

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画の推進に向けて

1 はじめに

東小金井駅北口まちづくり事業用地（以下「事業用地」という。）は、東小金井駅北口土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）の円滑な推進のため、本市の要請に基づいて、旧JR貨物鉄道駅用地を小金井市土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）が平成15年度から平成17年度にかけて取得したもので、この目的に沿うことが、まずは前提となります。

一方、事業用地は、進む東小金井地域のまちづくりにおいて、核となるべき場所であることから、平成18年11月策定の東小金井駅北口土地区画整理事業区域内公共施設整備構想等を踏まえ、平成23年8月、事業用地における最適な公共施設の整備及び公共資産の活用を図るため東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、平成24年11月までの間、市民の皆さんとの多様な意見交換を踏まえつつ、集中的に検討を重ねた結果、事業用地の一部には「東小金井のリビング」をコンセプトとして、広場と一体となった交流施設型の公共施設を整備することとした答申が示されたところ、市は、この答申を尊重し、平成25年3月、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（以下「活用計画」という。）を策定し、現在に至っています。

なお、土地開発公社では、用地取得費を銀行等の融資によって調達したため、市では土地開発公社に対して、毎年利子補給を行ってきています。

2 事業用地の現状と課題

(1) 公共施設等を取り巻く状況

活用計画策定後の動きとして、市では小金井市公共施設等総合管理計画を策定しました。本市の公共施設等の状況は、今後35年間理論値で約1,500億円必要とされる状況の中、最優先事項である安定的なごみ処理体制を構築するための新可燃ごみ処理施設建設、市内清掃関連施設の再整備のほか、新庁舎、（仮称）新福祉会館建設が計画され、多額の財源が必要な状況となっています。また、本市の公共施設の約6割を占める学校教育施設は、施設更新に係る考え方についての整理に着手したところです。

本市の財政状況は、駅周辺のまちづくりや子育て環境の充実のための経費の増大等からも大変厳しい財政状況にあり、将来的にはいわゆる危機的財源不足の状

況にあるといえます。そのような状況にある中、新庁舎、(仮称)新福祉会館建設に伴う機能移転対象施設や土地をはじめとする公的不動産の活用にあたっては、市民サービスの向上、民間活力の活用を踏まえて検討していくことが重要であると考えています。

(2) 事業用地の現状

事業用地は、平成30年度までに市が約19億円で土地開発公社から取得することとなっていたところですが、本市の中期財政計画において財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえ、実施時期について検討・調整を要する事業となっており、事業用地における具体的な事業が定まっていないことから、取得に要した経費に係る利子だけを支払い続けている状況にあり、市財政の負担ともなっている現状にあります。

そのため、この利子に係る財政負担軽減を図ることを目的に駐車場運営用地として貸し出して毎年一定の収入を得ているほか、未利用地の一部を処分して得た売却益約4億9,100万円を事業用地の借入金元金の償還に充当し、財政負担の軽減に努めてきているところでもあります。

活用計画は、市民アンケート、2回の市民ワークショップ、市民説明会及びパブリック・コメントを踏まえ、委員会での議論を重ねて作り上げたもので、整備する公共施設を「やさしさと生きがいの拠点」として「賑わい」、「交流」、「生涯学習」、「健康・福祉」の4つの機能を高め、市民に親しまれる施設とするためには、今後も市民参加で基本設計等を進めていくことが必要であるとしています。また、多目的施設とする考えであることから、最適な利活用を図るため、業務範囲と関係する分野施策を展開する部署との庁内横断的な推進体制を整えなくてはなりません。

事業用地は、全てが一団の土地ではなく、いくつかの土地に分割されています。この土地の位置、形状は土地区画整理事業の進捗に伴って変化してきており、さらに事業に資することにより今後も形状、位置等が変わることもあるところです。そのような中であって、活用計画の策定後、位置や形状に変更がない土地は、広場と一体となった交流施設を基本とした整備を図ることとしたI期分の土地だけである状況です。

活用計画の策定時点では、隣接する敷地については、I期の広場・施設との一体的活用ができる限り実現するよう留意する必要があるとされていましたが、図

のとおり、土地の形状が変化しており、一体的な活用が望める状況とはなっておりません。また、財政的に厳しい状況が続く中で、事業用地の活用を着実に進めるため、事業化に向けて補助事業などの適用可能性についても検討を進めてまいりましたが、その確保の目途は立っていません。

以上のことから、計画的に用地を取得し、利子負担の軽減対策を進める必要があります。

3 事業用地整備活用に向けた中長期計画方針

事業用地整備活用に向けては、市民参加で策定された活用計画を尊重する必要はありますが、策定後、様々な状況の変化等があり、その推進に向けては現在の市の財政状況を鑑み、中長期の方針が必要となっているところです。

したがって、活用計画の着実な進展に向け、事業用地対象範囲を絞ることとします。具体的には、現時点で活用計画策定時点から位置や形状に変化が生じていないⅠ期分の土地に限ることとし、その他の土地（Ⅱ期分）については、土地区画整理事業の進捗に伴い位置、形状が確定した時点で土地開発公社による売却を推進することとします。

現在、利子に係る財政負担軽減を図ることを目的に駐車場運営用地として東京都道路整備保全公社による駐車場、バイク用駐輪場として暫定的に活用して年間の地代収入を確保し一定の収入を得てきていますが、期間の経過とともに認知度が向上し、その利用率も高まってきています。つきましては、土地区画整理事業の進捗に応じ、道路利用状況が変化する中においても安全・快適な道路環境を創出するとともに総合駐車対策を推進するため、中期的には概ね10年間、駐車場運営を継続することとし、市財政負担の軽減に努めてまいります。つまり、事業用地の活用を着実に進めることと市財政の健全な運営を両立させるため、まず、地方債によりⅠ期分を駐車場用地として取得し、Ⅱ期分については土地区画整理事業の進捗に合わせた売却を進めることにより、財政負担の軽減措置を図ることとします。

次に、駐車場等の利用実態、その効果を検証の上、活用計画にて示されている「やさしさと生きがいの拠点」として「賑わい」、「交流」、「生涯学習」、「健康・福祉」の4つの機能を整備することも踏まえ、庁内横断的な推進体制を整えるとともに、市民の皆さんに親しまれる施設としていくため、民間事業者からの意見・提案にとどまらず、市民の皆さんとの対話も重ねられるよう、市民参加の在り方について検討します。また、公共施設マネジメントの視点に立ち、事業用地の整備に当たり市

が担わねばならない業務範囲と民間活力の活用が可能な範囲とを整理し、サウンディング調査等の手法により、魅力的かつ実現性の高い事業方法等について民間事業者から広く意見・提案を求めていくことも検討します。

公共施設マネジメントの3つの基本原則である「総量抑制」、「PPPの活用」、「保有資産の有効活用」を踏まえ、複合化・多機能化・集約化の検討から「賑わい」、「交流」、「生涯学習」、「健康・福祉」の4つの機能を持つ「やさしさと生きがいの拠点」の整備について、推進体制の整備、民間事業者との対話を土地区画整理事業の進捗に合わせ、計画的に進めてまいります。