

資料50

公共施設の機能及び規模並びに起債・補助金等の財源等について

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画検討委員会の資料49「今後の検討に向けた委員長メモ」を踏まえて、東小金井駅北口まちづくり事業用地庁内検討委員会等において検討した結果は、下記のとおりです。

記

1 庁内検討過程

6月27日	関係課長打合せ	…状況説明等
7月3日	武蔵野プレイス視察	…先進施設の視察等
19日	庁内ワークショップ	…意見集約等

2 公共施設の機能及び規模について

(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（平成18年11月。以下「整備構想」という。）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（以下「策定委」という。）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づくりの拠点」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(O)、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

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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。
- ⑤ 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

3 起債・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 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

- ① 公共事業等（充当率90%。都市公園等）
- ② 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）

- ③ 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

- ① 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
- ② 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）
- ③ 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。
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 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。

4 その他の検討課題について（誘致が望ましい民間施設）

(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賃貸住宅

(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賃貸住宅

※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）

5 その他

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。