

令和3年5月17日
建設委員会行政報告資料

吉祥寺東部地区市有地等利活用
公共自転車駐車場等対応方針

令和3年3月

吉祥寺東部地区市有地等利活用検討会

担当課 都市整備部吉祥寺まちづくり事務所

目 次

吉祥寺東部地区の歩み	1
今後の取組みに向けて	1
吉祥寺東部地区における市有地の現状	2
本方針策定の経緯	2
吉祥寺東部地区の市有地における課題	3
吉祥寺東部地区市有地等の現状	4
吉祥寺東部地区の課題解決と魅力ある空間の創出に向けて	5
吉祥寺東部地区案内図	6
吉祥寺地区の課題解決と魅力ある空間の創出に向けた取組方針	7
資料編	
関連計画による吉祥寺東部地区の位置づけ	8
吉祥寺東部地区市有地等利活用検討会	12

◆吉祥寺東部地区の歩み

吉祥寺東部地区では、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代にかけて、風俗営業等の店舗が多く出店し、地域住民の生活環境は著しく悪化し道路の通行にも支障が生じるという状況がみられた。昭和 51 年にストリップ劇場が進出しようとしたのを契機として地域住民等による市民運動が展開され、武蔵野市議会、武蔵野警察署等関係機関の協力により、武蔵野市を挙げて様々な環境浄化への取組みが行われた。その後も昭和 53 年の防犯テレビカメラの設置をはじめとして、本町コミュニティセンター開設、環境浄化に関する条例の施行及び同条例に基づく環境浄化特別推進地区の指定、吉祥寺図書館開設、市道第 298 号線及び同 299 号線の拡幅整備事業開始、つきまとい勧誘防止条例施行、吉祥寺シアター開設等、地域住民とともに継続した環境浄化の取組みが進められてきた。

また、平成 3 年度には吉祥寺駅周辺の放置自転車台数が約 4,000 台に達し全国ワースト 1 になる等、放置自転車対策は本市の最重要課題となった。市は、まちづくりの種地や借地に公共自転車駐車場の整備を進めるとともに、民間の大規模開発等に伴う自転車駐車場整備や短時間無料制度の導入などを図り、現在では放置自転車は大幅に減少している。しかし、この数年、たばこのポイ捨て、客引行為等による環境の悪化を懸念する地域の声が寄せられている。

◆今後の取組みに向けて

第六期長期計画では、「これまでの環境浄化の取組みや良好な商業環境の創出を踏まえ、引き続き区画道路の整備や沿道のまちづくりを進めるとともに、点在する自転車駐車場の配置の適正化を図っていく。また、暫定自転車駐車場として使用している市有地の土地利用については、バリアフリー化や道路拡幅に伴う敷地削減など課題のある本町コミュニティセンターの移転を含めた検討を進め、エリア全体の活性化を図っていく。」としている。

また、武蔵野市行財政改革アクションプラン(令和 3～6 年度)においては、「イーストエリアの暫定自転車駐車場(吉祥寺本町 1 丁目 18、23 番街区)や本町コミュニティセンター等の市有地の利活用について、エリアの課題を踏まえ、必要とされている公益的機能及びその配置等について、関係課と連携し検討を進める。」としている。

さらに、吉祥寺グランドデザイン 2020 では、「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)を創出すること」を目標として掲げている。

これらを踏まえ、今後も本地区の環境浄化の取組みを継続するとともに、市有地の利活用を図り、生活環境の向上及び魅力や価値の創出に努めていかなければならない。

◆吉祥寺東部地区における市有地の現状

現在、吉祥寺東部地区の駅至近エリアには、当該地区のまちづくりの種地として市が所有している土地が4か所ある。そのうち3か所は、吉祥寺大通り東第3自転車駐車場、吉祥寺駅東暫定一時利用自転車駐車場、吉祥寺駅東自転車駐車場として暫定利用しているほか、もう1か所は、平成12年度に開設した吉祥寺大通り東自転車駐車場として、今後の土地利用が決定するまでの間、約10年～20年の利用を見据えた立体駐輪場として運営を行ってきた。さらに、その外周部に本町コミュニティセンター、吉祥寺図書館、武蔵野消防団第2分団及び吉祥寺シアターの4か所の公共事業用地があり、併せて8か所の市有地を有している。

駅至近エリアでは、自転車駐車場に駐車するために当該エリアに乗入れ走行する自転車と買い物等による歩行者との動線が輻輳し、歩行者の安全確保が図られていないといった現状がある。このため、駅至近エリアの外周部の公共事業用地に公共自転車駐車場を整備することを基本とするなどして、恒久的な公共自転車駐車場を配置することで、駅至近エリアの歩行環境の向上を図る必要がある。また、合わせて、敷地が狭小である武蔵野消防団第2分団の建物更新への対応など、商業業務地及び住商複合地としての環境づくりなど多岐にわたる検討が必要とされている。

◆本方針策定の経緯

このような状況のなか、令和2年9月、吉祥寺東部地区の借地に設置している吉祥寺大通り東第4自転車駐車場の土地所有者より、令和3年3月末をもって土地賃貸借契約の解除を求められ、また、隣接する吉祥寺大通り東自転車駐車場が開設から20年経過することから、公共自転車駐車場の適正配置等の検討とともに吉祥寺東部地区が抱える課題の整理及び解決に向け、吉祥寺東部地区の駅至近エリアを中心とした市有地等の利活用に関する検討会（名称は、「吉祥寺東部地区市有地等利活用検討会」という。）を設置し、本方針を策定するに至ったものである。

※用語の定義

吉祥寺東部地区：本方針では市道第7号線以北主要地方道第7号線(五日市街道)及び、市道第191号線(吉祥寺大通り)以東市道第98号線(水門通り)に囲まれた地区を指す。

駅至近エリア：吉祥寺駅よりおおむね半径200m圏内の範囲。

まちづくりの種地：まちづくりの進展に合わせ、まちの課題解決や地域の魅力及び価値創造に向けた活用のために取得した土地のこと。当該エリアでは吉祥寺大通り東、同第3、吉祥寺駅東、吉祥寺駅東暫定一時の各自転車駐車場用地を指す。

◆吉祥寺東部地区の市有地における課題

本地区に位置する市有地には、自転車駐車場やコミュニティセンターなど、公共的な役割を担う施設が設置されているが、下記の課題を抱えているとともに、駅至近のまちづくりの種地については、本地区の魅力や価値の創出に向け、機会を捉えて利活用を図ることが求められている。

◇自転車駐車場

本市における公共自転車駐車場は、これまで放置自転車対策として、駅周辺にあるまちづくりの種地や借地を暫定的な利用を含めて整備を行ってきた。また、条例等による民間自転車駐車場整備の誘導や短時間無料制度の導入などの取組みにより、実際の停留台数より多い収容台数を確保しており、自転車駐車場不足に起因する放置自転車は少なくなっていると考えられる。

武蔵野市自転車等総合計画では、吉祥寺駅周辺の自転車駐車場整備について、「借地の返還や開発等の流動性があるため、現状の公共自転車駐車場の収容台数を維持するとともに、不足が予想されるエリアについては、公共自転車駐車場の整備及び既存施設の有効活用による対応を行っていく。また、建築計画に合わせて民間の附置義務自転車駐車場の整備を求めていく。」としている。

借地の吉祥寺大通り東第4自転車駐車場(②)が、土地所有者の意向により、令和3年3月末日をもって返還となることに加え、隣接している吉祥寺大通り東自転車駐車場(①)は、開設してから20年が経過することから、大規模改修や建替えによる継続又は移転の検討が必要であり、適地での公共自転車駐車場の確保が求められている。

商業が集積するエリアでは、歩行者も多く、歩いて楽しいまちづくりを進めるためにも、今後設置される公共自転車駐車場については、自転車の走行動線及び駅至近エリアの歩行環境改善を考慮し、外周部に配置することへの配慮が必要である。

◇武蔵野市消防団第2分団(⑧)

武蔵野市消防団第2分団の建物については、昭和46年に建築され49年が経過している。消防団詰所として、資機材の保管や会議開催等の機能を果たすためには、現状の建物面積は約74㎡と狭小のため、将来の建物更新に向けて敷地を拡張する必要性がある。

◇本町コミュニティセンター(⑦)

本町コミュニティセンターについては、昭和54年に建築され41年が経過しており、定期的な点検を行いながら必要な改修・修繕を実施してきている。しかし、敷地の制約等のため、エレベーター未設置というバリアフリー面の課題は解決されておらず、また同センター前面の市道第298号線の6mへの拡幅整備にあたって、敷地後退が必要となる。

◇区画道路整備

平成12年度より事業中である市道第298号線及び同299号線の拡幅整備については、住環境に配慮し、商業の活性化と防災機能の向上を図るとともに、安全で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るまちを目指し、引き続き拡幅整備を進め、歩行環境の向上に取り組む必要がある。

吉祥寺東部地区 市有地等の現状



①吉祥寺大通り東自転車駐車場



②吉祥寺大通り東第4自転車駐車場



③吉祥寺大通り東第3自転車駐車場



④吉祥寺駅東暫定一時利用自転車駐車場



⑤吉祥寺駅東自転車駐車場



⑥吉祥寺図書館



⑦本町コミュニティセンター



⑧消防団第2分団



⑨検討対象地(民間駐車場)



⑩吉祥寺シアター

◆吉祥寺東部地区の課題解決と魅力ある空間の創出に向けて

吉祥寺東部地区の市有地における課題を解決し、魅力ある空間を創出していくには、外周部に恒久的な自転車駐車を設置するための新たな土地の取得が有効である。

従前より、吉祥寺本町一丁目 27 番街区内の消防団第 2 分団(⑧)に隣接している検討対象地(⑨)の取得を目指してきた。この土地は、地区の外周部に位置しており、市の公共自転車駐車の適正配置の観点から適地であるとともに、老朽化に伴う当該分団の更新に際して狭小な敷地を拡張するため有効利用が可能となる。合わせて、3 月末で返還する吉祥寺大通り東第 4 自転車駐車(②)や、建築後 20 年経過し、大規模改修や移転等を検討課題としている吉祥寺大通り東自転車駐車(①)の収容台数の多数を補完することが可能となることから、取得に向けた交渉を進めるべきと考えられる。

検討対象地の取得にあたっては、この間、従前から交渉を行ってきた土地所有者が変更となっていることから、この機会を捉え、改めて粘り強く交渉することが必要と考えられる。現在の土地所有者は、吉祥寺大通り東自転車駐車の西側隣接土地所有者と同一となっている。吉祥寺本町一丁目 18 番街区(吉祥寺大通り東自転車駐車)周辺は、吉祥寺駅からの視認性も良く、地区内への誘導経路機能となる区画道路の拡幅事業を進めていることから、吉祥寺東部地区のまち並み形成上重要なエリアである。

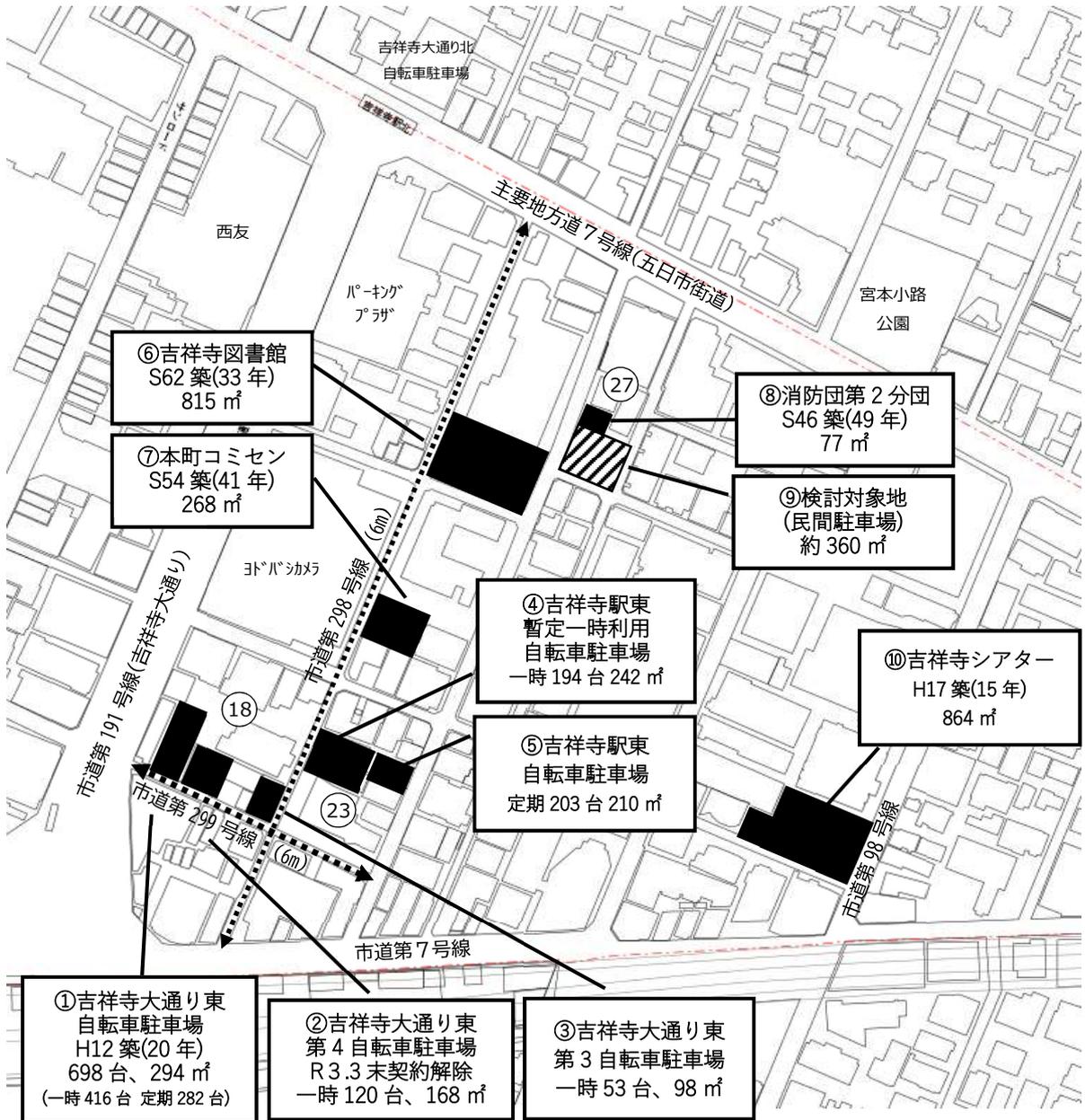
これらを踏まえ、検討対象地を新たな自転車駐車等用地として活用することができれば、吉祥寺大通り東自転車駐車の市有地については、西側隣接土地との一体利用により適切な開発規模を有することとなり、新たな来街目的を誘発できる空間創出が民間活力を用いて効果的に実現され、吉祥寺東部地区への回遊動機を促すとともに、地区の新たな魅力や価値、にぎわいの創出が図られるものと期待できる。

なお、平成 23 年には本地区(23 番街区)内で民間土地と市所有のまちづくりの種地との土地交換がなされ、その後、民間土地では飲食店等が入った商業ビルが竣工し新たな商業環境によるにぎわいが創出されるなど、住宅機能と商業機能が融合する複合市街地としての環境づくりが図られてきた経緯がある。

このことから、吉祥寺東部地区の課題の課題解決に向けて、自転車駐車整備事業及び消防団第 2 分団の敷地拡張の用に供するため、検討対象地の取得を目指すとともに、「武蔵野市普通財産売払い事務取扱要綱」を適用し、18 番街区の吉祥寺大通り東自転車駐車を代替地として売払うことが有効である。そのためには、当該検討対象地等の土地所有者に市が進める吉祥寺東部地区のまちづくりについて理解いただくことが重要となる。

なお、吉祥寺大通り東自転車駐車の市有地は、吉祥寺東部地区のまちづくりの種地として保有してきたことから、売払いにあたっては本地区のまちづくりに資するような活用を求めるなど、一定の条件を付すことが適切であり、協定締結なども視野に具体的な協議を行う必要がある。

吉祥寺東部地区 案内図



・表中の面積は、敷地面積を表す。(出典：令和元年度財産に関する調査)
 ・カッコ内は、建物の建築後経過年数。(R2 度時点)

◆吉祥寺東部地区の課題解決と魅力ある空間の創出に向けた取組方針

ステップ1 公共自転車駐車場等用地として、吉祥寺本町一丁目27番街区検討対象地の取得

- 効果 1-1 恒久的な公共自転車駐車場用地の確保
- 1-2 消防団第2分団の建物更新に寄与
- 1-3 駅至近への自転車流入抑制による歩行環境の向上
- 1-4 吉祥寺図書館来館者の利用環境の向上

ステップ2 吉祥寺大通り東自転車駐車場用地の民間への売却

- 効果 2-1 民間活力による同駐車場と隣接地との一体的利用による新たな機能創出
- 2-2 民間事業による健全なにぎわいの創出
- 2-3 高経年建物更新による安全性の確保
- 2-4 本地区における他の民間事業計画に対する起爆剤となる可能性

ステップ3 残された課題への対応

- 対応1 公共自転車駐車場については、現状の収容台数を可能な限り維持するとともに、既存施設の有効活用により対応を行う。満空情報WEB等により情報提供を行う。今後、開発事業に伴う公共自転車駐車場の設置等、民間と連携するとともに、駅至近のまちづくりの種地に位置する公共自転車駐車場の再配置について検討を継続する
- 対応2 本町コミュニティセンターについては、施設のバリアフリー化について、移転を含めた検討をコミュニティ協議会とともにを行い、周辺市有地の土地利用と合わせてエリア全体の活性化につなげていく。
- 対応3 区画道路整備については、歩いて楽しいまち吉祥寺の実現に向けて、引き続き関係権利者とのコミュニケーションを図り、事業を推進していく。

資料編

◆関連計画による吉祥寺東部地区の位置づけ

武蔵野市第六期長期計画(2020～2029)

5 都市基盤 基本施策 6 活力とにぎわいのある駅周辺のまちづくり

(1) 吉祥寺駅周辺 ②エリア特性を生かしたまちづくりの推進

イーストエリアについては、これまでの環境浄化の取組みや良好な商業環境の創出を踏まえ、引き続き区画道路の整備や沿道のまちづくりを進めるとともに、点在する自転車駐車場の配置の適正化を図っていく。また、暫定自転車駐車場として使用している市有地の土地利用については、バリアフリー化や道路拡幅に伴う敷地削減など課題のある本町コミュニティセンターの移転を含めた検討を進め、エリア全体の活性化を図っていく。

武蔵野市行財政改革アクションプラン(令和 3～6年度)

事業名：イーストエリアの市有地を活かした沿道まちづくり

取組事項：イーストエリアの暫定自転車駐車場(吉祥寺本町1丁目18、23番街区)や本町コミュニティセンター等の市有地の利活用について、エリアの課題を踏まえ、必要とされている公益的機能及びその配置等について、関係課と連携し検討を進める。検討にあたっては、これまでの環境浄化活動の取組みや地域の関係者の意見等に配慮し、イーストエリアの魅力や価値創造につながる市有地活用に努める。本町コミュニティセンターのバリアフリー化について、改修や移転等の対策をイーストエリアのまちづくりと一体的に検討する。自転車駐車場利用体系再編後の利用状況等の調査を実施し、その検証と整備目標台数の設定について自転車等駐車対策協議会で検討を行うとともに、民間との連携強化を図る。

また、自転車駐車場は、駅中心エリアの外周部に配置するなど、自転車の走行動線及び駅周辺の歩行環境の確保を考慮し、適正配置について検討を行う。

武蔵野市都市計画マスタープラン

- ・武蔵野市都市計画マスタープラン 2011(平成 23 年 4 月)

第 3 部地域別構想 1 章吉祥寺地域 3.まちづくりの目標 3)働く

- ・イースト地区は、長年にわたる環境浄化の取組や文化施設・商業施設などの連携によるイベントなどの取組を進めるとともに、住宅機能と商業機能が調和・融合した複合市街地としての魅力向上に向け、区画道路の整備や都市計画手法などについて検討を進めます。

- ・武蔵野市都市計画マスタープラン 2021(原案 令和 3 年 2 月)

第 6 章地域別まちづくりの方針 1 吉祥寺地域 (2)まちづくりの方針 1)土地利用

【商業・業務系土地利用】<イーストエリア>

- ・駅周辺に点在する自転車駐車場は、駅中心エリアの外周部に配置する等の適正化を図ります。また、市有地と周辺の民有地との交換分合などを検討し、新たな来街目的を誘発する空間を創出します。

武蔵野市自転車等総合計画

第5章施策の体系 基本施策Ⅱ自転車駐車場の整備及び効果的な利用の促進

2 自転車駐車場の適正配置と整備目標台数

(1) 整備目標台数に向けた自転車駐車場の整備

ア 吉祥寺駅周辺

借地の返還や開発等の流動性があるため、現状の公共自転車駐車場の収容台数を維持するとともに、不足が予想されるエリアにおいては、公共自転車駐車場の整備及び既存施設の有効活用により対応を行っていく。また、建築計画に合わせて民間の附置義務自転車駐車場等の整備を求めていく。

民地（借地）にある公共自転車駐車場については、長期に渡って自転車駐車場の利用ができるように、地権者に協力を求めていく。

エ 整備目標台数の考え方の検討

整備目標台数の考え方について、自転車駐車場の利用体系の再編後の状況を踏まえ改めて検討する。

(2) 自転車駐車場の適正配置の考え方

市内の3駅周辺は、都内でも乗入台数が非常に多い状況にあるが、商業が集積するエリアでは、走行自転車が歩行者の安全を脅かすものとなっている。今後設置される自転車駐車場については、まちづくりに関する個別計画との整合を図るとともに、駅中心エリアの外周部に配置する等、自転車の走行動線及び駅周辺の歩行環境の確保を考慮し、配置の検討を行っていく。民間の附置義務自転車駐車場についても隔地誘導等について検討を行っていく。

(3) 施設の設置等に合わせた恒久的な自転車駐車場の確保

公共自転車駐車場36か所のうち、約半数の17か所が借地である（本計画策定時）。借地は、返還を求められる可能性があるが、駅周辺では代替地を確保することが困難であるため、利用者の利用環境の継続的な確保と放置自転車防止の観点から、恒久的に維持できる施設の確保が必要である。施設の設置にあたっては、長期借用が可能な用地である場合を除き、公共用地での整備を行う。

※データ等は次ページ参照。

(表) 吉祥寺東部地区（イースト吉祥寺）の公共自転車駐車場一覧

供用開始年月	自転車駐車場名	収容台数	所在地	土地
平成12年4月	吉祥寺大通り東	698台	吉祥寺本町1-18	まちづくりの種地
平成15年8月	吉祥寺駅東	203台	吉祥寺本町1-23	まちづくりの種地
平成16年12月	吉祥寺大通り東第3	53台	吉祥寺本町1-18	まちづくりの種地
平成20年4月	吉祥寺大通り東第4	120台	吉祥寺本町1-18	借地（R3.3月末閉鎖）
平成22年4月	吉祥寺パークングプラザ	1,271台	吉祥寺本町1-20	施設借上
平成23年5月	吉祥寺駅東暫定一時利用	194台	吉祥寺本町1-23	まちづくりの種地

(表) 令和7年度末の充不足台数

(参考) 令和2年度末の充不足台数

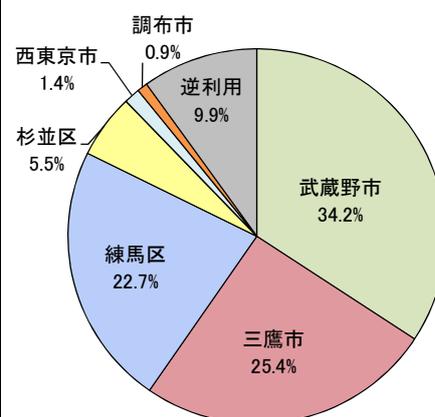
エリア	整備目標台数	収容台数	充不足台数	収容台数	充不足台数
北東	4,076	3,795	-281	4,245	+169
北西	4,237	4,598	+361	4,598	+361
南東	1,716	2,588	+872	2,891	+1,175
南西	4,071	3,955	-116	3,955	-116
駅全体	14,100	14,936	+836	15,689	+1,589

(表) 吉祥寺駅周辺の収容台数、停留台数、放置自転車の台数（各年10月平日午後の数値）

自転車/年度	H12	H17	H22	H26	R1
収容台数	8,684	9,182	10,697	12,751	12,760
収容台数（民間も含む）	—	—	12,982	14,722	15,601
停留台数	10,605	13,140	12,046	12,029	12,398
内、放置台数	1,997	3,365	1,041	125	61

(表・図) 自転車利用の発生地(吉祥寺駅)(令和元年5月時点)

エリア		台数		割合	
正利用	北東	武蔵野市	289	29.3%	5.1%
		杉並区	277		4.9%
		練馬区	1,093		19.3%
	北西	武蔵野市	1,286	30.1%	22.7%
		練馬区	335		5.9%
		西東京市	86		1.5%
	南東	武蔵野市	530	10.6%	9.3%
		杉並区	70		1.2%
	南西	武蔵野市	50	30.0%	0.9%
		三鷹市	1,597		28.2%
		調布市	56		1.0%
	小計		5,669	100%	
逆利用		625	9.9% (逆利用率)		
合計		6,294	-		



(注1) 正利用 = 駅から4 km圏内の自転車利用者

(注2) 逆利用 = 駅から学校・勤務地等に向かう自転車利用者（明らかに逆利用と思われる自転車利用者）

(注3) 上表の割合は、端数処理により、数値の合計と「小計」の数値が合わないことがある。

吉祥寺グランドデザイン 2020

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いていません。

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。



◆吉祥寺東部地区市有地等利活用検討会

1 目的

吉祥寺東部地区におけるまちづくりの種地に位置している公共自転車駐車場のあり方や配置及び地域の課題解決に向けた市有地等の利活用について検討を行う。

2 検討経過

開催日	検討内容
第1回 令和2年10月6日	・公共自転車駐車場の現状及び返還の経緯等について ・地区の現状、課題について
第2回 令和2年10月19日	・課題解決について ・新たな用地取得について
第3回 令和2年11月20日	・課題解決について ・市有地の有効活用について
第4回 令和2年12月2日	・方針骨子(案)について
第5回(書面開催) 令和3年2月22日	・方針(案)について

※関係部署ヒアリング：防災安全部及び教育部に対し実施

3 構成員

	職名
○	総合政策部 総合政策部長
	総合政策部 都市機能再構築担当課長
	総合政策部 資産活用課長
	市民部 市民活動担当部長
	市民部 市民活動推進課長
◎	都市整備部 都市整備部長
	都市整備部 参事
	都市整備部 まちづくり推進課長
	都市整備部 交通企画課 地域交通担当課長
	都市整備部 用地課長
	都市整備部 吉祥寺まちづくり事務所長

◎：座長 ○：副座長

事務局：都市整備部 吉祥寺まちづくり事務所