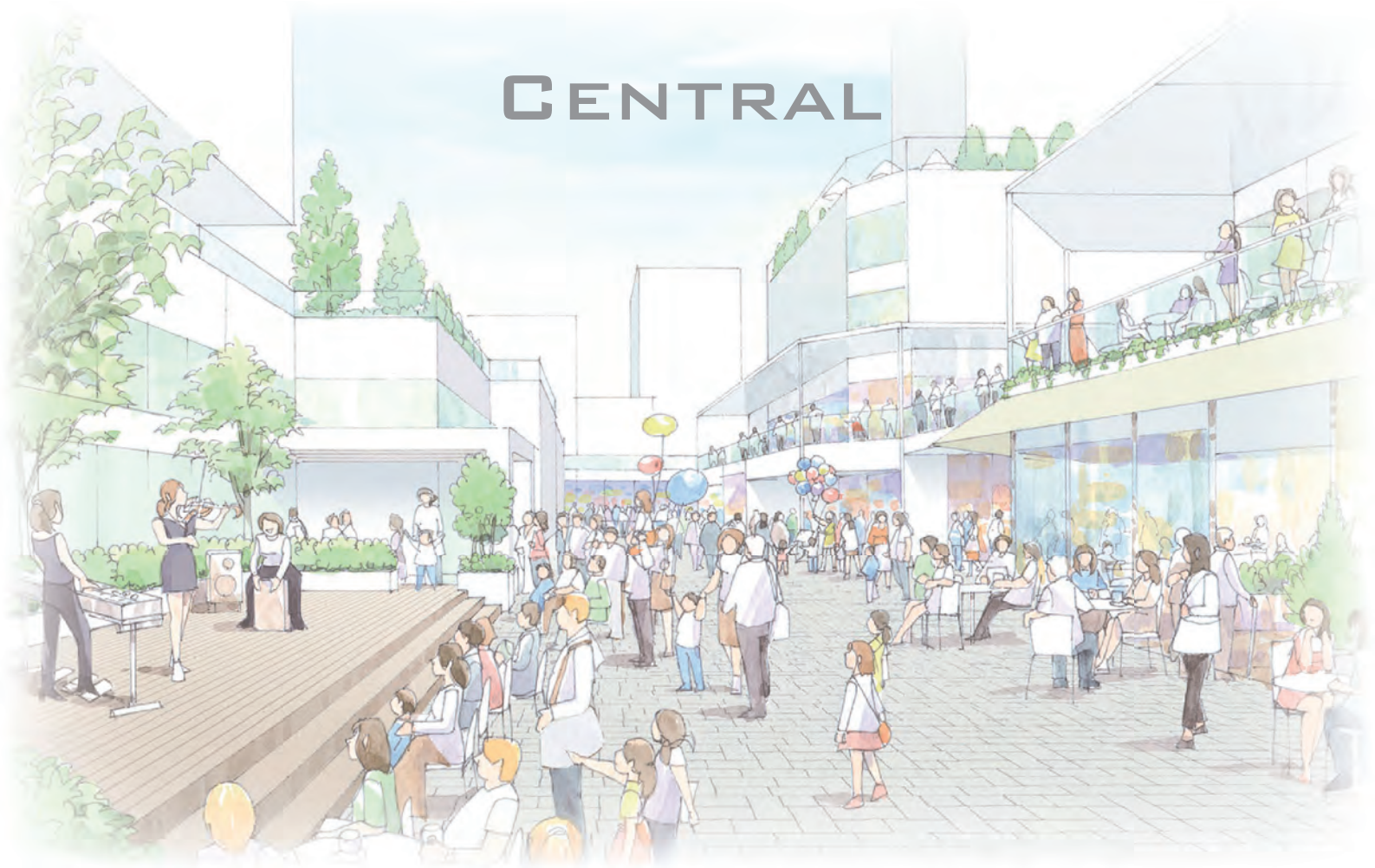


KICHIJOJI GRAND DESIGN

2020

吉祥寺グランドデザイン改定委員会

CENTRAL



〇〇したくなるまち 吉祥寺





EAST

あなたのしたいこと、したくなることを、
〇〇の中に入れてみてください。
さあ、一緒にまちづくりを始めましょう！

KICHIJOJI GRAND DESIGN

2020



PARK

目次

■ 改定にあたって	… 01
■ 吉祥寺グランドデザイン改定の目的等	… 02
■ 吉祥寺グランドデザイン改定の背景等	… 04
■ 将来ビジョン	… 10
■ テーマ別の取組み	… 12
■ エリアごとのまちづくり	… 18
■ 吉祥寺グランドデザインの推進に向けて	… 26
■ 参考資料	… 29

改定にあたって

グランドデザインは、改定委員会やエリアワークショップにおいて多くのメンバーにより様々な議論を行い、30年後の中長期を展望したまちづくりの方針を示したものであり、市が策定する行政計画ではありません。行政のみならず、地権者や建物オーナー、事業者やNPO、大型店や地元商店会及び地域住民、そして来街者（以下、「ステークホルダー*」という。）といった吉祥寺のまちづくりに関わるすべての人の“コンセプトブック*”となることを願って策定されました。

旧グランドデザインは、平成19年3月に策定されました。これまでに、吉祥寺の顔である駅舎の改良や南北自由通路（はなこみち）、公共用歩廊（庇）*、共同荷さばき集配送場の整備* や大型店舗の新規出店、武蔵野市観光機構* の設立、まち案内所* の開設等、様々なまちづくりが進められてきた一方で、近年まちに関わる人たちが危機感を感じていることも事実です。

かつて吉祥寺を繁栄に導いた「回遊性* の高さ」や「歩く楽しみ」に着目したまちづくりの考え方は、今日の吉祥寺の魅力の礎であり、今なお多くのまちで実践されているまちづくりを先取りしたものでした。

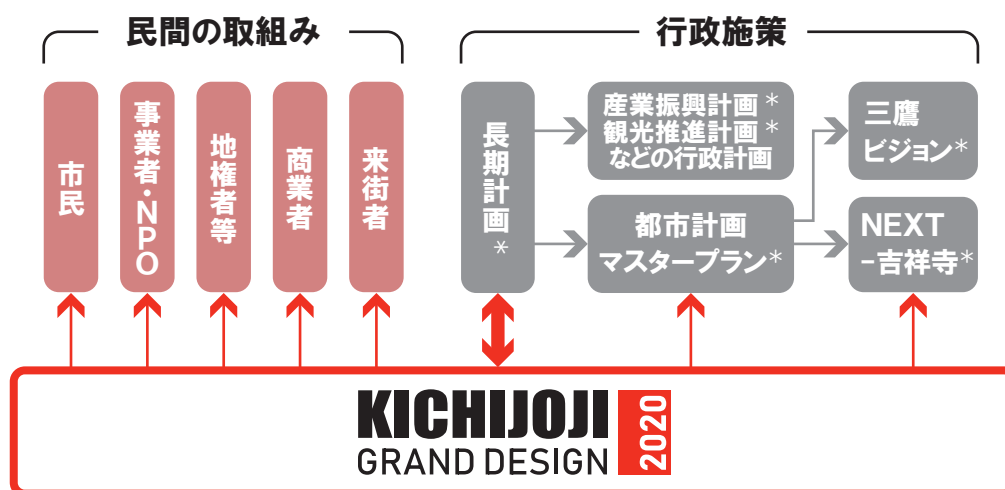
こうした吉祥寺の財産とも言えるまちづくりの考え方を継承するとともに、10年という歳月の移り変わりと吉祥寺を取り巻く社会の潮流* を、さらなる発展への好機と捉えて、新しい吉祥寺のまちづくりへとつなげるために、グランドデザインの改定を行いました。

吉祥寺グランドデザイン改定委員会

吉祥寺グランドデザイン改定の目的等

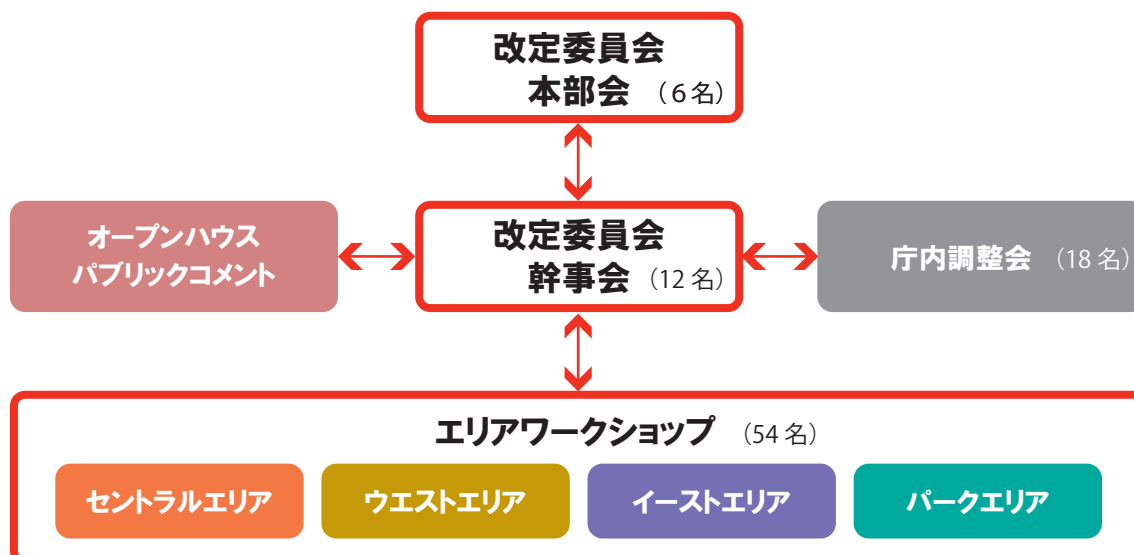
改定の目的・視点

- 1 旧グランドデザインの策定（平成 19 年 3 月）から約 10 年が経過したことによる、吉祥寺のまちを取り巻く様々な問題点・課題や、消費行動の多様化等の社会潮流* に対応するため。
- 2 グランドデザインが、「吉祥寺のまちづくりに関わるすべての人のコンセプトブック*」となるように、今後 30 年の吉祥寺ブランドの方向性を定め、吉祥寺の将来像をこれまで以上にわかりやすく共感・共有しやすいものにするため。
- 3 グランドデザインが、ステークホルダー* それぞれの役割と責任を自覚し、当事者意識をもってまちづくりを推進するためのよりどころとなるよう、引き続きまちづくりの方向性を示す必要があるため。



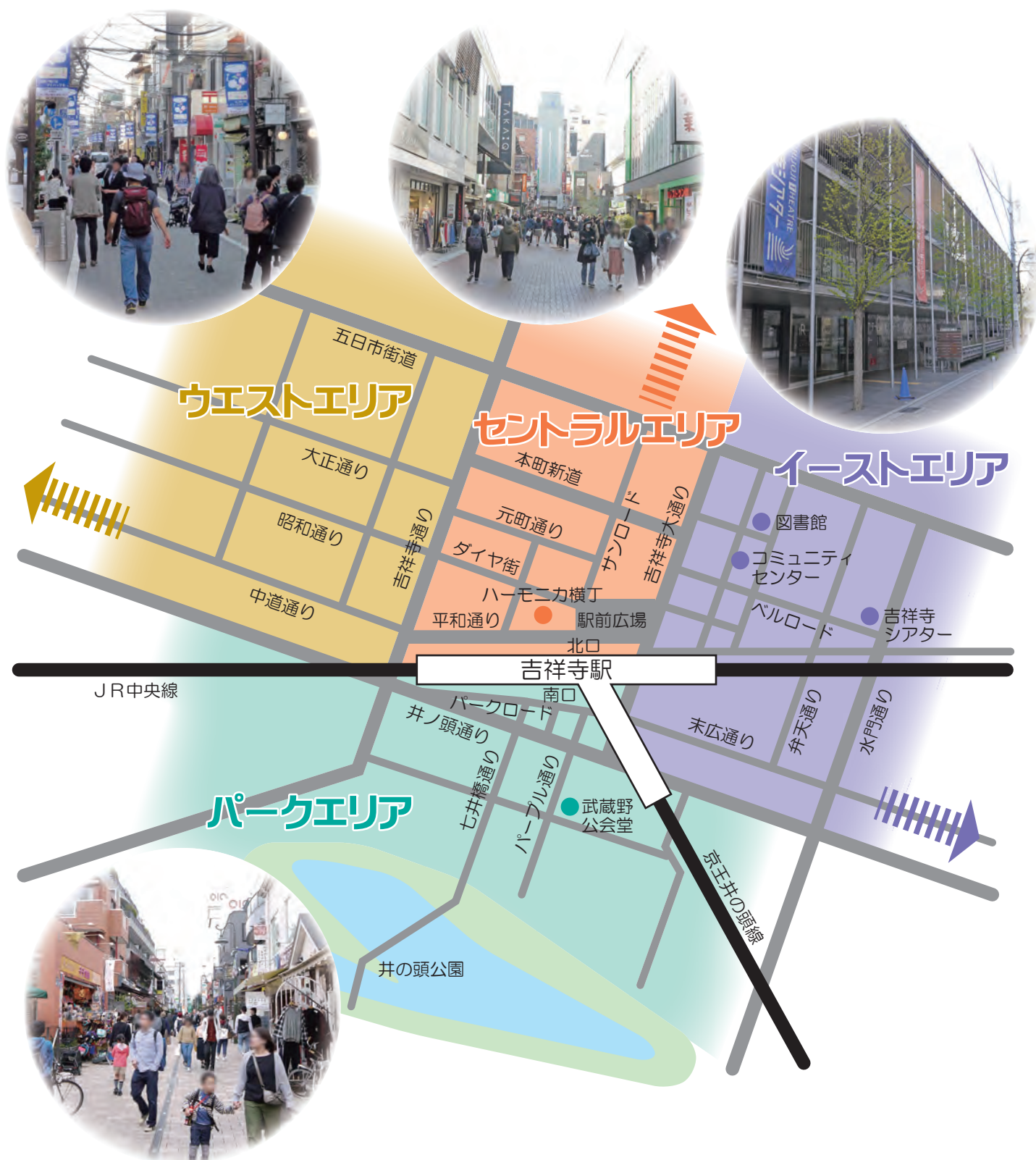
改定体制

旧グランドデザインは、10名で構成される委員会で策定されました。今回の改定においては、より一層の多様な主体による対話・議論を行うことを狙い、策定体制を刷新し、吉祥寺のまちづくりに関わりの深い、内外のメンバーによる複数の会議体で改定を行いました。（※メンバー構成や改定経緯等の詳細は、P34～42 に記載）



対象区域、エリア区分

吉祥寺駅を中心におおむね半径 500 メートルの範囲内を対象としており、さらに4つのエリアに区分しました。
また、各エリアの外周部については、にぎわいが拡大傾向にあります。



吉祥寺の強み・良さ

1960年代に開始された吉祥寺駅周辺の都市整備による交通環境の改善、さらに中央線の高架化・複線化*による鉄道輸送力の増強が加わり、吉祥寺の商業地としてのポテンシャルが飛躍的に増大しました。

それを受けて、伊勢丹・近鉄・東急等の大型店舗が次々と開店し、東京都屈指の商業地へと成長を遂げました。回遊性*とスケール感*を大切にした当時のまちづくりの考え方は、現在進行中の最先端のまちづくりの思想を先取りしたものとも言え、今なお、多くの人々から支持を受けています。

交通利便性の高さ

- ・鉄道・バスの圧倒的な利便性
- ・老若男女、多世代がまちに来ることで、多様性に満ちたにぎわいを形成

吉祥寺への愛・誇り

- ・人と人との強いつながり
- ・自主的なイベント・お祭りを開催

歩いて楽しいまちの先駆者

- ・個性的でまちにオープンな店構え
- ・歩行者中心・ヒューマンスケール*の道づくり
- ・低層の魅力

4エリアの個性とまち全体で醸し出す吉祥寺「らしさ」

- ・大型店と商店街の共存
- ・古いものも新しいものも受け入れられる
- ・都会と郊外の間で丁度良い雰囲気
- ・たくさんのコンテンツ*

商業エリアを囲む上質な住宅地

- ・住みたいまち、住んでよかったまち
- ・必要なものがなんでも揃う
- ・にぎわいと静けさの両立
- ・夜が早い、治安がいい

自然・緑が近くにある

- ・井の頭恩賜公園という絶対的環境資源
- ・公園の魅力が人を呼び込む
- ・商業エリアに近接した貴重な緑と水

吉祥寺の問題点・課題

かつては、新宿より西側の中央線沿線の商業地において、早期に発展を遂げた吉祥寺ですが、他の駅周辺の商業・業務拠点としての台頭もあり、更なるまちの魅力が必要となっています。また、オーバーツーリズム* や荷さばき車両等の影響により、歩行環境が悪化し、安全に滞留* できる空間も減少しています。約半世紀の時間を経た今、徐々に課題も浮かび上がってきています。

建物更新*の停滞

- ・災害への安全対策
- ・持続可能なまちへのリニューアル
- ・建て替え方策の研究

地価の急激な上昇

- ・路線価*が5年で約1.5倍に
- ・路線価*に連動する固定資産税*・テナント料への影響
- ・高家賃により個店の出店は厳しく、チャレンジしづらい
- ・テナントの多様性の鈍化

歩行環境・滞在環境の悪化

- ・来街者の行動にあった公共交通利用の円滑化
- ・オーバーツーリズム*による歩きづらさ
- ・誰もがゆっくり過ごせる空間不足
- ・共同集配送*になじまない荷さばき車両への対応

交通問題の顕在化

- ・南口のバス交通
- ・バス停・タクシー乗り場の配置
- ・自転車マナー

景観に対する配慮

- ・建物、看板類の統一性がない
- ・テーマ（緑・色彩等）を持った方向性がない
- ・にぎわいと静けさの両立
- ・雑多感を生かしたまちづくり

情報発信力の弱さ

- ・SNSの利活用が不十分
- ・知名度だけが先行しがち

社会の潮流*

ネット社会の進展によって、消費行動が変わる！

モノ消費から“コト消費”へ

インターネット社会が進展する中で、電子商取引市場（EC市場*）が拡大を続けています。

その一方で、インターネットの中では経験することのできないリアルな体験や感覚に価値が見出されています。

吉祥寺への来街目的が、単なる買い物から、出会いや発見等とセットになった、体験型の満足度が求められるようになります。

ネット社会の
進展

e コマース*
市場の拡大

5 G*技術の
到来

サブスクリプ
ション*の
浸透・拡大

“自分の生き方・働き方”に合わせて場所や時間を選択

「働く人の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、働く人一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすることを目指す」働き方改革*が、政府主導で進められています。

新しい生き方・働き方に対応し、人から選ばれるまちになることが、吉祥寺のポテンシャルをさらに引き上げることにつながります。

働き方改革*

シェア
オフィス*

サテライト
オフィス*

テレワーク*
・在宅勤務

*テレワークの進展等によって、
生き方・働き方が変わる！

まちが“SDGs*”で評価される

2015 年に国連総会で決議された SDGs*（持続可能な開発目標）は、途上国だけでなく、先進国の課題を網羅し、民間企業による取り組みを求めた点が特徴的です。

これからは吉祥寺を含め全てのまちが、持続可能な世界を考慮したまちづくりを進めることになります。

環境に対する
当事者意識

企業による
イノベーション*

SDGs*
（持続可能な
開発目標）

“多様性”が新たな価値創造の原動力になる

異なる文化、国籍、宗教、性差、年齢、障害の有無、考え等、違いに寛容であることは、各々のシビックプライド（都市に対する市民の誇り）につながり、人を集める力と新たな価値を創造します。

異なる価値観を認め合って、これまで発展してきた吉祥寺の寛容さが、今後ますます活かされるようになります。

多様性の受容

ダイバーシティ*
社会の到来

“災害”や“長寿化”等、将来の不安をチャンスに

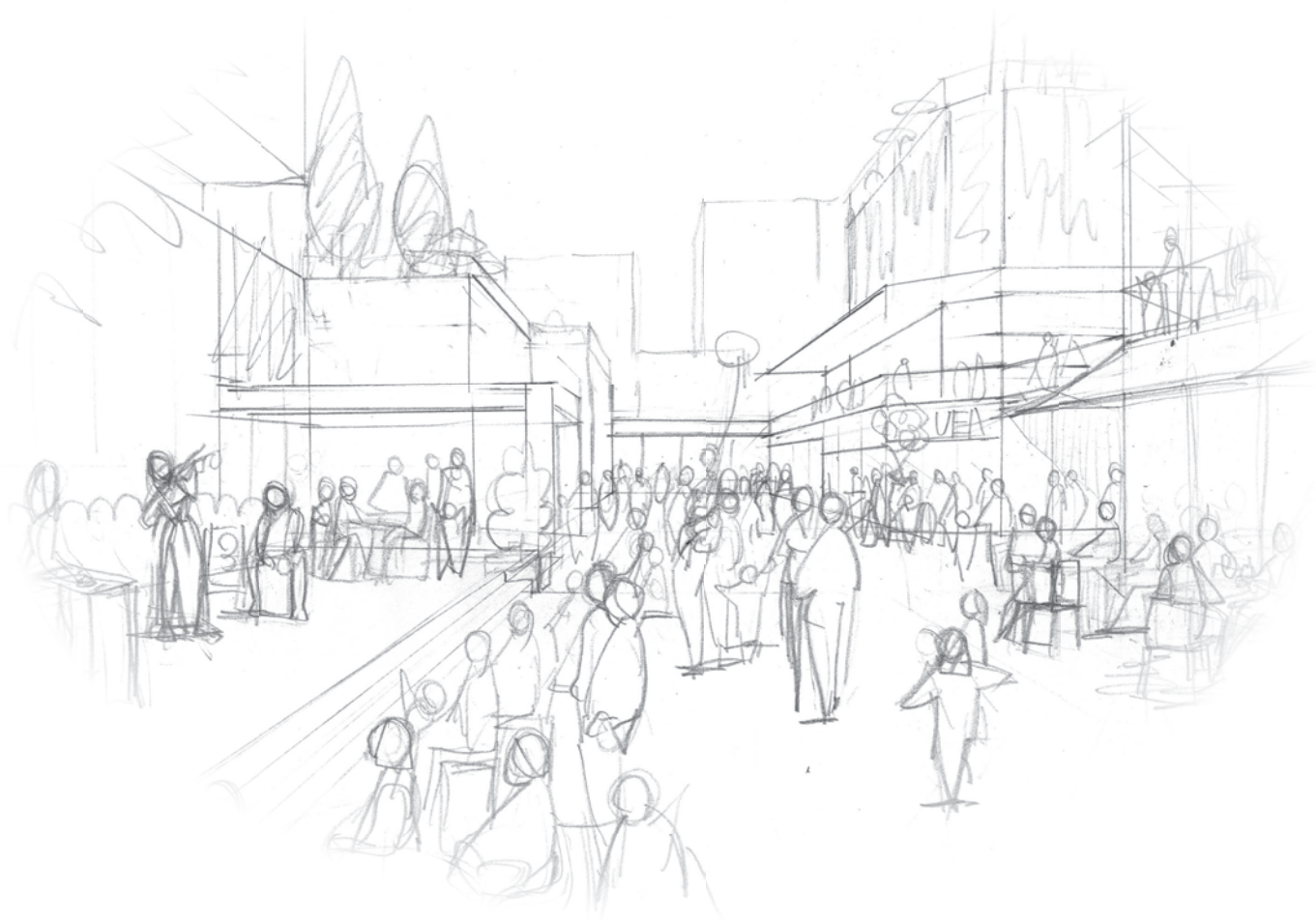
東日本大震災は、防災等に対する人々の意識を大きく変えました。また、長寿化によって「人生 100 年時代*」が提唱され、100 年間生きることを前提とした人生設計の必要性が論じられています。

社会的課題を解決するソーシャルイノベーション*が、吉祥寺の新たな価値創造につながります。

防災意識の
高まり

人生100年時代*
の到来

安全・安心社会



KICHIJOJI

GRAND DESIGN

2020

1 将来ビジョン

コンセプト / まちづくりのテーマ … 10

2 テーマ別の取組み

ヒト・モノ・コトに出会い、発見する … 12

歩いて楽しむ … 14

心地よく過ごす … 16

3 エリアごとのまちづくり

セントラルエリア … 18

ウエストエリア … 20

イーストエリア … 22

パークエリア … 24

4 吉祥寺グランドデザインの推進に向けて … 26

これまで培ってきた吉祥寺ならではの強み・良さ、問題点・課題を踏まえつつ再認識・再構築するとともに、激動する社会の潮流* に対応する新しい視点・魅力を投入することで、これからの吉祥寺のまちに新しい価値の創造を図るため、次のような将来ビジョンを掲げます。

KICHIJOJI
GRAND DESIGN 2020

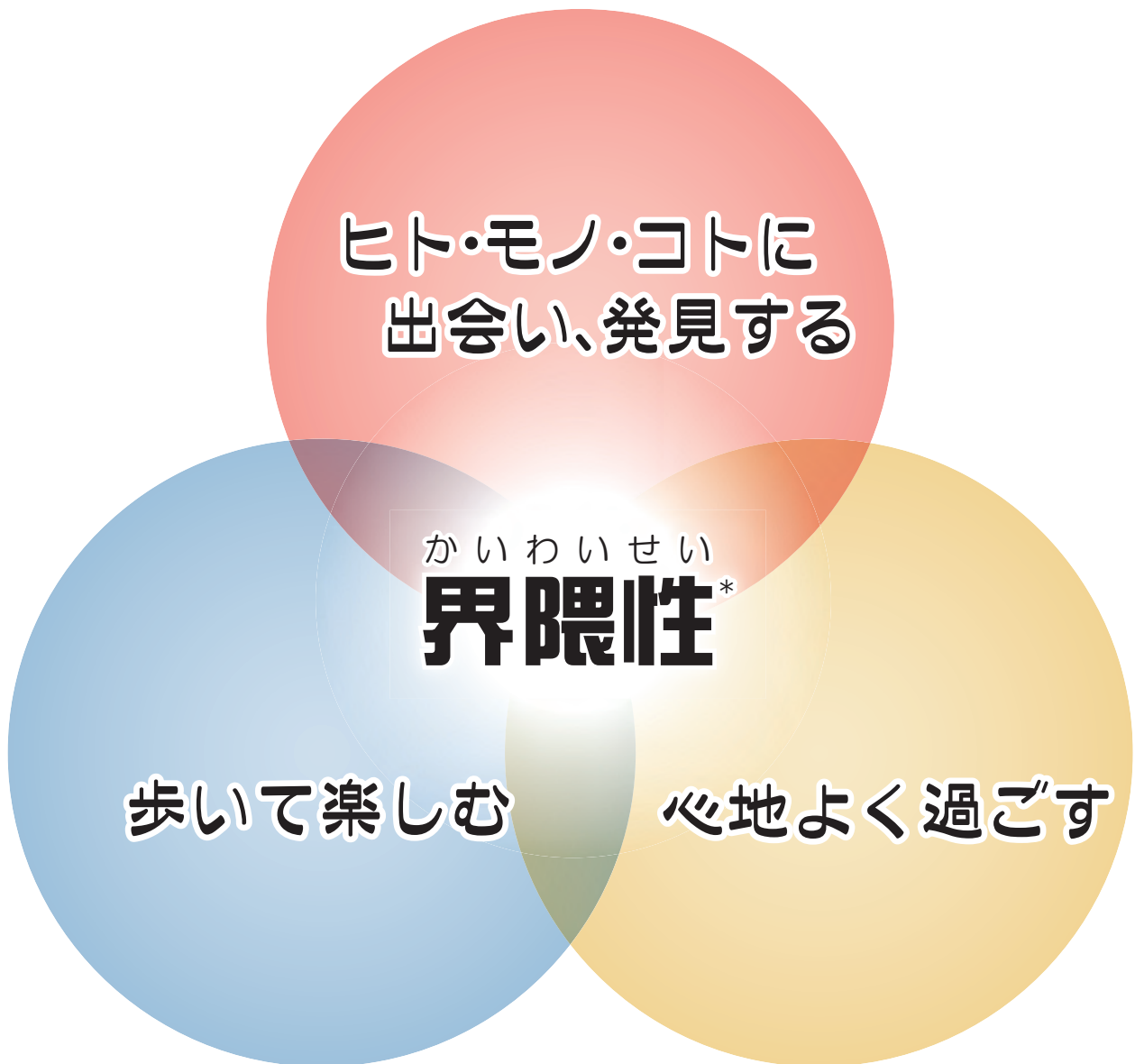
コンセプト



〇〇したくなるまち 吉祥寺

吉祥寺ならではの個性的で魅力的な空間とにぎわい。
それは、住まう人、訪れる人、みんなの思い、願いを叶えることのできる、
幅広い受容力と懐の深さに支えられた多様性あふれるまち。
「〇〇するなら吉祥寺」「吉祥寺と言えば〇〇」・・・
そんな各人各様の思い・出来事・情景が積み重なることで、
吉祥寺に対する愛着を育み、吉祥寺にまた来たくなる動機を呼び起こします。

まちづくりのテーマ



かいわいせい
界隈性* とは...

新しいものと古いものとが互いに良い関係で共存し、生活感あふれる雰囲気を感じさせる個性的なまちなみで、地域が多種多様な人々によってにぎわい、活気あるコミュニティを形成している状態のことです。

ヒト・モノ・コトに 出会い、発見する

素敵な偶然に出会ったり、予想外のものを発見したり・・・
“ワクワクさ”や“何か秘めているという期待感”が充満する
出会いと発見が溢れているまち。

買い物、芸術・文化体験、ビジネスチャンスの発掘等、
様々な来街目的を創造・発信し続け、
新しい驚きと感動を体現できます。

個性的な店舗が存続できる環境づくり（吉祥寺の商業文化の継承）

- 地主・家主・テナント・行政による共存共栄の仕組みづくり

界索性*・スケール感*の継承

- まちにオープンな造りの建物、それを維持発展させる
- 吉祥寺の特徴でもあるまちの界索性*・スケール感*の継承
 - ▶ 建物補強やリノベーション*を含めた、高度利用*のみにこだわらない機能更新

まちの歴史・遺伝子の再認識・再発見

- 四軒寺*の門前町としての原点・起源の再認識・再発見

住宅との調和・共存

- 商業環境と住環境とが調和・共存することで生まれる空間的価値を保持するための商業の質・規模等の継承

国内外からの来街者が発信したくなるコンテンツに出会いやすい環境整備

- 巡る楽しみにより発見された個性を伝える楽しみに発展

4つのエリアの個性発揮と連携

- 4つのエリアがそれぞれの個性を発揮し、互いに補完し合うことで、吉祥寺全体として多彩な機能集積を図り、多様な来街目的を創造

夜に人が居る環境づくり

- 住商の調和・共存というエリア特性を活かしたナイトタイムへの対応
- ホテル等の宿泊機能の拡充
- SOHO*や職住一体型*の暮らし方、賃貸住宅による商業エリアの居住の可能性
 - ▶ 若年世代の居住支援

新たな文化拠点の形成

- 武蔵野公会堂の機能更新にあわせた地域課題解決に向けた拠点整備
 - ▶ 移転再配置も含めた様々な可能性の検討

新しい就業環境整備（働き方改革*等に即した新たな就業拠点の形成）

- ビル上層階の空室を活用して、テレワーク*拠点やシェアオフィス*等の就業空間の整備、職住一体型*の賃貸住宅の可能性、新たなビジネスチャレンジの場の創出等

多様な賃料の床を提供

- 賃料負担力の高いテナントだけでなく、新しいビジネスにチャレンジできる比較的低賃料の物件等、幅広いニーズに対応

歩いて楽しむ

吉祥寺がこれまで実現してきた回遊性*の高さを活かし、
何よりも歩行者が優先され
歩き、とどまることで魅力を感じることができるまち。

バスやタクシールートの工夫・交通規制・基盤整備等によって
グランドレベルに徹底して歩行者が最優先される交通環境を整えます。
地下利用も含めた複層利用や電線類地中化*等の推進によって
安全・快適な歩行環境を生み出し、
にぎわいのある通りを巡り歩いて楽しむことができます。

交通結節機能*の再編による交通環境改善

- 南口駅前広場整備とパークロードの歩行環境向上
- 井ノ頭通り沿いに並ぶバス停の再配置と吉祥寺大通りの交通広場*機能としての活用検討
- マイカー以外の交通手段による移動の円滑化を目指す

物流の再編

- 地下駐車場のネットワーク化*の可能性検討
- 各店舗への新しいデリバリーシステム整備に向けた実験的取り組み

交通規制による車両乗り入れ制限（交通結節機能*や物流の再編等に合わせて段階的に実施）

- 車両進入禁止区域や車両進入制限道路のあり方検討

駐車場の外周道路*への集約配置

- 建物更新*時の負担金等による附置義務*緩和の仕組みづくり

案内・サインの整備・充実

- 多言語化も含めた来街者へのおもてなし・まちの魅力の発信

電線類地中化*による歩行環境整備

- 景観整備優先路線*の歩行空間の充実による安全・安心な道づくり

滞留空間*の確保

- 公共空間（道路・公園等）をはじめとするまちなかスペースの多目的活用の検討
 - ▶ 憩いとにぎわいの空間創出

駅から井の頭公園までの道のりのデザイン・整備

- 2つのメインルートの役割分担
 - ▶ 縁日のようににぎわいを楽しむルートの整備（七井橋通り）
 - ▶ 静かな佇まいを安全に歩くルートの整備（パープル通り）
- 良好な住環境の保全とにぎわいの調和・共存
- 南口駅前の顔づくり
 - ▶ まちの玄関口から公園を感じる空間を演出
 - ▶ 駅から井ノ頭通りを渡る安全な歩行環境整備

新たな名所・街並みの創出

- 交通結節機能*の再編と連動したイベント広場整備等により、まちの玄関口から吉祥寺のワクワク感・期待感を与え、まちなかへと誘う

心地よく過ごす

子育て世代、高齢者、外国人をはじめとしたすべての人々に優しく、生活者も来街者も安心して快適に過ごせる景観やバリアフリーにも配慮したまち。

まちなかの要所には、居心地の良い緑あふれるオープンスペースやベンチ等の憩いの空間、オムツ替えや授乳のスペース、またきれいなトイレがあり、長時間の滞在を可能にします。

災害時のための帰宅困難者が集まる空間や多言語での情報発信システム等の来街者対応を含め、確かな防災力*に支えられて安心できます。

人と人とのつながり

- 新たな地域の担い手* 育成
 - ▶ 世代を超えて吉祥寺愛を育み、継承する取組み
- 地縁型* を補完する新たなコミュニティの構築

建物の補強・リノベーション*

- 吉祥寺ならではのスケール感を活かしながら防災安全性も高める仕組みづくり

条件に適した建物更新* 等

- 単体での更新の他、道づくり等公共施設整備にあわせた共同化*
- 外周道路* 沿いの建替えとの一体的事業や連携

バリアフリーの徹底

- 井の頭公園へのバリアフリールート of 整備
- バリアフリー店舗、目的地へのバリアフリールートのマップ化等による情報発信

多言語での情報発信

- 災害時の避難誘導も想定した多言語サイン* システムの導入
- ボランティアによるタウンガイド* 等

災害時の安全対策・帰宅困難者への対応

- 駅周辺に帰宅困難者がとどまる空間と仕組みづくり

長時間の滞在を可能にするしかけづくり

- ポケット広場、ベンチ、オープンカフェ等の憩いとにぎわいの滞留空間* の確保
 - ▶ 公民連携によるパブリックスペース* の利活用
- 授乳スペース、使い勝手の良いトイレ等の創出

緑の創出・景観への配慮

- 「武蔵野市景観ガイドライン*」に基づく街並みの創出
- 「武蔵野市緑の基本計画*」に基づく緑の創出

街全域での快適で切れ目のないインターネット環境の整備

- モバイルデバイス* を駆使した情報提供
- 多言語対応、災害時対応等あらゆる情報発信に適用可能なローカル5G* の整備

Central Area

セントラルエリアのまちづくり

～時代に柔軟に対応しながら、魅力的なまちであり続ける～

高度成長期における大々的な基盤整備とそれに誘発された民間開発によって繁栄しましたが、借地を中心に建物更新*が進まず、エリア全体で老朽化が進行しています。多様性を失いつつあるテナント構成、建物上階の空室率が増加しています。



老朽建物の補強・リノベーション*・更新

持続可能な更新 / 防災性の向上

ハーモニカ横丁等低中層高密度市街地*における老朽建物の耐震補強・不燃化*は喫緊の課題です。
条件によって、建物の補強・リノベーション*・更新（共同化*を含む）を使い分けて、防災性の向上を図ります。



高度利用*が可能な幹線道路*沿道においては、大街区化*・共同化*を含めた建物更新を推進します。
その際、1階の造りを工夫することで、まちにオープンな空間づくりを進めます。

一方、街区内部においては、合意形成に時間を要する大街区化*・共同化*だけでなく、建物上階の空室リスクも考慮して、確実に高収益が期待できる低層・低コストの建物更新*・建物補強・リノベーション*による長寿命化も有効です。

接道条件が悪く*建物更新*が困難な条件の街区については、地元発意によるルール制定等により街区全体で防災性を担保できる方策を検討します。
個性的な店舗が存続できる商業環境や、吉祥寺ならではの界索性*・スケール感*の継承にもつながります。



法善寺横丁*（連担制度を使った路地空間を生かした建物更新*）

多種・多様な質・価格の床の提供

機能の多様性の減少によるまちの魅力低下を防ぐために、賃料負担力のあるテナントだけでなく、多種・多様なテナントの誘致を推進します。

様々な人材を積極的に呼び込み、多様性を受容する中で新たな価値を創出します。



サテライトオフィス*やシェアオフィス*、ゲストハウス*その他新たなビジネスチャレンジの場として、リノベーション*とあわせた建物上階の空室活用や、価格帯に幅をもたせた床を提供できるよう努めます。

バス交通や物流と歩行者の棲み分け、未整備道路の早期完成

徹底した歩行者優先の都市空間の実現

交通結節機能*や物流機能の再編、交通規制等の様々な方策を駆使して、歩行者優先のまちづくりを徹底します。



バス及びタクシールートの見直し、吉祥寺大通りを含めた交通広場*機能としての活用等の検討を進め、駅前ロータリー内への交通流入を削減します。

駐車場の外周道路*への集約配置と建物更新*時の負担金等による附置義務緩和*の仕組みづくりを目指します。
長期的には、地下駐車場のネットワーク化*の可能性や技術革新を活かした各店舗への集配システム等の整備等、抜本的な物流再編も視野に入れた実験的な取組みを推進します。

自転車の乗り入れ制限等、歩行者と自転車の棲み分けを推進します。

イベント空間の創出

北口駅前を「ワクワク感のある玄関口」として、来街者に期待感を与え人々をまちなかへと誘います。

交通結節機能*の再編にあわせて、北口駅前広場や平和通り等のイベント空間化を推進します。

未整備道路の完成等によりまちなかへのアクセスルートを増強します。

建物更新*等における滞留空間*の創出、元町通りのイベント利用等、エリア内部の公共（公的）空間を積極的に活用して、エリア全体で面的なにぎわいを創出します。

また、災害時にはこれらの空間を帰宅困難者対応としても活用します。

West Area

ウエストエリアのまちづくり

～閑静な住宅地と共存する魅力的な通りと界隈* づくり～

大々的な財政投入・資本投下がされた訳でなく、住宅地の通り沿いに自然発生的に発展。ヒューマンスケール*の魅力的な界隈*が形成されました。

一方で、来街者・生活交通・荷さばき車両の増加による歩行環境・住環境の悪化が進行しています。



住宅と個性豊かな商業との調和・共存

スケール感*を大切にした商業環境の持続

住環境とにぎわいとが共存することで生まれる空間価値を保持するため、大街区化*・高層化ではなく、住宅と調和するスケール感*を維持します。

また、住環境の保全につながる業種業態の機能立地を目指します。

地域コミュニティ*の創出

住宅と商業の共存にあたっては地域コミュニティ*の相互理解が不可欠です。

そのために、生活者と商業者の人と人とのつながりを創出するような交流を育みます。



奥渋谷*の街並み（住宅と商業の調和・共存）

歩行者優先の景観整備と道づくり

電線類地中化*の推進

景観整備優先路線*に指定されている中道通りの電線類地中化*を推進するとともに、昭和通り、大正通りについてもカラー舗装*等により快適な歩行環境を創出します。

歩行者中心の交通環境の改善

実態に即した交通規制を通じて、中道通り、昭和通り、大正通りの交通機能（ムーバス・自転車等）の役割分担を図ります。

荷さばき拠点の整備、各店舗への集配送システムの整備等により物流車両のエリア内流入を減らします。

主に南北方向の細街路*については、通り抜け通行に対し、地元発意による地域ルール*等の方策を講じて、住環境を保持します。

快適な居場所づくり

行政と民間が連携して、誰もが安心して長時間の滞在を可能にする居場所づくりを推進します。



利用者と地元住民が参加した公園の活用・運営方法を検討します。

土地所有者、テナント等の協力を得ながら、公開空地や店先への椅子・ベンチを設置します。



公共空間を活用した授乳スペース・使い勝手の良いトイレ等の設置やマップ化の検討、また、ワークショップ*等の実践的なまちづくり手法を活用した居場所の発掘を行います。



南池袋公園*（公有地のにぎわい利活用）

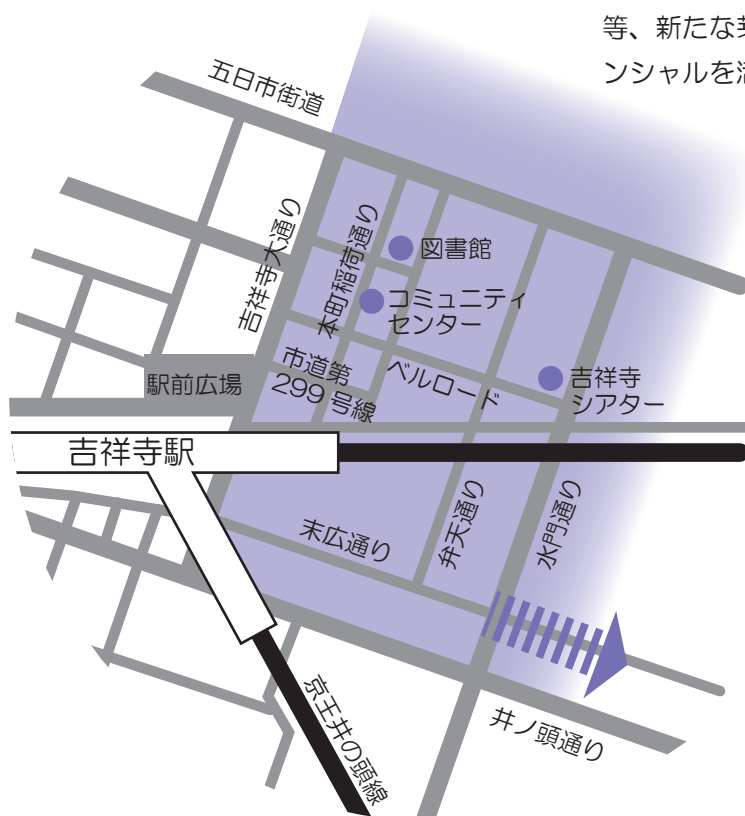
East Area

イーストエリアのまちづくり

～新たな芽を育てながら、まちの質を向上～

環境浄化* の継続的な取り組みが進行中でエリアの環境は徐々に改善されてきましたが、今後は人の流れを誘引する新たな目的が求められます。

一方で、吉祥寺シアターの立地や音楽スタジオの集積等、新たな芽が育ちつつあるものの、まだまちのポテンシャルを活かしきれていません。



新たな来街目的を誘発する起爆剤の投入

市有地等の有効活用

点在する自転車駐車場、コミュニティセンター等の市有地を活用し、周辺の民有地とも連携して、新たな来街目的を誘発するような機能（空間・施設等）を創出します。



例えば、シアター、ライブハウス、音楽スタジオ等、エリア内に集積しつつある新たな芽を成長させる核となる機能を設け、舞台芸術（パフォーミングアート）等の「娯楽性の高い文化」をテーマに、エリアの価値を高めます。

芸術・文化活動の創発

図書館の多目的利用や美術館等の既存文化・芸術施設の移転等も含めて、公共施設を活用し、芸術・文化活動を創発します。



ライブ鑑賞・観劇の後に、友人とゆっくり、または熱く語り合うことができるカフェやバー、レストラン等の集積を図り、エリア全体を安心してライブや観劇の後の余韻を楽しめる場（アフター・ザ・シアター）へと転換を図り、イブニングタイムの「大人の健全な居場所づくり」を推進します。



茅野市民館*（図書館・ホール・シアターの入る複合施設）

鉄道線路をまたぐ新たな南北回遊動線の創出

引き続き事業中の区画道路（本町稲荷通り・市道第299号線）の整備を進めるとともに、「弁天通り」「水門通り」を介して、中央線北側の「ベルロード」と南側の「末広通り」を連絡し、線路をまたぐエリア内の南北回遊動線を創出します。



あわせて、実態に即した交通規制を通じて、弁天通り、水門通りの交通機能の役割分担を図ります。

例えば、ライブハウス、音楽スタジオが集積する「弁天通り」を音楽活動の聖地化するなどして人の流れを誘発します。

パークエリアの武蔵野公会堂の再生とも連携して、音楽をテーマにパークエリアまでつながる新しい人の流れに発展する可能性があります。



中目黒*（高架下側面を利用した人の流れを誘発する施設）



2k540*（御徒町）（高架下内部を利用した人の流れを誘発する施設）

Park Area

パークエリアのまちづくり

～唯一無二の絶対的強み「井の頭公園」を徹底的に活かす～

井の頭公園へ向かうメインアプローチとして、閑静な住宅地を通り抜ける個性的な界隈*が形成されています。
しかし、そこに至るまでの駅前のインフラが脆弱なことから、まだまだ井の頭公園の存在を十分に活かされていません。



南口駅前の顔づくり

井の頭公園へいざなう空間の整備

駅南口市街地の再編を進め、井の頭公園の緑と水、風が感じられる駅前空間と歩行者動線を整備することで、井の頭公園にいざなう玄関口を創出します。



駅前にパークロードと一体的にイベント活用や災害時にも利用可能な滞留空間*を創出します。

井ノ頭通りをスムーズに横断して井の頭公園にアクセスできる歩行者動線を整備します。

滞留空間*と歩行者動線を一体的に整備するなかで、にぎわいに貢献するような、まちにオープンな空間づくりをすすめます。



姫路駅北駅前広場*（にぎわいに貢献するオープンな空間）

バス・タクシー交通の再編による安全で快適な歩行環境の整備

南口駅前広場の整備を進め、バス・タクシールートを再編します。



パークロードからバス交通を取り除くとともに、荷さばき拠点の整備、各店舗への集配送システムの整備等により、安心できる歩行環境を創出します。

老朽化建物の補強・リノベーション*・更新

武蔵野公会堂を含む駅周辺の老朽化建物への対応は喫緊の課題です。

条件によって、建物の補強・リノベーション*・更新（共同化*を含む）を使い分けて、防災性の向上を図ります。

公園周辺の住環境保全と公園アクセスのバリアフリー化

井の頭公園への歩行者動線を限定して、無秩序な人の通り抜けを防ぎ、公園周りの良好な住環境を保持します。また、公園の豊かな緑と水を活かし、人の生活と自然環境が共に豊かになるようなまちづくりを推進します。



「七井橋通り」と「パープル通り」の役割分担の明確化を図ります。

雑踏の中を人々が行き交うにぎわい重視の七井橋通りに対して、パープル通りを誰もが安心して公園にアクセスできるバリアフリールートとして整備します。



グリーンループ仙台*（緑豊かで、にぎわいある道路空間）

南口駅前および周辺一帯の市街地再編

長期的には、駅前だけでなく、井ノ頭通りを挟んだ武蔵野公会堂も含めた面的な市街地再編を視野に入れ、武蔵野公会堂敷地を活用しながら、雑然とした駅前および周辺一帯を再生して、公園に向かう玄関口にふさわしい本格的な空間づくりをするとともに、抜本的な交通環境の改善による井ノ頭通りの交通負荷を軽減します。

グランドデザインが見据えているのはこれからのまちづくりです。グランドデザインの策定が到達点とならないように、まちづくりを進めるための「仕組みづくり」が必要です。

ここに、グランドデザイン推進に向けた“3つのステップ”を提案します。



STEP-1 一歩踏み出してみよう！

すでに市街化が進んだ吉祥寺において、まちづくりを進めるには、行政だけの力ではできることに限界があります。

グランドデザインのコンセプトである「〇〇したくなるまち 吉祥寺」の実現には、各ステークホルダー*の相互協力と連携が欠かせません。

それぞれのステークホルダー*が自らの役割と責任を自覚し、当事者意識をもってまちづくりに参加することが何よりも大切です。

STEP-2 アイデアを実行してみよう！

改定委員会やエリアワークショップで議論された様々なまちづくりの方策のうち、すぐに行動に移すことのできる取り組みについては、目的と各ステークホルダー* の役割を明確にした上で、順次実践、チャレンジしながら可能性を試してみることも必要です。

今ではあたりまえの取り組みとなっている、吉祥寺方式物流対策事業* も、過去に行政・商業者・運送事業者が一緒になって社会実験* を行ったことがきっかけでのちに事業化されました。

グランドデザイン改定の過程において高まりを見せたまちづくりの機運が冷めないうちに、以下のような各エリアが抱える課題解決につながる社会実験* の実施を視野に入れて、様々な関係者との連携のもと、試行していくことが求められます。

「交通」に関する社会実験*（例）

1 バス・タクシー交通

- ・平和通りの活用検討 / 吉祥寺大通り・本町新道の交通広場* 機能としての利用

2 交通規制

- ・ウエストエリアの東西道路「中道通り」「昭和通り」「大正通り」の交通機能の役割分担
- ・イーストエリアの南北道路「弁天通り」「水門通り」の交通機能の役割分担

3 物流システム

- ・エリア単位での集中荷さばき&集配送システム



松山市 花園町通り*（6車線から2車線への道路空間の再配分や無電柱化）

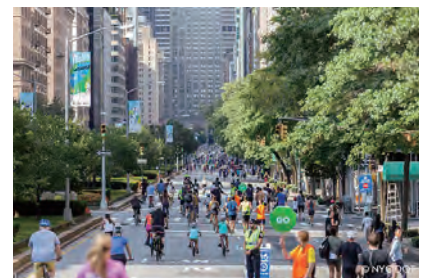
「居場所づくり」の社会実験*（例）

1 公共空間の利活用

- ・セントラルエリアの「元町通り」、ウエストエリアの「中道通り」、パークエリアの「パークロード」等の道路空間のイベント広場等としての活用
- ・ウエストエリアの「吉祥寺西公園」における行政・地域住民・商業者・利用者による公園の運営・利用に関するワークショップ*

2 安心できる居場所づくり

- ・店先や公開空地へのベンチ・椅子の設置
- ・授乳・おむつかえ等の休憩スポットの発掘・マップ化



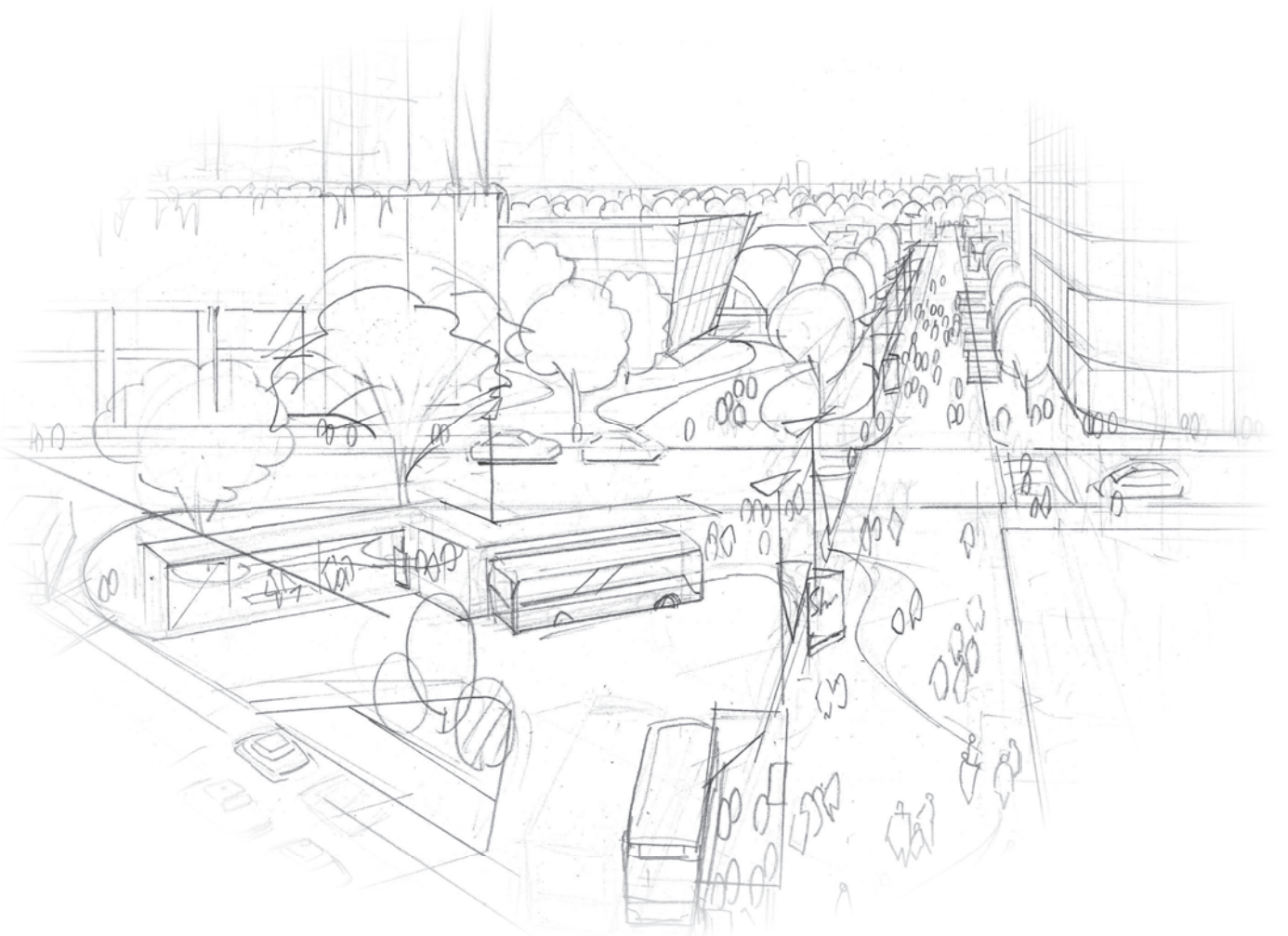
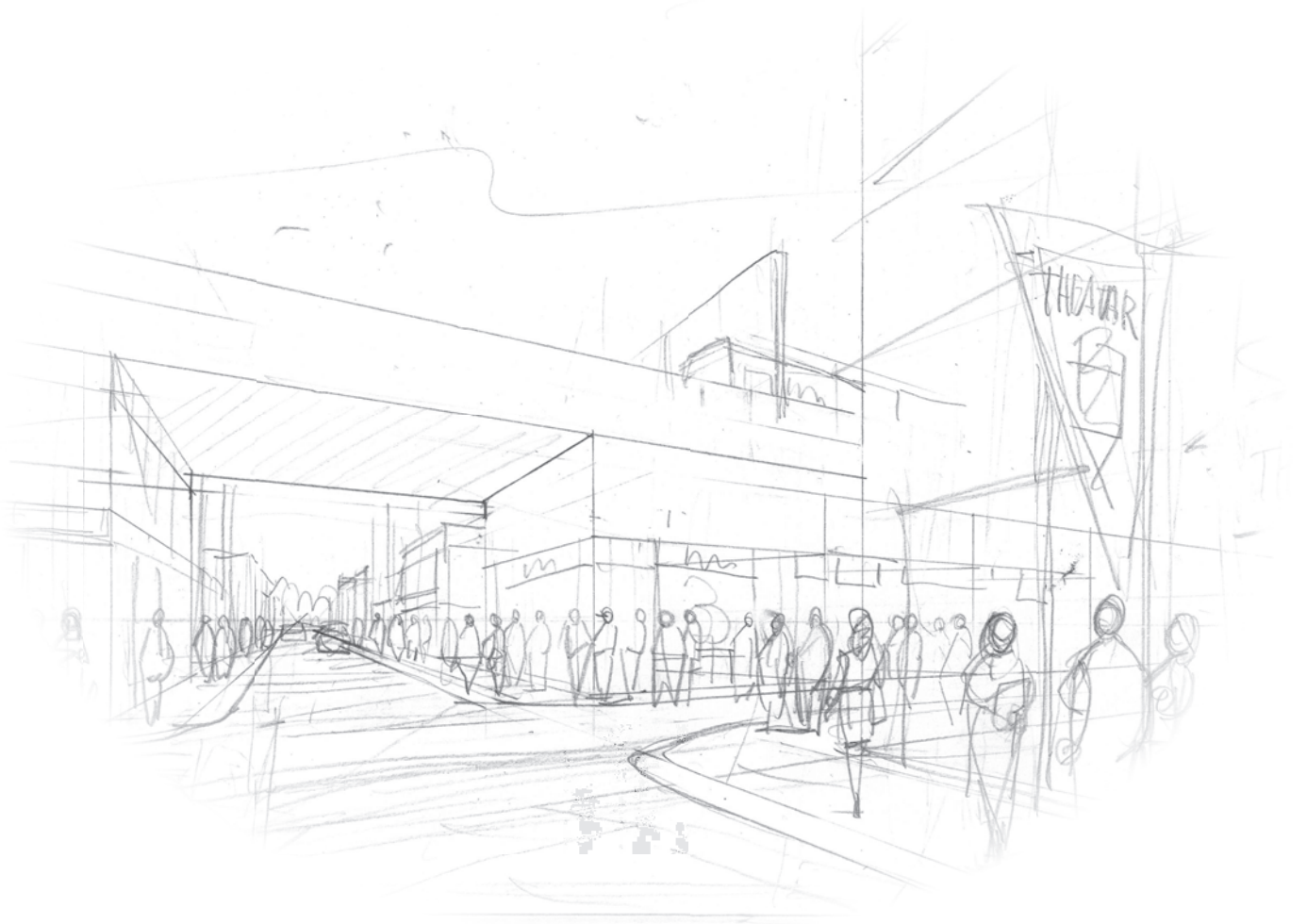
ニューヨーク サマーストリート*（道路空間の利活用）

STEP-3 次につなげよう！

当事者意識をもって（STEP-1）、社会実験をやってみて（STEP-2）、一定の成果や効果が認められたものについては、実験で終わるのではなく、しっかりと次の段階につなげる（STEP-3）必要があります。

行政の取り組みとしては、市が策定する「長期計画*」や「NEXT- 吉祥寺*」をはじめとする各種行政計画への反映が望まれます。また、民間の取り組みとしては、建物の更新やリノベーション、共同化に加え、事業者が実施する各種プロジェクトやまち全体で開催されるイベント等への反映が望まれます。

行政・民間あるいはソフト・ハードに偏ることなく、このグランドデザインで示された将来像を、着実にまちづくりに、そして次の世代にもつなげていくことが大切です。



参考資料

参考-1	エリアの特性	…	30
参考-2	改定体制 / 名簿	…	34
参考-3	改定経緯	…	36
参考-4	市民参加	…	38
	用語集	…	43

グランドデザイン改定のあゆみ（改定委員会等の配布資料及び議事録等）について、市ホームページに掲載しています。
(http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/shingikai/shingikai_kaigiroku/kichijoujimachizukuri/1023975/index.html)

市ホームページへは二次元コードからもアクセスできます。



吉祥寺グランドデザインの改定

検索



参考 -1 エリアの特性

セントラルエリア

高度成長期における大々的な基盤整備とそれに誘発された民間開発によって繁栄しましたが、借地を中心に建物更新*が進まず、エリア全体で老朽化が進行しています。

多様性を失いつつあるテナント構成、建物上階の空室率が増加しています。

エリアの形成

寺院所有地を中心に、鉄道駅開設に伴う駅前商業地として成立。エリアを囲む道路整備と交通規制により安全な商業地を形成

- ▶四村合併と駅開設により新たな武蔵野村の中心地へ
武蔵野村誕生（1889）、吉祥寺駅開設（1899）
- ▶終戦後の闇市を起源とする駅前バラック店舗群（その名残りがハーモニカ横丁）
- ▶高度成長期の基盤整備により、エリア全体が安全な買い物空間
- ▶通りや路地、建物内に物販・飲食・娯楽が混在する吉祥寺の縮図

道路網の特徴

駅と五日市街道を結ぶ駅前通り（サンロード）、それに直行する複数の道路による格子状の道路網

- ▶南北方向に通抜けできるのはサンロードのみで、ウエストエリアに向う西方向へのアクセスが良好
- ▶唯一、鉄道に沿って平和通りが斜めに進入
- ▶このほかに、建物内の通抜け通路等が歩行者の通行を補完し、迷路状に歩行者空間のネットワークが形成

市街地の特徴

三寺の「門前町」

- ▶エリアの大半は3寺院（月窓寺、光専寺、蓮乗寺）の所有地
- ▶街区内部は、幅員4m未満を含む幅員の狭い道路が多い
- ▶建替えに要する費用、複雑な権利関係等により、建物更新*が進んでおらず、老朽化が進行

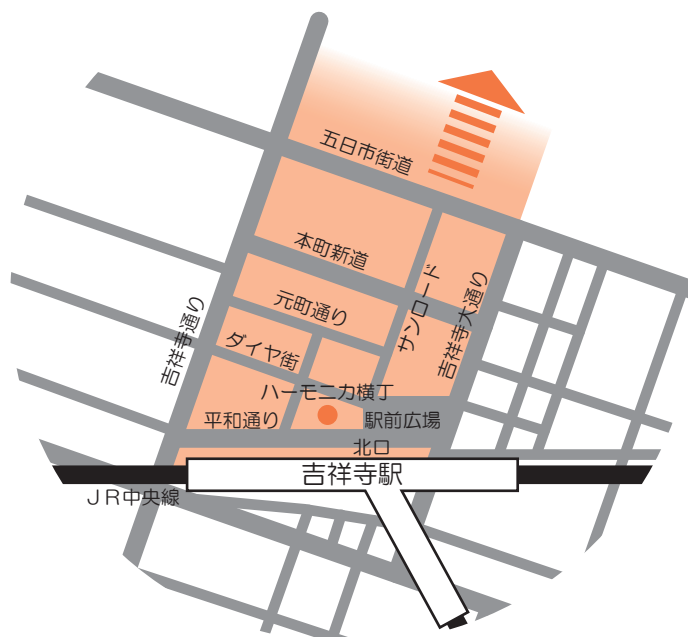
街区内部は低中層高密度市街地*

- ▶街区内部は指定容積率 600 ～ 700%の高度利用を支えるには不十分な道路水準。そのため、低中層の高密度市街地*が形成

特徴的な機能集積

賃料負担力の高いテナントの集積

- ▶ファストフード、ドラッグストア
- ▶パチンコ、ネットカフェ、ゲームセンター



ウエストエリア

大々的な財政投入・資本投下がされた訳でなく、住宅地の通り沿いに自然発生的に発展。ヒューマンスケール*の魅力的な界隈*が形成されました。

一方で、来街者・生活交通・荷さばき車両の増加による歩行環境・住環境の悪化が進行しています。

エリアの形成

成蹊大学への通学ルートにあたり、人の流れから商業が発生。流行に敏感な若者を目当てに、新しい店舗が次々と出店

- ▶ 成蹊大学（関東大震災後の1924年に吉祥寺へ移転）への通学路が大正通り・昭和通りに発展
- ▶ 吉祥寺名店会館跡地に東急百貨店オープン（1974）
- ▶ 大正通り・昭和通り・中道通りを南北方向に繋ぐ通りにぎわいが広がり、線から面への展開が徐々に進行中

道路網の特徴

セントラルエリアから西に伸びる3本の道路と、それと直交する道路による格子状道路網

- ▶ 江戸時代の短冊状の敷地に沿った農道をベースにした道路網

市街地の特徴

東西に伸びる3本のにぎわい軸

- ▶ 東西道路の線的なにぎわいを中心に南北方向への新たなにぎわいのしみだしが特徴
- ▶ 大街区*のまちとは異なるヒューマンスケール*がエリアの魅力

江戸時代の短冊形の敷地割を基礎にした整形な街区構成

- ▶ 基盤整備されていない市街地。五日市街道から井の頭公園方面に伸びる短冊状の敷地がそのまま活かされた整形な街区
- ▶ 通りから一歩入った街区内部は閑静な住宅地

特徴的な機能集積

高感度でおしゃれなテナントが集積

- ▶ レストラン、カフェ
- ▶ 古着、セレクトショップ、家具・雑貨



イーストエリア

環境浄化* の継続的な取り組みが進行中でエリアの環境は徐々に改善されてきましたが、今後は人の流れを誘引する新たな目的性が求められます。

一方で、吉祥寺シアターの立地や音楽スタジオの集積等、新たな芽が育ちつつあるものの、まだまちのポテンシャルを活かしきれていません。

エリアの形成

駅前商業地の拡大により成立したが、道路整備で駅前から分離。環境浄化の取り組みとともに、文化芸術施設が集積

- ▶ 東京近鉄百貨店オープン（1974）
- ▶ 近鉄裏のまちの死角に風俗店が乱立し歓楽街化
- ▶ 環境浄化* 特別推進地区に指定（1984）
- ▶ 吉祥寺図書館開設（1987）
- ▶ 吉祥寺シアター開設（2005）

道路網の特徴

鉄道整備の影響を受けた不連続な道路網

- ▶ 東西方向の通り抜けがしづらく、連続性に乏しい
- ▶ エリア全域に公道の未整備ゾーンが存在

市街地の特徴

三角形の閉塞感のある市街地

- ▶ 道路網の連続性が弱い。鉄道沿いの通りを除き、水門通り以東に通じる道路がない
- ▶ 鉄道と五日市街道が分断要素となって、東に向かうほど、先細りの市街地

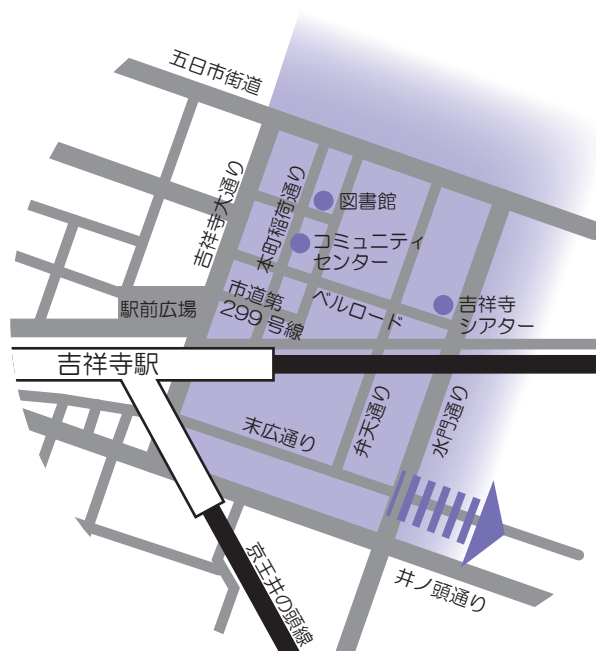
かつて鉄道開設以前は、南北一体的な市街地

- ▶ もともとは、五日市街道方面から井の頭公園へ向うサブルート。弁天通りのにぎわいはその名残
- ▶ 駅南口の開設・七井橋通りの開通により、その役割が弱まり、鉄道を挟んだ南北の関係も希薄化

特徴的な機能集積

賃料負担力が比較的低いテナントが集積

- ▶ ライブハウス、音楽スタジオ
- ▶ 風俗店



パークエリア

井の頭公園へ向かうメインアプローチとして、閑静な住宅地を貫通する個性的な界隈* が形成されています。
しかし、そこに至るまでの駅前のインフラが脆弱なこと等から、まだまだ井の頭公園の存在を十分に活かしきれていません。

エリアの形成

井の頭公園への人の流れに商業が発生。公園に向かう人々による縁日のようなにぎわい形成

- ▶ 吉祥寺駅南口開設（1934）、戦前はほぼ空き地
- ▶ 多摩青果市場開設（1947）
- ▶ 丸井開業（1960）、いせや公園店開店（1960）
- ▶ 貨物駅廃止（1965）鉄道高架化（1969）
- ▶ 丸井リニューアル（1978）
- ▶ 七井橋通りは井の頭公園に向かうアクセス路として発展
- ▶ 京王ターミナルビル「キラリナ」開業（2014）

道路網の特徴

井の頭公園へのアクセス道路を軸とする閉じた道路網。それが沿道のにぎわい形成と良好な住環境を両立

- ▶ 公園までの行き止まり道路
- ▶ 井ノ頭通り以南の借地は、私道が多い

市街地の特徴

駅から公園に向かうメイン通りを境に質の違う市街地

七井橋通りを境に、西側は寺院所有地、東側は一般市街地

【寺院所有地】幅員の狭い道路が多く、一部、木造住宅も存在

【一般市街地】駅寄りには交通広場整備計画があるものの未整備、老朽化の進む公会堂がある。公園側は基盤整備済みの閑静な住宅街

駅から井の頭公園に向かって、三層構造の市街地

- <第1層> 商業・業務が主体の「駅前商業ゾーン」
- <第2層> 商業と住宅が共存する「複合ゾーン」
- <第3層> 商業と住宅が棲み分ける「住宅主体ゾーン」

特徴的な機能集積

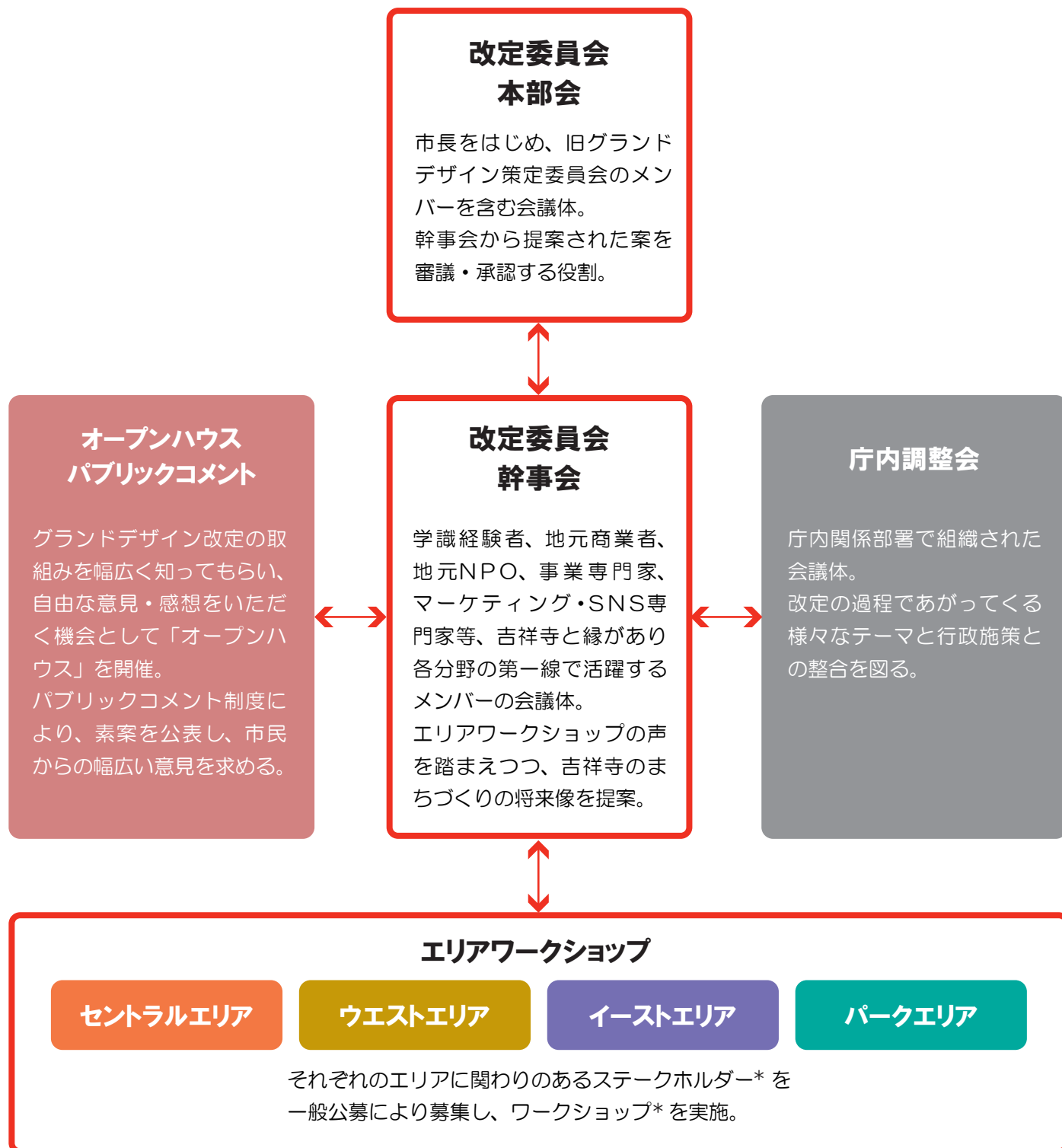
おしゃれで気軽に利用できるテナントが集積

- ▶ レストラン、カフェ
- ▶ 古着、雑貨店



参考 -2 改定体制 / 名簿

今回の改定委員会は、旧グランドデザイン策定委員会のメンバーを含む「本国会」と、学識経験者、地元商業者など吉祥寺と縁があり各分野で活躍するメンバーからなる「幹事会」の、2つの組織で構成されています。また、改定にあたっては、一般公募した吉祥寺の各エリア（セントラル、ウエスト、イースト、パーク）に関心のあるメンバーによるワークショップ*での意見、アイデア等を参考にするとともに、庁内関係各部署で組織された庁内調整会とも調整をはかりながら改定に取り組みました。



本部会名簿 （敬称略）

委員長	松下 玲子	武蔵野市長
副委員長	稲垣 英夫	武蔵野商工会議所会頭
委員	花俣 延博	武蔵野市商店会連合会会長
委員（前任）	塚本 真史	吉祥寺活性化協議会会長
（後任）	和久津 豊	同上（第3回から）
委員（前任）	原 仁司	亜細亜大学 経営学部教授
（後任）	吉川 徹	首都大学東京 都市環境学部教授（第2回から）
委員（前任）	小森 岳史	一般財団法人 武蔵野市開発公社理事長
（後任）	堀井 建次	同上（第3回から）

幹事会名簿 （敬称略）

幹事長（前任）	原 仁司	亜細亜大学 経営学部教授
（後任）	吉川 徹	首都大学東京 都市環境学部教授（第5回までは幹事、第6回からは幹事長）
副幹事長	恩田 秀樹	武蔵野市副市長
幹事	井出多加子	成蹊大学 経済学部教授
幹事	寺岡 芳雄	吉祥寺サンロード商店街振興組合理事長
幹事	坂井 健司	中道通り商店会会長
幹事	安藤 孝	株式会社エビス代表取締役
幹事	中山 靖史	UR 都市機構 都市再生部事業企画室室長
幹事	斉藤 徹	株式会社電通 マーケティングイノベーション部コンサルティング・ディレクター
幹事	山岸 学	吉祥寺ファンページ編集長
幹事	齋藤理恵子	NPO 法人プレシャスネット理事長
幹事	高橋 勉	一般社団法人 武蔵野市観光機構事務局長

エリアワークショップ参加者名簿 （敬称略）（アイウエオ順）

セントラルエリア （13名）	荒井 一雅 仙名 暁夫 前田 貴之	笠原 幹正 曾田 忠宏 山本 拓司	川崎 武志 塚本 剛史 渡邊 雄介	後藤 友宏 富永 百香	小松 由美 花田 吉隆
ウエストエリア （19名）	安藤 拓馬 久保田智之 菅原 健次 松田 美芽	飯島 桂代 佐藤 悠 高橋あゆち 松本 賢木	今泉 茉優 重岡 秀俊 西川 涼 松本 志郎	遠藤 弘満 十文字 新 二宮 朗 百瀬 敦	加藤 研介 城 達也 平野亜紀子
イーストエリア （9名）	石井 寛哲 鈴木 恵美	上杉 武雄 平 廣子	大橋 高歩 星野 高明	大和田 満 山下早代子	近藤 湊子
パークエリア （13名）	明里 圭修 加曽利千草 浜名 康一	足立 恵子 加藤 佳子 番場 雄司	伊藤 淳 川瀬 一平 東山 卓	大原 浩美 庄司 大輔	小貫 彩子 西村 まり

参考 -3 改定経緯

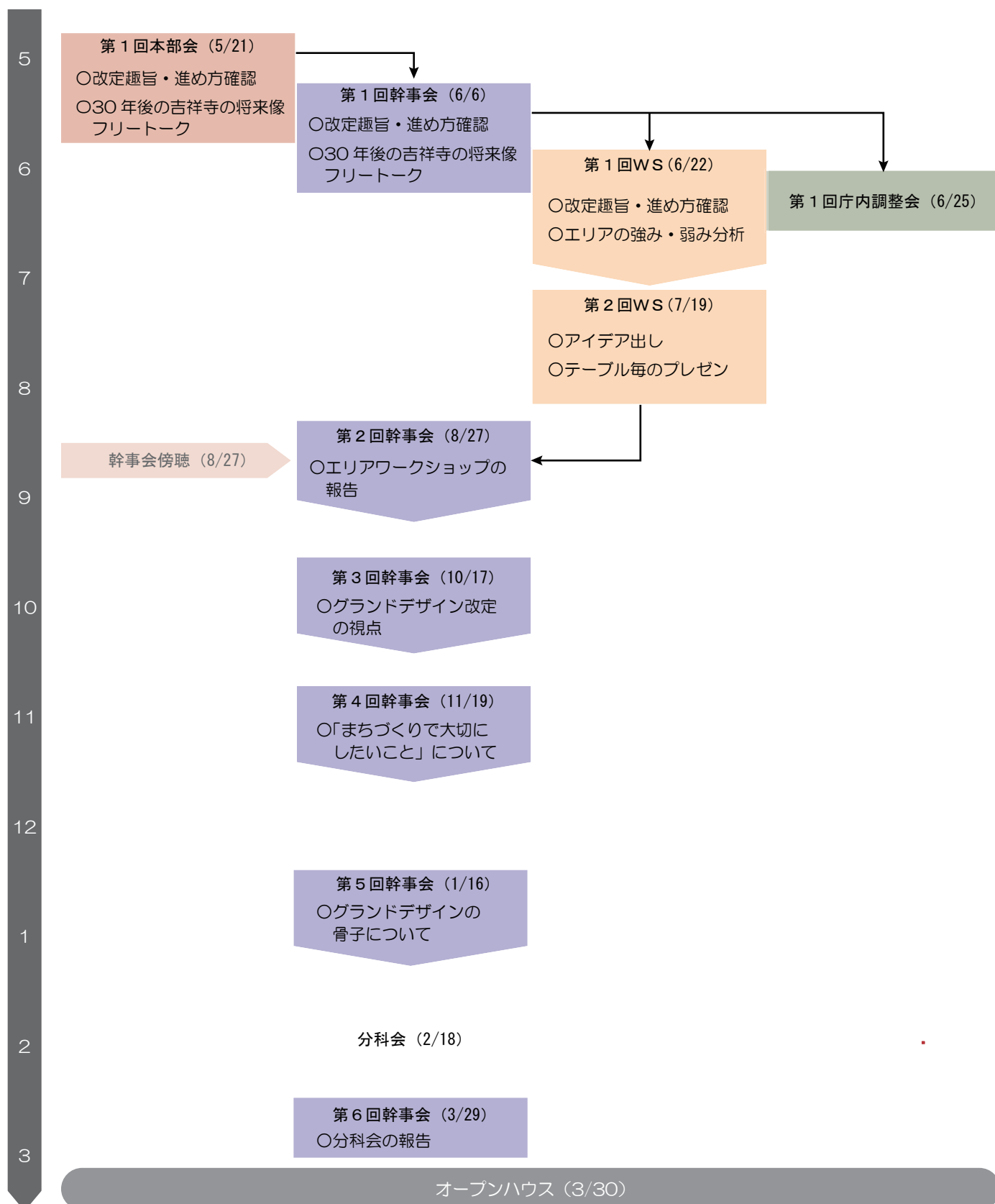
平成 30（2018）年度

本部会

幹事会

エリアワークショップ

庁内調整会



令和元（2019）年度

本部会

幹事会

エリアワークショップ

庁内調整会

第2回本部会（4/24）

○これまでの検討の経過報告

第2回庁内調整会（6/12）

第7回幹事会（6/26）

○グランドデザインの骨子
○エリア別の方針

第8回幹事会（8/30）

○エリア別の方針
○グランドデザインの推進
に向けて

第9回幹事会（11/8）

○グランドデザイン素案

第3回本部会（11/22）

○グランドデザイン素案

第3回庁内調整会（12/6）

WSメンバーへの
アンケート（12/ 中旬）

吉祥寺グランドデザイン 2020 素案
パブリックコメント（12/16～1/6）

第10回幹事会（2/14）

○グランドデザイン案

第4回本部会（2/29）

○グランドデザイン案

第4回庁内調整会

吉祥寺グランドデザイン 2020 公表（3/ 末）

参考 -4 市民参加

エリアワークショップの実施

第1回エリアワークショップ（平成30年6月22日開催）



セントラル、ウエスト、イースト、パークの各エリアに縁のあるメンバーが、それぞれ2グループに分かれ、グループごとにそのエリアの強み・弱みについて意見交換しながら付箋紙に書き出して模造紙に貼り、もう一つのグループと意見を発表し合った後、グループごとにエリアの強み・弱みをまとめました。最後は、他のエリアのグループのテーブルを回り、他のエリアの強み・弱みについて成果の共有を行いました。どのグループも熱心に意見交換が行われ、大変活気に溢れたワークショップとなりました。



第2回エリアワークショップ（平成30年7月19日開催）



セントラル、イースト、パークエリアは各2グループに、ウエストエリアは3グループに分かれ、各エリアの魅力向上につながるアイデアを提案し合い、その中からメンバーの共感を多く得られたアイデアを選定しました。各グループが選定したアイデアを発表シートに記入し、そのシートをスクリーンに投影しながら、それぞれの代表者が、思いを込めてアイデアの発表を行いました。なお、各グループが発表したアイデアは、8月27日に開催された第2回幹事会においても、各グループごとにプレゼンを実施し、幹事との意見交換を行いました。



エリアワークショップにおける各エリアの提案

セントラルエリア

セントラル第1グループ

- ・アーケードとコンパクトな商店街を活かし、雨の日 MAP など、雨の日の過ごし方を提案
- ・後継者問題を克服し、子どもが参加できるイベントを増やし、子どもの頃から吉祥寺愛を育む
- ・地主と一緒に考える機会をつくり、地代が実勢と乖離^{かいり}しないような条例等の制定

セントラル第2グループ

- ・ネームバリュー、高い人気度を活かし、SNS 等による外部（来街者）に向けたブランディング、PR
- ・人の多さ、雑多感、活気を活かし、吉祥寺の良さ（界隈性*）と再開発を共存させ、そしてハモニカ再生

ウェストエリア

ウェスト第1グループ

- ・市民主役型のまちづくり。歩いて暮らせる／地産地消・オーガニックフード／サスティナブル等
- ・イベントの中心になるよう吉祥寺西公園内に「はな子像」を移設。「歩く」をテーマにしたイベント展開
- ・吉祥寺のイメージをつくっているのはウェストエリア。どこにでもあるのに吉祥寺らしいイベントを展開
- ・先人から浸透してきたアートや音楽の文化がある風土がある。街のいたるところでアートを展開

ウェスト第2グループ

- ・回遊性の低さ、歩行者通路、車道の狭さ等を克服し、休日のみの歩行者天国の実施
- ・道案内等の英語表記、飲食店に英語メニューを置く、外国人にやさしいまちとなるよう情報提供
- ・すべての街角に監視カメラを設置、街灯を明るくし、夜も明るい街にして、日本一治安の良い街へ
- ・大手チェーンの集客力を活かし、エリア紹介の拠点として活用

ウェスト第3グループ

- ・衣・食・住の基本的な要素で発信力のあるコンテンツをピックアップして、海外に向け情報発信
- ・小さな店の集合体で特徴を打ち出し、通り同士をつなぐコネクション小道を重点整備
- ・親しみやすい雰囲気や顔の見える商店を活かし、街案内コンシェルジュの回遊

イーストエリア

イースト第1グループ

- ・イーストエリアに吉祥寺の文化的施設を集約してカルチャーの中心に
- ・吉祥寺の東の玄関口としてランドマークとなるビルの建設
- ・街灯や広告・サインでイメージを一新し、ナイトマーケットや盆踊り等で地域の横のつながりを強化

イースト第2グループ

- ・市の保有地の積極的活用し、地元発見にも資する施設等、エリアの核となる複合施設を誘致
- ・風俗店の規律等により悪いイメージを解消し、健全な飲食街を目指して規律、ルール等の徹底

パークエリア

パーク第1グループ

- ・駅利用者のための滞留空間*や歩行者スペース確保等、再開発によるオープンスペースづくり
- ・観光案内所、サインの設置、駅から公園までのルートの景観形成により、住民も楽しめる観光地づくり
- ・各季節楽しめるスポットづくりや外国人向けの散策ルートによる井の頭公園の魅力向上
- ・文化的背景を活かし武蔵野公会堂の再生。武蔵野からの文化発信

パーク第2グループ

- ・駅前、通り、公園を緑でつなぎ、井の頭公園を強く感じることができるパークなエリアに
- ・バス通りを回避し、井の頭公園をより身近にすべく、井ノ頭通りに歩道橋を架橋。クリーンでグリーンに
- ・交通問題や建物老朽化を克服すべく、大街区化や交通結節機能の強化による吉祥寺改造計画
- ・開発の遅れや交通問題等、みんなで未来を真剣に考え、話し合う場をつくる

吉祥寺の良さ、将来まで大事にしたいもの(こと)

吉祥寺への愛・誇り

吉祥寺が好きすぎる人が多い
吉祥寺好きな居住者が多い
吉祥寺愛
吉祥寺のプライド

にぎわい

老若男女、大勢の人が来る
街に人が集まる
来街者の多さ

多様性

文化、アート、音楽等、多様なものがMIX
なんでもありそうな気がする
人の多様性
多様性の受容力
徒歩圏内に多様な風景（井の頭公園、ハモニカ横丁、商店街）
古いものと新しいものの共存

つながり

大型店同士のつながりがある
商店街の人々は皆仲が良い
人のつながりが多い
商店街の団結力

祭り・イベント

イベントが多い
おまつり
街全体で盛り上がる秋祭り
東急北側広場の夏祭り

ちょうど良い、身の丈

郊外と都会の中間的な雰囲気
ゆったりしているけどにぎやかな雰囲気
庶民性を残しつつのおしゃれさ
適正スペック
身の丈

コンパクトさ

まちがコンパクト
エリアの狭さ
歩ける広さ
緑と人と街の程よい距離感
ちょうど良いサイズ・距離感

ごちゃごちゃ感

低層の魅力が残されている
ごちゃごちゃ感
路面店の文化

公園・みどり

公園・緑
井の頭公園
緑・自然
街中で散在するまとまった緑
都会なのに自然

住宅街

高級住宅街
閑静な住宅街

治安

繁華街の割には街の秩序が守られている
治安が良い
パトロール等の意識の高さ

吉祥寺が克服すべきもの(こと)

知名度先行

ブランドが先走り
知名度あり過ぎ
吉祥寺といえばこれというものがない

情報発信

情報発信が弱い
外部へのPR力が弱い

停滞感

開発が進まない
再開発が必要
街としての停滞感
吉祥寺ドリームがなくなった
ターゲットが不明確

高い地価・家賃

地価が高い
若い人が住めない
家賃が高く、個人店舗は借りられない
賃料が高く、若い人がチャレンジしにくい
高いから夢がみられない

店の入れ替わり・店舗構成の偏り

店の入れ替わりが激しい
小規模店舗を残すこと、新規参入させることが課題
店が美容室・飲食店に偏り過ぎ
個人店の減少、チェーン店の増加

オフィス、ホテル不足

オフィスが少ない
個人レベルのオフィスが少ない、借りにくい
ビジネスホテルが少ない
インバウンドに対応するホテルが少ない

交通

休日の自転車対策
南口のバス交通
搬入トラックの路上駐車
バス交通とバス停の場所
イベント時の交通混雑

防災

地震や火事への安全対策
古いビルの耐震性が心配

ちょっとした休憩場所

子どもやファミリーが気軽に休めるベンチが少ない
商業エリア以外にもちょっとした休憩場所
子連れでゆっくり過ごせる店が少ない

景観

看板や建物の統一性がない
はみ出し看板、のぼり

オープンハウスの実施



トークセッション（平成31年3月30日）

野口満理子氏（株式会社麦代表取締役）、大友克洋氏（漫画家・映画監督）、市長による、テーマ「未来につなぐ吉祥寺文化」のトークセッション（90 分間）を実施しました。総勢 86 名のかたにご参加いただきました。



パネル展示（平成31年3月30日及び4月4日）

平成 30 年 5 月から実施してきた、改定委員会本部会・幹事会およびエリアワークショップの様子をパネルにまとめて展示しました。2 日間合計で約 100 名のかたにお越しいただきました。



意見募集（パブリックコメント）

令和元年12月16日から令和2年1月6日の期間にて、素案についての意見募集（パブリックコメント）を実施しました。

21 名の方から計 150 件もの意見をいただきました。いただいた意見を反映し、グランドデザインの最終まとめを行いました。



用語集

1～10

- 2k540** 2k540 AKI-OKA ARTISAN：ジェイアール東日本都市開発が東日本旅客鉄道山手線・京浜東北線の秋葉原駅から御徒町駅間の高架下で運営する商業施設
2k540：鉄道用語では東京駅を起点とした距離「キロ程」で場所を示す。読み方は「ニーケーゴ—ヨンマル」
AKI-OKA：秋葉原駅と御徒町駅の中間に位置していること、高架下に人の流れをつくりたいという思いを込めた造語
ARTISAN：フランス語で「職人」を意味する
- 5G** 第5世代移動通信システムの略記。高速・大容量に加え、多接続、低遅延（リアルタイム）も実現され、人が持つデバイスからIoTまで、幅広いニーズに対応できる
IoT：様々な「モノ（物）」がインターネットに接続され、情報交換することにより相互に制御する仕組み

A～Z

- e-コマース** Electronic Commerce の略。インターネット上で商品やサービスの売買を行う電子商取引のこと
- NEXT-吉祥寺** 「進化するまち『NEXT-吉祥寺』プロジェクト」の略。地元事業者・企業・地域住民・行政など地域に係わる多様な関係主体により吉祥寺グランドデザインを踏まえたまちづくりを推進していくための取組み方針。平成22年3月策定
- SDGs（持続可能な開発目標）** 2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標
- SOHO** Small Office/Home Office の略。パソコンなどの情報通信機器を利用して、小さなオフィスや自宅などでビジネスを行っている事業者といった意味で使われる場合が多い

あ行

- イノベーション** 新しいアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造し、社会的に大きな変化をもたらす自発的な人・組織・社会の幅広い変革
- 駅舎の改良、南北自由通路、公共用歩廊（^{ひさし}庇）** 平成22年3月からの約4年間、回遊の骨格軸を明確化するため、JR吉祥寺駅改良事業及び京王吉祥寺駅のビル建替え事業にあわせて、駅南北自由通路（はなこみち）の拡幅・直線化の整備とともに、北口駅舎前面の顔作り（歩行環境整備（^{ひさし}庇設置））を実施
- オーバーツーリズム** 特定の観光地において、訪問客の著しい増加等が、地域住民の生活や自然環境、景観等に対して受忍限度を超える負の影響をもたらしたり、観光客の満足度を著しく低下させるような状況
- 奥渋谷** 渋谷宇田川町・センター街をぬけた先や、文化通りを進み渋谷東急本店から井ノ頭通りにかけた、神山町・宇田川町・富ヶ谷エリアのことを指す。通称「オクシブ」。渋谷駅近くの様子とは異なり、ゆっくり過ごせる落ち着いた雰囲気の魅力

か行

- 外周道路** 本文では五日市街道、井ノ頭通り、吉祥寺通り、吉祥寺大通りの4つの道路を指す
- 回遊性** 巡り歩く楽しさのこと。旧グランドデザインでのキーワードでもあり、吉祥寺のまちの特徴を表すもの
- 界限** そのあたり一帯、その近くのこと
- 界限性** 新しいものと古いものとが互いに良い関係で共存し、生活感あふれる雰囲気を感じさせる個性的なまちなみで、地域が多様な人々によってにぎわい、活気のあるコミュニティを形成している状態のこと
- カラー舗装** 無機質なアスファルト舗装、コンクリート舗装との景観調和・安全誘導を目的に、路面を視覚的にデザイン・色付けすること
- 環境浄化** 市による環境浄化条例や客引き規制条例の制定、吉祥寺図書館建設による風俗営業の牽制等による生活環境改善の取組み
- 観光推進計画** 観光施策を総合的に実施するための計画。平成19年8月に当初計画が策定され、改定作業を行い、平成29年6月に第二期武蔵野市観光推進計画を策定
- 幹線道路** 地域の主要な地点を結び、道路網の骨格を形成する道路のこと
- 吉祥寺方式荷さばき対策事業** 平成11年度から13年度に国土交通省関東運輸局による「中心市街地における物流の効率化とトラック駐車ベいの確保に関する調査」が実施され、平成13年11月に実証実験として「きっちり・すっきり・吉祥寺」を実施した。これは吉祥寺で初めて実施した荷さばき対策の実証実験であり、「集配時間の調整」や「路上・路外の荷さばき施設の確保」等を行った。平成17年度には「吉祥寺共同集配システム検討委員会」が設立され、平成19年2月には2度目の実証実験として、「きっちり・すっきり・吉祥寺・アゲイン」を実施した。この社会実験では、「荷さばき車両の通行禁止・通行ルート化・幹線道路への駐停車禁止」、「共同集配・共同荷受け」、「駐車

	スペースの確保」等を行った結果、まちづくりにおける荷さばき対策の必要性や包括的な取り組みの必要性を確認できた。これら一連の社会実験を通じ、平成20年に吉祥寺方式物流対策委員会の設立、平成27年には吉祥寺方式物流対策協議会へ移行となり、現在に至っている
共同化	複数の権利者が建物を一体的に整備・利用すること
共同集配送	複数の物流事業者が荷物の集配送を共同で行うこと
共同荷さばき集配送場の整備	「吉祥寺方式共同集配送事業」の実施にあたって市が設置した物流施設。平成 23 年 3 月より稼働 吉祥寺方式共同集配送事業：市が設置した共同集配送センターを活用して、コラボデリバリー株式会社各運送会社に代わってまとめて台車等で各店舗に荷物を運ぶことにより、路上駐車や商店街エリアへの車両の通行を減らす取組み
グリーンループ仙台	定禅寺通り、錦町公園、市内の西公園を一体として活用し、東北全域からコーヒーロースター、花屋、東北産のワインを試飲・販売できる屋台などが集まるイベント。補助金を使わず、独立採算で実施
景観整備優先路線	「景観」「安全・安心」「歩行」の視点から電線類の地中化を中心に優先的に整備を進める路線。吉祥寺エリアでは中道通りや七井橋通りが該当
ゲストハウス	バックパッカーの利用などに主眼を置いた安価な宿泊施設
交通結節機能	異なる交通手段(場合によっては同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぐ場所が交通結節点であり、その具体的機能が交通結節機能。バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道等が含まれる
交通広場	歩行者、バス、タクシーなどの交通を適切に処理するために、道路と鉄道、港湾、空港などに接続して設けられる広場
高度利用	「都市計画による制度」又は「建築基準法による建築物の容積率及び高さの緩和に関する制度」を活用し、容積率（建築敷地面積に対する延べ床面積に対する割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること
固定資産税	毎年 1 月 1 日の時点で固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算出される税額をその固定資産が所在する市町村に納める税金
コンセプトブック	概念や展望を対外的に理解・浸透させることを目的として制作し配布する冊子
コンテンツ	あらゆるもの・サービスの中身や内容のこと

さ行

細街路	幅員 4 m 未満の道路
サテライトオフィス	企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィス
サブスクリプション	製品やサービス等の利用に対して、一定の料金を支払う方式のこと。「所有」ではなく「使用する権利」に対して対価を支払うこと
産業振興計画	武蔵野市第五期長期計画・調整計画（平成 28 年度～32 年度）の中の「文化・市民生活」分野の個別計画。平成 26 年 2 月に策定。武蔵野市産業振興計画の計画期間満了に伴い、平成 31 年 4 月に第二期武蔵野市産業振興計画を策定
シェアオフィス	自社だけではなく複数の利用者が使用するオフィス
四軒寺	吉祥寺の安養寺・光専寺・蓮乗寺・月窓寺の総称
社会実験	新たな施策を本格的に導入する前に、場所や期間を限定して地域の方々とともに試行する取り組み。社会実験の実施により、新たな施策の課題や効果などを、本格導入の前に把握することができ
職住一体（型）	住まいと仕事場が同じ場所にある暮らし方
人生 100 年時代	ロンドン・ビジネス・スクール教授のリンダ・グラットンとアンドリュー・スコットが『LIFE SHIFT（ライフ・シフト）100 年時代の人生戦略』（東洋経済新報社）で提唱した言葉。世界で長寿化が急激に進み、先進国では 2007 年生まれの 2 人に 1 人が 100 歳を超えて生きる「人生 100 年時代」が到来すると予測し、これまでとは異なる新しい人生設計の必要性を説いている
スケール感	物事の大きさの程度や規模を適切に感じ取る事が出来る感覚のこと
ステークホルダー	本来の意味は「利害関係者」であるが、グランドデザインにおいては、吉祥寺のまちづくりに関わる人すべてを指す。具体的には、行政、地権者、建物オーナー、事業者、NPO、大型店、地元商店会、地域住民、来街者のこと
接道条件が悪い	建設敷地において、基準長さ以上道路に接していない（無接道）ことや道路幅員が狭く都市計画で定めるその地区の容積率が利用できないこと、道路後退により敷地が減ること等の状態
ソーシャルイノベーション	社会問題に対する革新的な解決法

た行

大街区化	複数の街区に細分化された土地を集約することにより、土地の有効高度利用を進めること
耐震補強・不燃化	耐震補強とは建物の耐震性を高めるために、建物の主要な構造（基礎・土台、柱、梁、床、壁、天井）に対して行う補強。不燃化とは建物に燃えない、または燃えにくいように処理をほどこすこと
ダイバーシティ	性別、年齢、障がい、国籍などの外面の属性や、ライフスタイル、職歴、価値観などの内面の属性にかかわらず、それぞれの個を尊重し、認め合い、良いところを活かすこと

滞留空間	まちなかで歩き疲れた時に、まちの様子を眺めながらちょっとした休憩ができる歩行者のための空間
タウンガイド	まち歩きに案内人として同行したり、道案内することなど
多言語サイン	外国人旅行者の方々が安心して日本観光を楽しめるよう、わかりやすい案内板の普及を図り策定された「観光立国実現に向けた多言語対応の改善・強化のためのガイドライン」に基づいたサインデザイン
建物更新	建物の建て替え、リニューアルのこと
地域コミュニティ	地域住民が生活している場所、すなわち消費、生産、労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団
地域の担い手	中心となって地域活動を支え、推し進めていく人
地域ルール	地域に関わる人々（住民・商業者・事業者・就業者・行政等）によって話し合われた規制・緩和両方を含めた決め事
地縁型（住民組織）	町内会、自治会、あるいはそれをベースにしたさまざまな組織で、行政上の区域や範囲内で住民の相互扶助や自治的な活動を行う組織。自治会、町内会の他、婦人会、青年団、消防団など
地下駐車場のネットワーク化	複数ビルの駐車場を地下レベルで接続し出入口調整することにより、地上の「景観形成」と「安全な歩行者空間の確保」を図る試み。東京駅周辺の大手町・丸の内・有楽町地区が代表的事例
茅野市民館	茅野市民館は、劇場・音楽ホール、美術館、図書室、スタジオ、レストランなどのさまざまな機能を合わせた文化複合施設。平成 17 年グランドオープン。基本構想段階から設計案、管理運営計画に至るまで市民主導による計画づくりがされ、現在も市民と協働した運営が行われている。JR 茅野駅に直結した好立地に位置しており、「市民一人ひとりが主役になれる市民のひろば」をコンセプトに、駅前の賑わい創出をはかるとともに、さまざまな表現やアートに親しみ、人々が集う、地域の交流拠点をめざしている
長期計画	各分野に定める個別計画(健康福祉総合計画・子どもプラン・都市計画マスタープラン等)の上位に位置し、財政見通しのもと、市が目指すべき方向ややるべきことなどを定めるもっとも重要な計画のこと。昭和 46 年に第一期基本構想・長期計画を策定して以来、現在まで定期的に計画の調整、策定を行い、これらに基づいて計画的な市政運営を推進してきた。現在(令和2年4月)は第六期長期計画に該当する
潮流	時勢の動き。時代の傾向
低中層高密度市街地	おおむね 5 階建て程度以下の建物がぎっしりと建ち並ぶ市街地
テレワーク	情報通信技術を活用し時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く勤務形態
電子商取引市場（EC 市場）	electronic commerce の略。インターネット上でモノやサービスを売買する市場のこと
電線類地中化	電線（電力線・通信線等）および関連施設を地中に埋設すること
都市計画マスタープラン	武蔵野市のめざすべきまちの将来像を明確にするとともに、今後のまちづくりの方向性を示した、市と市民が共有するまちづくりの総合的なプラン。平成 12 年に当初プランが策定され、関連法規の改定や社会情勢の変化などを踏まえ、平成 23 年 4 月に「武蔵野市都市計画マスタープラン」として改定。現在令和 3 年 4 月に向けて再度の改定を進めている

な行

中目黒	中目黒駅を中心とする一帯の汎称地名。目黒川の周囲に広がり、代官山や恵比寿からも徒歩圏内にある。川沿いおしゃれなカフェやレストラン等が立ち並んでいる 中目黒高架下：東急電鉄と東京メトロが共同で開発していた中目黒駅の高架下商業施設。 2016 年 11 月にオープン。中目黒から祐天寺方面まで約 700m に及び、個性溢れる店舗、事務所等が出店
ニューヨークサマーストリート	マンハッタンの中央に位置する全長 7 マイル（＝約 11km）の通り、パークアベニューにて 8 月の毎週土曜日の 3 日間、朝 7 時から午後 1 時までの 6 時間、歩行者天国とする試み。5 つの Rest Stops (FoleySQ, SOHO,ASTOL PL,MIDTOWN,UPTOWN) では、ウォーキング、サイクリング、ヨガ等のトレーニング、ストリートダンス、ステージ等のパフォーマンス、世界中のフードの試食、試飲等、様々なアクティビティを楽しむことができる

は行

働き方改革	政府主導の政策。「働き方改革」により働く方の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、働く方一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすることを目指す
パブリックスペース	個人に属さない空間。パブリックとは公衆の、一般に開放された、公開の、という意味があるため、必ずしも公的に整備された空間でなくとも、一般に開放されている公共性の高い空間も含まれる
姫路駅北駅前広場	姫路駅北駅前広場の再整備が平成 27 年 3 月に完了。世界遺産・国宝姫路城を擁する城下町にふさわしく、「城を望み、時を感じ人が交流するおもてなし広場」というデザインコンセプトの下、国内最大級の駅前広場へと再生。広場は、再整備する大手前通り（十二所前線以南）や隣接する西側の街区を加えると、整備前の約 5 倍の面積（約 3 万平方メートル）になる
ヒューマンスケール	人間の感覚や動きに適合した、適切な空間の規模や物の大きさのこと
複線化	鉄道の軌道を上り列車用と下り列車用にそれぞれ専用の軌道を敷設した線路施設を複線といい、単線を複線にすることをいう

附置義務	・ ・ ・ ・ ・	駐車場法第 20 条に基づき定められた地方公共団体の条例により、一定規模以上の建築物の新増設の際に駐車場を整備する義務
防災力	・ ・ ・ ・ ・	予測された災害被害の軽減対策を事前にとることによって、リスクを減らすことが期待できる潜在能力
法善寺横丁	・ ・ ・ ・ ・	所在地は大阪市中央区道頓堀 1 丁目 1 番 47 他。飲食店が建ち並ぶ法善寺横丁において、火災による被害からのまちなみ再現を目指し、連担建築物設計制度（連担制度）の適用に併せて建築協定を締結。法善寺横丁らしい風情あるまちなみや協定区域内の安全性、防火性の維持管理に努めている。連担建築物設計制度：既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度

まち案内所	吉祥寺まち案内所。吉祥寺アトレ内に平成 26 年 3 月設置
松山市花園町通り	伊予鉄道松山市駅から松山城（堀之内公園）を結ぶ、延長約 250m の通りの道路空間の再配分により、6 車線あった車道を 2 車線まで減らし、自転車道を通すとともに、歩道空間を 5m から最大 10m まで拡幅。広がった歩道に芝生広場やデッキ広場、ベンチや植栽などの滞留空間を設け、「歩いて暮らせるまち松山」の新たなシンボルロードとして、賑わいと交流を育む、広場を備えた街路へと再生
三鷹ビジョン	三鷹駅北口街づくりビジョン（平成29年5月策定）。三鷹駅北口の概ね10年後の目指すべき街の姿を描き、その方向性と実現に向けた取組みを示したもの
南池袋公園	区画整理事業により生まれた公園。平成 21 年 9 月 14 日から平成 26 年度まで、東京電力地下変電所工事及び公園整備工事で閉鎖されていたが、平成 28 年 4 月 2 日に全面開園。公園内では、生産者と消費者の食を介するつながりの場を目指したカフェレストランが営業。また行政と地域とが協働しながら公園空間の良好な保全と健全な賑わいを創出し、地域の活性化を図ることを目的に、「南池袋公園をよくする会」が設立。会員は商店会・町会・区の代表者、隣接地権者、カフェレストラン運営者、学識経験者、植栽管理者で構成
武蔵野市観光機構	平成 22 年 7 月に武蔵野市観光推進機構を設立。組織設立から 2 年を経過し、更なる都市観光の推進を図り、効果的で円滑な組織運営を図るため、平成 25 年 7 月 1 日に法人格を取得
武蔵野市景観ガイドライン	今後の景観まちづくりの具体的な方針を共有し、市の魅力を一層高める景観形成を推進するため、平成29年4月「武蔵野市景観ガイドライン」を策定。景観まちづくりの考えかたや、景観誘導基準などを示している。策定に合せてまちづくり条例を改正し、自分たちで地域のルールを定めて登録できる「景観まちづくり協定」や、市民に対し「まちづくりアドバイザー」を派遣する仕組みを創設。また、まちづくり条例に基づき行っている開発事業の協議に「景観に関する項目」を追加
武蔵野市緑の基本方針	都市緑地法に基づく計画で、緑地の適正な保全、緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するために策定するもの。平成9年に「むさしのリメイク（武蔵野市緑の基本計画）」を策定、その後、平成20年に1回目の改定を行い「武蔵野市緑の基本計画2008」を策定。さらに平成31年3月に2回目の改定により「武蔵野市緑の基本計画2019」を策定
モバイルデバイス	モバイル端末。携帯電話、スマートフォン、タブレット型端末など

リノベーション	大規模な建物の改修。リフォームが主に修復を指すのに対し、「用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりする」行為も含む
ローカル 5G	地域・産業のニーズに応じて地域の企業や自治体等が個別に利用できる 5G ネットワークのこと。通信事業者が全国で展開する均一な 5G の通信サービスに対して、ローカル 5G は、地域・企業が主体となって、自らの建物内や敷地内といった特定のエリアで自営の 5G ネットワークを構築・運用・利用することが可能
路線価	市街地的形態を形成する地域の路線（不特定多数が通行する道路）に面する宅地の、1 平方メートル当たりの評価額のこと

ワークショップ・・・・・・・・・・	学びや創造、問題解決やトレーニングの手法。参加者が自発的に作業や発言をおこなえる環境が整った場において、司会進行役を中心に、参加者全員が体験するものとして運営される形態が一般的
-------------------	--

吉祥寺グランドデザイン 2020

令和2年4月

事務局：武蔵野市 都市整備部 吉祥寺まちづくり事務所