

令和5年3月29日

三鷹市議会議長 土 屋 けんいち 様

特別委員長 後 藤 貴 光

三鷹駅前再開発及び市庁舎等調査検討  
特別委員会活動経過報告書

本委員会は、令和元年第1回臨時会において、「三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等に係る諸問題及び今後の市庁舎・議場棟等に関して調査検討し、対策を講ずること」を目的として設置され、以来約4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 令和元年5月23日

- ・「三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等に係る諸問題及び今後の市庁舎・議場棟等に関して調査検討し、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 土 屋けんいち  
副委員長 大 倉 あき子 を互選

2 令和元年6月25日

- ・三鷹駅前地区における再開発事業について
- ・庁舎・議場棟における過去の耐震・劣化診断について
- ・議会閉会中継続審査申し出について

3 令和元年9月24日

- ・都市再生部の「運営方針と目標」（令和元年度）について
- ・三鷹駅前地区における再開発事業について
- ・日本郵便株式会社との協議経過について
- ・議会閉会中継続審査申し出について

- 4 令和元年12月16日
  - ・三鷹駅前地区における再開発事業について
  - ・議会閉会中継続審査申し出について
- 5 令和2年3月23日
  - ・市庁舎・議場棟等劣化診断調査結果について
  - ・議会閉会中継続審査申し出について
- 6 令和2年6月18日
  - ・議会閉会中継続審査申出について
- 7 令和2年9月24日
  - ・都市再生部の「運営方針と目標」（令和2年度）について
  - ・議会閉会中継続審査申出について
- 8 令和2年12月15日
  - ・議会閉会中継続審査申出について
- 9 令和3年3月23日
  - ・「百年の森」のまちづくり（三鷹駅前再開発事業コンセプトブック）（案）について
  - ・三鷹市庁舎・議場棟等整備に係る事業手法の検討について
  - ・議会閉会中継続審査申出について
- 10 令和3年5月28日
  - ・委員長の委員辞任に伴う委員長互選の結果  
委員長 後藤 貴光 を互選
  - ・副委員長辞任に伴う副委員長互選の結果  
副委員長 小幡 和仁 を互選
- 11 令和3年6月15日
  - ・都市再生部の「運営方針と目標」（令和3年度）について
  - ・議会閉会中継続審査申出について
- 12 令和3年9月24日
  - ・議会閉会中継続審査申出について

- 13 令和3年12月15日
  - ・三鷹駅前再開発の推進に向けた基礎調査について（中間報告）
  - ・議会閉会中継続審査申出について
  
- 14 令和4年3月22日
  - ・三鷹駅前再開発の推進に向けた基礎調査について（報告）
  - ・議会閉会中継続審査申出について
  
- 15 令和4年6月24日
  - ・都市再生部の「運営方針と目標」（令和4年度）について
  - ・三鷹駅前再開発の方向性について
  - ・議会閉会中継続審査申出について
  
- 16 令和4年9月26日
  - ・三鷹駅前地区まちづくり基本構想（案）について
  - ・「子どもの森」基本プラン（案） 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業について
  - ・議会閉会中継続審査申出について
  
- 17 令和4年12月14日
  - ・三鷹駅前地区まちづくり基本構想に係るパブリックコメントと対応・修正の方向性について（報告）
  - ・議会閉会中継続審査申出について
  
- 18 令和5年2月7日
  - ・三鷹駅前地区まちづくり基本構想（案）（再修正）について
  - ・「子どもの森」基本プラン（三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業）（案）（修正）について
  
- 19 令和5年3月22日
  - ・三鷹駅前再開発及び市庁舎等調査検討特別委員会活動経過報告書の確認について
  
- 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及び今後の市庁舎・議場棟等に関して調査、検討を行ってきた。

本委員会の活動期間における三鷹駅前地区再開発基本計画・事業等の主な動きは以下のとおりである。

- ・令和元年10月 「子どもの森（仮称）」イメージコンセプトを公表
- ・令和3年3月 「百年の森」のまちづくり（三鷹駅前再開発事業コンセプトブック）を作成
- ・令和3年9月から12月 三鷹駅前再開発の推進に向けた基礎調査を実施
- ・令和4年10月 三鷹駅前地区まちづくり基本構想に係るパブリックコメントを実施
- ・令和4年11月から12月 「子どもの森」基本プラン（三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業）（案）に係る意見募集を実施
- ・令和5年2月 三鷹駅前地区まちづくり基本構想及び「子どもの森」基本プラン（三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業）を策定

次に、市庁舎・議場棟等の主な動きは以下のとおりである。

- ・令和元年9月から令和2年2月 市庁舎・議場棟等劣化診断調査を実施
- ・令和2年3月 市庁舎・議場棟等劣化診断調査結果を取りまとめ
- ・令和3年3月 三鷹市庁舎・議場棟等整備に係る事業手法の検討結果を取りまとめ

以上のように、本委員会の活動してきたこの4年間は、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業については、これまで施行予定者としてUR都市機構が個別に地権者の意向確認を進めていたところ、早期事業化を目指すため、UR都市機構と連携し関係地権者の意向や市民の意見を取り入れる方針へと大きく転換した時期であった。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大による影響や同時期に進められていた三鷹市新都市再生ビジョンとの整合性など様々な要因により、三鷹駅前地区まちづくり基本構想、「子どもの森」基本プランの策定は令和5年2月と当初予定より大きくずれ込むこととなった。

また、市庁舎・議場棟等については、平成31年4月21日の三鷹市議会議員・市長選挙の結果を踏まえ、現市庁舎・議場棟等の建て替えについては一旦立ち止まり事業の枠組み全体を見直すとともに、将来的な建て替えを見据え事業手法に関する基礎的な調査検討を行うこととなった。

このように、三鷹市議会議員・市長選挙を境にこれまでと大きく方針が変更される中、本委員会においても多くの議論が交わされたところである。

## 1 三鷹駅前地区再開発について

### (1) 三鷹駅前地区まちづくり基本構想について

三鷹駅前地区は、市の玄関口にふさわしい安全で快適な都市空間の創出と防災空間の確保、交通機能の充実や商業の中心としての活性化が期待されている。昭和57年に、三鷹駅前地区のまちづくりに関する再開発の今後の基本的な方向を示すものとして、三鷹駅前地区再開発基本計画が策定され、その後、社会情勢や周辺環境の状況を踏まえるとともに、関連する市の諸計画との整合を図るため、平成8年、平成17年、平成28年と改定を重ねながら多くの成果を上げてきた。これまでの三鷹駅前地区再開発基本計画は、三鷹駅南口駅前広場や協同ビルの整備など、都市基盤整備としての再開発に重きを置いた計画であったが、一定の協同ビル化が進み、これからは建物整備などのハード面だけでなく、三鷹の魅力と個性を生かした質の高いまちづくりに向けたソフト面の取組も重要となることから、三鷹駅前地区再開発基本計画は名称を変更し、三鷹駅前地区まちづくり基本構想として新たに策定された。本構想は、これまでの三鷹駅前地区再開発基本計画の考え方は継承しつつも、にぎわいや緑化空間の創出、大規模な自然災害や新型コロナウイルス感染症などの対策を含めた防災・減災への取組などの新たな視点を加え、三鷹駅前地区のまちづくりに関する今後の基本的な方向を示すものである。本構想の検討に当たっては、本委員会においても多くの指摘がなされ、市側もこれらを反映して見直しを重ね、策定に至った。

三鷹駅前地区まちづくり基本構想では、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業、緑化推進整備事業、交通環境改善事業、中央通り商業空間整備事業、回遊性を生む道路環境整備事業の5つの重点事業の早期事業化を目指し、「百年の森」構想の実現につなげ、誰もが快適に移動でき、安心して滞在できるまちづくりを推進することとしている。三鷹駅前地区で行われる事業は、相互に連携し合うとともに、その実現には市民・事業者・行政の協働による取組が不可欠であることから、市民等の意見を丁寧に聴取するとともに、適時に情報を公開しながら適切に取組を進めていくことを望むものである。

### (2) 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業について

三鷹駅前地区まちづくり基本構想における重点事業の一つである三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業については、緑をつないで市全体を「緑のまち」にする「百年の森」構想の実現への第一歩として、子どもの笑顔と夢であふれる楽しい空間である「子どもの森」のコンセプトに基づき、市の内外からたくさ

んの人が集い、憩える、緑豊かな空間を整備することとしている。また、分散ネットワーク型の公共施設への再編の視点から、市内全域をサービス対象とする施設（機能）の配置や周辺の既存の公共施設の集約化・複合化を検討することとしている。こうした方策などによって、市民サービスの質や利便性の向上を図るとともに、にぎわいを創出することで新たな三鷹のシンボルとなる場づくりを目指すものである。具体的には、当地区のまちづくりにおいては、まちづくりに寄与する公共公益施設の整備、防災・減災への取組、駅周辺の交通課題の改善の3つについて重点的に取り組んでいくとしている。

本委員会では、当初よりUR賃貸住宅の耐震性について指摘を行い、早期の対応を求めてきたところであるが、「子どもの森」基本プランにおいて「地区を複数の街区に分けて、段階的に整備を進める再開発の方法を検討する」とし、UR賃貸住宅の建て替えから着手することとなった。一方、人々が集うイベントホールを配置するとの考え方が示されたが、既存の公会堂との整合やその在り方について、本委員会でも活発な議論が交わされたことから、今後も引き続き適切な情報提供と丁寧な説明を求めるものである。

## 2 市庁舎・議場棟等について

### (1) 市庁舎・議場棟等劣化診断調査結果について

市庁舎・議場棟等劣化診断調査は、コンクリートの圧縮強度及び中性化の状況により構造躯体の健全性を把握するとともに、意匠・設備の劣化状況を把握・評価することにより今後の改修、建て替え検討の基礎データとするため、令和元年9月から令和2年2月までを調査期間として実施されたものである。

本庁舎については、コンクリート圧縮強度試験の結果から70～80年程度の長期使用の長寿命化には適していないものの、鉄筋腐食に大きな浸食はなく鉄筋腐食膨張によるコンクリートの剥落やひび割れもほぼ発生していないことから直ちに建て替えが必要との判断には至らないと評価されたところである。

しかし、鉄筋腐食を長期間放置した場合、広範囲で構造体の劣化現象が生じ構造躯体の健全性を保つことができなくなり耐震性能にも影響を及ぼすことが想定され、意匠・設備の劣化状態としては、総体的に劣化が進行していることが確認されたことから、建て替えまでの間は安全性に十分配慮しつつ施設の管理に取り組むことが必要である。一方、維持管理に投資すべき経費は庁舎建て替え時期の議論と不可分であり、本委員会においてもこの点をめぐって多くの議論がなされたことを踏まえ、長期的視点の下、トータルコストを見据えた計画的な取組を求めるものである。

### (2) 三鷹市庁舎・議場棟等整備に係る事業手法の検討について

竣工から50年以上が経過し、老朽化が進んでいる三鷹市庁舎・議場棟及び公

会堂については、民間事業者が持つノウハウや資金を導入するなど市有資産を最大限に活用することにより、実質的に本市が財政負担をすることなく新たな市庁舎・議場棟等の整備を実現するための事業手法について基礎的な調査・検討が行われてきた。

調査・検討では、一定の仮条件設定の下「建設に係る費用の低減」、「余剰地・余剰床活用による収入の増大」の観点から財政負担の軽減方策を組み合わせながらモデル的に概算シミュレーションを行い、その結果、容積率等の緩和や一部施設の地区外への移転を含めた施設整備規模の縮小、定期借地権の活用など、様々な条件が整った場合、収支ゼロによる建て替えの可能性があることが確認された。

老朽化する公共施設の維持保全に当たっては、厳しい財政状況の中、いかに財政負担の軽減を図るかが大きな課題となっている。市庁舎・議場棟等の建て替えについては、実質的な財政負担が生じない事業手法を目指し、市庁舎・議場棟等の整備規模の調整、法規制の緩和と民間活力の活用、周辺公共施設との一体的な整備（集約化）、資産の活用形態などの考えが示されたが、いずれも解決すべき課題があることは本委員会において指摘のあったとおりであり、今後は先行事例などにも十分学びながら、具体化に向けさらなる検討を進められたい。

## ○ 終わりに

以上が、本委員会の活動経過の概要である。

三鷹駅前地区再開発事業、また市庁舎・議場棟等の建て替えのいずれもがこれまでとは大きく方向性が変更されることとなったが、そうであればこそより丁寧な説明の下、市民の十分な理解を得ながら進めていくことが何よりも求められることを指摘し、経過報告を終わる。