

# 中央エリアの || (跡地を含むエリア全体) 整備を考える上での 基礎的な情報

## 中央エリアの整備を考える上での基礎的な情報

中央エリアの整備(跡地の活用を含む、エリア全体の整備)を考える上での基礎的な情報について、以下のとおり2つの項目に分けて整理し、提示します。

- 1 関係する小平市の計画
- 2 中央エリアに係る現状や意見



# 1

## 関係する 小平市の計画

### 中央エリアに関する小平市の計画

小平市の計画	<ul style="list-style-type: none"><li>• 「小平市第四次長期総合計画」</li><li>• 「小平市都市計画マスタープラン」</li></ul>
対象地区(中央エリア)に直接関係する計画	<ul style="list-style-type: none"><li>• 「中央公民館、健康福祉事務センター及び福祉会館の更新等に関する基本計画」</li></ul>

# 小平市第四次長期総合計画（令和3～14年度）

## ✓ 目指す将来像 「つながり、共に創るまち こだいら」

### ✓ 「まちづくり」に係る

令和14(2032)年のありたい姿として、

駅周辺を中心に様々な機能をより一層集約  
ライフステージに合わせた多様な働き方の選択  
農地の持つ多面的な機能を生かした取組  
事業者等との連携による様々な交流の創出  
などを掲げています。



5

# 小平市第四次長期総合計画（令和3～14年度）

## 基本目標Ⅲ まちづくり — 自然と調和した、美しく快適で、魅力あるまち —

### 《令和14(2032)年のありたい姿（抜粋）》

- 駅周辺を中心に様々な機能がより一層集約し、コンパクトで歩いて暮らすことができる安全安心かつ快適なまちが形成されています。
- ライフスタイルが多様化する中、誰もがそれぞれのライフステージに合わせた働き方を選択でき、関係団体等との連携の強化や企業支援などを通して、多様な雇用機会が創出されるとともに、テレワークやサテライトオフィスなどにより、小平市が暮らしながら働けるまちとして若い世代から選ばれています。
- 農地の持つ多面的な機能をいかした取組が展開されるとともに、四季折々の市内農産物が様々な場所で手に入り、豊かな交流と豊かな食文化が継承されています。
- 自然環境や歴史・文化などの地域資源を活用した観光の取組、民間事業者との連携などにより、市内外から訪れる人で賑わい、様々な交流が生まれています。



6

# 小平市都市計画マスタープラン(平成29～令和8年度)

- ✓ 小平市は、多くの鉄道駅を有する交通利便性の高さや、農地や屋敷林、用水路といった豊かな水と緑による住宅都市としての強みがあり、大学をはじめとした多くの教育施設や株式会社ブリヂストン等の大規模事業者の立地による人・知の集積も見られます。

(小平市「小平市都市計画マスタープラン」第2部第2章3(1)より)

- ✓ 一方で、市内の商店数・売り場面積は減少傾向にあり、商業面については市外に人が流出し、市内ににぎわいが少ないという声がかかれるなどの課題があります。

(「小平市都市計画マスタープラン」第1部第2章4(3)、第2部第2章3(2)より)



7

# 小平市都市計画マスタープラン(平成29～令和8年度)

- ✓ まちの将来像 「みどりつながる快適生活都市こだい」
- ✓ 都市計画マスタープランでは、本事業対象地区(中央エリア)について、「青梅街道駅中心拠点」「青梅街道駅周辺」として以下のとおり記載があります。

## まちづくりの目標に基づく戦略(抜粋)

**まちづくりの目標1**  
"顔"をもった  
まちをつくる

### 青梅街道駅中心拠点の今後のあり方

- 市役所や中央図書館・公民館などの公共施設や小平ファーマーズマーケットの最寄り駅であり、災害時の重要な役割を担うとともに、日常では地域内の人と人とのつながりが生まれるにぎわいの拠点となります。

## 地域ごとのまちづくりの方針 中央地域 新小平駅～青梅街道駅周辺(抜粋)

**中央地域の  
まちづくりの方針**

### ①シビックゾーンを有する地域としての拠点性の向上

- 公共施設が集積する新小平駅、青梅街道周辺地域は、安全・安心・快適なまちづくりを支える本市の防災拠点として、市役所を中心とした防災機能の向上を図り、本市のシビックゾーンとしてふさわしいまちを形成します。

### ②良好なみどりの空間の保全・活用

- 新小平駅周辺の景観形成に配慮するとともに、小平らしい農を身近に感じる農業公園として小平都市計画公園(鎌倉公園)の整備に向けた取組みをするなど、訪れたい魅力あるまちづくりを進めます。(中略) 青梅街道駅周辺との回遊性を高めるまちづくりのあり方を検討するなかで、健康増進にもつながるまちづくりを進めます。

8

# 中央公民館、健康福祉事務センター及び福社会館の更新等に関する基本計画（令和元年12月策定）

（仮称）新建物のコンセプトとして、以下の内容を記載しています。

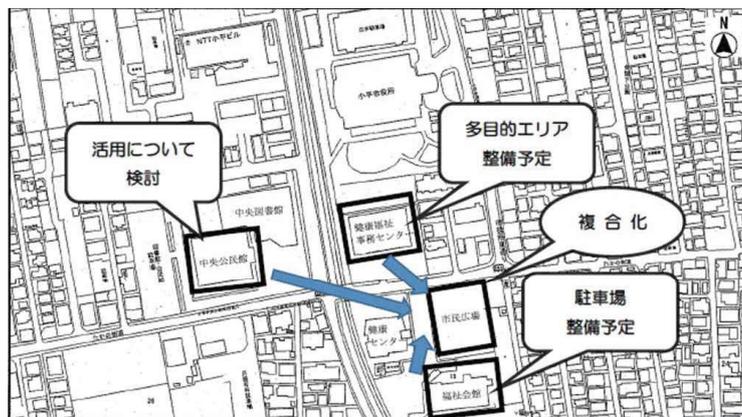
- ✓ 市民の多様な活動や交流が地域課題の解決に繋がるような施設を目指します。
- ✓ 市民同士の交流、仲間づくり、趣味、娯楽、憩いの場を設けるとともに、次の時代の公共の担い手として、身につけた知識・能力などを社会還元する、地域課題の担い手育成の場を展開していきます。
- ✓ 福祉行政、福祉関係機関、担い手となる市民が集積することから、将来的には、包括的な支援体制づくりにおける中核的な拠点として機能することを想定します。

9

# 中央公民館、健康福祉事務センター及び福社会館の更新等に関する基本計画（令和元年12月策定）

跡地の用途については、以下の内容を記載しています。

- ✓ 健康福祉事務センター跡地については、レクリエーション、交流、イベント、駐車場等、柔軟に利用できる多目的エリアとして整備します。
- ✓ 中央公民館跡地については、将来的な公共施設の更新時の整備用地として活用することを視野に入れ、当分の間は駐車場用地としての活用や、民間事業者への貸付を行うなどの財産活用を検討します。



①中央公民館

②健康福祉事務センター

③福社会館



# 2

## 中央エリアに係る 現状や意見

### 事業予定地の敷地条件等について

✓ 事業予定地における事業条件や法規制は以下の通りです。

	①中央公民館跡地及び 中央図書館敷地		②健康福祉事務センター・ 芝生広場・庁舎南側広場跡 地	③新設建物・健康センター 敷地(福祉会館・市民広場 跡地)
所在地	小平市小川町2-1325		小平市小川町2-1333	小平市学園東町1-19-12 小平市学園東町1-19-13
敷地面積	約10,560 m <sup>2</sup>		約7,600m <sup>2</sup>	約10,240m <sup>2</sup>
用途地域等	第二種住居地域	第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	第二種住居地域
建蔽率	60%	40%	60%	60%
容積率	200%	80%	200%	200%
高さ制限 (高度地区)	25m (第2種高度地区)	10m (第1種高度地区)	25m (第2種高度地区)	25m (第2種高度地区)
都市計画道路	敷地北端に都市計画道路(小平3・3・3)整備予定			—



出典：小平市HP [4] 都市計画図拡大図をもとに作成



# プレヒアリング

中央エリア(本事業対象エリア)における事業展開・連携の可能性や課題を把握するために、市内の大学や周辺事業者等(計13者)にヒアリングを実施しました。

- ・ 調査時期 令和4年4～5月
- ・ ヒアリングの質問項目

## 対象エリアのポテンシャル

- ・ 対象エリアのポテンシャルについての見方

## 対象エリアに求められる役割・機能について

- ・ 対象エリアに求められる役割  
例) 多世代の交流促進、産官学連携、質の高い住環境
- ・ 計画対象地に求められる機能  
例) イベント広場、カフェ、コワーキングスペース

## 連携/事業展開の可能性について

- ・ 対象エリアの整備における連携/事業展開の可能性
- ・ 想定される課題や解決の方向性

15

## プレヒアリングの結果

- ✓ 大学や事業者等からのヒアリングの結果、イベント支援やテナント運営に係る連携・事業展開の可能性はあるものの、立地・規模の観点で、民間事業者の単独投資に向けた収支計画は組みづらい状況にあることが確認されました。

分類	主な内容	
連携/事業展開の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○連携可能：7者           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マルシェ出店者の募集を行うことは可能</li> <li>・ 融資や大学・NPOとの連携、イベント参画は可能。また付き合いのあるNPOの紹介も可能</li> <li>・ 投資をする事業者や入居する事業者の金融支援や事業アドバイザーとして参画可能。インキュベーション施設を整備するのであれば、創業支援のための人材を派遣することもできる</li> <li>・ 市としてDXを推進するのであれば是非連携したい</li> <li>・ 地域交流に関する活動への参加は可能。他方、学生の教育の観点からメリットがないと協力しづらい</li> <li>・ 色々な企業・市民が集まる中で、コンテンツを提供する形であれば連携したい</li> <li>・ 出店出来ないが、(自店と)同じようなコンセプトのカフェが出店するのであれば連携したい。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業展開可能(但し、別途民間施設の投資主体が必要)：2者           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 別事業者が整備したグラウンドを借りてサッカー学校の運営することはありうる</li> <li>・ スーパーマーケットを出店する事業者と連携できるのであれば、出店の可能性はある。店舗があれば、自治体と連携した様々な取り組み(広場イベント・防災や機運醸成の取り組み)も可能。</li> </ul> </li> <li>○商業施設等の開発に係る民間投資は困難：2者           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益性の観点から商業施設等の開発に係る投資を行うことは難しい(2者)</li> </ul> </li> <li>○対話継続したい：1者           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 教員の研究ニーズ等を踏まえて検討してみなければ分からない。今後もぜひ対話を続けて、どの様な連携ができるか考えていきたい</li> </ul> </li> </ul>
対象エリアのポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交通アクセスについて           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路と線路が交差するエリアで道路付けが悪く、車で行きづらい(5者)</li> <li>・ 西武多摩湖線の電車等の本数も少なく交通利便性がよくない(2者)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○商圈について           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共機能が集積しており、毎年産業まつりも開催され、青梅街道からも近いため一定程度賑わい・認知度がある場所(4者)</li> <li>・ 周辺は住宅が建ち並んでおり生活者が多く存在する印象(2者)</li> <li>・ 市役所や公共施設を利用する市民が訪れるイメージ。大学生が訪れる場所にはなっていない(3者)</li> <li>・ 規模・立地から、民間機能(商業施設等)の収益性は厳しい場所(3者)</li> <li>・ 小売店舗の出店先としては検討可能(テナントに入る想定)</li> </ul> </li> </ul>
飲食機能の配置の可能性(広場or新建物内) ※7者から有効な回答	<ul style="list-style-type: none"> <li>○どちらでも成立：4者           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館の連携を考えると公民館跡地が望ましいとの見解</li> <li>・ 公民館跡地に出店を想定すると、駐車台数ひっ迫の観点から、健康福祉事務センター跡地へのカフェ配置が考えられるとの見解</li> <li>・ グランドフロア・視認性がある場所が優先で、上層階も景色が良ければ可との見解。また、公民館跡地に配置して図書館と連携させることもあり得るとのこと。</li> <li>・ 常設店以外にも機動的なキッチンカーの活用も可能性として挙げられていた(2者)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広場に配置：3者</li> </ul>

16

## プレヒアリングの結果

✓ 連携や事業展開にあたり想定される課題や解決の方向性に関するアイデアは以下のとおりです。

分類	主な内容
課題・解決の方向性	<p>■施設計画</p> <p>○道路付けが悪いので、人と車の動線が交錯しないような動線計画が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人の動線と車の動線が危険な状態にならないように設計（シェアサイクルの活用も）</li> <li>日常的に車で人が来ることになり、動線的に問題になる可能性があるため飲食機能を設けられるか懸念</li> </ul> <p>○インキュベーションオフィスは対象者が限定されるので導入には留意が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インキュベーションオフィスは、限られた人が対象になるため、多くの市民が主体的に参加できる場ではなくってしまうことが懸念される（2者）</li> </ul>
	<p>■事業スキーム</p> <p>○民間施設整備を担う投資主体がない（3者）</p> <p>○持続的な事業スキームの構築が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外構（植木・花壇）の管理を任せてもらい、定期的に収益を得られるようになれば連携しやすくなる</li> <li>人が来るか、資金調達ができるのか等を実証実験を通じてマーケティングをする必要</li> <li>市と一緒に他金融機関と共同基金を作り、対象エリアに投資をする事業者を探すことはできるかもしれない</li> <li>駅を新しく作ることが考えられる。その様な提案を自治体から持ってきてもらえるのであれば検討の可能性がある</li> <li>公共事業としてエリア全体をPFI事業とし、公共施設整備・運営、エリアマネジメントを民間に提案させることの方が良い</li> <li>P-PFI等の仕組みをいれることで、公共側がハードを整備し、民間が運営を賄う形であると事業者は手をあげやすくなる（2者）</li> <li>飲食店と広場運営を一体的に公募すると良いかの判断は、イベントニーズ次第</li> </ul>
	<p>■運営計画</p> <p>○大学・周辺事業者の主体参加を促す仕組みづくりが必要</p> <p>&lt;大学関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>業務がある中で参画するメリットを作って欲しい。具体的には、面白い研究テーマが見つかること、多様な資金調達ができること、学生教育の場があることがポイントになる。出資・融資のために金融機関にも参加してもらいたい（2者）</li> <li>事業推進のための正式な組織・委員としての要請が必要</li> <li>小平ブルーベリーリーグのように複数の大学が参加し、形だけの会議体で推進すると、参加している各大学も責任感が薄れてしまう懸念がある</li> <li>複数の大学で連携する場合、横串を通す強力な旗振り役と大学側のインセンティブが必要</li> <li>複数の大学で連携する場合、市がコーディネートしないと纏まらない。また連携による取り組みは、それ自体の事業性がないため、店舗における収益の確保と、その収益を還元し公共エリアと連携するような仕組みづくりが必要</li> <li>学生が主体となって運営するカフェがあるが、このような取り組みのきっかけとなる教員と市の連携が生まれるようなきっかけ作りが必要</li> </ul> <p>&lt;事業者関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域連携したくとも地域企業と繋がる場がないため、その様なプラットフォーム機能があると連携が促進される</li> </ul> <p>○事業全体のけん引役が小平にいない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市が主導するべき（4者）</li> <li>民間にけん引役を任せたい、市だけでは難しい（2者）</li> </ul>

## プレヒアリングの結果

✓ 求められる役割・機能に関するアイデアは以下のとおりです。

分類	主な内容
役割	<p>○市民関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民の生活の拠点、市民が集まる場、市民が活動しやすい場（3者）</li> <li>帰宅困難者の一次避難所</li> </ul> <p>○大学関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>他大学の教員との交流の場、共同研究・発表の場</li> <li>地元の学生・NPOが運営する飲食店などを入れた実地教育の場</li> </ul> <p>○農・自然関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>教育と農業を掛け合わせた食農教育が出来る場・緑地空間</li> <li>観光に繋がる小平の「食」を紹介する場</li> </ul>
機能	<p>○産業関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新事業が生まれてくる場所（2者）</li> </ul> <p>○観光・エンタメ関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隈氏建築をなかまちテラスと一緒に周遊</li> <li>市民参加やにぎわい創出に向けたFC東京関連コンテンツによる「聖地化」</li> </ul> <p>○飲食機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>学生が考えたレシピによる飲食を提供するカフェ・地元食材を扱うカフェ・試合（サッカー）観戦するカフェ</li> <li>学生が好むような飲食機能（2者）</li> <li>カフェには駐車場も併設すると良い</li> </ul> <p>○商業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日常利用のスーパー（2者）</li> <li>小売の店舗（公民館跡地の方が良い、面積はスーパー600坪、店舗600坪程度を想定）</li> </ul> <p>○スポーツ・エンタメ機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>フットサル場・フットサルスクール・市民のための運動施設</li> <li>温浴施設</li> <li>テーマパーク・動物園</li> </ul> <p>○広場・イベント機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>産業まつり、農業（地産地消）イベントの場所（2者）</li> <li>公園・広場を設けてマルシェを定期的に実施</li> <li>広場・芝生空間における交流・イベント機能（2者）</li> <li>保育施設、保育施設が活用できるグラウンド（2者）</li> </ul> <p>○市民・大学協働機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画地の東屋や水路を学生・市民自身が作っていくような実地教育</li> <li>大学教員・学生がフィールドワーク出来るような施設</li> <li>農業・ものづくり等の分野の大学生インターンのプラットフォーム</li> </ul> <p>○インキュベーション関連機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各大学の得意分野まとめてテーマ設定できるキュレーターが駐在するコワーキング施設、大学と連携したコワーキングスペース、インキュベーション施設併設で人が集まるのであればコワーキングスペース</li> <li>実証実験の場</li> <li>データセンター（2者）</li> <li>物流施設</li> </ul>