

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9回）次第

- 開催日時 平成24年5月24日（木）午後6時30分から
（終了予定 午後8時10分）
- 開催場所 婦人会館2階A会議室
- 出席者 委員7人（欠席：池亀委員、伊藤委員、今井委員）
庁舎建設等担当部長、企画政策課長兼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 施設視察の結果について（10分）

2 委員会提案（複数案）の検討について（50分）

3 今後の進め方について（30分）

4 次回以降の予定について（5分程度）

5 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5月24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 (12月1日)	28	整備すべき機能（施設）に係る委員意見について	
	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 (1月26日)	31	策定スケジュール（案）	
	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選択枝案	
	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	
第6回 (2月9日)	36	まちづくり事業用地活用選択枝案（その2）	
	37	ヒアリング調査結果一覧表	
第7回 (3月6日)	38	集会施設 既存参考施設平面図	
	39	まちづくり事業用地活用選択枝案（その3）	
	40	第2回市民ワークショップ説明資料案	(三橋副委員長)
	41	市民ワークショップ（第2回）実施要領（案）	
	42	意見・提案シート（市民からの意見）	
第8回 (4月12日)	43	市民ワークショップ（第2回）の結果概要について	
	44	市民ワークショップ（第2回）のアンケート結果	事前送付
	45	事業構想（案）の論点整理	
	46	策定委員会等のスケジュールについて（案）	事前送付
第9回 (5月24日)	47	施設視察の結果について	
	48	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における検討状況について	
	49	今後の検討に向けた委員長メモ	

施設視察の結果について

- 1 日 時：平成24年5月12日（土）13：00～17：00
- 2 視察地：①まちづくり事業用地（市内）
②ふじようちえん（立川市）
③武蔵野プレイス前の公園（武蔵野市）
- 3 参加者：策定委員 加藤委員長、三橋副委員長、永田委員、本川委員、鏡委員、高橋委員
大久保委員、
事務局 伊藤部長、高橋課長、堤係長、黒崎主任研究員、田中研究主任
- 4 感想等：視察現場での参加者の主な感想等は以下のとおり。

① まちづくり事業用地

- ・実際に現場をみると、敷地の面積は思っていたよりも小さいと感じた。
- ・高架を走る中央線の電車の騒音は、割合に静かだと感じた。
- ・けやき保育園及びピノキオ幼稚園に隣接する1,080㎡の敷地は、コンクリートを剥がした部分が掘り下げられている。（写真3）
- ・都市計画道路に面した2,024㎡の敷地は、地面はコンクリートのままとされている。（写真2）
- ・都市計画道路の交差点付近（122-6（乙）247㎡のある街区の北側）に、民間の温浴施設として深さ1,700mの掘削工事をしていた。

【写真1】

【写真2】

【写真3】



②ふじようちえん（立川市）

- ・天井部分をデッキで覆い、走り回れるようになっており、大変な開放感があった。（写真4）
- ・安全性と開放性の確保のための工夫がされていた。（写真5）
例：PHSによる園内スピーカー放送、園内のどこからでも教室が見渡せる 等
- ・幼稚園に通う子ども達の成長の視点からの工夫がされていた。（写真6）
例：裸足で過ごす室内、トイレのスリッパ置場、水道の蛇口、教室のドアの隙間 等
- ・柔軟な空間利用のための工夫がされていた。（写真7）
例：教室を仕切る壁が移動式、給食室に隣接する憩いのスペース（保護者が利用可） 等
- ・自然を感じながら過ごせるような工夫がされていた。（写真8）
例：天窗からの採光、樹木に接することのできる建物、菜園・井戸水・動物の飼育 等
- ・施設利用が分かりやすく表示される工夫
例：先生紹介や放課後活動等の掲示（玄関）、給食メニューの表示（給食塔のランプ） 等
- ・施設と地域とのつながりのあり方について、園長先生と意見交換した。
例：園長先生のアドバイス 地域とのつながりをつくる際には責任の所在が問題になる等

【写真 4】



【写真 5】



【写真 6】



【写真 7】



【写真 8】



【写真 9】



③武蔵野プレイス前の公園（武蔵野市）

- ・ 周りにベンチや樹木が配置され、駅前にもかかわらず、寛げる空間となっている。（写真 1 0）
- ・ 真ん中の広場的な空間で遊ぶ子ども達を見守れるように、周囲にベンチが配置されている。
- ・ イベント等での利用も可能なように、電気やガス等が地下に埋設されている。（写真 1 2）
- ・ 備蓄倉庫やマンホールのトイレなど、大規模災害時の一時避難場所として想定されている。
- ・ プレイスの 1 階のフロアが正面玄関を経由して公園とつながり一体感を演出している。
- ・ 子どもから高齢者まで幅広い世代が利用している。
- ・ プレイスについては、小金井市民も利用可能であり、積極的に利用するのがよいと思う。

【写真 1 0】

【写真 1 1】

【写真 1 2】



（参考）代々木ヴィレッジ（渋谷区）※当日夜及び翌日、事務局で現地を視察



東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画
策定委員会における検討状況について

1 前提条件及び市民アンケート等の結果概要

(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（平成18年11月）

- 基本理念：やさしさと生きがいの拠点
- 施設機能構成イメージ：賑わい、交流、生涯学習、健康・福祉

(2) 市民アンケート調査（平成23年8月実施）

- 必要な機能としては、高齢者や児童などの福祉や保健、広域からも集客できる商業などの比率が高い。
- 施設整備にあたっては「事業用地の一部を貸し出すなどの資産の有効活用」や「市の責任のもとでの民間活力の活用」など財政的な負担軽減を行うべきとの意見が多い。
- 整備される公共施設については「身の丈にあった公共施設等」や「最低限の公共施設等」とすべきとの意見が多い。

(3) 第1回市民ワークショップ（平成23年9月4日実施）

- 必要な機能について、市民アンケート調査で要望の高かった広域的な商業は、市民ワークショップの事前アンケート、事後アンケートでは比率が低下している。
- 必要な機能について、市民ワークショップの事後アンケートで最も比率が高かったのは「子育て・子育てに役立つ施設」で、「市民や市民団体の交流や活動拠点」も半数を超えている。
- 事業用地の使い方については、全て市が公共施設を整備すべきとの意見は事後アンケートではなかった。一方、資産を有効活用しつつ、身の丈にあった公共施設を整備すべきとの意見が7割弱を占める。
- 民間活力の活用については、事後アンケートで、「市財政を悪化させないよう、市の責任のもとで積極的に民間活力を活用すべき」との回答が約7割と最も多い。

(4) 第2回市民ワークショップ（平成24年3月18日実施）

- パターンA【公共施設優先型】については、進めるべきとする意見（賛成）と進めるべきでないとする意見（反対）が拮抗しており、パターンB【民間活用優先型】については、賛成が多いが事後アンケートでは反対意見とも拮抗しており、パターンC【広場等（段階的利用含む）】については、賛成の意見が多く反対意見は少なかった。
- パターンAの反対理由としては、公共施設配置計画が不明であるからとの回答が多い。
- パターンBの賛成理由としては、コスト面の負担が軽減されることを挙げる意見が多い。また、パターンBの反対理由では、せっきくの公共用地なので公共利用すべき、事業用地の面積の規模がそれほど広くなく、パターンBは無理があるのではといった意見も出された。
- パターンCの賛成理由としては、将来的な転用のしやすさやコスト負担の少なさ等の比率が高い。また、暫定的に広場としておき、将来施設整備の条件が整った段階で整備をすべきという意見も出された。
- 施設整備については、必要な機能を絞り込むことで財政的な負担を軽減しながら整備をすべきとの意見も出された。
- 必要な施設機能としては、図書館・図書室機能を求める意見が多い。

2 委員会における現在までの意見の整理

		合意事項	その他の主な意見
2	施設機能等	<p>公共</p> <p>○（ごみ問題等の解決が先決であり施設ありきで考えるべきではないとも指摘されているが）施設についての市民ニーズは大きく、一定度の施設整備が求められている。</p> <p>○単一目的の施設ではなく、整備構想を踏まえ、「交流」「生涯学習」「健康・福祉」など多様な機能が複合する多目的に使える施設とする。 （仮称）東小金井地域センター</p> <p>○特に図書館を要望する声は大きいですが、当該事業用地に整備するとすれば図書館ではなく、図書室とすべきである。</p> <p>○整備する機能に注目して検討すべきである。 ①会議・相談機能（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・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）</p>	<p>【地域センター（複合施設）について】</p> <p>○図書館、公民館、児童館などの公共施設（商業施設と一体の施設の3階以上）</p> <p>○多様な生涯学習支援機能を持つ複合施設（生涯学習センター（食堂付）、図書室、介護予防・健康づくり、子育て支援、休日・夜間診療センター）</p> <p>○イベントができるスクリーンや音響設備がある施設</p> <p>○本町公民館分館程度の規模があればよい</p> <p>○I期（2,024㎡）をまとめて地域センターとして利用（1,000㎡×4階建て）（図書館分館（1,000㎡）、高齢者福祉施設（2,000㎡）、子どもが自由に遊べる空間（1,000㎡）、屋上はフットサルコート等のスポーツ施設）</p> <p>○将来の市民ニーズの変化に対応できるよう、施設をスケルトン構造等とすることで、機能の入れ替えなどしやすい柔軟性のある施設とする。</p> <p>【生涯学習機能について】</p> <p>○何よりもコーディネート機能が必要である。</p> <p>○学習機能のイメージはパーティションがあって静かに勉強するイメージ</p> <p>○武蔵野プレイスのような図書室と学習室が一体となったイメージ</p> <p>○子どもの図書利用を増やすのであれば学校図書室の充実で対応すべきである。</p> <p>【交流・集会機能について】</p> <p>○集会施設で利用頻度が高いのは10人規模、100人規模は年1回程度しか使わない。</p> <p>○200人規模の集会施設があると選択肢が広がる。（市内、特に東部に施設がない。）</p> <p>○前原暫定集会所のような暫定的な集会施設</p> <p>○周辺の民間施設を借りてもいい。（市による当該用地での整備は不要）</p> <p>【保健・福祉機能について】</p> <p>○託児所、保育園（総合病院を併設し共働夫婦等が病気の子供を預けられるように）</p> <p>○一時保育、病児・病後児保育、ステーション型保育（公設公営が基本）</p> <p>○けやき保育園の拡張による待機児童の解消</p> <p>○保健センター（分室）。少なくとも、集団検診や予防接種の会場として利用可能</p> <p>【その他の機能について】</p> <p>○市民協働支援、消費生活、男女平等推進</p>
	公共		

		合意事項	その他の主な意見
施設機能等	民間	○商業施設については、駅周辺への誘導が図られており、民業圧迫となる施設は導入するべきではない。(例：スーパー、住宅展示場)	<p>【商業機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○現在、買物が不便であり、食品スーパー等がほしい。(→民業圧迫のため不可) ○民業を圧迫せず、地元の発展に寄与する施設ならば可である。 ○地元店による商業施設(商店街)〈地元店モール。出前・宅配など高齢社会対応型〉〈地元産業活性化の契機となるようなもの、インキュベーター機能〉 <p>【その他の施設について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○部分的にでも「稼げる」施設〈市外から人が来る施設、オフィスビル〉 ○市が民業圧迫するのは不可。恒久的に市が地代を取る事業も好ましくない。 ○定期借地による仮設的施設〈周辺に何が出来るかわかるまで見極めるため〉 ○住宅展示場〈市外から人が来る〉(→民業圧迫のため不可) ○総合病院〈総合内科がメインで入院などもできる病院〉(→制度的に実現困難) ○学習塾モールのなもの(→実現可能性が未知数。採算可能性調査が困難) ○温泉施設、観光案内所、スポーツ施設、シルバー人材センター(東側拠点)等
	その他	○独創性のある地元企業等との連携については、今後も模索していく。	<ul style="list-style-type: none"> ○商業施設を独創性のある地元企業等と連携して整備(商店街など) ○独創性のある地元企業等にすべてプロデュースをまかせた公園 ○I期の2,000㎡の一体的利用が難しい場合、独創性のある地元企業等の主導の施設を暫定利用で整備 ○II期部分で集客施設 ○小金井こども館(仮)〈絵本や映像・自然やモニュメント等のツールを使って交流や体験ができる遊び場・施設、「こきんちゃん」との連携など〉
事業手法等	<ul style="list-style-type: none"> ○第I期の2,024㎡、1,080㎡は可能な限り保持して活用する。 ○第II期の1,622㎡以外の小規模な土地は売却も視野に入れる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間に定期借地で貸し出し。貸せない部分は市で暫定利用 ○BOO、BOT等の民設民営型のPFI方式による施設整備 ○PFI方式は、かなりの施設規模がないと費用対効果が見込めず、実施が困難 ○土地を売らないで公共施設整備ができるなら売らないに越したことはない。 ○公共用地が少ない中でまとまった土地を全部売却してしまうことはありえない。 ○土地開発公社の所有のままでの活用を図ることはできないか。 	

		合意事項	その他の主な意見
事業パターン	A	<ul style="list-style-type: none"> ○中規模の公共施設を整備できる。 ○民間への貸付、条件付き売却も視野に入れる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○公共施設整備計画がない中で、一定規模の施設を整備するのはいかがか。 ○施設整備に多くの費用が必要であり、市の財政状況では実施困難である。 ○起債や補助金が見込めれば、実施可能性が低いとは一概に言えない。
	B	<ul style="list-style-type: none"> ○小規模～中規模の公共施設を整備できる。 ○民間施設の導入に当たり、公共・公益性に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○1,080㎡と2,024㎡の敷地両方を一体的に利活用することができる。 ○市としては事業費の負担を少なく、一定の施設整備が可能になる。 ○市には民間活用のノウハウがなく、実施は比較的に困難である。
	C	<ul style="list-style-type: none"> ○施設へのニーズのため、広場に面した小規模かつ簡易な公共施設も整備する。 ○将来的な状況変化に対応することも可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業費が低くすむため、実現可能性が高い。 ○起債や補助金が見込めなければ、用地取得が困難になり、実施は困難となる。 ○B案と合わせた形で実施できるよう検討するべきである。

平成 2 4 年 5 月 2 4 日

今後の検討に向けた委員長メモ

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。）は、諮問事項である「最適な整備」について検討を進めているが、以下の経緯を踏まえ、今後の計画案づくりのためには、公共施設の機能、規模及び財源等についての調査及び検討が必須であることが確認された。

策定委員会では、平成 2 3 年 8 月に発足後、9 回の審議と市民ワークショップを実施する中で、まちづくり事業用地における公共施設の機能及び事業手法について、A パターン（公共施設等優先型）、B パターン（民間活用優先型）及び C パターン（広場等（段階的利用を含む。)) の 3 つのパターンに整理し、現在さらに具体的な検討段階に入ったところである。

しかしながら、東小金井周辺に今後どのような公共施設が整備されるか、また基本計画や個別計画（施策）との整合性についての検討をする必要があるにもかかわらず、現時点では、公共施設配置計画等が明確になっていない。また、今後 A～C パターンについて、より具体的かつ実現可能性のある議論を進めていく上では、起債の可能性や補助金・交付金等の財源面について一定の整理が必要である。

以上を踏まえ、下記に示す公共施設の機能、規模及び財源等について、市で検討して事務局で整理し、策定委員会ではこれらの報告をもとに検討を進めることとしたい。

なお、これまでの検討内容は、資料 4 8 「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における検討状況について」のとおりである。市民ワークショップ資料やこれまでの策定委員会での議事録等と合わせて検討材料とされたい。

記

1 検討事項

(1) 公共施設の機能及び規模について

策定委員会では、A～C の何れのパターンについても不足する公共施設に対する市民ニーズへの対応の観点から、一定の公共施設としての機能を整備することとしており、その具体的な機能については、現時点では特定せず、施設はスケルトン又は簡易な構造として複数の機能や今後の転用にも対応できる建築形態（仮称）東小金井地域センター（多目的複合施設）を考えている。また、公共施設の規模としては、A は中規模、B は中～小規模、C は小規模かつ簡易な施設としている。

これらを踏まえ、以下の点について、ご検討いただきたい。

ア 下記①～⑧の機能について、基本計画や個別計画（施策）との整合性や市民ニーズからみて、特に必要性の高い機能とともに、今後周辺施設で整備される可能性がある施設との重複や問題点等の有無及びその内容について

イ また、これらの機能について、中規模又は小規模もしくは小規模かつ簡易な公共施設として整備する場合に必要とされる規模（建築面積、延べ面積等）について

●策定委員会で示された8つの機能

①会議・相談機能（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）

(2) 起債・補助金等の財源について

策定委員会では、採算可能性調査等を実施して、支出についての想定を行っているところであるが、補助金・起債等については算出できていない。

そのため、Aパターン、Bパターン、Cパターンそれぞれについて、起債及び補助金・交付金等確保の可否及びその条件について、明らかにされたい。

なお、現段階で策定委員会では、公共施設の機能はスケルトン機能としているが、財源を検討するに当たって、機能を検討する必要がある場合は上記(1)の検討を踏まえて、回答をいただきたい。

Cパターン（広場等（段階的利用を含む。））案については、将来にわたって広場とする場合と暫定利用の場合を図りつつ、条件を整備して実現を図ることが考えられる。その場合の対応策についての考え方をお示しいただきたい。

2 その他の検討課題について

策定委員会では、東小金井駅周辺に商業施設を集積しようという土地区画整理事業等の方向性に鑑み、まちづくり事業用地には民業を圧迫する民間施設を誘致すべきではないという意見が出ている。

Bパターン（民間活用優先）では、公益性の高い機能であるとともに、地代等との関係で収益性の高い施設を検討すべきかが、実現可能性に向けた論点となる。採算可能性調査（フィージビリティ・スタディ）等を進めていくものとする。

（なお、策定委員会では、採算可能性調査を進めていく中で、サービス付高齢者専用賃貸住宅、医療モール、高齢者・子育て等支援の福祉施設（ステーション保育等）、産直・地域店モール（起業支援等）、スポーツ施設（フットサル場等）等が候補として挙げられている。）