

4 住みよい環境をめざすまちづくり

（1）現状と課題

平成 20 年度に第一種低層住居専用地域以外の住居系用途地域や準工業地域で建築物の敷地面積の最低限度を指定（第一種低層住居専用地域は平成 16 年に指定済み）したこと等により、居住水準（1 人当たりの平均畳数）は、「土地利用総合計画 2022」策定時と比較して、数値が向上しました。

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が見られる為、持続可能な良好な住宅地の維持に向けた土地利用の検討が求められます。

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、犯罪のない安心して暮らせる住環境づくりを進めていく必要があります。

■土地利用総合計画 2022 策定時からの状況変化と目標

項目	平成 22 年度	平成 26 年度	平成 30 年度	令和 4 年度
1 人当たりの畳数	11.07 畳 (※平成 20 年)	12.26 畳 (※平成 25 年)	12.22 畳 (※平成 30 年)	向上
共同住宅数(3 階以上)	32,550 戸 (※平成 20 年)	35,730 戸 (※平成 25 年)	34,820 戸 (※平成 30 年)	維持

（住宅・土地統計調査より）

（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、都市計画道路の整備、道づくりと一体的に進めるまちづくり、オープンスペースの確保、狭あい道路の拡幅整備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 2022」と整合を図り、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、総合的な住環境整備により低炭素社会への対応を促進するとともに、市民・事業者・関係機関との協働により安全・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 市街地再開発における住宅の確保
 - キ 福祉のまちづくりの推進

- 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 分譲マンションの適正な管理の促進

- ⑥ 低炭素社会への対応
 - ア 集約型都市構造の検討
 - イ 新たなエネルギーの活用

（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（住宅貸付、管理事務、修繕、共同施設整備等）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、バリアフリー化など居住水準向上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耐震設計基準で建築された木造住宅について、木造住宅耐震診断やこの診断に基づく木造住宅耐震改修工事への助成を実施し、木造住宅の耐震化を促進します。

さらに、長期優良住宅*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。

※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、特定行政庁から認定を受けると、税の特例措置を受けることができる。

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を活用しながら、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上連雀二丁目から五丁目及び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らおいに満ちた空間となるように、「緑と水の基本計画2022（第2次改定）」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2022（第2次改定）」に基づき、市民、事業者と協働で取り組む民有地の緑化、地区計画制度の活用や「景観づくり



■花と緑に包まれた住宅

計画 2022」による方針・基準等や緑化率を定める地区計画により、市街地の緑化を推進します。

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 市街地再開発における住宅の確保

三鷹駅南口中央通り東地区（三鷹センター周辺・文化劇場跡地）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を創出するための支援策を検討します。

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。

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、三鷹台駅前周辺地区で商業の活性化や災害に強いまちづくりについての検討を反映した地区計画の変更、再開発に取り組んでいる三鷹駅南口中央通り東地区（三鷹センター周辺・文化劇場跡地）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

用途地域等の見直しに合わせ、ゆとりある良好な住宅地の形成のために、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ました。

今後は、用途地域の都市計画決定権限の移譲などを踏まえ、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平方メートル以上の大規模な土地について売買など取引行為を行おうとする土地所有者等が、取引を行おうとする前（6ヶ月前まで）に、大規模土地取引行為の届出を市に行うことを規定しています。

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とともに、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

まず土地利用転換が生じないよう市は努めますが、やむを得ず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、総合的な空き家等の対策を推進していきます。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき市内外の関係機関と連携した取組と、所有者等への適正な管理を求め、安全・安心を確保します。

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 2022（第2次改定）」に基づき環境施策の推進を図ります。特に、環境基本計画における重点プロジェクトを重点的に実施します。

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 分譲マンションの適正な管理の促進

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。東京都と連携し、分譲マンションの管理不全を予防するとともに、管理不全な分譲マンションを把握したうえで適切な指導等を行います。

⑥ 低炭素社会への対応

ア 集約型都市構造の検討

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、公共施設・サービス施設等の集約化及び地域でのエネルギーの融通利用を図ることによって、市民生活における移動距離を短縮し、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「集約型都市構造」の形成について検討します。

イ 新たなエネルギーの活用

公共施設の建設、改修時等に再生可能エネルギー等の導入を推進するとともに、大規模開発や一般的な建築物に対しても導入を誘導し、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。

（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

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、下表のとおり厳しい状況にあります。三鷹駅南口駅前広場第2期整備事業等による基盤整備や、特別用途地区の指定等の土地利用に関する取組に加え、平成22年度に制定した「都市型産業誘致条例」により、企業の進出を支援する体制を整えました。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、三鷹駅南口の再開発地区で検討している多機能広場の活用や、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、生産緑地の減少傾向がみられることから、「農業振興計画2022（第3次改定）」による農業振興として、生産緑地地区の追加指定を継続的に実施していくことに加え、市民農園等の充実や農産物のブランド化の支援などの対応が必要です。

■土地利用総合計画2022策定時からの状況変化と目標

項目	平成22年度	平成26年度	平成30年度	令和4年度
製造業事業所数	326事業所 (※平成21年)	274事業所 (※平成24年)	231事業所 (※平成28年)	240事業所
商店数 (小売業及び卸売業)	1,134店舗 (※平成21年)	1,057店舗 (※平成24年)	993店舗 (※平成28年)	1,000店舗

（第4次三鷹市基本計画より）

（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2022（第2次改定）」及び「農業振興計画2022（第3次改定）」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の推進や、道づくりと一体的に進めるまちづくりなど、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、田園住居地域の指定、都市農地保全を目的とした田園住居地域の趣旨を反映する都市計画制度活用の検討などにより、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 駅前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 環境配慮型の工業の育成
- 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 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

- ア 情報化の推進によるまちづくり
- イ 情報関連・コンテンツ関連産業等の立地・集積

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 駅前再開発における基盤整備と支援

三鷹駅前の再開発については、平成28年に改定した「三鷹駅前地区再開発基本計画2022」に基づき、西側中央地区再開発事業共同ビル建設支援事業を完了しました。

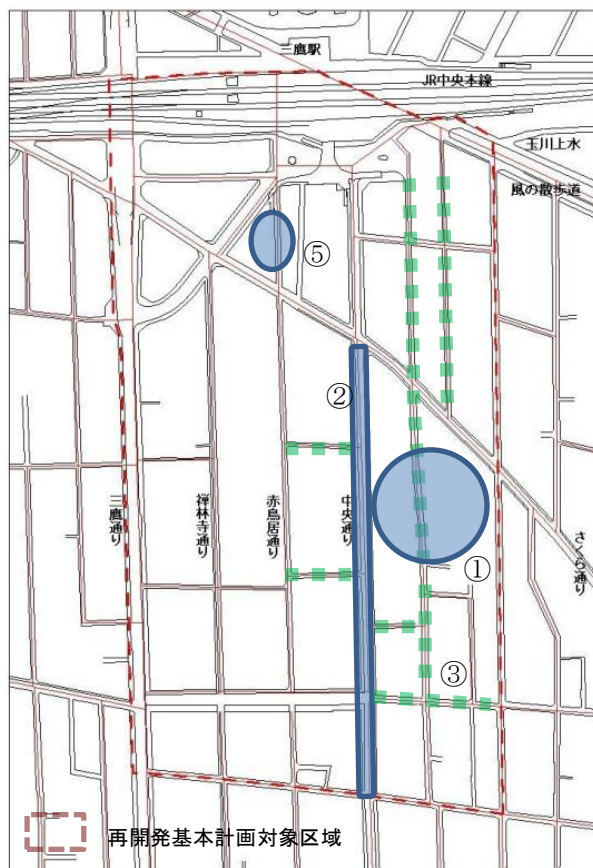
今後も、本市の将来都市像である「緑と水の公園都市」にふさわしいまち並みとなるように、地元商店会やUR都市機構等の関係機関とも十分協議を行い、地区の一体的なまちづくりや活性化に向けたまちづくりを推進します。

①三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業

都市再生の推進に関する基本協定を締結しているUR都市機構との連携を強化し、三鷹駅前エリアの核となり、活性化の拠点となるよう整備します。この拠点の整備を契機として周辺地域へのにぎわいを波及させ、三鷹駅前全体を活性化させます。事業手法としては市街地再開発事業を検討し、市が先頭に立って地権者の合意形成に努めます。また、都市計画手続きについては、良好なまちづくりや景観の観点から、高度利用地区と市街地再開発事業に加えて、地区計画等の面的なまちづくりについて検討します。屋上・壁面緑化に加えて屋外を活用した「緑の空間」を創出します。広場については、平常時にはにぎわいを創出できるオープンスペースとし、災害時には防災拠点として機能するよう整備します。

②中央通り買物空間整備事業

バリアフリーのまちづくりを推進する観点から、誰もが安心して買物や移動ができる歩行空間の確保と魅力ある商業空間の創出をめざします。また、荷捌き車両の停車スペースや買物駐輪場の確保について検討します。



※④駐輪場・駐車場整備事業は、位置が特定できないので図示していない。

■駅前再開発の主な事業の位置

③回遊性を生む道路環境整備事業

高品位な道路整備により、快適な歩行空間を創出し、にぎわいと活力ある商業空間の演出と良好な景観形成を誘導します。

④駐輪場・駐車場整備事業

将来にわたって安定的な駐輪施設の運営が可能な駐輪場の確保を図り、有効利用のための方策を検討します。また、三鷹駅周辺における駐車場の整備については、駐車場の需要を生む事業者が条例などに基づいて整備することを基本とします。再開発事業については、三鷹駅周辺の利便性の向上に資するための共同荷捌きスペースの確保を図るほか、現状の買物客などの利用実態を踏まえ駐車場の確保を検討します。

⑤三鷹駅南口西側中央地区再開発事業共同ビル建設の支援（完了）

地元権利者が再開発組合を設立し、再開発事業を行いました。駅前広場に面する位置にあることから、商業の活性化や市民生活の向上に寄与し、三鷹市の玄関口にふさわしい共同ビルとなるよう支援し、平成31年2月に工事が完了しました。

その他

- ・公共施設や協同ビル等の整備にあわせて、消費者が安心して買物できる商業環境とするため、商店街のバリアフリー化の推進など積極的な誘導を行っていきます。
- ・商業地域や近隣商業地域に指定した特別用途地区である「特別商業活性化地区」については、商業・業務機能の集積と職住近接環境を創造していきます。

イ 東八道路沿道のまちづくりに向けた誘導

東八道路沿道のロードサイド・ビジネスの商業集積地は、市内では三鷹駅前と並んで集客力のある地域となっています。しかし、商業・業務施設が自然発生的に出店したという経緯もあって、店舗形態、業種構成等をみるとバランスを欠いている面もあります。

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」に指定し、活性化を図っています。「住・商・工調和形成ゾーン」に位置づけた野崎や牟礼の一部の地区などについては、良好な住環境を維持しながら、商業を適正な配置に誘導できるよう、都市計画制度の活用を検討します。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、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。

また、地元の地権者等とも協議しながら、良好な地域環境の保全と消費者の期

待する商業集積の誘導とともに、地区計画制度等の導入により、バランスが取れたまちづくりを進めていきます。

ウ 近隣商店街・商業者の活性化支援

近隣商店街は、業種構成のバラつきと、不足業種の存在、大型店の進出などによって厳しい状況にあります。

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、商業振興事業と並行して近隣商店街の活性化支援を実施します。

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」を策定し、都市計画道路3・4・10号を変更（廃止）しました。また、本方針に基づき、駅前広場のあり方や商業の活性化を踏まえた商業環境の拡充等について、関係地権者との合意形成を図りながら、「三鷹台駅前周辺地区地区計画」を策定しました。

今後、駅前広場の整備を進め、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等の土地利用の誘導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



■三鷹台駅前

めていきます。

② 工業振興とまちづくり

ア 環境配慮型の工業の育成

周辺環境に配慮した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、三鷹ブランドの向上を図るため、市有地や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。

また、三鷹駅前周辺において、空き事務所など民間施設を活用した誘導策として SOHO 事業者の集積を推進するとともに、情報関連産業、アニメーション・コンテンツ関連産業等の集積を推進します。

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、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」に位置づけた野崎や牟礼の一部の地区などについては、良好な住環境を維持しながら、工業を適正な配置に誘導できるよう、都市計画制度の活用を検討します。

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。

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、建替え等への支援策を推進します。

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。

「農業振興計画 2022(第3次改定)」に基づき、安全で新鮮な農作物の提供や、うまい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、継続的な生産緑地の追加指定や特定生産緑地指定の推進、田園住居地域指定及び都市農地保全を目的とした田園住居地

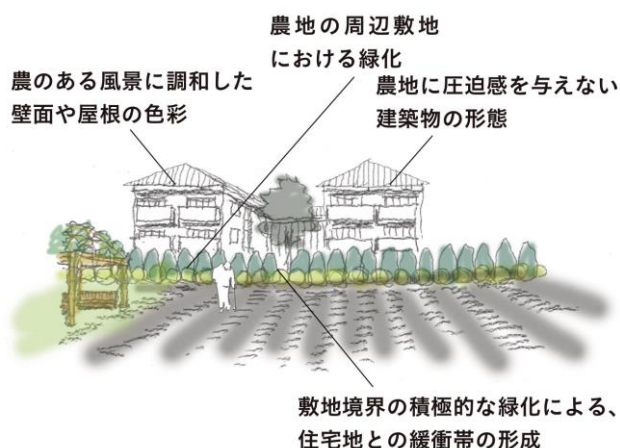
域の趣旨を反映する都市計画制度の活用についての検討など、まちづくりと連動した都市農地の保全・活用施策に取り組んでいきます。

東京外かく環状道路整備事業等の整備にともない、約6ヘクタール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 2022」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 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



（「景観づくり計画 2022 より」）

■ 農のある風景づくりのイメージ

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と、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

ア 情報化の推進によるまちづくり

情報通信基盤の整備とICT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。

第2次改定を行う「第4次三鷹市基本計画」及び「地域情報化プラン2022（第2次改定）」に基づき、様々な情報システムや情報通信基盤の整備について、市民、研究者、事業者と市が協働して取組を進めます。これにより、「いつでも、どこでも、誰でも」がICTを活用することにより、暮らしの豊かさ、便利さ、楽しさを実感できる地域社会の実現を図ります。

イ 情報関連・コンテンツ関連産業等の立地・集積

情報都市づくりに向けて、情報関連産業、アニメーション・コンテンツ関連産業等の立地・集積を積極的に進めます。

三鷹駅前周辺において、空き事務所など民間施設を活用した誘導策としてSOHO事業者の集積を推進するとともに、様々な規模・形態の事業に対応するため、多様な施設を創出するなど受け皿を誘導していきます。

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。

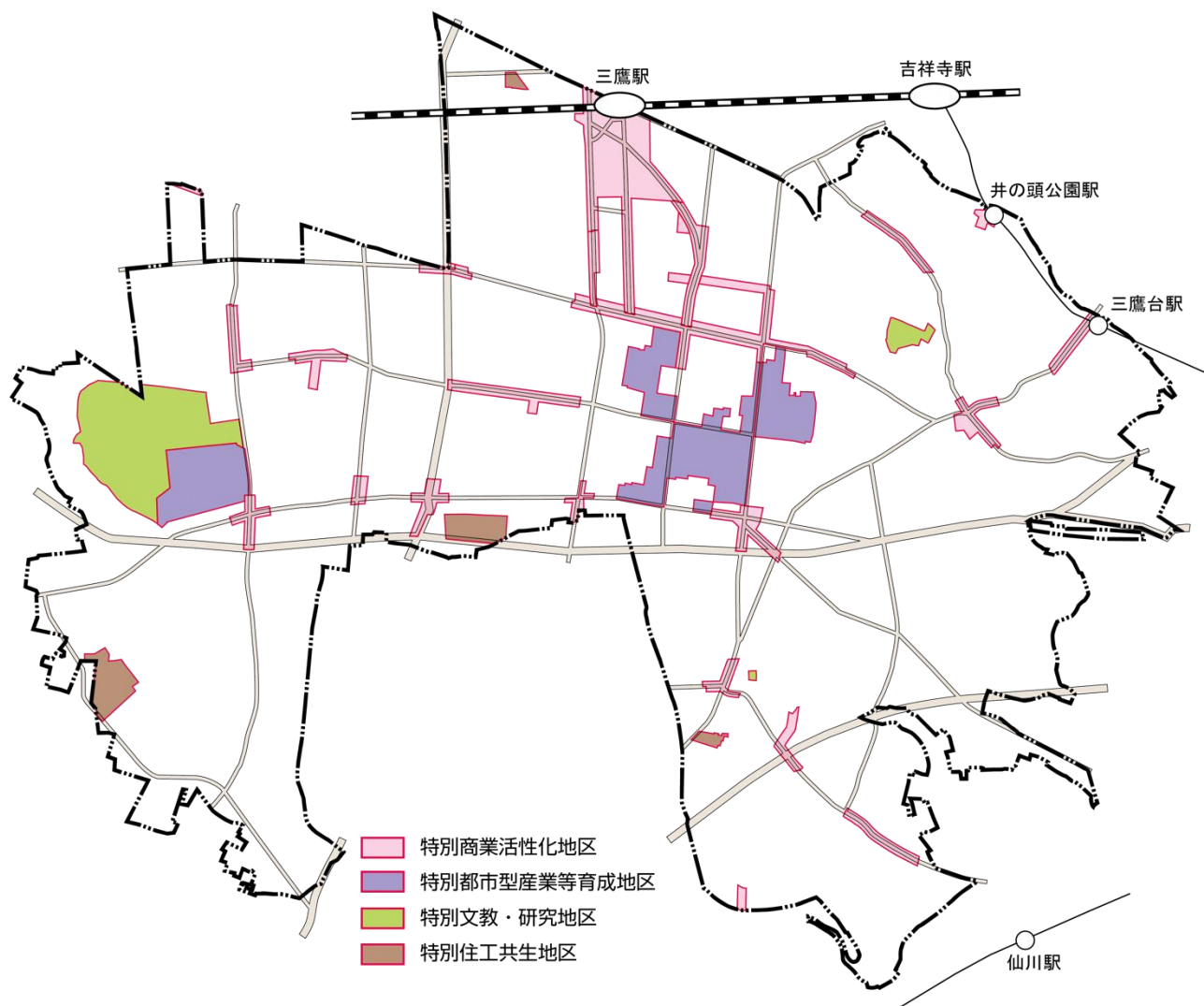


■三鷹の森ジブリ美術館

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、バリアフリー化を推進し、三鷹駅周辺地区の特定経路^{※1}の整備率 100%を達成しました。また、都道を中心とする重点整備路線の整備も行われ、「土地利用総合計画 2022」策定時と比較して、バリアフリー化が着実に進展しています。

現在、三鷹台駅前通りについては、早急に整備が必要な区間（約 232 メートル）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計画」に基づき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。

■土地利用総合計画 2022 策定時からの状況変化と目標

項目	平成 22 年度	平成 26 年度	平成 30 年度	令和 4 年度
特定道路 ^{※2} の整備率	63.2%	63.2%	67.4%	85.4%
ベンチ設置数	165 箇所(累計)	235 箇所(累計)	286 箇所(累計)	334 箇所(累計)

（第4次三鷹市基本計画ほかより）

※1 特定経路：「バリアフリーのまちづくり基本構想」で定めた道路であり、特定旅客施設と周辺の主要な公共公益的施設を結ぶ経路上にある道路で、整備目標年次までに移動円滑化基準を満たすことができる可能性のある道路のこと。

※2 特定道路：「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022」で定めた道路であり、生活関連施設間を結ぶ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もので、国土交通大臣がその路線及び区間を指定したもの。

（2）方針

「バリアフリーのまちづくり基本構想」に基づくこれまでの着実な成果を継承・拡充を進めていきます。さらに、平成 24年3月に策定した「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022」において、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、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^{※3}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計画」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、手すり等の設置を行い、傾斜地のバリアフリー化を図っていきます。

※3 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々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 |
| 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。

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。

既存の2つの地区については、地区整備の状況やこれまでの達成状況などを踏まえ、見直し・拡充を図ります。

また、市民センター周辺地区について、新たな生活関連施設等を指定して、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整備が完了しましたが、今後も、継続的推進に向けた取組を行います。また、バス事業者は、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

「生活関連経路」を定めます。「生活関連経路」を「特定道路（旧特定経路）」と「ネットワーク道路（旧ネットワーク経路）」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 2022（第2次改定）」により位置づけたうえで、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計画」に基づき、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

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ができる音響式信号機などの設置を推進し、違法駐車を取り締まりや、違法駐車行為の防止についての広報活動や啓発活動を実施します。

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」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号の4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。引き続き、この路線の整備を促進するとともに、新たに東八道路、調布保谷線、天文台通り、吉祥寺通り（武蔵野・狛江線）を重点整備路線に加えました。

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 2022（第2次改定）」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、整備に取り組みます。



■ 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。



■ ほっとベンチ

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

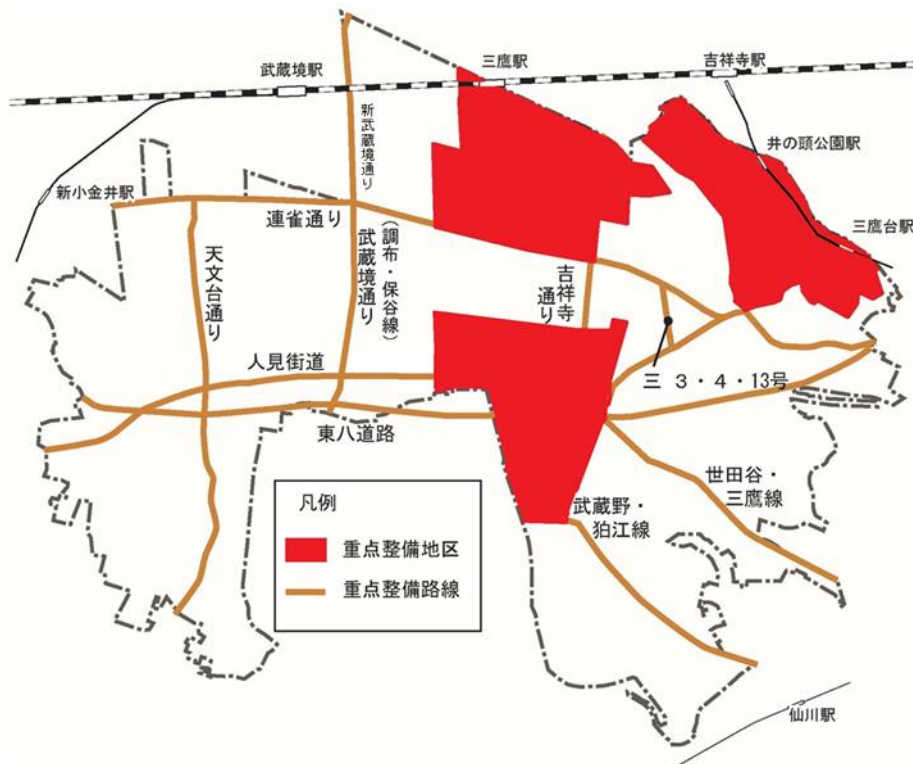
高齢者や障がい者をはじめ、誰もが必要に応じ、移動に関する情報を入手し、積極的に活動できる環境を構築するために、ICTの活用を検討します。

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。

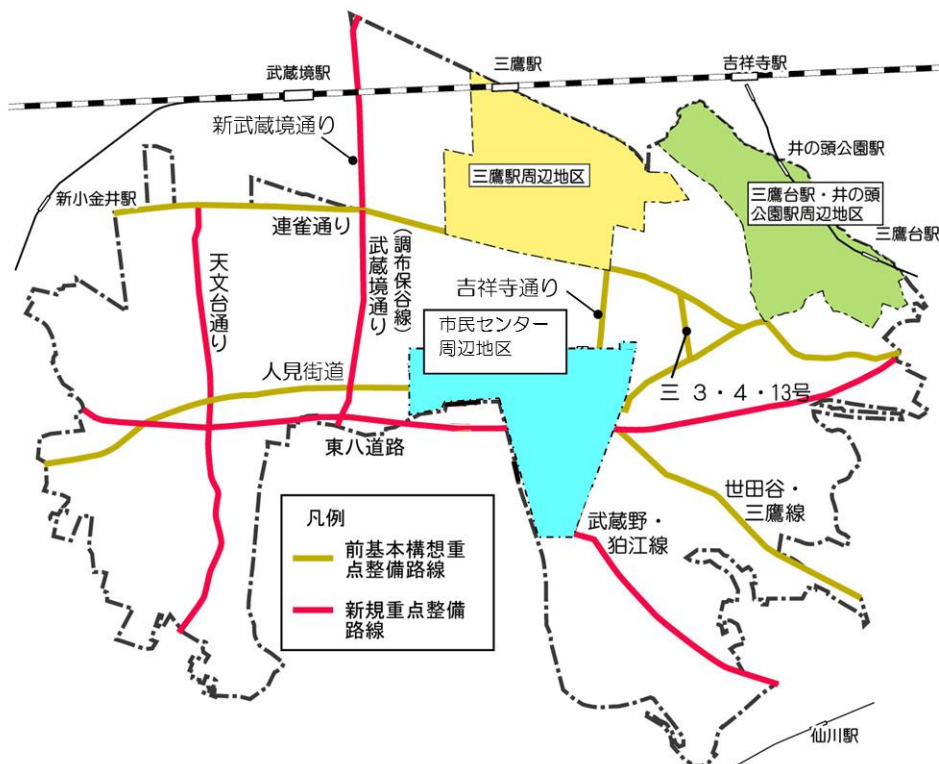
（5）「バリアフリーのまちづくり基本構想2022（第2次改定）」
 における重点整備地区及び重点整備路線

①重点整備地区



②重点整備路線

（「バリアフリーのまちづくり基本構想2022（第2次改定）」より）



（「バリアフリーのまちづくり基本構想2022（第2次改定）」より）