

平成23年8月19日

岸記念体育会館に係る今後の方向性について (V2・V4レクメモ)

日 時：平成23年8月19日(金) 16:50~17:45

出席者：佐藤副知事、村山副知事

安井技監、町田都市づくり政策部長、上野再編利活用推進担当部長

(渡邊係長、大塚)

■日体協による鑑定評価について

技監) 財政の見通しが示されないと財務省は話を受けてくれないと思う。

V2) そうだろうな。財務省は事業計画を気にするだろうな。日体協はそのことはちゃんと認識しているのか？

技監) 認識していると思う。

V2) ■■■はまず、自分たちで使用する部分の建設費■■■。上乗せ容積については、金がかかるなら無理、となるのではないかな？

V4) ■■■は、9月14日は何のためにV2を訪問するのか。

技監) 詳細はわからない。建物計画の話はしない、とは聞いている。

V2) 挨拶に来ると言っている。とりあえず話は聞いてみるが、前提が自己使用部分の建設だけということであれば、上乗せ容積の話は今後進める意味はない。使いやすい所に自己使用部分だけを建てるという話。土地交換もいらないかもしれない。

■神宮外苑エリアの状況について

V2) 外苑ハウスの地権者は動いても良いと言っているのか？

技監) そのように言っている。

V2) 国立霞ヶ丘競技場の建替えは、いずれにしろ2019(ラグビーワールドカップ)までにはやる話。明治公園との関係や競技場周辺に更地を作りたい関係などから、都営霞ヶ丘アパート用地をからめて一緒に考えられないか、との話は聞いている(：スポ振から？)が、それは10年かかってしまうのでダメだと言っている。もしスムーズに進むのであれば・・・

技監) 実は、ここに岸記念体育会館も絡ませて、例えばスポーツのメッカを作るというようなことでの土地の回しの段取りを、現実性があるかどうか検討を行いたいと思っている。

V2) 日体協の元の敷地はどうなるのか？

技監) 例えば都が買うというようなことも・・・

V4) それで日体協はこっち(：神宮外苑)の土地を確保すると。

V2) うまくいくか・・・？

技監) お金とスケジュールだと思う。オリンピックも日体協も、スケジュールを示している。それらがあってくるかどうか。

V2) 霞ヶ丘アパートの住民には移ってもらうことになるのか?

上野) 青山北町アパート敷地に受け皿を確保する。霞ヶ丘アパートの土地は空くことになる。原宿・神宮前アパート用地と隣接する国有地を活用して回したい。

V2) それだけの受け皿の確保は可能なのか?

上野) 一時的な仮移転は必要になるが可能と考えている。

V4) 容積は十分か?

上野) 400%であり十分である。

技監) 青山北町アパートに隣接する青山通り沿道部分も一緒にやった方が良く思っている。

V2) でも時間はかかるよな。

技監) [REDACTED]

V4) [REDACTED]

技監) [REDACTED]

V2) [REDACTED]

技監) この話は、原宿・神宮前アパート南側の国有地を使わないとうまくいかない。都が買った方が良く思っている。

上野) [REDACTED]

V4) 都が買うのは良いが・・・、住宅で使うことになるのか?

上野) 受け皿確保のために、その土地がないと回せない。

V4) [REDACTED]

[REDACTED]

技監) [REDACTED]

V2) いろいろと可能性はありそうだな。

V2) 岸記念体育会館がここに来るかどうかはわからないけど・・・(笑)

V4) 検討は進めてみて、岸記念体育会館が入ってくるかどうか、ということだな。

V2) 日本青年館の土地もある。

V4) あれも古いよな・・・

技監) スポーツのメッカにする、というようなことも可能性がないわけではないと思う。

V4) すべて文科省がからんでいるな。

V2) [REDACTED]

[REDACTED]

V2) スケジュールと一緒に考えてみてもらいたい。何より優先するのは霞ヶ丘競技場の建て替え。そのスケジュールの中でできるのかどうか。

■岸記念体育会館に関する今後の検討について

V2) 日体協が次の目標を平成25年3月としているのだとすれば、水道局はそこまで待てないのではないか？財務省にとっても、そこまで待たせて、結局日体協からお金は払えないということになると、何のために待っているのか、となる。

V4) 平成25年3月を早めるためには、都に早めるためのネタをくれ、となるよな。

V2) 国からの容積移転は難しいとなると、やるなら水道企業用地として都が取得して、ということも考えられるが、未利用容積活用はそれでも同じ。そこは国でも都でも変わらない。そうなると、計画つぶれます・・・、だよな。

V4) 都市計画規制を解除して容積率400%にアップすることは可能ということでしょうか？

V2) そこへ戻るよな・・・。

技監) 都市計画的な理屈がつけば可能と考えるが、日体協敷地単独の開発となると難しい。

V2) そこは文科省に全面に出てもらおうだろう。文科省に発意してもらおう。それしかないだろう。

V4) 容積移転をせずに、土地交換だけ行うということはあるのか？日体協が南側に敷地を移したいということだとすると、土地交換だけやってくれ、ということで財務省にお願いしたい、ということになるかもしれない。

技監) その可能性はあるかもしれない。

V4) 計画を早く進めたいなら、文科省に頑張ってもらうんだな。

V2) 交換だけなら、都有地にしてしまっただけで土地交換を、ということも話もあり得るのか・・・？でも、都市計画を外す理屈がないことには変わらないか。

V4) (都市計画を外すことは)地域にとって良い事は何も無い。大義名分がなさすぎる(笑)

V2) 水道局にとっても、敷地が北側の方が良い、という理屈は作れるとは思う。ただ、都市計画規制は外さなくてよいよな(笑)

岸記念体育会館が自己使用部分だけということになれば、準公用の用途。都市計画規制を解除する理屈をどうつけるかだな・・・。

V4) 一応、公的といえるのか？

V4) そういう準備を都側でしておくか、だが・・・

技監) 日体協に対してこちらからこれで良いか？と聞くことはできない。

V2) 日体協が「無理」と判断すれば、次の策を考えなければならない。土地交換だけではどうか、とか、水道用地として取得して、とか・・・。ただ、日体協側の「無理」という判断がないと次へ進めない。

V2) 通常ならば「かかって」稼げば良いではないか、となるかもしれないが、日体協の場合は最初に(デベロッパーからの前払い地代として)「」をもらうだけ。これでは容積移転は難しいだろう。

V4) 「」としては、新会館は小さな規模では納得いかないはず。高層ビルを建て

たいと思っている。とすれば、■■■■■を■にするような働きかけをするということはあるのか？そこを都に何とかしてくれ、とか。■■■■■を圧縮してくれ、ということになると・・・、慎重にならなければならないな。でも、そう言ってきたらよな。

V2) いずれにしろ、8月8日の■■■■■への報告結果や日体協側の判断を聞かないことには始まらない。■■■■■にでも聞いてみる。

以上