

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4月12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

資料 4 3

市民ワークショップ（第 2 回）の結果概要について

1 実施概要

(1) 日時

平成 24 年 3 月 18 日（日） 13：30～16：50

(2) 会場

東小金井駅開設記念会館（マロンホール）ギャラリー

2 参加者等

(1) 参加者 14 人

内訳 事前申込 9、当日 5。男性 8 人、女性 6 人

(2) 策定委員会委員 6 人

加藤委員長、三橋副委員長、永田委員、今井委員、高橋委員、大久保委員

3 当日の進行

13：30 開会・開会挨拶

13：40 趣旨説明（10分）・進め方の説明（5分）

13：55 各案の説明（30分）

14：25 質疑応答（30分）

14：55 投票（10分）・結果説明（5分）・休憩 5分

15：15 全体討議（80分）

16：35 講評（10分）・閉会挨拶（5分）

16：50 閉会

4 投票の結果

参加者は、各自賛成 2 票、反対 1 票を持って投票を行った。なお、賛成票を 2 票とも 1 つのパターンに投じたり、票を投じなかったりすることは参加者の自由とした。

	パターン	賛成票	反対票
A	公共施設優先型	6	7
B	民間活用優先型	9	3
C	広場（段階的利用を含む）	12	0

5 アンケート

資料 4 4 のとおり

6 成果と課題

(1) 成果

- 参加者に活発なご議論をしていただき、多くの意見をいただいたこと。
- 全体としてはほぼ予定時間どおり、円滑な運営ができたこと。

(2) 課題・反省点

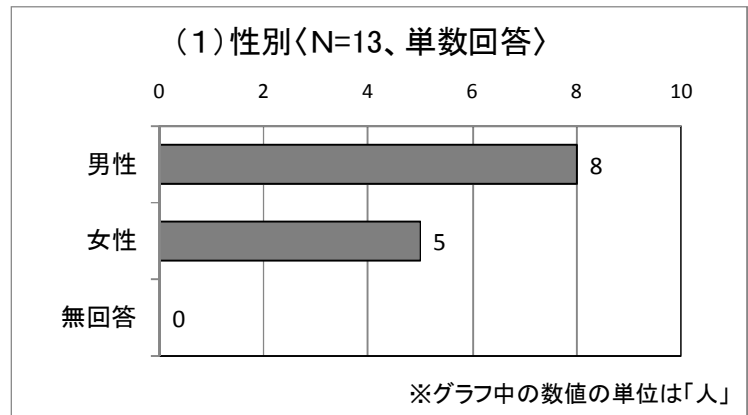
- より多くの参加者の確保。特に 20 歳台～40 歳台の参加を得ること。
- フィージビリティスタディ（採算可能性調査）及び庁内検討に時間がかかったこと等により、当初予定より開催時期が 1 か月遅れ、また、ボードトワイス方式（2 回投票方式）とできず、投票が 1 回となったこと。

市民ワークショップ（第2回）のアンケート結果

1 回答者属性

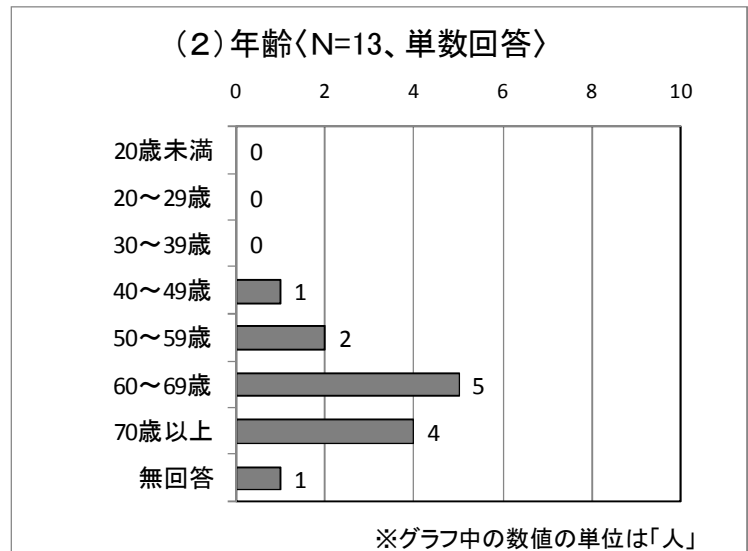
(1) 性別

○男性が8人、女性が5人で男性が若干多い。



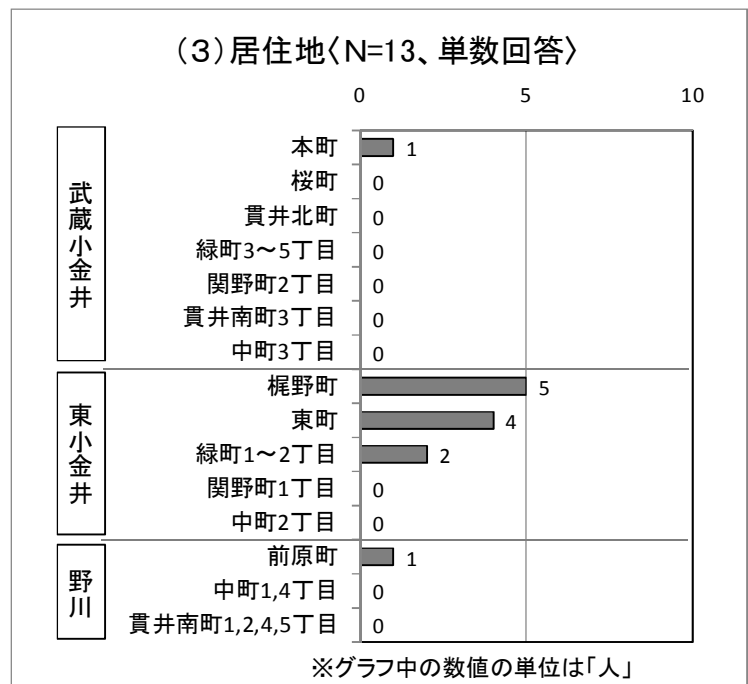
(2) 年齢

○60歳台が5人で最も多く、60歳以上が9人を占める。



(3) 居住地

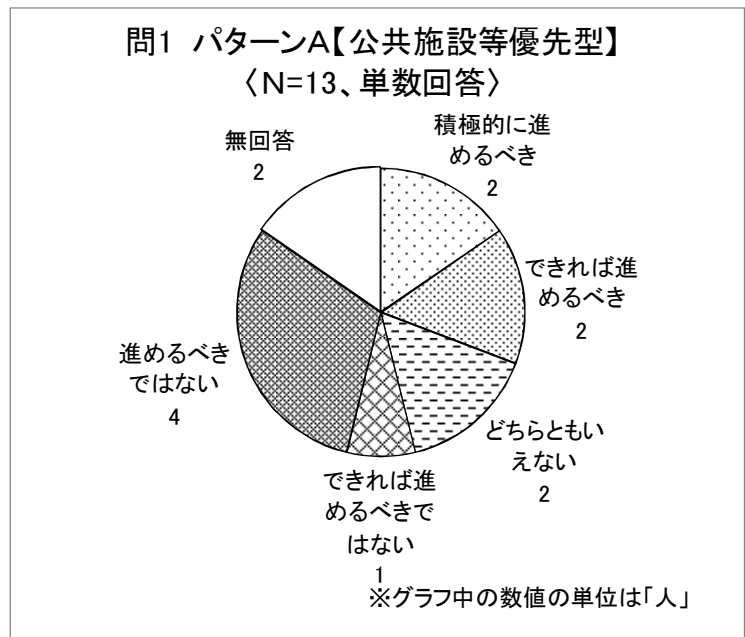
○梶野町が5人、東町4人、緑町1～2丁目、関野町2丁目、貫井南町3丁目、中町3丁目が2人と、東小金井周辺の方が11人と多い。



2 調査結果

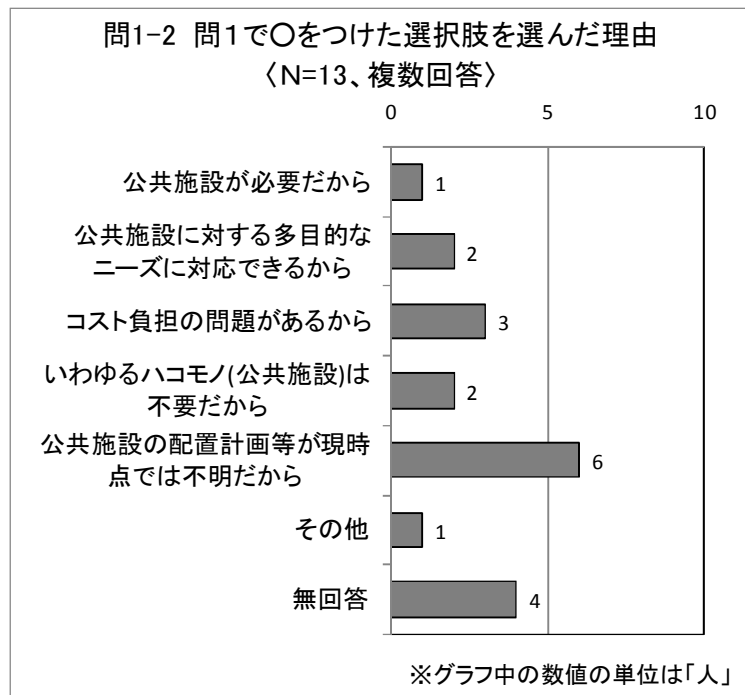
問1 パターンA【公共施設優先型】

○推進派（「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計）は4人、
消極派（「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計）
は5人で拮抗している。



問1-2 問1の回答理由

○問1の回答理由としては、「公共施設の配置計画等が現時点では不明だから」が6人と多く、全市的な視点で公共施設の配置をきちんと検討した上で公共施設整備をした方がよいと考えている人が多いことを示している。
○「コスト負担の問題があるから」（3人）や「いわゆるハコモノは不要だから」（2人）と、財政面での不安をあげる人も多い。



問1-3 パターンAで必要・不要な施設

○必要な施設では、図書館及び高齢者向け福祉施設で2人の方が回答している。

○不要な施設では、商業、集会施設、多目的施設が1人ずつとなっている。

〈必要な施設〉

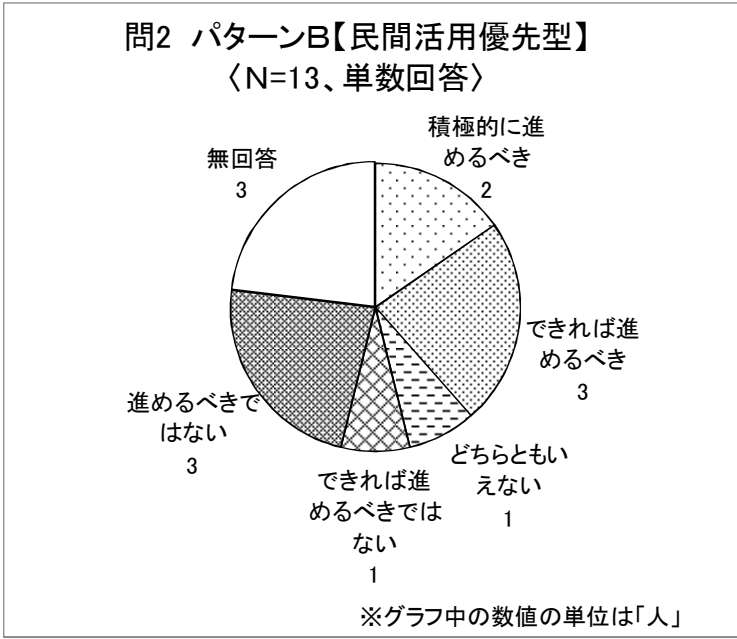
- 福祉・介護
- 図書館
- 図書館分館、浴室付老人福祉施設、小型ゴミ処理施設
- 駅近の立地は保育所が最適と思う

〈不要な施設〉

- 商業施設
- 集会所
- 多目的という名の特色のない特定のニーズに応えられない施設

問2 パターンB【民間活用優先型】

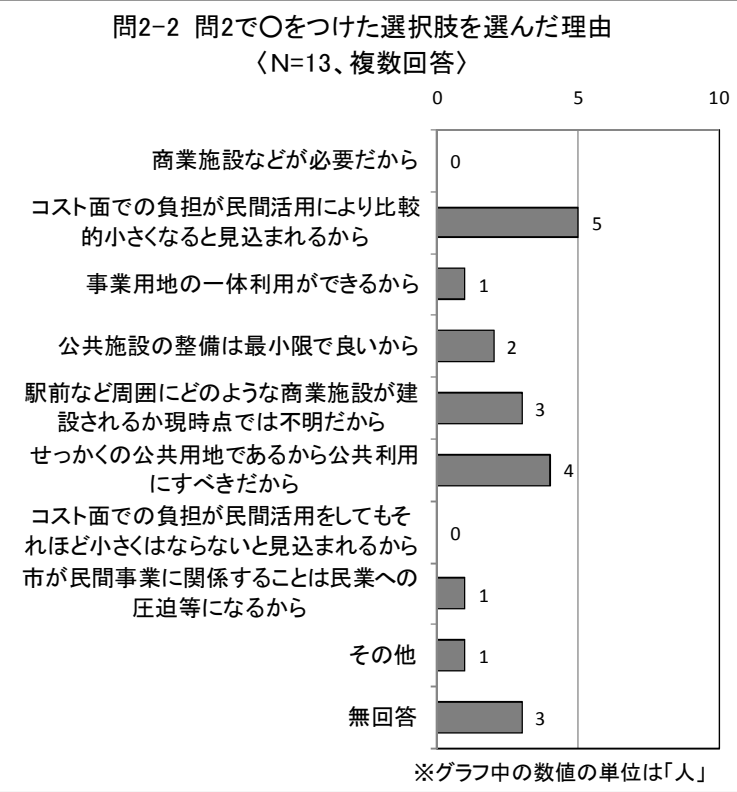
○推進派（「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計）は5人、
 消極派（「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計）
 は4人で拮抗している。



問2-2 問2の回答理由

○推進派の回答理由では、「コスト面での負担が民間活用により比較的小さくなると見込まれるから」が5人と、財政的な負担が少ないことを理由にあげる人が多い。

○消極派の回答理由では、「せっきくの公共用地であるから公共利用にすべきだから」が4人と多い。



問2-3 パターンBで必要・不要な施設

○必要な施設では、パターンA同様、図書館等の文化施設や子育て関連施設との回答が多い。

○不要な施設としては、商業施設との回答が3人と多い。

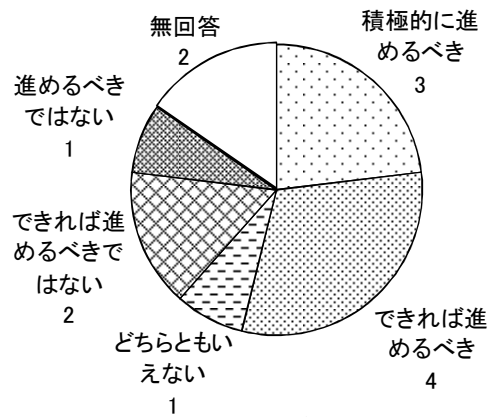
- 〈必要な施設〉**
- 子育て施設・老人施設
 - 専門店モール、駐車場
 - 民営幼保一体子ども園(公設)(政府主導の)
 - 民間を活用した文化施設(図書館等)、JA産直品販売
 - 図書コーナーをはじめとする文化施設、公設民営の施設

- 〈不要な施設〉**
- 商業施設(販売)
 - 商業施設
 - 一方、焼却炉、要検討
 - 住宅街にふさわしくない施設

問3 パターンC【広場等(段階的利用含む)】

○推進派(「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計)は7人、
消極派(「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計)は3人で推進派が多い。

問3 パターンC【広場等(段階的利用含む)
〈N=13、単数回答〉

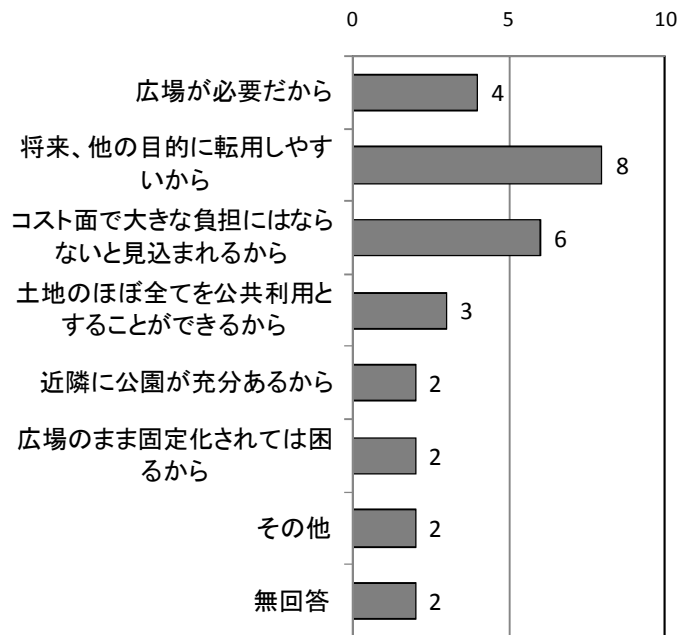


※グラフ中の数値の単位は「人」

問3-2 問3の回答理由

○「将来、他の目的に転用しやすいから」が8人と多く、将来的には別の利用をしたほうが良いと考えている人が多いと見られる。
○また、「コスト面で大きな負担にはならないと見込まれるから」も6人と多く、ここでも財政的な負担を問題にしている方が多くなっている。

問3-2 問3で○をつけた選択肢を選んだ理由
〈N=13、複数回答〉



※グラフ中の数値の単位は「人」

問3-3 パターンCで必要・不要施設

○必要な施設では、運動広場などの広場利用のほか、ここでも図書館が入っている。

〈必要な施設〉

- 運動広場
- 極小規模ゴミ不燃処理スペース(住居地域でも可能な規模、条件をクリア)
- 広場の中に屋根のある建物等を作ってコミュニティの広場となる
- 図書館
- ゆっくり休めるような施設

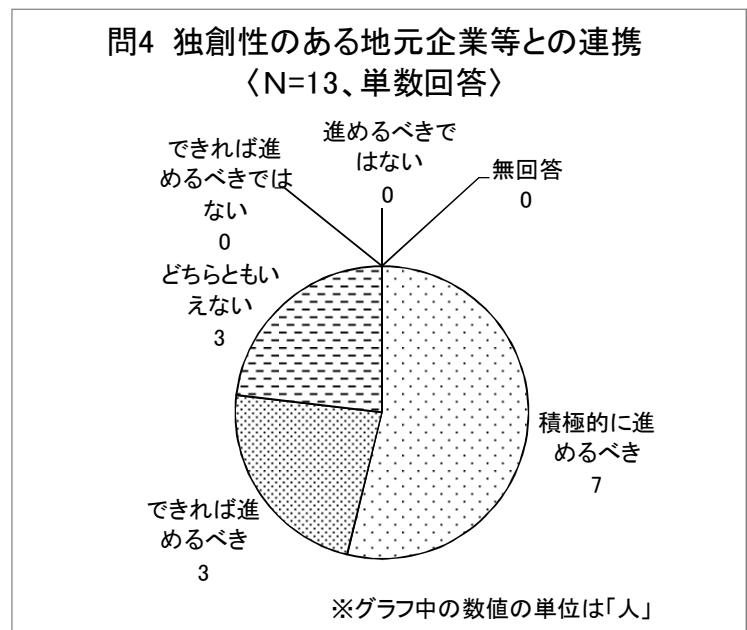
○不要な施設では、商業施設との意見が2人と多い。

〈不要な施設〉

- 商業施設
- 公園、集会所、小売施設

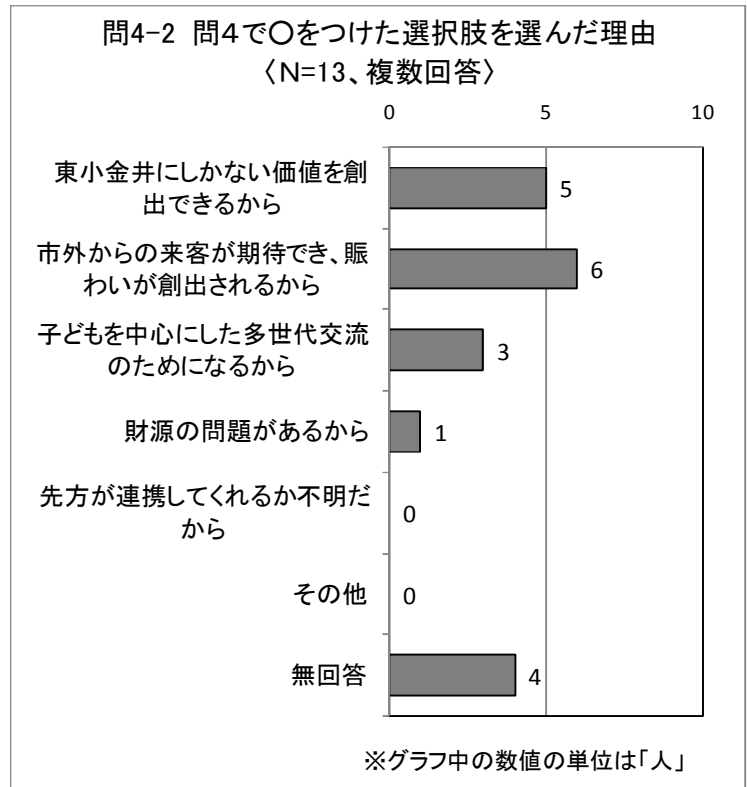
問4 独創性のある地元企業等との連携

○推進派（「積極的に進めるべき」と「できれば進めるべき」の合計）は10人、消極派（「進めるべきではない」と「できれば進めるべきではない」の合計）は0人で、推進派が圧倒的に多い。



問4-2 問4の回答理由

○「市外からの来客が期待でき、賑わいが創出されるから」（6人）や「東小金井にしかない価値を創出できるから」（5人）などが多く、地域資源を有効に活用すべきとの意見が多い。



問4-3 独創性のある地元企業との連携に関する意見等

○ジブリと広場の組合せや、ジブリ関連の文化施設整備などの意見が出されている。

- 〈独創性のある地元企業との連携についての意見〉
- ジブリ、Cパターン
 - ジブリを(利用)活かしたい
 - ジブリとよく話し合っって前向きな事業推進へ
 - アニメ、ジブリ関連文化施設(一般公募含む)

問5 自由回答

- 全市的な視点で「必要なものは何か」をしっかりと議論すべきとの意見等が寄せられている。
- 市民ニーズを把握するために多くの市民を巻き込む必要があるとの意見も出されている。
- 具体的な施設要望としては、成人式ができるような大規模ホールとの意見が出されている。

- 今現在、市が一番困っている物はなにか？ 必要な物を第1に考慮して欲しい(男性、60～69歳、東町)
- 小金井市全体の必要性、予算などを考慮して欲しい(男性、60～69歳、東町)
- 時間をかけて前へ進んで頂きたい(男性、70歳以上、東町)
- 中央線駅近くの土地は貴重。絶対に売却不可。取得19億円、金利年3,200万円、早急に活用すべき
(男性、70歳以上、梶野町)
- 市の動きは大変遅い。個々の方々のご苦労なさっていると思いますが、もっと早い決断をして欲しい
(女性、50～59歳、梶野町)
- 地域の広さに対して人口・世帯数が少ないので、商業の発展は望めないと思います
(女性、70歳以上、前原町)
- 多くの市民が活用できるように(女性、50～59歳、緑町1～2丁目)
- 中・小規模な多機能複合型公共施設は、他で代用できるので、いらない。小金井にないのは、成人式ができる大規模な公共施設。コストはかかるが、可能ならば先々を考えると音響も整った会場が一つはほしい
(女性、40～49歳、東町)
- 有意義な機会でしたが、具体的なニーズの把握について多くの住民を巻き込む必要があると思います。
(男性、無回答、梶野町)

事業構想(案)の論点整理

注*論点については、仮に設定した案であり、検討委員会での議論に基づいて設定します。		A 公共施設等優先型		B 民間活用優先型		C 広場等(段階的利用を含む)	
		a 街区: 民間に条件付貸地又は売却 b 街区: 市が公共施設整備(中規模)		※民間事業者が一括整備し、公共施設については市が譲り受ける。 a 街区: 民間が借地により公的施設整備運用 b-1 街区(駅側): 民間が借地により公的施設整備運用 b-2 街区(保育所側): 市が土地の一部又は建物一部を所有し運用(小~中規模)		a 街区: チャレンジショップ等のある多機能広場 b 街区: 図書室、集会所、会議室等のある多機能広場(小規模かつ簡易)	
論点		メリット	デメリット	メリット	デメリット	メリット	デメリット
1. 公益性	①市民ニーズへの対応(にぎわい、交流、生涯学習、健康・福祉)	○中規模の施設整備が可能のため、市民ニーズを考慮したある程度の機能を整備することが可能		○小~中規模の施設整備により、一定度の市民ニーズを考慮した施設の整備が可能 ○民間導入により賑わい創出のための機能の導入が可能	○民間施設については、採算性の観点から公的性格が限定	○広場等を利用したにぎわい、交流、健康・福祉などの確保が可能 ○可変性が高く、将来のニーズ対応が容易	○公共施設として健康・福祉関連機能の整備は難しい。 ○広場等による賑わいの創出は、市民の利用、活用方法等による部分が大きい。
	②不足施設等についての対応	○公共施設面積が大きいため、全市的視点で見た不足施設の整備なども可能		○商業機能など多様な施設導入の可能性	○商業施設については、その業種によって民業圧迫の可能性がある。(貸地条件設定により回避することも可能)	○緑の空間、子供達のスポーツの場等としての利用も可能 ○市民の小さな集まり等で気軽な利用が可能	○公共施設の機能は、小規模な図書室・集会所等の機能に限定
	③より多くの市民の利用確保	○整備される施設の機能によっては多様な世代の利用が可能			○特定の用途の施設が立地することで、利用者が限定される可能性(サービス付高齢者専用賃貸住宅など)	○広場が中心であり、多様な世代の利用が可能	○市民の施設需要・要望に応えられる施設規模ではない。 ○整備効果は、整備後の利用、運営方法による
	④公共性全般		○民間への貸地又は売却は、公有財産についての課題が残る。		○民間への貸地又は売却は、公有財産についての課題が残る。	○戦略要地として確保し、将来活用することも可能	
2. 事業性	①初期投資と資金調達のコストバランス	○施設建設の目的が明確で、起債による資金調達が可能 ○貸地による一時金の確保が可能。又は、売却によって用地取得費が補てんされる(売却費による。)	○施設建設コストなどの市の負担が、貸地又は売却で、どの程度補てんされるかは不明(貸地又は売却する土地の利用による。)	○公共施設については、民間事業者が建設し市が譲り受けることで初期投資が最小化	○貸地に伴う一時金の収入に限界があり、土地取得費が補てんされない可能性がある。	○身の丈にあった必要最低限の施設整備となり、建設費用が少ない。	○土地購入の目的が不明確で、起債ができない可能性がある。 ○市による土地取得費、整備費の財源調達に課題がある。
	②長期的資産運用(又は資金回収)のコストバランス	○貸地では、一定の地代が期待できる。	○貸地の場合、地代が現時点では不明(土地利用、民間施設の採算性による。)	○貸地では、ある程度のまとまった地代が期待できる。	○貸地の場合、地代が現時点では不明(土地利用、民間施設の採算性による。)	○貸地では、一定の地代が期待できる。	○一部を民間活用しようとする場合、運営主体をどこが担うか検討する必要 ○施設テナント料等による収入が少ない(施設の建設、運営主体による。)
	③公共施設管理運営のコストバランス	○施設運営については、指定管理者制度等の導入が可能	○公共施設面積が大きいため、維持管理コストも最大化の可能性が大きい(施設内容による。)	○施設運営については、指定管理者制度等の導入が可能 ○公共施設については、低いメンテナンスコストとする建築が可能		○小規模な公共施設であり、メンテナンスコストを最小化することが可能 ○施設運営については、指定管理者制度等の導入が可能	

論点整理のための土地利用ゾーニングイメージ図 (Aパターン)



周囲から見えづらい駐車場

民間施設

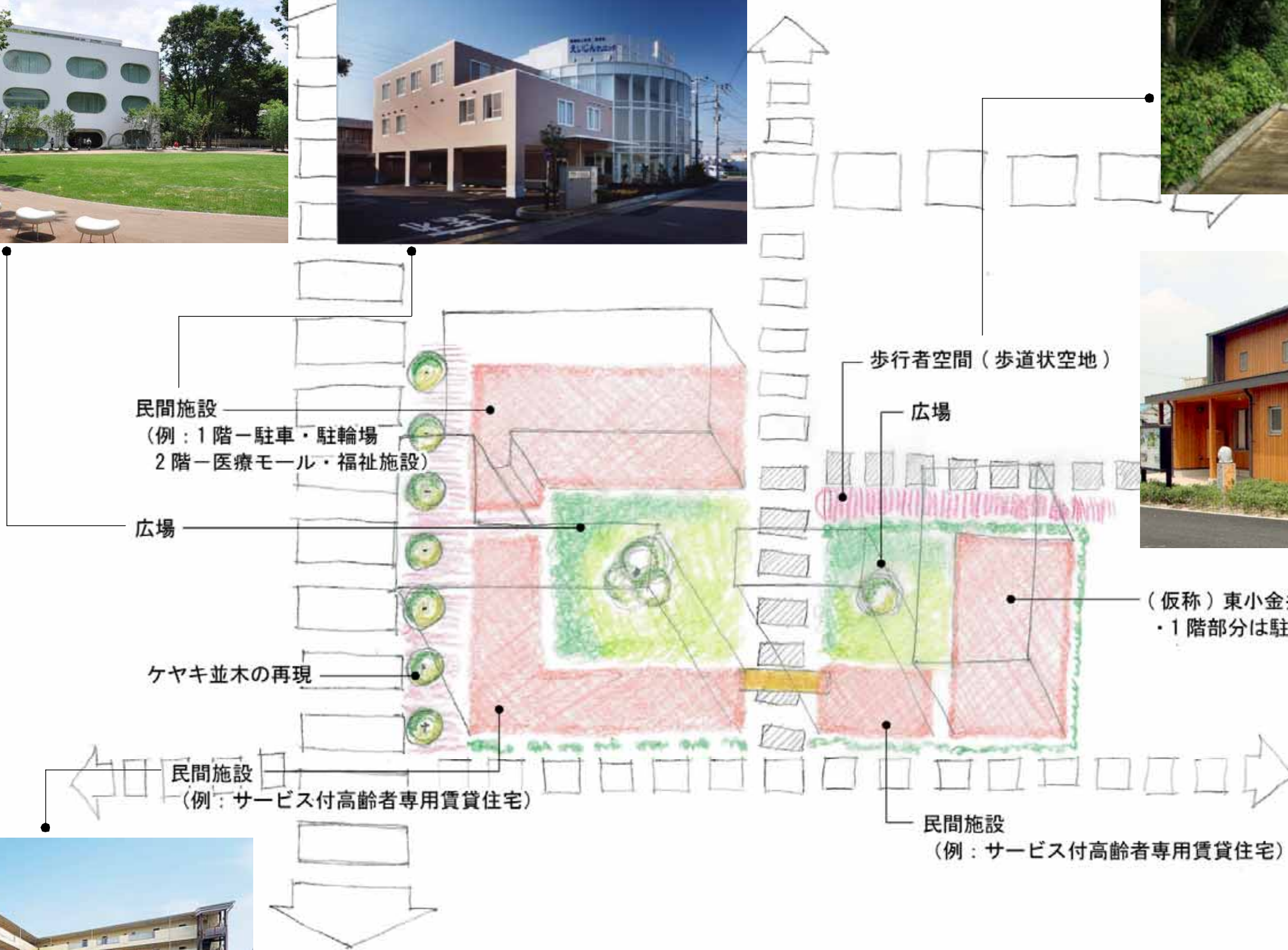
歩行者空間 (歩道状空地)

広場

(仮称) 東小金井地域センター
・ 1階部分の一部は駐車・駐輪場



論点整理のための土地利用ゾーニングイメージ図（Bパターン）



論点整理のための土地利用ゾーニングイメージ図 (Cパターン)

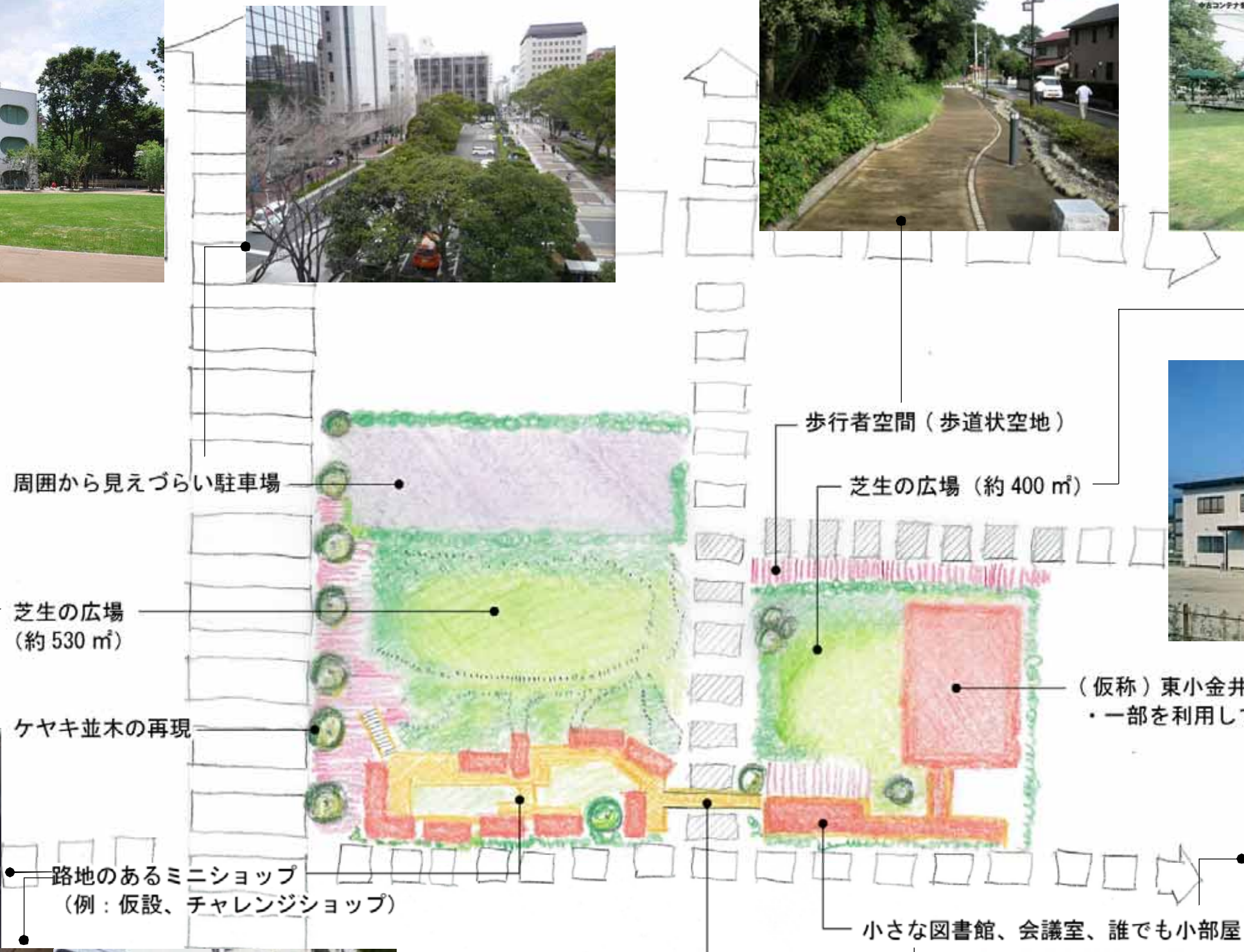


写真3. 別2 開口を大きく加工した中古コンテナを再利用