

平成25年度第1回小金井市まちづくり委員会議事要旨

平成25年11月19日（火）

○出席委員 加藤委員、早川委員、下吹越委員、宮下委員、市川委員

○小金井市 三木副市長、高橋部長、北村課長、井上係長、日野専任主査、大久保副主査、平野主事、田中主事

【副市長】挨拶

小金井市ではこれまで、JR中央線の連続立体交差事業にあわせて、武蔵小金井駅南口の再開発事業、あるいは東小金井駅北口の土地区画整理事業を施行し、災害に強い市街地整備を目指して、商業、業務、住宅の調和のとれたまちづくりを進めてきている。

こういったまちづくりを通して、地域の皆様お一人お一人に自分たちのまちのまちづくりを真剣に考えていただき、地区の特性を生かしたまちづくりを進め、地域力の向上を図っていくことが重要だと認識している。

小金井市においては、ある一定の地区の住民の皆様が、地区の特性を生かしたまちづくりを推進するために、地区まちづくり協議会を立ち上げて、その地区の課題の解消に向けた取り組みをしていただいている。今回、この委員会におかれましては、改選後第1回の会議と伺っているので、市のまちづくりをご理解いただき、皆様から貴重なご意見を賜りますようお願いしたい。

委員長選出

法政大学都市環境デザイン工学科教授の宮下委員に決定

委員長代理

法政大学教授で建築が専門の下吹越委員に決定

議事録の作成について

発言者の発言内容ごとの要点記録、発言した委員ごとの発言内容を要点にして記録する。原則、発言者の名前は公表とする。ただし、率直な意見の交換や意思決定の中立性の確保のため必要であるというときは、あらかじめ委員会で決めいただいて発言者の記載を省略する。

【小金井市】説明

まちづくり委員会について

まちづくり委員会は、平成19年2月に施行されたまちづくり条例に基づく委員。

まちづくり委員会の委員としては、公募による市民が3人以内、学識経験者が4人以内、関係行政機関に勤務する職員が2人以内、市に勤務する職員が1人以内の計10人で組織された委員会。

まちづくり条例は、安心して暮らせる活力に満ちたまちづくりの実現ということで、大きく分けて2つ規定されている。1つめが開発指導に関すること、2つめが市民発意によるまちづくりについて。

開発指導に関することについては、一定規模以上の開発事業ということで、例えば500平米以上の土地に道路を入れたりする場合や、高さが10メートルを超える建築物や敷地を1,000平米以上必要とする建築物については、公共施設の整備等を指導している。例えば、公園、緑地の整備、防火水槽の整備、接する道路が狭い場合には一定の道路幅員の確保など、そういった公共施設の整備の内容を規定している。

もう一つが、市民発意によるまちづくりということで、大きく分けて、テーマ型まちづくり計画、地区まちづくり計画がある、テーマ型まちづくり計画というのは、ある一定のテーマを決めていただいて、例えばバリアフリーに関すること、緑に関すること、交通に関すること、そういったテーマを決めていただいて、研究・計画していただいて、市のほうに提案をするというのがテーマ型まちづくり計画になる。

地区まちづくり計画は、都市計画法に基づく地区計画につながる計画であり、ある一定のまとまりの区域において、建築物の建築等についてルールを定めることができる。地区計画においては、例えば3階建てや4階建ての建物が建てられる地域であっても、自分たちのルールを定め、2階建てまでにする、原色の色の建物はこの地域に合わないからやめる、防災上の観点からブロック塀はやめて生け垣にする等のルールを地区計画で規定することになる。地区まちづくり計画というのは小金井市の条例で定めたもので、地域住民の方で一定合意を図っていただいて、地区計画という法律の制度に移行する方法を取ることになる。

地区計画は、都市計画法に位置づけられているが、地区まちづくり計画は小金井市の条例に基づく計画である。地区まちづくり計画を作成するには、地区まちづくり準備会をつくっていただく。これはハードルが低くて、地区の5世帯以上の参加で、地区まちづくり準備会ができる。そして、地区の過半の参加を経て地区まちづくり協議会をつくる。次に、どういった規制をつくらうかということを考えていただいて、地区まちづくり計画素案の提案ということで、土地所有者の3分の2以上の同意をとっていただいて提案をしていただく。ここで、自分のまちをどうしましょうとかそういったものを提案していただいて、地区まちづくり計画の決定ということになる。それぞれでまちづくり委員会のご意見をお伺いしながら、市のほうで決定していくというプロセスになっている。地区計画原案の提案、地区計画の決定は、都市計画法において定められた都市計画審議会というのがあり、そちらで審議をしていただいて、決定をしていくという流れになっている。

まちづくり委員会の役割だが、まちづくりの推進に関することということで、地区まちづくり計画、テーマ型まちづくり計画を作成するときに皆様のご意見をお伺いすること。大規模土地取引等に関することということで、5,000平米以上の土地の取引等の場合には、契約の3か月以上前に市にそれを届け出ることになっている。大規模土地取引等に関することを届けていただき、例えば都市計画マスタープランと照らし合わせ、市の上位計画と合っているのか否かを取引の業者に市のほうが通告することになっており、そのときに、例えば工場を建てるとか大規模ショッピングモールを建てるといった事例があった場合には、そこで市の上位計画と照らし合わせてどうなのかということをお伺いする際に、まちづくり委員会のご意見をお伺いすることになっている。さらに開発事業の勧告に関すること。市長が必要であると認めたことについても、まちづくり委員会のご意見をお伺いすることになっている。

続いて、武蔵小金井駅北口周辺地区のまちづくりについて説明させていただく。この地区はまちづくり協議会に認定されている。地区まちづくり協議会に認定されているということは、地区まちづくり準備会というのがあるが、地区まちづくり協議会に移ったということで、まちづくり委員会にご意見をお伺いして、今、認定されているという協議会である。

武蔵小金井駅北口の検討の経緯だが、平成20年2月に、武蔵小金井駅北口再生協議会が発足した。武蔵小金井駅南口の再開発が一定進み、JR中央本線連続立体交差事業ももう完成が見えてきた中で、北口は長崎屋や西友という大型ショッピング店が、老朽化していて、北口の方も危機感を抱き、商店街の方が中心になって、再生協議会、文字どおり、北口を再生するんだということで発足した。平成20年、21年度には、南口にUR都市機構の協力のもと検討してきたが実現化しなかった。その後、平成22年、23年度は、地区計画と任意の共同化を検討していた。平成24年度からは、長崎屋を買収した大手の不動産会社を中心となって地区計画の検討と並行して、再開発事業の検討を始めた。

市のまちづくり条例としては、平成22年度に、武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり準備会、平成24年度に、武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり協議会に認定している。

武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり協議会の範囲は、商店や地元地権者、住民の方が中心となって検討している。この中には、商店街が3つぐらいあるが、その商店街が中心となった区域となっている。最終的に地区計画という法律に基づくものになるためには、地形地物で区切った区域が必要となるので、もう少し大きな区域で、一定の整理が必要になる。

最後に、大手の不動産会社がこの協議会で検討している最中にタワーマンションを建設した。協議会としては、まちの活性化等を目指していたので、できれば低層部にお店を入れてほしい等の要望もあり、大分調整をしたようだがうまくいかなかった。協議会と相当もめた件である。

今、地区まちづくり協議会で検討している内容だが、駅前の大型店舗の地区については、再開発の検討を始めている。ほかの地区については、商業活性化のために、1階と2階はお店を入れたいとだめだという内容等を検討している。競技場通りやムサコ通り、小金井街道についても1階はお店にしてもらおうように検討している。道がそれぞれ狭いので、自主的にセットバックをして、1メートルぐらいバックをして、歩行者に優しいまちづくりをしましょうという検討もしており、その内容を早ければ年度内に地区まちづくり計画素案ということで、まちづくり委員会の場に提案をしたいということを知っている。

【小金井市】説明

武蔵小金井駅の南口は、中央線の連続立体交差事業にあわせて、まちづくりを行ってきて、市街地再開発事業という手法を選び、整備を進めている。当初、南口は一体として再開発事業を行うこととしていたが、当時の財政状況等もあり、第1地区と、第2地区、と2段階に分けて再開発事業を実施することになった。

第1地区について。

再開発事業の実施前の第1地区の土地利用の状況は、狭小な駅前広場や、老朽化した小金井市の公会堂があった。さらに、駐車場も点在しており土地の利用が低未利用といった状況であり、さらに道路幅員が狭いといったことがあり、整備が不十分な状況だった。

これらの地域に係る課題を解決するために、公共施設の整備や不燃共同化を伴う市街地再開発

事業による整備を選択した。なお、再開発事業の施行者については、UR都市機構によって行っている。

具体的なゾーニングだが、第1地区のエリアを3つに分け、1-I街区というゾーンは大規模店舗棟、イトーヨーカドー。次に、1-II街区は、住宅・専門店棟。プラウドタワーやアクウェルモール。さらに、一番東側の1-III街区は、公益・商業業務棟。こちらが市民交流センターとなっており、公会堂の代替の施設になる。隣に商業ビルが配置されている。また、この再開発事業にあわせて、交通広場も整備され、従前の約9倍の広さになっており、この広場の中には、だれでもトイレや交番も整備されており、非常に利便性が高い空間となっている。一方で、これらの施設建築物に係る容積率の緩和として、建物を高度利用することで、セットバックをして空地を生み出しており、コミュニティ広場、通称フェスティバルコートと呼んでいるが、こういった広場を創出することが壁面後退ででき、こちらの広場を使って、農業祭をはじめとした各種催事の会場となっており、地区の賑わいを演出するだけでなく、こういったそれぞれの街区や小金井街道沿い商店街とつなぐ役割を果たしている。

また、従来の区画道路については、拡幅が行われ、より快適な歩行者空間を創出するとともに、新設された区画道路3号は、歩行者優先道路と位置づけており、コミュニティ道路とも呼ばれている。この道路は歩行者優先道路なので、将来的に第2地区と第1地区を一体化して、まちづくりをするのに重要な役割を果たしていく。

最終的には、平成23年度をもって第1地区の市街地再開発事業については完了している。再開発事業によって、交通広場が整備されて、さらにバスの利便性が大幅に向上したということで、周辺の市などからも買い物客が訪れているとともに、市民交流センターでは文化・芸術を発信するなど魅力ある小金井市の玄関口としての役割を果たしている。

第2地区

第2地区については、組合施行による再開発を目指している。第1地区についてはUR施行だったが、こちらは地元の地権者さんが組合をつくって、自分たちで再開発をやるという手法を選んでいる。昨年4月に準備組合が結成された。現在はできるだけ早い都市計画決定を目指しており、関係機関との協議、調整を行い、計画づくりを今進めているというところある。

第2地区においても、敷地内の狭小な道路、緊急車両も入れないような道路が多く見られており、まとまったスペースもないので、歩行者空間が脆弱であるというだけではなく、老朽化した低層木造家屋が密集しているという状況も見られるので、一つは災害が起こったときの防災性や安全性の確保といったものが必要とされているということである。さらに、駅から3分程度という立地条件を考慮すると、地区内に駐車場、駐輪場等の低未利用地が点在しており、非常に賑わいの観点からも不足している。

こうしたことから、第2地区については、防災性・安全性の向上、第1地区や商店街のある小金井街道との賑わいの回遊性の創出が求められていると言える。

こういった課題の解決を図りながら、本市が都心から非常に至近であるといったことや、小金井公園、野川公園などの豊かな自然環境に囲まれているといったことも踏まえ、地元の準備組合としては、開発コンセプトとして、「住んで 過ごして 楽しむ まち『小金井ライフ』の演出」と設定されていると聞いている。

現在第2地区の住民組合で検討されている施設建築物のゾーニングのイメージだが、低層部には「健康・集い・楽しみ・文化」といったことをテーマとして、商業施設といったものや生活サービス施設といったものの展開が計画されていると聞いている。高層部の2棟については、こちらは住宅ということで、優良な住環境を整備するといった形で計画を設定されていると聞いている。

さらに、施設の配置ゾーニングだが、第1地区で整備されたフェスティバルコート、コミュニティ広場と対面するように、第2地区のエリアについても真ん中のところに広場を配置し、歩行者優先の区画道路3号（コミュニティ道路）を通して、既に事業を完了した第1地区と一体的な賑わいを創出するほか、敷地内通路を配置して、小金井街道沿いの商店街などへの人の流れを広げていくなど、周辺地域に配慮された計画づくりを今、地元の第1地区のほうでは計画されていると聞いている。

さらに、地元では、国分寺崖線、「はげ」と呼んでいるが、こちらを彷彿とさせる緑を配置し、施設建築物の低層部のほうを一部バックさせて、そこで生まれる段丘状の構成をつくり、市民が慣れ親しんだ景観、「はげ」の景観を再現するといったような計画をしていると聞いている。

【小金井市】 東小金井駅北口土地区画整理事業について。

駅前の交通広場、4,400平米の駅前ロータリーができる予定。

梶野通りは、将来は幅員20メートルの道路になる予定。

駅前には、区画整理上では1号公園が計画されている。

都市計画マスタープランによる東小金井駅の位置づけだが、総合的なまちづくりの方針ということで、武蔵小金井駅は小金井市の総合拠点ということで位置づけられており、一方、東小金井駅のほうは副次拠点ということで位置づけられている。

施行範囲は、東西660メートル、南北350メートルの逆T字型の形状で、面積は11.0ヘクタール。

事業概要について

事業名称は、小金井都市計画事業、東小金井駅北口土地区画整理事業。事業施行期間は、平成12年に事業認可を受け、平成32年3月31日、平成31年度末ということで今、事業を進めている。権利者数が234名。事業費は全体で140億円。内訳として、国の補助金、東京都の補助金、それから電線共同溝を設置するので、電線管理者の負担金がある。駅前広場内にJRの用地があるので、JRからも負担金を徴収するという計画。

減歩率について

公共減歩率、道路とか公園をつくるための減歩率ということで、27%。さらに減価補償金地区ということで、保留地がとれない地区という状況があり、保留地減歩率は0%。減価補償金による先行買収をやっており、27.12%の減歩率が24.73%まで下がっている。それから、市の施策により先行買収を行っているので、これを公共減歩して公共用地に充てるとということで、全体の減歩率を27.12%から19.80%まで下げたということで施行している。

公共施設の整備は、交通広場4400平米。公園は、1号公園、2号公園、2つの公園を整備していくという計画になっている。全体進捗率は、平成24年度末で、事業費ベースで31.5%。

区画整理の関連事業

J R 中央線の連続立体交差事業。中央線の連続立体交差事業を進めるためにこの事業は始まった。そして、連立交の最大の目的である南北交通網の整備を進めている。

次に、都市計画道路 3・4・11 号線の整備。幅員 18メートルで、延長が北大通りからピーコックの前あたりまで延長 420メートル、東京都建設局の北多摩南部建設事務所が施行中。

次に、都市計画道路 3・4・8号線。幅員は16メートル、延長は北大通りから、富士見通りまでの間で、区画整理区域内は除き延長380メートル。小金井市が施行中。

次に、梶野公園整備。この公園の一部は2号公園ということで、区画整理にて用地を確保して、全体として小金井市の別部署で施行するもの。大部分については既に完成している。全体の面積は1.0ヘクタールの大きな公園。これは防災公園ということで位置づけられている。

公共施設整備

貨物駅跡地の一部を小金井市が買い上げている。区画整理の換地後に公共施設をこの位置に整備するという計画になっている。市民を公募させていただき、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というものを立ち上げさせていただき、どのような公共施設をつくるかということについて検討した。整備時期としては、区画整理が完了する平成31年度末を目途としている。

事業の経過

平成元年に、基本となるA調査というものを行っている。平成7年に、中央線連続立体交差事業の事業認可を取得。平成12年に、東小金井駅北口土地区画整理事業の事業認可を取得。平成5年に区画整理反対・住民の会というのが発足。かなり強い反対運動があり、平成12年に事業認可をしてもなかなか実際には着手できないという状況が続いていた。そこで、平成14年に、住民と話し合う場として、まちづくり懇談会というものを設置、開催させていただいた。

続いて、平成14年、平成17年、平成21年に、3度、まちづくり協議会というものを開催しており、住民との話し合いに丁寧に時間をかけた結果、平成17年に土地区画整理法に基づく審議会委員というものを選任することができた。平成19年に換地設計の説明会の開催にこぎつけられ、平成20年12月に仮換地の指定と、同時に工事着手ということで行っている。平成12年に事業認可を受けてから工事着手まで8年間要した。

来年度にやっと駅前広場に本格的に着手していくという予定になっている。小金井市の方針とし、まず駅前広場に通じるアクセス道路を優先的に行っていくということで進めている。

質疑応答

(早川委員)

地区まちづくり計画の提案の際に、全体で2/3以上の合意を取ることは大変なので、スポットスポットで合意を取って、できたところから任意の共同化等を進めていくことはできないか。

(小金井市)

できたところから任意の共同化を進めることは可能だが、地区まちづくり計画の提案は一定の区域の範囲で行っていただくことになる。

(下吹越委員)

駅前商業地区 I で民間の再開発を検討しているということだが、そうすると他の区域が道路整備等の面で残されてしまわないか。

(小金井市)

地区まちづくり協議会の区域については、1階部分に住宅を禁止することやセットバックを必要とするなどルールを定める予定がある。道路整備等に関しては協議会の方々も課題があると認識している。

(早川委員)

小金井都市計画道路 3・4・8 号線の事業の進捗状況について

小金井市

土地区画整理事業区域内については、既に事業中だが、それ以外の区域については、平成 24 年度に街路事業で事業認可を取得し事業中である。

(下吹越委員)

東小金井駅北口地区、武蔵小金井駅北口地区、武蔵小金井駅南口地区において、それぞれ住民の方々がまちづくりを検討されているが、個々のまちづくりを見ると理解できるが、3つの開発を横に並べるとビジョンが見えない。もう少し大きな枠組みの中で全体のマスタープランを示すなど方向性をしっかりするべきだ。

例えば、武蔵小金井駅南口は大きな商業施設と超高層ビルが建築され、さらに2地区にも同じように商業施設等を展開する計画になっているが、本当にこの地区らしいまちづくりになるのか。2地区においては、昔ながらの街並みがあり、このような環境を生かした個性に富んだまちづくりが必要だと感じる。

(早川委員)

都市計画マスタープランを策定する際に、3地区の優先順位的なものは定めたのか。

(小金井市)

都市計画マスタープランにおいて優先順位を定めることはない。事業計画的なものを別に策定して年度別のスケジュール等を策定する案もある。

(加藤委員)

武蔵小金井駅南口は非常にきれいになり空間もたくさん生まれたが、少し整備されすぎて違うまちになってしまった印象がある。昔ながらの小さなレストランや商店街がなくなってしまった。高層ビルではなくていろんな小さな商店が声をかけられる雰囲気があるそういったまちづくりをしていただきたい。

(宮下委員)

吉祥寺や立川があるので、それに対抗するのではなく、身の丈に合ったまちづくりを進めるべ

きだという意見もある。高層化については、駅周辺に住むことができ、歩いて暮らせ、なるべく車を使わないコンパクトシティを進めるべきだという考えもあるので、バランスを取ることが大事だ。

(市川委員)

商業施設を整備する際には防犯カメラの設置など防犯面での配慮が必要である。

(宮下委員)

駅南北が両方発展することは、よほど大都市ではないと難しいので、南北問題は非常に難しい課題という認識がある。

(小金井市)

武蔵小金井駅北口については、老朽化した大規模店舗が課題となり、地元の方が自主的に勉強会を開き再開発や地区計画を検討している。委員の意見のとおり小金井らしいまちづくりということで、個店ががんばるまちづくりという意見は根強くあるが、古い大きな建物を建て替えるとすると一定高層化していかないと資金面の課題がある。

(早川委員)

東小金井駅南口や新小金井駅周辺には協議会等の設立の動きはないのか

(小金井市)

世帯5人以上で準備会が立ち上げられるので、そういったものが立ち上がれば市としても支援をしていきたいと考えている。