

令和4年度第2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10月20日（木）午前10時から午前11時05分まで

○開催場所

第二庁舎 801会議室

○出席委員

高見委員長、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、高橋主事

○傍聴の可否

可

○傍聴者数

2人

◎開会

資料説明並びに委員の過半数の出席により会議成立の確認をした。

◎副市長挨拶

【小澤副市長】 本日の議題は2件である。議題1は、今年度の第1回まちづくり委員会でご審議いただいたJR中央本線高架下の開発計画の変更について、議題2は、東町二丁目の大規模宅地開発事業である。本日も、忌憚のないご意見をよろしくお願ひ申し上げる。

◎議題

(1)「武蔵小金井駅東側高架下開発」について

【高見委員長】 議題1「武蔵小金井駅東側高架下開発」について、事務局から説明を求める。

【事務局（永井係長）】

本件は、前回審議いただいた案件の変更である。

前回の委員会後、委員会の意見等をまとめ事業者に対する助言をした。助言は4点である。

- 1、周辺住民等からの意見に対しては、丁寧に対応すること。
- 2、公園については、小金井らしさのある公園とする配慮と、公園という呼称について検討すること。
- 3、開発区域の北側にある東西道路、市道第411号線については、交通対策について十分に検討すること。
- 4、開発区域の東側にある南北道路、市道第626号線については、歩行者の安全対策について検討すること。

これらも踏まえ、今回の変更案が、事業者から提案された。

主な変更箇所は区域で、北東側の道路に接道する部分が区域に編入されている。併せて、面積が増えた分で公園面積も若干増えている。

また、本計画地東に隣接する区域で計画していた駐車場は、住民の意見や意見書、本委員会の助言等もふまえ、駐車場計画はとりやめることとしている。

これに関連して、開発区域東側の南北道路は車両の横断が無くなり、現状同様、今後も歩行者と自転車だけの通行となる。

参考までに、温浴施設の荷さばき等の車両は、主に敷地内通路を活用する案となっている。

最後に、当該変更内容について、縦覧及び意見書の募集もしたが、今回は提出等は無かった。事業概要は以上である。

【高見委員長】 委員から、ご意見、ご質問あればお願いしたい。

【中村委員】 西北角の公園について、助言としては良いと思うが、きちんとお金をかけていただきたいという事は、事務局から伝えていただきたい。

【山口委員】 北東側の接道部分が区域に編入する変更となった理由は、東側の駐車場をやめることにしたからか。

【事務局（永井係長）】 事業者の説明では、「東京都と協議する中では、開発の段階では区域に入れなくて良い」と言われていたが、協議が進む中で、「この敷地も区域に入れない」と指導を受けたという事だが、当初から東京都はそういう指導をしていたが、事業者としてはそうではない認識で進めていて、再度やり直すことになった。

【山口委員】 市道第626号線が、歩行者や自転車の安全が図られるようになった、という理由は、東側の駐車場が無くなったからなのか。

【事務局（永井係長）】 委員発言のとおり、歩行者や自転車の安全に関しては、東側駐車場が無くなったことが大きな要因。今回の変更で、一般車両を入れず、搬入搬出と障がい者用の駐車場スペースで運用していくと聞いており、来場者は、周辺の駐車場を利用いただく計画に変わった事で、市道第626号線は安全が確保されたと理解している。

【高見委員長】 一般的な質問になるが、街中にある温浴施設は、頑張れば公共交通を利用して来られるとは思いますが、施設では送迎バスを出していたりする。どのぐらい自動車で来るのだろうか。

【事務局（永井係長）】 事業者と協議する中では、基本的には公共交通機関を使ってもら前提で計画をして欲しいという思いを、事業者には伝えてきた。駅前で、そこまで大きな温浴施設ではないので、ここに沢山の車が来るのは地域的にもなじまないという事である。送迎をやっている施設はあるが、本件での考え方を聞いた事がないので、今後聞いてみたい。

【高見委員長】 シチュエーションを考えると、利用者は電車に乗って帰るのではなく、自動車で帰りたいと思うのではないか。

【辻川委員】 一番心配しているのは交通渋滞なので、そもそも駐車場がなくなった事により、懸念事項が一つ減ったと思っている。

【高見委員長】 JRは、東側の利用は何をやる見込みか。

【事務局（永井係長）】 これからの事になるが、個人的には行政と連携できれば良いと思っている。JRとの具体的な検討はこれからだが、この辺はまとまった広場とかもないので、地域に喜ばれるような施設、それと、この温浴施設もセットで使えるような何かがあると良いなとは思っている。

【福沢委員】 美観を損ねないよう配慮をしていただきたい。もう一つ、交通渋

滞を避けるよう、市民が安心して交通できるよう配慮をしていただきたい。

【高見委員長】 この計画は、市民には広まっているのか

【事務局（永井係長）】 住民説明会も2回開催され、看板も設置している。「温浴施設ができるんだ」という問い合わせもある。

【高見委員長】 本委員会後は、どのような予定か。

【事務局（永井係長）】 本委員会を経て、市まちづくり条例の指定開発事業としての手続きになる。市の宅地開発等審査会という庁内担当課で構成する会議で、事前協議内容を再度確認する。その後、市と同意協議を交わして、工事等に着手していく流れになる。前は具体的な助言としたが、今回の意見等なら、事業者へ口頭で伝えて、今後の配慮を求めていきたいと考えている。

【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)「(仮称)東京都小金井市東町二丁目②計画宅地造成工事」について

【高見委員長】 議題2「(仮称)東京都小金井市東町二丁目②計画宅地造成工事」について、事務局から説明を求める。

【事務局（永井係長）】 計画地は市域の東側、三鷹市との市境に近いところで、南北が道路に接道している、生産緑地が解除された敷地である。

南側が都道連雀通りという幹線道路、北側が比較的交通量の少ない市道に挟まれており、南北方向にそれぞれ突っ込み道路を配置し、中央をフットパスという遊歩道でつないだ計画で、本道路は市に帰属されない私道で計画されている。宅地割は、市開発指導要綱に基づいた面積が遵守されており、南側の連雀通りから20mまでの範囲が、第1種中高層住居専用地域なので100㎡以上、それ以外は、第1種低層住居専用地域なので120㎡以上となっている。公園も、市宅地開発指導要綱の基準から、公道に面した概ね正方形となっており、地区の北西側に配置されている。公園は、整備後は市に帰属され、市の公園となる予定である。

最後に、当該内容について縦覧および意見書の募集もしたが、現時点まで提出はない。意見書の提出期限は、11月1日までである。事業概要は以上である。

【高見委員長】 委員から、ご意見、ご質問あればお願いしたい。

【中村委員】 一点目は、地下水について。これだけの畑が宅地に変わってしまうと、地下水の涵養量からも雨水浸透柵設置を働きかけていただきたい。

二点目は、緑について。現状は畑で樹木は無いが、これだけの住宅を作るなら、緑の多い小金井らしいまちにしてほしいと思う。

【事務局（永井係長）】 一点目は、現時点では土地利用構想の段階だが、今後の指定開発事業の事前協議で、所管課の下水道課から、雨水浸透柵を設置するような指導がある。

二点目は、東京における自然の保護と回復に関する条例の指導はあるが、宅地内にどれぐらいという具体的な予定はまだ無い。緑化への協力等、ご意見は伝えていきたいと思う。

【高見委員長】 緑化について、強制するのは難しいのではないか。

【事務局（永井係長）】 強制はできない。

【高見委員長】 敷地内は私道との事だが、インフラ整備はどうなるか。無電柱化の予定はあるか。

【事務局（永井係長）】 開発道路のインフラは事業者が整備する。事業者から無電柱化という提案は無いので、基本的には電柱になるかと思われる。

【若藤委員】 平面計画に工夫はあるが、旗竿地の竿のところには建物を建てるのが難しく、残された土地に建物を建てると、ゆとりのない土地の計画になるのかなという感想である。

【高見委員長】 何か工夫したなという感じではある。

【松本委員】 旗竿地について説明願いたい。

【高見委員長】 建築基準法で、建築敷地は道路に2メートル以上接しなければならない。道路に接するため細長い敷地があり、建築敷地としてはここも含めた面積に建蔽率がかかるが、実質的には四角い敷地部分に建設する事になる。

【山口委員】 旗竿地と建蔽率の関係で言えば、第一種中高層住居専用地域は建蔽率60%、容積率200%なので、もっと顕著になるのではないか。

【高見委員長】 ここは建売か。

【事務局（永井係長）】 建売と思う。

【高見委員長】 建売ならば、建築計画の段階で隣り合った敷地で不都合なく計画されるであろう。

【長谷川委員】 防災面で、消防車が入れるような道路の確保は出来ているか。

【事務局（永井係長）】 ご質問は、突っ込み道路に対してと思われるが、敷地

南側は幹線道路、北側は市の公道に面しており、どちらからでも、消防車が入ってこられる。

【小杉委員】 消防署は、現状に合わせて活動する。敷地南北の長さはどれ位か。

【事務局（永井係長）】 大体130メートル位である。

【小杉委員】 消防車積載のホース延長で十分可能な長さである。

【高見委員長】 46戸の建物がこの場所にできると、結構すごい景色になる。

【山口委員】 この敷地は、勾配のある場所か。

【事務局（永井係長）】 周辺と大きな高低差があるわけではない。

【福沢委員】 これから住民説明会との事だが、本委員会委員としての注意事項はあるか。

【事務局（永井係長）】 議題1は、既に住民説明会で配布した資料であるが、議題2は、本委員会の議題となる事は事業者も理解しているが、来週住民説明会予定なので、それまでは資料について配慮願いたい。

【高見委員長】 開発事業は、法令や市条例はクリアしている。本委員会は、その上で、意見を述べる立場である。他にいかがか。無ければ、議題2については以上である。

(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）】 次回の開催は、来年度になる予定である。

【高見委員長】 本委員会では、具体的な開発案件について審議するのか。

【事務局（永井係長）】 これまでまちづくり委員会は、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、開発事業にもご意見をいただきたいと考えて、今年度は委員会を開催している。

【高見委員長】 もう少し前段での地区の整備予定みたいな事での審議もあり得るのか。

【事務局（永井係長）】 例えば、武蔵小金井駅北口では、再開発事業を計画するための準備組合ができており、今後、組合から出てきた素案のようなものにつ

いて、紹介して意見をいただきたいと思っている。

【高見委員長】 開発事業の審査会のようにになってしまうより、前段で意見が言える方が望ましい。他にいかがか。

【事務局（堀池課長）】 今後も、大規模開発事業についても本委員会を開催して、ご意見いただきたいと考えている。今後も是非、皆様のお力添えを頂きたいと考えており、よろしくお願ひ申し上げます。

【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。