

平成24年12月25日

東小金井駅北口まちづくり事業用地 整備活用計画（案）概要版

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

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では、平成23年8月に市長から諮問を受け、東小金井駅北口まちづくり事業用地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、整備活用計画（案）を検討し、パブリックコメントを経て、平成24年12月に市長に計画（案）を答申しました。

本計画（案）は、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し、平成24年3月の市民ワークショップ（第2回）で中間報告しました。加えて、公共施設の機能及び財源等を行政内部で検討した結果を踏まえており、実現可能性の観点からも最適なものであると考えます。

●基本的な考え方 (p. 6-8)

東小金井の居間（リビング）



- ①多世代交流
- ②多目的複合
- ③最適な推進

東小金井地域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

●整備すべき施設（結論） (p. 19-20)

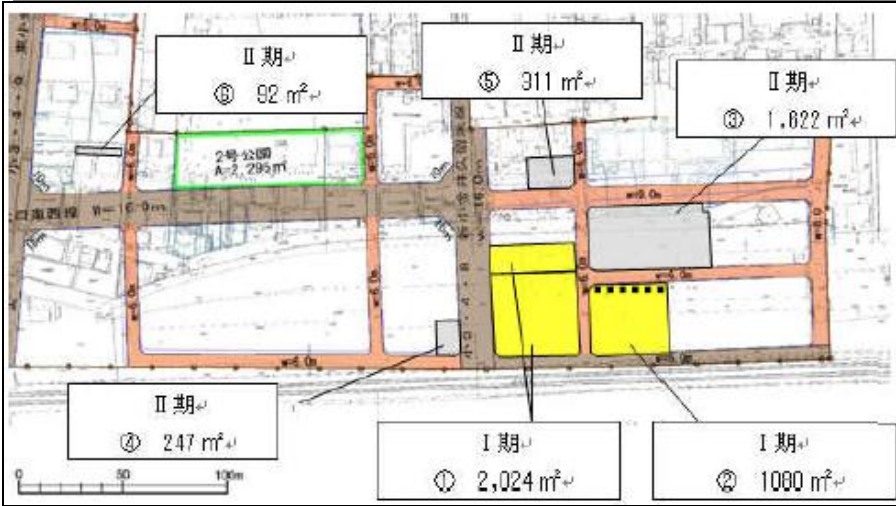
広場と一体となった交流施設型



多目的な用途に対応するため、広場を中心としながら、一部に小規模かつ簡易な施設を整備した一体的な交流施設を整備するものです。

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」につながっていくことが期待されるとともに、財源等においても高い実現可能性を有しています。

○ まちづくり事業用地の概要 (p. 2-3)



- (1) 位置 梶野町1丁目
- (2) 面積 合計 5,375 m²
- (3) 取得費 約 19 億円
- (4) 駅からの距離 東小金井駅北口から約 300m
- (5) 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）

※この計画では、I期分（敷地①②合計 3,104 m²）を優先的に検討することとしています。
 （理由）II期分は土地区画整理事業の進捗に伴い、形状等が変化する可能性があるため。

○ 整備・活用の検討内容 (p. 9-14)

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、(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つのパターンを平成24年3月の市民ワークショップ（第2回）で中間報告しました。

(A) 公共施設優先型

- (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 m²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。

(B) 民間活用優先型

- (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。

(C) 広場と一体となった交流施設型

- (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 m²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。

○ 整備すべき公共施設の財源等（3案の比較）(p. 15-18)

市民ワークショップ（第2回）を踏まえて、更に公共施設の機能及び規模並びに起債・補助金等について市に確認を求め、市の検討結果を参考にして検討し、起債・補助金等の財源については、敷地①②ともに用地取得及び施設整備に起債を期待できる(C) 広場と一体となった交流施設型が有利で、実現性が高いとしました。

	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) 広場と一体となった交流施設型	◎	◎	△	△	△

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）

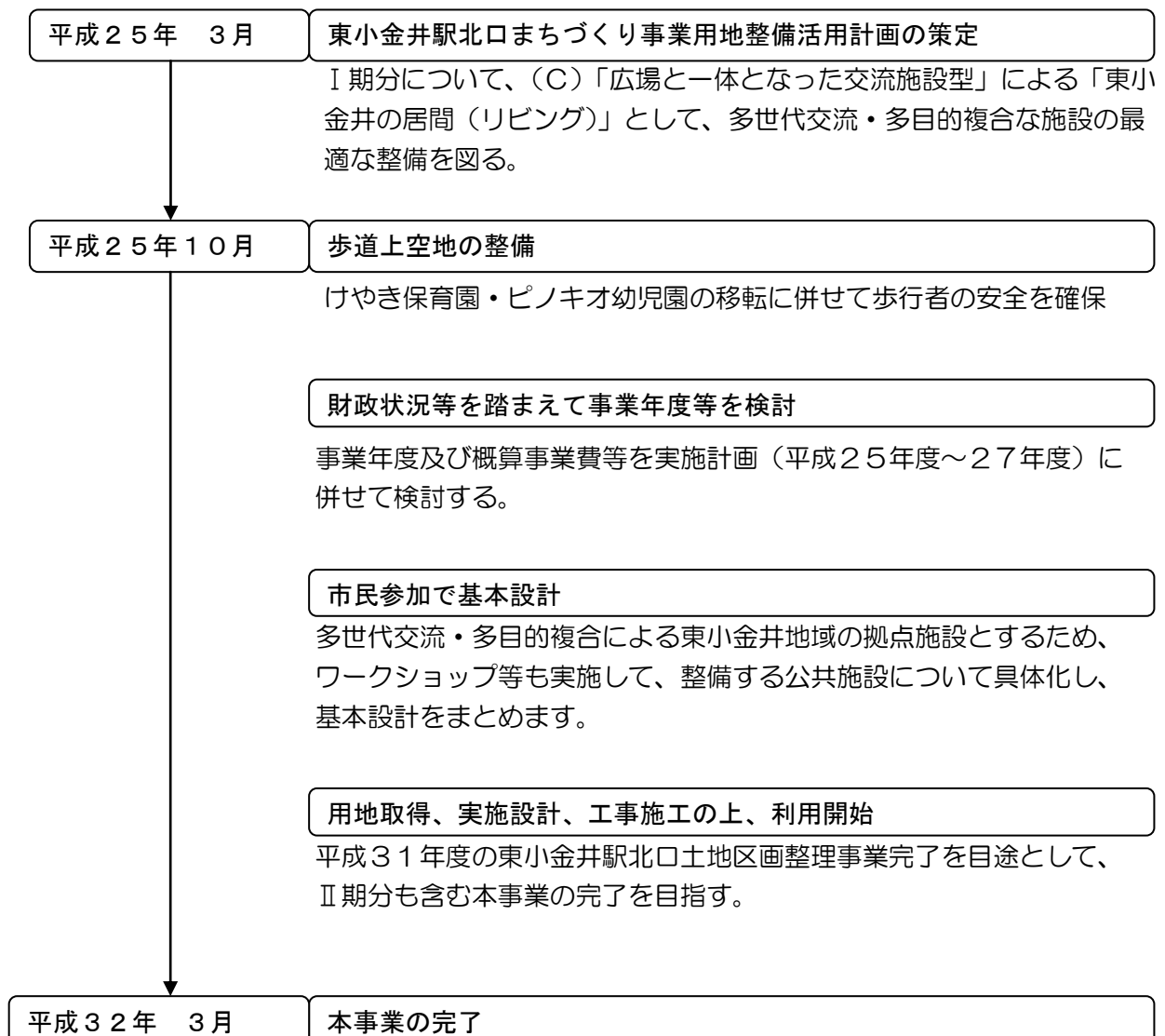
○ 結論 (p. 19-20)

- (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

	(A) 公共施設等優先型	(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 (全て公共の利用が可能)
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

○ 今後のロードマップについて (p. 21-22)

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ます。



(参考) 計画(案)策定までの経過について (p. 4-5)

平成23年8月に、公募委員、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が設置され、市民ワークショップ等を開催して市民参加で議論を積み上げながら、東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画(案)を検討し、パブリックコメントを経て、平成24年12月に市長に計画(案)を答申しました。

