

# 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用 庁内方針（案）

令和5年3月

小金井市

企画財政部企画政策課

## 目次

1. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針の目的 .....	1
2. 庁内方針策定までの経緯 .....	1
3. 跡地等の概要 .....	2
4. 市の現状 .....	10
5. 上位計画及び関連計画の整理 .....	13
6. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の庁内意向 .....	17
7. 市民の意向 .....	18
8. 民間事業者の意向 .....	20
9. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用において想定される事業手法（案） .....	23
10. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用の基本的な考え方 .....	24
11. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用方針 .....	26
12. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の活用における今後の課題等について .....	30
13. 今後のスケジュールについて .....	31
14. 資料 .....	32

## 1. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針の目的

本市では、新庁舎・（仮称）新福祉会館（以下、「庁舎等複合施設」といいます。）を、中町にある庁舎建設予定地に建設することとしており、移転に伴い、本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地及び貫井北町文書倉庫敷地について、今後の有効な活用方法を検討することが必要です。

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針（以下、「庁内方針」といいます。）は、今後、市役所庁舎等の移転後に生じる跡地等について、市民及び民間事業者の意見、行政課題を把握するとともに、基本的な考え方を定め各跡地等の特性を考慮した個別の活用方法について庁内の方針を示すものです。

## 2. 庁内方針策定までの経緯

本市では、昭和40年度に建設された本庁舎の老朽化、防災拠点としての庁舎機能及びバリアフリー化等の対応、平成5年度から行っている第二庁舎の賃貸借契約の解消及び本庁舎、第二庁舎の庁舎機能の分散解消のため、新庁舎建設事業に取り組み、平成22年度に小金井市新庁舎建設基本構想、平成24年度に同基本計画を策定しました。その後、建物の耐震上の理由により、平成27年度に福祉会館が閉館したことから、新たな福祉会館建設のため、平成29年度に（仮称）新福祉会館建設基本計画を策定するとともに、新たな福祉会館を庁舎建設予定地に新庁舎と複合化して整備することとしました。令和元年度には新庁舎・（仮称）新福祉会館建設基本設計を取りまとめ、パブリックコメントの意見や市議会の意見等も踏まえ、令和2年度から実施設計に取り組んだところで

す。

今後の庁舎等移転に伴う跡地等（以下、「跡地等」といいます。）の有効な活用方法を検討し、その方向性を定めるため、庁内方針を策定しました。

### 《庁舎等複合施設建設に関する主な経緯》

年度	内容
昭和40年度	現在の本庁舎を建設
昭和42年度	福祉会館を建設
平成5年度	第二庁舎での業務を開始
平成22年度	新庁舎建設基本構想策定
平成24年度	新庁舎建設基本計画策定
平成27年度	福祉会館閉館
平成29年度	（仮称）新福祉会館建設基本計画策定
令和2年度	新庁舎・（仮称）新福祉会館建設基本設計完了（建築確認申請を除く。）

### 3. 跡地等の概要

対象敷地である本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地及び貴井北町文書倉庫敷地の概要等については、以下のとおりです。

#### 3.1 本庁舎跡地

現在、市役所本庁舎、西庁舎、災害対策用資機材置場等防災関係施設が設置されている敷地です。周辺には小金井消防署、前原暫定集会施設、市民会館（萌え木ホール）等の公共機能が設置されています。

項目	内容
所在地	小金井市本町 6 - 6 - 3
建物概要	【本庁舎】 構造：SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート）、延床面積 2,725.50 m <sup>2</sup> （地上 4 階、地下 1 階） 建築年：昭和 4 0 年 1 2 月  【西庁舎】 構造：W 造（木造）、延床面積 465.78 m <sup>2</sup> （地上 2 階） 建築年：昭和 3 4 年 3 月  【災害対策用資機材置場等防災関係施設】 構造：RC 造（鉄筋コンクリート造）、延床面積 239.64 m <sup>2</sup> （地上 2 階） 建築年：昭和 4 1 年 1 月
敷地面積	2,998.98 m <sup>2</sup> （実測）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 6 0 % / 容積率 2 0 0 %（第一種高度地区、準防火地域）
建築規制	主に建てられる用途は以下のとおり ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ・兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50 m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 以下のもの ・店舗等の床面積が 5 0 0 m <sup>2</sup> 以下のもの ・公共施設、病院、学校等
地区計画	武蔵小金井駅南口地区地区計画（※土地利用の方針地区） 武蔵小金井駅南口地区地区計画において、本庁舎跡地は「沿道型複合地区」と位置付けられており、以下の土地利用の方針が定められています。 土地利用の方針では、「幹線道路の沿道と駅に近接するという立地条件を生かし、街路整備や建替えに合わせて、都市型住宅、商業、業務、行政、駐車場等の機能を誘導するとともに、これら機能の高度化を図ることによって駅前地区における拠点機能と相互に補完する。」とされています。

周辺状況図

位置図



凡例

	対象地		公園等
	公営住宅		農園
	商業施設等		スポーツ施設
	大学		神社等
	小・中・高等学校		その他の施設
	子育て支援施設		南口地区計画
	福祉施設等		北口駅前東地区
	病院		町区域
	集会所・公民館・図書館等		都道



①本庁舎



②本庁舎入口



③前面道路（都道 134 号線）



④市道第 396 号線



⑤市道第 712 号線



⑥市道第 661 号線



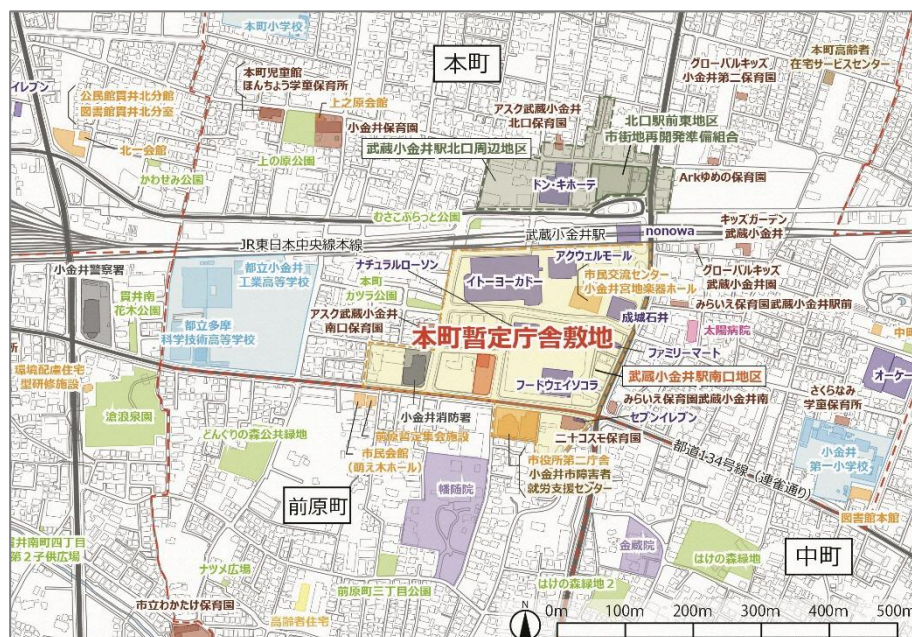


### 3.2 本町暫定庁舎敷地

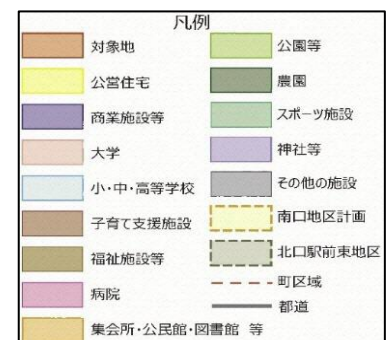
現在、本町暫定庁舎が設置されている敷地です。周辺には市役所第二庁舎、小金井 宮地楽器ホールなどの公共機能が設置されている他、武蔵小金井駅南口駅前の再開発事業により商業施設等が充実しています。

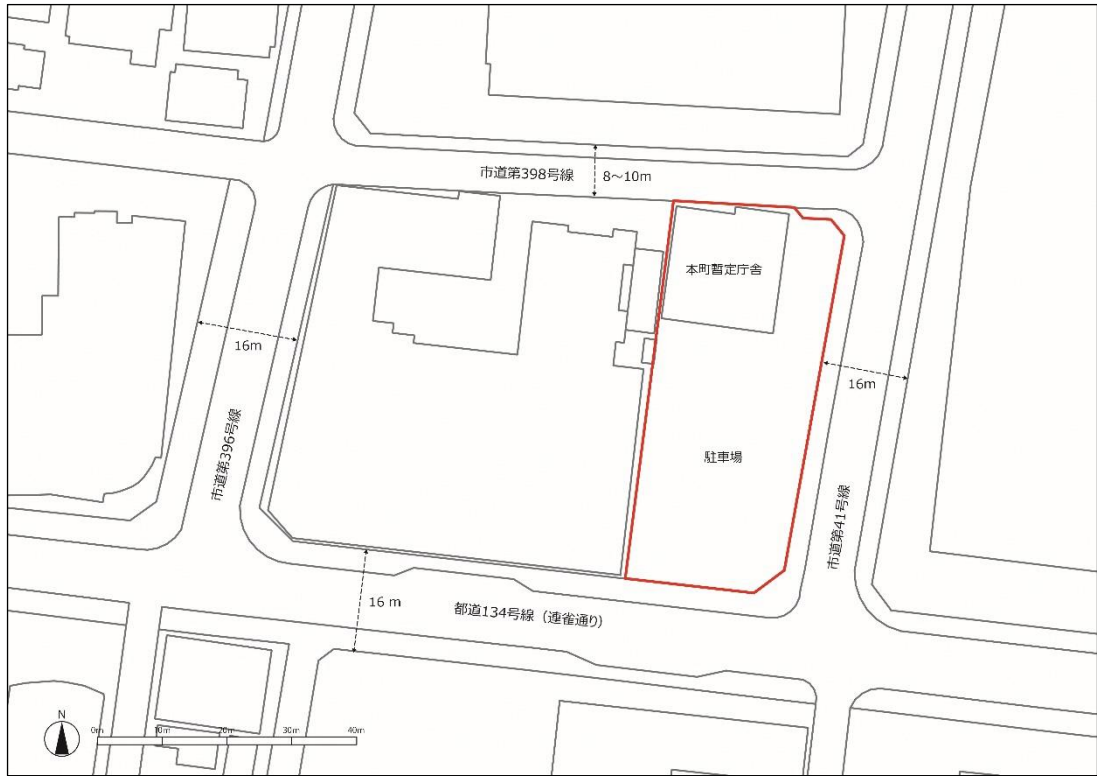
項目	内容
所在地	小金井市本町 6—5—16
建物概要	【本町暫定庁舎】 構造：S造（軽量鉄骨造）、延床面積 496.86 m <sup>2</sup> （地上2階） 建築年：昭和53年12月
敷地面積	1,236.75 m <sup>2</sup> （実測）
用途地域等	商業地域 建ぺい率 80% / 容積率 300%（防火地域）
建築規制	用途 次に掲げる建築物以外を建築してはならない。（地区整備計画区域による） ・ 店舗（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。）、駐車施設及び事務所 ・ 官公庁施設等の公益施設 ・ 前2項に附属するもの
	規制 最低敷地：500m <sup>2</sup> 、最高高さ：60m、壁面位置：道路境界から2m
地区計画	武蔵小金井駅南口地区地区計画（※地区整備計画区域） 武蔵小金井駅南口地区地区計画において、本町暫定庁舎敷地は「沿道型複合地区 A」と定められているとともに、以下の土地利用の方針として「沿道型複合地区」と定められています。 「幹線道路の沿道と駅に近接するという立地条件を生かし、街路整備や建替えに合わせて、都市型住宅、商業、業務、行政、駐車場等の機能を誘導するとともに、これら機能の高度化を図ることによって駅前地区における拠点機能と相互に補完する。」

周辺状況図



位置図





①本町暫定庁舎



②駐車場入口前



③前面道路 (都道 134 号)



⑤市道第 396 号線



⑥市道第 41 号線





### 3.3 保健センター敷地

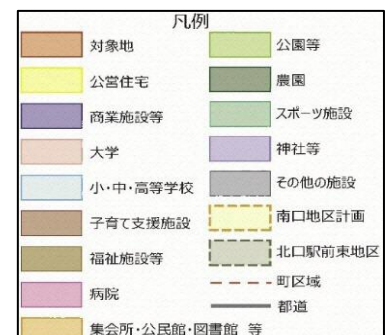
現在、保健センターが設置されている敷地です。同一建物内には東京都の北多摩南部建設事務所小金井工区が設置され、周辺には、貫井北五集会所、ぬくいきた第2市民農園等の公共機能が設置されている他、国立大学法人東京学芸大学が設置されています。

項目	内容
所在地	小金井市貫井北町5-18-18
建物概要	【保健センター】 構造：RC造（鉄筋コンクリート造）、延床面積 2,373.85 m <sup>2</sup> （地上2階、地下1階） 建築年：平成7年2月
敷地面積	2,769.73 m <sup>2</sup> （実測）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%/容積率200%（第一種高度地区、準防火地域）
建築規制	主に建てられる用途は以下のとおり ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ・兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50 m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの ・店舗等の床面積が500 m <sup>2</sup> 以下のもの ・公共施設、病院、学校等

周辺状況図



位置図







①保健センター



②前面道路



③敷地内広場



④保健センター（裏口）

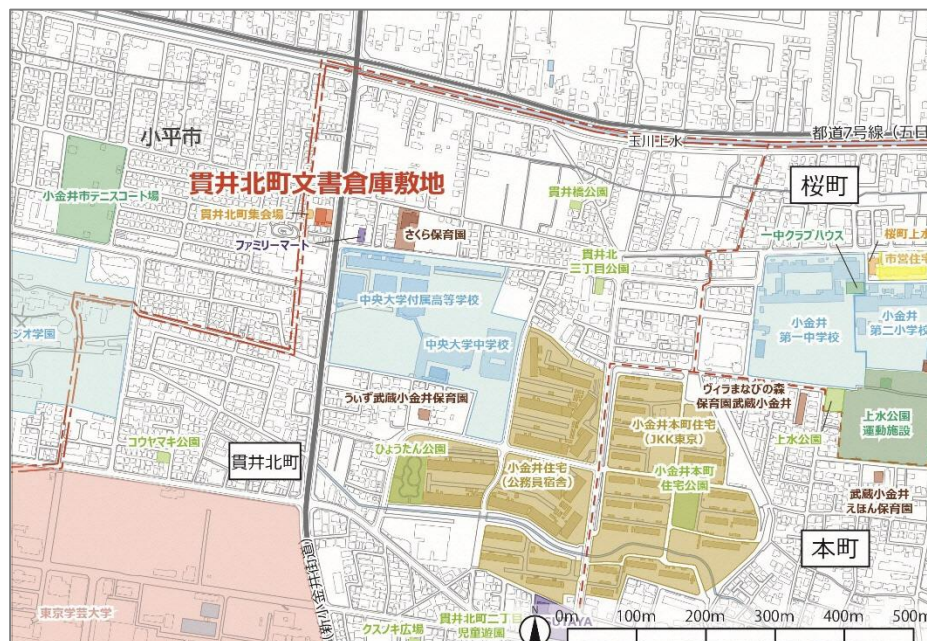


### 3.4 貫井北町文書倉庫敷地

現在、貫井北町文書倉庫が設置されている敷地です。同一の敷地内には貫井北町集会所が設置され、周辺にはさくら保育園、小金井市テニスコート場が公共機能として設置されている他、中央大学附属中学校・高等学校が設置されています。

項目	内容
所在地	小金井市貫井北町3-31-18
建物概要	【貫井北町文書倉庫】 構造：RC造（鉄筋コンクリート造）、延床面積 289 m <sup>2</sup> （地上1階） 建築年：昭和47年12月
敷地面積	1,192.54 m <sup>2</sup> （実測）のうち一部
用途地域等	近隣商業地域 建ぺい率 80%/容積率 300%（第三種高度地区、準防火地域）
建築規制	主に建てられる用途は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿</li> <li>・兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50 m<sup>2</sup>以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの</li> <li>・店舗等</li> <li>・事務所等</li> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・遊戯施設、風俗施設（キャバレー・ダンスホール棟、個室付浴場等除く。）</li> <li>・公共施設、病院、学校等</li> <li>・車庫、倉庫、倉庫業倉庫、畜舎</li> </ul>

周辺状況図



位置図







① 貫井北町文書倉庫



② 前面道路 (都道 248 号線)



③ 敷地内通路



④ 貫井北町集会場



⑤ 敷地内通路



⑥ 敷地内空地





## 4. 市の現状

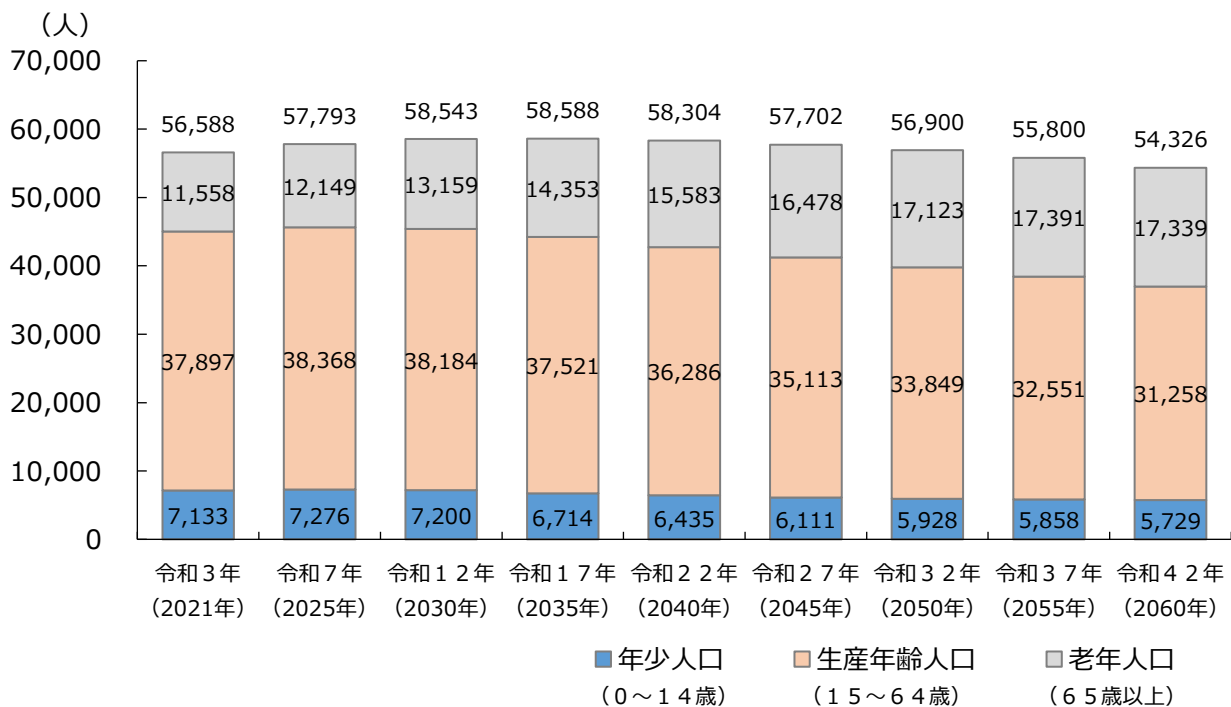
### 4.1 市の人口

本市の最上位計画である第5次小金井市基本構想・前期基本計画の策定にあたり、将来の人口を推計し、施策の方向性の前提となる小金井市人口ビジョンを令和3年5月に策定しています。小金井市人口ビジョンでは令和3年から令和42年までの期間における市内全域、武蔵小金井地区、東小金井地区、野川地区等の人口推計を行っています。

跡地等が所在する武蔵小金井地区の5年ごとの人口推移を見ると、令和17年の58,588人をピークとして減少し、令和42年には54,326人となり、令和3年と比べると約2,300人減少、高齢化率は上昇し続け、令和42年には31.92%となる推計です。

武蔵小金井地区：関野町2丁目、緑町3～5丁目、中町3丁目、本町、桜町、貫井北町、貫井南町3丁目  
 東小金井地区：東町、梶野町、関野町1丁目、緑町1～2丁目、中町2丁目  
 野川地区：中町1、4丁目、前原町、貫井南町1、2、4、5丁目

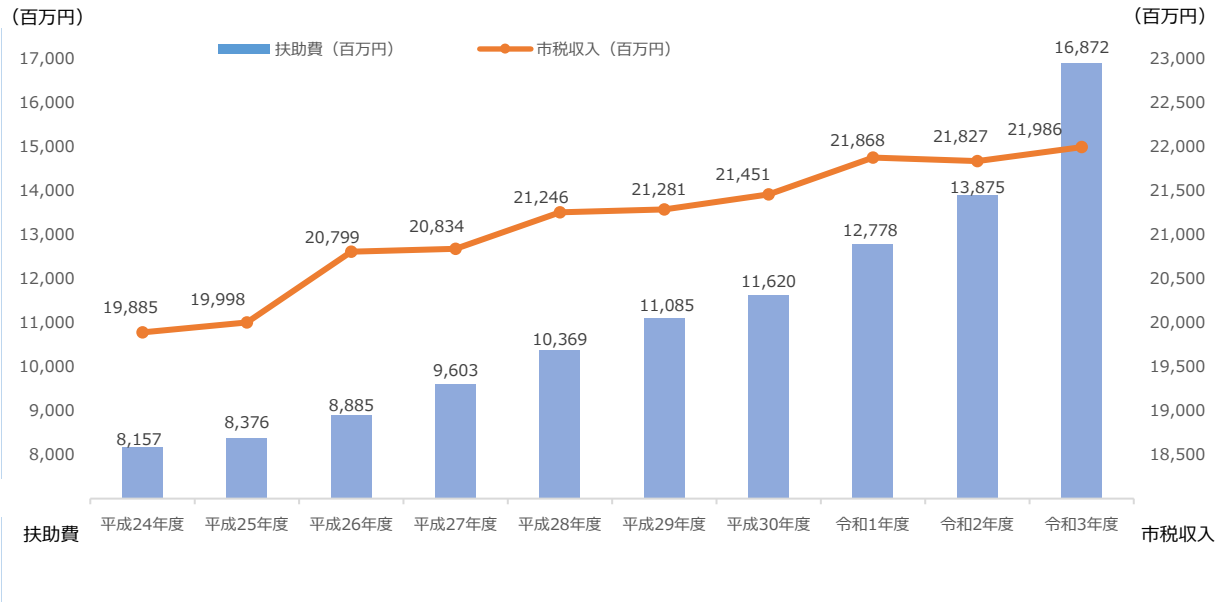
武蔵小金井地区における5年ごとの年齢3区分別人口の推移



出典：小金井市人口ビジョン

## 4.2 財政

本市の歳入の約半分は市税収入が占めています。一方、歳出では、福祉に関わる費用が年々増加しており、さらに、子育て環境の充実、老朽化した公共施設の計画的な整備などの重要課題への対応に加え、新型コロナウイルス感染症による社会経済や市民生活、市民の経済活動に及ぼす影響も大きく、市民サービスを維持・向上するための経費が増加しています。今後、人口減少等による市税収入の減少、歳出の増加により、厳しい財政状況が続くことが見込まれます。



扶助費と市税収入の推移

※扶助費とは生活に困っている人や子育てをしている世帯や、障がい者などの支援をするための費用です。

出典：小金井市の財政状況

## 4.3 土地利用

本市は、東京都のほぼ中央、武蔵野台地の南西部にあり、都心から約2.5 km西方に位置しています。

市域は4 km四方で、面積は11.30 Km<sup>2</sup>です。全体の約6割を宅地が占めており、宅地面積のうち住宅用地が約8割と非常に多く、閑静な住宅地を形成しています。

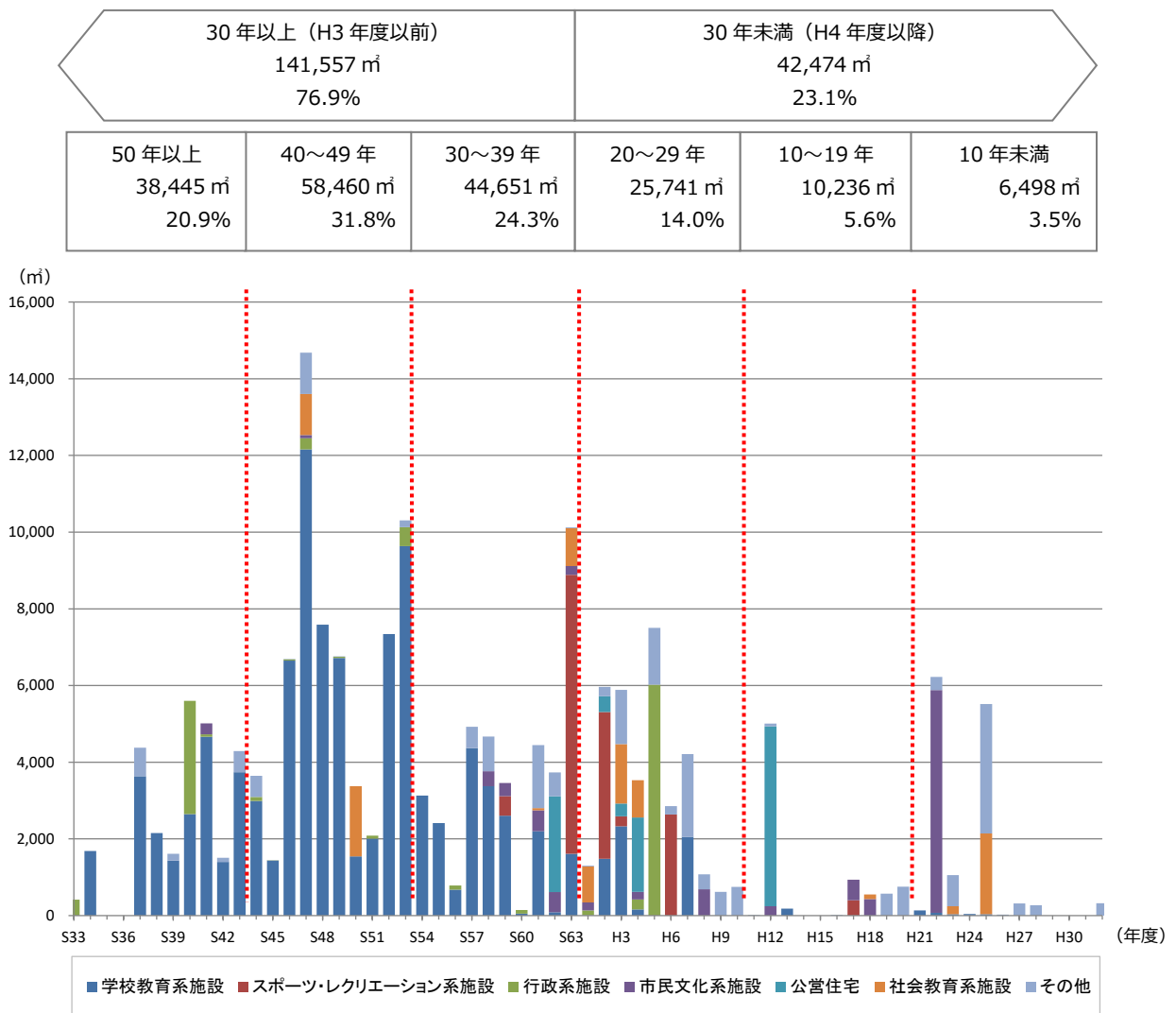
また、東西・南北の主要な道路が動線となるとともに、JR中央線が東西に、西武多摩川線が東側に走っており、駅周辺には商業施設が集積するなど、生活利便性の高い地域構造となっています。加えて、小金井公園、武蔵野公園など大規模な公園を有し、玉川上水・野川が潤いの空間を形成するなど、都会的なまちなみと自然豊かな環境が共存する都市となっています。したがって、みどりの保全を始めとした良好な住環境の維持と、駅周辺だけでなく市内各地域でも更なる利便性の高い拠点の整備が課題です。

#### 4.4 公共施設

本市が保有する建築系公共施設を建築年度別に集計すると、令和3年度時点において7割以上が築30年以上を経過しているほか、道路や公共下水道なども老朽化が進んでいます。

本市の市民一人当たりの公共施設の面積は、多摩地域26市の中では少ないほうですが、将来、人口の減少が見込まれる中、このまま全ての公共施設を維持するには多額の財源が必要であり、大変難しい状況です。将来にわたって行政サービス水準を著しく低下しないように配慮しつつ、財源不足への対応をすることが課題となっています。

公共施設の総量を抑制し、将来の建替え費用や維持管理費の縮減を基本に、施設の建設や運営を民間事業者等に任せたり、一つの建物で複数の業務ができるようにするなどの工夫を行い、市民サービスの向上に向けた取組を推進することとしています。



注：面積の表示は小数点第一位を四捨五入しています。

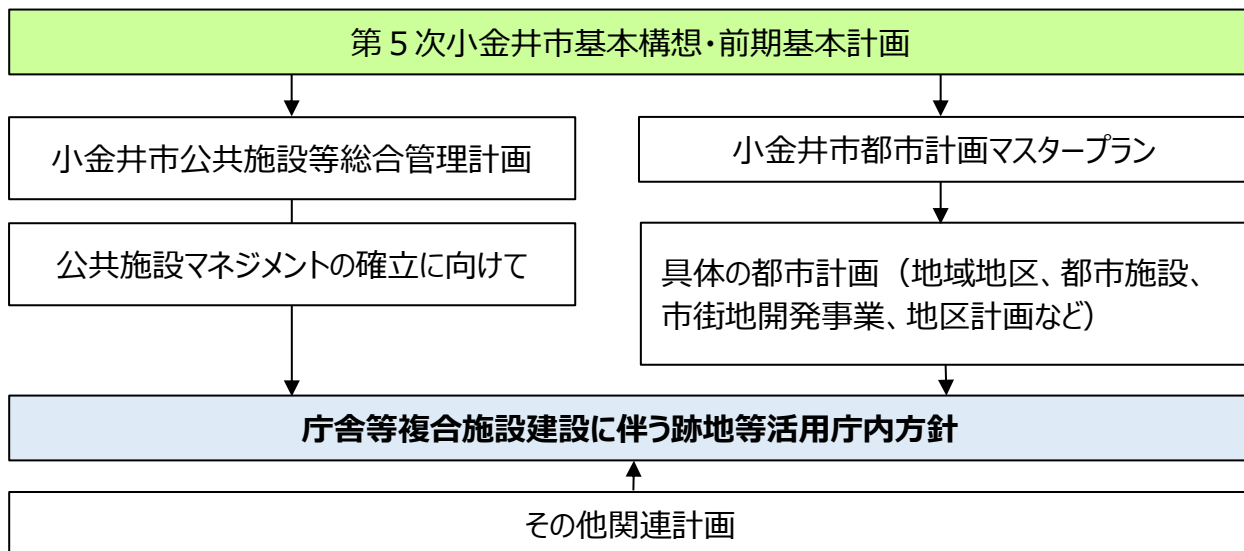
建築年度別・用途分類別延床面積

出典：小金井市公共施設等総合管理計画



## 5. 上位計画及び関連計画の整理

庁内方針を検討するうえで、本市の将来像、まちづくりのビジョン等を把握し、跡地等の活用にとどのような役割が求められているのかを見極めるため、上位計画及び関連計画による位置づけや考え方を整理しました。



### 5.1 第5次小金井市基本構想・前期基本計画（令和4年3月策定）

第5次小金井市基本構想・前期基本計画は、令和3年度から令和12年度を計画期間とする本市の最上位計画で、市政活動の総合的かつ計画的な取組の指針として、市民、団体及び事業者の地域社会における活動を促進するために策定された計画です。

本市の将来像「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」の実現に向け、3つの基本姿勢として「みんなの暮らしを大切にするまちづくり（市民生活の優先）」、「みんなで進めるまちづくり（参加と協働）」、「未来につなげるまちづくり（持続可能なまち）」を掲げるとともに、6つの政策の取組方針に基づき各種施策を推進することとしています。

庁内方針の検討に当たっては、3つの基本姿勢である「市民生活の優先」、「参加と協働」、「持続可能なまち」の視点を踏まえたものとします。



出典：第5次小金井市基本構想・前期基本計画

## 5.2 小金井市都市計画マスタープラン（令和4年8月全面改定）

小金井市都市計画マスタープランは、将来のまちのあるべき姿及びまちづくりの方針など、おおむね20年後のまちの将来像を示すものです。小金井市都市計画マスタープランは、市民に最も近い立場にある市が、その創意工夫の下に市民の意見を反映してまちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すなど、都市計画の方針として定めるものであり、個別の都市計画決定・変更の指針となります。

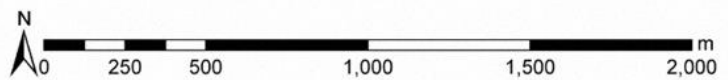
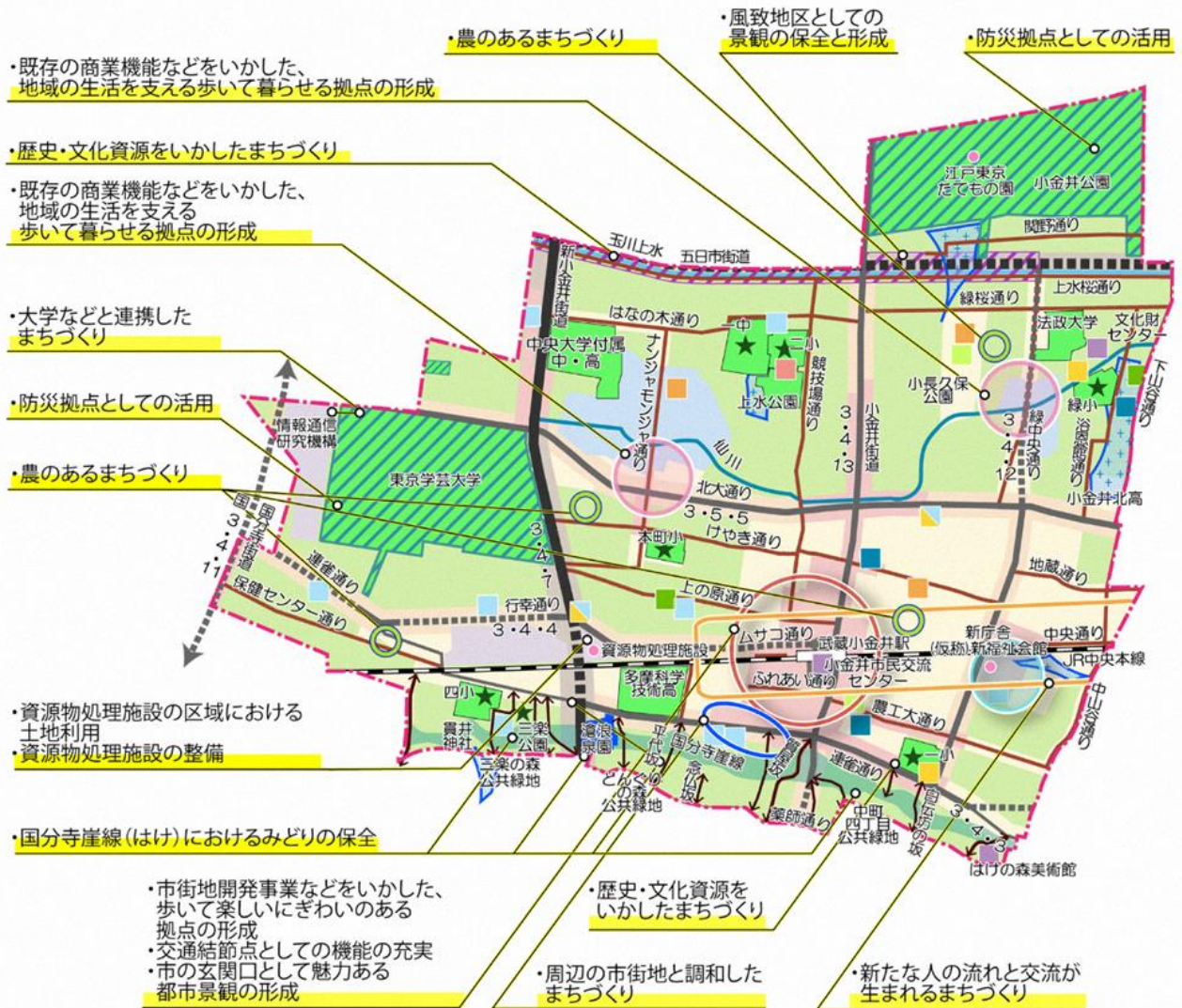
小金井市都市計画マスタープランでは、本市を「武蔵小金井地域」、「東小金井地域」、「野川地域」の3地域に区分し、地域ごとにまちづくりの方針を示しています。跡地等が位置付けられている武蔵小金井地域のまちづくりの基本目標は、「多様な都市環境をいかした、にぎわいと交流の輪が広がるまち」とし、以下の将来像を定めています。

### <武蔵小金井地域の目指す将来像>

- JR中央本線高架化に伴い円滑化された南北交通、武蔵小金井駅南口周辺の市街地再開発事業により整備された商業施設及び広場などをいかした、快適で歩いて楽しいにぎわいのあるまち
- 新庁舎・（仮称）新福祉会館の建設及び武蔵小金井駅北口の市街地開発事業などをいかした、新たな人の流れと交流が生まれるまち
- 地域の特性である風致地区及び特別緑地保全地区などをいかした、魅力あるまちなみが形成されるまち
- 防災上必要性の高い道路における無電柱化を推進するなど、災害に強いまち
- 玉川上水、名勝小金井（サクラ）及び地域のイベントなどをいかした、歴史・文化を楽しめるまち

対象敷地	都市計画マスタープランの方針
本庁舎跡地	利便性が高くにぎわいのある駅周辺に隣接するエリアとして、周辺市街地との調和に配慮し、多様な生活を支えられるまちづくりを推進する。
本町暫定庁舎敷地	
保健センター敷地	商業施設や生活に欠かせない施設等と住宅が調和し、魅力的で都市機能が集積した市街地への誘導等、快適な都市区間の形成に努める。
貫井北町文書倉庫敷地	周辺環境との調和に配慮し、適切な土地利用を推進する。

# まちづくり方針図



凡例

中心拠点	低層住宅地	広域幹線道路	広域避難場所	高齢者福祉・介護施設
地域拠点	中層住宅地	幹線道路	一時避難場所	子育て施設(児童館)
行政・福祉総合拠点	大規模団地	都市計画道路以外の都道	避難所	障がい福祉施設
	沿道利用地	鉄道・駅	風致地区	図書館
	住商複合地	主な生活道路	特別緑地保全地区	コミュニティ施設(公民館・集会所)
	商業・業務地	坂	国分寺崖線(はけ)	医療施設
	主なその他大規模土地利用	公共交通不便地域	仙川	文化施設
	庁舎跡地エリア		玉川上水	スポーツ施設
	にぎわいと交流エリア		農園	主な施設

注：令和4(2022)年8月現在

出典：小金井市都市計画マスタープラン



### 5.3 公共施設マネジメントの構築に向けて（基本原則とマネジメントサイクルの確立）（平成26年3月策定）

「公共施設マネジメントの構築に向けて」は、公共施設等総合管理計画の策定に先立ち、来るべき公共施設の大量更新に備えるとともに、「自律した行政経営の推進」及び「安定した財政運営の確立」を推進すべく、公共施設マネジメントの構築に向けた取り組みとして、公共施設の維持保全に係る全庁調整・横断体制の構築に向けた方向性を定めたものです。

「公共施設マネジメントの構築に向けて」では、「総量の抑制」、「PPP（※）の活用」、「保有資産の有効活用」の3つの項目を公共施設マネジメントの基本原則としています。これらの基本原則に基づき、本市が保有している全ての公共施設を、行政経営の視点から経営資源として捉え、マネジメントの視点を持って施設の全体最適を図ることとしています。

※ PPP（Public Private Partnership）：「民間にできることは民間に委ねる」という考え方にに基づき、民間事業者の資金やノウハウを活用して社会資本を整備し、公共サービスの充実を進めていく手法。代表的なものとして、施設の設計・建設を業務に含むPFI（※）や、施設の管理運営を民間に委ねる指定管理者制度などがある。

※ PFI（Private Finance Initiative）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。国や地方自治体が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について実施される。

### 5.4 小金井市公共施設等総合管理計画（平成29年策定、令和4年3月改定）

小金井市公共施設等総合管理計画は、直面する少子高齢化や厳しい財政状況を踏まえつつ、老朽化した公共施設等の更新への対応や最適な施設配置の見直し等を計画的に進めるために、その基本方針を定めているものです。

小金井市公共施設等総合管理計画では、将来にわたって行政サービス水準の著しい低下を招かないように配慮しつつ、財源不足への対応を図るために、「将来の人口動向に合わせ、総量抑制に努めるとともに、将来更新費用及び維持管理費の縮減に努めます。」を基本目標に掲げ、3つの基本的な考え方、9つの実施方針を定め、公共施設の計画的な施設更新、安心安全の確保、市民サービスの向上等の実現に向けた個別の取組を推進することとしています。

#### 公共施設マネジメントの構築に向けてに定める3つの基本的な考え方

- 1 総量の抑制
- 2 PPPの活用
- 3 保有資産の有効活用

#### 小金井市公共施設等総合管理計画に定める3つの基本的な考え方

- 1 施設の更新への対応を計画的に推進します 【計画的な施設更新】
- 2 適切な維持管理によって安全管理を徹底します 【安全・安心の確保】
- 3 資産の有効活用による市民サービスの向上に努めます 【市民サービスの向上】

## 6. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の庁内意向

庁内における跡地等の活用意向を確認するため庁内の全課に調査を実施しました。（跡地等以外に今後の新規設置、移転を予定しているものを含む。）

### 6.1 調査概要

実施期間	令和4年8月4日～令和4年9月26日
調査対象	庁内全課
実施方法	調査票による回答

### 6.2 調査結果

施設名称	設置場所
(仮称) 男女平等推進センター	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地、その他
文書倉庫	貫井北町文書倉庫敷地、その他
防災倉庫	保健センター敷地、貫井北町文書倉庫敷地
勤労者福祉サービスセンター	本町暫定庁舎敷地
障害者通所支援施設	保健センター敷地
障害者入所支援施設	貫井北町文書倉庫敷地
予防接種・発熱者検査センター	保健センター敷地
親子遊びひろば	保健センター敷地
学童保育所	その他
子どもオンブズパーソン相談室	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地、その他
道路等維持補修関連用具等保管庫	貫井北町文書倉庫敷地
武蔵小金井南第3自転車駐車場	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地
(仮称) 教育支援センター	保健センター敷地
フットサルパーク	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地
文化財資料保管庫	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地 貫井北町文書倉庫敷地
図書館本館・別館	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、その他
(仮称) 本町公民館	本庁舎跡地、その他
期日前投票所	本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地

## 7. 市民の意向

本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地及び貫井北町文書倉庫敷地は、市民の貴重な財産であり、その活用方法については、市民の意見等を把握しながら検討を進めていく必要があるため、市民アンケートを実施しました。

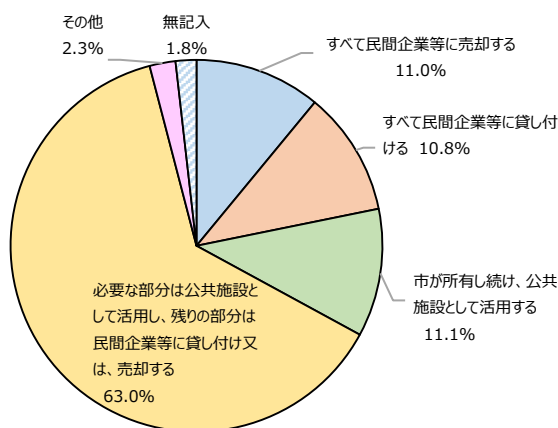
### 7.1 調査概要

調査期間	令和4年9月22日～令和4年10月11日
調査対象	令和4年9月1日現在、満16歳以上の市民から無作為に抽出した2,000人
実施方法	調査票を郵送で配布し、郵送回答又はWEB回答
回答数	667人（郵送回答518人、WEB回答149人） 回答率：33.35%

### 7.2 跡地等の活用方法について

「必要な部分は公共施設として活用し、残りの部分は民間企業等に貸し付け又は、売却する」という回答が63.0%と最も多かった。

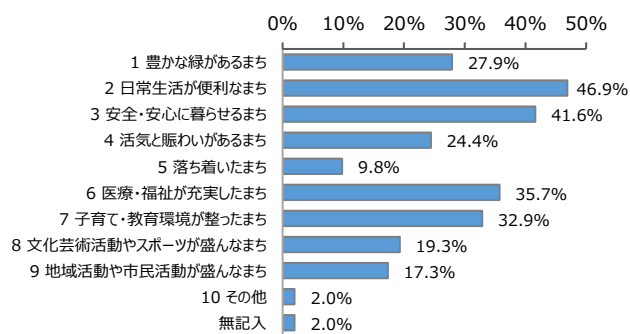
全ての年代において「必要な部分は公共施設として活用し、残りの部分は民間企業等に貸し付け又は、売却する」という回答が最も多かった。



### 7.3 本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地周辺に求めるまちのイメージについて

「日常生活が便利なまち」が最も多く46.9%、続いて「安全・安心に暮らせるまち」が41.6%、「医療・福祉が充実したまち」が35.7%という結果となった。

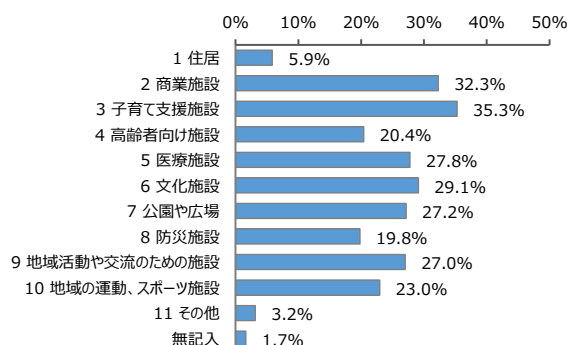
回答が最も多かった「日常生活が便利なまち」の具体的なイメージとしては、商業施設の充実、駅前からの人の流れを促せるような物にしてほしい、利便性が高く、公的サービスが充実しているまち等の回答があった。



### 7.4 本庁舎跡地に求める施設・機能について

「子育て支援施設」が最も多く35.3%、続いて「商業施設」が32.3%、「文化施設」が29.1%という結果となった。

回答が最も多かった「子育て支援施設」の具体的な施設や機能のイメージとしては、複合型商業施設の中に、病院や一時預かりしてもらえる子育て支援施設、赤ちゃんや小さい子（未就学児）が遊べる場所等の回答があった。

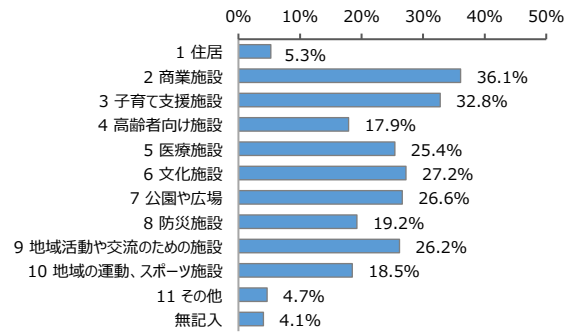




## 7.5 本町暫定庁舎敷地に求める施設・機能について

「商業施設」が最も多く 36.1%、次いで「子育て支援施設」が 32.8%、「文化施設」が 27.2%という結果となった。

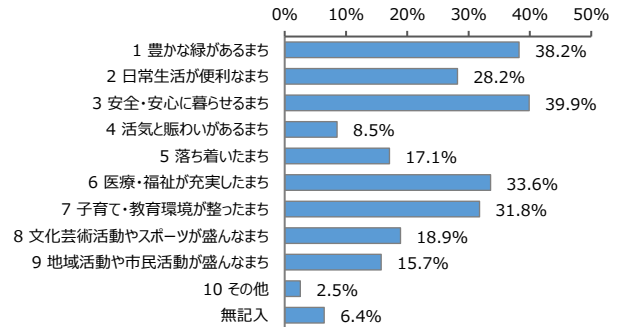
回答が最も多かった「商業施設」の具体的な施設や機能のイメージとしては、飲食店が複数入る商業施設、映画館などのエンタメ施設等の回答があった。



## 7.6 保健センター敷地周辺に求めるまちのイメージについて

「安全・安心に暮らせるまち」が最も多く 39.9%、続いて「豊かな緑があるまち」が 38.2%、「医療・福祉が充実したまち」が 33.6%という結果となった。

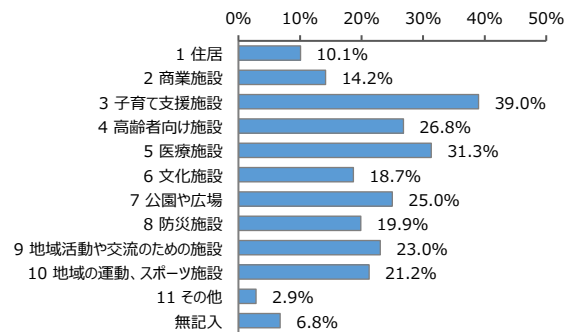
回答が最も多かった「安全・安心に暮らせるまち」の具体的なイメージとしては、安全で都会っぽさのあるまち、子育て世帯が住居をかまえて安心して暮らせる場所等の回答があった。



## 7.7 保健センター敷地に求める施設・機能について

「子育て支援施設」が最も多く 39.0%、続いて「医療施設」が 31.3%、「高齢者向け施設」が 26.8%という結果となった。

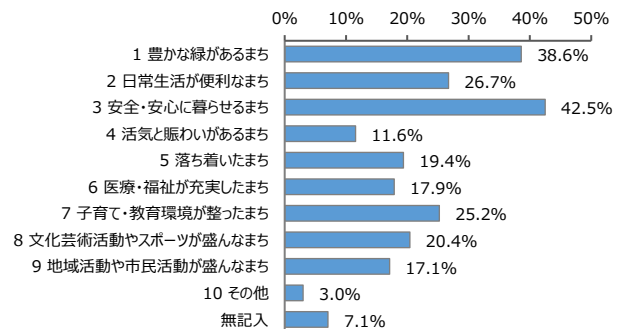
回答が最も多かった「子育て支援施設」の具体的な施設や機能のイメージとしては、東京学芸大学と連携した教育・子育てプログラム等が開催される場、遊べる場所等の回答があった。



## 7.8 貫井北町文書倉庫敷地周辺に求めるまちのイメージについて

「安全・安心に暮らせるまち」が最も多く 42.5%、続いて「豊かな緑があるまち」が 38.6%、「日常生活が便利なまち」が 26.7%という結果となった。

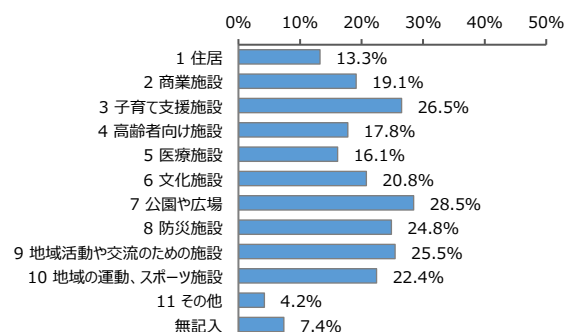
回答が最も多かった「安全・安心に暮らせるまち」の具体的なイメージとしては、高齢者が安全に外出できるまち、防災関連の倉庫とも機能させ、安全・安心に暮らせるまちにする等の回答があった。



## 7.9 貫井北町文書倉庫敷地に求める施設・機能について

「公園や広場」が最も多く 28.5%、続いて「子育て支援施設」が 26.5%、「地域活動や交流のための施設」が 25.5%という結果となった。

回答が最も多かった「公園や広場」の具体的な施設や機能のイメージとしては、ボールを投げたり蹴ったりできる公園、バザーやお祭りなどイベントを行うスペース等の回答があった。



## 8. 民間事業者の意向

跡地等についての民間事業者からみた活用価値、官民連携の事業手法の可能性等を把握しながら検討を進めていくために、民間事業者ヒアリングを実施しました。

### 8.1 調査概要

実施期間	令和4年11月28日～令和5年1月13日
実施事業者	10者（不動産関係7社、施工・管理関係3社）
実施方法	調査票及び対面（オンライン含む。）

### 8.2 調査結果概要

対象地	民間事業者からの意見等
本庁舎跡地	<p>【対象地の不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都心へのアクセス、立地条件、周辺人口等を鑑み、不動産価値は高いとの意見が大半であった。</li> <li>○ 民間による単独開発は可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 住宅用途（分譲・賃貸いずれも）にも適しているとの意見が多くみられ、分譲を行うには非常に良いとの意見もあった。</li> <li>○ 用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、商業利用は難しい、限定的とする意見が大半であったが、介護施設や医療施設等での利用を想定する意見もあった。</li> <li>○ 消防署が隣接していることが懸念事項とする意見があった。</li> </ul> <p>【対象地の活用用途やイメージについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地は売却が望ましいが、借地も可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 住宅用途による民間単独開発の意見が多くみられた。</li> <li>○ 官民連携事業については、公共床の規模にもよるが、対応可能との意見が大半であったが、官民連携事業が望ましいとの意見、用途地域を鑑み官民連携事業は難しいとの意見もあった。</li> <li>○ 民間機能として「住宅（分譲・賃貸）」、「高齢者向け施設」、「医療施設」、「商業施設」、「子育て支援施設」が挙げられた。</li> <li>○ 借地の場合の活用期間として50年～70年との意見があった。</li> </ul> <p>【公共機能で独立採算が可能な施設や機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 独立採算での導入は困難、公共機能の導入が必須となった場合は、市の関与・参画が必要との意見が大半であった。</li> <li>○ 公共機能を導入する場合として「市民文化系施設」、「スポーツ・レクリエーション施設」、「行政系施設」等の意見が挙げられた一方、市から要望があった機能について検討するとの意見もあった。</li> </ul> <p>【その他】</p> <p>その他以下の意見等があった。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公共床の設置を条件とした官民連携事業とする方が取り組みやすい。</li> <li>○ 公共機能を必須とする場合には、本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地のどちらかに集約し、片方の敷地は民間単独開発とした方が取り組みやすい。</li> <li>○ 財源が優先なら、軽微な条件設定による民間単独開発を希望</li> </ul>
<p>本町暫定 庁舎敷地</p>	<p>【対象地の不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都心へのアクセス、立地条件、周辺人口等を鑑み、不動産価値は高いとの意見が大半であった。</li> <li>○ 民間による単独開発は可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 住宅用途に適しているものの、住宅用途の開発が制限されているため、活用は限定的との意見が大半であった。</li> <li>○ 用途地域が商業地域であるが、再開発による商業施設が既に整備済みであり、既存施設との競合を踏まえた施設誘致が必要との意見、商業施設のみでの利用は難しいとの意見があった。</li> <li>○ 商業施設を必要とするのであれば、本庁舎跡地より駅近の本敷地に集約した方が良いとの意見があった。</li> <li>○ 商業施設については、公共機能との連携によりその価値が高まるとの意見があった。</li> </ul> <p>【対象地の活用用途やイメージについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地は売却が望ましいが、借地も可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 官民連携事業については、公共床の規模にもよるが対応可能との意見、敷地規模、周辺の商業施設の状況から官民連携事業は難しいとの意見もあった。</li> <li>○ 民間機能として「商業施設」、「高齢者向け施設」、「医療施設」、「その他」が挙げられたが、商業施設については、再開発により周辺商業施設は十分に整備されていることから、限られたものとなるとの意見があった。</li> </ul> <p>また、住宅用途の開発が制限されているものの、変更が可能であれば住宅用途による民間単独開発とする意見が多くみられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 借地の場合の活用期間として、商業用途であれば20年～30年、住宅用途であれば70年との意見があった。</li> <li>○ 周辺地域を含めた再開発事業等の意見があった。</li> </ul> <p>【公共機能で独立採算が可能な施設や機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 独立採算での導入は困難、公共機能の導入が必須となった場合は、市の関与・参画が必要との意見が大半であった。</li> <li>○ 公共機能を導入する場合として「市民文化系施設」、「スポーツ・レクリエーション施設」、「行政系施設」等の意見が挙げられた一方、市から要望があった機能について検討するとの意見もあった。</li> </ul> <p>【その他】</p> <p>その他以下の意見等があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公共床の設置を条件とした官民連携事業とする方が取り組みやすい。</li> <li>○ 公共機能を必須とする場合には、本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地のどちらかに集約し、片方の敷地は民間単独開発とした方が取り組みやすい。</li> <li>○ 財源が優先なら、軽微な条件設定による民間単独開発を希望</li> </ul>

<p>保健センター敷地</p>	<p>【既存建物の活用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存建物の活用の可用性はある、活用は困難である、両方の意見があった。</li> <li>○ 活用する前提条件として、既存建物の劣化等について、市において修繕、リノベーション等を行う必要があるとの意見が大半であった。</li> <li>○ 活用が困難とする理由については、建物全ての床を利用することが出来ないことが挙げられた。</li> </ul> <p>【対象地の活用用途やイメージについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 民間機能として「商業施設」、「子育て支援施設」、「高齢者向け施設」、「医療施設」、「地域活用や交流のための施設」が挙げられた。</li> </ul> <p>【公共機能で独立採算が可能な施設や機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 独立採算での導入は可能、独立採算での導入は困難、両方の意見があった。</li> <li>○ 公共機能を導入する場合として「スポーツ・レクリエーション系施設」、「子育て支援施設」の意見が挙げられた。</li> </ul> <p>【その他】</p> <p>その他以下の意見等があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存建物を活用しない場合、住宅用途の可能性はある。</li> <li>○ 公共施設として継続利用し、指定管理等での運営・維持管理を行う。</li> </ul>
<p>貫井北町文書倉庫敷地</p>	<p>【対象地の不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅へのアクセス、立地条件等を鑑み、用途は限定的であるが評価は低くないという意見がある一方、不動産価値としては厳しいという意見もあった。</li> <li>○ 民間による単独開発は可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 適正用途については、住宅用途、商業用途いずれの意見も見られた。</li> <li>○ 敷地規模が小規模であることから提案の幅が限られるとする意見、貫井北町集会場を含め全体開発が可能な場合、不動産価値は高まるとの意見があった。</li> <li>○ 近隣住民、学校施設利用者などの利用ニーズが見込めるものの、その他地域の利用ニーズを見込むことが難しいとの意見があった。</li> </ul> <p>【対象地の活用用途やイメージについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地は売却が望ましいが、借地も可能との意見が大半であった。</li> <li>○ 商業用途による開発の意見が多くあった。</li> <li>○ 官民連携事業については、公共床の規模にもよるが対応可能という意見が多くあった一方、施設規模等の関係から官民連携事業での活用は難しいという意見もあった。</li> <li>○ 民間機能として「住宅」、「商業施設」、「子育て支援施設」、「高齢者向け施設」、「その他」が挙げられた。</li> </ul> <p>【公共機能で独立採算が可能な施設や機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 独立採算での導入は困難、公共施設機能の導入が必要となった場合は、市の関与、参画が必要との意見が大半であった。</li> <li>○ 公共機能を導入する場合として「市民文化系施設」、「保健福祉施設」、「行政系施設」の意見が挙げられた。</li> </ul>

※ 同様の意見等については、代表的なものを記載しています。



## 9. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用において想定される事業手法（案）

跡地等の活用において想定される事業手法は次のとおりです。それぞれの特徴を整理するとともに、各跡地における効果的な活用手法を検討します。

想定される手法	公共施設を単独で整備	公共施設を市が整備	民間施設との一体整備	賃貸借方式	売却
概要	市が建物を整備し、公共機能として利用する方法。 市が単独で施設整備を行う方式として、設計・施工分離発注の従来方式、設計・施工・維持管理一括発注の PFI 方式、DBO 方式等があります。	市が建物を整備し、一部を民間事業者に賃貸する方法。 市が単独で施設整備を行う方式として、設計・施工分離発注の従来方式、設計・施工・維持管理一括発注の PFI 方式、DBO 方式等があります。	民間事業者が両施設を一体的に整備し、公共施設を市が買い取り。 民間事業者が建物を建設した後、公共施設を市が買い取り運営する等、P P P（官民連携）手法があります。 また、建物を一棟で整備し、区分所有する手法も考えられます。	市が貸付けた土地に、民間事業者が建物を整備する方法。 公共機能の導入が必要となる場合は、市が建物の一部を賃借します。 建物の維持管理は民間事業者が実施します。	土地を民間事業者に売却する。 売却に当たっては、価格最大化の視点から一般競争入札、政策誘導やまちづくりの視点から条件を付して売却する手法等があります。
イメージ					
土地の所有	市	市	市（一部民間事業者に賃貸）	市（民間事業者に賃貸）	民間事業者
建設資金調達	市 （P F I の場合は民間事業者）	市 （P F I の場合は民間事業者）	民間事業者	民間事業者	民間事業者
建設費負担	あり	あり	あり（買取り部分）	あり（賃料）	民間事業者
メリット	・ 建物等に対する要望、意向に対して柔軟に対応が可能	・ 建物に対する要望、意向を反映しやすい。 ・ 建物の権利関係が明確	・ 動線計画や建物外観、デザイン等の整合性が高い。 ・ 施工面での効率化等、コストの縮減が図れる。	・ 市は建物整備、取得に係る資金調達が不要となる。 ・ 建物権利関係が明確	・ 民間事業者に売却するため、売却の収益が得られる。 ・ 固定資産税等の収入が得られる。
デメリット	・ 資金調達の負担が大きい。	・ 資金調達の負担が大きい	・ 民間事業者との協議や調整が必要となる。 ・ 公共施設部分に係る資金調達が必要となる。（但し、事業期間内の割賦払いが可能。）	・ 民間事業者の撤退リスクの影響を受けやすい。 ・ 補助金を受けられない場合がある。 ・ 建物管理の調整が必要となる。	・ 事業のコントロールが出来ない。 ・ 長期的な収益が図れない。 ・ 将来的な土地の活用が困難となる。

※ D B O（Design Build Operate）：建築主、施設所有ともに公共が行い、施設整備・運転管理を民間に一括長期契約することで、コストを抑え、民間事業者のノウハウを生かす発注方法

土地所有形態	説明	メリット	デメリット
定期借地権方式	土地を民間事業者に貸与し、地代収入を得る方式。民間事業者が建物を建設し、契約終了後原則として建物を除去後、土地を市に返還する。	・ 安定した収入を得られる。 ・ 契約終了後の土地の利活用が可能	民間事業者が契約終了後に立ち退かない場合、訴訟が必要となる。
売却	土地の全てまたは一部を民間事業者等に売却する方式	民間事業者に土地を売却するため、売却の収益が得られるとともに、固定資産税等の収入が得られる。	・ 事業のコントロールができない ・ 長期的な収益確保が図れない ・ 将来的な土地活用が必要になった際に活用することは困難

## 10. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用の基本的な考え方

ここまで整理してきた、跡地等の概要、市の現状、上位計画及び関連計画等に基づき、跡地等の活用における基本的な考え方については以下のとおりです。また、跡地等活用における事業主体による財政負担について整理をします。

### 10.1 基本的な考え方

#### 市民サービスの向上

第5次小金井市基本構想・前期基本計画では、市のまちづくりの基本姿勢として「みんなの暮らしを大切にするまちづくり（市民生活の優先）」、「みんなで進めるまちづくり（参加と協働）」、「未来につなげるまちづくり（持続可能なまち）」を基本姿勢として定め、市民一人ひとりを尊重し、市民の生活を守り、向上させることを最優先としたまちづくりに取り組むこととしています。このことから跡地等の活用については、多様な市民の意向を反映することで市民サービスの向上に繋がる活用を図ります。

#### 行政課題への対応

本市が保有する建築系公共施設の約7割以上が築30年以上を経過し、改修・改築時期を迎える中で、人口減少と少子高齢化の進展に伴う市税収入の減少等が見込まれており、保有資産を経営資源と捉え、マネジメントの視点を持って全体最適を図る必要があります。

公共施設の機能集約・移転による多機能化、複合化等を積極的に進め、資産利用価値の向上を図るとともに、財源確保の取組み等を行うことが必要です。本跡地等についても市の貴重な資産として活用することで、行政課題の解決を図ります。

#### 民間活力の活用（財政への寄与）

跡地等の活用は、公共施設マネジメントの構築に向けて及び小金井市公共施設等総合管理計画に定めるとおり、民間活力の活用を基本に検討を行います。民間事業者のノウハウや資金を活用することで、良好な公共サービスの提供や民間事業者の事業展開による地域の賑わいの創出を行うとともに、市の財政負担を軽減することが期待されます。跡地等の活用に係る民間事業者の参入については、民間事業者ヒアリングの結果から参入可能性はあるものと考えており、民間活力の活用を図ります。

### 基本的な考え方

#### 1 市民サービスの向上

跡地等は、市（市民）の貴重な公有財産です。活用に当たっては、市民の意向を把握し、市民サービスの向上に繋がる活用を行います。

#### 2 行政課題への対応

跡地等の資産としての価値の向上を図るとともに、財源確保の取組みを行う等、資産として活用することで、行政課題の解決を図ります。

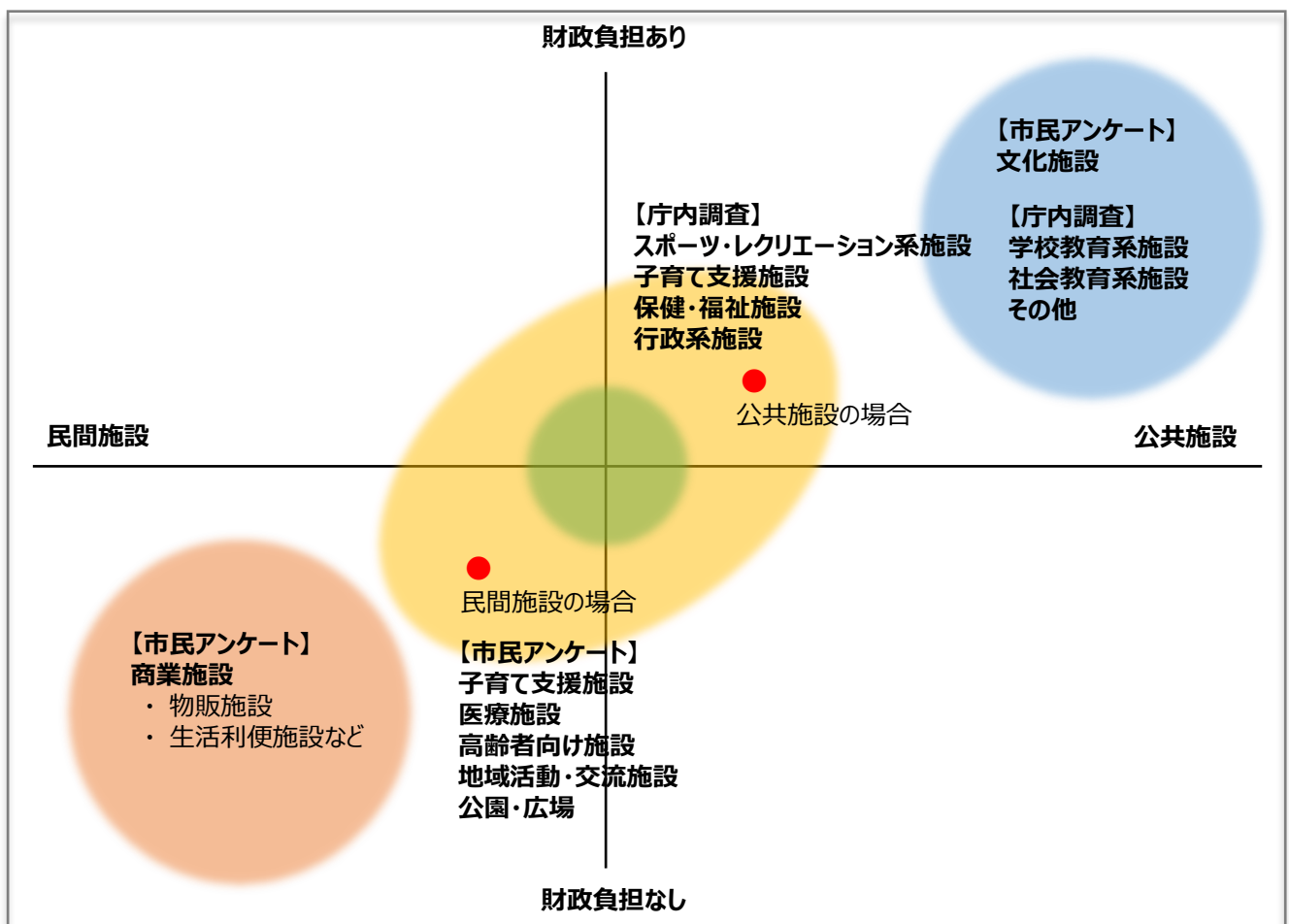
#### 3 民間活力の活用（財政への寄与）

民間事業者のノウハウや資金を活用することで、良好な公共サービスの提供や民間事業者の事業展開による地域の賑わいの創出を行うとともに、市の財政負担の軽減を図ります。

## 10.2 跡地等活用における事業主体による財政負担について

跡地等活用における事業主体別の財政負担について整理するために、市民アンケートで回答の多かった施設・機能及び庁内意向で回答があった施設を類型毎に集約し、「事業主体」と「財政負担」の区分けを行いました。同一機能の施設・機能を整備するとしても、その事業主体によって、財政負担が異なることが分かります。

跡地等の活用に当たっては、人口減少と少子高齢化の進展に伴う市税収入の減少等の課題に対応しながらも、市民、庁内から求められる施設・機能のニーズに対応する必要があり、事業を進めていく上においては、財政負担軽減を図る方策を併せて検討することが必要になります。



事業主体による財政負担について

## 1.1. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用方針

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の活用方針については、「1 市民サービスの向上」、「2 行政課題への対応」、「3 民間活力の活用（財政への寄与）」の考え方に基づいて、次のとおりとします。

なお、次年度以降、この庁内方針に基づき、各対象地の具体的な活用方法を検討し、活用計画を策定することとします。

### 11.1 本庁舎跡地

活用方針	本庁舎跡地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。								
まちづくり	利便性が高くにぎわいのある駅周辺に隣接するエリアとして、周辺市街地との調和に配慮し、多様な生活を支えられるまちづくりを推進								
導入機能	<p>導入すべき機能については、市民アンケート、民間事業者ヒアリングの結果、都市計画マスタープランによるまちづくりの方針を踏まえて、市民サービスに寄与するような機能を次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において具体的な機能を決定していくこととします。</p> <p>また、公共機能の導入を要する場合は、庁内意向調査の結果、公共施設の最適な配置の観点、公共施設等総合管理計画による方針を踏まえて、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において必要性や導入する機能を決定していくこととします。</p> <p>【参考1 市民アンケート結果】</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>求めるまちのイメージ</th> <th>求める施設・機能</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日常生活が便利なまち（46.9%）</td> <td>子育て支援施設（35.3%）</td> </tr> <tr> <td>安全・安心に暮らせるまち（41.6%）</td> <td>商業施設（32.3%）</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉が充実したまち（35.7%）</td> <td>文化施設（29.1%）</td> </tr> </tbody> </table> <p>【参考2 庁内意向調査結果】</p> <p>（仮称）男女平等推進センター、子どもオンブズパーソン相談室、武蔵小金井南第3自転車駐車場、フットサルパーク、文化財資料保管庫、図書館本館・別館、（仮称）本町公民館、期日前投票所</p>	求めるまちのイメージ	求める施設・機能	日常生活が便利なまち（46.9%）	子育て支援施設（35.3%）	安全・安心に暮らせるまち（41.6%）	商業施設（32.3%）	医療・福祉が充実したまち（35.7%）	文化施設（29.1%）
求めるまちのイメージ	求める施設・機能								
日常生活が便利なまち（46.9%）	子育て支援施設（35.3%）								
安全・安心に暮らせるまち（41.6%）	商業施設（32.3%）								
医療・福祉が充実したまち（35.7%）	文化施設（29.1%）								
土地所有	<p>本庁舎という市民の認知度の高さと、武蔵小金井駅に近い立地にある貴重な公有地を、今後の公共施設の老朽化対策や社会環境の変化に対応したまちづくりに備えるために、本庁舎跡地の土地は市が所有します。</p> <p>本庁舎跡地については、「財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により求められる望ましい機能を整備することを目指す。」とした方針を踏まえ、土地所有形態は貸付とし、借地期間終了後に土地が本市に変換される定期借地権方式とします。</p>								
その他	<p>○ 事業手法については、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において決定することとします。</p> <p>○ 公共機能の導入を要する場合は、本町暫定庁舎敷地と近接していること、施設の維持管理等の観点から本庁舎跡地にて整備を行うことを基本とします。</p>								



## 想定される活用イメージ（本庁舎跡地）

項目	想定①：民間開発事業（住居系）	想定②：民間開発事業（住居系以外）	想定③：官民連携事業
活用方策			
活用内容	民間事業者により土地を借地し、民間開発事業として活用。市民サービスの向上のため、公共機能を誘導することを条件とする。	民間事業者による住居系以外の施設に活用	民間事業者により土地を借地し、民間事業者が建物を整備後、市が公共施設として床を借りる。

## 11.2 本町暫定庁舎敷地

活用方針	本町暫定庁舎跡地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。								
まちづくり	利便性が高くにぎわいのある駅周辺に隣接するエリアとして、周辺市街地との調和に配慮し、多様な生活を支えられるまちづくりを推進								
導入機能	<p>導入すべき機能については、市民アンケート、民間事業者ヒアリングの結果、都市計画マスタープランによるまちづくりの方針を踏まえて、市民サービスに寄与するような機能を次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において具体的な機能を決定していくこととします。</p> <p>また、公共機能については、施設の維持管理等の観点から本庁舎跡地にて整備を行うことを基本とし、本町暫定庁舎敷地には原則公共機能の導入は行わないものとします。</p> <p>【参考1 市民アンケート結果】</p> <table border="0"> <tr> <td>求めるまちのイメージ</td> <td>求める施設・機能</td> </tr> <tr> <td>日常生活が便利なまち（46.9%）</td> <td>商業施設（36.1%）</td> </tr> <tr> <td>安全・安心に暮らせるまち（41.6%）</td> <td>子育て支援施設（32.8%）</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉が充実したまち（35.7%）</td> <td>文化施設（27.2%）</td> </tr> </table> <p>【参考2 庁内意向調査結果】</p> <p>（仮称）男女平等推進センター、勤労者福祉サービスセンター、子どもオンブズパーソン相談室、武蔵小金井南第3自転車駐車場、フットサルパーク、文化財資料保管庫、図書館本館・別館、期日前投票所</p>	求めるまちのイメージ	求める施設・機能	日常生活が便利なまち（46.9%）	商業施設（36.1%）	安全・安心に暮らせるまち（41.6%）	子育て支援施設（32.8%）	医療・福祉が充実したまち（35.7%）	文化施設（27.2%）
求めるまちのイメージ	求める施設・機能								
日常生活が便利なまち（46.9%）	商業施設（36.1%）								
安全・安心に暮らせるまち（41.6%）	子育て支援施設（32.8%）								
医療・福祉が充実したまち（35.7%）	文化施設（27.2%）								
土地所有	本町暫定庁舎敷地は、武蔵小金井駅に近い立地にある貴重な公有地であるが、他の跡地等の活用、今後の公共施設の老朽化対策における財政への寄与の観点から売却することとします。								
その他	<p>○ 事業手法については、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において決定することとします。</p> <p>○ 公共機能の導入については、本庁舎跡地と近接していること、施設の維持管理等の観点から本庁舎跡地にて整備を行うことを基本とします。</p>								

### 11.3 保健センター敷地

活用方針	保健センター敷地については、引き続き市の公共施設として、跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。								
まちづくり	商業施設や生活に欠かせない施設等と住宅が調和し、魅力的で都市機能が集積した市街地への誘導等、快適な都市空間の形成								
導入機能	導入すべき公共機能については、市民アンケート、都市計画マスタープランによるまちづくりの方針を踏まえて、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において、具体的な機能を決定していくこととします。								
	<p>【参考1 市民アンケート結果】</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>求めるまちのイメージ</th> <th>求める施設・機能</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安全・安心に暮らせるまち（39.9%）</td> <td>子育て支援施設（39.0%）</td> </tr> <tr> <td>豊かな緑があるまち（38.2%）</td> <td>医療施設（31.3%）</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉が充実したまち（33.6%）</td> <td>高齢者向け施設（26.8%）</td> </tr> </tbody> </table>	求めるまちのイメージ	求める施設・機能	安全・安心に暮らせるまち（39.9%）	子育て支援施設（39.0%）	豊かな緑があるまち（38.2%）	医療施設（31.3%）	医療・福祉が充実したまち（33.6%）	高齢者向け施設（26.8%）
	求めるまちのイメージ	求める施設・機能							
安全・安心に暮らせるまち（39.9%）	子育て支援施設（39.0%）								
豊かな緑があるまち（38.2%）	医療施設（31.3%）								
医療・福祉が充実したまち（33.6%）	高齢者向け施設（26.8%）								
<p>【参考2 庁内意向調査結果】</p> <p>（仮称）男女平等推進センター、防災倉庫、障害者通所支援施設、予防接種・発熱者検査センター、親子遊びひろば、子どもオンブズパーソン相談室、（仮称）教育支援センター、文化財資料保管庫、期日前投票所</p>									
土地所有	保健センター敷地については、現在の保健センターの建物の活用が可能なこと、東京都との合築されている建物であることから、跡地に求められる望ましい機能及び行政課題の解決のために公共施設として市が保有します。ただし、公共機能として活用してもなお、余剰がある場合については、一部を民間事業者に貸し付けることとします。								
その他	民間事業者に貸し付ける際には、活用用途に合わせて改修工事等が必要となるため、P F I 手法（RO方式）の活用を検討するなどの検討を行います。								

※RO方式（Rehabilitate Operate）：P F I手法のひとつで、既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式のこと。

## 11.4 貫井北町文書倉庫敷地

活用方針	貫井北町文書倉庫敷地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備するとともに、必要な公共機能を整備することを目指します。								
まちづくり	周辺環境との調和に配慮し、適切な土地利用の推進								
導入機能	導入すべき機能については、市民アンケート、民間事業者ヒアリングの結果、都市計画マスタープランによるまちづくりの方針を踏まえて、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において具体的な機能を決定していくこととします。 また、公共機能を要する場合は、庁内意向調査の結果、公共施設の最適な配置の観点、公共施設等総合管理計画による方針を踏まえて、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において具体的に導入する公共機能を決定していくこととします。								
	<p>【参考 1 市民アンケート結果】</p> <table border="0"> <tr> <td>求めるまちのイメージ</td> <td>求める施設・機能</td> </tr> <tr> <td>安全・安心に暮らせるまち（42.5%）</td> <td>公園や広場（28.5%）</td> </tr> <tr> <td>豊かな緑があるまち（38.6%）</td> <td>子育て支援施設（26.5%）</td> </tr> <tr> <td>日常生活が便利なまち（26.7%）</td> <td>地域活動や交流のための施設（25.5%）</td> </tr> </table>	求めるまちのイメージ	求める施設・機能	安全・安心に暮らせるまち（42.5%）	公園や広場（28.5%）	豊かな緑があるまち（38.6%）	子育て支援施設（26.5%）	日常生活が便利なまち（26.7%）	地域活動や交流のための施設（25.5%）
	求めるまちのイメージ	求める施設・機能							
安全・安心に暮らせるまち（42.5%）	公園や広場（28.5%）								
豊かな緑があるまち（38.6%）	子育て支援施設（26.5%）								
日常生活が便利なまち（26.7%）	地域活動や交流のための施設（25.5%）								
<p>【参考 2 庁内意向調査結果】</p> <p>文書倉庫、防災倉庫、障害者入所支援施設、道路等維持補修関連用具等保管庫、文化財資料保管庫</p>									
土地所有	貫井北町文書倉庫敷地は、今後の公共施設の老朽化対策や社会環境の変化に対応したまちづくりに備えるために土地は市が所有します。 貫井北町文書倉庫敷地については、公有地の有効活用を図るため、民間事業者により敷地に求められる望ましい機能の整備を目指すとともに、必要な公共機能を導入することとしているため、土地所有形態は貸付とし、貸付の種類については、借地期間終了後に土地が本市に返還される定期借地権方式とします。								
その他	事業手法については、次年度以降の活用計画策定に向けた更なる検討において決定することとします。 なお、民間事業者ヒアリングにおいて、貫井北町集会場と一体化した活用により幅広い民間活力の活用ができる可能性があるため、貫井北町集会場の在り方の結果も踏まえて検討する必要があります。								

### 想定される活用イメージ（貫井北町文書倉庫敷地）

項目	想定①：民間開発事業	想定②：官民連携事業
活用方針		
活用内容	民間事業者が土地を借地し、民間開発事業として活用。市民サービスの向上等のため、公共機能を誘導することを条件とする。	民間事業者が土地を借地し、民間事業者が建物を整備後、市が公共施設として床を借りる。

## 12. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の活用における今後の課題等について

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用において、想定される課題等については以下のとおりです。

### 市民参加による検討

跡地等は貴重な公有地であることから、その活用にあたっては市民意向を反映させる必要があります。そのため、検討段階から市民の参画を図ることが重要であり、今回実施をした市民アンケートの他今後更なる市民参加の機会としてワークショップの開催など、検討を通して市民がまちづくりに参画することができるように機会の創出に努めます。

### 跡地等に導入する公共機能の検討

跡地等の活用については、民間活力の活用を基本に検討を行いますが、公共施設の老朽化等の対応や今後の公共施設の最適な配置についても視野に入れながら、跡地等に導入する公共機能を検討していきます。

### 民間事業者との対話

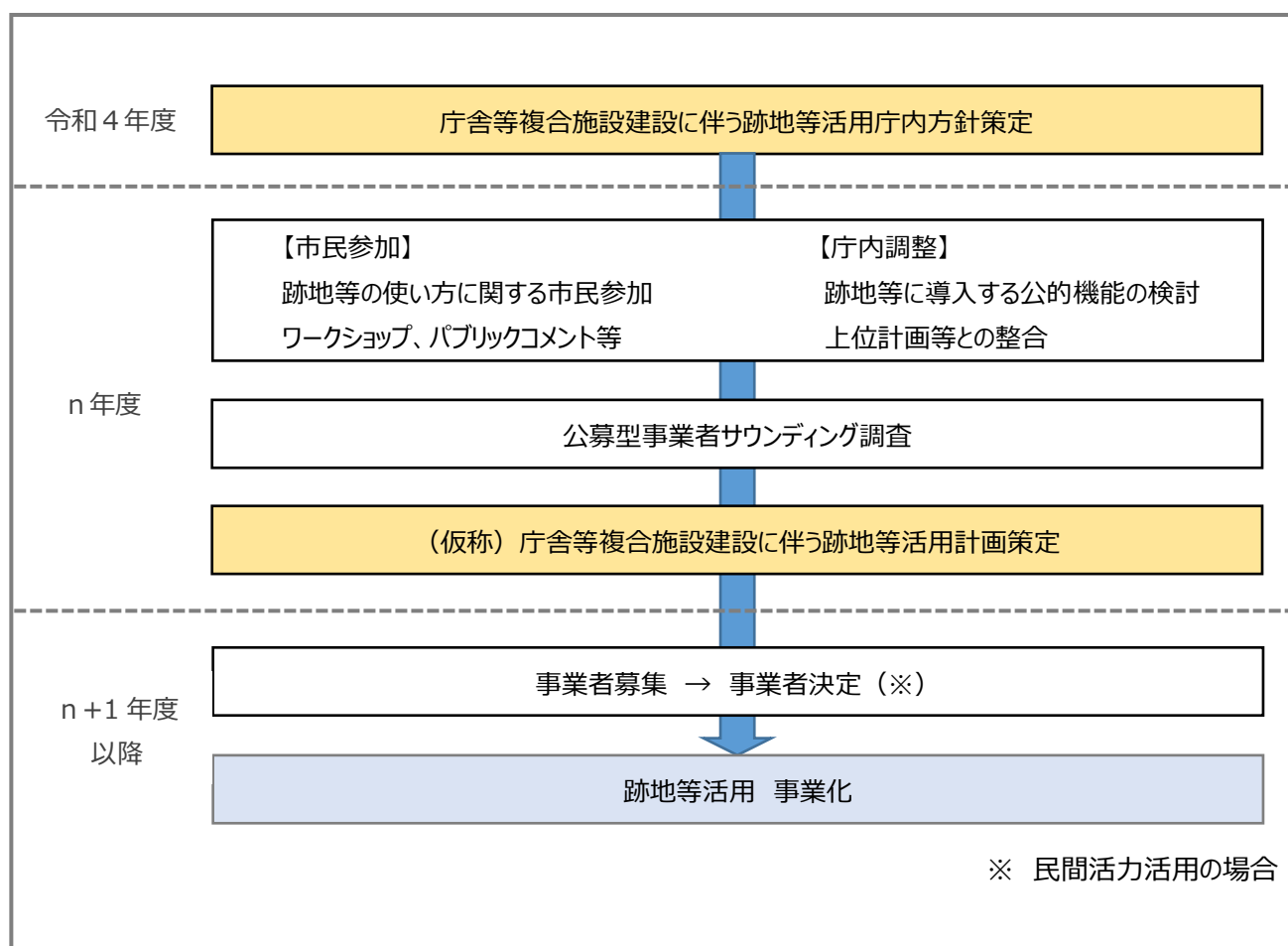
跡地等の活用における民間活力の導入において、民間事業者との対話を通じ市場性の有無や実現可能性の把握、維持管理、運営等の情報・条件収集等について丁寧な対話をしていきます。



### 13. 今後のスケジュールについて

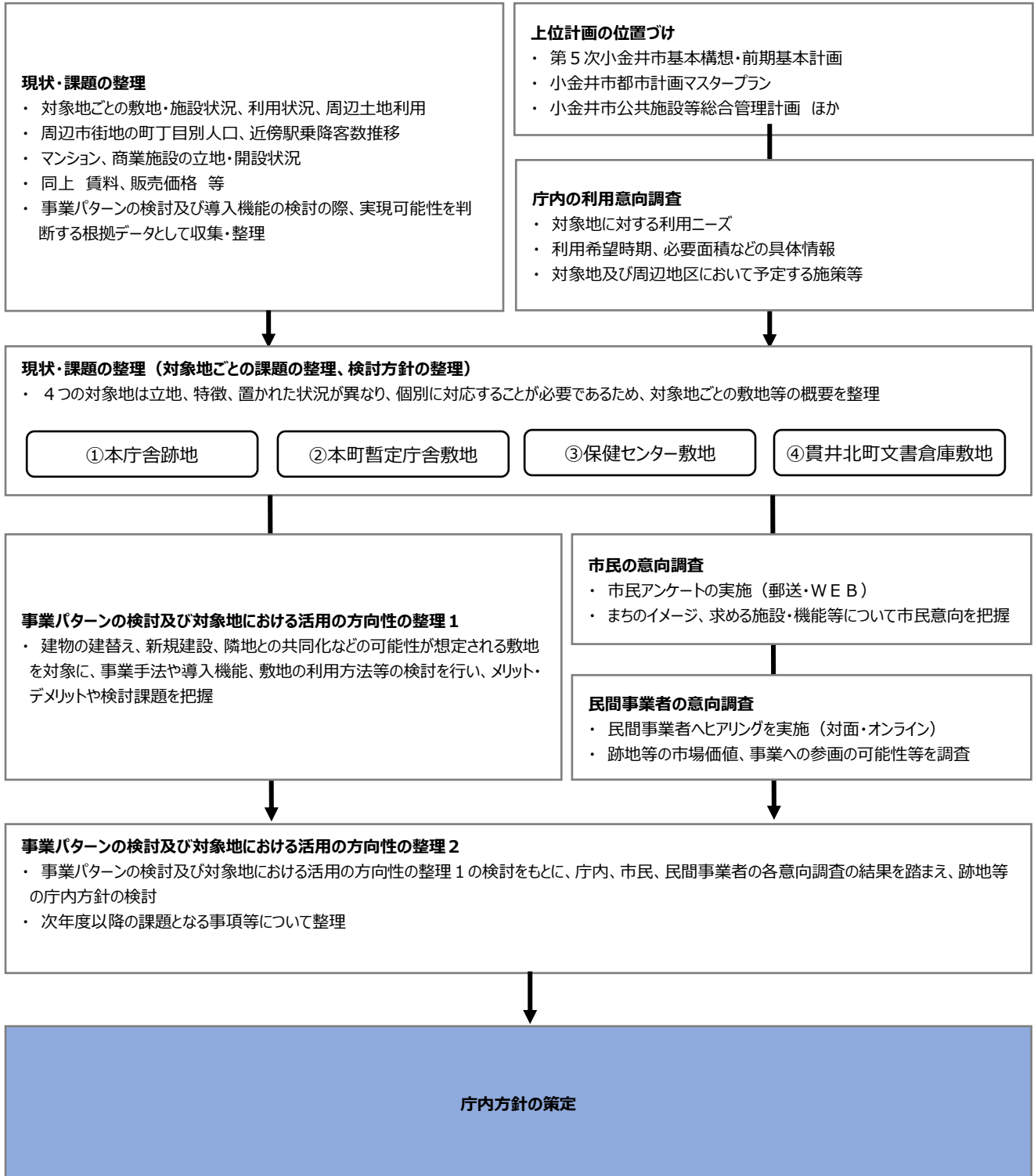
庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用の今後の想定スケジュールについては、次年度以降、庁内方針を基に更なる市民参加による市民意向の把握、民間事業者への公募型サウンディングによる詳細な民間事業者の意向等の把握を行い、（仮称）庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用計画を策定後、事業者募集、事業者決定（民間活力活用の場合）を経て跡地活用の事業化を想定しています。

今後の想定スケジュール



# 14. 資料

## 14.1 庁内方針策定の検討経過



年月	内 容
令和4年 8月	庁内の利用意向調査を実施
令和4年 8月	第1回作業部会開催
令和4年 9月	第1回公共施設等総合管理計画策定本部開催
令和4年 9月	市民の意向調査のアンケート実施
令和4年 11月	市民の意向調査結果報告
令和4年 11月	民間事業者へのヒアリング実施（令和5年1月まで）
令和4年 12月	第2回作業部会開催
令和5年 2月	第3回作業部会開催
令和5年 3月	第4回作業部会開催
令和5年 3月	第2回公共施設等総合管理計画策定本部開催
令和5年 3月	庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針策定

## 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針

発 行 令和5年3月  
編集・発行 小金井市 企画財政部 企画政策課  
〒184-0003 東京都小金井市本町六丁目6番3号  
電話 042(387)9800  
ホームページ <https://www.city.koganei.lg.jp/>