

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（概要版）

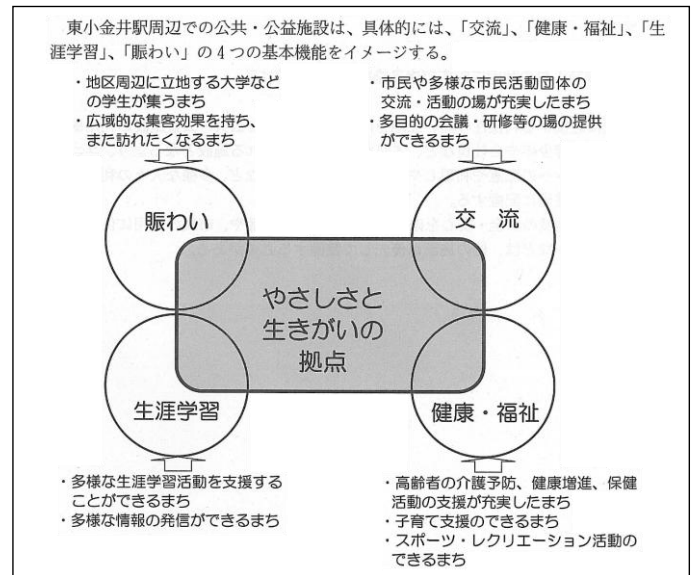
平成25年3月 小金井市

1 計画の位置付け

(1) 計画策定の目的

- 本計画は、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（以下「整備構想」という。）等を踏まえて、東小金井駅北口まちづくり事業用地（以下「まちづくり事業用地」という。）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
- 事業を実施する際には、財政状況等を踏まえて事業年度等を検討し、市民参加によって基本設計等を実施して、進めていくものとする。

整備構想における施設の整備コンセプト及び機能



(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）

- 基本構想：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（p. 17）
- 前期基本計画：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・文化機能を導入（p. 69）

② 小金井市都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）

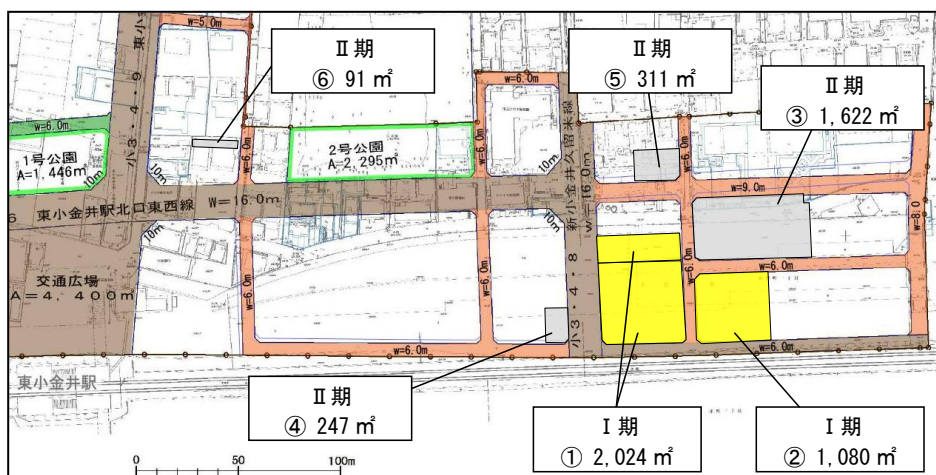
- 東小金井地域のまちづくり方針：土地区画整理事業による市街地の再編と拠点性の向上（p. 52）
- まちづくり事業用地の位置づけ：市民の意向を踏まえた最適な整備活用を推進（p. 52）

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）

- 整備コンセプト：『やさしさと生きがいの拠点』～『交流』、『健康・福祉』、『生涯学習』、『賑わい』の4つの機能をイメージ（p. 12）
- 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を整備（p. 10）

2 前提条件の整理

(1) まちづくり事業用地の概要〈平成23年8月末現在〉



- (1) 位置：梶野町一丁目・五丁目（土地区画整理事業区域内）
- (2) 面積：合計 5,375 m² (6 か所)
うち I 期①2,024 m²、②1,080 m²
- (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 26m かつ地上 8 階以下、壁面後退等）

■本計画では、I期分（敷地①②合計 3,104 m²）を優先的に検討する。

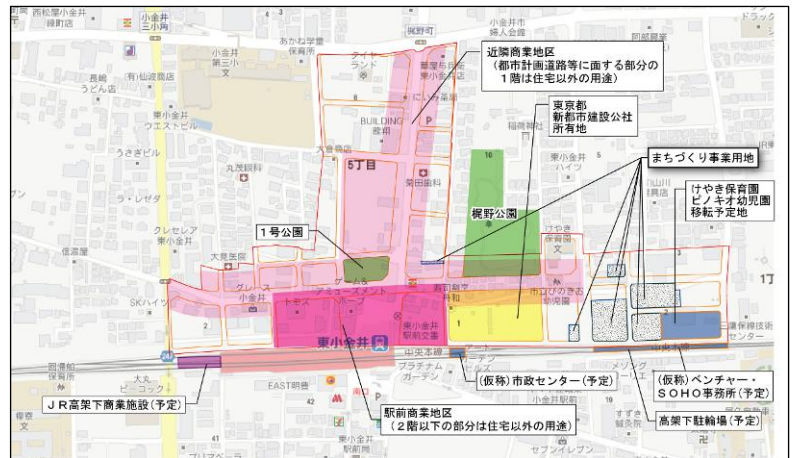
■理由：II期分は土地区画整理事業の進捗に伴い、位置及び形状が変化する可能性があるため。

(2) まちづくり事業用地周辺の特性整理

① まちづくり事業用地周辺の状況

- 東小金井駅北口では、土地区画整理事業により駅前広場や都市計画道路等を整備中
- まちづくり事業用地の東側は、市立けやき保育園・ピノキオ幼児園が平成25年10月に移転予定
- まちづくり事業用地の西側は、東京都新都建設公社の所有地(現時点での土地利用は不明)
- 高架下には、(仮称)ベンチャー・S O H O事務所、高架下駐輪場、(仮称)東小金井市政センター、高架下商業施設(JR)等が整備予定
- 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を実施中
- まちづくり事業用地周辺には、大規模商業施設がなく、商業的な集積も少ない。
- 集会施設や生涯学習施設など、地域住民が利用できる公共施設が少ない。

まちづくり事業用地の周辺の状況



(3) 行政の公共・公益施設整備にかかる要請の整理

① 財政面からの要請事項

- まちづくり事業用地は、土地開発公社が平成15年度から平成17年度にかけて総額約19億円で先行取得し、市が同額で引き取る契約。敷地①及び②の取得費用は合計約11.7億円(含利息)
- 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あり、平成25年度も危機的な状況は続く想定
- 用地取得は、段階的に進めていかざるを得ない状況

② 施設内容に関する要請事項

- 平成18年11月に策定された整備構想で整備が検討されていた施設のうち、市民活動センター、男女平等推進センター、防災センター、消費生活センター、保健福祉総合センターの5施設は、第4次基本構想・前期基本計画でも位置づけあり。
- これらは、いずれは市内で整備する予定であるが、策定委員会においても、東小金井駅北口まちづくり事業用地で整備すべきものではないとの結論

整備構想(平成18年11月策定)の掲載施設		第4次基本構想策定までの状況	小金井しあわせプラン (第4次基本構想・前期基本計画)
	施設名		
最優先	1	けやき保育園・ピノキオ幼児園	区画整理事業内で移転予定 左記のとおり、別途整備
	2	駅前交番	区画整理事業内で移転予定 特に記載なし(左記のとおり)
	3	公衆トイレ	別途検討中 特に記載なし(左記のとおり)
	4	耐震性貯水槽	梶野公園内に整備済 整備済(左記のとおり)
長期総合計画	5	市民活動センター	未整備(市民協働支援センター準備室を設置) 市民協働支援センター整備を「主な事業」として推進
	6	男女平等推進センター	未整備(第3次行動計画に記載) 「主な事業」として整備を検討
	7	防災センター	未整備(地域防災計画に記載) 「主な事業」として新庁舎内の整備を推進
	8	消費生活センター	未整備(審議会答申あり) 「主な取組」として整備を推進
	9	保健福祉総合センター	未整備(保健福祉総合計画に記載予定) 「主な取組」として設置を検討
	10	生涯学習支援センター	未整備(生涯学習推進計画に記載) 特に記載なし(整備年度が未定のため)
	11	産業振興センター	未整備(根拠規定なし) 特に記載なし(個別計画にも予定がないため)
法令・ニーズ	12	障害者就労支援センター	市役所第2庁舎内に整備済 整備済(左記のとおり)
	13	地元農産物等の生鮮食品販売所	未整備(農業振興基本計画に記載) 特に記載なし
	14	シルバー人材センター東部拠点	整備するか検討 特に記載なし
	15	図書館機能の充実	整備するか検討 特に記載なし
	16	こども館	整備するか検討 特に記載なし
	17	水とみどりの科学館(環境博物館)	整備するか検討 特に記載なし

3 整備計画

(1) 計画のコンセプト

東小金井の居間（リビング）

幅広い人たちが立ち寄り、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

- 新たなまちづくりが進む東小金井地域では、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。
- 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、様々な交流の輪が広がっていく場が必要⇒「多世代交流」が第一のキーワード

② 多目的複合

- 整備構想などの過去の検討等を踏まえると、東小金井地域には「多目的複合」の施設を整備すべき
- 既往計画や調査から、施設に導入されるべき機能を右表に示す8つに整理。中でも、「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し、そこに他の機能を付加

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）

③ 最適な推進

- まちづくり事業用地は、公共施設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の整備及び公共資産の活用が必要
- 公共資産の活用では、一定の条件を設けたうえでの売却の可能性についても検討したが、駅周辺でまとまった面積の土地を市が確保できることはまれであり、市民が広く活用できるよう、Ⅰ期①2,024㎡、②1,080㎡及びⅡ期③1,622㎡などについては、市による保有を前提

(2) 整備・活用のあり方

<p>土地利用ゾーニングイメージ</p> <p>周囲から見えづらい駐車場</p> <p>芝生の広場 (約530㎡)</p> <p>ケヤキ並木の再現</p> <p>路地のあるミニショップ (例: 仮設、チャレンジショップ)</p> <p>デッキで一体化</p> <p>小さな図書館、会議室、誰でも小部屋</p> <p>歩行者空間 (歩道状空地)</p> <p>芝生の広場 (約400㎡)</p> <p>〈仮称〉東小金井地域センター 一部を利用して駐車・駐輪場を確保</p> <p>空き地を芝生のミニ図書館に</p>	<p>◆整備・活用のポイント</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 市民の交流や憩いのための広場を中心とした多目的交流施設に対する市民ニーズに応えることを優先 (2) 広場と小規模かつ簡易な施設（延べ床面積400㎡程度）が一体となった多目的な用途に対応できる公共施設を整備 (3) 将来の市民ニーズの変化に対応することも可能 <p>○敷地①②を一体的に広場を中心に活用</p> <p>○敷地②の一部に小規模かつ簡易な公共施設(延べ床400㎡程度)</p>
<p>【広場のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芝生及びデッキ等 ・敷地の一部にコンテナ等を活用したカフェ等を配置 ・イベント等に活用できるよう電気、水道等を配置 	<p>【公共施設のイメージ】</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多目的に利用できるスペース（間仕切りで区切り最大50人程度）</p>

◆財源確保の考え方

- ア) 起債：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
- イ) 補助金等：市町村総合交付金振興割地域特選枠は、事業の内容によっては採択の可能性があり。社会資本整備総合交付金の利用は現時点での可能性は低い。
- ウ) 地代収入：敷地及び施設の一部を民間に賃貸することは可能だが、金額はわずか。

(3) 課題

① まちづくり事業用地の一体的活用について

- 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、地代収入等の総額も大きくなると考えられるため、Ⅰ期分とⅡ期分の一体的な活用が必要
- Ⅰ期分は、広場と一体となった交流施設を基本とした整備を図ることとなるが、利用者の動線や施設のデザインを含めて、2つの敷地の一体的活用を図ることが必要
- Ⅱ期分についても、売却せずに利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ことが必要

② 地元企業等との連携について

- 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で、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
- 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ことが必要

③ 市民参加及び推進体制について

- 整備される公共施設が「やさしさと生きがいの拠点」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、今後も市民参加で基本設計等を進めていくことが必要（本計画の策定にあたっては、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議論）。
- 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ことが必要

④ 暫定的な活用について

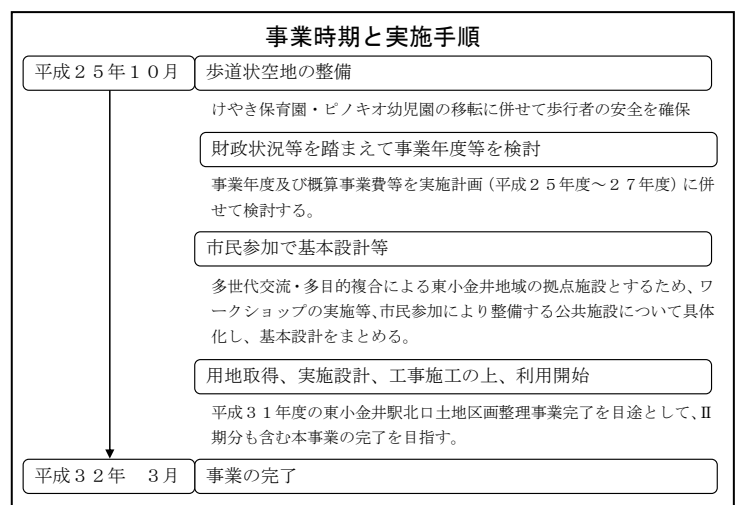
- 現在、本市は危機的な財政状況に陥っており、予算が確保できず、直ちに用地を取得して施設整備事業を進められない場合も想定
- その場合には、土地開発公社と協議して、まちづくり事業用地の暫定的な利活用について検討
- 平成25年度の市立けやき保育園・ピノキオ幼稚園の移転に合わせて、歩道状空を整備する必要

⑤ 事業の計画的な推進について

- 財政面での厳しい状況が続く中であっても、事業化に向けて補助事業などの適用可能性について検討するなど、速やかな実現化に向けた検討を推進

(4) 目標時期と実施手順

- まちづくり事業用地のⅠ期分における施設整備及び公共資産の活用に係る事業は、東小金井駅北口土地区画整理事業が完了する平成31年度末を目途として実施



東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画 概要版 平成25年3月 発行 小金井市 企画財政部 企画政策課	〒184-8504 東京都小金井市本町6-6-3 Tel: 042-387-9800 Fax: 042-387-1224 http://www.city.koganei.lg.jp
--	--