

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3回）次第

- 開催日時 平成23年11月24日（木）午後6時30分から
（終了予定 午後8時30分）
- 開催場所 婦人会館2階A会議室
- 出席者 委員6人（欠席：本川委員、鏡委員、池亀委員、伊藤委員）
庁舎建設等担当部長、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 整備すべき施設のイメージについて（70分程度）

2 事業手法について（40分程度）

3 次回以降の予定について（3分程度）

4 その他

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23年11月24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	

想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

総合市民学習センター…学習を目的とした複合施設。

- ・ 放課後学習が出来る環境を整えると共に、複数の民間の学習塾を誘致する。
- ・ 受験生が自由に利用できる自習室や、食事を摂れるカフェテリアを併設する。
- ・ カルチャースクールや生涯学習を学べる会議室を備える。
- ・ 育児相談室を常設し、出産や育児の勉強会を定期的に開く。
- ・ けやき保育園・ピノキノ幼稚園を拡充し、待機児童の解消とともに乳幼児の一時預かりや病児保育を行なう。

○その理由は何でしょうか？

- ・ 小金井市の良い点として子ども達の学力の高さが上げられる。子ども達が学びやすい環境を整えることで、子育て世代に東小金井の良さをアピールする。
- ・ 大きな図書館が無い小金井市には、受験生が落ち着いて自習をする場所がない。
- ・ 育児中の母親達が安心して学べる環境を作る。
- ・ カフェテリアを作り、ランチ・ティータイムは大人達が、夜は学習塾に通う子ども達が温かい食事を摂れる環境を作る。
- ・ 東小金井駅に近いので通勤途中で子ども達を預けられる保育園・幼稚園は魅力である。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 子ども達が集まる。 ● 子育て世代が東小金井周辺に住むことを考えるきっかけとなる。 ● 周辺地域より学びを目的に訪れる人たちが増える。
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 学習を通じて世代を超えた交流が生まれる。 ● 育児相談室・出産育児の勉強会を通じて母親同士の交流が生まれる。 ● カルチャースクールなど各教室において交流が生まれる。
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 主に受験生を対象とした自習室を設ける。 ● カルチャースクールや生涯学習の利用を目的とした教室を設ける。 ● 出産や育児などの勉強会を定期的に開き、好きな時に学べる環境を整える。
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● 塾通いの子ども達が温かい食事を摂れる環境を作れる。 ● 育児中の母親達が、一時的に好きなことを学べる時間が作れる。 ●

その他の意見（自由記入欄）

ココバスの停留所を作るなど、多くの人達が安全に通える環境を整えることが必要です。

○氏名 大久保 勝盛

資料 2 1**想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）**

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

P F Iによる商店街の創出

肉屋・魚屋・総菜屋・洋服屋など個別のお店が出店し、3000㎡内の開発面積のお店の集積。

理由としては、地元に関わりのあるお店の出店を促し、出前や宅配まで行える、将来の高齢社会に対応できる商店街を形成する。その店については、商店街全体を定期借地権付き等によるP F I施工をめざす。

それ以外は、将来の戦略要地として芝生広場（はらっぱ）とする。他に優先する公共施設建設建設が一段落し、財政的な見通しが立った段階で、改めて利用について考察する。

○その理由は何でしょうか？

商店街の形成については、歩いて買い物できる環境の整備は、将来の高齢社会に必要な環境。はらっぱにテント等を置いて、定期的なバザール、地域祭り等に活用できる。

また、通常は公園としての利用が可能となる。

さらに、緊急時の避難用地として活用ができる。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいは施設によって得られるものではなく、ソフトによって創出 ● 商店街等の商業施設 ● 人が集まる施設・場所
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 世代交流・地域交流・異人種交流・文化交流 ● 交流をするためには、コミュニケーションが必要 ● 食事会や祭りを通して交流を進める
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 生涯学習は、日々の営みから生まれる ● 人々が学びたいと思う内容 ● 集まりが可能なスペース
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● 安心して運動ができる ● 気持ちが晴れ晴れする ● 家族で楽しく過ごせる

その他の意見（自由記入欄）

当面は、できるだけお金をかけない施設（土地活用）をめざすべき。

○氏名 _____ 鏡 _____ 諭 _____

資料 2 2**想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）**

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

多様な生涯学習を支援する機能を持つ複合施設

- ・生涯学習支援センター（情報提供の充実）
- ・図書館・読書室
- ・介護予防、健康づくり、乳幼児と母親の支援（遊び場提供 例えば積み木広場）
- ・休日、夜間診療センター

商業施設の誘致

- ・日常生活に必要な商品の常備（フロアーに市内の店舗が出店も・・・）
- ・近隣に無いような施設（例えば東急ハンズ）

○その理由は何でしょうか？

過去の市民意識調査によれば、小金井市から移転したい理由の上位を占めるのは、公共・公益施設が充実していない、買い物が不便、行政サービスが充実していない等が挙げられていた。

中央線高架工事に伴う駅前の整備事業により、武蔵小金井駅周辺の「買い物が不便の状況」は改善されてきた感じがするが、上記に挙げたような機能を持つ複合施設は市内には見られない。

市役所の分室機能を持つ場所も設置できると市民の求める利便性を期待できる。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 多機能な施設の設置により、それを求める多種多様な人が集まる ● 買い物客による賑わい ●
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 乳幼児と母親が情報の交換が出来る ● 求める機能の設置による交流 ● 世代間交流の実現 ●
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 情報ネットワークの充実で、希望する学びの場の発見 ● 実現する場所の提供 ●
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● 保健センターの分室機能を持たせる ● 医療機関を身近に ●

その他の意見（自由記入欄）

行政・商業の中心が市内の西側に整備されていくなれば、東側には文化的、知的、健康的な市をイメージ出来るような施設が出来ると良いのではないかと考えます。私が所属する社会教育委員の会議が前期に纏めた「生涯学習支援センター創設に向けて」を提案の根拠の一つとして添付致します。市民の素朴な願いの一端としてご検討頂きたくお願い申し上げます。

○氏名 本川 交

「小金井市生涯学習支援センター」創設に向けて

平成 21 年（2009 年）9 月、第 25 期社会教育委員の会議は、第 24 期社会教育委員の会議より次のテーマを引き継ぎました。

- ・「地域ネットワークづくりの構築に向けて」を小委員会で話し合ってもらいたい
- ・第 23 期社会教育委員の会議による提言「小金井市地域教育会議」を実現に向けての勉強会としてほしい

これを受け、第 25 期社会教育委員の会議は上記 2 点を常に念頭に置きながら本会議、小委員会に於いて会議を進め、研鑽を積んで参りました。管外施設研修では、三鷹市市民協働センター、杉並区立児童青少年センターの見学を実施し、小金井市に於いては小金井市市民協働支援センター準備室を訪問し、課題・取り組みの説明を頂き、テーマについての検討を深めてきました。

同時に、平成 10 年（1998 年）の提言「小金井市における生涯学習の推進について」、平成 19 年（2007 年）の提言「小金井市地域教育会議 — 市民が提案する設立と運営への指針（提言） — 」について改めて読み直し検討した結果、身近な、手の届くところから考えることの必然性を共通認識しました。

本稿が、今後の小金井市生涯学習の推進に寄与することを期待し、第 25 期の纏めとしてご提出申し上げます。

平成 23 年 8 月 24 日

小金井市教育委員会
教育長 向井一身様

第 25 期小金井市社会教育委員の会議

議長	本川 交
副議長	伊藤 徳興
	田尻 洋二
	浦野 知美
	佐野 郁蔵
	樹 一美
	本多 正子
	倉持 伸江
	小林 智恵子
	中村 彰宏

「小金井市生涯学習支援センター」創設に向けて

生涯学習の理念 教育基本法第一章 第三条

国民一人一人が自己の人格を磨き、豊かな人生を送ることができるよう、その生涯にわたって、あらゆる機会に、あらゆる場所において学習することができ、その成果を適切に生かすことのできる社会の実現が図られなければならない

はじめに

小金井市では、すべての住民が安心して暮らせる、人間性豊かな学びあいの地域づくりと、個性豊かな市民文化の創造をめざし、第24期社会教育委員の会議は「第2次小金井市生涯学習推進計画」を平成21年3月に策定致しました。

第4次小金井市基本構想の将来像は「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ小金井市」であり、施策の大綱【4つの柱】の「文化と教育」では、「市民は、生涯学習施設に高い関心を持っており、生涯学習の場の充実を図り、豊かな人間性と次世代の夢を育むまちづくりを進めていく」と謳っています。

この施策の実現のために、第25期社会教育委員の会議では、平成21年9月に委嘱を受けてより情報収集と学習の機会を求め研鑽を積んで参りました。

小金井市に於ける社会教育施設は公民館、図書館、体育館などを含め、他市に引けを取らない数と内容と歴史があることは周知のことです。しかしながら、夫々が独立した形態を維持し立地する地区に根ざした活動をしているために、利用者や情報の内容が限定的な狭い範囲に留まってしまいがちで、多くの市民のニーズに応えるためには横の繋がり、いわゆる情報のネットワーク化とそれに伴う拠点構想の実現が是非必要であることを切実に感じた次第です。

平成17年度・平成20年度に於ける市民意向調査によれば、転出の理由として公共・公益施設が充実していない、を挙げる人の比率が残念ながら高いことを鑑み、これからを担う若年層の定住を促すためには、公共・公益施設の充実が欠かせない取り組みであることを改めて認識しました。

公民館本館の耐震化、中央図書館構想、市役所移転とそれに伴う施設構想、本町分館今後の処遇、東小金井駅北口まちづくりの検討等、市全体の公共施設のあり方が問われていると共に、求められる公共・公益機能を持つ複合施設（生涯学習支援センター）の検討もなければなりません。

社会教育関係委員会には、社会教育委員の会議・公民館運営審議会・図書館協議会(以下三者と表記)があり、夫々の目的に応じて役割を果たして参りました。三者が行動を共にし、情報の提供を密にし、共有することを心がけ、実現することは小金井市の生涯学習推進の大きな原動力になることは疑いありません。昨年より三者合同会議を年2回に増やし交流を深め、本年は三者協力して「2011 青少年のための科学の祭典」に出展します。

今後の三者間の大いなる協働を期待し、以下に「小金井市生涯学習支援センター構想」の概要を申し述べます。

センターの目的

- ①さまざまに分散している学習情報・スポーツ情報・各種学習団体情報・教育機関・行政の情報等々を一ヶ所に集約(=情報の収集)・共有・整理し、必要としている人・団体に提供する。
- ②市民と行政との協働によって生涯学習のまちづくりを進める。

センターの必要性

- ①学習情報の収集・整理・発信・提供
 - ・市内の各社会教育団体・文化団体、スポーツ団体、教育機関、学校施設などとのネットワーク化に拠り、コミュニティポータルサイトを活用する。
 - ・行政に於いては情報の収集の一本化と活用による業務の簡素化。
市民との協働の推進。
- ②学習活動の相談
 - ・市民の多彩な学習活動を継続的に支え、また、成果を地域社会に還元するためのアドバイスを行う。
- ③学校・家庭・地域の連携、団体間交流への支援
 - ・生涯教育(生涯学習)活動に取り組む、或いは取り組みたい団体、個人に交流と出会いの場を提供し、互いの「学び」を支援する。
 - ・相互の連携・交流を支援することにより、より確実な効果が期待できる。
- ④人材育成・確保と人材活用
 - ・市民の学習ニーズを的確に把握し、生涯学習全般に亘って企画・調整・助言できる人材を確保・育成する。 また、講師やボランティア等の登録・活用を促進する。

センターは誰にとって必要か

- ①学習している人、またはこれから学習しようとしている人
 - ・市民生活における必要な情報を求めている人
(障がいのある人、高齢者、外国籍の人、移転入居、結婚、出産、
幼児期と青少年の健全育成 等)
 - ・自主的な学習の場や交流を求めている人
 - ・地域に役立ちたいと思っている人
- ②各種文化・学習団体、スポーツ団体、教育機関、ボランティア団体、NPO 等
 - ・情報を交換することでそれぞれの団体の「目的」に早く到達できる。

以 上

資料 23**想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）**

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

1. 市役所の東部出張所、集会所
2. 総合病院
3. 託児所

○その理由は何でしょうか？

東部地域の住民の利便性

託児所、保育園、総合病院が駅近くのまとまった場所にあれば共働き家族に非常に便利。

総合病院が近くにあれば住民も安心。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 総合病院があれば他市の方もりようし人々の交流が生れる。 ● ●
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の住民の集まりの場所。（趣味、稽古） ● ●
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 老人と子供たちとのふれあい。 ● ●
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● 健康に対してのセミナー ● 緊急時の対処方法 ●

その他の意見（自由記入欄）

○氏名 高 橋 清 徳

資料 24**想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）**

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

I 期の 1,286 m² + 738 m² 計 2,024 m² のブロックに建築面積 1,000 m² × 4F 程度の建築物

・地域センター（緑センター、東センター等）のイメージ

→高齢者福祉施設、図書館分館、公民館等の用途を有する複合施設で、屋上にはフットサルコート等のスポーツ施設を配置する。

II 期の 1,622 m² の用地には、ジブリ等の集客力のある施設を配置する。

I 期の 1,080 m² の用地は、暫定利用として上記 2 施設の駐車場（30 台程度）として活用。

○その理由は何でしょうか？

- ・東小金井駅周辺地区は、地区センター等が充足していない地区である。（資料 15 より）
- ・アンケート結果からは、高齢社会を背景とした高齢者福祉施設等のニーズが高い。
- ・アンケート結果からは、生涯学習や住民の交流施設を求める要望が多い。
- ・駅に近く、21 時頃まで開館するような図書館（分館）は、通勤通学者にとって利便性が高い。
- ・広域からの集客力を有する施設は、東小金井地域の活性化に大きく寄与すると思われる。
- ・同様に、駅に近く至便なスポーツ施設（フットサルコート）は賑わいに貢献する。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 21 時頃まで開館する図書館、フットサルコートを駅周辺に設けることで、帰宅者以外の人の流れを誘発し、周辺地域の賑わいに寄与する。 ● 知名度のある施設は地域のシンボルとなり、広域的な集客力が見込まれる。 ● 別途立地すると思われる商業施設との相乗効果が見込まれ、魅力ある地域づくりが可能になる。
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 多様な年齢層が集う複合施設（幼児～学生～高齢者）とすることで、世代間で固定化あるいは画一化された交流を融合できる。（例えば、学生が気軽に高齢者施設でのボランティア活動を行うなど） ● 市民の活動の拠点となり、多目的な交流を促進できる。 ● 人が集える場所を提供し、子育て支援等にも活用できる。
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内に立地する各大学の知を紹介（情報発信）する出前講座を開くなど、創造の拠点として活用させる。 ● 上記に関連するが、図書館とも連携し、多様な年齢層が活用できる学習センターとして活用できる。
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● アンケートでも最も要望の高かった高齢者福祉施設は、当該地域に少ないため、今後増加が予測されている高齢者等の介護予防に寄与する。 ● 明るく健康的なレクリエーション施設により、健康増進に寄与できる。 ●

その他の意見（自由記入欄）

駅近傍に市民を収容できる施設を設けることで、副次的にはあるが、大規模災害時の帰宅困難者を誘導し、一時的な収容施設として活用できるのではないかと。

○氏名 永田 尚人

資料 2 5

想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

①施設型：

a) ボトルネックの解消型（公共性大、コスト大）
図書館、生涯学習センター、消費生活センター、保育施設（病児保育等）、保健センター（分室）等

b) 付加価値型（公共性中、コスト小～中）
小金井ジブリこども館（仮）、水とみどり（桜）館

②商業（商店）型（公共性小、コスト小）：商店街の形成、観光案内所、農産物等販売所、介護施設・老人ホーム、病院、学習塾、スポーツ施設、シバ・人材センター（東側拠点）等

④公園型・暫定型（公共性大～小、コスト小）・・・広場、公園、駐車・駐輪場、（将来の売却・種地（ごみ問題への対応を含む））等

○その理由は何でしょうか？

①s) ボトルネック型：ボトルネック解消⇔どの程度、欠乏しているのか（東小金井に無くても市内や近隣市にあればよいという意見もあり）。一般的にはコスト大

b) 付加価値型：賑わいの創出（広域から人を呼び込める）⇔どの程度の効果があるのか？ コストはどの程度か

②買物の不便度の解消。賑わいの創出⇔近隣商業店舗との競争、市が整備する理由の確認。

③公園（広場）型：みどりの減少に少しでも歯止めをかける。近隣公園との相乗効果。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	① a 一定の人は集まるが効果小 ② b ジブリとの連携など、うまくテーマを設定する前提で、効果大 ③ 魅力ある商店等が出店する前提で効果大 ④ イベントの実施などソフト面を含めた活用次第。効果中
交流	いずれも交流という観点では、ソフト面（運営）次第。
生涯学習	① a 内容によるが、図書館や学習室の場合効果大（～小） ①b 内容によるが、映像や本（絵本）等で学習的要素を入れることで、効果中 ② 運営次第の面があるが、基本的に効果小 ③ イベント等の運営次第だが効果小～中
健康・福祉	① a 内容によるが、保健センターなどの場合、効果大（～小） ① b 内容によるが、体験型等、体を動かす要素を入れる（効果中～小） ② 運営次第の面があるが基本的に効果小 ③ 運営次第の面があるが、効果小～中

その他の意見（自由記入欄）

過去の市民からの意見や委員からの意見を踏まえると、（個人的移管は別にして）委員会として①図書館等公共施設②ジブリとの連携施設等③商店街等④広場等の4つについては検討をする必要があると考える。
もちろん上記の複合型も検討対象となる。

○氏名 三橋 誠

想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

小金井ジブリこども館（仮称）

～子どもが楽しみ、大人が和む〇〇ミュージアム～

子どもを中心にしつつも、親や祖父母の世代にも感動を与えてきたのが、ジブリ作品である。また名誉市民の宮崎駿さんは過去の対談集の中で子供を中心とした街づくりを提唱している（街の一番いいところに保育園と老人ホームが密接し、そこを電車が通っている）。例えば、ジブリ作品やそのノウハウを活かし、絵本や映像、自然やモニュメント等のツール（手段）を使って交流や体験ができるような遊び心がある遊び場・施設を作れないか。また、出来れば、こきんちゃんとの連携や、施設だけでなく、周辺環境を含む街をあげた取り組み等が出来れば尚よい。加えて、小金井の自然や環境が活かせる（理解、学習できる）ような内容にできれば更に良い。（例えばアリエッティは小金井を舞台にしており、その世界を説明することで、小金井の環境を説明することができる。こきんちゃんを使って、災害対策やあいさつ運動のコーナーを作る等）

「子供達が夢中で遊べる所。地域の子供なら、誰でも入れる所。いつの間にか、すべての感覚を使って身体を動かしてしまう所。コンクリート、プラスチックをかくし、木や土、水と火、いきものと触れる所」『虫眼とアニ眼（宮崎駿・養老猛 新潮文庫）』

○その理由は何でしょうか？

- ①世代を超えて、市民が集い、楽しめる場となることで、第4次基本構想の将来像のキーワードである「みどりが萌える、子どもが育つ、きずなを結ぶ小金井市」やその重点政策の実現に資する。
- ②ジブリは東小金にしか無い、ある意味で「世界的な資産」であり、先方にもメリットがある形です。うまく合意、活用が出来れば、他市に無い小金井らしさを実現することができる。
- ③18年の冊子や9月のワークショップはもちろんのこと、普通に話をしている、市民からは必ず出てくる意見の一つであり、（先方が了承してくれるかは別にして）市民の期待度は高い。
- ④小金井市には周辺から人を呼び込める施設がほとんどなく、賑わいという観点で課題となっているが、その課題の解消に貢献する。
- ⑤また、三鷹ジブリ美術館がやや大人向けという意見をよく聞く。名誉市民の宮崎さんも子どもを中心にした街づくりを提唱している。子どもを中心にした施設とすることで三鷹の森美術館との相乗効果も生まれる。（旅行会社のツアーでは三鷹の森とピューロランドがセットになっているケースが多い）
- ⑥実際の運営にはジブリだけでなく、市、市民、地元の団体（商店街等）との連携が不可欠であり、実現に向けた過程における協働の効果も大きい。→ジブリの施設であれば、（あくまで一つの手段だが）市民ボランティアなどもそれなりに期待できる。結果的にコストも最小限になる。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	● 他市からの集客を見込むことができるくらいの大きな賑わいを創造する可能性がある。
交流	● 子どもから祖父母の世代までの交流が出来るような施設とする。
生涯学習	● こきんちゃんや、小金井の風土を活かし、学習できる施設を検討する。
健康・福祉	● 小金井らしい自然環境を活かした施設にする。 ● 子どもたちが十分に体を動かせる場を作る。 ● お年寄りが子どもと一緒に遊べるような環境を作る。

その他の意見（自由記入欄）

仮にジブリや宮崎さんの了解が得られなかったとしても、子どもを中心とした街づくり、遊び場交流施設を作ること自体は、検討に値すると考える。但し、この場合は、市外からの集客をみこまないで進めることになるため、コスト面（費用対効果）の検証は必要となる。

○氏名 三橋 誠

1 前提条件の整理

(1) 公共施設整備構想（平成 18 年 11 月）等

基本理念	基本機能	イメージ	市の計画での優先度
やさしさと生きがいの拠点	「賑わい」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学生が集う ・ 広域的集客効果 	高：市民協働支援センター
	「生涯学習」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な生涯学習活動支援 ・ 情報発信 	中：男女平等センター 低：消費者センター
	「交流」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民活動団体活動交流の場 ・ 多目的会議研修 	低：保健福祉総合センター
	「健康・福祉」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護予防、健康増進、保健活動 ・ スポーツレクリエーション活動 	

(2) 平成 23 年度市民アンケート調査（概要）

①施設の機能

商業施設、次いで健康福祉医療施設、子育て子育て支援施設

②事業手法

市の身の丈にあった公共施設、民間活用

(3) 土地活用について

①土地開発公社が所有する土地（まちづくり事業用地）について

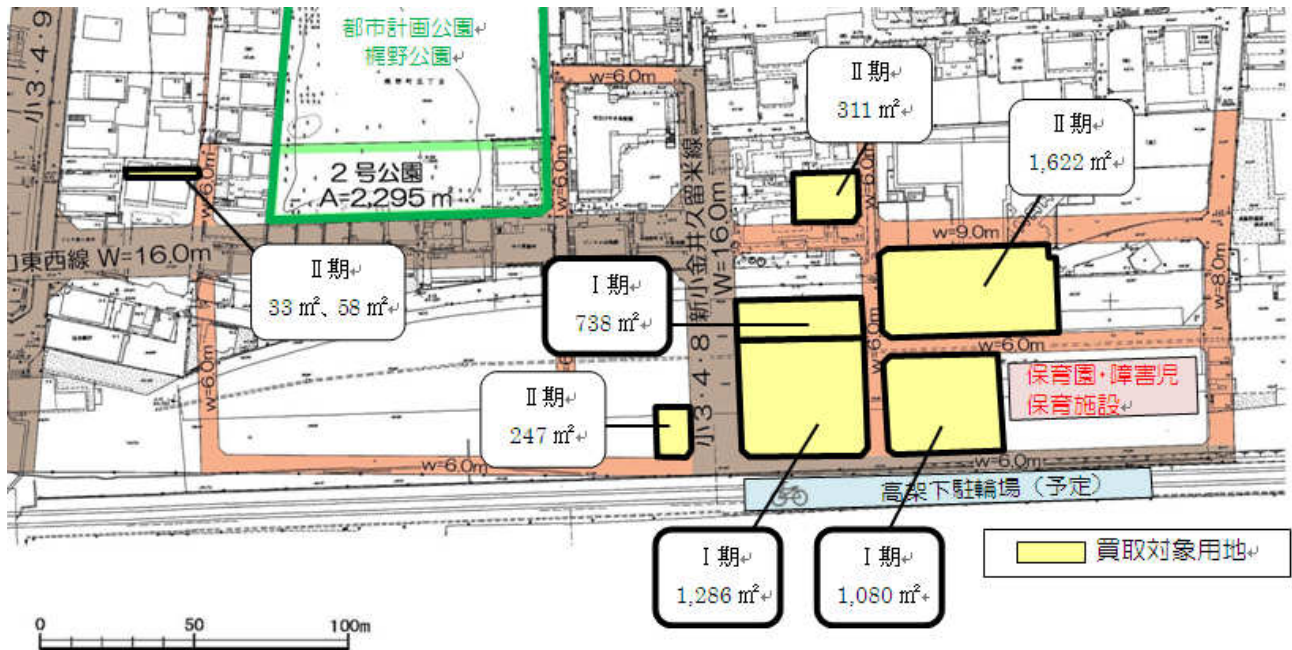
- i) 区画整理の円滑な実施
 - ・ 道路等公共施設整備、仮換地指定の円滑化
 - ・ 事業が円滑に進むことが土地の早期な利用につながり、まちづくり事業用地の取得にかかる負債を減らすことになる。
- ii) 土地活用
 - ・ 早期に土地の売却又は民活による土地活用による負担の軽減
 - ・ 用地の公共的利用（施設建設等）

②市が保有する予定の土地について

- i) 不足する公共施設の機能
- ii) 公共施設の配置状況を見ると、東小金井駅周辺地区には、一定の広さを持った多目的集会所、会議スペースが不足していると想定される。

③土地開発公社所有地の仮換地（案）

	面積	位置	市取得 予定時期	条件
1	91 m ²	駅側短冊状換地	Ⅱ期	短冊状、飛地、前面道路（6m）
2	247 m ²	都市計画道路 3・4・8 号線 西側・線路側街区の一部	Ⅱ期	整形、角地、前面道路（16m、6m）、 線路脇
3	738 m ²	都市計画道路 3・4・8 号線	Ⅰ期	一体、整形、3面道路（16m、6m、6m）、 線路脇
4	1286 m ²	東側・線路側街区の過半	Ⅰ期	
5	1622 m ²	保育園北側 分割の可能性（区画整理）	Ⅱ期	整形、3面道路（9m、6m、6m）
6	1080 m ²	保育園西側、線路沿い	Ⅰ期	整形、3面道路（6m、6m、6m）、保育園 隣接、線路脇
7	311 m ²	北側	Ⅱ期	整形、角地、前面道路（9m、6m）



④都市計画による制限

第1種住居地域、60/200、第2種高度地区、準防火地域
地区計画（高さ26m、地上8階、他セットバック規定等）

※民間施設を導入する際には、用途地域の建築制限上、事務所、商業施設、ホテル等については、3,000 m²以下（商業施設は2階以下）とする必要がある。
また、立体駐車場については、単独の場合は2階以下で300 m²以下、付属駐車場の場合は2階以下で車庫以外の床面積以下（次頁の表を参照）。

参考：第1種住居地域における建築物の制限

用途制限凡例		第1種 住居 地域	備 考
○	建てられる用途		
×	建てられない用途		
▲	面積等の制限があるもの		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下 かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	
店舗等	床面積が、50㎡以下のもの	○	
	床面積が、50㎡を、500㎡以下のもの	○	
	床面積が、500㎡を、500㎡以下のもの	○	
	床面積が、500㎡を、3000㎡以下のもの	○	
	等の床面積が、3000㎡を、0000㎡以下のもの 等の床面積が、0000㎡をるもの		
事務所等	床面積が、50㎡以下のもの	○	
	床面積が、50㎡を、500㎡以下のもの	○	
	床面積が、500㎡を、500㎡以下のもの	○	
	床面積が、500㎡を、3000㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が、3000㎡をるもの		
ホテル、			3000㎡未満
遊戯施設 風俗施設	場、場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	▲	▲3000㎡未満
	カラオケボックス等	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等	×	
公共施設 病院 学校等	、等		
	、等、等		
	館等		
	所、等		
	、等		
	浴場、所、所等		
	ホー、ホー等		
	ン一、等		
	車習所	▲	▲3000㎡
工場 倉庫等	車付車	▲	▲300㎡、
	付車車	▲	▲
		×	
	㎡	▲	▲3000㎡
	パン屋、屋、屋、屋、屋、屋、車等 場 0		
	場	▲	▲、場 0
	場	×	
	場	×	
	き 場	×	
	車 場	▲	▲ 場 0
、ス等、	×		
、ス等、	×		
、ス等、	×		
、ス等、	×		

2 施設例の検討

施設例	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	事業手法
多機能型 公共施設	①市施設で収益は小さい	△	生涯学習、交流、 健康・福祉 (図書館等を併設)	◎		
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	
食品系 スーパー	①2階、床面積3,000㎡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	
スポーツ 施設	①2階、床面積3,000㎡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性あるか	◎	健康・福祉	△	売却 貸地 暫定利用	
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	
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	
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	

施設例	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	事業手法
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	△	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	
ケア付き 高齢者向け 賃貸住宅等	①需要、立地性から可能性あり	△	福祉	◎	売却 貸地	
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	
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	
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	
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	
公園	①公園として暫定利用し、緊急時の避難用地とする ②収益性はない ③暫定利用になじむかどうか課題あり	○	交流、健康・福祉 (芝生広場等)	○	暫定利用	

3 事業手法について

現時点で考えられる事業手法については、以下のとおり。

方式		収益（市）	建設	公共施設の施設管理運営
土地売却方式	市が条件を付して企画提案方式等により土地を売却する。	土地の売却費	民間事業者	民間の建築物の床の一部を市が公共施設として賃借する。市の施設の管理又は運営は民間に委託する。
貸地方式 土地信託方式	土地を定期借地等により貸地する。 又は信託銀行に信託する。	・地代収入 （貸地方式） ・配当 （土地信託方式）	民間事業者 又は信託銀行	民間の建築物の床の一部を市が公共施設として賃借する。市の施設の管理又は運営は民間に委託する。
共同事業方式	市有地の一部を民間に売却又は貸し、建築物を民間と共同で建築する。 建築物は、民間と市がそれぞれ床の一部を所有（又は共有）する。ただし、所有や建設方式については、多様な方法が考えられる。	・地代収入 （貸地方式の場合） ・家賃収入 （床の一部を民間に賃貸する場合） ・その他	共同あるいは市所有部分を共同事業者に委託	市が所有する床（の一部）を市の公共施設として利用する。その場合、市の施設の管理又は運営は民間に委託する。
単独事業方式	市が建築物を建築し、市の公共施設や一部民間に賃貸する。	民間テナントの賃貸収入	市	市が所有する床（の一部）を市の公共施設として利用する。その場合、市の施設の管理又は運営は民間に委託する。
PFI方式	市の企画・計画に基づいて民間事業者に設計、建設、維持管理、運営を一括発注する。	市の初期投資や管理運営の軽減が期待できるがリスクも伴う。	民間事業者	民間事業者（公共施設の部分は市が賃借）