

第5章 テーマ別の まちづくり方針

- 1 災害に強いまちづくり 52
- 2 道づくりとともに進めるまちづくり 62
- 3 緑と水を活かしたまちづくり 75
- 4 住みよい環境をめざすまちづくり 88
- 5 産業を活かしたまちづくり 98
- 6 バリアフリーをめざすまちづくり 108

テーマ別のまちづくり方針

三鷹市の将来像である「緑と水の公園都市」の実現に向けて、土地利用のほかに、緑や防災、道路、商工業など、多様で具体的なまちづくりに関する課題への取り組みが重要です。しかし、それらの課題に対する施策の整合が不十分な場合、目に見える形でまちづくりの成果を出すには限界があります。

したがって、こうした個別の課題と取り組む場合も、都市整備の方向性と十分整合を図りながら取り組む必要があります。土地利用総合計画は、まさにこうした諸課題をまちづくりの視点で束ねることにこそ、策定の意味があります。

これまでも、三鷹市がめざす「緑と水の公園都市」とは、「非常時」への備えを「平常時」から組み込んでいる都市のことであるという視点から、「非常時」を想定した「災害に強いまちづくり」を土台にすえながら、他のテーマ別施策との連携を図ってきました。さらに、東日本大震災のほか、近年の台風や集中豪雨など、自然災害の頻発・激甚化にともない、「災害に強いまちづくり」への関心がより一層高まっています。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、感染症が自然災害と同様に市民生活等に多大な影響を及ぼすことから、これらの予防対策に対する意識も高まっています。そのため、緑と水の自然環境の維持保全や住みやすい住環境の取組などとともに、こういった視点も含めた、災害時に市民の安全・安心を確保するまちづくりについても、より一層配慮する必要があります。

以上のことを踏まえ、「土地利用総合計画」におけるテーマ別課題については、これまでの6つのテーマ別課題を承継し、社会情勢の変化等を考慮したうえで、方針の設定を行い、施策の展開を行っていきます。

1 災害に強いまちづくり

防災都市の構築に向けたまちづくりの方針について述べます。

2 道づくりとともに進めるまちづくり

道路の整備や交通対策等と平行して行われるまちづくりのあり方について述べます。

3 緑と水を活かしたまちづくり

「緑と水の公園都市」の中核となる分野に関するまちづくりの方針について述べます。

4 住みよい環境をめざすまちづくり

住宅地の整備のあり方について述べます。

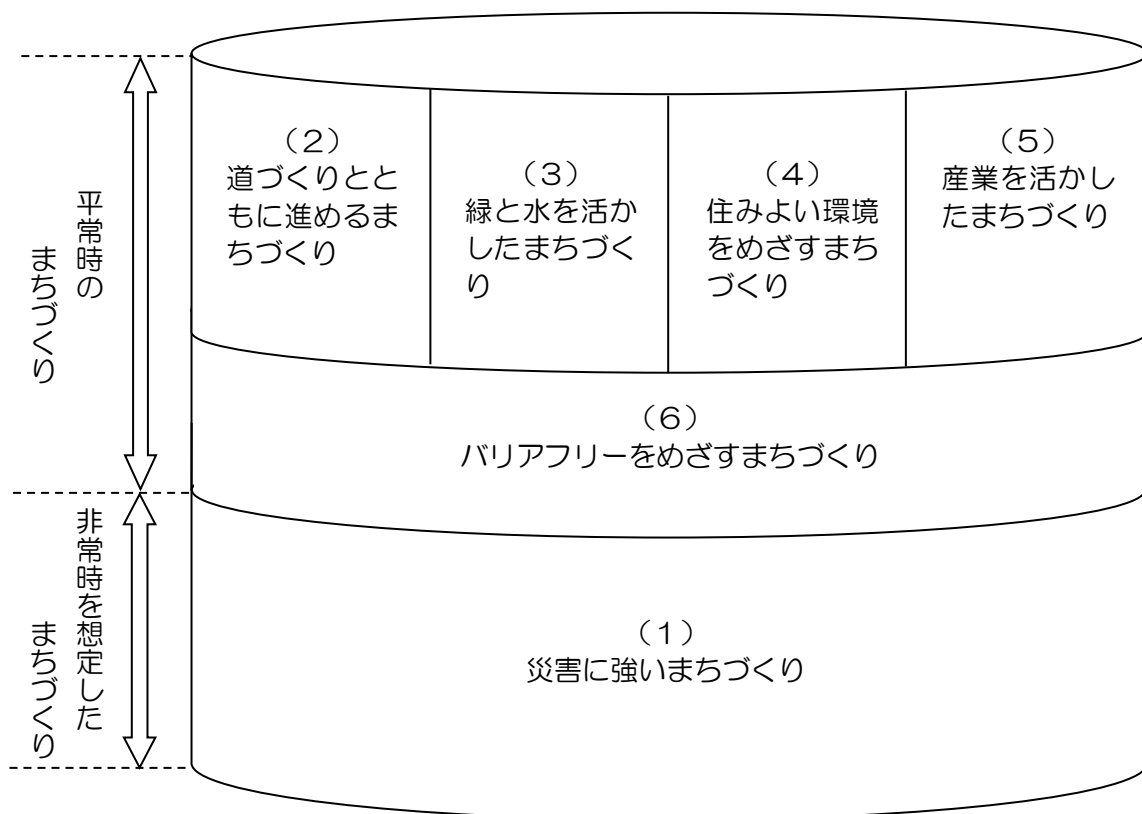
5 産業を活かしたまちづくり

商業、工業、都市農業や情報産業等の産業を活かしたまちづくりについて述べます。

6 バリアフリーをめざすまちづくり

バリアフリーの観点からのまちづくり方針について述べます。

緑と水の公園都市をめざすテーマ別のまちづくり方針(構成)



1 災害に強いまちづくり

（１）現状と課題

平成 29 年度には、災害対策活動の拠点となる三鷹中央防災公園・元気創造プラザを開設しましたが、学校やコミュニティ・センターなど、防災拠点となる公共施設等では、老朽化対策や防災機能の向上が課題となっています。

また、延焼遮断帯となる都市計画道路の整備は少しずつ進捗しているものの、市内には、狭あい道路が多く、道路ネットワークが不足する地域や、木造住宅が密集する地域などがあります。そのため、沿道建築物の倒壊による道路閉塞や延焼火災を防ぐために、耐震化や不燃化を促進するとともに、避難場所等の拡充や避難・消火活動のための道路等の確保など、震災時でも市民の生命を守り、安全が確保できるまちづくりが求められています。

その他、東京都が改定した「豪雨対策基本方針」も踏まえた激甚化・頻発化する豪雨による都市型水害への対策や、令和5年に施行された「盛土規制法」に基づく宅地造成のための盛土等への対策も求められています。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の 状況	目標値 (令和9年)
新たな防火規制区域の 指定区域数	1 区域	2 区域
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
下水道管路の長寿命化 (管更生工事)	506m	1,250m
雨水浸透ますの設置数	80,153 個	87,500 個

(第5次三鷹市基本計画ほかより)

（２）方針

「防災都市づくり方針」を踏まえて、災害から市民の命と暮らしを守り、誰もが安全で安心して暮らせるまちを実現するため、都市の主要な機能が機能不全に陥らず、できる限り地域の被害を軽減することができる「強靱なまち」の構築を進めます。

都市公園などのオープンスペースの確保や延焼遮断帯の形成、建築物の不燃化・耐震化等を促進するとともに、防災ブロック（まちづくりブロック）の形成について取り組みます。

地震による災害に加え、近年の台風や集中豪雨などの風水害や土砂災害等の影響も考慮し、避難場所や避難所等の拡充など、改めて災害時の危険性解消の取組を強化し安全が確保できるまちづくりを進めていきます。また、公共施設については、「新都市再生ビジョン」や「（仮称）まちづくり拠点形成計画」に基づき、分散ネットワーク型に再構築するとともに、各防災拠点が担う機能や連携のあり方等を明確にしながら、防災機能の向上を図ります。下水道や小中学校等の更新・再生に関しては、老朽化対策等のほか、公共施設マネジメントの視点を踏まえて取り組むことにより、災害に強い都市基盤や公共施設の整備を進めていきます。

特定緊急輸送道路に指定されている高速道路以外の東八道路（三鷹通り以西）及び三鷹通りなどの幹線道路については、防災上重要な道路であることから、これらの道路が災害時に閉塞しないよう、一定の条件に該当する沿道建築物について重点的に耐震化を促進していきます。

（３）具体的施策の体系

災害に強いまちづくり施策

① 都市防災化の推進

- ア 分散ネットワーク型公共施設への再編
- イ 公共施設等の防災機能の向上
- ウ 消防力の整備
- エ 防災施設の充実
- オ 飲料水の確保

② 災害時でも生活圏の安全が確保できるまちづくり

- ア 防災ブロック（まちづくりブロック）の形成
- イ 建築物の不燃化及び耐震化等の促進
- ウ 避難所機能の整備
- エ オープンスペースの確保
- オ 建築物・都市施設の安全性の確保

③ 災害に強い道づくり

- ア 緊急輸送道路の機能確保
- イ 延焼遮断帯の形成
- ウ 避難路の確保

④ 総合的な治水対策の推進

⑤ 急傾斜地・盛土等の安全化

- ア 急傾斜地等への対応
- イ 盛土等への規制指導

⑥ 災害復旧・復興の迅速化に向けた取組

（４）主要事業の概要

① 都市防災化の推進

ア 分散ネットワーク型公共施設への再編

「新都市再生ビジョン」や「（仮称）まちづくり拠点形成計画」等を踏まえ、防災拠点となる公共施設等について、災害時においてもその機能が維持されるように、リスクの分散化と防災拠点としての総合的な防災性の強化を図るため、日常生活圏における拠点の形成や公共施設マネジメント等の視点も踏まえて「分散ネットワーク型の公共施設」に再構築します。

また、今後の市庁舎のあり方とあわせて、庁舎機能の分散化についても検討します。

イ 公共施設等の防災機能の向上

地域における防災拠点を確保するために、「新都市再生ビジョン」に基づき、公共施設の建替えや老朽化対策を計画的に推進するとともに、感染症対策にも配慮した、各防災拠点が担う機能や連携のあり方等を踏まえた防災機能の向上を図ります。災害時に必要となる情報システムや上下水道等のライフラインについても関係機関と連携して重点的に整備します。

また、公園・緑地については、災害時における役割を明確にし、平時の活用も踏まえた防災機能等を備えた公園づくりを進めます。

ウ 消防力の整備

防火貯水槽など、消火の際に必要な水の確保をめざし、消防水利充足区域を拡大するとともに、消火栓や街頭消火器等の充実を図ります。

また、集合住宅等を建設する事業者に対して、市の補助制度を活用しながら、防火貯水槽の設置を指導します。

エ 防災施設の充実

災害時に即応できる防災施設として、災害対策用備蓄倉庫の設置を進めるとともに、備蓄物資の充実を図ります。

また、災害時における分散避難を推奨し、在宅避難者等の避難生活を支援する

ため、公園や地区公会堂等に、更なる災害時在宅生活支援施設の設置を進めます。

オ 飲料水の確保

災害時における飲料水を確保するために、水道施設の耐震化を要望するとともに、東京都と連携し、水道水循環式貯水槽の維持管理を適切に行います。

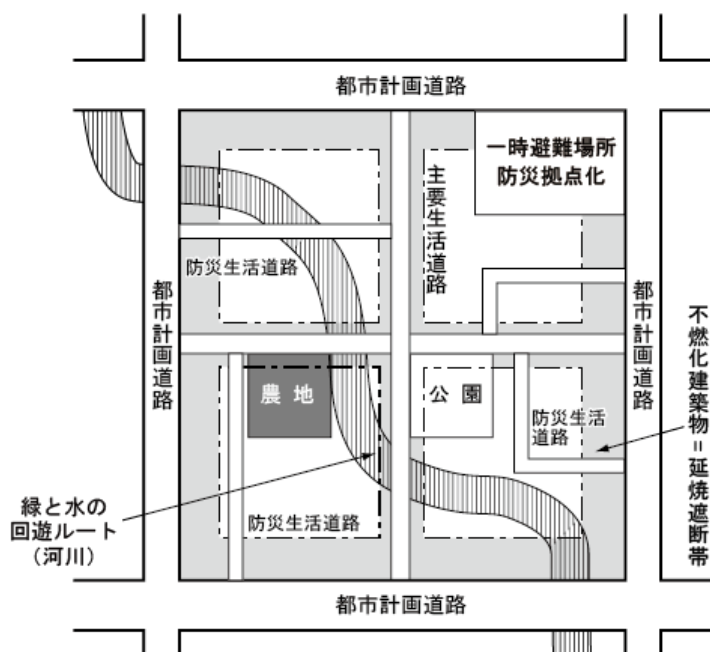
② 災害時でも生活圏の安全が確保できるまちづくり

ア 防災ブロック（まちづくりブロック）の形成

災害時に大きな被害をもたらす延焼火災を防止するために、都市計画道路などの幹線道路で囲まれた「防災ブロック（まちづくりブロック）」を形成し、延焼遮断帯や避難ルート等を確保します。

井の頭地区など、道路ネットワークが不足し、消防活動困難区域が存在する地域や、木造住宅が密集する地域など、地震に関する地域危険度等が高い地域について、新たな防火規制区域の指定、必要となる延焼遮断帯の整備、避難や消火・救助活動を補完する防災生活道路の拡幅整備を誘導する地区計画や狭小宅地開発の防止策など、面的な防災性の向上を図るための対策の検討を行います。

■防災ブロック（まちづくりブロック）のイメージ



イ 建築物の不燃化及び耐震化等の促進

市街地の不燃化を促進するため、引き続き、防火地域、準防火地域の指定地域の拡大を検討するほか、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定を検討します。

地域全体の不燃化が進むように、都市計画道路の整備や地区計画等を導入することなどの検討を行います。

また、耐震診断助成及び耐震改修助成事業を活用し、老朽化した木造住宅や分譲マンションの耐震化を促進します。

（参考事例）調布保谷線沿線地区地区計画

調布保谷線沿線地区では、都市計画道路の整備にともない、地区計画を導入するとともに、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定を受けている。

ウ 避難所機能の整備

災害に強いまちづくりの推進のため、避難場所・避難所の拡充などの環境整備に努めるとともに、福祉避難所や災害時在宅生活支援施設の充実を図ります。

洪水浸水想定区域内にある羽沢小学校については、高台である国立天文台敷地北側ゾーンに大沢台小学校とともに移転し、第七中学校敷地を含めた「おおさわ commons」としての、新しい施設の整備を検討するとともに、避難場所・避難所として、地域が抱えるあらゆる災害に対応できる命と暮らしを守る防災拠点を形成します。一方で、羽沢小学校（土地利用転換後）については、震災時（風水害時を除く）の一時避難場所として機能継続を検討していきます。

整備を進めている井口グラウンドについては、防災施設を整備するとともに、災害時は地域の一時避難場所として使用します。

災害時協力農地の指定を進め、災害時に一時的に近隣の市民が避難できるオープンスペースの確保を図ります。

また、災害時の帰宅困難者等を受け入れる一時滞在施設の充実を図ります。特に、多くの人が集まる三鷹駅前については、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業を推進する中で、さらなる帰宅困難者対策を検討します。

エ オープンスペースの確保

河川、道路、農地など、都市におけるオープンスペースを防災空間として活用

していくとともに、集合住宅等を建設する事業者に対して、「まちづくり条例」に基づく環境配慮基準などにより、オープンスペースの確保を図ります。

特に、三鷹駅前周辺については、三鷹駅南口中央通り東地区の再開発事業等において、緑の空間や細街路の拡幅、避難・緊急活動時に役立つオープンスペースの整備などにより、防災空間の確保に努めます。

オ 建築物・都市施設の安全性の確保

都市の安全性を確保するため、集合住宅等の建築や開発行為の際には、「まちづくり条例」に基づく環境配慮基準による指導を行います。

また、公共施設については、施設の長寿命化を原則としつつ、優先度を踏まえ、事業の分散化や平準化を図りながら、施設の更新を行っていきます。

下水道や橋梁等については、「下水道再生計画」や「橋梁長寿命化修繕計画」等に基づき、老朽化対策等を計画的に推進し、都市施設の機能強化を図ります。

③ 災害に強い道づくり

ア 緊急輸送道路の機能確保

災害時における救援・救護活動や緊急物資を輸送する道路として、高速道路以外に、東八道路（三鷹通り以西）と三鷹通りが、「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として指定されていることを受け、一定の条件に該当する沿道建築物について重点的に耐震化を促進します。

また、特定緊急輸送道路の広域的なネットワークを補完する一般緊急輸送道路に指定されている道路についても、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物の耐震化を促進します。

イ 延焼遮断帯の形成

防災拠点を結ぶ道路空間の防災化を進め、防災ネットワークの構築を図ります。

東京都の骨格防災軸に位置づけられている調布保谷線においては、環境施設帯の整備により防災化が図られました。その他の延焼遮断帯についても、東京都と連携を図りながら整備を進めます。

ウ 避難路の確保

住宅密集地域において、幅員が4mに満たない狭あい道路を解消し、防災性を向上するため、「狭あい道路拡幅整備事業」を推進するほか、建替え等とともに道路後退整備や「まちづくり条例」に基づく開発事業の協議により、避難路等の確保を図ります。

また、街路樹・街路灯等の倒壊対策や無電柱化、生活道路等におけるブロック塀の生け垣化等を推進し、災害時の道路ネットワークの機能強化を図ります。

④ 総合的な治水対策の推進

気候変動により激甚化・頻発化する豪雨による「都市型水害」に対応するため、「東京都豪雨対策基本方針」に基づき、必要な箇所に雨水管・雨水貯留施設等の整備を推進するとともに、「浸水ハザードマップ」等による住民への浸水リスクや対策の周知・啓発を行います。

また、緑地等の適切な保全や、分流式下水道の雨水管整備、合流式下水道の改善、雨水浸透ますの設置、止水板設置工事助成など、引き続き雨水流出抑制型下水道への転換を図るとともに総合的な治水対策を進めます。

⑤ 急傾斜地・盛土等の安全化

ア 急傾斜地等への対応

土砂災害のおそれのある「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」に指定されている区域については、「土砂災害ハザードマップ」等による住民への周知・啓発を行うとともに、東京都と連携し、住宅等の新規立地の抑制や警戒避難体制の整備などの対策を検討していきます。

また、「（仮称）まちづくり拠点形成計画」において、居住誘導区域から除外している「土砂災害特別警戒区域」については、住宅開発等の動向の把握や防災指針等の周知を図るため、都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用を図ります。

イ 盛土等への規制指導

盛土規制法の施行に伴い、大沢住区や新川中原住区だけでなく、市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました。市内における、一定規模以上の宅地造成

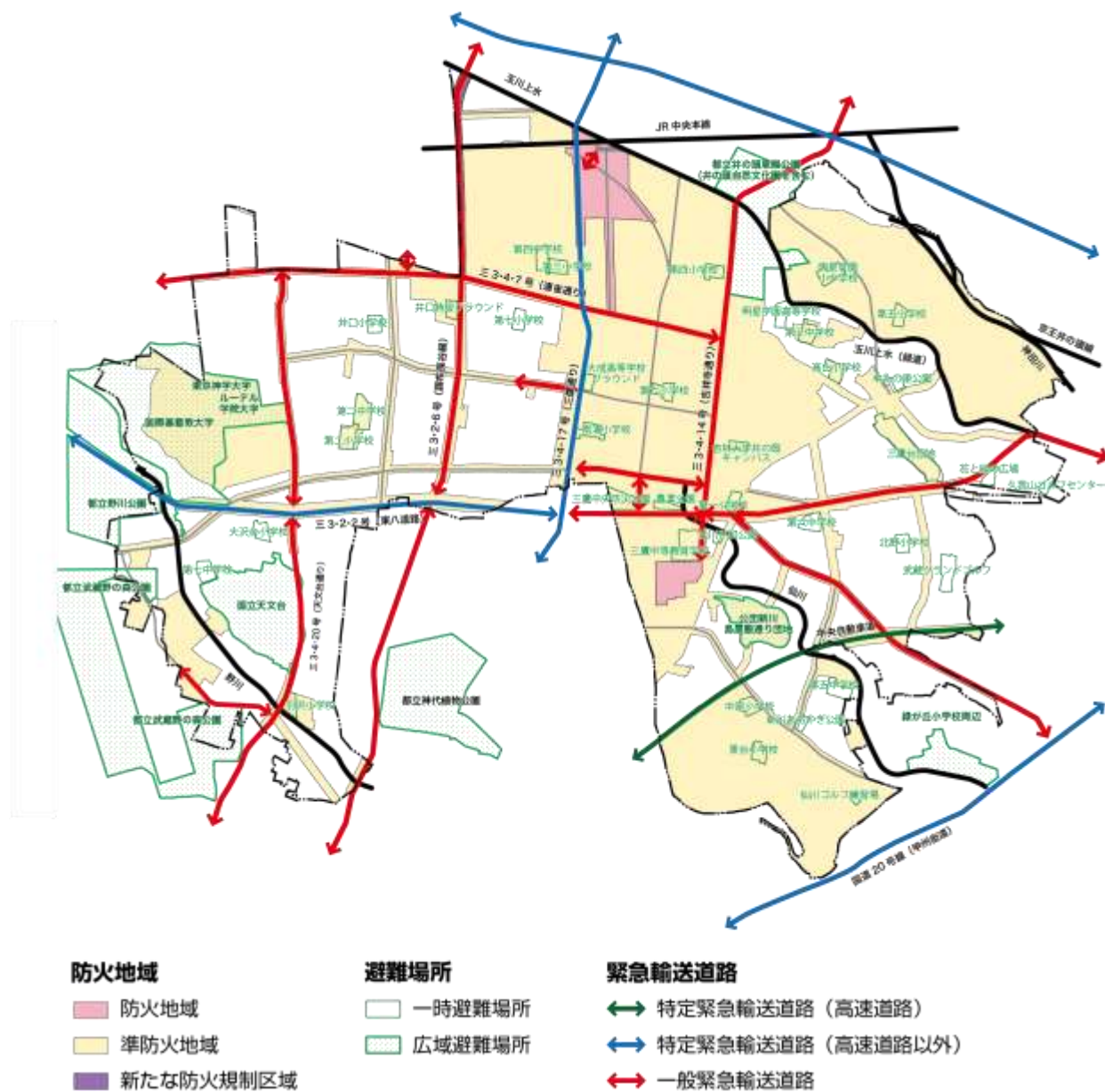
のための盛土等については、東京都と連携し、周辺の自然環境に配慮したうえで、擁壁や排水施設等の設置のほか、擁壁の設置など盛土等の適切な維持管理についての指導を行います。

⑥ 災害復旧・復興の迅速化に向けた取組

防災機能をより高め、被災を繰り返さない復旧・復興を、迅速かつ計画的に行えるよう、復興プロセスや役割等を明確にした「都市復興マニュアル」の作成を進めます。

また、災害の発生にともない、土地の形状が変わってしまうことに備えて、境界を正確に復元し、復旧活動（復旧計画の策定や換地事務等）に迅速にとりかかるため、国及び東京都と調整を図りつつ、引き続き、地籍調査を実施します。

（５）三鷹市内における防火地域・避難場所及び緊急輸送道路



（令和7年3月現在）

2 道づくりとともに進めるまちづくり

（１）現状と課題

現在、都市計画道路 3・4・13 号や東京外かく環状道路及びその周辺の都市計画道等の整備が進められています。

また、まちづくり協議会の意見を聴きながら、都市計画道路 3・4・7 号（連雀通り）の整備を進めているほか、国、東京都が示した「対応の方針」や市民意見を踏まえた東京外かく環状道路ジャンクション周辺の取組など、道づくりと一体となったまちづくりも進めています。

東京外かく環状道路事業においては、施行方法の見直しなどにより事業認可が延伸され、地域に大きな影響を与えています。こうしたことから、市は、より重点的に対応する課題と取り組む内容を「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」として策定しました。

一方で、幹線道路の整備に伴う、生活道路への通過交通に対する抑制対策や、バリアフリー、防災、居心地が良く歩きたくなる（ウォークブル）、自転車交通といった様々な視点を踏まえた道づくりが求められています。

公共交通については、令和４年度に、コミュニティバスの運行ルートの見直しや、交通不便地域の解消に向けた AI デマンド交通の実証運行を開始しました。引き続き、誰もが快適に移動できるよう交通ネットワークの構築に向けた取組を進めていく必要があります。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の状況	目標値 (令和 9 年)
都市計画道路の整備率	46.4%	53.6%
狭あい道路率	14.4%	13.9%
コミュニティバス乗車数	794,548 人	1,200,000 人
地域内交通乗車数	3,817 人	20,000 人

（第5次三鷹市基本計画より）

（２）方針

都市計画道路などの幹線道路の適切なネットワーク化を図るため、優先順位の高い路線から順次整備が進められるよう取り組むとともに、都市計画道路の検証を不断に行い、地域のまちづくりの状況等を踏まえ、必要に応じて道路の計画を見直していきます。

東京外かく環状道路周辺の都市計画道路の整備においては、国、東京都が示した「対応の方針」が着実に実施されるよう、国、東京都に引き続き強く要望します。

また、道路の整備にあわせて、地区計画等による良好な環境の確保や通過交通抑制対策の実施など、周辺のまちづくりも一体的に進めます。

幹線道路、生活道路等については、その機能が発揮できるよう道づくりを進め、交通機能のみならず、バリアフリー、沿道の景観、防災・減災、ウォークアブル、さらに、都市の骨格や居住環境形成など都市形成機能に配慮した整備を行います。

そのほか、「交通総合計画 2027」を踏まえて、持続可能な公共交通ネットワークの形成を図るとともに、三鷹市の平坦な地形を活かして、過度に車に依存することのない、脱炭素社会に対応した道路整備として、自転車走行空間の検討や交通システムの構築を進めます。

（３）具体的施策の体系

道づくりとともに進めるまちづくり施策

① 道路の機能に応じた道づくり

- ア 主要幹線道路・幹線道路等の整備
- イ 幹線道路の交差点等の整備
- ウ 主要生活道路・生活道路の整備
- エ 地先道路の整備
- オ 自転車走行空間ネットワークの整備
- カ 自動運転等新技術の研究

② 道路環境の向上

- ア 一体的なまちづくりの推進
- イ 防災機能の強化
- ウ 人にやさしい道づくりの推進
- エ 快適な道路空間の創出
- オ 良好な沿道環境の形成
- カ 安全な歩行空間の確保
- キ 自転車交通の環境整備
- ク ウォーカーブルなまちづくり

③ 交通対策とまちづくりの連動

- ア 広域的道路行政への取組
- イ JR 中央本線の立体化・複々線化
- ウ 持続可能な公共交通
- エ 駐輪場・駐車場の整備
- オ 通過交通の抑制
- カ 自転車の交通手段としての再評価

（４）主要事業の概要

① 道路の機能に応じた道づくり

■道路の機能分担

区 分	交通機能	空間機能	都市形成機能	該当道路
主要幹線道路	- 都市間の連結 - 通過交通の処理 - バス交通の分担	- 生活 - 緑の供給 - 防災	- 広域的な都市骨格の形成 - 広域的景観形成	- 東八道路 - 調布保谷線
幹線道路			- 都市骨格の形成 - 都市の主要景観の形成	- 三鷹通り - 連雀通り - 山中通り - その他の都市計画道路
準幹線道路	地域内発生交通を幹線道路に連結		- 都市骨格の形成の補助 - 都市の主要景観の形成	- 人見街道 - 三鷹台駅前通り
主要生活道路	- 地域内交通の集散 - バス交通の分担		- 都市骨格の形成の補助 - 居住環境区域の形成 - 都市景観の形成	- 幹線コミュニティ道路 - 新道北通り - いずみ通り - 他
生活道路	- 住区内交通の集散 - 沿道の出入り	- 生活 - 緑の供給 - コミュニティ	- 居住環境区域の形成 - 都市景観の形成	- 住区別コミュニティ道路 - 東西道路
地先道路	沿道の出入り	- 生活 - コミュニティ	居住環境区域の形成	- 行き止まり道路 - 狭あい道路 - 他
歩行者・自転車系道路	歩行者及び自転車を最優先	- 生活 - 防災 - コミュニティ - 緑の供給	都市景観の形成	- 中仙川遊歩道 - 玉川上水緑道 - 他

ア 主要幹線道路・幹線道路等の整備

三鷹市における主要幹線道路である都市計画道路は、東西南北に適切に計画されていますが、事業の進捗率が低いと、交通ネットワーク、防災機能、環境等の側面から、都市計画道路のもつ機能が十分に発揮されているとはいえない状況にあります。

このため、現在、事業を推進している都市計画道路３・４・７号（連雀通り）等の早期整備をめざすとともに、優先順位の高い路線から順次整備が進められる

よう事業を推進していきます。また、周辺生活道路への通過交通の流入の課題もあるため、東京外かく環状道路周辺の都市計画道路等は、円滑な交通流動の実現が図られるよう東京外かく環状道路事業に合わせて整備を促進します。

整備にあたっては、地区計画の指定やまちづくり協議会など市民参加のもと、まちづくりと一体となった道づくりを展開していきます。

具体的な個々の道路整備は、次のような整備目標とします。

■主要幹線道路等の整備目標

A 主要幹線道路の整備

- 都市計画道路 3・2・2 号（都市計画道路 3・4・12 号付近～杉並区境）
- 都市計画道路 3・2・6 号（都市計画道路 3・4・9 号付近～東八道路）

B 幹線道路の整備

～市施行の都市計画道路～

- 都市計画道路 3・4・9 号（三鷹通り～武蔵野市境）
- 都市計画道路 3・4・13 号（人見街道～都市計画道路 3・4・7 号）
- 都市計画道路 3・4・7 号（三鷹市八幡前交差点～下連雀七丁目交差点付近）
「第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業」により、三鷹市八幡前交差点～下連雀七丁目交差点付近間の整備を行います。
※第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業は、地域にとって重要な役割を果たす都道を東京都と市町村が連携協力して整備を行い、交通の円滑化・歩行者の安全性・利便性の向上など、地域のまちづくりに寄与することを目的としています。

～都施行の都市計画道路～

- 都市計画道路 3・4・3 号（北野地区）
- 都市計画道路 3・4・7 号（下連雀七丁目交差点付近～狐久保交差点付近）
下連雀七丁目交差点付近～狐久保交差点間については、連雀通りまちづくり協議会の提案などを受けて策定した「連雀通り商店街地区まちづくり推進地区整備方針」を踏まえ、方針内容の具現化に向けた調整を図りながら、事業を促進します。
- 都市計画道路 3・4・7 号（狐久保交差点付近～都市計画道路 3・4・12 号、日赤病院南交差点付近～芸術文化センター前交差点付近）
- 都市計画道路 3・4・11 号（北野地区）
- 都市計画道路 3・4・12 号（牟礼・北野・新川地区）
- 都市計画道路 3・4・14 号（下連雀八丁目交差点付近）
- 都市計画道路 3・4・20 号（人見街道～山中通り）

C 準幹線道路及び主要生活道路

市道については、都市計画道路に準じた機能を持つ道路として、整備又は整備に向けた検討を行います。また、都道については、無電柱化事業や交通安全施設事業等により、安全で快適な歩行空間の確保等を強く要望していきます。

市道

○市道第 135 号線（三鷹台駅前通り）

都道

○人見街道

東京外かく環状道路は、都市計画変更（平成 19 年 4 月）により、大深度地下を活用した地下方式で建設されることとなりました。また、ジャンクション周辺地域の都市計画道路の整備について、東京外かく環状道路の「対応の方針」の中で、「外環本線の事業に合わせて行う」という考え方が示されました。

東京外かく環状道路事業は、平成 21 年 5 月 29 日に事業化されましたが、三鷹地区検討会等で市民から提起された課題について、国、東京都が示した「対応の方針」の確実な実施及び平成 25 年度、平成 28 年度に実施したワークショップに基づく市民意見等の反映のほか、安全・安心な工事を最優先することなどを国、東京都等に強く要請します。

外郭環状線の 2 の整備の必要性や環境対策等については、市民意見及び三鷹市の意見が十分尊重され、地域特性に合わせた適切な対応が図られるよう、東京都へ要請するとともに、市民意見が反映できる手法を東京都と協議します。

また、第四次事業化計画における都市計画道路の計画内容再検討路線などについては、東京都と連携して、都市計画道路の検証を行い、必要に応じて、計画の見直しを行います。

イ 幹線道路の交差点等の整備

東京都では、右折待ち車両による渋滞を緩和するため、3 次にわたり「交差点すいすいプラン」を実施しています。三鷹市内では、5 箇所（吉祥寺通りの下連雀八丁目交差点及び新川二丁目交差点、人見街道の JA 東京むさし三鷹支店前交差点（完了）及び三鷹市役所前交差点、武蔵境通りの日赤病院南交差点）が計画されていることから、東京都と協力しながら積極的に取り組みます。

ウ 主要生活道路・生活道路の整備

市内の道路の大半を占める主要生活道路・生活道路については、「生活道路網整備基本方針」などにに基づき、計画的整備を図ります。

生活道路への通過交通が課題となっていることから、安全に配慮した道づくりを進めます。具体的には、これまで取り組んできたコミュニティ・ゾーンの整備やあんしん歩行エリア内で実施した整備手法を活用して、車中心の道づくりから歩行者や自転車等を優先した道づくりを進めます。

また、段差の解消や、ベンチの設置などのバリアフリー化、開発道路等の適切な接続や、幹線道路への円滑なアクセス、生活道路のネットワーク化及び沿道の不燃化など、安全で快適な生活道路の整備を推進します。

エ 地先道路の整備

地先道路は、市民の生活や地域コミュニティに密着した最も身近な道路です。しかし、幅員が狭い道路や、隅切りがない交差点、行き止まり道路等多くの課題があります。防災性や安全性を向上するため、住民の理解と協力を得ながら、狭あい道路拡幅整備事業を推進するほか、建替え等にとみなう道路後退整備等を促進するとともに、開発行為等においては、「まちづくり条例」に基づく協議により、通り抜け可能な道路の整備を図ります。

オ 自転車走行空間ネットワークの整備

東京都では、東八道路や調布保谷線に自転車走行空間を整備しており、ネットワーク化が進められています。また市内では、かえで通りや大沢グラウンド通りなどに自転車走行区間を整備しています。

今後は、これまでに整備した路線について、引き続き安全面などの検証を行うとともに、「交通総合計画 2027」を踏まえ、市道を含めた自転車利用時の安全性向上に向けた取り組みます。

カ 自動運転等新技術の研究

実用化に向け研究が進展している自動運転や交通 DX 等の新技術により、交通の役割に変化が生じることが考えられます。三鷹市において、どのように新技術を受け入れ、活用していくのか等の研究・検討を行っていきます。

② 道路環境の向上

ア 一体的なまちづくりの推進

道づくりの整備効果を一層高めるためには、市民と行政が道路を接点とした協働によるまちづくりを進めることが重要です。

都市計画道路事業が推進される地域などは、幹線道路の整備と通過交通抑制策等の安全安心のまちづくりを一体的に検討していく必要があります。

そのため、開発事業に関する指導要綱に基づく指導、まちづくり推進地区の指定や地区計画制度の活用など沿道のまちづくりを一体的に進めるとともに、あんしん歩行エリアやゾーン 30 プラス等の指定による整備などにより、道路整備とあわせた総合的なまちづくりを進めます。

特に、牟礼地区等では、東八道路の開通に加え、今後、東京外かく環状道路のインターチェンジの整備が予定されているため、早い段階から東京都や交通管理者との連携により、生活道路への流入対策や、周辺都市計画道路沿道の用途地域等の見直しの検討を進めていきます。

イ 防災機能の強化

震災発生時においても道路の機能を確保するため、一定の条件に該当する特定緊急輸送道路沿道の建築物について重点的に耐震化を促進します。

都市計画道路の整備による延焼遮断帯の構築、避難路の拡充に努めるほか、防災機能を強化するため、沿道の不燃化促進、老朽化した橋梁の改修、狭あい道路や防災生活道路の拡幅整備を進めるとともに、接道部緑化（生け垣化等）の誘導、不法占有物の規制の強化を行います。

ウ 人にやさしい道づくりの推進

高齢者や障がい者も含めたすべての人々が、安心して快適に生活し、様々な活動ができるように、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、道路のバリアフリー化を推進します。

道路のバリアフリー化においては、急傾斜地のバリアフリー化に取り組むとともに、「ベンチのあるみちづくり整備事業」により、ほっとベンチの設置を推進します。また、歩道の拡幅、段差の解消、交差点の改良、誘導ブロックを設置するほか、歩車道分離構造の確立や通過交通の生活道路等への流入の抑制などの取組を行っていきます。

エ 快適な道路空間の創出

都市計画道路の新設や道路の拡幅とあわせて、技術的課題などを踏まえて路線を選定し、無電柱化を推進します。

また、民間の開発事業にあわせた無電柱化や電柱の私有地内への移設の促進、不法占有物（看板類や商品等）の規制強化などにより、歩行空間の障害物を取り

除くとともに、傾斜地の道路のバリアフリー化や歩道の拡幅など、歩行空間の改善を推進します。

あわせて、生活環境に配慮した舗装として、低騒音舗装や透水性舗装の整備を推進し、リサイクル材料の活用等も積極的に採用して整備を進めます。今後も、道路空間の公園化（舗装材・道路施設の改善・高品質化、ベンチの設置等）をめざし、景観重要道路の指定等を検討するとともに、接道部緑化（生け垣化等）や地区計画制度を活用した沿道の緑化等により、快適な道路空間の創出を推進します。



■風の散歩道

オ 良好な沿道環境の形成

道づくりは、単に交通機能を満たすだけでなく、沿道の民有地等と一体となり、良好な環境を形成することが求められます。

良好な沿道環境の形成にあたっては、街路樹・植栽・幹線道路における環境施設帯の整備に加え、民有地等については、接道部緑化（生け垣化等）の誘導、地区計画制度の活用、「景観づくり計画」や「東八道路沿道における景観ガイドライン」等による沿道の風景・景観誘導を行います。

カ 安全な歩行空間の確保

安全な歩行空間を確保するため、引き続き、道路の拡幅や歩道の設置、交通安全施設（サイン、カラー舗装等）の設置を行います。

生活道路等においては、歩車共存道の整備により歩行空間の確保を図ります。安全対策として交通管理者と連携を図りながら、交差点鉾や滑り止め舗装を行うほか、街路灯のLED化（省エネルギー化）を図るなど、安全安心のまちづくりを推進します。

今後は、都市計画道路の整備が進められる地域で、通過交通対策が十分でない地域などのあんしん歩行エリアに指定されていない地域についても、あんしん歩行エリアで行う整備手法等を活用することにより、安全対策を積極的に推進します。

キ 自転車交通の環境整備

三鷹市では、かえで通りに自転車道の整備を行いました。東京都も東八道路や調布保谷線に自転車走行空間の整備を行い、部分的にネットワーク化が図られてきました。また、民間事業者と連携し、令和4年度から市営駐輪場も活用するなどシェアサイクル事業を推進しています。

今後は、「交通総合計画 2027」や東京都の「自転車活用推進計画」などを踏まえ、自転車走行空間の安全性向上に加え、駐輪場の適正配置やサイクルポートの設置促進など、自転車利用に係るよりよい整備に向けた取組を進めます。

ク ウォーカブルなまちづくり

三鷹台駅周辺では、にぎわいのある歩道空間を創出し、イベントの開催等による地域の活性化を推進するため、令和5年度に三鷹台駅前広場の一部を歩行者利便増進道路（ほこみち）に指定しました。

今後は、こうした制度の活用のほか、「ベンチのあるみちづくり整備事業」によるほっとベンチの設置や、景観の誘導によるまち並みの質の向上など、まちの魅力とにぎわいの向上を図り、居心地が良く歩きたくなる（ウォーカブル）回遊性のあるまちづくりを推進します。

③ 交通対策とまちづくりの連動

ア 広域的道路行政への取組

都市計画道路等広域的な道路の計画・建設や交通システムの整備等については、関係機関や近隣市区と連携を図ります。説明会等により情報提供を図ることに加え、市民参画等による双方向の話し合いの中で、整備の必要性から環境対策等について、市民の意見が反映できる手法を検討します。

イ JR 中央本線の立体化・複々線化

JR 中央本線（三鷹駅～立川駅間）の立体交差事業において、JR 中央本線の高架化は完了しました。今後は、JR 中央本線で分断されていた周辺地域のまちづくりの展開を図ります。

また、複々線化については、三鷹・立川間立体化複々線促進協議会への参画を通じて、関係機関及び沿線市と連携し、事業者等への要請活動などを行うとともに

に、事業化についての検討を行っていきます。

ウ 持続可能な公共交通

公共交通は、自動車交通の抑制による脱炭素社会の形成にも貢献することとなります。一方で交通事業者を取り巻く環境は年々悪化していることから、市内の交通不便地域を解消に向けた AI デマンド交通の推進とコミュニティバスの運行の最適化を行い民間事業者との共創によるまちづくりと連携した持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

また、地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化など、拠点づくりの整備と連動した乗り換えの円滑化を検討するとともに、複数の交通サービス間の乗り換えによる心理的な負担の軽減を図ります。

その他、バスの乗り換え駐輪場（サイクルアンドバスライド）の拡充・整備、バス停施設（屋根・ベンチ等）の高品質化及びバリアフリー化、バスベイ（歩道の切り込みのある駐車場）の整備、バス接近表示システム（バスロケーションシステム）の拡充等について関係機関に要請します。



©2001 スタジオジブリ

■コミュニティバス



■サイクルアンドバスライド

エ 駐輪場・駐車場の整備

放置自転車対策は大きな課題であり、駐輪場整備は急務の取組となっているため、「駐輪場整備運営基本方針」に基づき、鉄道駅周辺における利便性の高い駐輪場の整備を引き続き推進していきます。特に、三鷹駅南口周辺に市有地等で運営している駐輪場用地を有効活用するため、シェアサイクル事業や立体的活用等を検討するとともに、三鷹駅南口中央通り東地区などの再開発事業においても、駐輪場等の整備に取り組みます。

駐車場については、三鷹駅前エリアなど駐車場施設の需要が見込まれる地区を対象として、公共交通機関との役割などを検証したうえで、必要となる駐車場整備を推進します。

オ 通過交通の抑制

三鷹市内では、幹線道路などの交通渋滞の発生等により、生活道路を抜け道と

して利用する車両が多く、通過交通の対策が求められています。

このため都市計画道路等の幹線道路の整備を促進し、適切なネットワーク化を図るとともに、地域においては、上連雀や下連雀地区で実施したコミュニティ・ゾーンの整備、あんしん歩行エリアの指定・整備によって事故が減少した実績を踏まえ、交通管理者と連携を図り、あんしん歩行エリア以外の地域についても、あんしん歩行エリアで行う整備手法等の活用やゾーン30プラス等の指定により、全市的な安全対策を推進します。

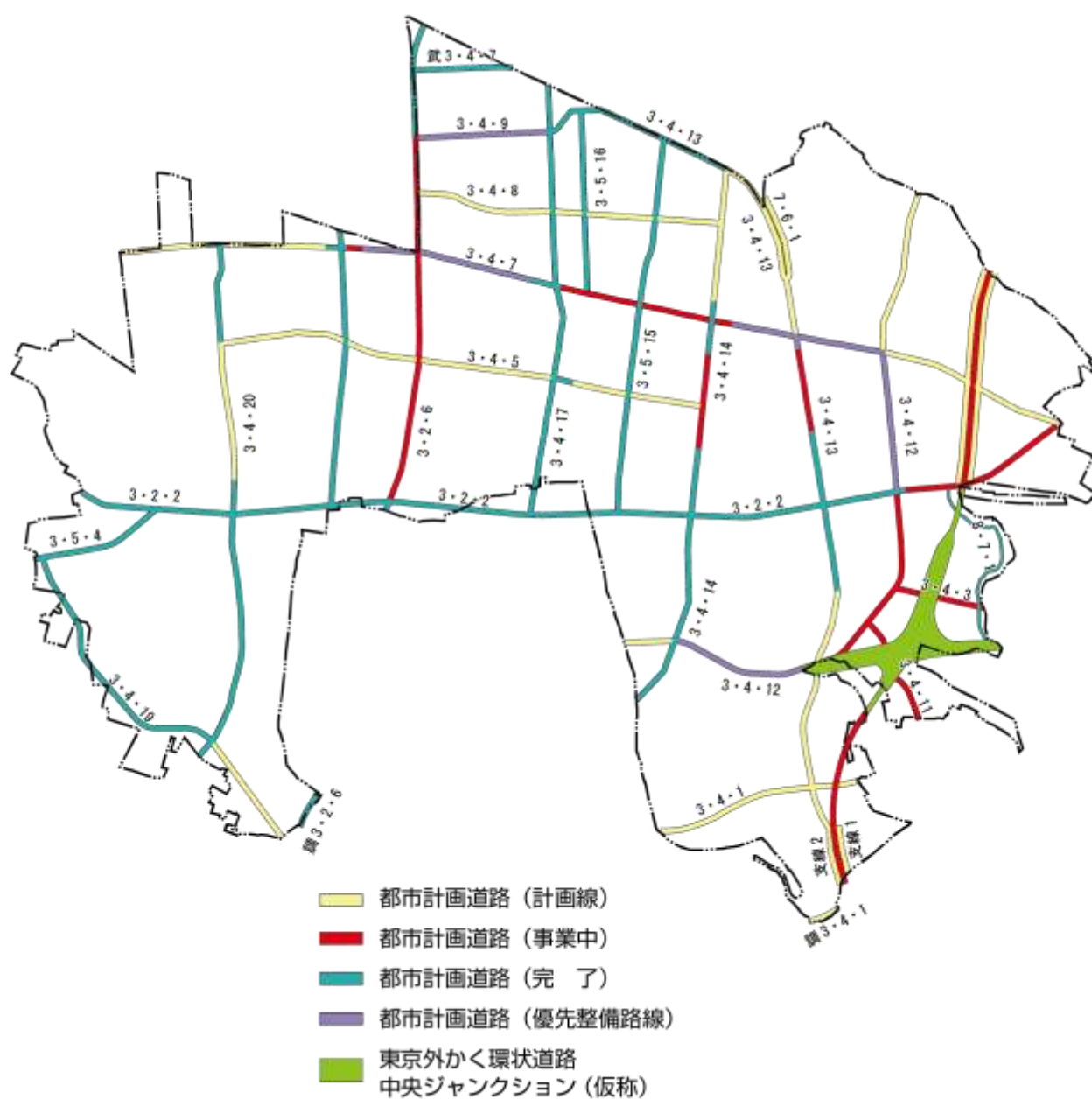
特に、牟礼地区においては、東八道路の開通に伴う交通量の増加や生活道路への通過車両の流入などによる、歩行者等の安全性が懸念されていることから、「三鷹都市計画道路3・2・2号（東八道路）及び放射第5号線開通に伴う牟礼地区生活道路緊急対応方針」に基づき、さらなる交通安全対策に取り組めます。

カ 自転車の交通手段としての再評価

交通手段としての自転車は、自動車交通の抑制による脱炭素社会の形成、公共交通機関の補完、駅前地区の活性化等の効果が期待されることから、自転車利用を促進します。

自転車走行空間のネットワーク化や、「駐輪場整備運営基本方針」に基づく駐輪場整備を推進し、自転車利用に係る快適な環境整備を進めるとともに、安全性の向上のため、マナーアップの啓発事業を並行して進めます。

(5) 都市計画道路網図



(令和7年3月現在)

3 緑と水を活かしたまちづくり

（１）現状と課題

緑と水の拠点整備については、平成 17 年度に策定した「緑と水の基本計画」に基づき、3 箇所のふれあいの里及び市民の広場等の修景整備を進めてきました。また、「安全で安心な公園づくりガイドライン」及び「公園・緑地の適切な活用に向けた指針」に基づいた、市民参加による市民ニーズを反映させた公園・緑地の整備の取組や、東京外かく環状道路事業にともなうふれあいの里の創出として、4 箇所目の緑と水の拠点となる「北野の里（仮称）」の具現化に向けた取組を行っています。

三鷹の原風景である緑地や農地等が、年々失われていく中、近年は、気候変動や防災・減災、景観、生物多様性など、様々な課題の解決のため、緑が有する多様な機能を活用する「グリーンインフラ」の取組が求められています。三鷹市においては、令和 3 年に、三鷹らしさを感じさせる自然緑地やふれあいの里などの緑と、三鷹駅前地区の再開発等で創出する緑をつなぎ、市全体を「緑のまち」にする「“百年の森” 構想」を示す一方で、脱炭素社会の実現に向けて、令和 4 年に「ゼロカーボンシティ」の宣言を行いました。

今後は、緑地や農地等の保全・活用に加え、まちづくり等と連動して緑を創出するなど、緑とにぎわいが感じられるまちづくりを推進し、次世代に緑のまちとして適切に継承していくことが重要です。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の 状況	目標値 (令和 9 年)
農地面積	142ha	131ha
市域面積に対する 公園緑地等の割合	5.02%	5.04%
接道部緑化助成	7,685m	8,000m

（第 5 次三鷹市基本計画より）

（２）方針

「“百年の森”構想」やゼロカーボンシティの実現のため、グリーンインフラ等の視点も踏まえて、都市の利便性やにぎわいと緑や水などの自然環境が調和した、うるおいのある快適な都市空間の創出と景観の創造をめざし、「緑と水の基本計画2027」及び「景観づくり計画」と整合を図りながら、

- ①まちづくりと連動した都市農地の保全・活用施策等の推進を図るなどの「農のあるまちづくり」
- ②自然緑地と農地の保全、公園・緑地の整備・拡充、接道部や壁面・屋上緑化等、市民緑化の推進などの「緑を活かしたまちづくり」
- ③湧水の保全、市内を流れる河川等における豊かな水辺空間の創出、生物が生息できる空間づくりなどの「水を活かしたまちづくり」

これらを推進し、緑と水の基盤整備の充実を図り、回遊性のあるまちづくりを市民、事業者、行政等の協働により展開し、次世代へ継承していきます。良好な景観の創造にあたり、重点的に景観づくりに取り組む区域等の検討とともに、景観づくりに関するガイドライン等による誘導などについても取り組んでいきます。また、歴史・文化財との連携を図りながら、回遊ルート等の整備を進めます。

■重点的な取組

“子どもの森（仮称）”の整備

「“百年の森”構想」の実現への第一歩として、三鷹駅南口中央通り東前地区再開発事業において、緑豊かなオープンスペースの設置や建物の屋上緑化・壁面緑化等により、市の内外からたくさんの人が集い、憩える、緑とにぎわいがあふれる“子どもの森（仮称）”の整備を検討します。

また、“子どもの森（仮称）”を拠点に、三鷹駅前地区での開発や建替え等に伴う空間の確保と緑化の推進により、地区全体に緑を広げるとともに、市内にある様々な緑地・里・樹林・農地をつなぎ、市全体を「緑のまち」にしていきます。

（３）具体的施策の体系

緑と水を活かしたまちづくり施策

① 緑と水の拠点の整備

- ア ふれあいの里の整備（４箇所）
- イ 市民の広場の整備（７箇所）
- ウ 出合いのスポットの整備（11箇所）

② 回遊ルート等の整備

- ア コミュニティ道路の整備
- イ 河川ルートの整備
- ウ モデルルート等の整備

③ 緑と水の保全

- ア 自然緑地の保全
- イ 農地の保全
- ウ 河川・橋梁の保全・整備
- エ 湧水の保全
- オ 緑と水辺の景観の保全
- カ 民間緑地等の市民開放

④ 緑と水の再生・創出

- ア 公園・緑地の整備
- イ 清流復活と水辺空間の再生・創出
- ウ ビオトープの整備
- エ 公共施設等の緑化の推進
- オ 民有地の緑化
- カ 公有地化の推進
- キ 接道部緑化・屋上緑化等の推進
- ク 啓発事業の推進

⑤ 良好な景観の創造

- ア 景観づくり計画の推進
- イ 公共施設を中心とした景観づくりの推進
- ウ 清潔で美しい環境づくりに向けて
- エ ガイドライン等による誘導

⑥ 脱炭素社会への対応

（４）主要事業の概要

① 緑と水の拠点の整備

ア ふれあいの里の整備（４箇所）

ふれあいの里は、これまで緑と水の拠点として、３本の河川軸（野川、仙川、玉川上水）沿いに３箇所（大沢の里、牟礼の里、丸池の里）指定し、樹林、農地、湧水などのふるさと資源を活かした保全、修景整備を行ってきました。

引き続き、これら３箇所のふれあいの里の保存と活用に取り組むとともに、牟礼の里においては、牟礼の里公園から玉川上水までの連続した農空間を確保し、都市農地の保全による里づくりを推進します。

また、４箇所目のふれあいの里として、東京外かく環状道路中央ジャンクション（仮称）の蓋かけ上部空間等及びその周辺を含めた、「北野の里（仮称）」の創出に向けた取組を行います。

※河川軸：河川及び玉川上水

■ ふれあいの里の概要

里		主なテーマ	住 区
ふれあいの里	大沢の里	野川の流れと崖線の緑を軸に、貴重な自然環境の保全や文化遺産の保全と活用した環境づくり	大沢
	牟礼の里	昔ながらの農風景として保全していくことを基本とした、玉川上水等との調和のとれた農園等の整備	東部 井の頭
	丸池の里	仙川沿いの樹林や農地、水辺空間などの自然環境を極力維持し、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	新川中原
	北野の里 （仮称）	東京外かく環状道路の整備にともない、ジャンクションの上部空間等及びその周辺地域を里と位置づけ、緑と農とコミュニティを活かした空間の創出	東部

イ 市民の広場の整備（７箇所）

市民の広場は、市民が集うまちづくり拠点を中心に、周辺地域を緑や景観に配慮したアメニティ空間として整備し、それぞれの特色を活かした広場空間を創出していきます。

今後も引き続き、まちづくりの拠点形成に合わせて、それぞれの広場の特色を活かして整備を進めます。

■市民の広場の概要

広 場	主なテーマ	住 区
市民センター周辺エリア	ふれあい・健康・スポーツ	連雀
三鷹駅周辺エリア	緑・にぎわい	三鷹駅周辺
三鷹台駅周辺エリア	河川・にぎわい	井の頭
井の頭公園駅周辺エリア	公園・にぎわい・文化	井の頭
国立天文台周辺エリア	緑・学び・交流	大沢
井口グラウンド周辺エリア	緑・スポーツ	西部
環境センター跡地周辺エリア	スポーツ・コミュニティ	新川中原

ウ 出会いのスポットの整備（11箇所）

出会いのスポットは、緑と水の回遊ルート上の各地域の特色ある施設やふるさと資源を中心に、出会いのスポット（場）を配置し、ルート上の中継点ともなるやすらぎ空間を創出していきます。

引き続き、緑と水の散歩道の中継地点として、散策を楽しむ利用者に対して休憩の空間ともなるよう整備を推進します。

■出会いのスポットの概要

スポット	主なテーマ	住 区
芸術文化センター	芸術・文化	連雀
市立アニメーション美術館	文化・にぎわい	三鷹駅周辺
大沢総合グラウンド	緑・スポーツ	大沢
山本有三記念館	文学	三鷹駅周辺
福祉 Labo どんぐり山	福祉・崖線の緑	大沢
高齢者センターけやき苑	福祉・教育・いこい	西部
中近東文化センター	文化・教育	大沢
農業公園	学び・ふれあい・交流	新川中原
北野ハピネスセンター	福祉・武蔵野の緑	東部
北野中央公園	農風景・公園化	東部
仙川・上連雀エリア	親水公園化	三鷹駅周辺

② 回遊ルート等の整備

ア コミュニティ道路の整備

三鷹駅周辺エリアから市民センター周辺エリアまでの間におけるコミュニティ道路の整備を、沿道の開発事業とあわせて今後も継続して行います。

イ 河川ルートの整備

河川ルートの整備は、野川、仙川、神田川や玉川上水沿いの拠点及び緑道・遊歩道化整備を進めていきます。

特に、三鷹中央防災公園、農業公園を含む市民センター周辺エリアから仙川平和公園、丸池の里、新川天神山青少年広場を経て仙川下流まで及び三鷹駅周辺エリアから風の散歩道、井の頭の森、市立アニメーション美術館にかけての大きな緑地と水辺空間の連続性に着目し、拠点とルートが繋がる新たな緑と水の連続空間の創出に向け検討を進めます。

■河川ルートの概要

河 川		主なテーマ	住 区
野 川		大沢の里と一体となった遊歩道の修景・延長整備	大沢
玉川上水	(上流部)	都市計画道路と一体となった整備	三鷹駅周辺 井の頭 東部
	(下流部)	玉川上水周辺の樹林などの環境保全	
神田川		神田川遊歩道の修景整備	井の頭
仙 川	(上流部)	せせらぎの流れる遊歩道の整備、公園との一体的な修景整備	連雀
	(下流部)	丸池の里等と一体となった遊歩道の修景整備	新川中原
緑と水の連続空間		三鷹中央防災公園、農業公園を含む市民センター周辺エリアから仙川平和公園、丸池の里、新川天神山青少年広場を経て仙川下流まで及び三鷹駅周辺エリアから風の散歩道、井の頭の森、市立アニメーション美術館をつなぐ大きな緑と水の連続空間の整備	連雀 東部 新川中原

ウ モデルルート等の整備

緑と水の拠点であるふれあいの里や市民の広場をつなぐ代表的なルートとなる拠点周遊ルートの整備を行い、拠点間の連続性や回遊性を確保するとともに、新たなモデルルートについても検討・推進します。

③ 緑と水の保全

ア 自然緑地の保全

国分寺崖線等の斜面緑地やまとまりをもった樹林地、草地やこれらと一体をなす良好な自然環境については、引き続き、自然環境保全地区、緑化地域や特別緑地保全地区、保存樹木・樹林等の指定及び支援を推進します。

特に、回遊ルート周辺の自然緑地の重点的保全を図るとともに、緑と水の環境整備を重点的に講じる地区を指定し、保全・創出及び緑化の育成を推進するなど、緑と水に関する施策を展開します。

国立天文台敷地北側ゾーンについては、学校等の新しい施設の整備とあわせて、天文台の森を50年、100年後に誇れる都市の里山として次世代に引き継いでいけるように、計画的な植樹・植栽や適切な維持・保全に取り組みます。

また、多様な生き物の生息を可能とする樹林、農地、水辺、公園緑地等の生息域の保全と拡充、連続化、質の向上、街かどの生息小空間の創出など、生き物の生息に配慮した空間づくりに取り組みます。

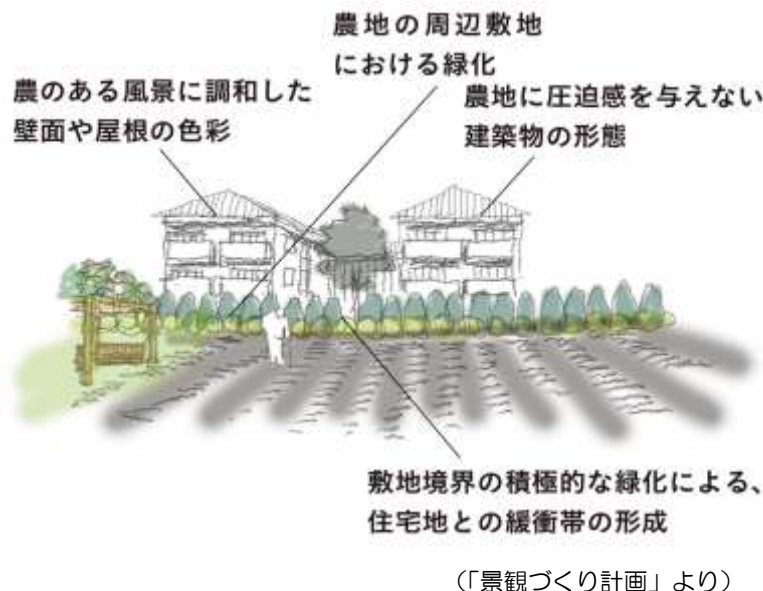
イ 農地の保全

都市農地については、新鮮で安全な農産物の供給だけでなく、良好な住環境の維持、都市における自然環境の保全、緊急時の避難場所等の防災などの多面的機能を発揮する用地であることから、都市農地、都市農業を大切な資源として位置づけ、「農地保全に向けた基本方針」に基づき、農地の減少を抑制し、保全が図られるよう「生産緑地買収・活用支援事業制度」等を活用し農地の確保に努めていきます。

東京外かく環状道路事業により緑地や農地が減少することに対してジャンクション蓋かけ上部空間等への緑地や農地の創出を図るなどの取組を進めます。

また、都市農地の保全策の一つとして、市民農園の拡充など、農とのふれあい

の場の創出を促進するとともに、相続税等の土地税制の改正を国や東京都に要請していきます。



■営農と住環境の調和のイメージ

ウ 河川・橋梁の保全・整備

都市の安全性と快適な環境を確保し、多様な生物の生息を可能とする環境づくりを進めるため、引き続き、総合的な治水対策を推進します。

橋梁の架替えにあたっては、環境への配慮、周辺の景観との調和に配慮します。

エ 湧水の保全

丸池の里や井の頭池、神田川、野川の湧水等の復活を図るため、引き続き、雨水浸透施設等の設置を推進し、雨水の地下還元を促進します。（令和9年度までに雨水浸透ますを87,500個設置）

オ 緑と水辺の景観の保全

ふれあいの里などを中心に、回遊ルート整備を推進するとともに、人見街道のけやき並木や、北野のハピネスセンター前のケヤキ並木など、三鷹の原風景を表すまち並みの緑や水辺について、保全・活用できるよう景観重要公共施設の指定等を検討していきます。

カ 民間緑地等の市民開放

国際基督教大学や国立天文台等の市内に残された貴重なまとまった緑地を、都市の共有財産として保全し、地域への開放に向け、所有者等と協議を進めます。

④ 緑と水の再生・創出

ア 公園・緑地の整備

既存の公園及び緑地施設については、各公園等の機能分担等を考慮しながら、安全性の向上、生物多様性への対応、熱中症対策、インクルーシブやバリアフリーに配慮した再整備等を実施し、誰もが安全・安心して利用できる公園づくりを推進します。



■丸池の里

新たな公園緑地の確保については、市民参加の手法を取り入れながら、市民ニーズ、時代ニーズにあわせた整備を計画的に進めるとともに、「安全で安心な公園づくりガイドライン」及び「公園・緑地の適切な活用に向けた指針」に基づく公園づくりに取り組みます。

回遊ルートに接する公園及び緑地については、重点的な整備や公園用地の拡張・確保が図れるよう努めていきます。

また、地域に密着した公園づくりや快適な環境づくりは、市民と協働のもとに進めていく必要があります。市民ボランティアによる清掃活動等をさらに拡充し、公園緑地等の日常的な維持管理・運営の一部を市民や団体が行う自主管理方式の導入を進め、公園ボランティア団体の活動を支援します。

イ 清流復活と水辺空間の再生・創出

仙川の清流復活や河川流量の復活、水辺空間を再生するため、東京都及び関係区市等と連携を図り、水源の確保に努めるとともに、雨水浸透施設等の設置を推進します。

ウ ビオトープの整備

人と自然がふれあえる場として、引き続き、河川、学校及び民間施設等にビオトープの整備・誘導を行い、多様な動植物が生息できる環境を創出します。

エ 公共施設等の緑化の推進

先導的な役割として、公共施設の屋上緑化・壁面緑化を推進するとともに、接道部緑化等により、公園的な空間整備を進めます。また、今後改修を行っていく施設においても、積極的に緑化の推進に取り組んでいきます。

オ 民有地の緑化

緑豊かなまちづくりを進めて行くためには、公園や街路樹などの緑のほか、土地利用の多くを占めている住宅や事業所の緑化、農地や屋敷林など、市域全体に散らばる緑の大切さに着目することが重要です。環境や生物多様性への配慮等の機能を有した質の高い緑化を推進することにより、連続した緑の空間を創出・保全していきます。

具体的には、「まちづくり条例」に基づいた開発事業等への緑化指導、地区計画制度の活用、緑化地域指定の検討、「景観づくり計画」の方針・基準による誘導のほか、花と緑のまちづくり事業やガーデニングフェスタの実施等により、市民等の意識の醸成を図りながら生け垣化や市民緑化の支援・拡充を行います。



（「景観づくり計画」より）

■ 緑豊かな潤いのあるまち並みのイメージ

カ 公有地化の推進

自然環境保全地区や借地となっている公園・緑地等については、土地所有者の意向を踏まえ、財政負担の軽減を図りながら計画的に公有地化の推進に努めます。

キ 接道部緑化・屋上緑化等の推進

接道部緑化や屋上緑化・壁面緑化の助成制度の充実を図り、緑豊かなまち並みを誘導します。

環境負荷の軽減が可能となる屋上緑化・壁面緑化については、「まちづくり条例」等に基づいた緑化指導に沿って誘導していきます。



■ 花と緑に包まれた住宅

ク 啓発事業の推進

市民ボランティアによる活動の充実や公園等への自主管理方式の導入により、市民の景観への意識啓発を促します。

また、NPO 法人花と緑のまち三鷹創造協会との協働により、より一層市民が花や緑の活動に参加できる新たな仕組みづくりやネットワークづくり等を進め、緑を通したコミュニティの創生に取り組みます。

さらに、ガーデニング講習会等による人材育成を図るほか、ガーデニングフェスタや都市緑化フェア等のイベント開催の機会をとらえて市民の意識醸成に努めます。



■花あふれ、安全安心の
まちづくり町会活動

⑤ 良好な景観の創造

ア 景観づくり計画の推進

「景観づくり計画」に基づき、市内全域を景観計画区域とし、特に三鷹市のまちづくりで重要となるエリアについては、景観重点地区として地域特性を踏まえたきめ細かな景観誘導を図っていきます。

また、景観重要公共施設の指定や景観重要建造物などの制度活用を検討することに加え、市独自の施策として農のある風景の保全や市民主体の取組の充実を図ります。

イ 公共施設を中心とした景観づくりの推進

公共施設の建設等にあたっては、「公共施設景観づくりの手引き」を活用し、質の高い空間形成やデザイン、色彩に配慮するよう取り組んでいきます。

ウ 清潔で美しい環境づくりに向けて

市内には、多くの屋外広告物が掲載され、駅前などではにぎわいを演出しています。屋外広告物は、まちの景観に大きな影響を与える要素のひとつです。近年、建築物との調和やデザインに配慮した屋外広告物も増える一方、無秩序に掲載されている状況もあることから、「東京都屋外広告物条例」の遵守の徹底を図ると

ともに、景観づくりの視点からの誘導を検討します。

また、美化パトロールの取組による不法投棄等への対応や、ポイ捨て防止など市民マナーの向上を図り、清潔で美しい環境づくりに取り組みます。

エ ガイドライン等による誘導

市民、事業者、行政など多様な主体が景観づくりに積極的に参画する手掛かりとして、ガイドライン等を積極的に活用し、地域特性を活かした良好な景観誘導を図ります。

特に、東八道路沿道については、沿道イメージで示すような、壁面緑化や屋上緑化のほか、街路樹や歩道と一体となった沿道の緑化空間を創出するなど、「東八道路沿道における景観ガイドライン」に基づき、西部の野川公園と東部の玉川上水をつなぐ、市の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観を誘導していきます。

⑥ 脱炭素社会への対応

ア 環境に配慮した都市形成の推進

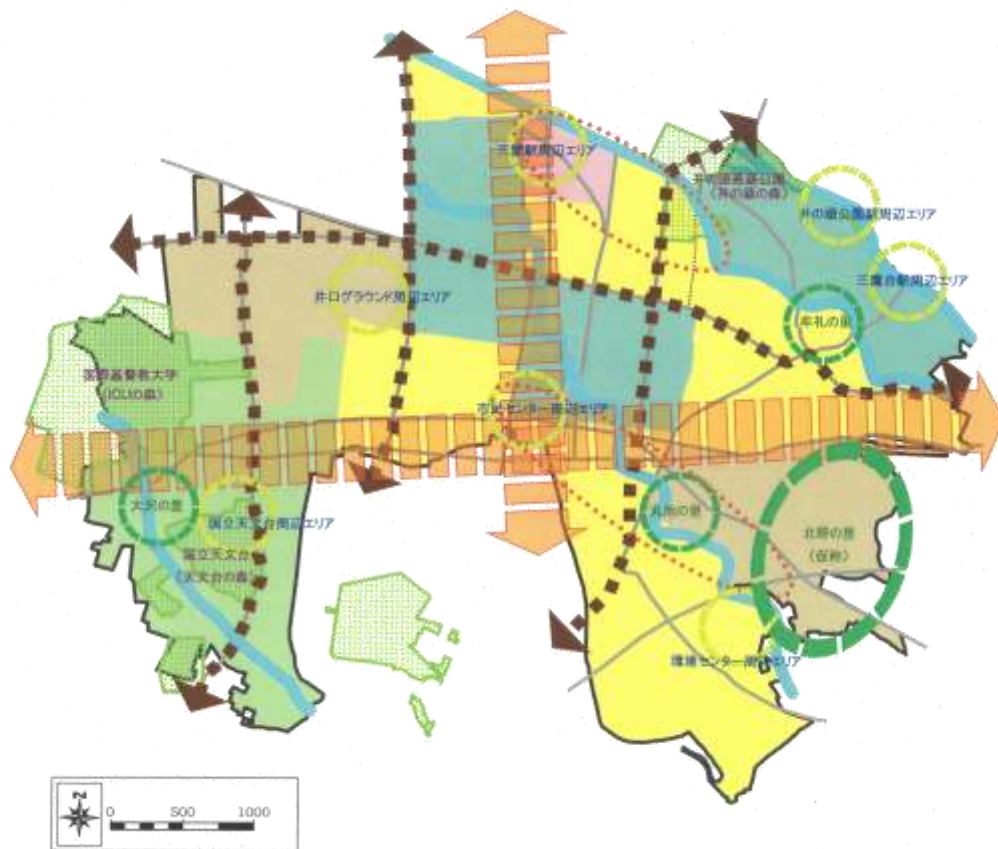
社会的課題である温室効果ガスの排出を削減するために、様々な施策を包括的に進めていく中で、拠点への公共施設等の集約化や公共交通の利用促進、地域でのエネルギーの融通利用等により自動車交通をはじめとするエネルギー使用量を抑制する「環境に配慮した都市の形成」を進めます。

イ 新たなエネルギー等の活用

ゼロカーボンシティの実現に向けて、公共施設の建設、改修時等に省エネルギー・再生可能エネルギー設備の導入等を推進するとともに、ゼロエネルギータウンの開発を奨励し、大規模開発や一般的な建築物に対しても導入を誘導することで、平常時の地球温暖化対策と災害時の電源利用を促進していきます。

先行的な事例として、ふじみ衛生組合ごみ処理施設において、排熱利用により、周辺の公共施設の熱エネルギーや電気の供給を行っていきます。

また、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー設備の導入の一層の促進を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づく建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の活用を検討します。



■緑と水のまちづくりのゾーニング



緑に恵まれた良好な住環境の維持が必要なゾーン

農地や樹林地などの自然環境の保全・活用と宅地内の緑化を推進し、より一層の緑の質の向上を図り、緑と調和した良好な住環境を保全・育成するゾーン



屋敷林や農地の保全により農・住の調和をめざすゾーン

点在する農地や屋敷林などの樹林の保全と沿道部の生垣
化を促進し、地域の縁がネットワーク化した農住が調和
する良好な都市空間の形成を図るゾーン



緑化の増進を図り良好な住環境の維持・向上をめざすゾーン

沿道部の生け垣化を始めとする宅地内の緑化、道路緑化、公園・ポケットパークの整備を推進し、良好な住環境の維持及び質の向上を図るゾーン



都市基盤等の整備とともに緑の環境づくりを進めるゾーン

道路や公園・ポケットパークなどの都市基盤の整備とともに、沿道部の生け垣化や宅地内の緑化を推進し、住環境の改善を図るゾーン

中心市街地としての活性化とともに
緑の環境整備を図るゾーン



再開発や共同建替えなどのまちづくり事業と連携して、公園やポケットパークの設置を行うとともに、屋上緑化など多様な宅地内等の緑化を推進し、緑の環境整備を図るゾーン



都市軸を補助する幹線道路等を緑と水の都市構造のサブ的な都市軸として、質の高い都市空間づくりを行います。



※河川軸：河川及び玉川上水

遊歩道の整備や河川と隣接する公園との一体的な整備、親水空間の創出など、緑と水の都市構造を支える基軸として充実を図っていきます。

(「緑と水の基本計画 2027」より)

4 住みよい環境をめざすまちづくり

（１）現状と課題

これまで、住居系用途地域や準工業地域での建築物の敷地面積の最低限度の指定などの都市計画制度の活用のほか、「景観づくり計画」や「まちづくり条例」の環境配慮制度による誘導など、良好な住環境の形成に向けた取組を進めてきました。

一方、低層な住宅の近隣に中高層建築物（マンション等）が建設されるという課題もあり、大規模な土地利用転換やマンション建設などの際に、防災性等も考慮しながら、緑の確保を誘導する等、バランスのとれた土地利用が求められています。また、高齢者世帯の増加や住まい方の多様化等により、日常生活圏を基礎としたまちづくりの推進が求められるほか、空き家等の発生抑制や適正管理に向けた対策が必要となってきます。

そして、住宅地の良好なまち並みや豊かな緑を守り育てるとともに、災害に強く、犯罪のない、安全・安心に暮らせる住環境づくりを進めていく必要があります。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の 状況	目標値 (令和9年)
地区計画の地区数	8地区	10地区
マンション管理認定件数	3件	40件

（第5次三鷹市基本計画ほかより）

（２）方針

全ての市民が安全で快適な生活を営める住宅市街地の形成をめざし、「（仮称）まちづくり拠点形成計画」に基づき、日常生活圏を基礎としたまちづくりに取り組むとともに、民間建築物の耐震化等の支援や緑化の推進のほか、周辺環境と調和した開発の誘導等を計画的に進めます。

また、良好な住環境整備では、「景観づくり計画」などとも整合を図り、まちづくり推進地区の指定、地区計画制度、特別用途地区など地域の特性を踏まえた制度をきめ細かく活用し、まちづくりの展開を図ります。

その他、今後の住宅都市の創造に向けて、住宅施策を総合的に推進するため、「住宅マスタープラン」を策定するとともに、空き家等対策やマンションの適正管理の推進など、市民・事業者・関係機関との協働による安全・安心のまちづくりを推進します。

（３）具体的施策の体系

住みよい環境をめざすまちづくり施策

① 公共住宅の充実

- ア 市営住宅・市民住宅等の管理運営
- イ UR 賃貸住宅・都営住宅の建替え

② 民間建築物の耐震化等の支援

③ 良好な住環境への
誘導・整備

- ア 良好な住環境の整備
- イ 災害に強い住宅地の形成
- ウ 老朽住宅の建替え誘導
- エ 住宅地内の緑の空間の確保
- オ 住宅地と商工業との共生の実現
- カ 市街地再開発事業等における住宅の確保
- キ 福祉のまちづくりの推進
- ク 日常生活圏を基礎としたまちづくりの推進

④ 計画的開発に向けた誘導

- ア まちづくりルール策定の支援
- イ 地区計画制度等の活用
- ウ 用途地域等による誘導
- エ 環境への配慮の充実
- オ 都市農地と調和した市街地の形成
- カ 工場跡地等の計画的開発に向けた誘導
- キ 団地建替えの計画的誘導

⑤ 安全な住環境の確立

- ア 安全安心パトロールの実施等防犯対策の充実
- イ 空き家等、空き地対策の推進
- ウ 良好な環境の保全
- エ 老朽マンションの適正な管理の促進と再生に向けた支援

（４）主要事業の概要

① 公共住宅の充実

ア 市営住宅・市民住宅等の管理運営

三鷹市では現在、全住戸がバリアフリー対応となっている市営住宅（１箇所、63 戸）、中堅所得層のファミリー世帯を対象とした市民住宅（１箇所、12 戸）を供給していますが、今後も適切な管理運営（住宅供給、管理事務等）と「市営住宅長寿命化計画」に基づく計画的な修繕等を進めていきます。

イ UR 賃貸住宅・都営住宅の建替え

UR 賃貸住宅（旧公団住宅）や都営住宅の建替えが行われる場合は、地区計画の検討を行うほか、「まちづくり条例」等関係法令に基づく指導等を実施し、周辺と一体的なまちづくりを誘導します。

また、都営住宅については、昭和 40 年代以前に建設された住宅について、防災性の向上や土地の有効活用、住環境の整備及び地域活性化のため東京都が建替えに取り組んでいます。

（参考事例）三鷹台団地地区地区計画

三鷹台団地地区では、一団地の住宅施設として整備された環境を保全するとともに、将来の社会ニーズに対応する多様な住宅の供給及び生活拠点の整備を図るため、緑豊かで良好な景観と居住環境の形成と保全を推進することを目標として、地区計画を定めている。



② 民間建築物の耐震化等の支援

防災のまちづくりの視点から、「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、特定緊急輸送道路の沿道建築物（特定沿道建築物）に対して、国及び都と連携しながら助成することにより重点的に耐震化を促進します。

また、平成 12 年 5 月までに着工された木造住宅や昭和 56 年 5 月までに着工された分譲マンションについて、耐震診断やこの診断に基づく耐震改修工事への

助成を実施し、民間建築物の耐震化を促進します。

さらに、長期優良住宅^{※1}や低炭素建築物^{※2}の普及を促進し、環境負荷の低減を図り、良質な住宅ストックを将来世代に継承することをめざします。

※1 長期優良住宅：長期にわたり良好な状態で使用するための措置（構造躯体の劣化対策、省エネ性等）が講じられた住宅のことで、所管行政庁から認定を受けると、税の優遇措置の対象となります。

※2 低炭素建築物：二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁から認定を受けると、税の優遇措置の対象となります。

③ 良好な住環境への誘導・整備

ア 良好な住環境の整備

地域の環境と調和した建築物の建設を誘導するため、地区計画や特別用途地区などの都市計画制度の活用のほか、街並みや景観づくりに関するガイドラインの策定・運用等により、住環境や福祉に配慮した良好な都市環境の形成を図ります。

その他、優良な住宅等の建築の誘導を推進するため、各種まちづくり手法の活用や開発指導と建築指導の連携の強化など、総合的な住宅施策に取り組みます。

イ 災害に強い住宅地の形成

狭あいな道路が多く住宅が密集する地域、狭小な敷地規模の住宅が密集し十分なオープンスペースが確保されていない地域の課題解決を図るため、都市計画道路などの基盤整備とあわせて沿道建築物の不燃化を促進するとともに、狭あい道路の拡幅整備を行うことで、災害に強い住宅地を形成します。

ウ 老朽住宅の建替え誘導

老朽化した木造住宅の建替えについて、防災の視点はもちろんのこと、細街路整備、緑化、景観形成などを含む全体的なまちづくりとして推進します。

特に、木造住宅が密集し、狭あいな道路が多い井の頭地区等において、建替えを誘導します。

エ 住宅地内の緑の空間の確保

住宅地が公園的なうるおいに満ちた空間となるように、「緑と水の基本計画2027」に基づき、回遊ルートの整備を進め、遊歩道、緑道、ポケットパーク等、面的な要素も踏まえた緑の空間のネットワーク化を図ります。

また、生け垣や花いっぱい運動など市民と連携したまちづくりを推進するとともに、「緑と水の基本計画 2027」に基づき、市民、事業者と協働で取り組む民有地の緑化や「景観づくり計画」による方針・基準による誘導、緑化率を定める地区計画等により、市街地の緑化を推進します。



■花と緑に包まれた住宅

オ 住宅地と商工業との共生の実現

住居系の用途地域の中に店舗・工場などが混在する場合は、住宅地と店舗・工場が周辺の住宅環境に配慮された空間の中で共生できるように、引き続き、特別用途地区等の拡充を図ります。

また、住居系用途地域内で建築可能な店舗・工場が建設される場合には、「まちづくり条例」に基づく環境配慮制度により、周辺の住宅地に配慮するように指導するとともに、共同店舗化や工場集団化等への支援を行い、それぞれの空間が調和できるように誘導を図ります。

カ 市街地再開発事業等における住宅の確保

三鷹駅南口中央通り東地区の再開発において、高度利用地区や市街地再開発事業、地区計画等の面的なまちづくりを検討する中で、多様な住宅供給と良好な住環境の創出を検討します。

キ 福祉のまちづくりの推進

高齢者や障がい者、子育て世帯が、安心して市民生活を営むことができるよう、十分配慮したまちづくりを推進します。

具体的には、医療施設や福祉施設、一定規模以上の共同住宅、物品販売店や飲食店を新設、改修する場合、「東京都建築物バリアフリー条例」、「東京都福祉のまちづくり条例」及び「福祉のまちづくり要綱」に基づき、バリアフリー化を推進するほか、駅及び生活関連施設周辺のバリアフリー化も進めます。

ク 日常生活圏を基礎としたまちづくりの推進

「（仮称）まちづくり拠点形成計画」に基づく、子育て世代や高齢者など、誰もが日常生活を支える都市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、日常生活圏を踏まえた拠点づくりを進めることで、生活の利便性を享

受できる質の高い居住環境の形成を進めます。

④ 計画的開発に向けた誘導

ア まちづくりルール策定の支援

良好な住環境の形成や魅力あるまちづくりを推進するために、市民が主体となってまちづくり推進地区や景観協定等のまちづくりルールが策定されるよう、まちづくりに関する支援をするとともに、市民意識の醸成を図ります。

イ 地区計画制度等の活用

地域の特性に応じたきめ細かなまちづくりを推進するために、これまで8地区について地区計画を定め、環境に配慮した整備を誘導してきました。

今後は再開発に取り組んでいる三鷹駅南口中央通り東地区のほか、中心市街地内で高度利用を図る地区、さらに東京外かく環状道路中央ジャンクション（仮称）周辺地区等において、それぞれ周辺環境と一体的なまちづくりを進めるため、地区計画制度等の活用を検討します。

また、大規模な土地利用転換が図られる場合や、一定規模以上の公有地の売却・有効活用を行う場合には、地域特性及び防災の視点や緑地整備などを考慮し、地区計画制度等の活用を検討するなど、周辺と調和した良好な環境が創出されるよう取り組みます。

ウ 用途地域等による誘導

これまで、ゆとりある良好な住宅地の形成のために、用途地域等の見直しに合わせ、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定してきました。

今後も、本計画に定めるゾーニングを基本としながら、急激な人口増加の抑制や地域の活性化を誘導するため、政策誘導のまちづくりを拡充する一方で、高齢化などの社会情勢等を踏まえた地域ごとの現状と課題の整理を行い、それぞれの特性が活かされるように、用途地域等による規制・誘導を効果的に行っていきます。

エ 環境への配慮の充実

低層住宅と中高層集合住宅等との調和を図るため、開発事業が展開される場合は、「まちづくり条例」の環境配慮制度に基づき、環境に配慮したまちづくりを誘導します。また、地域資源の活用なども考慮したうえで、周辺環境と調和した開発が進むよう誘導していきます。まちづくり条例では 3,000 m²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出を市に行うことを規定しています。三鷹市では、この制度を活用し、よりよい開発となるよう、事業計画前の早い段階から、環境配慮等に関する要望を行います。

オ 都市農地と調和した市街地の形成

都市農地が、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけが転換され、都市計画法及び生産緑地法の制度改正が行われた趣旨を反映するため、より効果的な都市農地保全を目的とした都市計画制度の活用を検討し、良好な住環境と調和した営農環境の形成を目指します。

また、東京外かく環状道路事業等にもともなって、周辺の農地が失われることが考えられることから、周辺を含めた「北野の里（仮称）」の位置づけを行うとともに、農地等の緑空間の創出に向けた取組を行うなど、国や東京都が示した「対応の方針」を着実に実施するよう要請していきます。

カ 工場跡地等の計画的開発に向けた誘導

工場跡地等の大規模な用地において土地利用転換が行われる場合は、その用途地域上の特性を活かした開発となるよう指導を行うとともに、「まちづくり条例」の環境配慮制度や地区計画制度等の活用により、周辺環境に配慮した計画的な開発を誘導します。

キ 団地建替えの計画的誘導

UR 都市機構や東京都の大規模団地等の建替えにあたっては、周辺地域との調和を図り、かつ地域環境の向上に資するため、「まちづくり条例」や地区計画制度等の活用により、計画的な開発を誘導します。



■ 地域に溶け込む空間づくり

また、社会状況等の変化により、都市計画における一団地の住宅施設の見直しが必要な場合は、本計画や地域のまちづくりの方針等と整合を図り、地区計画等の活用により、引き続き良好な居住環境を確保していきます。

⑤ 安全な住環境の確立

ア 安全安心パトロールの実施等防犯対策の充実

市民の生命や財産を守り、安全で安心して暮らすことができるまちづくりをめざすため、「生活安全条例」に基づき設置した生活安全推進協議会における調査研究をもとに、通学路や住宅などの防犯性の向上や公共施設などにおける防犯施設の整備・機能維持に努めます。

また、警察には犯罪の取り締まりの強化、犯罪発生に関する情報提供や交番・駐在所の増設を積極的に要請するとともに、市民及び事業者等による安全安心・市民協働パトロールの拡充を図るなど、あらゆる機会を捉えて市民の防犯意識の高揚を図り、全ての関係者が一体となった地域の防犯体制を強化していきます。

イ 空き家等、空き地対策の推進

市内に点在する空き家等や空き地は、老朽化や長期間放置などにともない、防犯、防災、衛生上の深刻な問題を引き起こす可能性があります。

空き家等については、「空き家等対策計画」に基づき、各関係機関と連携し、所有者等への適正な管理を求め、良好な住環境を確保します。

また、空き家等の活用を促進するため、空き家所有者と活用希望者とのマッチングを行う制度を通じて、空き家を活用した地域の課題解決に資する活動を支援するとともに、必要に応じて、空家等活用促進区域の指定や空家等管理活用支援法人の活用などを検討していきます。

空き家等に同様に空き地についても、所有者等による空き地の適正管理の促進を図ります。

ウ 良好な環境の保全

環境に配慮した循環型のまちづくりをめざすため、「環境基本条例」及び「環境基本計画 2027」に基づき環境施策の推進を図ります。

また、屋上緑化や太陽光発電をはじめとする再生可能エネルギー設備、蓄電設

備及び省エネルギー設備の導入等、環境に配慮した計画的な開発を誘導します。

さらに、省エネルギーの観点から街路灯のLED化を引き続き推進します。

エ 老朽マンションの適正な管理の促進と再生に向けた支援

分譲マンションについては、建築物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行しています。そのため、「三鷹市マンション管理適正化推進計画」に基づくマンション管理認定制度や、老朽マンションを対象にした「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度等に取り組み、管理不全を予防し、適正な管理を促進します。

また、老朽マンションについては、改修や修繕の計画的な実施及び建替えの検討など、都と連携して専門家などアドバイザー派遣につなげ、再生に向けた円滑な合意形成などを支援します。

（５）地区計画制度等の活用状況

■地区計画及び景観協定策定地区の位置図



地区計画

- ① 調布保谷線沿線地区
- ② 新川島屋敷地区
- ③ 法政大学付属中・高等学校周辺地区
- ④ 大沢三丁目環境緑地整備地区
- ⑤ 三鷹台団地地区
- ⑥ 下連雀五丁目地区
- ⑦ 下連雀五丁目第二地区
- ⑧ 三鷹台駅前周辺地区

景観協定

- ① 中原一丁目地区

（令和7年3月現在）

5 産業を活かしたまちづくり

（１）現状と課題

産業を活かしたまちづくりについては、これまで特別用途地区の指定等の土地利用に関する取組に加え、東京都と連携した補助事業や融資等により、事業者の支援を行ってきました。しかし、商店数や製造業事業所数は減少傾向にあるとともに、新型コロナウイルス感染症の影響も続くなど、市の産業は依然として厳しい状況にあります。

そのため、今後も特別用途地区等の都市計画制度と様々な手法を活用し、都市型産業の活性化に向けて取組を進めることが必要です。また再開発事業等をきっかけとした三鷹駅前のにぎわいの創出や、地域コミュニティの核である市内の各商店街の活性化を図ることが求められます。

農業については、農地の減少傾向がみられることから、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地の指定を継続的に実施していくことに加え、地産地消や農業体験の推進などの対応が必要です。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の 状況	目標値 (令和9年)
特別用途地区指定面積	194.6ha	増加

（２）方針

産業と生活が調和して発展する都市づくりに向けて、「産業振興計画 2027」及び「農業振興計画 2027」と連携を図るとともに、特別用途地区等の都市計画制度を活用して、活力ある活動環境を創造します。

- ①商業については、三鷹駅前の市街地再開発事業の推進や、幹線道路沿道など、都市基盤整備と並行した商業活性化施策の充実を図ります。
- ②工業については、既存産業の事業継続や、新たな都市型産業等の立地を図るため、適切な土地利用を設定する等の「産業を活かしたまちづくり」を推進します。
- ③農業については、生産緑地地区制度の活用や都市農地保全を目的とした都市計画制度活用の検討などにより、都市型農業の振興を図ります。

（３）具体的施策の体系

産業を活かしたまちづくり施策

① 商業振興とまちづくり

- ア 三鷹駅前地区の再開発における基盤整備と支援
- イ 東八道路沿道のまちづくりに向けた誘導
- ウ 近隣商店街・商業者の活性化支援
- エ 三鷹台駅前周辺におけるまちづくりの推進

② 工業振興とまちづくり

- ア ものづくり産業の立地継続支援
- イ 工場等の移転・集約化によるまちづくりの推進

③ 都市農業の振興とまちづくり

- ア 多面的機能を持つ農地の保全・活用
の推進
- イ 農業用施設の誘導に向けた制度の
検討
- ウ 制度改正等に関する国等への要請

④ 情報化とまちづくり

⑤ 観光振興とまちづくり

- ア 観光振興の推進
- イ 観光関連産業の育成・集積

（４）主要事業の概要

① 商業振興とまちづくり

ア 三鷹駅前地区の再開発における基盤整備と支援

三鷹駅前では、「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」に基づき、市の玄関口として、治安の良さや利便性を維持したうえで、市民がより暮らしを楽しみ、外からも訪れたい魅力づくりに取り組んでいます。

また、この構想の中で重点事業に位置付ける「三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業」において、「“百年の森” 構想」の実現への第一歩となる「緑と水の公園都市」の玄関口にふさわしい森のような空間を創出し、緑とにぎわいが調和したまちづくりを推進します。また、個々の商店では整備することができない公共公益施設を整備することにより、商店会や既存店舗の活性化を支援することで、店舗と再開発が連携し、にぎわいが連続する商業空間を形成していきます。

①三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業

「緑と水の公園都市」の玄関口のシンボルとして、三鷹駅前地区の活性化の拠点となるよう整備を進め、「付加価値の向上」や「三鷹の魅力向上」を目指します。また、「“百年の森” 構想」実現への第一歩として、市全体を緑とにぎわいのある豊かなまちにしていきます。三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業に関する市の方針を取りまとめた「“子どもの森” 基本プラン」では、本地区の整備において「防災・減災」、「駅周辺の交通課題の改善」、「まちづくりに寄与する公共公益施設の整備」などに取り組むことや災害時にも活用できる広場やホールなどの公共施設、文化の発信施設、子どもの関連施設の整備を検討し、にぎわいを創出していくこととしています。また、コミュニティバスの発着所や駐輪・駐車場の整備により、駅周辺の交通課題の改善にも取り組んでいくとともに、商業の中心として活性化するように、地権者や商店会の方々などの意見を取り入れながら検討を進めることとしています。

■駅前再開発の主な事業の位置



<凡例>

①三鷹駅南口中央通り東

地区再開発事業

②緑化推進整備事業

③交通環境改善事業

④中央通り商業空間整備

事業

⑤回遊性を生む道路環境

整備事業

※③図示しておりません。

※注

①今後区域が変更される可能性があります。

②事業における「緑化モデル街路」を示しています。

③事業の取組の位置が特定できないため、図示しておりません。

④事業の取組位置を示しています（一部「モデル区間」）。

⑤事業における「歩きやすい道づくり」、「特色のある道づくり」の取組位置を示しています。

②緑化推進整備事業

市が目指す「緑と水の公園都市」の玄関口にふさわしいまち並みを形成するため、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業で創出した緑化空間を三鷹駅前地区へ広げていき、これを市内各所の緑とつないでいくことで、「“百年の森”構想」の実現を目指します。そこで、市では様々な仕組みや支援策を検討し、市民参加を誘導しながら、積極的に緑化を推進していきます。

③交通環境改善事業

三鷹駅周辺は、公共施設、病院、買い物施設等が多く立地していることから、多くの人が買い物、通勤・通学などに利用しており、アクセス手段として、公共交通ネットワークの充実が必要とされています。

駅前広場は、交通結節点としての機能を有し、市の玄関口となる拠点となっていますが、一方でバスに関する課題を抱えています。また、自転車についても駐輪場不足や違法駐輪などの課題があることから、課題の改善に向けた取組を検討していきます。

④中央通り商業空間整備事業

中央通りは、三鷹駅前のメインストリートとして、買い物施設や飲食店、医療機関などが集積しており、駅利用者や買物客など多くの人が利用しています。しかし、近年は商業店舗が減少している一方、放置自転車などが多く、誰もがゆっくりと安心して商業施設を利用し、移動ができる環境整備が求められています。そこで、市では歩行者などの回遊性とにぎわい創出、景観づくりに重点を置いた整備に取り組むことで、商業者を支援し、三鷹駅前地区全体のにぎわいづくりを目指していきます。

⑤回遊性を生む道路環境整備事業

三鷹駅前地区のにぎわいづくりには、商業の活性化や店舗の充実に加え、まち並みの質の向上や歩きたくなる（ウォーカブルな）環境づくりに取り組み、都市空間としての個性と魅力を高めることが重要となっています。多くの市民や事業者が、「ゆっくり散歩や休憩ができる場所」、「歩きやすい道」などの散策できるまちを望んでいることから、歩行者と自転車利用者を基本とする歩きたくなる（ウォーカブルな）回遊性のあるまちづくりを推進していきます。

イ 東八道路沿道のまちづくりに向けた誘導

「東八道路沿道における景観ガイドライン」で示すまちづくりの考え方を踏まえて、緑やにぎわいを感じさせる景観の誘導とあわせて、適切な都市計画制度等を活用し、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きます。

なお、「住・商・工調和形成ゾーン」に位置づける野崎三、四丁目地区については、良好な住環境を維持しながら、商業等を適正な配置に誘導できるよう、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。また、

「住・商調和形成ゾーン」に位置づけた東部区間の一部については、交通課題の解決等の地域のまちづくりとあわせて、良好な住環境に商業が調和できるよう土地利用の誘導策を検討します。

ウ 近隣商店街・商業者の活性化支援

近隣商店街の活性化は、地域内経済の循環による持続可能な都市づくりや地元生活圏の魅力向上などの視点で重要です。

そこで、連雀通り商店街地区など、「まちづくり条例」に基づく「まちづくり推進地区整備方針」が定められた地域のように、各機関と連携し、様々なまちづくりの取組や施設整備を実施するとともに、地域の実情に即した商業活性化策の検討を支援します。

また、商店街のイメージアップのため、景観面からの支援を検討するとともに、都市計画道路等の整備が沿道の商店街に及ぼす影響を軽減するため、道づくりと一体となった沿道商業への支援を行い、環境の整備を検討します。

さらに、商店街が果たしているコミュニティの核としての役割に着目し、その活性化と、商店街を中心としたまちづくりを一体的に推進するために施行した「商店街の活性化及び商店街を中心としたまちづくりの推進に関する条例」に基づき、近隣商店街の活性化を支援します。

エ 三鷹台駅前周辺におけるまちづくりの推進

三鷹市の東部地区の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの創出を図るため、安全で快適な歩行空間の確保や商業の活性化をめざし、「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」及び「三鷹台駅前周辺地区地区計画」を策定しました。その後、駅前広場周辺等における用途地域等を変更するとともに、駅前広場の整備を行いました。

今後は、活気ある駅前空間の形成に向けた取組や三鷹台駅前通り沿道の商業活性化及び後背地の災害に強いまちづくりを実施する手法等の検討を進めていきます。



■三鷹台駅前

② 工業振興とまちづくり

ア ものづくり産業の立地継続支援

産業と住環境との調和に向けて、防音・防塵等の周辺環境に配慮した施設・設備の誘導、事業所の改築、建替え等への支援など都市型産業の立地促進と既存事業所の操業継続を支援します。

また、企業の移転後の跡地の活用等、都市再生の取組と連動して産業立地の誘導を推進します。

イ 工業等の移転・集約化によるまちづくりの推進

三鷹市内の製造業における操業環境の整備と良好な住環境の調和を図るため、準工業地域として用途地域を指定している下連雀、牟礼、野崎の一部の地区などを「住・工調和形成ゾーン」として位置づけ、工場の集約化を図ることとしてきました。

用途地域上の制約から、市全体で立地できる場所が限定的な工場の受け皿や事業継続が困難な事業者の操業継続に向けた環境整備として、「住・商・工調和形成ゾーン」に位置づける野崎三、四丁目地区などについては、良好な住環境を維持しながら、工業等を適正な配置に誘導できるよう、特別用途地区等の活用を検討します。また、東八道路沿道における、武蔵境通りから三鷹通りに至る区間の一部は、都市型産業等を誘導・育成するための特別用途地区として、「特別住工共生地区」を指定していますが、さらなる都市型産業等の誘導に向けた地域と位置付け、都市計画の拡充と支援策の検討を進めていきます。

また、道路拡幅等による工場・事業所の移転先の確保や、周辺環境などから操業が難しくなっている事業所が継続できるよう、今後の都市再生の取組と連携を図りながら、「産業と生活が共生する都市」の実現に向けた取組を進めます。

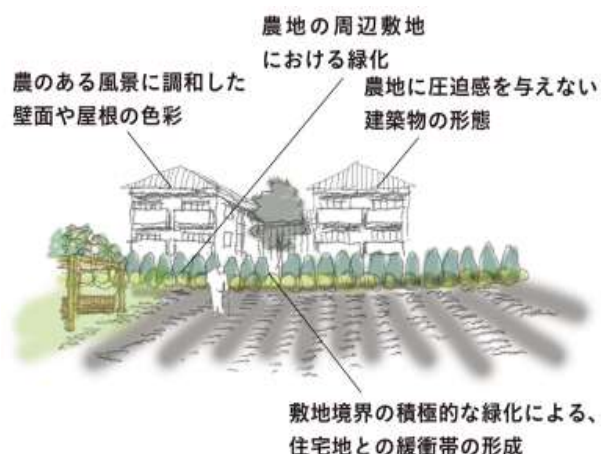
工場の移転にともなう跡地利用については、用途地域（工業地域等）の指定状況や全体的な都市構造を踏まえ、広域的な産業関連施設が整備される活用策について、関係者と協議していきます。

③ 都市農業の振興とまちづくり

ア 多面的機能を持つ農地の保全・活用の推進

市内の農地は、相続の発生による農地の売却や、農業従事者の高齢化、後継者不足等により減少傾向が続き、手放された農地の多くは宅地化されている状況です。

「緑と水の基本計画 2027」や「農業振興計画 2027」に基づき、安全で新鮮な農作物の提供や、うるおいのある農地による緑化空間の創出と地下水の涵養とともに、災害時の防災拠点、環境教育等、多面的で公益的な機能を有する都市農地を保全するため、補助金等を活用した生産緑地の買収・活用や継続的な生産緑地の追加指定、特定生産緑地指定の推進など都市農地の保全・活用施策に取り組んでいきます。



（「景観づくり計画」より）

■ 農のある風景づくりのイメージ

東京外かく環状道路整備事業等の整備にともない、約6haの農地が失われました。北野の中心に位置するジャンクション蓋かけ上部空間等に、失われた緑地や農地の創出を図り、周辺の農の営みと連携して活性化する「北野の里（仮称）」の具現化を推進していきます。

また、市街化が進み住宅などが隣接する農地を、新鮮で安全な農産物の供給だけでなく、緑や景観などに配慮した良好な住環境と調和できるように、「景観づくり計画」に基づき、農地と住宅地が共生できる仕組みを検討するとともに、景観保全のための施策を検討し、農のある風景を確保していきます。

イ 農業用施設の誘導に向けた制度の検討

都市農地の保全に向けて、直売所や農家レストラン等の農業用施設が建築可能となるよう、都市農地保全を目的とした都市計画制度等の活用についての検討に取り組んでいきます。

また、あわせて、三鷹市内の農産物の付加価値を上げていくため、住居系用途地域では建築が困難な6次産業化のための加工施設等についても、適正な配置に

誘導できるよう検討します。

ウ 制度改正等に関する国等への要請

武蔵野の面影の残る三鷹らしい緑である屋敷林、雑木林等の保全・維持について取り組んでいきます。

農地の保全については、平成27年度に都市農業振興の基本理念等を定める「都市農業振興基本法」が制定され、生産緑地の貸借を円滑化させる「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が制定されるなど、様々な都市農地の保全に関する法制度が整備される一方で、国の税制や農業振興策による影響が大きいため、自治体の権限を超える施策については、国に対してその改善を強く要請していく必要があります。相続税など税に関する課題や、関係法令、都市計画制度の見直しなどについて、東京都や近隣自治体等と連携のうえ、国等へ要請し、解決策の検討を進めます。



■井口地区の農地

④ 情報化とまちづくり

情報通信基盤の整備と、AI や IoT などデジタル技術の活用は、豊かで安全な市民生活を実現する都市基盤の重要な要素です。

これら新たな技術を用いて、いつでも、どこでも、誰もがデジタル技術を活用できる環境を整備することにより、市民サービスの更なる向上を図るほか、誰もが暮らしやすいと感じられるスマートシティの実現を図ります。

⑤ 観光振興とまちづくり

ア 観光振興の推進

三鷹市では、市立アニメーション美術館をはじめとする観光資源を活かしたまちづくりに取り組んできました。

今後は、さらなる来街者の増加と市民の産業に対する理解増進を図るため、高い技術を有す



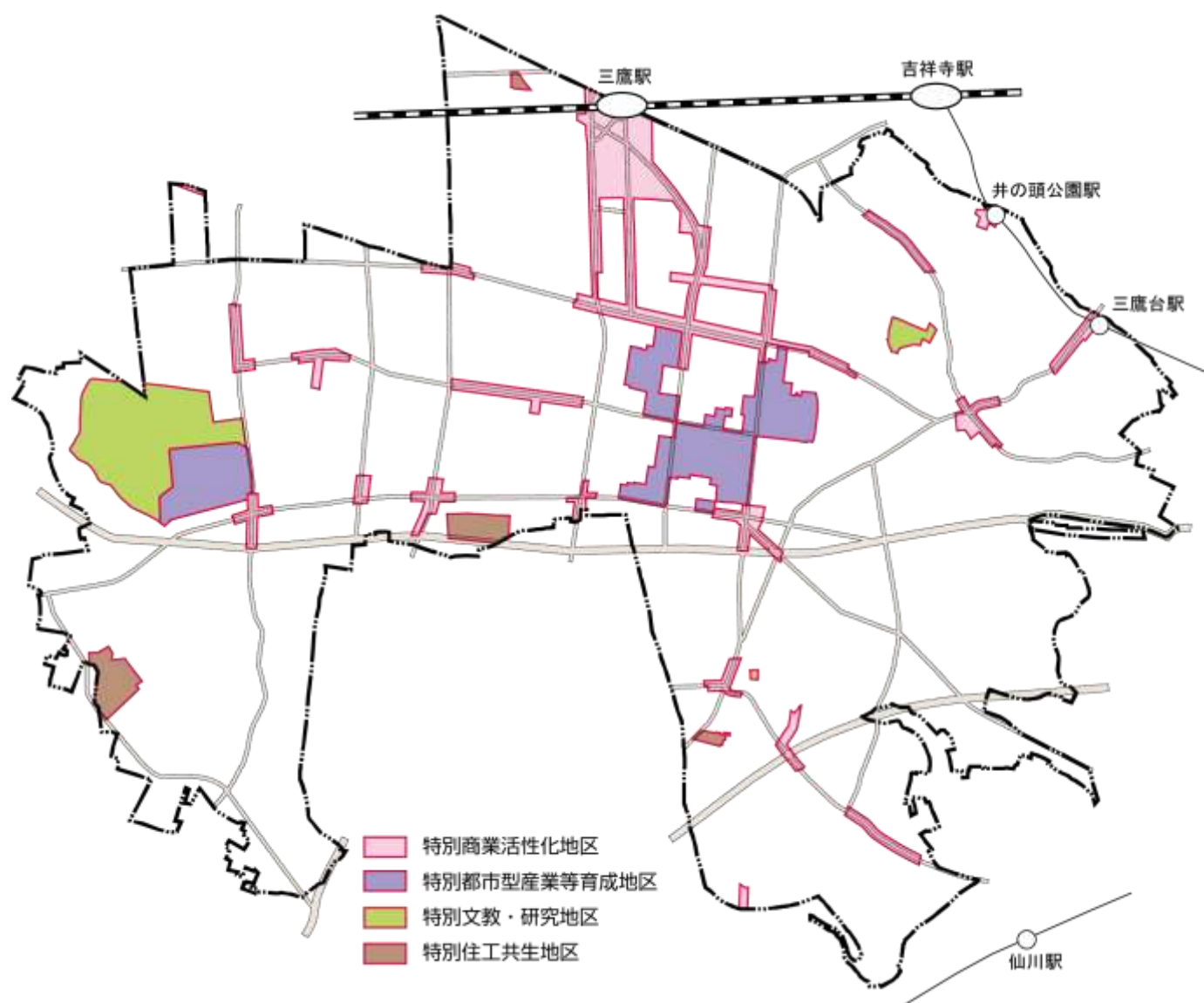
■三鷹の森ジブリ美術館

る企業の工場や歴史ある企業が所有する建物などの産業資源を活用した観光ルート、商店街の空き店舗を活用した体験工房などの産業観光の取組を検討するとともに、市立アニメーション美術館との連携強化を図ります。また、観光資源の回遊性の向上を図るだけでなく、観光ルート周辺にふさわしい景観誘導についても検討するとともに、景観法等を活用し、観光資源となる景観等の保全に努めます。

イ 観光関連産業の育成・集積

都市型観光を推進するため、三鷹市の持つイベントや集客施設などの地域資源の魅力を高め、周知を図り、更なるにぎわいの創出につなげます。また、来街者をもてなす仕組みの育成・集積を図り、多様なニーズに対応します。

（５）特別用途地区位置図



6 バリアフリーをめざすまちづくり

（１）現状と課題

平成 15 年に策定した「バリアフリーのまちづくり基本構想」に基づき、各事業のバリアフリー化を推進してから、現在まで重点整備地区の生活関連施設や生活関連経路※¹等を中心に、バリアフリー化が着実に進展しています。

三鷹台駅前通りについては、早急に整備が必要な区間（約 232m）は整備が完了し、重点整備路線である連雀通りについても道路整備にともない、バリアフリー化に向けた取組を進めています。

また、他の取組として、平成 18 年度より市民と協働で市内にベンチを設置する「ベンチのあるみちづくり整備事業」を実施しており、長い距離を歩くことが困難な人にも、積極的にまちに出ることができる環境整備を推進しています。

一方で、令和 2 年のバリアフリー法の改正により、ハード対策に加え、心のバリアフリーに関する教育啓発特定事業の実施など、ソフト対策の強化も求められています。

■計画策定時の状況と目標

項 目	計画策定時の 状況	目標値 (令和 9 年)
ベンチ設置数	346 基	364 基

（バリアフリーのまちづくり基本構想 2027 ほかより）

※1 生活関連経路：「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」で定めた道路であり、旅客施設を含む生活関連施設（公共公益施設など）相互間を結ぶ経路のうち、特に重点的にバリアフリー化を図るべき経路です。

（２）方針

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づくこれまでの着実な成果の継承やさらなる拡充を進めていきます。さらに、現在3つある重点整備地区の生活関連施設及び生活関連経路の継続的な見直し・拡充などに取り組みます。

今後のバリアフリー化の推進にあたっては、心のバリアフリーに関する教育啓発特定事業や誰もが安全で安心して移動できる空間の形成など、ユニバーサルデザイン※2の思想を反映した総合的な施策の展開を図っていきます。

また、「ベンチのあるみちづくり整備事業」を推進することにより、市民と協働でベンチを設置するとともに、手すり等の設置など傾斜地のバリアフリー化を図っていきます。

※2ユニバーサルデザイン：年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って、快適な環境とするようデザインすること。

（３）具体的施策の体系

バリアフリーをめざすまちづくり施策

① 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく取組

ア 重点整備地区の整備
イ 公共交通特定事業
ウ 道路特定事業
エ 交通安全特定事業
オ 都市公園特定事業
カ 建築物特定事業

② 重点整備路線のバリアフリー化

ア 重点整備路線の整備
イ 優先整備区間の整備

③ 全市域におけるバリアフリーのまちづくり

ア 市民・事業者・行政の行動責任
イ 事業メニューと個別事業の方策
ウ 外出を支援するための取組
エ バリアフリー化の推進のための取組

（４）主要事業の概要

① 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく取組

ア 重点整備地区の整備

バリアフリー法は、これまでの「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」と「高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」を統合・拡充し、総合的、計画的にバリアフリー化を推進することを目的として、平成 18 年に施行されました。

バリアフリー法では、市町村が移動等の円滑化を図ることが必要な一定の地区を重点地区とし、移動等の円滑化にかかる事業の重点的かつ一体的な推進に関する基本構想を作成することができることになりました。また、令和 2 年のバリアフリー法改正により、「心のバリアフリー」の位置づけによる教育啓発特定事業等の拡充を行うことになりました。

三鷹市では、平成 15 年に「バリアフリーのまちづくり基本構想」を策定し、三鷹駅周辺地区及び三鷹台駅・井の頭公園駅周辺地区を重点整備地区に定め、バリアフリー化を進めてきました。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）」において、3 つ目となる重点整備地区として市民センター周辺地区を新たに位置付けました。

これら 3 つの地区において、地区整備の状況やこれまでの達成状況などを踏まえ、生活関連施設及び生活関連経路の見直し・拡充を図り、引き続き、地区内のバリアフリー化に取り組んでいきます。



■風の散歩道

イ 公共交通特定事業

鉄道駅舎内（三鷹駅、三鷹台駅、井の頭公園駅）のハード面のバリアフリー化については概ね整備が完了しましたが、今後も、適正な維持管理やソフト対応など、鉄道事業者と連携を図りながら継続的推進に向けた取組を行っていきます。また、バス事業者とも連携し、バス停のバリアフリー化（バスロケーションシステムの拡充や屋根・ベンチの設置等）などを検討します。

ウ 道路特定事業

重点整備地区では、旅客施設を含む生活関連施設相互間を結ぶ経路として「生活関連経路」を定めています。「生活関連経路」を「特定道路※³」と「ネットワーク道路」として位置づけ、まちの回遊性にも配慮しながら、バリアフリー化を図ります。

「生活関連経路」の指定にあたっては、現在指定されている路線を継続するとともに、新たに必要な路線についても検討し、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に位置づけたうえで、引き続き、「生活関連経路」等の各路線の整備を推進します。

整備にあたっては、「移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令」に基づく「道路の移動等円滑化整備ガイドライン」や「東京都福祉のまちづくり条例」に基づく歩道の拡幅、段差や勾配の改良、案内標識や視覚障害者誘導用ブロックの設置などを行います。

また、「ベンチのあるみちづくり整備事業」を推進し、道路にベンチを設置し、長い距離を歩くことが困難な人が積極的にまちに出ることができるように整備を進めます。



■井の頭公園通り

※³特定道路：「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」で定めた道路であり、生活関連経路を構成する道路法の道路のうち、多数の高齢者、障がい者などの移動が通常徒歩で行われる経路です。

エ 交通安全特定事業

交通管理者は、引き続き、高齢者や障がい者などが安全に横断歩道を渡ることのできる音響式信号機などの設置等を推進するとともに、違法駐車を取り締まりや、違法駐車行為の防止などについての利用ルールやマナーの周知等に努めます。

オ 都市公園特定事業

誰もが快適で安全に公園を利用できるよう出入り口の十分な幅の確保や段差の解消及びスロープなどの設置等を推進するとともに、利用ルールやマナーの周知等に努めます。

カ 建築物特定事業

誰もが快適で安全に施設を利用できるようエレベータースペースの十分な確保など主要設備のバリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した施設の整備等を推進するとともに、利用ルールやマナーの周知等に努めます。

② 重点整備路線のバリアフリー化

ア 重点整備路線の整備

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022（第2次改定）」では、市内の主要幹線道路であり、市民からもバリアフリー化の要望が高い連雀通り、吉祥寺通り、人見街道、都市計画道路3・4・13号、東八道路、調布保谷線、天文台通り、都道114号武蔵野・狛江線の8路線を「重点整備路線」として位置づけ、各路線の整備を促進してきました。

連雀通りにおいては、「第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業」により、市が事業を推進するほか、東京都が街路事業で、バリアフリー化に向けた取組を進め、三鷹市と東京都が協働で促進を図っていきます。

今後は、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、都道をはじめとする市内の都市計画道路などの幹線道路において、整備に取り組めます。



■ 平和通り

イ 優先整備区間の整備

重点整備路線のうち、歩道がないなど交通安全上特に危険と思われる区間や、公共公益的施設が集まっている区間など、整備を優先すべき区間を定め、整備の目標時期を明示しながら取り組みます。

③ 全市域におけるバリアフリーのまちづくり

ア 市民・事業者・行政の行動責任

全市域におけるバリアフリーのまちづくりを推進するため、市民、事業者は、計画策定等へ主体



■ ほっとベンチ

的に参加するとともに、市はこうした活動を支援するなど、互いに協働しながら取り組んでいきます。

具体的には、市民との協働により「ベンチのあるみちづくり整備計画」を推進することなどに取り組んでいきます。また、大沢住区や新川中原住区、さらに井の頭住区などに存在する急傾斜地について、手すりやベンチの設置等、バリアフリー化を図ります。

イ 事業メニューと個別事業の方策

公共施設とその周辺地域、病院・福祉施設等の公共施設、店舗・事業所等民間施設などにおけるバリアフリーに関する事業メニューを提示するとともに、市民主体のまちづくり事業や啓発事業から示されたメニュー等との整合を図りながら、その実現に向けて取り組んでいきます。

ウ 外出を支援するための取組

高齢者や障がい者をはじめ、誰もが必要に応じ、移動に関する情報を入手し、積極的に活動できる環境を構築するために、デジタル技術等の活用を検討します。

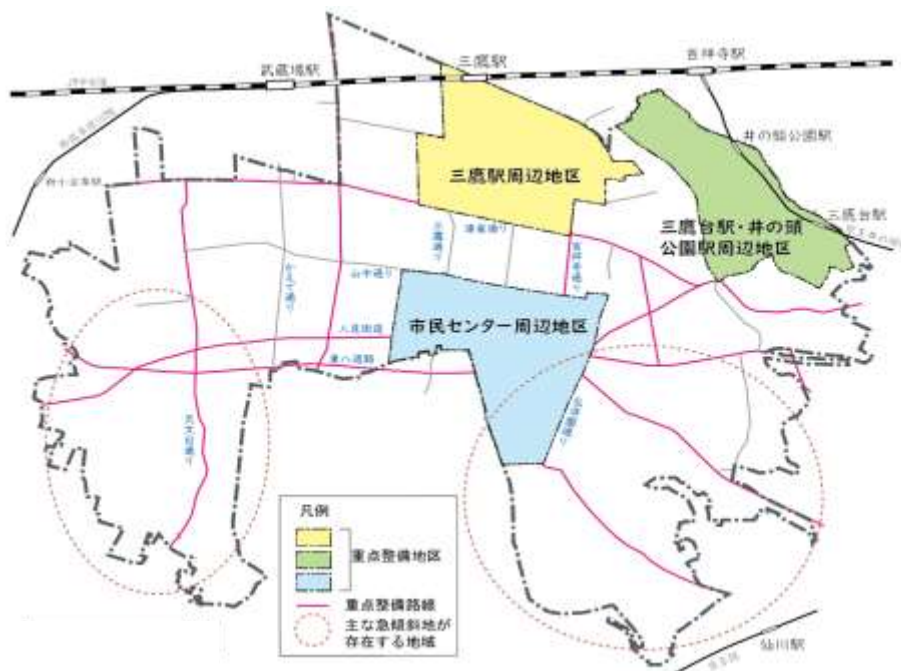
エ バリアフリー化の推進のための取組

バリアフリーのまちづくりの取組について、より一層の推進を図るため、バリアフリーのまちづくり推進協議会等により、各事業計画の進捗状況の確認・評価・見直し等について、スパイラルアップを行うとともに、市民への情報公開や高齢者・障がい者等の方々との懇談など幅広い形で行い、継続的推進に取り組んでいきます。

また、バリアフリーに関する理解を深めるための教育活動や啓発活動など、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に新たに位置付けた、心のバリアフリーに関する教育啓発特定事業に取り組んでいきます。

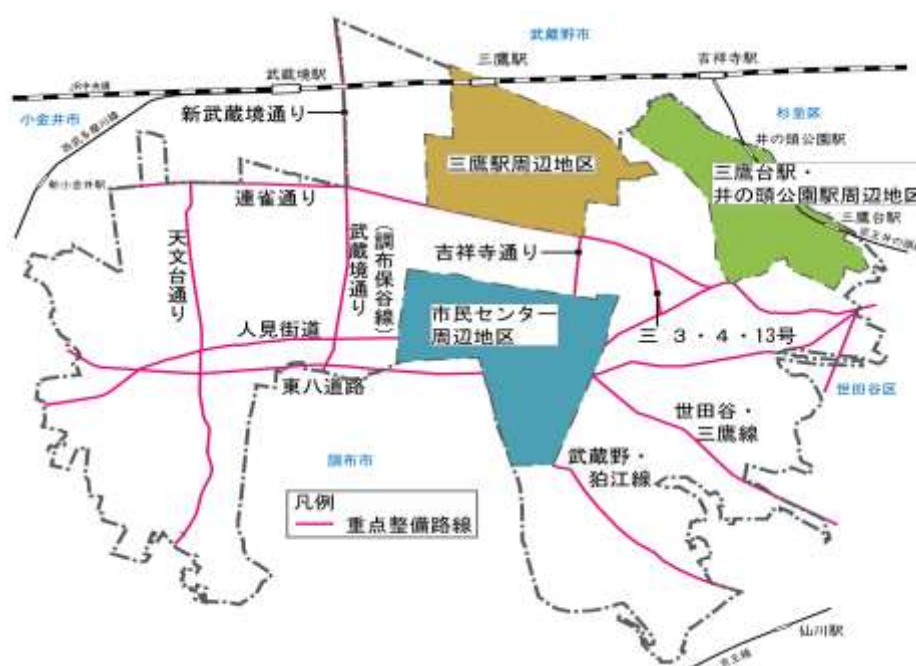
（５）「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」における重点整備地区及び重点整備路線

①重点整備地区



（「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」より）

②重点整備路線



（「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」より）