

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6回）次第

- 開催日時 平成24年2月9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
経済課長、区画整理課長
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）（110分）

2 次回以降の予定について（5分程度）

3 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2月9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	
(12月1日)	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	31	策定スケジュール（案）	
(1月26日)	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の選択枝案	
	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	36	まちづくり事業用地活用の選択枝案（その2）	
(2月9日)	37	ヒアリング調査結果一覧表	

まちづくり事業用地活用 選択肢案【その2】

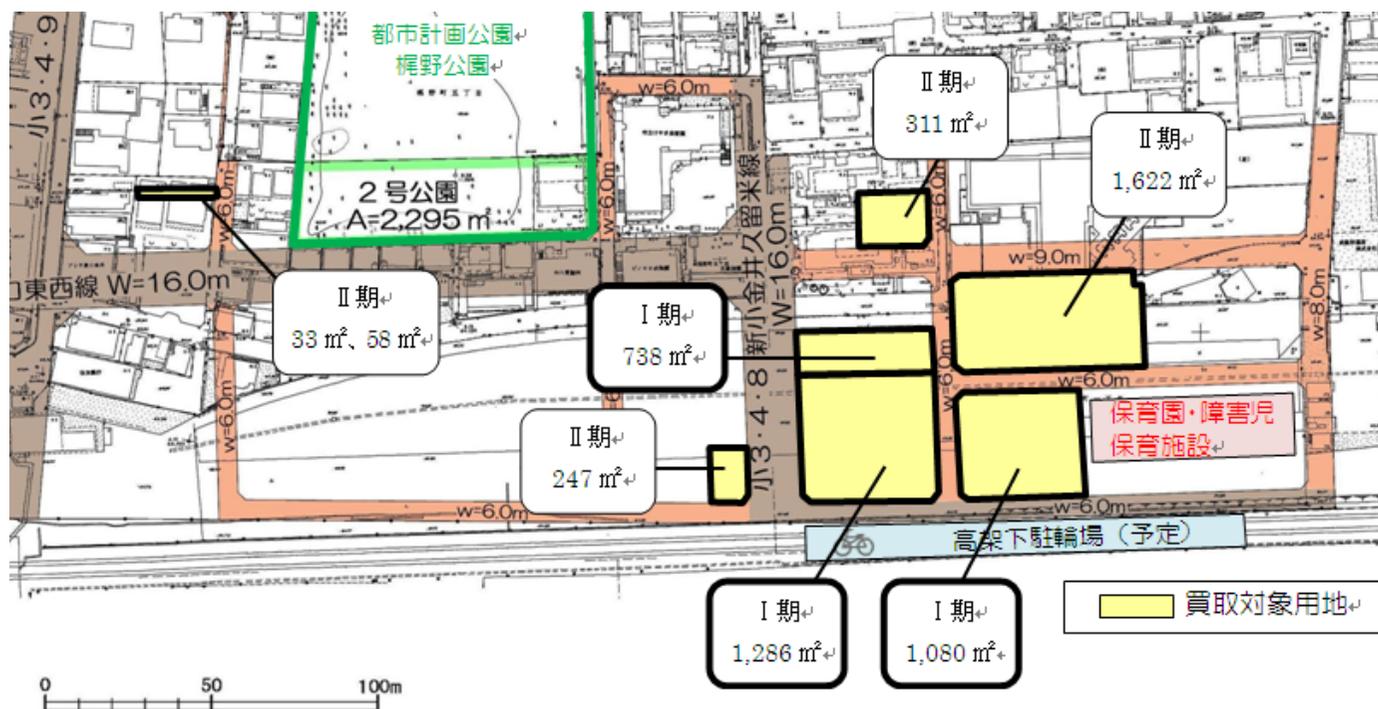
平成24年2月9日

(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 ²	駅側短冊状換地	短冊状、6m道路
2	247m ²	都公社線路側	整形、角地（16m道路、6m道路）、線路脇
3	738m ²	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	1286m ²		
5	1622m ²	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	1080m ²	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
7	311m ²	北側	整形、角地（6m、9m）



2 まちづくり事業用地の経過

JR貨物用地



市土地開発公社取得



仮換地
(土地区画整理事業)



市取得



土地活用

- ・まちづくり事業用地
(土地区画整理事業の円滑な推進)

- ・8,170.05m²、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5,000m²

- ・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

3-1 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:暫定的利用を基本と
する案**

**C:民間企業の力を活用
する案**

施設

a:公共施設

b:民間施設
b-1:公益的施設
病院など
b-2:利便施設
b-3:商業施設

3 事業方式と施設の検討

3-2 導入施設検討案

民間施設
①住宅
②サービス付き高齢者専用住宅
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



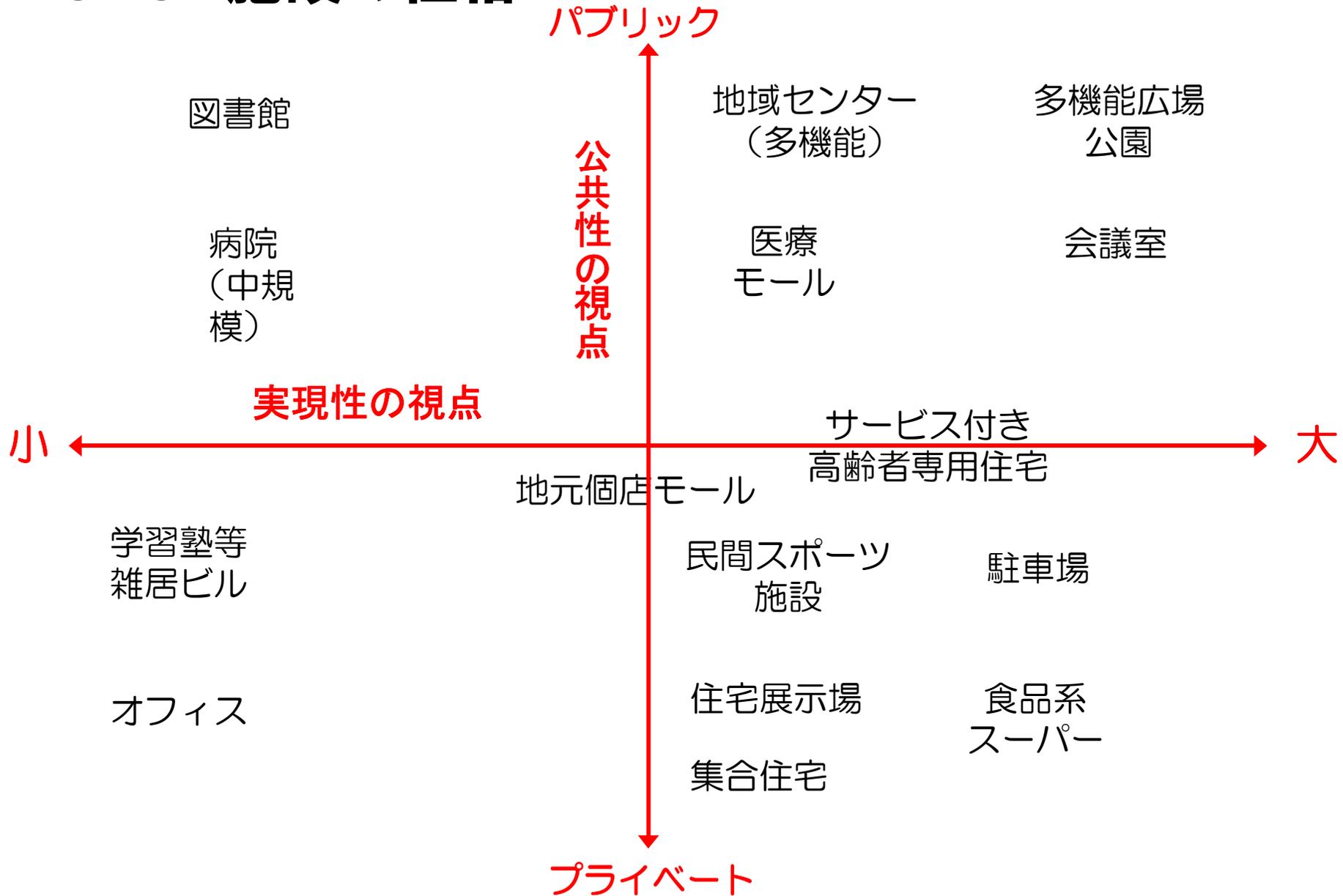
（仮称）地域センター
（上記①～⑧の機能を取り入れた施設）



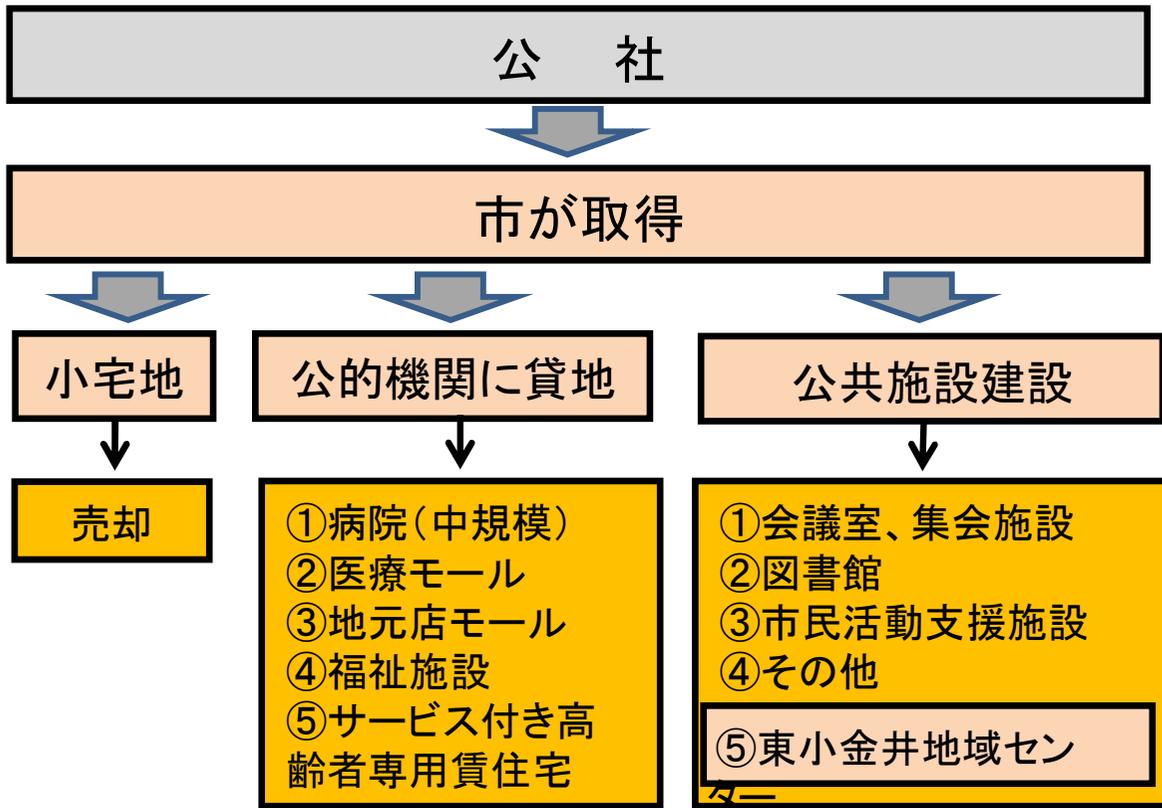
地元アニメ会社との連携

3 事業方式と施設の検討

3-3 施設の性格

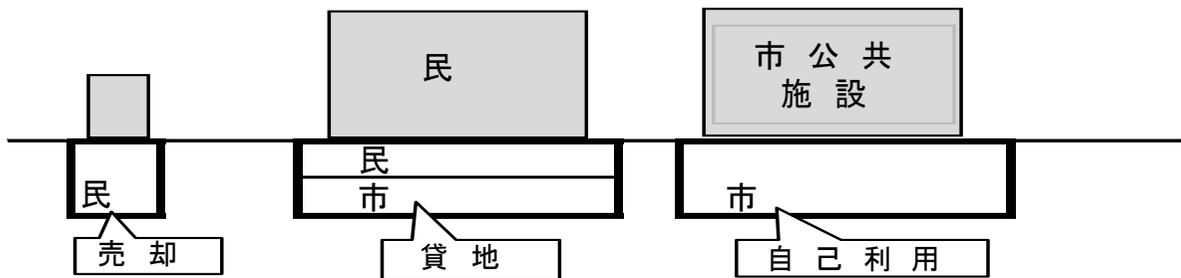


4 類型化による検討

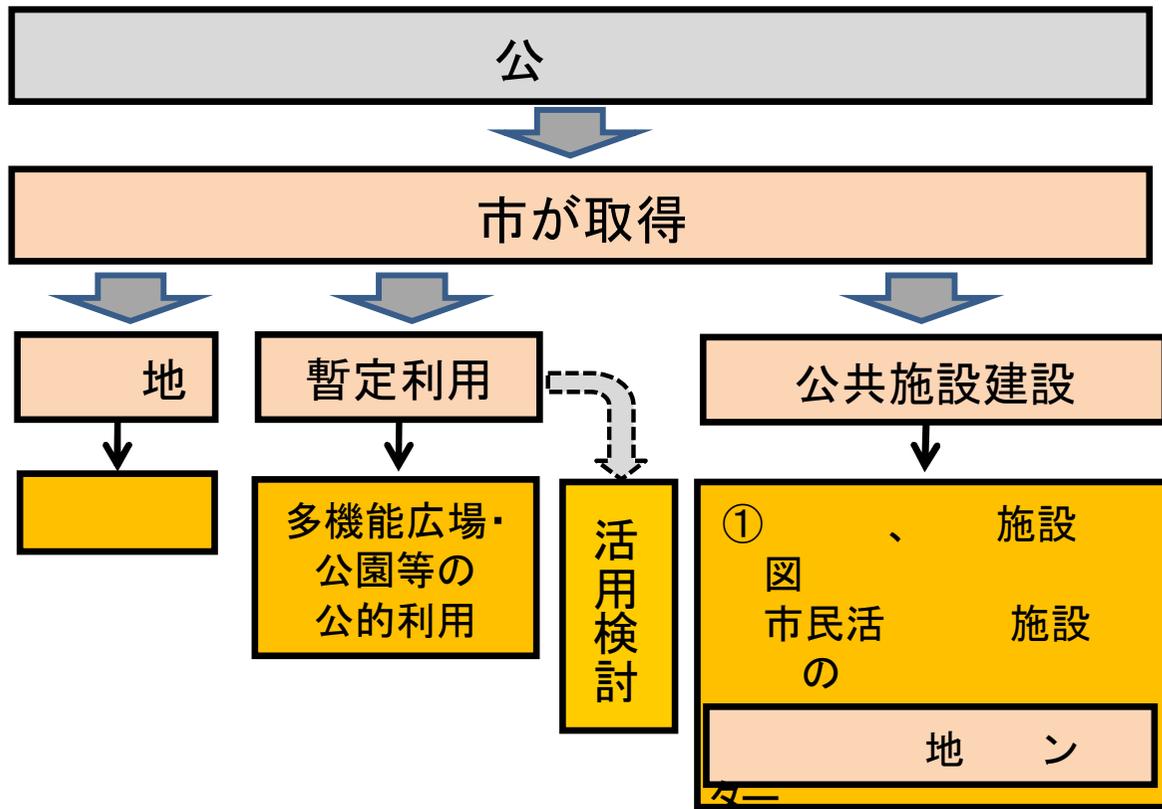


パターン A【市単独事業】

- 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
 - ・用地の取得費、維持管理費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。



パターン B-1 【暫定利用 ① 公共的利用】

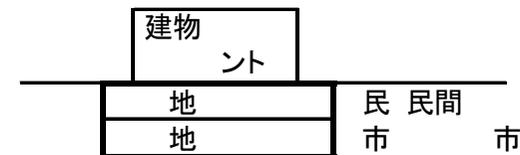
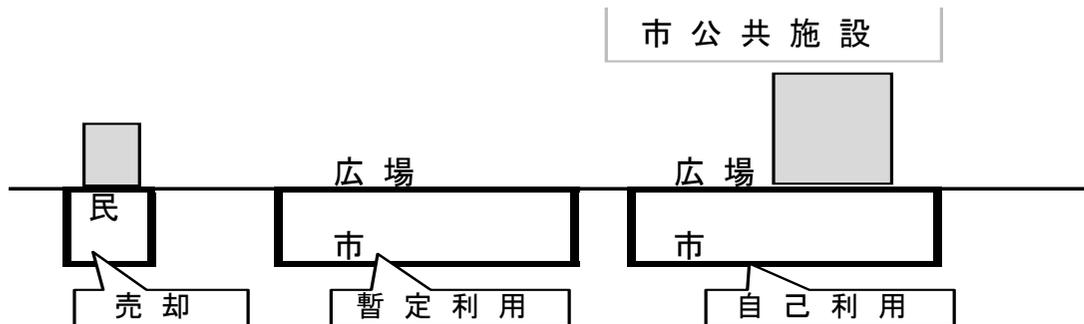


●メリット

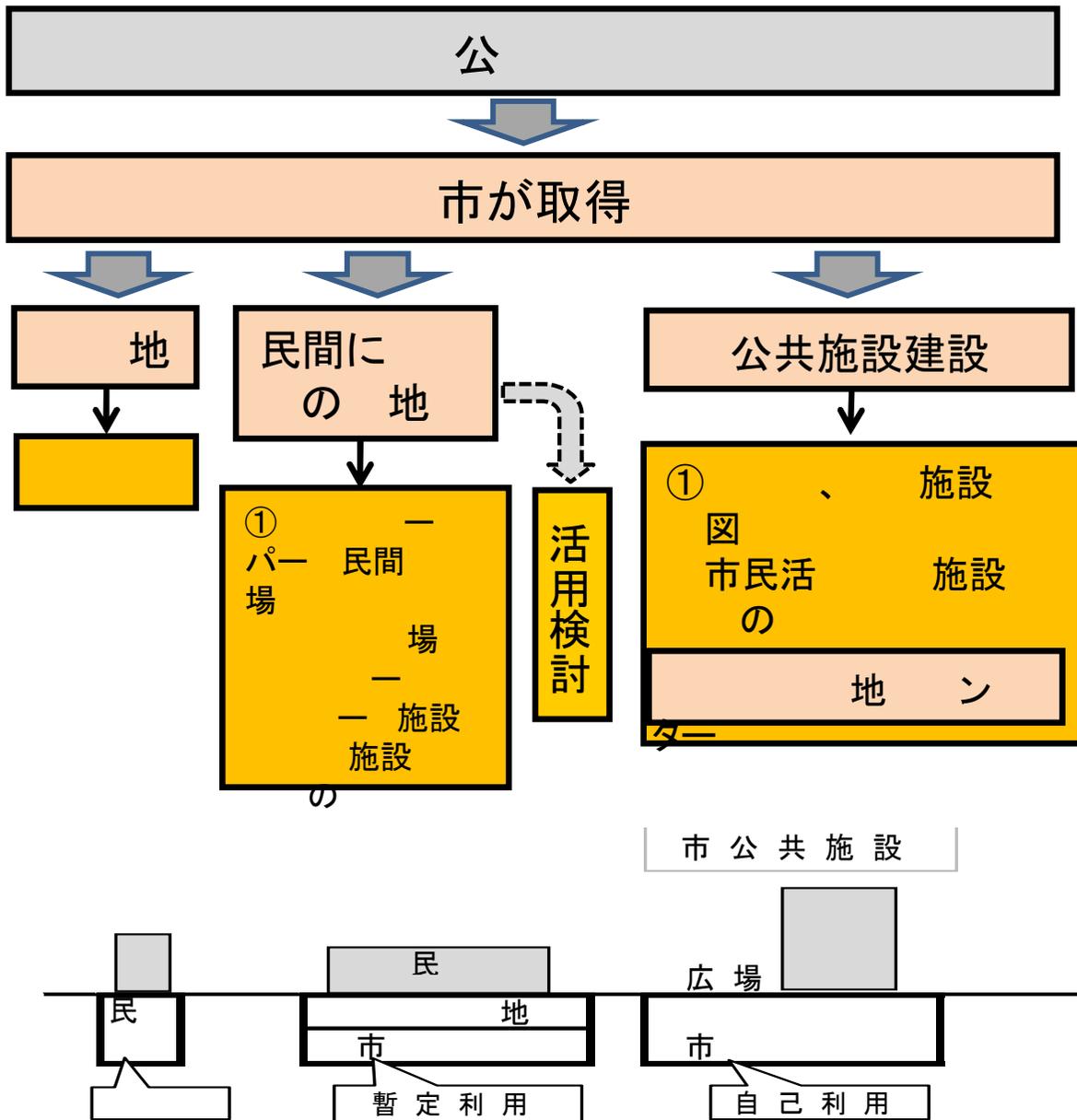
- ・まちづくり事業用地で、市民ニーズに応える公共的施設を整備できる。
- ・広場等多機能空間により活用の幅が広がる。
- ・イベントや特徴ある広場づくりにより賑わいが生まれる。
- ・市は、公共用地としての保全を図ることができる。

●デメリット

- ・用地の取得費、維持管理費について市の財政運営に負荷がかかる。
- ・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。



パターン B- 【暫定利用 民間の地】



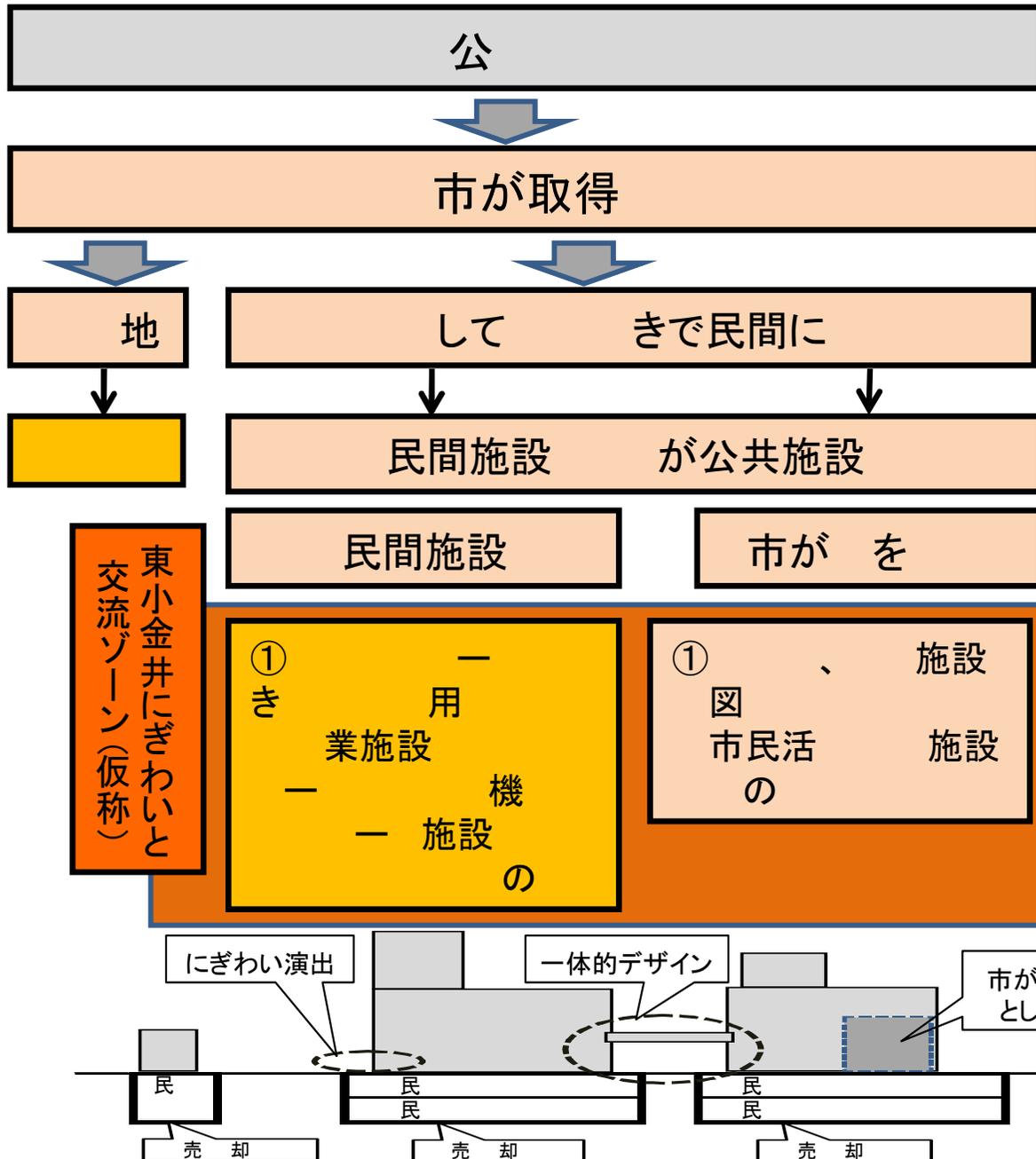
●メリット

- ・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。
- ・民間に地をとることにより、利や地がまれ、市の土地取得、公共施設建設に係る費用がされる。
- ・1 の地とることか市の公共用地として保全される。

●デメリット

- ・1 の地としてる民間業が定される。
- ・公共用地に民間施設をることにより、土地利用の公共性はわれる。

パターン -1 【民間活用 ①】 市は を



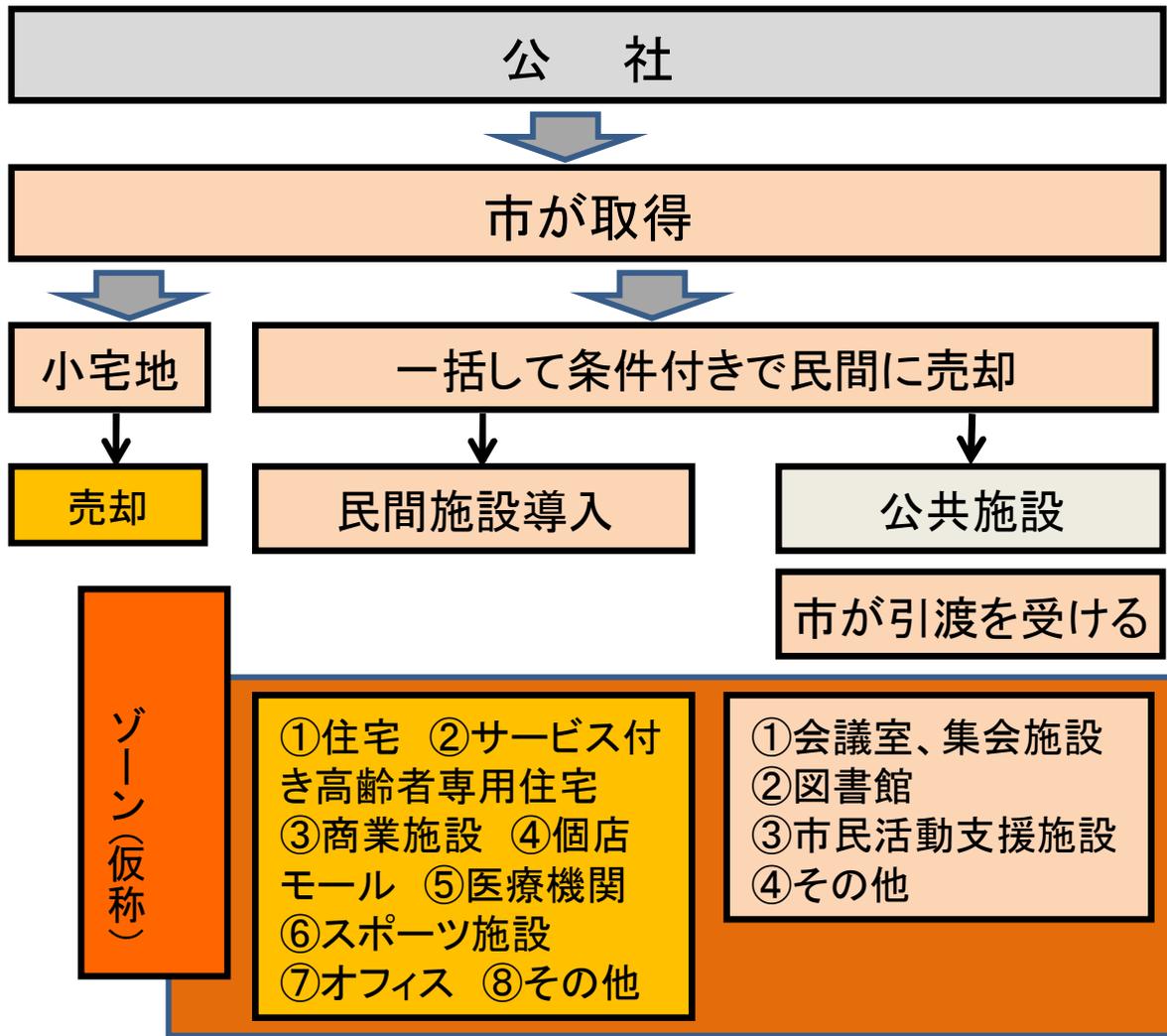
東小金井にぎわいと
交流ゾーン(仮称)

- メリット
 - ・市は 費用が く、公共施設を整備できる。
 - ・民間の を活用 することにより、民間の施設を できる。
 - ・まちづくり事業用地全 として、に わい・ が生まれる。
- デメリット
 - ・土地は て民間 とる 公共性が くる。
 - ・市は民間施設を ることで 費用が 的に 生る。

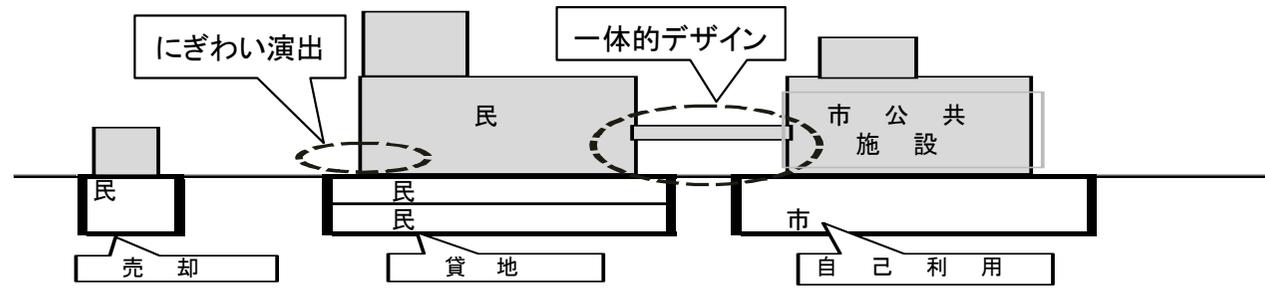
凡例

建物所有権 (テナント)	
借地権	民: 民間
底地権	市: 小金井市

パターン C-2 【民間活用 ② 売却＋公共施設整備】



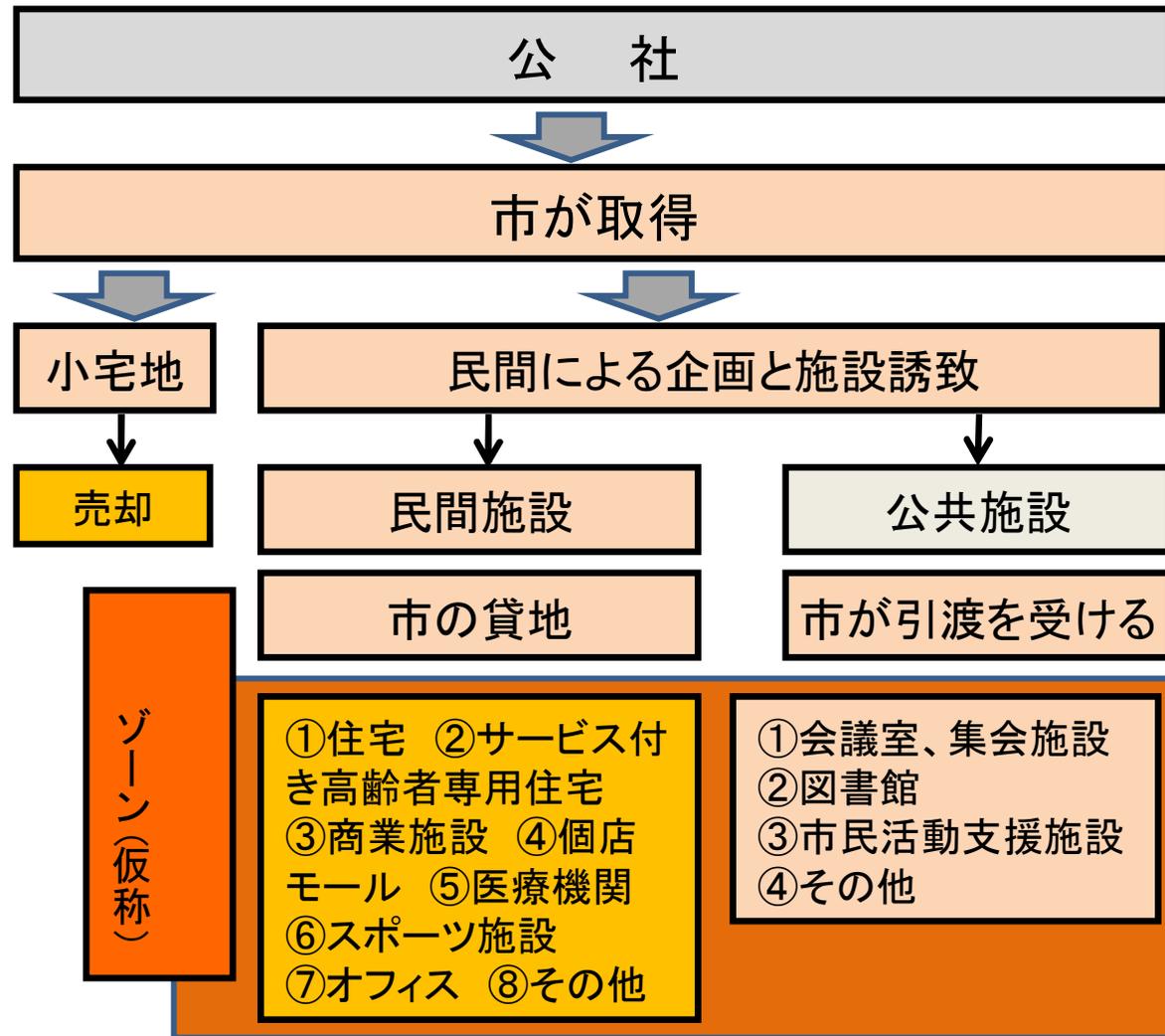
- メリット**
 - ・市は初期投資費用が少なく、公共施設を整備できる。
 - ・民間の力を活用することにより、民間の施設を誘致できる。
 - ・まちづくり事業用地全体として、にぎわい・交流が生まれる。
- デメリット**
 - ・民間施設を導入することにより、公共性に限界が生まれる。
 - ・民間施設について、公的施設では土地売却価格が下がり、市の土地取得費の軽減効果は低い。



凡例

建物所有権 (テナント)	民: 民間
借地権	市: 小金井市
底地権	

パターン C-3 【民間活用 ③ 長期貸地】

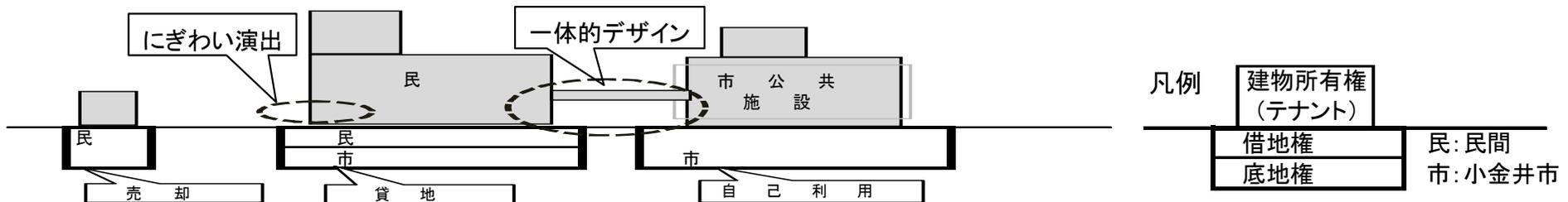


●メリット

- ・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。



5 総括的一覧表【民間施設】

凡例 ○:可能性あり △:可能性は不透明

事業手法 民間施設	A 市単独 市整備事業	B-1 暫定 広場・公園	B-2 暫定 短期貸地	C-1 民活 床賃借	C-2 民活 公共施設整備	C-3 民活 長期貸地
公益的施設						
病院(中規模)	○		○	○	○	○
医療モール	○		○	○	○	○
福祉関係施設	○		○	○	○	○
利便施設						
食品系スーパー			○	○	○	○
専門店モール			○	○	○	○
産直・地元店モール	○	○	○	○	○	○
専門大店				○	○	○
スポーツ施設		○	○	○	○	○
業務施設						
オフィス				△	△	△
テナントビル(学習塾等)			△	△	△	△
駐車場			○	○	○	○
住宅展示場			○	○	○	○
住宅						
住宅				○	○	○
サービス付き高齢者専用住宅	○			○	○	○
地元アニメ会社との連携						

5 総括的一覧表【公共施設】

凡例 ○:可能性あり △:可能性は不透明

事業手法 公共施設	A 市単独 市整備事業	B-1 暫定 広場・公園	B-2 暫定 短期貸地	C-1 民活 床賃借	C-2 民活 公共施設整備	C-3 民活 長期貸地
協働支援施設	○	○	○	○	○	○
図書館	△	△	△	△	△	△
集会施設	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	○	○	○	○	○	○
高齢者等支援施設	○	○	○	○	○	○
集会・会議施設	○	○	○	○	○	○
学習室	○	○	○	○	○	○
青少年コーナー	○	○	○	○	○	○
(仮称)地域センター (上記の機能を取り入れた施設)	○	○	○	○	○	○
地元アニメ会社との連携						

ヒアリング調査結果 一覧表

民間施設		項目	立地の可能性	事業手法	暫定利用	PPP等	備考
公益的施設			<ul style="list-style-type: none"> 総合病院には面積規模が不足(金) 近隣の診療所が駅前に移転する形が望ましい(金) 	<ul style="list-style-type: none"> 貸地する場合は 15～20年の期間は必要(金) 社会福祉法人が各フロアに入居するケースもありうる(金) 借地料+権利金も市の建設資金に充てることも考えられる(金) 	<ul style="list-style-type: none"> 公園や広場の暫定利用後に建物を建設する場合は近隣住民等の反対に会うケースが多く恒久的な公園広場になってしまう(土) 暫定利用後の活用を明確にしておかないと問題を先送りしただけになってしまう(土) 	<ul style="list-style-type: none"> PFIは単体施設の整備としては有効であるが、本案件のような面整備にはなじまない(建)(金) 民間事業者が一括して開発すれば市の建設費負担がない(建) PFIでは金融機関が協調しあうため金利が高めに設定される(自) 民間事業者のプロポーザル方式では金利は下がり事業のインセンティブが働く(自) 	
		医療モール	<ul style="list-style-type: none"> 床負担力は小さいが可能性はある(金) 				
		福祉関係施設	<ul style="list-style-type: none"> マンション+特養であれば駅前なので訪ねて来やすく地価負担を分散させられる(土) 				
利便施設		食品系スーパー	<ul style="list-style-type: none"> 土地を取得することは通常しない(建) 既存商店の民業圧迫にならない配慮が必要(金) 毎日の集客力と家賃負担力ともによい(商) 	<ul style="list-style-type: none"> 貸地する場合は 15～20年の期間は必要(金) 更地にして返却することで別用途の利用も可能となるようにすべき(金) 借地料+権利金も市の建設資金に充てることも考えられる(金) 	<ul style="list-style-type: none"> 簡易な鉄骨造の建物がリスクは小さい(金) 暫定利用の公園や広場とスポーツ施設がタイアップすることもありうる(金) 暫定利用後の活用を明確にしておかないと問題を先送りしただけになってしまう(土) 	<ul style="list-style-type: none"> PFIは単体施設の整備としては有効であるが、本案件のような面整備にはなじまない(建)(金) 民間事業者が一括して開発すれば市の建設費負担がない(建) PFIでは金融機関が協調しあうため金利が高めに設定される(自) 民間事業者のプロポーザル方式では金利は下がり事業のインセンティブが働く(自) 	
		専門店モール	<ul style="list-style-type: none"> 高架下との住み分けが必要(金) 				
		産直・地元店モール	<ul style="list-style-type: none"> 起業支援も含めて地域活性化につながることを期待(金) 個性的な店舗を何件集められるか、投資家を呼び込むことが鍵(土) 				
		専門大店	<ul style="list-style-type: none"> 駅前型DIYはありうるかも(土) 				
		スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> すでに立地している企業がある(金) 賃料負担力が小さく経営が苦しくなると撤退が早い業種(金) 				
業務施設		ス	<ul style="list-style-type: none"> 立川市内でも床が余っており、調布や吉祥寺に勝てない(金) 	<ul style="list-style-type: none"> 貸地する場合は 15～20年の期間は必要(金) 更地にして返却することで別用途の利用も可能となるようにすべき(金) 借地料+権利金も市の建設資金に充てることも考えられる(金) 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅展示場は暫定利用としても可能性あり(金) 暫定利用後の活用を明確にしておかないと問題を先送りしただけになってしまう(土) 	-	
			<ul style="list-style-type: none"> オフィスと同様(金) 				
			<ul style="list-style-type: none"> 食品系スーパーとの併設は可能性あり(金) 				
			<ul style="list-style-type: none"> 可能性あり(金) 				
住宅			<ul style="list-style-type: none"> マンション開発は可能性が大(建)(金) マンションは充足しており個性のないまちになってしまう(金) 	-	-	-	
		サービス付き高齢者専用住宅	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者サービス事業者の床負担能力は低いが可能あり(建)(金)(商)(土) 	-	-	-	

凡例 (建) : 建設会社 (金) : 金融機関 (土) : 土地活用専門家 (商) : 商業企画専門家 (福) : 社会福祉法人 (自) : 他自治体 (他) : その他