

第2章

都市の現況と課題

1

主要な関連計画

本計画に密接に関連する主要な計画について、次のとおり整理します。

(1) 三鷹市基本構想（令和6年3月）

〈基本目標〉

平和の希求、人権の尊重、自治の推進を基調とした「あすへのまち三鷹」

〈目標年次〉

おおむね 2050 年

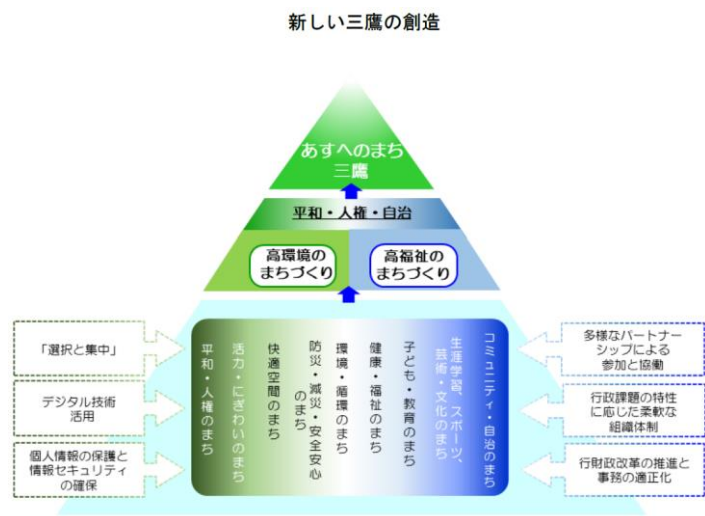
〈政策〉

(1) 高環境のまちづくり

災害に強く、快適で活力があり、人と環境が調和した緑と水の公園都市をつくれます。

(2) 高福祉のまちづくり

人がつながり、いきいきと安心して暮らすことができる、文化の薫りが高い地域社会をつくれます。



(2) 第5次三鷹市基本計画（令和6年6月）

〈目標年次〉

令和9年度（2027年度）

〈計画人口〉

190,000人

〈まちづくりのビジョン〉

◆優先課題として取り組むべき施策の方向性

コミュニティ創生と未来への投資～地域のかと都市基盤の再生～

〈都市経営のビジョン〉

◆施策を推進するための6つの視点

①「選択と集中」の視点、②デジタル技術活用の視点、③個人情報の保護と情報セキュリティの確保の視点、④多様なパートナーシップによる参加と協働の視点、⑤行政課題の特性に応じた柔軟な組織体制の視点、⑥行財政改革の推進と事務の適正化の視点

(3) 三鷹市土地利用総合計画 2027 (令和6年12月時点) ※令和6年度改定予定

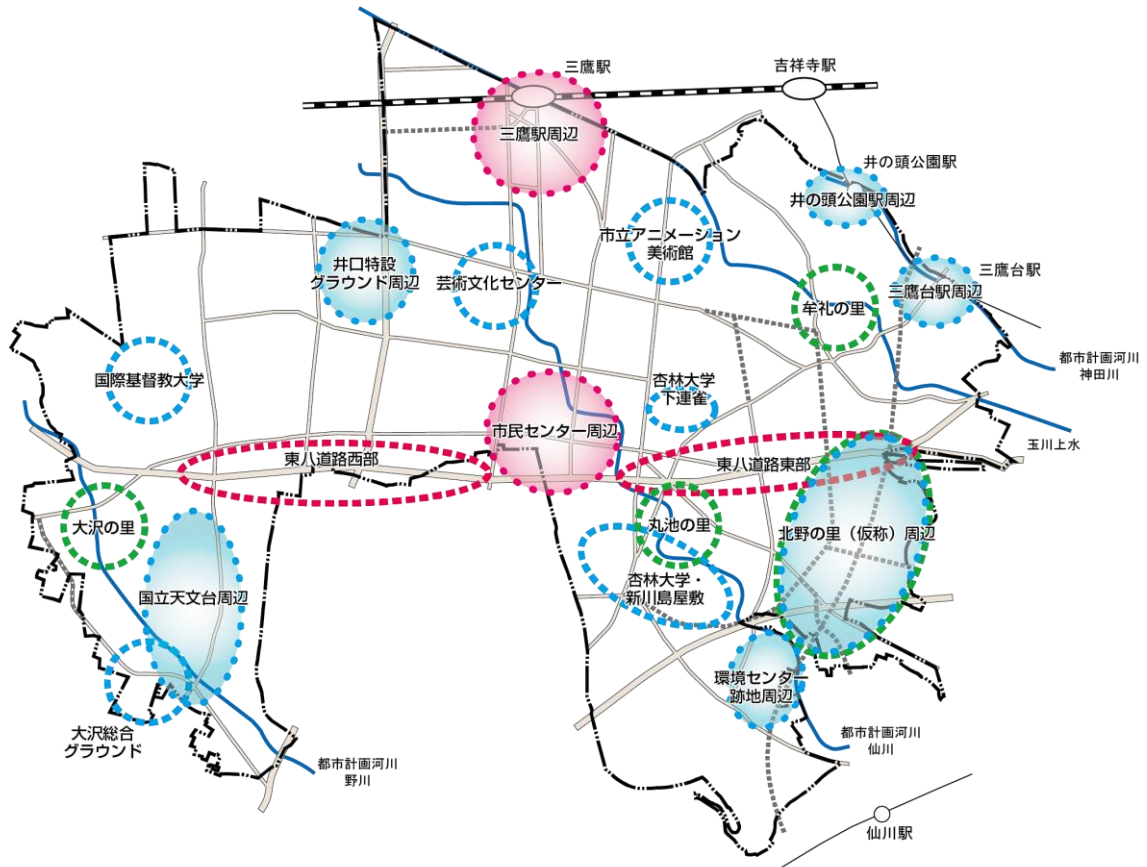
〈目標年次〉

令和9年度 (2027年度)

〈目標とする都市像〉

緑と水の公園都市

〈都市整備の拠点(面)〉



拠点	主な内容	該当エリア
中心拠点	行政・商業機能等が集積する主要な交通結節点となるエリアで、市の中心地として、三鷹の魅力を高め、市内外から多くの人々が集う拠点の形成を図る。	市民センター周辺エリア、三鷹駅周辺エリア
地域拠点	商業機能等が立地する交通結節点となるエリアで、地域の中心として、交通利便性や特色を活かした拠点の形成を図る。	三鷹台駅周辺エリア、井の頭公園駅周辺エリア
沿道活性化拠点	商業・業務機能等が集積するエリアで、交通利便性を活かしたにぎわいの創出を図る。	東八道路東部エリア、東八道路西部エリア
文化・教育・健康の拠点	文化、教育、健康に関する大型の公共施設等が立地するエリアで、施設の特色を活かしたまちづくりを推進する。	芸術文化センターエリア、市立アニメーション美術館エリア、井口特設グラウンドエリア、国際基督教大学エリア、杏林大学・新川島屋敷エリア、杏林大学下連雀エリア
緑と水の拠点	ふれあいの里に関するエリアで、「農のある風景」等の保全や緑のつながりの創出を図る。	大沢の里エリア、牟礼の里エリア、丸池の里エリア、北野の里(仮称)周辺エリア

(4) 三鷹市防災都市づくり方針 (令和3年3月)

〈目標像のイメージ〉

「緑と水の公園都市を基盤に、質の高い防災・減災のまちづくりが
市民とともに行われている 災害に強い分散ネットワーク型の強靱なまち」

〈基本方針〉

- ・ 緑と水の都市基盤を基礎に地域のまちづくりとともに進める防災・減災の都市づくり
- ・ 分散ネットワーク型で進める防災・減災の都市づくり
- ・ 共助を中心に市民と一体で進める防災・減災の都市づくり

〈重点的に推進する取り組み〉

- ① 面的な防災性の向上による強靱なまちの構築
- ② 防災拠点の連携の強化と分散ネットワーク型の公共施設への再編
- ③ 共助の取り組みの推進と地域防災力の向上
- ④ 感染症及び新しい生活様式等への対応

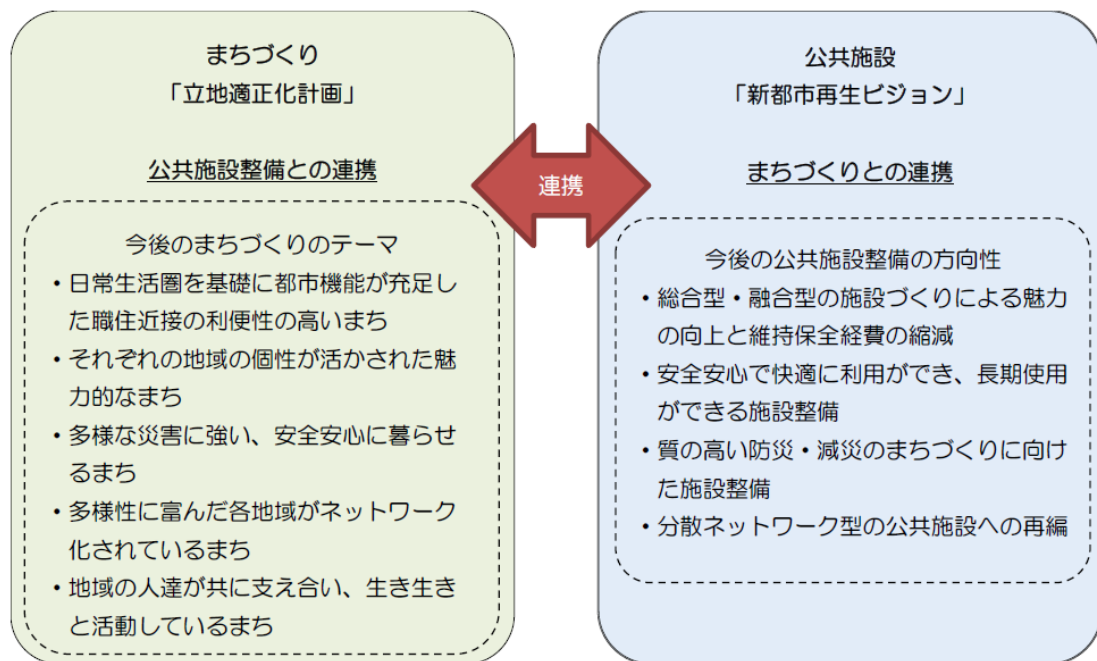
(5) 三鷹市新都市再生ビジョン (令和4年12月)

〈対象期間〉

令和44年度 (2062年度)

〈まちづくりと公共施設整備の連携〉

公共施設も重要な都市機能の一つであり、立地適正化計画に基づくまちづくりと公共施設のあり方を一体的に捉え、公共施設整備とまちづくりを連携して取り組む

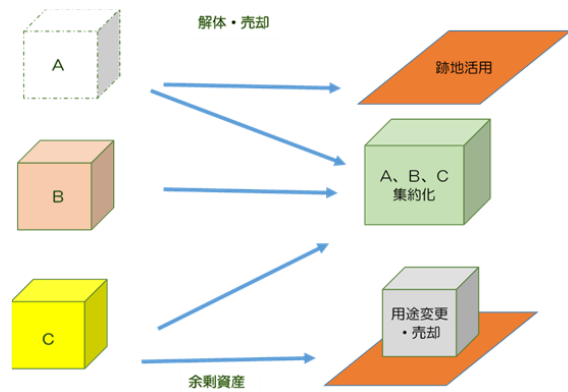


〈基本的な施設整備の方向性〉

ア 総合型・融合型の施設づくりによる
魅力の向上と維持保全経費の縮減

◆集約化整備のイメージ

- ・既存の類似機能を持つ公共施設を一つにまとめることで、施設保有量の削減や維持保全コスト・管理運営コストの縮減、集約施設の有効活用による収入の確保が期待できます。



イ 安全安心で快適に利用ができ、長期使用ができる施設整備

ウ 質の高い防災・減災のまちづくりに向けた施設整備

エ 分散ネットワーク型の公共施設への再編

◆分散ネットワーク型公共施設への再編のイメージ

- ・市内全域をサービス対象とする施設（機能）については三鷹駅前及び市民センター周辺等を中心に集約化・複合化を図りながら配置します。
- ・日常生活圏内のコミュニティをサービス対象とする施設（機能）については、「学校3部制」の考え方を基礎に各住区に学校施設及びコミュニティ・センターを地域の核として、それらが連携・融合した施設となるよう地域での総合型・融合型の施設づくりを行います。

市内全域をサービス対象とする主な施設	日常生活圏内をサービス対象とする主な施設
<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎、教育センター ・総合保健センター ・福祉センター ・けやき苑、北野ハピネスセンター ・図書館本館 ・公会堂、芸術文化センター、美術館 ・生涯学習センター ・総合スポーツセンター など 	<ul style="list-style-type: none"> ・市政窓口 ・学校施設（小学校、中学校） ・コミュニティ・センター ・地区公会堂 ・図書館分館 ・保育園 ・学童保育所 など

〈公共施設マネジメントの基本的な考え方〉

- (1) 早急に取り組むべき事態については、「緊急対応方針」を策定し、迅速に対応
- (2) 全ての公共施設の長寿命化を原則としながら、建替え時期の分散化と平準化
- (3) 公共施設の整備の方向性に基づき、建替え時期に応じて前期・後期にグループ化
- (4) 『都市経営』と『まちづくり』の観点から、総合的・政策的に重点化して取り組む必要がある事業を優先プロジェクトとして設定

〈優先プロジェクト〉

- ①三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業、②国立天文台周辺のまちづくり、③学校施設の整備、④市民センターの再整備（市庁舎・議場棟等の建替え）

(6) 三鷹市交通ネットワーク全体構想 (令和6年3月)

〈全体コンセプト〉

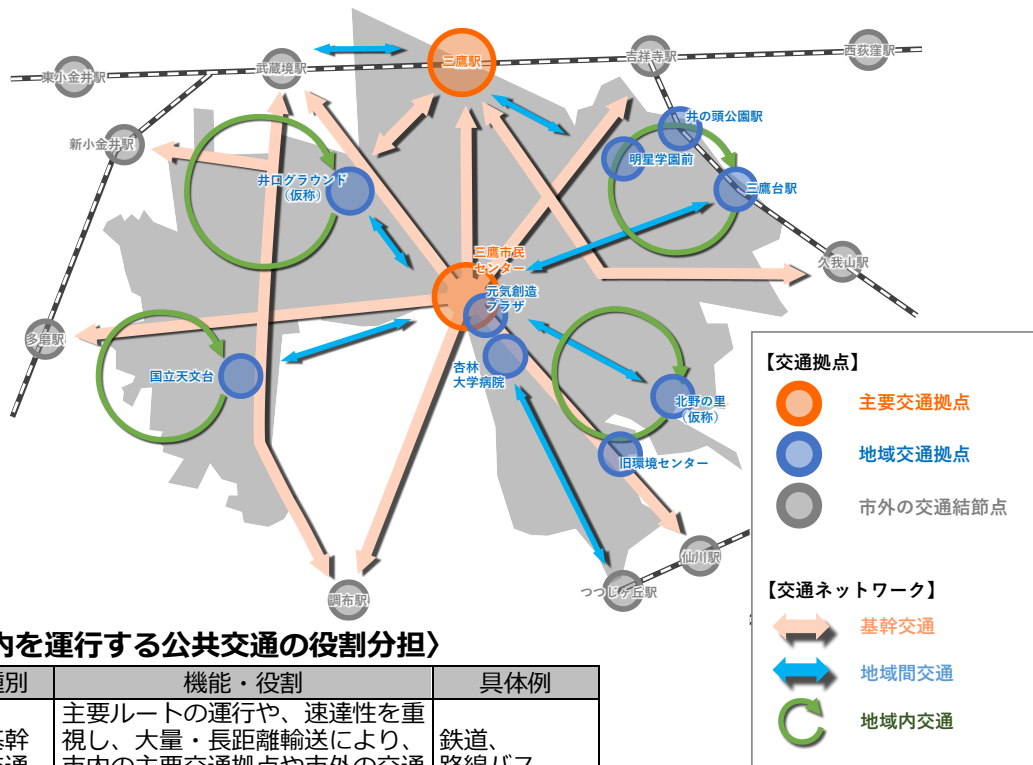
「いきいきとしたまちをつくる 持続可能な交通ネットワークの構築」

〈基本方針〉

- 方針1 子どもから高齢者、障がい者など誰もが快適に移動できる公共交通
- 方針2 環境にやさしく、にぎわいと活力のあるまちをつくる公共交通
- 方針3 パートナーシップで地域と共に育てる持続可能な公共交通

〈交通ネットワークのイメージ〉

地域内交通を活用して地域交通拠点につなぎ、路線バスやコミュニティバスを活用して交通拠点等をつなぐことで、市内のどこに住んでいても、買い物・医療・市民活動・行政手続等の生活に必要な都市機能にアクセスできるよう交通手段ごとに役割を分担した交通ネットワークを構築します。

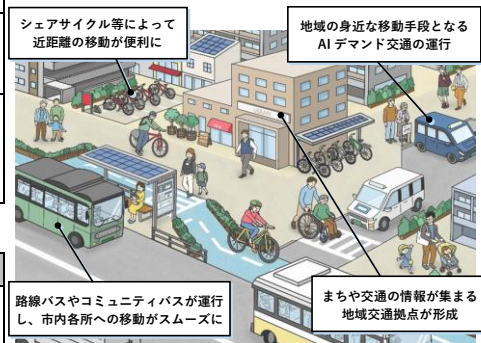


〈市内を運行する公共交通の役割分担〉

種別	機能・役割	具体例
基幹交通	主要ルートの実行や、速達性を重視し、大量・長距離輸送により、市内の主要交通拠点や市外の交通結節点を結ぶ	鉄道、路線バス
地域間交通	基幹交通を補完するとともに、交通不便地域の解消を行い、市内の各地域交通拠点と主要交通拠点を結ぶ	コミュニティバス (みたかシティバス)
地域内交通	生活道路をきめ細やかに運行し、少量・短距離輸送により、地域内の日常生活を支える	AIデマンド交通

〈交通拠点の機能及び役割〉

種別	機能・役割
主要交通拠点	多くの交通が乗り入れ、基幹交通と地域間交通、自転車等の接続を支える交通結節点
地域交通拠点	地域間交通と地域内交通、自転車等の接続を支える交通結節点や乗り継ぎの拠点



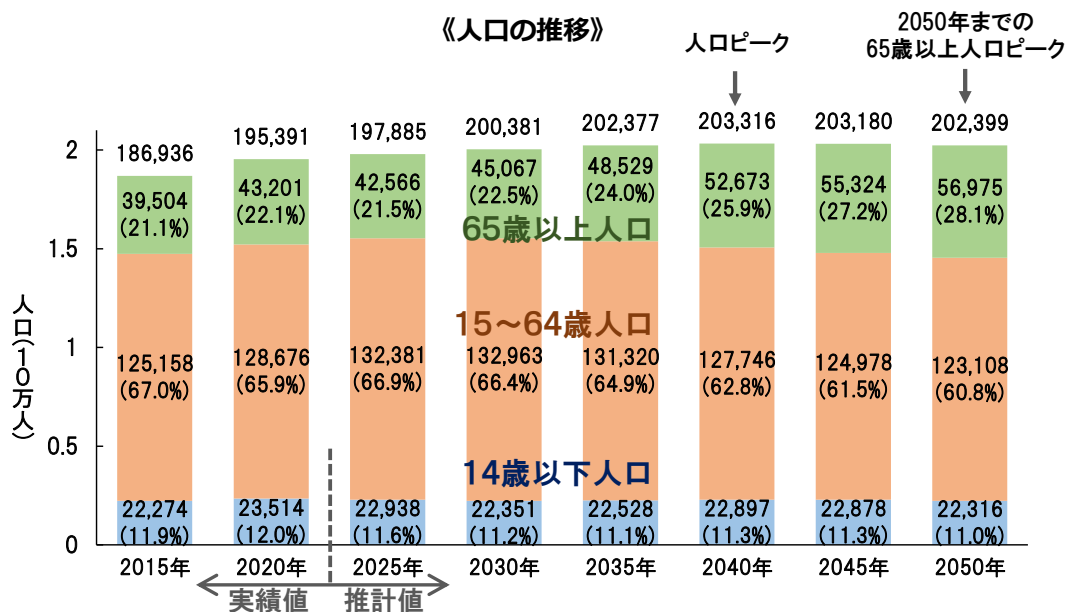
地域交通拠点のイメージ

2 都市の現況と課題

(1) 人口

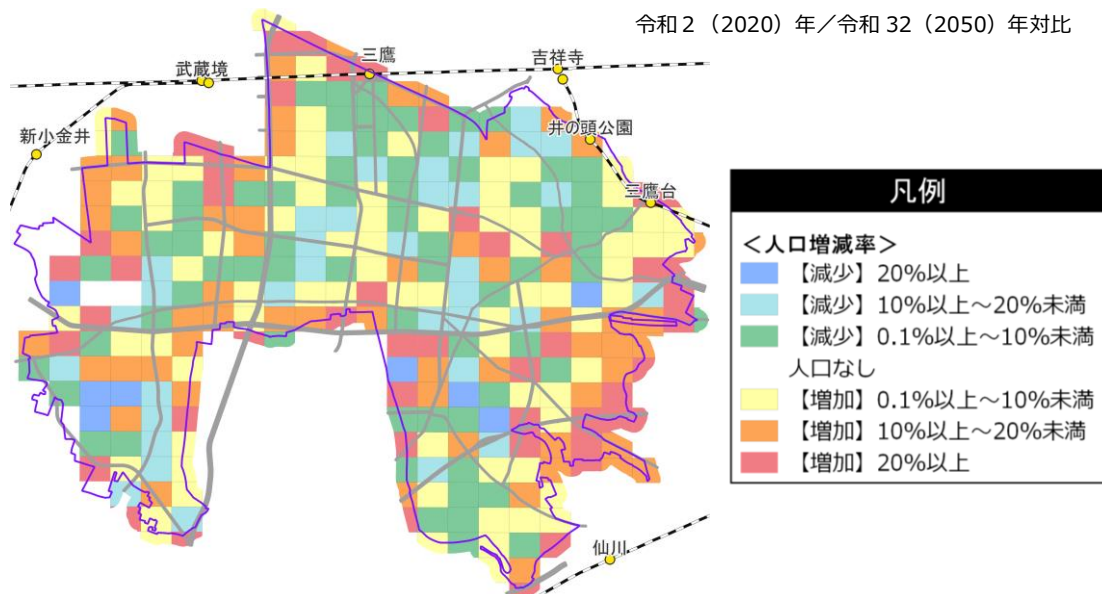
1) 少子高齢化に対応したまちづくり

令和 22 (2040) 年までは人口は増加し、その後減少に転じますが、令和 32 (2050) 年においても現在よりも高い人口密度の維持が想定されています。しかし、老年人口比率 (65 歳以上人口の比率) が 30% 近くになるなど、人口構成が大きく変化することから、コミュニティ活動や財政面などへの影響が懸念されます。そのため、高齢者を含め、誰もが快適に住み続けられるまちづくりや、居住地として選ばれる魅力あるまちづくりに取り組んでいく必要があります。



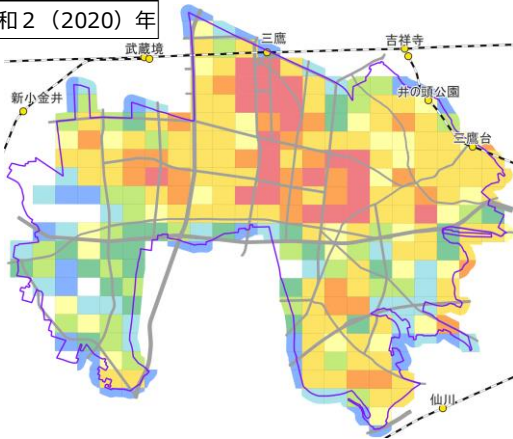
《人口増減率》

令和 2 (2020) 年 / 令和 32 (2050) 年対比

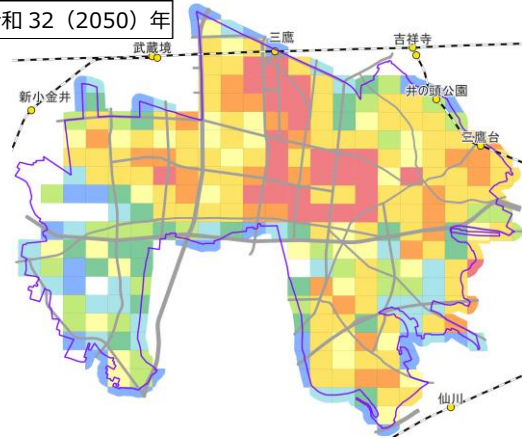


《人口密度》

令和2 (2020) 年



令和32 (2050) 年

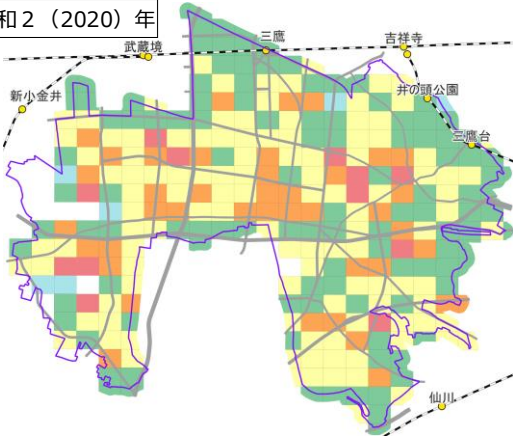


凡例

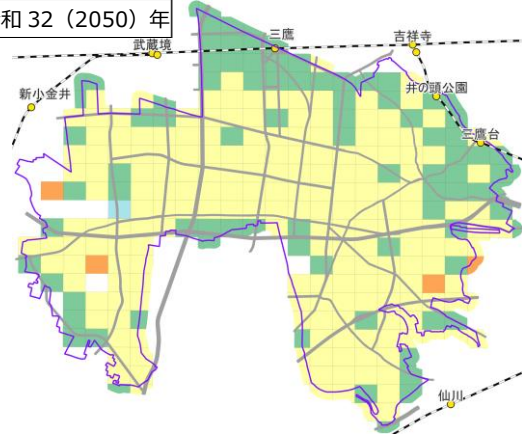
<人口密度>		
人口なし	40人/ha以上~60人/ha未満	100人/ha以上~150人/ha未満
20人/ha未満	60人/ha以上~80人/ha未満	150人/ha以上~200人/ha未満
20人/ha以上~40人/ha未満	80人/ha以上~100人/ha未満	200人/ha以上

《年少人口比率 (14歳以下人口の比率)》

令和2 (2020) 年



令和32 (2050) 年

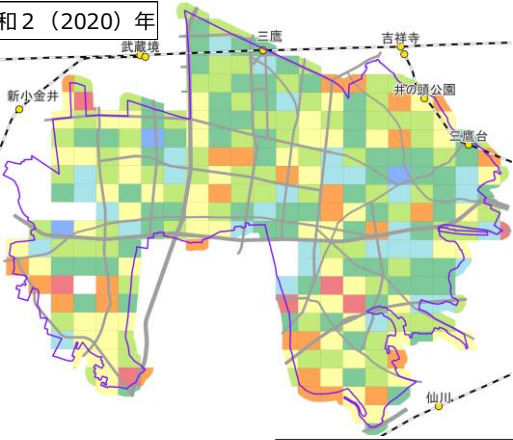


凡例

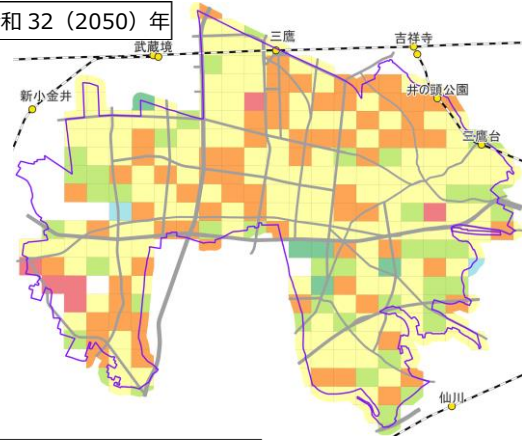
<年少人口比率>		
人口なし	5%以上~10%未満	15%以上~20%未満
0.1%以上~5%未満	10%以上~15%未満	20%以上

《老年人口比率 (65歳以上人口の比率)》

令和2 (2020) 年



令和32 (2050) 年



凡例

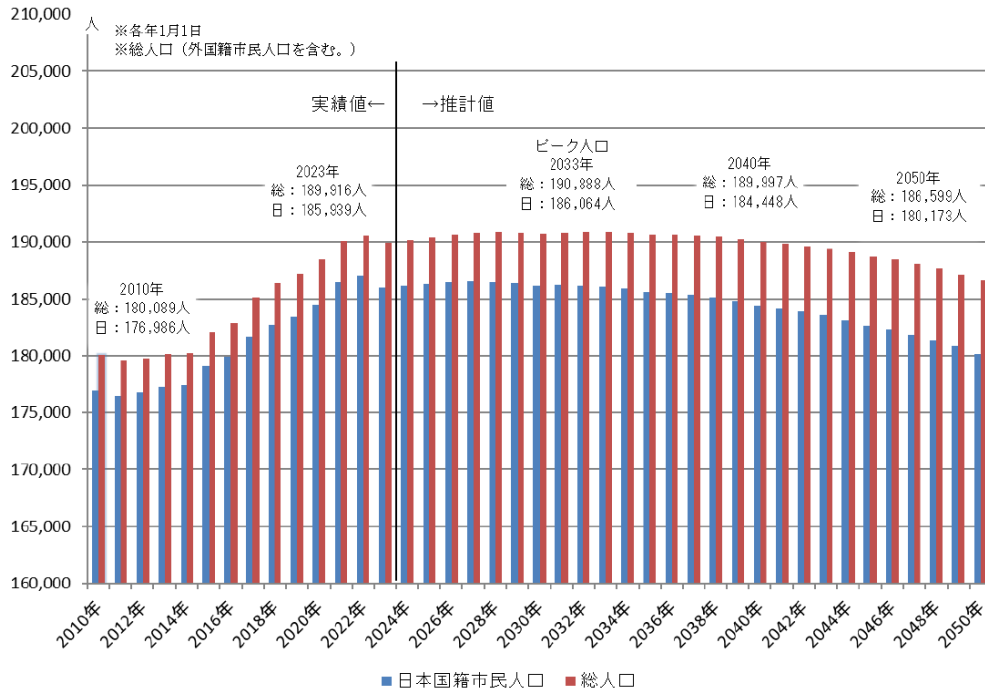
<老年人口比率>		
人口なし	15%以上~20%未満	30%以上~35%未満
0.1%以上~10%未満	20%以上~25%未満	35%以上
10%以上~15%未満	25%以上~30%未満	

出典：令和2年は国勢調査、令和32年は国立社会保障・人口問題研究所のパラメータを用いて推計
注) メッシュは、250m

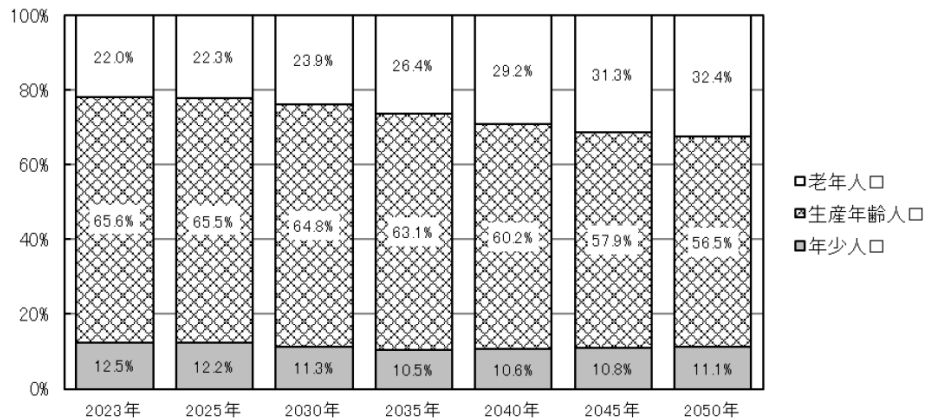
【参考】三鷹市将来人口推計（令和5年9月）

三鷹市独自で、令和5（2023）年1月1日の住民基本台帳人口を基準人口として、令和32（2050）年まで1年ごとの人口、年齢構成等の将来推計を実施（三鷹市全体の数値のみのため、参考値として掲載）

《総人口及び日本国籍市民人口の将来推計（住民基本台帳ベース）》



《年齢3区分人口の将来推計》



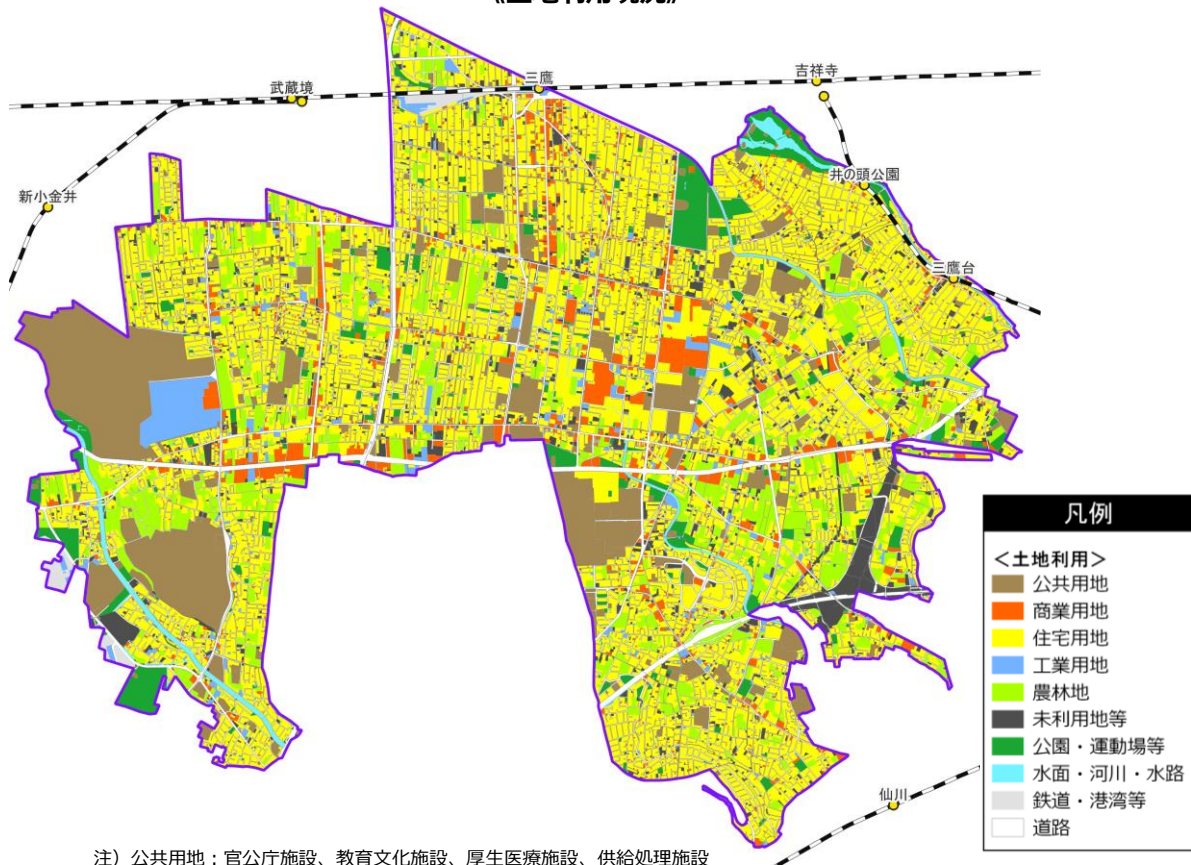
注）三鷹市では、住民基本台帳人口よりも国勢調査人口の方が多い傾向にあり、大学進学や就職などで住民票を移さず移動しているケースが想定される。
また、現時点で三鷹市内の大規模な共同住宅（300戸以上）の建設は捕捉されていないため、開発による人口の補正は行っていない。

(2) 土地利用等

1) 商工業の適切な誘導と農地の保全

令和4（2022）年の調査では、市域の4割以上が住宅地となっており、年々増加している一方で、農地は減少しています。また、商業施設は、三鷹駅周辺や東八道路など幹線道路の沿道に立地していますが、規模の大きな工場等は立地が限定的になっています。そのため、今後も商業・工業の活性化や適切な誘導を図るとともに、減少する農地を守り、三鷹の原風景である農のある風景を保全していく必要があります。

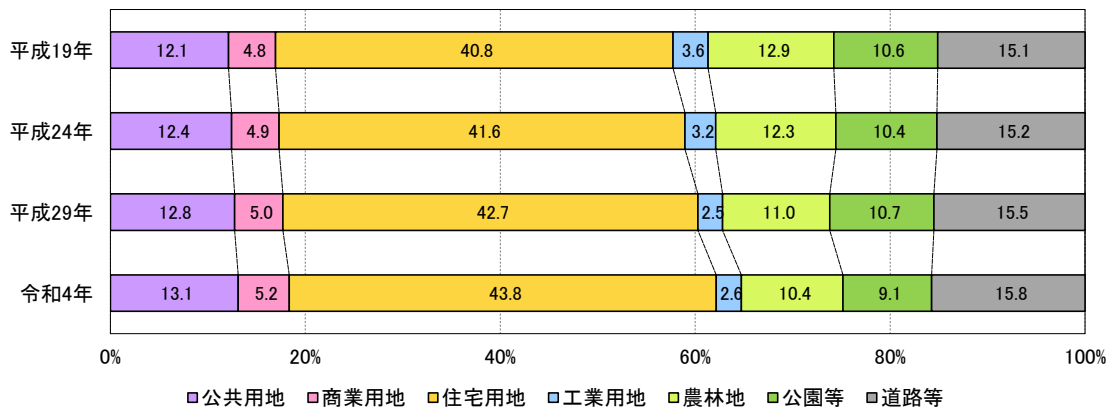
《土地利用現況》



注) 公共用地：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設

出典：都市計画基礎調査（令和4年）

《土地利用の構成の推移》



注) 公共用地：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設

農林地：農林地（農地、森林）、水面・河川・水路

公園等：公園・運動場等、未利用地等

道路等：道路、鉄道・港湾等

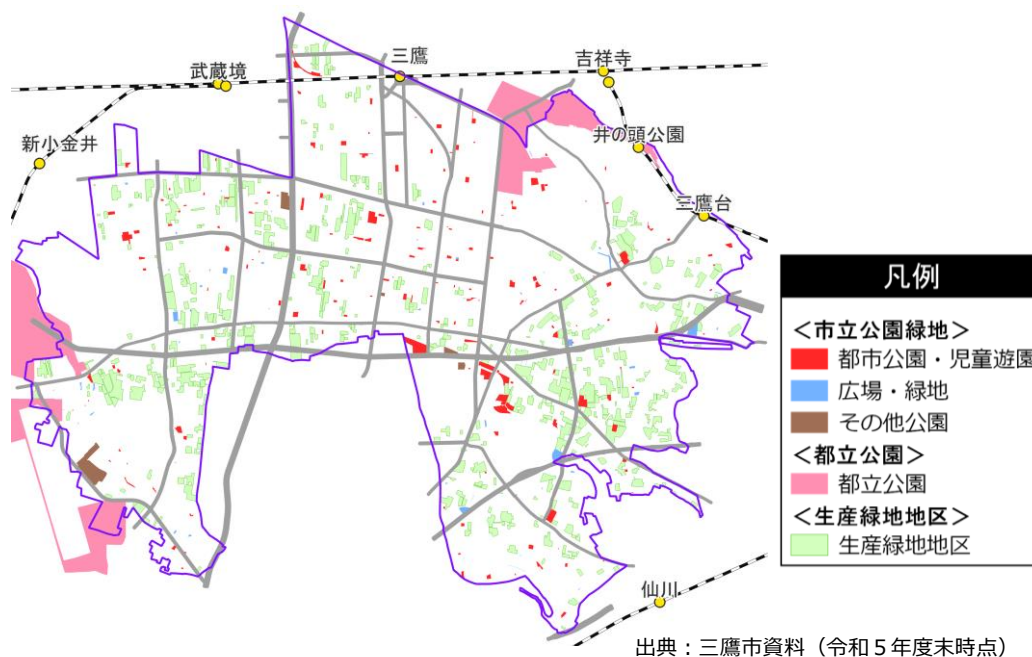
出典：都市計画基礎調査（各年）

※四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合がある。

2) 緑地や公園等の保全・活用

身近に残る農地に加え、井の頭恩賜公園、国立天文台、国際基督教大学の大規模な緑地や河川等による自然の景観も三鷹の特徴となっています。また、3つのふれあいの里をはじめ、多くの公園等が配置され、緑を感じる、レクリエーションやコミュニティ活動の場としての役割を担っています。そのため、居住環境の向上やコミュニティの活性化のため、こうした緑地や公園等を保全・活用していく必要があります。

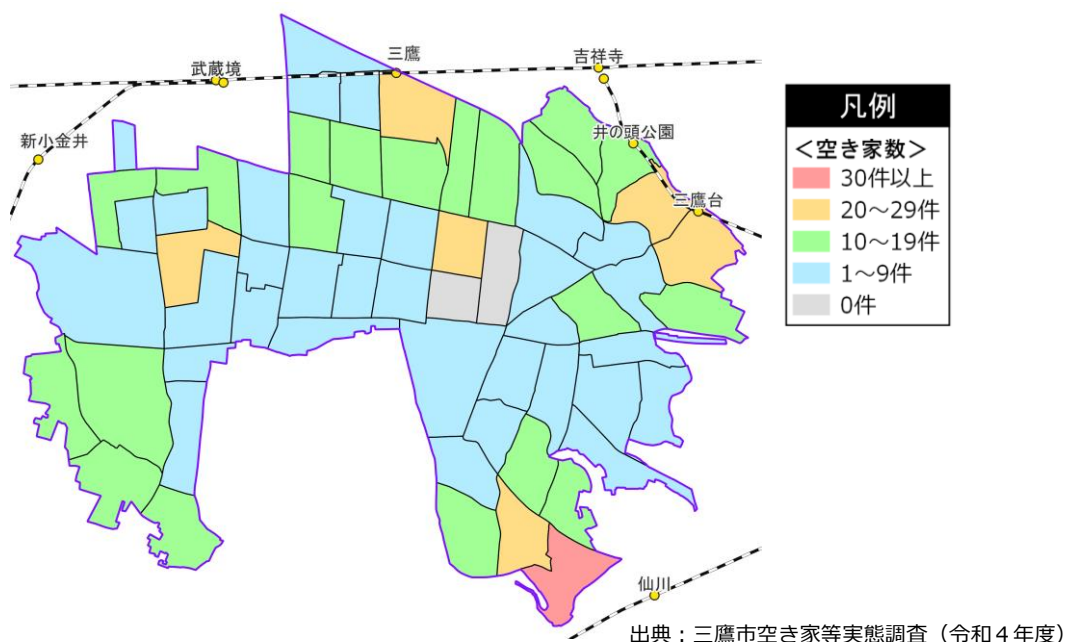
《公園・緑地の立地状況、生産緑地地区の指定状況》



3) 空き家等対策の推進

令和4（2022）年度の調査では、中原や井の頭で空き家が多くなっています。将来的には人口減少が見込まれることを踏まえると、今後、空き家が増加していくことが懸念されます。そのため、良好な居住環境の保全と安全・安心のまちづくりの実現を目指して、空き家等対策の更なる推進が必要です。

《空き家の状況》

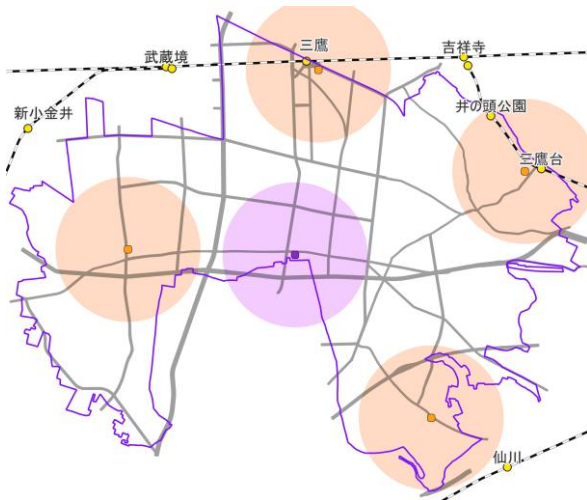


(3) 都市機能

1) 日常生活を支える都市機能の誘導による利便性の維持・充実

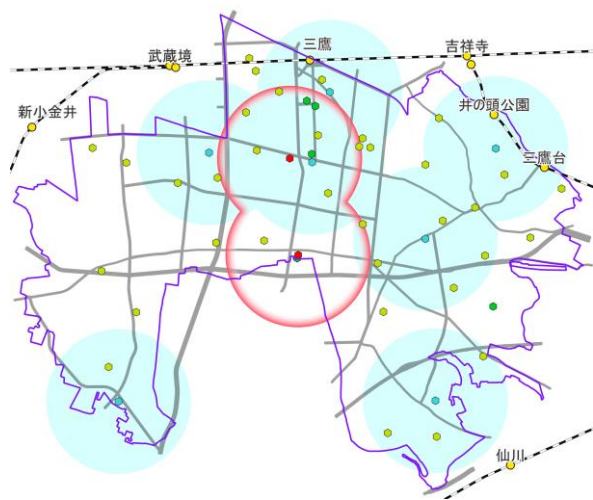
日常的な利用が想定される病院・診療所や幼稚園・保育園等は、概ね市全域が徒歩圏内となっていますが、スーパーマーケットや、施設数が限られる行政機能などの公共施設は、徒歩圏外の地域がみられます。そのため、日常生活を支える都市機能を誰もが利用しやすいように誘導し、利便性の維持・充実を図っていく必要があります。

《行政機能の立地状況》



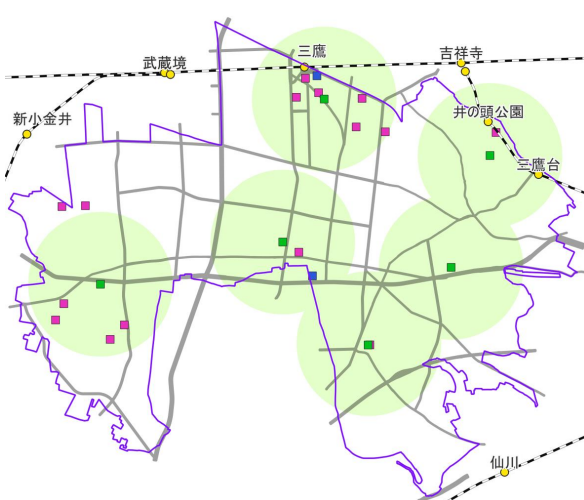
凡例	
<行政機能>	<一般的な徒歩圏>
市庁舎	市庁舎800m圏
市政窓口	市政窓口800m圏

《市民文化機能の立地状況》



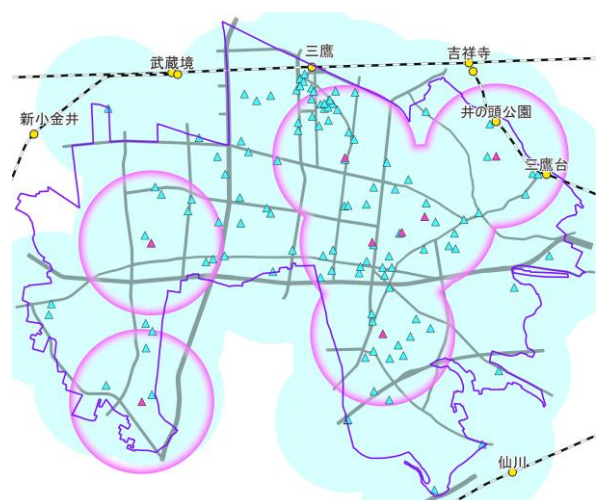
凡例	
<市民文化機能>	<一般的な徒歩圏>
コミュニティ・センター	コミュニティ・センター800m圏
地区公会堂等	ホール
ホール	ホール800m圏
集会交流施設 (その他)	

《社会教育機能の立地状況》



凡例	
<社会教育機能>	<一般的な徒歩圏>
図書館	図書館800m圏
文化施設	
生涯学習施設 (その他)	

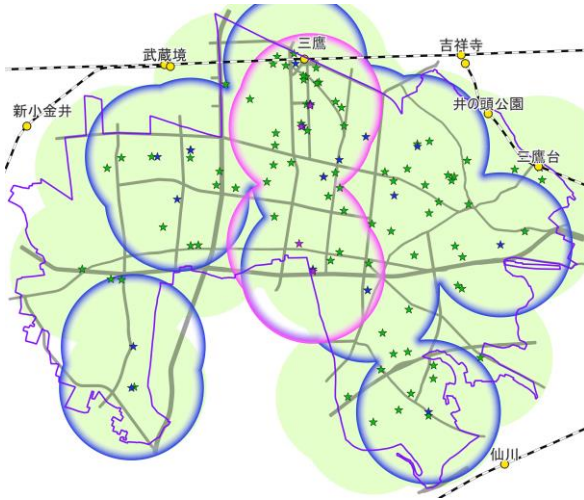
《保健・福祉機能の立地状況》



凡例	
<保健・福祉機能>	<一般的な徒歩圏>
高齢者福祉施設	高齢者福祉施設800m圏
地域包括支援センター等	地域包括支援センター等800m圏

※高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象
出典：三鷹市資料・三鷹かよっと（令和6年7月時点）

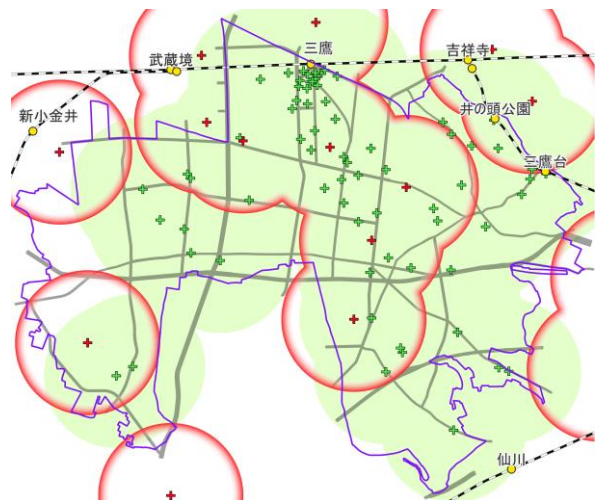
《子育て支援機能の立地状況》



凡例	
★ 幼稚園・保育園等	一般的な徒歩圏
★ 親子ひろば	幼稚園・保育園等800m圏
★ 子育て支援施設	親子ひろば800m圏
	子育て支援施設800m圏

※子育て支援施設は、子ども家庭支援センター及び子ども発達支援センター

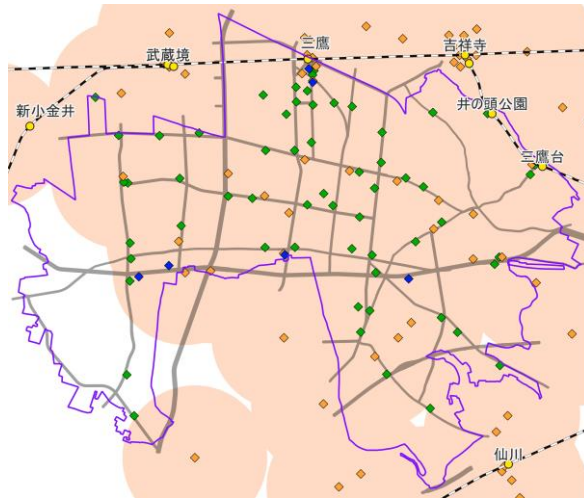
《医療機能の立地状況》



凡例	
+	一般的な徒歩圏
+	病院
+	病院800m圏
+	診療所
+	診療所800m圏

※病院、診療所は、内科又は外科を対象
※病院は、市外 800m内の施設も対象

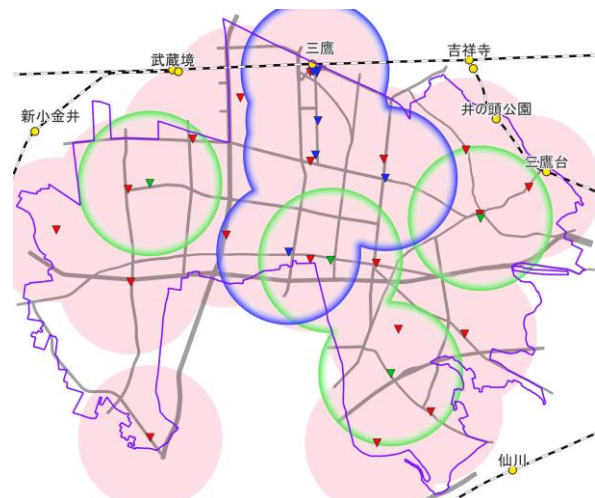
《商業機能の立地状況》



凡例	
◆ 大規模商業施設・複合商業施設	一般的な徒歩圏
◆ スーパーマーケット	スーパーマーケット 800m圏
◆ コンビニエンスストア	

※大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が 2,000 m²以上のものを対象
※スーパーマーケットは、市外 800m内の施設も対象

《金融機能の立地状況》



凡例	
▼ 銀行等	一般的な徒歩圏
▼ JA	銀行等800m圏
▼ 郵便局	JA800m圏
	郵便局800m圏

出典：三鷹市資料・みたかきずナビ・全国スーパーマーケットマップ・iタウンページ（令和6年7月時点）、三鷹市医療マップ（令和6年3月）

注）800m圏：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」における一般的な徒歩圏である半径 800mを採用

(4) 公共交通

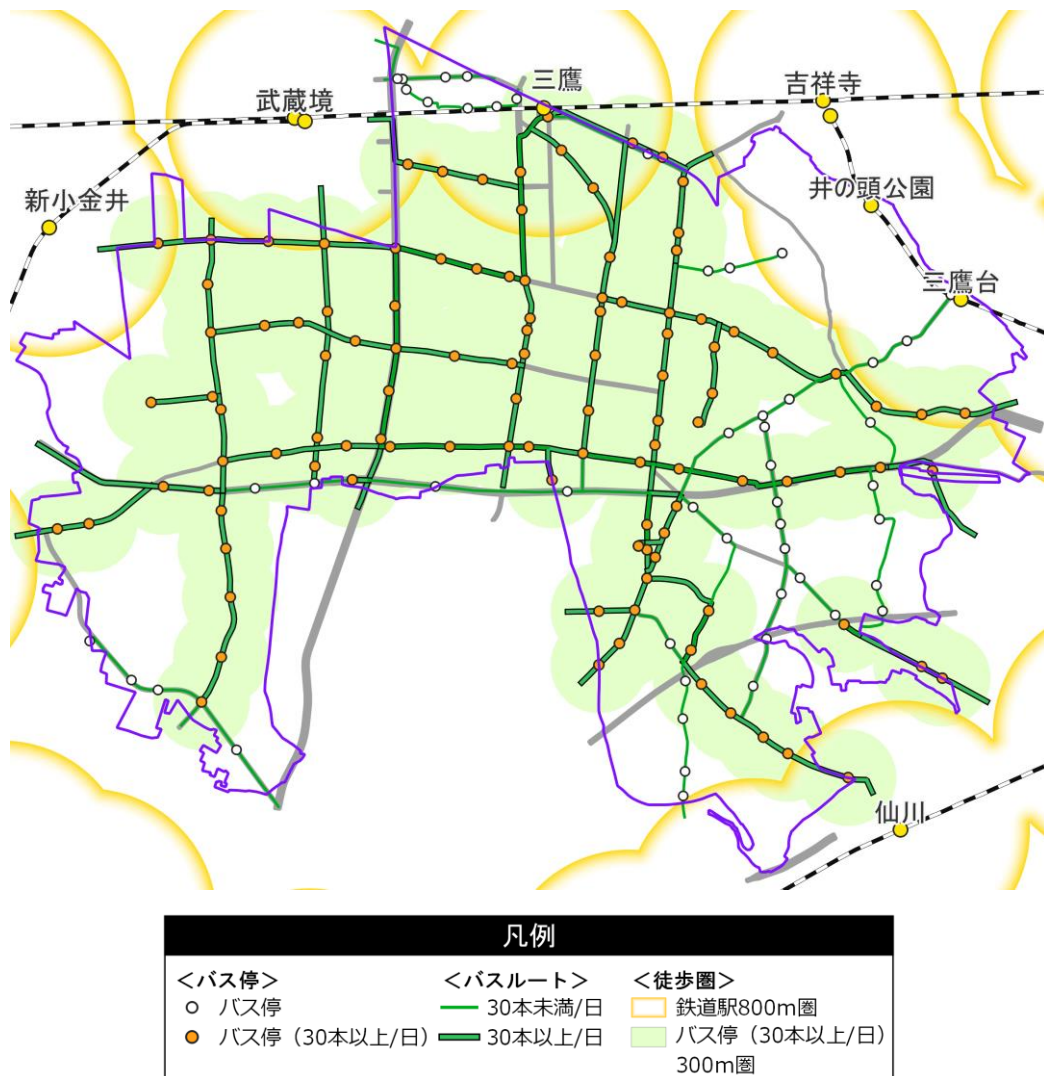
1) 将来にわたる高い交通利便性の維持・充実

市内外の鉄道駅をつなぐ路線バスが充実しているため、多くの地域で交通利便性が高くなっていますが、大沢や井の頭、北野などで公共交通の利用が不便な地域がみられます。そのため、公共交通の利用が不便な地域の解消や必要な都市機能にアクセス可能となる交通ネットワークの構築等により、将来にわたり高い交通利便性の維持・充実を図っていく必要があります。

なお、現在、西部エリア（大沢、井口・深大寺）と井の頭エリアで、A I デマンド（予約型乗合）交通の実証運行を行っています。

注）A I デマンド交通は、令和7（2025）年2月から本格運行に移行予定

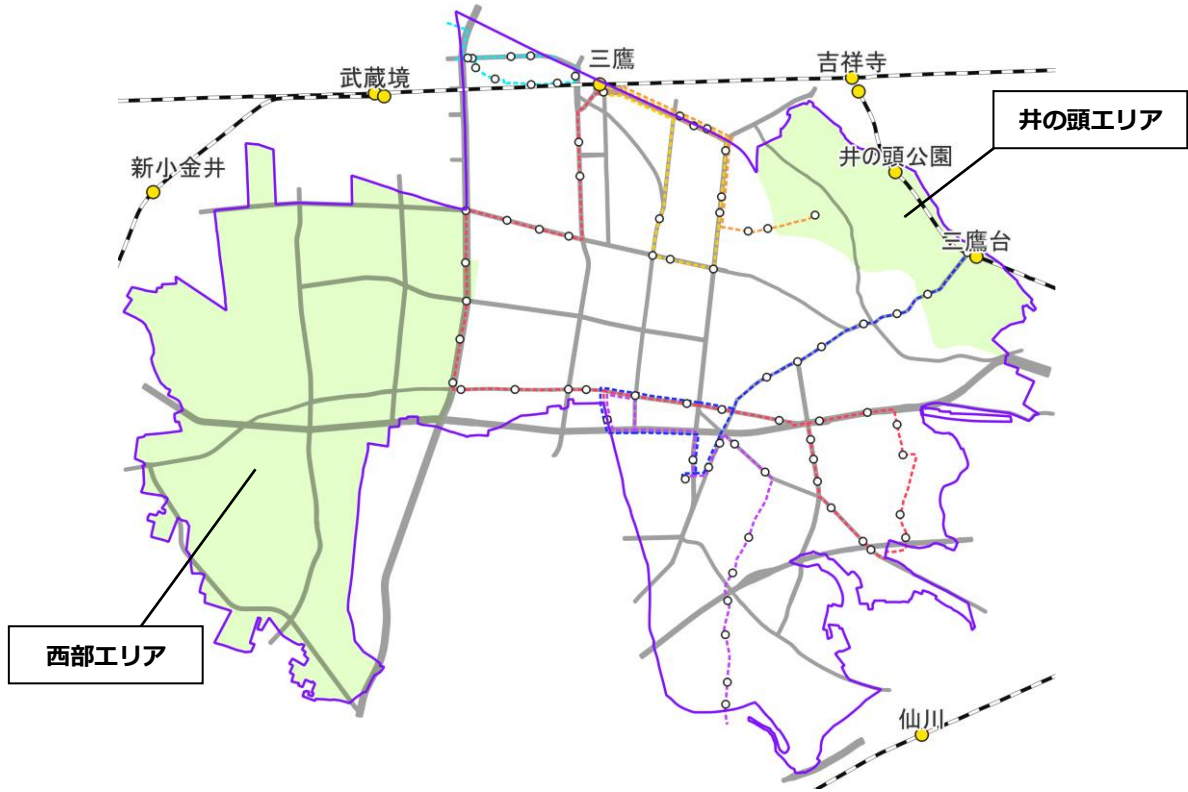
《公共交通の徒歩圏》



出典：三鷹市資料等（令和5年度末時点）

注）鉄道駅 800m圏、バス停 300m圏：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」における一般的な徒歩圏である半径 800m、バス停の誘致距離を考慮した徒歩圏である 300mを採用

《コミュニティバス・AIデマンド交通の状況》



凡例	
<バス停>	○ バス停
<バスルート>	三鷹の森ジブリ美術館循環ルート 三鷹台ルート 新川・中原ルート 北野ルート 明星学園ルート
	三鷹・境循環共同 運行ルート
	<AIデマンド交通> 運行エリア

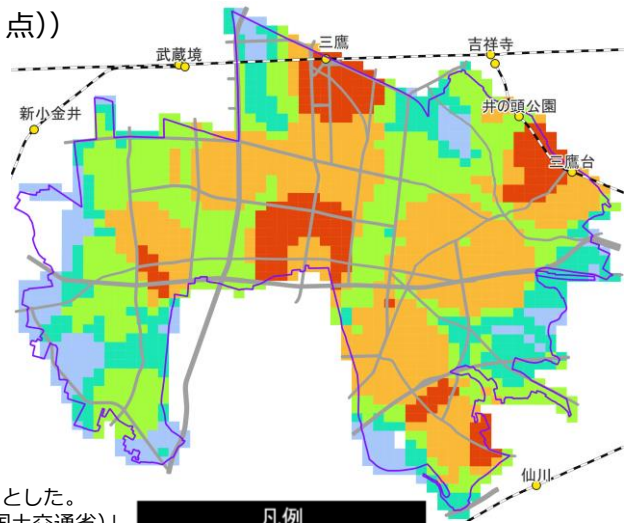
出典：三鷹市資料（令和6年7月時点）

【参考】生活利便性の点数化

日常生活において利用頻度の高い以下の機能を対象にし、生活利便性を点数化（以下の区域に含まれる場合1点加点（最大5点））

- ①市庁舎または市政窓口の500m圏
- ②病院または診療所の500m圏
- ③スーパーマーケットの500m圏
- ④コミュニティ・センターまたは図書館の500m圏
- ⑤鉄道駅の500m圏または1日片道あたり30本以上の運行頻度のバス路線のバス停の300m圏

注) 病院、スーパーマーケットは、市外も対象
 徒歩圏は、生活利便性をより明確化するため、500mとした。
 500m圏：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」
 における高齢者の徒歩圏である半径500mを採用
 メッシュは、100m



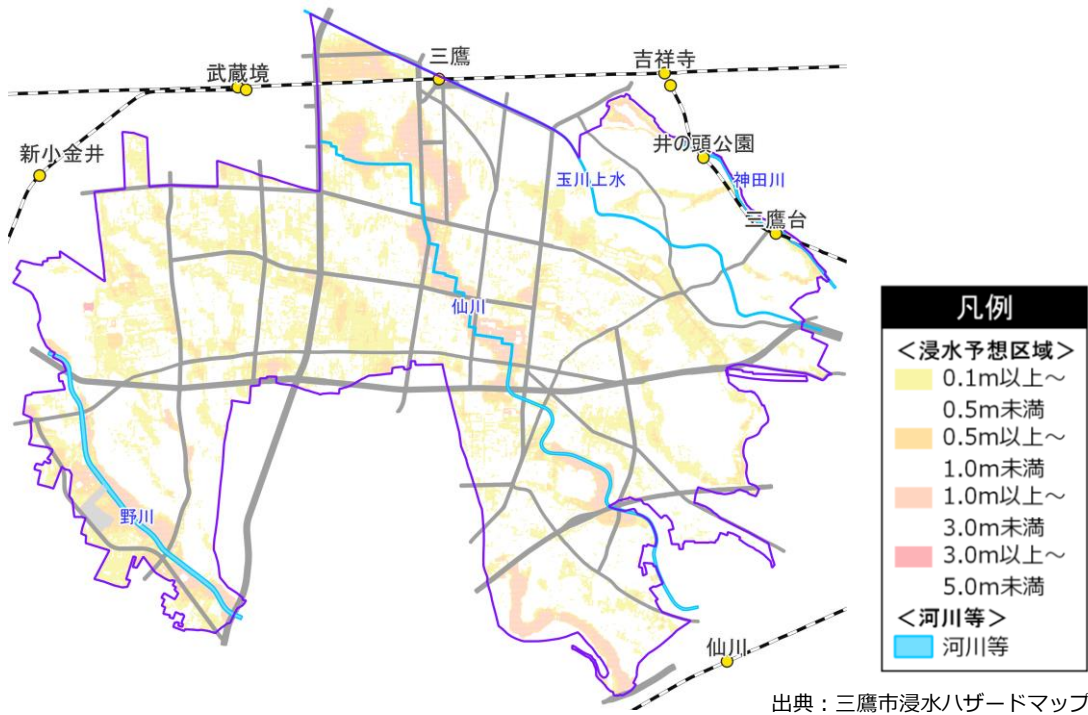
凡例	
<生活利便性>	1 2 3 4 5

(5) 災害

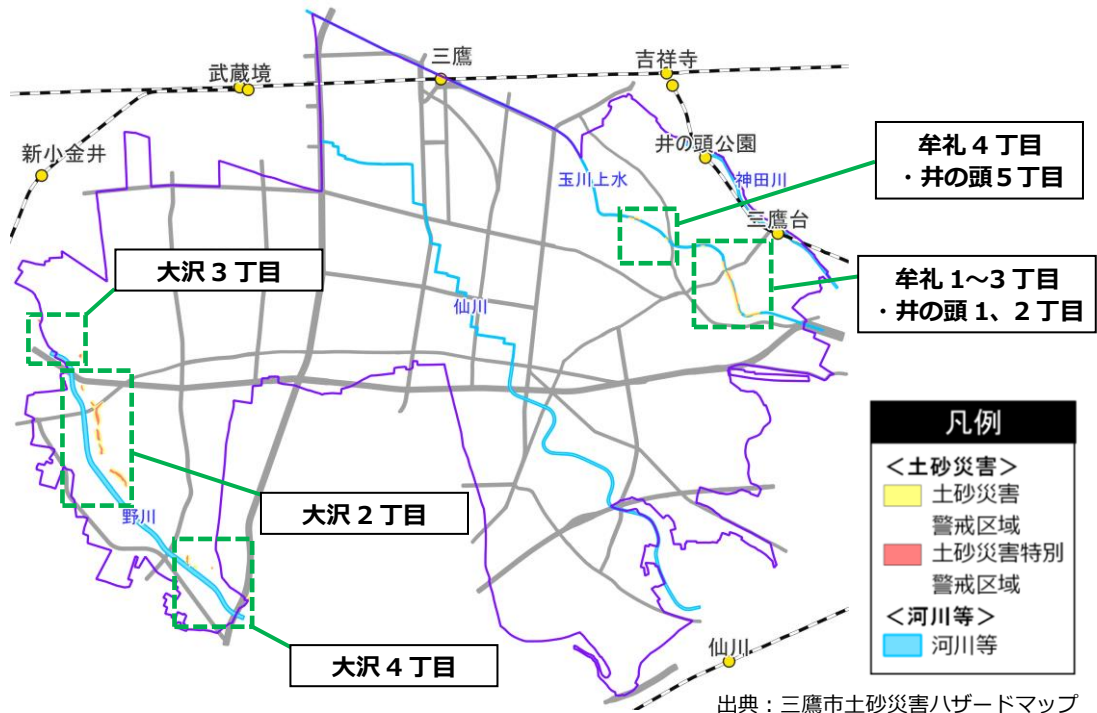
1) 災害リスクに応じた防災・減災の取組の推進

野川や仙川の周辺のほか、上連雀や中原などで、浸水深1 m以上の地域がみられます。また、国分寺崖線や玉川上水沿いで、土砂災害警戒区域等に指定されている地域があります。そのため、水害や土砂災害に対しても、安全安心に生活できるように、ハード・ソフト両面で、災害リスクや地域の状況に応じた防災・減災の取組を推進していく必要があります。

《浸水予想区域図（想定最大規模）》



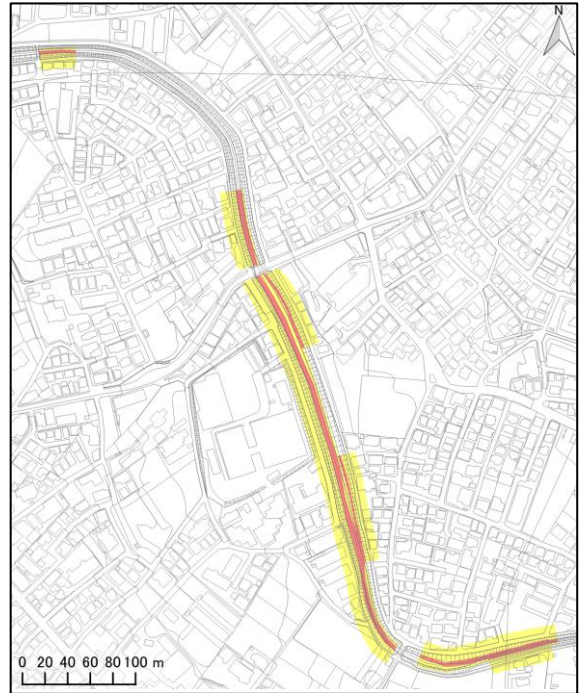
《土砂災害警戒区域等》



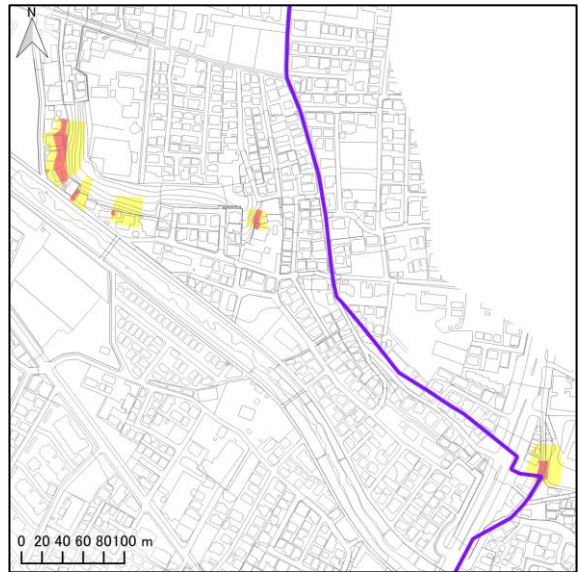
《大沢 2 丁目》



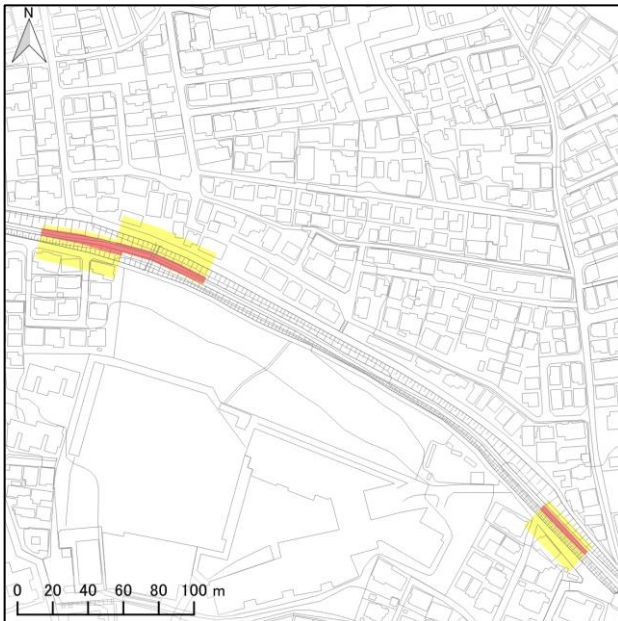
《牟礼 1~3 丁目・井の頭 1、2 丁目》



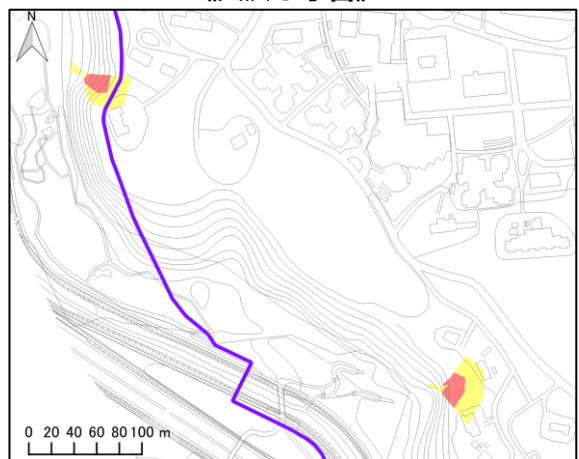
《大沢 4 丁目》



《牟礼 4 丁目・井の頭 5 丁目》



《大沢 3 丁目》



凡例

<土砂災害>

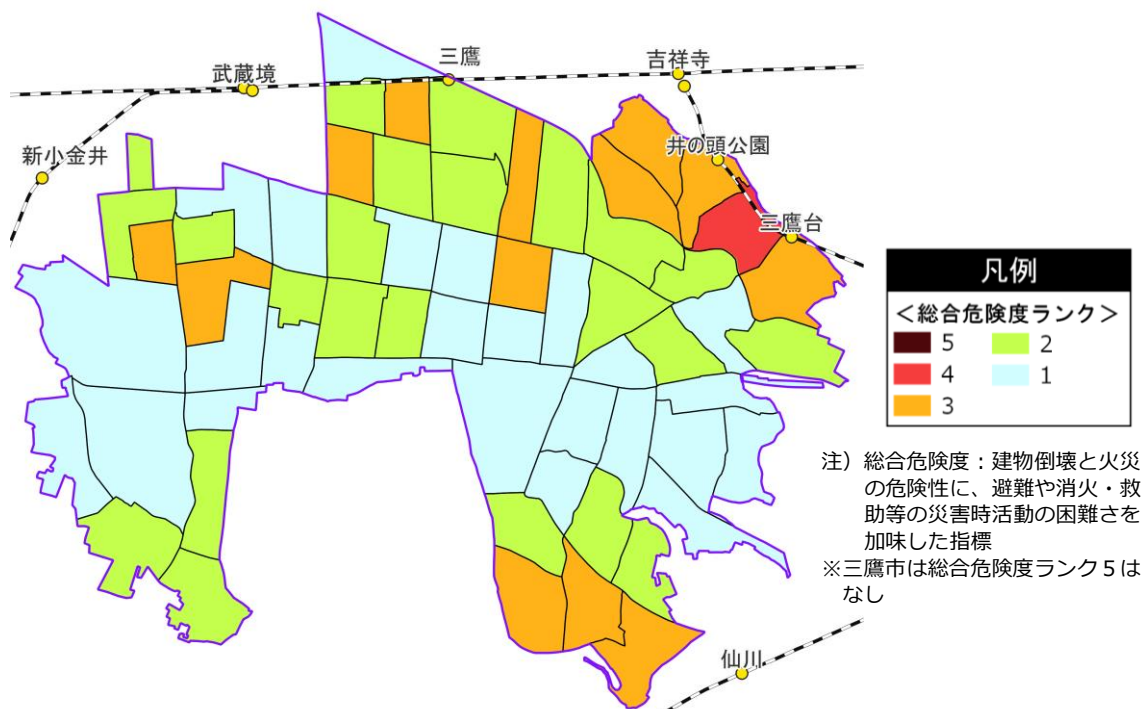
土砂災害警戒区域

 土砂災害特別警戒区域

2) 木造住宅密集地域における災害リスクの低減

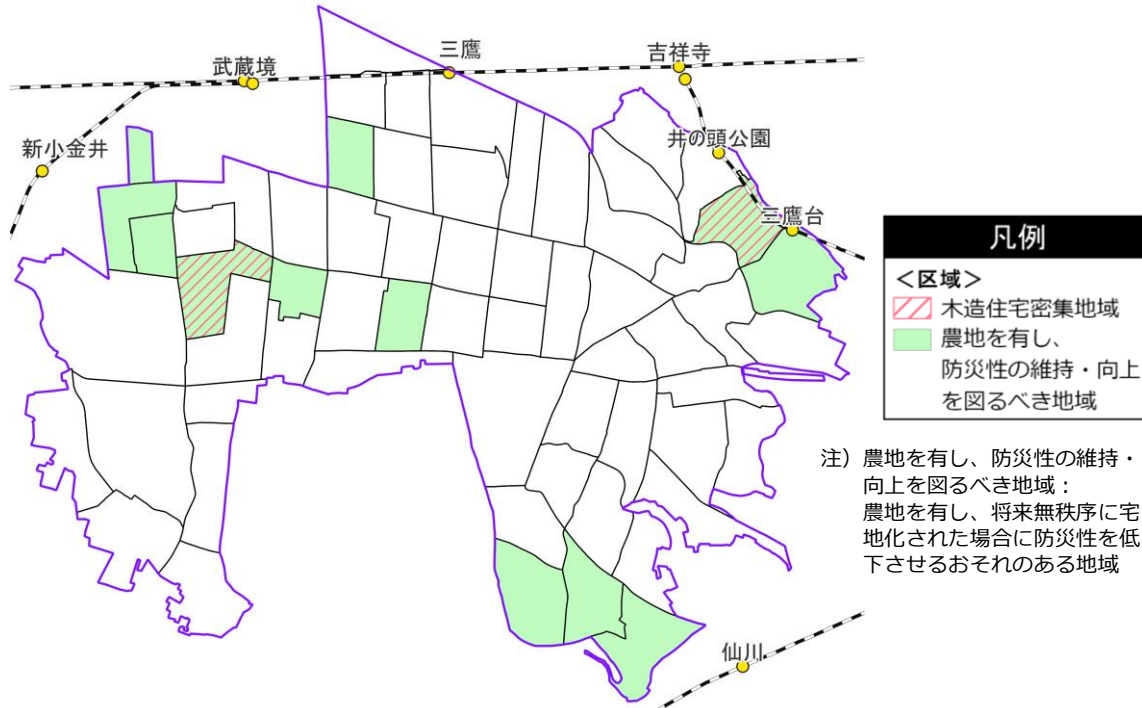
井の頭は、狭あい道路が多く、避難等に有効な道路ネットワークが不足していることもあり、地震に関する地域危険度が高くなっており、特に井の頭2丁目はランク4となっています。また、井の頭2丁目のほか、深大寺2丁目が、木造住宅密集地域として抽出されています。そのため、建築物の不燃化・耐震化や防災ブロックの形成等により、地震発生に伴う延焼火災等の災害リスクの低減を図っていく必要があります。

《地震に関する地域危険度（総合危険度）》



出典：地震に関する地域危険度測定調査 第9回（令和4年）

《木造住宅密集地域等》



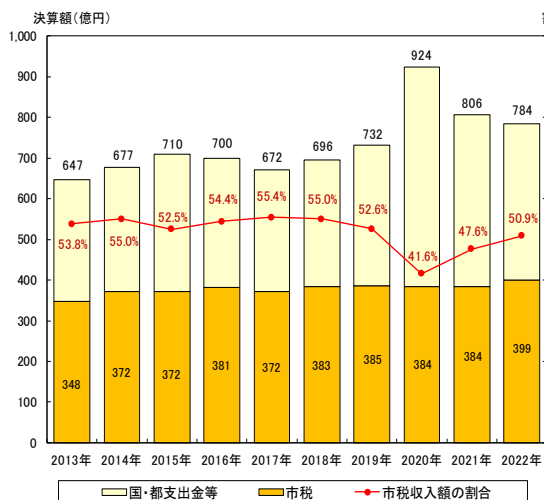
出典：防災都市づくり推進計画（東京都）（令和2年3月）

(6) 財政

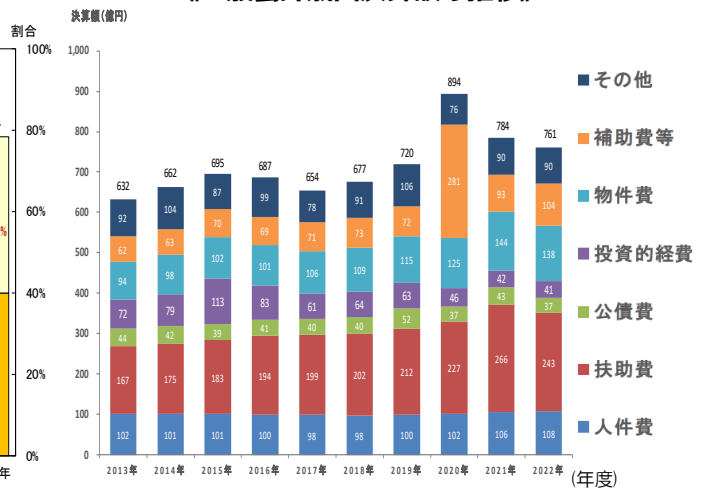
1) 公共施設マネジメント等による持続可能な都市経営の推進

歳入をみると、人口の増加等により自主財源である市税は増加傾向である一方で、歳出をみると、高齢化の進行等により扶助費が増加傾向にあります。今後は、人口構成の変化により、扶助費の増加傾向が続くとともに、公共施設の老朽化に伴う維持保全や建替えの費用が増加していくことが想定されます。そのため、公共施設マネジメントの推進を図るなど、高齢者の増加等にも対応した持続可能な都市経営に向けた取組が必要です。

《一般会計歳入決算額の推移》

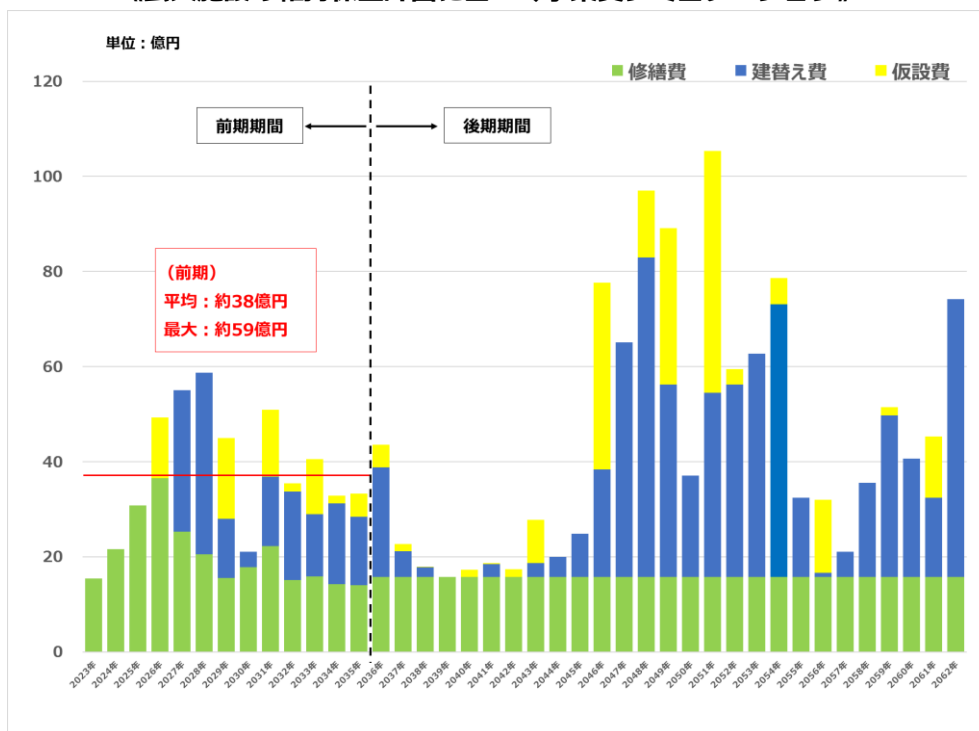


《一般会計歳出決算額の推移》



出典：三鷹市資料

《公共施設の維持保全計画に基づく事業費シミュレーション》



出典：新都市再生ビジョン（令和4年12月）

(7) コミュニティ

1) 日常生活圏を基礎としたまちづくりの推進

三鷹市では、昭和 40 年代よりコミュニティ行政に着手し、コミュニティ・センターの建設や住民協議会の組織化など、コミュニティ住区を踏まえたまちづくりの展開を進めてきました。一方で、少子高齢化の進行に加えて、新型コロナウイルス感染症等により社会生活が変化したことなどにより、身近なところで、買い物ができる、行政サービスが受けられるといった需要が高まっています。そのため、今後は、歴史や人のまとまり等もあるコミュニティ住区といったコミュニティ・まちづくり施策の単位も考慮した、日常生活圏を基礎としたまちづくりを進めていくことが重要です。

《コミュニティ住区》

