

第2部 魅力と個性にあふれた情報・活力のまちをつくる

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。

新川防災公園・多機能複合施設（仮称）については、基本設計及び実施設計をとりまとめ、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」とする。）と連携を図り、平成25年10月から、建設工事に着手し、徹底した安全管理のもと、計画的に推進しています。

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、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取り組んできました。今後は、「環境に配慮したまちづくり」の視点を加えたうえで、景観づくりや回遊性の創出に向けた事業展開が図られるよう積極的に取り組んでいきます。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、UR都市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、中央通りモール化整備事業と区域内幹線道路第2期整備事業については、機能と役割を見直し、回遊性やにぎわいの創出、景観づくりに重点を置き、安全で快適な歩行空間の整備を進めることとします。また、当該再開発事業と連携して事業展開が図られるよう、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

「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、UR都市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）」の施設整備を行うとともに、周辺道路の無電柱化整備を進め、平成28年度末の完成を目指します。新施設の整備により、更新時期を迎えた公共施設の耐震・老朽化に対応し、様々な施設の複合化による市民サービスの向上を生み出すことで、「都市の質的向上」を図ります。また、新施設との効果的な機能連携が創出されるよう、市庁舎建替えプランの検討も進めます。

三鷹駅周辺のまちづくりについては、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面的なまちづくりに向けて検討します。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。

これらは、景観や環境への配慮、防災機能の向上に努め、国、東京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年度)	前期実績値 (平成26年度)	中期目標値 (平成30年度)	目標値 (平成34年度)
「主要5事業」の達成状況 (着手・継続)	0件	1件(⑤)	3件(①②④)	3件(①②③④)
「主要5事業」の達成状況 (完了)	0件	0件	2件(④※⑤)	1件(⑤)

「第2部－第6 再開発の推進」の施策体系における主要な5事業の達成状況を示す指標です。「主要5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回遊性を生む道路環境整備事業、③中央通り買

い物空間整備事業(モデル区間)、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、⑤新川防災公園・多機能複合施設(仮称)整備事業を指しています。※整備方針の策定は、中期に完了します。

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。
 - ・ UR都市機構は、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、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います。

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」の改定と推進	◎ ①「三鷹駅前地区再開発基本計画」の改定と推進
(2)道路環境の整備	※ ①回遊性を生む道路環境整備事業の推進
(3)商業環境の整備	◎ ①中央通り買い物空間整備事業の推進
(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再開発事業共同ビル建設の支援

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)の整備事業の推進	◎ ①新川防災公園・多機能複合施設(仮称)の整備事業の推進
(2)市庁舎の整備	◎ ①市庁舎建替えプランの検討 (「第8部ー第2 「21 世紀型自治体」の実現と都市自治の確立」参照)
	◎ ②市民センター内の駐車場、駐輪場、和洋弓場整備
	◎ ③上連雀分庁舎(仮称)の整備 (「第8部ー第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向けた誘導
(2) 大規模集合住宅の再生・整備	※ ①UR都市機構・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橋梁長寿命化修繕計画の推進 (「第3部－第1 安全で快適な道路の整備」参照)
(4) 下水道施設の再生・整備	◎ ①「下水道経営計画2022」の推進 (「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」の推進 (「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まちづくり三鷹との連携の強化
	③UR都市機構との連携強化
(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」の改定と推進

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」を改定します。

改定にあたっては、これまでの「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、「環境に配慮したまちづくり」の視点を加えたうえで、景観づくりや回遊性の創出に向けた、三鷹駅前再開発事業の展開が図られるよう積極的に取り組みます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中 期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
「三鷹駅前地区再開発基本計画」の改定と推進	三鷹駅前再開発事業の推進	推進	改定検討	改定	推進		→

1-(3)-① 中央通り買い物空間整備事業の推進

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、魅力ある買い物空間を創出していきます。整備にあたっては、関係団体・市民等と連携して地区計画等の活用により沿道の景観づくりを図りながら取り組みます。また、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業により創出される歩行空間や壁面後退によるオープンスペースを活かし、一部モデル区間として快適な買い物空間の確保及び回遊性の向上を図るよう整備を進めます。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期達成状況 (26 年度末)	中 期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
中央通り買い物空間 整備事業の推進	買い物空間の 整備		検討			→	事業の推進

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 UR 都市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を図るため、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	前期達成状況 (26 年度末)	中 期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
三鷹駅南口中央通り 東地区再開発事業 の推進 (事業費:約 6 億 8 千万 円)	再開発事業の 推進	検討	用地取得	都市計画 手続き	都市計画 決定	事業認可	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

2-(2)-② 市民センター内の駐車場、駐輪場、和洋弓場整備

市役所東側の東京多摩青果株式会社三鷹市場跡地を中心とした約 2.0ha の敷地に、UR 都市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(北野ハピネスセンター(幼児部門)、総合保健センター、福祉会館、社会教育会館)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を一体的に整備します。あわせて、防災機能の向上のため、敷地周辺道路の無電柱化整備を実施し、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。

なお、老朽化した市民センター内の体育館、福祉会館を解体し、その跡地に駐車場、駐輪場、和洋弓場を整備します。

他の集約施設等については、周辺環境との調和や良好な住環境の確保、地区計画制度等の活用等により、時期を捉え、本整備事業推進に向けた財源確保を図るため、売却を含めて検討します。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期達成状況 (26 年度末)	中 期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
新川防災公園・多機能複合施設(仮称)の整備 (事業費:約 74 億 6 千万円)	整備・運営	整備	整備	→ 竣工	開設・運営	運営	→
敷地周辺道路無電柱化整備 (事業費:約 1 億 8 千万円)	整備完了	整備	整備	→ 舗装工事	→		

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期達成状況 (26 年度末)	中 期				後期(31～34)
			27	28	29	30	
市民センター内の駐車場、駐輪場、和洋弓場整備 (事業費:約 7 億 6 千万円)	整備・運用	検討 →		仮設駐車場 整備・設計	整備		整備・運用
集約対象施設跡地等の活用方策の検討 (事業費:約 3 億 3 千万円)	第一体育館、福祉会館の跡地活用	検討	検討	解体設計	解体工事	跡地活用	→
	第二体育館の跡地活用	検討 →					解体設計・工事
	総合保健センターの活用・売却等	活用・売却等	検討	→	利活用	解体設計	解体工事・売却等
	社会教育会館の売却等	検討 →		解体設計	解体工事	売却等	
	井ログラウンドの売却等	検討 →			測量調査等 地区計画	売却等	

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、都市計画道路3・4・10 号の都市計画を変更し、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るため、意見交換を実施し策定に取り組めます。

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ます。

	計画期間 (平成 34 年)の目標	前期達成状況 (26 年度末)	中 期				後期(31～34)
			27	28	29	30	
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 (事業費:約 6 億円)	地区整備方針の策定及び駅前広場整備等の実施	方針策定に向けた検討及び広場整備用地の一部確保	方針の策定検討	都市計画変更等 の方針の策定	駅前広場整備等の実施		→

Ⅵ 推進事業

1-(2)-① 回遊性を生む道路環境整備事業の推進

三鷹駅南口地区の再開発整備に伴い発生集中する交通については、さくら通り・三鷹通り・連雀通り等の周辺道路のネットワークによる適切な誘導を図ることで円滑に処理します。これに伴い、おもに区域内の自動車の交通処理を目的としていた区域内幹線道路第2期整備事業は行わず、新たに既存の道路を活かして、回遊性を生む道路環境整備事業を進めます。これにより、安全な歩行空間の確保とネットワーク化を推進し、沿道ににぎわいと活力ある商業空間の演出と良好な景観づくりを誘導することで、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業を拠点とした回遊性の向上をめざします。

1-(5)-① 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業共同ビル建設の支援

三鷹駅南口西側中央地区では、民間主体での共同ビル建設に向け地権者が組合を発足し、事業推進に取り組んでいます。駐輪場の整備など、商業の活性化や市民生活の向上に寄与し、三鷹の玄関口にふさわしい共同ビルとなるよう、引き続き支援します。

5-(2)-① UR都市機構・都営住宅等の建替えに伴う良好な住環境の誘導

UR都市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周辺環境との調和をめざし、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