

[速報版]

- 委員長（池田有也さん） ただいまから、三鷹駅前再開発及び市庁舎等調査検討特別委員会を開きます。
- 委員長（池田有也さん） 休憩いたします。
- 委員長（池田有也さん） 委員会を再開いたします。
- 委員長（池田有也さん） まず、副委員長、野村委員から副委員長の辞任願が提出されております。三鷹駅前再開発及び市庁舎等調査検討特別副委員長の辞任について、本件を議題といたします。野村委員、御退席をお願いいたします。

（ 野村委員退席 ）

まず、その辞任願を事務局から朗読いたさせます。お願いいたします。

- 事務局（ さん） 2025年3月10日、委員長、池田有也様。副委員長、野村羊子。辞任願 今般、都合により、三鷹駅前再開発及び市庁舎等調査検討特別副委員長の職を辞任したいので、委員会条例第13条の規定により許可されるようお願いいたします。以上でございます。
- 委員長（池田有也さん） それでは、お諮りいたします。野村委員の副委員長の辞任を許可することに御異議ございませんでしょうか。
- 委員長（池田有也さん） 一旦休憩いたします。
- 委員長（池田有也さん） それでは、また改めて再開します。
- 委員長（池田有也さん） 本件につきまして、改めて御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

御異議なしと認めます。よって、野村委員の副委員長の辞任を許可することに決定いたしました。

それでは、休憩をとって本日の流れを確認したいと思います。

- 委員長（池田有也さん） 休憩いたします。
- 委員長（池田有也さん） 委員会を再開いたします。
- 委員長（池田有也さん） 本日の流れにつきましては、1、行政報告、2、議会閉会中継続審査の申出について、3、次回委員会の日程について、4、その他ということで進めてまいりたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

ありがとうございます。それでは、そのように確認いたします。

- 委員長（池田有也さん） 市側が入室するまで休憩いたします。
- 委員長（池田有也さん） 委員会を再開いたします。
- 委員長（池田有也さん） 三鷹市三鷹駅前地区まちづくり推進本部報告、本件を議題といたします。本件に係る市側の説明を求めます。

- 都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）
おはようございます。三鷹駅前地区まちづくり推進本部報告として、本日は1件、三鷹駅前地区のまちづくりに係る推進状況について御報告させていただきます。
では、担当課長のほうから説明をさせます。

[速報版]

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 御説明のほう、座ったままで失礼させていただきます。

報告事項、三鷹駅前地区のまちづくりに係る推進状況について御説明させていただきます。資料Ⅰを御覧ください。Ⅰ、三鷹駅南口中央通り東地区再開発協議会での活動についてです。当委員会におきましては、この間に三鷹駅南口中央通り東地区再開発協議会での活動として、配置計画案イメージや、断面イメージについての協議会での意見交換の状況等について御報告してきましたが、今回は協議会での活動として、段階整備の考え方について意見交換を行いましたので、御報告させていただきます。

(1)、勉強会（意見交換会）です。再開発協議会の勉強会が令和6年12月9日に開催されまして、14名の方の出席がありました。事務局であるURより、再開発事業における整備手法についての説明とともに、当地区に係る段階整備の考え方が示され、これについて意見交換を行いました。

別紙Ⅰ、段階整備の考え方を御覧ください。こちらが、勉強会でURより示された資料になります。令和5年2月に策定しました「子どもの森」基本プランにおいては、三鷹駅南口中央通り東地区の整備の進め方について、整備期間中のまちの機能の維持や、早期の防災性向上、工事車両の集中による地域交通への影響の抑制等の観点から、地区を複数の街区に分けて、段階的に整備を進める方法を検討することを記載しておりました。その一環として、UR賃貸住宅街区の先行整備を進めているところでございます。

今回、勉強会でURから示されました段階整備の考え方は、三鷹駅南口中央通り東地区のうち、先行整備するUR賃貸住宅街区を除いた再開発区域における段階整備についての考え方になります。再開発事業における整備の進め方としては、大きく2つ、一体同時整備と、段階整備の手法が考えられること、また、それぞれのメリット・デメリットについて説明がありました。

一体同時整備、つまり再開発事業の地区全体を同時に一体的に整備した場合、全体工事期間が短いというメリットがある一方で、当該範囲内にあります駐車場、駐輪場、商業施設といった、従前に地区が有していたまちの機能が一斉に停止するために、周辺地域に与える影響が比較的大きくなるというような御説明がありました。

一方で、複数の工区に分けて、時間差で段階的に整備を進めます段階整備については、メリットとして、地権者によっては従前資産から完成した再開発ビルへ直接移転ができる可能性があること。また、整備期間中も、従前のまちの機能が部分的に残るため、周辺地域へ与える影響も比較的小さいということが説明されました。また、デメリットとしましては、区域を複数の街区に分けて段階的に整備をするため、全体工事期間が長いという点が挙げられました。

段階整備での直接移転とは、必ずしも地権者の全員の方がこれに該当するものではありませんが、整備の順番によって、地権者の方が現在の住宅にお住まいになりながら、あるいは、お店での御商売を継続しながら再開発ビルの完成を待ち、完成後、直接、新しい再開発ビルの住宅や商業施設に移転できる。つまり、1回の引っ越しで移転できる可能性があるというものです。

逆に、先ほどの一体同時整備の場合ですと、地権者の方は皆さん、一旦、地区外に移転していただき、再開発ビルの完成後、再度新しい再開発ビルに移転することとなり、2回の引っ越しが必要となります。

資料Ⅰにお戻りください。中ほどに、別紙Ⅰの説明を踏まえ、協議会のメンバーから出ました主な意

[速報版]

見を挙げております。これに対するURからの回答が、矢印以降に記載してあります。

段階整備について、整備期間はどの程度か示してほしいという御質問に対して、建物の整備や解体に係る調査・設計が行われないと、明示できないというお話がありました。

先行整備住宅、今年度整備に着手することを予定しています、新しいUR賃貸住宅への移転者はもう決まっているのかということについての問合せに、今後、現居住者に移転に係る条件等を御提示して御判断いただくので、まだ現段階では決まっていないという回答がありました。

それから、工事期間中、工事車両はどこを通ることになるのかというお問合せに対して、商店街の連続性の確保や、周辺地域への影響等に配慮して、今後検討していくことになるという回答がありました。

また、さくら通り駐車場・駐輪場は図面のA工区、別紙1の下の図面にありますA工区の整備着手まで使えるのかというお問合せに対しては、その方向で検討しているけれども、一部工事ヤードや、工事車両の動線として使用することも検討しているといったことが御説明されました。

(2)、今後の取組についてです。令和8年度の都市計画決定を目指しまして、事業計画の具体化に向けて、地権者や関係機関等との協議を進めていくということにつきましては、これまでお示ししてきたとおりですが、今回の勉強会の中で、令和7年度の早期に施設計画案の作成を目指すというような御説明があったところです。

引き続き、市におきましても、URと連携し、なるべく早い段階で具体的な施設計画案をお示してできるよう、努めてまいりたいと考えておるところです。

次に、資料1の2、令和7年度の主な取組についてです。令和7年度の施政方針にも記載しておりますが、令和7年度の主な取組としましては、大きく2つあります。1つは、(1)、三鷹駅前地区再開発の推進です。駅前地区17ヘクタールでのまちづくりに係る市民との協働によるまちづくり活動案の検討や、再開発事業の都市計画決定に向けた都市計画図書の作成などの準備作業、それから、駅前再開発事業に対する機運醸成に向けまして、まちづくりのイベントの開催等を取り組むことを予定しております。

もう一つ、(2)、さくら通り駐車場・駐輪場の一部返還に伴う更地化工事の実施で、再開発の地区内で令和7年度から着工を予定しております、UR賃貸住宅の先行整備に向けた用地の更地化の工事を予定しております。UR賃貸住宅街区の先行整備に伴い、今回、さくら通り駐車場・駐輪場の台数が減少したところですが、今後、さらに当地区の再開発の整備が進行しますと、地区の周辺に駐車場や駐輪場の代替、あるいは地区内の事業者の仮移転先等が必要になることから、まちづくり用地の確保に向けた検討も並行して進めていくことが必要であるというふうに認識しておるところです。

資料の説明は以上となります。

○委員長（池田有也さん） 市側の説明は終わりました。

これより質疑に入ります。

○委員（太田みつこさん） おはようございます。よろしくお願ひいたします。まず、資料1のほうから行きたいと思います。こちら、再開発協議会で報告があったということなんですが、今回の内容について、再開発協議会のほうでは、この段階整備について一定の理解が得られたということでしょうか、お伺ひいたします。

[速報版]

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん）　今回、2つの考え方の整備の進め方ということで御説明しまして、市としては、基本プランの中で段階整備で進めていきたいという考え方をお示しして、それによるまちの機能の継続であるとか、工事車両による影響の抑制など、そういった観点から、段階整備というものは時間がかかるというところが少し課題であるというか、そこは気になるところだけれども、一定の段階整備の考え方というものも理解いただいたというふうに認識しております。

○委員（太田みつこさん）　分かりました。これ、全体工事期間が長いというところなんですけど、こちらの資料にも、建物の整備や解体に係る調査や設計等を行わないと明確には示せないということなんですけど、大まかにというところも、10年とか、15年とかというところでも、まだその辺も示すことは難しいということでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん）　その辺は、建物の計画が明確になってこない、工期とか工事の進め方なども検討が今後になりますので、今現段階ではお示しが難しいということで、お話がありました。ただ、複数の街区になりますので、数年単位で事業そのものの期間が長くなるということは想定されるというふうなお話がありました。

○委員（太田みつこさん）　分かりました。また、このスケジュール感について、もう一度伺いたいですけれども、次に行きます。

先行整備への移転者が決まっているのかという主な意見の中で、この賃料等の条件を提示し、UR賃貸住宅の現住居の方に御判断いただくことになるという回答だったかと思うんですが、この賃料等の条件を提示するというのは、いつぐらいというのはいま決まっていますでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん）　前回、UR賃貸住宅にお住まいの方に、URのほうから今後の進め方ということで説明会が開催された際には、令和7年度以降に新しい住宅に入る場合の移転の条件等の御説明をする説明会を開催するというふうに伺っております。

○委員（太田みつこさん）　ということは、今年度、令和7年度から説明を始めていくという理解でよろしいでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん）　そうです。どの時期かというのはまだはっきりしていないですけれども、令和7年度以降ということでしたので、年度内なのか、次年度に行くのかは不明確ですけれども、説明会が開催されるというふうに聞いております。

○委員（太田みつこさん）　分かりました。よろしくお願ひします。また、この説明会を行った以降になるかもしれないんですが、この地権者さんの移転に関しての最終決断というところも、建物をこれから建てていくということで大きく関わっていくかとは思いますが、大体移転するか、しないかということに関して最終決断というの、いつぐらいとかというのは分からないですか、お伺ひします。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん）　その内容も、前回UR都市機構さんのほうから居住者の方への御説明の中であったんですけれども、条件を提示して、2年間ぐらい考えていただく期間があるというふうに聞いております。

○委員（太田みつこさん）　分かりました。住んでいる方は御不安を抱えているかと思ひますので、その辺も明確に、URのほうから2年間ということでお話があったようなんですが、また改めて丁寧に

[速報版]

対応していただければと思います。

また、この配置計画案、前回の委員会のほうでも質問させていただいたんですけど、配置計画案、施設計画案という、公共施設の部分というのは令和7年度中に確定していくということによろしいでしょうか、お伺いします。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 今、再開発協議会の中では、UR都市機構さんのほうからも、令和7年度の早い段階には施設計画案を取りまとめていきたいという話が皆さんにあったところです。

○委員（太田みつこさん） 分かりました。よろしく願いいたします。ただ、前回も大分お話しさせていただいたんですけども、この公共施設がどうなるかというところは、しっかりとまた考えていかなければいけないことかなと思いますので、委員会ももちろんそうなんですけど、市民の方の意見でしたり、現地の状況などをしっかりと見据えていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

スケジュールに関して改めてお伺いしたいんですけども、駅前地区まちづくり基本構想の資料の26ページなんですけど、整備基本方針の一覧ということで、スケジュールが出ているかと思うんです。この段階的整備の整備期間というところで、今回、このような説明があったんですけども、大枠の前期・後期という、このイメージというところは変わらないということによろしいでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 段階整備の進め方、今後の検討になりますので、この中にかっちり収まるかというところは今後の検討によるんですけども、市としては、おおむねこの考え方みたいところは踏まえながら進めていきたいというふうに考えております。

○委員（太田みつこさん） ありがとうございます。こちらの資料、前期が令和5年から令和17年、2023年から2035年度という、これを前期として12年間、後期が令和18年、2036年からということで記載があるんですけども、今後、変更等はあるかとは思いますが、今のところはスケジュールに沿って、おおむね進んでいるのでしょうか、お伺いします。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） そうですね、この考え方に沿って、おおむね現段階では、まだ進んでいるのかなと認識しております。

○委員（太田みつこさん） ありがとうございます。段階的整備というのは、前々からこういった形で計画していくというような話はあったので、改めて今回、地権者さんを含めた再開発協議会で御報告を示していただいたのかなと思うんですけど、いよいよ3月から整備が少しずつ、このさくら通り駐輪場・駐車場は始まりまして、市民の方も駅前が動き出していくという期待感や、また、一方で、どうなっていくんだろうという不安や心配も出てくると思います。改めて、これから三鷹駅前地区の再開発についてどのように進めていきたいか、また、来年度に向けて決意や意気込みがあれば、お聞かせいただければと思います。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

ずっとこの何年間かは、都市計画決定をいつまでにというような目標を定めて進めてきたわけですけども、思いのほかとか、思っていたように進まず、足踏みの状態が長く続いているという認識を持っているところであります。ただ、やはりこのように都市計画決定を令和8年度までというふうに明確に目標を定め、今あったような全体のまちづくり基本構想の中でのスケジュールの中でも、この駅

[速報版]

前の中央通りの東区の再開発をきっかけに、駅前全体のにぎわいを広げていこうというような考え方で進めておりますので、皆さんのほうに情報を出して、その機運をより高めると同時に、先ほど来、公益施設のあるべき姿というものも市民の皆様にも聞く、そういう機会も設けて、全体として、この再開発を円滑に進められるよう、より力を入れていきたいというふうに思っております。

やはり、その意味でも、三鷹の駅のこの推進本部の位置づけというのをより一層活性化させて、皆さんと一緒に進めていきたいというふうに考えております。

○委員（太田みつこさん） ありがとうございます。今年度1年間も、本当にまちづくり推進本部を中心に地域のイベントに参加していただいたり、地域のいろいろな活動に参加していただいたりということで、本当に商店会含めて地域の皆様に、まちづくり推進本部の方たちの動きというのも大分見えてきているのではないかなと感じております。

来年度以降も、引き続きまちづくり推進本部を中心に、こちら、どんどん進めていただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

○委員（紫野あすかさん） よろしくお願いします。今回、この協議会において、URからこの2つの整備方法の手法が示されたということなんですけれども、先ほどのお話では、市としては段階整備のほうでいきたいという方針があるというふうにおっしゃっていましたが、UR側はこちらで進めたいというような方針があるのでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） UR都市機構さんとの協議の中では、段階的な整備のほうが周辺の影響であるとかが小さいということで、そちらのほうが地域に影響が少ない進め方ではないかということなんですけれども、まだ、これから施設計画案でどんなふうに施工を進めるのかなど、いろいろ検討がありますので、そういった詳細の検討を進めない、最終的にどういったやり方が一番いいのかといったところは、まだ今後の検討が必要かなというところです。

○委員（紫野あすかさん） では、一応段階整備で行う方針だけれども、2つの手法があるよということを示されたということなんです。分かりました。これは、先ほど先行整備のところは除くということをおっしゃっていましたが、現在住んでおられるURの住居の方、先行整備のところ、今後住まわれるであろう方たちにも、この段階整備の考え方についての説明は行われているのでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 居住者の方たちに関しては、具体的に再開発の地権者さんたちに御説明したような内容のお話は行っていないかと思うんですけれども、「子どもの森」基本プランの中で、そういったまちを段階的につくっていききたいという考えでいるということはお示ししていますので、そういった御認識はあるのではないかと考えております。

○委員（紫野あすかさん） 主な意見の中にも、先行整備住宅への移転者のことを触れていらっしゃる方もいますけれども、現在、住んでおられる方にとっては、すごく建物は古くなっているし、安全性や、地震がいつ起きるか分からない、耐震的にも不安な状況で、常に早く新しいところに住みたいという声もお伺いをしています。

生きているうちには無理なんじゃないかなとおっしゃっていた方もいるので、先ほど2年間というふ

[速報版]

うにおっしゃってございましたけれども、やはり、今居住されている方に対しても、どのように先行整備が行われ、どのように全体の段階整備が行われていくのかということをしかりと説明して、御意見も伺っていただきたいなど要望します。

この2つの整備の手法、これを最終的にどちらにするかというのは、いつ頃、誰が、どのようにして決定するのでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） URさんのほうで施設計画案を取りまとめいただき、どこかの段階で全体計画をお示しすることになるかと思うんですけども、一旦施設計画案を取りまとめ、その後、皆様に事業の全体像みたいなものを御説明するタイミングが、都市計画手続に入る前の段階で来るかと思っておりますので、その段階で、進め方なども一定程度示されるのではないかと考えております。

○委員（紫野あすかさん） 現実的に考えれば、段階整備で進められていくのだと思います。デメリットとして、工事期間が長いというふうにもありますけれども、一体同時整備なら、工事期間がどれくらいで、幾らかの費用がかかる、また、段階整備ならどれくらいの工事期間がかかって、どれくらい費用がかかるという見積りも当然されていると思うんですけども、この費用面については、いつ頃示していただける見通しなんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 施設計画案を一旦取りまとめ、そこから事業費などの検証が入っていきますので、先ほども言いましたとおり、都市計画決定の手続に入る前の段階では、一定程度どのような状況かということは事業費についても、御説明する場面があるかと思っております。

○委員（紫野あすかさん） この駅前再開発に関しては、本当に一体何年かかるのか、また幾らかかるのかということがさっぱり分かりません。どのように進められているのかも、なかなか市民にとっては分からなくて、本当にどうなっているんだという意見をたくさん伺っています。今回の整備の考え方もそうですけれども、もっともっと市民に対して説明もしていただきたいし、どのように進めていくのか、また、どのようなまちづくりを求めているのかということも、もっと市民の声を聞いていただきたいと思っております。

今回もURからの説明ということなので、どうしてもUR主導で進んでいる事業なのだというふうに思っています。細かく、もっと市民や、地域や、住民の声を生かしていただきたいと思っております。

終わります。

○委員（大倉あき子さん） よろしくお願いたします。昨年、地区内の配置計画案が示されましたけれども、それ以降、おおむね変更はないという理解でよろしいでしょうか。

また、立体的な施設構成イメージが示されるというふうに予算委員会でお伺いしたところですけども、そのイメージはいつ頃示される予定か、お分かりになっている範囲でお伺いしたいと思っております。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 施設計画案のお示しする時期については、令和7年度の早い段階というふうにお話があったので、上期中ぐらいには何らかの施設計画案を取りまとめることで、今鋭意作業しておるところかと思っております。

施設計画案の考え方そのものは、基本的には居住者の方に一旦お示しした内容をベースに、もう少し

[速報版]

具体的な内容を、今整理作業中というふうに聞いております。

○委員（大倉あき子さん） 分かりました。ということは、全戸お示しされた地区の配置計画を見せていただいたと思うんですけども、今現時点で、配置計画から変更はないという理解でよろしいでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 前回、お示し、ここでも御報告させていただきました配置計画案の考え方に変更はないというふうに認識しております。

○委員（大倉あき子さん） 分かりました。それと、12月9日の協議会で、整備手法として段階整備の考えが示されたということなんですけれども、まず先行してURの賃貸住宅がさくら通りの駐車場に建つということで、それ以降の段階的にどうしていくかということについて、何か示されたことがあるのかお伺いをします。

また、当初、令和10年頃の完成予定というふうに何か伺っていたかなと思うんですけども、現時点で、その完成時期の予定も変更がないのかお伺いしたいと思います。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 先行整備するUR賃貸住宅の完了時期が令和10年度頃という予定に変更はないというふうに聞いております。

段階整備の順番等については、まだ今後の検討ということで聞いております。

○委員（大倉あき子さん） 分かりました。それと、先行整備住宅への移転者、まだ決まっていないということなんですけれども、たしか以前に、お住まいの方にどこか別のところに引っ越されるのか、別のURに引っ越されるのか、それとも、そのまま新しいところに移転されるのか、そういった意向調査もされていたかなと思うんですけども、そのとき、新しいところに引っ越したいと、その時点で希望された方というのはいなかったのか、どうなのかということ、お分かりになるようでしたら教えてくださいたいと思います。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） その皆さんがどのような御意向かということの中身までは、我々、お聞きできていないんですけども、新しいUR賃貸住宅のほうに移転をすることを希望している方が多いような話は、URのほうから聞いております。

○委員（大倉あき子さん） 分かりました。これから具体的な条件とかも示されるということで、それによっても、家賃等、ずっと払い続けられるのかとか、いろんな問題も出てくるかなと思うんですけども、そこも丁寧に寄り添って聞いていただけるよう、お願いしていただけたらと思います。

それと、今後、施設計画案の策定に当たって、他市の参考事例とか成功事例、そういったところで参考にしているところというのはあるのか、お伺いをしたいと思います。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

公益施設の検討に当たっては、ホールを基軸に、その他の子ども関係、また、多世代の市民の人たちがそこで市民活動できたりするというような、そういった大枠のくくりの中で考えているわけなんですけれども、例えば実際、私たちも行きましたけれども、足立区にある竹の塚にミントポというカフェ、また、そこで市民の活動がきるような、そういう事例がありまして、それを視察にURと共に行ってきたところもあります。

それ以外にも、様々ホールのいろんな形というものも、今新しい形で席がばあっと、平らにしまわれ

[速報版]

るような、そういうような事例も見に行ったり、事例として調査をしたりというようなことも行っておりますので、なるべくそういうような先行事例も参考にしながら、検討を進めていきたいと考えております。

○委員（大倉あき子さん） ありがとうございます。今本当に再開発が各地でありまして、いろいろ参考になるところもあれば、時には失敗事例とかもあるかと思うんですけれども、そういったところを参考にさせていただいて、また今後、よりよい計画になっていくといいなと思っております。

それと、最後なんですけれども、何よりも地権者との合意形成、ここが本当に大変な御苦勞されているところかなと思うんですけれども、再開発の区域、マンションの人たちも地権者になって、人数が増えているかと思えます。この合意形成については、当該年度、何とかなるという見通しがあるのか、また、課題があれば教えていただきたいと思えます。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

今年度、令和6年度、昨年、今まで地区外に位置づけられていたマンションの人たちも、一緒に再開発をするということで、地区に入れて、協議会の中でもそれが確認されたところがございます。その住民の方たちにも、適宜こういった再開発協議会での事項についてはお知らせをして、関心のある方は、ぜひ協議会のほうにも参加をしてくださいというようなアナウンス、周知もしているところであります。

何人かは協議会のほうにも参加されておりますけれども、マンションの総会とかがあるときには、進捗状況については、私たち、URと共に説明に行ったりということも考えたいと思っておりますし、適宜そういう動きがあるときは、住人の方々にも周知を図って、再開発に対する、どんなことになっているのかということも、お知らせしながら進めていきたいというふうに考えております。

○委員（大倉あき子さん） 人数が多くなった分、本当に大変御苦勞があるかと思えます。マンションの住民の方も、いろいろお知らせが入っていても、何か分からないでそのまま破棄しちゃったと、そんなお話もあるので、マンションの総会とか、本当に皆さんに行き渡るよう、御苦勞あるかと思うんですけれども、今後も前に進むようよろしくお願いします。

以上です。

○委員（赤松大一さん） ありがとうございます。よろしく願いいたします。今回、説明があった整備の考え方について、段階整備のお示しがあったということでございます。

例えば、メリットの中で、地権者によっては、従前資産から完成した再開発ビルへ直接移転できる可能性があるということで、先ほど御説明いただいたんですが、これ、例えばA工区、このA、B、Cの順番、今後も、これからなるかと思うんですが、例えばA工区が終わった時点で移転をしていただいた後、それと並行しながらB工区の工事もやっていくということの認識でよろしいでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長次長（菅原恒一さん） このA、B、Cは仮に振っている番号なので、このとおり順番でということではないんですけれども、1つの工区をつくって完成した後、そこに移転を希望されている方には移転していただくという形で進めていくので、このA、B、Cが同時に工事をするわけではなく、最初に進めている工区をつくっている間、ほかの工区は、つくっている工区が完成するのを待っているというような形で進めていくことになるかと思えます。

○委員（赤松大一さん） そうしますと、工区ごとにスタートして、完結して、完結したら、今度、

[速報版]

次の工区に移るという認識でよろしいですか。

あと、このA、B、Cは暫定ですが、ただ3分割でいくというのは変わらない。A、B、Cの番号振りとかは暫定だと思うんですが、工区の分け方というのは、このA、B、Cという形の分け方で進める計画でしょうか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

当日、この再開発協議会でこの説明をしたときも、今まさに赤松委員がおっしゃったように、A、B、Cと、これ順番なんですかというふうに思われた地権者の方もいらっしゃいました。そういうことではないんです。あくまでも、この工区分けも、現時点で大きく分けたものなので、仮の暫定的なものです。

といって、全く違うわけではないと思うんですけども、こういったことを基軸に変わっていくと思うんですが、A工区の中でも、場合によっては、これはしろがね通りが今挟んでおりますけれども、それと分けてやるというようなことも考えられるかもしれませんし、BとCも、これをどちらを先にやるかというのもまだ決まっているわけではありませんが、でも、一応今おっしゃったように、つくっている間、まだ生活をしていて、できたら、そっちに移転すると。

1回移転、引っ越しをなるべく負担を少なくするというような視点というのを、大きく住民の方からも言われておるので、その辺の視点をどのようにやるかというのは、これから具体的にこの工区分けとか順番、そういったものは検討していくものになると思います。

○委員（赤松大一さん） 分かりました。ありがとうございます。今の御答弁で安心いたしました。

進みます。今回、御参加いただいた方から、関係車両の動線等、工事期間中、工事車両はどこを通るようになるのかというお声があったんです。今後の計画の中で決定されていくかと思いますが、商店街の連続性の確保と、周辺地域への影響に配慮しながら検討していくということでございます。

やはり、かなり大きい、大規模な工事でございますので、市内においても、例えばマンションの工事等があった場合に、どうしても大型の車両が近隣で待機というか、待ちで、朝早くから待っていてとかいうところ、例えば東八にしてもそうですし、六中の裏のあそこのユニクロのところとか、本当に大型車両がずっと止まっていると。時間が来たら、うわっと工事現場に入り込むという傾向が見られるところでございます。

今回、この当該の計画地ですと、そういう待機する場所すらないようなところが見受けられますので、そういうことに関して、ここはかなり配慮していかなければいけないかと思うんです。この計画を、例えば工事車両の動線等を計画する場合、これ市はしっかり入って、関わっていただきたいと思うんですが、今後どういう形でなるか、現時点で決まっていることがあれば、お聞かせください。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長次長（菅原恒一さん） 市としましても、工事車両が相当台数来る可能性があるんで、そこは非常に気になっておるところです。ですので、URとも、そこについてはよく注視しながら、市としてもなるべく周辺に負担や御迷惑をおかけしないような形で検討してもらえように要請していきたいと思っております。

○委員（赤松大一さん） 分かりました。ありがとうございます。よろしく願いたします。

あと、2の令和7年度の主な取組の中の(1)の再開発の推進で、概要の中で、先日ありましたけれど

[速報版]

も、例えば特にこのまちづくりイベントの開催ということで、機運醸成、これ非常に大事な取組だと、私も認識しているところでございます。開催日が令和7年度5月予定ということでございます。これ、ターゲットといたしますか、機運醸成は、この駅前の皆様のための機運醸成なのか、市全体の中で、地域によって本当に駅前なんて、我関せずなんていう地域もでございます。これは、ある意味で今後の三鷹の浮沈を担うような大事なまちづくりでございますので、市全体で機運醸成をするためのイベントが必要かと思うんですけれども、その辺、どちらに重きを置くのかというか、要はターゲットはどの辺に置いての今回の機運醸成なのか、お聞かせください。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

まさにそこが、このイベントをやる上では、とても大事なことだというふうに認識しております。

「百年の森」構想、これを冊子を作って、皆さんに広報などを通じて周知をしたわけですが、市民の方々に浸透されるには、まだまだもっとやらなければいけないことがあるというふうに感じています。

まさに駅前から始まるのだけれども、それがだんだん市全体に、緑、にぎわい、これを広げていくというのが、この構想の大きなコンセプトの一つでありますので、これを駅前だけのものではなくて、皆さん、この市域全体に、これから、この再開発をきっかけに動いていくんですよということを、このイベントを通じてもお知らせできるよう。

また、基本的に今、駅前のいろいろな活動されている方と一緒に準備をしていこうということで、今、相談をしているところでありますけれども、なるべく駅前だけじゃない、上連雀、下連雀だけではない地区の人たちにもPRできるような、そういうイベントにしたいということで、今計画というか、準備をしているところでございます。

○委員（赤松大一さん） 今、部長がおっしゃったとおり、この広がりが非常に大事かと思えます。例えば、きっと広報とかで周知いただくかと思うんですが、その前の仕込みが大事だと思っております。ぽおんと、広報でやりますよというアナウンスじゃなくて、前段階から、今御説明いただいたとおり、いろんな方に参加いただいて、おらがまちづくりだというところを、どれだけの方が認識していただけるかということが大事だと思えますので、イベント自体の企画も大変に重要ですが、その前段階での準備もしっかりと、いろんな方に御参加いただいて、まさに駅前の機運醸成、高めていただけるようなイベントをしていただければと思います。

その辺、どういう形で、今後、うわっと広いところ、それこそ中原の人たちも駅前なんだというところのイベントをどういうふうに取り組みまれていくか、もしお考えがあれば、お聞かせいただきたい。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

この中心となるイベントの準備の経費というものが、まさに令和7年度の予算をお認めいただいてから、いろいろ動き出すこととなりますけれども、その仕込みという意味での準備というのは、現時点でも行っております。なるべく、例えばそこに店舗をしていただく方とか、店舗をする、緑を基軸にと今考えているので、例えば緑を植木をやっている方々とか、そういうのも駅前だけじゃなくて、結構地域の北野地区の方や、そういったところにも多くいらっしゃいますので、そういった方々にも声がけをして、JAとの連携なんかも考えながら、イベントの準備を、年度早々かなり大変ですけれども、一方

[速報版]

で配置計画案もなるべく早く皆さんにお示しできるように、その辺、並行して進めていかなければいけません、そのような形で進めていきたいと思っております。

○委員（赤松大一さん） 分かりました。よろしくお願いいたします。終わります。

○委員（大城美幸さん） 最初に確認したいんですが、別紙ⅠはURが説明した資料なので、先行整備のところも全部黄色になっていますが、駅前再開発のとは別個の先行整備ということで、駅前再開発は先行整備を除いたところになるということで、最初に確認をしたいと思います。よろしいですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） この先行整備も含めて、駅前のこの1.5ヘクタール全体のまちづくりという、一体的なまちづくりをするんだという認識ではいるところですが、この先行整備は、いわゆる市街地再開発事業というところからは外して、今回、先行的に整備をさせていただこうというふうに考えているところになります。

それ以外のところを先行整備する部分を、今年の令和7年度10月ぐらいから工事をはじめ、それ以外の部分は市街地再開発事業として進めたいというふうに考えているところです。

○委員（大城美幸さん） 駅前再開発事業とは違うという、今の言葉を捉えて言うと、区域は1.5ヘクタールに入るけども、先行整備のところは駅前再開発事業とは別ですよ、正確に言えばそういうことでよろしいでしょうか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

これから、都市計画決定に向けての場合は、その辺の地区がどこなのかということを確認に示していかなければいけないので、とてもそこは大事なところだと思っております。まず、この先行整備のところは、今菅原次長が御答弁させていただいたように、第一種市街地再開発事業という、都市計画法上の再開発の手法としての事業は何ですかと言われたときには、先行整備のところは除かれます。

今までは、これも入れて約1.5ヘクタールの再開発事業ということで一体的だったんですけども、もし事業の手続的なところの視点から言えば、この先行整備のところは除かれます。でも、「子どもの森」に基づいた駅前の再開発という、事業というよりも再開発をこの後進めていこうという中では、その考えも、この先行整備する手法としては第一種市街地再開発事業じゃないだけけれども、その考えに基づいて、一緒に整備をしてくださいということもお願いをして、UR賃貸のほうもそれに賛同いただいて進んでいるところでございます。

○委員（大城美幸さん） なぜ、しつこく聞いているかという、再開発まちづくり条例が三鷹市にありますよね。じゃあ、先行整備するURの住宅は、住宅だけでなく、まちづくり条例の第6条に、公園・緑地を開発事業者が自己負担で整備しなければならないとあると思うんです。それが、その先行整備のこの枠の中にきちんと入っているんですよねということ。もし別だったら、そこを確認したいと思ったんです。

考え方は再開発で一緒だから、この全工区と先行整備、黄色いところ一体で緑の部分を考えていますよって答弁するんでしょうかね。どっちなのでしょう。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） この先行整備の部分につきましても、この敷地単体で、まちづくり条例上必要なものは備えていただくという形で整備しております。沿道に緑地であるとか、歩行者空間を確保するであるとか、そういったことをさせていただくんですけど

[速報版]

も、それがこの1.5ヘクタール全体として、きちんとつながっているといいますか、1つの考え方に基
づいてなされているというふうにしていくということ意識して進めているところです。

○委員（大城美幸さん） 分かりました。じゃあ、まちづくり条例に基づいて、先行整備も、全工区
の駅前再開発も行われるということで、確認をしたいと思います。

もう一点なんですが、市のほうとしては、この段階整備を方針で考えているが、これからの施設計画
等で最終結論を出すというお話でした。ここに、メリット・デメリット、それぞれ書いてありますが、
肝腎の財源の面からのメリット・デメリットがないんですが、市として、一体同時整備と、段階整備で
は、ここが違うというメリット・デメリットをどのように考えるか、お伺いします。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 市としては、段階整備のほうが周
辺のまちへの整備期間中の影響が小さいだろうということ。それから、まちの機能が一部でも継続しな
がら、まちづくりを進めたいと。いきなり全体が鋼板塀で囲われて、その間は何もない状態というのは、
やはり地域への影響が大きいだろうというふうに考えておるところでございます。そういった観点から、
やはり段階的な整備が優位だろうというふうに考えております。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

この一体同時整備と段階整備で、どれだけ事業費に影響があるのかというところの視点だと思いま
す。単純に言えば、やはり一体同時整備のほうが期間が短いわけですし、その間の管理のこととか、用
地管理にかかる経費などが増えるとかいうものもありますし、その間の金利のことも考えれば、長くな
れば、事業費がそれだけ大きくなるということはあると思います。ただ、緻密にそこまで調べているわ
けじゃありませんけども、概略的にはそのように認識はしています。

でも、それ以上に、まちの機能を止めてはいけない。中央通りを真ん中にして、東と西の商店の中の
皆さん方がちゃんとその生活ができるように、お商売もできるようにということを考えたときには、段
階整備のほうがよいだろうという選択をして、今進めているところでございます。

○委員（大城美幸さん） 分かりました、立体的な施設計画は、令和7年度の早い時期にということ
で、都市計画決定の前じゃないと、財政的なものも示されないということで、都市計画決定は令和8年
度なので、令和8年度には財政的なものが出されるというふうに理解をしますが、令和7年度の早い時
期に施設配置が決まったら、令和7年度中に財政的な、大まかな規模というか、総額幾らとかの大枠は
示されると考えていいんでしょうか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

事業費をいつのタイミングで、どういう形でお示しするかというのは、慎重に考えたいと思ってお
ります。数字が独り歩きしてしまうということは、慎重に我々も捉えているところでもあります。ただ、
そのことも、一方でやっていないと、施設計画ができました、でも、こんな事業費では、三鷹市のこれ
からの財政運営が全然できなくなるというような計画であれば、それは進められないわけですので、そ
れは一緒に考えて検討はしておりますけれども、やはり、施設計画がまとまった後は、具体的に、今度
はまた地権者の方々に、あなたの資産はこうなりますよというような、そういうモデル権利変換とい
うような手続に入っていきますので、そういうものもやり取りしながら、都市計画決定の手続に入る直前、
そのときに一定の金額というのが示されない、そういう手続に入っていくというふう聞いてお

[速報版]

りますので、都決の直前。

ただ、それがいつなのかというのは、令和7年度中なのか、令和8年度に入ってからというのは、今明言は避けさせていただきたいと思います。

○委員（大城美幸さん） 新聞等でも、中野の再開発とか、結構ストップしている状況とかがあり、昨今の物価高騰とかを考えると、このまま順調に行くのかとか、そのまま進んでいいのかとか、様々思いがあるわけです。市民が今、一番関心があるのは、そこに入る公共施設がどうなるのか。三鷹駅前にふさわしい公共施設は何だというふうに市が考えているのか、そして、総費用がどうなって、三鷹の財政にどう影響が出るのか、この2点が一番関心があることなんですよね。

でも、この2点がいつも質問しても、まだですとなっているわけです。熟慮しているというふうには思っていますが、その辺は情報はきちんと議会、そして市民に提供していただくよう申し述べ、質問を終わります。

○委員（岩見大三さん） よろしくお願ひします。先般、会派の代表質疑で、公共施設の在り方として、図書館機能云々という質問をさせていただきました。そのときに、久野副市長から、図書館ということではないんだけど、本を読めるようなカフェスペースというような答弁があったんですけど、一つ、公共施設の在り方の一部分として、そういうようなイメージとしては、大勢の市民が訪れたときに、座って本を読める、本が置いてある、あるいは、そういうようなカフェスペース的なイメージということで理解というか、そういうイメージをお持ちかということで、改めて確認させていただきたいと思ひます。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 今お話しいただきましたとおり、今回、本に親しめるようなスペースを造りたい。子どもたち、大人の方たちも、ここに来て、時間を過ごしながら、本などを手に取って読むようなことができるような空間がつかれるといいなというふうに思っております。

図書館、駅前のコミュニティ・センターにもあるということと、図書館ですと、なかなか貸出しみたいなものが、建物としては、かなり、実は日頃、一般の人は立ち入らない、後ろのほうに蔵書のスペースであるとか、そういうものがあるということで、結構施設として大きなものになっていくということで、そういう貸出しみたいなことはするのではなくて、備えてある本を見ていただくとか、そういった形で、そこで時間を過ごしていただくというようなイメージで、今考えているところです。

○委員（岩見大三さん） ありがとうございます。分かりました。回遊性というか、人が何度も来て楽しめるスペースの一部として、そういったものは必要だなというような趣旨でも質問させていただいたので、一つ、そういったイメージを持つことができました。ありがとうございます。

それと、駐車場の件なんですけど、駐車場に関しては、さくら通りの駐車場は、一旦はもちろん減るんですけど、その後は地下駐車場云々ということで、市民の方からも聞かれるんですけど、要するにあの部分の駐車場の在り方というのは、来客性を今後高めていくという意味におきましては、結果的には増加をしていくということになると思ひますけど。

その辺、もし仮に市民の方から、駐車場というのはどういう状況になるのかと聞かれたときには、すみません、どのような形でお答えすればよろしいかというところで、ちょっと教えていただければ。

[速報版]

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

駐車場・駐輪場がだんだん段階的な整備、また再開発が進むに従って数が少なくなっているというのは、市も非常に課題として捉えております。だからこそというか、今回、報告資料の一番最後のところにも、令和7年度の主な取組ということで、施政方針のほうにも掲載させていただいておりますが、こういった駐輪場・駐輪場の一部返還に伴う更地化工事の実施ということの中で、駅前にまちづくり用地を確保するという視点で検討を進めなきゃいけないという認識で進めております。

なので、そういう用地があれば、駐輪場や駐車場の代替として使うことも考えていかなければいけないですし、最終的には、再開発の区域の、これまでもお示したように、現時点では地下に駐車場・駐輪場を一定台数確保するという計画で進めているわけでありましてけれども、そこに至るまではまだ時間がかかりますので、その間のつなぎというか、その間どういうふうになるんだということも、適宜お示しできるように。

そのための段階整備という考え方でもあるわけですので、その辺を、ただ段階整備の手法だけではなくて、この後どのように駐車場・駐輪場や、お住まいの方の代替の場所というのが確保されるのかということ、セットで示していかなければいけないと思っていますので、今明確に市民の方にこういうふうにお答えくださいというようなものはありませんけど、考え方としてはそのような課題認識で進めていきたいと思っています。

○委員（岩見大三さん） 分かりました。現時点でなかなか明言できないんでしょうけども、最終的には増えるというふうなイメージではないかと思えます。

それと、一応、念のための確認なんですけど、しろがね通りの件は、地域の皆さん方に現時点での在り方については御理解いただいているという理解でよろしいですか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

しろがね通り沿いにお住まいの方全員に、つぶさに説明をしているわけではありませんけれども、以前、そういったしろがね通りを守る会というような、そこで中心になっていたメンバーには、適宜、このような状況で今進んでいるということはお知らせをしております。

先日、そういうお知らせが遅くなったもので、どうなっているんだというようなことでのやり取りはありましたけれども、今後も、動きがある中で、きちっとそういうこともお伝えしながら、御理解いただきながら進めていくという視点を持っていきたいと思っています。

○委員（岩見大三さん） 当時、関わりを持った議員の1人といましては、御理解いただいていると思いますし、引き続きそういうような姿勢で取り組んでいただきますようお願いしまして、終わらせていただきます。

○委員長（池田有也さん） 現在、質疑の途中でございますが、休憩をとりたいと思います。

○委員長（池田有也さん） 質疑を再開いたします。

○委員（中泉きよしさん） では、よろしくお願いたします。まず、推進状況についてですが、これ勉強会、12月9日に開催してありますが、たしか前回の特別委員会は12月16日だったと思うんですけど、これ、何で前回の特別委員会で報告されなかったんですって。その理由は説明されていなかった。すみません、この程度の資料なら20分ぐらいで作れるので、9日にやって、16日に間に合わな

[速報版]

かったということでは、私が事前に説明を受けているなら、それで得心するはずはないなと思って伺う次第です。よろしくお願いします。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

当日の本委員会が始まる前に、正副委員長に説明をする日程というのがあります。その日程がたしか、この12月9日の次の日だったんです。これは、市の手続の問題でありますけども、正副委員長に説明する前に市側のほうで決裁をとり、それで、本委員会では、こういうような報告をしますということとを正副委員長に御相談をした上で進めていきますので、9日に行われた開催時期と、委員会の開催との関係は、確かに9日から当委員会、本番の委員会までには何日かありましたけれども、そういう手続的などところで、準備等がございましたので、今回の報告になっているというような経緯でございます。

○委員（中泉きよしさん）　　そうですね。納得はしませんけど、分かりましたということで。遡ってもしようがないですからね。

あと、これまでもそうなのかもしれないですけど、この1の(1)、勉強会の後に一々（意見交換会）ってあるんですけども、これは勉強会なんですか、意見交換会なんですか。下のほうの米印には、部会及び勉強会には地権者の代理人云々と書いてありますけど、これ、わざわざ意見交換会と併記する意味は何ですか。多分意図があると思うんですよ。意図がなければ、こんなことは書きませんから。これは勉強会ではないんですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（菅原恒一さん）　　会の開催のときの案内では、勉強会という名前で開催をさせていただいているところですよ。勉強会というところで、どんなことが行われているかという御説明の補足ということで、意見交換会という言葉も添えさせていただいているところですよ。

○委員（中泉きよしさん）　　そうですね。それは、意見交換会では駄目なんですね。勉強会というタイトル、何か規則で決まっています、それを開催する。でも、これ、実質やっていることは意見交換会だよという意味なんですか。私、だから、違う会のことを併記されているというのはどういうことか。なぜどちらかにしないんですかということをお願いしたい。そうじゃないと、私も、これ、内容を理解できないんです。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

この点については、御指摘のとおり、その辺の考え方というか、勉強会の位置づけとはどういうものかということの御説明もちょっと曖昧な部分がありましたので、今回はここは勉強会ということにしたいと思っております。

これ、言い訳のようになりますけれども、以前のこの行政報告の際に、昨年9月の報告会だと思っておりますが、再開発協議会の中でも部会という位置づけのワークショップをやったり、勉強会という位置づけの意見交換会をやったり、そういったものが幾つか併記したところがあったので、それを部会はワークショップをやりました、勉強会では意見交換をやりましたということの名残りというんでしょうか、それがそのまま勉強会（意見交換会）になってしまっているというのがありますので、今もワークショップをやっているわけではありませんので、その場合にはこのように勉強会ということで統一をして、これから報告する際には注意を払っていきたいと思います。申し訳ございませんでした。

[速報版]

○委員（中泉きよしさん） ありがとうございます。ということは、ルール上は部会と勉強会ということが明示されていて、実質は、でも、勉強会で補足の意味で意見交換会をやっていたよということであれば、そのように理解しました。

あと、この12月9日、開催されたということなのですが、そこで主な意見ということで、これ4つぐらい挙げられています。勉強会を開催して、この主な意見、主なというのが4つに集約されていますが、これは時間はどのくらい開催しているんですか。普通、こういう日時というのは、例えば何日に、17時から18時半までやりましたよ、そうか、90分でこんな内容をやったのかとか分かるんですが、これ、大体どのくらいの時間されるものなんですか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

再開発協議会の勉強会は、おおむね1時間から1時間半ぐらいというふうに捉えております。この当日も、7時開催の8時ぐらいまで、1時間ぐらいと。

○委員（中泉きよしさん） ありがとうございます。それで、今少し申し上げましたけど、主な意見というところでこの4つを挙げられています。この4つの質疑なんですけど、これ、矢印の後が答弁という言い方をすれば、これ、質問に対して全部示せない、まだ決まっていない、検討していく、検討しているということで、実質何も答えていない。

主な意見、主なってわざわざ集約してここに掲載するのが質疑であって、じゃあ、ほかにはなかったのか。前にもこれは申し上げたと思うんですが、全部ここに掲載したほうがいいんじゃないという意見もあったし、私も言ったと思うんですが。これしか書いていないけど、でも、一方で、先ほど太田委員からの質問では、この段階的整備というのがおおむね皆さんに認められたんですかという質問に対して、おおむね理解を得られたと思いますという回答があった。

私、別紙1でこれを示して、最初の資料1のリード文2行でも、段階整備について示されたとなっているんだから、その出席者の認識がおおむね一致したということが一番大切だと思うんですが、それが書かれていない。あと、先ほど赤松委員からもあったように、この工区、A、B、Cが順番の問題なのか、それとも何なのかということを問うたときに、これは順番でもないし、もっと言えば、この線引きは暫定的で、この区分けすらも変わることがあるかもしれないということが答弁があったと思います。

この図を示しているんですから、そういったことが当日説明されたということが、この資料1に書かれるべき。ここに挙げられている、まだ決まっていないとか、示せていない、示せないというよりも、ずっとずっと大切なことだと思うんです。この辺り、前も私、この主な意見として、こちらに報告するものと、実際にそこでやり取りされている住民だとか、協議会のメンバーとのやり取りでの重要性というのが、どうもそごがあるんじゃないということ。

これ、何回目かの指摘だと思うんですが、その辺り、なぜこの4つをピックアップして、ほかの大切な情報というのが報告されては。私に言わせると、今挙げた、2つのここに記載されていない大切なことというのは、ほかにももっとあるんじゃないかというふうに心配したり、懸念を持ったりするんですが、そこについてはどういう認識を持たれるでしょう。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

どちらかという、この当委員会での行政報告の内容というのは、なるべくそのときにあったこと

[速報版]

を、主な意見というのは、まさに主な意見なんです。中泉委員がおっしゃるような、A工区、B工区、C工区というのの順番がどうだということも、もちろんその中のやり取りがありましたけれども、それは、その当日の受け止めとしては、それは大事なことというふうに、委員はおっしゃっておいりましたけれども、そのときは別にそこは大きな問題になったところではありません。

このようなやり取りがあったということを、事実をなるべくそのままの形で報告をしたいと思っております。何か決定事項でもありませんし、今こういう考え方で進めていきたいというふうに、UR側からもそういう説明もあり、市側としても、そういう方向で今までも段階整備の考え方を示していましたので、そういう方向ですねということをや取りして、じゃあ、どうしましょう、皆さん、ここで段階整備にしますか、一時一体的なものにしますかということを決をとったわけではありませんので。

現時点では、まだ先ほどの質問に対しては、おおむねそれに対して段階整備に大きな反対する意見はなかったので、皆さん、こういうことで御理解をいただいたものであろうというような推測でお答えをしたものでありますので、その受け止めとして、ここが大事ではないかというところはあるかもしれませんが、私どもとしてのまとめ方としては、当日のあったこと、それをなるべくそのままの形で集約をし、まとめて報告をしているというふうに御理解いただければと思います。

○委員（中泉きよしさん） なかなかそれは納得しがたいですけど、長くなりますので。やはり、この最初の資料1の(1)のリード文のところ、段階整備の考え方が示され、意見交換を行ったとなっているんですから、これは意見交換を行い、おおむね出席者の理解を得られたとか、認識はその段階整備のほうで大枠固まったというような方向性があるべきだと、私は思います。それが報告というものだと思います。

それと、全部示せない、決まっていない、検討していく、検討しているですから、それについては、聞きようがないんですが、下の米印2つ、これも、少し以前の質問と重なるかもしれませんが。出席者には、三鷹市及びURの職員を含まない。これは、14人の中だと思いたしますが、結局これ、三鷹市の職員は当日はどなたが出席されたんですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） このときの勉強会には、向井事務局局長以下、駅前の執務室のメンバーが出席したところです。

○委員（中泉きよしさん） それは、この次の米印の構成員は全員で19名（市含む）となっておりますが、じゃあ、19名分の上の出席者14名、この14名の中には、市の出席者というのは、構成員としてどなたか出席されているんですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 出席者14名というふうに記載している部分には、市の職員は入っておりません。

○委員（中泉きよしさん） 私が今伺ったのは、再開発協議会の構成員は全員で19名（市含む）ですから、構成員の中に、それは市長だとか、副市長なのかもしれませんが。ということは、この日は市側からは、この構成員としては出席しなかったんですね。こんな大切な会議に、構成員としては市側から出ていないんですね。構成員19名の中に市のメンバーはいるけれども、この12月9日には、市は構成員としては欠席しているんですね。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局局長（向井研一さん）

[速報版]

三鷹市の職員は出席をしております。ただ、この出席者数の14名の中には入れていませんということだけです。構成員ではありますよ、三鷹市の職員も再開発協議会の構成員でありますし、何か決をとるときには、1という形の議決権も持っておりますが、この出席者数を三鷹市の職員や、URの職員を入れてしまいますと、複数人おりますので、地権者の方が何人だったんですかというところが明確じゃなくなってしまいますので、URと三鷹市の職員は含まない純粋な地権者、また、その地権者に関係する人の人数を14名ということで表わしております。

○委員（中泉きよしさん） すみません、私が聞きたいのは、構成員は19人なんですよね、市のメンバーを含んで。じゃあ、19名のうち、市というのは誰で。そうすると、これ、上の出席者数14名というのは、19名分の14名ではないんですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 再開発協議会では、そのエリアの中に土地建物をお持ちの権利者さん等で、一応、協議会の構成をしております。ただ、この意見交換会などには、例えばその地区の中で店舗をお持ちの方であるとか、中には代理にアドバイザーとして、この人も入れたいといった関係者なども出席していただいているということにしておりますので、19名の中の14名というふうにはなっていません。19名の中、市からは、一応代表者としては市長が代表者になっておりまして、代理人として、そのほかのメンバーも一応協議会には登録はされているところでは。

○委員（中泉きよしさん） 非常に分かりにくいです。だから、市は構成員としては19名分の1名なんです。ほかのメンバーがどうのこうのと言っていますけど、19名って、ここに全員で19名って書いてあるんですか。だから、19名のうちの市のメンバーというのは19名分名分の1名なんです。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） そのとおりです。19名分の1名で、代表者は市長です。

○委員（中泉きよしさん） だから、そのほかのメンバーが含まれている云々というのは、ここでは要らない情報ですよ。

それで、その次の(2)に行きましようか。今後の取組ですが、先ほど、これ質問ありましたけど、配置計画案をベースに施設計画案が示される、作成されるということですが、以前示された配置計画案というのは、ここでいろいろ意見、私も含めて出ましたけれども、先ほどでは変更されることはないというような意向が示されました。あれだけ意見があっても、あの案は変わらないんですね。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） 配置計画案から、今大きく変わっていますかという質問だというふうに、先ほどの質問は、現時点では大きく変わっていません。でも、いろんな意見があったことは認識というか、捉えておりますので、今後、これから地権者の方や市民の方からの意見もただお聞きした上で、最終的にどうなるかというのは、まだこれからのことなので、現時点では配置計画案については大きく変わっていない状況で、検討を進めているという事実でございます。

○委員（中泉きよしさん） 現時点ではということですが、だから、それをベースに平成7年度の早期には、次の段階の施設計画案が作成されるということですから、多分その後は余計変更しづらくなりますよね、これ、どんどん固めていくというための段階ですから。だから、割とその早い段階で、この

[速報版]

特別委員会の各委員会から出ても、あまり変わらず、次の段階へ行きますと言われると、やっていてもつらいなあということがあるんですが。そういう意見があるとは報告しています、共有しています、でも、変えませんというようなことは、これを進めていく上で、これだけではないんですが、市と議会、市と市民の関係というのはどうなんだろうと思います。

以前申し上げましたが、もちろん、地権者というのもあるでしょうが、恐らくこれ、市税から数十億円とか、100億円とかいう単位のお金が入るときに、それは地権者との関係とともに、これは1.5ヘクタールでしたっけ、それ以外の方々の税が相当投入されるということについて、もっと自覚的になったほうがいいと思いますね。それは、ほかの事業でもそうなんですが、なかなかそれが事前に情報が開示されない。そして、やっと開示されて、意見を述べたら、それはなかなか変わらない状況まで来ているというのは、やはりかなりの額の公金を投入する事業として、私は適切な進め方ではないということは申し上げなければならないと思います。

数字が独り歩きするから、もっと後までとかいうのでは、それは逆に言うと、本当に市民、市議会の意見を聞いているということにはならないのではないかとすることは、強く強く懸念しています。

先ほど、私、今まで気づかなかったこと、別紙1のほうで大城委員からありましたが、この先行整備というところは、ほかのものとは別の開発ですよねということがあったんですが、私、それを正確にはここで復唱できませんが、私もちょっと気になっています。1つは、この青く区切られているところが若干黄色が薄くなっているんで、ちょっと違う意味を持たせているのかなあと思うんですが。

ただ、これ1つ、ここで確認しておくのは、ここの先行整備の部分については、三鷹市の公金は入らないですよ。ここは、公金は一切入らないですよ。今後も入らないですよ。ほかの全工区がなされるときに、後からそこに一部は、結果としては、ここは一体型の東側再開発になるんだから、事後的に、その整備されたものに公金が入るといったことは入らないですよ。

現時点では入っていませんよということと、今後も入ることはないですよということ、これを確認したいと思います。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

今の御質問にお答えいたします。現時点というか、この先行整備、施設の整備に当たって、公金は一切入っておりません。現時点も入っておりません。ただ——ただというのは、これが後々またそういう指摘があるといけないので、言っておきますけど、例えば、今回、予算審査特別委員会でも御指摘がありましたけれども、1階には店舗が入る。例えば、その店舗を三鷹市として、この地域のコミュニティに資するような店舗にしたいということで、三鷹市がそこを借りて、地域の方とのコミュニティに関係するような店舗を入れたりするというような、そういうことは全く考えていないわけではありませぬので、そういう意味での公金が入るといった可能性はあるかもしれません。

ただ、この施設を整備するに当たって、市の税金をそこに投入し、ハード整備のところの一部を市が負担をするというようなことは一切ございません。

○委員（中泉きよしさん） その隣の全工区と書いてあるところの濃い黄色のところ、たくさん三鷹市の公金を入れて、そこに公のスペースを造るんですから、わざわざその1階にまた賃貸して、お金を入れるということは考えていないわけではないと言っていました、それは考えないほうがいいで

[速報版]

すね。それは不透明なお金の流れになると思う。何のためにこっち側の濃い黄色のところ、数十億円入れて、たくさんのフロアを買い取るんですかということにまでつながると思いますので、この段階で申し上げておきますということです。

それと、これも先ほどありましたが、段階整備になった場合には、ここでデメリットでは、工期が長くなるとしか書いていませんが、それはコスト増につながるというのはデメリットで書くべきだと思います。そのコスト増につながるのは、まだ試算していないから書かないんだということでしたが、それを言うなら、この工事期間が長くなるというのも、これからどうやるかによってそれはどのくらい長くなるか分からないというのと同じですよ。

これ、もっと計画が進まなければ、どのくらい長くなるか分からない、どのくらいコストが多くなるか分からないというのは、これは一貫して市が具体的なことは今分からないと言っているのと同じレベルのことですから、やはり工期が長くなるということと、コスト増が連動しているということは、ここに明示するべきだと思います。それは、先ほどの質疑を伺っていて気づいた点です。

資料1-2に戻りますと、令和7年度の主な取組というのがあります。(1)に三鷹駅前地区再開発の推進とありますが、この書きっぷりもどうなんでしょうね。この三鷹駅前地区再開発の推進をするために、今年度何をやるんですかというのを書くのがこの資料であって、こんなの三鷹駅前地区再開発を推進するの、当たり前じゃないですか。ここ、そのための特別委員会なんです。そのために何をやるんですかというのをここに書いてもらわないと、検討のしようがないんですよ。

これは、もう少しこれを砕いた記載がないと、この資料の意味がないのではないかと思います、いかがでしょうか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

先ほど、初めの菅原次長の説明の中でもありましたけれども、ここに書いてある主な取組というのは、施政方針の中に書かれている三鷹駅前再開発の推進と、さくら通り駐車場・駐輪場の一部返還に伴う更地化工事の実施、この題目をそのまま掲載しております。

その中の主な取組の中でも、具体的な説明がこの資料にはないですけれども、この項目を上げることによって、まちづくり用地の確保に向けた検討を、先ほど駐輪場や駐車場の代替は必要だねといったような話もありましたので、そういった検討を進めているということ、この項目を出すことによって、それを改めて御説明をしたいという思いで、資料の中にこれを掲載をいたしました。

以上です。

○委員（中泉きよしさん） だから、資料の中にこれを掲載するのはいいんですが、それをブレイクダウンしたものをここに書かないと意味がないですよということを、この資料の意味がないですよということを、私は申し上げているんです。それは、今までも何度も言いましたけど、どうもこの特別委員会の資料というのは情報不足であったり云々というのが、いつも見られるので、いつも言っているんですが、いつも、また次の委員会になると、それと同様のものが出てくるということで、なかなか届かないんだなあというのが、残念な思いなんです。

ここは、三鷹駅前再開発に係る特別委員会なんです。三鷹駅前地区再開発の推進というのは当たり前なんです。それについて何をやるかを書いていただかなければ、資料になりませんよということ

[速報版]

を申し上げて、終わりにします。

○委員（野村羊子さん） それでは、かなりいろいろ出てきましたけども、幾つか質問させていただきたいと思います。資料1のほうからいきますけども、1と、2と、別紙1と重なっていますけども、段階的整備をしていく。先行整備はとにかくやるということで、これ、この間、現在、50戸、URに住んでいらっしゃる方がいてというふうな説明がありました。家賃等については、既に説明会のところで、そこで減免措置をするなりというふうな前回の説明だったかな。

UR賃貸住宅の方たちへの説明の中で、そういうような形でやる。今までも、公共住宅では、現状の家賃を維持して、新しいところに移動できるような、そういう制度を常に、常につくってきたように思うんですが、この場合もそれは当てはまる。つまり、今、第1、第2、第3に住んでいらっしゃる方々が、先行整備のこの新しいUR賃貸、実際には家賃は何倍にも跳ね上がると思うんですよ、現実の現状ではね。でも、現状の今の家賃で住み続けられるというふうな保障をURはしているのかどうか、市は把握していますか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 現在、市街地住宅のUR賃貸住宅に住まわれている方が、この新しい賃貸住宅に移転を希望された場合、家賃の減額措置があるというふうには聞いております。従前の家賃と全く同じというのは、住宅としても新しくなりということもあり、全く同じということではなくて、一定の減額措置が図られるというふうには聞いております。

○委員（野村羊子さん） 分かりました。だから、移動しても、そこに入ってもやり切れるか、あるいは、居住者としては、どこか違う、もっと古いところ、遠いところに移るかという判断をせざるを得ないと。あるいは、民間賃貸に移るか、この際にどこかの施設に入るかという判断をせざるを得ないと。今までと同じ条件ではないというふうなことの確認でいいですね。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 今までとは違う条件になる下で移転していただくということになっております。

○委員（野村羊子さん） ですから、その場合に、市として、高齢者が大変多いので、ちゃんとした支援、居住支援という形で、その方々が三鷹の中で暮らし続けられるような支援を。つまり、それはここだけではできないですね。このマチスイだけではなくて、ほかの部署と連携して、その人たちが住み続けられるような支援をすべきだと思いますが、そういう連携を考えていますか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

一般的な減額というのは、先ほど菅原次長が申し上げたとおりなんですけれども、それ以外に、低所得の高齢者世帯であるとか、母子父子世帯であるとか、子育て世帯、また、障がい者、生活保護世帯の一定の基準というのがあるようですけど、そういったものに該当する場合は、一般の減額以外の減額も行うということは情報として聞いておりますけれども、その辺をきちっと周知を図るとともに、徹底していただきたいということは、市としても働きかけをしていきたいと思っております。

○委員（野村羊子さん） 賃貸住宅の人たちは、ある意味、居住権はあっても、所有権はなくて、意見を強く言い切れないところもあるので、ちゃんと住み続けられるように支援をぜひ、居住支援協議会、居住支援法人が本当に妥当なのか、もっとほかの福祉関係が妥当なのかはありますけども、ちゃんとそこは連携して、その人たちが路頭に迷わないように、そこは、こちらのほうでもしっかりとやっていた

[速報版]

だきたいと思います。

段階的整備の話ですが、先行する大きな再開発でも、ビルを1つ新しく建て、今までのビルを壊し、そこに新しいビルをまた建てというふうな、段階的な整備というのは今、随分、これ——法改正があったのかな、できて、順次、やっているのは、あちこちで、それぞれ東京駅のそばでもやっていますが、それと同じような手法を考えれば、前回示された施設配置、住宅棟が2棟あって、公共施設、商業棟が1棟あってという、それをこのA、B、Cに当てはめてやるんだと。そういうふうに建物ごとにやっていくんだと、そういう理解でいいですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 前回お示した、土地利用のイメージに踏まえて、この分け方を考えているというところですけども、A工区の中には、たしか2つ建物が建っているんで、一体的に造ったほうがいいものもあるということで、ここでお示ししているA工区はこの範囲を取っているというふうに考えております。

○委員（野村羊子さん） しろがね通りをまたいで公共施設がつくられる予定で、今のしろがね通りは車が通れない、今のしろがね通りは本町通りに回って、直線、駅へ向かうほうは、車が通れない道としての屋内通路になるというふうな話だったように思うんです。なので、そういう意味では一体的に建てるしかないのかなと。

あるいは、地下の駐車場も広くとるためには、全体を一体的にするというふうなことが必要なんだろうと思いますが。だから、B、C、先に建てて、分譲マンションの方たちに移っていただいてみたいな、多分、賛成するかどうかは別として、あるいはそういうふうなことが考え方としては合理的なんだろうと思うんだけど。B、Cを先にやるんだろうと勝手に思いますが、その際の工事車両ってすごく困るなと思っています。

A工区に入らなければ、しろがね通りは車通りとして使い続けられるということで、B、Cを例えば先行してやるとしたら、しろがね通りを通過して工事車両が入るというふうな考え方になるんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 施工計画については、まだ検討中なので、細かいところまでは今後ということになるんですけども、先ほどURのほうから、当日のやり取りの中であったように、さくら通り駐車場・駐輪場については、一部工事ヤードや車両動線として使用することも検討しているということでしたので、しろがね通りもさることながら、駐車場・駐輪場の中を通してくるというようなことも検討されているというふうに認識しています。

○委員（野村羊子さん） B・C工区をやる、例えばC工区だけやるとしても、大型車両をどこで転回するんだ、どこで回るんだというのは、どう考えても想像ができないんですよ。これは、しろがね通り南側に行ったって、産業プラザの前に出るところのあそこは、じゃあ、建物、どいていただいて、あそこの駐車場を潰したら工事車両が展開できるのかとか、いろいろ考えちゃうので、現実、すごく大変だと思うんです。

その辺りの産業プラザ前に、多分工事車両は止まるでしょう。だから、そこは諦めざるを得ないのかな、ぶつぶつとか思っていますけど。その辺りの住民の暮らし、商店街のありようというふうなことを考えたときに、しっかり検討していただいて、本当に段階的にやればやるほど動きがきつくなると思うんです、やる場所が狭いんだから。全体をやるんだったら、全体の中でやりくりのしようがあるけども、

[速報版]

1個ずつやるんだったら、それは確かに合理的ではあるけど、工事のやりくりはすごくきつくなる。その辺りは、本当にどこまでちゃんと考えて、具体的に、現実的に検討が至っているのか非常に不安なんですけど、いかがでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 先ほども申しましたとおり、施工計画については今後の検討になりますので、今後、この施設計画案が固まって、実際それを造ろうとすると、どういうところに車を寄せなきゃいけないのかとか、クレーンを立てなきゃいけないのかとか、いろいろな検討の中で、その造り方、進め方などが検討されると思います。市としましては、我々もこの工事車両がたくさん来て、周辺のまちに御迷惑をかけることがなるべく少なくなるように、URと話をしながら検討を進めるようにしたいと思います。

○委員（野村羊子さん） でも、実際は工事を順調に進めるには、例えばコンクリートミキサー車が次々入ってこないとならないわけだから、近いところで待機するしかないわけですよ。という工事のやりくりの在り方、今の工事の進め方自体がそういうものになっているんだから、できるだけ広く、周辺住民にも、こういうところに止まらないようにじゃなくて、止まる可能性がありますので御理解くださいぐらいの説明をしなくちゃいけないんじゃないかと思います。

止まらないようにといったって、止めざるを得ないんだから、それは現実として。その現実を踏まえた説明をちゃんとする。そのことをきっちり計画を立てて、ちゃんとどうなるかというのを。かなりの台数の工事車両が行き交うことになるかと予測していますので、その辺りは、こうやって工区を分けてやるんだというふうになったときに、よりきついだらうと思うので、慎重に検討いただきたい。

段階的整備のほうが合理的だとは思っているので、特に反対はしませんが、でも、それで本当にいいのかというのは。公共施設全体の在り方が示されていないので、特にまた予算の話も、財政の話もないので、本当に地元としては、一刻も早くというふうな話がありますけども、本当にそれで三鷹市の財政がもつのかということも分からないし、本当にここにだけ。

今までも、一生懸命借金を返して、貯金して、何とかやりくりしてできるんですよというのは、副市長も前も言っていましたけど。一生懸命頑張ってやりくりしているのは分かっていますけども、でも、それでも、市全体で今、物価高騰の中で大変になってきているので、財政の在り方も、ようやく示されるのかなという段階になっていますが、非常に慎重に検討していただきたいし、中野サンプラザのありようもあるので、できるだけコンパクトな施設、華美にならない、お金をかけ過ぎないでやらないと、できないんだらうと思うので、その辺りの検討の在り方。

URさんがどこまで。URが国の補助を引っ張ってきて、自分たちでやりますというならいいよ、市の財政は使えませんかと言うなら、やっていただいてもいいですけど、その辺りはやっぱり市がかなり出さなくちゃいけないわけですよ。全体として、再開発事業全体の中で市が補助金として出す割合みたいなのは、今、ある程度明確になっているのか。

公共施設については、全部市がやらなくちゃいけないから、それなりの金額になるというふうな、そういう2段階の投入があるんだという理解でいいか、まず、そこを確認したい。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

まず、再開発に係る市の実質的な負担のベースというのは、今おっしゃったとおり、保留床を購入

[速報版]

する部分、また、市として負担金、何分の1という国や都の割合がありますけれども、その負担金を出さなきゃいけないという考え方は、おっしゃるとおりでございます。この後、やはり再開発のこの事業の経費だけではなくて、これから様々な都市再生部で所管しているようなプロジェクトがありますので、全体のこれからの将来の市政運営に当たってどういう影響があるのかということをしきりと財政シミュレーションをした上でお示しができるように、進めていきたいというふうに考えております。そこはきちっと念頭に置いて進めていく所存でございます。

○委員（野村羊子さん） 思い出しましたが、お隣の防災公園は、北側の電柱地中化工事が入って、億単位で金額が上がって、あれで用地買収も含めて200億円を超えたんだと思うんだけど。そうやって途中、途中で増えていくんだったよなと、今思い出したので、どういうことになるか心配は心配で。できるだけ早く示しながら、市民理解を得るということをやっていただきたいだと思います。

先ほども出たまちづくり用地の話ですけれども、これ、どれくらいの広さ、あるいは駐車場・駐輪場としてなのか、あるいは仮設プレハブを建てて、そこに入っていくのかとかね。私も、実は中央通りタウンプラザができる前に、一時、仮設で6か月、仮店舗、プレハブを建てていただいたということをやったことがあって、そういうことも考えざるを得ないのだから、その辺りまではまだ見えない。

でも、どれくらいの広さは必要だと考えて検討しているのかというのを、ちょっと確認したいと思います。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

広さや、どのくらいの台数を確保したらいいのかという、具体的などころまではまだ決まっておるわけではありません。ただ、なるべく多く敷地があったほうがいいというのは確かでありまして。それと、それにもし経費がかかるのであるならば、どのくらいのお金がそこに投資されるんだろうという、全体的に、総括的に考えなければいけない問題だと思っておりますので、そこはバランス感覚を持って進めていかなければいけないというふうに認識しております。

○委員（野村羊子さん） 市がこれをやらなくちゃいけないのか、再開発の一部として、再開発事業者が賃貸するとかいうふうな形で、再開発事業の中の費用としてやることはできないのか、もう一回確認します。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 商業施設の仮移転などは、商業施設を運営されている方の御意向を聞きながら、実際にどのようにこの整備期間をどのように過ごされるのか、仮設店舗を開きたいのか、近隣の賃貸物件を自分で探すのか、あるいは営業補償を受けながら、一旦は休業に入りたいのかといった、いろんな選択肢が出てくると想定されます。なので、そこについては、再開発事業が実際に進む中で、今後のどのように整備期間中過ごされるのかのお話をしながら、決定していくことになるかと思っております。

ただ、駅前の駐輪場・駐車場は、今、市の持っていたものがどんどん減っていくので、これは市のほうで準備しなきゃいけないものだろうというふうに考えております。もともと、さくら通り駐車場・駐輪場は、再開発事業をやるまでの暫定期間としてお貸しいただきたいということで来たので、再開発事業上で、そこに現にあって、補償の対象になるものではないので、再開発事業が動き出せば、土地はお返しするしかないものなので、それについての対応としては、まず、すぐに市として検討に入ってい

[速報版]

ないといけないなというふうに認識しているところです。

○委員（野村羊子さん） 整理していただいてありがとうございます。URも、広いさくら通り駐輪場も含めて、地権者として6割持っていらっしゃるわけだから、事業者でありながら地権者でもあるというところで、両方の立場で進めていくということなので、そこを借りているという意味では、駐車場・駐輪場は市が担当すると。

今、URだけではないけれども、URの中で事業等をしていらっしゃる方については、別途それぞれ考えると。URの居住者はとにかく先行整備のところに行くか、別のUR関係に行くかというところで考えてもらおうと。そういうふうな形で動くことを考えるということですね。考え方としては分かりますが、本当に幾らかかるのかとかいうのは不安だな。

今後の進め方ですが、今後の取組、来年度早期に施設計画案を作成する、協議をする、その協議の間に、施設整備計画案、これは施設計画案だから、その間のものではなくて、いきなり都市計画の図書になっていく。都市計画は、決定する前に公示、縦覧、閲覧をすとか、そういう手続があると思いますが、それが、早期の施設計画案と都市計画決定の間の具体的な手続、これをつくり、ここで確認をしてみたいな、そういう具体的なフロー図というのはいないですか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（菅原恒一さん） 令和7年度の早期に施設計画案を取りまとめたいというふうに考えていまして、その後、実際に再度、地権者さんと、URのほうで、実際に地権者さんの資産がどういうふうになるのかといったモデルとして、どういった権利の変換がされるのかとか、それを踏まえて施設計画案も一部、多分修正みたいなことが入るのじゃないかと思しますので、しばらくの間、その施設計画案を今度ベースに、地権者さんともう少し具体的な権利の返還等についてお話しをするという期間を経ると思います。

その段階を過ぎた後に、実際に都市計画手続に入っていくということになるかと思えます。なので、その間に並行して、市としては、都市計画手続上、必要となる都市計画図書等の作成などの準備を並行して進めたいというふうに思っているところです。

○委員（野村羊子さん） 都市計画決定に至るまでは、その前に都市計画審議会とか、公告・縦覧とか、東京都のほうの都市計画審議会が必要なのか、もう一回、そこの辺り。都市計画図書を作成して、公告・縦覧し、都市計画審議会に案として示し、みたいな感じですよ。その辺りのことは分かりますか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

やはり、そのスケジュールも、きちっと施設計画案をお示しするときには、この後こういうふうな進み方になっていきますということはちゃんと明らかにして説明をしたいと思っておりますけれども、先ほど地権者の方にモデル権利変換ということで、資産に関して従前と従後がどうなるかといったことを示す。その一定の理解が得られたところで、我々は都市計画原案を作成します。

その協議をしながら、三鷹市は原案を基に東京都との協議に入っていて、東京都のほうでも、補助金を出すことになるわけですから、その計画がきちっと適切なものかどうかということ、東京都側でも審査と審議をするというふうに聞いております。当然、三鷹市においても、公告や縦覧、都市計画審議会での審議が複数回あるものというふうに認識をしておりますので、そういった手続期間を経て都市計

[速報版]

画決定に至るということですので、それまでに幾つかの手續があるということはありますので、その辺も、次回、計画案が示されたときには、その辺も明らかにして進めていきたいと思っております。

○委員（野村羊子さん） 本当に忙しいと思いますよ。普通、原案をつくってから、実際1年半から2年かかるはずのものを、私には、これ、もっと短縮してやろうとしているように見えるので、非常に大変だなと思います。

同時に、モデル権利変換ですけれども、従前をどう評価し、従後をどう評価するという、本当に具体的なところが地権者さんたちの今後の人生に大きく関わる権利、大体こんなはずじゃなかったって、皆さん、思うんですよ。先行の再開発の中で、こんなはずじゃなかったというふうに思う方が多々あって、その段階で嫌だと言っても、もう始まらない事態になってしまうみたいな話も聞くので、その辺り、本当にどう評価するのか。

変な言い方ですけど、正しく評価するのか。いろんな話を聞くのでこれ、この分は何分の1しか認められなかったとか、ここをこう変えられちゃった、入りたいところに入ろうとしたら、何千万円載せろとか、いろんな話があります。だから、そういうところの辺りをどうやって丁寧に進められるのか。その辺が、権利者との合意、地権者との合意って言いながら、最終的なところが示されなければ合意しようがないという話にもなるわけで。これについては市が関与するのか、URと地権者の協議で行くのか。

○都市再生部三鷹駅前再開発推進担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）

モデル権利返還の役割分担としては、これはUR都市機構が個々の地権者の方とやるという認識でおります。市はそこに一緒に入ってお聞きしましょうということは考えておりません。

○委員（野村羊子さん） ただ、思いどおりいかないから、市に仲介に入ってほしいとか、そういう声は絶対出てくると思うんです。そのときに、大抵市は、行政は開発事業者側に立ってというふうに思われる方が、本当にやれないと思うみたいなどころになる。そこをどうするのかというのは、市として今後問われちゃうと思います。

その辺りは、それぞれの議員もいろいろ言われて、それぞれ声を発せざるを得ないタイミングも出てくるかもしれないと思うので、丁寧に考えながら進めていただきたいと思います。

取りあえず、それでいいです。ありがとうございます。

○委員長（池田有也さん） 以上で、三鷹市三鷹駅前地区まちづくり推進本部報告を終了いたします。

○委員長（池田有也さん） 休憩いたします。

○委員長（池田有也さん） 委員会を再開いたします。

○委員長（池田有也さん） 議会閉会中継続審査申出について、本件を議題といたします。

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、本件につきましては引き続き調査を行っていくということで、議会閉会中の継続審査を申し出ることにはしたいと思いますが、これに御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

御異議なしと認めます。よって、さよう決定いたしました。

○委員長（池田有也さん） に、次回委員会の日程について、本件を議題といたします。次回委員会の日程につきましては、次回定例会会期中とし、その間、必要があれば正副委員長に御一任いただくこ

[速報版]

とにしたいと思いますが、これに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

異議なしと認めます。さよう決定いたしました。

その他、何かございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

それでは、特にないようですので、本日はこれをもって散会いたします。お疲れさまでした。