

令和6年度第1回小金井市まちづくり委員会議事要旨

○事務局

都市整備部まちづくり推進課

○開催日時

令和6年8月6日（火）午前9時58分から午前11時30分まで

○開催場所

市役所第二庁舎 501会議室

○出席委員

高見委員長、中村委員、松本委員、長谷川委員、山口委員、瀧山委員、中島委員、若藤委員

○小金井市

白井市長、まちづくり推進課堀池課長、まちづくり係永井係長、肥沼主任、辻本主任、高橋主事

○傍聴の可否

可

○傍聴者数

0人

◎市長挨拶

【白井市長】 会議室が狭くて申し訳ない。現在、新庁舎・新福祉会館建設に向けて進めており、4年後には新庁舎に移転して、しっかり議論できる環境になる予定である。本日は、貫井北町の国家公務員住宅だった場所で計画されている大規模開発事業についてご意見を賜りたく、まちづくり委員会を開催させていただいた。市では一昨年度からこのような大規模開発事業が提案された場合にまちづくり委員会にお諮りさせていただき取り組みをはじめている。

大規模開発事業は、周辺の住民も含めて地域に影響があるので、忌憚のないご意見をよろしくお願ひ申し上げます。

◎議題

(1) 「(仮称) 小金井市貫井北町3丁目計画」について

【高見委員長】議題1、(仮称) 小金井市貫井北町3丁目計画について、事務局から説明願いたい。

【事務局(肥沼主任)】大規模開発事業が予定されている位置は、北大通りの北側、ナンジャモンジャ通りの西側に位置している、以前国家公務員住宅があった場所で、平成18年に都市計画決定した「貫井北町3丁目地区地区計画」の区域内である。地区計画の内容は配布資料のとおりである。

本計画の開発事業者は、「阪急阪神不動産株式会社」、「中央日本土地建物株式会社」、「東急株式会社」、「名鉄都市開発株式会社」の4社で、代理人は株式会社長谷工コーポレーション、まちづくり条例に係る協議や手続きは全て長谷工コーポレーションが担っていて、施工会社も長谷工コーポレーションである。

大規模開発事業土地利用構想届出書には、土地利用構想の基本事項として、土地利用の方針には「地区計画の土地利用の方針に基づき、良好な自然環境を有する立地条件を活かし、周辺地域と調和した住居環境を有する共同住宅を整備する」とある。公共施設・公益的施設の整備の方針には「地区計画の土地利用の方針に基づき、南北に敷地内通路を設ける。地区施設である区画道路3号及び敷地内緑地1号を整備する。また、まちづくり条例に基づき既存道路の中心から3m後退する」とある。周辺環境及び景観の保全の方針には「建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺市街地と調和した形態、意匠にするとともに、落ち着いた色調とする。」とあり、これらを満足させた計画にさせていただく予定である。

建築物計画の概要は、敷地面積が11,316.60㎡、建築面積が5,586.07㎡、構造は鉄筋コンクリート造、地上7階建ての高さ21.99m、延べ床面積は24,631.06㎡、計308戸の共同住宅を予定している。工期は2025年7月上旬から2027年11月下旬を予定している。

土地利用計画平面図のとおり、A～G棟まで分かれており合計で308戸を予定している。また、この開発事業にあわせて南側道路の拡幅を検討しており、現在、市道路管理課と調整している。南側道路に面して整備予定の駐車場や東側道路に面して整備予定の車寄せのエントランスによって、地区計画で定められている幅員3mの敷地内緑地1号が確保できない箇所は、合計面積が満足する

ように足りない分の緑化を別箇所に整備する予定と聞いている。南側道路に面した7台以外の駐車場は、北側の新たに道路として整備される区画道路3号からの通行を予定している。現在も多くの方に利用されている敷地内通路は、人がすれ違える最低限の幅員は確保してもらうこととしている。南側接続部は現在階段のみとなっているが、バリアフリーの観点からスロープの整備も検討してもらっている。

【高見委員長】事務局から概要の説明を受けた。委員のご意見とご質問を受けたいが、私から伺いたい。土地利用の方針は、事業者が提出してきた内容か。

【事務局（永井係長）】大規模開発事業土地利用構想届出書に事業者が記載した内容である。本日の資料は説明会で配布されたもので、土地利用の方針は記載されていない。

【高見委員長】事業者が提出したものかどうかは重要な事である。

【中村委員】仙川沿いの場所で、浸水に対しては注意しなければいけない。仙川は堤防の下を暗渠で抜いている。暗渠が大きな洪水で詰まってしまう懸念がある。事業者はこれらを考えて計画してほしいし、住む人は浸水の可能性があることを認識して住んでほしい。

【事務局（永井係長）】この辺の仙川は水は流れていないし、浸水被害も聞いていないが、ご意見について事業者に伝えようと思う。

【山口委員】周囲住民の圧迫感を考えると、現況4階の建物が7階の建物になるがどうなのか。南側に戸建住宅が多くあるが、立地的には日照はそれほど問題にならないか。

【事務局（永井係長）】もともとの建物は現在もある。日影は建物の北側に落ちるもので、日影図は資料にもあるとおりに検討されていて、説明会でも配布されている。

【中島委員】二点伺いたい。敷地の地下にある防火水槽はどうなるか。災害発生時のはしご車の動線をどうするか。北側道路から建物に接近するためには隅切りなど必要と思われるが、はしご車が接近できるかわからないので事前に相談したい。

【事務局（永井係長）】防火水槽は未定と思われる。注意事項として申し送りする。はしご車は仙川の南側、計画地の北側に新たに整備される道路からになると

思われる。

【高見委員長】計画地は、地区計画に「複合住宅地区」と書いてあるが、複合とは何か。

【事務局（永井係長）】明確な経緯はわからないが、もともと一団地の住宅施設という都市計画が決定されていたが、国家公務員住宅の建替えにあわせてその都市計画を廃止し地区計画を決定した。その際に、仙川の南側は住宅以外の用途も入る可能性があったことから、「複合住宅地区」としていると思われる。

【高見委員長】事業者には「複合」の概念が無いように思われる。今回の開発については、計画と近いものが建設されると思うが、まちづくり委員会と言うべきことは事業者伝えていくべきである。今回の計画は、長い壁のような建物で、南からの風で周辺に相当影響あるが、この規模だと環境アセスメントがかからない。

【松本委員】みどりの配慮がされていないのではと思われるが、みどりを増やすような条件をつけられないか。

【事務局（永井係長）】この図面だとわからないが、地区計画では街区の外周に幅員3mの敷地内緑地を定めておりみどりの誘導を図っている。市としても現在の敷地には桜があつて、残してもらいたいと思っている。今回の計画地の東側の東京都住宅供給公社でも建て替えしているが、既存樹木の保存やみどりを配置するようお願いしており、市としてもみどりを残すという意識は持っている。ただ、今回の計画では施工性の観点で既存の樹木は伐採して建築する計画と聞いている。とは言え、みどりが減らないように思っており、外周の敷地内緑地を整備するようしっかり指導して参りたい。

【中村委員】最近、山手線の内側にはみどりが増えているが、西に行くとだんだん減ってくる気がする。大手町のビルに森などつくって、最初は人工的なものだと思っていたが、5年経ったら良くなっている。開発するならみどりを増やしてほしいと思う。仙川沿いだと桜堤団地が良いので、あのようなものにしてほしい。

【事務局（永井係長）】仙川自体は東京都の管理だが、桜堤団地のあたりは武蔵野市が改修し、管理もしており、改修費や維持管理費等もかかっていると聞いている。

【長谷川委員】現状に比べて戸数が増えるから子供が増えると思われるが、小学

校の受け入れは大丈夫か。

【事務局（永井係長）】現在本市では、小学校の建て替えを順次進めているが、本町小学校の予定は聞いていない。教育委員会と情報共有していきたいと考えている。市としては開発が進んでファミリー世帯増えて人口増は望ましいと思うが、学校環境など影響を及ぼさないように調整していきたい。

【高見委員長】都市計画マスタープランの策定の時に、みどりについて議論があったが、市民も職員も周辺のどこの市にも負けないという感じで、それが市民の意思と思われる。事業者には、都市計画マスタープランをよく読むように言ってほしい。既存の樹木が少しでも残るといいとは思っている。

【松本委員】余談だが、イトーヨーカ堂の前の木は市の管理か。

【事務局（永井係長）】従前個人の所有地にあったものをそのまま残した。現在は民地なので民間管理である。

【高見委員長】私は東京都景観審議会計画部会の委員もしていて、そこでは事業者の計画に意見を言える仕組みで、大手町など高層建物計画に意見を言って修正してもらっている。現行の都市計画に則った計画だから事業者からしたら文句言うなというかもしれないが、まちづくり委員会としては強制力もないけれど、今回の計画も長い壁の建物。すきま開けるとかずらすとか構造的に可能と思われるので、そのような意見を言うべきである。

【山口委員】南側の専用駐車場とは何か。地区計画の敷地内緑地との関係で矛盾していないか。

【事務局（永井係長）】道路拡幅してそこに接道する駐車場、その分の緑地は他で確保するという構想になっていると聞いている。今は事業者の提案の段階で今後調整だが、地区計画にも「やむを得ない理由があるときは、ほかの部分に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。」とある。しかし、住民から「拡幅すると交通量増える、拡幅しないで駐車場つくらないで緑地を作ってほしい」という意見が出ている。拡幅しても東側のナンジャモンジャ通りに抜けられないので、通過交通がすごく増えるわけではないと思うが、周辺住民から意見がある事も含め、意見に真摯に向き合うように指導していく。本日のまちづくり委員会の意見も付して、事業者には検討してもらいたいと思っている。

【高見委員長】まちづくり委員会の存在意義として、強制力はないが、小金井市

の大規模開発ではまちづくり委員会からの意見があると事業者に認識してもらうのも大事だと思う。

【中村委員】まちづくり委員会に事業者も入れて、一緒に議論をしたり、直接意見を言えないものか。

【事務局（永井係長）】以前高見委員長からご意見いただいたが、大規模開発事業が提案された際に、まちづくり委員会にお諮りさせていただき取り組みを始めた。次のステップとしてはあるかもしれないが、まずは市から事業者への指導の流れとして設けている。直接この場に事業者を呼ぶ場合、どのように指導できるのかという事もあり、課題である。

【高見委員長】条例の改正も必要かと思われるし、法に則って計画している中で、の事に対して意見する事になる。

【若藤委員】過去にまちづくり委員会の意見が反映された事例はあるのか。

【事務局（永井係長）】東小金井のヨークフーズが出入り口の関係で変わっている。事業者は、意見が出たら構えるからそれだけでも意味があるとは思う。

【高見委員長】他にいかがか。無ければ、議題1については以上である。

(2) その他

【高見委員長】議題2、その他について、はじめに大規模開発事業の進捗状況について、事務局から説明願いたい。

【事務局（肥沼主任）】以前本委員会で議題とした大規模開発事業の進捗状況について報告する。

1つめの案件は、武蔵小金井駅東側高架下の温浴施設で、令和6年6月19日より工事が開始され、令和7年10月の竣工を目指していると聞いている。

株式会社JR中央線コミュニティデザインのHPでは施設イメージも掲載されていて、「駅高架下に開業する温浴施設！」として、「武蔵小金井駅からほど近い高架下に位置し、鉄道を利用されるお客様にもお気軽にお立ち寄りいただけます。」としている。また、「公園も併設！幅広い世代が交流を楽しめる場に」として、「敷地内には公園も整備し、子どもの遊び場としてだけでなく、イベント会場としての活用を予定しています。」としている。温浴施設の運営会社は株式会社極楽湯となっており、展開するブランドの一つであるRAKU SPAが

令和7年12月にオープンされる予定となっている。

次に、東小金井駅北口のヨークフーズで、令和6年4月15日より工事が開始され、令和7年3月末の竣工を目指していると聞いている。早ければ令和7年4月中のオープンとのことである。以前、まちづくり委員会にてお伝えした内容から一部計画が変更となった箇所がある。先のまちづくり委員会にて報告した際は並行して警察協議を行っていたため、暫定の図面となっていたが、警察からの指導により駐車場の出入り位置に変更があった。変更前は駐車場の出入口が北側にある他、入口だけの西側と、出口だけの東側の3か所の駐車場出入り計画となっていたが、出入口を一つに集約するよう警察から指導があり、北側のみの出入りとし、西側と東側は固定式バリカーにて閉鎖することとなった。

最後に、先ほど説明したヨークフーズの西側、20階建てを建設予定の(株)ゴールドクレストの案件である。令和6年7月23日より工事が開始され、令和8年12月の竣工を目指していると聞いている。

市民の方から提出いただいた意見書や前回のまちづくり委員会に出た意見を集約し、株式会社ゴールドクレストには市から助言を提出した。内容は「1 周辺住民等の意見について」「2 駐車場について」「3 緑地について」「4 南側貫通通路について」記載しており、株式会社ゴールドクレストには助言を踏まえ、より良いまちづくりとなるように引き続き検討をいただいている。

現在(株)ゴールドクレストがホームページも作成されており、名称を「クレストプライムタワー東小金井」とし、イメージ図も公開されている。

【高見委員長】事務局から説明を受けた。委員のご意見とご質問を受けたい。

【高見委員長】(株)ゴールドクレストの案件は、何階建てだったか

【事務局（永井係長）】20階建て。外構はこれからだが、まちづくり委員会の意見も指導助言に反映している。

【若藤委員】完成はいつか。

【事務局（永井係長）】令和8年12月予定である。

【高見委員長】武蔵小金井駅南口の高さはどうだったか。

【事務局（永井係長）】95mである。

【高見委員長】従前の計画と、まちづくり委員会後の計画があると良い。公開できるものはしていったほうが良い。

【高見委員長】ヨークの土地所有者は誰か。

【事務局（永井係長）】所有者は公益財団法人東京都都市づくり公社で株式会社イトーヨーカ堂が定期借地である。

【山口委員】温浴施設は、駐車場はあるか。

【事務局（永井係長）】駐車場はない。

【松本委員】温浴施設は、プールか、お風呂か。

【事務局（永井係長）】お風呂と聞いている。

【高見委員長】次に、武蔵小金井駅北口地区に係る都市計画（原案）について、事務局から説明願いたい。

【事務局（肥沼主任）】武蔵小金井駅北口地区に係る都市計画（原案）について報告する。7月19日（金）に宮地楽器ホール大ホールにて都市計画法に基づく説明会を開催した。本日の配布資料は、説明会の資料で、説明会参加者は約130人だった。現在、都市計画法及びまちづくり条例の規定に基づいて原案の縦覧及び意見書の募集をしている。今後、それらを取りまとめたうえで集約、東京都との協議を経て、都市計画案を作成し、都市計画案の縦覧および意見書をした後、都市計画審議会へ付議し、答申をいただき、年内の都市計画決定告示を目指している。

【事務局（永井係長）】配布しているパンフレットの表紙が完成イメージとなっている。

【高見委員長】事務局から説明を受けた。委員のご意見とご質問を受けたいが、私から伺いたい。地区計画の資料があるが、一般の人が利用する通路などはどこを見ればどうなるかわかるのか。

【事務局（永井係長）】地区計画（原案）の資料の、後ろから2枚目にある「計画図3（地区施設及び高さの最高限度）をご覧頂きたい。区画道路1号がムサコ通りで、ここを少し拡幅して、北側に歩道2.5m、南側に車道4mの歩車分離の道路に歩道状空地、ボラードも設けて整備し直そうと考えている。南側街区の東側、西側に広場を設けて、緑豊かな外構にしていきたい。北側施設屋上にも広場を設けて、屋上広場として開放できるような空間とし、南北の施設間をつなぐデッキを整備する。再開発によりみどりも誘導して参りたい。

【高見委員長】ムサコ通り沿道は店舗が入るか。

【事務局（永井係長）】ムサコ通り北側建物は商業と駐輪場を整備して、北口にきてもらう事とムサコ通り沿道の商業が連続するよう考えているが、南側建物は南側が駅前広場、東側が小金井街道となりムサコ通りが駐車場の入口にならざるを得ないため、店舗入口が面するかは微妙なところである。

【高見委員長】ムサコ通り沿道がメインの商店街の通りになるなら、裏側っぽくならないと良い。

【松本委員】現在の金融機関はどうなるか。

【事務局（永井係長）】工事中は別店舗で営業できるよう調整するようだが、完了後に銀行がここにもどるかまでは決まっていない。

【中村委員】イメージ図を見ると緑が少ない印象。もっと大きい木が良い。三鷹駅の北口が良い。

【事務局（永井係長）】これでも相当高木でこれ以上だと管理が難しい。三鷹駅の北口よりは緑化率は高いと思う。

【中村委員】ムサコ通りはイメージ図のように広がるのか。

【事務局（永井係長）】道路空間はそんなに広がらないが、歩道状空地もつくる。

【高見委員長】組合施行か。市は権利者か。

【事務局（永井係長）】組合施行である。市は権利者ではない。

【高見委員長】他にいかがか。なければ、本日の議事を終了とさせていただくが、最後に一言申し上げたい。

小金井市ではまちづくり条例がありまちづくり委員会を設置しているが、これまではあまり活用されていなかったもので、最近は大規模開発について委員会での意見を聞いている。都市計画の法体系の中では、開発に対しては民主的であるが、小金井市には、まちづくり委員会という審議会があり、開発にあたっては皆でやっていくという環境を整えるのが大事である。

それでは、まちづくり委員会を閉会させていただく。