

## 第3章 具体的な取組

### 1 5つの重点事業

三鷹駅前地区にふさわしいまち並みやにぎわいを創出していくため、早期に対応を図っていくべき事業を設定し、集中して事業化に取り組むことが必要です。

本構想では、下記の**5つの重点事業**（**図-7参照**）の早期事業化を目指し、“百年の森”構想の実現につなげ、誰もが快適に移動でき、安心して滞在できるまちづくりを推進します。これら5つの事業は相互に関連し合うことから、市では三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業を推進し、**まちづくりの起爆剤**とすることで、他の重点事業の推進を図ります。また、それ以外にも民間の個別開発に関しては、良好なまちづくりにつながるよう、共同化を推進していきます。

#### （1）三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業

「緑と水の公園都市」の玄関口のシンボルとして、三鷹駅前地区の活性化の拠点となるよう整備を進め、「付加価値の向上」や「三鷹の魅力向上」を目指します。

#### （2）緑化推進整備事業

“百年の森”構想の実現に向け、三鷹駅前地区で積極的に緑化を推進します。

#### （3）交通環境改善事業

交通課題の改善に取り組み、利便性、安全性の向上を図るとともに、駐輪場の整備を検討します。

#### （4）中央通り商業空間整備事業

歩行者の回遊性とにぎわい創出、景観づくりに重点を置いた整備に取り組み、商業者を支援していきます。

#### （5）回遊性を生む道路環境整備事業

歩行者と自転車利用者を基本とした歩きたくなる（ウォークアブルな）まちづくりを推進します。

図-7 5つの重点事業の概要

## 2 個別事業

### (1) 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業

三鷹市を活性化させていくためには、三鷹駅前地区を市の玄関口として整備し、その効果を市全体へ波及させていくことが必要です。三鷹駅南口中央通り東地区は、三鷹駅南口のまちづくりを推進するうえで、重要な役割を担う地区であることから、三鷹センタービルをはじめとする3棟の市街地住宅を建替え、密集化及び老朽化した建物の共同化を図ることで、地区の活性化や防災都市づくりを進めます。

市では、本再開発事業を三鷹駅前地区の新たなまちづくりのきっかけになる事業と捉えています。当該地区を「緑と水の公園都市」の玄関口のシンボルとして、三鷹駅前地区の活性化の拠点となるよう整備を進め、「付加価値の向上」や「三鷹の魅力向上」を目指します。また、「百年の森」構想の実現への第一歩として、市全体を緑とにぎわいのある豊かなまちにしていきます。

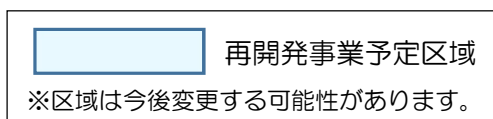
なお、緑化の推進にあたっては、**緑化推進整備事業（P16以降参照）**と併せて取り組むものとしてします。

#### <対象区域>

本事業の対象区域は、右図（図-8）のとおりです。中央通り側の整備にあたっては、**中央通り商業空間整備事業（P22以降参照）**と連携し、中央通り西側との一体感や人の流れなどに配慮しながら検討します。

#### <整備計画>

施設計画や事業計画は、現在施行予定者であるUR都市機構と検討を進めています。令和4（2022）年度に策定する「**“子どもの森”基本プラン ～三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業～**」に基づき、早期事業化に向けて検討を進めます。



※灰色の矢印は、他の重点事業の位置を示しています。

図-8 再開発事業予定区域

## <コンセプト“子どもの森”>

本事業では、市の表玄関、三鷹の顔となる地域である三鷹駅前が、活性化の拠点として多くの市民が集まり、まちのシンボル、特に子どもの笑顔と夢であられる楽しい空間となるように、“子どもの森”をコンセプトとして進めます。“子どもの森”の施設や機能は、現在検討を進めているところですが、下記の考え方を基に進めます。なお“子どもの森”は、仮称です。

- ・子どもたちが安心して楽しく過ごせる場所
- ・にぎわいを生む新たな三鷹のシンボル
- ・暮らしを豊かに彩る良質な買い物空間
- ・自然と駆け合いながら人とまちが成長する場所
- ・地震などの自然災害への備え
- ・生涯学習と多世代交流・多文化共生の場
- ・環境と人にやさしい安全と安心の機能
- ・三鷹の文化・日本文化の発信拠点



## <整備の基本方針>

### まちづくりに寄与する公共公益施設の整備

本地区が子どもの笑顔と夢であられ、家族が子どもたちと一緒に過ごし、地域とともに子どもを育む場所となるよう、子どもの学びにつながる施設や子どもを安心して預けられる場所をつくります。また、新都市再生ビジョンにおける**分散ネットワーク型の公共施設**への再編の視点から、市内全域をサービス対象とする施設（機能）の配置や周辺の既存の公共施設の集約・複合化を検討し、市民サービスの充実に努めます。

### 防災・減災への取組

配置する広場やホールなどの公益施設については、災害時に帰宅困難者が安全に過ごせるよう、**一時滞在施設となる機能**を検討します。また、備蓄倉庫や自家発電設備を配置するとともに、災害時に情報を素早く発信できるようにすることで、三鷹駅前地区の防災の拠点施設となるよう検討します。

### 駅周辺の交通課題の改善

三鷹駅前広場におけるバス降車時や通勤時の交通混雑などを改善するため、本再開発事業で**コミュニティバスの発着所の整備**を検討し、利便性、安全性の向上を目指します。また、バスルートの見直しを行い、駅前地区を交通の拠点とすることで、市内から三鷹駅前に来やすくとともに、全市民が来たくなるまちづくり、魅力づくりに取り組みます。

### ＜進め方＞

事業手法としては、都市再開発法による第一種市街地再開発事業の活用を中心として、効果的な方法の組合せを検討しています。また、三鷹市は本地区の再開発区域内に一部の土地を所有していますが、大半の土地は複数の地権者が所有しています（[図-9](#)参照）。再開発を進めるには、地権者の権利を保全するしくみ（権利変換の手法）を用いて同意と協力を得ながら、まとまった土地の提供を受けていくことが必要です。

再開発にあたっては、地権者の権利が損なわれないこと、そして多くの市民にとってより魅力的なまちを実現することが大切です。本事業が、市民にとって必要不可欠なものになるよう、UR都市機構とともに事業を推進していきます（[図-10](#)参照）。

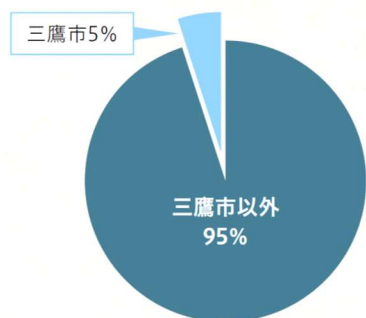


図-9 土地所有面積比率  
（三鷹駅前再開発事業  
コンセプトブックより）

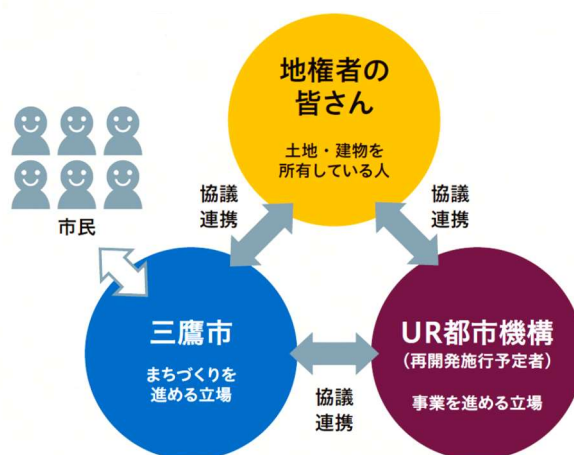


図-10 再開発事業推進の連携関係  
（三鷹駅前再開発事業コンセプトブックより）

### ＜今後の予定＞

第一種市街地再開発事業の大まかな流れは、[図-11](#)のとおりです。

引き続き、UR都市機構と連携し、事業を推進していきます。



図-11 第一種市街地再開発事業の流れ（三鷹駅前再開発事業コンセプトブックより）



図-12 スクランプル交差点から見た本再開発事業のイメージ  
（“子どもの森”基本プランより）

### 目指すまちにつながるアイデア

- ◆ 子どもたちが楽しく遊べるツリーハウスや水遊びの場
- ◆ 天文台のあるまち三鷹らしい、子どもの学びにつながる施設
- ◆ お祭りなどのイベントに使える広場
- ◆ 太宰治の文学施設
- ◆ 帰宅困難者が安心して過ごせる一時滞在施設
- ◆ 利便性の高い駐輪場・駐車場
- ◆ 滝やミストなど、水を利用した施設
- ◆ ヤギやうさぎなど、動物と触れ合える施設
- ◆ 災害時にも使える自然エネルギーを利用した施設
- ◆ 三鷹の文化、日本の伝統文化を学ぶことができる施設
- ◆ 三鷹産野菜を利用したバル
- ◆ 親子で楽しめるオープンカフェ
- ◆ 多摩産材を利用した木造建築物
- ◆ 平常時にはにぎわい、災害時は情報発信を行うデジタルサイネージの設置



## (2) 緑化推進整備事業

三鷹市は、「緑と水の公園都市」を目指して緑を起点としたまちづくりを進めており、三鷹駅前でも玉川上水の景観との一体感を重視した駅前広場の整備などに取り組んできました。一方、三鷹駅前地区は人口密度が高く、他の地域に比べて緑が少ない地域です。市が目指す「緑と水の公園都市」の玄関口にふさわしいまち並みを形成し、“百年の森”構想を実現するためには、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業で創出した緑化空間を、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ります(図-13参照)。そこで、市では、様々な仕組みや支援策を検討し、市民参加を誘導しながら、積極的に緑化を推進していきます。緑化の推進にあたっては、近年、様々な社会的な課題等の解決に係る視点として注目されるグリーンインフラ<sup>※1</sup>を考慮し、また、落ち葉や剪定などの維持管理面に配慮しながら検討していきます。

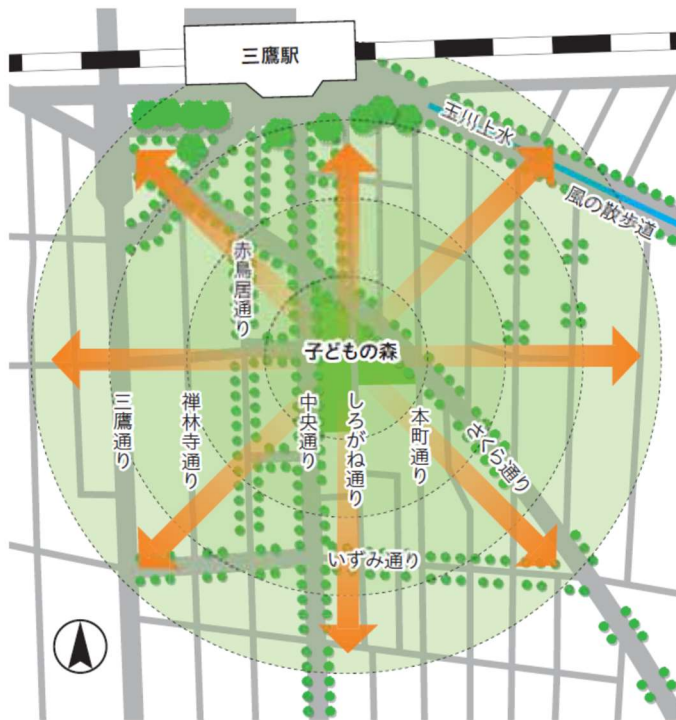


図-13 三鷹駅前地区の緑化イメージ  
(三鷹駅前再開発事業コンセプトブックより)

※1 自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方

## ＜整備の基本方針＞

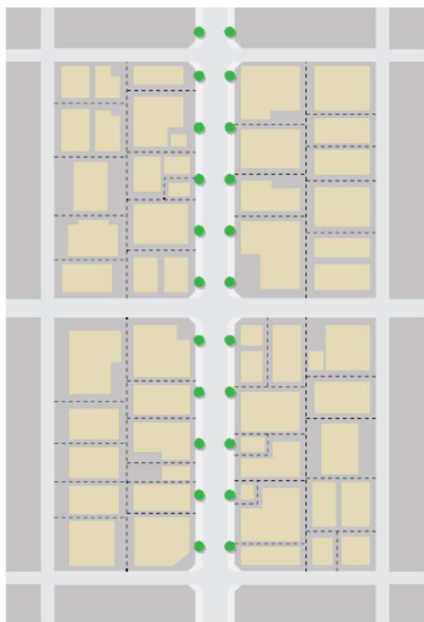
### 三鷹らしい緑を増やす

三鷹らしい景観づくりに取り組むには、一つ一つの緑化を積み重ね、まち並みをつくっていくことが重要です。そこで、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業で**三鷹駅前地区の特性を生かした個々の緑化パターン**を検討し、発信していくことで、緑化を推進していきます。また、緑を育て、人々が集い、交流することで、緑とともににぎわいも広がっていきます。

### “小さな森”のネットワーク

三鷹駅前地区を緑あふれるまち並みにするためには、三鷹駅南口中央通り東地区だけでなく、各所に緑を増やしていくことが必要です。そこで、市では、建物の建替えに併せてポケットパークなどの緑のスペースを創出する(図-14 参照)ため、制度や支援策を検討し、それらをつないでいくことで、“**小さな森**”のネットワークをつくります。また、一体的に管理する仕組みを検討し、創出された緑のスペースが、誰もが楽しみながら自然と触れ合い、憩える空間となるよう、検討していきます。

現在



これから



図-14 建替えに併せた緑化イメージ（三鷹駅前再開発事業コンセプトブックより）

### 緑を感じる道づくり

積極的に緑化に取り組む路線として、本町通りと禅林寺通りの一部を「緑化モデル街路」として位置付けます。本町通りは玉川上水の緑と水との連続性に、禅林寺通りは住環境との調和に配慮しながら、取り組んでいきます。モデル区間については、右図(図-15)のとおりとしますが、それ以外の道路についても、「緑化モデル街路」を目指すべきイメージとして、沿道住民や関係する商店会などと連携しながら、緑化を推進します。



※灰色の矢印は、他の重点事業の位置を示しています。



図-15 事業位置図

### 緑化に関する情報の発信

緑化に取り組むためには育成や維持管理など、植物の特性に関する知識が必要なことから、樹種、配置、育成に係るポイントや緑化パターン、緑化に係る助成制度などの情報を積極的に発信し、市民や事業者が緑を身近に感じ、育てることができるよう取り組みます。

### <今後の取組>

緑化モデル街路の実施や緑化パターンの検討にあたっては、**三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業**と併せて取り組み、樹種の選定などに配慮しながら検討していきます。



## 目指すまちにつながるアイデア

- ◆ 三鷹駅前地区内の緑を育てる組織づくり
- ◆ 気軽に入れる緑化相談窓口の開設
- ◆ さまざまな緑を育てるイベントの開催
- ◆ 建替えに併せて緑のスペースを創出する仕組みづくり
- ◆ 小学校と一緒に花壇の植栽づくり
- ◆ 農家と連携した野菜収穫体験
- ◆ 育成方法や市が目指す緑化イメージを掲載した緑化ガイドブックの作成
- ◆ 商店と連携した植物育成キットの配布
- ◆ 店舗のファサード緑化の推進



### （３）交通環境改善事業

三鷹市内の交通ネットワークについては、市北部を中央線、南部を京王本線、東部を京王井の頭線が通り、東西方向を中心とする鉄道を補完する形で南北方向を中央に路線バス、さらに路線バスの補完としてコミュニティバスが運行しています。また、三鷹駅は、JR中央線の特別快速停車駅であり、公共施設、病院、買い物施設が三鷹駅周辺に多く立地していることから、多くの人買い物、通勤・通学などに利用しており、アクセス手段として、公共交通ネットワークの充実が必要とされています。

三鷹駅前広場は、三鷹駅を中心とする交通結節点としての機能を有し、市の玄関口となる拠点ですが、一方、バスに関する課題を抱えています。また、自転車についても駐輪場不足や違法駐輪などの課題があることから、課題の改善に向けた取組を検討します。

#### <整備の基本方針>

##### 公共交通の取組

三鷹駅前広場におけるバス降車時や通勤時の交通混雑、バス・タクシーの動線混在などを改善するため、駅前広場周辺の建物の建替えに併せ、**駅前交通広場の拡張**を検討します。交通課題の改善にあたっては、**三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業**と併せて検討を進めます。また、三鷹駅前にはタクシー需要が多い一方、乗り場が1箇所となっていることから、タクシー乗り場の分散化を図り、三鷹駅前地区でのタクシー乗り場の設置を検討します。

##### 自動車の取組

三鷹駅周辺における自動車の通行量や自動車保有台数が減少傾向にあることを踏まえ、駐車場の附置義務台数の見直しや駐車場の配置を検討します。また、歩きやすいまちづくりを推進するため、将来的には**三鷹駅前地区内に一般車両を入れない**よう、検討していきます。この取組に当たっては、利便性に配慮しながら、段階的な整備に取り組めます。

##### 自転車の取組

市営駐輪場には借地も多く、三鷹駅周辺で市有地を利用した駐輪場は全体の約30%程度となっていることから、今後、三鷹駅周辺で進められる再開発事業にあわせて駐輪場の確保を図るとともに、通勤・通学や買物など、さまざまなニーズに対応した利用しやすい駐輪場の整備を検討し、違法駐輪の改善に取り組めます。また、シェアサイクルなどの取組を通じて、駐輪場のあり方を検討します。

#### <今後の取組>

コミュニティバスの発着所や駐輪場の整備は、**三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業**に併せて検討しますが、シェアサイクルについては令和4（2022）年度から実施しており、前期・後期、それぞれの期間で取り組んでいきます。

## 目指すまちにつながるアイデア

- ◆カーシェアリングの推進
- ◆必要に応じて使えるレンタカーサービス
- ◆曜日・時間帯による歩行者専用道路の設定
- ◆バス乗降エリアの分散化
- ◆駅前地区内を回遊するミニバスの運用



#### (4) 中央通り商業空間整備事業

中央通りは、三鷹駅前のメインストリートとして、スーパーや小売店、飲食店、医療機関などが集積しており、駅利用者や買物客など多くの方が利用しています。しかし、近年は大規模なマンション等の開発により商業店舗が減少している一方、放置自転車などが多く、誰もがゆっくりと安心して商業施設を利用し、移動ができる環境整備が求められています。

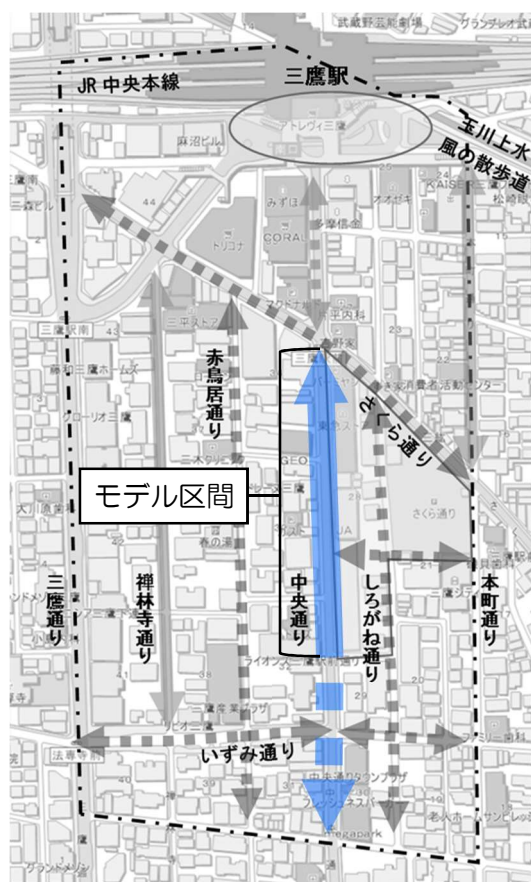
そこで、市では歩行者などの回遊性とにぎわい創出、景観づくりに重点を置いた整備に取り組み、**商業者を支援**することで、三鷹駅前地区全体のにぎわいづくりに取り組みます。取り組みにあたっては、地権者や商店会と連携するとともに、壁面後退や交通体系のあり方などを検討し、誰もが安心して商業施設を利用し、移動ができる歩行空間を創出します。

本事業の推進にあたっては、**一部モデル区間**（**図-16参照**）として**三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業と一体的に整備**します。また、**回遊性を生む道路環境整備事業（P24）**とも連携しながら取り組みます。

##### <整備の基本方針>

##### 既存店舗に対する支援

**三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業**と連携して、**共同荷捌きスペースや買物駐輪場の整備**を検討し、利便性・安全性の向上を目指します。また、各商店のファサードや看板のデザインに対し、一定の基準に対する支援を行うことで、三鷹らしい景観づくりに取り組みます。なお、取組にあたっては、地権者や商店会などの意向を踏まえ、中央通りの東西が分断されないよう、配慮しながら検討します。



※灰色の矢印は、他の重点事業の位置を示しています。

図-16 事業位置図

## まちの活性化に向けた支援

商店会が行うイベント・販売促進事業等への支援や創業・事業承継などに対する支援策を展開し、労働人口の増加や商業の維持・活性化を後押しします。また、三鷹産野菜を使用するメニューや飲食店に対する登録制度などを検討するとともに、マルシェや広場で販売会を行うなど、市民に三鷹産野菜を直接届ける機会を増やすことで、地産地消の推進を目指します。

## ＜今後の取組＞

本事業は、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業に併せてモデル区間の整備に取り組み、その効果や検証結果を基に、モデル区間以外の整備やその他の商店会エリアについても取り組むことで、**まち全体の活性化を支援**していきます。本事業の実施にあたっては、地権者や商店会などが主体となって継続的に取り組むことが必要であることから、整備に向けた調整が必要です。

### 目指すまちにつながるアイデア

- ◆各店舗の情報をまとめたホームページの作成
- ◆三鷹産野菜に対する共通したステッカーの配布
- ◆三鷹産野菜使用店舗に関する市からの情報発信
- ◆チャレンジショップを支援する仕組み
- ◆新規飲食店を応援するためのキッチンカースペースの整備
- ◆三鷹産野菜の利用を促進するための料理教室
- ◆空き店舗と創業者を結びつける仕組み
- ◆マルシェの拡充
- ◆コミュニティスペースや創業者・事業者たちが集まる場所の創出



## (5) 回遊性を生む道路環境整備事業

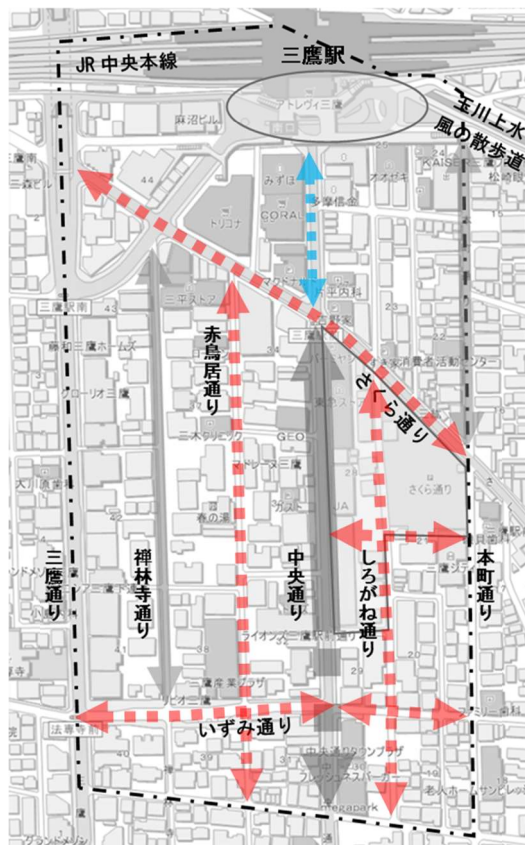
三鷹駅前地区のにぎわいづくりには、商業の活性化や店舗の充実に加え、まち並みの質の向上や歩きたくなる（ウォーカブルな）環境づくりに取り組み、都市空間としての個性と魅力を高めることが重要です。また、令和3（2021）年度に実施した「三鷹駅前再開発の推進に向けた基礎調査」の結果においても、多くの市民や事業者が、「ゆっくり散歩や休憩ができる場所」、「歩きやすい道」などの散策できるまちを望んでいることから、歩行者と自転車利用者を基本とする**歩きたくなる（ウォーカブルな）回遊性のあるまちづくり**を推進します。

また、バリアフリーの観点から、誰もが安心して通行できる快適な歩行空間を整備し、にぎわいと良好な景観形成を誘導するとともに、機能性舗装など、路面の機能面も併せて検討していきます。

### <整備の基本方針>

#### 歩きやすい道づくり

三鷹駅南口中央通り東地区へのアプローチを円滑にする（[図-17 参照](#)）ことで、歩行者の利便性の向上を図るとともに、バリアフリーに配慮した、誰もが安心して通行できる快適な歩行空間を創出するため、将来的に**駅前デッキの延伸**を検討します。デッキ部分と地上部については、商業空間が分断されないよう、立体的な歩行者空間の創出やデッキ下の明るさなどに配慮しながら取り組みます。また、建物の共同化を推進するため、支援策を検討し、三鷹駅南口中央通り東地区再開発以外の建物の建替えが発生した場合には、その都度、各建物との接続を検討します。



※灰色の矢印は、他の重点事業の位置を示しています。



図-17 事業位置図

#### 特色のある道づくり

駅前地区には個性的な店舗が並ぶ赤鳥居通りや、文化が薫るしろがね通りなど、各通りに特徴があることから、**それぞれの特色を生かした路面の整備**などを検討し、歩きたくなる（ウォーカブルな）まちづくりを推進し、まち全体の活性化に繋がります。

### 歩きたくなる仕掛けづくり

まち全体をステージに見立て、市内の各所に遊べ、見て楽しめるモニュメントを配置し、子どもと一緒に楽しく歩けるまちづくりを推進します。モニュメントの製作にあたっては、美術系大学の学生や三鷹ゆかりの芸術家と共同で取り組むなど、特色のあるものを検討していきます。

### ＜今後の取組＞

具体的な整備内容や事業の実施は、沿道建物の建替えや協同ビル化の進捗状況を考慮しつつ取り組めます。

### 目指すまちにつながるアイデア

- ◆小学生と美術系大学生の共同モニュメント製作
- ◆楽しみながらまちを歩くスタンプラリーの開催
- ◆建物の壁面を利用したプロジェクションマッピング
- ◆駅前を知ってもらうためのガイドツアーの開催
- ◆歩きたくなる道を紹介する駅前ガイドマップの作成
- ◆「居心地が良く歩きたくなるまち」を目指した車道や民地の利活用
- ◆ベンチやポケットパークなど、休憩ができる場所の創出

