

第1章 整備基本プランの前提

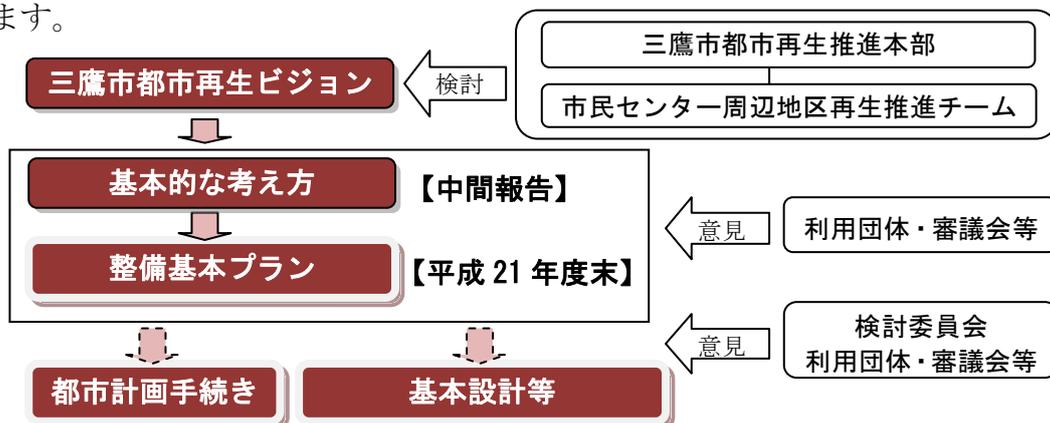
1 整備基本プランの位置付け

市民センター周辺地区については、平成20年11月に「市民センター周辺地区再生推進チーム」を庁内に設置し、そのもとに検討部会を置き、都市再生推進本部を中心として事業化に向けた多角的な検討を進めてきました。そして、平成21年3月には「三鷹市都市再生ビジョン」を策定し、東京多摩青果三鷹市場跡地（以下「三鷹市場跡地」という。）における多機能複合施設の整備をその中核となるプロジェクトに位置付け、公共施設老朽化へ対応するための集約化や想定する機能などを決めました。さらに、同年4月には、検討部会に7つの作業部会を置き、提供する市民サービス等に関する方向性などを検討するとともに、5月にはUR都市機構と協定を締結し、相互の緊密なパートナーシップのもと、都市再生を協働で推進することとしました。

三鷹市場跡地は、都市計画法で市場に位置付けられており、プロジェクト推進の前提となる用地取得のためには、今後の土地利用の方針を明らかにし、都市計画市場の廃止など所要の都市計画手続きを進めていく必要があります。今回の「市民センター周辺地区整備基本プラン」（以下「整備基本プラン」という。）は、三鷹市場跡地を中心とした土地利用の方針として位置付けられるものです。

平成21年9月には、「整備基本プラン」の中間報告的な位置付けとなる「市民センター周辺地区整備に関する基本的な考え方」（以下「基本的な考え方」という。）をとりまとめ、災害発生直後の一時避難場所の機能を担う防災公園とスポーツ施設を整備するとともに、老朽化した公共施設の集約化を一体的に進める方向性を決めました。その後、利用団体や関係分野の審議会などに対して「基本的な考え方」についての説明を行い、意見・要望を伺う機会を設けながら、第一段階としての市民参加を図り、施設概要等の検討を進めてきました。

今後は、関係団体等からの推薦者や専門家などで構成される検討委員会を設置するとともに、引き続き、関係団体等市民の意見・要望の把握に努めるなど、それぞれの段階で市民参加を図り、施設計画への理解を得ながら、基本設計等を進めていきます。



2 計画地の概要と周辺状況

(1) 三鷹市場跡地

ア 概要

市民センターに隣接している三鷹市場跡地（所在地：新川6-37-5）は、本事業の中心となる広大な土地で、東京多摩青果株式会社（本社：東京都国立市）が所有しており、複数の地権者の土地を含めると約2haの一体的な活用が可能となります。東京多摩青果株式会社は、昭和40年に三鷹市に本社を構え、事業拡張による新社屋建設を機に平成18年11月に国立市へ本社機能を移転、平成19年5月に三鷹市場が廃止されるまで、長年にわたり当該地で事業を続けてきました。

平成20年4月からは、三鷹市水道部などの事務室、公用車駐車場、さらにイベント時にも利用している大屋根広場など、現存する建物や工作物を含んだ暫定管理地として市が同社から賃借しながら、市役所に隣接する希少な大型用地の取得を前提に、その利活用について協議を重ねてきました。なお、三鷹市場跡地は、市場の廃止後もその大部分が都市計画法に基づく都市計画市場（平成3年7月26日・三鷹市告示第127号）に指定されています。

イ 用途地域等

面積	約2.0ha（三鷹市場跡地を中心に複数の地権者による一画地）
用途地域	準工業地域、第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さの最高限度	25m
その他	市場の施設以外の建築物を建築する際は、都市計画法の制限を受けます。

■三鷹市場跡地



(2) 市民センター

ア 概要

市民センター（所在地：野崎1-1-1）は、本庁舎をはじめ、公会堂（別館を含む）、第一体育館、第二体育館、福祉会館などの複数施設が集積する市民サービスの中心的な役割を担うエリアで、広く市民に利用されています。その一方、市民センター内の多くの施設は、昭和56年の建築基準法改正以前のいわゆる旧耐震基準により建設された施設であり、老朽化が進んでいます。

なお、平成19年度に耐震診断を行った公会堂及び別館については、平成21年7月に策定した「公会堂等の整備に関する基本方針」に基づき整備に取り組むこととしており、公会堂は、耐震補強を含みリニューアルで長寿命化を図り、公会堂別館は、公会堂の機能向上の観点から建替えることとしました。また、本庁舎及び議場棟については、平成9年から11年にかけて耐震補強工事を行いました。補強工事から相当の時間が経過し、この間に基準の見直しもあったことから、平成20年度に耐震診断を行いました。その結果を踏まえ、議場棟については、今後計画的に対応することとしています。さらに、中庭の芝生化や本庁舎の複層ガラス化など、省エネルギー・環境対策も進めています。

イ 用途地域等

面積	約2.7ha
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さの最高限度	25m

■本庁舎



■第一体育館と福祉会館（左）



(3) 教育センター

ア 概要

教育センター（所在地：下連雀9-11-7）は、教育に関する専門的・技術的事項の研究など、学校教育の充実と振興を図るために昭和55年に開設されました。教育委員会事務局の執務室が置かれているほか、教育に関する研修、研究、教育資料の収集、教育相談など、センター機能を担っています。

その一方で、施設の老朽化が進んでいるため、平成20年度に行った耐震診断結果を踏まえ、今後、計画的に対応していくこととしています。

イ 用途地域等

面積	約0.3ha
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さの最高限度	25m

■市民センター周辺地区



3 現状と課題

(1) 公共施設の老朽化と早期耐震化

平成 20 年 3 月に策定した「三鷹市耐震改修促進計画」では、災害対策本部を設置する施設や災害時に避難所を設置する防災上重要な公共施設について、平成 27 年度までに耐震化 100%とすることを目標にしています。

市民センター内の第一体育館、第二体育館及び福祉会館、さらに社会教育会館は、昭和 43 年から 47 年に建築された公共施設で、開設後約 40 年が経過し施設の老朽化が進んでいます。これらの施設は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号）の「特定建築物」に位置付けられるとともに、昭和 56 年の建築基準法改正以前のいわゆる旧耐震基準のもとで整備された施設です。また、三鷹市地域防災計画（以下「地域防災計画」という。）において、それぞれの施設は災害対策本部運営のための拠点施設などに位置付けられており、防災上重要な役割を担う施設となっています。

平成 19 年度にこれらの施設の耐震・劣化診断を実施したところ、「耐震補強の必要あり」との結果が出たことを踏まえ、早期に施設の耐震化を実現していく必要があります。

建物名	構造形式	階	建設年	耐震診断結果
				Is値(構造耐震指標) ※1
福祉会館	RC	地上3、地下1	昭和44年	0.30～1.02
第一体育館	RC、一部S	地上2	昭和43年	0.35～1.56
第二体育館	RC、SRC、一部S	地上2、地下1	昭和47年	(0.45～1.12)※2
社会教育会館	RC	地上4、地下1	昭和47年	0.21～1.60

RC＝鉄筋コンクリート造、SRC＝鉄骨鉄筋コンクリート造、S＝鉄骨造

※ 1 旧耐震基準で建てられた非木造建築物は、設計法が現在と異なり、現在と同様な保有水平耐力に基づく方法で正しく耐震性を表すことができないため、耐震診断では柱や壁の強度を計算し、それに粘りや建物の形状、経年状況を考慮して建物が保有する耐力を指標として表している。

■ Is 値が 0.3 未満：震度 6 強の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

■ Is 値が 0.3 以上 0.6 未満：震度 6 強の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

■ Is 値が 0.6 以上：震度 6 強の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※ 2 低強度コンクリートのため耐震診断基準の適応外となり、Is 値は参考。

(2) 周辺の市街化の進行と防災空間創出の必要性

市民センター周辺は、市の中心部に位置し、市役所をはじめ公共施設が集積し、交通の便もよく利便性の高い地域です。一方、近年、マンション等への土地利用転換から、人口が多く宅地率が高い市街化地域となっています。

三鷹市場跡地は、災害発生時に市民が一時避難を行う一時避難場所に位置付けられています。今後の土地利用にあたっては、耐震・耐火建築物等による不燃空間の拡大とともに、オープンスペースの確保など、防災空間を創出していく必要があります。

なお、第3次基本計画（第2次改定）では、「災害対策本部の体制強化」として、災害対策本部の活動拠点となる防災センター機能を再検討し、本部設置場所の変更等を含め体制の強化を図ることが位置付けられています。

市民センター周辺 防災施設図（防災マップ抜粋）



市民センター周辺の主な防災拠点における役割等

施設名	役割
本庁舎、教育センター、第二庁舎、公会堂、市民センター中庭、第一中学校、第一体育館、第二体育館	災害対策本部の活動拠点
福祉会館、ボランティアセンター	災害対策本部と連携する施設 (災害ボランティアセンター)
第一小学校、第六小学校、南浦小学校、都立三鷹高等学校	避難所
総合保健センター	保健衛生拠点 (災害医療対策実施本部)
杏林大学病院、野村病院、篠原病院	災害時医療拠点 (災害時医療救護施設)
三鷹警察署	警備・交通規制
三鷹消防署	消防・危険物対策

(3) 新ごみ処理施設の整備と余熱利用

市民センターの南に隣接するふじみ衛生組合では、一般廃棄物中間処理施設（可燃系ごみ焼却施設）の整備が計画され、平成 25 年度の稼働を予定しています。同組合は、焼却処理により発生する熱エネルギーについて、積極的に発電に利用するとともに、発電後の低温蒸気を利用した温水を周辺公共施設へ供給することとしています。

余熱を利用することにより、環境負荷を抑えた施設整備とともに、効率的な施設運営が可能となることから、余熱利用の可能性について、ふじみ衛生組合と協議を進めていきます。

【新ごみ処理施設の概要】

○建設地 調布市深大寺東町 7-50-30 外

○事業スケジュール（予定）

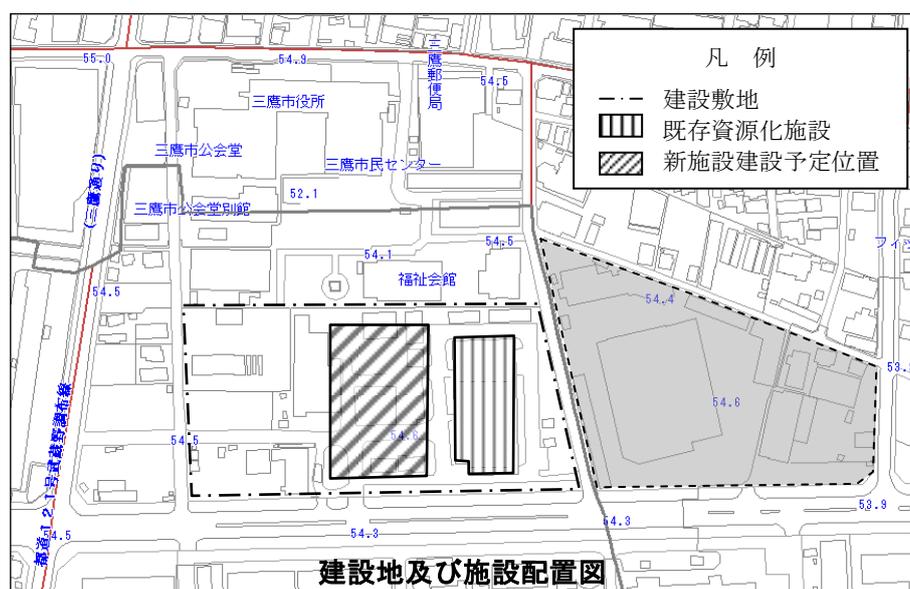
平成 22 年度	既存施設（粗大ごみ処理施設）解体
平成 22～24 年度	施設建設（試運転期間 6 か月を見込む）
平成 25 年度	施設運営

○余熱利用について

（「ふじみ衛生組合新ごみ処理施設整備・運営事業 要求水準書」（平成 21 年 3 月より）

電力 出力 7,900 k w 以上

低温水 供給熱量 5GJ/h ※25mの温水プールで 2.1GJ/h 必要
(40℃の温水を 1 時間あたり最大で 60t 供給する)



(4) 総合スポーツセンター（仮称）の見直しと計画の実現

井口地区における総合スポーツセンター（仮称）計画（所在地：井口1-6）は、経済情勢の急激な変化と財政状況の悪化により、平成10年の建設着工直前に事業実施を凍結しました。当時の実施設計では、健康体力づくりに加えて、メインアリーナ、サブアリーナや室内温水プール、武道関係施設等を備えるとともに、スポーツ観戦の場、さらには、市庁舎が被災した場合の災害対策本部の補完機能を持つ施設としても計画されていました。

第3次基本計画（第2次改定）では、スポーツ活動の拠点性に加え、健康長寿社会の実現を目指す施設と位置づけ、医療・保健機関との連携を図りながら、スポーツを中心とした総合的な健康づくりを推進する拠点として整備することとしています。人口減少時代の到来とともに、急速な長寿社会の進展により、介護予防、健康長寿の視点から、健康でいきいきと暮らせるまちづくりの重要性が増しており、施設整備にあわせて、健康づくりなどのソフト事業を展開していく必要があります。

【参考 総合スポーツセンター（仮称）計画～実施設計時（平成9年度）～】

敷地面積	13,126 m ²
建築面積	7,692 m ²
延床面積	19,145 m ²
最高高さ	15.5m

階数	部門	室名	面積(m ²)	備考
3階		レストラン	258	
		会議室	66	
2階		トレーニング室	350	観客席(プール):119席
1階		サブアリーナ(競技フロア35m×25m)	875	観客席(メインアリーナ):固定656席・可動864席 ランニングコース:1周180m
		屋内プール	1,329	
	屋内プール	男子更衣室(108人) 女子更衣室(132人)	68 83	
地下1階	屋内体育	メインアリーナ (競技フロア47.5m×36.15m)	1,718	メインアリーナ バスケットボール(2面) バレーボール9人制(一般用3面・競技用2面) バレーボール6人制(一般用3面・競技用2面) バドミントン(8面) 卓球(一般用24面・競技用15面) 軟式テニス(一般用2面) 硬式テニス(競技用2面) ハンドボール(競技用1面)
		多目的室(20m×18.3m)	364	
		小体育館(14.65m×18.3m)	267	
		男子トイレ	68	
		女子トイレ	70	
		選手控室	40	
		男子更衣室(330人)	207	
		女子更衣室(396人)	208	
		スポーツサウナ(男子用)	49	
		スポーツサウナ(女子用)	49	
地下2階	武道	剣道場(競技フロア31m×17.5m)・柔道場(競技フロア31m×15m)	992	剣道場(2面) 柔道場(2面) 和洋弓道場 和弓道場 : 矢道28m×12m 洋弓道場 : 矢道30m×10m 弓道場客席:62席+車椅子利用者用2
		弓道場・アーチェリー場	1,174	
		会議室	35	

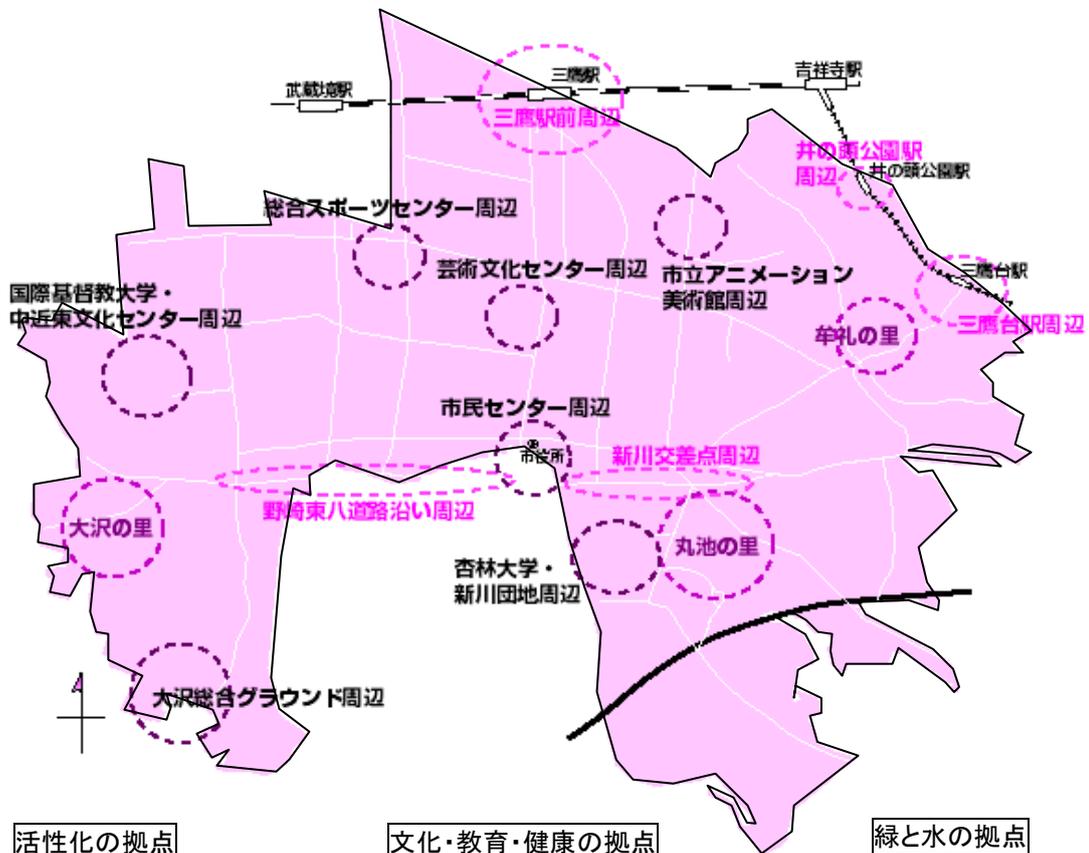
(5) 都市の更新期と施設整備の体系の見直し

これまでの公共施設等の整備は、都市化の急速な進行と人口の急増に対応するため、順次、利用可能な用地を選んで進めてきた経緯があります。また、市の人口は、将来的には減少が予想されています。

そのため、順次到来する公共施設の更新時期との整合を図りながら、人口減少や少子高齢社会に相応しい都市施設の再配置・集約化、さらには、利用者視点に立った施設サービス、施設機能を適地で提供する観点から検討が必要です。今後、都市整備（都市づくり）の拠点の整備とともに、施設整備の体系のあり方の見直しを進めていきます。

第3次基本計画（第2次改定）

都市空間整備の基本的な考え方—都市づくりの拠点の体系



活性化の拠点

- 三鷹駅前周辺
- 三鷹台駅周辺
- 井の頭公園駅周辺
- 新川交差点周辺
- 野崎東八道路沿い周辺

文化・教育・健康の拠点

- 市民センター周辺
- 芸術文化センター周辺
- 市立アニメーション美術館周辺
- 大沢総合グラウンド周辺
- 総合スポーツセンター周辺
- 国際基督教大学・中近東文化センター周辺
- 杏林大学・新川団地周辺

緑と水の拠点

- 大沢の里
- 牟礼の里
- 丸池の里

(6) 市の財政状況と経営的視点に立った事業展開

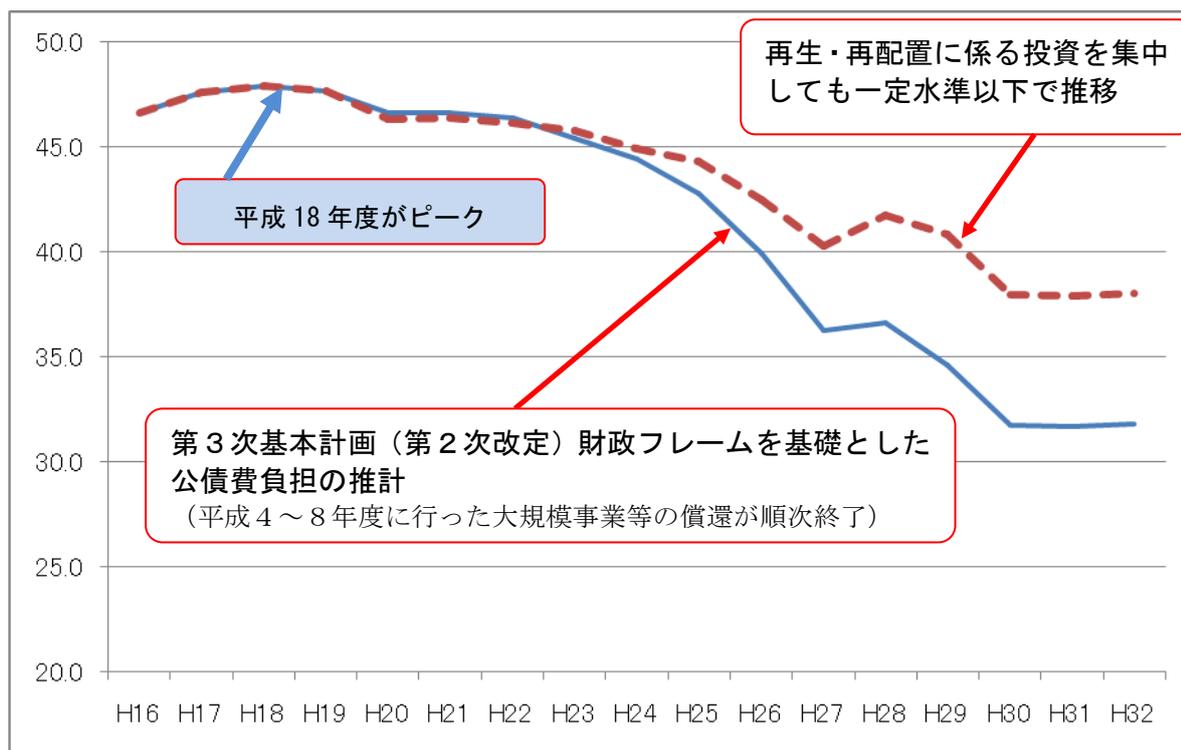
市の財政は、市税収入が全体の6割を占めており、そのうち4割を個人市民税、その他固定資産税・都市計画税が同じく4割強を占めています。このことは、住宅都市として発展してきた証であり、これらの税が、市財政の安定的な財源となってきました。

しかし、平成16年度から18年度まで行われた三位一体の改革における国庫補助負担金等の廃止・縮減及び税源移譲などの地方税財政制度の改革により、市税や地方譲与税、各種交付金等をあわせた一般財源では、市財政に対するマイナスの影響を受けることとなりました。さらには、金融危機や景気低迷の影響を受け、個人市民税の減収も避けられないことから、財政状況は極めて厳しい状況にあります。

こうした状況から、市民センター周辺地区整備事業の推進にあたっては、全体の事業規模を適正範囲内に抑制する必要があります。その上で、国庫補助金の獲得など財源確保の創意工夫を最大限図るとともに、世代間負担の公平の観点から、一定の地方債を活用し、経営的視点を持ちながら事業展開を図っていく必要があります。なお、市の公債費負担は、平成18年度にピークを迎えており、今後は、現状水準以下に推移すると試算されることから、都市再生・公共施設等の再配置に係る一定の投資余力があるものと見込んでいます。

■公債費の推移（普通会計）

（単位：億円）



第3次基本計画（第2次改定）財政フレームを基礎とした推計では、毎年度20億円の市債発行を継続する前提で試算しています。一方、都市再生・公共施設等の再配置に係る投資としては、毎年度30～40億円程度の市債発行を一定期間継続する前提で推計しています。

いずれの場合も、公債費支出の減少は平成30年度ごろに止まるものの、その後はほぼ同水準で推移するものと見込んでいます。

4 集約化対象施設の現状

市民センター周辺地区の整備にあたっては、防災公園の整備とともに、公共施設を集約化することとしています。市民サービスの中心的な役割を担っている市民センターと隣接する三鷹市場跡地に公共施設を集約し、その相乗効果により新たな市民サービスを提供するとともに、バリアフリー化の推進、利便性や満足度の向上も可能となります。

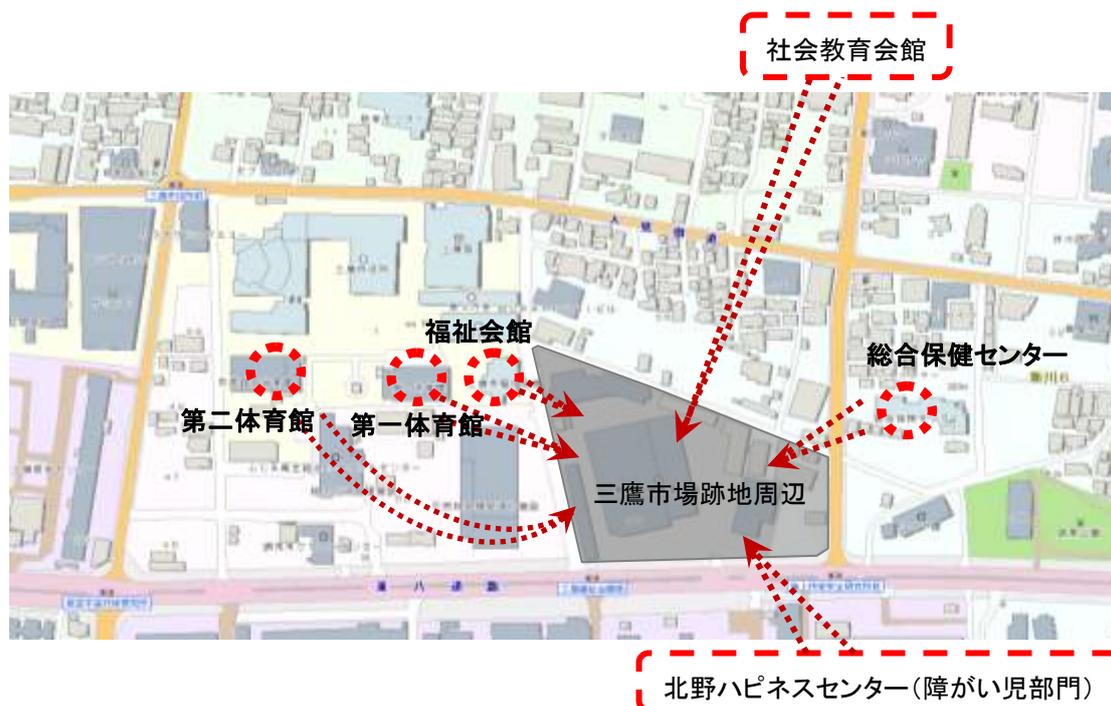
集約化する施設は、施設の老朽化や耐震性、集積による効果、施設機能等を踏まえて早急に対応を図る必要があるものを対象としています。さらに、第3次基本計画（第2次改定）等により、取り組みの方向性が示されている施設も対象としています。こうした観点から、下記の施設を「集約化する施設」とし、利用団体等の意見を聴きながら、基本設計を進めていきます。

また、各施設の面積については、原則として現状を概ね維持（共用部分は集約化の効果で減少）することを前提として、さらに効果的な施設配置を検討していきます。

なお、第二分庁舎（みたかボランティアセンター）については、「基本的な考え方」（平成21年9月）において、集約対象施設の一つとしていましたが、施設老朽化への対応を急ぐ必要があること等から、現在地での建て替えを検討することとしました。

■集約化する施設

第一体育館、第二体育館、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（障がい児部門）



(1) 第一体育館

ア 所在地 野崎1-1-1

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模（階、面積）

昭和43年度・鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・地上2階、1,225 m²

○競技場

面積756 m²（アリーナ21m×36m）、高さ7メートル

〔バスケットボール 1面、バレーボール 1面
バドミントン 4面、卓球 14台など

○会議室

面積52 m²（7m×7.5m）

会議・研修・講習など

○相撲場（屋外）

面積420 m²（土俵、観覧席）

ウ 耐震診断結果（平成19年度）

Is値（構造耐震指標） 0.35～1.56

※耐震補強等の必要性あり。

エ 利用状況

16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
31,450	29,793	28,323	27,026	30,669

単位：人



(2) 第二体育館

ア 所在地 野崎1-1-1

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模（階、面積）

昭和47年度・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・地上2階、地下1階、2,722 m²

○競技場

面積526 m²（アリーナ18m×29.25m）

〔柔道 2面、剣道 2面 卓球 8台、
空手道、体操など

○屋内プール

規模25m×15m（7コース）、水深1.2～1.5m

水泳種目など

○和洋弓道



面積 180 m² (5 m×36 m)

和弓 (3人立)、アーチェリー (30mクラス)

○トレーニング室

面積 72 m² (6 m×12m)

ウエイトトレーニングなど

ウ 耐震診断結果 (平成 19 年度)

Is 値 (構造耐震指標) 0.45~1.12 ※耐震補強等の必要性あり。

(※低強度コンクリートのため耐震診断基準の適応外となり Is 値は参考。)

エ 利用状況

16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度
99,359	98,906	90,073	99,267	100,832

単位:人

(3) 福社会館

ア 所在地 野崎 1-1-1

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模 (階、面積)

昭和 44 年度・鉄筋コンクリート造・地上 3 階、地下 1 階、1,897 m²

○1 階 (諸室合計 約 400 m²)

大広間、娯楽室、浴室、社会福祉協議会事務局事務室など

○2 階 (諸室合計 約 270 m²)

社会福祉協議会事務局事務室など

○3 階 (諸室合計 約 350 m²)

会議室 (3 部屋)、講習室 (2 部屋) など

○屋上

ゴルフ練習場



ウ 耐震診断結果 (平成 19 年度)

Is 値 (構造耐震指標) 0.30~1.02

※耐震補強等の必要性あり。

エ 利用状況

16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度
83,537	84,189	82,003	79,674	83,410

単位:人

オ その他

社会福祉協議会が指定管理者として業務を行っています。

(4) 総合保健センター

ア 所在地 新川 6-35-28

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模（階、面積）

昭和 44 年度・鉄筋コンクリート造・地上 2 階、1,477 m²

○1 階（諸室合計 約 280 m²）

歯科相談室、予診室、健康教育室、栄養相談室など

○2 階（諸室合計 約 450 m²）

事務室、会議室、ホール

○別館（諸室合計 約 140 m²）

会議室、事務室

ウ 耐震診断結果

平成 21 年度実施中。

エ 利用状況

16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度
20,262	18,584	18,137	20,591	20,592

単位：人



(5) 社会教育会館

ア 所在地 下連雀 6-13-13

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模（階、面積）

昭和 47 年度・鉄筋コンクリート造・地上 4 階、地下 1 階、2,202 m²

○1 階（諸室合計 約 210 m²） 事務室、図書館、保育室

○2 階（諸室合計 約 290 m²） 集会室、学習室（3 部屋）、鑑賞室など

○3 階（諸室合計 約 300 m²） 集会室、和室、実習室など

○4 階（諸室合計 約 300 m²） 講堂、学習室、和室

○地下（諸室合計 約 180 m²） 工芸室など

ウ 耐震診断結果（平成 19 年度）

Is 値（構造耐震指標） 0.21～1.60

※耐震補強等の必要性あり。

エ 利用状況

16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度
69,218	66,370	64,844	82,551	87,462

単位：人



オ その他

社会教育会館内にある下連雀図書館については、第3次基本計画（第2次改定）に基づき、各コミュニティ・センター図書室、学校図書館とのネットワーク化の取り組み、また、移動図書館の活用による図書サービス網の確立などを背景に廃止します。

(6) 北野ハピネスセンター（障がい児部門）

ア 所在地 北野1-9-29

イ 施設概要

○建築年度・構造形式・施設規模（階、面積）

昭和57年度・鉄筋コンクリート造・地上3階、地下1階、2,361㎡の内517㎡（生活介護等との共有部分を按分して加えた面積）

○1階

幼児訓練室、相談室、体育室など

○2階

事務室、機能回復訓練室など

○3階 談話室、多目的室など

○地下 倉庫など



ウ 耐震診断結果（平成19年度）

Is値（構造耐震指標）本館 0.59～1.43、体育室 0.83～3.50

※本館については、耐震補強等の必要性あり。

エ 利用状況

16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
3,609	3,965	5,044	4,564	5,264

※幼児・学齢時における各種相談及び指導、療育訓練等の人数。

単位：人

オ その他

北野ハピネスセンターの障がい児部門の移転については、第3次基本計画（第2次改定）に位置付けられています。また、「北野ハピネスセンター事業の検証と今後のあり方について」報告書（北野ハピネスセンター事業充実化委員会。平成21年3月）では、いわゆる「子ども発達支援センター」的な機能への再構築の方向性などをとりまとめました。