

# 吉祥寺グランドデザイン

平成 19 年 3 月

武蔵野市



## はじめに

吉祥寺は、今日の都市的な骨格を築くことになる昭和 39 年の都市計画決定に始まり、先人をはじめとする多くの関係者の方々の多大な努力により、都内でも有数の商業集積地として成長してまいりました。また、さまざまな調査において“住みたいまち 1”と評されており、全国的な知名度の面でも、確たる地位を築いております。

一方、厳しい都市間競争の時代を迎え、今後とも、吉祥寺が商業的に高い地位を維持するとともに、さらに魅力あるまちとして成長していくための、確かな方向性を見定める必要性が生じてまいりました。そこで、各分野においてご活躍されるとともに、吉祥寺に関わりのある方々に委員をお引き受けいただき、英知を結集するとともに、広く市民の参加を得ながら策定したのが、この吉祥寺グランドデザインです。

今後とも、ますます吉祥寺が魅力的であり続けるよう、市民の皆様との協働により吉祥寺グランドデザインを実現化していきたいと考えています。まちづくりへの積極的なご参加をお願い申し上げます。

平成 19 年 3 月

武蔵野市長 邑上守正





# 目次

## はじめに

1 . 吉祥寺グランドデザインの位置づけ	1
2 . 吉祥寺の性格・まちづくりの資源	4
3 . メガトレンド（社会背景）と吉祥寺の状況	9
4 . 吉祥寺グランドデザイン	14
1 ) 吉祥寺のまちづくりの基本的な方向性	14
2 ) まちづくりの柱と個別方針	15
(1)商業環境と豊かな居住環境が調和・連携した街	16
(2)巡る楽しみがある街	22
(3)上質な買物環境のある街	33
(4)独自の文化を育み発信する街	38
3 ) エリアごとのまちづくりの考え方と主な取り組み方策	43
4 ) まちづくりの進め方	48
5 . 吉祥寺グランドデザインの概要とその実現に向けて	49
1 ) 吉祥寺グランドデザインの目的と検討経緯	49
2 ) これからの吉祥寺のまちづくり：吉祥寺グランドデザイン	49
3 ) 吉祥寺グランドデザインの実現に向けて	51

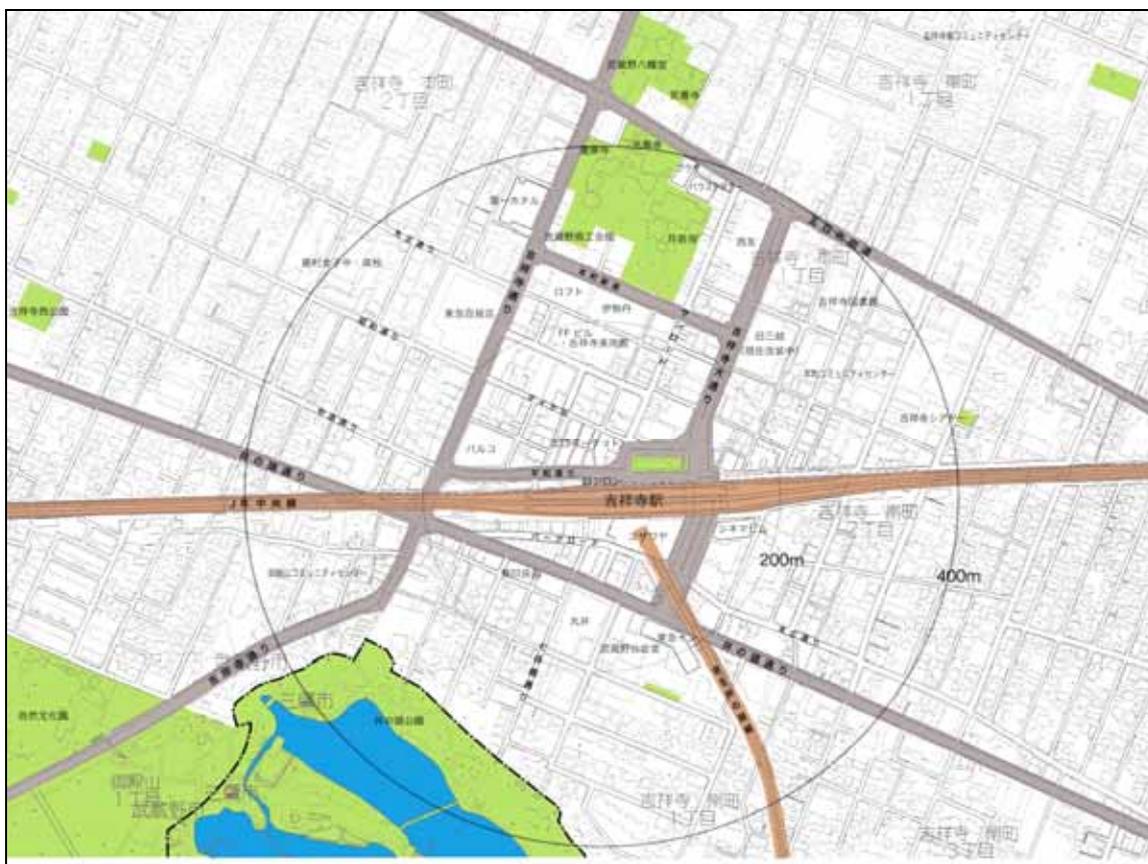
## 参考 策定の経緯



# 1. 吉祥寺グランドデザインの位置づけ

## 1) 吉祥寺グランドデザインの対象

- ・ 武蔵野市の第四期基本構想・長期計画においては、吉祥寺グランドデザインの策定を以下のように位置づけている。  
「今後とも商業的に高い地位を維持するため、まちの再整備・再開発を行なう。そして、このまちをさらに楽しく充実したものにするため、新たな吉祥寺の将来像（グランドデザイン）を、ハード・ソフトの両面から総合的に策定する」(武蔵野市第四期基本構想・長期計画 p55)
- ・ すなわち、吉祥寺グランドデザインの基本スタンスは、「商業活性化」を大切な要素として含めつつも、それだけにとどまらず、これからの時代を見越した「魅力的な吉祥寺の都心形成」のあり方を総合的に考えることである。
- ・ このような観点から、吉祥寺グランドデザインでは、吉祥寺の都心における様々な都市機能（商業・業務・居住・文化等）や活動のあり方、道路等の基盤施設のあり方等を示すこととする。
- ・ 直接的な検討対象区域は、吉祥寺駅を中心に都心の賑わいが展開される半径 400m程度の地区である。しかし、吉祥寺の都心部のあり方を考える上で切り離して考えることのできない周辺の良質な住宅地の環境保全や商業環境との調和、井の頭公園との連携のあり方等を示すこともその内容に含める。



吉祥寺グランドデザインの主な対象地域

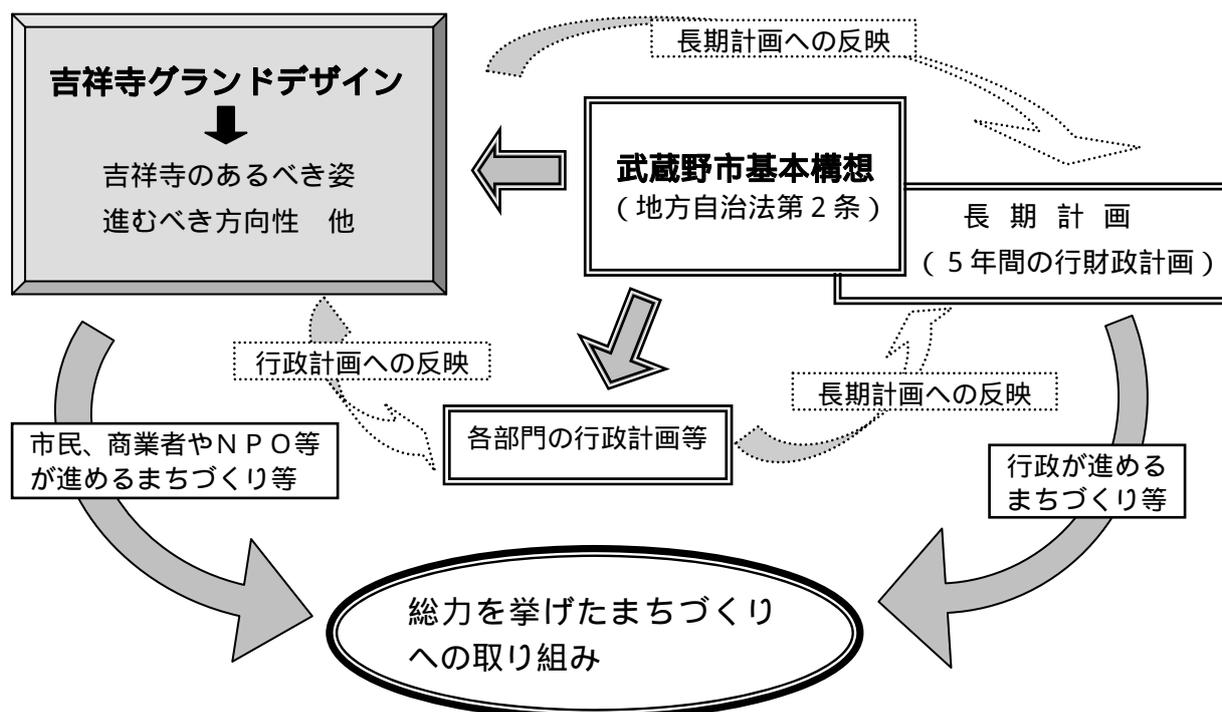
## 2) 吉祥寺グランドデザインの役割・ねらい

- ・現在、吉祥寺のまちは賑わい、商業的にもなお高い地位を占めているが、近隣都市の発展など都市間競争の激化に伴いその地位は低下しつつあり、また一方では、商業の業態の変化等に伴う内部的なまちの性格の変化が生じている。吉祥寺では、現在も多様な主体によりまちづくりへの取り組みが行われているものの、それを束ねる方針が明確ではなく、まちづくりの力を結集できていない面がある。商業的に今後とも高い地位を維持していくためには、問題に対して後追的に対応するのではなく、まちづくりの明確な方針を持ち、能動的にまちづくりを進めていかなければならない。
- ・吉祥寺グランドデザインは、中長期を展望したまちづくりの方針を示し、行政のみならず、市民や NPO、あるいは地元の商業者など、吉祥寺のまちづくりに係る多様な主体による取り組みの共通の指針となることを狙うものである。
- ・そのため、個別方針の具体化に向けて取り組むべき方策については提案を行うにとどめ、個々の事業・施策の実施に関しては別途検討の場を設けることとする。

## 3) 吉祥寺グランドデザインの計画的位置づけ

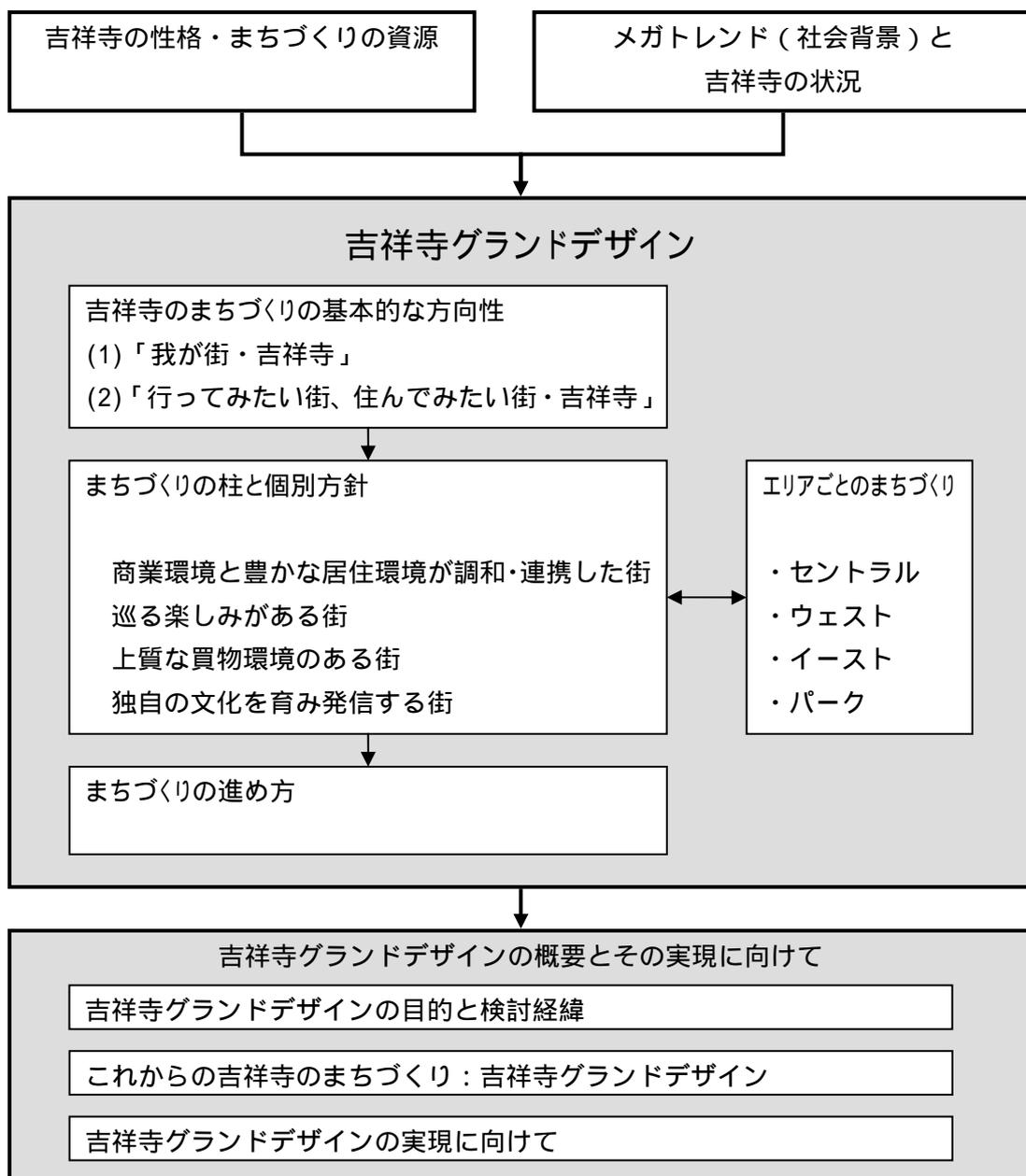
- ・吉祥寺グランドデザインに基づき、今後行政施策として取り組むべき事項については、長期計画や様々なマスタープランの見直し時に位置づけていく。一方で、既に検討が始められているなど、短期的に取り組むべき事項については、グランドデザインを後ろ盾としつつ積極的に推進する。
- ・吉祥寺グランドデザインの方向性に沿った市民や NPO、あるいは地元商業者等による取り組みについては、行政も適切に支援し、連携して取り組むこととする。

吉祥寺グランドデザインの位置づけ



#### 4) 吉祥寺グランドデザインの構成

- ・吉祥寺グランドデザインを検討する前段として、まず吉祥寺とはどのようなまちであるのか、吉祥寺の個性や魅力とはどのようなものであるのかについて整理する。
- ・次に、メガトレンド（社会背景・時代背景）を捉え、その中で吉祥寺はどのような状況におかれているのかを整理し、方向性を確認する。
- ・以上を踏まえて、吉祥寺のまちづくりの基本方針である「吉祥寺グランドデザイン」を示す。その中身は大きく 吉祥寺のまちづくりの基本的な方向性、まちづくりの柱と個別の方針、まちづくりの進め方、の3部で構成する。まちづくりの柱については、テーマ別の方針のほか、エリアごとの方針を示す。
- ・また最後に、吉祥寺グランドデザイン全体の概要を改めて整理するとともに、その確実な実現に向けて進めるべき事項を示す。

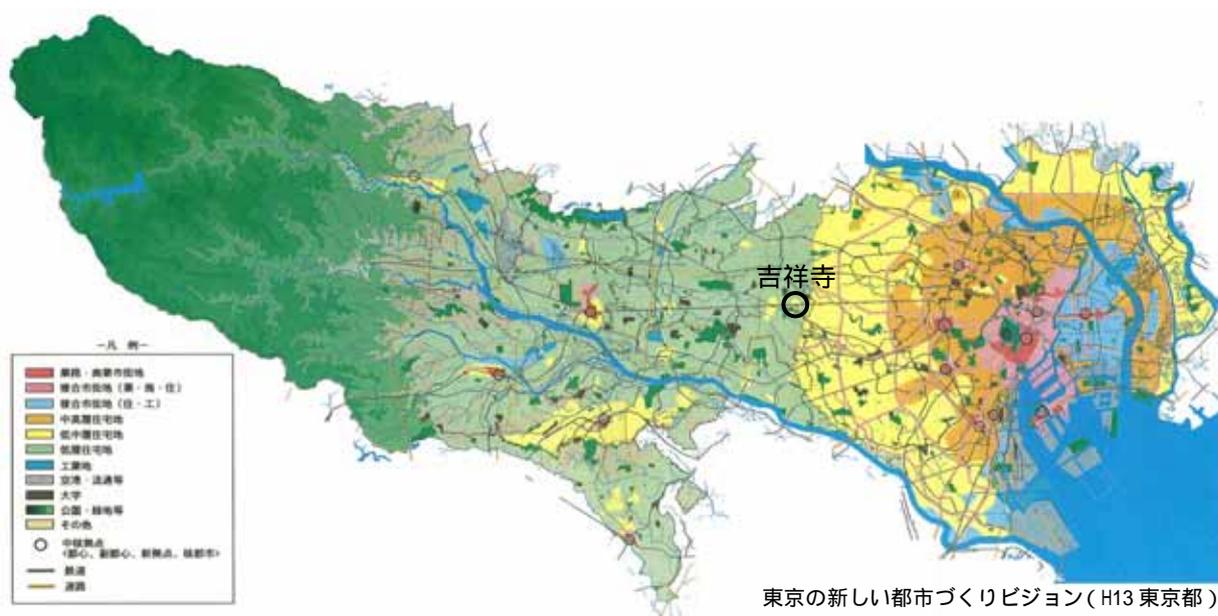


## 2. 吉祥寺の性格・まちづくりの資源

### 1) 吉祥寺の基本的な性格

都区部と郊外の「際」に位置し、多様な要素が共存・融合する吉祥寺

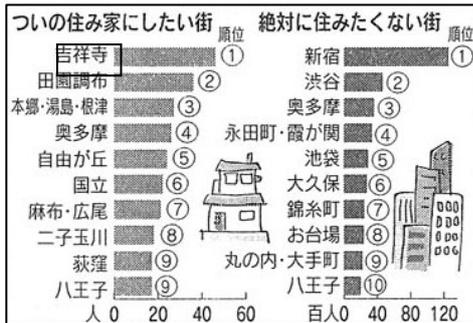
- ・吉祥寺は、都区部と多摩地域の「際(きわ)」に位置する。都区部から連続する都会的な要素と多摩地域に広がる緑豊かな郊外部の低層住宅地の雰囲気をも併せ持つ。
- ・このような立地を背景に、サブカルチャーと上質な文化、古いものと新しいものなど、多様な要素がまちの中に共存し、それらが融合してまちの活力となっていること、そして若者からファミリー層や高齢者までの多様な世代をひきつけていることが、吉祥寺の大きな特徴である。





## 居住地としての吉祥寺

- ・吉祥寺は、交通や商業面での利便性の高さや恵まれた環境などを背景に、「住みたいまち」としての評価が非常に高いなど、都心の繁華街と異なり、繁華街であると同時に良質な居住地としてのイメージも強く、吉祥寺の重要な性格になっている。
- ・利便性が高く楽しさを提供する都心商業地が周辺住宅地の「住み良さ」を支え、周辺地域に暮らす人々の生活が吉祥寺の繁華街を支えるという関係性、言い換えれば、まちの周辺に広がる良質な住宅地との一体性の高さが繁華街としての吉祥寺の大きな特徴である。



日本経済新聞 街のイメージ調査  
(日経新聞 H17.7.28号)

順位	沿線	駅名	回答数
1位	JR中央線	吉祥寺	209
2位	東急東横線	自由が丘	123
3位	JR横須賀線	鎌倉	92
4位	JR東海道線	横浜	90
5位	東急田園都市線	二子玉川	87
6位	JR京葉線	新浦安	61
7位	JR山手線	恵比寿	59
8位	小田急線	町田	54
9位	東急東横線	田園調布	52
10位	JR山手線	品川	50

長谷工アーベスト 住んでみたい街(駅)ランキング 2005  
首都圏居住者に対するネットアンケート 有効回答件数 5009件



東京ウォーカー 2007 7 住みたい街ベスト100

## 2) 吉祥寺の魅力と資源

### 周囲を取り囲む良質な住宅市街地と人々の暮らし

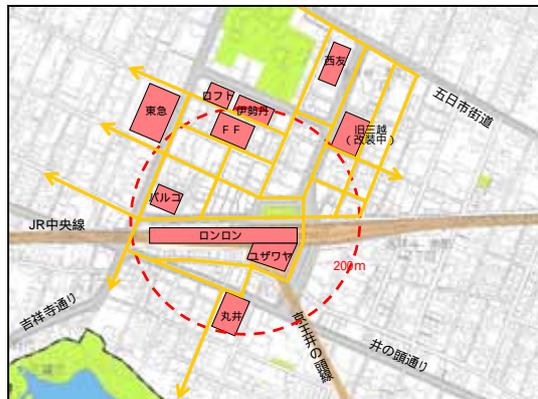
- ・周辺住宅地の良質な居住空間と一体となった落ち着いたあるまのイメージは、吉祥寺都心部の上質性を生み出している。特にウェスト地区やパーク地区のハイセンスな雰囲気は、良質な住宅地の環境に由来するところが大きい。
- ・お屋敷や緑豊かな低層住宅地の環境は、人々を吉祥寺にひきつけるまちの貴重な空間資源である。
- ・何よりも、吉祥寺のまちに愛着を持つ多くの人々が暮らしていることが吉祥寺のまちづくりを考える上での大きな資源である。



緑豊かな住宅地

### 回遊性が豊かで買い回りができる街場の環境

- ・吉祥寺の都心は、半径 400m程度の広がりをもち、その中の半径 200m程度のエリアに主要な大型店等が立地する。歩いて買物を楽しむことができる適度な広がりといえる。
- ・また、集客拠点である大型店が駅から少し離れて立地し、商店街がこれらをつなぐことで、回遊が生み出されている。近年では、公園周辺のパーク地区、東急裏のウェスト地区、旧三越裏のイースト地区など、都心の縁辺部において、個性的な店舗が立地し、魅力的な界限・地区が形成されてきている。
- ・回遊を生み出す都心部の空間構造、そしてその中にきらめく魅力的なお店が、買い回りを楽しむことができる街場の魅力を生み出す素地となっている。



吉祥寺のまちの広がり



商店街の賑わい

### 井の頭公園を中心とする自然環境

- ・井の頭公園は、吉祥寺にとって切り離して考えることのできない最大の空間資源である。
- ・公園自体が広くから人を集め、駅南のパーク地区では、公園と一体となった特徴的なエリアが形成され、多くの人々でにぎわいを見せる。
- ・また、街なかに必ずしも緑が多くない吉祥寺において、井の頭公園の緑と水は環境面での吉祥寺のイメージを大きく高めている。



井の頭公園



公園通り

### 歴史性、文化性

- ・吉祥寺は江戸時代の門前町の移転以来の長い歴史を持ち、現在も五日市街道沿いに4つの大きな寺院が存在している。また、近接して武蔵野八幡宮もあり、様々な祭事等を通じて親しまれている。「吉祥寺」という名前だけではなく、実際にお寺と密接にかかわりを持ちながら発展してきた。
- ・明治以降、吉祥寺の住宅地は時代を代表する人々の居住地となり、駅を中心に繁華街が形成された。そこでは、ジャズなど様々な吉祥寺文化が培われてきた。また、街に根付き多くの人々に愛されてきた店も多い。再開発や環境整備は進んだが、歴史をとどめる要素は数々存在し、まちに深みを与えている。
- ・また吉祥寺には、成蹊大学をはじめとする大学が存在し、まちの文化性を高めている。



歴史を伝える寺院



成蹊大学

### 3. メガトレンド(社会背景)と吉祥寺の状況

#### 1) 人口減少時代における持続可能なまちづくりの要請

##### 【社会背景】

- ・これから本格化する人口減少時代において、持続可能な都市運営を行っていくためには、利便性の高い地区に人口や機能を集約したコンパクトな市街地形成が望まれる。
- ・すでに東京圏においては、都心の利便性の高い地域への人口集中や郊外部の空洞化が起こりつつあり、利便性が高く環境の良い街への集中とそれ以外の地域の人口の空洞化という二極分化は、今後一層進展することが予想される。
- ・これからの持続可能な都市づくりに向け、生活の場所として魅力を持つことで人々を引き付け、そこで暮らす人々の支えによりまちの活力を維持していくということが大切である。

##### 【吉祥寺の状況】

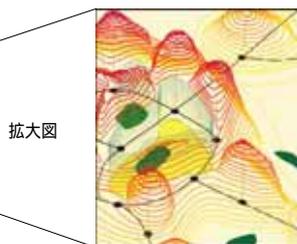
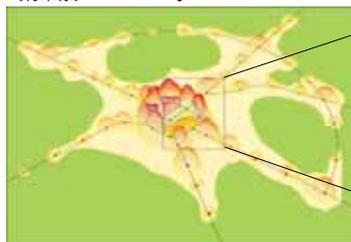
- ・緑豊かな環境や落ち着いた住宅地のイメージ、交通や買物の利便性、まちの楽しさ等を背景に、吉祥寺は「環境」と「利便性」を両立した良質な居住地として、非常に良いイメージがもたれており、これは他都市に勝る最大の強みである。
- ・武蔵野市全体では平成20年をピークにゆるやかに人口減少が始まると予想されているが、交通結節点である駅の利便性の高さ、商業地の利便性を背景に、吉祥寺周辺において人口減少は大きな問題にはならないと予測される。
- ・むしろ、昨今では大きな居住需要を背景とした無秩序なマンション開発、周辺住宅地における敷地細分化、用途混在など、基礎となる住環境が今後悪化することが懸念される。

居住環境の維持・向上を基本に据えながら、魅力的な機能複合都心を形成に向け、居住需要をうまく受け止めていく。

【現状】



【将来像】



出典：市街地整備研究会(国交省) 第二次中間とりまとめ

人口減少時代の都市の縮小のイメージ



\*ワンルーム  
ファミリー

吉祥寺における近年のマンション立地

## 2) 近隣都市の発展と人々の購買行動の変化

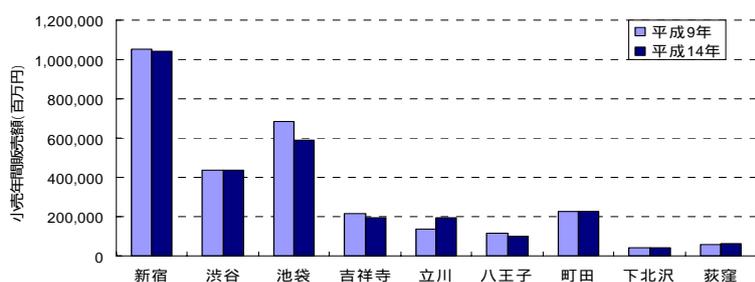
### 【社会背景】

- ・新宿の大掛かりなリニューアルや高度利用の進展、立川の発展など、交通結節点に位置し広域から人を集めるアンテナタウンが発展している。一方で、個別の拠点駅においても駅を中心とする商業機能が強化されており、広域的なアンテナタウンと日常的な買物を行う地元のまち、という二極分化が進んでいる。
- ・また、近年インターネットショッピング等が急激に拡大しており、購買行動に変化が生じていることなどから、買物のための繁華街という位置づけは低下しつつある。この傾向は今後一層進むと考えられる。

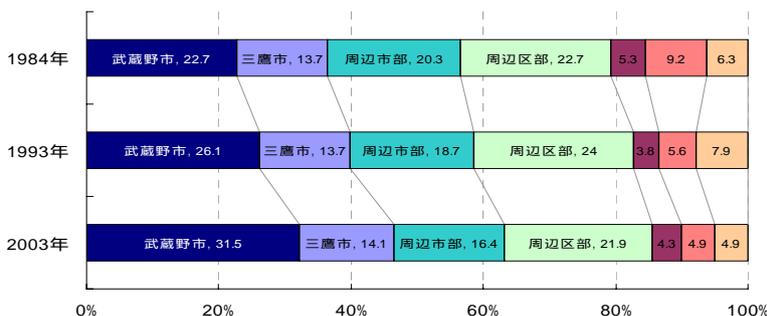
### 【吉祥寺の状況】

- ・近隣都市の発展の中で吉祥寺の広域性が低下し、販売額は減少傾向にある。とはいえものの、立川や町田とともに東京西郊から多摩地域の拠点都市として、高い地位を占めている。
- ・市内からの来街者比率が増加し、商業地として地元性が強まっている。来街者のうち武蔵野市民が占める割合は1984年には22.7%であったが、2003年には31.5%となっている。但し、吉祥寺の抱える広い後背地から人々を呼び込むという面においても、アクセスの問題など改善すべき点は多い。
- ・人々の購買行動は変化しつつあるものの、吉祥寺には買物の利便性だけでなく、まちの賑わいを楽しむ回遊性の高さや様々な食文化など、人々をひきつける要素が充実している。

周辺地域に暮らす人々の来街利便性を高め、地元のニーズに応じていくとともに、吉祥寺ならではの魅力づくりによって、広域からも人を呼び込み活力を維持する。  
買物利便だけでなく、回遊の楽しさ、充実した食文化など、吉祥寺のもつ普遍的なまちの楽しみを活かして、人々をひきつけ続ける。



吉祥寺及び周辺都市の小売販売額 (商業統計調査)



吉祥寺来街者の居住地の推移 (吉祥寺来街者調査)

### 3) 地域の個性をベースとした都市観光・都市間交流の時代の到来

#### 【社会背景】

- ・日本国内のみならず世界も含めた都市間競争・交流の時代になっており、個々のまちがオリジナリティを持ったまちづくりを行い、情報を発信している。
- ・制度面においても地方分権が進むなか、創意工夫あるまちづくりが各地で展開され、小さくても人々を惹きつけるまちが現れている。
- ・特に大都市圏においては、自分の生活圏外のまちに出かけ、まち歩きや買い物を楽しむ人が増えており、「都市観光」として一つのトレンドとなっている。

#### 【吉祥寺の状況】

- ・吉祥寺では、路上駐車禁止、環境浄化、ムーバス、ブルーキャップなど、まちの環境や利便性向上に向けた先進的な取り組みが次々に行われ、吉祥寺の名前を発信してきた。
- ・吉祥寺の個性としては、井の頭公園、味のある個店や豊かな回遊性、音楽などの文化などがあげられるが、こうした資源がまちづくりに十分に活かされていらない。また、井の頭公園の利用マナーの低下、地価上昇を受けた商店街のチェーン店化・地域に根付いてきた店舗の減少など、まちの個性が失われつつあるという状況も見られる。
- ・吉祥寺は「都市観光」という視点で広域から人々を集めうる魅力を持っているものの、「訪れたい街」として、その魅力を活かされていらない。
- ・駅構内動線のわかりにくさや駅南口周辺の環境の悪さなど、街を訪れる人々を迎え入れる上で、改善すべき課題が存在する。

井の頭公園に代表される緑の環境、回遊性の高さ、魅力的な個店、音楽やアニメに代表される文化など、まちの個性を守り育て、「都市観光」という視点からもまちづくりに一層活かしていく。

駅周辺的环境整備や案内の充実など、人々を迎え入れる環境を高める。

#### 4) 身近な生活環境における安全・安心・快適への意識の高まり

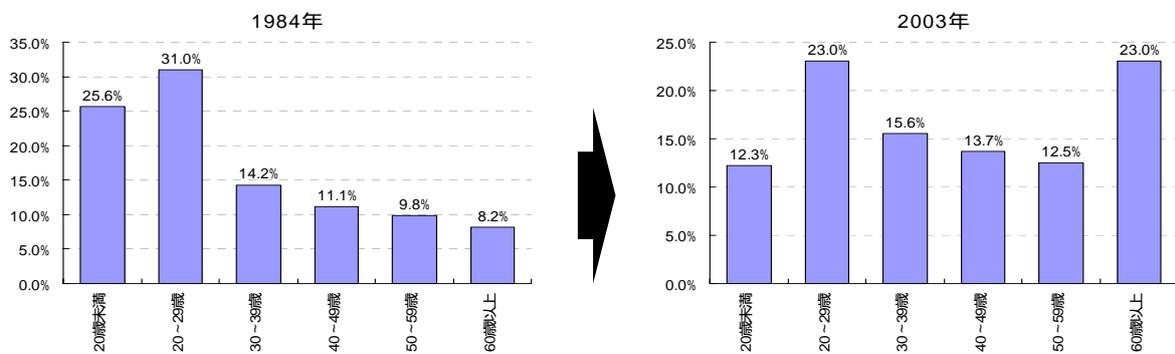
##### 【社会背景】

- ・高齢社会が到来し、今後団塊の世代が大量リタイアを向かえる。また、出生率が大幅に低下しつつあるなかで、少子化対策が非常に重要になっている。
- ・まちを高齢者、子供連れの家族にとって過ごしやすい空間としていくことが大切になっており、特に身近な生活環境における安全・安心、快適性への意識が非常に高まっている。
- ・バリアフリー対策の徹底や休憩施設の充実など、高齢者や子供連れの回遊をサポートする機能の充実も欠かすことのできない要素である。

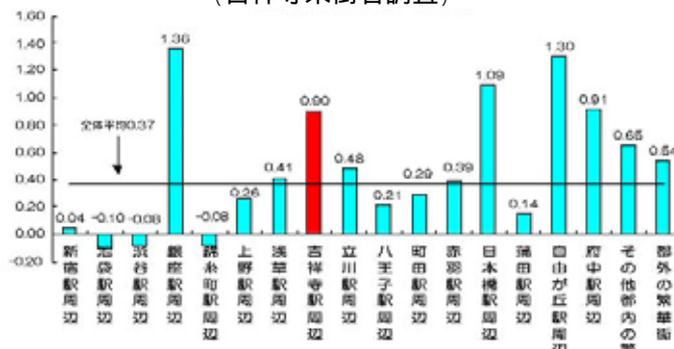
##### 【吉祥寺の状況】

- ・吉祥寺はかつて「若者のまち」と言われたこともあるように、20代以下の来街者が占める割合が多く、広域から若者の集うまちという性格が強かった。しかし、近年では市内からの来街者割合の増加ともあまって、ファミリー層や高齢者層の占める割合が増加している。
- ・吉祥寺では、環境浄化、ブルーキャップ、路上禁煙などの取り組みが行われ、一定の成果をあげている。他の繁華街と比較しても、安全・安心なまちという印象がもたれている。
- ・しかし一方では、南口の環境の悪化、暴走自転車や路上駐輪等のマナーの悪化など、安全・安心で快適な都市空間の形成に向けては、解決すべき課題も存在する。

真に安全・安心・快適な吉祥寺の実現に向け、個別の課題の解決・改善を図る。



吉祥寺来街者の年齢構成の変化  
(吉祥寺来街者調査)



街の安全性・安心感のイメージ評価  
(東京都における繁華街利用実態調査 H13.6)

## 5) 環境に対する社会的要請の高まり

### 【社会背景】

- ・地球温暖化、エネルギー問題、廃棄物問題、水問題、自然環境保護など、地球環境問題に対する社会的要請が強まるなかで、人々の意識も高まってきている。様々な場面で環境に対する取り組みが進んでいるが、今後とも継続的により一層の取り組みを行っていく必要がある。

### 【吉祥寺の状況】

- ・様々な環境問題に対して、武蔵野市では先進的な取り組みを進めてきており、市民レベル、商店街レベルでも様々な取り組みが行われている。
- ・一方で、ヒートアイランド対策、都心部に流入する自動車交通対策、廃棄物対策、井の頭公園の湧水復活など、環境に関連して取り組むべき課題はなお多い。
- ・井の頭公園や周辺の低層住宅地と一体となった吉祥寺のまちは、他の繁華街と比べ「自然」や「緑」のイメージは強いが、住宅地の緑は長年減少傾向にあり、まちなかの緑も十分とはいえない。

環境先進都市武蔵野の中心商業地として、今後とも先導的な環境への取り組みをまちづくりの中で展開する。

周辺住宅地の緑を維持するとともに、中心部においても壁面等の活用も含めた緑化を推進する。



吉祥寺ダイヤ街におけるマイバッグキャンペーンの取り組み

## 4. 吉祥寺グランドデザイン

### 1) 吉祥寺のまちづくりの基本的な方向性

社会背景の変化を受け、吉祥寺の商業地としての地位の低下やまちの性格の変化が生じている。能動的にまちづくりに取り組まなければ、この傾向はさらに進行すると考えられる。吉祥寺が今後とも高い地位を維持していくために、吉祥寺ならではの個性を活かした商業環境づくりに取り組む必要があり、大きな方向性として、以下の2つの視点が大切である。

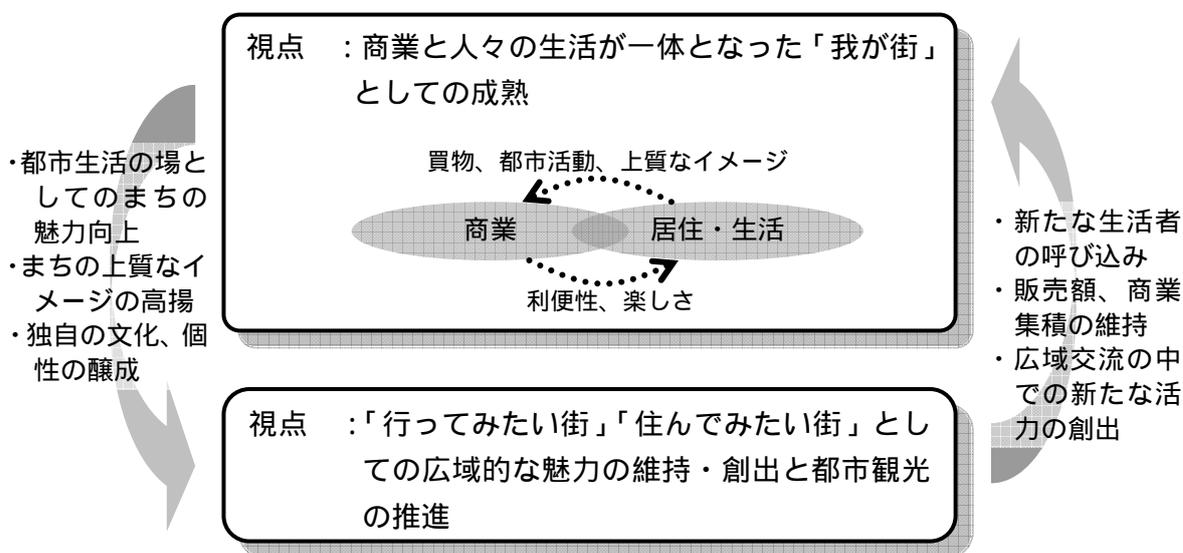
商業と人々の生活が一体となった「我が街」としての成熟  
「行ってみたい街」「住んでみたい街」としての広域的な魅力の維持・創出と都市観光の推進

#### 商業と人々の生活が一体となった「我が街」としての成熟

- ・周辺住宅地と商業地域が環境的にも機能的にも調和・連携し、相互に高めあってきた吉祥寺のまちの基本的な成り立ちを再認識し、近隣・周辺の居住者にとって愛着があり、気軽に安心していける「我が街」として成熟していくという視点が重要である。
- ・具体的には、居住環境と商業環境の調和、近隣や周辺地域からの来街アクセスの向上、生活の質を高める商業サービスや様々な都市機能の充実などが重要な課題となる。

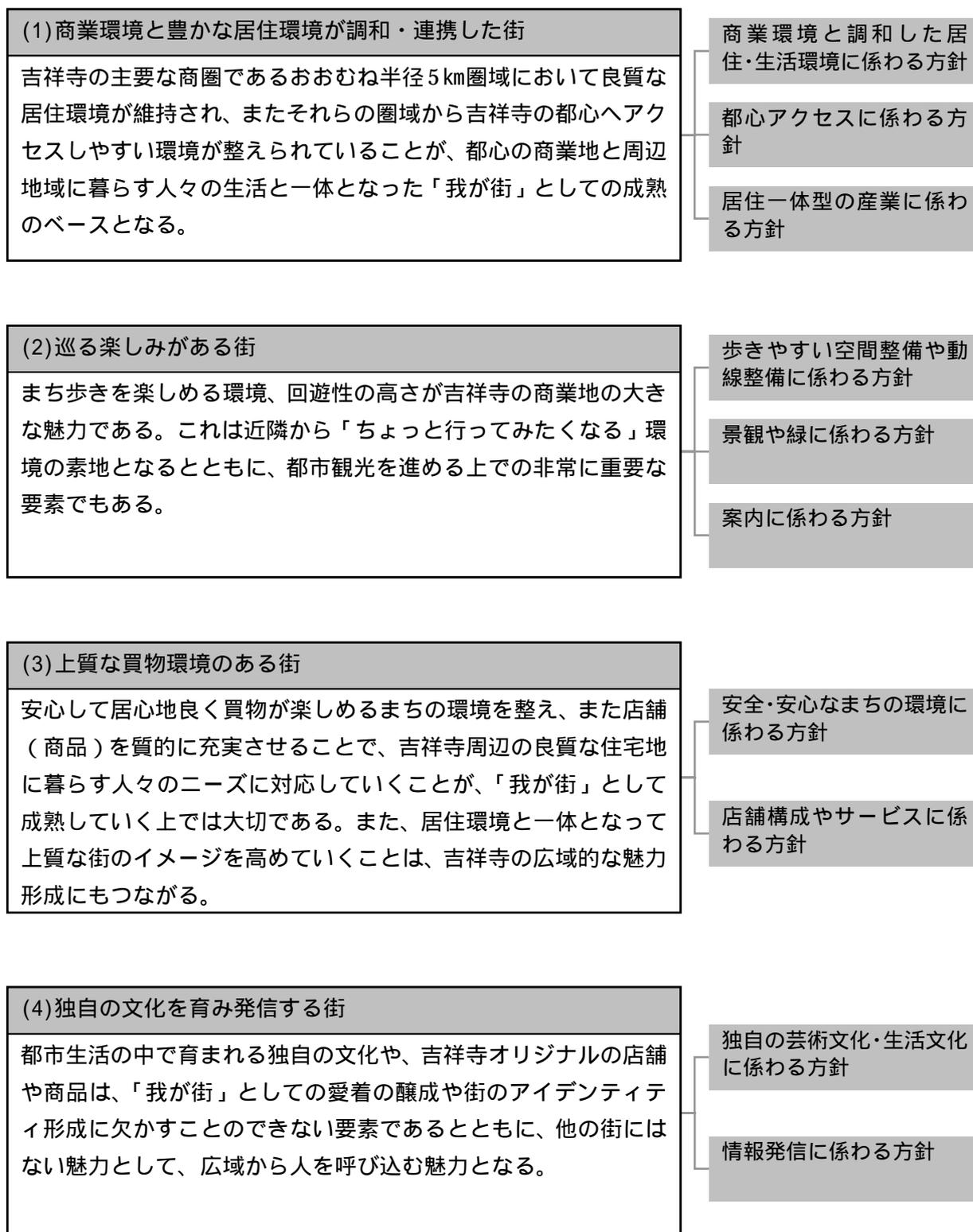
#### 「行ってみたい街」「住んでみたい街」としての広域的な魅力の維持・創出と都市観光の推進

- ・まちの活力やステータスの維持にとっては、日本全国へ、さらには世界へ向けた情報発信を行いながら、広域からの集客・交流と広い意味でのコミュニケーションを促進していくことも重要である。
- ・吉祥寺では安易な集客施設整備を行うのではなく、「我が街」として成熟していくなかで「都市生活の場」という本質的なまちの魅力を高めるとともに、独自の文化やまちの個性を育て、情報発信していくというスタンスで、「行ってみたい街」「住みたい街」としての広域的な魅力を維持・創出していく。



## 2) まちづくりの柱と個別方針

「『我が街』としての成熟」及び「広域的な魅力の維持・創出と都市観光の推進」という基本的な方向性を持ったこれからの吉祥寺のまちづくりを進める上でのテーマとして、以下の4つの柱を立てる。



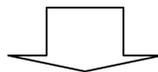
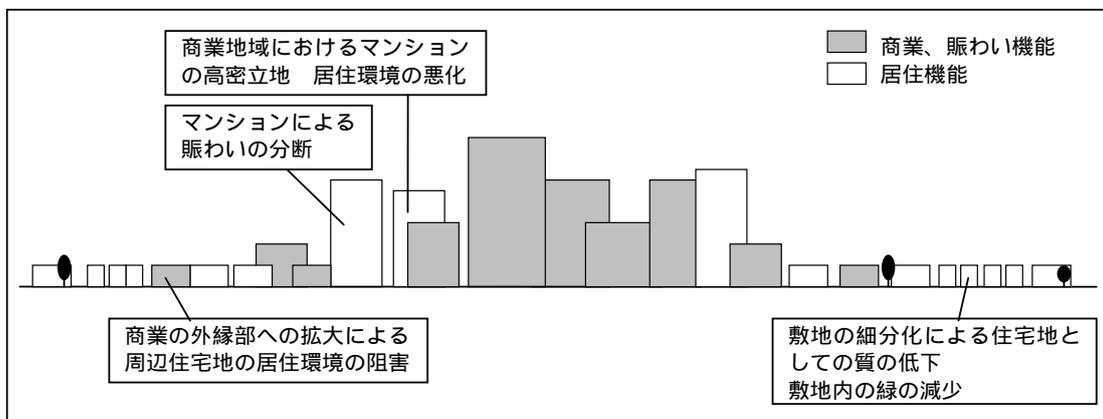
## (1) 商業環境と豊かな居住環境が調和・連携した街

### 商業環境と調和した良質な居住空間を維持・形成する

- …周辺低層住宅地の住環境の維持、中心部・外縁部における複合市街地誘導
- ・吉祥寺の魅力进行維持し、さらに高めていくためには、良質な居住環境の維持を図るとともに、新たな居住需要を適切に受け止め、多様な世代が集い共存するまちを目指すことが大切である。現在、吉祥寺の街は「住みたい街」として幅広い世代に支持されているが、まちの活力の持続という面において、今後とも多様な世代の共存を図ることが大切な要素である。
  - ・まちのエリア特性に応じた居住環境を整え、吉祥寺に対する高い居住需要をうまく受け止めながら、商業環境と調和した良質な居住空間を維持・形成する。

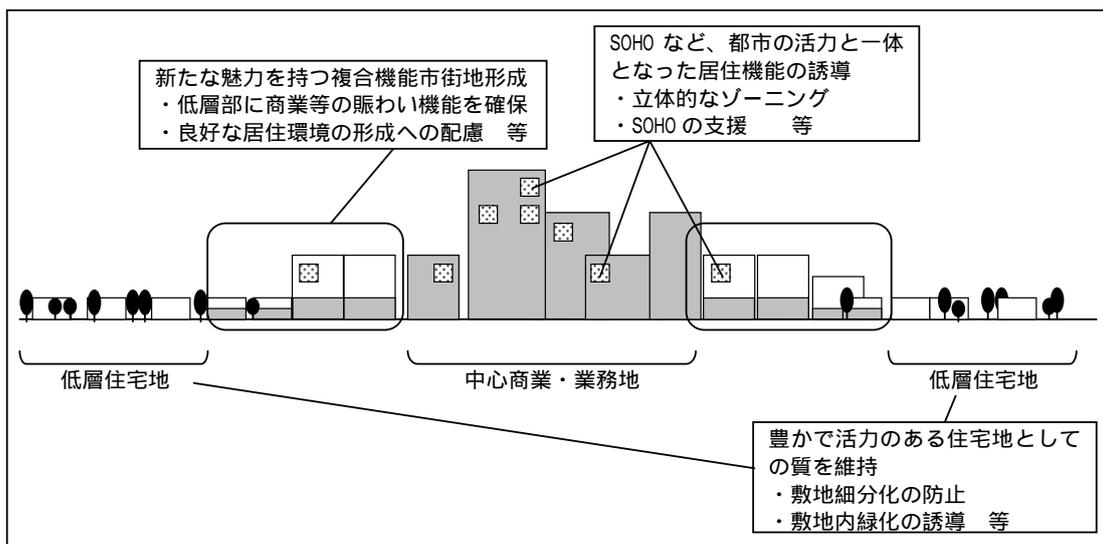
#### 【トレンドにまかせた将来像】

落差の激しい市街地プロポーション・無秩序な用途混在



#### 【目指すべき将来像】

良好な機能複合市街地の形成



**中心部**：土地利用に関する都市計画の基本は変えず、一定の限度内で新たな居住者を受け入れ、SOHO等まちの活力と一体となった居住空間を形成

**外縁部**：マンション開発等を適正に誘導し、商業と居住が融和した複合機能ゾーンを形成

- ・旺盛な居住需要を背景に、商業地の外縁部や主要道路沿道においてマンションの立地が進展している。中にはSOHOのように利用されているものも多く、まちに新たな活力を生み出している。吉祥寺における居住需要の高さ、コンパクトな都市構造の実現といった視点からは、中心部および周辺部における居住機能の立地はある程度許容すべきであり、SOHOに代表されるようなまちの活力と一体となった居住空間としていくことが考えられる。
- ・一方で、このまま無秩序にマンション開発が進むと、店舗が連続した賑わいある街並みの分断や、居住環境・地域環境の悪化が懸念される。また、ウェスト地区などでは、店舗が住宅街にまで進出し、独特の魅力を持った商業地区を形成する一方で、住環境との調和が課題となっている。こうした問題に対処するため、外縁部においては、居住機能及び商業機能を適切に誘導しながら、中心部の高度利用された商業地域と、周辺部の低層住宅市街地をつなぐ新たな魅力を持った複合市街地の形成を目指すことが望ましい。
- ・また、単身世帯・短期居住者はまちの活力や変化を生み出す一方で、それだけに偏ることはコミュニティの不安定化をもたらす要因ともなる。単身世帯・短期居住者と、安定したコミュニティの形成・維持にとって不可欠なファミリー世帯・定住者のバランスを取ることが大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

立体的ゾーニングによる開発のルールづくり

- ・開発に際してのルールや誘導のしくみを作ることが必要である。具体的には、建物の高さや空地の確保、低層部への商業機能の導入といった内容を、都市計画や条例、あるいはより緩やかなまちのルールという形で対応していくことが考えられる。
  - ・商業と居住が調和した立体的なゾーニング導入を視野に入れ、都心部の将来像や規制誘導の方法について検討を行う。
  - ・商業ビルの建替に際しては、SOHO等の導入についても検討していく。
- 世代や世帯構成が偏らない居住政策
- ・中心部に単身世帯、短期居住者が多く存在する中で、ファミリー層の定住を促すべく、ファミリー向けの民間マンション誘導策等を検討する。

SOHO：“Small Office Home Office”の頭文字で、「自宅や小規模オフィスを仕事場として働く人」を意味する。

確立された定義はないが、一般的に、以下のような働き方を指す。

- ・プロフェッショナル（独立自営。身の丈を重視）
  - ・在宅ワーカー（内職的な意識を持つ人が多い）
  - ・ベンチャー、アントレプレナー（いわゆる企業家。拡大指向が強い）
  - ・会社員のテレワーク（意識はあくまで会社員）
- （資料：日本SOHOセンターHP）

**周辺部**：豊かで活力のある住宅市街地として、敷地規模の維持や敷地内の緑の保全・創出など、緑豊かな低層住宅地の環境を維持

- ・ 吉祥寺の商業は周辺地域に住む人々の暮らしと一体となったものである。また、緑豊かで屋敷が点在する風格のある住宅地は吉祥寺のイメージ形成にも大きく寄与しており、良質な住宅地は吉祥寺の商業にとって不可分のものである。
- ・ 昨今では相続等に伴う土地の細分化、それにとまなう住宅地の緑の減少が進みつつある。これに対し、武蔵野市では敷地面積の最低限度、敷地内の緑化規準を定め、住宅地の環境の維持を図っており、緑被率が下げ止まるなど、一定の効果も表れ始めている。
- ・ 吉祥寺周辺の住宅地に対する新規の居住需要は高いものがあり、ある程度の敷地規模を備えた良質な住宅地として存続していくポテンシャルは、十分に存在すると考えられる。「豊かで活力のある住宅市街地」として持続し、住宅地としての吉祥寺のステータスを維持していくことが大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

敷地面積の最低限度、緑化の指導・誘導の推進

- ・ 緑豊かで風格のある低層住宅地の環境を維持するためには、まずは敷地の細分化防止が必要であり、今後とも継続的に規制していく。
- ・ 住宅地内の緑を増やしていくために、接道部の緑化（生垣等）助成等を継続的に行う。特に規模の大きい建替え事業等に際しては、積極的に緑化の指導・誘導を行う。

お屋敷や樹木の保全

- ・ 価値の高いお屋敷やランドマークとなるような樹木等については、安易に失われないように個々にその保全に継続して取り組む。
- ・ 高齢化に伴いお屋敷の維持・管理が難しくなり、手入れが行き届かないもの、相続等に際して取り壊されるものも存在する。住宅として維持が難しくなった貴重な建物については、レストランや公共的な利用を含め、コンバージョンによる建物の活用について検討する。しかし一方で、閑静な住宅地の中に集客機能を持つ場所をつくる場合、居住環境との調和が難しいという側面も存在する。その活用の際には、厳格にルールを定めるなど、慎重な対応を図ることが大切である。

## 安全・安心で豊かな生活を享受できる生活環境を高める

...生活支援機能の充実、コミュニティ育成

- ・当面の高齢社会では元気な高齢者が増えることが予想され、介護・福祉のみならず、アクティブな高齢者が地域において充実した生活を送ることをサポートしていく必要がある。また、ファミリー世帯、子育て世帯を受け入れていく上で、子育てをサポートする機能の一層の充実が望まれる。
- ・防災や防犯に対する市民意識が高まり、「安全・安心のまちづくり」が社会的なテーマとなるなか、武蔵野市では「市民安全パトロール隊」など、犯罪撲滅に向けた取り組みが行われており、犯罪発生件数も減少しつつある。「防災性、防犯性の向上のベースとなるのは地域コミュニティである」という認識にたち、今後とも、コミュニティの維持や地域単位での取り組みを行うことで人々が安心できる生活環境を守り、住宅地としての安全性を一層高めていく必要がある。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 生活支援機能の充実

- ・生活支援機能の充実という面では、高齢者の介護・福祉、子育て支援などがあり、既存の先進的な取り組みを継続的に展開していく。

#### 地域コミュニティの強化

- ・地域コミュニティの維持・強化が、安心して暮らせるまちづくりのベースになる。コミュニティセンターを活用しながら地域主体のまちづくり活動やコミュニティ活動を推進し、地域コミュニティの維持・強化を図る。

#### 地域単位での防災・防犯のまちづくりの推進

- ・「市民安全パトロール隊」等による取り組みを継続して行う。



本町コミュニティセンター



0123 吉祥寺

## 周辺地域から吉祥寺都心へ気軽に訪れられるアクセス環境を整える

…自転車・バスのアクセス利便性向上、鉄道による立ち寄り利便性向上

- ・周辺地域から吉祥寺へのアクセス利便性を高めることが、周辺地域の生活利便性向上につながり、ひいては生活拠点としての吉祥寺の地位の維持・向上につながる。
- ・近年、市内からの来街者割合が高まる中、特に徒歩および自転車による来街者比率が増加しており、自転車駐車場の不足、違法駐輪による通行阻害等の問題が深刻化している。近隣からのアクセス利便性を高める上で、自転車駐輪場対策は喫緊の課題である。
- ・吉祥寺はバス路線網の拠点となっているが、道路渋滞や南口のターミナルが未整備であることなど、利便性は十分とは言えない。周辺地域の生活拠点としての吉祥寺の位置づけを高めるために、バスによるアクセス環境の向上を図っていくことが重要である。
- ・吉祥寺は、多摩地域の大動脈である中央線の拠点駅であるとともに、井の頭線の頭端駅でもある。吉祥寺を通り過ぎて新宿まで行ってしまう中央線沿線の居住者、渋谷方面に一方的に流出する井の頭線沿線の居住者が、“ちょっと吉祥寺に寄り道”という気分になるよう、鉄道による来街利便性を高めていくことが重要である。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 使いやすい自転車駐車場の確保

- ・通勤・通学用と買物用それぞれの特性を踏まえつつ、分離して対策を講じる。
- ・通勤・通学用自転車駐車場については、駅付近に土地を確保し整備されてきているが、なお不足する部分については、地下の活用も含め整備を検討する。
- ・買物用自転車駐車場については、商業者や民間事業者との連携による確保方策を検討する。

#### 南口バスターミナルの整備

- ・バスの利便性向上に向け、南口のバスターミナル整備の推進が望まれるところであり、その整備のあり方について、様々な可能性を含めて検討を行う。また、これにあわせて駅付近の交通体系の見直しについても検討する。

#### ムーバスの利便性向上

- ・ムーバスは市民の重要な足として定着しており、今後とも地域の実情に対応したサービスを図っていく。
- ・都心部の自動車交通量削減のために、ムーパークの利便性向上を図り、パーク&バスライドを推進していく。

#### 駅機能の向上

- ・立ち寄りやすい駅としていくためには、駅構内のバリアフリーの徹底とともに、駅内の動線のわかりにくさの解消が必要である。今後予想される駅の改修にあわせ、中央線・井の頭線両線の駅の一体性を高め、まちに出やすい駅としていく。

#### 鉄道運行形態の見直し

- ・中央線については、中央特快の停車を念頭に、運行形態の見直しを継続的に働きかけていく。

…起業支援、産業育成

- ・生活利便性が高く良好な居住環境を有する吉祥寺は、SOHO型の業務機能が育つ素質を有している。また、まちの文化性や刺激的な賑わいはクリエイティブな産業を生み出す素地となっている。吉祥寺には複数のアニメ制作スタジオが立地し、多くの有名作家が居住しているが、これはこのようなまちの素地を背景としたものと考えられる。また、近隣にはSOHOのように利用されているマンションも多い。
- ・吉祥寺は商業地という印象が強いが、産業は商業とは異なる活力をまちにもたらす。主婦層や今後増えるリタイア層の高い就労意欲を活かし、あるいは自分らしいライフスタイルを実現する人々を受け入れながら、吉祥寺スタイルの都市型産業を育てていくことが考えられる。
- ・地元大学や知識を持つリタイア層を吉祥寺の大切な知的資源として位置づけ、産業育成に積極的に活用することが大切である。

**【具体化に向けた方策の提案】**

地元の知的資源をいかした産業育成、起業支援

- ・起業に係る資金援助、経営面でのアドバイスやノウハウ提供、会議室等の共用業務機能を持った施設整備など、ソフト・ハード両面で、起業支援・SOHO支援を行う。
- ・地域の大学との連携した起業支援を図る。

## (2) 巡る楽しみがある街

### 都心部の歩行者空間を充実する

…都心部における自動車利用の抑制・適正化、歩行者専用・優先空間の充実

- ・商業エリアでは通過交通とアクセス交通が交錯し、慢性的な交通渋滞が発生し、まちの回遊性の阻害要因となっている。都心部における交通のオペレーションによって、通過交通の流入抑制、駅付近の道路における一般車の排除等を検討し、歩行者空間を広げ、つないでいくことが当面の取り組みとして重要である。
- ・将来的には、地下利用も含めた抜本的な基盤整備も視野に入れつつ、都心部における歩行者専用・優先道路の充実、ネットワーク化を進めることが望まれる。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 都心部の交通オペレーション

- ・南口駅前広場の整備も視野にいれつつ、歩行者空間を充実させる方向で、都心部全体におけるバス動線のあり方、一般車両の交通規制のあり方について総合的に検討を行う。
- ・道路を、主に交通を円滑に流す機能のものと、人中心の回遊のためのものに分類し、それぞれ適正にオペレーションするとともに、機能に沿った道路空間づくりを進める。

#### 荷捌き対策

- ・交通オペレーションの中でも、物流対策として共同集配システム（関係者が設置する協議会が実施する包括的な荷捌き対策方式＝新たな概念による共同集配システム）の整備について、実現に向けた検討を進めていく必要がある。配送の効率化を図り、路上荷捌きを排除すべく、地下利用を含めた共同集配システムの構築を目指す。
- ・共同集配システムの構築によって配送を効率化するとともに、配送車両も天然ガス自動車等の環境負荷の小さいものにしていく取り組みは、交通による環境負荷軽減という面でも大きな意義を持つ。

#### 地下空間の活用も視野に入れた基盤整備の検討

- ・吉祥寺の都心部は低未利用地が少なく、地価水準が高い。また外延的な拡大も難しいなど、都心部における新たな基盤施設整備の難しさが存在する。
- ・昭和30年代以降、吉祥寺では体系的な地下駐車場の設置を前提に、各ビルの築造に際して地下レベルを合わせるよう指導が行われた経緯がある。地下空間の活用可能性を改めて見直し、吉祥寺大通り等の地下空間の体系化によって共同荷捌き場や自転車駐車を確保する可能性について検討する。

#### 周辺部の道路整備による都心部通過交通の排除

- ・周辺地域の道路整備を進め、吉祥寺の都心部へ流入する通過交通を排除していく。

## みなぎ歩きやすい道の環境を整える

…路上駐輪・置き看板の排除、バリアフリー、休憩場所

- ・まちの構造としては豊かな回遊性を持つ吉祥寺のまちであるが、歩きやすい路上環境という点については、路上駐輪という大きな問題のほか、暴走自転車や細かい段差など、なお改善の余地がある。
- ・路上駐輪等の基本的な通行障害要因を排除するとともに、老若男女だれでも歩きやすく、車いすでも移動しやすいユニバーサルデザインを一層徹底していくことが必要である。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 路上駐輪対策

- ・通勤・通学用の自転車駐車場は順次整備が進められているものの、なお足りない状況にあるほか、現在歩道上に設けられている自転車駐車場も将来的には廃止する予定である。また、買い物用自転車駐車場も複数存在しているものの、まだ不十分であり、その対策が急務である。
- ・駐輪対策は、通勤・通学用と買い物用に分けて取り組むことが大切であり、行政、商業者、交通事業者が連携して、使いやすい自転車駐車場の整備を進める。

#### ユニバーサルデザインの推進

- ・段差による歩きにくさ、休憩施設の少なさなど、誰もが回遊しやすいまちという視点から改善すべき箇所がなお存在する。老若男女を問わず、街なかを自由に巡ることができる環境を整えるために、段差の解消や休憩場所の充実を一層推進していく。

#### 喫煙や暴走自転車などマナーアップの推進

- ・路上禁煙の推進や朝一番隊による道路清掃など、マナーの向上に向けた取り組みが行われており、歩道の環境の向上に寄与している。今後とも、啓発活動を行いながら、マナーの向上を図っていく。
- ・また、昨今、歩道の暴走自転車が懸案となっており、自転車利用についてもマナーの徹底を図る。



路上の不法駐輪



喫煙マナーアップキャンペーン

…駅施設の改善、駅周辺環境整備

- ・回遊の楽しさが吉祥寺の大きな魅力であるものの、近年では、ロンロンに代表される駅一体の商業施設が多くの人々を集めている。駅商業施設自体の魅力ももちろんあるが、駅からセントラル地区方面への動線の分かりにくさ、南口（公園口）付近の環境の悪さから、駅からまちに出にくいことも、一つの要因と考えられる。
- ・まち全体の回遊を生み出すためには、まず、吉祥寺駅を利用する多くの人にまちに出てもらうことが大切である。そのためにも、駅機能の向上によって駅とまちの連続性を向上させ、乗換えや通過を含む吉祥寺駅利用者が、まちに出やすい環境を整えることが重要である。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 駅のバリアフリー化

- ・JR吉祥寺駅は現在エレベーターがなく、バリアフリー対策が喫緊の課題である。早急な実施に向けJRと協議・検討を行う。

#### 北口の整備

- ・北口については、JR吉祥寺駅の駅舎改修にあわせ、駅から円滑にサンロード方面に出られるような新たな動線整備をJRに働きかける。
- ・北口の駅前広場はひととおり整備が終わっているものの、吉祥寺の顔としてより魅力的な景観・環境整備のあり方について検討する。
- ・駅に隣接する平和通りの歩行者優先化について検討を行う。



人の流れを分断している平和通りの状況

#### 南口の整備

- ・南口については、今後予想される井の頭線駅舎の改修にあわせて駅ビルと駅舎との一体的改修を図り南口の顔をつくとともに、南口駅前広場整備にあわせて、駅から直接井の頭通りを越え公園方面に向かう新たな動線整備についても検討していく。
- ・南口駅前広場整備に合わせて、駅に隣接するパークロードの歩行者優先化や、鉄道高架下の歩行環境の向上について検討するとともに、南口一帯の環境向上に向けた施策導入のあり方について検討を進める。
- ・井の頭線ホーム南端への新たな改札の設置の可能性についても、関係主体と検討を行う。



パークロードの状況

#### 全天候型の回遊空間の形成

- ・サンロード、ダイヤ街のアーケードのほか、建物の屋内通路が連続して、雨天時の部分的な回遊路となっているが、これらが十分に連続した形にはなっていないため、特に雨天時において、駅からまちに人が出にくいという現状がある。天候にかかわらず、人々が快適に買物を楽しめるまちとしていくために、地域が主体となり、行政はこれを支援するという形で、全天候型の回遊空間を作り上げていく。

…駅南北の自由通路の整備

- ・回遊には、細街路を巡りながら買い物や散策を楽しむという要素がある一方で、まちを歩く上での安心感や歩きやすさという点からは、回遊の骨格となる軸は明確にされていることが望ましい。
- ・吉祥寺の回遊を考える上で、現在大きな課題となっているのは、駅南北の連絡の悪さである。これにより商業集積のある北側と井の頭公園のある南側が分断され、回遊の魅力が半減している。
- ・吉祥寺の回遊の魅力を活かし、さらに向上させていくために、駅南北の連絡性の改善を図り、吉祥寺の商業機能の中心であるセントラル地区と、広域からも人を呼び込む井の頭公園を結ぶ南北の骨格軸の形成を進めることが、非常に重要なテーマである。

【具体化に向けた方策の提案】

駅南北の回遊性の向上

- ・回遊の骨格軸を明確化するためには駅南北の直結が必要であり、現在の駅南北通路を早期に自由通路化するとともに、拡幅及び動線の明確化を行う必要がある。その早期実現に向け、JRや京王等の関係主体との協議・調整を促進する。
  - ・また、ロンロン内の南北動線についても、分かりやすくするよう関係主体と協議を行う。
- お寺を活かしたサンロードの魅力形成
- ・セントラル地区北側に存在するお寺は、吉祥寺の歴史的資源であると同時に、街なかにおける貴重なオープンスペースである。南側の井の頭公園に対する北側の核として、より一層、まちと一体的な空間として活かされるよう連携を図る。
  - ・お寺の開放とともに、サンロードに参道という性格を持たせ、定期的な街路市など、催事性を高めていく可能性についても検討する。



吉祥寺駅南北通路の現状



サンロード

## 吉祥寺の重要な資源である井の頭公園を積極的に活かす

…公園の環境保全、南口整備、七井橋通りの拡幅

- ・吉祥寺には、北にお寺の緑、南に井の頭公園の緑があり、全体として緑に挟まれたまちである。特に井の頭公園は吉祥寺の都心と一体となった憩いの空間であり、公園の豊かな水や緑の印象は吉祥寺のイメージ形成に大きく寄与している。
  - ・井の頭公園のうち井の頭池及び周辺は三鷹市域に属するものであるが、東京都、三鷹市と連携しながら公園の環境を保全するとともに、その魅力を吉祥寺のまちづくりに一層積極的に活かしていくことが大切である。
  - ・パーク地区は、公園の雰囲気引き込まれた安らぎのある住宅地が形成されている。現在、七井橋通りなど駅からのアクセス路の整備が進められているが、この環境に配慮し心地よさを感じられる空間づくりを進めることなどにより、井の頭公園と一体となったパーク地区の魅力を一層高めて行くことが望まれる。
  - ・駅南口周辺の環境の悪さや鉄道高架による南北の分断により、公園の雰囲気は井の頭通り以南に限られているのが現状である。井の頭公園の魅力を吉祥寺のまちづくりに活かしていくために、駅南口周辺の環境整備や、高架を介した駅南北軸の整備が必要である。
- ( 「駅とまちをつなぐ」「駅南北を連携する回遊の骨格軸をつくる」)

### 【具体化に向けた方策の提案】

井の頭公園の環境保全、利用マナーの向上

- ・井の頭公園は憩いの空間であると同時に、自由な活動空間ともなっており、水や緑に囲まれた環境と人々の多様な活動が独特の雰囲気をつくりあげている。一方、近年では公園利用マナーの悪さも目立っており、利用マナーの向上に向けた取り組みを三鷹市や東京都と連携して進めていく。
- ・井の頭公園のパフォーマンス等は、今年（平成19年）1月から「井の頭公園アートマーケット」として登録制となり、適正なルールのもとで、利用の展開が図られることとなった。

七井橋通りの拡幅整備に合わせた沿道の街並み誘導

- ・駅と井の頭公園を連絡する七井橋通りの拡幅に合わせて、電線類の地中化を始めとする歩きやすい道路の環境整備を行う。
- ・沿道では通りに対してオープンなお店が連続し、まちを歩く楽しさを演出するような街並みを誘導していく。
- ・沿道と協力しながら、公園から連続する緑の一層の充実を図る。



様々な活動が行われている  
井の頭公園



拡幅整備が予定されている  
七井橋通り

## 吉祥寺の顔をつくる 人の集まるヘソをつくる

…まちの「ヘソ」となる広場づくり、スポット的な景観形成

- ・吉祥寺の都心部には、井の頭公園や八モニカ横丁、東急裏など「吉祥寺らしい」場所はいくつか存在するが、吉祥寺を代表し、吉祥寺のイメージを体現するような景観の印象は薄い。
- ・また、まちを歩く上で、待ち合わせ場所になるような中心的なスポットがない。
- ・多様な顔を持つのが吉祥寺の良さではあるが、まちのわかりやすさの向上やまちのイメージ形成のためには、ある程度場所のねらいを定め、ランドマークとなる建物の誘導や吉祥寺のイメージを作り出すスポット的な景観や場所づくりを進めていくことが必要と考えられる。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 吉祥寺駅周辺の景観形成

- ・吉祥寺の玄関口である駅周辺は、吉祥寺の印象をつくりだす最も重要な場所であるが、現状では、動線の分かりにくさや南口の雰囲気悪さなど問題も多い。交通拠点としてわかりやすく明解な景観づくりをするとともに、誇ることのできるまちの顔を作り出していく。
  - JR及び京王線の駅舎改修に合わせ、まちへの動線が景観的にも明解になるよう改善
  - まちのシンボルとなる駅舎前面（ファサード）の改修
  - まちの広場としての北口駅前広場の再整備
  - 南口の基盤整備に合わせた周辺開発の適正な誘導
  - 駅周辺の屋外広告物の適正化

#### 回遊のヘソとなる広場づくり

- ・多様で自由な回遊を生み出していく上で、その中心すなわち「回遊のヘソ」となる広場空間を作り出すことが望まれる。
- ・具体的な候補としては、駅周辺のほか、吉祥寺伊勢丹前の空間などが考えられる。



北口駅前の景観



新たに整備された伊勢丹前の広場空間

- ・吉祥寺の回遊の魅力は、個性的な店舗や特徴的な界隈が面的に広がり、これを街路がネットワークすることによって、“ちょっとちょっとの寄り道”で思いつくままにまちを巡り、新たな発見を楽しむことができるという点にある。
- ・性格に応じた街路の魅力付けや、回遊を生み出す拠点・界隈形成により、こうした吉祥寺の回遊の魅力を育てていくことが大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

##### 街路の性格付けに応じた環境整備・沿道形成

- ・“幹”となる主要動線、寄り道を生み出す“枝葉”となる多彩な街路や路地など、街路の性格付けを行いながら、様々な選択肢を持つネットワークを仕立て上げていく。
- ・個性的な路線が自然発生的に形成されつつあるイースト、ウェスト、パーク地区では、路線の性格付けを行いながら、これに見合った環境整備や沿道環境形成を推進していく。良好な住宅街に隣接する地域では、住環境との調和に配慮しつつ、路線ごとに特色をもった沿道形成のルールを定め、そのもとで、豊かな住宅街と一体となった魅力的な界隈を形成していく。

##### 電線類地中化の推進

- ・駅周辺とセントラル地区以外では、未だに電線が空を覆っており、まちの印象を雑然としたものとしている。回遊空間が形成されている周辺エリアにおいても、電線類の地中化を随時推進していく。

##### 街路空間の活用

- ・季節や時間による街路環境の変化も、回遊の魅力付けにとって大きな要素である。四季折々の祭りや定期的な街路市、沿道と一体となったワゴンセールなど、それぞれの街路に催事性をもたせていく。
- ・オープンカフェなど通りに対してオープンなつくりの店はまちの賑わいを作り出す一方、中には商品陳列などにより、無秩序に道路が占有されているケースも見られる。街路空間利用の枠組みを整え、オープンカフェ等を適正に誘導・推進していく。

##### 回遊の核となる場所におけるオープンスペース・休憩場所の設置

- ・回遊の核となる場所に一休みできる場所を確保していく。借地など様々な手法により、街なかにはオープンスペースを増やしていくと同時に、民間施設においても、セットバック部分や建物内に広場空間を確保しながら、公と民が連携してまち全体のアメニティを高めていく。
- ・飲食店も回遊の中での休憩の場として大きな役割を果たす。特にオープンカフェは、子ども連れやペット連れなど、屋内の飲食店に入りにくい人々にとっての貴重な休憩場所ともなるため、これを吉祥寺の一つの魅力と位置づけて誘導を図ることを検討する。

##### 回遊を生み出す拠点施設整備

- ・吉祥寺では、適切に配置された大型店や南側の井の頭公園が人々をひきつける大きなマグネットとなっている。また、ウェスト地区の吉祥寺西公園やイースト地区の図書館や吉祥寺シアターなどの新たな施設も、周辺への回遊動線を作り出している。今後とも、まち全体の回遊動線に配慮しながら、新たな回遊の可能性を作り出す機能の設置や誘導を図っていく。

- ・吉祥寺の街並みの魅力は、様々な人やモノが混ざり合う“ごった煮”的な魅力、多様性のある賑わいの楽しさと考えられる。地域に根付いた歴史ある店と新たな魅力をまちに加えるような新しい店、庶民的で気取らない店とお洒落な雰囲気を感じられる店など、多様な個店がまちに散らばり、共存していることが、多様性を作り出す根源になっている。
- ・多様性がある楽しい街並みを維持し育てていくためには、まちに根付いた歴史ある店構えの雰囲気を継承していくとともに、こだわりを持ってまちの賑わいに貢献する新たな店の立地を応援していくことが必要であり、その中で地区の特性に応じた調和のある街並み形成を図っていくことが望まれる。
- ・こうした取り組みを進める上では、建築主や店主、あるいは生活者を巻き込みながら街並みの誘導を行うなかで、街並みに対する意識の向上を図っていくことが大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

##### 協議型の建築物誘導の仕組み

- ・多様性の良さがある吉祥寺では、街並みを誘導していくための一律の規制というよりも、協議型で緩やかに誘導を行うような仕組みが望ましい。
- ・そうした中で、吉祥寺の雰囲気にそぐわない店舗が立地しにくい環境を作り出していく。

##### 良質な建物、店舗の支援（顕彰制度）

- ・店舗デザインのコンテストなど、街並みの魅力づくりに貢献した建築や店舗を顕彰し、支援するような仕組みによって、吉祥寺全体として個性的でこだわりのある建物を維持し、増やしていく。

##### 屋外広告物や屋上設備等、雑然とした景観を作り出している要素の整序

- ・多様性を受け入れた楽しい街並みづくりを行う中でも、雑然とした印象や不快感を与える要素は整序していく必要がある。
- ・屋外広告物や屋上設備等について景観に関する基準を設け、これらの設置に際して規制・誘導を図る仕組みを整えることが望ましい。

…緑化の推進、雨水浸透、雨水活用

- ・井の頭公園という大きな水と緑の拠点、寺や八幡宮などの緑、緑豊かな住宅地のイメージなどを背景に、吉祥寺は緑の印象が強い。しかし、実際には、街なかには十分に緑豊かな環境が形成されているとはいえない。
- ・都市で暮らす人々の精神衛生において緑が果たす役割の大きさは、科学的にも検証されている。人々が気持ちよく過ごすことが出来るとともに、環境への負荷が少しでも小さいまちとしていくために、こうした緑の重要性をしっかりと訴えながら、街なかあるいは周辺住宅地の緑化を一層進めていく必要がある。
- ・緑化に際しては、管理のしやすさということだけではなく、人々が快適さを感じられ地域の環境になじんだ樹種を選ぶことで、質の高い緑化を図りつつ、その維持・管理については地域と連携した維持・管理方策を取り入れていくことが望まれる。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

##### 公と民が連携した緑化の枠組み整備

- ・民間開発に際しての緑化誘導をより積極的に進めるとともに、公共空間においても一層の緑化を進める。
- ・トラスト運動やアダプトプログラム（里親制度）など、幅広い市民の協力を得ながら緑化を推進していく方策を検討する。
- ・建物の緑化については、壁面緑化や屋上緑化など、新たな緑化技術も積極的に取り入れていく。

##### 地域による緑の管理の推進

- ・特に住宅地においては、緑化の指導や支援策に加えて、何よりも地域のまちづくり活動を推進するなかで、人々の街並みや緑に対する意識を高め、市民一人一人が自らの家の前の緑の環境づくりを行いたくなるような土壌を育てていくことが大切である。
- ・アダプトプログラム（里親制度）を住宅地においても積極的に活用し、地域自らが地域の緑の維持管理を行うこと等を検討する。

##### 水の浸透面の維持・拡大

- ・街路整備に際しては透水性舗装を積極的に採用したり、公園や大規模施設では土や芝生面を確保するなど、自然の水の循環の維持・回復に向けた取り組みを推進する。



市民参加で進む地域の緑の管理



井の頭公園の湧き水

## 回遊を誘導する

...ルート設定、情報提供

- ・多様な回遊動線が存在し、思いのままに街を歩くことができるのが吉祥寺の回遊の魅力であるものの、初めて吉祥寺を訪れる人々にとっては目的地の場所や回遊ルートがわかりにくいという側面が存在する。特に、吉祥寺駅から井の頭公園までのルート案内については対策が急がれる。
- ・既に情報誌等により様々なまちの案内マップは存在しているが、情報に偏りがある場合もある。地域の商業者・生活者が中心となって、まちのマップの作成や基本となる回遊ルートの設定を行い、回遊を案内・誘導していくことが望まれる。
- ・都心部にある様々な文化施設等では、日々異なるイベント・活動が行われている。また近年では特に店舗の入れ代わりも激しい。吉祥寺を日常的に訪れる地域の人々に対しても、日々異なるまちの情報をリアルタイムに提供し、まちを回遊するきっかけを提供していくということも大切である。

### 【具体化に向けた方策の提案】

マップの作成、散策ルートの設定

- ・現在、様々な団体や市民グループにより、独自の観点からのマップづくりが行われている。これらを、多様な回遊の楽しみを生み出す情報発信と位置づけ支援していく。

人々の回遊を誘導するサイン計画

- ・吉祥寺の都心全体が一体となったサイン計画を策定し、人々の回遊を効果的に誘導する。特に吉祥寺駅から井の頭公園までのルート案内は重要であり、早急に取り組む必要がある。
- ・誘導サインについては、路面の活用など様々な可能性を含め様々な形を検討し、まちの景観と馴染むものとなるよう景観的な配慮を行う。

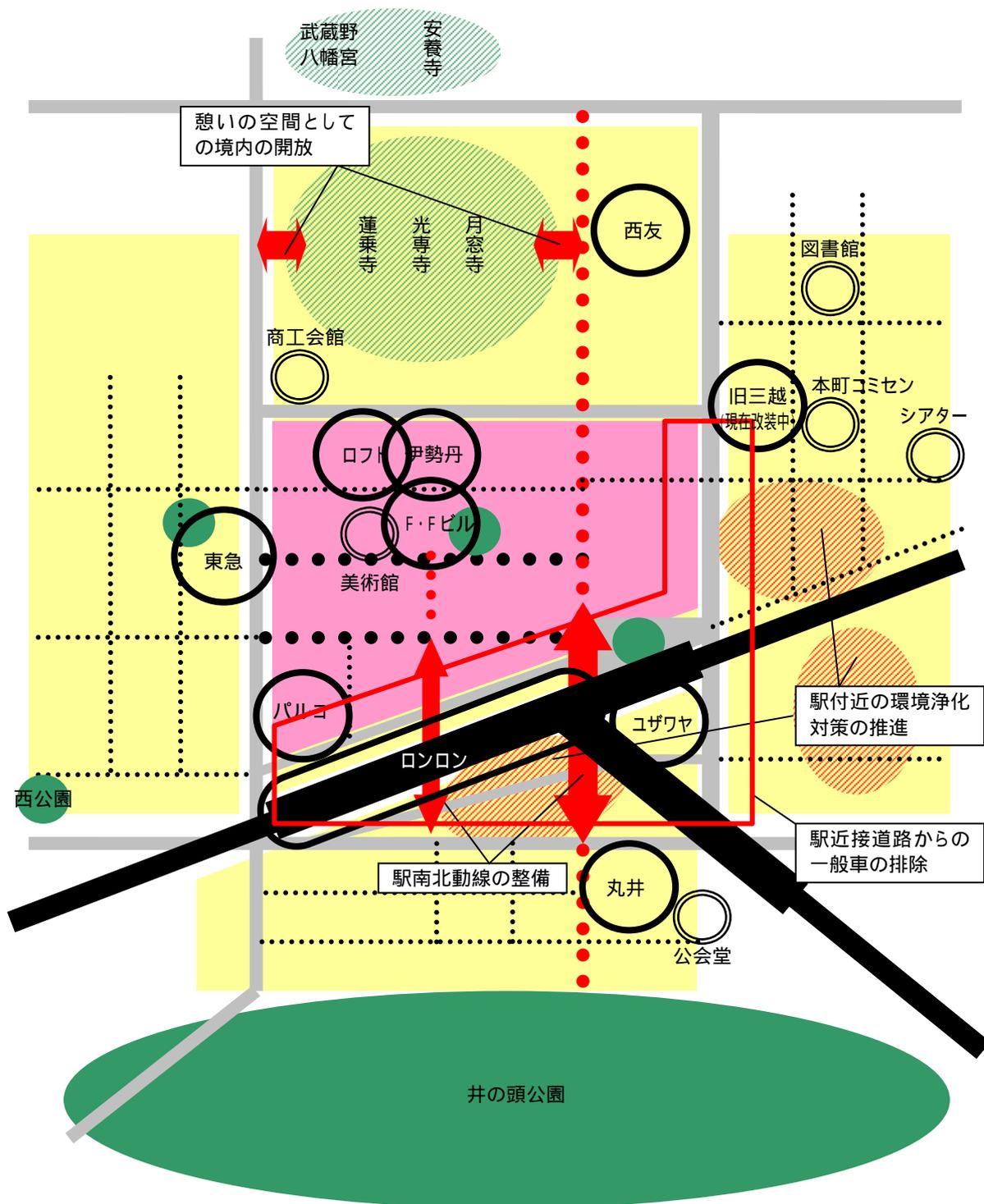


様々なマップ



案内看板

回遊性向上に向けた空間構造の仕立て方イメージ



- オープンスペース
- 都心部の4ゾーン
- 大規模商業施設
- 商業の中心となる歩行者専用街区
- 公共施設
- 回遊動線

### (3) 上質な買物環境のある街

安心して訪れられる居心地の良いまちの環境をつくる

...マナーの徹底、勧誘行為等の抑制、環境浄化

- ・消費者金融や風俗店等が建ち並ぶ街並み、客引きや勧誘行為は、大多数の来街者にとって不安や恐怖心をあおるものであり、人々を遠ざける要因となる。近年では特に駅構内や南口付近においてこうした店舗や行為が増加しており、吉祥寺のイメージを大きく損ねている。
- ・女性や子供、高齢者が安心して訪れられるまちを目指すうえでは、こうした不安や恐怖心をあおる要素について適正化を図っていくことが基本的な条件である。
- ・また、北口付近の巨大な屋外広告物、セントラル地区を中心としたまちの雰囲気壊すような店の増加、道路にあふれる自転車など、まちの居心地の向上に向けた課題は多い。
- ・まちの顔となる駅前や回遊の軸線では、不快な要素、雑然とした要素を整理し、人々が居心地の良さを感じられる街並み形成を目指す必要がある。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

迷惑行為の取り締まり

- ・呼び込みや付きまとい勧誘などの迷惑行為を適正に取り締まるべく、ブルーキャップ等の取り組みを継続的に実施する。

環境浄化の取り組みの継続的推進

- ・イースト地区では長年環境浄化の取り組みが進められ、一定の成果をあげている。今後とも継続して環境の悪化を防ぐとともに、南口もその対象としていくことを検討する。

吉祥寺に相応しいテナント誘致のための環境整備

- ・建物自体のリニューアルや共同ビル化等により、機能や設備の更新、規模の適正化を図るなど、良好なテナントが出店できる環境を整備する。
- ・主に客引きや勧誘行為を行うような店舗が出店しにくくなるよう、まちづくり憲章の制定などにより誘導していく。

屋外広告物の適正化

- ・屋外広告物については、現在東京都の条例に基づく規制が行われているが、より吉祥寺の実情に即した規制・誘導を行うための方策について、検討を行う。



吉祥寺南口の現状



ブルーキャップ

...防災上問題のある建物の建替・耐震化

- ・近年、特に大規模地震発生の可能性が取りざたされ、特に地震に対する防災意識が高まっている。多くの人が来街するまちだからこそ、災害時の帰宅困難者対策や、災害対策用備蓄倉庫の整備についても考える必要がある。
- ・吉祥寺の商業地域には耐震性に問題のある建物や防災上危険性のある地区も存在する。建物の建て替えや耐震化を進め、多くの人々が集まる商業地としての安全性を高める必要がある。

【具体化に向けた方策の提案】

ビルの耐震化の促進

- ・伊勢丹が入店しているF & Fビルの耐震改修がようやく完了するとともに、旧三越ビルでも07年夏のリニューアルオープンに向けて耐震改修が行われることになっている。また、これら以外にも古いビルも多く、現在の耐震基準に満たない建物から優先的に耐震化を促進する。

ハモニカ横丁のまちづくり

- ・ハモニカ横丁は古いマーケットの雰囲気をとどめ、最近では新たな店舗も入るなど吉祥寺を代表するスポットである反面、火災等の防災上の危険が懸念される地区でもある。
- ・喫緊の課題である防災性の向上を念頭におきながら、まちづくりのあり方について検討を進める。

災害対策用備蓄倉庫の整備

- ・災害時の帰宅困難者対策のために、地下活用等による備蓄倉庫の整備を検討する。



F & Fビル耐震改修



ハモニカ横丁

…吉祥寺全体としての商業活性化戦略、店舗誘導

- ・吉祥寺は、大型店だけではなく、個店が併存した多様な商業形態が存在するまちである。まちにきらめく個店をゆったりと巡りながら、その日の気分に応じて自由に買物を楽しむことのできる選択性の高い買物環境が吉祥寺の魅力である。個店の魅力を育てながら、まち全体で顧客を受け止める環境づくりを進めるという視点が、繁華街としての吉祥寺の魅力育成にとって重要となる。
- ・近年、イースト、ウェスト、パーク地区などでは個性的なお店が増えている一方、セントラルエリアや駅周辺では値段の安さだけを売りにするようなチェーン店、消費者金融などが増えている。吉祥寺の魅力形成に資する店舗を育てつつ、一方では吉祥寺にそぐわない店舗の進出を抑えることを両輪で取り組むことが望まれる。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

まちにそぐわない店舗の進出を抑える出店ルール（まちづくり憲章）

- ・市民と地元商店街が協働して「まちづくり憲章」を策定し、吉祥寺のまちの雰囲気にもそぐわない店舗の出店を適切に抑制するしくみを整えていく。
- ・「まちづくり憲章」に定める内容のうち、最低限守るべき事項については、条例化することも一つの案として含め、実効性を持たせられるよう検討していく。

魅力ある個性的な店舗に対する顕彰制度等の支援施策

- ・店舗の斡旋や融資などによる創業支援を行いつつ、吉祥寺の魅力形成に寄与する店舗をきちんと評価し、顕彰する仕組みを整え、吉祥寺で商業活動を始めようという人々の起業・立地を促す。
- ・駅付近などの一等地はテナント料が高く、一般の個店が進出しにくい一方、まちの印象を作り出す重要な場所である。地元が一旦床を借り上げ、賑わいを作り出す空間として活用するといったことも検討する。

- ・自分らしいこだわりある生活を楽しもうという人々が増えており、今後、団塊の世代の大量リタイア時代を迎えるなかで、そうしたニーズはさらに高まると考えられる。都心の利便性や楽しさと井の頭公園を中心とする環境の良さをあわせ持つ吉祥寺周辺の住宅地は、こうした自分らしいこだわりある生活を求める人々に支持されていると考えられる。
- ・吉祥寺には「親しみがもてる賑わいのある楽しいまち」というイメージがある一方、「こだわり度」や「おしゃれ度」については、周辺地域の良質な住宅地に暮らす人々の生活に必ずしも対応できておらず、新宿等への購買力の流出や広域からの来街者の減少の要因となっている。吉祥寺の魅力を維持し育てていくためには、「親しみ」「賑わい」「楽しさ」という吉祥寺の今の魅力を活かしつつ、一方では「こだわり度」「おしゃれ度」を向上させるべく、これらをキーワードに、吉祥寺の商業機能を誘導していくことが大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

##### 顕彰制度等の支援施策

- ・顕彰制度(前頁参照)の導入に向けては、一つの評価軸として、「こだわりのある生活を支え、周辺地域の生活の魅力を高める店であるかどうか」といったことを入れることも含めて、検討していく。

##### 企業や出展希望者等に向けたまちぐるみでのPR

- ・企業や店舗の出店を受動的に待つのではなく、吉祥寺にフィットする店舗等の出店を促していくため積極的なPRなどを通じて、能動的に誘致することにより、商業機能等の整備を図る手法等についても検討する。

- ・まち全体に個店が散らばり、店の入れ替わりも激しい吉祥寺では、来街者に対するまちの案内サービスが非常に大切である。
- ・また、高齢者や子供連れなどでも自由に買いまわりを楽しめるよう、付き添いサービスや託児サービスなど、回遊をサポートする機能を充実させ、まちのホスピタリティ向上を図ることが大切である。

【具体化に向けた方策の提案】

案内機能の充実

- ・サンロードに設置された吉祥寺まち案内所は多くの人に利用され、まちの様々な情報提供において重要な役割を果たしている。まちの案内所の増設やネットワーク化など、対人の案内拠点を一層充実させていくことを検討する。

買物支援サービス

- ・まちのガイド、買物付き添いサービス、買い物用の託児所など、吉祥寺を訪れる人々に対するホスピタリティの向上に向けた施策についても検討していく必要がある。
- ・まち案内所をもてなしの拠点と位置づけ、コンシェルジュを活用して対応していくことなどを検討する。
- ・吉祥寺で購入した商品を、店舗から自宅に配送するポーターサービスなど、ショッピングを楽しめる環境整備についても検討する。



吉祥寺まち案内所

## (4)独自の文化を育み発信する街

### 「感動と体験」の吉祥寺文化を育てる

…活動場所・機会の創出、イベントの開催、情報発信

- ・文化はまちにとっての“魂”であり、経済活動や日々の生活と別の所に生まれる文化がまちに精神的な豊かさをもたらす。音楽やアニメ、演劇・舞台といった、「感動・体験」を得られる吉祥寺文化を育てていくことが、吉祥寺の魅力づくりには欠かせない。
- ・音楽：吉祥寺には古くからジャズやフォークといったバンド活動の文化が存在する。現在もライブハウスや、ジャズバー、音楽練習スタジオが多数存在し、吉祥寺を拠点に多くのミュージシャンが活動している。毎年ゴールデンウィークには吉祥寺音楽祭が開催されるなど、音楽は吉祥寺を代表する文化となっている。
- ・アニメ：著名漫画家が多く在住し、アニメ制作会社が存在することを背景に、アニメーションが吉祥寺の新たな文化となりつつある。毎年、まちを挙げて開催されるアニメワンダーランドも定着している。
- ・演劇・舞台：吉祥寺シアターを拠点とした演劇や舞台芸術文化の育成が今後のテーマである。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 活動場所の充実とPR

- ・公と民の文化施設の連携や機能の充実、イベント等によるサポートやPRを行いながら、音楽、アニメ、舞台といったまちに根付く文化を受け継ぎ、育成していく。
- ・吉祥寺美術館や吉祥寺シアターといった既存の文化施設については、一層の活用を図るとともに、まち全体の中で存在感を高め訪れやすい場所とする上で、アクセスルートの設定や魅力化を図る。
- ・加えて、例えば銭湯など、空間としての魅力を持った既存施設について、文化活動の場として活用を推進する。

#### イースト地区の文化ゾーンとしての育成

- ・特に公と民の文化施設が集積しているイースト地区を文化ゾーンとして位置づけ、新たな魅力を持った地区として育てていく。

#### 路上パフォーマンスの適正誘導

- ・休日の井の頭公園や夜のサンロード界隈など、吉祥寺の路上空間は音楽やパフォーマンスの場となっており、まちに賑わいある表情をもたらしている。文化の育成、まちの賑わい演出といった観点から、これらの位置づけを明確にし、適正化を図りつつ育成していくことを検討する。
- ・東京都のへブンアーティスト制度との連携のほか、吉祥寺のまちとして登録や許可を行い、まちのアーティストを育てていくという取り組みも考えられる。



吉祥寺シアター



駅近くでのパフォーマンス

...お寺と協働のイベントの充実等

- ・お寺は吉祥寺の歴史的資源であり、その大きな緑の空間は、街並みや環境の面においても貴重なものである。現在まちと隔離され、薪能などわずかな機会を除いて市民や来街者の目に触れる機会のないお寺の開放性を少しでも高めていくことは、寺町としての吉祥寺のアイデンティティの形成や、まちの魅力づくりにとって重要なテーマと考えられる。
- ・本来、まちの大きな文化資源であるお寺の環境がほとんど活かされていないのが現状である。月窓寺の薪能は、まちの中でお寺を感じることでできる貴重な機会となっている。

【具体化に向けた方策の提案】

お寺と協働した祭事の展開

- ・伝統あるお寺とまちが協働した祭事を増やし、新たな吉祥寺の文化をつくっていくことが、文化性豊かなまちを目指す上で非常に大切である。
- ・お寺や八幡宮、輸送業者が協力して「武蔵野吉祥七福神めぐり」が実施されるなど、お寺を都市観光に活かす取り組みも始まっている。お寺とまちとの望ましい連携のあり方について検討や協議を行いながら、今後こうした取り組みの一層の展開を図っていくことが望まれる。



サンロード月窓寺門前市 (8月)



月窓寺薪能 (10月)



武蔵野吉祥七福神めぐり (1月)

...食のフェスティバル、情報発信

- ・「食」は人間の根本的な要求に根ざしたものであり、食を介した交流の楽しみは普遍的なまちの楽しみである。また、「食」は人々を呼び集め、リピーターを作る大きな要素にもなる。さらに、食事を楽しめる場所を充実させていくことは、まる一日、吉祥寺で買物や様々な活動を楽しむような長時間の滞在を促していくことにもつながる。
- ・小笹の羊羹やサトウのメンチカツ、焼き鳥のいせやなど、吉祥寺といえば名前があがる個性的な「食」の名店が数多く存在する。また、古くからある喫茶店やレストランに加え、近年、新たなカフェやレストランも増えており、賑わいを見せている。
- ・魅力的な環境で豊かな時間を過ごすことのできる飲食店や吉祥寺ブランドとなる食料品店を育て、積極的に情報発信していくことが、吉祥寺の食文化を醸成し、広域からの都市観光を促していく上で重要である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

顕彰制度などによる支援施策

- ・吉祥寺の「食」をテーマに、定期的に吉祥寺の飲食店の中で話題性のあった新たな店舗や来街者に人気の高いお店の顕彰を行うこと等を検討し、吉祥寺の食文化形成に寄与するこだわりの名店を育てていく。

食のフェスティバルなどによる情報発信

- ・平成 17 年より、「武蔵野飲食・食品まつり」が武蔵野市全体で行われている。「食」をテーマに広域から吉祥寺に人が集い、吉祥寺の飲食店や食の名品を広く情報発信していくおまつりとして、一層発展させていく。

- ・チェーン店化などの進展が見られる一方で、主に周辺エリアにおいてこだわりを持った商品を扱う個店も立地している。
- ・吉祥寺にしかない魅力的な店舗を増やすことは、まちの商業環境に深みを与えるとともに、これを吉祥寺ブランドとして発信していくことで、広域における吉祥寺の中心性を高めていくことにもつながる。
- ・地価上昇を受けたテナント利用の高騰等により、新たに吉祥寺で起業するにはハードルが相当高いという現実がある。出店のアイデアを見極めながら吉祥寺ブランドの種になるような新たな店舗立地を支援し、これを育成していくことが望まれる。

### 【具体化に向けた方策の提案】

#### 吉祥寺における起業の支援

- ・定期的に吉祥寺における新規の出店意向や起業意向を幅広く公募し、そのアイデアを審査しながら優れたものについては、地域として出店に向けた支援を行うといった方策を検討する。
- ・吉祥寺での起業の初動期の支援方策として、商店街の一角においてチャレンジスペースを確保し、新たに吉祥寺で商売を行う意向を持った主体に期間限定で格安で貸し出すといったことについても検討を行う。

#### 吉祥寺ロゴの制定

- ・吉祥寺の商業活動などにおける統一的なロゴを制定し、商店街や個々の店舗でも使用するなど、吉祥寺のシンボル性を高める活動などについて検討する。
- ・また、このロゴを商標登録することにより、ロゴを活用した吉祥寺ならではの商品づくりなど、新たなビジネスについても検討する。

...多様なメディアを活用した情報発信

- ・東京の駅周辺の商業地間競争は益々激しくなっており、多くの拠点的なまちでは、居住者を呼び、集客力を高めるための不断の努力に励んでいる。その中で吉祥寺の競争力を高め、まちの活力を維持していくためには、各柱で検討した取り組みを進めながら、吉祥寺のアイデンティティを確立し、全国の消費者、吉祥寺のまちづくりにフィットする出店希望者・企業、吉祥寺スタイルの都市型産業を育むことを期待できる起業家等に向けて、その魅力を PR し続けていく必要がある。
- ・現在のところ、タウン情報誌やテレビの情報番組が吉祥寺の情報を伝える主要なメディアとなっているほか、近年ではインターネット上でも様々な形で吉祥寺の情報が充実している。また、吉祥寺や井の頭公園を舞台としたドラマや漫画なども吉祥寺のイメージを作り出すメディアとして無視できない。こうした様々な外部メディアを活用する一方、まち全体で共通認識を持ち、地域から情報発信・PRを一層積極的に行っていくことも大切である。

#### 【具体化に向けた方策の提案】

「まちづくり憲章」の策定

- ・まちとしてのアイデンティティ形成のためには、まちづくりに係る主体が吉祥寺の魅力を共有し、これを守り育てるために一丸となって取り組む必要がある。「まちづくり憲章」という形で、吉祥寺のまちのあるべき姿、目指すべき姿を明確に示すことは、まちのアイデンティティ形成や、吉祥寺にふさわしい店舗等の出店を誘導するうえで重要な役割を果たしうる。吉祥寺ならではの独自性の高い施策の展開
- ・また、その中で今までのような独自性の高い取り組みを展開していくことも、吉祥寺というまちを全国に知らしめる一つの契機となる。  
まちが主体となったPR活動の推進
- ・PR方策としては、コンシェルジュの活動の舞台をまちの外側にも広げ、幅広いPR活動を展開していくこと、地元としてまちのガイドブックを作り広範に提供していくことなどが考えられる。
- ・外部メディアの活用として、テレビや映画等のロケーションを積極的に誘致し、柔軟に許可していくような取り組みも有効であり、実現が望まれる。

### 3) エリアごとのまちづくりの考え方と主な取り組み方策

吉祥寺は、商業の中心であるセントラル地区、東急裏に展開するハイセンスなウェスト地区、なおポテンシャルを秘める旧三越裏のイースト地区、井の頭公園につながる憩いと安らぎのパーク地区、という個性豊かな4つのエリアで形成されている。それぞれの個性を高めつつ、全体として魅力ある地区となるよう、吉祥寺都心全体としてのビジョンを持ち、まち全体をしつらえていくことが大切である。

以下では、エリア別に基本的な性格付けを行い、主要な取り組み方策を整理する。



## セントラル吉祥寺

### 【エリアの性格】

- ・吉祥寺商業の中心地であり、吉祥寺を代表する有名店があるほか、寺院や八モニカ横丁など歴史を伝える要素も存在する「吉祥寺の顔ゾーン」

### 【エリアの主な取り組み方策】

- ・防災性の向上、マーケットの雰囲気継承、集客性の向上を基本とした北口マーケット（八モニカ横丁）のまちづくり構想の検討
- ・顔と軸の明確化、回遊のヘソとなる広場の整備
- ・大規模店と商店街が連携した商業機能の強化
- ・駅及び北口広場を中心とする駅周辺環境の一層の魅力化
- ・寺院関連の催事の展開など、お寺をいかしたまちづくりの展開



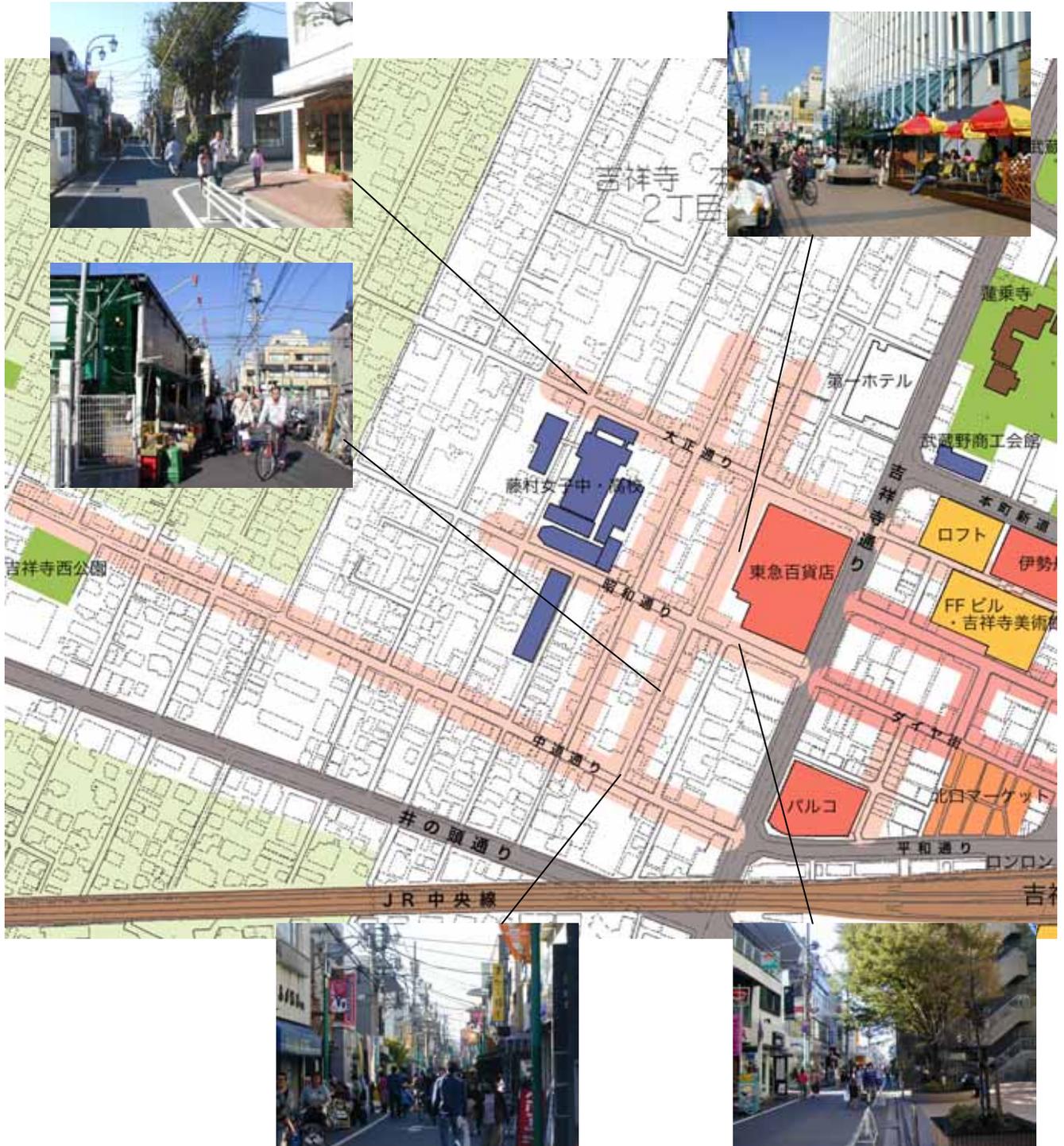
## ウェスト吉祥寺

### 【エリアの性格】

- ・こだわりのある個店群が上質な吉祥寺を体現する「ハイセンスゾーン」

### 【エリアの主な取り組み方策】

- ・住宅地と商業地が調和・融合した複合市街地の形成に向けたルールづくり
- ・電線類の地中化や道路空間整備など回遊空間の魅力化の推進



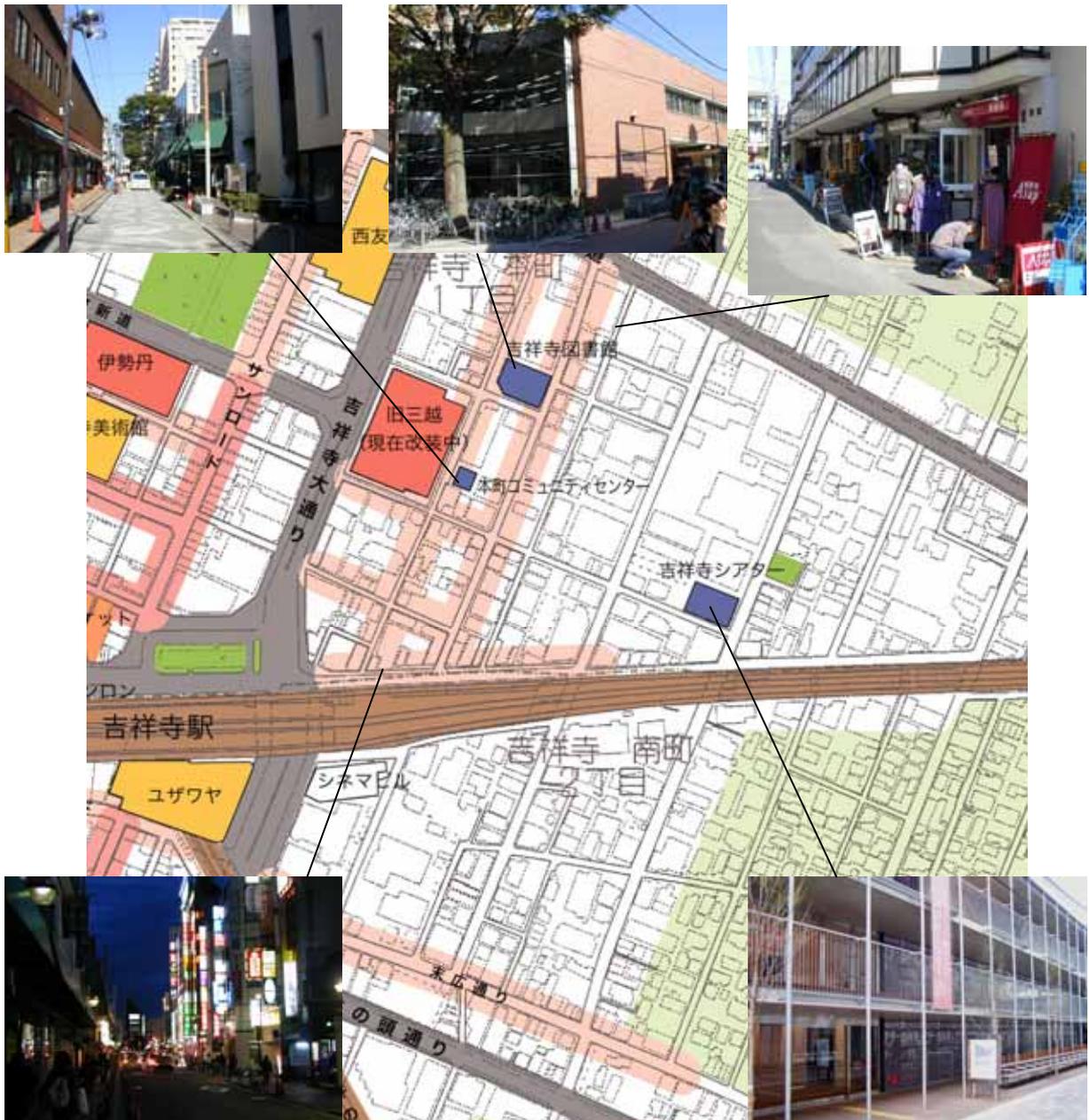
## イースト吉祥寺

### 【エリアの性格】

- ・図書館、シアター、コミセン等の公共施設、民間のライブハウスやスタジオなど音楽施設等新たな文化を生み出す機能が集まるほか、個性的な店舗も点在する。
- ・駅至近にもかかわらず低未利用地もあるが、反面将来的なポテンシャルとしては高い。
- ・「新たな文化・居住スタイルを発信するゾーン」

### 【エリアの主な取り組み方策】

- ・適正なマンション誘導による複合機能市街地の環境形成
- ・文化施設や商業施設等の連携によるイベント等の取り組み展開
- ・環境浄化の継続的・発展的推進（対処療法的な対策ではなく、地区計画等を活用した新たなまちづくりの推進）



## パーク吉祥寺

### 【エリアの性格】

- ・公園の雰囲気引き込まれ、オープンカフェなども多い「憩い・安らぎゾーン」

### 【エリアの主な取り組み方策】

- ・駅南口の交通広場整備の促進とこれに併せた周辺地区の再編整備、交通動線の見直し
- ・駅南口付近における環境浄化対策
- ・七井橋通りの拡幅にあわせた街路及び沿道環境の形成
- ・井の頭公園の環境維持、マナー向上
- ・住宅地と商業地が調和・融合した複合市街地の形成に向けたルールづくり
- ・施設が古くなりつつある武蔵野公会堂に関する将来展望の確立



#### 4) まちづくりの進め方

##### まちづくりを支える「ひと」づくり

まちのことを考え、まちを支える人育て

- ・吉祥寺のまちをつくるのは、吉祥寺で暮らし、吉祥寺で商売を行い、吉祥寺で働く人にほかならず、吉祥寺が有数の市街地に育ってきた現在があるのは、吉祥寺を愛し、熱心にまちづくりを継続してきた商業関係者や市民がいたからこそである。
- ・まちづくりの根本は「ひと」である。この基本認識に立ち、吉祥寺のまちを愛し、支え続ける人材を育てるとともに、まちづくりに係わる人々の裾野を広げていく必要がある。
- ・現在、吉祥寺のまちは賑わっており、「住みたい街」としての高い評価に代表されるように、イメージも良いものの、売り上げの減少やまちの環境の悪化など、背景には様々な問題を抱えている。こうした問題に対する意識を共有することが、まちづくりのスタートである。

##### 人と人との関係づくり

- ・まちに対する思いを持った個人の力が集まることで初めてまちづくりの力が生まれる。
- ・希薄化しがちな都心部におけるコミュニティを大切にしながら、イベントや様々な機会を捉えて、吉祥寺のまちに対する思いを持つ人と人との関係をつないでいくことが大切である。

##### まちづくりのセンター機能の強化

吉祥寺の目指すまちづくりの方向の共有

- ・吉祥寺で業を営む店舗や交通事業者、地域の住民、行政、お寺など、まちづくりには実に多様な主体が係る。商店街だけでも複数存在している。
- ・都市間競争が激しくなるなかで、これからの吉祥寺のまちづくりは、個々の主体がバラバラに取り組むのではなく、まち全体で総力を挙げて取り組んでいかなければならない。
- ・この基本的な認識に立ち、まずは吉祥寺の目指すまちづくりの基本的な方向を示す「吉祥寺グランドデザイン」を関係主体が共有し、同じ方向を向いて意識を統一する必要がある。

市民、店舗・企業、行政それぞれが責任を持ち、協働でまちづくりを進める体制づくり

- ・個別施策の具体化に向け、関係主体の役割分担や個々の責任を明確化し、多くの主体の協働によって取り組みを進めることが必要である。また、駐輪対策や緑化などの個別施策においても、行政単独で取り組むのではなく、地域と連携した取り組み方策を検討していくことで、より大きな効果を生むことが可能になる。
- ・吉祥寺に係わる個別のまちづくり活動の調整や、取り組みの企画・推進を行うまちづくりのセンター機能を強化し、個別の取り組みについての情報共有や意思疎通を図りながら、的確な計画管理のもとで吉祥寺グランドデザインの具現化を図っていく必要がある。
- ・また、従来、武蔵野市では地域のまちづくり拠点としてコミセンが大きな役割を果たしており、今後ともまちづくりの拠点として積極的に活用していくことが望まれる。

## 5. 吉祥寺グランドデザインの概要とその実現に向けて

最後に、吉祥寺グランドデザインの概要を改めて整理するとともに、吉祥寺グランドデザインの確実な実現に向けて取り組むべき事項を示すこととする。

### 1) 吉祥寺グランドデザインの目的と検討経緯

#### (1) 策定の背景と目的

- ・現在、吉祥寺のまちは賑わい、商業的にもなお高い地位を占めているが、近隣都市の発展などに伴いその地位は低下しつつあり、内部的にも商業業態の変化等が進行している。吉祥寺では、現在も多様な主体によりまちづくりに取り組まれているものの、それを束ねる明確な方針がなく、このままでは地位の低下が進行することも懸念される。商業的に今後とも高い地位を維持していくためには、問題に対して後追いの対応ではなく、将来に対する危機感を共有した上でまちづくりの明確な方針を持ち、能動的にまちづくりを進めていかなければならない。
- ・吉祥寺グランドデザインは、商業活性化を中心課題としつつ、中長期を展望した魅力的な吉祥寺の都心形成に向けたまちづくりの方針を示し、行政のみならず、市民や NPO、あるいは地元の商業者など、吉祥寺のまちづくりに係る多様な主体による取り組みの共通の指針となることを狙うものである。

#### (2) グランドデザインの位置づけと対象区域

- ・武蔵野市第四期基本構想・長期計画において、「今後とも商業的に高い地域を維持するため、まちの再整備・再開発を行う。そして、このまちをさらに楽しく充実したものにするため、新たな吉祥寺の将来像（グランドデザイン）を、ハード・ソフトの両面から総合的に策定する」と位置づけられている。
- ・吉祥寺グランドデザインは、主に駅を中心とする半径 400m 程度の都心エリアを対象に、多様な主体に共有される中長期的なまちづくりの方針を示すものである。なお、方針にあわせて個別施策提案も示すが、その具体化に向けては別途検討の場を設けることとする。

#### (3) 検討経緯

- ・吉祥寺グランドデザイン委員会は平成 16 年 11 月に設立され、以来、11 回にわたる委員会を開催して議論を行ってきた。委員会には毎回多くの市民の参加を得、また平成 18 年 8 月と 12 月には幅広く市民意見を募集する機会を設け、こうした中で、市民の皆様からも多くの意見を寄せていただいた。これらを踏まえ、「吉祥寺グランドデザイン」が取りまとめられた。

## 2) これからの吉祥寺のまちづくり：吉祥寺グランドデザイン

### (1) 基本的な方向性

商業と人々の生活が一体となった「我が街」としての成熟

- ・周辺住宅地と調和・連携してきた吉祥寺のまちの成り立ちを再認識し、吉祥寺都心部の商業地と周辺地域に暮らす人々の生活が一体となった「我が街」としての成熟を目指す。

- ・住みよい快適なまちづくりはもちろんのこと、商業環境と居住環境の調和、周辺地域からのアクセス性の向上、周辺に暮らす人々のニーズに対応し人々の生活と一体となった商業環境づくりなどがポイントとなる。
- 「行ってみたい街」「住んでみたい街」としての広域的な魅力の維持・創出と都市観光の推進
- ・「我が街」として成熟していく中で「都市生活の場」としてのまちの本質的な魅力を高め、また、独自の文化や個性を育てつつ都市観光の視点でまちづくりを推進することで、まちの広域的な魅力を維持・創出する。
- ・井の頭公園との一層の連携や、「回遊性」という吉祥寺の大きな魅力の向上、独自の文化や吉祥寺ブランドの育成、まちからの積極的な情報発信などがポイントとなる。

## (2) まちづくりの4つの柱

上記の2つの視点に立ち、吉祥寺の独自性を活かしたまちづくりを進めるための柱として、以下の4つをまちづくりの柱に据える。

商業環境と豊かな居住環境が調和・連携した街

- ・商業環境と調和した良質な居住環境を維持・形成するとともに、半径5km圏域から吉祥寺中心部へアクセスしやすい交通環境を整える。

巡る楽しみがある街

- ・回遊性の高い吉祥寺の商業地の魅力を活かすために、人々が移動しやすい道の環境を整えるとともに、巡る楽しみのあるまちづくりや案内の充実を行う。

上質な買物環境のある街

- ・安心して居心地良く買物を楽しめるまちの環境を整えるとともに、吉祥寺周辺の良質な住宅地に暮らす人々のニーズに対応した商業地として、店舗を質的に充実させる。

独自の文化を育み発信する街

- ・都市生活の中で育まれる独自の文化や、吉祥寺オリジナルの店舗や商品を育て、広域に発信するとともに、我が街としての愛着を醸成する。

## (3) まちづくりの進め方

まちづくりを支える「ひと」づくり

- ・底力があり真に魅力的なまちをつくっていくためには、吉祥寺に係わる多様な人々や組織が、自らの問題としてまちに対する意識を高め、一丸となってまちづくりに取り組む必要がある。
- ・吉祥寺の抱える様々な問題や目指すべき将来像について、幅広く周知し共有を図りつつ、まちを支える人材の育成や人と人との関係づくりを進める。

まちづくりのセンター機能の強化

- ・個別施策を具体化し、また取り組みの効果を高めるためには、共通の将来像に向かって意思を疎通し、関係主体の役割分担や個々の責任を明確化した上で、連携してまちづくりに取り組むことが必須である。
- ・大きな方針としての「吉祥寺グランドデザイン」を軸に、吉祥寺に係わる個別のまちづくり活動の調整や、取り組みの企画・推進を行うまちづくりのセンター機能を強化し、的確な計画管理のもとで吉祥寺グランドデザインの具現化を図っていく。

### 3) 吉祥寺グランドデザインの実現に向けて

#### (1) 「北の成熟、南の再整備」によるまち全体としての活性化

- ・昭和40～60年代に大規模な再開発が行われ、商業の中心となってきた駅の北側地域については、路上駐輪や店舗誘導等の課題に対応しつつ成熟していく方向で、反対の駅南側地域については、懸案である駅前広場整備と地区一帯の再編を図る方向で取り組みを進め、南と北が連携したまち全体としての活性化を進める。

#### (2) 早急に取り組むべき重要施策

##### ハード・ソフト・ハートの駅並み整備

- ・吉祥寺の求心力を高める上で、その中心である駅からまちへの動線を改善し、駅とまちとの連続性を高めること、また、まちの南北をつなぐ要である駅において、南北を直結する自由通路を整備することが、吉祥寺の活性化に向けて必須である。現在JRで計画されている駅の改修工事（バリアフリー化）にあわせこれらを確実に実施すべく、早急に関係主体と協議を行い、駅周辺の全体計画を作成したうえで、できるものから着手していく必要がある。
- ・これに関連して、民間資本の活用も視野に入れながら、吉祥寺駅と周辺地区の一体的な整備を早期に実現すべく、関係主体との協議並びに具体的な検討を開始する必要がある。

##### みなで取り組む荷捌き・駐輪対策

- ・吉祥寺の回遊の魅力向上を図るうえで、まずは歩行阻害要因となっている荷捌き車両の整除と、路上駐輪の排除が至上課題である。
- ・荷捌きは、個々の解決できる問題ではなく、輸送事業者、着荷主である地元事業者や関係機関等が一体となって、吉祥寺の繁栄を下支えするシステムとして検討し、設える必要がある。
- ・自転車来街手段として積極的に位置づけつつ路上駐輪を排除するために、まずは使いやすい自転車駐車場の整備・充実を図る必要がある。通勤通学用と買い物用に分けて対策を図ることが肝要であり、前者については行政が主体となって駅前広場の地下活用等も含めた整備方策を検討する一方、後者については、公と民が連携した整備方策を検討する必要がある。
- ・あわせて、地元が中心となって路上駐輪を「しない」、「させない」環境づくりに取り組むことが必須である。

##### まちとしての理念に基づいた商業地づくり

- ・まちに根ざした丁寧な更新の積み重ねはまちの魅力となり、逆に安易な更新はまちを壊しかねない。変化の激しいこの時代、吉祥寺商業のあるべき姿を地元で共有し、自らが主体となって理念に基づいた商業地づくりに取り組むことが非常に重要である。
- ・地元が中心となって、まずは吉祥寺にふさわしい商業のあり方を定めた「まちづくり憲章」を策定することが望まれる。そのうえで、憲章に基づいて不適切な店舗等の進出を抑制する仕組みや、まちの魅力向上に寄与するような店舗等の立地を促し、育てるための顕彰制度等を関係者が連携して整える必要がある。

#### 緑と賑わいの景観づくり

- ・景観に対する意識が高まるなか、魅力的な景観形成がまちづくりの大きなテーマとなっている。吉祥寺の景観のキーワードとして「緑」や「賑わい」があげられるが、まち全体としての景観形成のコンセプトがなく、また、それ以前に看板や屋上構造物など、雑然とした印象を与えるものが氾濫している。
- ・看板や屋上構造物などについては、整序する方向で早急に対応を図る必要がある。一方で、吉祥寺都心の景観計画づくりに向け、市が景観行政団体の指定を受けつつ、関係者が一体となって吉祥寺都心における景観のあり方についての検討を進めていくことが望まれる。

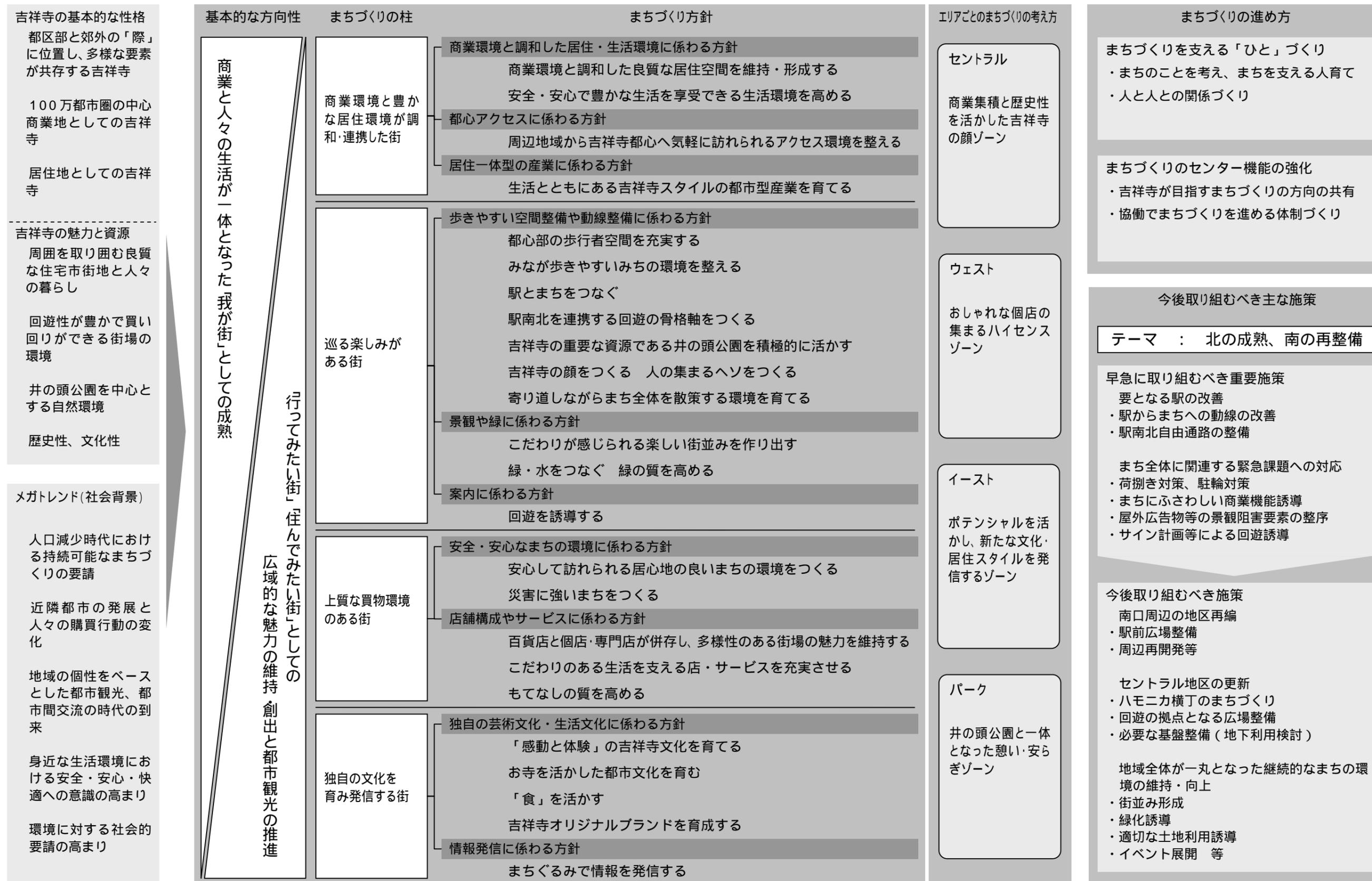
#### 案内の充実による回遊の誘導

- ・都市観光を推進するうえで、初めて吉祥寺を訪れる来街者でも楽しんでまちを巡ることができる環境づくりが大切である。吉祥寺は回遊性の高さが大きな魅力であるものの、アクセスルートのわかりにくさ等から、様々な回遊拠点を活かしたまち巡りの魅力が十分に活かされていない。
- ・様々な回遊路の設定やマップづくり、わかりやすいサイン計画等、まずは案内面での対応によって、回遊の魅力を一層高めていく必要がある。

# 吉祥寺グランドデザインの概要

## 吉祥寺グランドデザインの位置づけ

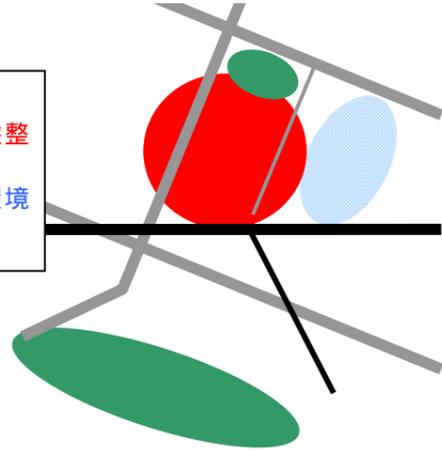
- ・「今後とも商業的に高い地域を維持するため、まちの再整備・再開発を行う。そして、このまちをさらに楽しく充実したものにするため、新たな吉祥寺の将来像（グランドデザイン）を、ハード・ソフトの両面から総合的に策定する」（武蔵野市第四期基本構想・長期計画より抜粋）
- ・主に駅を中心とする半径400m程度の都心エリアを対象に、多様な主体に共有される中長期的なまちづくりの方針を示すものである。個別施策提案も示すが、具体化に向けては別途検討の場を設ける。



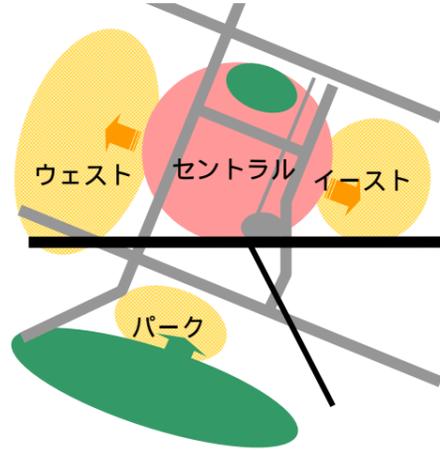
今後の吉祥寺のまちづくりの展開イメージ

現在の吉祥寺に至る骨格形成の時代 ...まちづくりの進展と軌跡が一致する有数の商業地への成長過程

昭和 40～60 年代  
北口の整備（基盤整備、再開発等）  
東地区の環境浄化等



まちの拡大  
・セントラルからウエスト、東地区への波及、魅力的な境界の形成  
・井の頭公園と一体となったパーク地区の形成



近年（グランドデザインの背景）

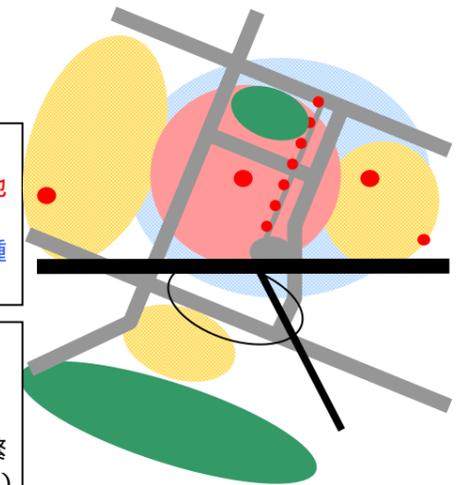
...都市間競争の激化  
...吉祥寺の将来に対する危機意識

近年の取り組み

セントラル地区、ウエスト地区、東地区等における施設整備・改修等  
ムーブス、路上禁煙、ブルーキャップ等各種ソフト施策

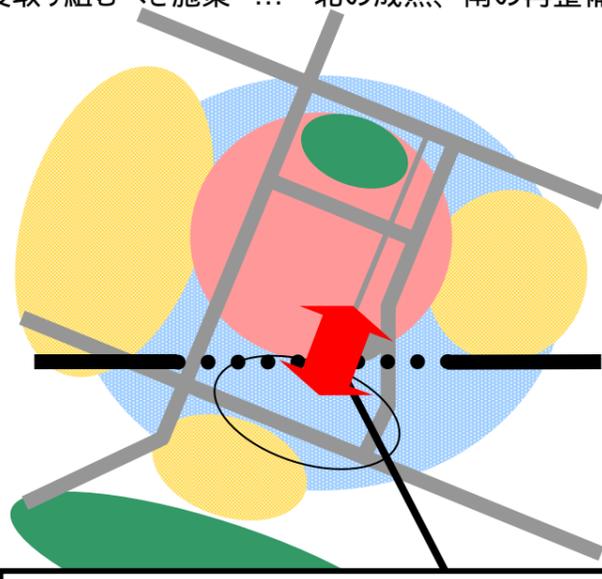
課題

・鉄道高架による駅南北の分断  
・手つかずの駅南口 駅とパーク地区の分断  
・まち全体としての新たな課題（路上駐輪、繁華街としての個性の希薄化、環境の悪化等）



吉祥寺グランドデザイン

今後取り組むべき施策 ...『北の成熟、南の再整備』によるまち全体としての活性化



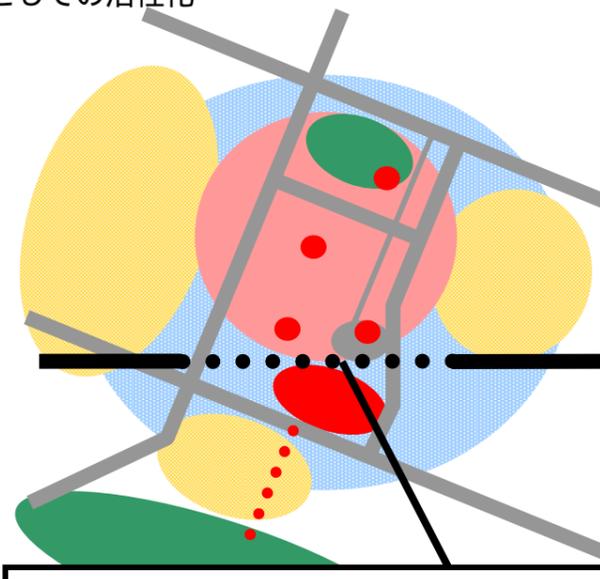
早急に取り組むべき重要施策

要となる駅の改善

- ・駅からまちへの動線の改善
- ・駅南北自由通路の整備

まち全体に関連する緊急課題への対応

- ・荷捌き対策、駐輪対策
- ・まちにふさわしい商業機能誘導
- ・屋外広告物等の景観阻害要素の整序
- ・サイン計画等による回遊誘導



今後取り組むべき施策

南口周辺の地区再編

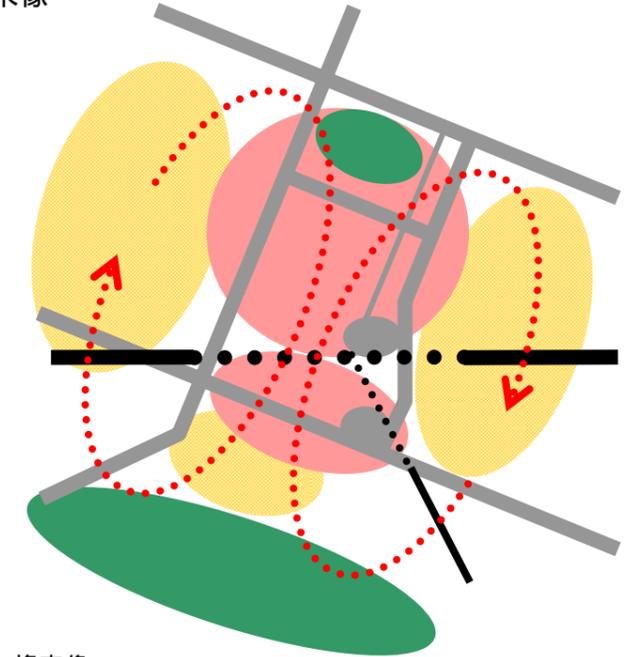
- ・駅前広場整備、周辺再開発 等

セントラル地区の更新

- ・ハモニカ横丁のまちづくり
  - ・回遊の拠点となる広場整備
  - ・必要な基盤整備（地下利用検討等） 等
- 地域全体が一丸となった継続的なまちの環境の維持・向上
- ・街並み形成
  - ・適切な土地利用誘導
  - ・緑化誘導
  - ・イベント展開 等



将来像



将来像

- ・駅南北が連携した商業核の形成、骨格軸の形成によるまち全体としての活性化
- ・周辺エリアへの波及、一層の魅力化

- 商業の中心地区
- 住環境と一体となった落ち着いた商業エリア
- 井の頭公園及びお寺の緑
- ハードを中心とする一定の投資を要する施策
- ソフトを中心に地域全体で取り組む施策

取り組みを進めるべき施策と役割分担

	豊かな居住環境と調和連携した街	巡る楽しみがある街	上質な買物環境のある街	独自の文化を育み発信する街	
既に始まっている取り組みの一層の推進		・まちの案内機能充実、買物支援サービス			
		・多様なイベントの開催			
				・まちからの情報発信	
	・地域コミュニティの育成、充実				
	・市民が主体となった緑化活動の推進				
	・マナーアップ、迷惑行為の取り締まり、環境浄化				
		・ユニバーサルデザインの徹底			
		・電線類地中化の推進			
	・住宅地環境の保全、居住誘導ルールづくり（緑化等）				
今後取り組むべき施策	早急に取り組むべき重要施策		・「まちづくり憲章」の策定、まちにそぐわない店舗の進出を抑える出店ルールづくり ・魅力ある個性的な店舗に対する顕彰制度、起業支援		
		・使いやすい自転車駐車場の整備、路上駐輪の排除			
		・共同集配システムの構築			
		・屋外広告物の適正化 ・景観ルールづくり			
		・回遊を誘導するまち全体のサイン計画			
		・吉祥寺駅からまちへの動線の改善			
		・吉祥寺駅の南北自由通路の整備			
	・南口駅前広場整備 ・北口駅前広場の再整備				
		・都心部全体の交通体系再編（歩行者空間の充実）			
		・ハモニカ横丁のまちづくり ・南口周辺地区の再編整備 ・七井橋通り拡幅とこれに合わせた周辺環境形成			
		・回遊の「ヘソ」となる広場の整備			
	・南北方向からのアクセス利便性向上				

黄色：地域主体で進めるもの    緑：地域と行政が連携して進めるもの    水色：行政主体で進めるもの

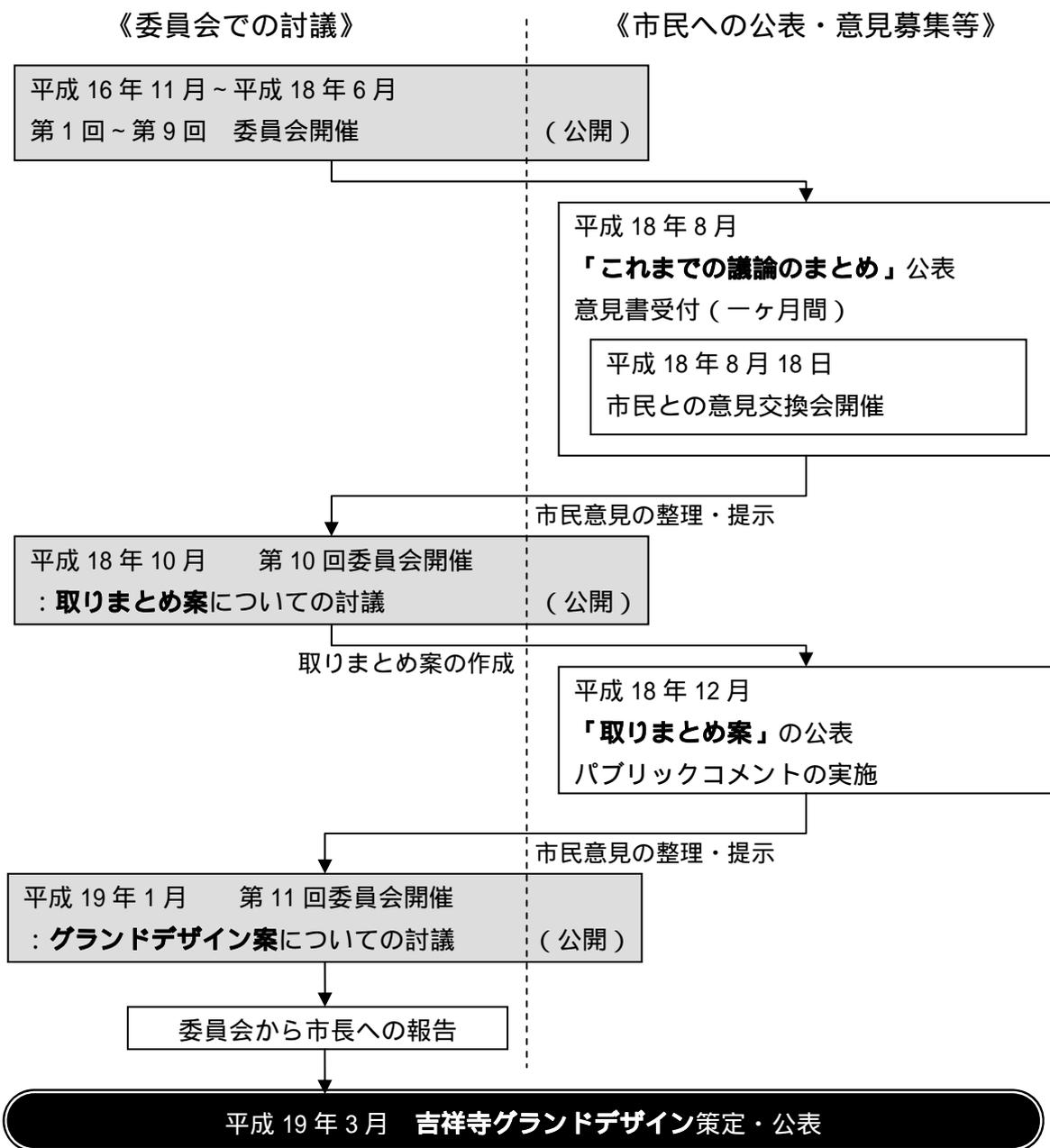


## 参考 策定の経緯

### 委員会の開催状況

	日時	場所	議事内容
第1回	H16.11.4 18:30~20:30	武蔵野商工会館 第1・2会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会設置の趣旨</li> <li>・吉祥寺の概況説明</li> <li>・意見交換</li> </ul>
第2回	H16.12.9 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補足資料説明</li> <li>・吉祥寺コメント</li> <li>・意見交換</li> </ul> <p style="text-align: right;">板橋委員      稲垣委員 大西委員      今田委員</p>
第3回	H17.2.16 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補足資料説明</li> <li>・吉祥寺コメント</li> <li>・意見交換</li> </ul> <p style="text-align: right;">近藤委員      西川委員 三宅委員      村田委員</p>
第4回	H17.4.8 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補足資料説明</li> <li>・吉祥寺コメント</li> <li>・意見交換</li> </ul> <p style="text-align: right;">矢島副委員長      土屋委員長</p>
第5回	H17.5.27 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補足資料説明</li> <li>・吉祥寺コメント(ゲストスピーカー) 新山明子氏(「リビングむさしの」編集長) 佐藤武氏(吉祥寺ロンロン取締役社長)</li> <li>・今後の進め方</li> </ul>
第6回	H17.8.17 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議論の柱 商業環境について討議</li> <li>・次回のテーマについて</li> </ul>
第7回	H18.1.19 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の会議の進め方について</li> <li>・吉祥寺コメント 邑上委員長</li> <li>・議論の柱 商業環境について(再確認)</li> <li>・議論の柱 回遊性について討議</li> </ul>
第8回	H18.4.13 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議論の柱 居住について討議</li> <li>・議論の柱 街並み(景観)・文化・活力について討議</li> </ul>
第9回	H18.6.1 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「これまでの議論のまとめ」について <ul style="list-style-type: none"> <li>- まとめ全体について</li> <li>- コンセプト・キャッチフレーズについて</li> </ul> </li> <li>・まとめの公表及び市民との意見交換会について</li> </ul>
	H18.8.1~8.31		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「これまでの議論のまとめ」の公表</li> <li>・市民意見の募集</li> </ul>
市民との 意見交換会	H18.8.18 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	
第10回	H18.11.20 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「取りまとめ案」について <ul style="list-style-type: none"> <li>- まとめ全体について</li> <li>- コンセプト・キャッチフレーズについて</li> </ul> </li> </ul>
	H18.12.11~12.25		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「取りまとめ案」の公表</li> <li>・パブリックコメントの実施</li> </ul>
第11回	H19.1.29 18:30~20:30	武蔵野商工会館 市民会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吉祥寺グランドデザイン報告書案について <ul style="list-style-type: none"> <li>- パブリックコメントについて</li> <li>- 実現に向けた取組みについて</li> </ul> </li> </ul>

策定の流れと市民への公表・意見募集



市民意見の回収状況

- (1) 平成 18 年 8 月「これまでの議論の取りまとめ」についての市民意見募集
  - ・意見書：16 件
  - ・意見交換会：参加者 40 名、ポストイットによるご意見 31 件、アンケート回収 11 件
- (2) 平成 18 年 12 月 「取りまとめ案」についての市民意見募集
  - ・意見書：11 件
- (3) その他
  - ・意見提案：2 件
  - ・アンケート回収(第 9 回): 5 件

## 委員名簿

	役 職	氏 名
委員 長	武蔵野市長	邑上 守正
副委員 長	計量計画研究所 常務理事 / 武蔵野市都市計画審議会 会長	矢島 隆
委 員	前・武蔵野市開発公社 理事長	板橋 信行
	武蔵野商工会議所 会頭	稲垣 英夫
	東京大学先端科学技術センター 教授(都市環境システム分野)	大西 隆
	前・東急百貨店吉祥寺店 店長	今田 邦男
	サントリー(株)お客様コミュニケーション部 シニアスペシャリスト	近藤 康子
	マーケティングコンサルタント	西川 りゅうじん
	武蔵野市商店会連合会 顧問	三宅 哲夫
	跡見学園女子大学マネジメント学部 生活環境マネジメント学科 助教授	村田 あが

市長選による市長の交代があったため、第1回～第6回は土屋正忠前市長、第7回以降は邑上守正現市長が委員長を務めた。

当初、市民委員として立川八重子氏（青少年問題協議会井の頭地区委員）が委員として選任されていたが、事情により第4回委員会より委員を辞退された。

## 吉祥寺グランドデザイン

発行 平成19年3月

発行者 武蔵野市  
東京都武蔵野市緑町2丁目2番28号

編集 武蔵野市都市整備部吉祥寺まちづくり事務所