

吉祥寺駅南口駅前暫定広場活用実験レポート

実施 2023年3月

報告 2023年7月

一般財団法人武蔵野市開発公社

1 実験目的等

(1) 目的と位置付け

この実験は、市内産業や創業を後押ししつつ、得られた収益の一部を用い、地域の環境向上を図ることを踏まえ、公社がこれからの駅前空間の在り方（使い方）を考える材料のひとつとした。そのための手段として導入した、まちからベンチを通じて、まちづくりのソリューションとしての改善点等を把握し、その結果を関係者と共有し、公共空間の望ましい姿を模索すること目指した実験である。

(2) 実験に対する取り組み姿勢

従前土地開発公社が抱えていた課題は、暫定広場の活用によって人の目が増えることである程度は改善されると考えていた。一方で、「公共空間がどうあるべきか」という問に対する考えは、多少なりとも人によって異なると考えられる。

このことから、いきなり「best（最善）」を目標にせず、何か判断が必要になった際には「場所の質としてどちらがより良いか」という基準に基づいて柔軟な運営を行い、「より良い場所つくる（Making better place）」ことを目指す姿勢で取り組んだ。

2 実験の概要

吉祥寺駅南口暫定広場に、複数用途（商品展示台とベンチ）での使用可能なストリートファニチャー「まちからベンチ2」を2台設置した。まちからベンチ2は、まちなかの貴重なベンチとして機能し、また出店者がいるときは有料のレンタルスペースとして機能し、暫定広場の多目的利用の実現を図った。

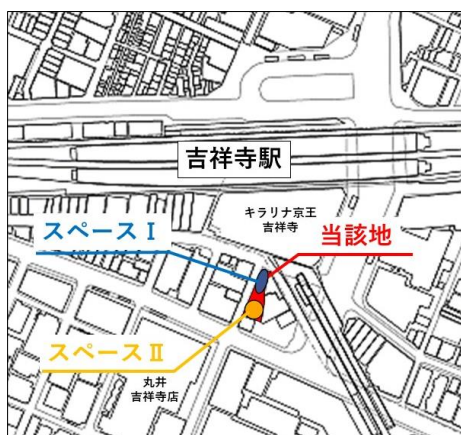
出店者は市内創業者や店舗等を優先する「個人が自己表現を行う場」というコンセプトを掲げて場所を貸し出しつつ、開発公社がこの活動で得られる収益を見込んで、暫定広場の清掃等といった公益活動を行った。

(1) 実験内容：用途可変ファニチャーの設置とその貸出運用

(2) 設置場所：吉祥寺駅南口暫定広場

（武蔵野市吉祥寺南町1丁目2721番2他（道路予定地））

(3) 実験期間：2023年3月1日(水)から2023年3月31日(金)



3 実験場所の概要と特性

(1) 概要

- ① 土地所有者：武蔵野市土地開発公社
- ② 舗装の管理：武蔵野市道路管理課
- ③ 日常の管理：武蔵野市土地開発公社
- ④ 管理の形態：広場として開放管理

(2) 特徴と課題

実験場所は、市の「駅前の一等地を閉鎖するのではなく、有効活用したい」という意向を踏まえて広場として整備され、土地開発公社によって開放管理がなされている。この結果、誰でも入れる場所になったが、周囲からの視認性が悪く、以下のように望ましいとは言えない問題を抱えている。

① 鳩に餌をやる人への対応

一部の市民が鳩の餌やり場として使っており、糞害が極めてひどい状態である。日中、自転車対策のための警備が巡回しているものの、当該市民の行動時間が不明であり対応に苦慮している。

② 路上喫煙者への対応

実験場所では、昼夜問わず路上喫煙及び吸い殻のポイ捨てが行われている。市は近くに喫煙所を設けたうえで、路上喫煙禁止と共に喫煙所の利用を呼びかける看板を設置しているものの、相変わらず路上喫煙及びポイ捨てはひどい状態である。

③ 空き缶などのゴミのポイ捨て

夜間を中心に缶ビール等のゴミが捨てられているようで、朝は特にゴミが散らかって極めてひどい状態である。土地開発公社は

週に1回の頻度で清掃を行っているが、清掃頻度以上を超えるゴミ捨ての実情に苦慮している。

4 実験のツール及び手法

(1) 実験ツール

① 暫定広場（ハードウェア）

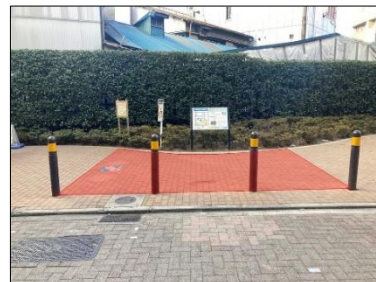
本実験の器となるものであり、視認性は悪いが吉祥寺駅南口に近接する貴重な公共空間となっている。南北に長い広場を北側（駅側のスペースⅠ）と南側（丸井側のスペースⅡ）の2スペースに分け、スペースごとに出店者を募集し、形状は異なるものの両エリアとも面積は約40㎡とした。なお、中央の位置に路上喫煙禁止区域を示す看板などが設置されていることから、その前面は貸し出し対象外とした。



スペースⅠ



スペースⅡ

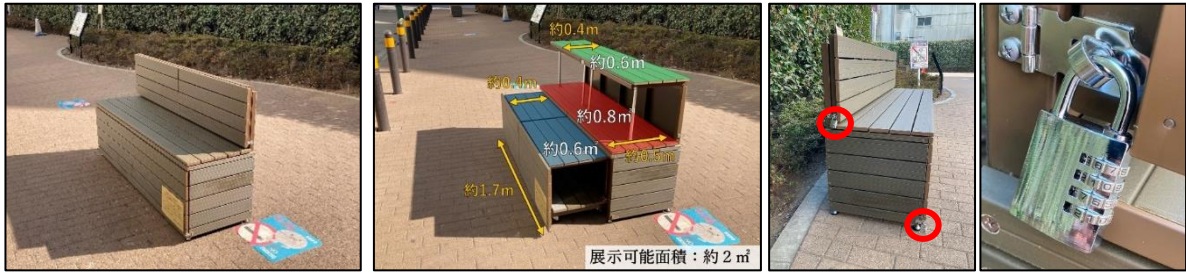


貸出対象外エリア

② まちからベンチ2（セミハード）

複数用途（商品展示台とベンチ）での使用可能なストリートファニチャー「まちからベンチ2」を新たに開発した。まちからベンチ2は、幅1,700mmのベンチであるが、簡単な操作によって変形し、展示可能面積約2㎡の商品の展示台として利用することが可能である。

各スペースに「まちからベンチ2」を1台ずつ設置しており、出店に際しては無料で使用ができることとした。なお、追加の展示台やテントの貸し出し、電源設備等の提供はしていない。なお、まちからベンチ2はダイヤル式の鍵をかけており、暗証番号を知っていないとベンチから展示台への変形ができないようになっている。



ベンチ形態

展示什器形態

ダイヤルロック

③ シェアスペースプラットフォーム（ソフトウェア）

公社が直接利用申込みを受け付けるほかに、販いの連続と個人を表現できる場をコンセプトに市内店舗、市内創業事業者、市内創業希望者を優先しつつ、当該実験を広く周知するため、インターネット上のシェアスペースプラットフォームを2つ活用した。

- ・公社（直接申込み）
- ・軒先ビジネス（シェアスペースプラットフォーム）
- ・SHOPCOUNTER（シェアスペースプラットフォーム）

(2) 運用方法

① 出店希望者の利用申込方法

「1 実験目的等」を踏まえ、販いの連続と市内産業の創出、出店者個人の想いを具現化する場として募集をかけた。

なお、今回は1か月間限定の取り組みであるため、より多くの事業者が出店の機会を得られるように連続する3日（平日2日＋土日祝1日）を1枠とし、2スペース合計で16枠の募集枠を設け、申込限度2枠と設定した。

- ・提出書類：出店申請書・身分証明書・出店内容のわかる書類
- ・申込方法：指定先へのメール送付
- ・申請期限：以下のA及びBの内、いずれか早い日

A 出店を希望する枠の初日から起算して10日前の17時

B 各募集枠において、最初の申請があった日から起算して3日後の17時

※当該日が土日祝日の場合は、翌営業日が起算日

② 審査の基本方針

「1 実験目的等」を前提として、実施内容が、以下の計画等に記載された理念の実現や課題解決に紐づくことを重要とした。

- ・産業振興計画（抜粋）

目標① 武蔵野市の魅力や価値を高める産業振興

- ・ 武蔵野市ならではの魅力的な店舗を活かしたイベントや発信の検討

目標② 都市の活力を担う産業振興<産業基盤の安定化の推進>

- ・ 女性及び若者の創業支援
- ・ 高齢者の創業支援
- ・ 事業承継支援

課題① 武蔵野市の魅力や価値を活かした産業振興

本市の主要産業である小売業や既存産業分野は売上や生産高が減少傾向にあります。緑の豊かな良好な住環境、都心や多摩地区への高い交通利便性、多様な文化の集積など本市の魅力や価値を活かし、さらに高めていく産業振興を図っていくことが必要です。

課題② 市内産業を支える人材の育成と支援

結婚や出産、介護などを理由とした離職者や高齢者、今後増加が予想される障害者や外国人など多様な人材の就労や、新たな事業の参入にむけて、専門家や関係団体との連携を踏まえたハード・ソフトの両面からの環境づくりが必要です。

- ・ NEXT 吉祥寺（抜粋）

課題③ 誰もが何度でも訪れたい魅力ある市街地形成のための
“ソフト施策”の推進と“まちづくり主体”の構築・
各種団体との連携

何度でも訪れたい魅力ある市街地形成を進めるためには、ハード施策の推進だけでなく、吉祥寺特有の文化資源やコンテンツの活用等のソフト施策を両輪で進めていく必要があります。今後 10 年では、地域課題の解決や地域に根差した魅力を向上させるため、吉祥寺のまちづくりに関わる様々な主体との連携による取組み推進が求められています。

- ・ 吉祥寺グランドデザイン 2020

課題① 唯一無二の絶対的強み「井の頭公園」を徹底的に活かす

井の頭公園へ向かうメインアプローチとして、閑静な住宅地を抜ける個性的な界隈が形成されています。しかし、そこに至るまでの駅前のインフラが脆弱なことから、まだまだ井の頭公園の存在を十分に活かしていません。

③ 審査優先度

1 及び 2 から、以下のとおり得点を設定し、合計点数によって審査した。

審査は、加点方式で設計しており、「市内創業者>創業検討者>それ以外」となるよう調整を図っている。なお、合計点数が 10 点に満たない場合（主に市外大企業がこれに当たる）については、点数の足切りにより審査を否決する。

- ・ 目指す将来像より

ア) 販いの創出（最低条件）

貸出中であっても物理的・利用方法的（事前予約のみや会員

限定など)に封鎖されないこと。

配点【封鎖されていない：5点、されている：0点】

イ) 個人の表現

個人の意味もって商売や発信をしている、またはしようと考えていること。

配点【している：5点、考えている：3点、企業都合：1点】

・ 審査の基本方針より

ア) 武蔵野市ならではの魅力的な店舗を活かしたイベントや発信となるもの

配点A【市内創業者：10点、それ以外：0点】

配点B【市内限定店または発祥店で市内商店会に加入している：5点、していない：0点】

イ) 市内創業検討者(いずれか1つのみ)

配点【女性、29歳以下男、65歳以上男：5点、それ以外：3点】

ウ) 事業承継支援

配点【創業者またはその継承者から継承している：5点、それ以外：0点】

④ 公社の日々の運営

ア) 出展者募集の周知

出店者募集に関する周知は主に以下の方法を採用した。

- ・ 開発公社HPへの情報掲載
- ・ 市公式SNS (Facebook、LINE、Twitter) での投稿
- ・ むさしの創業・事業承継サポートネットへの情報提供及び拡散依頼
- ・ 市立吉祥寺図書館でのチラシの配架
- ・ シェアスペースプラットフォームでの情報掲載

イ) 出店にかかる事務処理

- ・ 出店申請の審査 (適時)
- ・ 出店者への利用案内 (適時)
- ・ 現地清掃 (毎日 ※事業者へ委託)
- ・ 特異事項に対する対応

項目	対応の説明
出店料見直し	募集開始から2週間経過しても問合せが極めて少なかったことから、募集期間の途中で出店料を大幅に

	引き下げた（以下の出店料は税込み）。		
	枠種別	通常枠	プロモーション協力枠
	変更前	44,000 円/枠	22,000 円/枠
	変更後	16,500 円/枠	8,250 円/枠
雨天振替	完全に屋外のスペースであること、3日間を一枠とする募集条件だったことなどを鑑み、出店予定日が雨天だった場合等に日程の振替を柔軟に認めた。		
写真報告	主に出店前と閉店後の写真送付を依頼することで、公社にとって出店者の活動状況の把握を容易にした。		
ベンチ利用者への声掛け	出店時にベンチの利用者がいた場合、出店者より「開発公社より許可を得て営業をするので、場所を譲ってほしい」と声掛けをしてもらった。これにより、開発公社職員が必ずしも立ち会わなくても良い状況を作り、運営を合理化した。		

5 実験結果

(1) 出店及び収支

出店回数

枠	直接申請	シェアサービス経由	合計
プロモーション	1	1	2
通常	2	5	7
合計	3	6	9

※申請後の出店取消：1件

事業収入

項目	金額
出店料収入	104,775円
合計(A)	104,775円

事業支出

項目	金額
保険料①（広場保険）	2,710円
保険料②（イベント保険）	9,440円
まちからベンチ2修繕費	45,672円
合計(B)	57,822円

公益活動支出

項目	金額
広場清掃（毎日）	100,000円
合計（C）	100,000円

実験に係る収支

項目	金額
収入（A）	104,775円
支出（B+C）	157,822円
差し引き金額	▲53,047円

(2) 出店者

No,	出展者	利用期間	内容
1	吉祥寺蜂蜜	3/23-25	蜂蜜、黒にんにく等の販売
2	ミードプロジェクト	3/2-4	
3	Alamie	3/2-4	雑貨販売
4		3/26-28	
5	NINA株式会社	3/5-7	タッチペンの試験販売
6	カバン天国	3/16-18	カバンの販売
7	有限会社 旬菜ファーム	3/11	有機野菜の販売
8	株式会社konn	3/26-28	ギフトベース 及び造花の販売

(3) 出店状況

No, 1-2 吉祥寺蜂蜜ミードプロジェクト



No, 3-4 Alamie



No, 5 NINA株式会社



No, 6 カバン天国



No, 7 有限会社旬菜ファーム



(4) 実験を通じて明らかにしたかったこと

① 憩いの場としての効果と課題

座る場所を求める吉祥寺の来街者のニーズに対し、この場所にベンチが置かれることで、憩いの場所として機能するかどうか。また、ベンチを設置することで、別の課題が出てくるのか。

- ➡ 同一日同一時刻での比較は出来ないことから、数的比較に意味はなさないが、ベンチを利用する滞留者が生まれたことで、主に日中の喫煙行為や鳩の餌やりが減少した（日々の清掃での吸い殻の減少や糞害が見当たらないため）。ただし、早朝に吸い殻の他、空き缶などのゴミは一定数確認できたことから、出店者のいない夜間にベンチを利用しての喫煙や飲酒が行われている可能性は高いと思われる。

② 商業活動空間としてのポテンシャルと課題や改善

吉祥寺駅前の一等地である暫定広場が、公益活動費の捻出を目的とした商業活動空間（屋外のレンタルスペース）としてどれだけのポテンシャルを有しているのか。また、当該事業の実施に向けて用意した空間の機能や開発会社による運営方法（出店要件や料金設定等）に関して、商業活動の場として課題や改善点がある

か。

- ➡ 当初、15,000円/日という料金設定で募集したが、出店希望がないことから、5,000円/日に変更した結果、多くの募集があったことから、当該地のポテンシャルを目に見える形で確認できた。ただし、日々の清掃等を鑑みると経済的な点での独立運営は難しく、運営方法を見直す必要性がある。

また、今回は、3日単位とする貸出設定であったが、1日単位での利用を希望する者も複数名いたことから、設定枠の考え方次第では、利用希望者が増える可能性もある。

③ 多目的空間としての機能等についての課題や改善点

一定の広さのある暫定広場を多目的利用するために「可変性と多目的性を有するストリートファニチャーの設置をする」ことを行ったが、空間に付加する機能としての課題や改善点は何か。

- ➡ 常設していること、管理者が常駐していないことから、ベンチの破損や想定していないベンチの移動などが発生したが、設置された機能としては需要があることが見て取れた。

④ レンタルスペースを貸し出すにあたって掲げたコンセプト

近年まちづくり活動のフィールドとして注目されている「パブリックスペース」だが、行政が管理する公共空間のマネジメントは「地域で大事している価値観」によって許容される行為の内容が変わってくるものである。

武蔵野市内の屋外の公共空間が利用されるケースを大別すると、行政や地域団体等によるイベントとして特例的に認められているケースと、沿道店舗等が道路に無許可で商品を陳列するといった違法のケースである。そのため、商業活動を行うことを前提とした今回の実験は新しい取り組みである。

この実験では、より多くの市民が応援してくれると考えられるよう、公社としてコンセプトを掲げ、かつ優先する対象者を事前明示するかたちでレンタルスペースへの出店者を募集した。

- ➡ 市内での創業希望者を第一と考えていたが、今回の実験では、市内での創業に明確な意思を持った出店者は確認できず、漠然と市内での店舗開設を目指す出店者が多い結果となった。

6 まとめ

今よりもBetterな場とするべく、様々な人にこの場所を利用して貰いたいという希望はありつつも、自力運営を考えると安易に出店料を

安くする訳にもいかないことから、料金以外の運営に関する部分を見直し、改めて妥当な運営ラインを模索することが必要であると感じた。

今後は、上記課題のほか、実施時期による利用状況や来街者の場慣れ等を意識しつつ、無理のない持続可能な運営と賑いの創出を目指し、実験を重ねていくことといたしたい。