

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7回）次第

○開催日時 平成24年3月6日（火）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8人（欠席：池亀委員、伊藤委員）  
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・事業手法案の絞り込み（3案程度）（80分）

(1) 必要となる公共施設の設備等について

(2) まちづくり事業用地活用選択肢案について

2 市民ワークショップ（第2回）の検討（30分）

3 次回以降の予定について（5分程度）

4 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3月6日

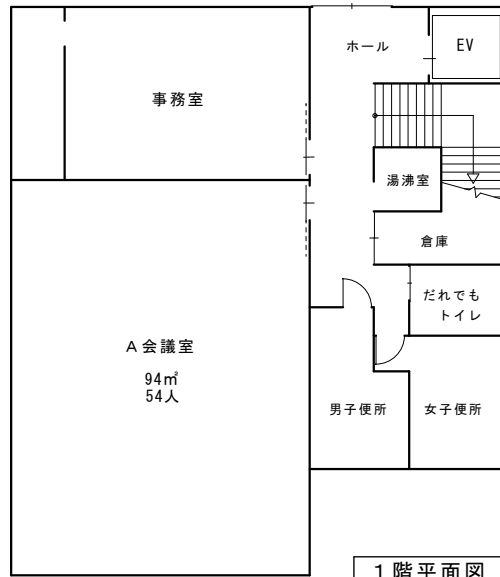
	No.	資料名	備考
第1回 (8月18日)	1	東小金井駅北口土地区画整理事業区域内公共施設整備構想	事前送付済 (PDFに含まず)
	2	東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会設置要綱	
	3	東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会委員名簿	
	4	東小金井駅北口まちづくり事業用地に係る経過について	
	5	東小金井駅北口まちづくり事業用地の概要について	
	6	人口・財政・施設の状況等について	
	7	東小金井駅北口のコンセプトと土地区画整理事業の基本方針等	
	8	東小金井駅北口地区地区計画	(PDFに含まず)
	9	東小金井駅北口のまちづくり(第40号)	(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肢案	
	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肢案（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肢案（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）	

# 集会施設 既存参考施設平面図

## 前原暫定集会所

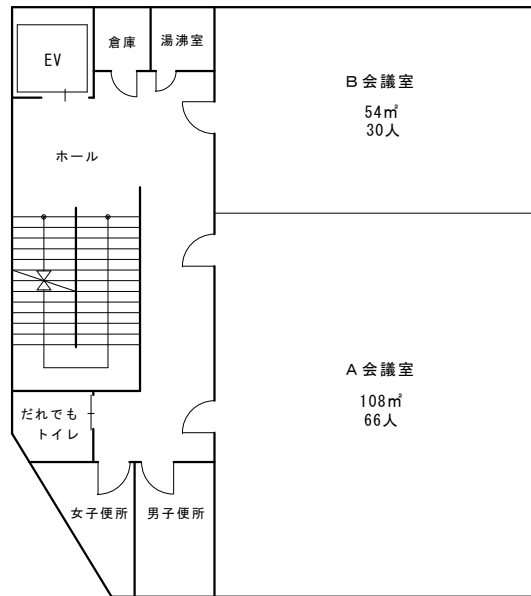
床面積：約410㎡



1階平面図

## 商工会館3階 萌え木ホール

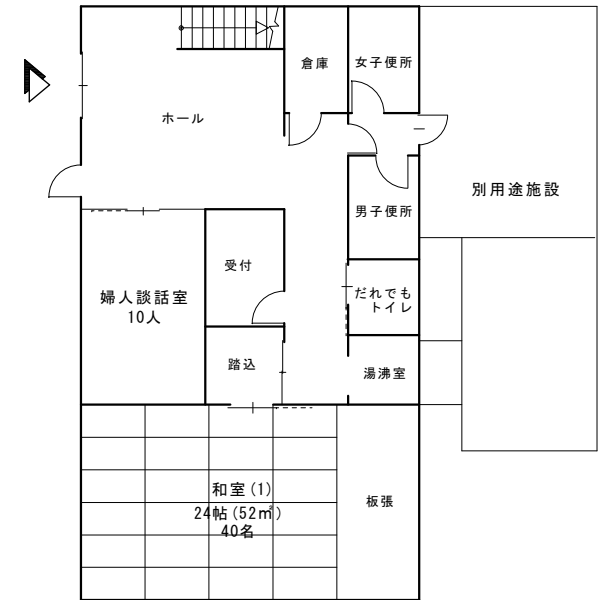
床面積：約240㎡



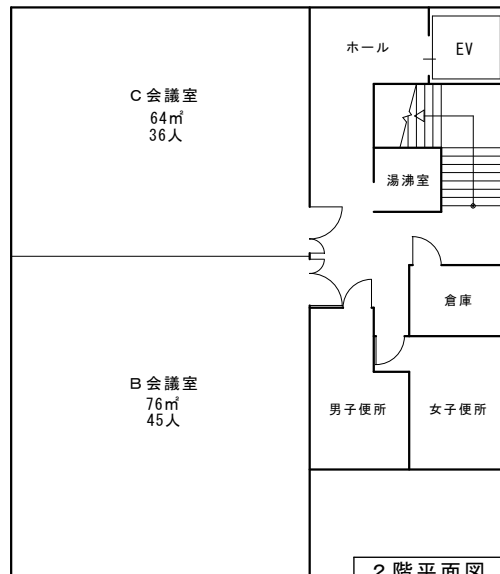
3階平面図

## 婦人会館

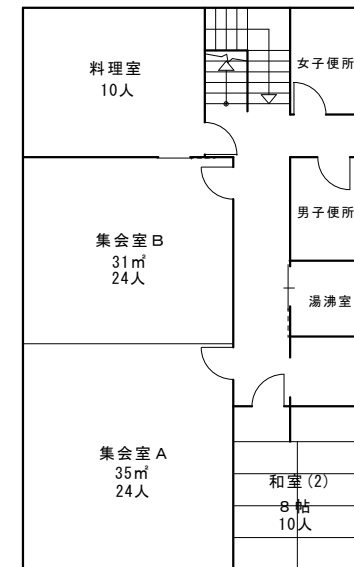
床面積：約310㎡



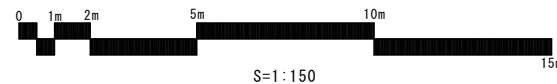
1階平面図



2階平面図



2階平面図



# まちづくり事業用地活用 選択肢案【その3】

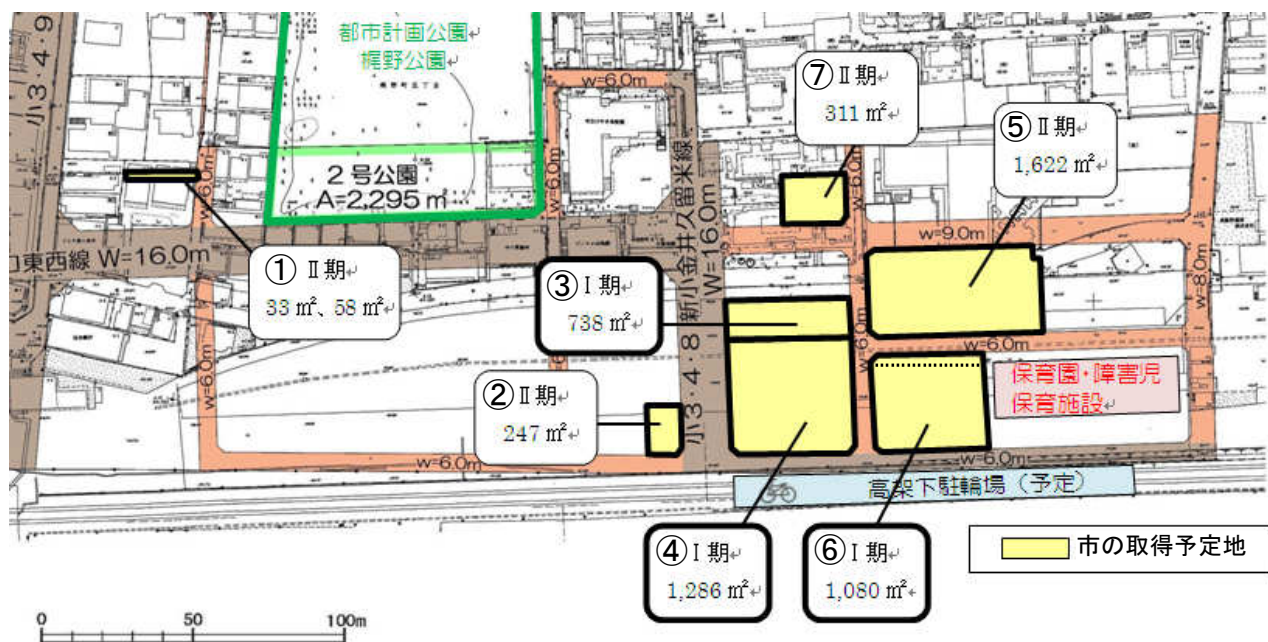
## 目次

- 1 前提条件
- 2 まちづくり事業用地の経過
- 3 事業方式と施設の検討
  - 導入施設の検討案
  - 施設の性格
  - 策定委員会の意見整理
- 4 類型化による検討
  - 活用タイプの選択肢案
  - パターンA【市単独事業】
  - パターンB【段階的活用】
  - パターンC【民間活用】

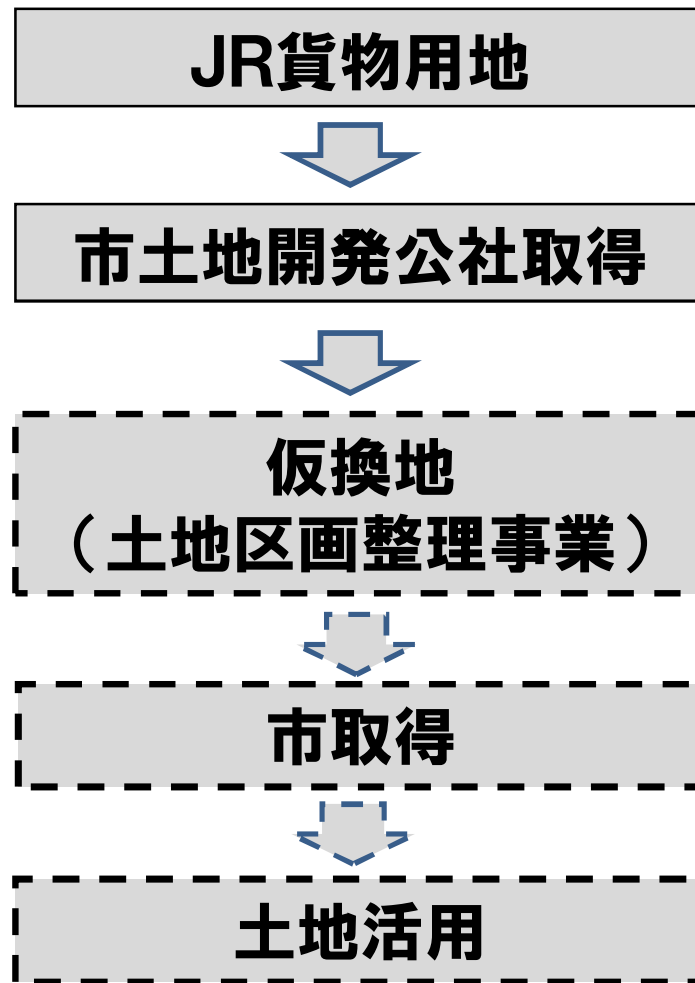
平成24年3月6日  
(株)地域計画建築研究所  
東京事務所

# 1 前提条件

	面積	位置	条件
①	91m <sup>2</sup>	駅側短冊状換地	短冊状、6m道路
②	247m <sup>2</sup>	都公社線路側	整形、角地（16m道路、6m道路）、線路脇
③	738m <sup>2</sup>	都市道路に面する 線路型、街区の過半	一体、3面道路（16m、6m、6m）、整形、線路脇
④	1286 m <sup>2</sup>		
⑤	1622 m <sup>2</sup>	保育園北 分割の可能性（区 画整理）	整形、3面道路（9m、6m、6m） ただし、土地区画整理事業により仮換地の面積、位置等については、調整中。
⑥	1080 m <sup>2</sup>	保育園側、線路沿 い	整形、3面道路（6m、6m、6m）、保育園隣接、線路脇 一部歩道状空地等
⑦	311m <sup>2</sup>	北側	整形、角地（6m、9m）



## 2 まちづくり事業用地の経過



- ・まちづくり事業用地  
(土地区画整理事業の円滑な推進)

- ・8,170.05㎡、約19億円

- ・金利(約3,200万円/年)  
を市費で補てん

- ・仮換地面積：約5,000㎡

- ・取得価格：市公社取得価格と  
同額(約19億円)

- ・起債

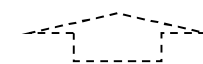
### 3 事業方式と施設の検討 導入施設の検討案

民間施設
①住宅
②サービス付高齢者専用住宅
③高齢者・子育て等支援の福祉施設
④食品系スーパー
⑤専門店モール
⑥産直・地元店モール（起業支援等）
⑦専門大店
⑧スポーツ施設
⑨オフィス
⑩テナントビル（学習塾等）
⑪駐車場
⑫病院又は医療モール

公共施設
①協働支援施設
②図書館
③集会施設
④子育て支援施設
⑤高齢者等支援施設
⑥集会・会議施設
⑦学習室
⑧青少年コーナー



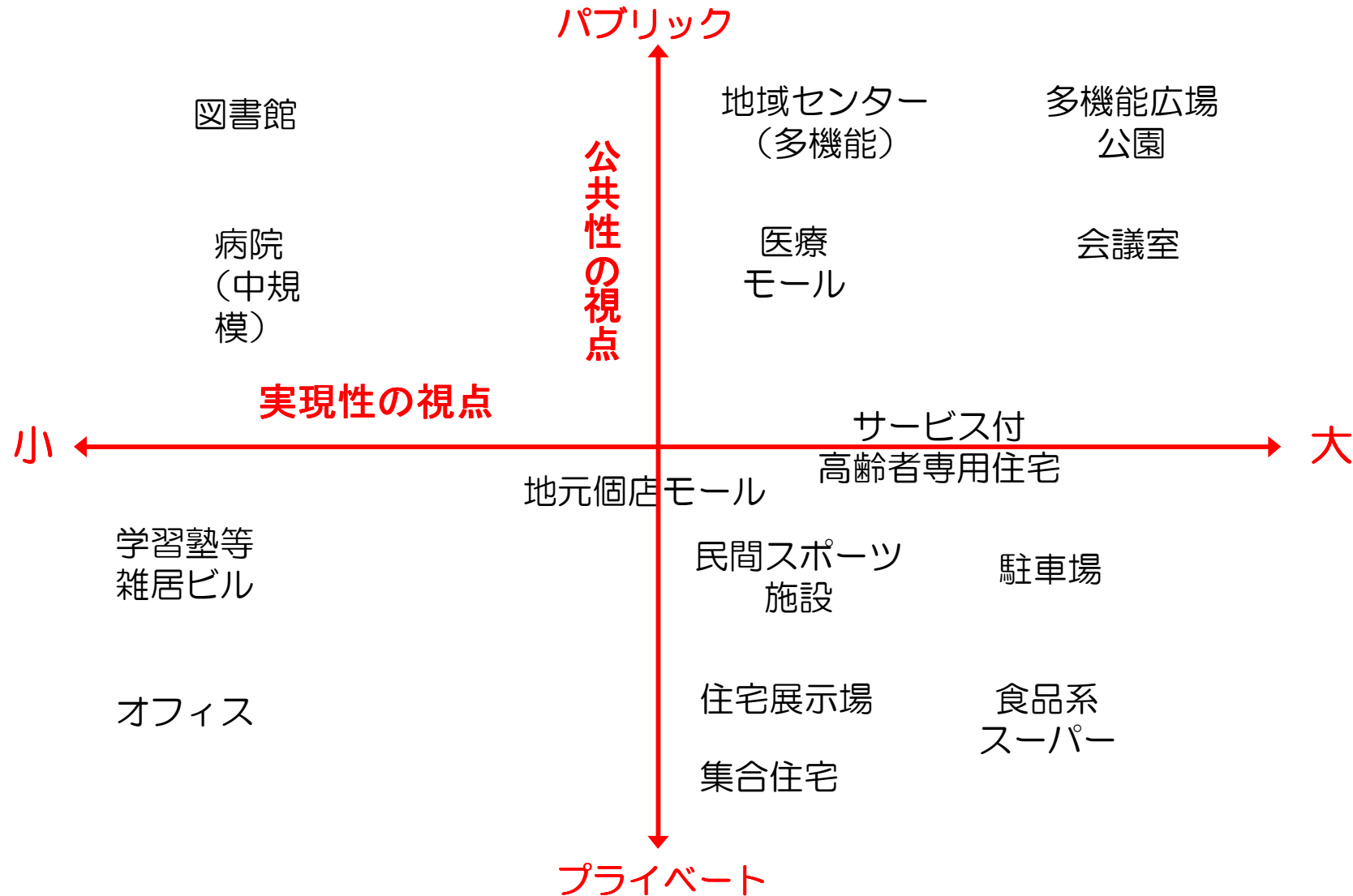
（仮称）東小金井地域センター  
（上記①～⑧の機能を取り入れた施設）



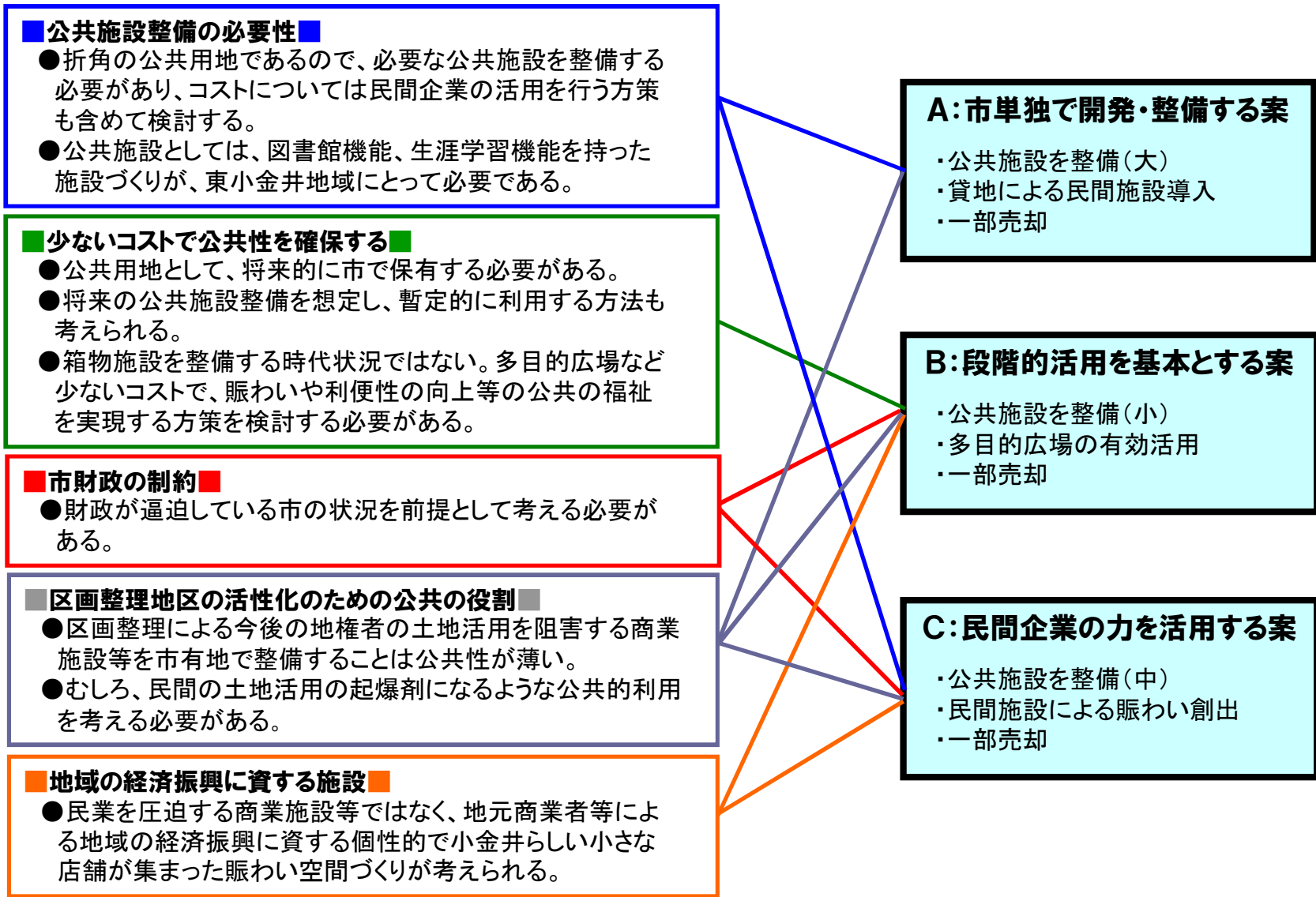
地元アニメ会社との連携



### 3 事業方式と施設の検討 施設の性格



# 3 事業方式と施設の検討 策定委員会の意見整理



## 4 類型化による検討 **活用タイプの選択肢案**

### 事業方式

**A:市単独で整備・開発  
する案**

**B:段階的活用を基本と  
する案**

**C:民間企業の力を活用  
する案**

### 施設

**a:公共施設**

a-1:公共施設(大・中)

a-2:多目的広場 +  
公共施設(小)

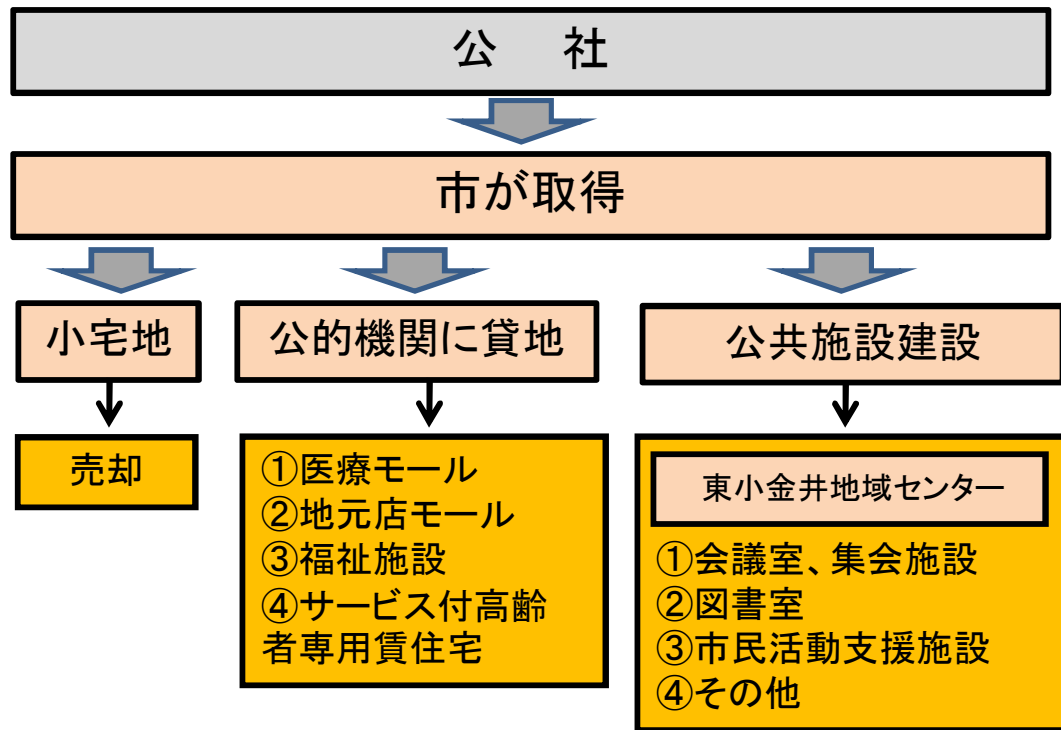
**b:民間施設**

b-1:公益的施設

b-2:利便施設

b-3:地元店モール等

# 4 類型化による検討 パターンA【市単独事業】

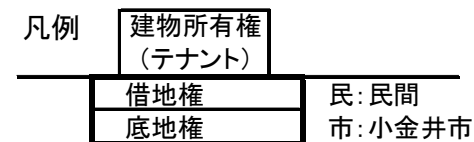
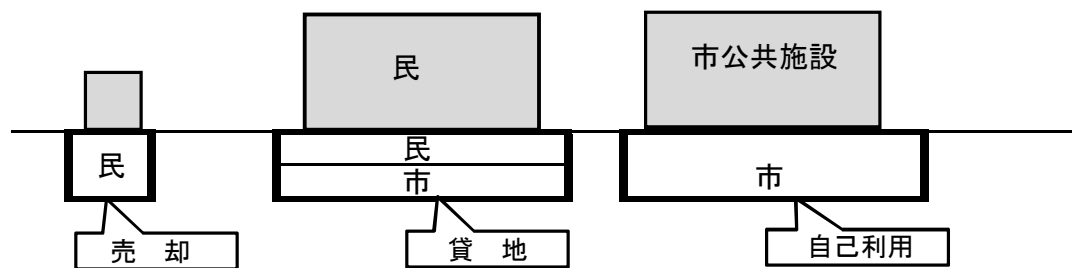


## ●メリット

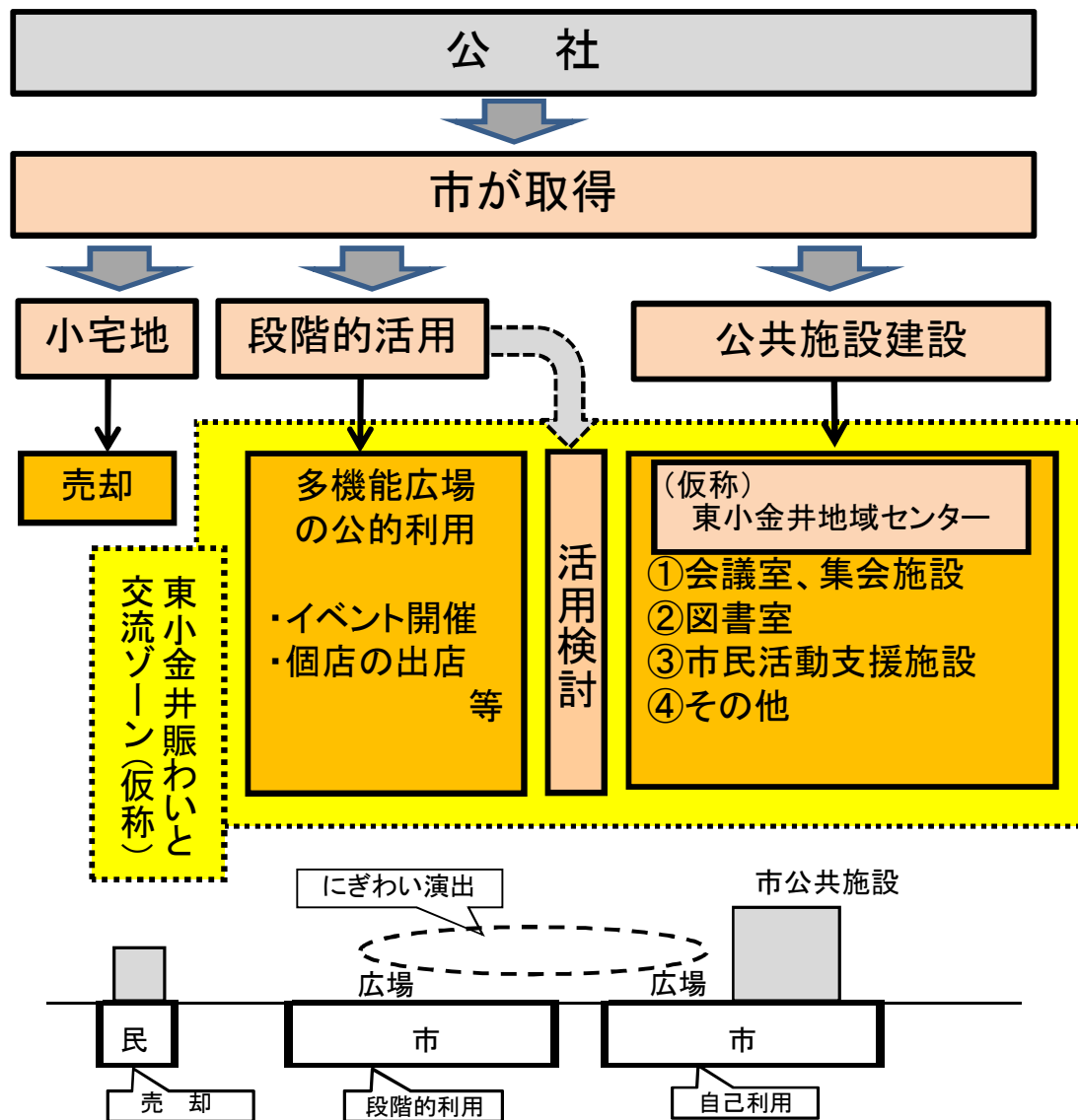
- ・まちづくり事業用地で、市民ニーズに応える公共的施設を整備できる。
- ・東小金井に不足する公共的施設を配置できる。
- ・貸地方式を採用することで、土地は市有地として保全される。

## ●デメリット

- ・用地取得費(大)、維持管理費(大)について市の財政運営に負荷がかかる。
- ・貸地は、公的機関の地代負担に限界がある。



# 4 類型化による検討 パターンB【段階的活用】

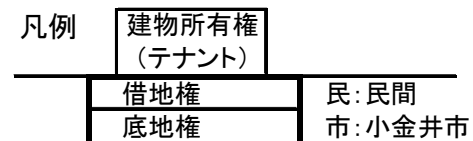


## ●メリット

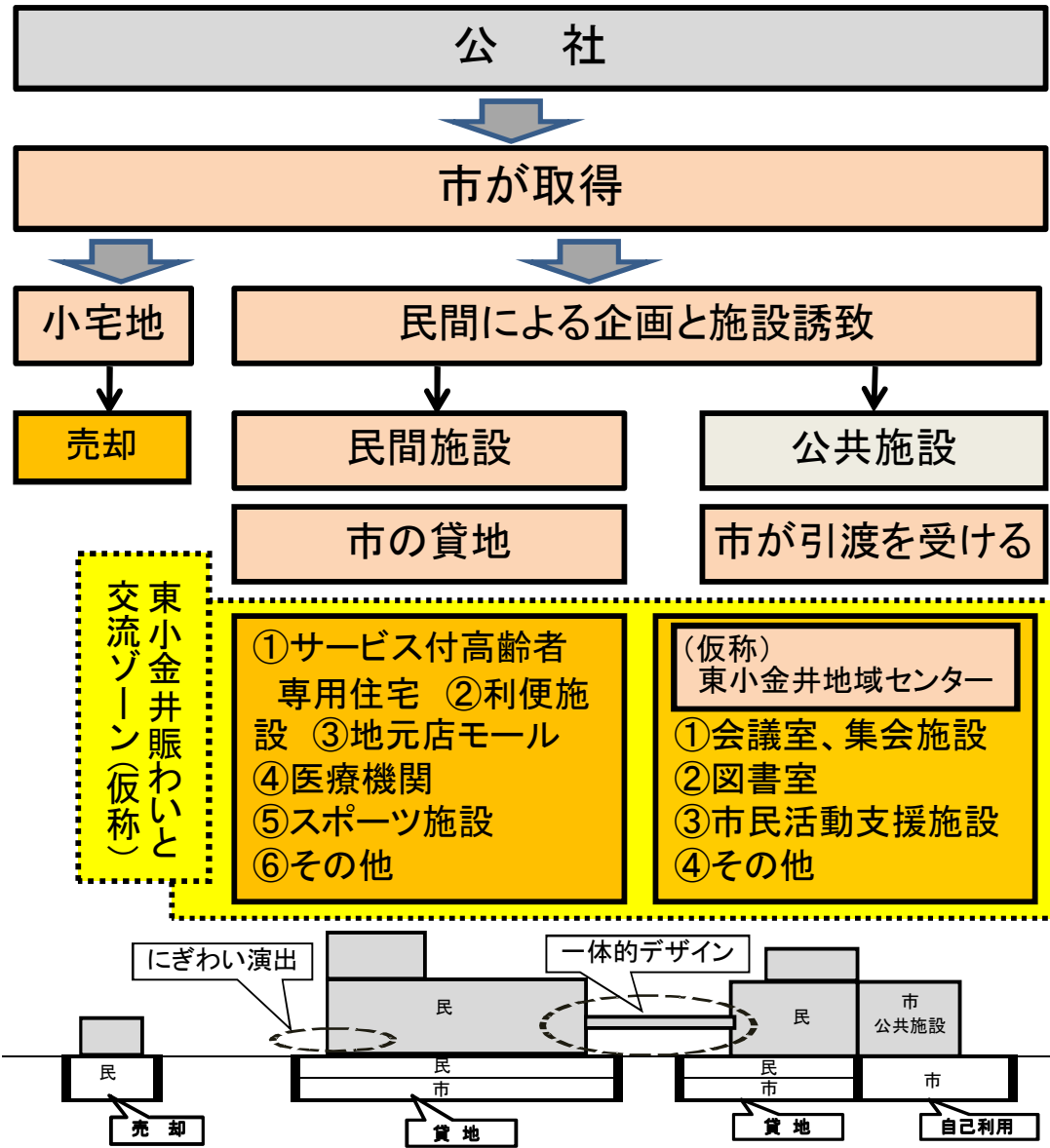
- ・まちづくり事業用地で、市民ニーズに応える公共的施設を整備できる。
- ・広場等多機能空間により活用の幅が広がる。
- ・イベントや特徴ある広場づくりにより賑わいが生まれる。
- ・市は、公共用地としての保全を図ることができる。

## ●デメリット

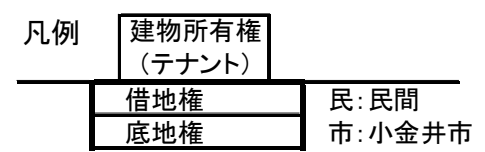
- ・用地取得費(大)、維持管理費(小)について市の財政運営に負担がかかる。
- ・広場等は市の土地取得や建物建設に係る負担が大きい。
- ・広場や公園としての利用が固定化される可能性がある。



# 4 類型化による検討 パターンC【民間活用】



- メリット
  - ・市は初期投資費用が少なく、公共施設を整備できる。
  - ・民間の力を活用することにより、民間の施設を誘致できる。
  - ・長期貸地となるため、公共用地として土地は市に保全される。
  - ・まちづくり事業用地全体として、にぎわい・交流が生まれる。
- デメリット
  - ・民間を導入することで公共性に限界が生まれる。
  - ・民間に貸地となるため、市の土地取得費の軽減効果は低い。



(土地・建物の所有形態はいくつかの方法が考えられる)

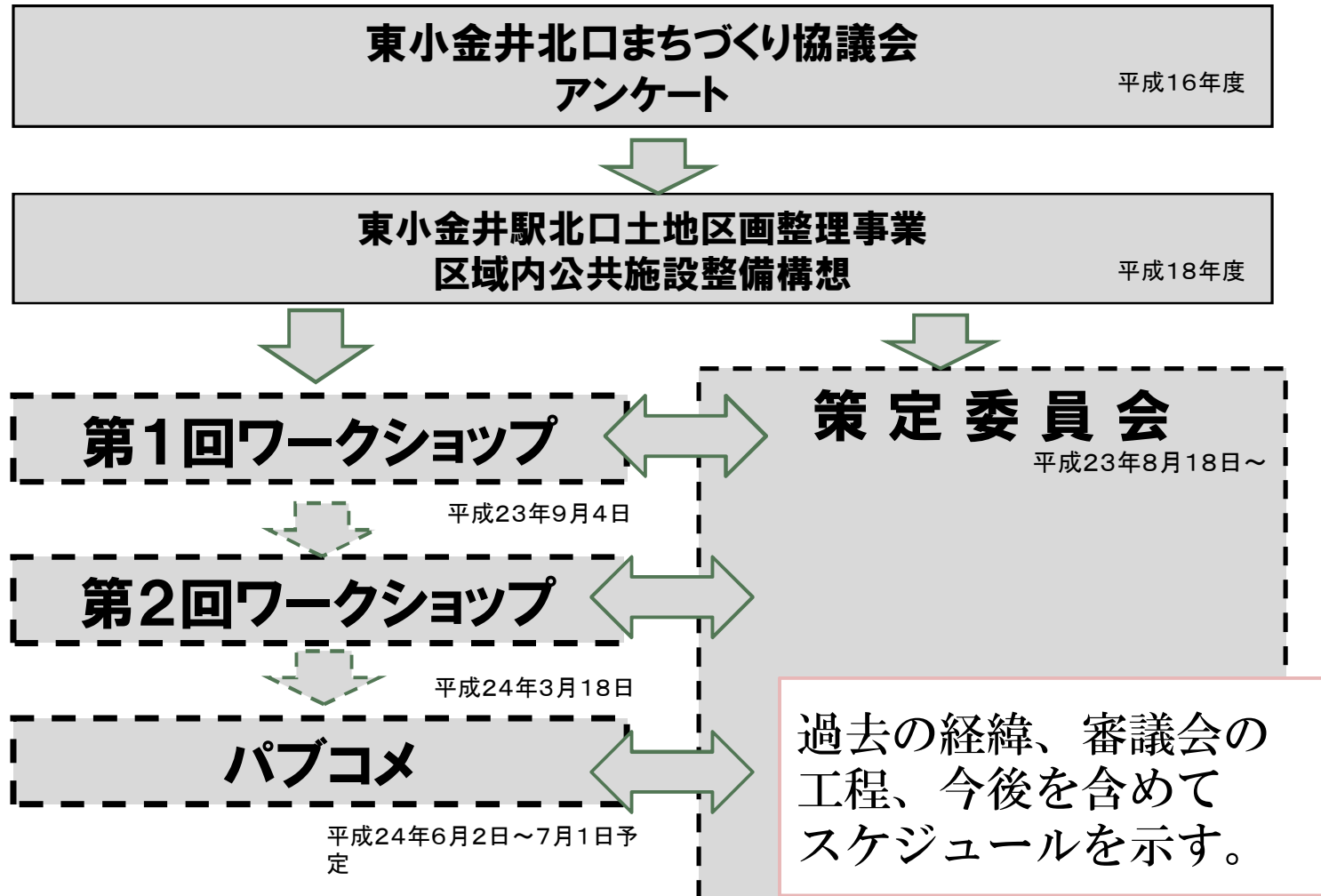
# 第2回市民ワークショップ 説明資料

## 目次

- 1 市民ワークショップと  
計画策定までのスケジュール
- 2 事業用地について
- 2 土地利用について
- 3 周辺の状況等  
導入施設の検討案
- 4 類型化による検討

東小金井まちづくり  
事業用地整備活用計画  
策定委員会（三橋）

## 2 策定スケジュール

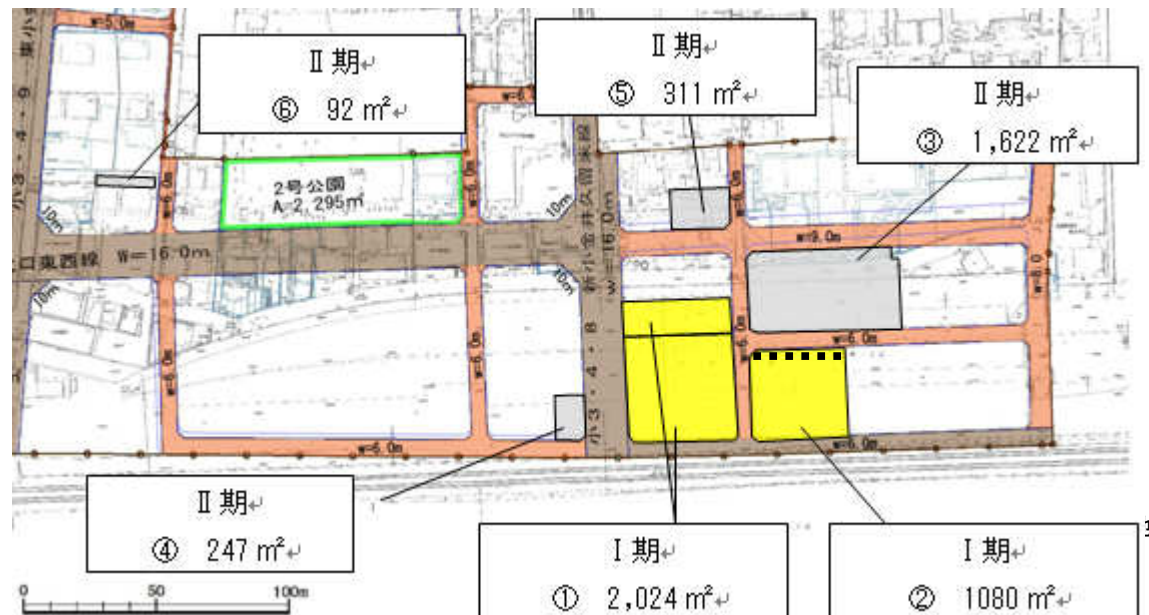




### 3 事業用地について

	I or II 期	面積	位置	条件
①	I 期	2024㎡	都市道路に面する線路側、街区の過半	一体、3面道路（16m、6m、6m）、整形、線路脇
②	I 期	1080㎡	保育園側、線路沿い	整形、3面道路（6m、6m、6m）、保育園隣接、線路脇。一部歩道状空地等
③	II 期	1622㎡	保育園北 区画整理による 分割の可能性	整形、3面道路（9m、6m、6m） 土地区画整理事業による仮換地の面積、位置等については、調整中。
④	II 期	247㎡	都公社線路側	整形、角地（16m道路、6m道路）、線路脇
⑤	II 期	311㎡	北側	整形、角地（6m、9m）
⑥	II 期	91㎡	駅側短冊状換地	短冊状、6m道路

I 期は平成25年度から取得可能。II 期は平成●●年度から取得可能



## 4 土地利用について

- 第Ⅱ期分も検討の対象とするが、まずは、第Ⅰ期分の検討を優先する。
- 用途地域は第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%（床面積3,000m<sup>2</sup>以下の店舗等8階まで建設可能）
- ①②を分ける道路は市道（幅員6m）であり、デッキ等をかけることにより、一体的な利用も可能

## 5 周辺の状況等

- 西側...駅前には、地区計画により商業施設が入る予定
- 南側...高架下に自転車駐車場、市政センター
- 北側...梶野公園、駅前公園一号公園  
地元アニメ会社（スタジオ等）
- 東側...けやき保育園・ピノキオ幼児園が隣接

## 6 これまでの検討経緯

- 区域内公共施設整備構想の議論（平成18年度）
  - ・公共施設の必要性
  - ・賑わい、生涯学習、交流、健康・福祉の4つの機能
  - ・地元アニメ会社との連携
  
- 第1回市民ワークショップ（平成23年9月4日）
  - ・厳しさを増す財政事情と民間活用の必要性
  - ・地元アニメ会社との連携

## 7-① 公共施設について

- 東小金井地域はもとより、小金井市全域についても公共施設が充実していないことに対する不満が多いことに留意する必要がある。
- 一方で、公共施設の整備等を計画的に実施する必要がある中で、今すぐに東小金井駅前に建設しなければならない施設を明示することは難しい。
- 維持費や今後の人口減少等を踏まえると、いわゆる「ハコモノ」施設を建設することはどうかという意見あり。

## 7-② 民間活用(貸出・売却等)について

- 東小金井地域で商業施設や病院等が不足しているという意見に留意する必要がある。
- 一方で、土地区画整理事業により、今後、駅前に商業施設等が誘導される見込みである。また、市が民業を圧迫することが無いよう留意する必要あり。
- 折角のまとまった公共用地であることから、可能な限り市が保有・管理することが望ましい。
- 但し、将来売却が見込まれるのであれば、土地の価格変動リスクを市が取らないように（早期に売却等を）すべき。
- 市による貸出等は、公平・効率性の観点を踏まえて実施されるべきではあるという意見あり。

## 7-③ 広場(段階的利用を含む)等について

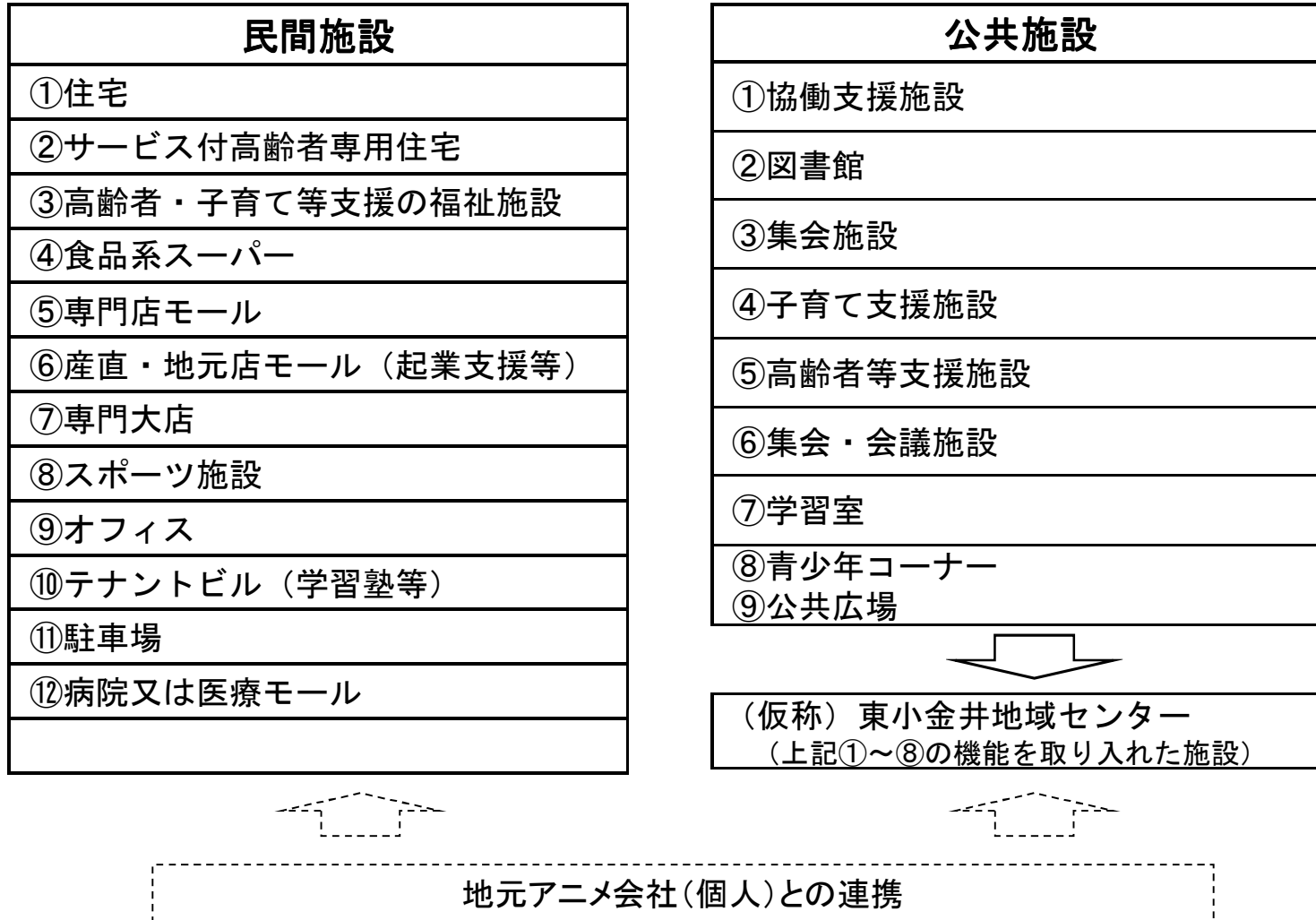
- 地域の魅力を高め、人々の交流・憩いの場所となる広場は根強いニーズあり。
  - 一方で、梶野公園が近くにあり、今後、1号公園・2号公園が整備されることに留意する必要あり。
  - 広場の場合、段階的利用として、将来別の用途とすることも可能。
- 
- 現時点で段階的利用とすべき理由について
    - a. II期の土地がどのようなになるか不明
    - d. 駅前や他の区画整理地区がどのような施設となるか不明
    - c. 公共施設整備計画の全体像が不明
    - d. 財政事情が不透明

## 8 地元アニメ会社との連携について

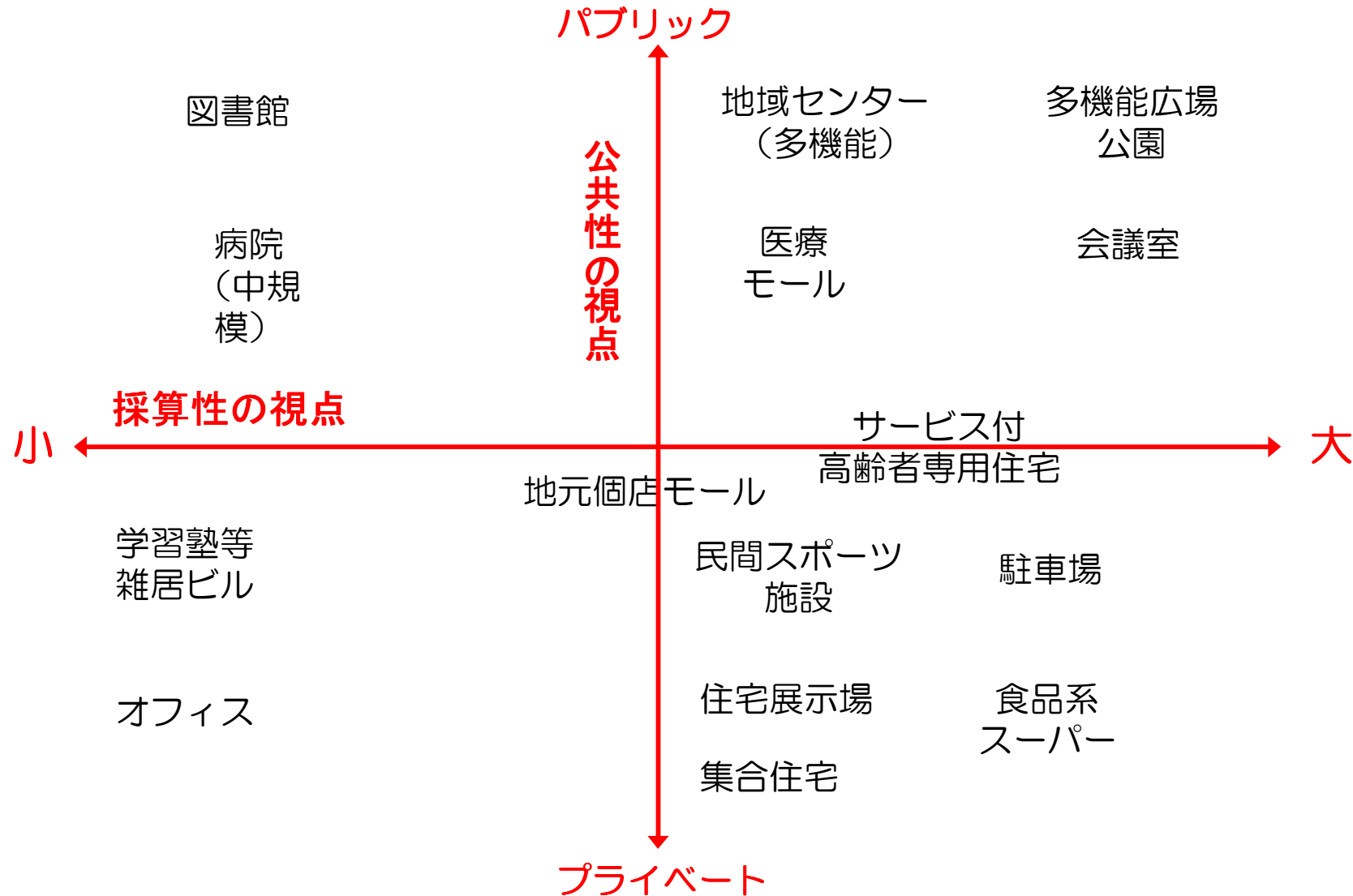
- 18年や第1回市民ワークショップなどでも連携を求める意見あり。
- 市外から集客することも考えられる。
- アニメ会社としてではなく、個人としての立場で協働することも検討。



## 9 施設等の具体的な内容について



# 10 事業方式と施設の検討 施設の性格



## パターン 1 公共施設等優先型

- I期②の1080㎡に多目的公共施設（集会場、生涯学習、子育て支援、高齢者福祉に資する機能等を保持した施設）を建設する。
- I期①については、市民ニーズに配慮しつつ、②の土地に公共施設を建設するための資金を捻出することも考慮に入れ、民間への貸出や条件付売却等も視野に入れた活用を行う。

メリット	デメリット
① 小～中規模の公共施設の整備が可能であり、市民ニーズに対応できる。 ② 多目的用途に対応可能	① 建設コスト、維持費等のコストがかかる。このため、土地の一部を民間に売却・貸出等の必要が生じる。 ② 公共施設整備計画がなく、用途が定まらない中で施設を整備することになる。

## パターン 2 民間利用優先型

- I期①②全体を一体的コンセプトとして民間に条件を付けて貸出等を行う。
- 民間に貸出を行うに当たっては公共性に十分に配慮し、医療モールや地元店モール等を視野に検討を行っていく。
- 土地の取得目的やけやき保育園の駐車・駐輪場対策を考慮し、一定の公共利用を行う。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 民間の視点に力点を置いた市民ニーズへの対応や地域の活性化に資することができる。</li> <li>② 財政面での負担が最も小さくなる可能性が大きい。</li> <li>③ 小規模の公共施設の整備は可能</li> <li>④ 事業用地①②の一体的利用が可能</li> <li>⑤ 将来的に公共施設の整備も可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① せっかくの公共用地であるにもかかわらず、公共施設に対する市民ニーズには対応できない。</li> <li>② 今後、駅前などに商業施設が整備される中で、どのような展開が可能であるか不明である。</li> <li>③ 民業圧迫とならず、市が貸出等を行う公益性があるかが問題となる。</li> </ul>

## パターン 3 広場等(段階的利用を含む)

- ①②のすべて又は①②のいずれかについて、広場とし、地域の憩いの場、緑地の確保に役立てる。
- 将来的に別用途を検討することも可能。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 広場等による賑わいの創出や交流機能といった市民ニーズに対応することができる。</li> <li>② 将来的に他の用途に転用しやすい。</li> <li>③ コスト面においてもそれほど大きな負担とならない。(ただし、暫定施設等を建設する場合は別途必要)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 近隣に家事の公園や駅前公園が整備される。(ただし、広場等が広いことが特徴となるという意見あり。)</li> <li>② 段階的な利用とする場合は、将来の用途を明確しないと課題の先送りに過ぎなくなる。</li> <li>③ 段階的な利用が、固定化する可能性がある。</li> </ul>

## パターン 4 地元アニメ会社等との連携

- ①②の一体的利用が基本であるが、①のみとするケースも考えられる。
- 施設的な用途と広場的な用途の両面から検討していく。
- 施設等を建設する場合、施設利用料の徴収や市民債の発行なども検討

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 東小金井にしかない価値の創出につながる。</li> <li>② 多くの市民の意欲を引き出し、市民力（市民協働）の活用につながる。</li> <li>③ 近隣地域を含めた交流・集客による賑わいの創出</li> <li>④ 子どもを中心とした多世代の交流が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 先方の理解が得られるかが課題</li> <li>② 財源をどう調達するかが課題</li> </ul>

## 4つのパターンの比較検討

	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
市民ニーズ 対応の中心	公共施設等	民間施設等	広場	他にない魅 力ある施設
公共施設の規模	小～中	小	無～小	無～小
公益性	○	△	◎	○
コスト	△	◎	○	?
将来対応の柔軟性	△	○	◎	?
備考	<p>コスト面で①②の両方を公共施設とすることはかなり難しい。</p> <p>公共施設は多目的に用途に対応できる施設で検討</p>	<p>①②両方の区画の一体利用も可</p> <p>民間施設の建設に当たっては、医療モールや地元店モール（インキュベーション機能）など一定の公益性に配慮</p>	<p>①②両方の区画の一体利用も可能</p>	<p>東小金井にしかない価値を生み出すことができ、その波及効果を期待</p> <p>財源の問題</p> <p>市民力の活用</p> <p>実際に連携できるか</p>

## 市民ワークショップ（第2回）実施要領（案）

### ■日時

○当初 平成24年2月18日（土）午後予定（詳細未定）

↓

○変更 平成24年3月18日（日）13:00 開場 13:30 開会 ～ 16:30 閉会 17:00 閉場（3時間）

### ■会場

東小金井駅北口開設記念会館（マロンホール）ギャラリー A会議室

### ■趣旨

策定委員会において3案程度に絞り込んだ事業用地の整備活用計画案について、参加市民に対して十分に各計画案について説明したのち、参加者間で討議を行い、参加者の投票により絞り込みを行うことで、今後の計画策定における計画内容の絞り込みを行うにあたっての根拠とすることを目的とします。

### ■ボート・トワイス（2回投票）方式とは

米国等での簡易アセスメントで実施されている事業選択の手法を参考に独自開発した住民参加における投票方式です。ポイントは以下の2点です。

#### ①十分な説明と討議により理性的な選択を促進

ボート・トワイス方式では、各案についての説明を聞いたのち、参加者が反対票も含めて各案に投票（第1回目）します。

その投票結果に基づいてさらに参加者間で討議を行い、各案に対する理解を深めつつ、最終的な投票（第2回目）を行うことで、理性的な判断による選択が可能となります。

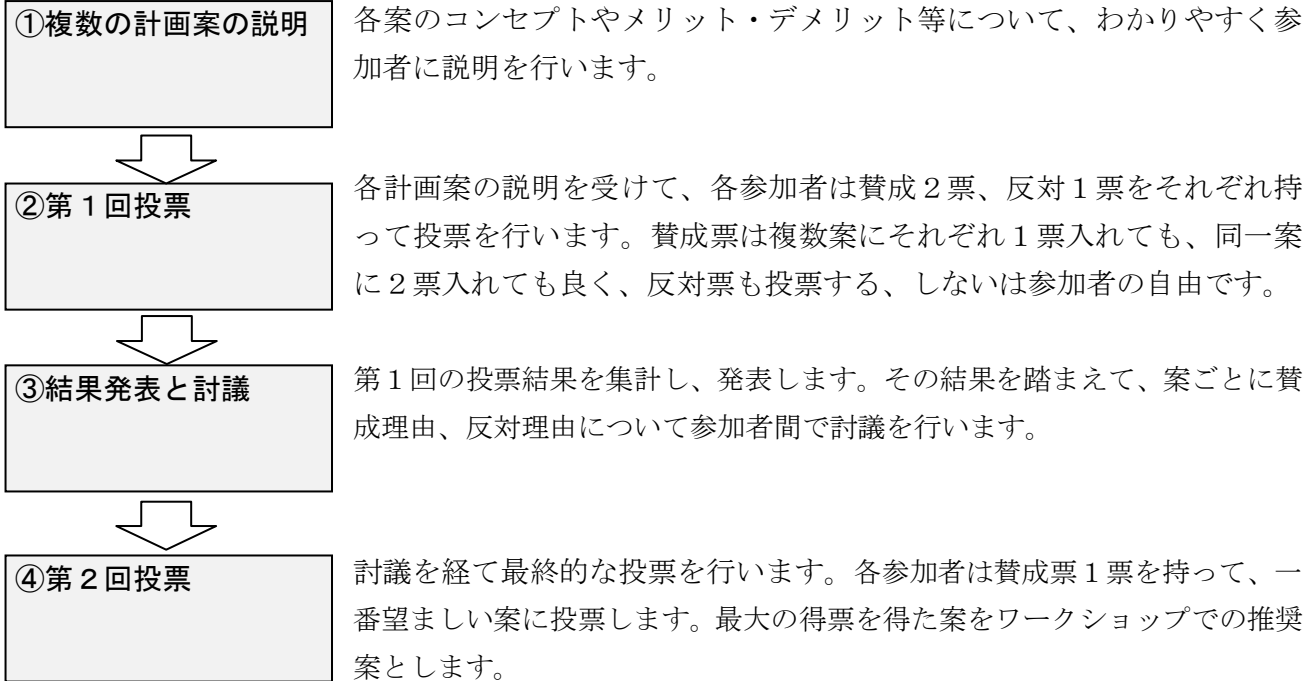
#### ②参加者の意向を的確に反映するための投票ルール

第1回目の投票では、賛成票だけでなく、反対票についても投票できるようにすることで、単なる賛成票の多寡だけでなく、反対票の多寡についても顕在化し、各案が持つ利点・欠点を多面的に評価・判断することが可能となります。

また、賛成票も一人2票とし、1案に2票投票することも可能とすることで、複数の案で投票を迷っている方や特定の案を強力に推したい方などの意向を反映できる仕組みとしています。



## ■ワークショップの進め方



## ■時間配分

13:30	開会		全体進行：担当課長
13:30	挨拶	【5分】	加藤委員長
13:35	趣旨説明	【10分】	三橋副委員長
13:45	進め方の説明	【5分】	堤主査
13:50	各案の説明	【30分】	
14:20	質疑応答	【30分】	進行：加藤委員長 回答：担当課+コンサルタント+委員
14:50	第1回投票	【10分】	
15:00	結果説明（第1回）	【5分】	
	～休憩～		
15:10	全体討議	【60分】	進行：コンサルタント
16:10	第2回投票	【5分】	
16:15	結果発表（第2回）	【5分】	
16:20	講評	【5分】	加藤委員長
16:25	閉会挨拶	【5分】	担当部長
16:30	閉会		

※挨拶、説明などの当日役割分担については、策定委員会・担当課・コンサルタントで分担しながら実施したいと考えています。

## ■資料等

- ①各案の説明資料
- ②投票シール【第1回投票用（賛成2票・反対1票）、第2回投票用（賛成1票のみ）】

## 意見・提案シート

◆当委員会への検討内容についてご意見・ご提案がありましたら、以下にご記入の上、委員会開催日の3日前までに企画政策課にご提出ください（必着）。委員会で配付します。

※以下の番号に○を付けてご記入ください。

- ①求められる公共・公益施設の機能、②民間資金等の活用、③効果倍増・効率化のアイデア  
④委員会の運営方法、⑤その他（ ）

標記の件でご連絡を頂きました者ですが、あいにく所要にて  
3月18日のワークショップには参加できません。

過日の会議では「防災対策の拠点（モデル）」を提案させて頂きました。  
今回ご提案予定の3案に採用されたかは知る由もありませんが、  
昨年の大震災以降、立川断層の活動等が心配される今日にあって、  
規模の大小は兎も角として、市の事業としてコミュニティ発電、あるいは  
コミュニティ水道などの防災対策モデル事業を計画することが望まれる  
ものと確信しております。再度、お伝えしておくべきと考えご連絡申しまし  
た。

モデル事業の推進に向けては大学等研究機関など最前線とのタイアップ  
により必ずしも大きな経済負担を伴わずに推進する道があるかと考えて  
おります。当方は貫井北町に在住しておりますので直接的な恩恵は受ける  
可能性のない者ですが、東小金井北口地域が小規模と云えどモデル  
事業が立ち上げられることに大きな意義を感じる次第です。

この時期、市民にとって災害対策は最も関心の高い、しかも喫緊の事柄と  
承知いたします。ご一考いただけることを切に望みます。また、個人的には  
災害対策事業に対して提案を含め、今後とも協力すべきと考える次第です。

提出日 24年 2月18日 ※当委員会に原文のまま配付され、資料として公開されます。（氏名を含む）

氏名 遠藤 卓郎 ※氏名欄が無記名のものは参考配付となります。（取扱いは各委員の判断で公開対象外）

（送付先）

小金井市企画財政部企画政策課 担当：堤、松島

〒184-8504 小金井市本町6-6-3

FAX：042-387-1224 E-mail：s010199@koganei-shi.jp