

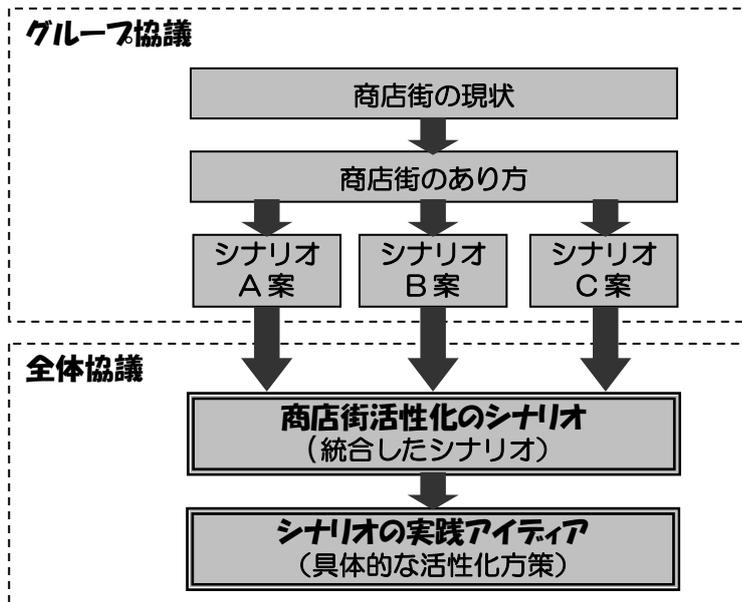
上石神井駅周辺地区 商店街活性化の基本方針

はじめに ～基本方針の位置づけと概要～

上石神井駅周辺地区まちづくり協議会では「商店街活性化」をまちづくりの重要テーマの1つに取り上げ、活性化の考え方や方向性、具体的取組みについて検討を重ねてきました。

この「商店街活性化の基本方針」は、これまでの検討成果を整理・集約して作成したもので、今後の商店街活性化やまちづくりの取組みにいかしていきます。

検討の進め方 ～基本方針のできるまで～



▲協議会でのグループ協議の風景

前半の「グループ協議」では、3つのグループにわかれて商店街の現状やあり方を議論し、グループ別に商店街活性化シナリオを作成しました（A案、B案、C案）。

後半の「全体協議」では、各グループの特徴をいかながら3案を統合したシナリオを作成するとともに、そのシナリオの実践に向けた具体的な活性化方策を検討しました。

●まちづくり協議会が見る 商店街の現状

まちづくり協議会の議論からは、以下の表のような商店街の「魅力」や「問題点」が見えてきました。

	商店街の良いところ、魅力、個性	商店街に不足しているところ、問題点
立地・環境	急行停車駅であり便利 背後の住環境が良好	他の商業地の影響 (吉祥寺の商圈が拡大している)
店舗構成	生活必需品の手に入る大型店 魅力的な個店、利用しやすい飲食店	専門店や個店の減少・分散 顧客のニーズにこたえる店舗の不足
空間・施設	狭い道路や路地が残る (対面販売しやすい)	荷捌き・配送スペース不足 歩道・駐輪場不足
組織・主体	振興組合の存在、機能	テナントや大型店との考え方の相違 (まちづくりへの不参加、団結力不足)

■商店街活性化のシナリオ

これからの上石神井駅周辺地区の商店街のあり方として「地域住民のニーズに応え、利用客を増やしていく」ことは最も重要なことです。また中長期的には、西武鉄道の立体化や南北道路の整備等、新たな基盤整備によるまちなみの変化が想定されるため、「その機会をいかし、広域からの集客を図る」ことも視野に入れる必要があります。

まちづくり協議会では、こうした考えに基づき「商店街活性化のシナリオ」を作成しました。

(1)商店街活性化の方向性

～誰のニーズに応え、誰にサービスを提供することで、活性化を進めるのか～

- ① 商店街周辺の住民のニーズに密着して、活性化を進めます(商圏内のニーズ)
- ② 中長期的には、鉄道・道路の沿線住民を意識して、活性化を進めます(商圏外のニーズ)
- ③ 良好な住環境づくりに寄与することで、新たな住民を増やし、活性化を進めます(新しいニーズ)

(2)商店街活性化のテーマ

～どのような目標に向かって、活性化に取り組むのか～

「既存商店街」と「新たなまちなみ」が共存することによる活性化

既存商店街では

- ・商店街全体のレベルアップ
- ・個々の商店街の特色づくり
- ・個店の魅力化
- ・自分で何ができるか考える

新たなまちなみづくりとして

- ・集客力のある施設の整備
- ・駅のターミナル機能の強化
- ・商店街のシンボルづくり

全体を通じて

- ・集客力あるイメージづくり
- ・「タイミング」「新旧共存」
- ・住環境整備への積極的貢献
(→上石神井の人口増)

●まちづくり協議会 グループ別のシナリオ

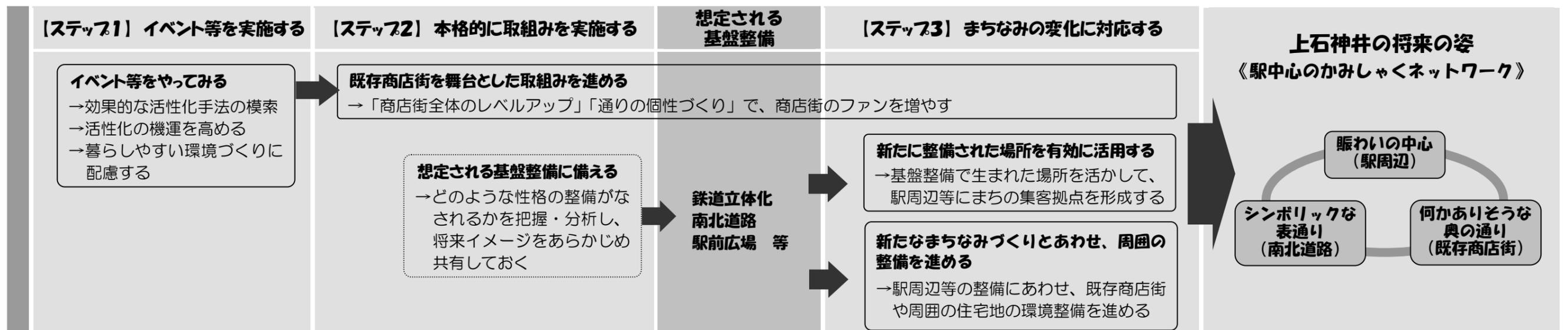
グループ協議では、異なる着眼点(特徴)を持った3つのグループ別シナリオを作成しました。

		A案	B案	C案
(商店街のあり方)	方向性	●上石神井の人口を増やす 購買力の中心になるファミリー層を増やす/ワンルーム居住者の利用を増やす	●沿線の近隣地域からお客を呼び込む	●周辺に住む住民を商店街へ呼び込む →中長期的には遠方からの集客も想定
	テーマ	○開発のタイミングを活かす(急行停車駅の利点をいかす) ○個々の商店街の特色を出す ○自分で何ができるか考える	○個店が魅力をもつ(現在の商店街構造をいかす) ○集客力のある施設の整備や駅のターミナル機能の強化 ○集客力あるイメージづくり	○商店街のシンボルづくり ○商店街全体のレベルアップ ○新旧の共存を意識した街の開発
(テーマを実現するための戦略)	着眼点	●短期の取組みを重視 まちづくり全体の機運を高めることから将来の活性化へ向けて順を追って話を構成	●中長期の市街地状況を想定 骨格的な整備や開発のパターンに伴う商業環境の変化によって、場合わけして話を展開	●まちの全体像をイメージ その実現に向け必要な取組みや具体的なアイデアを抽出、体系的に整理
	シナリオ(概要)	○イベント等を開催して活性化の機運を高める ▼ ○個々の商店街の取組を進める ▼ ○中長期的には ・南北道路と沿道街並み整備 ・駅周辺の整備と活性化	○南北道路整備 ～交通幹線道路の場合 既存商店街の賑わいの復活 ～歩行者・公共交通中心の道路の場合 沿道に新しい商店街を形成 ○駅を中心とした拠点形成 南北道路沿道、既存商店街、新たな集客拠点が駅を中心に一体化	○既存商店街での取組み手順 ▶まずはイベント的に実施 ▶本格的に実施 ▶取組みの発展・定着 ○南北道路等での取組み手順 ▶まずは「道路整備イメージ」「街並みのルール」を共有 ▶道路、沿道、集客拠点の整備を実施

※検討結果については「かみしゃくニュース10号」もあわせてご覧下さい

(3)商店街活性化のシナリオ

～どのような手順で、活性化の取組みを進めるのか～



■シナリオの実践アイデア集

上石神井駅周辺地区で「商店街活性化のシナリオ」の実践に必要な活性化方策（アイデア）を「ステップ1」「ステップ2」「ステップ3」に整理しました。

ステップ1 イベント等を実施する

第1段階として、現在の商店街においてイベント等を先行的・試験的に実施してみることで、暮らしやすい環境づくりに配慮しながら、商店街活性化に関する効果的な方法を模索したり、機運を高めていきます。

こんなイベントが考えられます！！

●商店街への「親しみ」を感じてもらうイベント

子どもや若者、ファミリー世帯向けの、商店街への親しみを感じてもらえるイベントを実施

- ・子どもが遊べるコーナーの設置
- ・子どもが欲しいお店調査の実施
- ・中高生に出店してもらう

（商売体験、チャレンジショップの実施）



▲衣料品店でのディスプレイの勉強

●商店街を「気軽に」利用してもらうイベント

地区祭や商店街の特売等の機会を活用し、気軽に参加できるイベントを実施

- ・地区祭をいかしたイベントの実施
- ・一店逸品のコンペの開催
（特売期間に各店の目玉商品を“逸品”として販売、売り上げを競う）
- ・商店街スタンプラリーの開催



▲区内有数の規模を誇る地区祭

●商店街の「意外な」魅力をPRするイベント

日頃気づかなかった商店街の資源を活用し、商店街の新たな魅力をPRするイベントを実施

- ・シャッターアートのコンテストの実施
（→各店のシャッターにアートを描き、人気を競う）
- ・空き店舗を活用したイベントの実施
（→活用方法を住民にアンケートする）



▲デザイン画の描かれた商店シャッター

写真出典：東京都、横浜市のホームページより

ステップ2 本格的に取り組むを実施する

既存商店街を舞台とした取り組みを進める

第2段階として、既存商店街を舞台とした取り組みを本格的に進めて「商店街全体のレベルアップ」「通りの個性づくり」を図り、上石神井駅周辺地区の商店街の“ファン”を増やしていきます。

こんな取り組みが考えられます！！

●個店・商店街の集客力づくり

個店や商店街のサービスを魅力化し、集客力を高める

- ・スタンプ事業の実施
(→現在の「アットスタンプ」を活性化する)
- ・一店逸品運動の実施
(→各店が目玉商品＝“逸品”の魅力化や開発に取り組む)
- ・高齢者や学校・保育園等への商品配達サービスの実施
- ・縁日等、他の催しとあわせた特売の実施

●空き店舗、空き地所を活用した施設づくり

空き店舗や空き地を活用し、地区に不足する施設を設置する

- ・空き店舗に、子育て支援施設（託児施設等）、民営の児童館、デイサービス施設、商店街の案内処等をつくる
- ・空き地に、商店の荷捌き空間、来客用の駐車・駐輪スペースをつくる

●商店街の景観づくり

通りや駅前広場等の景観づくりに取り組む

- ・商店街や駅前をアートで彩る
(→シャッター、看板、路面のアート)
- ・建物や看板、シャッターのデザインや色彩等について、通り別のルールをつくる
- ・商店街に音楽を流す

●買い物しやすい環境づくり

安全で楽しく買い物ができるように、商店街の環境整備に取り組む

- ・ベンチや遊具を置く（休憩スポット、遊び場づくり）
- ・カラー舗装、街路樹や植栽の整備

想定される基盤整備に備える

想定される将来の基盤整備（鉄道立体化、南北道路、駅前広場）がどのような性格や形態となるかを把握・分析し、基盤整備で生まれる新たなまちなみの“将来イメージ”を事前に共有しておきます。

どのような基盤整備がなされるのか？

●西武新宿線の立体化

- ・鉄道立体化の方法には、高架化等が考えられます。

●南北道路の整備

- ・南北道路の性格には、自動車交通の利便性が優先されるものや、歩行者・公共交通中心のもの等が考えられます。

●駅前広場の整備

- ・駅前広場は、交通結節点の機能が最優先されるものや、多目的利用も可能な空間としたもの等が考えられます。

※これらの基盤整備をセットで考えることが大切です。

これを踏まえ、新たなまちなみの将来イメージを考える！

●駅前広場周辺の将来イメージを考える

- ・駅舎の再整備にあわせ、ショッピングモールを併設する
- ・鉄道立体化にあわせ操車場を開発する
(→ショッピングモールや大規模な集合住宅等)
- ・駅前広場に、地区の東西をつなぐペDESTリアンデッキ（歩道橋）を整備する

●南北道路と沿道の将来イメージを考える

- ・歩道を広く取り、千川上水と石神井川をつなぐ水路を併設して「水と緑のプロムナード」とする
- ・「商店街の共同荷さばきスペース」や「利用者の一時駐車スペース」を設ける
- ・良好な街並みを目指し、沿道建物の高さの上限を設定する
(→高さがバラバラだと、景観上好ましくない)
- ・魅力的な店舗とファミリー向けマンションが共存するよう、用途等の街並みのルールづくりを進める

進め方のヒント①

商店街ごとの個性を出す

上石神井駅周辺地区には「北口大通り商店街」「東通り商店街」「上小通り商店街」「南大通り商店街」「庚申通り商店街」「中央通り商店街」「富士見通り商店街」の7商店街があります。

商店街全体を対象とした取組みと、個々の商店街ごとに個性を持った取組みを組み合わせることが大切です。

進め方のヒント②

既に実施されている取組みをいかす

商店街では、既に様々な取組みが実施されています。そうした既存の取組みと連携したり、発展させたりしながら、新しい取組みを実施することも考えられます。



▲アットスタンプ



▲東通りの縁日市



▲秋の商業祭り

ステップ3 まちなみの変化に対応する

第3段階として、これまでのまちの中心である上石神井駅が、将来的にも今と同じ位置にあって、南北道路と既存商店街、そして周囲の住宅地を結ぶ「要」となるよう、ネットワークの形成を目指します。

新たに整備された場所を有効に活用する

●まちの集客拠点づくり

基盤整備で生まれた場所を活かして、対外的にアピール度が高く、集客力のある施設づくり・まちづくりを実施

- ・ 地区の名物、集客の目玉となるシンボル施設の整備
(→電車の博物館、美術館、音楽ホール、シネコン、ホテル等)
- ・ 遠方からの来客用の駐車場の整備
- ・ 南北道路の車道空間でのイベント開催(自動車メーカーの新車展示会等)
- ・ 駅と一体となったショッピングモールの整備
- ・ 地区外にアピールし新しい客を引き付ける街並みづくり(テーマ性のある飲食店街等)

新たなまちなみづくりとあわせ、周囲の整備を進める

●既存商店街の賑わいづくり

南北道路との役割分担により、歩行者動線としての既存商店街を活性化

- ・ 特色ある個店と整備された歩きやすい既存商店街
- ・ 既存商店街による様々な施設のネットワーク

●周囲の住宅地の環境づくり

地域住民の利便性が高まるよう、商店街に暮らしに役立つ機能・施設を誘致

- ・ 南北道路沿道へのファミリーマンションの誘致
- ・ 大型公園、病院、福祉施設、保育環境の充実

さいごに

商店街活性化の検討を通じて、上石神井では、商店街づくりと暮らしやすい住環境づくりを両立して進めていくことが必要不可欠であることがわかってきました。

快適な住環境、暮らしやすい・暮らして楽しいまちにすることで、地域に愛着を持った住民が増え、その結果として商店街の活性化にもつながります。一方で、活気のある利便性の高い商店街が近くに存在していることは、暮らしやすいまちの条件の重要な要素でもあります。

今後のまちづくり協議会では「暮らしやすい住環境づくり」をテーマにとりあげて、検討を進めていきたいと考えております。

●商店街活性化の検討経緯

第21回協議会：商店街の現状と将来イメージ

- ・ 上石神井駅周辺地区の商店街について、「良いところ/魅力的なところ」「良いとはいえないところ/不足しているところ」等話し合い、将来イメージを検討しました。



第22回協議会：上石神井商店街のあり方

- ・ 上石神井の持つ「地域イメージ」「沿線イメージ」等を考えながら、周辺の商業地との比較を通じて、上石神井の商店街がどうあるべきかを検討し、活性化の方向性とテーマを設定しました。



第23回協議会：商店街活性化の戦略づくり

- ・ テーマの実現に向け、どのような戦略が必要となるかを協議しました。活性化の具体的なアイデアを時系列に整理し、グループ別に3つのシナリオを作成しました。



第24回協議会：商店街活性化のとりまとめ

- ・ グループ別に作成した3つのシナリオを比較・評価し、それぞれの特徴を整理しました。そして、それらの特徴をいかしながら、シナリオの統合を行いました。

●まちづくり協議会のメンバー構成

※50音順に掲載

新井 友和	尾崎 祇文	高橋 正好	田中 裕
井口 弘毅	尾崎 恭司	寶田 光夫	常澄 四郎
井口 幸吉	尾崎 藤雄	田中 一夫	牧野 久男
井口 利行	金子 元明	田中 一正	水島 磐男
井口 陽吉	菊池 秀治	田中 儀昭	湯山 茂
市原 正己	高橋 一夫	田中 喜一	吉田 香代子
大路 和博	高橋 金五郎	田中 隆康	計 27 名

発行：上石神井駅周辺地区まちづくり協議会

事務局：練馬区環境まちづくり事業本部 都市整備部西部地域まちづくり課

編集協力：株式会社 マヌ都市建築研究所