

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画

平成25年3月

小金井市

目次

1 計画の位置付け	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 上位計画等との関係	2
2 前提条件の整理	4
(1) まちづくり事業用地の概要	4
(2) まちづくり事業用地周辺の特性整理	7
(3) 市民意向の整理	13
(4) 行政の公共・公益施設整備にかかる要請の整理	21
3 整備計画	22
(1) 計画のコンセプト	22
(2) 整備・活用のあり方	25
(3) 課題	31
(4) 目標時期と実施手順	33
4 資料	34
(1) 策定委員会における検討経過	34
(2) 市民意向の把握	45
(3) 庁内ワークショップ	64
(4) 専門家ワーキンググループ（フュージビリティ・スタディ）での検討結果	69
(5) 先進地等視察結果	71
(6) 策定委員会の開催経過等	74

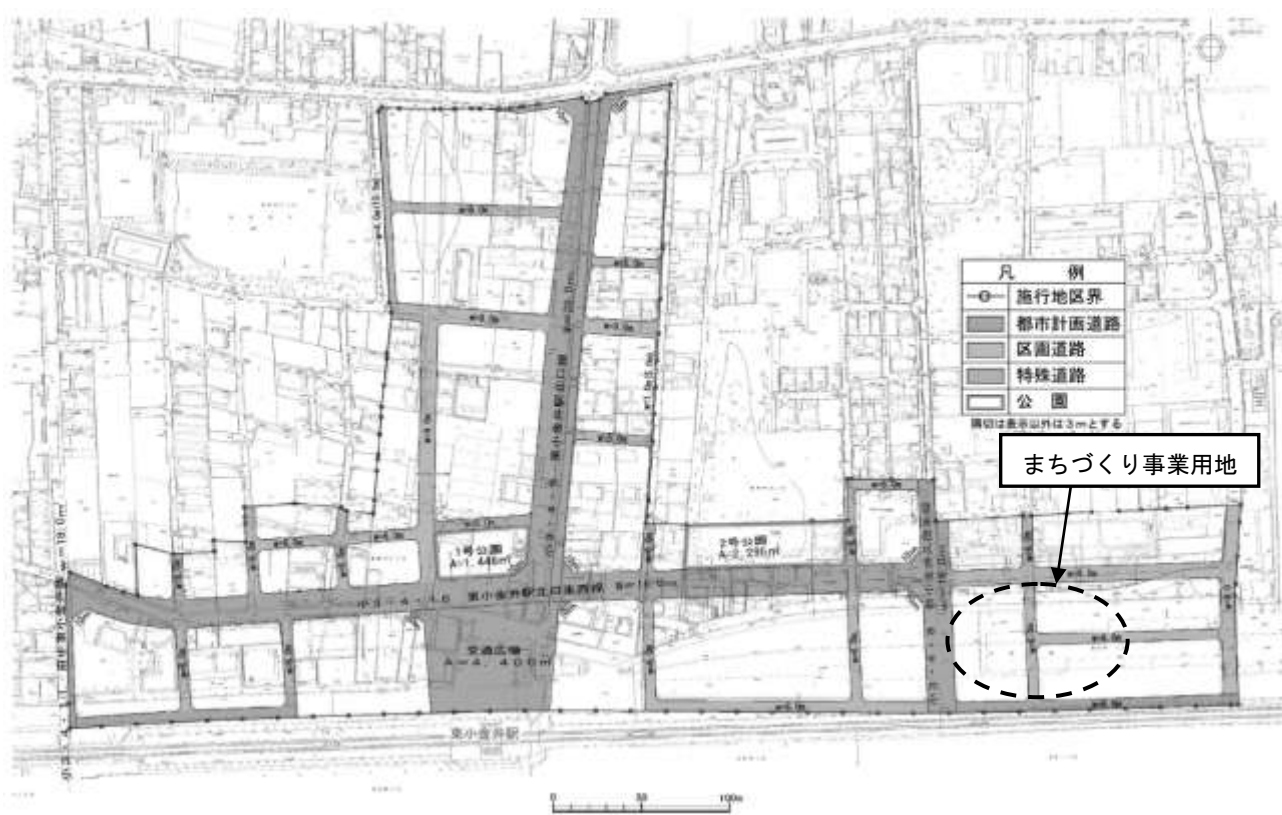
1 計画の位置付け

(1) 計画策定の目的

本計画は、平成18年11月に策定された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（以下「整備構想」という。）等を踏まえて、東小金井駅北口まちづくり事業用地（以下「まちづくり事業用地」という。）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、公共施設の機能及び規模並びに事業手法等について検討し、今後の基本的な進め方を明確にすることを目的としています。

事業を実施する際には、財政状況等を踏まえて事業年度等を検討し、市民参加によって基本設計等を実施して、進めていくものとします。

計画の対象地区



(2) 上位計画等との関係

① 第4次小金井市基本構想・前期基本計画（平成23年3月策定）

市の最上位計画である第4次小金井市基本構想においては、「東小金井駅周辺は、土地区画整理事業などにより、東部地区の中心として一部に商業、業務機能を持たせた地区として整備を推進します。」（p. 17）とされています。

これを受けて、前期基本計画では、「東小金井駅周辺は、東部地区の中心として整備を進め、駅北口の土地区画整理事業を推進し、交通広場・都市計画道路などの整備を行い、商業・業務・文化機能の導入を図ります。」（p. 69）としています。

まちづくり事業用地における公共施設の整備等においても、土地区画整理事業の円滑な推進を図りつつ、都市計画による土地利用制限の範囲内で公共・公益施設機能の導入を図ることが求められています。

② 小金井市都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）

第4次基本構想・前期基本計画を踏まえ、「市の都市計画に関する基本的な方針」を明らかにした小金井市都市計画マスタープランにおいては、東小金井地域のまちづくりの方針として「東小金井駅北口は、土地区画整理事業による市街地の再編を進め、拠点性の向上を図ります。併せて、土地区画整理事業区域内で取得するまちづくり事業用地については、市民の意向を踏まえた最適な整備活用を進めます。」（p. 52）とされています。

土地区画整理事業によるまちづくりと連動する形で、市民の意向を踏まえた最適な整備及び活用を図ることが求められています。

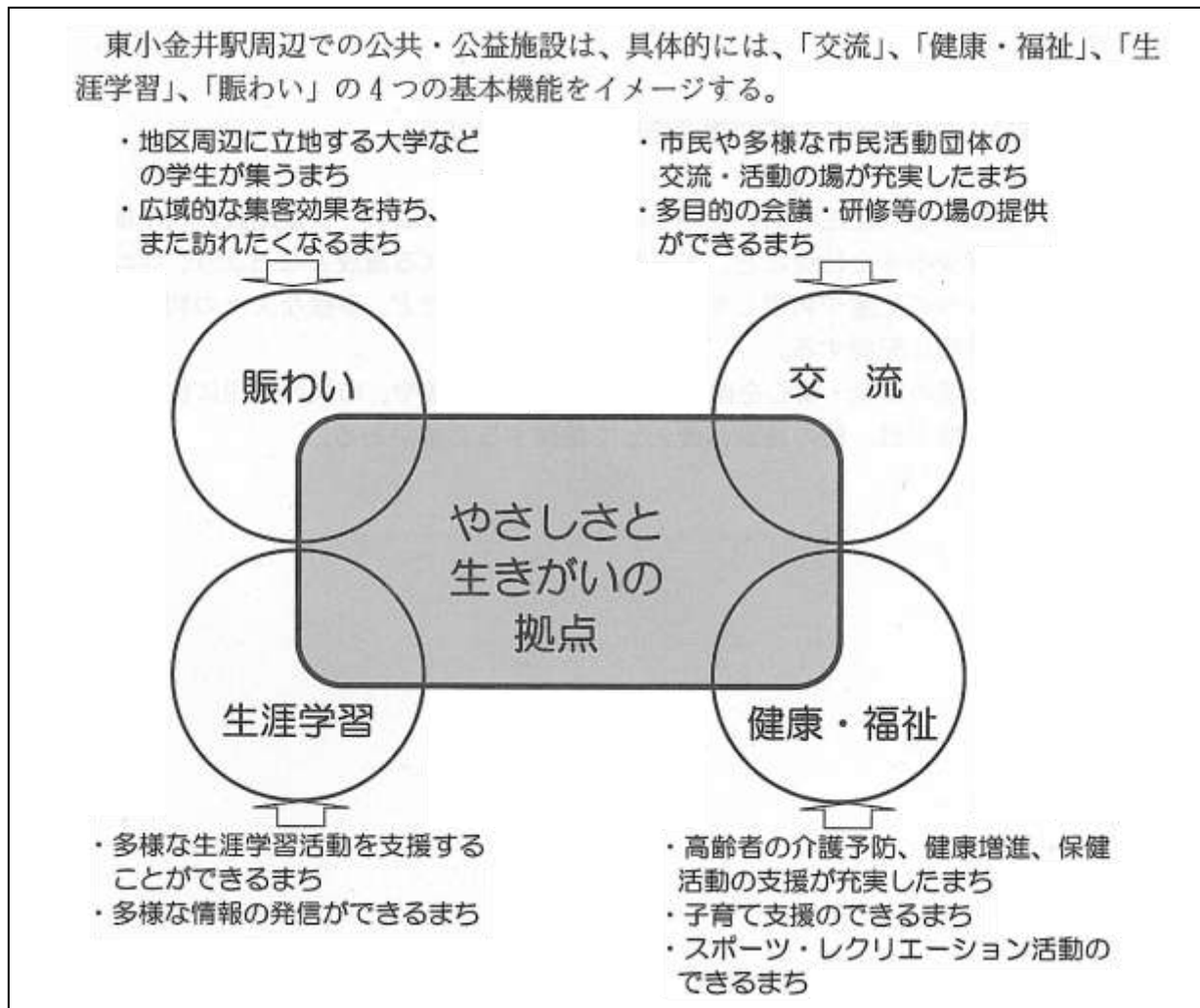
③ 東小金井駅北口土地区画整理事業区域内公共施設整備構想（平成18年11月策定）

市では第4次小金井市基本構想・前期基本計画及び小金井市都市計画マスタープランの策定に先だち、「進行している東小金井駅北口土地区画整理事業との整合を図りながら、土地区画整理事業区域内で小金井市が取得予定の当該用地を活用した公共・公益施設機能の整備のあり方、その機能導入の位置のあり方等について、小金井市として基本的な考え方を整理することを目的」（p. 1）として、整備構想を策定しました。

整備構想においては、平成17年度市民意向調査、東小金井駅北口まちづくり協議会アンケート調査及び第3次小金井市基本構想・後期基本計画をはじめとする諸計画に位置付けられている整備予定施設等を整理して、「『やさしさと生きがいの拠点』となる施設として、多様な人々のやさしさあふれる交流を推進し、こうした多様な交流が中核となってまちの構成と魅力ある賑わいの創出を先導する役割を担う施設」（p. 12）として、「『交流』、『健康・福祉』、『生涯学習』、『賑わい』の4つの機能をイメージする。」（p. 12）としました。

また、「求められる類似機能の集約・複合化を図り、効率的・効果的な各種の拠点機能の整備を目指す。」(p. 10) こととしています。

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のコンセプト及び機能



2 前提条件の整理

(1) まちづくり事業用地の概要

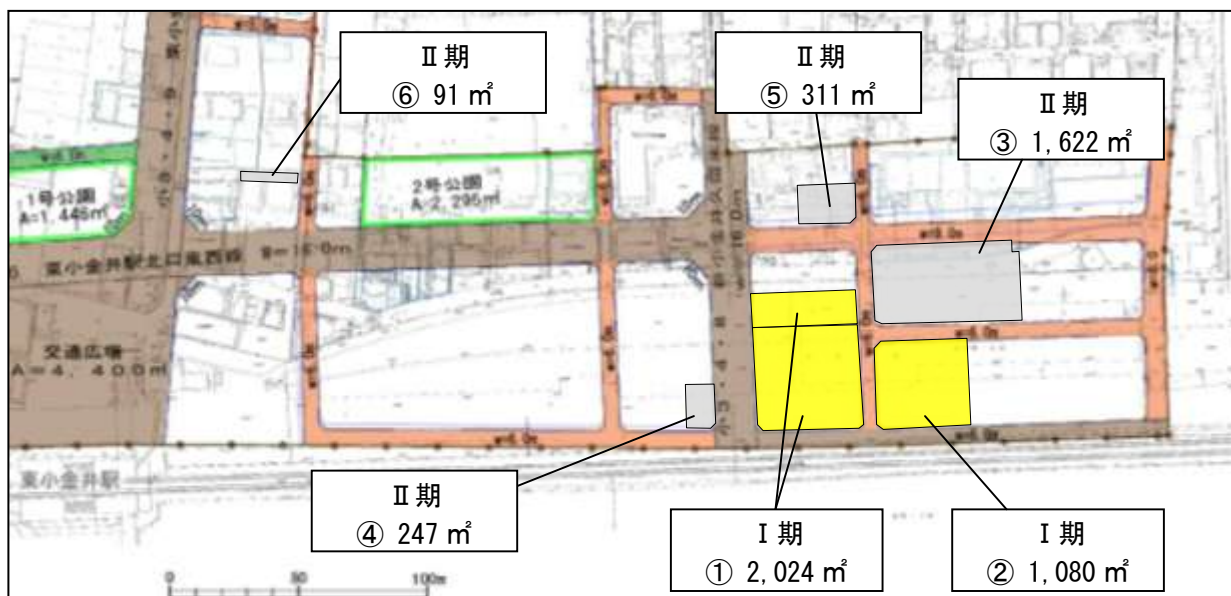
① まちづくり事業用地の面積

まちづくり事業用地は、土地区画整理事業の円滑な推進のため、市の要請に基づいて、旧JR貨物鉄道駅用地8,170.05㎡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17年度にかけて総額約19億円で取得したものです。その後、このまちづくり事業用地は、土地区画整理事業による仮換地指定を受けて、下図のとおり、6か所合計5,375㎡となっています。敷地面積が減っているのは、土地区画整理事業に伴う減歩^(※)のためです。

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、毎年約3,200万円の利子補給を行っています。

※減歩：土地区画整理事業において、事業に必要な土地（道路や公園等）とするため、区域内の権利者が事業による個々の土地の利用増進に見合った分だけ、公平に少しずつ出し合うことに伴って、個々の土地の面積が事業により減少すること。

まちづくり事業用地の位置及び面積〈平成23年8月末現在〉



(1) 位置	小金井市梶野町一丁目・五丁目（土地区画整理事業区域内）
(2) 面積	合計5,375㎡。うちI期①2,024㎡、②1,080㎡
(3) 駅からの距離	東小金井駅北口から約300m
(4) 制限等	第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%） 準防火地域、第2種高度地区 地区計画（地盤面から2.6mかつ地上8階以下、壁面後退等）

② まちづくり事業用地の法的条件

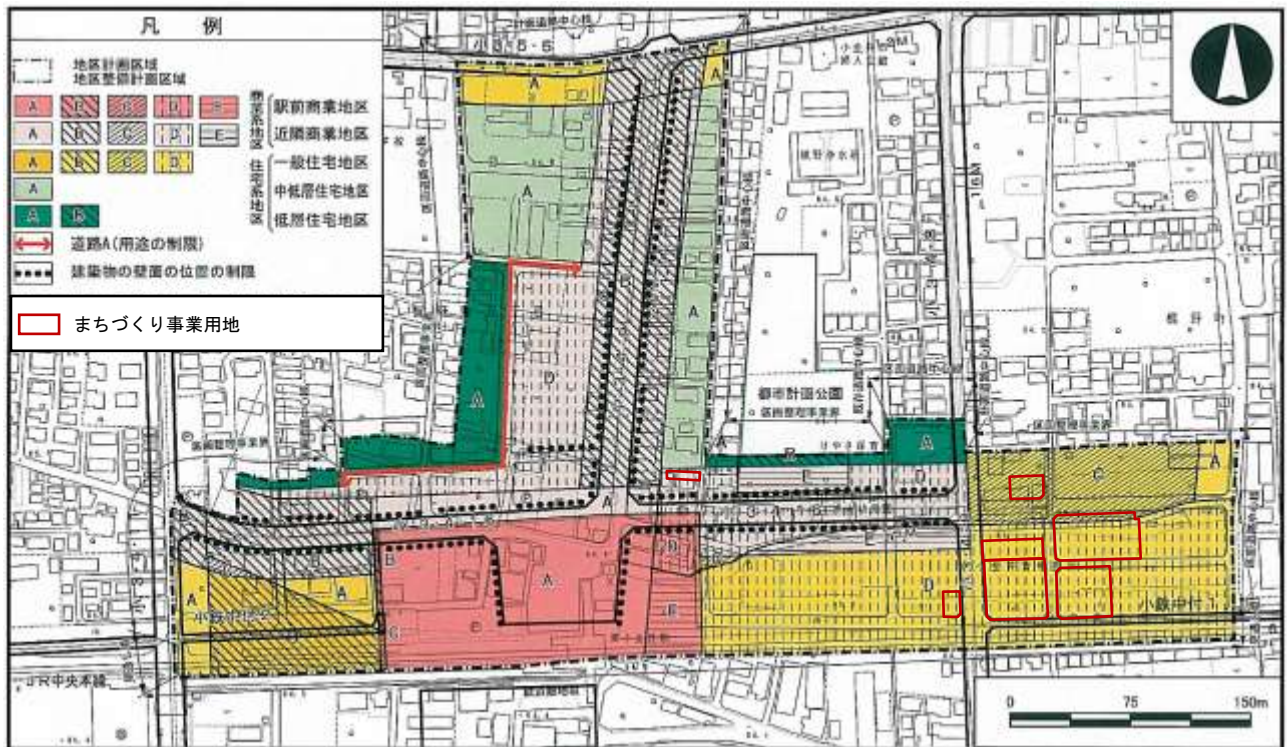
まちづくり事業用地の用途地域は第1種住居地域であり、建ぺい率60%、容積率200%が指定され、店舗、事務所は3,000㎡未満に制限されています。

また、地区計画により、まちづくり事業用地は「一般住宅地区」と位置付けられ、建築物の高さの地盤面から2.6mかつ地上8階以下への制限、壁面の位置が道路境界線から1.0m以上後退及び隣地境界線から0.5m以上後退の制限等が定められています。

用途地域の状況



東小金井駅北口地区地区計画（誘導容積型）における地区区分



(注) 凡例の地区ごとに定められているA～Eの区分は道路等の公共施設が未整備の段階で適用される暫定容積率の違いによるもの

③ まちづくり事業用地の利用可能時期

6か所に分かれた敷地のうち、①②合計3, 104㎡をⅠ期、③～⑥をⅡ期と分けて、本計画ではⅠ期における公共施設の整備及び公共資産の活用を優先的に検討することとしています。土地区画整理事業の進捗に伴い、Ⅱ期分の位置及び形状が変化する可能性があるためです。なお、Ⅱ期の小宅地については、売却を含めた活用を図るものとします。

また、敷地②については、平成25年10月に移転予定の市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園の西隣に位置しているため、両園に通園する乳幼児及び送り迎えの保護者等の交通安全を確保するため、道路沿いの敷地2mを歩道状空地として整備することとなっています。

(2) まちづくり事業用地周辺の特性整理

① まちづくり事業用地周辺の状況

東小金井駅周辺では、まちづくりが大きく進められています。特に北口では、土地地区画整理事業が進み、駅前広場や都市計画道路等が整備されつつあります。今後、駅前商業地区、近隣商業地区として商業施設等も増え、また、区域内の人口の増加も見込まれています。

まちづくり事業用地の東側には、土地地区画整理事業に伴って、市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園が平成25年10月に移転する予定です。まちづくり事業用地の西側には、東京都新都市建設公社がまとめた土地を所有しており、現時点では明らかにされていませんが、土地利用制限の範囲内で商業施設の誘致や住宅の建設等の活用を図ることが可能です。

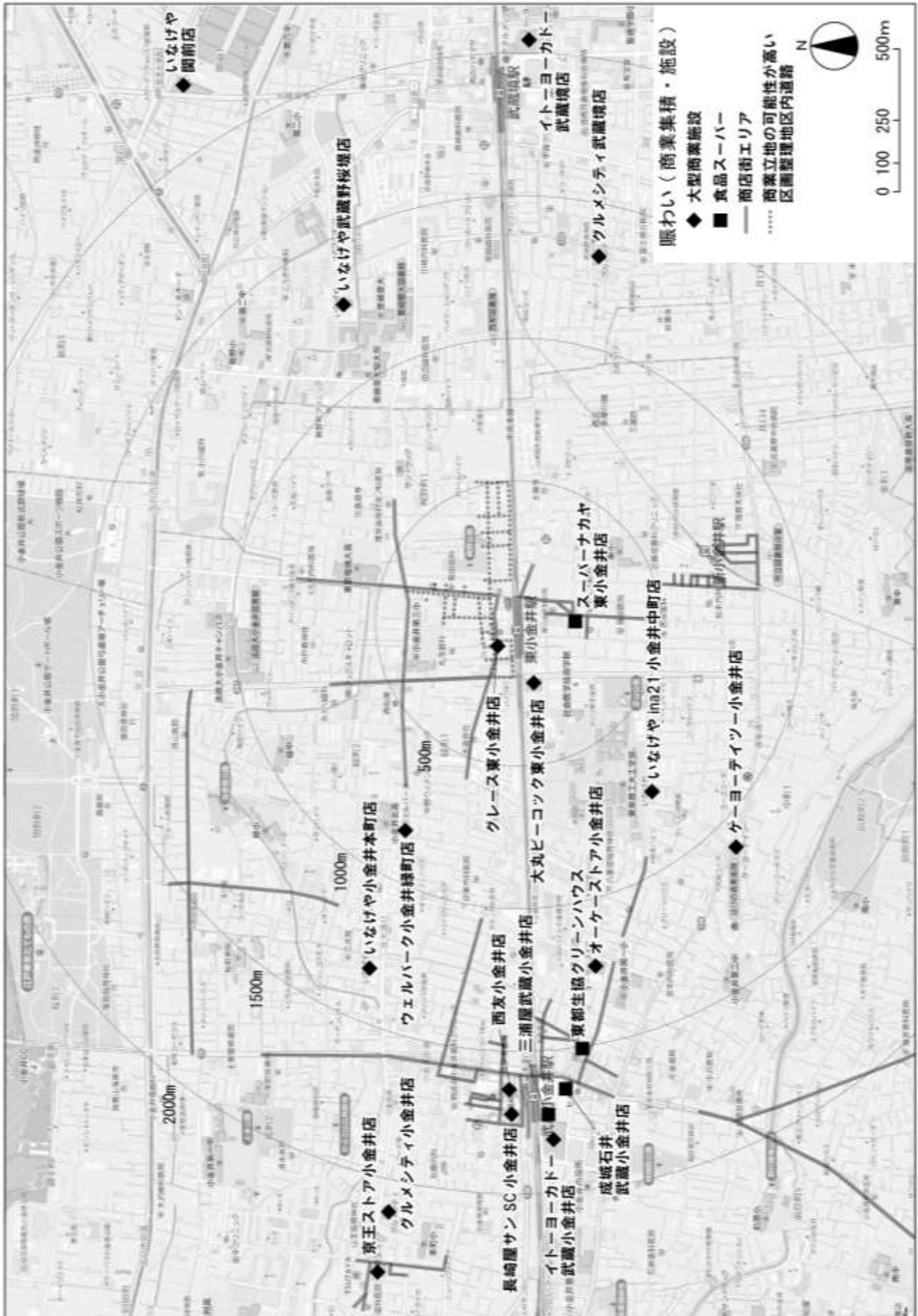
JR中央本線の高架下には、東から順番に、(仮称)ベンチャー・SOHO事務所、高架下駐輪場、(仮称)東小金井市政センター、JRによる高架下商業施設(中央線ラインモール構想)等が整備される予定となっています。また、東小金井駅の南側では、商店街・観光活性化モデル地区事業が進められています。



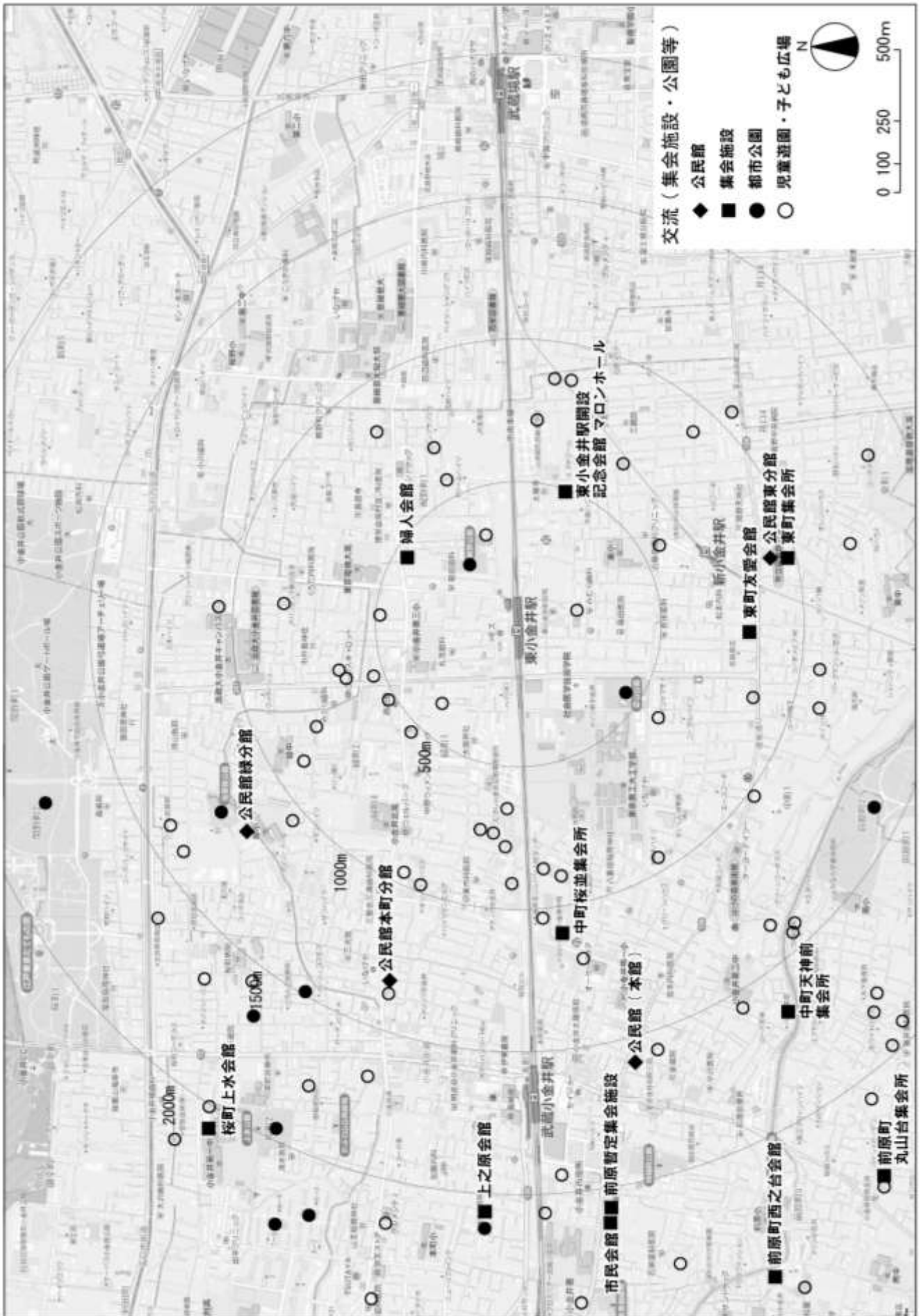
② まちづくり事業用地周辺における施設配置状況

まちづくり事業用地周辺は、大きな商業施設がないほか、商業的な集積も少なくなっています。また、集会施設や生涯学習施設など、地域住民が利用できる公共施設も少ないなど、住民の生活利便施設が不足している地域といえます。

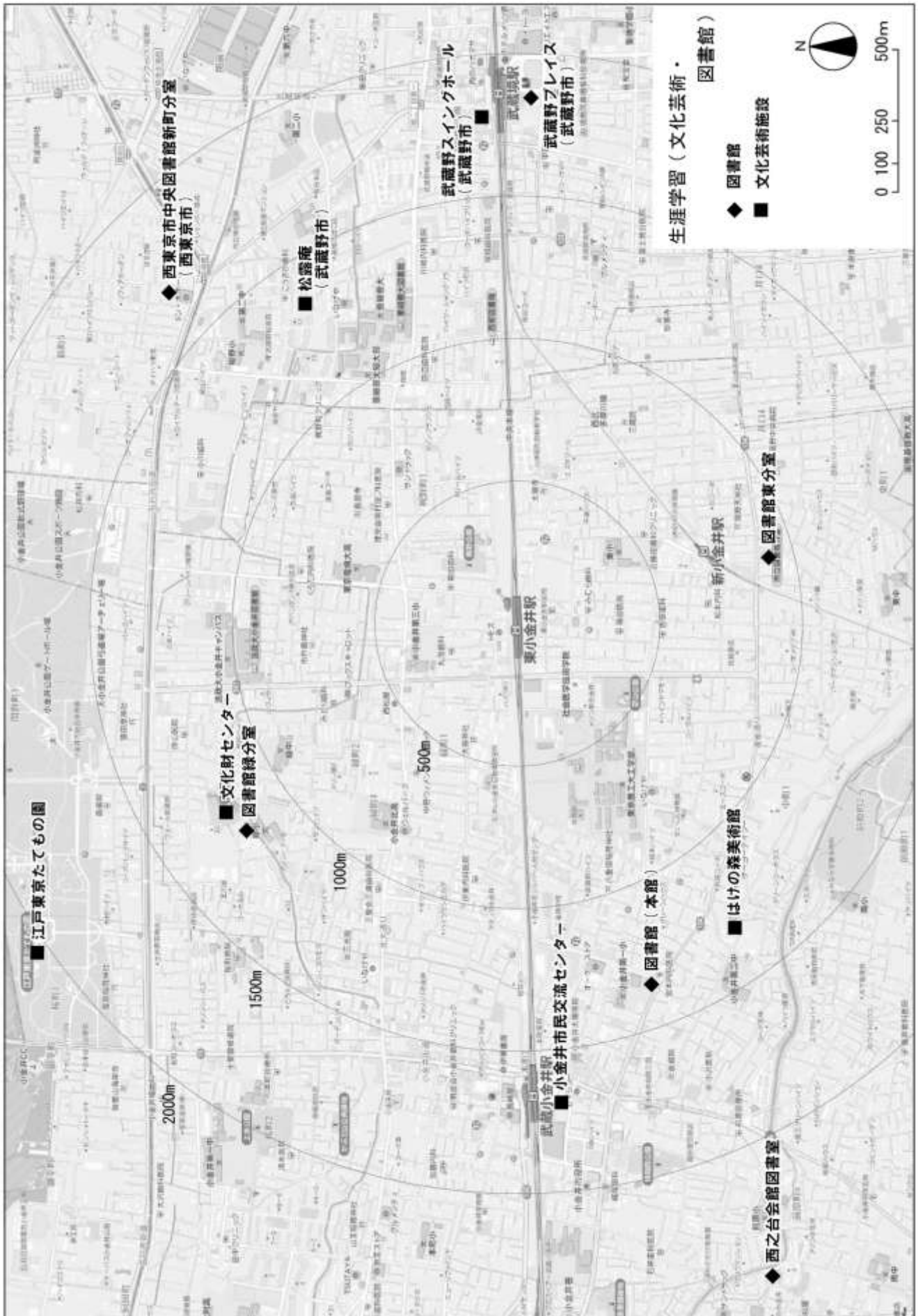
ア) 賑わい（商業集積・施設）〈平成25年3月末現在〉



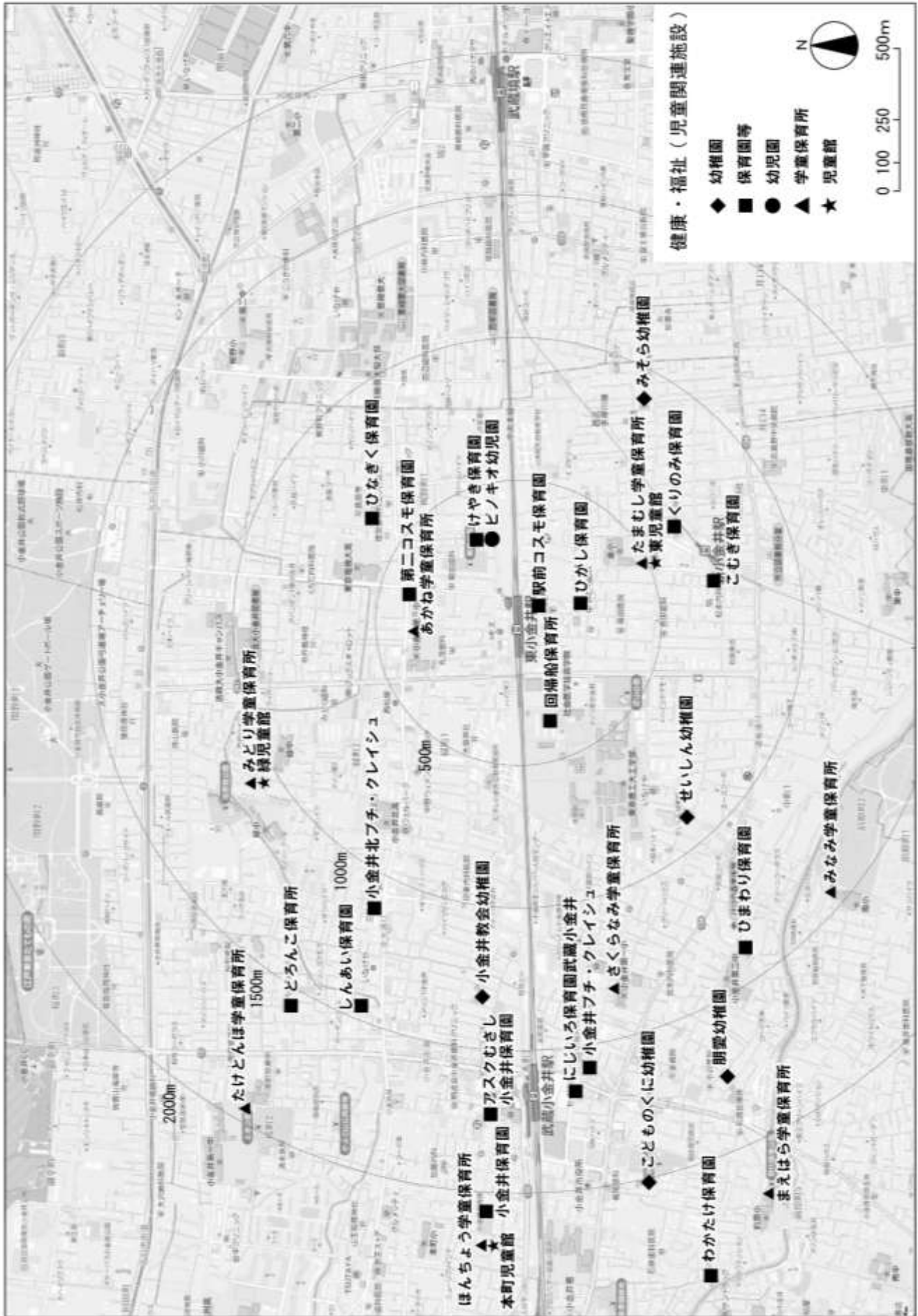
イ) 交流（集会施設・公園等）〈平成25年3月末現在〉



ウ) 生涯学習 (文化芸術・図書館) <平成25年3月末現在>



才) 健康・福祉 (児童関連施設) <平成25年3月末現在>



(3) 市民意向の整理

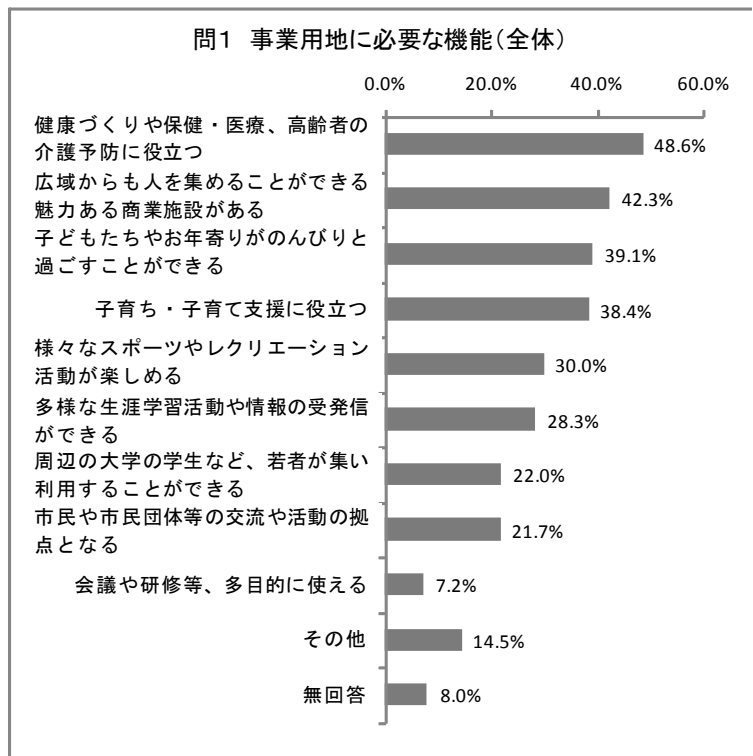
① 市民アンケート調査

市では、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画を策定するに当たって、平成23年8月に住民基本台帳から無作為抽出された市民2,000人を対象とする市民アンケート調査を実施しました。(回収率20.7%)

問1 東小金井駅北口まちづくり事業用地に必要な機能(第1～第3位までを記入)

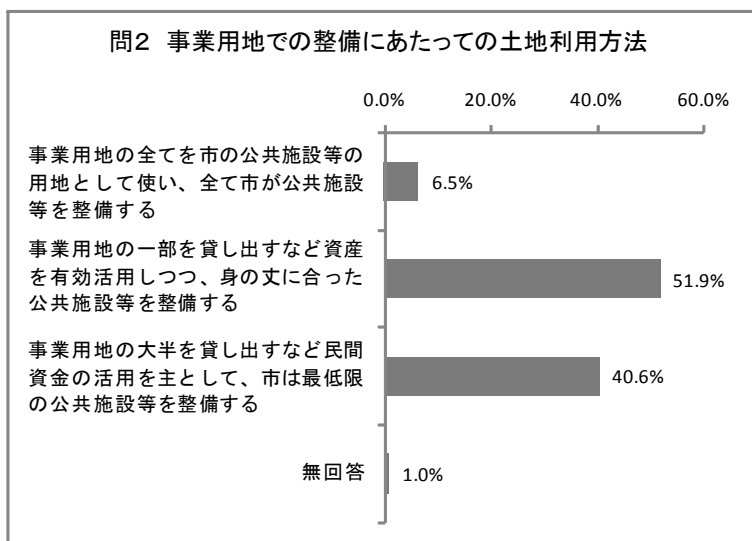
○順位に関係なく、全体の結果を集計すると、「健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ」が48.6%で最も多く、「広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある」も42.3%と多くなっています。また、「子育て・子育て支援に役立つ施設」と「子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる」も39.1%と多い結果となっています。

○順位別に見ると、第1では「広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある」(26.8%)が最も多くなっています。



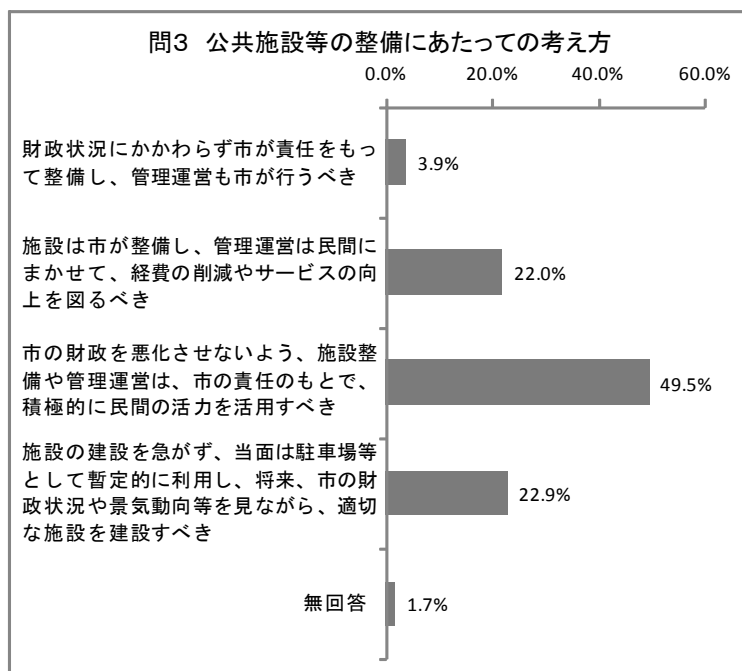
問2 まちづくり事業用地の施設整備にあたっての土地利用の方法(○はひとつ)

○「事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する」が51.9%と過半数を占めています。また、「事業用地の大半を貸し出すなど民間資金の活用を主として、市は最低限の公共施設等を整備する」も40.6%と多くなっています。



問3 公共施設の整備についての考え方（〇はひとつ）

○「市の財政を悪化させないよう、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の活力を活用すべき」が49.5%と半数弱を占めます。「施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景気動向等を見ながら、適切な施設を建設すべき」と「施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経費の削減やサービスの向上を図るべき」は共に20%強で拮抗しています。



② 市民ワークショップ

上記のアンケート調査の結果を受け、平成23年9月4日に第1回市民ワークショップ（参加者26人）を開催しました。また、平成24年3月18日には第2回市民ワークショップ（参加者14人）を開催し、市民意向の的確な把握に努めました。市民ワークショップにおける市民意向の概要は以下に示すとおりです。

ア) 第1回市民ワークショップ

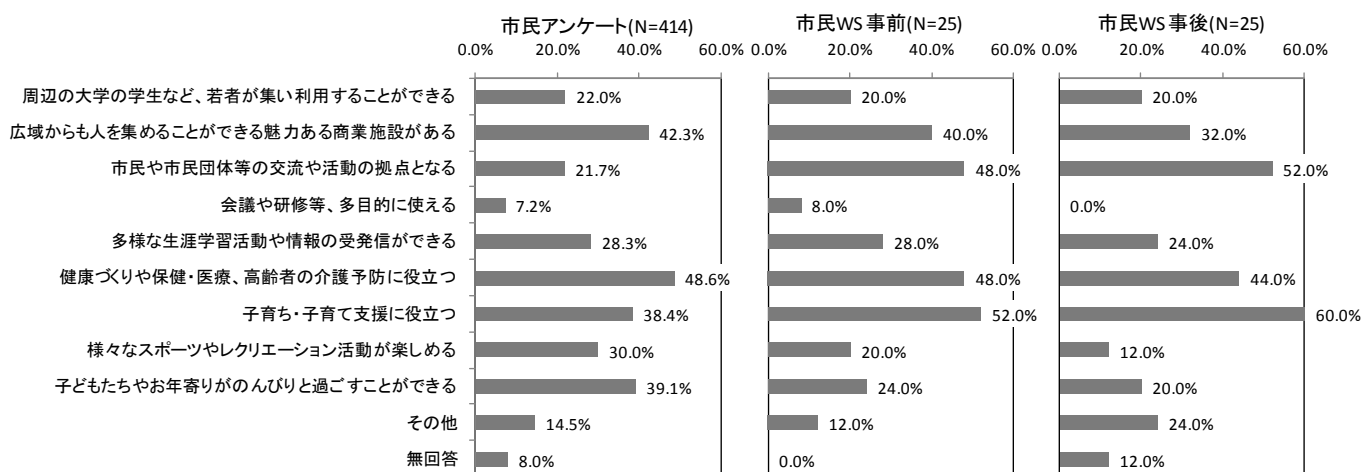
市民から無作為抽出で選定した2,000人を対象に実施した市民アンケート調査を補完し、より正確な市民ニーズを把握するため、討論型世論調査の形式を参考にしたアンケート調査として実施しました。

市民ワークショップでのアンケート調査は、26人の参加市民（男性19人、女性7人）に対して事前と事後の2回、同じ調査を実施し、事前調査の前では詳細な情報提供を、事前調査と事後調査の間では、それぞれの意見発表と意見交換を行い、市民一人ひとりの熟慮を促すことで、市民アンケートとの調査結果の違いや、事前と事後での結果の違い等について分析することを目的として実施しています。

問1 東小金井駅北口まちづくり事業用地に必要な機能（第1～第3位までを記入）

○市民アンケート調査よりも、ワークショップでの調査で比率が上昇しているのは「子育て・子育て支援に役立つ」や「市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる」で、両者ともに事前よりも事後で比率が高い。

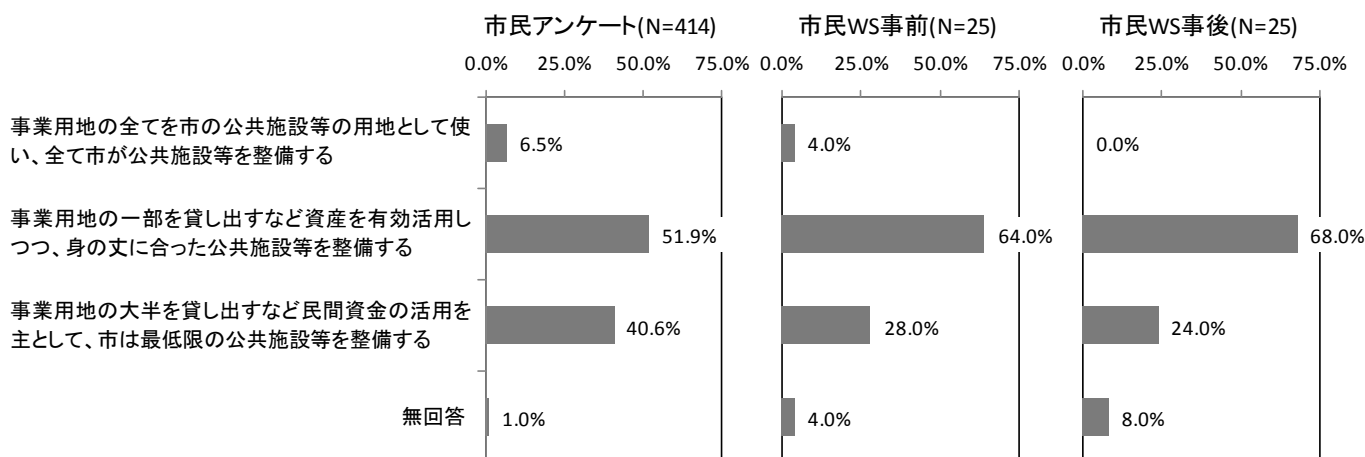
○市民アンケート調査で比率が高かった「広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある」や「子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる」は比率が低下しており、事前に比べ事後で比率が低下している。また、「健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ」については市民アンケートに比べると比率は低下しているものの、微減にとどまっている。



問2 まちづくり事業用地の施設整備にあたっての土地利用の方法（○はひとつ）

○市民アンケートで5割強と最も比率が高い「一部を貸し出しつつ、身の丈にあった公共施設等を整備する」が事前・事後アンケートでも比率を伸ばしており、事後アンケートでは7割弱を占める。

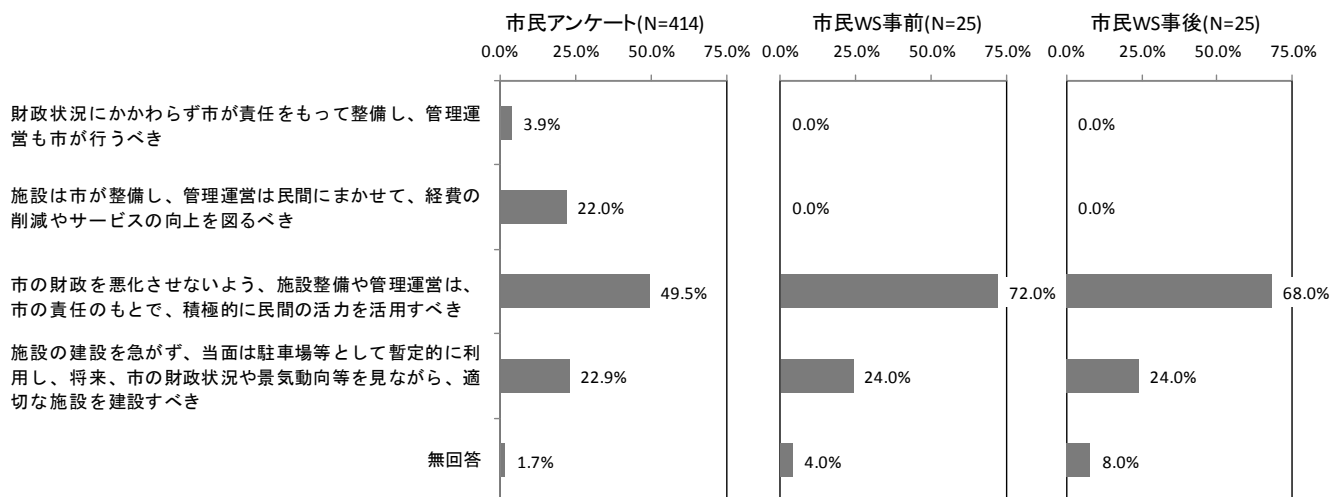
○市民アンケートで40.6%を占めていた「大半を貸し、市は最低限の公共施設等を整備する」は事後アンケートでは24%に比率が低下している。



問3 公共施設の整備についての考え方（〇はひとつ）

○市民アンケートで5割弱と最も比率が高い「施設整備や管理運営に民間活力を活用」が、事前・事後アンケートでは7割前後にまで比率が増加している。

○市民アンケートで2割程度だった「施設は市が整備、管理運営は民間」は、事前・事後アンケートではゼロ、「当面は暫定利用」は24.0%と若干比率が上昇している。

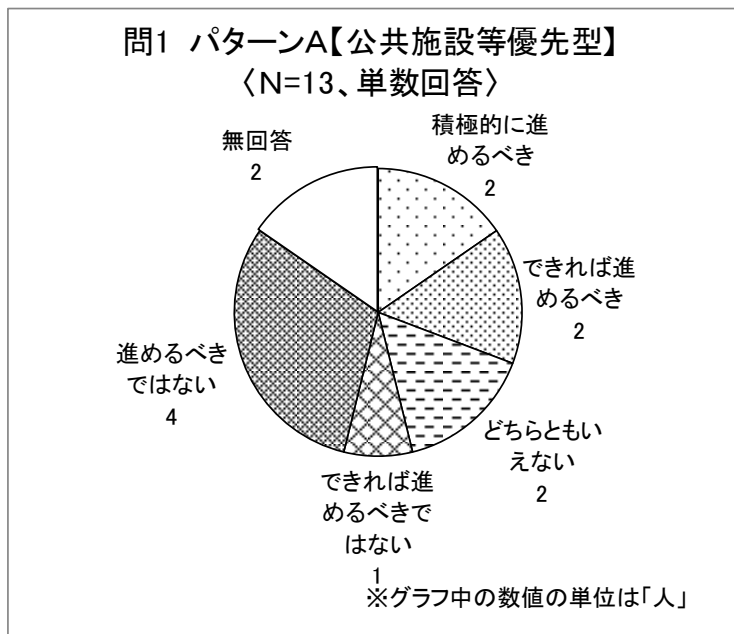


イ) 第2回市民ワークショップ

検討過程で、A【公共施設優先型】、B【民間活用優先型】、C【広場等（段階的利用含む）】の3案に絞り込んだ事業用地の整備活用計画案について、参加者に対して十分に説明したのち、参加者間で討議を行い、投票により是非を問うことで、計画内容の絞り込みを行うに当たっての参考とすることを目的として実施しました。

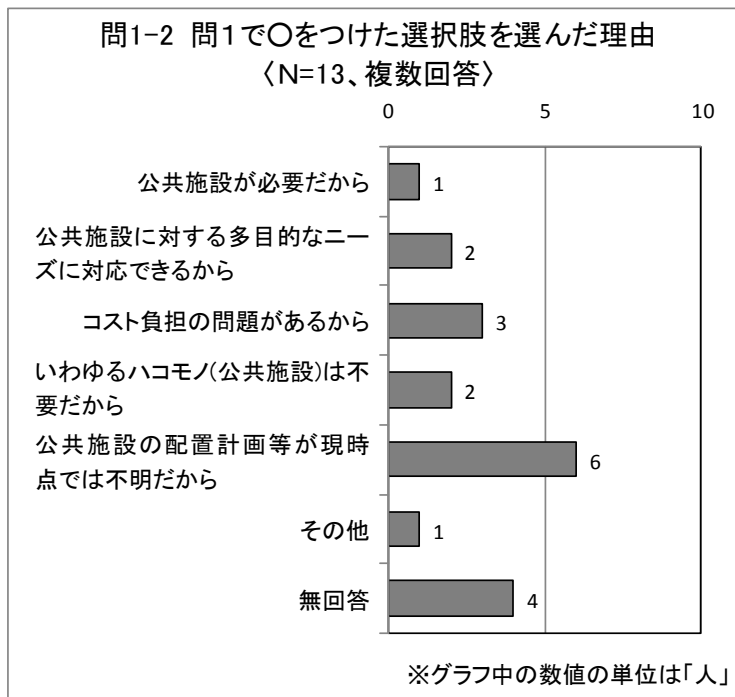
問1 パターンA【公共施設優先型】

○推進派（「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計）は4人、消極派（「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計）は5人で拮抗している。



問1-2 問1の回答理由

- 問1の回答理由としては、「公共施設の配置計画等が現時点では不明だから」が6人と多く、全市的な視点で公共施設の配置をきちんと検討した上で公共施設整備をした方がよいと考えている人が多いことを示している。
- 「コスト負担の問題があるから」(3人)や「いわゆるハコモノは不要だから」(2人)と、財政面での不安をあげる人も多い。

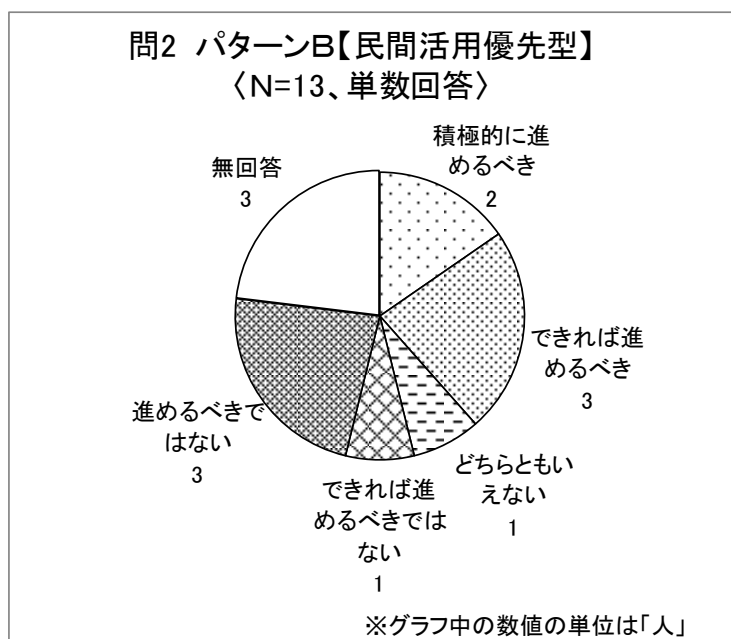


問1-3 パターンAで必要・不要な施設

〈必要な施設〉	〈不要な施設〉
○福祉・介護	○商業施設
○図書館	○集会所
○図書館分館、浴室付老人福祉施設、小型ゴミ処理施設	○多目的という名の特色のない特定のニーズに対応されない施設
○保育所	

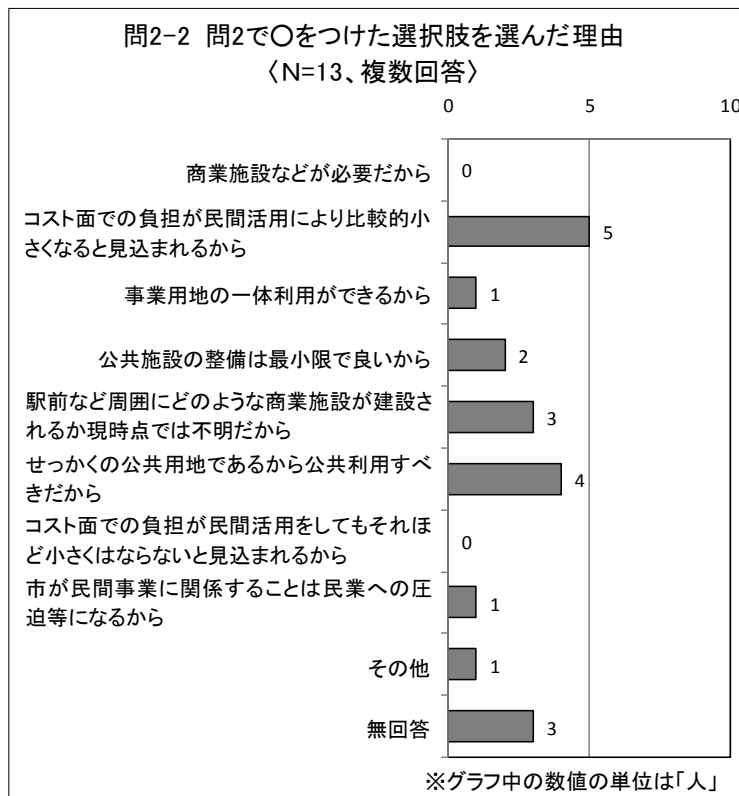
問2 パターンB【民間活用優先型】

- 推進派(「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計)は5人、消極派(「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計)は4人で拮抗している。



問2-2 問2の回答理由

- 推進派の回答理由では、「コスト面での負担が民間活用により比較的小さくなると見込まれるから」が5人と、財政的な負担が少ないことを理由にあげる人が多い。
- 消極派の回答理由では、「せっかくの公共用地であるから公共利用すべきだから」が4人と多い。

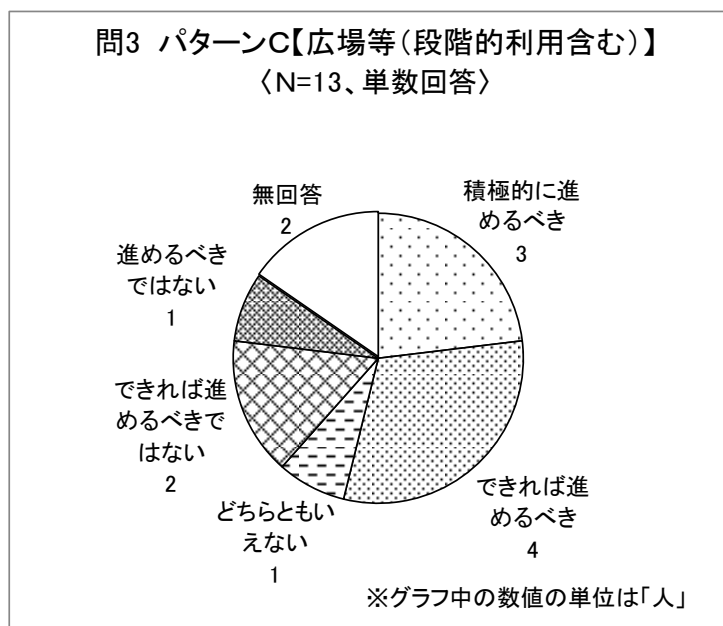


問2-3 パターンBで必要・不要な施設

〈必要な施設〉	〈不要な施設〉
○子育て施設・老人施設	○商業施設(販売)
○専門店モール、駐車場	○商業施設
○民営幼保一体子ども園(公設)(政府主導の)	○焼却炉(要検討)
○民間を活用した文化施設(図書館等)、JA産直品販売	○住宅街にふさわしくない施設
○図書コーナーをはじめとする文化施設、公設民営の施設	

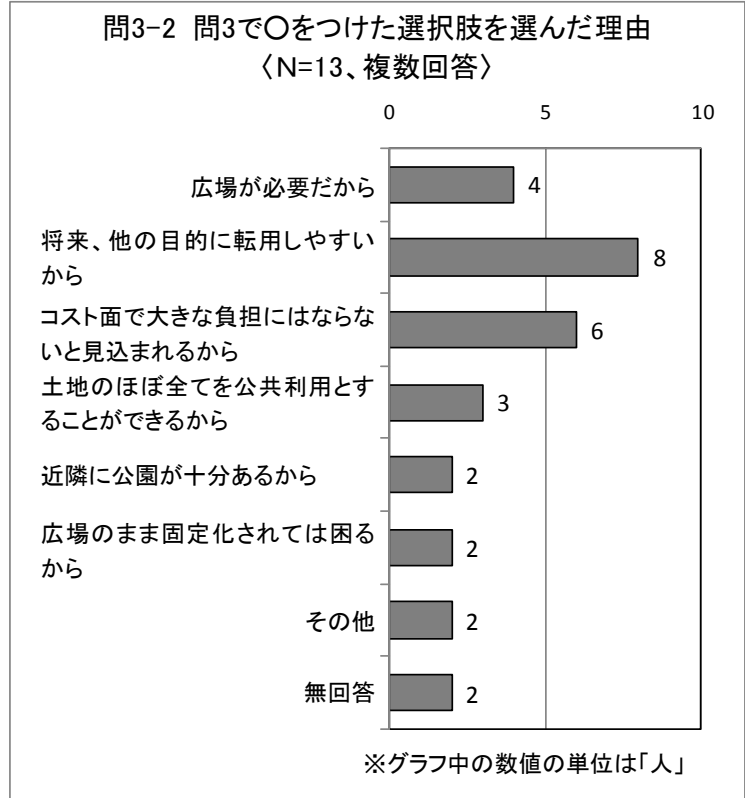
問3 パターンC【広場等(段階的利用含む)】

- 推進派(「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計)は7人、消極派(「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計)は3人で推進派が多い。



問3-2 問3の回答理由

- 「将来、他の目的に転用しやすいから」が8人と多く、将来的には別の利用をしたほうが良いと考えている方が多いと見られる。
- また、「コスト面で大きな負担にはならないと見込まれるから」も6人と多く、ここでも財政的な負担を問題にしている方が多くなっている。

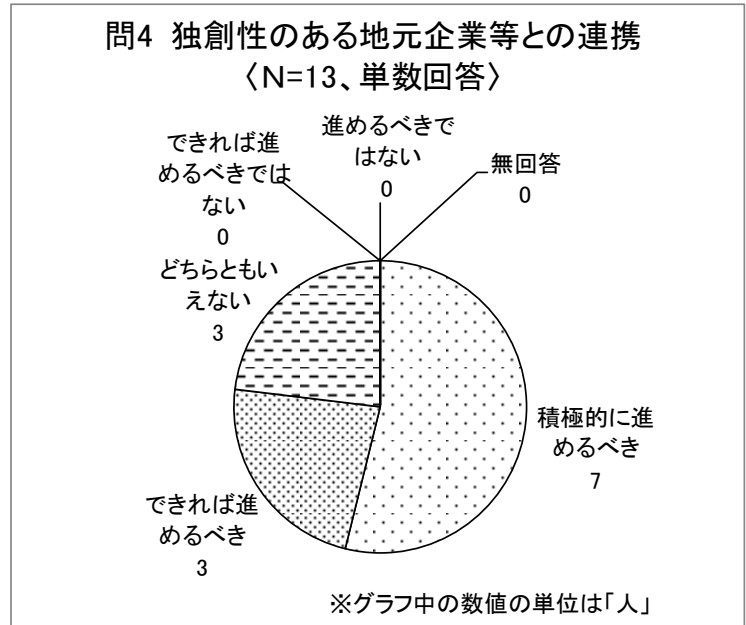


問3-3 パターンCで必要・不要施設

〈必要な施設〉	〈不要な施設〉
○運動広場	○商業施設
○極小規模ゴミ不燃処理スペース(住居地域でも可能な規模、条件をクリア)	○公園、集会所、小売施設
○広場の中に屋根のある建物等があるコミュニティの空間	
○図書館	
○ゆっくり休めるような施設	

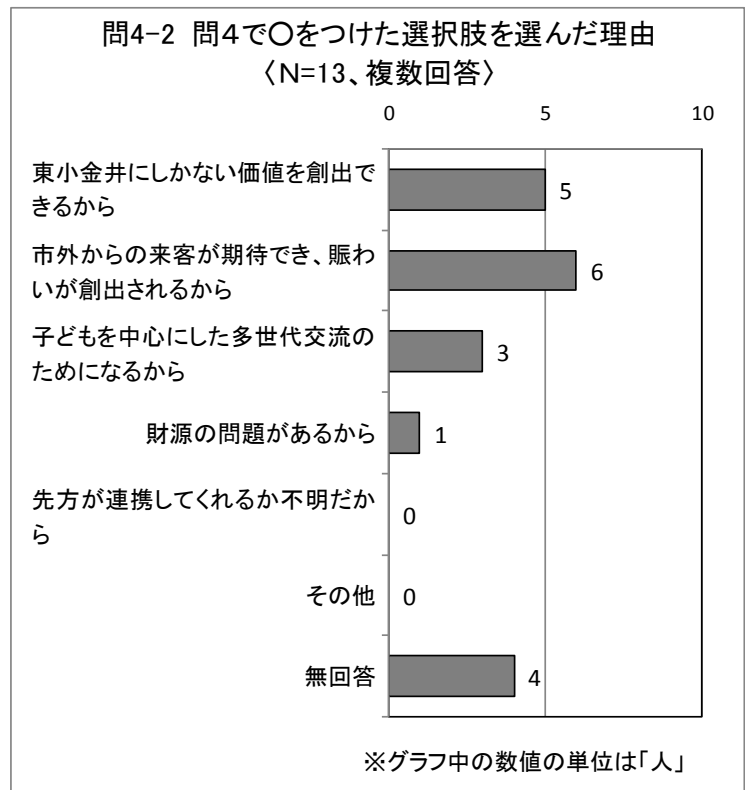
問4 独創性のある地元企業等との連携

- 推進派（「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計）は10人、消極派（「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計）は一人もおらず、推進派が大多数を占める。



問 4-2 問 4 の回答理由

○「市外からの来客が期待でき、賑わいが創出されるから」(6人)や「東小金井にしかない価値を創出できるから」(5人)などが多く、地域資源を有効に活用すべきとの意見が多い。



問 4-3 独創性のある地元企業との連携に関する意見等

〈独創性のある地元企業との連携についての意見〉

- ジブリ、C パターン
- ジブリを活かしたい
- ジブリとよく話し合って前向きな事業推進へ
- アニメ、ジブリ関連文化施設(一般公募含む)

(4) 行政の公共・公益施設整備にかかる要請の整理

① 財政面からの要請事項

本市では、平成24年度予算編成において、世界的な経済不況や東日本大震災の影響から、大幅な市税収入の減と社会保障関連経費等の増により、危機的な財政状況に陥りました。平成25年度も危機的な状況は続く想定されています。

まちづくり事業用地については、土地開発公社が平成15年度から平成17年度にかけて総額約19億円で先行取得し、市が同額で引き取る事となっています。先行取得時の単価を換算して、敷地①及び②の取得費用を計算すると、利息を含めて合計約11.7億円と見込まれます。

このことから用地取得については、財政状況及び土地区画整理事業の進捗状況を踏まえ、平成26年度以降、段階的に進めていかざるを得ない状況です。

② 施設内容に関する要請事項

平成18年11月策定された整備構想で整備が検討されていた施設は以下に示すとおりであり、そのうち、市民活動センター、男女平等推進センター、防災センター、消費生活センター、保健福祉総合センターの5施設が、第4次基本構想・前期基本計画でも位置づけられています。これらの施設については、いずれは市内のいずれかの場所で整備する必要がありますが、策定委員会においても、東小金井駅北口まちづくり事業用地で整備すべきものではないとの結論に達したため、今回は施設の選択肢からは外して検討を行っています。

整備構想(平成18年11月策定)の掲載施設		第4次基本構想策定までの状況	小金井しあわせプラン (第4次基本構想・前期基本計画)	
	施設名			
最 優 先	1	けやき保育園・ピノキオ幼稚園	区画整理事業内で移転予定	左記のとおり、別途整備
	2	駅前交番	区画整理事業内で移転予定	特に記載なし(左記のとおり)
	3	公衆トイレ	別途検討中	特に記載なし(左記のとおり)
	4	耐震性貯水槽	梶野公園内に整備済	整備済(左記のとおり)
長 期 総 合 計 画	5	市民活動センター	未整備(市民協働支援センター準備室を設置)	市民協働支援センター整備を「主な事業」として推進
	6	男女平等推進センター	未整備(第3次行動計画に記載)	「主な事業」として整備を検討
	7	防災センター	未整備(地域防災計画に記載)	「主な事業」として新庁舎内の整備を推進
	8	消費生活センター	未整備(審議会答申あり)	「主な取組」として整備を推進
	9	保健福祉総合センター	未整備(保健福祉総合計画に記載予定)	「主な取組」として設置を検討
	10	生涯学習支援センター	未整備(生涯学習推進計画に記載)	特に記載なし(整備年度が未定のため)
	11	産業振興センター	未整備(根拠規定なし)	特に記載なし(個別計画にも予定がないため)
法 令 ・ 二 ー ズ	12	障害者就労支援センター	市役所第2庁舎内に整備済	整備済(左記のとおり)
	13	地元農産物等の生鮮食品販売所	未整備(農業振興基本計画に記載)	特に記載なし
	14	シルバー人材センター東部拠点	整備するか検討	特に記載なし
	15	図書館機能の充実	整備するか検討	特に記載なし
	16	こども館	整備するか検討	特に記載なし
	17	水とみどりの科学館(環境博物館)	整備するか検討	特に記載なし

3 整備計画

(1) 計画のコンセプト

東小金井の居間（リビング）

幅広い人たちが立ち寄り、思い思いに過ごせ、様々な交流の輪が広がっていく場

① 多世代交流

第4次基本構想・前期基本計画の将来像「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」では多世代交流が重視され、整備構想では「やさしさと生きがいの拠点」を基本理念として、「多様な人々のやさしさあふれる交流」を推進するとしています。

市民アンケートでも「健康・介護」や「賑わい」に次いで「子どもやお年寄りがのんびりと過ごす場所」を重視する回答が多く、市民ワークショップ（第1回）では「子育て・子育てに役立つ」に次いで「交流」を重視する回答が多くなっています。

既存の公共施設は、例えば市民会館や集会施設のように予約を要する施設であったり、図書館のように単一の目的のためにしか利用できない施設であったりします。新たなまちづくりが進む東小金井地域では、小金井生まれ小金井育ちの「小金井っ子」から最近転入してきた人まで、市民の多様化はさらに進むと考えられます。このため、まちの核となるとともに、幅広い人たちが立ち寄り、思い思いに過ごせ、様々な交流の輪が広がっていく場が必要であると考え、「多世代交流」を第一のキーワードとしました。

② 多目的複合

整備構想では、「情報提供機能（図書・資料の蔵書・閲覧・検索、相談スペース等）」、「市民交流機能（談話、自由作業スペース等）」、「会議・研修等機能（会議・研修・学習等に利用できる多目的スペース等）」の3つの機能を例示し、「求められる類似の機能の集約・複合化を図り、効率的・効果的な各種の拠点機能の整備を目指す。」（p. 10）ものとしています。

第4次基本構想・前期基本計画等では、市民協働支援センターや中央図書館等、各種の施設・センターを整備することが記載されて

いますが、それらの施設は市の中心部にあるべき施設や市庁舎に併設又は近接して

8つの機能

- ① 会議・相談 （小会議室等）
- ② 集会・イベント機能 （ホール等）
- ③ 学習・図書機能 （学習・図書コーナー）
- ④ 福祉 （子育て支援を含む。）・医療機能 （健診・談話等）
- ⑤ 交流機能 （たまり場・居場所・広場）
- ⑥ 情報機能 （閲覧・検索コーナー）
- ⑦ 事務機能 （事務室等）
- ⑧ 保管・備蓄機能 （ロッカー・倉庫等）

いることが望ましい施設が多いことに加え、市の公共施設整備計画が策定されていないこと等を踏まえ、東小金井地域には「多目的複合」の施設を整備するべきであると考え、施設に導入されるべき機能を前頁の表に示す8つに整理しました。中でも、「多世代交流」及び「多目的複合」の観点から、⑤交流機能に③学習・図書機能及び⑥情報機能を併せたものを基本機能とし、そこに他の機能を付加していくものとしします。

また、将来の人口の変化や少子高齢化の進行等による市民ニーズの変化も考えられることから、公共施設を整備する場合には、スケルトン・インフィル構造^(※)のように、状況の変化にも対応できるものとしします。

なお、市民アンケート等では図書館のニーズが強く示されましたが、前述のとおり、中央図書館は市の中心部にあるべき施設と考えられることに加え、まちづくり事業用地は図書館東分館及び緑分館等からも遠くないことから、8つの機能の1つにとどめています。

※スケルトン・インフィル構造：スケルトン（建物を支える構造躯体）とインフィル（間取りや内装）を構造上、明確に分けた構造の建築物。後にインフィルを比較的容易に変更できることから、ライフスタイルやライフサイクルに合わせた多様な使い方が可能とされる。

③ 最適な推進

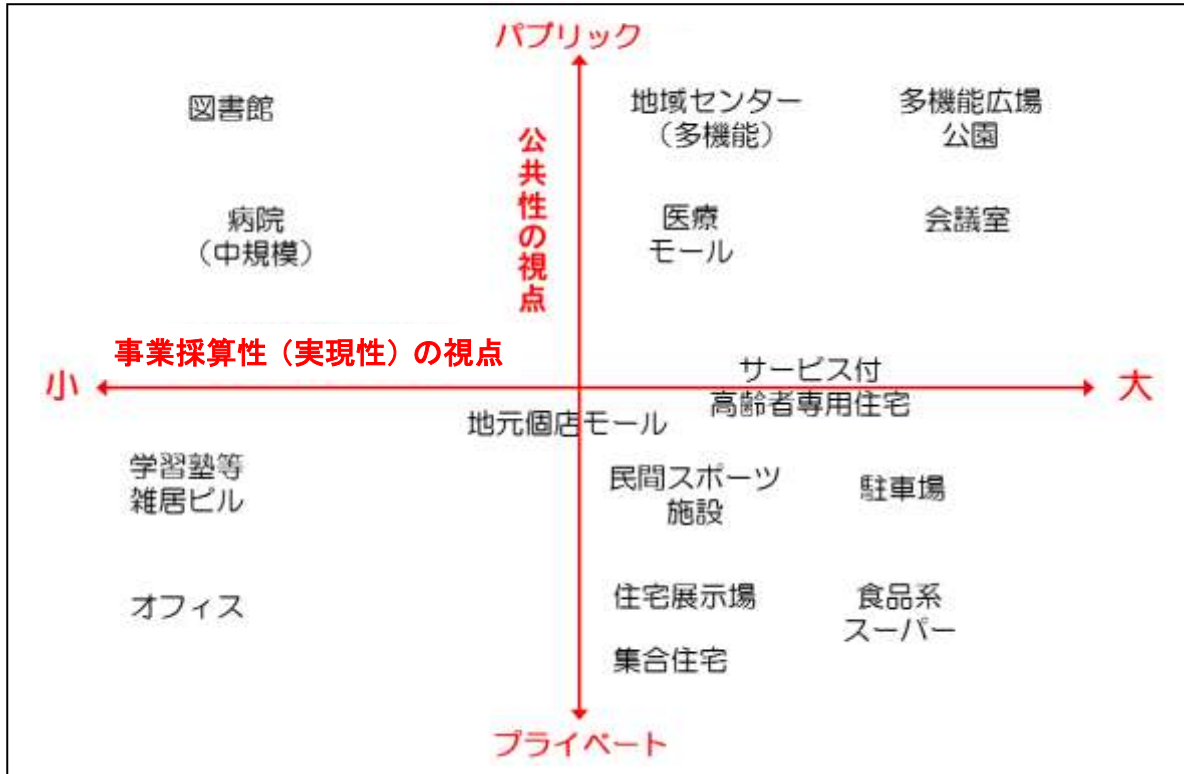
整備構想は、公共施設の整備を想定しています。しかし、整備構想策定時点の平成18年度と比べて、本計画の検討を行った平成23年度・平成24年度の市の財政状況がより厳しい方向に変化していることを踏まえると、公共施設整備ありきではなく、公共資産の活用も含めた最適な公共施設の整備及び公共資産の活用が求められると考えられます。

市民アンケート及び市民ワークショップにおいても、資産の有効活用や民間活力の活用を図るべきだという意見が多くを占めていることから、専門家による採算実現可能性調査（フィージビリティ・スタディ）等を踏まえて、検討を行いました。

まちづくり事業用地においては、公共施設はもちろん、民間活用による施設についても公共性が必要であるため、公共性と事業採算性（実現性）の2つの視点から選択肢となりうる施設を検討した結果、「多機能広場・公園」、「会議室」、「地域センター（多機能）」などが、公共性が比較的高く、事業採算性（実現性）が高い施設であり、導入対象としします。

なお、民間活用の検討に当たっては、一定の条件を設けたうえで、売却の可能性についても検討をしましたが、駅周辺でまとまった面積の土地を市が確保できることはまれであり、市民が広く活用できるよう、Ⅰ期①2,024㎡、②1,080㎡及びⅡ期③1,622㎡など大規模でまとまった土地については、市による保有を前提としします。

公共性・事業採算性（実現性）からの施設検討



(2) 整備・活用のあり方

① 整備・活用の考え方

まちづくり事業用地のⅠ期分である敷地①②の合計3, 104㎡における最適な公共施設の整備及び公共資産の活用について、市民ニーズを起点に公共・公益性と民間活用・事業採算性を軸に検討を進めた結果、整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等については以下の方針に基づいて整備するものとします。

- (1) 広場と一体となった交流施設を基本とする。
- (2) より充実した公共施設及び民間活力の活用について検討する。
- (3) 財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえて事業化を推進する。

ア) 広場と一体となった交流施設を基本とする。

「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基づいて、整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について検討した結果、広場と一体となった交流施設を基本とします。

市民ワークショップでも多くの参加者から支持されたように、多目的広場と小規模かつ簡易な公共施設が一体となった空間・施設として、多くの世代が立ち寄り、幅広い「多世代交流」が進み、「賑わい」、「生涯学習」、「健康・福祉」に繋がっていくことが期待されるとともに、起債及び補助金等の財源の面からも実現可能性が高いと考えられます。

イ) より充実した公共施設及び民間活力の活用について検討する。

広場と一体となった交流施設は、「多世代交流」により「賑わい」、「生涯学習」、「健康・福祉」の機能増進が望め、東小金井地域のまちづくりに対応したコミュニティづくりに資する点が強みであると考えられます。

このためには、広場と公共施設が一体となった施設であることが重要であり、小規模かつ簡易な公共施設（延べ床面積400㎡程度）を基本としながら、より充実した施設の整備が可能か追求する必要があります。また、「賑わい」づくり及び利用者の利便性を高めるため、カフェの設置等、民間活力の活用についても検討します。

ウ) 財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえて事業化を推進する。

現下の本市の状況から事業化を図るためには、財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえて、事業の実施年度及び概算事業費等を明らかにする必要があります。平成25年度に策定する実施計画（平成25年度～27年度）に併せて、財政状況等を整理して事業年度等を検討する必要があります。

② 整備・活用の方向性

多目的な用途に対応するため、敷地①②の中心を広場としながら、敷地②の一部に小規模かつ簡易な施設を一体的に整備します。ただし、市の厳しい財政状況、今後の人口減少や更なる少子高齢化による市民ニーズの変化を踏まえ、大きなハコモノは建せず、最少の経費で「賑わい」、「交流」、「健康・福祉」、「生涯学習」等につながる施設とすることを基本とします。また、簡易な施設とすることで、将来に備えた戦略的用地として確保することも可能となります。

財源については、起債や補助金等の活用により、市の一般財源による当初負担額が小さくなると考えられます。

なお、整備に当たって、広場を都市計画公園として整備できれば、起債及び補助金等が導入できるため有利となりますが、土地区画整理事業において、1号公園と2号公園の2つの都市計画公園の整備が進められており、現時点での都市計画の変更は、土地区画整理事業の進捗に大きな影響があるため、難しいと考えられます。



広場と一体となった交流施設のポイント

- (1) 市民の交流や憩いのための広場を中心とした多目的交流施設に対する市民ニーズに応えることを優先する。
- (2) 広場と小規模かつ簡易な施設（延べ床面積400㎡程度）が一体となった多目的な用途に対応できる公共施設を整備する。
- (3) 将来の市民ニーズの変化に対応することも可能である。

敷地①②

敷地①②を一体的に広場を中心に活用

敷地②の一部に小規模かつ簡易な公共施設（延べ床面積400㎡程度）

(広場のイメージ)

- 芝生及びデッキ等
- 敷地の一部にコンテナ等を活用してカフェ等を配置
- イベント等に活用できるよう電気、水道等を配置

(公共施設のイメージ)

- 1階：⑤交流機能を中心に、③学習・図書機能、⑥情報機能及び⑦事務機能
2階：①会議・相談機能と②集会・イベントの場として多目的利用できるスペース（間仕切りで区切り最大50人程度）

③ 財源確保の考え方

ア) 起債

敷地①②を一体的に広場とし、敷地の一部に小規模かつ簡易な公共施設を整備するもので、広場部分及び施設部分ともに、「一般事業」（充当率75%）として起債可能です。

イ) 補助金等

社会資本整備総合交付金による補助が考えられますが、まちづくり事業用地にとどまらない広域的なまちづくり計画として社会資本整備総合計画を策定する必要がありますので、現時点での可能性は低いと考えられます。

市町村総合交付金振興割地域特選枠は、都の予算の範囲内で、多摩・島しょ地域の全市町村からの申請事業の中で、地域性・独自性・先進性が高い事業について、都が審査・選定して交付されるものです。現時点では、事業の内容によっては採択の可能性はありますが、予め財源として見込むことは適当ではありません。

ウ) 地代收入

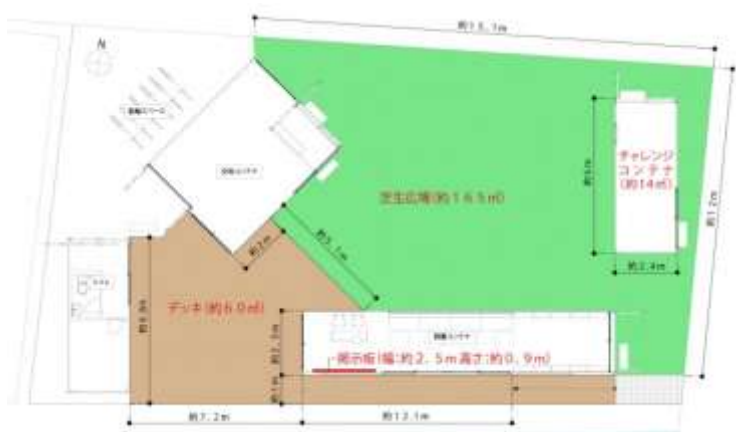
敷地及び施設の一部を民間に賃貸することは可能ですが、金額はわずかであると考えられます。

■整備事例

事例1：佐賀「わいわい!!コンテナ2」プロジェクト

- 佐賀「わいわい!!コンテナ2」プロジェクトは、空洞化が進む佐賀市中心部の活性化を図るため、社会実験として、誰もが無料で自由を楽しむことができる「空き地リビング」として整備されたもの。読書コンテナ、一般貸し出し用のチャレンジコンテナ、芝生広場などから成る。
- 同様の内容で実施した「わいわいコンテナ」プロジェクトでは8か月間（平成23年6月11日～平成24年1月末）で延べ15,000人が利用。

- 所在地：佐賀市呉服元町2番地内（旧佐賀銀行呉服元町支店前）
- 敷地面積：337㎡（申請面積）
- 建築面積：88.8㎡／○延床面積：88.8㎡
- 構造：鉄骨造 地上1階（海上輸送用コンテナ20Ft×4基、40Ft×1基）
- 外構：ウッドデッキ60㎡・高麗芝165㎡（芝張りはイベントとして子どもたちと実施）
- 主催：佐賀市街なか再生会議（事務局：NPO法人まちづくり機構ユマニテさが）
- 実施期間：平成24年6月9日～平成25年1月末（無休、年末年始を除く）
- 時間：午前10時～午後7時（冬季は午後6時まで）
- 設備等：[読書コンテナ] 世界の雑誌、絵本、漫画など（閲覧用） テーブル4席、ベンチ8席
[交流コンテナ] マット敷き、絵本（閲覧用）
[チャレンジコンテナ] 写真や絵の展示・物販用スペース
[トイレコンテナ] 男女兼用トイレ、おむつ交換・授乳スペース設置
[その他] 屋外席 | テーブル10席、イス30席
- 施設管理：常駐平日2人、休日3人を配置（施設全体管理、来場者へ施設の案内、周辺店舗の案内等）



左上：敷地の状況
右上：芝生広場の様子
左下：読書コンテナの様子
右下：チャレンジコンテナの様子
出典：佐賀「わいわい!!コンテナ2」プロジェクト
(<http://www.waiwai-saga.jp/>)

事例2：暮らしづくりネットワーク北芝

- 大阪府箕面市萱野地区での萱野中央特定土地区画整理事業の隣接地に位置する萱野地区の遊休地を活用した、「多様な主体の参加と連携による活力ある地域づくりモデル事業」である「ゆめ工房プロジェクト」に端を発し、その遊休地を地域の人たちが購入して、地域拠点として整備したもの。
- 「ゆめ工房プロジェクト」は、遊休地に、自力で仮設事務所・フリースペースを建設し、そこを拠点に地域活動を活性化していこうというプロジェクトで、舞台やフリースペースなどを作り、アートイベントやモデルルーム、チャレンジショップなどの場の提供から、起業支援までを結びつけていこうと考え、「夢を実現する場所」という意味から命名。ゆめ工房プロジェクトでの活動を引き継ぎ、地域の人たちの夢を実現する場所として、コミュニティ施設などを整備。「芝楽」として活動を継続。
- 活動コンセプトは、「出会い、つながり、元気になろう」、「両極性・多様性を活かすこと」。
- 施設は、施設を運営するNPO法人の事務所とカフェ(NICO)が入るコミュニティ施設のほか、コンテナを活用した駄菓子屋やチャレンジショップ等が芝生広場を囲むように配置されている。
- 活動としては、喫茶や駄菓子屋、コンテナ等を活用したチャレンジショップが営業しているほか、毎月第3日曜日の青空野菜市、まちかどサービス、その他、地域のイベントなどが頻繁に行われている。また、地域通貨(100芝楽)などの取組も行っている。

○住所：大阪府箕面市萱野2-1 1-4

○運営主体：特定非営利活動法人暮らしづくりネットワーク北芝

○オープン：平成16年

○敷地面積：約800㎡

○施設：コミュニティ施設「芝楽」、コンテナ2棟、手作り石窯



左上：施設配置図／右上：青空野菜市
左下：コンテナ／中下：コミュニティ施設
右下：芝生広場

出典：暮らしづくりネットワーク北芝HP
(<http://www.hcn.zaq.ne.jp/kurashi-net/kvu/index.html>)

事例3：宮代町進修館

- 埼玉県宮代町の公民館として昭和55年に完成。完成当初は半円だった広場が平成20年に円形に拡幅された。
- 整備コンセプト：「進修館は町の人みんなの庭です・居間です・勉強部屋です。そして、みんなが気軽に集まって、何かを作り出す作業場です。建物を覆う巨峰が実るころ、あなたはここで何を実らせるのでしょうか。」
- 公民館として90%を超える高い稼働率を維持している。毎年8月の最終週の週末、宮代町民まつりが実施されるなど、住民に愛される公共施設として活用されている。

- 設計：象設計集団
- 竣工年：昭和55年
- 所在地：埼玉県 宮代町
- 構造規模：RC造 2階建
- 敷地面積：5,000㎡
- 建築面積：2,000㎡
- 延床面積：3,000㎡
- 休館日：水曜日、年末年始（12月29日～1月3日）
- 開館時間：9時～21時30分（2階ロビーの開放時間は19時まで）
- 主な施設：大ホール、小ホール、集会室、研修室、食堂、和室、茶室、芝生広場
- 運営費用：4,100万円（平成21年度）（利用料収入は約800万円（平成21年度））
- 利用者数：延べ86,375人（平成21年度）※芝生広場の利用者15,363人を含む。



左上：施設全景／右上：芝生広場拡張記念式典準備の様子／左下：同左／右下：施設内部の様子
出典：象設計集団blog「ぞぶろぐ」<http://machizo7.seesaa.net/>

(3) 課題

① まちづくり事業用地の一体的活用について

本計画では、Ⅱ期分については土地区画整理事業の進捗に伴う位置及び形状の変化等の可能性があるため、Ⅰ期分を優先して検討しましたが、Ⅰ期分とⅡ期分の一体的な活用が望まれます。

まちづくり事業用地における市民の利用及び資産活用においては、一体的に活用した方が利便性も高く、地代収入等の総額も大きなものになると考えられるためです。

Ⅰ期分については、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なりますが、利用者の動線や施設としてのデザインを含めて、2つの敷地の一体的活用を図る必要があります。また、Ⅱ期分についても、売却せずに利活用を図る場合には、Ⅰ期に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ります。

② 地元企業等との連携について

広場と一体となった交流施設を基本とした多目的広場及び公共施設の整備や活用に当たって、独創性のある地元企業等との連携を図ることにより、より利便性が高く、市民に親しまれる東小金井地域の中核となる施設としていくことが可能となると考えられます。

事業化に当たっては、地元企業等の意見を聞き、協力を得る機会を設ける等により、可能な限り地元企業等との連携を図る必要があります。

③ 市民参加及び推進体制について

本計画は、市民アンケート、2回の市民ワークショップと市民説明会及びパブリック・コメントを踏まえ、市民参加の策定委員会での議論を重ねて作り上げたものです。整備される公共施設が「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す。

また、多目的な施設となることから、最適な利活用を図るため、市においても必要に応じて庁内横断的な推進体制を整備する必要があります。

④ 暫定的な活用について

現在、本市は危機的な財政状況に陥っており、予算が確保できず、直ちに用地を取得して施設整備事業を進められない場合が考えられます。

その場合には、土地開発公社と協議して、まちづくり事業用地の暫定的な利活用について検討するものとします。なお、平成25年度の市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園の移転に合わせて、通園する乳幼児及び送り迎えの保護者等の交通安全を

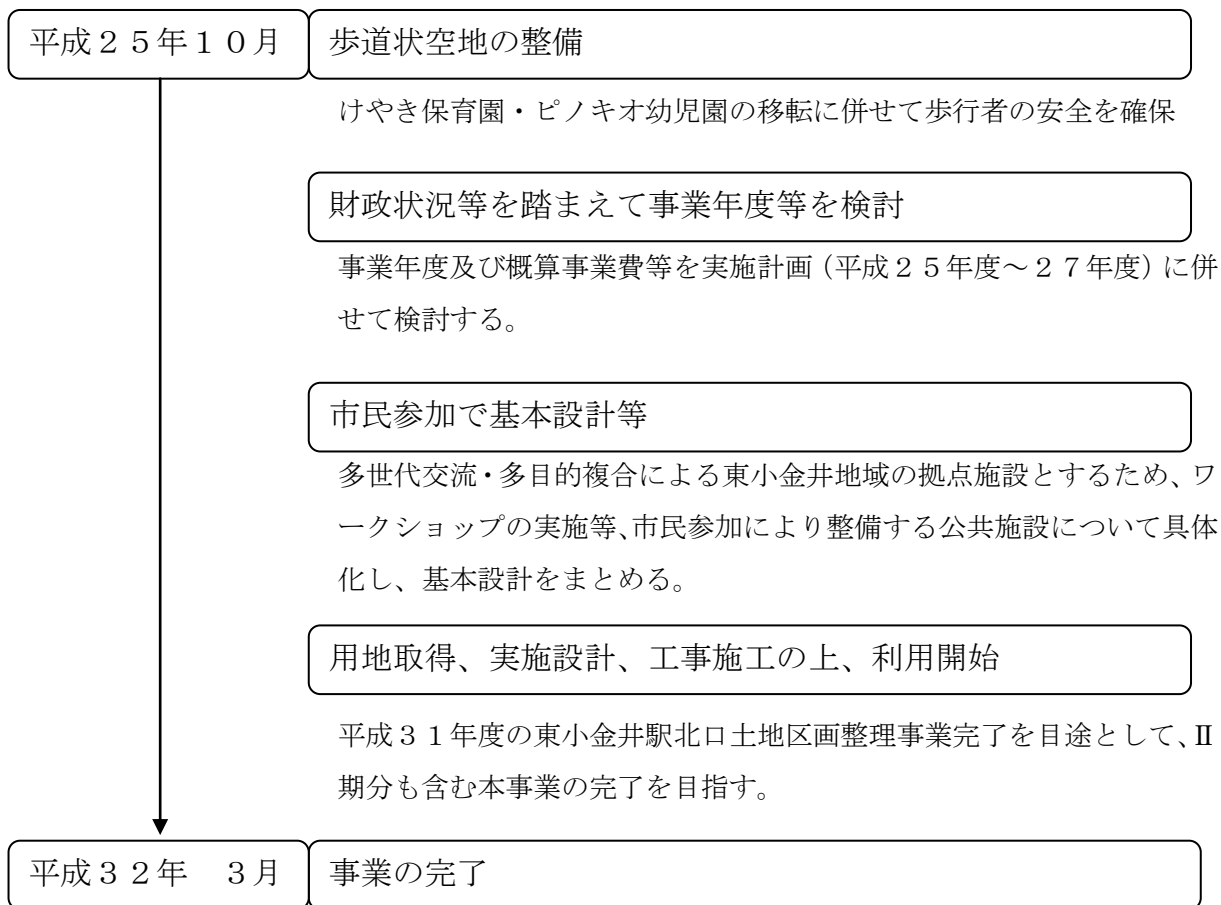
確保するための歩道状空地を整備するとともに、敷地②を約3.4億円で取得し、その後、敷地①を約7.4億円で取得する予定となっています。

⑤ 事業の計画的な推進について

財政面での厳しい状況が続く中であっても、まちづくり事業用地の活用を着実に進めていくため、事業化に向けて補助事業などの適用可能性について検討するなどして財源を確保し、速やかな実現化に向けた検討を進めていくものとします。

(4) 目標時期と実施手順

まちづくり事業用地のⅠ期分（p. 4参照）における公共施設の整備及び公共資産の活用に係る事業は、東小金井駅北口土地区画整理事業が完了する平成31年度末を目途として実施することとし、その手順は、おおむね下図のとおりとします。



4 資料

(1) 策定委員会における検討経過

① 3つの整備パターンに関する検討

策定委員会では、まちづくり事業用地のI期分である敷地①②の合計3,104㎡における最適な公共施設の整備及び公共資産の活用について、市民ニーズを起点に公共・公益性と民間活用・事業採算性を軸に検討を進めました。そして、(A)公共施設優先型、(B)民間活用優先型、(C)広場と一体となった交流施設型の3パターンを平成24年3月の市民ワークショップ(第2回)で中間報告し、更に検討を重ねました。

以下、それぞれのパターンの概要及びそれに至る検討経過についてご説明します。

(A) 公共施設優先型



公共施設優先型のポイント

- (1) 公共施設に対する市民ニーズに最大限応えることを優先したパターン
- (2) 中規模な公共施設(延べ床面積1,700㎡程度)を整備する。
- (3) 用地取得を含めた事業費の総額は3パターンの中で最大となる。

敷地①

公共性のある民間企業に貸地等の活用を図ることを視野に入れる。

(理由)

敷地①も市の負担で公共施設を整備するこ

敷地②

中規模な公共施設(延べ床面積1,700㎡程度)

(イメージ)

1階:⑤交流機能を中心に③学習・図書機能、

<p>とは財政上困難なため。 (採算実現可能性調査等で想定される施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●医療モール ●サービス付き高齢者向け住宅 ●保育所 <p style="text-align: right;">等</p>	<p>⑥情報機能及び⑦事務機能 2階：①会議・相談機能、②集会・イベント機能（定員10人～100人。間仕切りで区切れるとすると200人程度）、⑧保管・備蓄機能</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

公共施設に対する市民ニーズに最大限応えることを優先して、厳しい財政状況の中で最大限の施設を整備しうるパターンとして考えられた案です。平成24年3月に開催された市民ワークショップ（第2回）では、賛否が拮抗しました。

しかし、それでも敷地①②両方について公共施設を整備を図ることは財政的に極めて困難であると考えられたため、敷地①については、整備費を捻出するために貸地等も視野に入れた活用を図ることとし、敷地②に公共施設を建設することとしました。敷地②は1,080㎡ですので、容積率いっぱい公共施設を建てるとすれば2,160㎡の建物を建てることができますが、みどりやバリアフリー等への対応のため、一定のゆとりが求められると考えて、延べ床面積を1,700㎡としています。仮に2階建てとして、メインフロアとなる1階部分には、⑤交流機能に③学習・図書機能、⑥情報機能及び⑦事務機能を配置し、2階部分に①会議・相談機能、②集会・イベント機能、⑧保管・備蓄機能等を配置するものです。

敷地①については、専門家による採算実現可能性調査等では、医療モール、サービス付き高齢者向け住宅、保育所等が考えられるとされています。

公共施設優先型は、用地取得と施設整備を合わせた総事業費としては3パターンの中で最大になると見込まれます。ただし、市の一般財源^{※1}による当初負担額については、起債^{※2}や補助金等の活用ができれば小さくなるのが考えられます。これらについては、「②整備すべき公共施設の財源等（3案の比較）」（p.38）で検討します。

※1 一般財源：市の裁量によって使用できる財源で、市税や地方交付税、臨時財政対策債など

※2 起債：公共施設の整備等に充てるため、地方債を発行すること。

(B) 民間活用優先型



民間活用優先型のポイント

- (1) 民間活力の活用による賑わいづくりや魅力的な施設づくりに対する市民ニーズに応えることを優先したパターン
- (2) 誘致すべき民間施設としては、一定の公共性を有する医療モール等が考えられる。
- (3) 施設整備に係る市の負担を抑えることが可能である。

敷地①

民間企業に貸地の上、民間施設を整備する。

(採算実現可能性調査等)

- 医療モール
- サービス付き高齢者向け住宅 等
- (利便施設等)
- 地元店モール
- コンビニエンスストア
- カフェ 等

敷地②

民間企業に貸地の上、小規模な公共施設を譲り受ける。(延べ床面積800㎡程度)

(イメージ)

- 1階: ⑤交流機能を中心に③学習・図書機能、⑥情報機能及び⑦事務機能
- 2階: ①会議・相談機能と②集会・イベントとして多目的利用できるスペース (間仕切りで区切り最大100人程度)

民間活力を最大限に活用し、優良な民間企業による一体的整備により賑わいづくりや魅力的な施設づくりを行うことを優先したパターンです。市の財政負担を抑えつつ、敷地①②の一体的な活用を行い、併せて優良な民間のテナントの導入により賑わいを創りだすこと等を目指しています。ただし、策定委員会では土地区画整理事業において駅前等に商業施設の集積化を図るものとして地区計画が策定されてお

り、市が民業に関与することによる民業圧迫等への配慮が必要としています。市民ワークショップ（第2回）では、賛否が拮抗しました。

誘致すべき民間施設について、専門家による採算実現可能性調査では、食品スーパー、専門店モール、住宅展示場及び集合住宅等について高い採算性が見込めるとされました。しかし、策定委員会で慎重に検討を重ねた結果、公共性及び地域活性化の観点からこれらの施設は導入の選択肢に入れないこととなり、民業圧迫とならず採算可能性のあるものの例として、医療モール、サービス付き高齢者向け住宅が挙げられました。これらの施設は採算可能性はあるものの収益性が高い施設ではないため、貸地により市が得られる地代収入に対する期待は低いものとなります。

このパターンでは、敷地①②を貸地として、民間企業による一体的な施設整備を図りつつ、小規模な公共施設（延べ床面積800㎡程度）を併せて整備してもらい、譲り受けることを想定しています。市民ワークショップ等でも参加者から意見が出されましたが、市が活用できる数少ない公共用地である以上、一定の公共性に配慮して小規模ながらも公共施設の整備を図るべきだとされたためです。⑤交流機能に③学習・図書機能、⑥情報機能及び⑦事務機能を配置し、①会議・相談機能と②集会・イベント機能として利用可能な間仕切りできるスペースを設けるものとしています。

民間活用優先型は、施設整備に係る市の負担を抑えることが可能ですが、用地取得費について起債や補助金等の対象とならない場合には、一般財源からの市の負担額は大きなものとなると考えられます。これらについては、「②整備すべき公共施設の財源等（3案の比較）」（p. 38）で検討します。

なお、PFI^(※)については、採算実現可能性調査により、まちづくり事業用地の面積が小さい等により、事業化は困難であるとされました。

※PFI：社会資本整備の民間事業化のこと。プライベート・フィナンシャル・イニシアチブの略語。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新しい手法。民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に基づいて実施され、公共事業に準じた国庫補助金や地方交付税上の措置等の支援措置を受けられる場合がある。

(C) 広場と一体となった交流施設型



広場と一体となった交流施設型のポイント

- (1) 市民の交流や憩いのための広場を中心とした多目的交流施設に対する市民ニーズに応えることを優先したパターン
- (2) 広場と小規模かつ簡易な施設（延べ床面積400㎡程度）が一体となった多目的な用途に対応できる公共施設を整備する。
- (3) 将来の市民ニーズの変化に対応することも可能である。

敷地①②

敷地①②を一体的に広場を中心に活用

敷地②の一部に小規模かつ簡易な公共施設（延べ床面積400㎡程度）

(広場のイメージ)

- 芝生及びデッキ等
- 敷地の一部にコンテナ等を活用してカフェ等を配置
- イベント等に活用できるよう電気、水道等を配置

(公共施設のイメージ)

- 1階: ⑤交流機能を中心に③学習・図書機能、⑥情報機能及び⑦事務機能
- 2階: ①会議・相談機能と②集会・イベントとして多目的利用できるスペース（間仕切りで区切り最大50人程度）

市民の交流や憩いのための広場を中心とした多目的交流施設に対する市民ニーズに応えることを優先したパターンです。

多目的な用途に対応するため、敷地①②の中心を広場としながら、敷地②の一部に小規模かつ簡易な施設を一体的に整備するものです。市の厳しい財政状況、今後の人口減少や更なる少子高齢化による市民ニーズの変化を踏まえ、大きなハコモノ

は建てず、最少の経費で「賑わい」、「交流」、「健康・福祉」、「生涯学習」等につながり、かつ将来に備えた戦略的用地として確保することも可能であるものであるとされ、市民ワークショップ（第2回）では、賛成が最も多く、反対が少なかった案です。

敷地①②の全てを広場とすることも策定委員会では検討されましたが、「多世代交流」や「賑わい」づくりのための多目的施設とするためには、広場だけでなく、施設と一体的であるべきとされました。

起債や補助金等の活用により、市の一般財源による当初負担額が小さくなると考えられます。これについては、「②整備すべき公共施設の財源等（3案の比較）」で検討します。

なお、起債及び補助金等において有利となる都市計画公園として広場を整備できないか検討しましたが、困難であるとの結論に達しました。土地区画整理事業において、まちづくり事業用地にも近い1号公園と2号公園の2つの都市計画公園の整備が進められており、現時点での都市計画の変更は、土地区画整理事業の進捗に大きな影響があると考えられるためです。

② 整備すべき公共施設の財源等（3案の比較）

本市では、平成24年度予算編成において、世界的な経済不況や東日本大震災の影響から、大幅な市税収入の減と社会保障関連経費等の増により、危機的な財政状況に陥りました。平成25年度も危機的な状況は続くと思われています。

整備すべき公共施設については、機能・規模の検討もさることながら、用地取得、施設整備にかかる費用の財源として、起債及び補助金等が見込めるかが大きなポイントとなるため、前項を踏まえて財源等を検討しました。

ア) 用地取得費について

まちづくり事業用地については、土地開発公社が平成15年度から平成17年度にかけて総額約19億円で先行取得し、市が同額で引き取ることでなっています。先行取得時の単価を換算して、敷地①及び②の取得費用を計算すると、合計約11.7億円と想定されます。

市では、財政状況及び土地区画整理事業の進捗状況を踏まえ、段階的に用地取得を進めていくこととしており、平成25年度の市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園の移転に合わせて、通園する乳幼児及び送り迎えの保護者等の交通安全を確保するための歩道状空地とする敷地②の一部を約4,700万円で取得し、その後、敷地②の残りを約3.6億円、敷地①を約7.6億円で取得する予定となっています。

用地取得計画は、当初は平成23年度から順次取得する予定となっていました

が、厳しい財政状況等により延伸され、平成25年度以降、順次取得する予定となっています。

イ) 起債について

地方財政法第5条に基づき、地方公共団体は地方税等で歳入を賄うことを原則とし、地方債を発行し特定の事業に充てることが認められているのは、右表の5つの場合のみとされています。

まちづくり事業用地における公共施設の整備において起債が認められるのは(オ)の場合となり、施設の償還年限^(※1)に応じて世代間の費用負担を公平

にする観点から認められるものです。よって、一時的・暫定的な利用に際して起債は認められません。

公共施設等の建設事業費等のために起債する場合でも、整備する施設の種類等によって、起債充当率^(※2)や償還年限が異なってきます。3つのパターンに即して起債対象となるものは、下表のとおり、「一般事業」、「社会福祉施設整備事業」であると考えられます。

※1 償還年限：地方債を返済（償還）するための年限。その地方債を財源として建設した公共公用施設の耐用年数を超えてはならない。
 ※2 起債充当率：建設事業の事業費の財源について、国庫補助金などの特定財源を除いた地方負担額のうち、地方債で充当してもよいとする比率。毎年、総務省が策定する起債許可方針によって各事業債ごとに示される。

地方債の対象経費
(ア) 公営企業に要する経費
(イ) 出資金及び貸付金に要する経費
(ウ) 地方債の借換えに要する経費
(エ) 災害応急事業費、災害復旧事業費及び災害救助事業費に要する経費
(オ) 公共施設等の建設事業費等

種類	充当率	備考
一般事業	75%	集会施設・広場等
社会福祉施設整備事業	80%	児童福祉施設・老人福祉施設等

ウ) 補助金等について

用地取得も含む公共施設の整備に対する基本的な補助金等としては、(ア)社会資本整備総合交付金があります。市として広域のまちづくりについて事業計画を立て、東京都を通して国の社会資本整備総合計画に掲載されている

対象となり得る補助金等
(ア) 社会資本整備総合交付金
(イ) 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金
(ウ) 老人福祉施設整備費補助
(エ) 認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業
(オ) 子供家庭支援区市町村包括補助事業
(カ) 市町村総合交付金振興割地域特選枠

事業について交付されるもので、補助率は4割で用地取得費も対象となります。

厳密な費用対効果の検証等が求められるほか、まちづくり事業用地における施設整備単体では補助対象とならないため、少なくとも東小金井地域全体のまちづくりに係る計画を策定する必要があります。

用地取得費も対象となる補助金等としては、(イ) 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金がありますが、主体は自治体では不可となっており、まちづくり事業用地の3つのパターンで対象となるものではありません。

その他、施設整備の費用等を補助するものとして、福祉施設等については補助金がありますが、補助対象となるためには補助金の基準を満たす必要があります。また、市町村総合交付金振興割地域特選枠は、地域の独自性と先進性等があると東京都が認める事業について交付されます。施設整備のための工事費も対象となりますが、経常的業務は対象となりません。

エ) 3つのパターンと起債及び補助金等の財源について

	起債		補助金等		地代 収入
	敷地①	敷地②	敷地①	敷地②	
A 公共施設優先型	△	◎	△	△	○
B 民間活用優先型	×	×	×	×	◎
C 交流施設型	◎	◎	△	△	△

凡例：起債、補助金等 ◎（可能） △（可能性低い） ×（可能性はない） 地代収入 ◎（金額大） ○（金額小） △（金額わずか）

上表のとおり、(C) 交流施設型が一番有利であり、(A) 公共施設優先型がこれに次ぎ、(B) 民間活用優先型が一番厳しいということになります。

(A) 公共施設優先型

① 起債

敷地①は、公益性のある民間施設への貸地であり、基本的には起債できません。「社会福祉施設整備事業」として、児童福祉施設や老人保健施設等であれば起債も可能ですが、対象となり得る施設は採算実現可能性調査では採算性は低いとされており、可能性は低い（△）と言わざるを得ません。

敷地②については、市が中規模な公共施設を整備することとしており、「一般事業」（充当率75%）として起債可能（◎）です。

② 補助金等

社会資本整備総合交付金による補助が考えられますが、まちづくり事業用地にとどまらない広域的なまちづくり計画として社会資本整備総合計画を策定する必要がありますので、可能性は低い（△）と考えられます。

敷地①は、公益性のある民間施設に対する貸地となり、活用できる補助金等

は限られています。児童福祉施設や老人保健施設等であれば補助対象となる場合がありますが、起債の場合と同様に可能性は低い（△）と考えられます。

敷地②は、公共施設として市が直接に整備するものです。このため、児童福祉施設や老人保健施設等を市が整備する場合には補助対象となりますが、「多世代交流」及び「多目的複合」のための公共施設である以上、福祉等の単一目的のための施設を整備する可能性は低い（△）と考えられます。

③ 地代収入

敷地①について、定期借地権による権利金及び地代収入を見込むことができます。

(B) 民間活用優先型

① 起債

敷地①②ともに、貸地による民間の事業となり、基本的には起債できません。「社会福祉施設整備事業」として、児童福祉施設及び老人保健施設等であれば起債も可能ですが、対象となり得る施設は採算実現可能性調査では採算性は低いとされています。民間によるテナントの選定においては、(A) 公共施設優先型以上に採算性が重視されると考えられ、可能性はない（×）と考えられます。

② 補助金等

敷地①②ともに、貸地による民間の事業となり、活用できる補助金等は限られています。児童福祉施設や老人保健施設等であれば補助対象となる場合がありますが、起債の場合と同様に可能性はない（×）と考えられます。

③ 地代収入

敷地①②について、定期借地権による権利金及び地代収入を見込むことができます。しかし、公共性が高く、まちづくり事業用地に誘致すべき民間施設は、採算性が低いため、用地取得費をまかなうことはできないと考えられます。

(C) 広場と一体となった交流施設型

① 起債

敷地①②を一体的に広場とし、敷地の一部に小規模かつ簡易な公共施設を整備するもので、広場部分及び施設部分ともに、「一般事業」（充当率75%）として起債可能（◎）です。

② 補助金等

社会資本整備総合交付金による補助が考えられますが、まちづくり事業用地にとどまらない広域的なまちづくり計画として社会資本整備総合計画を策定する必要がありますので、可能性は低い（△）と考えられます。

市町村総合交付金振興割地域特選枠は、都の予算の範囲内で、多摩・島しょ地域の全市町村からの申請事業の中で、地域性・独自性・先進性が高い事業について、都が審査・選定して交付されるものです。現時点では、事業の内容によっては採択の可能性はありますが、可能性は低い（△）と言えます。

③ 地代収入

敷地及び施設の一部を民間に賃貸することは可能ですが、金額はわずかであると考えられます。

③ 策定委員会における結論

整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について、3つのパターンを比較検討した結果の結論としては、次のとおりとなります。

- (1) (C) 広場と一体となった交流施設型を基本とする。
- (2) より充実した公共施設及び民間活力の活用について検討する。
- (3) 財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえた事業化の推進

④ (C) 広場と一体となった交流施設型を基本とする。

「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基づいて、整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について検討した結果、(C) 広場と一体となった交流施設型を基本とすることと結論しました。

市民ワークショップでも多くの参加者から支持されたように、多目的広場と小規模かつ簡易な公共施設が一体となった空間・施設として、多くの世代が立ち寄り、幅広い「多世代交流」が進み、「賑わい」、「生涯学習」、「健康・福祉」に繋がっていくことが期待されるとともに、起債及び補助金等において、3案の中で格段の実現可能性を有するためです。

次頁の表のとおり、3パターンの比較において、(A) 公共施設優先型は公共施設への市民ニーズに対して最も対応することができる一方で、ハコモノ整備自体に対する批判があったことに加え、敷地①の民間活用に対する異論もありました。

また、(B) 民間活用優先型は、賑わいの創出や魅力ある施設づくりに対するニーズに対して一定の対応が図られるものの、敷地①②における商業施設等の整備について批判があり、公益性と収益性を兼ね備えた実現性のある民間施設の誘致が課題とされました。加えて、財政的にも起債対象外のため、市の一般財源から当初費用を賄うことが困難であるという結論となりました。

なお、危機的な財政状況により、他の2パターンでは事業費の確保に課題があり、市民が利用できないまま土地開発公社の借入金に対する市の金利負担が続くという状況に陥るリスクを払しょくすることができないことから、(C) 広場と一体となった交流施設型が最適な考え方と言えます。

	(A) 公共施設優先型	(B) 民間活用優先型	(C) 広場と一体となった交流施設型
市民ニーズ対応の中心	公共施設のニーズ	賑わいづくりや魅力的な施設づくり	交流や憩い
公共施設の規模	中	小	小規模で簡易
一般財源からの当初コスト	中	大	小
公益性	中 (一部は民間活用)	小 (民間活用の割合が大きい)	大 (全て公共的利用が可能)
将来対応の柔軟性	恒久施設のため対応しにくい	貸地が中心の場合、対応も可能	対応しやすい

⑤ より充実した公共施設及び民間活力の活用について検討する。

(C) 広場と一体となった交流施設型は、「多世代交流」により「賑わい」、「生涯学習」、「健康・福祉」の機能増進が望め、東小金井地域のまちづくりに対応したコミュニティづくりに資する点が強みであると考えられます。

このためには、広場と公共施設が一体となった施設であることが重要であり、小規模かつ簡易な公共施設（延べ床面積400㎡程度）を基本としながら、より充実した施設の整備が可能か追求する必要があります。また、「賑わい」づくり及び利用者の利便性を高めるため、カフェの設置等、(C) 広場と一体となった交流施設型の中での民間活力の活用についても検討すべきです。

⑥ 財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえた事業化の推進

本計画では、基本的な考え方を明らかにし、整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について3つのパターンを比較検討して、(C) 広場と一体となった交流施設型を基本とした公共施設の整備及び公共資産の活用を図るとの結論に達しました。

しかしながら、現下の本市の状況から事業化を図るためには、財政状況及び土地区画整理事業の進捗を踏まえて、事業の実施年度及び概算事業費等を明らかにする必要があります。平成25年度に市が策定する実施計画（平成25年度～27年度）に併せて、財政状況等を整理して事業年度等を検討していく必要があります。

(2) 市民意向の把握

① 市民アンケート調査

ア) 調査票

東小金井駅北口まちづくり事業用地の活用に関する市民アンケート調査

日頃から市政運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

東小金井駅北口では、平成31年度の事業完了を目指し、土地区画整理事業を実施しています。市ではこの土地区画整理事業地内の土地の一部を取得し、市民の皆様の生活に役立つ施設の整備等を考えています。

この調査は、市民の皆様から、東小金井駅北口にどのような機能を持つ公共・公益施設（以下「公共施設等」とします。）を、どのように整備したらよいかなどについておうかがいし、今後の参考とするために実施するものです。

なお、調査にあたっては、市民の皆様の中から、無作為で2,000人の方を選ばせていただきました。調査は無記名で行い、回答内容は統計的に処理するだけですので、ご回答いただいた皆さんにご迷惑をおかけすることはありません。

また、本アンケート調査とあわせて、東小金井駅北口での土地の有効活用について検討するための市民ワークショップを9月4日（日）に予定しています。市民ワークショップへの参加申込書を同封いたしましたので、お時間のある方はぜひご参加ください。

お忙しいところ、大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

小金井市

■調査票のご記入にあたってのお願い■

1. 「東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する説明資料」をお読みになってからご回答ください。
2. 質問には封筒の宛名のご本人様がお答えください。
3. 回答にあたっては、質問の指示に従ってください。
4. ご記入が済みましたら、お手数ですが同封の返信用封筒に入れ、**8月15日（月）**までに郵便ポストにご投函ください。切手を貼る必要はありません。

【問合せ先】

小金井市企画財政部企画政策課（政策担当）
（電話）042-387-9800 （FAX）042-387-1224
（電子メール）s010199@koganei-shi.jp

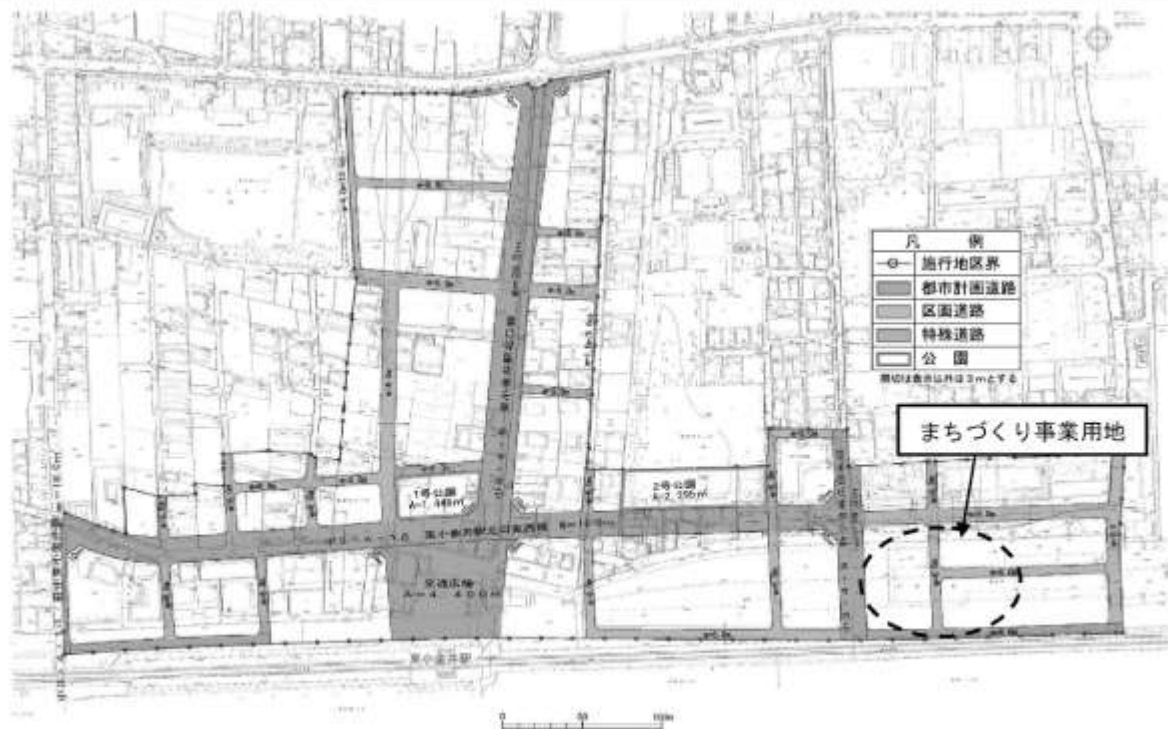
東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する説明資料

今回のアンケート調査でお答えいただき、まちづくり事業用地の概要や、市の人口や財政状況については以下のようになっています。

1 事業用地の概要

東小金井駅北口まちづくり事業用地は、東小金井駅北口土地区画整理事業地の中にあります。面積等の要件は以下のとおりとなっています。

- 土地面積 : 約 5,375 m² (飛び地を含む。主な敷地は下図の点線で囲まれた部分となる予定)
- 駅からの距離 : 約 300m
- 用途地域 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)



※本事業用地は、現在、小金井市土地開発公社が所有しており、今後、約 20 億円で市が取得する予定です。

2 人口の状況

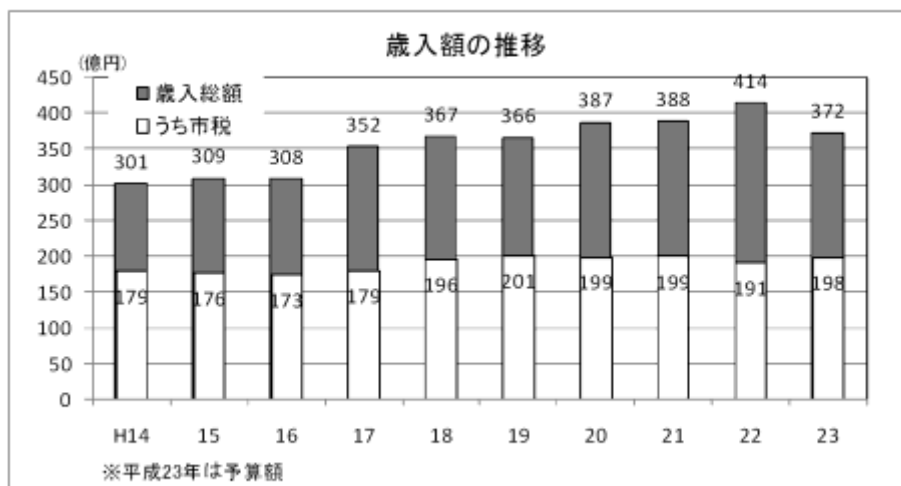
小金井市では、平成 37 年までは人口の増加が続くものと見られますが、少子高齢化が進み、平成 22 年から平成 37 年までの 15 年間で、0～14 歳人口は 3,000 人以上減少する一方、65 歳以上人口は 7,000 人以上増加するものと推計されます。



3 財政の状況

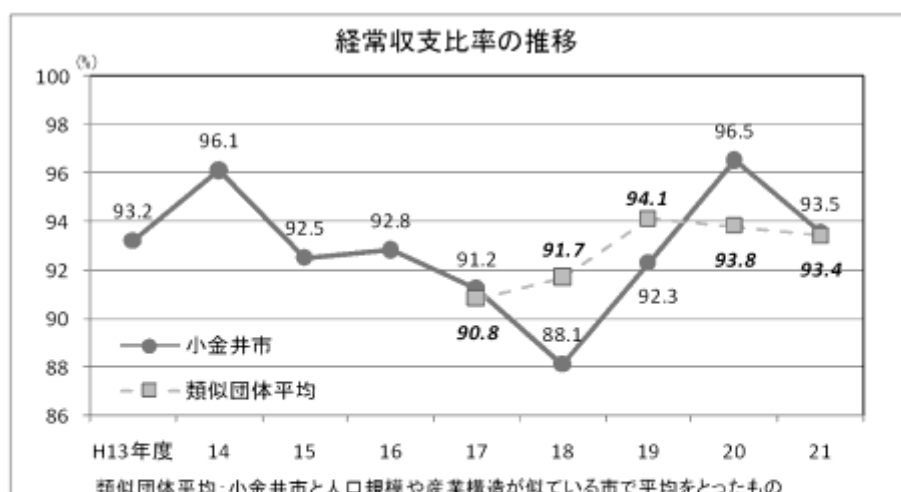
①歳入額の状況

歳入額は、平成 17 年度以降増加傾向にあります。まちづくりに伴う補助金等によるもので、平成 22 年度以降は減少に転じる見込です。税収は、平成 14 年度以降、179 億円～201 億円で推移しており、社会経済状況から大幅に増加することはないと考えられます。



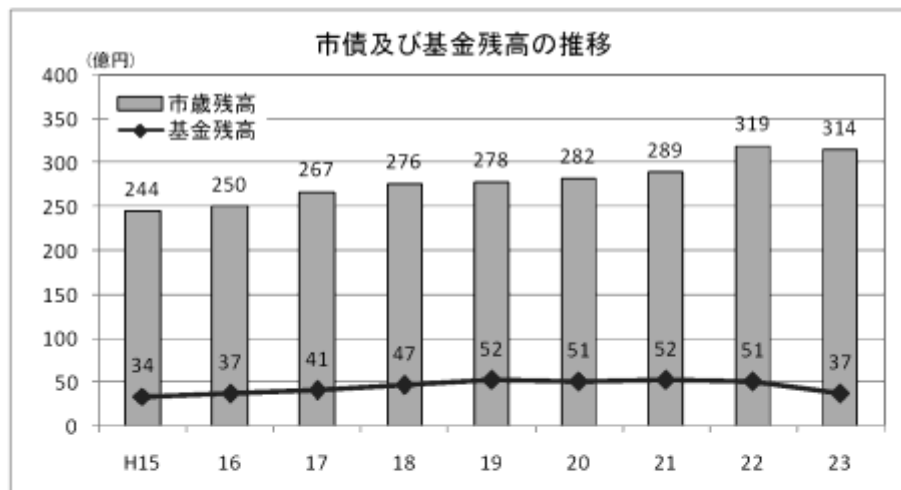
②経常収支比率*の状況

経常収支比率は、平成 14 年度以降回復基調にありましたが、平成 18 年度から再び悪化に転じています。平成 21 年度は若干の改善が見られたものの、収入のほとんどが必要経費として支出されている状況で、ゆとりのない状況が続いています。



③市債・基金残高の状況

市の借金である市債残高は、年々増加しており、平成 23 年度には 314 億円となる見込です。また、市の貯金である基金残高は、平成 19 年度以降、50 億円台を維持してきましたが、平成 23 年度は 37 億円に減少する見込です。



なお、本事業用地の購入資金や、土地購入後に建築物を建設するための費用を積み立てた基金などは準備していません。

※経常収支比率：市の財政の柔軟性を示す指標で、税金などで毎年度確保される一般的な収入額に占める、人件費などの経常的な支出の比率を示したもの。一般的には 80%程度が良好な状態といわれており、100%に近いほど財政的な余裕がない状態であることを意味します。

アンケート調査票

「東小金井駅北口まちづくり事業用地についての説明資料」をお読みになってからご回答ください。

問1 これまで東小金井駅周辺では、「交流」「健康・福祉」「生涯学習」「賑わい」をキーワードとした公共施設等の導入が検討されてきましたが、あなたは、東小金井駅北口の事業用地ではどのような機能が必要だと思いますか。最も必要と思うものから3つを回答欄にご記入ください。(回答欄に第1から第3位までを記入)

1 周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	6 健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ
2 広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	7 子育て・子育て支援に役立つ
3 市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	8 様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる
4 会議や研修等、多目的に使える	9 子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる
5 多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	10 その他 (具体的に：)

第1位 第2位 第3位

問2 まちづくり事業用地の購入や施設整備のための費用をまかなう基金などは準備していませんが、今後のこの事業用地で必要な公共施設等を整備する場合、事業用地をどのように利用すればいいと思いますか。あてはまる番号に○をしてください。(○はひとつ)

- 1 事業用地の全てを市の公共施設等の用地として使い、全て市が公共施設等を整備する
- 2 事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する
- 3 事業用地の大半を貸し出すなど民間資金の活用を主として、市は最低限の公共施設等を整備する

問3 近年、市町村の財政状況が悪化するなか、公共施設等の整備にあたって、積極的に民間の力を活用していこうという動きが活発となっていますが、公共施設の整備についてどのような考えを持っていますか。次の中からあなたの考えに近いものに○をしてください。(○はひとつ)

- 1 財政状況にかかわらず市が責任をもって整備し、管理運営も市が行うべき
- 2 施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経費の削減やサービスの向上を図るべき
- 3 市の財政を悪化させないように、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の活力を活用すべき
- 4 施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景気動向等を見ながら、適切な施設を建設すべき

問4 あなたは、「小金井しあわせプラン（第4次小金井市基本構想）」に掲げる「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」という将来像を知っていますか。(○はひとつ)

- 1 知っている
- 2 知らない

質問は以上です。同封の返信用封筒に入れて8月15日(月)までに投函してください。

アンケートへのご協力ありがとうございました。

市民ワークショップへの参加申込みをぜひお願いいたします。

イ) 集計表

問1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(全体)

		回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	91	22.0%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	175	42.3%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	90	21.7%
4	会議や研修等、多目的に使える	30	7.2%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	117	28.3%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	201	48.6%
7	子育て・子育て支援に役立つ	159	38.4%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	124	30.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	162	39.1%
10	その他	60	14.5%
	無回答	33	8.0%
	計	414	100.0%

問1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第1位)

		回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	23	5.6%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	111	26.8%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	33	8.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	8	1.9%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	35	8.5%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	58	14.0%
7	子育て・子育て支援に役立つ	41	9.9%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	29	7.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	39	9.4%
10	その他	33	8.0%
	無回答	4	1.0%
	計	414	100.0%

問1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第2位)

		回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	31	7.5%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	35	8.5%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	29	7.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	7	1.7%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	40	9.7%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	73	17.6%
7	子育て・子育て支援に役立つ	73	17.6%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	44	10.6%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	60	14.5%
10	その他	11	2.7%
	無回答	11	2.7%
	計	414	100.0%

問1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第3位)

		回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	37	8.9%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	29	7.0%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	28	6.8%
4	会議や研修等、多目的に使える	15	3.6%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	42	10.1%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	70	16.9%
7	子育て・子育て支援に役立つ	45	10.9%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	51	12.3%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	63	15.2%
10	その他	16	3.9%
	無回答	18	4.3%
	計	414	100.0%

問2 事業用地で必要な公共施設等を整備する場合の土地の利用方法

		回答数	構成比
1	事業用地の全てを市の公共施設等の用地として使い、全て市が公共施設等を整備する	27	6.5%
2	事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する	215	51.9%
3	事業用地の大半を貸し出すなど民間資金の活用を主として、市は最低限の公共施設等を整備する	168	40.6%
	無回答	4	1.0%
	計	414	100.0%

問3 公共施設の整備についての考え方

		回答数	構成比
1	財政状況にかかわらず市が責任をもって整備し、管理運営も市が行うべき	16	3.9%
2	施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経費の削減やサービスの向上を図るべき	91	22.0%
3	市の財政を悪化させないよう、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の活力を活用すべき	205	49.5%
4	施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景気動向等を見ながら、適切な施設を建設すべき	95	22.9%
	無回答	7	1.7%
	計	414	100.0%

問4 「小金井しあわせプラン」の将来像の認知度

		回答数	構成比
1	知っている	91	22.0%
2	知らない	317	76.6%
	無回答	6	1.4%
	計	414	100.0%

第1回 東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する市民ワークショップ

事前アンケート調査票 【事前】

※事務局からの詳細説明をお聞きになってからご回答ください。

問1 これまで東小金井駅周辺では、「交流」「健康・福祉」「生涯学習」「賑わい」をキーワードとした公共施設等の導入が検討されてきましたが、あなたは、東小金井駅北口の事業用地ではどのような機能が必要だと思いますか。最も必要と思うものから3つを回答欄にご記入ください。(回答欄に第1位から第3位までを記入)

- | | | | |
|---|-----------------------------|----|----------------------------|
| 1 | 周辺の大学の学生など、若者が思い活用できること | 6 | 健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ |
| 2 | 広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある | 7 | 子育て・子育て支援に役立つ |
| 3 | 市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる | 8 | 様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる |
| 4 | 会議や研修等、多目的に使える | 9 | 子どもたちやお年寄りがのびのびと過ごせることができる |
| 5 | 多様な生涯学習活動や情報発信ができる | 10 | その他
(具体的に) |

第1位	第2位	第3位

問2 まちづくり事業用地の購入や施設整備のための費用をまかなう基金などは準備していませんが、今後のこの事業用地に必要な公共施設等を整備する場合、事業用地をどのように利用すればいいと思いますか。あてはまる番号に○をしてください。(○はひとつ)

- | | |
|---|----------------------------------------------|
| 1 | 事業用地の全てを市の公共施設等の用地として使い、全て市が公共施設等を整備する |
| 2 | 事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する |
| 3 | 事業用地の入平を貸し出すなど民間資金の活用を中心として、市は最低限の公共施設等を整備する |

問3 近年、市町村の財政状況が悪化するなか、公共施設等の整備にあたっては、積極的に民間の力を活用してという動きが活発となっていますが、公共施設の整備についてどのような考えを持っていますか。次の中からあなたの考えに近いものに○をしてください。(○はひとつ)

- | | |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | 財政状況にかかわらず市が責任をもって整備し、管理運営も市が行うべき |
| 2 | 施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経営の削減やサービスの向上を図るべき |
| 3 | 市の財政を悪化させないよう、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の力を活用すべき |
| 4 | 施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景観対策を見ながら、適切な施設を建設すべき |

※皆さんの意見や事務局からの質問への回答を踏まえて、現在の考えをご記入ください。

事後アンケート調査票 【事後】

※選択肢を選んだ理由を必ずご記入ください。

問1 これまで東小金井駅周辺では、「交流」「健康・福祉」「生涯学習」「賑わい」をキーワードとした公共施設等の導入が検討されてきましたが、あなたは、東小金井駅北口の事業用地ではどのような機能が必要だと思いますか。最も必要と思うものから3つを回答欄にご記入ください。(回答欄に第1位から第3位までを記入)

- | | | | |
|---|-----------------------------|----|----------------------------|
| 1 | 周辺の大学の学生など、若者が思い活用できること | 6 | 健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ |
| 2 | 広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある | 7 | 子育て・子育て支援に役立つ |
| 3 | 市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる | 8 | 様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる |
| 4 | 会議や研修等、多目的に使える | 9 | 子どもたちやお年寄りがのびのびと過ごせることができる |
| 5 | 多様な生涯学習活動や情報発信ができる | 10 | その他
(具体的に) |

第1位	回答理由
第2位	回答理由
第3位	回答理由

問2 まちづくり事業用地の購入や施設整備のための費用をまかなう基金などは準備していませんが、今後のこの事業用地に必要な公共施設等を整備する場合、事業用地をどのように利用すればいいと思いますか。あてはまる番号に○をしてください。(○はひとつ)

- | | |
|---|----------------------------------------------|
| 1 | 事業用地の全てを市の公共施設等の用地として使い、全て市が公共施設等を整備する |
| 2 | 事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する |
| 3 | 事業用地の入平を貸し出すなど民間資金の活用を中心として、市は最低限の公共施設等を整備する |

回答理由

問3 近年、市町村の財政状況が悪化するなか、公共施設等の整備にあたっては、積極的に民間の力を活用してという動きが活発となっていますが、公共施設の整備についてどのような考えを持っていますか。次の中からあなたの考えに近いものに○をしてください。(○はひとつ)

- | | |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | 財政状況にかかわらず市が責任をもって整備し、管理運営も市が行うべき |
| 2 | 施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経営の削減やサービスの向上を図るべき |
| 3 | 市の財政を悪化させないよう、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の力を活用すべき |
| 4 | 施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景観対策を見ながら、適切な施設を建設すべき |

回答理由

(2) 市民アンケートと市民ワークショップでのアンケートの回答比較

Q1-1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(全体)

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	91	22.0%	5	20.0%	5	20.0%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	175	42.3%	10	40.0%	8	32.0%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	90	21.7%	12	48.0%	13	52.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	30	7.2%	2	8.0%	0	0.0%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	117	28.3%	7	28.0%	6	24.0%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	201	48.6%	12	48.0%	11	44.0%
7	子育て・子育て支援に役立つ	159	38.4%	13	52.0%	15	60.0%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	124	30.0%	5	20.0%	3	12.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	162	39.1%	6	24.0%	5	20.0%
10	その他	60	14.5%	3	12.0%	6	24.0%
	無回答	33	8.0%	0	0.0%	3	12.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

Q1-1 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第1位)

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	23	5.6%	0	0.0%	2	8.0%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	111	26.8%	7	28.0%	4	16.0%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	33	8.0%	6	24.0%	5	20.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	8	1.9%	0	0.0%	0	0.0%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	35	8.5%	1	4.0%	1	4.0%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	58	14.0%	2	8.0%	3	12.0%
7	子育て・子育て支援に役立つ	41	9.9%	4	16.0%	5	20.0%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	29	7.0%	1	4.0%	1	4.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	39	9.4%	1	4.0%	0	0.0%
10	その他	33	8.0%	3	12.0%	4	16.0%
	無回答	4	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

Q1-2 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第2位)

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	31	7.5%	1	4.0%	0	0.0%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	35	8.5%	1	4.0%	1	4.0%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	29	7.0%	2	8.0%	4	16.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	7	1.7%	0	0.0%	0	0.0%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	40	9.7%	5	20.0%	4	16.0%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	73	17.6%	5	20.0%	5	20.0%
7	子育て・子育て支援に役立つ	73	17.6%	8	32.0%	8	32.0%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	44	10.6%	2	8.0%	2	8.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	60	14.5%	1	4.0%	0	0.0%
10	その他	11	2.7%	0	0.0%	0	0.0%
	無回答	11	2.7%	0	0.0%	1	4.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

Q1-3 東小金井駅北口の事業用地に必要な機能(第3位)

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	周辺の大学の学生など、若者が集い利用することができる	37	8.9%	4	16.0%	3	12.0%
2	広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある	29	7.0%	2	8.0%	3	12.0%
3	市民や市民団体等の交流や活動の拠点となる	28	6.8%	4	16.0%	4	16.0%
4	会議や研修等、多目的に使える	15	3.6%	2	8.0%	0	0.0%
5	多様な生涯学習活動や情報の受発信ができる	42	10.1%	1	4.0%	1	4.0%
6	健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ	70	16.9%	5	20.0%	3	12.0%
7	子育て・子育て支援に役立つ	45	10.9%	1	4.0%	2	8.0%
8	様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる	51	12.3%	2	8.0%	0	0.0%
9	子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる	63	15.2%	4	16.0%	5	20.0%
10	その他	16	3.9%	0	0.0%	2	8.0%
	無回答	18	4.3%	0	0.0%	2	8.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

Q2 事業用地で必要な公共施設等を整備する場合の土地の利用方法

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	事業用地の全てを市の公共施設等の用地として使い、全て市が公共施設等を整備する	27	6.5%	1	4.0%	0	0.0%
2	事業用地の一部を貸し出すなど資産を有効活用しつつ、身の丈に合った公共施設等を整備する	215	51.9%	16	64.0%	17	68.0%
3	事業用地の大半を貸し出すなど民間資金の活用を主として、市は最低限の公共施設等を整備する	168	40.6%	7	28.0%	6	24.0%
	無回答	4	1.0%	1	4.0%	2	8.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

Q3 公共施設の整備についての考え方

		市民アンケート		WS事前		WS事後	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	財政状況にかかわらず市が責任をもって整備し、管理運営も市が行うべき	16	3.9%	0	0.0%	0	0.0%
2	施設は市が整備し、管理運営は民間にまかせて、経費の削減やサービスの向上を図るべき	91	22.0%	0	0.0%	0	0.0%
3	市の財政を悪化させないよう、施設整備や管理運営は、市の責任のもとで、積極的に民間の活力を活用すべき	205	49.5%	18	72.0%	17	68.0%
4	施設の建設を急がず、当面は駐車場等として暫定的に利用し、将来、市の財政状況や景気動向等を見ながら、適切な施設を建設すべき	95	22.9%	6	24.0%	6	24.0%
	無回答	7	1.7%	1	4.0%	2	8.0%
	計	414	100.0%	25	100.0%	25	100.0%

イ) 第2回市民ワークショップ（平成24年3月18日開催）

(1) 調査票

東小金井駅北口まちづくり事業用地の整備活用に関する
市民ワークショップ（第2回） アンケート

本日の市民ワークショップでの全体議論などをふまえて、あなたご自身のお考えについて、以下の問いにお答えください。今後の策定委員会などでの検討の参考にさせていただきます。

あなた自身のことについて、あてはまるものを1つだけ選んで番号に○をつけてください。

- (1) あなたの性別 ①男性 ②女性
 (2) あなたの年齢 ①20歳未満 ②20～29歳 ③30～39歳 ④40～49歳 ⑤50～59歳
 ⑥60～69歳 ⑦70歳以上
 (3) あなたのお住まい

武蔵小金井地域	①本町 ②桜町 ③貫井北町 ④緑町3～5丁目 ⑤関野町2丁目 ⑥貫井南町3丁目 ⑦中町3丁目
東小金井地域	⑧梶野町 ⑨東町 ⑩緑町1～2丁目 ⑪関野町1丁目 ⑫中町2丁目
野川地域	⑬前原町 ⑭中町1、4丁目 ⑮貫井南町1、2、4、5丁目

問1 パターンA【公共施設等優先型】〈事業手法：市単独事業〉について（○はひとつだけ）

1 積極的に進めるべき	4 できれば進めるべきではない
2 できれば進めるべき	5 進めるべきではない
3 どちらともいえない	

問1-2 問1で○をつけた選択肢を選んだ理由（複数回答可）

①公共施設が必要だから ②公共施設に対する多目的なニーズに対応できるから ③コスト負担の問題があるから（建設コスト、維持コスト） ④いわゆるハコモノ（公共施設）は不要だから ⑤公共施設の配置計画等が現時点では不明だから ⑥その他

問1-3 パターンAについて、必要又は不必要と考える具体的な施設名や機能があればお書きください。

必要	不要
----	----

問2 パターンB【民間活用優先型】〈事業手法：民間活用〉について（○はひとつだけ）

1 積極的に進めるべき	4 できれば進めるべきではない
2 できれば進めるべき	5 進めるべきではない
3 どちらともいえない	

問2-2 問2で○をつけた選択肢を選んだ理由（複数回答可）

①商業施設などが必要だから ②コスト面での負担が民間活用により比較的小さくなると見込まれるから ③事業用地の一体利用ができるから ④公共施設の整備は最小限で良いから ⑤駅前など周囲にどのような商業施設が建設されるか現時点では不明だから ⑥せっきくの公共用地であるから公共利用にすべきだから ⑦コスト面での負担が民間活用をしてもそれほど小さくはないと見込まれるから ⑧市が民間事業に関係することは民業への圧迫等になるから ⑨その他

裏面へ続きます。

問2-3 パターンBについて、必要又は不必要と考える具体的な施設名や機能があればお書きください。

必要	不要
----	----

問3 パターンC【広場等（段階的利用を含む）】〈事業手法：段階的利用〉について（○はひとつだけ）

1 積極的に進めるべき	4 できれば進めるべきではない
2 できれば進めるべき	5 進めるべきではない
3 どちらともいえない	

問3-2 問3で○をつけた選択肢を選んだ理由（複数回答可）

<ul style="list-style-type: none"> ①広場が必要だから ②将来、他の目的に転用しやすいから ③コスト面で大きな負担にはならないと見込まれるから ④土地のほぼ全てを公共利用とすることが出来るから ⑤近隣に公園が十分あるから ⑥広場のまま固定化されては困るから ⑦その他

問3-3 パターンCについて、必要又は不必要と考える具体的な施設名や機能があればお書きください。

必要	不要
----	----

問4 独創性のある地元企業等との連携について（○はひとつだけ）

1 積極的に進めるべき	4 できれば進めるべきではない
2 できれば進めるべき	5 進めるべきではない
3 どちらともいえない	

問4-2 問4で○をつけた選択肢を選んだ理由（複数回答可）

<ul style="list-style-type: none"> ①東小金井にしかない価値を創出できるから ②市外からの来客が期待でき、賑わいが創出できるから ③子どもを中心した多世代交流のためになるから ④財源の問題があるから ⑤先方が連携してくれるか不明だから ⑥その他

問4-3 独創性のある地元企業等との連携について、ご意見等があればお書きください。

--

問5 その他、ご意見等がありましたら、ご自由にお書きください。

--

ご協力ありがとうございました。

※集計結果については、p. 16～p. 20参照のこと

② パブリック・コメント

平成24年9月18日から10月17日までの1か月間、パブリック・コメントを実施しました。

パブリック・コメントでは、9人から9件について意見が提出されました。その意見及び意見に対する検討結果は以下のとおりです。

No.	意見	意見に対する検討結果
1	<p>C案を選択されていることには賛成です。</p> <p>1 小規模で簡易な施設については、時間をかけて検討することにし、芝生を貼った広場として種々の交流の仕方を考えるべきと思います。</p> <p>①なんといっても、「ジブリ」が小金井市内にあり、かつ、事業用地と接するくらいの位置に事務所があり、ここの連携を図ることが有効だと思われます。例えば、月に1回、あるいは四半期に1回なり、ジブリ主催の子ども向けのイベント（キャラクターのぬいぐるみのお祭りなど）を開催すれば、小金井市外からも人の集まりを期待できるのではないのでしょうか。早くにジブリと相談してみてもはどうでしょうか。</p> <p>②週に2、3回の小金井野菜朝市の開催。ただし、南口の「黄金や」との利害調整は必要か。なお、「黄金や」は商品企画が良く、来客が多いので交流を考える参考になると思います（人を引き付けるのは何か）。</p> <p>③南口にある2か所の保育園には、運動スペースがない。ここの園児たちの運動の場として利用する。この場合、近くの老人ホーム入居者との交流の機会も作れます。（梶野公園はあるが）（通路の確保。）との関連や、通路の安全確保についても考慮する必要があると思います。</p> <p>広くアイデアを募ってみてもどうでしょうか。</p> <p>2 小規模で簡易な施設については、計画作りに時間をかけていくつかの案を用意し、財政的に見通しがついた段階で着工する。23年度決算を見ても、小金井市の財政危機は一段と深刻化しており、「地域センター」の建設などは無理だと思います。</p>	<p>○小規模かつ簡易な公共施設の整備に向けては、財政状況等を踏まえて事業年度等を検討した上で、市民参加で基本設計等をまとめることとしています。（計画素案 p. 22）</p> <p>○①については、市民アンケート及び市民ワークショップ等でも指摘されました。これを受けて、より利便性が高く、市民に親しまれる施設とするために、独創性の高い地元企業等との連携について、事業化に向けた留意点として特に明記しています。（計画素案 p. 21） 今後、模索していくことが必要であると考えます。</p> <p>○②及び③については、市民参加で基本設計等をまとめるに当たって参考とされるよう、市に引き継いでまいります。</p> <p>○市民から広くアイデアを募ることについては、市民に親しまれる施設とするためにも必要であると考えます。</p> <p>○2については、ご指摘のとおり市は危機的な財政状況にあること等を踏まえ、財政状況を踏まえて事業年度等を検討し、平成32年3月までに整備することとしています。（計画素案 p. 22） また、予算が確保できず、直ちに用地を取得して施設整備事業を進められない場合には、土地開発公社と協議して、まちづくり事業用地の暫定的な利活用を検討するものとしています。（計画素案 p. 21）</p>

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>建物を作れば、少なくとも億単位あるいは10億単位の予算が必要となり、その余裕はないはずです。「施設白書」をベースに緊急な施設の建設・補修を優先し、ここの施設はそのあとにすべきです。鉄道コンテナなど安価で容易に撤去可能なものにとどめるべきです。</p>	
2	<p>東小金井の立地の特徴として、①市の東はずれに位置すること、②東西に武蔵境、武蔵小金井といった大型商業地域があること、③学生の利用率が高く、南北に大きな公園が控えていること、が挙げられます。</p> <p>苦しい市の財政状況を考え合わせると、提示された3案の中でC案の「広場と一体となった交流設備型」を文化・文教地区として整備するのが望ましいと考えます。</p> <p>多くの市民が希望する図書館の建設は、貫井・前原地域の人たちには利用しにくく、平等性に欠け、問題があると思います。</p> <p>今後、駅前を中心に周囲の開発も順次進んでいますが、地域住民としてはより良い環境を保ちつつ、新しい住民の流入も考慮に入れ、ライフラインとなる病院や銀行等の誘致を望みます。また、国立駅前の風致条例を参考に、若者に良からぬ影響を及ぼす店舗等の進出は望みません。</p>	<p>○病院については、一定の市民ニーズや公共性があると考えました。しかし、「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基づいて（計画素案 p.6）検討した結果、「広場と一体となった交流施設型」を整備すべきとしました。なお、採算可能性調査（フィージビリティスタディ）を踏まえ、実現可能性が低いと考えました。（計画素案 p.8）</p> <p>○銀行についても同様に、採算可能性調査も踏まえ、出店可能性は低いと考えました。</p> <p>○「若者に良からぬ影響を及ぼす店舗」については、東小金井駅北口地区地区計画で立地が制限されています。</p>
3	<p>第三セクター又は民営により温泉スパを設置してほしい。</p> <p>理由</p> <p>①府中や小平にはあるのに小金井には温泉スパがなく不便である。</p> <p>②市民及び中央線利用者も利用することにより賑わいと活気生まれる。</p> <p>③市民の健康増進、地域交流、世代交流が増し、親しさと健康都市に結びつく。</p> <p>④市民は割安料金で利用、市の財政負担の軽減も図られ、面白い、活気ある名物都市の誕生となる。</p>	<p>○温泉施設については、賑わい、交流、健康・福祉に繋がり、一定の市民ニーズがあると考え検討しました。しかし、「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基づいて（計画素案 p.6）検討した結果、「広場と一体となった交流施設型」を整備すべきとしました。なお、採算可能性調査も踏まえ、一定規模以上の駐車場の確保が必要となること等から、現在のまちづくり事業用地の敷地規模では実現性は低いと考えました。</p>
4	<p><内容></p> <p>「おふろの王様」のような「健康ランド」を建設する。</p>	

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>小金井市は銭湯が1か所になり、特に高齢者の楽しみが減っている。一般事業として「健康ランド」を建設し、運営を第三セクターで行うようにする。従業員はシルバー人材センター等を中心雇用する。</p> <p><メリット></p> <p>①市民が安価な費用で遊べる。(年齢により市から優待券を発行)</p> <p>②雇用の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三セクターの従業員 ・シルバー人材センターに登録している会員 <p>③駅から近いため集客力が大</p> <p>④「健康ランド」内にレストランやショッピング街を併設すれば、更に集客力が大。</p>	
5	<p>基本的な考え方、整備すべき施設の方針ともに大方共感できる方向性で素案が策定されていると思います。</p> <p>しかし、気になる点や思うことがあり記載させていただきます。</p> <p><考え方について></p> <p>戦略的に目的とターゲットを絞ってみてはどうか。</p> <p>多目的というのは基本的に誰でも思い思いの目的で集まり、過ごす「場」となると思いますが、逆に考えるとそれは「無目的」となり、集う人が「交流」するとも限らないのではないのでしょうか。</p> <p>「広場」があることは賛成ですが、そこに何かの目的性を持たせること、もしくは核となる「何か」を明確に設計し位置づけることでそれを「観る」、「参加する」ことを目的とするように集まる仕組みにできないのでしょうか。</p> <p>また、「多世代交流」も理想として大賛成ですが、名目のみで終わっている施設やイベントが多いと思います。</p>	<p>○戦略的に目的とターゲットを絞ってみてはどうかとのことですが、新たなまちづくりが進む東小金井地域では、市民の多様化はさらに進むと考えられます。このため、まちの核となるとともに、幅広い人たちが立ち寄り、思い思いに過ごせ、様々な交流の輪が広がっていく場が必要であると考えます。(計画素案 p.6) 「多目的複合」とすることによって、様々な目的で利用する人たちが触れ合い、交流が生まれてくると考えています。</p> <p>○「多世代交流」、「多目的複合」の仕組みの事例については、例えば、先進事例として視察した「武蔵野プレイス」では、読書や学習等の目的で幅広い世代の方が来館して思い思いの形で利用していました。併せて広場を活用し、イベントや展示等を実施していくことで、幅広い交流に繋がるものと考えています</p> <p>○「交流の仕組みづくり」及び提案の①②③については、市民参加</p>

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>「多目的」、「多世代」の交流が実現できている施設や設備は他でどんな事例があるのでしょうか。(ハコもののイメージというより、それが実現できる仕組み)</p> <p>それが明確ではない限り、理想論としてのみで終始し、交流がない単なる「場」になる恐れがあるのではと危惧します。</p> <p>であれば、思い切ってターゲットを絞り(場に目的性を持たせる)、その交流を促進させることに「絞る」ことも必要ではないでしょうか。</p> <p>※俗にいう「目的のない交流スペース」で多世代が自然発生的に交流する例はあまり聞いたことがありません。</p> <p>ゆえに、もっと戦略的にこのまちをどうしていくのか、の計画の一環として整備すべきかと思えます。</p> <p><提案></p> <p>「子どもを育てる拠点であり、それを核に多世代が交流する広場・施設の整備」にはどうか。</p> <p>(コンセプト例) コドモ×色んなオトナで繋がる・育つミンナ</p> <p>※色んなオトナ・・・学生、子どもを持たない夫婦、母親、父親、高齢者</p> <p>今発表されている小金井市の合計特殊出生率は1.13(平成22年東京都人口動態統計年報(確定数の)のあらまし・東京都福祉保健局総務部総務課統計調査係より)、多摩26市の中でも22位と最下部に位置します。今後はより一層少子化が進むことと想像されます。</p> <p>子育て環境を良くし、子育て世代の満足度を上げ、新たな子育て世代を呼び込むことは、今後の市政運営で必要なことだと考えます。</p> <p>このままでは子育てしやすい自治体に子育て世代を奪われ、子育て世代の担税力が失われることによる負のスパイラルに陥ってしまいませんか。</p>	<p>で基本設計等をまとめるに当たって参考とされるよう、市に引き継いでまいります。なお、「子どもを育てる拠点」については、まちづくり事業用地が、市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園にも隣接していることから、重要な機能であると考えられます。ただし、①「幼児検診などの機能」については、策定委員会及び庁内でも検討しましたが、健診会場とするためには保健所に医療施設としての登録が必要となり、たとえば飲食ができない等、衛生上の厳しい制限があります。このため、健診会場として固定化すると「多目的複合」施設としての利用が難しくなると考えます。</p>

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>ゆえに、子どもを育てる拠点として、それを核にして色々な世代が集まる広場・施設を整備してはどうか、と思います。</p> <p>(要点)</p> <p>C案を無視して全く別のD案というよりは、C案を軸にして整備する簡易な公共施設を「子育て拠点」にしてはどうか、という案です。</p> <p>①幼児健診などの機能</p> <p>小金井市最西端ともいえる場所に「保健センター」があり、乳幼児健診などで行くときには何度もバスを乗り換えたり不便極まりないです。そういった乳幼児の健診や子育て相談、ひろばなどの機能を整備してほしいです。東地域の母親の一番の多い要望はこれです。是非ご検討ください。</p> <p>②広場+遊び場+カフェ</p> <p>素案(C)で想定されている広場は賛成です。</p> <p>※ただし、梶野公園がすぐ近くにあるためもう少し広場のみのスペースは小さくても良いとは思いますが。</p> <p>それゆえ、誰もが一緒に遊べる遊び場も合わせて整備する(昔の遊びができるとか=高齢者からの伝承も)。</p> <p>小さなカフェを併設し(売り場だけでもいい)、お茶をしながら「色々なオトナ」が交流できるといいのではないのでしょうか。</p> <p>広場や遊び場とカフェが敷居がなくお茶をしながら子どもを遊ばせることができれば、高齢者にとってもカフェに来ながら子どもと交流できることが楽しみになるかもしれません。</p> <p>③屋根のある広場(遊び場)</p> <p>雨が降った時にどこにも行けないという悩みがあります。</p>	

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>そんな時にでも屋根（単に雨を凌げればいい）がある一定のスペースがあれば （参考）コピス吉祥寺3Fキッズスペース</p> <p>以上、これまでの経緯を無視するつもりはありません。財政状況が非常に厳しいことも理解しております。原案に沿った形でご検討のほどよろしくご願いたします。</p>	
6	<p>市の財政状況を踏まえながら、まちづくり事業用地の活用を図るため、「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」を基本的な考えとして、「(C) 広場と一体となった交流施設型」という結論となったのは妥当であると考えます。</p> <p>「事業化に向けた留意点」の1つとして、「独創性のある地元企業等との連携を図る」としてありますが（p. 21）、株式会社スタジオジブリや宮崎駿監督に協力を要請し、そのアイデア及び知名度により、市民に親しまれ、他地域からも注目させる施設としていくべきです。</p>	<p>○株式会社スタジオジブリとの連携については、市民アンケート及び市民ワークショップ等でも指摘されました。これを受けて、より利便性が高く、市民に親しまれる施設とするために、独創性の高い地元企業等との連携について、事業化に向けた留意点として特に明記しています。（計画素案 p.21） 今後、模索していくことが必要であると考えます。</p>
7	<p>p. 21 「地元企業等との連携について」とあるが、株式会社スタジオジブリ又は宮崎駿監督との連携を進めるべき。</p> <p>（理由）</p> <p>賑わう施設とするためには、今までの施設にない工夫が求められ、また、株式会社スタジオジブリ及び宮崎駿監督は知名度が高く、注目を集めると考えられるため。</p>	
8	<p>民間売却や民間依存を避けたのは評価しますが、市側が創った土俵の枠内でしか議論されなかったのは残念です。まず市の土俵の当否から検討すべきです。</p> <p>第1に、検討対象を狭い意味での市民施設に限っていることです。市民がいま緊急に整備が必要と思っている広い意味での市民施設を考えるべきです。それはゴミ処理施設です。市内に大型が不可能なことは自明であり、小型のものをいくつか設置する以外に解決の展望は生まれてきません。完全無公害・周辺住民合意を大前提に、その第一号をまちづくり事業用地の半分を割いて造ってほしい。今からでも議論願います。</p>	<p>○第1について、安定的かつ確実なごみ処理体制の確立を図ることは、ご指摘のとおり、市政の最重要課題です。市民ワークショップや策定委員会でも小規模の処理施設をいくつか設置することも含めて議論がありました。まちづくり事業用地にごみ処理施設を整備することは、土地利用制限、周囲の住宅地との関係等からも困難であると考えます。</p> <p>○第2について、市の施策及び主な事業については第4次基本構想・前期基本計画に定められています。策定委員会でも、同計画を踏まえて、整備すべき機能等を検討しました。整備すべき機能と事業手法は一体であって、危機的な財政状況を踏まえて最適な整備活用計画を策定することが必要です。</p>

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>第2に、「財政難」にとらわれ過ぎています。市のやっていること、やろうとしていることのムダと優先順位を議論すべきです。たとえば武蔵小金井駅前再開発の第二地区、同北口再開発計画は全く不要です。まちづくり事業用地のすぐ傍のけやき並木を切り倒しての道路拡幅計画も百害あって一利なしです。これらを止めれば財源は生み出せます。市民代表であればこそ、まずこのことを議論すべきです。</p> <p>そのうえで、いま市東部の住民が切に求めている施設を大胆に提起してほしい。①高齢者のための大浴場（ごみ処理排熱利用）付きののんびり出来る施設、②在宅者はもちろん、通勤者や学生も気軽に利用できる夜まで開いている図書館、③子育て世代が安心できる子ども医療相談施設、④近くのスタジオジブリと連携した「ジブリ第2博物館」を含む大型建物を建ててほしい。</p>	<p>○①については、賑わい、交流、健康・福祉に繋がり、市民ニーズがあると考え検討しました。しかし、「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基いて（計画素案 p.6）検討した結果、「広場と一体となった交流施設型」を整備すべきとしました。市が設置する場合には多くの経費を要すると考えられるとともに、民間施設の誘致を図る場合には、採算可能性調査も踏まえ、一定規模以上の駐車場の確保が必要となること等から、現在のまちづくり事業用地の敷地規模では実現性は低いと考えました。</p> <p>○②については、市民ニーズが高いと考え、市民ワークショップや策定委員会でも時間をかけて議論しました。中央図書館は市の中心部にあるべき施設と考えられ、まちづくり事業用地は図書館東分館及び緑分館からも遠くないことから、整備すべき施設の機能として、図書室等の「学習・図書機能」を「交流機能」及び「情報機能」と併せた基本機能としました。（計画素案 p.7）</p> <p>○③については、市民参加で基本設計等をまとめるに当たって参考とされるよう、市に引き継いでまいります。</p> <p>○④については、市民アンケート及び市民ワークショップ等でも指摘されました。これを受けて、より利便性が高く、市民に親しまれる施設とするために、独創性の高い地元企業等との連携について、事業化に向けた留意点として特に明記しています。（計画素案 p.21） 今後、模索していくことが必要であると考えます。</p>
9	<p>長時間の検討の上の素案を拝見し達成感有り。そもそも論的にコメントします。</p> <p>A. 小金井に60年近く住んで不便を感じる事は</p> <p>①ととのった病院が市内に無い。</p> <p>②最終的な型は不明なるも駅前再開発にともない商店等たちのき・廃業で不便度増加</p> <p>③地震・大規模災害へのそなえ不十分</p> <p>一数kmしかはなれていない国分寺市西部をはしる「立川断層」が動く確率が高くなっているとの指摘有り。</p> <p>B. 素案作成上の問題</p> <p>①せっかく取得したJR貨物跡地を小まぎれにして使いがって悪くした。</p>	<p>○A①及びC①については、一定の市民ニーズや公共性があると考えました。しかし、「多世代交流」、「多目的複合」、「最適な推進」の3つの基本的な考え方に基いて（計画素案 p.6）、検討した結果「広場と一体となった交流施設型」を整備すべきとしました。なお、採算可能性調査（フィージビリティスタディ）を踏まえ、実現可能性が低いと考えました。（計画素案 p.8）</p> <p>○A②及びC②については、東小金井駅北口地区地区計画において駅北口及び都市計画道路沿いに商業施設を集積するものとなっています。今後、東小金井駅北口土地区画整理事業の進展に伴い、利便性が向上すると考えられます。</p> <p>○A③及びC③については、近隣の梶野公園が一時避難場所に指定され、耐震性貯水槽（100m³）、防災備蓄倉庫、災害用マンホールトイレ5基、防災用深井戸及びかまどベンチなどが設置される</p>

No.	意見	意見に対する検討結果
	<p>②積極的に参加・発言した人の意見が強く反映しすぎていないか。いわゆる声なき声をどのように斟酌してバイアスをとりのぞいたのか。</p> <p>C, 計画案にとり込むべき内容（現素案を白紙にし再検討）</p> <p>①JR跡地を無料で貸し、固定資産税を免税にして、総合病院を誘致—地方の人口10万人程度の市なら市立総合病院を持っているところ多し。</p> <p>②買い物に便利な商店・飲食店を多数誘致する。</p> <p>③大規模災害用の備蓄・救援基地機能を付加—1km²ごとぐらいに必要（市立・小学校、公園等含めて整備）</p>	<p>防災公園となっています。ご意見については、市民参加で基本設計等をまとめるに当たって参考とされるよう、市に引き継いでまいります。</p> <p>○B①について、まちづくり事業用地の取得目的は東小金井駅北口土地区画整理事業の円滑な推進であり、まちづくり事業用地の位置・形状については策定委員会においてもまちづくり及び有効活用の観点から議論し、まちづくり事業用地の一体的活用について、事業化に向けた留意点として特に明記しています。（計画素案 p. 20）</p> <p>○B②について、今回の策定過程では、住民基本台帳から無作為抽出された市民2千人を対象に市民アンケートを実施し、併せて市民ワークショップの参加依頼書を送付し、幅広い市民の参加を図っています。</p>

(3) 庁内ワークショップ

① 参加者

1	企画政策課長	6	健康課長	1 1	建築営繕課長
2	企画政策課長補佐 (男女共同参画担当)	7	子育て支援課長	1 2	区画整理課長
3	コミュニティ文化課長	8	保育課長	1 3	生涯学習課長
4	経済課長	9	まちづくり推進課長	1 4	公民館長
5	介護福祉課長	1 0	道路管理課長		

② 開催日程

開催日	名称	実施内容
平成24年6月27日	第1回庁内ワークショップ	○状況説明 ○全体での意見交換 等
平成24年7月3日	先進公共施設視察	○武蔵野プレイス
平成24年7月19日	第2回庁内ワークショップ	○公共施設の機能及び規模について ○誘致が望ましい民間施設について 等

③ 策定委員会委員長からの検討依頼事項とその回答

ア) 公共施設の機能及び規模について

検討依頼

策定委員会では、A～Cの何れのパターンについても不足する公共施設に対する市民ニーズへの対応の観点から、一定の公共施設としての機能を整備することとしており、その具体的な機能については、現時点では特定せず、施設はスケルトン又は簡易な構造として複数の機能や今後の転用にも対応できる建築形態（仮称）東小金井地域センター（多目的複合施設）を考えている。また、公共施設の規模としては、Aは中規模、Bは中～小規模、Cは小規模かつ簡易な施設としている。

これらを踏まえ、以下の点について、ご検討いただきたい。

ア 下記①～⑧の機能について、基本計画や個別計画（施策）との整合性や市民ニーズからみて、特に必要性の高い機能とともに、今後周辺施設で整備される可能性がある施設との重複や問題点等の有無及びその内容について

イ また、これらの機能について、中規模又は小規模もしくは小規模かつ簡易な公共施設として整備する場合に必要とされる規模（建築面積、延べ面積等）について

●策定委員会で示された8つの機能

- ①会議・相談機能（小会議室等）、②集会・イベント機能（ホール等）、③学習・図書機能（学習・図書コーナー）、④福祉（子育て支援を含む）・医療機能（健診・談話等）、⑤交流機能（たまり場・居場所・広場）、⑥情報機能（閲覧・検索コーナー）、⑦事務機能（事務室等）、⑧保管・備蓄機能（ロッカー・倉庫等）

回 答

(1) 検討の前提について

- 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及び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での議論を踏まえ、「賑わい」、「交流」、「生涯学習」、「健康・福祉」の4つの基本機能を持つ「やさしさと生きがいつくりの拠点」を整備する。
- 機能については、複数の機能や今後の転用にも対応できる建築形態で、（仮称）東小金井地域センター（多目的複合）として、8つの機能の組合せを想定

策定委員会で示された8つの機能

- ①会議・相談機能（小会議室等）、②集会・イベント機能（ホール等）、③学習・図書機能（学習・図書コーナー）、④福祉（子育て支援を含む）・医療機能（健診・談話等）、⑤交流機能（たまり場・居場所・広場）、⑥情報機能（閲覧・検索コーナー）、⑦事務機能（事務室等）、⑧保管・備蓄機能（ロッカー・倉庫等）

- 規模については、パターンAで中規模（1600㎡程度）、パターンBは小規模（800㎡程度）、パターンCは小規模かつ簡易なもの（400㎡程度）を想定

(2) 機能と規模について

- 東小金井駅近辺では、進むまちづくりに対応し、多世代が多目的に活動・交流することができる施設が求められている。(まちのリビング)
- 機能に係る基本的な考え方
 - ・⑤交流機能+α (③学習・図書機能及び⑥情報機能) を基本機能とする。
 - ・併せて、①会議・相談機能、②集会・イベント機能及び⑦事務機能を重視
- A～Cの3つのパターンそれぞれについて、8つの機能の内、どれが必要になるかを検討し、必要不可欠(◎)、重要(○)、なくてもよいと考えられる(△)、不要(×)の4段階で判定した。

	⑤+③⑥ 交流+学習・情報	① 会議・相談	② 集会・イベント	④ 福祉・医療	⑦ 事務	⑧ 保管・備蓄
A 1600㎡	◎	◎	◎	○	◎	○
B 800㎡	◎	◎ (間仕切り)		△	×	△
C 400㎡	◎	○ (間仕切り)		×	◎	×

- 1階が交流機能+αで、2階に会議・相談機能等というイメージ
- 卓球、バスケットボール、フットサル等のスポーツもできるとよいと指摘あり。

(3) 個別検討事項について

- 子育て支援施設 (ステーション型保育を含む。A～Bパターン)

市として、保育所を含む新たな子育て支援施設を整備する計画はない。このため、民間活力活用として実現可能性があるかを検討する方向
- 図書館 (A～Cパターン)

市民要望が極めて高い施設ではあるが、単一目的で大きな面積等を要するため、多目的複合の考え方に反する。交流に資する図書室機能の整備が基本
- 市民協働支援センター (A～Cパターン)

第4次基本構想・前期基本計画では優先度の高い施設ではあるが、新庁舎に近接して整備する方向であるため、本事業用地の対象外
- 生涯学習支援センター (コーディネータ機能。A～Cパターン)

生涯学習支援機能においては、コーディネータ機能が重要である旨、策定委員会で指摘された経過がある。詳細は今後検討となるが、交流・学習・情報機能の中で実現を図るべきである。
- 都市公園について (Cパターン)

都市計画法第4条第1項に基づいて、建ぺい率は2%以内。ただし、特例的な措置を条例で2%を参酌して制定可。また、運動施設を整備する場合、面積の50%を超えなければ可能

イ) 起債・補助金等の財源について

検討依頼

策定委員会では、採算可能性調査等を実施して、支出についての想定を行っているところであるが、補助金・起債等については算出できていない。そのため、Aパターン、Bパターン、Cパターンそれぞれについて、起債及び補助金・交付金等確保の可否及びその条件について、明らかにされたい。

なお、現段階で策定委員会では、公共施設の機能はスケルトン機能としているが、財源を検討するに当たって、機能を検討する必要がある場合は前述③ア)の検討を踏まえて、回答をいただきたい。

Cパターン（広場等（段階的利用を含む。））案については、将来にわたって広場とする場合と暫定利用の場合を図りつつ、条件を整備して実現を図ることが考えられる。その場合の対応策についての考え方をお示しいただきたい。

回答

	起債		補助金等		地代 収入
	敷地①	敷地②	敷地①	敷地②	
A 公共施設優先型	△	◎	△	△	○
B 民間活用優先型	×	×	×	×	◎
C 広場型	◎	◎	△	△	△

凡例：起債・補助金等 ◎（可能） △（可能性高くない） ×（可能性小）

地代収入 ◎（金額大） ○（金額小） △（可能性高くない）

(1) 起債について

- 公共事業等（充当率90%。都市公園等）
 - 社会福祉施設整備事業（充当率80%。児童福祉施設・老人福祉施設等）
 - 一般事業（一般。充当率75%。広場等）（地域活性化。充当率90%）
- ※償還年数>=耐用年数。鉄筋コンクリートの集会室47年。同鉄骨34年。公園20年

(2) 補助金等について

- 社会資本整備総合交付金（旧まち交）
補助率4割（用地取得も対象）。要総合計画、要庁内調整
- 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金
補助率2/3（用地取得も対象）。主体はTMO等（自治体は不可）
- 市町村総合交付金振興割地域特選枠
補助率1/2（イチ押しは3/4。用地取得は対象外） ※実質上限あり。
- 老人福祉施設整備費補助（介護専用型ケアハウス等）
補助額430千円×定員数。起債可
- 認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業

補助基準額1千万円。補助率1/2。他に国交付金2千万円。起債可

- 子供家庭支援区市町村包括補助事業
補助基準額1.2億円。補助率1/2
- 都市計画公園
都補助1/2（国補を控除） ただし、2ha以上等だと国補助が別途あり。

(3) 地代収入について

定期借地権（地上権）の設定による権利金、地代収入が見込まれる。

ウ) その他の検討課題について

検討依頼

策定委員会では、東小金井駅周辺に商業施設を集積しようという土地区画整理事業等の方向性に鑑み、まちづくり事業用地には民業を圧迫する民間施設を誘致すべきではないという意見が出ている。

Bパターン（民間活用優先）では、公益性の高い機能であるとともに、地代等との関係で収益性の高い施設を検討すべきかが、実現可能性に向けた論点となる。採算実現可能性調査（フィージビリティ・スタディ）等を進めていくものとする。

（なお、策定委員会では、採算可能性調査を進めていく中で、サービス付き高齢者向け住宅、医療モール、高齢者・子育て等支援の福祉施設（ステーション保育等）、産直・地域店モール（起業支援等）、スポーツ施設（フットサル場等）等が候補として挙がっている。）

回答

(1) Aパターン（けやき西を借り受ける可能性がある民間施設）

- 保育所、医療モール、サービス付き高齢者向け住宅

(2) Bパターン（一体的整備での採算可能性が高い民間施設）

- 医療モール、サービス付き高齢者向け住宅

※これ以外の民間施設では実現性が低い。

(3) その他

- 地元店モール（公共性はあるが採算性は厳しいと考えられる。）
- 利便施設（コンビニエンスストア、カフェ等）

エ) その他（庁内ワークショップからの意見）

市の財政状況は危機的であり、まちづくり事業用地における公共施設の整備及び公共資産の活用の進め方が定まっても、直ちに整備等を始められない場合が考えられる。

その場合、小金井市土地開発公社において資産活用等が図られることが望ましい。

(4) 専門家ワーキンググループ（フイージビリティ・スタディ）での検討結果
事業採算性や事業手法検討のために実施した専門家ワーキンググループ（フイー
ジビリティ・スタディ）の結果を以下に示します。

① 専門家名簿

No.	名 称	所属及び肩書※	支援内容
1	山本 忠	一般財団法人 日本不動産研究所 顧問	当該事業用地の活用やそれに 応じた事業手法等に関するアド バイス
2	山口 雅裕	(株)丹青社 CS 事業部コマースデザイン統括部 シニアプランニングディレクター	テナント誘致の方向、施設のメン テナンスコストなど施設運営面 でのアドバイス

※所属及び肩書は平成23年11月1日現在のもの

② 開催時期及び回数

開催時期	実施回数
平成23年11月～平成24年2月	4回

③ ヒアリング先

主なヒアリング先
開発会社、金融機関、商業デベロッパー、先進自治体

④ 検討結果の概要

	施設例	収益に関する コメント	販 わい	生涯学習 交流 健康・福祉	公共 性	立地 可能性	補足事項
公益施設	総合病院	①需要、立地性から可能性あり。 ②医師会との調整が必要	○	健康・福祉	◎	売却 貸地	事業用地では面積規模 が不足 圏域ごとに病床数の枠 があり、整備には都と の調整が必要
	医療 モール	①需要、立地性から可能性あり。 ②医師会との調整が必要 ③診療所、薬局、公的福 祉施設の複合的医療 モールは可能性ある。	○	健康・福祉	◎	売却 貸地	賃料負担力は小さい が、可能性はある。
	福祉 サービス 施設	①需要、立地性から可能性 あるが土地又は床 負担能力に欠ける。	○	福祉	◎	売却 貸地 暫定利用	マンションに特別養護 老人ホームを併設した ようなものであれば立 地条件も良く可能性が 高い。

	施設例	収益に関するコメント	賑わい	生涯学習 交流 健康・福祉	公共性	立地可能性	補足事項
利便施設	食品系スーパー	①2階、床面積 3,000 m ² 以下 ②駐車場附置 ③周辺の商業施設の立地動向による。 ④土地買収負担能力との関係で自己建設の可能性は小さい→デベロッパーとセット	◎	生涯学習、交流 (集会所等を併設した場合)	×	売却 貸地 暫定利用	賃料負担力も高く、15～20年の借地期間が取れば事業採算的には実現可能性が高い。
	商業系複合施設	①規制上、小規模なので採算性に疑問	◎	生涯学習、交流 (集会所等を併設した場合)	×	売却 貸地 暫定利用	地元の起業などによる活性化につながる可能性がある。駅高架下に整備される商業施設との棲み分けが必要
	スポーツ施設	①2階、床面積 3,000 m ² 以下 ②駐車場附置 ③土地又は床負担能力は小さい。 ⇒デベロッパーとセットで複合的施設、又は簡易な建物、若しくは建築を伴わない施設であれば可能か。	◎	健康・福祉	△	売却 貸地 暫定利用	周辺に既存施設があり競合する。 暫定利用の公園・広場と連携することも考えられる。
	ホテル	①規制上、小規模なので採算性に疑問 ②自己建設タイプは限定される。 ③貸ホール需要やビジネス利用等の需要の有無が課題	△	×	×	売却 貸地	宿泊需要が少ない。有料ホールとしての需要だけでは立地は苦しい。
業務施設	オフィス	①規制上、小規模なので採算性に疑問 ②需要は不明	○	×	×	売却 貸地	立川市内でも床に余剰があり、吉祥寺等との競争にも勝てない。
	駐車場	①需要、立地性から可能性あり。 ②土地、床負担能力はない。 ③立体駐車場は建築規制から困難。青空駐車場は可能	△	×	○	売却 貸地 暫定利用	食品系スーパーとの併設など集客施設との併設であればなお可
	住宅展示場	①(今後の市街化進展から)需要、立地性から可能性あり。 ②土地負担能力はない。	△	×	×	貸地 暫定利用	暫定利用としての可能性もある。
住宅	集合住宅	①用途地域上は、容積率を消化でき、立地条件上、成立する。 ②土地買収単価が想定できる。	△	健康・福祉 (子育て支援施設 高齢者支援施設 併設型の可能性)	△	売却 貸地	立地、土地形状もマンション開発適地。実現可能性が高い。
	サービス付き高齢者住宅等	①需要、立地性から可能性あり。	△	健康・福祉	◎	売却 貸地	需要も高く、国等の補助もあり、可能性はある。

(5) 先進地等視察結果

- 1 日時：平成24年5月12日（土）13：00～17：00
- 2 視察地：① まちづくり事業用地（市内）
② ふじようちえん（立川市）
③ 武蔵野プレイス前の公園（武蔵野市）
- 3 参加者：策定委員 加藤委員長、三橋副委員長、永田委員、本川委員、鏡委員、高橋委員
大久保委員
事務局 伊藤部長、高橋課長、堤係長、黒崎主任研究員、田中研究主任
- 4 感想等：視察現場での参加者の主な感想等は以下のとおり。

① まちづくり事業用地

- ・実際に現場をみると、敷地の面積は思っていたよりも小さいと感じた。
- ・高架を走る中央線の電車の騒音は、割合に静かだと感じた。
- ・けやき保育園及びピノキオ幼児園に隣接する1,080㎡の敷地は、コンクリートを剥がした部分が掘り下げられている。（写真2）
- ・都市計画道路に面した2,024㎡の敷地の地面はコンクリートのままとっている。（写真3）
- ・都市計画道路の交差点付近（122-6（乙）247㎡のある街区の北側）に、民間施設の温浴施設として深さ1,700mの掘削工事をしていた。

【写真1】

【写真2】

【写真3】



② ふじようちえん（立川市）

- ・天井部分をデッキで覆い、走り回れるようになっており、大変な開放感があった。（写真4）
- ・安全性と開放性の確保のための工夫がされていた。（写真5）
例：PHSによる園内スピーカー放送、園内のどこからでも教室が見渡せる 等
- ・幼稚園に通う子ども達の成長の視点からの工夫がされていた。（写真6）
例：裸足で過ごす室内、トイレのスリッパ置場、水道の蛇口、教室のドアの隙間 等
- ・柔軟な空間利用のための工夫がされていた。（写真7）
例：教室を仕切る壁が移動式、給食室に隣接する憩いのスペース（保護者が利用可） 等
- ・自然を感じながら過ごせるような工夫がされていた。（写真8）
例：天窓からの採光、樹木に接することのできる建物、菜園・井戸水・動物の飼育 等
- ・保護者等が分かりやすい表示の工夫

例：先生紹介や放課後活動等の掲示（玄関）、建物の屋根上のライトを利用した給食メニューの表示 等

- ・施設と地域とのつながりのあり方について、園長先生と意見交換した。

例：園長先生のアドバイス 地域とのつながりをつくる際には責任の所在が問題になる等

【写真4】



【写真5】



【写真6】



【写真7】



【写真8】



【写真9】



③ 武蔵野プレイス前の公園（武蔵野市）

- ・周りにベンチや樹木が配置され、駅前にもかかわらず、寛げる空間となっている。（写真10）
- ・真ん中の広場的な空間で遊ぶ子ども達を見守れるように、周囲にベンチが配置されている。
- ・イベント等での利用も可能なように、電気やガス等が地下に埋設されている。
- ・備蓄倉庫やマンホールのトイレなど、大規模災害時の一時避難場所として想定されている。（写真12）
- ・プレイスの1階のフロアが正面玄関を経由して公園とつながり一体感を演出している。
- ・子どもから高齢者まで幅広い世代が利用している。
- ・プレイスについては、小金井市民も利用可能であり、積極的に利用するのがよいと思う。

【写真10】



【写真11】



【写真12】



【参考】代々木ヴィレッジ（渋谷区）

※当日夜及び翌日、事務局で現地を視察。委員には資料でのみ説明

- ・コンテナを活用した2層式の商業施設（写真13）
- ・2階部分はウッドデッキで連結（写真14）
- ・敷地内には多種多様な植物が植えられ、ビルに囲まれているにもかかわらず緑豊かで、のんびりとした空間を形成（写真15）

【写真13】



【写真14】



【写真15】



(6) 策定委員会の開催経過等

① 答申書（鑑文のみ）

平成24年12月25日

小金井市長 稲葉 孝彦 様

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
委員長 加藤 仁美

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）等について（答申）

平成23年8月18日付け小企企発第79号で諮問のあった東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）等について、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において審議した結果、下記のとおり、計画案等をまとめましたので答申します。

本委員会では、平成23年8月18日から平成24年11月22日まで委員会を11回開催し、集中的に検討を重ねてきました。本市においては、危機的な財政状況に加えて、ごみ処理問題をはじめ市政の課題が山積する一方、公共施設に対する市民ニーズは高いものがあります。また、まちづくり事業用地は、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と考えられます。このような状況を踏まえ、本委員会では、市民アンケートを踏まえつつ2回の市民ワークショップ、市民説明会及びパブリック・コメントを実施して市民の意見に耳を傾け、また、専門家による採算実現可能性調査や行政内部の関係部署による庁内ワークショップ等の結果も参考にして、まちづくり事業用地に「広場と一体となった交流施設型」の公共施設を整備すべきとしました。本計画（案）では、「多世代交流」「多目的複合」「最適な推進」を図る「東小金井の居間（リビング）」とすることを基本的な考えとしています。加えて、本計画（案）は公共施設の機能及び財源等を行政内部で検討していただいた点を踏まえており、実現可能性の観点からも最適なものであると考えます。

貴職におかれましては、こうした経過を踏まえ、本答申を尊重し、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画を策定し、着実に実施されるよう希望します。

記

1 計画案

- (1) 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）
- (2) 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）（概要版）

2 参考資料等

- (1) 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（素案）に対する意見及び検討結果について
- (2) 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）修正対照表
- (3) 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の検討経過について
- (4) 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名簿
- (5) 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設置要綱

② 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の検討経過

開催日	会議名等	検討内容等
平成 23 年 8 月 18 日	第 1 回策定委員会	○委嘱、正副委員長の互選、諮問 ○検討の前提条件、検討体制及び検討スケジュールの確認
平成 23 年 9 月 4 日	第 1 回市民ワークショップ	○事業用地活用の方向性 ○必要な機能 ○建設・運用で重視する点
平成 23 年 10 月 27 日	第 2 回策定委員会	○市民ワークショップ（第 1 回）の結果報告及び市民アンケート調査の結果報告 ○事業用地活用の方向性及び必要機能の検討
平成 23 年 11 月 24 日	第 3 回策定委員会	○施設整備のあり方 ○事業手法の検討
平成 23 年 12 月 1 日	第 4 回策定委員会	○施設整備及び事業手法案の検討
平成 24 年 1 月 26 日	第 5 回策定委員会	○フイージビリティ・スタディの中間報告 ○市民ワークショップ（第 2 回）の検討
平成 24 年 2 月 9 日	第 6 回策定委員会	○施設整備及び事業手法案の絞り込み
平成 24 年 3 月 6 日	第 7 回策定委員会	○市民ワークショップ（第 2 回）の検討 ○施設整備及び事業手法案の絞り込み
平成 24 年 3 月 18 日	第 2 回市民ワークショップ	○市民ワークショップ参加者の投票による事業案の絞り込み
平成 24 年 4 月 12 日	第 8 回策定委員会	○市民ワークショップで絞り込まれた案に基づく事業構想の検討
平成 24 年 5 月 12 日	先進地等視察	○まちづくり事業用地（市内） ○ふじようちえん（立川市） ○武蔵野プレイス（武蔵野市） ○代々木ヴィレッジ（渋谷区）※資料説明のみ
平成 24 年 5 月 24 日	第 9 回策定委員会	○委員会提案（複数案）の検討
平成 24 年 8 月 28 日	第 10 回策定委員会	○計画（案）の検討
平成 24 年 9 月 23 日	市民説明会 （市民会館・萌え木ホール、東小金井駅開設記念会館）	○計画（素案）の説明 ○パブリック・コメントの説明
平成 24 年 11 月 22 日	第 11 回策定委員会	○パブリック・コメントへの回答の検討 ○計画（案）の検討
平成 24 年 12 月 25 日	答申	○計画（案）の市長への答申

※各策定委員会での資料及び議事録は市HPに掲載されていますのでそちらをご覧ください。

③ 委員名簿

	委員氏名	選出区分	備 考
委員長	加藤 仁美	学識経験者	東海大学工学部建築学科教授
副委員長	三橋 誠	公募市民	
委員	永田 尚人	公募市民	
	本川 交	公募市民	
	鏡 諭	学識経験者	淑徳大学コミュニティ政策学部教授
	池亀 ミヤ	関係団体の推薦する者	東小金井駅北口土地区画整理事業関係者
	伊藤 美香	関係団体の推薦する者	東小金井駅北口土地区画整理事業関係者
	今井 啓一郎	関係団体の推薦する者	小金井市商工会推薦
	高橋 清徳	関係団体の推薦する者	小金井市商工会推薦
	大久保 勝盛	関係団体の推薦する者	小金井青年会議所推薦

④ 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設置要綱

(設置)

第1条 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画の策定に当たり、東小金井駅北口まちづくり事業用地における公共施設の整備及び公共資産の活用の最適な在り方について、市民参加で検討するため、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。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、市長の諮問を受け、東小金井駅北口まちづくり事業用地における公共施設の整備及び公共資産の最適な活用の在り方について検討し、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画案を市長に答申するものとする。

(組織)

第3条 委員会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する委員10人以内をもって組織する。

- (1) 市内在住、在勤又は在学の者 3人以内
- (2) 学識経験者 2人以内
- (3) 関係団体の推薦する者 5人以内

2 市長は、委員に欠員が生じた場合は、補欠委員を委嘱することができる。この場合において、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第1項第1号の委員は、公募によるものとする。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から答申の終了の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長を各1人置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会の会議は、委員の半数以上の者の出席がなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(意見聴取)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(会議の公開)

第8条 委員会の会議は、公開とする。ただし、公開することが会議の運営に支障があると認められるときは、会議に諮って非公開とすることができる。

(謝礼)

第9条 委員には、予算の範囲内で謝礼を支払うものとする。

(事務局)

第10条 委員会の事務局は、企画財政部企画政策課に置く。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って別に定める。

付 則

この要綱は、平成23年6月1日から施行する。

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画
平成25年3月

発行 小金井市 企画財政部 企画政策課
〒184-8504 東京都小金井市本町6-6-3
Tel : 042-387-9800 Fax : 042-387-1224
<http://www.city.koganei.lg.jp>



