

2-4 商店街現地調査

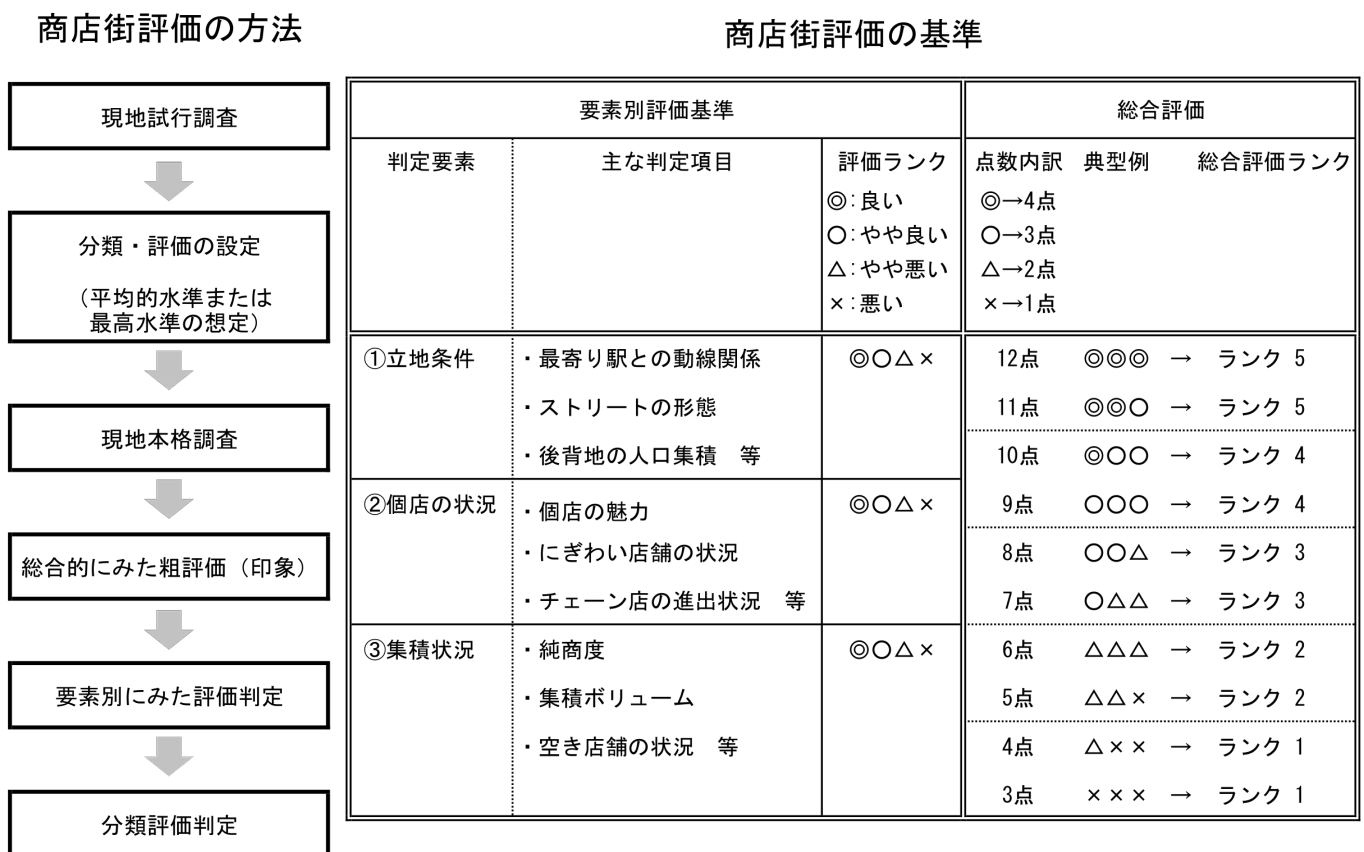
(1) 現地調査の方法

ここでは、市内各商店街の現地観察調査を行い、現地情報（写真を含む）を整理して個別商店街シートを作成していくとともに、以下のような商店街評価を行い分析・整理した。

商店街評価の方法は、下記の評価基準を基本に、所沢市の地域特性を加味して評価基準を設定した。（これはあくまで相対評価であり、絶対評価ではないことに留意されたい。）

現地調査の時間帯は、昼過ぎから暗くなる前の5時頃までを目安とし、一部、遊興型の飲食店街については夕刻の時間帯の状況も参考にした。

<商店街評価の方法>



＜判定要素と所沢市の地域特性の加味について＞

- ・ 関係者誰もが共通して認める個店が頑張っている活気ある特定の商店街を最高ランク5（相対評価の最高ランク）とし、それとの比較を基準にして、他の商店街のランク付けを進めていった。その過程で、個店間の距離が離れて点在しており「商店街」という形態を成していない状態の商店街（絶対的な状況）が多く見られるようになり、これらを最低ランク1とし、この間に位置する商店街を5段階評価の2～4にランク分けしていった。
- ・ ①立地条件は、最寄り駅からの人の流れ、当該商店街の主軸となるストリートの買物道路としての快適性や歩きやすさ、周辺の住宅地環境（消費者の質と量に関係）との関係、を判定項目として重視した。
- ・ ②個店の状況については、個店としての魅力度やにぎわい状況を重視した。ただし、商店街によっては、大型店あるいはディスカウントストアやチェーン店のみが頑張っているものの、他の個店はさびれてほとんど機能していないように見える商店街については、「②個店の状況」のランクはそれほど高くはしなかった。従って、チェーン店ではない個店がにぎわいを見せている商店街のランクはより高くした。
- ・ ③集積状況については、路線商店街の路線上の商店密度を勘案する「純商度」と、商店数そのものの数を勘案する「集積ボリューム」とが基本になるが、当然のことながらその密集の質も問われることになる。また、空き店舗の状況が商店街の雰囲気や損なっている度合いも重視してランク付けを行った。（所沢市のような「恵まれた商業環境地域」では、良い状態の空き店舗が活性化シースとして、商店街の可能性を高める働きをすることも考えられる。従って、空き店舗の数も考慮しつつ、良い状態の空き店舗かどうかの判断も加味した。）

(2) 評価結果の概要

①評価ランクの意味するところ

ここでは、5 ランクに分けてランク付けを行った結果を整理する。
各ランクのイメージは、概ね以下のとおりである。

- 「ランク 5」：個店を主体にまとまりと一体感があり、元気で楽しくなる商店街らしい商店街。
- 「ランク 4」：比較的にぎわいがあり活気も感じられる商店街で、商店街としてのまとまりも堅持しているが、「ランク 5」に1歩及ばない。
- 「ランク 3」：所沢市商店街の平均像として、普段はやや活気に欠けるものの、何とか商店街としてのまとまりを維持している。
- 「ランク 2」：さびれた印象があり、商店街としての機能が脆弱と判断される。
- 「ランク 1」：店舗そのものが極めて限られており、商店街と呼べるだけの実体が見当たらない。

なお、後掲の個別商店街シートでは、参考までに各商店街の立地特性を次の5種類のタイプに分けている。

駅前型：鉄道駅に接して立地している

駅周辺型：鉄道駅に近接もしくは周辺部（約0.5 km圏程度）に立地している

幹線道路沿い型：交通量の多い幹線道路（生活幹線を含む）沿いに立地している

住宅地型：駅から離れた住宅地の中に立地している

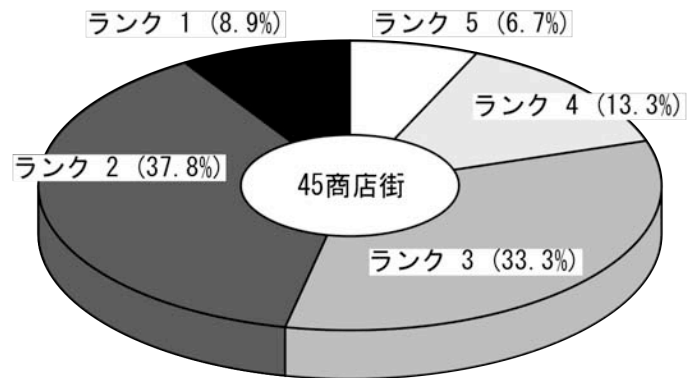
施設内立地型：ひとつのビルや施設の中に個店が配置している商店街

②評価結果

評価ランク別の集計結果は以下のとおりである。

商店街評価ランク別内訳

ランク 5：	3 件 (6.7%)
ランク 4：	6 件 (13.3%)
ランク 3：	15 件 (33.3%)
ランク 2：	17 件 (37.8%)
ランク 1：	4 件 (8.9%)



注) 全 46 商店街のうち、所沢日栄会協同組合については、商店街区域が他の商店街を包括して重複するため、評価対象から除外している。

- * 最高の「ランク 5」は 3 件（うち 1 件は開発デベロッパーにより計画的に配置された商店街）に留まり、比較的まとまりとにぎわいのある「ランク 4」の 6 件と合わせても 2 割と限定される。
- * 逆に、商店街としての実体が見当たらない「ランク 1」は 4 件に留まるものの、それに近いさびれた印象の商店街である「ランク 2」が 4 割近くを占め、市内商店街の半数近くが商店街機能が脆弱な状況と判断される。これら商店街は、消費者から見ると「さびれた商店街」として存在していることになる。
- * 今後の商店街支援策を講じていく面から言えば、支援策を活用できそうにないと見られる商店街（ランク 1 とランク 2）が、全商店街の半数近くを占めていることになる。