

第6章 住区ごとの まちづくり方針

1 大沢住区	.....	113
2 東部住区	.....	120
3 西部住区	.....	128
4 井の頭住区	.....	135
5 新川中原住区	.....	142
6 連雀住区	.....	149
7 三鷹駅周辺住区	.....	157

基本的な考え方

まちづくりを進めるうえで、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。

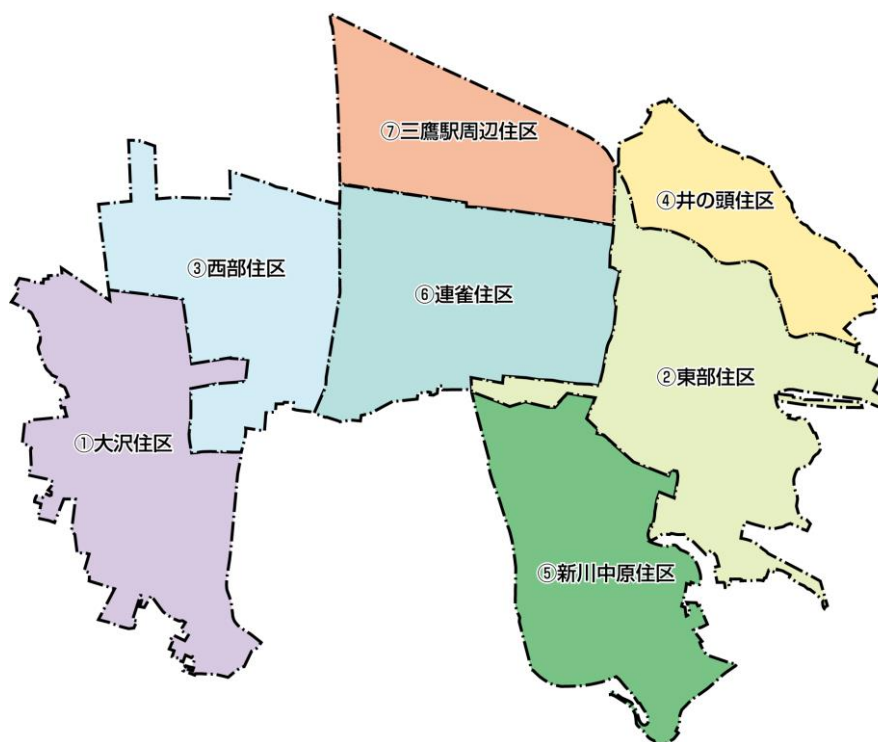
三鷹市では、「まちづくり条例」に基づく環境配慮制度により、「緑と水の公園都市」実現のための指導又は助言を行っています。この「住区ごとのまちづくり方針」は、住区単位の地域のまちづくりの方針であり、環境配慮制度の運用にあたっての指針となるものです。

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。

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。

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。

住区の土地利用等

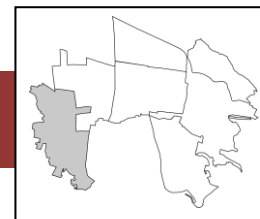
住区の主な土地利用や特徴、用途地域等の概要について述べています。

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。

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、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は、広大な緑地を持った国立天文台があり、大沢の市街地は、そのまわりに広がるようにして発展してきました。国立天文台エリアを「文化・教育・健康の拠点」として位置づけ、恵まれた環境の保全を図るとともに、「天文台の森」として、周辺環境の整備を図っていきます。

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

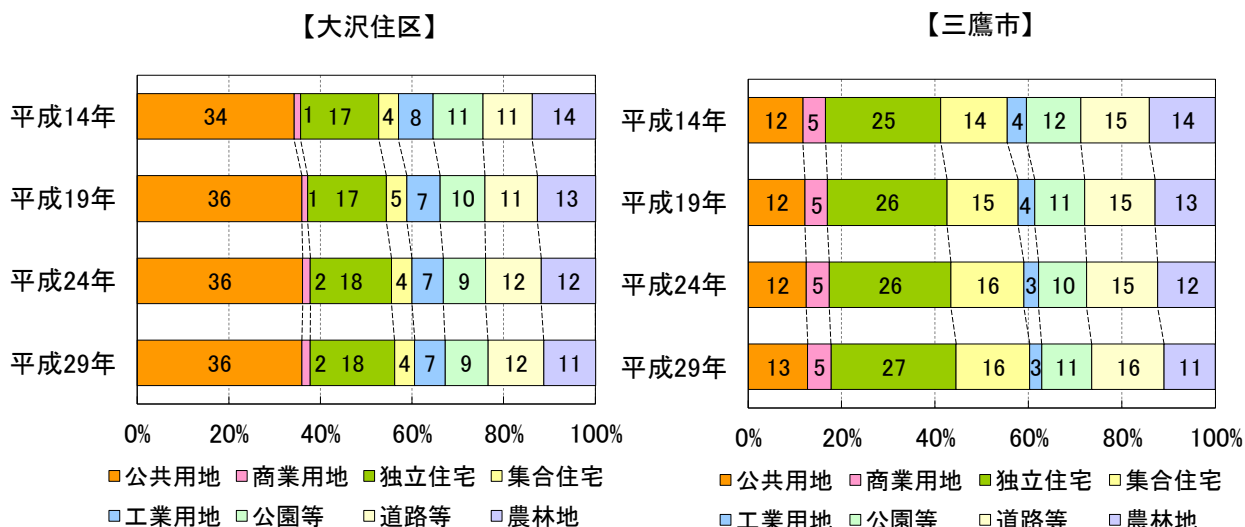
【大沢住区】

【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
H14	12.8千人 (1.00)	49.0人/ha	H14	171,612人 (1.00)	104.0人/ha
H19	12.4千人 (0.97)	47.3人/ha	H19	177,016人 (1.03)	107.3人/ha
H24	13.1千人 (1.02)	49.8人/ha	H24	179,761人 (1.05)	109.5人/ha
H29	13.6千人 (1.06)	51.8人/ha	H29	185,101人 (1.08)	112.2人/ha

※下段の()内の数字は、H14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（平成29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3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、食糧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、公共用地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となっており、特別用途地区「特別文教・研究地区」にも指定されています。
- 株SUBARUの用地は、工業地域となっており、特別用途地区「特別都市型産業等育成地区」に指定されています。
- 調布飛行場周辺に準工業地域や第一種中高層専用地域に指定されている地区があり、一部は特別用途地区「特別住工共生地区」の指定がされています。
- 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となっており、それ以外の地域のほとんどは、第一種低層住居専用地域と

なっています。

- 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。

（４）整備の方針

河川軸（河川及び玉川上水）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る「大沢の里」の整備を推進するとともに、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、大学が多い地域については、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。

調布飛行場周辺の地域においては、都立武蔵野の森公園の防災の拠点としての環境整備を図ります。

（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）が形成されるように、都市計画道路や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及び第一次緊急輸送道路、大沢グラウンド通りの一部と天文台通りの東八道路以南が第一次緊急輸送道路、天文台通りの東八道路以北が第三次緊急輸送道路として指定されていることから、これらの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重点的に耐震化を誘導します。

国分寺崖線に沿って宅地造成工事規制区域や土砂災害（特別）警戒区域に指定されている区域については、関係機関と協議しながら土砂災害等の防止を推進します。

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ります。

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、広域的な防災拠点となるようにまちづくりを進めます。

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および都市計画道路3・4・19号（大沢六丁目）が完了したほか、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、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、東京都と調整して行います。

さらに、人見街道の歩道整備については、引き続き東京都に要請していきます。

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り、野川沿いの一部地域を風致地区として指定しましたが、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、国際基督教大学、国立天文台については、良好な環境が引き続き保たれ、市民に親しまれる文化・教育・健康の拠点となるよう、関係機関と協力して地区計画制度等の活用による継続的な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、景観ポイント、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文化財など、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。

エコミュージアムモデル事業として「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、文化遺産を結ぶエコミュージアム関連ルートの検討を行います。

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 2022」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。

東八道路沿道については、沿道の商業施設や事業所と周辺の住宅や農地等が調和した整備が行われるよう、調和のとれたまちづくりを進めます。

また、商業施設が少ない地域について、産業振興施策と連動しながら都市計画制度を活用し、地域特性に沿っ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。

「大沢コミュニティ・センター前交差点」付近については、「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。

バリアフリー

「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、重点整備路線に指定されている人見街道や天文台通り、東八道路等のバリアフリーの道づくりに取り組みます。

住区内には特別養護老人ホーム「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、民間事業所などにもバリアフリー化の誘導を図っていきます。

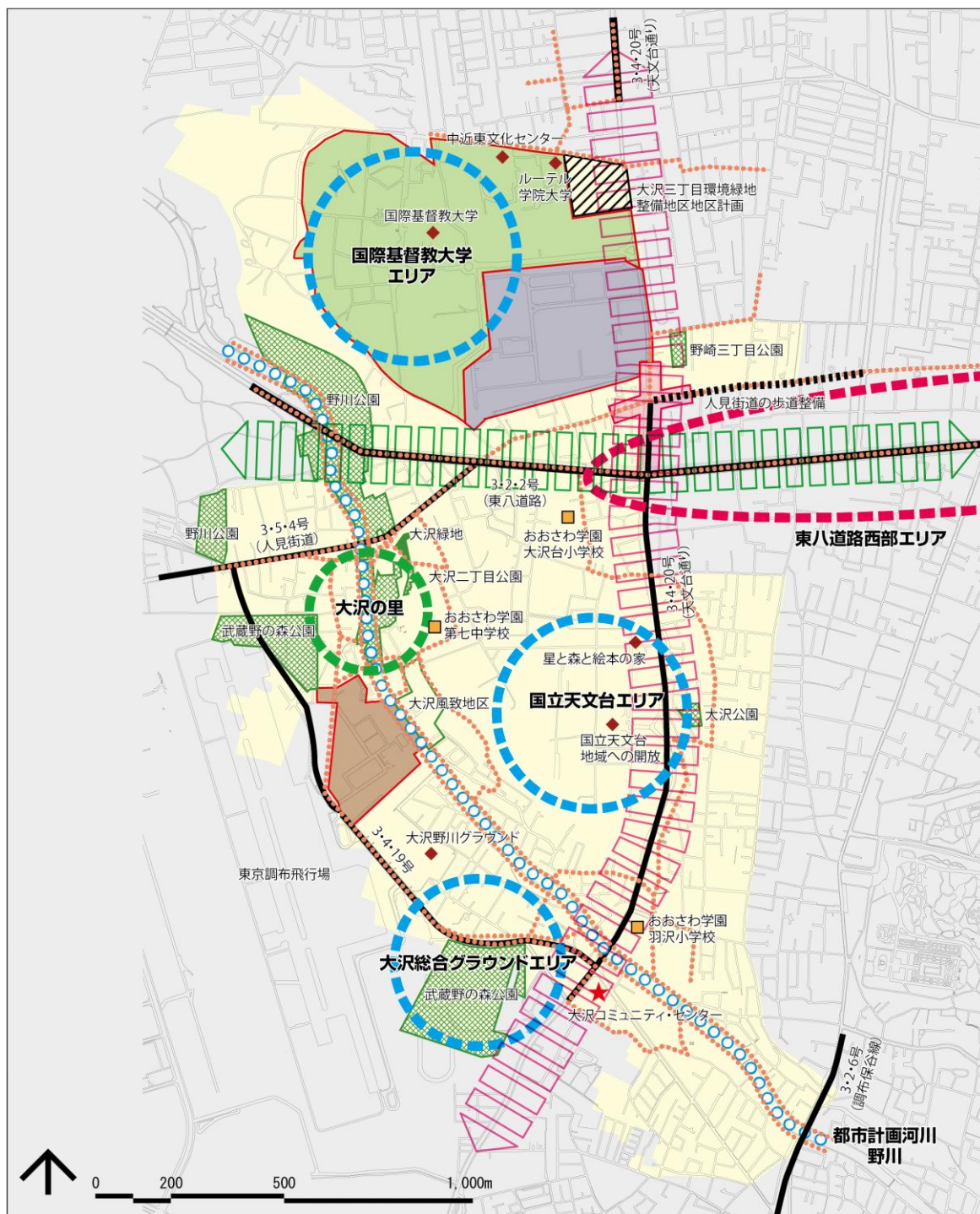
また、大沢住区は傾斜地が比較的多いことから、傾斜地のバリアフリー対応の取組もあわせて推進します。

（6）まちづくりの主な取組事例

完了	<ul style="list-style-type: none"> ・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6丁目） ・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） ・大沢下原地区公会堂の整備 ・大沢台小学校耐震改修工事 ・羽沢小学校耐震改修工事 ・羽沢小学校体育館耐震改修工事 ・大沢コミュニティ・センターの耐震改修工事 ・大沢の里整備事業
事業中 及び 予定	<ul style="list-style-type: none"> ・国立天文台エリアまちづくりの取組* ・商業施設等立地促進に向けた取組*

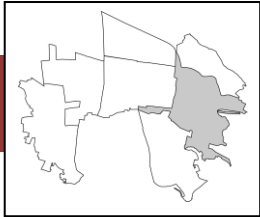
*は予定

（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り組み事例 | |
| ○ ○ 河川軸 | ● 活性化の拠点 | ▨ 地区計画 | ■ 都市計画公園 |
| ◀ ▶ 東西都市軸 | ● 文化・教育・健康の拠点 | ■ 特別商業活性化地区 | ■ 都市計画緑地 |
| ◀ ▶ サブ都市軸 | ● 緑と水の拠点 | ■ 特別都市型産業等育成地区 | ★ コミュニティ・センター |
| | | ■ 特別文教・研究地区 | ■ 小中学校 |
| | | ■ 特別住工共生地区 | ◆ その他 |
| | | ■ 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）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。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をはじめとする地域のまちづくりについても、地域特性を反映した取組を進めています。

また、市民センターエリアにおいて、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】

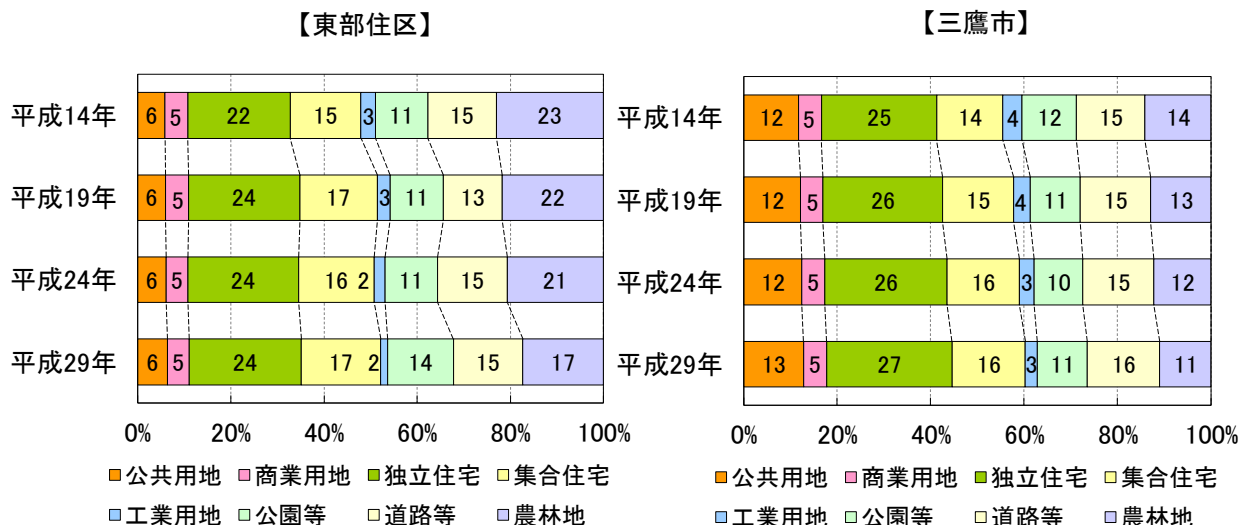
土地利用現況調査の年次	人口	人口密度
H14	28.9千人 (1.00)	96.2人/ha
H19	29.2千人 (1.01)	97.2人/ha
H24	29.4千人 (1.02)	98.1人/ha
H29	32.2千人 (1.11)	107.4人/ha

【三鷹市】

土地利用現況調査の年次	人口	人口密度
H14	171,612人 (1.00)	104.0人/ha
H19	177,016人 (1.03)	107.3人/ha
H24	179,761人 (1.05)	109.5人/ha
H29	185,101人 (1.08)	112.2人/ha

※下段の（）内の数字は、H14の値を1としたときの割合を示す

② 土地利用



東
部
住
区

（3）住区の土地利用等

① 土地利用

- 現況（平成29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、農林地の減少が続いていますが、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ともに、約6ヘクタールの農地が失われました。代替農地等により約2ヘクタール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が主となっています。
- 牟礼六丁目に準工業地域がありますが、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」に指定しました。当地区への法政大学附属中・高等学校の移転にあ

たつて、環境保全を誘導するため、「法政大学附属中・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、団地の建替等にもなう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元気創造拠点として活用します。あわせて、農業公園、仙川公園、丸池の里から新川天神山青少年広場、仙川下流を経て一体的に「緑と水の拠点」として総合的なまちづくりを推進します。

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、周辺を含めた新たなふれあいの里として「北野の里（仮称）」を位置づけ、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。

東八道路沿道では、三鷹市にふさわしいまちづくりの観点から、沿道周辺の住環境や現存する農地との調和を図るよう誘導を行います。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

市民センターに隣接して、防災の拠点として整備した三鷹中央防災公園・元気創造プラザを中心とし、市民センターから農業公園及び仙川公園までを一体的に三鷹中央防災公園エリアとして位置づけ、仙川沿いをはじめとした避難ルートの整備等を推進します。

人見街道と連雀通りが第三次緊急輸送道路として指定されていることから、これらの防災上重要な道路が災害時に閉塞しないよう、沿道の建物について重点的に耐震化を誘導します。

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。

また、牟礼地区は、建築物の焼失危険度が比較的高い地域であることから、それぞれの建物において防災対策を進める一方、都市計画道路整備など基盤整備を軸に、総合的なまちづくりを進めます。

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、「牟礼地区生活道路緊急対応方針」に基づき、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の検討など、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）」を新たな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（河川及び玉川上水）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・活用し、市民が農業体験や農風景を体感できる空間づくりを行うとともに、生産緑地の保全等について検討を行い、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。

三鷹中央防災公園エリアから丸池の里、新川天神山青少年広場を経て、仙川下流にかけての大きな緑地と仙川の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。

玉川上水、牟礼の里については、「景観づくり計画 2022」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、放射第5号線へ接続する東八道路の整備事業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、準工業地域の大半は集合住宅等に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、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するとともに、市民農園等の要望が高い農地に関しては、支援措置を図っていくことを検討します。

バリアフリー

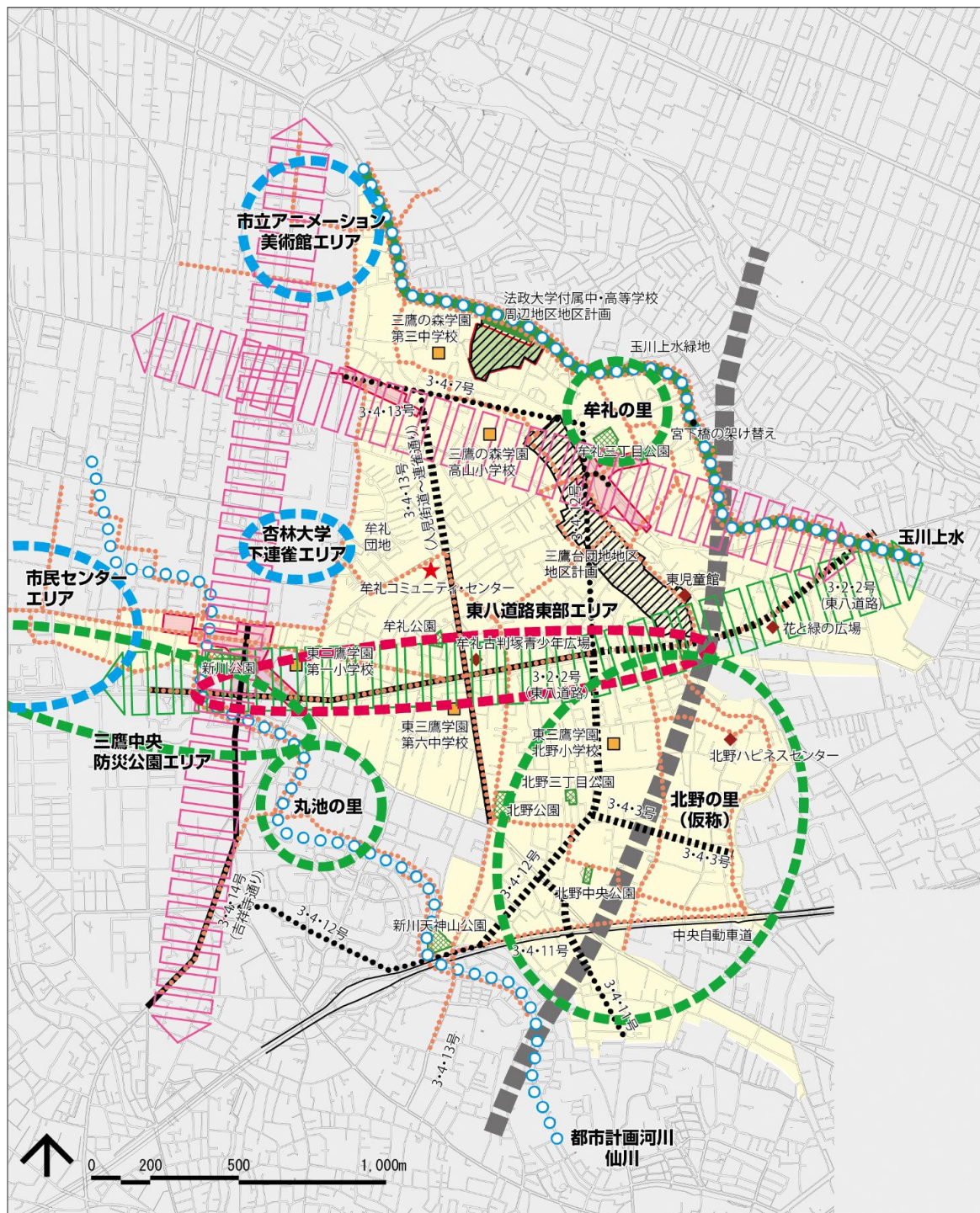
「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022（第2次改定）」に基づき、重点整備路線に指定されている連雀通り、人見街道、吉祥寺通り、都市計画道路3・4・13号、東八道路等のバリアフリーの道づくりに取り組みます。

住区内には老人保健施設「はなかいどう」や、弘済ケアセンターなどの福祉関連施設などの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化の推進を図るとともに、民間事業所などにもバリアフリー化の誘導を図っていきます。

（6）まちづくりの主な取組事例

完了	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 「法政大学附属中・高等学校周辺地区地区計画」（平成17年11月） <li style="padding-left: 40px;">「三鷹台団地地区地区計画」（平成21年5月） ・ 牟礼団地の建替事業 ・ 牟礼コミュニティ・センターの耐震補強工事 ・ 高山小学童保育所建設工事 ・ 高山小学校時限付き校舎整備工事 ・ 北野小学校体育館耐震補強等工事 ・ 牟礼・三鷹台周辺地区複合施設（仮称）新築工事 ・ 第六中学校体育館耐震補強等工事 ・ 第三中学校太陽光発電設備設置工事 ・ 北野ハピネスセンター大規模改修工事 ・ 東部図書館改修工事
事業中及び予定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 牟礼の里の整備 ・ 北野の里（仮称）整備に向けた取組 ・ 市道第47号線の整備 ・ 東京外かく環状道路の整備 ・ 新川天神山公園の整備

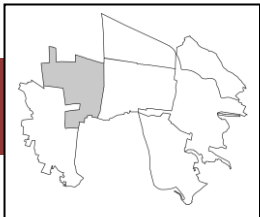
（7）土地利用の基本図



東部住区

- | | | | | |
|--|--|---|---|--|
| <p>都市整備の骨格（軸）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ○ 河川軸 ◀ ▶ 東西都市軸 ◀ ▶ サブ都市軸 | <p>都市整備の拠点（面）</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊞ 活性化の拠点 ⊞ 文化・教育・健康の拠点 ⊞ 緑と水の拠点 | <p>まちづくりの主な取り組み事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ 地区計画 ▨ 特別商業活性化地区 ▨ 特別文教・研究地区 ▨ 都市計画公園 ▨ 都市計画緑地 | <ul style="list-style-type: none"> — 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 | <ul style="list-style-type: none"> ★ 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。

また、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、幹線道路沿道の空間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。

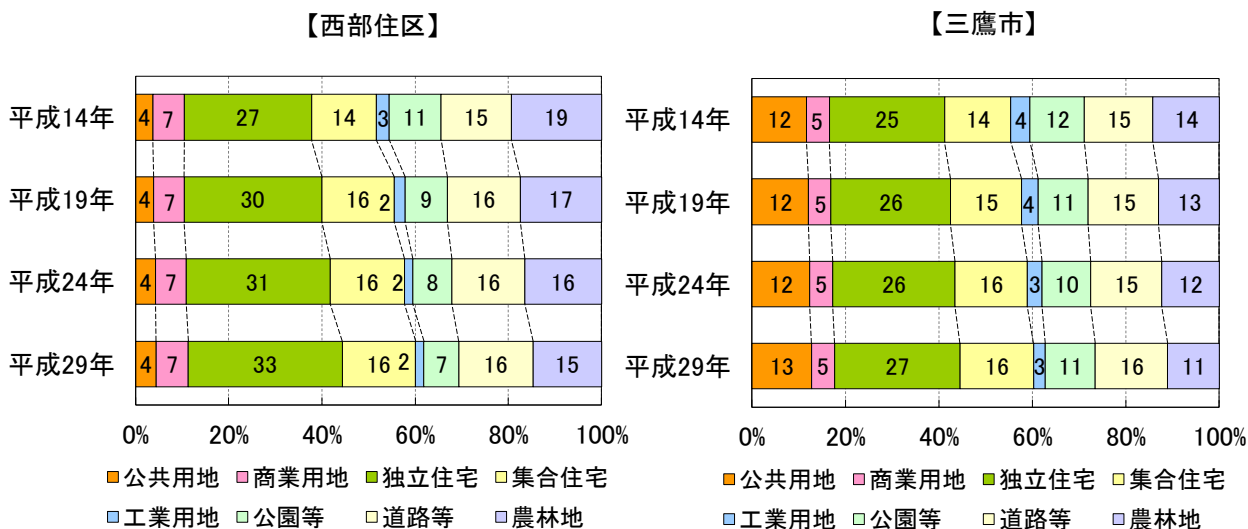
（２）基礎データの推移

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
H14	22.6千人 (1.00)	87.8人/ha	H14	171,612人 (1.00)	104.0人/ha
H19	22.9千人 (1.01)	89.1人/ha	H19	177,016人 (1.03)	107.3人/ha
H24	24.0千人 (1.06)	93.3人/ha	H24	179,761人 (1.05)	109.5人/ha
H29	26.0千人 (1.15)	101.0人/ha	H29	185,101人 (1.08)	112.2人/ha

※下段の（）内の数字は、H14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（平成29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、農林地が多くなっています。一方で、市域全体よりも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いることから、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となっていますが、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に指定されています。
- 近隣商業地域には、第四種特別商業活性化地区が定められています。

（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、住環境と調和した沿道への商業施設立地を誘導するとともに、あわせて、農地、雑木林など緑の保全にも努めます。

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、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、土地利用転換を図る際には、防災の視点や緑地整備などを考慮したうえで、周辺環境との調和や良好な住環境の確保などを図るため、地区計画制度等を活用していきます。

（５）各テーマ別住区のまちづくり

防 災

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及び第一次緊急輸送道路、天文台通りの東八道路以南が第二次緊急輸送道路、東八道路以北が第三次緊急輸送道路として指定されており、これらの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重点的に耐震化を誘導します。

貴重なオープンスペースである農地については、市とJA東京むさしの災害時の協力協定に基づき、地権者等の協力を得ながら、災害時には一時避難場所として活用します。

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ており、完成後は、緑豊かな高機能道路になることが期待されます。なお、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 2022（第2次改定）」では「ICUの森」に位置づけられていることから、学園通りのルート整備や沿道の児童遊園のリニューアルなど、文化、教育の場にふさわしい環境づくりを進めます。

うるおいのある快適な都市空間の創出をめざし、現在、大沢青少年広場の公有化を進めているほか、今後、住区内の各施設を結ぶ道路の高品質化をはじめ、接道部緑化、屋上緑化等を推進していきます。

住環境

本住区には、国際基督教大学や「大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画」を定めた住宅地の一角が隣接していることから、これらが持つ良好な環境との調和を図るとともに、市内でも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、地域の特性に配慮しながら検討するとともに、後背地について、現在の良好な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・業務施設と住宅・農地が共存したまちづくり」を推進するため、都市計画制度の活用を検討していきます。

産業

南北方向の調布保谷線と東西方向の東八道路の2本の骨格道路の特性を活かした、沿道のまちづくりを誘導します。

井口特設グラウンドについては、土地利用転換を行う際は、当地域に地区計画を策定し、産業振興と周辺環境との調和を図ることを検討します。

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、営農環境の誘導を図るとともに、市民農園等の要望が高い農地に関しては、支援措置等の検討を行います。

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。

バリアフリー

「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、重点整備路線に指定されている連雀通り、人見街道、武蔵境通り（調布保谷線）、天文台通り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。

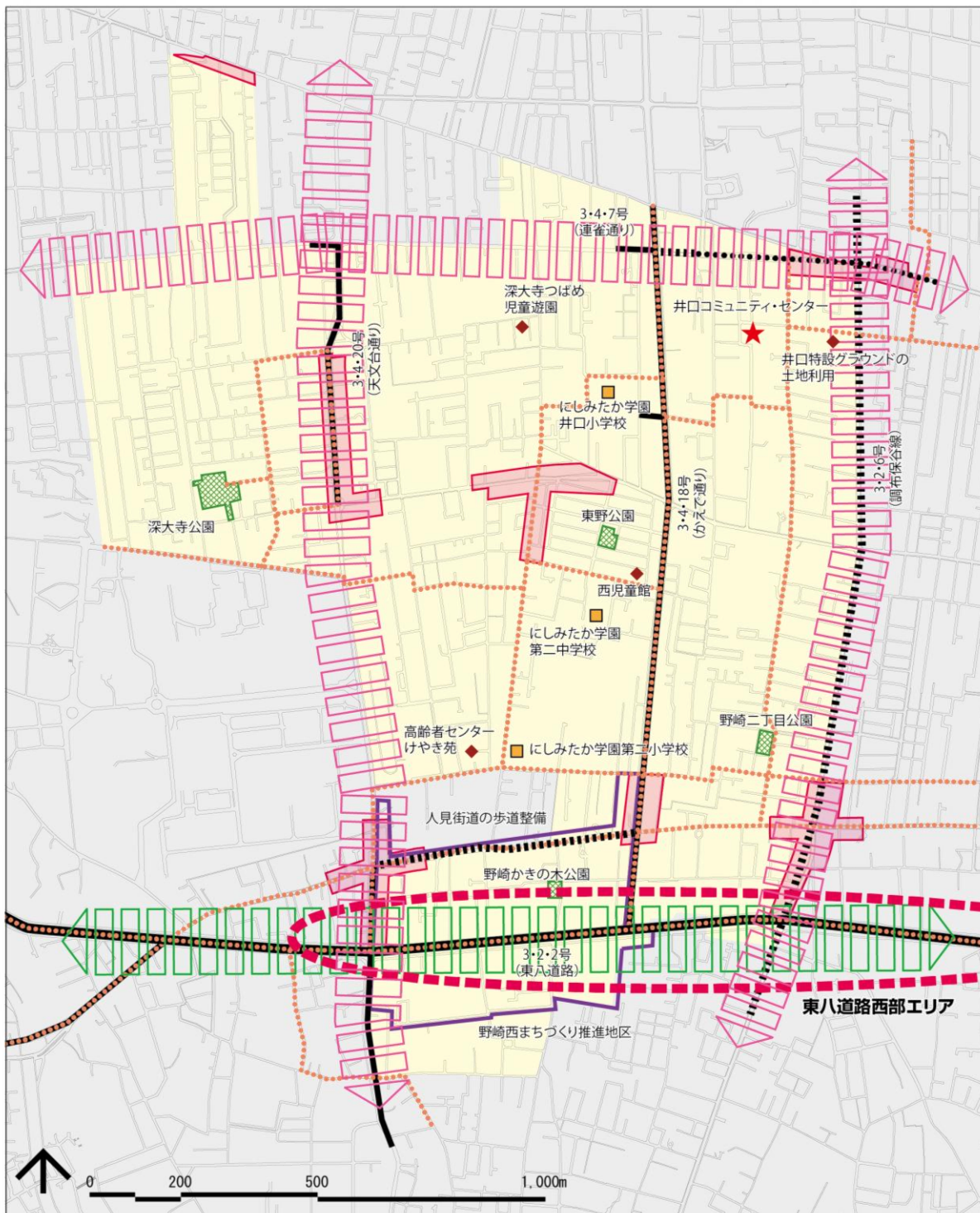
住区内には高齢者センター「けやき苑」など福祉関連施設などの公共施設がありますが、こうした施設を中心にバリアフリー化の推進に取り組んでいくとともに、民間事業所などにもバリアフリー化の誘導を図っていきます。

（6）まちづくりの主な取組事例

完了	<ul style="list-style-type: none"> ・第二小学校耐震改修工事（1期・2期） ・井口小学童保育所建設工事 ・かえで通り自転車道の整備 ・井口小学校東側東西道路の整備事業 ・第二中学校体育館建替事業 ・井口コミュニティ・センターの耐震補強工事
事業中 及び 予定	<ul style="list-style-type: none"> ・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）の整備及びバリアフリー化への取組 ・井口特設グラウンドの土地利用転換にともなうまちづくりの検討*

*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り組み事例 | |
| 東西都市軸 | 活性化の拠点 | 特別商業活性化地区 | 完了 |
| サブ都市軸 | | 都市計画公園 | 事業中 |
| | | まちづくり推進地区 | 予定 |
| | | | 緑と水の回遊ルート |
| | | | ★ コミュニティ・センター |
| | | | ■ 小中学校 |
| | | | ◆ その他 |