

東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画（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（以下「整備構想」という。）等を踏まえて、6か所合計5,375㎡の仮換地指定を受けている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」（p. 1）として、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。

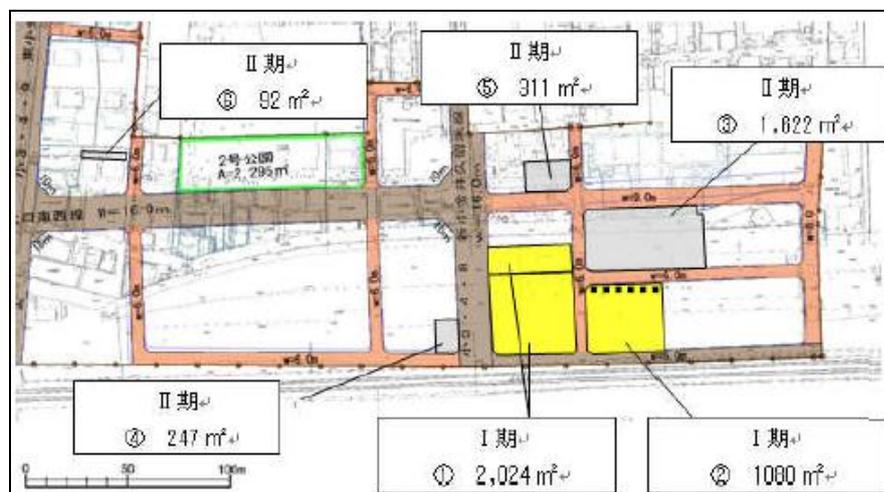
また、「求められる類似機能の集約・複合化を図り、効率的・効果的な各種の拠点機能の整備を目指す。」（p. 10）こととしています。

（3）まちづくり事業用地の概要

まちづくり事業用地は、土地区画整理事業の円滑な推進のため、市の要請に基づいて、旧JR貨物鉄道駅用地8,170.05㎡を小金井市土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）が平成15年度から17年度にかけて総額約19億円で取得したものです。その後、このまちづくり事業用地は、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㎡となっています。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。

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。

※減歩：土地区画整理事業において、事業に必要な土地（道路や公園等）とするため、区域内の権利者が事業による個々の土地の利用増進に見合った分だけ、公平に少しずつ出し合うことに伴って、個々の土地の面積が事業により減少すること。



(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）

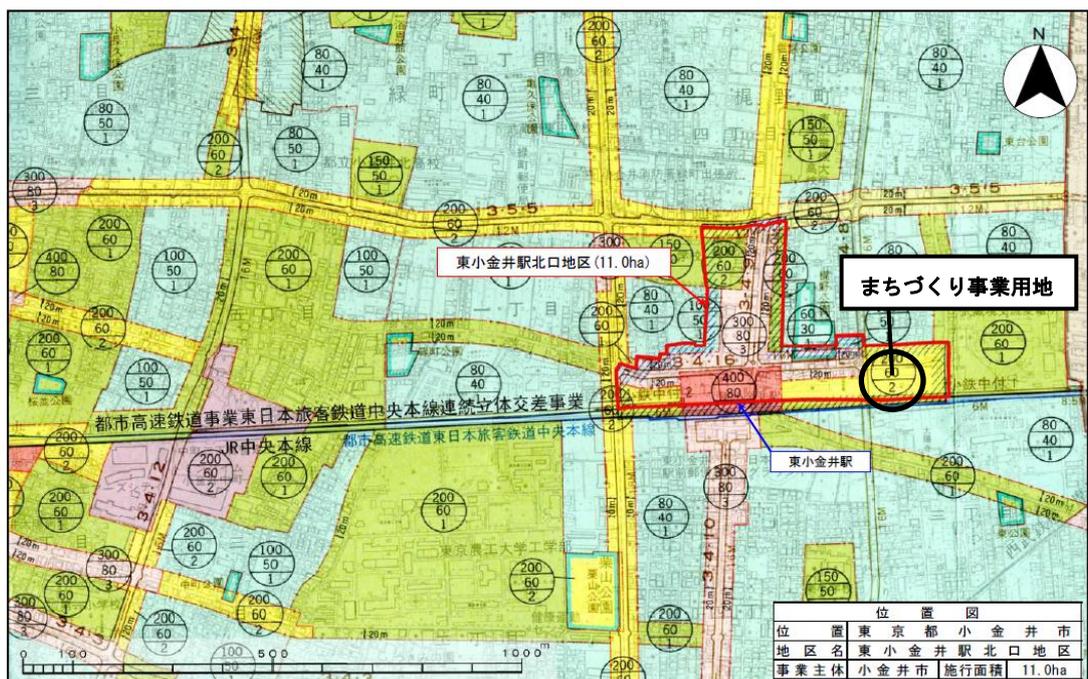
まちづくり事業用地の用途地域は第 1 種住居地域であり、建ぺい率 60%、容積率 200%が指定され、店舗、事務所は 3,000 ㎡未満に制限されています。

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 期における公共施設の整備及び公共資産の活用を優先的に検討することとしています。土地区画整理事業の進捗に伴い、II 期分の位置及び形状が変化する可能性があるためです。なお、II 期の小宅地については、売却を含めた活用を図るものとします。

また、敷地②については、平成 25 年 10 月に移転予定の市立けやき保育園・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送り迎えの保護者等の交通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



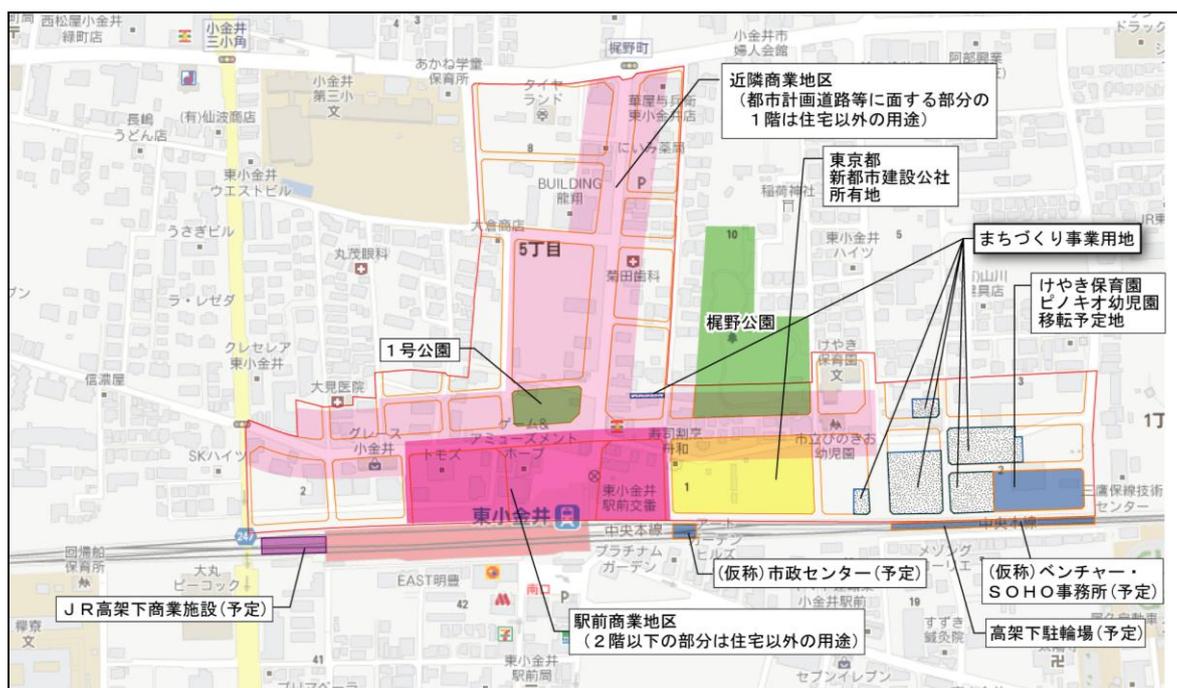
(4) 周辺の状況

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、駅前商業地区、近隣商業地区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・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を図ることが可能です。

JR中央本線の高架下には、東から順番に、(仮称)ベンチャー・SOHO事務所、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人からな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(以下「策定委員会」という。)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8月までに10回にわ

たって検討を重ねるとともに、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。また、平成24年6月には、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市に対して確認を求めました。市は庁内ワークショップを開催して、平成24年8月に検討結果を報告し、策定委員会ではその内容についても参考としました。

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（素案）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月から10月にかけて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

第4次基本構想・前期基本計画の将来像「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」では多世代交流が重視され、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」を推進するとしています。

市民アンケートでも「健康・介護」や「賑わい」に次いで「子どもやお年寄りがのんびりと過ごす場所」を重視する回答が多く、市民ワークショップ（第1回）では「子育て・子育てに役立つ」に次いで「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地域に相応しい施設と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と考えられます。このため、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中央図書館等、各種の施設・センターを整備することが記載されていますが、策定委

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）

員会では、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ましい施設が多いと考えたことに加え、市の公共施設整備計画が策定されていないこと及び庁内ワークショップでの検討結果を踏まえ、東小金井地域には「多目的複合」の施設を整備するべきであるとし、前頁の表のとおり、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の変化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、状況の変化にも対応すべきとしています。

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ました。ただし、前述のとおり、中央図書館は市の中心部にあるべき施設と考えられ、まちづくり事業用地は図書館東分館及び緑分館等からも遠くないことから、8つの機能の1つとして検討することとしました。

※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。

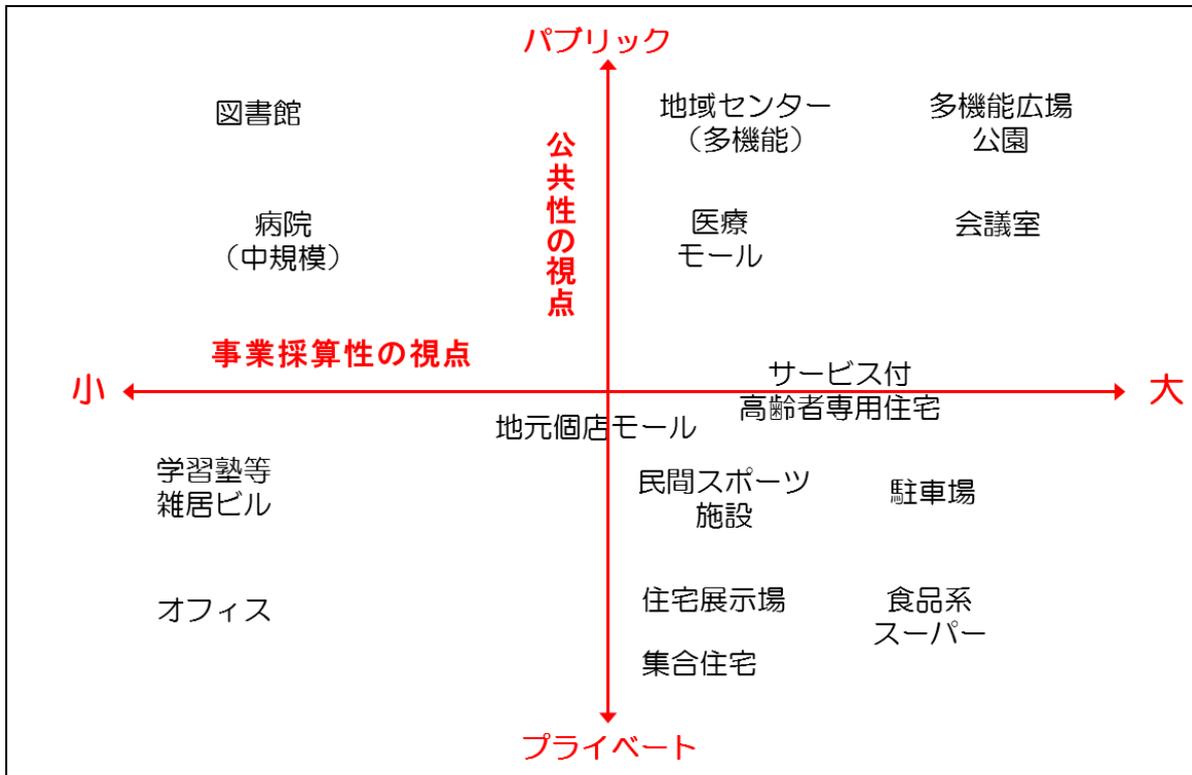
（3）最適な推進

整備構想は、公共施設を整備を想定しています。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力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、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、次頁の図のとおり整理しました。「多機能広場・公園」、「会議室」、「地域センター（多機能）」、「医療モール」が公共性が比較的高く、事業採算性（実現性）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ありました。なお、民間活用の検討に当たっては、一定の条件を設けた上で、売却の可能性についても検討をしましたが、策定委

員会では、駅前の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期の③1,622㎡など大規模でまとまった土地については、市による保有が望ましいと結論しました。



3 整備・活用の検討内容

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①②の合計3,104㎡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、市民ニーズを起点に公共・公益性と民間活用・事業採算性を軸に検討を進めました。そして、(A)公共施設優先型、(B)民間活用優先型、(C)広場と一体となった交流施設型の3パターンを平成24年3月の市民ワークショップ(第2回)で中間報告し、更に検討を重ねました。

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) 公共施設に対する市民ニーズに最大限応えることを優先したパターン
- (2) 中規模な公共施設(延べ床面積1,700㎡程度)を整備する。
- (3) 用地取得を含めた事業費の総額は3パターンの中で最大となる。

敷地①

公共性のある民間企業に貸地等の活用を図ることを視野に入れる。

(理由)

敷地①も市の負担で公共施設を整備することは財政上困難なため。

(採算実現可能性調査等で想定される施設)

- 医療モール

敷地②

中規模な公共施設(延べ床面積1,700㎡程度)

(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、②集会・イベント機能(定員10人~100人。間仕切りで)

● サービス付き高齢者向け住宅 ● 保育所	等	区切れるとすると 200 人程度)、 ⑧保管・備蓄機能
--------------------------	---	--------------------------------

公共施設に対する市民ニーズに最大限応えることを優先して、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。平成24年3月に開催された市民ワークショップ（第2回）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①については、整備費を捻出するために貸地等も視野に入れた活用を図ることとし、敷地②に公共施設を建設することとしました。敷地②は1,080㎡ですので、容積率いっぱい公共施設を建てるとすれば2,160㎡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㎡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、⑧保管・備蓄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、用地取得と施設整備を合わせた総事業費としては3パターンの中で最大になると見込まれます。ただし、市の一般財源^(※1)による当初負担額については、起債^(※2)や補助金等の活用ができれば小さくなることが考えられます。これらについては、次章で検討します。

※1 一般財源：市の裁量によって使用できる財源で、市税や地方交付税、臨時財政対策債など

※2 起債：公共施設の整備等に充てるため、地方債を発行すること。

(B) 民間活用優先型



民間活用優先型のポイント

- (1) 民間活力の活用による賑わいづくりや魅力的な施設づくりに対する市民ニーズに応えることを優先したパターン
- (2) 誘致すべき民間施設としては、一定の公共性を有する医療モール等が考えられる。
- (3) 施設整備に係る市の負担を抑えることが可能である。

敷地①

民間企業に貸地の上、民間施設を整備する。

(採算実現可能性調査等)

- 医療モール
- サービス付き高齢者向け住宅 等
- (利便施設等)
- 地元店モール
- コンビニエンスストア
- カフェ 等

敷地②

民間企業に貸地の上、小規模な公共施設を譲り受ける。(延べ床面積 800 ㎡程度)

(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 100 人程度)、

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賑わいづくりや魅力的な施設づくりを行うことを優先したパターンです。市の財政負担を抑えつつ、敷地①②の一体的な活用を行い、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います。ただし、策定委員会では土地区画整理事業において駅前等に商業施設の集積化を図るものとして地区計画が策定されて

おり、市が民業に関与することによる民業圧迫等への配慮が必要としています。市民ワークショップ（第2回）では、賛否が拮抗しました。

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では、食品スーパー、専門店モール、住宅展示場及び集合住宅等について高い採算性が見込めるとされました。しかし、策定委員会で検討を重ねた結果、公共性及び地域活性化の観点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の例として、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。

このパターンでは、敷地①②を貸地として、民間企業による一体的な施設整備を図りつつ、小規模な公共施設（延べ床面積800㎡程度）を併せて整備してもらい、譲り受けることを想定しています。市民ワークショップ等でも参加者から意見が出されましたが、市が活用できる数少ない公共用地である以上、一定の公共性に配慮して小規模ながらも公共施設の整備を図るべきだとされたためです。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。

民間活用優先型は、施設整備に係る市の負担を抑えることが可能ですが、用地取得費について起債や補助金等の対象とならない場合には、一般財源からの市の負担額は大きなものとなると考えられます。これらについては、次章で検討します。

なお、PFI^(※)については、採算実現可能性調査により、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。

※PFI：社会資本整備の民間事業化のこと。プライベート・フィナンシャル・イニシアチブの略語。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に基づいて実施され、公共事業に準じた国庫補助金や地方交付税上の措置等の支援措置を受けられる場合がある。

(C) 広場と一体となった交流施設型



広場と一体となった交流施設型のポイント

- (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したパターン
- (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する。
- (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

敷地①②を一体的に広場を中心に活用

敷地②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したパターンです。

多目的な用途に対応するため、敷地①②の中心を広場としながら、敷地②の一部に小規模かつ簡易な施設を一体的に整備するものです。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であるとされ、市民ワークショップ（第2回）では、賛成が最も多く、反対が少なかった案です。

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、「多世代交流」や「賑わい」づくりのための多目的施設とするためには、広場だけでなく、施設と一体的であるべきとされました。

起債や補助金等の活用により、市の一般財源による当初負担額が小さくなると考えられます。これについては、次章で検討します。

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。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（3案の比較）

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るため、第3章を踏まえて財源等を検討しました。

(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こととなっています。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、合計約11.6億円と想定されます。

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・ピノキオ幼児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②の一部を約4,700万円で取得し、その後、敷地②の残りを約3.6億円、敷地①を約7.6億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(オ)の場合となり、施設の償還年限^(※1)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、起債充当率^(※2)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」

地方債の対象経費

- (ア) 公営企業に要する経費
- (イ) 出資金及び貸付金に要する経費
- (ウ) 地方債の借換えに要する経費
- (エ) 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
- (オ) 公共施設等の建設事業費等

であると考えられます。

- ※1 償還年限：地方債を返済（償還）するための年限。その地方債を財源として建設した公共公用施設の耐用年数を超えてはならない。
 ※2 起債充当率：建設事業の事業費の財源について、国庫補助金などの特定財源を除いた地方負担額のうち、地方債で充当してもよいとする比率。毎年、総務省が策定する起債許可方針によって各事業債ごとに示される。

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、(ア) 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

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

取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、(イ) 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

	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 交流施設型	◎	◎	△	△	△

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） △（金額わずか）

前頁の表のとおり、(C) 交流施設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。

(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、対象となり得る施設は採算実現可能性調査では採算性は低いとされており、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、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であれ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、対象となり得る施設は採算実現可能性調査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、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であれ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、公共性が高く、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) 広場と一体となった交流施設型

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、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、可能性は低い（△）と言えます。

③ 地代収入

敷地及び施設の一部を民間に賃貸することは可能ですが、金額はわずかであると考えられます。

5 結論

(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) 広場と一体となった交流施設型を基本とする。
- (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化の推進

① (C) 広場と一体となった交流施設型を基本とする。

「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) 広場と一体となった交流施設型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、3案の中で格段の実現可能性を有するためです。

次頁の表のとおり、3パターンの比較において、(A) 公共施設優先型は公共施設への市民ニーズに対して最も対応することができる一方で、ハコモノ整備自体に対する批判があったことに加え、敷地①の民間活用に対する異論もありました。

また、(B) 民間活用優先型は、賑わいの創出や魅力ある施設づくりに対するニーズに対して一定の対応が図られるものの、敷地①②における商業施設等の整備について批判があり、公益性と収益性を兼ね備えた実現性のある民間施設の誘致が課題とされました。加えて、財政的にも起債対象外のため、市の一般財源から当初費用を賄うことが困難であるという結論となりました。

なお、危機的な財政状況により、他の2パターンでは事業費の確保に課題があり、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を払しょくすることができないことから、(C) 広場と一体となった交流施設型が最適な考え方であると言えます。

	(A) 公共施設優先型	(B) 民間活用優先型	(C) 広場と一体となった交流施設型
市民ニーズ 対応の中心	公共施設のニーズ	賑わいづくりや 魅力的な施設づくり	交流や憩い
公共施設の規模	中	小	小規模で簡易
一般財源からの当初コスト	中	大	小
公益性	中 (一部は民間活用)	小 (民間活用の割合が大きい)	大 (全て公共的利用が可能)
将来対応の柔軟性	恒久施設のため 対応しにくい	貸地が中心の場合、 対応も可能	対応しやすい

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) 広場と一体となった交流施設型は、「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、東小金井地域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、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) 広場と一体となった交流施設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化の推進

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) 広場と一体となった交流施設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、現下の小金井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概算事業費等を明らかにする必要があります。平成25年度に策定する実施計画（平成25年度～27年度）に併せて、財政状況等を整理して事業年度等を検討します。

(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、Ⅱ期分については土地区画整理事業の進捗に伴う位置及び形状の変化等の可能性があるため、Ⅰ期分を優先して検討しましたが、Ⅰ期分とⅡ期分の一体的な活用が望まれます。

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、地代収入等の総額も大きなものになると考えられるためです。

I期については、(C) 広場と一体となった交流施設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必要があります。

② 地元企業等との連携について

(C) 広場と一体となった交流施設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「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、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について検討するものとします。

(3) 今後のロードマップについて

まちづくり事業用地のI期分における公共施設の整備及び公共資産の活用に係る事業（以下「本事業」という。）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することとし、その手順は、おおむね次頁の図のとおりとします。

