

## Kichijoji Grand Design 2020

### 吉祥寺グランドデザイン 2020（仮称）素案

#### パブリックコメント募集用

※この素案は「吉祥寺グランドデザイン 2020（仮称）」の骨子をまとめたものになります。  
そのため、イラストと写真をはじめとするデザインや冊子としての表現方法（見せ方、レイアウト等）については、今後の制作過程において手を加えてまいりますことをご承知おきください。

吉祥寺グランドデザイン 2020（仮称）

# 『○○○○○○○○なまち 吉祥寺』

※今後コンセプトとなるキャッチコピーを入れる予定です。

“ヒト・モノ・コトに出会い、発見する”

“歩いて楽しむ”

“誰もが心地よく過ごす”

セントラルエリア

時代に柔軟に対応しながら  
魅力的なまちであり続ける

ウエストエリア

閑静な住宅地と共存するような  
魅力的な通りと界隈づくり

イーストエリア

新たな芽を育てながら  
まちの質を転換（土地柄を変える）

パークエリア

唯一無二の絶対的強み  
「井の頭公園」を徹底的に活かす

## 様々な関係者の役割と連携

これからの吉祥寺のまちづくりには、行政はもちろん、地権者や建物オーナー、企業やNPO、大型店や地元商店会および地域住民、そして来街者との相互協力と連携が欠かせません。それぞれの関係者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大切です。

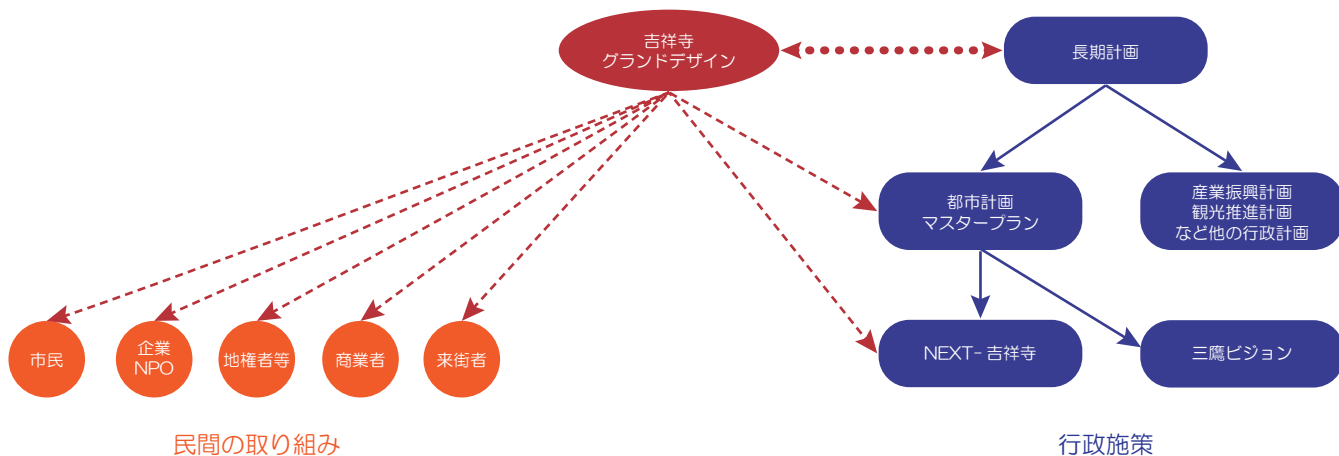
ランドデザインはそのよりどころとなるもので、吉祥寺のまちづくりに関わる人すべての“コンセプトブック”となることを願って策定されました。

◆吉祥寺グランドデザイン改定の目的等 .....	1
改定の目的・視点 / 対象区域、エリア区分	
◆吉祥寺グランドデザイン改定の背景等 .....	2
1 将来ビジョン .....	6
コンセプト / まちづくりのテーマ	
2 テーマ別の取り組み .....	8
界隈性の継承・発展 ～ヒト・モノ・コトに出会い、発見する～	
居場所の創出 ～歩いて楽しむ～	
居心地の追求 ～誰もが心地よく過ごす～	
3 エリア毎のまちづくり .....	14
セントラルエリア	
ウエストエリア	
イーストエリア	
パークエリア	
4 吉祥寺グランドデザインの推進に向けて .....	22
◆参考資料 .....	(省略)
今後の取り組みの参考となる事例	
エリアワークショップの提案骨子	
改定体制 / 委員・幹事名簿	
改定経緯	
エリアワークショップ参加者名簿	
市民参加等の様子	

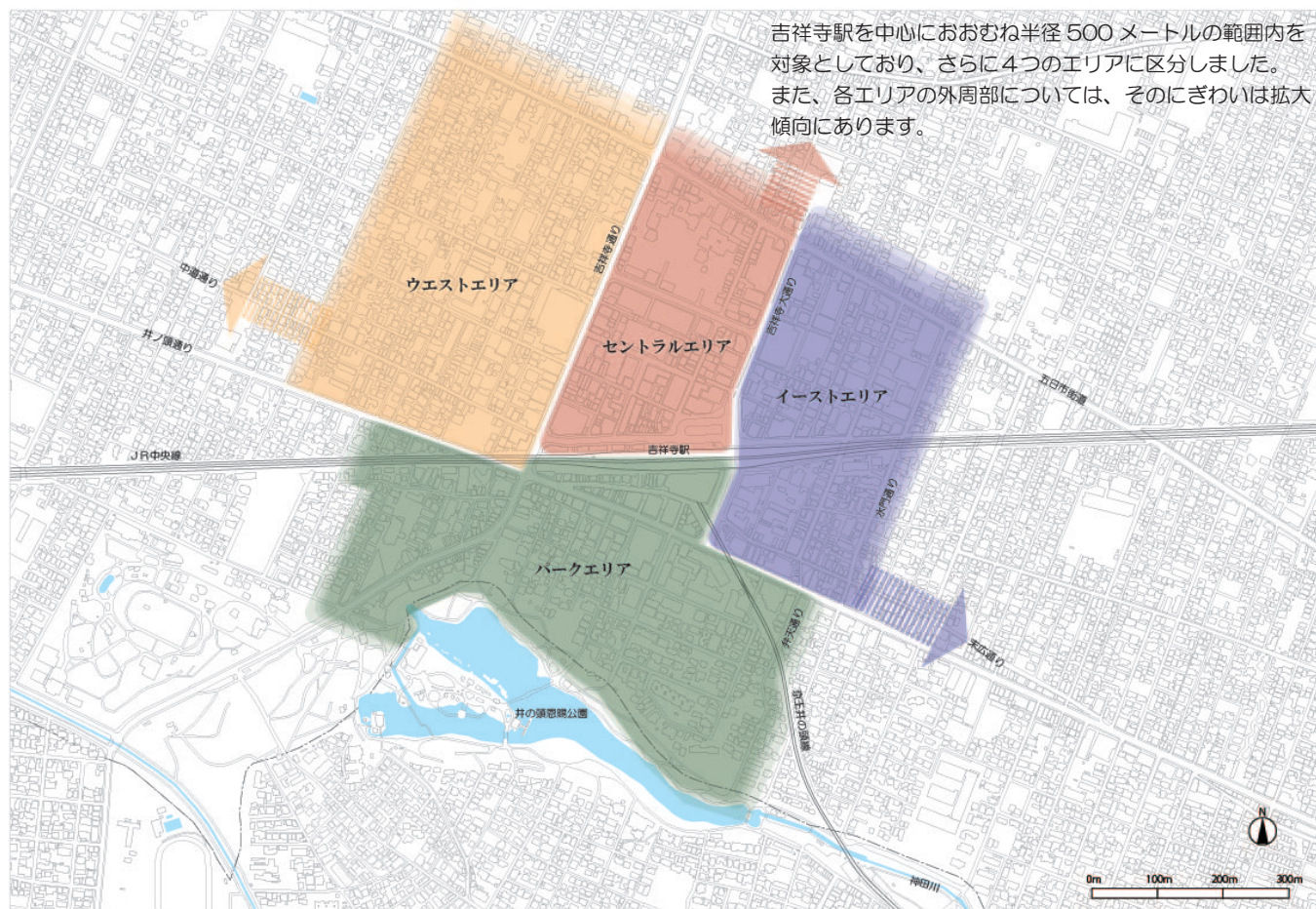
# 吉祥寺グランドデザイン改定の目的等

## 改定の目的・視点

- ①「吉祥寺グランドデザイン」の策定（平成 19 年 3 月）から約 10 年が経過したことによる、社会状況の変化及び消費行動の多様化など、吉祥寺のまちを取り巻く様々な課題に対応するため
- ②「吉祥寺グランドデザイン」が、「吉祥寺人による、吉祥寺のためのまちづくり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、吉祥寺の将来像をわかりやすく共感・共有しやすいものにするため
- ③「吉祥寺グランドデザイン」が、行政のみならず、市民や NPO、地元商業者等それぞれの役割と責任のもと、吉祥寺のまちづくりを推進するためのよりどころとするため



## 対象区域、エリア区分



## (1) 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って、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。その際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、人々から多くの支持を受けています。

### 公共交通の利便性がもたらす「多様な世代」の賑わい

吉祥寺の繁栄は、何よりも公共交通の利便性が支えています。都心や多摩地域から電車やバスを利用して吉祥寺に来訪することができます。

鉄道については、JR中央線（快速・各駅停車）・京王井の頭線が通り、新宿・渋谷から約15分というアクセスの良さがあり、ピーク時には中央線快速・中央線各駅停車・京王井の頭線それぞれ2～3分間隔で発着しています。また、バスは吉祥寺駅発着が約30系統あり、ピーク時は北口から西武線方面、南口から京王・小田急線方面それぞれに1時間当たり約70台発車しています。

公共交通の利便性によって、吉祥寺には学生から高齢者まであらゆる世代が集まることを可能にし、多様性に満ちた賑わいを形成しています。

### まち全体で「界索性」を発揮

吉祥寺の商業地は、大型店舗の多くが駅から100m以上離れて分散立地し、その間を埋めるように約20の商店会が密に存在するように形成されています。その結果、「ヒューマンスケールの通り」と「まちに開いた店舗」によって、まち全体として界索性を発揮しています。

吉祥寺のように全体で界索性を発揮するまちは、個々の店舗の魅力がまちの魅力にそのまま直結する傾向があります。吉祥寺は、新しいものに対する受容力があり、懐の深いまちであったことから、海外店舗の日本初上陸の地に選ばれる等、個性的な店舗が数多く立地しました。

現在、まちづくりの潮流は、第四次産業革命を視野に入れた「最先端都市」と、人々が居心地の良さを実感できる「地に足の着いたまちづくり」の大きく2つの流れがあります。

後者のキーワードは「体験価値」。経験した感動や満足感、心理的に起こったことを総合して評価した価値を意味し、数値に現れる性能等ではなく、モノが実現してくれるコトの豊かさや満足度をより重視するまちづくりが「プレイスメイキング」等の手法とセットで各地で展開されています。

吉祥寺は、こうしたまちづくりを半世紀前から追求しています。

プレイスメイキング・・・1960年代にアメリカで提唱された、居心地の良さを何より大切に、生活の質を高める場所づくり

### 「歩行者に優しいまち」の先駆者

吉祥寺の中心部は、幹線道路で外周を囲み、その内側の交通を制御することで、歩行者に優しいまちづくりを追求しています。これは「ウォークアブルアーバニズム」「ウォークアブルシティ」という現在脚光を浴びている歩行者を中心とした都市設計思想に相通じています。

人が中心になることで都市の効率が良くなり、人が集まり、子ども連れや高齢者等にも優しいまちづくりが進みます。吉祥寺は半世紀も前に、こうした歩行者に優しいまちづくりに着手していました。

## (2) 吉祥寺の課題・問題点

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って、更なるまちの魅力が必要となっています。また、歩行者の交通環境が悪化し、歩行者が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。

### 地価高騰等の弊害 ～個性的な店舗立地を阻害～

北口駅前の最高路線価が5年前に比べて約1.5倍に上昇する等、近年、吉祥寺中心部の地価が急激に上昇しています。それを受けて、地価に連動して決定される固定資産税や多くの場合その固定資産税をベースに決定される地代も高騰しています。1階部分の高額な賃料を負担できるテナントは資金力のある企業に限られることから、吉祥寺の魅力のひとつである個性的なテナントの立地が困難になりつつあります。

路線価・・・1月1日時点の道路の1m<sup>2</sup>当たりの価格を、国税庁が毎年7月1日に発表するもの。相続税や固定資産税算出の基となる単価。

### 持続可能な建物の維持・更新 ～建物の老朽化～

北口を中心とした駅前の路地的な空間は吉祥寺の大きな魅力です。しかし一方では、建築後40年以上経過した旧耐震基準の建物がまだ数多く存在する等、防災上の課題のある地区となっています。権利関係の複雑さや接道条件の悪さ等、様々な条件が重なって建物の更新が阻害されている面もありますが、今や防災性の強化は一刻の猶予も許されない喫緊の課題となっています。

その際、吉祥寺のもつ限界性を継承し、ライフサイクルコストが投資に見合うどうかを見極め、長期的な視野に立った持続可能な維持・更新のあり方を追求することが必要となっています。

### バス・タクシー交通、物流問題の顕在化 ～歩行環境の悪化～

吉祥寺の来街者は、鉄道駅乗降客数が伸び悩む一方、西武線・京王線・小田急線方面からの南北方向のバス利用によるアクセスが大きく増加しています。このバス交通の増加が南北駅前を中心に歩行者の通行の妨げになっており、駅周辺の交通処理上の課題になっています。

また、高齢化社会を迎えるなかでタクシー需要が増加しています。しかし、現在のところ、タクシー乗り場は吉祥寺大通り上の利用となっており、利用者の行動に沿ったタクシー乗り場の適正な配置等、実態に促した再構築が課題になっています。

商業地としての繁栄は物流交通の増大をもたらしています。2011年に吉祥寺方式共同集配送センターが整備され、荷さばき車両の路上駐車が半数以下になる等の効果がみられますが、カバー範囲が狭くその効果が限定的なことや、共同集配送事業になじまない荷さばき車両が、今なお、歩行者通行の妨げになっています。

## (3) 社会の潮流

### 購買行動が変わる

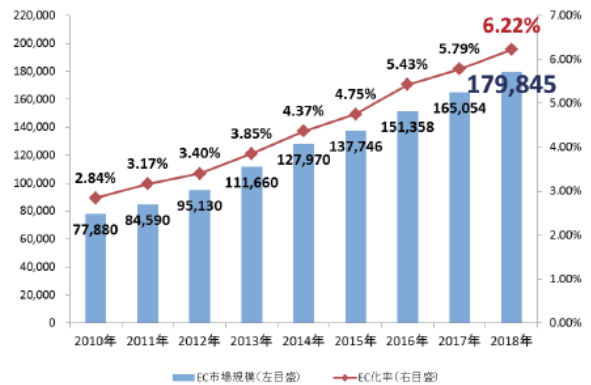
#### ネット社会 / e- コマース

インターネット社会が進展するなかで、電子商取引市場（EC 市場）が拡大しています。

消費者向け電子商取引（BtoC EC）の市場規模は、2018 年現在、約 18 兆円（前年比約 9%増）、2010 年から 2018 年までの 8 年間に約 2.3 倍に増えました。物販分野における EC 化率も 2.84%から 6.22%へと拡大しました。

また年々、個人間電子商取引（CtoC EC）が急速に拡大しており、特に、フリマアプリの市場規模が急増し（約 6,400 億円、前年比約 32%増）、ネットオークション等とあわせてシェアリングエコノミー（共有経済）の巨大市場が形成されています。

さらに、5G の実用化が目前に迫っており、超高速・大容量通信をいかしたライブコマース、動画コマース、VR コマース等により、EC 市場は今後ますます拡大することが想定されています。



「平成 30 年度我が国におけるデータ駆動型社会に関する基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」平成 31 年 5 月、経済産業省

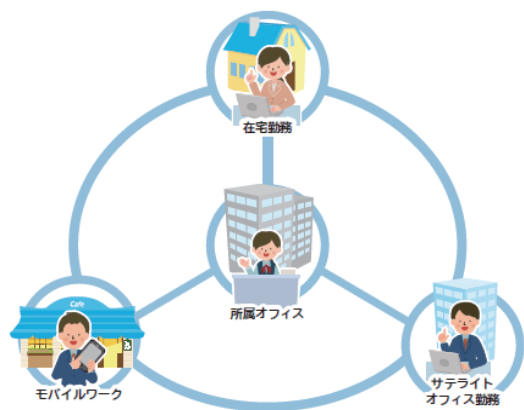
### 働き方が変わる

#### 働き方改革 / テレワーク

「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。

「働き方改革実行計画」（2017 年 3 月、内閣府）で示された「柔軟な働き方がしやすい環境整備」において、テレワークの普及を加速することが謳われ、「テレワークを導入しているまたは導入予定」の企業が全体の 26.3%（「平成 30 年度通信利用動向調査」2019 年、総務省）にまで増加しています。

近年、シェアオフィス、コワーキングスペース等の複数の企業が共同で利用する共用型オフィススペースが住宅地に近い駅前にも立地しつつあり、都心部等に通勤するだけでなく、従業員が自分の都合に合わせて働く場所を選択できる時代を迎えつつあります。



「テレワークの運用・導入ハンドブック」厚生労働省

### 意識が変わる

#### 豊かさを追求しながら地球環境を守る“SDGs”

持続可能な開発というテーマは以前から繰り返し議論され、目標設定されてきたものです。ただ、これまでの目標は、国や NGO が主体になるものが多く、一人ひとりが当事者意識を持ちにくいということがありました。これらを引き継ぐ形で、2015 年に国連総会で決議された SDGs（持続可能な開発目標）は、国や途上国だけでなく、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大きな違いです。

目標達成のために、企業におけるイノベーションが期待され、市場規模は 12 兆ドルとも言われています。グローバル企業をはじめ、多くの企業で SDGs への取り組みが開始されています。



## 多様性の受容“Diversity & Inclusion”/ダイバーシティ社会

「ダイバーシティ&インクルージョン」は、企業経営手法のひとつであり、「イノベーションの原動力」として提唱されたものですが、今日では企業経営の枠を超えて、社会の在り様として広がりを見せています。

「ダイバーシティ」とは、ありとあらゆる人のアイデンティティが共存する状態を意味し、「インクルージョン」とは、コミュニティのすべての人の価値が認められ、意見が聞き届けられ、存在が尊重され、支援され、真の帰属意識を持つことができる状態を意味します。異なる文化、国籍、宗教、性差、年齢差、障害の有無等、違いに寛容であることは各々の「civicpride（都市に対する市民の誇り）」に繋がり、人を「集める」ちからになり、新たな価値の創造につながります。

身近な問題として、外国人、高齢者・障害のある方・こども等、女性、子育て世代、LGBT等にとってのやさしい社会づくり・まちづくりは、当たり前になりつつあります。

## 防災への意識

東日本大震災（2011年3月11日）は、防災等に対する国民意識を大きく変えました。国土交通省が2012年1月末～2月に実施した「国民意識調査」において、「東日本大震災後の考え方の変化」について聞いたところ、「防災意識の高まり」（52.0%）が最多で、「節電意識の高まり」（43.8%）、「家族の絆の大切さ」（39.9%）が続きました。

「大地震に備えて何らかの対策をとっている人」の割合は、東日本大震災前（1999年）の66%に対して、震災後の2013年で89.2%と大きく増えています。

\*防災と情報に関する世論調査（1999年6月調査）、防災に関する世論調査（2013年12月調査）

## 人生100年時代の到来

人生100年時代は、ロンドン・ビジネス・スクール教授のリンダ・グラットン、アンドリュー・スコットが提唱。寿命の長期化によって先進国の2007年生まれの2人に1人が103歳まで生きる「人生100年時代」が到来するとし、100年間生きることを前提とした人生設計の必要性を論じています。

わが国では、「人づくり革命基本構想」（2018年6月）が政府から発表され、幼児教育無償化の加速、待機児童問題の解消、介護職員の処遇改善、学び直しの支援、高齢者雇用の促進などの施策が展開されています。

## （４）今後目指すべき吉祥寺のまちづくり

### 吉祥寺の強み・良さの「再構築・再認識」

「多様な世代による賑わい形成」「まち全体で限界性を発揮」「歩行者に優しいまち」という、かつて吉祥寺を成功に導いたまちづくりの考え方は、今日の吉祥寺の魅力の基礎であり、今なお、色あせることなく、むしろ、多くのまちで現在進行中のまちづくりを先取りしています。

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し、それがもたらす魅力や価値を改めて評価し、再構築するなかで、今日の吉祥寺が抱える課題・問題点等に取り組むことが今後のまちづくりのひとつの方向性と考えます。

### 「新しい視点・魅力」の投入

一方で、この10年余りの間に社会の動向は劇的に変化し、大きな転換点にさしかかっています。「e-コマース」「働き方改革」「SDGs」「ダイバーシティ社会」「防災意識」「人生100年時代」といった変革を、さらなる発展の好機と捉えて、新しい視点・魅力を投入して、まちづくりに取り組むことも目指すべき方向性と考えます。

これまで培ってきた吉祥寺ならではの魅力や価値を再発見・再構築するとともに、  
激動する社会の潮流に対応する新たな魅力づくりや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。

## コンセプト

# 『○○○○○○○○なまち 吉祥寺』

※今後コンセプトとなるキャッチコピーを入れる予定です。

吉祥寺ならではの個性的で魅力的な空間と界限性(※)  
そこで繰り上げられる様々な出来事を一緒にして  
人々がそれぞれの記憶にインプットし  
「吉祥寺といえば○○」というように各人各様の情景 (scene) を生みだします

それが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

※界限性とは・・・新しいものと古いものが互いに良い関係で共存し、  
地域が多種多様な人々によって賑わい、活気のある  
コミュニティを形成していること

## まちづくりのテーマ

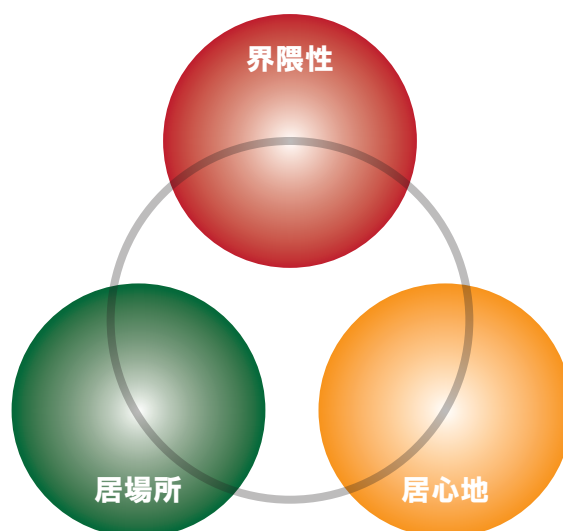
## 界隈性の継承・発展

## ～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、予想外のものを見たり、  
また、何かを探しているときに、  
探しているものとは別の価値があるものを偶然見つけたりするように  
“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街

\*

買い物、芸術・文化体験、  
ビジネスチャンスの発掘、夜の楽しみ等  
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験できます



## 居場所の創出

## ～歩いて楽しむ～

吉祥寺がこれまで取り組み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  
歩くことで魅力を感じることができる街

\*

バス及びタクシールート of 工夫・交通規制・基盤整備等によって  
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等や  
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、  
賑わいのある通りを巡り歩いて楽しむことができます

## 居心地の追求

## ～誰もが心地よく過ごす～

子育て世代、高齢者、外国人等をはじめとした  
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街

\*

まちの要所ところに、ベンチ等の休息スペース、  
オムツ替えや授乳のスペース、きれいなトイレ等があり、  
長く滞在することができます  
災害時等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

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

## 界隈性の継承・発展

### ～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、  
また、何かを探しているときに、  
探しているものとは別の価値があるものを偶然見つけたりするように  
“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街

＊

買い物、芸術・文化体験、  
ビジネスチャンスの発掘、夜の楽しみ等  
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験できます

### 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・建物オーナー・テナントの共存共栄の仕組みづくり

### 界限性・スケール感の継承

- ・建物をまちに開く、それを維持発展させる
- ・吉祥寺の特徴である界限性・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だけにこだわらない機能更新

### 歴史の再認識・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

- ・住環境と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・規模等の維持

### 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

- ・多言語対応
- ・シティプロモーションの推進

### 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

- ・居住ゾーンとの棲み分けを前提にしたナイトタイムへの対応
- ・ホテル等の宿泊機能の拡充

### 新たな文化拠点の形成

- ・武蔵野公会堂の更新にあわせた地域課題解決に向けた拠点整備
  - \*移転再配置等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、職住一体型の暮らし方、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、新たなビジネスのチャレンジを支援するための低賃料のテナント等、幅広いニーズに対応できる床を提供

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

## 居場所の創出

### ～歩いて楽しむ～

吉祥寺がこれまで取り組み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  
歩くことで魅力を感じることができる街

\*

バス及びタクシールート工夫・交通規制・基盤整備等によって  
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等や  
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、  
賑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

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
  - \* 技術革新を活かした実験的な取り組み

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
- ・吉祥寺大通りの交通広場利用としての活用検討
- ・マイカー以外のすべての交通手段による移動を円滑につなぐことを目指す
  - \* 歩行空間とスムーズに接続できるバス、タクシーの交通環境の見直し等

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・街への導入

電線類地中化による歩行環境整備

- ・景観整備路線の歩行空間の確保により、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)をはじめとする街なかスペースの多目的活用検討

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
  - \* 縁日のような賑わいを楽しむルートの整備(七井橋通り)
    - 道路拡幅・電線類地中化、商業の質・規模等の誘導
  - \* 静かな佇まいを安全に歩くルートの整備(パープル通り)
    - 住環境保全、バリアフリー整備
- ・複数のサブルート整備
- ・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

新たな名所創出(北口駅前のイベント空間化)

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

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

photo

## 居心地の追求

### ～誰もが心地よく過ごす～

子育て世代、高齢者、外国人等をはじめとした  
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街

\*

まちの要所ところに、ベンチ等の休息スペース、  
オムツ替えや授乳のスペース、きれいなトイレ等があり、  
長く滞在することができます

災害時等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
  - \* 吉祥寺愛を育み、継承する取り組み
- 地縁型を補完する新たなコミュニティの構築
  - \* テーマ型コミュニティ等

## 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

## 条件に適した建物の更新等

- 単体での更新等
- 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等

## 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情報発信

## 多言語での情報発信

- 多言語サインシステム
  - \* 災害時の避難誘導にも対応
- ボランティアによるタウンガイド等

## 帰宅困難者への対応

- 駅周辺に帰宅困難者が集まる空間を確保
  - \* 駅前整備での空間確保
  - \* 駅構内の開放等

## 長時間の滞在を支援

- 小広場、ベンチ等の休憩スペース確保
  - \* 公開空地、店先等の活用
- 授乳スペース、使い勝手の良いトイレ等の整備
  - \* 公共施設、商店会、大規模店舗との連携等

## 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現実と仮想空間を融合させた情報提供
- 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

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  
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

#### 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（明治）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（1890）
- \* 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、建物内の通り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、建物の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

## セントラルエリアのまちづくり

Central Area

～時代に柔軟に対応しながら、魅力的なまちであり続ける～

## 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。  
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階の設えを工夫する等してまちに開くことを重視します。

一方、街区内部においては、合意形成に長い時間を要する大街区化・共同化だけではなく、  
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や、  
建物補強やリノベーションによる長寿命化も有力な選択肢になります。

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ような方策を検討します。  
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。

### 『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街の魅力低下を防ぐために、

賃料負担力が高だけでない、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等として、

リノベーションとあわせて建物上階の空室を活用した低賃料の床を供給します。

場合によっては、職住一体型の賃貸住宅やシェアハウス等の居住空間の供給によって  
他のエリアとは異なる住まい方を提案していくことも検討します。

## 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大幅に削減します。

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。

長期的には、地下駐車場のネットワーク化や技術革新を活かした各店舗への集配送システムの整備等、  
抜本的な物流再編も視野に入れて実験的な取り組みを推進します。  
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街なかへと誘います。

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街なかへのアクセ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、元町通り等のイベント利用等、

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賑わいを創出します。

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。

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

## エリアの形成

成蹊大学への通学ルートの人の流れに商業が発生。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（震災後の1924 吉祥寺移転）への通学路が大正通り・昭和通りに発展
- \* 吉祥寺名店会館とその周辺の店舗が中道通りに移転し商店街形成（1972～）
- \* 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賑わいが広がり、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
- \* 公道の未整備ゾーンが複数存在（特に、中道通り～井ノ頭通り間は、道路と道路の間隔が極めて広い）

## 市街地の特徴

東西に伸びる3本の賑わい軸

- \* 東西道路の線的な賑わいを中心に南北方向への新たな賑わいのしみだしが特徴  
成蹊学園の通学路である大正通り、昭和通りでの自然発生的な賑わい  
東急百貨店建設時に移転した店舗にはじまる中道通りの賑わい
- \* 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スプロール市街地。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

- \* イタリアンレストラン、フレンチレストラン、カフェ
- \* 古着、セレクトショップ、家具・雑貨

## ウエストエリアのまちづくり

West Area

～閑静な住宅地と共存するような、魅力的な通りと界隈づくり～

## 住宅と個性豊かな商業との調和・共存

ウエストエリアの魅力は、  
閑静な住宅地が醸し出す雰囲気とそれに調和する商業との共存です。

\*

こうした住環境と賑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、住環境の悪化につながらない業種業態の機能立地を誘導します。

\*

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、居住者と事業者の人と人のつながりを創出するような交流を育みます。

## 電線類地中化、交通環境の改善

中道通り、昭和通り、大正通りについて  
電線類地中化、カラー舗装等により快適な歩行環境を整備します。

\*

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厳しく制限します。  
主に南北方向の細街路については、  
通り抜け通行に対し、地域ルール等の方策を講じて、住環境を保持します。

## 安心・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滞在でき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・運営方法の検討します。  
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・ベンチの設置します。

\*

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の検討や、  
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とマップ化をします。

環境浄化の取り組みが進行中で治安は徐々に改善しているが、その反面、街の活力が減衰傾向。人通りを誘引する目的性が欠如

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ります

## 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。人通りの少ないところに発生する駅裏的な商業が集積

- \* 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
- \* 吉祥寺図書館開設（1987）、風俗店が減少
- \* 吉祥寺シアター開設（2005）
- \* ライブハウス、音楽スタジオ等が集積
- \* アトレ東館開業（2010）、駅東口（アトレ東館口）開設により駅と直結

## 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。弁天通りの賑わいはその名残。
- \* 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

駅裏的な機能や、賃料負担力が比較的低い DEEP な機能が集積

- \* 風俗店
- \* ライブハウス、音楽スタジオ

## イーストエリアのまちづくり

East Area

～新たな芽を育てながら、まちの質を転換（土地柄を変える）～

## 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』

散在する駐輪場、コミュニティセンター等の市有地等を活用し、  
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。

### 『公民連携による支援』

図書館の多目的利用や、  
場合によっては美術館等の既存文化・芸術施設の移転等も含めて、  
公共施設を活用して、芸術・文化活動を支援します

＊

ライブ鑑賞・観劇の後に、友だち等とゆっくり、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）へと転換します。

＊

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。

## 鉄道線路をまたぐ新たな人の流れの創造

「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、  
線路をまたぐ回遊動線を創出します。

＊

併せて、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  
ミュージシャンの聖地化する等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人の流れに発展する可能性があります。

井の頭公園へ向かうメインアプローチとして、閑静な住宅地を貫通する個性的な界隈が形成  
しかし、そこに至るまでの駅前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賑わい形成

- \* 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）により駅裏的な界隈（貨物駅と青果市場等）から公園の表玄関へ
- \* 丸井リニューアル（1978）
- \* 七井橋通り＝井の頭公園に向かう参道
- \* 京王ターミナルビル「キラリナ」開業（2015）

## 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。それが沿道の賑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（公園アクセス）
- \* 住宅地を支えるループ状道路
- \* 一方で、井ノ頭通り以南の寺院所有地は、全域が公道の未整備

## 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の整備や市有地（公会堂）の有効活用を予定。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

- \* イタリアンレストラン、カフェ
- \* 古着、エスニック雑貨

## パークエリアのまちづくり

Park Area

～唯一無二の絶対的強み「井の頭公園」を徹底的に活かす～



## 南口駅前の顔づくり

### 『井の頭公園へ誘う空間の整備』

駅前市街地の再編を進め、井の頭公園を感じる駅前空間と歩行者動線を整備します。

南口に井の頭公園に誘う玄関口を創出します。

\*

例えば、駅前にパークロードと一体的にイベント活用も可能な滞留空間を創出します。  
井ノ頭通りを立体的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、

できる限り街の開いて賑わいを阻害しない空間づくりを目指します。

### 『バス交通の再編』

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。

## 公園周りの住環境保全、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。

\*

「七井橋通り」と「パープル通り」の役割分担を明確化。

雑踏の中を人々が行き交う賑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。

## 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大々的な市街地再編を視野に入れ、

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。

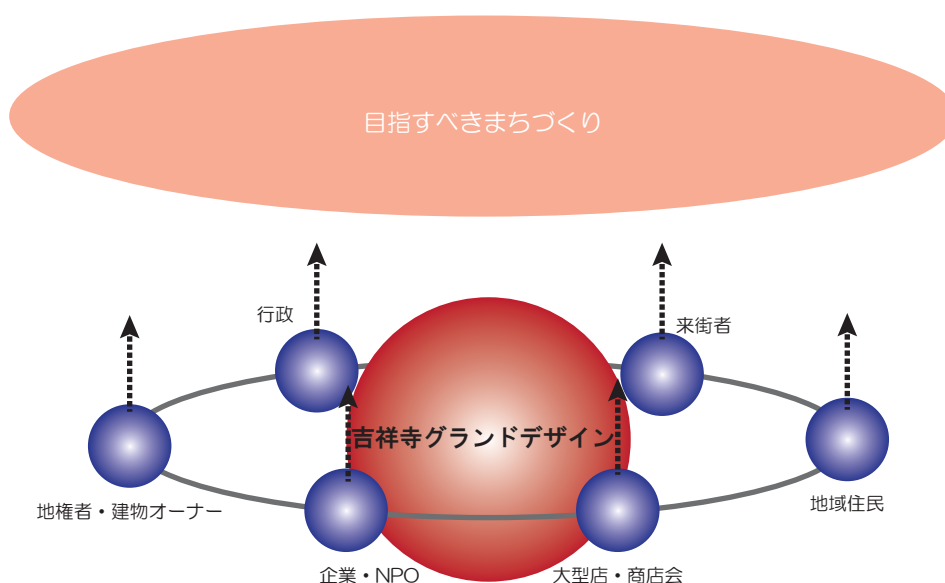
「吉祥寺グランドデザイン」は、市が策定する行政計画ではなく、改定委員会やエリアワークショップにおいて議論されました。「中長期を展望したまちづくりの方針を示し、行政のみならず、市民やNPO、地元商業者など、吉祥寺のまちづくりに係る様々な関係者による取組みの共通指針となることを狙ったもの」です。

したがって、ここで提案された内容が、必ずしもそのまま実施されるわけではありません。グランドデザインの実現にあたっては、計画を改定したということにとどまることなく、今後まちづくりに関わる様々な関係者の役割と相互連携を考慮したうえで、実際のまちづくりを実践していく必要があります。

## 様々な関係者の役割と連携

ここまで市街地化が進んだ吉祥寺においてまちづくりを進める場合、行政だけの力ではできることには限界があります。

グランドデザインの実現には、行政はもちろん、地権者や建物オーナー、企業やNPO、大型店や地元商店会および地域住民、そして来街者との相互協力と連携が欠かせません。それぞれの関係者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大切です。



## 街の可能性を探る社会実験の実施

行政計画等への位置づけを待ってから、具体的な取組みに着手するのでは、エリアワークショップ等をはじめとする、グランドデザイン改定の過程で高まりを見せたまちづくりの機運が冷めてしまう恐れがあります。

そのため、すぐに行動に移すことのできる取組みについては、実施主体と役割・目的を明確にしたうえで、順次実践、チャレンジしながら街の可能性を探ることも必要です。具体的には、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、様々な関係者の連携のもと試行していくことが考えられます。

## (1) 「交通」に関する社会実験（例）

### ①バス交通

- 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

## (2) 「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・マップ化のワークショップ

## 「NEXT- 吉祥寺」などの行政計画への反映

令和2（2020）年に市の最上位行政計画である「武蔵野市第6期長期計画」が策定される予定であり、今後10年間のまちづくりの方向性が新しく示されます。また、「武蔵野市都市計画マスタープラン」の改定も令和元（2019）年から始まり、令和2（2020）年に街の新しい都市像が示されるところです。

吉祥寺のまちづくりに関しては、その「武蔵野市都市計画マスタープラン」を上位計画とする「NEXT- 吉祥寺」が令和2（2020）年度より改定作業に入ることとなっており、ランドデザイン改定委員会で設置された庁内調整会のメンバーを中心とした会議体や上位部会、アドバイザー会議等を設置するなどして、部門横断的な検討体制を構築し、都市基盤部門だけでなく、庁内の他の部門とも連携を図り、産業振興計画や観光推進計画をはじめとした、各行政計画策定の際に、ランドデザインの提案を反映させることが望まれます。

また、「NEXT- 吉祥寺」においては、実際に行政が取り組むべきプロジェクトを位置づけ、予算措置や制度設計を進めていくことが期待されます。

## **Kichijoji Grand Design 2020**

吉祥寺グランドデザイン 2020（仮称）素案

パブリックコメント募集用

吉祥寺グランドデザイン改定委員会事務局  
武蔵野市都市整備部吉祥寺まちづくり事務所

〒180-0004

武蔵野市吉祥寺本町 1-10-7 武蔵野商工会館 2階

電 話 (0422) 21-1118 FAX (0422) 21-1119

メー ル ofc-kichijoji@city.musashino.lg.jp