

# [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）      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）      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）      委員会を再開いたします。
- 委員長（池田有也さん）      都市再生部報告、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、報告1件となります。内容につきましては、11月14日付で策定されました「新都市再生ビジョンに係る施策・事業の緊急対応方針」への対応について、御説明をさせていただきます。なお、本件は三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業と市民センターの再整備のほう、両プロジェクトに関する内容になりますので、御説明のほうは一括して併せて説明させていただきます。

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）      私のほうより、資料1の内容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、「三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業」及び「市民センターの再整備」についてです。市では、昨今の物価高騰や人材不足、これに起因する公共事業の入札不調などの社会経済情勢を踏まえ、令和7年11月14日付で令和8年度予算編成や、諸計画の見直し等に向けて、「新都市再生ビジョンに係る施策・事業の緊急対応方針」——以下緊急対応方針と言います、をまとめました。なお、緊急対応方針の全文につきましては、参考資料として添付していますので、詳細はそちらを御覧ください。

資料1にお戻りください。この緊急対応方針では、新都市再生ビジョンにおける優先プロジェクトである、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業及び市民センターの再整備について、この資料の中ほどに記載しております(1)、(2)のとおり、それぞれ次のような方針に基づいて検討することとしております。

(1)、三鷹市南口中央通り東地区再開発事業につきましては、整備の全体像を想定しつつも、必要最小限の整備内容を厳選すること。また、事業に係る時期については慎重に検討し、現在の社会経済情勢の中で実現可能なプランへと転換すること。その後の整備については、市民ニーズや財政状況等を勘案し、段階的な整備等を検討することとしております。

(2)、市民センターの再整備については、できる限り延命化を図ることを中心に、具体的な保全内容を検討することとしております。

# [速報版]

以上のとおり、両プロジェクトにつきましては、今後、この緊急対応方針に基づき、事業の計画やスケジュールなどについての見直しを検討していくこととしています。引き続き、本委員会におきまして、今後の検討の進捗に応じて、適宜御報告させていただきながら進めていきたいと考えております。

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（紫野あすかさん） おはようございます。よろしくお願いいたします。いろいろな苦勞、苦難があったんだなということは推察できるんですけども、この参考資料の河村市長の名前で出された緊急対応方針について、質問します。これ、日付が11月14日というふうになっているのですが、この文書はどこに向けて、誰に対して出されたものなののでしょうか。確認します。

○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） 11月14日付の緊急対応方針につきましては、令和8年度の予算編成及び諸計画の見直し等に向けまして作成されたものと認識しております。この内容を見ていただくと、各部にこの方針を基に予算編成に当たっていくことということを記載されています。

まずは、令和8年度の予算編成に向けた職員に向けての発信と、10月になりました令和8年度の予算編成方針にも、こういった内容は頭出しされておりますので、対外的にもこの内容については御説明をさせていただく内容だというふうに認識をしているところです。

○委員（紫野あすかさん） 予算編成に当たって、各部の担当者の方もすごく悩みながら作成されていたところかと思うんですけども、市長がこのような方針を示す前に、例えば市長、ちょっとこれ、無理なんじゃないですかとか、とても大変ですというような、事前に市長との何か協議みたいなものはなかったのでしょうか。

○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） これまでも、この事業の進捗については適宜、理事者にも報告をしつつ、また、再開発においては地権者や事業者もいらっしゃいますので、そういった取組については情報を共有してまいりました。

それを受けて、その中で、市長、市としましても、この緊急対応方針を策定して、お示しをさせていただいたという経緯になります。

○委員（紫野あすかさん） だから、これまでの流れもあり、急に大変だということが出てきたというわけではなく、これまでも大変なプロジェクトなんだなということを思われながら続けてこられた。そして、その結果の緊急対応方針につながったんだと思います。庁内では、各部、この方針をどのように受け止められて、また、どのような意見が出されたのか、市長と何か話合いがあったのか、その辺りについてはいかがでしょうか。

○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） 先ほども申し上げたように、これまでも、個々の事業につきましては、社会情勢を注視しながら、事業手法の検討を工夫し、できるだけ経費を抑える。また、抑えるだけではなくて、まちづくりに寄与するような取組は、研究、検討を進めてきたところであります。

また、今回は、個々の事業ではなくて、市政運営であるとか、また、財政負担の全体の観点から、ビジョンに係る全ての事業において、改めて調整を図る方針が示されております。ただ、事業については、先ほども言いましたように、関係者等の御意見も踏まえて、まずは諦めずに事業の工夫を、また調整を

# [速報版]

図りながら推進をしていくということは変わりはないというふうに認識しております。

○委員（紫野あすかさん） この緊急対応方針では、実現可能なプランへと転換しますというふうに書いてあります。河村市長がこれまで一丁目一番地であると、最優先課題であるプロジェクトとして取り組んでこられたこの駅前再開発は、実現不可能なほど予算がかかる計画であったということによろしいですか。

○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） 再開発事業につきましては、これまで施設配置のイメージは検討してきました。具体的な事業費の算出までには至っていない状況にありました。ただ、昨今の物価高騰を踏まえ、従前示してきました、共有してきました施設イメージを一気に実現することは困難であろうということ、今回、一旦立ち止まり、再調整する決断をしたと。

これまでも、事業費については、一定程度、他地区の再開発事業であるとか、URさんの実績だとかを踏まえ、一定のボリューム感を我々も持って検討を進めてきたところですが、昨今の社会情勢を踏まえ、市政全体として、再開発だけではなくて、市の財政負担の観点から、他の事業との進め方、調整が必要であるという判断をして、再開発単体で判断、また推進していくものではないということから、今回の緊急対応方針に至ったというふうになっていると確認しております。

○委員（紫野あすかさん） これまでも、この場でも、また一般質問などでも、何度も議会で予算が幾らぐらいになるかということ聞いても、不明だということで、1度も私たちは答弁していただいていません。一体幾らになるのか、見当もつきません。それなのに、今回、その財政の見通しがつかないという理由でこのような緊急方針が出されたのは、よほど莫大なお金がかかるということなんだと思うんです。

それは、これくらいで見積もっていたけれども、実際にはこんなにかかる。予定の倍かかる、3倍かかるとか、具体的に何か示していただかないと、あまりにも漠然としていて、なぜこのような方針が出されたのかということは、市民にも、地権者にとっても、納得いかないんじゃないかと思うんです。莫大な予算がかかる、その辺りについては、市としては、どのように市民に説明されるのでしょうか。

○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） 具体的な事業費につきましては、先ほども申し上げたように、具体的な施設配置、施設計画がまだできていないものですから、お示しすることができなかったところであります。

ただ、再開発事業だけではなくて、昨今の物価高騰、労務費等の高騰により、他地区でも、三鷹市のみならず、全国において再開発事業をはじめとする事業が、また公共事業が止まっていると。公共入札もなかなかできていないというような状況にある中で、再開発事業だけではなく、ほかの事業も併せて事業費が一定程度増えているという確認はされています。この事業費につきましては、再開発だけではなく、ほかの事業につきましても、この方針を踏まえて、令和8年度事業を執行する中で、丁寧に市民には御説明をしていきたいというふうに考えております。

○委員（紫野あすかさん） 物価高騰は、本当に全市民の暮らしにも影響が及んでいますし、すぐには終わらない。残念ながら、この先も続くと思通しが暗くなっています。現に今、住宅部分であるさくら通りのURの居住者部分の建築の工事も、予定どおりに進まないで遅れている状況です。前回でしたか、この委員会でも、この住宅の部分の建設が終わらないと、東地区の計画へは進められないというようにおっしゃっていたかと思います。

# [速報版]

当初の計画スケジュールをこういうふうに変えていく、これぐらい遅れますというような、おおよそのこのスケジュールはいつ頃分かるのか、その見通しすら立てられないほど、先行きが見えていないのか、スケジュールに関してはどのように考えておられるのか、お伺いします。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） それは地権者のほうからも、やはり今後のスケジュール感というのはどういうものかというような声が聞かれました。私たちも、それについてできる限り分かることは、地権者にはお示ししたいと思っておりますけれども、現時点で、今回この方針が11月14日付で出されて、これから私たち、その実現可能なプランというのがどういうものなのか、様々な事業スキームなども検証しながら進めていこうというふうに考えております。

そのスキームによって、またスケジュール感というのも変わってきますので、今現在、大変申し訳ないんですけども、地権者の方にも伝えておるのですが、今、この後どういうスケジュールで進んでいくかということについては、この再開発事業については明確に申し上げることはできないというようなことをお伝えしています。

ただ、今、紫野委員のほうから言及のありました、前回の特別委員会でも報告させていただきました、UR賃貸住宅については、若干スタートが遅くなりましたけれども、来年7月にスタートということで、その後のスケジュールについては、変わりなく、それに向けて進んでいくというふうに聞いておりますので、そちらのほうは順調に進んでいくものというふうに考えております。

以上です。

○委員（紫野あすかさん） 私たちの会派は、駅前の再開発については、この現UR住宅の老朽化で、今住んでいらっしゃる住民の方々、早急に建替えを希望されている。早く新しいところに安心して住みたいとおっしゃっている人たちを追い出すことなく、これまでも住み続けられるようにと、また、地元の商店の人たちの不利益にならない、お商売が続けられるようなまちづくりにしてほしいと求めてきました。

やはり、再開発は地元の商店の皆さんや、地権者の方、住んでいらっしゃる方の声を聞いた、身の丈に合ったまちづくりをするべきだと、私たちは求めてきました。これまでの新しく公共ホールをつくるとか、異例の副市長を1人増やして3人にする、また、中央通りに結構高い家賃の事務所を構えるなど、そこまでして市長が進めてきたまちづくりは、不況の折に関係なく、もともとが身の丈に合っていない、無理な計画であったのではないかと考えています。

今回、必要最小限の整備規模の内容を厳選するというふうに書いてありますけれども、これを機に、もう一度市民の声を聞き直して、厳選するだけではなくて、基本プランからやり直すべきだと私は思うんですが、その辺りはいかがでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） 現時点では、今回のこの方針のところにも記してありますけれども、整備の全体像を想定しつつというふうに、今までお示ししてきた「子どもの森」基本プラン、ここに示されていた整備のイメージやコンセプト、こういったものは念頭に置いて、必要最小限度の整備内容は、まず何なのか、防災・減災のまちづくりを念頭に置きながら、まずは何が求められているのか、そこをきっちり厳選して進めていきたいと思っています。

ただ、それで終わりではなくて、やはり最終的なまちづくりとはどういうものであるべきかということについては、今回のまさにピンチを、これをきっかけに、本当に駅前に必要なまちづくりの方向性とはどういうものなのかというのを、もう一度改めて立ち止まり、確認するきっかけになったものという



# [速報版]

ふうにつけておりますので、引き続き地権者の声はもとより、市民の皆さんの、また議会の皆さんの声を聞きながら、慎重に進めていきたいというふうに考えております。

○委員（紫野あすかさん） 本来に必要な、必要最低限なもの、公共施設というか、市の求めている現時点で、これだけは絶対に譲れないとか、これだけはやりたいというものが、今の時点であるのでしょうか。

○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） 特に優先して進めるべく、再開発として市が考えておりますのは、当然、防災・減災のまちづくりの視点、また、にぎわいの視点というのは、そこは変えずに事業を進めていきたいと考えております。

特に、市街地住宅にお住まいの方、地権者をはじめ、かなり老朽化が進んで、設備棟の劣化、老朽化も進んで、入居される方の不安がなかなか払拭されない。また、新たに商業を誘致するにしても、なかなか施設改修ができない中で、入っていただけないような状況も聞いております。

特に市街地住宅、第一、第二、第三の建物については、防災まちづくりの観点から、早く更新をしていかなければいけないのではないかなという考えで、市のほうは考えております。

○委員（紫野あすかさん） そうなんですね。現URにお住まいの方たちは、自分が生きている間に新しいところに住めるんだろうかと、すごく不安に感じておられて、この頃、地震もまた増えてきていますよね。揺れるたびに怖いと不安を感じておられるので、今の住んでいらっしゃる方の住まいをちゃんとする事は、もちろん最優先課題だというふうに思います。

もう一度、厳選するに当たっては、市民の本当に求めているものをリアルにつかむという意味でも、地元の商店の皆さんの声も含めて、しっかりと意見を聞いていただきたいというふうに要望します。

特に、今回、この緊急対応方針、市民にはどのように説明して、理解を求められるのか、お伺いします。

○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） この方針につきましては、特に駅前の再開発に関係する地権者には、先日、協議会等を開催しまして、この緊急対応方針の見直しの内容につきまして御説明をさせていただいたところであります。

今回は、方針の方向性、これから改めて意見を聞きながら、また、地権者、関係者の意見を聞きながら進めていくということを確認しております。地権者、関係者からは、再開発事業については諦めないでほしい。ただ、また、こういう社会情勢を踏まえると、やむを得ないところは理解する。また、一旦立ち止まり、再調整をする中で、この後の見通しがつかなければ、生活再建のめどもなかなか立てられないということで、そこがかなり不安だというような御意見もいただいております。

あと、先ほど申し上げた防災、消防の不安もあることから、できるだけ早くスケジュールを示してもらって、この事業をできるところから進めていただけたらいいというような御意見もいただいておりますので、引き続き丁寧に説明をしながら、事業組立てをしていきたいというふうに考えております。

○委員（紫野あすかさん） その協議会さんの勉強会というか、協議会はあるような意見が出されていたのか、前向きに受け止めていただいているのか、とんでもないと怒っていらっしゃるのか、その辺りはどのような受け止めなんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） 先週ですが、12月10日に再開発協議会を開催いたしました。そこで、市長も赴きまして、今回の方針についてお伝えしたところであります。担当としてそのやり取りを聞く中で、様々な受け止めがあったものと認識しております。市長は、

# [速報版]

まずはこの再開発は諦めない。とにかく、まず諦めない。防災・減災のまちづくりの視点から、この再開発を進めないと、今、いろいろお話のあった市街地住宅の老朽化、そういったものに対しても、まずはその安全安心を第一に進めていくんだということを、しっかり伝えたところであります。

ただ、これからの手法については、先ほど来やっているスケジュールについてもまだ未定でもありますし、内容についても、必要最小限度のものから段階的に整備をしていくというような話をしたところではあります。今回の方針の下にこれから検討していくもので、全てを地権者の方に理解いただいたとは考えておりません。中には、先ほど話があったように、根本的に計画を見直すべきなのではないかとか、収支とか採算性がもし厳しいのであるならば、建物を高層化するとか、そういったことによって現実的なプランも考えるべきではないかといったような意見もありました。

悩ましい状況であるならば、地権者を巻き込んで一緒に検討させてほしいというような意見もあったと同時に、防災の面からも、市長のできることからやるという段階的な整備には、大賛成であるというような声もあったところです。また、とにかくやりましょうと、再開発の実現をするという、市長の言葉を信じたいというような意見もありました。

そのように様々な意見がありましたので、引き続き、私たち、この検討の進捗に応じて、考え方を地権者の方にもるる説明をいたしまして、理解を得られるよう、丁寧な対応に努めていきたいというふうに考えております。

○委員（紫野あすかさん） 市長がどのようにしてもやりたいと言っても、現実的には厳しい部分がたくさんあると思いますので、どのように進めていくのがいいのか、ここで一旦立ち止まって、もう一度この計画を大本から見直す必要があると思います。

今回は、この緊急方針、市庁舎の建替えについても関係してくることかと思います。河村市長は、1回目の選挙のときに、選挙公約として、この市庁舎をゼロ円で建て替えると、これを掲げて就任されました。2019年より、この委員会に私は出席しておりますが、市庁舎についての行政報告は、耐震度調査の報告は出てきましたけれども、ほとんどその後、報告というものはありませんでした。

今回、この緊急方針で、できる限り延命化を図ることを中心に、具体的な保全内容を検討すると、このような方針が出されました。ゼロ円で市庁舎を建て替えるというあの方針、公約は不履行ということの理解でよろしいのでしょうか。

○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） 市民センターの建替えにつきましては、ほかの事業の進捗も踏まえながら、諸条件を整理し、調整しながら、引き続き調査に必要な機能、また規模の検証など、建物の中身の部分の検討をしていきたいと考えております。

現時点では、実質的な財政負担が生じない事業手法の可能性に向けた検討は諦めず、引き続き実施していきたいと考えております。そこには、他の事業との調整を図り、また、今回は費用の全体事業費の検証も必要かと思いますので、それを踏まえて、実質、経費が抑えられるような検討は、引き続き行っていきたいと思っております。

今回の緊急対応方針を受けまして、長寿命化には適さないと、以前、報告させていただいたところではあります。延命化の可能性について検討をしていきたいと考えております。延命化という考えが中心になると思いますが、劣化、不具合の修繕を中心に、安全性、機能性は、当然確保しながら、今あるこの建物をできるだけ長く続けられるように、対処的な、予防保全的な取組の中で検討をしていければと

# [速報版]

考えております。

そこには専門的な意見をもらってヒアリングをしたり、また、調査をしたりとか、そういったことを含めて、その延命化の可能性を検討していきたいというような状況です。

○委員（紫野あすかさん） 長寿命化と延命化って、どちらも命を長くつなぐという意味だと思うんですけども、どう違うんですか。

○まちづくり推進課長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局担当課長（櫻井正樹さん） 長寿命化というのは、こちらの建物のほう、80年までというところ、そこが一定程度の長寿命化というふうに捉えております。

延命化というのは、例えばこちらのほうの建物が、過去の診断におきましては70年から80年のところまでは難しいのではないかなというのがありまして、それを、できるだけ予防保全的にしながら、モニタリングなどをしながら、適切な改修なども行いながら、少しずつ長くさせていくことができないかどうか、それは延命化というふうに捉えております。

○委員（紫野あすかさん） 私は、市庁舎の建替えそのものについては、優先課題ではありませんし、できるだけ長く、丁寧に、大切に使うべきだし、ゼロ円で建替えということに対しても反対です。

しかし、やはり市民に対して、ゼロ円で建て替えますということをおっしゃって市長になられたことに対しては、市民に対して不誠実なのではないかなと思うんです。いつの間にか、ゼロ円庁舎、どうなったんだろうって、遠い昔のことのようになってしまって、それより延命化です、長寿命化ですとなってしまうのは、ちょっと不誠実だと思いますので、そこ辺りも、今回、この緊急対応方針に沿って、市民に対してしっかりと説明する必要が、理解を得る必要があると思うんですが、その辺りはいかがですか。

○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） 今回の方針を受けまして、これから延命化の可能性について検討に入っていくわけですが、ゼロ円庁舎の建て替えの方向性については、一定程度この社会情勢を受けて、かなり厳しい部分はあろうかと思えます。改めて、その部分については、実質的な経費を抑えた建替えは諦めず、検討は進めてまいります。状況、現状を踏まえた検討についても、今回改めて検証し直し、場合によっては、その状況によっては市民にもきちっと説明をしていきたいというふうに考えております。

○委員（紫野あすかさん） 市庁舎も至るところで、ちょっと古いなあというようなところも目に受けている市民の方もおられると思いますので、そこはどうなっているのか、どのようにしていくのかということは、きちんと市民に理解をしていただくよう、説明をしていただければと思います。

今回の新都市再生ビジョンの緊急対応方針ですが、この新都市再生ビジョンというものは、三鷹市全体の公共施設全部に係る重要な指針であると思うんです。三鷹市は、市長の夢とおっしゃっている、この再開発だけをやっているわけではありません。今回、この将来的な施設の量的なスリム化も視野にというふうに書いてあります。今ある施設は市民の財産であり、市が勝手になくしたり、売っちゃったりできるものではないと思うんですよね。

駅前再開発や、天文台周辺のまちづくりを優先することで、そのことでほかの公共施設は手を入れないとか、もしくは減らしちゃうとか、そういうことはあってはならないと思うんです。今回の市長のこの方針について、ほかの施設とのバランスはどういうふうに考えて、今後進めて計画されるのか、お伺いします。

# [速報版]

○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） 見直しの方針については、これから全ての公共施設を対象に取組を進めていく段階ですので、具体的なことは申し上げられないんですが、ただ、単純にスリム化をして、量を減らせばいいということは考えてないです。施設は整備して、これで終わりということではなくて、維持改修費やランニングコストも含め、ライフサイクルを制御していく、抑制していくということが重要であると思います。

特に、そういったランニングコストにお金がかかるということは、これまでも申し上げてきたところであると思います。今回の新都市再生ビジョンの見直しに当たっては、単純に建替えや、改修を想定するだけではなくて、施設機能の集約化、複合化による施設の量的なスリム化も検討していく方向性をお示しさせていただいたという段階でありますので、今後、検討を進める中で、単純に施設を減らすということではないことを念頭に作業を進めていくというふうに確認しております。

○委員長（池田有也さん） 新都市再生ビジョン自体、まちづくり環境委員会所管なので、それを踏まえた上で質問を続けていただければと思います。

○委員（紫野あすかさん） 分かりました。とにかく、今回の緊急対応方針、庁内の関係職員さんたちも本当に御苦労されていると思うんですね。だから、一旦立ち止まって。せっかく立ち止まるチャンスというか、機会ができたのですから、もう一度、本当に必要なもの、守りたいものは何なのか、市民が求めているものは何なのかをしっかりと聞いて、今後の検討をしていただきたいと思います。

また、物価高騰はこれからも続く見込みです。2つの再開発計画は、この時期を延ばすだけではなくて、大本からもう一度考え直していただきたいです。今、本当に市民の皆さんとお話ししていると、暮らしが大変で、大型箱物建設の時代はもう終わっていると、様々な公共施設の工事がほかの自治体でも中止になったり、計画が見直されている中、無駄な税金を大型箱物に使うよりも、市民の暮らしに使ってほしいという声をたくさんいただいています。

来年度の予算編成においても、各部の皆さんに、本当に必要な事業なのかどうか検討することも含めて、市民の暮らしの立場に立った予算編成をお願いして、質問を終わります。

○委員（太田みつこさん） よろしく願いいたします。まず、緊急対応方針を受けて、都市再生部としての方向性というのは、資料Ⅰということで、先ほども部長の答弁からもありますけども、具体的な内容、スケジュールは未定ということで間違いないでしょうか。

○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） 今回、緊急対応方針を受けまして、都市再生部としては、記載のとおり、これから検討を進めていくことになります。スケジュールにつきましては、現時点ではお示しすることはできないですが、また、令和8年度の事業執行の中できっちと研究を進めまして、スケジュール等が示せる段階になれば、丁寧な市民への説明をきちっと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） 分かりました。では、令和8年度に、例えば駅前地区のまちづくり基本構想ですとか、そういったものが改定があった場合には、来年度、お示しがあるということで、確定ではないと思うんですが、進めていくということでしょうか。

○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） この見直しの検討を進める中で、先ほども申し上げたように、地権者、また関係者との再調整が出てきます。令和8年度において、その調整、取りまとめは目標としてはしていきたいというふうに考えておりますが、その進捗によって、お示しが遅れる可能性がないとは言えませんが、今のところは、目標をそこ



# [速報版]

に定め、見直し検討の作業は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） 緊急対応方針に基づいて見直しをしていくということは理解しているんですけども、それに関連して、具体的な取組が今進んでいるものがたくさんあるかと思うんです。5つの重点事業ということで進んでいるものがある中で、これを進めている地域の方々ですとか、方向性を聞いて、戸惑いを起こし得るというのも考えられるんですけども。内容が分かり次第、市民の方や関係者にはお話をしていくということなのですが、令和8年に方向性を決めて、そこから進めていくというと、また駅前の再開発に関して、まだまだ数年動きがないという状況が予測できるんですが、その辺はどのようにお考えでしょうか。

○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） 中央通り東地区再開発事業については、この緊急対応方針に基づき、立ち止まり、再調整、再検討するという方向性を、今回お示しさせていただいたところであります。

ただ、一方で、17ヘクタール全体の駅前のまちづくり、この地区を考えたときの、再開発を起爆剤として、機軸に、これからまちづくりを進めていくんだということを、まちづくり基本構想の中でも記してあります。今、御指摘のあった5つの重点事業、緑化推進とか、交通環境改善とか、中央通りの商業空間の整備、回遊性を生む道路環境整備事業、こういった事業については、この再開発の事業は一旦見直しをしながら再調整を図りますけれども、この大きな駅前の目指す具体的な事業、取組については、止まることなく、何ができるかということを検討していきたいと思っています。

緑化についても、まさに今、地域の方々と一緒にグリーンインフラ100プロジェクトなどを中心に進めている、そういう事例もありますので、緑化や、また商業空間のにぎわいづくりに資するようなイベントとか、そういったものは何かできないかどうかということも、今後考えていきたいというふうに思っております。

○委員（太田みつこさん） ぜひ、よろしくお願いいたします。やはり、再開発を行っていくという前提で進めていることがたくさんありまして、地域の方たちもかなり一緒にされていることがたくさんあって、そんな中で見直しというところは、早い段階で今後の方向性を出していただかないと、地域の方たちも時間をつくってやっていますので、その辺もぜひお示しいただけるとありがたいと思います。

また、現在のURの建物については、老朽化、耐震の点では、現時点では先送りというか、先になることで問題ないというふうにお考えなんでしょうか。

○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） 市街地住宅の現在のUR賃貸住宅が入っている建物につきましては、当初、説明があったかと思うんですけども、再開発事業の中で建替えを考えていくということで進めています。今回、一旦、再開発事業のほうは見直しをかけていくということになっておりますけれども、そのことにつきましても、URと話をしております。

URとしては、その見直しを今回かけて、計画の見直しをしようということに伴う、現在の賃貸住宅に係る課題みたいなところは、言及は出てきていないところです。

○委員（太田みつこさん） やはり、住まれている方も御不安と心配があると思いますし、周辺の地域の方たちも、もし地震だったり、災害があったときに、あの建物がどうなってしまうんだろうという声がたくさん聞こえてくるんです。市のほうでは、耐震、老朽化という点では、問題はないというふうに、現時点ではお考えなんでしょうか。

○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） 市街

# [速報版]

地住宅につきましては、昭和38年に建てられた建物で、先ほども言いましたように、建物本体も、設備も、非常に老朽化が進んでいる状況です。周辺の方々からも、倒壊だとか、そういったことについて、御心配される声はいただいております。

ただ、URにも確認はしておりますが、当時の耐震基準に適合して建てられた建物であり、また、阪神・淡路とか、東日本大震災と同じ旧耐震基準で建設されたUR都市機構の住宅については、住宅階の大きな被害、また、人命に係る被害事例が出ていないというようなお話も受けています。

旧耐震基準での耐久性に加えまして、また、市街地住宅については、住宅の境に耐震上有効な壁も設置されていることで、今すぐ危険な状態というようなことは、UR都市機構からも聞いておりません。今のところは、老朽化等は進んでおりますが、特にそこは心配ないと言うと、またちょっと語弊があるかもしれませんが、今のところは使用するに当たっては、特に問題はないというふうには聞いているところであります。

○委員（太田みつこさん） 分かりました。今現在、新しいURの建物が建てられているので、でき次第、移動とはなと思うんですけども、現時点のUR、近隣の方からも、大きな地震がこれまでもあった際に、すごく揺れていて心配だったというお声もたくさん聞いていますので、耐震を追加で今されているようなお話がありましたけど、すぐに何か対応しなければいけないとか、そういった予定はな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長（向井研一さん） 今すぐ耐震に係る整備を改めてすることは、予定はされていないと。そういうことは聞いていません。ただ、当時の耐震基準に適合しているとか、被害の事例はないといった、今の部長の説明もありましたけれども、かといって、じゃあ、安心というわけでは決してありません。現時点で、そういう老朽化のために、設備面で困っておられる住人の方もたくさんいらっしゃるということも、耳にしております。

新しいUR賃貸住宅ができて、そちらに住宅として移る方もいらっしゃいますけれども、依然、第1、第2住宅のほうの、商売されている方たちの店舗もあるわけですので、少しでも早く、これは待たなしに進めなければいけないという認識は市側も持っております。

ですので、防災・減災のまちづくりの視点を考えたときに、まず、必要最小限の大事な優先はなんですかといったときには、この住宅の建て替えというのは、そのことを念頭に置きつつ再開発がありますので、中央通りというメイン道路がありますので、にぎわいのことも念頭に置きながら、どういう形がまずは必要なのかということを検討していきたいと思っております。

○委員（太田みつこさん） よろしく願いいたします。やはり、現在のURの建物の部分が一番心配だなどというところではあるかと思しますので、その辺、住民の方にも丁寧な説明と、あと周辺の方にも、まだ数年先になるということであることに対しての説明や、理解をしていただけるように、お願いしたいと思います。

また、先ほど、5つの重点事業というのも併せて検討されていくというお話はあったんですけども、今回、駅前の再開発は、駅前のまちづくりとして全体に関わる部分なので、緑化商店会ということだけではなくて、今後、三鷹の駅前のまちづくりをどういうふうにしていくのかということ自体から、近隣の自治体と合わせて、三鷹の強みといいますか、そういったものをしっかりと見据えて、公共施設だけでなく、三鷹の全体のまちづくりを、もう一度本当に考え直すいい機会ではあるのかなと思うんですが、その辺についてはどのようにお考えでしょうか。

# [速報版]

○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） 三鷹市のまちづくりを考える上で、この駅前地区のまちづくりは、先ほども出ています、本当に起爆剤となるようなまちづくりを進めなければいけないというふうには考えております。

引き続き、そういった視点で、今回の再開発事業も見直し、検討も進めていきたいと考えております。また、17ヘクタールのまちづくり、それだけではなく、「百年の森」構想もうたっております。その波及が市全域に伝わっていく、まちづくりにつながっていくような再開発事業にしたいというふうに考えております。

以上です。

○委員（太田みつこさん） ありがとうございます。まちづくりの視点で、もう一度検討していただきたいなと思っております。

また、必要最低限の整備内容を厳選するということなんですけども、この必要最低限の捉え方というのも様々あるかと思うんです。駅前になければいけないものは何なのかということ、どのように市民のニーズですとか、様々な方と協議をしていくと思うんですけど、どのように進めていく方向でお考えでしょうか。

○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） 必要最低限の整備内容を厳選する、イコール、実現可能なプランへの展開というのは連動すると思いますが、まさにこれからの検討になると思います。昨今の物価高騰、また人材不足を踏まえたと、再開発事業の現在掲げている目標イメージを一気に実現することが難しいという考えに基づき、そのため目標イメージを念頭に置きつつも、段階的な整備を検討していこうというふうに考えているのが現状です。

初めの段階として進められる必要最低限の整備とはどんな形がいいのかというのは、これから多角的な視点を持って検討を進めていきたいと考えております。具体的には、先ほどからの話も、防災・減災のまちづくり、また、にぎわいのまちづくりから、まずはできるだけ建物の更新が先に図れるようなプランニングを考えていきたいというふうに考えております。

以上です。

○委員（太田みつこさん） ありがとうございます。これまでも、地域の方ですとか、様々な方々と協議してきて、今のプランが出来上がってきていると思うんですけども、さらにいろんな方の話を聞いていく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長（向井研一さん） これをきっかけに、ますます今まで以上に地権者の皆様はじめ、市民の皆様の声というのを聞く。具体的にどういう場でなのかということについては、それも含めて、これから積極的な姿勢を持って考えていきたいと思います。

○委員（太田みつこさん） これまでも、市民の方々、地域の方々がたくさん意見を言ってきたかと思うんですけども、改めてまた意見を問うということでしょうか。

○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） 意見の手法については、これからの検討になりますが、間違いなく見直し、方向性が変更になってきますので、改めて丁寧に、これまで以上に市民、また関係者の意見は聞い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） 意見は伝えてきたよというような声が聞こえてきそうだなと思うんですけども、それよりも早く進められるものは進めてくれといった御意見と、安心安全、防災の視点でどう

# [速報版]

にかしてくれと。もちろん、市民の意見を丁寧に聞いていただくことは重要だと思うんですけど、この状態で何も動きが見えないので、致し方ないと思うんですけど、そういったことに対して、逆にできることというのを提案してもらうようなことはできないんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） 地権者や市民の皆様の意見を聞く、そういう機会を設けていくという、まず一義的な答弁をさせていただきましたけれども。ただ、一方で、待ったなしに再開発は進めなければいけない。先ほど来言われている、老朽化している市街地住宅の建替えというものも、喫緊の課題というふうに受け止めております。

皆さん、この駅前のまちづくり、どうしようかとワークショップなどをやって、市民の方を集めて、ゼロからまた積み上げた手法をとると、それなりに時間がかかるわけであります。この間も、そういうやり方を進めてまいりましたけれども、やはり一定の考え方を三鷹市でお示しをし、それについて丁寧に意見を聞くと。そここのところが、意見を聞いていないんじゃないかというような声もあるわけですが、そここのところの進め方というのは、もうちょっと工夫が必要かもしれませんが、まずは、必要最小限の持続可能なまちづくりを進める上での一義的な計画、プランをまずお示しをし、皆さんの声を聞きながらスピーディーに進められる手法はどんなものかということ提起していきたいと思っております。

○委員（太田みつこさん） よろしくお願ひします。例えば、重点事項の4つ目の中央通り買物空間整備事業、こちらなんかも、商店会の方たちも何十年もこの再開発を待っているような状況です。再開発したからといって、自店の売上げが伸びるですとか、にぎわいができるというわけではないと思うんですけども、三鷹の駅前のまちづくりとして、希望を持ってこの再開発に臨んでいたというか、希望を持っています。

現状、インターネットの普及などで、お買物の仕方というのが大変変わっている中で、商店会としても、今後どういう駅前の商業空間というのをつくっていけばいいのかというのを、すごく苦悩している状況の中で、この整備事業なども、これから具体的なところが出てくるとは思うんですけども、都市再生部だけでなく、経済課ですとか、そういったところともしっかりと連携をとって、具体的な取組を検討していただきたいと思うんですが、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） 再開発事業において、にぎわいの視点というのは、特に駅前ということで、そこは重要な視点だと、引き続き考えております。関係する生活環境部とも連携を、これまでもとってきていますし、これからも、駅前の魅力ある商業の在り方については、意見交換しながら、連携しながら、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） ぜひよろしくお願ひします。このままでは、三鷹の駅前が、にぎわいをつくるどころか、再開発も進んでいかないとすると、どうなっていくんだろうという不安のほうが大変多い。

公共施設ができたり、再開発ができたからといって、にぎわうわけではないのは分かっているんですけども、全体の駅前のまちづくりとして、もっと示していただければいいのかなと思います。

スケジュールも、具体的な内容も、これからということですので、令和8年度を見直していくと。

以上です。

○委員（大倉あき子さん） よろしくお願ひします。一定の答弁があったかと思うんですけども、



# [速報版]

本当に資材価格とか、労務単価とか、また人材不足とか、あらゆる課題があって、本当に楽しみにしていた再開発が先延ばしになってしまうということは、大変残念でならないんですけども、日本全国で見ても、本当にどこもストップとか、見直しとかをされている中で、致し方ないのかなというのを感じているところです。

その中で、ここの資料1のところに、整備の全体像を想定しつつも、必要最小限の整備内容を厳選するとともにというふうにあります。先ほども、多角的な視点を持って、今後また検討していくとありました。その中で、ちょっと私が気になるところが、「子どもの森」基本プラン、ここのコンセプト自体は変えないで、ここを基本にしていくというお話がありました。

これまでも「子どもの森」というところで、様々夢のある企画とか、また「子どもの森」ということでの、皆、市民へのどんなものがいかなというところの意見聴取とかもあったかと思うんです。この必要最低限な整備内容を厳選すると考えたときに、「子どもの森」の基本プラン、この言葉自体に引っ張られてのまちづくりとなると、方向性を見誤ってしまう可能性があるのかなということを考えてしまいます。

国交省のまちづくりの方向性の10の構成要素という中に、すごく魅力的なまちづくりの構成要素が10書いてあって、それを見てすごく心を引かれたものがあるんです。その中にあったのが、多様性、多様な人々の交流、滞在の場所。この多様性というのは物すごく強調されておりまして、これからの時代は多様性かなと、私自身も思っております。この必要最低限のものを厳選するという中で、本当に市長の深い思いもあったのはすごく分かりますし、この「子どもの森」ということで、あらゆる世代の人を呼び込むということも分かるんですけども、「子どもの森」というネーミングは、非常にイメージというところで、受け止める側は大きいかなと思うんです。

そういったことも含めて、これから時代も本当にスピード感を持って大きく変化していく中で、このネーミング自体も、もう一度考えていくということも、また、まちづくりの方向性をもっと幅広く見えていながら、その中で厳選したものも考えていけるのかなと考えるんですけども、そこについて、お考えをお伺いしたいと思います。

○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）　　これまで、駅前再開発事業の整備イメージとしてお示しをしてきた、「子どもの森」基本プランのコンセプトや整備イメージを、整備の全体像として再開発の目標のイメージとして捉えてきたところです。現時点におきましては、目標イメージは変えず、現時点ですが、変えずに、今できることは何か、また、どのような進め方がいいのか。

事業の枠組みや進め方などについて、例えば整備の工夫、またスケジュール等の見直しを再検討する中で、一定の方向性をお示ししていきたいなというふうに考えております。必要最低限の整備内容について、それが「子どもの森」のプランの実現に向けて、一般的には、実現可能という、総事業費を抑えてとか、事業費の支出時期を分散させるというようなことが考えられるところですけども、こうした視点も踏まえつつ、まずは現状の「子どもの森」基本プランのイメージは変えず、できることは何かという研究をしていきたいというふうに考えております。

その先には、その結果によっては、今おっしゃられたような見直しが出てくる可能性がないとは言えませんが、現時点ではそういう考えております。

○委員（大倉あき子さん）　　分かりました。私としては、この「子どもの森」プランは、かなり前に

# [速報版]

出された案でもあるので、今のいろいろなまちづくりを見ても、本物感、本当にセンスのある、おしゃれなもの、そういった、今の若い人は、物すごく時代のセンスとか、感性が鋭いというところもあるので、ぜひ、あまり「子どもの森」という言葉に引っ張られない、新たな、根本的なまちの在り方、どうしたらにぎわいが創出できるのか、人々が集まって、満足して、そこで滞在して、また商店がにぎわっていただけるのかということも含めての、根本的な見直しの必要があるのかなということも考えているところですので、よろしくお願いします。

先ほども御答弁でピンチをチャンスにとあったんですけれども、この先の10年後はどういう時代になっているのか、想像もつかないような変化が今あると思います。だから、逆に、それこそピンチをチャンスに、改めて何が必要で、こういったものが本当に皆さんに求められているのかということのを再検討するチャンスでもあると思うので、ぜひよろしくお願いします。

それと、これから市庁舎の延命を図っていくということで、延命にもどうしても限りが来てしまうというところがあると思うんです。この駅前再開発も先延ばしになる中で、同時進行していかなくちゃいけないということも想定されるのかなというふうにも考えるんですけれども、そこについてはどのようにお考えか、お伺いしたいと思います。

○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） 庁舎建替えについては長寿化という考えではなく、できるだけ建物を長く使えないかという延命化の考えを中心に検討を進めたいなとは思いますが、ただ、御指摘のとおり、庁舎自体も今もう60歳を迎えております。至るところで劣化、また施設の更新、予防保全の関係で空調であるとか、外壁であるとか、屋上、またエレベーターと、次々と設備の更新時期を迎えているところです。

こちらも待ったなしの状態にあることは認識しておりますので、再開発事業等、ほかの事業も併せてそれに並行した形で検討は進めないと、間に合わないというふうに認識しておりますので、引き続き、そういった視点で検討は進めてまいります。

○委員（大倉あき子さん） 様々、御苦労があるかと思いますが、また一番大事なのは防災という観点だと思いますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

○委員（野村羊子さん） じゃあ、よろしくお願いします。幾つか様々、今までも既に出てきたので、必要最小限というのが、1つ、今出てきていて、市街地住宅の更新というのが、本当に待ったなしだろうという、今のお話だったと思います。取りあえず、住居棟はURが先行すると。その判断はよかったね。本当にURさんに感謝しなくちゃと思いますよ。本当にあのタイミングで決断できたから、住居棟は建て替えられるので、上の人たちは何とか移動できると。

あとは商業の人たち、地下1階、2階、3階まで入るかな。そこが特に地権者さんとして思いのある方々もいらっしゃるから、非常に難しいとは思いますが。本当に来年、再来年、居住者の方が移動した後にどうするのかというのを、今のうちに決めなくちゃいけないという話ですよ。では、市街地住宅だけを取り壊すのか。その裏と合わせて何とかできるのかとかいうことを考えたときに、何をどう。

今までのイメージでしろがね通りも、とにかく歩行者だけに、上に施設をかぶせて何とかしようって、広さを確保しようとして一生懸命いろいろ考えてきた。それが本当に必要なのかですよ。公共施設として、駅前に30年後にイベントホールが必要なのか、公会堂ホールの代わりにつくるんだったら、

# [速報版]

それなりにしてほしいという思いはあったとしても。でも、先ほど言った施設のスリム化というのがありますけど、それは地方でいえば縮減していく、コンパクトにしていく、小さくしていく。都心、立地適正化はまさにそれで、施設があるところに、皆さん、来て住んでよね、みたいなくらいの話じゃないですか。

三鷹ではそこまで行かないにしても、そうしたら、近隣市と一緒にあって、ホールは武蔵野市さんも、調布市さんも大きいのがあるから、それをうまく使って、三鷹も大きいホールは持たないという方針だってあり得るわけですよ。300人ぐらいの場があればいいのか、要らないのか分からないけど、それすら要らないということだってあり得る。というふうなことも含めて、それなしで考えたら、もう少し建替え、スリムな、コンパクトな商業施設が入って、あと消費者活動センターとかはちょっと必要だよなとか。

私、あれも建替えが必要だと思っていますけど、多文化共生センターと言い続けている施設、新たにつくるのか。本当につくる必要があるのか辺りの、この公共施設の在り方というのが、本当に今問われてくる。近隣市と協調しながら、30年後に要るのか、要らないのか、要る規模はどれだけのものかというのを、それをどこまでしっかり今検討を進めるつもりなのかいうところを、もう一回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）      まだ見直しの検討については、これから検討に入っていく段階ですので、現時点では見直しを持ち合わせていないというのが正直なところです。

事業スキームを、見直しについてこれから検討していくわけですが、令和8年度の事業執行の中で方向性を示していきたいとは考えております。その中には、公共公益施設を含め、また保留床の在り方も含め、検討を進めていきたいというふうに考えております。

ただ、前提となるのは、地権者の方々の生活再建、これが一番考えなければいけないところです。公共公益施設も、見直しはテーブルに乗せてしていきますが、地権者の生活改善を大前提に検討を進めていくことになるというふうに、現状では考えております。

○委員（野村羊子さん）      そこは財産権がありますから、当然のことで、当たり前というか。ただ、各地の再開発を見ていると、結局、当施設の管理費とか、積立金とか、今まで不要だった固定資産税以外のものが、月々、保留床では必要になってきてしまうわけですよ。皆さん、そこが大変で、だから自分の商売もやめて、貸すしかなくなる。

国分寺の駅前も、700億円だかをかけて2棟タワーを建てて、あれ、市の公共の事業でしたよ。駅前ロータリーをつくるために動いた人たちは、結局、数年でお店は変わってきましたよね。中身、どんどん変わっている。公共施設、あそこも上に小さいホールを中に入れていますが、100人か、200人のホールですけどね。そういう会議室とか、市民が出入りする場をつくりつつ、それでも1階、2階部分はどんどん変わらざるを得ないという実態。それは、各地そうですね。

それを考えたときに、生活再建は、どうしたらできるのかというのは、今までのように商業施設をつくればいい、テナントショップに入れればいいというものではない時代になっていると、私は思うんですが、その辺り、どう考えていきますか。

○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）      おっしゃられるとおり、建物の建設までこぎ着けたとしても、建設後の維持管理というものもいろいろ課題があるというふうに聞いてお

# [速報版]

ります。管理していく上でも、大規模修繕だとか、工事が伴った際に、その工事費も今アップしているという状況です。その工事なども、結局管理組合などで見直していかないとならないということで、これから徐々に、またそういったことも課題として出てくるのではないかなというようにも聞いております。

ですので、最再開発として建物を造るところまでだけではなく、その後の生活をしていく上で、きちんと成り立つようなものを検討していくことを考えていきたいというふうに思っております。

○委員（野村羊子さん） 市がかんでいるところの、URさん、裏にさくら通り駐車場のところを購入して、自分たちだけで建て替えようと思えば、あそこにタワーをばあっと建てて、200戸入る賃貸住宅を建てて、手前は売っ払うと。ほかでも、よくやっていますよね。三鷹台でも、牟礼でもそうでした。高層化して、十数階建てにして、余った土地は民間に、デベロッパーに売ってというふうな手法をずっと繰り返していますよね。

それを考えたら、駅前だってそういうふうになりかねない。でも、そうなったら、どんな建物が建て、地権者の皆さん、本当にいられなくなっちゃうみたいなことも起こるだろうということが予測された。あの当時はあまりされなかったかもしれないけど、今はそれが予測される中で、市がこれだけやりくりしながら何とかしようとしているところは、私は一定の評価はしたいと思います。

ただ、現実にはそれがどう動くか。これだけ遅れてきてしまう中で、それを最終的な評価は、できた後10年、20年じゃないと評価できないのかなと。私は、先のことを考えると、もう評価できる状態にないだろうなと。自分が生きていないのかもというくらいの気分になったりしていますけど。あちこちの再開発を私も行く先々でできるだけ見てきていますけども、本当に曲がり角に来ているので、タワーを建てればもうかるというものじゃないというの、もう分かっていますよね。

実際に居住する人は3割、3割は投資で、3割は別荘的な状態で住む。そうすると、改修ができなくなっていくという実態が、今タワーでできているわけだから、十数階建ての建物でも、今大体三鷹市内ではほぼ居住してくださっているから、今、駅前はここ何年かずっと、そういう時期だから、大規模修繕が続いています。10年、20年前に建てたビルが大規模修繕をずっと繰り返している。どこもやっていますけども、それができているから、まだあと10年、20年、あのビルたちはもつよねと、私は思っていますけど、その先ですよ。

本当に難しいと思うという辺りを、30年後に駅前に必要な公共施設は何でしょうね。いよいよ市役所を移したらとか言いたくなる。公会堂や図書館を移してもいいんだけど、市民のためになる施設というものを、市民が集える施設、市民が頻繁に利用する施設というものを、私は優先的に考えていいんじゃないのかなと思います。

ホールは、市民の活用は3分の1かな。あとは、商業的に利用していただけるかどうかというふうな、外からにぎわいを引っ張ってくると市長も言っていましたけど、現実にはこの先どれだけ必要なのかというふうなことを考えたときに、根本的に考え直す。できるのか。どこまで考えているかというのを、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） 現時点でお答えできるのは、これから検討していくとしか言えないんですが、公共公益も含め、おっしゃられるように用途の違うものを複合化させるということが、一番の問題になるかと思います。都心でもいろんな用途を複合化したことにより、管理面でかなり支障が出ている案件も耳に入ってきております。



# [速報版]

今回、この三鷹の駅前については、特徴点でいうと非常に複雑な権利関係があります。そこを整理するためには、今現時点では、UR都市機構がいないと、その権利関係を整理することはできないんじゃないかというふうに、我々は考えております。

そこを前提に、今後、施設計画を立てていくことにはなと思うんですが、おっしゃられるような、先を見据えた、将来を見据えた公共公益施設の在り方も併せて、また地権者の、また、まちづくりの視点からの施設計画も含めて、改めて今回、現状は施設の計画を見直し、検討を進めるという考えているところであります。

以上です。

○委員（野村羊子さん） 本当に、本当に大変だなみたいな。これ、見直しに当たって、改めてコンサル等に委託するなりして、あるいは実際、計画を立てること自体に今現在コンサルが入っていたと思いますが、その辺りの見直しとか、そういうふうなことは考え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長（向井研一さん） この計画の見直しに関しましては、三鷹市が独自にどこかコンサルに委託をして検討するということは、現時点では考えておりません。そこはUR都市機構のほうで担っていただきたいというふうに思っておりますので、その辺の役割分担も、この令和8年度の予算編成の中では明確にしながら、市ができることは何なのかということもお示ししていきたいと思っております。

○委員（野村羊子さん） 分かりました。そこはURさんの担当だと。URのほうの入札を見たいなと、入札情報を見ていきたいかなとちょっと思ったりはしますが。昔の額の大きいやつは確認できたりしていたのですが、コンサルは入ってこないかな。私では探し切れないかもしれませんが。分かりました。

取りあえずそういう中で、来年度中に方向性を示すんですかね。来年度中に見直しの一定の姿が見えるというふうに見ていいんでしょうか。先ほど来言っている、来年度中に見直すとはしか言っていないんだよね。方向性を見直すとはしか言っていないように思うんですが、来年度中にできるものは何かというのを、もう一回お願いします。

○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） 私の答弁は、これまでも、いつまでに都決をとということで、何度も何度もこの三、四年間言ってきたことが実現しないので、明確なことを、何年度にはここまでやりますということは申し上げることは控えたいと思いますけれども、できる限り早くこの道筋をつくっていくということになりますと、令和8年度には一定の事業計画、まず第一段階的な整備の必要最小限の計画はどういうものかということをお示しをし、その後の道筋もそのときに公表できるような、そこを目指して進めていきたいというふうに思っております。

○委員（野村羊子さん） 1年は、あるようでないですから、ちょっと大変だと思いますけども。それは、ある程度必要最小限の取りかかるものは何かというのが見えるんだなというふうに受け止めておきます。

市役所の市民センターのほうですけども、私たちはというふうに言っておきたいと思いますが、耐震化、以前にやった調査で、こういうふうな形で長寿命化を進めていけば、80年もつんじゃないんですかという提案を受けた、その提案をちゃんとやれというふうなことを言い続けてきたと思います。現状、実際に確かに、今いろいろ改修、改築し続けてきています。ですから、今手元に探し切れなかったのも、そのときに言っていた事業者が調査をして、提案してきた計画と比べて、今の現状はどの程度進んでい

# [速報版]

る、進んでないというふうに、あるいは、そのときと比べると、施設の状況として変化しているに見えるのか、見えないのかということも含めて、現状をお願いします。

○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） 令和元年に劣化調査を行い、それに御報告させていただいた、70年から80年の長寿命化の使用については適していないという評価です。その際にも、その後も申し上げていることは、改修計画については、この建物自体の躯体が健全だった場合の一定程度のシミュレーションであり、その計画に沿った形を進めれば良いという話ではないということで、説明をさせていただいてきたところです。

実際に、先ほど言いましたような設備系、空調ですとか、外壁、防水関係が非常に劣化しているということで、そこは予防保全の観点、維持保全の観点から必須である工事だというふうに認識しております。劣化調査に基づいて早急に対応が必要な排水施設の詰まりであるとか、そういったものについては、もう既に対応済みでありますし、これから空調設備等の改修であるとか、各設備系の改修に入っていくわけです。

先ほど来出ている物価高騰、労務費高騰の上昇により、そうした維持補修の工事についても、かなり工事費が上昇しているところであります。御存じのとおり、入札をしても不調が続くというような状況にあることから、なかなか計画的に進まないというような状況がある中で、安全安心を確保しながら庁舎を使用していくためには、そういった維持保全の工事については必要だということで、できる限り工事を精査した上で進めていきたいというふうに、現状は考えております。

○委員（野村羊子さん） 工事を精査すると、雨漏りがどこか思わぬところに出て、かえって大きなことになるということもあり得ないかという辺りで、実際に、この先どれだけ費用がかかるのかという見積りが、今一番厳しいとは思いますが、今必要最低限、もちろん、給排水を昨年、一昨年やって、これから空調をやるというのも分かっていますが、本当に必要なのは。あとは、外壁とか、雨漏りとかっていうふうなことになるっていくんだと思います。さっきエレベーターの話も出ましたけど。

そういう辺りの工事をやると、どれくらいかかって、実際に、それこそさっきも出した国分寺市さんは耐震化、駄目だから、ここは使えないといって仮設を建てて、でも、駅前の700億円があるから、ちょっとこっちは待ってねみたいにして、結果的に庁舎を仮設で10年とか、15年とか使って、でも、今ようやく新しくなりましたが。そういうふうに状況が変化する中で、大変な中をやらざるを得ないというふうな事態になると思うんです。

その見通しをどういうふうに持つかということが、これも重要だと。これから必要な整備、改修がどれだけあって、でも、これから5年たてば、またここが必要になるという話にもなるわけですね。それをいろいろ考えたのが、新都市再生ビジョンだったわけですが、改めてこの市庁舎というところだけ——公会堂も含めるのかどうか、第二、第三をどうするのかとありますけど、そういうところで市役所としての機能を維持し続けるというのに、本当にどれくらいお金がかかるのか。いっそのこと、建て替えちゃったほうが安くなるということはないのかという辺りの検討は、いつ、どういう形でやるのかというのを確認します。

○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） 維持保全計画の計画としては、一定程度、新都市再生ビジョンでもお示した経緯があります。ただ、現時点でそのお示した維持保全計画に沿って、事業費がかなり膨らんでいるという状況もあります。総事業費がどれくらいかかって、あと何年。

# [速報版]

今、60歳ということ、今後、何年使って、どこまで費用をかけていくかという、費用対効果の検証がここで必要になろうかと思います。その見通しをつける段階、市民サービスを停滞させず、継続しながら対策工事ができるかどうかとか、現実的な施工方法等も踏まえながら、検証する必要があると思います。

ただ、現時点で、それがいつ、こういった形で検証できるかというのは、これから、今回の方針を受けて、改めてまた検討してまいりますので、検討が進むに当たって、適宜その内容については御説明させていただければと考えております。

以上です。

○委員長（池田有也さん） 現在、野村委員の質疑の途中でございますが、一旦休憩を入れようと思います。

○委員長（池田有也さん） 委員会を再開します。

○委員長（池田有也さん） それでは、休憩に引き続き、質疑を続けたいと思います。

○委員（野村羊子さん） 市役所、市民センターの使用の在り方、費用の問題が大きな話になっていますが、実際に、それこそ国分寺市みたいに、もう使えませんかとか突然ならないように。市民サービスっておっしゃっていたけど、そこが一番重要なと思います。なので、経費ゼロ円と言わずに、経費ができるだけかからないという言い方をされていますけど、そこを民間活用ということ自体も、この先、全然状況が変わってきてしまうと思うので、そこはこだわらずに考える必要があるのではないかというふうに思います。

その辺りも今、市長の公約としてやってしまっているから、言葉的には動かしようがないのかなと思いますが、検討の方向性としては、民間を使わずに、ほかのタワーマンションを造ったところでは、先ほど言ったように用途が違ふところと一緒にすることによって、外壁修繕等々、結構大変になってくるという話があって。三鷹は、中央通りタウンプラザがそうやって、権利関係いろいろ、地権者さんの権利と、市の分と合わせて、だから、商業と、公共施設と、住宅等が入っているというふうなことで、あまり規模が大きいから、何とか一体的に管理をしながら、二十何年か来れていますけれども、あのレベルだったら、できるけどと思うんですよ。

なので、民間活用というものを前提にしない更新の在り方とか、この後の市民センターの整備の在り方、更新の在り方というのを検討しなくてはいけないと思うんですが、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） 庁舎建替えの検討においては、様々な視点からの検討は必要だと考えております。ただ、まずは現時点では、経費をかけず、建替えができないかというような、民間活用の観点の検討は進めていく方向性だと考えております。

ただ、その民間活用の中で、例えば今言われたような、マンションを入れることがいいのか、いや、そこは公益的な施設でなければ、市民センター等の民間活用はふさわしくないのではないのかとか、そういった考え方もあろうかと思います。そういった視点を踏まえて、なるべく経費のかからない建替えの手法について深掘りしていくというようなことを、現時点は考えております。

○委員（野村羊子さん） 実現可能性が低いものの検討に時間をかけるエネルギーはもったいないと、私は思います。そこはしっかりと、早めに見切りをつけたほうがどうか。今の現状から考えると、そこは難しいと、私は言わざるを得ないと思います、その他のいろいろな近隣の状況を見ても。

# [速報版]

市役所はどうしたって必要なわけだから。なければ、市民サービスを提供できない、維持できないんだから、どうあろうと、つくらなくちゃ、ちゃんと存在していなくちゃいけないものですよ。これ、必要最小限、必要なものですよ。規模感とかね。国分寺は本当に広く、ゆったりして、市民がいろいろなところでいられるような場をつくっていると、あれ、いいなあと思うけど、それは本当に必要なスペースなのか、余白なのかというのは、またこれからの検討が必要だと思いますけれども。

そういう在り方を含めて、費用対効果というのであれば、検証の時間、エネルギー、それも含めて考えてほしいですが、どうでしょう。

○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）　今回の緊急対応方針を受けて、まずは、この市庁舎の維持保全計画をどう立てていくか。そこで、どれだけこの建物を長く使うことができるかどうかの検証を、まずはしていきたいと考えております。

ただ、併せて、並行して、建て替えに向けた検証の在り方、進め方については、検証をしていくことは必要だと考えております。後手、後手にならないように、取組は進めていきたいと考えております。

以上です。

○委員（野村羊子さん）　両方のバランスは難しいと思いますが、意見としては、本当に実現可能性は何かというのを、もう一回ちゃんと見てほしい。

そういう意味では、都市再生ビジョン全体にそれは言えるんだろうなと思います。それは別の場なので、これ以上、質疑はしませんが、本当に必要最小限な、人間がいないんだから、30年たったときの人口動態とか、にぎわいの考え方自体、イメージ自体、変えなくちゃいけない。人口そのものが、都心はまだ。でも、三鷹市も30年後は若干減ってくると。ただ、急激な減少は想定していなかったけど、でも、出生数が本当に減っている中で、これは多分、今までのシミュレーション以上に早く減少化が始まると思うので、そのときに必要なものは何か。

例えば施設をスリム化する、複合化して施設を減らしていったときに、取り残された、遠くまで行かなくちゃいけない人たちの足をどうするのかというのは、セットで考えなくちゃいけない。そこが本当に問題で、細かくあるほうが、交通手段とか、移動のエネルギーを考えれば、より効率的というふうに言えるかもしれないという発想の転換をして、全体を見直さなくちゃいけないと思っています。

なので、複合化がいいと、今、政府はそうやって進めているけども、本当にそれが30年後にいいのかというと、私はそうは思えないところもあるので、その辺りも慎重に。でも、やっぱりコンパクトにして、質を高めていくということは、将来像としては必要だ。二律背反するようなところをどうするかというふうなことは非常に重要だと思うので、それは意見として言っておきます。

ありがとうございます。

○委員（中泉きよしさん）　よろしく願いいたします。この(1)の駅前と、(2)の市民センターについて、私、この2年半ぐらい、議員になって、この特別委員会で活動することになって、私の認識は、この駅前の建物も、市民センター、いわゆる市庁舎も、建物の寿命がそろそろ危ないねということの物理的な問題で、それなりの速度で進めていかなければいけないんだという認識でいるんですが、そういう意味では、長寿命化とか、延命化云々ということをはける。

駅前はURさんの建物ですから、それがこの後どうなるのかというのは、現時点、私は分かりませんが、この2つについて、大体物理的に、現実的に、あとどのくらいまでに新しいものに替わらなければいけないというような、1つのタイムスパンの市役所側と、例えば私なら、私との共通認識として持た



# [速報版]

なければいけないタイムスパンというのはどのくらいか、1回整理させていただきたいと思います。

○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） 駅前再開発事業における市街地住宅、第一、第二、第三の建て替え時期、更新時期については、認識としては、できるだけ早く更新をしなければ。今の建物の老朽化、また、設備等の劣化状況等を踏まえると、できるだけ早いほうがいいというふうに考えております。

ここは、喫緊の課題として、地域の方、また事業者であるURとも認識を共有しているところで、明確にいつまでにということは、言及は控えさせていただきたいと思います。

庁舎につきましては、70年から80年の長寿命化には適していないという評価であります。ただ、すぐに建替えの判断には至らないというような評価が出ている中で、一定程度、長寿命化、延命化を図っていく必要があるかと思います。今回は、新都市再生ビジョンでも、目標年次としては、公共施設としては約80年を目標として取組を進めるという記載になっておりますけれども、庁舎に関しては、コンクリート躯体が、コンクリート強度が一部、基準に達していないところもあり、リニューアル等を含めた、更新だけでは根本的な解決に至らないということで、今回、延命化を中心に、できるだけ長く使用していくという方針を打ち出していきたいという考えであります。

そうした中で、いつまで使えるか、何年まで使えるかという状況は、申し訳ないんですけども、申し上げることはできないんですが、予防保全の取組をする中で、予防保全のモニタリング、また施設管理をしていく監視の中で、1年1年使える、安全を確保した上で使用してくる、そこを見極めながら使っていくというようなことの考え方です。

以上です。

○委員（中泉きよしさん） ありがとうございます。分かったような、分からないようなあれなんです。やっぱり防災・減災のまちづくりというのを、市長はいつもこのまちづくりの根本にあるんだと、基盤にあるんだということをおっしゃっています。それが少し大きな——少しという形容詞が要るのかどうか分かりませんが、大きな災害、震災が起きたときに、駅前と肝腎な、市民が当てにして、市役所に助けを求めるべきときに、市庁舎もくしゃっとなっていたら、それは対応できませんので、それなりのスピード感でということがあるかと思います。

今、共通認識を持ちたいということを申し上げたのが、どうも話していると、市側が急ぎたいときには、駅前も、ここも、待ったなしだとか、危険だとかいうような、そういう直接的な言葉を使うかどうかは別として、我々、聞いている側がそういうことを連想するような言い回しをして、今回のように若干進められなくなると、今すぐ大きな問題があるというわけではなくはないけど、どうなのかな、なくはないよと。どっちなのと聞きたくなるような、それで今聞いたんですが。

それでも、どのくらいとはなかなか言えないということだったので、そこは共通認識を持てるような指標を、1回きちんと出していただいたほうがよろしいかと思います。今申し上げたとおり、防災・減災ということであれば、駅前と、何かあったときに、市民が寄る辺となる市役所というところの安全性というのは確保しておいていただきたいと思っております。

それと、これから検討ということが幾つも出てきていますので、その検討するに当たって、そのベースとなる新都市再生ビジョンなんです。策定から恐らく3年ぐらいだと思います。3年前といいますと、もう既に物価が上がり始めてたというのは、これは総務省の統計でも出ていますので、ビジョンというからには、もう少し大きなとか、長いスパンで、将来性を見渡してほしいんです。

# [速報版]

これ、ビジョンがたった3年ぐらいの物価高騰で破綻するとまでは言いませんけど、見直しが必要だというのは、それは、私に言わせるとビジョンでも何でもありませんよね。短期的な計画であって、ビジョンというのは、もっと長いスパンで見えるものですから、その中で、物価が年率2%や3%、3年上がったからって、見直しが必要だというようなものはつくるべきではないし、これからそれぞれが検討するということであるならば、ここで私は意見を申し上げておきますが、そのぐらいのことは含め置いた再検討というのはしていただかないと、恐らくまた数年先に、同じように、今回せっかく再検討するものが、また云々ということになってしまうと思いますので、それは意見としてここで申し上げておきます。

その上で、先に市民センターのほうを伺います。市民センターの再整備、これは先ほど紫野委員からもありましたけれども、ここしばらく、再整備について、この特別委員会でなかったかと思います。私、2年半で恐らく初めて、市民センターのことについて、ここで言及するのを伺ったような気がするんです。

その初めてののが再検討を要するみたいなことなので、少々戸惑っているというのは現状なんです。初めて聞いて、そもそも現時点がどこなのかというのが分からないんです。現時点というのは、この令和3年3月に出された整備等に係る事業手法の検討についてという、これが現時点ということの認識でよろしいんですか。ちょっと伺います。

○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） 事業手法の検討の御報告をさせていただいた以降には、御報告はさせていただいていないので、現時点という言い方をすると、そのとおりだと思います。その中で、実質的な財政負担が生じない事業手法の可能性に向けて、整備規模の調整であるとか、法規制の緩和や、民間活力の活用、また、周辺公共施設の一体的整備などを検討していくこととして、御報告をさせていただいて。

その後、引き続き、内部では庁舎・議場棟として必要な機能の規模の検証であるとか、中身の部分について、建物のソフト部分について整理の検討を進めていく必要があるとは認識しているんですが、検証がなかなか進んでいないところは正直なところですよ。

今現在は、事業の進捗を踏まえつつ、そういった諸条件、また事業との調整を図った上で、具体的な取組に入っていきたいという段階であり、その進捗に入って、ほかの事業との事業費の兼ね合いであるとか、事業スキームの調整が見えた段階で、深掘り検討に近いうちに、本格的な、具体的な検討に入っていくことを考えておりますので、その際にはまた御報告させていただきたいというふうに考えています。

○委員（中泉きよしさん） 今の答弁を聞いても、これが現時点なのかどうかというのは全然分からないんですが。現時点であるような、ないようなことではなくも、なくもないというような答弁でしたが。ここに書いてあるのは、今、池田部長がおっしゃっていたように、様々な条件を今おっしゃっていました。これが整った場合に、収支ゼロによる建替えの可能性があることが確認されたこと。

これ、市長が公約で言った後の検証で、ここで確認されたということを行っているので、これは選挙公約とは時間軸が逆さになっていて、おかしいと思うんですが。とはいえ、私が議員になって、とにかくこの委員会で初めて市庁舎についての言及というのを、今私、聞いたという認識でいます。そういう意味では、もう少し議会側——議会側というのは、市民の皆さんとということですから、市民の皆様への情報公開であったり、意見交換であったりということとはされるべきだということも、ここで申し上げ

# [速報版]

ておきたいと思います。

これも、先ほど答弁があったのかもしれませんが、もう一回伺います。経費がいろいろかかって大変だよということでの事業の再検討ということですが、これ、経費がかかっている云々ありつつも、駅前  
の事務所については、経費をかけて、このまま続けていくということの認識でよろしかったでしたっけ。  
これ、来年度予算だけでなく、今後しばらくのことについても含めて、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） 現在、駅前にあります、我々の三  
鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局の執務室につきましては、再開発ももちろんなんですけれども、  
駅前全体17ヘクタールのまちづくりをやっているというところで、開設しているものであります。  
特に、駅前、現地に入ること、市民の皆さんと直接いろいろお話をしたり、一緒にまちづくりに取り  
組んだりするというところで、我々、駅前に事務所を構えているという状況ですので、これにつきまして  
は、引き続き継続して、駅前に事務所を構えていきたいと考えております。

○委員（中泉きよしさん） 私も、必ずしもあそこを閉めて、別にこっちに戻ってくればいいじゃな  
いと、年間うん千万円もかけてというようなことを言うつもりはありません。ありませんが、やはり税  
金を使っただけの事務所を、わざわざここではない、家賃のかかるところに置いているだとか、本会議でも  
市長に質問しましたが、異例の副市長3人体制をとって、どういう成果を収めたんですかという答えが、  
給食費の無償化とか、そういう場内が騒然とするような答弁があるということでは、これ、市民、その  
代表である市議会、そうだねということで、この後、なかなか続けていくことはできませんので。

現場の方々が一生懸命頑張っているという、それは分かっていますよ。職員一人一人がその持ち場、  
持ち場で頑張っているというのは。だけれども、それ全体を形づくる、または方向性を指し示す立場に  
ある人間の指し示す方向というもの、指し示し方というものがぶれると、現場で頑張っている方々、も  
しくは市民で、じゃあ、協力しようじゃないかという方々のモチベーションをそぐということになりま  
す。

ですので、そこはしっかりと、先ほど申し上げたように、ビジョンというのはもっと大きなものだし、  
もっと遠くの大きなビッグビジョンをつくるものだし、それが二、三年の物価高騰を理由にして、根本  
から検討し直さなければいけないんだというようなことは、それはそもそもが間違っているんだよとい  
うことは、もっと自覚的であってほしいということだと思います。

これ以上言っても、今日は向井さんのモチベーションが上がりそうにありませんので、私は控えたい  
と思いますが。

以上、私は終わります。

○委員（大城美幸さん） 最初に、質問というよりも、この場に、先ほど中泉さんがおっしゃったよ  
うに、第3副市長が駅前再開発を推進するという事で新たに加わった。市長の一丁目一番地というこ  
とで、この駅前再開発が進められてきたのに、このような緊急対応方針がなされ、先ほど来  
の答弁で、  
駅前の12月10日の協議会には、どうも市長が御説明をしたというふうに聞き取れたんですが、ここに  
市長、副市長が説明でいないということを、とても遺憾に思います。文句を言ってもしょうがないから、  
一応それはお伝えしておきます。

ここにいても、答弁は、これから検討ですだから、答えることがないから、いないのかなとも思いま  
すが、質問します。

まず、この資料1の(1)、駅前のところを読んでも、必要最小限の整備内容を厳選するとともに、市

# [速報版]

民ニーズや財政状況等を勘案し、段階的な整備等を検討するとあって、この間の答弁を聞いても、「百年の森」、「子どもの森」構想プランは変えないで、時期をずらして段階的に進めるということなのかなあとありますが。

でも、参考資料の前文の真ん中辺りに、工事内容や実施時期を再調整していくことが必要です。これは、新都市再生ビジョンにおける優先プロジェクトについても例外ではありませんと書いてあります。工事の時期をずらすけど、整備内容は、時期をずれて延期してやっていきますよということなのか、整備内容についても、この必要最小限の整備内容を厳選して、例えばイベントホールはもうやらないことにしますとか、そういう計画、プランを立てていた中で、やらない事業計画もあるのか、まず、具体的に聞きます。

○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） 今日この場で、現時点の状況というのは、さっき答弁したとおりであります。整備の全体像というのは、今まで皆様方、市民や地権者の皆さん、議会の皆様にお示した「子どもの森」基本プラン、あそこにかかれてある整備イメージであったり、コンセプト、これを念頭に置いて、まず第Ⅰ段階で何ができるかということを進めるという、先ほど来の答弁のところまでしか、今は言えません。

その後、どうなるかということについては、今ここで明確にホールをやめますとか、多文化共生センターはやめますとか、太宰の文学施設については、ないかもしれませんといったようなことは明言はできませんので、今日のこの時点での考え方としては、基本プランでお示したものを目指して、念頭に置いて検討を進めていきたいということにとどめておきます。

○委員（大城美幸さん） 優先プロジェクトについても例外ではないとあるということは、参考資料のほうには、その下に段階的な整備、改修、保全の可能性も含めて再検討しともあるわけですよね。なので、資料のほうには、段階的な整備だから、その整備がプランの中身そのものを全部やりますよということなのかなと読み取れるんだけど、今やめますということは言えないにしても、優先プロジェクトについても例外ではなく、検討をするということであるなら、整備の中身、プランの中身そのものも、検討の中身じゃないんですかと聞いているんです。

○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） 例外ではないという言葉の受け止めがどうなのかということによるんじゃないかなと、今お聞きして思ったんですけども。優先プロジェクトだから、今回、都市再生ビジョンの緊急対応方針について、こういう方向で見直しをします、一度立ち止まりますということを行ったけれども、優先プロジェクトは、ここの行使にもかかわらず、今までどおり計画のまま進めますということではなく、例外なく、この優先プロジェクトについても、一度立ち止まり、中身をもう一度精査し、再調整をするという意味での例外なくであります。

ですので、決して中身をどうするかということを、例外なくという、全部変えるということを前提に言っているわけじゃなくて、優先プロジェクトの説明にあるように、整備の全体像を想定しつつ、必要最小限の整備内容を厳選しというふうに書いてありますので、その後の整備については、また、市民ニーズや、財政状況を勘案し、段階的な整備と書かれておりますので、まずはこれを。

その次のことについては、今後もまたニーズや財政状況を勘案すると、もしかすると、今明言はできませんけれども、何かを諦めるとか、ニーズにそぐわないね、こういったものはこれからの中で整備する必要はないよねという、そういう判断もあるやもしれません。それは、現時点では今言うことではありませぬので、そういう意味での例外なくというふうに受け止めていただければと思います。



# [速報版]

○委員（大城美幸さん）      じゃあ、全体像を想定しつつも、今後の検討の中でどうなるかは分からないという認識でいいでしょうか。

○委員長（池田有也さん）      じゃあ、所管の範囲内でお願いします。

○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）      駅前再開発事業につきましては、質問委員さんおっしゃるとおり、まず前提としては、このイメージを前提、目標に検討を進める。その後、その検討の内容によっては、見直しする事項があれば、それについては、適宜見直しをしていくというような考え方で間違いはありません。

以上です。

○委員（大城美幸さん）      分かりました、一番最初に聞くべきことをちょっと忘れていました。都市再生ビジョン、その資料にもあるように、昨今の物価高騰、人材不足に起因する公共事業の入札不調など、社会経済情勢を踏まえて緊急対応方針をまとめ、駅前再開発と、市民センターについて検討することとしたとあります。

物価高騰を理由に延期、立ち止まるということになっていますが、私は、ここに書いていない理由として、もう一つ、地権者の合意、理解、そして、市民の理解というか、それも得られていないということも、ここには書いてないけど、理由の1つにあるのかなと思いますが、その点はいかがでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん）      ここには書かれておりませんが、これも、これは再開発事業についてのお答えということで受け止めていただければと思いますけれども、地権者との合意形成とか、東京都とか、警視庁とか、関係機関との協議を重ねている状況で、合意形成についてはまだ至っていないと。100%の合意形成は難しいと思うけれども、なるべく多くの方々の理解を得られるように努めるというようなことを、今までもずっとお答えをしてきていますけれども、それがまだ至っていないということは確かであります。

でも、今回、この緊急対応方針は直接、これ、どちらかというと財政的な視点のところが強ございます。そこについては、もちろん再開発についての課題としては、その問題は背景にありますけれども、緊急対応方針の中では書かれておりませんが、そういった今、大城委員がおっしゃったような背景、そういう課題もあるということを認識の上で、この後また丁寧に進めていきたいというふうに思っております。

○委員（大城美幸さん）      今のお答えて、地権者の合意形成は現時点で何%ぐらいと答えられますか。

○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）      これまでの取組を進める中で、現時点での地権者の合意形成が何%かというお答えはお示しはできません。

以上です。

○委員（大城美幸さん）      分かりました。じゃあ、別ので、先ほど来、これからも意見を聞くという答弁もありました。この資料1の書き方だと、「市民ニーズや財政状況等を勘案し」だから、聞いたことを勘案して検討するのかなと読み取れるんだけど、これからどういうふうに聞いていくのかとか、説明するかということも、これからかもしれないけど、ピンチをチャンスにと、先ほど来言われていたように、立ち止まって考えるに当たって、もう一度、市民ニーズ、地権者の声を聞く必要があると思うので、再度その点については、どのように聞いていくのか、これからも聞いていきますよねということを確認したいと思いますが、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）      地域

# [速報版]

合意、また地権者合意につきましては、先ほど、何%かは申し上げられないというお話をさせていただきましたが、これまでの取組の中で、「子どもの森」基本プランをお示しする中で、大きな反対意見というのは受けておりません。

ただ、この事業計画、施設計画が決まっていけないと、反対ではないけども、この事業に対して、自分がどう権利変換をされるのかを見極めないと、この事業に対して、その判断ができないというような状況にありますので、大きな反対はなかったということを付け加えさせていただきます。ここで、改めて計画を見直しをする中では、また、状況が、プランが変わってくる可能性もありますので、改めて市民、また地権者をはじめ、丁寧な説明は繰り返し行っていけないというような認識を持っていますので、引き続きやっていきます。

以上です。

○委員（大城美幸さん） 私どもも、再開発そのものに反対しているわけではありません。身の丈に合った開発をしてほしい。商店街、今住んでいる人たちが追い出されないようにしてほしいというふうに思っています。ぜひ、これからも意見は聞いていただきたいと思います。必要最小限の整備内容を厳選するということで、先ほど来も議論があり、第一に防災・減災を目的というか、大事にして、重要と考えていて。

URの建て替えは来年から始まります。私は、総務委員会の質疑で、それがあから、駅前がこれが最小限の施設整備じゃないですかって質問したんだけど、今、答弁を聞いていると、市街地住宅が防災・減災の観点から考えると、必要最小限の施設整備になるのかなというふうに思うわけですが、間違いないでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） URの賃貸住宅を新たに建設し、そこに、今第一、第二、第三市街地住宅に住んでおられる方が、そちらに移転する。それで終わりというふうには思っておりません。それが最低限のものではないというふうに思っています。まだ商業をしている方とかがいっぱいいますし、あそこに住んでいる方、商売をなされている方、おりますので、その人たちの生活再建というのもきちっと進めるということが、必要最小限の中に入っているものというふうに認識しております。

○委員（大城美幸さん） 当然、商業の方たちが残るので、そのことも含め、地権者の再建が第一になるというふうには思います。全てはこれから検討ということなので、何を聞いてもそういう答弁なのかなとは思いますが、この駅前のことで聞くと、3月の予算のときに、来年度中に事業計画を示し、道筋を公表できるようにしたいという答弁だったんだけど、3月の予算の時点では、どこまで交渉ができるのか、3月議会でも、結局今と同じように、まだ検討中ですとなるんでしょうか。

○三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（向井研一さん） まさに今、令和8年度の予算編成を全庁的に各部やっている最中でありまして。その中で、再開発に関しては一定の考え方が、今日以上のことが申し上げられるような状況であるなら、その中に記載されるものというふうに思いますけれども、現時点で、そこでどこまで言えるかということとは分かりません。まさにこの予算編成の中で検証し、最終的に、市長がこれについてはきちっと皆さんにお示しをし、市民の方にもお示しをし、進めていくんだというような判断がされるものというふうに考えております。

ただ、現時点では、先ほど私が答弁したように、この年度内に全て、スケジュールも含めてお示しするということは難しいというふうに認識しておりますので、令和8年度の事業実施の中でそういう一定

# [速報版]

の施設の事業の計画とか、スケジュール感をお示していただければいいかな、それを目指したいなということで答弁をさせていただきました。この予算の段階で、どのところまで言及されるかについては、現時点ではまだ未定でございます。

○委員（大城美幸さん） 分かりました。なるべく早く明らかにしてほしいなと思っています。

最後、庁舎、市民センターのところですよ。2つありますが、延命化で、先ほど来、庁舎は70年から80年には適していない。公共施設は80年と言われているけど、一部基準に適していないところがあると、御答弁があったと思うんです。その一部、基準に適していないところは、基準に達するような補修とか、修繕とか、直すことができるのか、できないのか。できたとして、延命化がどれくらいなのか、お伺いします。

○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） 令和元年の劣化調査に基づき、一部適していないところを適合するような形に補強できないのかということについては、最新技術を使って大規模な修繕をやれば、できなくはないのではないかなというふうには思いますが、先ほども、この市民サービス、また窓口業務を継続しながら、居ながら改修が可能かどうかという現実問題もあります。

また、多額の経費がかかります。そういったことを踏まえて、また、調査も必要になります。そういった前提を考えると、やはり大規模改修ではなくて、そういった対応ではなくて、建て替えたほうがいいのではないかなというふうにつながっていくんです。そういう観点からも、まずは延命化をして、今すぐ倒れるとかいう評価ではありませんので、この躯体を少しでも長く使用している中で、ほかの事業との調整を図りながら、スケジュールを調整をして、事業費の調整もしながら進めていきたいという方向性を検証していきたいというのが、今回の緊急対応方針を受けての考え方であります。

ですので、基準を適合にできないかというお答えについて言えば、可能性としてはあるというふうに申し上げます。

○委員（大城美幸さん） この庁舎、既に私と同じ年齢なんですよ。それで60年で、だから、あと70年、80年には適していないという調査結果だったわけですよ。という、あと10年、20年延ばせるかということが問われている中で、空調の修繕とかをやりますが、本当に延命化をどこまでするかで、先ほど来、言っている調査にもお金がかかる、ランニングコスト、修繕、維持保全にお金がかかることを、あと何年するかによって、その財源と、建替えとの費用対効果を考えたら、いつの時点で建替えが必要なのかということが打ち出されるべき、明確にされるべきだと思うんです。

それは、この検討の中で、保全内容を検討することとしますとありますが、保全内容とともに、当然、建て替えの時期も明確になるんでしょうか。

○まちづくり推進課長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局担当課長（櫻井正樹さん） 建替えについては、恐らく最終的には必要になるかは認識しております。ただ、延命化によりまして、それをどこまで手当てをして先延ばしにできるかというのは、1つ、やってみる価値もあるし、必要もあるのかなと思っています。

また、質問委員さんがおっしゃいますように、それに関するランニングコストがどうなのかとか、本当にもつのかどうかということにつきましては、これから検証した上で、そういった事業費用対効果というものも行わないといけないと思います。また、何より、こちらの建物については、コンクリートの中性化が進行してはいるんですけども、その中の鉄筋のほうとか、そういったものが大丈夫なのかどう

# [速報版]

か、そういったことも確認をしながら手当てをしていきながら、少しでも長く長くという形のものを検討していきたいと考えております。

○委員長（池田有也さん） 以上で都市再生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）

ありがとうございます。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）

ありがとうございます。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）

ありがとうございます。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。ありがとうございました。