

公共施設の機能更新と防災公園の一体的なまちづくり

三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業

Project Guide Book



—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構



地区概要

所在地：東京都三鷹市新川6丁目
 用途地域：準工業地域（60%/200%）
 第1種住居地域（60%/200%）
 地区面積：約2.0ha
 （防災公園部分約1.5ha 市街地部分約0.5ha）
 都市計画事業名：三鷹都市計画公園事業第5・3・1号 新川防災公園
 施行者：独立行政法人都市再生機構
 事業期間：平成22年度～平成28年度

青果市場が、緑豊かな
 防災公園と公共施設に
 生まれ変わりました。



機能更新した主な施設



元気動造プラザ
 ・老朽化公共施設を移転集約しました。
 ・最上階に総合防災センターを配置しました。



機能更新した主なスポーツ施設



メインアリーナ
 総合スポーツセンター地下2階



フル
 総合スポーツセンター1階



サブアリーナ
 総合スポーツセンター地下2階



多目的体育室
 総合スポーツセンター1階



武道場
 総合スポーツセンター地下2階



(旧) 総合保健センター

施策実現のためにUR都市機構へ協力依頼

課題1

青果市場の移転に合わせてタイミングよく機動的に土地を取得し、事業に必要な財源を集中的に投資することが困難だった。

課題2

2つの施策（老朽化公共施設の機能更新・防災拠点の整備）を同時に実現させる方策を見出すことが困難だった。

課題3

複数の公共施設を同時に集約再編し、かつ、機能更新を行う大規模工事の経験が少なかった。

三鷹市がUR都市機構に協力依頼

三鷹市とUR都市機構が「まちづくりに関する包括協定[※]」を締結

※都市再生の推進に関する基本協定

互いに協力してまちづくりを推進 三鷹市が国土交通省へ事業化要望

2つの施策を実現した事業スキーム

UR都市機構は三鷹市と協働し、2つの施策（老朽化公共施設の機能更新・防災拠点の整備）を実現する仕組みを構築しました。「防災公園街区整備事業」と「建物整備（市街地部分）の受託事業」をUR都市機構が一体的に実施する事業スキームです。

UR都市機構の防災公園街区整備事業を活用して2つの施策を同時に実現

実現可能



防災拠点の整備



老朽化公共施設の機能更新

1 防災公園街区整備事業を活用

UR都市機構の防災公園街区整備事業を活用し、機動的な土地取得、スポーツ施設などの建築物を含む都市公園施設の整備、防災拠点の整備を行う。また、補助金の導入、地方債充当と一般財源部分の割賦償還を可能にする。

機動的な土地取得・財政の平準化

2 三鷹市から建物整備事業を受託して同時に実施

防災公園街区整備事業で土地を取得したうちの一部敷地（市街地部分）において、福祉・教育系施設の建物を整備する事業を三鷹市から受託してUR都市機構が同時に実施する。

施策実現方策

3 立体複合施設として一体的に設計・施工

限られた敷地内に多くの機能を集約移転させるため、UR都市機構がこれらを立体複合施設として一体的に組み合わせ、技術面を含めて設計から施工まで一貫して事業を実施する。

経験や技術力

課題解決

プロジェクト概要

(1) 土地取得と敷地整序

青果市場跡地等(約 2.0 ha)の土地を取得して敷地を整序しました。そして、都市計画公園として整備する防災公園部分(約 1.5 ha)とそれ以外の市街地部分(約 0.5 ha)に区分しました。

(2) 老朽化公共施設の移転と集約再編

① 防災公園部分

老朽化公共施設のうち、第一・第二体育館などのスポーツ施設を都市公園施設として防災公園部分に集約移転しました。その際、総合スポーツセンターとして再編し機能更新しました。

② 市街地部分

残りの老朽化公共施設である福祉・教育系施設(福祉会館・総合保健センター・社会教育会館等)は、元気創造プラザ(多機能複合施設)として市街地部分に集約移転しました。その際、この建物整備は三鷹市が事業主体となり、それをUR都市機構が受託して整備することで一体的に機能更新しました。

③ 中断期間の回避と施設管理の効率化

既存の公共施設をそれぞれ現位置で建替えると、市民サービスに中断期間が生じます。しかし、このように先行整備してから機能を移転することで、それを回避することができました。また、これらを集約再編したことで、施設管理の効率化と市民サービスの向上を図ることもできました。



計画時パース



整備の概要

(1) 立体複合化

防災公園部分の上部(地表部分)に一時避難場所を整備し、その下部(地下部分)に総合スポーツセンターを整備しました。また、これと一体的な建物として元気創造プラザ(多機能複合施設)を整備し、一つの建築物として立体複合化しました。

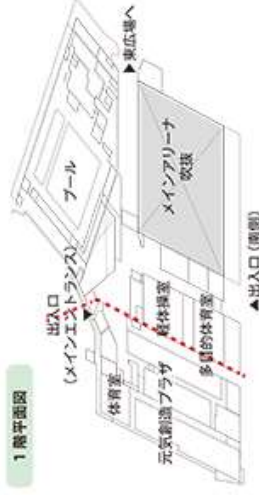
(2) 総合スポーツセンター

機能更新したスポーツ施設として、メインアリーナ、サブアリーナ、プール、武道場等を総合スポーツセンターに整備しました。

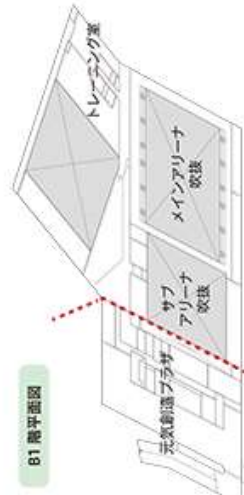
(3) 元気創造プラザ

機能更新した多機能複合施設として、生涯学習センター、福祉センター、総合保健センター、子ども発達支援センター等を元気創造プラザに整備しました。また、最上階に市役所から防災センターを移転し、総合防災センターを配置しました。

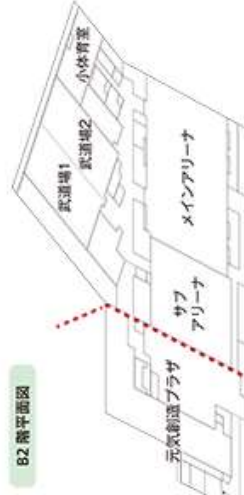
1階平面図



B1階平面図



B2階平面図



老朽化公共施設の移転と集約再編

スポーツ施設

第一体育館
第二体育館
(プール)

福祉・教育系施設
福祉会館
総合保健センター
社会教育会館等

防災公園部分
多機能複合施設

市街地部分
UR都市機構が建物整備を市から受託

都市公園施設

元気創造プラザ

総合スポーツセンター

一体的な整備・立体複合化

実現可能な事業スキーム

市街地部分
UR都市機構が建物整備を市から受託

防災公園部分
防災公園街区整備事業

一体的な整備・立体複合化

元気創造プラザ

総合スポーツセンター

一体的な整備・立体複合化

実現可能な事業スキーム

市街地部分
UR都市機構が建物整備を市から受託

元気創造プラザ

(多機能複合施設)

市街地部分

元気創造プラザ
(総合防災センター、生涯学習センター等)

構造: RC造

階数: 地上5階・地下2階

延床面積: 約11,000㎡

断面図

市街地部分

元気創造プラザ
(総合防災センター、生涯学習センター等)

構造: RC造

階数: 地上5階・地下2階

延床面積: 約11,000㎡

元気創造プラザ

(多機能複合施設)

防災公園部分

元気創造プラザ
(メインアリーナ、サブアリーナ、プール、武道場等)

構造: S造、SRC造、RC造

階数: 地上1階・地下2階

延床面積: 約13,000㎡

UR都市機構の防災公園街区整備事業

防災公園街区整備事業は、災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施する事業です。

1 用地取得はUR都市機構が行いますので、用地取得時に地方公共団体の負担がありません。

2 地方公共団体になり代わり、UR都市機構が補助金を申請し交付を受けて、事業を実施します。

3 一般財源部分は割賦償還が可能なため、短期間に集中する急激な財政負担を平準化できます。

UR都市機構による防災公園用地の取得

UR都市機構による防災公園の整備

地方公共団体の予算措置

工事完了公告後地方公共団体へ引渡し

一般財源部分の割賦による償還

用地費の場合

- ・償還期間 20年（5年据置）
- ・無利子

施設費の場合

- ・償還期間 15年（2年据置）
- ・国土交通大臣が定める年率

公園部分については、国からの出資金（無利子）を100%充当し用地取得費を立て替えます（市街地部分については50%）。

UR都市機構の施行により、設計、施工、事務手続きなどを行います。

地方公共団体になり代わりUR都市機構が補助金の申請及び交付を受けます。



災害時に活用される公園の施設（東広場）



かまどベンチ

炊き出しが可能なかまどに変わります。



パーゴラ

天井部を閉め、周囲をテントで覆うことで雨風をしのげる仮設テントに変わります。



災害用井戸

手押しで水をくみ上げられます。



災害用トイレ

フタをあけてテント・便座を設置します。

▼(災害時)

環境への配慮

熱

排熱水の利用

ごみ処理施設で発生する排熱を温水プールなどで利用。

電気

環境にやさしい電力の利用

ごみ処理施設で焼却発電した電力を利用。

緑

屋上・壁面の緑化

夏場の日射負荷の低減を図り、空調負荷を削減。

水

雨水・プール排水の再利用

ろ過・消毒後、雑用水としてトイレ洗浄水に再利用。

従前の地区概要と立地特性

当地区は、三鷹駅の南方約2km（バスで約10分）の市役所に隣接する青果市場跡地です。周辺には、体育館やプール、福祉会館、社会教育会館、総合保健センターなどの老朽化した公共施設が立地していました。また、これらの施設に隣接して、複数の緊急輸送道路が交差していました。

複数の老朽化公共施設が点在する一方で、災害時の防災拠点として極めて重要な立地特性を備えており、三鷹市は、「老朽化公共施設の機能更新」と「防災拠点の整備」という2つの施策を同時に実現したいと考えました。



地区周辺

①一時避難場所に指定されていた（青果市場当時から）。

②災害時に対策拠点となる市役所に隣接していた。

③緊急輸送道路ネットワークの結節点に隣接していた。

開発の経緯

平成 19 年度	青果市場が移転
平成 20 年度	三鷹市が「三鷹市都市再生ビジョン」を策定
	三鷹市が国土交通省へ事業化要望 国土交通省がUR 都市機構に事業化要望の通知
平成 22 年度	三鷹市がUR 都市機構へ事業要請
	三鷹市が都市公園を都市計画決定
	三鷹市がUR 都市機構の直接施行に同意 UR 都市機構が土地を先行取得
平成 24 年度	都市計画事業承認
平成 25 年度	工事着工
平成 28 年度	工事完了（引渡し）

主な受賞歴

- 土木学会（建設マネジメント委員会）「グッド・プラクティス賞」（平成 25 年度）
- アーバンインフラ・テクノロジー推進会議（UIT会議）「都市の再興・まちづくり部門優秀賞」（平成 26 年度）
- 全建賞（平成 29 年度）
- 日本都市計画学会賞（平成 30 年度）
- 都市公園等コンクール「国土交通大臣賞」（令和元年度）
- 屋上・壁面緑化技術コンクール「日本経済新聞社賞」（令和元年度）

発行元： 独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部事業推進部 三鷹都市再生事務所
 住所： 〒181-0013 東京都三鷹市下連雀三丁目 28 番 20 号 三鷹中央ビル 2 階
 代表電話： 0422-70-0555