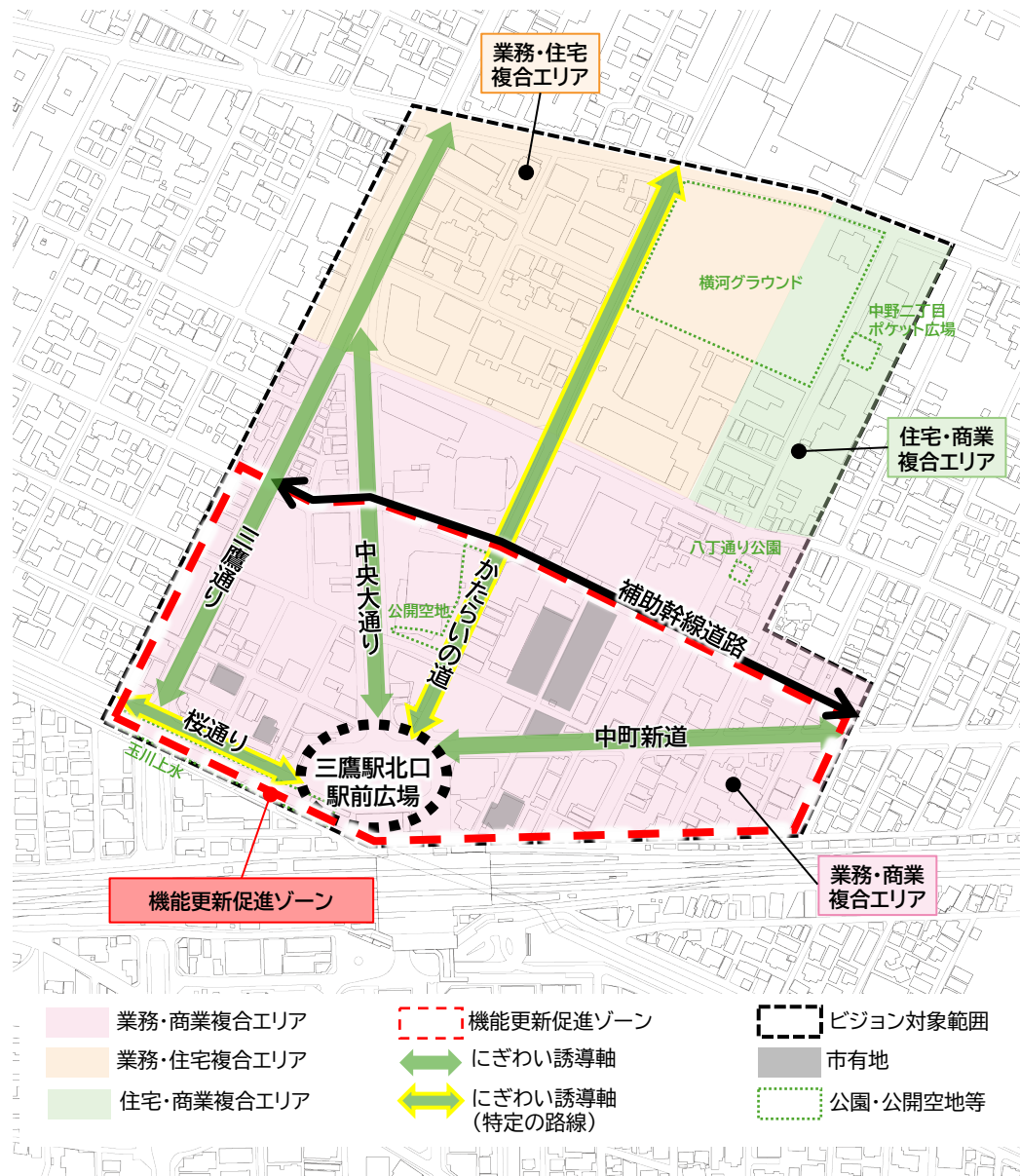


土地利用方針

- 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。



① 土地利用エリア

- 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

② 機能更新促進ゾーン

- 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。

③ にぎわい誘導軸

- 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

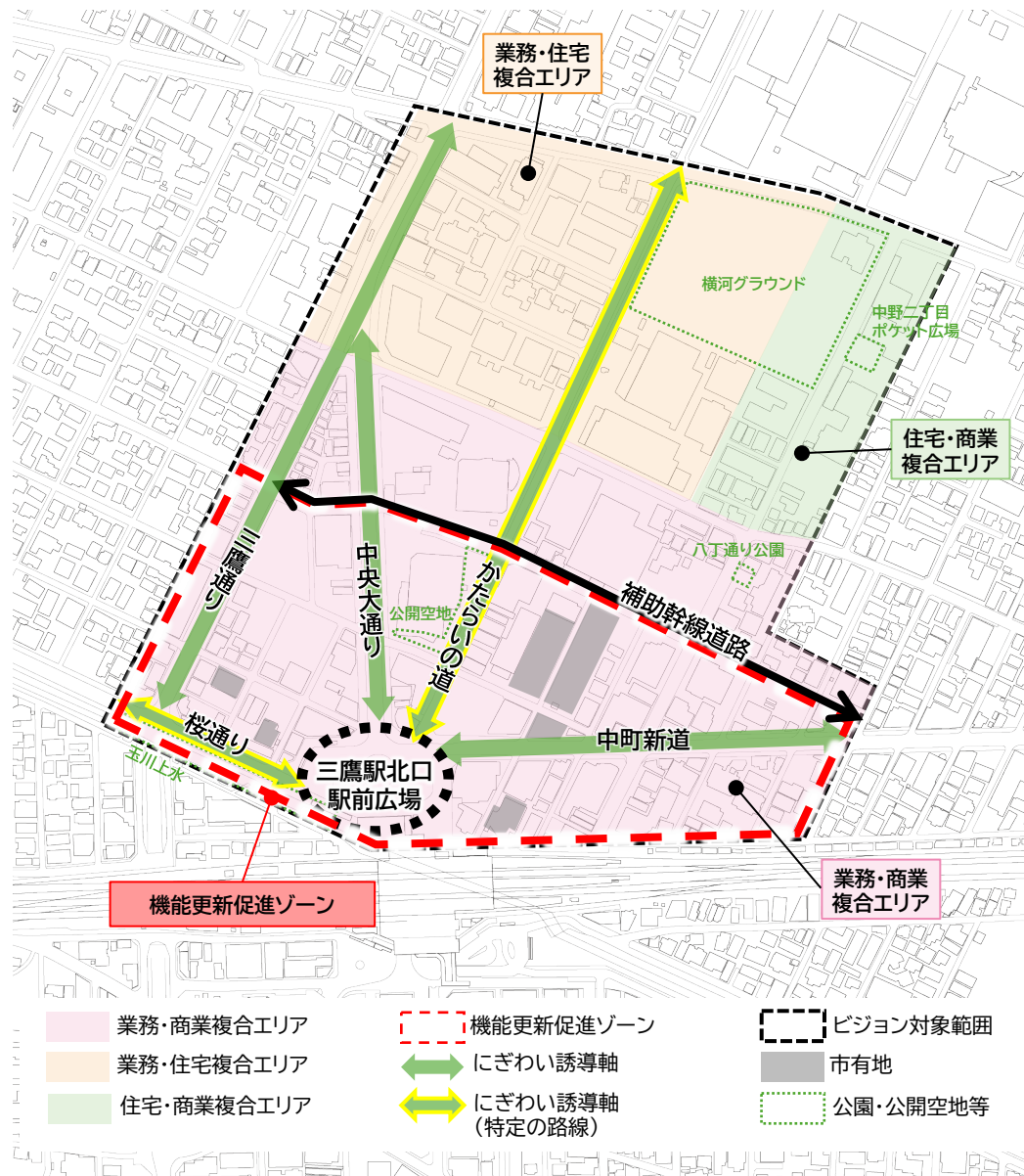
- ★かたらいの道:沿道の公開空地を活用したイベント開催等により、地域交流が深まる
- ★桜通り:玉川上水を活かした一体感のある空間づくり

※かたらいの道・桜通りについては、三鷹北口交通環境基本方針にて歩行者専用化が目指されており、事業優先度が高いため、にぎわい誘導軸のうち特定の路線に位置付けています。

※中央大通り等のにぎわい誘導軸については、今後の交通環境の方向性の整理とあわせて特定の路線と位置付けるか等を引き続き検討・整理する予定です。

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。
- 具体的な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、レジェンダリアルカレッジ
- **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＞

