

吉祥寺駅南口駅前暫定広場活用実験レポート

実施 2023年11月

報告 2024年1月

一般財団法人武蔵野市開発公社

## 1 実験目的等

### (1) 大義と位置付け

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 今回の実験の概要

この実験は市内創業者や店舗等を優先し、「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、都市再生推進法人である開発公社がこの活動で得た収益で、暫定広場の清掃といった公益活動を行った。

(1) 実験内容：複数用途（商品展示台とベンチ）で使用可能な「まちからベンチ2」を2台設置し、その貸出運用を行うことで、まちなかの貴重な憩いの空間と、出店者がいるときは有料のレンタルスペースとしての商業空間といった暫定広場の多目的利用の実現に繋がるかを検証したものの。

また、出店者には市内創業者や店舗等を優先し、都市再生推進法人である開発公社がこの活動で得た収益で、暫定広場の清掃といった公益活動を行った。

(2) 設置場所：吉祥寺駅南口暫定広場

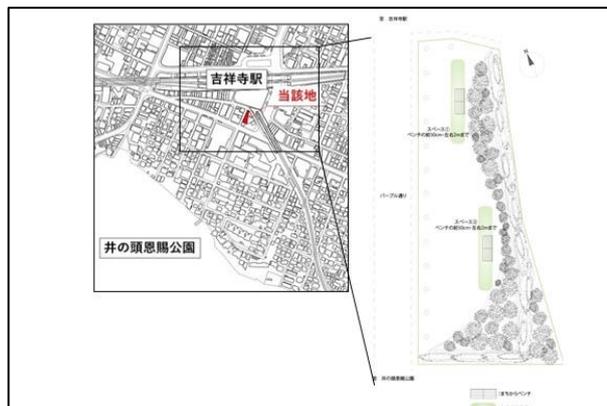
武蔵野市吉祥寺南町1丁目2721番2他（道路予定地）

(3) 実験期間：2023年11月2日（木）から2023年11月30日（木）

(4) 検証項目：①ベンチを設置することで憩いの場として機能するか。  
②吉祥寺駅南口暫定広場が商業活動空間（屋外のレンタルスペース）として商業や憩いの場としてどれだけのポテンシャルを有しているのか。  
③今回の実験で設定した開発公社による運営方法（出店要件や料金設定等）が適切であったか。

- ④ 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（鳩への餌やり、路上喫煙、空き缶などのごみのポイ捨て）を図ることができたか。

### 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

### 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スペースそれぞれにまちからベンチ2（後述）を設置し、ベンチの左右各2mを貸し出し範囲としてスペースごとに出店者を募集した。



スペース①

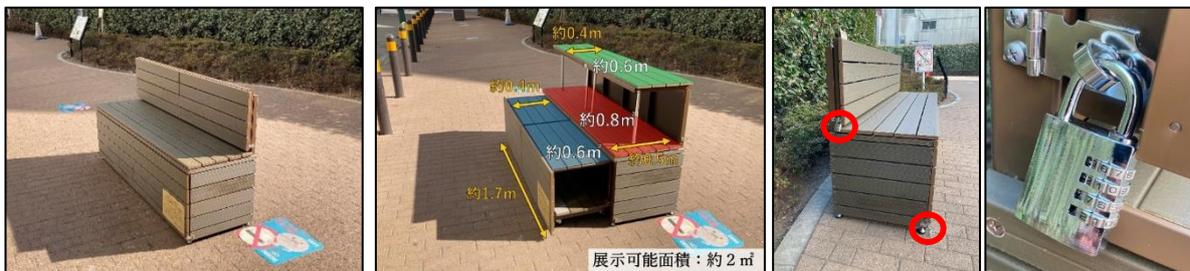


スペース②

## 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㎡の商品の展示什器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、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。また、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。



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、賑いの連続と「個人が自己表現を行う場」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、賑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、前回2023年3月実施から大きく下記2点を変更し、出店希望者の募集を行った。

- ・プロモーション協力枠の廃止
- ・1日単位での募集（申請限度2日）

また、以下の事項に関しては、前回同様に設定した。

- ・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3 都市の活力を担う産業振興

- ・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

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が本市の魅力や価値として考えられます。今後も本市の独自性を発揮していくためには、これらの本市の魅力を活かし、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）3駅圏ごとの特性と課題を踏まえた産業振興

市民や来街者、事業者の新しいニーズをとらえながら、本市の魅力である個性や多様性を継承していくことが必要です。3駅圏の特性に応じて、まちづくりと連携した産業振興が求められています。

- ・吉祥寺駅周辺

駅を中心に専用商業施設や住商併用施設が広がる商業集積地となっています。駅舎のリニューアルとともに南北通路も整備され、まちの回遊性も増しました。来街者が商店街を回遊するように大型店を街中に分散配置するなど、大型店と商店街が連携して人気の高い商業集積地を形成してきました。一方で、近年では賃貸借料の高騰に伴い、個人経営の出店や、新たな創業のハードルが高くなっています。そのため、大規模な資本のチェーン店を含む店舗の入れ替わりも増え、個性的な店舗が減少しています。また、吉祥寺駅周辺ではまとまった広さの業務床の不足が指摘されています。

### ・NEXT 吉祥寺（抜粋）

課題D 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的で持続可能な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 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境界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

賑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することから、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) 賑いの創出（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

個人の意味を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) 出店者募集の周知

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
- ・ 武蔵野観光機構HPへの情報掲載依頼
- ・ 吉祥寺ファンページへの情報掲載依頼
- ・ 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
- ・ 武蔵野商工会議所部会への情報提供
- ・ むさしのプレミアム各店舗への情報提供
- ・ CO+LAB MUSASHINO参加事業者への情報提供
- ・ 公社レンタルスペース使用実績のある吉祥寺駅周辺の店舗 (中道通り沿いの2店舗) への情報提供
- ・ 前回出店者への情報提供
- ・ 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)
- ・ まちからベンチ2の設置
- ・ 特異事項に対する対応

項目	対応の説明
申請受付の延長	申請期限を出店希望日の10日前と定めていたが、期限を経過した空きがある日程の出店希望があった場合には、3日前まで申請の受付を行った。
雨天振替	完全に屋外のスペースであるため、出店予定日が雨天の場合等には日程の振替を柔軟に認めた。初日の事業者は実施直後に雨が降り、早く引き上げることとなったが、振替は希望しなかった。

写真報告	土日祝日の出店者には出店中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を把握することができた。
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 前回（2023年3月実施）との変更点

	前回	今回
貸出スペース	ベンチを含めた 約 40 m <sup>2</sup> のスペース	ベンチ+左右各 2 m の 約 6 m <sup>2</sup> のスペース
募集単位	3日間（平日2日+土日祝日1日）単位	1日単位
対象曜日	木～土 日～火	木～日
申請限度	2 枠	2 日
プロモーション協力枠	あり	なし
出店料	16,500 円/枠（税込み） ※ 1 日当たり 5,500 円（税込み）	平日：4,400 円/日（税込み） 土日祝：8,800 円/日（税込み）

## 6 実験結果

### (1) 問合せ、出店及び収支

問合せ数：13事業者

出店者数：5事業者（うち直接申請1件、シェアサービス経由4件）

	衣服	雑貨	不動産	食品	その他	
出店	3 ・ UNRESS ・ ANT vintage ・ 株式会社engels	1 ・ 個人事業主	1 ・ 個人事業主			5
問合せ前向き		1 ・ Keicha Tea Room		1 ・ 喜八屋（漬物）	1 ・ クラウドボックス	3
問合せ後向き				2 ・ ネットワイン ・ ベビーカステラ	2 ・ 携帯電話販促 ・ 電子タバコ販売	4
申請取り下げ				1 ・ alley café		1
	3	2	1	4	3	13

事業収入

項目	金額
出店料収入	26,400円
<b>合計(A)</b>	<b>26,400円</b>

事業支出

項目	金額
保険料	6,810円
<b>合計(B)</b>	<b>6,810円</b>

公益活動支出

項目	金額
広場清掃(毎日)	143,000円
<b>合計(C)</b>	<b>143,000円</b>

実験に係る収支

項目	金額
収入(A)	26,400円
支出(B+C)	149,810円
<b>差し引き金額</b>	<b>▲123,410円</b>

※参考(前回実績)

収入(104,775円) - 支出(157,822円)	<b>▲53,047円</b>
-----------------------------	-----------------

(2) 出店者(申請順)

No,	出店者	利用日	内容
1	個人事業主A	11/10	不動産賃貸販促プロモーション
2	個人事業主B	11/24	ハンドメイドアクセサリーetcの販売
3	UNRESS	11/30	衣類・雑貨の展示・販売
4	ANT vintage	11/16	古着販売、雑貨販売
5	株式会社engels	11/25	秋冬のベビー服・こども服新作セール

(3) 出店状況

No,1 個人事業主A は雨天により準備してすぐ撤収したため写真なし

No, 2 個人事業主B



No, 3 UNRESS



No, 4 ANT vintage



No, 5 株式会社engels



#### (4) 検証結果

##### ①ベンチを設置することで憩いの場として機能するか。

開発公社職員による観察では、様々な時間帯でベンチを利用する方がいたことから、憩いの場として一定以上は機能したと捉えた。一方、早朝の吸い殻、空き缶・空き瓶・食品の包装袋などのゴミを相当数確認したことから、夜間にベンチを利用した際に喫煙や飲酒等が行われている可能性はかなり高いと思われる。また、スプレーのようなものでベンチが落書きされていたこともあり、ベンチを設置したことにより別の課題が生じた。

##### ②吉祥寺駅南口暫定広場が商業活動空間（屋外のレンタルスペース）として商業や憩いの場としてどれだけのポテンシャルを有しているのか。

前回実施後の出店者を含めた様々な声から募集単位を1日単位、料金設定を平日4,400円/日（税込）、土日祝日8,800円/日（税込）とし、利用者の利便性を高めたが、問い合わせは多くあり当該地の商業との場としての一定のポテンシャルを確認できた。

また、レンタルスペースとして様々な業種の出店者が出店したことで新たな賑わいを生み、出店者がいない際にはベンチとして多くの利用者がいたことから憩いの場としてのポテンシャルは有していると確認できた。

**③ 今回の実験で設定した開発会社による運営方法（出店要件や料金設定等）が適切であったか。**

既述のとおり、ある程度の商業の場としてのポテンシャルを確認しつつも、出店者・問い合わせ者に対するヒアリングを行った結果、1日最大2店舗しか出店されていないのは心細く感じるといった声や、土日には既に別のイベントの出店が決まっている、吉祥寺駅周辺には平日もそれなりに人手が見込めるため、平日と土日祝日の料金差が2倍あることで平日に割安感を感じるといった声が複数挙がったことから、実際の出店に繋がるケースは想定よりも少なかった。（ヒアリングに関しては後述）

日々の清掃等の経常支出となるものを考慮すると、当該事業としての独立運営は現状の方法では難しく、運営方法や周知時期等の見直しの必要性がある。

**④ 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（鳩への餌やり、路上喫煙、空き缶などのごみのポイ捨て）を図ることができたか。**

前回実施時には、市内での創業に明確な意思を持った出店者は確認できなかったが、今回は実際に年明けに市内に出店する店舗のプロモーションとしての活用（No,3 UNRESS）や、市内で創業するためのテストマーケティングとして活用された出店者（No,2 個人事業主B）がいたことは、当初掲げたコンセプトに沿った成果と捉えることができる。

地域の環境向上に関しては、ベンチを利用する滞留者が生まれたことで、主に日中の鳩への餌やりや路上喫煙が減少したと思われるが、夜間を中心に喫煙や飲酒等が行われているようで、早朝は特にゴミが散らかってひどい状態の日があった。

## 7 出店者・問い合わせ者に対するヒアリング

出店者や問い合わせのやり取りを多く行っていた者から検討段階や出店後にヒアリングを行った。

主なヒアリング項目とその回答は下記のとおりである。

ヒアリング項目	回答
吉祥寺や南口暫定広場の立地に関する印象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吉祥寺は人が多く集まる印象、南口暫定広場は老若男女が様々な目的で人が行き交っていて幅広い客層が見込める。</li> <li>・公園口には古着店が多くあるので、古着の店を出店するのは雰囲気なじむ。駅前の人通りがあるが、出店前にベンチに座って喫煙している人がいたり、ベンチにゴミが捨てられていたりしていた。</li> <li>・吉祥寺駅南口は人通りがあるところは魅力だが、公園に向かう人は暫定広場から1本隣の道なのが残念である。</li> </ul>
出店するにあたって重視する点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地と価格。駅前で人通りが見込めて4,000円なのは魅力である。</li> <li>・古着はお店を巡る客が多いので、周りに古着のお店が多くあり、土地として古着が受け入れられているか（他の候補は下北沢や高円寺など）。吉祥寺なら平日でも人通りが見込めて、駅前で値段が圧倒的に安かった。</li> <li>・周りの店舗（一緒に出店する出店者）の雰囲気。</li> </ul>
まちからベンチ2の使い勝手	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最終的にはベンチのまま使用したが、展示台への変形の手順も容易であった。</li> <li>・問題なく展示台に変形できた。</li> </ul>
出店する前の懸念点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天候。雨だと撤収せざるを得ない。</li> <li>・天候不良の場合、キャンセルになるのか、振替となるのか。</li> </ul>
出店してみたの感想・意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・濡れては困るものを扱っているので、雨が降ってしまうとどうしようもない。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スペースⅡの方は駅からの視認性がイマイチだった。展示台がもっと道路側にあると良い。奥まっているので、通行人がなかなか入りづらそうな様子が見受けられた。</li> <li>・南口は何か目的をもって歩いている人が多いエリアだと思うので、人通りがあってもあまり入ってきてもらえなかったのはその影響があると感じた。</li> <li>・出店している隣で喫煙する人が多くいた。植栽付近が臭い。</li> <li>・この時期はすぐ暗くなるのでライトがないと何をやっているのかわからなくなる。</li> <li>・普段何も無いところに急に1店舗だけ出店していて、通行人も少し警戒心を持っていた印象を受けた。何をやっているのかもっとわかりやすく見えると良いと感じた。</li> </ul>
<p>出店に繋がらなかった理由・意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気候の良い11月の土日は既に他のイベントに出店が決まっている。平日に出店してみたいが別の場所に個人で出店した際、孤独を感じたので、1日最大2店舗しか出店されていないのは心細く感じる。</li> <li>・マルシェのような形で10店舗くらい集まると思っていた。</li> <li>・出店したかったが、保健所の許可が下りなかった。</li> <li>・出店を検討したが、人の手当てがつかなかった。</li> </ul>

## 8 今後の実験の展開

2023年3月、11月と2回実施したことにより、吉祥寺駅南口暫定広場の商業活動の場としての需要はある程度確認できたが、今回の実験を独立した事業として継続していくには、現状の出店者を限定する運用では資金や工数の面で難しい。また、まちからベンチの設置により、事業者等が出店していない状況を憩いの場とすることには成功したが、夜間のタバコの吸い殻やゴミのポイ捨てを助長している面があることは否めなかった。

今後については上記課題のほか、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、NEXT吉祥寺2021の具現化を念頭に無理のない持続可能な運営と販いの創出を目指し、実施時期・期間、実施場所、実施形態の異なる実験も検討していくこととしたい。

## 9 その他

- ・読売新聞より取材があり、11月30日（木）出店のUNRESSの矢嶋氏が対応した。（1月9日現在、記事掲載時期未定）