三鷹駅前再開発について

1　見直しの方向性

三鷹駅南口中央通り東地区では、早期の防災・減災を最優先で実現するため、老朽化した建築物等を除却し、“子どもの森（仮称）”の実現に資する広場状空間を整備することにより、安全で快適な魅力ある都市空間の創出を目指します。また、近年の工事費高騰を踏まえ、施設建築物の規模を抑えるとともに、地区内の土地の一部を次の段階のまちづくりのために留保しておく土地（以下「留保地」という。）として確保することで事業費を抑制し、市街地再開発事業の推進を図ります。留保地は当面の間、地域に必要な駐輪場・駐車場等として整備したいと考えています。

2　市街地再開発事業から始まるまちづくりのスキーム（案）

（1）防災･減災と工事費抑制とにぎわい創出

ア　三鷹駅南口の玄関口として相応しい広場状空間を整備し、平常時はイベント等によりにぎわいを創出するとともに、発災時は一時的な避難場所として活用

イ　権利者の生活再建に必要な権利床棟を整備

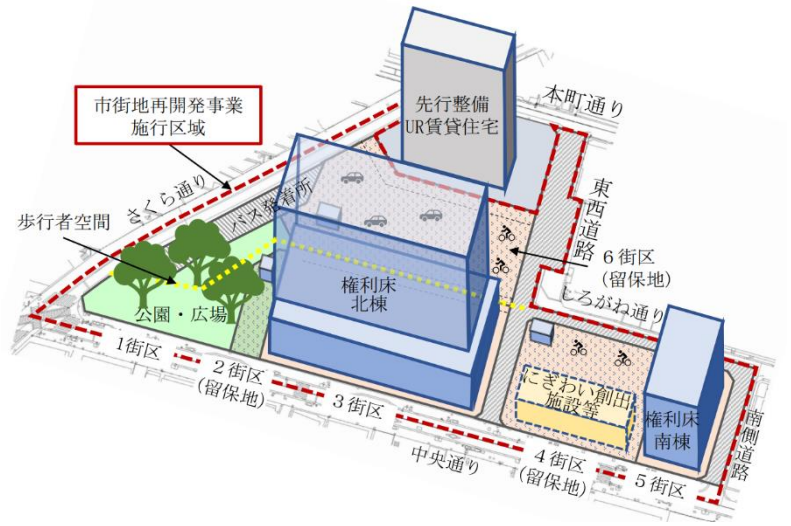
ウ　交通混雑の改善に寄与するバス発着所やウォーカブルな駅前空間等を整備

エ　留保地を設定し、ＵＲ都市機構（以下「ＵＲ」という。）に一時保有を要請

オ　超高層マンションや大規模ホール等は整備せず施設規模を抑制



広場状空間のにぎわいのイメージ



想定事業費	
総事業費	約 480 億円
保留床処分金	約 40 億円
国・都の補助金	約 170 億円
市の負担額	約 270 億円

※施設計画及び事業費等は現時点での仮の想定であり、今後の検討や地権者との協議等により変動します。

※長期間にわたる事業であることから、基金とりくずし抑制や計画的な積み増しにより、通常収支とは区分して必要な基金残高を確保し、事業期間を通じた財政負担に備えます。

（2）工事期間中のにぎわいづくり

工事期間中における駅前のにぎわいを継続させるため、暫定利用が可能なエリアでのイベントやエリアマネジメント活動等を検討

（3）市街地再開発事業完了後の留保地活用

駐輪場・駐車場やにぎわい創出施設等は、留保地を借用して確保することを検討

3　次の段階に向けた持続可能なまちづくり（案）

次の段階のまちづくりにおいて市民のニーズに合った施設を整備できるように、可変性を備えた持続可能なまちづくりを目指します。

（1）市費の支出抑制と支出時期の分散

施設建築物の規模を抑制して工事費高騰の影響を抑えることで、市の支出を抑制します。また、一部の土地を留保して次の段階で必要な施設を整備できるようにすることで、支出時期の平準化を図ります。

（2）次の段階を見据えた都市計画（地区計画）

当地区においては、市街地再開発事業により容積を使い切るのではなく、次の段階におけるまちづくり用地となる留保地を設定します。留保地の設定に際しては、各街区の役割等に応じて地区計画を定めることで、権利者の生活再建を目的として容積を使う街区と、使い切らない街区を区分します。

（3）ＵＲによる継続的な協力の必要性

ＵＲは、これまでさくら通り駐車場用地の保有や市街地再開発事業の事業化検討の協力に加え、ＵＲ賃貸住宅の建替えによる当該賃貸住宅居住者の生活再建に取り組んでいます。そして、今回の見直しは留保地の一時的な保有についてＵＲの協力が必要となりますので、ＵＲに市への継続的な協力を要請していきます。

4　今後のスケジュールについて（想定）

