

浜田山町会への説明会

議事要旨

令和5年6月29日(木)
杉並区都市整備部拠点整備担当

会議名称	浜田山町会への説明会
日 時	令和5年6月29日(木)18:30~19:30
場 所	浜田山会館
出席者	<p>■杉並区 都市整備部まちづくり担当部長、拠点整備担当課長、荻窪まちづくり担当係長 ■区民 浜田山町会会員(約15名)</p>
会議次第	<p>1. 浜田山駅南口の開設に向けた取組の経過について 2. 質疑応答</p>

1. 浜田山駅南口の開設に向けた取組の経過について

担当係長より、資料に沿って説明。

2. 質疑応答(要旨)

発言者	発言要旨
参加者①	京王電鉄と区の協定内容について教えてほしい。京王電鉄と区の間の合意内容や今後の展望について知りたい。
杉並区	区が地権者の建物を賃借することが出来たら、浜田山駅の南口整備に向けてお互いに協力して進めていく、といった内容である。今回その機会が無くなってしまったので、一旦協定を解消しているが、今後も南口整備に向けて取り組んでいく思いはお互いに共有している。
参加者②	賃借することを断念した、とのことだが、事業を中断するということか。今のところ代替案が無いということか。
杉並区	ご認識のとおり、一旦、白紙の状態である。地域の状況を注視しながら南口整備に向けて検討していきたい。
参加者②	担当部署はなくなるのか。
杉並区	担当は拠点整備担当で継続する。
参加者③	ビルが既にあるのに使っていないのはもったいない。京王電鉄が整備をしないなら、区が行わなければならないのではないか。区が南口を整備するという考えに賛同し、地権者は建築を行ったのではないのか。建物を建てたのに、区が途中で方針を転換し止めました、では済まないのではないか。これからもう一度地権者と話をして進めていくということではないとおかしいのではないか。
参加者④	我々としては、ビルが完成したら通れるようになる、という認識であった。浜田山駅の南北問題は何十年も前からある。前向きな姿勢をみせてほしい。今の状況だと開設が何十年後になるかわからない。議会で否決されたから、という話も聞こえてきている。地域では色々な話が出ており、納得できていない。なぜだめだったのか、これからどうなるのか、もう少し情報がほしい。
杉並区	今回の計画は、地権者が新たに建物を建てるので、その1階と地下1階を区が賃借するのであれば出入口を作つて良い、との話があつたことが始まりだ。結果としてその後、建物を賃借する交渉がうまくいかなかつた。 もう一度話してみてはどうか、とのことだが、賃貸借契約の条件で折り合いがつかなかつたのにこれから先、同じ条件で交渉しても難しいと考えている。

参加者④	住民としては、建物を建てる前に地権者と区で話がついているものと思っていたが、そうではないということか。
杉並区	おっしゃる通り。
杉並区	議会で否決という点について訂正するが、議会では賃貸借契約そのものについて審議されたわけではなく、区として令和3年11月に必要な予算をもらう前段で経緯について報告したことと、今回の第一回定例会において、現時点で賃貸借契約を断念する旨の報告をしたものである。なお、提出した補正予算についてはいずれも成立しているので、否決されたものはない。
参加者⑤	地権者建築物の賃借の諸条件の折り合いがつかず、区は賃借の断念をした、ということであるが、南口の整備は地域の悲願であった。地域のことを想うのであれば、区は提示された条件をすべて呑んでも進めるべきだったのではないか。
杉並区	地域の方々のおっしゃることは理解できるし、決して無視しているわけではない。しかし、行政としてはあらゆることを考え、判断する必要がある。地域のためであれば、どのような条件でも呑んでよいということにはならず、合理性、妥当性が必要である。議会にも諮るし、また、議会で仮に認めてもらっても、その後に監査を受ける立場にある。仮に監査などにおいて、区の判断に違法性があり、間違ったものである、との判断がなされれば、地権者にも悪影響が及んでしまう。
参加者⑥	今回の事業に関して京王電鉄の費用負担は、全く無いのか。また、久我山駅や西永福駅ではどうなのか。
杉並区	本事業については、賃借する際の賃料や整備費用などを含め、京王電鉄は費用負担を負わない計画としていた。他の駅の費用負担については、京王電鉄によるもの、区によるものそれぞれある。しかし、京王電鉄が民間建築物を賃借し、駅関連施設を作った事例は無く、土地の購入が費用負担の前提条件になると聞いている。
参加者⑦	地権者と区の話の発端は何だったのか。
杉並区	地権者が新たに建物を建てるので、その1階と地下1階を区が賃借するのであれば出入口を作つて良い、との話があったことが始まりだ。こういった基本的な考え方のもと、区と地権者で詳細な条件を協議していくことについて、当時合意していた。 議会への報告は、出入口整備の技術的な検証をするために必要な予算を提出し、審議を受ける前段として行ったものである。この時点で賃貸借契約の詳細な内容は決まっていなかった。
参加者⑦	地元の思いに応えられなかったということか。
杉並区	行政の立場としては、何でも受けられる訳ではない。先々のリスクなどを考えたときに

	難しい内容であった。
参加者⑧	賃借の諸条件の折り合いがつかず、断念したということであるが、例えば賃料について試算等を行い、検討を行った結果なのか。
杉並区	当該地周辺の賃料相場や、区が賃借している他施設の家賃等の条件を踏まえた試算結果で比較検討している。協議対象の条件は賃料に限らず、その他の賃借に必要な条件についても比較し検討している。
参加者⑨ (都議)	京王と区との間で長年取り組んできていたと聞いているが、そもそも鉄道会社として整備するのが普通だと考えるところ、なぜ区が整備するということになったのか。京王として南口を整備する義務がないという認識なのか。
杉並区	<p>南口の整備に向けた取り組みについては、区と京王電鉄で何度もやりとりをしてきている。そのなかで、区が土地を取得するのであれば、双方で事業費を分担する方向性も検討できるが、今回のように民間建物を賃借する場合、京王電鉄としては負担が難しいとの考えであった。こういった経緯があり、区が事業を進めてきたところだ。</p> <p>義務という点について説明が難しい部分もあるが、浜田山駅についてはエレベーターの設置等バリアフリー施設について、整備がおわっている。少なくとも南口の整備は鉄道事業者として法的に義務付けられるものではない。</p>
参加者⑨ (都議)	<p>賃料等の交渉が折り合わなかった理由について、その妥当性を検証する必要があるのではないか。具体的な内容が不明であるため、区の判断の適否を評価することが難しい。</p> <p>もう少し内容を説明してもらえないのか。</p>
杉並区	具体的な交渉の内容は申し上げられない。行政の立場で、持っている情報を誰にでも言えるわけではない。
参加者④	本事業について、得られる情報が少ないため、うわさレベルの様々な情報が飛び交い、住民の不満が募っている状況がある。広報等で、あらためて情報を開示することを考えもらいたいがいかがか。
杉並区	<p>本事業の情報開示については、民間の方との交渉事であり、相手方も地元の住民であることから、不要な誤解や噂が生じないよう一層の配慮が必要であると考えている。</p> <p>一方で、地域の皆様から本事業について説明を求められれば、真摯に対応していくたいと考えており、これまで窓口、電話や手紙等で対応してきた。今後もご連絡をいただければできる限りの対応はしていきたい。</p> <p>また、地権者ともお互いに今後歩み寄る余地があるのであれば、話を前に進めるこ</p>

	<p>とができる可能性はある。</p> <p>加えて、今回の土地以外で南口を開設する道を探るのであれば、別の用地が必要である。地域内で土地が空く予定や見込みに関する情報があれば、区に連絡してもらうなど協力を頂けるとありがたい。</p>
参加者⑥	今回のようなケースでは、交渉の内容がどこまで妥当だったのか、第三者委員会などに検証してもらうことも検討してほしい。
参加者⑧	どこかに土地があつたなどあれば審議してくれるとのことなので、我々も南口を諦めないで、継続的にやっていけたらと思う。