

# 三鷹市まちづくり拠点形成計画 2027 概要版

## <立地適正化計画>

### 1 計画の背景と目的

#### ①背景と目的 (本冊 P2)

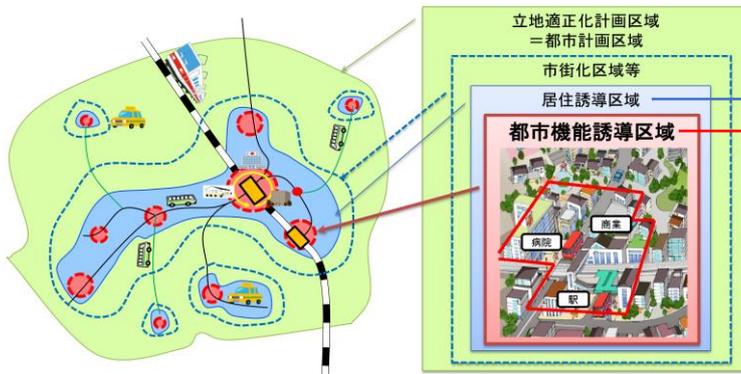
三鷹市では、当面、人口は増加傾向にあるものの、将来的には減少に転じると見込まれるとともに、少子高齢化の進行により、コミュニティ活動などへの影響が懸念されます。また、新型コロナウイルス感染症等による社会生活の変化から、日常生活圏を基礎としたまちづくりが重要になっています。一方で、近年頻発・激甚化する自然災害や公共施設の老朽化等への対応も必要となっています。

そのため、**立地適正化計画制度**を活用し、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。

#### ②制度の概要 (本冊 P3)

立地適正化計画では、居住や都市機能を誘導する区域のほか、これらを誘導する施策や防災指針などを定めます。

##### 《立地適正化計画のイメージ》



出典：国土交通省資料

##### ▶居住誘導区域

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

##### ▶都市機能誘導区域

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

##### ▶誘導施設

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

##### ▶防災指針

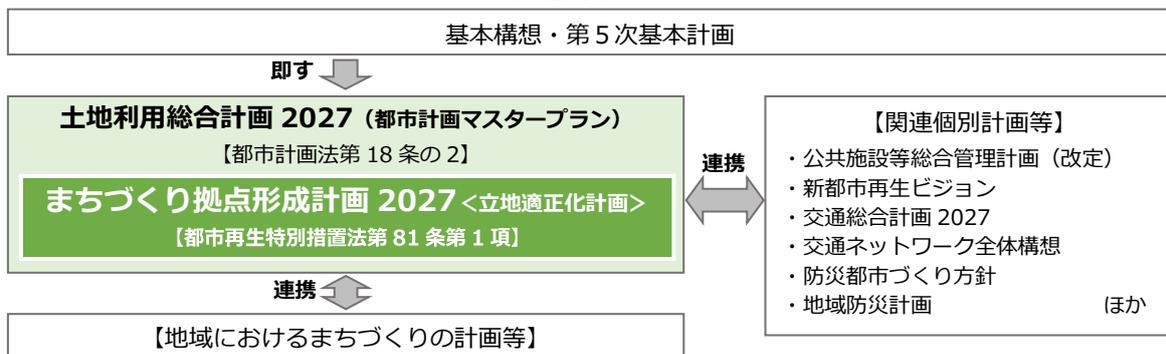
居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針

※三鷹市は、都市計画区域全域（市全域）が市街化区域  
※都市再生特別措置法に基づく届出制度は、P8に記載

#### ③計画の位置付け (本冊 P4)

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。

##### 《計画の体系》



#### ④計画の対象区域 (本冊 P4)

市全域（都市計画区域：1,645.7ha）

#### ⑤計画の期間 (本冊 P4)

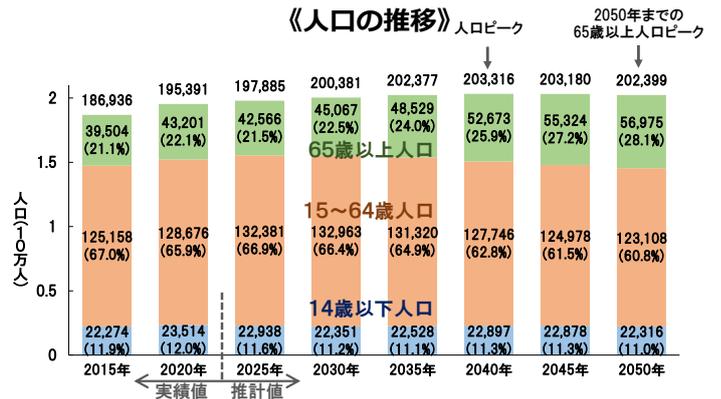
令和 9（2027）年度まで

※ただし、施策等は、概ね 12 年後を見通した内容を位置付け

## 2 現況と課題

### ①人口 (本冊 P11~13)

令和 22 (2040) 年以降、人口は減少に転じますが、今後、少子高齢化の更なる進行により、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。



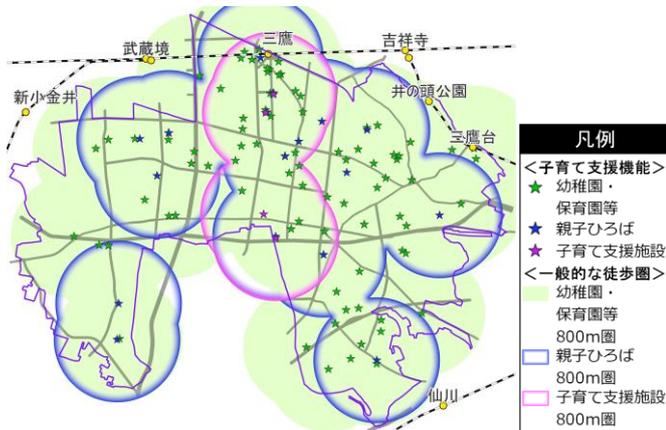
### ②都市機能 (本冊 P16~17)

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公共施設などは、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。

### ③公共交通 (本冊 P18~19)

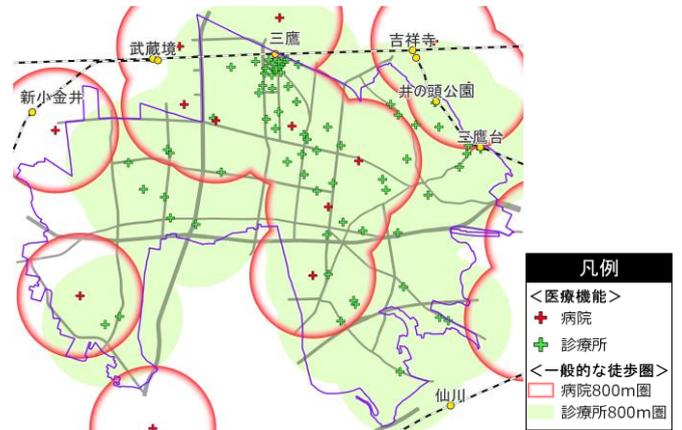
市内外の鉄道駅をつなぐ路線バスが充実していますが、大沢や井の頭、北野等で公共交通の利用が不便な地域がみられます。そのため、こうした地域の解消や必要な都市機能にアクセス可能となる交通ネットワークの構築等により、**将来にわたり高い交通利便性の維持・充実**を図っていく必要があります。

《子育て支援機能の立地状況》



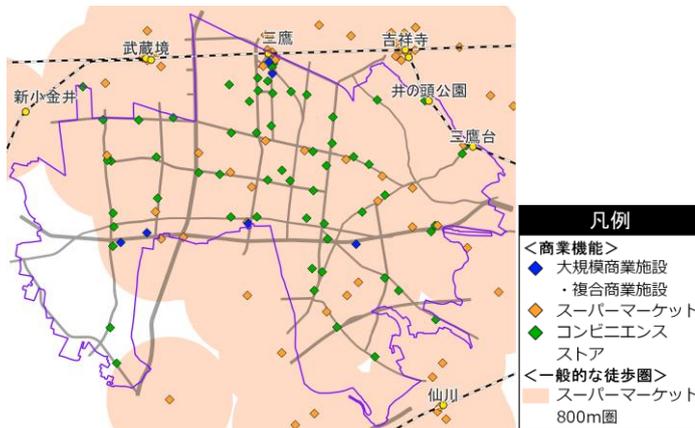
※子育て支援施設は、子ども家庭支援センター及び子ども発達支援センター

《医療機能の立地状況》



※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》



※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㎡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

《公共交通の徒歩圏》



### 3 立地適正化の方針と目指す都市形成のイメージ

①目標とする都市像（本冊 P26） 「緑と水の公園都市」（土地利用総合計画 2027 と同様）

②立地適正化の基本方針（本冊 P27）

目標とする都市像を実現し、誰もが安全安心に生活でき、三鷹に住み続けたいと思える、持続可能で質の高いまちを目指して「分散ネットワーク型の都市形成」の推進に向けた基本方針を設定します。

#### 基本方針① 地域特性に応じた拠点の形成

- ▶ 地域の拠点には、日常生活圏を対象とする公共施設を含めた、日常生活を支える機能、市の中心となる拠点には、市内外から多くの人々を呼び込むため、三鷹の魅力向上に寄与する機能や広域的な利用が想定される機能など、**拠点の位置付けを踏まえた都市機能の維持・充実**を図ります。
- ▶ 公有財産を有効活用し、**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地域特性を活かした拠点づくり**を進め、地域の利便性向上とにぎわいの創出を図ります。

#### 基本方針② 利便性や安全性の向上による質の高い居住環境の形成

- ▶ 子育て世代や高齢者など、誰もが**日常生活を支える機能や地域公共交通などに容易にアクセスすることができるような都市形成**を図り、生活利便性の向上を図ります。
- ▶ 農の風景や歴史・文化資源等、三鷹らしさを感じさせる地域資源の保全・活用や、“百年の森”のまちづくりの推進により、**緑や文化をより身近に感じることができる居住環境の形成**を図ります。
- ▶ 地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化とも連携した、地震や風水害等への適切なハード・ソフト施策の推進により、**防災性の高い市街地環境の実現**を目指します。

#### 基本方針③ 誰もが快適に移動できる持続可能な交通ネットワークの形成

- ▶ 地域間交通と地域内交通の役割分担を明確にし、年齢や障がいの有無に関わらず、誰もが生活に必要な都市機能に**アクセスできる交通ネットワーク**を構築します。
- ▶ 拠点づくりと一体となった交通結節点の整備を行い、**複数の公共交通機関が相互に連携し合う効率性・持続性の高い交通ネットワーク**を形成します。

③目指す拠点と公共交通軸のイメージ（本冊 P28～29）

土地利用総合計画 2027 や交通ネットワーク全体構想を踏まえて、拠点と公共交通軸を設定します。

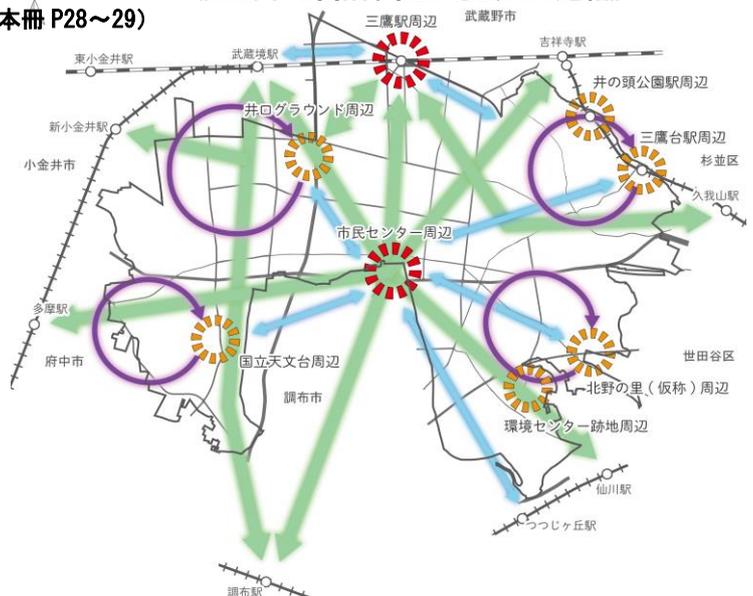
#### 【公共交通軸】

区分	設定の考え方
<b>基幹交通軸</b> 	主に路線バスなどが担い、中心拠点や市外の交通結節点をつなぐ交通ネットワークを形成する。
<b>地域間交通軸</b> 	主にコミュニティバスなどが担い、各地域拠点と中心拠点をつなぐ交通ネットワークを形成する。
<b>地域内交通</b> 	主に AI デマンド交通などが担い、地域内の日常生活を支える交通ネットワークを形成する。

#### 【拠点】

区分	設定の考え方	設定箇所
<b>中心拠点</b> 	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、市内外から多くの利用が想定される都市機能を維持・誘導する。	市民センター周辺、三鷹駅周辺
<b>地域拠点</b> 	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、日常生活を支える都市機能や駅周辺という交通利便性を活かした都市機能を維持・誘導する。 公共施設等の整備とあわせたまちづくりを進めて、交通結節点を形成していくエリアで、地域の中心として、日常生活を支える都市機能や拠点の特色を活かした都市機能を維持・誘導する。	三鷹台駅周辺、井の頭公園駅周辺 国立天文台周辺、井ノ口グラウンド周辺、北野の里（仮称）周辺、環境センター跡地周辺

《三鷹市の目指す拠点と公共交通軸》



## 4 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 (本冊 P40)

三鷹市では、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、基本方針に掲げる「**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 (本冊 P40~44)

- ▶ 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 (区域・誘導施設設定)
- ▶ 拠点の位置付けを踏まえた都市機能の誘導 (誘導施設設定)
- ▶ 拠点周辺に立地する都市機能の維持 (区域・誘導施設設定)
- ▶ 交通結節点から徒歩でアクセス可能な区域設定 ▶ 法規制の状況を踏まえた区域設定
- ▶ 土地・建物等の公有財産の立地状況を踏まえた区域設定

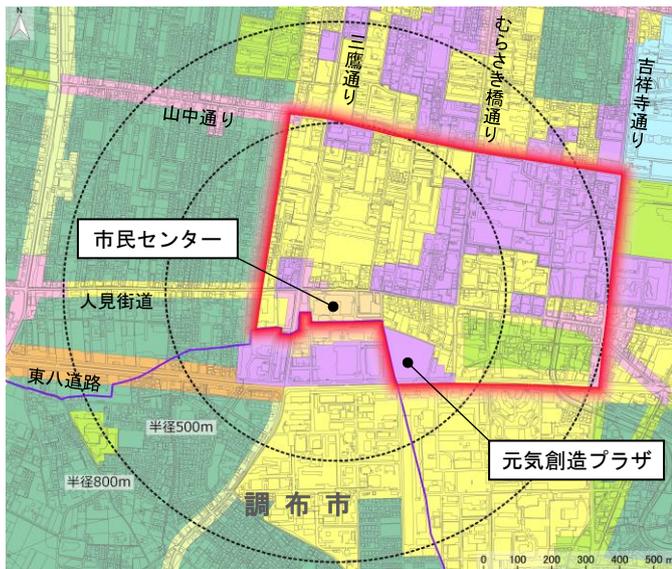
### ③ 都市機能誘導区域の設定 (本冊 P42、P46、P48~51)

設定方針に基づき、都市機能誘導区域を設定します。

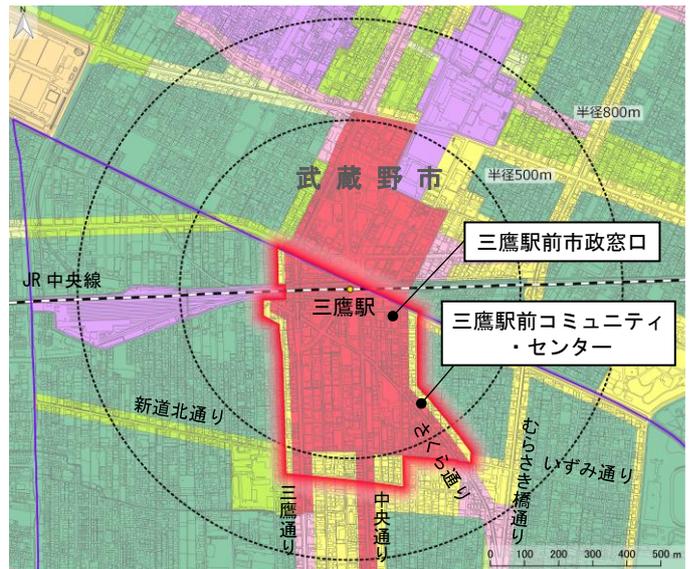
※本計画では、**中心拠点及び事業等の方向性が示されている地域拠点**で設定  
 ※その他の地域拠点では、地域のまちづくりや事業等の検討状況を踏まえ、本計画を見直して設定予定



《市民センター周辺 都市機能誘導区域》



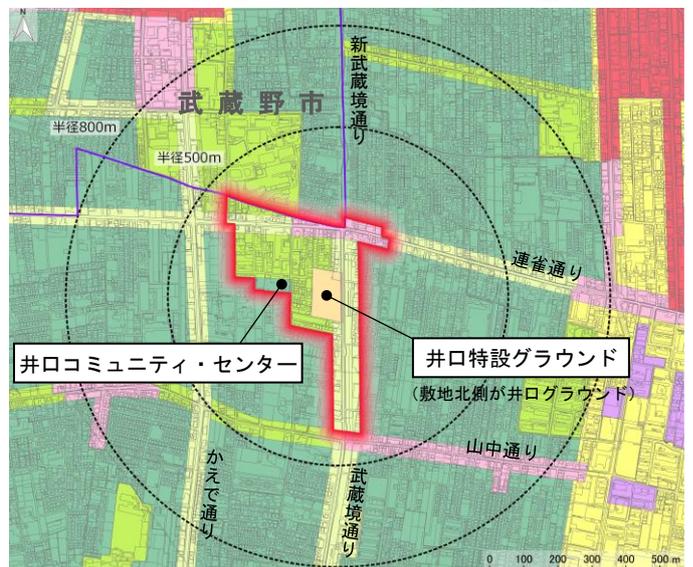
《三鷹駅周辺 都市機能誘導区域》



《国立天文台周辺 都市機能誘導区域》



《井口グラウンド周辺 都市機能誘導区域》



#### ④誘導施設の設定 (本冊 P47～51)

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、誘導施設を設定します。

《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
- 黄色：三鷹市が設置する公共施設以外の誘導施設

## 5 居住誘導区域

### ① 居住誘導区域の考え方 (本冊 P54)

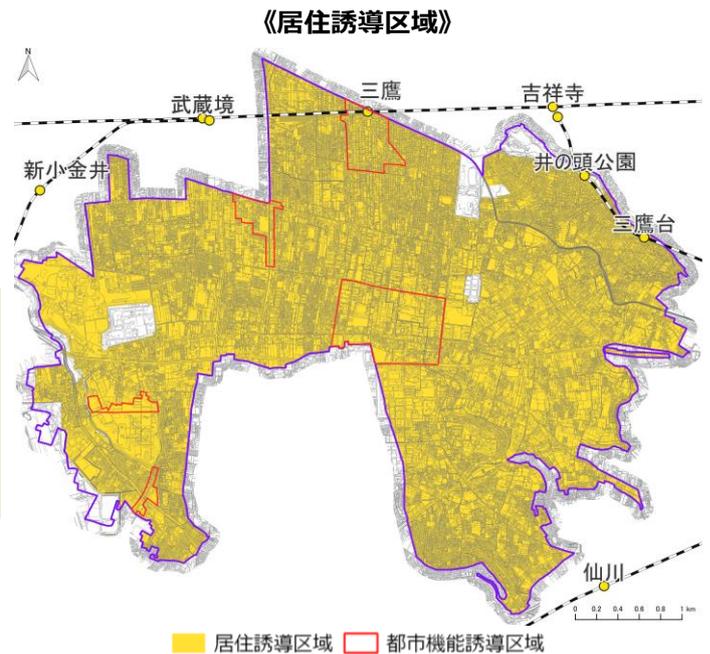
三鷹市では、居住の集約を主目的にするのではなく、基本方針に掲げる「**利便性や安全性の向上による質の高い居住環境の形成**」に向けて、居住誘導区域を設定していきます。

### ② 居住誘導区域の設定方針 (本冊 P54~55)

- ▶ 災害リスクに応じた居住の誘導（土砂災害特別警戒区域の除外）
- ▶ 大規模な公園等の保全（都立公園の除外）
- ▶ 産業の維持・保全（工場等が一団で立地する地域の除外）

### ③ 居住誘導区域の設定 (本冊 P56)

設定方針に基づき、居住誘導区域を設定します。



## 6 誘導施策 (本冊 P58~67)

基本方針を踏まえて、誘導施策を次のように位置付けます。

### 《主な誘導施策》

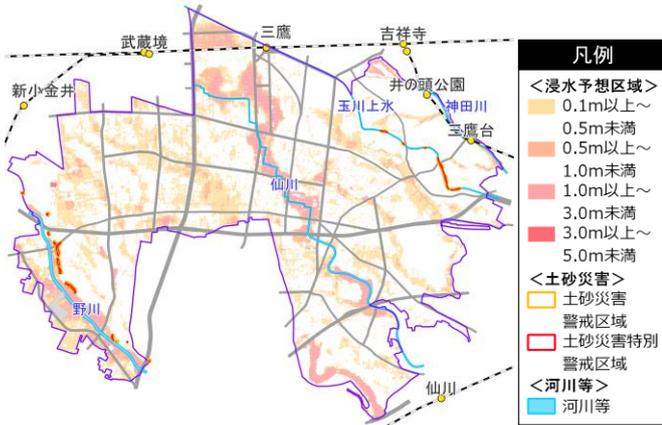
<b>基本方針①</b> 地域特性に応じた 拠点の形成	<b>▶ 事業等と連携した都市機能の誘導</b> ・市街地再開発事業等の推進 ・公共施設の再編・集約化 ・公有財産の有効活用	<b>▶ 都市機能の誘導に向けた制度等の活用</b> ・都市計画の適切な見直し ・誘導施設に関する届出制度の適切な運用
	<b>▶ 地域のまちづくりの推進</b> ・エリアマネジメント等の推進 ・歩きたくなるまちづくりの推進	<b>▶ 周辺都市との連携</b> ・都市機能の誘導等に向けた周辺都市との情報共有
<b>基本方針②</b> 利便性や安全性の 向上による質の高い 居住環境の形成	<b>▶ 生活利便性の向上</b> ・日常生活に必要な施設の立地促進に向けた都市計画の検討 ・身近な店舗等の維持・支援	<b>▶ 緑や文化を感じる居住環境の形成</b> ・地域資源をつなぐ回遊ルートの形成 ・緑地や公園等の保全・活用 ・都市農地の保全・活用
	<b>▶ 良好な居住環境の保全・創出</b> ・地区計画や景観協定等の活用 ・住工共存のまちづくりの推進	<b>▶ 低未利用土地の管理と有効活用</b> ・空き家等対策の推進 ・空き地対策の推進
	<b>▶ 安全安心に暮らせるまちづくり</b> ・防災・減災のハード・ソフトの取組の推進 ・安全な歩行環境の構築 ・老朽化したインフラ施設の計画的な維持・保全	
<b>基本方針③</b> 誰もが快適に移動 できる持続可能な交通 ネットワークの形成	<b>▶ まちづくりとの連携</b> ・AI デマンド交通の展開 ・コミュニティバスの再編 ・交通結節点の整備 ・路線バス事業者との共創	
	<b>▶ 他分野との連携</b> ・福祉分野との連携 ・「みたか地域ポイント」との連携	<b>▶ 新技術の活用</b> ・AI デマンドシステムの高度化 ・交通 DX の推進

## 7 防災指針

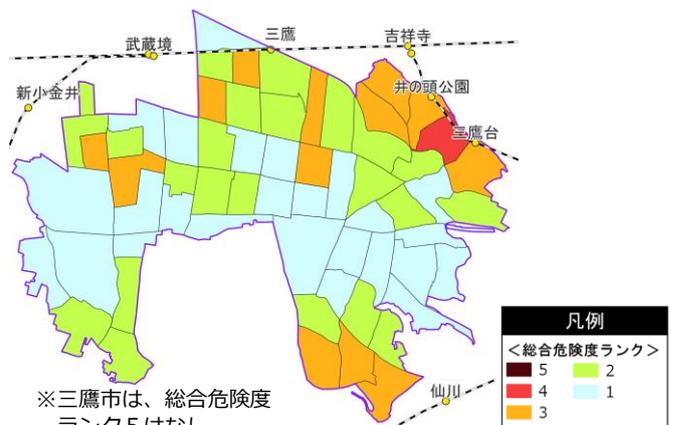
### ①災害リスク（本冊 P20～22、P71～78）

野川や仙川の周辺などで、浸水深1m以上の地域がみられるほか、国分寺崖線や玉川上水沿いでは、土砂災害警戒区域等に指定されている地域があります。また、井の頭は、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います。

《浸水予想区域・土砂災害警戒区域等》



《地震に関する地域危険度（総合危険度）》



### ②防災・減災まちづくりの具体的な取組（本冊 P88～91）

災害リスクを回避または低減させる防災・減災のハード・ソフトの取組を次のように位置付けます。

#### 《防災上の課題と主な取組》

<p>建築物等の倒壊や火災による被害のリスクの低減</p>	<p>▶ <b>建築物の耐震化・安全性の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅や分譲マンションの耐震化、老朽化マンション等の建替えの促進</li> </ul> <p>▶ <b>建築物の不燃化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の不燃化促進（準防火地域の指定拡大、新たな防火規制区域の指定）</li> </ul> <p>▶ <b>延焼防止のためのオープンスペース等の整備・確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災ブロックの形成（都市計画道路等の整備促進による延焼遮断帯の確保）</li> <li>・再開発事業等による三鷹駅前地区の防災空間の確保</li> </ul> <p>▶ <b>消防活動等の円滑化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・狭あい道路の解消及び生活道路のネットワーク化（避難路の確保等）</li> </ul>
<p>水害による被害のリスクの低減</p>	<p>▶ <b>総合的な治水対策の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩川水系及び荒川水系における河川整備（河床掘削、調節池の整備等）</li> <li>・各建物での浸水対策の実施（止水板設置工事の助成等）</li> <li>・洪水浸水想定区域内にある羽沢小学校の移転</li> </ul>
<p>土砂災害による被害のリスクの回避・低減</p>	<p>▶ <b>急傾斜地等への対策の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都と連携した規制指導等の実施（土砂災害警戒区域等での建築行為等）</li> <li>・居住誘導区域外における都市再生特別措置法による届出制度の運用</li> </ul>
<p>安全に避難できるまちの形成</p>	<p>▶ <b>避難場所及び避難所の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所及び避難所、福祉避難所の拡充</li> <li>・災害時在宅生活支援施設の充実</li> <li>・一時避難場所となる井口グラウンドの整備</li> <li>・一時滞在施設の充実</li> </ul> <p>▶ <b>的確な避難行動の誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタル技術を活用した災害情報の収集と伝達手段の構築（情報の多重化）</li> </ul>
<p>災害時においても都市機能が維持できる高い防災性を有する都市の構築</p>	<p>▶ <b>災害対応の拠点整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災拠点の計画的な老朽化対策と防災機能の向上（必要な整備水準の確保）</li> <li>・国立天文台敷地北側ゾーンにおける防災拠点の整備</li> </ul> <p>▶ <b>ライフラインの機能強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災拠点周辺の下水道管路等の耐震化・減災対策の推進</li> </ul>
<p>自助・共助による取組の推進</p>	<p>▶ <b>地域防災力の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域防災活動の支援とネットワーク化</li> <li>・防災意識の普及啓発</li> </ul>

## 8 計画の見直しと目標値

### ①計画の見直し（本冊 P94）

本計画は、概ね4年ごとに改定を行います。改定の際は、目標の達成状況を評価・検証するとともに、地域のまちづくりの状況等も踏まえて、施策・取組などの見直しや、都市機能誘導区域・誘導施設の追加設定等を行います。

### 《PDCA サイクルのイメージ》



### ②目標値（本冊 P95～96）

本計画に基づく施策の取組状況等を評価・検証していくため、評価指標及び目標値を設定します。

### 《評価指標と目標値》

拠点の形成に係る評価指標			基準値 R6	目標値 R9	持続可能な交通ネットワークの形成に係る評価指標			基準値 R4	目標値 R9	
都市機能誘導区域内の誘導施設の立地割合（※1）	市民センター周辺	15/15	15/15	15/15	市内路線バス乗車数	34,021,139人	35,000,000人			
	三鷹駅周辺	10/11	10/11	10/11	コミュニティバス乗車数	794,548人	1,200,000人			
	国立天文台周辺	1/6	1/6以上	1/6以上	地域内交通乗車数	3,817人	20,000人			
	井口グラウンド周辺	2/3	2/3	2/3						
質の高い居住環境の形成に係る評価指標			基準値 R6	目標値 R9	防災・減災のまちづくりに係る評価指標			基準値 R4	目標値 R9	
居住誘導区域内の人口密度（※2）			120.7人/ha	121.2人/ha	ハード	助成制度を活用して耐震改修工事を行った木造住宅の件数	220件	242件		
地区計画の地区数			8地区	10地区		雨水浸透ますの設置数	80,153個	87,500個		
					ソフト	防災訓練参加者数	21,325人	27,000人		
						防災出前講座参加者数	1,654人	2,600人		

※1：誘導を図るほか、維持・充実等を図る視点で設定（対象となる誘導施設が、都市機能誘導区域に1つでも立地していれば、その誘導施設は立地していると判断）

※2：将来推計人口を踏まえた人口密度を算出し、その維持・増加を図る視点で設定

### （参考）都市再生特別措置法に基づく届出制度（本冊 P68）

以下に該当する行為等については、着手する日の30日前までに、三鷹市への届出が必要となります。

#### ▶都市機能誘導区域外において、以下の開発行為及び建築等行為を行う場合

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

#### ▶都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合

#### ▶居住誘導区域外において、以下の開発行為及び建築等行為を行う場合

開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合
建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築又は用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合

計画（本冊）については、三鷹市のホームページをご覧ください。

三鷹市 まちづくり拠点形成計画

検索



【問い合わせ】

三鷹市 都市整備部都市計画課都市計画係

TEL : 0422-29-9701

MAIL : toshikeikaku@city.mitaka.lg.jp