

## 新所沢駅周辺まちづくり特別委員会会議記録（概要）

令和4年4月28日（木）

開 会（午前10時0分）

（担当書記の紹介）

### 【議 事】

「新所沢パルコの撤退に関する研究会が考えるまちづくり」について

植竹委員長

本日は、参考人として、「新所沢パルコの撤退に関する研究会」から3名、山下勝也さん、谷山清成さん、廣野優介さんに御出席をいただいております。

この際、参考人に一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、お忙しい中にもかかわらず、本委員会のために御出席いただき、誠にありがとうございます。委員会を代表して心からお礼を申し上げますとともに、忌憚のない御意見をお述べくださるようお願いいたします。

議事の順序等について申し上げます。

初めに、参考人の方々に、順次「新所沢パルコの撤退に関する研究会が考えるまちづくり」について御意見を述べていただき、その後、委員の質疑にお答えいただくようお願いいたします。

### 【参考人の意見】

山下参考人

私たち新所沢パルコの撤退に関する研究会では2回にわたりシンポジウムを開催し、予想以上に多くの方に参加していただきました。生活者と

して新所沢パルコを重要な商店と位置づけており、当たり前のように存在していたものがなくなってしまうという、普段の生活に対する不安感があり、シンポジウムにも多くの方に足を運んでいただいたのではないかと思っています。懸念事項という意味では、日常生活が脅かされてしまうのではないかと不安感が第一にあると感じました。その中で、パルコがほかの商店とは違うという意味合いは、皆さんそれぞれが持っていると思われるので、パルコの中に映画館があったり、本屋があったり、カルチャーセンターがあったりという文化的な部分がなくなってしまう、皆が集まる空間がなくなってしまうという不安感があったり、大きく見ると一時は一世を風靡したパルコのブランド力もあり、パルコがあるからこのまちに来たという方も多くいると思います。その象徴であるパルコがなくなってしまうと、まちとしての魅力がなくなってしまうのではないかと。今後の経済的な位置づけとして隣の所沢地区には大型店がたくさん入り、パワーゲームになるようなまちづくりですが、パルコを中心としたその周辺にある個人店の魅力を含めて、全体的な新所沢の魅力がなくなってしまうのではないかと不安感があったのではないかとと思います。

例えば、皆さんが何も考えないという状況であれば、恐らく所沢地区に見られるようにタワーマンションがたくさん建築され、少し無機質なまちになってしまうのではという不安感もあると思っています。

一方で、よいと感じたことは、新所沢パルコの撤退をきっかけにシンポジウムに人が集まったように、足元のまち、住んでいるまち、そして、今

後のまちづくりというものに関心が寄せられたというのがあります。

今後、署名活動等々進めますが、仮に新所沢パルコという一つの企業体がなくなったとしても、まちとしての、一つの住民としての考えであったり、今後の経済的な発展のイメージであったり、それぞれが当事者として考えていくという当事者意識を持たせることができたというところは、皮肉な意味になっているかもしれませんが、一つ評価できると思いました。

谷山参考人

私からも懸念事項を補足しますと、1番目に、パルコの撤退に反対するという意向も多くあると思います。西友などのスーパーと違い、映画館、書店、楽器や画材など、普通のスーパーではなかなか取りそろえていないような商品がパルコの中にはあり、食品でも嗜好品が多くそろうカルディコーヒーファームもあります。スーパーの品ぞろえの中にはないような魅力的な商品群があるので、なんとかやめないでほしいというような意向も相当あったように思います。

2番目に、自治会や地域住民の声ですが、先ほど話にあったように2回ほど講師を招き、シンポジウムを開催しました。存続してほしいという声はあるものの、パルコはテナントオペレーションでビジネスを行っているので、あれだけの大型商業施設ですと、テナントが集まらないとパルコ全体としてオペレーションができません。マーケットの変化は非常に大きかったと思います。

もう一つは所沢駅前周辺の大型商業施設の集積が非常に大きく、撤退やむなしというのがパルコの最終的な決断で、そのようなことを踏まえますと、地権者の皆さんはビジネスで、私たち生活者は土地利用への権利など持っているものではなく、地権者の皆さんに、もしパルコが撤退されたとしても商業施設を誘致するために、住民としてのお願いをするのが精一杯だと思います。先ほどあったとおり、何も動かないと高層マンションができておしまい、小手指駅前のようになかなか活性化できないような状態にもなりますので、私どもとしては商業施設の誘致をして、店舗が入りますと勤め先も確保できるのではないかと思います。パルコの撤退があるとしても新所沢駅前の、例えば中央公園までを含んだ面で、魅力あるまちづくりを検討するよい機会なのではと思います。今署名活動をやっていますが、新所沢に住んでみたいと思う魅力あるまちづくりというものを、住民共々検討していくべきなのかと思います。様々な要望があるのでまとめなければいけないと思いますが、シンポジウムに出た地域住民の皆さんは切望していますので、それに応えるようなことを自治会としてやっていきたいというのが現状です。

廣野参考人

私がパルコ南通り商店会の会長に就任したのが2020年で、前任者の事業の撤退ということで会長の職を引き継ぎました。その後すぐに、パルコから撤退のお話を聞き大変驚きましたが、コロナ禍ということもあり、商店会の総会なども通常の形で開けず今に至ります。役員会などはWeb

で開き、お話ししておりますが、パルコには会社の決定、経緯をきちんと伺った上で、撤退に対しての反対運動は、商店会としては行わないということをお先に伝えさせてもらいました。私が新所沢に飲食店を開業したのが14年前になり、その間にまちの顔も徐々に変わってきているというのが私の印象です。パルコの撤退というのは、新所沢にとって多大な問題になると思いますが、その前から少しずつ活気というものがなくなっているように、私の目から見ると感じていました。所沢駅周辺の開発に伴って徐々に変化しているものと思いますが、やはり閑散としているという印象を様々なところで耳にしますし、私自身も同じ印象を持っています。コロナ禍の後にこの撤退となると、先行きが見えないというのが商店会からの多い意見になっています。今後の展望が望めず、コロナ禍よりも、顔であるパルコの撤退というのが、住民や周りで商店を営んでいる人にとって多大な問題です。私もパルコができたときと同じ昭和58年生まれで、パルコがあるのが当たり前という環境で育ってききましたので、パルコがなくなるというのが想像できません。地域住民の方の声では、やはり利便性が失われるというのが一番多いと思いますが、例えばなくなったとして商業施設が生まれるのであれば、利便性の部分はカバーできますが、文化的な価値が損なわれるというのは大変痛手だと思います。

近くの大きなマンションにも、パルコがあるから引っ越してきたという方が多くいます。新所沢の魅力としてよく挙がるのが始発駅とパルコですが、パルコがなくなってしまうと、始発駅という魅力しか、ほかに誇れる

魅力がなくなってしまうということが懸念している部分です。商店会としてもパルコの周りの会社も移動して、新所沢からいなくなることも考えられ、そういったお話も商店会に入っている会社から聞いています。近隣に三越のギフトを扱っている店舗がありましたがなくなってしまい、解体工事が入ってもその後は決まっておらず、不安が拭えないというところが近隣の商店からの声ですし、私も不安な面が当然あります。

商店会側から市に求めるのは、新所沢にも目を向けていただき、開発、今後の展望に市として協力してほしいというのが私の意見です。商店会でできることは非常に限られており、限られた予算の中で街灯を変えるというところまでしか手を回せないなので、今後の展望に不安が拭えません。市のほうから御協力をいただき、残り2年を切ってしまいましたが、パルコ撤退までの間になんとか展望が見えるようにしてほしいです。

一つ例を挙げると、宇都宮のパルコが2019年5月に撤退し、いまだに何も手つかずの状態に残っているというのを聞いて、想像するだけでぞっとするので、先行きが見えるように市のほうから極力私たちにお伝えいただければというのが私からの意見です。

谷山参考人

私たち研究会の取組を時系列で説明しますと、令和3年8月に所沢市自治連合会で働きかけ、11月に所沢市自治連合会で市長宛に要望書の提出と、研究会を発足させたいということで御承認をいただき、令和4年1月に第1回研究会ということで建築家の藤村龍至先生を招き、3月の第2回

ではパルコをオープンしたときにマーケティングをやっていた三浦展先生をお招きしシンポジウムを開催しました。その中で先ほど申し上げた様々な要望がありました。

山下参考人

まとめになります。新所沢駅周辺のまちづくりをポイントに進んでいくのかと思いますが、所沢駅周辺との比較では、新所沢は住民としての意識、当事者としてのまちづくり、商圈、経済圏というのを考えていけばよいと思っています。所沢駅周辺は大きな商業施設がこれから大きく展開されていきますが、その形でいけば商圈は間違いなく所沢駅周辺だけでなく半径10kmから20km先を見越した集客になると思いますが、新所沢であれば周辺に住んでいる人たちを中心にした、商圈の範囲でいえばせいぜい5kmから10kmを意識して、足元の人たちが取り組む当事者としてのまちづくり、その中の一つであるパルコが存続するのであればパルコだろうし、パルコがなければそれに代わるような魅力的な経済圏のつくりこみが必要かと思っています。あくまでも主体は住民なんだ、ということが今回のパルコの撤退における大きなポイントかと思っています。要望としては取組の中で議員や市役所といった行政の力が当然必要になるので、今後の地権者との交渉事や法的な部分、マーケティングの専門家による企画だとか、様々な形で住民と一緒に当事者として動いていけたらよいと思います。

**【参考人意見終了】**

植竹委員長

以上で参考人からの御意見の開陳は終了しました。

次に、質疑を許します。なお、念のため申し上げますが、参考人は質疑に対して委員長の指名の後に発言されますようお願いいたします。また、参考人からは、委員に対して質疑することができないこととなっておりますので、御了承願います。

**【質 疑】**

大石委員

山下様、谷山様、廣野様、本日は御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

まず1点確認したいのは、昨年2月くらい、新所沢パルコの撤退の発表があり、その後に研究会が新所沢自治連合会の承認を受けて活動が始めましたが、その間、市役所がどのようにアプローチしてきたか。一緒にまちづくりをやりましょうとか、その間どのような働きかけが市からあったのでしょうか。

谷山参考人

前任の連合会会長が亡くなり、昨年11月くらいに行政の方と打合せをしていたのかなと思いますが、直接の引継ぎをしておりませんので、行政からどのようなアプローチがあったのかは分かりません。急遽、数日前に後任として仕事をすることとなりましたけれども、前任者がどういう状況で交渉していたのか、ただ、要望書のようなものを前もって決めていた



らしく、今署名活動をスタートさせているわけですが、その前のことは分かりません。

大石委員

お亡くなりになられた前任者とお話しさせていただきましたけれども、本当に急なことで、受け継いだ皆様のご苦勞も深く感じております。

具体的な話になりますが、新所沢パルコの建物に関して、民間ビルであるため、なかなか議会からこうしてください、ああしてくださいと、直接は民間の経済システムに乗った建物であるため、言いづらいところがありますが、ただ、所沢市が通路の部分、地下の自転車、駐車場と申しますか、区分所有で持っている。新所沢パルコができたときに、新所沢駅西口の不法駐輪対策のためにパルコが造って寄付していただいて、所沢市はそれを廃道にして、パルコが建設して、寄付を受けてずっとお金を払ってではあるがパルコに管理をしてきてもらったという経緯があり、ここが唯一の所沢市が意見を言える、地権者として言えるのではないかと思っておりますが、地権者として所沢市にどういったことを期待しているのでしょうか。

谷山参考人

伺っている範囲で言いますと、地権者の方は合計で14名、もちろん所沢市も入っていると思いますけれども、今のところ直接接して、地権者の皆さんの現状を確認しているわけではございませんので、その辺は分かりかねますけれども、パルコの撤退は新所沢だけではなく、千葉県津田沼市は1年早く、来年の2月くらいには撤退するわけですが、建物

としては津田沼の方がもっと古いですが、地権者の皆さんの現状を確認したところ、古い建物を活用して、新しいテナントを入居して、商業施設を入れて継続したいというような状況ですので、多分、建物の耐用年数から申し上げますと、新所沢パルコの方がもっと新しいので、あのまま活用されるのではないかと思いますけれども、地権者の皆さんの意向は今度接触しないといけないと思っておりますけれども、現時点では全く伺っておりませんのでよく分かりません。

大石委員

新所沢駅周辺まちづくり特別委員会は、昨年の6月定例会で設置をして、それ以来調査をしているが、この間、地域公共交通について、藤村龍至先生に来ていただき、ウォークブルの推進、歩きたくなるまちづくり、公共空間の利活用について、また新しい郊外のあり方などのお話を聞かせていただいたが、バス路線についても、川越のイーグルバスの社長をお呼びした。民間のバス路線、西武バスしか走っていない、しかも、新所沢には昔は多くの西武バス路線が走っていたのに、今はところバスしか走っていないような状況になってしまっている。地域公共交通計画を所沢市が今年度中に策定する予定だが、ぜひそういったところに、新所沢にもっと地域公共交通、いわゆるバスとかワゴン車とかの多くの人に来てもらうような体制を整えてほしいなど、地域公共交通計画をつくってほしいと思っているところで、イーグルバスの社長をお呼びしたわけだが、バス路線とかそういったことについては、御議論されていないかと思うが、地元の要

望はありますか。

谷山参考人

詳しくは分かりませんが、前任者からは、新所沢のバスの利用者は一定数いるのではないか、ある面では網羅されているのではないかということは伺っていますが、確かに交通の問題は地域活性化に欠かせないとは思いますが、私は専門家ではないのでよく分かりません。

大石委員

大変難しい質疑で申し訳ありませんでした。

それでは元に戻って、もう一つは緑町中央公園や新所沢は歩道空間が広いので、UR、独立行政法人都市再生機構が整備したものであるため、歩道が広いので、そういった空間を利用しながら、公共空間の利活用というが、歩きたくなるまちづくりとか、そういったことを進めていこうということをお考えかと思う。特にこんなことをしてみたいとか、そんな活動をもしされるようなことがあれば、山下参考人、廣野参考人を含め、お聞きしたい。

山下参考人

まち全体を魅力的なものとしてデザインしていくという考え方は、当然出てくると思います。1つの商店だけの問題ではなく、それを取り巻く住民であるとか、個人商店を含めた活力のあるまちづくりという意味では公園はやはり必要、特にURを中心にして、個人的にURの空いたところがかつてイベントとかをやったりとか、そういったこともあるので、今後も

そういう小さなコミュニティ、イベント等は進めていく形がいいかなとは思っています。特に、所沢全体を考えても、イベントを企画して運営していく方たち、得意としている方たちも多いので、そういった人たちを巻き込みながらやっていけたらいいなというふうに思います。

1つだけ懸念するのは、うまいですけども、イベントだけやればいいやという風潮もあって、イベントにするのではなくて、日常を活力のあるまちにするためのイベントなんだ、という取り組みも必要かなと思っているので、イベントをやったから何かやった気がしているのではなくて、当事者として日常をいかに豊かにするかということを目的にしたまちづくりであり、公共空間のつくり方みたいなところをビジョンとして描ければいいなと思います。

廣野参考人

数年前、前任の会長の時に、イベントの企画なども考えていたところではあるのですけれども、前例として、新所沢駅西口から埼玉りそな銀行の交差点のところまでを止めてイベントをやっているところなど、当商店会のイベントではないのですが、拝見しましたけれども、なかなか立案ですとか、我々発信というのが、慣れている方、イベントをやられている方と共にやっていかないと難しいなというのを感じているところです。先ほど山下さんがおっしゃったとおりなのですけれども、イベントのクオリティも大事だと思いますし、横のマンションの方から、道を止めたイベントをやったときに、多く知り合いがいるのですけれども、あんなのだったらや

らないでくれという意見も私の耳に入ってきますし、内容もしっかり考えて進めていかないとというところで、当商店会が企画していたものを私が止めているところでもありました。結構な範囲を止めて、そこでお祭りごとをできないかなという内容だったのですけれども、慣れている方たちと組んで進めていかないと難しいなというところで、頓挫しているところではあったのですが、私としては、イベント、公園の活用もそうなのですけれども、会社がどんどんなくなってしまう懸念も含めると、中小零細企業でもいいので、どんどん誘致できるような形をなんとか商店会としてもつくりたいかなというところが、今、商店会で話しているところです。零細企業でも中小企業でも、雇用が、商店会の範囲ですけれども、生まれていけば、必然的に個人商店、飲食店などもどんどんできていくのではないかなというところでは、私の考えるところでもあるのですが、飲食店の数も減っているというのをこの前言われて、確かに私が始めた14年前とかですと、新所沢マップなんていうのを作ったりとかするくらい活気づいていたのですが、個人商店の多さ、どんどん店もなくなって、例えば、お昼にどこかで食べようかなと思っても、なかなか店舗もない状況で、さらにパルコがなくなったら、よりお昼のお店なんていうのがどんどんなくなってしまうだろうなというのも予想されますので、スタートアップに適したまちであったりとか、零細企業でも個人事業主でもいいのですが、シェアオフィスをしたりとかそういったものと考えて、会社だったりとか個人事業主をどんどん誘致できるような形を取るの

が商店会から考える精一杯かなというところが私の意見です。

大石委員

引き続き廣野参考人に質疑します。これは感覚的なものでいいですが、感覚的なものでしか分からないと思いますが、もし新所沢パルコが撤退して、宇都宮パルコみたいに、しばらく閉店してしまっていたら、地元の商店会、飲食店が特にそうだが、どのくらい影響を、売上げとか、感覚的なものでいいので、大体どのくらい影響を受けそうかなと、感覚的なものがあればお聞きします。

廣野委員

飲食店と一括りに言っても、昼がメインの業態と夜がメインの業態で、私が経営しているのは夜で、ランチ営業などはやっていない業態なので、そこまでの影響は多分ないと見越しています、正直言うと。ただ、その後、5年後、10年後になると、もちろん飲食店の経営なんて分からないので何とも言えないところではあるのですけれども、ただ近隣のお昼の、例えば、目の前の蔦屋書店が入っていて、横にあるパスタ屋ですとか、たぶん成立できるかなというところももちろん懸念されますし、「やはりパルコができるパルコの周りに張り付いて店ができる」と、パルコ撤退に関する研究会で三浦展さんにお会いした時におっしゃっていましたが、やはりそのとおりだなと私が感じる感覚で、私も多分今自分が経営している店もパルコの近くに出しているという、当時を思い返すとそういう感覚なのだと思いますが、甚大な影響というか、ランチの需要は、お昼で成り

立っているお店もいっぱいあると思いますので、正直言うと軒並みなくなるのではないのかなというところが私の予想ですけれども、後はこのコロナで疲弊しているところに、追い打ちというところで、先が見えないという個人の飲食店などの声があります。

小林委員

今日は大変お忙しいところありがとうございました。皆さんからの御意見で、住民の方の声をしっかり聞いていただいているなと感じた。

主体は住民だとおっしゃっていただいたので、意を強くしているところなのですね。そういうのでは所沢駅とは違って住民が主体ということでも、新所沢のまちのあり方ということを本当に考えていただいているなと思いました。そういう中で、パルコというのは非常にブランド力が高いところで、パルコがあるからここに来た、新所沢に来たという方が大勢いらっしゃるということを、了解しているところですが、住民の方からは、老朽化がパルコ撤退の一番の大きな理由だったと思いますが、所沢市でも、公共施設なども延命化していこうと言っているわけですが、そういうようなところからアプローチしていくことは考えていますか。

谷山参考人

先ほどもちょっとお話ししたのですけれども、建物そのものは40年とか経過をしているのではないかと思いますけれども、ただ耐震といったものは技術的に可能な時代ですので、あれを壊して更地にしてさらに建てるという方法も選択肢として地権者の皆さんはお持ちなのかもしれません。

しかし、建物を活用するというのも選択肢の一つとしてあるのではないかと推測します。そういった意味で、どちらにしても、商業施設みたいなものを誘致、パルコがどうしても撤退するという事になれば、そんなことを考えるしかないのかなと思いますけど、多分パルコは老朽化したからということではないと伺っております。パルコはテナントを集めて商売している業態です。パルコ自身に販売員がいて、売り場を持って経営しているわけではなくて、テナントを集めてオペレーションするというのがパルコの本業ですので、テナントがギブアップしていきますと歯抜けになっていくのですね。周りを埋めていかないと売り場として成立しませんので、そのことがテナントオペレーションの会社にとって、テナントが維持できれば継続できると思いますけど、どうも他のパルコを見ていると、テナントがギブアップする店舗数が多いほど、パルコ自身が運営できなくなってしまふということにもなるのです。そんなことがあって、恐らく様々ところでパルコの退店反対運動っていうのがあったのです。岐阜県でもありましたし、千葉県でもありましたし、先ほどの栃木県宇都宮市でもありましたし、パルコが撤退を決定して、皆さんが反対運動をし、存続してほしいという要望に対して、成功した例は一例もございません。これはもうやむを得ない状況なのだろうなと思いますけれども、そんなことで、地元の声、そういったものは、いろいろとまとめた形で今いらっしゃる地権者の皆様に、まさにお願ひでございます。そういう商業施設をぜひお願いしたいというのが私どもの今の研究会の状況です。



杉田委員

今のところと少し関連すると思いますが、研究会として、先ほどちらっとお話をされたと思いましたが、現在署名活動をしているようなことを言われたと思います。内容をもう少し、こういう内容で集めているというのがあれば伺いたいのと、今後の活動として、新たなこういうこともしていきたいと考えているのかどうなのかを伺います。

谷山参考人

タイトルを申し上げますと、新所沢地区において魅力ある商業活動が喪失されぬよう環境整備を求める署名というのがタイトルです。パルコは、2024年2月をもって撤退という判断をされているということを新聞報道等で発表されているわけですが、それを踏まえ、ただ単にタワーマンションができるのを指をくわえて見ているというわけにもまいりませんので、できるだけ生活者の利便性を考慮した商業施設、あるいは子育てでやっぱりお仕事したいという女性がたくさんいらっしゃるかと思いますが、そんなことが実現できるような地域づくりと申しますか、一言で言うと、新所沢駅の魅力ある地域づくり、商業施設を核として、先ほど中央公園までとおっしゃいましたが、たまたまパルコの撤退のみならず、中央公園の面も含めて、広い新所沢の駅前の活性化というか、そういったものを実現するための、住民の皆さんの意向を踏まえた形で、例えば地権者の皆様方にはいろいろお願い事もあるわけですが、それを踏まえて要望をしていきたいと、まさにお願いです。あるいは、マーケティング、どう

いうまちにした方が魅力があるのかなと。現状を踏まえて新所沢の魅力をどう付け加えていくのかなと。やっぱりある意味ではマーケティングは必要だと思うのですね。マーケティングといいますと、しかるべき時間とコストがかかります。専門家の知見も踏まえなければいけないということもありますので、そういったものを行政の皆さんや、市議会の皆さんにもぜひ御協力をお願いするためのお願いをしなければいけない。まずは皆さんの、地域の皆さんの要望をどのレベルであるのか、どのくらいのボリュームで集まるのか分かりませんが、そんなことを踏まえながらやっていけたらと。したがって、中央公園は公園としては機能していますが、近々に東京都豊島区の南池袋公園というのがありますけれども、非常に活性化されて、様変わりしたというところですが、そういったものも参考にしながら、研究会としても勉強していきたいということで、近々視察をする予定をしております。できるだけ広い範囲で新所沢駅前を魅力あるまちづくり、あるいは活性化するまちづくり、そういったものを実現するための活動をしていければというのが現状でございます。

#### 【質疑終結】

植竹委員長

以上で、参考人に対する質疑は終了しました。

この際、新所沢パルコの撤退に関する研究会を代表し、参加していただきました、参考人に対し、委員会を代表して一言お礼を申し上げます。

本日は、大変お忙しい中を本委員会のために御出席いただき、貴重な御

意見を述べていただき、心から感謝申し上げます。

本委員会といたしましては、御意見を今後の委員会審査に十分生かしてまいりたいと思います。

本日は、誠にありがとうございました。

散 会 （午前10時54分）