

◆teku-teku共同企画2016★石田先生の計画地区1／吉祥寺企画（活動記録＋評価結果）◆

企 画■石田頼房先生の計画地区を歩く（その1）～オーバーレイする街・吉祥寺北口の都市改造～
（TMU都市と住宅を考える会・第145回研究会との共同企画）

日 時■2016年4月23日（土）14:00～17:00

コース■吉祥寺駅北口広場＜集合＞～サンロード商店街～月窓寺～五日市街道～吉祥寺大通り（共同配送所）
～旧近鉄裏界限（図書館・駐輪場）～ペニーレーン＋プチロード～F&Fビル＋元町通り～ハモニカ
横丁（マーケット）～ダイヤ街ローズナード＋レンガ館モール～東急裏住宅地～大正通り～中道通り
商店街～西公園＜休憩＞～井之頭公園～吉祥寺駅南口（解散）

参加者■◎大竹 亮、井手幸人、小川美由紀、荻原勝己、梶川義実、加藤仁美、栗原 徹、志岐祐一、
重永真理子、清水俊哉、鈴木丞治、高橋 謙、萩原暁子、原 久子、藤井祥子、古里 実、
水谷晴子、村松紀明、谷貝葉月、谷貝 等、吉田雅一、渡部美津子、渡邊裕子、他2名
（以上25名、敬称略、◎コーディネーター）

企画主旨■

今年度の研究会では、昨秋他界された石田頼房先生（東京都立大学名誉教授）が計画に関わられた地区を採り上げ、現地を歩いて計画意図を理解するとともに、その後の状況を踏査検証します。石田先生の全業績リスト（自編）によれば、先生が深く関与して実現した計画は5地区ですが、なかでも吉祥寺駅周辺地区は、東京大学高山英華研究室時代に伊藤滋氏とともに計画されたもので、先生の日常生活エリアでもあったことから、非常にユニークかつ卓抜な計画となっています。その後、一部計画変更がなされたものの、基本的理念を継承し実現しています。その結果、ご承知の通り吉祥寺は、商業地としては歩行者があふれ返るほど繁栄し、居住地としても極めて高い人気を誇る街に成長しています。そして、その秘訣は先生の計画にある「オーバーレイする街」というコンセプトの中に存在しているのです。

今回は、若き石田先生が計画された吉祥寺の街を歩き、そこに周到に組み込まれた仕掛けが、どのように実現しているのかを一緒に探り、考えてみましょう。



歩行者主体の計画理念が
現在も継承されている

高山研究室案（1962年）の計画詳細図

<参加者の意見・評価>

(注)評価は、A:非常に良い B:良い C:普通 D:良くない の4段階。

コメントは、評価の理由、感じたこと、考えたことなど。

1◆吉祥寺の街の全体（今回歩いた区域）について

評価:4.26 内訳:AAAAAAAAAAAAABBBBBBBB

評価A●駅北口の商業ゾーンには、百貨店からアーケード商店街、闇市的路地空間まで、あらゆる商業形態が混在し、周辺には良質な住宅地が広がり、緑豊かな井の頭公園もあるなど、様々な面で魅力的な街。

評価A●魅力ある商店街、歴史をとどめる闇市跡、住んでみたい住宅街、素晴らしい都市公園など、何でもあ面白い街だと思いました。

評価A●1つのまちの中に大型店、商店街、個性的なお店、飲み屋、水と緑の自然など、様々な要素がちりばめられており、魅力的なまちである。

評価A●広域商業拠点であると同時に近隣商店街でもあるし、マニアックな場所も多い。そうした複合的な性格を持つ特異な街であり、空間的にも歩いて回れる街になっていて、その魅力を十全に活かしている。

評価A●いろんな層を引きつけている。魅力がますます増している。なにより、公共交通+自転車・徒歩の利便性が高いことが良い。

評価A●人の流れを大事に考えた重層的な町並みが形成された、とても魅力的な街です。バス巡回内のエリアを歩行者専用モールと割り切っているのが良い。

評価A●車を気にしない感じで自由に歩けるので楽しかった。

評価A●全体に力強い活力を受け取りました。

評価A●このまちでほとんどたいていの用（オン・オフを両方を含めて）は足りる、というのがまちに落ち着き、安定感を醸しだしていますね。「住みたいまち」として高く評価されるのもわかるような気がします。私の日常の生活圏域とは異なるので、このような吉祥寺の魅力を初めて知りました。地形にアップダウンがほとんどないのも、歩きやすく、まちの印象のひとつの要素になっています。

評価A●ハモニカ横町以外は建物、景色など個性がなくなっているが、そこにいる人々によって街の個性がつくられている。中心部に比べ住宅地に点在するお店など変化がある。

評価A●にぎやかで、色々なお店があって、自然発生的な街というイメージでしたが、このような計画があったことを初めて知って、興味深かったです。

評価A●よく知っている街ですが、成り立ちの過程を伺いながら見ると納得できることがたくさんありました。

評価B●程よい広がり、たくさんの歩行者用細街路の配置、各所の魅力的な店舗等の活力、ところどころの休憩スペースが、自然と歩きたくなる街を形成している。

評価B●歩行者空間を大切にしている、全国資本でない地元のお店が健闘している街。お寺所有地が多いためか、等価交換型マンション開発がほとんどない点も良い。

評価B●古い店も残る中、新しい店が新たな境界をつくっている、まさにオーバーレイ。

評価B●商業地に生活感があり、買い物してみたい気になって引き込まれた。歩きながら意外性が感じられ、楽しめた。魅力的な反面、疲労感を感じるほどの人の集中は、計画時には想定外だったのでは。住宅地は、商業地から離れ緑の多い地域が良い。規制緩和をしないで守ってほしい

評価B●いつも決まった動線しか歩かず、駅広場、旧近鉄デパート裏等、普段歩かない。

評価B●(課題はあると思うので再考評価にはしにくい)当初の計画から、時を重ねて変わってきたところと、変わらないところ、時を重ねても計画マインドが引き継がれているところ、発展したところが混在して吉祥寺の街が成り立っていることを改めて感じる事ができてよかった。



拡幅されずに残されたサンロード商店街



戦後マーケットの面影を伝えるハモニカ横丁

2◆吉祥寺駅北口の商店街・歩行者ゾーン一帯

評価:3.95 内訳:AAAAAAAAAABBBBBBCC

評価A●車が入らない歩行者空間が面的に拡がり、その周辺に核となる大規模店舗が立地している。郊外型大規模ショッピングセンターのような構成だが、これを既存の市街地で実現したことはスゴイ。

評価A●アーケード街、T字道路、ハモニカ横丁などヒューマンスケールの歩行者空間が変化に富んでいて歩いて楽しい空間になっている。

評価A●自動車の入ってこない歩行者ゾーンと、日常生活の延長上にあるちょっと個性的な個別店舗がなんともいっても魅力です。これこそが、吉祥寺の最大の特徴だと思います。

評価A●既存市街地でこれだけ広く歩行者ゾーンを確保していることと、大規模開発でなく大型店の点在と老舗やマーケット残存のモザイク模様が魅力的。

評価A●小道が織りなすラビリンス、外国の雑多なマーケットにも通ずるが、それよりも洗練度が高いと思う。

評価A●ハモニカ横丁とそれと対になるようなアーケードを冠したサンロード等の店舗群とそれらを取りまく大型店舗は吉祥寺を代表するエリア、特にハモニカ横丁とペニーレーンその周辺については今後も新しく独創的・個性的な店舗の進出を期待したい。出来れば、大資本のチェーン店はご遠慮願いたい。

評価A●商店街とマーケットの温存が効いて、これが街の個性の醸成に貢献していたように思いました。

評価A●活気があり、いい店が多いですね。

評価A●回遊性が高い。

評価A●①駅前広場／魅力ある商業空間への「入口」として、ぜひ「空きスペース」の活用を。屋根を架けてしまおうとか「祝祭空間」のイメージで大胆に考えたら面白いのでは。②北口商店街／かつてあったマーケットを「近代的に再編した」のだと思う。歩行者経路は、変化に富み、建物内の通路が路地のようで楽しかった。③既存マーケット／「過去」と「現在」の共存、歴史のオーバーレイ。

評価A●コピス（旧三越）前の通りは、通路でありながら広場のような雰囲気もあり・・・計画的につくられていると知り、とても成功している例だと思いました。

評価B●大小のアーケードと、狭い路地と、大規模店舗、裏通りと（寺院と）がよい具合にネットワークを構成していて、ぶらぶら歩きによく、店舗も様々あって飽きません。なぜかアーケードの屋根が固定式らしく、開閉してなくて薄暗かったのがちょっと残念でした。

評価B●人が多い。吉祥寺全体の街の力で人が多くなっている。

評価B●歩行者優先でいいが、人多すぎる。

評価B●車が入らない広い歩行者エリアの商店街は、歩いていて気持ちが良い。この歩行者エリアの中に大型店から日常品のお店、趣味のお店、飲み屋などの要素が複合されていて楽しい。

評価B●サンロード商店街など一部チェーン店が進出しているが、老舗も健在で商店街としての鮮度が高い。

評価B●車両が進入することが無く安心して歩くことができるため、商店街との関係が良いと思います。ただ、チェーン店が多いため商店自体の魅力はあまりないように感じました。

評価C●テナント料が高いのか、メインの通りでは以前あった地元の小規模な商店が減り、大資本のチェーン店などにとって代わっているのが残念。

評価C●特にサンロードがあまりに普通。ここから吉祥寺らしさが感じられなくなっているのが残念。店舗群の構成だろうか？デザインの物足りなさか？ハモニカ横丁＋その周囲は未だにカオスに元気で面白いのだから（このエリアのみならAでも良いかも）何か打ち出すものを見せてほしい。五日市街道近くの映画館跡地の活用法が肝になりそう。そのようなフィットネスになるのか？？



建物の間や下を通り抜けて続くプチロード



新設区画道路と分散配置された大型店舗F&Fビル

3◆大正通り・中道通り商店街・住宅地一帯

評価:3.22 内訳:AAAABBBBBBBBBBBCCC-

評価A●落ち着いた雰囲気で個性的な店も多く、魅力的なエリアでした。THE 吉祥寺といった場所です。

評価A●落ち着いた住宅地にお洒落な店舗が少しずつ増えてきて、散歩しながら楽しめる魅力的なエリア。

評価A●いろいろなものに出くわしたり、思いがけない店を発見できたりする。

評価A●新しい生活感を持った人々が好む雰囲気ですね。

評価A●住宅地一帯は歩いて楽しい。人の往来が多くなったことを従来の住宅地の住民はどう思っているか？

評価B●お店を覗きながら歩いていると、いつのまにか住宅地に入り込んでしまい、それでもまだばらばらとこざいなお店がある、という、おそらく時間とともに変貌していく地域なのではないでしょうか。しゃれた楽しそうなお店がいくつもあり、のんびりと散歩しながら見つけた店で買い物をするの方に好適です。

評価B●駅前から商店街が延々と続くが、いつの間にか住宅地となっている。ニッチなお店が多いのも魅力的。

評価B●大手資本でない個性的なお店が元気に営業し、住宅地としての魅力をも作り出している。

評価B●機会があれば平日の状況もチェックしてみたいと思いました。

評価B●中道通り商店街は確かに今、静かに目まぐるしく変化しているところ。吉祥寺の変化点の一つです。1年前とすっかり変わっていることにびっくりした。行列のできる時計店まで!! 小公園まで上手にお客さんを引っ張り込めているのにも驚き…それともひっばれていないのか？ 商業的に上手いかないかからどんどん変化しているのかも？

評価B●吉祥寺で生活している人より、外から遊びに来て楽しいエリアか?! 駅から離れた雑貨・カフェ…子育てしているとなかなか足をのばせないエリアです。

評価B●ももとの住宅地に商店が侵食されている様子、それはそれで面白いが今後が心配。

評価B●個性的な店が増えている。

評価B●個性的な店が増え喜ばしい反面、住宅地にこんなに外来者が入り込んでよいのだろうかと心配。

評価B●住宅地の中に商業機能が侵食し、個性的な店舗が多いので外来者から見ると魅力的だが、住宅地の環境という面からはどうなのだろうか。

評価C●それ相応に魅力ある商業施設が立地してきていますが、特別良いというまでではない。むしろ、良好な住宅地との共存ができていないのではないかと心配です。

評価C●住んでいる人は住宅地の商業地化の進行をどう考えているか知りたい。

評価C●中道通り商店街は、既にミニ吉祥寺として、いろんな店舗が並んでいるので、何でもありの雑多な感じ。延々と直線上に並ぶ店舗は趣きにかけるので、欲を言えば、統一的な景観づくりを意識してもらえると嬉しいが。その奥の住宅地は、住宅地であるという基本を守りつつ、そこに調和しながら上品にこぢんまりと構える店舗の経営をこれからも期待したい。

評価一●(商業地に近い地域には学校などもあり、まちの雰囲気に統一感がないように思えた。商業地から離れるにつれて緑豊かな空間となり、散歩コースとして良いと思う。)



住宅地に向かって個性的な店舗が続く大正通り



庶民的な中道通り商店街にもお洒落な店舗が

4◆吉祥寺駅南口界隈・井の頭公園周辺一帯

評価:2.78 内訳:AAAABBBBBBBBBBCCCCCDD

評価A●井の頭公園を核に駅北側と趣きの異なる魅力ある環境をつくりだしており、やはり吉祥寺の好印象に貢献しているように思いました。駅南口前のバスの誘導付き通行が興味深く、一見狭い場所でのバスの通行で危なく騒がしいのですが、居住者の暗黙のルールの一つを見たように感じました。

評価A●井の頭公園と街が一体になっていることの素晴らしさ、こういう街は少ない。

評価A●新しいお店群と井之頭公園がつながるところが面白いです。

評価A●駅から徒歩圏に、緑と水の豊かな公園があることは、市民と近隣の居住者にとって幸せなことです。

翌週にもう一度、井の頭公園に行って、池を一周しました。手作りアクセサリーの露店や、地元のブラスバンドの演奏があり、その快適さを再認識しました。後日の話ですが、ゾウの「はな子」が69歳で亡くなったと聞きました。動物園まで足を伸ばしておけばよかった、と後悔しています。

評価B●街の近くに豊かな水と緑の空間があり、駅周辺商店街から連続してくつろげる空間も準備されている。

評価B●井の頭公園から駅前までの雑多な町並みが、懐かしさと暖かさを感じさせる。

評価B●人混みから開放される路地空間がよかった。

評価B●駅から至近距離にこれだけ豊かな水と緑の空間があることは素晴らしいが、周辺の商業空間は観光地的になってしまっているのが残念。

評価B●ここはとにかく素材が良いので文句なし。井の頭公園の巨木群が見えてくると吉祥寺にきた感が増す。ただ、そのためには住宅地部分が住宅地然としている必要があるので、中途半端なビル化はやめてほしい。そういうのじゃないんだよ。設計者やデベロッパーには街の文脈をしっかりと理解してほしい。

評価B●南口の井之頭通りを越えるまでのバス、車、人の流れも都市計画で整理してほしかった……。子連れにはキケンです!! 公園周辺は良いと思いますが……。

評価B●公園に近いのはいいが、そこまでの沿道が安易に商業化しすぎているように思う。駅前商店街にバスだけが入ってくるのはトランジットモールのいいし、バスが駅舎に横付けされるのも非常に便利。

評価B●吉祥寺駅南口着のバスがもっとスムーズに走れるよう、電線地中化、一般車規制などをしたい。

評価C●公園は駅に近く池や自然文化園・動物園があり大変魅力的ですが、駅前のバスと歩行者のゴチャゴチャがちょっとがっかりです。

評価C●マンパワーによる駅前バス交通処理にはいつも驚かされる。井の頭公園の門前町のような雰囲気に住宅地としてどうなのかなと思う。

評価C●①一方通行バス通りと周辺は人が歩きにくい。「車を入れない街づくりのためには、ここまで車が通行しにくい道にしなければいけない。」駅周辺を「車を入れないまち」・「バスに乗って気軽に訪れるまち」とするための解決策だと理解。この通り周辺は古い建物が多いのでどう建て替っていくのか。②井の頭公園はそれとして魅力的。

評価C●駅へのバス通りはやはり問題。

評価C●バス通りは目を楽しませてくれるお店がポツポツ増えてきた。

評価D●あまり小ざれいになると、吉祥寺らしくない。



南口から井之頭公園に至る道には店舗が増えた



貴重な水と緑のオアシスとなっている井之頭公園

5◆今回歩いた場所のうち、特に印象に残ったところ

北口駅前広場★交通広場として街を分断しないようコンパクトにしながら、人が集まれるスペースを確保している点が良い。

北口駅前広場★どうしても、広場を作らなかったのか？ 作らざるを得なかったのか？

北口駅前広場★今まで、広場があったなんて知らなかった。

デッキのない駅前広場★大崎駅など雑多なデッキや歩道橋が混合してまちを結んでいるが、どうも好きになれない。仙台駅前もそう。川崎駅東口では地下街経由のバス停へのアプローチを地表中心に改めた。駅前広場の上下分離の例は多いが、平坦な広場を横断歩道で歩く、という快適さを改めて大切にしたいと思う。

五日市街道の共同配送所★このような施設が歩ける商店街を支えているのだと思う。

百貨店荷物センター★各社共通の場所として、都道の外部に設けている。

図書館付近の駐輪場★自転車駐輪場に入るために行列をしている。

図書館付近の駐輪場★自転車置場に人が並んでいる光景が新鮮だった。

駐輪場★駐輪場の待ち行列は初めて見た。きちんと駐輪する意識の高さとその裏にある規制の厳しさを感じた。

ハモニカ横丁★闇市跡が今も残っている。好みです。

ハモニカ横丁★吉祥寺の北口が凝縮されているようで楽しい。

ハモニカ横丁★ここで飲んでいて地震にあったら怖いかな。

ハモニカ横丁★昔からの地元の方はもちろん、若者にも支持されている賑わいがすばらしい。防災の課題をどう解いているのか地元自治体の担当者に話を聞いてみたい。

ハモニカ横丁★駅直近にこのような一郭が残っていることが不思議ですし、幸せです。『吉祥寺ハモニカ横丁のつくり方』を読んで、ここに13店舗を一人の方が経営されていると知り、少タイメージが壊れました。

ハモニカ横丁★このまま「文化遺産的」に残るのではなく、新陳代謝、更新しながら継続してほしい（そのしかけは内在しているのだろうか）。

北口の歩行者ゾーン一帯★路地に並ぶお店の魅力もあいまって、どこまでも歩いて行けてしまう。

北口の歩行者ゾーン一帯★

F & F ビルとその一帯★外部空間と内部空間の緩やかな連続性や、路地状の通路、歩行者専用の道路空間、個性と自由さのある建物の集積といったものが、やはりとても居心地良いと思いました。

建物内の歩行者空間★ヒューマンスケール、自然発生的な路地を模しているようで、実は周到に計画、設計されているのかもしれない。

ペニーレーンとプチロード★学生時代の時とは店が変わっているが雰囲気は同じ。

プチロード★この程度の道に名前があり、多分20年前と変わっていない。こういう所が残ることも大切。

老舗の衰退★頑張っていたさかえ書房(古書)も今はなく、バウスシアターも建替えられてしまうのが淋しい。

東急百貨店裏★住宅地と商業地の「際(きわ)」の雰囲気が好きです。住宅地の環境を意識しながら立地する店舗にはセンスが光っていると思います。

住宅地一帯★ヒューマンサイズで散策してお店を見つけることが楽しい。

大正通りのパン屋★住宅地のパン屋が地下にあるとは。

K n o t (時計店)★住宅地の横道にあるのに行列ができています。

中道通りの公園★外来者のゴールでもあり、周辺にも開かれた自由な原っぱ。

吉祥寺駅高架下の店舗★路地が引きこまれていて北口との一体感がある。

南口のバス停留所★歩行者天国同然の人込みの中を、二人の誘導員が実にみごとな活躍で、次々と到着する路線バスを駅前に誘導しています。「まちの使い方」として、インフラの不備をこうやってカバーするという方法もあるのだな、と認識しました。誘導員さんたちのプロフェッショナル精神に敬意を表します。

南口駅前のバス通り★これぞトランジットモール。

井之頭公園★井之頭公園は真に都会のオアシスですね。

井の頭公園★人通りのガヤガヤ感から開放される空間。

井の頭公園★高層マンションが建ち、風景が変わった。

丸井〜井の頭公園★商業地→住宅地→公園が近距離に成立しているのがTHE 吉祥寺。



路地をどこまでも行ける北口の歩行者ゾーン



バスが駅に横付けする南口トランジットモール

6 ■ 吉祥寺駅北口の都市改造について、高山案に込められた計画理念（※駅と街を分断しない最小の駅前広場、バスが一方通行で抜ける程度の道幅、商店街とマーケットを温存、大型店を分散配置など）は上手く実現していると思いますか？

- 「駅と街を分断しない」などの高山案のコンセプトは非常に上手くいっていると思うが、高山案には入っていなかった「商業ゾーンに車を入れない」というコンセプトが街の活性化に大きく寄与している。
- 骨格はまさにその通りなのでうまく実現していると思う。北口の平和通り（一方通行のバス路）は歩道など必要な水準で整備されているし、駅前の小規模商店街ビルは、そのままハモニカ横丁が代役を果たすなど、より良い形になっているところが良い。
- ほぼ実現している。一見自然発生的に見えるが、実は周到に計画された街である。事業としては部分的にしか実施できなかったが、にもかかわらずその計画理念は十分に生かされ、現在のすぐれた街の空間を創出する基本となっている。高山案から東京都案へ事業縮小した時に、何を残して何を捨てるかの判断が的確だった。
- スーパーブロック内を歩行者に開放した素晴らしい計画で、設計当時の理念が今も引き継がれている。
- 車交通をさばくのではなく、「人を主人公にする」という理念に基づく、とても合理的な計画で、よく実現されていると思う。
- 思います。特に商店街とのつながりが楽しい、大型店が駅から離れていることでそこへの道がまちづくりになっている。
- 今まで何気なく歩いていましたが、上手く実現していると思います。それぞれの大型施設の距離も遠すぎず、近すぎず、歩いて利用するのに程良いです。
- 商店街とマーケットの温存や大型店の分散配置は北口の活力に多いに貢献しているように見え、その点で計画理念は上手く実現していると受け取りました。
- 実現していると思う。今も商店街やマーケットが元気なのはその証拠だと思う。
- 結果的には、計画の当初に目的とされた理念はほぼ実現されていると思います。待ち合わせに利用した北口駅前広場の真ん中の（ちょっと不思議な）オープンスペースなどは「余り」といってもいいくらいのゆとりで、駅前広場の周囲の歩道も幅が広く、いくつかの「募金の呼びかけ隊」が群れを成して、通行人の歩行を妨害するほどのゆとりがありましたから。
- 実現していると思います。多くの都市では、立川のように駅前を歩行者と交通機関を上下で分離していますが、吉祥寺では、バスの間を縫いながら横丁（駅ビルではない小規模店舗群）に向かう、という感じがアジアらしくて、私は好きです。バスも一方通行であることから、そんなに危険を感じません（バスの運転手の方は迷惑なのだろうと思いますし、ご高齢の方は恐怖かもしれませんが…）。石田先生は、ブロックの大きさや道路幅員等を検討されていたようで、その辺りは知見がなく分かりませんが、利用者としては、道路交通は不快ではなく、一方既存店舗が多く残されたことで賑わいや多様性が今に続き、よい計画だったと思います。
- 吉祥寺は、JR中央線と井の頭線の結節点であること、北口と南口に多くのバス路線が集積し多くの人が集まることが原動力となっている。バスをなるべく鉄道駅近くに集約して駅を利用しやすくしている点が良い。特に南口は駅前広場をつくらなかったことが良かったのではないかな。
- 「行きたいところに、自由に行ける」という発想は自然の山の中や平原では可能だが、意外と都市では難しいことが初めてわかった。普段意識していない領域である。自分で自由に都市の中を歩いている感覚であったが、邪魔なものが意外と多いのかもしれない。石田先生はそれをはずした。
- 元住民2人（石田先生、伊藤先生）が関わったことで、うまくいっているのではないかな。
- とてもうまくいっていると思います。観光地化しているのでかなり人が多いですが、歩いて楽しい街だということを感じました。
- かなり上手く実現していると思います。
- そのとおりに実現していると思う。
- 実現していると思いました。
- 駅とまちの近さは上手く実現していると思う。ただ、駅そのものが色々な方向への出口を持ち、核となる一つの商業施設化したことで、当初想定されていた関係とは異なる形に進化していると思う。北口商店街のゲート空間としての西側スペースの象徴性が低下しているのは残念だが仕方ない。ワンストップの交通広場がない分、鉄道駅からバス交通への連絡が複雑化していることは否めない。毎日利用している人にとって使いやすければ何よりなので、これはこれでありなのだろう。

7 ■ 吉祥寺駅北口は、区画整理や再開発等の「面の事業」でなく、街路事業と共同ビル建設という「線と点の事業」で実施されています。このことをどう考えますか？

●既に繁華街となっているところで区画整理事業など大規模な面整備を行えば、多数の地権者の合意形成を伴うため事業は長期化し、事業の制度的制約のために街の魅力が逆に失われてしまうおそれもある。最低限の街路事業と共同ビルなどで問題が解決したのであれば、それが最良なのではないか。

●まちの構造を維持しつつ、必要なものを付加するという手法で、うまくいっていると思う。道の概念を幅広くとらえて、様々な形の道が実現している。都市計画と建築計画が、建物内外の歩行者空間で結びついて、結果的に「面的整備」になっている。

●最小限の道路骨格をつくり、その中でニーズに合わせてリノベーションしていくことによって、その地域に合致したまちが出来上がったのではないかな。

●面整備を断念したことによって理想的な計画の実現にはならなかったが、歩行者優先の街路計画と大型店の分散配置という骨格がしっかりしていたので、新規開発と従来の街が共存しつつ徐々に変化しゆく街になった。

●街路計画で人がつくりあげる街の方が良い。区画整理は人工的であるし、行政がつくりあげて与えた街という感じになるのでは？

●北口地区の魅力醸成に貢献しているように思えました。

●様々な事業、手法がうまく連携し、相乗効果を生み出していると思います。

●面的事業は時間がかかるので、この手法も有用と思います。

●建物を取り壊して別の場所に建てるのは意外と無駄が多い。仮換地や権利変換は住民に理解しにくいのでは。

●この街が主に個人事業者が個人の資金とスケジュールで開いている店の集合体と考えたと、スケジュールを強要される面的事業でなくて良かった、結果として担い手は変わっても街としての継続が保たれたと感じます。バス進入路等の不具合や幹線の渋滞は、もう少し何とかならないかという気もしますが、路上駐輪の解消（駐輪場の整備など）など違うアプローチでの解決を試みるなど知恵だしているなど感じます。

●公共インフラがある程度整っていたことを踏まえ、社寺所有地が多く借地権者である地元地権者の事業経営意欲をうまく引き出した選択なのではないか。そのことが街のにぎわいを創出しているように思う。

●（立川駅南口地区が区画整理によったことと比較して）吉祥寺はその大半が少数の寺院の所有地であることも影響して、面的事業を必要としなかった、と言えるのではないのでしょうか。自ずからなる秩序が土地利用に現れている、とも。結果が全てと考えれば、吉祥寺にはこの「点と線」手法が適していた、と言えるでしょう。

●地主が寺であることが事業遂行に良い影響を与えたとなると、同じように事業をすることは難しいと思う。

●面的な事業手法であっても、個別の建物はガイドラインのようなものに従いつつ、相当程度自由に造れるようにしておけば良いと思う。なお、等価交換による容積一杯活用型事業は、圧迫感が強くなりどうも良くない。

●面整備を行っていたら、ソロバンをはじくままに大型ビルが建設されていたと思います。今のように店舗型の物販の経営が難しく、全体として店舗が駅前商店街（商業床）のキャパシティを埋めきれない時代になると、大型ビルは負の遺産になっていたと思いますし、また、今のような周辺住宅地への商業床のにじみ出しも見られなかったと思います。今後も、容積率等の都市計画規制をきちんとコントロールしてもらいたいと思います。

●昨今の地方都市で流行の「身の丈再開発」に通じる手法だと思います。コンパクトシティ論と逆行するかもしれませんが、経済が縮小していく中で考えていくには、大型再開発よりもこうした取り組みの方が動きやすいと思います。



駅と街を分断しない細長くコンパクトな駅前広場



かつて数多くあった老舗店舗も少なくなりつつある

8 ■石田先生の言われる「オーバーレイする街としての吉祥寺」(様々な種類の人が良く知っている街が重層している)についてどう思いますか？ ※例えば的確なコンセプトと思うか、それは実現したのかなど

●吉祥寺はまさに「オーバーレイする街」といえるが、それは立地条件、周辺の住宅地、大学、公園等、多様性を創出する環境が整っていて、そのポテンシャルをうまく引き出せたから実現したのだと思う。

●的確なコンセプトだと思うし、それを実現していくだけの集客力、魅力のある街でもあると感じる。

●都市は本来、多様な人々が異なる目的で集う所であり、オーバーレイすることは必須のはず。しかし、機能分化が進んで部分的性格に特化した街が増えてきたなかで、吉祥寺はなお「都市の全体性」を希求している。

●スーパーブロック内の緩やかなルールの上にいろいろと図が変わっているのも、違和感もなく楽しい空間が生まれているのではないかと思います。

●様々な人々が「ここで過ごしたい」と思う場所があることが、まちの賑わいを創り出すと改めて思う。いろいろな要素があって、共存するためのゆるやかなルールを「空間のしかけ」が提供することができると思えた。

●街中の部分部分で土地利用が特化しておらず、老若男女、単独・カップル・ファミリーが、いずこの場所でも一緒に共存していられるという様子を見ると、確かにオーバーレイする街と言えそうです。

●「オーバーレイ」は的確なコンセプトと思う。誰が行っても楽しめるまちになっている。

●私も“オーバーレイ”という言葉を支持します。昔であれば、いろいろな人がいて様々なお店等があるな～という漠然とした捉え方をしていた、ラビリンスという言葉の方がしっくりきましたが、小さい子どもを持つてからは、幼児を抱えて歩く吉祥寺と、娘と散歩する吉祥寺と、趣味と買い物に没頭していた昔の吉祥寺は、街中の目的地(店舗等)が明確に違います。それぞれの目的地が各所にあることを最近意識するようになりました。石田先生も歳を重ねたために、オーバーレイという感覚を持たれたのかな？と思いました。

●「人それぞれに吉祥寺は違う顔を魅せる」という意味では、そのとおりだと感じる

●多様な商店・文化が存在しているけれど、街の計画としては分かりやすく、意外と直線的に移動することができ、「迷う」「遠回り」感がないので、それぞれのレイヤーの人が必要に応じた使い方ができることが、オーバーレイを実現しているのでは？

●そのとおりだと思う。まちに関わる多様なレイヤーがいくつも重なってまちが造れるという視点は、現在の都市計画を見直す大事な視点にもなっている。饗庭先生の「都市をたたむ」でもゾーニングモデルからレイヤーモデルへと指摘されていたのを思い出した。

●とにかく「吉祥寺に惹かれて住みたくて人が住む」というコンセプトは間違っていない。

●実現していると思うが、なぜ、実現したのだろうと思う。

●適切な表現と感じます。

●石田先生の目指されたオーバーレイがどこまで具現化したのか、ご自身から伺いたいと感じました。

●石田先生のおっしゃる「オーバーレイ」を、単に「重層・複層」と解してよいのかどうか自信がありませんが、異なった状況下にある人々が、それぞれの異なったニーズにもとづいて吉祥寺を訪れて、各人がそれぞれに求めるものをこの街で得られているのだと理解すると、それは確かに的を射ていると思います。もっとも、街の属性の複層性は、どこの拠点市街地にもそれなりに見いだされるのですが、吉祥寺の場合には(井の頭公園の存在も含めて)、特に多様性・選択肢に富んでいて、それを称して「オーバーレイする街」と言われたのだと理解しています。

●最近、吉祥寺をよく知っている人が来ているというより観光客的な人の方が多い(土曜日だったからかもしれない)と感じました。店舗もどの街にもありそうなものが増加してきたので、石田先生の言われるオーバーレイする街では徐々になくなってきているように思います。

●重層的になっているかは、今回判断できません。生鮮3品のお店が並ぶ商店街がないので日常生活はどこかに追いやられている気がしました。生活があるようでない街になっているような・・・。

●一般向けのキャッチフレーズではないと思いますが、タウンマネージする人にとっては肝に銘じておく言葉だと思います。吉祥寺に限らない。同質の街(自由が丘でも下北沢でも...)必要な街を見る視点だと思います。

9 ■吉祥寺の街の魅力を持続するには、今後の課題をどう捉えて、それを解決するためにはどうしたらいいと思いますか？

●駅北口の商業ゾーンの集客力は極めて高いが、3つあった百貨店が1つになったようにテナントは常に変化している。時代に合わなくなったテナントが淘汰されるのはやむを得ないが、結果的に全国チェーンのテナント増加することで、吉祥寺らしさは失われてゆく。魅力的な店舗を、安い賃料でも意図的に入れてゆく仕組みを作ることが必要ではないか。

- サンロード終点にあったバウスタウン（個性的なミニシアターを核とした複合施設）がなくなるなど、独特の濃さがなくなってきたので、全体は自由競争に任せながらも、借地という利点を生かしてポイントではキーになるテナントや施設などの誘致が必要だと思う。
- 店と経営者の新陳代謝が商店街に賑わいをもたらす。吉祥寺はこれがうまくいっていると思う。ハモニカ横丁は、いずれなんとかしなければならぬと思う。
- 吉祥寺は商業の街と考えるが、その更新がうまくいかないと魅力が半減してしまう。必ず生じる商店主の世代交代の際の継続又はリノベーションの仕方が課題になると思われる。
- 個人が表現できる場所の確保、個人商店や自営業者のたまり場の確保等を通して、自己表現が大事。チェーン店の増加はその逆の方向。
- 街の魅力を支えるそれぞれのレイヤーによる相乗効果が生まれるよう調整していくことではないでしょうか。
- そのまち「らしさ」を追求し、維持していくことなのかと…。
- 地主が土地を手放さないことではないでしょうか。
- もうぎっしり詰まっている街なので、現状を大事にして欲しいと思います。
- ヒューマンスケール、居心地よさを失わないよう、吉祥寺への集積・集中を少し抑制する（他の商業地の魅力が高まるとよいのでは）。チェーン店化に流れないように、地元が頑張る。
- 初めて訪れたに等しい異邦人には難しい質問です。過去からの変化を体験できていれば、「持続」も「今後」も捉えやすいのでしょうか。強いて言うと、今回のような訪問も含めて、さらに新しい訪問者がこのまちを訪ね、体感して、それぞれに街を楽しんでくれること。それが街のよりよい継続への原動力になると思います。
- 吉祥寺のハードはうまくいっていると思いましたが、ソフト面は順調な経済環境にあるため、それぞれの取り組みになり、経営者の方々の意識がまとまっているのかが気になります。若い経営者と大手資本は、まちづくりには与しないのが一般的なようです。ましてや、風俗街を抱えていて軽犯罪のようなものが多発しているそうで、経営者の意識をまとめるににくい地域かもしれません。その方が個性的な取り組みがしやすいという良い面もあるかもしれませんが。ある日ある一角に、商店街の雰囲気と相いれないマンションがドンと建ったり、大型チェーン店が所かまわず立地したり、ということがないように、祈るばかりです。
- 何もかも受け入れて自然発生的に変化していくことを受け入れていくのが良いのか悩ましい。例えば、時の勢いに任せて吉祥寺が中野化（アニメの街）するようでは少し違うように思う。来街者が作る街ではなく、周辺住民が支える町であり続けることが大切ではないか。そのためには、後背に広がる街が空き家問題とか気にすることがないくらい魅力的な居住地であり続けることが大切では？
- 外来者が増えて、旧来の店舗も減り、生活感が乏しくなりつつある。都市の全体性を保ちつつ上げてほしい。
- 今は「遊びに来る街」という感じが強いように思うので、「生活する街として・・・」を考えた街になってほしいと思います。駅付近は物価が高く、子育て、共働き世帯にはキビシイなあ・・・と。

10 ■今回の企画全般についての感想など

- 吉祥寺の街は、今回歩いてみても非常によくできていると思った。経緯を調べると、高山案は地元の反対にあって最低限の整備しかできなかったようだが、結果的に整備できなかった部分も含めて魅力的な街が実現したというのはとても興味深い。しかし、これだけうまくいった吉祥寺の計画論が他の地区で活用されていないのはなぜだろうか。
- 吉祥寺北口は、細部にわたり周到に計画された（計画されていることを感じさせないように計画された）街だと思います。石田先生はとてもわくわくしながら計画案を描いていたのではないかと思います。
- 計画の検証は大変興味深い企画である。なぜ計画通りにできなかったのか、できたのか？ 全てできなくてもコンセプトは正しかったのかなど、今後の計画に役立てられる。
- 北側と南側を都市計画の視点から歩いて、その必要性・重要性を強く感じました。ありがとうございました。
- 吉祥寺は「定点観測」が必要な街、定期的に訪れてその変化をチェックしてゆくべき。
- 小金井に住んでいた頃からなじみはありましたが、1978年に石田先生の計画思想を吉祥寺現地で解説してもらい、それ以来、深く親しんでいる街です。たびたび訪問した歌川模型店やさかえ書房はすでに無くなりましたが、近くにこのような場所があれば良いのにと考えています。
- 吉祥寺、立川と連続で参加でき、皆さんといると刺激が大きいし、とても楽しい。同業者と一緒にいると悲しくなることが多いが、他業種の方との交流は大事。
- 中央線文化を牽引するコア的な位置づけの街。吉祥寺があることで、国分寺、国立、立川とつながり、魅力をつくっている。東急がマーケティングで作りだした東急沿線の街と違い、住民が作り上げた町という感じ。

●「人には添うてみよ、馬には乗ってみよ」式に言うと、「まちには歩いてみよ、店には飲んでみよ」です。全てを体験しなくても、百聞は一見にしかず、さらに案内・説明つきであれば鬼に金棒、やっぱりまち歩きっていいですね！（石田先生、ご苦労の跡をわずかながら知ることができました。ありがとうございました）

●恩師の関わった街を訪ねる企画というのは、自分の街の関わり方を点検する良い機会（厳しい機会？）になったと思う。企画、コーディネートいただいた大竹さん、志岐さん、ありがとうございました。

●何度か足を運んだことのある街でしたが、企画していただいた皆様の徹底した下準備と当日のご解説で、これまでと違う吉祥寺探訪となりました。ありがとうございました。

●大変有益な機会を与えていただき、ありがとうございました。

●とても良い企画をいただきました。吉祥寺のような街では観光ガイド付きツアーってありですね。参考までに思いだす時に使った地図です。雰囲気出てます。

→ <http://toakes.co.jp/pleas/jazz/kichijouji.html>

<コーディネーターより>

石田先生の授業で吉祥寺の計画について学び、まちづくりとはこういうものかと深く感銘を受けましたが、その後に先生と一緒に吉祥寺を歩く機会があり（下記参照）、さらに今回は計画の経緯を踏まえたまち歩きができて、とても理解が深まりました。今日の吉祥寺の繁栄ぶりをみて、その周到な仕掛けに改めて感心しました。都市計画は具体的な空間を念頭に置き、その水準を評価しつつ進めなければならないと痛感しました。参加の皆さん、ありがとうございました。（大竹 亮）



中道通り商店街の公園にて

<付録> 石田頼房先生と吉祥寺の街を歩いて

1998年12月にまち歩き活動体 tekuteku の第90回企画で吉祥寺を採り上げた際に、集合した52名もの参加者の中に石田頼房先生の姿がありました。そして、コーディネーターのわたなべみつこ氏（当時建設省区画整理課係長、地元在住）とともに、街の案内とまちづくりの解説をしていただきました。その際、石田先生からも評価とコメントが寄せられていますので、下記に再掲します。なお、tekuteku では企画100回記念として2000年にそれまで歩いたすべての街を総括評価していますが、その結果、吉祥寺は「私たちが選ぶもっとも魅力的なまち」の第一位に選ばれました。その後出版された tekuteku 編著「まち歩きガイド東京+」（2008年/学芸出版社）に、その魅力が要約されています。

■吉祥寺の街(全体)：吉祥寺を評価することは困難です。計画者としての自分をきびしく評価するか、自己満足的に評価するか。昔は良かった...という古き生活者の老いの繰り言的に評価するか、他の類似場所と比較するか？ 近鉄裏のミニ歌舞伎町も気になりました。吉祥寺はラビリンスではありません。たくさんの種類の人のよく知っている街が“オーバーレイ”している街です。私たちのコンセプトもそうでした。地域住民、親不孝の若者...などの。＝評価 B

■ハモニカ横丁(北口マーケット)：いつまで活気を持ち続けるか不明のまま、とにかく重要なものとして残すことにしたものが、30年、とにかく吉祥寺の一つの顔として残り続けました。また、しっかり守って下さった方々に感謝します。＝評価 A

■北口商店街一帯(サンロード+ペニーレーン他)：駅前通りという方には親しみ深いのですが、サンロードはまさしく計画意図通りの街になっています。ただ、商店街として見た場合、阿佐谷のすずらん通りの方が好きなのはなぜでしょうか？ おそらく道幅と直線か屈曲があるかの違いでしょう。＝評価 B

■東急裏住宅地(散在店舗群)：少し、進出した店舗が多すぎるし、趣向が同じすぎる気がしました。もう少し前までは、良い住宅地を散歩すると、おやっと思う気のきいた店があるという、新しい用途混合の地域でした。車も多すぎます。＝評価 B

■南口駅前商店街：30年前に、もう少し良く考えて、方向性を出しておけば、30年間で少しは改善されていたはずですが、力いらず、残念です。正直に言いまして、南口については生活者のイメージが無かったのです。＝評価 C

■丸井南側商店街(七井橋通り)：残念ながらここに関しては昔のイメージが強すぎて、今の状態にはなじみません。昔は静かな住宅地で、静かな公園に入っていく入口としてふさわしい場所でした。＝評価 B

■井の頭公園：井の頭公園は、休日の行楽地と平日の静かな近隣公園の雰囲気両方を持った公園でした。（土曜日の暗くなった時間帯で良くはわかりませんが、）池に浮かんでいたプラスチック製ボートを見ただけで幻滅でした。また、借景のマンションなどもがっかりです。＝評価 C

■吉祥寺で一番気に入っていること：“オーバーレイする街”

(by 30年前の計画者：石田頼房)