

第6章

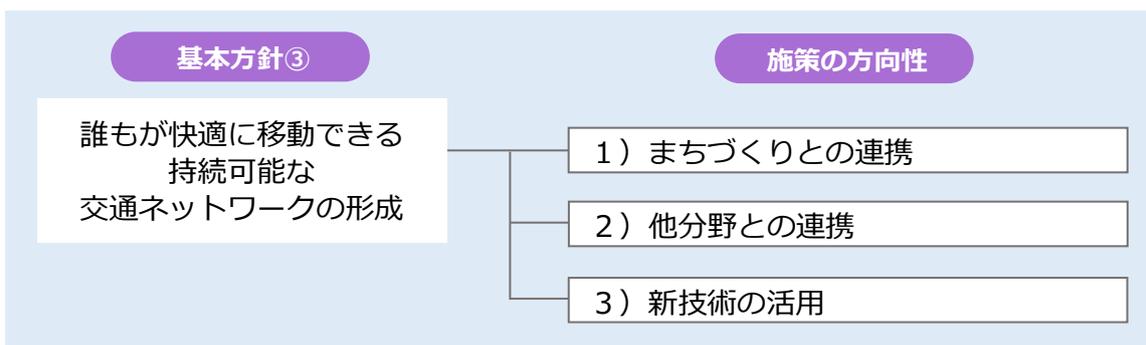
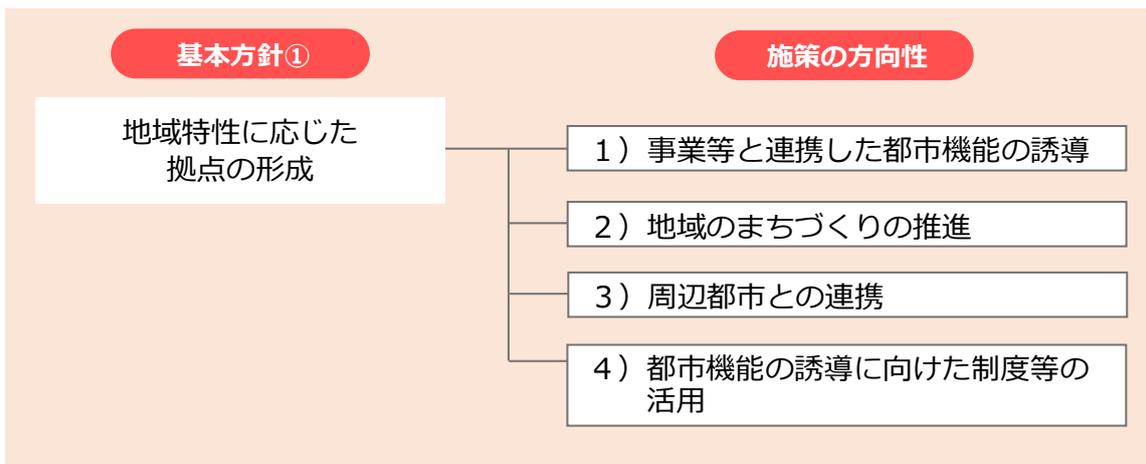
誘導施策

1 誘導に向けた施策の方向性

立地適正化の基本方針を踏まえた、「拠点の形成」や「質の高い居住環境の形成」、「持続可能な交通ネットワークの形成」に向けた誘導施策の方向性を次のように設定するとともに、位置付ける誘導施策は次頁以降のとおりです。

なお、「持続可能な交通ネットワークの形成」に向けた誘導施策については、交通ネットワーク全体構想に位置付けている取組を踏まえて、本計画で位置付けます。

《基本方針と施策の方向性》



2 誘導施策

(1) 拠点の形成に向けた施策

1) 事業等と連携した都市機能の誘導

①市街地再開発事業等の推進

三鷹駅周辺などにおいては、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等を活用し、協同ビル化や土地の高度利用化を進め、緑とオープンスペースの確保を図るとともに、三鷹の魅力を高め、市内外から多くの利用が想定される都市機能等を誘導していきます。

- 三鷹駅周辺（中心拠点）において、「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」や「子どもの森”基本プラン」に基づき、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業により、「百年の森」構想の実現の第一歩となる緑の空間とあわせて、多様なにぎわいの活動に活用されるホールや広場、子育て・文化・集会交流（多文化共生センター（仮称））に関する施設などの整備を検討します。

②公共施設の再編・集約化

「新都市再生ビジョン」に基づき、市内全域をサービス対象とする施設は、三鷹駅前及び市民センター周辺等を中心に集約化・複合化、日常生活圏をサービス対象とする施設は、各住区に学校施設及びコミュニティ・センターを地域の核として、それらが連携・融合した施設となるよう地域での総合型・融合型の施設づくりを行うほか、必要に応じて、民間施設や公益施設等との複合化も検討するなど、公共施設の再編・集約化と連携し、都市機能の誘導・充実を図ります。

- 市民センター周辺（中心拠点）において、これからの行政サービスのあり方を見据えつつ、地域のまちづくりや周辺環境の向上に資するような市庁舎・議場棟等の建替え整備を検討します。また、周辺公共施設との一体的な整備（集約化）や、集約に伴う余剰地や跡地の活用についても、あわせて検討します。
- 国立天文台周辺（地域拠点）において、「国立天文台周辺地域土地利用基本構想」に基づき、防災都市づくりの視点を基礎としながら、天文台敷地北側ゾーンへの羽沢小学校及び大沢台小学校の移転、第七中学校との一体化による新たな小・中一貫教育校の設置と西部図書館の移転・複合化による地域の共有地「おおさわ commons」の創出に取り組みます。また、将来的な施設跡地には、生活利便性を満たす商業施設等の誘致や新たな学びと活動の場の整備などを検討します。

③公有財産の有効活用

民間事業者と連携した市民サービスの提供や PFI の導入など、民間活力の活用も視野に入れつつ、三鷹市等が所有する土地・建物等の公有財産を有効活用し、各拠点に必要な都市機能等を誘導します。

- 井口グラウンド周辺（地域拠点）において、「井口特設グラウンド土地利用構想」に基づき、井口特設グラウンドを利活用し、一時避難場所となる恒久的なグラウンドの整備を行うとともに、市内医療体制の拡充を図るために医療機関を誘致します。

④空きビル等の既存ストックの活用

拠点周辺にある空きビルや空き店舗、空き家、空き地など、既存ストックを活用し、各拠点に必要となる都市機能等を誘導します。

2) 地域のまちづくりの推進

①エリアマネジメント等の推進

地域の課題解決や地域特性を活かした魅力・価値の向上を図るまちづくりを推進するため、エリアマネジメントなど、地域住民や事業者、三鷹市等の多様な主体が連携した取組を進めていきます。

②歩きたくなるまちづくりの推進

三鷹駅周辺や三鷹台駅周辺などにおいては、市の玄関口としての魅力とにぎわいの向上を図るため、商業の活性化のほか、景観の誘導等によるまち並みの質の向上、歩行者等の利便性や安全性の向上などにより、居心地が良く歩きたくなる（ウォークアブルな）回遊性のあるまちづくりを推進します。

また、歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定などによる、道路空間や民間空地等の柔軟な活用や、必要に応じて、路外駐車場の配置等の基準や集約駐車施設（附置義務駐車施設の集約化）などの設定が可能となる、駐車場配置適正化区域（都市機能誘導区域内）の指定による、駐車場の配置の適正化などの検討に取り組んでいきます。



三鷹駅前広場
(歩行者利便増進道路の指定)

注) 歩行者利便増進道路 : 道路管理者が、歩行者利便増進道路内に利便増進誘導区域を定めることにより、その区域内で道路占用許可が柔軟に認められる。

駐車場配置適正化区域 : 立地適正化計画において、都市機能誘導区域内に都市再生特別措置法に基づく駐車場配置適正化区域を定めることにより、一定規模以上の路外駐車場の届出・勧告や、建築敷地外の集約駐車施設に駐車施設を設置することを可能とする。

③地域のまちづくり等の検討

本計画で都市機能誘導区域や誘導施設を設定していない拠点等においても、拠点の特色を活かした都市機能や日常生活を支える都市機能等を誘導していくことを含め、拠点における地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化等について、検討を進めていきます。

- 三鷹台駅周辺（地域拠点）において、市の東部地区の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの創出に向けた今後のまちづくりについて、ハードとソフトの両面から地域とともに検討を進めていきます。
- 北野の里（仮称）周辺（地域拠点）において、蓋かけ上部空間周辺のまちづくりや地域の特性を活かした土地利用の誘導等に向けて検討を進めていきます。
- 環境センター跡地周辺（地域拠点）において、環境センターの解体、古着等のストックヤード及びスポーツ施設の整備を含めた跡地の利活用に向けた検討について、北野の里（仮称）の取組と連携して進めていきます。

3) 周辺都市との連携

① 都市機能の誘導等に向けた周辺都市との情報共有

行政界周辺に多くの拠点を設定している三鷹市の都市特性も鑑み、防災や公共交通だけでなく、各拠点周辺に必要な都市機能等の誘導に向けて、拠点周辺の事業や建築・開発の状況等の情報共有を行う会議体を設置するなど、周辺都市との連携の充実を図ります。

4) 都市機能の誘導に向けた制度等の活用

① 都市計画の適切な見直し

各拠点に必要な都市機能等を誘導するため、地域のまちづくりや周辺環境への配慮等も踏まえた、特別用途地区の指定や地区計画等を伴う用途地域の変更、特定用途誘導地区の指定など、建築物の用途制限等に係る都市計画の見直しを検討します。

注) 特定用途誘導地区：都市計画において、都市機能誘導区域内に特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について、用途制限・容積率を緩和できる。

② 誘導施設に対する税制・予算支援措置の活用・周知

各拠点に必要な都市機能等の誘導促進のため、誘導施設に対する税制上の特例措置や整備に対する国等の金融支援等の活用や周知を図ります。

【税制上の主な特例措置】

- ・都市機能誘導区域外から内への事業用資産の買換特例（80%課税繰り延べ）
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ）
- ・誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（5年間4/5に軽減）

【予算・金融上の主な支援措置】 ※制度活用の要件あり

事業・制度名	概要
都市構造再編集集中支援事業	・立地適正化計画に基づき策定する都市再生整備計画に位置付ける、地方公共団体や民間事業者が行う誘導施設の整備等に対し、国が支援を行う。 ※民間事業者への支援は、公有財産（土地・建物）等活用支援を三鷹市が行うものに限る。
集約都市形成支援事業	・居住誘導区域外から都市機能誘導区域に移転する誘導施設（医療施設等）の事業において、誘導施設の除却及び移転跡地の緑地の整備等に対し、国が支援を行う。
まち再生出資	・民間事業の立上げを支援するため、都市機能誘導区域等において、国土交通大臣の認定を受けた事業（公共施設等+誘導施設の整備）に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を行う。
共同型都市再構築	・地域の生活に必要な都市機能を有する建築物を整備する民間事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が共同事業者として、工事費等の一部を負担し、これにより取得した不動産を長期又は一括による返済を条件に、民間事業者に譲渡する。

③誘導施設に関する届出制度の適切な運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備など、誘導施設の動向の把握や状況に応じた取組の検討を行います。

注) 都市再生特別措置法に基づく届出制度の詳細は、P68 に記載

(2) 質の高い居住環境の形成に向けた施策

1) 生活利便性の向上

①日常生活圏をサービス対象とする施設の適正配置の検討

日常生活圏をサービス対象とする地区公会堂や幼稚園・保育園等、親子ひろばなどの身近に立地しているのが望ましい施設は、将来的な利用者等の状況や、多世代交流・地域での子育て・地域福祉等を含めた地域ケアネットワークの視点も踏まえて、施設のあり方や適正配置等についても検討します。

②日常生活に必要な施設の立地促進に向けた都市計画の検討

日常生活に必要な診療所や小規模な店舗等の身近に立地しているのが望ましい施設については、施設が不足する地域の解消や立地の促進に向けて、課題を検証し、地域のまちづくりや周辺環境への配慮等も踏まえた、特別用途地区の指定や地区計画等を伴う用途地域の変更、居住環境向上用途誘導地区の指定など、建築物の用途制限や容積率等に係る都市計画の見直しを検討します。

特に、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地においては、買物不便地域の解消のため、良好な環境を保護しつつ、小規模な店舗等の立地が可能となるよう第二種低層住居専用地域等の指定を検討します。

注) 居住環境向上用途誘導地区：都市計画において、居住誘導区域内に居住環境向上用途誘導地区を定めることにより、居住環境向上施設について、用途制限・容積率を緩和できる。

【身近に立地しているのが望ましい施設（居住環境向上施設の例）】

機能分類	施設名
市民文化	・地区公会堂、集会所
保健・福祉	・高齢者福祉施設（訪問系、通所系、小規模多機能等） ・障がい者福祉施設（生活介護施設、放課後等デイサービス等）
子育て支援	・幼稚園、保育園等、親子ひろば、学童保育所
医療	・診療所
商業	・小規模な店舗等（都市型スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア等）

③身近な店舗等の維持・支援

身近な買物や飲食を行う店舗が集積する商店街等について、商店街の活性化や魅力の向上を図るため、商店会が多様な主体と連携して行うにぎわい創出への取組等に対する補助や新規出店者への支援を行います。

また、引き続き、特別商業活性化地区の指定や三鷹市まちづくり条例に基づく誘導等により、店舗等の立地環境の保全と活力ある活動環境の創造を図ります。

④幹線道路沿道における土地利用の誘導

東八道路など、商業・業務機能等が集積する幹線道路沿道について、緑とにぎわいを感じさせる景観の誘導とあわせて、交通利便性や地域特性を活かしたさらなる土地利用の誘導を図っていくため、周辺環境への配慮等も踏まえた、特別用途地区の指定や地区計画等を伴う用途地域の変更等を検討します。

2) 緑や文化を感じる居住環境の形成

①地域資源をつなぐ回遊ルートの形成

三鷹市内各所の緑地をつなぎ、市全体を「緑のまち」にする“百年の森”のまちづくりや、市全体を「まるごと博物館」に見立て、歴史・文化遺産を巡るエコミュージアムの取組の推進に向けて、緑や文化等の三鷹らしさを感じさせる地域資源をつなぎ、より身近に感じることができるよう、緑と水の回遊ルート等の形成を進めるとともに、緑豊かなまちづくりに向けた壁面・屋上緑化や接道部緑化への助成等の支援を行います。

②緑地や公園等の保全・活用

大規模な緑地やふれあいの里をはじめとする公園等について、“百年の森”のまちづくりの推進に向けた、緑を感じる地域資源として積極的に保全していきます。

また、立地や地域特性に応じた特色のある公園づくりや、インクルーシブ遊具の設置など、誰もが利用できる公園づくりを推進するとともに、借地公園を計画的に公有地化し、身近な公園等を永続的に確保します。



丸池の里（ふれあいの里）



大沢市民農園

③都市農地の保全・活用

三鷹の原風景である農のある風景を守っていくため、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地の指定など、生産緑地制度等を活用し、都市農地を保全するとともに、持続的に農地を確保する方法について検討します。

また、市民農園や体験農園などの取組を通じて、農とのふれあいを推進します。

3) 安全安心に暮らせるまちづくり

①防災・減災のハード・ソフトの取組の推進

居住や都市機能の維持・誘導にあたって、災害リスクを回避または低減させるため、防災指針で示す防災・減災のハード・ソフトの取組を推進します。

また、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、居住誘導区域外（土砂災害特別警戒区域など）における住宅開発等の動向の把握や防災指針等の周知を図ります。

注) 防災・減災のハード・ソフトの具体的な取組は、P88～に記載
都市再生特別措置法に基づく届出制度の詳細は、P68 に記載

②安全な歩行環境の構築

高齢者や障がい者など、誰もが安心して通行できるよう、公共施設や病院、大規模な店舗等を結ぶ生活関連経路を中心に、歩道の整備や段差の解消など、バリアフリーに配慮した道づくりを推進するとともに、歩行者等の安全性が懸念される地域においては、通過交通の抑制に向けた交通安全対策等に取り組みます。

③老朽化したインフラ施設の計画的な維持・保全

生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、老朽化した道路や公園等のインフラ施設について、国等の補助金も活用し、計画的な維持・保全を進めます。

④居住支援の充実

誰もが安心して住み続けられる環境づくりを推進するため、公営住宅を適切に維持管理するとともに、住宅セーフティネット制度の活用や見守り支援策の検討など、住宅確保要配慮者等への居住支援の充実について、設立する居住支援協議会において検討していきます。

4) 良好な居住環境の保全・創出

①地区計画や景観協定等の活用

良好な居住環境の保全・創出を図るため、住民等が主体となって、建築物の高さや色彩など、地域の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを検討していくとともに、それをルール化する地区計画や景観協定、三鷹市まちづくり条例に基づくまちづくり推進地区等の制度を積極的に活用していきます。



中原一丁目地区景観協定

②住工共存のまちづくりの推進

住宅と工場等が混在している地域については、ものづくり産業の維持・保全を図るため、国・東京都などの制度を活用し、住環境に配慮した施設・設備の導入や事業所の改築等への支援を行います。

また、引き続き、特別住工共生地区の指定等により、操業環境の整備と良好な居住環境の調和を図ります。

5) 低未利用土地の管理と有効活用

① 空き家等対策の推進

管理不全の空き家等は、防災・防犯上の不安や景観の悪化等の課題が顕在化することから、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「空き家等対策計画」を踏まえ、空き家等の予防を目的とした啓発や、所有者等による空き家等の適正管理の促進を図ります。

また、空き家等の活用を促進するため、地域貢献に資する目的で活用する空き家の改修補助や空き家所有者と活用希望者のマッチングを行う制度の周知に努めるとともに、必要に応じて、空き家等活用促進区域の指定や空き家等管理活用支援法人の活用などを検討していきます。

注) 空き家等活用促進区域：空き家の活用が必要と認める区域であり、区域内の活用指針とともに、空き家等対策計画に定め、接道や用途制限を合理化できる。

② 空き地対策の推進

空き家等と同様に空き地についても、害虫の発生やごみの不法投棄など、居住環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等による空き地の適正管理の促進を図ります。

また、必要に応じて、居住誘導区域内の住宅や都市機能誘導区域内の誘導施設等の立地を図るために、空き地・空き家等の有効利用や適正管理に関する方向性を示す、低未利用土地利用等指針の作成について検討するとともに、都市再生特別措置法に基づく、低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制（コモンズ協定）の活用についても検討していきます。

注) 低未利用土地権利設定等促進計画：低未利用土地利用等指針に即した事業として、行政が、低未利用土地の地権者等と利用希望者とをコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を作成することができる。

立地誘導促進施設協定

：低未利用土地等を活用し、地域住民等の利便の増進に寄与する施設など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意による協定を締結することができる。

(3) 持続可能な交通ネットワークの形成に向けた施策

1) まちづくりとの連携

① AI デマンド交通の展開

まちづくりと連携した交通ネットワークの形成に向け、地域の交通や道路事情を考慮し、路線バスやコミュニティバスの運行が困難な地域の交通不便の解消や交通結節点の整備を見据えた多様な交通の乗り入れなど、多面的な視点からAI デマンド交通の導入を進めます。



AI デマンド交通車両

- 大沢、井口・深大寺、井の頭、北野を対象とし、実証運行の結果や今後のまちづくりを考慮しつつ、AI デマンド交通の導入を検討するとともに、全市的な交通ネットワークの構築に向け、継続的に改善策を検討します。

②コミュニティバスの再編

コミュニティバスの運行ルートについては、路線バスとの重複や1路線あたりの距離が長く運行効率が低下していること、また、運行ルートの見直しによる利便性や採算性の向上等の視点から、状況に応じて再編を検討します。

- 「北野ルート」は、路線バスとの重複部分が多く、運行距離や運行間隔が長い
ため、運行内容の見直しを検討します。
 - 「三鷹の森ジブリ美術館ルート」及び「明星学園ルート」は、三鷹駅南口中央
通り東地区再開発事業により乗降場所が移転予定であるため、事業の進捗にあ
わせてルート見直しを行います。
- ※「三鷹台ルート」は、令和4年度にルート見直し済

③交通結節点の整備

三鷹市内の交通ネットワークにおける交通結節点については、地域のまちづくり
や公共施設の再編・集約化など、拠点づくりと一体となった整備を行うとともに、
乗り換えがスムーズに行えるようにするなど、乗換利便性の向上を図ります。

- 交通結節点である市民センターにおいて、市庁舎等の建替えや周辺の開発等の
まちづくりと連携し、交通結節機能の強化を図るとともに、元気創造プラザに
おいて、コミュニティバスの乗換機能の向上を図ります。
- 交通結節点である三鷹駅において、三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業に合
わせ、コミュニティバス乗降場所を移設し、三鷹駅南口ロータリーの混雑解消
や再開発事業区域へのアクセス性の向上を図ります。
- 交通結節点である三鷹台駅や井の頭公園駅等について、A I デマンド交通によ
り鉄道等へのアクセス性の向上を図ります。
※整備した三鷹台駅前広場に、三鷹台駅バス乗降場所を移転済
- 国立天文台敷地北側ゾーン等を交通結節点とし、路線バス（三鷹駅、吉祥寺
駅、武蔵境駅、調布駅方面）とA I デマンド交通のスムーズな乗り換えによ
り、三鷹駅方面や調布駅方面、市民センターへのアクセス性の向上を図りま
す。
- 井口グラウンドを交通結節点とし、路線バス（三鷹駅方面、大沢方面）へのア
クセスをスムーズにするとともに、市民センターへのアクセス性の向上を図り
ます。
- 北野の里（仮称）や環境センター跡地を交通結節点とし、A I デマンド交通の
導入検討やコミュニティバスの再編等により、公共施設等へのアクセス性の向
上を図ります。

④乗換制度の整備

ハード環境の整備とともに、IC カードや「みたか地域ポイント」の活用による
料金面の優遇措置など、ソフト面の充実した仕組みを検討します。

⑤路線バス事業者との共創

交通ネットワークの形成に向け、共創の観点から、路線バス事業者等との調整・
協議により、基幹交通である路線バス等を維持していくとともに、路線バスとコミ
ュニティバス、A I デマンド交通の連携強化を図ります。

2) 他分野との連携

①福祉分野との連携

高齢者や障がい者等の移動困難者の外出促進のため、三鷹市内を運行する福祉有償運送・福祉タクシーとの連携強化や交通 DX 活用も視野に入れた研究を進めます。

②「みたか地域ポイント」との連携

コミュニティバスやA I デマンド交通などの公共交通サービスと「みたか地域ポイント」の連携により、コミュニティや地域経済の活性化を図ります。

3) 新技術の活用

①オープンデータ化による交通サービス同士の連携強化

市内公共交通サービスの運行情報等のオープンデータ化を行い、多様な公共交通サービスに関する情報を取得しやすくします。

②キャッシュレス決済の推進

A I デマンド交通において、交通系 IC・QR 決済・デジタルチケット等のキャッシュレス決済サービスを導入し、より便利に公共交通を利用できる環境を構築します。

③A I デマンドシステムの高度化

A I デマンド交通のシステム改良により、配車効率の向上や待ち時間の短縮等を図るとともに、同システムと MaaS アプリや経路検索サイト、乗換案内等との連携を図ることにより、利便性・効率性の向上を図ります。

④交通 DX の推進

さらなる交通 DX による利便性や持続可能性の向上を目指し、地域公共交通が抱えている課題解消に繋がります。

また、交通 DX の推進については、シェアサイクルなども含め、複数の交通サービス間の「接続」をシームレスに行う一体的な交通サービスの提供や自動運転技術といった新技術の活用についても、国などの動向を注視し、研究を進めます。

【参考】都市再生特別措置法に基づく届出制度

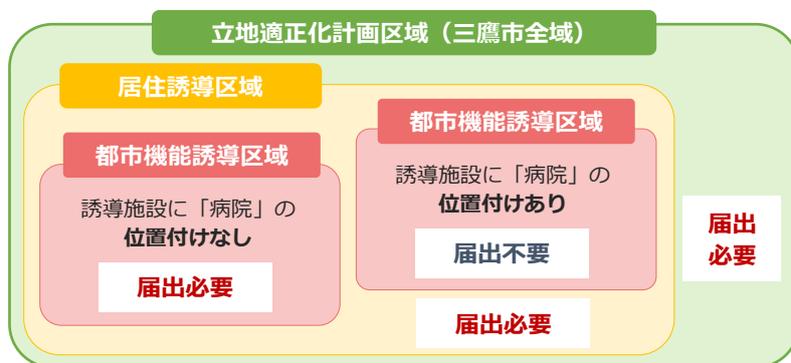
都市再生特別措置法に基づき、以下に該当する行為等については、着手する日の30日前までに、三鷹市への届出が必要となります。

▶都市機能誘導区域外において、以下の開発行為及び建築等行為を行う場合

※都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を三鷹市で把握することを目的に行ってもらふもの。

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

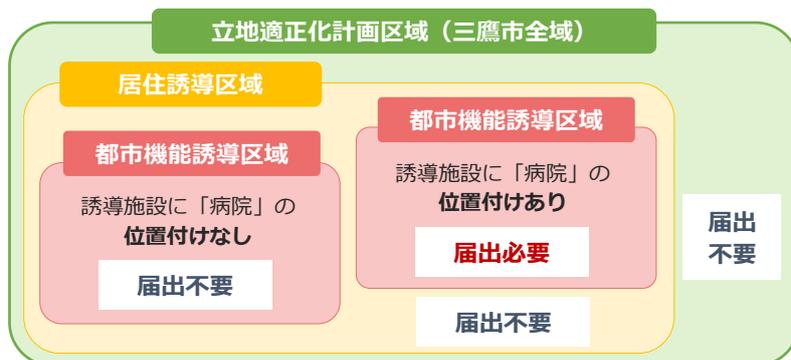
《届出のイメージ（誘導施設である病院を設置する場合）》



▶都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合

※都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を三鷹市で事前に把握することを目的に行ってもらふもの。

《届出のイメージ（誘導施設である病院を休廃止する場合）》



▶居住誘導区域外において、以下の開発行為及び建築等行為を行う場合

※居住誘導区域外における住宅開発等の動向を三鷹市で把握することを目的に行ってもらふもの。

開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合
建築等行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築又は用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合