

| きちぱ未来会議 |



第1回

パークエリアで大切にしたいものを共有する！

【基礎調査（別冊）】

令和8年3月8日(日)

3. 地域の現況調査から見る、 パークエリアの価値と課題

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

■基礎調査の目的

同じ共通認識の下に意見交換等を行うため、統計データ等に基づいて整理した**まちの実態**と、そこから読み取れる**強み(価値)・弱み(課題)**を共有します。

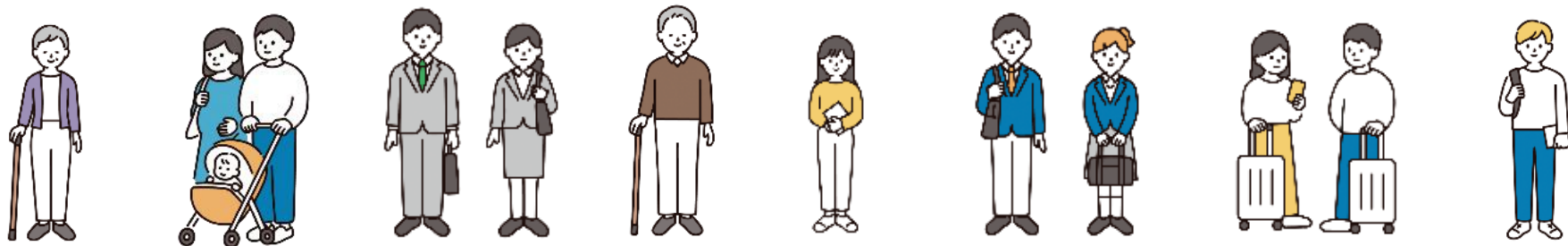
【定量的】

基礎調査結果（まちの実態）⇒ 強み(価値)・弱み(課題)を整理

共有

【定性的】

意見交換（グループワーク）等の実施



3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

■【資料3】基礎調査の目次

1. まちの形成過程（江戸期、大正期、昭和期、他）
2. 人口（人口・世帯数の推移、年齢区分別、他）
3. 土地・建物（土地利用現況、平均敷地面積、築年数、他）
4. 産業経済（公会堂の利用状況、地価、賃料相場、他）
5. 交通（道路種別・幅員、公共交通の乗降客数、駐車場・駐輪場、他）
6. 環境（緑被地、樹林地、緑視率、他）
7. その他（文化財、防災施設、地域危険度、他）
8. 類似駅との比較分析（床面積・密度（商業、業務、居住）の比較分析）

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

■パークエリアの強み・弱み

基礎調査結果から、強み・弱みについて、以下の6分野ごとに、整理

1. 土地利用
.....

2. 道路・交通
.....

3. にぎわい・活力・文化
.....

4. 住環境・コミュニティ・防犯
.....

5. 緑・環境・景観
.....

6. 防災
.....

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

1. 土地利用

強み

利便性が高く、多様なニーズに応えられる市街地を形成

弱み①

土地利用（環境）の違いの
調和・調整が課題になる可能性

弱み②

厳しい施工条件などにより、
今後も建物更新が進まない恐れ

パークエリアを取り巻く状況

- ・ 業務・商業系の床需要が収束し、住宅への転換により商業地域内の用途が混在する可能性
- ・ 建設コストの高騰により、建物更新が進まない恐れ

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み】利便性が高く、多様なニーズに応えられる市街地を形成

・住宅や商業・業務施設による複合的な市街地を形成

土地利用現況（令和4年）



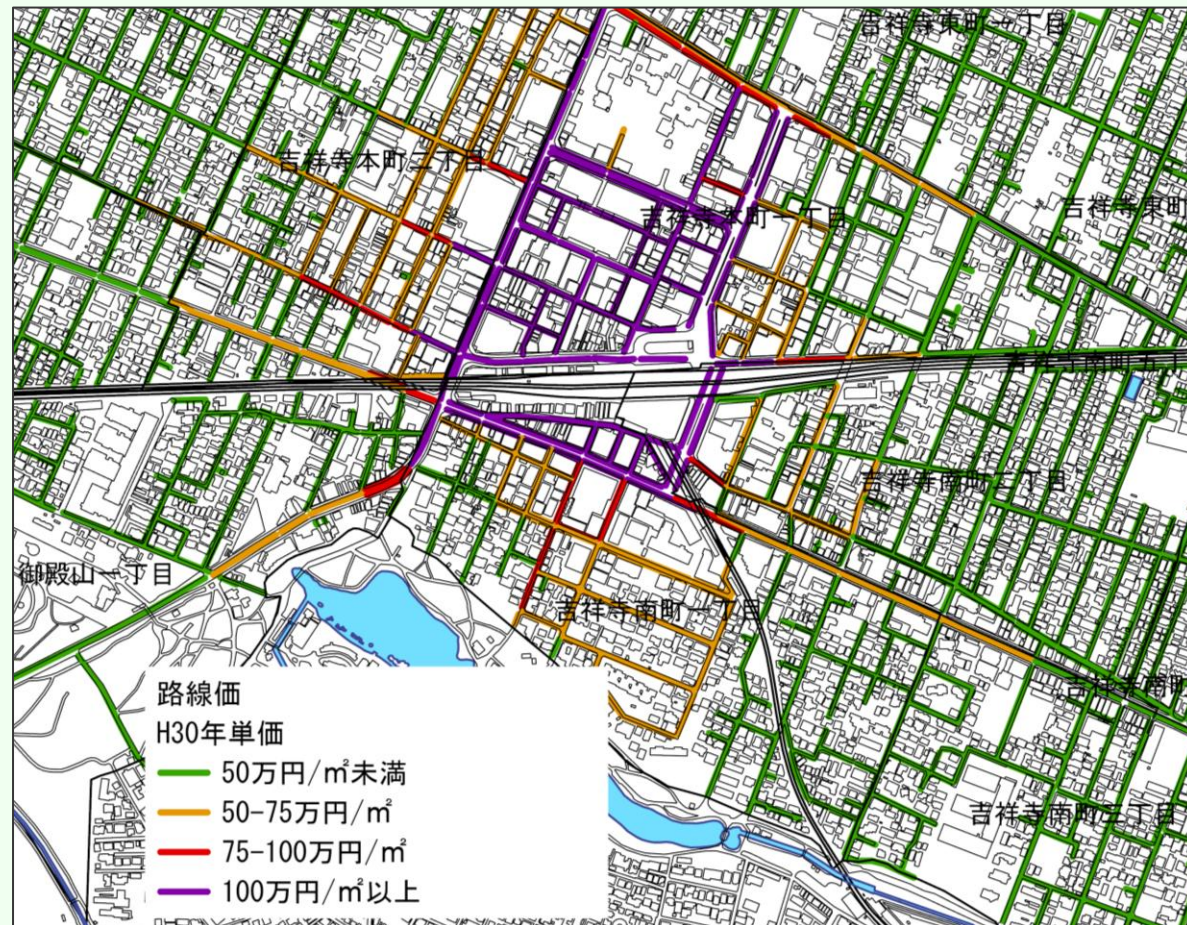
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み】 利便性が高く、多様なニーズに応えられる市街地を形成

- ・ 住宅地の路線価は、周辺の住宅地と比べて高い

駅周辺の路線価（平成30年）



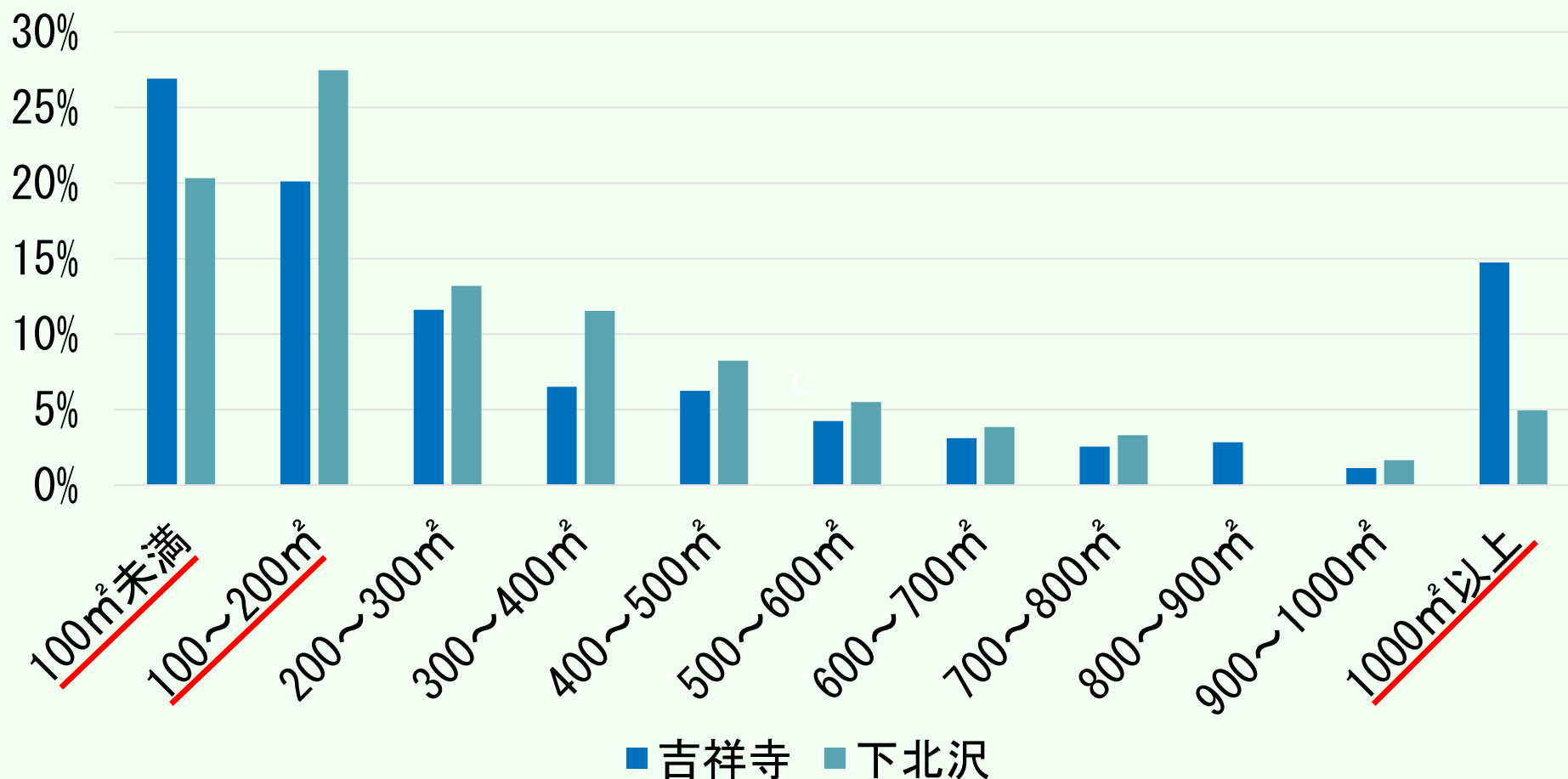
出典：武蔵野市「土地利用等分析業務支援委託」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み】 利便性が高く、多様なニーズに応えられる市街地を形成

- ・ 小規模な個人店舗と大型の商業施設が共存

類似駅と比較した、専用商業施設の床面積の分布構造



出典：東京都「土地利用現況調査」（令和3・4年）を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】土地利用（環境）の違いの調和・調整が課題になる可能性

- ・ 商業や業務の集積地と住宅地が近接している

土地利用現況（令和4年）



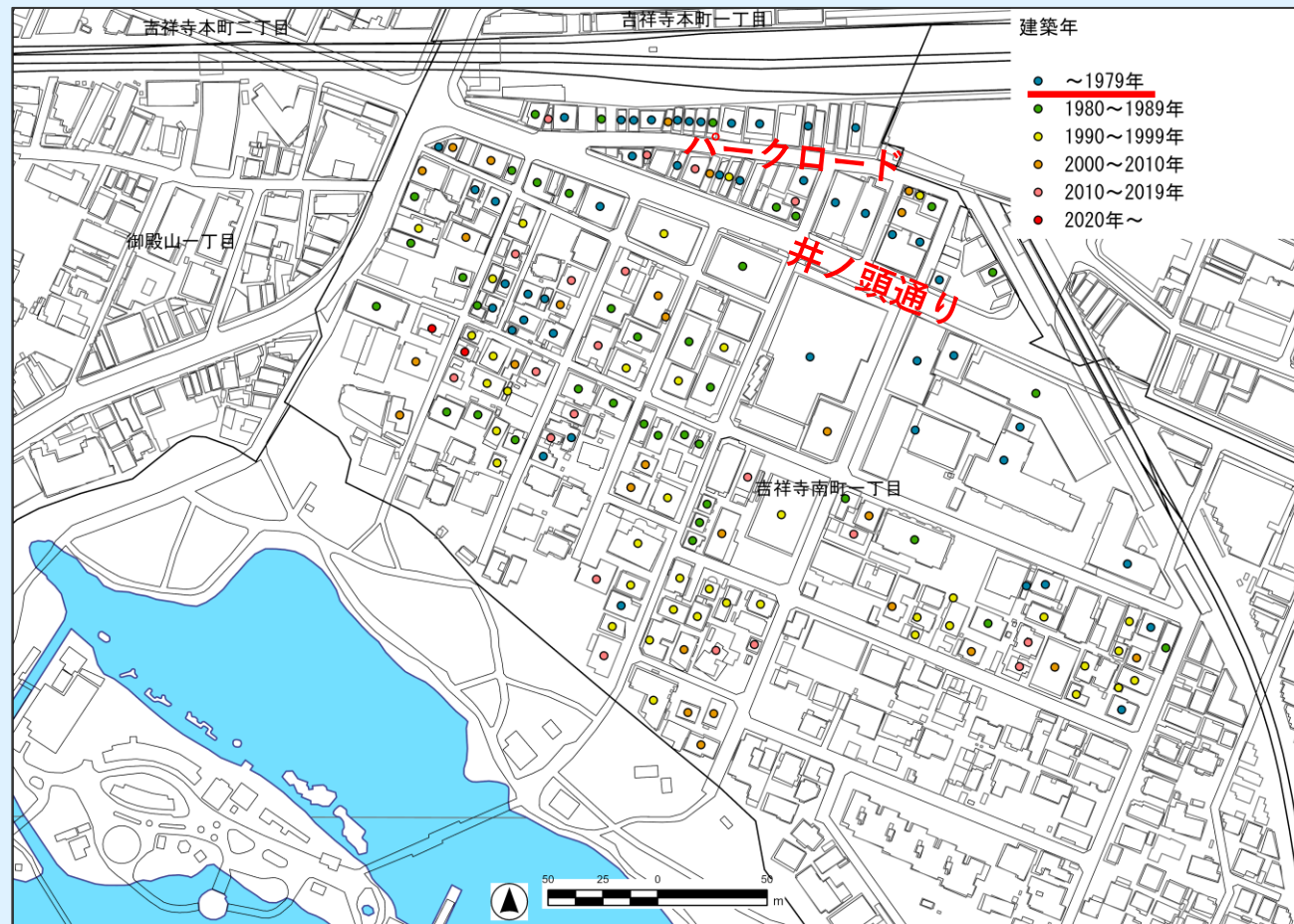
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 厳しい施工条件などにより、今後も建物更新が進まない恐れ

・パークロードや井ノ頭通り沿道に、高経年建物が多い

建築年次

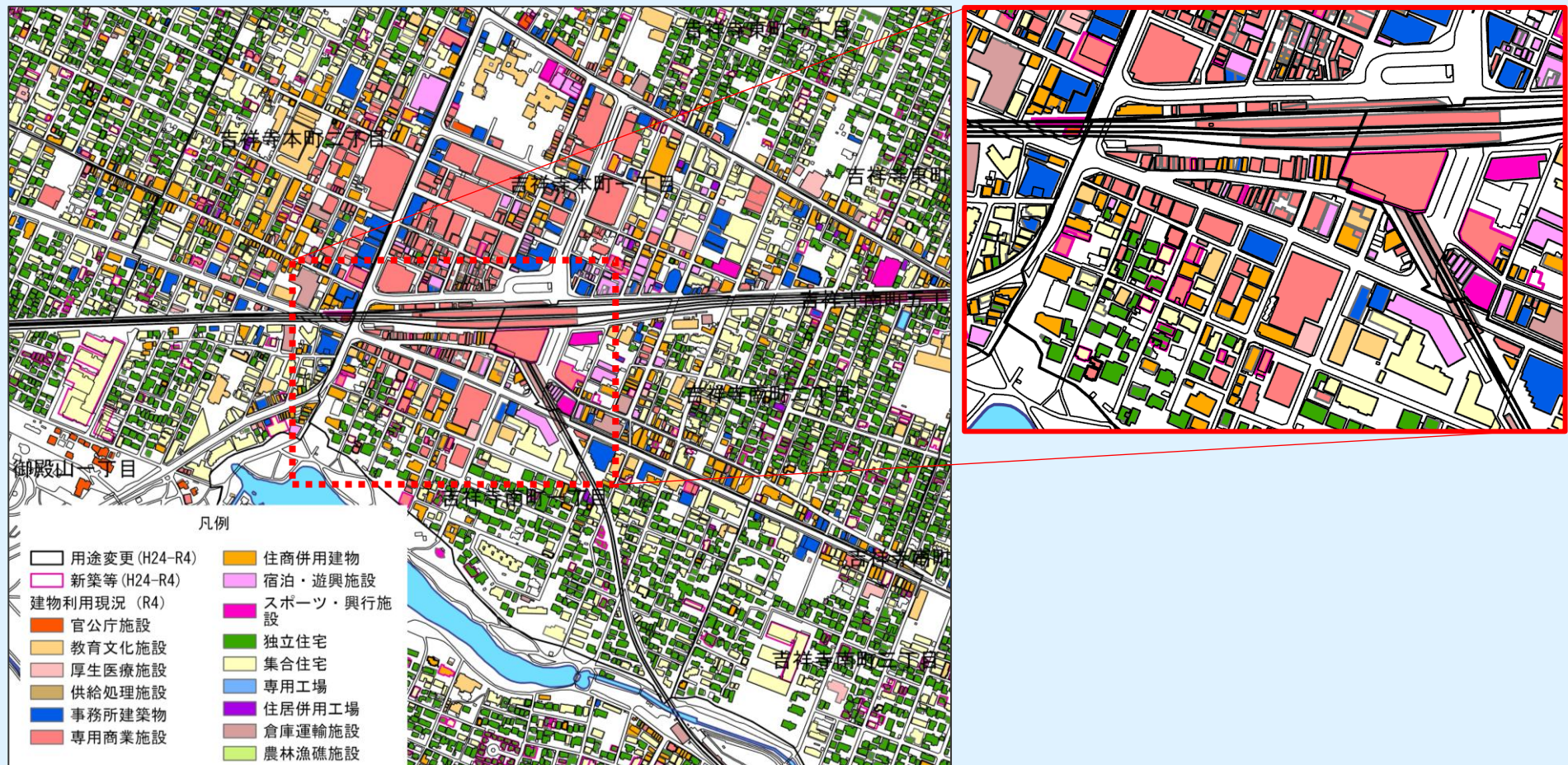


出典：登記簿及び建築確認申請を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

- 【弱み②】 厳しい施工条件などにより、今後も建物更新が進まない恐れ
- ・ バス通行の多いパークロード沿道に、間口の狭い小規模な建物が多い

建物利用現況（令和4年）



出典：東京都「土地利用現況調査」及び武蔵野市「土地利用等分析業務支援委託」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

2. 道路・交通

強み①

公共交通ネットワークが
充実しており、利便性が高い

弱み①

自動車渋滞等が
引き続き発生する可能性

強み②

「滞在・散策」に適した空間特性

弱み②

建物更新に伴い、交通環境が
さらに悪化する可能性

パークエリアを取り巻く状況

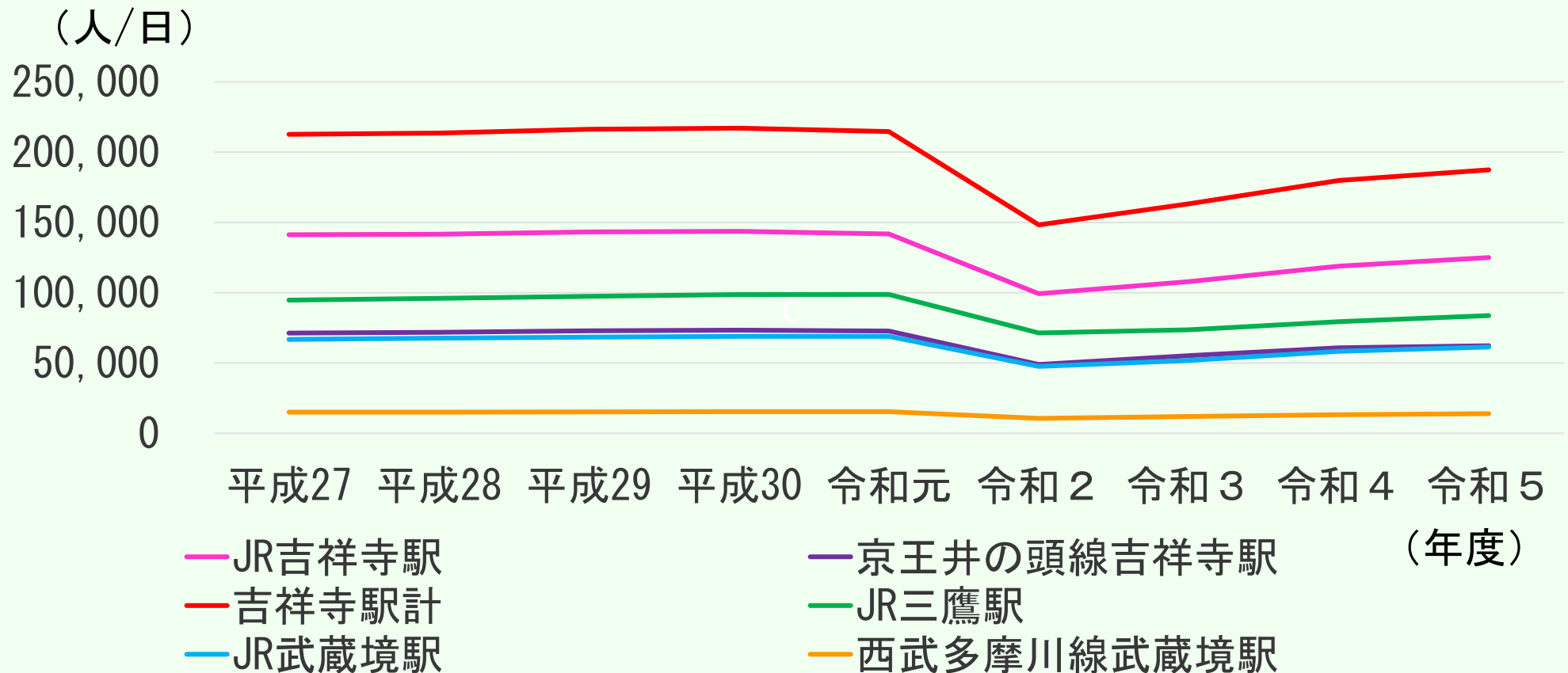
- ・ 通勤・通学人口の減少や運転手不足が深刻化する恐れ
- ・ ECの拡大等により、更なる配送車両の交通量が増加する可能性
- ・ 道路空間の利用の効率化等が進み、人中心の都市への転換が進む可能性

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み①】公共交通ネットワークが充実しており、利便性が高い

・ 駅乗客数20万人/日のターミナル駅

駅乗客数(1日平均)の推移



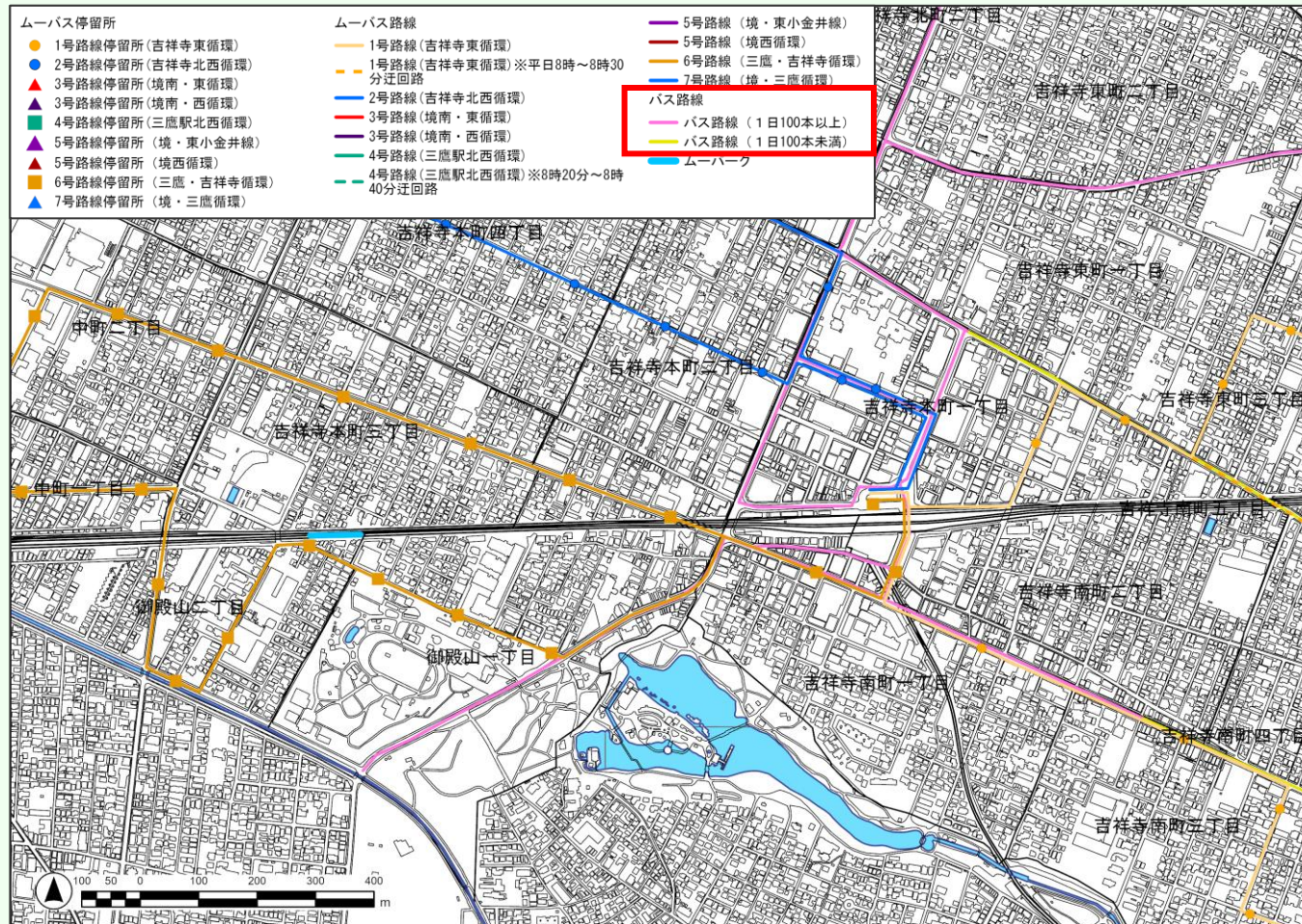
出典：武蔵野市「市勢統計」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み①】公共交通ネットワークが充実しており、利便性が高い

・利便性の高いバス路線のネットワークを形成

路線バス・ムーバス路線図・交通空白地域・交通不便地域



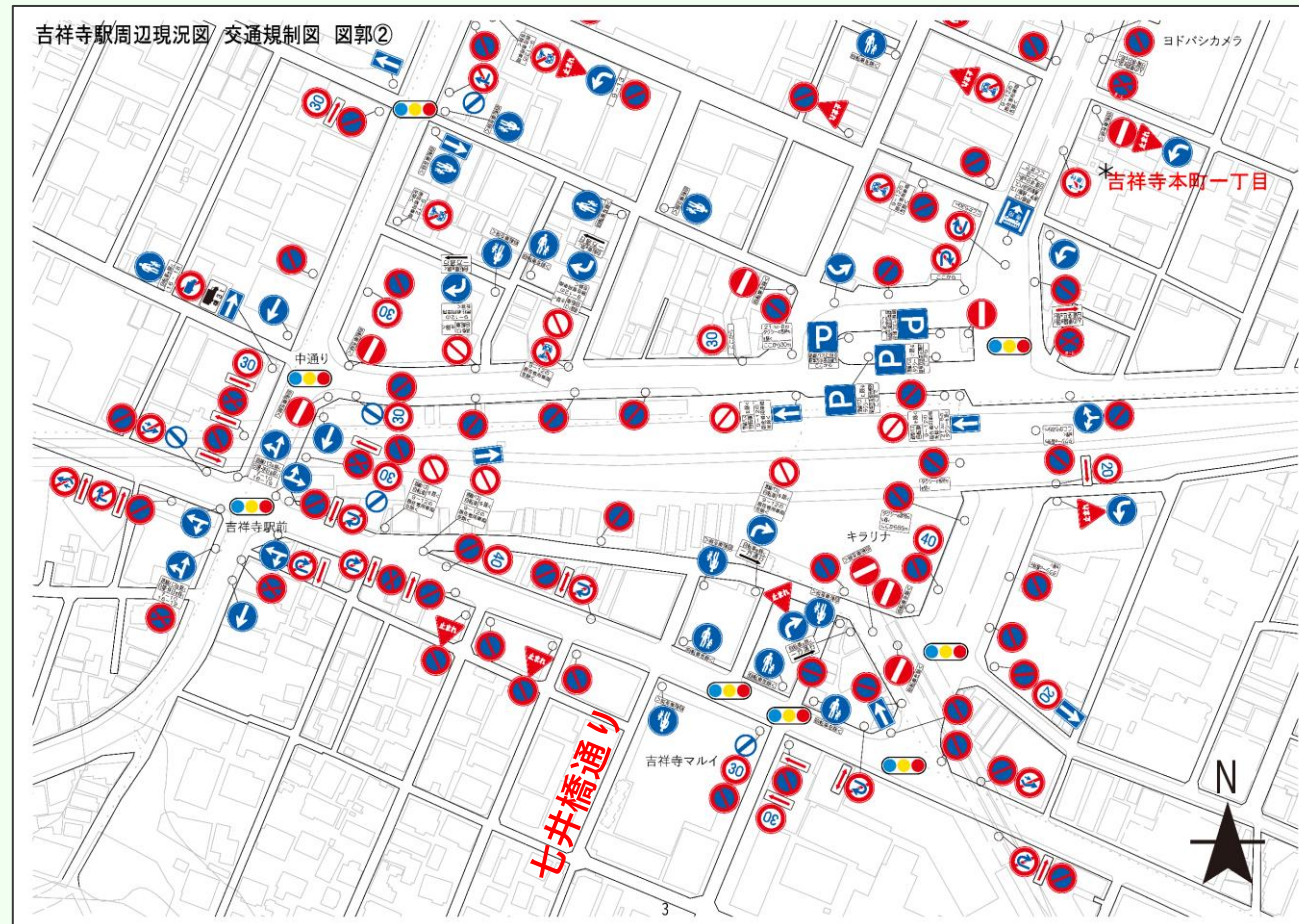
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】「滞在・散策」に適した空間特性

- ・七井橋通りは、歩行者等専用道路として車両進入が規制

吉祥寺駅周辺の交通規制



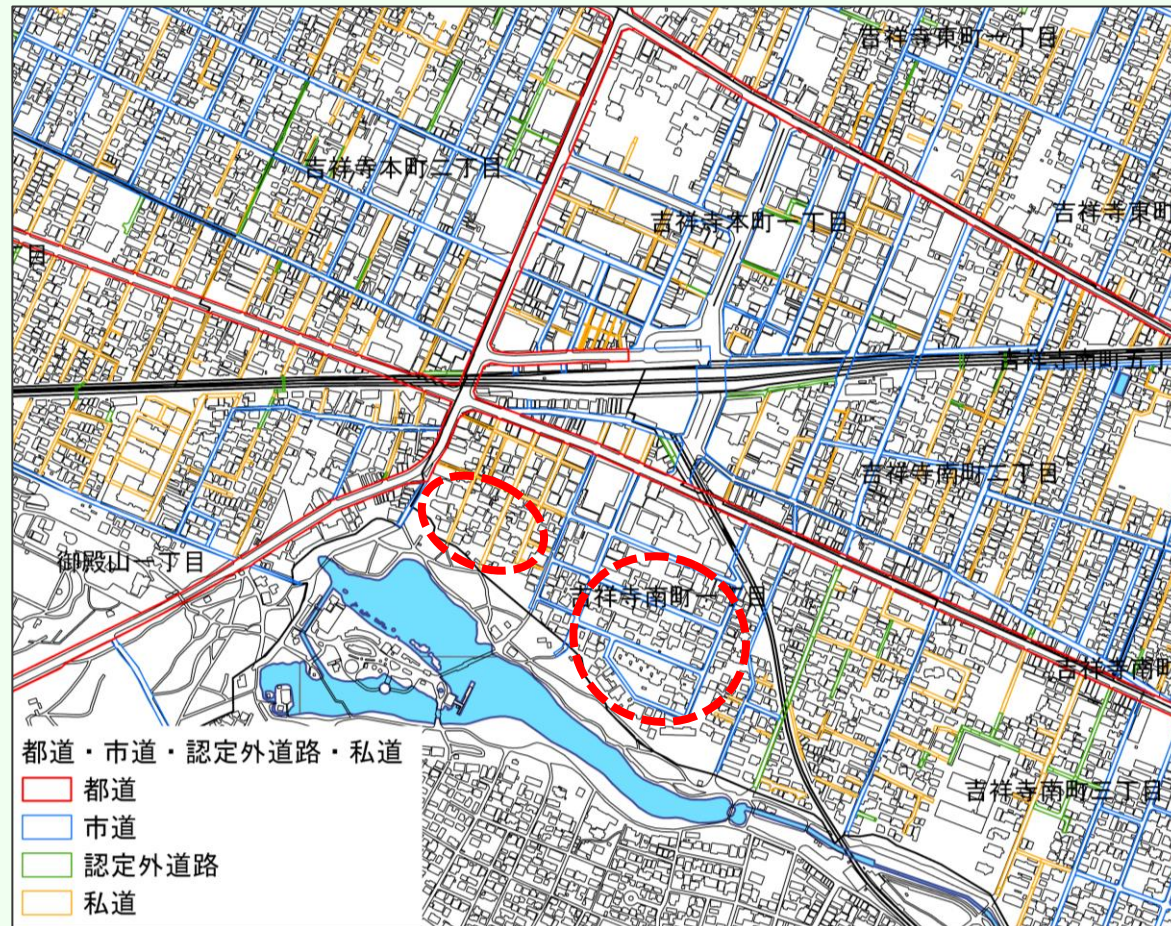
出典：令和6年度 第1回 吉祥寺駅南口交通環境基本方針策定庁内委員会資料

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】「滞在・散策」に適した空間特性

- ・井ノ頭通り南側は、通り抜けができず、車両進入が少ない街区形態

都道・市道・認定外道路・私道の道路網



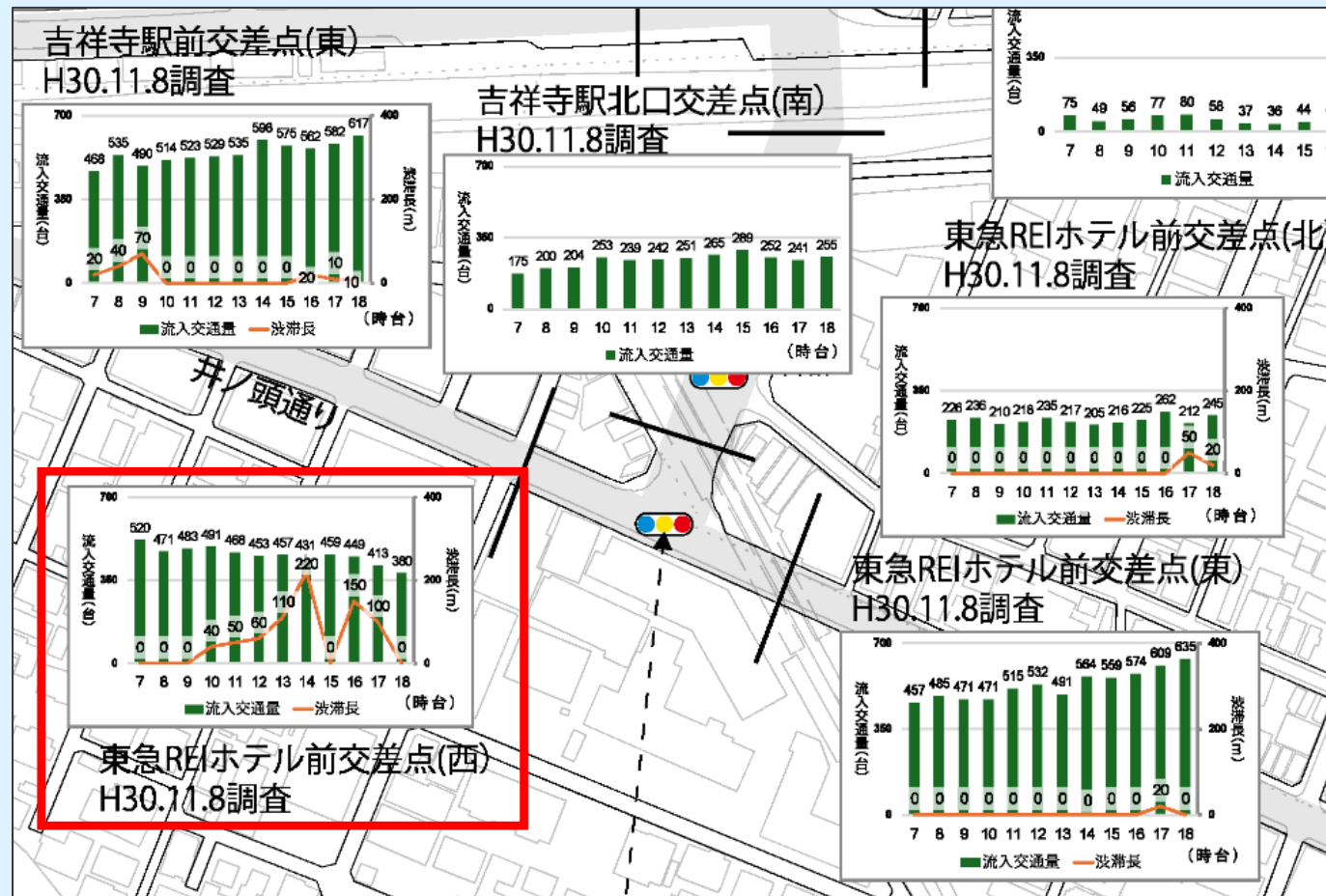
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】 自動車渋滞等が引き続き発生する可能性

- ・ 東急REIホテル前交差点でピーク時に100m以上の渋滞長がみられる

吉祥寺駅周辺の交差点交通量



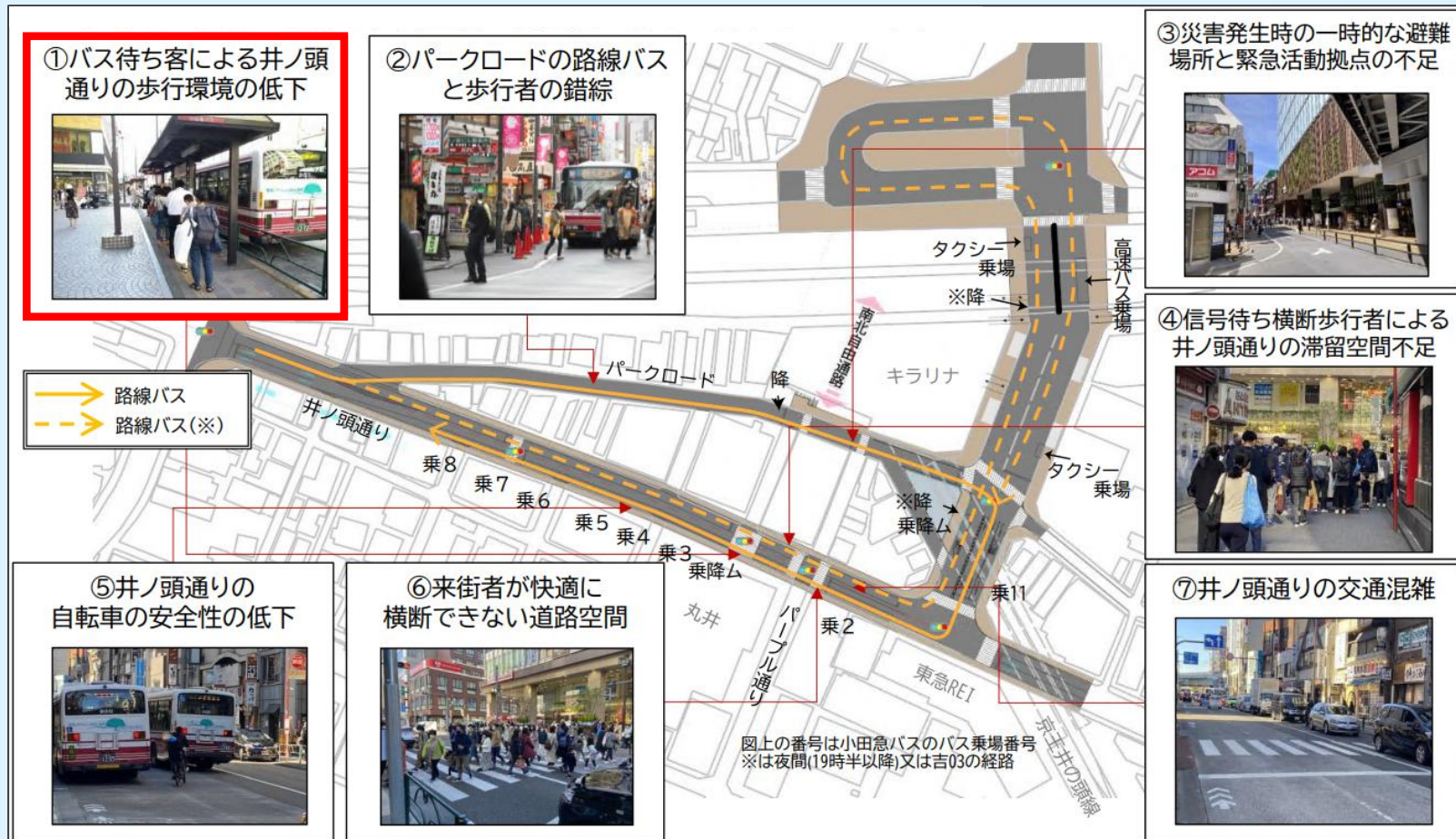
出典：武蔵野市「令和6年度 第1回 吉祥寺駅南口交通環境基本方針策定庁内委員会資料」に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】建物更新に伴い、交通環境がさらに悪化する可能性

- ・井ノ頭通りの歩行空間等は、民有地側での任意の壁面後退に依存

バスの路線・停留所



出典：武蔵野市「吉祥寺駅南口交通環境基本方針」に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

3. にぎわい・活力・文化

強み①

小規模な店舗が比較的、
出店しやすい場所がある

弱み①

チェーン店への置換等により、
地域の独自性が喪失される恐れ

強み②

道路と一体的で歩いて楽しい
ウォーカブルな空間が形成

弱み②

店舗等の増加と分散により、
住宅街との不調和が発生する可能性

パークエリアを取り巻く状況

- ・ 「モノ⇒コト消費」に伴い、地域の独自性の価値が高まる可能性
- ・ 観光需要の増加に伴い、地域での実体験を通じた消費が増加する可能性

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み①】 小規模な店舗が比較的、出店しやすい場所がある

- ・パークロード沿道には、高経年かつ小規模な建物が多い



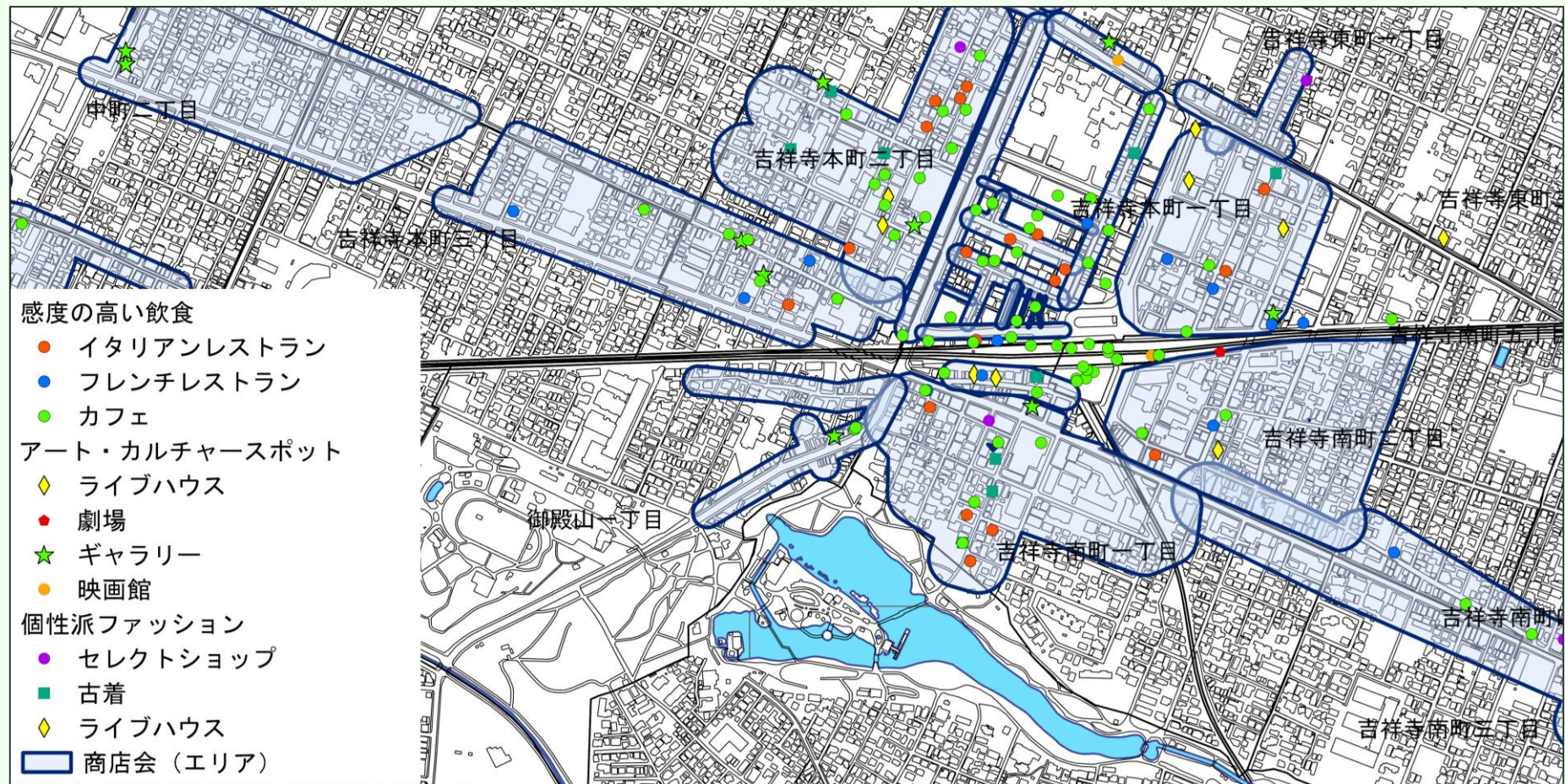
出典：登記簿及び建築確認申請を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】 道路と一体的で歩いて楽しいウォーカブルな空間が形成

・ 飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設が分布

飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設の分布



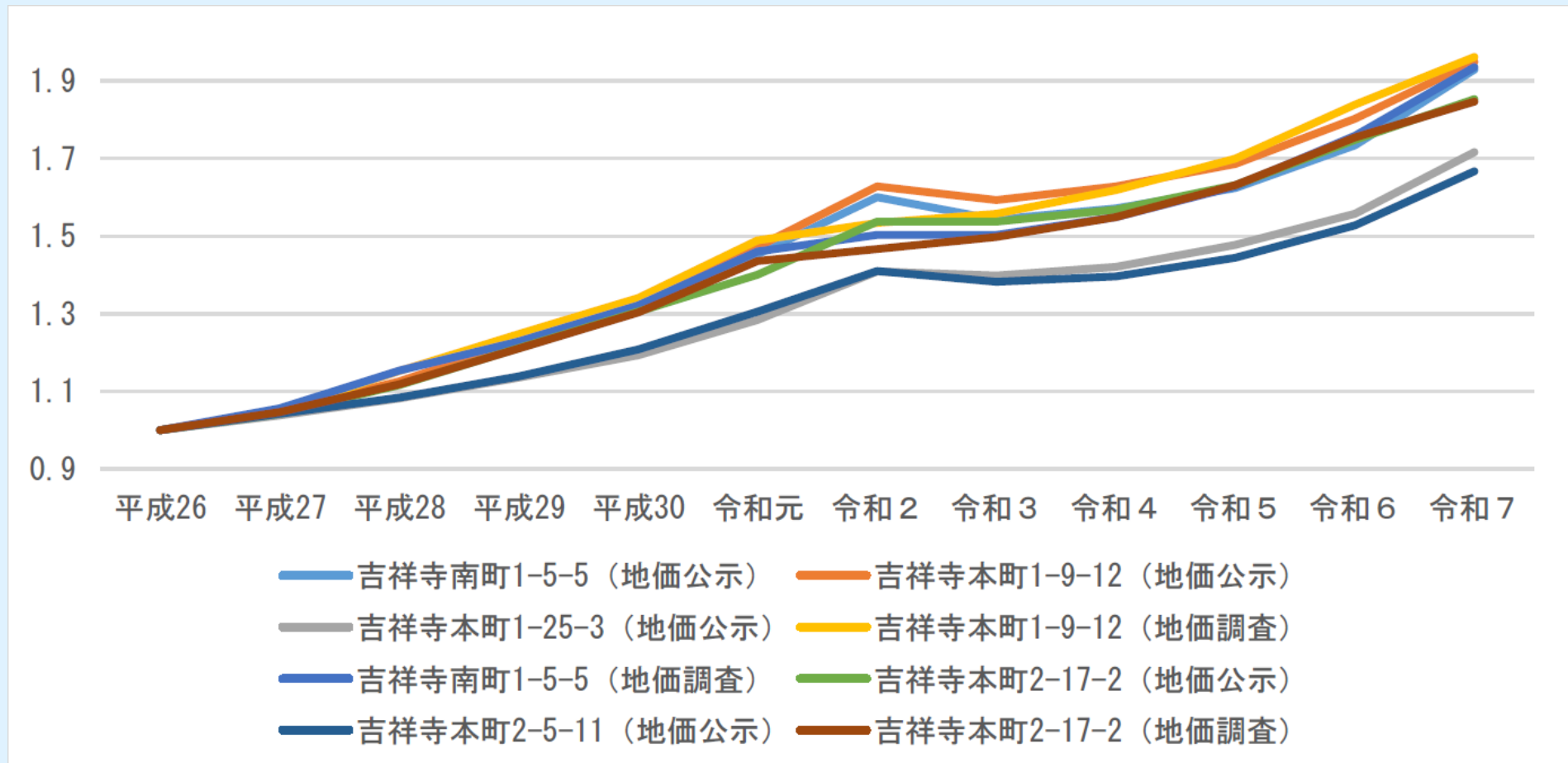
出典：NTTタウンページ（10月時点）より抽出

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】チェーン店への置換等により、地域の独自性が喪失される恐れ

・商業地価や賃料相場が上昇

吉祥寺駅周辺の商業地価の推移



出典：地価公示・東京都地価調査（令和7年）を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 店舗等の増加と分散により、住宅街との不調和が発生する可能性

- ・ 店舗等が集積している駅周辺や七井橋通りが住宅街に近接している

土地利用現況（令和4年）



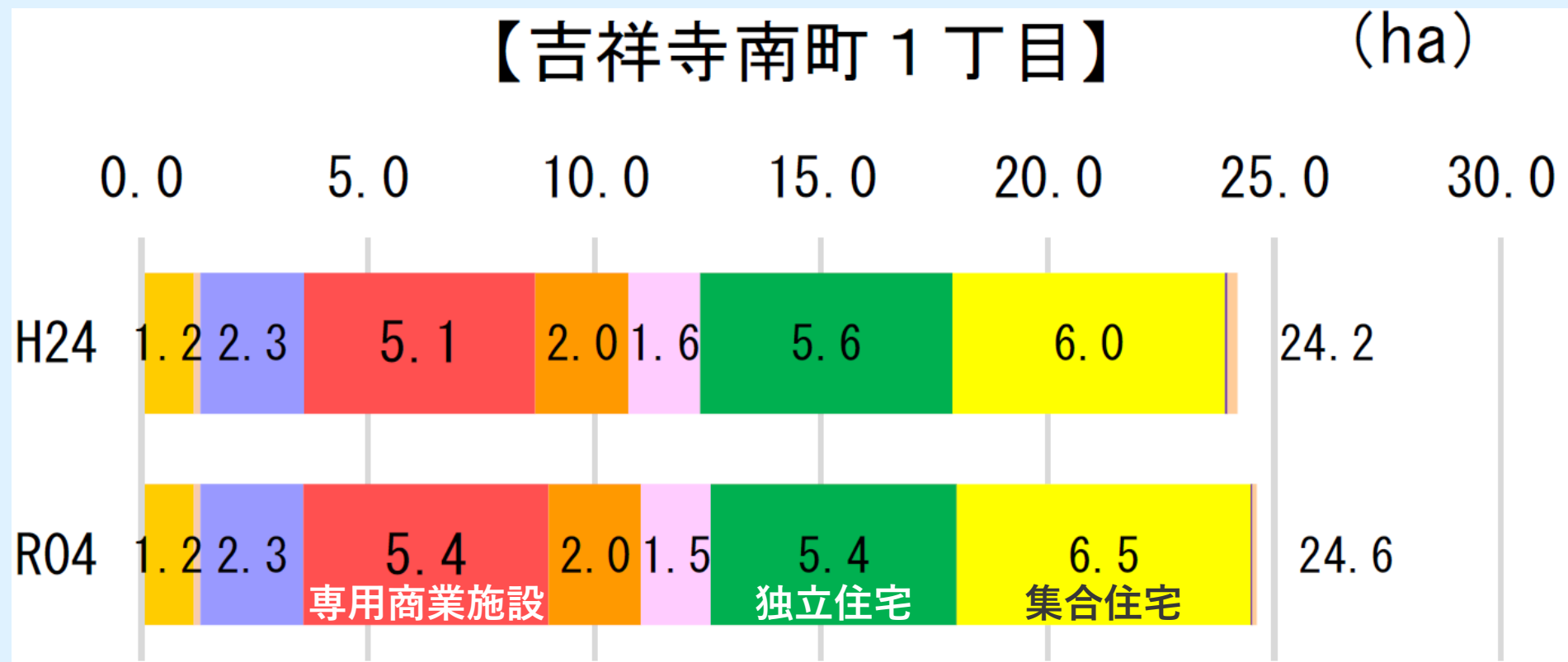
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 店舗等の増加と分散により、住宅街との不調和が発生する可能性

- ・ 店舗等が集積している駅周辺や七井橋通りが住宅街に近接している

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

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

4. 住環境・コミュニティ・防犯

強み①

井の頭恩賜公園と
駅周辺の商業地域に隣接し、
生活利便性が高い

弱み①

子育て世帯等が
住宅を取得しづらく、
地域の高齢化に拍車

強み②

市街地形成の歴史が感じられる、
閑静でゆとりある住環境がある

弱み②

宅地の細分化により、
閑静でゆとりある住環境が
失われる可能性

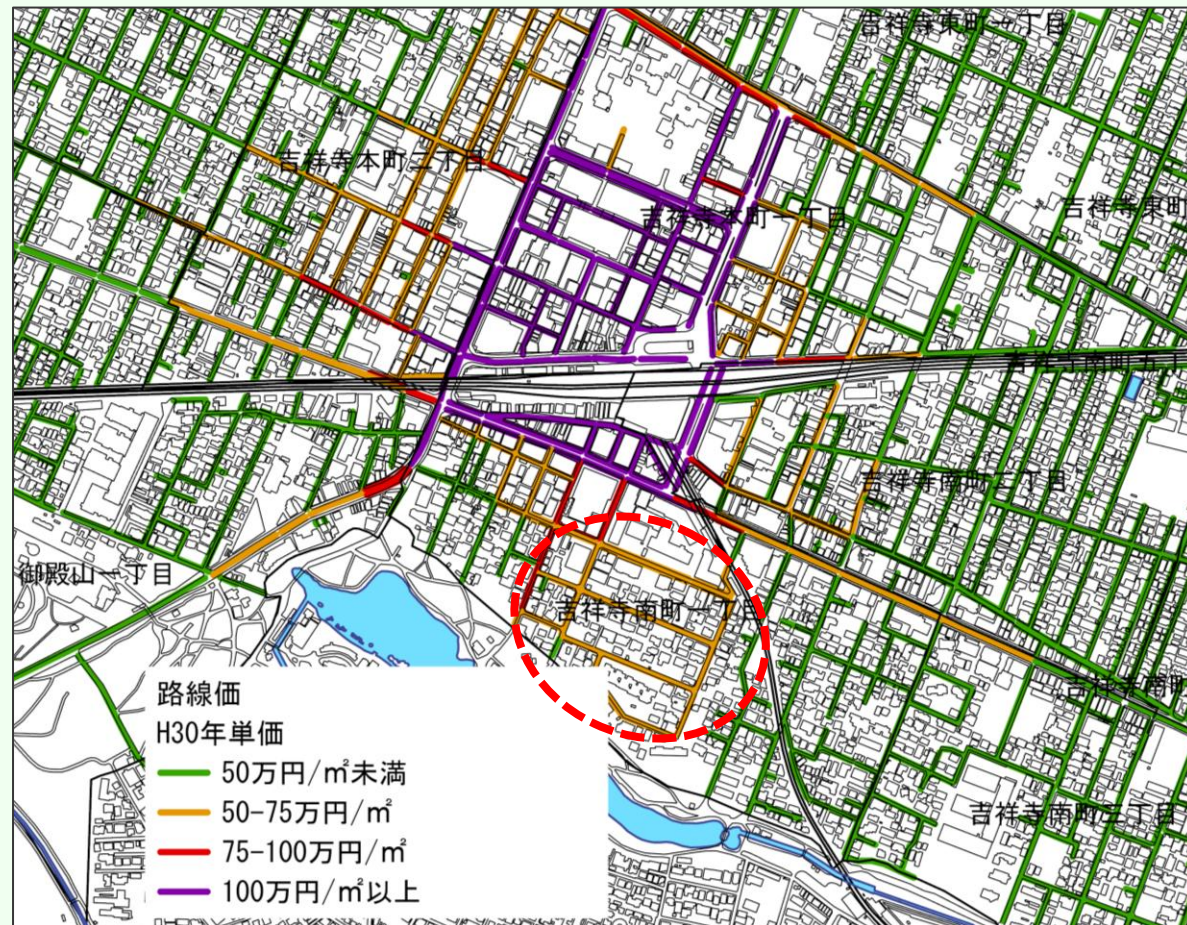
パークエリアを取り巻く状況

- ・ 居住継続の観点において、地域でのつながりや居場所づくりの重要性が高まる一方で、地域・活動を担うコミュニティが弱体化する可能性

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

- 【強み①】 井の頭恩賜公園と駅周辺の商業地域に隣接し、生活利便性が高い
- ・ 南町一丁目の住宅地の路線価が高い

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

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】市街地形成の歴史が感じられる、閑静でゆとりある住環境がある
・ ゆとりある分譲住宅地として開発された市街地形成の歴史

大正期の吉祥寺駅周辺



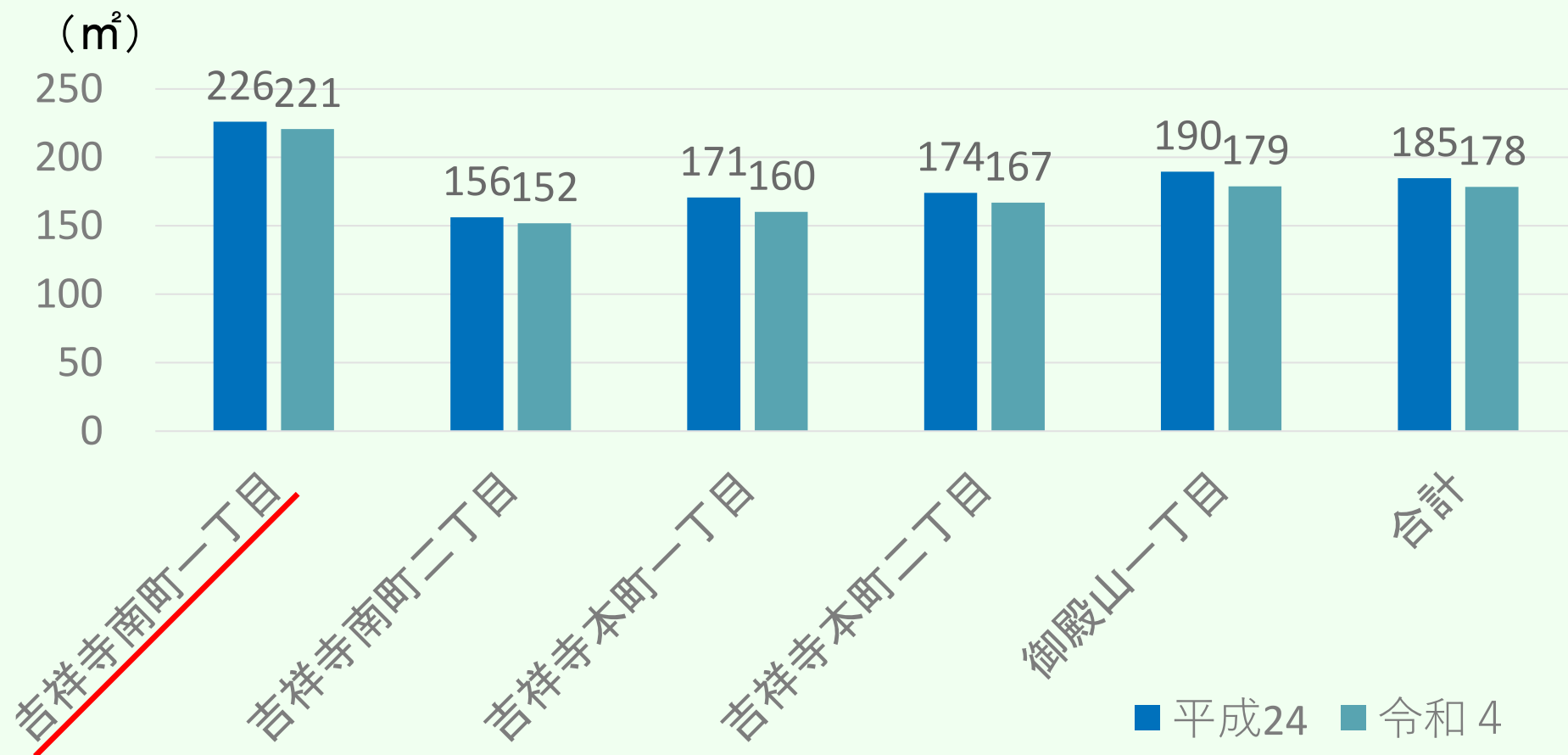
出典：国土地理院（昭和6年発行）に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】市街地形成の歴史が感じられる、閑静でゆとりある住環境がある

- ・南町一丁目は、独立(戸建て)住宅の平均敷地面積が広い

町丁目別の独立住宅の平均敷地面積の変化



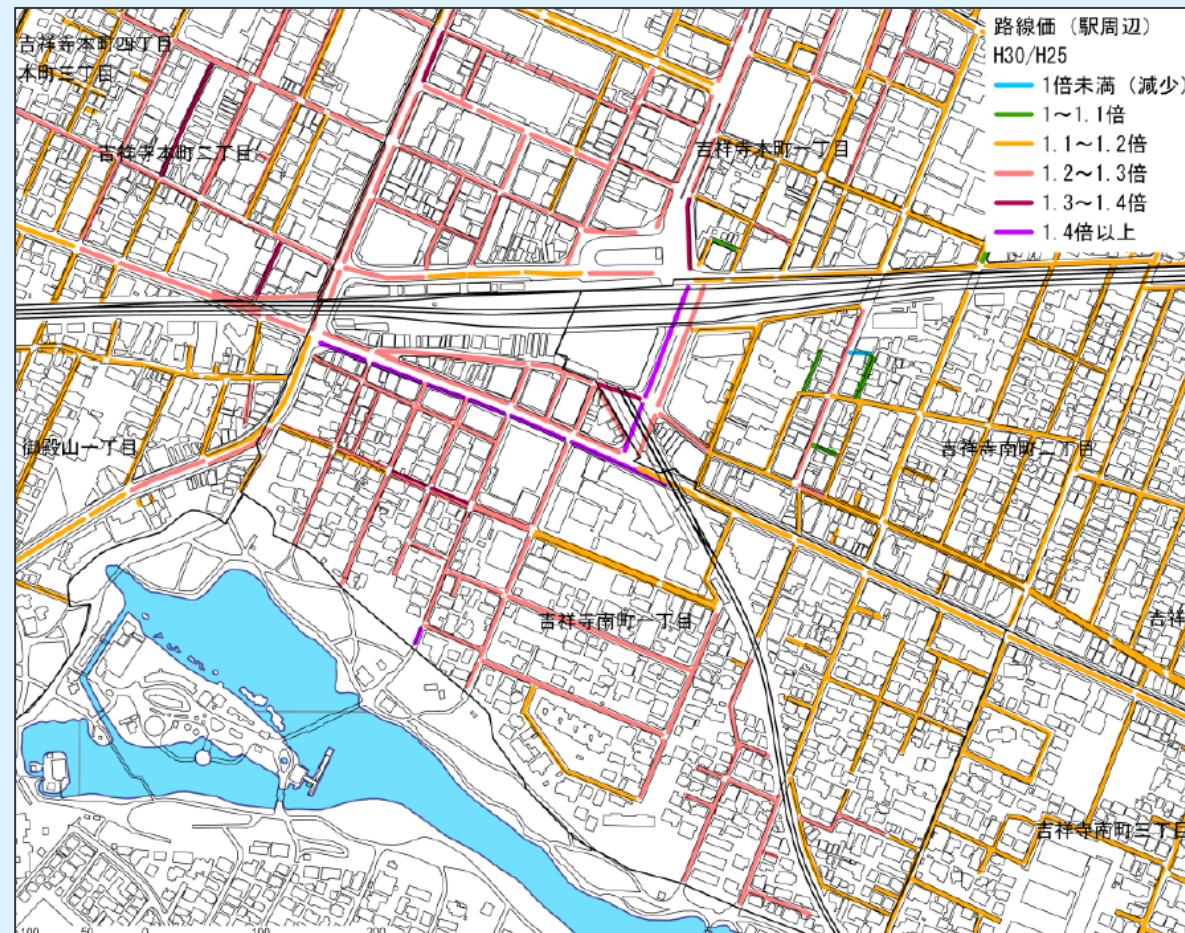
出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】子育て世帯等が住宅を取得しづらく、地域の高齢化に拍車

・エリア全体の路線価推移は上昇傾向

吉祥寺駅周辺の路線価増加率



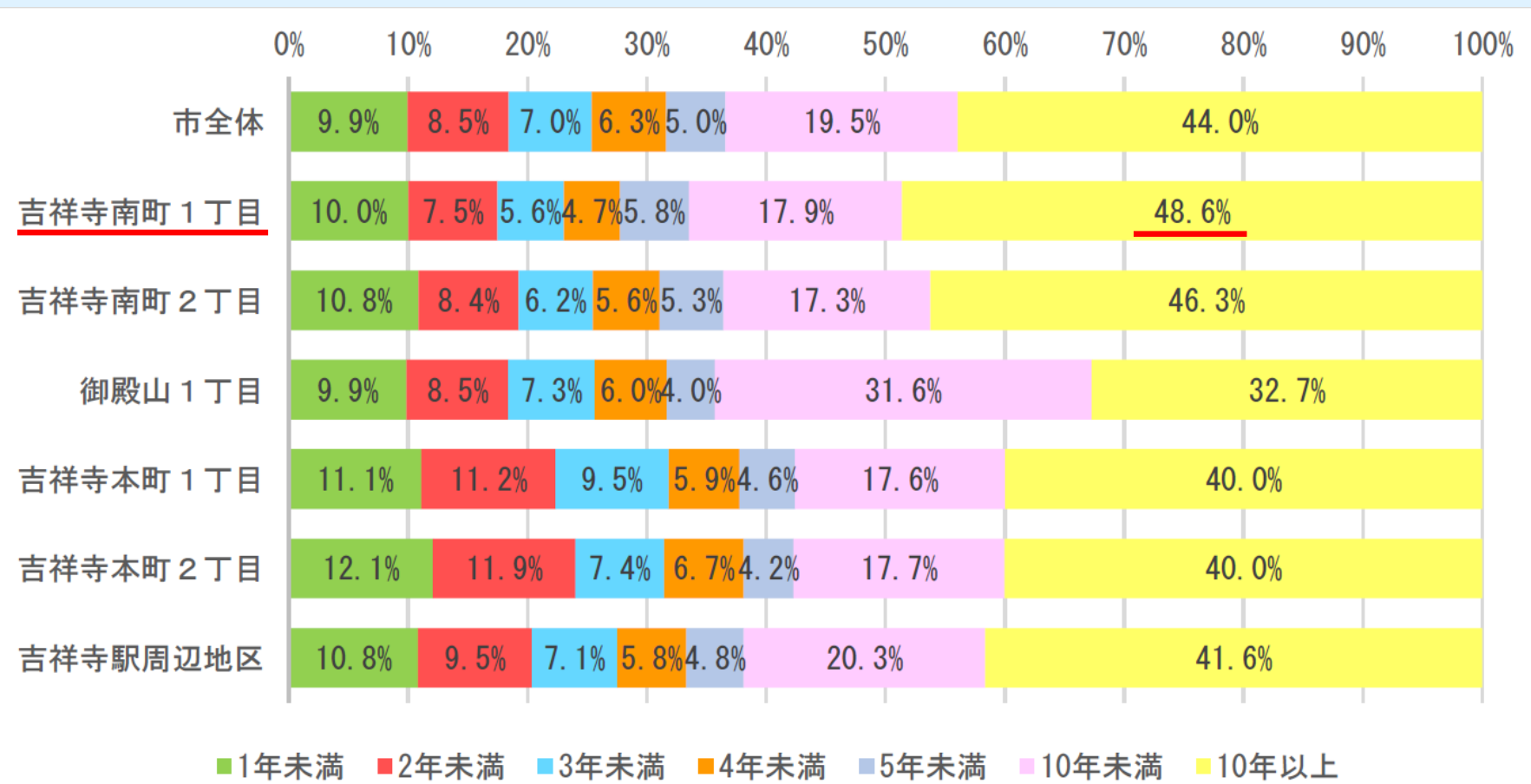
出典：武蔵野市「土地利用等分析業務支援委託」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】子育て世帯等が住宅を取得しづらく、地域の高齢化に拍車

- ・南町一丁目は居住年数が長く、高齢化率も高く、人口・世帯は減少傾向

町丁目別の居住年数別人口割合（令和4年1月1日現在）



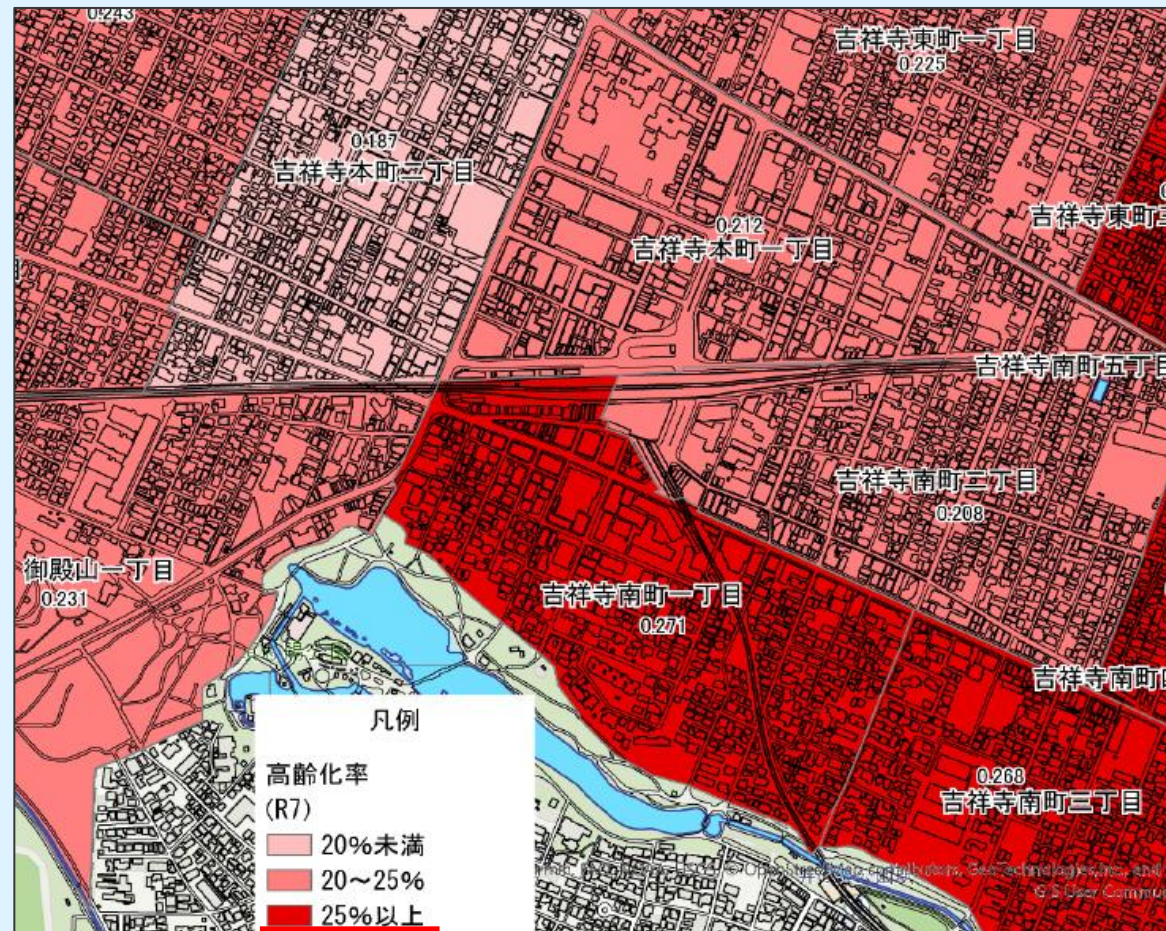
出典：総務省「国勢調査」・令和7年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】子育て世帯等が住宅を取得しづらく、地域の高齢化に拍車

・南町一丁目は居住年数が長く、高齢化率も高く、人口・世帯は減少傾向

町丁目別の高齢化率（令和7年）



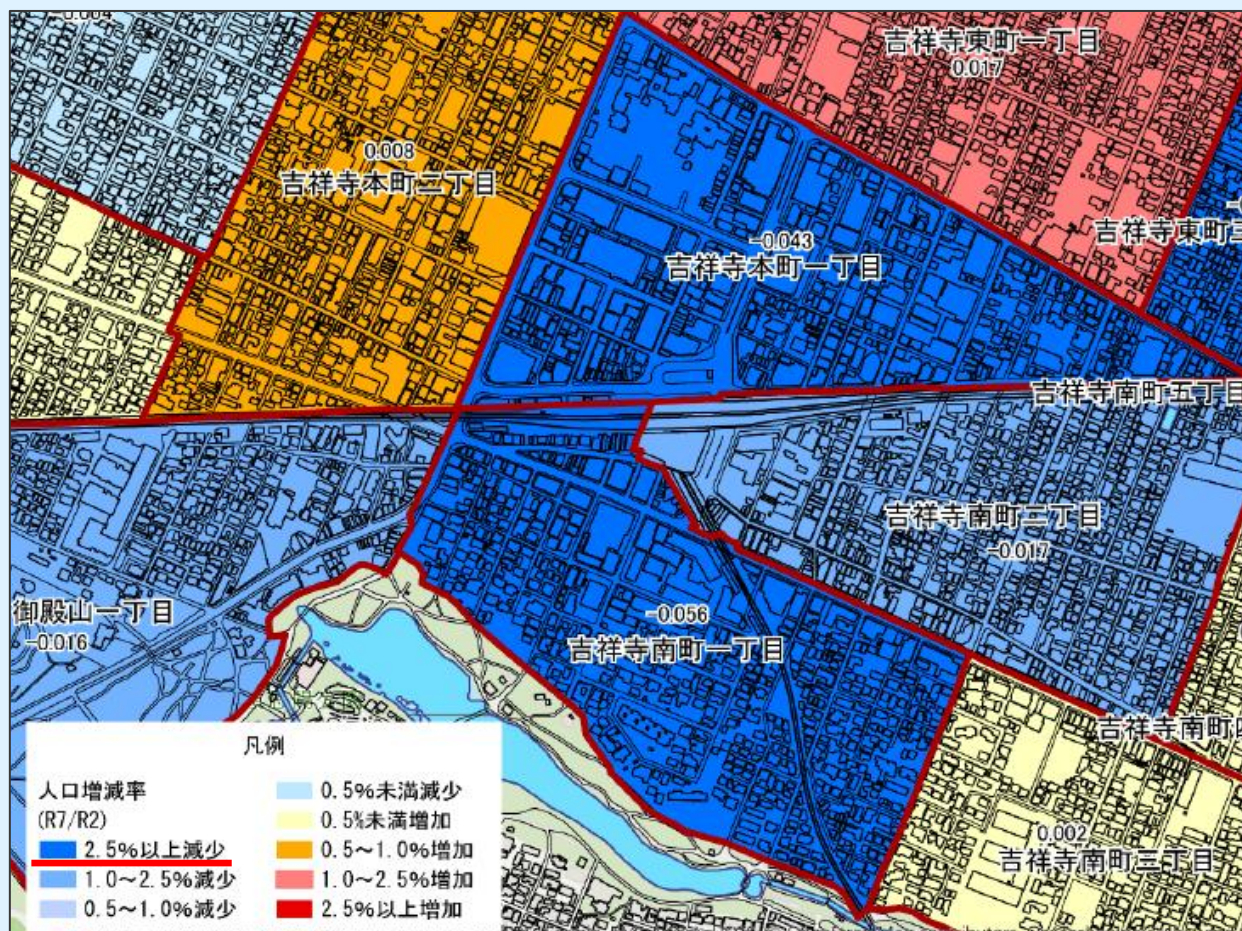
出典：総務省「国勢調査」・令和7年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】子育て世帯等が住宅を取得しづらく、地域の高齢化に拍車

・南町一丁目は居住年数が長く、高齢化率も高く、人口・世帯は減少傾向

町丁目別の人口増減率



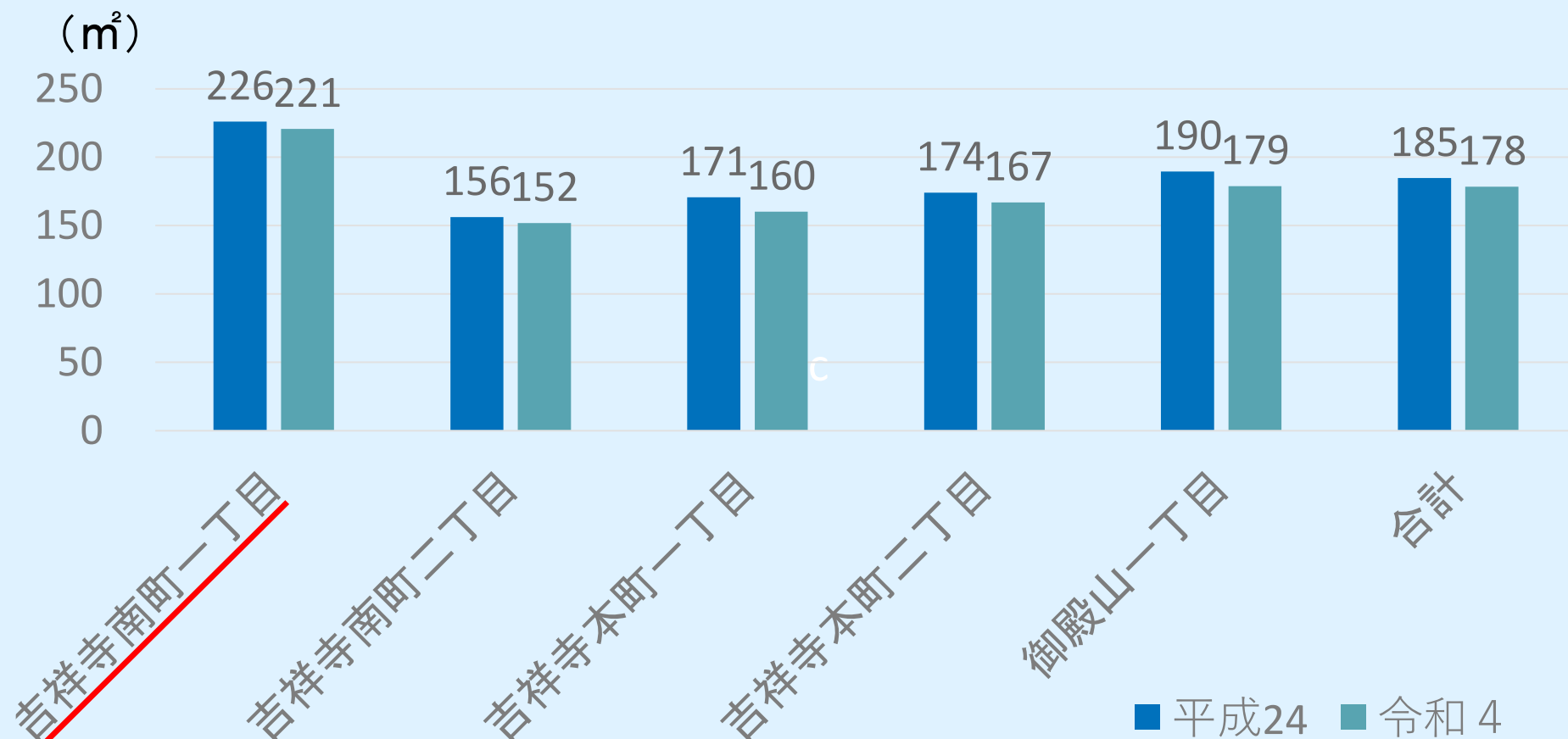
出典：総務省「国勢調査」・令和7年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 宅地の細分化により、閑静でゆとりある住環境が失われる可能性

- ・ 南町一丁目の独立(戸建て)住宅の平均敷地面積は減少傾向

町丁目別の独立住宅の平均敷地面積の変化



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

5. 緑・環境・景観

強み①

駅周辺の商業地に近接して、
緑に触れる機会がある

弱み①

井の頭恩賜公園による
緑豊かなエリアのイメージを
近づくまで感じられない

強み②

視線を遮る電柱等がなくなり、
景観に配慮された街並みが形成

弱み②

宅地の細分化により、
街並みが損なわれ、
樹林地が減少する可能性

パークエリアを取り巻く状況

- ・ 緑被の減少により、夏季の暑熱化がさらに進行する恐れ
- ・ 個人店の後継者不足と商業の全国チェーン化により、街並みの均質化が進行する恐れ

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み①】 駅周辺の商業地に近接して、緑に触れる機会がある

- ・ 駅から徒歩5分圏内に、井の頭恩賜公園やまとまった樹林地がある

樹林地分布



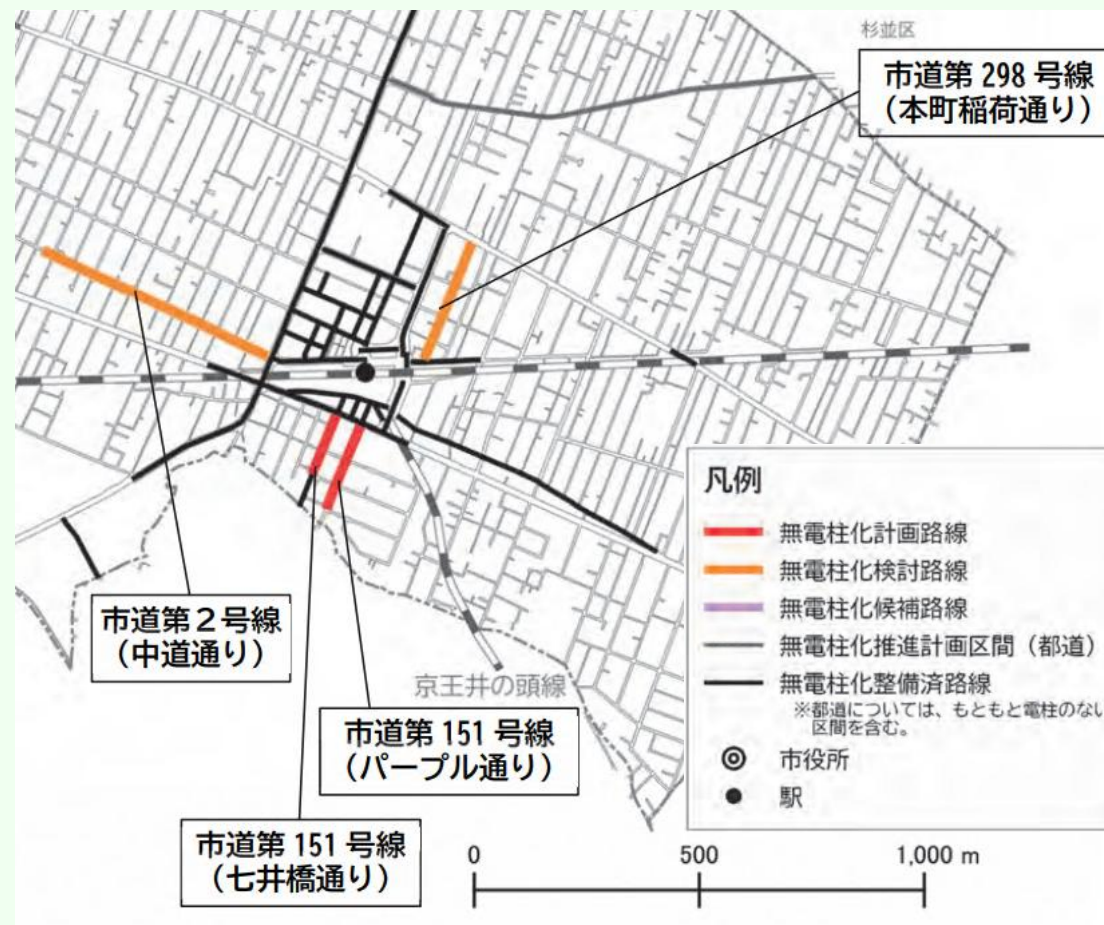
出典：武蔵野市「武蔵野市のみどり」

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み②】 視線を遮る電柱等がなくなり、景観に配慮された街並みが形成

- ・ 無電柱化計画路線に指定

無電柱化整備路線



出典：武蔵野市「武蔵野市景観道路計画」

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】 公園による緑豊かなエリアのイメージを近づくまで感じられない

・ 南町の緑被率及び緑視率ともに、市内の他の町と比較して低い

町丁目別の緑被率分布



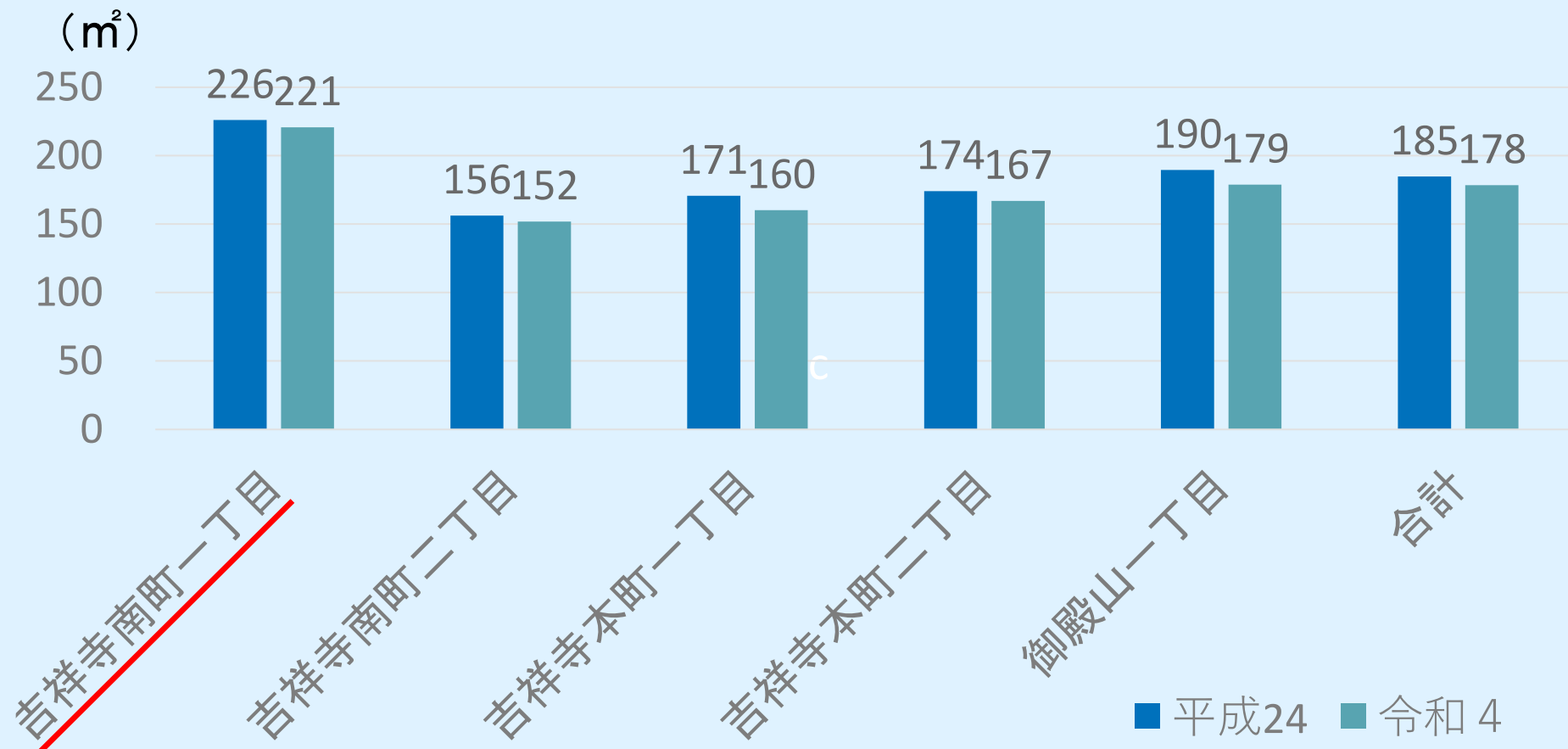
出典：武蔵野市「武蔵野市のみどり」に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 宅地の細分化により、街並みが損なわれ、樹林地が減少する可能性

- ・ 南町一丁目の独立(戸建て)住宅の平均敷地面積は減少傾向

町丁目別の独立住宅の平均敷地面積の変化



出典：東京都「土地利用現況調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

6. 防災

強み

地震被害や水害の危険性は低い

弱み①

建物倒壊に伴い、
緊急車両の通行に
支障が出る可能性

弱み②

大量の帰宅困難者の発生時、
受入空間や物資等が不足する恐れ

パークエリアを取り巻く状況

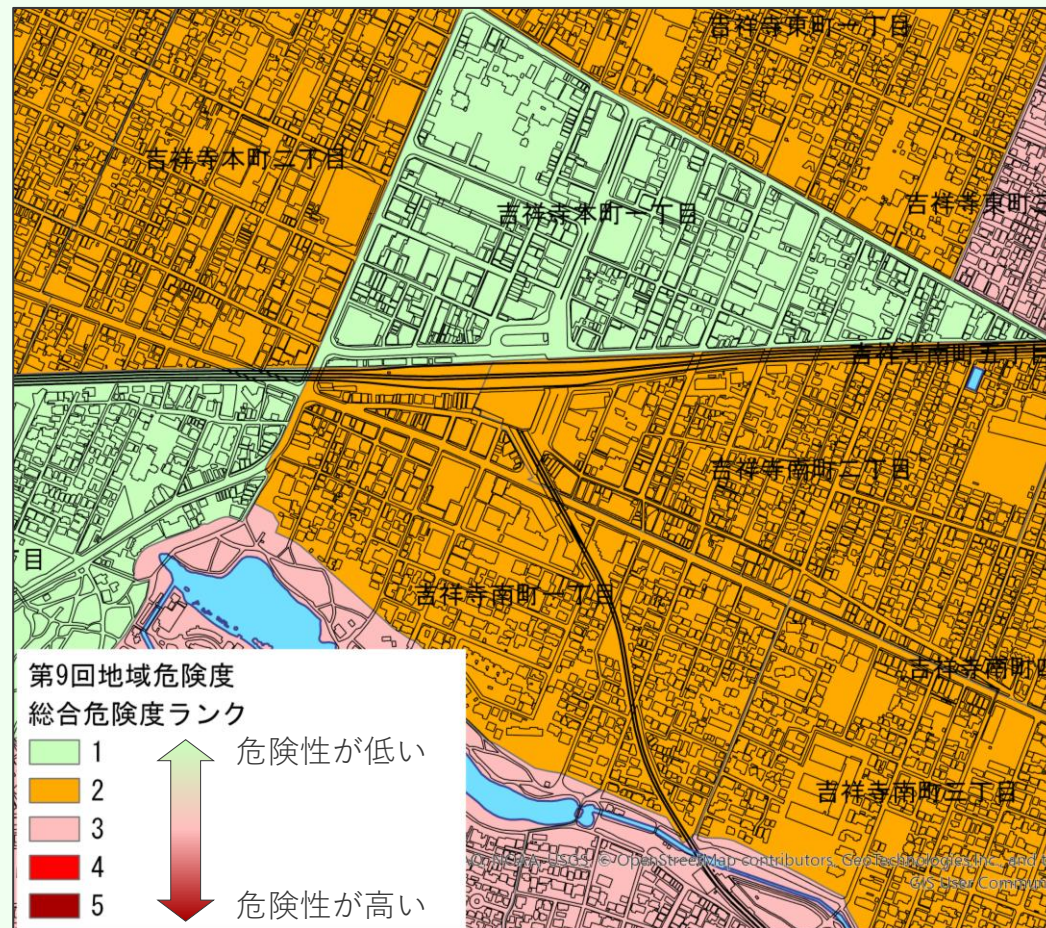
- ・ 首都直下型地震による建物被害の他、交通インフラの機能停止が懸念
- ・ 少子高齢化等に伴う地域の防災力の低下が懸念

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み】地震被害や水害の危険性は低い

- ・ 建物の倒壊や火災による延焼の危険性が低い

地域危険度



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【強み】地震被害や水害の危険性は低い

- ・京王井の頭線より西側には浸水想定区域はない

浸水ハザードマップ



出典：武蔵野市「浸水ハザードマップ」に加筆

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み①】建物倒壊に伴い、緊急車両の通行に支障が出る可能性

- ・パークロードや井ノ頭通り等に高経年建物が多い



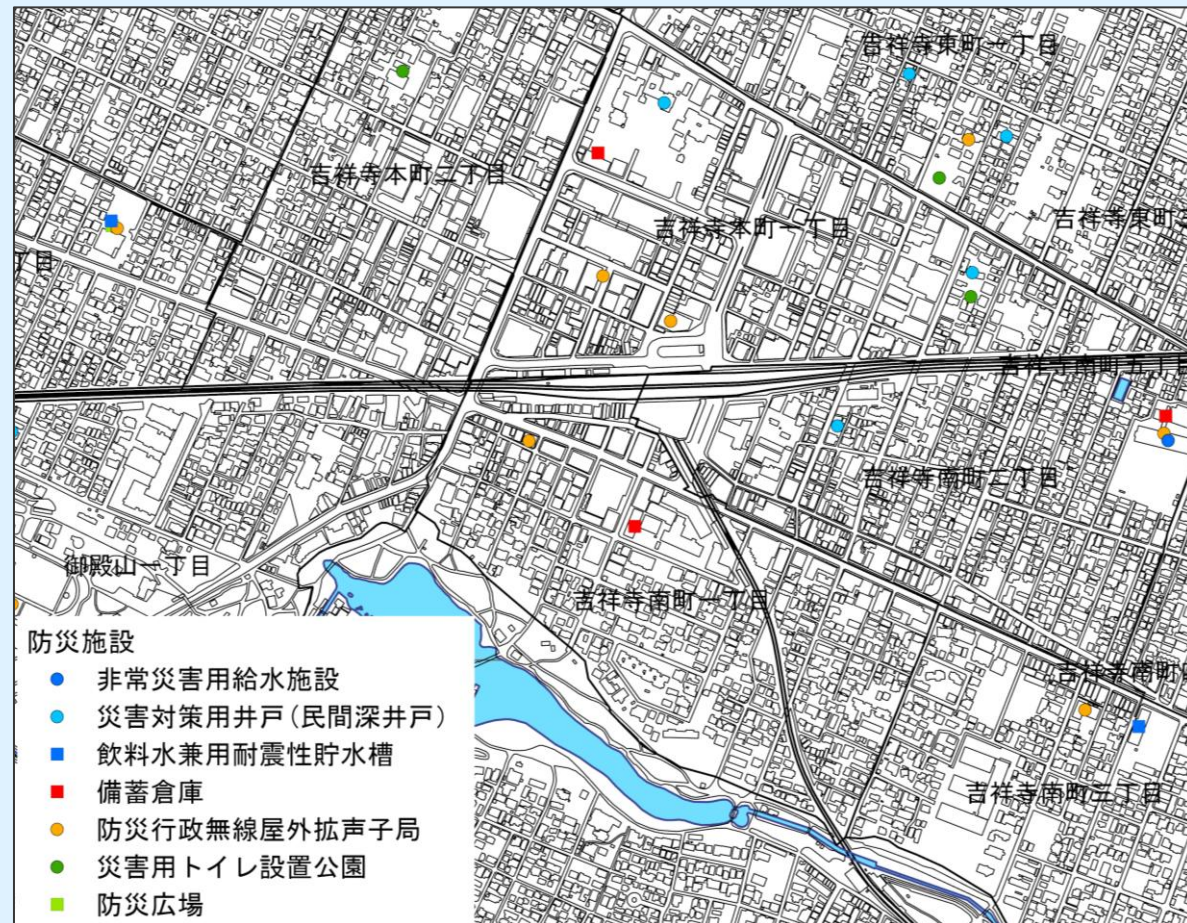
出典：登記簿及び建築確認申請を基に作成

3. 地域の現況調査から見る、パークエリアの価値と課題

【弱み②】 大量の帰宅困難者の発生時、受入空間や物資等が不足する恐れ

・ 駅周辺の一時的滞在施設や防災備蓄倉庫が不足

防災施設の分布



出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」