

連雀通り商店街

まちづくりガイドライン



目次

はじめに	1
1. まちの歴史といま	2
2. 将来の連雀通り改造コンセプト	4
3. まちづくりの方針	6
4. まちづくりの取り組みと整備イメージ	9
5. まちづくりを実現するための活動方針	13
■ 参考資料	14

はじめに

(1) 連雀通り商店街まちづくりガイドラインとは

- 連雀通り商店街は、連雀通りの拡幅に伴い、商店街のあり方が大きく様変わりすることが予想されます。そのため、今まで以上に商店街を盛り上げていくことは、商店街のみならず、周辺にお住まいの方からも期待されています。
- 『三鷹市 連雀通り商店街まちづくりガイドライン』は、連雀通り商店街のまちづくりの羅針盤として、「まちの改造コンセプト」とその実現に向けた、「方針と取り組み」をまとめたものです。
そして、今後、まちの運営を総合的かつ一体的に進めるための指針となるものです。
- 本ガイドラインでは、特に①魅力的で快適なまち並みを形成していくために考慮していただきたい内容、②地域がまちづくりを実施するためのソフト面・活動面の方針に主眼をおいています。

(2) 本ガイドラインを策定する連雀通り商店街の位置

連雀通り（南浦交差点～三鷹市狐久保交差点迄）



本ガイドラインを策定する連雀通り商店街の位置

1. まちの歴史といま – 連雀町の歴史と連雀商店街の今について

(1) 連雀町の歴史

商店街がある連雀通りは、かつてからヒト・モノ・情報の交流拠点であったことがうかがえます。

- ・「連雀町」とは、現・千代田区神田淡路町及び神田須田町界隈に由来しています。
- ・明暦3年（1657年）の江戸大火によって焼け出された神田連雀町の町人の25戸は、万治元年（1658年）、替地として与えられた多摩郡武蔵野御礼茅場の千町野に入植し新田を開発しました。その後、下連雀村（現・三鷹市）となりました。
- ・連雀通りは、江戸城下へ薪・炭などを運送し下りに干鰯・ぬかを運ぶなど人馬の往来が多く、当村に休み所が設けられるなど、様々な人々の交流拠点でした。

■年表：江戸時代（東筑への入拓以降）のまちの変遷

年号	出来事
1658年（万治元年）～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 神田連雀町の町民25戸が武蔵野御礼茅場の千町野と呼ばれる地に入植 ・ 名主は松井治兵衛氏 ・ 連雀新田と呼ばれる ・ 元は商人だったため、新田開発に難航 ・ 拝借（一軒あたり金五両）により本格的に開発に着手 ・ 拝借金を返還
1659～1663年 （万治二年～寛文三年）	
1664年（寛文四年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 名主松井治兵衛氏が、組頭らとの連署で幕府に請願し、江戸築地本願寺から僧を迎えて禅林寺を創建
1665年～（寛文五年～）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年貢を上納
1688年～（元禄元年～）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 荏、大豆を上納
1700年（元禄十三年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 江戸本所石原にいた黄檗宗の僧（賢洲元養）を招いて台風で倒壊した禅林寺を再興
1705年（宝永二年）頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ もち米、大豆、金を上納
1721年（享保六年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 米を上納
享保末頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 武蔵野新田の増加により下連雀村に改称
1762年（宝暦十二年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家数75、人数388、馬25
1821年（文政四年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業が発展 ※薪・粗朶（江戸で販売）、木綿、煙草、草履、酒、醤油、材木、大工、草屋根師
1855年（安政二年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家数77、人数396 ・ 野菜（ナス、ウリ、ウド等）を江戸で販売 ・ 質屋、醤油造、酒売、人馬休息所が存在 ・ 連雀通りは、江戸城下への薪・炭の運送や、干鰯・糠（下り）の運送に利用

▼当時の連雀新田の地割

連雀通りに面するように家を建て、現在の南浦交差点付近の橋場で品川用水の水を汲んで畑を耕した

◇畑の広さは全体で128町8反余（寺地・宮地含む）

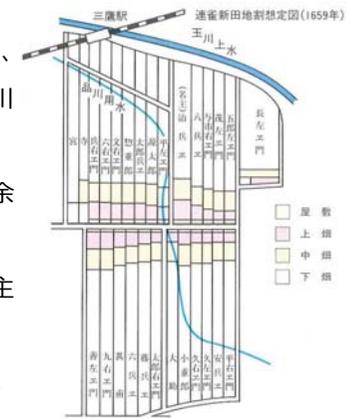
◇各世帯の耕地は4町7反余。名主松井治兵衛氏だけは7町6反余

▼江戸の面影を残す茅葺き曲がり家

「万助橋」を渡した渡邊家は、元はみそやしょうゆを商う商家

▼当時の土地利用

開墾した畑ではアワ、ヒエ等の雑穀、ダイコン、ウリ、イモ等の野菜を収穫



(2) 現状と課題

道路拡幅工事に伴い、連雀通り商店街の現状について「強み」と「弱み」、商店街を取り巻く環境の「機会」と「脅威（注意を払うべき点）」についてまとめました。その結果から、次のような課題が見えてきました。

		外部環境要因(商店街を取り巻く環境について)から見る現状	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
内部環境要因から見る現状	商店街の強み (Strength) <ul style="list-style-type: none"> ● 駅から近い ● 組織力が強い ● 祭・イベントがある ● 親しみやすい店がある ● 特徴的な店がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 幅広い世代の人が住んでいる ● 歴史資源・交流施設の存在 ● 道路・建物が新しくなる ● 行政による買い物支援がある ● 人気のお店がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型スーパーが複数立地している ● 商店街とは違う場所に人の流れがある
	商店街の弱み (Weakness) <ul style="list-style-type: none"> ● 歩道が狭い ● 目立たない店がある ● 飲食店が少ない ● 吉祥寺への人の流れからはずれている 	商店街の強みをどの部分で、どのくらい発揮できるか <ul style="list-style-type: none"> 課題1：商店街のわかりやすいテーマ設定 課題2：歩道空間の多機能化 ー憩い、安らぎ、語らいー 課題3：商店の商品・サービスの顔出し 	強みをテコにどのような方法で脅威に立ち向かうか <ul style="list-style-type: none"> 課題6：大型スーパーにない商品・サービスの研究
	弱みによる機会の損失や損失しないための課題は何か <ul style="list-style-type: none"> 課題4：連雀通り商店街に目を向けてくれる店舗参加型イベントの研究 課題5：建替えられた建物に求める機能の研究 	競争に対して劣っている要因は何か(その克服方法はあるか) <ul style="list-style-type: none"> 課題7：新しい商店街のあり方研究 三鷹市連雀通り周辺で暮らすということはどういうことか。ライフスタイルの創造型商店街を目指す。 	

2. 将来の連雀通り改造コンセプト – 課題を解決するための考え方を以下のようにまとめました。

(1) 連雀通り改造コンセプト

【 連雀通り「創造のもり」づくり 】

これからの商店街の在り方のモデルとなるまちづくりを目指す

- ・ 周辺に暮らす人とともに、成長しつづけるもり
 - ・ まちを使う人も、お店の人も、通りに対して提案することで、まちを活性させる
 - ・ 周囲の多様な施設・資源と関わりながら、人がうれしくなるような空間
- 具体的な下記のキーワードに基づき、まちの特色を考えていきます

OMOTENASHI

- ・ 学校や勤め先から帰ってくると店主の笑顔やお店の明かりが迎えてくれる通り
- ・ 季節の花が咲く通り
- ・ 文豪たちの記憶、ジブリ美術館、ものづくりの場へ導くフロンティアロード

IKOI / YASURAGI

- ・ 親たちが、楽しく遊ぶ子どもたちを見守りながら憩える通り
- ・ ちょっと休める、少し語り合える空間がある通り
- ・ ただ通り過ぎるだけでなく、みんなの居場所のある通り

SODACHI / MANABI

- ・ お店の商品や店主の技が見える通り
- ・ おとなとこどもの交流のある通り
- ・ こどもたちの楽しい声が聞こえる通り

(2) コンセプトストーリー – 連雀通り改造コンセプトを近所の小学生が書いた作文風に説明すると以下ようになります。

連雀通りは、私たちのまちの中心にある通りです

道路が広がって、楽しく歩ける通りになりました



私のマンションには、庭がないので、家の庭のようにこの通りで過ごしています

歩道は、木や草花など緑でいっぱいです

春になると花でいっぱいになり、中学校に入学するお兄さんたちをお祝いしてくれます



また、通りのところどころにあるベンチや広場で、近所の人たちが買い物帰りにおしゃべりしています

通り全体が緑であふれ、ジブリ美術館とつながっているかのようです



道路が広がって、建物も新しくなりました

道路の北側は、新しいお店や新しい家ができて楽しい感じが増えました

道路の南側は、お店の中が見やすくなり、学校で作った私たちの作品が飾ってあつたりします



今まであったお店は少なくなったかもしれないけど、そのかわり、

見て楽しい、親切なおじさんのいるお店、お母さんが喜ぶお店が増えた感じがします



連雀通りは、みんなで使い、育てる私たちの <創造のもり> です

3. まちづくりの方針 –コンセプトを元に、まちづくりの方針をまとめました。

[まちづくりの方針]

OMOTENASHI

方針

- ・連雀通りは周辺の住宅やマンションなどの生活者の暮らしの舞台となる位置づけが期待されます。
- ・また、研究機関、大学（杏林大学八王子キャンパス 2016 年移転予定）なども立地し、この周辺で働く人の身近な商店街通りとして生き続けることが期待されます。
- ・このように、多様な生活者、働く人々などを迎え入れ、気持ちよく活動できるような通りづくりをしていきます。そのために、連雀通りがもつ歴史やジブリ美術館などの周辺資源と関係をもちながら、通りならではのおもてなし空間を実現していきます。

求められるもの

- ・花の咲く木、草花
- ・通りに対してオープンなお店
- ・まちを紹介、案内するサイン・マップ
- ・通りのイメージとマッチした街路灯、路面デザインなど
- ・こども連れでも気兼ねなく楽しめる飲食店
- ・商店街駐輪場・駐車場



IKOI / YASURAGI

方針

- ・道路が拡幅すると商店街の両側の関係性が希薄になりがちです。
- ・そこで、道路空間、敷地内空地、建物の通りに面した部分など商店街の通りをつくり出している全ての公共的な要素のしつらえが重要です。
- ・人々が商店街をただ通り抜けていくのではなく、憩い、やすらぐ機能も考えながら、近くに住む人・商店街を利用する人、働く人たちが、気軽に集える、心がやすらぐ憩いの場づくりを実現していきます。

求められるもの

- ・それぞれの滞在時間にあわせたいろんなベンチ
- ・趣味が行える空間
- ・木陰のできる街路樹
- ・憩いの広場
- ・店主がいつも通りを見守りつづけることができる店のしつらえ
- ・歩道で安らぐ人たちへのサービス



SODACHI / MANABI

方針

- ・「生活する場の近くに親しみやすい店がある」という強みを最大限に活かし、次代を担う世代や子どもたちにとっても興味深い商店街にしていきます。
- ・次世代の若者や子どもたちが通りやお店の店先での体験ができるよう、商店街が社会のしくみを学ぶための生きた「学校、博物館」となるような空間づくりを実現します。

求められるもの

- ・子どものかわいい声が聞こえる店舗づくり
(わかりやすい店名、作業の様子がおもてから見える、商品が通りから感じられる、こども作品展示)
- ・NPO団体やアーティスト等の拠点となる工房・アトリエ・ギャラリー
- ・小ワーキングスペース、小オフィス
- ・生活密着型の業種、業態、店舗



4. まちづくりの取り組みと整備イメージ

(1) まちづくりの取り組みの適用範囲

連雀通り（南浦交差点から三鷹市狐久保交差点まで）及び隣接する敷地



(2) まちづくりの取り組み

[建物に関すること]

① 1階の店舗利用の推奨

- ・できる限り、1階に店舗を配置しましょう。
※店舗があると建物を建てられる容積が増えます。

② 1階のしつらえ

- ・みんなが通りやお店に興味を強くもってもらえるように、できる限り、1階の中が見えるようにしましょう。

③ 店舗のバリアフリー化

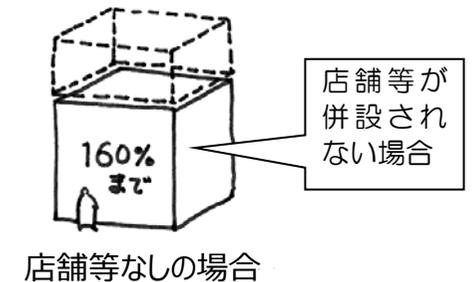
- ・歩道と沿道の店舗の出入り口は、バリアフリー化を図り、道路と民有地が一体となった整備をしていきましょう。

※「三鷹市特別商業活性化地区内における
建築制限に関する条例」より

対象となるエリアは、市の特別商業活性化地区の第四種に指定されています。

これは、建物の1割以上の店舗等を併設した場合、指定された容積率（200%）まで建築することが可能となるものです。この条例により、店舗等がある場合とない場合では、建てられる建物の容積率が違います。

なお、小規模な共同住宅や個人用住宅は適用除外となります。（下図参照）



④にぎわいの演出

- ・店舗前面は、商品陳列やベンチを置くなど積極的に賑わいの演出を図りましょう。

⑤イメージが統一された看板等

- ・連雀通り商店街の屋外広告物・看板等は、できる限りイメージの統一を図り、賑わいのある空間づくりに努めましょう。

⑥民有地の緑

- ・民有地の緑（樹木、草花等）の保全や創出を積極的に行い、できるだけ連雀通りに見えるように配置しましょう。

⑦歴史・文化の伝承

- ・街並みの中に、連雀通りの歴史、伝統及び文化を伝える要素をできるだけ取り入れましょう。

[商店街運営に関すること]

①商店街活動への参加

- ・連続性のある商店街通りとコンセプトに沿った街並みを維持するため、商店街活動に積極的に参加しましょう。

②新規店舗について

- ・商店街では、ここでいっしょに地域を盛り上げ、一生懸命商売する新規店舗を歓迎します。

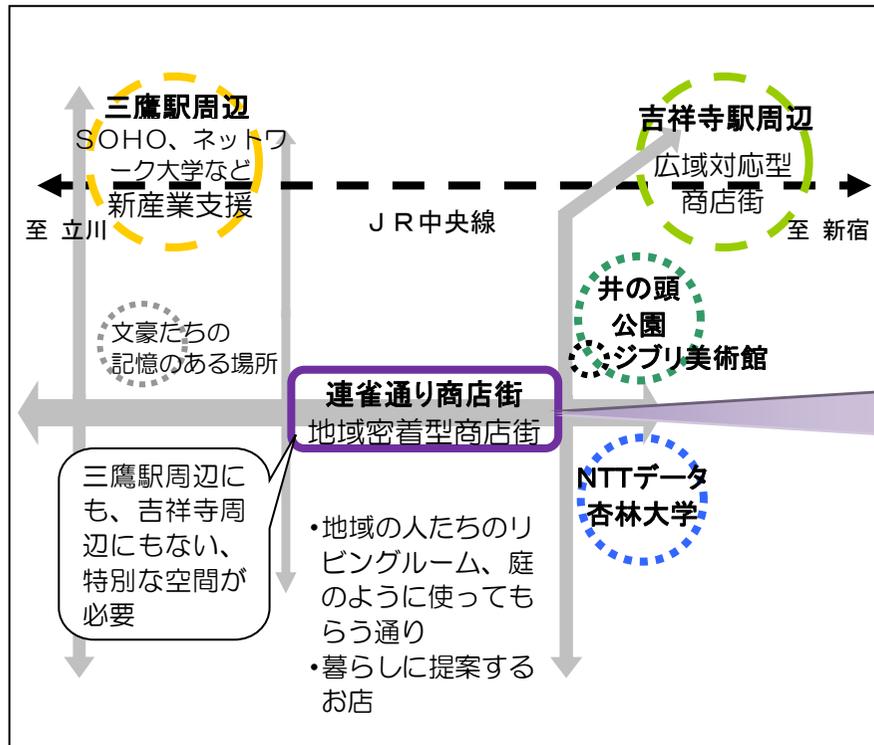
※参考（アンケート結果）：平成 25 年度の地域生活者アンケート調査で、施設要望が高い業種

- ・物販店について：「ドラッグストア」「生鮮食料品専門店」「スーパーマーケット」「パン・菓子店」「ホームセンター」「弁当・惣菜店」「書店・音楽ソフト店」「文具店」など
- ・飲食店について：「カフェ」「喫茶店」「家族連れ対応レストラン」「専門レストラン」「ファストフードその他」など
- ・サービス施設について：「各種クリニック」「クリーニング」「ネイルサロン」「エステ」など

(3) 整備イメージ

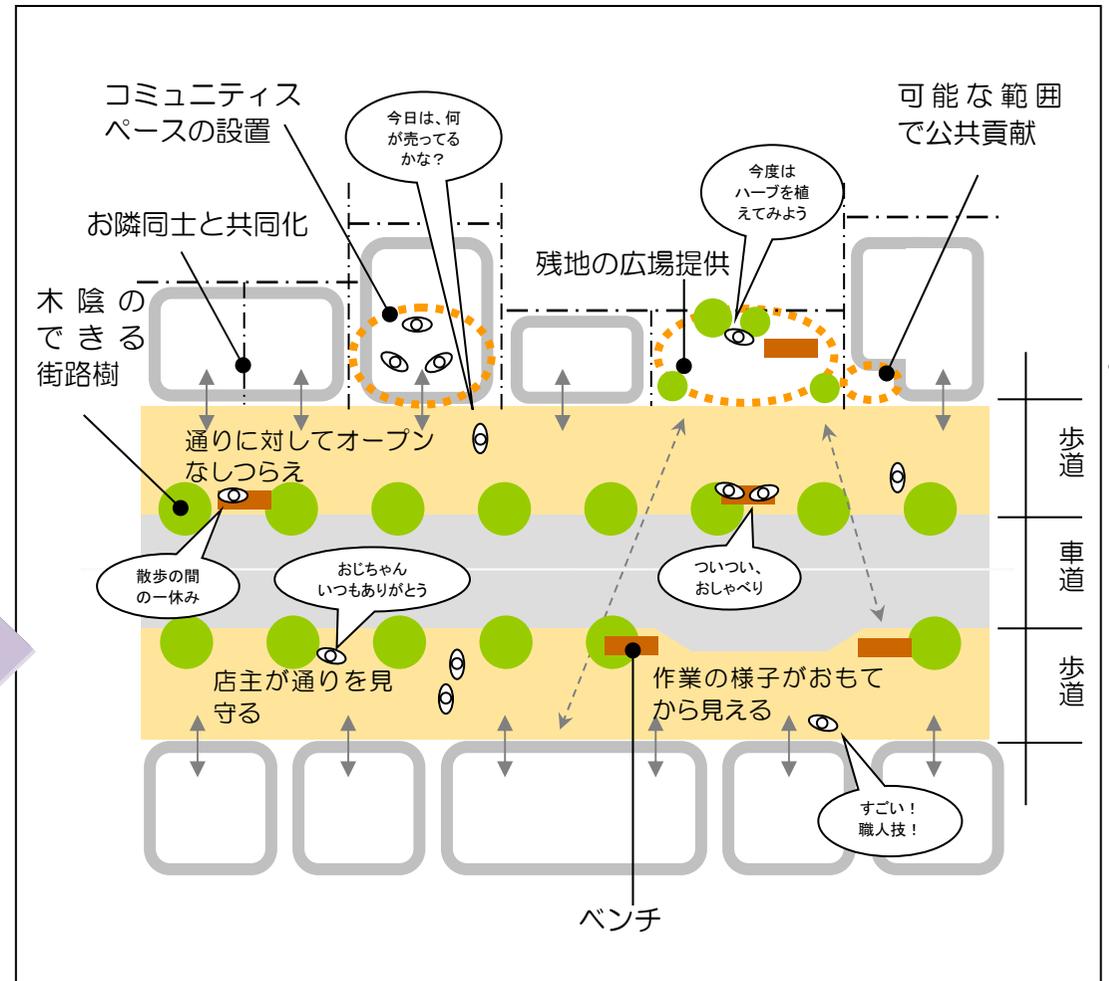
[周辺との位置づけ]

- ・連雀通り商店街は、広域的な特徴の異なる2つの商業地区（三鷹駅と吉祥寺駅周辺）から、ほぼ等距離の位置にあります。
- ・連雀通り商店街は、地域生活者に支持される地域密着型商店街を目指します。



[商店街通りの整備イメージ]

- ・地域密着型商店街としての連雀通りのイメージを示します。



拡幅事業完成後

民有地の緑（緑化の推進）

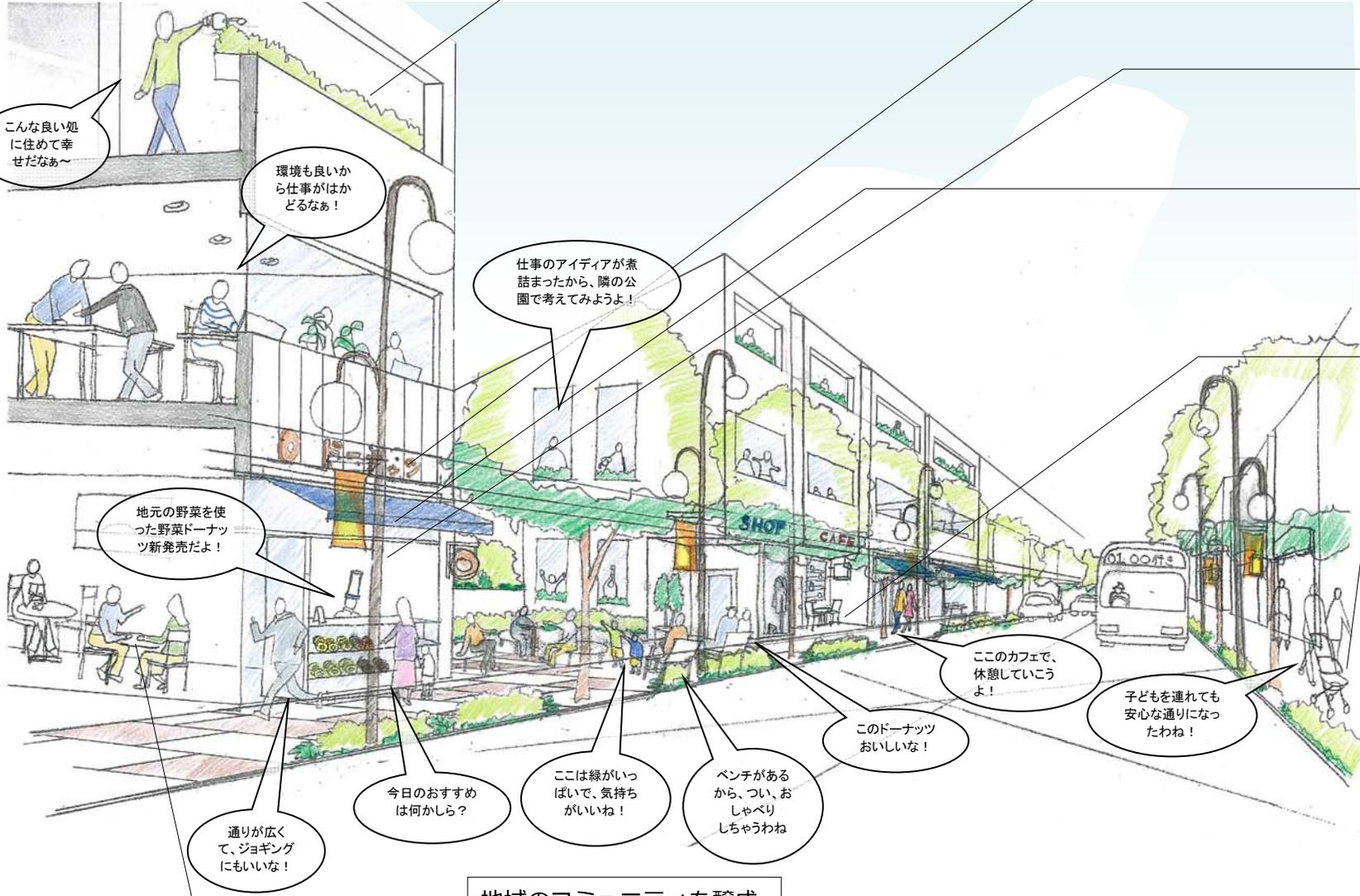
大きさや、色等のイメージが統一された看板等

1階の店舗利用の推奨

お店に興味をもってもらえるような1階の中が見えるしつらえ

店舗前に商品やベンチを置いたにぎわいの演出

安心して買い物ができるようなバリアフリー化された歩道



仕事のアイデアが煮詰まったから、隣の公園で考えてみようよ！

このカフェで、休憩していこうよ！

このドーナツおいしいな！

子どもを連れても安心な通りになったわね！

こんな良い処に住めて幸せだなあ～

環境も良いから仕事ははかどるなあ！

地元の野菜を使った野菜ドーナツ新発売だよ！

通りが広くて、ジョギングにもいいな！

今日のおすすめは何かしら？

ここは緑がいっぱいで、気持ちがいいね！

ベンチがあるから、つい、おしゃべりしちゃわね

地域のコミュニティを醸成するコミュニティスペース

5. まちづくりを実現するための活動方針

①地域生活者・事業者・来街者・行政等との連携強化

- ・連雀通り商店街活性化研究会は、地域の人々や事業者、来街者、地権者やビル所有者及び他のまちづくり組織等との協力のもと、まちづくりガイドラインを指針として、地域提案型のまちづくりを進めていきます。
- ・地域のコミュニティの醸成や新たな来訪者を呼び込むために、商店街の新たな店舗等を利用した、コミュニティスペースの設置を検討していきます。

②情報発信

- ・このガイドラインを地域の人々や事業者、来街者、地権者やビル所有者等の関係者に深く理解してもらい、まちづくり活動に積極的に参加してもらえよう努めます。
- ・広報活動、祭り・イベントなどの開催、行政や企業とのタイアップなどを行い、まちづくり情報の発信や連雀通り商店街の魅力をアピールしていきます。

③組織体制の強化や人材育成

- ・時代の変化や新たな課題等にも柔軟に対応できる組織づくりを検討していきます。
- ・まちづくりを進めるため、行政などと連携し、まちづくり活動の指導を受けながら、人材育成に取り組みます。

④まちの運営

- ・空地や歩道空間の使い方について、関係機関と協議の上、一体的に管理・運営できるよう方法・体制について研究していきます。

⑤財源確保、適正な組織運営

- ・補助・助成制度を効果的に活用して、具体的なまちの整備などを検討していきます。
- ・連雀通り商店街活性化研究会がまちづくりをリードしていくため、地域をはじめとする多くの方々の信頼を得る適正な組織運営を目指します。

■参考資料：まちづくりガイドライン説明用資料（商店街景観形成のあり方）

