

第6章 住区ごとの まちづくり方針

1 大沢住区	118
2 東部住区	126
3 西部住区	134
4 井の頭住区	141
5 新川中原住区	148
6 連雀住区	155
7 三鷹駅周辺住区	164

基本的な考え方

まちづくりを進めるうえでは、各地域の特性を踏まえつつ、それぞれの地域で特色あるまちづくりを行うことが重要となっています。

「住区ごとのまちづくり方針」は、住区単位のまちづくりの方針であり、住区ごとの都市計画はこの「住区ごとのまちづくりの方針」を基本としています。

また、まちづくり推進地区の地区整備方針が定められている地域は「住区ごとのまちづくりの方針」も踏まえながら、よりきめ細やかなまちづくりを推進していきます。

① コミュニティ住区の配置

三鷹市では、昭和40年代よりコミュニティ行政に着手し、コミュニティ・まちづくり施策の単位として、コミュニティ住区を踏まえたまちづくりの展開を進めてきました。

そして、そのコミュニティづくりの手法としては、ハードとしてのコミュニティ・センター建設と運営組織（ソフト）としての住民協議会の組織化を順次進め、そこを拠点（核）として、まちづくりを進めていくという手法をとりました。

現在は市内で7住区となっており、そのコミュニティ住区の現況は次のとおりとなっています。



コミュニティ住区の順番は、コミュニティ・センターの建設や住民協議会の組織化が実施された順番であり、そこに三鷹市のコミュニティ行政の歴史が表われています。

② コミュニティ住区を踏まえたまちづくり

土地利用の観点より、三鷹市のコミュニティ住区のあり方をみた場合、全市的におおむね市街化された現状の中であって、コミュニティ住区の境が必ずしも土地利用上の境界を示しているとはいえない現状があります。

しかし、各住区には、各地域なりの地理的特性や人のまとまりなど、まちづくりの歴史があることから、今後もこうしたコミュニティ住区をまちづくりの基礎的な単位として踏まえつつ、具体的な施策の展開を進めることとします。

住区ごとのまちづくり方針について

前述した基本的な考え方に基づき、各住区別のまちづくりの方向が明らかになるよう、各テーマのまちづくりをはじめ、次のような項目についてまとめています。

(1) 住区の概況

住区のあらましや成り立ちについて述べています。

(2) 基礎データの推移

住区の人口や人口密度、土地利用について、推移がわかるように示しています。

(3) 住区の土地利用等

住区の主な土地利用や特徴、用途地域等の概要について述べています。

(4) 整備の方針

住区のまちづくりにおける今後の整備方針等について述べています。

(5) 各テーマ別住区のまちづくり

主な取組を中心に各テーマごとに分けてまとめています。

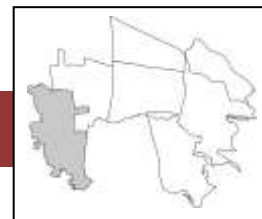
(6) まちづくりの主な取組事例

最近の主なまちづくりの取組がわかるよう、継続中の事業を中心にまとめています。

(7) 土地利用の基本図

都市整備の骨格（軸）及び拠点（面）のほか、主な公共施設やまちづくりの主な取組事例を図示しています。

1 大沢住区



（１）住区の概況

大沢住区は、市の西南端に位置し、住区の北側に、大学、工場などがあり、南西側に、調布飛行場や都立野川公園などがあります。住区のほぼ中央部にある、国立天文台は、緑が豊かな上に文化財として価値のある建築物が残っており、その周辺には、市政窓口やコミュニティ・センター、図書館、病院等多くの公共施設等が立地し大沢住区の中心となっています。このような状況も踏まえて、国立天文台周辺エリアを「地域拠点」として位置づけます。

また、大沢住区は、野川や国分寺崖線など、豊かな緑や水といった自然の資源があり、防災や防犯などの安全性とのバランスを考慮した保全・整備が求められていることから、「緑と水の回遊ルート整備計画」でふれあいの里に位置づけられている「大沢の里」では、こうした自然環境を活かした整備が行われています。

（２）基礎データの推移

① 人口等

【大沢住区】

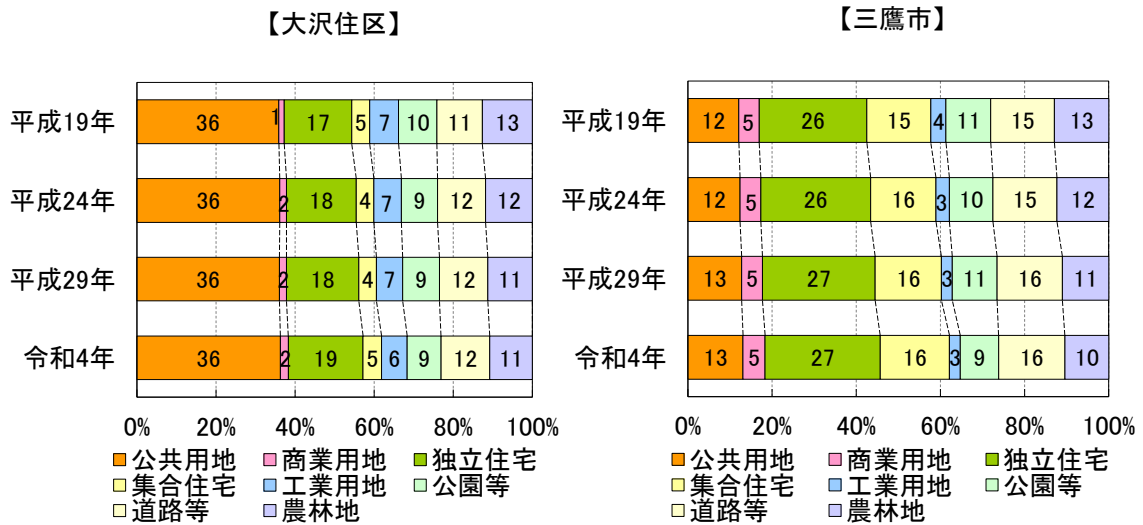
土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	12.4 千人 (1.00)	42.8 人/ha
H24	13.0 千人 (1.05)	45.0 人/ha
H29	13.4 千人 (1.08)	46.2 人/ha
R 4	13.7 千人 (1.10)	47.1 人/ha

【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の()内の数字は、H19 の値を 1 としたときの割合を示す

② 土地利用



（３）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和４年）を見ると、大学用地、国立天文台、都市公園などの公共用地及び公園等の割合が住区の約半分の割合を占めており、市域全体の割合の約２倍となっています。一方で、商業用地は市域全体と比較すると少なく、食料品や日用品販売店舗を徒歩圏内に誘導することが課題となっています。
- 推移を見ると、独立住宅（戸建住宅）は増加していますが、市域全体の傾向と同様に農林地が減少していることから、現在の豊かな自然環境を維持保全し、三鷹らしい自然の景観を守り育てていくことが求められます。

② 用途地域等

- 国際基督教大学をはじめとする大学用地は、第一種中高層住居専用地域及び特別用途地区「特別文教・研究地区」を定めています。
- ㈱SUBARUの用地は、工業地域及び特別用途地区「特別都市型産業等育成地区」を定めています。
- 調布飛行場周辺は、準工業地域や第一種中高層専用地域及び一部特別用途地区「特別住工共生地区」を定めています。
- 大沢交差点付近が近隣商業地域、東八道路沿道が第一種住居地域及び準住居地域、それ以外の地域のほとんどは、第一種低層住居専用地域を定めています。

- 国際基督教大学の北東側にある住宅地の一角は、「大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画」を定めています。
- 大沢二丁目の一部（約 1.7ha）は風致地区を定めています。

（４）整備の方針

河川軸である野川や国分寺崖線の緑を軸に、残された貴重な自然環境の保全や文化遺産の保存と活用を図り、豊かな地形や緑を生かした景観づくりを推進します。野川や国立天文台、国際基督教大学等にみられる豊かな緑や水の自然環境を活かして、うるおいのある快適な空間が維持されるよう、緑と水の保全及び創出を図ります。

また、低層市街地として良好な住環境を保全するとともに、防犯にも配慮したまちづくりを推進します。あわせて、比較的起伏の多い地域においては、急傾斜地のバリアフリー対応の取組も推進します。

土地利用の観点からは、国際基督教大学エリア周辺の大学が多い地域については、貴重な文化遺産を収蔵した博物館もあることから、引き続き文化・文教研究施設としての環境を保持し、住宅と工業・業務施設が混在している地域は、周辺環境との調和を図りながら、都市型産業等の保護・育成を行います。また、幹線道路（サブ都市軸）である天文台通り等の交通安全対策を東京都に求めるなど、地域の骨格を形成していきます。

国立天文台周辺エリアについては、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」に基づき、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が示されています。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、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新たな地域づくりの実現に向けた検討を行います。

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。

東八道路沿道では、令和5（2023）年3月に策定した「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、沿道周辺の住環境との調和を図りながら適切な土地利用の誘導を行い、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。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

住区内には、幹線道路や幅員6m以上の道路が少なく、街区の規模が大きいため、消防活動に困難のともなう地域が存在します。適切な規模の防災ブロック（まちづくりブロック）が形成されるよう主要生活道路等の整備を推進します。

東八道路（三鷹通り以西）が特定緊急輸送道路、天文台通り等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物について耐震化を促進します。

国分寺崖線に沿って土砂災害警戒区域等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周知を行うなど、対策を図っていきます。

「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」に基づき、天文台敷地北側ゾーンを含めた住区内の小中学校やコミュニティ・センターなどについては、防災拠点としての充実を図るとともに、野川沿いの浸水リスクがある区域については、浸水ハザードマップ等による周知を行うなど、水害対策を図っていきます。

都立武蔵野の森公園周辺については、大沢総合グラウンドエリアとして、文化・教育・健康の拠点のほか、整備した都市計画道路とあわせ、広域的な防災拠点づくりを進めます。

道づくり

都市計画道路3・4・20号（天文台通り）天文台北～大沢橋区間で実施した交通安全施設事業、都市計画道路3・4・19号（大沢坂下線）（人見街道～天文台通り区間）及び都市計画道路3・2・6号（調布保谷線）の調布・三鷹区間の整備は完了しました。都市計画道路3・4・20号については、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」に基づき、一部現道の道路区域が都市計画道路区域と一致していない区間の都市計画変更を、令和5（2023）年10月に東京都と調整して行いました。

人見街道の歩道整備及び都市計画道路3・4・20号（人見街道～山中通り）については、引き続き東京都に要請していきます。

天文台敷地北側ゾーンの「おおさわ commons」整備に伴い、日常時、災害時ともに必要となる道づくりの検討を進めます。

緑と水

大沢住区は、野川周辺をはじめ、国際基督教大学、国立天文台など自然環境や緑に恵まれた地域であるため、野川沿いの一部地域を風致地区として指定しましたが、引き続き自然環境保全地区など様々な施策により、野川沿い周辺にある緑の保全を図ります。

また、緑地の保全等にも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。

国際基督教大学等の大学や国立天文台については、良好な環境が引き続き保たれ、市民に親しまれる拠点となるよう、関係機関と協力して地区計画制度等の活用による土地利用の誘導に努めていきます。

野川周辺に、「緑と水の回遊ルート整備計画」の拠点である大沢の里があり、「ふれあいの里保全ゾーン」として、国分寺崖線の樹林や湧水、河川の水辺空間の保全を図るとともに、景観資源、市民農園・体験農園をはじめとするレクリエーション、水車や古民家をはじめとする地域固有の文化遺産など、多くの面で広く市民に親しまれるまちづくりに向けた検討を進めていきます。

国分寺崖線の樹林地内の出山横穴墓群八号墓については、見学ルートが整備されており、大沢の里の修景整備と連携しながら、遊歩道の整備や野川沿いの公園の改修など、野川を軸としたまちづくりを推進します。

三鷹まるごと博物館事業として「大沢の里水車経営農家」及び「大沢の里古民家」の保存、活用を図るとともに、歴史、文化遺産を結ぶ三鷹まるごと博物館関連ルートの整備・検討を行います。

景観重点地区となっている大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区については、「景観づくり計画」に基づき、重点的に景観づくりを行う区域として、整備・誘導のあり方等について検討し、地域の良好な環境を保全するとともに、調和のとれた空間整備を誘導します。

住環境

住宅地が公園的なうるおいに満ちた空間となるよう、遊歩道、緑道、ポケットパーク等をネットワーク化するとともに、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します。

国際基督教大学の北東側には、「大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画」を定めまし

た。今後も引き続き、ゆとりある良好な住宅地の形成の拡充を図るとともに、防犯にも配慮した安全・安心のまちづくりを推進します。

産業

工業地域に指定している(株)SUBARUのある地域は、特別都市型産業等育成地区（特別用途地区）に指定しています。今後も産業関連施設や研究施設等都市型産業の拠点となる場所として、適切な環境を確保していきます。

独立行政法人宇宙航空研究開発機構調布航空宇宙センター飛行場分室などのある地域は、第一種中高層住居専用地域に指定していますが、特別住工共生地区（特別用途地区）に指定したことにより、今後も周辺の環境に配慮した研究施設として継続できるような環境を確保していきます。

天文台通り西側の東八道路沿道については「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、沿道周辺の住環境と調和を図るよう誘導を行い、三鷹市西部地区の玄関口として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めざします。

本住区は市全域の中では商業施設が少なく、商業環境の創出が課題の1つであるため、「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」等を踏まえて、大沢コミュニティ・センター前交差点付近の「住・商調和形成ゾーン」に羽沢小学校周辺を加えるなど、商業環境の創出を誘導するとともに、引き続き様々な都市計画制度を活用し、良好な住環境と調和した適切な商業環境などが創出できるよう、土地利用の誘導を進めていきます。

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。

バリアフリー

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備路線に指定されている東八道路等のバリアフリーの道づくりに取り組みます。

住区内には「三鷹市福祉 Labo どんぐり山」など福祉関連施設や他にも公共施設がありますが、こうした施設を中心に、バリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

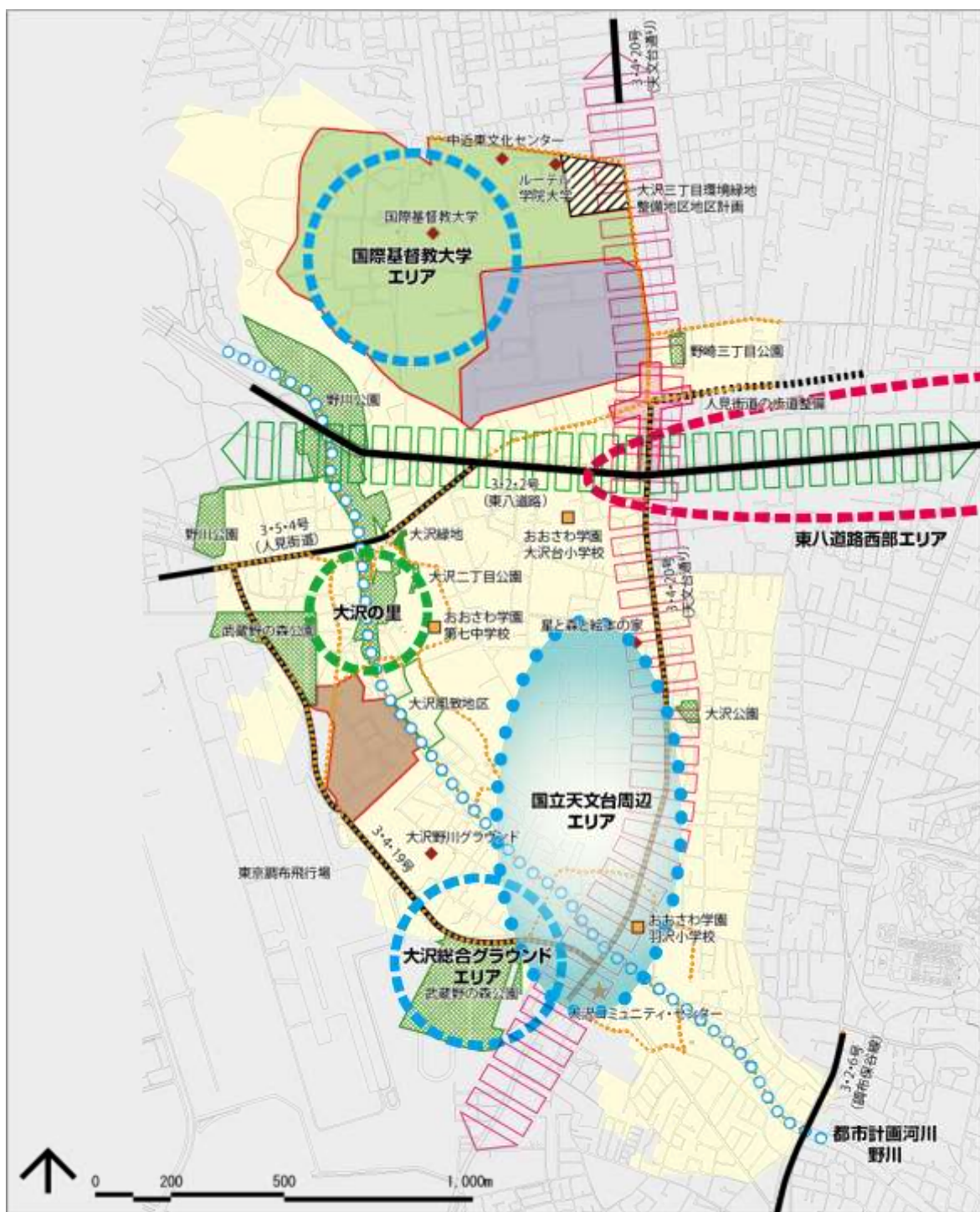
また、大沢住区は傾斜地が比較的多いことから、傾斜地のバリアフリー対応の取組もあわせて推進します。

（６）まちづくりの主な取組事例

完了	・特別用途地区の指定 「特別都市型産業等育成地区」「特別文教・研究地区」（平成 16 年 6 月） 「特別住工共生地区」（平成 16 年 11 月） ・地区計画の指定 「大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画」（平成 18 年 8 月）（平成 25 年 3 月変更） ・風致地区の指定 「大沢風致地区」（平成 16 年 6 月） ・武蔵野の森公園の整備 ・都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線：調布・三鷹区間）の整備事業 ・都市計画道路 3・4・19 号の整備事業（大沢坂下線）（人見街道～天文台通り区間） ・都市計画道路 3・4・20 号（天文台通り）の交通安全整備事業による整備（天文台北～大沢橋区間）及び一部現道の道路区域が都市計画道路区域と一致していない区間の都市計画変更 ・大沢の里整備事業 ・大沢野川グラウンド（野川大沢調節池）
事業中及び予定	・「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」に基づく国立天文台周辺エリアの新たな地域づくりの取組*

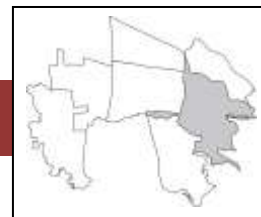
*は予定

（7）土地利用の基本図



都市整備の骨格（軸）	都市整備の拠点（面）	まちづくりの主な取組事例	都市計画公園	コミュニティ・センター
河川軸	地域拠点	地区計画	都市計画緑地	小中学校
東西都市軸	活性化の拠点	特別商業活性化地区		その他
サブ都市軸	文化・教育・健康の拠点	特別都市型産業等育成地区		
	緑と水の拠点	特別文教・研究地区		
		特別住工共生地区		
		風致地区		
			完了	
			事業中	
			緑と水の回遊ルート	

2 東部住区



（１）住区の概況

東部住区は、牟礼と北野の全域、新川の一部で構成された広い地域で、緑地や農地などが多く残されており、住宅地としては、緑の環境に恵まれています。

「緑と水の回遊ルート整備計画」でふれあいの里として位置づけられている「牟礼の里」では、平成7年3月に「牟礼の里公園」が開設され、緑と農の風景を活かした整備が行われています。

東京外かく環状道路の事業化にともない、中央ジャンクション（仮称）蓋かけ上部空間等とその周辺において良好な住環境や農環境等を維持及び創出するために、「北野の里（仮称）」の整備に向けた検討・取組を進めています。北野の里（仮称）は、ふれあいの里及び地域拠点として位置付けており、地区公会堂や北野ハピネスセンター等が立地しています。また、東京外かく環状道路の事業化に係る周辺都市計画道路の整備が進められており、地域特性を反映したまちづくりが求められています。

また、平成29年4月に三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業が完了しました。

（２）基礎データの推移

① 人口等

【東部住区】

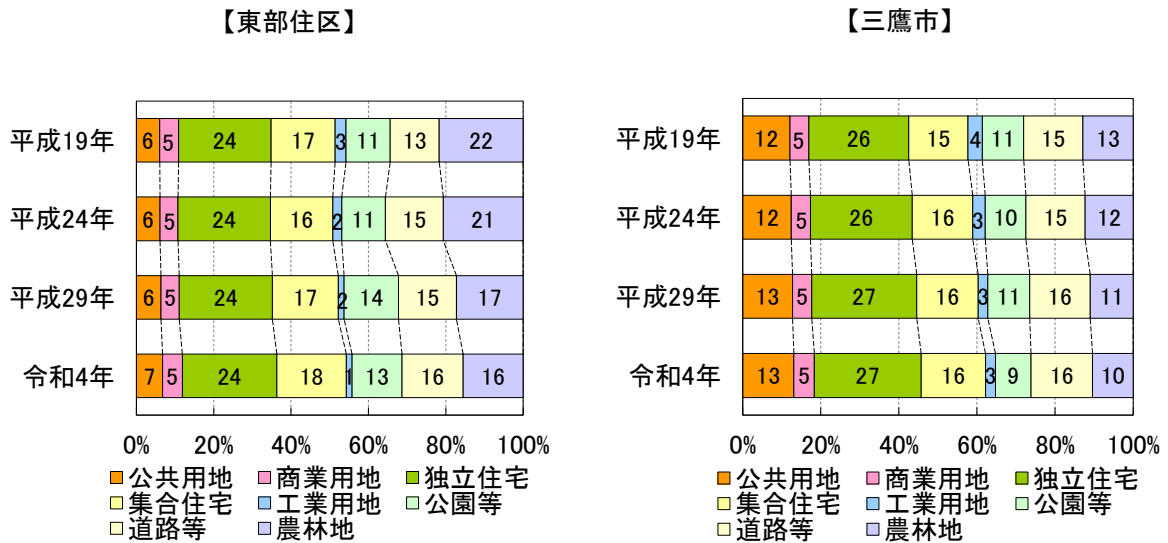
土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	29.2 千人 (1.00)	90.9 人/ha
H24	29.4 千人 (1.01)	91.7 人/ha
H29	32.0 千人 (1.10)	99.6 人/ha
R 4	32.5 千人 (1.11)	101.2 人/ha

【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の（ ）内の数字は、H19の値を1としたときの割合を示す

② 土地利用



（3）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和4年）を見ると、独立住宅（戸建住宅）の割合が約 1/4 を占めています。また、農林地の割合は市域全体よりも高くなっています。
- 推移を見ると、市域全体の傾向と同様に、住宅が増え、農林地が減少している傾向となっています。東京外かく環状道路及び周辺都市計画道路の整備にともない、約6haの農地が失われました。代替農地等により約2haの農地が確保されましたが、今後沿道の土地利用などにおいて地域特性である「緑」と「農のある風景」の保全・創出が求められています。

② 用途地域等

- 都市計画道路3・2・2号（東八道路）、都市計画道路3・4・13号等の幹線道路及び人見街道等の準幹線道路沿道や三鷹台団地及び牟礼団地については、第一種住居地域や第一種中高層住居専用地域を主に定めています。
- 牟礼六丁目の一部には準工業地域を定めています。現在、その大半は集合住宅等の土地利用となっています。
- 旧東京女子大学牟礼キャンパス用地については、特別用途地区「特別文教・研究地区」を定めました。当地区への法政大学付属中・高等学校の移転にあたって、環境保全を誘導するため、「法政大学付属中・高等学校周辺地区地区計

画」を定めています。

- UR 都市機構三鷹台団地では、都市計画の一団地の住宅施設を廃止し、良好な環境を保全・誘導するため、「三鷹台団地地区地区計画」を定めています。

（４）整備の方針

玉川上水や牟礼の里をはじめとする現存する緑や周辺の農地の保全と、それらの資源を活かした景観づくりを図るとともに、良好な環境の整備、団地の建替え等とともに周辺環境の整備など、それぞれの土地利用の形態と特性にあわせたまちづくりを推進します。

整備が完了した三鷹中央防災公園・元気創造プラザを防災の拠点や多様な機能が融合した施設として活用します。あわせて、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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

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「北野の里（仮称）」を位置づけ、「北野の里（仮称）まちづくり方針」等に基づき、農地や公園整備などの緑空間を創出し、農と住環境が調和したまちづくりを進められるよう、国や東京都に働きかけます。

また、都市計画道路などの幹線道路や生活道路（機能補償道路）の整備において、交差点改良や歩行空間の確保、また、通過交通の進入に対する対策を図ることにより、地域の交通環境の改善を図ります。その際に、緑の保全と周辺の住宅地環境の向上など、まちづくりとの連動を図り、良好な環境の保全・整備に取り組みます。

それらに加え、今後は新たに、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を形成していきます。

東八道路沿道では、令和5（2023）年3月に策定した「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、「緑と水の公園都市」の玄関口として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。

「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、生活道路への車両の流入対策等を進めるとともに、まちの将来像について地域と検討を行いながら、都市計画制度の活用等適切な土地利用の誘導を図ります。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

市民センターから三鷹中央防災公園・元気創造プラザ及び農業公園までを市民センター周辺エリアとして位置づけ、防災拠点としての整備等を推進します。

玉川上水沿いの土砂災害警戒区域等については、土砂災害ハザードマップ等による周知を行うなど、対策を図っていきます。

三鷹通り以东の東八道路等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物について耐震化を促進します。

東京外かく環状道路の整備にともない、分断される吉祥寺通りや北野中央通りなどの機能を補完するため、蓋かけ上部空間等の利用などによる通学路や生活道路の確保、利便性及び安全性の向上を図ります。また、機能補償道路も含め、適切な道路ネットワークを確保するとともに連続した道路空間により延焼遮断帯の形成など防災性の向上に努めます。

道づくり

東京外かく環状道路の整備にともない、周辺の都市計画道路（３・４・３号、３・４・１１号、３・４・１２号）について、国及び東京都から示された「対応の方針」に基づき、整備を促進します。

都市計画道路３・２・２号（東八道路）の整備により放射第５号線と接続され、東西方向の骨格となる道路ネットワークが構築されました。今後は、「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、生活道路の危険箇所等への早急な対応や生活道路への車両流入の抑制対策など、地域の安全安心の取組を進めます。

牟礼地域の優先整備路線である都市計画道路３・４・７号及び現在事業中である都市計画道路３・４・１３号については、地域の交通環境を早期に改善するため優先的な整備を促進し、道路ネットワークの形成による交通環境や防災性の向上を図り、道づくりとまちづくりを一体的に進めます。また、東西方向の道路を整備するため、市道第４７号線の整備及びさらなる延伸に向けて取組を進めます。

人見街道は、幅員が狭く歩道も未整備状態の区間が多く、歩行者や自転車利用者にと

って安全性が課題となっていることから、関係者の協力を得ながら、道路を拡幅し、歩道整備等を進めるよう東京都に要請していきます。

住区南部の北野地区は、東京外かく環状道路中央ジャンクション（仮称）の整備にともない、分断される道路が発生することから、ジャンクション上部の蓋かけなどにより、道路の分断を極力解消するとともに、新たに生活道路（機能補償道路）を整備し、良好な都市環境への誘導を図ります。また、東京外かく環状道路事業に関連する都市計画道路事業を進める地域について、生活道路への通過交通抑制策など、安全安心の取組を一体的に進めます。

緑と水

東京外かく環状道路中央ジャンクション（仮称）及び周辺都市計画道路事業にともない、蓋かけ上部空間等及びその周辺を含めた「北野の里（仮称）」をふれあいの里として位置づけ、緑と農のある地域特性を活かした面的整備の検討を国や東京都へ要請するなど、緑空間を創出する取組を進めていきます。

「緑と水の回遊ルート」の河川軸の一つである玉川上水及びその周辺緑地の保全を東京都に要請していきます。国の史跡として指定された玉川上水にも近い「牟礼の里」は、「ふれあいの里保全ゾーン」として、昔ながらの三鷹のふるさとの風景を保全・活用するとともに、牟礼の里農園（仮称）の整備など市民が農業体験や農風景を体感できる空間づくり及び生産緑地の保全等についても検討を行い、良好な緑の空間を確保していきます。

北野中央公園は、「緑と水の回遊ルート整備計画」において出会いのスポット（場）として位置づけられています。北野中央公園一帯は、「北野の里（仮称）」の一部として、かつて武蔵野台地に広がっていた農風景を彷彿とさせる場所となっていることから、周辺農地を含めた農風景を保全し、生産の場所としてだけではなく、農を感じる「場」として整備に向けた検討を行います。

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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

玉川上水、牟礼の里については、「景観づくり計画」に基づき、重点的に景観づくりを行う区域として良好な環境を保全するとともに、調和のとれた空間整備を誘導します。北野の里（仮称）の景観づくりについては、関係機関と連携しながら整備・誘導のあり方等について検討していきます。

住環境

本住区では、東京外かく環状道路事業や、周辺都市計画道路の整備等が行われていますが、沿道後背地については、良好な住環境が維持されることを基本としたまちづくりを誘導します。

また、牟礼地区は、主に「住環境改善ゾーン」として位置づけられたエリアが多く、生活道路網、公園、ポケットパークの整備などのまちづくりと連動した良好な住環境の整備を進めます。

牟礼団地、三鷹台団地を中心とする「公共住宅等整備ゾーン」は、両団地と周辺環境とが調和した整備を誘導します。三鷹台団地地区では、緑豊かで良好な景観と居住環境の形成と保全を目標として地区計画を定め、良好な住環境を誘導しています。

北野地区は、低層住宅の中に多くの農地や生産緑地が混在した地域です。そこで、「ふれあいの里まちづくりゾーン」として生産緑地の保全を図りながら、生活道路の整備などが進むよう、面的なまちづくりを検討していきます。

東京外かく環状道路及び周辺都市計画道路など、新たに沿道の土地利用転換が図られる地域については、周辺の農地の保全等を含めた「北野の里（仮称）」の整備の取組を進めるとともに、周辺都市計画道路の整備にあわせて、地域の特性が活かされるように都市計画制度を活用しながらまちづくりの誘導を行います。

産 業

牟礼地区の一部は、下連雀地区や新川地区とともに多くの工場が立地しています。牟礼六丁目の一部は準工業地域に指定されており、用途地域の特性を活かした賃貸型工場アパート「牟礼研究開発センター」が整備されています。一方で、準工業地域の多くは集合住宅等として土地利用されていますが、「住・工調和形成ゾーン」として産業と住環境との調和したまちづくりを誘導していきます。

都市計画道路3・4・13号など、住区内における都市計画道路等の都市基盤の整備が進むことから、周辺環境に配慮した価値創造型都市型産業の立地促進と既存事業所の操業継続できるよう、政策誘導のまちづくりを進めます。

東八道路沿道については、「東八道路沿道における景観ガイドライン」の考え方も踏まえつつ、牟礼一丁目付近は、「住・商調和形成ゾーン」として、良好な住環境と調和した商業環境の誘導に取り組みます。また、新川交番前交差点付近から牟礼二丁目付近

までについては、「住・商・工調和形成ゾーン」として、良好な住環境を維持しながら、商業・工業を適正な配置へと誘導できるよう都市計画制度の活用を検討します。

北野地区は、市内で最も多くの農地が残る地域であり、「農・住調和形成ゾーン」として、生産緑地等の営農環境の保全を図っていきます。将来に向けた営農環境を効果的に保全するため、都市計画制度の活用などを検討します。

バリアフリー

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備路線に指定されている東八道路等のバリアフリーの道づくりに取り組みます。

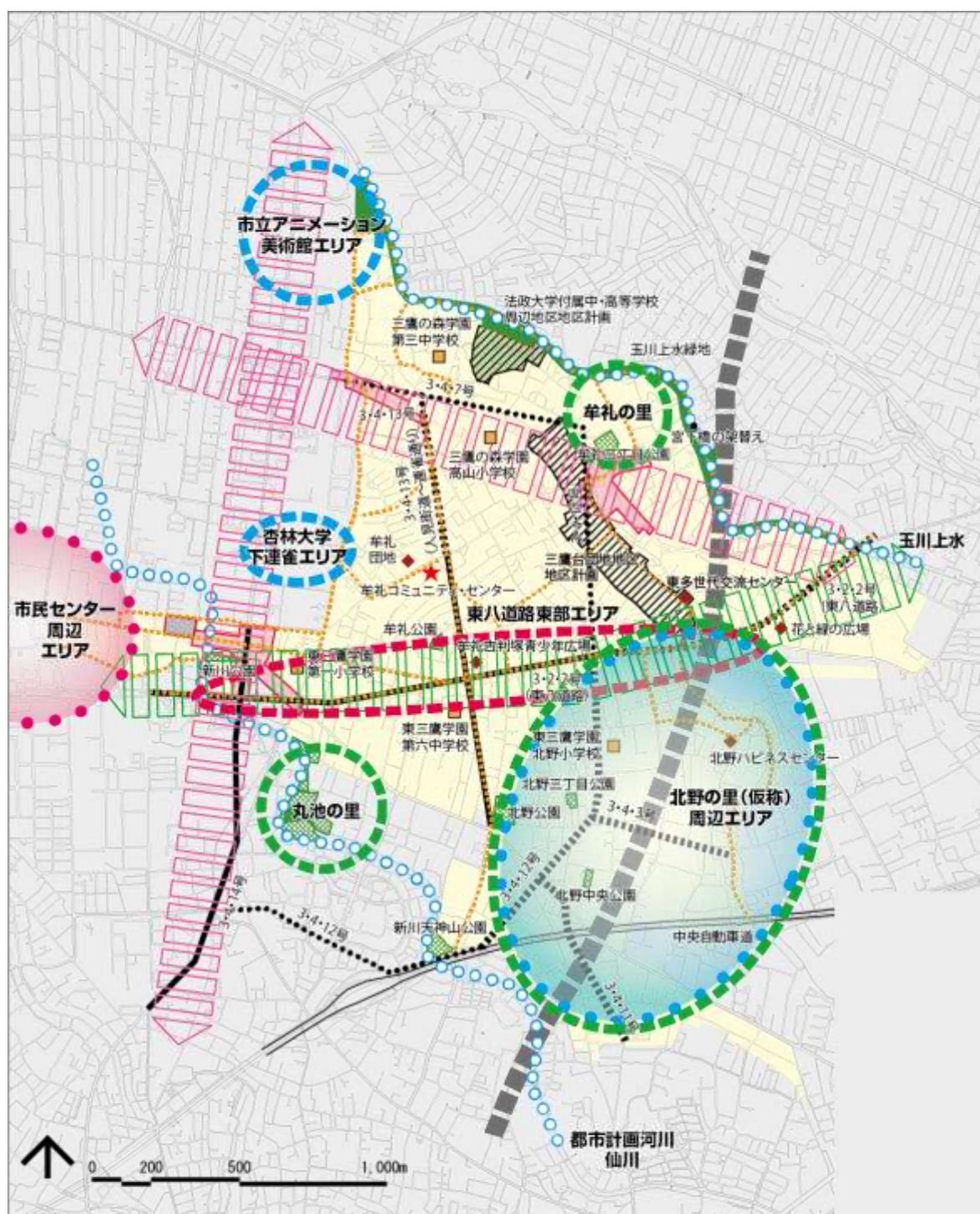
住区内には老人保健施設「はなかいどう」などの福祉関連施設といった公共施設がありますが、こうした施設を中心にバリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（６）まちづくりの主な取組事例

完了	・特別用途地区の指定 「特別文教・研究地区」（平成 16 年6月） ・UR 都市機構三鷹台団地の建替事業 ・地区計画の指定 「法政大学付属中・高等学校周辺地区地区計画」（平成17年11月） 「三鷹台団地地区地区計画」（平成21年5月） ・牟礼団地の建替え事業
事業中及び予定	・都市計画道路3・2・2号（東八道路 牟礼二丁目～牟礼橋） ・都市計画道路3・4・3号 ・都市計画道路3・4・7号 ・都市計画道路3・4・11号 ・都市計画道路3・4・12号 ・都市計画道路3・4・13号 ・北野の里（仮称）整備に向けた取組 ・東京外かく環状道路の整備 ・市道第47号線の整備* ・北野ハピネスセンター前のケヤキ並木の保全に向けた道路の整備* ・牟礼の里農園（仮称）の整備*

*は予定

（7）土地利用の基本



都市整備の骨格（軸）

- 河川軸
- 東西都市軸
- サブ都市軸

都市整備の拠点（面）

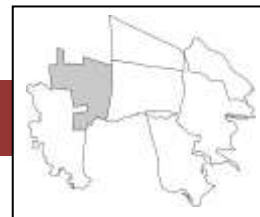
- 中心拠点
- 地域拠点
- 活性化の拠点
- 文化・教育・健康の拠点
- 緑と水の拠点

まちづくりの主な取組事例

- 地区計画
- 特別商業活性化地区
- 特別都市型産業等育成区
- 特別文教・研究地区
- 都市計画公園
- 都市計画緑地
- 完了
- 事業中
- 予定
- 緑と水の回遊ルート
- 東京外かく環状道路

- ★ コミュニティ・センター
- 小中学校
- その他

3 西部住区



（１）住区の概況

西部住区は、農地や本住区に隣接する国際基督教大学などの豊かな自然環境との調和を図りながら、まちづくりを進めています。

住区の四方を、東八道路、連雀通り、天文台通り及び武蔵境通りに囲まれていることから、幹線道路沿道と後背地の住環境との調和を図ることが求められています。特に東八道路沿道への商業・工業施設立地に関しては、住環境との調和を図る必要があります。主要幹線道路の整備として、都市計画道路3・2・6号（調布保谷線）の整備の促進を図るなど、骨格の形成を進めます。

一方で、南北の生活道路は比較的充実しているものの、東西道路の整備が課題となっていることから、生活道路の整備を推進するとともに、沿道緑化の促進などにより、良好な住環境の創出に努めます。

井口特設グラウンドを中心に周辺エリアを新たに地域拠点に位置づけました。現在、井口特設グラウンドは、暫定的なスポーツ施設として市民に開放され、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、病院など、日常生活を支える施設が立地しています。

（２）基礎データの推移

① 人口等

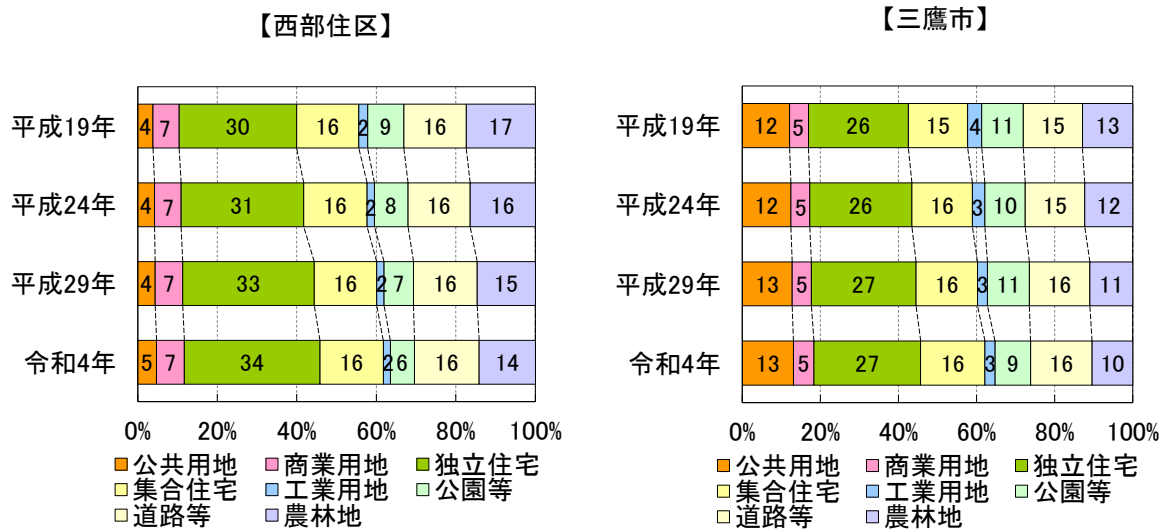
【西部住区】

【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度	土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	22.9 千人 (1.00)	103.1 人/ha	H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	24.0 千人 (1.05)	108.0 人/ha	H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	25.1 千人 (1.10)	112.9 人/ha	H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	25.8 千人 (1.13)	116.5 人/ha	R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の（）内の数字は、H19の値を1としたときの割合を示す

② 土地利用



(3) 住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和4年）を見ると、独立住宅（戸建住宅）の割合が3割を占めるとともに、市全体より農林地が多い一方で、公共用地の割合が少なくなっています。
- 推移を見ると、市域全体の傾向と同様に、住宅が増え、農林地が減少している傾向にあり、農地の保全を図りながら良好な住環境の整備を図ることが求められます。
- また、東八道路沿道は、ロードサイド・ビジネス等商業系の土地利用が多くなっており、今後はより一層、後背地の住宅地との調和を図り一体的なまちづくりを進めることが求められます。

② 用途地域等

- 住区のほとんどが、第一種低層住居専用地域を定めていますが、幹線道路沿いは、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、準住居地域及び近隣商業地域などを定めています。
- 近隣商業地域には、第三種特別商業活性化地区または第四種特別商業活性化地区を定めています。

（４）整備の方針

現存する農地や、本住区に隣接する国際基督教大学などの豊かな自然環境との調和を図り、良好な低層住宅地のまちづくりを基本とします。また、それらの周辺環境を活かした景観づくりの推進を図ります。

東八道路西部エリアにおける活性化の拠点においては、「東八道路沿道における景観ガイドライン」の考え方を踏まえながら、住環境と調和した沿道への商業・工業の適正な立地を誘導していきます。

また、東八道路のかえで通りから天文台通りに至る区間については、現状の土地利用も考慮しつつ、周辺住環境と調和した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。

主要幹線道路の整備として、都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線）の整備の完了をめざすとともに、地域の特性に配慮しながら、沿線のまちづくりを誘導します。また、東西生活道路の整備のほか、沿道緑化の推進などにより、良好な住環境の創出に努めます。

井口特設グラウンドについては、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、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継ぎ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。

そのため、井口特設グラウンド周辺を新たに地域拠点として位置付け、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機能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のための防災・医療・スポーツ等を核とする拠点として整備を進めていきます。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

住区内には、幹線道路や幅員 6m 以上の道路が少なく、街区の規模が大きいため、消防活動に困難のともなう地域が存在します。適切な規模の防災ブロック（まちづくりブロック）が形成されるよう幹線道路の整備を推進し、より災害に強い街区の形成を図るとともに、避難場所へのアクセスルートの確保のために、特に東西方向の道路を中心とした生活道路の整備を推進します。また、都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線）については、東京都の骨格防災軸に位置づけられていることから、整備を促進します。

東八道路（三鷹通り以西）が特定緊急輸送道路、連雀通り等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、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

について耐震化を促進します。

井口グラウンドは、防災倉庫やかまどベンチなど防災設備の設置を進め、災害時には一時避難場所として活用できるよう整備していきます。

また、東京都防災都市づくり推進計画における「農地を有し、防災上の維持・向上を図るべき地域」については、防災の機能を持った貴重な緑の空間として、農地のより一層の保全・活用に努めます。

道づくり

都市計画道路3・2・6号（調布保谷線）の整備については、「環境に配慮した質の高い道路づくり」という考え方にに基づき、環境施設帯の整備について、地域住民の参加により進められた環境施設帯整備検討協議会により、地域の特性にあった道路づくりが進められ、三鷹・武蔵野区間、調布・三鷹区間ともに4車線開放されました。

都市計画道路3・4・7号（連雀通り）については、昔の街道の面影や用水路の歴史を大切にしながら、道路の拡幅整備の推進を東京都へ要請していきます。

かえで通りについては、自転車道の整備を行いました。

また、人見街道については、東京都において歩道の整備が進められています。引き続き東京都と連携し、安全な歩行空間の確保とともに沿道のけやき並木の保存が図られるよう努めていきます。

生活道路については、通学路に配慮した東西道路や、通り抜け可能な道路の整備など、安全・安心に歩ける道づくりを進めます。

緑と水

「緑と水の回遊ルート整備計画」の地域内ルートである小中学校やコミュニティ・センターなど、公共施設を結ぶ散歩道の整備を進めていきます。

本住区に隣接する国際基督教大学エリアは、3つの大学が集中する文化・教育・健康の拠点としているほか、「緑と水の基本計画2027」では「ICUの森」に位置づけられていることから、文化、教育の場にふさわしい環境づくりを進めます。

東八道路沿道の野崎三、四丁目地区では農地が多く、後背地には良好な住環境があることから、幹線道路としてのポテンシャルを活かしつつ連続した緑とにぎわいの創出の

ために、新たに景観重点地区を指定し、地区として一体的なまちづくりを推進していきます。

住環境

本住区に比較的多く残っている農地のスプロール的な開発の抑制や、農地の保全、住宅地内の沿道緑化を図ることにより、良好な住環境を誘導していきます。

都市計画道路3・2・6号（調布保谷線）の沿道のまちづくりについては、地域の特性に配慮するとともに、後背地について、現在の良い住環境の維持が図られるよう誘導します。

野崎地区の東八道路沿道については、「沿道の商業・工業の適切な立地の誘導と住宅が共存したまちづくり」を推進するため、特別用途地区等の都市計画制度等の活用を検討していきます。

産業

東八道路沿道については、「住・商・工調和形成ゾーン」として、良好な住環境を維持しながら、商業・工業の適正な立地を誘導できるよう都市計画制度の活用を検討します。特に、かえで通りから天文台通りに至る区間については、現状の土地利用も考慮しつつ、周辺住環境と調和した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。

住区内の主要道路沿いには、近隣商業地域が多くあります。身近な商店街として、周辺住宅地との調和を図れるよう誘導を行います。

都市農地の保全策の検討を進め、営農環境の改善の支援を図ります。

バリアフリー

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備路線に指定されている人見街道等のバリアフリー化を進めていきます。人見街道については沿道のけやき並木を保存しながら歩道整備を進めていますが、今後も引き続き、バリアフリーの道づくりに取り組みます。

住区内には高齢者センター「けやき苑」などの福祉関連施設といった公共施設があり

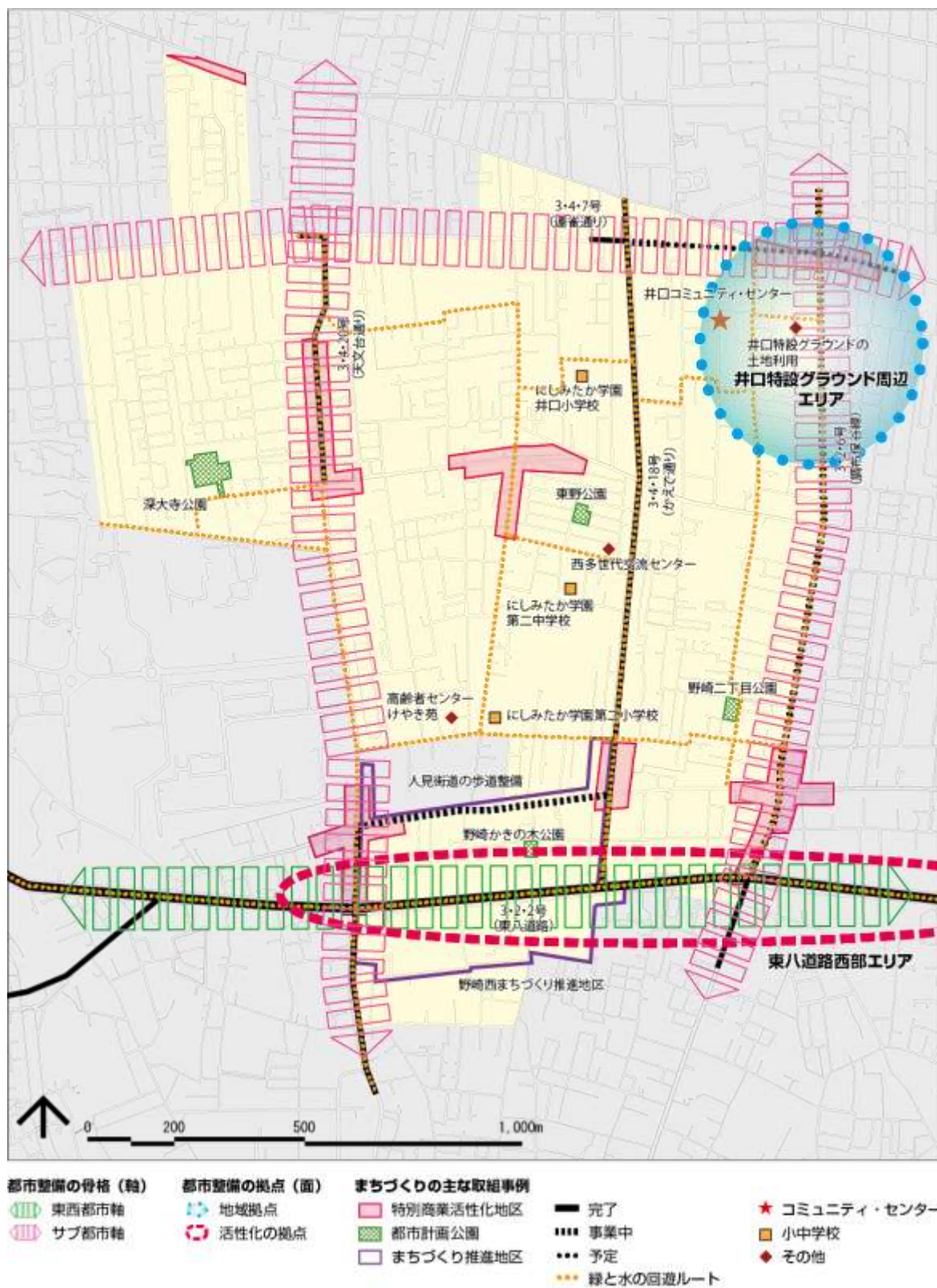
ますが、こうした施設を中心にバリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（６）まちづくりの主な取組事例

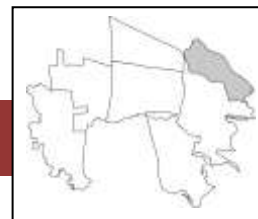
完了	・井口小学童保育所建設工事 ・かえで通り自転車道の整備
事業中 及び 予定	・都市計画道路３・２・６号（調布保谷線） ・人見街道の歩道整備 ・都市計画道路３・４・７号（連雀通り） ・井口特設グラウンド土地利用構想に基づくまちづくりの取組*

*は予定

（7）土地利用の基本図



4 井の頭住区



（１）住区の概況

井の頭住区は、市の北東に位置する大きな緑の空間である都立井の頭恩賜公園を含んでいます。京王井の頭線が同公園と神田川に沿って走り、吉祥寺駅にも近く、都心への通勤等の利便性が高い地域です。また、玉川上水と神田川に挟まれた住区は、閑静な住宅街を形成しています。

一方で、住区内の多くの道路の幅員が狭いことから、災害時における避難路の確保など、安全安心のまちづくりの取組が、特に必要となっています。不燃化の促進とともに、災害に強いまちづくりに取り組む必要があります。

本住区では新たに、三鷹台駅周辺エリア及び井の頭公園駅周辺エリアを地域拠点に位置付けました。

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。

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。

（２）基礎データの推移

① 人口等

【井の頭住区】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	15.5 千人 (1.00)	116.1 人/ha
H24	15.2 千人 (0.98)	113.3 人/ha
H29	15.6 千人 (1.01)	116.8 人/ha
R 4	16.0 千人 (1.03)	119.1 人/ha

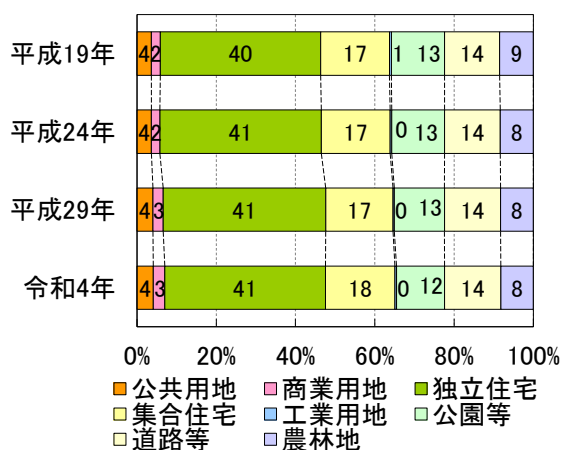
【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

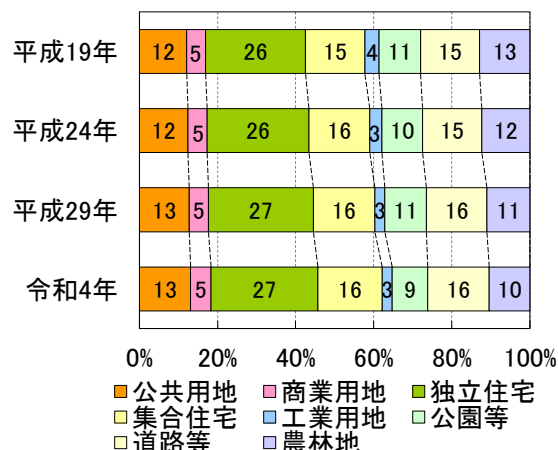
※下段の（ ）内の数字は、H19 の値を 1 としたときの割合を示す

② 土地利用

【井の頭住区】



【三鷹市】



（３）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和4年）を見ると、独立住宅（戸建住宅）の割合が4割を占めており、7つの住区の中で最も高い数字となっています。
- 井の頭住区は、低層の木造住宅が密集する地域となっており、災害時に活用できるオープンスペースが不足しているため、災害に強いまちづくりを行うことが求められます。

- 推移を見ると、いずれの土地利用もほぼ横ばいに推移しており大きな変化は見られませんが、都立井の頭恩賜公園、玉川上水、神田川等の恵まれた緑と水を保全・活用することが求められます。

② 用途地域等

- 住区のほとんどは第一種低層住居専用地域を定めています。
- 三鷹台駅前や井の頭公園駅前などの一部は、近隣商業地域や第一種中高層住居専用地域を定めています。また、中でも駅前の近隣商業地域は第三種特別商業活性化地区（特別用途地区）を定めており、安全で快適な商店街の整備とあわせ、商業振興の誘導を求める地域となっています。

（４）整備の方針

都立井の頭恩賜公園をはじめ、河川軸となる玉川上水、神田川など、緑と水に恵まれた地域です。また、ＪＲ中央線や京王井の頭線に近く、都心へのアクセスにも恵まれています。一方、住区内は狭あいな道路が多く、低層の住宅地が密集していることなどから、交通安全や防災上の課題もあります。

そこで、河川軸などの自然環境の保全とそれらを活かした景観づくりに努め、遊歩道の魅力や回遊性を高めるとともに、安全で快適なまちとなるよう、狭あい道路の拡幅事業等を進め、良好な住宅環境の整備に努めます。

三鷹台駅周辺については、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た「まちづくり条例」の規定に基づく「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。この方針に基づき、平成31（2019）年2月に都市計画道路3・4・10号の都市計画変更（廃止）及び地区計画の策定を行った後、より方針を推進していくため、令和4（2022）年11月に地区計画及び用途地域等の都市計画変更を行いました。引き続き、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。

井の頭公園駅周辺エリアでは、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。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

4m未満の狭あい道路が市内で最も多く、住宅も密集していることから、消防活動に困難をきたす地域も少なくなく、建築物の焼失危険度が市内において最も高い場所の1つになっています。住区の外縁部には緑が多いものの、住区内には一時避難場所や農地など、災害時に活用できるオープンスペースが不足しています。

そのため、防災性向上の整備のあり方について検討し、三鷹台駅前通りや市道第56号線などの道路整備や住区内の狭あい道路の解消への取組、防災生活道路の整備、防火貯水槽等の整備、避難場所として活用できるオープンスペースの確保等を図ります。

玉川上水沿いの土砂災害警戒区域等については、土砂災害ハザードマップ等による周知を行うなど、対策を図っていきます。

三鷹台駅エリア、井の頭公園駅エリアについては、商店会・市民・市が協働でまちづくりを推進する中で、防災のまちづくりや歩行空間の確保などを進めていきます。

道づくり

都市計画道路が未整備で、幅員4m未満の狭あい道路の比率が全住区の中で最も高いため、一定程度の幅員を持つ道路整備を行うことで延焼の防止を図るとともに、狭あい道路の解消、周辺都市計画道路へのアクセスの改善、住区内での生活道路網整備など、防災や交通安全に配慮した道づくりを進めます。

三鷹台駅前通りについて、「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、平成31（2019）年2月に都市計画道路3・4・10号の都市計画変更（廃止）を行うとともに、地区計画の区画道路として、駅前広場と併せて地区施設の位置付けを行いました。駅前広場の一部については、歩行者中心の道路空間の構築を目的に「歩行者利便増進道路(ほこみち)」に指定し、令和6（2024）年1月に整備が完了しました。引き続き、三鷹市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、道路などについて面的なまちづくりが促進されるよう、整備を行います。

市道第56号線については、主要な生活道路として安全で快適な道路となるよう、沿道の建替えにあわせて、引き続き拡幅整備を行っていきます。

緑と水

「緑と水の回遊ルート整備計画」における河川ルートとして位置づけられた玉川上水については、樹林帯の保全や緑道の整備を管理者である東京都に働きかけていきます。

神田川については、河川改修事業の中で、最上流部の「せせらぎ化」による親水河川としての整備を行い、下流部については、河床の修景や遊歩道、ポケットパークの整備を行ってきました。今後は、遊歩道の未整備区間について、東京都と連携し、ネットワーク化を進めていきます。

また、玉川上水、神田川と都立井の頭恩賜公園周辺については「景観づくり計画」に基づき、重点的に景観づくりを行う区域として、整備・誘導のあり方等について検討し、良好な環境を保全するとともに、調和のとれた空間整備を誘導します。

住環境

全体としては、幅員4m未満の狭あい道路が多く、かつ木造住宅も密集していることから、交通安全や防災上の課題に重点的に取り組んでいきます。

住宅の建替え等にもない、セットバック等による道路整備や不燃建築物等への転換を誘導し、良好な住宅地域としての環境を維持・創出していきます。災害に強い安全で安心なまちとして整備を行っていくことが課題であるため、全市域で実施する災害時における危険度調査を活用し、道路環境や防災の視点を含めた総合的なまちづくりを検討していきます。

産業

井の頭住区の商業については、三鷹台駅や井の頭公園駅などの駅周辺や井の頭公園通り沿道に商店街が形成されており、今後も「近隣商業整備ゾーン」として整備・誘導を図っていきます。

三鷹台駅前周辺地区は、「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、平成31（2019）年2月に地区計画を策定しました。その後、令和4（2022）年11月に三鷹市東部地区の玄関口にふさわしい都市空間とにぎわいの創出を図るため、地区計画の変更を行うとともに、用途地域等においても近隣商業地域等の区域を拡大する都市計画変更を行いました。引き続き、住民との協働による活気ある駅前空間の形成に向けた取組を進めます。

井の頭公園駅周辺については、飲食・サービス業を中心とした商店街が形成されています。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商店街が維持・創出されるよう検討していきます。

バリアフリー

「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備地区に指定されている京王井の頭線の三鷹台駅・井の頭公園駅周辺地区の約 100ha の地域におけるバリアフリー化を進めていきます。三鷹台駅前通り（市道第 135 号線）については、生活関連経路の特定道路として指定し、引き続きバリアフリー化を図ります。

地域にある公共施設のバリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（6）まちづくりの主な取組事例

完了	・三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区の指定（平成 19 年 8 月） ・特別用途地区の指定 「特別商業活性化地区」（平成 16 年 6 月） ・三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針の策定（平成 30 年 7 月） ・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く都市計画変更及び地区計画の策定（変更）（平成 31 年 2 月）及び（令和 4 年 11 月）
事業中及び予定	・三鷹台駅前通り（市道第 135 号線）の整備（第 1 期、第 2 期は完了（平成 31 年 2 月）） ・市道第 56 号線の拡幅整備 ・宮下橋の架替え*

*は予定

[illegible]

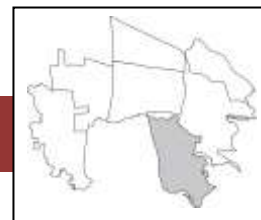
井の頭住区

- 河川軸
 地域拠点
 地区計画
 完了
 コミュニティ・センター

サブ都市軸
 特別商業活性化地区
 事業中
 小中学校

都市計画公園
 緑と水の回遊ルート
 東京外かく環状道路

都市計画緑地
 まちづくり推進地区



5 新川中原住区

（１）住区の概況

新川中原住区は、新川のほとんどの地区と中原の全域から構成され、住区の中央部には中央自動車道が東西に横切っています。また仙川が南東方向に向けて流れており、周辺からは多くの遺跡が発掘されています。市では仙川と丸池を中心に「緑と水の回遊ルート整備計画」のふれあいの里として位置づけている「丸池の里」の整備を進めてきました。

また、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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進しています。

本住区は、戦後の急速な宅地化により、集合住宅が多く建てられた地域となっています。杏林大学・新川島屋敷エリアは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」を定め、新川団地など老朽化した集合住宅の建替えが完了しました。

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。

（２）基礎データの推移

① 人口等

【新川中原住区】

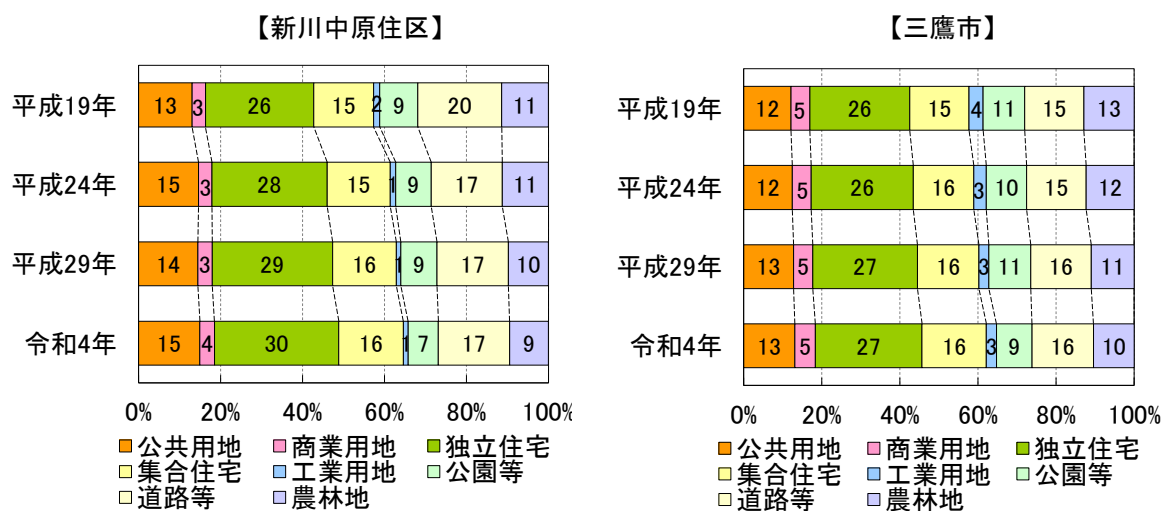
土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	26.8 千人 (1.00)	107.4 人/ha
H24	27.1 千人 (1.01)	108.4 人/ha
H29	28.4 千人 (1.06)	113.7 人/ha
R 4	28.5 千人 (1.06)	114.0 人/ha

【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の（）内の数字は、H19 の値を 1 としたときの割合を示す

② 土地利用



（３）住区の土地利用等

① 土地利用

- 土地利用は、市域全体の傾向とほぼ同様となっています。住区内には、UR都市機構新川・島屋敷通りや都営中原三丁目アパートなど集合住宅（マンション）が立地しているほか、中原一・四丁目は、独立住宅（戸建住宅）の多い地域となっています。
- 住区の北部地域は、研究施設や都立三鷹中等教育学校などの文教・研究施設、杏林大学病院などの医療施設の土地利用の割合が高い地域となっています。
- 生産緑地などの農林地が減少傾向にあり、その維持保全が課題となっています。

② 用途地域等

- UR都市機構新川・島屋敷通り周辺、都営中原三丁目アパート周辺、幹線道路及び準幹線道路沿道のほとんどは第一種中高層住居専用地域を定め、一部は近隣商業地域を定めています。
- 新川六丁目の杏林大学病院、都立三鷹中等教育学校周辺や新川一丁目の東部水再生センター及び三鷹市環境センター等の立地する区域は、主に第一種住居地域を定めています。
- その他住区の大部分は、第一種低層住居専用地域を定めており、このうち中

中央自動車道以南の中原地域は準防火地域を定めています。

- 勝淵神社周辺は特別緑地保全地区を定めています。
- アジア・アフリカ語学院及び三鷹市立南部図書館の敷地は、特別用途地区「特別文教・研究地区」を定め、文教研究施設立地の環境を保持しています。
- 中原三丁目の住宅と工場が混在している地区は特別用途地区「特別住工共生地区」を定め、住宅と工場との調和を誘導しています。
- UR 都市機構新川・島屋敷通りと都営三鷹新川五丁目アパートで構成されている地区を、三鷹市における地域ケア拠点整備のモデル地区に位置づけるとともに、「新川島屋敷地区地区計画」を定め、良好な環境の維持・創出等を図っています。

（４）整備の方針

緑と水の軸線である仙川周辺においては、丸池の里を中心に公園整備、農地や樹林の保全、水資源の活用などの事業を実施し、引き続き、緑と水の調和した環境づくりを推進していきます。

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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

杏林大学・新川島屋敷エリアでは、「新川島屋敷地区地区計画」等の方針に基づいた、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となるよう誘導を図っていきます。

特別文教・研究地区の指定をしたアジア・アフリカ語学院がある地域は、文教研究施設としての環境を保持し、また、特別住工共生地区を指定した地域においては、周辺環境との調和を図りながら、都市型産業の誘導、育成を推進します。

農地や周囲の住宅地との調和と、坂が多く緑の豊かな地域特性を活かした景観づくりを図るとともに、傾斜地のバリアフリー化などインフラ整備にも取り組みます。

環境センター跡地周辺については、新たに地域拠点に位置づけるとともに、北野の里（仮称）の取組とも連携を図り、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、将来的な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により、スポーツ等を核とする拠点形成の整備を検討していきます。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

整備が完了した三鷹中央防災公園・元気創造プラザを中心に、市庁舎、議場棟及び公会堂とともに、災害時の防災拠点としての役割や連携のあり方を引き続き検討していきます。

武蔵野狹江線(都道114号)等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物について耐震化を促進します。

さらに、住区南部の調布市境の地域では、低層住宅が密集し、道路幅員も狭い箇所が存在することから、焼失危険度も高くなっています。焼失危険度を低減するため、都市計画道路や狭あい道路の拡幅整備をするとともに、オープンスペースの確保、仙川などの河川等の活用を含めた消防水利機能の確保を図っていきます。

当該住区では、浸水被害等が発生しているため、「都市型水害」の対策として、河川や下水道への雨水流出抑制などの総合的な治水対策を図っていきます。

道づくり

中央自動車道が住区の中央付近を東西に横切り、500m～1km間隔で都市計画道路が計画されています。住区の北部においては都市計画道路3・4・14号（吉祥寺通りほか）の拡幅整備のうち、新川交差点～中原三丁目交差点区間の整備が終了しました。

東京外かく環状道路の事業にともない、国、東京都から示された「対応の方針」に基づき、都市計画道路3・4・12号の整備を促進します。

生活道路の整備については、住宅が密集しており、幅員の狭い道路もあります。中原一・四丁目については、幹線道路等へのアクセスの改善を図り、生活道路網の整備を進めます。

緑と水

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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

丸池の里については、丸池の里公園と仙川沿いの樹林地や農地及び水辺空間などの自然環境を保全していくため、引き続き景観重点地区を指定していき、緑と水の調和した環境づくりを進めています。

特に丸池の里の中にある勝淵神社は、自然や文化・歴史的遺産である「鎮守の森」として次世代に継承すべき空間であることから、「特別緑地保全地区」に指定しており、神社周辺における緑地を保全し、仙川や丸池公園等と一体的な緑地空間を形成するよう取り組みます。

住環境

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していきます。

住区の南部は、低層の戸建て住宅が多く、「住環境保全ゾーン」に指定していますが、一部に消防活動に困難をきたす地域があるので、狭あい道路の拡幅事業等生活道路の整備などにより、防災のまちづくりを推進します。

産業

新川五・六丁目は、杏林大学や都立三鷹中等教育学校などの教育施設や特別文教・研究地区の指定をしたアジア・アフリカ語学院、独立行政法人海上技術安全研究所等の研究機関が集まった地域となっており、「研究・学園開放ゾーン」として、文教研究施設としての環境を保持します。また、住区内の近隣商業地域は、「近隣商業整備ゾーン」として、適切な商業環境の誘導を図ります。

中原三丁目の事業所等が集積している地域は、特別住工共生地区（特別用途地区）を指定し、適切な運用により周辺の環境に配慮するとともに、周辺市街地と共存し、操業継続が可能となる都市型産業の誘導、育成を推進します。

バリアフリー

「バリアフリーのまちづくり基本構想」で重点整備路線に指定された吉祥寺通りは、都市計画道路整備にともない、バリアフリー化を推進してきました。今後は、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備路線に指定されている東八

道路等、急傾斜地の対策などバリアフリーの道づくりの拡充に取り組みます。

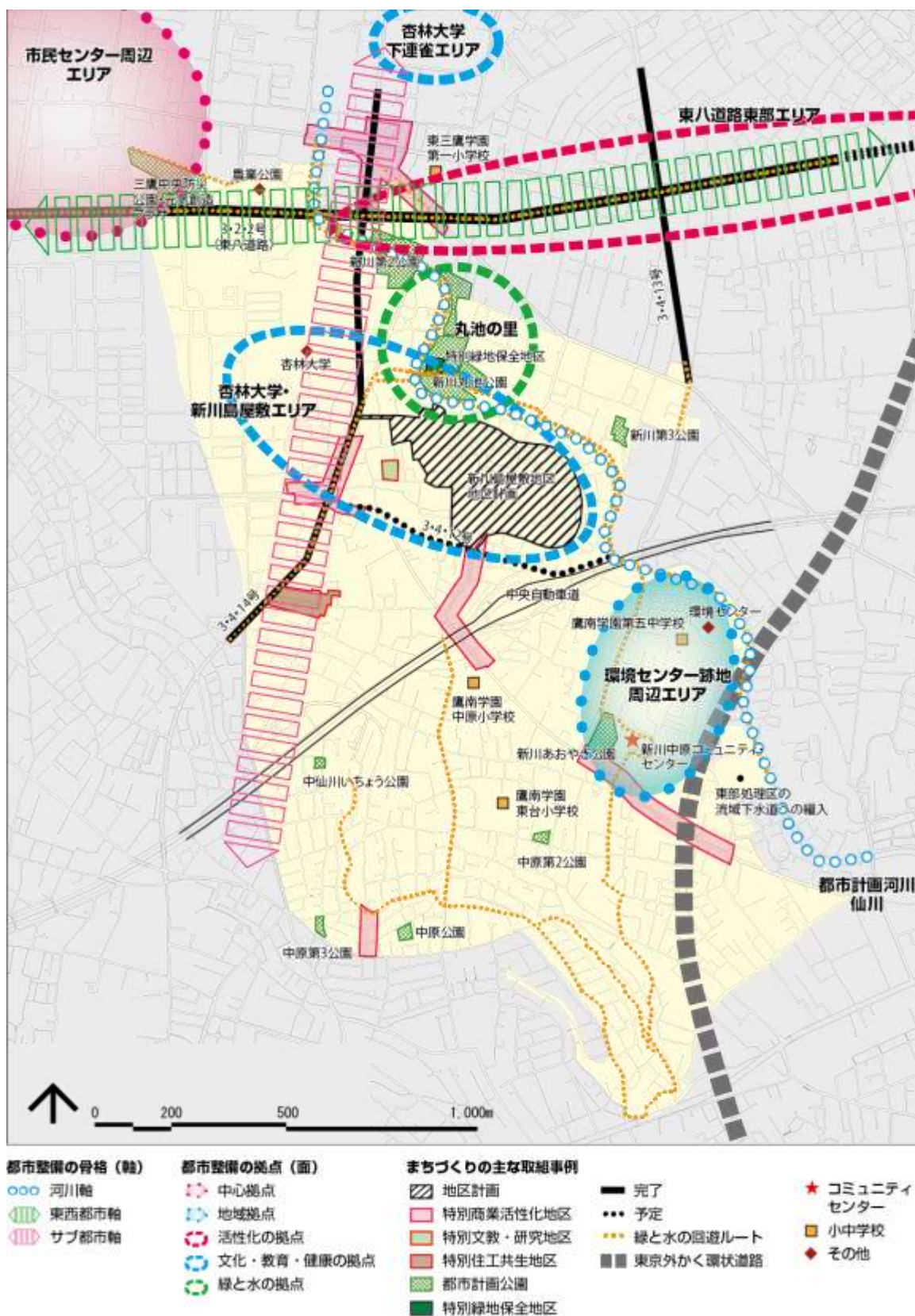
地域にある公共施設を中心にバリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（６）まちづくりの主な取組事例

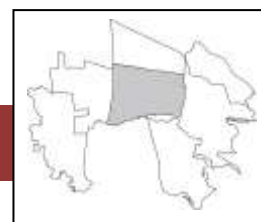
完了	・特別用途地区の指定 「特別文教・研究地区」（平成 16 年 6 月） 「特別住工共生地区」（平成 16 年 11 月） ・天神山通り（新川二丁目交差点～新川中原 CC 入口交差点）の歩道改修事業 ・特別緑地保全地区（勝淵神社周辺）の指定（平成 11 年 2 月） ・都市計画道路 3・4・14 号（吉祥寺通りほか）新川交差点～中原三丁目交差点区間の整備事業 ・地区計画の指定 「新川島屋敷地区地区計画」（平成 17 年 11 月） ・東台小学校建替え事業 ・第五中学校体育館建替え事業 ・中原もみじ防災公園
事業中 及び 予定	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路 3・4・12 号 ・中原小学校建替え* ・環境センター跡地の土地利用の検討*

*は予定

（7）土地利用の基本図



6 連雀住区



（１）住区の概況

連雀住区は、市の中心部に位置しています。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ることなども踏まえ、市民センター周辺を市の中心拠点に位置づけています。

連雀住区は、公園等の緑地が少ないことや住居系の用途地域に工場等が混在していることなどから、すでに形成されている周辺環境に配慮し、調和を図りながら、まちづくりを進める必要があります。

また、都営住宅など集合住宅が多いことも特徴のひとつで、大型マンションの建設も増えています。

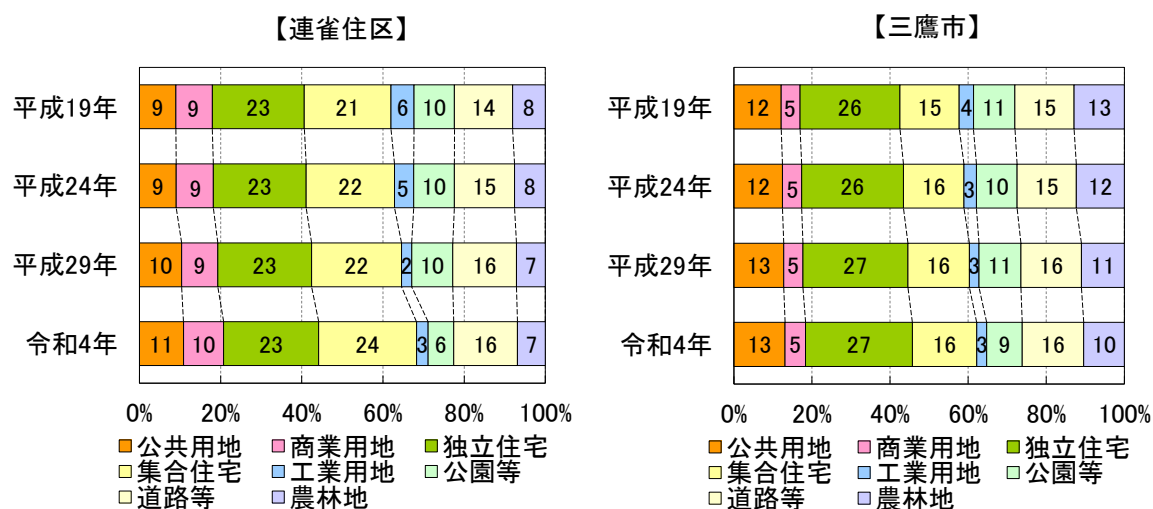
（２）基礎データの推移

① 人口等

【連雀住区】			【三鷹市】		
土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度	土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	38.9 千人 (1.00)	143.0 人/ha	H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	41.0 千人 (1.05)	150.6 人/ha	H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	42.3 千人 (1.09)	155.5 人/ha	H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	44.6 千人 (1.15)	163.9 人/ha	R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の（ ）内の数字は、H19の値を1としたときの割合を示す

② 土地利用



（３）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和4年）を見ると、独立住宅（戸建住宅）と集合住宅（マンション）がともに20%超の割合となっています。
- 推移を見ると、工業用地が減少し、集合住宅（マンション）等が増加傾向となっています。
- 連雀住区は、中央都市軸（三鷹通り）を境に、東西の土地利用の特性がはっきりと異なっています。軸の西側は、低層住宅地に生産緑地などの農地が混在し東側には、業務施設のほか集合住宅（マンション）等が多く、工場と混在している地域があります。住区南部は、市民センターを中心とした公共施設が集中している地域となっています。様々な業種・土地利用が混在する中で、住環境の維持・向上を図っていくことが課題となっています。
- 7つの住区の中では、人口が一番多く、集合住宅（マンション）の比率が最も高くなっています。また、産業用地の比率が比較的高いことも特徴であることから、活力ある産業系の土地利用形態を維持しながら、緑化推進等を図っていくことが求められています。

② 用途地域等

- 連雀通り沿いは、主に近隣商業地域を定めています。

- 上連雀地区の大半は、第一種低層住居専用地域を定めています。
- 下連雀地区は、準工業地域と第一種住居地域が入り組んだ形で大半を占め、工場等が点在しています。
- 商業地域及び近隣商業地域は「特別商業活性化地区」を定め、商業環境の誘導を図っています。
- 工業地域及び準工業地域の一部は「特別都市型産業等育成地区」を定め、都市型産業の誘導を図っています。
- 野崎一丁目の住宅と工場が混在している地区は「特別住工共生地区」を定め、住環境に配慮した工業用途を誘導しています。
- 都市計画道路3・2・6号（調布保谷線）沿道は地区計画「調布保谷線沿線地区地区計画」を定め、地域の環境の保全を図っています。
- 下連雀五丁目の公庫グラウンド跡地については杏林大学井の頭キャンパスの移転に伴い、周辺との調和のとれた良好な市街地の形成を図るために「下連雀五丁目地区地区計画」を定めています。
- 日本無線株式会社三鷹製作所の跡地利用にあたっては、活力ある産業系の土地利用形態を集約・維持しながら、緑化推進等を図った住・工が調和した良好な市街地の形成を図るために「下連雀五丁目第二地区地区計画」を定めました。その後、平成29年8月に、大規模な土地利用転換の動きに合わせ、地区特性に応じた適切な土地利用を図るため、地区計画の変更を行いました。

（４）整備の方針

本住区は、「中央都市軸」である三鷹通りと「東西都市軸」である人見街道や東八道路が交差する結節点にあり、中心拠点に位置づけた市民センター周辺エリアを含んでいます。

市民センター周辺エリアは、交通結節点としての役割や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ますが、施設の老朽化対策等が課題となっており、「三鷹市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るため、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。

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㎡）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。

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。

都市計画道路3・4・7号（連雀通り）では、「第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業」による事業中の区間の整備を推進するとともに、その東側区間については、「まちづくり条例」により策定した「連雀通り商店街地区まちづくり推進地区整備方針」に基づいた道づくり（東京都の街路事業）と一体となったまちづくりを進めます。

災害に強いまちづくりを進めるため、道づくりに積極的に取り組むとともに、工場のほか都営住宅及び民間の共同住宅等が集中している地域の開発や整備にあたっては、全体が公園的な都市空間となるよう誘導・調整を行うなど、良好な住環境の保全と創出を図っていきます。

多様な土地利用を含む地域であることを踏まえ、周辺環境との調和による景観誘導を推進します。

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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

東八道路については、「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き、ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、市の骨格となる連続した緑を創出していきます。

また、東八道路西部エリアの武蔵境通りから三鷹通りに至る区間は、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。今後はニーズに応じて「特別住工共生地区」の拡充も視野に入つつ更なる適切な誘導に向けて検討していきます。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

三鷹通り等が特定緊急輸送道路、連雀通り等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物について耐震化を促進するとともに、東西方向を中心とした生活道路の整備、防災倉庫・防火貯水槽の整備等を推進します。

住区内には近年大きなマンションが建設されるなど、土地利用転換が進んでいますが、建設の際には、耐震化はもちろん、備蓄倉庫や防火貯水槽の整備、また歩道状空地の確保など、災害に強いまちづくりへの協力を求めています。

道づくり

都市計画道路３・４・７号（連雀通り）については、「第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業」による事業中の区間の整備を推進するとともに、「連雀通り商店街地区まちづくり推進地区整備方針」に基づき、東京都の連雀通りにおける都市計画道路の整備とあわせて、地域が活性化するように取り組みます。また、人見街道などの住区内を通過する準幹線道路については関係者の協力を得ながら、道路を拡幅し、歩道整備等を進めるよう東京都に要請していきます。

狭あい道路の拡幅や東西道路の整備を進め、街区から主要幹線道路に通じる補助的な幹線道路を整備します。吉祥寺通りと弘済園通りを結ぶ東西道路については、その一部を「下連雀五丁目第二地区地区計画」の地区施設に位置づけ、今後の方向性を定めました。

また、都市計画道路３・２・６号（調布保谷線）の整備については、「環境に配慮した質の高い道路づくり」という考え方にに基づき、環境施設帯の整備について環境施設帯整備検討協議会に地域住民が参加し、地域の特性にあった道づくりを行っています。さらに、東京都の骨格防災軸にも指定されており、周辺についてはこの道路を軸に地域防災の向上をめざします。

緑と水

「緑と水の回遊ルート整備計画」の河川ルートである仙川は、上連雀・下連雀エリアの上流部においては、水量確保が課題となっており、市民にとって水と親しめるものとはなっていないため、緑と水の新たな空間（緑と水の連続空間）を創出していく必要があります。そのため、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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進していきます。

芸術文化センターエリアについては、周辺環境と調和した芸術文化の拠点として、緑豊かなにぎわい空間となるよう、周辺ルートの整備等を行っていきます。

住環境

この地域では、既存の工場からマンション等の共同住宅への土地利用転換が進んでいます。新たなマンション等の建築にあたっては、既存の工場の操業環境に配慮するとともに、緑化やオープンスペースの確保など「まちづくり条例」に基づく環境配慮基準の遵守を事業者に求めています。

まちづくりのゾーニングとして、中央都市軸である三鷹通りの西側の地域は、「住環境改善ゾーン」として良好な住環境の整備が図られるよう、誘導していきます。また、東側の地域は、特別都市型産業等育成地区等の指定により「住・工調和形成ゾーン」としての整備を進めます。

調布保谷線沿線地区地区計画の指定により、幹線道路沿道にふさわしいまち並みの形成を図るとともに、後背地の環境を維持しながら、調和のとれたまちづくりをめざします。

産業

連雀住区は、市内で工場が集積している地域であり、工業地域及び準工業地域については、特別都市型産業等育成地区の指定により、都市型産業等を保護・育成します。また、企業の統廃合や地方への工場の移転等にもなう跡地の利用方法について、産業用途としての利用を軸に適切な助言・指導を行います。あわせて、地区計画等を導入し、周辺環境に配慮した土地利用となるよう誘導します。

東八道路沿道については、住居系用途地域を指定している一部地域について、「特別

住工共生地区」を指定し、都市型産業等の育成を図っています。今後はニーズに応じて「特別住工共生地区」の拡充も視野に入れて検討していくとともに、「東八道路沿道における景観ガイドライン」の考え方も踏まえ、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きます。

連雀通りでは、「まちづくり条例」により策定した「連雀通り商店街地区まちづくり推進地区整備方針」に基づき、東京都が行う都市計画道路の整備と一体となったまちづくりを推進します。

日本無線株式会社三鷹製作所の跡地（B、C 地区）利用については、引き続き「下連雀五丁目第二地区地区計画」に基づき、市内事業者等の操業環境支援のための事業用地の確保及び都市型産業等を集積する地区として、まち並みに配慮した良好な市街地の形成を図ります。

バリアフリー

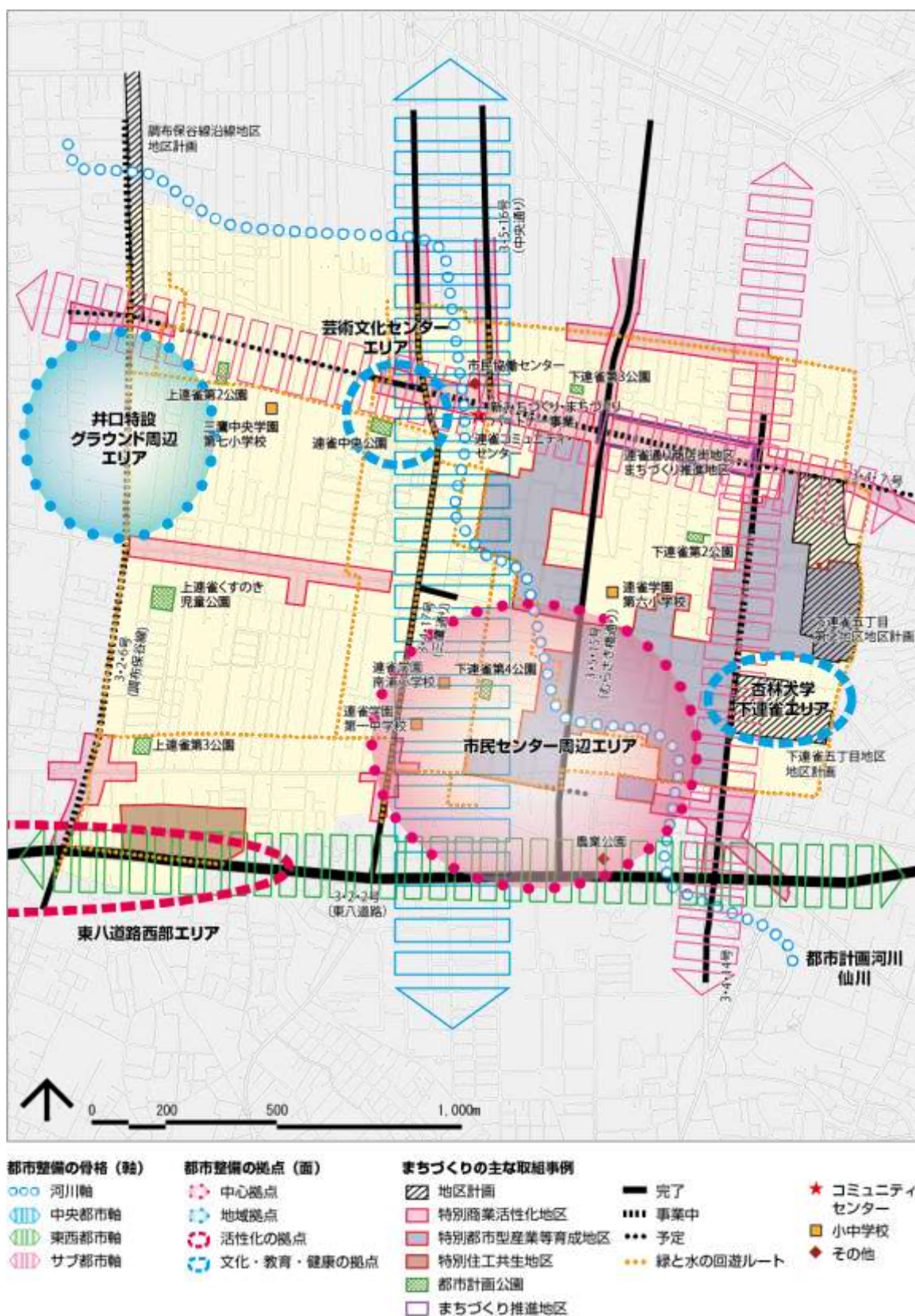
「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備地区に位置付けた市民センター周辺地区、重点整備路線に指定されている連雀通り等について、バリアフリー化を進めていきます。吉祥寺通りについては拡幅にともない、バリアフリー化を進めていますが、今後も引き続き、バリアフリーの道づくりに取り組みます。

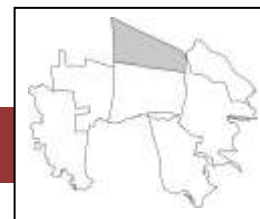
住区内には病院施設や、弘済ケアセンターなどの福祉関連施設といった多数の公共公益施設がありますが、こうした施設についても全市的な取組の中で、バリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（６）まちづくりの主な取組事例

完了	・連雀通り商店街地区まちづくり推進地区の指定（平成 21 年 8 月） ・特別用途地区の指定 「特別商業活性化地区」「特別都市型産業等育成地区」（平成 16 年 6 月） ・「特別住工共生地区」（平成 16 年 11 月） ・地区計画の指定「調布保谷線沿線地区地区計画」（平成 16 年 6 月） （平成 20 年 6 月変更） 「下連雀五丁目地区地区計画」（平成 23 年 2 月） （平成 25 年 3 月変更） 「下連雀五丁目第二地区地区計画」（平成 26 年 12 月） （平成 29 年 8 月変更） ・第 2 次交差点すいすいプラン 狐久保交差点（平成 20 年度） ・三鷹市公会堂別館建替え工事 ・上連雀分庁舎建設工事 ・三鷹中央防災公園・元気創造プラザ建設工事
事業中 及び 予定	・都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線） ・第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業 （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）） ・連雀通り商店街地区まちづくり推進地区整備方針に基づく取組 ・都市計画道路 3・4・7 号 ・市民センター再整備に向けた調整

（7）土地利用の基本図





7 三鷹駅周辺住区

（１）住区の概況

三鷹駅周辺住区は、市の玄関口である三鷹駅があり、本市で最も人口密度が高い地域です。

三鷹駅周辺エリアは、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おり、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。一方、大部分は密集した住宅街であり、住居と商業の混在が、住区の複雑な土地利用をかたちづいています。

また、三鷹駅周辺エリアは、病院や商店等が市内で最も集中しているほか、三鷹駅南口は、多くのバスの発着場及び鉄道との乗り換えのための交通結節点となっており、生活の利便性が高い地域となっていることなども踏まえて、中心拠点として位置づけます。

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。

（２）基礎データの推移

① 人口等

【三鷹駅周辺住区】

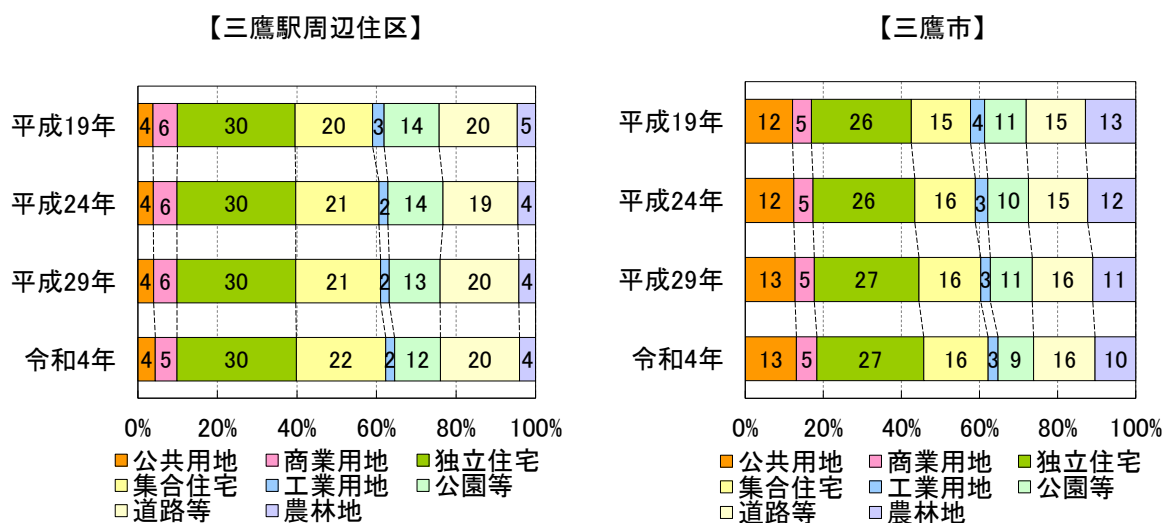
土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	26.3 千人 (1.00)	171.7 人/ha
H24	27.1 千人 (1.03)	177.0 人/ha
H29	28.3 千人 (1.08)	185.0 人/ha
R 4	29.5 千人 (1.12)	192.9 人/ha

【三鷹市】

土地利用現況 調査の年次	人口	人口密度
H19	175,035 人 (1.00)	106.6 人/ha
H24	179,761 人 (1.03)	109.5 人/ha
H29	185,101 人 (1.06)	112.7 人/ha
R 4	190,590 人 (1.09)	116.1 人/ha

※下段の（）内の数字は、H19 の値を 1 としたときの割合を示す

② 土地利用



（３）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（令和４年）を見ると、独立住宅（戸建住宅）の割合が３割、集合住宅（マンション）の割合が約２割となっており、住区の半分以上が住宅系の土地利用となっています。
- 住宅地については、上連雀二丁目から五丁目地区において、住宅の密集や狭あい道路が多く存在し、早急な改善が求められています。
- 推移を見ると、集合住宅（マンション）の割合が増加傾向となっており、商業用地及び公園等の土地利用が減少しています。
- 三鷹駅周辺の中心市街地では、にぎわいの創出、集客力向上への取組、緑空間・広場空間の不足及び防災機能の確保が課題となっています。
- 三鷹駅周辺には芸術・文化施設も多く集積しています。

② 用途地域等

- 三鷹駅周辺及び幹線道路沿道の一部は商業地域又は近隣商業地域に、それ以外の主な地域は住居系の用途地域を定めています。
- 商業系用途地域には、特別商業活性化地区を定め、商業環境の誘導を図っています。

- 上連雀一丁目の住宅と工場が混在している地区は、特別用途地区「特別住工共生地区」を定め、双方の立地の調和を図っています。
- 住居系用途地域内に工業・業務が混在し、用途地域への不適合により、建替えなどが困難となっている地域が存在しています。
- JR 中央本線沿いには三鷹車両センターがあり、準工業地域を定めています。
- 都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線）沿道は、「調布保谷線沿線地区地区計画」を定め、住環境の保全を図りながらの土地利用転換を誘導しています。

（４）整備の方針

三鷹駅周辺エリアでは、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、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が示されています。こうした取組と連携して、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くため、地区計画等さまざまな制度等の活用について検討していきます。

市立アニメーション美術館エリアは、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。

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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進しています。

上連雀二丁目から五丁目地区については、都市計画道路 3・4・9 号の整備や狭あい道路の拡幅整備を進めるなど災害に強いまちづくりに向けた取組を行っていきます。

都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線）沿線のまちづくりを検討し、住宅地との調和を図った沿道にふさわしいまち並みの形成を図ります。

また、住宅と工業・業務が混在している地域は、農地を含む緑地などの周辺環境との調和を図りながら、都市型産業等の保護・育成を行います。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

三鷹駅周辺エリアは、中央通り等を中心に建築物の協同化・不燃化が市内でも進んだ地域となっていますが、幹線道路から一本中に入ると、密集した住宅地が広がっています。

上連雀二丁目から五丁目地区に計画された都市計画道路3・4・9号（三鷹駅南口境南線）の整備に向けた取組を行うとともに、引き続き狭あい道路の拡幅整備等を進め、防災上の向上を図ります。

市街地再開発事業などにより、オープンスペースを確保し、居住者だけでなく、駅を利用している帰宅困難者も想定した防災拠点として整備するとともに、不燃化・耐震化の強化を図り、災害に強い都市づくりを推進します。

また、三鷹通りが特定緊急輸送道路、吉祥寺通り等が一般緊急輸送道路として指定されていることから、防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道建築物について耐震化を促進します。

道づくり

三鷹駅周辺エリアについては、交通環境の変化に伴う地区内の自動車交通量の減少を踏まえ、さくら通り、三鷹通り、連雀通りなどの周辺道路ネットワークによる適切な交通処理を図るとともに、駐車場・駐輪場の適正配置を検討します。

また、中央通り商業空間整備事業と回遊性を生む道路環境整備事業では、回遊性やにぎわいの創出、景観づくりに重点を置き、安全で快適なウォークアブルな歩行空間の整備を進めます。

住区の中には、幅員6m以上の道路が存在しない街区があります。上連雀二丁目から五丁目地区は、都市計画道路3・4・9号の整備に向けた取組を行うほか、狭あい道路の拡幅整備を促進します。また、上連雀二丁目から五丁目地区はコミュニティ・ゾーンのモデル地区としての成果を踏まえ、交通管理者と連携して、引き続き、通過交通や車両速度の抑制等の対策を適切に管理運用するとともに、下連雀一丁目（一部）から四丁目地区についても、あんしん歩行エリアの指定を受け、同様の対策の管理・運用とバリアフリー化の推進など、歩行者の安全を重視した道づくりを進めていきます。

緑と水

三鷹駅前広場は、「緑と水の回遊ルート整備計画」で市民の広場に位置づけられており、にぎわいと出会いの場として、三鷹市の玄関口にふさわしい魅力的な空間となるよう整備を行いました。市の玄関口にふさわしいまち並みの形成と「“百年の森”構想」の実現には、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業で創出する緑化空間を、三鷹駅前地区へ広げていき、市内各所の緑とつないでいく必要があるため、緑化推進整備事業等を活用し市民等と協働しながら積極的な緑化を推進していきます。

玉川上水沿いの都市計画道路3・4・13号については、三鷹駅前から万助橋間の区間が開通し、「風の散歩道」の名称で市民に親しまれていますが、玉川上水については、玉川上水景観基本軸に位置づけられているほか、周辺は「景観づくり計画」により、重点的に景観づくりを行う区域として、整備・誘導のあり方等について検討します。

また、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へのつながりについては、一体的な「緑と水の連続空間」の創出を推進しています。

住環境

三鷹駅周辺エリアは、三鷹の商業の中心であるとともに、商店街に近接して古くから開けた住宅地があるという住・商が混在した地域となっています。そこで、駅前としてのにぎわいが継続するよう、土地の魅力的な活用と不燃化の促進に努め、住・商が調和のとれた環境となるよう整備します。

上連雀一丁目は、三鷹駅周辺住区の中で農地が多く残っている地域です。しかし、三鷹駅に隣接し、将来的には相当規模の開発が行われていくことが予想されるため、この地域の開発について、権利者等の理解・協力を得ながら、農地の保全と良好な住環境を中心とした開発を両立させるよう努めていきます。

また、上連雀二丁目から五丁目地区は、主な土地利用が住居系のため、防災性等の向上を図り良好な住環境の維持に努めます。

産業

本市における商業地域の大半は本住区内で指定しており、三鷹駅周辺エリアは、三鷹市における商業の中心といえる地域です。特に「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の中心市街地においては、商業等の活性化を図り、魅力と個

性にあふれた市街地を形成していくとともに、住環境と調和した活動環境を創造し、商業の中心にふさわしいにぎわいと活力あるまちづくりを推進します。

中央通りは、地元商店会等と連携して中央通り商業空間整備事業に取り組み、訪れた人がゆっくりと落ちついて買物ができるよう魅力的な商業空間の創出を図ります。

三鷹駅前地区に設置された産業プラザは、駐車場・駐輪場などの公共施設のほか、市民交流機能、産業振興機能、創業支援機能などを有する施設で、産業振興の拠点であるとともに、地域市民の交流の場として、活用していきます。

三鷹駅南口中央通り東地区については、UR 都市機構との連携を強化し、地権者等との合意形成及び市街地再開発事業等、都市計画制度の活用に向けた検討を進め、三鷹市の玄関口のシンボルとして三鷹の商業振興に貢献するにぎわいの施設など駅前地区の活性化の拠点にふさわしい機能を導入できるよう取り組みます。

住宅と産業が混在している地域は、農地を含む緑地など周辺環境との調和を図りながら、都市型産業の保護・育成に取り組みます。

観光振興の観点から、都市型観光の取組を検討するとともに、周辺の芸術・文化施設との連携強化を図ります。「緑の小広場」及び「風の散歩道」については、観光ルートとしての魅力を高めるために、文化・観光の機能を持った土地利用や観光ルート周辺にふさわしい景観の誘導について検討します。

バリアフリー

駅前広場や区域内の幹線道路のバリアフリー化が進みました。今後は、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2027」に基づき、重点整備地区に指定されている都立井の頭恩賜公園や三鷹駅北側の上連雀一丁目において、近隣市との連続性におけるバリアフリー化を進めていきます。中央通り等については、生活関連経路の特定道路として指定し、引き続きバリアフリー化を図ります。

また、この地区内には、様々な公共施設がありますが、こうした施設についても全市的な取組の中で、バリアフリーの推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などのバリアフリー化も促進していきます。

（６）まちづくりの主な取組事例

完了	・ JR 中央本線連続立体交差事業 ・ 第三小学校建替え工事 ・ 第三小学童保育所建設工事 ・ 都立井の頭恩賜公園（西園区域）の整備 ・ 特別用途地区の指定 「特別商業活性化地区」（平成 16 年 6 月） 「特別住工共生地区」（平成 16 年 11 月） ・ 地区計画の指定 「調布保谷線沿線地区地区計画」（平成 16 年 6 月） （平成 20 年 6 月変更） ・ 特定経路（三鷹通り、吉祥寺通り、風の散歩道、中央通り）のバリアフリー化 ・ 三鷹駅南口西側中央地区再開発事業
事業中 及び 予定	・ 都市計画道路 3・2・6 号（調布保谷線） ・ 都市計画道路 3・4・9 号* ・ 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業* ・ 緑化推進整備事業* ・ 交通環境改善事業* ・ 中央通り商業空間整備事業* ・ 回遊性を生む道路環境整備事業* ・ 第四中学校建替え* ・ 上連雀三丁目暫定集会施設土地利用の検討* ・ 三鷹幼稚園跡地利用の検討*

*は予定

（7）土地利用の基本図

