

## **第4章**

### **都市機能誘導区域・誘導施設**

# 1

## 都市機能誘導区域・誘導施設の考え方

三鷹市は、将来的には人口減少に転じるものの、当面は人口増加の傾向にあるため、都市機能の大幅な縮小等は想定しにくい状況となっていますが、少子高齢化の進行や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を踏まえると、日常生活圏を基礎としたまちづくりを進めることが重要になっています。

そのため、地域のまちづくり等と連携して、地域が抱える課題の解決や利便性の向上、更なる都市の魅力向上を図るなど、立地適正化の基本方針として掲げる「**地域特性に応じた拠点の形成**」に向けて、都市機能誘導区域・誘導施設を設定していきます。

# 2

## 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針

### (1) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針

#### 1) 地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化等と連携した都市機能の誘導

三鷹市の目指す都市形成のイメージを踏まえ、「中心拠点」及び「地域拠点」を対象に、都市機能誘導区域を設定します。

ただし、三鷹市における拠点づくりは、既に交通結節点で、都市機能が集積する利便性の高いエリアだけでなく、日常生活圏での利便性を高めるため、地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化とあわせて、新たに交通結節点の整備や事業と連携した都市機能の誘導等を進めていくエリアもあります。

そのため、拠点における地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化等の検討状況を踏まえて、都市機能誘導区域・誘導施設を設定します。

なお、本計画で設定する、地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設については、事業の具体化や方向性の変更等を踏まえて、誘導施設の設定を見直します。

#### 【参考】分散ネットワーク型の公共施設への再編イメージ（三鷹市新都市再生ビジョン）

- ・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。

## 2) 拠点の位置付けを踏まえた都市機能の誘導

都市機能には、日常的に利用するため、身近に立地していることが望ましい機能や利便性の高い地域に立地していることが望ましい機能、市外など広域からの利用も想定される機能など、様々な特性があります。

そのため、都市機能ごとに立地の考え方を整理した上で、利便性の向上を図るために、中心拠点や地域拠点に立地しているのが望ましい機能を明確にし、それぞれの拠点の位置付けを踏まえて、誘導施設を設定します。

## 3) 拠点周辺に立地する都市機能の維持

生活利便性を享受でき、地域のにぎわいの中心となる拠点づくりを進めるためには、日常生活を支える都市機能や魅力向上に寄与する都市機能等が立地している必要があり、拠点周辺において、現在立地しているこれらの都市機能を維持していくことが重要です。

そのため、これら既存の都市機能を積極的に維持していく観点から、立地状況も踏まえて、都市機能誘導区域・誘導施設を設定します。

## 4) 交通結節点から徒歩でアクセス可能な区域設定

誰もが日常生活圏で利便性を享受できるようにするため、地域公共交通により、身近な交通結節点までつなぐとともに、そこから徒歩で日常生活を支える都市機能等にアクセスすることができるような拠点づくりを進めていくことが重要です。

そのため、一般的な徒歩圏（800m）または高齢者の徒歩圏（500m）を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

## 5) 法規制の状況を踏まえた区域設定

都市機能の誘導を図るためには、用途地域における建築物の用途制限など、法規制を考慮する必要があります。

そのため、建築物の用途制限が比較的緩やかな用途地域を含めるようにするなど、用途地域等の指定状況を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。

## 6) 土地・建物等の公有財産の立地状況を踏まえた区域設定

公共施設の再編・集約化を含め、新たな都市機能を誘導していくためには、利活用の可能性がある土地・建物等の公有財産や低未利用地も含めて考えていく必要があります。

そのため、これら土地・建物等の公有財産等の立地状況も踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。

## (2) 都市機能誘導区域を設定する拠点の選定

都市機能誘導区域は、現在の交通結節点や都市機能の立地の状況だけでなく、拠点における地域のまちづくり等の検討状況を踏まえて設定することとしています。

中心拠点については、鉄道やバス等の乗り換えのための交通結節点となっているとともに、既に多くの都市機能が集積し、生活利便性が高いことから、都市機能誘導区域を設定します。

地域拠点については、現在の交通結節点としての機能や都市機能の立地が十分ではないことから、地域のまちづくりの計画等において、鉄道やバス等の乗り換えのための交通結節点の整備・機能強化と都市機能の誘導を伴う事業等の方向性などが示されている拠点において、都市機能誘導区域を設定します。

なお、本計画において、都市機能誘導区域を設定しない地域拠点については、地域のまちづくり等の検討状況を踏まえ、今後、本計画を見直し、都市機能誘導区域を設定していきます。

### 《本計画で都市機能誘導区域を設定する拠点》

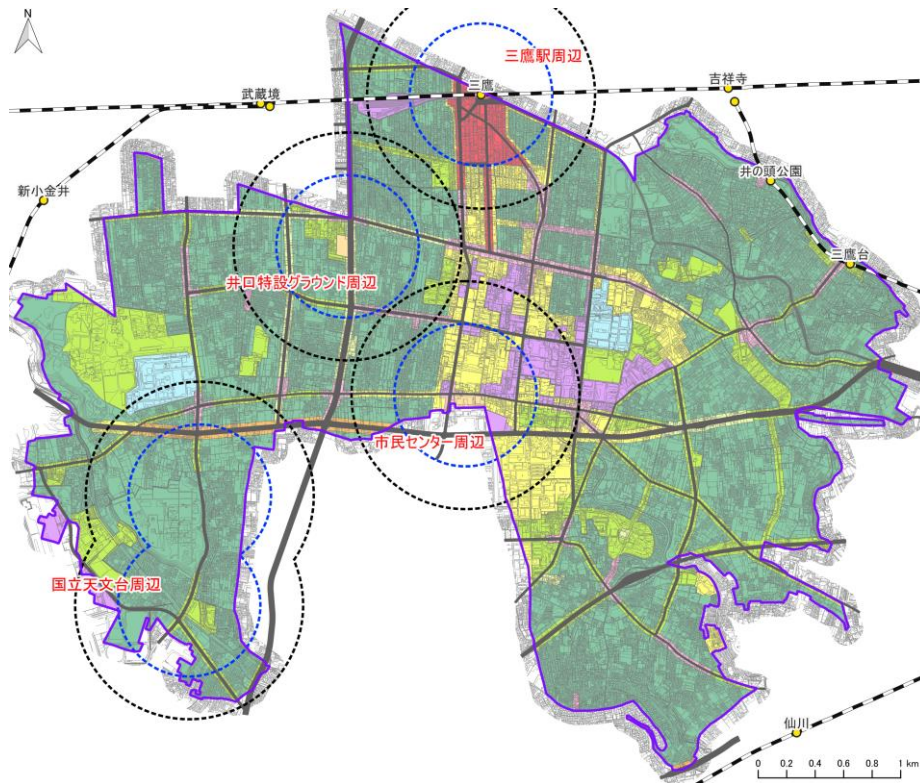
中心拠点

市民センター周辺、三鷹駅周辺

地域拠点

国立天文台周辺、井口特設グラウンド周辺

### 【参考】 拠点と用途地域



凡例	
< 徒歩圏 >	< 用途地域 >
500m圏	第一種低層住居専用地域
800m圏	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	商業地域
	近隣商業地域
	工業地域

### (3) 都市機能別の立地の考え方の整理

施設の立地状況や特性等を踏まえて、市内の主な都市機能の立地の考え方を次のように整理します。このうち、拠点に立地しているとよい都市機能を、誘導施設の候補としていきます。

#### 《機能・施設別の立地の考え方》

◎：中心拠点に立地しているとよい

○：中心拠点及び地域拠点に立地しているとよい

－：施設の特性から適切な場所に立地 または、拠点だけでなく身近に立地しているとよい

機能分類・施設名		立地の考え方	拠点	
行政	庁舎等 (市庁舎、教育センター等)	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎	
	市政窓口	市内に均等に配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、利便性の向上のため、拠点に立地しているのが望ましい。また、コミュニティ・センター等との連携・融合化を検討する。	○	
学校教育	(公立) 小学校、中学校	学区ごとに配置する施設で、地域の核として学区に応じて立地しているのが望ましい。また、他の施設との連携・融合化を検討する。(必要に応じて、利便性の向上のため、拠点に立地)	－	
	(私立) 小学校、中学校、高等学校、専修学校、大学	市内外からの利用が想定される施設だが、施設の特性から適切な場所に立地しているのが望ましい。	－	
市民文化	コミュニティ・センター	住区に1つ配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、利便性の向上のため、地域の核として拠点に立地しているのが望ましい。また、学校や他の施設との連携・融合化を検討する。	○	
	地区公会堂等	施設の特性を踏まえて配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、身近にして立地しているのが望ましい。	－	
	ホール	芸術文化センター、公会堂光のホール	市内外からの利用が想定される施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
	集会交流施設 (その他)	公会堂さんさん館、市民協働センター、国際交流センター等	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
社会教育	図書館	本館	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
		分館	市内に均等に配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、利便性の向上のため、拠点に立地しているのが望ましい。また、学校やコミュニティ・センターとの連携・融合化を検討する。	○
	文化施設	美術ギャラリー等	市内外からの利用が想定される施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
		アニメーション美術館、山本有三記念館、星と森と絵本の家等	市内外からの利用が想定される施設だが、施設の特性から適切な場所に立地しているのが望ましい。	－
	生涯学習施設 (その他)	生涯学習センター、三鷹ネットワーク大学	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
スポーツ	総合スポーツセンター	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎	



機能分類・施設名		立地の考え方	拠点	
保健・福祉	高齢者福祉施設	(民間) 訪問系、通所系、小規模多機能等 牟礼老人保健施設 (はなかいどう)、けやき苑	ニーズに応じた、現状の多数分散した立地状況を踏まえ、身近に立地しているのが望ましい。 市全体をサービス対象とする施設だが、施設の特性から適切な場所に立地しているのが望ましい。	- -
	地域包括支援センター等		住区に1つ配置する日常生活圏をサービス対象とする施設だが、施設の特性から住区内で適切な場所に立地しているのが望ましい。	-
	障がい者福祉施設	(民間) 生活介護施設、放課後等デイサービス等 北野ハピネスセンター	ニーズに応じた、現状の立地状況を踏まえ、身近に立地しているのが望ましい。 市全体をサービス対象とする施設だが、施設の特性から適切な場所に立地しているのが望ましい。	- -
	福祉センター、総合保健センター		市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
	保健福祉施設 (その他)	福祉 Labo どんぐり山	市全体をサービス対象とする施設だが、施設の特性から適切な場所に立地しているのが望ましい。	-
	子育て支援	幼稚園、保育園等		施設の特性を踏まえて配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、身近に立地しているのが望ましい。
学童保育所		小学校区ごとに配置する施設で、学校に複合化等して、小学校区に応じて身近に立地しているのが望ましい。	-	
児童館 (多世代交流センター等) ※多世代交流センターには、集会交流や生涯学習等の役割もあり		市内に均等に配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、利便性の向上のため、拠点に立地しているのが望ましい。また、コミュニティ・センター等との連携・融合化を検討する。	○	
親子ひろば		施設の特性を踏まえて配置する日常生活圏をサービス対象とする施設で、身近に立地しているのが望ましい。	-	
子育て支援施設		子ども家庭支援センター等	市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
医療	病院		市内外からの利用が想定される施設で、立地には関係機関との調整が必要になるが、利便性の高い拠点に立地しているのがより望ましい。	○
	診療所		ニーズに応じた、現状の多数分散した立地状況を踏まえ、身近に立地しているのが望ましい。	-
	休日・夜間診療所		市全体をサービス対象とする施設で、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
商業	大規模商業施設・複合商業施設 ※家具・衣類等の販売、飲食、サービス等も含む規模の大きい施設		三鷹駅周辺や幹線道路沿道等、現状の立地状況を踏まえ、ニーズに応じて立地しているのが望ましいが、多くの人を呼び込み、にぎわいの創出にも寄与することも鑑み、中心拠点にも立地しているのが望ましい。	◎
	スーパーマーケット ※主に食料品・日用品を販売する施設		ニーズに応じた、現状の多数分散した立地状況を踏まえ、身近に立地しているのが望ましいが、多世代が高頻度で利用するため、将来的な買物環境の確保も鑑み、利便性の高い拠点にも立地しているのが望ましい。	○
	コンビニエンスストア		ニーズに応じた、現状の多数分散した立地状況を踏まえ、身近に立地しているのが望ましい。	-
金融	銀行等、郵便局 (集荷・配達あり)		現状の立地状況を踏まえ、交通利便性の高い中心拠点に立地しているのが望ましい。	◎
	JA、郵便局 (集荷・配達なし)		現状の立地状況や施設の特性を踏まえ、ニーズに応じて立地しているのが望ましい。	-

## 【参考】(仮称)まちづくり拠点形成計画の策定に向けたアンケート

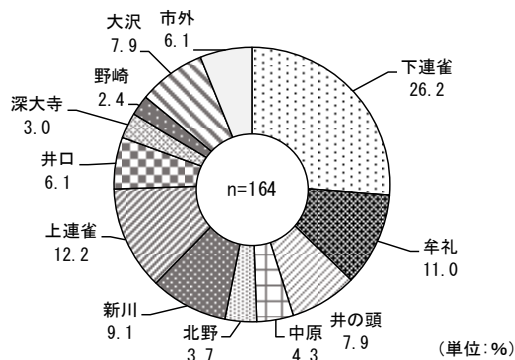
都市機能別の立地の考え方については、令和5年度に実施したアンケートの結果も考慮して、整理しています。

### 〈アンケートの概要〉

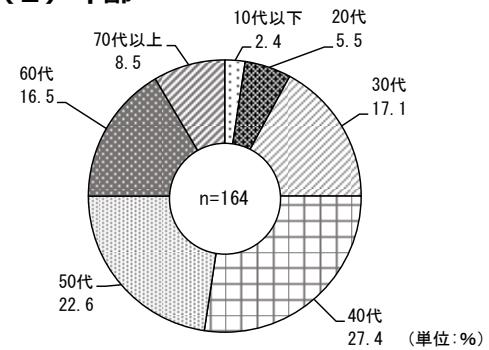
- ・実施方法：インターネット上で回答
- ・実施時期：令和5年8月18日(金)～9月3日(日)
- ・回答数：164人

### 〈回答者の属性〉

#### (1) 居住地区



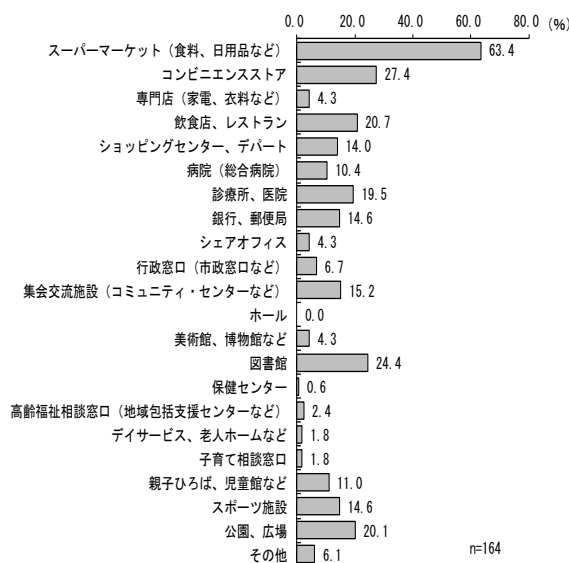
#### (2) 年齢



### 〈アンケートの結果〉

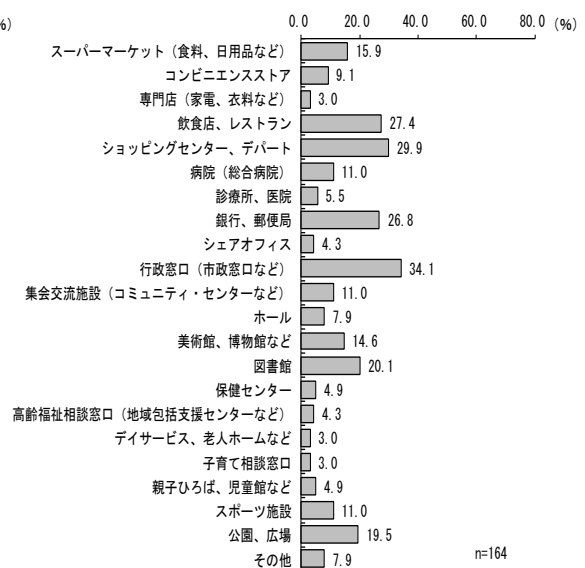
#### (1) 地域拠点があるとよい施設

お住まいから徒歩や自転車で行けるような地域の中心となるところに「あるとよい施設」(3つまで)



#### (2) 中心拠点があるとよい施設

三鷹駅や市民センターなど、三鷹市の中心となるようなところに、「あるとよい施設(今のままあってほしい施設)」(3つまで)



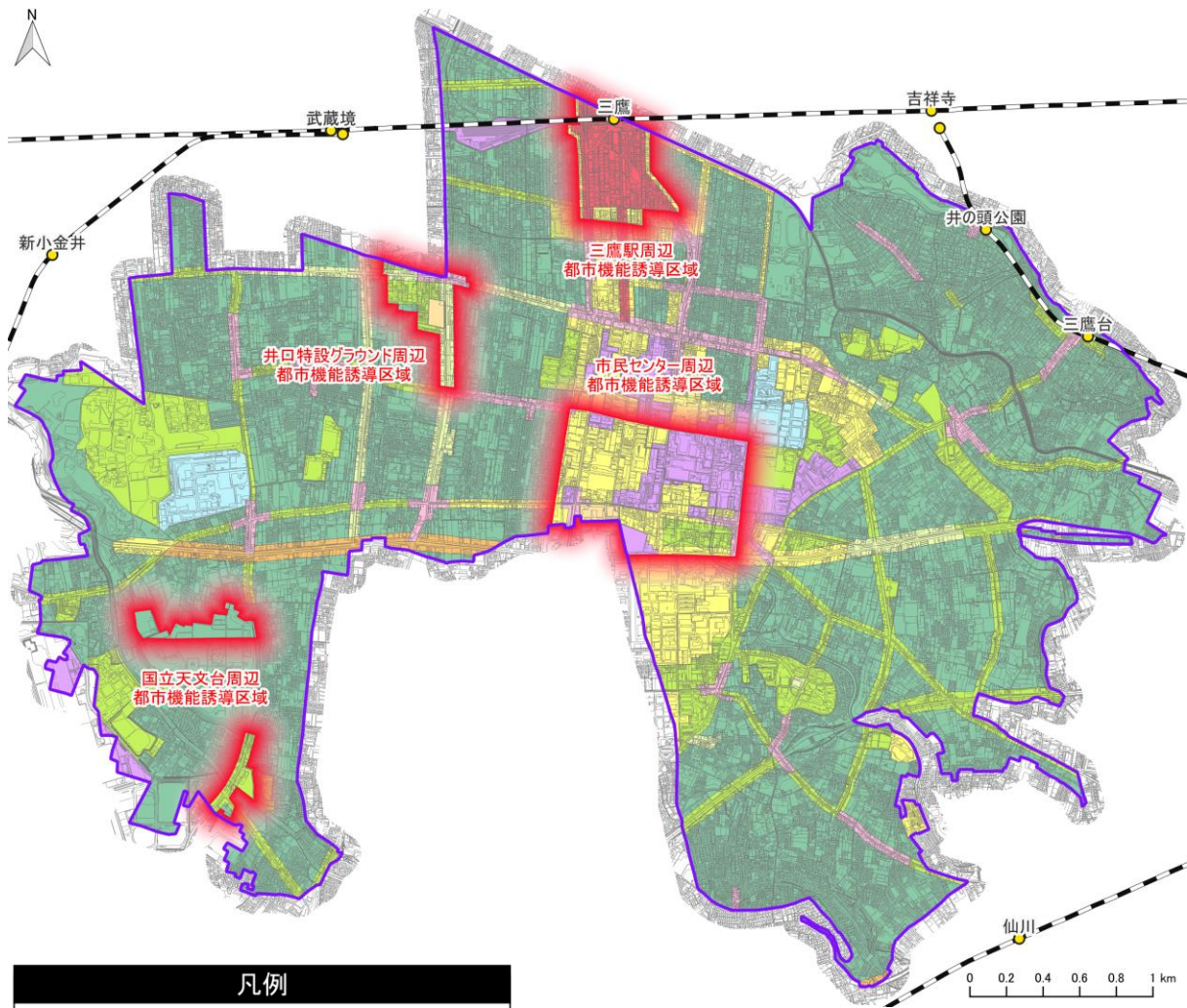
注) アンケートの結果は、回答数により誤差を含むため、参考値として扱っています。

# 3 都市機能誘導区域・誘導施設

## (1) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針に基づき、地域のまちづくりや現在の都市機能の立地状況等を踏まえて、都市機能誘導区域を次のとおり設定します。

《都市機能誘導区域》



凡例	
<区域>	
<span style="color: red;">■</span> 都市機能誘導区域	<span style="color: orange;">■</span> 第二種住居地域
<用途地域>	
<span style="color: green;">■</span> 第一種低層住居専用地域	<span style="color: orange;">■</span> 準住居地域
<span style="color: lightgreen;">■</span> 第一種中高層住居専用地域	<span style="color: pink;">■</span> 近隣商業地域
<span style="color: yellow;">■</span> 第二種中高層住居専用地域	<span style="color: red;">■</span> 商業地域
<span style="color: yellow;">■</span> 第一種住居地域	<span style="color: purple;">■</span> 準工業地域
	<span style="color: cyan;">■</span> 工業地域

区域	面積
都市機能誘導区域	112.7 ha (市全体の6.8%)

国立天文台周辺については、2箇所の都市機能誘導区域を設定していますが、ともに「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」に関連する事業等を含むため、1つの都市機能誘導区域として扱います。



## (2) 誘導施設

都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針に基づき、都市機能別の立地の考え方も考慮に入れた上で、各拠点の特性や、地域のまちづくりの計画等に示されている事業等の方向性、現在立地している都市機能などを踏まえて、誘導施設を次のとおり設定します。

《誘導施設の一覧》

誘導施設	定義	中心拠点		地域拠点	
		市民センター周辺	三鷹駅周辺	国立天文台周辺	井口特設グラウンド周辺
行政	庁舎等	●	—	—	—
	市政窓口	—	●	—	—
学校教育	学校（新設）	—	—	■	—
市民文化	コミュニティ・センター	—	●	●	●
	ホール	●※	■	—	—
	集会交流施設	●	●	■	—
社会教育	図書館	●	●	■	—
	文化施設	●	●	—	—
	生涯学習施設	●	●	—	—
スポーツ	総合スポーツセンター	●	—	—	—
保健・福祉	福祉センター、総合保健センター	●	—	—	—
子育て支援	学童保育所（新設学校と複合化等）	—	—	■	—
	子育て支援施設	●	●	—	—
医療	病院	●	—	—	■
	休日・夜間診療所	●	—	—	—
商業	大規模商業施設・複合商業施設	●	●	—	—
	スーパーマーケット	●	●	■	●
金融	銀行等	●	●	—	—
	郵便局（集荷・配達あり）	●	—	—	—

※三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業との関連で、今後のあり方を検討中

●：区域内に立地している誘導施設（維持・充実等）、■：区域内に立地していない誘導施設

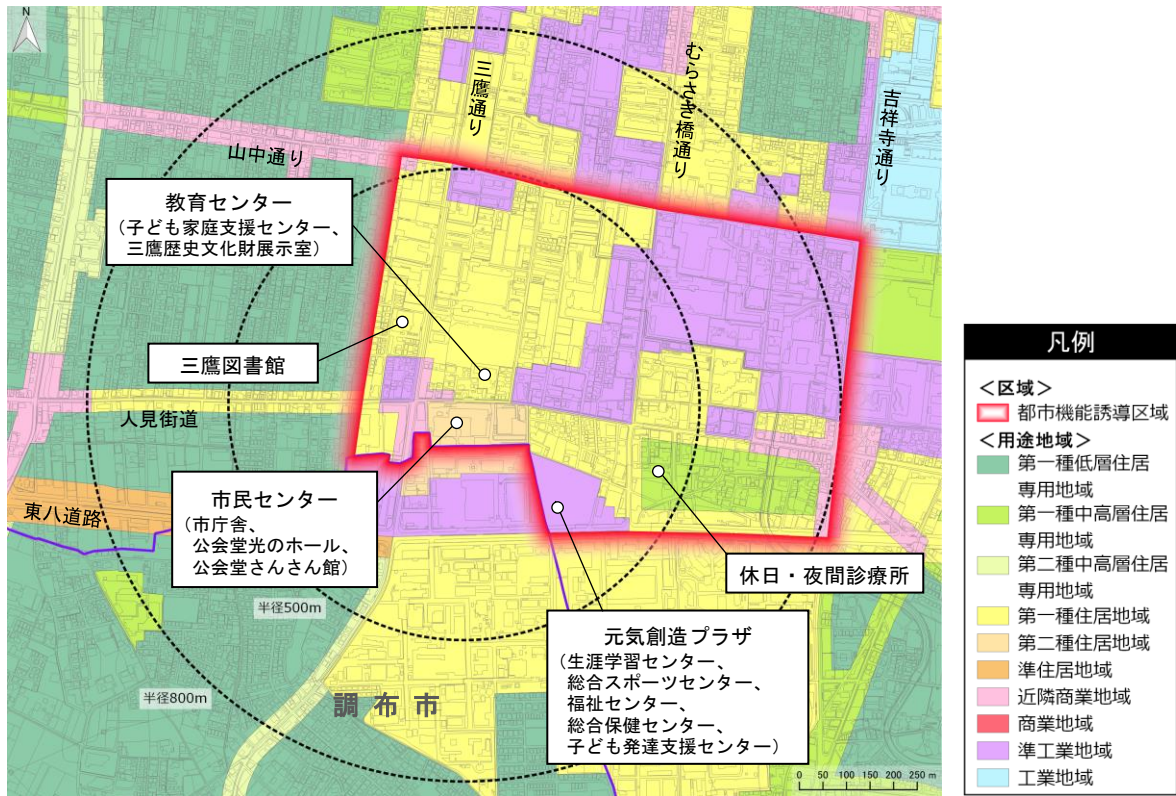
（ 赤：地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設  
 ■：三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設 ）

### (3) 拠点別の都市機能誘導区域・誘導施設

#### 1) 市民センター周辺（中心拠点）

##### ① 都市機能誘導区域（面積 64.2ha）

《市民センター周辺 都市機能誘導区域》



注) 誘導施設に関連する公共施設名を表示

##### ② 誘導施設

《市民センター周辺 誘導施設》

誘導施設			
行政	●庁舎等	医療	●病院
市民文化	●ホール※		●休日・夜間診療所
	●集会交流施設	商業	●大規模商業施設・複合商業施設
社会教育	●図書館		●スーパーマーケット
	●文化施設	金融	●銀行等
	●生涯学習施設		●郵便局（集荷・配達あり）
スポーツ	●総合スポーツセンター	●：区域内に立地している誘導施設（維持・充実等）	
保健・福祉	●福祉センター、総合保健センター	■：区域内に立地していない誘導施設	
子育て支援	●子育て支援施設	赤：地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設	
		黄：三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設	

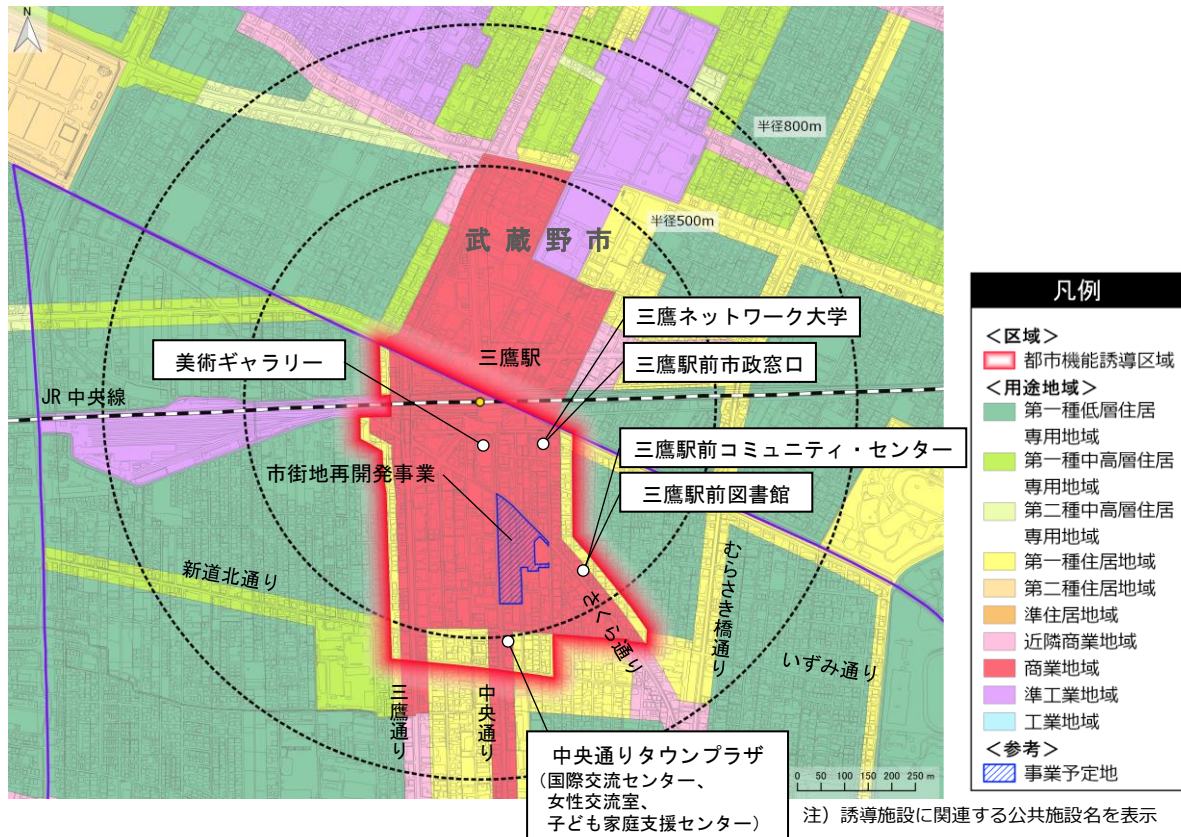
※三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業との関連で、今後のあり方を検討中



## 2) 三鷹駅周辺 (中心拠点)

### ① 都市機能誘導区域 (面積 25.0ha)

《三鷹駅周辺 都市機能誘導区域》



### ② 誘導施設

《三鷹駅周辺 誘導施設》

誘導施設			
行政	● 市政窓口	商業	● 大規模商業施設・複合商業施設
市民文化	● コミュニティ・センター	金融	● スーパーマーケット
	■ ホール		● 銀行等
社会教育	● 集会交流施設	● : 区域内に立地している誘導施設 (維持・充実等) ■ : 区域内に立地していない誘導施設 (赤 : 地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設) (黄 : 三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設)	
	● 図書館		
	● 文化施設		
子育て支援	● 生涯学習施設		
	● 子育て支援施設		

### 【参考】 “子どもの森”基本プラン (令和5年2月)

三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業による、“百年の森”構想の実現の第一歩となる緑の空間の整備のほか、人々が集うイベントホールや集いと憩いの広場空間、子どもや子育て世代が遊び、学び、交流するための施設、文化関連の施設などの整備についての方針を示しています。

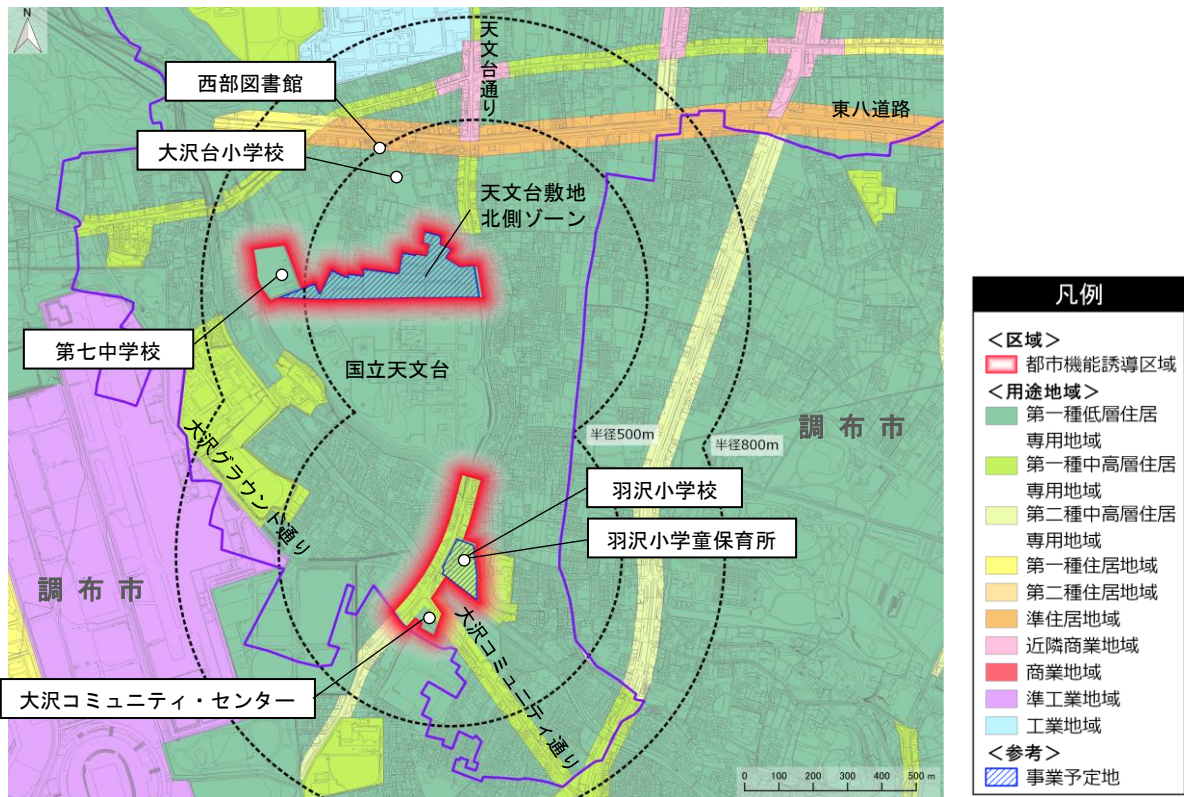


スクランブル交差点からみた再開発事業のイメージ

### 3) 国立天文台周辺（地域拠点）

#### ① 都市機能誘導区域（面積 10.5ha）

《国立天文台周辺 都市機能誘導区域》



2箇所の都市機能誘導区域を設定していますが、ともに「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」に関連する事業等を含むため、1つの都市機能誘導区域として扱います。

注) 誘導施設や事業に関する公共施設名を表示

#### ② 誘導施設

《国立天文台周辺 誘導施設》

誘導施設	
学校教育	■ 学校（新設）
市民文化	● コミュニティ・センター
	■ 集会交流施設
社会教育	■ 図書館
子育て支援	■ 学童保育所（新設学校と複合化等）
商業	■ スーパーマーケット

- : 区域内に立地している誘導施設（維持・充実等）
- : 区域内に立地していない誘導施設

赤 : 地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設  
 □ : 三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設

#### 【参考】国立天文台周辺地域土地利用基本構想（令和6年10月）

洪水浸水想定区域に立地する羽沢小学校を第七中学校と隣接する天文台敷地北側ゾーンに大沢台小学校とともに移転し、新しい小・中一貫教育校を整備するほか、西部図書館や学童保育所の移転を含めた、地域の共有地「おおさわ commons」の創出や、羽沢小学校（土地利用転換後）における生活利便性を満たす商業施設等の誘致などの取組を示しています。

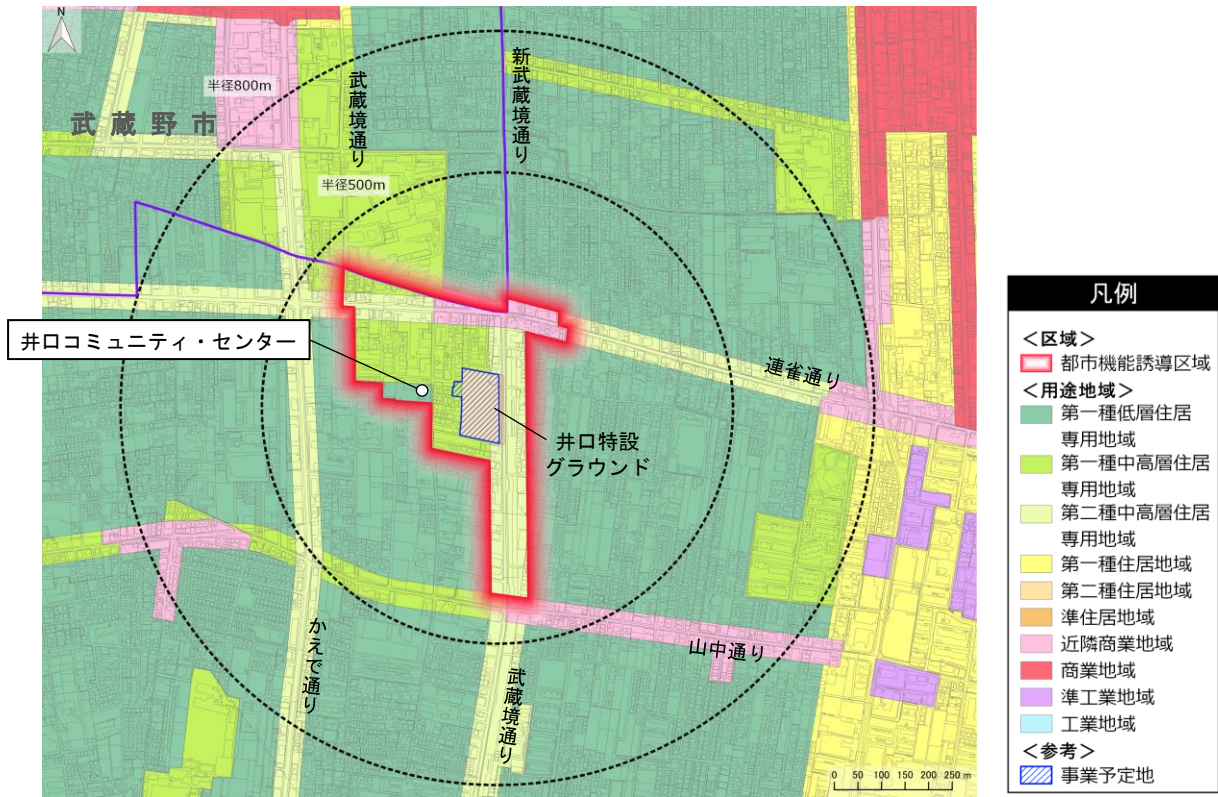




#### 4) 井口特設グラウンド周辺（地域拠点）

##### ① 都市機能誘導区域（面積 13.0ha）

《井口特設グラウンド周辺 都市機能誘導区域》



注) 誘導施設に関連する公共施設名を表示

##### ② 誘導施設

《井口特設グラウンド周辺 誘導施設》

誘導施設	
市民文化	● コミュニティ・センター
医療	■ 病院
商業	● スーパーマーケット

- : 区域内に立地している誘導施設（維持・充実等）
- : 区域内に立地していない誘導施設

赤 : 地域のまちづくりの計画等に示されている事業等と関連する誘導施設  
 □ : 三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設

#### 【参考】井口特設グラウンド土地利用構想（令和4年12月）

井口特設グラウンドを利活用し、一時避難場所となる恒久的なグラウンドの整備や、日常的な地域医療だけでなく、災害時医療や感染症対策等を担える医療機関の誘致のほか、東西通路やバスの乗り換えポイントの整備などについての方針を示しています。



