

第3章

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

本計画は、土地利用総合計画 2027 の一部として位置付けられていることから、この計画と同様に、「緑と水の公園都市」を本計画での目標とする都市像として設定します。

「緑と水の公園都市」とは、「公園的な空間として都市が存在するような、人にも環境にも優しい、快適空間の都市」であり、下図のようなイメージで構成されます。

《緑と水の公園都市のイメージ》



緑と水の公園都市

-  緑や水などの自然環境と
利便性が調和する質の高い都市
-  清潔で美しい環境が維持され、
市民がいきいきと生活する都市
-  安全で安心できる生活空間の中で、
市民がふれあいをもって活動する都市
-  郷土の歴史を大切にし、
新たな文化を創造する都市
-  開放された都市空間が市民の
「共有の財産」となっている都市

2 立地適正化の基本方針

目標とする都市像である「緑と水の公園都市」を実現し、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、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」を推進していきます。

この推進に向けて、立地適正化の基本方針を次のように設定します。

＜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。
- ◆土地・建物等の公有財産を有効に活用し、多様な主体が連携する地域のまちづくり（エリアマネジメントなど）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の特性を活かした拠点づくりを進め、地域の利便性の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。
- ◆自然緑地や農の風景、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、市全体を「緑のまち」にする“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乗り換えのための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

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」を推進するため、土地利用総合計画 2027 や交通ネットワーク全体構想等の関連計画のほか、三鷹市の都市特性や周辺都市との結びつきも踏まえて、拠点と公共交通軸を次のように設定します。

(1) 拠点

《拠点区分・設定の考え方》

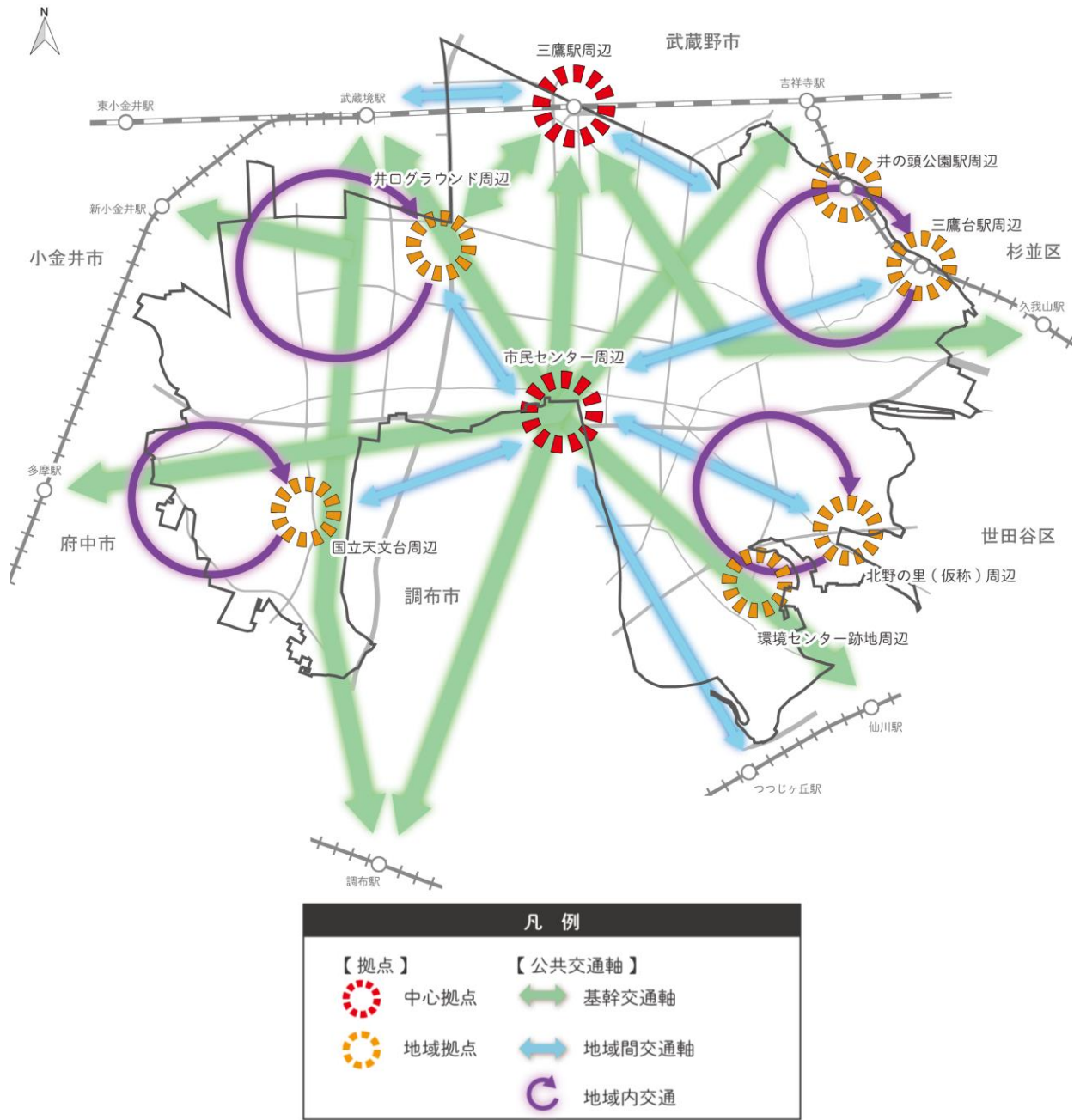
区分	設定の考え方	設定箇所
中心拠点	行政・商業機能等が集積する主要な交通結節点となるエリアで、市の中心地として、三鷹の魅力を高め、市内外から多くの利用が想定される都市機能を維持・誘導する。	①市民センター周辺 ②三鷹駅周辺
地域拠点	商業機能等が立地する交通結節点となるエリアで、地域の中心として、日常生活を支える都市機能や駅周辺という交通利便性を活かした都市機能を維持・誘導する。	①三鷹台駅周辺 ②井の頭公園駅周辺
	公共施設等の整備とあわせたまちづくりを進めて、交通結節点を形成していくエリアで、地域の中心として、日常生活を支える都市機能や拠点の特色を活かした都市機能を維持・誘導する。	③国立天文台周辺 ④井口グラウンド周辺 ⑤北野の里（仮称）周辺 ⑥環境センター跡地周辺

(2) 公共交通軸

《公共交通軸区分・設定の考え方》

区分	設定の考え方
基幹交通軸	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。
地域間交通軸	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。
地域内交通	主にA I 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。

《三鷹市の目指す拠点と公共交通軸》



周辺都市との連携

三鷹市では、路線バスを中心に、吉祥寺駅や武蔵境駅、調布駅、仙川駅など、市外の交通結節点との交通ネットワークが充実しており、多くの市民が、これらの鉄道駅を通勤・通学や買い物等に利用しています。また、三鷹市の都市の特性もあり、行政区画周辺に、多くの拠点を設定しています。

こうした状況を踏まえ、拠点や公共交通軸の形成に向けた周辺都市との連携の充実を図り、三鷹市の目指す「分散ネットワーク型の都市」を実現していきます。

4 拠点形成の方向性

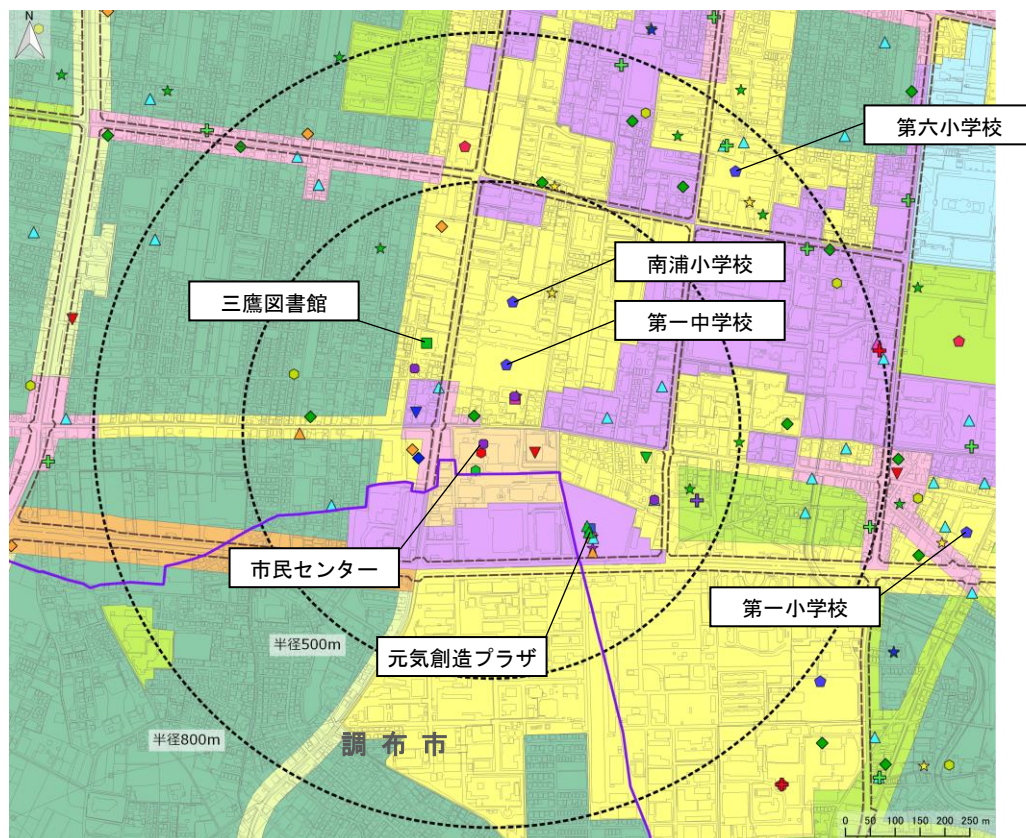
(1) 中心拠点

1) 市民センター周辺

市民センター周辺は、市庁舎や公会堂、三鷹中央防災公園・元気創造プラザ、図書館本館など、市全体をサービス対象とする多くの公共施設が集積しているほか、スーパーマーケットや金融機関等も立地しています。また、市民センターは、多くのバスが停車し、乗り換えのための交通結節点としての役割を担っています。「新都市再生ビジョン」においては、市庁舎・議場棟の建替えにあたり、周辺公共施設との一体的な整備（集約化）や、集約に伴う余剰地・跡地の活用も検討していくこととしています。

市民センター周辺では、市全体をサービス対象とする公共施設などの都市機能の集積を活かすとともに、検討中の事業とも連携を図り、市民センターを中心とした、多くの市民等が集い、憩える中心拠点を形成していきます。

《市民センター周辺 施設立地状況》



凡例				
<行政機能> ● 庁舎等 ● 市政窓口 <学校教育機能> ● 小学校・中学校 ● その他学校 <市民文化機能> ● コミュニティ・センター ● 地区公会堂等 ● ホール ● 集会所交流施設（その他）	<社会教育機能> ● 図書館 ● 文化施設 <スポーツ機能> ● 生涯学習施設（その他） ● 総合スポーツセンター <保健・福祉機能> ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター等 ● 障がい者福祉施設 ● 福祉センター、総合保健センター	<子育て支援機能> ● 幼稚園・保育園等 ● 学童保育所 ● 児童館 ● 親子ひろば ● 子育て支援施設 <医療機能> ● 病院 ● 診療所 ● 休日・夜間診療所	<商業機能> ● 大規模商業施設・複合商業施設 ● スーパーマーケット ● コンビニエンスストア <金融機能> ● 銀行等 ● JA ● 郵便局 <都市計画道路> □ 都市計画道路	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 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 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域

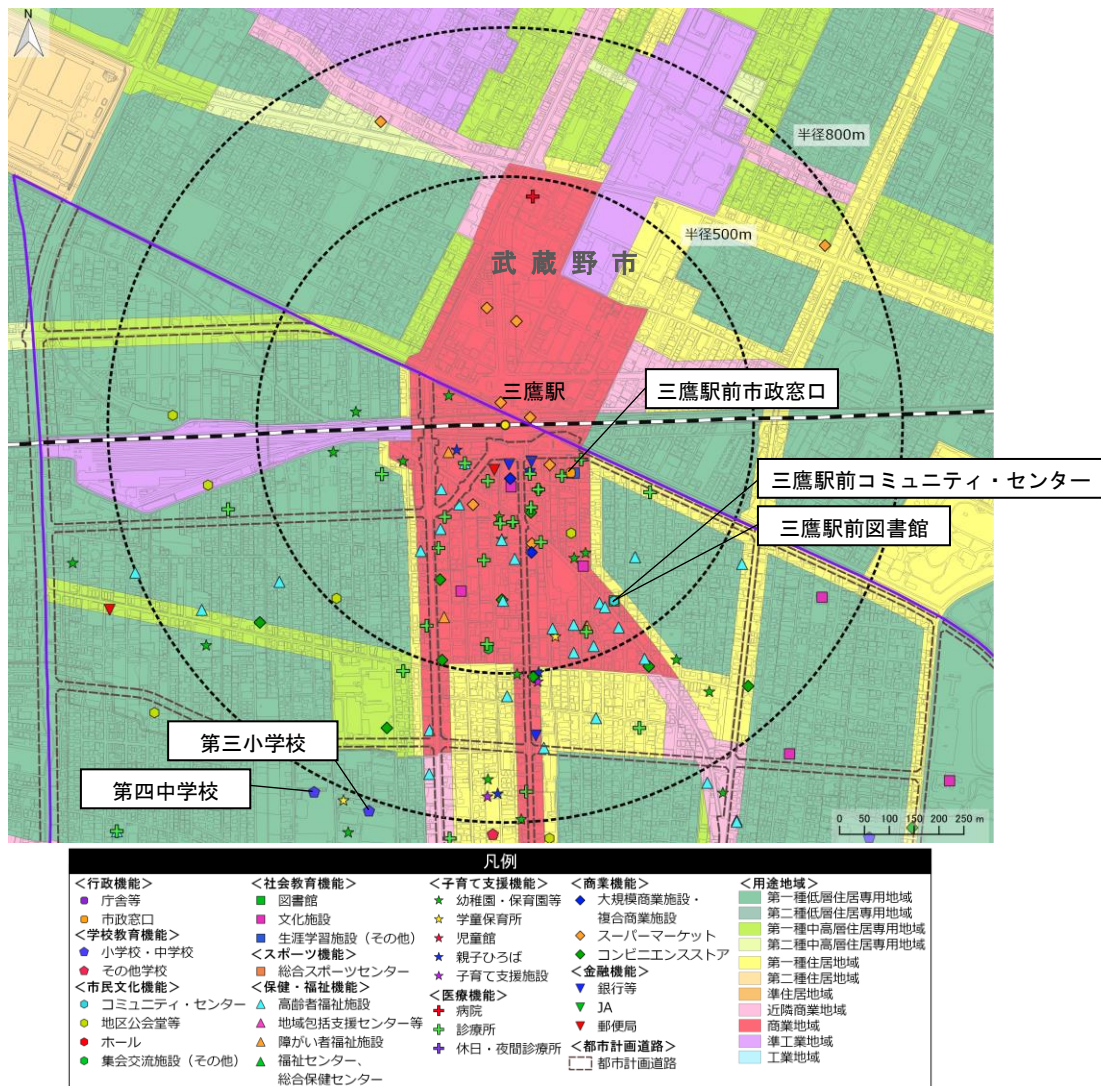
注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が2,000㎡以上のものを対象
病院・スーパーマーケットは、市外800m内の施設も表示

2) 三鷹駅周辺

三鷹駅周辺は、スーパーマーケットや銀行など、多くの商業・業務施設が集積し、個性的な店舗も含めた商店街が形成されています。また、市政窓口やコミュニティ・センター、図書館など、日常生活圏を対象とする公共施設が多く立地するほか、美術ギャラリーや太宰治文学サロン等の文化施設も立地しています。三鷹駅南口は、多くのバスの発着場所となっており、鉄道との乗り換えのための交通結節点となっています。令和5（2023）年2月に策定した「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」や「“子どもの森”基本プラン」においては、三鷹駅前地区約17haでにぎわいの創出や積極的な緑化の推進を図るとともに、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や、多様なにぎわいの活動に活用されるホールや広場、子どもや文化に関する施設などの整備についての方針を示しています。

三鷹駅周辺では、駅周辺という交通便利性を活かした都市機能の集積や今ある個性的な店舗を活かすとともに、三鷹らしい緑化の推進や再開発事業と連携した都市機能等の誘導により、三鷹の魅力を高め、市内外から多くの人々が訪れる、「緑と水の公園都市」の玄関口となる中心拠点形成していきます。

《三鷹駅周辺 施設立地状況》



注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を表示、病院・診療所は、内科又は外科を表示、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
 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㎡以上のものを表示
 病院・スーパーマーケットは、市外800m内の施設も表示

(2) 地域拠点

1) 三鷹台駅周辺

三鷹台駅周辺は、市政窓口やスーパーマーケットなど、日常生活を支える施設が立地しているほか、個性的な店舗を含めた商店街が形成されています。また、平成 30（2018）年 7 月に策定した「三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針」に基づき、駅前広場を整備しました。これに伴いコミュニティバス等と鉄道との乗り換えが容易になるなど、交通結節点としての機能強化を図っています。また、町会や商店会など、多様な団体が一丸となり、ハードとソフトが一体となったまちづくりに取り組んでいます。

三鷹台駅周辺では、今ある個性的な店舗を活かすとともに、地域のまちづくりの検討を踏まえた、駅周辺という交通利便性を活かした都市機能や日常生活を支える都市機能の誘導等により、市の東部地区の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある地域拠点を形成していきます。

《三鷹台駅周辺 施設立地状況》



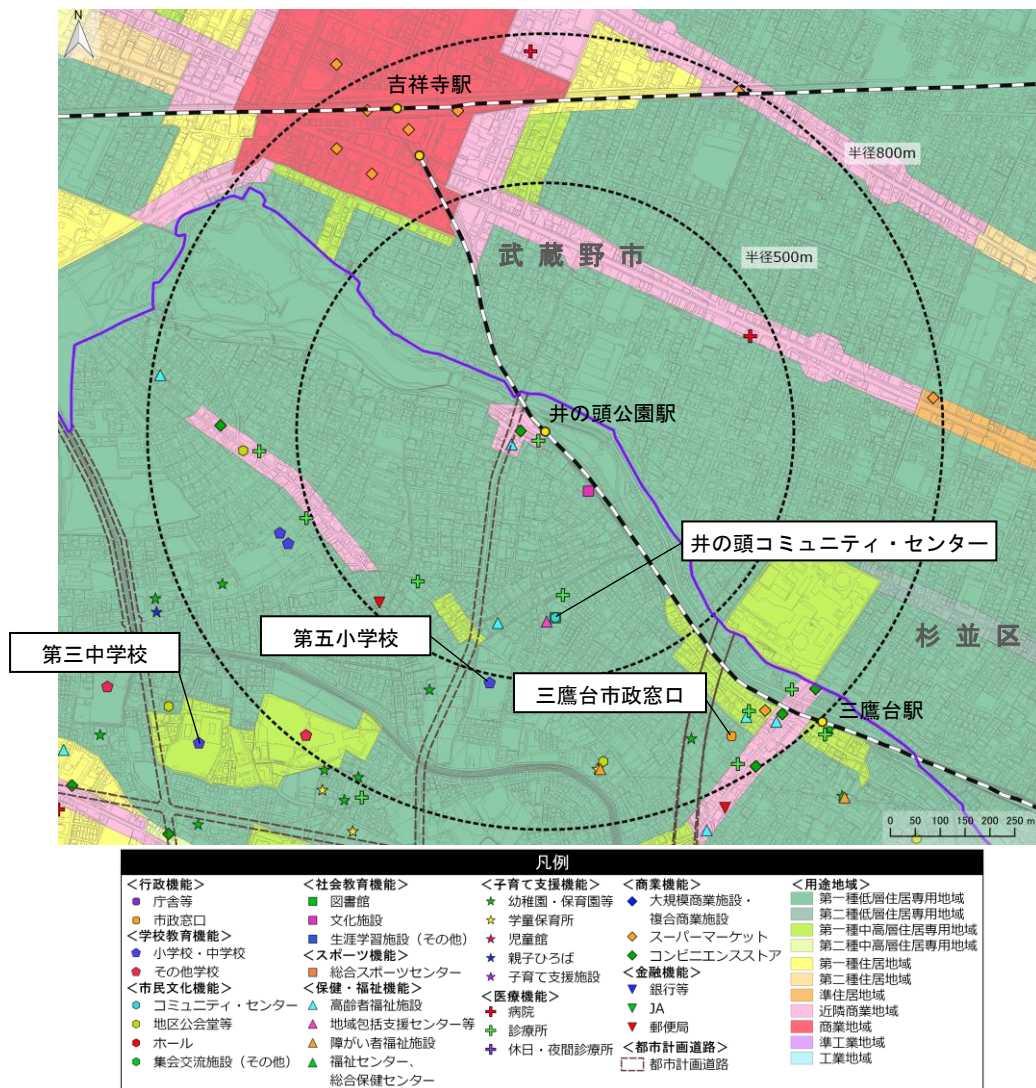
注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
 大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が 2,000 m²以上のものを対象
 病院・スーパーマーケットは、市外 800m 内の施設も表示

2) 井の頭公園駅周辺

井の頭公園駅周辺は、井の頭恩賜公園があり、飲食やサービス業など、個性的な店舗を含めた商店街が形成されているほか、駅に近接してコミュニティ・センター等が立地しています。駅周辺では、集会交流機能も有する吉村昭書斎を整備しました。また、A I デマンド交通の運行により、交通結節点としての機能強化を図っています。

井の頭公園駅周辺では、今ある個性的な店舗を活かすとともに、商業の活性化や景観の誘導等を含めた、将来的な地域のまちづくりの検討を踏まえ、日常生活を支える都市機能の誘導等により、井の頭恩賜公園の玄関口にふさわしい緑や文化と調和した魅力ある地域拠点を形成していきます。

《井の頭公園駅周辺 施設立地状況》



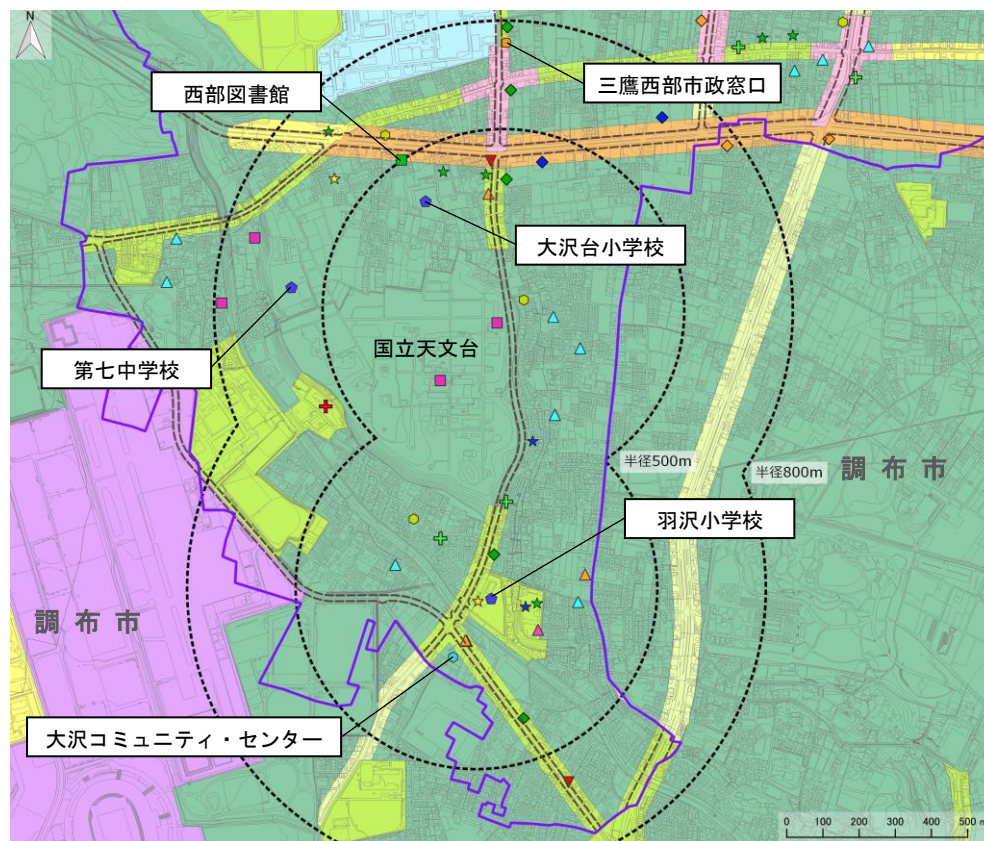
注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が 2,000 m²以上のものを対象
病院・スーパーマーケットは、市外 800m 内の施設も表示

3) 国立天文台周辺

国立天文台は、緑豊かな環境が形成され、文化財として価値のある建築物が残った施設となっており、その周辺は、市政窓口やコミュニティ・センター、図書館、病院等が立地しています。令和6（2024）年10月に策定した「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」においては、防災都市づくりの視点を基礎としながら、天文台敷地北側ゾーンへの羽沢小学校及び大沢台小学校の移転、第七中学校との一体化による新たな小・中一貫教育校の設置と西部図書館の移転・複合化による地域の共有地「おおさわコモンズ」の創出や、将来的な施設跡地への生活利便性を満たす商業施設等の誘致、通学サポートを含めた地域の身近な交通手段の充実など、国立天文台周辺の新たな地域づくりの実現に向けた取組を示しています。

国立天文台周辺では、こうした取組と連携して、日常生活を支える都市機能等の誘導や交通結節点の形成を図り、緑や文化を活かした地域をつなぐ防災・教育・コミュニティを核とする地域拠点を形成していきます。

《国立天文台周辺 施設立地状況》



凡例				
<行政機能> ● 庁舎等 ● 市政窓口 <学校教育機能> ● 小学校・中学校 ● その他学校 <市民文化機能> ● コミュニティ・センター ● 地区公会堂等 ● ホール ● 集會交流施設（その他）	<社会教育機能> ● 図書館 ● 文化施設 ● 生涯学習施設（その他） <スポーツ機能> ● 総合スポーツセンター <保健・福祉機能> ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター等 ● 障がい者福祉施設 ● 福祉センター、総合保健センター	<子育て支援機能> ● 幼稚園・保育園等 ● 学童保育所 ● 児童館 ● 親子ひろば ● 子育て支援施設 <医療機能> ● 病院 ● 診療所 ● 休日・夜間診療所	<商業機能> ● 大規模商業施設・複合商業施設 ● スーパーマーケット ● コンビニエンスストア <金融機能> ● 銀行等 ● JA ● 郵便局 <都市計画道路> □ 都市計画道路	<用途地域> ● 第一種低層住居専用地域 ● 第二種低層住居専用地域 ● 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 ● 近隣商業地域 ● 商業地域 ● 準工業地域 ● 工業地域

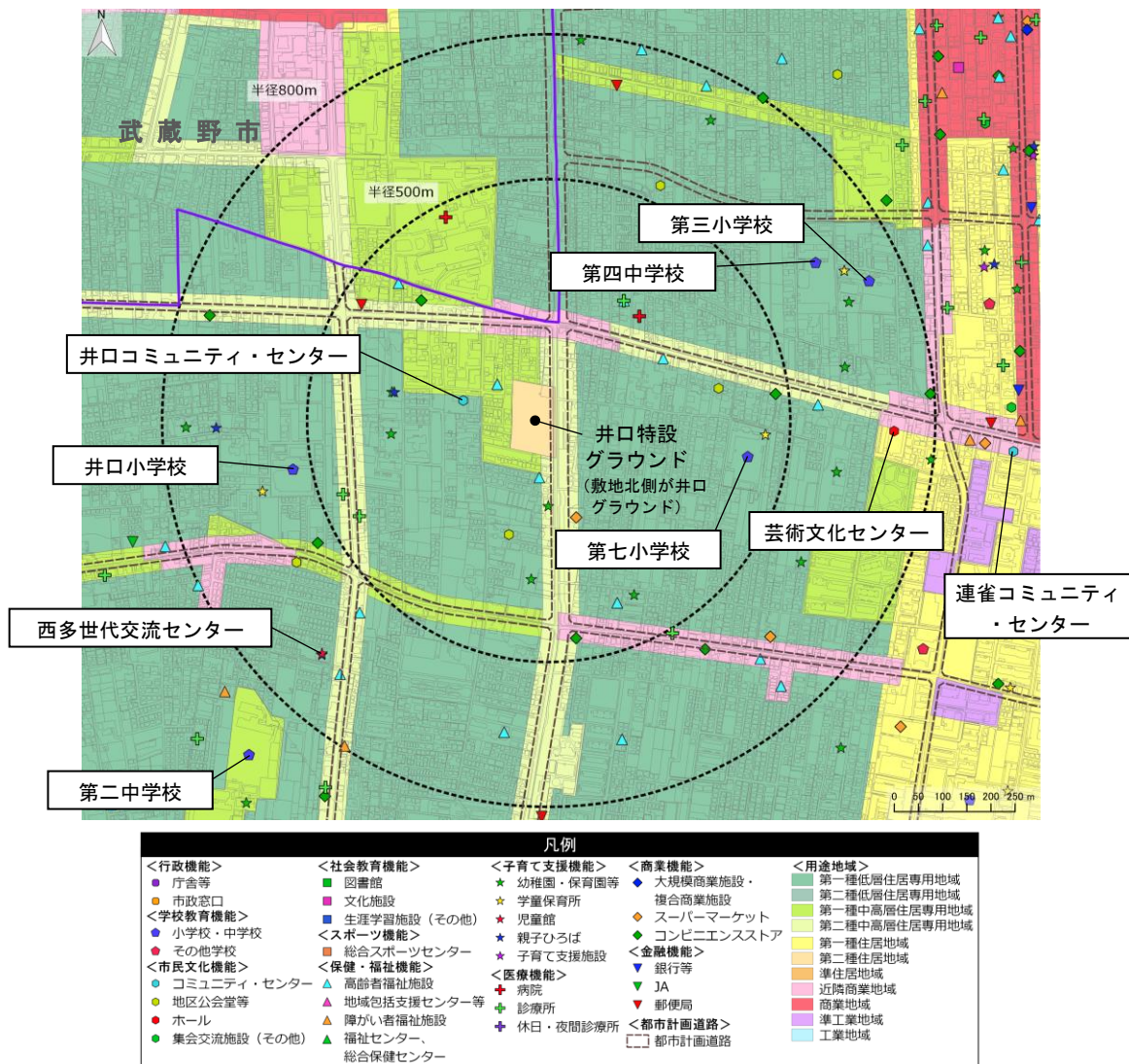
注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等サービス）を表示
大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が2,000㎡以上のものを対象
病院・スーパーマーケットは、市外800m内の施設も表示

4) 井口グラウンド周辺

井口特設グラウンドは、これまで暫定的に活用してきましたが、令和4（2022）年12月に策定した「井口特設グラウンド土地利用構想」に基づき、敷地北側で一時避難場所となる恒久的なグラウンド（井口グラウンド）や東西通路、バスの乗り換えポイント等の整備、敷地南側で医療機関の誘致を図るなど、市全体及び周辺地区の課題解決とさらなる魅力向上を図るための事業を進めています。また、その周辺は、コミュニティ・センターやスーパーマーケットなど、日常生活を支える施設が立地しています。

井口グラウンド周辺では、既存の日常生活を支える都市機能を維持するとともに、事業と連携した医療体制等の強化や交通結節点の形成により、地域の防災力や利便性の向上を図り、防災・医療・スポーツ等を核とする地域拠点を形成していきます。

《井口グラウンド周辺 施設立地状況》



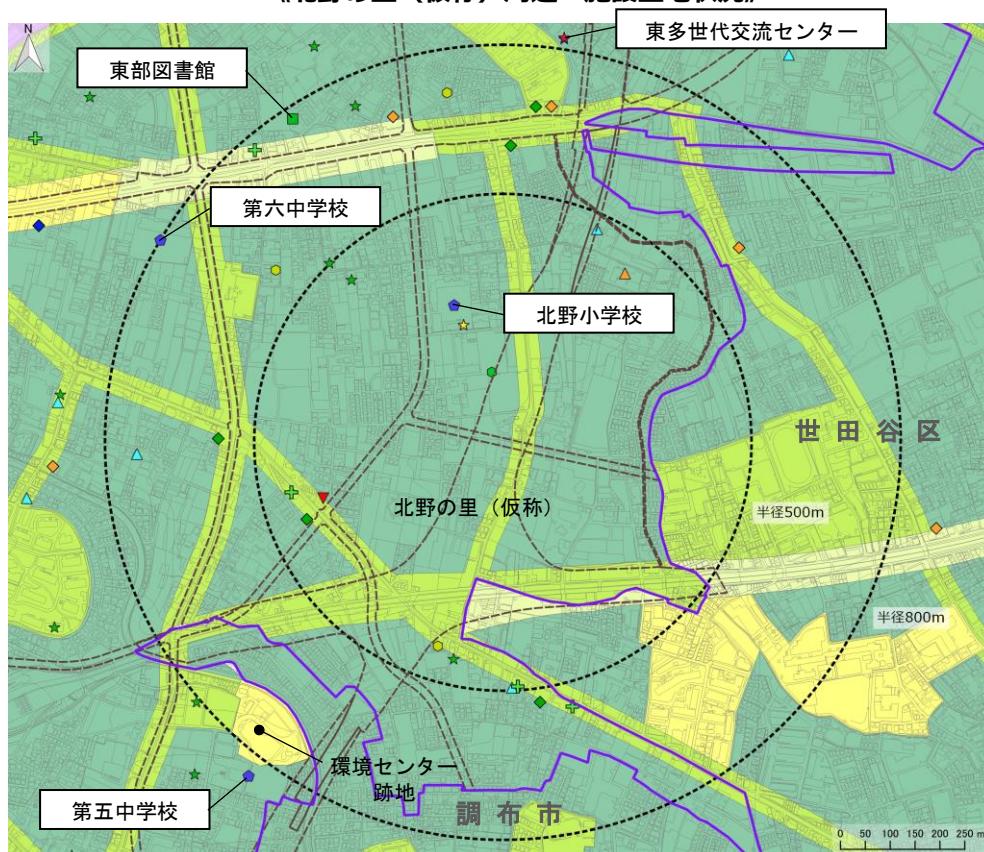
注) 高齢者福祉施設は、訪問系・通所系・小規模多機能施設を対象、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が2,000㎡以上のものを対象
病院・スーパーマーケットは、市外800m内の施設も表示

5) 北野の里（仮称）周辺

北野の里（仮称）は、東京外かく環状道路の事業化を契機として、中央ジャンクション（仮称）蓋かけ上部空間等とその周辺をふれあいの里として位置付けたもので、蓋かけ上部空間等の周辺は、地区公会堂等が立地しています。平成 28（2016）年 3 月に策定した「北野の里（仮称）まちづくり方針」、平成 30（2018）年 8 月に策定した「北野の里（仮称）ゾーニング」、令和 7（2025）年 3 月に策定した「北野の里（仮称）まちづくり方針における当面の重点対応方針」等においては、今ある緑や農地等を守り、蓋かけ上部空間等でこれらをつなぎ、多世代交流の場を創出していくことやまちづくりに向けた課題対策が示されています。

北野の里（仮称）周辺では、地域のまちづくりの検討を踏まえた、日常生活を支える都市機能等の誘導や交通結節点の形成を図り、緑・農・コミュニティを核とする地域拠点形成をしていきます。

《北野の里（仮称）周辺 施設立地状況》



凡例				
<行政機能> 庁舎等 市政窓口 <学校教育機能> 小学校・中学校 その他学校 <市民文化機能> コミュニティ・センター 地区公会堂等 ホール 集会所交流施設（その他）	<社会教育機能> 図書館 文化施設 生涯学習施設（その他） <スポーツ機能> 総合スポーツセンター <保健・福祉機能> 高齢者福祉施設 地域包括支援センター等 障がい者福祉施設 福祉センター、総合保健センター	<子育て支援機能> 幼稚園・保育園等 学童保育所 児童館 親子ひろば 子育て支援施設 <医療機能> 病院 診療所 休日・夜間診療所	<商業機能> 大規模商業施設・複合商業施設 スーパーマーケット コンビニエンスストア <金融機能> 銀行等 JA 郵便局 <都市計画道路> 都市計画道路	<用途地域> 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 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 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域

注）北野の里（仮称）の範囲は、北野 1～4 丁目及び牟礼 2 丁目の一部

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、病院・診療所は、内科又は外科を対象、

障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示

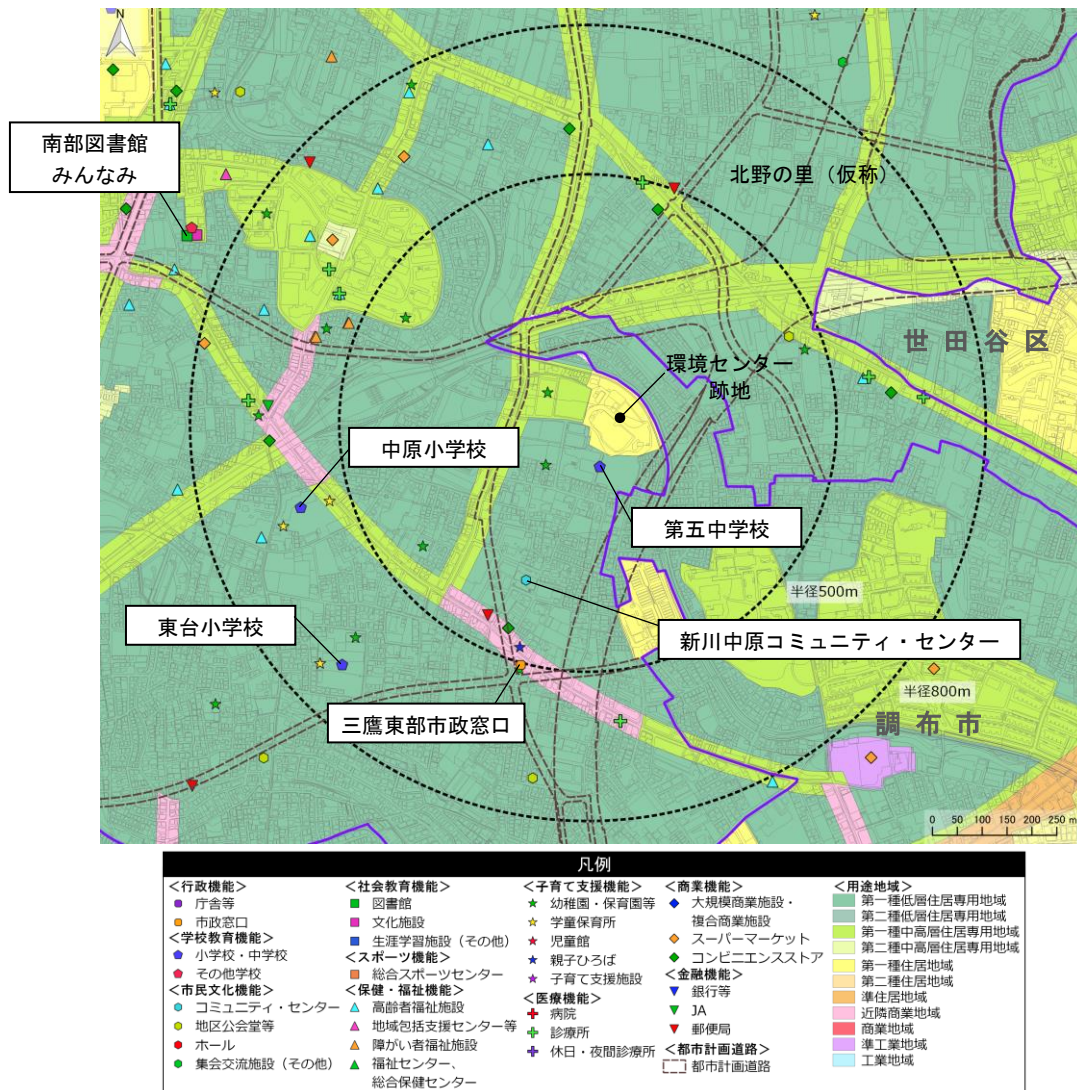
大規模商業施設・複合商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象のうち、店舗面積が 2,000 m²以上のものを対象
病院・スーパーマーケットは、市外 800m 内の施設も表示

6) 環境センター跡地周辺

環境センター跡地は、現在敷地の一部をスポーツ等ができる新川暫定広場として活用しており、その周辺は、市政窓口やコミュニティ・センターなど、日常生活を支える施設が立地しています。

環境センター跡地周辺では、北野の里（仮称）の取組と連携を図るとともに、環境センターにおける焼却処理施設等の建物や広場のあり方等を含めた、将来的な地域のまちづくりの検討を踏まえ、日常生活を支える都市機能等の誘導や交通結節点の形成により、スポーツ等を核とする地域拠点の形成していきます。

《環境センター跡地周辺 施設立地状況》



注) 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、病院・診療所は、内科又は外科を対象、障がい者福祉施設は、生活介護施設・児童通所施設（児童発達支援・放課後等デイサービス）を表示
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
病院・スーパーマーケットは、市外800m内の施設も表示

