

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4回）次第

- 開催日時 平成23年12月1日（木）午後6時30分から
（終了予定 午後8時30分）
- 開催場所 婦人会館2階A会議室
- 出席者 委員9人（欠席：池亀委員）
庁舎建設等担当部長、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 施設整備及び事業手法案について（110分程度）

2 次回以降の予定について（3分程度）

3 その他

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23年12月1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	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）
（12月1日）	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）

整備すべき機能(施設)に係る委員意見について

	整備したい機能	暫定	スケルトン	にぎわい	公共	実現	組合せ
公共公益	総合市民学習センター	放課後学習ができる(大久保)	○				
	総合市民学習センター	受験生が自由に利用できる自習室(大久保)	○	○		○	
	総合市民学習センター	受験生が食事を採れるスペース(カフェテリア。大久保)	○				
	総合市民学習センター	カルチャースクールや生涯学習に使える会議室(大久保)	○	○			
	総合市民学習センター	育児の相談ができて、出産や育児の勉強や母親の交流ができる(大久保)	○				
	総合市民学習センター	保育ができ、乳幼児の一時預かりや病児保育を行う(大久保、三橋)				○	
	生涯学習支援センター	生涯学習の情報支援を充実する(本川)		○		○	
	図書館	読書と勉強ができる図書館や読書室(本川、三橋)				○	
		介護予防、健康づくりに役立つ(本川)				○	
		乳幼児と母親の支援。特に遊び場の提供(例:積み木広場。本川)				○	
	休日夜間診療センター	休日・夜間に診療を受けられる(本川)				○	
	市役所東部出張所	市役所の手続きをしたり、市民サービスを受けられる(高橋)				○	
	集会所	地域の人達が集まれる会議室(高橋)	○			○	
		診察を受けることができる(三橋)				○	
	総合病院	総合的な診療を受けられ入院もできる(高橋)				○	
	地域センター	地域の核となる高齢者福祉、生涯学習に役立つ施設(例:図書館分室等。永田委員)				○	
	地域センター	夜21時頃まで開館する図書館(永田委員)				○	
	消費生活センター	消費生活に関する学習ができ、活動の支援をする施設(三橋)	○			○	
	保健センター	健診や健康相談を受けられる施設(三橋)				○	
	水とみどり(桜)館	水とみどり(桜)について理解を深められる施設(三橋)				○	
観光案内所	来街者に対する観光案内ができる(三橋)		○		○		
集客商業	総合市民学習センター	大人が学べる(カルチャースクール。大久保)					
	商店街	日用品などの商店街の創出(PFIによる。鏡)			○	○	
	商店	日常生活に必要な商品が買える(本川)				○	
	商店	近隣にないようなモノが買える(例:東急ハンズ。本川)					
	スポーツ施設	仕事帰りに立ち寄れるスポーツができる施設(例:フットサルコート。永田、三橋)	○				
	農作物等販売所	地元の新鮮な農作物を買える施設(三橋)	○		○		
公園広場	芝生広場(はらっぱ)	芝生広場(はらっぱ)(戦略要地として。鏡)	○				
	公園	子ども達が遊べる公園にする(三橋)	○				
	駐車場	駐車場とする(三橋)	○			○	
	駐輪場	駐輪場とする(三橋)	○			○	
企業誘致	総合市民学習センター	子どもが学べる施設(例:学習塾。大久保、三橋)					
	託児所	子どもを預かってくれる施設(例:託児所。高橋)					
	老人ホーム	高齢者が安心して暮らせる施設(例:老人ホーム。三橋)					
	オフィス	新たに多くの社員が地域のお客となる(今井)					
ジブリ		大きな集客が見込める施設(1,622㎡について。永田)			○		
	交流・体験施設	小金井の自然や環境とジブリ作品やノウハウをいかして交流や体験ができる施設(三橋)			○		
	公園	ジブリが一切をプロデュースする子ども達が遊べる公園(今井)	○				

想定される施設のイメージ（暫定利用、公園等を含む）

○どんな施設か？ 具体的なイメージをお書きください。

敷地面積最大限の建築物で、1F、2Fは食料品店や衣料品店、薬局などの個別に存在する施設。また3Fは飲食店、4Fは図書館や保育園・高齢者施設などの公共施設と、フロアごとに別々に配置する複合型施設。

○その理由は何でしょうか？

東小金井住人の「買物の不便性」を解消、また、東小金井駅前という最高の立地を生かして、公共施設の充実を図る。

期待される効果

想定される施設が整備されることによって期待される効果を具体的にお書きください。

賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 様々な施設設置により、多種多様な人が集まり効果大。 ● ●
交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 買物や施設により、効果大 ● イベントの運営次第で更に効果アリ。 ●
生涯学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 図書館などで効果大 ● また、公共施設でのイベントの運営次第で効果アリ。 ●
健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者福祉施設により効果大。 ● ●

その他の意見（自由記入欄）

東小金井駅前という立地の良さを最大限に生かすべきであり、最有効活用を考へるべきだと思います。

○氏名 伊藤 美香

電子メール又はファクスで市役所企画政策課までご返送ください。
 電子メール s010199@koganei-shi.jp ファクス 042-387-1224

資料 30 (三橋副委員長提出資料)

論点整理と今後の進め方に関する私案

I. これまでに出てきた課題

1. II期部分の取り扱い

→本委員会の諮問（議論）の対象である。（第2回委員会確認事項）

→一定の意見表明等を行うとしても、不確定要素を考慮する必要がある。

① II期についても現状のまま取得できると仮定してI期分と同様に議論を行う

② II期分を切り放し、I期分のみを先行して議論を行う（II期分は別途、本委員会でも検討し、一定の意見表明を行う）

③ II期分が確定するまでは、I期分も暫定利用に留めておき、確定後（何年後かは不明）に一体的な検討を行う。

●②または③を念頭に議論を進めていくということが良いか。（前回の委員会では特に①に関する具体的提案無し）

2. 施設等整備の考え方

① 暫定利用か恒久利用か

→上記II期分の扱いとも関連するが主に予算上の制約で暫定を考慮しなければならない可能性あり（蛇の目跡地や天神前集会場も長期間暫定利用中）

→暫定期間は2～20年程度を想定（コンサル回答）

●暫定利用の場合は、広場や駐車場等が一般的だが、スケルトン構造の建物による暫定利用という委員意見もあり。（恒久目的が決まっていない建物を建てるコストを行政が負担出来るか？）

②（I期2区画について）一体利用か複合利用か

→一般に土地・建物を一体的に利用した方が、統一的なイメージや利用価値を高めることが出来る。

→道路があるため、2区画を一体的に利用するには工夫が必要。（困難か？）

→また、一棟の建物で、管理を複数にする等の複合利用の場合、管理面で困難なケースも多い。

→区画内を分割して複数の建物を建てる複合利用案もあり得る。

●まずは必要となる施設規模のイメージを作る必要あり。

③公共性と採算性（コスト・民間ベースに乗るか）のどちらをより重視するか

→一般に公共性を重視すると採算性が取れないことが多い。

（採算性があり、民間で出来るのであれば、市が関与すべきでないという考えもある。）

→市が関与する以上、公共性が全くない施設等や公平性に疑義が生じる施設等ということだと問題もあり。

→一方で、民間ベースに乗らず、I期2区画約三千平方メートルの土地を市が単独で整備する場合に、コスト面等で早期に実現する可能性については疑問視される意見もあることから、採算面を大きな制約要因として位置付ける意見も多数あり。

④「賑わい」「交流」「生涯学習」「健康・福祉」については、具体的な評価基準や評価指標が必要。4つの要素以外にも環境（協議会意見）など、項目についての検討が必要。

例)「賑わい」 a)集客人数 b)他市からも人が集まるかどうか

⑤機能を議論するにあたって、具体的な施設名をイメージしつつ議論を行っているが、個別施設の中身の議論について時間をかけないように工夫をする。

⑥整備手法については、機能が見えてきたところで議論を深めていく。

⇒①~⑤について、具体的に整理が出来るような資料が必要！→別紙参照へ。

東小金井北口土地区画整理事業 施設分類の評価

(◎×や重要度などはあくまで例として入れているもの)

				パターン1			パターン2			パターン3			
				I期① 2024㎡	I期② 1,080㎡	Ⅱ期 1,622㎡ 等	I期① 2024㎡	I期② 1,080㎡	Ⅱ期 1,622㎡ 等	I期① 2024㎡	I期② 1,080㎡	Ⅱ期 1,622㎡ 等	コメント
				○区画全体を利用 △一部利用(面積)	○区画全体を利用 △一部利用(面積)	何らかの条件等を付けるか	○区画全体を利用 △一部利用(面積)	○区画全体を利用 △一部利用(面積)	何らかの条件等を付けるか	○区画全体を利用 △一部利用(面積)	○区画全体を利用 △一部利用(面積)	何らかの条件等を付けるか	
施設分類	公共政策的な意図	具体例	重要度(右) 必要な延床面積 (下)			暫定利用	スケルトン構造	暫定利用	土地を2区画分ける	一体利用			
公共・公益施設	集会施設		1000	△(床500)			○		△ (土地622)		△ (床1000)		
	教育関連施設	図書館(分館)		△(床1000)									
	子育て関連施設	保育所、子育て支援施設等		△(床1000)									
	高齢者関連施設												
	障がい者等関連施設												
	健康増進施設	公立病院、保健センター(分室)											
	その他の施設	水とみどり館											
企業・NPO誘致	集会施設	貸会議室等											
	教育関連施設	学習塾等											
	子育て関連施設	民間保育所等											
	高齢者関連施設	老人ホーム等											
	障がい者等関連施設												
	健康増進施設	民間病院、スポーツ施設等											
	その他の施設	オフィス											
集客・商業施設	賑わいの創出良質な商店等の形成(公的意義?)	商店街の形成等		○					△(土地1000)				市が誘導することの意義の確認が必要。土地売却?
公園・広場		公園、緑地等			○		○						
		運動場等											
		駐車場等											
ジブリ	街おこし(小金井らしさの創出)、交流施設、賑わいの創出、子ども・高齢者施策、みどりの創出等	ジブリプロデュース(公園、作品施設、こきんちゃんの活用、子ども・高齢者施設等)							○	△	○	ジブリの了解が取れるか。	
売却	売却に一定の条件を付けるが基本的には民間ベースの活用	マンション、スーパー、商店等(付帯条件による)							△(その他の土地)				どの程度の収入か。取得した意義を考慮する必要があるが、一方で、時間軸を考慮し、市が保有するメリットだけでなく、デメリットも考える。
				食事出来る ところは公共の 範囲内で (多数の 店舗等は 誘致せず		将来的な 時点でも う一度議 論をしま らう				建物の中 に一部子 育て施設 等を作る	将来的に 残ったと ころをブ ロデュース する方向 で。		