

[速報版]

- 委員長（池田有也さん） 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） 初めに休憩を取って、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） それでは、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） それでは、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。
本件に対する市側の説明を求めます。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 本日は、三鷹駅前地区まちづくり推進本部からの報告、1件になります。内容につきましては、三鷹駅前地区のまちづくりに係る進捗状況についてです。どうぞよろしくお願いいたします。

○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） 私から、資料1に沿って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1を御覧ください。1、UR賃貸住宅の建設工事についてです。三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業の段階的な整備の一環として、先行整備が予定されているUR賃貸住宅について、UR都市機構より、建設工事受注者の選定や工事スケジュールの見直し等についての報告がありましたので、その内容について御説明させていただきます。

なお、現在、UR賃貸住宅の居住者の方にはUR都市機構より、各戸にチラシを配布しまして、当該内容については周知済みということで伺っております。

(1)、建設工事受注者についてです。受注業者については、令和7年5月8日に実施された入札の結果、大和ハウス工業株式会社が選定されたということです。今回の受注業者の選定においては、建物の実施設計と建設工事を一括で行う受注業者として選定されております。一般的に、建物の設計作業は基本設計と実施設計に分かれておりまして、本工事に係る基本設計につきましては、既に窓建・アークポイント設計共同体により実施されております。

このことから、建設予定地の現地のほうに設置されております開発事業計画のお知らせの標識につきましては、設計者の欄に基本設計を行った窓建・アークポイント設計共同体と、今回選定されました、実施設計を行う大和ハウス工業株式会社が併記されている状況でございます。

次に、(2)、工事スケジュールの見直しについてです。これまで工事スケジュールにつきましては、着工予定を令和7年10月1日、完了予定を令和10年3月31日として、UR都市機構より説明されていたところですが、今回の工事受注業者の決定に伴いまして、着工予定が9か月後ろ倒しの令和8年7月1日、完了予定が約3か月後ろ倒しになりまして、令和10年6月29日と変更になりました。

工事スケジュールの見直しの理由としましては、工事発注に向けた手続及び選定後の受注業者との協議等に時間を要したこと、また、受注業者の施工体制の確保に係る調整等により、工事スケジュールを

[速報版]

見直すことになったということです。

なお、現在、UR賃貸住宅のほうにお住まいの居住者の方が、新たに建設するUR賃貸住宅に移転する際の諸条件等については、令和7年以降に予定する条件提示説明会にてUR都市機構から説明されるということであり、この説明会の開催日程等については、改めてUR都市機構から居住者の方に御案内されるということです。

次に、(3)、建設予定地についてです。UR賃貸住宅の建設予定地については、三鷹市による更地化工事が令和7年7月31日に完了しております。当地につきましては、令和7年10月1日に市からUR都市機構へ土地の引渡しを行う予定であり、以降はUR都市機構の管理地となります。

資料の説明は以上です。

○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（高谷真一朗さん） おはようございます。よろしくお願いします。スケジュールの変更ということで、(2)のところで、受注業者との協議等に時間を要したというふうにありますけども、これは、いわゆる、やってくれるところがなかなか見つからないからということで理解して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） URのほうからは、当初の入札において1回では業者さんが決まらずに、何度か協議を行い、内容の精査等を行ったということで、それに一定時間かかっているというふうに聞いております。

○委員（高谷真一朗さん） じゃあ、協議に時間がかかっているというだけで、施工業者がないとか、そういうことではないということでは理解してよろしいですね。

○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） 施工業者につきましては、今回、大和ハウス工業株式会社のほうが選定されたということで聞いております。

○委員（高谷真一朗さん） 分かりました。あと、条件提示説明会というのがこれからあるという話ですけども、一般的な話で構わないんですけども、その条件というのはどういったことがあるんでしょうか。

○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） 条件提示説明会においては、新たに建設されるUR賃貸住宅に移転を希望される場合の家賃減額の制度であるとか、その他の費用のURのほうで負担する内容であるとか、そういった内容が御説明されるということで聞いております。

○委員（高谷真一朗さん） 例えばその条件に合わなかったような方がいた場合には、どのような対応方法が考えられるんでしょう。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（向井研一さん） まず、条件提示説明会、今、菅原次長が説明した部分もあるんですけども、あと、建て替え後の新しいUR賃貸住宅に住む、そういう選択肢としてそこに住まうこともできます。さらに、ほかのUR団地、この三鷹の駅前じゃなくて、ほかにもUR団地はありますが、そちらにも住むことができます。さらに、UR賃貸住宅以外の住宅に移転を希望される方もありますので、そのいろんな条件を提示して、自分の条件に合わないということであれば、選択肢として、今申し上げた3つの方向性があるわけです。それに対して、幾ら幾らの補助をしますよとかいうことについて、お話がされるというふうに考えております。

○委員（高谷真一朗さん） 分かりました。選択肢がある中で選んでいただくということですけども、同種の事業を行った中で、なかなか移転先が決まらなくて問題になったとか、そういった事例とい

[速報版]

うのはあるんでしょうか。把握されていますか。

○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） 問題になった案件があるというように、具体的な事例を聞いたことはないんですけども、いろいろな条件がありますので、御相談に時間のかかる居住者の方もいらっしゃるし、すぐすと決まる方もいらっしゃるというようなことは聞いたことがございます。

○委員（高谷真一朗さん） 分かりました。御高齢の方もいらっしゃるのかなというふうな中で、そういう方々が移転をするだとか、引っ越しをするというのはなかなかのストレスだとか、負担がかかることですので、極力、スムーズに御納得いただけるような形での移転を、URのほうにお願いをしてください。

以上です。

○委員（太田みつこさん） よろしくお願ひします。UR賃貸住宅の先行整備を予定するスケジュールリングする際に、建設工事受注業者というのは、もともとこのタイミングで選定をするという予定だったんでしょうか。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） 選定期間については、昨年度末ぐらひに公募が行われて、この時期に決定するという予定で進めてきていたというふうには伺っております。

○委員（太田みつこさん） 着工だったり、完了までのスケジュールが見直しということで、当初と変更になった部分が出ているんですけども、じゃあ、もともとそういうスケジュールで決めて進んでいくということ。

（「はい」と呼ぶ者あり）

分かりました。ありがとうございます。

また、工事スケジュールの見直しに際して、着工までの期間が延びたかと思うんですけども、それに対しての対応などは何か考えていますでしょうか。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 着工が約1年延びたということで、今、防草シートを引いて仮囲い、仮設の鋼板で囲っているような状況ですが、この間、利用ができるかという、まだそこまでURさんとの協議はしていないところであります。

例えば板の鋼板に壁を使って何か地域のイベントができないのかとか、中については、まだ舗装されていないので、安全性を考えると開放できないのかなというふうには考えているんですが、今後、何か活用ができることがあれば、UR都市機構とも協議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（太田みつこさん） よろしくお願ひします。また、これ、工事が始まってから、いろいろ気になる点があるんですけど、周辺の道路ですとか、交通環境というところで、ちょっと危ないなというタイミングを見受けることが多いんです。この今の工事が始まるまでの状況というのは、周辺の道路環境というのも特に何か変更になるということはないんですかね。

○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） 前回の委員会において、やはり同様の御指摘をいただいております。さくら通りの歩道に沿って設置されております鋼板塀のうち、一部歩道に出っ張っている部分があったのは、この7月末に完了しています市の工事の中で、それを下げて、少し広げるというような対応をさせていただいたところです。歩行者の安全確保につきましては、賃貸

[速報版]

住宅の整備期間中においても徹底するよう、UR都市機構のほうに要望をしていきたいというふうに考えております。

なお、UR賃貸住宅街区が整備された後は、現在、計画の中でUR都市機構に、敷地内にも歩道に沿って歩行者空間をとってもらうように要望しておりますので、整備後は少し広がった歩行者空間になるというふうに考えておるところです。

○委員（太田みつこさん） 分かりました。整備前の段階での安全面というところが一番気になる点なんです。以前もちょっと、佐川急便のこととかもお話しいただいたかと思うんですが、あそこを渡る方たちですとか、車の往来で、周辺のアそこを利用されている方たちが、本当に安全に工事が始まるまで、また工事期間中にアそこを通行できるのかというところは、いま一度確認の必要性があるんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 以前にも御指摘いただいた、さくら通りの荷さばき車両であるとか、さくら通りの横断についてということは、引き続き注視して、今、見ているところであります。

また、道路管理者である道路管理課とも、この見通しを、できるだけ仮囲い、見えなくならないようにとかいう協議、打合せもしてまして、引き続きできる対策があれば、やっ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） よろしくをお願いします。再開発に注目している分、何かアそこで事故があってはならないというのは当然だと思うんですけども、やはり危ない状況をよく見かけるので、その辺も一緒に見ていただきたいなと思います。

あともう一点、市民に対してですとか、告知だったり、あと、こういった状況ですというのは周知されるかと思うんですけど、周辺の商店会でしたり、店舗さん等についてはどのように周知されていく予定でしょうか。

○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） 周辺の店舗、近隣の方には、工事をする際に、工事を行って、その後どうなるかといったことは、周辺の住民の皆様にも、市のほうからチラシ等を配りながら御説明をさせていただいているところです。

また、今後の状況等につきましても、何か動きがあれば、商店会の皆様とも日頃からいろいろな接点がございまして、そういう機会をつかまえて、適宜情報を出し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） よろしくをお願いします。あと、駐車場なんですけども、時々、駐車場待ちの渋滞をしているのが見受けられます。駐車場に関しては、以前の説明でも、周辺の駐車場を利用することで数としては問題ないというようなお話があったんですけども、駐車場が足りないというような市民の方からの声などは入ってはいないでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（向井研一さん） 周辺の民間の駐車場の状況をデータ上で把握はしているところであります。あくまでも机上というか、理論値としては、まだ足りるよというような計算ではあるのですが、でも、とはいっても、現実に新しい4月1日以降のさくら通り駐車場の現状を見ると、満車の状況が多いということも把握をしております。

ですので、地区内外の空地というんでしょうか、そういう駐車場にできるような場所があるのかどうかということ、そういったものの活用とか、代替の用地確保に向けた検討というのは、引き続き情報収

[速報版]

集に努めながら把握していきたいというふうに思っております。やはり、その認識を持ってこれから再開発事業を進めていくということは留意して進めていきたいと思っております。

以上です。

○委員（紫野あすかさん） よろしく申し上げます。今回の行政報告、この1枚だけということで、なかなか進んでいないんだな、大変なんだなということを感じました。今回、UR賃貸住宅の新しく居住者が住まれる場所を先行整備ということで、私が一番知りたいのは、そこに市はどのように関与できるのかということなんです。

URと居住者との賃貸の関係なんですけれども、そこだけじゃなくて、今回はまちづくりの先行整備という再開発の一環として、この住宅部分の建設が進んでいくと思うので、市はURと居住者だけの問題じゃなくて、そこに関与して、住民の立場に寄り添ってほしいと思うんです。前もURの説明会をやったという報告、たしか2回ぐらい、行政報告でお伺いしていたと思うんですけれども、それも、市は参加しただけで、そこで意見を言うとか、何かをする立場ではないということをおっしゃっていたかと思うんですけれども、私、そこが一番心配なんです。

チラシは配布されたと書いてあるんですけれども、あれ1回だけなのか、今後、もう一回URから住民説明会をやるというスケジュールが書いてあるんですけれども、そこに市はどのように関与できるのかというところを一番聞きたいんです。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（向井研一さん） 以前、このUR賃貸住宅の建設に当たって、何度か説明会があって、そのときの市の臨み方というか、初めは出席しなかったというのもあって、その後は、やはりそういう状況というのを把握するという意味合いから、出席をいたしました。ただ、その場の中で、市役所の職員がそこでこうだ、ああだという意見を述べるということは、あえて控えております。そこは、やはりURと居住者の間での関係ということがありますので。

ただ、とはいえども、私たちはURと今一緒に再開発を進めるという立場でもありますし、パートナーとしていろいろ進めてきているわけです。と同時に、今、紫野委員がおっしゃったように、住民の立場に立って、その気持ちをちゃんと把握しながら、UR側のほうにお願いをする。住人の立場に立って、言うべきことは言うていくというスタンスは持ち合わせて進めていきたいと思っております。

できること、できないことはあるかと思いますが、やはりバランスをもって双方の間に立って、より居住者の方に理解が得られるような取組が進められるよう、努めてまいりたいと思っております。

○委員（紫野あすかさん） 当初は、その説明会に市も呼んでもらえなかったというところから見ると、前進はしているのかと思うんですけれども、あくまでも今回の再開発の——まだですけれども、先行的な今回の建物の建て替えであるということを、すごく大事にしてほしいと思うんです。今、URで居住されている方は、今の住まいはもう古くて、いつ地震が起こるか分からない。いつも不安を感じている。救急車を呼んでも、ストレッチャーが上まで行けなかったとか、とにかく生きているうちに、早く新しい住まいに移りたいと。

だけど、新しい住宅にちゃんとスムーズに入れるんだろうか、家賃が高くなるんじゃないかとか、やっぱり不安の声をたくさんお伺いしています。そこに市は、住民、市民の立場に立って、UR側と必要な交渉があるならば、その橋渡しをするというか、URに寄り添うんじゃなくて、市民、住民のほうに寄り添って、市民の不利益とならないように進めていただきたいと、いつも言っていますが、改めて申し上げます。

[速報版]

あと、この工事スケジュールが見直しとなりました。着工予定が延びたんです。本当だったら、来月10月1日から始まるところが、9か月延びました。当初のスケジュールでは、完了予定が3月31日で、工事期間は、計算すると2年5か月だと思うんです。新しいスケジュールでは、2年間できっちり完了するスケジュールに見直されています。単純に、工事期間が5か月間も短くなっているんですけども、これはどうしてなのでしょう。

○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） 当初の約2年半の工期につきましては、URのほうで想定して組んでいたスケジュールということで、今回、受注業者さんが決まりました、具体的に施工される工事業者さんと一緒に協議を検討した結果、当初想定よりも6か月間くらい、工期を圧縮できるだろうということになり、今回の完了予定は3か月程度の遅延の中に収められたということで伺っております。

○委員（紫野あすかさん） 分かりました。じゃあ、大和ハウスさんとの様々な実施設計とか、建設工事とかの話合いの中で、工期が短くなるであろうということになったということですね。分かりました。

あと、今回、URの住宅部分は大和ハウスさんが受注業者となったんですけども、これでいくと、もう一つの中央通りのほうの住宅・建物も大和ハウスで行くのではないかなというような気がしてしまうんですけども、その辺りについては、何かURからは話はあるのでしょうか。

○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） 再開発事業の本体のほうの工事発注につきましては、まだ受注業者はもちろん決まっておりませんし、実際に発注の際には、公募によって発注されるということですので、大和ハウス工業さんを1社指名で公募するということはありません。

○委員（紫野あすかさん） ということは、今回の入札はもちろんURがやったことですが、どのように行われて、何件くらいの応募があって、何を基準に大和ハウスになったかというような報告は、市には届い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） 大和ハウス工業の今回の工事に関する公募につきましては、公募の際に示されている公募の条件といいますか、一般に公開されている情報については、市のほうもその内容を見ておるところですけども、一般に公開されている情報のみは我々も把握しているところです。

○委員（紫野あすかさん） やはり、そういうところも、URの建物なのでURが中心となってやっていくのは分かるんです。分かるんですけど、やっぱり市もしっかりといろんな情報をURから得て、市民に寄り添った、この市の進めるまちづくりの一環した整備工事に関与できるようにお願いいたします。

工期が延びることで、様々な経費が高くなったり、この後も資材の高騰などで、なかなか予定どおりに工事のスケジュールが進まないという状況も考えられますけれども、2年ということで、本当に万全なスケジュールなのか、また、さらに延びることで、住民の方ががっかりするようなことがないのか、その辺りは、何かURの方とお話はされているのでしょうか。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 工事工程につきましては、URの賃貸のほうの部隊とも、また再開発部隊とも調整しながら確認しながら進めてきました。工事着手に当たって、今後のスケジュールも、スケジュールどおりにいくように、また、周辺地域への影響や安全確保等をしっかり図るように、市からは要望をずっとしているところであ

[速報版]

ります。今後も引き続き要望はしていきたいというふうに考えています。

○委員（紫野あすかさん） 安全第一で、工期に合わせるために突貫工事とならないようにお願いしたいと思います。

今後、いつになるか分からないけれども、条件提示説明会というのがUR主導で行われます。やはり、さっきも申し上げたように、ただ参加するだけではなくて、必要なところはURにもちゃんと市民の立場で、市民の代わりに声を届けるとか、あくまでも市も絡んでいるまちづくりの一環という立場で進めていただきたいと、市民をがっかりさせないようにお願いしたいと思います。

終わります。

○委員（大倉あき子さん） よろしく願いいたします。まず、工事のスケジュールの見直し、9か月も延びたけれども、3か月の影響で済んだということで、先ほどの御答弁で理解をさせていただきました。その中で、今回、見直しの理由ということで2点挙げられています。その中で、受注者の施工体制の確保に係る調整というのがあったんですが、この理由として、人手不足が影響しているのか、お伺いしたいと思います。

また、後ろ倒しになることで、年々、労務単価も、資材価格も本当に高騰していくということも考えられるかと思うんですけども、こういった影響がなかったのか、お伺いをさせていただきます。

○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） この工期の見直しの中での施工体制の確保、今、御指摘いただきましたとおり、人手不足という状況が非常に課題であったというふうには聞いております。そういった中で必要な人員を確保していくという体制を組めるタイミングというのが、今回の9か月の遅延の一部の理由にはなっているというふうに聞いております。

○委員（大倉あき子さん） その上で、また資材価格とか、労務単価が非常に上がっているという影響については、どのように認識されているのか、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） 工事費のほうは、今回、入札に関して協議に時間を要したというところは、まさに工事費のすり合わせといいますか、内容の価格についての協議をしていたというふうに聞いております。そういう意味では、この価格高騰も非常に影響があったことではあるんですけども、今回、その内容について、UR都市機構と大和ハウス工業のほうで協議が調ったということですので、一旦はこの予定で進められるのではないかとというふうに考えております。

○委員（大倉あき子さん） ありがとうございます。本当に今、まちづくり、どこも大変な状況が続いている中で、ここまできちんと工事スケジュールが組めたということは安心をさせていただきました。

また、もう一つ、条件提示説明会についてなんですけれども、以前、新しいURに移転を希望されている方が多いと、たしか答弁があったかと思うんですけども、現時点で移転を希望されている方がどのぐらいいるかということ把握されているのか、お伺いをしたいと思います。

○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） 具体的に、今、個別の皆さんがどういう希望を出されているのか、あるいは判断に至っているのかどうかについては、まだ市としては、お伺いしていないところなんです。以前に、他の団地への移転を希望される方を対象に説明会を行い、その後、早めに引っ越しをされたいということであれば、引っ越ししていただいてもいいというような御説明がURのほうから居住者の方にされていると。

その後、実際に移転された方というのが1世帯ほどいたというふうには聞いているんですけども、ほ

[速報版]

かの方たちは、新しい賃貸住宅の条件が提示されるまでお待ちしているようですので、そういう意味では、新しい賃貸住宅への希望をされている方が多いのかなというふうに意識しております。

○委員（大倉あき子さん） 分かりました。新しいところは一定の減額措置はあるということですが、家賃のことが、本当に住み続けられるのかということが一番大きなポイントになってくるのかなと思うので、実際、条件提示されたときに、本当は行きたいけれども、結局、経済状況を考えて不可能だったということになって、また大変な思いをされる方もいるのかなというふうに考えるところなので、そこは本当に丁寧に寄り添っていただいて、今後も引き続き対応していただけたらと思います。

あと最後に工事が延びたということで、この無機質の囲いがずっと長くあるということと、あと皆さん、最初のスケジュール、聞いているところでもあるので、一体どうなっちゃったのかしらと、地域の方の不安があるかと思っています。

また、地域住民にはそういったことで説明はされるかと思うんですが、やはり三鷹の中心ということで、いろんなところからバスも通るところでもあるので、気になる方もいらっしゃるかと思います。あそこの無機質な壁を利用して、いつ完成とか、一目で見て分かるような形にするとか、もうちょっと長い間、少し人々の目を癒やすような緑の何かを貼るとか、そういった工夫について何か考えられていることがあれば、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（向井研一さん） 今、大倉委員がおっしゃったように、無機質な鋼板塀で、まちの中心、駅前を中心地であるところにああいう状況が続くと、しかも1年ぐらい、まだ間があるわけですが、その間のことについては、URとも何かできないかどうかというこの工夫についての相談はしたいと考えております。

今までいただいた意見の中には、何か絵を描いたりとか、よくありますよね。そういう手法をとることもできるし、三鷹ではアール・ブリュットみたかとかいう——まだ全然話はしていないんですが、そういったところでの発表する場としてああいうものが使えないかどうかとか。そこは、URとの相談が前提になりますけれども、市としてそういうことができるかどうかということも、これから検討していきたいというふうに思っております。

○委員（大倉あき子さん） ありがとうございます。情報がなかなか届かないと、いろいろな懸念でいろいろなうわさが立ったりとかもするので、いつ建ちますよという明確な情報と、あと、周りの住民も含めて、皆さんが安心できるような体制をこの間もとっていただけたらありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。

○委員（野村羊子さん） いろいろ説明いただきまして、1つは、この工事に関して、いろいろ協議をした結果、契約ができたということですが、その費用、追加費用等々、多分あったんだろうと思うんです。URがそれを全部担い、この再開発の費用の中には入ってこないという理解でいいのかを確認します。

○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） 今回のUR賃貸住宅の建設につきましては、UR都市機構の事業として建設いただく建物になりますので、その建物の整備について、市として何か費用を負担するということはありません。

○委員（野村羊子さん） 再開発全体となると、再開発そのものの補助金とか、整備費用が、そういうようなことも含めた工事費の中に入りますよね。つまり、これは入らないと。

[速報版]

次に、この前も段階的整備というふうに説明されていて、居住棟を2棟、先に建てるかなあみたいな感じの話。A棟、B棟、C棟に分けて。B棟とC棟は多分居住棟でしょう。マンションとURの賃貸住宅というふうな、その人たちの代替の住宅になるだろうというようなものを建てる、今までの説明から言えば、そう判断するしかないような状態です。

それに関して、また同じような、これ、どこでどう動いていくか分かりませんが、そういうことも含めると、やはり物価高騰、この間の工事費増というのは、今後の再開発全体に影響するというふうに判断せざるを得ないと、今回のこの時点での不調による再協議とか、内容精査だけではなくて、金額の見直し等もしなければいけないわけだし、人手不足は、工事管理者の方とか、技術者の方が、ほかの工事現場からこっちへ回ってくるのに、それだけ時間かかるんだろうというふうに判断せざるを得ない。

先になればなるほど、そういう専門職の方がより減っていく可能性もある中で、本当に工事が大変になると思っているんです。それに対して、再開発の整備の費用というのがどんどん上がっていくんじゃないかと。公共施設そのものもどうするかというような課題はありますが、今日はそれはまた別の問題として置いておくしかないなと。今日はそこまであまり言えないけど。でも、今回のこの入札不調等々を考えると、この先の工事もそれがすごく影響してくるだろうと。再開自体の影響というのをどう考えているか、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（向井研一さん） UR賃貸住宅のこのスケジュールの若干の遅延があるという報告をさせていただいたところですけども、これと同時に、再開発本体、中央通り東地区の再開発自体の影響というのはどうなのかということは、当然、これは三鷹市としても、非常に重要な問題として捉えております。

この間、9月の議会の代表質疑や、また、一般質問などでも答弁があったと思いますが、昨今の建築資材や労務単価の著しい高騰というのは、再開発事業についても当然とても大きく影響を及ぼしているものというふうに認識しておりまして、それについて改めて慎重に検討、検証しているところであります。

ですので、具体的な施設計画をなるべく早くお示ししたいというようなことで、この委員会の中でも報告をさせていただいております。そういったことも含めて、今後の施設計画、また事業計画全体としての三鷹市が負担すべき費用はどのぐらいなのかということも、全体的に総合的に勘案した上で明らかにしていきたいというふうに考えておりますけれども、現時点では、その問題については、非常に大きな問題として慎重に検証しているというところであります。

○委員（野村羊子さん） 中野の再開発とか、あと墨田だっけ、事業者、デベロッパーが撤退することによって、大幅な見直しを迫られていると。特に中野だけじゃない、公共施設をどうつくるのかといったことが、今後、ある種、覚悟を求められると。だから、住居棟はしょうがない、やるしかないです。マンションの代替で絶対必要だし、URの代替としても、たしか200戸あるものを100戸しか建てられないから、もう100戸建てなくちゃいけない。それはURのほうでは、URとしてやらざるを得ない事業ですよ。

例えば、そこだけ切り離して、またURさんの事業としてやっていただくとするのは可能だとしても、公共施設として残った全体、中央通りの商店街が本当に復興できるのか、再開発できるのかということも含めて、どれだけ市が責任を負わざるを得なくなるのかというのが、私もとても心配で、その辺り、どこまで考えるか。

[速報版]

当初、それこそ本当に5年前くらいに私が勉強会でやったのは、その地価からすると、360億円ぐらいの再開発かなという全体規模を示していただいたけど、今またやったら、全然違ってきてしまうだろうと思うんです。そうすると、本当に市が今一生懸命お金をためて、何とか繰り出せるようにやろうとしているけども、そういうことで間に合うのか、間に合わないのかということも含め、市民にちゃんと問うていかなくちゃいけない。

今、本当にそういうタイミングに来ているんじゃないかと思うんですが、本当に予算の代表質疑でも一回ちゃんとこれをやりたかったけど、違うところに行っちゃったのでできなかったのも、本来、市長に聞く話ですが、本部としてどう考えているのか確認したいと思います。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 現時点で、これ以上のことは事務局から御説明はできないと考えておりますが、昨今の建築資材や労務単価の著しい高騰については、大きくこの再開発事業に影響が出てくると、出ているというふうに認識しております。

現時点では、今まで御説明した内容と変わらないんですが、これまでの「百年の森」、また「子どもの森」、この公益施設の考え方、機能等について、こういった機能を見据えつつ、今後そういった状況も踏まえ、施設計画、また公共施設、公益施設の在り方等について、慎重な検討をしていかないといけないタイミングに来ているということは、事務局としても認識をしているところであります。

現時点では、以上の説明しかできないということで御理解いただきたいと思います。

○委員（野村羊子さん） 別のところでもう一回やらざるを得ないとは思っていますが、それで、段階的整備で着工が遅れ、完成は何とか短縮してやりますということですが、ここの工事をしている間、そうすると、この段階的整備でB工区やC工区を先にやるみたいな話に見える。私は、そうやらざるを得ないのかなと思って聞いていますが、工事車両の出入り等を考えると、ここの今の先行整備が終わらないと、次に着工みたいなことがあり得ないというふうな判断になるのか。

実際、設計等々をやり出したら、1年、2年かかっちゃうわけだから、それくらいになってしまうのかもしれないけど、見通しではどのように考えていますか。

○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） 再開発事業のほうは、これから都市計画決定を目指して、今施設計画案を検討しております。都市計画決定後も、今度、再開発事業の手続等があって、この賃貸住宅の完成が予定されております令和10年6月末より手前に、再開発のほうの工事の開始が来ることはないだろうというふうに、手続等を順当に進めた場合であっても、来ないだろうというふうに想像しているところです。

○委員（野村羊子さん） その辺、ちゃんと確認をしておかないと、本当にいつになったら始まるんだというふうなことが、市民の皆さん、不安だし、生活がかかっている人たちもいるので、どういうふうに動くのかというのは本当に見通しが。だから、あと数年は、3年はまだまだ具体的な工事にはならないというふうなことの見通しは、取りあえず今、受けて、それを踏まえて、どうやって今後見ていくのか。

市民の方々が暮らしをどうしていくのかというのを、もう一回また丁寧に説明しながら考えていただくしかないかなと思います。中央通り、いろいろお店が入れ替わっちゃっているのも、その辺りが今後どうなるのかと心配しています。それぞれの人生があるので、何とも言えませんが。地権者の8割の合意があれば、どんどん進めて、強制代執行もできるような法体制になってしまっているのも、その辺り、

[速報版]

どこで見切り発車するのか、しないのか。

とにかく100%を目指すのかという辺りは、今後、このタイミングで大きな違いになってくるかなと。その辺りは、方向性としては、今どのように思っているのだけ聞きたいですが、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（向井研一さん）　　これまでも、その辺りの言及というのはあったかと思いますが、8割とか、9割とか、何か数字で何割以上になったら進めるということについては、組合施行の場合は8割というような考え方があるというふうに認識しておりますけれども、UR施行の第一種市街地再開事業については、特段そういう何割以上というような制限を設けられておりません。

とはいえども、反対者がたくさんいる中で進めていくということはありませんし、なるべく多くの方、それこそ100%を目指して、我々は地権者交渉、合意形成に向けて進めていきたいと思っておりますけれども、それによって時間がかかってしまって、今まさに老朽化で、少しでも早くこの再開を進めてほしいという地権者の思いもあるわけですので、そここのところの感覚と、なるべく多くの方の御理解を得ながら進めていくというところのバランスをもって、決断、判断しなければいけないというふうに考えております。そのようなつもりで、しっかり認識した上で、この再開事業を進めていきたいと考えています。

○委員（野村羊子さん）　　三鷹は過去、ロータリー再開のときに代執行して、大騒動になったことがあって。まだ、私、その時点でもう既に三鷹にいたのか、ぎりぎりそのくらいの時期だったと思うので、話題になったのは覚えていて、ああいうふうにならないようにと。それは、そう思ってこれだけ粘っているんだなというのは、私も分かっていますけども。ぜひ丁寧に、なおかつ、でも、本当にどう進めるのか。市のお金をどれだけ使って、本当に市民の納得する開発になるのかというのは、一々言い続けなくちゃいけないと、私も思っていますので、よろしくお願いします。

ありがとうございます。

○委員（大城美幸さん）　　細かいことは皆さんが質問されたので、1点、確認したいんですけど、先ほど来、安全面や工期についてしっかりURと協議している、これからも安全面等の要望をしていくという御答弁がありました。ほかの答弁も聞いていて、あと、この資料も読んでなんですが、URと市との連絡や協議体制というのはどうなっているのか確認したいと思います。

それで、協議をするに当たっての、三鷹市が住民の交通の不安とか、そういうのがあるから、三鷹市が要望するときには、三鷹市からURに言うと思うんですが、URからこの先行整備のことについて、三鷹市に報告するとか、協議するとかということがこれまであったのか。協議するに当たっての何か基準みたいなものはあるのか、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）　　UR賃貸住宅の整備については、この地区全体のことにつきましては、URとは定例的に会議をしながら、相互に状況を把握しながら進めておるところでございます。

UR賃貸住宅の整備についても、定例的な会議の中で、検討状況などを把握しておるところです。また、三鷹市のまちづくり条例上の対象として、今回、協議もさせていただいております、その中で建物の計画などの内容については、市として、先ほどさくら通り沿いを少し歩行者空間を広げてほしいとかいうことを要望しておるという話をしましたけども、そういった、市としてこうしてほしいというような内容も、一部そういう協議の中でURさんと協議しておるところです。

[速報版]

○委員（大城美幸さん） じゃあ、定例的な本体工事についての協議の中で、今回の先行事例も話合いをしているという理解でいいと思うんです。じゃあ、定例的とは、どれくらいの頻度。毎月行っているのかとか、あと、一番知りたいのは、定例的な協議をやっているから、URから市に緊急にというか、ちょっとこのこととかという話合いをしたいとか、そういうことはこれまでもなかったという理解でいいんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（向井研一さん） UR都市機構という会社の中でも、賃貸住宅をつくる部門、これはUR賃貸住宅、あと、中央通り東地区の再開発を進めている、その部隊というのは、UR都市機構のUR都市再生本部というところがあって、三鷹市はURの中でも2つのセクションの部とやり取りをしています。

駅前再開発のほうを進めるに当たって、基本はまず毎週1回、週ごとにUR都市機構の都市再生本部の、三鷹の駅前にいる事務局のメンバーとはたまに、今回は議会の対応とかで忙しいので、市が難しいので、1週流しましょうということもありますが、基本は週1でやっております。

ただ、賃貸住宅のほうとは、週1というような形ではないですが、ただ、今回、こういう賃貸住宅のいろんな動きがあるときには、その日程と合わせて賃貸住宅の職員も来ていただいて、そこで担当間のやり取りはしております。例えば、今回の周知、住民の方に、こういうような動きがありますよということをお知らせするためのチラシを、このようなスケジュールで配りたいんだけど、といったようなことは、UR賃貸住宅から三鷹市のほうに連絡があったわけですけども、それについては、こういうようなタイミングでやっていただいたほうがいいと思いますよということで、そのような御相談というのは、向こうから話があったときに受けて、相談をしながら進めていくと。1例ではありますけれども、そのような形で進めております。

○委員（大城美幸さん） 週1、本体のほうの協議会とというか、話合いをしているということは分かりました。何でそのことを聞いているかという、資料1の(1)の一番下の大和ハウスが受注業者に決まったんだけど、アークポイントと大和ハウスが設計者の欄に併記されていると書いていますよね。だから、アークポイントが設計共同体になったということの報告を市は受けてなくて、そのお知らせの標識を見て把握されたのかなということで、ちゃんとした詳細な報告とか、市は受けていないのかなと思ったのと。

先ほどの入札の状況を聞いた際にも、一般に公開されている情報を我々も把握しているという答弁で、入札の詳細状況までは、市はURからは聞いていないという答弁があったので、URとの話合い、連絡、協議体制が密じゃないのかなあと思ったので質問しています。

やはり、市民の側に立って、市民が不安に思うこととか、そういうことも含め、連絡協議を密にすることは、私は重要だと思っているので、URのほうがなかなか情報をこちらに伝えないことについても、市から積極的に安全な工事を進める上で聞き出さなきゃいけないことはあると思うんですね。そういう姿勢で臨むべきではないか。協議に臨んで、いろんな情報をこの場でも報告しなきゃいけない立場にある市として、本当にどこまでという線は私も分かりませんが、詳細な情報を引き出す努力をするべきだと思うんですが、いかがでしょうか。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 引き出す線引きというのがなかなか難しいところだと考えております。工事に当たって、住まれている居住者の方の不安の声とか、地域への影響、交通安全、また安全確保という観点での市からのURへの引き

[速報版]

出しは常に行っております。

ただ、一方で、この入札情報に関して、入札のほうに公募要件でも100ページを超えるような要件を出しております。その内容を三鷹市が把握しているのかというと、詳細は把握しておりません。ということで、どこで線引きをするかというのは難しいんですが、地域、また再開発に係るような内容については、引き続き、市としてもURに求めていますし、積極的に市からも協議を求めているという姿勢は変わりはありません。

以上です。

○委員（中泉きよしさん） 今、ほかの委員の質疑を伺って思うところがありまして。大体私の言うことは分かるでしょうけれども、3か月に1度の行政報告としては、このぺら1枚というのは全く不十分で、非常に薄いということは、毎回申し上げていきますけど、言わざるを得ません。しかも、薄いだの、ぺら1枚だのということだけではなくて、中身を見ても、これは全部URのことで、全然市のことが書いていないんです。

3か月あって、もう少し市が主体的にやったこととか、もしくは、ここに書いてあるURのいろんな状況変更があって、市としてはそれにこう対応したというものが普通、付随されていて報告というものであるのかなあと思うんですが、そういう情報が一切抜けているということについては、市が議会、または市民に報告すべき機会としてはどうなのかなあというところがあります。

この資料になくても、例えばここでもう少し市が主体的に行ったこと、口頭でも報告すべきことはないのかということをごをここで問いますが、それに対してはいかがでしょう。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局次長（向井研一さん） URと三鷹市、一緒に連携しながら再開発事業を進めているわけです。今回の資料というのは、UR賃貸住宅の整備に係る事項が多いわけですが、最後のところに、三鷹市によって今年度の取組として、更地化工事を7月31日に完了しているということ、この2行でありますけれども、こういった三鷹市の動きについても報告はしているところであります。

ただ、この3か月間、何をやってたんだということで、一方で、先ほどURとどのぐらいの頻度で打合せをしているんだということで、週に1回やっているわけです。週に1回やっていることを報告できれば、全部それを報告すれば、何枚もの資料になると思いますけれども、まだそういったことについては、報告できるような内容ではありませんので、まだそういうことを明らかにするようなものには該当しませんので、報告としてできるものとしての、この資料で今回は表しております。

ですので、その内容については、地権者との合意形成に向けたいろんな取組の内容であるとか、そもそもこの事業を進める上でのスケジュール感というのはどうなるのかとかいったような、様々な検証をURとともにしておりますけれども、まだ報告の資料としてまとめるところには至っていないというような状況として、御理解いただければと思います。

以上。

○委員（中泉きよしさん） それは、この質問をすると、いつもその答えが返ってくる。また、本会議場でも、ほかの議員などが進捗はどうなっているんだということ、市長が色をなして、こういう事業をやったことがないから、そういう質問をするんだろうと。私も、この質問をすると、必ず向井さんが強い語調で答弁してくるということで、このやり取りは続くんですが。

これも、いつもそれに対して私が返すことですから、個々の地権者との繊細なやり取り云々というの

[速報版]

を報告できない、それは分かりますよ。分かりますが、3か月に1度、このメンバーが集まっている議会と推進本部とのやり取りで、もう少し内容のあるやり取りがあるんじゃないですかということ、これは繰り返し要望といいますか、指摘はしておきます。

その1つとして、先ほど大城委員からもありましたように、併記されているというような書かれ方も私も気になりました。例えばその次の(2)の工事スケジュールの見直しのところで、下から2段目、中ほど、令和7年以降に予定する「条件提示説明会」云々、それは令和7年以降は当たり前です、もう令和7年9月24日なんですから。通常、こういう書き方をするのは、前年以前に書いた文書、令和6年9月だったら、これは令和6年の10月や11月にはないですから、令和7年以降の説明会になりますということに書くことはあるけれども、令和7年9月24日になって、こういう書き方というのは普通しませんよ。

そうすると、先ほどの書き方も含めて、どうもこの資料については主体性がなかったりとか、過去のものがコピペされているんじゃないかとか、いろいろ心配になったり。そうすると、ほかのことにまで、報告の内容だとか、落ちているものはないのかとか云々というのは心配になります。これについては、こういう資料の文言についても、主体的に、自分たちがやっていることについて、それを市民だとか、市議会に報告する。これは内部の報告じゃないんですから、別組織に対して報告している資料ですから、そういうことについてはもう少し気を配ったり、配慮したりということは要望しておきたいと思います。

以上、終わります。

○委員長（池田有也さん） それでは、以上で行政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、本件については引き続き調査を行っていくことで、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） 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）

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） 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。