

三鷹市 まちづくり拠点形成計画 2027

〈立地適正化計画〉

2025（令和7）年3月



はじめに

三鷹市では、近年、少子高齢化の進行や自然災害・公共施設の老朽化への対応、新型コロナウイルス感染症等を契機とした社会生活の変化など、様々なまちづくりの課題が生じています。

このような課題に対応し、将来にわたって三鷹に住み続けたいと思えるような、持続可能で質の高いまちを目指すために、第5次三鷹市基本計画や三鷹市土地利用総合計画 2027 などの個別計画と整合を図りつつ、このたび、『三鷹市まちづくり拠点形成計画 2027<立地適正化計画>』を策定しました。

国の示す立地適正化計画制度は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指すものですが、三鷹市においては、居住の集約を目的にしたものではなく、誰もが日常生活を支える機能や地域公共交通などにアクセスでき、緑や文化を身近に感じ、かつ、防災性の高い市街地環境を実現するといった、居住環境の向上を図る視点での計画としています。

未来への投資として進めている三鷹駅前再開発や国立天文台周辺のまちづくりなど、地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化と連携して、地域公共交通と一体となった日常生活圏を基礎とした拠点づくりを進め、そのネットワーク化を図っていく「分散ネットワーク型の都市形成」を推進していくものとなっています。

この計画を進めていくには、行政だけではなく、市民・事業者等の皆様のご理解とまちづくりへの参画がとても重要になってきます。目標とする都市像である「緑と水の公園都市」の実現に向けて、地域全体を底上げし、次世代につなぐ魅力的な都市をみんなで創っていきましょう。

令和7（2025）年3月

三鷹市長 河村 孝

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1. 背景と目的	
2. 制度の概要	
3. 計画の位置付け	
4. 計画の対象区域	
5. 計画の期間	
第2章 現況と課題	5
1. 主要な関連計画	
2. 現況と課題	
第3章 立地適正化の方針と目指す都市形成のイメージ	25
1. 目標とする都市像	
2. 立地適正化の基本方針	
3. 目指す拠点と公共交通軸のイメージ	
4. 拠点形成の方向性	
第4章 都市機能誘導区域・誘導施設	39
1. 都市機能誘導区域・誘導施設の考え方	
2. 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針	
3. 都市機能誘導区域・誘導施設	
第5章 居住誘導区域	53
1. 居住誘導区域の考え方	
2. 居住誘導区域の設定方針	
3. 居住誘導区域	
第6章 誘導施策	57
1. 誘導に向けた施策の方向性	
2. 誘導施策	
第7章 防災指針	69
1. 防災指針の考え方	
2. 災害リスク分析と課題	
3. 防災・減災まちづくりの取組の方向性	
4. 防災・減災まちづくりの具体的な取組	
第8章 計画の見直しと目標値	93
1. 計画の見直し	
2. 定量的な目標値の設定	

第 1 章

計画の背景と目的

1 背景と目的

我が国では、少子高齢化社会の到来と今後想定される人口減少を背景として、高齢者や子育て世代にとって、健康で快適な生活環境を実現すること、そして、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて、都市全体の構造を見直していくことが重要になっています。

このような背景の中、平成26（2014）年の都市再生特別措置法の改正により、こうした都市構造の実現に向けて、行政と住民や民間事業者が一体となったまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

三鷹市では、当面、人口は増加傾向にあるものの、令和22（2040）年以降は徐々に減少に転じるものと見込まれるとともに、少子高齢化の進行により、人口構成が大きく変化するため、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。また、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を踏まえると、日常生活圏を基礎としたまちづくりが重要になっています。一方で、近年頻発・激甚化する自然災害や公共施設の老朽化などへの対応も必要となっています。



このような状況を踏まえ、誰もが安全安心に生活でき、将来にわたって三鷹に住み続けたいと思えるような、持続可能で質の高いまちを目指して、創設された立地適正化計画制度を活用し、居住や都市機能をより適切な立地に緩やかに誘導して、防災性と居住環境の向上を図るとともに、地域公共交通の整備や公共施設の再編・集約化と合わせた、日常生活圏を基礎とした拠点づくりとそのネットワーク化を図っていく「分散ネットワーク型の都市形成」に取り組むことを目的に、『まちづくり拠点形成計画 2027〈立地適正化計画〉』を策定します。

注）都市機能：医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスのこと（公共も含む）

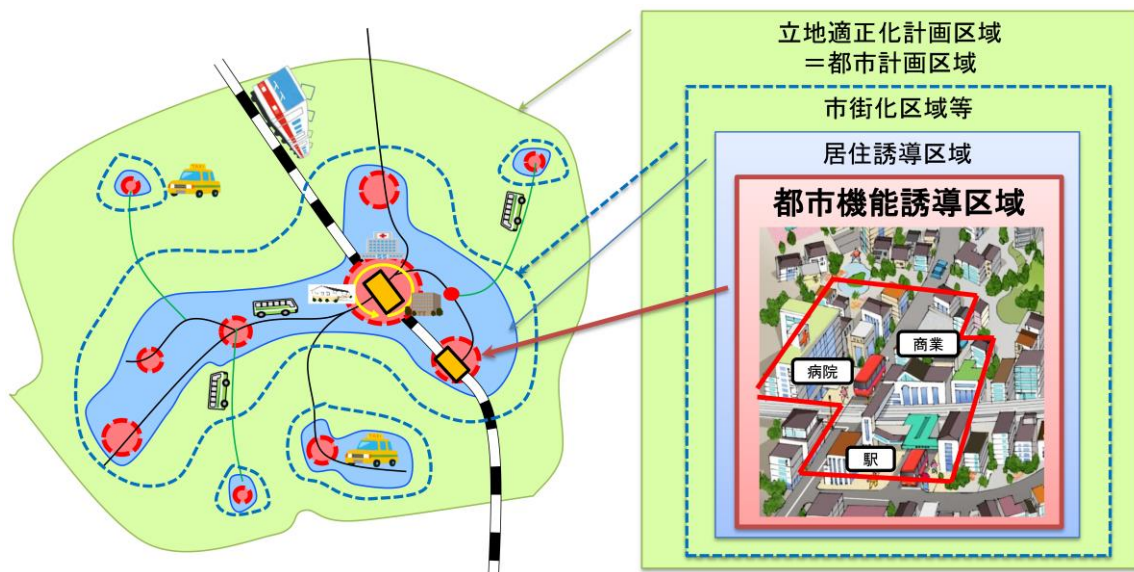
2 制度の概要

立地適正化計画では、都市全体を見渡しながらか、居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を定めることとなっています。

《立地適正化計画で定める主な事項》

- ① 立地の適正化に関する基本的な方針
- ② 都市機能誘導区域及び誘導施設（誘導に関する施策・事業等を含む。）
- ③ 居住誘導区域（誘導に関する施策を含む。）
- ④ 防災指針

《立地適正化計画のイメージ》



注）三鷹市は、都市計画区域全域（市全域）が市街化区域となっています。

出典：国土交通省資料

○都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、商業施設や医療施設など、日常生活に必要な都市機能を誘導し、効率的に各種サービスの提供を図る区域です。

鉄道駅やバス停など公共交通でのアクセスが良い区域、都市機能の立地が多い区域などにおいて設定することが望ましいとされています。

○誘導施設

誘導施設とは、地域における便利な暮らしの維持や実現のために必要な施設であり、都市機能誘導区域へと誘導を図る施設です。

○居住誘導区域

居住誘導区域とは、将来にわたり人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域です。

都市や地域の中心となる生活利便性の高い区域にアクセス可能な区域、将来にわたり高い人口密度が見込まれている区域、災害リスクが低い区域や今後の対策によりリスクの低減が見込まれる区域などにおいて設定することが望ましいとされています。

○防災指針

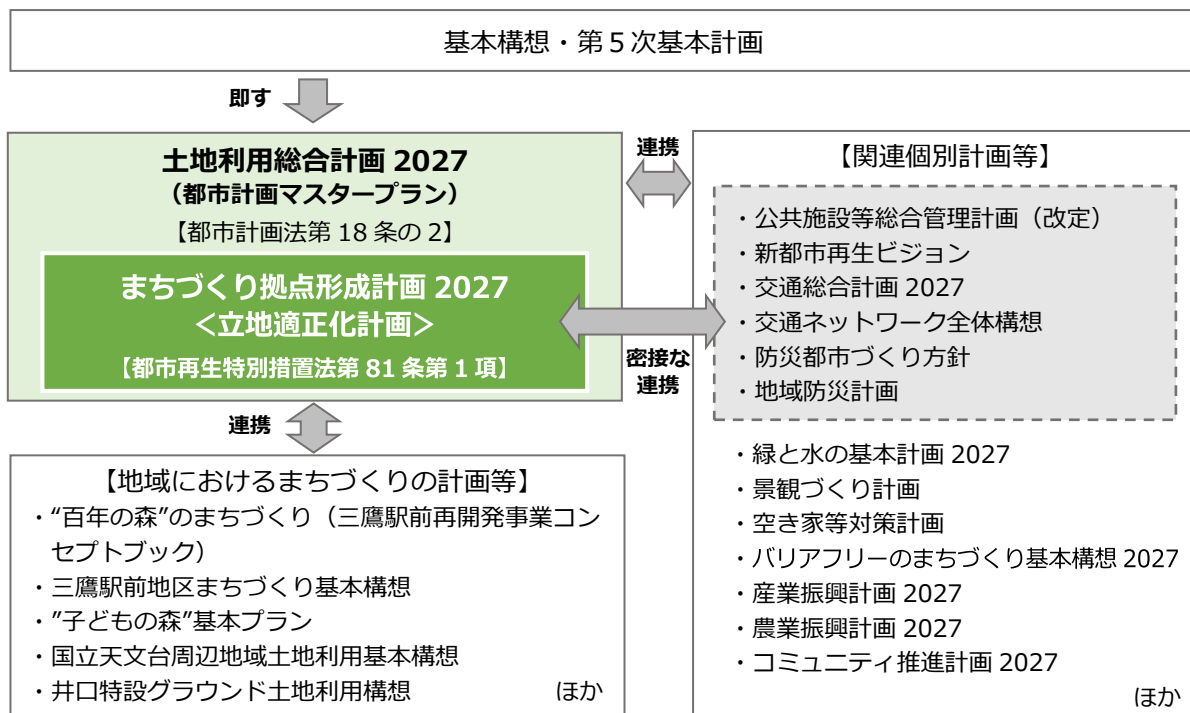
居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、具体的な防災・減災対策を定めるものです。

3 計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法に定める「立地適正化計画」に該当するもので、土地利用総合計画 2027（都市計画マスタープラン）の一部として位置付けます。

上位計画である基本構想・第5次基本計画に即するとともに、公共施設マネジメントや地域公共交通、防災・減災に関する計画を中心に、様々な分野の計画と連携・整合を図ります。

《計画の体系》



4 計画の対象区域

本計画の対象区域は、市全域（都市計画区域：1,645.7ha）とします。

5 計画の期間

本計画の計画期間は、第5次基本計画や土地利用総合計画 2027 と整合を図り、令和9（2027）年度までとします。

ただし、三鷹市の目指す「分散ネットワーク型の都市形成」を推進するには、長期的な視点や施策が必要となるため、概ね12年後を見通した内容とします。

なお、改定の際は、本計画の効果に係る評価及び検証の結果や地域のまちづくりの状況、社会情勢の変化等を踏まえ、適宜内容の見直しを行います。