

# 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10年10月に策定した「土地利用総合計画」以降、土地利用の誘導や都市基盤整備等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年以降増加傾向でしたが、将来的には徐々に減少に転じるものと見込まれるため、人口減少や少子高齢化による人口構成の変化を捉えるとともに、成長管理の考え方を踏まえなが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。

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2027の策定は、「第5次三鷹市基本計画」の策定を踏まえるとともに、各種計画等と整合を図り「三鷹市基本構想」及び「第5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

首都直下地震等の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・激甚化しており、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、感染症にも配慮した防災拠点の機能向上等災害に強いまちづくり（防災都市づくり）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。

カーボンニュートラル実現のためには、農地保全や緑化の推進に加えて、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・循環型の都市づくりに取り組み、グリーンインフラを意識した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

現在事業中の東京外かく環状道路事業や三鷹駅前地区の再開発、国立天文台周辺における新たな土地利用構想など、まちづくりが新たな段階に進んでいます。

さらに、社会資本の更新期を迎え、老朽化が進んでいる公共施設については、ハード・ソフトの両面から見直しを行いながら再編・集約化するなど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。あわせて都市整備（まちづくり）の拠点の形成や、地域の特性を踏まえた土地利用の誘導等により、質の高い防災・減災のまちづくりや日常生活圏を基礎としたまちづくりの推進、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、「第5次三鷹市基本計画」の策定に向けて設置した市民参加でまちづくり協議会（愛称：Machikoe（マチコエ））の取組も含め、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、地区計画制度等の都市計画制度を活用したより地域特性が活かされたまちづくりに反映することが求められています。

#### （５）社会変化を見据えたまちづくりの推進

世界的に猛威をふるった新型コロナウイルス感染症は、令和5（2023）年には5類感染症に移行しましたが、感染症は市民生活にも影響を及ぼし、ライフスタイルや意識に変化が生じています。また、低成長社会の到来、少子高齢化による人口構成の変化、やがて迎える人口減少社会、デジタル技術の進展、気候変動や自然災害への対応など、課題は多様化・複雑化しています。これまでの右肩上がりの成長型社会の中で築かれたものを単に踏襲するのではなく、ハード・ソフトの両面から見直しを行いながら、新たな時代を見据えたまちづくりを行っていくことが求められています。

### 3 計画の位置づけ

「土地利用総合計画（都市計画マスタープラン）」は、三鷹市の目標とする都市像である「緑と水の公園都市」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<sup>\*</sup>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で進め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

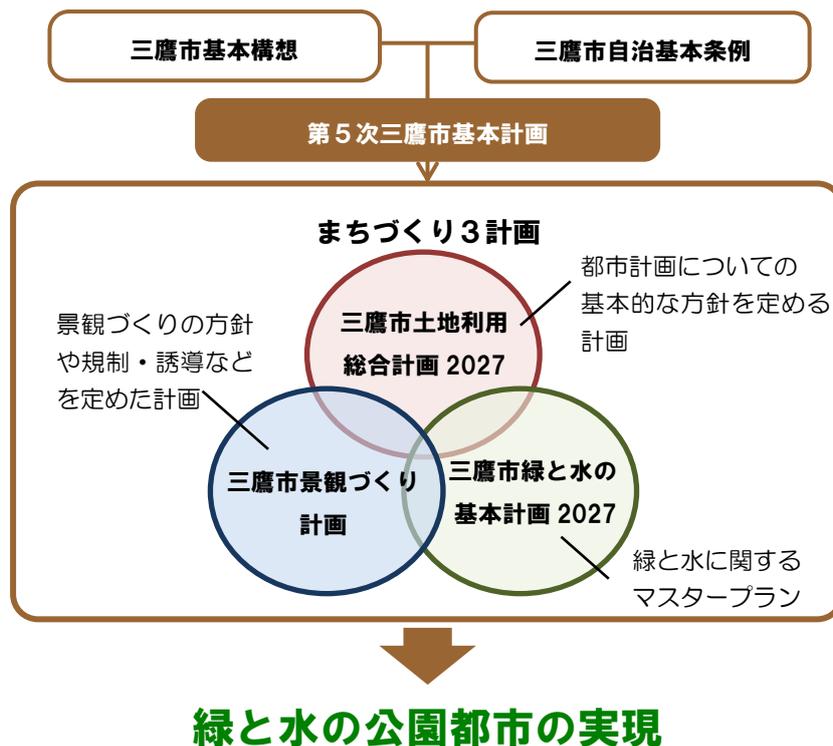
三鷹市では、安全でうるおいのある快適環境を実現し、総合的かつ計画的なまちづくりを推進するため、「まちづくり条例」を制定しています。

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、まちづくり条例では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2027」、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」、「土地利用総合計画（都市計画マスタープラン）」の一部である「(仮称)まちづくり拠点形成計画」との連携、補完によりまちづくりを進めます。

■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 2027 では、「第5次三鷹市基本計画」と同様に、令和5（2023）年9月に行った「三鷹市将来人口推計」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190,000人とします。これからも持続可能な開発等を抑制し、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5次三鷹市基本計画」及び「(仮称)まちづくり拠点形成計画」と整合を図り、令和9（2027）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地域など、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、「(仮称)まちづくり拠点形成計画」を踏まえた都市機能の誘導や緑地又はオープンスペースの配置など、脱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・ゼロエネルギー化、緑化の推進等、各分野で脱炭素化に取り組み「2050年ゼロカーボンシティ」をめざしていきます。

### (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・活用し、「緑と水の基本計画 2027」や「景観づくり計画」等と連携を図り、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くため、緑と水の保全や緑化の創出を図りながら、緑とにぎわいが調和した三鷹市ならではのまちづくりに取り組んでいきます。

緑の保全については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の活用や生産緑

地法に基づく生産緑地制度、景観条例に基づく農のある風景保全地区の指定の検討等に取り組んでいきます。

特に、国立天文台周辺のまちづくりでは、市が国立天文台と連携したまちづくりに取り組むことで、緑地の保全等に配慮した天文台敷地北側ゾーンの有効活用を推進するとともに、天文台の森（北側）を次世代に引き継いでいけるよう検討します。

新たな緑の創出については、「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」に基づく三鷹駅前地区の再開発や「東八道路沿道における景観ガイドライン」に基づく東八道路沿道のまちづくりなど、地域のまちづくりに合わせて緑を創出し、それらを市内全体に広げ、「“百年の森” 構想」の推進を図るとともに新たにぎわいの場の創出にも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

高度経済成長期の急速な市街化の進行に合わせて建設された住宅や小中学校等の公共施設、道路、下水道等の都市基盤が本格的な更新の時期を迎えています。

都市の更新期を捉え、市民生活の利便性や居住環境の向上、安全安心な暮らしを支える都市基盤を確立するため、地域公共交通の整備や公共施設の再編・集約化と合わせて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る「分散ネットワーク型の都市形成」を推進します。持続可能で安全安心な質の高いまちをめざし、命と暮らしを守る「都市再生」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を誘導していくため、まちづくり推進地区の活用や都市計画制度等を活用した土地利用等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して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 2027」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人口減少の進展や人口構成の変化を見定め、土地利用のあり方について今後も検討をしていきます。

## (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、自転車走行空間や回遊性があり居心地の良いウォークアブルな歩行空間の確保など、安全で快適な道路空間の創出を図るとともに、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

「産業振興計画 2027」の推進とともに、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、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。

そのため、地域の生活基盤として必要な操業環境の保全や向上及び商業環境を充実するための地区計画や特別用途地区の拡充などの施策展開により、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、市域内の日常生活圏を基礎とした拠点づくり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。

そのため、日常生活及び地域活性化を支える基盤となる地域公共交通においては、「交通ネットワーク全体構想」を踏まえ、交通事業者だけでなく市民等と連携を図り、持続可能な交通ネットワークの形成を図るとともに、交通による福祉の実現を目指すことで、市民生活の質の向上も図りながら整備を推進していきます。

「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 2027」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(令和4年2月改定)」に基づき、適切に運用を図っています。今後も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。

また、「自治基本条例」に基づき「第5次三鷹市基本計画」の策定に向けて設置した市民参加でまちづくり協議会(愛称:Machikoe(マチコエ))は、市民が市民の声を聴き、政策提案をまとめるという新たな市民参加の実践を通じたことで、これまで以上に多様な市民参画による、質の高い協働のまちづくりを進める一助となりました。今後も具体的にまちづくりを進める手法や手段等の確立及び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

今後の人口減少時代において、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により、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・安心な地域づくりや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	14
2	都市整備の骨格（軸）	16
3	都市整備の拠点（面）	21
4	まちづくりのゾーニング	30

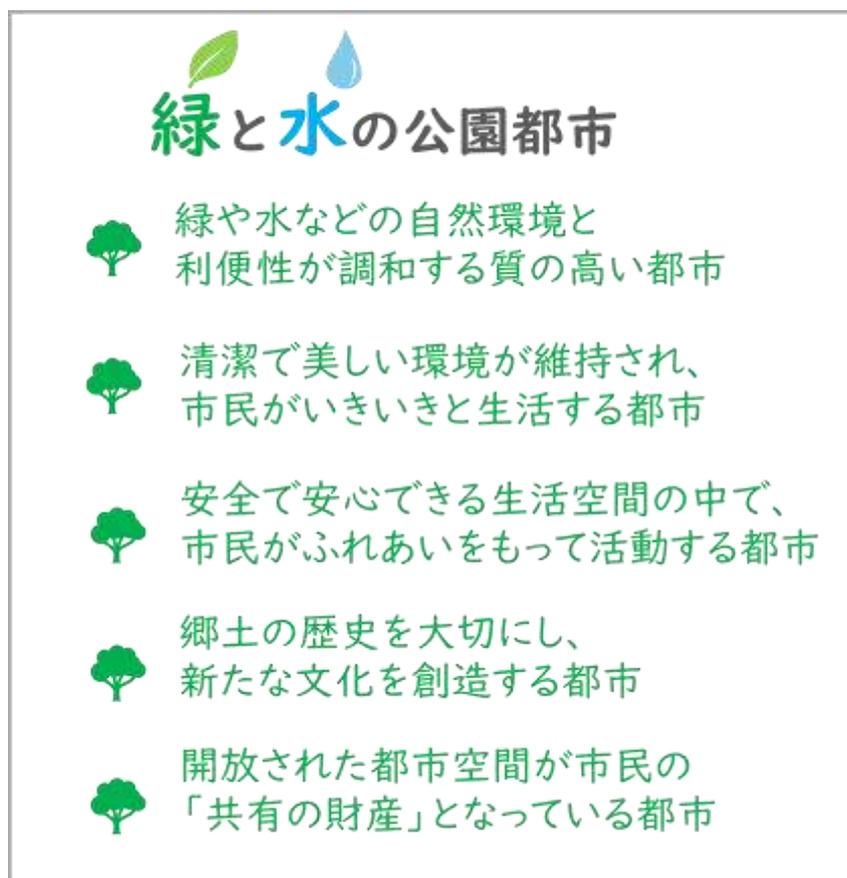
## 1 目標とする都市像

### (1) 緑と水の公園都市のイメージ

三鷹市基本構想では、基本目標を平和の希求、人権の尊重、自治の推進を基調とした「あすへのまち三鷹」と位置づけ、「高環境・高福祉のまちづくり」を政策の柱としています。また、高環境のまちづくりにおいては、災害に強く、快適で活力があり、人と環境が調和した「緑と水の公園都市」をつくるとしています。このことから三鷹市の目標とする都市像は、基本構想に定めているとおり「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。

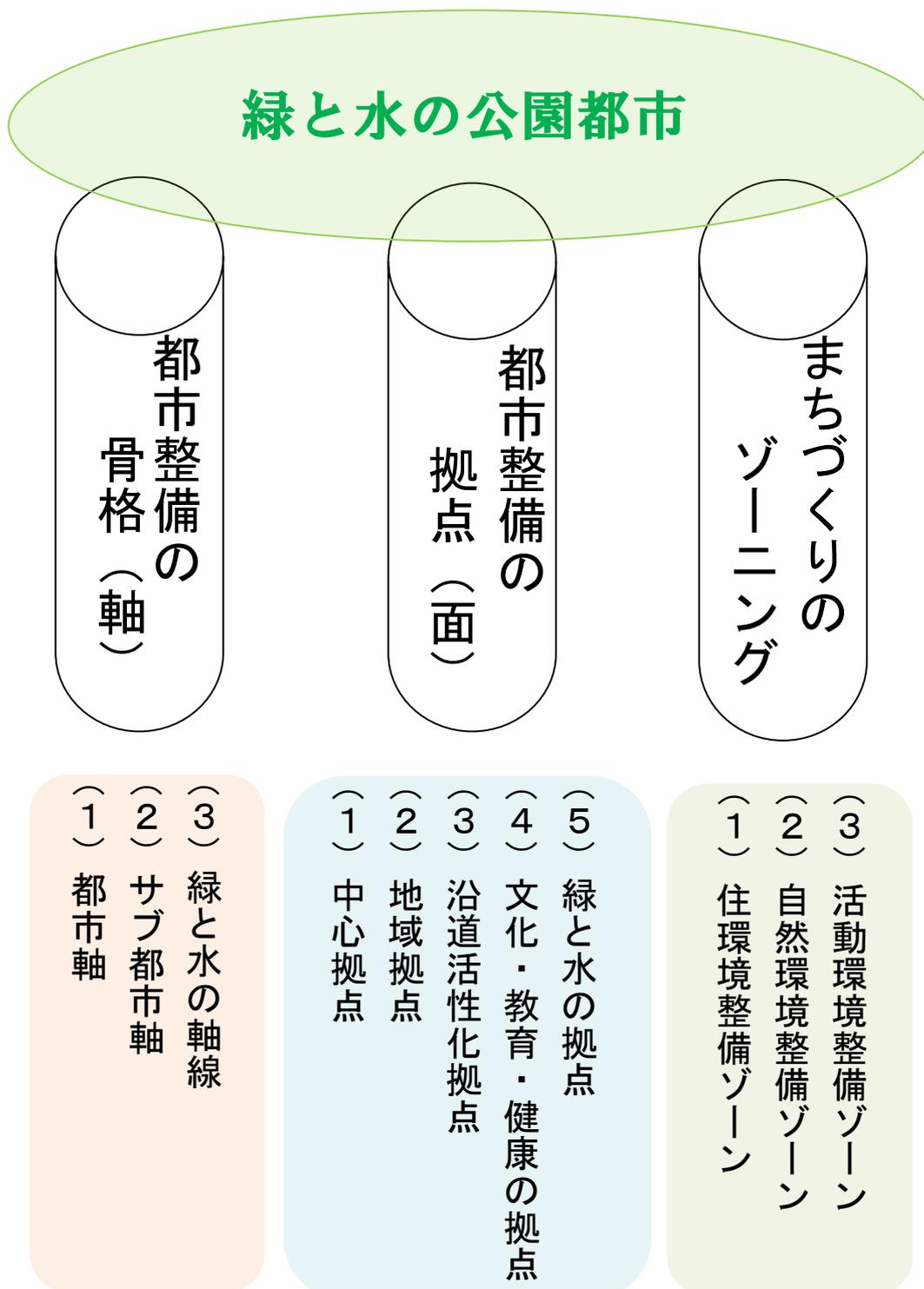
#### ■緑と水の公園都市のイメージ



## (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）などが該当します。

この軸線上のプロジェクトとしては市民センターの再整備や、三鷹駅前地区の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進められています。

### 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、東八道路は放射第5号線に接続され、三鷹区間では4車線開放されました。これにより区部と多摩地域を結び広域東西幹線ネットワークが構築されました。

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。

また、三鷹市では東八道路沿道において、令和5年3月に「東八道路沿道における景観ガイドライン」を策定し、適切な土地利用の誘導等を推進しています。



■東八道路

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。

## (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、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路線については、サブ

都市軸として位置づけています。

### (3) 緑と水の軸線

緑と水の回遊ルートとの関係では、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、北野の里（仮称）の緑と水の拠点となるふれあいの里の整備を推進します。

北野の里（仮称）については、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。

また、各拠点を結ぶルート（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、公園の改修など、質の高い歩行空間づくりもあわせて行います。

### (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（都市計画道路等）、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進めていきます。

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、計画的な整備を図ります。

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、無電柱化など、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)



都市整備の骨格(軸)

- ○ 河川軸
- ▢ 中央都市軸
- ▢ 東西都市軸
- ▢ サブ都市軸

※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)中心拠点、(2)地域拠点、(3)沿道活性化拠点、(4)文化・教育・健康の拠点、(5)緑と水の拠点の5つで構成し、整備を進めていきます。

これらの拠点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) 中心拠点

- ① 市民センター周辺エリア
- ② 三鷹駅周辺エリア

##### (2) 地域拠点

- ① 三鷹台駅周辺エリア
- ② 井の頭公園駅周辺エリア
- ③ 国立天文台周辺エリア
- ④ 井口特設グラウンド周辺エリア
- ⑤ 北野の里（仮称）周辺エリア
- ⑥ 環境センター跡地周辺エリア

##### (3) 沿道活性化拠点

- ① 東八道路東部エリア
- ② 東八道路西部エリア

##### (4) 文化・教育・健康の拠点

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

##### (5) 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）

## (1) 中心拠点

中心拠点とは、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、市内外から多くの人々が集う拠点の形成を図る地域です。

### ① 市民センター周辺エリア

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銀行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

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。

### ② 三鷹駅周辺エリア

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。



■三鷹駅前

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、駅周辺という交通利便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を形成していきます。

## (2) 地域拠点

地域拠点とは、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、交通利便性や特色を活かした拠点の形成を図る地域または公共施設等の整備とあわせて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、特色を活かした拠点の形成を図る地域です。

### ① 三鷹台駅周辺エリア

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。

### ② 井の頭公園駅周辺エリア

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、AI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。

### ③ 国立天文台周辺エリア

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、防災上課題のあ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、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。

### ④ 井口特設グラウンド周辺エリア

井口特設グラウンドは、現在暫定的なスポーツ施設として活用しており、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。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」においては、井口特設グラウンドの利活用により、一時避難場所となる恒久的なグラウンドの整備、医療機関の誘致、東西通路やバスの乗り換えポイントの整備など、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方針を示しています。

井口特設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。

### ⑤ 北野の里(仮称)周辺エリア

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月に策定予定の「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。

## ⑥ 環境センター跡地周辺エリア

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を形成していきます。

## （3）沿道活性化拠点

沿道活性化拠点は、商業・業務機能等が集積するエリアで、交通利便性を活かしたにぎわいの創出を図る地域です。

東八道路沿道（三鷹市域全体）においては、「東八道路沿道における景観ガイドライン」の考え方を踏まえ、良好な住環境を維持しながら、幹線道路としてのポテンシャルを活かした土地利用を適切に誘導していくとともに、三鷹駅同様に市内外から多くの人々が訪れる玄関口として、「“百年の森”構想」や「緑と水の公園都市」の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる持続可能で魅力あるまちづくりを進めます。

### ① 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、東八道路沿道に大型店舗が立地しています。

「三鷹都市計画道路3・2・2号（東八道路）及び放射第5号線開通に伴う牟礼地区生活道路緊急対応方針」を踏まえながら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、地区計画制度等の都市計画制度の活用等により、まちの将来像について地域と検討を進め、適切な土地利用の誘導を図ります。また、地域

内の生活道路への車両流入対策等の取組を進め、安全安心の向上を図ります。

## ② 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。今後は「特別住工共生地区」の拡充も視野に入れつつ更なる適切な誘導に向けて検討していきます。

また、かえで通りから天文台通りに至る区間についても、住宅に配慮しつつ商業・工業を誘導する地域として、新たな特別用途地区の指定も視野に入れた都市計画等の見直しを検討します。

## (4) 文化・教育・健康の拠点

文化・教育・健康の拠点とは、文化や教育、スポーツをはじめとする健康に関する大型の公共施設等が立地するエリアで、施設の特徴を活かしたまちづくりを推進する地域です。

### ① 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 m<sup>2</sup>）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。

### ② 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。

### ③ 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ることから、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にしていきます。

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、引き続き、東京都と連携し、大沢野川グラウンド（野川大沢調節池）の治水機能の保全を図ります。

#### ④ 国際基督教大学エリア

国際基督教大学エリアは、大学や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。

#### ⑤ 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。こうした特色も活かしながら、新川一団地の住宅施設として整備された良好な住環境を保全するとともに、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（2005）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誘導を図っていきます。

#### ⑥ 杏林大学下連雀エリア

杏林大学下連雀エリアは、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（2013）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。

### （5）緑と水の拠点

ふれあいの里は、緑と水の拠点に位置づけており、「農のある風景」等の保全や緑のつながりの創出を図る地域です。

拠点の整備にあたっては、都市農地の保全、農業公園及び市民農園等の充実、樹林の保全、景観に関する取組の実施など、「“百年の森”構想」の実現のため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、農園等の整備を行っています。

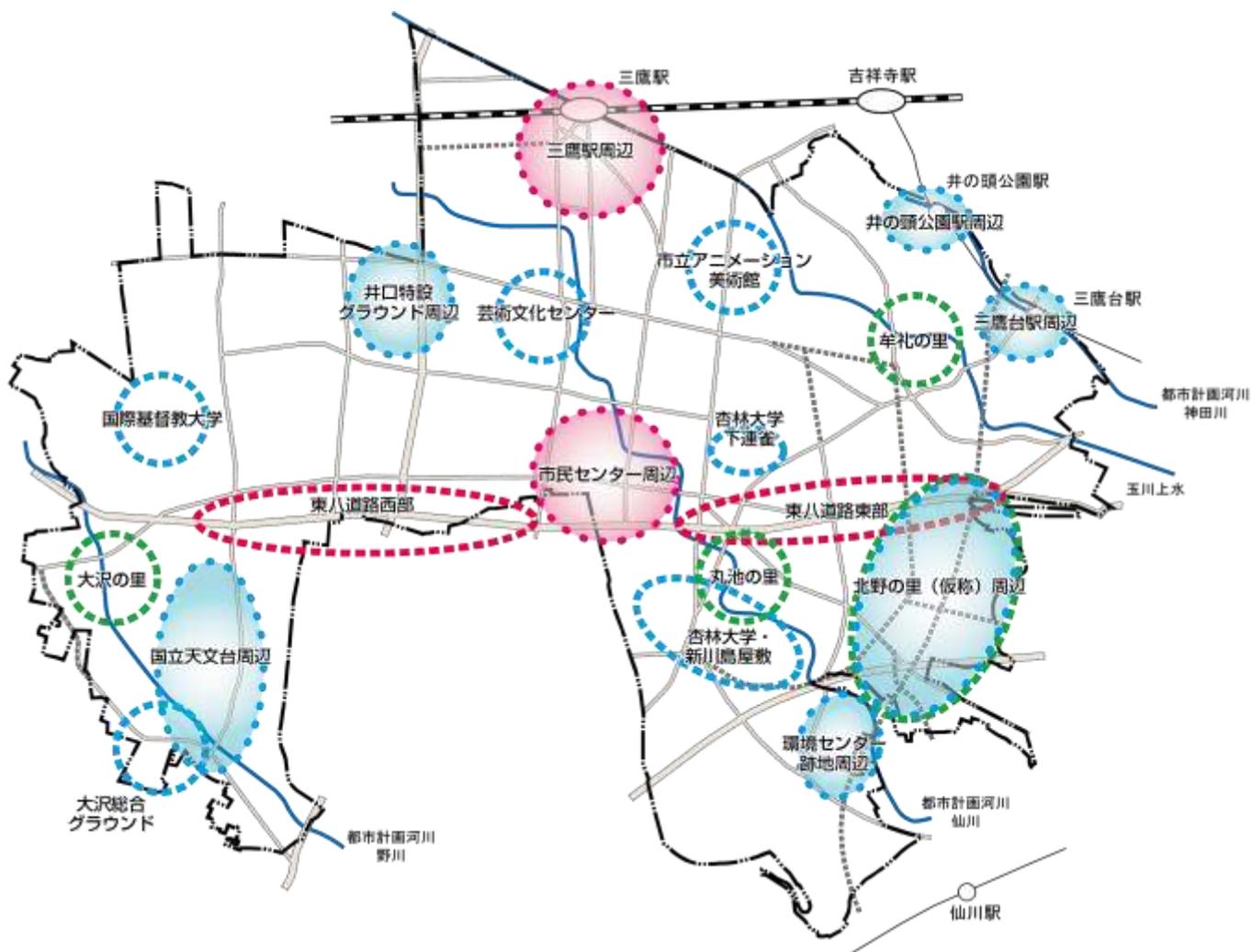
③ **丸池の里**

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、地下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)**

東京外かく環状道路中央ジャンクション(仮称)蓋かけ上部空間等及びその周辺地域を里として位置づけ、「北野の里(仮称)まちづくり方針」等に基づき、緑と農とコミュニティを活かした空間の創出を進めていきます。

## 都市整備の拠点(面)



### 都市整備の拠点(面)

- |   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|  <b>中心拠点</b> |  <b>地域拠点</b> |  <b>活性化の拠点</b> |  <b>文化・教育・健康の拠点</b> |  <b>緑と水の拠点</b> |
| 市民センター周辺エリア<br>三鷹駅周辺エリア   | 三鷹台駅周辺エリア<br>井の頭公園駅周辺エリア<br>国立天文台周辺エリア<br>井口特設グラウンド周辺エリア<br>北野の里(仮称)周辺エリア<br>環境センター跡地周辺エリア      | 東八道路東部エリア<br>東八道路西部エリア  | 芸術文化センターエリア<br>市立アニメーション美術館エリア<br>大沢総合グラウンドエリア<br>国際基督教大学エリア<br>杏林大学・新川島屋敷エリア<br>杏林大学下連雀エリア            | 大沢の里<br>牟礼の里<br>丸池の里<br>北野の里(仮称)  |

## 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20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建詰まり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るため、災害に強いまちづくりに取り組みます。

開発行為等が行われる際には、「生活道路網整備基本方針」に基づき、生活道路の計画的整備を図ります。

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、都市農地保全を目的とした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、土地利用転換による、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、操業継続を支援します。

**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地域	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、まちづくりの検討を行う地域	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6ha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、都市農地保全を目的とした都市計画制度活用の検討を行います。

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は、文化・文教の拠点となるよう、特別用途地区や地区計画等の都市計画制度等を活用して誘導・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
- ・ 地区計画（緑化率の指定含む）の指定
- ・ 特別緑地保全地区の指定
- ・ 景観法の活用
- ・ 都市計画制度の活用による都市農地の保全
- ・ 生活道路の整備
- ・ 都市計画公園等整備
- ・ 生産緑地地区の指定
- ・ 体験農園等の支援

## ■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、生活道路整備、地区計画、都市農地保全を目的とした都市計画制度の活用など
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、地区計画など
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、地区計画など
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・機能補償道路等、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〉

三鷹駅前地区まちづくり基本構想の対象区域である約 17ha の中心市街地や幹線道路沿道等において、商業・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、市民センター周辺エリアにおいて、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ります。

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

商業については、三鷹駅周辺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。今後は三鷹駅前地区の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指定による既存不適格のために建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、施設機能の再編・集約化等をするとともに、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周辺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、地区計画など
②中心市街地活性化ゾーン	三鷹駅周辺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	景観法の活用、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

## 「東八道路沿道」のイメージ



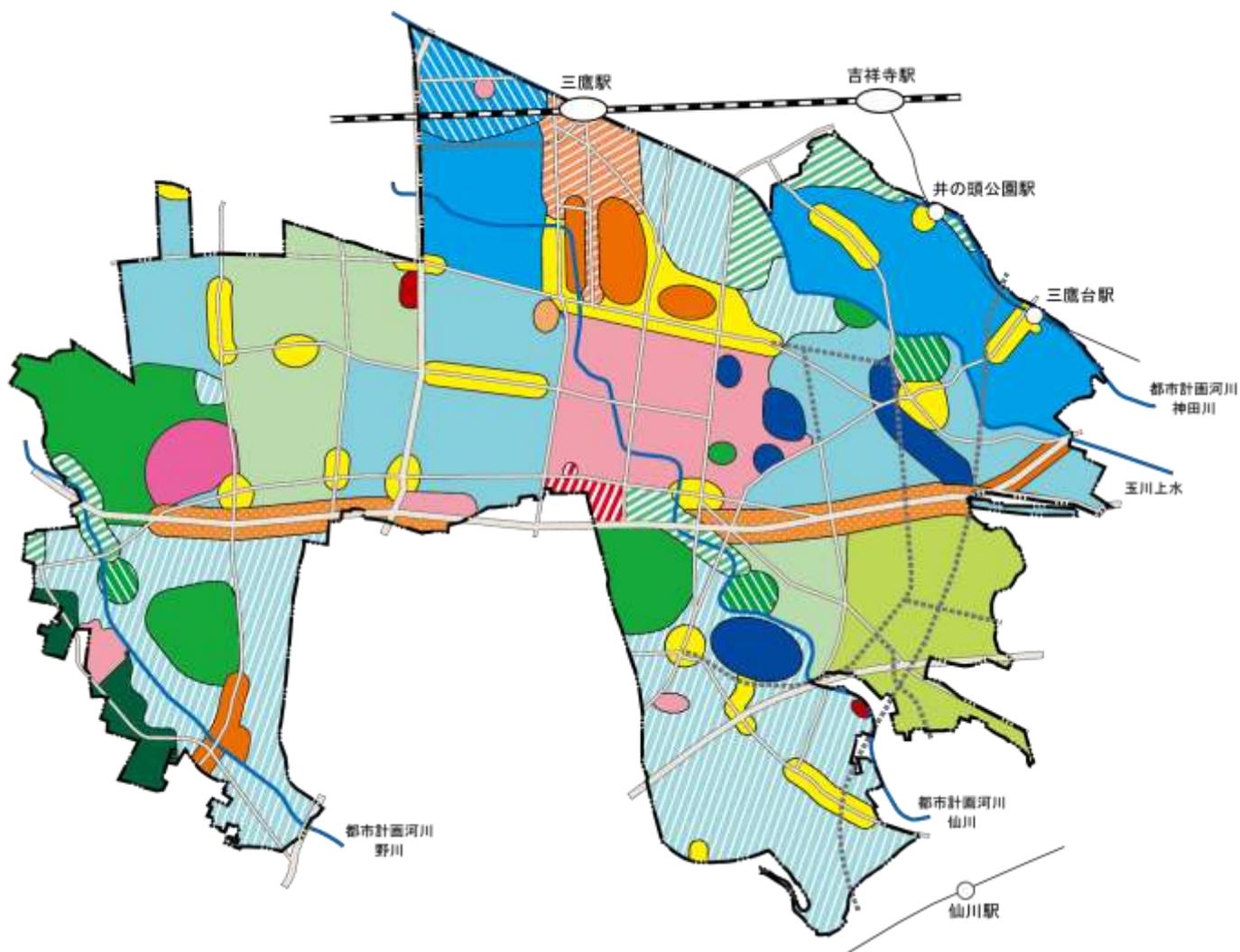
道路 民有地



民有地 道路 民有地

※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 .....42
- 2 計画実現に向けた方策 .....43

## 1 計画実現の考え方等

第5次三鷹市基本計画の策定にあたっては、「コミュニティ創生と未来への投資」を優先課題として取り組むべき施策の方向性に位置づけました。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、前述した優先課題等の解決に向け、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 2027」及び「景観づくり計画」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 三鷹市環境配慮制度の活用
- ④ 景観づくり計画による空間形成
- 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 関係部署・関係機関との連携強化
- 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
- 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

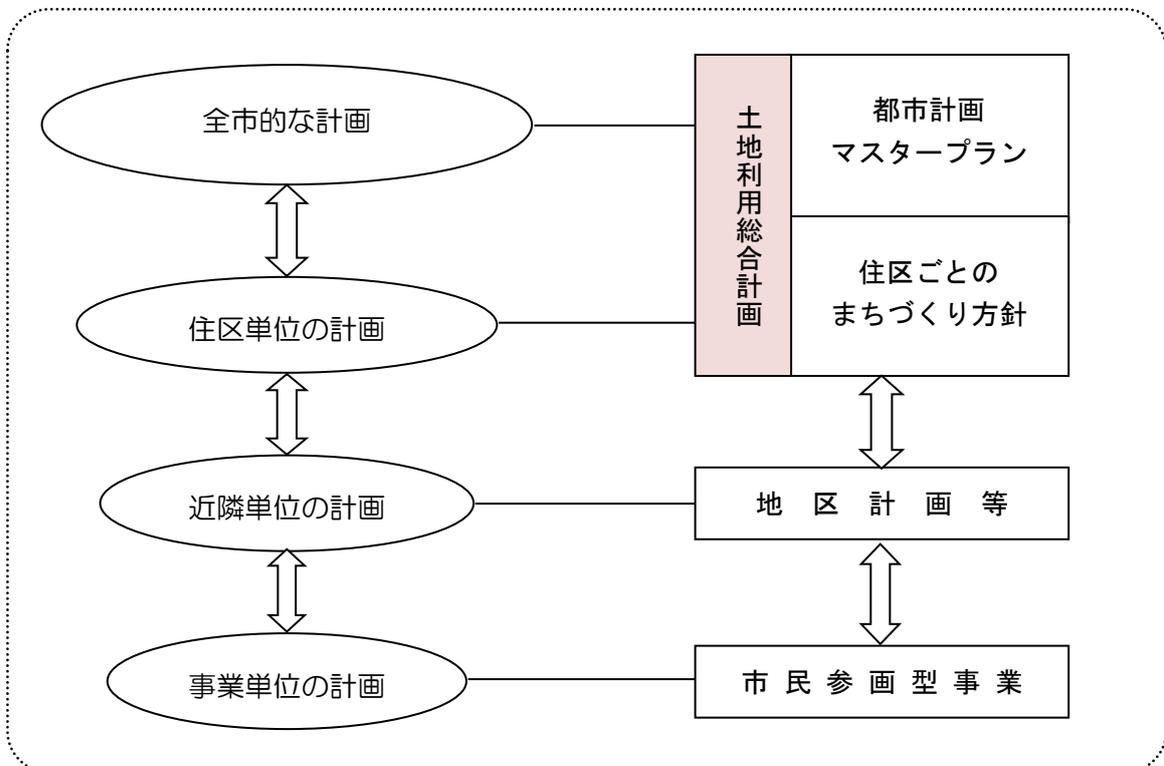
## 2 計画実現に向けた方策

### (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「自分たちのまちを、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きました。

また、道路事業においても、「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とともに市民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）の活用も図られるよう取り組んでいきます。

## 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。

今後も、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」の運用や必要に応じた見直しを行います。

住環境の保全や地域の活性化など目的に応じた誘導や、地域の将来像実現に向けた取組のほか、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、適切な時期を考慮しながら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、まとまった地区の整備・開発を進める場合にも、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 三鷹市環境配慮制度の活用

三鷹市環境配慮制度は、開発事業者が開発事業を行うに当たり、環境との調和、環境への負荷の低減その他必要な措置を自ら積極的に講じることにより、環境の保全、回復及び創出を図ることを目的としており、市は「安全でうるおいのある快適な環境」実現のため指導又は助言を行う際にこの制度を活用していきます。

また、まちづくり推進地区の地区整備方針及びまち並みや景観づくりに関する

ガイドラインを策定して将来像を示した地域については、その趣旨に沿った開発計画とすることを、まちづくり条例に基づく開発事業に対する行政指導や三鷹市環境配慮制度と関連づけることにより、まちづくりの実効性を高めることを検討していきます。

#### ④ 景観づくり計画による空間形成

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」に基づき、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、都市農地保全を目的とした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。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」を策定し、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うなど、「市民主体のまちづくり」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。

「三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区」は、安全安心で快適な歩行空間の形成、活気ある駅前空間の形成、住みつけたいと思う魅力的な住環境の形成、まちの防災性や防犯性を高め安心して住み続けられるまちを目標に指定しています。

「連雀通り商店街地区まちづくり推進地区」は、商店街の再生、特徴のある商店街、高齢者や子育て世代にやさしいまちづくり、癒しの空間の創出を目標に指定しています。

## 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。

## 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ふべき「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 関係部署・関係機関との連携強化

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いるため、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図りながら進めていきます。

## 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）や三鷹駅前地区の再開発など、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。