

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（第10回）次第

- 開催日時 平成24年8月23日（木）午後6時30分から
（終了予定 午後8時30分）
- 開催場所 市民会館・萌え木ホールB会議室
- 出席者 委員8人（欠席：池亀委員、伊藤委員）
庁舎建設等担当部長、企画政策課長兼庁舎建設等担当課長
事務局（企画政策課、㈱地域計画建築研究所）
- 1 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（30分）
 - 2 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）（パブリックコメント案）（60分）
 - 3 パブリックコメント及び市民説明会について（20分）
 - 4 次回以降の予定について（5分程度）
 - 5 その他（5分程度）

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

配付資料一覧

平成24年8月23日

	No.	資料名	備考
第1回 (8月18日)	1	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	事前送付済 (PDFに含まず)
	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設置要綱	
	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委員名簿	
	4	東小金井駅北口まちづくり事業用地に係る経過について	
	5	東小金井駅北口まちづくり事業用地の概要について	
	6	人口・財政・施設の状況等について	
	7	東小金井駅北口のコンセプトと土地区画整理事業の基本方針等	
	8	東小金井駅北口地区地区計画	(PDFに含まず)
	9	東小金井駅北口のまちづくり(第40号)	(PDFに含まず)
	10	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	
	11	市民ワークショップの目的と実施概要	
	12	策定スケジュール(案)	
第2回 (10月27日)	13	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概要について	事前送付済
	14	計画に位置付けられている公共施設一覧	事前送付済
	15	地域実態マップ(案)	事前送付済
	16	施設マップ	
	17	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結果	事前送付済
	18	市民ワークショップ(第1回)アンケート調査結果	事前送付済
	19	意見・提案シート(市民からの意見)	事前送付済
第3回 (11月24日)	20	施設イメージ記入シート	事前送付済 (大久保委員)
	21	施設イメージ記入シート	事前送付済 (鏡委員)
	22	施設イメージ記入シート	事前送付済 (本川委員)
	23	施設イメージ記入シート	事前送付済 (高橋委員)
	24	施設イメージ記入シート	事前送付済 (永田委員)
	25	施設イメージ記入シート	事前送付済 (三橋委員)
	26	事業手法について	

	27	事業用地周辺の状況について	
第4回 (12月1日)	28	整備すべき機能（施設）に係る委員意見について	
	29	施設イメージ記入シート	(伊藤委員)
	30	議論の整理と今後の進め方に関する私案	(三橋副委員長)
第5回 (1月26日)	31	策定スケジュール（案）	
	32	まちづくり事業用地の活用案と論点について	
	33	まちづくり事業用地活用選択枝案	
	34	フィージビリティスタディのヒアリング調査項目について	
	35	第2回ワークショップ実施要領	
第6回 (2月9日)	36	まちづくり事業用地活用選択枝案（その2）	
	37	ヒアリング調査結果一覧表	
第7回 (3月6日)	38	集会施設 既存参考施設平面図	
	39	まちづくり事業用地活用選択枝案（その3）	
	40	第2回市民ワークショップ説明資料案	(三橋副委員長)
	41	市民ワークショップ（第2回）実施要領（案）	
	42	意見・提案シート（市民からの意見）	
第8回 (4月12日)	43	市民ワークショップ（第2回）の結果概要について	
	44	市民ワークショップ（第2回）のアンケート結果	事前送付
	45	事業構想（案）の論点整理	
	46	策定委員会等のスケジュールについて（案）	事前送付
第9回 (5月24日)	47	施設視察の結果について	
	48	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ける検討状況について	
	49	今後の検討に向けた委員長メモ	
第10回 (8月23日)	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	
	51	東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案） （パブリック・コメント案）	
	52	パブリック・コメント及び市民説明会の概要について	

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。

資料51

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案） （パブリックコメント案）

1 計画の位置付け

（1）計画策定の目的

この計画は、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等を踏まえて、東小金井駅北口まちづくり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、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策定するものです。

事業を実施する際には、財政状況等を踏まえた事業計画を策定し、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。

（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商業・業務・文化機能等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」として(p.1)、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。

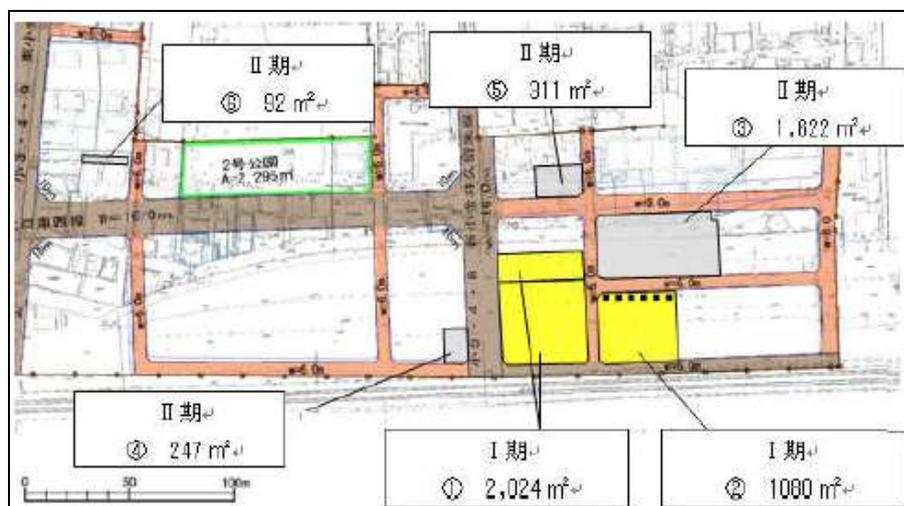
整備構想においては、平成17年度市民意向調査、東小金井駅北口まちづくり協議会アンケート調査及び第3次小金井市基本構想・後期基本計画をはじめとする諸計画に位置付けられている整備予定施設等を整理して、「『やさしさと生きがいの拠点』となる施設として、多様な人々のやさしさあふれる交流を推進し、こうした多様な交流が中核となってまちの構成と魅力ある賑わいの創出を先導する役割を担う施設」(p.12)として、「『交流』『健康・福祉』『生涯学習』『賑わい』の4つの機能をイメージする」(p.12)としました。

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。

(3) まちづくり事業用地の概要

市は、東小金井駅北口土地区画整理事業の円滑な推進のため、旧JR貨物鉄道駅用地 8,170.05 m²の取得を小金井市土地開発公社に要請し、土地開発公社は平成15年度から17年度にかけて約19億円で取得しました。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。

その後、この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 m²となっています。なお、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。



(1) 位置	小金井市梶野町1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）

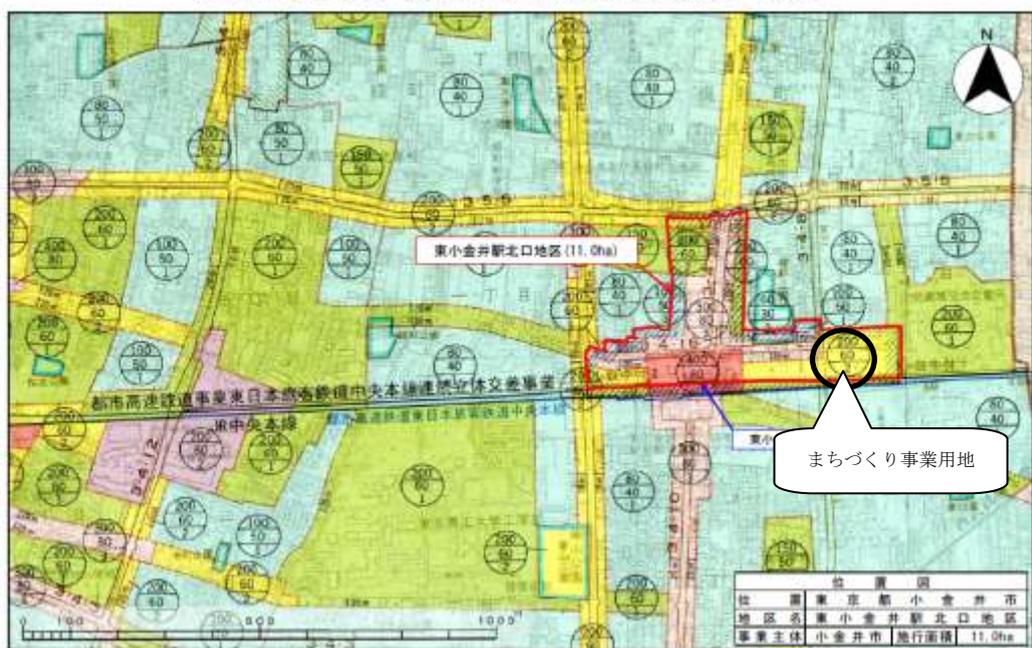
用途地域は第1種住居地域であり、建ぺい率60%、容積率200%が指定され、店舗、事務所は3,000㎡未満に制限されています。

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以上後退等の制限等が定められています。

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、この計画ではⅠ期について公共施設の整備及び公共資産の活用を検討することとしています。Ⅱ期については、土地区画整理事業の進捗に伴い、形状等が変化する可能性があるため、「売却も含めた活用を図る」こととし、主たる検討の対象外としました。

なお、敷地②について、平成25年10月に移転する市立けやき保育園及びピノキオ幼児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保護者の交通上の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。

小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業 位置図



(4) 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。

北口では、土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、駅前商業地域、近隣商業地域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、土地区画整理事業に伴って、市立けやき保育園及び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が可能です。

JR中央本線の高架下には、東から順番に、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。



(5) 策定までの検討経過

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%)

また、公募市民、学識経験者、関係者等10人から成る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を平成23年8月18日に設置し、市長の

諮問に基づいて平成24年11月までに10回にわたって検討を重ねるとともに、策定委員会では平成23年9月4日（参加者26人）と平成24年3月18日（参加者14人）に市民ワークショップを開催し、市民参加での議論を積み上げてきたところです。

策定委員会では、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（案）をまとめ、平成24年9月23日に市民説明会を行うとともに、平成24年9月にパブリックコメントを実施しました。

2 基本的な考え方

東小金井の居間（リビング）

幅広い人たちが思い思いに過ごせ、様々な交流の輪が広がっていく場

(1) 多世代交流

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」を推進し、「賑わいの創出を先導する」施設としています。

市民アンケートでも民間商業施設による「賑わい」を重視する回答が多かったですが、市民ワークショップでは駅前等に商業施設の集積化を誘導する地区計画が指定されている等の説明を受けて「交流」を重視する回答が多くなっています。

策定委員会では、こうした市民の意見を踏まえつつ、先進的な施設の視察等も行いながら、新たなまちづくりが進む東小金井に相応しい施設は何か検討を重ねました。

既存の公共施設は、たと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、策定委員会では、まちの核となるとともに、幅広い人たちが立ち寄り、思い思いに過ごせる場の必要性を確認し、「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図書館中央館等、各種の施設・センターの整備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いることが望

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)

ましい施設が多いことも踏まえ、策定委員会では、整備構想を受けて、機能を整理して「多目的複合」で使える施設を整備するべきであるとし、右表のとおり、施設の機能を8つに整理しました。

後述のとおり、策定委員会では、整備すべき公共施設の機能、規模及び整備手法を3つのパターンに絞り込んで検討しましたが、「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することとしています。

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、市民ニーズの変化にも対応できるようすべきだとされています。

なお、市民アンケート等でも多くの要望が寄せられた図書館のニーズは高いと策定委員会でも考えられました。ただし、前述のとおり、図書館は市の中心部にあるべき施設と考えられ、図書館東分館及び緑分館等からも遠くないことから、図書コーナー等の学習・図書機能を整備すべきであるとしています。

※ 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、公共施設を整備を大前提としています。しかし、整備構想策定時点の平成18年度と比べて、この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、公共施設を整備ありきではなく、公共資産の活用も含めた「最適な公共施設を整備及び公共資産の活用」が、策定委員会に対する市長の諮問事項となっています。

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用の活用を図るべきだという意見が多くを占めており、策定委員会での検討に際しても、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、慎重に検討を重ねてきました。

策定委員会では、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ことを確認し、公共性と事業採算性の2つの視点から選択肢となりうる施設を検討し、整理しました。「多機能広場・公園」、「会議室」、「地域センター（多機能施設）」、「医療モール」が公共性が比較的高く、事業採算性が高い施設である一方、「学習塾等」「雑居ビル」「オフィス」についてはプライベートかつ事業採算性の低い、又は採算実現可能性調査で調査しに



くい施設であり、公共事業用地であるまちづくり事業用地の活用の選択肢としてはいかがかという議論がされました。

3 整備・活用の選択肢

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①②3,104 m²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、(A) 公共施設優先型、(B) 民間活用優先型、(C) 広場型（段階的活用を含む。）の 3 パターンに絞り込んで、検討を重ねてきました。

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 最も大きな公共施設（延べ床面積 1,700 m²程度）の整備が期待できる。
- ② 用地取得も含めて起債できるが、市の負担額は最大となる。
- ③ 敷地①について、地代収入が期待できる。（定期借地権方式を想定）

敷地①	敷地②
<p>公共性のある民間企業に貸地 (採算実現可能性調査等)</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>中規模な公共施設 (延べ床面積 1,700 m²程度) (イメージ)</p> <p>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</p> <p>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)</p>

まちづくり事業用地の敷地面積について、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。市民ワークショップでは、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の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②に限定して見積もりました。敷地②は1,080 m²ですので、容積率いっぱいには公共施設を建てるとすれば2,160 m²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 m²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（フィージビリティ・スタディ）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が、公共施設を整備する敷地②については、用地取得及び施設整備費用双方について地方債の対象事業として起債できると考えられます。公共性の高い民間に貸与する敷地①についても、医療モール、サービス付き高齢者向け住宅は該当しませんが、福祉施設等については用地取得に対する起債や補助が認められる場合があり、工夫によっては、市の事業年度の一般財源の負担を低く抑えることが可能です。

(B) 民間活用優先型



民間活用優先型のポイント

- ① 民間のノウハウを活かした敷地①②の一体的活用が期待できる。
- ② 整備される公共施設は小規模 (延べ床面積 800 m²程度) と見込まれる。
- ③ 施設整備に係る市の負担を抑えることが可能だが、用地取得費はかかる。

敷地①	敷地②
<p>民間企業に貸地の上、民間施設を整備する。</p> <p>(採算実現可能性調査等)</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 (利便施設等) ● 地元店モール ● コンビニエンスストア ● カフェ <p style="text-align: right;">等</p>	<p>民間企業に貸地の上、小規模な公共施設 (延べ床面積 800 m²程度) を譲り受ける。</p> <p>(イメージ)</p> <p>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</p> <p>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)</p>

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公共施設の整備を行いつつ、市の財政負担を抑えて、敷地①②の一体的活用を行い、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考えられた案です。市民ワークショップでは、賛否が拮抗しました。

敷地①②をともに定期借地権方式を活用して貸地し、民間企業によって一体的な施設整備及びテナント等の誘致を行ってもらい、市は完成した施設の床の一部を譲

り受けて、小規模な公共施設として活用するというものです。採算性の高い事業計画を見込むことができれば、市は敷地①②を貸し出し、負担なしで公共施設を整備し、さらに地代収入を得ることができると考えられ、当初は、3パターンのうちで最小の市の財政負担で最大限の公共施設の整備が可能となると考えられました。

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（フィージビリティ・スタディ）では、食品スーパー、専門店モール及び住宅展示場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、地元の民業圧迫に繋がる懸念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。

このため、整備できる公共施設の面積としては小規模（延べ床面積 800 m²程度）となると想定され、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。

なお、民間活力活用型は敷地①②の一体的活用が図られることが最大の魅力ですが、起債や補助金の対象とならないと考えられるため、用地取得の費用も含めた市の財政負担は厳しいものとなると考えられます。

また、PFI（プライベート・フィナンシャル・イニシアチブ）については、採算実現可能性調査（フィージビリティ・スタディ）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。

(C) 広場型 (段階的活用を含む。)



広場型 (段階的活用も含む。) のポイント

- ① 整備に係る市の負担は最小であり、用地取得及び施設整備に起債が可能
- ② 多目的に利用できる広場と小規模かつ簡易な公共施設 (延べ床面積 400 ㎡) 程度の整備が期待できる。
- 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

全体を広場として活用

敷地①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として考えられたものです。市民ワークショップでは、反対が少

なく、賛成が最も多かった案です。

敷地①②の大半を多目的広場としつつ、⑤交流機能を中心とした小規模かつ簡易な施設（400 m²程度）を整備するもので、用地取得費も含めた市の財政負担は3パターンの中で最小となります。また、広場の周辺にカフェ等の利便性の高い施設を配置することも可能であると考えられます。

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、東小金井地域における公共施設のニーズは高く、小規模かつ簡易なものであっても、施設の整備は必要であるとの意見が大勢を占めました。このことから、広場と公共施設が一体となった「多世代交流」や「賑わい」づくりのための多目的施設として整備する必要があるとされました。

市民ワークショップにおいて、整備費用が最小になることから支持が一番多かったパターンですが、用地取得を含めた財源について、策定委員会では慎重に検討されました。結論としては、起債は可能であり、3パターンの中では最小の財政負担となります。また、市民や市内の民間事業者等との連携・協力も期待できると考えられます。

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、困難であると結論しました。東小金井駅北口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梶野公園と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。

4 整備すべき公共施設の財源等

小金井市では、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、施設整備及び運営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ります。

(1) 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11.6億円で想定されます。

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及び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を47,118千円で先行取得し、その後、敷地①の残りを356,748千円で、敷地②を756,875千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。

(2) 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⑤の場合となり、施設の償還年限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、充当限度額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、次頁の表のとおり、「一般事業」「社会福祉施設整備事業」である

地方債の対象経費

- ① 公営企業に要する経費
- ② 出資金及び貸付金に要する経費
- ③ 地方債の借換えに要する経費
- ④ 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
- ⑤ 公共施設等の建設事業費等

と考えられます。

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

(3) 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、①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事業について交付されるもので、補助率は4割で用地取

対象となりえる補助金等
① 社会資本整備総合交付金
② 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金
③ 老人福祉施設整備費補助
④ 認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業
⑤ 子供家庭支援区市町村包括補助事業
⑥ 市町村総合交付金振興割地域特選枠

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、②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。

(4) 3つのパターンと起債及び補助金等の財源について

以上を踏まえ、3つのパターンそれぞれについて、起債及び補助金等の可能性を整理すると、下表のとおり、(C) 広場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。

	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） △（可能性低い） ×（可能性はない）
地代収入 ◎（金額大） ○（金額小） △（可能性低い）

（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、児童福祉施設及び老人福祉施設等であれば起債も可能ですが、対象となりえる施設は採算実現可能性調査（フイージビリティ・スタディ）では採算性は低いとされており、実現可能性は低い（△）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、実現可能性は低い（△）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。老人保健施設や児童福祉施設なら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実現可能性は低い（△）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福祉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福祉施設等

であれば起債も可能ですが、対象となりえる施設は採算実現可能性調査（フイージビリティ・スタディ）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、実現可能性はない（×）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。老人保健施設や児童福祉施設なら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実現可能性はない（×）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、公共性の高く、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）広場型（段階的活用も含む。）

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、実現可能性は低い（△）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、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貸与することは可能です。

5 事業計画に向けて

(1) 整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について

整備すべき公共施設の機能・規模及び財源等について、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) 広場型(段階的活用を含む。)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計画を策定する。

① (C) 広場型(段階的活用を含む。)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) 広場型(段階的活用を含む。)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格段の実現可能性を有するためです。

危機的な財政状況により、他の2パターンでは事業費を確保できず、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が大きいことを踏まえると、(C) 広場型が最適な考え方であると言えます。

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。

(C) 広場型は、「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、多目的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) 広場型の中での民間活力の活用についても検討すべきです。

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計画を策定する。

この計画は、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事業費を明らかにした事業計画の策定が必要です。平成25年度に策定する実施計画（平成25年度～27年度）に合わせて、財政状況等を整理して事業計画の策定を図ります。

（2）事業化に向けた留意点について

① まちづくり事業用地の一体的活用について

この計画では、土地区画整理事業に伴う形状の変化等のため、Ⅱ期については「売却も含めた活用を図る」こととし、Ⅰ期の部分について検討しました。また、Ⅰ期の敷地についても市道を挟んで2つに分かれています。

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、地代収入等も大きなものになると考えられます。

Ⅰ期については、(C) 広場型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期部分についても、売却せずに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

(C) 広場型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

この計画は、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「生きがいとやさしさの拠点」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、小金井市は危機的な財政状況に陥っており、事業計画を策定しても、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を図るものとしします。

資料52

パブリックコメント及び市民説明会の概要について

1 パブリックコメントについて

- (1) 期間 平成24年9月18日(火)～10月17日(水)
- (2) 受付方法 専用用紙に記入の上、企画政策課へ直接、郵送、FAX、電子メール
- (3) 広報 市報9/15号及び市HP(9/15～10/17)
- (4) 資料備付場所
市HP及び図書館本館、公民館本館・分館、総合体育館等に加えて、
けやき保育園、ピノキオ幼児園(合計15か所183部)

2 市民説明会

- (1) 日時 9月23日(日)
10時00分～11時30分 市民会館・萌え木ホールA会議室
18時00分～19時30分 東小金井駅開設記念会館・マロンホールギャラリー
※保育士、手話通訳については申込制とする。(市広報及び市HPへの情報掲載)
- (2) 内容 ①答申案の説明 ②パブリックコメントの説明
- (3) 主催 策定委員会
- (4) 参加人数見込 各回30人程度
- (5) 進め方
 - ① 趣旨説明
 - 答申案についての説明の場(議論の場ではない)
 - 意見は、パブコメの意見用紙に記入し、提出が必要(用紙を当日配布)
 - ② 資料説明
 - 答申案について委員会を代表して副委員長から説明。
 - ③ 質疑応答
 - 答申案の内容及び議論の経過等の質疑応答(意見はパブコメ提出を依頼)
 - 回答は委員、担当課、コンサルタントが行う。
 - ④ 今後の予定等
 - パブリックコメントの意見に対する回答時期(11月上旬予定)
 - その後の計画策定までのスケジュール等
- (6) タイムテーブル

10:00(18:00)	開会	全体進行：高橋担当課長
10:00(18:00)	挨拶・趣旨説明【10分】	加藤委員長
10:10(18:10)	答申案説明【30分】	三橋副委員長
10:40(18:40)	質疑応答【40分】	進行：加藤委員長
11:20(19:20)	今後の予定等【5分】	堤係長
11:25(19:25)	閉会挨拶【5分】	伊藤担当部長
11:30(19:30)	閉会	
12:00(20:00)	閉場	※パブリックコメントの提出を受付
- (7) 配布資料
 - ①答申案、②パブリックコメント意見用紙