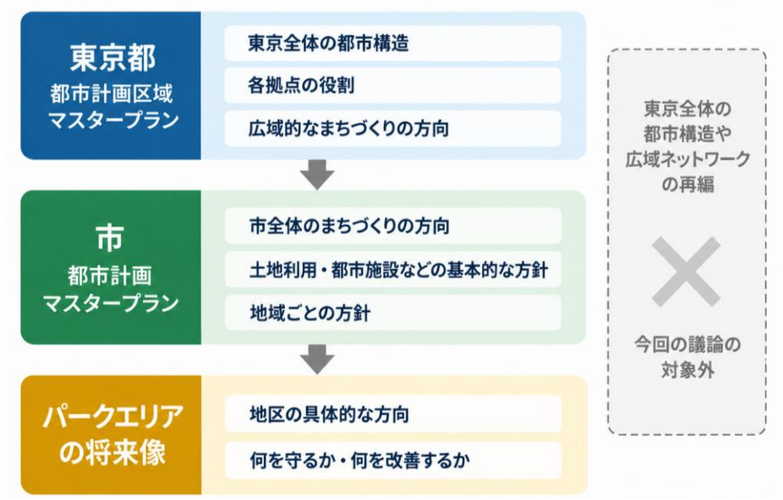
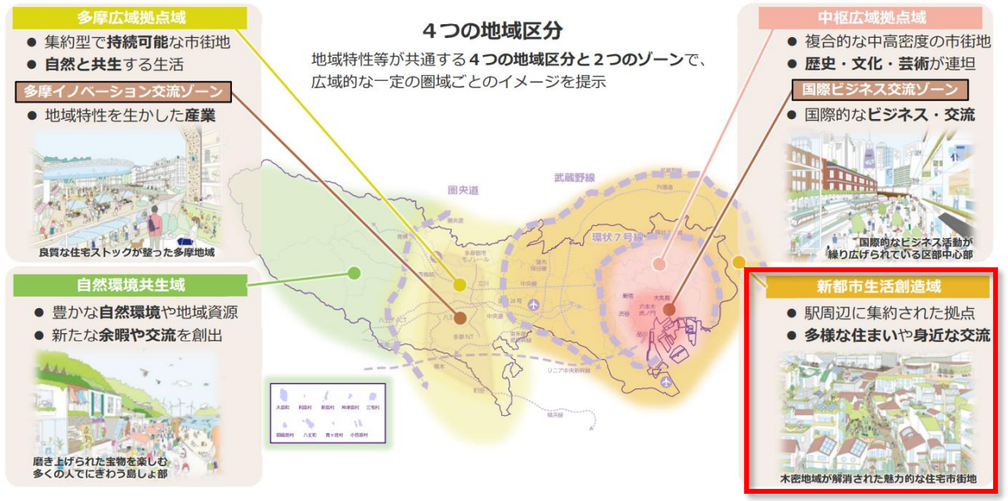
東京や武蔵野市全体の中で担うべき役割や位置づけがある

■東京や市の位置づけとエリアの将来像の関係性

武蔵野市（吉祥寺）は**東京都の都市構造や広域ネットワークの一部を担う。**都と市が定める各地域の役割や方向性を踏まえ、将来のまちの姿を考える必要がある。



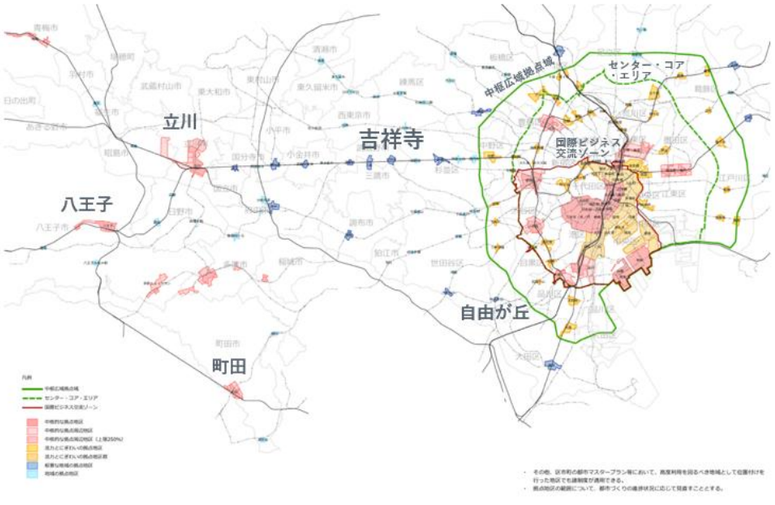
■東京都における「武蔵野市」の地域区分



出典：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R3.3）

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**として位置づけられている。

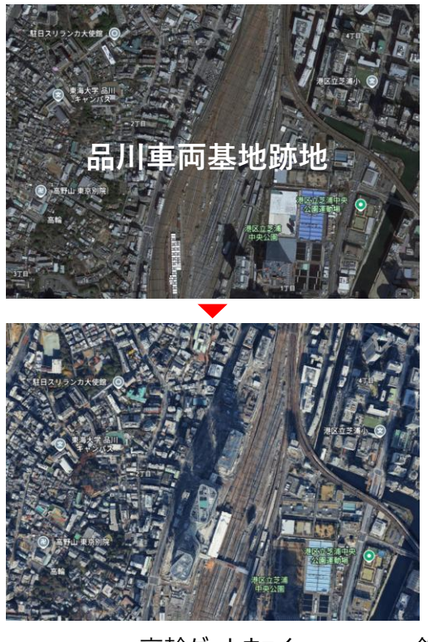
■東京都における「吉祥寺エリア」の拠点区分



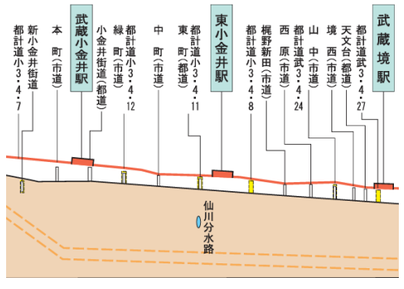
出典：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R3.3）

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。**

■吉祥寺のまちづくりを考えていく上での視点



高輪ゲートウェイ



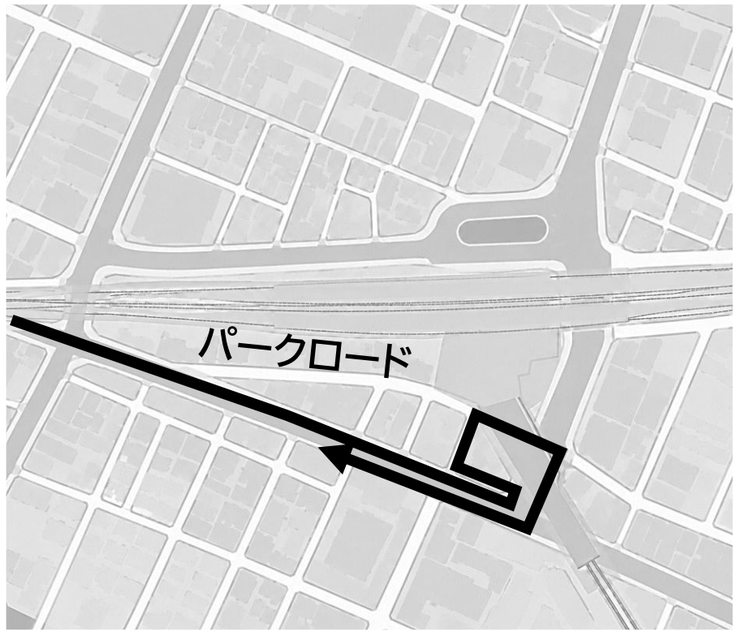


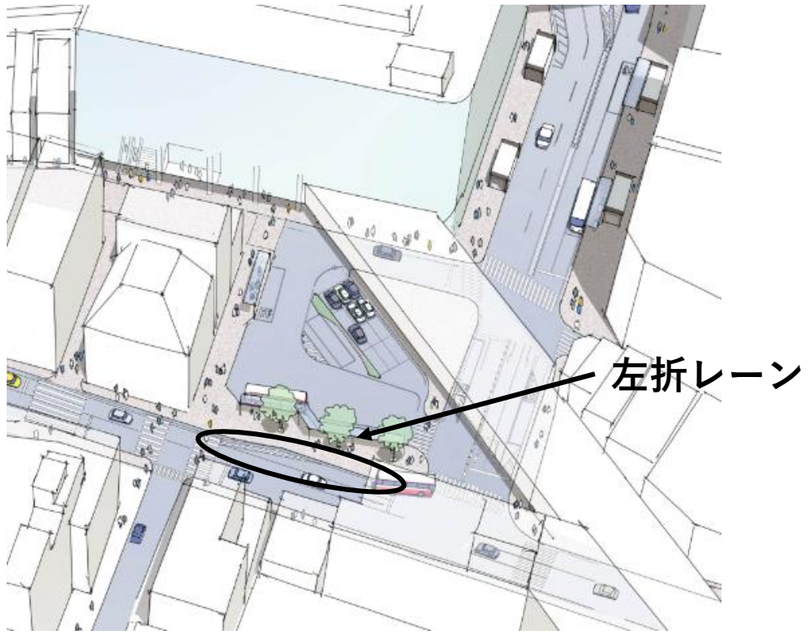
鉄道連続立体交差事業と合わせた駅前再開発

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必要がある。**

パークロードへの路線バスの進入が無くなり、歩行者中心の空間に

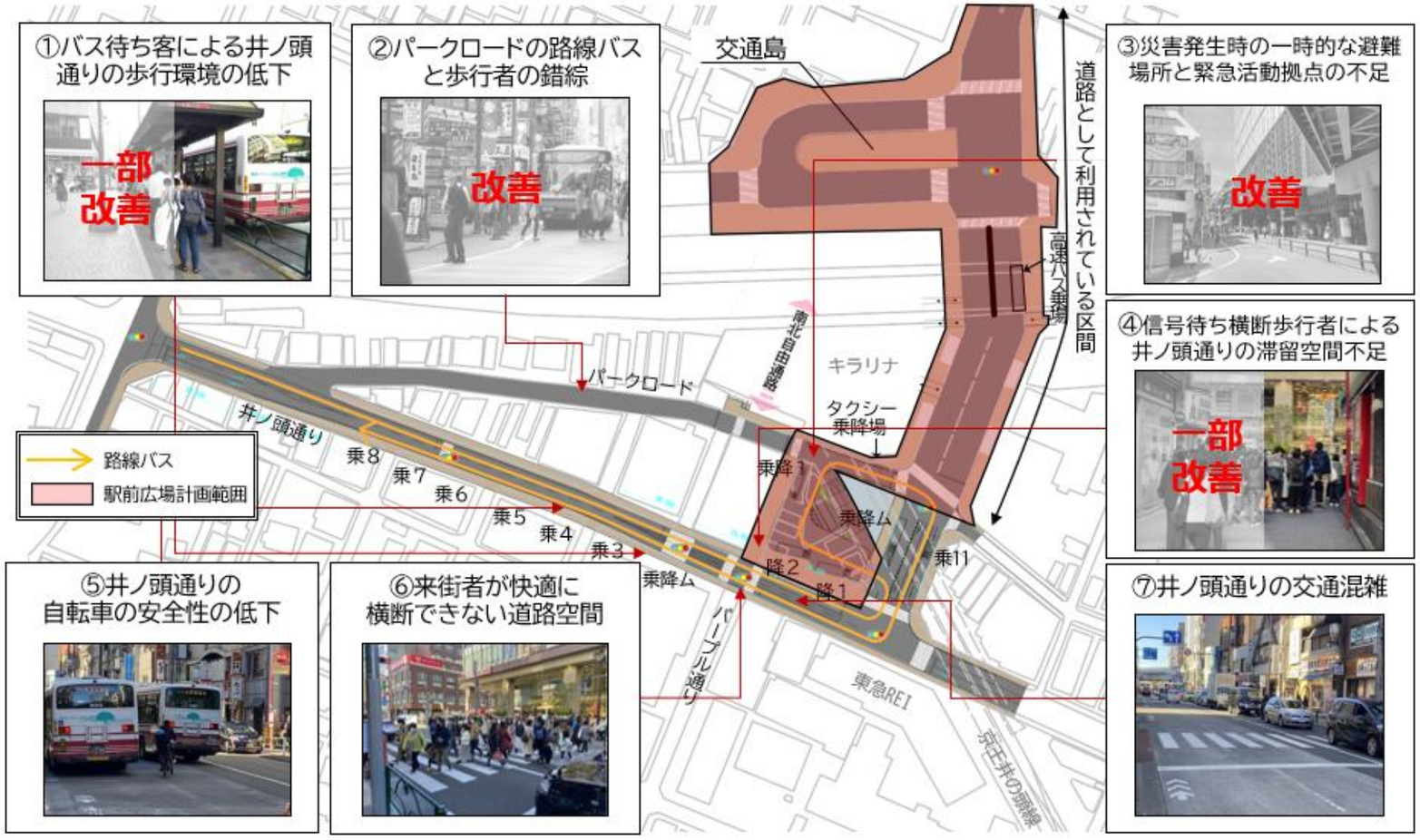
■南口駅前広場（事業中）の整備効果





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。

■南口駅前広場整備後も残る交通課題とその先



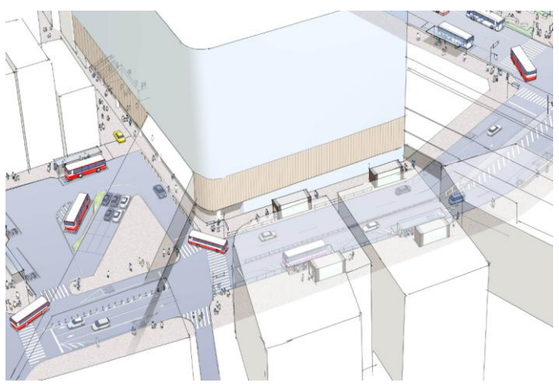
駅前広場完成後も、**井ノ頭通りには複数のバス乗場が残る**。歩道の混雑、自転車とバスの錯綜、横断歩行者と自動車の競合なども残るため、**駅前広場の完成を終点とせず、その先の南口を考える必要がある**。

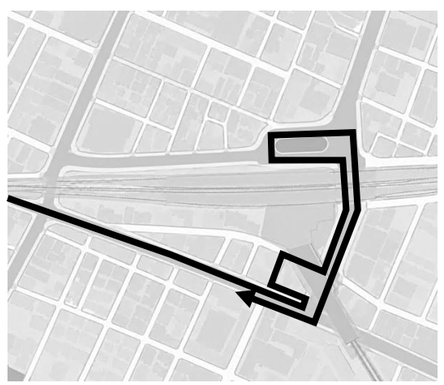
道路や広場を広げるには、土地の確保と建物の更新が必要

次の改善策

その先の可能性

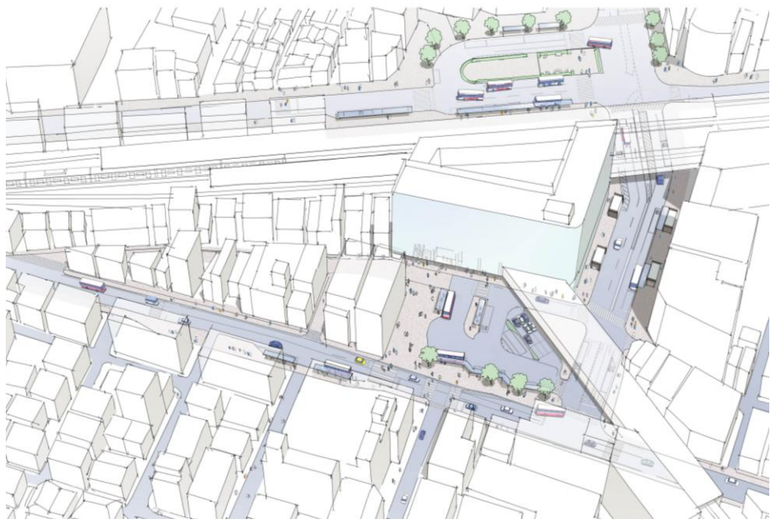
現在の南口駅前広場整備後の改善策「吉祥寺大通りの活用」





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。

可能性a案 南口駅前広場の拡張



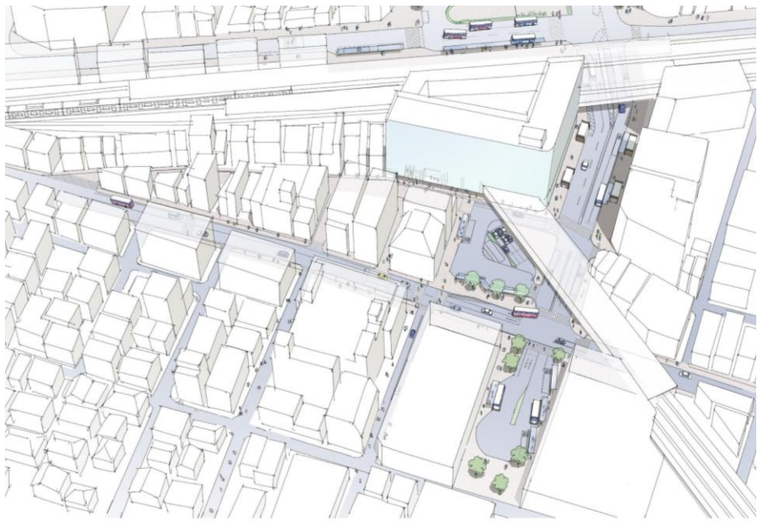
事業中の駅前広場を**西側へ拡張**し、**井ノ頭通りのバス乗場の一部を移す**考え方である。駅に近い位置に乗場を確保できる可能性がある一方、**駅至近の土地取得や大規模な工事が必要**となる。

可能性b案 井ノ頭通りの活用



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。**

可能性c案 南側街区の活用



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。**

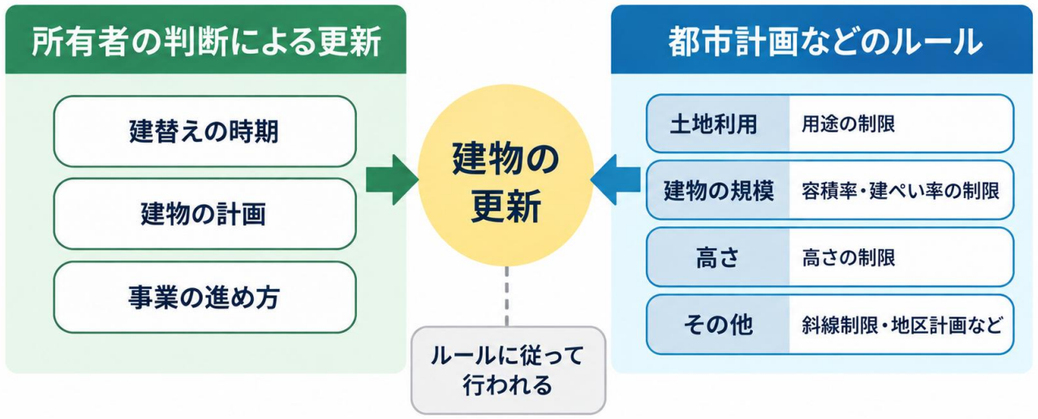
記載内容は、市や市民、まちの関係者間の対話を促すために作成したものであり、土地や建物の所有者、関係機関と調整したものではありません。また、周辺建物は現況を基に作成しています。

全体説明の補足｜まちの方向性に即した、まちや建物に関するルール

目指すまちの姿に合わせて、建物の高さや大きさなどのルールがある

■建物の更新は何によって決まるのか？

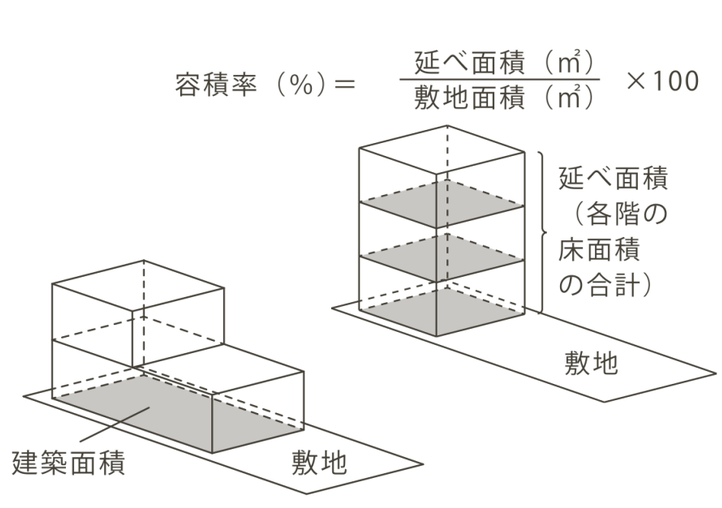
所有者の判断で建物は更新されるが、自由に建てられるわけではない。都市計画などによって用途、容積率、建ぺい率、高さなどが制限されている。



■建物の広がりや高さの考え方

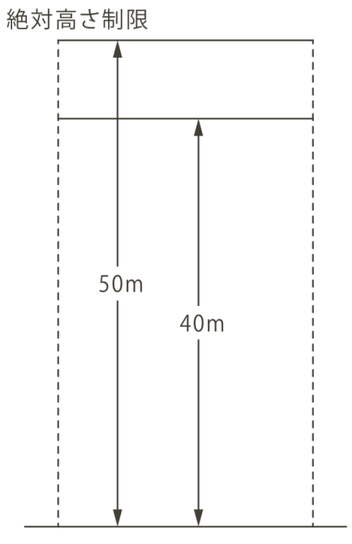
建ぺい率、容積率、高さ制限の組み合わせにより、同じ土地でも建物の形や階数が変わる。

容積率（%）＝ 延べ面積（㎡） / 敷地面積（㎡） ×100



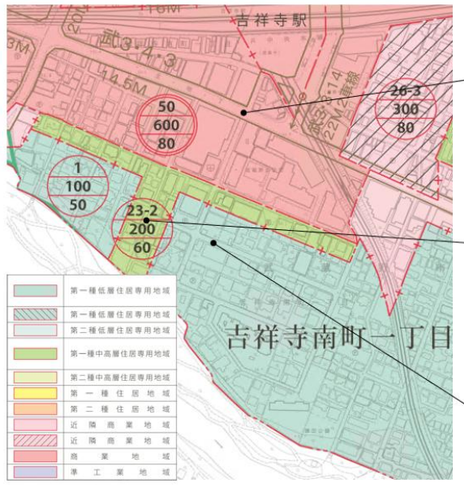
建蔽率（%）＝ 建築面積（㎡） / 敷地面積（㎡） ×100

40m・50m高度地区



出典：武蔵野市 都市計画図

■都市計画による場所ごとの土地利用と高さのルール





■建物の広がりや高さの考え方

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。**

各階の床面積	階数	合計
600㎡	10階	6,000㎡
200㎡	30階	6,000㎡



全体説明の補足｜エリア課題：多様な都市活動を支える公共空間の不足の解決策

公有地と民有地を活用し、公共空間を生み出す代表的な３つの方法

公有地の整備
道路や駅前広場などの公有地を整備

民有地との連携
民有地の建替えに合わせて空間を確保

土地・建物の再編
複数の土地・建物の権利を再編する方法

地権者が多数いる地区では、**再編の合意形成が困難**であるため、第一種市街地再開発事業の手法をとる

※都市計画（目標・ルール）と事業手法（手段）は組み合わせることが可能。ただし、事業手法（手段）だけの選択はできない。

都市計画 地域として建物や空間の条件を定める

1 地区計画

今の敷地を基本に、ルールを定める

建物の用途、高さ、壁面の位置、敷地規模、道路や広場など、地区独自のルールを定める。それぞれの土地で建替えが行われる際にルールが適用され、時間をかけて目指す街並みに近づけていく。

個別敷地が基本 / 共通のルール / 建替えごとに実現



現在
（建物の配置がバラバラ）

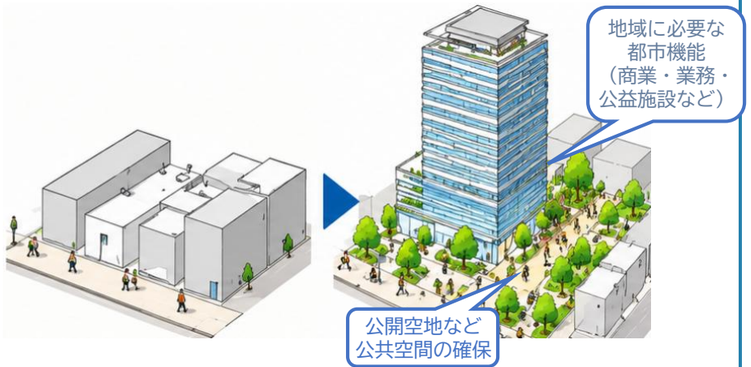
地区計画に沿って
建替えが進んだイメージ

2 高度利用地区

公共的価値と建物規模をセットで考える

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率、建ぺい率、建築面積、壁面位置などを都市計画で定める。公共空間や地域に必要な都市機能などと、建物規模を併せて考える。

公共的価値 / 土地の高度利用 / 建物規模を設定



通常の建替え
（敷地一杯に比較的低い建物）

公共的価値と高度利用のイメージ
（建物を集約・高層化し、空地を確保）

容積率を増やすこと自体が目的ではない。
地域に必要な公共的価値を生み出すための手段

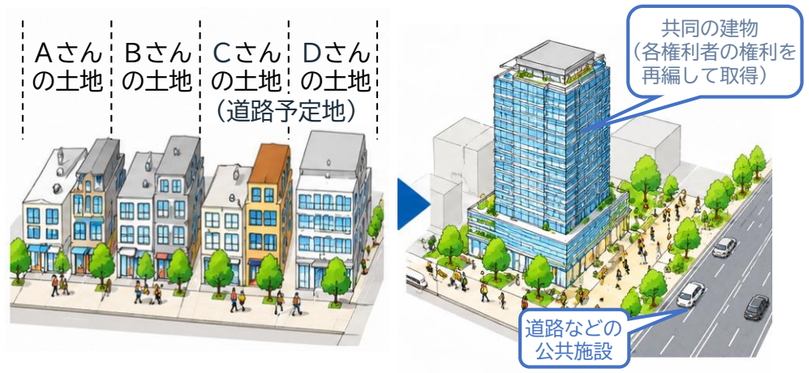
事業手法 権利を動かして実際に整備する

3 市街地再開発事業

複数の権利と敷地を組み替えて、一体的に整備する

個々の敷地のままでは必要な公共施設や建築敷地を確保できない場合に、土地・建物の権利を再編（権利変換）し、敷地を共同化して、道路・広場等の公共施設と共同建物を一体的に整備する。

権利を再編 / 敷地を共同化 / 民間投資



個別の土地・建物
（権利がバラバラ）

権利と敷地を組み替えて
一体的に整備

全体説明の補足｜エリア課題：多様な都市活動を支える公共空間の不足の解決策

きちぱ未来会議における意見交換のための検討ケース（具体例）

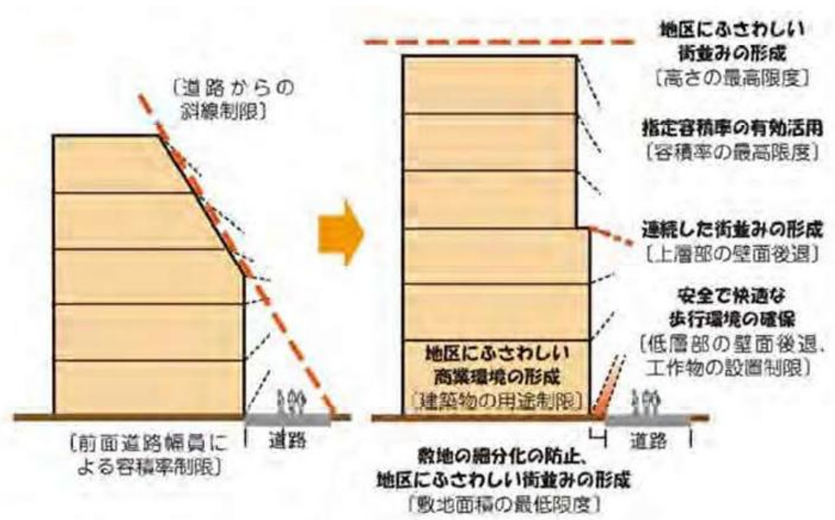
※いずれのケースも、目指すまちの将来像を前提に、検討するもの

※下線は前頁で説明した方法

ケース１：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（街並み誘導型地区計画）に基づく個別建替え

地域で合意した建物の形態に関するルールを定め、建替え時にルールに準じた建替えを進めることにより、**地区にふさわしい街並みの形成や地上部の歩行環境の確保等**を行います。以下は必須のルール。
①壁面の位置の制限、②（壁面後退区域における）工作物の設置の制限、③建築物の高さの最高限度、④容積率の最高限度、⑤敷地面積の最低限度
ルールを定めることで、**前面道路幅員による容積率の制限や道路斜線制限の緩和が可能**となります。



出典：自由が丘南口地区　地区計画パンフレット

ケース２：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

市街地再開発事業は地権者が主体となって、**複数の権利者が持つ土地や建物を共同で活用（権利変換による権利の再編）**し、地域に必要な広場や通路、都市機能を確保しながら、建物の更新を進めていきます。**高度利用地区**では、**公共的な空間や施設の確保などを条件に容積率の緩和**を行うことができます。土地・建物の権利を再編し、一体的な建替えを行うことで、**建物の不燃化や機能更新を図る**とともに、**広場や歩行空間などの公共空間を創出**します。



－具体的なまちの姿の変化については、机上に配布しているワークシートで、説明をしていきます－