

第2部 第6 再開発の推進

I 基本的な考え方

● これまでの取り組みと課題

都市として一定の成熟期を迎えた三鷹市においては、持続可能な都市の創造に向けて、環境保全や経済性に配慮した都市構造・都市空間の「更新・再生」が必要になっていることから、公共施設の整備・再配置や耐震化、市有地の有効活用のほか、市街地再開発事業や住宅・民間建築物における耐震化の促進など多様な取り組みを進めています。

三鷹駅前地区の再開発については、「安全と安心のまちづくり」「都市の活性化」「良好な市街地の形成」「まちの個性の創出」という4つの基本的な視点に加え、バリアフリーのまちづくりや、協働のまちづくりの視点を加味して積極的に取り組んできました。現在、三鷹駅南口中央通り東地区（三鷹センター周辺・文化劇場跡地）の再開発の事業化に向けて、独立行政法人都市再生機構を中心とした地元協議会において検討を進めています。また、当該再開発事業と区域内幹線道路第2期整備事業や中央通りモール化整備事業が一体的に事業展開を図れるよう、関係機関と連携し取り組んでいきます。一方で、三鷹台駅前周辺地区については、まちづくり条例に基づく「まちづくり推進地区」に指定していることから、市民との協働による「まちづくり推進地区整備方針」を策定し、それに基づく事業の推進を図ることが課題となっています。

● 施策の方向

「三鷹市都市再生ビジョン」に基づいて平成22年3月に策定した「市民センター周辺地区整備基本プラン」を踏まえ、独立行政法人都市再生機構の防災公園街区整備事業を活用して、「新川防災公園・多機能複合施設（仮称）」の整備を行い、既存施設の耐震性能・老朽化への対応と集積による利便性の向上をめざし、都市機能の更新を図ります。また、防災公園に合わせて建設される複合施設との機能連携を図った市庁舎建替え等プランの検討も開始します。

商業施設等の集積による地区のにぎわい拠点の整備とともに、円滑でだれにとっても安全な交通環境の整備や周辺環境へ配慮した駅前空間の整備に向けて、三鷹駅周辺における面的なまちづくりについて検討します。一方、三鷹台駅前周辺地区については、「まちづくり推進地区整備方針」の策定に取り組めます。

これらの取り組みにあたっては、景観や環境への配慮、防災機能の向上に努め、国、都の助成制度の積極的な活用を図ることにより、高環境・高福祉のまちづくりの一層の推進を図るものとします。

II まちづくり指標

協働指標	計画策定時の状況 (平成22年)	前期目標値 (平成26年)	中期目標値 (平成30年)	目標値 (平成34年)
「主要4事業」の達成状況 (着手・継続)	0件	3件(①②④)	2件(②④)	3件(②③④)
「主要4事業」の達成状況 (完了)	0件	0件	1件(①)	1件(①)

「第2部 第6 再開発の推進」の施策体系における主要な4事業の達成状況を示す指標です。「主要4事業」とは①三鷹駅南口中央通り東地区再開発推進事業、②区域内幹線道路第2期整備事業、③中央通りモール化整備事業、④三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定及び三鷹台駅前広場整備等の実施を指しています。

III 施策展開における協働と役割分担

● 市民、事業者、関係団体等の役割

- ・ 再開発事業における地元協議会は、事業化に向けた関係地権者の合意形成の中心的な役割を担います。
- ・ まちづくり協議会は、住民発意によるまちづくり活動を進めることにより、良好な住環境の保全や商

業の活性化など地域特性に応じたまちづくりを進めます。

- ・ 独立行政法人都市再生機構は、市に代わって国庫補助金を確保しながら「新川防災公園・多機能複合施設(仮称)」の整備を行います。
- 市の役割
 - ・ 市は、地元の地権者の合意形成の支援及び市街地再開発事業に向けた検討を進めます。
 - ・ 市は、三鷹駅南口中央通り東地区において、まちづくりや景観の観点から高度利用地区と市街地再開発事業に加えて、地区計画等の面的なまちづくりについて検討します。
 - ・ 市は、住民発意によるまちづくりに対して、(株)まちづくり三鷹と連携しながら支援し、地域特性に応じた協働のまちづくりを推進します。
 - ・ 市は、市民の意見・要望を踏まえ、施設計画や完成後の施設の管理運営の検討を進めるとともに、整備事業の適切な進行管理を行っていきます。

IV 施策・主な事業の体系

◎:主要事業 ※:推進事業

1 三鷹駅前エリア

(1)「三鷹駅前地区再開発基本計画」の推進	◎ ①「三鷹駅前地区再開発基本計画」の推進
(2)区域内幹線道路の整備	◎ ①区域内幹線道路第2期整備事業の推進
(3)商業環境の整備	※ ①中央通りモール化整備事業の推進
(4)再開発事業の推進	◎ ①三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業の推進
(5)建築物の協同化の支援	※ ①三鷹駅南口西側中央地区協同ビル建設事業の支援

2 市民センターエリア

(1)新川防災公園・多機能複合施設(仮称)整備事業の推進	◎ ①新川防災公園・多機能複合施設(仮称)整備事業の推進
(2)市庁舎の整備	◎ ①市庁舎建替えプランの検討 (「第8部-第2 「21世紀型自治体」の実現と都市自治の確立」参照)
	◎ ②第二分庁舎(ボランティアセンター)の建替え (「第8部-第2 「21世紀型自治体」の実現と都市自治の確立」参照)

3 三鷹台駅前エリア

(1)三鷹台駅前エリア	◎ ①三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定及び三鷹台駅前広場整備等の実施
-------------	---

4 三鷹台団地エリア

(1)三鷹台団地周辺の再開発	①三鷹台団地の建替えに伴う良好な住環境の誘導
	②三鷹台団地周辺の公共施設等の再配置

5 主要幹線沿道等と都市基盤の再生

(1)主要幹線の整備に伴う誘導	①東八道路沿道の良好な地域環境の保全に向けた誘導
	②調布保谷線沿道の良好な地域環境の保全にむけた誘導
(2)大規模集合住宅の再生・整備	※ ①都市再生機構・都営住宅等の建替えに伴う良好な住環境の誘導
(3)橋梁の再生・整備	◎ ①橋梁の架け替え・補修
(4)下水道施設の再生・整備	◎ ①「下水道経営計画(仮称)」の策定 (「第4部-第3 水循環の促進(上下水道)」参照)
	◎ ②「下水道再生計画(下水道長寿命化計画)(仮称)」の策定と推進 (「第4部-第3 水循環の促進(上下水道)」参照)

6 再開発事業の推進

(1) 推進体制の整備	①市民参加の推進
	②株式会社まちづくり三鷹との連携の強化
	③独立行政法人都市再生機構との連携強化
(2) 民間活力の導入	①JR東日本との連携の強化
	②民間の資金や技術・知識を活用した都市再生の取り組みの推進
	③低未利用資産の処分・有効活用 (「第8部－第2 「21世紀型自治体」の実現と都市自治の確立」参照)
(3) 国や東京都等の助成制度の活用	①補助金等の積極的な活用

V 主要事業

1-(1)-① 「三鷹駅前地区再開発基本計画」の推進

三鷹駅前地区再開発の動向等を踏まえ、安全で快適な都市空間の創出と地域の活性化を図るため、平成17年10月に改定した「三鷹駅前地区再開発基本計画」を推進します。

また、「三鷹駅前地区再開発基本計画」に基づき、「安全と安心のまちづくり」「都市の活性化」「良好な市街地の形成」「まちの個性の創出」という4つの基本的な視点に加え、バリアフリーのまちづくりや協働のまちづくりの視点を加味して、三鷹駅前再開発事業に積極的に取り組んでいきます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
「三鷹駅前地区再開発基本計画」の推進	三鷹駅前再開発事業の推進	推進					→

1-(2)-① 区域内幹線道路第2期整備事業の推進

三鷹駅南口地区の再開発整備に伴い発生集中する交通を分担し、区内道路の交通量の軽減を図るとともに、同地区のバリアフリーの推進と回遊性を確保するため整備を行うもので、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業との一体整備を図る必要があります。

また、中央通りモール化に伴うループ道路として地元の理解と協力を得る必要があります。三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業及び中央通りモール化整備事業と連携しながら進めていきます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
区域内幹線道路第2期整備事業の推進	整備事業の実施	検討				整備事業の実施	→

1-(4)-① 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業の推進

文化劇場跡地を所有する独立行政法人都市再生機構との連携を強化し、三鷹駅南口エリアの核となり、当該地域及びその周辺地域の活性化が図られるよう、地元の合意形成の支援及び市街地再開発事業に向けた検討を進めます。

また、都市計画手続きについては、まちづくりや景観の観点から高度利用地区と市街地再開発事業に加えて、地区計画等の面的なまちづくりについて検討します。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業の推進 (事業費:約2億4千万円)	再開発事業の支援完了	支援	手続市 計画	決都 市計 画	事業 認可	再開発事業 の推進	

2-(1)-① 新川防災公園・多機能複合施設(仮称)整備事業の推進

市役所東側の東京多摩青果株式会社三鷹市場跡地に、独立行政法人都市再生機構の防災公園街区整備事業を活用して、新川防災公園(仮称)、スポーツ施設とともに老朽化により耐震性に課題がある公共施設等(福祉会館、総合保健センター、社会教育会館、北野ハピネスセンター(幼児部門))を集約し、防災課など災害対策本部の核となる機能を加えた多機能複合施設の整備を図り、安全安心と市民サービスの向上をめざした防災拠点、元気創造拠点づくりを推進します。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
新川防災公園・多機能複合施設(仮称)整備事業の推進 (事業費:約 192 億円 平成 29 年度まで)	整備・運営	実施 設計	→	整備	→	整備・運営	運営

3-(1)-① 三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定及び三鷹台駅前広場整備等の実施

三鷹市の東部地区の玄関口にふさわしい都市空間を創出するため、安全で快適な歩行空間の確保や商業の活性化に配慮した三鷹市まちづくり条例に基づく、三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定を行います。本方針は、三鷹都市計画道路3・4・10号の都市計画を変更(廃止)し、地区計画等による面的なまちづくりへの展開を図ることをまちづくりの柱としたものであり、駅前広場のあり方や商業の活性化を踏まえた商業環境の拡充等について、関係地権者との合意形成を図れるよう、意見交換を実施し策定に取り組みます。

また、本整備方針に基づき、三鷹台駅前広場整備等に着手するなど、当該地区のまちづくりを推進していきます。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定及び三鷹台駅前広場整備等の実施	地区整備方針の策定及び駅前広場整備等の実施	方針の策定	都市計 変更 等	用地 買 戻 し	小 広 場 整 備	・交通広場整備等の実施 ・市道第 135 号線緊急整備方針における第 3 工区・第 4 工区整備の検討	

5-(3)-① 橋梁の架け替え・補修

橋梁現況調査の結果等を踏まえ、「橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、老朽化した橋梁の架け替えを行うなど、橋梁の安全性を確保し効率的な維持保全を図ります。

架け替えにあたっては、環境への配慮、周辺景観との調和を図りながら、周辺住民、通行人及び通行車両への配慮を行いながら丁寧に進めます。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期				中期 (27～30)	後期 (31～34)
		23	24	25	26		
橋梁の架け替え・補修 (事業費:約4億9千万円)	新橋、宮下橋の架け替えの完了	工 新 事 完 了		用 地 買 収	用 地 買 収	宮下橋工事	

VI 推進事業

1-(3)-① 中央通りモール化整備事業の推進

中央通りの三鷹駅前交差点から下連雀三丁目 30 番先(丸正前)交差点までの間約 350mについて、誰もが安心して買物や移動ができる歩行空間を確保し、魅力ある商業空間を創出するためモール化整備事業に取り組みます。整備にあたっては、交通規制、買物駐輪場、荷捌きスペースや歩行者空間の確保等の課題を整理し、関係団体・市民等の連携により、事業の推進を図ります。また、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業及び区域内幹線道路第2期整備事業と連携しながら一部モデル区間として整備を進めていきます。

1-(5)-① 三鷹駅南口西側中央地区協同ビル建設事業の支援

三鷹駅南口西側中央地区では、民間主体での協同ビル化の方向で地権者が組合を発足し、事業化に向けた検討を行っています。駅前広場に面する位置にあることから、商業の活性化や市民生活の向上に寄与し、三鷹の表玄関にふさわしい協同ビルとなるよう、引き続き支援していきます。

5-(2)-① 都市再生機構・都営住宅等の建替えに伴う良好な住環境の誘導

都市再生機構が関わる牟礼団地や都営住宅の建替え等の大規模開発において整備される道路や公園、福祉施設等の公共公益施設の設置については、まちづくり条例の環境配慮制度による誘導を行い周辺環境と調和する整備を行い、関係機関・団体と連携しながら良好な住環境の創設に向けた要請と誘導を行っています。

VII 関連個別計画

- ・市民センター周辺地区整備基本プラン
- ・都市再生ビジョン
- ・三鷹駅前地区再開発基本計画