

区役所通り登栄会商店街

まちづくり方針

令和4年3月策定

区役所通り登栄会商店街まちづくり検討会

目 次

1. はじめに

- (1) 策定の背景・目的 1
- (2) 対象範囲 1
- (3) 「まちづくり検討会」の設立 2

2. 登栄会商店街のまちづくり方針の検討

- (1) 「まちづくり方針」の検討ステップ 5
- (2) 現況把握 6
- (3) まちづくりの動向把握 12
- (4) 登栄会商店街のまちの将来像 16
- (5) 登栄会商店街のまちづくりの方針 18

3. まちづくり方針の実現に向けて

- (1) まちづくりの推進方法 31

※本方針の記載内容はまちづくり検討会として、取りまとめたものであり、今後関係者との協議等に伴い、一部変更となる場合があります。

1. はじめに

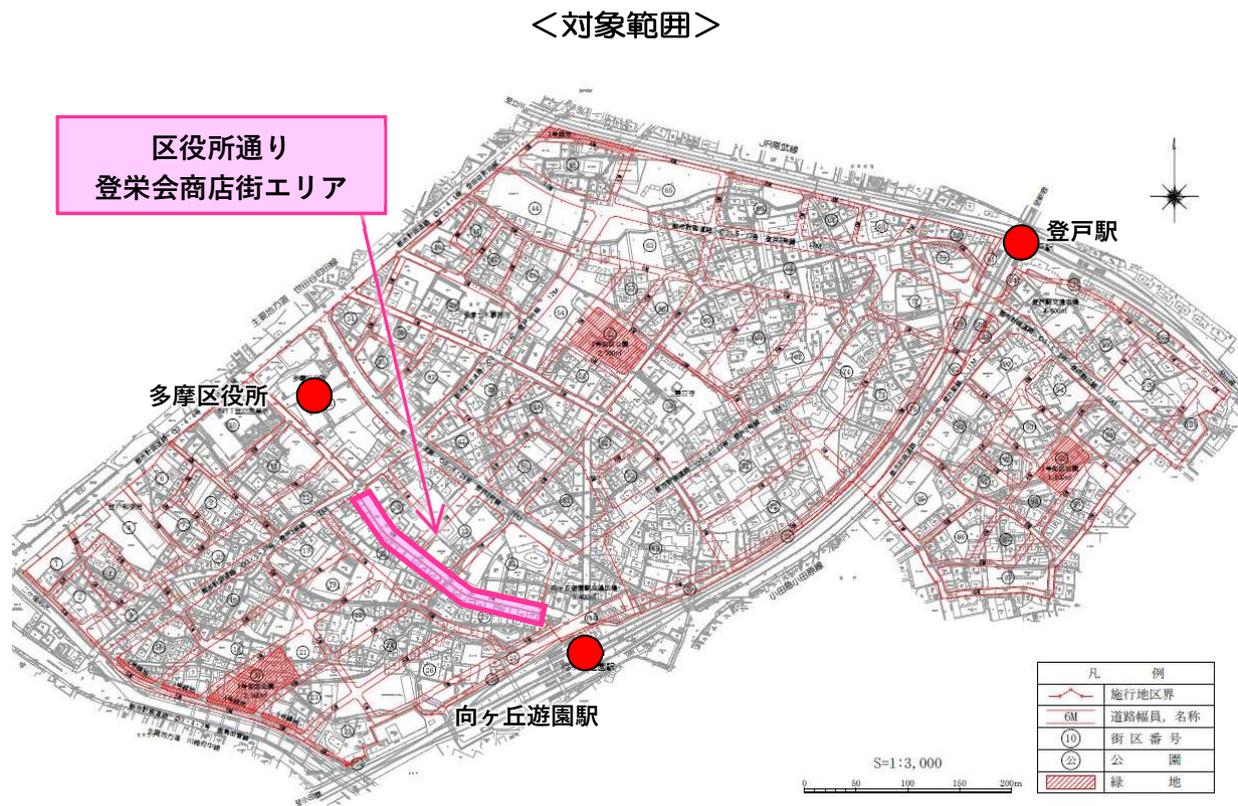
(1) 策定の背景・目的

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では土地区画整理事業が進められており、登栄会商店街の周辺においても、まちの様相が大きく変化しています。

こうした動きを受け、登栄会商店街沿道の土地所有者や借地権者、テナントと川崎市（土地区画整理事業施行者）でまちづくりの議論を重ね、登栄会商店街のまちの将来像等を示す『区役所通り登栄会商店街 まちづくり方針（以下「まちづくり方針」とする。）』を作成しました。

(2) 対象範囲

まちづくり方針の対象範囲は、小田急線向ヶ丘遊園駅に近接する『区役所通り登栄会商店街エリア』とします。



■登栄会商店街の様子（令和2年（2020年）10月撮影）



(3) 「まちづくり検討会」の設立

まちづくり方針の作成にあたり、登栄会商店街沿道の土地所有者や借地権者、テナントと川崎市が連携・協力を図りながら、まちの将来像等について検討・議論を行う場として、令和2年（2020年）8月に『まちづくり検討会（以下「検討会」とする。）』を設立しました。

検討会は、「全体会」と「ワーキンググループ」の2つで構成され、令和2・3年度（2020・2021年度）に合計12回開催しました。

<検討会の概要>

目的	土地区画整理事業による新たなまちづくりの機会を捉え、魅力ある良好なまちなみの形成や居心地が良く歩きたくなる空間づくりを検討するとともに、地域主体のまちづくり活動による交流の促進と賑わいの創出を通じて、商店街及び地域の活性化を図る。
検討内容	①登栄会商店街のまちづくりの方向性 ②登栄会商店街通りの公共空間の整備、建物等（民有地）のルール ③住民等主体のまちづくり活動 等
対象者	登栄会商店街沿いの土地所有者・借地権者、一部テナント（権利者から推薦があった方）
検討体制	①全体会：関係権利者等を対象 ②ワーキンググループ（WG）：まちづくりの担い手となる有志

<検討会 全体会の様子>



<検討会 ワーキンググループの様子>



< 検討会の開催経過（令和2・3年度） >

開催日	開催回数	議題・テーマ
令和2年 8月20日	第1回 全体会	オープニング・オリエンテーション
令和2年 9月29日	第2回 全体会	公共空間の整備計画・スケジュールについて
令和2年 10月22日	第1回 ワーキンググループ	商店街の将来像について
令和2年 11月19日	第2回 ワーキンググループ	商店街の将来像の実現に向けて（その1）
令和2年 12月17日	第3回 ワーキンググループ	商店街の将来像の実現に向けて（その2）
令和3年 1月21日	第4回 ワーキンググループ	商店街の将来像について（WGのまとめ） ※書面開催
令和3年 3月25日	第3回 全体会	中間報告
令和3年 10月28日	第4回 全体会	昨年度の振り返りと今年度の検討内容について
令和3年 11月22日	第5回 ワーキンググループ	商店街通りの空間の使い方について
令和4年 1月24日	第6回 ワーキンググループ	登栄会商店街のコンセプト・まちづくり方針等について
令和4年 2月21日	第5回 全体会	区役所通り登栄会商店街まちづくり方針（案）について
令和4年 3月22日	第6回 全体会	まちづくり方針の策定と今後の展開について

コラム

当地区に関連する計画等

『登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン』（令和3年7月策定）

○川崎市は、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちの価値向上につなげていく基本的な指針として「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」を令和3年（2021年）7月に策定しました。

○本ビジョンにおいて、区役所通り（登栄会商店街）は、日常生活を支える地域生活の骨格となる軸「生活軸」として位置づけられています。

まちの概念図

【自然・文化・観光軸】

- 緑などの自然が感じられ、来街者の期待感を高める自然や、文化、観光の拠点をつなぐ軸

【賑わいの核】

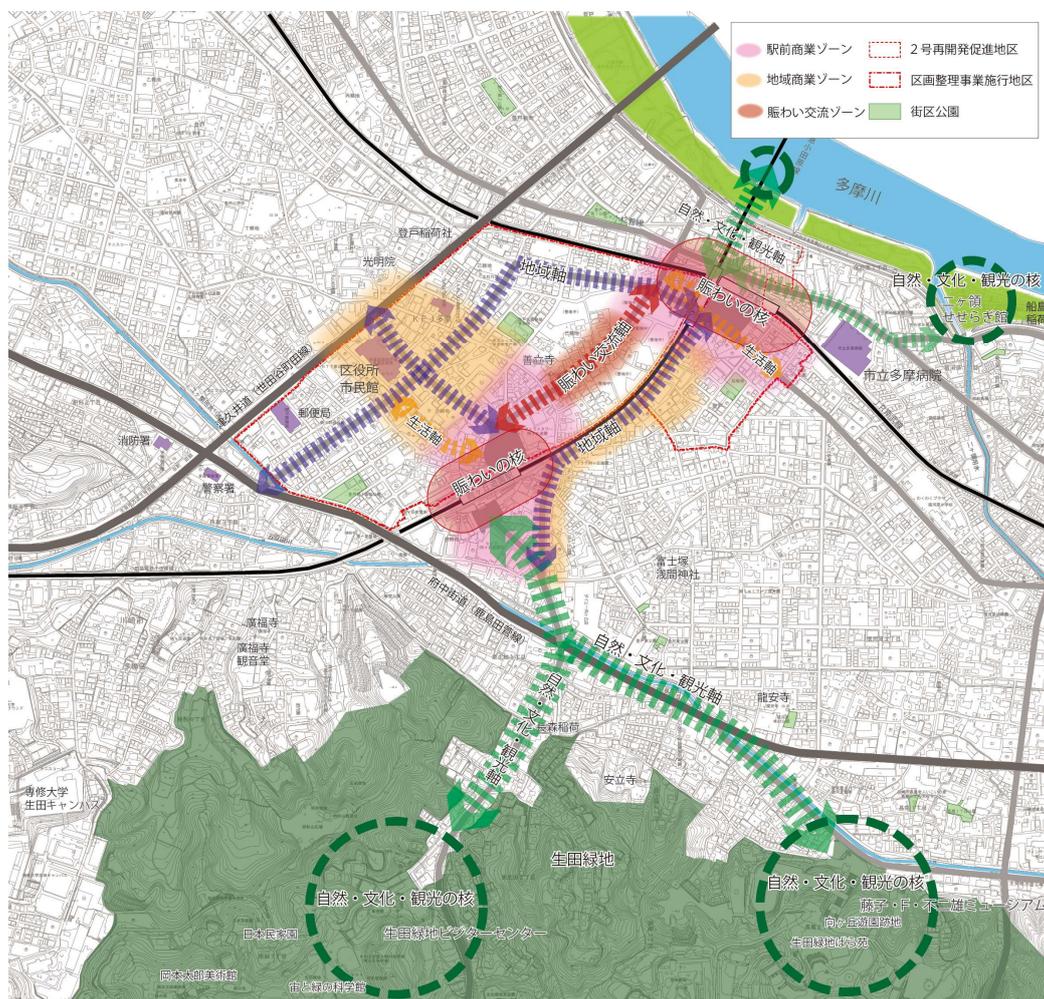
- 人々をまちに惹きつける、駅前にふさわしいウェルカムゾーンとなる都市活動拠点

【賑わいの交流軸】

- 人々の往来を促し、まちを活性化させる2つの駅前空間をつなぐ軸

【生活軸】

- 日常生活を支える地域生活の骨格となる軸



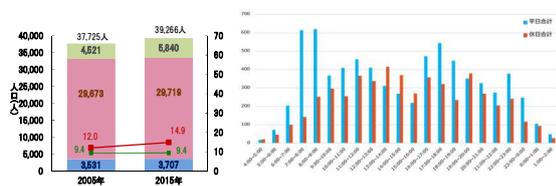
2. 登栄会商店街のまちづくり方針の検討

(1) 「まちづくり方針」の検討ステップ

『まちづくり方針』は、以下のステップに沿って、検討会で議論を重ねました。

現況把握 < 2 (2) P6~>

登栄会商店街周辺の人口等の統計データを確認するとともに、取り巻く環境を把握しました。



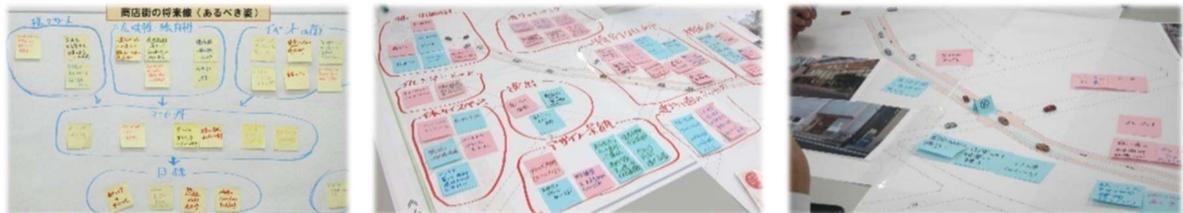
まちづくりの動向把握 < 2 (3) P12~>

まちづくりに係る近年のトレンドを確認し、登栄会商店街に求められることを把握しました。



登栄会商店街のまちの将来像 < 2 (4) P16~> ・ まちづくりの方針 < 2 (5) P18~>

上記を踏まえ、登栄会商店街の「まちの将来像」と「まちづくりの方針」を検討しました。



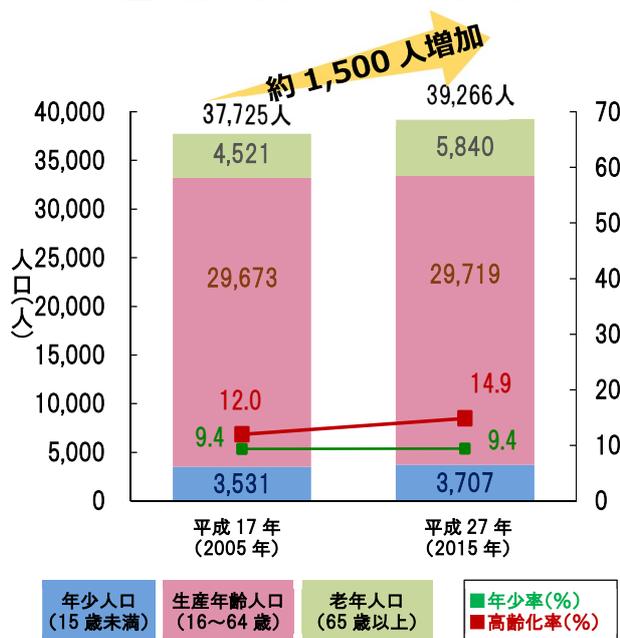
(2) 現況把握

1) 登栄会商店街周辺の統計データの確認

① 登栄会商店街から1 km 圏の人口動態

- 登栄会商店街から1km圏の人口動態は、平成17年(2005年)から平成27年(2015年)の10年間で約1,500人増加しています。
- 65歳以上の老年人口の割合が増加しており、今後高齢化が進むことが見込まれます。

【登栄会商店街周辺の人口動態】



【年少率・高齢化率の比較】

		川崎市	登栄会
平成17年(2005年)	高齢化率	14.6%	12.0%
	年少率	13.1%	9.4%
平成27年(2015年)	高齢化率	19.5%	14.9%
	年少率	12.8%	9.4%

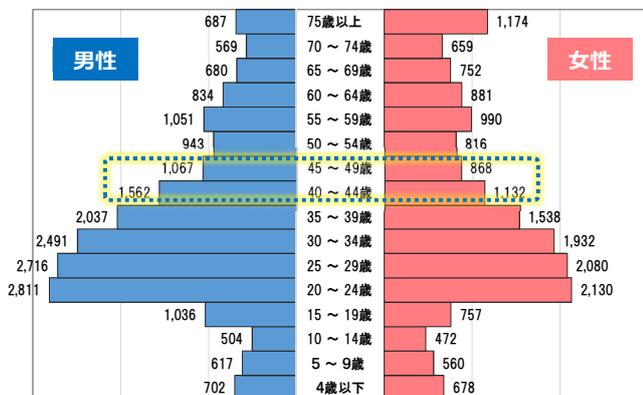
高齢化率(%) = 老年人口 ÷ (総人口 - 年齢不詳人口) × 100
 年少率(%) = 年少人口 ÷ (総人口 - 年齢不詳人口) × 100

出典：国勢調査

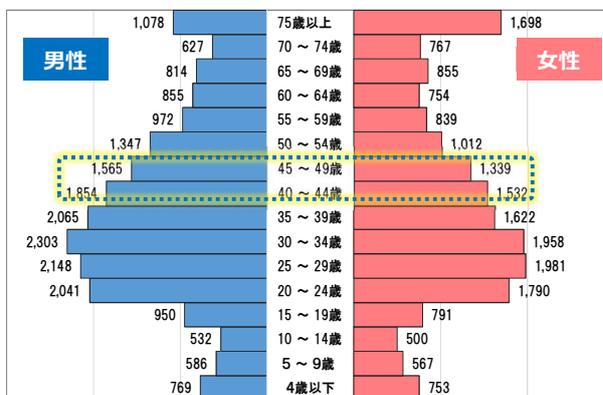
② 登栄会商店街から1 km 圏の人口動態(性別・年齢別)

- 登栄会商店街から1km圏の人口動態を年代別に見ますと、性別を問わず、特に40代以上の人口が平成17年(2005年)から平成27年(2015年)の10年間で増加しています。
- こうしたことから、この地域の子育て世代が増加していることが想定されます。

【商店街周辺の性別・年齢別人口
平成17年(2005年)】



【商店街周辺の性別・年齢別人口
平成27年(2015年)】



出典：国勢調査

③登戸駅・向ヶ丘遊園駅の乗降人員の推移

- 平成 31 年（2019 年）における、登戸駅・向ヶ丘遊園駅の 1 日当たりの乗降客数は JR 登戸駅が約 17 万人、小田急登戸駅が約 17 万人、小田急向ヶ丘遊園駅が約 7 万人となっており、多くの方が駅を利用しています。
- 平成 17 年（2005 年）と平成 31 年（2019 年）を比較すると、登戸駅（JR・小田急電鉄）は約 3 万人、向ヶ丘遊園駅（小田急電鉄）は約 6 千人増加しています。

【一日当たりの駅乗降人数（人）】

年	登戸（JR）	登戸（小田急電鉄）	向ヶ丘遊園（小田急電鉄）
平成 17 年 （2005 年）	134,568	133,642	61,206
平成 27 年 （2015 年）	162,324	161,758	65,672
平成 31 年 （2019 年）	165,676	167,685	67,384

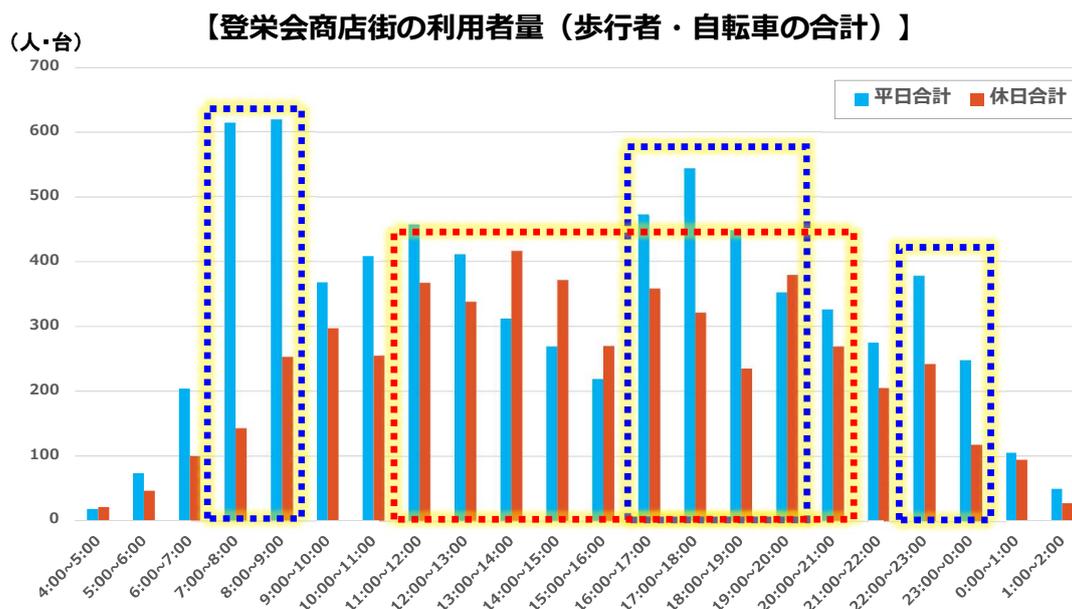
※川崎市統計書では乗車人員のみ公表されていることから、乗車人員数を 2 倍して乗降客数を算出している（平成 17 年・平成 27 年）。また、平成 31 年（2019 年）の乗降客数に関しては JR 東日本 HP、小田急電鉄 HP より引用している。

※令和 2 年（2020 年）のデータは、新型コロナの影響により特異値のため、平成 31 年（2019 年）の乗降客数を引用している。

出典：川崎市統計書（平成 17 年、平成 27 年）、JR 東日本 HP・小田急電鉄 HP（平成 31 年）

④登栄会商店街の歩行者通行量

- 平日は朝夕の通勤通学の時間帯や深夜において多くの利用がみられています。休日は日中～夕方時間帯で多くの利用がみられています。

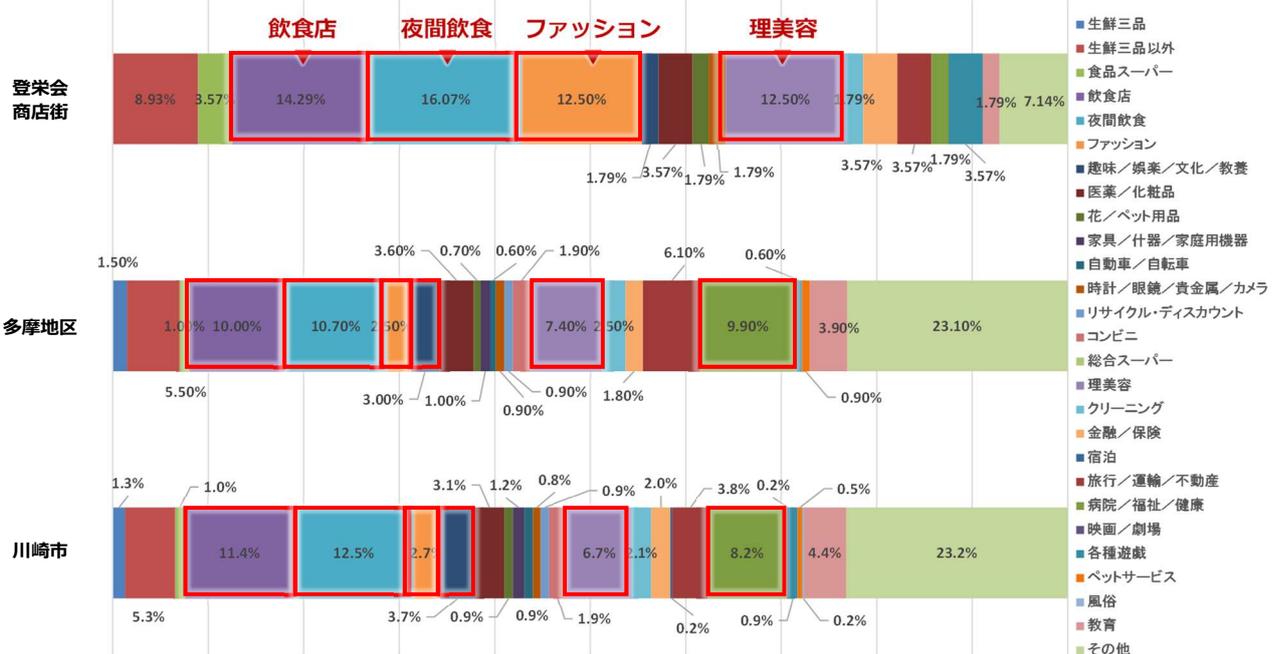


出典：交通量調査報告書（川崎市平成 27 年（2015 年））

⑤登栄会商店街の業態（業態別出店状況）

- 登栄会商店街の業態別出店状況を、多摩区内や川崎市内のものと比較すると、「飲食店/夜間飲食/ファッション/理美容」が多く、「病院/福祉/健康」や「趣味/娯楽/文化/教養」が少ない傾向にあります。

【商店街の業態別出店状況の比較（登栄会・多摩地区・川崎市）】

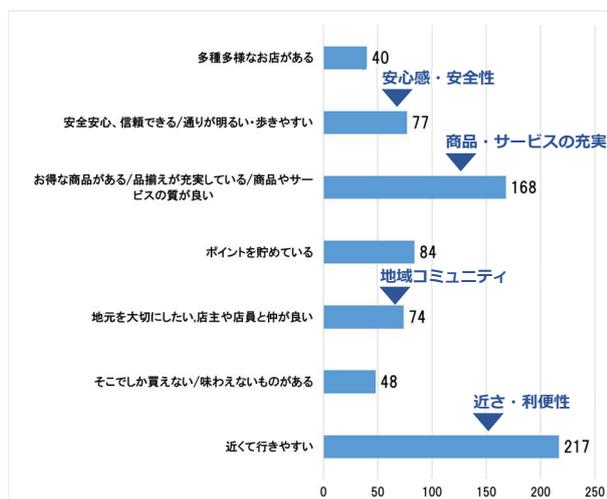


出典：川崎市商店街出張キャラバン事業 商店街現況調査（登栄会は独自調査（令和元年10月時点））

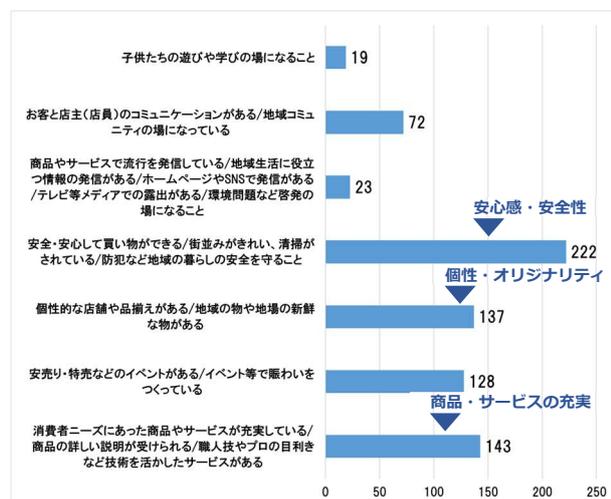
⑥消費者が求める商店街

- 平成30年（2018年）に行った消費者アンケート調査では、市民（消費者）が商店街を利用する理由として、「近くて行きやすい」といった利便性や「お得な商品、品ぞろえ、商品やサービスの質が良い」といった商品・サービスの充実をあげる人が多いことが分かっています。
- ほかに、「安全・信頼できる」「店主と仲が良い」といった意見もあり、地域の人たちにとって身近で安心して買い物がしやすいというのが商店街を利用する理由だと考えられます。
- 魅力的だと思う商店街については、「安心感・安全性」や「個性・オリジナリティ」、「商品・サービスの充実」などがあげられ、商店街への親しみやすさやその場所にしかない“特別感”が求められていると考えられます。

【商店街を利用する理由（市全体）】



【魅力的だと思う商店街（市全体）】



出典：川崎市消費者アンケート調査（平成30年（2018年））

⑦購買データからみたニーズ（登戸・遊園ミライノバ）

<登戸・遊園ミライノバの概要>

- ミライノバとは、区画整理で生まれ変わろうとしているエリアで、道路や空き地等を使い、賑わいと交流を創出するための取組のことで。
- 日常的な賑わいづくりに向けた取組で、キッチンカー等が出店する「イツモの日」と特別な日（非日常）の賑わいづくりに向けたイベント等を実施する「ハレの日」を行っています。
- 「イツモの日」では、駅前などにグリルサンドやコーヒーなどのキッチンカーが並んでおり、どのような方が買っているのか、月ごとに購買データが公開されています。

<「イツモの日」の様子>



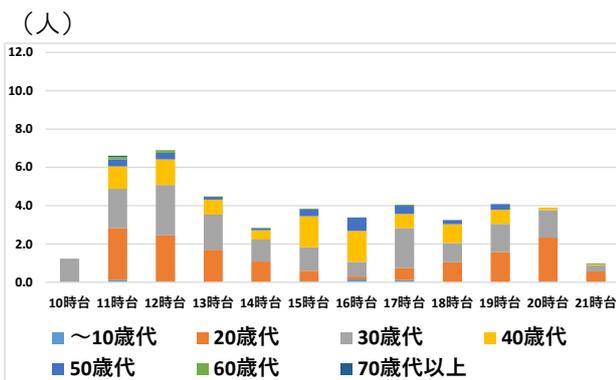
<「ハレの日」の様子>



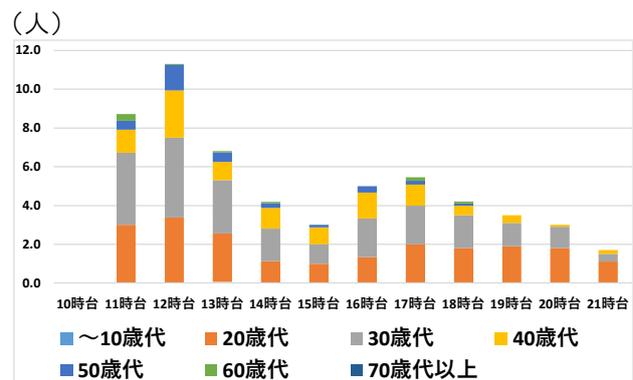
<登戸・遊園ミライノバの購買データ>

- 令和3年（2021年）10月分の平日の購買データでは、時間帯別で見るとお昼時間帯の利用が多いことがわかります。年代としては20～40代が多く、登戸駅周辺で働いている人などが多く利用していることが考えられます。
- 休日の購買データでは、平日よりもお昼時の利用者が多く、年代は20～40代が多いことがわかります。平日は働いていて登戸にいない方や子育て世代の方などが利用していると考えられます。

【イツモの日に関する購買データ（平日平均）】



【イツモの日に関する購買データ（休日平均）】



出典：登戸・遊園ミライノバ購買データ（川崎市HPより（令和3年（2021年）10月分））

⑧イベント来場者データから見たニーズ（登戸2号線道路空間利活用体験会）

<登戸2号線『道路空間利活用体験会』の概要>

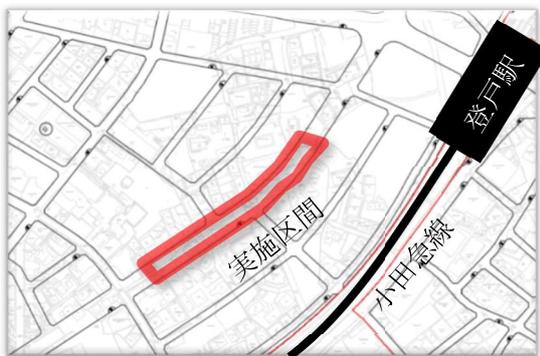
■体験会の目的

- ①通りとしての一体的な賑わいを創るために、歩道の一部を憩いや交流の場として活用し、実際に空間を利用してもらい、魅力を感じていただくものです。
- ②どのような道路構成・どのような使い方であれば魅力的なまちになるのか、地域住民や来街者の皆様に意見を伺いました。

■体験会の実施期間・場所

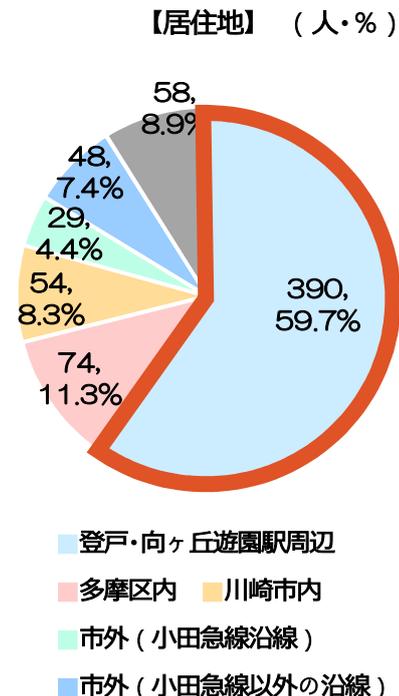
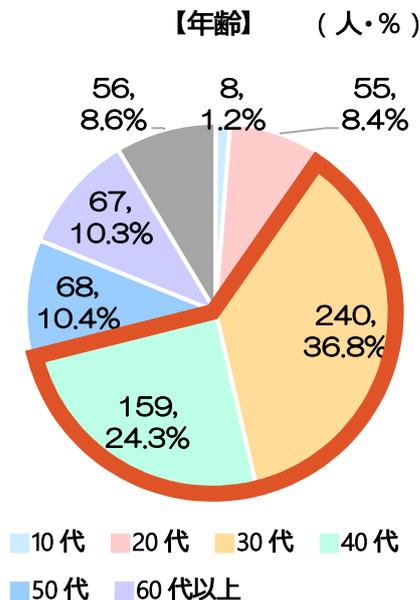
- ・令和3年（2021年）9/22（水）～9/26（日）の5日間
- 来場者数 延べ約2,600人

■体験会の様子



<登戸2号線『道路空間利活用体験会』の来場者データ>

- 令和3年（2021年）9月に川崎市が行った「登戸2号線『道路空間利活用体験会』」では、来場者数が5日間で延べ約2,600人となり、多くの方が来場しました。
- 30～40代の来場者数が6割以上となっており、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺に住む子育て世代の方が多く結果となりました。



2) 登栄会商店街周辺の現況把握（まとめ）

登栄会商店街周辺の統計データより、登栄会商店街周辺の現況として、下記事項が分かりました。

登栄会商店街周辺の現況把握（まとめ）

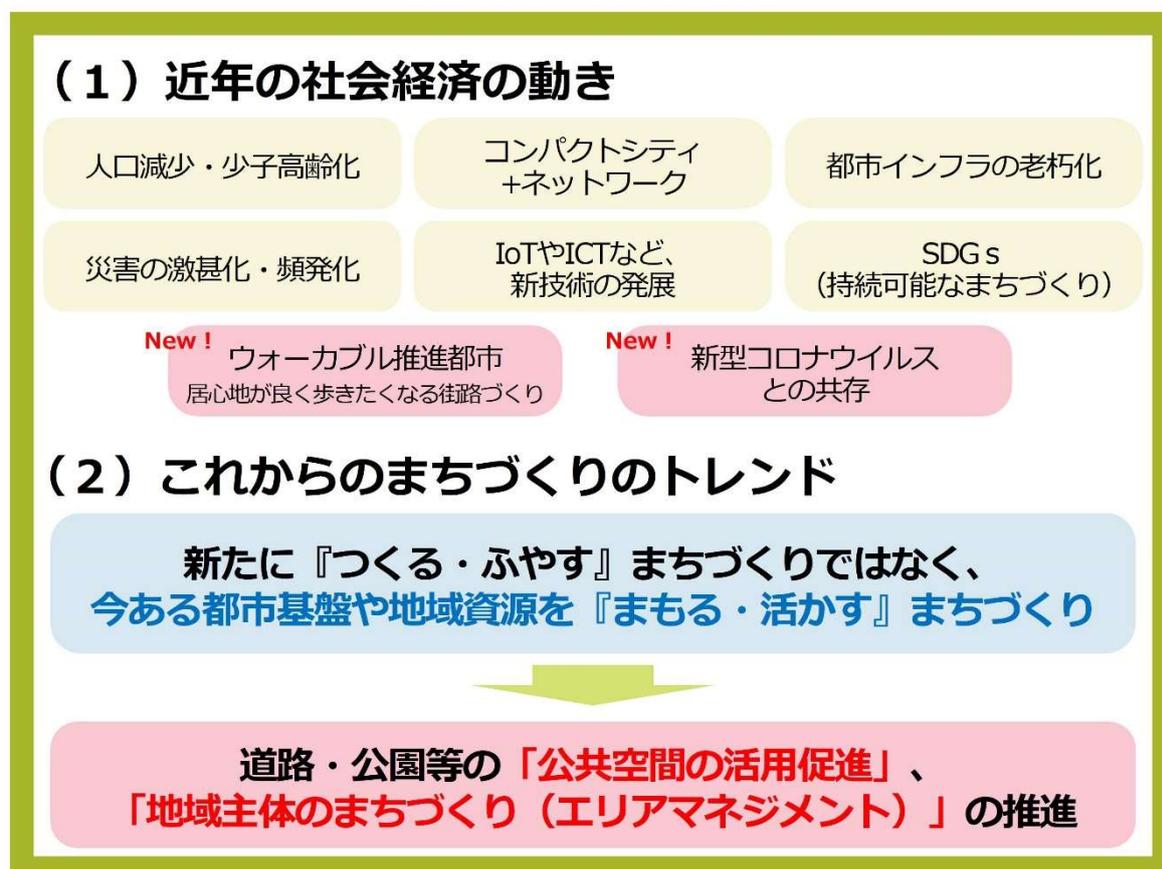
- 高齢者や子育て世代が増加している。
- イベントの開催や休憩スペースの設置について、子育て世代の需要がある。
- 登戸駅・向ヶ丘遊園駅の利用者が多く、今後も事業により更なる利用者の増加が期待されている。
- 周辺でのイベント等の状況では、就業者や子育て世代の参加が多く、飲食の需要がある。
- 消費者アンケート調査によると、商店街には「商品サービスの充実」「安心安全」「個性」「地域コミュニティ」が求められている。
- まちづくりの取組により、将来、テナントが出店しやすい環境づくりが進められている。 等

(3) まちづくりの動向把握

日本全体の人口減少や少子高齢化が進行するなか、今後のまちづくりの方向性として、SDGs（持続可能なまちづくり）や集約連携型都市構造（コンパクトシティ+ネットワーク）の推進等が求められており、車中心から人中心へのまちづくりの転換に向けて、居心地が良く歩きたくなる街路づくり（ウォーカブル推進都市）がまちづくりのトレンドとなっています。

また、今後の市街地整備のあり方として、新たに「つくる・ふやす」ではなく、今ある資源を「守り・活かす」観点が必要とされており、整備された既存ストックをただ維持管理するのではなく、まちづくりに地域が主体となって「利活用」することが求められています。

<近年のまちづくりのトピック>



出典：第1回検討会資料

①新型コロナウイルス感染症の拡大を契機としたまちづくりの推進

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、道路や公園など公共空間の価値や利活用のあり方が見直されています。
- 国土交通省では、「3密」の回避や「新しい生活様式」の定着に対応し、かつ新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として、地方公共団体と地域住民・団体等が一体となって取り組む沿道飲食店等の路上利用（テイクアウト品の飲食やテラス営業など）の占用許可基準を緩和しました。
- この取組により、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等の皆様によるテイクアウトやテラス営業のための路上利用について、地方公共団体等が一括して占用許可の申請を行うと、道路占用の許可基準が緩和されます。

国土交通省では、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等の皆様を支援するための緊急措置としてテイクアウトやテラス営業などのための道路占用許可基準の緩和措置を行いました。その緩和措置の占用期間について、令和4年3月31日までとしていたところですが、現下の状況に鑑み、このたび令和4年9月30日まで再延長することとしました。

また、地方公共団体に対しても同様に取り組んでいただけるよう要請しています。



(国道17号：文京区千石)

出典：国土交通省資料

②居心地がよく、歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進

- 国土交通省では、官民のパブリック空間を人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成し、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活の実現を図ることを目的に、「ウォーカブルなまちづくり」を推進しています。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかのイメージ

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたい、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見えたら、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地良い	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たい、留まりたい。

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化 (宮崎県日南市)

駅前トランジットモール化と広場創出 (兵庫県姫路市)

2つの開発の調整により
一体整備された神社と森 (東京都中央区)

道路を占用した夜間オープンカフェ (福岡県北九州市)

公園を芝生や民間カフェ設置で再生 (東京都豊島区)

出典：国土交通省資料

トピック

ウォークアブルなまちづくりの実例

『大丸有 丸の内ストリートパーク』（東京都千代田区）

○丸の内仲通りに天然芝を敷くことで緑豊かな広場空間とし、エリアのワーカーや訪れる人に憩いの場を提供する社会実験プロジェクト。

○丸の内仲通りの今後のあり方や活用方法を検証する社会実験でもあり、アートや音楽を取り入れたスペースや屋外空間でのテレワーク、SDGs の考え方に基づいたプログラムの実施など、大丸有エリアのまちづくりテーマに合った要素も加えた空間づくりが行われている。

概要

○名称：Marunouchi Street Park

○実施場所：丸の内仲通り

○実施期間：社会実験は平成31年（2019年）からスタートし、令和3年度（2021年度）は春（4月・5月）、夏（8月・9月）、冬（12月）の3回実施。

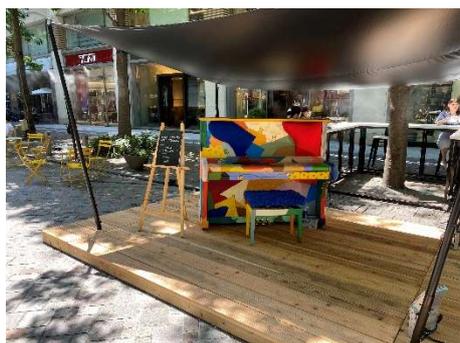
○主催：Marunouchi Street Park 実行委員会

（NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会／

一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会／

三菱地所株式会社）

取組



『原町田中央通り社会実験 2021』（東京都町田市）

○通りに面して立ち並ぶ店舗の店先から道路までの約3mの間を利用して、販売やワークショップなど様々な使い方を試し、沿道活用の仕組みと体制づくりを検証。

概要

○名称：原町田中央通り社会実験 2021

○実施場所：原町田中央通り

○実施期間：令和3年（2021年）11月20日（土）～12月20日（月）

○主催：町田市都市づくり部地区街づくり課

協力：株式会社町田まちづくり公社・原町田四丁目商店会・幸町商店会

取組

