

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5回）次第

○開催日時 平成24年1月26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9人（欠席：池亀委員）
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 日程の変更について（10分程度）

2 論点の整理について（30分程度）

3 フィージビリティスタディ（採算可能性調査）の状況について（40分程度）

4 市民ワークショップ（第2回）について（30分程度）

5 次回以降の予定について（5分程度）

6 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

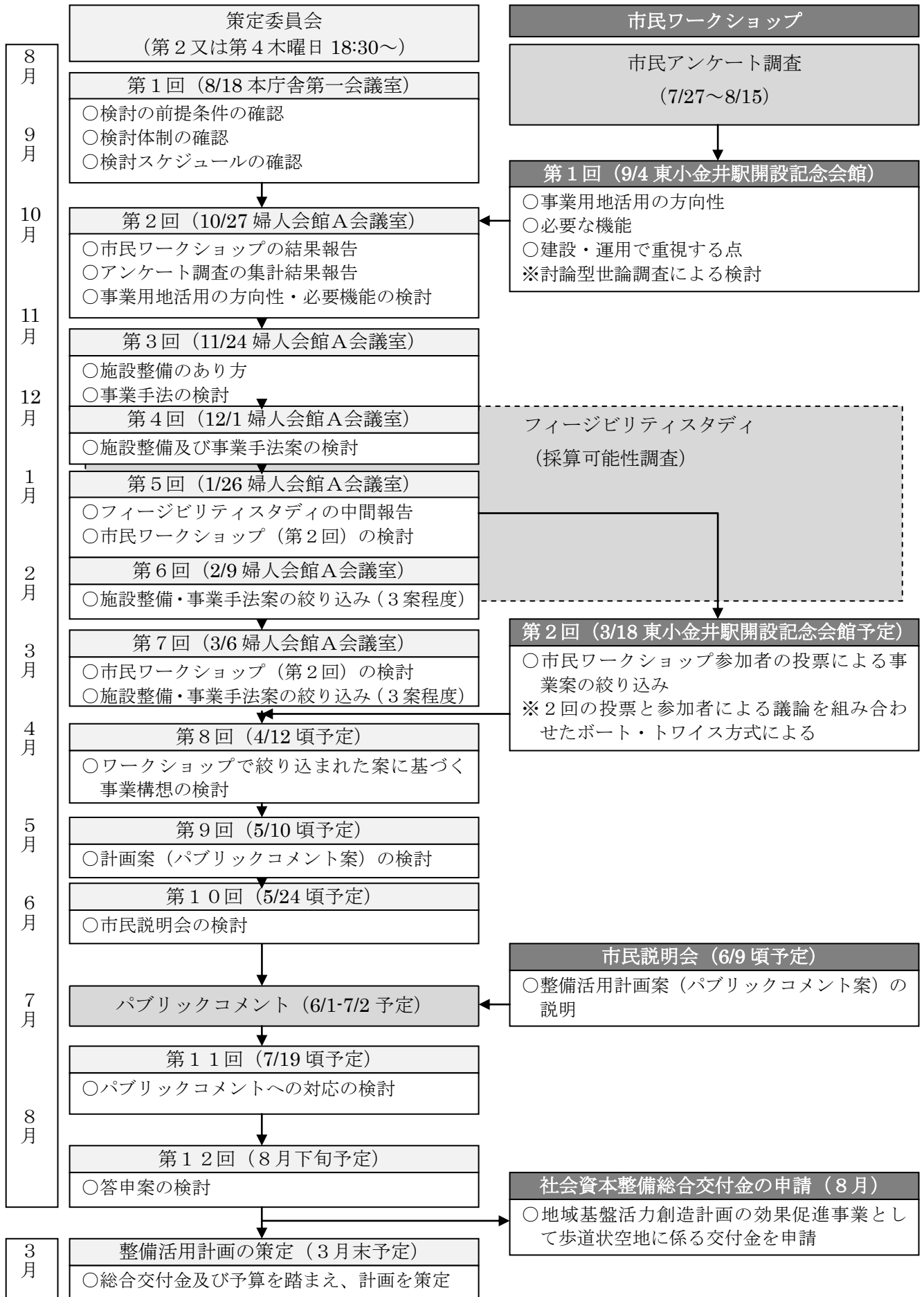
配付資料一覧

平成24年1月26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	

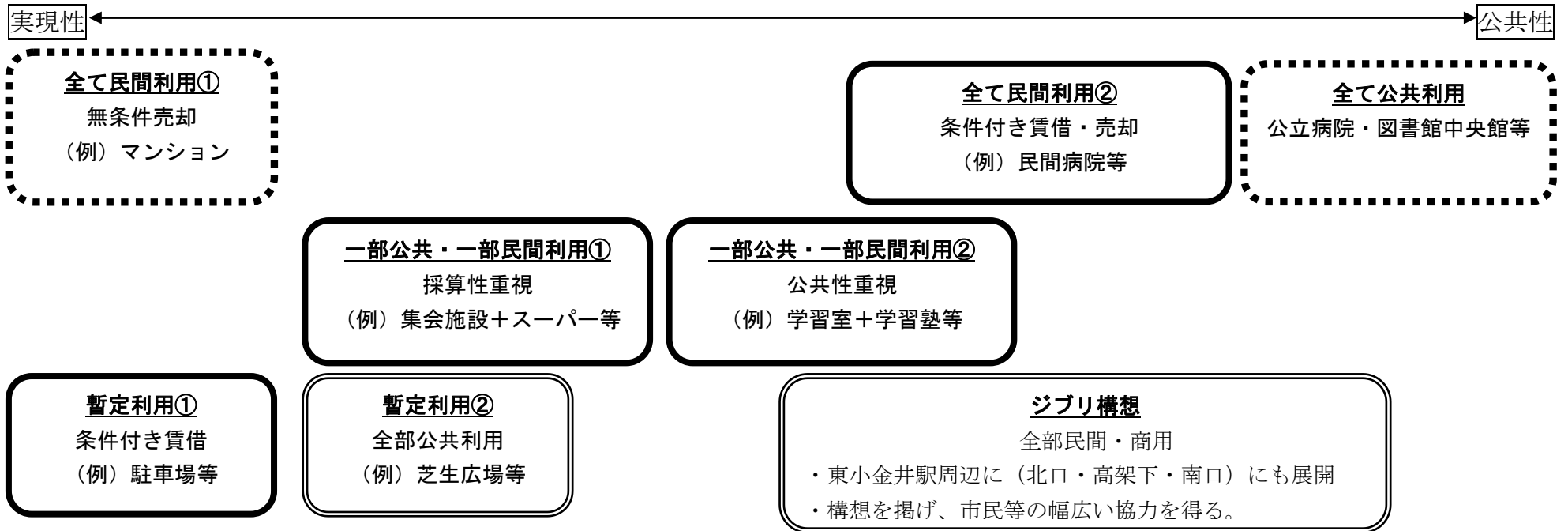
	27	事業用地周辺の状況について	
第4回	28	整備すべき機能（施設）に係る委員意見について	
(12月1日)	29	施設イメージ記入シート	(伊藤委員)
	30	議論の整理と今後の進め方に関する私案	(三橋副委員長)
第5回	31	策定スケジュール（案）	
(1月26日)	32	まちづくり事業用地の活用案と論点について	
	33	まちづくり事業用地活用の選択肢案	
	34	フィージビリティスタディのヒアリング調査項目について	
	35	第2回ワークショップ実施要領	

策定スケジュール (案)



まちづくり事業用地の活用案と論点について

○整備活用の方向	①公共性（賑わい、福祉・健康、生涯学習、交流の実現） ②実現性（整備活用費用の確保）
○論点の整理	
(A) アンケート及び市民ワークショップ	: ①賑わい、高齢者、子どもの重視、②市の責任のもとで民間活用、③ジブリ連携の検討
(B) 公共・公益施設	: ①協働支援センター（第4次基本構想）、（男女平等推進センター、図書室など）
(C) 策定委員会での意見	: ①複合施設（子育て支援、生涯学習支援、集会施設／保育園、学習塾、食料品店・飲食店等、スポーツ施設等）、 ②生涯学習センター、図書館、③商店街、④総合病院、⑤オフィス、⑥暫定利用（芝生広場、駐車場等） ⑦ジブリ



※太枠：フィージビリティスタディ（採算可能性調査）対象

まちづくり事業用地活用の 選択肢案

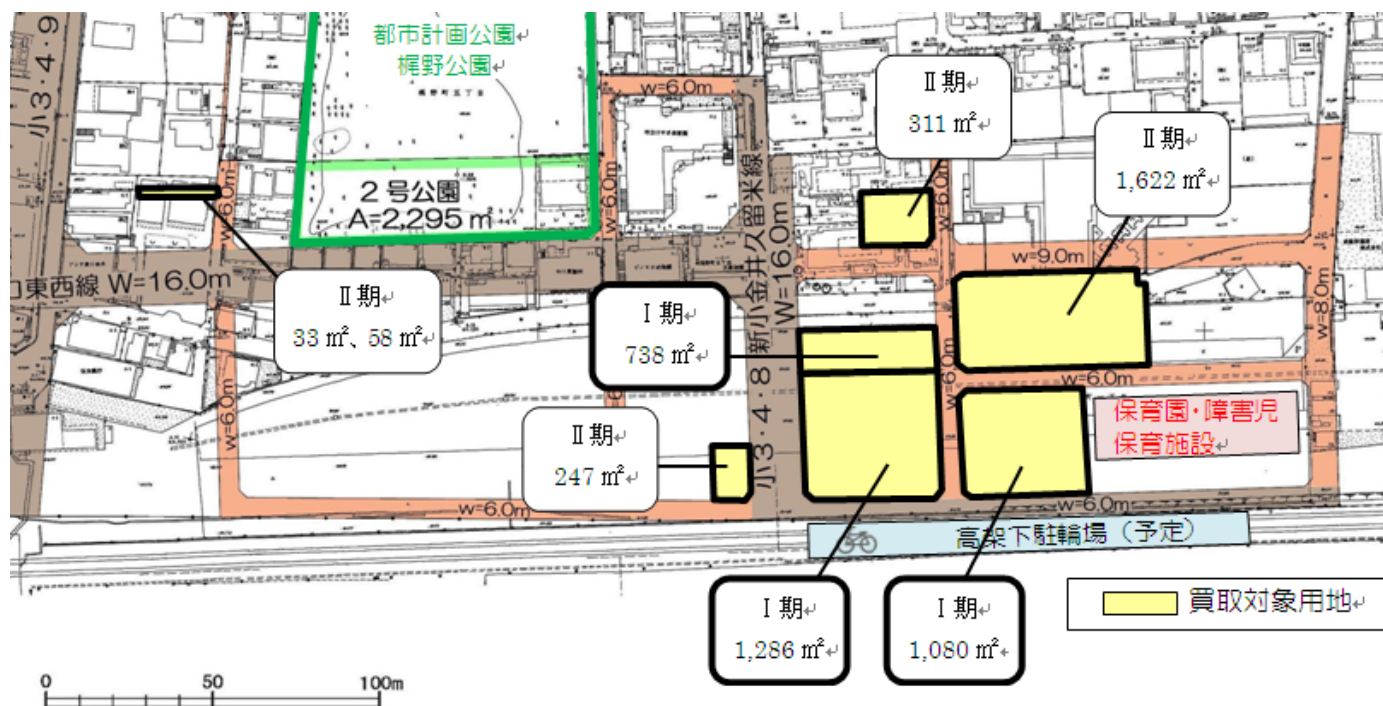
平成24年1月26日

(株)地域計画建築研究所

東京事務所

1 前提条件

	面積	位置	条件
1	91m ²	駅側短冊状換地	短冊状、6m道路
2	247m ²	都公社線路側	整形、角地（16m道路、6m道路）、線路脇
3	738m ²	都市道路に面する 線路型、街区の過半	一体、3面道路（16m、6m、6m）、整形、線路脇
4	1286m ²		
5	1622m ²	保育園北 分割の可能性（区 画整理）	整形、3面道路（9m、6m、6m） ただし、土地区画整理事業により仮換地の面積、位置等については、調整中。
6	1080m ²	保育園側、線路沿 い	整形、3面道路（6m、6m、6m）、保育園隣接、線路脇
7	311m ²	北側	整形、角地（6m、9m）



2 導入施設検討案

民間施設
住宅
サービス付き高齢者専用住宅
高齢者等支援施設、子育て支援施設等の福祉施設
食品系スーパー
専門店モール
産直・地元店モール
専門大店
スポーツ施設
オフィス
テナントビル（学習塾等）
駐車場
ジブリとの連携
病院又は医療モール

公共施設
（仮称）東小金井地域センター
協働支援
地域図書館機能
集会施設
子育て支援機能
高齢者等支援機能
集会、会議機能
学習室

3 事業方式

●建設経営方式	
土地売却	民間に土地売却
貸地	民間に土地を貸地（定期借地方式等）
土地信託	信託銀行に土地信託
P F I 等	民間が P F I 等を活用し建設経営
官民共同事業	官民共同で施設建設し、それぞれが床運営
市単独事業	市が単独で施設建設し運営

4 事業方式の検討案

■ヒアリング調査等から、検討された施設導入を前提として、いくつかの事業方式が想定できる。

■なお、フィージビリティ・スタディにより、今後さらに検討する。

■ヒアリング対象

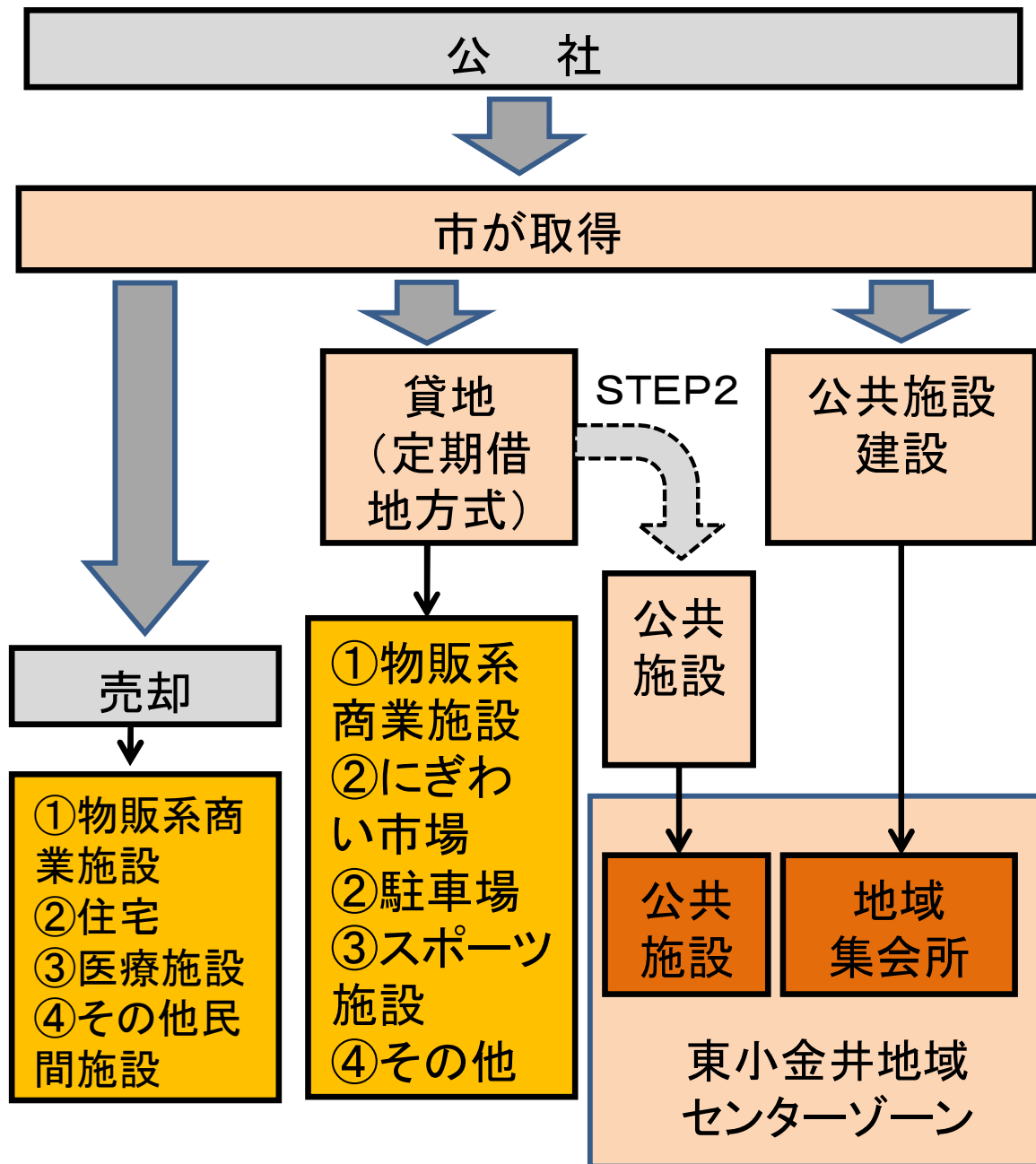
- ①銀行関係、②医療福祉関係 ③商業関係 ④開発事業者関係、⑤その他

■ヒアリングに基づくフィージビリティ・スタディ

- ①商業企画運営専門家
- ②不動産経営コンサルティング専門家

■今後、「施設＋事業方式」をセットで、5案ほどに絞り込み、市民ワークショップでの議論を経て方向性を打ち出す。

パターン A



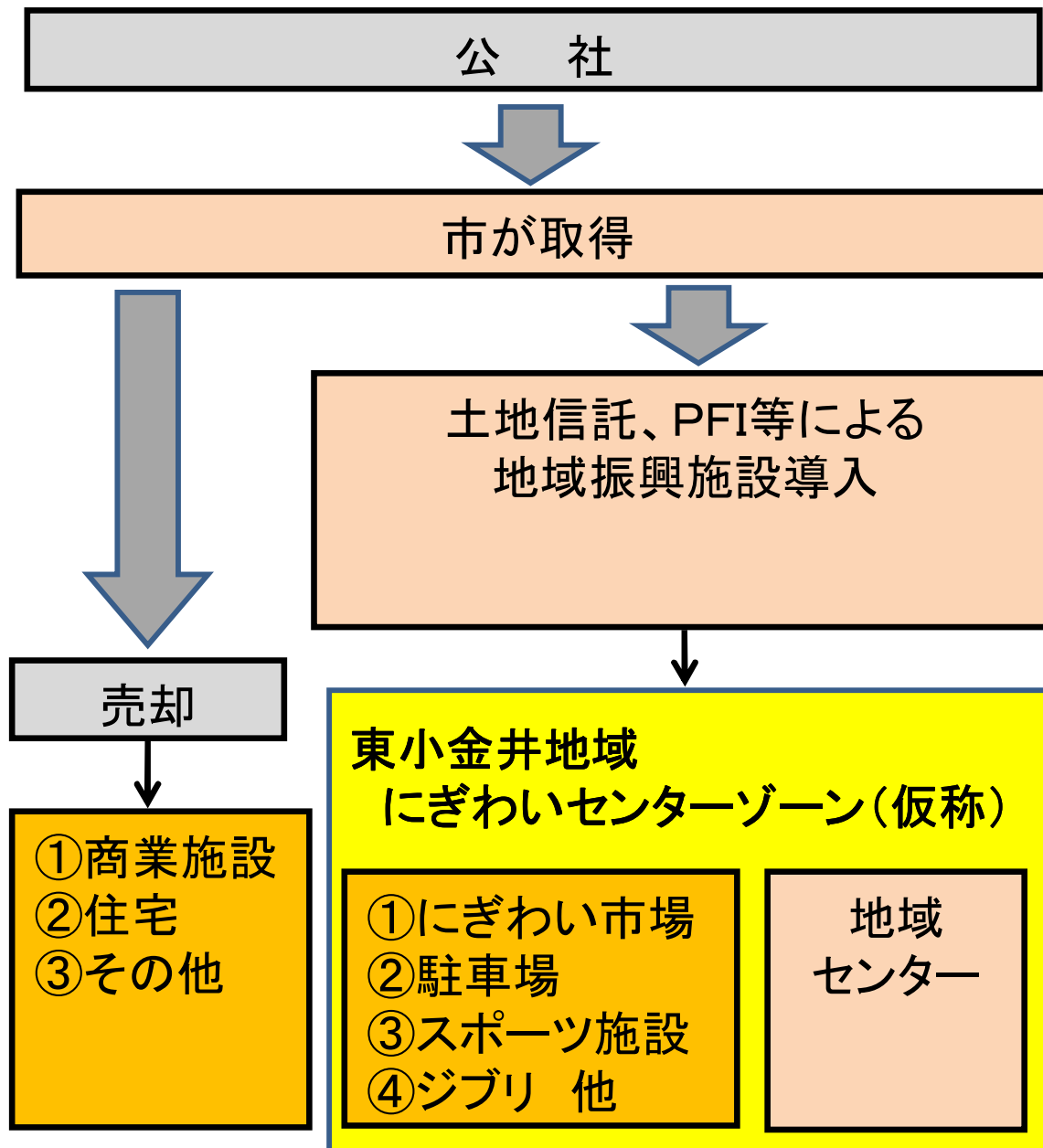
●メリット

・貸地による暫定利用で公共施設建設運営を一定期間保留する

●課題

・市の土地取得価格が負担となる。

パターン B



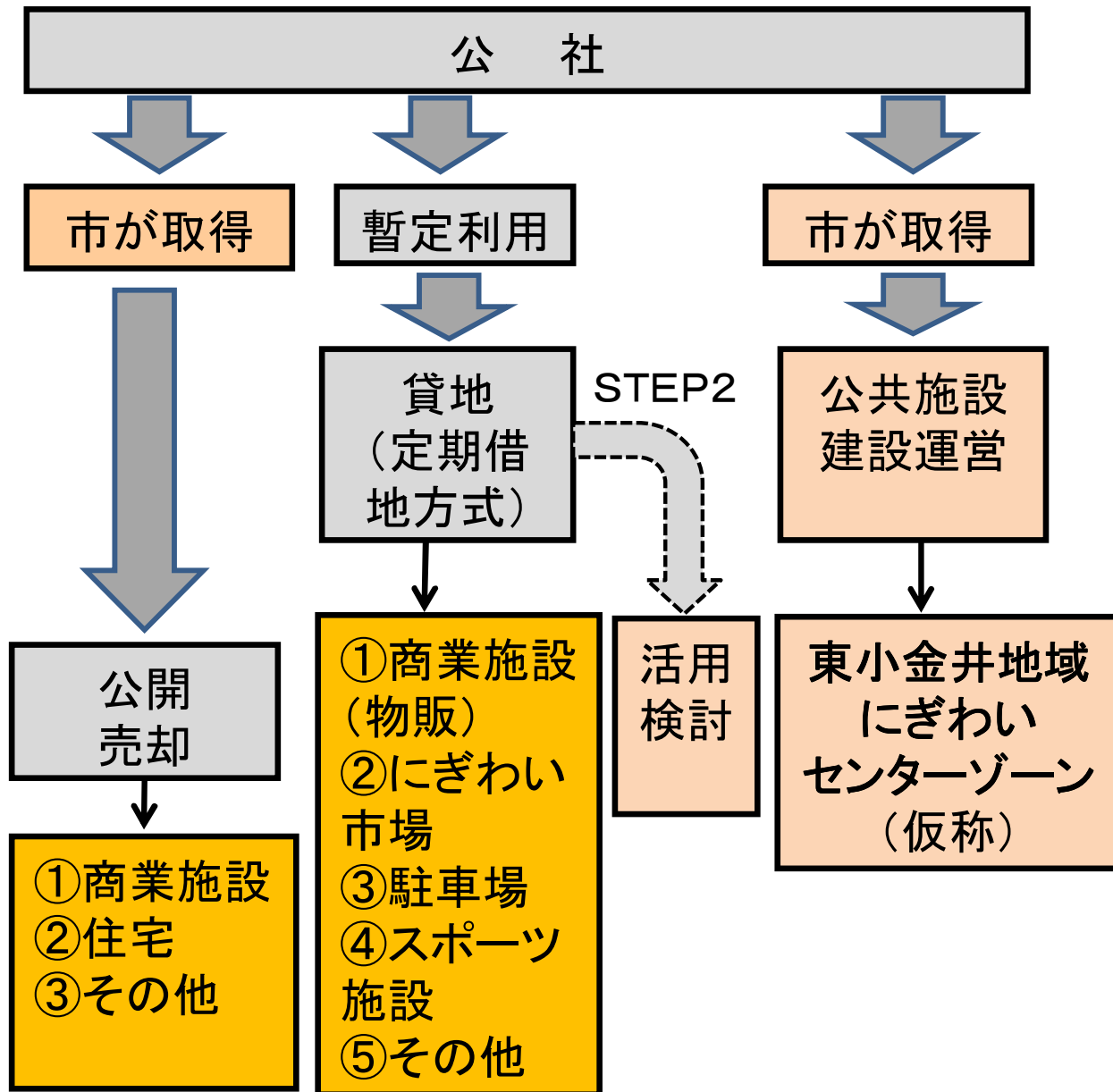
●メリット

- ・一団の土地を土地信託、PFI等により、施設建設、運営を民間にゆだねることによる市の負担軽減

●課題

- ・土地信託、PFI等に伴う、市の負担が想定できない

パターン C



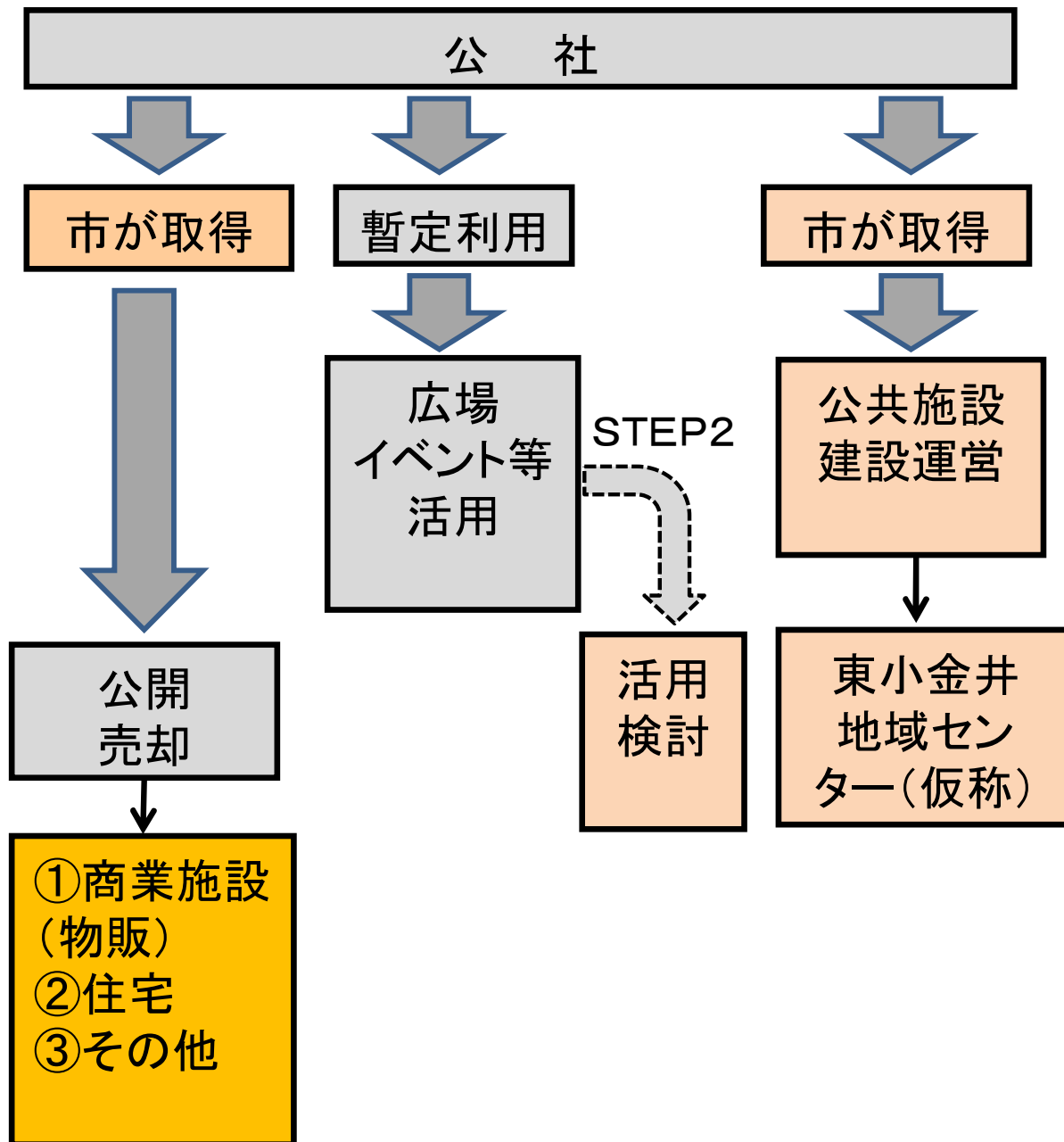
●メリット

- ・暫定利用により、市の負担軽減が図られる。
- ・最低必要な公共施設は整備し、将来的な施設は、財政状況を勘案し将来再検討する。

●課題

- ・課題が先送りとなる。

パターン D



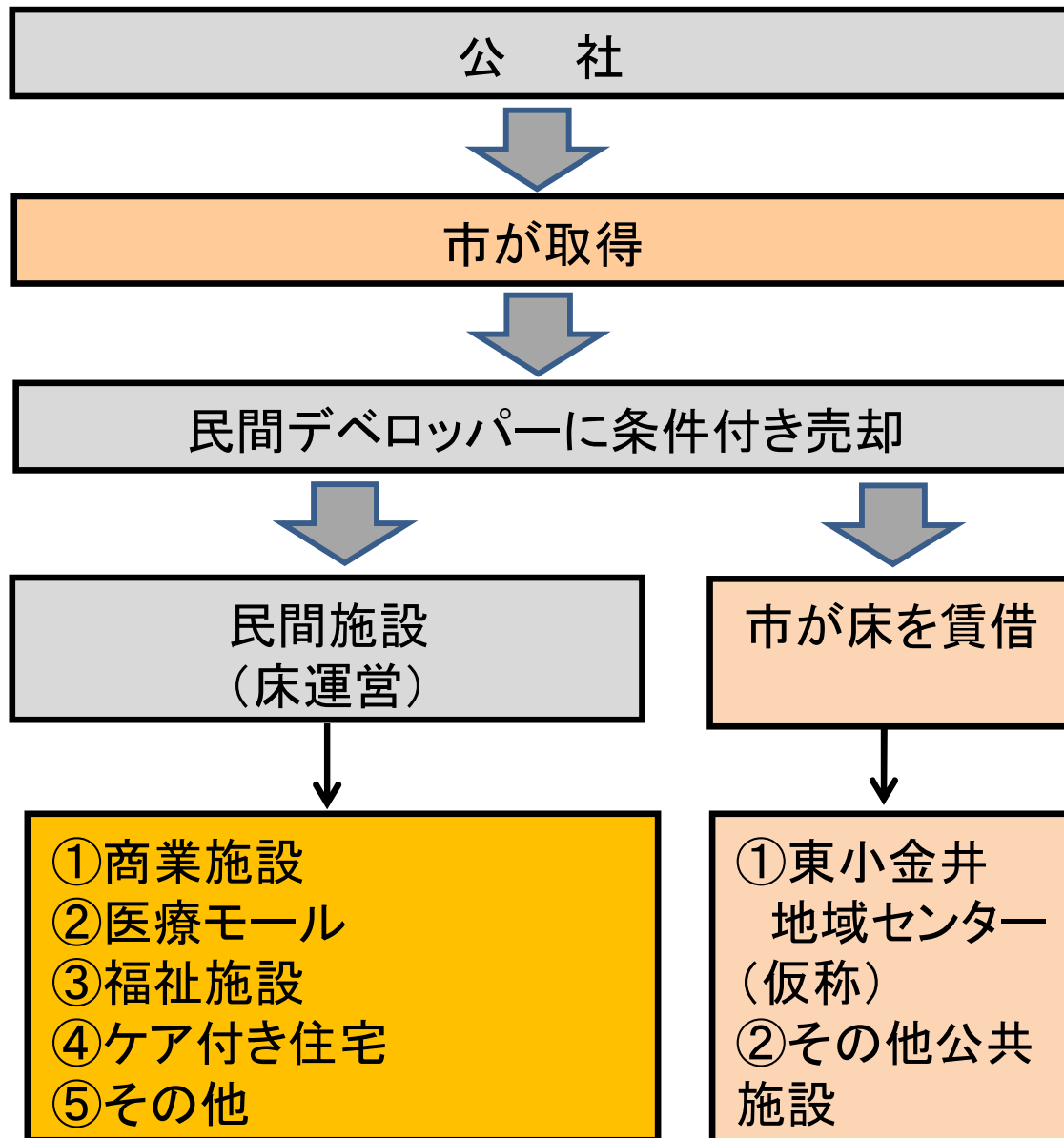
●メリット

- ・市の負担軽減が図られる。
- ・暫定的に広場として利用することで、多様な利用が考えられる。
- ・最低必要な公共施設は整備し、将来的な施設は財政状況を勘案し将来再検討する。

●課題

- ・課題が先送りとなる。
- ・暫定利用が恒常化する可能性があり、経済的利益を生みださない。

パターン E



●メリット

・市は公共施設建設に係る費用は発生しない。

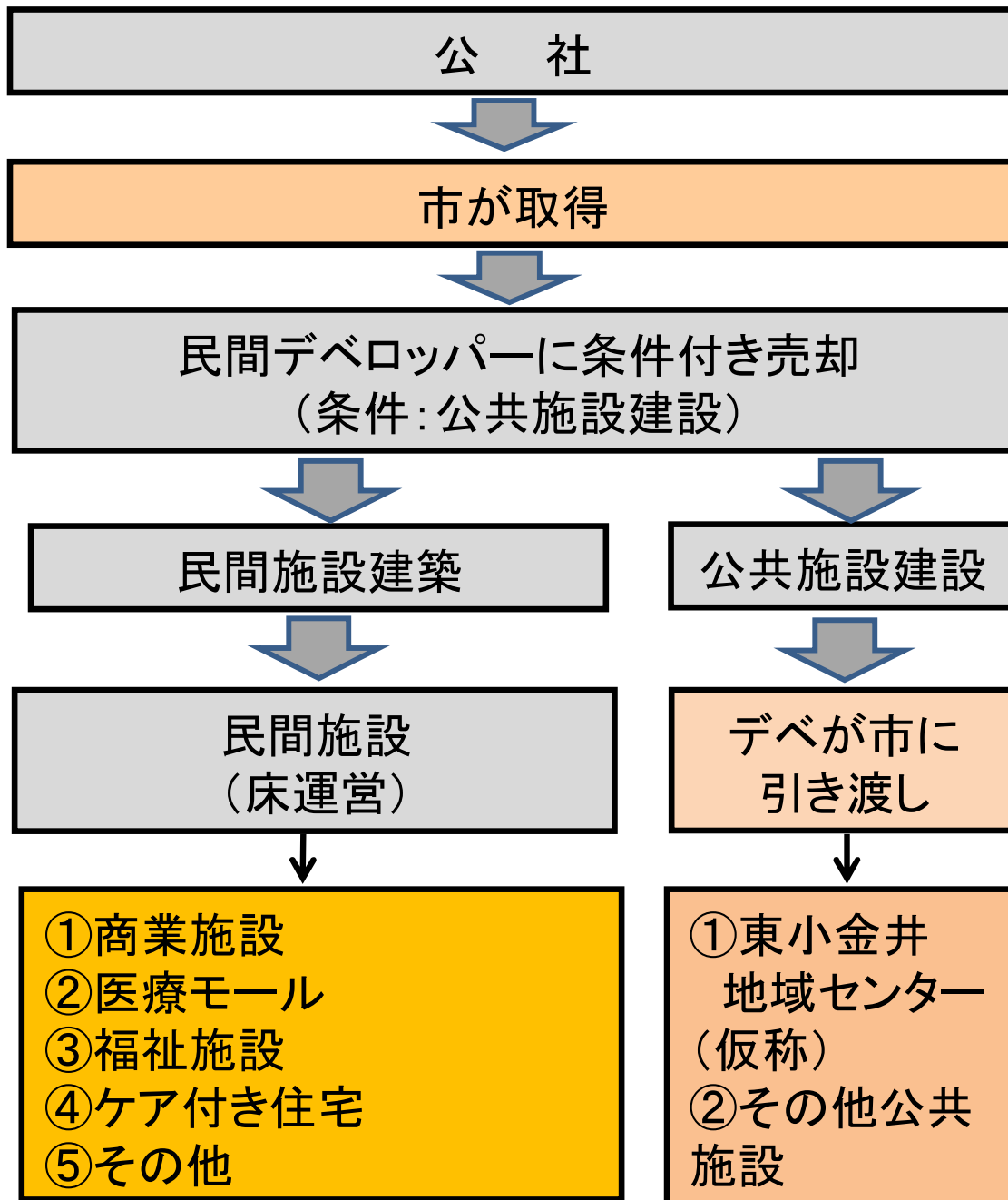
●課題

・公共施設は民間からの賃借となり賃借料等が恒常的に発生する。

・導入する民間施設は、デベロッパーに委ねられるので、確定できない。

・将来的に公共施設が必要となった場合、追加建設が困難。

パターン F



●メリット

・市は、土地取得費、建設費等が発生しないで、必要な公共施設が整備できる。

●課題

・導入する民間施設は、デベロッパーに委ねられるので、確定できない。
・将来的に公共施設が必要となった場合、追加建設が困難。

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

「小金井市東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用」に係るヒアリング調査
ご協力をお願い

様

小金井市では、東小金井駅北口まちづくり事業用地について、策定委員会を設立し、市民参加により検討を進めており、その中で、民間の活力を活用して、東小金井駅北口のまちづくりに資する施設立地の誘導を検討しているところです。

平成 18 年度の構想では、基本理念として「やさしさと生きがいの拠点」として整備することを掲げ、施設機能の構成イメージとして「賑わい」「生涯学習」「交流」「健康・福祉」がキーワードとして挙げられています。

現在、活用方法としては、土地売却による民間施設の立地、貸地方式又は土地信託方式による民間施設の立地、市と民間による共同事業、市単独開発によるテナントとしての民間施設の導入、その他、PFI 等による民間とのパートナーシップ事業等が考えられています。民間施設以外では、市として必要な市民サービス施設の建設が検討されており、その際 PFI 方式の導入も議論されているところです。

そこで、今後の施設立地及び事業手法の検討にあたっては、あらかじめ、どのような施設の立地が可能であるか、また、その際、どのような事業手法が可能であるか、民間事業者に対するヒアリングを行う予定です。

つきましては、お忙しいとは存じますが、1 月中下旬で調査を実施したいと考えており、別紙ヒアリング事項を参照のうえ、ご協力願えれば幸いです。

東小金井駅北口まちづくり事業用地の概要

- 1 位置 小金井市東小金井駅北口（土地区画整理事業地内、施行中、仮換地指定前）
- 2 面積 合計約 5,000 m²（8 か所、最大敷地規模約 2,000 m²）
- 3 駅からの距離 約 300m
- 4 都市計画制限 第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%、第 2 種高度地区、準防火地域、地区計画（建築物の高さ制限、地盤面から 26m かつ地上 8 階以下、その他）
- 5 土地所有者 小金井市土地開発公社

受託者 (株)地域計画建築研究所（アルパック）東京事務所

担当 東京事務所多摩分室（担当 黒崎、田中）

〒184-0004 小金井市本町 6-5-3 シャトー小金井 1 階

電話 042-381-6330 ファクス 042-381-7440

ヒアリング項目

ヒアリング内容については、おわかりになる範囲でお話しを聞かせていただければと思っております。よろしくお願いいたします。

1 施設の立地の可能性

都市計画制限を前提として、どのような施設立地が可能と考えられますか。
また、立地にあって考慮すべき条件等があればお聞かせください。

2 建設又は運営方法について

立地する場合の建設方法、又は運営方法についてお聞かせください。
その際に、テナントとして入居する場合、事業主体について事業協力会社として考えられる事業主体があればお聞かせください。

3 暫定的利用の可能性について

まちづくり事業用地については、暫定利用という方式も考えられます。
その場合、定期借地方式により、一定期間、市より土地を賃貸することになりますが、その際の立地の可能性、条件等についてもお聞かせください。

4 土地活用事業者について

まちづくり事業用地の民間活用について、土地売却、貸地、土地信託、その他PPP方式が考えられますが、当該用地では、どの方式が適切であると考えられますか。

市民ワークショップ（第2回）実施要領（案）

■日時

○当初 平成24年2月18日（土）午後予定（詳細未定）

↓

○変更 平成24年3月18日（日）13:00 開場 13:30 開会 ～ 16:30 閉会 17:00 閉場（3時間）

■会場

東小金井駅北口開設記念会館（マロンホール）ギャラリー A会議室

■趣旨

策定委員会において5案程度に絞り込んだ事業用地の整備活用計画案について、参加市民に対して十分に各計画案について説明したのち、参加者間で討議を行い、ポート・トワイス方式による参加者の投票により絞り込みを行うことで、今後の計画策定における計画内容の絞り込みを行うにあたっての根拠とすることを目的とします。

■ポート・トワイス（2回投票）方式とは

米国等での簡易アセスメントで実施されている事業選択の手法を参考に独自開発した住民参加における投票方式です。ポイントは以下の2点です。

①十分な説明と討議により理性的な選択を促進

ポート・トワイス方式では、各案についての説明を聞いたのち、参加者が反対票も含めて各案に投票（第1回目）します。

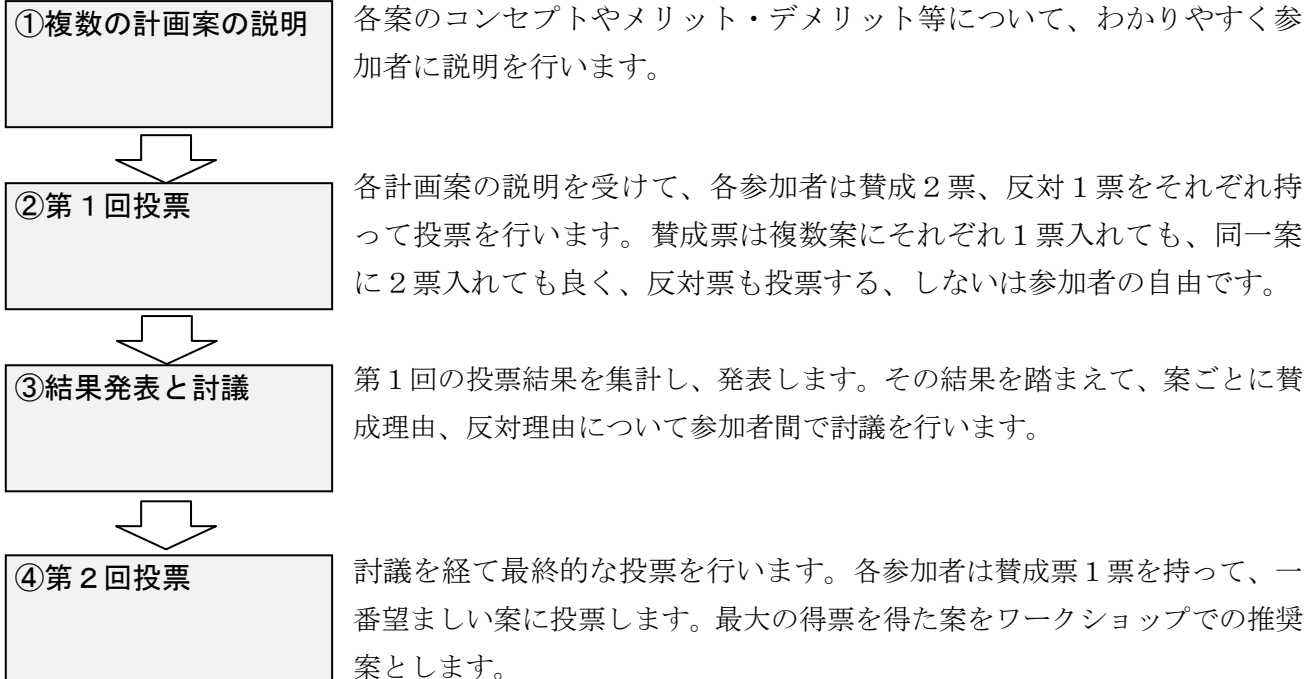
その投票結果に基づいてさらに参加者間で討議を行い、各案に対する理解を深めつつ、最終的な投票（第2回目）を行うことで、理性的な判断による選択が可能となります。

②参加者の意向を的確に反映するための投票ルール

第1回目の投票では、賛成票だけでなく、反対票についても投票できるようにすることで、単なる賛成票の多寡だけでなく、反対票の多寡についても顕在化し、各案が持つ利点・欠点を多面的に評価・判断することが可能となります。

また、賛成票も一人2票とし、1案に2票投票することも可能とすることで、複数の案で投票を迷っている方や特定の案を強力に推したい方などの意向を反映できる仕組みとしています。

■ワークショップの進め方



■時間配分

13:30	開会	
13:30	主催者挨拶	【5分】
13:35	趣旨説明	【10分】
13:45	進め方の説明	【5分】
13:50	各案の説明	【30分】
14:20	質疑応答	【30分】
14:50	第1回投票	【10分】
15:00	結果説明（第1回）	【5分】
15:05	全体討議	【60分】
16:05	第2回投票	【5分】
16:10	結果発表（第2回）	【5分】
16:15	講評	【10分】
16:25	閉会挨拶	【5分】
16:30	閉会	

挨拶、説明などの当日の役割分担については、策定委員会・担当課・コンサルタントで分担しながら実施したいと考えています。

■資料等

- ①各案の説明資料
- ②投票シール【第1回投票用（賛成2票・反対1票）、第2回投票用（賛成1票のみ）】