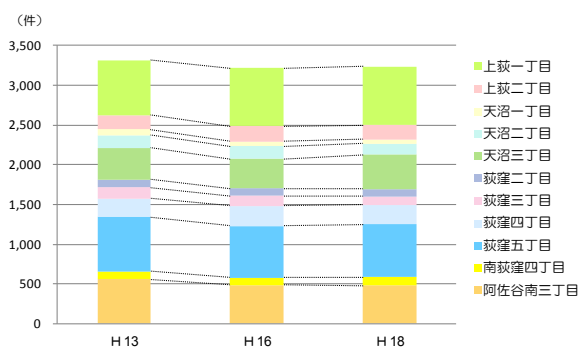


(4) 商業・業務環境

① 事業所数・年間販売額の動向

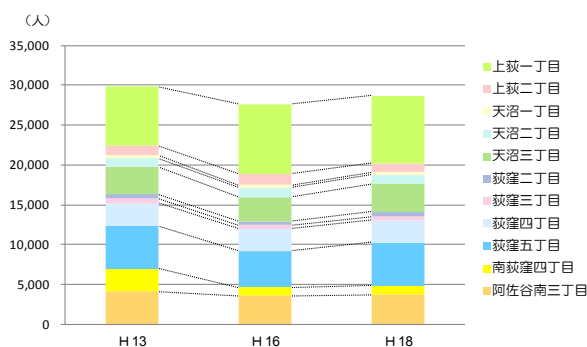
- ・対象地区全体では、事業所数・従業者数が共に平成16年から平成18年にかけて微増しているが、事業所数を町丁目別にみると、荻窪駅から離れた地区では減少傾向にある。
- ・平成16年には、事業所数・従業員数が一時的に減少しているが、一方で年間販売額は増加している。

【事業所数の推移】



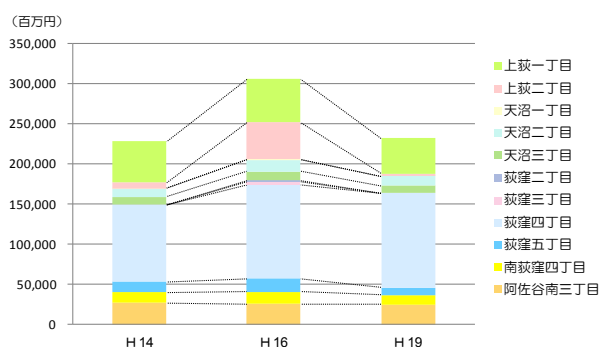
(件)	H13	H16	H18	増加率 (H18/16)
上荻一丁目	692	731	737	0.8%
上荻二丁目	182	191	175	-8.4%
天沼一丁目	70	61	55	-9.8%
天沼二丁目	160	159	141	-11.3%
天沼三丁目	399	374	429	14.7%
荻窪二丁目	97	91	93	2.2%
荻窪三丁目	141	129	110	-14.7%
荻窪四丁目	236	251	243	-3.2%
荻窪五丁目	682	647	665	2.8%
南荻窪四丁目	100	95	104	9.5%
阿佐谷南三丁目	558	487	481	-1.2%
合計	3,317	3,216	3,233	0.5%

【従業者数の推移】



(人)	H13	H16	H18	増加率 (H18/16)
上荻一丁目	7,454	8,748	8,479	-3.1%
上荻二丁目	1,181	1,384	1,100	-20.5%
天沼一丁目	388	343	351	2.3%
天沼二丁目	1,083	1,143	1,159	1.4%
天沼三丁目	3,389	3,082	3,511	13.9%
荻窪二丁目	524	468	546	16.7%
荻窪三丁目	602	414	485	17.1%
荻窪四丁目	2,907	2,830	2,787	-1.5%
荻窪五丁目	5,344	4,514	5,446	20.6%
南荻窪四丁目	2,834	1,080	1,116	3.3%
阿佐谷南三丁目	4,108	3,590	3,698	3.0%
合計	29,814	27,596	28,678	3.9%

【年間販売額の推移】



(百万円)	H13	H16	H19	増加率 (H19/16)
上荻一丁目	51,025	54,097	44,360	-18.0%
上荻二丁目	6,965	45,863	3,172	-93.1%
天沼一丁目	592	487	152	-68.8%
天沼二丁目	10,443	14,430	11,520	-20.2%
天沼三丁目	9,431	11,155	9,436	-15.4%
荻窪二丁目	-	1,591	-	-
荻窪三丁目	-	3,434	-	-
荻窪四丁目	96,076	117,378	117,672	0.3%
荻窪五丁目	13,117	16,042	9,234	-42.4%
南荻窪四丁目	13,335	15,128	11,504	-24.0%
阿佐谷南三丁目	26,994	25,905	25,240	-2.6%
合計	227,978	305,510	232,290	-24.0%

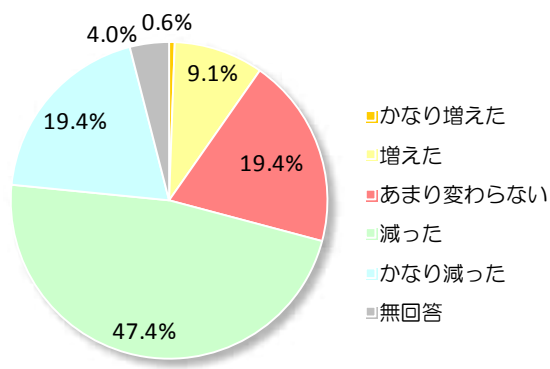
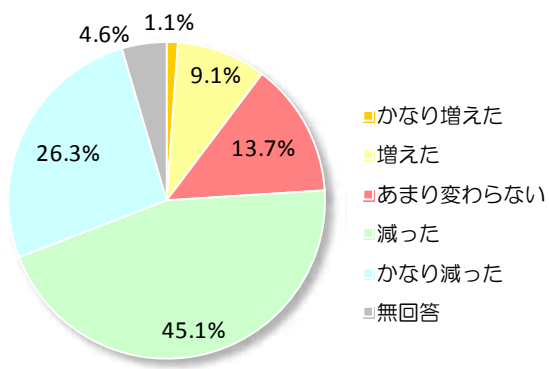
※事業所・企業統計調査（総務省）、商業統計調査（経産省）より作成

・今回の商業者・事業者アンケートで「3年前と比較した売上の変化」を問う質問に対し、“減った”という回答が最も多く、個々の店舗においても、売上の減少傾向の実態が伺える。

【3年前と比較した売上、顧客数の変化】（商業者・事業者アンケートより）

◇売上の変化

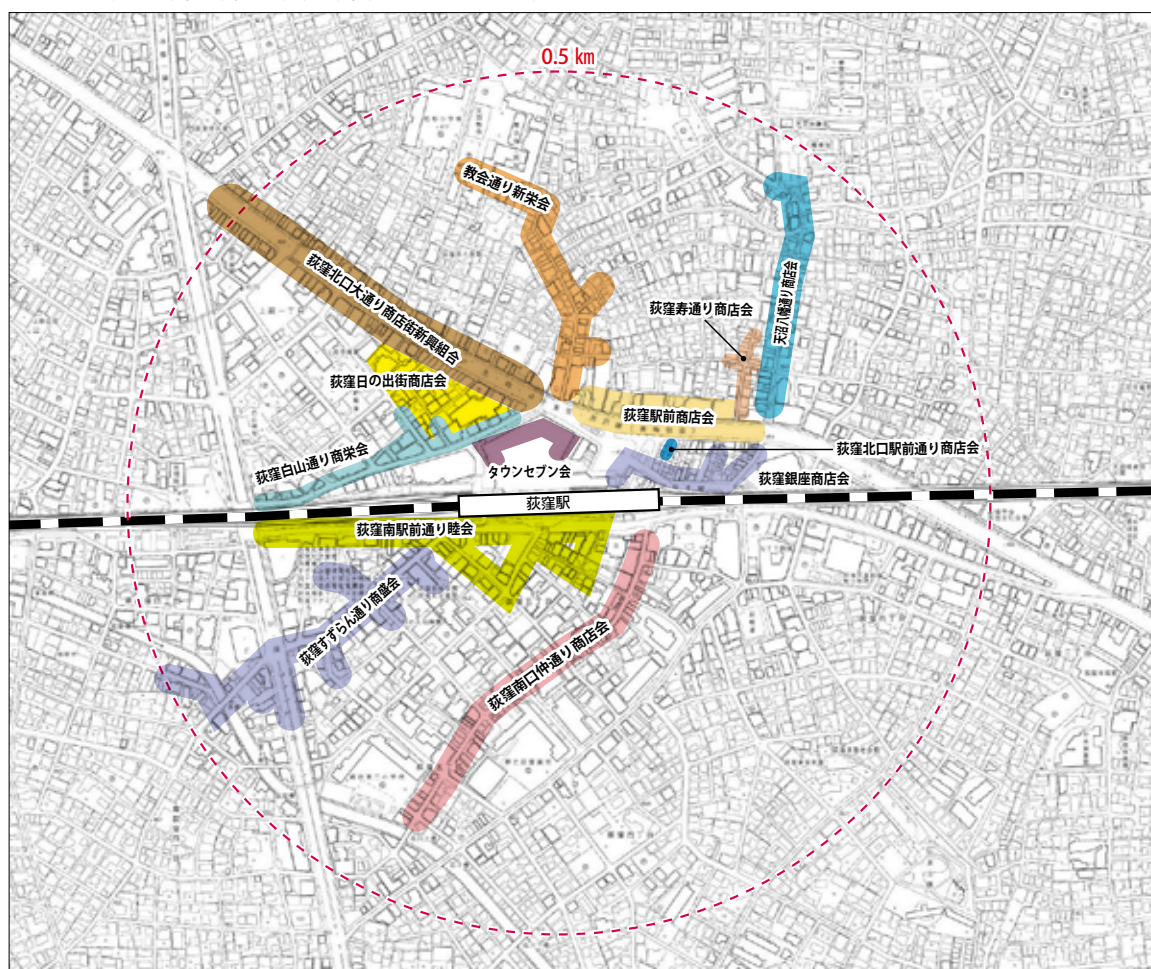
◇顧客数の変化



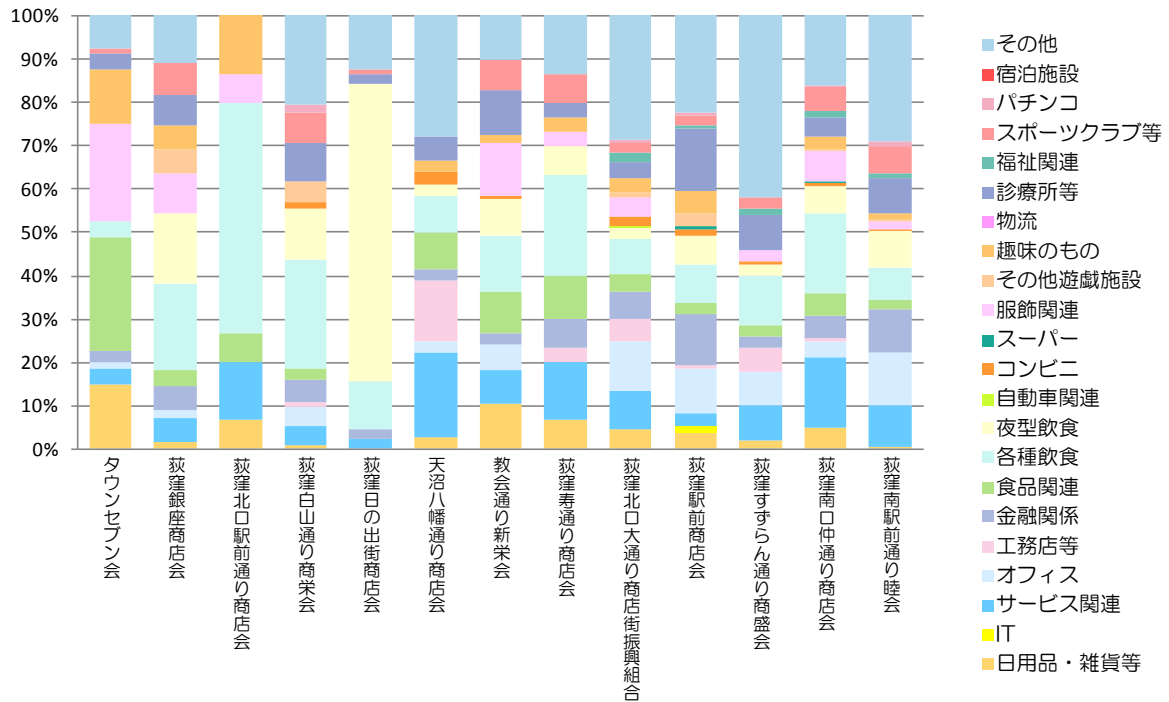
② 商店街の特性

- ・ 荻窪駅を中心とした半径 500 m 圏内には 13 の商店街があり、このうち 11 の商店街が『荻窪地区発展協議会』に加盟している。
- ・ 各商店街は荻窪駅を中心として放射状に展開しており、特に青梅街道沿道や荻窪駅南口に規模の大きい商店街が形成されている。
 - 青梅街道沿道…荻窪北口大通り商店街振興組合（店舗数 233）
荻窪駅前商店会（店舗数 134）
 - 荻窪駅南口……荻窪南口仲町通り商店会（店舗数 176）
荻窪すずらん通り商盛会（店舗数 150）
- ・ 業種構成は、全体的に日常生活を支えるサービス関連店舗や飲食店が中心であるが、タウンセブン会を除く上荻一丁目の商店街は飲食関連、青梅街道沿道や南口駅前の商店街はオフィス・サービス関連・金融関係の店舗が多い等、商店街毎に異なる特徴がみられる。

【荻窪駅周辺の商店街の分布（半径 500 m 圏内）】



【各商店街の業種構成】



(件数)

	北口												南口		合計	
	上荻一丁目				天沼一丁目				青梅街道沿道		荻窪五丁目					
	タウンセブン会	荻窪銀座商店会	荻窪北口駅前通り商店会	荻窪白山通り商業会	荻窪日の出街商店会	天沼八幡通り商店会	教会通り新栄会	荻窪寿通り商店会	荻窪北口大通り商店街振興組合	荻窪駅前商店会	荻窪すすらん通り商業盛會	荻窪南口仲通り商店会	荻窪南駅前通り商店会	店舗数		
日用品・雑貨等	12	1	1	1	0	1	12	2	11	5	3	9	1	59	4%	
IT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0%	
サービス関連	3	3	2	5	2	7	9	4	20	4	12	28	18	117	8%	
オフィス	1	1	0	5	0	1	7	0	27	14	12	7	23	98	7%	
工務店等	0	0	0	1	0	5	0	1	12	1	8	1	0	29	2%	
金融関係	2	3	0	6	2	1	3	2	15	16	4	9	19	82	6%	
食品関連	21	2	1	3	0	3	11	3	9	3	4	9	4	73	5%	
各種飲食	3	11	8	28	10	3	15	7	19	12	17	33	14	180	13%	
夜型飲食	0	9	0	13	61	1	10	2	6	9	4	11	16	142	10%	
自動車関連	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0%	
コンビニ	0	0	0	2	0	1	1	0	5	2	1	1	1	14	1%	
スーパー	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2	0%	
服飾関連	18	5	1	0	0	0	14	1	10	0	4	12	3	68	5%	
その他遊戯施設	0	3	0	5	0	0	0	0	3	4	0	1	1	17	1%	
趣味のもの	10	3	2	0	0	1	2	1	8	7	0	5	3	42	3%	
物流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
診療所等	3	4	0	10	2	2	12	1	8	19	12	8	15	96	7%	
福祉関連	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	2	2	2	12	1%	
スポーツクラブ等	1	4	0	8	1	0	8	2	6	3	4	10	12	59	4%	
パチンコ	0	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	1	2	7	0%	
宿泊施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
その他	6	6	0	23	11	10	12	4	67	30	63	28	55	315	22%	
総数	80	55	15	112	89	36	116	30	233	134	150	176	189	1415	100%	

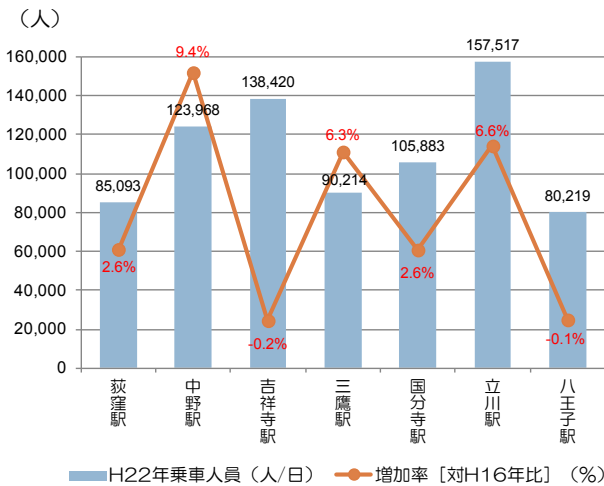
※店舗情報データベースを基に作成

③ 商業環境の状況

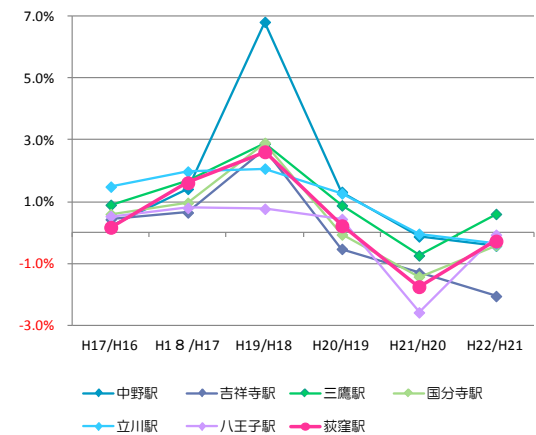
《鉄道の乗車人員》

- ・ JR中央線荻窪駅の平成22年の乗車人員は、85,093人で中央線沿線各駅と比較すると、立川や吉祥寺には及ばないものの、国分寺や三鷹に並ぶ乗車人員となっている。
- ・ 乗車人員は平成20年をピークに減少しているが、平成16年の乗車人員に対する増加率は2.4%増加となっている。
- ・ 平成20年をピークとした乗車人員の減少は、中央線沿線各駅にも同様の傾向がみられる。

【JR中央線沿線各駅の乗車人員（平成22年）】



【JR中央線沿線各駅の乗車人員増加率（対前年度比）の推移】



【JR中央線沿線各駅の乗車人員の推移】

駅	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
荻窪駅	82,951	83,095	84,436	86,644	86,838	85,323	85,093
中野駅	113,324	113,569	115,176	123,022	124,645	124,494	123,968
吉祥寺駅	138,644	139,245	140,155	143,932	143,178	141,314	138,420
三鷹駅	84,838	85,602	87,037	89,545	90,335	89,671	90,214
国分寺駅	103,240	103,862	104,866	107,910	107,847	106,315	105,883
立川駅	147,809	150,009	152,974	156,143	158,123	158,068	157,517
八王子駅	80,325	80,755	81,403	82,032	82,395	80,273	80,219

【JR中央線沿線各駅の乗車人員増加率（対前年度比）の推移】

駅	H17/H16	H18/H17	H19/H18	H20/H19	H21/H20	H22/H21
荻窪駅	0.2%	1.6%	2.6%	0.2%	-1.7%	-0.3%
中野駅	0.2%	1.4%	6.8%	1.3%	-0.1%	-0.4%
吉祥寺駅	0.4%	0.7%	2.7%	-0.5%	-1.3%	-2.0%
三鷹駅	0.9%	1.7%	2.9%	0.9%	-0.7%	0.6%
国分寺駅	0.6%	1.0%	2.9%	-0.1%	-1.4%	-0.4%
立川駅	1.5%	2.0%	2.1%	1.3%	0.0%	-0.3%
八王子駅	0.5%	0.8%	0.8%	0.4%	-2.6%	-0.1%

【地下鉄丸ノ内線の乗車人員（平成22年）】

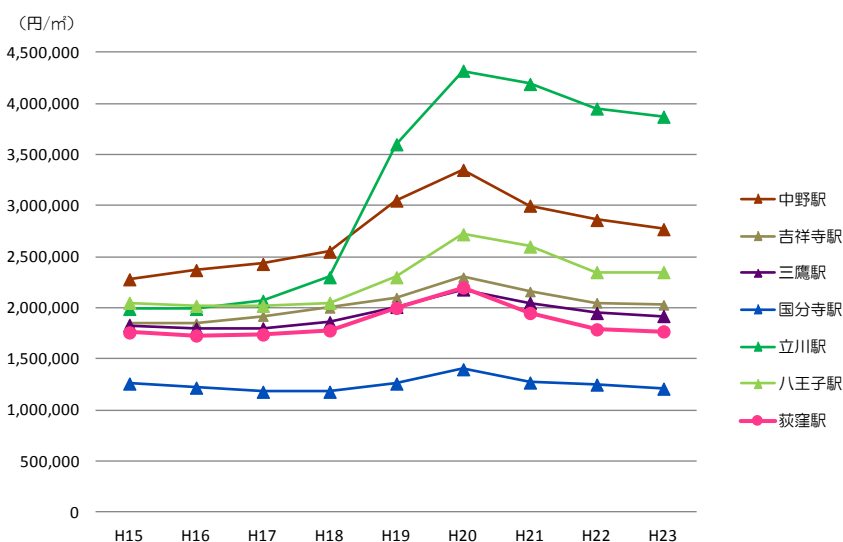
駅	乗車人員（人）	前年比（%）
荻窪駅	35,149	1.3%

※ JR東日本ホームページ及び東京メトロホームページより作成
 ※地下鉄の乗車人員は乗降客数÷2で算出

《地価の状況》

- ・ 荻窪駅周辺における公示地価の最高値は駅北口地点で 177 万円 / m²、駅から約 500 m の地点は約 50 万円 / m² で、三鷹駅や吉祥寺駅と同程度の水準となっている。
- ・ 平成 15 年以降の公示地価の推移をみると、平成 20 年を頂点として徐々に下落しており、中央線沿線各駅も同様の傾向がみられる。

[中央線沿線の主要駅周辺の地価の最高値]

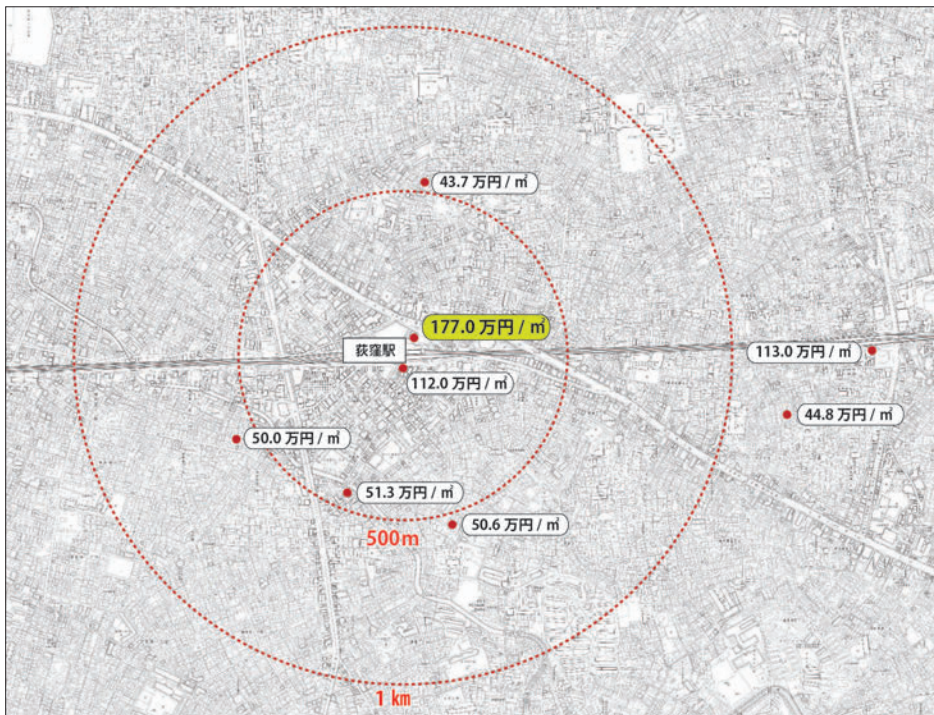


[最高値の地価ポイントの情報]

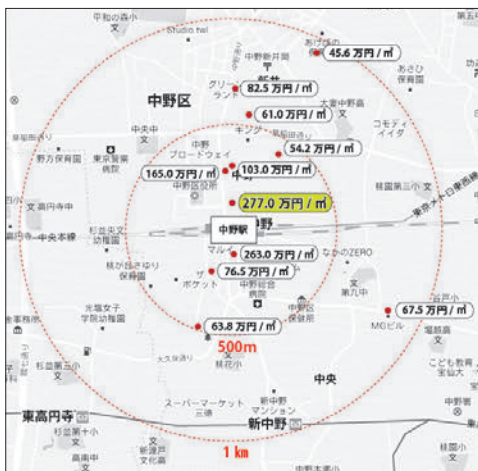
最寄駅	所在	駅からの距離	建ぺい率 / 容積率 (%)	利用状況	周辺の土地の利用現況
荻窪駅	杉並区上荻 1 丁目 7 番 4 外	駅前広場 接面	80/600	店舗	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前 の商業地域
中野駅	中野区中野五丁目 30 番 7	70m	80/600	店舗兼住宅	—
吉祥寺駅	武蔵野市吉祥寺南町 1 丁目 2 7 2 8 番 9 内	50m	80/600	店舗、事務所 兼住宅	中高層の飲食店、雑居ビルが多 い駅前の商業地域
三鷹駅	三鷹市下連雀 3 丁目 2 5 6 番 5	110m	80/600	店舗兼住宅	中高層の店舗兼事務所ビル等が 建ち並ぶ商業地域
国分寺駅	国分寺市本町 2 丁目 3 3 4 番 1 4	70m	80/500	店舗兼事務所	中層の店舗、銀行等が建ち並ぶ 駅前の商業地域
立川駅	立川市曙町 2 丁目 9 1 番 6 外	160m	80/600	店舗	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 駅前の商業地域
八王子駅	八王子市旭町 1 8 番 3	駅前広場 接面	80/600	店舗	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 駅前の商業地域

※公示地価より作成

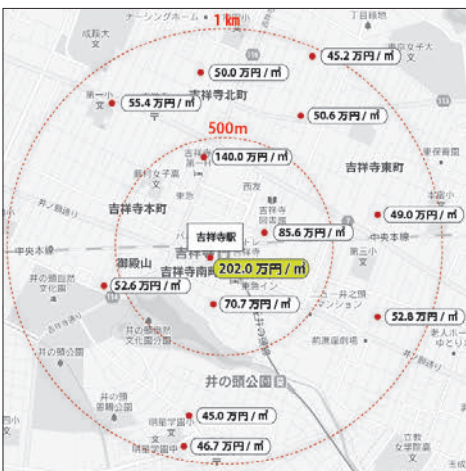
[荻窪駅周辺の地価]



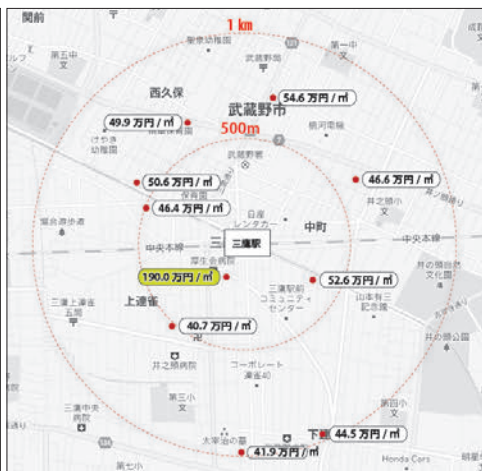
[中野駅周辺の地価]



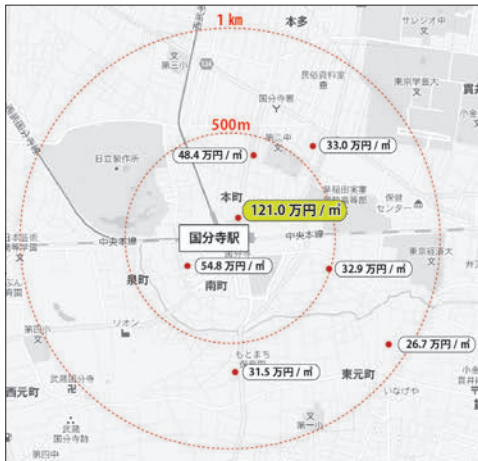
[吉祥寺駅周辺の地価]



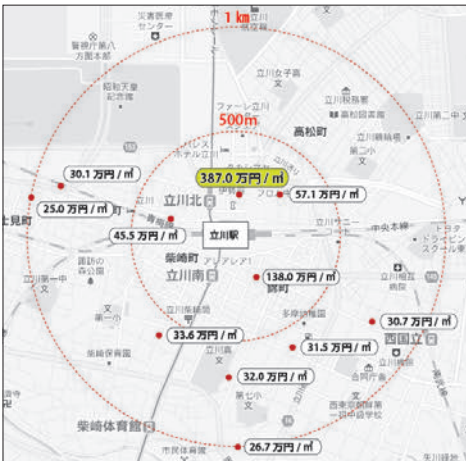
[三鷹駅周辺の地価]



[国分寺駅周辺の地価]



[立川駅周辺の地価]



[八王子駅周辺の地価]



《不動産賃料》

- ・三幸エスレートによる賃貸オフィスの賃料相場は、地域総平均をみると、杉並区の周辺及び中央線沿線の中で多摩西部に次いで低い賃料となっている。
- ・店舗の賃料は、中央線沿線の主要駅と比較すると三鷹駅に次いで安い坪単価となっている。杉並区内の駅と比較すると、最低坪単価は高円寺駅の方が高いが、平均坪単価は荻窪駅が最も安くなっている。
- ・平均坪単価の推移をみると、三鷹駅、国分寺駅、西荻窪駅、高円寺駅が上昇傾向にある中、荻窪駅は下落傾向にある。

【杉並区及び周辺地域のオフィスの賃料】

(円 / 坪)

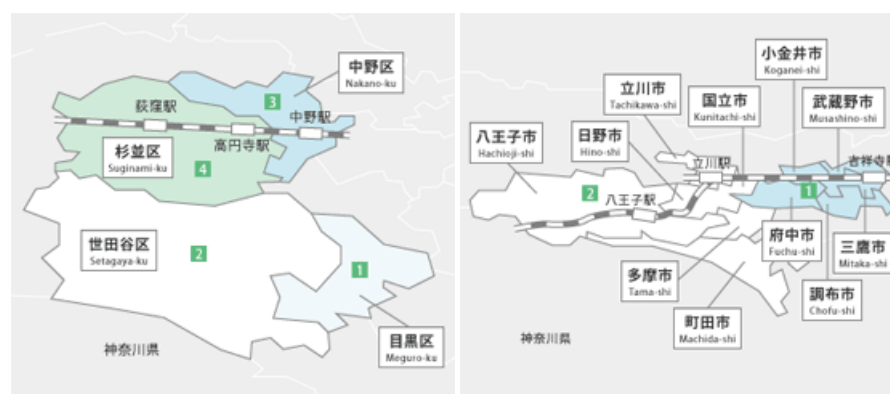
調査	杉並区	中野区	世田谷区	目黒区	多摩東部	多摩西部
大規模ビル (200坪以上)	10,294	13,000	—	13,686	11,614	9,414
大型ビル (100坪以上 200坪未満)	11,005	9,516	10,215	12,900	12,181	10,264
中型ビル (50坪以上 100坪未満)	10,112	10,233	10,984	11,767	11,158	9,494
小型ビル (20坪以上 50坪未満)	9,971	10,628	11,224	12,927	11,073	9,413
小規模ビル (20坪未満)	9,402	11,279	11,933	13,964	13,558	10,780
地域総平均	9,892	10,614	11,337	12,818	11,843	9,638

※図及び数値は三幸エスレート株式会社ホームページより引用(平成24年1月1日時点)

- 多摩東部エリア…武蔵野市・三鷹市・府中市・調布市・小金井市

- 多摩西部エリア…立川市・八王子市・町田市・多摩市・日野市・国立市

※共益費及び税金を除く、3階以上の平均坪単価



【荻窪駅及び中央線沿線主要駅周辺の店舗の賃料（平成 23 年 3 月～平成 24 年 3 月）】 (円 / 坪)

	荻窪駅	中野駅	吉祥寺駅	三鷹駅	国分寺駅	立川駅	八王子駅
平均坪単価	13,763	22,276	22,333	12,310	14,026	18,916	15,402
最高坪単価	36,094	78,725	90,000	12,310	26,878	49,729	28,533
最低坪単価	6,379	5,214	8,829	8,484	8,912	6,923	6,308

	高円寺駅	阿佐ヶ谷駅	西荻窪駅
平均坪単価	17,550	18,376	20,186
最高坪単価	55,633	36,630	47,727
最低坪単価	5,670	7,619	8,588

※数値は株式会社シンクロ・フードホームページより引用

【荻窪駅及び中央線沿線主要駅周辺の店舗の面積（平成 23 年 3 月～平成 24 年 3 月）】 (坪)

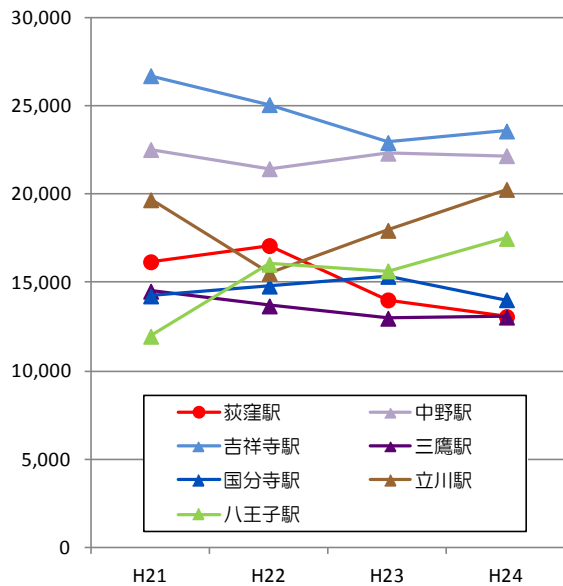
	荻窪駅	中野駅	吉祥寺駅	三鷹駅	国分寺駅	立川駅	八王子駅
平均面積	25.18	19.62	23.92	42.98	29.40	30.80	58.72
最高面積	178.00	125.30	80.60	167.75	114.00	86.60	414.00
最低面積	4.50	4.00	4.79	8.00	7.02	10.75	10.70

	高円寺駅	阿佐ヶ谷駅	西荻窪駅
平均面積	21.32	19.48	15.99
最高面積	156.36	64.90	56.04
最低面積	3.47	5.68	5.88

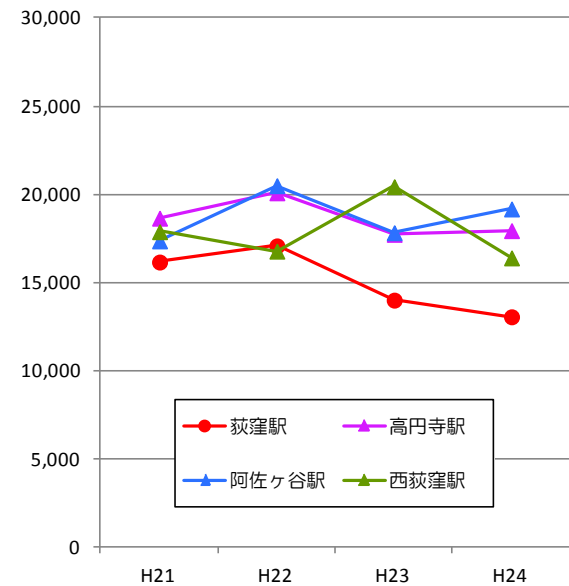
※数値は株式会社シンクロ・フードホームページより引用

【平均坪単価の推移】

◇ JR 中央線の主要駅



◇ JR 中央線の杉並区内の駅



※数値は株式会社シンクロ・フードホームページより引用

※平均坪単価推移の平成 24 年の値は、平成 24 年 3 月時点の値

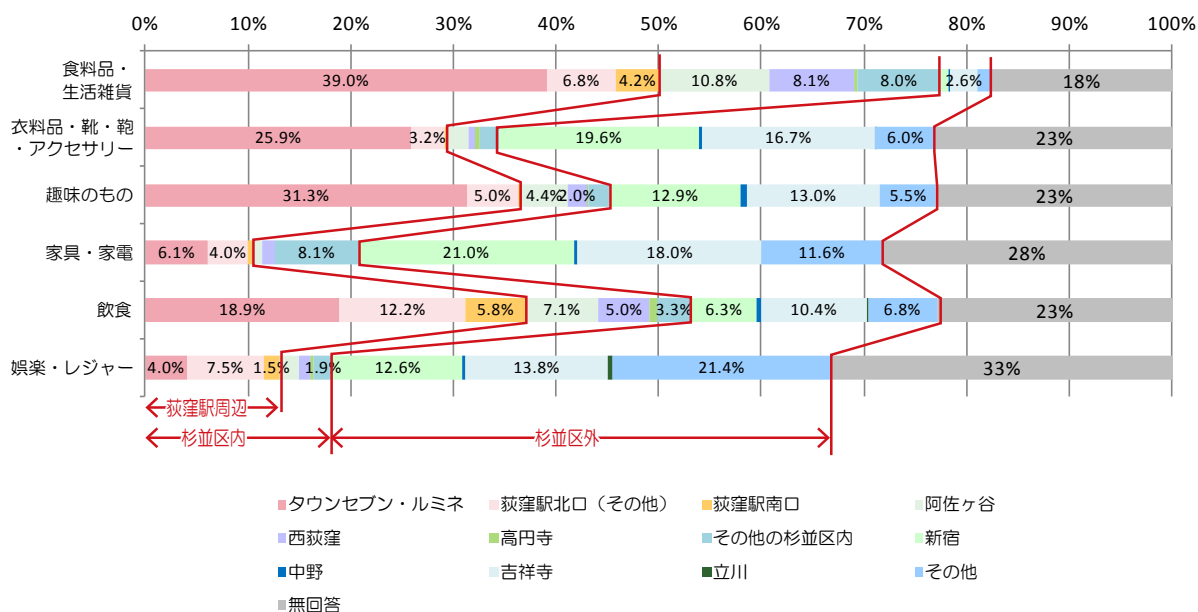
※上表の値とグラフの値は、算定期間が異なるため対応していない

④ 地域住民の消費動向及び消費者ニーズ

《買物出向状況》

- ・今回実施した住民アンケート調査によると、買物目的別によく利用する地域に関する問いでは、「食料品・生活雑貨」は、タウンセブンに一極集中しているが、杉並区以外の利用は少なく、タウンセブンを中心として居住地周辺が多く利用されている傾向がみられる。
- ・「衣料品・靴・鞆・アクセサリー」や「趣味のもの」は、タウンセブン又は大規模店舗が充実している新宿や吉祥寺の両極に別れる傾向がみられる。
- ・「家具・家電」については、荻窪駅周辺に家具・家電を扱う量販店がないため、荻窪駅周辺の利用は少なく、新宿や吉祥寺の利用が70%以上を占めている。また、駅周辺にあるとよい、またはより充実した方がよいと思う施設として、「家電量販店」を望む意見が多くあげられている。
- ・「飲食」については、荻窪駅やJR中央線の隣接駅周辺の利用が半数以上を占め、比較的タウンセブン以外の個店が利用されている傾向がみられる。
- ・「娯楽・レジャー」については、荻窪駅周辺の利用は少なく、新宿や吉祥寺を中心とした幅広い地域が利用されている。
- ・いずれの買物目的においても、杉並区外では新宿や吉祥寺がよく利用されている傾向がみられる。

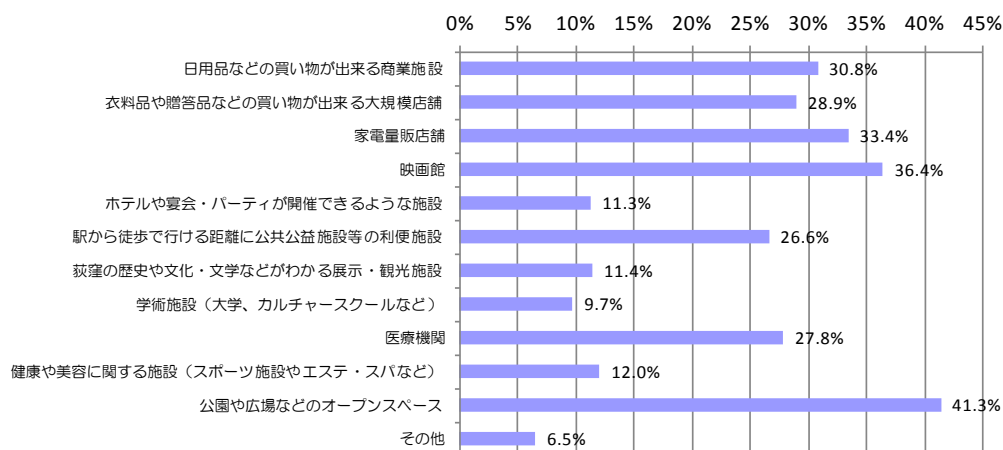
【買物目的別のよく利用する地域（住民アンケートより）】



《消費者ニーズ》

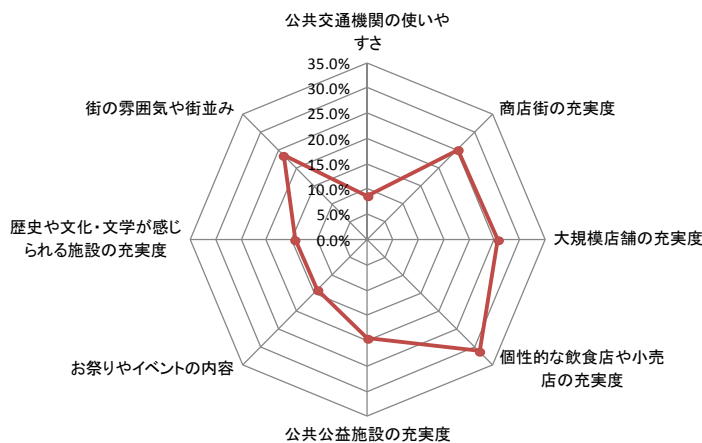
- ・住民アンケート調査では、「商店街の充実度」や「個性的な飲食店や小売店の充実度」、「大規模店舗の充実度」に対して不満が多くみられ、日常的な買い物ができる施設や魅力的な飲食店・小売店の充実を望む意見が多くあげられている。
- ・一方、同アンケートの自由意見からは、不要と思われる施設として、「大規模店舗」、「パチンコ店、風俗店等」があげられており、特に、「大規模店舗に関しては、新宿や吉祥寺にまかせて、荻窪駅周辺地区には不要ではないか」という意見が目立った。
- ・買物出向状況からは新宿や吉祥寺が競合地域として挙げられるが、消費者ニーズからは、荻窪は新宿や吉祥寺のように、外部からの来街者が多く訪れる大規模店舗が集積する街ではなく、地域住民の日常生活を支える街として、住み分けを図りながら、個店や商店街を中心とした豊かな商業環境を形成していくことが望まれていると考えられる。

【駅周辺にあるとよい、またはより充実した方がよいと思う施設（住民アンケートより）】



※複数回答（回答者数 1,437 人）

【住民アンケートにおける不満度（住民アンケートより）】



※複数回答（回答者数 1,437 人）

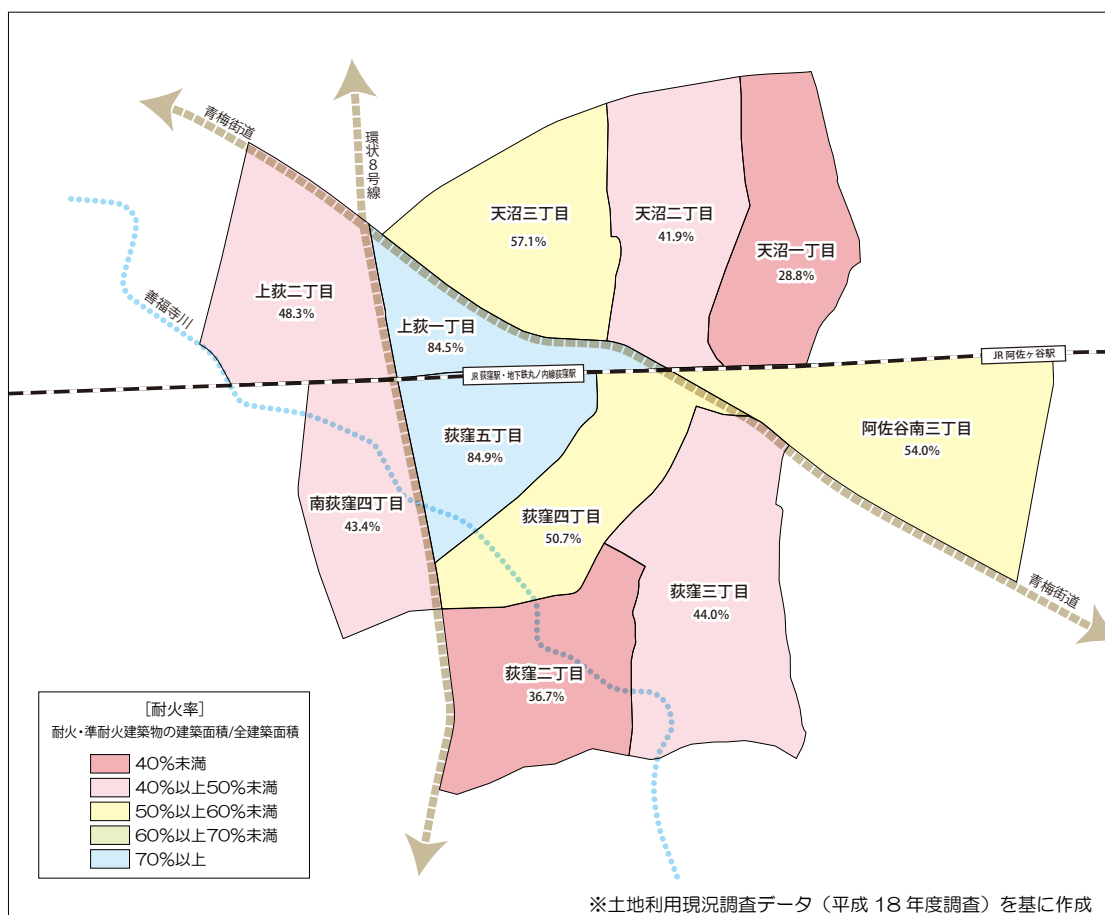
(5) 防災

① 地域の防災性

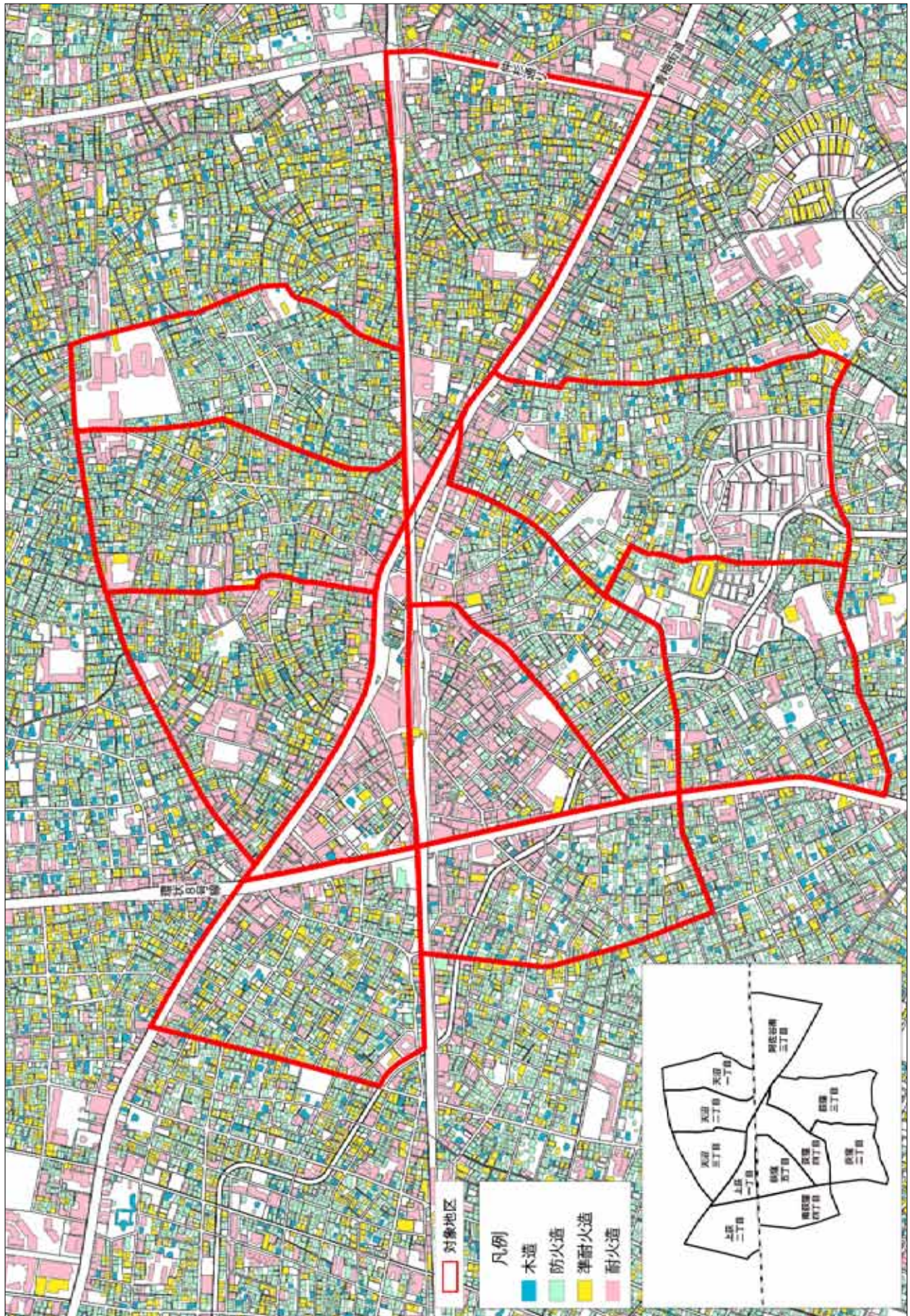
《建物構造》

- ・対象地区において、上荻一丁目、荻窪五丁目、青梅街道及び環状8号線沿道、阿佐ヶ谷駅周辺、中杉通り沿道が防火地域に指定されており、これらの地区ではほとんどが耐火造の建物となっている。
- ・一方、その他の地域では耐火率（全建築物に対する耐火・準耐火建築物の割合）が低く、特に天沼一丁目、荻窪二丁目の耐火率が40%未満と最も低い。

【耐火率】



[建物構造]



※土地利用現況調査データ（平成 18 年度調査）を基に作成

《建物棟数密度》

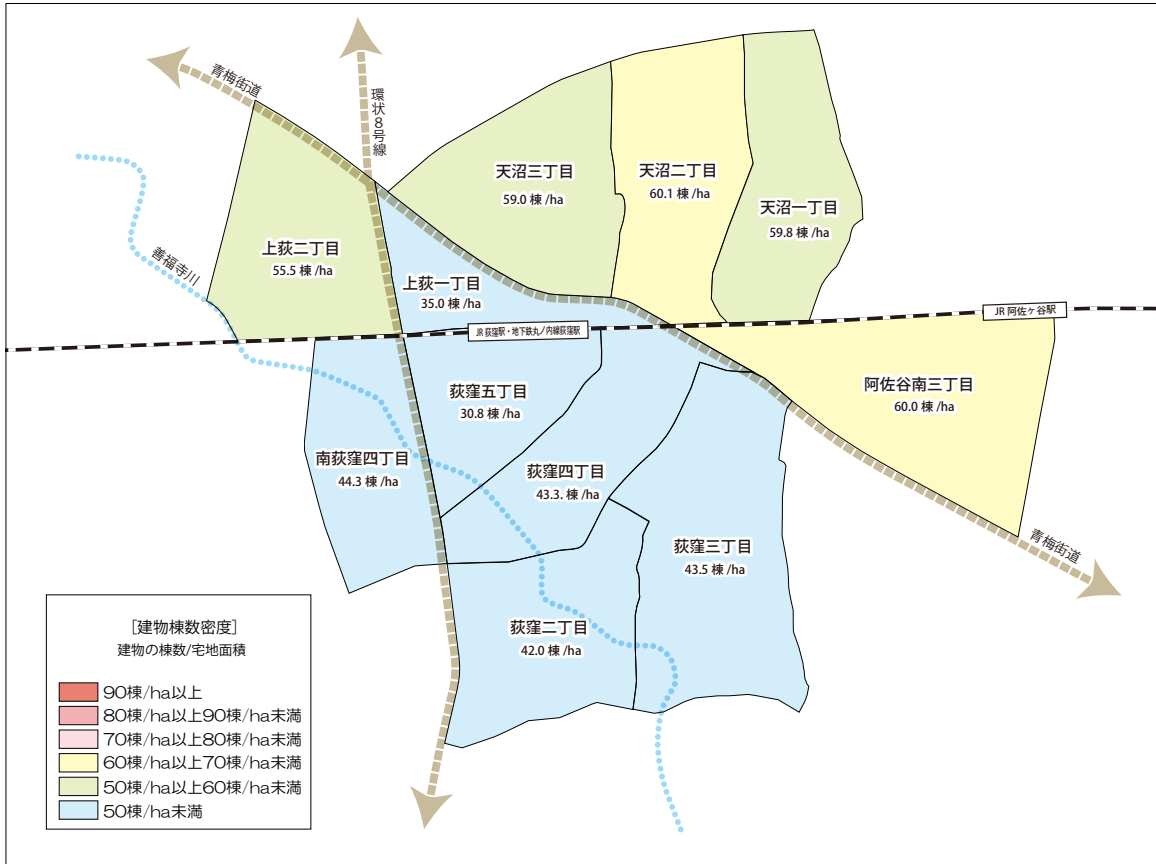
- ・全宅地（公共用地を含む）の1haあたりの建物棟数密度（建物棟数 / 宅地面積）は、青梅街道より北側の地区及び上荻二丁目が約 60 棟 /ha と高く、東京都区部の平均棟数密度約 33 棟 /ha（第6回地震に関する地域危険度測定調査より）に対し、約2倍の密度となっている。
- ・また、地区内には大規模な医療施設や公共施設が集積しているため、実際よりも棟数密度が低く算定されることから、公共用地を除く宅地の棟数密度を調査したところ、天沼一丁目の棟数密度が約 80 棟 /ha となり、都内でも棟数密度の高い地域 100 町丁目の平均約 65 棟 /ha（第6回地震に関する地域危険度測定調査より）を上回る密度となった。

【町丁目別の棟数密度】

	宅地面積 (ha)		建物棟数 (棟)		棟数密度 (棟 /ha)	
	全宅地	公共用地 以外の宅地	全宅地	公共用地 以外の宅地	全宅地	公共用地 以外の宅地
上荻一丁目	8.4	7.5	295	280	35.0	37.1
上荻二丁目	17.8	16.6	985	971	55.5	58.6
天沼一丁目	18.5	13.8	1,109	1,087	59.8	78.8
天沼二丁目	20.2	19.1	1,213	1,192	60.1	62.5
天沼三丁目	21.7	19.5	1,281	1,258	59.0	64.5
荻窪二丁目	18.6	16.1	781	759	42.0	47.2
荻窪三丁目	26.3	25.5	1,142	1,130	43.5	44.3
荻窪四丁目	16.4	15.9	709	697	43.3	43.9
荻窪五丁目	14.4	11.9	443	425	30.8	35.8
南荻窪四丁目	14.4	14.2	640	632	44.3	44.6
阿佐谷南三丁目	27.8	25.1	1,670	1,647	60.0	65.6
合計	204.5	185.1	10,268	10,078	50.2	54.5

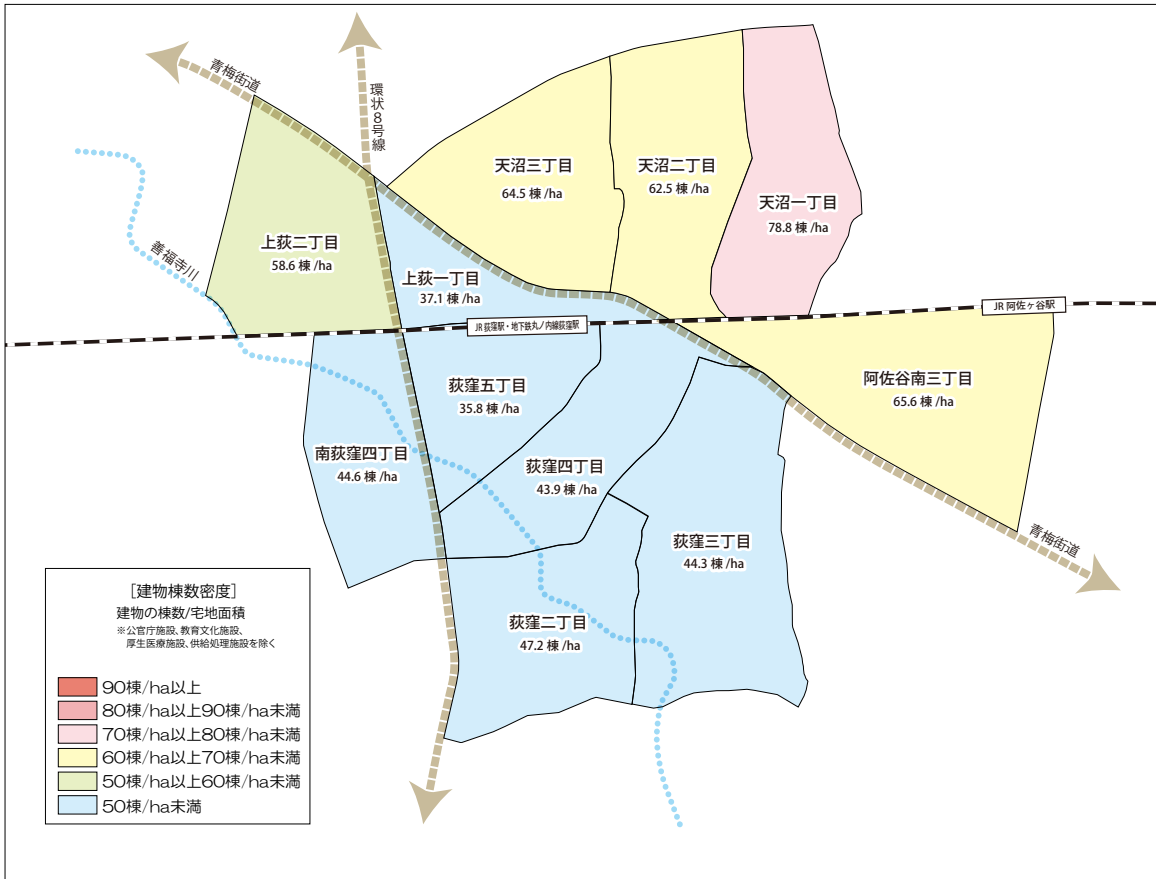
※土地利用現況調査データ（平成 18 年度調査）を基に作成

【全宅地の建物棟数密度（公共用地を含む）】



※土地利用現況調査データ（平成18年度調査）を基に作成

【宅地の建物棟数密度（公共用地を除く）】



※土地利用現況調査データ（平成18年度調査）を基に作成

《地域危険度》

・東京都による「第6回地震に関する地域危険度測定調査：平成20年2月公表」では、地域に内在する地震に関する危険性を把握するための指標として建物倒壊危険度、火災危険度、並びに2つの危険度を総合化した総合危険度を町丁目単位で測定し、各々の危険度を5段階で相対評価している。

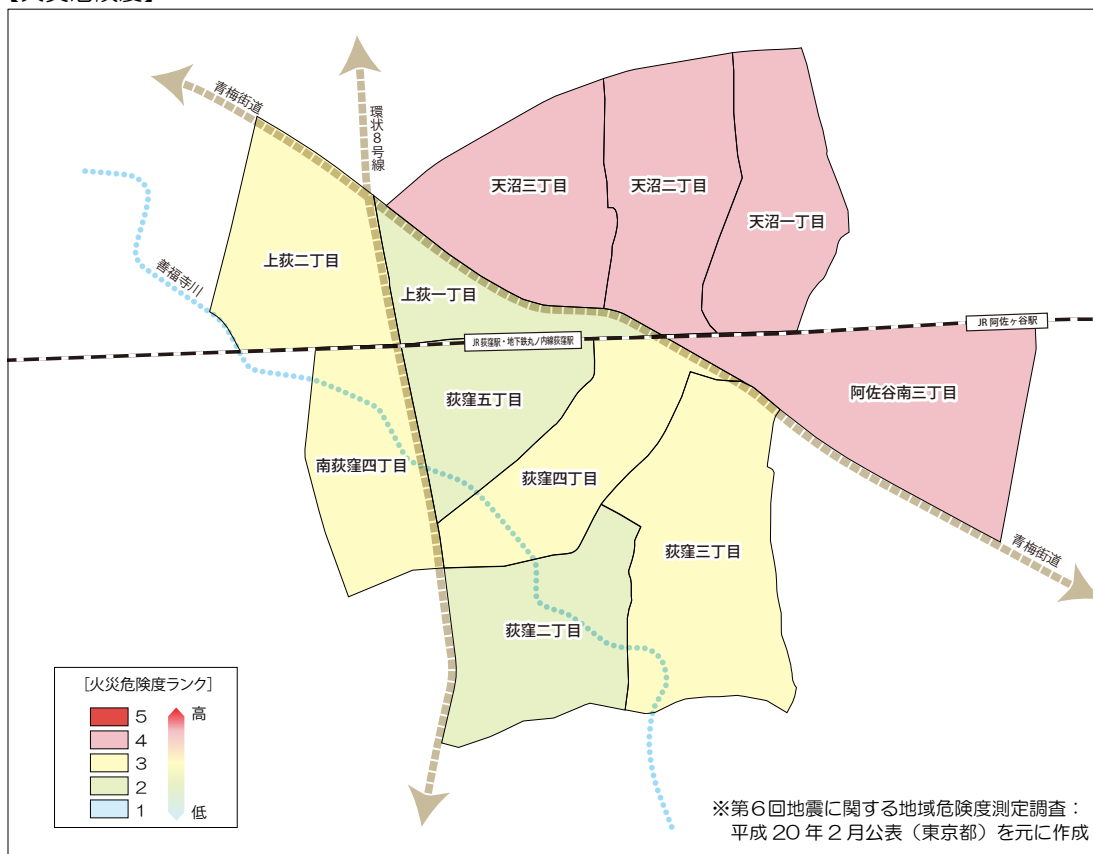
・対象地区の火災危険度は、棟数密度が高い青梅街道より北側の地域で高くなっており、建物棟壊危険度は、全体的に比較的低くなっている。これらの結果を合わせて測定する総合危険度は、青梅街道より北側が中程度、南側がやや低い危険度となっている。

【地域危険度測定調査のフロー】

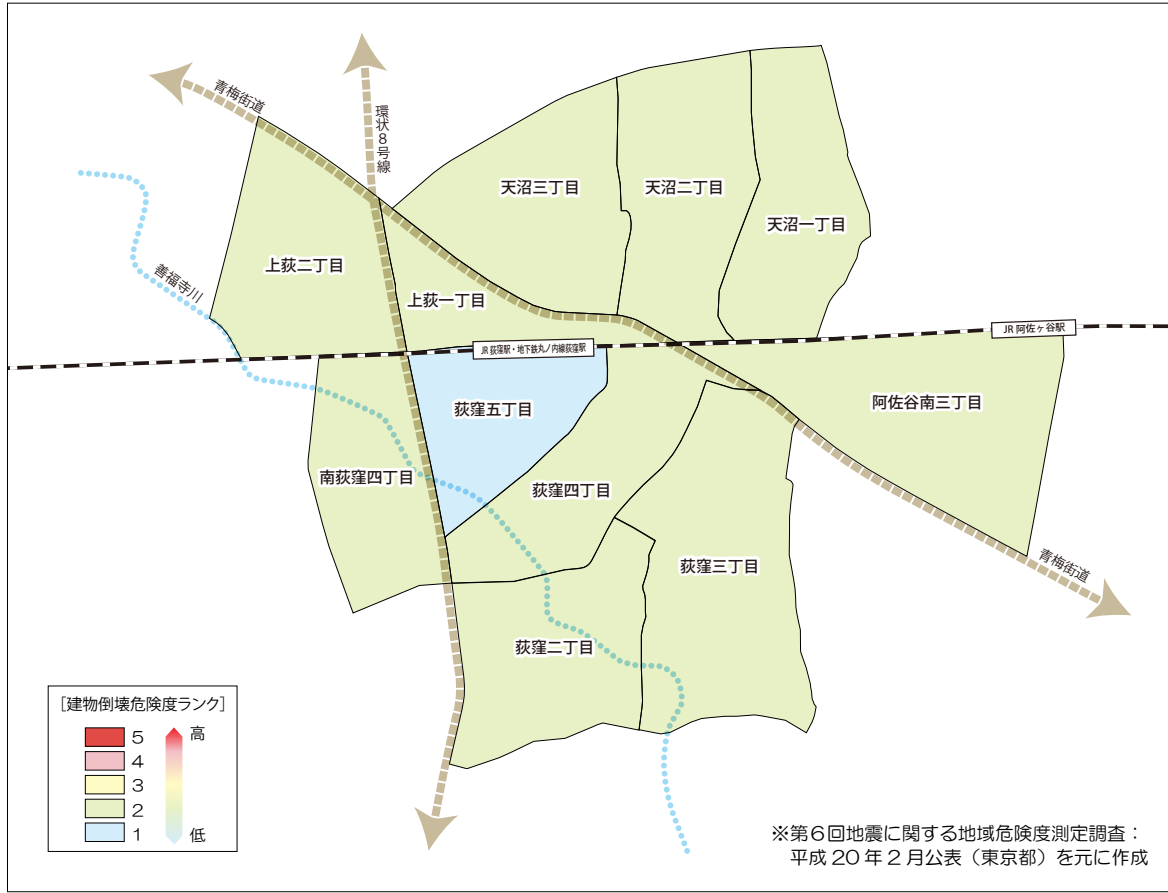


※第6回地震に関する地域危険度測定調査：平成20年2月公表（東京都）より引用

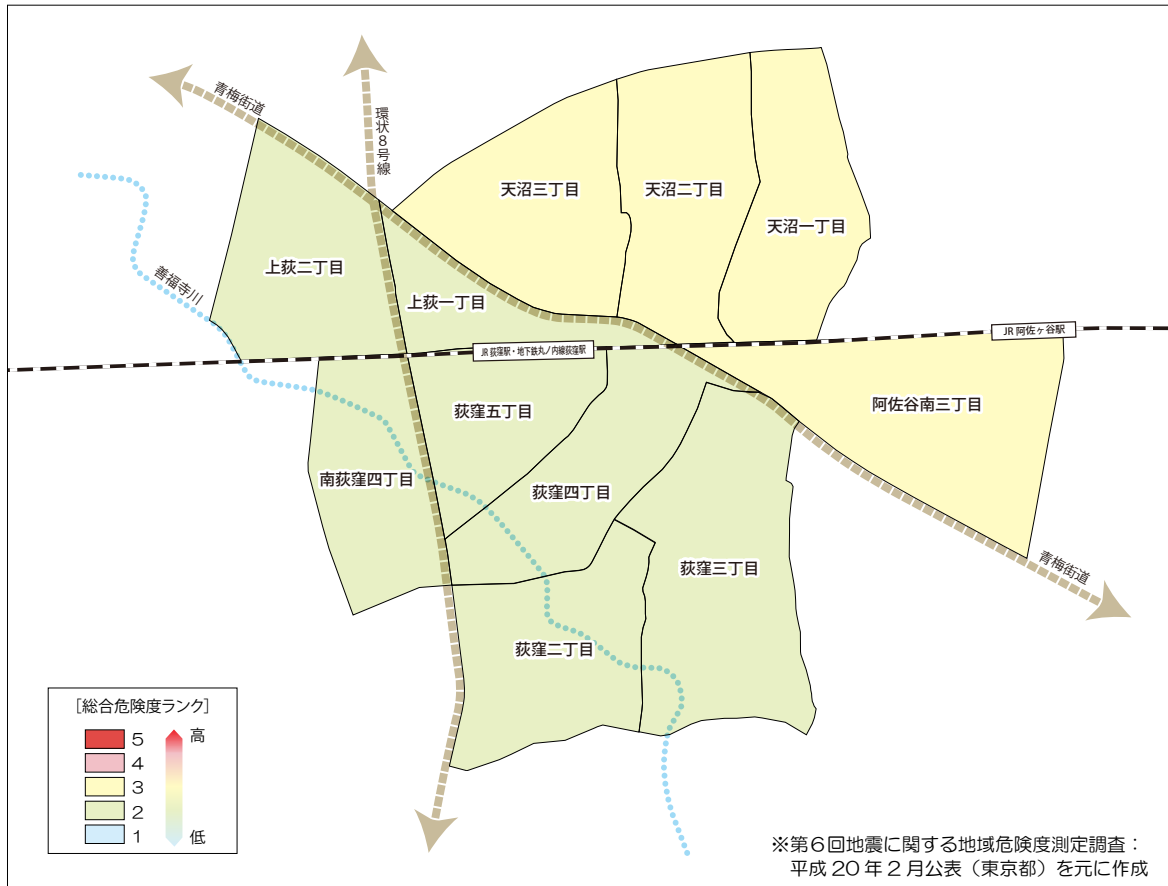
【火災危険度】



【建物倒壊危険度】



【総合危険度】



② 防災対策の状況

《地域住民の防災対策》

- ・ 杉並区地域防災計画（平成 21 年）において、対象地区に割り当てられた災害時の広域避難場所として下記が指定されているが、荻窪駅周辺には広域避難場所がなく、荻窪駅から最も近い広域避難場所（荻窪団地一帯）まで約 1 ～ 1.5 km の距離がある。
- ・ また、天沼地区及び阿佐谷南三丁目は道路幅員が狭く、木造建築物が多いことから、建物の耐火・耐震性の向上や道路幅員の拡幅等による安全な避難経路の確保が求められる。
- ・ 荻窪駅より北側の地域の広域避難場所としては、南側の善福寺川緑地和田堀公園（西地区）一帯が指定されており、避難の際には鉄道を超えて行く必要がある。

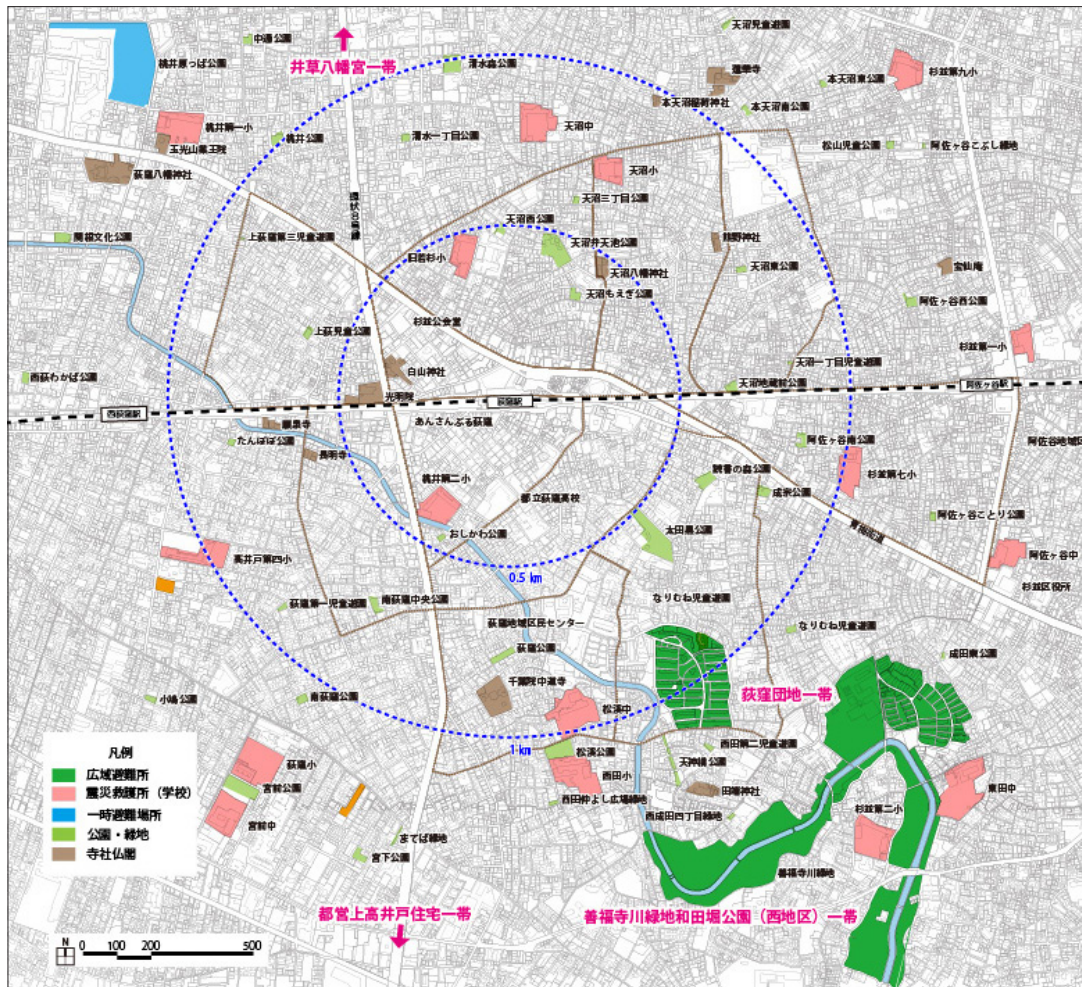
【対象地区からの広域避難場所】

広域避難場所名称	避難地域（対象地区内のみ記載）	荻窪駅からの距離
荻窪団地一帯	荻窪二～五丁目	約 1 ～ 1.5 km
善福寺川緑地和田堀公園（西地区）一帯	阿佐谷南三丁目 上荻一丁目、天沼一～三丁目	約 1.5 ～ 2 km
都営上高井戸住宅一帯	南荻窪四丁目	2 km 以上
井草八幡宮一帯	上荻二丁目	2 km 以上

《来街者等の防災対策》

- ・ 青梅街道及び環状 8 号線は、東京都の防災都市づくり推進計画において骨格防災軸に指定されており、特に青梅街道は都心部から多摩部までをつなぐ避難経路となっているため、荻窪駅はその中継地点として重要な役割を担っている。
- ・ また、荻窪駅は JR 中央線及び地下鉄丸ノ内線が乗り入れ、多くのバス路線が発着する交通結節点であることから、災害時に公共交通機関が利用できなくなった場合、多くの帰宅困難者を受け入れる必要がある。

【避難場所等の位置と道路幅員】



※杉並区防災マップを参照

