

5 中心市街地活性化に向けた課題

これまでの中心市街地活性化の取組成果を土台とし、更なる活性化を図るための課題を、中心市街地の現状の整理から以下の3点に絞りました。

（１）豊富で特色ある地域資源のまちの魅力づくりへの未活用

全ての市民が一層いきいきと豊かに暮らせるようにするためには、芸術文化の薫るまちを創出することが重要です。幸い、調布市内には第1章で述べたとおり、豊富で特色ある地域資源を有していることに加え、調布市固有の映画・映像関連の地域資源は、国内でもトップクラスの集積であり、調布市の魅力かつ特色となっています。

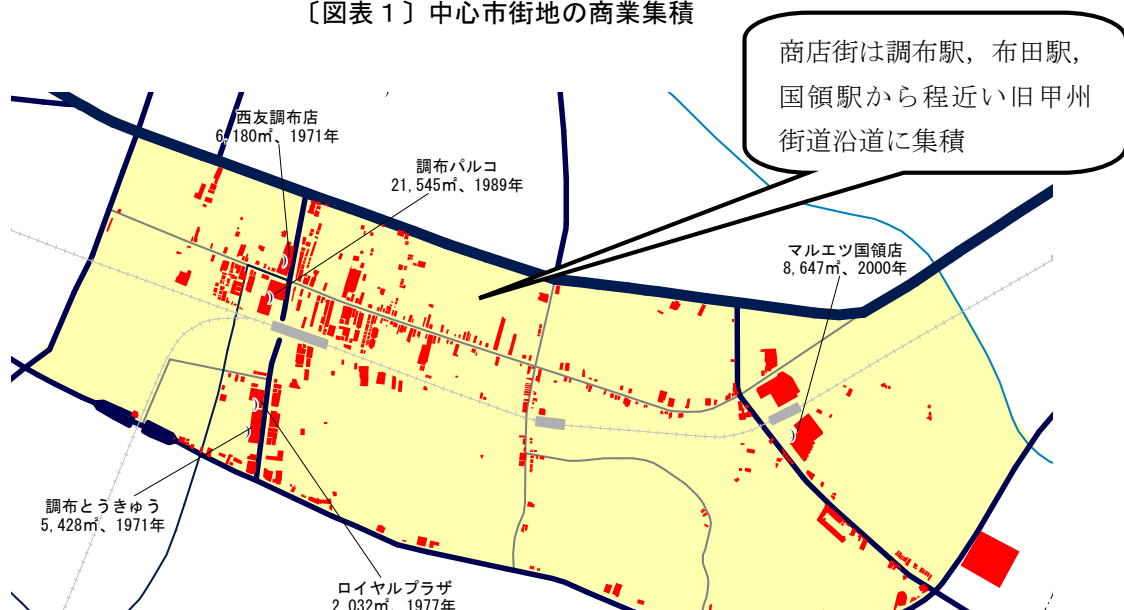
しかしながら現時点において、豊富な地域資源を、地域の活性化やまちの魅力づくりに十分に活用できていないのが実状です。深大寺、味の素スタジアム、安藤ストリート等の集客性の高い地域資源があるものの、まちなかにおける地域資源の情報発信や、様々な地域資源を有機的に活用・回遊する仕掛けが不十分です。特に、映画・映像関連の地域資源については、関連企業が集積するメリットを活かし、数多くの作品が制作されていますが、調布市の魅力・特色である映画・映像関連の地域資源を産業や観光の振興に活かしてきれていないため、市内の回遊促進につながっていません。

（２）旧甲州街道沿道の商店街における歩行者通行量の減少

平成15（2003）年と21（2009）年を比較すると、中心市街地内の京王線3駅の乗降客数はそれぞれ増加している一方、歩行者交通量調査結果を見ると、古くから市内の主要な商業地域を形成している旧甲州街道沿道の商店街における歩行者が減少しています（図表1、2、3参照）。

この調査結果から、居住者や来街者が増えてもまちなかを回遊することなく帰宅するか、もしくは駅周辺の商業施設だけを利用しているものと想定できます。

〔図表1〕中心市街地の商業集積



〔図表 2〕京王線中心市街地 3 駅乗降客数（人）（出典：京王電鉄ホームページ）

乗降客数	平成 15 年 (2003 年)	平成 21 年 (2009 年)	対比
調布駅	108, 164	115, 654	106. 92%
布田駅	14, 472	15, 635	108. 04%
国領駅	31, 828	37, 827	118. 85%
計	154, 464	169, 116	109. 49%

中心市街地
3 駅の乗降
客数は増加

商店街は調布駅，布田駅，
国領駅から程近い旧甲州
街道沿道に集積

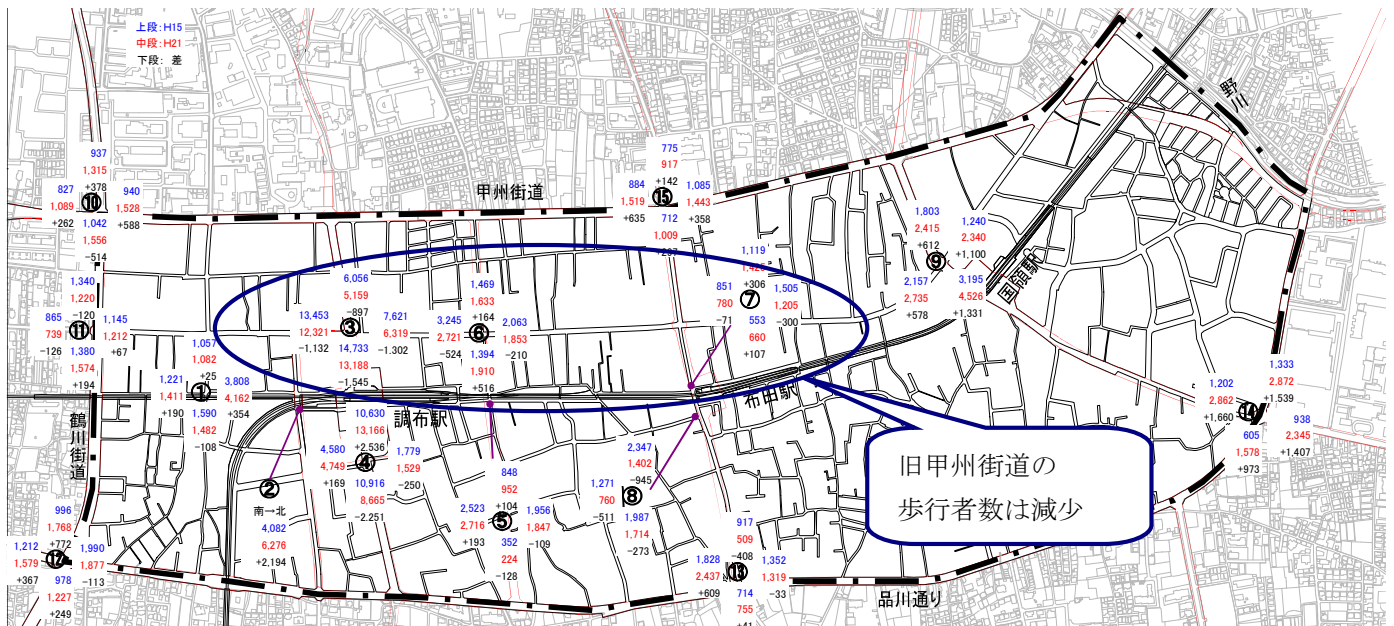


中心市街地
3 駅の乗降
客数は増加



旧甲州街道の歩行者数
も増加するはずだが...

〔図表 3〕歩行者交通量調査結果（平日 12 時間，平成 15（2003）年と平成 21（2009）年の比較）



地点	方向	H15	H21	差	%	考えられる減少要因
③ パルコ前	北	6,056	5,159	-897	85%	⇒ 上布田商栄会，小島商栄会，天神通り商店会などへの来客の減少
	北東	7,621	6,319	-1,302	83%	
	南	14,733	13,188	-1,545	90%	
	西	13,453	12,321	-1,132	92%	
⑥ 蓮慶寺 玉川屋前	北	1,469	1,633	164	111%	⇒ 上布田商栄会，調布中央商店会などへの来客の減少
	北東	2,063	1,853	-210	90%	
	南	1,394	1,910	516	137%	
	西	3,245	2,721	-524	84%	
⑦ 布田駅北側	北	1,119	1,425	306	127%	⇒ 南北方向の布田南通り拡幅に伴う東西方向の減少
	北東	1,505	1,205	-300	80%	
	南	553	660	107	119%	
	西	851	780	-71	92%	

※H15(2003 年)・H21(2009 年)とも平日，晴れにおける 1 日当たり歩行者・自転車通行量（人）

(3) 店舗面積 1,000 ㎡以下の中小規模小売店舗の年間販売額の停滞

中心市街地を構成している小売店舗のほとんどは、店舗面積 1,000 ㎡以下であり、中でも商店街の多くは個人経営です。売り場面積が小さい小売店舗は、店主と顧客との距離が近いこと、買物以外にも日常のコミュニケーションを楽しめる「地域コミュニティの核」としての機能を果たしています。また、小売店舗は、だれでも徒歩で気軽に行くことができる「身近な買物の場」となっています。

しかし、これらの売場面積 1,000 ㎡以下の小売店舗が苦戦を強いられています。

調布駅、布田駅、国領駅周辺の小売店舗の年間販売額を、平成 14（2002）年と平成 19（2007）年と比較すると、3 駅周辺合計では 6.7%増加しています。このうち、調布駅周辺、布田駅周辺の大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡超）は増加していますが、中小規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以下）は減少しており、中小規模小売店舗が苦戦していることがうかがえます（図表 1 参照）。

また、「市民アンケート調査（平成 19（2007）年）」において、中心市街地内移動での不満点として「車道や歩道が狭い」「駐車場・駐輪場が少ない・使いづらい」との声が多くなっています（図表 2 参照）。

このような中、中心市街地から 15 分程度で行ける周辺地域に大規模小売店舗が立地してきており、従来は中心市街地の商店会を利用していた顧客が流れている可能性があります（図表 3 参照）。

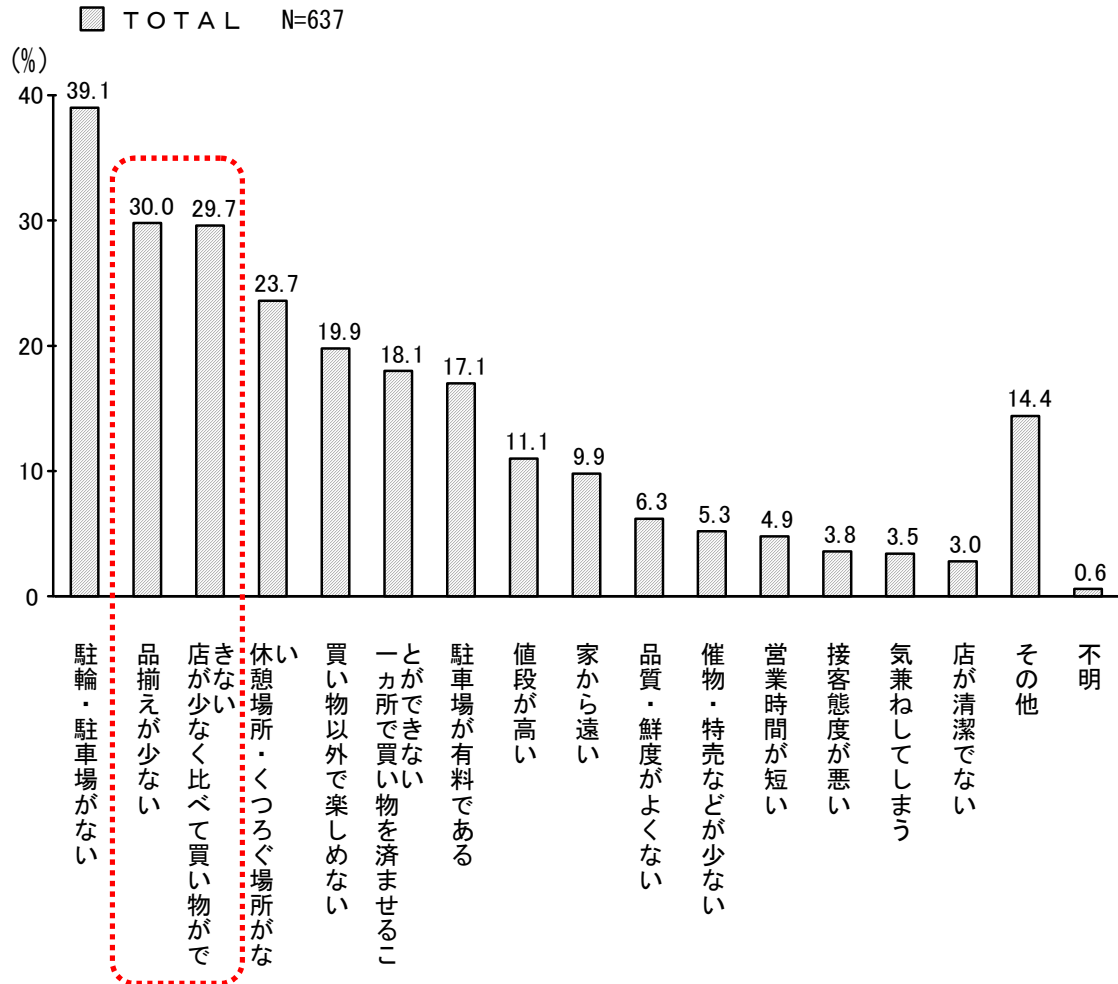
現在のままでは、「地域コミュニティの核」「身近な買物の場」である商店会がさらに影響を受けることも想定され、商店会の売上低下は中心市街地の空洞化に繋がるおそれがあります。

〔図表 1〕 店舗面積 1,000 ㎡以下中小規模小売店舗の年間販売額の比較

(単位: 百万円)		平成14 (2002) 年	平成19 (2007) 年	変化率	備考
調布駅合計	年間販売額合計	41,582	42,879	3.1%	
	うち大規模小売店舗	28,587	30,739	7.5%	
	差引(中小規模小売店舗)	12,995	12,140	-6.6%	
布田駅周辺	年間販売額合計	1,083	753	-30.5%	
	うち大規模小売店舗	0	0	0.0%	
	差引(中小規模小売店舗)	1,083	753	-30.5%	
国領駅周辺	年間販売額合計	6,911	9,288	34.4%	
	うち大規模小売店舗	※	4,997	—	※公表されていない
	差引(中小規模小売店舗)	—	4,291	—	
3駅周辺合計	年間販売額合計	49,576	52,920	6.7%	
	うち大規模小売店舗	—	35,736	—	
	差引(中小規模小売店舗)	—	17,184	—	

〔図表 2〕 市民アンケート調査結果（平成 19（2007）年 12 月実施）

中心市街地商店街への不便不満の理由



〔図表 3〕 中心市街地からおよそ 15 分で到着できる大規模小売店舗

No.	施設名称	所在地	駐車場	面積
①	アメリカ稲城 ショッピングセンター 三和ランド通り店	稲城市矢野口 2284-1	440 台	6,712 m ²
②	サミットストア三鷹市役所前店 コジマ三鷹店	三鷹市野崎 1-3-10	197 台	4,655 m ²
③	くろがねや稲城押立店	稲城市押立 1744-18	384 台	6,350 m ²
④	島忠仙川店	調布市若葉町 2 丁目 2 番地	665 台	16,910 m ²
⑤	国領アーバンビル イトーヨーカ堂国領店	調布市国領町 8 丁目 2 番地 64	992 台	10,360 m ²
⑥	フォレストサイトビル (伊勢丹府中店・フォーリス)	府中市宮町 1-4-1	430 台	37,913 m ²
⑦	くるる (トイザらス府中駅前店)	府中市宮町 1-50	324 台	5,830 m ²

