

南大沢駅北側都有地活用事業審査委員会（第2回）

日 時：令和6年5月24日（金）16：00～18：00

場 所：東京都庁第二本庁舎 12階 12A 会議室

出席者：小根山 裕之 委員長

廻 洋子 委員

井出 多加子 委員

櫻井 政夫 委員

三浦 希美 委員

※ 竹内 勝弘委員は欠席

1. 議事（1） 審査委員会スケジュールについて

（事務局より説明）

委員より異議なし

2. 議事（2） 評価の視点と配点について

（事務局より説明）

委員より異議なし

3. 議事（3） 事業応募者提案について

（事務局より説明）

委 員：ヒアリング項目にリスク管理に関する質問を増やしたい。

事務局：今後締結する基本協定書等の内容等についてもリスク管理を配慮する。

委 員：リニューアルについて、必要な時にするというやり方は好ましくない。何年に一度と決めておかないと、見慣れて平気になる。

委 員：A 画地の既存の建物に関して心配している。どんどん古くなっている。

委 員：A 画地の既存の建物に関して言及が薄いと感じている。

委 員：修繕計画の詳しい中身が何なのかを知りたい。

事務局：より詳しく修繕計画の内容を確認すべきと考えている。

委 員：A 区画はそのまま使うということか。

事務局：建て替えは行わないという提案がなされており、テナントの入れ替え等に伴って A 画地の改修を行うと記載がある。

委 員：外壁の改修はしないのか。

委 員：ヒアリング項目について、建物として良好かは問うているが、魅力を維持でき

るのかという点について聞いて欲しい。

委員：A画地での新しい取り組みが小さいとすると、B画地の建物に地域貢献やモビリティ等を詰め込むことになり、B画地の用途が限定されることから、収益性が低くなるのではないか。

事務局：B画地は建て替えを行った場合、店舗数は大幅に増える見込みである。

委員：店舗全体の調和が必要だが、B画地だけ綺麗だとA画地が目立つ。

委員：若い人が足を運んで買うことが減ってきている中で、にぎわいという観点での現在と今後の比較を聞けないのか。

事務局：検討する。

委員：Eコマースが進み、高齢化が進んで人口が減少していく時代において、来場者数が増えていくかのような記載は不安がある。日本全体・地域全体の環境が変化していく中で、サステナブルをいかに実現していくかをどの程度認識しているのかが見えにくい。医療・福祉等、新しい時代の高齢者をどう取り込んでいくのかという点が弱い。

委員：より積極的にスマートシティを商売に活かして欲しい。都立大や駅が近い立地という点で他のアウトレットと性格が異なる。もう少し違った提案が欲しい。

委員：スマートシティのことを研究して欲しい。デジタルサイネージでは弱い。少子化、高齢化と言われている中で、健康施設が欲しかった。

委員：健康福祉サービス、健康寿命を延ばす施設をDXと絡めた提案が欲しかった。

事務局：スマートシティに関して網羅的に記載されているが、実際にどのようなモビリティを入れようとしているのか確認する。また、費用負担についてもヒアリング項目に記載する。医療福祉サービスについても、ヒアリング項目に委員からの意見を反映する。

委員：駅前以外で、周辺地域との結節状況はどのようになっているのか。スマートシティ協議会の構想が出てきた時に、地域の方が電動車椅子やパーソナルモビリティ等で入りやすくなることをイメージしていた。これらを受け入れるスペースはどこにあるのか。無人バスを駅と直結させる構想があるが、どこに繋がるのかが分からない。

事務局：どこに停車させるかの記載は無い。何をどのように運用しようと考えているのかヒアリングを行う。

委員：主体的に、スマートシティを地域の発展に活用するように動いて欲しい。

委員：車でのアクセスがそれ程良くないのではないか。立体駐車場の影響はどうか。

委員：どういう施設を作ることによってどういう需要を喚起するか、この事業収支計画ではあまり見えてこない。

委員：スマートモビリティの対応はB画地とC画地の間から入ることになる。B画地にモビリティ用の十分なスペースが必要だが、バリアフリーを考えた時に

立体駐車場では難しい。

委員：投資額の中で、例えばスマートモビリティ対策として具体的にどういうことをやってここまで投資する等の記載があればある程度安心できる。

委員：シャトルバスやEV充電スタンド等、ハード面について記載があるが、ネットワーク上での情報共有が必要となるにもかかわらず、ハード面の記載しかない。ネットワーク上での協力関係に関して、具体的には書けなくとも、会社として知見を活かして何を行っていく等の記載があれば嬉しい。

委員：店舗と人が沢山いることがにぎわいだと事業者は認識しているが、ネットワーク上の集客力や地元の方々が頻繁に利用する等が重要である。

委員：駅周辺なのか二駅隣までなのか、商圈をどこまで想定しているのか。高齢者や家族連れは遠くまで来ないかもしれない。

委員：都立大との連携について言及が少ない点を懸念している。その辺りのアイデアを聞きたい。

事務局：委員の皆様からのご意見を踏まえ質問項目に加える。

委員：海外の研究者や留学生に関する記載も少ない。

事務局：B画地内を想定していると思うが、テレワークスペース等を利用した短期滞在の言及はある。

4 閉 会

(終了)