

# 参考資料

---

1. 商業・商店街の現状と課題
2. 西東京市商店街が指すもの
3. 東京都 21 世紀商店街づくり
4. 策定委員会

# 1 . 商業・商店街の現状と課題

## (1) 全市的動向

### 西東京市商業の動向

#### ア) 商業環境（人口など）

##### 《人口・世帯数》

##### 人口

- ・平成14年1月現在の西東京市の人口は18万1,456人で、多摩地区市部内26市のうち、八王子市、町田市、府中市、調布市に次いで5番目の人口集積を誇っている。
- ・人口はこの10年間で7.1%の伸びを示している。
- ・この10年間のうち前半の5年間では旧保谷市の、後半の5年間では旧田無市の人口が増加傾向へ変化している。

##### 世帯数

- ・平成14年1月の世帯数は7万9,677世帯となっている。
- ・人口を上回る世帯数増加傾向を示し、この10年間で19.4%増加した。

##### 今後の動向

- ・ひばりが丘団地の建替え、住友重機西側の高層マンション建設計画、ひばりヶ丘駅南口（都営住宅跡地）の再開発計画、保谷駅南口の再開発計画のほか、民間の中高層住宅の増加が見込まれ、中長期的にも人口増加・世帯数増加傾向が続くものと思われる。

図表 人口・世帯数の推移

1	平成4年	平成9年	平成13年	平成14年	14 / 13	14 / 9	14 / 4
人口	169,400	175,026	177,607	181,456	102.2%	103.7%	107.1%
世帯数	66,743	73,130	76,900	79,677	103.6%	109.0%	119.4%
人員	2.5	2.4	2.3	2.3	100.0%	95.8%	92.0%

資料：住民基本台帳（各1月1日現在）

外国人登録者数を含む

人員は1世帯当たり人員

《少子・高齢化の状況》

- ・平成14年1月現在の高齢化率は、17.0%となっている。
- ・年少人口と老年人口の割合をみた老年化指数では、130.5と老年人口が年少人口を大幅に上回っており、少子高齢化が進行している。

図表 人口老齢化関連指数

	総人口	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	高齢化率	老年化 指数
平成13年	177,607	23,472	124,877	29,258	16.5%	124.7%
平成14年	179,126	23,317	125,386	30,423	17.0%	130.5%

資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

外国人登録者数を含まない

高齢化率 = 老年人口 ÷ 総人口 × 100、老年化指数 = 老年人口 ÷ 年少人口 × 100

《昼夜間人口》

- ・昼間人口指数（昼間人口 / 夜間人口）をみると、平成7年時点で77.7と夜間人口が大きく流出している。しかしながら、旧保谷市域では、この20年間、ほぼ同じ割合で推移しており、旧田無市域についても、平成2年から平成7年にかけては、同指数が上昇に転じるなど、田無駅周辺の都市整備等を背景として、周辺都市内における中心性の向上がみられている。

図表 昼夜間人口の推移

年別	夜間人口（人）			昼間人口			昼間人口指数（夜間人口 = 100）		
	旧田無市	旧保谷市	合計	旧田無市	旧保谷市	合計	旧田無市	旧保谷市	合計
昭和55年	66,919	91,001	157,920	58,500	67,052	125,552	87.4	73.7	79.5
60年	71,330	91,440	162,770	61,848	66,786	128,634	86.7	73.0	79.0
平成2年	74,322	94,298	168,620	61,526	67,937	129,463	82.8	72.0	76.8
7年	74,805	100,107	174,912	63,502	72,353	135,855	84.9	72.3	77.7

資料：東京都の昼間人口

図表 西東京市と他市との比較

	市	人口 (人)	市	世帯数 (世帯)	市	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	市	人口 増加率 (%)	市	昼夜間 人口比 (%)	市	高齢化率 (%)
1	八王子市	536,046	八王子市	210,744	武蔵野市	12,651.1	稲城市	10.2	武蔵野市	112.3	清瀬市	17.5
2	町田市	377,494	町田市	145,764	狛江市	11,848.4	国立市	8.2	立川市	111.1	東村山市	16.7
3	府中市	226,769	府中市	96,424	西東京市	11,412.3	八王子市	6.5	八王子市	100.3	三鷹市	16.4
4	調布市	204,759	調布市	94,149	三鷹市	10,400.7	東村山市	5.3	国立市	99.0	武蔵野市	16
5	西東京市	180,885	三鷹市	79,660	小金井市	9,869.8	国分寺市	5.3	府中市	97.7	西東京市	15.9
6	小平市	178,623	西東京市	76,044	国分寺市	9,704.2	府中市	4.9	羽村市	96.7	あきる野市	15.8
7	三鷹市	171,612	小平市	73,693	調布市	9,510.4	町田市	4.7	青梅市	91.0	青梅市	15.5
8	日野市	167,942	日野市	71,505	国立市	8,857.3	立川市	4.3	昭島市	90.7	狛江市	15.4
9	立川市	164,709	立川市	69,074	東久留米市	8,769.5	あきる野市	4.0	武蔵村山市	89.5	福生市	14.9
10	多摩市	145,862	武蔵野市	66,896	小平市	8,730.4	三鷹市	3.6	三鷹市	89.0	昭島市	14.8
11	東村山市	142,290	多摩市	59,790	東村山市	8,287.1	西東京市	3.3	町田市	87.8	小金井市	14.8
12	青梅市	141,394	東村山市	54,989	府中市	7,729.0	小平市	3.3	調布市	87.2	東久留米市	14.8
13	武蔵野市	135,746	小金井市	51,263	多摩市	6,919.4	調布市	3.1	多摩市	86.8	国分寺市	14.6
14	東久留米市	113,302	国分寺市	51,102	立川市	6,755.9	青梅市	3.0	小平市	86.3	小平市	14.4
15	小金井市	111,825	青梅市	49,304	清瀬市	6,676.8	小金井市	2.3	日野市	85.9	国立市	14.4
16	国分寺市	111,404	東久留米市	43,823	昭島市	6,147.3	東久留米市	2.0	福生市	84.5	立川市	14.3
17	昭島市	106,532	昭島市	41,812	日野市	6,100.3	羽村市	1.7	清瀬市	84.4	調布市	14.3
18	あきる野市	78,351	狛江市	35,735	福生市	5,998.7	狛江市	1.4	あきる野市	84.0	町田市	14.3
19	東大和市	77,212	国立市	32,043	東大和市	5,702.5	東大和市	1.1	小金井市	83.7	八王子市	13.9
20	狛江市	75,711	東大和市	28,375	羽村市	5,652.2	清瀬市	1.0	稲城市	80.2	日野市	13.9
21	国立市	72,187	稲城市	26,831	町田市	5,270.8	日野市	0.8	国分寺市	79.6	東大和市	13.9
22	稲城市	69,235	清瀬市	26,107	武蔵村山市	4,297.5	武蔵野市	0.5	東大和市	78.9	府中市	13.8
23	清瀬市	68,037	あきる野市	25,778	稲城市	3,852.8	福生市	-0.1	東村山市	78.9	武蔵村山市	12.9
24	武蔵村山市	66,052	福生市	25,354	八王子市	2,877.2	昭島市	-0.7	西東京市	78.0	羽村市	11.7
25	福生市	61,427	武蔵村山市	24,003	青梅市	1,369.3	武蔵村山市	-1.4	東久留米市	76.5	稲城市	11.5
26	羽村市	56,013	羽村市	21,081	あきる野市	1,068.3	多摩市	-1.5	狛江市	70.7	多摩市	11.1
	市部	3,841,419	市部	1,581,343	市部	8,522.6	市部	2.5	市部	90.1	市部	15.8

資料：国勢調査（平成12年）

## 1) 商業の概要

### 《商店数・年間販売額・従業者数の状況》

#### 商店数・年間販売額・従業者数の状況

- ・平成11年現在の西東京市の商業概要は、商店数1,516店、年間販売額152,897百万円、従業者数9,736人となっている。
- ・商店数では、多摩地区市部内では、立川市、府中市とほぼ同数で26市中、第7位となっている。
- ・年間販売額では、多摩市が上位になり、26市中、第8位となっている。
- ・売場面積でも、多摩市が上位になり、26市中、第8位となっている。

図表 小売業の市別商店数・従業員数・年間販売額・売場面積

市	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	人口 (平成12年)	1店あたり 年間販売額 (万円)	従業員一人当 り年間販売 額(万円)	売場面積あた り年間販売 額(万円)	人口1人あた り年間販売 額(万円)	人口1千人 あたり商店 数(店)	人口1千人 あたり 売場面積 (㎡)
1 八王子市	3,885	32,352	595,936	479,081	536,046	15,339	1,842	124	111	7.2	894
2 立川市	1,580	12,865	272,205	212,363	164,709	17,228	2,116	128	165	9.6	1,289
3 武蔵野市	1,913	14,337	307,655	244,004	135,746	16,082	2,146	126	227	14.1	1,798
4 三鷹市	1,132	7,806	125,150	87,528	171,612	11,056	1,603	143	73	6.6	510
5 青梅市	1,141	7,544	122,669	103,238	141,394	10,751	1,626	119	87	8.1	730
6 府中市	1,571	11,919	214,605	171,214	226,769	13,660	1,801	125	95	6.9	755
7 昭島市	872	5,852	112,809	85,103	106,532	12,937	1,928	133	106	8.2	799
8 調布市	1,733	11,323	190,921	123,178	204,759	11,017	1,686	155	93	8.5	602
9 町田市	2,601	23,466	495,901	382,208	377,494	19,066	2,113	130	131	6.9	1,012
10 小金井市	721	5,306	83,999	70,653	111,825	11,650	1,583	119	75	6.4	632
11 小平市	1,284	8,943	136,901	96,971	178,623	10,662	1,531	141	77	7.2	543
12 日野市	933	6,981	99,313	74,566	167,942	10,644	1,423	133	59	5.6	444
13 東村山市	974	6,168	95,142	77,547	142,290	9,768	1,543	123	67	6.8	545
14 国分寺市	821	5,673	106,236	88,872	111,404	12,940	1,873	120	95	7.4	798
15 国立市	644	4,336	65,969	44,988	72,187	10,244	1,521	147	91	8.9	623
16 西東京市	<b>1,516</b>	<b>9,736</b>	<b>152,897</b>	<b>119,082</b>	<b>180,885</b>	<b>10,086</b>	<b>1,570</b>	<b>128</b>	<b>85</b>	<b>8.4</b>	<b>658</b>
17 福生市	601	3,661	62,390	57,286	61,427	10,381	1,704	109	102	9.8	933
18 狛江市	513	2,734	41,213	29,197	75,711	8,034	1,507	141	54	6.8	386
19 東大和市	697	5,291	88,922	71,898	77,212	12,758	1,681	124	115	9.0	931
20 清瀬市	565	3,520	44,527	46,930	68,037	7,881	1,265	95	65	8.3	690
21 東久留米市	718	5,495	100,393	79,527	113,302	13,982	1,827	126	89	6.3	702
22 武蔵野山	509	3,767	65,269	48,422	66,052	12,823	1,733	135	99	7.7	733
23 多摩市	766	8,337	168,760	143,235	145,862	22,031	2,024	118	116	5.3	982
24 稲城市	335	2,595	35,583	35,757	69,235	10,622	1,371	100	51	4.8	516
25 羽村市	484	3,986	73,260	52,449	56,013	15,136	1,838	140	131	8.6	936
26 あきる野市	630	4,002	71,100	72,899	78,351	11,286	1,777	98	91	8.0	930
市部	29,139	217,995	3,929,726	3,098,166	3,841,419	13,486	1,803	127	102	7.6	807

資料：商業統計（平成11年）

国勢調査（平成12年）

商業指標でみる西東京市の位置づけ

- ・ 1店舗あたりの年間販売額は、約10千万円であり、26市中23位と大きく順位を下げ  
ており、商店の零細性を伺わせる。
- ・ 従業員一人当たりの年間販売額では、26市中19位、売場面積当たり年間販売額は11  
位となるなど、労働生産性、売場生産性はストックに比較すると低い。
- ・ 人口当たりの商業集積の状況を見ると、人口1人当たりの年間販売額は市部（23区  
を除く）平均の102万円に比較して、85万円と市外への流出傾向が強いことがわかる。
- ・ 人口千人あたりの商店数及び売場面積をみると、商店数では第8位と市部平均を大  
きく上回っているのに対して、売場面積では658㎡と市部平均807㎡を下回っており、  
ここでも小規模の商店が多数集積している実態を伺わせる。

図表 市別小売業の指標（順位別）

市	1店あたりの年間販売額(万円)	市	従業員1人当たりの年間販売額(万円)	市	売場面積当たりの年間販売額(万円)	市	人口1人当たりの年間販売額(万円)	市	人口1千人当たりの商店数(店)	市	人口1千人当たりの売場面積(㎡)
1 多摩市	22,081	武蔵野市	2,146	調布市	155	武蔵野市	227	武蔵野市	14.1	武蔵野市	1,798
2 町田市	19,066	立川市	2,116	国立市	147	立川市	166	福生市	9.8	立川市	1,288
3 立川市	17,228	町田市	2,113	三鷹市	143	町田市	131	立川市	9.6	町田市	1,012
4 武蔵野市	16,082	多摩市	2,024	小平市	141	羽村市	131	東大和市	9.0	多摩市	982
5 八王子市	15,339	昭島市	1,928	狛江市	141	多摩市	116	国立市	8.9	羽村市	936
6 羽村市	15,136	国分寺市	1,873	羽村市	140	東大和市	115	羽村市	8.6	福生市	933
7 東久留米市	13,982	八王子市	1,842	武蔵山市	136	八王子市	111	調布市	8.5	東大和市	931
8 府中市	13,663	羽村市	1,838	日野市	133	昭島市	106	<b>西東京市</b>	<b>8.4</b>	あきる野市	930
9 国分寺市	12,940	東久留米市	1,827	昭島市	133	福生市	102	清瀬市	8.3	八王子市	894
10 昭島市	12,937	府中市	1,801	町田市	130	武蔵山市	99	昭島市	8.2	昭島市	799
11 武蔵山市	12,823	あきる野市	1,777	<b>西東京市</b>	<b>128</b>	国分寺市	96	青海市	8.1	国分寺市	798
12 東大和市	12,788	武蔵山市	1,733	立川市	128	府中市	96	あきる野市	8.0	府中市	756
13 小金井市	11,660	福生市	1,704	東久留米市	126	調布市	93	武蔵山市	7.7	武蔵山市	733
14 あきる野市	11,286	調布市	1,686	武蔵野市	126	国立市	91	国分寺市	7.4	青海市	730
15 三鷹市	11,066	東大和市	1,681	府中市	125	あきる野市	91	八王子市	7.2	東久留米市	702
16 調布市	11,017	青海市	1,626	八王子市	124	東久留米市	89	小平市	7.2	清瀬市	690
17 青海市	10,761	三鷹市	1,603	東大和市	124	青海市	87	府中市	6.9	<b>西東京市</b>	<b>688</b>
18 小平市	10,662	小金井市	1,583	東山市	123	<b>西東京市</b>	<b>86</b>	町田市	6.9	小金井市	632
19 日野市	10,644	<b>西東京市</b>	<b>1,570</b>	国分寺市	120	小平市	77	東山市	6.8	国立市	623
20 福城市	10,622	東山市	1,543	小金井市	119	小金井市	76	狛江市	6.8	調布市	602
21 福生市	10,381	小平市	1,531	青海市	119	三鷹市	73	三鷹市	6.6	東山市	546
22 国立市	10,244	国立市	1,521	多摩市	118	東山市	67	小金井市	6.4	小平市	543
23 <b>西東京市</b>	<b>10,086</b>	狛江市	1,507	福生市	109	清瀬市	66	東久留米市	6.3	福城市	516
24 東山市	9,788	日野市	1,423	福城市	100	日野市	59	日野市	5.6	三鷹市	510
25 狛江市	8,034	福城市	1,371	あきる野市	98	狛江市	54	多摩市	5.3	日野市	444
26 清瀬市	7,881	清瀬市	1,266	清瀬市	96	福城市	51	福城市	4.8	狛江市	396
市部	13,466	市部	1,808	市部	127	市部	102	市部	7.6	市部	807

資料：商業統計（平成11年）  
国勢調査（平成12年）

《商業地形成の特性》

- ・商業機能ごとに見た本市の商業地は右図のようにマッピングされ、それぞれの機能特性は以下のとおりとなっている。

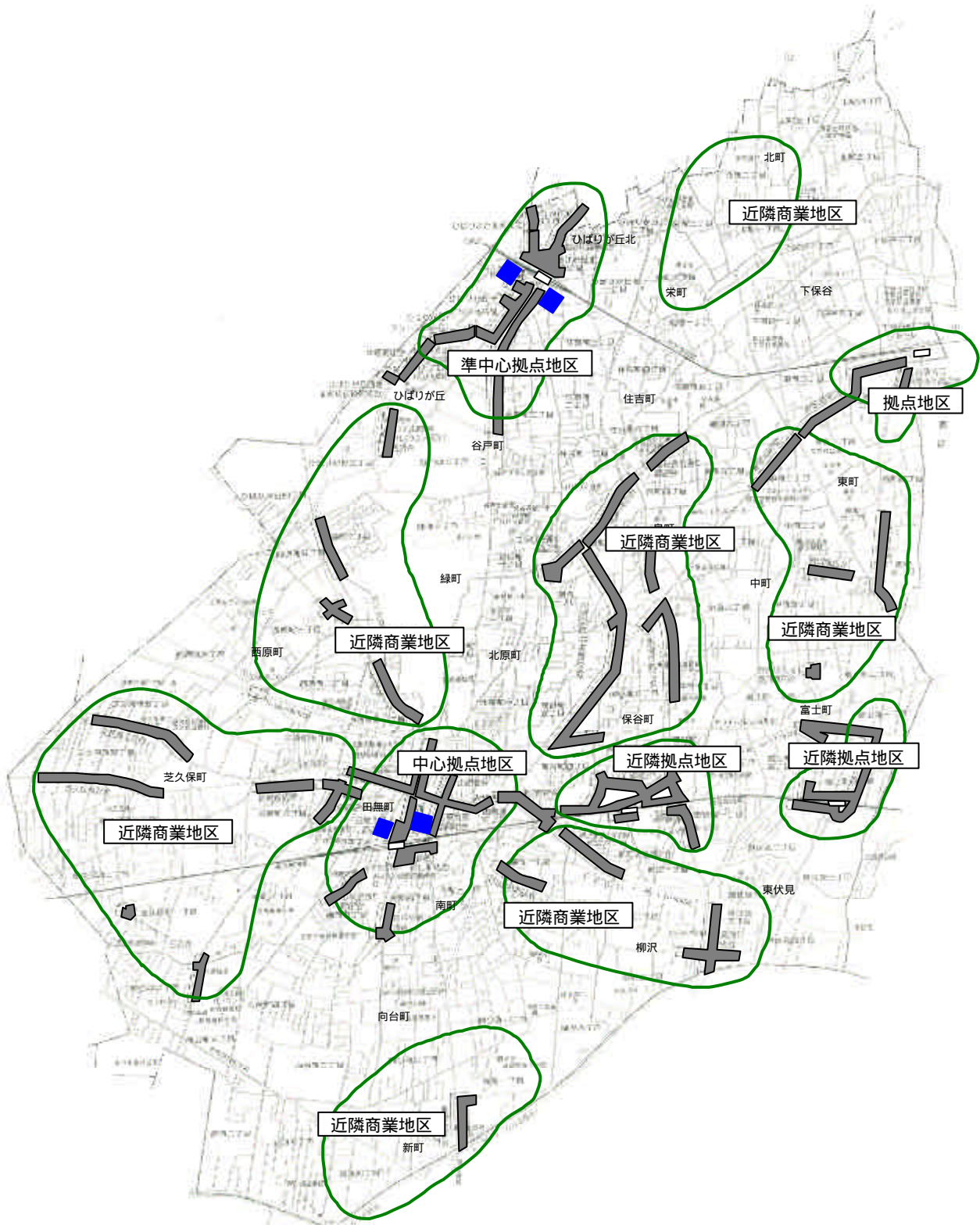
図表 西東京市商業地形成の特色

市内商業機能	地区名	商業地形成の特色
中心拠点地区	田無駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型商業施設「アスタ・リヴィン」29,441㎡あり</li> <li>・H9 商店数 123店(14.3%) 年販売額 2,697,400万円(28.5%) 売場面積 26,450㎡(37.5%)</li> <li>・一日利用客数(乗車人員)35,082人 バス結節機能強い</li> <li>・南口シビックセンターを形成し、都市機能の集積を強くする</li> <li>・北口は地区回遊性強い。警察、病院、郵便局、寺社混在</li> <li>・大型店との補完目立ち、組織的にも接点あり</li> </ul>
準中心拠点地区	ひばりヶ丘駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型店 「西友」13,918㎡、「パルコ」14,900㎡</li> <li>・H9 商店数 266店(30.8%) 年販売額 2,992,400万円(31.7%) 売場面積 19,402㎡(27.5%)</li> <li>・一日利用乗車人員(H11)33,068人 バス結節機能あり</li> <li>・南北口分断</li> <li>・大型店との回遊性は少ない。組織的にも連携は一部イベント程度</li> </ul>
拠点地区	保谷駅前南口地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型店 「西友」1,979㎡、</li> <li>・H9 商店数 67店(7.8%) 年販売額 710,700万円(7.5%) 売場面積 5,841㎡(8.2%)</li> <li>・一日利用乗車人員(H11)26,671人</li> <li>・大型店の集客力低下</li> <li>・近隣スーパーの集客力目立つ</li> <li>・駅前狭くバスターミナル機能低下</li> <li>・都市計画の課題は早急(事業決定あり)。練馬区との連携課題大</li> </ul>
近隣拠点地区	東伏見駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型店 近隣スーパー(ハイグレード)</li> <li>・H9 商店数 65店(7.5%) 年販売額 547,800万円(5.8%) 売場面積 2,858㎡(4.0%)</li> <li>・一日平均乗車人員(H11)10,610人</li> <li>・商店分散、集積の一体化乏しい</li> <li>・南北口都市計画整備、周辺環境整備整う</li> </ul>
	西武柳沢駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型店 近隣スーパーチェーン商店街に立地</li> <li>・H9 商店数 121店(14.0%) 年販売額 868,800万円(9.2%) 売場面積 4,590㎡(6.5%)</li> <li>・一日平均乗車人員(H11)9,266人</li> <li>・駅北口未整備・周辺整備計画あり</li> <li>・商業集積は北口に集中、土地利用の状況低次</li> <li>・駅周辺整備計画との関連にて商業軸の整備期待</li> </ul>
近隣商業地区	駅勢圏外周地区 住宅地 主要幹線道路沿	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中規模の大型店の出店目立つ</li> <li>・H9 商店数構成比 25.6% 販売額の構成比 11.9% 売場面積構成比 16.3%</li> <li>等の集積規模</li> <li>・地区集積単位は小さく組織は形成されるも一部を除くと商店分散型</li> </ul>

資料：西東京市広域商業診断報告書(平成13年度)



図表 商業集積地区機能図



資料：西東京市広域商業診断報告書（平成13年度）



## 《商店会活動》

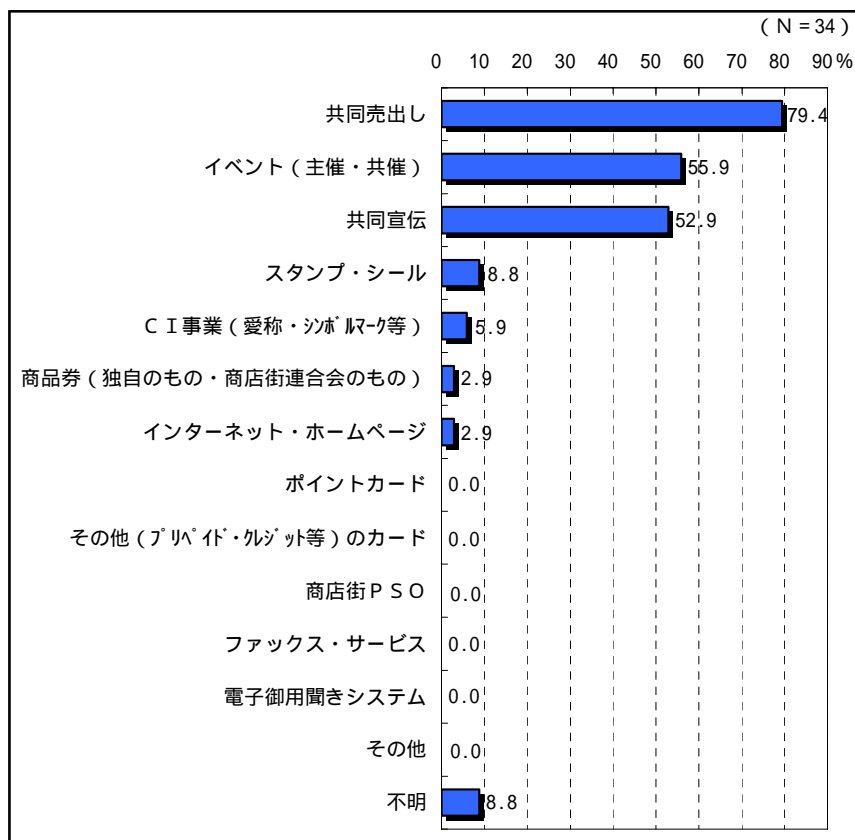
### 商店街の状況

- ・平成14年10月現在、商店会数は37商店会で、法人組織は4商店会（田無商業協同組合、ひばりヶ丘北口商店街協同組合、谷戸商店街協同組合、ひばりが丘団地北商店街協同組合）で、市内北西ブロックのひばりヶ丘駅周辺に集中している。
- ・1商店会の平均会員数は約30店であり、4商店会が100店を超える規模を有している。（100店を超える商店会：谷戸商店街協同組合、東伏見商栄会、柳盛会柳沢北口商店街、東町商栄会、法人組織が必ずしも会員数が多いとはいえない。）
- ・商店会活動の実質的な活動舞台となる青年部、婦人部の組織状況は、青年部7会、婦人部10会となっており、東伏見商栄会では「ふれあい市場”2001」が開催されるなど、イベント面での実績を挙げている。
- ・婦人部が10会と青年部を上回っており、買物の主体は女性であることから、さらに活動を活発化させ、商店会をリードしていくことが期待される。

### 共同事業の状況

- ・販売促進における共同事業は、「共同売り出し」、「イベント（主催・共催）」、「共同宣伝」などは5割を超える商店会でやっているが、「スタンプ・シール」（3商店会）、「C I事業」（2商店会）、「インターネット・ホームページ」（1商店会）などを活用している所が少なく、ポイントカードやその他のカードシステム、ファックス・サービスや電子御用聞きなどについては実施されていない。

図表 販売促進

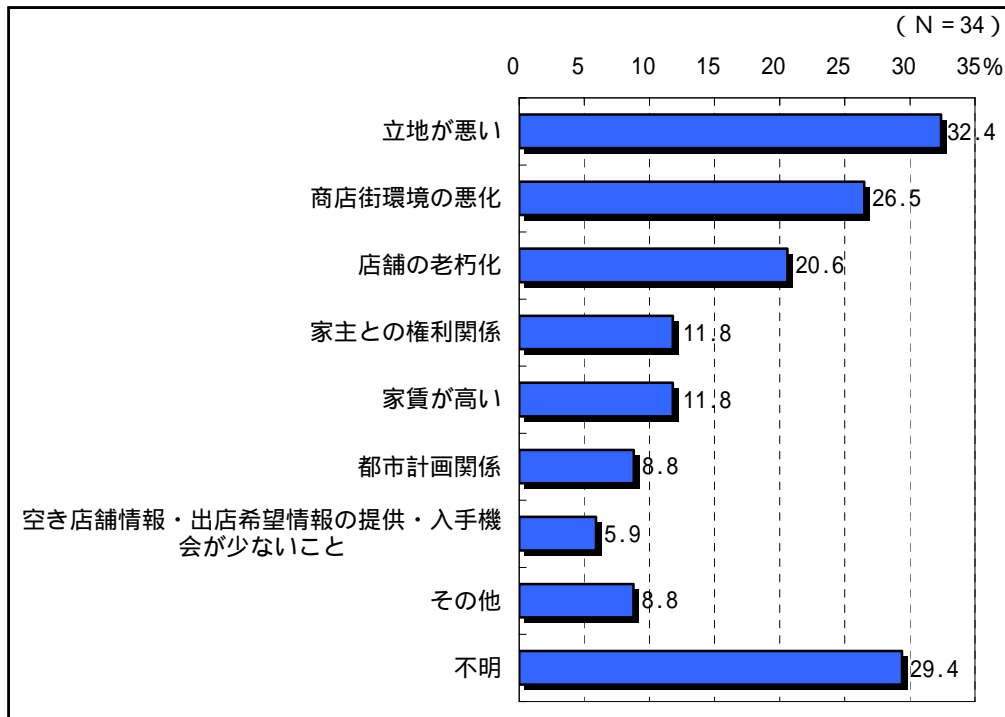


資料：西東京市広域商業診断報告書（平成13年度）

### 空き店舗対策

- ・平成13年度に実施した「西東京市広域商業診断」調査によると、空き店舗のある商店会は27となっている。
- ・経営者の意向調査では、空き店舗が埋まらない理由として「立地が悪い」こと、「商店街環境の悪化」、「店舗の老朽化」などが上位になっているが、「家主との権利関係」、「家賃が高い」など、家主との関係によるものも目立っている。

図表 空き店舗の埋まらない理由



資料：西東京市広域商業診断報告書（平成13年度）