

三 鷹 台 駅 前 周 辺 地 区
ま ち づ ぐ り 推 進 地 区 整 備 方 針

平 成 30 年 7 月

三鷹市都市整備部まちづくり推進課

三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針

平成30年7月30日

名 称	三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区整備方針
位 置	三鷹市井の頭一丁目及び二丁目（区域図のとおり）
面 積	約60.0ha
地区の位置づけ	<p>1 三鷹市まちづくり条例 三鷹市まちづくり条例（以下「条例」という。）第12条の2第2項の規定に基づき、平成19年3月27日に三鷹台まちづくり協議会から、三鷹台駅前周辺地区について、まちづくり推進地区指定の申出があり、平成19年8月15日に条例第12条に基づくまちづくり推進地区に指定した。 まちづくり推進地区に指定後は、条例第13条の規定（市長は、推進地区を指定したときは、当該地区の市民の意見を聴いて、まちづくり推進地区整備方針を策定しなければならない。）に基づき、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するものである。</p> <p>2 三鷹市土地利用総合計画2022（第1次改定） まちづくりのゾーニング（区分すること）により、三鷹台駅前から三鷹台駅前通り沿道にかけて「近隣商業整備ゾーン」、周辺の住宅地を「防災まちづくりゾーン」として、身近な商店街の活性化を進め、三鷹台駅前通りの歩道整備等に積極的に取り組んでいる。 本地区では、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、安全で快適な歩行空間の確保や商業の活性化に配慮して、「三鷹都市計画道路3・4・10号」（以下「三鷹3・4・10号」という。）の都市計画を変更（廃止）し、地区計画による面的なまちづくりへの展開を図ることをまちづくりの柱として、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取り組むものである。また、神田川、玉川上水が都市整備の骨格（軸）である河川軸に、三鷹台駅エリアは都市整備の骨格（面）である活性化の拠点となっている。</p> <p>3 三鷹市景観づくり計画2022 井の頭住区の景観の特性としては、都立井の頭恩賜公園、神田川及び玉川上水の緑の拠点や軸に囲まれて</p>

<p>地区の位置づけ</p>	<p>いる。また、神田川に沿ってつくられた遊歩道に面した住宅では、生け垣などの緑化の配慮が施されているものが多く、緑と水を感じる景観が形成されている。玉川上水は、都立井の頭恩賜公園の西園を抜けて、井の頭住区の南西端を流れている。神田川と同様に両側は遊歩道が整備されており、緑に囲まれた土の道は、周辺の人々の遊歩道となっている。玉川上水の周辺には、農地が残っており、農のある風景が都市生活に憩いを提供している。営農できる環境の整備や市民の理解を深め、農地の保全を図ることが求められている。また、住区内の閑静な低層の住宅地のまち並みを維持するとともに、緑豊かな景観を創出していくことが求められている。商店街の景観づくりとしては、道路の整備などに合わせて、地域コミュニティの拠点でもある商店街のにぎわいのある景観づくりが求められている。</p> <p>地区内には3つの景観重点地区があり、玉川上水の中心から100mの区域については、豊かな植生を育む玉川上水重点地区として、緑と水の景観と調和のとれたまちづくりを行っている。神田川の両側から30mの陸上の区域については、連続的な自然の景観を形成している神田川重点地区として、河床の植生や遊歩道と調和した景観づくりを進めている。また、井の頭二丁目の一部は牟礼の里重点地区に接しており、農地が残り、ふるさと感じる牟礼の里公園周辺エリアにおいて、これらの環境に調和した景観づくりを行う。</p> <p>4 三鷹市緑と水の基本計画2022（第1次改定）</p> <p>玉川上水については、樹林帯の保全や緑道の整備を東京都とともに取り組んでいく。また、神田川については、河川改修事業の中で、最上流部「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た。今後、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く。</p> <p>5 三鷹市バリアフリーのまちづくり基本構想2022（第1次改定）</p> <p>本地区は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づき策定した三鷹市バリアフリーのまちづくり基本構想において、重点整備地区（三鷹台駅・井の頭公園駅周辺地区）として位置付けし、旅客施設、道路、交通安全施設などの整備を進めてきた。生活関連経路の特定道路としては、三鷹台駅前通り（立教女学院～三鷹台郵便局前間）を指定し、また、地区内の交通ネットワークを考えると望ましい経路としては、市道第56号線等をネットワーク道路として指定している。生活関連施設としては、市政窓口や郵便局、コミュニティ・センターがあり、バリアフリー化に向けた取り組みの推進が求めら</p>
----------------	--

<p>地区の位置づけ</p>	<p>れている。</p> <p>6 多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）【東京都】 三鷹台駅前周辺地区は都市環境再生ゾーンの中の生活中心地に位置付けられており、商業の活性化に配慮しながら安全で快適な歩行空間などが整備され、市の東部地区の玄関口にふさわしい都市空間を形成するとしている。</p> <p>7 都市再開発の方針【東京都】 三鷹台駅前周辺地区は誘導地区として指定されている。誘導地区とは、市街地のうち、再開発を進めていく再開発促進地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区である。</p> <p>8 防災都市づくり推進計画（改定）【東京都】 三鷹台駅前周辺地区については、木造住宅密集地域となっている。震災時に延焼被害のおそれのあることから、狭あい道路等の改善が望まれている地域である。</p>
<p>地区のまちづくりの目標</p>	<p>「三鷹3・4・10号」については、新たに定める地区計画の中で、当該路線の機能を確保したうえで、都市計画を変更（廃止）する。また、駅前広場のあり方や商業活性化を踏まえた商業環境の拡充等を図るとともに、神田川や玉川上水という河川軸などの自然環境を保全し、それらを生かした景観づくりを行い、安全で快適なまちとなるよう良好な住環境の整備を推進する。具体的には、以下の目標に基づき、地区計画による面的なまちづくりを行う。</p> <p>1 安全安心で快適な歩行空間の形成 「三鷹市道第135号線緊急整備方針」に基づく道路整備事業により、三鷹台駅前通りを安心して通行できる歩行空間として整備するとともに、駐輪場の利用状況や運用実態等を踏まえたうえで、駐輪場整備運営基本方針に基づき、駐輪場を整備し、人と自転車が共生する安全で快適な道路空間を創出する。</p> <p>2 活気ある駅前空間の形成 三鷹市東部地区の玄関口にふさわしい都市空間として、三鷹台駅前通りと一体的に駅前広場を整備し、三鷹台駅前周辺及び三鷹台駅前通り沿道における商業等の活性化を推進するとともに、地域の交流の場を創出</p>

<p>地区のまちづくりの目標</p>	<p>する。</p> <p>3 住みつづけたいと思う魅力的な住環境の形成 良好な住環境の形成に向けて、閑静な住宅地の維持・保全を図るとともに、児童、生徒が安心して通れる通学路の確保や、バリアフリーに配慮した全ての人にやさしく利用しやすい生活道路や公共施設等への案内・誘導サイン等の整備を推進する。</p> <p>また、三鷹台駅前通りや神田川、玉川上水の河川軸においては、緑多い美しいまち並みの創出に向け、街路樹の整備や接道部緑化の推進により、魅力的な住環境の形成を図る。</p> <p>4 まちの防災性や防犯性を高め、安心して住み続けられるまちへ 安心して住み続けられるまちづくりに向けて、主要生活道路の整備、橋梁長寿命化計画に基づく橋梁の維持管理及び橋梁の架替え・耐震化の実施、不燃建築物等への転換の誘導、消防水利や防災ブロック内の防災拠点・避難拠点等の整備を行うとともに、市民と協働で地区の防犯対策に取り組む。また、幅員4m未満の狭あい道路等の沿道では、住宅の建て替えによる更新に対して、セットバック等による道路整備を行う。</p> <p>近年、発生している大雨による都市型水害対策として雨水管等の整備や、環境保全型都市を目指し、河川や下水道本管への雨水流出を極力抑制する雨水流出抑制型下水道への転換を図るため、民地を含めた雨水浸透施設の設置を推進し、総合的なまちづくりの推進を図る。</p>
<p>公共施設の整備に関する方針</p>	<p>「三鷹3・4・10号」の都市計画変更（廃止）を行うとともに、「三鷹市道第135号線緊急整備方針」に基づき、早急に事業を行う必要がある三鷹台駅周辺の区間である第1期、第2期の道路整備事業及び駅前広場整備事業を推進し、安全で安心な歩行空間を創出する。駅前広場については、三鷹台駅南側にバス停を中心とした広場を整備し、三鷹台駅や三鷹台駅前通りとの連続した歩行空間を確保することによって、鉄道とバス・タクシー等との安全で快適な乗り換え施設とする。</p> <p>また、橋梁の架替えや狭あい道路を解消するとともに、防災関連施設の整備やオープンスペースの確保により、安全で安心できる災害に強いまちづくりの推進を図る。</p> <p>1 道路のバリアフリー化整備 三鷹台駅前通りの整備にあたっては、地域の暮らしに身近な商店街として、全ての人々が安心して買い物ができるよう、魅力ある商店街にふさわしい整備を図る。また、地域住民の主要なアクセスルートである特定道</p>

<p>公共施設の整備に関する方針</p>	<p>路として、歩道の拡幅、段差の解消及び視覚障害者誘導用ブロックの整備・改善及び電線類の地中化を行う。</p> <p>また、市道第56号線等のネットワーク道路については、歩車共存道路等の整備や標識、街路灯、電柱の移設等の整備を行い、バリアフリー化を図る。</p> <p>2 駅前広場の整備</p> <p>駅前広場の整備にあたっては、バリアフリーに配慮し、三鷹台駅や三鷹台駅前通りとの歩道の連続化を図りながら、バスバース、タクシーバース等を整備する。また、荷さばきスペースや自家用車の送迎スペースを設置して、市民の利便性を確保する。なお、緑と水の公園都市を目指して、小広場内にシンボルツリーを整備する等、広場の緑化を推進する。歩道については、車いす利用者同士が安心してすれ違える歩行空間を整備するとともに、バス乗車場については、上屋・ベンチ等を設置し、快適な空間を提供する。新たな地域のシンボルとしての空間とするため、駅前広場の地域交流のための活用等についても検討する。また、昭和57年の駅舎の移転に伴い、駅舎との連続性が確保できなくなっている北口公衆トイレについては設置位置を見直し、広場内へ再整備することを検討する。</p> <p>3 三鷹台駅前通り（市道第135号線）の整備</p> <p>「三鷹3・4・10号」については、新たに定める地区計画の中で、当該路線の機能を確保したうえで、都市計画を変更（廃止）し、面的なまちづくりへの展開を図る。「三鷹市道第135号線緊急整備方針」に基づき整備した第1期、第2期整備区間に引き続き、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）で計画内容再検討路線と位置づけられている「外環ノ2」の方向性を見定めながら、第3期、第4期の整備について検討する。</p> <p>4 雨水流出抑制型下水道への転換</p> <p>環境保全型都市を目指し、河川や下水道本管への雨水流出を極力抑制する雨水流出抑制型下水道への転換を図るため、雨水浸透施設の設置を推進していく。</p> <p>5 生活道路等の整備</p> <p>主要生活道路である市道第56号線については、住宅の建て替えによる更新に際して、拡幅整備について協力をお願いし、児童、生徒が安心して通行できる通学路を確保する。また、幅員4m未満の狭あい道路につい</p>
----------------------	--

<p>公共施設の整備に関する方針</p>	<p>ては、建築指導行政と連携し道路の拡幅を行い、災害に強い安全で安心なまちづくりを行う。生活道路として通行の用に供している水路や遊歩道等については、通行しやすい歩行空間を確保するため、舗装路面を適切に管理していく。</p> <p>6 駐輪場・駐車場の確保 条例に該当する一定規模の商業施設の建て替えには、事業者駐輪場・駐車場の設置協力をお願いする。駐輪場整備運営基本方針に基づき、商店街の買物客を対象とした一時利用駐輪場の整備等を検討する。</p> <p>7 荷さばき・送迎スペースの整備 三鷹台駅前通り及び駅前広場には、商店街の店舗等への搬入・搬出車両や駅への送迎のため、荷さばき・送迎スペースを整備し、利便性の向上を図る。</p> <p>8 ポケットパーク等の整備 ポケットパークの緑化を図り、良好な景観を創出するとともに、ベンチ等を整備し、地区内に憩いの場を設ける。</p>
<p>条例第12条第1項に定める事</p>	<p>再開発の促進又は誘導</p> <p>1 三鷹台駅前通りの沿道利用 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、商業空間の拡充を図ることから、統一感のあるまち並みを誘導するため、まちづくりに関する公共及び民間の役割について検討する。</p> <p>災害に強い都市基盤の整備</p> <p>1 災害に強い住宅地づくり 4 m未満の狭あい道路が多く住宅も密集しているため、三鷹台駅前通りや市道第 56 号線などの主要生活道路の整備や住区内の狭あい道路の解消への取り組み及び隅切り設置等を行う。また、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確保していくため、開発事業者等に対して、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る。</p> <p>2 災害に強い橋梁の整備 橋梁については、耐震化や橋梁長寿命化計画に基づき適切に維持管理を行う。また、市道第 135 号線の玉川上水に架かる宮下橋については、架替えを行う。</p> <p>良好な都市景観の形成</p> <p>1 調和のあるまち並みへの誘導 三鷹台駅前周辺、三鷹台駅前通り沿道及び駅前広場周辺においては、商業の活性化を促進する建築の誘導</p>

項 の 推 進 に 関 す る 方 針	良好な都市景観の形成	や、建築物の高さ等が調和したまち並みへの誘導を図る。また、景観重点地区である神田川重点地区、玉川上水重点地区及び井の頭二丁目の一部が接している牟礼の里重点地区では、緑豊かな地域固有の資源と商業地や住宅地が調和する色彩基準により、良好な景観づくりを図る。さらに、神田川での地域のイベントの実施等、まち並み資源を生かした景観づくりを図る。
	緑と水の保全又は創出	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な景観の創造 玉川上水や神田川については、三鷹らしさを感じさせる緑と水の自然の景観を守り、育てていくために、水辺や岸辺の樹林、周辺地域の緑や湧水等を、適切な管理のもとに保全していく。 2 接道部緑化の推進 生け垣等の接道部緑化により、緑豊かなまち並みを形成するよう誘導を図る。
	地域の特性に応じた事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 商店街の店舗のバリアフリー化の誘導 三鷹台駅前通りにおける歩道のバリアフリー化を図るとともに、沿道商店街の店舗における出入り口等の段差の解消など、誰でも利用しやすい店舗づくりを誘導する。 2 商店街における活性化の支援 地域の商店街として賑わいを創出するため、魅力的な商店街づくりなど、地域住民や商店会等が連携して行う商店街活性化事業等を支援する。
	土地利用の方針	<p>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、適切な時期に地区計画制度等を活用し、面的なまちづくりを推進していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 三鷹台駅前周辺の整備 「三鷹3・4・10号」については、新たに定める地区計画の中で、当該路線の機能を確保したうえで、都市計画を変更（廃止）する。また、三鷹台駅前通りと一体的に駅前広場を整備し、市道第135号線と当該広場を地区施設に位置づける。 2 商業の活性化及び住環境との調和 三鷹台駅前通りや駅前広場等の都市基盤の整備にあわせ、三鷹台駅前周辺の商業の活性化を促進する土地利用の誘導や、建築物の高さ等が調和したまち並みへの誘導を検討するとともに、後背地の住環境へ配慮し、住商が調和した市街地環境の形成に取り組む。

三鷹台駅前周辺地区まちづくり推進地区区域図

