

令和6年度第2回

小金井市都市計画審議会会議録

出席説明員

副市長	神山伸一		
都市整備部長	若藤実	環境部長	柿崎健一
都市計画課長	田部井一嘉	まちづくり推進課長	堀池浩二
環境政策課長	岩佐健一郎	農業委員会事務局長	島田泰吉

事務局職員出席者

都市計画課都市計画係長	飯村浩明	まちづくり推進課まちづくり係長	永井紘作
環境政策課緑と公園係長	小林勢	都市計画課都市計画係主任	外山義久
まちづくり推進課まちづくり係主任	肥沼祥	まちづくり推進課まちづくり係主任	辻本晋吾
環境政策課緑と公園係主任	井上英里	環境政策課緑と公園係主任	関口雅也
都市計画課都市計画係	高橋麻衣	都市計画課都市計画係	青木昂

【田部井都市計画課長】 皆様、こんにちは。まだお見えになっていない委員もいらっしゃいますが、定刻になりましたので、令和6年度第2回小金井都市計画審議会を開会いたします。

本日は御多忙中のところ、御出席いただきましてありがとうございます。

初めに、委員の出席状況について御報告申し上げます。審議会委員19名中16名の御出席をいただいております。（遅れて渡辺委員が到着して17名）小金井市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、半数以上の出席を得ておりますので、会議は成立していることを御報告申し上げます。

また、本間委員、出戸委員は本日御都合により欠席されるとの御連絡をいただいております。

また、品田委員の代理として、小金井警察署交通課長の並木様、丸田委員の代理として、小金井消防署予防課長の中島様に御出席いただいております。

申し遅れましたが、私は事務局を担当しております都市計画課長の田部井でございます。よろしく願いいたします。着座にて失礼をいたします。

本題に入る前に、何点か説明させていただきます。まず、会議についてですが、会議録作成のため、発言の際にはお名前を名乗っていただいてから御発言いただきますようお願いいたします。また、お車でいらっしゃる方で、まだ駐車券をお持ちの方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

【田部井都市計画課長】 それでは、本日の資料を確認させていただきます。本日の資料は、皆様の席に配付しております「令和6年度第2回小金井市都市計画審議会次第」、「都市計画審議会委員名簿」と、事前に送付しております、資料1「小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定（案）（小金井市決定）」、資料2「小金井都市計画地区計画の決定（案）（小金井市決定）」、資料3「小金井都市計画高度利用地区の変更（案）（小金井市決定）」、資料4「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案に対する事前提出意見及び市の見解について」、資料5「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案説明会質疑応答議事要旨」、資料6「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案の意見書の要旨及び市の見解」、資料7「小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」です。

そして、追加で御送付しております、資料8「小金井都市計画第一種市街地再開発事

業の決定（案）（小金井市決定）に対する意見書の要旨について」、資料9「小金井都市計画地区計画の決定（案）（小金井市決定）に対する意見書の要旨について」、資料10「小金井都市計画高度利用地区の変更（案）（小金井市決定）に対する意見書の要旨について」、資料11「優先整備路線の検証について（報告）」でございます。

数が多くて恐縮ですが、資料の不足等がございましたらお申し出いただければと思います。失礼いたしました。

それでは、市長の白井が公務のため、副市長の神山より御挨拶申し上げます。

【神山副市長】 皆さん、こんにちは。副市長の神山でございます。本来であれば市長の白井が御挨拶申し上げるところではございますが、本日、公務出張のため、出席ができませんでしたので代わって挨拶をさせていただきます。

都市計画審議会委員の皆様方におかれましては、日頃より小金井市の都市計画行政に御理解、御協力を賜りまして、誠にありがとうございます。都市計画審議会では、各分野の専門家の皆様に都市計画に関する様々な事項を御審議いただいているところでございます。

本日は、「小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」、「小金井都市計画地区計画の決定について」、「小金井都市計画高度利用地区の変更について」、「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」を御審議いただく予定でございます。

また、優先整備路線の検証について御報告をさせていただきます。案件の詳細につきましては、後ほど担当より御説明させていただきますが、様々な視点で御意見をいただければと存じます。

今後とも小金井市の都市計画行政に御理解、御協力を賜りますことをお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

【田部井都市計画課長】 ありがとうございました。

続きまして、市理事者、事務局を紹介させていただきます。副市長の神山でございます。

【神山副市長】 神山でございます。よろしく申し上げます。

【田部井都市計画課長】 都市整備部長の若藤でございます。

【若藤都市整備部長】 若藤でございます。よろしく願いいたします。

【田部井都市計画課長】 まちづくり推進課長の堀池でございます。

【堀池まちづくり推進課長】 堀池です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 そのほか事務局員でございます。

【事務局】 よろしく願いいたします。

【田部井都市計画課長】 それでは、次第に沿って進めさせていただきます。2、会長選出でございます。本日は会長の任期満了後初めての審議会のため、会長が不在となっております。会長選出までの議事につきましては座長に進行していただくこととなりますが、座長につきましては、慣例により、学識経験のある委員の中で小金井市都市計画審議会に長期にわたり就任していただいている方をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【田部井都市計画課長】 ありがとうございます。御異議なしとのことでございますので、僭越ではございますが、御指名させていただきます。

邊見委員には長期間にわたり本委員会の委員に就任していただいておりますので、座長をお願いいたします。邊見委員、座長席へお願いいたします。

【邊見委員】 ただいま座長に御指名いただきました邊見でございます。会長が選出されるまでの間、私が座長を務めさせていただきます。

では、早速ですが、議事に入ります。議題は会長の選出についてでございます。会長の選出について事務局から説明をいただければと思います。

【田部井都市計画課長】 会長の選出につきましては、小金井市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は、第3条第1項第1号の委員、学識経験のある者のうちから委員の選挙により定められておりますので、学識経験委員6名の中から選挙により選出させていただきます。

【邊見委員】 会長の選出は、学識経験委員の中から選挙で行うとのことでございます。他の選挙の方法について事務局より提案等があれば、お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 選挙の方法につきましては、これまでは指名推選で選出いただいております。

【邊見委員】 選挙の方法について事務局から提案がございましたが、前例に従いまして指名推選でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【邊見委員】 異議がないようでございますので、指名推選で行いたいと思います。

それでは、どなたか推薦をお願いいたします。土屋委員。

【土屋委員】 土屋です。今、学識経験者、学識委員の中からと説明がありましたので、東京都立大学で都市計画や都市防災を専門にされており、かつ前期も委員長を務めていただいた市古委員が適任だと思いますので、市古委員を推薦させていただきます。

【邊見委員】 ただいま、会長に市古委員が推薦されましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【邊見委員】 異議なしとのことでございますので、市古委員を会長に選出させていただきます。

それでは、会長が決まりましたので、座長の任務を終了させていただきます。委員の皆様への御協力に感謝を申し上げます。

【田部井都市計画課長】 ありがとうございます。会長が選出されましたので、市古委員は会長席のほうへお願いいたします。これから席次表をお配りいたします。

それでは、お手元の次第に従いまして進行させていただきます。

続きまして、3、案件付議でございます。本日御審議いただきます案件、付議4件を副市長の神山から読み上げさせていただきます。

【神山副市長】 小金井市都市計画審議会会長、市古太郎様。

小金井市都市計画審議会条例第1条の規定により、次の事項について審議会に付議いたします。

小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

小金井都市計画地区計画の決定について

小金井都市計画高度利用地区の変更について

小金井都市計画生産緑地地区の変更について

以上、御審議いただきますようよろしくお願い申し上げます。

【市古会長】 承りました。

【田部井都市計画課長】 ありがとうございます。ここで副市長の神山は公務のため退席させていただきます。

【神山副市長】 よろしくをお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 では、ここからは市古会長に審議会の進行をお願いいたし

ます。

【市古会長】 承知いたしました。それでは、通知にもございましたように、案件が多くございますので、早速、審議のほうに入らせていただければと思います。

ただいまから、令和6年度第2回小金井市都市計画審議会の議事を進めさせていただきます。議題に先立ちまして、会長職務代理者の指名をさせていただきます。

小金井市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理するとなっております。この規定に基づきまして、私のほうから指名させていただきます。

学識経験者の中でも都市計画に関する知識と経験が豊富で、前職務代理者でもある邊見委員に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 ありがとうございます。御異議がないようですので、お願いいたします。邊見委員、一言お願いいたします。

【邊見委員】 職務代理に御指名をいただきました邊見でございます。会長をサポートして、会の運営に少しでもお役に立てればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【市古会長】 ありがとうございます。

それでは、お手元に差し上げております次第に従いまして、進行させていただきます。

本日御審議いただく案件は、付議4件と報告1件でございます。本日の案件は、武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画決定及び変更で、案件1は、小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定について、案件2は、小金井都市計画地区計画の決定について、案件3は、小金井都市計画高度利用地区の変更についてでございます。

都市計画の案件は3つございますが、双方が関連しておりますので、説明と審議は一括して行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 ありがとうございます。それでは、そのように進めさせていただきます。では、案件1から案件3につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

【若藤都市整備部長】 それでは、武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画案について、パワーポイントにて説明をさせていただきます。説明時間はお

おむね40分程度を予定してございます。少し長くなりますが、よろしく願いいたします。それでは、着座にて説明をさせていただきます。

初めに、説明の流れでございます。1、まちづくりの経緯、2、上位計画の位置づけ、3、都市計画決定及び変更の案について、4、スケジュールの順で説明をいたします。

最初に、まちづくりの経緯について御説明申し上げます。武蔵小金井駅北口のまちづくりにつきましては、平成20年に地元の商店会を中心に、商店街の活性化を目指すため武蔵小金井駅北口再生協議会が発足され、地元発意によるまちづくりが進められてきました。その後、平成24年には武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり調査報告書をまとめ、今後の北口のまちづくりとして目指していく目標や具体的な制限等について整理されました。

一方で、同時期頃から、駅前広場に面する街区全体での市街地再開発事業が検討され始め、平成27年4月に準備組合が設立されました。しかしながら、事業費高騰などから駅前街区全体での事業が困難な状況になり、平成30年3月に準備組合は解散されました。ただ、その後も、継続してまちづくりの検討に取り組み、できる範囲でということで、街区の東側の区域だけで令和3年3月に再度準備組合を設立し、事業を進めていくこととなりました。その後、北側敷地も範囲に含める等の変更があり、現在の範囲となっております。

市では、もともと武蔵小金井北口再生協議会が検討されていた北口のまちづくりの考え方を基に、改めてまちづくりの目標や具体的な制限等についての考え方をまとめ直し、令和5年11月に武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針を定めました。

その後、準備組合から示された事業計画素案を基に、武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業の都市計画手続資料を委託により作成いたしました。

それらを踏まえて、今回、市としての都市計画決定及び変更の原案をまとめ、今日に至るまで、都市計画原案の説明会や原案の縦覧及び意見書の受付、その後、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を経て、本日の都市計画審議会の開催に至っております。

なお、武蔵小金井駅北口再生協議会と準備組合は別の組織となっており、武蔵小金井駅北口再生協議会は、商店会の方々が中心となって商店街の活性化を目指すための検討を、準備組合は、地元地区内の権利者が駅前広場に面する街区の東側と北側を一体的に開発する検討をそれぞれ行ってきており、市はその両方をつなぐ役割をさせていただきながら、

3者で協力して北口のまちづくりを提供してまいりました。

次に、上位計画の位置づけについてです。都市計画手続に着手するに当たり、武蔵小金井駅北口における東京都及び市の上位計画との整合性について確認しています。

最初に、東京都の上位計画です。「多摩19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、武蔵小金井周辺を「枢要な地域の拠点」と位置づけております。「枢要な地域の拠点」では、地域特性に応じた都市機能の集積を図るとしています。

武蔵小金井の将来像として、「都市基盤の整備が進み、回遊性が向上するとともに、商業、公共・公益施設、居住などの機能が集積した、にぎわいのある枢要な地域の拠点を形成」としています。

次に、都市再開発の方針です。武蔵小金井駅北口は「2項地区」に位置づけられており、小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図るとしております。

続いて、市の上位計画です。小金井市都市計画マスタープランでは、武蔵小金井駅周辺を「中心拠点」と位置づけ、「商業、業務及び居住など様々な活動を支える都市機能が集積する武蔵小金井駅周辺を、にぎわいを形成する市の中心としての役割を担う中心拠点として位置づけます」としています。

次に、令和5年11月に策定した武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針についてです。武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針は、平成24年にまとめられた武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり調査報告書の内容をベースにしつつ、現在の都市計画マスタープランの位置づけ等を踏まえて策定しています。都市計画マスタープランの将来像を実現するために、より具体的な武蔵小金井駅北口のまちづくりの方向性を示しています。

後ほど御説明いたします都市計画決定及び変更の都市計画案は、地元からの提案及び本方針に基づき作成したものになります。

本方針の適用範囲は、赤枠で囲まれた区域を対象としており、地区計画の範囲を同様の区域としております。

それでは、具体的な都市計画案の内容について説明をさせていただきます。今回、都市計画の決定及び変更の案件は、①第一種市街地再開発事業の決定、②地区計画の決定、③高度利用地区の変更の3つでございます。いずれも小金井市決定の権限があるものでございますので、事業の大枠を定める都市計画の内容について御説明をさせていただきます。

まず、今回の都市計画決定及び変更のきっかけである第一種市街地再開発事業についてでございます。お配りしている資料1の説明になります。

まず、市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等の細分化された地区の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、快適で安全なまちづくりを推進する事業でございます。

今回の事業の施行区域は、武蔵小金井駅北口の駅前広場に接する区域と、ムサコ通りを挟んで北側の区域でございます。事業名称は「武蔵小金井駅北口駅前東地区第一種市街地再開発事業」で、施行区域面積は約0.6haでございます。公共施設の配置と規模は、道路として区画道路1号です。現在の幅員約6.3mを幅員6.7mの道路とするものです。

続いて、建築物の設備についてです。まず、南側敷地、A街区です。建築面積は約1,800㎡、延べ床面積は約48,200㎡、容積対象の床面積は約30,100㎡です。主要用途は住宅、店舗、駐車場等を予定しています。高さの限度は130mとしています。

次に、北側敷地、B街区です。建築面積は約860㎡、延べ床面積は約3,400㎡、容積対象の床面積は約2,600㎡です。主要用途は、店舗、自転車駐車場等を予定しています。高さの限度は21mとしています。

続いて、建築敷地の整備についてです。南側敷地、A街区は、建築敷地面積が約3,430㎡で、北側敷地、B街区は、建築敷地面積が約1,770㎡です。敷地内に約860㎡の広場や歩道状空地等を確保し、市街地環境の向上を図るものとしています。

住宅建設の目標としては、計画戸数を415戸、延べ床面積は約42,000㎡、容積対象の床面積は約28,500㎡としております。

こちらは準備組合が作成しました現時点でのイメージパースです。施設周辺に歩道状空地や広場を設け、緑地を配置するなど緑豊かな案となっております。

第一種市街地再開発事業については以上です。

続いて、武蔵小金井駅北口地区のまちづくりの方向性を示した地区計画について説明いたします。

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけてまちづくりを進めていく手法です。地区整備計画という具体的なまちづくりの手法を定めた区域については、

道路や広場などの地区施設の整備、建物用途や高さ、壁面の位置の制限などの規制・誘導によるまちづくりが進められます。

今回決定する地区計画は、容積適正配分型地区計画です。適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、地区特性に応じた容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成を図るため、地区整備計画の区域を区分し、各々の容積率の最高限度等を定めるものです。

下の図のように、市街地環境の保存を図る区域では、容積率を低く抑え、高度利用を図る区域では、容積率を高く設定するものです。今回の都市計画決定を予定している地区計画の範囲につきましては、赤枠で囲った範囲ですが、この範囲は、上位計画で御説明しました「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」の対象範囲を区域としています。

それでは、個別の項目について説明させていただきます。

資料2では1ページになります。地区の名称は「武蔵小金井駅北口地区地区計画」、地区の位置は本町五丁目地内、地区の面積は約2.8haです。

計画の目標についてでございます。最後の4行を読ませていただきます。

本地区では、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針で掲げる「楽しく歩けるまち、にぎわいのある魅力的な商店街に再生することで、市民生活の利便性と快適性の向上に資し、地域個性としての文化を受け継ぎ、文化を創り出し、土地の価値、建物の価値を向上させ、まち自体の価値を高め、小金井市の中心拠点にふさわしい地区に再生し、輝く小金井へとつなげる」ことを目標としています。

次に、土地利用の方針についてです。資料2では1ページ下から2ページ上になります。こちらも「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」の文言を記載してございます。

本地区計画では、地区を5つに区分し、方針を定めています。

まず、1、駅前街区地区です。「駅前街区地区は、大規模開発事業を誘導し、市の玄関口としてふさわしい中心拠点の形成を図る。大規模開発事業に当たっては、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、まとまったオープンスペースの整備や緑の配置と併せて、商業、業務及び都市型住宅等の高度な集積を図る施設を誘導する。また、ムサコ通り側は、ムサコ通り沿道地区と一体となった商店街のにぎわい形成を図る」としています。

次に、2、ムサコ通り沿道地区です。「ムサコ通り沿道地区は、武蔵小金井駅北口地区のにぎわいの中心軸となる商店街の街並みとして、商業施設が連続して顔を見せる交流空

間の形成を図る」としています。

次に、3、仲通り沿道地区です。「仲通り沿道地区は、個性的な店舗が立地していることから、現状の環境を維持することとし、今後、地元商店街によるまちづくりの進展に応じて新たな土地利用を誘導する」としています。

次に、4、小金井街道沿道地区です。「小金井街道沿道地区は、道路整備に伴い中高層建築物が立ち並んでいることから、延焼遮断帯としての機能を維持するとともに、引き続き幹線道路にふさわしい商業、業務及び都市型住宅等が調和した土地利用を誘導する」としています。

最後に、5、住商複合市街地地区です。「住商複合市街地地区は、クリニックや個店が多く立地するほか集合住宅も増加し、複合的な市街地が形成されていることから、良好な居住環境を維持するとともに、周辺商業と調和の取れた複合市街地の形成を図る」としています。

次に、地区施設の整備の方針についてです。資料2では2ページになります。市街地再開発事業を行う区域において、地区施設を定めます。初めに、区画道路です。「区画道路1号は、歩車分離を図るとともに、開発による空地等を活用し、快適な歩行者空間を整備します。また、区域西端の道路（競技場通り）は、将来の開発等に併せて、道路の拡幅、改良等を検討し、通過交通に適した道路とし、道路交通の円滑化及び快適な歩行者空間を整備する」としています。

続きまして、広場です。「人が集まり交流する空間として広場を整備する。なお、災害時には避難スペースとしても活用できるような空間を誘導する。広場1号は、人を導き、集う・憩いの場としての空間を整備する。駅前からムサコ通りへ人々を誘導し、街の回遊性を高めるだけでなく、ベンチ等を設置し、世代を超えた人々の交流や待ち合わせ等ができる空間を整備する。また、広場1号の西側が大規模開発される際には、広場1号と連続した広場を整備する。広場2号は、小金井街道の歩道と連続した広場とし、快適な歩行者空間を確保しつつ、商業のにぎわいがにじみ出るような滞留空間を整備する。広場3号は、施設の屋上空間を生かした広場とし、屋上緑化を図り、人々が集う・憩いの場としての空間を整備する」としています。

次に、立体歩行者通路です。「ムサコ通り南北をつなげる歩行者デッキを整備するとともに、地上階から歩行者デッキと広場3号を結ぶ縦動線を整備する」としています。

緑道です。「十分な植栽を整備し隣接地との離隔を適切に確保するとともに、快適な歩行者空間を整備する」としています。

歩道状空地です。「安全で快適な歩行者空間の創出するため、歩道状空地を整備する」としています。

次に、建築物等の整備の方針についてです。資料2では3ページになります。

- 1、商店街としてにぎわいを保つため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3、安全で快適な歩行者空間の確保や、周辺の街並みへの圧迫感等に配慮したみどり豊かな空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。

- 4、周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

駅前街区地区は、市の中心拠点形成のための機能集積による高度利用を図るとともに、武蔵小金井駅南口の構造建物と併せ、駅を中心とした高層建物群の形成を誘導する高さとする。ムサコ通り沿道地区は、北側の既成市街地への影響等も考慮し、良好な商店街の街並みの形成や建物の更新を図るため、高さを抑え、統一感のある街並みとなるよう誘導する。

- 5、秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。

- 6、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針に沿った土地利用と良好な街並みの形成を図るため、区域内で適正に容積配分を行う。市の玄関口としてふさわしい中心拠点を形成し、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、商業、都市型住宅等の高度な集積を図るべき駅前街区地区Aには、指定容積率より高い容積率を、にぎわいが連続する商店街の街並みの形成のため高さを抑えつつも統一感のある街並みとなるよう誘導するムサコ通り沿道地区Aには、指定容積率より低い容積率を定めることにより、北側の既存市街地への影響等を考慮したメリハリのある整備の促進とまとまったオープンスペースの確保等を行い、地区全体として多様な魅力的な複合市街地の形成を図る」としています。

続いて、地区整備計画について説明いたします。資料2では4ページになります。地区整備計画の区域について、具体的な制限を定め、規制・誘導によるまちづくりを進めます。面積、約1.0haについて、地区整備計画を定めます。

まずは、地区施設の配置及び規模についてです。道路としては、区画道路1号、幅員6.7m、延長約80mを定めます。

その他の公共空地では、広場1号、面積約720㎡、広場2号、面積約140㎡、広場3号、面積約300㎡、屋上広場です。

緑道、幅員4m、延長約80m、歩道状空地1号、幅員3m、延長約210m、歩道状空地2号、幅員1m、延長約80m、立体歩行者通路、幅員3m、延長約30m、2階以上に設け、広場1号と広場3号に接続。

地区施設を位置づける趣旨は、先ほど御説明させていただいた「地区施設の整備の方針」のとおりでございます。

続いて、建築物等に関する事項についてです。

地区区分の名称及び面積については、駅前街区地区Aは約0.6ha、ムサコ通り沿道地区Aは約0.2ha、ムサコ通り沿道地区Bは約0.2haでございます。

各制限の内容について、駅前街区地区A、ムサコ通り沿道地区A及びBのそれぞれの事項について説明をいたします。

まず、建築物等の用途の制限についてです。

駅前街区地区Aでは、建築してはならない建築物について記載しており、1として、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの、2、工場（建築基準法別表第2（に）欄に定めるもの）、3、倉庫業を営む倉庫、4、前3項に附属するものが制限されます。

ムサコ通り沿道地区A及びBでは、建築してはならない建築物について記載しており、区画道路1号及び計画図に示す道路A（ムサコ通り）に接する敷地に制限がかかります。

1として、3階以下の部分のうち、区画道路1号及び計画図に示す道路A（ムサコ通り）に面する建築物の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物、2、自動車車庫、3、倉庫、畜舎及び工場、4、1階の部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物が制限されます。

ムサコ通り沿道地区A及びBにおいては、3階以下のムサコ通りに面する建築物の部分について自家用住宅を除く住宅を制限しておりますが、これは「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」で示しております。にぎわいが創出されるように各施設の上層階まで商

業施設を誘導し、にぎわいが連続する街並みを誘導するための内容となっております。

なお、ムサコ通りに面していない部分については、住宅が可能となっております。

次に、建築物の容積率の最高限度についてです。

駅前街区地区Aでは、680%としています。ただし、後ほど御説明いたします高度利用地区に関する都市計画に適合する建築物は、当該高度利用地区の都市計画で定めるところによるとしています。

ムサコ通り沿道地区Aでは、150%としています。

建築物の容積率の最高限度については、先ほど御説明しましたとおり、容積適正配分を行っており、ムサコ通り沿道地区Aは、にぎわいが連続する商店街の街並みの形成のため、高さを抑えつつも統一感のある街並みとなるよう誘導するため、指定容積率より低い容積率を指定し、駅前街区地区Aは、市の玄関口としてふさわしい中心拠点を形成し、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、商業、都市型住宅等の高度な集積を図るため、指定容積率より高い容積率を指定しております。なお、ムサコ通り沿道地区Bでは設けておりません。

次に、建築物の容積率の最低限度です。駅前街区地区Aでは、200%としており、ムサコ通り沿道地区Aでは、50%としています。こちらも、ムサコ通り沿道地区Bでは設けておりません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度です。駅前街区地区A及びムサコ通り沿道地区Aにおいて、500㎡としています。こちらも、ムサコ通り沿道地区Bでは設けておりません。

次に、壁面の位置の制限です。駅前街区地区Aでは、1号壁面線として、道路境界線より3メートルの制限を設けます。ムサコ通り沿道地区Aでは、2号壁面線として、道路境界線より1mの制限を、3号壁面線として、敷地境界線より4mの制限を設けます。こちらも、ムサコ通り沿道地区Bには制限を設けておりません。

次に、建築物等の高さの最高限度についてです。こちらも「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」の高さの考え方にに基づき設定しています。

駅前街区地区Aでは、130mとしております。ムサコ通り沿道地区A及びBでは、21mかつ地上5階以下としており、良好な商店街の街並みの形成や建物の更新を図るために、高さを抑え、統一感のある街並みとなるよう誘導することとしております。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてです。こちらは、駅前街区地区A、ムサコ通り沿道地区A及びBの共通事項となっており、「建築物等の形態、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」としております。

地区計画については以上です。

最後に高度利用地区について御説明します。

まず、高度利用地区とは、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る都市計画制度です。

再開発事業と同時に決定することが多く、都市計画で定める指定建蔽率の低減、壁面の位置の制限、空地を確保することなどに応じて、容積率の緩和を受けることができる制度です。

資料3では1ページになります。区域をAゾーン、Bゾーンに区分しており、区域及び面積をAゾーン約0.4ha、Bゾーン約0.2haとしています。

建築物の容積率の最高限度については、Aゾーンでは、東京都の指定基準に基づき、建蔽率の最高限度を指定建蔽率から30%減じ、広場等を25%以上設置、道路境界線から3m以上の壁面の位置の制限を定めた場合の容積率200%緩和を適用して、Aゾーンでは880%となり、こちらは地区計画において、容積率の最高限度を680%に適正配分した上で、200%の緩和となっております。

建築物の容積率の最低限度は200%、建築物の建蔽率の最高限度は50%、建築物の建築面積の最低限度は200㎡、壁面の位置の制限は3mとしています。

なお、Bゾーンについては、容積率の緩和は行いませんが、容積率の最高限度は150%、容積率の最低限度は50%、建蔽率の最高限度は80%、建築面積の最低限度は200㎡、壁面の位置の制限は1mとしています。

高度利用地区の制度を活用するに当たっては、敷地内に一定以上の緑化を図ること、地球温暖化対策のための環境に配慮した建築物の設計、大規模災害時における自立性を高めるための防災備蓄倉庫の整備なども義務づけています。

高度利用地区については以上です。

以上が、今回都市計画を決定及び変更する案件でございます。

最後に、これまでの都市計画手続の経過について御説明いたします。令和6年7月19日に都市計画原案の説明会を開催いたしました。配付しております、資料4「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案に対する意見及び市の見解について」、資料5として「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案説明会質疑応答議事要旨」を御覧ください。

資料4は、原案説明会に先立ち、事前に御意見、御質問の受付を行っており、御意見、御質問とそれに対する市の見解を示した資料になります。資料5は、説明会当日の質疑応答をまとめた議事要旨の資料でございます。

説明会の参加者は130人で、内訳としましては、地区計画区域内が41人、地区計画区域外が89人となっており、質疑応答は2人の方からございました。詳細は資料をお読み取りいただければと存じます。

続いて、7月26日から、都市計画法第16条に基づき、都市計画原案の縦覧を2週間、意見書受付を3週間行っております。都市計画原案の意見書の要旨については、資料6「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案の意見書の要旨及び市の見解」を御覧ください。

意見書は、20通、15人、7団体から御意見をいただきました。意見書の要旨としましては、都市計画に関する意見とその他の意見に大きく分類しております。小金井市の見解としましては、武蔵小金井駅周辺の上位計画の考え方や再開発事業の公共性、地区計画の考え方などをお示ししております。

その後、9月17日から都市計画法第19条第3項に基づく東京都協議を経て、10月9日から都市計画法第17条に基づき、都市計画案の縦覧・意見書の受付を2週間行っております。

配付しております資料8から資料10が、都市計画案に対していただいた意見書の要旨をまとめた資料でございます。資料8は、第一種市街地再開発事業に対する意見書の要旨、資料9は、地区計画に対する意見書の要旨、資料10は、高度利用地区に対する意見書の要旨となっております。

意見書の提出の際に、どの都市計画案に対する御意見かをお示しいただいておりますので、第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区の都市計画案ごとに、賛成意見、反対意見、その他の意見に分けて整理をしております。さらに、賛成意見に関するものを

都市計画に関する意見としてまとめております。

まず、資料8を御覧ください。第一種市街地再開発事業に対する意見書は4通、2人、2団体から提出があり、賛成意見に関するものが3件、反対意見はなし、その他の意見が1件となっております。

賛成意見としましては、「再開発事業を早期に進めてほしい」などの御意見をいただきました。市の見解としましては、上位計画の位置づけや地元のまちづくりの経緯などをお示しし、再開発事業についてスピード感を持って推進していきたい、としております。

また、その他の意見としまして、「小金井市の特徴を生かした植栽計画をしてほしい」との御意見をいただきました。市の見解としましては、積極的に緑化を進め、実現されるよう指導するとしております。

資料9の地区計画、資料10の高度利用地区につきましては、3通、1人、2団体から提出があり、賛成意見に関するものが3件、反対意見およびその他の意見はございませんでした。賛成意見に関するものは、第一種市街地再開発事業と同様の内容となっておりますので、資料を御確認いただければと存じます。長くなりましたが、資料の説明は以上となります。

なお、再開発準備組合からは、今後、準備組合から組合への移行、権利変換計画の認可、工事着工と事業が具体化していき、おおむね令和11年度に事業が完了するよう御検討されていると聞いております。説明は以上です。ありがとうございました。

【市古会長】 ありがとうございました。

それでは、これより質疑を行いたいと思います。御意見があります委員の方は挙手をお願いいたします。土屋委員、お願いします。

【土屋委員】 土屋です。事前に資料を送っていただいて、一応目を通したつもりですが、見落としがあつて細かい部分で私が理解していない部分がありましたら御指摘ください。

3点ほど質問させていただきます。これは賛否に関係ないものです。いろいろな市の役割としても大変苦勞されてここまで調整してきたと思いますが、私が疑問に思っているもの、今日の説明にない中でバックボーンで検討されたこともありましたら教えていただきたいという位置づけで、3点質問させていただきます。

1つ目は、駅前街区地区Aです。ここについて、ロータリーがあることによって、J

R武蔵小金井駅からの人の流れ、逆に駅への人の流れというのが阻害されるんじゃないかなという心配をしています。せっかくこれだけの開発をするのに、南口のようにスムーズに人の流れが取れないんじゃないかなと心配をしております、人の流れについての検討があったのか。例えば、ペDESTリアンデッキをもうちょっと延ばして、エスカレーターか何かをつくって駅のほうに降ろすとか、そういった検討があったのか。もしくは、今後、将来的に、まだ空いている地区もありますので、そこで対策を講じていくとかそういった考えがあるのかというのが1つ目。

2つ目が、緑地を設けることになっていますが、緑地は誰が所有する予定で、どう維持されるのか。民間の人が緑地を持つことになると維持管理が大変で、つくっても、いずれは挫いてしまうんじゃないかと心配があるので、その辺を教えてください。

最後、3つ目です。ムサコ通り沿道地区B地区ですが、こちらは3階まで商業縛りがあります。地権者の意見が強いとは思いますが、実態として、路面店ですと階層が2階までは商業利用するのはすごく活発にされるんですけども、3階以上になると、どこの地区へ行っても、50万以上の都市じゃないと、3階以上の商業に引き込むのは難しいと思います。

理想としてはそうなのかもしれないですが、行く行くは持っている所有者に跳ね返ってくる。商業縛りを強くしたために、逆に空き店舗のままになって所有者が苦しくなるというようなことが、私の経験上は想像されるので、逆にそこはもうちょっと緩くしたほうがいいんじゃないかと考えがありまして、この3点について御意見をお願いします。

【市古会長】 ありがとうございます。では、3件お願いいたします。事務局からいかがですか。

【永井まちづくり係長】 事務局のまちづくり推進課の永井と申します。お答えさせていただきます。

まず、1つ目、ロータリーからの人の流れの検討についてですが、駅と施設をつなぐ検討は、市のほうから事業者へ検討を依頼した経緯がございます。この駅前広場ですけれども、JR中央線の連続立体交差事業の復旧工事で整備した駅前広場にして、既におおむね完成している状態で現在の街区になっています。

その中で今回再開発事業を検討されますので、その再開発事業に併せて、駅へつなぐデッキの検討が併せてできないかといったことはお願いしましたが、なかなか事業採算性

の観点からも含めて一緒にデッキをつくるというのは難しい状況で、今回は街区での再開発事業になっています。

人の動線の流れですけれども、駅の改札が小金井街道側にありますので、そこが小金井街道の歩道側を通過して渡っているのが、今、人の流れのメインでございます。一方で、nonowa口、駅前広場の真ん中部分ぐらいから今回の再開発事業の真ん中の広場のほうに抜ける場所でもう一つ改札口がございます。

市としては、小金井街道の歩道だけに人が集中するのではなく、様々な方向に人を分散させ快適な歩行者空間を確保していくことと、さらに、駅前街区の北側にあるムサコ通り側に人を流していきたいと考えていますので、そういった観点からも、複数のルートができるような検討をということで、このような広場の配置とかを考えて人の流れを検討しています。

今回の東側の街区だけの開発ではまだまだ足りない部分が出てくるかなと市としても思っていますので、まずはこの東側の街区が整備された後に、地元の方々と一緒にこの整備案での課題なども一緒に積み重ねていながら、西側の開発を誘導するときに付加して考えていきたいと思っています。

続いて、2つ目、緑地の所有、そして維持管理はどのようになるかということですが、広場の部分かなと思います。広場は民地でございますので、民間の所有になります。そして、維持管理も民間でやっていただくことになるんですが、先ほど都市計画のほうでも紹介いたしました、高度利用地区という広場等の空地を設けることによる容積緩和を受ける制度を使っており、これを使うことによって緑化の制限というのをかけております。ここでは35%以上の緑地を整備することを義務づけておまして、これは基本的に維持管理もセットでございますので、適切な維持管理がされるように市からも指導していきたいと考えています。

3つ目、ムサコ通り沿道の商業誘導について、3階以下について、道路に面する部分は、住宅の制限をかけております。もともとは地元の商店街の方々が、商業振興、にぎわいの創出の観点から、ここの沿道は商業だけに制限をかけるという、もう少し厳しい制限で考えていたのですが、その中で全部住宅の制限をかけるのは厳しいんじゃないかとお声をいただいた中で、では、まず3階以下の制限にしようということで、今回の案を地元の方々と一緒につくったところです。

今回の都市計画については、まずはこれで進めていきたいなと思っております。今後、西側の大規模開発が誘導される際に、もう一度、都市計画としてどのような制限がこの地区にふさわしいのかを考えるタイミングはまだあると思っておりますので、地元の方々と一緒に、市としてもまちづくりと一緒に考えていきたいと思っています。以上です。

【市古会長】 土屋委員、いかがでしょうか。

【土屋委員】 ありがとうございます。僭越な質問でしたけれども、バックボーンで十分に御検討いただいたので、安心しました。よりよいまちづくりをお願いいたします。

【市古会長】 ありがとうございます。

3点目の件、詳細を確認させていただければと思うのですが、今、事務局から御説明があった資料2の地区計画決定の4ページのところです。4ページのムサコ通り沿道地区Bの第1項で、商業用途に限定するという書き方ではございませんけれども、住宅、共同住宅、下宿については建築できないという表現でございます。自家用のものは除くというよう表現で。恐らくこちらも、御説明があったまちづくり方針、これに基づく表現というか、落ち着きどころなのではないかと感じております。

次に、たゆ委員。

【たゆ委員】 たゆ久貴です。再開発については、この間、市議会でも同じような資料を出されて、私も意見を言ったりしたのですが、改めてこの場でも一言伺いたいと思います。簡単になんですけれども。

武蔵小金井駅北口のにぎわいとかまちづくりということ自体は進めていっていただきたいと思っておりますが、やはり130m級の建物が建つことについては、市民からも私は不安や反対の声を聞いております。市議会や本日の資料の中にも、こういった意見が出ましたとあります。ですので、伺いたいのが、130m級の建物が建つことによる景観が損なわれるといった意見や、圧迫感を感じるとか、風の影響、風が強くなること、また日照の問題、日陰が増えることと、あと交通量が増えること、そういった市民の声に耳を傾けて、130mというのは見直すべきではなかったのかというふうに私は思っております、その点いかがでしょうか。

【市古会長】 では、事務局、お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 私からお答えをさせていただきます。

たゆ委員から、130mの高さについての御質問、御意見を頂戴しました。建築物の

高さにつきましては、「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」において、考え方などについて示しております。当該地には現在、最高限度が定められていないため、今回、新たに最高限度を定めるというものになっております。

具体的な建築物の高さは準備組合が計画するものでございます。関係法令等の制限を遵守して検討したことを確認しております。以上です。

【市古会長】 たゆ委員。

【たゆ委員】 130mで検討して、それで行くということで、反対とか不安の声が出ているにもかかわらず進めるということでもあります。大丈夫なんだということも、こちらのほうがいいんだということもおっしゃっておりますけれども、私は大丈夫とは思えないということは意見として申し上げておきます。以上です。

【市古会長】 ありがとうございます。

ちなみに、現状で南口の再開発の高さが94mということですから、それに対して計画130mということで、約10階分程度高い、それぐらいのイメージにはなるかと思えます。街のシンボルという意味では合致するところはあるかもしれないですが、御指摘があったとおり、日照、それからビル風の問題、こういったところは当然地元の方からも懸念は出ていると感じております。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。そうしましたら、邊見委員、お願いいたします。

【邊見委員】 邊見でございます。まず、この案件、賛成をさせていただくということ、それから、取りまとめられた御尽力、一步踏み出すことについては評価をさせていただきたい。その2つを申し上げた上で、意見を付け加えさせていただければと思います。

これからの都市づくりは、近い将来、人口減少社会を見据える必要があって、よくコンパクトシティみたいなことを言われているんです。市街地の外縁部が縮み始めて、それをどう多少なりともたたむのか。それと対になることとして、こういう小さな拠点、武蔵小金井を小さなと言っていいか、都市全体から見ると身近なところに拠点があって、その拠点の機能を高める。例えば、業務であり、商業であり、生活利便であり、子育て支援だったり、病院、診療所なんかも含むかもしれませんが、そういったことを集積する、併せてコンパクトシティを目指そうとなっております。

例えば北九州市では今、逆線引き、つまり市街地を縮めるような都市計画の提案すらしている。東京の場合には、そこまで行かない東京版のコンパクトシティというのを目指

すべきだというのはまずあって、そういうことを踏まえて、例えば、御紹介のあった東京都の整備、開発、保全の方針とか、市のマスタープラン、都市計画区域マスタープランにもこういう拠点性を高めるという記述が、そういうことも踏まえてある。そういうときに、今回のケースは、いろいろな御尽力があった、今説明があったところでもあるんですけども、少しもったいない部分もなきにしもあらずということで。

例えば、今、地区計画の4ページですかね、ムサコ通りは、3階以下については住宅制限がありますが、駅前街区にはそういった記述がなくて、結構高いところに、都市型住宅を入れていくということです。多分、市としてもいろいろ調整をされたりしたと思うんですけども、一方で、事業者側の事情とか、将来の市場の見通しだとか採算性だとか、そういう御事情もある中でどう折り合いをつけるのかはあると思うんですが、御尽力はされていらっしゃるようですけども、悩みながら将来の都市づくりの1つの核をつくるチャンスでもあるので、今後の期待も含めて、さらなる機能集積、住宅もいいんですが、それ以外の身近なところに機能の山をつくるということを実現することへの更なる御尽力をお願いしたい。

もう一つ、さきほど土屋委員もおっしゃったように、この場合、機能もそうなんですけれども、駅にアクセスするみたいな大事なポジションになって、例えば、北の街区と南の街区の間にデッキをつくるとか御尽力の経過も見えるんですが、今回、市街地再開発の説明にもあったように、市街地再開発は街路をつくるケースも多かったですんですが、今回はそれが無いわけですので、ないならないなりに、駅前広場へのアクセス性だとかの、御尽力されているようですけども、もう一步あってもよかったのかな。

例えば、南の駅前街区Aのところの建物の西側に広場がありますけれども、そこに地区施設か何かを入れるとか。敷地カウントできる地区施設で、そこは動線を確保するんだよみたいなことを少なくとも位置づけるとか、そういうアクセス性にもう一步の御努力があっても。ほかに今回の方針区域の中では整備計画が定まっていない箇所がまだ残っていますから、そういったところを一步踏み出していくには、さらなるそういった御尽力を、期待を込めてお願いできればなということをお願いさせていただきます。案件自体は賛成です。

【市古会長】 ありがとうございます。御意見ということです。事務局、何かございますか。

【永井まちづくり係長】 邊見委員からいただいた2つ目の動線の話ですけれども、街区の真ん中にある広場ですが、広場のところの一部を通路上に確保してしまして、通路と広場を一体としたような広場を考えております。駅前側とムサコ通り側をつなぐような仕掛けというのは考えてはいるんですが、今回の区域がいびつな形をしまして、この形だとなかなか難しいところがあるなというところがありまして、西側の開発があったときには、もう少し広場を広げて、しっかりそういった動線が確保できるような工夫は今後ともまだまだ必要だと思っておりますので、委員からいただいたアドバイスも含めて、今後、しっかり検討していきたいと思っております。ありがとうございます。

【市古会長】 ありがとうございます。

せっかくですので、関連して。今のお話は、図面上は資料2の地区計画決定の11ページが、本日の資料では一番焦点となってくるところですよ。

それで、今、事務局から御説明があったように、広場1号に関しては、将来的には、今の再開発区域からは地区外ですけれども、駅に近いところを含めて広場を確保していきたいという、そういったまちづくり方針を地域のほうで定められているということですので、ここはその前の事務局の御説明にあったとおり、この街の将来的な方針をにぎわいか保護者の方が楽しめるということを行っているならば、小金井街道だけでなくこの広場1号もきちんとした歩行者のにぎわい、動線、回遊のできる空間にしていくということが求められますので、そういう視点からも、ぜひ準備組合というか再開発組合との協力と相談を進めていただければということです。

それから、この図面は平面ですので、こういうふうに表現せざるを得ないですが、立体歩行者通路が非常に、デザインの作り方は大事です。最低限というふうに僕は認識したいんですが、幅員3mなんですよ。これをできればもう少し広げたほうがということも、これは今後の交渉事項かと思っております。

さらに、この平面図では、歩行者用通路がムサコ通り側の広場3号につながるという表現なんですけれども、実際つながるようにぜひ頑張っていたいただきたいと思ったところで、関連して御発言させていただきました。

ほかいかがでございますでしょうか。では、水谷委員、お願いいたします。

【水谷委員】 御説明ありがとうございました。庁舎に続いて北口の開発も前に進んでいるということで、市民の方からも、ようやくまちづくりが動き出したというような前

向きな声をいただいているところです。御尽力いただいた方に感謝いたします。

質問ではなくて、私も意見として、これからの要望という形で市民の声をお伝えさせていただきます。130mという高い建物が建つということに対する不安の声は、私もいただいています。日照の関係だとか、あと風のことも心配されている方がたくさんいらっしゃいます。そういった周囲への影響があることを受け止めていただいて、事業をこれからやられる段階においては、もちろん広場がありますけれども、広場以外にも建物の中に公共的な空間を設けていただくですとか、例えば、今とても足りなくなっている学童保育のような大きめの広さの施設がこれから小金井市は必要となってくるということが明らかですので、そういったものも取り込んでいただきたいという市民の声があります。

一方で、現在の市の状況からすると、公共施設の機能をどう配置していくのかというのをまだ検討している段階ですので、この地域にそれをというようなことを言えない段階なのは存じておりますが、市民の方からそういった強い要望があるということはお伝えさせていただきます。以上です。

【市古会長】 ありがとうございます。今の御意見、床を商業利用だけでなく、市民ニーズに合った、それを全部が全部公共が提供するわけではなくて、民間側でできる事業というか床利用もあるかと思えます。例えば、武蔵小金井駅辺りですと、高校生あたりの自習室のニーズなんていうのは結構大きいと思うんですよね。マクドナルドとかコーヒー屋さんだけではちょっと高校生きついみたいないところがあるかもしれないですよね。それほど売上げは高くなくても、そういったニーズというのを民間側でやっていただけるとなというのは、十分大事な、街の活性化という点でも必要な御意見かと思いました。ありがとうございます。

次、いかがでしょうか。桑原委員、お願いします。

【桑原委員】 桑原です。簡単な確認と質問をさせていただきます。

地区計画の4ページ、整備計画の地区施設なんですけれども、立体歩行者通路の延長が30mと記載があるんですが、これはどこからどこまでのことを指しているのかということと、あと、備考欄に広場1号と3号に接続と記載があるんですけれども、3号側については、地上階から広場3号への昇降機能を含むとあるんですが、広場1号側はどのように接続するということを考えられていて、それは地区施設として位置づけはしないのかということを確認させていただきたいと思えます。

あと、質問なんですけれども、同じ立体歩行者通路について、先ほどこれほどのように実現していくのかというお話が会長からもありましたが、不確定要素がある中でどれを実現していくかというのは課題だと、この事業実現のための課題だと思っているんですが、立体歩行者通路の必要性なりニーズなりということで、事務局のほうで把握されていることがありましたら、あるいは、上位計画とかで必要性がうたわれているとか、公共利便性、こういうことで必要性がある、事務局でお考えがありましたら教えていただきたいと思えます。お願いします。

【市古会長】 ありがとうございます。では、2点ですね。お願いいたします。

【永井まちづくり係長】 まず、立体歩行者通路の延長30mの根拠ですけれども、こちらについては、地区施設では点線の概略的な動線だけしか示していませんが、現時点で準備組合側から事業計画の素案というものが市のほうには示されておりまして、その中では大体通路の形態というのが示されております。その延長が約30mということで、現時点では、この30mの通路ということを考えています。

ただ、今後詳細設計が進んでいく中で、延長、幅員が少し変わることもあり得ますが、あくまでこの段階では都市計画の段階ですので、機能を確保できるような形でということで地区施設に位置づけさせていただいています。

広場1号への接続についてですけれども、これは地区施設の備考欄に補足的に書いてありますが、地上階から広場3号への昇降機能を含むというところで、通路だけではなくて昇降機能も地区施設の一部として入れています。ただ、延長にはカウントはしておりません。今のところは、広場へは階段もしくはエレベーターのようなバリアフリー動線で行けるような動線を検討されているようですが、これも、位置また形態については、今後詳細設計の中で詳しく調整していきたいと思っています。

続いて、最後に必要性についてですが、この都市計画をまとめる前の時点では、準備組合からの提案ということで、南北2敷地の開発を一体的に誘導すること、それから、北側施設には自転車駐輪場を誘導するというような考え方も示されておりまして、そこから駅への動線を確保するに当たって、道路の横断を避けるためにも必要な機能ということで提案があったものです。

それに対して市としても、それらに加えてさらに、街のにぎわいの創出、それから街の回遊性の向上という観点からもこういった機能が必要なんだろうなということを考えま

して、地区施設に位置づけているところです。

なお、ムサコ通りですけれども、現在は電柱等もあってなかなか狭い道路になっているところなのですが、この事業と並行して市のほうでは無電柱化に取り組んでいますので、この再開発事業では、併せて表層整備をして、歩車分離が図られた歩きやすい道路に整備していきたいと考えております。そういった観点からも、回遊性のあるまちづくりが誘導するようにこの地区施設を位置づけたところです。以上です。

【市古会長】 桑原委員、いかがでしょうか。

【桑原委員】 ありがとうございます。分かりました。

昇降機能について伺わせていただいたのは、広場1号と3号を結ぶ施設だということが必要性を考える上では重要なのかな、そこが担保されるのかというのを確認したかったという趣旨です。

それから、必要性に関しましては、今、都市計画決定の時点ですので、都市計画上の必要性が確認できればそれでいいかなと考えておりますが、これから実際に再開発事業が進む中で、具体的な事業を進めていく中では、さらに細かな調整が必要になってくるかなと思いますので、その辺をまた事業者さんと小金井市さんと協力して精査できればなと思っています。

【市古会長】 ありがとうございます。

そのほかいかがでございましょうか。遠藤委員、お願いいたします。

【遠藤委員】 御説明ありがとうございます。市議会の中でも同様の御説明をいただいているところではあるんですけれども、まず、質問が1点と考えを1点述べさせていただきたいと思います。

南口の再開発第2地区におきましては、およそ市税が3億ぐらいの増収ということになってきております。その逆に、市からの支出は約15億円ということになっておりました。それで、今回に関しましても、北口の再開発、これは組合施行なんですけれども、市からの持ち出しは15億円ぐらいを見越しているのでしょうか。まだよく分かっていないかもしれないですけれども、その辺りがある程度見通しがあるようでしたら教えていただきたいと思います。

それで、私が思っていることなんですけれども、今まで北口の再開発をしていこうということで、地元の方々が本当に長い間苦勞していらしたということを知り及んでおりま

す。それで、再生協議会の方々と協力体制を取りながらということでは、いっしょにやると思うんですけども、これからも今までの計画を構想してきた方たちの思いを酌み取りながらということにおきまして、組合施行の準備を進めていただきたいと思いますというふうに思っております。質問は1点です。

【市古会長】 では、財政のところですかね。お願いいたします。

【永井まちづくり係長】 現時点の準備組合側の試算になりますが、実は都市計画決定の段階で資金計画の素案みたいなものを確認しています。現時点では、総事業費は約360億円で検討されており、そのうち国、都、市が交付する再開発に対する補助金というのは、総額58億円で、そのうち市の負担というのがその4分の1になりますので、14.5億円と考えております。

今後、社会情勢等もありまして事業費が高騰している最中でございますので、まだはっきりとしたことは分かりませんが、そのように今の段階では資金計画がつくられております。

あわせて、今後の税収効果みたいなものも試算がされておきまして、今の試算ですと、大体約2億円以上の税収増というのを見込んでいるということをもとめておきまして、これはあくまで試算ですので、どのぐらいの確度があるかというのはなかなか難しいところですが、しっかり投資効果のある事業になるように、市としても準備組合と一緒にこのまちづくりを進めていけるように調整していきたいと考えています。以上です。

【市古会長】 承知しました。ほかいかがでございますでしょうか。そうしましたら、安田委員。

【安田委員】 安田です。この計画はずっと見てきましたので、ほとんどこれで決まりという段階になったのかなと思ひまして、意見だけ言わせていただければと思います。

私もやはり130mの高さだということでの不安の声や現場の声ということは市民の方からも聞いておりますし、また、そのような超高層マンションを建てて、そこに住む方々が小金井市民としてちゃんと定着して下さるような方なのかなとか、そういった投資目的で使われてしまうんじゃないかといったような心配も持っています。まちづくりに関して、市民の関わりがあまり深くなかったなというふうに思います。民間の土地ですので、地権者を中心とした再開発になるのは致し方ないことなんですけれども、例えば、北口に住む方たちが集まって、北口の再開発をどういうふうにしようかというようなゼロ

からの話合いがもし持たれていたら、こういった計画にはきっとならないんじゃないかなと思います。130mものビルということは建たないんじゃないかなと。

そして、そこがどんな機能が入るのか。こういうところに図書館があったらいいねとか、子育てのためのスペースが欲しいとか、さっき委員長がおっしゃっていただいた中高生の勉強のスペースだとか、そういった機能のほう、本当に市民の声を聞いたら、そういった声がたくさん出て、そういうことが実現できたら本当に夢のような再開発になるんだろうなと思います。

事業者の利益優先というか、事業者の採算性というものが優先されてしまう再開発にならざるを得ないのかなと思います。もちろん、市の方や再開発準備組合の方、いろいろな調整の上で御尽力なさってここまで来たということは理解しますが、これから人口減少の時代でありますし、そういった将来を見据えた再開発にこれはなるのかなと。

あと、シンボルみたいなものが、小ぢんまりとしたこの街、武蔵小金井駅は特にターミナル駅でもないですし、そんなところにそんな高い建物、シンボリックなものが必要なのかということも疑問を持っております。

意見だけと言ったんですけれども、開発に当たっては、地下水への涵養など、ぜひ、今までも言ってきましたけれども、そういった設備をしっかりと整えていただくことを事業者をお願いしてほしいということと、西側の再開発ということは今後進むのかなというふうに思いますが、そのときはもう少し、地権者だけではなくて、将来を見据えた事業者優先じゃないまちづくりの手法が何かないものかと、全国の事例を見ながら、そういった持続可能なまちづくりということを市民と一緒に考えるようなことを西側の開発をするときはしていただきたいなというふうに、要望します。

すいません。1点質問なんですけれども、中野駅前のサンプラザビルの再開発が事業費高騰で計画の見直しが報道されておりますが、今、全国的にも資材が高騰していて、なかなか事業者も困難な面があるということも分かっていますが、こちらの再開発のそういった建設のスケジュール等、何か問題があったりとか、見通しはどうかということをお伺いしたいと思います。

【市古会長】 では、事業のスケジュールに関して御質問かと思っております。お願いします。

【永井まちづくり係長】 現時点で準備組合が考えているスケジュールですと、令和6

年度に都市計画決定した後、令和7年度早々に組合設立認可に向けて手続を進めていく予定です。その後、令和8年度には権利変換計画の認可をいただき、すぐに着工し、約3か年の工事期間を経て、令和11年度には完成を目指していくというスケジュールで動いていることを確認しています。

ただ、先ほど補助金の際にも答弁いたしました。社会情勢的にも事業費高騰等というのは出てきていまして、事業者のほうとしても採算はかなり心配しているところです。先ほど、計画段階で360億円という資金計画が示されていますと説明しましたが、現時点では、さらに1割以上上がってきそうだというようなことも見込みとして事業者からは聞いているところです。

ですので、スピード感を持って事業を進めないと、事業採算というのはかなり厳しい時期だなということは市も事業者も認識しておりますので、しっかりこの事業、進めたいと思っているところです。以上です。

【市古会長】 よろしいでしょうか。安田委員から地下水涵養というお話があって、確かに、まちづくり方針を含めて、環境配慮とか気候変動対応みたいなところは、これは事業者側のいろいろアイデアというか、努力というかもともと課せられるところですが、そこはぜひもう一工夫、もう二工夫お願いをしたいところかなと感じました。

そのほかいかがでしょうか。そうしましたら、吹春委員。

【吹春委員】 パワーポイントでの説明、本当にありがとうございます。分かりやすかったです。と同時に、私はこの事業、武蔵小金井駅北口側に事務所を構えている者として、非常にあの場所、あの地域、何とかならないんだろかという声をすごくいただくんですよ。お話を伺っているときに、市の職員の方たちがすごく努力されたんだなと感じましたし、何とか前に進めようというそういう強い信念で仕事されたんだなということも、私は受け止めました。色々なことがあるかと思うんですけれども、ぜひとも完成してほしいと思うところではあります。

それで、伺いたいことは1点だけなんですけれども、当然、場所が場所ですから、工事が始まると交通事情とかがすごいことになるかと思うんです。しかも、朝から夕方ぐらいまで、一番皆さんが車を通勤などで使われる時間帯になるかと思えますけれども、渋滞にならないようにということの配慮も当然なされるかと思うんですが。もちろん、進んでからだと思うんですけれども、もし今のうちに何かお考えされていることとか、もしくは、

他市でこういうふうなことでやっていますよということがもしありましたら、1つだけでも教えていただければと思います。お願いいたします。

【市古会長】 工事期間中の配慮ということですね。お願いします。

【永井まちづくり係長】 具体的なところまでは、現時点では私のほうからお答えするのは難しいんですが、ムサコ通りは、小金井街道側から競技場通りのほうに向かって、東から西への一方通行になっています。ここに工事車両が来ると、この商店街の一方通行を通過して出ていくような動線になってしまうため、なかなか地域性として難しいところも出てくるかなと思っておりますので、そういった意味で、工事車両の動線の工夫というのは必須だろうなということは思っています。

現時点から、市のほうからも準備組合にそういったことは、しっかり検討して配慮することということをお願いしているんですが、まだ都市計画の段階というところで、施工業者も決まっておられませんので、なかなか具体的な検討は進んでいませんが、早い段階からこういうことは検討しておくべきことなので、今からお願いをしていますし、準備組合側もしっかり検討して、適切な配慮ができるように進めていくよう、私たちも引き続き指導してまいりたいと思っています。以上です。

【市古会長】 そうでしたら、土屋委員。挙手いただいていたました。

【土屋委員】 土屋です。2問目の質問ですいません。皆さん、各委員の御意見を聞きまして、大変勉強になりました。それでちょっと聞きたいことが出てきましたので、お聞きしたいと思います。

まず、私も、皆さんに配られているとおり、商工会から来ています。商工会の中で、不動産業界の代表ということで推薦というか指名を受けまして、この場におります。まず、この再開発事業においては、大きな地権者がいると思いますが、私は今、小金井で一不動産業者としてやっていますけれども、元社員でした。

業界ではすごく有名な会社で、よく再開発に参加したなというのが個人的な感想です。それは多分、近隣住民、商店街の方や市役所の方の努力があつてじゃないかと思います。よくまとめたなというのが率直な意見です。

他の事例でいくと、自分の好きなビルやマンションを建てて事業化するというところから、実際問題として、武蔵小金井駅北口、今まではメインだった北口、大きなところ2か所で、その一本裏のもう一か所も押さえているという事実を考えると、そういう中で、

100点とは言えませんが、まず1つ目としては、よくまとめてくれたなというのと、それと、小金井のまちづくりに少しでも役立つというか、貢献できるものを入れてくれたなと、よく交渉してくれたなというふうに個人的には思っています、すごく感謝しております。

あと、質問の中で、ビルに対するビル風と日影、眺望という問題があると思いますが、私以外にもこの中に一級建築士の方がいらっしゃると思いますが、まず、風については、植樹をすとかビルの形状でビル風を抑えましょうというのは、それはかなり研究が進んでいると思います。また、日影については、縦に細長い建物のほうが日影は小さいはずなんです。その辺を検討されたのかということ。

眺望については、それぞれ考え方があってと思うので、私はシンボリックに高いものがあったほうがいいんじゃないかなと、国分寺やほかの街に負けないぐらい、電車に乗っていても、武蔵小金井だと一目で分かるようなシンボリックなものも欲しいというふうに思っているタイプの人間なので。そう思っていない人もいますから、眺望の件は個人差があると思いますけれども、この3点についても何らかの検討をされたかだと思いますので、もしされていたとしたら、そこを御説明いただくと安心していただける方が少し増えるかなということで、この3つの質問です。

【市古会長】 では、お願いいたします。

【永井まちづくり係長】 委員からいただいた3点について、市としても、再開発事業で大きな建物を検討するに当たっては重要な事項とっております。実は都市計画原案をまとめる前に、そういった再開発でできる施設の影響についてまとめた資料を市のほうで委託によりまとめた図書というのがございます。

この中には、風環境の調査、シミュレーション結果によってこういうことが予想されますので高木を配置して植栽することの配慮とか、あと、日影については、配慮検討というわけではなくて、日影図が示されているだけですが、実は委員がおっしゃるとおり、低く抑えて壁状にするのがいいのか、それとも、そうじゃなくて、少し高くはなるものの、タワー状にして影の範囲を少し狭めるほうがいいのか、そういった検討というのは事業検討の中でやってみてもらっていて、その結果、今の形態になってきているという事実がございます。

それから、眺望についても、遠くからの景観とか、近くの見え方とか、そういったも

のを、遠景、中景、近景の考え方として、それぞれまとめまして、シミュレーションなどもして、遠くからこういうふうに見えそうだというようなイメージパースなども作成して検討してきておりますので、引き続き、詳細設計などをすると少し変わってきたり、外壁などの色味も今後の詳細設計等で変わってきたりしますので、そういったものも含めて引き続き検討を続けて、いい街並みになるように誘導してまいりたいと思っています。以上です。

【土屋委員】 ありがとうございます。

【市古会長】 そのほかいかがでしょうか。丸田委員、お願いします。

【丸田委員代理（中島）】 消防署です。丸田の代理人となります予防課長の中島です。よろしく申し上げます。

今、駅前街区の建物の設計の中で、消防用車両、ポンプ車や救急車が進入して止めることができるようなスペースや強度というのを今お願いしているところであります。

北側のムサコを通りのほうなんですけれども、恐らく、高層階に対応するはしご車とかは、そっちのムサコを通りのほうに部署したり、あるいは、小金井街道のロータリーのほうで部署することになるかと思うんですけれども、ムサコを通りのほうになるんですが、先ほどイメージパースのほうを確認しましたら、道路とその脇に、歩道状の空地なんですか、柱がちょっと建っているようなところがあるかと思えます。

こちらについてなんですけれども、もし可能でありましたら、接しているところについても、道路と同じような、はしご車が止められるような強度、あるいは、柱とかもどかせられるような作りをしていただければ、消防活動上、幅も広がってくるかと思えますし、あるいは、活動中の通行の障害だとかそういった面も解消できる可能性もあるかもしれませんので、もし可能であれば、両側の部分の強度のほうも同様にしていただければと思います。以上です。

【市古会長】 消防活動についての御意見ということで承っていきたいと思います。ありがとうございます。大事な御意見ですね。

そのほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

御質疑がないようでしたら、質疑を終了することに御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【市古会長】 異議がないようですので、質疑を終了といたします。

それでは、付議案件について、審議会としての決を採りたいと思います。都市計画審議会条例第7条第3項に、会議の議事は出席した委員及び案件に係る臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによるとあります。採決は挙手により行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 それでは、案件1「小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定について(付議)」、案のとおり答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【市古会長】 賛成多数ということで確認いたしました。よって、案のとおり決定をいたします。

続きまして、案件2「小金井都市計画地区計画の決定について(付議)」は、案のとおり答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【市古会長】 ありがとうございます。案件2につきましても賛成多数。よって、案のとおり決定をいたします。

続きまして、案件3「小金井都市計画高度利用地区の変更について」は、案のとおり答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【市古会長】 こちらも賛成多数。よって、案のとおり決定をいたします。

それでは、案のとおり可決された趣旨の答申を審議会として市に出させていただきます。

それでは、続きまして、案件4「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」について、事務局より説明をお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 説明の準備をさせていただきますので、少々お待ちください。

準備が整いましたので、説明の前に事務局の御紹介をいたします。

環境部長の柿崎でございます。

【柿崎環境部長】 柿崎です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 環境政策課長の岩佐でございます。

【岩佐環境政策課長】 岩佐です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 農業委員会事務局長の島田でございます。

【島田農業委員会事務局長】 島田です。よろしくお願いいたします。

【市古会長】 よろしくお願ひします。

【若藤都市整備部長】 それでは、これより、小金井都市計画生産緑地地区の変更に
ついて、パワーポイントによりまして説明をさせていただきます。約30分弱を予定して
ございます。よろしくお願いいたします。

今回の変更は、生産緑地地区の追加及び削除でございます。案件の説明に先立ちまし
て、毎年御説明をしておりますが、生産緑地制度の概要を説明させていただきます。その
後、個別箇所の説明をいたします。

まず、生産緑地地区制度についてでございます。これまでの市街化区域内の農地等は
2つの性格を有しており、1つ目は、住宅地供給促進のための素地としての性格、2つ目
は、良好な都市環境の形成や生鮮野菜の供給等としての貴重な緑地、オープンスペースと
しての性格でございます。

こうした基本的な考え方から、平成3年に生産緑地法が一部改正され、総合的な住宅
地供給施策として、農地等所有者は、「保全すべき農地等」または「宅地化する農地等」
の選択を行いました。

「保全する農地等」については、計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため
に、市が「生産緑地地区」として指定することにより、30年間にわたり保全が図られる
ものでございます。したがって、農地は「宅地化すべきもの」としての前提があり、
その中で保全すべきものを指定するという位置づけでありました。

ここで、平成29年6月の生産緑地法の改正について御説明させていただきます。ま
ず、背景として、近年の食の安全への意識の高まりや防災意識の向上など、都市農地を取
り巻く環境の変化を受け、良好な都市環境形成のためには、都市農業の安定的な継続と都
市農業の有する機能の適切で十分な発揮が不可欠との理由から、平成27年4月に都市農
業振興基本法が制定され、農地の位置づけが、これまでの「宅地化すべきもの」から、
「都市にあるべきもの」へと大きく転換されました。このことから、都市農地を計画的に
保全・活用していくために、都市緑地法等と併せて生産緑地法が改正されました。

続きまして、生産緑地地区指定の仕組みでございます。生産緑地地区の指定基準は、

農地等所有者その他関係権利者全員の同意を条件に、良好な生活環境形成に相当の効用があり、公園等の公共施設など敷地に供する土地として適していること、面積が300平方メートル以上の一団の農地等であること、現に農業等の用に供されており、その継続が可能な農地等であることなどが主な要件になっております。

生産緑地地区の指定をされますと、市街化区域内農地等としての土地利用が都市計画で明確化されます。そして、農地等として管理することが義務づけられ、建築物などの新築、増築、宅地造成などの土地利用が大きく制限されています。このことを行為制限と言います。一方、税制上の優遇措置が受けられ、固定資産税及び都市計画税が農地課税になります。

次に、買取申出制度についてでございます。生産緑地地区の指定を解除できる条件としては、生産緑地地区に指定されて30年経過したとき、または、農業等の主たる従事者の死亡により農業等の継続が不可能となったときなどであり、市長に対して生産緑地を時価で買い取るよう申し出ることでございます。

市長は、買取申出を受けた後、1か月以内にその生産緑地を買い取るか買い取らないかを所有者に通知します。買い取らない場合は、農業委員会を通じて他の営農者等へのあつせんに努めますが、申出の日から3か月以内にあつせんが成立せず所有権の移転が行われなかったときには、この時点で生産緑地法上の行為制限が解除され、宅地等としての取扱いができる状況となります。

これから説明いたします小金井都市計画生産緑地地区の変更における削除地区につきましても、買取申出から3か月以上経過していることから、生産緑地法上の行為制限が既に解除されており、現状は建築物が建っている案件がございます。

次に、生産緑地の追加指定について説明をさせていただきます。小金井市都市計画マスタープランでは、「農地に生産緑地地区を指定し、都市農地の維持保全を推進すること」を掲げております。その実現の方法の1つとして、「農地の営農行為が持つ緑地としての機能を重視し、継続的な営農が約束される農地等を生産緑地に追加する」など、生産緑地の指定方針及び指定基準を定めております。

追加指定の手続は、農業委員会と連絡調整を行い、農地等の認定の意見を得て内容を審査し、必要があるものについて都市計画審議会に諮り、都市計画の決定をするものでございます。

それでは、本日の案件であります小金井都市計画生産緑地地区の変更について説明をさせていただきます。

今回の地区変更は11件でございます、その内訳は、市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものが5件、令和5年1月1日から令和5年12月31日までの生産緑地法第10条に基づく買取申出による削除が4件、生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設等の設置に係る行為の通知による削除が2件の合計11件でございます。

面積でございますが、現在の生産緑地地区の面積約51.61ha、186件を約51.27ha、187件に変更するもので、約0.34ha減とするものでございます。

次に、変更を行う位置及び面積でございます。全11件のうち地区の一部を追加するものが、番号86、98、202、283の4件、地区を新たに追加するものが、番号284の1件の合計5件になります。続きまして、地区の一部を削除するものが、番号62、63、158、197、214、215の6件でございます。

画面は、変更する11か所の位置を示した総括図でございます。配付しております資料7のA3、計画図の1枚目、8分の1になりますが、そちらから順番に説明をさせていただきます。

初めに、青枠で囲っております箇所、関野町一丁目地内でございます。

まず、番号62でございます。生産緑地法第8条第4項に基づく、公共施設等の設置の通知に伴う行為制限の解除によるものでございます。「公共施設等」の定義については、公園、学校、病院等の施設であり、本件は小金井公園の整備事業に伴うものであります。変更前の一団の面積が約1,890㎡で、地区の一部、赤い部分、約150㎡を削除し、全体として約1,740㎡にするものでございます。小金井公園用地として東京都が買取してございます。

続きまして、番号63でございます。生産緑地法第8条第4項に基づく、公共施設等の設置の通知に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約12,710㎡で、地区の一部、赤い部分、約1,000㎡を削除し、全体として約11,710㎡にするものでございます。小金井公園用地として東京都が買取してございます。

番号62の削除地区を東側から見た現地の状況です。

番号63の削除地区を南東側から見た現地の状況です。

続いて、青枠で囲っております箇所、緑町三丁目地内でございます。番号86でござ

います。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。変更前の一団の面積が約2,870㎡で、青色の敷地でございます。北側、緑色の部分、約260㎡を追加し、全体として約3,130㎡にするものでございます。

番号86の追加地区を南東側から見た現地の状況です。

続きまして、青枠で囲っております箇所、緑町五丁目地内でございます。

まず、番号98でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。変更前の一団の面積が約360㎡で、青色の敷地でございます。東側、緑色の部分、約60㎡を追加し、全体として約420㎡にするものでございます。

続きまして、番号284でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき、新たに追加するものでございます。緑色の部分、約1,010㎡を新たに追加するものでございます。

番号98の追加地区を南西側から見た現地の状況です。

こちらは番号284の追加地区を南側から見た現地の状況です。

続いて、青枠で囲っております箇所、前原町五丁目地内でございます。

番号158でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取申出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約9,420㎡で、地区の一部、赤い部分約930㎡を削除し、全体として約8,490㎡にするものでございます。買取申出日は令和5年4月10日、制限解除日は令和5年7月10日でございます。

番号158の削除地区を北側から見た現地の状況です。

続いて、青枠で囲っております箇所、貫井北町二丁目地内でございます。

番号197でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取申出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約4,430㎡で、地区の一部、赤い部分約2,060㎡を削除し、全体として約2,370㎡にするものでございます。買取申出日は令和5年6月30日、制限解除日は令和5年9月30日でございます。

番号197の削除地区を南側から見た現地の状況です。

続きまして、青枠で囲っております箇所、貫井北町三丁目地内でございます。

番号202でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。変更前の一団の面積が約13,310㎡で、青色の敷地でございます。北側、緑色の部分、約370㎡を追加し、全体として約13,680㎡にするものでございます。

番号202の追加地区を南西側から見た現地の状況でございます。

続きまして、青枠で囲っております箇所、貫井北町五丁目地内でございます。

まず、番号214でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取申出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約2,920㎡で、地区の一部、赤い部分、約740㎡を削除し、全体として約2,180㎡にするものでございます。買取申出日は令和5年10月17日、制限解除日は令和6年1月17日でございます。

続きまして、番号215でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取申出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約19,790㎡で、地区の一部、赤い部分、約370㎡を削除し、全体として約19,420㎡にするものでございます。買取申出日は令和5年5月17日、制限解除日は令和5年8月17日でございます。

番号214の削除地区を南東側から見た現地の状況です。

こちらは番号215の削除地区を北西側から見た現地の状況です。

最後に、青枠で囲っております箇所、梶野町一丁目地内でございます。

番号283でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。変更前の一団の面積が約420㎡で、青色の敷地でございます。東側、緑色の部分、約150㎡を追加し、全体として約570㎡にするものでございます。

番号283の追加地区を北東側から見た現地の状況です。

それでは、続きまして、都市計画策定の経緯と今後の予定でございます。東京都との協議については、令和6年9月13日に意見のない旨の協議結果を得てございます。都市計画法第17条に基づく公告・縦覧につきましては、令和6年10月9日から10月23日までの2週間行いまして、意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会の議論を経て答申をいただき、令和6年12月中に変更の告示を行う予定でございます。

最後に、生産緑地地区指定の推移について、概略をグラフにしましたので、御覧いただきたいと思っております。平成3年に生産緑地法の一部改正があり、小金井市は平成4年に約84.82haを指定し、その後、追加指定及び買取申出等による面積の増減がございまして、今回の変更により約51.27haになるものでございます。ピークである平成5年度からこの31年間で、約35.17ha減少しています。

以上で説明を終わらせていただきます。

【市古会長】 ありがとうございます。

それでは、これより質疑を行います。御意見、御質問がある方は挙手をお願いいたします。お願いいたします。

【古畑委員】 市議会議員、古畑と申します。ちょっと聴力に不安があるので、説明の中にあつたなら申し訳ないんですけども、1点教えていただきたいところがあります。

関野町一丁目の番号62番、63番の生産緑地の削除部分なんですけれども、間違っていたら申し訳ないですが、多分ここは都市計画公園内だというふうに思うんですけども、もし情報があつたら教えていただきたいんですが、これは東京都によって買取りがあつて、将来的に小金井市公園の一部として供用されるのかどうかということ、その可能性の否かということが情報としてあれば教えていただきたいと思います。以上です。

【市古会長】 事務局、お願いいたします。

【岩佐環境政策課長】 環境政策課の岩佐です。よろしくお願いいたします。

おっしゃるとおり、62番、63番につきましては、小金井公園の用地であるということで、東京都の買収であるということで聞いてございますので、将来的には小金井公園のほうの用地になるということで認識してございます。以上です。

【市古会長】 古畑委員、よろしいでしょうか。

そのほかいかがでございましょうか。よろしいでしょうか。

御質疑がないようでしたら、質疑を終了することに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 御異議がないようですので、質疑を終了といたします。

それでは、本付議案件について審議会としての決を採りたいと思います。先ほどと同様に、採決は挙手により行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 ありがとうございます。それでは、案件4「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」は、案のとおり答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【市古会長】 ありがとうございます。賛成多数。よって、案のとおり決定いたします。それでは、案のとおり可決された趣旨の答申を審議会として市に出させていただきます。

もう一つ、次に報告案件がございますけれども、2時間以上超えておりますので、5分ほど休憩を取らせていただいています。では、あちらの時計で15時50分ですね。午後3時50分からまた再開いたします。それまでトイレ休憩にさせていただきます。

(休 憩)

【市古会長】 それでは、再開いたしたいと思います。

続きまして、案件5「優先整備路線の検証について（報告）」について、事務局より説明をお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 それでは、優先整備路線の検証について説明させていただきます。資料11を御覧ください。説明時間は約4分程度を予定しております。着座にて失礼いたします。

本日の報告の趣旨を御説明します。前回の8月の都市計画審議会では、検証手法案について御説明したところ、スケジュールやアンケート票についての御意見をいただくとともに、本日11月の審議会でも市民意向調査などの情報を提供してもよいのではないかとという御意見をいただいたことから、本日報告させていただくものです。

次に、これまでの経過を口頭で御説明します。8月の都市計画審議会では検証方法案について御説明した後、9月13日の市議会建設環境委員会では、都市計画審議会での内容の報告及びアンケート票案を、修正後のアンケート票案と修正後の検証方法案を御説明し、御意見を頂戴しております。その後、9月24日の建設環境委員会協議会では、決定した検証方法を改めて御説明し、その後、作業を進めてまいりました。本日は、その決定した検証方法と進捗状況について御説明します。

1 ページを御覧ください。目的及び検証の進め方を説明しています。下段の2、1次検証を御覧ください。1次検証は、前回御説明したとおりの方向で進めています。

2 ページの下段を御覧ください。3、1次検証に関する市民意向調査（重みづけ）の（1）調査方法では、具体的な重みづけ方法について説明しています。課長職者、市民及び町会長・自治会長への意向調査を実施し、重みづけを決定することといたしました。

3 ページの上段を御覧ください。大項目及び中項目の重要度は、課長職者の回答を平均します。小項目の重要度は、課長職者だけではなく、市民と町会長・自治会長の回答も用いて算出します。具体的な方法は資料を御覧ください。

中段、（3）、市民意向調査の方法を御覧ください。市民及び町会長・自治会長の皆様

を募集し、応募いただいております。応募いただいた方には内容を御説明の上、アンケートに御回答いただくために、計3回の説明会を設けています。

下段の4、2次検証を御覧ください。2次検証につきましても、前回御説明したとおりの方向で進めております。行政固有の課題を踏まえ、必要性及び合理性について検証いたします。

6ページの上段、5、2次検証に関する市民意向調査を御覧ください。(1)調査の趣旨は、必要性、合理性の評価項目及び評価の指定について、市民意向に沿った内容にするためのものです。

(2)市民アンケートを御覧ください。ア、調査対象は、(ア)2路線関係住民と(イ)野川、調節池(都立公園周辺)利用者と、(ウ)近隣の学校の関係者です。(ア)2路線関係住民は、3・4・1号線沿線200人、3・4・11号線沿線が100人、主要な抜け道沿道100人の合計400人に調査しています。

続きまして、7ページ、(3)団体ヒアリングを御覧ください。ア、調査対象は、(ア)運送事業者、(イ)商工関係者、(ウ)関係管理者、(エ)環境関係者、(オ)福祉関係者、(カ)教育及び保育関係者、(キ)観光関係者、(ク)消防関係者、(ケ)その他となっています。

次に、8ページ、アンケート資料を御覧ください。8ページからが実際に使用しているアンケート資料です。8ページが御案内、9ページがアンケート回収箱の設置箇所、10ページが案内図です。実際に使用した案内図は、カラーで拡大したものを使用しています。

11ページからがアンケート票です。11ページでは、回答者の基礎情報をお聞きするものです。12ページがアンケートの設問の構成を説明したもの。13ページが調査票です。

14ページを御覧ください。アンケートには参考資料を添付いたしました。1、アンケートの目的、2、優先整備路線に関する概要、3、2路線に関する経緯、4、小金井市の状況について、検証について説明しています。

なお、1次検証及び2次検証の調査については、順次実施しておりますが、今後は結果を取りまとめ、検証に対応していきます。

次回12月の都市計画審議会では、検証結果の案をお示しする予定です。詳細は資料

を御覧ください。御説明は以上です。

【市古会長】 ありがとうございます。

それでは、これより質疑を行います。村山委員、お願いします。

【村山委員】 村山ひできです。

前回の8月22日の都市計画審議会では、検証の作業内容であるとか手法等が詰められていなくて、これでは市都市計画審議会として正確な意見だとか質問とかができないのではないかと、詳細がある程度まとまるであろう今回の11月14日のこの審議会で再び議題にしてほしいというふうに前回発言させていただきました。

その時点では、現時点では考えておりませんという御回答だったんですけども、結果を持ち帰っていただいて再考していただいて、今日こういうふうに、報告案件ではございますけれども審議案件に加えていただいたということは、まず感謝したいというふうに思います。ありがとうございます。

結果、8月22日のこの都市計画審議会では出されたような意見、例えば、団体ヒアリングの中に交通関係者、警察だとか東京都の関係者であるとか、それから消防関係者の方の声も聞いてくれとか、そういうようなことが言われていたわけですけども、それらが取り入れられた内容になっているところも確認できましたし、意味があったなというふうに思っております。ブラッシュアップされてよかったなと思っております。

そして、また、次回12月24日には、この検証結果の案が取りまとめられたものが示されるということで、この手法とかその部分に関しては、今日は報告案件ということでもありますので、私のほうから細かく質問する気はありません。大綱的な意味で2つ聞いておきたいことがございます。

まず、一言言っておきたいのは、そういう言い方をしましたけれども、そもそも私自身の考えとしては、検証作業自体、私は不要であると。余計な混乱を引き起こすだけで、かえってこれはどちらにとっても、どちらというのが、道路が、優先整備路線が必要だと考えている方々にとっても、そして、優先整備路線は不要である、道路は造らなくていいと思われている方々にとっても、結果、余計な混乱を引き起こすことになるから、この作業自体やるべきでないということを、私は議会の中で今年の3月ぐらいからずっとこのことを言い続けています。

ただ、そうはいつでも、現実的には、どうしても検証作業を市としては進めたい、や

りたいということをごさいますて、そして、こういうふうにもう詳細も詰まってきた段階ですから、そういう意味では、もう突き進んでいる現実を見て、どうしても検証したいならば、せめてこの点はこういうふうにするべきではないかということをおは言ってきたつもりです。

基本的には、直営2次検証という言い方をされているわけですが、小金井市の職員さんが行政部局、トップである市長の指示で動くのが部下ですから、市の職員さんが行うような検証作業というものは、どうしてもお手盛りにならざるを得ないでしょうし、もちろん我々審議会委員とかがいろいろな意見を言ってブラッシュアップはされるんですけども、果たしてどこまで客観性が担保されるのかということが非常に私は疑問視を当初からしております。そういう意味において、私はこれをやることによってかえって混乱するんじゃないかと。本来であれば、小金井市、そして小金井市長が明確に道路反対、事業中止を求めるというスタンス、そこはぶれていない、変わっていないということであるならば、それを表明すれば事足りることである。検証作業するには及ばないということをおは考えておりました。

ところが、ここに来て大きな動きが東京都のほうからあったと思っています。10月31日から小金井市民の、多分、全戸配布されているんでしょうか。「オープンハウス開催のお知らせ」というのがチラシとして、東京都建設局が作ったこのチラシが配られておるわけです。

私は、だから、この検証作業そのもの自体が無駄になってしまうような事態になりかねないんじゃないかなと思っています。8月20日時点では知り得なかったわけですが、東京都がこういうふうな動きをしたと。これは、私はこの検証作業自体が無駄になってしまう可能性が出てきていると思っています。

建設局がオープンハウス、つまり、内部で持っているクローズしている情報をオープンに出す、事業の説明をする、模型とかいろいろなパネルとか展示とかしてやるようなものがオープンハウスと言われるものなんですけど、これをやるというのは、東京都建設局は明確にこの優先整備路線を事業化に向けて進むよという私は意思表示なんだろうというふうに、普通に考えたら受け取っているんですけども、市はどのように解釈されているんでしょうか。その解釈の根拠は何でしょうか。

東京都建設局がオープンハウスをやるという、開催をするというその意義をそれほど

ういう東京都の意思なのかというふうに思われて解釈されているのでしょうか。そして、こういうふうな根拠があるから、我々小金井市としては東京都の意思はこういうものだというふうに受け止めているということを行うのであれば、その根拠というものは東京都自身に意思確認しないといけないと私は思っているんですよ。そういうことはされたんでしょうか。されないままで、独りよがりでこうだったんじゃないかなということ想像しているだけだったら、それはただの独りよがりの自分たちの勝手な解釈ですから、そうじゃなくて客観的に、東京都さんがこういうことを言っている、こういう意思確認をしたから我々としてはこう受け止めている、オープンハウスというのはこういうものだと、こういう意味合いにおいて今回開催されるんだというふうに捉えているのかということをもまず1点目に聞いておきます。

それから、最後の2つ目の質問なんですけれども、小金井市から東京都のほうに、今こういう検証作業中であるから、ちょっと事業化は待っていただきたいということを行うべきではないかと私は考えているんです。何らかの、オープンハウスのこのチラシというのが10月31日から配られたわけなんですけれども、この事態を受けて、この状況を受けて、小金井市として何か動くべきではないか、アクションを起こすべきではないかと私自身は思っておりましたが、11月11日付で市議会議員に対して情報提供がありました。

小金井市長から東京都建設局長宛てに、「都市計画道路の市独自検証に関する要請について」というタイトルでの要請文が、こういうものを行ったと。行ったというのは、郵送したのか手渡したのかちょっとまだ分かりませんが、それはまあいいです。ちょっと短いので読み上げます。本文はこう書いてあります。短いです。

「平素より、当市の都市計画行政にご理解とご協力を賜り、御礼申し上げます。小金井3・4・11号線に関するオープンハウスを開催する旨、予めご連絡いただいたところです。当市においては、現在、小金井3・4・1及び3・4・11号線について、地域固有の視点から必要性と合理性の検証を行っています。年内に検証の結果を取りまとめ、来年3月までには検証結果を踏まえ総合的な判断をすることとしています。オープンハウスの開催については、検証に必要な情報も含め環境への影響について広く市民に公開することから否定するものではありませんが、上記の総合的な判断の結果について、速やかに貴都にお伝えしたいと考えていますので、特段の御配慮を宜しくお願いいたします」というふうにあります。

この文章の特に後段の部分、オープンハウスについては否定はしない、そして、総合的な小金井市としての判断の結果を速やかに東京都に伝えますからというような文章が後段あって、「特段の配慮をよろしく願います」とあるんです。この「特段の配慮」の意味は何でしょうか。

私は最初、この質問の冒頭で言いました。本来であれば、小金井市として検証中で、総合的判断を示すまで待ってくれとはつきり言うべきじゃないでしょうか。「特段の配慮」とは、どういう意味合いでこれは使われた言葉なんでしょうか。その意図を教えてください。以上です。

【市古会長】 ありがとうございます。では、事務局、願います。

【田部井都市計画課長】 事務局からお答えをいたします。

まず、1点目でございます。1点目、意思の確認の御質問でございます。意思の確認でございますけれども、これは東京都に確認を直接しております。オープンハウスについては、事業化の手続なのかという御質問をしております、その回答として、オープンハウスは任意の情報提供であり、事業化の手続とは考えていないという回答を直接いただいているところでございます。

続きまして、2点目、「特段の御配慮」に関する文章の意味でございます。先ほど委員からも御説明がございましたとおり、現在、市では2路線の検証をやっているところでございます。総合的に判断をした結果、どうするのかというような手続に入っておりますので、それまでは我々としたら事業認可の手続には入っていただきたくないという気持ちを持っております。

そういった中でオープンハウスの開催の通知が参りましたので、我々の現在取りかかっている検証の状況をお伝えして、御理解いただいて、御配慮いただきたい、そういう意味でこの文章を作ったということでございます。

【市古会長】 村山委員、願います。

【村山委員】 まず、1点目のほうに関しては、ちゃんと東京都に対して意思を確認した、イコール、事業化のものではないというような言葉を引き出されたということは受け止めておきたいと思います。

最後の部分は、そういうふうに説明していただけると、そういう意思なんだなというふうに受け取れるわけですが、この文章だけだと、特段の配慮ということだけしか書いて

いませんから、本来であれば、検証中であるので総合的判断を示すまでは待っていただきたいということをはっきり伝えておく必要があったのではないかなと私は思っています。

実は10月24日に、市議会の12名の市議会議員で市長のほうに、まさかオープンハウスがなんてこの時点では分かっていなかったんですけども、本当たまたまなんですが、市の独自の検証結果が出るまで、優先整備2路線の事業化に向けた手続を一旦休止するよう求める申入書を白井市長に提出しておりました。

結果は、どうやら小金井市としては、具体的な動き、東京都に対してそういうことをする動きの前に、もう既に東京都に、このオープンハウス開催というものが来ましたので、事態がちょっと動いて、ちょっときつい言い方をしてしまうかもしれませんが、後ればせながらというか、東京都に対して意思確認をされたり、そしてこういう要請文を出されたりというようなことをされたということだと思います。

きちんと言わないと、せっかくこうやって時間をかけて、ものすごい労力を使ってやっている検証作業そのものが、本来、私は検証作業は必要じゃないという立場ですけども、本当に無駄になってしまうし、そもそも私は、この検証作業というものを東京都がどこまで真剣に受け止めてくれるのか、前回の審議会でも申し上げましたが、東京都が優先整備路線から外すとか、第5次の計画の中から外すに値するんだというものになれるかどうかというのも非常に私は微妙だし、東京都はそういうふうに思ってくれるのかどうかというのは不安が残っているところではあります。

今度、こういうふうに進んでいる以上は、せめて東京都に対して言うべきことはちゃんと要請もしてもらって、検証作業を進めていただきたいと思います。また、その結果を受け止めてどういう判断を示されるのかというのは、次回のクリスマスイブの審議会でもた質問しようと思いますので、よろしく願いいたします。

【市古会長】 ありがとうございます。ほかいかがでございましょうか。では、たゆ委員、お願いします。

【たゆ委員】 たゆ久貴です。この案件は市議会でも質問などできるので、状況を細かく聞きたいところですけども、ちょっと大ざっぱに伺いたいと思っております。

市民や団体に対してアンケートとかヒアリングとか様々行われていると思うんですけども、スケジュールどおり現状進んでいるかというのを確認させてください。一、二か月、ちょっと前に今後のスケジュールみたいなのも示されて一定期間たって、それのおお

り進められているのか、また、年度末にかけてのスケジュールも、そこで示したとおりに進んでいける見込みで現状いるのかどうかを確認したいと思います。

あと、市民の方から聞いた声なんですけれども、アンケートが分かりづらいというのをよく聞きます。私自身も分かりづらいなと思ひまして。道路の直接の賛成・反対を聞いているのではなくて重みづけを聞いているということだったり、評価の項目を聞いているということでした、なかなかそこが分かりづらいと思うんです。なので、市民にとって分かりづらいアンケートになっているのではないかと。取り組んでみて担当課としてどのような実感を得ているのかを聞きたいと思ひます。

あと、これは意見なんですけれども、東京都がオープンハウスをやるというふうになったことについては、市長が特段の配慮を要望したということなんですけれども、それでは弱いと思ひまして、はっきりと中止を申し上げるべきものだとすることは申し上げます。聞いたところ、御回答をお願いします。

【市古会長】 では、スケジュールと2次検証のアンケート調査に関してです。お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 2点御質問を頂戴しました。まず、1点目でございます。スケジュールどおりなのかという御質問でございますけれども、若干スケジュールから遅れている部分もございますが、今、我々としては、先ほども御説明したとおり、12月24日に検証結果案というのを都計審にお示ししたいと思っております。

続きまして、2点目です。アンケートが分かりづらいのではないかとこのところなんですけれども、これは我々としては、周知の段階から、なるべく丁寧に内容について御説明したり参考資料も作ったりということで頑張ってはまいりましたが、なかなか分かりづらい部分もあるんだろうなというのは感じております。

2次検証に係る市の意向調査でいきますと、周辺住民の方に400通のポスティングをさせていただきましたけれども、現在、戻ってきている数というのは3割を超えているところですので、アンケート自体はきちんと回答いただけているなどと思っております。

以上です。

【市古会長】 たゆ委員、お願いします。

【たゆ委員】 状況は分かりました。意見を言って終わりますけれども、市民の方々

が、ヒアリングとかアンケートとかに取り組んだ方々が分かりづらいまま回答したアンケートでいいのかというふうには感じることもあります。今後、質問などがあった場合には、丁寧な対応をしていただきたいというふうに求めます。

あと、これは繰り返し言っているんですけども、あくまでも市長の公約である東京都に中止見直しを求めるための検証というスタンス、立場は忘れずに最後までやっていただきたいと思います。忘れずにいるべきだと思っております。以上です。

【市古会長】 御意見として承ります。ありがとうございます。

ほか質問いかがでしょうか。安田委員、お願いします。

【安田委員】 安田です。聞きたいと思っていたところは大体出たかなと思うんですけども、まずは、検証のアンケートについてです。昨日、応募した方のアンケートが萌え木ホールで夜に開かれたというふうに聞いておりまして、そのときに、非常に答えづらいという、答えようがないといった意見を出席した方から聞いております。

やはりこの検証の重みづけについて、非常に分かりづらい。また、道路の是非ということが問われているのではなくて、検証の重みづけを聞くということで、具体的ではないというか、実際イメージして答えることが非常に難しいというふうに聞きました。

どういった検証か資料にあります。13ページです。これは3・4・1号線、3・4・11号線それぞれについて、検証項目1、例えば、道路ネットワーク等機能の強化は適切であるか、適切でないか、その他というように、路線別に聞いているということだったのでしょうか。それをお聞きしたいと思います。

また、今、3割戻ってきているという、400人ポスティングして、無作為抽出の方ですね。これも来たという方にも聞きましたけれども、非常に回答が困難。とても苦しんだというふうに聞いております。どう判断していいのか非常に難しいアンケートなんだなというふうに、いろいろな声を聞いて、市民の方からの声を聞いて感じているところです。

市民からのヒアリングということはとても大事なことなんだと思うんですけども、どれだけそれが検証の結果に反映、的確に一人一人の思いが検証項目の重みづけに反映されるのだろうかといったことは、どうなのかなというふうに不安に思います。というのが感想です。

あと、オープンハウスについてであります。10月31日に先行配付されました。市長が中止・見直しを要望すると施政方針でもはっきりと申し上げているこの優先整備2路

線について、市が検証していることも東京都は十分に把握していたはずですが。それなのに、市に連絡があったのは10月28日と私も聞いておりますし、私たち市議会議員へのお知らせもその後でありました。そして、もう全て決まっているこの開催日程も11月29日、30日、12月1日の3日間、宮地楽器ホールということで、私たちの議会が始まるのが、第4回定例会の11月28日と、そして、12月1日は一度しかない日曜議会。私たち市議会議員は、たくさんの方が訪れるオープンハウス、とても気になりますけれども、身動きが取れない日程です。土曜日は行けると思いますが。そういった日程を、東京都はどのように把握してこの日程にしたのか分かりませんが、小金井市にも相談もなく、このような日程のオープンハウスを急にやって全戸配布するということは、私は非常に問題じゃないかなと思います。

オープンハウスの実施について、また、この意見交換会がオープンハウスの中で開かれますけれども、各回20名ということで、たくさんの方が来るかなというふうに思うんですが、市の職員の関わり方、オープンハウスは多分、道路構造も公表されるというふうに聞いています。多分模型などもあるのかなと思いますけれども、市の職員の方はこのオープンハウスにどのように関わられるのでしょうか。以上2点お願いします。

【市古会長】 では、お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 事務局からお答えいたします。

まず、1点目でございます。検証のアンケートが答えづらい、分かりづらかったのではないかということで、その方法ということですが、これは重みづけに関する方法についての御質問かなと伺いましたので、重みづけについてのアンケートについて御説明をいたします。

お配りしております2ページ目、3ページ目が、重みづけについての考え方の資料になっております。市民の皆様にもこういったスライドを作りまして御説明して、御理解をいただいて御回答いただきたいということで、我々としては丁寧にやったつもりですが、考え方といたしましては、2ページの上にありますように、必要性の評価項目が並んでおりますが、それを大項目、中項目、小項目に分けて、それぞれ重要度を決めてまいります。

それぞれの項目ごとに重要度を定めることで、全体を100点満点化したときの重み、配点が分かります。この配点の重みづけ、重要度の決め方のところに、市民の皆様にもア

ンケートを取って御協力をいただきたいという趣旨のアンケートでございます。

具体的なアンケートの票につきましては、3ページの上にありますとおり、項目ごとに一対一の対比較をいたしまして、どちらの機能が重要かというのを伺って、丸をつけていただくというような内容になっております。こういったことを機能ごとにやることで、それぞれの機能の重みづけが分析できて、それが配点に生かされるという内容になっております。

こういった内容を、パワーポイントを用いて御説明いたしました。ただ、当日は、我々としては賛否を問うものではないと、2路線や特定の路線の賛否を問うものではありませんと事前に周知して、当日もその御説明をした上でアンケートに御回答いただこうと思っておりましたけれども、実際は、2路線に関する要望をお伝えに来ていた方も随分いらっしゃったのかなという印象を持っております。

続きまして、2点目でございます。オープンハウスとの職員の関わり方ですけれども、これはまだ決めてはおりませんが、我々職員としても、オープンハウスでどのような御説明をされているかというのは確認したいなというふうに思っております。その確認の仕方についてはどのようなものがあるのかは、これから検討・調整していきたいというふうに考えております。以上です。

【市古会長】 安田委員。

【安田委員】 御答弁いただきました。アンケートの重みづけについてですけれども、昨日行われました。このときにたくさんの御意見が出て、もっと具体的な説明が必要ではないかといったような意見が出て、また、今後行われるアンケート聴取に反映させられるものは反映したいといったような事務局の回答があったと聞いておりますけれども、そのようにもう少し分かりやすいようにするよう。明日の夜とあさってのあと2回あるわけですけれども、直前なんですけれども、そういった反映がされるのかをお聞きしたいと思います。

オープンハウスなんですけれども、市民の方にとっては、東京都の職員だろうが市の職員だろうが同じように見えるわけなので、事業をやろうとしている者としてそこにいるのか、非常に微妙な立場かなと思いますが、本当にこれは、東京都はこれやろうというやる気満々で説明するわけですから、そこで、市のほうでは、市議会でも慎重な意見、そして市長は中止見直しを要望するという意見を持っておりますので、その中で、市の職員の

立場は非常に微妙で、市民にとっても分かりづらいただろうなととても心配します。だから何だというわけじゃないんですけれども。

市のほうでも、これは東京都の事業ですから東京都がといったことではなく、私たちの町のことでありますから、市民にしっかりと今の市の状況、こういった状況であるということの説明をしていただければと思います。

質問のところをお願いします。

【市古会長】 前者のところですね。アンケートのやり方に関して。

【田部井都市計画課長】 アンケートのやり方について御質問を頂戴しました。昨日、御説明して分かりづらかったという点は我々感じておりますので、明日、あさっての説明会では、さらに参考資料なども用意して、できるだけ分かりやすく御理解いただけるように努めてまいりたいというふうに考えております。以上です。

【市古会長】 古畑委員、お願いします。

【古畑委員】 今部局が進めているこの検証作業と突然の感のある東京都からのオープンハウス開催の関連性について、2点質問ということになろうかと思えます。

まず、オープンハウスについてですが、今までの背景を整理しますと、令和2年、2020年2月に3日間、主に環境や景観に配慮した形での道路構造の検討ということで、橋梁方式のオープンハウスの説明があったわけなんです。これは何を受けてかといいますと、2018年、平成30年に概略検討、実質上設計なんですけれども、そこで3つの道路構造案、橋梁、掘割、地下カルバート方式ということで出たんですが、ここで評価として橋梁案がその北多摩南部建設事務所の調査で出てきていますので、それを受けての橋梁方式ということで大々的にパース図とかが出ていたんですけれども、今月出るというのは、最適な道路構造の検討内容について説明するというホームページなんです。

これは何を受けてかというのと、2回目の概略検討、これは令和4年12月なんですけれども、ここでも3つの方式というのが出て、詳細な評価が出ているはずなんですけど、これは私も含め何人かの議員が指摘したとおり、真っ黒の何も核心部分が分からない調査結果ということで、今もそのとおりになっているわけです。

私、直近の第3回定例会の一般質問でこの検証作業について質疑したわけなんですけれども、その中で部局に対して、北多摩南部建設事務所に対してこの真っ黒のところも含めて道路構造に関して打診はしているのか、開示はしてほしいという打診はしているのか

ということについて、打診はしたけれどもその開示はなされなかった、3つの道路構造については分かっているので、その部分はこの検証作業にも取り入れるという非常に前向きな部長の答弁があったところです。

結局何が言いたいかといいますと、北多摩南部建設事務所は、小金井市がこの検証作業、先ほど村山さんから御説明があったとおり、市長の施政方針を受けて容認派からも反対派からも非常に厳しい意見が飛び交う中で、このタイトなスケジュールの中やっているわけなんです。

そういう中で、北多摩南部建設事務所のほうでは、市が取り組んでいるこの検証作業、都にとってはどういう受け止め方をされているのか分からないですけれども、そういう市がやっているにもかかわらず、このタイミングで、道路構造という一番センシティブなところでオープンハウスを開催されるということについては、非常に議員としても個人としても東京都に対しては遺憾の意があるのかなというところがあります。

そこで、質問は2つなんですが、これは先ほど村山さんからの質疑、答弁と重複するんですけれども、もう一度お伺いしたいのは、このような時系列的な背景があったにもかかわらず、事前に11月末のオープンハウスの開催については北多摩南部建設事務所から打診があったのでしょうか、なかったのでしょうか。それが1点です。

もう一点は、先ほど村山さんからも御案内があったとおり、市長名でつい最近、建設局長宛てに文書を出したんですけれども、そこの最後の部分は、このオープンハウスに関しては特段の配慮をお願いしますという表現があったんですが、この「特段の配慮」という真意を、なかなかこれもセンシティブな問題なのかもしれないですけれども、答えられる範囲で教えていただきたいというふうに思います。

私としては、先ほど遺憾の意と言いましたけれども、これは市から東京都に対する最大限の遺憾の意なのかなと私は捉えているんですが、その点いかがでしょうか。以上です。

【市古会長】 では、お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 事務局からお答えをいたします。

まず、1問目でございます。事前にオープンハウスの打診があったのかということですが、これはございませんでした。

2点目でございます。「特段の配慮」の意味でございますけれども、先ほどの御説明と重複いたしますが、市としては、今、検証を行っているところでございます。検証を行っ

て、その検証の結果を都にお伝えしたいと思っているわけですが、お伝えする前に事業が進んでもらっては我々としては困るという状況ですので、そういったところを伝えてまいりたいと思って、このような言葉遣いですが、文書を作成したということでございます。

以上です。

【市古会長】 古畑委員。

【古畑委員】 御答弁ありがとうございました。この検証作業については、関係する住民の方々も非常に驚いて、疲弊をしているという声も聞いておりますので、東京都のオープンハウスというのは、さらに精神的なダメージというのは、関連する住民の方々、事業者の方々にとっては非常に影響が大きいものと思っておりますが、やはり小金井市の部局として、この検証作業というのはこの荒船の中をやると決めてやってきた作業でございますので、あまり影響に捉われず、淡々と作業を進めていただければいいのかなと思いますので、これはエールとして受け止めていただければと思います。以上でございます。

【市古会長】 そのほか御質問、御質疑はいかがでしょうか。土屋委員、お願いします。

【土屋委員】 土屋です。今日の報告ということからずれてしまうかもしれないんですが、確認です。そもそも、都市計画道路の事業者といますか、計画者、決定者は東京都であり、東京都に対して小金井市として意見を述べるには、都市計画マスタープランに基づいた手続を経た上ではないと正式に申入れができない。だから、この調査によって理論づけをした結果をもって東京都に上申するという立てつけだったと記憶しています。

今、皆さんのお話を聞いているうちに、市長の意見がとかいろいろ出ているのは、私自身も、スタートの私の認識が違ったかなとは思っているんですけども。あくまでも、東京都に法律上の権限をもって上申するための作業をやっています。これをやらないとただのお願いでしかなくなってしまうので、きちんとした法的な裏づけを取るためにやりましょうというスタートだったと認識しているんですけども。その辺、私、認識が間違っているでしょうか。

【市古会長】 お願いします。

【田部井都市計画課長】 御質問を頂戴しました。お答えをいたします。

現時点での状況ですけれども、2路線に関しましては、今、御説明があったとおり、都施行で優先整備路線に選定されているということがございます。こういった小金井市も

入ってつくった行政計画の中に優先整備路線として必要性が認められ位置づけられておりますので、そういった外形的な状況がございます。

それについて、市として、まずは何か意見を言いたいということであれば、根拠を持ってそれは言わなければいけないということと、先ほど、これも御説明があったと思えますけれども、マスタープランの中に見直すべきものは見直すという方針がございますが、その前段では、「東京都及び関係市と連携して検証し」という言葉がついております。見直しの手続に入るためには、東京都及び関係市と連携することも必要になってまいります。

そのときには、今、行政計画で必要性が認められ、優先整備路線に選定されている路線について、見直しを前提として連携し検証するためには、我々としても根拠を示していかなければならないということがございますので、我々は今、独自に検証しているということでございます。以上です。

【市古会長】 土屋委員、お願いします。

【土屋委員】 ありがとうございます。私の記憶が大きくは違っていなかったのので安心しました。

今のお答えを受けて2つ目の質問なんですが、私の認識としては、このアンケートの結果をもってその内容を東京都に申し入れるという認識なんですけれども、何やら結論ありきでその理由つけに何かやっているんじゃないかというような感覚も今持ってしまったんですけれども、それはどちらですか。

【市古会長】 お願いします。

【田部井都市計画課長】 お答えをいたします。

アンケートの結果をもってというところですが、我々は今、1次検証と2次検証という2つの検証を行っておりますが、そこに市民の皆様の御協力も得て意見を反映させてまいりたいと思っておりますが、そのアンケートの内容につきましては、1次検証については、あくまでも重みづけについてのアンケートになっています。この1次検証は委託で検証作業を行いますので、検証の評価自体は委託業者のほうで行います。ただ、その配点については、アンケートの結果を活用してまいりたいということでございます。

2次検証につきましては、我々のほうで本日お配りしている資料でいきますと3ページから5ページにあるとおり、その必要性和合理性について我々のほうで設定した評価項目がございますけれども、この評価項目が適切かどうかということについて市民の皆様に

お伺いして、その意見を反映させようということをございまして、評価自体は我々市の職員がやろうとしております。

ということをございますので、市民の意見がそのまま評価に直結するわけではなくて、重みづけであったり評価項目の適切な設定だったりということに市民の意見を、皆様の意見を活用してまいりたいというふうに考えているということをございます。

【市古会長】 土屋委員。

【土屋委員】 分かりました。私の言い方も悪かったんですけども。すいません。アンケート、市民の意見を100%反映させろという意味ではなく、こういった検証の結果を踏まえて、結論ありきじゃなくて、検証の結果の意見を都に上申するというござよろしいですかという質問でした。100%市民の意見をということではなかったござ、そのおわびと、検証の結果をもって都に上申するという考え方でよろしいござ。

【市古会長】 いかがござ。

【田部井都市計画課長】 御質問いただきました。手続的には、今、検証を行ってございますけれども、この後、検証の結果を案としてご出しして、また御意見を頂戴ござします。その後、その御意見も踏まえて検証結果をまとめござします。そのまとめた検証結果をまた踏まえて市が総合的に判断をするということになってございまして、その総合的な判断の結果どうするのかが決まっていくということをございます。

【土屋委員】 ありがとうございます。よく分かりました。よろしくございます。

【市古会長】 そのほか御質問いかがござしょうご。渡辺委員、ございます。

【渡辺委員】 私のほうからは意見だけなんですけれども、意見と要望を申し上げたいございます。

今回の市としての検証につきまごは、私自身はこの道路網、安全性、また地域の様々なネットワーク、市道、都内全体のネットワークの中から、これは必要不可欠の道路ではないかとこれまでもご考えてまいりました。

しかしながら、いろいろな事情の中で反対する声の方が非常に多くある中で、どうやって小金井市が結論を出していくのかという大きな市長の判断の中に必要不可欠ということご、今回の検証が行われているとは思っているござですが、市長がどのような思いで必要不可欠とごえられたのか、それは道路が必要であるというふうにごえられたのか、それとも、市長の公約である、道路を反対するために必要とごえて行われているのか。これは分

かりませんが、小金井市内全体の声というものを総合的に聞いていただく、そうした必要があるということで今回の検証が行われているんだというふうに思っております。

その根本的にどこを基準に考えるのかという部分にあって、私自身は、ここに住んでおられる方、また、子供たちの安全のため、また、都市間の利便性ととともに、やはり防災・減災のため、また、道路網が非常に小金井市の中では厳しい状況ということを常々感じておりますので、そういった部分で多くの方の声が出てくるということに私自身は期待をしているということは申し上げたいと思います。

反対をされる方の声がどうしても大きくなりますので、あえて、私自身はこの道路の必要性ということを実感しているということだけは申し上げておこうと思ひまして、発言させていただきました。

【市古会長】 ありがとうございます。

いかがでしょうか。水谷委員、お願いします。

【水谷委員】 時間もあまりありませんので、意見だけ申し上げさせていただきます。

この間、都市計画審議会、前回の審議のときに、各委員の方々から厳しい御意見だとか、このスケジュールでやるのはもう無理じゃないかといったような厳しい御意見もある中で、しかしながらチャレンジングなものだということをおっしゃって、私もそのような意見を述べさせていただきました。

不安もある中ではありましたが、ここまでのスケジュール、少し遅れはあるということですが、ほぼスケジュールどおりに進めてこられている部局の皆様の努力には、本当に頭が下がる思いです。この結果について注目されている市民がたくさんいらっしゃることも存じておりますし、今、オープンハウスが動き出したということで、余計に今回注目を集めていると思います。

オープンハウスについての見解も、それぞれのお立場の方でいろいろなこともおっしゃっていますが、私自身は、道路構造の内容が分からないままでは検証作業にならないと思っておりますので、その構造が今回明らかになり、それを基に市民にまた説明されるということですので、説明は説明として受け止めていきたいと思ひます。

今回オープンハウスをやる目的は何なのかと村山委員のほうから御質問がありましたけれども、都に確認したところ、それは情報の提供だと、任意の情報提供として今回オープンハウスをやるんだという確認もされているということですので、それは一安心しまし

たが、この後、非常に重要な局面を迎えると思いますけれども、今まで進めてきたスケジュール、オープンハウスがもしかしたらあるかもしれない中で、今検証をやらないともう間に合わないんですというふうに私は申し上げてきた。そのとおりになったなと思っています。いいとか悪いとかではなく、このまま、また予定どおりに進めていただけるようにお願いしたいと思います。以上です。

【市古会長】 ありがとうございます。御意見ということで承らせていただきます。
遠藤委員、お願いします。

【遠藤委員】 11月13日の市民と自治会・町会を対象とした説明会というんですか、参加させていただいて、アンケートの書き方について、私もちょっと書きづらいなという思いがありましたが、私は提出してまいりました。

それで、この間の職員の方々の御努力というのは、本当に頭が下がる思いがございません。白井市長の公約が道路反対ということで、3・4・1号線、3・4・11号線反対ということでございまして、その裏づけをつけるためにも検証事業をしたいというような、そういう目的があつての検証事業だというふうに認識しております。しかし、その3・4・1号線、3・4・11号線、行政にとっての検証がどのようなものになるかというのは私も興味があるところでございます。

基本的なことを申し上げますと、私どもの会派は、3・4・1号線に関してはいかなものかなという思いがございしますが、3・4・11号線に関しては、他市、府中とのつながりとか、それから、消防の車両が入っていきにくい状況というのがございますので、3・4・11号線の道路を造ることにしましては賛成をしております。それで、過日、東京都に、会派におきまして、都議会議員の同席をいただきまして、3・4・11号線を通してほしいという要望書を提出してまいりました。

今後なんですけれども、この調査に関しましては、3・4・1号線と3・4・11号線、行政についての重みづけといったような方向性だったかなというふうに思います。この結果、3・4・11号線に関しては通したほうがいいんじゃないかというような、そういう結果が出た場合に、どのような都に対しての思いを小金井市ではどう受けるのかなというところは今後見届けたいというふうに思っておりますが、意見として私どもは、3・4・11号線に関しては道路を通してほしいと思っているということを申し上げて終わりにしたいと思います。

【市古会長】 ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。すぐにできる調査方法の改善とか、少しあるような気もいたしてはいるんですけども。

それでは、御質疑がないようですので、質疑を終了することに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【市古会長】 ありがとうございます。御異議ないようですので、質疑を終了いたします。本日の意見は今後の検討に生かしていただければと思います。

それでは、本日の都市計画審議会は閉会といたします。ありがとうございました。

最後に、事務局から連絡事項等お願いいたします。

【田部井都市計画課長】 それでは、事務局より連絡事項がございます。

次回の都市計画審議会についてでございます。第3回都市計画審議会は、令和6年1月24日、火曜日、午前9時30分から開催する予定でございます。御多忙のところ大変恐縮ですが、日程の御確認をお願いいたします。

今回は、「優先整備路線の検証について（報告）」を予定しております。詳細が決まりましたら改めて御連絡いたします。

事務局からは以上でございます。

【市古会長】 ありがとうございました。

それでは、本日の審議は全て終了いたしましたので、都市計画審議会は閉会といたします。本日は、円滑な審議に御協力いただきまして、ありがとうございました。

— 了 —