吉祥寺 KICHIJOJI PARK AREA パークエリア

資料１

｜きちぱ未来会議｜

第３回

課題の解決度合いによる

実現されるまちの姿について確認する

市民・事業者等　令和8年10月31日(土)
権利者　令和8年11月7日(土)

※２日に分けて開催したため、日程の記載を当日配布資料から一部変更したものを掲載しています。

本日の流れ

＜はじめに＞

1. きちぱ未来会議について
2. 前回の振り返り
3. 第3～5回の内容

＜話題提供＞

4. 吉祥寺駅南口の公共空間とまちの更新を考える基礎知識

＜みんなで確認する＞

5. 課題の解決度合いによるまちの姿について確認する

＜まとめ＞

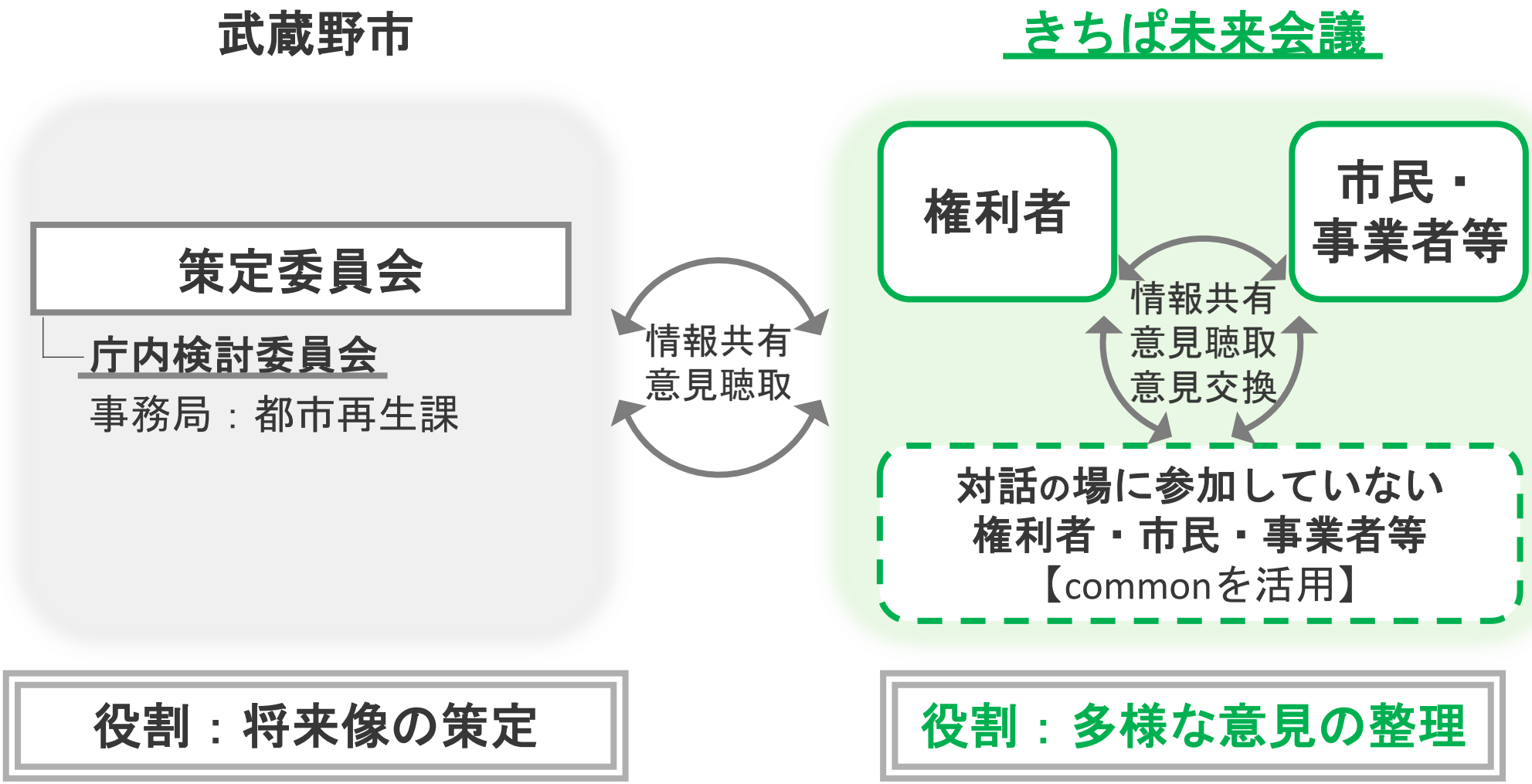
6. 各班の意見交換の結果共有
7. 次回に向けて

＜はじめに＞

1. きちぱ未来会議について

1．きちぱ未来会議について

（1）きちぱ未来会議の目的と位置付け



1．きちぱ未来会議について

（1）きちぱ未来会議の目的と位置付け

きちぱ未来会議は、「まちの将来像」策定に向けて、**市や市民、まちの関係者間での対話（情報共有・意見聴取・意見交換）を行う場**です。

将来にわたって様々な人が親しみ、集い、活気と魅力があるまちであり続けるため、パークエリアの**まちづくりに対する多様な意見を整理**することを目的としています。

したがって、**将来像は、本会議が策定するのではなく、整理された意見を踏まえて、武蔵野市が策定**していきます。

1．きちぱ未来会議について

（2）きちぱ未来会議（全体）の対話の手順

STEP１：まちの現状を知る・認識を共有する

第１回：大切にしたいもの

第２回：こうなったらいいもの

STEP２：目指す姿（解決のバランスを含む）を想像する

第３回：課題の解決度合いによるまちの姿

第４回：期待と懸念

STEP３：STEP１・２で出てきた意見を重ね合わせる

第５回：必要な要件と関係主体

策定委員会での検討開始

STEP４：まちの未来を想像する

第６回

第７回

1．きちぱ未来会議について

（3）各回の実施内容

STEP１：まちの現状を知る・認識を共有する

第1回（済） **“パークエリアで大切にしたいものを共有する”**

令和8年
3月8日（日）

・まちの将来像策定に向けた進め方の共有
・パークエリアで大切にしたいもの（価値）について意見交換

第2回（済） **“パークエリアでこうなったらいいものを共有する”**

令和8年
7月11日、25日（土）

・第１回のワークまとめの共有
・パークエリアでこうなったらいいものについて意見交換

1．きちぱ未来会議について

（3）各回の実施内容

STEP 2 ：目指す姿（解決のバランスを含む）を想像する

第3回(本日)

令和8年
10月31日、
11月7日(土)

“課題の解決度合いによる
実現されるまちの姿について確認する”

- 第2回のワークまとめの共有、議論する問題と課題の確認
- 公共空間とまちの更新を考える基礎知識の共有
- 課題の解決に向けた2つのまちづくり手法の確認

第4回

令和8年
11月28日、
12月12日(土)

“2つのまちづくり手法に対する
期待と懸念について考える”

- 第3回の説明内容・確認事項の共有
- 2つのまちづくり手法に対する期待と懸念について意見交換

1．きちぱ未来会議について

（３）各回の実施内容

STEP３：STEP１・２で出てきた意見を重ね合わせる　※下線は変更箇所

第5回（合同）

“将来のまちの姿を実現するために、必要な要件と担い手について考える”

令和9年
2月20日（土）

・第3～4回の立場別ワーク結果の共有・重ね合わせ
・将来のまちの姿実現に必要な要件と関係主体について意見交換
・策定委員会で議論する事項を確認

STEP４：まちの未来を想像する

第6・7回

～　実施方法は検討中　～

令和9年
日付未定

・策定委員会の議論を共有する
・将来像（案）の内容を理解する

＜はじめに＞

２．前回の振り返り

2．前回の振り返り

（1）第２回きちぱ未来会議の概要

第２回テーマ

令和８年７月11日、25日（土）

“パークエリアでこうなったらいいものを共有する”

グループワークで取り上げたテーマ

あなたの体験から見える、

まちのこうなったらいいものは？

きちぱ未来会議参加者の具体的な体験
（いつ、誰と、どこで、こうなったらいいなと感じたきっかけ）の収集

参加者が考える現状と未来の把握・共有

2．前回の振り返り

（1）第２回きちぱ未来会議の概要









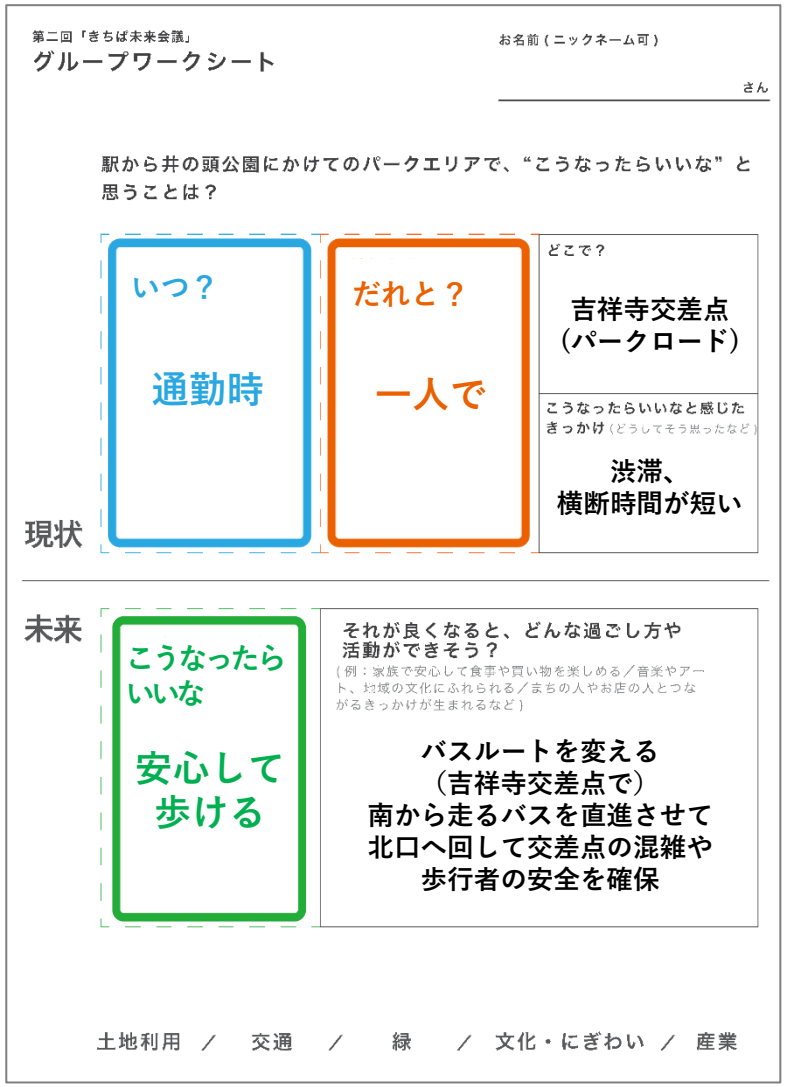




2．前回の振り返り

（2）「こうなったらいいもの」に関する意見の整理方法（例）

▼ ワークで記入したシート（成果例）



シートに記入いただいた意見を組み合わせて、
「望むもの」と「背景・問題」として整理

↓

- 背景・問題 -

通勤時に吉祥寺交差点で渋滞が発生し、
かつ横断時間が短いと感じる

- 望むもの -

吉祥寺交差点のバスルートを見直し、交差点の
混雑緩和と歩行者の安全確保を図ってほしい

※全ての意見について、同様の方法で整理
⇒ 机上資料として配布

2．前回の振り返り

（3）「こうなったらいいもの」の意見（まとめ）

※赤字はキーワード

交通

市民・事業者

・「まちでの移動（生活場面）」から、**安全性**と**歩きやすさ**を求めている。
・駅から公園までの複数ルート、緑や休憩場所がある**歩行空間**を望む意見が多い。

権利者

・井ノ頭通りの混雑やパークロードの人と車の交錯等を主要な課題と捉え、**交通空間の再編**を求める意見が多い。
・駐車場や車両アクセスも含め、**エリア全体の交通処理**の意見も見られる。

土地利用

市民・事業者

・**再開発による一律な変化を懸念**しつつ、商業や文化などの地域の個性の保全を重視している。
・公園との一体性やまちなかで過ごせる広場を望む意見もある。

権利者

・**老朽建物の建替えに併せた共同化（高度利用）**を意識した意見が見られる。
・駅前の待ち合わせやエリアの象徴、公園への見通し、広場の活用を通じた来訪目的の創出を求めている。

2．前回の振り返り

（3）「こうなったらいいもの」の意見（まとめ）

※赤字はキーワード

産業・文化

市民・事業者

・まちなかの座れる場所や文化発表や地域交流の場など、**日常的な居場所**を求めている。
・夜間の駅前環境に対する懸念が強く、その他の**個店への視点や多様な文化・商業機能への期待**が見られる。

権利者

・**個人店の継続とチェーン店の偏りを懸念**し、地域らしい飲食や文化・集会拠点の充実を求めている。
・文化・アートやアニメなどを地域の魅力を高める要素として、意見を挙げている。

緑・景観

市民・事業者

・暑熱対策の木陰や駅から井の頭公園までの連続した緑など、**具体的な場所**で「緑」を求める意見がある。
・一方で、緑の管理負担を懸念し、緑の創出と維持管理の両立を求めている。

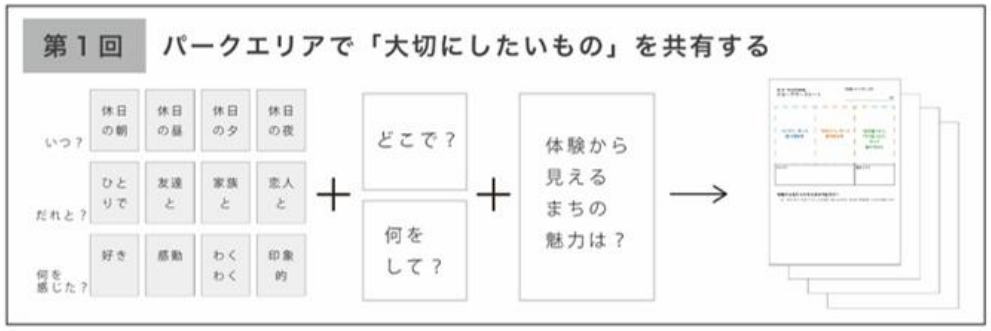
権利者

・公会堂や道路沿いの木陰や芝生化など、**まちの魅力と滞在性を高める空間資源**として「緑」を求める意見がある。
・特に、公園への眺望や緑の連続性を求める意見が多い。

2．前回の振り返り

（4）「こうなったらいいもの」の可視化と整理

第２回の「こうなったらいいもの」を旗にして地図に表示するとともに、
意見から導いた問題と議論すべき課題を整理しました。

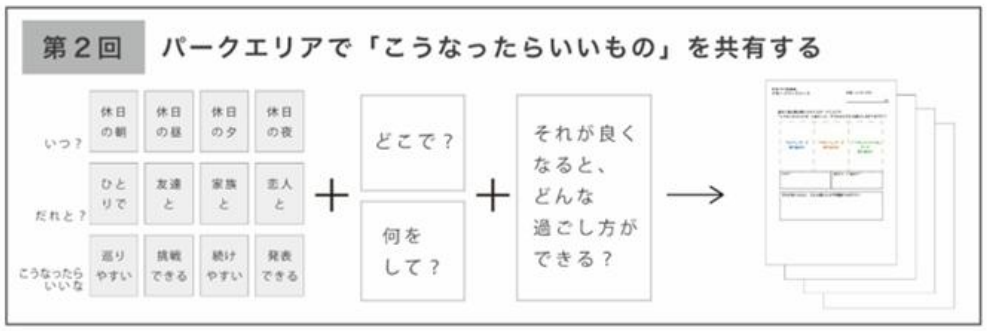


「価値」の旗のイメージ



場所ごとの価値

エリアの価値 を事務局で整理



「こうなったらいいな」の旗のイメージ



場所ごとのこうなったらいいもの → 場所ごとの問題

エリアの問題 を事務局で整理

2．前回の振り返り

- 大切にしたいもの（→エリアの価値）-

井の頭恩賜公園やエリアに広がる商業地域、公会堂、住宅地など、場所ごとの価値が認識されている。

- こうなったらいいもの（→エリアの問題）-

駅前や駅から井の頭恩賜公園までの間に、問題が集中している。



■事業中の南口駅前広場の整備※により解決・改善する可能性のある問題

●解決するもの

・パークロードの人と車の交錯

●改善する可能性があるもの

・パークロード沿道建物の更新

・夜間の駅前環境（安全性・快適性）

・駅から井の頭恩賜公園へのアクセス性

など

※事業中の南口駅前広場については37頁を参照

2．前回の振り返り

（5）パークエリアの問題点

交通

①駅前から井の頭恩賜公園まで安全・快適に移動できない。

土地利用

②災害時に駅周辺での一時避難や緊急活動が困難となる可能性がある。

緑・景観

③井の頭恩賜公園の魅力である緑を駅前で感じられない。また、魅力のある街並みが失われつつある一方で、まちの変化が乏しく、新たな魅力が生まれにくい。

産業・文化

④老舗や個人店が減って街の個性が失われつつある一方で、スーパーやチェーン店、高級店が限られ商業地としての利便性が低い。

⑤武蔵野公会堂以外で芸術・文化を楽しみ、発表し交流できる機会が少なく、また地域活動やイベントができる空間が足りない。

⑥店舗に入る以外に、誰もが気軽に休憩したり、過ごしたりできる快適な滞在空間が少ない。

各分野での多くの問題点には、

“駅周辺における多様な都市活動を支える空間の不足”

という共通の背景がある

＜はじめに＞

３．第３～５回の内容

3．第３～５回の内容

課題：“駅周辺における多様な都市活動を支える空間の不足”

公共用地のみでの課題解決・改善には限界があるため

民間権利者と協力してまちづくりを進める必要がある。

題材：空間を創出する２つのケース

〈個別・段階的なまちづくり〉

事業中の駅前広場整備、
地区計画に基づく個別建替え

〈面的・一体的なまちづくり〉

事業中の駅前広場の拡張、
高度利用地区と
市街地再開発事業による
土地・建物の再編

①期待、②懸念、③懸念の縮小と価値の向上を実現する要件について
意見交換し、④実現に向けた関係主体や役割を確認していきます。

＜話題提供＞

4. 吉祥寺駅南口
公共空間とまちの更新を考える基礎知識

駅前広場の整備後を見据え、南口で何を実現し、そのために公共空間とまちの更新をどう考えるかを共有する

目次

01 なぜ、将来像から考えるのか

02 吉祥寺は、どんなまちなのか

03 何を「吉祥寺らしさ」としてつなぐのか

04 駅前広場ができても、何が残るのか

05 公共空間と建物の更新は、どう関係するのか

06 どのような仕組みで実現するのか

07 南口の将来像として、何を考えるのか

01

なぜ、将来像から考えるのか

公共空間と民間のまちの更新を、同じ方向へつなぐ

KICHIJOJI PARK AREA

まちの将来像とは

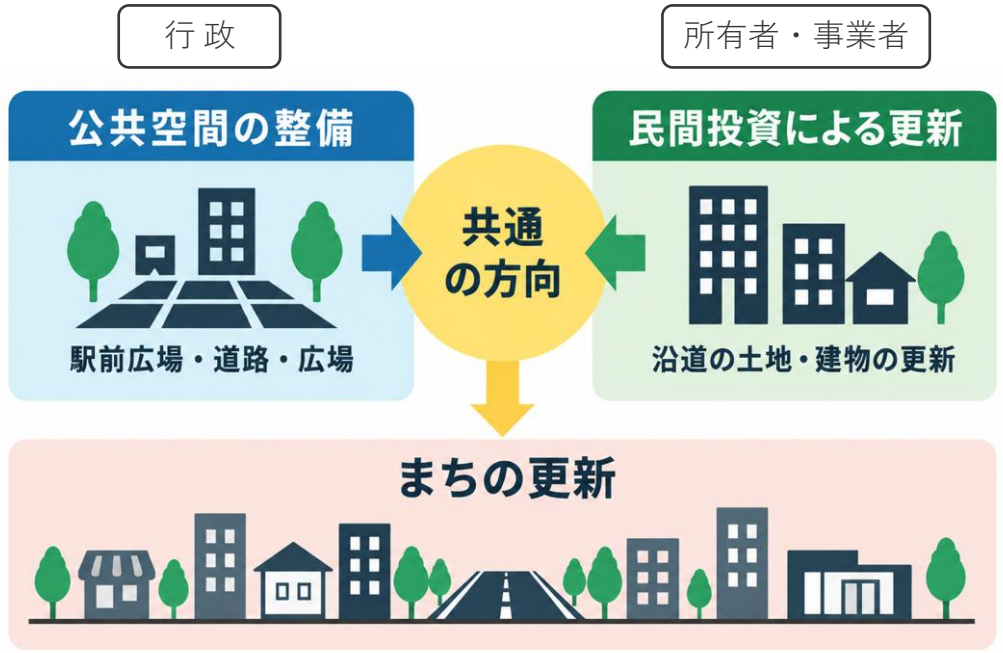
行政の公共空間整備と民間の建物更新を、共通の方向へつなぐ

駅前広場や道路は行政が整備する一方、沿道の土地や建物は所有者や事業者が更新する。それぞれが別々に進むだけでは、目指すまちの姿が実現するとは限らない。だからこそ、地域として大切にしたい価値や目指す方向を共有する必要がある。

公共と民間

民間投資

共通の方向



将来像から実現まで

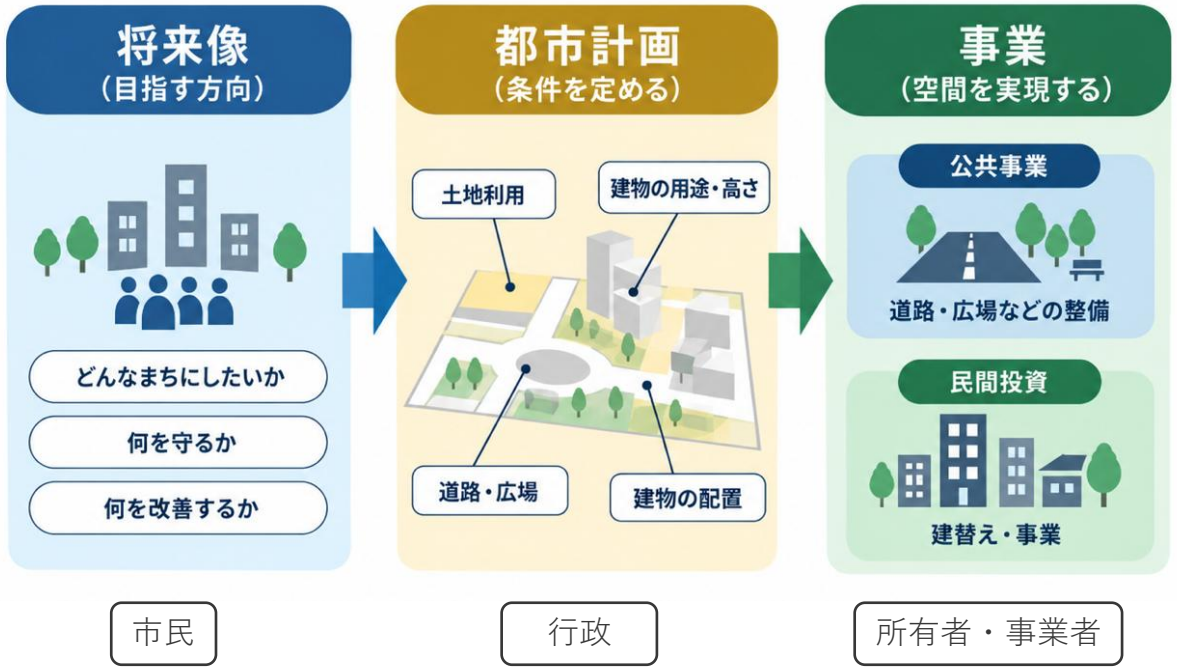
まず目指すまちを考え、その実現に必要なルールと事業を考える

まちづくりは再開発などの手法を決めることから始まるのではない。まず、目指す将来を共有し、その実現に必要な土地利用や建物のルール、公共事業や民間投資の進め方を考える。将来像は出発点となる。

将来像＝方向

都市計画＝条件

事業＝実現



02

吉祥寺は、どんなまちなのか

東京の中での役割と、吉祥寺固有の条件を確認する

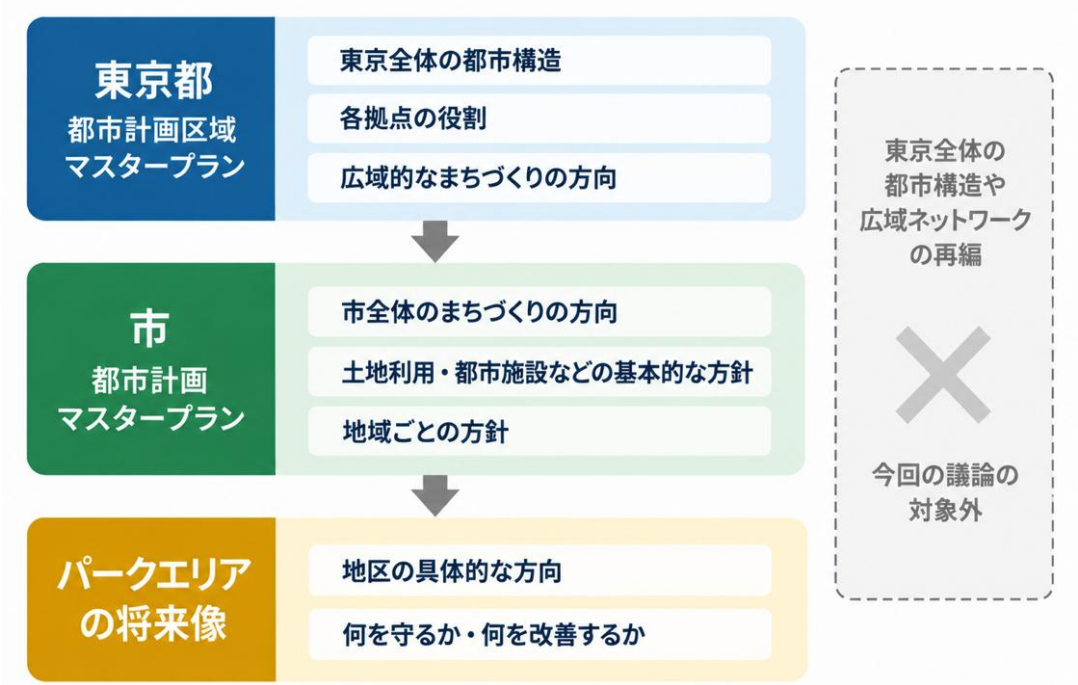
KICHIJOJI PARK AREA

東京からパークエリアへ

広域的な方向を踏まえながら、吉祥寺で目指す将来を具体化する

東京都は東京全体の都市構造と各拠点の役割を、市は市全域と３地域のまちづくりの方向を示している。パークエリアの将来像では、これらを前提としながら、この地区で何を守り、何を改善するのかを具体的に考える。

- 東京の方向
- 市の方向
- 地区の将来



新都市生活創造域としての位置付け

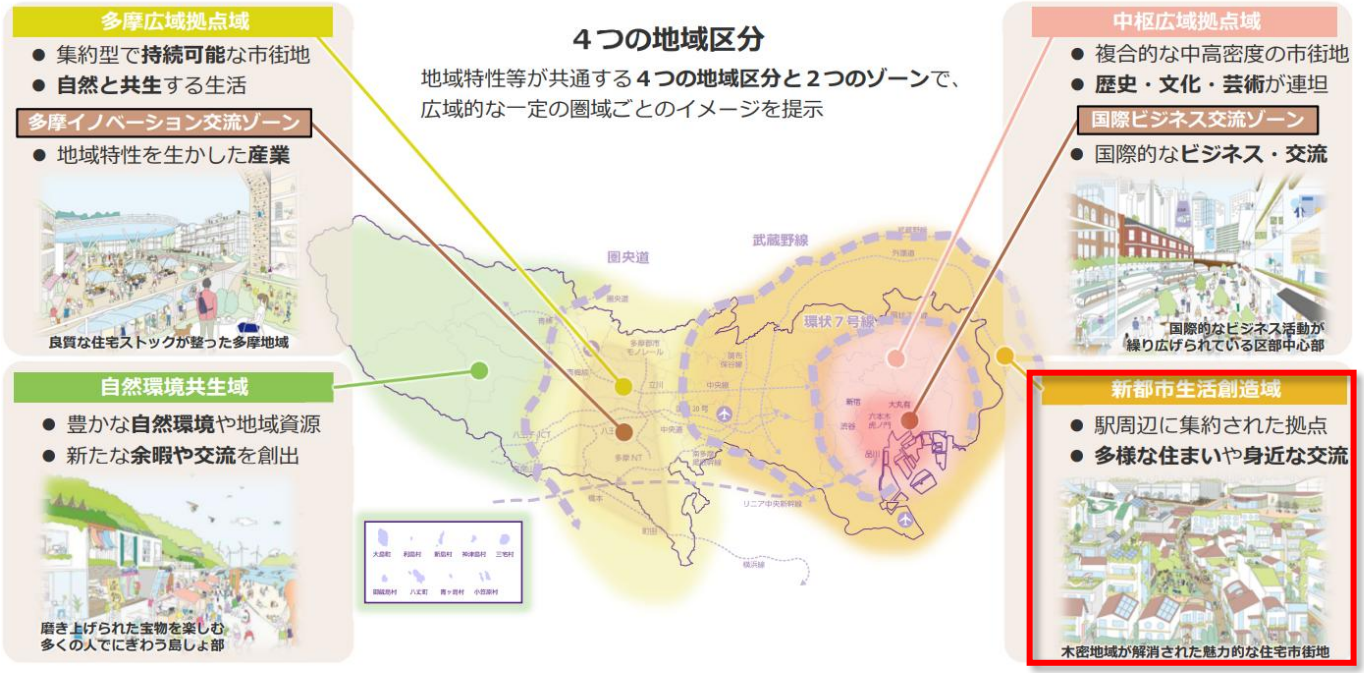
多様な暮らし方・働き方を支える地域

武蔵野市は、東京都が示す「新都市生活創造域」に位置する。商業、医療、福祉、子育て支援など生活を支える機能を充実させながら、居住、業務、商業などが共存する職住融合のまちづくりを進める地域として位置付けられている。

新都市生活創造域

生活を支える機能

職住融合



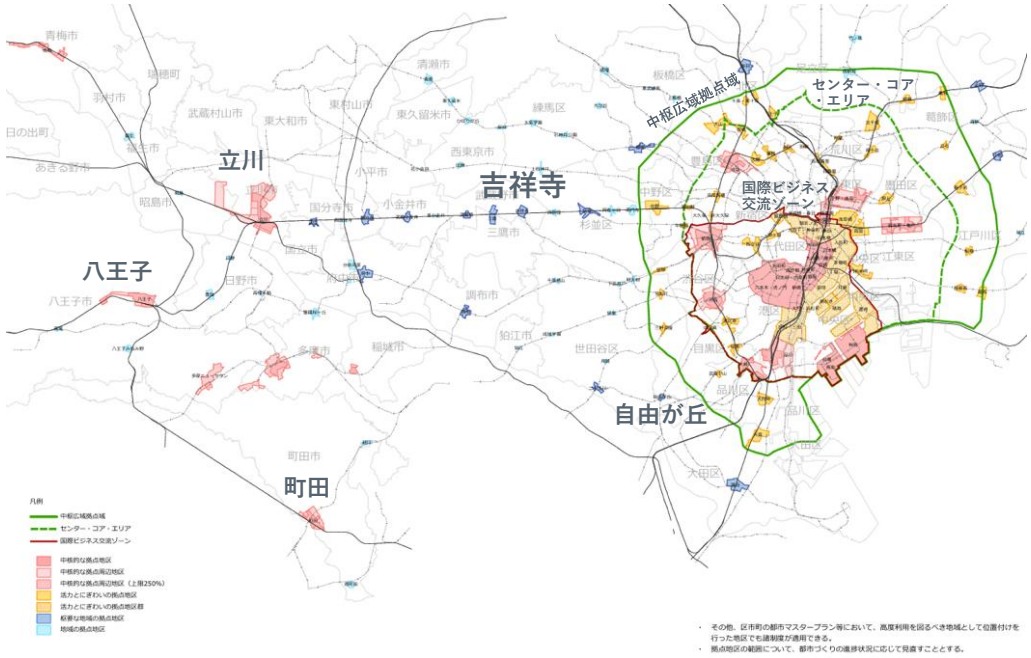
出典：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R3.3）

吉祥寺を核に新たな都市生活を創る

吉祥寺は枢要な地域の拠点として、新都市生活創造域の豊かな暮らしを牽引する。

商店街や文化、井の頭恩賜公園の緑と住宅地が近接する吉祥寺は、枢要な地域の拠点として多様な人と活動をつなぐ。歩いて買い物や憩い、交流を楽しめる場所性を活かし、周辺地域との連携を通じて、新都市生活創造域における暮らしの価値を高める。

- 枢要な地域の拠点
- 商業・文化・緑の近接
- 周辺地域との連携



出典：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R3.3）

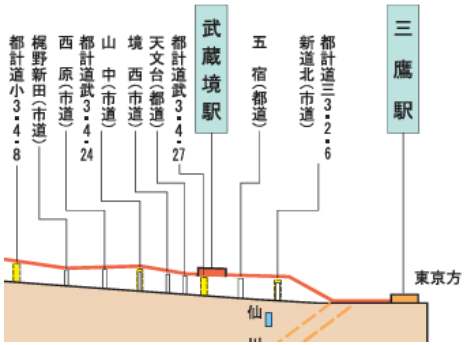
吉祥寺の条件から考える

他都市と同じものを目指すのではなく、吉祥寺固有の条件を生かす

吉祥寺は、大規模な施設跡地や鉄道連続立体交差事業などを契機に更新する地区とは条件が異なる。他都市と同じ建物規模や機能集積を目指すのではなく、既成市街地、商業、住宅地、井の頭恩賜公園など、吉祥寺にすでにある条件から将来を考える。

- 拠点の違い
- 更新条件の違い
- 吉祥寺から考える







中野四季の都市



鉄道連続立体交差事業

03

何を「吉祥寺らしさ」としてつなぐのか

これまで大切にしてきた価値から、南口の将来を考える物差しを確認する

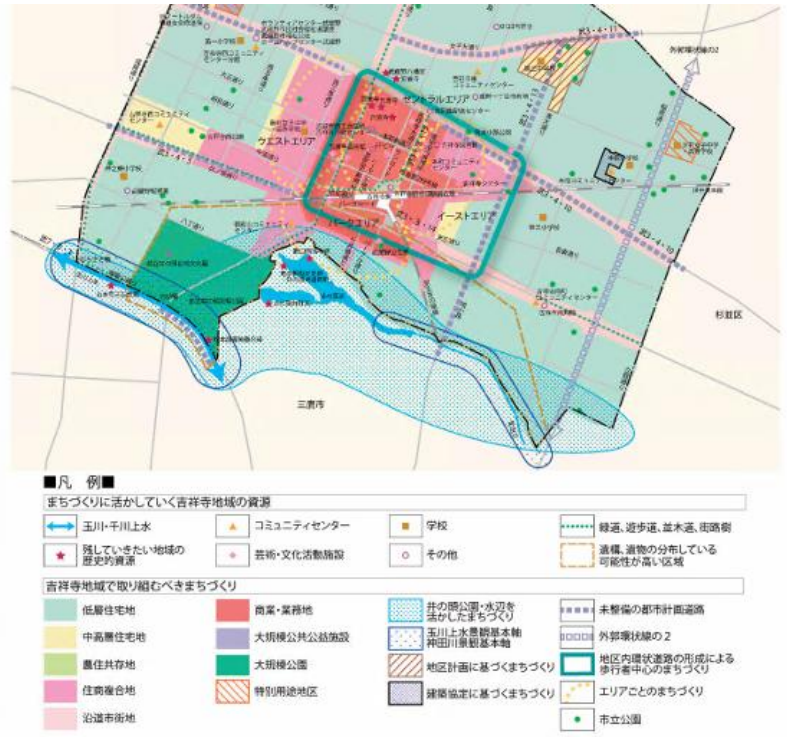
KICHIJOJI PARK AREA

都市計画マスタープラン2021

高い商業性と、歩いて楽しめる界隈性を両立する

駅周辺の商業・文化・交流機能を維持・更新しながら、歩行者優先の回遊空間、安全性、防災性、建物更新を進める方向が示されている。同時に、大規模化だけを目指すのではなく、小さな店舗や路地がつくる多様な街並みを継承することも重視されている。

> 都市機能の更新
>
> 歩行者優先・回遊性
>
> 多様な街並み



出典：市 都市マス　吉祥寺地域まちづくり方針図

吉祥寺グランドデザイン2020と吉祥寺らしさ

井の頭恩賜公園を最大の強みとして、駅と公園、商業地と住宅地をつなぐ

パークエリアは、駅、商業地、井の頭恩賜公園、住宅地が近接する場所である。公園への玄関口として、歩行者動線や交通環境、建物更新を考えながら、公園の緑や開放感、商業のにぎわい、住宅地の落ち着きをどのようにつなぐかが重要となる。

- 公園への玄関口
- 南口駅前の顔
- 住環境との共存





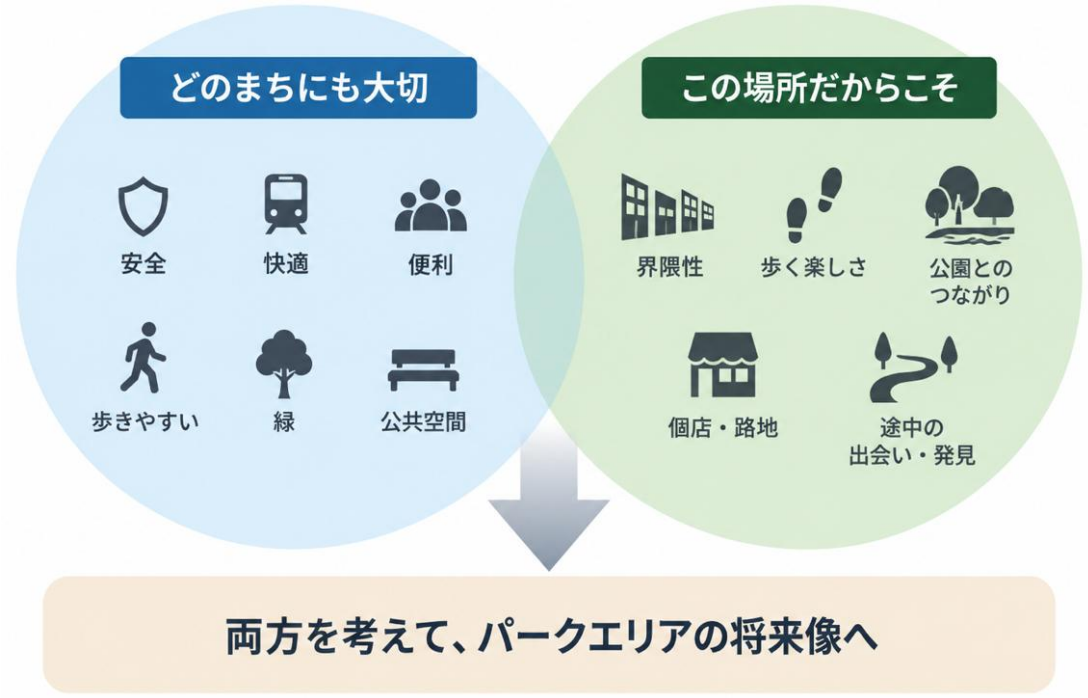
出典：吉祥寺グランドデザイン2020　パークエリアのまちづくり

「より良い」だけでなく、「吉祥寺だからこそ」へ

安全・快適・便利に加えて、この場所だから生まれる体験を考える

歩きやすさ、安全性、緑、公共空間の改善は、どのまちにも必要である。将来像ではそれに加え、吉祥寺にすでにある界隈性、歩く楽しさ、公園とのつながりを生かし、「この場所だから生まれる体験」をどのように将来につなぐかを考える。

> より良くする
>
> 違いを生かす
>
> 吉祥寺だからこそ



04

駅前広場ができても、何が残るのか

まず決まっている改善を確認し、その先の南口に残る課題を考える

KICHIJOJI PARK AREA

南口の現在

吉祥寺らしさを生かしたい一方、限られた空間に多くの交通と活動が集中している

井ノ頭通りでは、バス待ち、横断待ち、自転車、路線バス、自動車が近接し、パークロードでは歩行者とバスが錯綜している。また、駅前には歩行や滞留、防災などに利用できる公共空間も不足している。

> 歩行空間の不足
>
> 交通の錯綜
>
> 公共空間の不足



南口駅前広場の整備とその効果

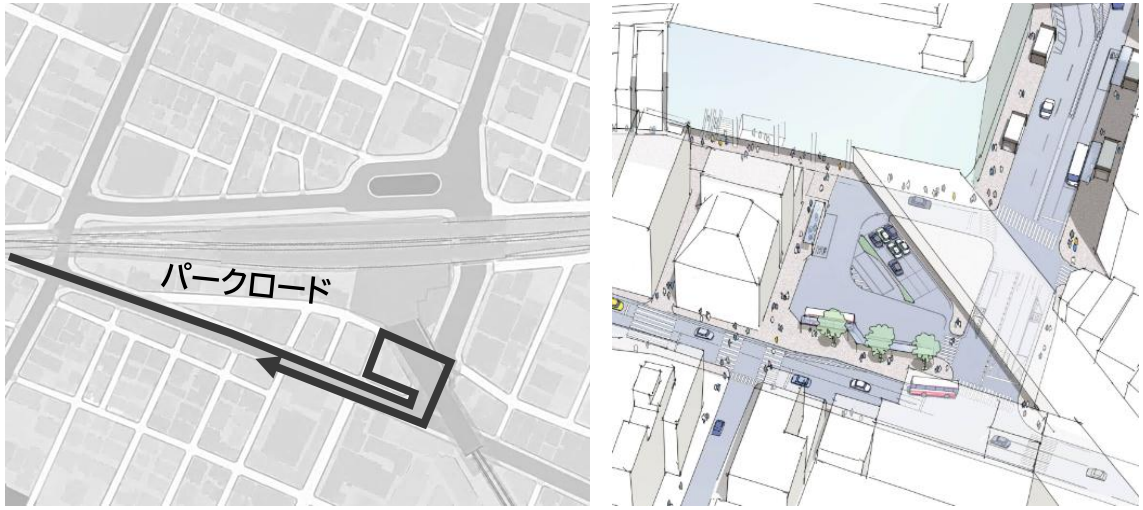
交通結節機能の一部を集約し、パークロードを歩行者中心の空間へ転換する

現在事業中の約1,900㎡の南口駅前広場に、バス乗降場や待機スペース、タクシー乗場等を配置する。パークロードへの路線バスの進入をなくし、井ノ頭通りの一部バス乗場も移設することで、交通環境を改善し、駅からまちへ歩きやすい環境をつくる。

交通結節機能の集約

パークロードの歩行者中心化

歩行環境の改善



南口駅前広場整備後のバスルート

駅前広場はゴールではない

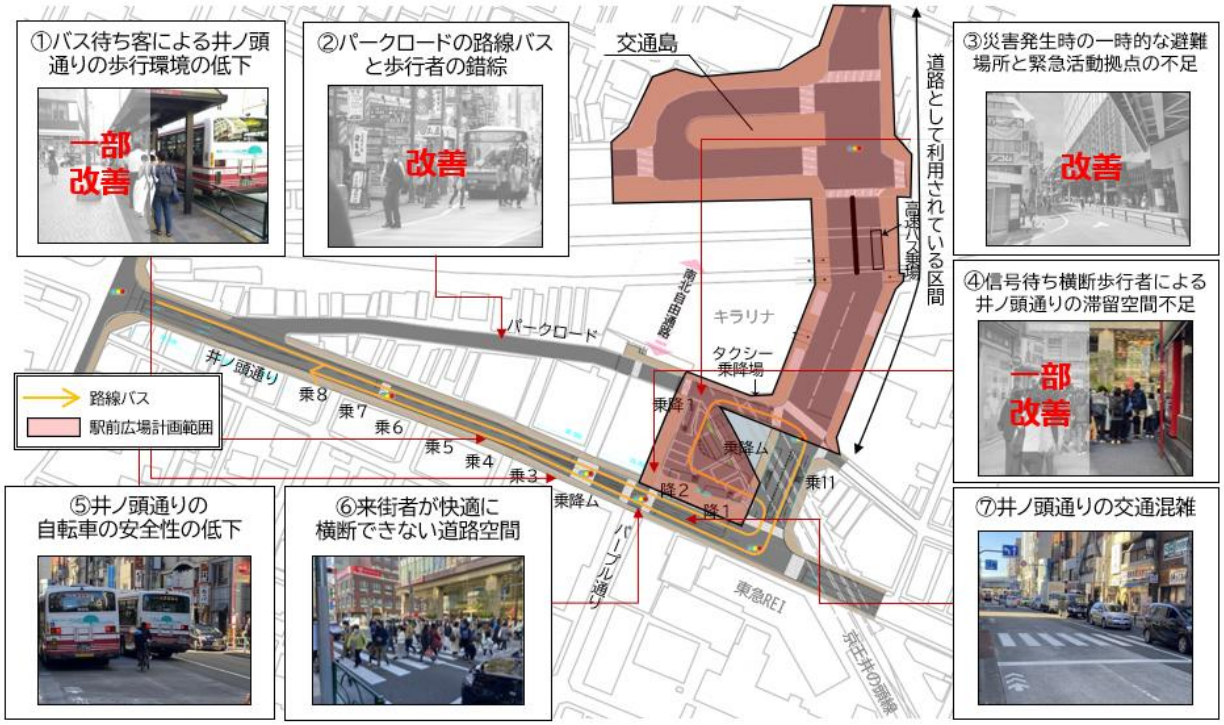
駅前広場が完成しても、南口の交通と公共空間の課題は残る

駅前広場完成後も、井ノ頭通りには複数のバス乗場が残る。歩道の混雑、自転車とバスの錯綜、横断歩行者と自動車の競合なども残るため、駅前広場の完成を終点とせず、その先の南口を考える必要がある。

残るバス乗場

歩行・自転車環境

その先を考える



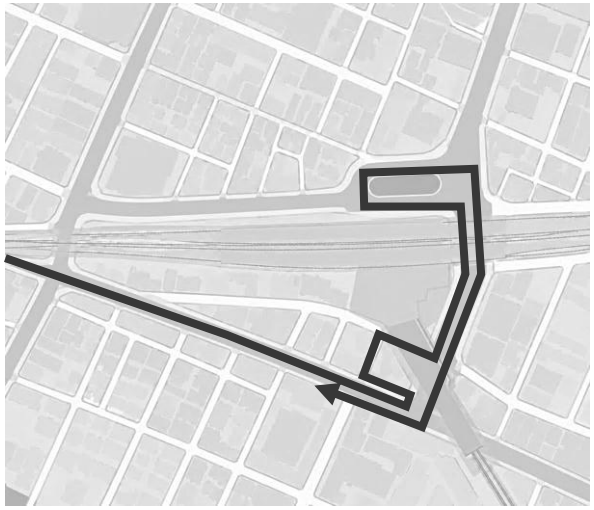
出典：吉祥寺南口 交通環境基本方針

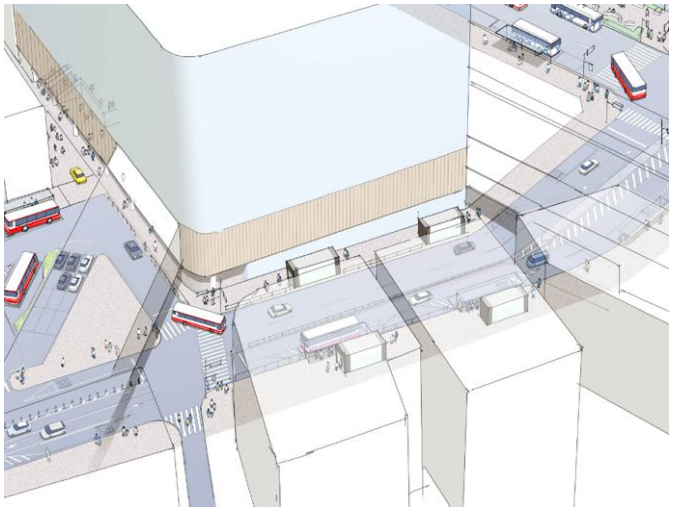
次の改善策　吉祥寺大通りの活用

井ノ頭通りのバス乗場の一部を移し、歩行空間を広げる可能性を検証する

地下道出入口などの制約を避けながら歩道を拡幅し、井ノ頭通りのバス乗場を減らすことを検討する。一方、バスの運行経路が変化するため、北口側への影響を含め、社会実験等を通じて交通動線を検証する必要がある。

- 井ノ頭通りの負担軽減
- 北口側への影響
- 社会実験等で確認





大通り活用案のバスルート

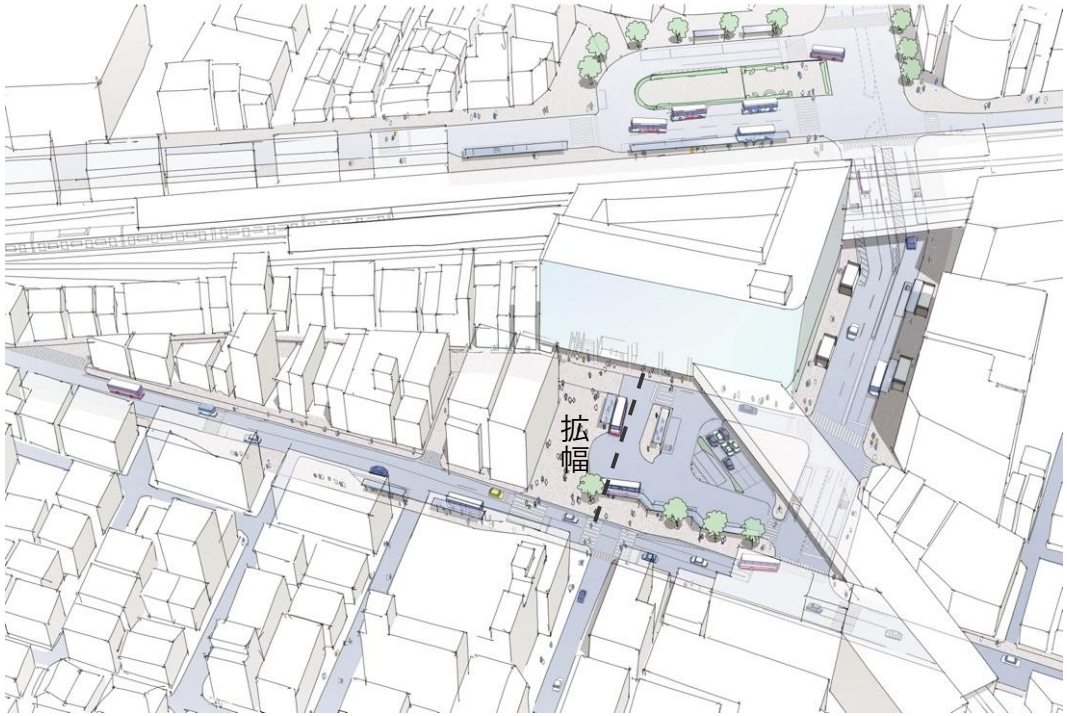
具体化する場合には関係機関と協議・調整が必要なため、記載内容に変更が生じる可能性があります。

その先の可能性a　南口駅前広場の拡張

駅に近い位置で、交通結節機能をさらに受け止める

事業中の駅前広場を西側へ拡張し、井ノ頭通りのバス乗場の一部を移す考え方である。駅に近い位置に乗場を確保できる可能性がある一方、駅至近の土地取得や大規模な工事が必要となる。

- 駅に近い乗場
- 横断歩行者の減少
- 土地取得と大規模工事



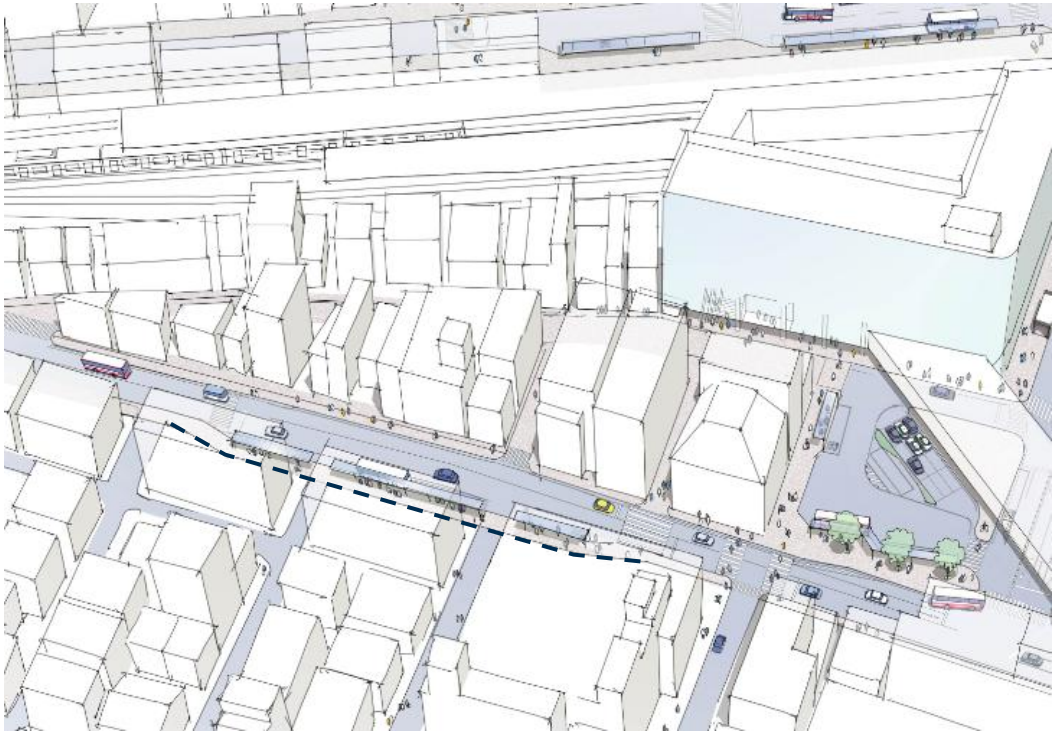
記載内容は、市や市民、まちの関係者間の対話を促すために作成したものであり、土地や建物の所有者、関係機関と調整したものではありません。また、周辺建物は現況を基に作成しています。

その先の可能性b　井ノ頭通りの活用

バス乗場を残しながら、道路を部分的に拡幅する

井ノ頭通り南側で歩道等を部分的に拡幅し、恒久的な歩行空間を確保する考え方である。一方、バス乗場は道路上に残るため、バスと自転車の錯綜や横断歩行者の課題は引き続き残る。

- 恒久的な歩行空間
- 道路用地の取得
- 交通課題は残る



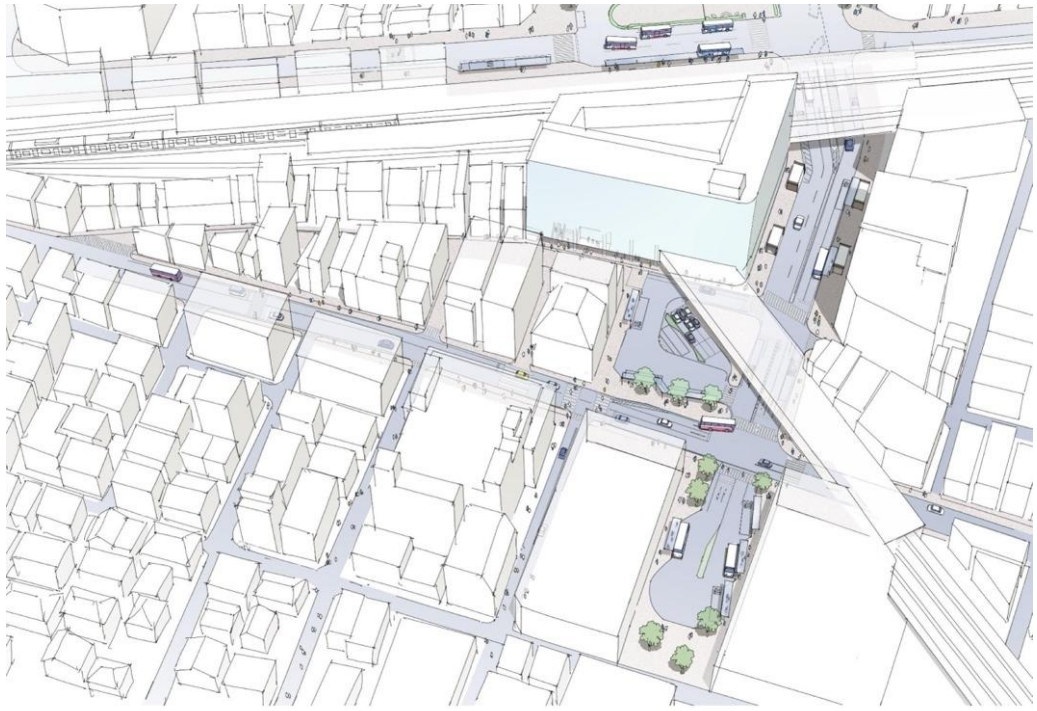
記載内容は、市や市民、まちの関係者間の対話を促すために作成したものであり、土地や建物の所有者、関係機関と調整したものではありません。また、周辺建物は現況を基に作成しています。

その先の可能性c　南側街区の活用

公共空間と街区更新を一体で考える

井ノ頭通り南側の街区に新たな交通広場を設け、井ノ頭通りのバス乗場を移す考え方である。道路空間を歩行者、自転車、自動車へ再配分できる可能性がある一方、住宅地に近い街区での大規模な整備と、多数の権利調整を伴う。

- バス乗場を集約
- 道路空間を再配分
- 南側街区への大きな影響



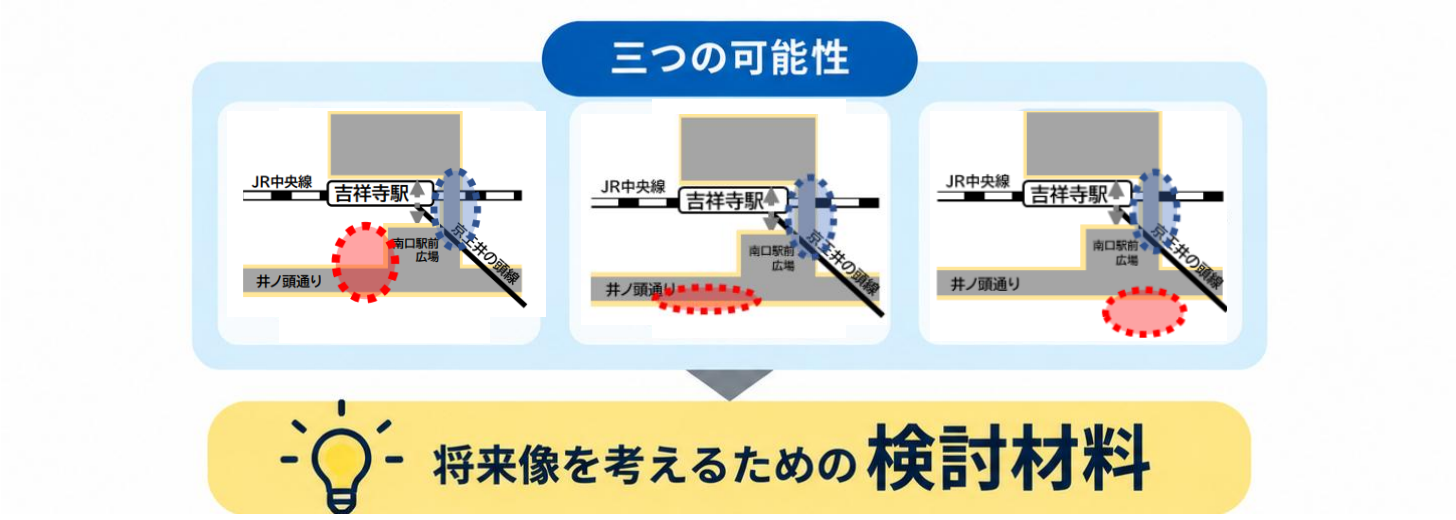
記載内容は、市や市民、まちの関係者間の対話を促すために作成したものであり、土地や建物の所有者、関係機関と調整したものではありません。また、周辺建物は現況を基に作成しています。

道路・広場の拡充には、道路の確保と建物の更新が必要

交通改善と、その空間を生み出すための条件を一体で考える

道路や広場を広げるには、土地の確保と建物の更新が必要となる。三つの可能性を検討材料に、交通改善の効果と吉祥寺らしさへの影響を考える。次に、建物の更新を通じて公共空間を生み出す仕組みと条件を確認する。

- 土地の確保
- 建物の更新
- まちへの影響



05

公共空間と建物の更新は、どう関係するのか

建築のルールと民間投資の仕組みから、公共空間を生み出す条件を考える

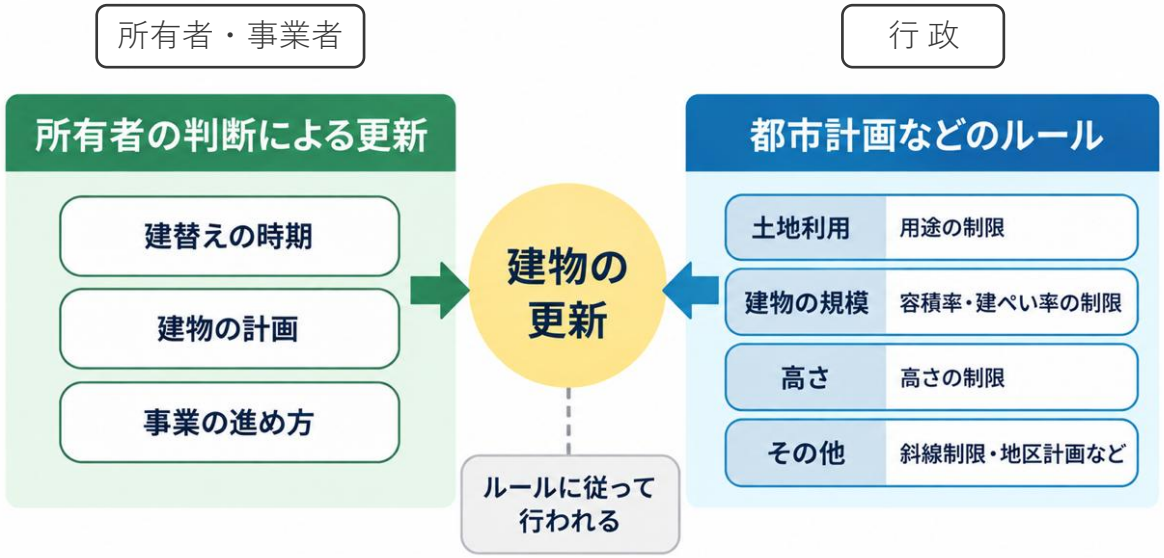
KICHIJOJI PARK AREA

建物の更新にはルールがある

民有地の建替えは、土地利用や建物の規模・高さのルールに従って行われる

所有者の判断で建物は更新されるが、自由に建てられるわけではない。都市計画などによって用途、容積率、建ぺい率、高さなどが制限されている。公共空間と建物更新の関係を考えるため、まず基本的なルールを確認する。

- 土地利用
- 建物の規模
- 高さの制限



建物の規模と高さを決めるルール

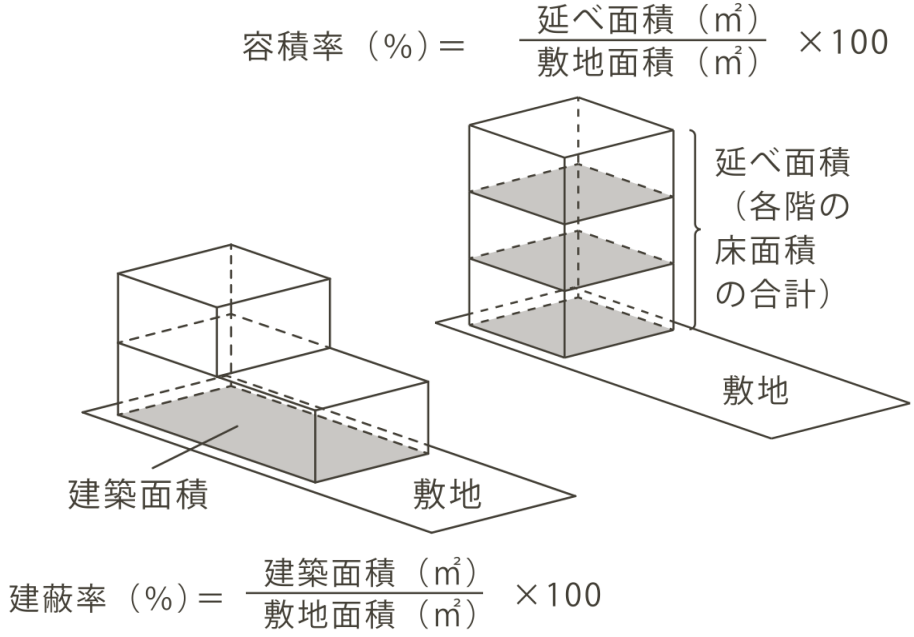
建物の広がり、床面積、高さには、それぞれルールがある

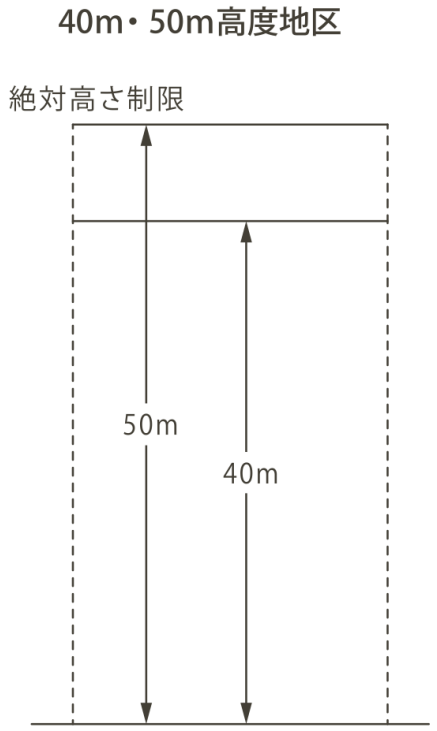
建ぺい率は敷地に対する建築面積の割合、容積率は敷地に対する各階の床面積の合計の割合を示す。さらに高さ制限がある。これらの組み合わせにより、同じ土地でも建物の形や階数が変わる。

建ぺい率＝広がり

容積率＝大きさ

高さ制限＝高さ





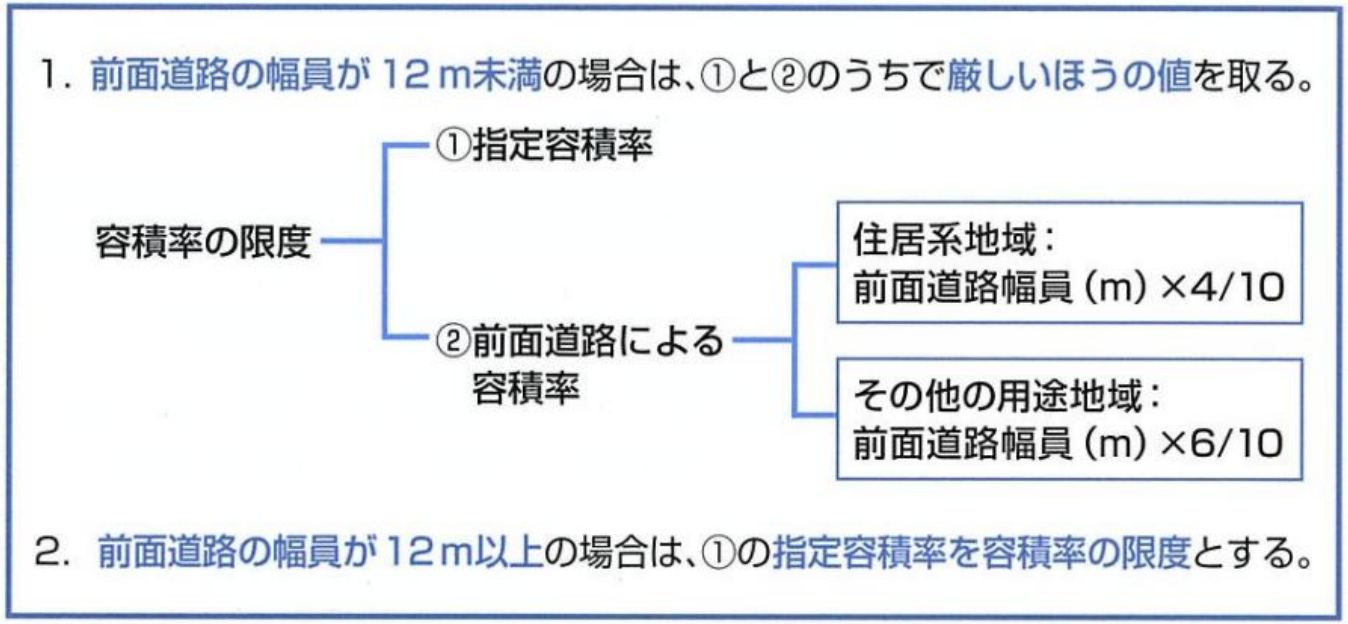
出典：武蔵野市 都市計画図

容積率は道路幅員にも制限される

都市計画で指定された容積率が、そのまま建物に使えるとは限らない

都市計画で定める指定容積率とは別に、前面道路の幅員による制限がある。道路幅員が12ｍ未満の場合は、原則として低い方が上限となる。例えば指定容積率600％でも、道路幅員６ｍ、係数0.6の商業地域では360％となる。

- 指定容積率
- 道路幅員
- 容積率の上限



出典：よくわかる建築基準法/ナツメ社

容積率・建ぺい率と拠点の位置付け

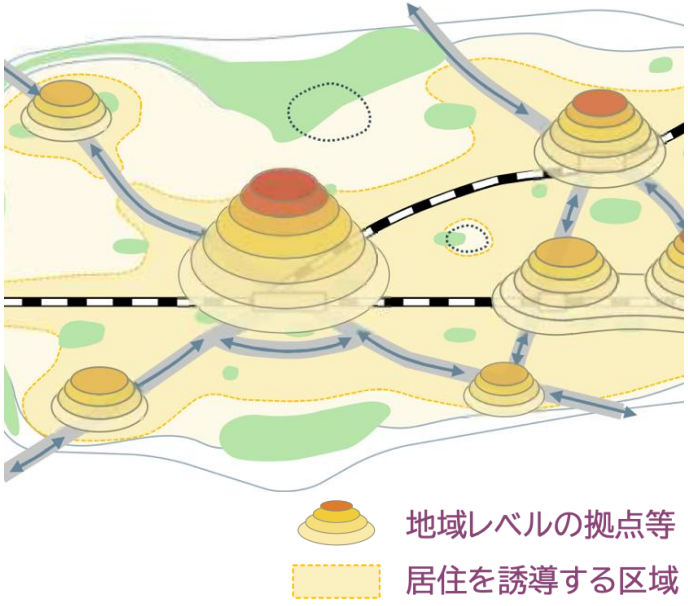
容積率・建ぺい率は、都市における拠点の位置付けを踏まえて定められる

容積率・建ぺい率の指定には、都市計画上の拠点の位置付けが重要となる。東京都では、市街地が行政区域を越えて連続しているため、広域的な整合性を踏まえた指定基準を設けている。武蔵野市も、東京都の方針・基準に準拠した市の指定基準に基づき、拠点の位置付けや都市基盤の整備状況に応じて定めている。

- 拠点の位置付け
- 広域的整合性
- 指定基準



出典：用途地域等に関する指定方針
指定基準



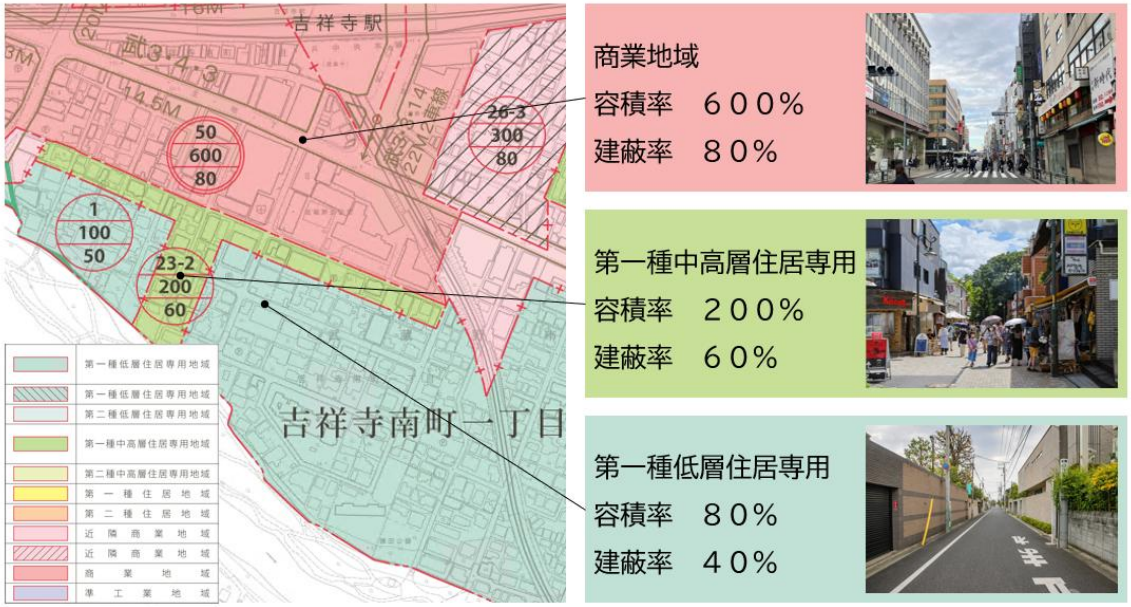
出典：東京都　都市づくりのグランドデザイン

駅前から住宅地へ条件が変わる

パークエリアは一様ではなく、場所によって求められる土地利用が異なる

パークエリアには商業地域と住居系用途地域などがあり、駅前の高い商業性と南側の住宅環境を両立するよう、場所によって建物用途や規模の条件が異なる。将来像でも、この連続性を踏まえて考える必要がある。

- 駅前商業系
- 周辺住宅地
- 土地利用の連続

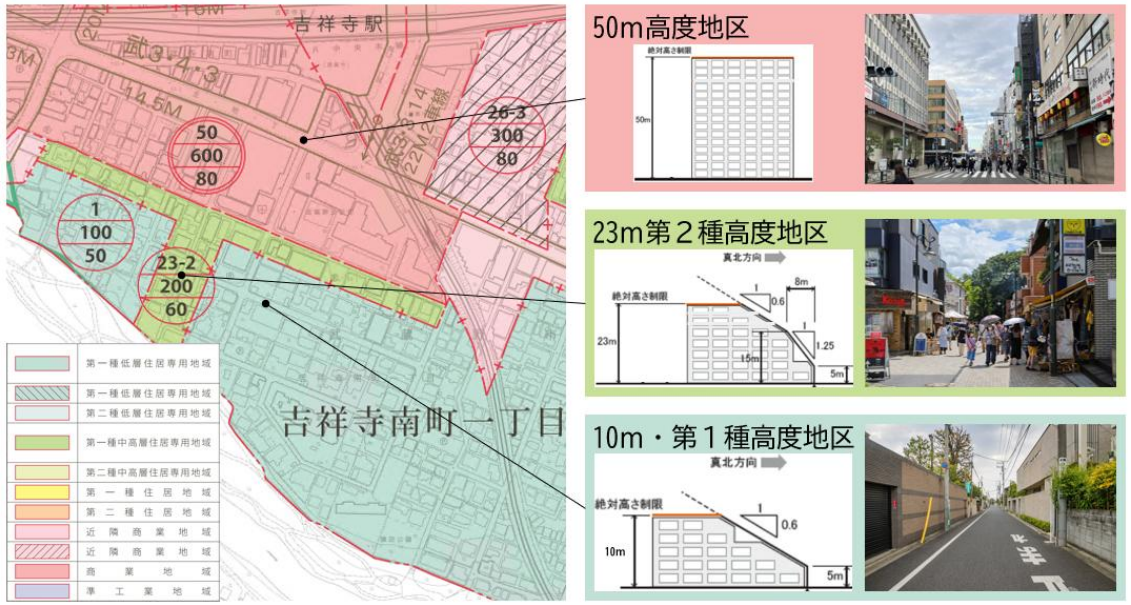


高さ制限が守る街並みと住環境

建物の高さは、周辺の街並みや住環境を守るためにも制限される

武蔵野市では、高度地区によって建物の高さを制限している。容積率の範囲内でも、自由に高く建てられるわけではない。建物更新や公共空間の確保を考える際には、建物の規模と高さ、周辺環境への影響を併せて考える必要がある。

- 高度地区
- 高さ制限
- 周辺環境



用途や設計で建物の姿は変わる

容積率が高い建物が、より高い建物になるとは限らない

商業・業務用途では広いフロアが求められる場合がある一方、住宅用途では採光や通風を確保するため、比較的小さなフロアを積み重ねる設計が選ばれやすい。このため、容積率の大小だけで高さは決まらず、用途や設計によって建物の形や高さは異なる。

- 建物用途
- 建築面積
- 建物形態



自由が丘一丁目地区　容積率850％、高さ60m



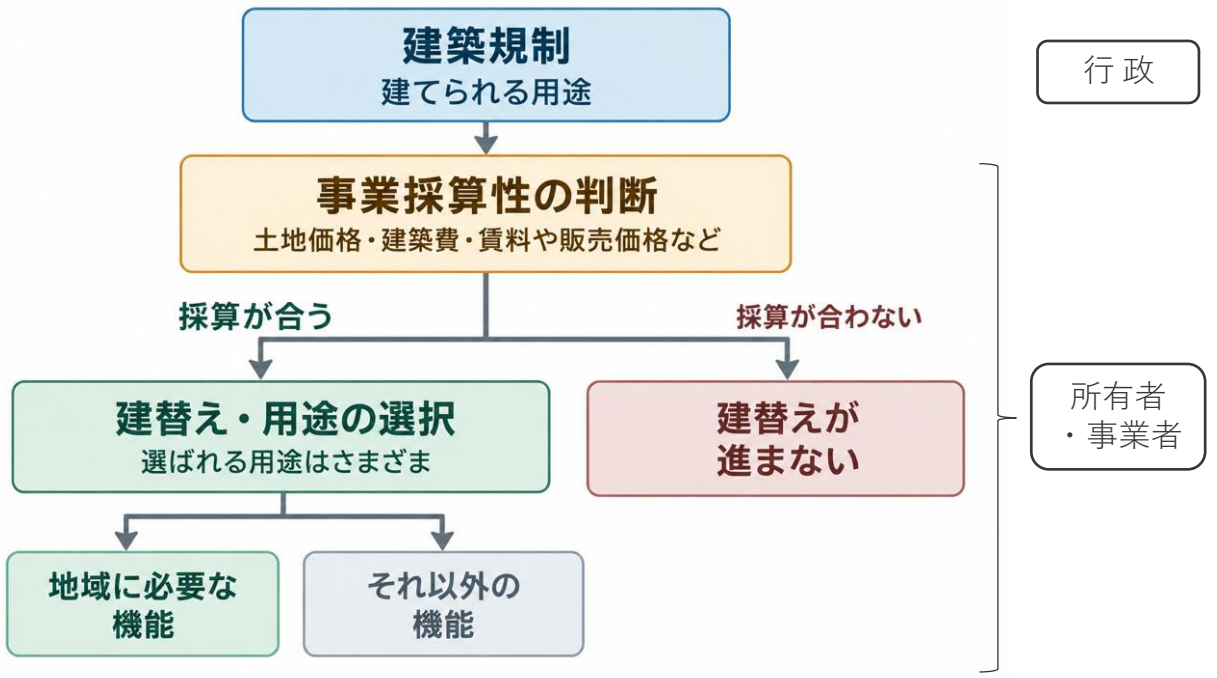
小川駅西口地区　容積率550％、高さ100m

建てられる建物と、建てる建物は違う

建築ルールで認められても、採算が合わなければ建替えは進まない

建物の用途は、建築ルールだけでなく、土地価格、建築費、賃料や販売価格などを踏まえた民間の投資判断で決まる。地域に必要な商業・業務・文化・交流機能が、選ばれるとは限らず、住宅用途への転換を抑制するまちづくりの方向と市場の需要が合わなければ、建替えが進まない場合もある。

- 建築規制
- 事業採算性
- 用途の選択



民間投資と公共的な価値をどう両立するか

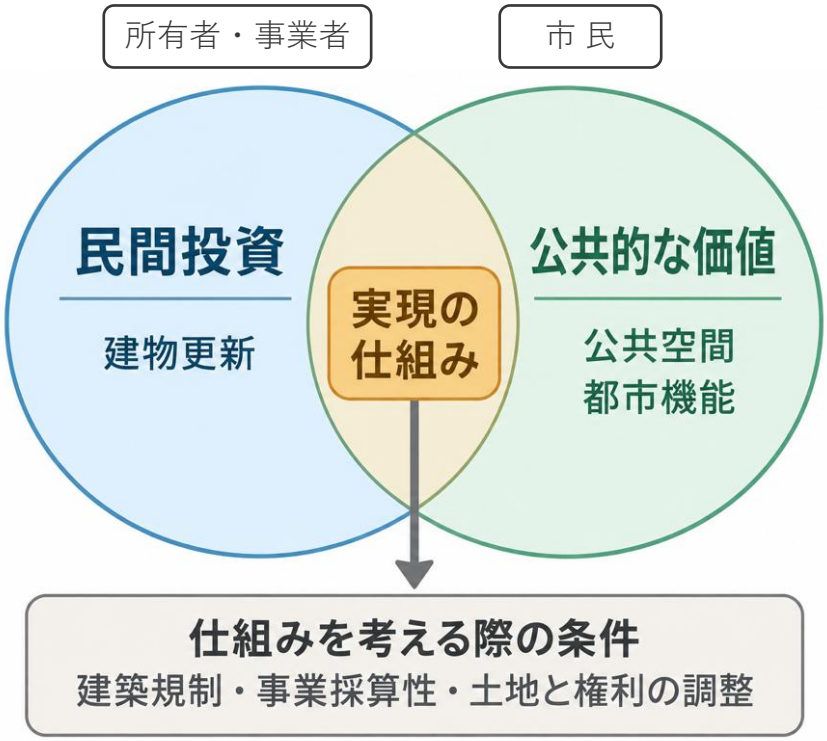
建替えを進めることと、地域に必要な空間や機能を確保することは別の課題

民間投資だけでは、地域に必要な公共空間や都市機能が確保されるとは限らない。一方、公共的な価値を求めても、採算が合わなければ建物の更新は進まない。建築ルール、事業採算性、土地・権利の条件を踏まえ、両立する方法を考える必要がある。

民間投資

公共的な価値

実現の仕組み



06

どのような仕組みで実現するのか

目指す将来に応じて、都市計画と事業手法を選ぶ

KICHIJOJI PARK AREA

公共空間を確保する三つの進め方

公有地の整備、民有地との連携、土地の再編から考える

公共空間を確保するには、道路や駅前広場などの公有地を整備する方法、民有地の建替えに合わせて空間を確保する方法、複数の土地・建物の権利を再編する方法がある。三つは優劣や発展段階を示すものではなく、目指す将来に応じて選択・組み合わせる。

- 公有地の整備
- 民有地との連携
- 土地・権利の再編



土地の確保
南口駅前広場の整備



民有地との連携
街並み誘導型地区計画



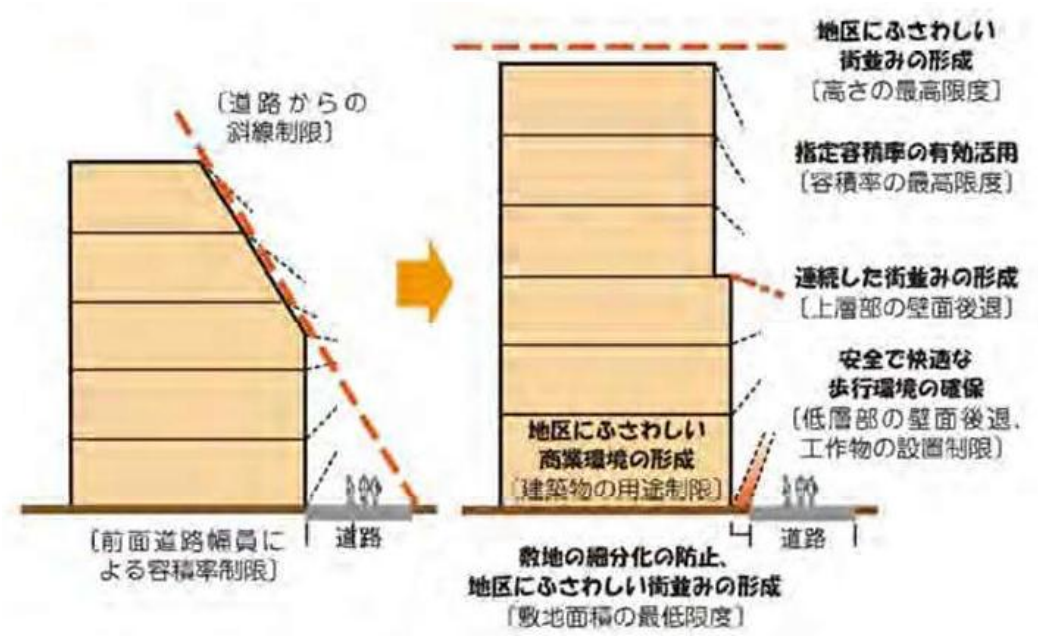
土地・建物の再編
高度利用地区

個別の建替えに合わせて、歩行空間を広げる

壁面後退と高さ制限の緩和を組み合わせ、街並みを誘導する

地区計画で建物の壁面位置などを定め、個別の建替えに合わせて歩行空間を段階的に確保する。壁面後退に応じて高さ制限を緩和することで、建物更新と歩行空間の確保を両立する。建物の規模は指定容積の範囲内で考える。

- 壁面後退
- 高さ制限の緩和
- 個別建替え



出典：自由が丘南口地区　地区計画パンフレット

建物の配置を変えて、地上に空地を生み出す

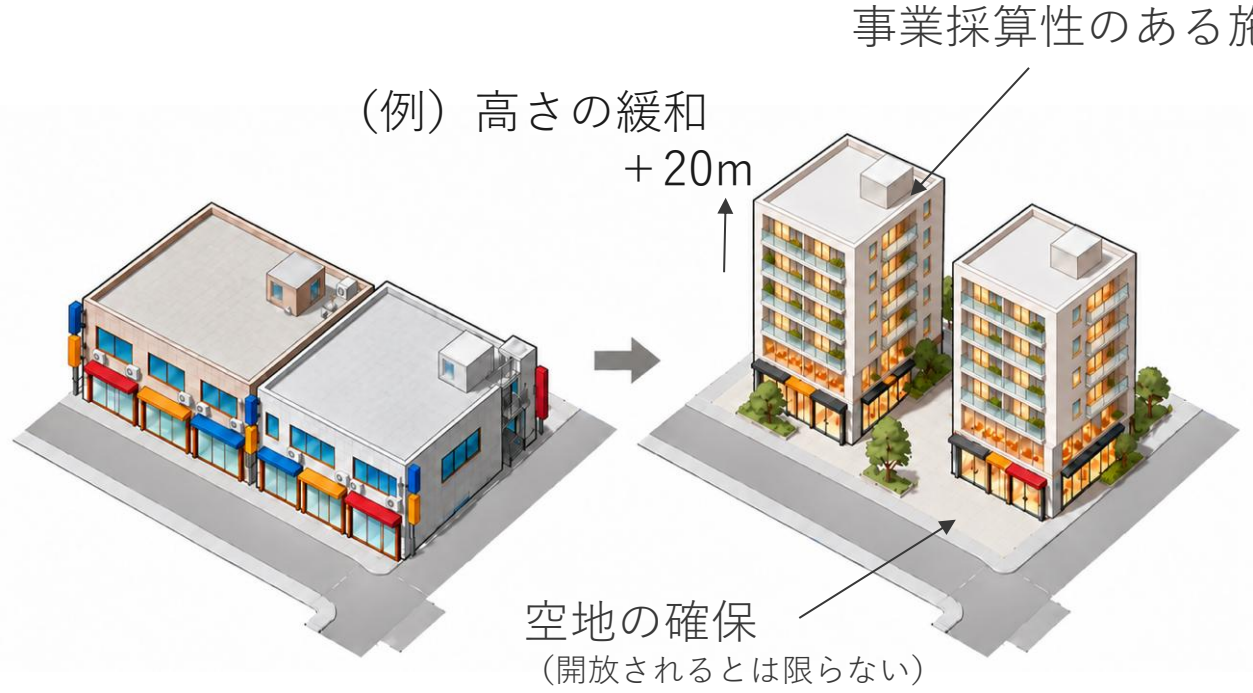
同じ容積率でも、高さと建物の広がりを変えることができる

建物の高さ制限などを見直すことで、指定容積率の範囲内でも、建物を高くして地上に空地を確保できる場合がある。ただし、空地が生まれても、誰もが利用できるとは限らない。公共的な空間として利用するには、別途条件を定める必要がある。

指定容積率内

高さ制限の緩和

一般開放は別途担保

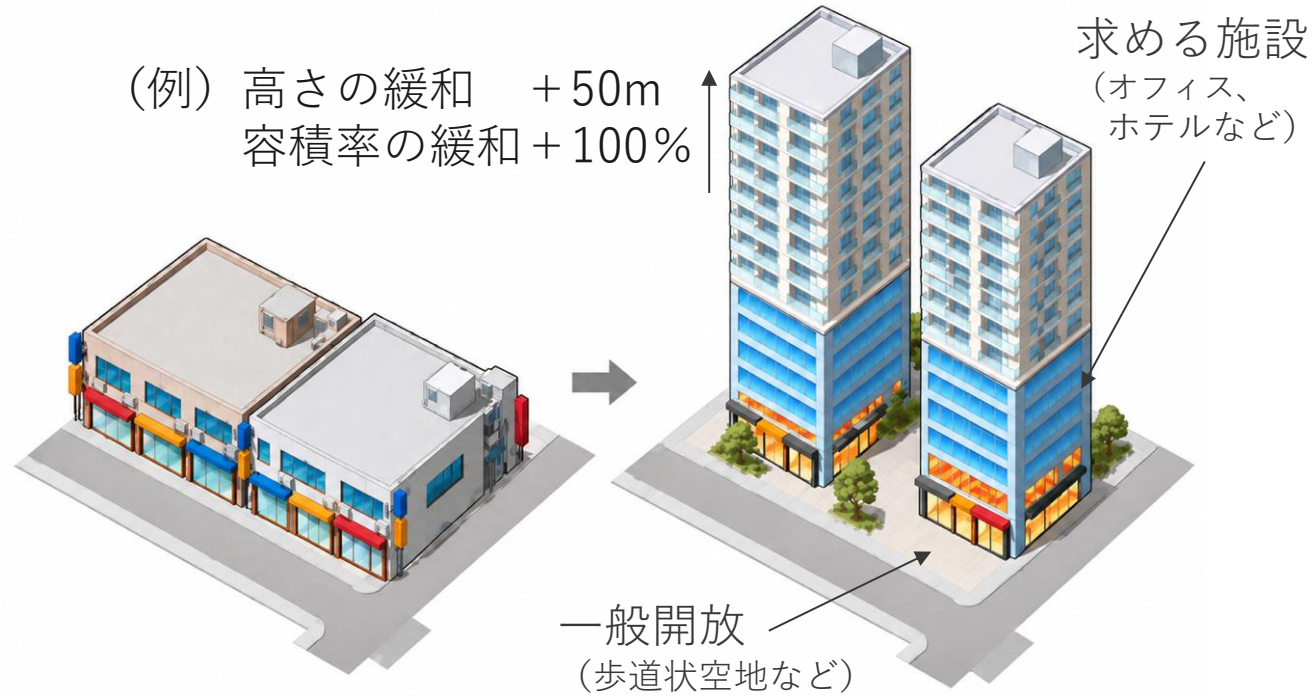


公共的な価値に応じて、建物の規模を見直す

公共空間や必要な都市機能と、建物規模の拡大を併せて考える

一般に開放する空地や地域に必要な都市機能の確保などを評価し、容積率を緩和する方法がある。一方、建物が大きくなることで街並みや周辺環境にも影響する。何を実現するための緩和なのか、得られる公共的な価値と影響を併せて考える必要がある。

- 公開空地・都市機能
- 容積率の緩和
- 公共的価値との影響

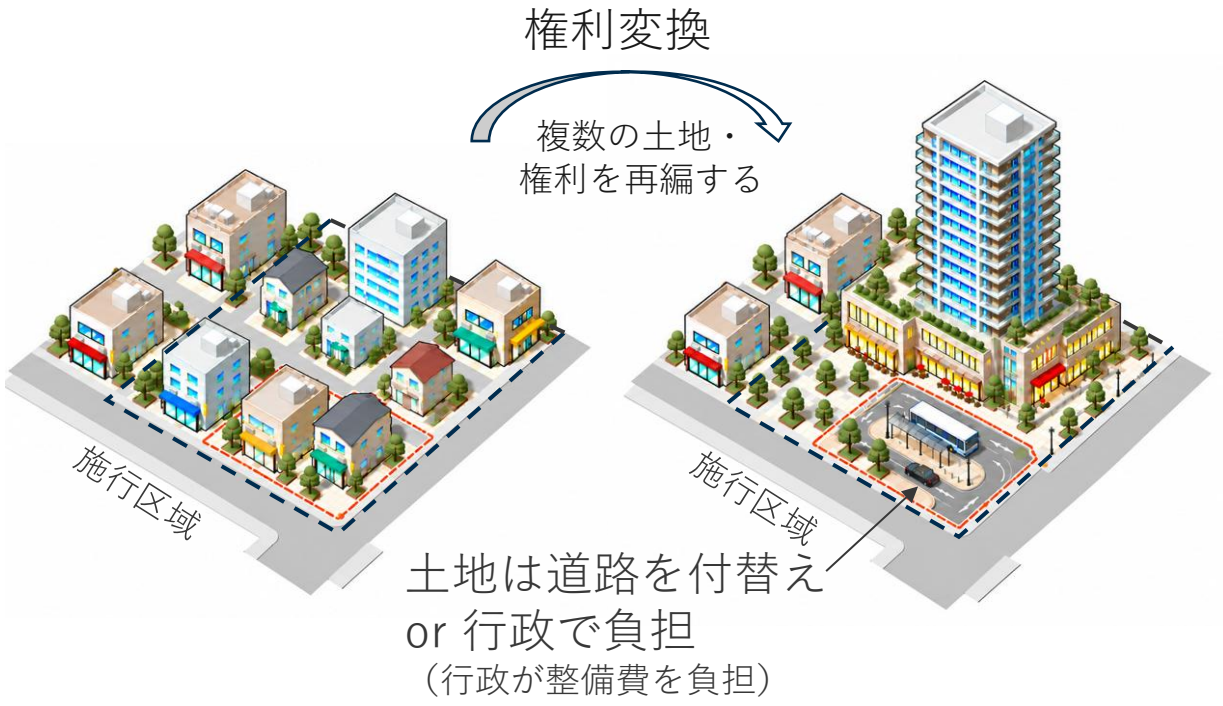


土地をまとめて、建物と公共空間を再配置する

権利を新しい建物に移し、複数の敷地を一体的に整備する

第一種市街地再開発事業では、複数の土地・建物の権利を新しい建物の床などに変換し、敷地を一体的に利用する。これにより、道路や駅前広場などの公共施設用地やまとまった空地を確保できる場合がある。一方、多くの権利者との調整が必要となる。

- 権利変換
- 敷地の共同化
- 公共施設の再配置

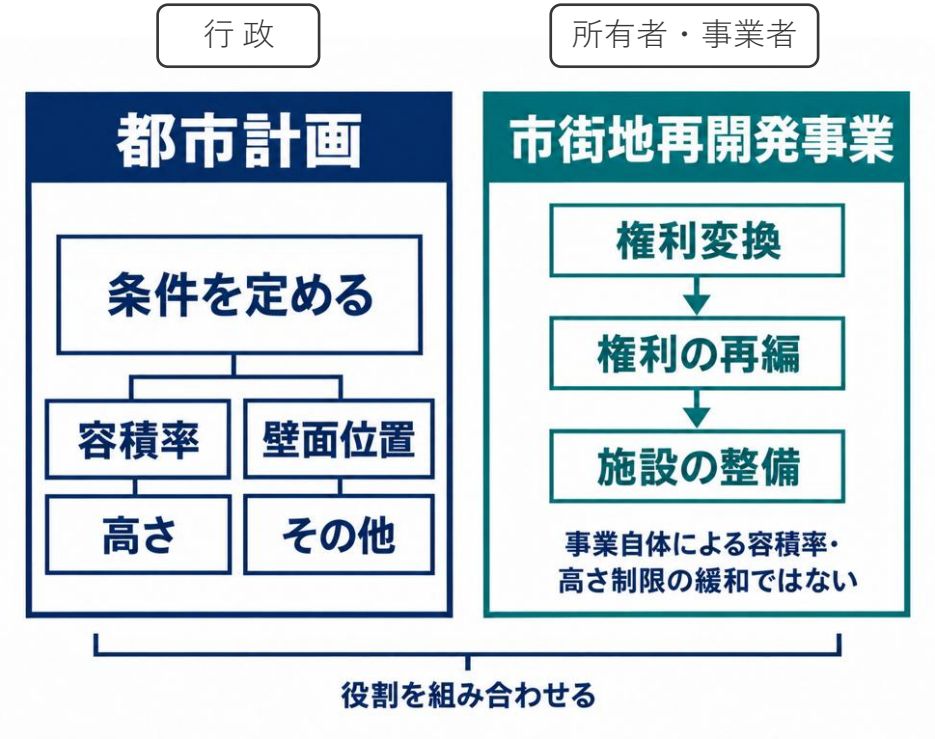


都市計画と再開発事業は役割が違う

市街地再開発事業を行っても、容積率や高さ制限が自動的に緩和されるわけではない

都市計画は建物の用途や規模、高さなどの条件を定め、第一種市街地再開発事業は土地・建物の権利を再編して施設を整備する仕組みである。容積率などの緩和は都市計画上の判断であり、再開発事業を行うために必ず必要となるものではない。

> 都市計画＝建築条件
>
> 再開発事業＝権利再編
>
> 異なる役割の組合せ



07

南口の将来像として、何を考えるのか

実現したいことと、将来につなぎたい価値を考える

KICHIJOJI PARK AREA

何を吉祥寺らしさとして残すのか

建物や街並みが変わっても、将来につなぎたい魅力を考える

建物の更新や公共空間の整備によって、まちの姿や使われ方は変化する。一方、吉祥寺の魅力は、路地や小規模店舗、多様な活動、歩く途中の出会いや発見にもある。まちを改善する中で、何を守り、何を変え、どのような価値を将来につなぐのかを考える。

- 街並み
- 多様な店舗と活動
- 価値の継承

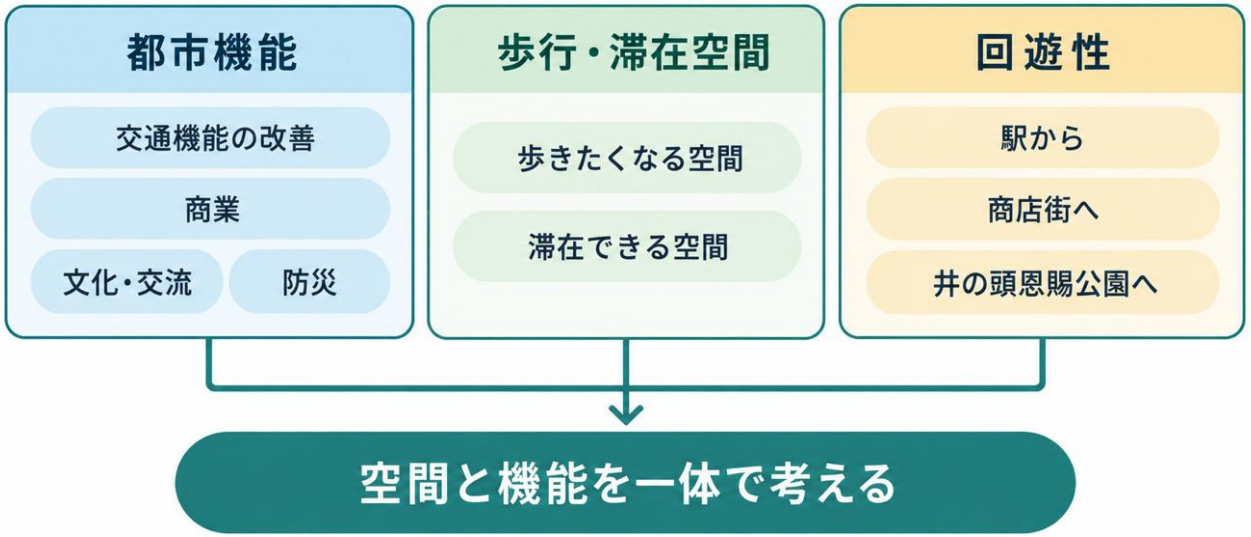


どのような空間と機能が必要か

吉祥寺らしさを生かし、駅前に必要な機能と歩きたくなる公共空間を一体で考える

南口では、交通機能の改善に加え、商業、文化、交流、防災などの機能や、歩行・滞在できる空間が求められる。限られた土地の中で、既存の機能をどう生かし、何を新たに加えるのか。駅から商店街、井の頭恩賜公園へのつながりも踏まえ、空間と機能のあり方を考える。

- 都市機能
- 歩行・滞在空間
- 回遊性

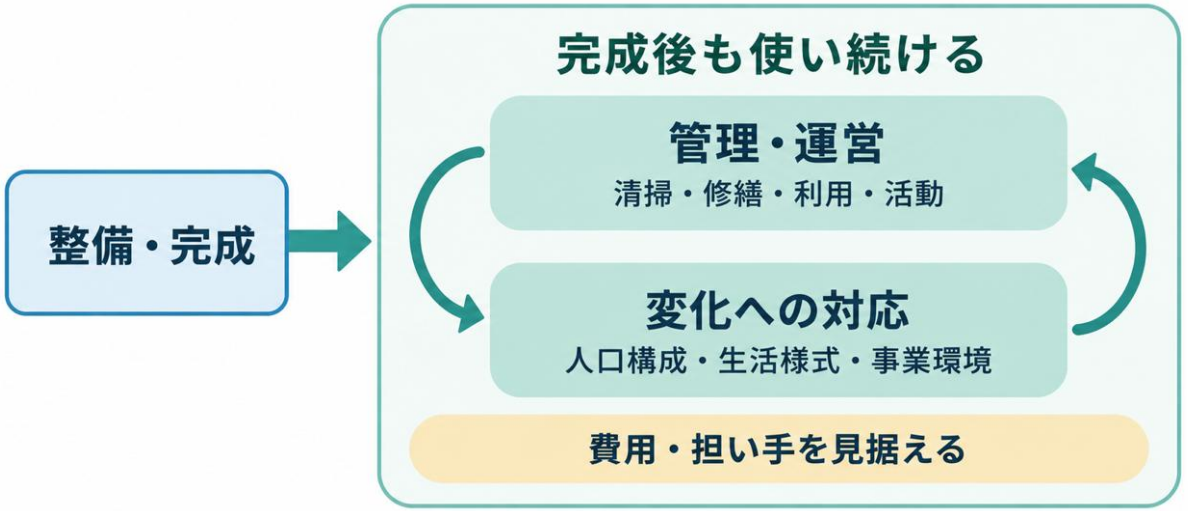


完成後も、どう使い続けるのか

整備後の管理・運営の継続性と、将来の変化への対応を考える

公共空間や施設は、整備して終わりではない。清掃や修繕、日常的な利用や活動を支える管理・運営が必要となる。また、人口構成や生活様式、事業環境も変化していく。完成後の費用や担い手を見据えながら、使い続けられ、変化にも対応できる仕組みを考える。

- 管理・運営
- 継続性
- 変化への対応

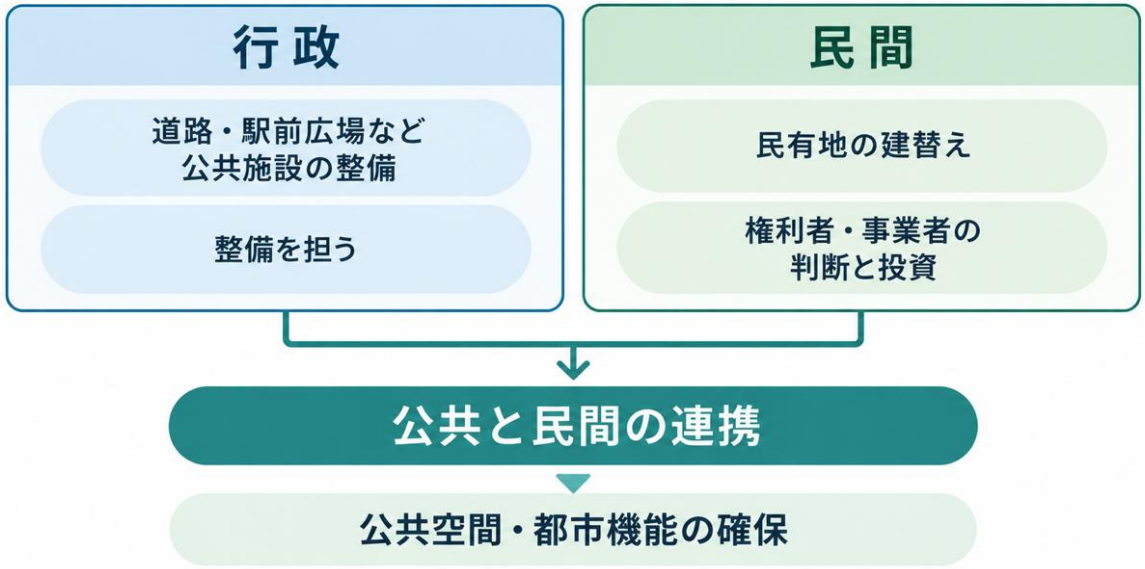


誰が担い、費用を負担するのか

公共と民間の役割分担と、実現に必要な費用を考える

道路や駅前広場などの公共施設は行政が整備を担う一方、民有地の建替えは権利者や事業者の判断と投資によって進められる。公共空間や都市機能の確保には、公共と民間の連携が必要となる。誰が整備し、誰が費用を負担するのか、公共的な効果と事業性の両面から考える。

- 役割分担
- 費用負担
- 公共と民間の連携



みんなで考える将来像

異なる価値を比較し、何を優先し、将来につなぐのかを考える

交通環境や公共空間の改善と、吉祥寺らしい街並みや多様性の継承は、必ずしもすべてを同時に実現できるとは限らない。大切にしたい価値や期待、懸念は立場によっても異なる。特定の整備手法を前提とせず、何を優先し、どのような将来を目指すのかを対話を通じて考える。

> 大切にしたい価値
>
> 期待と懸念
>
> 将来像



出典：Google Earth

＜みんなで確認する＞

５．課題の解決度合いによる
まちの姿について考える

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■第３回（本日）から第５回までのグループワークの流れ

第３回
まちづくり手法の共有・確認

第１回成果「エリアの価値」 ― 第２回成果「エリアの問題」

解決度合いを確認

〈個別・段階的なまちづくり〉

事業中の駅前広場整備、
地区計画に基づく個別建替え

〈面的・一体的なまちづくり〉

事業中の駅前広場の拡張、
高度利用地区と
市街地再開発事業による
土地・建物の再編

第４回
期待と懸念の整理

２つのまちづくり手法に対する「期待」と「懸念」を抽出・整理

第５回（合同）
重ね合わせと要件・主体の整理



懸念に対する対応策（要件）を整理

行政　市民　権利者　事業者

実現に向けた関係主体と役割の確認

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■第３回（本日）から第５回までのグループワークの流れ

本日はここ！

◎第３回では、第１回及び第２回の成果を踏まえ、エリアの課題解決を図るまちづくり手法を皆さんと共有・確認します。確認にあたっては、各手法を実施した際に実現するまちの姿をイメージしてもらうため、模型や解決された姿を表したイメージパースを用いて、理解を深めます。

・第４回では、各手法を実施した際に実現するまちへの「期待」と「懸念」に関する立場別のご意見を抽出・整理します。

・第５回の合同会では、第３回及び第４回までの意見のポイントを重ね合わせて、共通点と相違点を確認・整理します。その上で、「懸念」に対する対応策（要件）を抽出・整理し、その主体（実施者）を確認します。整理にあたっては、一つにまとめることはせず、その考え方（検討課題）を見える化することをゴールとします。

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■本日の流れ

約15分	事前説明	実施内容・進め方のイメージ
約70分 ※休憩含む	準備体操	自己紹介
	班ごとに確認	模型によるまちなみ体験を含む
約20分	共有	各班での意見交換結果の全体共有
約3分	次回に向けて	

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■実施内容

第３回
課題解決手法の
共有・確認

第１回成果「エリアの価値」 ― 第２回成果「エリアの問題」

解決度合いを確認

個別・段階的なまちづくり

面的・一体的なまちづくり

エリアの価値を保持しつつ、課題解決を図るまちづくり手法と手法により実現するまちの姿を模型やイメージパースを用いて皆さんと共有・確認します。

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■実施内容

確認１　問題を確認する

第２回成果から、エリアの問題を確認します。

確認２　２つの手法による解決度合いを確認する

確認した問題に対して、２つの手法によって、どのような改善が図られるのか、また、その結果として実現されるまちの姿を模型やイメージパースで確認します。

確認３　疑問を共有・確認する

２つの手法によって実現されるまちの姿を確認しながら、疑問点や気になることを班で話し合い、認識を共有・確認します。



5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■参考意見

オープンハウス及びcommonで聞いた「あなたの好きな街並み」

①オープンハウス

・意見募集期間　10月3日(土)15:00～22:00

・件数　432件

②common

・意見募集期間　10月5日(月)から意見聴取を開始

・件数　51件(11月6日時点)



オープンハウスの様子

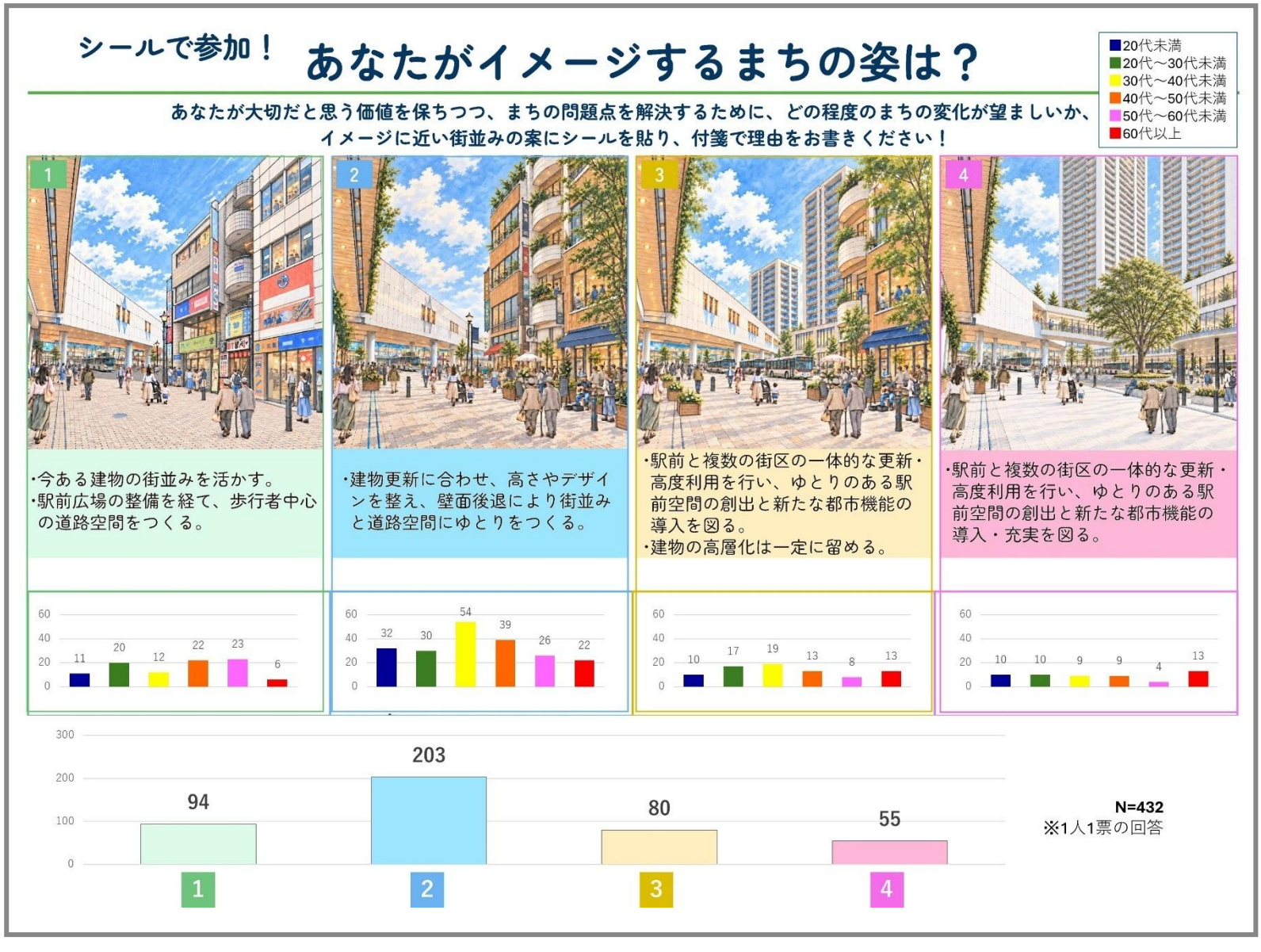


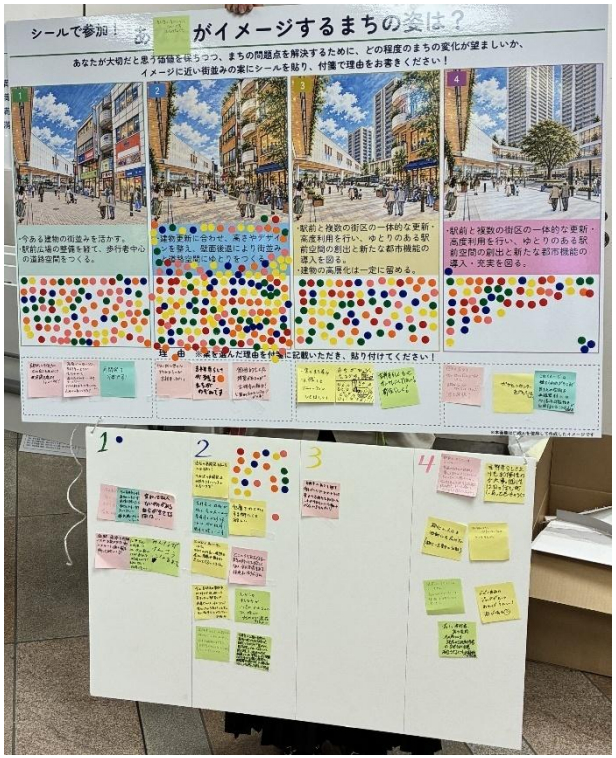
common画面

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■参考意見

オープンハウスで聞いた「あなたの好きな街並み」結果と代表的なご意見





当日のパネル成果（写真）

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■参考意見

オープンハウスで聞いた「あなたの好きな街並み」結果と代表的なご意見

1 について

他の街と同じ思考での
開発は面白くない

長期的に不便なく、今の良さを
活かして開発を進めてほしい

2 について

吉祥寺らしさが残るまちが望みです

キラリナさんより高い建物が
建つと景観が崩れると思う

3 について

吉祥寺らしくもっとオシャレ
にしてほしい

昔から吉祥寺を知る人も、これから
知る人にも魅力が伝わるまちづくり

4 について

嫌われがちだけど、足元の空間を
再構築する、多様な可能性を実現
するにはこの方法が良い

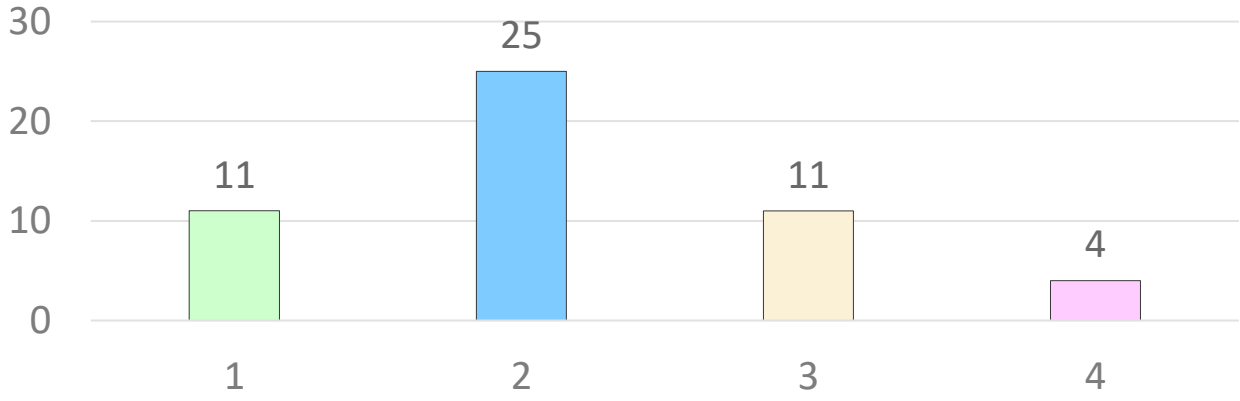
吉祥寺らしさよりも利便性が大事。
個性は日々住むまちにあっても窮屈

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■参考意見
commonで聞いた「あなたの好きな街並み」結果と代表的なご意見







5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■参考意見

commonで聞いた「あなたの好きな街並み」結果と代表的なご意見

2 について

建物の更新に合わせて、街が育っていくというか変化する姿がみえるのがいいな

駅前の混雑や歩行者の安全は改善しながら、今ある魅力を生かす。
そんな吉祥寺らしいまちづくりを期待しています。

3 について

現在の駅前空間のまま無秩序にマンション化が進むよりも、計画的に道路を拡幅しながら一定の高さ以内でマンション化が進む方が望ましいと考えます。

4 について

吉祥寺らしさに囚われすぎず、積極的に色んなものを取り入れ変化を続けていく。
それは、吉祥寺らしさと関係なくても、住むものとして暮らしやすくなる良い方向性なんじゃないかと思っています。

5. 解決度合いによるまちの姿を考える

■対話のルール（再掲）

・他の参加者の意見を否定せず、少数意見を傾聴するなど、**お互いを尊重**した対話を行いましょう。

・対話が困難になる恐れのある**「高圧的な言動」「不規則発言」は行わない**ようにしましょう。なお、再三の注意を受けても改善されない場合には、事務局の判断によって**退出を指示する場合**があります。

・他の参加者に対して、**フルネーム、所属等を共有する必要はありません。**なお、自らの意思での発言は妨げません。

・**企業・団体等からの参加者の意見は、必ずしも所属する組織を代表する意見ではない**ことを理解して、対話を行いましょう。

・**市や特定の企業・団体等への要望の場ではない**ことを理解しましょう。

５．解決度合いによるまちの姿を考える

それでは、班ごとに始めてください！

～15:50　班での確認 終了

- 休憩 -

15:55～　意見交換の結果共有【各班３分】

＜まとめ＞

６．各班の意見交換の結果共有

６．各班の意見交換の結果共有

各班のファシリテーターの方から、共有してください！

【説明時間：各班３分】

7．次回に向けて

ご案内

令和８年度の開催日程（予定）

		日程		場所
第４回	市民・事業者等	令和８年11月28日（土）	13:30～16:30	武蔵野商工会館 市民会議室
	権利者	令和８年12月12日（土）	13:30～16:30	本町コミュニティセンター ３階会議室
第５回	合同	令和９年２月20日（土）	13:30～16:30	武蔵野商工会館 市民会議室

本日はお疲れ様でした！

次回もどうぞよろしくお願いします！

本日のきちぱ未来会議について、説明内容に関する質問は【質疑シート】に、
その他お気づきの点等ありましたら、【アンケート用紙】をご記入いただき、
お帰りの際に、事務局にお渡しください！