新所沢駅周辺まちづくり特別委員会会議記録（概要）

令和３年１１月９日（火）

開　　会（午後１時３０分）

【議　　事】

「新所沢パルコの営業終了に伴う影響が懸念される新所沢駅周辺の商業振興、都市計画、公共交通ネットワーク、公民連携等に関する調査・研究について」

植竹委員長　藤村参考人に「新所沢パルコの営業終了に伴う跡地利用及び周辺のまちづくり」についてご意見をお願いします。

【参考人の意見】

藤村参考人　ウォーカブルなまちづくり、新所沢駅周辺まちづくりの将来像を考えるということでパルコの跡地利用ということが大きな問題であるとは思いますが、その問題を考えるための基礎的なまちづくりの考え方について意見を述べさせていただいて、議論につなげていけたらと思っています。

鶴ヶ島のプロジェクトは、公共施設の全体の再編が議論になり始めた頃に、コミュニティと地域協働を組み合わせながら取組をしたもので、大宮でのまちづくりの取組は、アーバンデザインセンターの取組につながっていくマチラボというものを運営しました。再開発用地の暫定利活用で公共のトイレと利活用地を組み合わせるというもので、屋上に広場を造ることになり、地元の商工系の方の意見が強かったのですが、大宮では駅前の賃料が非常に高いことからチェーン店が増えていて、新しい商業プレイヤー

が駅前になかなか参入することができなくて、商業プレイヤーが育っていない。市が再開発用地をいっぱい持っているのであれば、その人たちに積極的に貸すべきだという話が出てきて、まちづくりの考え方としては、至極当然ではあるのですが、このプロジェクト自体は道路局の事業としてまちづくり事務所が行っていて、建設系の施策では、商工系では当たり前の論理が、共有されていない。現在のまちづくりの考え方は、コミュニティの考え方と商工系の考え方と建設系の考え方がそれぞれあると思うが、それらが組み合わさって接点をつくるように建築を造ることが増えてきました。その点で私が関わらせていただきながら考えてきたことが新所沢のヒントになると思っています。

私がもう一つテーマとして取り組んでいるのが、ニュータウンの再生、活性化のプロジェクトになります。県内各地で同じ課題を抱えているニュータウンがありまして、市内では椿峰ニュータウン、市外では鳩山ニュータウン、白岡ニュータウンなどで、幾つか取組をしています。特に継続的に取り組んでいるのが鳩山町となります。これは西友の跡地ですが、新所沢はパルコですけれども、西友が撤退して暫く１，０００㎡ほど空いておりまして、それを町が取得して公共施設に変える。ニュータウンに公共が再投資する例というのは、県内他市でも鳩山町しかなく、これは人口の６割がニュータウンの住民ということで、公共がニュータウンのアクティブ化を地方創生の補助金を活用して取り組んでいるのですが、ちょうど指定管理者の募集があったときに、私の事務所で手を上げて関わらせていただ

くようになりました。指定管理者として取り組んでいる中で、シェアオフィスと空き家等の不動産情報を扱う移住推進センターと、起業を後押しするまちおこしカフェと高齢者の交流の場であるニュータウンふくしプラザがあり、福祉系と産業系と建設環境系の３つの部署が相乗りとなっているのですが、これを一つの館として運営しています。仕事があるから移住してきますし、移住して若い人が集まってくるから高齢者の方も楽しいし、という形でそれぞれが関係づいている。当初はばらばらに運営されていたものを一つで運営しています。市内では、椿峰ニュータウンでシンポジウムを開催しまして、所沢の中でも高齢化や空き家といった問題を抱えているので、それをどのように考えていくかということで取組を行っています。

最近では、所沢市観光情報・物産館 YOT-TOKO の指定管理者のチームに少し関わらせていただいて、全体のデザインや制服デザイン、情報を発信する紙などのデザインをさせていただいたのですが、それをやらせていただく中で所沢市内の農政商工系の方々にどういうプレイヤーがいて、どういった動きがあるのかということに触れる機会がありました。いろいろ市内の食材を使って商品を作っていく取組をされている方、渋谷さんは有名な方だと思いますが、その人が持っているネットワークが広がっていって、それを商品化するために取組をされています。地粉というテーマを設定してカフェをしたり、こういった幾つかの取組の中からウォーカブルというところにつなげていけたらと思います。

今日のキーワードのウォーカブルは、これは藤本市長も市役所の中でキーワードにしていると思いますが、国でウォーカブル、歩けるということをキーワードにして議論していこうという動きが、ここ数年出てきました。これは、居心地のいい歩けるまちなかをつくってまちの経済を活性化するという方法論です。

国が２０１８年度に「Walkable,Eye-level,Divercity,Open!」からWEDOというキーワードを出して、これをやっていくという議論が始まりました。都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会が浅見先生を座長にして始まり、２０１９年度にストリートデザインガイドラインを岸井先生が座長のストリートデザイン懇談会がまとめられ、現在は、デザインポイント事例集がまとめられていて、３年くらいやっています。先進都市としては、東京都豊島区や愛知県豊田市、岡崎市、兵庫県神戸市、姫路市といったところがよく事例にあがってくる取組となります。

先進都市として、豊島区は南池袋公園の再整備をきっかけとして、グリーン大通りの駅前通りの再編やイケ・サンパークという造幣所の跡地や西口公園など４つ公園があるのですが、この公園の再整備を一つのきっかけとして、都市再生特区の規制緩和を用いて、先進的に歩けるまちづくりをやっています。近年で成果が出てきて、池袋駅周辺に面的な広がりを見せています。愛知県岡崎市は、中心市街地を面的に緑道、河川、公園の再整備を使ってつくっています。愛媛県の松山や姫路、横浜については、どちらかというとメインストリート、姫路の駅前からお城につながるメイン

ストリート、松山も城につながるメインストリート、大阪の御堂筋、京都の四条通などもそういった感じなんですけれども、長期にわたる整備になりますが、周辺にバイパスを整備して、中心市街地の容量を下げて、歩行者空間に車のために確保していた道路の空間を歩行者向けに配分し直すといった取組となります。こういった取組を松山市や姫路市が行っています。埼玉県内では、所沢もそうですが、大宮は街道沿いの宿場町ですので、城下町のようなメインストリートではなく、もう少し路地型というか小さな路地で、各都市の成り立ちによって、足元にある空間を使って取り組んでいくという動きが見られます。

歴史的には、１９８０年代から横浜・元町商店街が有名になったんですけれども、商店街の一体的な取組をして地区計画でまちづくりをしていくというやり方がずっとありました。９０年代になると、国鉄の清算事業団系の操車場の跡地を大きな公共投資して一体的に整備していくですとか、２０００年代に入ってくると、いわゆる大手町、丸の内、有楽町、大丸有と呼ばれるような丸の内の中通りや、天神とか渋谷といった規制緩和型で、不動産開発でこういった再生をしていくといった動きです。そのときごとにきっかけは違うのですが、日本の中でも一定程度歩けるまちづくりというのは歴史としてはある中で、最近の動きが出てきているものです。松山・姫路、池袋、岡崎、大宮なんですけれども、共通しているのは、今ある道路や公園といった市有財産あるいは市有地を使ってまちづくりに使っていくという考え方は似ていると思います。この動きが、松山・姫路

の場合は交通機能強化の流れでやっているところもあれば、池袋・新虎通りの場合は、国家戦略特区といった大きな規制緩和を使うところもあれば、中心市街地活性化と呼ばれる２０００年代の動きを延長した岡崎の場合もありますし、大宮とか神戸の場合は、公共施設再編、再開発と絡めてということで、それぞれ入り口は違いますが、２０１５年くらいのタイミングで一斉にこういった動きが始まっています。２０１５年世代のまちづくりの成果が大分出そろってきたのが、この５年ほどです。これらのやり方というのを、国の方でも徐々にまとめて、全国で広めていこうという流れとなっています。共通した背景としては、公共施設でも整備からの利活用へという流れがありますし、コミュニティから公共空間のデザインへという方向に、公共空間を実際に使ってコミュニティそのものを再デザインしていくですとか、あるいは、規制緩和も河川、道路、公園とやってきて街路のデザインをするんですけれども、規制緩和の流れが、この１０年ほど続いています。全体として整備から活用へということで、今までは都市整備部とか都市整備課という名前でしたが、本当に変えなければならなくて、都市活用課とか都市活用部とか、整備の時代は終わってきていて、どちらかというと活用をやって行かなければならない。今までは整備課と管理課があって、公園整備課、公園管理課とかでした。豊田市では公園緑地つくる課、公園緑地つかう課に名前を変えたりしています。持っている公共施設、例えば公園も、単に整備して管理しているだけではなくて、どのようにしたらもっと使ってもらえるのか、どのように活用していくのか企

画していく動きができていると思います。

事例としてウォーカブルの考え方をある意味、端的に話しますと、愛知県刈谷市の例ですが、これは藻谷浩介さんという経済アナリストの方がいらっしゃいますが、これは藻谷さんがよく例とされるものですが、愛知県の駅前はどこも立派なペデストリアンデッキがあって、ものすごくお金をかけて駅前広場を造っていますが、人がいないんです。平日の昼間のまちの中は、マンションはたくさんあるいるのですが、全く人がいなくて、かつて刈谷市の銀座一丁目と言われた地点の交差点は、アーケードがかかって人と人の肩がぶつかるくらいにぎわっていたそうなんですけれども、今は、空き家と駐車場とマンションの建設地だけがあって、お店が一軒もない。あるんですけれども、開いていない状況です。他方、佐世保市では、中心市街地ではあるのですが、こちらの四ケ町という商店街ですが、こちらはたくさん人が歩いています。たくさん人が歩いている要因は幾つかあると思うんですが、大規模店舗を立地しようとしたときに、反対運動が起こって大規模店舗が誘致されなかったとか、路地が生きていて商店街の方々が、空き店舗ができそうになるとお店を誘致して間を空けないようにマネジメントしてきたとか、いろいろなことが言われていて、あるいは、近隣に病院があって、その駐車場が、平日は病院の駐車場ですが、休日は商店街の駐車場として使えるとか、色々な要因があると思いますが、裏路地に新たなお店ができて、表に来るといった新陳代謝がきちんとできていると。歩けるまちづくりというのは、端的に言うと、刈谷市はほとんど歩

けないまちとなっていて、商店街が消滅してしまっていて消費する場所がない、藻谷浩介さんが言うにはコレステロールが溜まってしまって、新陳代謝が起こらなくて不健康となってしまった状態となっている。カロリーをたくさんとっている、税収はたくさんあるんだけれども、消費できないまちになってしまったのが刈谷市で、消費があってちゃんと新陳代謝していて健康なのが佐世保だと例えられますが、実際のまちの風景が全然違います。今、地方のまちづくりで商業環境を考えたときに、多くのまちは刈谷型になっていってしまいそうなところを、どうやって健康を維持するのか、新陳代謝をよくするのかというところがまちづくりにとって一つの目標になっていくのかなと思います。

岡崎市の場合は、刈谷と似てる点は、いわゆる西日川問題と藻谷浩介さんが名づけるところの典型的なまちの一つであるんですけれども、２０１５年から取組を始めていて、まちの中心を川が流れていて、豊かな公共空間なんですけれども、マンションがたくさん建っているのですが、まちに背を向けていて建っていて、パブリックスペースは豊かなんですが、それと結びついていない。そこをどうするのかということで、国から補助金が結構大きくついて、ちょうど民主党政権から安倍政権に戻って、ローカルアベノミクスという言葉がキーワードとなっていた頃ですけれども、国内も中心市街地を再整備していくのだという大きな流れが出てきていて、そこでこういった予算がたまたまついたというふうに聞いています。このときは、公園と緑道と橋梁と河川の再整備ということで始まっていて、これ

ならば普通に土木に予算がついた感じに見えるのですが、まちとしては、まちづくりの位置付けをしていて、人口が例えば３分の２に減ってしまった、商店４分の１になってしまった、事業所が３分の２になってしまった、高齢化が４０％を超えてしまったというところをどう変えていくか、まち全体が第２次産業に非常に寄っているので、それを観光産業で消費の構造をどう取り戻していくかということをやろうとされていました。中心市街地に５０％の公共空間があるので、それを中心として活性化していく。容積率も非常に高く割り当てられていて、中心市街地は確か６００だったと思いますが、非常に高くなっています。ここは昔、マツダがあって、今は駐車場になっていて、実際のにぎわいとはちぐはぐな用途地域が当てはめられていると。中心のところに図書館がオープンしました。そこには年間１５０万人くらいの人が来るのですが、その人たちがまちなかに全然出てこないという問題があります。市街地整備の近過去と見ると、岡崎の場合は、中心市街地は戦争で一回焼けたので、そこから順番に区画整理をしていって中心市街地をやって、その後南をやって、西をやってと周辺に広がっていき、今２週目に入ろうとしている段階です。時系列では、戦災復興をやって、南部、駅西、駅東と徐々に広がっていくのですが、公共投資をすると、後で民間投資がついてきて、例えば中心市街地に投資した後、１０年後完成したころ、松坂屋とかの民間投資が入ってきて、それから２０年位にぎわっていましたが、投資の動きが外に行くと、どうしても民間もついていってしまって、空洞化してしまうと。２回目の投資を、建築と一

緒で、大規模改修というものを途中で挟むことによってインフラがよみがえって、もう一回にぎわいが取り戻されるという全体像があるというのが、岡崎の場合でした。実際の投資のあり方を、ただ道路を整備するとか、ただ橋を架けるということではなく、それをまちづくりにどうつなげていくかということで、最初デザインシャレットという形で入っていって、少しずつ基本構想をまとめ、市民との意見交換の場を作って、この５年程、まちづくりワークショップ、官民連携調整会議、シンポジウムなどを連動させながら動きをつくっていきました。今だんだん形になっていきまして、中心市街地の公園で、籠田公園は戦災復興の時にできた公園で、少しずつステージができたり、ベンチャーつくったりして入ったんですが、わりと寂れてしまっているところで、芝生を敷いてデッキを造ったりしました。東岡崎駅周辺は、ペデストリアンデッキを駅前から川のところまでつなぐデッキで、桜城橋は、表面を木材でふかれたシンボル的な橋です。これらが徐々に完成していって、これらをつなぐ、ＱＵＲＵＷＡと呼んでいますが、主要回遊動線を造って、沿道のコミュニティと一緒に再生していくということをやろうとしています。ここには「りぶら」という箱物があるのですが、ここに１５０万人の方が来ていて、その人たちがまちに出て来ないので、図書館と公園をつなごう、連尺通りというのがあるんですが、それが一つの取組なっていて、連尺通りの周辺に、空き家がたくあんあって、空き家のオーナーを説得して、空き家をピックアップしてそこで起業する人たちを募集する、リノベーションまちづくりの取組です。これはど

ちらかというと商工系のものとなりますが、建設系の部局と商工系の部局で協力してこういうリノベーションまちづくりの取組として、空き店舗で起業する若い人を募集していくということをやっていきながら、公園の周辺に新しい動きをつくっていくと。橋の上を使って、期間限定のバーやりました。市中にいる起業したての若いバーの経営者でしたが、そこで一晩で何万円かの売上げをしている。だけれども、この通りは、駅から市内に向かう２本しかない道の１本で、夜はたくさん人が通るわけです。そこで、ふらっと人が立ち寄っていくので、新しいお客さんが出会いと求め、新しいお客を連れて、戻ってくるわけですが、ここだとまちなかで営業するよりも２倍か３倍の売上げが上がるそうなんですが、新しいお客さんと出会って、まちに戻ってくることができるということで、こういった公共空間にお店を出すという動きは、単ににぎわいの創出をするというよりかは、それも一つの目的ではありますが、まちなかで起業する人や新しく商業を立ち上げた人たちをパワーアップさせて、まちなかに戻っていくという循環をつくる場になっています。そういう場所として公共空間を生かしていくという考え方ができています。こういった形で通りを使うとか、これも軒先１ｍを活用する取組だったりとか、河川も今はこういった形で使われるようになってきました。一番コアになっているのが、籠田公園の広場で、ここの広場はキッチンカーが横づけできる、簡単な設備ですが、日よけのベンチとキッチンカーが横づけできる、電気があるだけで、滞在する時間が長くなって、そこでいろんな方が集まれると。こういったところは、地

元の方が管理に関わっていたりとか、橋を拭く清掃活動であったりとか、こういったことをきっかけとして今まで７つの町内会が高齢化して、空洞化してしまっていましたが、連合町会が復活して、会議が始まっていて、コミュニティ再編にもつながっている状況です。岡崎ではこういうことを繰り返しながら、５年間くらいやっていたのですが、大宮の場合は、こういった取組を始めて７年くらいになりますが、街路、沿道を使って、都市計画道路や公共施設の建て替えなどが、今、進んでいまして一番大きく動いているのが駅のところになります。こういった大きな公共投資の動きをどうやってまちづくりに表現できるか、波及させていくかということで、グランドセントラルステーション化構想というものですが、駅前を開発していくんだということで進んでいますが、それをどうやってまちの方につなげていくのか、実際に人がどう歩いていくのか、歩いて行った先にどんな店があるのかといったことは書かれていないので、私たちの方でそれをもう少し具体化させて、主要回遊路線などを定めて、実際にお店らしいお店がないようなところも含めて、もっと沿道のコミュニティを活性化させていく取組をしています。例えば、道路予定区域と言って、道路予定地でガードレールに囲まれているだけのところに、仮設の店舗をつくって、そこを活性化させるとか、その裏側にある駐車場を一体的に利活用する実験とか、マンションの裏にある都市計画道路でセットバックされて拡幅されたところを限定的に利活用するといったことをやっています。国の方で飲食店の救済ということで１ｍの軒先を限定して、飲食のために道路を使っ

てもよいという特例が去年出されました。これを使って基礎の商店街のあふれ出しをつくっていくとか、そういったことをこれまで取り組んできました。周辺の街路、この通りは新しい通りなので、コミュニティらしいコミュニティはないのですが、統一した取組をつくっていくことができないかということで、食品の卸の企業など、スポンサーに入っていただき、こういった取組をして、軒先を活用して、実行委員会をつくってということでやってきました。実際、これをやっていきますと、売上げが１割くらいはアップするようで、これをやっていくと商業系の事業者もまちづくりの取組に関わったほうが、商業的に効果があるのだという実感です。ボランティアでまちづくりをやるのではなくて、空いている時間にボランティアでまちづくりをするというよりは本業の中でしっかり成果を上げていくという考え方になってくるので、それが徐々に取組として一体化してきたというところです。例えば、植栽業者さんのストリートプランツ権ですが、大宮は植木屋さんが非常に多く、その方々が地域産業にピーアールを兼ねて、売り物として通りに期間限定で植栽を置いていただくというプロジェクトで、街路樹は何となく埋まっているのですが、カフェやお店のように居心地がいいというほどではなく、もう少しだけ手を加えると圧倒的に居心地がよくなる。そういうところの大宮の駅前のメインストリートの中央通りをこうやってつくっていきました。水撒きをするということを地元の店の方にやっていただいて、時々植木屋さんたちが手入れをして、個性的なお店を多く出していただきながらまちをつくっていくこともやってい

ます。植栽のことでも、普通に考えると、植栽は維持管理が高いからどんどん伐採していきましょうということで、植木を減らしていく方向になると思いますが、居心地がよくなる、歩きやすくしたいという大きな目的と全く逆の方向に管理の方は進んでしまっているんですけれども、工夫をするとそのベクトルを逆にすることができるということで、大宮はもともと植木市があったということなんですけれども、それを復活させるという感じでこういったことをやっています。

こういった取組をして大宮はつないでいこうとしているんですけれども、渋谷は、開発が先行して開発の利益をまちに還元していくかということで進んでいますが、所沢もそうだと思いますが、これから開発していくという郊外都市の方が大丸有や渋谷といった先進的な取組の成果を見て、どうやったら開発投資を調整していけるか、公共投資と民間投資をコーディネイトしていけるかといったことを後追いで並んだような利点で事前に準備しながら考えることができるので、今渋谷が２０年かけてやってきた再整備の利益をどのように変換していくのかということをやったり、例えば、耐震補強のために空き店舗になっている高架下の道路は、空き店舗だらけとなっていて、治安が悪化しているということで、一時的に活用してにぎわいをつくっていくということをやろうとしているんですけれども、プレイス、ストリート、エリアというように、点、線、面というかんじですが、点であるプレイスを使っていきながらストリートをつくって、そこからエリアをつくる、そういった形でまちづくりが考えられないかと

いうことで共通してやっているところがあります。イベントではなくて新しい日常、イベントではなくて習慣をつくっていくとか、日常的な営みをつくっていくという考え方が強いと思いますが、日常的に毎日定着して売上げが上がっていくようなにぎわいの創出をどうつくるのかということがまちづくりに共通しています。イベント型にしてしまうと、どうしてもインフラに負荷がかかり過ぎてしまって、駐車場があふれてしまうとか、ゴミがたくさんまき散らされてしまうとか、そういうふうにどうしてもなってしまう。商工系の取組はどうしてもイベント重視で、春のイベント、夏のイベント、秋のイベントということで、イベント疲れをしてしまっているまちづくりが多いのですが、近年はインフラそのものを、負荷をかけずに、あるものを上手に使ってまちに経常的なにぎわいをどうつくっていくかという形で再編成されているのかなと思います。こういう新しい日常をつくるということを所沢にどう持ち帰るのかということですが、所沢の全体像としては、所沢は駅を中心として市街地がコンパクトにまとまっていて、全体としては農地に囲まれたコンパクトシティというような、ポートランドのような全体像を持ったまちであると改めて思います。その中で所沢と新所沢と小手指の３つの商業のコアなエリアがあって、所沢駅周辺がどんどんパワーアップしていると。新所沢は相対的に下がってきている。ですので、役割を変えて、もう少しローカル型というか、コミュニティ型に転換していくという方向性が大きくは必要だと思います。その観点で、新所沢を見ていくと、パルコと緑町中央公園があって、その間を新所

沢駅前の通りがつないでいて、いわゆる商業的な拠点とパブリックスペースとストリートが切り積もっている場所で、商業コアだけでにぎわいをつくっていくことを考えていくよりかは、もう少し、緑町中央公園で起業して、その人たちがストリートに出てきて、パルコに入っていくといった新陳代謝をつくっていくように、新所沢のまちの空間を生かしていけないかということが考えられます。パルコの中に何を入れるか、テナントをどうするのかという、従来の不動産開発の考え方は単体の中で興味あるコンテンツでいかに集客をするのかという考え方で来たと思いますが、今は人が自然に集まる、所沢でいうと、航空公園にたくさん人が集まっている。航空公園にたくさん人が集まっている、集客されているものが、まちに還元しないというのが今の所沢の状態。岡崎でいうと、図書館に１５０万人集まっているけれども、まちを歩いていない。それをどのように、両方を歩けるようにして、歩くことによって、交通をつくって、経済をつくっていくということがどうしたらできるのか、ということを考えていくと、新所沢の場合は、パルコと緑町中央公園の間にストリートが実はあって、現在はあまりそういった形では生かされていない。中央公園にマーケットはあるし、パルコにはパルコがあるんですけれども、そこに循環なり、新陳代謝をつくっていけると新所沢の強みになっていくのではないか。椿峰には椿峰中央公園があって、そこでマーケットをやって、１，０００人、２，０００人の人たちが集まってくるのですが、公園というのは、仕掛け方によっては経常的に大きくにぎわいをつくれる場所になっているので、公園

の活用とパルコの活用をセットで考えていくことがこの位置関係でいうと想像できるのではないかと思います。パルコそのものの活かし方というのは、少しまちづくり的に考えていくポテンシャルが高いのではないかと私なりに思います。所沢市の今の商業施設の生かし方としては、商業施設が空いたところに市役所や図書館を入れるといった再生しているところが地方都市ではわりと増えてきてはいますが、所沢市の公共施設マネジメントの全体の戦略の中で、もし所沢市内に老朽化していて拠点施設なるような公共施設が新所沢パルコに入店するような可能性がないかということを見たときには、これは一つのアイデアでありますが、市民医療センターが１９７４年に建設され、比較的年数が経っていてあり方を検討している段階であると思いますが、一例として公共投資型で先ほどの鳩山町コミュニティマルシェみたいに、商業施設跡地を町が取得してコミュニティ施設にした例を所沢に当てはめて考えてみると、医療センターになるのか、図書館になるのか、それはその時の実情によって戦略が変わってくると思いますが、新所沢にはこどもと福祉の未来館ができて福祉拠点になってきているので、医療拠点をそこに組み合わせると所沢の旧町地区が商業にコアすると、新所沢は医療・福祉の拠点になるとか、まち全体における新所沢の役割というのを与え直すということが、少しマクロに見たときには言えるのではないかと思います。これは詳細な検討が必要なので、あまり込み入ったことは申し上げるべきではなく、この段階ではアイデアの提示に留まるのですが、所沢市内の中で、旧町地区は商業的な拠点性を高めてい

き、小手指が利便的な商業的な副拠点としているとなると、新所沢は何だというコンセプトを考えていくことが必要なのではないかと感じています。

私はまちづくりの取組から新所沢の可能性について少し意見を述べさせていただきました。

【質　　疑】

大石委員　岡崎市では飲食店や個人の小さな店を張りつかせているようだが、コロナ禍でどのような状況か。

藤村参考人　全体としては遠方に外出しなくなった期間はローカルな店に足が向くようになって、むしろ活性化したと聞いています。紅葉のときに３密を避けますが、公園はにぎわっていました。ニューノーマル的なライフスタイルが出てきました。

大石委員　三河地域は豊田市もそうだが、三菱自動車岡崎や刈谷市はデンソーがあって財政が豊かで、車中心社会で豊田市は車と共生する社会づくりをメインにやりながらも駅前はウォーカブルとやっている。今の時代、テナントがどこも同じで、同じようなものが所沢駅にもあり、似たショッピングモールが富士見市にもあり、アウトレットパークもあるので、結局買い物に行きやすい人たちが取られている。ウォーカブルと駐車場の問題は相反しないと思うが、パルコは駐車場が小さい。その調和をとらないといけない

と思うがほかの事例ではどのようか。

藤村参考人　岡崎市ではりぶらの下に巨大な地下駐車場があります。駐車場に停めて、りぶらに行ってしまう人にどう出てもらうかということで、公園の下に駐車場があるので公園と駐車場の指定管理と両方一体化して駐車場管理で収益を上げて、公園のマネジメントをやっています。駐車場自体が勝負になってしまう状態で勝負したら、小手指の西友と新所沢のパルコを比べたら環境が違います。新所沢なりの生かし方を考えたほうがよいと思います。電車で大きく広域的に集客するのなら所沢駅前にかなわないので、新所沢流のやり方は何かというときにもう少しローカルなコミュニティ型の再生の仕方があると思います。新所沢の場合は街の中で人が歩いていて地元で買い物する動きがもっと出てくれば人口はそれなりにあって、エリアの範囲としてはスケールがあり、居心地のよい場所ができればわんさか人は来ます。籠田公園もこんなに人がいたのかというほど子育て世代人たちなどが来るようになっていて、居心地のよい場所ができて滞在しやすい環境ができれば多少駐車場が少なかろうが人は来ます。緑町中央公園やパルコの滞在環境がよくなって長時間過ごせるようになるとポテンシャルが上がるはずなので広域的な集客は何かとか利便性はどうなのかという比較だけでなくローカルな使い方を考えたほうがよいと思います。

大石委員　所沢市は今後公園の管理をどう進めれば、ウォーカブルで、商業と公園

が連携できるのか。今後、どのような方向性で緑町中央公園を管理、運営すれば一体型のまちづくりができるのか。

藤村参考人　フリーマーケットでもバザーでもやりたい人はどうぞ使ってくださいというぐらいが今のところの公園の使い方だったところが、最近は公共空間でも公共施設でも人が集まるのであれば、その滞在性を向上させることと併せて地元の商業環境やコミュニティ環境の再構築に使えるようになってきています。大事なことはカフェをつくって一者が独占するのではなくて、シェアすることだと思います。航空記念公園にも記念館横に店が一者しか出ていないので、その一者がその日売切れたらあとはサービスがないという状態になっています。複数の店舗がキオスクをシェアするような形で、例えば豊島区はイケ・サンパークをつくっていて、そこに幾つかの事業者が交代できるシェアキッチン型となっています。鳩山町コミュニティ・マルシェも日替わりでキッチンを貸し出しています。まちの人からすると行くと毎日違うものが食べられるので来店する動機になります。出店者にフィードバックするとその方たちがどんどんレベルアップして、今まで晩しか出していませんでしたが、ランチも営業するようになる、お店を持つことになるとかそうした発展をしていきます。緑町中央公園は店を成立させるスケールなので、利活用しやすく、若い事業者やコミュニティを育てるには割と使い勝手のいい公園です。そういったところに再投資して、ちょっとしたキオスクやトイレをつくり、電源とキッチンカーの整備

ぐらいでよいので、それぐらいの再投資があればまちの中でパワーアップして生かすことができるので公園を中心としたまちづくりができないかと思っています。

大石委員　どのような管理形態にすれば市民活動に使いやすくなるのか。

藤村参考人　岡崎市は一番シンプルで、指定管理の方が頑張っていろんな人を呼んできました。私は今、指定管理者として鳩山町コミュニティ・マルシェの管理、運営をしていて、我々スタッフがいろんな店を集めてきます。日常的にそのような役割の人がいないと店を生かすことには活用できないと思っています。岡崎市では最近、指定管理者が決まって、駐車場と公園を一体に管理することになっていて、その方がキュレーションして店を集めたりしています。

小林委員　新所沢西は団地が中心で、かなり高齢者が多い。福祉的視点を重視したまちづくりや高齢者も一緒に安心して住めて、にぎわいがあるようなまちづくりの事例はあるか。

藤村参考人　岡崎市の中心部も高齢化率４０％で、椿峰や鳩山町はもっと高くて５０％を超えています。高齢者の外出機会や交流機会の創出について、鳩山町では高齢者がコミュニティ・マルシェに通い、仲間と一緒に鳩山町産の

米を使って米麹の商品開発する８０歳代のグループの方がいます。場所があって、みんなでやっているとそのようなことがどんどん起こってくるので、公共空間の生かし方によっては高齢者がいきいきと過ごす機会をつくれます。高齢化した住宅地では流行る商業とは違うのですが、コミュニティ型の商業は合うと思っています。椿峰や鳩山町と新所沢で感覚の共通点もあると思います。新所沢の人口の変動は少し進んでいると思いますが、コミュニティの状況を見ていると、住宅地の中で管理組合と自治会が並立していて全体的に住人の組織が割と分散化しているところが椿峰や鳩山町と共通しているので、住民側からの提案を待っているだけではなかなか出てこないと思います。ちょっとずつ仕掛けをしていくといろんな動きが出てきます。中央公園やパルコやそれらをつなぐストリートもそのように生かすとよいと思います。

川辺委員　高齢者の移動に対して、ベンチを設置するなど休憩場所を置くなどの工夫をしたところはあるか。

藤村参考人　歩ける距離が短くなるとベンチの設置が必要で、鳩山町ではオンデマンドの交通をやっています。コミュニティ・マルシェもオンデマンド交通を使って絵画教室に通う方もいます。そのようにエリアの中で交通をつくっていくことは必要だと思います。大宮ではベンチや植栽をつくるときに日常の管理は店がやって、店にとってはベンチがあるから客が滞在してくれ

るので売上げが上がるのでｗｉｎ－ｗｉｎです。店がないところは別のやり方を考えなければならないですが、近くに協力してくれる店やコミュニティがある場合にはそこと一体にマルシェみたいにしていくことで交友関係をつくることができると思います。

川辺委員　新所沢駅の東西の交流や、東西の施設を利用しやすい流れや方向性の知恵はあるか。

藤村参考人　東口は商店街で、１階が店舗で上に住居がある店舗併用住宅が多いと思います。その空き物件があるようなら、積極的にオーナーに協力してもらって起業の場所にして、その人たちが時々中央公園で出店をして、中央公園で客を捕まえて東口に戻ってくる形をつくることができればよいと思います。飲食の起業は飲食の設備があるところでやることが一番お金がかからないので、空き店舗が大事です。若い人は住みながら働きたい人が多いので、店舗併用住宅はその意味では非常に可能性があると思います。店舗併用住宅をなるべく多くストックして、それを生かして起業者を集めます。岡崎市ではもともと商店街で空き店舗がすごく多く、シャッターが閉まっているところを商工労政課の若い人たちが５時になったら店を一軒一軒回って、シャッターを開けて中を見て、片づけて使おうとリストアップするそうです。新所沢駅東口は似たような状況があると思います。こういうところで起業支援をして、たくさん起業して、その人たちが航空記念

公園や中央公園に出店を出して客を捕まえて戻ってくると新所沢駅東口に個性的な店が集まって、人が集まってエリアが活性化してくると思います。そのように東口と西口の関係性を築けばよいと思います。

杉田委員　パルコが空いた状態で藤村参考人に任されたとすれば、どのような活用を考えるか。

藤村参考人　理想を言うとパルコがもう少しコミュニティモールのような感じで再生して、中央公園はコミュニティパークのような感じで、その間はコミュニティストリートができてコミュニティの拠点がたくさんあって、それらをつないでいくように人が移動するので商業が成立することが理想像です。鳩山町コミュニティ・マルシェも上にすごく稼働率の低いふれあいセンターというコミュニティセンターがあるのですが、そこはかつて住民が教室をやるのに使っていたらしいのですが、今は空いています。住民が高齢化するからだんだん使う人がいなくなりました。よく見ると教室を参加したい人はいっぱいいるのですが、企画する人がだんだんと高齢化して、企画したり、客をつめたりすることが面倒になって、だんだんやらなくなってしまっています。マルシェにはカフェがあって日替わりでいろんなランチを食べれて、人が集まっているので、そこで地域の人たちが無料で絵画教室をやってみたら客が結構ついたから、となりの研修室を借りて経常的にやっていこうということになっています。客を集めるちょっとした場

所があればそこで企画を立ち上げた人が今までと違うプレーヤーが教室を開くみたいな動きをつくって、組み合わされれば、コミュニティセンターの部屋を教室で埋めていくことができます。そのようなこととショッピングモールの考え方は似ていると思うのですが、パルコなり中央公園なりに一定の人が来るのであれば、集客をバックアップする形で企画を立ち上げる人がいて、その立ち上げた企画にまた人が集まって埋まることをやって、それで店ができることをやっていくとだんだんとコミュニティ型で、商業的なコンテンツでたくさん集客するというよりは生活の活動と一緒に商業が埋まっていくみたいな感じです。その関係をどのように再構築していくか。客に人気のあるコンテンツをたくさん集めれば客がたくさん集まるという考え方とは違って、生活そのものにニーズがある小さなものがたくさん集まっている状態をつくっていくほうが持続して、それがまちのつくり方になっていきます。そのようなことをまち全体を使ってつくっていくことが理想です。最初は公共がプッシュする取組が必要です。最初に流れをつくる取組が多少あるところから自走していくと思います。

杉田委員　私はパルコの建物は壊して、新しいものをつくってほしいのだが、そのようなことができるとすれば、どのようなものができればよいとお考えか。

藤村参考人　商業的なにぎわいがあったところも放っておくと、マンションになりま

す。ここも駅前なので放っておくとマンションになります。そうすると歩けなくなり、税収はいっぱいあるけれど消費する場所がない不健康な西三河的な状況になってしまいます。汗をかく場所や新陳代謝する場所という意味では商業が必要ですが、商業も巨大な床面積があって、巨大な駐車場がある場所ではないことから新所沢は違うコンセプトでやっていくのではないかと思います。

長岡委員　立川のグリーンスプリングは個人的に見たことのない店がたくさんあり、ウォーカブルで素晴らしいまちづくりだと思ったので、できればそのようにきれいな店舗が入るとよい。新所沢の空き店舗はちらほらという状況だと思うので、若い方や新しい方に入っていただけるといいと思う。池袋駅から豊島区役所のほうに向かうようなストリートに定期的にマルシェが出ている。あのようなところで土日に開きますというような場所を貸すので来てくださいというように新所沢も集めたほうがいいのか。私もいつも同じ店ばかりで飽きているので、いろんな店が来ると楽しいと思う。空き店舗に若い人を集めて活性化するのか。所沢市の人に限らずほかの地域でお店をやっている方も新所沢のストリートを貸すので店を開いてくださいと言ったほうがよいのか。どちらがよいか。

藤村参考人　連動しています。最初はストリートで、パワーアップしていくと店を借りるようにステップアップしていきます。グリーン大通りでは西武線沿線

や池袋近隣と千川ぐらいのカフェやもう少し離れた所沢から集めているのですが、個性的で店を構えているかまだ分からないけれどインスタで人気の人を集めてきて、池袋の集客力を使ってパワーアップしてもらって帰ってもらうことをやっています。緑町中央通りも両脇に店舗があればよいのですがありません。幅員はあります。大宮の中央通りも警察から道路利用許可を得て、出店しています。道路の一部を占有して出店するなど、どう空間をつくるか今国はどんどんやってくださいとなっているので、新所沢で言うとあの中央の通りを最初は週末に緑町中央公園と一体にマーケットみたいなことをやって、近隣の住宅地で小さく構えている人たちや店を持っていない人を集めてマーケットをやって、その人たちがパワーアップしてきたら、その人たちが空き店舗を埋めていく形でまちができていきます。新陳代謝の循環がまちから失われているので、そのようなことをする人がいなくなっています。きっかけ次第で池袋もここ５年間ぐらい頑張ってきたわけで、岡崎も大宮もそのような感じです。新所沢にはそのようなことをすごく仕掛けやすい空間があります。所沢市内で言うと銀座通りの５ｍのセットバックなどポテンシャルがある場所がいろいろとあります。椿峰も今そのようなことをしようとしています。何かそのようなことをそれぞれの特性を生かしてやっていくと、結構このような人がまちなかに隠れていて、こんな人いたんだという人たちが結構出てきます。そのようなことを支援すればよいと思います。

長岡委員

所沢市は池袋のような専門書を置いている本屋がない。コロナの期間に県域をまたいではいけないということもあり、動きづらかった。地元に本屋があるといいと思った。時代の流れとしては電子書籍だが、個人的には手にとって本の中身を見て、それから買って公園で読みたい。新所沢の跡地に本屋ができて、そこで買って、中央公園までのところにマルシェがあれば何かを買って、公園のベンチで本を読むことを私はやりたい。時代の流れとして本屋はいかがか。

藤村参考人

店舗全体に言えることですが、情報環境が大きくなってアマゾンで買える状況になると実空間はサンプルを置いている場所になって、洋服も自分のサイズをあらかじめ測っておいてネットで注文となってきています。都心のデパートでは顕著ですが、公園のようなものをつくって、実空間は公園でサンプルが並んでいればいいという感じになってきて、公園にサンプルがあって、後は物流でということが極端なことを言うと商業はそうなってきています。パルコとはそもそも公園という意味ですが、メタファーでなくリテラルに公園のようにつくってベンチが置いてあってコーヒーを飲める場所をつくっておけば、そこに人が集まるので、そこでサンプルが流れれば店として成立するように商店の作り方が今そうなってきています。そのことを考えると公園もパルコも一見違うように思えるのですが程度の問題で、公園にテントで出店する人はまだ立ち上がったばかりですが、もうちょっと賃料を払えるようになったらパルコにショップを構える

ようになります。書店をやりだした人も最初は自分の手の届く範囲で本を並べることからスタートして、だんだん客がついてくるとテナントを借りてやっていくのだと思います。所沢で言うと西所沢にあるサタデーブックスは大竹さんという若い、都内に勤めている方が週末だけ空き店舗に店をつくっています。その人は社会学専門なので、そこには社会学の本が並んでいます。そのような人たちにだんだんと客がついてくると仕事を辞めて本業としてやりだす人も出てきて、そのような人たちが大きくなってくると書店を構えてということがあって、渋谷の奥のほうでやっていた人たちが今虎ノ門に進出しています。所沢市内でそのような動きをつくっていくことも不可能ではないので、パルコブックセンターがいてくれればという思いはありますが、そういった違う動きで個性的な本屋やコーヒー屋なりをまち全体で人材自体は小さいものを育てていけるかだと思います。

【質疑終結】

休　　憩　（午後２時５５分）

※参考人退室

再　　開　（午後３時３分）

「視察について」

植竹委員長　視察については、１月から２月中旬のうち、１泊２日で実施すること。視察先及び視察日程については委員長一任で御異議ありませんか。

（異議なし）

散　　会　（午後３時１０分）