

## 令和7年度第2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8年3月13日（金）午前9時57分から午前11時30分まで

### ○開催場所

市役所本町暫定庁舎 本町暫定第一会議室

### ○出席委員

上山委員長、山口（清）委員、寺岡委員、山口（雅人）委員、長谷川委員、山田委員、加藤委員、小紫委員代理東宮氏、関委員、若藤委員

### ○小金井市

永井課長、まちづくり係肥沼主任、辻本主任、山本主事、高橋主事

### ○傍聴の可否

可

### ○傍聴者数

4人

### ◎委員紹介

長谷川委員から、自己紹介

### ◎議題

#### (1) 大規模開発事業について

【上山委員長】議題1の大規模開発事業について、事務局から説明願いたい。

【事務局（辻本主任）】まず、市まちづくり条例の手続きの流れについて説明する。第31条第1項で、「次の各号に掲げる大規模開発事業を行おうとする者は、あらかじめ市と協議しなければならない。」と定めており、要件の一つに「開発区域の面積が5,000㎡以上の開発事業」を定めている。同条第2項で、「大規模開発事業者は、前項の規定による協議をしようとするときは、土

土地利用構想を市長に届け出なければならない」と定めており、この度、土地利用構想の届出があった。

第36条第1項で、「市長は、土地利用構想の届出があったときは、市のまちづくりに関する計画に照らし、指導又は助言を行うことができる。」と定めており、同条第2項で、「市長は、指導又は助言を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。」と定めている。本日は、この規定に基づき、まちづくり委員会の意見を聴くために、この場を設けた。

具体的な流れを説明する。11月13日に事業者から市へ土地利用構想の届出があり、11月27日に公告を行った。その後3週間市役所で縦覧を行い、2名縦覧された。事業者は12月10日に説明会を行い、22名参加された。

また、この期間に周辺住民は市へ意見書を提出できるが、今回は意見書の提出はなかった。なお、今回の開発区域は隣接する府中市にも跨っており、府中市においても同様の条例手続きが進められているが、府中市も意見書の提出はなかったと聞いている。

なお、大規模開発事業の手続き後、指定開発事業という別の手続きに進む。事業者は、下水道や公園といった公共施設の具体的な整備内容等について協議し、協議が整った段階で協定を結ぶ。そして工事完了後、市が検査を行うという流れになっており、今年の5月から9月頃に協定締結に向けた手続きを進め、令和9年度に工事着工、令和11年度に完了予定と聞いている。

次に事業概要について説明する。事業者は東京市町村総合事務組合、都内39市町村の地方公共団体で組織される組合で、建物の老朽化対策として建替えが行われるもので、開発区域は府中市とまたがっており10,661㎡ある。

小金井市の南端で府中市との境に位置しており、小金井市と府中市との面積はおおよそ半分ずつである。

当該地は、都市計画マスタープランの土地利用方針で低層住宅地及び中層住宅地、一部小金井街道の沿道として住商複合地もかかっている。用途地域は第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率は60%、容積率は200%である。

事業者から提出のあった土地利用構想には、土地利用は市町村の拠点として使いやすく管理しやすい施設を目指す、公共・公益的施設の整備は歩車分離や

公園を整備して近隣住民にも開放する、周辺環境及び景観の保全是既存建物との一体感や住宅街と調和を図る、とされている。

土地利用の内訳は宅地が66%。市の基準で、緑地は「敷地面積から建物面積を除いた面積の20%以上を整備」公園は「開発区域の8%以上の面積を整備」と定めており、その基準を満たす計画となっている。歩道状空地7%は幅員2メートル整備する、今回の開発による道路の新設や拡幅等はない。

建物は階数が4階から3階へ1階層減り、建物高さが低くなる。建築面積は若干大きくなるが、階数が減ったこともあり、延べ面積は減となる。日影は、建物高さが低くなる分、北側敷地への影響は若干軽減されている。

【上山委員長】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。

【長谷川委員】二市に跨っている場合、各々の市は自分の市域に関係するところだけを協議するのか。

【事務局（永井課長）】明確なルールは無いが、両市で計画全体の指導を行う。

【上山委員長】今の質問は大切な点。跨っている場合、自治体間の連携が図られているかは気になる。府中市の用途地域は同じか。また、都市計画マスタープランの説明があったが、他の計画との関連や地区計画があるか確認したい。

【事務局（辻本主任）】府中市の用途地域も本市と同じである。

【事務局（永井課長）】土地利用を定めているのは、都市計画マスタープランになるので、都市計画マスタープランでの位置付けが無ければ、大きなものは無い。

【上山委員長】防災系はどうか。

【事務局（永井課長）】防災系は、この周辺に防災の拠点が少ない事は無く、小金井市域は東八道路北側の南中学校が避難所になっており、府中市域は今回の開発区域西側の学校が避難所に設定されている。開発事業者のコンセプトに一時避難場所の考え方はあるが、避難所の考え方ではないと確認している。

【加藤委員】検討すべき点としては、現在この施設の問題点は何か、約50年前と比べて施設が担う機能は変わったか、今後どういう施設を目指すのかという事と、新しいニーズへの対応や、東京都や府中市との関係。もっと一般に開放しても良いのではないかと思う。

【事務局（辻本主任）】東京市町村総合事務組合では、まちづくり条例の手続き

とは別に、各市町村に意見照会もして基本設計を定めている。また、必要な床面積を精査しており建物階数を減している。具体的な運用までは確認できないが、コンセプトには公共施設としての社会地域貢献、その社会的な役割、地域貢献も果たしていくというコンセプトで計画をされている。

【山口（清）委員】建替予算はどこが負担しているのか。

【加藤委員】小金井市、府中市の直接的な負担はあるのか。

【事務局（永井課長）】直接的な負担は無い。本市も府中市もまちづくり条例があり、条例に基づき開発指導を行うにあたり、本市ではまちづくり委員会の意見を聴くことができる事から、この委員会を開催している。先程の担当の説明に補足すると、東京市町村総合事務組合としては、市町村職員向けの研修所が基本で、レストランを地域に開放するとか、市町村のPRをするようなブースを設けるような考え方はあるようで、ここは加藤委員の言われた、今までと違う新しい対応かと受け止めている。

【加藤委員】地理的に特殊な場所なので二市共催で何か取り組みをするとか、レストランで39市町村の特産を順番で周知するとか、楽しい事ができると良い。

【上山委員長】今の意見も大切な事である。今の計画だと既存の施設の使い方になり、地域の方々との関係も遮断されてしまうが、せっかくまちづくり委員会があつて様々な立場の方がいるので、今までにない新しい事を、「市民としては」「公共としては」「防災上では」この地域に何が不足していて、建設にあたって何を要望してとかまとめられると良いので、ご意見いただけたら良い。

【山口（雅人）委員】先日国会中継でシェルターの質疑があつた。いざという時にこの公共施設に市民を収容できるシェルターとして使えるような機能を付与できないか。

【加藤委員】近くには航空自衛隊の基地もある。

【事務局（永井課長）】先程防災上の観点から、一時避難場所の考え方はあるが、避難所の考え方ではないと申し上げた。市内の避難所は公立小中学校を指定しており、体育館を避難所として使用するもので、シェルターは無い。この施設にそこまでの考え方は無いと思われる。

【上山委員長】この委員会が出された意見が全て採用されるとは思わないが、意見を挙げなければ伝わらないので記録に残す事は必要。防災面や防犯面、何かあ

った時に市民が困らないような設備や防災上の備蓄等は意見をさせていただきたい。

【事務局（永井課長）】意見をまとめて、事業者に伝える機会はある。現在土地利用構想の届出段階で、今後指定開発事業という手続きに進むが、そこで実施する個別協議で考えていただく機会はあるし、叶う事と叶わない事はあるが、委員長の言われたように、要望として出して、後で事業者の考え方を聞く事はできると思っている。

【関委員】消防署では、建物が複数の署に跨る場合、内規で1つの消防署が事務を担う事としており、本件は府中消防署が担っている。消火栓、防火水槽、消防隊の活動スペース等事前に依頼調整していた事項は現在府中消防署で対応している。引き続き府中消防署と小金井消防署で連携を図りながら進めていく。消防水利は、別館に防火水槽もあり、本館と別館の渡り廊下の下には消火栓もあり、充足している。

【小紫委員代理東宮氏】防犯対策としては、防犯灯や防犯カメラの設置をさせていただくと防犯効果が高まる。

【上山委員長】警察協議は無いのか。

【事務局（永井課長）】道路等交通関係のインフラを整備する場合は警察協議が必要だが、今回の計画は道路整備を予定していないので事前協議はしていないと思う。駐車場出入口の変更に伴う切り下げの協議はあるかもしれないが、今いただいたご意見はこちらから事業者に投げかける。

【上山委員長】投げかけるだけではなく、まちづくり委員会があるので、委員会で協議した結果出てきた意見として協議願いたいと言ってもらいたい。

【寺岡委員】質問として、建替え中の業務は仮本館で行うとの事で、仮本館は計画している建替え施設よりも小さいが、仮本館の規模で可能なら建替え施設も仮本館程度の施設規模で良いのではないか。建替え後、仮本館の扱いはどうする予定か。建替えという説明と増築という説明があったがどういう事か。加藤委員からご意見あったように、今までの在り方と今後の在り方は違うのではないか。研修の稼働率もフル稼働しているのか、オンラインで実施できれば建物自体は大きくなくても良いのではないか。

アイデアとして、建物の機能を活かして、ワークショップや市民大学のような

事ができるのではないか。そうすれば市民の方も慣れていない新しい取り組みを知っていただける機会があるのではないか。

【事務局（辻本主任）】仮本館の規模で運営できるかは、詳細は把握していないが、フロアマップを見ると仮本館には大きな講堂やテナントスペースがない。建替え後、仮本館の扱いは把握していないが、仮本館は賃貸借契約である。建替えと増築の件は、今回の計画は別館部分があり一体の敷地として見ている。

【事務局（肥沼主任）】計画している建物は現在の建物より少し床面積を縮減しており、オンライン会議等も見越してこの規模が必要という考えだと思われるので、仮本館の規模では足りないと考えていると思われる。

【寺岡委員】仮本館の土地はどちらの市域か。

【事務局（辻本主任）】府中市である。

【上山委員長】今の意見も大切な事である。研修所としての使い方だけではなく地域のために貢献できるようなスペースなり空間があると良い。

【事務局（肥沼主任）】寺岡委員のワークショップ等市民の方への取り組みに寄与するご意見も事業者伝える。

【山田委員】研修所として、会議室の面積が多いと思われるが、会議室を一般に貸出しする事で収益化を図れないか。別館の建替え予定はあるのか。別館の予定によって、長期的な本館と別館の活用方法の検討ができるのではないか。

【事務局（辻本主任）】一般に貸出しする事での収益化について事業者伝える。別館の建替え予定があるような話は聞いていない。別館は本館に比べて建築時期が遅い。

【上山委員長】収益化の件は、これからの時代はいかに公の施設をうまくまわしていくかという事であって、今までできていなかったとしても今回新たに何かできれば非常に素晴らしいと思う。会議室もフレキシブルに使えるような状況にして、使っていないときは有効利用という意味で貸出できると良い。

【山田委員】会議室は壁がしっかりあって区切られているか。

【事務局（永井課長）】間取りとか確認できているわけではなく、運営主体も我々ではないところもあり、フレキシブルなのかどうかも指導の対象にもしていない。今回委員会でご意見があった旨を伝えて、使い方を検討してくれるよう伝えることができると思っている。

今回、市の公共施設の考え方として参考になる部分が多いと思った。収益化の話はご意見のとおり、せっかくなら収益をあげたほうが、施設の運営としても助かるというのはその通りだなと思う一方で、なかなか公共施設をそういう事を前提で作っていないところもあるので。公共施設の担当には、まちづくり委員会でこんな意見がありましたと伝えさせていただこうと思って聞いている。

【上山委員長】施設管理はどこが行うのか。

【事務局（永井課長）】一部事務組合で運営だと思う。

【上山委員長】運営管理が民間に移行してくれば今言ったような事が可能になるかと思う。エリアマネジメントの考え方とか新しい考え方を提案できると、皆様から出された色々なご意見も少しずつ実現できるかもしれない。

【事務局（辻本主任）】会議室について、別の資料を見ると「会議室は小規模から中規模に対応できるフレキシブルな構造とします」とされている。

【上山委員長】建物は、構造的に壁や柱がなければならぬところがあり、大規模空間の確保が難しい場合がある。

【若藤委員】施設を使用する市職員の立場からすると、ここは研修や課長会、市長会など色々な会議で使用している。各委員のご意見は事務局から事業者に伝える。地下に食堂、1階に喫茶があったが現在はなくなっている。構造は耐震か免震か。

【事務局（肥沼主任）】耐震性能は、公共建築に求められる耐震安全性基準Ⅱ類相当の耐震性能を確保される。

【上山委員長】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

【上山委員長】議題2、その他について、何かあるか。

【事務局（肥沼主任）】武蔵小金井駅北口駅前東地区再開発事業について、現在の進捗状況を情報提供したい。現在既存建物の解体工事が進められており、解体工事は令和8年11月末の完了予定と聞いている。

また、昨今の事業費高騰等から再開発組合は施設計画の精査を行い、令和8年1月に事業計画の第一回変更が東京都に認可された。変更の主な内容は、南側施設は、地下に予定していた駐車場をなくし、階数も35階建てから33階建

てに変えて高さを抑えているものの、建物内の設えを整理することで住戸数に変更はない。北側施設は、駐輪場を1階に集約した他、屋上広場の階数を1段下げるなど、コストを抑えつつ利用者が利用しやすい環境を整える工夫を行っている。広場はそれぞれ形や位置が変わっているが面積に変更はない。南側敷地と北側敷地をつないでいる立体歩行者通路の位置が当初の事業計画書より少し西側に変更となった。

スケジュールは、再開発組合は資金計画の精査と権利変換計画認可に向けた取組みを現在進めており、現在の事業計画では令和8年度中に本体工事の着工、令和11年度の竣工を予定している。まちづくり推進課では、本事業を推進するための支援等に取り組んでおり、引き続き、進捗等があった際はまちづくり委員会でも適宜進捗を報告できればと考えている。

【上山委員長】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。

【山口（清）委員】どういう機能があるのかが大事。武蔵小金井駅南口第二地区の再開発でソコラができたけど、テナントの誘致が難しく食事のできる環境が無い。機能とか居場所づくりとか、真剣に魂を入れていかないと経済合理性の観点でチェーン店が入る事になる。消費者としてはチェーン店もいいかもしれないが、市内事業者が入るとか考えていくべきではないかと思う。

【事務局（永井課長）】テナントについてまだ踏み込めていないが、この再開発を進めるにあたっては、ここは商店街に面しており商店街の方々には情報共有しながら計画を進めてもらっている。テナントも商店街の意見ももらいつつやってもらいたいと依頼しており調整していきたいと思っている。一方で、チェーン店が入る可能性は高い。私はソコラの時も担当していたが、当時レストランフロアの検討をお願いしたが、「ベッドタウンなので昼間の人口が少ないのでニーズがない」と言われた。個人店は厳しいという話も聞くが、飲食店が入るといいなとか、地域に必要な店舗が入るといいなと思っており、商店街と連携した、賑わいの核になると良いと思っているので、事業者には伝えていきたい。

【山口（清）委員】テナントの誘致を言いたいのではなく、前段階で、市なのか市民なのか事業者なのか、ここに何かしら市の賑わいづくりを築き上げていくという思いをしっかりと伝えていくことが大事だと思っている。賑わいづくりと

か交流拠点とかの空間があると良い。例えば観光まちおこし協会も目立たない場所にあるので移転するとか、真剣に考えたほうが良いと思う。

【加藤委員】「経済合理性だけではない」というのは鋭い指摘である。武蔵小金井駅北口地区に係る都市計画についてのパンフレットには、「仲通り沿道は現状の環境を継続していく」とあるのはすごく良い。風情のある場所である。最近JR荻窪駅北口の商店街が無くなったが、都市の陰影が無くなってしまう。

【上山委員長】都市計画についてのパンフレットにあるように、地区計画の中で面的に計画されて位置付けられていることもあるのではないかと思います。このエリアでどういう回遊性をつくるのかとか、もう少し具体的に商業地の活性化をどのように考えていくのかとか、場合によっては地域の商店街の方々が随時活性化の委員会みたいなものを開いて話し合いながらやっていけるとなると良いと思う。そうするとエリアのブランド化ができて自然と人が集まり、店舗にも人が来て、周辺の経済効果もうまくまわるといことになるかと思うので、再開発で建物ができるというだけではなくて、そういう事を投げかけられると良い。この規模ならば、既に消防協議や警察協議は行っているのではないかと。

【事務局（永井課長）】警察協議は警視庁も含めてやっている。消防協議も都市計画決定の段階から協議は進めている。

【上山委員長】この地域は台風等の浸水予想はどういう状況か。

【事務局（永井課長）】この地域は高台で、ここより南側に国分寺崖線があり、水はけも良く水害はほとんどない。今回の計画は大きな開発なので、貯水槽を作って一時的に溜めて徐々に下水に流したり、一部再利用したりとかは考えてもらっている。

【上山委員長】何年か前には武蔵小杉駅前で大変な事にもなったので、過去の事例も活かしながら計画していただきたい。

【山口（雅人）委員】最近では、低層階は商業テナントのタワーマンションが、寂れてしまって建物の周辺の人通りが少なくなっている地域がある。利便性が高くてもテナントが撤退してなかなか埋まらない状況が続いているようだ。これから建築という事は、建築価格は更に高くなり、家賃も高くなってしまふ。そうすると地元商店は入れなくなり、いくつかのチェーン店が入ってくれるという寂しい状況になる可能性がある。地元の機能をつくるべきというご意見もあ

ったように、単に資本だけに頼らない構造が必要なのではないかと思う。

【寺岡委員】昔は買い物をするのに遠くまで行かなければならなかったが、武蔵小金井駅周辺では再開発が進んで小金井市の中で買い物が完結できるようになったのは良い事で、大きな建物が建つ事のメリットを感じている。大規模開発する事によってその周辺に行ってみようという事があるのではと期待している。

東小金井には「ひがこ日和」という小金井の物産を扱う店舗があるが、新しくできる建物の一部に組み込めると機能するのではないかと期待を寄せている。

抽象的だが、小金井市内で一番高い建物になるので、そこから見える風景がどうなのかという視点から、開放してもらえるとランドマークのような機能をするのではないかと思う。

【事務局（永井課長）】ランドマークにならないかという事は事業者に投げかけたことがあるが、事業者からはセキュリティ面や運営面から厳しいと断られた。ただ、ソコラの屋上は季節によって色を変えたりしていて、民間マンションでも地域の特色を出すことはできるのでないかと思うので、展望台に限らず工夫はしてもらって、住んでいる人だけではなく周辺の人も楽しめるような工夫とか仕掛けをお願いしている。ただ、最近建設費が高騰しており事業者としての余裕は無くなってきている。半年前の都市計画決定の時総事業費は360億円だったが、現在総事業費は414億円で事業認可されている。現在「もう少し上がりそうだ」と言っている。そうすると、小金井市の補助金を上限なく上げていくわけにもいかない。事業者が頑張るとしても当然採算性もあるので、事業者としての余裕が無くなってくる。小金井市から「こんな事をやったら面白い」とか要望している事を削らなければ採算が合わなくなるという時期になってきていて、地域貢献等をお願いしたいとか地元の飲食店を出してもらいたいとかいう話も採算性の話になっていて心配している。なので、今商店街を巻き込んで地域の声を聞いてもらい、採算合わないかもしれないが頑張るといいう事を市も地域も言っていく。

まちづくり委員会では色々な意見を言っていて、私たちもその声を聞きながら、事業者に伝えられるのが良いと思っていて、こういう機会ありがたいと感じている。

【上山委員長】他にいかがか。

【山口（清）委員】まちづくりというのは広範な意味と思っている。まちづくり委員会では5,000㎡以上の開発案件について議題になる。今日のようにそこから話が進んでいくと良かったと思うが、案件の良し悪しを言うのがまちづくりというのは齟齬がある。視点として小金井市としてまちづくりをどうするか、まちづくり委員会としてはこれで良いのかという感想を持った。

【上山委員長】通常の都市計画の事は都市計画審議会で行ってもらえば良い事で、まちづくり委員会はまちづくり全般を常に見守る場であってほしい。今まではまちづくりの中でのモノづくりが中心になっているが、そもそもまちづくりとは地域の産業をつくったり、イベントや祭りを行ったり、或いは人をつくったりすることである。今日のように委員の皆様から出されたアイデアは、この委員会の中で非常に大切な位置付けにもなるので、今後どんどん展開して話をしていただければ良いと思う。最終的には仕組みとして作っていくのがまちづくりの最終的な形かと思うので、そこに目を向けていただくと、今までにない新しいことができるのではないかと思う。

【若藤委員】我々都市整備部としてはハードの部分でのまちづくりとなるが、委員の皆様のご意見にあったような、色々な意味で小金井市の魅力を上げていく事が、まちづくりと考えている。

この再開発では、個人的には映画館という意見を挙げたが却下された。

【事務局（永井課長）】シネコンは一定程度まとまった床面積がないと採算性から厳しいと聞いている。

【長谷川委員】再開発によりビルができると駐車場が必要になると思われるが、武蔵小金井駅北口では駐車場は確保できるのか。

【事務局（肥沼主任）】現計画では、駅前という事で、住宅用の駐車場は整備するが、店舗用の駐車場は設けない計画である。

【上山委員長】駅前は違法駐輪も問題となる。このエリアでどう考えているのかは説明する必要があるかもしれない。

【事務局（永井課長）】小金井市は駐輪対策には力を入れており、駐輪場は整備している。中央線高架化をきっかけに高架下にも整備しているし、今回の再開発でも北側施設の1階部分に民間で駐輪場を設置する予定である。

【上山委員長】私の関係してきた地域では地下に機械式の駐輪場を整備してき

たが、そこまでは考えていないか。

【事務局（永井課長）】地下は高価で採算が合わない。やるならば公共でやるしかないが、難しいと思う。

【上山委員長】レンタサイクルの施策はどうか。

【事務局（永井課長）】JRが頑張っていて、サイクルがあり、公共が積極的に手を加えなくても民間で頑張ってくれている。

【長谷川委員】武蔵小金井駅高架下の温浴施設に駐車場ができるが、ここの関連は考えられていないのか。

【事務局（肥沼主任）】温浴施設は別の大規模開発事業として計画されたものですが、来客用の駐車場は設置されていないと認識している。

【事務局（辻本主任）】搬出搬入用や身体障害者用で3台程度整備されている。

【上山委員長】他にいかがか。事務局から何かあるか。

【事務局（永井課長）】次回の予定は、現在大規模開発事業の案件はないので、来年度の本委員会の開催については、上山委員長とも相談させていただきながら、開催に向けて調整していきたいと思っているので、内容が決定したら連絡させていただく。

【上山委員長】委員の皆様からも色々ご意見いただいた。一つひとつの意見がものすごく大切なことだと思うので、記録に残して頂きたい。山口委員の意見にあったように、まちづくり委員会の意味を改めて、事業も含めてしっかりと考えていただき、単にモノづくりだけじゃなくて、広い意味でまちづくり全般に及ぶということを意識した議論・検討ができればいいのかと思う。

小金井市まちづくり委員会の活動が、全国を代表するような、条例に基づく活動になっているとアピールできるとなおいと思うので、皆様のご協力を今後もよろしくお願いしたい。

【上山委員長】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、まちづくり委員会を閉会させていただく。