

1.3 土地・建物

1.3.1 土地利用現況

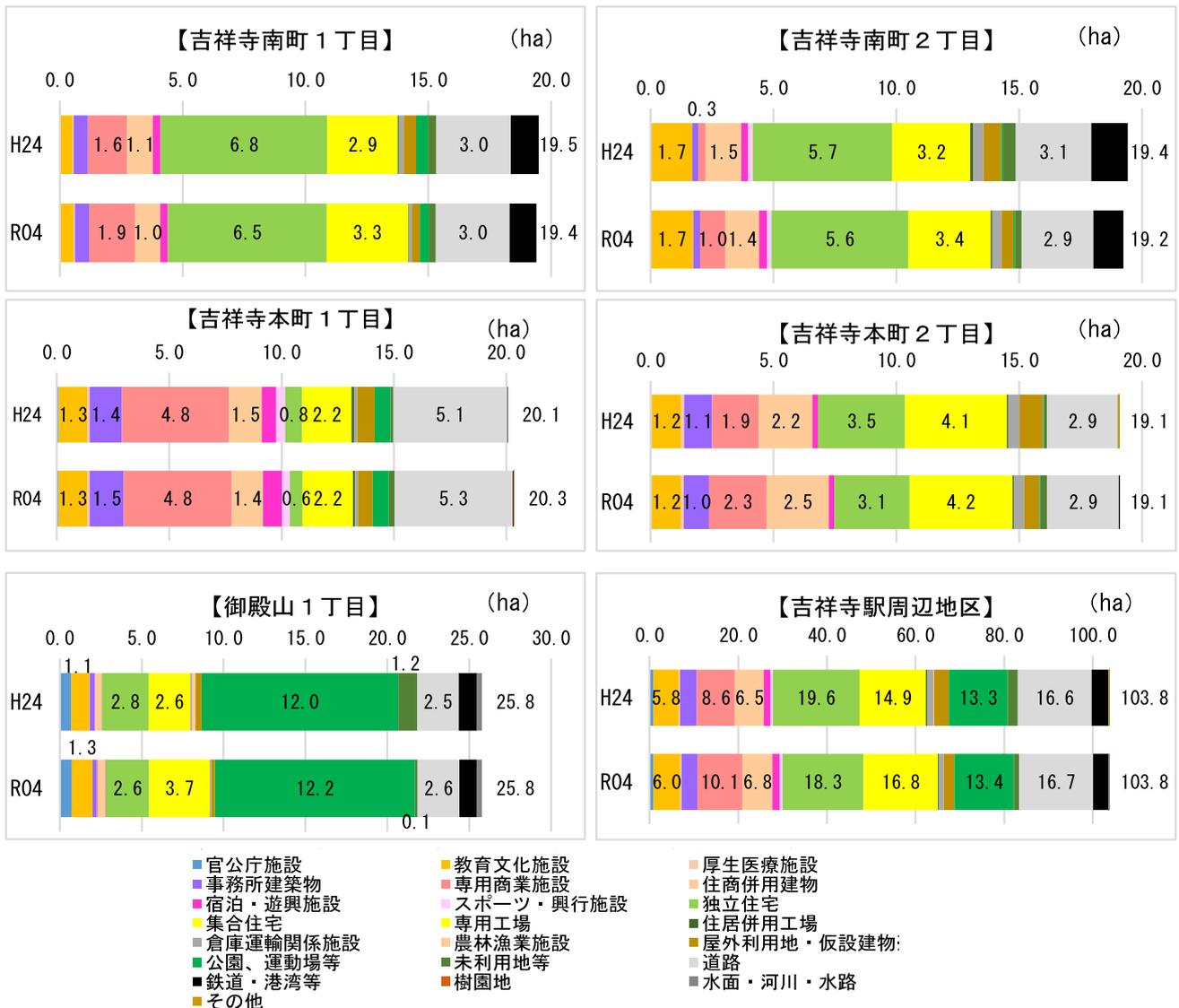
吉祥寺駅周辺地区は、住宅地と商業・業務地が近接しつつも混在はしていない住商複合地が形成されている。都立井の頭恩賜公園が豊かな緑と水辺の空間として存在している。駅南口のパークロードには、間口が狭く小規模な店舗が密集している。また、土地利用面積は、専用商業施設や集合住宅が増加する一方、独立住宅は減少している。

町丁目別に土地利用の用途別の面積の変化（平成24～令和4年）を分析する。

- ・吉祥寺南町1丁目では、大きな土地利用の変化は少なく、商業や集合住宅の面積が微増、独立住宅が微減となっている。
- ・吉祥寺南町2丁目では、商業が0.7ha増加した以外は集合住宅が微増、独立住宅や住商併用住宅が微減となっている。
- ・吉祥寺本町1丁目では、商業用地の面積が最大であり、土地利用の変化は少ない。
- ・吉祥寺本町2丁目では、道路を除くと商業系と集合住宅が微増、独立住宅が微減となっている。
- ・御殿山1丁目では、公園、運動場（井の頭恩賜公園）以外、住宅が中心で、集合住宅の面積が増えている。

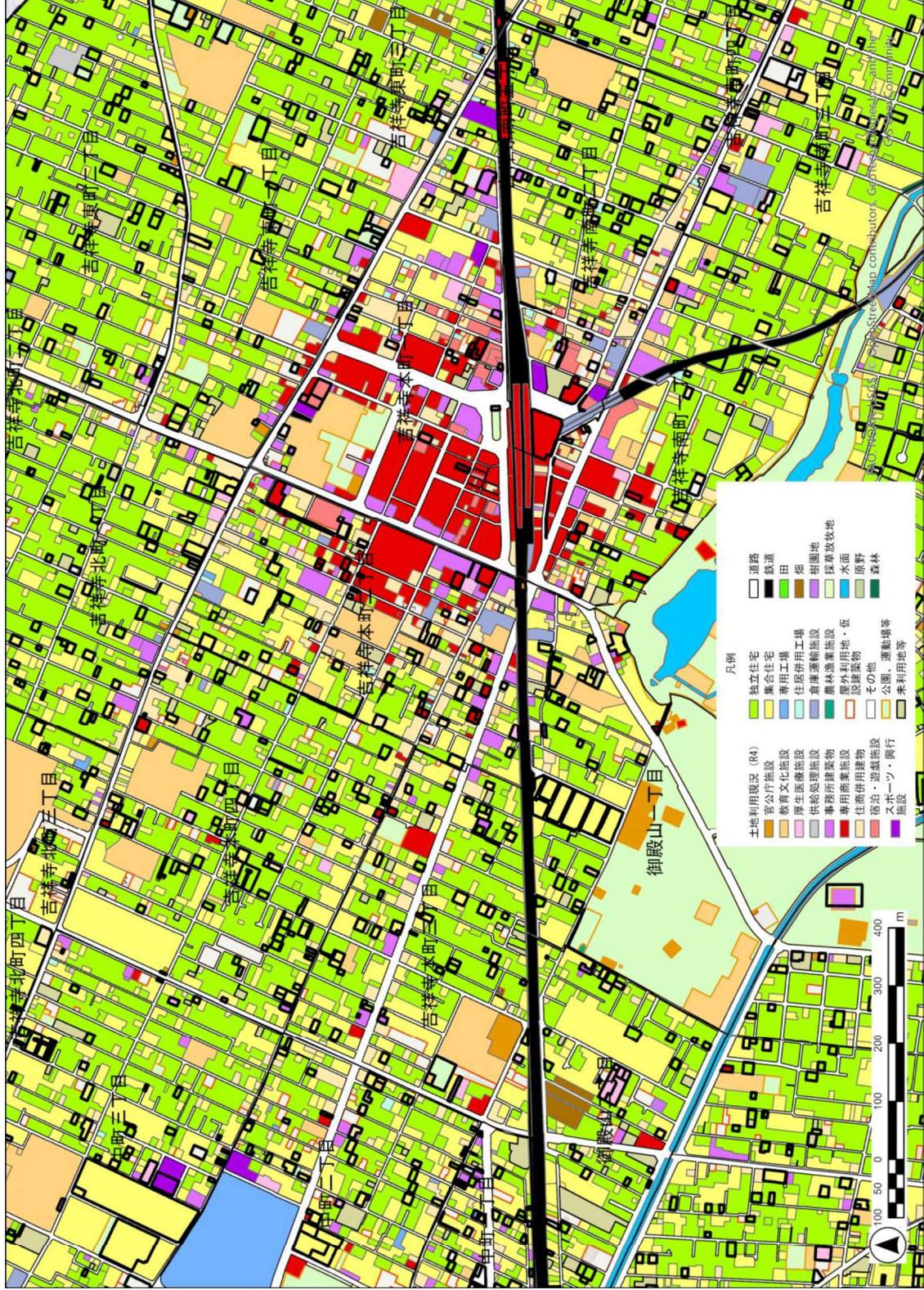
平成24～令和4年の変化は、吉祥寺駅周辺では少なく、商業系以外の土地利用において空地状態からの建築や、工業系用途の転換が見られる。

図表 1.51 町丁目別の土地利用用途の面積の変化



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

图表 1.53 土地利用現況 (令和 4 年)



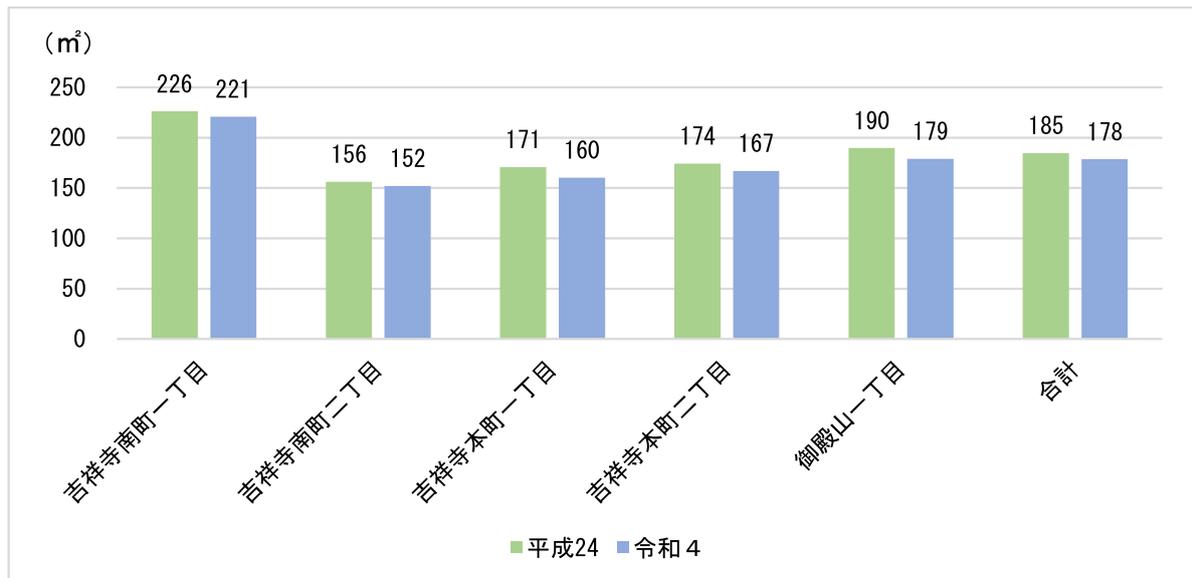
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

1.3.2 独立（戸建て）住宅の平均敷地面積

ここでは、町丁目単位で独立住宅の土地利用面積、建物棟数を集計し、「土地利用面積÷建物棟数＝平均敷地面積」として、町丁目の動向を整理する。

平成 24～令和 4 年の傾向として、いずれの町丁目も平均敷地面積が減少している。また、平均敷地面積が最も大きいのは吉祥寺南町 1 丁目である。

図表 1.54 町丁目別の独立住宅の平均敷地面積の変化



町丁目	土地利用面積		建物棟数		面積／棟	
	平成 24	令和 4	平成 24	令和 4	平成 24	令和 4
吉祥寺南町 1 丁目	67,810	64,671	300	293	226	221
吉祥寺南町 2 丁目	56,715	55,605	363	366	156	152
吉祥寺本町 1 丁目	7,509	5,607	44	35	171	160
吉祥寺本町 2 丁目	35,348	30,562	203	183	174	167
御殿山 1 丁目	28,248	26,475	149	148	190	179
吉祥寺駅周辺地区	195,630	182,920	1,059	1,025	185	178

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

1.3.3 建物利用現況

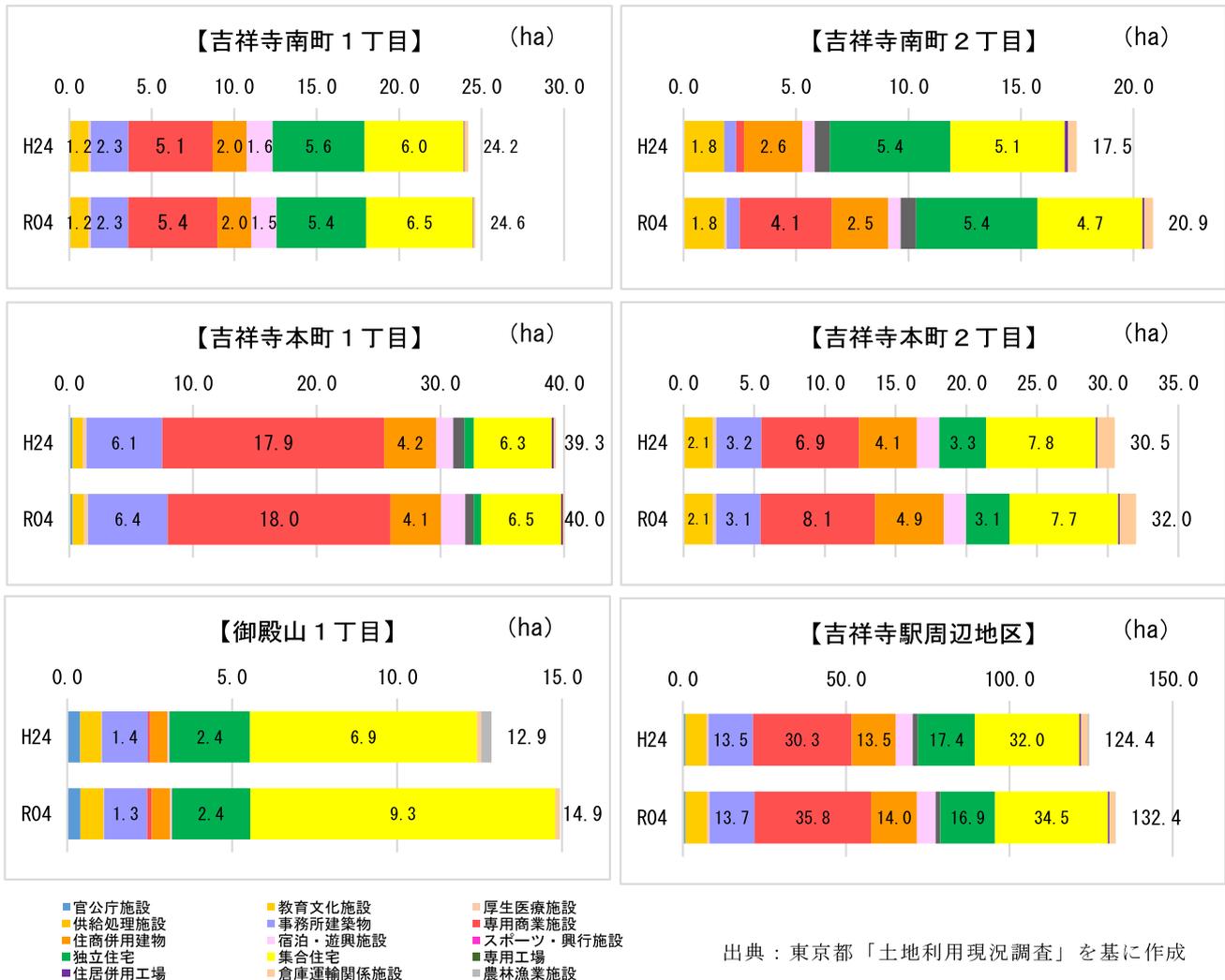
吉祥寺駅周辺地区は、駅周辺に商業施設・事務所が集積し、周辺に独立住宅が広がっており、広域的な商業拠点としての性格と日常生活を支える商業拠点としての2つの性格を有している。また、建物利用現況を見ると、小規模な専用商業施設や住商併用建物の集積が見られ、パークロードをはじめとして間口の狭い建築物も見られる。用途別の床面積は、商業専用施設、集合住宅が増加している。

さらに、町丁目別に建物利用の用途別の面積の変化（平成24～令和4年）を分析する。

- ・吉祥寺南町1丁目では、大きな床面積の変化は少なく、商業や集合住宅の面積が微増、独立住宅が微減である。
- ・吉祥寺南町2丁目では、商業が増加した一方、住商併用住宅、集合住宅が微減である。
- ・吉祥寺本町1丁目では、商業床面積、事務所建築物の床面積が最大であり、土地利用の変化は少ない。
- ・吉祥寺本町2丁目では、商業系が微増、独立住宅及び集合住宅が微減である。
- ・御殿山1丁目では、集合住宅の床面積が増えている。

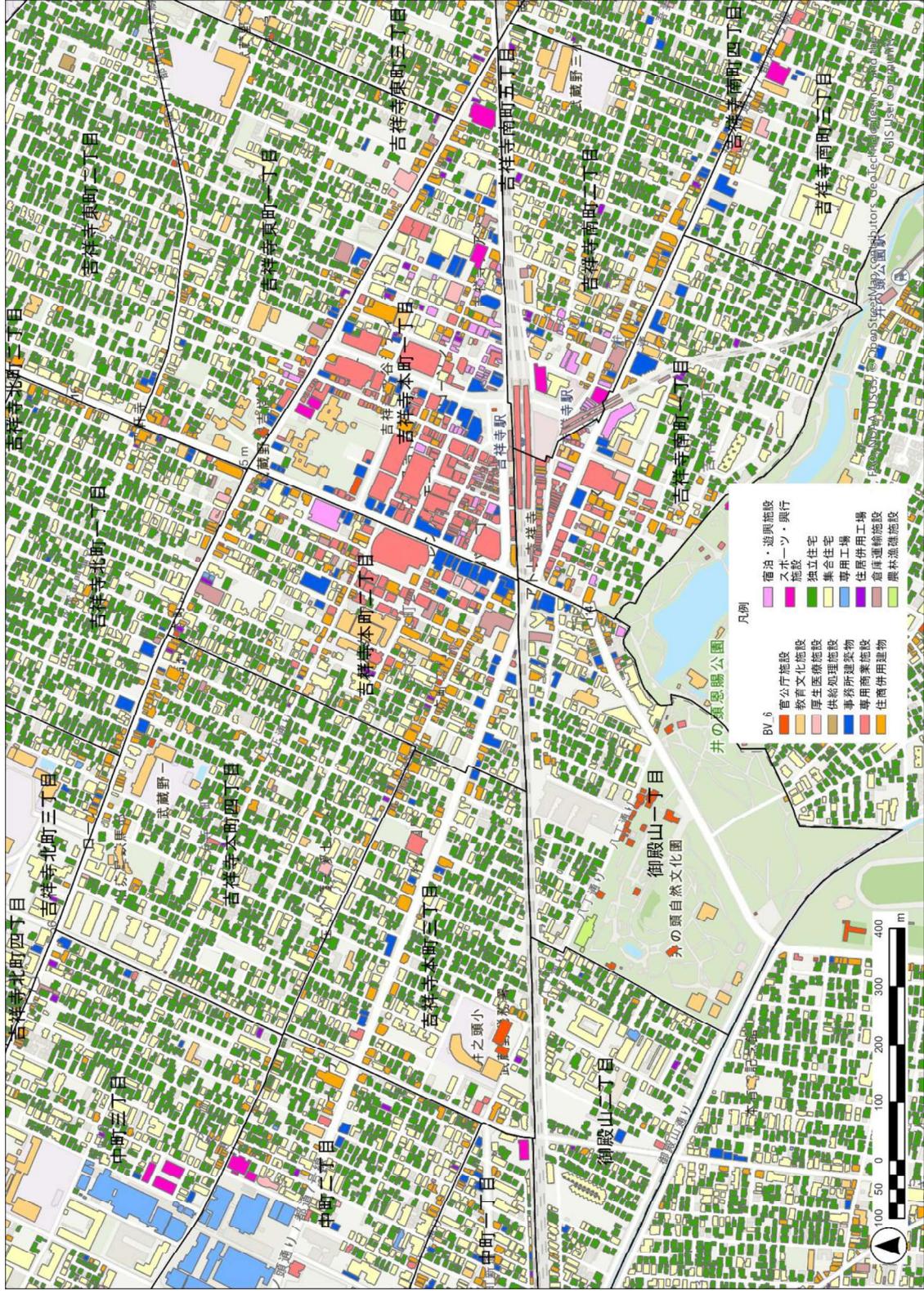
また、平成24～令和4年の建物利用の変化を見ると、吉祥寺駅周辺の商業系建物は変化が少ない。吉祥寺駅周辺では駅南側の商業施設の立地等が見られる程度である。

図表 1.55 町丁目別の建物利用用途の床面積の変化



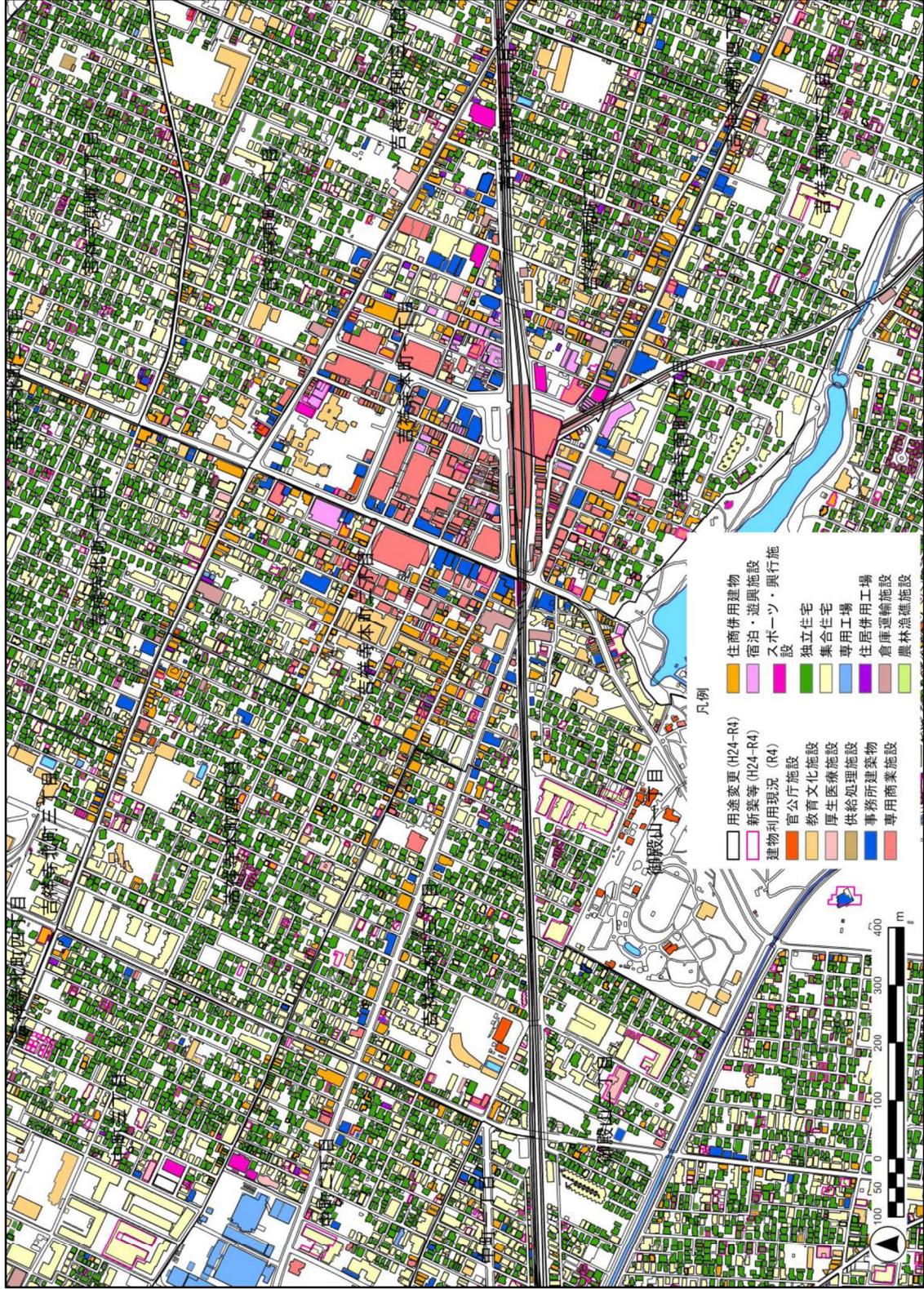
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

図表 1.56 建物利用現況（平成 24 年）



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

図表 1.57 建物利用現況 (令和 4 年)



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

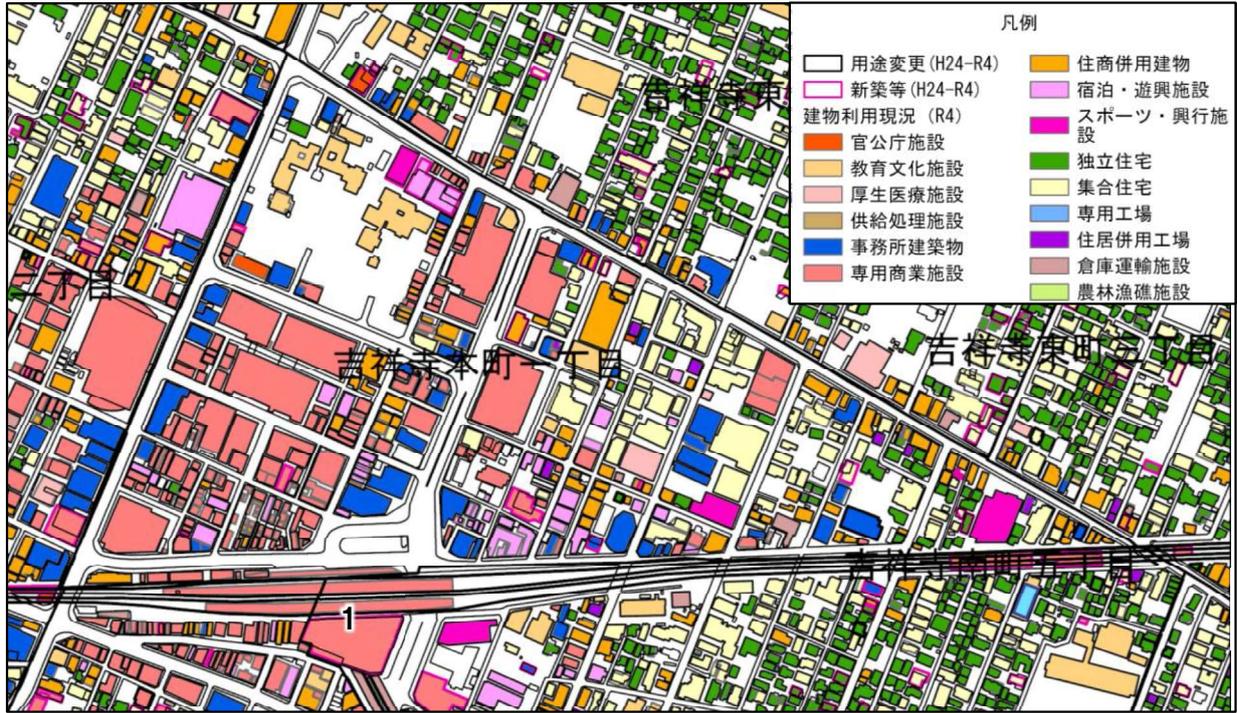
町丁目別に建物利用の変化（平成 24～令和 4 年）を分析する。

- ・吉祥寺本町 1 丁目では、新築等が 15 件、用途変更が 3 件である。新築等の中では専用商業施設が 4 件、住商併用が 3 件であり、商業系が 7 件である。また、集合住宅が 3 件である。従前用途の変化では、住商併用からの新築等又は用途変更が 5 件である。
- ・吉祥寺本町 2 丁目では、新築等が 37 件、用途変更が 9 件である。新築等の中では専用商業施設が 10 件、住商併用が 7 件であり、商業系が 17 件である。また、独立住宅が 14 件、集合住宅が 6 件であり住宅系が 20 件である。従前用途の変化では、独立住宅、集合住宅からの新築等又は用途変更が併せて 34 件と住宅系の変化が多い。
- ・吉祥寺南町 1 丁目では、新築等が 29 件、用途変更が 8 件である。新築等の中では専用商業施設が 9 件、住商併用が 1 件であり、商業系が 10 件である。また、独立住宅が 11 件、集合住宅が 7 件であり住宅系が 18 件である。従前用途の変化では、独立住宅、集合住宅からの新築等又は用途変更が併せて 17 件と住宅系の変化が多い。
- ・吉祥寺南町 2 丁目では、新築等が 52 件、用途変更が 4 件である。新築等の中では専用商業施設が 4 件、住商併用が 5 件であり、商業系が 9 件である。また、独立住宅が 23 件、集合住宅が 13 件であり住宅系が 36 件である。従前用途の変化では、独立住宅、集合住宅からの新築等又は用途変更が併せて 30 件と住宅系の変化が多い。
- ・御殿山 1 丁目では、新築等が 22 件、用途変更が 7 件である。新築等の中では独立住宅が 14 件、集合住宅が 7 件であり住宅系が 21 件である。従前用途の変化では、独立住宅、集合住宅からの新築等又は用途変更が併せて 19 件と住宅系の変化が多い。

吉祥寺駅周辺全体で見ると、商業系用途の変化は少なく、住宅系の建物の変化が中心になっている。

図表 1.58 町丁目別の建物利用の変化（平成 24～令和 4 年）

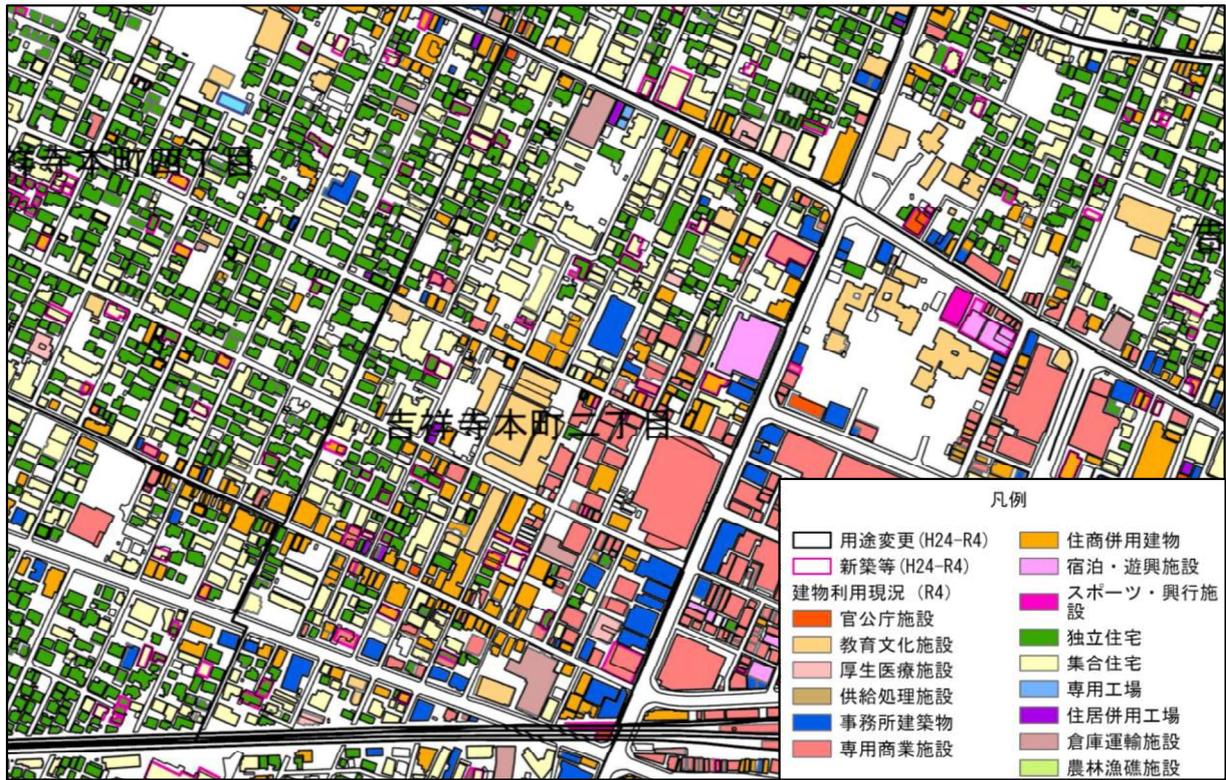
【吉祥寺本町 1 丁目】



	令和 4 年												合計
	新築等								用途変更				
	独立住宅	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	事務所建築物	スポーツ・興行施設	宿泊・友興施設	倉庫運礁施設	新築計	独立住宅	事務所建築物		
平成 24 年	1	2		1					4				4
			2						2		1	1	1
		1		2					3	1	1	2	5
						1	1		2				2
					1				1				1
			2					1	3			0	3
合計	1	3	4	3	1	1	1	1	15			3	18

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

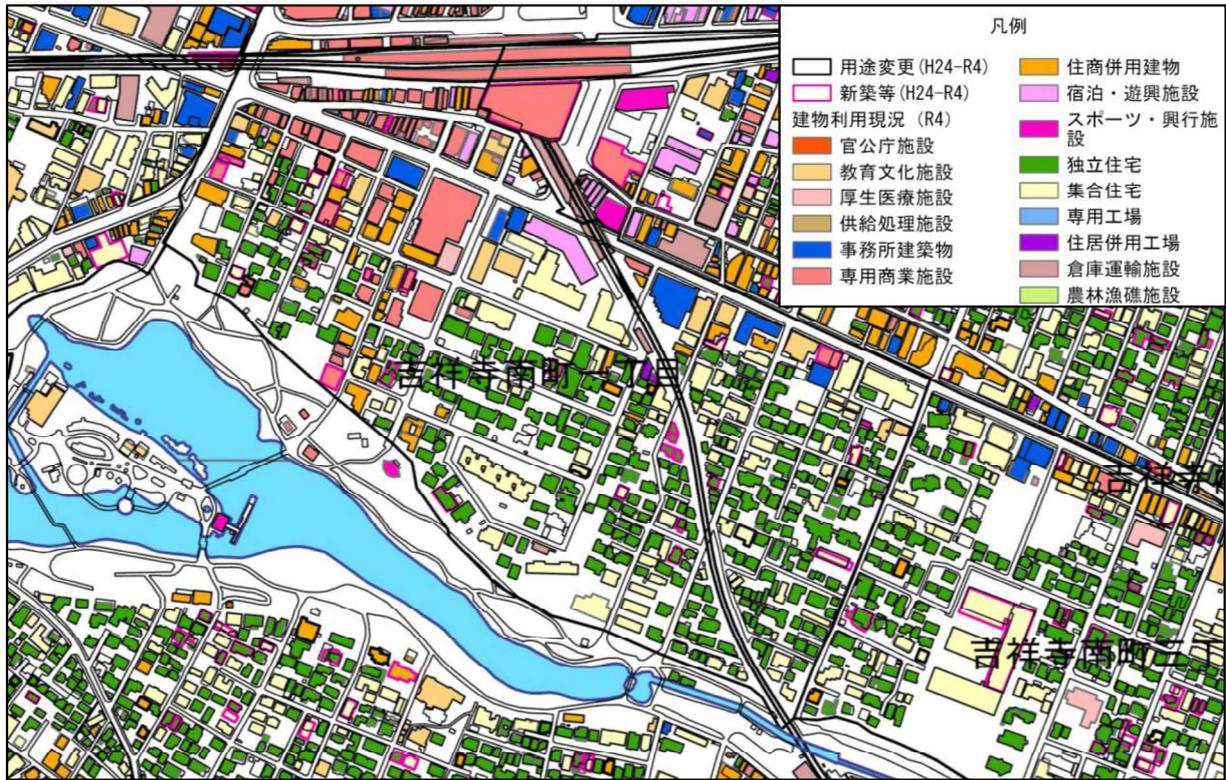
【吉祥寺本町2丁目】



	令和4年										合計	
	新築等					用途変更						
	独立住宅	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	新築計	独立住宅	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	用途変更計		
平成24年	10	2	1	3	16			1	1	3	5	21
	3	3	3	1	10		1			2	3	13
			1	1	2							2
			3	1	4		1				1	5
			1	1	1							1
	1	1	1	1	4							4
合計	14	6	10	7	37	2	1	1	5	9	46	

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

【吉祥寺南町1丁目】



		令和4年										合計
		新築等					用途変更					
		独立住宅	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	事務所建設物	新築計	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	用途変更計	
平成24年	独立住宅	2	4				6	2	2	3	7	13
	集合住宅	1	1	1		1	4				0	4
	専用商業施設			3	1		4				0	4
	住商併用建物	1					1				0	1
	事務所建設物						0		1		1	1
	厚生医療施設			1			1				0	1
	建物なし	7	2	4			13				0	13
	合計	11	7	9	1	1	29	2	3	3	8	37

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

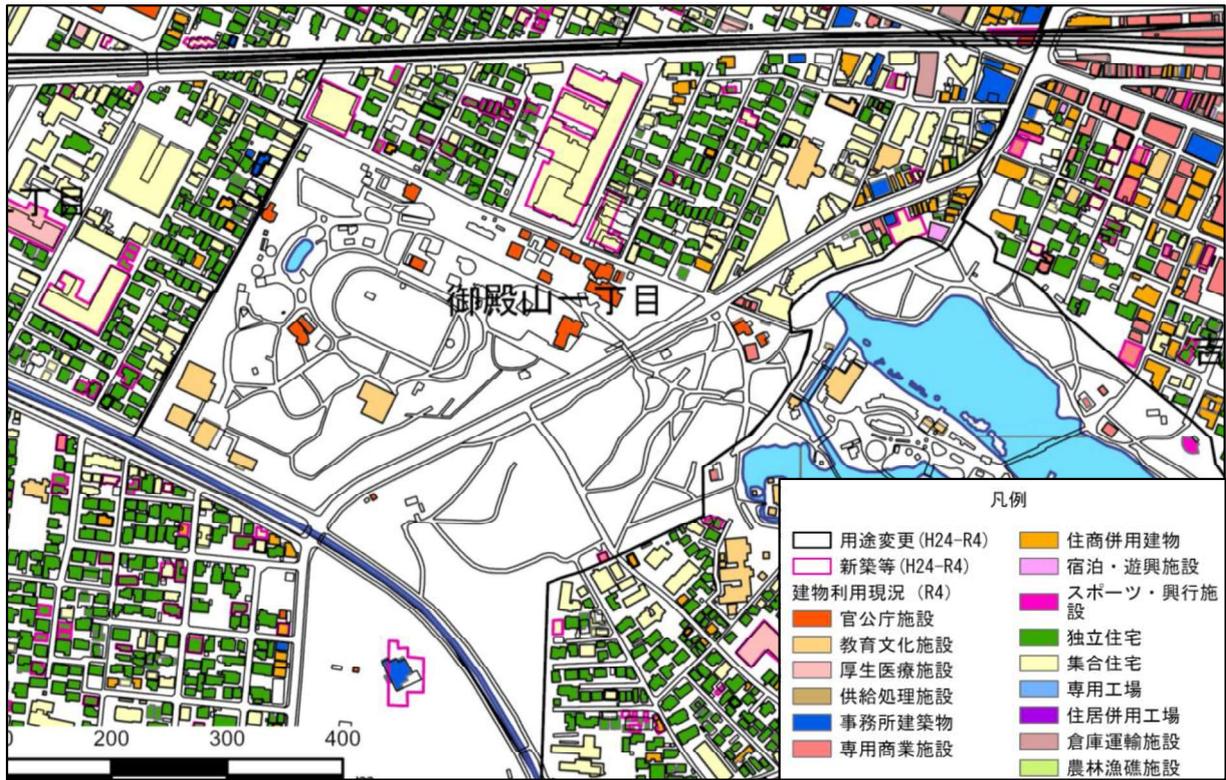
【吉祥寺南町2丁目】



	令和4年												合計			
	新築等										用途変更					
	独立住宅	集合住宅	専用商業施設	住商併用建物	事務所建築物	教育文化施設	厚生医療施設	宿泊・遊興施設	倉庫運輸施設	建物なし	新築計	集合住宅		専用商業施設	用途変更計	
平成24年	独立住宅	12	1		4						17		2	2	2	19
	集合住宅	4	4		1						9	2			2	11
	住商併用建物	2	3								5				0	5
	事務所建築物		1					1			2				0	2
	住居併用工場					1					1				0	1
	建物なし	5	4	4	0	1	1	0	1	1	18				0	18
	合計	23	13	4	5	2	1	1	1	1	52			4	4	56

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

【御殿山1丁目】



		令和4年									
		新築等				用途変更					合計
		独立住宅	集合住宅	官公庁施設	新築計	独立住宅	専用商業施設	住商併用建物	教育文化施設	用途変更計	
平成 24 年	独立住宅	9	2		11			3		3	14
	集合住宅	1	2		3	2				2	5
	住商併用建物		1		1						1
	事務所建築物				0				1	1	1
	建物なし	4	2	1	7		1			1	8
合計		14	7	1	22	2	1	3	1	7	29

出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

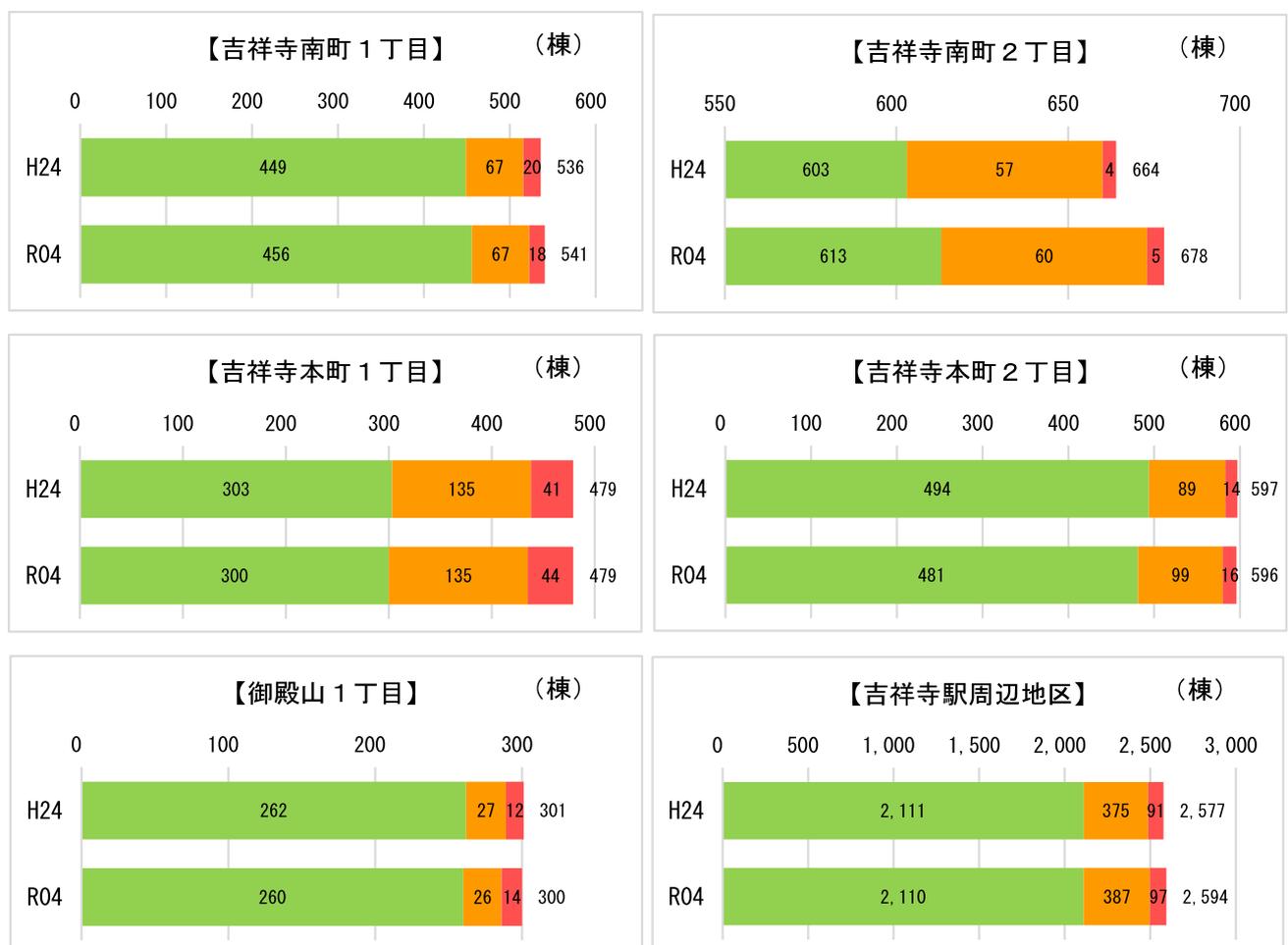
1.3.4 建物階高現況

吉祥寺駅周辺地区の建物階高別の棟数の変化を見ると、低層建物が中心で変化は横ばい、中層、高層が増加している。

また、町丁目別に建物階高別の棟数の変化を分析する。

- ・吉祥寺南町1丁目では、高層が減少し、低層が増加している。
- ・吉祥寺南町2丁目では、低層、中層、高層のいずれの建物棟数も増加している。
- ・吉祥寺本町1丁目では、低層が減少し、高層が増加している。
- ・吉祥寺本町2丁目では、低層が減少し、中層、高層が増加している。
- ・御殿山1丁目では、低層、中層が減少し、高層が増加している。

図表 1.59 町丁目別の建物階高の棟数の変化

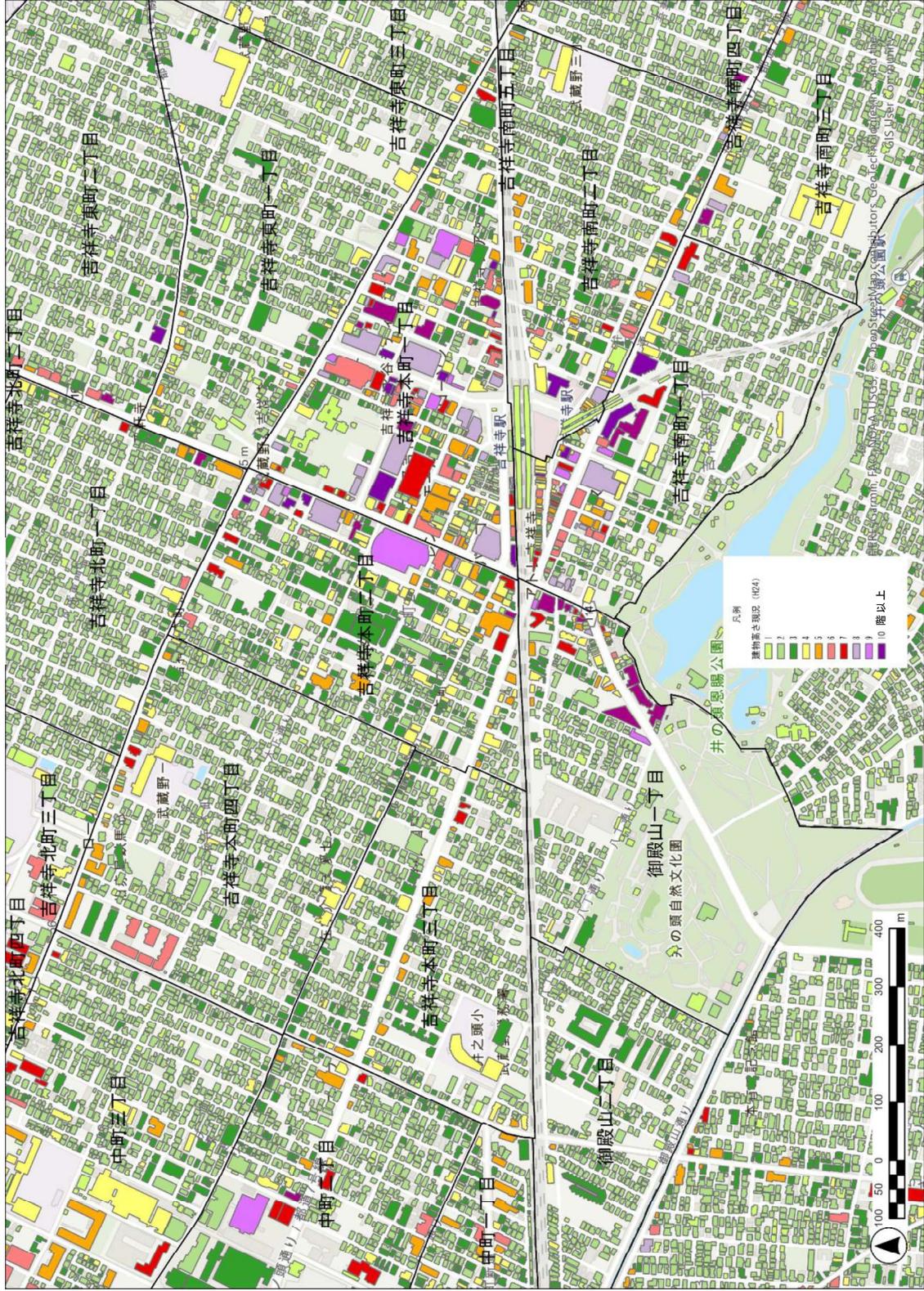


※低層：1～3階、中層：4～7階、高層：8階以上



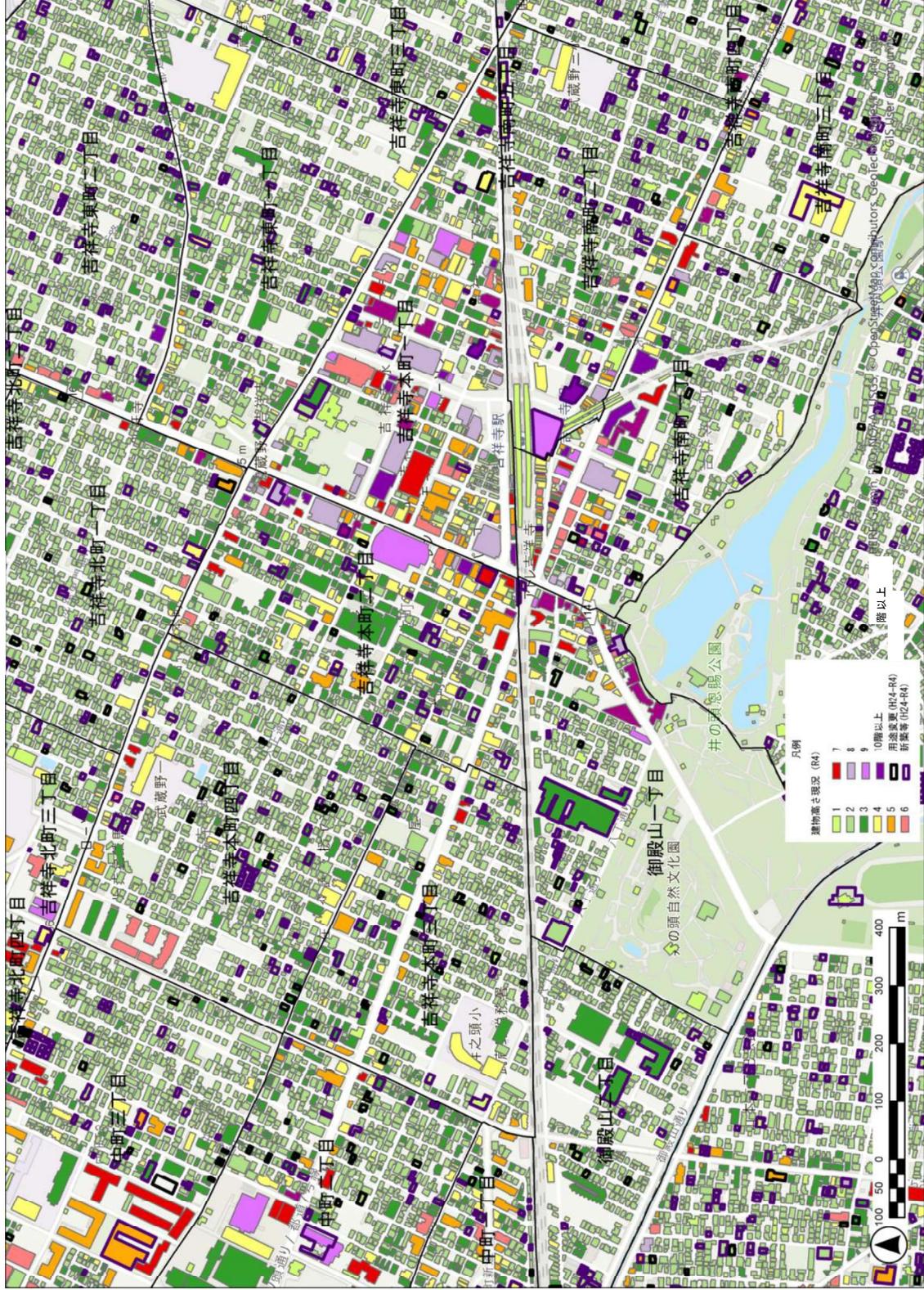
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

図表 1.60 建物階高現況 (平成 24 年)



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

図表 1.61 建物階高現況（令和4年）



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

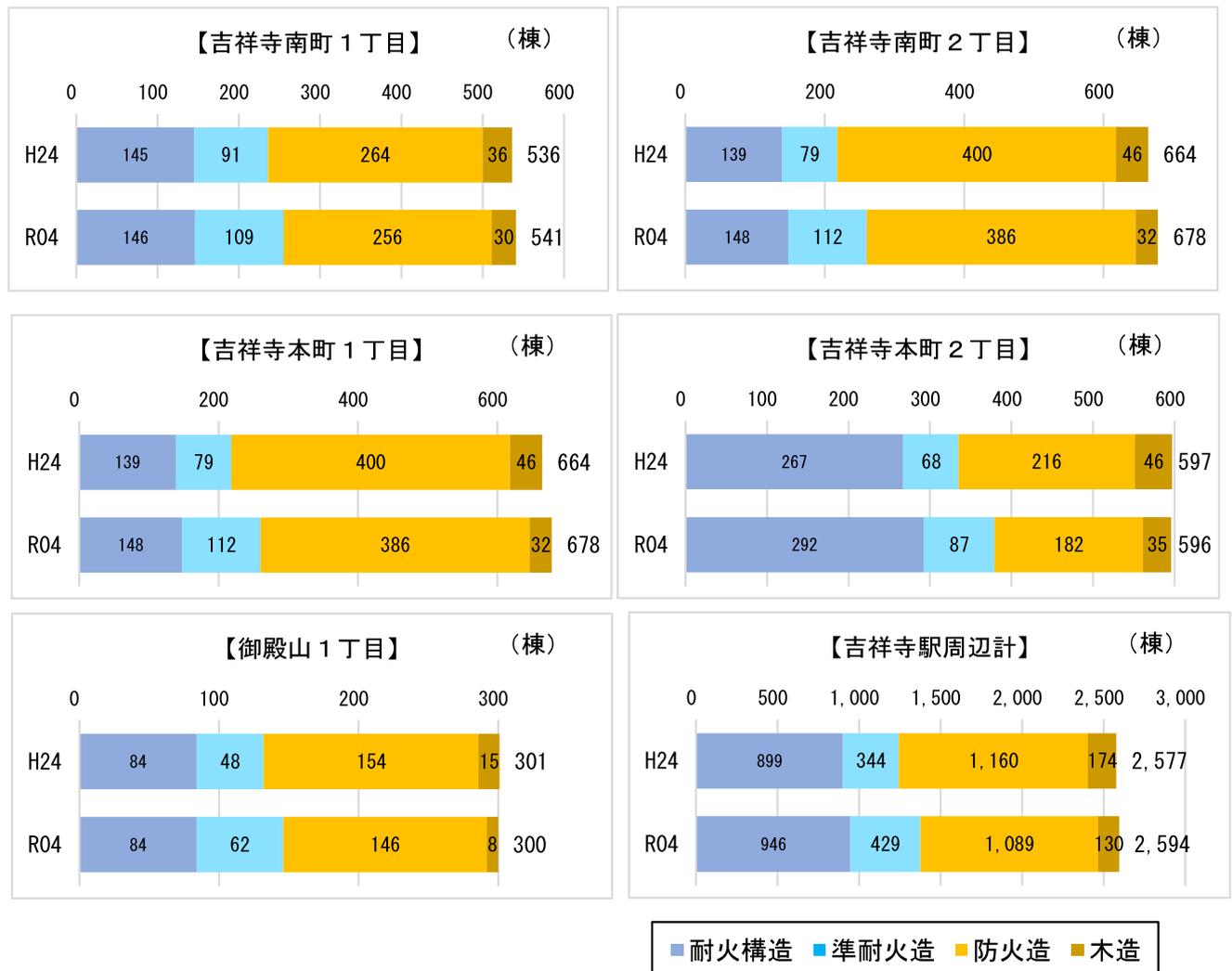
1.3.5 建物構造現況

吉祥寺駅周辺地区の構造別の棟数の変化を見ると、防火造と木造が減少する一方、耐火構造、準耐火構造が増加している。

町丁目別に建物構造別の棟数の変化を分析する。

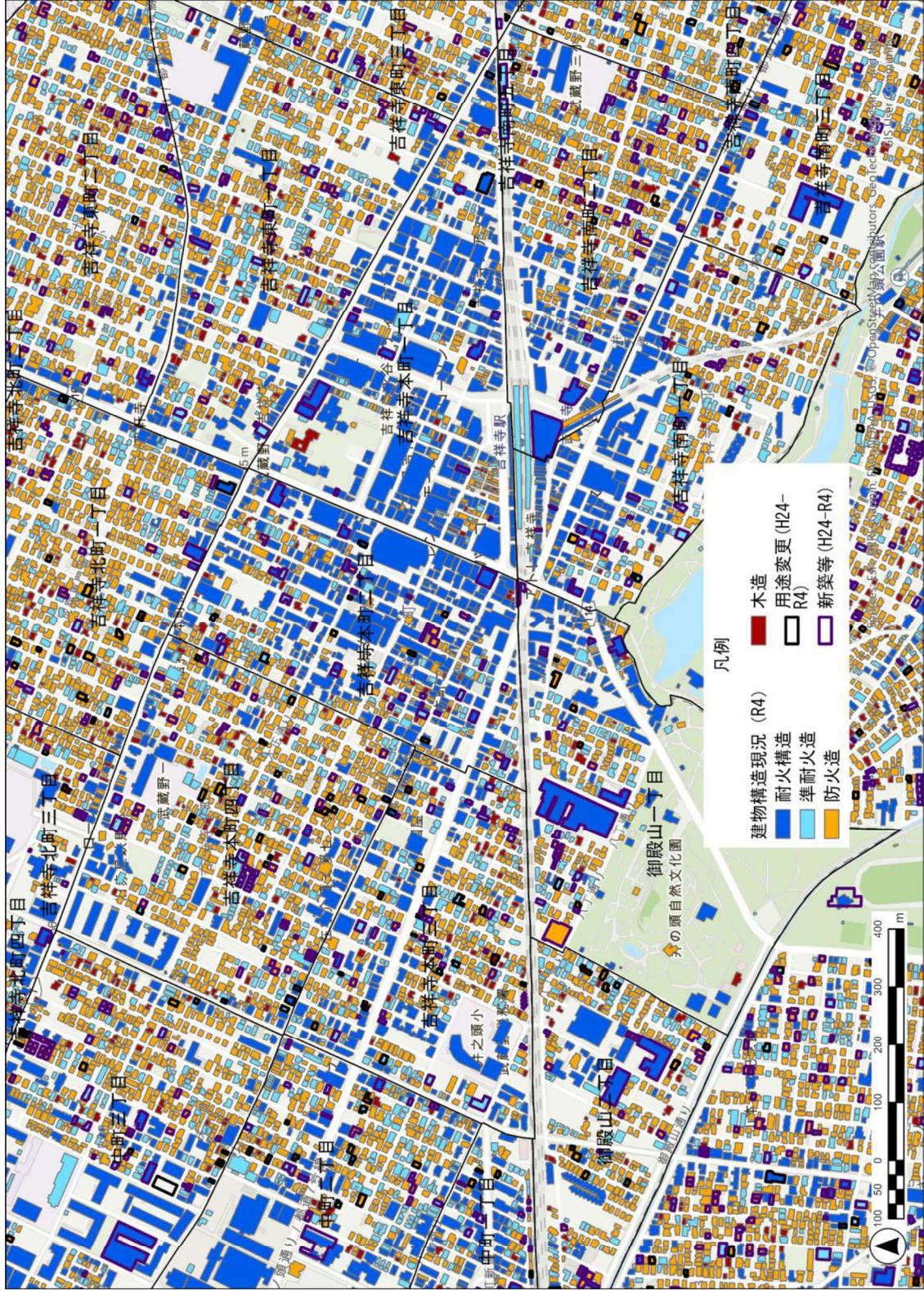
- ・耐火構造及び準耐火造が増加し、防火造及び木造が減少していることは共通している。
- ・耐火構造及び準耐火造は吉祥寺本町2丁目において割合が高い。

図表 1.62 町丁目別の建物構造の棟数の変化



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

图表 1.64 建物階構造現況 (令和 4 年)



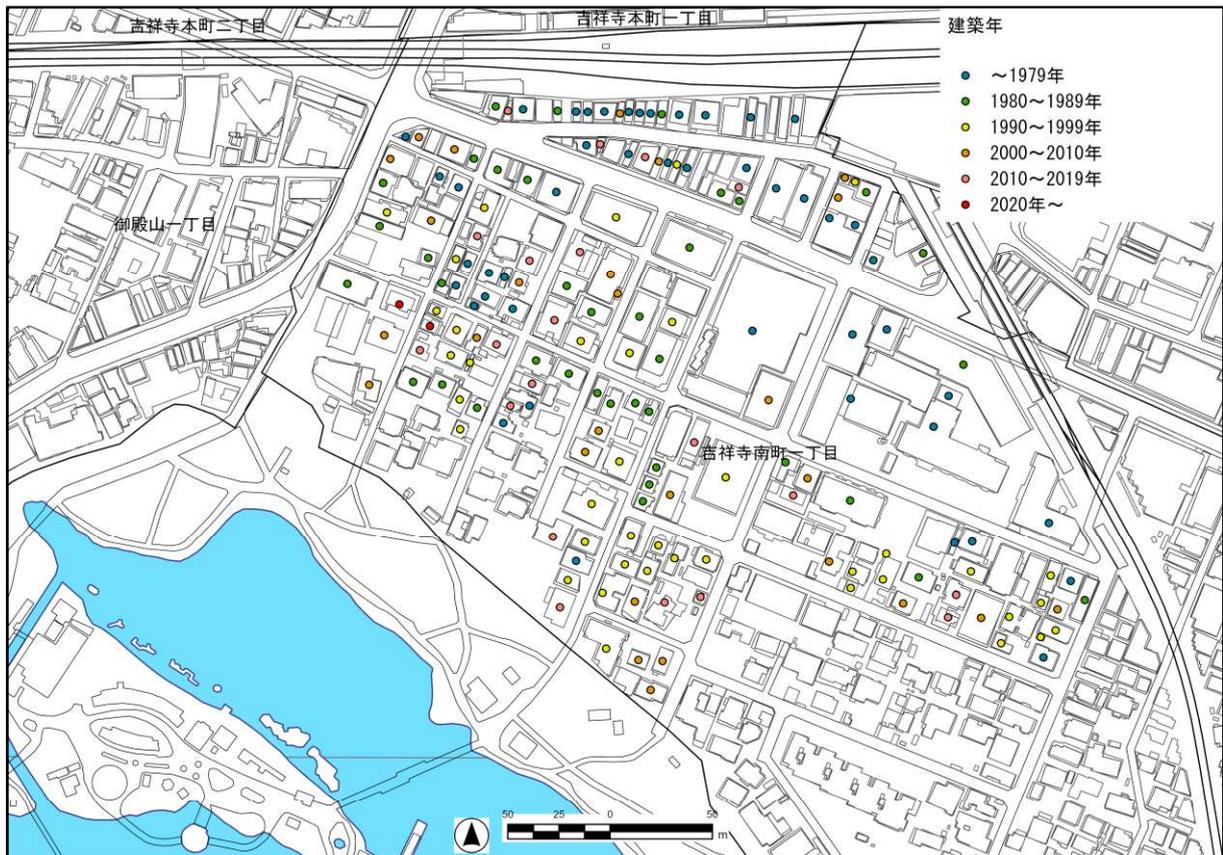
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

1.3.6 建築年次

本業務で登記簿を取得した吉祥寺南町1丁目の建物の建築年次を見ると、駅前のパークロード沿いや井ノ頭通り沿いに1989年以前の建築物が多い。特にパークロード沿いには、1979年以前の建築物が多い。

井ノ頭通りの南側は、1990年以降の建築物が分布している。

図表 1.65 建築年次



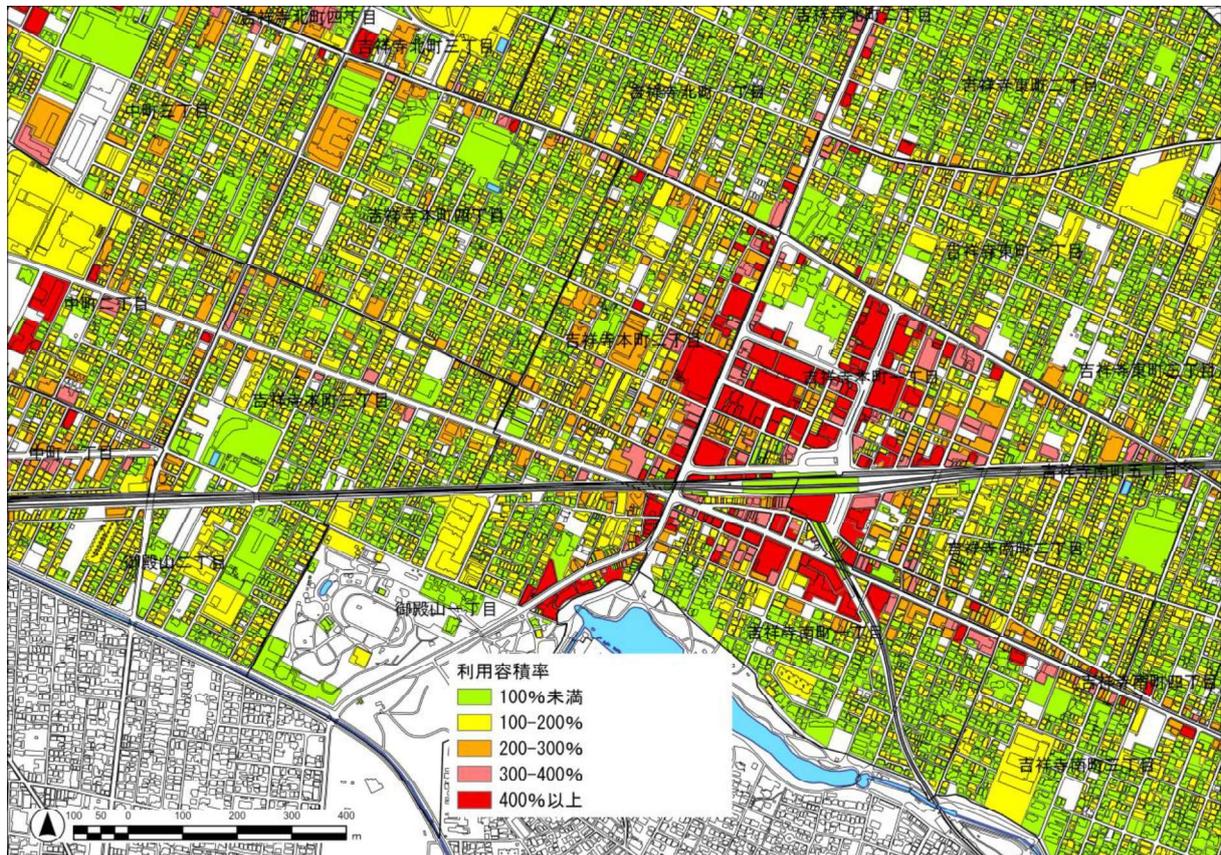
出典：登記簿（令和6・7年度の2回に分けて申請）及び建築確認申請（令和7年7月31日まで）を基に作成



1.3.7 利用容積率

吉祥寺駅周辺地区の建物別の利用容積率（延床面積÷敷地面積）の分布をみると、中高層建築物を中心に利用容積率が400%超となっているが、小規模な建築物は100%未満が多い。

図表 1.66 建物別の利用容積率の分布

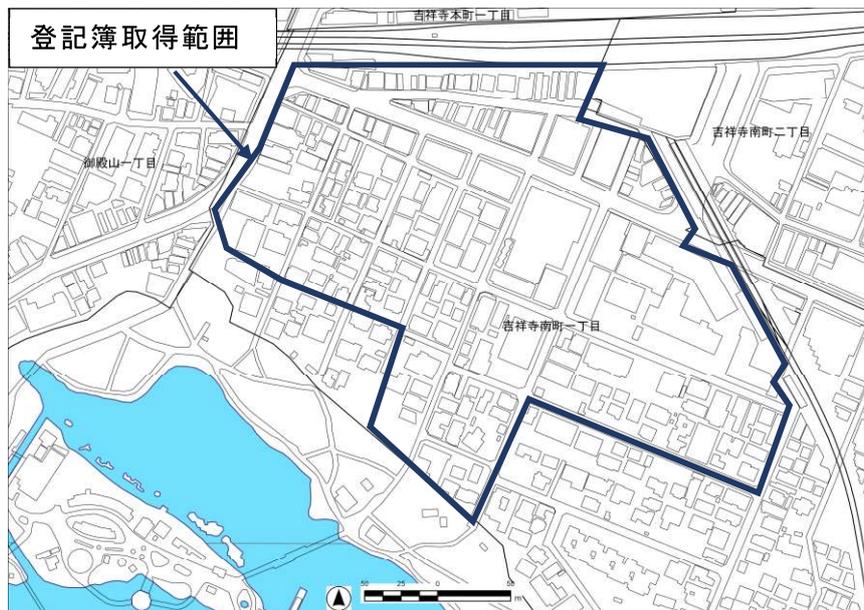
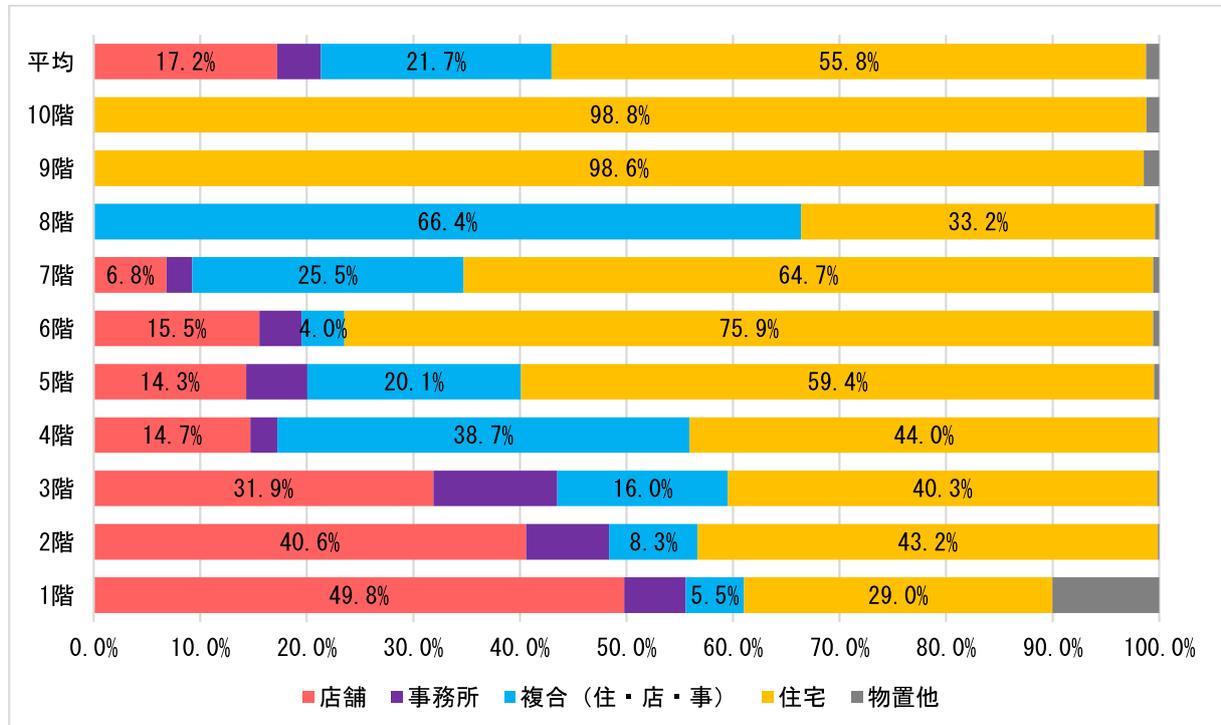


出典：東京都「土地利用現況調査」（令和4年）及び「武蔵野市土地利用等分析業務支援委託」（令和2年3月）を基に作成

1.3.8 階層別建物用途 ※階層別の用途がわかる建築物のサンプル的集計

本業務で登記簿を取得した吉祥寺南町1丁目の建物のうち、3階以上の建物で階数別の用途がわかる建築物を対象に階層別の建物の用途の構成比をみると、低層階ほど店舗の割合が高く、高層階になるほど住宅の割合が高くなっている。

図表 1.67 階層別の建物用途



出典：登記簿（令和6・7年度の2回に分けて申請）及び建築確認申請（令和7年7月31日まで）を基に作成

1.3.9 土地・建物に関する考察

前頁までの整理を踏まえ、吉祥寺駅周辺地区及び町丁目別の土地・建物の動向を下記に示す。

図表 1.68 土地・建物の動向

町丁目	動向・特徴等
吉祥寺駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・平均敷地面積が減少しており、これには相続等により敷地分割も含まれていると考えられる。 ・商業施設・事務所と独立住宅が近接しており、双方が求める環境の違いの調和・調整が問題になる可能性がある。 ・住宅系の建物の変化と比べて、吉祥寺駅周辺の商業系建物。は変化が少なく、建物の更新が進んでいないことがうかがえる ・利用容積率が低いエリアでは、戦前から土地が細分化され区画が小さく、容積率を消化できないケースがあるほか、道路の幅員が狭いエリアでは建て替えが困難なことなどが背景にあると考えられる。
吉祥寺南町1丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・平均敷地面積が最も大きく、戦後に屋敷地が分割されて住宅地が形成された歴史が背景にあると考えられる。 ・駅南口のパークロードは、間口が狭く小規模な店舗が密集しており、当時の建物がそのまま使われていると考えられる。 ・井の頭恩賜公園に近い住宅地は、1990年以降の建築物が分布し、敷地が駅前と比べれば広く、建て替えがしやすいことなどが背景にあると考えられる。 ・建物の低層階は、歩行者からの視認性が高く、直接店舗にアクセスできるため、路面店としての価値が高いことから、低層階が商業系利用になっていると考えられる。一方、上層階は住宅の用途が高まることから、住宅の収益効率が低いと考えられる。
吉祥寺南町2丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・平均敷地面積が最も小さく、戦後に駅近需要を背景に細分化を伴いながら宅地化が進んだためと考えられる。
御殿山1丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・平均敷地面積は吉祥寺駅周辺地区の平均よりは大きく、井の頭自然文化園が位置し、戦前から区画された敷地を基礎として市街化が進んだためと考えられる。
吉祥寺本町1丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用は商業床面積、事務所建築物の床面積が最大であり、変化が少ないことから更新が進んでいないと考えられる。
吉祥寺本町2丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・建物利用は、商業系が微増、独立住宅及び集合住宅が微減であり、住宅用途から商業用途への建替えも見られる。

1.4 産業経済

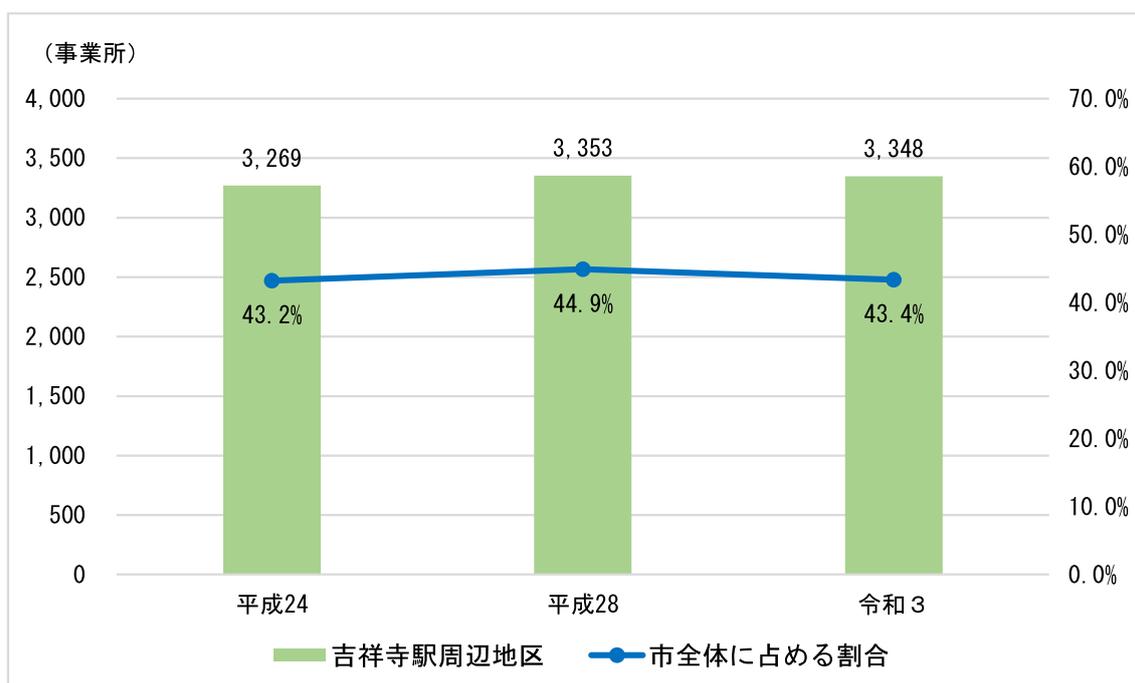
1.4.1 産業別事業所数

吉祥寺駅周辺地区の事業所数は3,300事業所前後、市全体に占める割合は約40%台で推移しており、横ばいの状況である。

町丁目別に見ると、平成24～28年は御殿山1丁目だけが減少であったのが、平成28～令和3年には、吉祥寺南町1・2丁目、吉祥寺本町1丁目が増加となっている。

なお、吉祥寺駅周辺地区では吉祥寺本町1丁目の集積が卓越している。

図表 1.69 事業所数の推移



単位：事業所

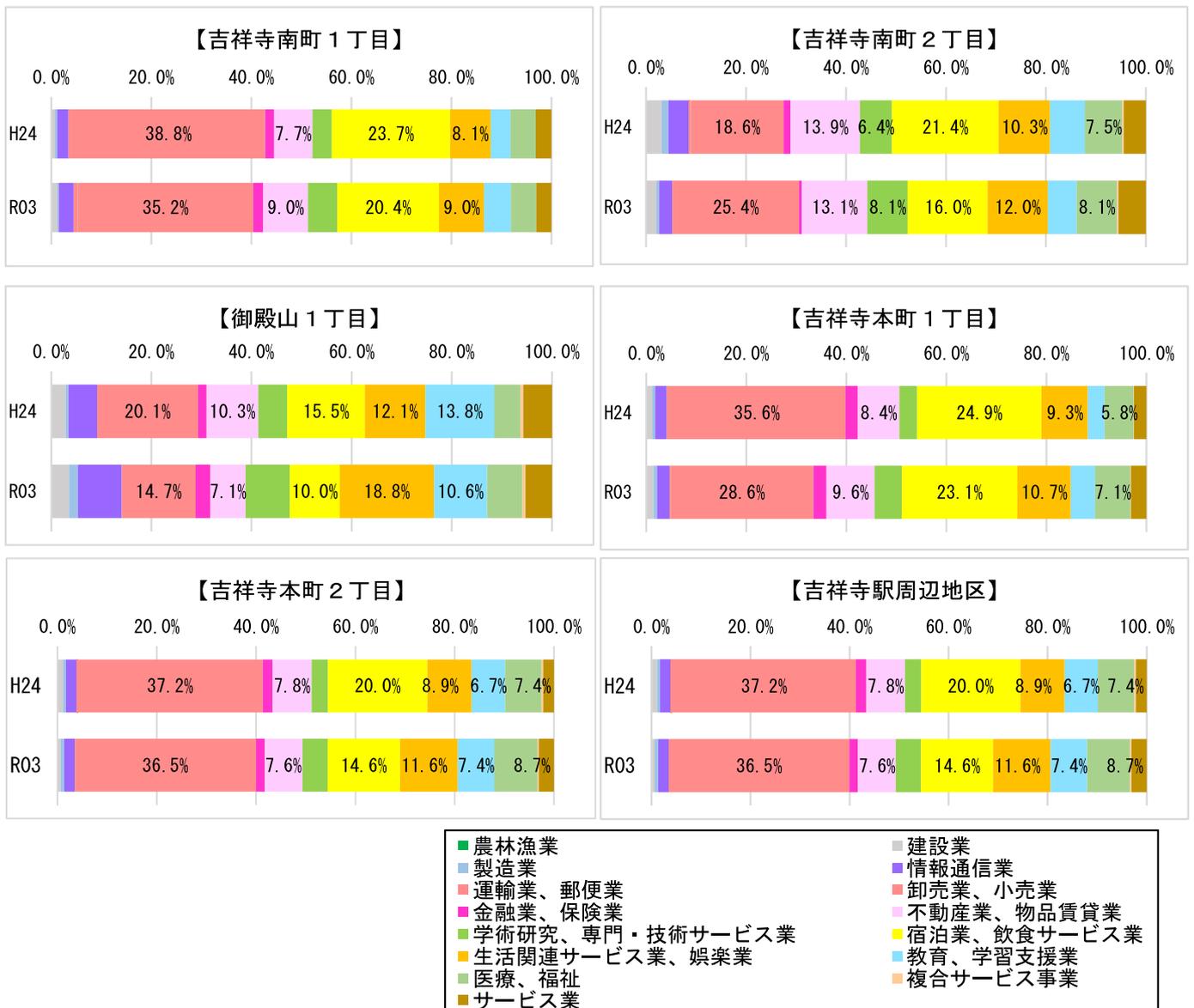
町丁目	平成 24	平成 28	令和 3	平 28/平 24	令 3 /平 28
吉祥寺南町 1 丁目	676	687	668	1.6%	-2.8%
吉祥寺南町 2 丁目	360	421	382	16.9%	-9.3%
御殿山 1 丁目	174	143	170	-17.8%	18.9%
吉祥寺本町 1 丁目	1,420	1,447	1,380	1.9%	-4.6%
吉祥寺本町 2 丁目	639	655	748	2.5%	14.2%
吉祥寺駅周辺地区	3,269	3,353	3,348	2.6%	-0.1%

出典：総務省「経済センサス活動調査」を基に作成

業種別の構成比の変化を見ると、吉祥寺駅周辺地区では、「卸売業、小売業」及び「宿泊業、飲食サービス業」といった商業・飲食系が減少する一方、「生活関連サービス業、娯楽業」といった生活サービス系が増加している。また、町丁目別に産業別事業所割合の変化を見ると、次のような特徴がある。

- ・吉祥寺南町1丁目は、商業・飲食系が過半を占めているが、事業所数の割合は微減し、「不動産業、物品賃貸業」といった業務系が増加している。
- ・吉祥寺南町2丁目は、商業・飲食系の事業者の割合が4割程度で、商業系の割合が増加しているのに対し、飲食系は低下している。
- ・御殿山1丁目は、商業・飲食系の割合が4割未満で、その割合が減少している一方、生活サービス系が増加している。
- ・吉祥寺本町1・2丁目は、商業・飲食系の割合が過半を占めている一方、その割合は減少傾向で生活サービス系が微増傾向にある。

図表 1.70 町丁目別の産業別事業所割合の変化



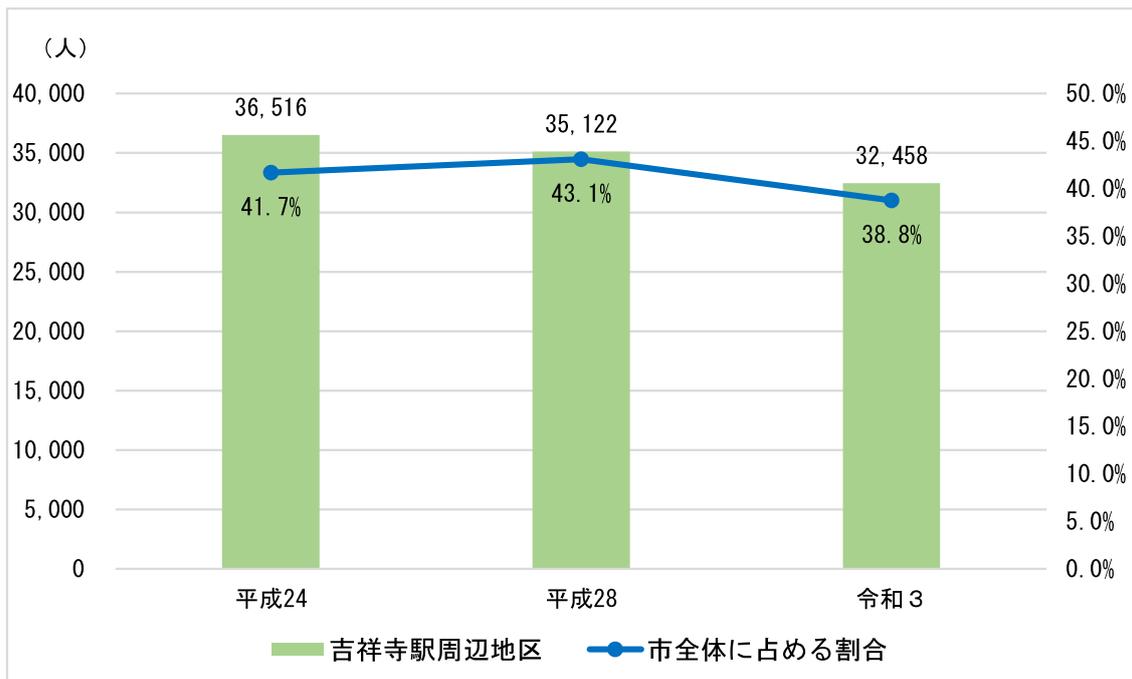
出典：総務省「経済センサス活動調査」を基に作成

1.4.2 産業別従業者数

吉祥寺駅周辺地区の従業者数は、平成24年と令和3年を比較すると微減傾向あり、市全体に占める割合も平成24年と令和3年を比較すると低下している。

町丁目別に見ると、平成28～令和3年は吉祥寺本町2丁目以外で減少しており、特に吉祥寺南町2丁目と御殿山1丁目は10%以上の減少となっている。また、吉祥寺南町1丁目、御殿山1丁目、吉祥寺本町1丁目は平成24年以降、減少が継続している。

図表 1.71 従業者数の推移



単位：事業所

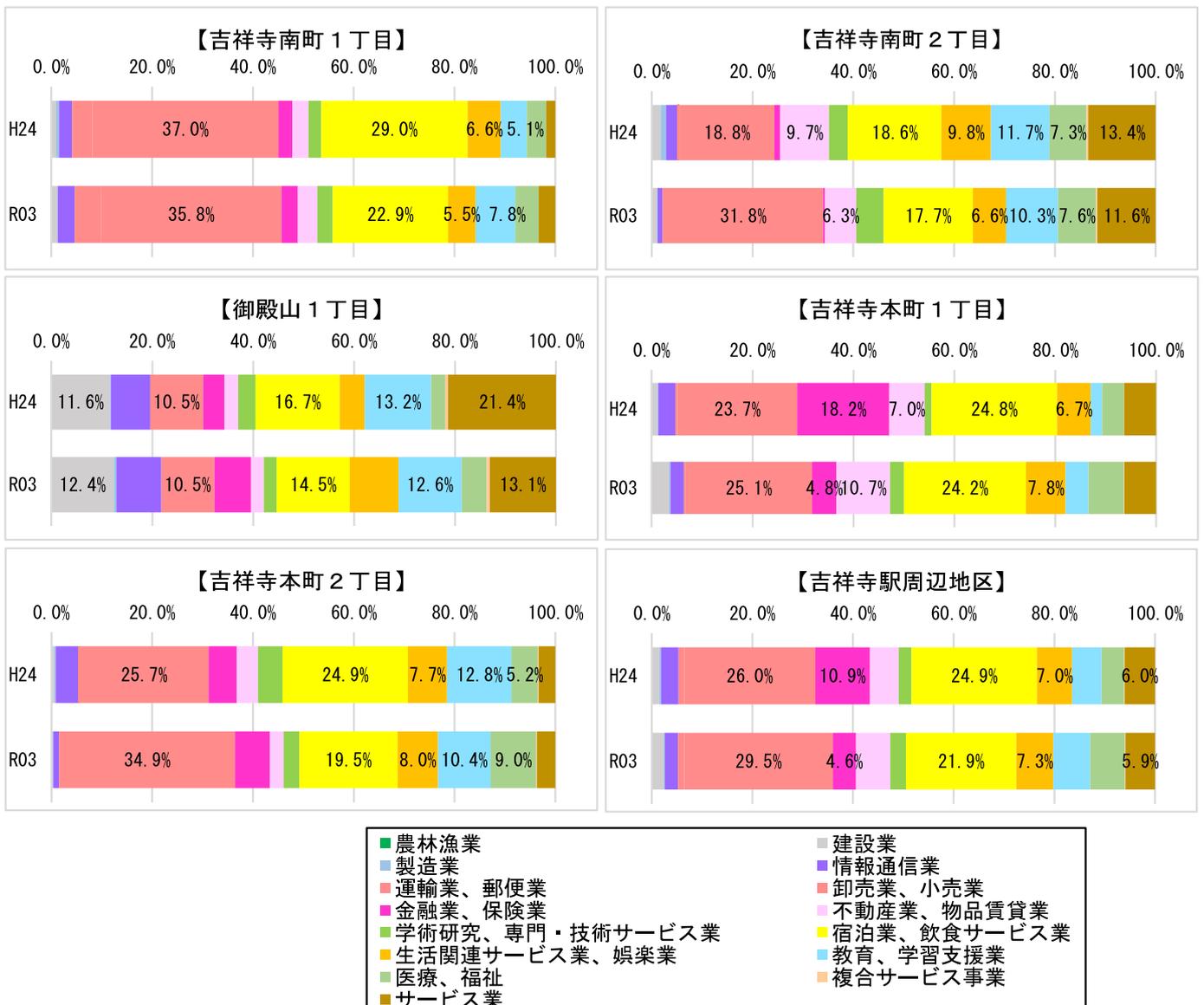
町丁目	平成 24	平成 28	令和 3	平 28/平 24	令 3 /平 28
吉祥寺南町 1 丁目	7,902	7,595	7,009	-3.9%	-7.7%
吉祥寺南町 2 丁目	2,634	3,698	2,972	40.4%	-19.6%
御殿山 1 丁目	1,549	1,462	1,258	-5.6%	-14.0%
吉祥寺本町 1 丁目	18,193	15,559	14,346	-14.5%	-7.8%
吉祥寺本町 2 丁目	6,238	6,808	6,873	9.1%	1.0%
吉祥寺駅周辺地区	36,516	35,122	32,458	-3.8%	-7.6%

出典：総務省「経済センサス活動調査」を基に作成

業種別の構成比の変化を見ると、吉祥寺駅周辺地区では、「卸売業、小売業」といった商業系が増加する一方、「宿泊業、飲食サービス業」といった飲食系や「金融業、保険業」といった金融系が減少している。また、町丁目別に産業別従業者割合の変化を見ると、次のような特徴がある。

- ・吉祥寺南町1丁目は、商業・飲食系が過半を占めているが、従業者の割合は微減し、「不動産業、物品賃貸業」といった業務系が増加している（事業所の傾向と同じ）。
- ・吉祥寺南町2丁目は、商業・飲食系の事業者の割合が4割程度で、商業系の割合が増加しているのに対し、飲食系は低下している（事業所の傾向と同じ）。
- ・御殿山1丁目は、商業・飲食系の割合が3割未満で、その割合が減少している一方、金融系や「生活関連サービス業、娯楽業」といった生活サービス系が増加している。
- ・吉祥寺本町1・2丁目は、商業・飲食系の割合が過半を占めている一方、その割合は商業系が増加傾向である。

図表 1.72 町丁目別の産業別従業者割合の変化

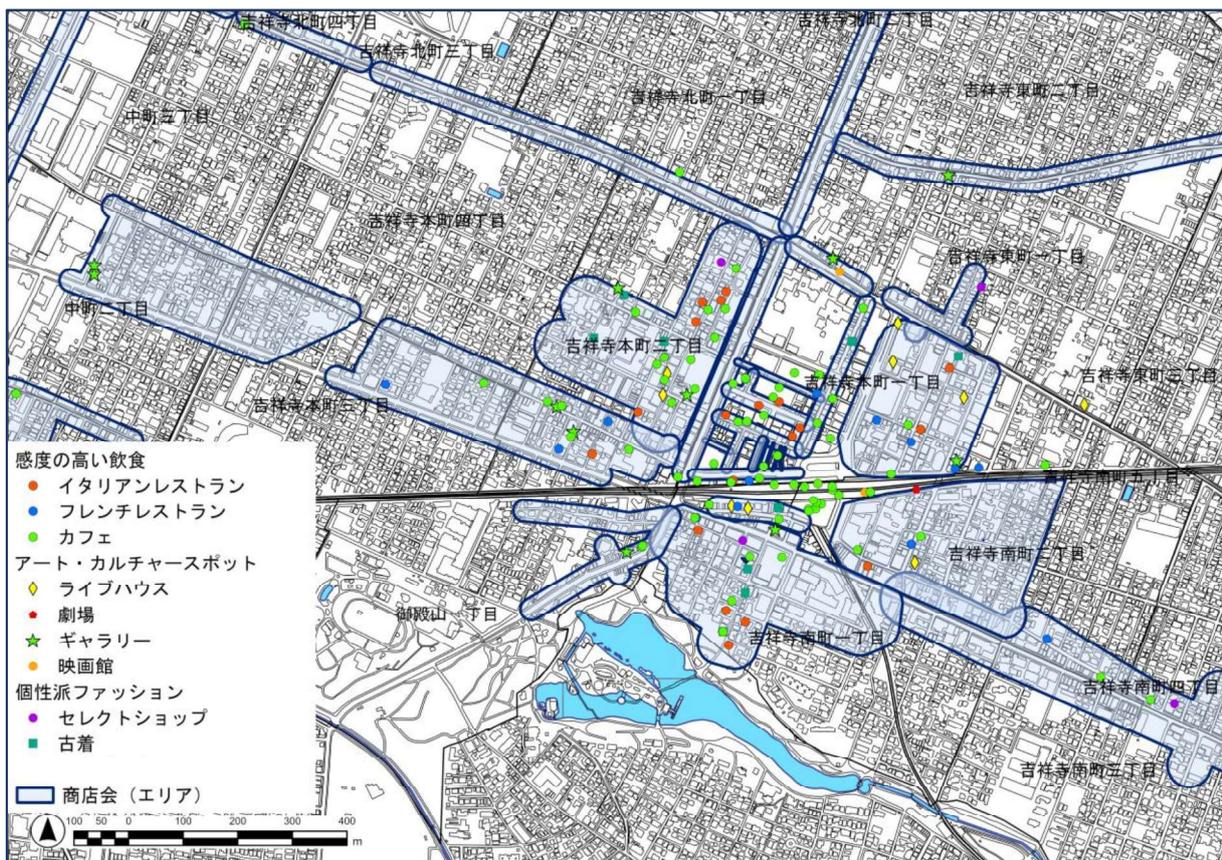


出典：総務省「経済センサス活動調査」を基に作成

1.4.3 飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設の分布

ここでは、吉祥寺駅周辺地区の商業集積の特徴を把握する目的で、パークエリアに立地している店舗の業種等に注目し同様の業種の分布状況を整理した。具体的には感度の高い飲食（飲食だけでなく店舗で過ごす時間・雰囲気も価値がある飲食）、アート・カルチャースポット、個性派ファッションに着目して店舗分布を調査した。こうした店舗は、北口の吉祥寺本町1・2丁目では商店街の範囲に広く分布している一方、駅南口の吉祥寺南町1・2丁目は七井橋通り沿いに分布している。

図表 1.73 飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設の分布



出典：NTTタウンページ（10月時点）より抽出

(2) 武蔵野公会堂

1) 概要

武蔵野公会堂は、市民及び地域社会の福祉の増進と文化の向上に寄与するため、多目的ホール、大会議室、茶道用水屋のある和室を有している。構成施設は、ホール(350席)、会議室(6室)、和室等となっている。

2) 沿革

武蔵野公会堂は、市内の公立文化施設としては最も古く、昭和39(1964)年に開館した。昭和28(1953)年に市議会に特別委員会が設置されて以降、建設の具体的な検討が始まり、昭和32(1957)年に市制10周年事業として位置づけられ、建設計画が決定している。他の集会施設の状況や文化活動の利便性を高める目的から会議室を増やし、ホールの規模は当初の想定から縮小して、集会施設として建設された。昭和63(1988)年までは市直営で運営され、平成元(1989)年4月から、市民及び地域社会の福祉の増進と文化の向上に寄与するため、文化施設としての位置づけとなり、公益財団法人武蔵野文化生涯学習事業団により運営されてきている。

3) 特徴

JR 吉祥寺駅南口から徒歩2分と、立地の良さが特徴である。また、建物は西側に位置する会議室棟と、東側に位置するホール棟の2棟で構成されている。建物造形は、道路に面して1階をピロティとして宙に箱が浮くような会議室棟も印象的ではあるが、音響効果や舞台装置に必要なホールの天井形態をそのまま屋根形状としたホール棟の外観意匠が特徴的である。また、コンクリートの打ち放し面には、斜めに幅の違う溝模様が施されているなど、設計者の工夫が各所にみられる。

図表 1.75 武蔵野公会堂の施設概要

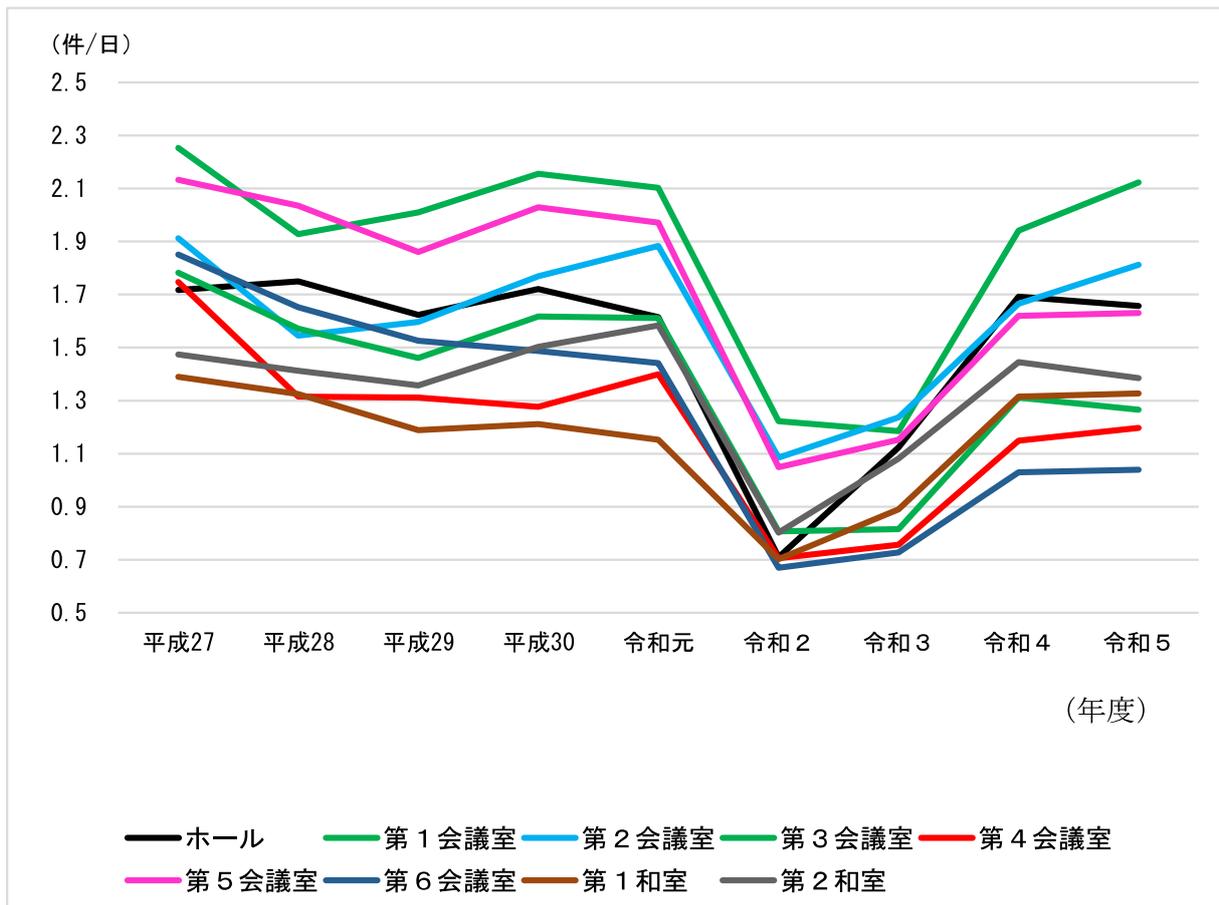
敷地面積	1,873.79 m ² (令和4(2022)年5月実測値) * 前面道路の区域変更により、検査済取得時敷地面積(1,954.05 m ²)から変更
用途地域	用途地域 商業地域(建ぺい率:80%、容積率:600%)、防火地域、埋蔵文化財包蔵地域
前面道路	西側:市道第151号線(幅員:8.0m) * 平成12(2000)年 幅員6.0mから8.0mに道路区域変更 南側:市道第151号線(幅員:5.45m)
開館年	昭和39(1964)年1月
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階/地上3階(建築確認上は地下1階/地上5階) 建築面積:1,061.41 m ² 延べ面積:2,486.62 m ²

出典:武蔵野公会堂改修等基本計画を基に作成

4) 1日当たりの利用件数

武蔵野公会堂は、芸術文化・市民活動の拠点的な施設であり、公会堂の1日当たりの利用件数を諸室等の別に見ると、令和2・3年に落ち込んだものが令和4年から回復傾向にあるが、第5・6会議室といった小規模な会議室は利用件数/日が回復していない状況にある。

図表 1.76 武蔵野公会堂の1日当たりの利用件数の推移

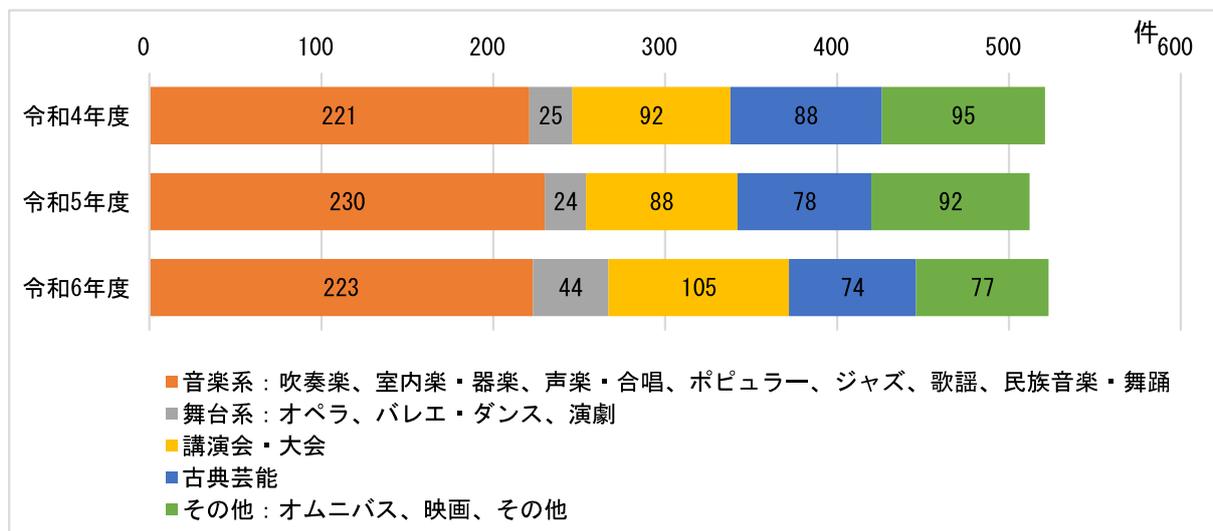


出典：武蔵野市「市勢統計」を基に作成

5) ホール催し物別利用件数

武蔵野公会堂のホール催し物別利用件数を見ると、音楽系が最も多く、音楽以外にも舞台系、講演会・大会、古典芸能など多様な使われ方がなされ、芸術文化の拠点的な施設となっている。

図表 1.77 ホール催し物別利用件数の推移



出典：武蔵野市「市勢統計」を基に作成

(3) 吉祥寺美術館

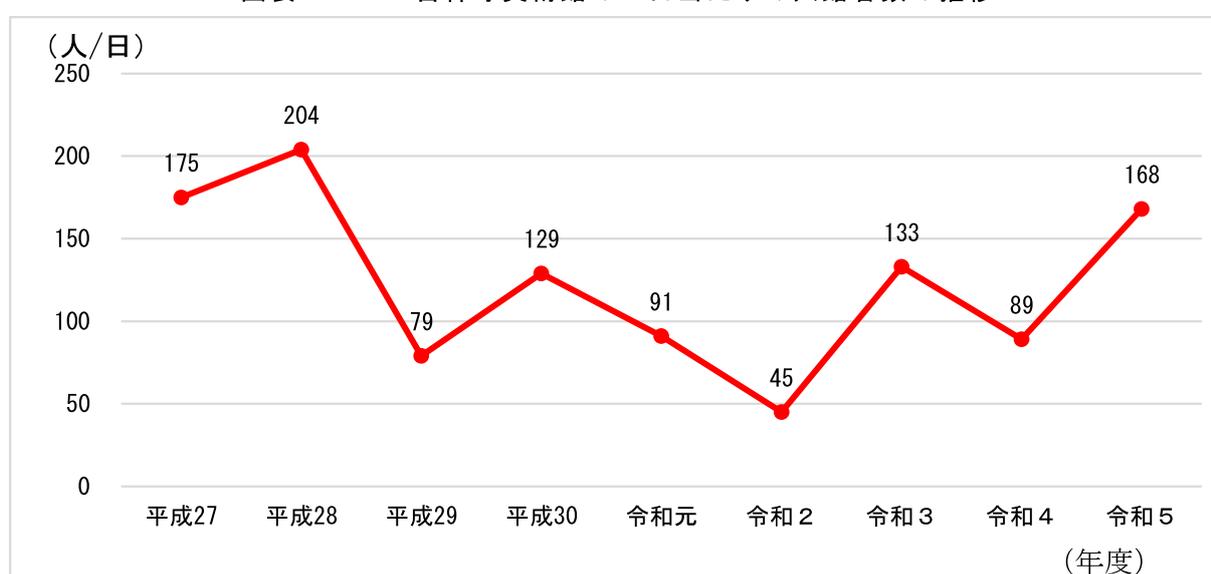
1) 概要

市民が美術その他の芸術文化を享受することに寄与し、その創造及び発展に資するための施設である。構成施設は、企画展示室、浜口陽三記念室、萩原英雄記念室、音楽室となっている。

2) 1日当たりの入館者数の推移

吉祥寺美術館の1日当たりの入館者数（企画展と常設展を観覧した人数）の推移を見ると、増減を繰り返しながら減少傾向にあったものが、令和2年を底に、増減しながらも上昇傾向に転じている。

図表 1.78 吉祥寺美術館の1日当たりの入館者数の推移



出典：武蔵野市「市勢統計」を基に作成

(4) 吉祥寺シアター

1) 概要

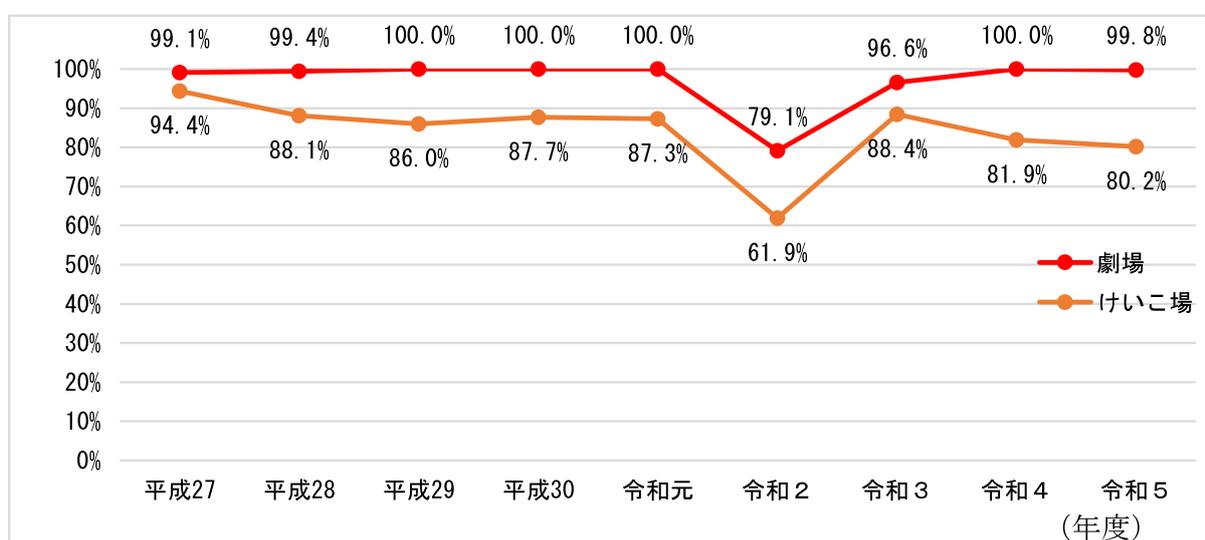
吉祥寺シアターは、芸術文化の振興を図るため、演劇その他舞台芸術の創造、普及及び発信の拠点として配置されている。施設構成は劇場（最大 239 席）、練習場となっている。

2) 利用率

劇場の利用率は、令和 2 年を除き 100% 又は 100% 近くの高い水準で推移しており利用が堅調である。

一方、けいこ場は平成 27 年から漸減傾向にあり、平成 27 年の 94.4% から令和 5 年は 80.2% となっている。

図表 1.79 吉祥寺シアターの利用率の推移



出典：武蔵野市「市勢統計」を基に作成

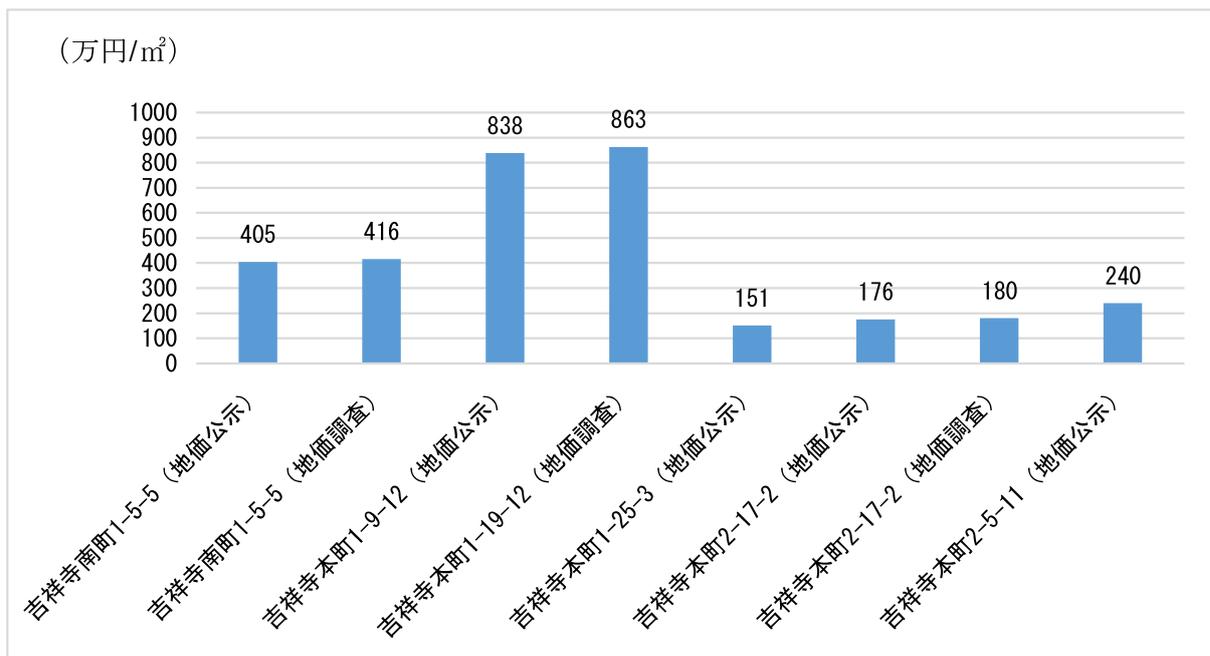
1.4.5 地価

(1) 地価公示・東京都地価調査

吉祥寺駅周辺地区の地価公示及び東京都地価調査の令和7年の商業地価を見ると、地点によって差異があり、吉祥寺本町1丁目では800万円/㎡超となっている。

また、地価の価格の推移を見ると、地点による差異はあるものの、いずれの地点においても上昇傾向となっている。

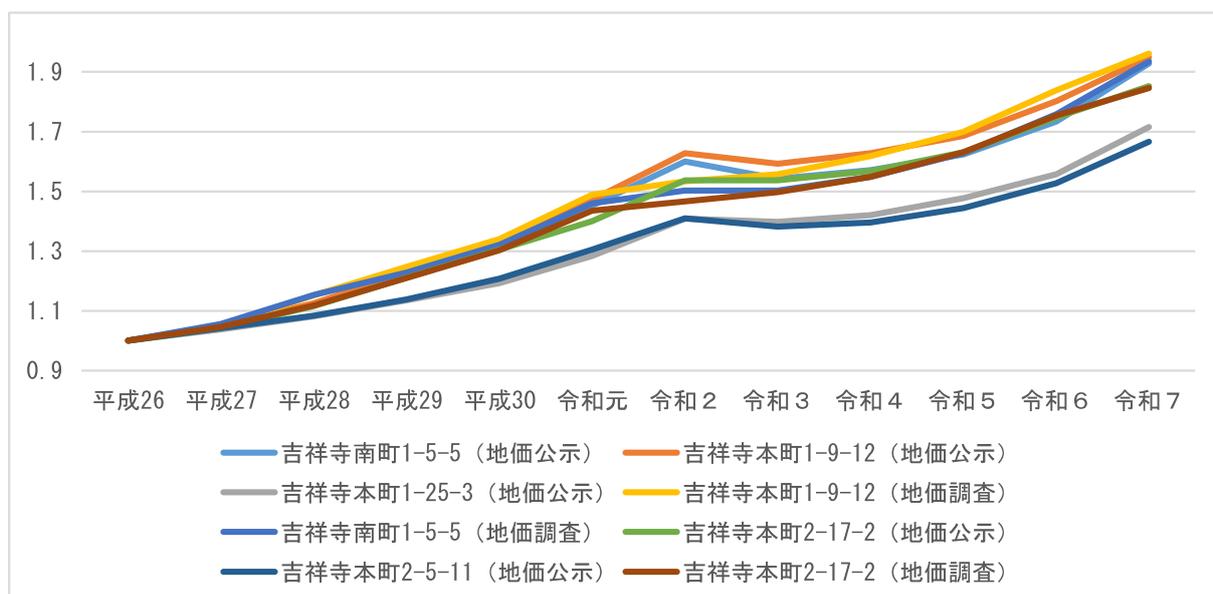
図表 1.80 吉祥寺駅周辺の商業地価（令和7年）



※商業地価：標準地の土地の利用用途の区分（商業地域内の観測ポイントではない）。

出典：地価公示・東京都地価調査（令和7年）を基に作成

図表 1.81 吉祥寺駅周辺の商業地価の推移（平成26年＝1）



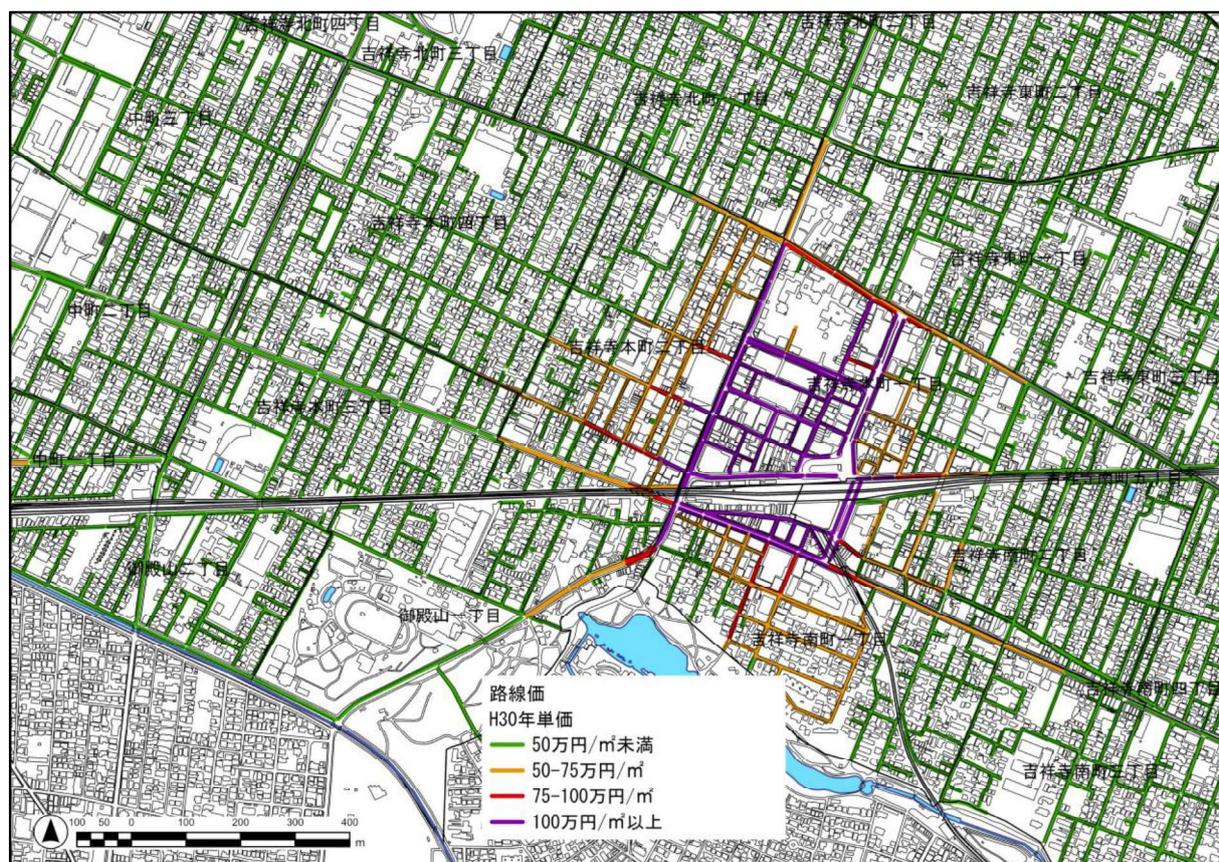
出典：地価公示・東京都地価調査（令和7年）を基に作成

(2) 路線価

吉祥寺駅周辺地区の路線価を見ると、五日市街道、吉祥寺大通り、井ノ頭通り及び吉祥寺通りに囲まれたエリアは100万円/㎡以上となっている。また、吉祥寺南町1丁目は住宅系の土地利用のエリアにおいて50～75万円/㎡となっており、周辺の吉祥寺南町2丁目等と比べて路線価が高い傾向にある。

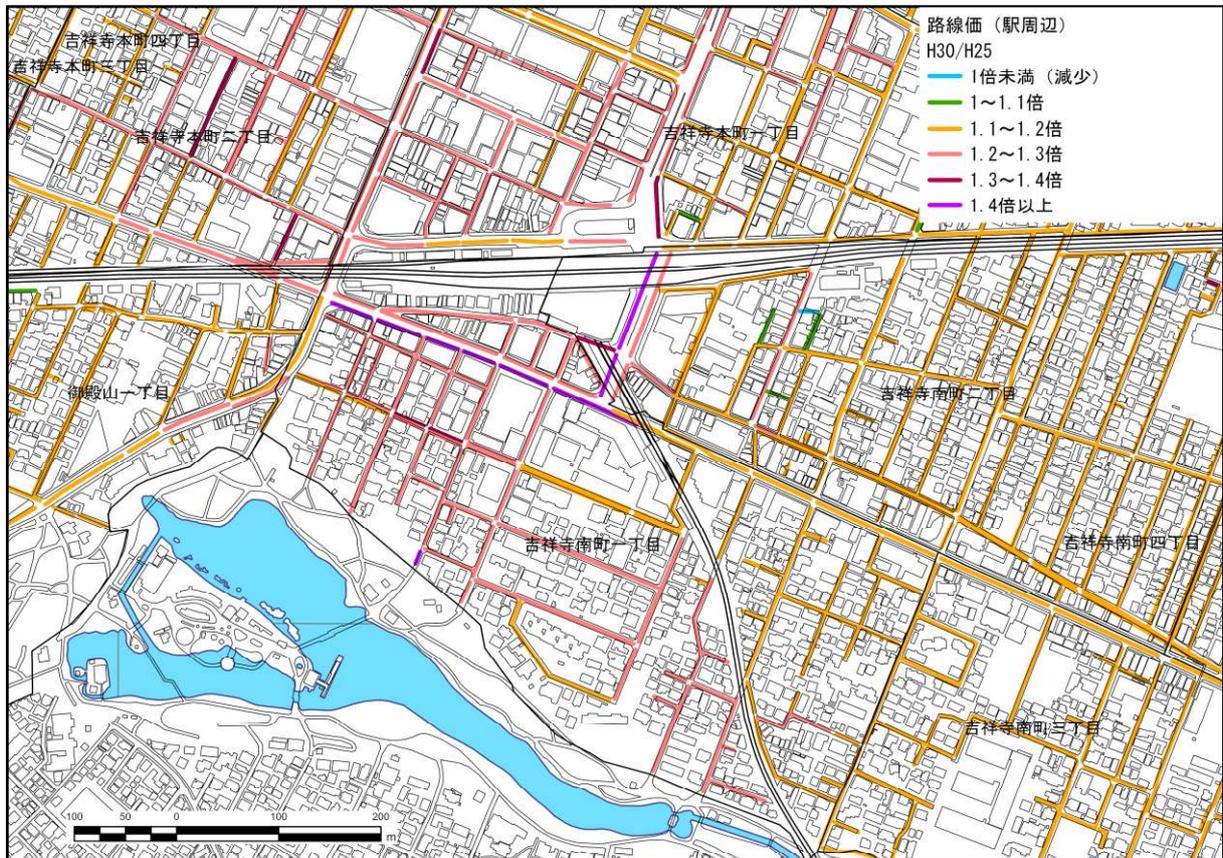
また、平成25～30年の路線価の増加率を見ると、駅を中心として上昇する傾向があるほか、吉祥寺南町1丁目は住宅街区においても周辺と比べて高い上昇となっている。

図表 1.82 吉祥寺駅周辺の路線価（平成30年）



出典：武蔵野市土地利用等分析業務支援委託」を基に作成

図表 1.83 吉祥寺駅周辺の路線価増加率（平成 30/25）

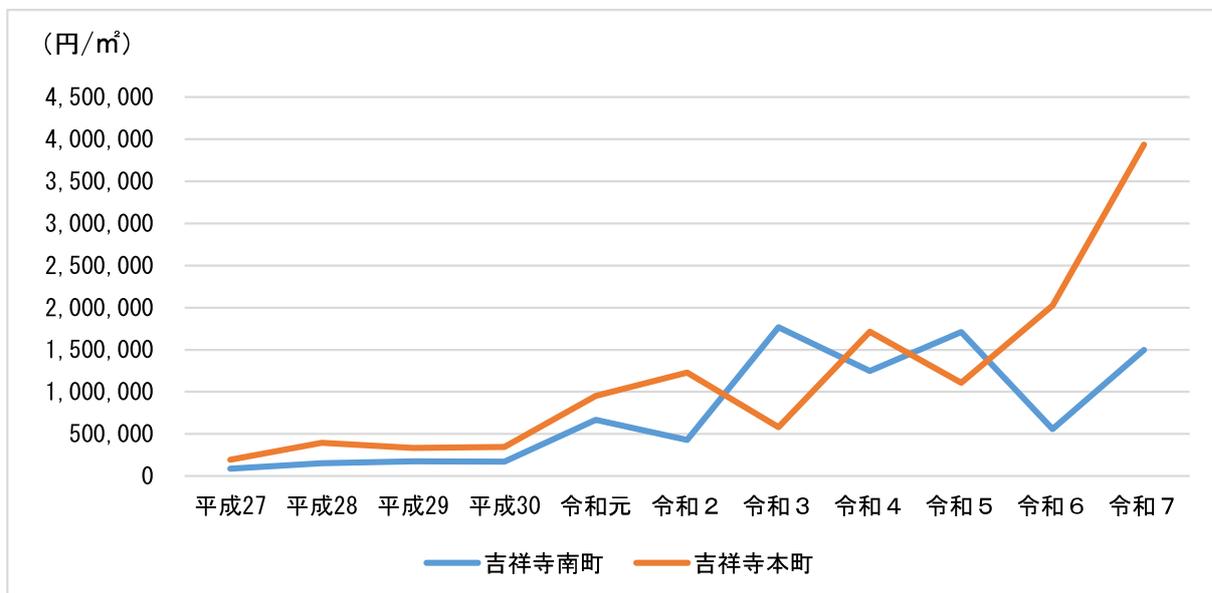


出典：武蔵野市土地利用等分析業務支援委託」を基に作成

(3) 中古マンション取引価格

吉祥寺駅周辺の中古マンション取引価格の推移を見ると、吉祥寺南町と吉祥寺本町は令和5年ころまで同水準であったが、令和6年以降、吉祥寺本町において価格の急騰が見られる。また、吉祥寺南町も平成30年と比べて高騰している。

図表 1.84 中古マンション取引価格の推移



出典：国土交通省「不動産ライブラリ」を基に作成

(4) 住みたい街ランキング

民間事業者の評価による住みたい街ランキングの推移を見ると、吉祥寺は1位を継続している。

図表 1.85 民間事業者の評価による住みたい街ランキング

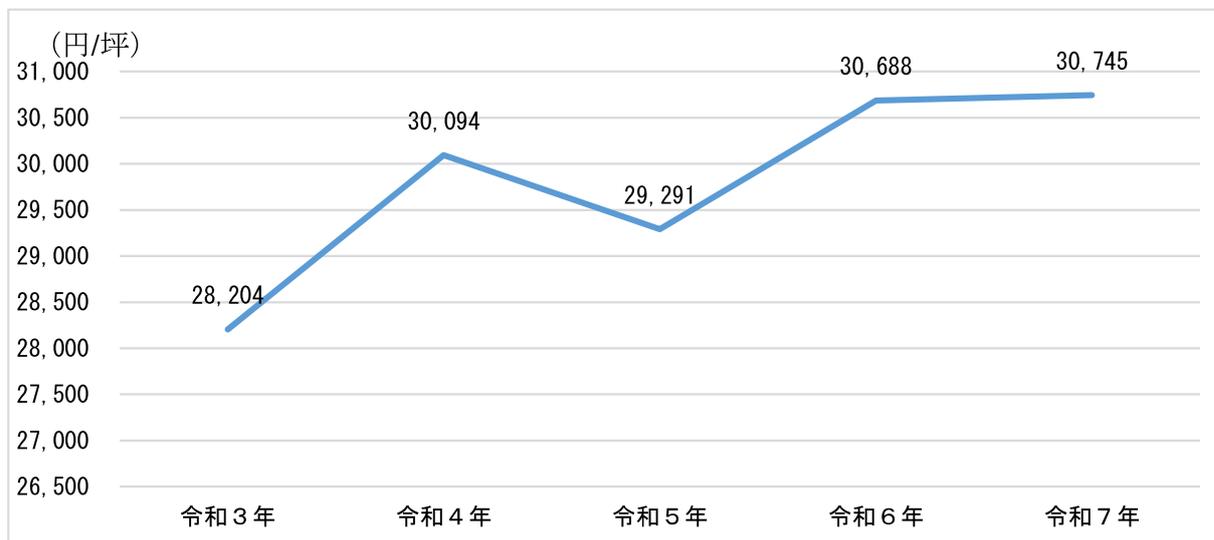
駅名 (代表的な沿線名)	順位					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京都吉祥寺 (JR 中央線)	1位	1位	1位	1位	1位	1位
神奈川県横浜 (JR 東海道本線)	2位	2位	2位	2位	2位	2位
神奈川県みなとみらい (みなとみらい線)	4位	4位	3位	3位	3位	3位
埼玉県大宮 (JR 京浜東北線)	9位	5位	8位	4位	4位	4位
神奈川県鎌倉 (JR 横須賀線)	5位	3位	4位	6位	5位	5位

出典：大東建託資料を基に作成

1.4.6 賃料相場

民間のデータベースによる飲食店向け物件の募集賃料の推移を、令和3年から見ると、吉祥寺駅周辺の賃料相場は上昇傾向がうかがえる。

図表 1.86 賃料相場の推移



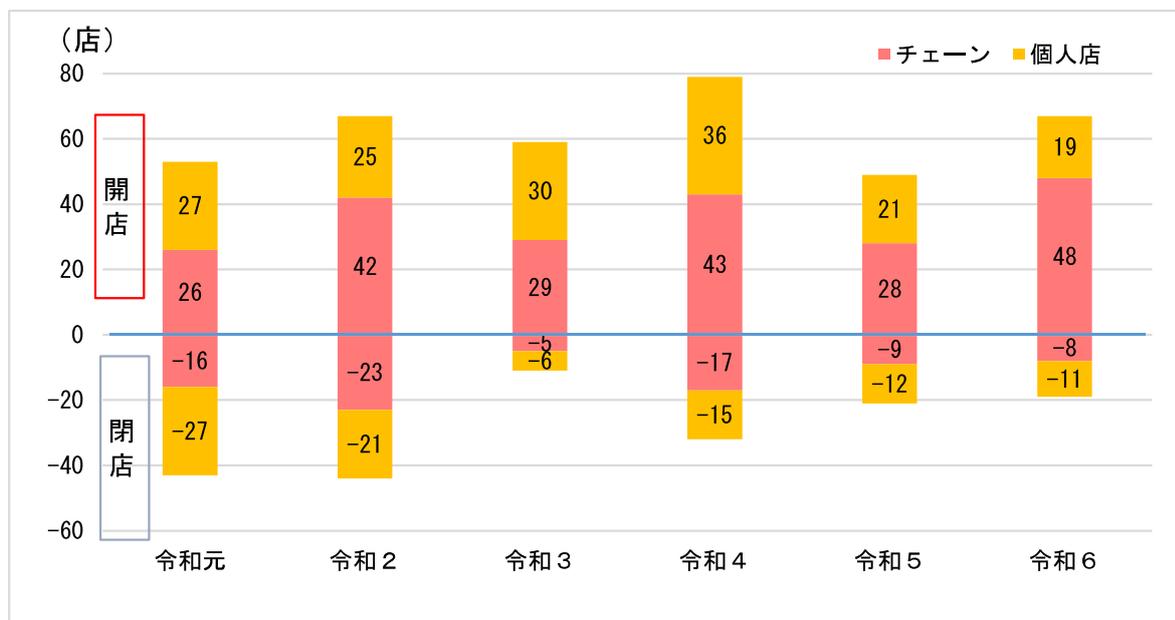
※飲食店ドットコムの賃料情報は、不動産会社が掲載する“実際の募集賃料（募集坪単価・家賃）”に基づいた一次データ。飲食店向け物件ではデータベースの大手で飲食業界の出店判断や不動産会社の実務でも広く利用されている。

出典：飲食ドットコムの公開情報を基に作成

1.4.7 開店・閉店

開店・閉店数について、地域情報サイト「吉祥寺ファン」に掲載事例を年次間隔で集計すると、吉祥寺駅周辺では毎年、閉店数よりも開店数が多く、1年で約50店以上の店舗が開店していることがわかる。また、近年は個人店よりチェーン店の開店が多い傾向にある。

図表 1.87 開店と閉店の事例数の推移



※開店・閉店データは、吉祥寺を対象とした地域メディア「吉祥寺ファン」による情報をもとに整理したものである。同サイトは、地元住民・利用者による投稿や実地情報に基づく速報性の高いデータを継続的に蓄積しており、商業統計等では把握しにくい小規模店舗や個店レベルの動向を把握できる点に特徴がある。年次変動の特徴把握や街の商業動向を捉える上で一定の有用性があると考え活用したが、公式統計のような網羅性があるわけではなく補完的な資料であることに留意する必要がある。

※チェーン店は店舗名称を基に判断し、チェーン店以外は個人店とした。

出典：吉祥寺ファンページで掲載される開店・閉店情報を基に作成

1.4.8 産業経済に関する考察

前頁までの整理を踏まえ、吉祥寺駅周辺地区及び町丁目別の土地・建物の動向を下記に示す。

図表 1.88 土地・建物の動向

町丁目	動向・特徴等
吉祥寺駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・中古マンション価格が高騰しており、吉祥寺は民間事業者の「住みたい街ランキング」等で上位に位置するという背景があったことに加えて、吉祥寺本町は、商業集積や若者文化等の面で吉祥寺の象徴的な空間であったことが他のエリアを引き離れたと考えられる。 ・賃料相場の上昇は、コロナ禍に伴う一時的な空室増加からの回復や、従来から物件供給が少なかったこと（大規模な開発がないため）などが背景にあったと考えられる。また、地価も令和3年以降上昇局面になっていることから家主が賃料水準を下げる動機付けがなかったと考えられる。さらに賃料上昇が中小の個人店の営業を難しくしても、チェーン店等が床需要を支えたと考えられる。 ・チェーン店の開店が多く、コロナ禍では、テイクアウトやデリバリーに対応しやすい業態への転換が進んでおり、従来から多様な飲食店が集まる吉祥寺では既存店舗が新しい形態に移行したり、新しいビジネスモデルの店舗が参入した可能性がある。また、コロナ禍で空きテナントが出たことを契機にチェーン店等の資金力のある事業者が出店したケースも考えられる。
吉祥寺南町1丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・七井橋通りは、吉祥寺駅～井の頭恩賜公園を結ぶ動線であり（自転車歩行者専用道路として車両の進入を規制）、平日も休日も人流が安定していることや、公園のみどりと、文化性のある施設との親和性が高いことなどが個性的な店舗や施設の立地の背景にあると考えられる。 ・一方、にぎわいが、七井橋通りの線的・局所的な状況で「面的な回遊」につながっていない可能性がある。 ・住宅地としては、路線価が高く、駅直近の路線価の影響が及んでいることに加えて、井の頭恩賜公園に近接した良好な住環境が影響していると考えられる。更に七井橋通りは、カフェやレストラン等の来街者を引き付ける店舗の立地も影響していると考えられる。 ・武蔵野公会堂は、芸術文化・市民活動の拠点的な施設であり、南口の象徴的な施設になっていると考えられる。
吉祥寺南町2丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所、従業者ともに「卸売業、小売業」の割合が増加しているのに対し、「宿泊業、飲食サービス業」の割合は低下している。
御殿山1丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所、従業者ともに「金融業、保険業」や「生活関連サービス業、娯楽業」の割合が増加しており、住宅地としての特性が背景にあると考えられる。
吉祥寺本町1丁目 吉祥寺本町2丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所、従業者ともに「卸売業、小売業」及び「宿泊業、飲食サービス業」の割合が過半を占めている。 ・事業所は「卸売業、小売業」の割合が減少している一方、従業者は「卸売業、小売業」の割合が増加しており、個人の小規模な店舗が減少し、規模の大きな店舗が増えている可能性がある。