

1. 土地利用

土地利用の方向性 | 企業と周辺住宅が調和する街

- 三鷹駅北口は、企業（主に業務）と住宅が共存しているが、商業地域内において住宅化が進んでおり、商業・業務と住宅とのアンバランスが懸念されています。また、住む人や働く人等が利用できる「生活利便施設」や「滞留空間」の充実が求められています。
- 中高層建築物が更新される際には、まちづくり条例の手続のなかで開発事業者との調整により、低層階への商業施設や歩道状空地等の確保が進んでいます。
- これまでの土地利用の特性を踏まえ、住環境や働く環境を維持しながら、緑が連続した質の高い都市空間を目指します。あわせて、地域に必要とされる施設（地域貢献施設）を明確にし、民間の開発事業と連携していきます。
- 補助幹線道路、駅前広場の再整備を契機とし、補助幹線以南の区域に対し「駅周辺にふさわしい都市機能」の誘導と建物の形状や意匠に配慮した統一感のある街並みを目指します。
- 中町第1・第2自転車駐車場のある市有地は、駐輪場機能を維持したうえで、地域活動や災害時の拠点、もしくは将来への可変性や柔軟性を考慮し、「にぎわいのあるオープンスペース」の確保を目指します。

関連する上位計画等の位置づけや現況データ

上位計画等における位置づけ

【第六期長期計画・第二次調整計画】

企業にとって魅力ある立地環境と良好な住環境との調和と充実等を図ることが求められている。

【武蔵野市都市計画マスターplan2021】

住む人・働く人が訪れる「普段使いのまち」として低層部の魅力を創出するため、各通りの歩行空間の充実にあわせ、外部空間に開かれた設えの誘導や、公共空間と一体的に活用できる中間領域の形成など、補助幹線道路より南側の駅周辺を歩行者中心のエリアとする旨が記載されている。また、公共交通や歩行者などの交通量に対応した駅前広場の拡充や道路の再整備とともに、沿道の街並み形成や低利用地の活用などについて検討する旨が記されている。

【武蔵野市国土強靭化地域計画】

三鷹駅周辺において一時滞在施設確保の推進が計画されている。

まちづくりに関する動向

【国土交通省:立地適正化計画の手引き】

人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導することが求められている。

【国土交通省:都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会】

地域資源である既存ストックの活用、将来の可変性を許容する余白の創出、多様な機能と住機能の近接による居住者の利便性向上等が求められている。

【内閣官房:国土強靭化基本計画】

大規模地震による建物の倒壊や火災からの人命保護ため、地域住民の緊急避難の場や最終避難地、防災拠点等となる公園、緑地、広場等の整備を推進することが求められている。

現況分析(三鷹駅北口の特徴／課題)

- 駅周辺の商業地域が広い
- 事務所床面積が広く、商業床面積は広くない
- 昼夜間人口比率が高い
- 商業地域内で、住宅が増える傾向にある
- 三鷹駅北口…「企業」と「住宅」が共存する拠点駅
- 後背地の住宅地では、これまで人口が増加してきた
今後は、中町3丁目や西久保2丁目を除いて、横ばいもしくは減少、高齢者の割合も増える見通しである。

市民の声 ※H24年～R5年に開催された、市民意見交換会等の内容より抽出

【商業・業務・生活利便施設の充実】

個性的な店舗、企業誘致を含む業務施設、生活利便施設の充実によるにぎわい創出を求める声が多い。特に、家族や子ども連れでも利用しやすい飲食店や、気軽に立ち寄れるオープンカフェの設置等、店舗構成が求められている。

【公共施設・緑・広場の整備】

多世代が利用できる公共空間の整備が望まれており、公園や自然を感じる空間を求める声が多い。駅周辺の低未利用地の有効活用が課題となっている。

【民間開発と景観・環境への配慮】

高層化への懸念が大きく、開放的で低層な三鷹駅北口ならではの街並みの維持を求める意見が多い。民間開発にあたっては、空地の確保や緑地の整備、沿道の街並み誘導など、景観と環境へ配慮した誘導策が求められている。

【歩行者中心の街づくり】

道路や駅前広場の再編とあわせた、歩行者に優しい街づくりを求められている。

目指す方向性の整理

2. 交通環境

交通環境の方向性 | 快適に移動でき、安全で歩きやすい街

まとめの内容は今後詳細検討と合わせて記載予定

関連する上位計画等の位置づけや現況データ

上位計画等における位置づけ

【武蔵野市都市計画マスターplan2021】

公共交通や歩行者などの交通量に対応した駅前広場の拡充や道路の再整備とともに、沿道の街並み形成や低利用地の活用などについて検討することが求められている。

【武蔵野市地域公共交通網形成計画】

「多様な関係者と連携し、地域や経済に活力をもたらす地域公共交通」を基本方針とし、補助幹線道路整備推進に伴う駅周辺の新たな交通体系の構築や、駅前広場における機能拡張等を図ることが求められている。

【武蔵野市景観道路計画】

市内の景観道路の形成に向け、無電柱化の推進に向けた考え方・施策が定められている。3つの方針①景観整備優先路線の継続、②都市の強靭化と歩きたくなる都市基盤の形成、③様々な主体との連携と手法の活用、に基づき無電柱化を推進している。

まちづくりに関する動向

【東京都:新しい多摩の振興プラン等の広域計画】

新型コロナでもたらされた変化・変革を踏まえ、道路・交通ネットワークが充実し、地域特性に応じた快適なまちの形成が求められている。

【国土交通省:歩行者利便増進道路制度】

歩行者の利便増進を図る空間づくりの推進が図られ、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められる。

【東京都:東京都無電柱化計画】

都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出に向け、歩道幅員2.5m以上の都道は2040年に無電柱化を目指している。

現況データ

- 三鷹駅北口エリアでは、三鷹通りが自動車の主要動線です。（[参考資料1、P52](#)）
- 三鷹駅北口エリアでは、かたらいの道が歩行者の主要動線です。（[参考資料1、P50・51](#)）
- 三鷹駅を利用する鉄道乗客数、バス乗客数は令和2年度に大きく落ち込んだが、現在は回復傾向です。（[参考資料1、P53・P54](#)）
- 自転車駐車場の定期利用者居住地を見ると、駅から北側へ1km～1.5km周辺で多い傾向です。（[参考資料1、P59](#)）
- 中央大通りで送迎、荷捌き、休憩の路上駐停車が多い傾向です。（[参考資料1、P61](#)）

市民の声 ※H24年～R5年に開催された、市民意見交換会等の内容より抽出

【駅前広場の環境改善】

人だまり空間が不足。また、横断歩道で車と人が混在し、渡っていいかの判断にストレスを感じる。駅前広場と主要4道路につながる一体的な歩行空間の形成が期待されている。

【歩行者と自転車の動線の分離】

歩行者の安全を確保するために、歩行者と自転車の動線の分離。自転車専用の走行空間の明示や、自転車のモラル向上が求められている。駅の近くに自転車駐車場を設けないことで、駅近くまで来る自転車利用を減らすことも提案されている。

【補助幹線道路の交通安全】

補助幹線道路の交通安全性が低下することへの懸念がある。子供が、かたらいの道を横河グラウンドの方向へ通行することから、補助幹線道路との交差点への信号機設置を求める声もある。

【地域のにぎわいと住みやすさの向上】

歩行者の安全の確保が、街のにぎわいを創出したり、住みやすさにもつながると期待されている。

目指す方向性の整理

3. 緑・にぎわい

緑・にぎわいの方向性 | 緑・水・史跡などの地域資源のもとににぎわいが生まれる街

まとめの内容は今後詳細検討と合わせて記載予定

関連する上位計画等の位置づけや現況データ

上位計画等における位置づけ

【第六期長期計画・第二次調整計画】

三鷹駅北口周辺に関して、玉川上水を生かした緑豊かでにぎわいの広がる空間の創出やパブリックスペースを利活用したにぎわいづくり、などが求められている。

【武蔵野市緑の基本計画2019】

市内の緑は駅周辺で少ない傾向にあり、市全体としても、「緑は市民の共有財産」を基本理念に掲げ、将来像として緑被率30%、緑肥地面積329.4haを計画の目標として掲げられている。

【武蔵野市景観ガイドライン】

玉川上水、千川上水等の水辺や農地など、地域の自然や歴史を活かした文化の香り高いまち、緑豊かで良好な住環境を維持・保全し、落ち着いた雰囲気の街並みの形成の推進が計画されている。

まちづくりに関する動向

【東京都:多摩のまちづくり戦略】

まちづくりの将来像に向け、地域の持つ個性をいかしたまちづくりを進めるこの必要性、都市経営コストの効率化を図り快適な環境の実現、拠点間の交流・連携促進が求められている。

【東京都:みどりの新戦略ガイドライン】

公共の役割として、①主要なみどりの拠点づくり、②主要なみどりの軸づくり、③都民・民間事業者等によるみどりづくりの誘導が求められている。

【横浜市:ヨコハマ市民まち普請事業】

市民の地域問題を解決したいなどの思いを実現するため「人による支援」「助成金による支援」を行っている。

【大丸有エリアマネジメント協会:大丸有エリアマネジメント】

大手町・丸の内・有楽町エリアにおいて、「公的空間活用」「コミュニティ形成」を目的として、地域の活性化やにぎわいづくりなどに取り組んでいる。

現況データ

- ビジョンエリア内にまとまった公園や緑地が少ない状況です。(参考資料1、P63)
- 街が変わりゆくなかで、玉川上水の緑地内にはコナラやシデが現存し、かつての武蔵野の雑木林が連想できます。
- 三鷹駅北口には、商店会やマルシェなどが地域活動を展開しており、地域交流を深めています。地元企業も含めた地域活動が広がると、より一層、地元への愛着を深めることにつながります。(参考資料1、P73)

市民の声 ※H24年～R5年に開催された、市民意見交換会等の内容より抽出

【緑の重要性】

「緑を残していただきたい」「並木を育てる」など、緑への愛着や育成が街の価値につながっている。

【文化と歴史の活用】

駅周辺にあるたくさんの史跡を市の顔として、まちづくりに生かしてもらいたい。文化的な施設や催しからまちを発信する必要がある。地域の歴史や文化を活かしたまちづくりが求められている。

【コミュニティの形成】

市民と行政のコミュニケーションの場や子どももお年寄りも集える場所が欲しいといった声があり、地域住民が集まり交流できる場が求められている。

【イベントとスペースの活用】

駅前にイベントスペースを望む声がある。また、地域のにぎわいを創出するため、歩道・車道等を活用したイベントも提案されている。

【商業の活性化】

「地元商店街の元気がない」「商店街のテコ入れが必要」といった意見があり、地域経済を活性化するための商業施策が求められている。特に、飲食店や小規模店舗との連携を求める声がある。