

# 三鷹台駅前周辺地区土地利用の方針

## 1 背景と目的

本地区では、市東部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目指したまちづくりを進めてきた。

- ・平成30年7月に、地区のまちづくりの目標や公共施設の整備に関する方針等を定めた「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
- ・この整備方針に基づき、平成31年2月に、都市計画道路3・4・10号の廃止及び「三鷹台駅前周辺地区地区計画」を策定
- ・地区整備方針や地区計画では、幅員12mにした道路と新たな駅前広場などを位置付けるとともに、これらの整備にあわせて、商業の活性化を促進する土地利用や建築物の高さ等が調和したまち並みを誘導していく方針を明示
- ・令和2年2月に開催したまちづくりワークショップにおいて、「三鷹台駅を中心に身近で特色のある商店街にする」や「ルールなどをつくって、統一感のあるまちなみにする」等の意見あり

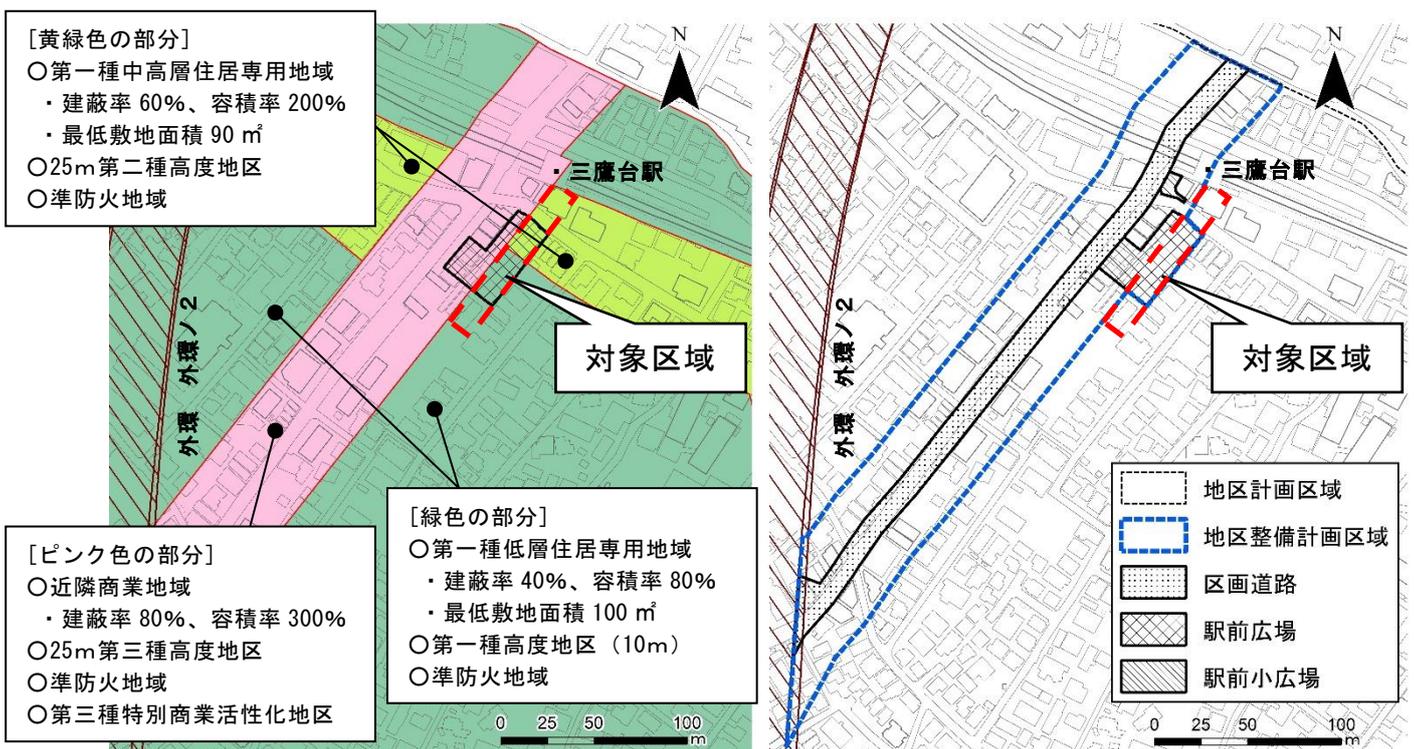


第1段階として、現在整備が進められている三鷹台駅前広場周辺において、にぎわいの創出を図るための都市計画の変更に向けて、土地利用の方針を策定する。

※今回は、駅前広場周辺に対象区域を限定しているが、今後、さらに、地域等の意見や協議を踏まえ、地区全体の土地利用の在り方について検討していく。

## 2 対象区域

対象区域は、以下の図のとおり（赤点線）



用途地域等

地区計画

### 3 土地利用の方針

- 整備が進められている三鷹台駅前広場周辺のにぎわいを創出するため、まち並みや周辺環境に配慮しつつ、商業活性化を踏まえた商業環境の拡充を図る。
- なお、三鷹台駅前広場周辺の地形条件より、対象区域は限定的となっているため、対象区域における都市計画の内容は、隣接する区域とあわせたものとする

#### (1) 用途地域等の方針

##### ①用途地域

- ・近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗の立地を図るため、近隣商業地域を指定する。また、市東部の玄関口である三鷹台エリアに位置することから、隣接する近隣商業地域の区域とあわせて、建蔽率は80%、容積率は300%とする。
- ・建築物の敷地面積の最低限度は、隣接する近隣商業地域の区域とあわせて、指定しない。ただし、④特別用途地区（第三種特別商業活性化地区）において、住居専用住宅を建築する場合に敷地面積による制限を行う。

##### ②高度地区

- ・良好なまち並み景観を誘導するとともに、住環境に配慮するため、隣接する近隣商業地域の区域とあわせて、25m第三種高度地区を指定する。

##### ③防火地域及び準防火地域

- ・市街地における火災の危険を防除するため、現在と同様に準防火地域を指定する。

##### ④特別用途地区

- ・にぎわいの創出を図るとともに、狭小な敷地での住居専用住宅の建築を制限し、店舗等の保護・育成を図るため、隣接する近隣商業地域の区域とあわせて、第三種特別商業活性化地区を指定する。

#### (2) 地区計画の方針

##### ①土地利用の方針

- ・三鷹台駅前周辺の商業の活性化を促進する土地利用を誘導するとともに、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を図る区域とするため、対象区域（駅前広場を除く。）を地区整備計画区域に編入する（駅前広場は既に区域内）。

##### ②建築物等の整備の方針

###### ・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- ・まち並みの景観づくりに配慮するとともに、周辺環境との調和を図るため、屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものとする。
- ・屋外広告物についても、景観に配慮したものとするとともに、災害時の安全性を確保するため、腐朽又は破損しにくい材料を使用し、落下のおそれのないものとする。

## 4 その他

土地利用の方針に基づく都市計画の変更とあわせて、都市計画道路廃止に伴う対応として、三鷹台駅前通り沿道の近隣商業地域の範囲（20m）の基準を以下のように変更する。

概ねの位置	現在の基準	変更後の基準 ※変更しない範囲も記載
①立教女学院前 ～三鷹台駅北側	拡幅前の道路	北西側：拡幅前の道路 【変更なし】 南東側：区画道路（拡幅後の道路）【変更あり】
②三鷹台駅北側 ～三鷹台交番前	廃止した都市計画道路	北西側：廃止した都市計画道路 【変更なし】 南東側：区画道路（拡幅後の道路）【変更あり】
③三鷹台交番前 ～外環の2	廃止した都市計画道路	廃止した都市計画道路 【変更なし】

