

# 第1章 計画策定の目的 及び背景

1	目的	2
2	背景	3
3	計画の位置づけ	4
4	基礎指標	6

## 1 目的

平成17年3月に策定した「土地利用総合計画2010」の目標年次は、概ね平成22年としており、用途地域等における様々な施策を展開し、住区ごとのまちづくり方針に示した主な計画・事業において、一定の成果をあげてきました。

一方、安定的に推移してきた三鷹市の人口は、平成10年以降増加傾向となっていることから、都市計画制度を活用して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るとともに、地域特性を踏まえた市民主体のまちづくりを推進することが一層求められています。

平成22年11月3日に市制施行60周年を迎えた三鷹市は、「第4次三鷹市基本計画」の策定にあたり、「都市再生」と「コミュニティ創生」を今後12年間にわたる三鷹市の最重点課題として位置づけました。

「都市再生」については、高度経済成長期に整備した都市基盤や都市施設が一斉に更新時期を迎えており、持続可能な都市の実現が課題となっています。

また、「コミュニティ創生」については、地域での支え合いである「共助」のまちづくりを展開していく必要があり、今後予想される少子高齢社会に向けて、暮らしやすさや人との結びつきを高め、ぬくもりのある地域社会を実現するため、地域ケア等に関する施策とあわせて低炭素型のコンパクトなまちづくりを推進する必要があります。

このような状況を踏まえ、三鷹市の目標とする都市像である「緑と水の公園都市」を実現するため、土地利用を基本とした具体的な施策を明らかにするとともに、まちづくりへの市民参加を一層促進することを目的とします。

今回の三鷹市土地利用総合計画2022の第2次改定は、現在行っている「第4次三鷹市基本計画」の第2次改定にあわせて修正するとともに、各種の計画等との整合を図り「三鷹市基本構想」及び「第4次三鷹市基本計画」に基づくまちづくりを推進し、「協働のまちづくり」の実効性、実現性を高めることを目的としています。

## 2 背景

### (1) 安全で安心なまちづくりへの関心の高まり

東日本大震災をきっかけに、首都直下地震発生の可能性が注目されるとともに、近年には台風及びゲリラ豪雨等の風水害が頻発しており、市民の防災への意識が高まっています。行政として、災害時に市民の安全・安心を確保することは、都市づくりの根幹であるため、災害対策を目的とする施設の建設だけではなく、ライフラインや幹線道路沿道の建築物の耐震化等の施策においても、災害に強いまちづくりを進めていくことが求められています。

また、空き巣や子どもへの犯罪の発生を未然に防止し、犯罪が起きにくいまちづくりを進めていくことも求められています。

### (2) 環境への配慮と循環型社会に向けたまちづくりの推進

地球温暖化の防止などが求められる中、市内では緑・農地の減少が進んでいる状況です。

低炭素型のコンパクトなまちづくりの実現のためには、農地保全や緑化の推進にあわせて、公共交通の充実、自転車走行空間ネットワークの構築、ごみ焼却場のエネルギーの活用、雨水浸透施設による地下水涵養等の他、地域における自立・分散型電源によるエネルギー供給の確保や気候変動による被害を回避・軽減するための適応策を加えた環境配慮型の都市づくりに取り組み、持続可能なまちづくりを推進していくことが求められています。

### (3) 持続可能な都市の更新・再生の取組

平成 29 年 4 月に三鷹中央防災公園・元気創造プラザの整備が完了しました。また、現在事業中の東京外かく環状道路事業をはじめとする都市基盤の整備など、まちづくりが新たな段階に進んでいます。現在、三鷹市はこうした社会資本の更新期を迎え、少子高齢社会にふさわしい都市整備のあり方を提示していくことが求められています。

都市整備（まちづくり）の拠点の見直し、地域の特性を踏まえた土地利用の誘導等を行い、「都市再生」と「コミュニティ創生」を最重点課題とした質の高いまちづくりを進めることや、持続可能な都市の更新・再生に取り組むことが求められています。

#### (4) 地方分権と協働のまちづくりの推進

都市計画法、景観法、都市緑地法などのまちづくりに関する法令の改正や、都市計画決定等の市への権限移譲とともに、今日まで積み重ねてきた市民参加の実績を協働のまちづくりとして一層推進し、地区計画制度等を活用したより地域に根差したまちづくりに反映することが求められています。

### 3 計画の位置づけ

「三鷹市土地利用総合計画（都市計画マスタープラン）」は、三鷹市の将来像とその実現のため、土地利用を基本とした具体的な施策を明らかにするもので、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めた計画です。

法令等における位置づけは、以下のとおりです。

#### (1) 都市計画法における位置づけ

「土地利用総合計画」は、都市計画法に定める都市計画マスタープランとして位置づけられています。都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2第1項※に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、地域（三鷹市）に着目し、都市づくりの具体的な将来ビジョンを確立するものです。（ただし、土地利用に関する具体的な規制を定めるものではありません。）

また、本計画では、第1章から第5章までの計画内容を踏まえながら、第6章で住区ごとのまちづくり方針を策定しました。この住区ごとのまちづくり方針は、住民と行政とが協働しながら作成する住区単位の地域づくり計画であり、その実践的な実現を図るものです。

※都市計画法第18条の2第1項：市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

#### (2) まちづくり条例における位置づけ

三鷹市では、安全でうるおいのある快適環境を実現し、総合的かつ計画的なまちづくりを推進するため、「まちづくり条例」を制定しています。

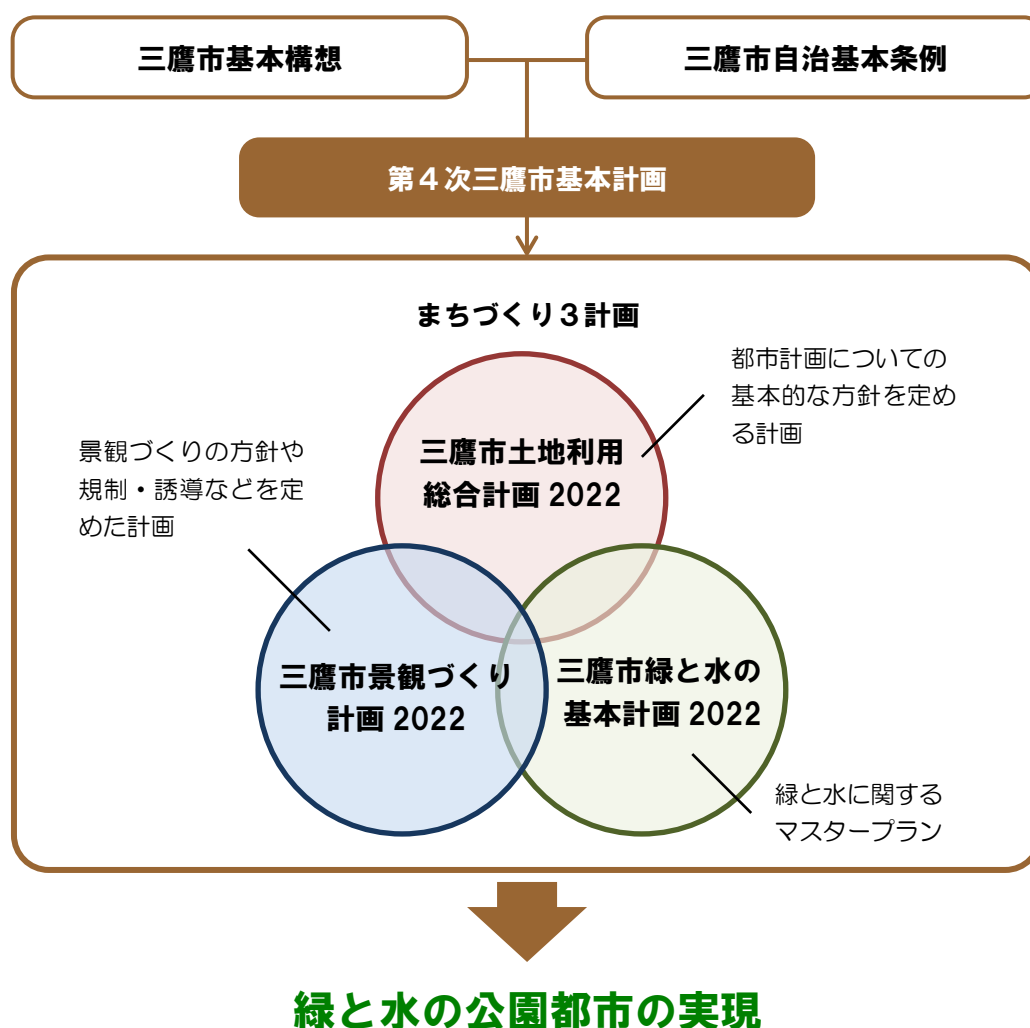
本計画は、「まちづくり条例」の第2章（第10条～第16条の2）に規定されており、「まちづくりに関する施策を総合的に推進するため、市長が策定する

もの」(第10条)として位置づけられています。また、三鷹市独自の規定として、総合計画の内容等(第11条)、まちづくり推進地区(第12条)、まちづくり推進地区整備方針(第13条)、地区まちづくり推進団体(第14条)、まちづくり協定(第16条の2)等について定めています。

### (3) まちづくりに関する計画との位置づけ

緑と水のマスタープランに位置づけている「緑と水の基本計画2022」、景観づくりの方針や規制誘導等を定める「景観づくり計画2022」との連携、補完によりまちづくりを進める必要があります。

#### ■まちづくり3計画の位置づけの概念図



## 4 基礎指標

### (1) 計画人口

土地利用総合計画 2022 では、第4次三鷹市基本計画と同様に、平成31年3月に策定した「将来人口推計」において推計した将来の人口構造を見据え、着実な計画行政を推進するために、「計画人口」を「おおむね180,000人」とするとともに、当面の人口増加傾向に対応するため、「想定人口」を「おおむね190,000人」とします。これからも持続可能で質の高い行政サービスを提供していくため、急激な人口増加を誘発する無秩序な開発等を抑制し、地域経済の発展と自然環境が調和したまちづくりを推進します。

※将来人口の推計方法が異なるため、東京都都市計画区域マスタープランにおける想定人口と差異があります。

### (2) 目標年次

目標年次は、「第4次三鷹市基本計画」と整合を図り、2022年度（令和4年度）とします。

# 第2章 基本的な方向

1	まちづくりの視点と方向性	8
---	--------------	---

## 1 まちづくりの視点と方向性

三鷹市は、都心から比較的近いことから、閑静な住宅都市として成長してきました。現在も農地や武蔵野の面影を残す雑木林など緑豊かな環境に恵まれています。

また、市内には中小企業が活躍する地域や、商業施設が集積するなど、エリアによって様々な個性と活力を潜在させています。このような魅力あふれる都市の形成は、参加と協働のまちづくりにより展開された成果によるものです。

今回、三鷹市の都市としての特色を活かし、今ある課題に向き合い、以下のとおり、視点と方向性をまとめ、まちづくりを進めます。

### (1) 環境に配慮した循環型のまちづくり

様々な都市活動により大量のエネルギーが消費され、地球温暖化の主要因である温室効果ガスが排出されています。そこで、まちづくりにおいても、都市機能や緑地又はオープンスペースの配置など、低炭素化に配慮した構造とすることにあわせて、道路における環境施設帯、自転車走行空間ネットワークの整備や建築物の省エネルギー化、緑化の推進等、各分野で低炭素化に取り組んでいきます。

### (2) 安全で安心なまちづくりの実践

これまで、地震、火災、水害等に対する防災面や防犯面についてまちづくりを進めてきましたが、災害そのものを防ぐ整備、災害時における避難場所、避難経路やライフラインの確保などの防災都市づくり、防犯のための視認性の向上等を図り、安全・安心のまちづくりを推進していきます。

### (3) 緑と水のまちづくり

年々、宅地の開発が進んでおり、都市の貴重な緑地の保全と活用が課題となっています。また、市内にある3つの河川や用水等の水量や湧水、水辺の生物についても保全の取組を行う必要があります。

これらの三鷹の原風景を保全・活用するため、「緑と水の基本計画 2022（第2次改定）」や「景観づくり計画 2022」と連携し、都市として質の高いまちづくりに向けて新たな施策の展開を進めていきます。具体的には、都市緑地法に基づく緑化地域や特別緑地保全地区等の活用、生産緑地法に基づく生産緑地制度、都市農地保全を目的とした特別用途地区指定の検討並びに、景観法の活用による緑と水を感じられる土地利用の誘導、まち並みの創出、公園の整備、自然の水循環の再生や親水空間の整備などに取り組んでいきます。



#### (4) 都市の更新・再生のまちづくりへの対応

戦後の発展の中で建設されてきた、道路・下水道等の都市基盤や小中学校等の公共施設の本格的な更新の時期が到来しています。

施設の老朽化対策や旧耐震基準で建築された公共施設の耐震化を進めるとともに、今後は防災都市づくりの考え方を踏まえて地区計画を策定するなど、大規模な改修や更新期を捉えて防災機能の向上を図るとともに、公共施設の更新・再配置等を進め、命とくらしを守る「都市再生」を推進していきます。

また、計画的な維持・保全を行っていくファシリティ・マネジメントを推進し、「質的向上」をめざす21世紀型まちづくりを推進していきます。

#### (5) 適切な土地利用への誘導

三鷹市は住宅都市という性格を持ちながら、大規模な緑地や商業地、工業地なども分布し、それらが多様性と個性あるまち並みを形成しています。こうしたまちの個性や活力あふれる地域特性を活かしつつ、まちの魅力を高め、より一層の質の向上を図るまちづくりの誘導を推進していきます。都市計画道路沿道においては、道づくりと一体となった安全で安心に暮らせるまちづくりを推進していきます。

また、急激な人口増加の抑制を図ることで、秩序の中にも多様性が保たれるとともに、発展していくまちづくりが行われるよう、地区計画や特別用途地区の活用等に加え、周辺のまち並みに配慮した景観誘導を図るとともに、「産業振興計画2022（第2次改定）」に基づき、住宅と産業等のバランスが保たれた適切な土地利用を図っていきます。

一方、目標年次以降に予想されている少子高齢化や人口減少の進展を見定め、集約型の土地利用のあり方について検討します。

#### (6) 都市基盤の整備

都市の市民生活にとって、幹線道路はその骨格となるものであり、生活道路等の身近な道路は、生活基盤を支える最も重要な施設です。

三鷹市では、都市計画道路の未整備区間や狭あいな生活道路が多く、行き止まり道路も市内各所にあることから、道路の整備・改善を計画的に推進していくとともに、道づくりと沿道のまちづくりを一体として進めていきます。

また、自動運転等の新技術の発達に伴う道路の役割の変化やそれに応じた整備手法を研究します。

## （7）都市型産業等の活性化

市内に存在する高度な技術力や、研究開発力を持つ中小企業をはじめとしたものづくり産業と、生活の場としての地域社会との共生に向け、敷地境界におけるオープンスペースの確保などにより、「産業振興計画 2022（第2次改定）」の推進とともに、居住環境の保護と活力ある活動環境を創造する必要があります。また、地域の生活基盤として必要な工業環境や商業の保全や向上のためにも、地区計画や特別用途地区の拡充などの施策を展開していきます。商業環境の向上にあたっては、商店の個性を尊重しつつも、地域特性を活かした商店街の景観づくりにより、地域力の向上を図ります。さらに、平成22年に制定した「都市型産業誘致条例」は、令和2年度でその効力を失うことから、新たな企業立地支援のあり方を検討し、市内の産業の活性化、新たな雇用の創出、適切な土地利用を推進します。

## （8）だれもが安心して移動できるまちづくり

あらゆる人々がバリアを感じることなく、快適に移動することが可能であると同時に、市域内の拠点や移動経路を円滑にした回遊性の高いまちづくりを進めていくことは、少子高齢社会を迎えた中で、高福祉をめざす三鷹市にとっては、重要かつ緊急の課題となっています。

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）」の施行なども踏まえ、ハード・ソフトが一体的となり、ユニバーサルデザインの考え方も取り込んだ総合的な施策の展開を図っていきます。これらについては、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022（第2次改定）」の中で示し、この基本構想に基づいてバリアフリーのまちづくりを推進します。

## （9）地方分権の推進による協働のまちづくり

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第2次一括法）に基づき、用途地域や市道に計画された都市計画道路の一部等の決定権限が東京都から移譲されました。特に用途地域の都市計画決定権限の移譲後は、より地域の特性を反映させて用途地域を定めていくため、三鷹市の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、適切に運用を図っていきます。今後、市町村単位での都市計画の運営を強化する必要があり、市民参加と合意形成の充実を図るとともに、広域的な調整を並行して進めていく必要があります。

そのために、令和元年度に第2次改定を行う「第4次三鷹市基本計画」と整合を図るほか、各個別計画との連携を図り、各施策に位置づけられた事業を横断

的・総合的に取り組み、事業効果を大幅に向上させていきます。

また、「自治基本条例」に基づき、これまで以上に多様な市民の参画による、質の高い協働のまちづくりを進め、具体的にまちづくりを進める手法や手段等を確立しながら、まちづくりを担う人財（人材）の発掘・育成に積極的に取り組みます。

## （10）総合的な管理・運営等に向けたエリアマネジメントの推進

人口減少時代において、今後の地域社会の持続可能な発展のためには、地域固有の特徴や資源を踏まえ、個性豊かで活力に富む地域の形成や良好な環境を維持し続けていくことが必要です。こうした中、近年では、身近な環境や安全・安心といった課題への関心の高まりや開発のみにとどまらず、その後の維持管理・運営の必要性が求められるようになっていきます。施設整備の完了後、適切かつ有効な運営や活用を行うことにより、地域のまちづくりが活性化します。そのためには、施設整備の検討段階から十分な組み立てを行う必要があります。

三鷹市内では、これまでも安全・安心な地域づくり商店街の活性化など地域住民などが主体的に地域にかかわる「エリアマネジメント」の取組が進められていますが、これまで以上に地域住民や事業者、地権者と市の協働による「エリアマネジメント」の取組を推進していきます。

# 第3章 目標とする都市像の 実現に向けて

1	目標とする都市像	13
2	都市整備の骨格（軸）	15
3	都市整備の拠点（面）	20
4	まちづくりのゾーニング	28

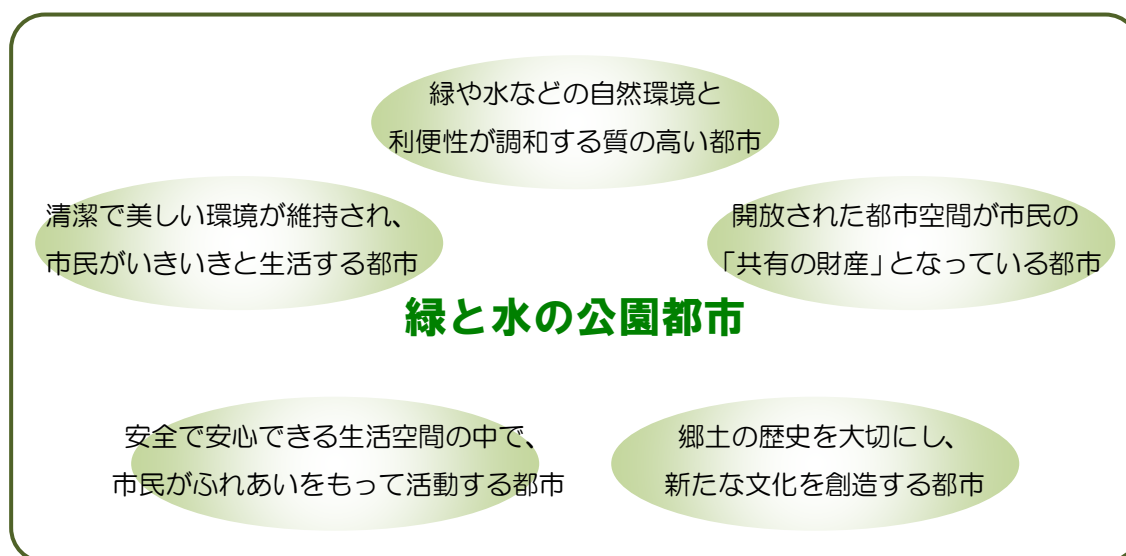
# 1 目標とする都市像

## (1) 緑と水の公園都市のイメージ

基本構想では、基本目標を「人間のあすへのまち」と位置づけ、「高環境・高福祉のまちづくり」によって実現されるとしています。また、都市全体がうるおいをもった「緑と水の公園都市」として創造することによって、高環境のまちをめざすとしています。このように三鷹市の目標とする都市像は、基本構想に定められているとおり「緑と水の公園都市」とします。

「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。

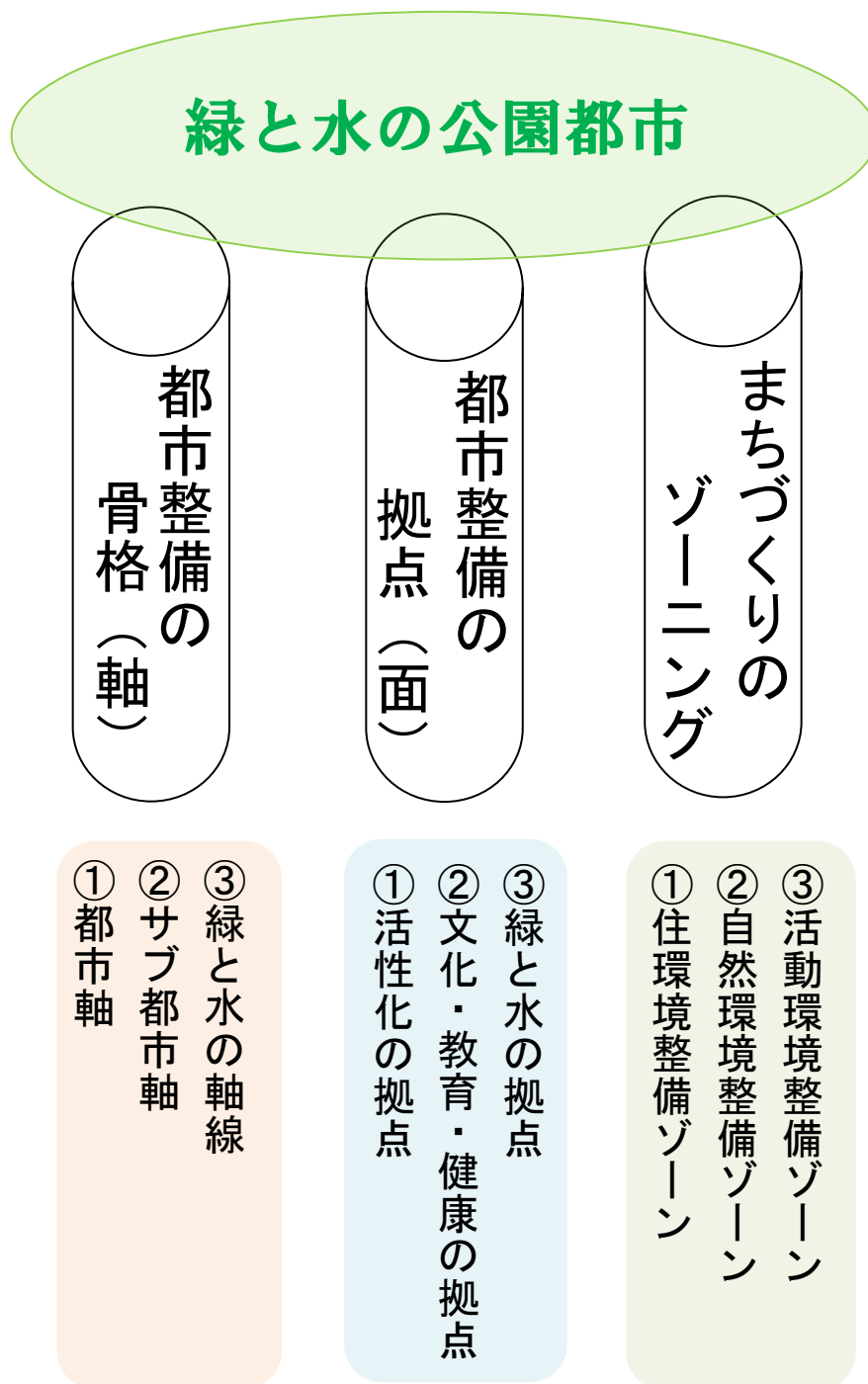
### ■緑と水の公園都市のイメージ



## (2) 都市像（目標）実現の方向

「緑と水の公園都市」を実現するため、(1)都市整備の骨格（軸）、(2)都市整備の拠点（面）、(3)まちづくりのゾーニングという都市構造の3つの視点から、都市空間の整備を進めます。

### ■都市構造を基礎とした整備の構成



## 2 都市整備の骨格（軸）

「緑と水の公園都市」をめざして進める都市整備の骨格は、(1)中央及び東西の2本の都市軸、(2)都市軸を補助するサブ都市軸、(3)河川の沿道など歩行者を中心とした緑と水の軸線の3つで構成し、こうした空間が公園や広場のような、質の高い雰囲気を持った空間となるよう取り組んでいきます。

### 都市整備の骨格(軸)の体系

都市計画系

(1) 都市軸  
中央都市軸：都市計画道路3・4・17号（三鷹通り）ほか  
東西都市軸：都市計画道路3・2・2号（東八道路）ほか

(2) サブ都市軸  
都市計画道路3・4・14号（吉祥寺通りほか）  
都市計画道路3・2・6号（武蔵境通りほか）  
都市計画道路3・4・20号（天文台通り）  
都市計画道路3・4・7号（連雀通り）

緑と水系

(3) 緑と水の軸線  
基軸ルート（都市軸＋河川軸）  
その他遊歩道・コミュニティ道路

※河川軸：河川及び玉川上水

(4) 生活道路網  
主要生活道路  
生活道路  
まちづくりブロック  
（防災ブロック）

※主な生活道路は、緑と水の軸線の一部として位置づけられています。

## (1) 都市軸

### ① 中央都市軸:三鷹通りほか

中央都市軸は、三鷹駅から市民センターまでの南北の一帯で、都市計画道路3・4・17号（三鷹通り）とそれに平行している都市計画道路3・5・16号（中央通り）などが、ほぼそれに該当します。

この軸線上のプロジェクトとしては、整備が完了した三鷹中央防災公園・元気創造プラザや、三鷹駅前地区再開発等があります。

また、三鷹通りは、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づく特定緊急輸送道路に指定されており、沿道建築物の耐震化が急がれています。

### ② 東西都市軸:東八道路ほか

東西都市軸は、都市計画道路3・2・2号（東八道路）とそれとほぼ平行している人見街道の一帯です。現在、東八道路は市東部地域の一部区間で電線共同溝整備が進められていますが、三鷹区間は4車線開放されました。これにより、東八道路が放射第5号線に接続され、区部と多摩地域を結ぶ広域東西幹線ネットワークが構築されました。

また、三鷹通り以西の東八道路については、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づく特定緊急輸送道路に指定されています。

軸線である人見街道の要所においては、交差点改良工事、けやき並木の保存などの事業を推進しています。



■東八道路

## (2) サブ都市軸

### 吉祥寺通り、武蔵境通り、天文台通り、連雀通りほか

交通、防災、環境等の視点からサブ都市軸の機能を果たす幹線道路として、都市計画道路3・2・6号（武蔵境通りほか）、都市計画道路3・4・14号（吉祥寺通りほか）、都市計画道路3・4・20号（天文台通り）、都市計画道路3・4・7号（連雀通り）の4路線について、サブ都市軸としての位置づけを継続します。



### （3）緑と水の軸線

緑と水の回遊ルートの関係では、歩行者を中心としたさらなる回遊性の向上やネットワークづくりを継続します。特に野川、仙川、神田川及び玉川上水など、河川等の沿道は、今後もまちづくりの上で重要な軸線となることから、継続してこれらのルートを「緑と水の軸線」として位置づけ、さらに面的な視点から緑の空間を創出するなど、まちづくりの重要な要素としていきます。景観軸としても重要な国分寺崖線軸については、野川の軸線と一体のものと考えます。



■野川

緑と水の軸線にかかわる具体的な整備計画としては、大沢の里、牟礼の里、丸池の里などのふれあいの里の整備を推進します。また新たなふれあいの里として位置づける「北野の里（仮称）」についても、東京外かく環状道路整備にあわせて整備・活用に向けた取組を進めます。さらに、既存の並木や遊歩道などの地域資源と、北野の里（仮称）の中心となる蓋かけ上部空間等の公園を緑の連なりとしてつなぎ、それぞれの特色を活かしたルートを沿道の将来像を見据えて整備します。

それらを結ぶルート（緑道・遊歩道等）の整備、沿道の生け垣化の推進、樹林や農地の保全、公園の整備など、質の高い歩行空間づくりを行います。

### （4）生活道路網（緑と水の軸線の一部としての位置づけ）

都市の交通は、大きく都市間交通と地域内交通に分けることができます。このうち前者を幹線道路（都市計画道路）、後者を生活道路が担います。したがって、約500m～約1kmの間隔で計画されている都市計画道路に囲まれた街区をおおむね基礎単位とした「まちづくりブロック」として、その中に生活道路を適切に設定するなど、きめ細かいまちづくりを継承します。

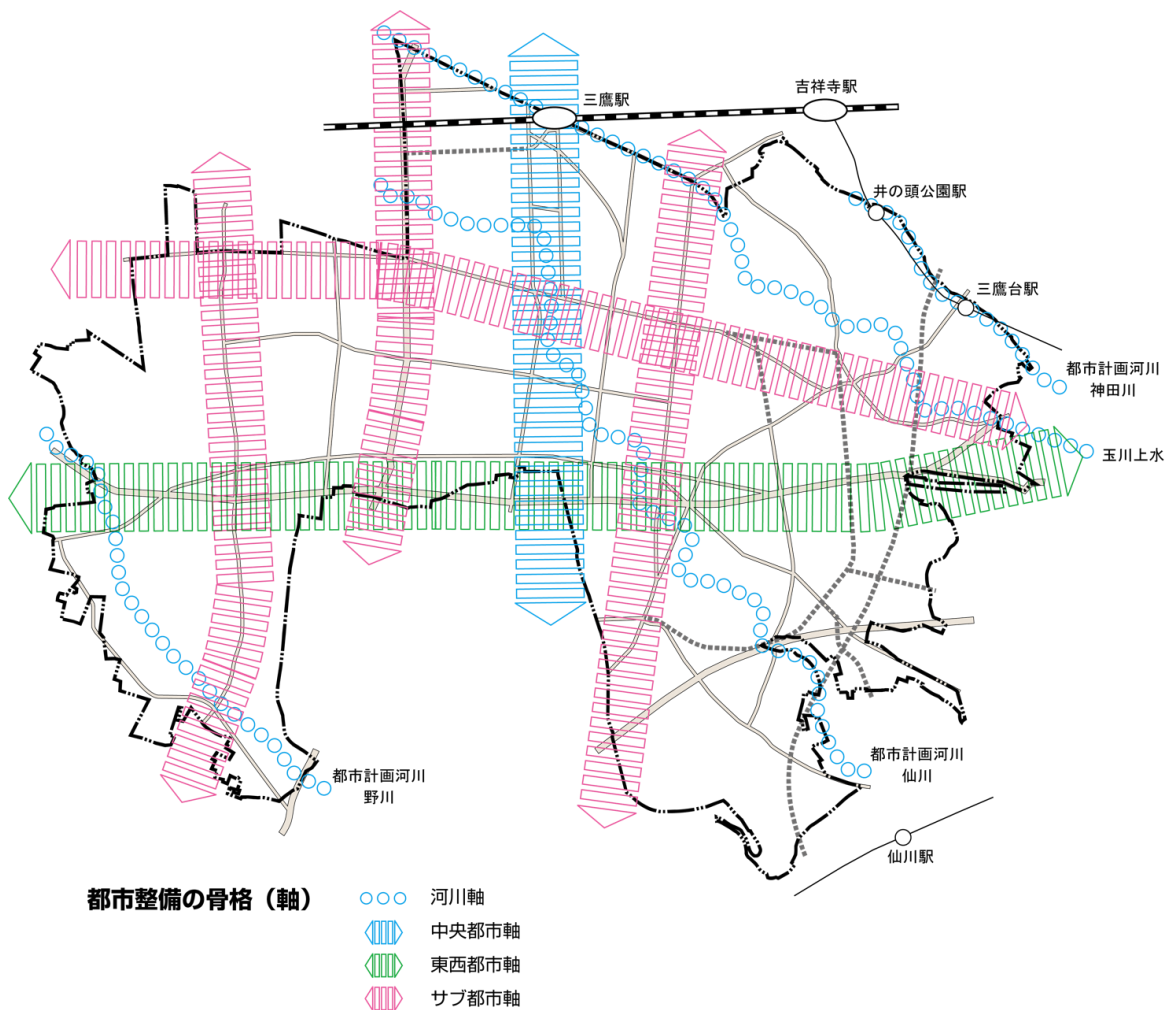
生活道路網については、「生活道路網整備基本方針」などに基づき、計画的整備を図ります。

コミュニティ・ゾーンやあんしん歩行エリア整備で実施した生活道路の交通安全対策を推進するとともに、歩道の拡幅、段差の解消、ベンチの設置など、引き続きバリアフリー化を進めます。

また、生活道路網の整備を進める際は、幹線道路の整備や、まちづくり推進地

区の指定、周辺の生活道路とのネットワーク化を図るとともに、道路の沿道の不燃化、良好な景観への配慮など、安全で快適な生活道路の整備を推進します。

## 都市整備の骨格(軸)



※河川軸：河川および玉川上水

### 3 都市整備の拠点（面）

都市整備の拠点は、(1)商業集積等がみられ、多くの人が集まる活性化の拠点、(2)文化・教育・健康に関する大型の公共施設等が立地する地域である文化・教育・健康の拠点、(3)緑と水の回遊ルート整備計画においてふれあいの里として位置づけられた地域である緑と水の拠点の3つで構成し、整備を進めていきます。これらの拠点地域は都市における核となる空間として、「緑と水の公園都市」を創造する上で「イメージリーダー」ともなり得る、質の高い空間となるよう取り組んでいきます。

#### 都市整備の拠点(面)の体系

都市整備の拠点

##### (1) 活性化の拠点

- ① 三鷹駅前エリア
- ② 三鷹台駅エリア
- ③ 井の頭公園駅エリア
- ④ 東八道路東部エリア
- ⑤ 東八道路西部エリア

##### (2) 文化・教育・健康の拠点

- ① 市民センターエリア
- ② 芸術文化センターエリア
- ③ 市立アニメーション美術館エリア
- ④ 大沢総合グラウンドエリア
- ⑤ 国際基督教大学エリア
- ⑥ 国立天文台エリア
- ⑦ 杏林大学・新川島屋敷エリア
- ⑧ 杏林大学下連雀エリア

##### (3) 緑と水の拠点

- ① 大沢の里
- ② 牟礼の里
- ③ 丸池の里
- ④ 北野の里（仮称）
- ⑤ 三鷹中央防災公園エリア

## (1) 活性化の拠点

活性化の拠点は、商業集積等が多くみられ、多くの人が集まる地域で、特に重点的、先行的な都市整備事業やまちづくりの誘導をしつつ、三鷹市のあるべき都市像に向けて整備を促進する地域です。

### ① 三鷹駅前エリア

三鷹駅前エリアの再開発については、これまで三鷹駅前広場第2期整備事業や三鷹駅南口西側地区協同ビル等の整備を行ってきました。今後も引き続き、駐輪場・駐車場の整備や、建替え・協同ビル化の推進を図ります。また、回遊性やにぎわいの創出、景観づくりに重点を置き、安全で快適な歩行空間の整備を進めます。

三鷹駅前地区再開発基本計画の約17haの区域内については、都市再開発法に基づく「都市再開発の方針」の中で、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区に位置づけられていることから、協同ビル化や再開発事業などによる土地の高度利用を誘導し、広場等のオープンスペースや歩行者空間等の計画的な配置を進め、回遊性のある市街地の整備、商業等の活性化を図るとともに、玉川上水の良い環境を活かした「緑と水の公園都市」の玄関口として良好な景観の形成や防災機能の向上をめざします。

なかでも、三鷹駅南口中央通り東地区（三鷹センター周辺・文化劇場跡地）については、UR都市機構や関係地権者等と市街地再開発事業等を活用した面的なまちづくりについて検討し、土地の高度利用と人々が集う公園的な広場空間や屋上・壁面を活用した緑化空間の創出により、三鷹市の玄関口のシンボルとして、地区の活性化の拠点施設となるよう早期事業化や各事業の連携を図ります。



■三鷹駅前

### ② 三鷹台駅エリア

三鷹台駅エリアは、商店会、町会や住民協議会とともに協働のまちづくりを進める目的で、まちづくり協議会が設置されています。

三鷹市の東部地区の玄関口にふさわしい都市空間を創出するため、安全で快適な歩行空間の確保や商業の活性化に配慮し、「まちづくり条例」に基づく「三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針」を策定しました。また、この整備

方針に基づき都市計画道路3・4・10号の都市計画を変更（廃止）し、地区計画を策定しました。

今後は、整備方針及び地区計画に基づき、当該地区のまちづくりを推進します。また、三鷹台通り駅前通り沿道の土地利用の方向性を決定し、地区計画等に位置づけたうえで、まちづくりに反映します。

### ③ 井の頭公園駅エリア

井の頭公園駅エリアは、飲食・サービス業などの店舗がみられる商店街となっています。

今後は、都立井の頭恩賜公園などの自然環境や、良質な住宅地に囲まれた特性を活かし、周辺環境と調和した地域に親しまれる商店街が継続・発展できる環境を整備するとともに、景観の保全・誘導を検討します。

また、近隣住民や商業者など関係者とともに、協働のまちづくりを進める中で、狭あい道路の改善や防災機能の向上に努めます。

### ④ 東八道路東部エリア

東八道路東部エリアは、新川交差点周辺地区をはじめ、東八道路沿線に大型店舗の進出が続いています。

特に、牟礼二丁目～牟礼橋の街路事業や、東京外かく環状道路と東八道路のインターチェンジの完成を見据え、新たに沿道のまちづくりを進める必要があります。まちづくりにおいては、沿道の施設整備と周辺の住宅や農地等が調和した整備が行われるよう、地区計画制度等の活用により、まちの将来像について地域での検討を進め、適切な土地利用の誘導を図ります。また、地域内への通過交通を抑制する対策等の取組を進め、安全安心の向上を図ります。

### ⑤ 東八道路西部エリア

東八道路西部エリアは、武蔵境通りから三鷹通りに至る区間に、周辺の住環境と調和した都市型産業などを誘導するための区域を定め、「特別住工共生地区」を指定しました。

武蔵境通り西側の地区は、周辺の住環境とも調和した地域となるよう配慮し、広域性をもった商業空間をめざします。

## （２）文化・教育・健康の拠点

文化・教育・健康の拠点は、文化や教育、スポーツをはじめとする健康に関する

る大型の公共施設等が立地する地域で、施設の建替えや建設にあわせて、周辺地域の整備を行い、中心となる施設の特色を活かしながら、ハードとソフトが一体となった文化性の高い快適空間をめざす地域です。

### ① 市民センターエリア

市民センターやその周辺には、市役所をはじめ三鷹中央防災公園・元気創造プラザ等、多くの公共施設が立地しています。また、第一中学校、南浦小学校などの学校施設や三鷹郵便局、三鷹警察署及び三鷹消防署などの施設もあります。

整備が完了した三鷹中央防災公園・元気創造プラザは、災害時に一時避難場所となる緑豊かな公園空間と防災機能のネットワークの中心となる防災拠点施設として活用します。また、周辺の公共施設を集約化、集積したことにより、幅広い年齢層の人たちが利用可能なスポーツ、健康づくりなど多様な機能が融合した、地域の元気を創造する拠点としても活用します。



■市民センター

市庁舎、議場棟及び公会堂は、防災都市づくりの検討の中で、災害時の拠点として担う役割や連携のあり方を明確にし、防災機能の向上をめざします。

さらに、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022(第2次改定)」に基づき、当該エリアを、新たにバリアフリー化の重点整備地区に指定し、集約される公共施設と他の生活関連施設を含めてエリア全体の利便性の向上等を図ります。

### ② 芸術文化センターエリア

芸術文化センターエリアは、三鷹市芸術文化センター及び南側の連雀中央公園(約 6,500 平方メートル)と一体的に整備しました。引き続き芸術文化事業の拠点として、また、当該エリアと周辺の住環境が調和した地域となるよう景観の誘導や、市民参加の取組を進めていきます。

### ③ 市立アニメーション美術館エリア

市立アニメーション美術館(「三鷹の森ジブリ美術館」)は、都立井の頭恩賜公園西園内に位置し、高い人気を集めています。美術館への遊歩道整備や観光ルート周辺にふさわしい景観の誘導、観光や文化の機能を持った土地利用の誘導を検討するなど、美術館を活かしたまちづくりを推進していきます。

#### ④ 大沢総合グラウンドエリア

大沢総合グラウンドエリアは、緑豊かな環境に囲まれた市民スポーツの拠点となっています。

今後は、周辺環境の維持・保全に努めながら、この地域が市民のいこいの空間となるよう整備を進めていきます。

特に、都立武蔵野の森公園周辺については、整備した都市計画道路とあわせ、広域的な防災拠点となるようなまちづくりを進めます。

また、野川大沢調節池の整備を促進します。

#### ⑤ 国際基督教大学エリア

国際基督教大学エリアは、3つの大学と貴重な文化遺産を収蔵した博物館からなる市内でも有数の文化・文教地区です。

今後は、この良質な環境が引き続き保たれた拠点地域となるよう努めていきます。

#### ⑥ 国立天文台エリア

国立天文台三鷹キャンパスは、約26haという広大な敷地において、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ています。さらに、「三鷹市星と森と絵本の家」が構内に開館し、市民にとって一層身近なエリアとなりました。

今後も、この良好な環境が引き続き保たれ、市民に親しまれる文化の拠点地域となるよう、関係機関の協力をいただきながら、適切に誘導・保全に努めていきます。

#### ⑦ 杏林大学・新川島屋敷エリア

杏林大学・新川島屋敷エリアは、周辺地域の各種研究施設の集積も相まって、特色ある文化・教育・健康の拠点地域としての特性を持っています。新川一団地の住宅施設については、こうした特色を活かすとともに、学術や医療・福祉施設等を核とした総合的な地域ケアの拠点整備を推進するため、都市計画一団地の住宅施設を廃止し、平成17年11月に「新川島屋敷地区地区計画」の指定を行いました。

今後は、地区計画の方針等に基づいた、良好な環境を保全するとともに、総合的な地域ケアの拠点となるような誘導を図っていきます。



### ⑧ 杏林大学下連雀エリア

杏林大学下連雀エリアは、新たに杏林大学井の頭キャンパスの移転により、教育の拠点地域としての機能を果たす事が期待されます。また同地区は平成25年3月に「下連雀五丁目地区地区計画」の内容が一部変更され、周辺環境と調和したまちづくりが行われています。今後はこのような特色を活かしつつ包括的な地域連携も強化しながら、土地利用の誘導を図っていきます。

## (3) 緑と水の拠点

緑と水の拠点は、「緑と水の基本計画2022(第2次改定)」でふれあいの里として位置づけた、大沢の里、牟礼の里、丸池の里、北野の里(仮称)及び三鷹中央防災公園エリアを指定しています。

拠点の整備にあたっては、「農のある風景」の保全、農業公園及び市民農園等の充実、樹木の保全、景観に関する取組の実施など、一体的な事業展開を行います。

### ① 大沢の里

野川と国分寺崖線を軸に、貴重な自然環境の保全や文化遺産の保存・活用を図り、市民が「ふるさと空間」として親しめる環境づくりを進めています。

### ② 牟礼の里

玉川上水に接するこの一帯を、昔ながらのふるさとの農風景として保全していくことを基本に、公園等の整備を行っています。

### ③ 丸池の里

仙川沿いの樹林、農地及び水辺空間などの自然環境を保全し、湧水を活用した丸池など、緑と水の調和した環境づくりを進めています。

### ④ 北野の里(仮称)

北野は、東京外かく環状道路事業に伴い、緑地や農地の減少とともにコミュニティの分断などが懸念されています。そのような中、東京外かく環状道路中央ジャンクション(仮称)部を含む北野地区を第4のふれあいの里として「北野の里(仮称)」と位置づけ、良好な空間の創出をめざしています。引き続き、「北野の里(仮称)」の実現に向け、道づくりに伴うまちづくりを一体的に進め、地域特性を活かした取組を進めていきます。

### ⑤ 三鷹中央防災公園エリア

市民センターから、整備が完了した三鷹中央防災公園・元気創造プラザを経て、三鷹市農業公園及び仙川公園周辺までを、連続した「緑のつながり」を創出していくべきエリアとして、一体的に「三鷹中央防災公園エリア」として位置づけて5つ目の「緑と水の拠点」として整備を進めていきます。



## 4 まちづくりのゾーニング

都市整備の骨格及び拠点の整備促進を図ると同時に、これらの重点都市整備地域の考え方とも連携させながら、全市的な土地利用のあり方を示す指標である19のまちづくりのゾーニングを設定します。これは、三鷹市で従来用いてきた、(1)住環境整備ゾーン、(2)自然環境整備ゾーン、(3)活動環境整備ゾーンという基本的な分類をベースとして、地域特性、都市軸や拠点、用途地域や整備事業などを関連づけ、まちづくりの指針とするものです。

このゾーニングは、それぞれの個性ある地域の特性を活かしながら、それが持続性のある土地利用として維持され、長期的な視点に立って三鷹市のめざす都市像を実現していく基礎的な指針として機能させる必要があります。そのためゾーンごとの重点施策や具体的な事業手法なども例示しつつ、誘導を図っていきます。

## まちづくりのゾーニングの体系

まちづくりのゾーニング

### (1) 住環境整備ゾーン

- ① 住環境保全ゾーン
- ② 住環境改善ゾーン
- ③ 防災まちづくりゾーン
- ④ 上連雀複合整備ゾーン
- ⑤ 公共住宅等整備ゾーン

### (2) 自然環境整備ゾーン

- ① 農・住調和形成ゾーン
- ② 緑地保全ゾーン
- ③ 大沢スポーツ公園整備ゾーン
- ④ ふれあいの里保全ゾーン
- ⑤ ふれあいの里まちづくりゾーン
- ⑥ 研究・学園開放ゾーン

### (3) 活動環境整備ゾーン

- ① 文化の拠点整備ゾーン
- ② 中心市街地活性化ゾーン
- ③ 住・商調和形成ゾーン
- ④ 住・商・工調和形成ゾーン
- ⑤ 近隣商業整備ゾーン
- ⑥ 住・工調和形成ゾーン
- ⑦ 広域産業整備ゾーン
- ⑧ 市民センター整備ゾーン
- ⑨ 都市再生ゾーン

## (1) 住環境整備ゾーン

### 〈誘導の方向〉

良好な住環境と都市の利便性が調和した中低層市街地として、安全で快適な都市空間を創造するため、地域の特性に応じ、良好な住環境の保全・育成を図るとともに、災害に強いまちづくりを進めます。

住環境整備ゾーンは、主に中低密度の住宅地を形成し、人口が集中しているゾーンです。

- ①ミニ開発や無秩序な開発を防止し、ゆとりある良好な土地利用を誘導する。
- ②建て詰めなどによる延焼の危険性を防止し、安全で安心なまちづくりを進める。
- ③ゆとりある住環境を確保する。

という視点で、敷地面積の最低限度の指定や、建築物の高さの最高限度を定める高度地区の指定を行い、一定の成果がみられます。

都市計画道路の整備が進行している地域において、沿道の良好な住環境を保全・育成できるよう用途地域等の指定を行います。

一方、都市計画道路の整備が遅れている地域や、木造住宅が密集し、狭あい道路が多く存在する地域は、防災上の課題を抱えています。

また、良好な住環境の中に残された緑資源の一つである都市農地の保全について、生産緑地制度を活用して実施するとともに、田園住居地域指定や都市農地保全を目的とした田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度活用の検討を行います。

将来、人口が減少する時代を見据える必要がありますが、特定の地域における人口増加に対応し、土地利用転換により、急激な人口増加を抑制する取組や、必要な都市施設等の整備を引き続き進めていきます。都市の過密を抑制し、これまで形成されてきた良好な住環境を保全するとともに、災害に強いまちづくりを進めるため、「まちづくり条例」の環境配慮制度や地区計画制度等で誘導していきます。また、古くから住宅地の中にあって共存してきた工場については、周辺環境への影響などに十分配慮しながら、操業継続の手法を検討します。

**まちづくり等における主な施策**

- ・ 準防火地域の見直しや新たな防火規制区域※の指定
- ・ 特別用途地区の拡充
- ・ 地区計画（緑化率の指定を含む）の指定
- ・ 生産緑地地区の指定
- ・ 特別緑地保全地区の指定
- ・ 景観法の活用
- ・ 生活道路整備等
- ・ 都市計画道路整備
- ・ 都市計画公園等整備

※新たな防火規制区域：東京都建築安全条例に基づき、震災時に危険性が高い区域など、特に重点的かつ効果的な体質改善が必要とされる区域において、建築物の耐火性能を強化し、市街地の安全性の向上を図るもの。

**■住環境整備ゾーンの主な内容と事業イメージ**

ゾーン設定	主な内容	主な事業等のイメージ
①住環境保全ゾーン	低層・低密度の良好な住宅地域	地区計画、生産緑地地区、特別用途地区など
②住環境改善ゾーン	低層・密集型の住宅地域	生活道路整備、地区計画、生産緑地地区など
③防災まちづくりゾーン	上連雀地域の一部や井の頭地域など、震災時の危険性解消の必要性を検討する区域	地区計画、防火規制、生活道路及び都市計画道路整備など
④上連雀複合整備ゾーン	上連雀地域の一部。中央線複々線化事業にあわせて、地区計画などの検討を行う地域	生活道路整備、地区計画、生産緑地地区など
⑤公共住宅等整備ゾーン	大規模な公共住宅等の建設や建て替えにあわせて周辺の整備を進める地域	地区計画、周辺整備事業など

## (2) 自然環境整備ゾーン

### 〈誘導の方向〉

緑や水などの自然環境を活かして、うるおいのある快適な空間となるよう緑と水の保全、回復及び創出を図るとともに、低層市街地として良好な景観を形成します。

自然環境整備ゾーンは、主に低密度の住宅地や自然環境、農地等で構成されるゾーンです。宅地化の進行などにより、農地や国分寺崖線、学校や研究施設などに残る貴重な緑や水は、年々失われていく傾向にあります。また、東京外かく環状道路の整備にともない失われた約6ヘクタールの農地を補うための取組を引き続き進めていきます。

このゾーンに最も多く存在する生産緑地地区は、年間約2ha が減少していることから、豊かな自然環境と、その景観上の役割に配慮するとともに、保全する手立てを講じていく必要があります。引き続き生産緑地制度を活用するとともに、田園住居地域指定や都市農地保全を目的とした田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度活用を検討を行います。

また、地域に残された自然、歴史・文化資源を保全し、市民が誇れるふるさと空間を再生するふれあいの里として、野川、仙川、神田川及び玉川上水の河川沿いにある樹林や農地などのふるさと資源を活かしながら、三鷹らしさあふれる地域の財産として、その保全、修景整備を図っていく拠点づくりを進めるとともに、その周辺地域も調和するよう、景観誘導を図っていきます。

緑豊かでうるおいのある公園都市を実現するために、過密化の抑制、都市環境への負荷の低減、恵み豊かな自然環境の保全、回復及び創出を重視した土地利用を推進します。

大学・研究所が立地する地域について、文化・文教の拠点となるよう、特別用途地区又は地区計画を活用して誘導・保全に努めます。

### まちづくり等における主な施策

- ・ 特別用途地区の指定
- ・ 生活道路の整備
- ・ 地区計画（緑化率の指定含む）の指定
- ・ 都市計画公園等整備
- ・ 特別緑地保全地区の指定
- ・ 生産緑地地区の指定
- ・ 景観法の活用
- ・ 体験農園等の支援
- ・ 田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度の活用



## ■自然環境整備ゾーンの主な内容と事業イメージ

ゾーン設定	主な内容	主な事業等のイメージ
①農・住調和形成ゾーン	農地と住宅の調和した整備を進める地域	生産緑地地区、田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度の活用、生活道路整備など
②緑地保全ゾーン	大規模な公園や緑地の保全を進める地域	都市計画公園等整備、保存樹林など
③大沢スポーツ公園整備ゾーン	自然と調和したスポーツ施設等の整備を進める地域	スポーツ施設、調節池整備など
④ふれあいの里保全ゾーン	大沢の里、牟礼の里、丸池の里の保全を進める地域	景観法の活用、特別緑地保全地区、都市計画公園、地区計画、生産緑地地区など
⑤ふれあいの里まちづくりゾーン	北野の里（仮称）の創出を進め、農地や緑地の再生及び保全に伴うまちづくりに取り組む地域	景観法の活用、都市計画公園、都市計画道路・機能保障道路等、用途地域変更、地区計画、生産緑地地区など
⑥研究・学園開放ゾーン	大学などの緑地保全と市民開放を進める地域	特別用途地区、地区計画、景観法の活用など

### (3) 活動環境整備ゾーン

#### 〈誘導の方向〉

三鷹駅前地区再開発基本計画対象区域である約 17ha の中心市街地や幹線道路沿道等において、商業・業務・工業等の活性化を図り、魅力と個性にあふれた中高層市街地として、住環境と調和した活動環境の創造を図ります。

また、市民センターエリアにおいて、市の中央部に主要な拠点施設を集約化し、利用者の利便性向上を図る「コンパクトシティ」の考え方を進めます。

活動環境整備ゾーンは、主に中高密度の商業・業務・工業・文化施設等の集積したゾーンです。

商業については、三鷹駅前エリアの中心市街地や沿道商店街の活性化の施策として、特別商業活性化地区の指定を行いました。今後は三鷹駅前再開発の推進とあわせた商店街の総合的な活性化手法を検討する必要があります。

工業については、既存工場が用途地域の既存不適格のために建て替えられない現状に対して、特別住工共生地区の指定により、既存工場の建て替えが可能となるようにしました。また、大規模な工場の移転にともなう跡地の用途地域に適した土地利用の誘導のため、特別都市型産業等育成地区の指定を行いました。これらの特別用途地区の指定拡充については、必要に応じて今後も検討します。

また、住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める高度地区の指定（一部地域を除く）を行いました。

一方、公共施設等の整備は、順次到来する更新時期との整合性を図りながら、都市施設に再配置・集約するとともに、さらには利用者の視点に立った施設サービス、施設機能を適地で提供する必要がある。三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備をはじめとする市民センターエリアにおける拠点形成は、その先駆的なモデルを示すことをめざしています。

今後もこのような動向を踏まえて、市内産業の育成を図り、住宅都市としての基本的性格と調和を図り、魅力と活力のある土地利用を推進します。

#### まちづくり等における主な施策

- ・ 特別用途地区の指定
- ・ 地区計画（緑化率の指定含む）の指定
- ・ 高度利用地区の指定
- ・ 再開発事業等の実施
- ・ 共同店舗化、工場の集約化など
- ・ 景観法の活用

## ■活動環境整備ゾーンの主な内容と事業イメージ

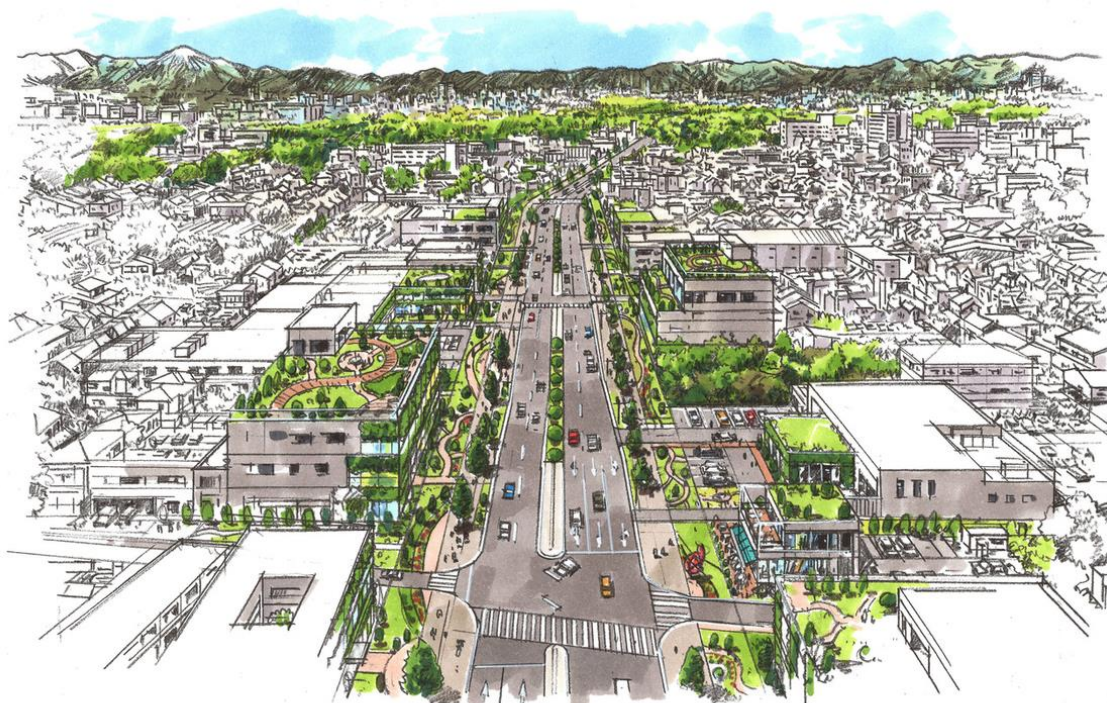
ゾーン設定	主な内容	主な事業等のイメージ
①文化の拠点整備ゾーン	周辺住環境と文化の拠点の調和がのぞまれる地域	景観法の活用など
②中心市街地活性化ゾーン	三鷹駅前エリアの再開発を進める地域	特別用途地区、市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画など
③住・商調和形成ゾーン	住環境と商業との調和がのぞまれる地域	特別用途地区、地区計画、共同店舗化など
④住・商・工調和形成ゾーン	良好な住環境を維持しながら、商業・工業を適正な配置に誘導する地域※	特別用途地区、地区計画など
⑤近隣商業整備ゾーン	身近な商店街の発展を進める地域	特別用途地区、地区計画、共同店舗化、地区計画など
⑥住・工調和形成ゾーン	準工業地域、工業地域等で工場の集約化及び都市型産業を保全・誘致し、周辺の一体的整備を進める地域	特別用途地区、地区計画、工場集約化など
⑦広域産業整備ゾーン	工業地域で広域的な産業関連施設を立地・誘導する地域	特別用途地区、地区計画など
⑧市民センター整備ゾーン	市民センターエリアにおいて、公共施設の集約化や防災公園の整備を進める地域	防災公園街区整備事業、地区計画など
⑨都市再生ゾーン	土地利用転換が見込まれ、都市型産業、住宅、公益施設等の立地環境を整え周辺と調和を図る地域	地区計画など

※住民の生活環境に配慮した上で、現状の土地利用を確認し、特別用途地区等を指定する範囲について検討する。

## 「住・商・工調和形成ゾーン」の沿道イメージ



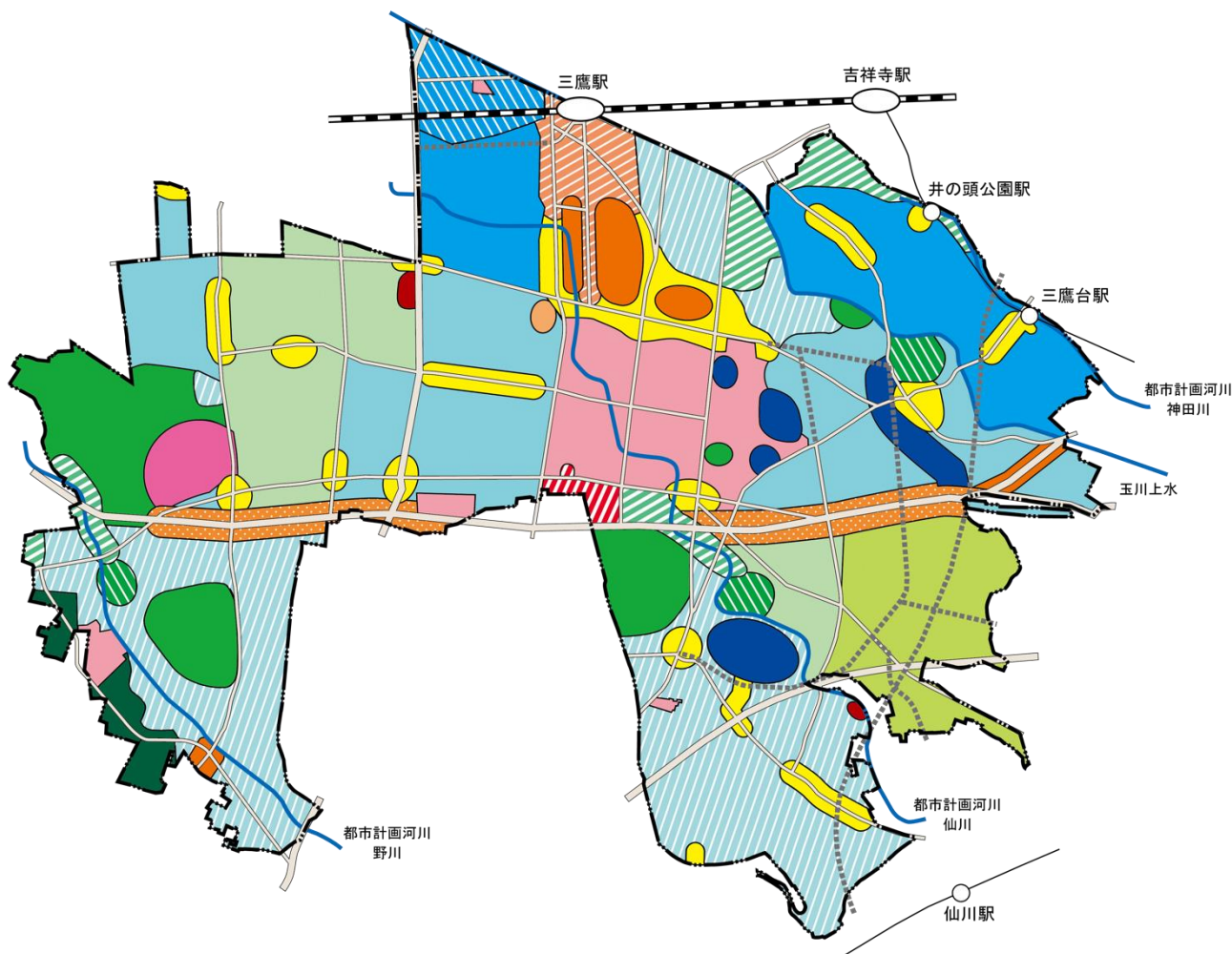
道路 私有地








私有地 道路 私有地

※都市計画制度を活用した場合の沿道イメージであり、個別の敷地の将来像を示すものではありません。







## まちづくりのゾーニング





### 住環境整備ゾーン

-  住環境保全ゾーン
-  住環境改善ゾーン
-  防災まちづくりゾーン
-  上連雀複合整備ゾーン
-  公共住宅等整備ゾーン

### 自然環境整備ゾーン

-  農・住調和形成ゾーン
-  緑地保全ゾーン
-  大沢スポーツ公園整備ゾーン
-  ふれあいの里保全ゾーン
-  ふれあいの里まちづくりゾーン
-  研究・学園開放ゾーン

### 活動環境整備ゾーン

-  文化の拠点整備ゾーン
-  中心市街地活性化ゾーン
-  住・商調和形成ゾーン
-  住・商・工調和形成ゾーン
-  近隣商業整備ゾーン
-  住・工調和形成ゾーン
-  広域産業整備ゾーン
-  市民センター整備ゾーン
-  都市再生ゾーン

# 第4章 まちづくりの推進

- 1 計画実現の考え方等 ..... 39
- 2 計画実現に向けた方策 ..... 40

## 1 計画実現の考え方等

第4次三鷹市基本計画の策定にあたっては、「都市再生」と「コミュニティ創生」を最重点課題に位置づけました。本計画は、基本構想や基本計画等に基づき策定することから、前述した2つの最重点課題の解決に向け、本計画を策定し、計画内容を実現していく必要があります。計画の実現にあたっては、「緑と水の基本計画 2022（第2次改定）」及び「景観づくり計画 2022」等の計画で展開される施策と連携しながら、大きな事業効果が図れるよう取り組んでいきます。

また、次の体系図に示すように、本計画内容が、市民との協働の中で、有効な施策の展開を図りつつ、前進していくように、(1)協働によるまちづくりの推進、(2)政策誘導によるまちづくりの推進、(3)重点的な整備によるまちづくりの推進、(4)総合的なまちづくり推進体制の整備の4本の柱によって、計画の実現をめざします。

### 計画実現に向けた方策・体制の体系

#### 計画実現に向けた方策・体制

(1) 協働によるまちづくりの推進

- ① まちづくりへの市民参加の拡充
- ② 市民主体のまちづくりへの支援
- ③ メニュー選択方式等の活用

(2) 政策誘導によるまちづくりの推進

- ① 用途地域等による誘導
- ② 地区計画等による誘導（政策誘導）
- ③ まちづくり条例等による規制・誘導
- ④ 景観づくり計画 2022 による空間形成
- ⑤ 生産緑地制度等による農地の保全

(3) 重点的な整備によるまちづくりの推進

- ① まちづくり推進地区による展開
- ② まちづくり推進地区から地区計画へ
- ③ ふれあいの里による展開

(4) 総合的なまちづくり推進体制の整備

- ① 庁内の横断的組織の強化
- ② ㈱まちづくり三鷹やNPO法人花と緑のまち三鷹創造協会などとの連携
- ③ エリアマネジメントの推進に向けた検討
- ④ 国・東京都への要請等

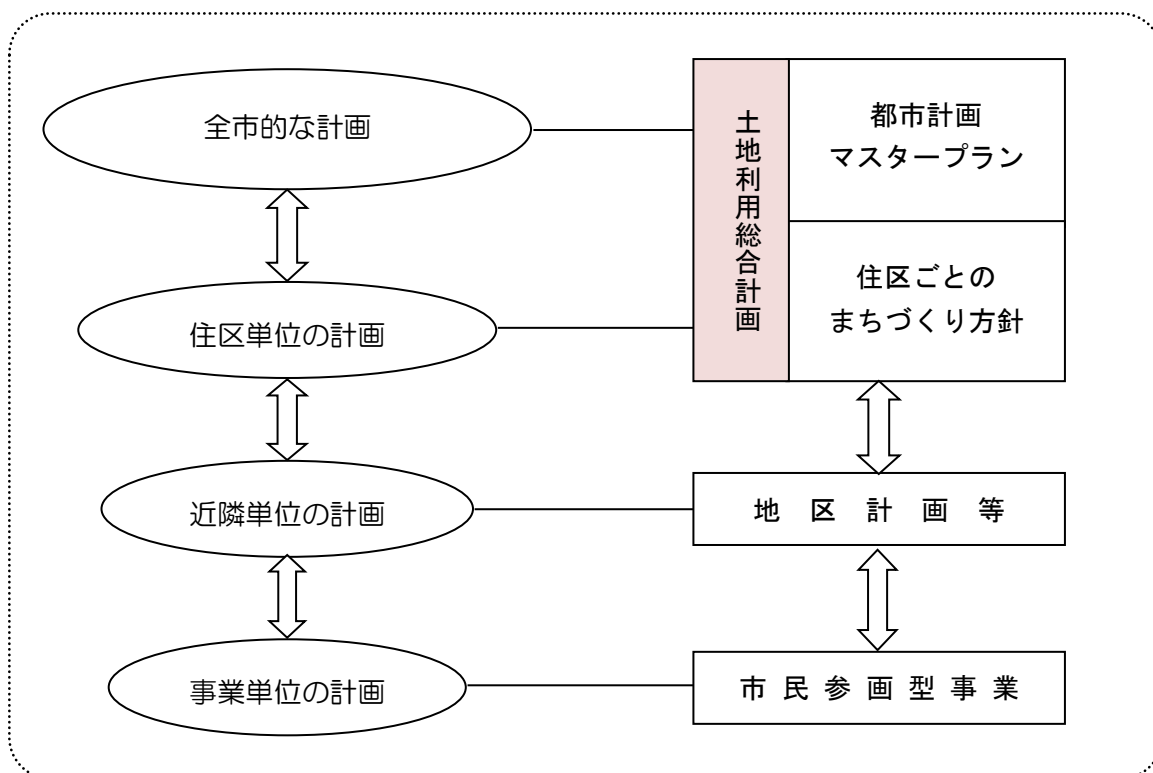
## 2 計画実現に向けた方策

### (1) 協働によるまちづくりの推進

#### ① まちづくりへの市民参加の拡充

まちづくりへの市民参加を拡充するため、まちづくりの各段階において、地域住民や地権者、利用者との協働の機会をつくるよう努めます。

■協働型のまちづくりの概念図



#### ア 計画策定過程への多様な市民参画

まちづくりの計画策定にあたっては、「自治基本条例」に基づき、市民の多様な参加を促進するとともに、検討に必要な情報を取りまとめた資料集等の作成を行ない市民へ提供していきます。



■まち歩きワークショップ



### イ 地区計画等の活用

地区計画等は、地区住民の合意と協力を前提とした協働のまちづくりを推進する制度であり、合意内容を法的規範としてルール化することが可能です。

これまで市内では8地区で地区計画が策定されていますが、今後は市民自らが「自分たちのまちは、自分たちがつくり、守り、育てる」ことを基本として、「地区計画なくして開発なしの原則」のもとに、各地区で、市民の積極的な参加による地区計画が定められるように、働きかけていきます。

### ウ 市民参画型事業の実施

公園や遊歩道づくりなどの事業は、計画づくりの段階から、実施、運営、活用に至るまで、市民参画型事業（ワークショップ）として展開した方がよいケースがあり、その好例が丸池公園の整備計画のワークショップです。また、北野の里（仮称）においても、ジャンクション蓋かけ上部空間等の利活用や周辺地域のまちづくりについてワークショップを行い、ゾーニングや整備の方向性を検討しています。

また、道路事業においても、「調布保谷線環境施設帯検討協議会」や「連雀通りまちづくり協議会」等の市民参加により、まちづくりと道づくりを一体として検討した手法を展開してきました。今後も必要に応じて市民参画型事業を積極的に取り入れていきます。

## ② 市民主体のまちづくりへの支援

本計画を実現していくために、「まちづくり条例」に基づき、市民主体のまちづくり活動に対し、情報の提供及び技術的な支援を行います。また、㈱まちづくり三鷹等とも連携しながら、まちづくりの支援を行っていきます。

## ③ メニュー選択方式等の活用

地域の特性を活かしたまちづくりの推進にあたっては、市民の自主的なまちづくり活動に加え、行政による支援も必要とされています。

現在は、まちづくりに関する法律の整備や改正に加え、情報の充実化が図られていることから、㈱まちづくり三鷹が行っている専門家の派遣などとともに、地域のまちづくりにふさわしいメニューを示しながら、誘導を図ります。

特に、地区計画制度については、多様なメニューの拡充が図られており、三鷹にとってよりふさわしい内容の地区計画の選択が可能となっています。地区計画制度の積極的な活用が図られるよう、具体的なメニューを示し、市民が主体とな

ってこのメニューを活用し、地区のあるべき姿やまちづくりのルールを協議し、地区計画として提案する活動を促進していきます。

## (2) 政策誘導によるまちづくりの推進

### ① 用途地域等による誘導

用途地域等については、地域の特性に応じて、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの最高限度」、「準防火地域」、「風致地区」、「特別用途地区」、「新たな防火規制区域」等を指定してきました。

今後は、用途地域の都市計画決定権限の移譲などを踏まえ、地域ごとの現状と課題の整理を行い、本計画が位置づけたゾーニングに沿って、土地利用が誘導できるよう、三鷹市の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直しや運用を行います。

環境保全や地域の活性化など目的に応じた誘導や、用途地域が混在している地域において、将来の土地利用に向けた整理のほか、都市計画道路等の整備にともなう新たな土地利用転換における地域の適切な誘導など、それぞれの地域特性が活かされるように、用途地域等による規制・誘導を行っていきます。

### ② 地区計画等による誘導(政策誘導)

地区計画制度は、前述のとおり市民主体のまちづくりに活かされるとともに、開発事業や土地利用が大きく転換される場合に、従前の良好な環境の保全や周辺環境との調和を誘導することが可能な制度です。今後、都市計画道路整備に伴う沿道の適切な土地利用の誘導をはじめ、各地域で土地利用の転換などによりまちづくりを進める場合については、用途地域等による規制・誘導にあわせ、地域特性を反映した地区計画を定めることを原則とします。

また、地域のまちづくりの誘導にあたり、規制・誘導の緩やかな広い範囲を対象とした地区計画等の検討を進めていきます。

### ③ まちづくり条例等による規制・誘導

平成8年3月に制定した「まちづくり条例」では、開発事業に関する指導要綱を条例で位置づけるとともに、法的根拠を明確化し、開発事業者が行わなければならない公共施設の設置等や事前協議などを規定しました。

また、平成14年度からは新たに「環境配慮制度」を定めるとともに、これに基づき「まちづくり条例」も改正しました。平成26年度、「まちづくり条例」の一部を改定し、3,000平方メートル以上の大規模な土地について売買など取

引行為を行おうとする土地所有者等が、取引を行おうとする前（6ヶ月前まで）に、大規模土地取引行為の届け出を市に行うことを規定しました。

平成25年には「景観づくり計画2022」の策定や大規模土地取引に関する規定の追加などの拡充を行いました。

#### ④ 景観づくり計画2022による空間形成

これまでは、用途地域など都市計画制度を基本とするとともに、特別用途地区や地区計画制度などの活用により、地域特性を活かした政策誘導のまちづくりを進めてきました。また、そのまちづくりの展開を図る中で、市民や事業者等と様々な協働の取組を実施してきました。

今後はその展開をより深め、調和のとれたまち並みの実現、住環境の質の向上や地域力の向上など、これまで以上に質の高い、総合的なまちづくりの推進を図るため、これまでの三鷹らしい取組の拡充とともに、景観法に基づく景観計画の位置づけのある「景観づくり計画2022」に基づき、この計画により様々な取組や事業を進めていきます。

#### ⑤ 生産緑地制度等による農地の保全

農地は、安全で新鮮な農作物の確保、緑と水の提供、災害時の防災拠点等多面的で公益的な役割を担っています。この農地を保全していくため、生産緑地地区の追加指定及び、保全の取組として特定生産緑地の指定を推進し、田園住居地域指定や都市農地保全を目的とした田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度活用の検討を行います。また、東京都の「農の風景育成地区制度」の活用などの検討を進めます。

### （3）重点的な整備によるまちづくりの推進

#### ① まちづくり推進地区による展開

「緑と水の公園都市」の実現のためには、その具体的な実践例、即ち「イメージリーダー」となる地域をモデル的に作り上げることが必要です。そこで、三鷹市の中で、まちづくりを展開していく上で拠点性を持っている地域、地区計画等の導入に関してその前段ともなる市民の意欲が高い地域を、「まちづくり条例」に基づく、まちづくり推進地区として指定します。まちづくり推進地区に指定された場合、市は市民の意見を聴いて「まちづくり推進地区整備方針」を策定するとともに、その方針に基づき、まちづくりのモデル地域として重点的な取組を行

い、「都市づくりの拠点」となるよう誘導していきます。

まちづくり推進地区は、「三鷹台駅前周辺地区」や「連雀通り商店街地区」などの3地区を指定しています。

## ② まちづくり推進地区から地区計画へ

「まちづくり推進地区整備方針」をより実効性のあるものにするため、地区計画制度を活用し、都市計画としてまちづくりの目標や方針を定めるとともに、まちづくりのルールを地区整備計画として定めます。

また、まちづくり推進地区の指定のない場所であっても、まとまった地区の整備・開発を進める場合や土地利用転換が図られる場合に、地区計画制度を活用することにより、良好な環境の保全・創出など事業効果の増大を図ります。

## ③ ふれあいの里による展開

緑地や農地などの三鷹市の原風景ともいうべき「地域資源」が豊富であり、同時に多くの人々が緑と水に親しむレクリエーション活動の広域的な核であるふれあいの里を重点的に整備・保全し、エコミュージアムの考え方なども活かしながら、周辺環境との調和を図る取組を進めていきます。

# (4) 総合的なまちづくり推進体制の整備

## ① 庁内の横断的組織の強化

まちづくりは、様々な行政分野にまたがることが多く、市役所でも相互に関連性をもたせた横断的な推進体制が必要な分野です。また、行政需要の多様化、高度化にともなって、市単独では対応できない課題も増加しており、国・東京都・隣接市区・他の公共機関・市民・事業者等との連携をとることも必要です。

三鷹市では、このような認識のもと、全庁的な課題に対応する組織として「プロジェクト・チーム」等を設置し、庁内の横断的機能を活かしながら行政の総合化を図ってきましたが、今後も引き続き、こうした総合的な行政展開が可能となる組織体制により計画的な事業の推進を図ります。

## ② (株)まちづくり三鷹やNPO法人花と緑のまち三鷹創造協会などとの連携

これからのまちづくりは、これまで以上に市民や事業者等との協働領域が広く

多様化することが求められ、その部分の取組が重要となります。(株)まちづくり三鷹や NPO 法人花と緑のまち三鷹創造協会などが、これまで以上に行政と市民・事業者等との調整役やコーディネート役を務め、地域特性に沿ったまちづくりの拡充が図れるよう連携を強化していきます。

### ③ エリアマネジメントの推進に向けた検討

市民及び事業者等との協働によるまちづくりにおいては、地域経営の視点を含めた総合的なマネジメントが必要となってきます。今後、事業が進捗している北野の里（仮称）や駅前再開発など、導入可能性のある特定のエリアにおいて、地域の方々や関係する事業者等が主体となってまちづくりを進めるエリアマネジメントに向けた検討を行います。

### ④ 国・東京都への要請等

都市農地の保全や東京外かく環状道路の整備等の様々な課題に取り組むため、国や東京都等の関係機関に対し、法律や制度の見直し・検討を要望する等、必要な要請を行います。

また、用途地域の都市計画決定等の権限移譲後においても、地域の特性を反映したきめの細かいまちづくりに向けた都市計画を進めるとともに、広域行政を所管する東京都と連携を図っていきます。