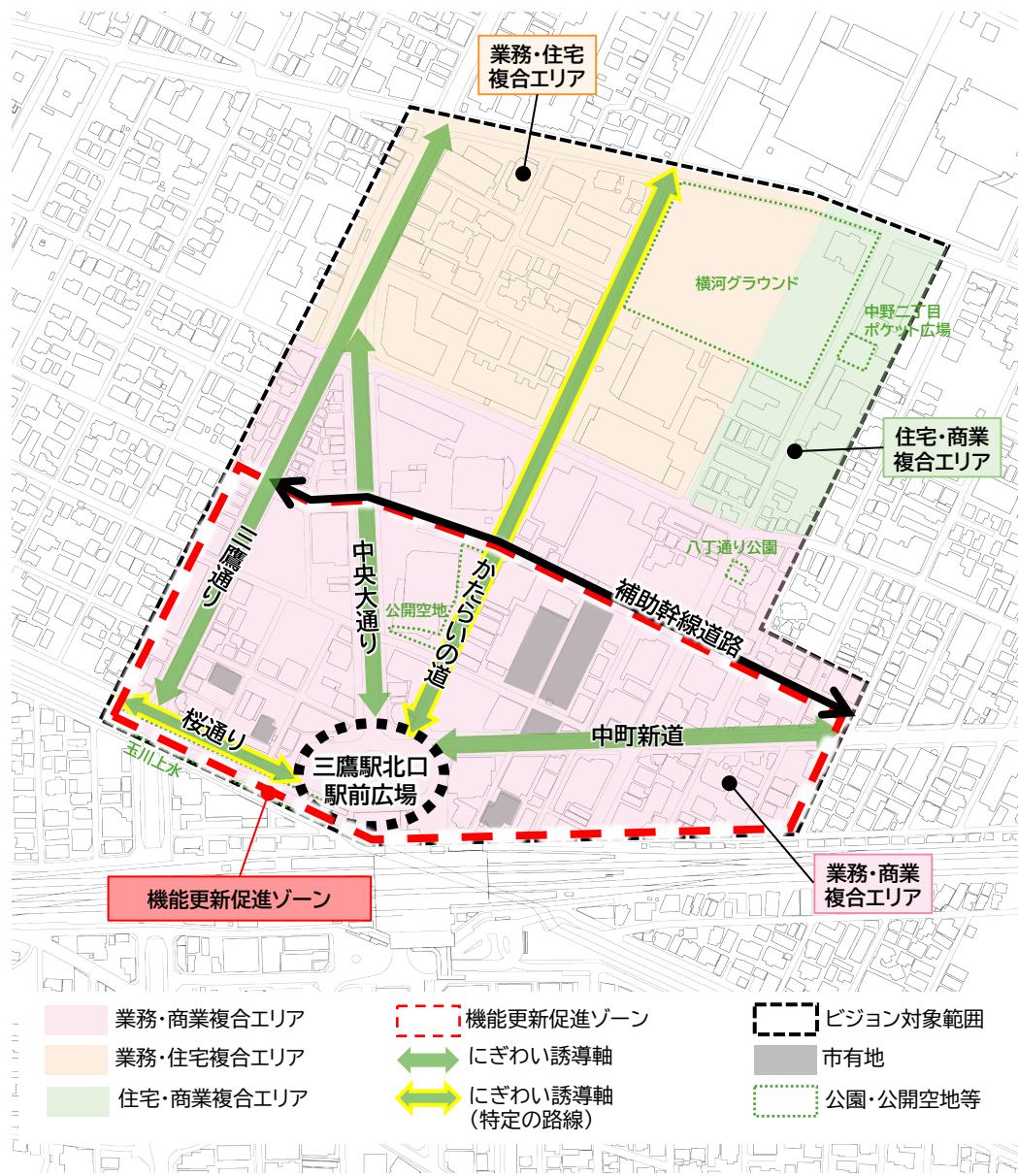


## 土地利用方針

- 上位計画から、現況特性や市民意見等も踏まえつつ、①土地利用誘導を図る「エリア」、②交通再編と併せて機能更新を促進する「ゾーン」、③沿道の街並み誘導により歩行者空間の充実を図る「軸」の3階層の考え方で土地利用の方針を定めます。



- 都市計画マスタープラン等の土地利用方針、用途地域の指定状況を踏まえつつ、現況特性からエリアを設定し、土地利用の誘導を図る。

### 【業務・商業複合エリア】

業務・商業機能の増進や  
緑・文化資源を活かした、  
安全で快適なにぎわいの  
ある駅前空間と  
交通結節機能の形成

### 【業務・住宅複合エリア】

既存の企業集積を  
保持活用し、  
地域に住む人や働く人が  
共存する心地よい  
環境の形成

### 【住宅・商業複合エリア】

安全で快適な  
住環境を保持しながら、  
地域の生活を  
支える施設が併設する  
市街地の形成

- 三鷹駅北口周辺で進める歩行者中心のまちづくりに向け、土地の高度利用や建物の更新を促し、機能の更新を図る。
- 建築物の用途を規制(誘導)することで、住む人や働く人等が活用する商業施設等を誘導する。あわせて、統一感のある建築物の形態や意匠へ更新し、三鷹駅北口らしい質の高い都市空間の形成を目指す。

#### ＜誘導イメージ＞

- ・三鷹駅北口らしい業務機能と、住む人や働く人等を支える商業施設等の誘導
- ・三鷹駅北口にふさわしくない建物用途の規制(例:低層階の住宅、風俗等)
- ・デザインルール等の導入により、質の高い都市空間を形成

#### 市有地活用のイメージ

- ・地域活動や防災の拠点にもなる「にぎわいのあるオープンスペース」は、緑の多い三鷹駅北口らしい都市空間のひとつである。緑被率の向上にもつながる。他機能への転換が可能な自由度の高い空間は、滞留空間、地域コミュニティ形成の場など多様な機能が発揮できる。

- 機能更新促進ゾーンと後背の住宅地をつなぐ歩行者軸は、駅前広場や主要な幹線道路の再編を契機に、連続した街並みの形成とにぎわいを生み出す空間づくりによって、街のにぎわいと歩行者の回遊性を高める。

#### ＜誘導イメージ＞

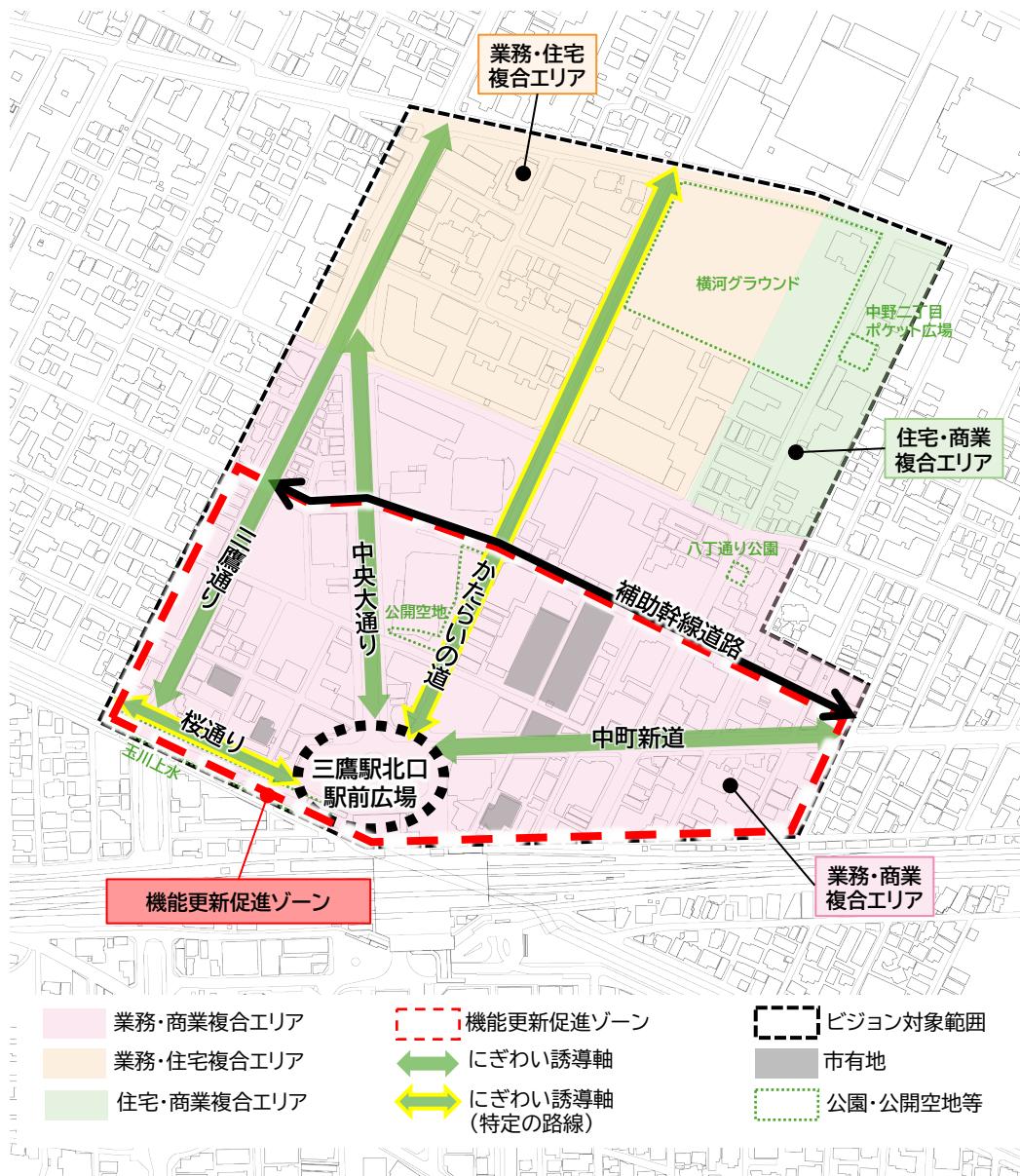
- ・建物低層部への商業施設等の誘導と規制
- ・沿道の連続した街並みの形成
- ・壁面後退等による中間領域づくり(かたらいの道、桜通り)

#### 特定の路線への誘導イメージ

- ★かたらいの道:沿道の公開空地を活用したイベント開催等により、地域交流が深まる
- ★桜通り:玉川上水を活かした一体感のある空間づくり

## 各エリアにおける誘導を図る機能イメージ(案)

- 現況特性等に応じた土地利用誘導を図る各「エリア」において、誘導を図っていく誘導機能の例示を以下に示します。
- 具体の機能誘導方向性については、本改定委員会でのご意見等を踏まえて、引き続き検討を行っていきます。



### 各エリア別の機能誘導の方向性(案)

#### 【業務・商業複合エリア】

商業・業務機能の増進や緑・文化資源を活かした、安全で快適なにぎわいのある駅前空間と交通結節機能の形成

- ・多様な働き方や交流を促進するビジネス支援機能  
(例)地域に根付く企業誘致、スタートアップ支援施設
- ・三鷹駅北口らしいにぎわい機能  
(例)飲食店舗や物販店舗、文化施設、地域に開かれた集会施設やアートギャラリー機能、図書機能を持った施設

<イメージ:ビジネス支援機能>



<イメージ:地域に開かれた機能>



#### 【業務・住宅複合エリア】

既存の企業集積を保持活用し、地域に住む人や働く人が共存する心地よい環境の形成

- ・地域コミュニティの形成を支援する機能  
(例)多世代に開かれた地域交流拠点施設、レジデンシャルカレッジ
- ・市民の健康増進等に寄与する機能  
(例)運動施設やメディカルフィットネス施設

<イメージ:地域交流拠点機能>



#### 【住宅・商業複合エリア】

安全で快適な住環境を保持しながら、地域の生活を支える施設が併設する市街地の形成

- ・生活利便機能や地域支援機能  
(例)スーパーや薬局などの生活利便施設、子育て支援施設、高齢者向け施設

<イメージ:子育て支援機能>

