

平成31年 3月26日

三鷹市議会議長 宍戸治重様

特別委員長 後藤貴光

三鷹駅前再開発事業対策特別委員会
活動経過報告書

本委員会は、平成28年第1回定例会において、「三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等に係る諸問題について調査検討し、対策を講ずること」を目的として設置され、以来約3年間にわたり活動を続けてまいりましたので、その活動経過を下記のとおり報告いたします。

記

○ 委員会開会月日とその概要について

- 1 平成28年 3月29日
 - ・「三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等に係る諸問題について調査検討し、対策を講ずること」を目的として設置
 - ・正副委員長互選の結果
委員長 吉野和之
副委員長 谷口敏也 を互選
- 2 平成28年 6月23日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の取り組み
 - ・三鷹駅前地区再開発基本計画2022素案に係る主な市民意見と対応・修正の方向性
- 3 平成28年 9月23日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について
- 4 平成28年12月14日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 5 平成29年3月21日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 6 平成29年5月11日
 - ・副委員長の委員辞任に伴う副委員長互選の結果
副委員長 岩見大三を互選
 - ・委員長辞任に伴う委員長互選の結果
委員長 後藤貴光を互選

- 7 平成29年6月15日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 8 平成29年9月22日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 9 平成29年12月15日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 10 平成30年3月20日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 11 平成30年6月25日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 12 平成30年9月20日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 13 平成30年12月17日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 14 平成31年3月19日
 - ・三鷹駅前地区における再開発事業の状況について

- 活動経過の概要と現況について

本委員会はその設置された目的に基づき、三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等

に係る諸問題について調査、検討を行ってきた。

三鷹駅前地区では、主に次の2つの再開発事業の取り組みが進められてきたところである。

1つ目は、三鷹駅南口西側中央地区再開発事業である。平成19年5月に関係権利者による「三鷹駅南口西側中央地区再開発組合」が発足し、民間の共同ビル建設が進められることとなった。平成25年11月の組合規約に基づく関係権利者の全員同意と平成27年4月の借家人全員からの賃貸借契約の解約同意を踏まえた組合からの要請を受け、本市は、同年6月の議会での議決を経て、事業地内を縦断する市道第14号線の一部廃止を行った。当該地では、平成26年10月より解体工事及び仮設建築物工事が進められ、平成28年4月の工事説明会の開催後、本体工事が開始された。

2つ目は、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業である。平成18年8月に、関係権利者による「三鷹駅南口中央通り東地区再開発協議会」（以下「協議会」という。）が発足し、平成19年10月にUR都市機構が協議会の施行要請を受け、三鷹駅南口再開発事務所が開設された。協議会ではUR都市機構を事務局とした勉強会が開催され、施設計画の検討が行われており、本市は平成24年9月に土地開発公社を介して、事業地内の土地を一部取得したことから、地権者の1人として協議会に参加してきたところである。当初、協議会では、しろがね通り（市道第13号線）を区域内幹線道路につけかえることにより、1敷地1棟案とする施設計画案を検討し、関係地権者の合意形成を進めてきたが、その後、本市はしろがね通り沿道の一部地権者より再開発事業に対する賛同が得られないということを踏まえ、早期に事業化が図れるよう、平成25年1月に、しろがね通りを生かした分棟配置を前提とする「三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業における市の基本的な考え方」を協議会に提案した。協議会では本市の提案などを踏まえて、しろがね通りを挟んだ2敷地が一体的な再開発になるよう施設計画を検討することとなった。

本市では、平成27年度に第4次三鷹市基本計画及び関連する個別計画の第1次改定を行い、これら諸計画との整合を図るとともに、地球温暖化・首都直下型地震への懸念による環境・防災への意識の高まりなど、周辺環境・社会情勢の変化を踏まえ、三鷹駅前地区再開発基本計画2022を策定した。上記の2つの再開発事業はそれぞれ重点事業として位置づけられ、取り組みが進められてきた。

次に、本委員会の活動期間における三鷹駅前地区における再開発事業の主な動きは以下のとおりである。

- ・平成28年4月 三鷹駅前地区再開発基本計画2022の策定に係るパブリックコメントの実施

- 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業共同ビル工事着工
- ・平成28年7月 三鷹駅前地区再開発基本計画2022を策定
 - ・平成28年8月 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業に係るUR都市機構による地権者説明会
 - ・平成31年2月 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業共同ビル竣工
 - ・平成31年3月 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業共同ビル商業施設開業

以上のように、本委員会の3年間の活動期間にあつては、三鷹駅南口西側中央地区再開発事業においては、共同ビルの竣工に向けた工事が進められ、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業においては、都市計画の決定に向けて地権者の合意形成へ踏み出した時期であったと言える。

このような状況において、三鷹駅前地区の活性化に寄与する商業施設のあり方、地権者との合意形成に係る課題などに対して、本委員会でも多くの議論が交わされたところである。

こうした経過を踏まえ、本委員会は以下のことを指摘しておく。

1 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業について

当該地区では、地元権利者が再開発組合を設立し、再開発事業を進めており、商業施設の検討やビルの管理規約の検討などが行われてきた。施設計画は商業・業務施設と住宅で構成され、地下には一般利用のための駐輪場が配置されるとともに、総合設計制度の活用により敷地の外周には歩道状の公開空地が整備されるものである。ビルの建設は、平成28年4月の工事説明会の開催後、掘削工事、基礎工事、躯体工事などが行われ、平成31年2月に竣工し、同年3月に商業施設が順次開業するところである。

本委員会においても、建設工事の安全性に関する幅広い議論がなされ、商業施設の開業に当たっての地元商店会等からの意見聴取及びその反映のあり方や、新たに市外からマンションに転居してくる人たちに対する対応などについても議論があったところである。当該共同ビルが駅前広場と一体性のある市の玄関口にふさわしい施設となるよう、適切な指導・支援などに努められたい。

2 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業について

当該地区は、三鷹駅南口のまちづくりを推進する上で重要な役割を担う地区であり、「緑と水の公園都市」の玄関口のシンボルとして、三鷹駅前地区の活性化の拠点施設となるよう整備を推進していく。事業手法としては、第一種市街地再開発事業を予定しており、しろがね通りを挟む2敷地が一体性のある再開発となるよう整備する必要がある。施行者として、UR都市機構は平成28年8月に地権

者説明会を開催し、その後、現在に至るまで個別に地権者の意向確認を行っているところである。

本市では、関係権利者が構成する協議会に地権者として参加し、関係権利者やUR都市機構とともに施設計画の検討等を進めてきたが、関係機関との調整や関係権利者の合意形成に時間を要し、都市計画決定に向けた具体的な取り組みには至らなかった。

本委員会においても、事業の進捗状況及び今後の方向性等について、当該地区の施設の老朽化による懸念も含め、幅広く議論がなされたところであり、本市においても事業の推進に一層努力するよう願うものである。

3 三鷹駅前地区再開発基本計画2022における重点事業の取り組み状況について

三鷹駅前地区再開発基本計画2022では、上記で述べた2つの事業のほかに3つの重点事業を設定している。

1つ目は、中央通り買物空間整備事業である。三鷹駅前のメインストリートとして、駅利用者や買い物客など多くの人々が利用している中央通りにおいて、地元の権利者や商店会と連携しながら、誰もがゆっくりと安心して買い物や移動ができる環境づくりを行うこととしている。三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業と一体的に整備していくものであり、今後、再開発事業における施設計画が定まる段階で、地権者や商店会等と連携して整備手法を検討する予定となっている。

2つ目は、回遊性を生む道路環境整備事業である。三鷹駅前周辺において誰もが安心して通行できる環境を整備し、歩行者と自転車利用者を基本とする回遊性のあるまちづくりを目指すこととしている。整備については、路面の維持・改修と合わせて高品位な道路整備や快適な歩行空間の創出を図るものである。

3つ目は、駐輪場・駐車場整備事業である。放置自転車などの交通安全上の諸問題も起きていることから、本市では、これまで駐輪場の充足と適切な利用促進のため、一時利用駐輪場や定期利用駐輪場などの整備を推進してきた。しかし、市営駐輪場には借地が多いことから、今後、三鷹駅周辺で進められる再開発事業と合わせて将来に渡って安定的な運営が可能な駐輪場の確保を図るとともに、有効利用のための方策を検討していくこととしている。平成30年3月に策定された駐輪場整備運営基本方針に基づき、平成31年4月より三鷹駅南口西側中央地区再開発事業においては、ビルの地下部に市営駐輪場として約230台、サイクルシェア事業の駐輪場として約100台を設置する予定である。

駐車場整備の考え方については、駐車場の需要を生む事業者が条例などに基づいて整備することを基本としており、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業では、共同荷さばきスペースの確保を図るほか、現状の買い物客などの利用実態を踏まえ駐車場の確保を検討する予定となっている。

これらの各重点事業については、それぞれの再開発事業と連携しながら引き続き取り組みを適切に進めていくことを願うものである。

4 今後について

三鷹駅南口西側中央地区再開発事業における共同ビルは、平成31年2月に竣工し、3月に商業施設が順次開業するところである。今後、多くのマンション購入者が本市へ転入してくることとなるが、このことによる市政への影響を的確に把握し、対応していくことが必要となる。当該ビルにおいては、駅前広場との一体性を図るためにペDESTリアンデッキと接続するほか、利便性向上のためにエスカレーターを設置するとともに、公共駐輪場の確保も図られている。これらを適切に管理することで、一体的で利便性の高い駅前の環境づくりに努められたい。また、今後も地元商店会等の意見を考慮しながら、魅力ある商業空間を創出し、駅前地区の活性化に寄与する商業施設となるよう支援していくことを求めるところである。

三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業においては、施行者としてUR都市機構が個別に地権者の意向確認を進めているところであるが、防災上の懸念もあることから、本市としても、事業推進の加速に向けて取り組むことを強く望むものである。

○ 終わりに

以上が、本委員会の活動経過の概要である。

市理事者においては、今なおさまざまな課題のある三鷹駅前地区の再開発事業を進めていくに当たっては、公共と民間の適切な役割分担のもと、関係機関等と連携し、にぎわいの創出と市の玄関口にふさわしい駅前空間の形成に資する取り組みとなるよう期待して経過報告を終わる。