

## 令和4年度第1回小金井市まちづくり委員会

### ○事務局

都市整備部まちづくり推進課

### ○開催日時

令和4年6月1日（水）午前10時から午前11時20分まで

### ○開催場所

本町暫定庁舎 第一会議室

### ○出席委員

高見委員、中村委員、松本委員、福沢委員、長谷川委員、山口委員、辻川委員  
小杉委員、若藤委員

### ○小金井市

小澤副市長、まちづくり推進課堀池課長、永井係長、川崎主任、佐藤主任、吉田主事、高橋主事

### ○傍聴の可否

可

### ○傍聴者数

0人

### ◎副市長挨拶

【小澤副市長】 本日は、市内の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。このような案件での開催は初めてである。今回は、JR中央本線連続立体交差事業により創出されていた高架下のスペースを活用した開発計画が示されたことを受け、まちづくり委員会の委員の皆様へ説明し、ご意見賜りたいと考えたので、忌憚のないご意見をよろしくお願い申し上げます。

### ◎委員紹介

出席委員から、自己紹介

## ◎議題

### (1) 委員長の選任等について

#### ・委員長の互選

法政大学デザイン工学部都市環境デザイン工学科教授の高見委員に決定。

【高見委員長】 まちづくり委員会については、まちづくりの方向性を幅広く議論していこうという仕組みである。一方で、委員会に強い権限があるわけではない。ここで言った事がそのとおりになるというわけではないが、ある意味自由に発言いただければ良いのかと思う。

#### ・委員長代理の指名

法政大学デザイン工学部建築学科教授の岩佐委員に決定。

#### ・委員会運営上の確認事項

議事録の作成については、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な時は、あらかじめ委員会で決めていただき発言者の記載を省略する。と決定。

### (2) 「武蔵小金井駅東側高架下開発」について

【高見委員長】 議題に先立ち、事務局からまちづくり委員の役割について説明を求める。

【事務局（永井係長）】 議題に入る前に、今回の趣旨を説明させていただく。

まちづくり委員会は、市まちづくり条例第8条に規定されている委員会で、本市のまちづくりを推進するために市長が諮問するまちづくりの推進に関することを審議いただく委員会である。

これまでは、地区まちづくり協議会の設立に関する議題以外では、委員委嘱のタイミングで市のまちづくりを紹介していたが、条例第36条において、大規模開発事業に際してもまちづくり委員会の意見を聞くことができると定めていることから、本日の開催を決めたところである。副市長のあいさつでも申しあげたとおり、このようなケースでまちづくり委員会を開催するのは初めてとなるの

で、至らない点等あるかとは思われるが、よろしくお願ひ申し上げます。

これから案件の概要をご説明させていただき、委員よりご意見賜ればと考えている。本日いただいた意見等は、開発事業者へ伝え、市から適切に対応するよう指導して参りたい。

案件について、大規模開発事業として届け出されている土地利用構想に基づいて説明させていただく。資料は、今年2月3日に開催された住民説明会で配布されたものである。

計画地は、JR中央線武蔵小金井駅の東側高架下スペースで、面積は約5,000㎡である。

土地利用計画図のとおり、小金井街道沿いに公園と店舗、温浴施設が計画されている。次ページ、次々ページに、現況の高架下の写真が示されている。

最後のページには、本計画地に隣接する区画で計画している駐車場への入庫及び出庫にかかる動線の検討図も示されている。

続いて、当該事業に対して提出された意見書5件とそれに対する構想見解書について説明する。意見書の件数は5件で、意見としては、①駐車場出入口となる道路の安全対策、②周辺道路の交通混雑対応、③地区東側の駐車場活用計画について、④騒音対策、⑤施設の営業時間等について挙がっており、それぞれに対して事業者としての配慮事項等が示されている。事業概要は以上となる。

【高見委員長】 委員から、ご意見、ご質問あればお願ひしたい。

【中村委員】 西北角の公園は、駅前で市の玄関口となる場所であることから、小金井市をイメージした小金井市らしさのある公園にしてほしい。例えば足湯など、温浴施設の特性を活かした施設を設置してほしい。話題にもなる。

北側の市道第411号線は、人、自転車の通行が非常に多い道路である。駐車施設への動線になることで、交通混雑が予想され、歩行者等への危険性が懸念される。市道第626号線から入庫させるべきではない。緑中央通りからの出入りを検討したが駄目になった。東側敷地の南側の市道から右折インできない理由が理解できない。交通状況等の状況も加味して再度警察へ協議いただきたいと思う。

【事務局（永井係長）】 公園への配慮については、ご意見あったと伝える。東

側敷地の南側の道路からの出入りについては、警察からの左折イン左折アウトで車の出入りを検討する指導があり、市でも何度か確認しているが、再検討は難しいと思われる。

【山口委員】 市道第626号線は、現状では車はどの位通るのか。

【事務局（永井係長）】 現状は、歩行者のみで車は通っていない。南側も北側も車止めがあり自動車は入れない。

【山口委員】 車止めはそのままにして、東側敷地の南側からなら、右折でも左折でもそんなに変わらないのではないか。

【事務局（永井係長）】 今回の開発地と、その東側で計画されている駐車場の2つの計画が別々のものとして提案されている。どちらの計画も北側から車が入らざるを得ないという検討がされてきたため、市道第411号線に対する負荷が大きいという事でほかの出入庫動線を考えた方がよいのではないかという事を話し合ったわけである。

【松本委員】 温浴施設という事業を決めるのは事業者なのか、協議で変更できるのか。

【事務局（永井係長）】 何の施設かは、協議するのではなく事業者が決める。

【松本委員】 JRは、民営化し財産を国から譲り受けて利用している。そして高架化した。いずれにせよ公共的目的という制限はないのか。

【高見委員長】 連続立体交差事業は都市計画事業で、東京都が施行する。高架下のうち15%は公共団体が無償使用できるが、残り85%民間と同様に自由。

【松本委員】 東小金井駅の高架下の方が良い使い方をしている気がする。なぜ温浴施設なのか。

【事務局（永井係長）】 温浴施設がこの周辺には無いのが決め手で、周辺の商圏から見て温浴施設だったと聞いている。

【松本委員】 市民が温浴施設を利用するニーズはそんなに無いのではないか。温浴施設に車で来るとは考えにくい。駐車場にする必要があるのか疑問に感じる。こういう施設をつくればみんなの利益になると証明して、何で造るんだということをアピールしてもいいような気がする。今はリモートワークだから、そういう便宜を提供するようなことをやってもいいような気がする。あるいは保育事業とか、いろいろあるのではないか。

【事務局（永井係長）】 テナントの種類について市が交渉権を持っていない。

【松本委員】 拒否権はないのか。

【事務局（永井係長）】 拒否権はない。交通環境の悪化に対する対応は必要だが、悪い施設ではないと捉えている。地元の方の意見としても北側の道路市道第411号線の渋滞の懸念などあるので、そういう対応は協議する。

【松本委員】 北側の緑地があるが。

【事務局（永井係長）】 個人所有の生産緑地である。

【松本委員】 都か市が加わって何かやっているのではないか。

【事務局（永井係長）】 更に北側の生産緑地で、東京都の事業で造った体験型の農園施設があるが、全く別の事業である。

【高見委員長】 駐車場の計画台数は何台か。交通渋滞の話はやや科学的に議論すべきで、現在の交通量がピーク時に何台で、どう渋滞になるのかという事と思う。

【事務局（永井係長）】 計画の駐車場台数が40台で、委員長の発言のとおり、交通量調査とシミュレーションをしないと判断できない。

【高見委員長】 もう時間的リミットはないと思う、本委員会としては意見を申し上げるにとどまる。車両入り口を広げるとの事で、広げる場所はJRの敷地か。

【事務局（永井係長）】 ここも個人所有の農地であるが、貸してもらえると説明を受けている。

【高見委員長】 ブロック全体同じ所有者か。同じならば全体を借りてくれると良い。本委員会は任意の委員会だが、土地利用としては、北側生産緑地を含めて一体で開発を行うべきと考える。

【松本委員】 市として色々考えるべき。公共的観点から発言することは許されるのではないか。

【中村委員】 現状、車両は南北を通れないけど、温浴施設ができれば、高架の南側からも入れるようになるのか。

【事務局（永井係長）】 南側からは入れない。

【中村委員】 南側から入ることも検討したのか。

【事務局（永井係長）】 温浴施設については、北側からしか検討していない。

【福沢委員】 大規模開発の定義について説明願いたい。また、大規模開発に対

して市の権限が限られていると思うが、どういう権限の下でどう関与できるかということの説明いただきたい。

【事務局（川崎主任）】 大規模開発については、まちづくり条例第31条に定義があり、開発区域面積が5,000㎡以上の開発事業を行う場合等は、大規模開発事業として取り扱う、土地利用構想を市長に届け出なければならない。と定義しており、今回の案件は開発区域面積が5,000㎡以上である。

【事務局（永井係長）】 市が協議できる内容は、基本的には最終的に市に帰属される道路や公園などであり、テナントの中身などに対する権限はない。また、今回の公園は市に帰属しない公園なので、意見は伝えるがその確実性は難しいところになっている。

【福沢委員】 東小金井から武蔵小金井の線路際の道をよく利用するが、車もそこそこ走り、自転車利用も多い。自転車の道路上の幅をもうちょっとゆったり取ってほしいという気持ちはある。

【高見委員長】 市民の方に誤解を招くので、自主管理の公園ならば、公園という表現でない方が良いと考える。

【長谷川委員】 公園ができるのなら、「黄金の水」とか小金井市のアピールをするような希望をされてはどうか。

【高見委員長】 事業者も望まれるものをつくりたいと思うので、市に帰属する公園なら色々とルールもあるだろうが、自主管理の公園についてもこの委員会での意見を伝えていいのではないか。

【松本委員】 公園は、現在武蔵小金井駅西側にある公園のようなイメージか。

【事務局（永井係長）】 その公園もJRが高架下開発をしたときの公園で、電車をモチーフにした滑り台とか工夫されている。

【若藤委員】 今回の事業については期待する声もある。交通安全及び交通渋滞を心配する意見もあるので、対策については、計画段階だけではなく、施設がオープンした後も実態に合わせて安全対策、柔軟な対応を行っていただきたいと伝えていただければと思う。

【高見委員長】 建物は東西方向に長い壁面形状に見える。あと、連続立体交差事業で鉄道の分断を解消したが、防災の観点から、災害時に南北の通り抜けができるのか気になる。そういう議論はあるか。

【事務局（永井係長）】 敷地の南側は商店街で、店舗がある。北側は個人所有の農地であるが検討してもらったものの、一体開発ができず、東側の一部のみが含まれることとなったと聞いている。余談だが、当該農地は現状更地化が進んでいるが、今回の開発での一体利用ではない。

南北の通り抜けは、この間は検討されていない。小金井街道の次が市道第626号線という状況である。

【中村委員】 南北の通路は通常は車両が通ってほしくないが、防災の観点からすると、火災等の際には消防車が通れると良い。

【事務局（永井係長）】 南北の通路は入口のところが幅員が狭くて、高架下だけ広い。北側も、現状は狭く、ここを緊急車両が通れるようにはなっていないが、今回の開発で北側が少し広がる。

【山口委員】 緊急車両が通るときには、南側の車止めは外して通れるようにするということか。

【事務局（永井係長）】 消防署から要請があった場合には、車止めを外せるような協議はできる。

【辻川委員】 意見についてはなるべく事業者伝えて検討してもらった方が良い。

【小杉委員】 車両のアクセスは、都内にこういうところはたくさんあるので、今回の開発によって多少改善されれば大変ありがたい。消防では、車両がアクセスできなくても、手びろめによる消火活動をする。また、南側に細い通路があるが、東西に敷地内通路を確保していただくという行政指導について、狭いけれども、東西のアクセスはできるように担保していただいた。

【事務局（永井係長）】 補足すると、高架下のもともとのコンセプトで、駅間を高架下で通れるランブリングウォーク計画というものがあり、武蔵小金井から東小金井まで高架下を通れるように側道を造っていただくのがもともとのコンセプトだった。見ていただいたとおり、そんな通路はない。ここに通路を造るとこの通路ばかり通って、商店街にとっていいことがないという商店街の方々の要望でなるべく通路を造らないでくれということもある。一方で消防の関係で必要な通路だが、これは従業員の方は使えるけれども一般の方は通り抜けができないようになっていると聞いている。

【高見委員長】 駐車場利用通路と書いてあるが。

【事務局（永井係長）】 搬出入では使えるが、通り抜けはできない。

【高見委員長】 南北通路東側の駐車場利用者は、商店街を歩いていかないとけないということか。

【事務局（永井係長）】 裏からの入り口はあると聞いている。

【山口委員】 開発地内の駐車場について確認したい。

【事務局（永井係長）】 この温浴施設の駐車場にプラスして、東側に駐車場を造ってテナントの利用価値を高めるとするのがJRの考え方ようで、附置義務だけなら交通渋滞も招かないし、環境としてはよりいいのではないかと、東側の駐車場計画だけでもやめてはどうかなども協議の中では聞いてはいるが、温浴施設を誘致するに当たって駐車場台数が確保されていないと難しかったと説明を聞いている。現在の協議状況としては、交通渋滞とかのシミュレーションをした上で、本当に最低限必要な台数まで絞ってもらえないかという協議を続けている最中である。

【山口委員】 施設の駐車場へは右折で入るのは良いのか。

【事務局（永井係長）】 ここは、協議が通ったと聞いている。

【高見委員長】 予定敷地面積が5,158㎡なので、公園を除けば大規模開発事業の対象外になる。ある意味、市にお墨つきをもらってやるという、真面目な態度は見える。

【松本委員】 業者は決まっているのか。どういうイメージになるか。

【事務局（永井係長）】 業者名までは聞いていない。店舗とある場所は売店とかマッサージとかで、それ以外の温浴施設と書いてあるところは、例えば北側が男湯、南側が女湯みたいな感じで、あと露天風呂があって、サウナ施設があってみたいな配置を考えているようである。

【松本委員】 ここら辺になぜそういう施設がいるのか、やはりじっくり来ない。

【高見委員長】 この区間は何で側道がついていないのか。

【事務局（永井係長）】 側道は、仮線用地の跡地利用として造っている。ここは生産緑地の部分を借りて事業をやっていた関係があって、跡地利用できる土地がなかった。

一方で、東側のメガロス以降には側道があるけれども、ここは仮線用地の跡地



利用として側道を造っている。

【高見委員長】 それでは、この件は以上として、ご意見をまとめて適切に業者のほうにお伝えいただき、何か対応を取っていただくということだと思う。

### (3) その他

【高見委員長】 事務局から何かあるか。

【事務局（永井係長）】 現在、東町二丁目で宅地造成工事の届出がされており、大規模開発事業の対象になる5,000㎡以上に該当しそうなので、次回土地利用構想の届出が出たときに、まちづくり委員会を開催させていただきたいと思っている。日程等は今後の進捗によるためあらためて調整させていただきたい。

【高見委員長】 こういう規模の開発は、どのぐらいの頻度で出てくるか。

【事務局（永井係長）】 まちづくり条例ができて15年位で、その間に10件程度なので大体年1回位かと思っていたが、今年は2件目が出て来るということである。生産緑地の解除とか、今後ばっと増える可能性もありえる。

【高見委員長】 委員の皆様から何かあるか。

【中村委員】 武蔵小金井駅北口の再開発について、どうなっているか説明いただけるか。

【事務局（永井係長）】 私、北口の再開発の担当で、スタッフも同じである。北口については、当初は駅前広場に面する街区全体で再開発事業を考えて、旧西友から今のドン・キホーテのところまで全体を一回で開発しようとして進めていたが、オリンピックあたりで資材費高騰や補償費の増とかがあり、事業成立上難しいということが出てきて、準備組合ができていたが、解散してしまった。

解散したらそれでいいと言われると、老朽化した旧西友とかがあり、何とかしてもらいたいとお願いしていたところ、旧西友ビルを含む東側の街区だけでもう一度準備組合を設立してもらえた。それが、ちょうど1年前位の時期である。現在、新しくできた準備組合で再開発事業を前提に計画を検討し直しているところである。

前は全体の街区だったので、車の動線とか、色々なものの選択肢がまだあったけれども、今回は東側の西友側だけとなると区域も狭くて、車の動線をどうするか、今まで考えていた計画どおりにはいかないところもあるということで、再

検討はかなり必要で、今それを検討中というところである。

【中村委員】 小金井市のまちづくりは、もっと歩行者と自転車に注意を払うべきだと意見を言いたい。どうしてかと言うと、ここに所帯当たりの自動車保有台数をまとめてきた。多摩の26市のうちで、一番少ないのが武蔵野市、次に狛江市、3番目に小金井市。自動車を持っている人が少ない。これは乗用車の台数だが、どんどん減ってきている。2000年辺りから2020年位までで、大体15%減ってきた。所帯数も人口も増えている中で、自動車の台数だけは減っている。所得ランキングを見ると、多摩で5番目が小金井市。小金井市は、お金は持っているけれども自動車に頼らない生活をしているということ。

全国一律同じように車にも歩行者にも配慮したまちづくりにしますじゃなくて、小金井市は特に歩行者・自転車に配慮したまちづくりをすべきなのではないかと言いたい。

【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きます、まちづくり委員会を閉会させていただきます。