

『市有地B街区活用に関する基本方針（案）』に対するパブリックコメントの実施結果

- 1 募集期間 平成29年11月20日（月）～12月19日（火）まで
- 2 意見提出者数 33人
- 3 意見件数 31件
- 4 提出されたご意見の趣旨と市の考え方

※ご意見は、文意等を損なわないように要約・補足等をさせていただきます。

なお、本パブリックコメントは、『市有地B街区活用に関する基本方針（案）』に対するものであるため、『市有地B街区活用に関する基本方針（案）』に対する意見にのみ市の考え方を示しております。

市有地B街区活用に関する市の考え方

この地区では、恵まれた立地条件を活かし、尾張西部地域の新たなまちの拠点として土地区画整理事業により開発を進めてまいりました。

この土地区画整理事業によりA街区からF街区までの大街区を設け、事業を進めるうえでA街区とB街区を稲沢市で、そしてF街区（現在、商業施設）を愛知県が購入してまいりました。その後、リーマンショックなどもあり景気も一気に下降線をたどり、当初計画した地域交流センターの計画も中々踏み出せない状況になったものです。そのため、一帯を芝生広場として暫定整備した経緯があります。

一方、地方交付税の段階的な削減や社会保障費の増大により財政運営が厳しくなっていくことに加え、人口減少が進展する中において、現存する公共施設の修繕や建て替えに多額の費用を要する見通しであるため、公共施設のあり方検討委員会から施設の総量を減らしていく必要があるとの提案を受けているなかで、地域交流センターなどの新たな公共施設を市が整備することは困難な状況となりました。

そうしたなかで、リニア中央新幹線の東京名古屋間の開通（2027年）、東京オリンピック、パラリンピックの開催（2020年）など、民間の力を借りてこの土地を活かすことができるまたとない機会が到来しました。

さらに、国からは急速な少子高齢化、人口減少、東京一極集中といった問題に対応していくため、自治体においても平成27年度末までに地方版の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を作成することが求められました。この機を捉え「稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、B街区の有効活用についても重点戦略に位置付け公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしたものです。

このことを受け、幅広い見地から議論いただくため、学識経験者や地元団体の方などから構成する市有地B街区活用に関する検討会を発足し、基本方針（案）をとりまとめました。

この地区では、都市計画や建築基準法で定められている用途規制の制限に加えて、特別な街づくりのルールである地区計画を定めており、A街区からF街区までの大街区については、それぞれの土地利用方針を掲げております。B街区の土地利用方針は、『人々が集まり、交流する拠点施設を誘導する』こととなっており、今回の「B街区活用に関する基本方針（案）」についてもこの土地利用方針に則りとりまとめたものです。

No.	市民から寄せられた意見	市の考え方
1	<p>○「メイン機能は、健康増進機能として大型スポーツ施設、教育機能として大学等高次教育施設、文化集会機能として大規模文化集会施設・博物館等のいずれかの導入を図る」</p> <p>○「いずれの施設においても災害時の避難所等として活用が可能になれば防災機能を有するものと考えます。また、サブ機能は、子育て支援機能（民間保育所）、高齢者福祉機能（介護老人福祉施設）及び商業機能（コンビニ等）について、メイン機能を補完するサブ的導入機能として一つまたは複数導入する」</p> <p>上記の考え方に賛成ですが、駐車場の確保をお願いします。JR稲沢駅のすぐ近くではあるものの、この地域で駐車場の確保は非常に重要だと考えます。</p> <p>稼働率高く利用される仕組みの検討をお願いします。広く大きくそして立派な施設でも稼働しなければ意味がありません。駅の近くでもあるので、日々の生活に必要不可欠な要素が入るとより良いと思います（託児所・スポーツジム・リハビリ施設等）。</p>	<p>駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>また、サブ機能として、子育て支援機能（民間保育所）、高齢者福祉機能（介護老人福祉施設）及び商業機能（コンビニ等）の一つまたは複数導入することとしております。</p>
2	<p>今回、発表した基本方針案は、多目的広場周辺の人口の急増、周辺の環境変化を全く無視し、広場を東・西に分割、面積内に駐輪場を設けた、売却事業者を最優先にした計画となっています。</p> <p>今一度、初心に立ち返り、計画を一から見直しをすることが稲沢市住民のためであり、稲沢市が目的達成のために必要です！</p>	<p>「地域条件の整理」、「施設整備状況」及び「上位・関連計画」等の現状を把握しつつ、JR稲沢駅と競合すると考えられる「名古屋市主要駅周辺の施設立地の状況」や、わが国を取り巻く少子・高齢化社会、大規模災害への備え等の「時代潮流」などの観点から検討を加え、「導入機能の基本的考え方（コンセプト）」を整理しています。</p> <p>現在の多目的広場の形状を保持することとした場合、土地利用上の制約が大きく、今後導入される機能の内容に関わらず、その導入効果を十分に発揮できない懸念があります。この様なことから、市にとって有益な効果をより発揮させるためにも、形状をできるだけ整形にすることが望ましいと考え、現在の多目的広場の形状では整形な敷地の確保は難しいことから、多目的広場を分割し、東</p>

		<p>西に配置する案としております。</p> <p>また、駐輪場につきましては、駅周辺であらたに駐輪場を設置できる土地を確保することが困難であるため、多目的広場南東に既存と同規模程度の駐輪場を設置していきたいと考えております。</p>
3	<p>今までこの空間は、災害時に必要だからということで確保されてきたと認識されています。しかしながら、災害時に雨風しのげない広場は残念ながら活用できず、自衛隊の駐屯地及びヘリの発着所にしかありません。</p> <p>その機能は、A街区のパチンコ店駐車場を活用できるよう協定を結べば良く、B街区は風雨をしのげる空間を確保する必要があります。現在避難施設は下津小学校のみという現状を考えれば、家賃収入も見込んで、要望のある施設として地上階にこども園・介護施設とコンビニ等の商業施設、2階～3階にかけて地域医療を民間で支える複数の個人病院施設と薬局、その上に公共的に使えるアリーナや展示場・スタジオなどを設置して、災害時の避難場所に活用というのが欲張りながらも現実的ではないでしょうか。</p> <p>公共性を少々切り離してしまうのであれば、野球場もテレビ塔も誘致に失敗した場所なので、不特定多数の利用者を相手にするのではなく、歩道橋で駅直結の使い勝手の良い常設劇場やスポーツチームのホーム誘致も地域の文化活動活性化には良いと思います。</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び多目的広場用地として平成15年度に購入した土地です。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在の芝生広場は暫定的に整備したものであり、災害時に必要だからということで確保したということではございません。</p> <p>コンビニ等につきましてはサブ機能として挙げさせていただいております。</p> <p>具体の施設の活用方法につきましては、公募型プロポーザルにおいて、事業者からの提案を受け、基本方針（案）に位置付けたメイン機能及びサブ機能への適合性や、災害時における地域との連携方法等を踏まえつつ、事業者の選定を行ってまいります。</p>
4	<p>今、市民（住民）が体育館を必要としているのか、いろいろな方法で意見を聞くべき。市民参加の市政になるはず。</p> <p>急いで結論を出す必要はない。10年以上今の状態（公園）だった。何か不都合はあったのか。イベントも開催できた。</p> <p>お金が欲しいなら、民間に売るのではなく貸せばいい。将来、市の発展に合わせてこの土地を利用できなくなる。</p> <p>開発計画（体育館建設）の環境アセスメントを実施し、公表してからでないかと判断でき</p>	<p>平成28年3月に策定した「稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしました。</p> <p>このことを受け、全市的な観点から検討委員会において基本方針（案）を策定し、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。</p>

	<p>ない。</p>	<p>土地の活用方法につきましては、選択肢としては借地も考えられますが、民間施設の立地効果を長期的に持続させる観点から、借地よりも売却によって民間の立地を促進することがより好ましいと考えております。</p> <p>また、環境アセスメントにつきましては、当該地区は既に土地区画整理事業により、市街化区域として開発された区域であることから、環境アセスメントの必要はないものと判断しております。</p>
5	<p>今回のB街区の検討会の内容がお粗末すぎる。</p> <p>市の使用状況調査資料は陳腐すぎる。夏の暑い時期の2日間だけ。これで何がわかるのですか？せめて一年間の月ごとの傾向がわかるようにするのが必要です。交通量の調査を見るとカウンター器を用いて黙々と行っている。色々な業種のアンケートは元々特定の企業のために行われたように思われる。</p> <p>地元企業がアリーナを建てるならば駐車場が十分確保でき近隣の住民の生活を脅かさない地域で建設を行うべきだ。</p> <p>70周年記念で構想を打ち上げ、建設費用を抑えるためにもオリンピックの建設ラッシュが収まる、3年後から建設を行うことが良いのは誰が考えても当然のことである。何も建設ラッシュのこの時期に行わず、およそ10年後のアジア大会を目指してリニアが完成する時期とも重なり良いタイミングです。</p> <p>地元企業が慌てて造って市民の反感を買うこと無く行動することは大変重要なことではないか。企業イメージを悪く、失する今回の土地購入は勇気を持って取りやめていただくことを促してください。</p> <p>購入当時の計画を勝手に変更することなく、今の現状を十分踏まえて地域の声を聞き最も良い方向性を地域の住民と共に進めることが一番良い民主主義と考えます。</p> <p>地元企業のアリーナを建築する一番良い場所は… ではまた</p>	<p>利用状況の調査について、一般的に利用者が多いと思われる春や秋ではなく、夏(8月)に実施したことにつきましては、調査時期として適切だったとは言えないと考えております。しかしながら、本調査は、利用者の年代層や使い方の把握を目的として多目的広場を含む街区全体を対象に実施したものであり、利用者数の多寡を判断材料とすることを目的としたものではございません。</p> <p>なお、調査の結果、主にグラウンドゴルフやスポーツ少年団等によるサッカーの利用が多いとの結果が得られましたが、前者につきましては、多目的広場として残す部分や他地区と同様に地区内の街区公園をご利用いただきたいと考えております。また、後者につきましては、市内他地区においても小学校校庭の利用を原則としており、スポーツ少年団間で調整していただきたいと考えております。</p> <p>また、駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>地方交付税の段階的な削減や、社会保障費の増大により財政運営が厳しくなっていくことに加え人口減少が進む中において、現存する公共施設の修繕や建替に多額の費用を要する見通しであることに加え、新たな公共</p>

	<p>B街区を売らないでください。子供たちのためにも！</p> <p>A街区の失敗を繰り返すことが無いよう再考してください。A街区は今頃1、2階に商業施設で人で賑わいが生まれ子供達も預けられる施設もでき、3階以上は利便性に恵まれた稲沢の顔として最高の住居高級マンションになっていたのです。今は恥ずかしい限りです。それをまた繰り返すのですか。恥ずかしいことはA街区だけで良い。恥をまたさらすな！稲沢の頭脳はそんなもんかと思われてしまうのは見えている。稲沢の英知を今回十分発揮してください。それは民間の力に頼ること無く住民稲沢第一主義でいきましょう。頑張れ稲沢市役所の英知で民間の力に頼ること無く、小さい力かもしれない稲沢市民の力を結集した施設を造りましょう。稲沢住民ファースト主義でいきましょう。</p>	<p>施設を整備することは困難であり、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてもB街区の有効活用を重点戦略として位置づけ、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。</p> <p>なお、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。</p>
6	<p>市有地B街区活用に関する基本方針（案）26ページ 別紙2 配置イメージについて</p> <p>施設用地を最大限に活かせるように、自転車駐輪場は、パチンコ「タイキ稲沢駅前店」横などに新設し、有料化を図ることで、適切な駐車場の管理を行って欲しい。</p> <p>東側戸建住宅地との間に、緩衝帯を設けることになっているが、緩衝帯をなくすか最低限の緩衝帯とする。</p> <p>施設用地は、稲沢市と定期借地権を結び、民間への売却を行わないで欲しい。</p> <p>施設として求めるのは、下津公民館のような市民が交流出来る施設＋交番＋コンビニです。民間施設との複合施設でも良い。</p> <p>健康増進機能（大型スポーツ施設）または教育機能（大学等高次教育施設）を導入する場合は、JR稲沢駅の混雑が予想されます。JR稲沢駅西口（岐阜方向）改札口の設置を働きかけて欲しいです。施設とつなげるのも良い。</p>	<p>駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>自転車駐輪場につきましては、利用実態や景観等に配慮し、多目的広場南東に既存と同規模程度の駐輪場を設置し、引き続き適切な管理をしてまいります。</p> <p>また、有料化につきましては、他の市営駐輪場との公平性の観点から現在は考えておりません。</p> <p>具体の施設の活用方法等につきましては、公募型プロポーザルにおいて、事業者からの提案を受け、基本方針（案）に位置付けたメイン機能及びサブ機能への適合性や、災害時における地域との連携方法等を踏まえつつ、事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>土地の活用方法につきましては、選択肢としては借地も考えられますが、民間施設の立地効果を長期的に持続させる観点から、借地</p>

		<p>よりも売却によって民間の立地を促進することがより好ましいと考えております。</p> <p>J R 稲沢駅からのアプローチにつきましては、施設立地後の状況を見極める中で、必要に応じて検討してまいりたいと考えております。</p>
7	<p>23～24 ページ基本方針（案）そのものについて</p> <p>1. 市有地であるB街区を民間事業者に開発をまかせるとして、売却するべきではない。市有地として、可能な限り現状のまま残し、地域住民、稲沢市民全体に憩いの場として活用することを望む。</p> <p>仮に開発するとしても、民間事業者ではなく、稲沢市が主体となって市民が利用しやすい施設を整備すべきである。アリーナ建設のための売却は反対である。</p> <p>2. 大規模地震など災害が予測されるなかで、避難場所としてのB街区は重要である。人口急増地域であるJ R 稲沢駅東側にとって欠かせないものとなっている。単に避難地域の住民数と広場の面積を割り当てて、試算するのは合理的でない。1人当りの面積が妥当だから、という理由は現実的でない。特にB街区は稲沢駅に近接しており、J R 線を利用する人々の避難場所として確保しておくべきだと考える。</p> <p>3. 現在ある自転車置場は、駅から遠く不便である。B街区の西側に移設すべきだ。</p>	<p>地方交付税の段階的な削減や、社会保障費の増大により財政運営が厳しくなっていくことに加え人口減少が進む中において、現存する公共施設の修繕や建替に多額の費用を要する見通しであることに加え、新たな公共施設を整備することは困難であり、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてもB街区の有効活用を重点戦略として位置づけ、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。</p> <p>広場部分は、平時において駅近くに存在する貴重なオープンスペースであることに加え、震災時の一時的な避難場所や電車が止まった際に駅から流出した人々の一時的な滞留場所にもなりうるなど、様々な価値を有しています。</p> <p>このため、民間事業者に対し、施設用地内に代替となる広場を整備し、民間事業者が利用する場合を除いて、一般に広く開放することを求めてまいります。</p> <p>自転車駐輪場につきましては、利用実態や景観等に配慮し、多目的広場南東に既存と同規模程度の駐輪場を設置していきたいと考えております。</p>
8	<p>B街区についてマンション購入時、災害時の避難場所になり、今後建物が建つことはないと聞いていましたが、変更されたのか。マンション住民への説明は全くありません。</p> <p>子供たちの遊び場やグランドゴルフ、サッカーの練習、3つのマンション住民の一時避難場所として必要であると思います。</p> <p>マンション住民への騒音、治安の悪化、違法駐車、交通量増加に対しての安全面等の問</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地区画整理事業において人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び多目的広場用地として平成15年度に購入した土地です。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施</p>

	<p>題はないのか、対処法は検討されるのか、とても心配です。</p>	<p>設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>また、マンション販売開始当時に本市に対しても問い合わせが多くあり、B街区につきまして公共施設と多目的広場を整備し、施設の高さも数階程度と説明させていただいております。</p> <p>駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p>
9	<p>わたくし達は、息子が下津小学校のスポーツ少年団に属し、毎週B街区の多目的広場をお借りしサッカー活動しているものです。つきましては以下の陳情を述べさせていただきます。</p> <p>①P15の多目的広場の利用実態についてですが、その日によって試合もあり多目的広場で活動している人数イコール団員数ではございません。所属人数および指導者数を合わせると100名以上が登録している団体です。下津小学校校庭は土曜日と日曜日で野球とサッカーを交代で使用しなければならず、多目的広場のような広場がないと活動が困難になります。これは必ずしも駅前でなくてはならないわけではありません。今回B街区の多目的広場を売却するという運びであれば、下津校区内に代替の広場を設けることを求めます。下津小学校は年々児童数も増えているのはご存知かと思いますが、そういった面でも稲沢市の心身共に健康な子供育成のためには、ないがしろにはいけない地域かと考えます。</p> <p>②P22 導入機能の検討についてですが、昨年今年と実施されたイロトリドリマーケットは他市からも来客があり大盛況だったと聞きます。駅前に自由なイベントをできる</p>	<p>①につきまして、市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び多目的広場用地として平成15年度に購入した土地です。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって非常に高いポテンシャルを持った貴重な財産です。このため、平成28年3月に策定した「稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしました。</p> <p>スポーツ少年団につきましては、市内他地区においても小学校の校庭の利用を原則としており、この地区につきましても、スポーツ少年団内で調整の上、下津小学校の校庭を利用させていただきたいと考えております。</p> <p>②につきましては、民間事業者に対し、基</p>

	<p>広場を有することは近辺で他に例を見ない強みであると考えます。グルメイベントなど誘致し、稲沢市をアピールするためにも広場として残しておくことは大変有益ではないかと思えます。</p> <p>以上の理由でB街区多目的広場も企業への売却に断固反対致します。また売却するのであれば下津地区に代替となる市民が広々とスポーツを楽しめる広場の建設を求めます。</p>	<p>本方針（案）（P26）別紙2配置イメージ内に示してあります位置に代替となる広場を整備し、民間事業者が利用する場合を除いて、一般に広く開放することを求めることとします。これにより、民間事業者の自由な創意工夫に基づいた広場の整備が期待されます。なお、にぎわいの創出並びにさらなる交流人口の増加に寄与する工夫等につきましては、公募型プロポーザルにおいて提案していただきます。</p>
10	<p>1. B街区売却の是非について</p> <p>B街区は本来、稲沢市が地域交流センターの建設を目的に購入したものである。しかし、その計画が狂い、今般売却の対象となったが、市も認めているように、この土地はポテンシャルの高い土地である。一時の都合で民間に売却すれば、将来、公共的な必要性が生じた場合に再取得は極めて困難である。幸い現在は芝生広場として市民に利用されており、『市街地B街区活用に関する基本方針（案）』（以下、「基本方針案」と言う。）を通読しても、「活用」という文言が躍っているだけで、早急に売却しなければならない必要性は窺えない。</p> <p>交流センターの建設が無理ならば、公園として整備する方法もある。仮に駅前に緑豊かな2ヘクタールもの公園が出来れば、稲沢のイメージアップが図られるのは間違いのないところであり、何よりも我々近隣住民にとって生活環境の向上となる。</p> <p>よって新町区議会としては、現時点でB街区を売り急ぐ必要はないと考える。</p> <p>仮に、市の財政上の必要があり、なおかつ将来公共用地が必要な場合に他に確保できる見込みがあれば、基本方針案に沿った売却も選択肢となるが、その場合は次項2で述べる地元の要求を満たしていただきたい。更に当該地は19億8,000万円（1.5ha分）で購入しているので、売却価格は当然これを上回るべきであり、もしそれが出来なければ、売</p>	<p>1. つきまして、市有地B街区は尾張西部都市拠点地区土地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び多目的広場用地として平成15年度に購入した土地でございます。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくことといたしました。</p> <p>以上の経緯を踏まえまして、「全市的な立場にたった都市づくり」の視点での議論が必要であると考えております。</p> <p>売却額につきましては、不動産鑑定評価を行い、現在の適正な土地価格を把握した上で、公募型プロポーザルの際には最低価格を設定します。</p> <p>2. (1) つきましては、民間事業者と</p>

却は見合わせるべきである。購入価格を下回る売却により市に売却損をもたらすことは絶対避けるべきである。

2. 基本方針案について

基本方針案では、有力な売却先として総合スポーツ施設と大学・専門学校等が挙げられている。

(1) 総合スポーツ施設に関する疑問点について

市内の大手自動車部品メーカーによる5,000人規模のアリーナの建設が想定されている。同種の施設として日本ガイシホールがあるが、これは名古屋市の施設である。そもそもこのような施設を民間が長期間にわたって運営していくことは果たして可能であろうか。企業が自社の運動部の練習も兼ねてアリーナを建設する場合、企業の業績が好調なうちは良いが、業績不振に陥った場合、真っ先に合理化対象となるのはこのような本業以外の事業であることを認識しておかなければならない。また、アリーナでスポーツ競技や芸能イベントが催される際に、観客用として必要な駐車場が敷地内に確保されない場合は周辺に路上駐車となる恐れがある。

(2) 大学・専門学校等に関する疑問点について

1.5ヘクタールの敷地で可能なのは大学であればサテライトキャンパスであり、専門学校であれば教育内容にもよるが、一般的にこれほど広い敷地は不要と思われる。今後ますます少子化が進展する中で、青少年相手の事業は特殊性や独自性を備えたものでない限り、一般的には将来性は乏しいと思われる。

(3) 新たな導入機能について

基本方針案のIV. 導入機能の検討には記載されていないが、立地条件の良さを生かして、国家レベル或いは国際レベルの研究機関の誘致を検討したら如何か。例として、岡崎市の分子化学研究所が挙げられる。このような施設が誘致されれば優秀な研究者が市内

の契約において、基本方針（案）に則した利用形態を一定期間継続することを求めているとともに、長期的な運営に関する考え方等につきましては、公募型プロポーザルにおいて提案を求めています。

駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めているとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。

2. (2) につきましては、事業者等ヒアリングの結果から、大学等高次教育施設の需要はあるものと考えております。

2. (3) につきまして、ご指摘いただきました国家レベル或いは国際レベルの研究機関は、導入機能の基本的考え方（コンセプト）に適合しないと判断しました。

2. (4) につきましては、先ほども述べさせていただきましたが、民間事業者との契約において、基本方針（案）に則した利用形態を一定期間継続することを求めているとともに、長期的な運営に関する考え方等につきましては、公募型プロポーザルにおいて提案を求めています。併せて、駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めているとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。

2. (5) につきましては、現在の多目的広場の形状を保持することとした場合、土地利用上の制約が大きく、今後導入される機能の内容に関わらず、その導入効果を十分に発揮できない懸念があります。この様なことから、市にとって有益な効果をより発揮させるためにも、形状をできるだけ整形にすることが望ましいと考え、現在の多目的広場の形状では整形な敷地の確保は難しいことから、多目的広場を分割し、東西に配置する案として

に居住し、それにより稲沢市の知的・文化レベルの向上が期待される。このような施設の誘致は容易ではないが、時間をかけて情報を集め、じっくりと取り組む価値はあると思われる。

(4) 民間への売却の問題点について

一旦民間へ売却すれば、当初は稲沢市の意向に沿った仕様がなされるであろうが、取得者の業績や状況の変化によって使用目的が変更されることは十分想定される。土地の利用は基本的に法令の範囲であれば自由である。将来に亘って基本方針案に沿った使用方法を稲沢市としてどのように担保していくつもりなのか。或いはそこまでの関与は放棄するつもりなのか。

何れにせよB街区はポテンシャルの高い土地であり、容易に手放す必要はないと思われる。稲沢市としても将来利用する可能性は十分考えられると共に、現在は芝生広場として利用されている土地であり、所謂遊休地ではない。売却するならば、相手先をじっくりと見極め、将来に亘って地元の住民が迷惑を被ることのない事業者へ売却して頂きたい。

(5) 多目的広場について

基本方針案では売却対象地の東西に多目的広場を設けるとあるが、僅か0.6ヘクタールを2分割すれば多目的広場としての機能は損なわれる。そこで住宅地への近接性および冬場の日当たりと風よけを考慮して、西側は通路としての必要最小限の幅員とし、多目的広場は東側にまとめて確保すべきである。なお、駐輪場は東側多目的広場内となっているが、線路沿いもしくは南側(タイキの向かい側)に確保する案も考えられる。

以上、『市街地B街区活用に関する基本方針(案)』に関する新町区議会の見解を述べましたが、最後に貴課に対して今回の進め方についての問題点について指摘させて頂きたい。

B街区は稲沢市の所有とは言え、現在も新

おります。

なお、西側は通路を残した最低限とし、出来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。

市有地B街区活用に関する検討会につきましては、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって非常に高いポテンシャルを持った貴重な財産であります。このため、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてB街区の有効活用を重点戦略として位置づけており、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。このため、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただくため、このようなメンバーとさせていただきました。

また、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。

	<p>町区内であります。よって当該地の活用については当然地元の意見を聴くべきであります。然るに検討委員会に新町の代表者は入っておらず、貴課は地元団体として商工会議所、観光協会、青年会議所の代表者を入れたと仰るが、果たして彼らが地元代表としての役割を果たし得たのか甚だ疑問であります。その上、貴課は地元に対して市の方針や検討状況を今日まで殆ど説明されませんでした。一連の貴課の対応は売却を急ぐ余り、地元の意向を全く無視しているのではないかと私達には思われます。</p> <p>B街区の利活用については今後も検討の余地があると思われませんが、今後は地元に対して早急に説明会を開催し、私達の意見も踏まえながら適切な利活用を図って頂きたい。</p>	
11	<p>P23 別紙1について</p> <p>オリンピックやBリーグの設立など、近年のスポーツへの関心の高まりを考えると、案1の大型スポーツ施設がもっとも望ましい。</p> <p>名古屋駅から10分という他には無い貴重な立地であり、市外からのアクセスの良さを考慮すると、スポーツ観戦やコンサート等のイベントが開催できる機能を併せ持ったスポーツ施設にすることで、市の活性や交流に繋がるのではないかと。</p>	<p>3案ありますメイン機能のうち、仮にご意見いただきました案1の大型スポーツ施設が導入されたとしても、交流・にぎわいの創出につながるものと考えております。</p>
12	<p>B街区はすでに周辺住民にさまざまな用途で活用されている。広大な広場は何かの時にいつでも活用できるはずだ。民間に売却すれば一時的に金が市に入るだけのこと。市の戦略構想と売却問題は、必ずしも一致しないのではないかと。市民が喜ぶ活用方法なら、市が公有地として活用すべきで、メイン、サブ機能などの条件をつけるなら行政が運営する施設にすればいい。基本方針案を読む限り、地元大企業が運営するスポーツ施設が濃厚なようにうかがえる。仮にスポーツ施設を認めるとしたら、どれだけ市民に開放された施設になるかが条件ではないかと。若干の制限はあるにしても、その施設を半ば自由に市民</p>	<p>市有地B街区は尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び多目的広場用地として平成15年度に購入した土地でございます。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>また、地方交付税の段階的な削減や、社会保障費の増大により財政運営が厳しくなっ</p>

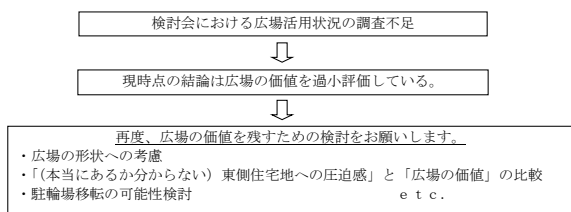
	<p>が使えるなら、市民のための施設といえよう。民間に売却して、果たしてそれが可能なのか。まず無理ではないだろうか。企業だけの独占施設では、公有地の活用にはほど遠い。</p> <p>案からは、キャパ5,000人の数字があるが、駐車場問題や渋滞被害をどう考えるか。リーフウォークの営業によって、渋滞が激しくなっている。大型スポーツ施設が運営されれば、渋滞出現は火を見るより明らかなだ。その対策は明示されていない。</p> <p>グラウンドゴルフ、サッカー場としてはかなり定着している。また、イベント会場としても、これほど使いやすい広場はない。市が公有地として活用する方法を再度、考えてもらえないかと希望する。</p>	<p>ていくことに加え人口減少が進む中において、現存する公共施設の修繕や建替に多額の費用を要する見通しであることに加え、新たな公共施設を整備することは困難であり、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてもB街区の有効活用を重点戦略として位置づけ、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。</p> <p>駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p>
13	<p>[要望]</p> <p>1. 配置イメージ（B案）は、土地の無駄使いであり、再考を求めます。</p> <p>家族やグループで自由に広々と遊べ、イベントの開催も可能な現在の広場機能を少しでも損なわないため、広場は、正方形に近い形状で可能な限り面積を確保できる配置を検討してください。</p> <p>現在の基本方針に至る議論（ストーリー）に対し、以下の点で改善すべきと考えていますので、詳細を示します。</p> <p>①広場の活用状況の調査不足 ②広場の形状と面積の考え方 ③B街区東側住宅への配慮の仕方 ④駐輪場移転の検討</p> <p>2. 理想とする導入機能の実現に向けて、民間事業者との連携をお願いします。</p> <p>近隣住民が歓迎しない施設とならないよう、地域の声をきちんと届けてください。計画段階できちんと連携すれば上に挙げた課題も解決できる可能性があると考えます。</p> <p>3. 大規模集客施設とする場合、住宅地内に渋滞を発生させない対策をお願いします。</p> <p>施設計画段階で、シャトルバス運行の検討</p>	<p>1. ①につきましては、一般的に利用者が多いと思われる春や秋ではなく、夏（8月）に実施したことにつきましては、調査時期として適切だったとは言えないと考えております。しかしながら、本調査は、利用者の年代層や使い方の把握を目的として多目的広場を含む街区全体を対象に実施したものであり、利用者数の多寡を判断材料とすることを目的としたものではございません。</p> <p>なお、調査の結果、主にグラウンドゴルフやスポーツ少年団等によるサッカーの利用が多いとの結果が得られましたが、前者につきましては、多目的広場として残す部分や他地区と同様に地区内の街区公園をご利用いただきたいと考えております。また、後者につきましては、市内他地区においても小学校校庭の利用を原則としており、スポーツ少年団間で調整していただきたいと考えております。</p> <p>1. ②・③につきましては、B街区への新たな施設の導入にあたっては、「地域交流・市民交流の拠点」として、今後の市の発展に大きく貢献できるように、どのような事業者が参入するにしても施設立地に対する民間の</p>

<p>など、渋滞による問題が発生しないことを確認の上、計画の決定をお願いします。</p> <p>[意見の詳細]</p> <p>1. 配置イメージ（B案）は、土地の無駄使いであり、再考を求めます。について</p> <p>①広場の活用状況の調査不足（基本方針案 P. 16）</p> <p>広場の活用状況調査を炎天下の真夏の暑い日（気象庁サイトで調査したところ、両日とも真夏日）のみに実施し、団体利用以外にほとんど利用されていないとの結論を出していますが、明白な調査不足です。秋以降まで続いた検討会でも何度か指摘されていますが、なぜ追加調査をしなかったのですか？気候の良い季節は、非常に多くの家族や子供たちでにぎわっている光景を見かけます。</p> <p>②広場の形状と面積の考え方（基本方針案 P. 24）</p> <p>「多目的広場のうち広場部分について、現在とおおむね同等の面積を確保した上で街区東側に移設する」との方針が示されています。現在、広場では多くの家族や子供たちが、ボールあそびや鬼ごっこ、フリスビー等々楽しんでいますが、細長い形状で、何ができますか？少なくともリーフウォークの公園横の広場のような形状・面積でなければ、現在の広場機能は全て失われるものと考えます。</p> <p>③B街区東側住宅への配慮の仕方（基本方針案 P. 24）</p> <p>「施設用地に大規模建築物が建設された場合の東側戸建住宅への圧迫感の軽減等」を目的に、土地の無駄使いとしか言いようが無い細長い広場の設置が有効であるとの見解が示されています。B街区東側は両側に歩道が整備された片側一車線の道路があり、住宅地との距離はかなり確保できていると考えます。また、民間事業者に対して位置を指定して広場の整備を求めることができるのであれば、用地の端からの距離ごとに建築物の高さについて、制限を求めることはできない</p>	<p>需要を踏まえつつ、民間事業者が利用しやすい形状を確保する必要があると考えております。</p> <p>一方、多目的広場は、周辺住民の人たちの駅への歩行動線機能を担うとともに、日ごろはグラウンドゴルフなどの場として利用され、また駅前における貴重なオープンスペースとしての役割を果たしています。したがって、当該地区の利活用にあたっては、「全市的な立場にたった都市づくり」の視点と「地域住民の生活」の視点から、新たな施設と多目的広場のあり方を一体的に検討していく必要があります。</p> <p>現在の多目的広場の形状を保持することとした場合、土地利用上の制約が大きく、今後導入される機能の内容に関わらず、その導入効果を十分に発揮できない懸念があります。また、多目的広場の利用者と施設の利用者の混在防止や、大規模建築物が建築された場合の東側戸建住宅への圧迫感の軽減等、地域住民の利便性や生活環境に十分配慮するものとしております。</p> <p>この様なことから、市にとって有益な効果をより発揮させるためにも、形状をできるだけ整形にすることが望ましいと考え、現在の多目的広場の形状では整形な敷地の確保は難しいことから、多目的広場を分割し、東西に配置する案としております。</p> <p>なお、西側は通路を残した最低限とし、出来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。</p> <p>高さの制限につきましては、現在、当該地区では地区計画がすでに定められており、高さに関する規制は考えておりません。</p> <p>1. ④につきましては、駅周辺であらたに駐輪場を設置できる土地を確保することが困難であるため、多目的広場南東に既存と同規模程度の駐輪場を設置していきたいと考えております。</p> <p>2. につきましては、今回実施いたしまし</p>
---	---

のですか？そもそも、導入機能の有力候補であるアリーナはそこまで高層にならないのでは？

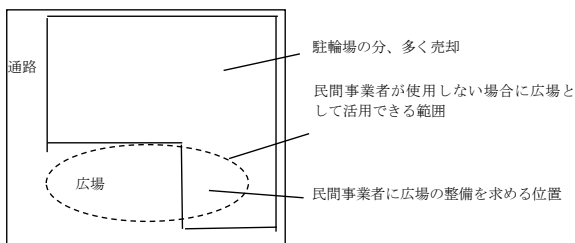
④駐輪場移転の検討(基本方針案 P. 24)

「駅周辺で新たに設置できる土地がない」とあります。駅南東の駐輪場を拡張することは考えられませんか？民間事業者の土地かもしれませんが、「洗車場」や「平面的な駐車場」などがあります。今回の売却益により市で購入して駐輪場を移設すれば、駐輪場は駅により近くなります。その他、立体化も考えられます。駐輪場を現在の位置に残す位なら、その分の土地も売却することで、新たに設置される施設の価値・可能性を高めることはできませんか？



下は一例です。

要望の2「理想とする導入機能の実現に向けた民間事業者との連携」の通り、計画段階で、民間事業者とすり合わせ、このようなコンセプトで配置を検討いただければと考えます。



たパブリックコメントでいただいた意見を公募型プロポーザルの際に提示してまいりたいと考えております。

3. 駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。

14 【1】P. 25「別紙1 導入イメージ メイン機能 案①」について

5,000人規模のアリーナを備えた大型スポーツ施設を建設とのことだが、どれくらいの稼働率を見込んでいるのかが見えない。開催できるイベントの規模はどれくらいで、現在

【1】・【2】につきましては、県内に5,000人規模のアリーナが少なく、事業者等ヒアリングの結果からも需要はあるものと考えております。具体の稼働率の高い施設運営方策及び地域交流・市民交流の拠点となる工夫等につきましては、公募型プロポーザルにおけ

<p>県内で行っているイベントでどのようなものを誘致可能なのかを示しつつ、見込みを出して欲しい。</p> <p>【2】P.25「別紙1 導入イメージ メイン機能 案①」について</p> <p>現在の芝生広場では、各種団体がバザー等の様々なイベントを実施している。これらのイベントを、計画されているアリーナで実施できるように建設・管理することを、市有地売却の要件に入れることは可能か。</p> <p>【3】P.25「別紙1 導入イメージ メイン機能 案②」について</p> <p>駅前に大学キャンパスが移転していることから需要を見込んでいるとのことだが、より正確には大学が都心回帰しているということであると認識している。名古屋市では笹島地区の再開発が行われており、市内の中心となる名古屋駅以外の駅前も開発の余地が残されている。そのような状況で本当に稲沢駅周辺を選んでいただけるのか疑問が残る。稲沢駅周辺がこれらの地域に比べ優位といえるポイントは何か示して欲しい。</p> <p>【4】P.25「別紙1 導入イメージ メイン機能 案③」について</p> <p>本案はどのような施設を想定されているか、不明確である。現時点でこれ以上具現化できないのであれば、方針から外した方が良く考えられる。</p> <p>【5】P.25「別紙1 導入イメージ メイン機能」について</p> <p>これらの案を実施するにあたり、公金による稲沢駅周辺に追加開発を想定しているか示して欲しい。規模を考えるとペDESTリアンデッキ等の整備も必要ではと思える内容もある。B街区を売却するという提案ではなく、駅周辺の開発計画の何を見直し、どう変えるのか、広い範囲で計画を提示して欲しい。</p>	<p>る評価項目として位置付け民間事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>【3】につきましては、事業者等ヒアリングの結果から、需要はあるものと考えております。</p> <p>【4】につきましては、もともと地域交流センター予定地としていたため、公的施設を民間が整備する想定として美術館や博物館等の導入を図る案としております。</p> <p>【5】につきましては、これまでに進めてきたまちづくりのコンセプトに合わせてB街区の活用方法を検討しているため、今のところ考えておりません。</p> <p>ご指摘いただきましたJR稲沢駅からのアプローチにつきましては、施設立地後の状況を見極める中で、必要に応じて検討してまいりますと考えております。</p>
---	---

<p>15</p>	<p>1 検討の進め方</p> <p>審議委員の中に地元の人がない。審議の終結を急ぎすぎている。審議の中身が形式的で結論ありきの感がある。(用地売却)</p> <p>2 現状の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用状況 <p>広場と公園を比較している調査の時期、時間帯が不適切。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の意見聴取がなされていない。 <p>私はグラウンドゴルフでの利用をしていますが1度も利用に関して聞かれたことがない。</p> <p>3 広報活動</p> <p>本当に良い案を作りたいのであれば、地域住民をもう少し巻き込んだ形で基礎調査、アイデアの募集、案の開示を積極的にやるべきでは？最低限、下津地区の区長には事前説明があっても良いのでは？</p> <p>4 基本方針案</p> <p>用地売却への過程が短絡的である。単に知恵を出していないだけ。バレーボールアリーナへの現地調査を本当にしているか不安である。下津地区の唯一の公益的な広場を取り上げて、国府宮地区の開発にまわすだけではないのかと疑いたくなる。残された用地が2分割されているが、形状や周囲の状況からボール遊びやグラウンドゴルフはできないと思われる。</p> <p>グラウンドゴルフ利用者としては、もし用地売却となれば、G・G用の代替え地を陳情することになると思います。</p>	<p>1. つきまして、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって非常に高いポテンシャルを持った貴重な財産であります。このため、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてB街区の有効活用を重点戦略として位置づけており、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。このため、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただくため、このようなメンバーとさせていただきます。</p> <p>2. つきましては、一般的に利用者が多いと思われる春や秋ではなく、夏(8月)に実施したことにつきましては、調査時期として適切だったとは言えないと考えております。しかしながら、本調査は、利用者の年代層や使い方の把握を目的として多目的広場を含む街区全体を対象に実施したものであり、利用者数の多寡を判断材料とすることを目的としたものではございません。</p> <p>なお、調査の結果、主にグラウンドゴルフやスポーツ少年団等によるサッカーの利用が多いとの結果が得られましたが、前者につきましては、多目的広場として残す部分や他地区と同様に地区内の街区公園をご利用いただきたいと考えております。また、後者につきましては、市内他地区においても小学校校庭の利用を原則としており、スポーツ少年団間で調整していただきたいと考えております。</p> <p>3. つきましては、先にも述べさせていただきましたが、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただいております。検討会終了後には市のホームページにて議事録を公表しております。その上で、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。</p> <p>4. つきましては、先にも述べましたが、</p>
-----------	--	---

		<p>『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてB街区の有効活用を重点戦略として位置づけており、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。その上で、事業者等ヒアリングを行い需要を見極め導入機能について検討し、基本方針（案）としてとりまとめております。</p> <p>また、多目的広場につきましては、現在の多目的広場の形状を保持することとした場合、土地利用上の制約が大きく、今後導入される機能の内容に関わらず、その導入効果を十分に発揮できない懸念があります。このようなことから、市にとって有益な効果をより発揮させるためにも、形状をできるだけ整形にすることが望ましいと考え、現在の多目的広場の形状では整形な敷地の確保は難しいことから、多目的広場を分割し、東西に配置する案としております。</p> <p>なお、西側は通路を残した最低限とし、出来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。</p>
16	<p>B街区は付近の住民の憩いの場で、大人はグラウンドゴルフ、学生はランニング、小学生はサッカーやフリスビー、子どもは凧揚げや縄跳びなどをして友達と遊んでいます。その広場を取り上げないで下さい。</p> <p>稲沢市は他所に比べると公園があちこちにあり、子どもを育てるのには素晴らしいところだと思います。だから稲沢市のJRの窓口である稲沢駅のすぐそばに、その象徴として多目的広場を残しておくべきです。それでこそグリーンスパークと呼べると思います。</p> <p>何れにせよ、地元住民の声を広く吸い上げて、それに沿ったものとしてください。</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び、多目的広場用地として、平成15年度に購入した土地でございます。それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦</p>

		<p>略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくことといたしました。</p> <p>以上の経緯を踏まえまして、「全市的な立場にたった都市づくり」の視点での議論が必要であると考えております。</p> <p>さらに、地元住民の声はもとより広く市民の声を聞くためにパブリックコメントを実施いたしましたところ です。</p> <p>なお、暫定的に整備している広場が、なくなることにより、利用しづらくなることは否めませんが、一定の制約のもとでご利用いただくことは可能であると考えております。</p>
17	<p>【全体を通じて】</p> <p>稲沢市民の貴重な財産である当市有地をぜひ有効活用して欲しい。2020年東京オリンピック・パラリンピック開催、2027年リニア中央新幹線開通といったインパクトを稲沢市も着実に受けるために、スピード感を持って検討を進めて欲しい。</p> <p>【「V. 基本方針（案）P.23」及び「別紙1 導入機能イメージ P.25」】</p> <p>メイン機能は駅前立地を生かし、広域からの集客が見込める「案①大型スポーツ施設」に賛成だ。メイン機能を妨げない範囲でサブ的機能も充実させて欲しい。</p> <p>「案②大学等高次教育施設」は、少子化、大学の都心回帰が叫ばれる時代であるので、慎重に進めて欲しい。</p> <p>「案③大規模文化集会施設・博物館等」は他地域で苦戦または撤退している施設も多数あるので、施設の内容、コンテンツ選びが重要である。</p> <p>いずれにおいても一過性の収益事業としてではなく、地域と密着した継続的な事業として考えている民間事業者を選定し、「稲沢の顔」としてふさわしい活用をしてほしい。</p>	<p>ご意見いただきましたとおり、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>この用地の有効活用を図ることによって、稲沢市の魅力をより一層向上させ、市民や地域住民同士の交流・にぎわいの創出を図ってまいりたいと考えております。</p> <p>また、2020年に東京オリンピック、2027年にリニア中央新幹線の開通が予定される中で、B街区における事業効果を出来る限り早期に発現させ、地域の活性化に繋げることが重要であると考えております。</p> <p>また、民間事業者との契約において、基本方針（案）に則した利用形態を一定期間継続することを求めていくとともに、長期的な運営に関する考え方等については、公募型プロポーザルにおいて提案を求めていきます。</p>
18	<p>市の財政状況などから売却はやむを得ない選択であるかもしれません。</p>	<p>この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非</p>

	<p>しかし、元の用途から変更するのであれば、近隣住民の生活にも密接に関わる問題であるので、売却先の建設計画が確定する前に近隣住民の意見を聞いてから判断を行うようにして欲しい。近隣住民が反対するような計画であれば市の望むような有効な活用は難しいと考えます。</p> <p>ご検討よろしく願いいたします。</p>	<p>常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくこととしております。</p> <p>また、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。</p>
19	<p>P.23 基本方針案</p> <p>民間事業所に施設用地内に広場を整備し一般に広く開放することを求めるとありますが、売ってしまい、事業所のものになれば、どうなるかは相手次第です。現実にA街区をパチンコ店が購入した際、住民に対し駐車場や駐輪場を利用して頂いて結構といい、使用させていましたが、年数が経過し現在は利用しないで下さいとなっています。多額の税金や地権者の土地を使い、市の玄関口にできた広い空間は市の宝物です。それを市民に諮ることなく、密室で計画を決め、形だけの市民参加のパブリックコメントを求めるのは情けないです。後悔しても後のまつりです。中止して下さい。</p>	<p>民間事業者との契約において、施設用地内に代替となる広場を整備し、一般に広く開放することを求めています。</p> <p>また、検討会につきましては、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただいております。検討会終了後には市のホームページにて議事録を公表しております。その上で、地元の意見はもとより広く市民の声を聞くために、11月20日から12月19日までパブリックコメントを実施いたしました。</p>
20	<p>II 導入機能の基本的考え方（コンセプト）に対する意見</p> <p>①書かれていることは一般論です。B街区でなければならない理由がどこにもありません。B街区でなければならない理由を明確に提示していただきたい。</p> <p>②B街区の強みは、駅前というアクセスの利便性です。アクセスの利便性を活かした「地域交流・市民交流の拠点」とありますが、どの地域の人とどの市民の交流を目的としているかを提示していただきたい。</p> <p>III 需要調査とIV 導入機能の検討に対する意見</p> <p>③なぜ事業者ヒアリングするのですか？</p>	<p>①につきましては、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくことといたしました。</p> <p>②につきましては、市内においてB街区周辺地域の方と他地域の方との交流はもとより、市外の方と市民との交流等広域的な交流も目的としております。</p> <p>③につきましては、まず、「地域条件の整理」、「施設整備状況」及び「上位・関連計画」等の現状を把握しつつ、JR稲沢駅と競合すると考えられる「名古屋市内主要駅周辺の施</p>

	<p>市として作りたいものの希望は持っていないのですか？作れるものを作るではコンセプトも何も持っていないのと同じではないですか？地域交流・市民交流が目的ならその目的を果たすためにはどうあるべきかから議論すべきではないですか？作れるものを作り、作った理由を後付けする、では納得感は得られません。</p>	<p>設立地の状況」や、わが国を取り巻く少子・高齢化社会、大規模災害への備え等の「時代潮流」などの観点から検討を加えることで、「導入機能の基本的考え方（コンセプト）」を整理しました。</p> <p>その上で、B街区への進出の需要を見極めるために、様々な業種・業態の事業者等へのヒアリングを実施いたしました。</p>
21	<p>総論</p> <p>私は今回、市から提案のあった基本方針（案）には賛成できません。公共公益事業用地を財源の問題だけで民間に売却する方針には絶対反対です。地元、下津地区への説明も全くありません。売却先事業者に配慮した計画で利用者への配慮は全くありません。</p> <p>B街区は案内のとおり平成15年、地域交流センター及び多目的広場用地として購入された土地です。平成19年度にワークショップが実施され、B街区は全体の2/3を地域交流センター、1/3を多目的広場とする計画・設計がされました。その後、B街区の西側にマンション、リーフウォークへの通路を整備、残り一帯を暫定的に芝生広場として整備しましたが、地域交流センターは未だ建設されず、芝生広場は周辺住民に開放され、これまで種々な方法で幅広く利用されてきました。</p> <p>ワークショップが実施された10年前はエムズマンションが建設中でB街区周辺は何もありませんでした。その後、平成20年度D・E街区に大規模商業施設が開店し、21年度にはC街区にプレミアムマンションが完成、24年度にはフォレストマンションが完成、25年度にはF街区に大型ホームセンターが開店、B街区周辺は戸建て住宅及び民間アパート等が建設されました。この開発計画により、B街区周辺の人口は急増し、周りの環境も大きく変貌しました。</p> <p>市は、10年前に決めたB街区の有効活用について、開発が少し落ち着いた平成25年</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び、多目的広場用地として、平成15年度に購入した土地でございます。</p> <p>それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくことといたしました。</p> <p>これを受け、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただき、基本方針（案）をとりまとめました。</p> <p>今後は、基本方針（案）の中で挙げた導入機能の3案のいずれかに適合したものを公募型プロポーザルにて選定を行ってまいります。</p> <p>1.①につきましては、B街区に多目的広場を残すことを前提に検討を進めるという</p>

頃に大幅な見直しを行うべきだったのではないですか？公共公益事業用地と多目的広場の割合も、ここで見直すべきだったのです。その後も公共公益事業用地の開発は全く手つかずで、現在に至っています。建設部の職員の方々も他に多くの業務を抱えており、公共施設の建設に着手する時間がないと思います。他の地域でも、都市開発は専門の民間業者に依頼し開発を進めています。

今回の基本方針案は、まとめるまでのプロセスに大きな過ちがあると思います。

①B街区の公共公益事業用地の活用について、土地購入から十数年、具体的な計画は一つない。早い時期に民間の力を借りて、プロジェクトチームを編成し開発して行くべきでは？

②28年3月に策定した「稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、他に多くの課題に紛れ込ませて、B街区の有効活用をはかる必要から、「公共公益業務用地にこだわることなく」と言葉を付け加えて、公共公益事業用地を民間に売却することを市民に説明なく決定している。問題は市の貴重な財産を財源の問題だけで民間事業者売却する決定をしたことです。その後、シナリオを作るため、必要のない検討委員会を立ち上げ、売却先のヒアリングを行い、多目的広場の利用実態調査を手抜きで行い、検討委員会の資料を作成しています。「検討委員会」「売却先のヒアリング」「利用実態調査」も全く無駄で必要なかったのです。

勿論、市は今になって、最初からA社ありきでしたとは言えないと思いますが、1回から3回の検討会議事録を熟読すれば、あきらかにA社のアーリーナありきで計画が進んでいると思います。(いまあちらこちらでA社のアーリーナの噂が飛び交っています)まだ仮契約をしたわけでもなく、ヒアリングの段階なので白紙に戻せるのではないのでしょうか？

建設部は、それはない、パブリックコメン

趣旨で記述しているものです。

1.②につきましては、先にも述べましたが、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。

このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくこととし、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただいております。

1.③につきましては、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてB街区の有効活用を重点戦略として位置づけており、また、新たな公共施設を整備することは困難である中で、B街区の活用を民間事業者に委ねることを前提に検討を進めてまいりました。

1.④につきましては、検討会にて、導入機能の基本的考え方(コンセプト)を定め、事業者等ヒアリングを行い需要を見極めた上で3つの導入機能を選定しております。

1.⑤につきましては、需要を見極めるためには、様々な業種へのヒアリングを行うことが必要であったと考えております。

2.につきましては、2020年に東京オリンピック、2027年にリニア中央新幹線の開通が予定される中で、B街区における事業効果を出来る限り早期に発現させ、地域の活性化に繋がりたいと考えております。

3.につきましては、ワークショップで決定された面積を尊重しつつ、「全市的な立場にたった都市づくり」の視点と「地域住民の生活」の視点から、新たな施設と多目的広場のあり方を一体的に検討し、多目的広場を東西に分割する案としました。

ただし、広場部分につきましては、民間事業者に対し、施設用地内に代替となる広場を

トを参考にしながら、これから公募に入ると説明するでしょうが、では、公募の結果、A社のアリーナに決定しましたとなったらどうしますか？このままでは、A街区の遊戯施設と同じ結果となりかねません。

以上、反対意見を述べさせていただきましたが、敢えて各項目についても記述させていただきます。

1. 検討委員会について

①検討委員会はB街区(多目的広場を除く)の活用方法について検討する・・・)とあります。(多目的広場を除く)とありますが、検討委員会では多目的広場については検討しないということですか？検討会の議事録では、多目的広場の利用実態、形状についても議論されていますが、(多目的広場を除く)の意味をご説明ください。

②委員の任命

委員の任命は学識経験者、地元団体、公共団体職員となっていますが、地元団体の中に下津地区の代表が一人も選定されていないのは、なぜですか？

③検討会は公共公益事業用地 1.5ha を民間に売却することが、大前提で設立されたのですか？

この用地をどの業種、どの企業にするかの検討だけであれば、この内容は問題ないと思いますが、検討委員会の中では多目的広場についても議論されており、各委員からも積極的に意見が出されています。多目的広場のことが議論の中に入っているのであれば、選出された委員は稲沢市及びB街区の周辺の下津地区のことを事前に調査し、もっと勉強してから委員会に出席して欲しいものです。

④この委員会はもともと必要がなかったのです。

一部の委員の方には申し訳ないのですが、稲沢市はB街区の公共公益用地はA社に売却する方向で計画が進められていたのです。

1回から3回の検討会の議事録を熟読すれば

整備し、一般に広く開放することを求めることとします。

4. つきましては、暫定的に整備している広場がなくなることにより、利用しづらくなることは否めませんが、一定の制約のもとでご利用いただくことは可能であると考えております。

スポーツ少年団でのサッカー利用につきましては、スポーツ少年団は市内他地区も小学校の校庭の利用を原則としており、この地区につきましても、下津小学校の校庭をご利用いただきたいと考えております。

5. つきましては、一般的に利用者が多いと思われる春や秋ではなく、夏(8月)に実施したことにつきましては、調査時期として適切だったとは言えないと考えております。しかしながら、本調査は、利用者の年代層や使い方の把握を目的として多目的広場を含む街区全体を対象に実施したものであり、利用者数の多寡を判断材料とすることを目的としたものではございません。

なお、調査の結果、主にグラウンドゴルフやスポーツ少年団等によるサッカーの利用が多いとの結果が得られましたが、前者につきましては、多目的広場として残す部分や他地区と同様に地区内の街区公園をご利用いただきたいと考えております。また、後者につきましては、市内他地区においても小学校校庭の利用を原則としており、スポーツ少年団間で調整していただきたいと考えております。

6. 配置イメージにつきましては、現在の広場の利用の継続等を考慮しつつ、多目的広場の利用者と施設の利用者の混在防止や施設用地に大規模建築物が建設された場合の東側戸建住宅への圧迫感の軽減等、地域住民の利便性や生活環境に十分配慮するものとし、多目的広場を分割し東西に配置する案としております。

なお、西側は通路を残した最低限とし、出

よくわかります。委員会は事務局ベースで進行され、当初目標どおり基本方針案を策定するため立ち上げたのではないですか？

⑤売却する予定の土地は1.5haで、土地だけで20億円はかかります、施設の建設をすれば100億円近い財源が必要となります。

現在の各企業の経済状況では、100億円近い投資のできる企業はそうはありません。ましてや本業以外の施設を建設して、運営管理をすることは到底できません。事務局は様々な企業にヒアリングを行っていますが、これも無駄なことで、もともと1.5haを一括で購入できる企業に絞って行えば、ヒアリングは必要なかったのです。

2. スケジュール変更

第1回検討会(7/6)で第2回を9月に開催し、第3回で活用案をまとめて、来年1月にパブリックコメントを実施、3月の第4回検討会において基本方針を策定とスケジュールが決められたが、9月の第2回検討会でこのスケジュールを2カ月前倒しする変更を発表した。理由は、東京オリンピックと2027年にリニア中央新幹線の開通というが、オリンピックとリニアがB街区の活用とどう関係するのですか?どうしても理解できません。そもそも検討委員会は必要なかったから検討期間を短縮したのですか?それとも、売却予定企業の都合でスケジュールを早めたのでしょうか?

3. 公共公益事業用地と多目的広場の割合

平成15年度、B街区の土地が購入され、平成19年度にワークショップが実施され、購入した土地の2/3を地域交流センターとし、残り1/3を多目的広場にすることが決められています。平成20年度B街区一帯を芝生広場として暫定的に整備され、現在まで地域交流センターの建設はされていません。

ワークショップが実施された平成19年度は、エムズマンションが建設中で、周辺は何もない環境でした。その後、平成20年度に

来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。

また、自転車駐輪場につきましては、暫定的に設置した経緯があるものの、現状として多くの市民が利用している実態があり、引き続き確保する必要があります。しかしながら、稲沢駅周辺で新たに設置できる土地がないことや、すでに面積を提示しつつ事業者等ヒアリングを行っていること、さらに現在の位置や利用実態を踏まえ、街区東側に移設する広場内において同規模程度の駐輪場を設置することとしております。

リーフウォーク・アピタの開店、平成 21 年度ミッドマンション完成、平成 25 年度プレミアムマンション完成、周辺の戸建て住宅の建設、民間アパートの建設が進み、B 街区周辺は人口が急増し、周辺の環境が大きく変貌しました。社会情勢も大きく変わっています。B 街区はその後公共施設の建設はされず、広場は周辺住民に浸透し様々な利用がされています。

平成 25 年、B 街区周辺の街づくりがほぼ落ち着いた段階で、ワークショップで決められた公共公益事業用地と多目的広場の割合等、一度、見直すべきだったと思います。いまからでも遅くありません。

ワークショップでは公共施設 15,000 m²、多目的広場 6,000 m²とすることが決められていましたが、多目的広場の内、西側の通路はそのままにして、残された 18,000 m²を公共公益事業用地 2/3 12,000 m²、多目的広場 1/3 6,000 m²にする等、柔軟な考え方がなぜできなかったのでしょうか?なぜワークショップで決めた公共施設 15,000 m²の面積だけを変えようとしなくて、多目的広場の形状を変更し、もっと重要な公共施設用地を民間事業者売却することを決めたことは大問題です。

4. 代替地

ご存知のとおり、下津地区は都市開発により、人口が急増していますが、小学校が 1 校しかありません。地区内にはグラウンドが小学校しかなく、スポ少サッカーチームは場所がなくなります。グラウンドゴルフもリーフウォークへ移動したらとの提案がありますが、事務局もよく調べて下さい。リーフウォークの中央公園は、外周に幼児の遊戯器具があり、陽気の良い日は朝早くから幼児が広場で遊んでいます。グラウンドゴルフも以前この公園でやっていましたが、幼児が広場に入り込み、母親から危険でやめて欲しいとのクレームが市役所に上がり、撤退しました。

基本方針案どおり強引に計画を進めるのであれば、事前にグラウンドを準備してください。下津地区の事情も勘案してください。

※事務局から他に広場を整備することも検討することもある旨提案があったことに対して、委員の方は、「一部の方に何か施設を新たにつくるのはいかがなものか?」「祖父江の緑地では10mぐらいの幅でグラウンドゴルフをやっている」「リーフウォークの公園は朝はだれも利用していない」等、無責任な発言が目立ちます。自分自身で下津地区の現状を調べ勉強してから意見を言ってほしい。委員の発言は重みがあり、検討事項に大きく影響します。

※参考

日本は全国的に少子高齢化が進み多くの問題を抱えています。ここ下津地区だけは高齢化は進んでいますが、少子化は逆現象が起きています。小学校・中学校の生徒が急増したが、新たに小学校をつくれないので、31年度から下津小学校から隣の稲沢東小へ通学区を一部変更することが検討されています。通学区は変わっても居住地は変わりません。だから外で運動できるグラウンドが必要になるのです。

下津小学校	(各委員の皆様の最寄りの学校と比べてください)						
	1年	2年	3年	4年	5年	6年	合計
生徒数	178	157	158	160	134	105	892
クラス数	6	5	4	4	4	3	28

5. 利用実態調査

委員会の場合、報告資料の中で、多目的広場の利用実態調査結果を発表していますが、8月の猛暑の中、たった2日間の調査で、利用率は他と比較して低いと報告されています。これが利用実態調査でしょうか?これについては以前FAXで抗議しましたが、何の回答もありません。これだけの事業を計画する場合、こんないい加減な調査で利用実態調査と言えるでしょうか?私は、多目的広場の前のマンションに住んでおり、ベランダから一年通じて広場を見ていますが、季節ごと時間ご

とに利用方法は異なり、一般住民も種々な利用を幅広くしています。

利用者よりも売却先事業者のことだけ考えているから、こんないい加減な実態調査ができるのです。職員の方々はほかにも山ほど仕事があるのは理解できますが、時間がなければ利用者の聞き取りを行うなど調査方法は他にあるのではないのでしょうか?こんな仕事をやっているから、全体の計画が杜撰で信用できないと思われるのです。確かに、現在の多目的広場は広く、これだけの面積全部が必要だとは思いますが、基本方針案の広場ではあまりにも狭く、形状も問題がある。

6. 配置イメージ

II 基本方針案の配置は考えられない。

①B街区 21,000 m²の内、公共公益事業用地 15,000 m²を中央に配置し、すべて売却する民間事業者配慮した設計となっている。

②残された多目的広場 6,000 m²は東・西 2 つに分割。

③西側の広場は中央に幅 5 m の舗装された道路があり、運動等はできず、広場とは言えない。

④東側の広場は、広場東の戸建て住宅の緩衝帯として設計されており、幅 20m 弱の細長い形状となっており、自転車の駐輪場も追加で設置されて、広場は益々狭くなっている。

⑤狭くなった広場は、東側と北側は道路に沿って設計されており、ボール遊びは常に危険が伴う。

⑥B街区 21,000 m²の内、実際の運動可能な面積は 2,500 m²弱となっており、利用者に対する配慮は全くみられない形状となっている。

III 基本方針案の改定案 A

①基本方針案の多目的広場を東西に区分しない場合

西側の広場は普通に考えれば、通路側に配置する

②駐輪場を広場以外の場所に移設する。その

分広場が若干広がる。

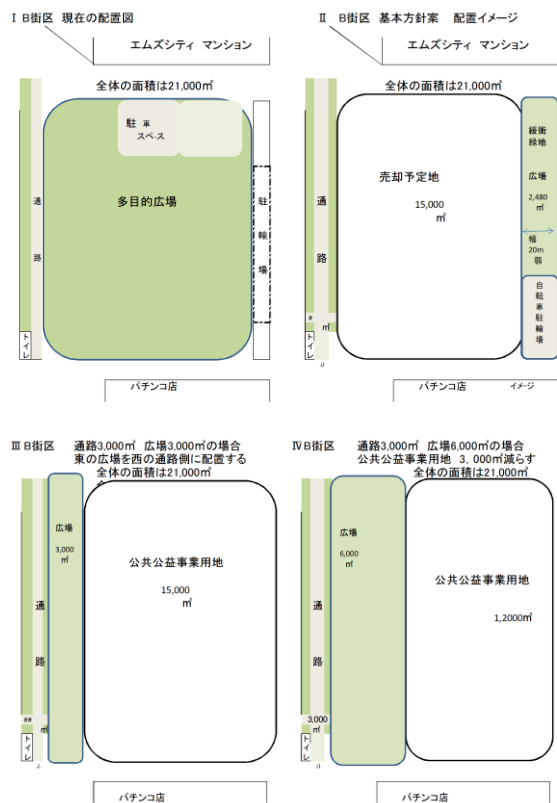
③トイレ・水飲み場が近くなる。

IV 基本方針案の改定案B

①通路の他に広場を6,000㎡とし、公共公益事業用地を12,000㎡とする。

②広場を6,000㎡にすれば、現利用者もここから移動することなく利用できる。

③駅からの景観も良くなる。



22

このエリアには大型マンションが3棟あるのと、住宅も多いことから、子育て世代の方が、休日には多数利用しています。資料内に利用者の状況が調査されていたようですが、調査日が8月12日と記載されています。広場内にはほとんど日よけなどが無く、真夏は利用者が少ないのは当然かと思われる。季節や時間帯によっては多数の方が利用しています。元々は暮らしやすさやロケーション向上によるイメージアップを目的に開発されたと記載されていますので、現状の状態でもその目的に沿う形にはなっていると思います。もう少し、広場として利用しやすいよう、芝生の整備や日よけ、雨よけなど

市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び、多目的広場用地として、平成15年度に購入した土地でございます。

それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。

しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置

	<p>を設置されれば、より利用しやすい広場になると思います。</p> <p>安全面の問題などから大型の遊具設置は難しいとは思いますが、小型で比較的安全な遊具やフットサルコート、バスケットゴールなどが設置してあれば、子供だけでなく、幅広い年代層が利用できるのではないのでしょうか。</p> <p>企業へ売却し、大型のアリーナ建設などが案としてあるようですが、特定の方だけが利用できる施設よりも、多くの方が利用できる多目的広場として整備して頂けたらと希望します。</p> <p>B街区が開発された10年前と比較し、現在は多数の方、特に子育て世代が地域に住んでおりますので、子育てに適した環境、安全な地域という事を優先に検討して頂ければと希望します。</p> <p>よろしく申し上げます。</p>	<p>し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくこととしており、これに基づき検討しております。</p> <p>利用状況の調査について、一般的に利用者が多いと思われる春や秋ではなく、夏(8月)に実施したことにつきましては、調査時期として適切だったとは言えないと考えております。しかしながら、本調査は、利用者の年代層や使い方の把握を目的として多目的広場を含む街区全体を対象に実施したものであり、利用者数の多寡を判断材料とすることを目的としたものではございません。</p> <p>なお、調査の結果、主にグラウンドゴルフやスポーツ少年団等によるサッカーの利用が多いとの結果が得られましたが、前者につきましては、多目的広場として残す部分や他地区と同様に地区内の街区公園をご利用いただきたいと考えております。また、後者につきましては、市内他地区においても小学校校庭の利用を原則としており、スポーツ少年団間で調整していただきたいと考えております。</p>
23	<p>基本方針(案)23ページについて</p> <p>商業施設については、現存するパチンコ屋に保証金を支払ってでも出て行っていただき場所を確保の方が合理的ではないか。なぜなら、そのような施設が駅前の一等地にあることは、市の品性を下げ、居住しようという意思や、良い企業や施設を呼び込むために、大きなハンディキャップになることが明白であるためである。稲沢市外の知人に稲沢駅の話をしてピンと来ない人が多いが、「パチンコ屋が駅前の一等地にある駅」と言</p>	<p>駐車場確保の考え方や渋滞対策等の周辺環境への配慮等につきましては、今後実施予定の公募型プロポーザルにおいて、十分な検討を求めていくとともに、評価項目の一つに位置付け、民間事業者の選定を行ってまいります。</p> <p>大学等高次教育施設につきましては、事業者等ヒアリングの結果から、需要はあるものと考えております。</p> <p>なお、メイン機能を補完するサブ機能は、子育て支援機能(民間保育所)、高齢者福祉</p>

<p>うと、すぐに苦笑気味に「ああ、あそこね」といわれるが、市民として恥ずかしいばかりでなく、優良な居住者、事業者を遠のけていくといわざるを得ない。加えて、商業施設を誘致する場合においては、既存の施設であるアピタ、カーマ等と競合しないように配慮しなければならないことに加え、適切な量の駐車スペースを設けなければ、周辺への不法駐車及び周辺施設への迷惑駐車（味の素スタジアム付近のコンビニに多くの迷惑駐車があることがその例と言える。）を引き起こすと考えられることにも留意しなければならないと思われる。</p> <p>ところで、高等教育等の教育施設の誘致についても、昨今の都心回帰現象をかんがみると、いくら名古屋駅から10分ほどの立地とはいえ、1時間に4本程度しか電車が停車しないことは非常にデメリットであり、実現するとは思えない。教育施設ならば、通勤客がそのまま子供を預けることができる保育園、児童館等にしたり、駅利用者がそのまま使える生涯学習施設やスポーツジムの方が、継続的に働き世代が稲沢に居住することになるのではないかと思う。また、安城市においては、小学校等を建造する際も、その後老人用の施設に改良しやすいように設計していると聞き及んでいる。単機能の施設を想定するのではなく、可変性のある施設を想定していただきたいとともに、今後の人口減少社会に備えて、税金を落としてくれる世帯を定住させられる駅前施設とすべきだと思う。</p>	<p>機能（介護老人福祉施設）及び商業機能（コンビニ等）の一つまたは複数導入することとしております。</p>
<p>24</p> <p>1. 現在の多目的広場として活用する際、地元住民とで広場と将来の公共公益施設用地を明確に確認された。それにもかかわらず、今回の提案では、地元住民との協議もなく、多目的広場の位置、形状を変えることは間違っている。</p> <p>2. 公共公益施設用地に何か建設されることは、住民は合意されてきたことです。その上で、周辺には戸建てやマンションが建設され</p>	<p>1. につきましては、現在の多目的広場の形状を保持することとした場合、土地利用上の制約が大きく、今後導入される機能の内容に関わらず、その導入効果を十分に発揮できない懸念があります。この様なことから、市にとって有益な効果をより発揮させるためにも、形状をできるだけ整形にすることが望ましいと考え、現在の多目的広場の形状では整形な敷地の確保は難しいことから、多目的</p>

	<p>てきました。しかし、方針を変えて、民間による公共公益施設用地の活用をするのであれば、当初の住民への説明と変わります。したがって、市の方針が変わったことを、住民に理解を求めることが必要です。住民の理解を得たうえで、検討委員会を立ち上げるべきで、やり方が間違っている。</p> <p>3. 近隣の市町で、駅近くに、これだけの空闲地はありません。イベント広場として活用することが、一番、稲沢市の宣伝になるのではないかと。</p>	<p>広場を分割し、東西に配置する案としております。</p> <p>なお、西側は通路を残した最低限とし、出来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。</p> <p>2. つきまして、平成28年3月に策定した『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてB街区の有効活用を重点戦略として位置づけており、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。このため、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただいております。</p> <p>3. つきましては、基本方針（案）に則した施設の導入を図ることによって、稲沢市の魅力をより一層向上させ、にぎわいの創出を図ってまいりたいと考えております。</p>
25	<p>B街区の近隣マンションに住んでいるものです。広場の存続をおねがいます。</p> <p>子どもたちがのびのびと遊べる環境、とても素晴らしい広場だと思います。我が家も子どもがいるため休日や夕方遊びに出ることが多々あります。親子で広場周りをジョギングすることも多々あります。最近、ボールが禁止の公園も多いため、こちらの広場ののびのび過ぎせ貴重な下津（稲沢）の財産だと思います。サッカーやグラウンドゴルフなどの活動ができなくなるのはとても残念です。</p> <p>下津地区は沢山の子供たちが住んでいます。彼らの貴重な遊び場 活動の場を存続させていただきたく思います。</p> <p>また、下津地区は人口がとても増えております。災害時の避難場所が下津小学校だけでは足りないと聞いています。貴重な広場を存続し、尚且つ避難場所としても活用できるようにさせていただきたく思います。</p> <p>広場の活用法…</p> <p>駅から近いと言う地の利を生かして、イベントの誘致を積極的に行っても良いのでは、と思います。彩りまつりのようなイベント、</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び、多目的広場用地として、平成15年度に購入した土地でございます。</p> <p>それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくこととしており、これに基づき検討し</p>

	<p>ラーメン博、グルメ博など、大きなイベントを行い市の活性化 アピールをすることも素敵ではないかと思えます。広場の存続ご検討お願いいたします。</p>	<p>ております。</p> <p>暫定的に整備している広場がなくなることにより、利用しづらくなることは否めませんが、一定の制約のもとでご利用いただくことは可能であると考えております。</p> <p>また、B街区周辺には街区公園が複数あるので、そちらも併せてご利用下さい。</p> <p>現在、多目的広場は一時避難場所として指定されております。しかし、国土交通省の『防災公園の計画・設計に関するガイドライン』に基づき、下津地区の人口に対する必要面積を計算いたしますと、地域交流センター用地を除いても、必要避難スペースはカバーできています。</p> <p>広場の活用につきましては、基本方針(案)に則した施設の導入を図ることによって、稲沢市の魅力をより一層向上させ、にぎわいの創出を図ってまいりたいと考えております。</p>
26	<p>○V 基本方針(案)</p> <p>メイン機能は、健康増進機能として大型スポーツ施設、教育機能として大学等高次教育施設、文化集会施設として大規模文化集会施設・博物館等のいずれかの導入を図るものとしますとあるが、地元業者Aの5,000人規模のアリーナをメインとしているのか?大学等高次教育施設は可能性はあるのか、大型スポーツ施設、サブ的機能を入れるにしても企業との関係はどうなるのか。子育て支援機能(民間保育所)は駅型保育を想定しているのか。</p> <p>○1-6 市街地B街区利用実態調査結果</p> <p>2. 考察について</p> <p>多目的広場・芝生広場の利用者が少ないとあるが、暫定的な利用としていたからではないか。きちんと整備すれば利用者は多くなる。</p> <p>○「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地として活用を図るなど、需要を見極めた上で活用方法を検討していくと</p>	<p>多目的広場につきましては、平成15年度に購入して以降、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は最低限の整備として、一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>地方交付税の段階的な削減や、社会保障費の増大により財政運営が厳しくなっていくことに加え人口減少が進む中において、現存する公共施設の修繕や建替に多額の費用を要する見通しであることに加え、新たな公共施設を整備することは困難であり、『まち・ひと・しごと創生総合戦略』においてもB街区の有効活用を重点戦略として位置づけ、公共公益業務用地にこだわることなく、需要を見極めた上で活用方法を検討していくこととしております。</p> <p>今後は、基本方針(案)の中で挙げた導入機能の3案のいずれかに適合したものを公募型プロポーザルにて選定を行ってまいり</p>

	<p>しているが、民間に売却することが先行となっている。市有地とし、公共公益施設の整備をまちづくりの中で地域住民と考察をしていくべき。</p>	<p>ます。</p>
<p>27</p>	<p>基本方針案 P. 23～P. 24の資料において、どのように検討会がされたか見えてきません。意見としてまとめましたので、送付させていただきます。</p> <p>「人が集い、ふれあい、賑わいのあるまち」とのキャッチフレーズがありますが、この稲沢市自らが大前提条件を覆すような、稲沢市民の声を聞かずに、民間業者に売却する検討を進めていることを噂で耳にしましたが…これでは、過去、市有地であったA街区を手放し、その結果、稲沢駅東側の駅前に特定の市民しか利用がなく、駅前にふさわしくないレジャー産業のパチンコ店が建設されて健全な駅前計画も市民を無視したような過去の経歴があります。殆どの市民はそのように認識をしております。</p> <p>正しく検討会での検討は、どのように検討されているか不透明であります。民間業者に譲渡の方針では、何を検討されたのか、稲沢市の大条件である、市民への有効活用がなんらなく、稲沢市の市政しか見えません。</p> <p>B街区は、多目的広場としながら、その将来は公共の場として活用されるものと判断しておりました。基本方針案の35ページに渡る資料拝見しましたが…特にV基本方針(案)のP. 23～P. 24 (1) (2) 項であればいいのですが、民間に譲渡となっても、その土地の活用条件コンセプトを稲沢市が明示しないと、又A街区のように二の舞になりかねません。我々、意見を述べても、結論ありきでは、市民をまた、無視して強引なやり方は、過去の操作場跡地の活用の歴史から判断して、無策で、そのぶり返しの様相であります。</p> <p>多分、第6次総合計画では、受託業者の研究資料から作られていると思いますが、一般論でなく、具体的に方向を示して欲しいと思</p>	<p>市有地B街区は、尾張西部都市拠点地区土地地区画整理事業において、人が集い、ふれあい、賑わいのあるまちを創出するため、地域交流センター用地及び、多目的広場用地として、平成15年度に購入した土地でございます。</p> <p>それ以降、多目的広場につきましては、駅から北への景観や人などの動線に配慮し、整備を進めました。一方、地域交流センター用地につきましては、議論を重ねてまいりましたが、施設の建設には至っておりません。そのため、現在は一帯を芝生広場として暫定整備しております。</p> <p>しかし、この用地はJR稲沢駅前に位置し、名古屋駅まで約10分という、稲沢市にとって、非常に高いポテンシャルを持った、貴重な財産でございます。</p> <p>このため、平成28年3月に策定いたしました『稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』において、公共公益業務用地にこだわることなく、業務用用地としての活用を図るなど、需要を見極めた上で、活用方法を検討していくことといたしました。</p> <p>これを受け、学識経験者や地元団体の方など、幅広い見地から議論いただき、基本方針(案)をとりまとめました。</p> <p>検討資料及び議事録につきましては、検討会終了後に市のホームページで公表いたします。</p> <p>今後は、基本方針(案)の中で挙げた導入機能の3案のいずれかに適合したものを公募型プロポーザルにて選定を行ってまいります。</p> <p>なお、マンション販売開始当時には問い合わせが多くあり、B街区につきまして公共施設と多目的広場を整備し、施設の高さも数階</p>

	<p>います。</p> <p>稲沢市が12年前に何故に多目的広場と土地を購入したのかその根本を伺いたいと存じます。10年間、何も無策で、この数ヶ月だけで急に検討会で結論が出るようでは場当たりのではなかろうかと思えます。過去、国鉄の操作場跡地（埼玉の大宮）の各地の活用を眺めて見ますと、素晴らしく変身しております。他に意見聴取や調査すれば、アイデアは出ます。現在の検討には、密室の検討には、反対します。過去、「国鉄稲沢駅操作場」跡地の活用は、20年間眠っていました。その後、平成15年交流センター及び多目的広場として稲沢市は、土地分譲として購入し、その大前提で現在に至っております。</p> <p>小生、名鉄不動産の分譲マンション売り出しに伴い、購入してかれこれ10年経過いたしました。我々は、購入時に、名鉄不動産と稲沢市の間で、多目的広場には、当マンションエムズシティ稲沢からの景観を損なわない（バルコニーからの眺めを遮断する）こととして、約束があると認識しております。その約束は、どこまで拘束力があつたか確かめてはおりません。下津に限定した意見でなく、稲沢市の一般意見として。</p>	<p>程度と説明しております。</p>
28	<p>現在、B街区、多目的広場は子どもから高齢者までが集う貴重な場所です。赤ちゃんのお散歩コース、子どもたちの遊び場、サッカー教室、休みには親子で野球やバトミントンなどをし、高齢者にとってはグラウンドゴルフで交流をしてみなさん生き生きとされています。その場所がなくなってしまうても本当に稲沢市が活性化するのでしょうか？土地を売却して、市にはお金がはいるかもしれませんが。しかしソフト面ではどうでしょう。市民のふれあいがあつてこそその活性化ではないでしょうか。</p> <p>確かに駅前の土地が広い芝生広場なのももったいないと思うかもしれませんが。ですがこれは稲沢市の市民にとって貴重な広場で</p>	<p>暫定的に整備している広場が、なくなることにより、利用しづらくなることは否めませんが、一定の制約のもとでご利用いただくことは可能であると考えております。</p> <p>加えて、多目的広場につきましては、西側は通路を残した最低限とし、出来る限り東側広場を広くとれるように配慮してまいりたいと考えております。</p> <p>また、B街区周辺には街区公園が複数あるので、そちらも併せてご利用下さい。</p> <p>B街区の活用につきましては、「地域交流・市民交流の拠点」として有効活用を図り、稲沢市の魅力をより一層向上させ、にぎわいの創出を図ってまいりたいと考えております。</p>

	<p>す。案では広場がほんの少しになります。こんな細長い土地で何ができるのでしょうか。</p> <p>本当に市民のことを考えた案といえますか？ただ商業化するため、だけにしか思えません。</p> <p>市民の目線で再考して頂きたくお願い申し上げます。</p>	
29	<p>B街区のエリアに住んで5年になります。駅前の広場は本当に広々して気持ち良く、近隣の公園と比べても、他の利用者に気兼ねなくのびのびと動けて子供との遊びも広がっています。</p> <p>今回、芝生広場の縮小案を知り大変ガッカリしましたが、稲沢の発展を考える市の活動に住民として理解もしたいと思います。フィットネスロードとして周辺は運動器具なども整備されランニングやウォーキングする人も多く、芝生広場では子供たちのサッカー教室が開かれていたり、お年寄りがキャーキャーと声を上げてグラウンドゴルフを楽しんでいる姿も駅への行き帰りによく見かけます。なので、この健康的な環境を何とか残してもらいたいと切に願うばかり。</p> <p>あくまでもそのまま芝生広場を残してもらうのがベストですが、何か施設を設けるといのであれば市民も利用できる運動やスポーツ関連でお願いしたいです。市民や市外の人たちにも利用できる健康的な施設(例えばランニングやウォーキング用に更衣室やロッカー・シャワーがあって、周辺で運動するための拠点になるような?)を希望します。</p> <p>今、毎日見ている健康的な姿がずっと地域で見られますように。よろしく申し上げます。</p>	<p>B街区の活用につきましては、「地域交流・市民交流の拠点」として有効活用を図り、稲沢市の魅力をより一層向上させ、にぎわいの創出を図ってまいりたいと考えております。</p> <p>また、現状のフィットネスロードにつきましては、引き続きご利用いただけるように配慮してまいりたいと考えております。</p> <p>なお、施設の活用方法等につきましては、公募型プロポーザルにおいて提案させていただきます。</p>
30	<p>都市計画課へのお願い</p> <p>以下の文面を参考に委員会の皆様へ内容をお伝え願いたいと思います。</p> <p>「稲沢市の未来が、あなたがた委員会の討論により決定されていくことを十分に把</p>	<p>第4回検討会において、11月20日から12月19日まで実施しました『市有地B街区活用に関する基本方針(案)』に対するパブリックコメントにて皆様からいただいたご意見を、委員の方にお伝えしております。</p>

握・自覚されて会を進められてのご発言等をなされていると信じております。

皆様はお気づきになっておられると思いますが、この検討会には地域住民代表は任命されていません。今の地元代表では絶対に真に地域地区の意見・意志を吸い上げることはできないのです。その点での疑問をもっと強く抱くことはなかったのでしょうか？市への遠慮なののでしょうか？では是非”地域の代表者がどうしてなのか”市当局に御質問をなさってください。実はこの検討会自体が地域の区長さえも知らされないまま、進められていることもご存じなのではないでしょうか？せめて、地域の意見にはどのようなものがあるか質問して欲しいと思います。

さらに、このB街区の北側にあるC街区のマンションを販売する業者は市の計画の通り「公共施設・交流センター」を建設予定だと伝えてマンション購入者に説明して販売しているのです。主催者の市は、見識・知見の豊富な皆様であると確信を持って委員の選出をされたと思いますが、市側の答弁に本当に納得されておられるのでしょうか。

以前、稲沢は稲沢駅自由通路東にある一等地を、ただただその当時一番入札が良い遊技場企業に販売をしてしまいました。もし、市が本当に稲沢の発展計画、都市計画を思っていれば今のような形態現場にならなかったはずです。一度皆様で見学会を開き現地をつぶさにご覧いただきたい。そこには稲沢が間違えて販売した、負の遺産として鎮座しています。人々の交流・活気もなく無味乾燥な空間だけが広がっています。このA街区は1, 2階は商業施設で3階以上は住居スペースとして可能な活用ができたのです。当然市の財政も潤い、活気ある若々しい稲沢のシンボルともなったのです。誠に残念の限りです。今となっては取り返しがつきません。

B街区は地域住民に何も知らされないまま検討会で出てくる話は、まず販売ありきで

	<p>動いています。活性化のための”民間の力”をとらたっています、その内容たる2/3を売却することが前提のような話で進んでいます。危惧しているのは、交流センターなどを建築すると言っていた市が地域住民に何の相談もなく、A街区の失敗をまたも繰り返そうとしていることです。本当にスポーツ施設が良いのか市側のリーフレットの写真のような、また例に挙げられているような施設が本当に可能なのか、時間をかけシミュレーションをする等の工夫や調査を行っていただきたい。皆様には十分な検討時間もかけられないまま進められているのが現状ではないでしょうか？もし体育施設を建設されるなら非常に良い条件の地域があります。駐車場もたくさん確保できます。多少時間はかかるとは思いますアジア大会までには必ず完成をさせることができます。</p> <p>“これからの稲沢”を時間をかけ、慌てることなく、販売をしようとする市の姿勢を問うてもらいたいと思います。一時のお金では解決できない大切なものがあることをご理解頂きたいと存じます。</p>	
31	<p>以前投稿させて頂きました。</p> <p>その折、地元企業のアリーナ建設についての適材場所は、三菱電機稲沢製作所の南に位置する田んぼであります。井之口小番戸町と石塚町であります。多少稲沢駅から時間がかかりますが、名鉄奥田駅からが最も近く、両公共機関からもアクセスできその南側には日本一のボーリング場があり、フットサル場もあり駐車場に困ることはありません。稲沢市は県に市街化も申請するときアリーナ建設の説明で納得が得られることは確かです。さらにパルの店舗もあり人々を対流させることができ、色々興味に飽きることのない地域性があります。三菱のBリーグを試合会場に使用することもできます。</p> <p>さらに会場として推薦した土地「井之口小番戸町と石塚町」は高圧線があり、買い手が</p>	<p>今回の検討は市有地B街区活用に関する基本方針策定が目的です。</p>

つきにくい場所で購入にはたくさんの地権者が見えますが比較的まとまりやすいと思います。購入のため都市計画課の努力は必要になります。しかし、その努力は絶対に報われるものとなります。追加でパルと建設用地との間は春日井稲沢線ができるのです。交通の便はその他B街区にはない魅力もあり、稲沢駅周辺も潤い奥田駅周辺の開発も進み稲沢がより高度な住居地区になること間違いありません。アリーナはB街区ではなく井之口の小番戸町と石塚町の土地に建設してください。

さらに南にはJR線路を挟んで地元企業様もあり絶対の好条件建設であります。70周年を迎えられる地元企業様にはB街区での建設ではなく、立地に最も適した井之口小番戸町と石塚町を選択してください。B街区には公共の施設の建設用地としてご援助をお願い致します。