

第 1 回 東小金井北口まちづくり事業用地に関する市民ワークショップ 資料

1 小金井市の人口予測及び財政状況

(1) 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。

また、東小金井駅が立地する東小金井地域（緑町・関野町・梶野町・東町・中町）の人口は平成 23 年 4 月現在で 36,715 人となっており、全市の人口の 32%を占めています。

(2) 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

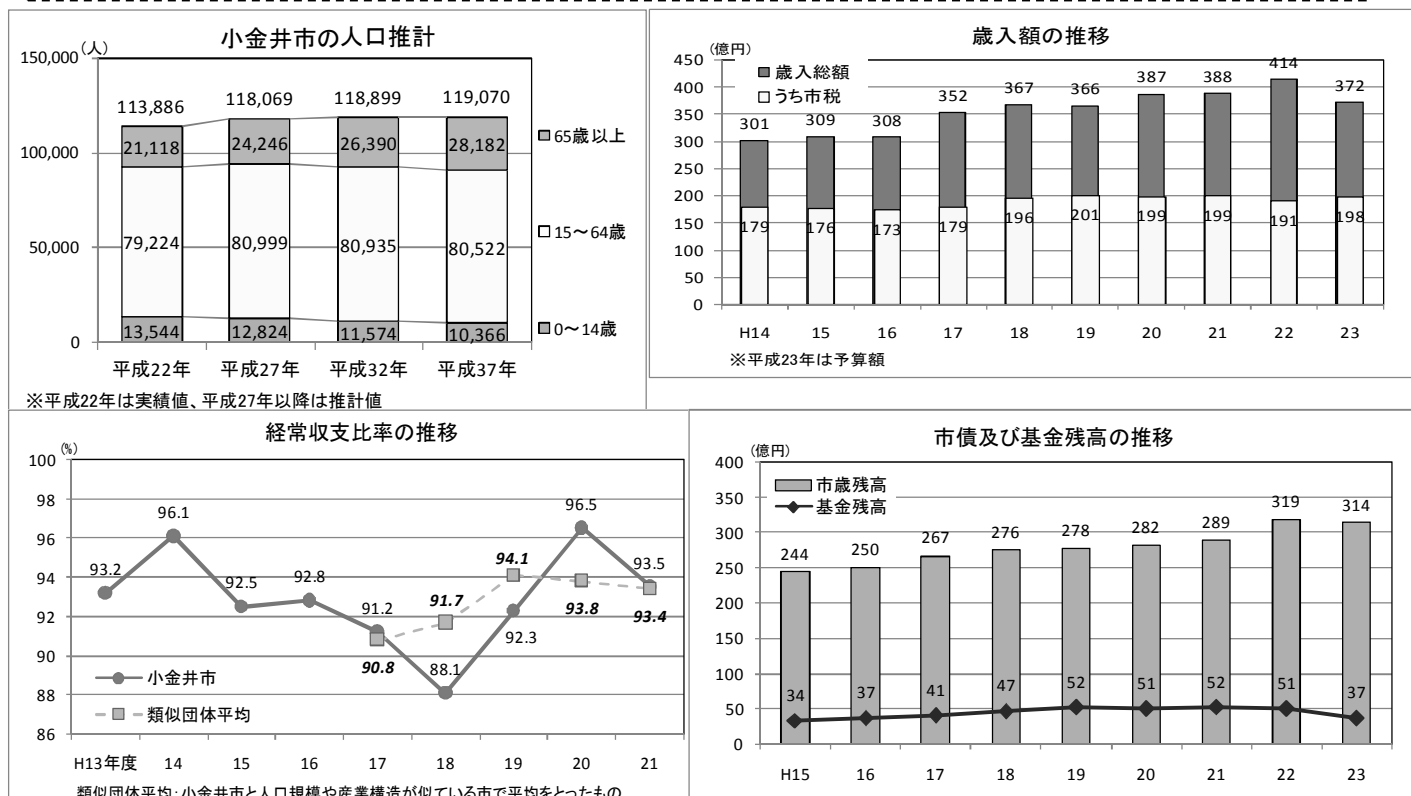
経常収支比率は、平成 14 年度以降回復基調にありましたが、平成 18 年度から再び悪化に転じています。平成 21 年度は若干の改善が見られたものの、収入のほとんどが必要経費として支出されている状況で、ゆとりのない状況が続いています。

③市債・基金残高の状況

市の借入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。



2 小金井市の公共施設の現況

※ A 3 の施設配置表

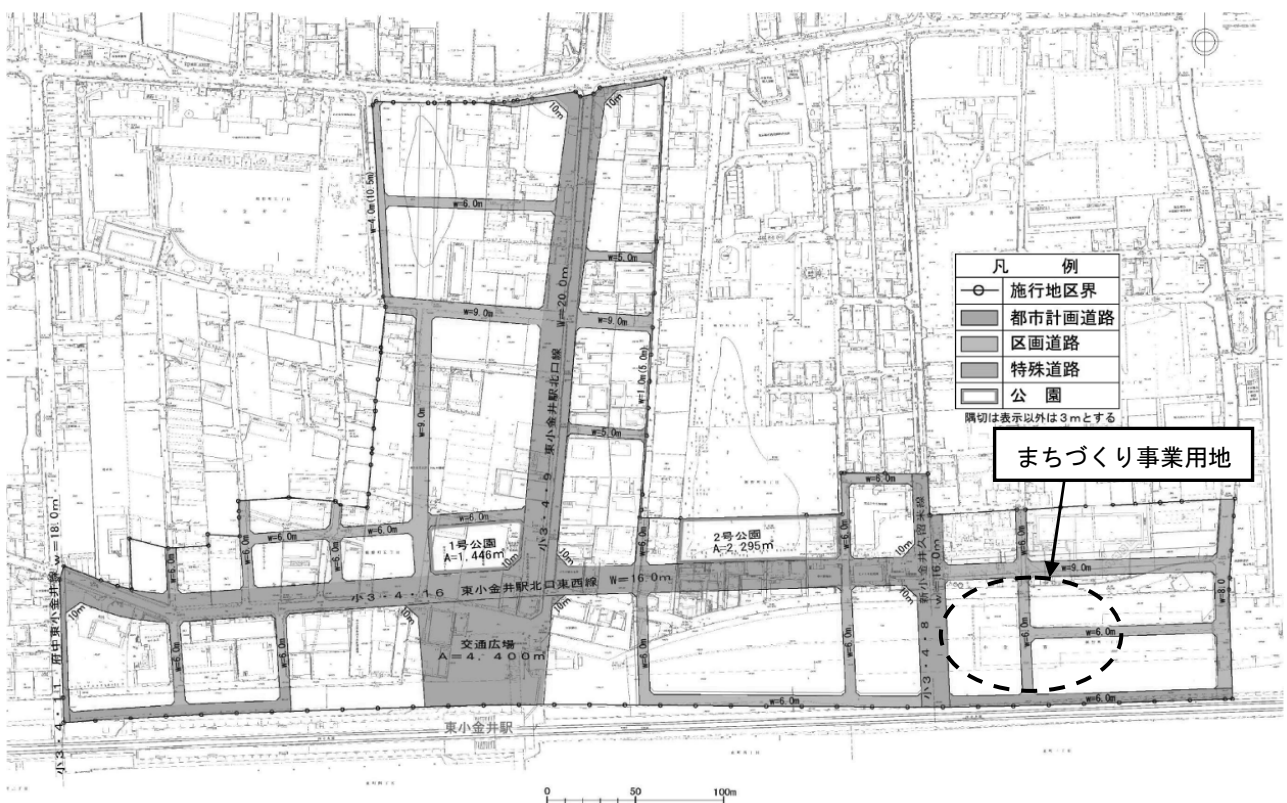
3 まちづくり事業用地の概要

(1) まちづくり事業用地の概要

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の円滑な推進のために購入を決定したもので、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
- 土地所有者 : 小金井市土地開発公社
- 購入費用 : 約 20 億円 (平成 24~30 年度で分割購入)
- 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%)
- 地区計画での制限 : 建築物の高さの最高限度(地盤面から 26m以下、かつ地上 8 階以下)
- 換地等 : 土地区画整理事業による仮換地指定が行なわれていないので敷地の位置、面積等はあくまでも予定です。敷地は、仮換地指定後、使用収益開始後に建築等が可能となります。



（2）事業用地活用に関する検討の必要性

厳しさを増す財政状況等の環境変化を踏まえ、事業用地の活用にあたっては、以下のような状況を考慮する必要があります。

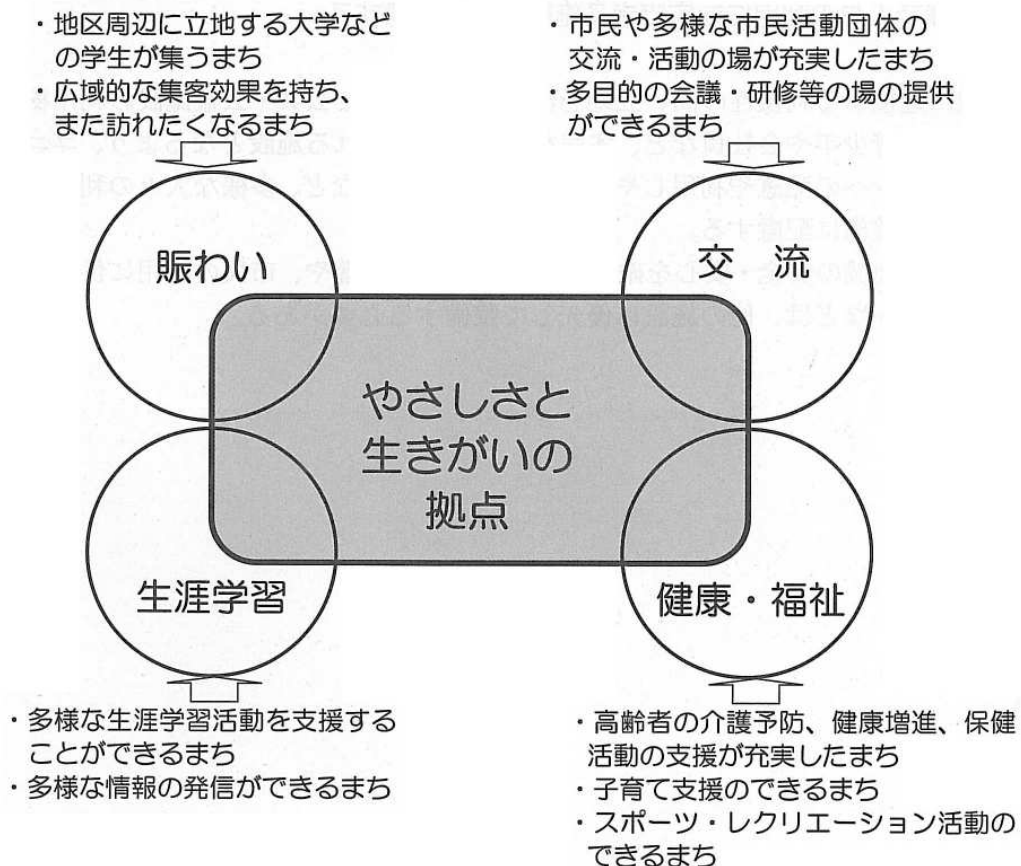
- ①厳しさを増す財政状況、将来人口の減少
⇒人口は平成 37 年をピークに減少すると予測
- ②既存施設の維持管理経費の増大（建替え問題）
⇒現在『公共施設白書』作成中。公共施設にかかる投資的経費の増大は確実
- ③事業用地を取得まで支払い続ける利息
⇒毎年度 3 千万円を土地開発公社へ利子補給
- ④続々予定されている新施設の建設
⇒新庁舎、ごみ処理施設・市民交流センター、貫井北街地域センター、高架下利用施設 等

（3）東小金井駅北口土地区画整理事業区域内の公共・公益施設の整備の方向性

平成 18 年 11 月に策定した「東小金井北口土地区画整理事業区域内公共施設整備構想」では、以下のような整備イメージが検討されています。

◆整備構想における施設機能構成イメージ◆

東小金井駅周辺での公共・公益施設は、具体的には、「交流」、「健康・福祉」、「生涯学習」、「賑わい」の 4 つの基本機能をイメージする。



4 民間活力の活用方法

民間を活用する場合、基本的には、①土地の売却等により建物の建設や運営を民間に委ねる方法、②民間と共同して事業（建設等）を行う方法、③市が単独で事業（建設）を行い、一部を民間に貸し出すことや運営を民間に委ねる方法、④以上の方法を組み合わせる方法があります。

また、市の施設については、管理や運営を民間に委ねる方法もあります。

それぞれ、メリットもありますが、反面、リスク等のデメリットもあり、導入する施設や建設する建物の規模により、比較検討して、最適な方法を選択する必要があります。

| 事業方式 | 例 | メリット | デメリット |
|-----------------|--|---|---|
| ①民間に建設や管理運営を委ねる | <ul style="list-style-type: none"> ・土地売却 ・貸地 ・土地信託 ・PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ） | <ul style="list-style-type: none"> ・市は事業資金を自前で調達しなくても事業化が可能 ・市の条件を提示することにより、市の政策が実現できる | <ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の維持、管理、施設の運用は民間が行うので、市や市民の意向が必ずしも反映しない面も出る ・市は、民間と同様にテナントとしてビルに入居する（家賃等が発生） |
| ②民間との共同事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・共同ビル（民間に土地の一部を売却又は貸地し、民間との共同で建物を建設し、それぞれ利用する） | <ul style="list-style-type: none"> ・市の財政の範囲内で、建物の一部を市の施設として活用できる | <ul style="list-style-type: none"> ・民間との共同事業となるので、市にも専門性が求められ、不動産事業として市も一定のリスクを伴う |
| ③市単独事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・単独の建物（市が単独で建物を建設し、市の施設のほか民間をテナントとして入れる、施設の管理運営は民間に委ねることも可能） | <ul style="list-style-type: none"> ・市にとって必要な施設を建設し、市が管理運営できる（公共施設については民間に運営を委ねる方法もある） ・民間の施設をテナントとして導入できる（家賃収入） | <ul style="list-style-type: none"> ・建設資金は市単独で調達しなければならず、市が不動産事業を行うので一定のリスクを伴う |
| ④その他 | ①②③の組合せ | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地ごとに①②③の方式を採用する。それぞれの事業方式のメリットを活かすことにより一定の収益を確保することができ、最小限のリスクで効果を発揮することができる。 | |

※この表は民間の活力を活用する一般的方式を簡易に説明したもので、具体的には様々な方法が考えられます。

5 アンケート調査結果

■調査目的

東小金井駅北口にどのような機能を持つ公共・公益施設を、どのように整備したらよいかなどについて市民の皆さんにおうかがいし、今後の計画策定の参考とするために実施。

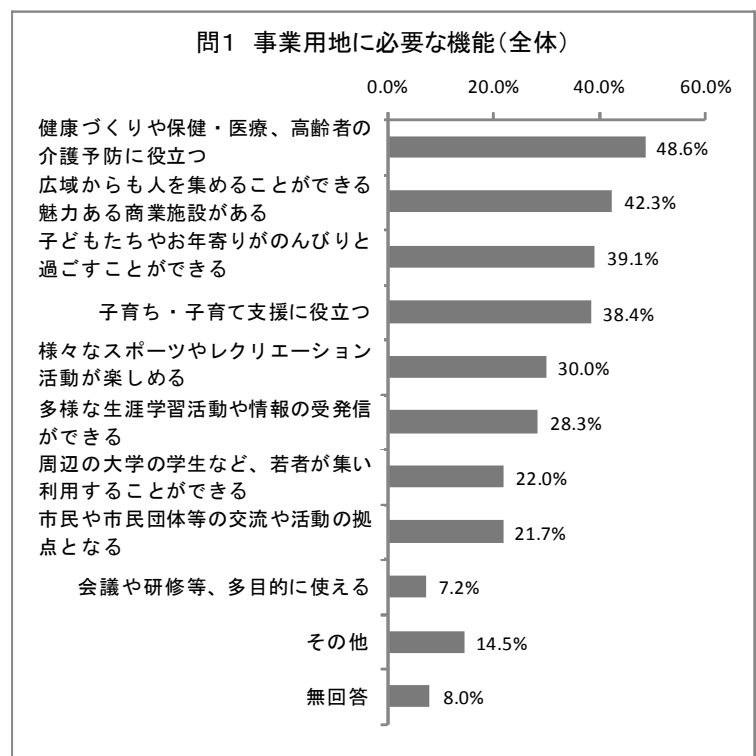
■調査概要

- 対象 象 : 小金井市在住の 18 歳以上の方
- 配布回収 : 郵送配布、郵送回収
- 対象者数 : 2,000 人
- 回 収 数 : 414 票
- 回 収 率 : 20.7%

■調査結果

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)

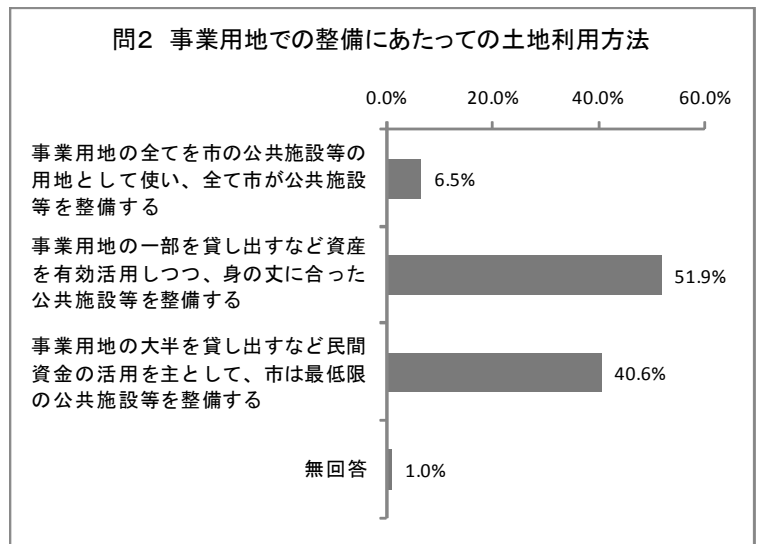
- 順位に関係なく、全体の結果を集計すると、「健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ」が 48.4%で最も多く、「広域からも人を集めることができる魅力ある商業施設がある」も 44.9%と多い。また、「子育て・子育てに役立つ施設」と「子どもたちやお年寄りがのんびりと過ごすことができる」も 38.2%と多い。



- 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」(28.3%) が最も多く、第 2 位以下を 2 倍以上引き離している。
- 第 2 位では「健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ」(18.8%)、「子育て・子育てに役立つ施設」(17.5%)の比率が高い。
- 第 3 位でも「健康づくりや保健・医療、高齢者の介護予防に役立つ」(17.8%)が最も多く、「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」(15.9%)、「様々なスポーツやレクリエーション活動が楽しめる」(12.4%)などの比率が高い。

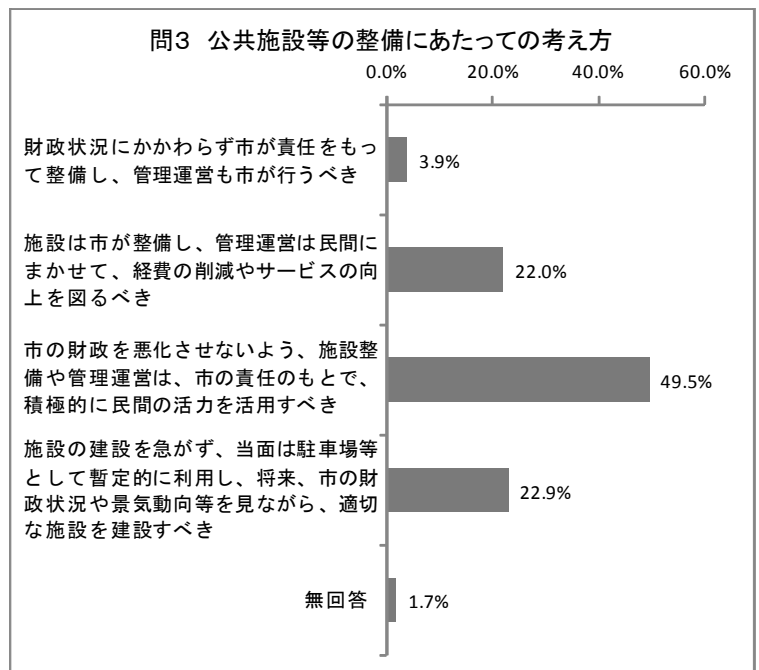
問 2 まちづくり事業用地の購入や施設整備のための費用をまかなう基金などは準備していませんが、今後のこの事業用地に必要な公共施設等を整備する場合、事業用地をどのように利用すればいいと思いますか。あてはまる番号に○をしてください。(○はひとつ)

○「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%と過半数を占める。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%と多い。



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)

○「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%と半数弱を占める。「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」はともに 20%強で拮抗している。



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)

○「小金井しあわせプラン」の将来像の認知度は「知っている」が 22.0%、「知らない」が 76.6%となっている。

