

令和7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7年8月19日（火）午後2時58分から午後4時25分まで

○開催場所

市役所第二庁舎 801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、山田委員、加藤委員、小紫委員、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

1人

◎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

ア 委員長の互選及び職務代理者の指名について

委員長は、法政大学大学院教授の上山委員に決定。

【上山委員長】私は都市計画やまちづくりを専門にしている。また法政大学は小金井市内にあり、何らかお役に立てればと思っている。多くの委員が新任という事もあり、まちづくり条例に基づくまちづくり委員会について、役割や位置づけを事務局に整理いただきながら、まちづくりについて委員の皆様と考えていければと思っている。

職務代理者は、総合学院テクノスカレッジ特別講師の加藤委員に決定。

【加藤職務代理者】委員会はフラットに協議できればと思っている。先日、小金井市の都市計画道路の説明会に参加したが、小金井市は住民参加が進んでいると思った。あまりハードに偏りすぎず、一般人の視点で、まちづくりを考えたい。

イ 委員会運営上の確認事項について

会議録は発言者の発言内容ごとの要点記録。原則、発言者の名前は公表とする。と決定した。会議録は、市ホームページに掲載し、情報公開コーナー、図書館、議会図書室に据え置き公開する旨説明した。

意見・提案シートについて設置する。と決定した。

(2) 大規模開発事業について

【上山委員長】議題2の前に、まちづくり委員会の役割について事務局から説明願いたい。

【事務局（肥沼主任）】まちづくり委員会は、まちづくり条例第8条に規定しており、まちづくりの推進を図ることを目的として設置している。委員構成は、公募による市民が3人以内、学識経験者が4人以内、関係行政機関に勤務する職員が2人以内、市に勤務する職員が1人以内としている。

本委員会の諮問事項は、市が「意見を聴かなければいけない必須事項」と「意見を聴くことができる任意事項」の2つある。「必須事項」は、地区まちづくり協議会の提案がされた際に協議会の認定及びその計画素案が市の施策に整合し、有益かどうか意見を聴くこととしている他、計画の決定をする際に意見を聴くこととしている。テーマ型まちづくり協議会や地区まちづくり準備会についても同様に意見を聴くこととしている。

「任意事項」は、大規模土地取引行為や大規模開発事業者の土地利用構想の届出に対する指導、助言を行う際にまちづくり委員会に意見を聴くことができるとしており、そのほか大規模開発事業者に対し勧告や公表を行う際にも意見を聴くことができることとしている。

なお、大規模開発事業は、開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業、100戸以上の共同住宅又は延べ床面積が10,000平方メートル以上の建築物

の建設事業を行う場合等は、大規模開発事業として、土地利用構想を市長に届け出なければならない。と定めている。

協議会の提案や大規模開発事業の相談件数にもよるが、まちづくり委員会は年2回程度の開催を考えており、近年では主に大規模開発事業の届出があった際に本委員会を開催している。流れとしては、事業者から提案のあった計画や住民からの意見書を市から説明し委員から意見を頂く。事業者は、まちづくり委員会の意見を踏まえた指導・助言を提出し、反映できるものは反映していただく。留意点としては、意見に強制力及び拘束力はなく、建物の階数を変える、店舗を増やす等採算性に関わるものは反映が難しいものもある。

多くの委員が新任である事から、続けて、近年の大規模開発事業について、まちづくり委員会で出た意見と、どう反映されたかを、議題2にて説明したい。

【上山委員長】議題2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（肥沼主任）】

○【武蔵小金井駅東側高架下開発】

「武蔵小金井駅東側高架下開発」は、武蔵小金井駅の東側高架下で温浴施設が計画されている。開発事業者より令和4年1月19日に大規模開発事業土地利用構想の届出があり、令和4年度にまちづくり委員会にてご意見を頂いた。

本計画の概要は、事業者が「株式会社 JR 中央線コミュニティデザイン」、小金井街道沿いに公園を併設する計画で、開発区域面積は5,297.12㎡、建築面積が2,148.45㎡、構造は鉄骨造、最高高さ約6.2m、地上1階建ての温浴施設である。住民からの意見書では、東側の駐車場の出入りに対する安全対策や工事中の騒音等の対策が挙げられ、まちづくり委員会では、公園の適切な整備に加え、計画地の東側にある市道第626号線が歩行者専用道路となっていることから、歩行者が安全安心に通行できるような対策の徹底について主に話が合った。委員会の意見を踏まえ、周辺住民等の意見への配慮、公園の適切な整備、安全対策の徹底等について助言を行った。その後、事業者が計画を見直し、予定していた駐車場計画を歩行者への安全に配慮する形へと見直した。

事業者のホームページにて、完成イメージや内装イメージが公開されている。運営会社は「株式会社極楽湯」、令和7年12月に「(仮称) RAKU SPA 武蔵小金

井」がオープン予定である。事業者である「株式会社 JR 中央線コミュニティデザイン」は、①駅から近い温浴施設であるために気軽に立ち寄れる②公園を併設することで、子供の遊び場だけでなくイベント会場としての利用も考えており、幅広い世代が交流できる場にしたい、と掲げている。

現在工事中で、本計画は令和 5 年 6 月 19 日に工事に着手し、令和 7 年 10 月の工事完了が予定されている。

○【(仮称) 東京都小金井市東町②計画宅地造成】

「(仮称) 東京都小金井市東町②計画宅地造成」は、小金井市域の東側端である三鷹市との市境に近い、南側が都道連雀通り、北側が市道新小金井通りにはさまれた生産緑地だった場所である。

本計画の概要は、事業者が「三井不動産レジデンシャル株式会社」、総面積は約 6,513.82 m²で南北から私道となる突っ込み道路を整備し、中央を遊歩道でつないだ計画で、区画数は 46 区画である。令和 6 年 2 月に工事完了しており、市道に面した箇所に整備された公園も市へ帰属済である。

本計画は令和 4 年度第 2 回まちづくり委員会にてご意見を頂いた。この計画は住民からの意見書の提出もなく、まちづくり委員会の意見も、宅地開発指導を行う内容であったため、助言は特に行わなかった。

畑であった場所が 46 戸の宅地となり、開けた空間では無くなったが、私道の一部にインターロッキングブロックを整備する等景観にも配慮した計画となっている。

○【(仮称) ヨークフーズ東小金井店 新築工事】

「(仮称) ヨークフーズ東小金井店 新築工事」は、東小金井駅北口の土地区画整理事業区域内の、駅から徒歩 1 分程度の場所である。

本計画の概要は、事業者が「株式会社イトーヨーカ堂」、開発区域は 5,569.79 m²で建築面積が 2,662.36 m²、構造を鉄骨造とし、最高高さが 9.9m の地上 2 階建てで、1 階に駐輪場、駐車場及びエントランス、2 階に食品販売業店舗となっており、公共施設・公益的施設の整備の方針には駐車場、駐輪場を地域住民に広く利用できるように配慮する、としている。

住民からの意見書では、周辺に医療ビルがあり、駐車場の出入口位置の見直しや駐車場が満車となった際の対策を求める声が挙がり、まちづくり委員会では駅から近い立地を活かすため、人の流れを鑑みた駐輪場の配置計画の検討や当該地にスーパーマーケットの需要はあるのか等が主に話があったが、スーパーマーケットの見直し等は助言には入れていない。交通量が増えることが想定されたため、安全対策の徹底や、オープンした後の駐車場及び駐輪場の適正な管理について助言を行った。

その後、交通管理者との協議等も経て、駐車場の出入口は3箇所から1箇所へ変更され、駐輪場及び駐車場の台数、違法駐輪等が煩雑しないような対策を徹底することになった。

令和7年3月6日に工事が完了し、令和7年4月25日にヨークフーズ東小金井店がオープンされた。駐輪場も附置義務以上に設けたことで、東小金井駅をご利用の方は買い物をしてから家に帰る動線ができた方もいるかと思う。

○【(仮称) 東小金井駅北口計画】

「(仮称) 東小金井駅北口計画」も、東小金井駅北口の土地区画整理事業区域内の、ヨークフーズの隣の街区で、東小金井駅の駅前広場に面した場所である。

本計画の概要は、事業者が「株式会社ゴールドクレスト」、敷地面積2,848.07㎡、建築面積1,094.22㎡、構造は鉄筋コンクリート造、地上20階建てで高さは59.95m、用途は共同住宅及び商業施設で計155戸となっている。敷地南側にL型の建物を配置し、それ以外は駐車場を予定している。1、2階の一部に店舗を設け、建物南側には高架下のランブリングウォークと並行して貫通通路を設ける予定となっている。

住民からの意見書では、飲食店の希望、高さを抑える検討のお願い、回遊性の確保や緑の質保全を望む声が挙げられ、まちづくり委員会では、緑化の保全と貫通通路を将来的にも継続することが主な意見として挙がり、緑化の保全や安全対策の徹底、貫通通路の継続利用の配慮について助言を行った。

事業者のホームページにて、イメージパースが公開されている。工事は令和6年7月23日に開始され、令和8年12月25日の竣工予定である。

○【(仮称) 小金井市貫井北町 3 丁目計画】

「(仮称) 小金井市貫井北町 3 丁目計画」は、ナンジャモンジャ通りの西側、北大通りの北側に位置している場所である。従前は国家公務員住宅であった場所で、平成 18 年に都市計画決定した「貫井北町三丁目地区地区計画」の区域内である。

本計画の概要は、開発事業者が、「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、敷地面積が 11,316.60 m²、建築面積が 5,586.07 m²、構造は鉄筋コンクリート造、地上 7 階建ての高さ 21.99m、用途は共同住宅で計 308 戸となっている。

住民からの意見書では、緑化に特に力を入れる事や、南側道路に隣接して駐車場を設ける計画であったため、駐車場位置の再検討を望む声が多く挙げられ、まちづくり委員会では、周辺環境への影響や緑化の増加、住民意見への丁寧な対応をお願いする意見が挙がり、更なる緑化の検討や地区計画で定められている敷地内通路の確保、周辺環境への配慮について助言を行った。結果として、南側の駐車場計画は無くなり、敷地内通路の確保の他、できるかぎり緑化に努めた計画が再提案された。

従前建物の国家公務員住宅の解体工事が概ね完了し、建築工事を令和 7 年 9 月から開始し、令和 9 年 11 月下旬の竣工予定である。

議題 2 「大規模開発事業について」は以上である。

【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（雅人）委員】「(仮称) 東小金井駅北口計画」は分譲マンションだと思うが、分譲後貫通通路はどこが管理するのか。

【事務局（永井課長）】貫通通路はマンションの敷地内通路なのでマンションが管理、貫通通路に面する南側には J R の敷地に通路があり J R が管理しており、いずれも市の管理ではないが、通路の状態で開放してもらえると聞いている。

【上山委員長】まちづくり委員会の役割についての説明では開発に特化しているように聞こえたが、まちづくりの計画論、基本計画なり都市計画マスタープランなりの諸計画がある中で、どう開発されてきたという関係性はどうか。

【事務局（永井課長）】委員長がおっしゃる通り、都市計画マスタープランの中でまちづくりの全体構想があり、武蔵小金井駅地域、東小金井地域、野川地域の地域別構想を定めている。開発の地域で、特別な位置づけがあればそれに基づき指導をし、特に無ければ開発の内容を聞き、地域に応じた考え方を事業者と整理している。

【寺岡委員】本日説明された以外で、大規模開発事業はどのような予定か。栗山公園南側の帝人アパートは大規模開発事業の予定か。

【事務局（永井課長）】現時点では当該地区において大規模開発の届出は受けていないため、大規模開発には該当しないと思われる。一定規模以上の開発についてまちづくり委員会の意見を聴いており、それより小さい規模のものはまちづくり条例に基づき開発指導を行っている。大規模開発事業は年１～２件程度あり、本日説明したのが直近３年間の大規模開発事業である。大規模開発事業にはならない規模の開発や中高層建築物の指導は年２０件程度ある。

【山口（清）委員】中央線高架下の開発は、東小金井駅から武蔵小金井駅まではうまく進んでいるが、武蔵小金井駅から西側は何もない。開発されれば良いなと思っているが、何か計画されているか。

【事務局（永井課長）】武蔵小金井駅以西は、建築に際しての接道義務を満たしていない場所が多く、開発を計画するのも難しい土地になっている。

【山田委員】温浴施設について背景含め伺いたい。高架下は飲食店が多い印象だが温浴施設とのこと、また、温浴施設はリラックスする場所もあるが騒音はどうなのか。当該施設は武蔵小金井駅を生活圏とする住民以外の集客を見込んでいるのか、その場合利用してもらいたい動線はあるのか。

【事務局（永井課長）】背景は、市が地域性として温浴施設のニーズがあると思っているのではなく、ＪＲからこの場所で温浴施設という提案があった。ＪＲではマーケットニーズを確認しているとの事である。掘削して温泉という考えはないか伺ったところ、高架橋の基礎があるため温泉採掘はしないとの事。武蔵小金井駅を生活圏とする住民以外の集客を考えていると聞いているが、周辺に大きな駐車場を設置されると交通事情が悪くなるという懸念、またこの施設と平行して南側に商店街があるので、施設を利用され飲食店を利用されるという地域活性化を地域の方々と意見交換してきた経緯はある。

【山田委員】近隣に同様の施設はあるか。

【事務局（永井課長）】市内には貫井北町に銭湯がある。近隣では小平市に「おふろの王様」がある。

【上山委員長】動線は、小金井市が、今後地域活性化を図っていく意味でブランドをつくっていくとか、定住人口だけではなく交流人口とか望むならば、かけあわせるとまちづくりとして良い方向に行くのではないかと思う。

防災、防犯の面から、大規模な開発についてご意見を伺いたい。

【小紫委員】警察署としては、防犯カメラの設置促進を願いたい。

【関委員】消防署としては、開発により防火水槽が設置され、消防水利が充足する事で、地域の防災力向上に寄与している。

【上山委員長】若藤委員から何かご意見があれば伺いたい。

【若藤委員】中央線高架下の件だが、東京都立多摩科学技術高等学校の北側で自転車保管所を計画している。接道条件の他、用途地域もある。

【加藤委員】まちづくり委員会で検討したことのアウトプットは、どういう形で出てくるのか。

【事務局（永井課長）】先ほども説明させていただいた通り、本来、まちづくり委員会の役割は、地区まちづくり協議会の提案がされた際に認定及びその計画素案が市の施策に整合し有益か意見を聴くこととしている他、計画の決定をする際に意見を聴くこととしている。また、テーマ型まちづくり協議会や地区まちづくり準備会についても同様に意見を聴くこととしている。ただ、住民提案は頻繁にでないため、過去においてまちづくり委員会を開催しない時期もあり、近年では主に大規模開発事業の届出があった際に本委員会を開催し、皆様から意見を聴き、事業者の計画に反映してもらいたい事を、書面で助言を行っている。

【上山委員長】まちづくりは、市民の意見を聴いて、どう計画に反映させるかが、大変ではあるが大切な事である。受け身ではなく一緒になってまちづくりをするという事について、市としてはどう捉えているか。

【事務局（永井課長）】積極的に提案を受ける姿勢は持っており、開発する事で地域が廃れることがないよう配慮している。一方で市内の都市計画道路や都市計画公園の整備率は高くないという課題もある。商店街の活動も活発な地域もあるが、なかなか具体的な協議会の設置まで至らない。住民提案の難しさも感じ

ており他市のまちづくりの事例も参考に勉強させていただいているところである。

【上山委員長】市民参加や合意形成のプロセスは非常に大事な事である。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小金井市ならそういう事ができるのではと期待している。

【若藤委員】まちづくり推進課の所掌ではないが、都市計画マスタープランの周知として策定後にフォーラム等も実施していた。継続的にはできていないが、都市計画マスタープランも知ってもらえればと思っている。

【上山委員長】都市計画マスタープランで地域別構想があり、地区計画がある。地区計画で、地域の方々の意見を聴く事も繋がってくる。

【上山委員長】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

【上山委員長】議題3、その他について何かあれば伺いたい。

【事務局（肥沼主任）】現在小金井市で計画が進んでいる武蔵小金井駅北口駅前東地区再開発事業について情報提供したい。場所は、武蔵小金井駅北口駅前広場に面する旧西友と、ムサコ通りをはさんで現在更地になっている区域にて、組合による再開発が計画されている。「武蔵小金井駅北口地区に係る都市計画について」のパンフレットもご覧いただければと思う。

背景としては、近年、武蔵小金井駅南口において2期に渡る再開発事業が行われ、日常生活の利便性が高まったことで、武蔵小金井駅南口周辺では、にぎわいが創出されてきた。

武蔵小金井駅北口のまちづくりは、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、本委員会のはじめに説明した、準備会も経て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た。その後、当時地区計画の策定まで至らなかったものの、平成24年に「武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり調査報告書」がまとめられ、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た。

一方で、同時期頃から駅前広場に面する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たが、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となり、平成30年3月に準備組合は一度解散された。

その後も継続してまちづくりの検討に取り組まれ、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、その後ムサコ通りをはさんだ北側の街区も含んだ現在の区域で事業を進めていくことになった。市では、武蔵小金井駅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もとに、小金井市都市計画マスタープランの位置付け等を踏まえ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整理し、「にぎわいのある魅力的な商店街に再生し、楽しく歩けるまち」を北口のまちづくりの目標とした、「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」を令和5年11月に定めており、市ホームページにも掲載している。

この「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」を満たした計画を再開発準備組合から提案され、令和6年12月13日に都市計画決定し、令和7年6月20日に東京都から組合の設立が認可された。

現在東京都に事業認可されている再開発の事業計画を説明する。再開発区域は南側施設と北側施設、間のムサコ通りを含めて合計0.6ha、用途地域は商業地域、権利者は全員で5名である。施設計画の概要は、南側施設が敷地面積約3,430㎡、建物高さを約125mの35階建て、構造を鉄筋コンクリート造とし、地下に駐車場、1、2階を主に店舗、3階に駐輪場、上層階に住宅を予定している。北側施設が敷地面積約1,770㎡、建物高さを約21mの4階建て、構造を鉄骨造とし、店舗と駐輪場を設ける予定である。南側の建物の東西と北側の建物の屋上にはイベント活用もできるような広場を設け、北側建物と南側建物の2階には回遊性の向上を図るためデッキでつなぐ計画である。ムサコ通りも約6.3mから約6.7mの道路拡幅を予定しており、別事業で市が無電柱化の工事を行って、ムサコ通りの電柱は全て地中化を予定している。加えて北側施設と南側施設のそれぞれに歩道状空地を設ける計画で、無電柱化工事と再開発の工事が完了すれば、ムサコ通りは現状より大分広がった空間になると思われる。

現在事業費も大分高騰しており、事業の進捗によって計画は変更となることがあるが、現在組合が予定している事業計画も市ホームページにて公開している。組合は、令和7年7月15日に組合設立総会が行われ、準備組合は正式に再開発組合になった。今後の予定は、再開発組合は現在権利変換計画認可手続きに

向けて取り組んでおり、並行して旧西友の解体工事を年内に着手予定と聞いている。順調に進めば、令和８年度に建物の工事着手を行い、令和１１年度の工事完了を目指している。今後、事業の進捗により、まちづくり委員会でも適宜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い。

【寺岡委員】再開発事業により大きな建物ができる事で、子どもも増えると思われる。現在小中学校は飽和状態と聞くが、今後小中学校はどうする考えなのか。

【事務局（永井課長）】近隣市では学校再編という事もあるが、本市では人口も微増しており学校の教室が不足している。大きなマンションの計画があった時、教育委員会には情報提供している。この再開発事業の学区は本町小学校になるが、駅前のマンションで市場価格も高騰している状況で、世帯構成はもう少し上の世代なのかとも思われるが予測は難しいところではあるが、間取りからの想定とか情報提供している。

【寺岡委員】第三小学校では児童が多く、東小学校を打診されると聞く。本日説明のあった東小金井駅北口計画や東町２丁目開発もあると、東小学校の学区域の児童が増えて、既に増築したが東小学校も教室が不足するのではと懸念している。

【上山委員長】学区だけではなく、どの自治体でも施設の老朽化という課題があるが、学校の改築計画はどうなっているか。

【事務局（永井課長）】順次実施する計画はある。

【加藤委員】武蔵小金井駅北口の計画は、長い間検討されたのだと思うが、一昔前の再開発プランのように感じる。

【上山委員長】市の将来構想をどう持っているか、小金井市民が自分たちのまちをどうしたいか、駅前を大規模な開発をするまちにするのかという意味を確認しなければいけないと思う。都市計画マスタープランや地区計画の策定の際、市民の意見を聴いて、それを反映した開発にしていかなければいけないと思う。

【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が、本委員会は自由に意見が言えて、市政に反映できる場でありたいと思う。