

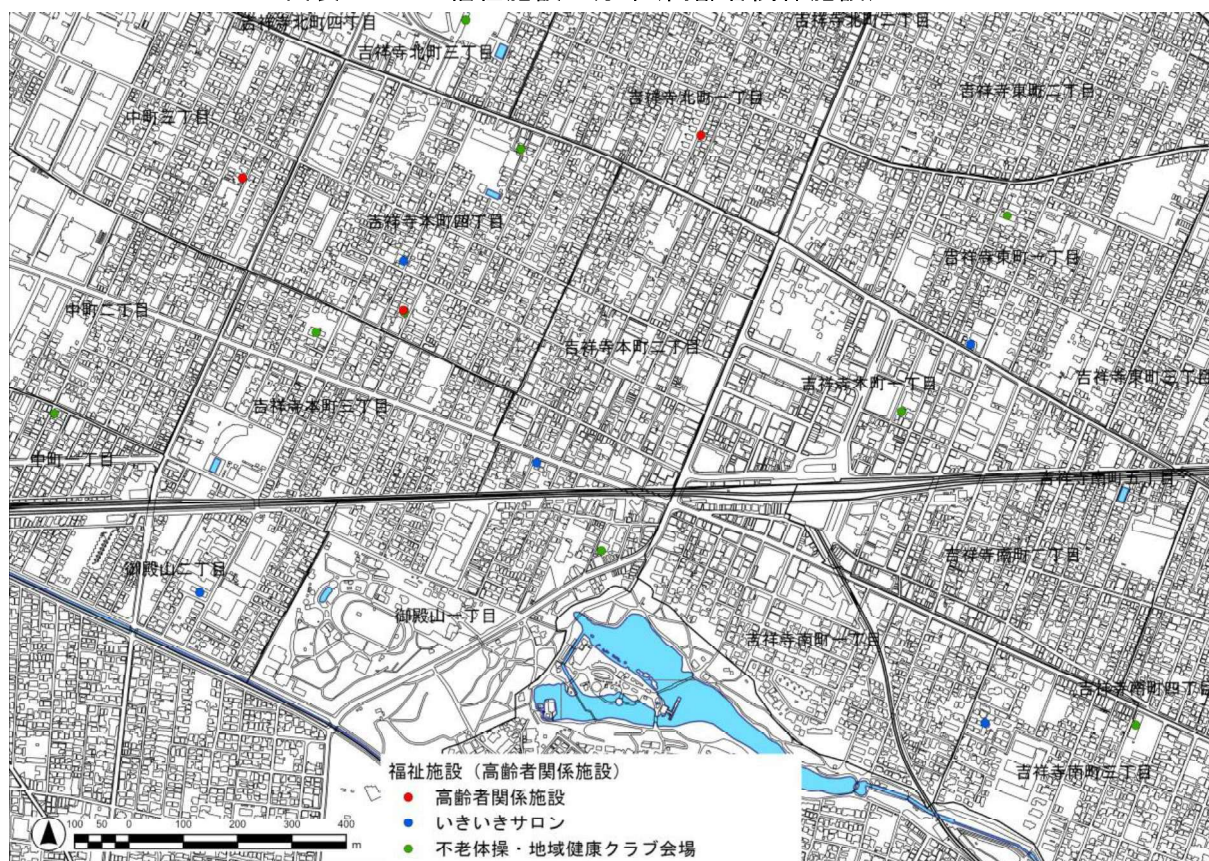
1.7 その他

1.7.1 福祉

(1) 高齢者関係施設の分布

高齢者関係施設の分布についてみると、駅に隣接する地域よりその周辺部の住宅街に点在する傾向にある。吉祥寺本町1丁目と御殿山1丁目には、不老体操・地域健康クラブ会場がある。

図表 1.144 福祉施設の分布(高齢者関係施設)

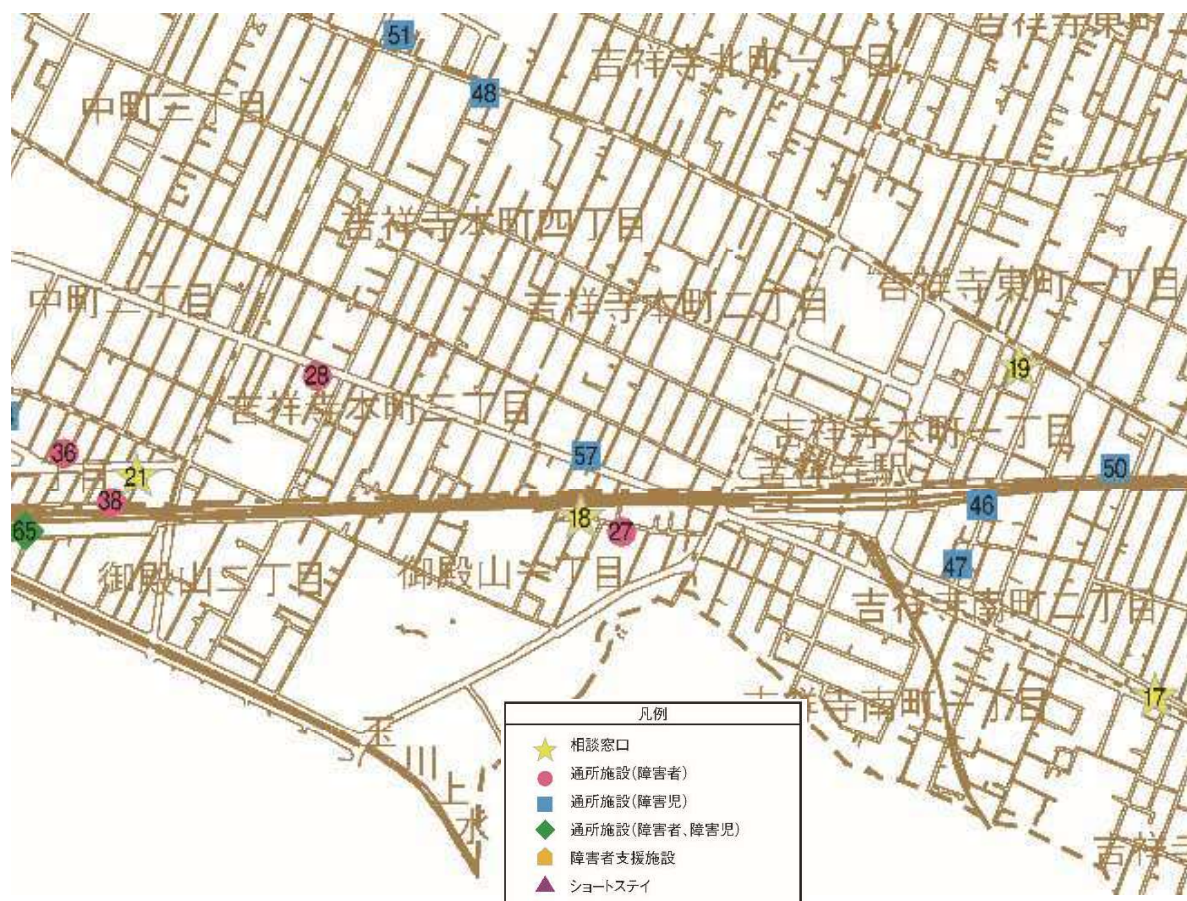


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(2) 障害者（児）通所施設

通所施設（障害者）が御殿山1丁目に、通所施設（障害児）が吉祥寺本町1丁目、吉祥寺本町2丁目、吉祥寺南町2丁目に、相談窓口が吉祥寺本町1丁目、御殿山1丁目にある。

図表 1.145 福祉施設の分布（障害者（児）通所施設）

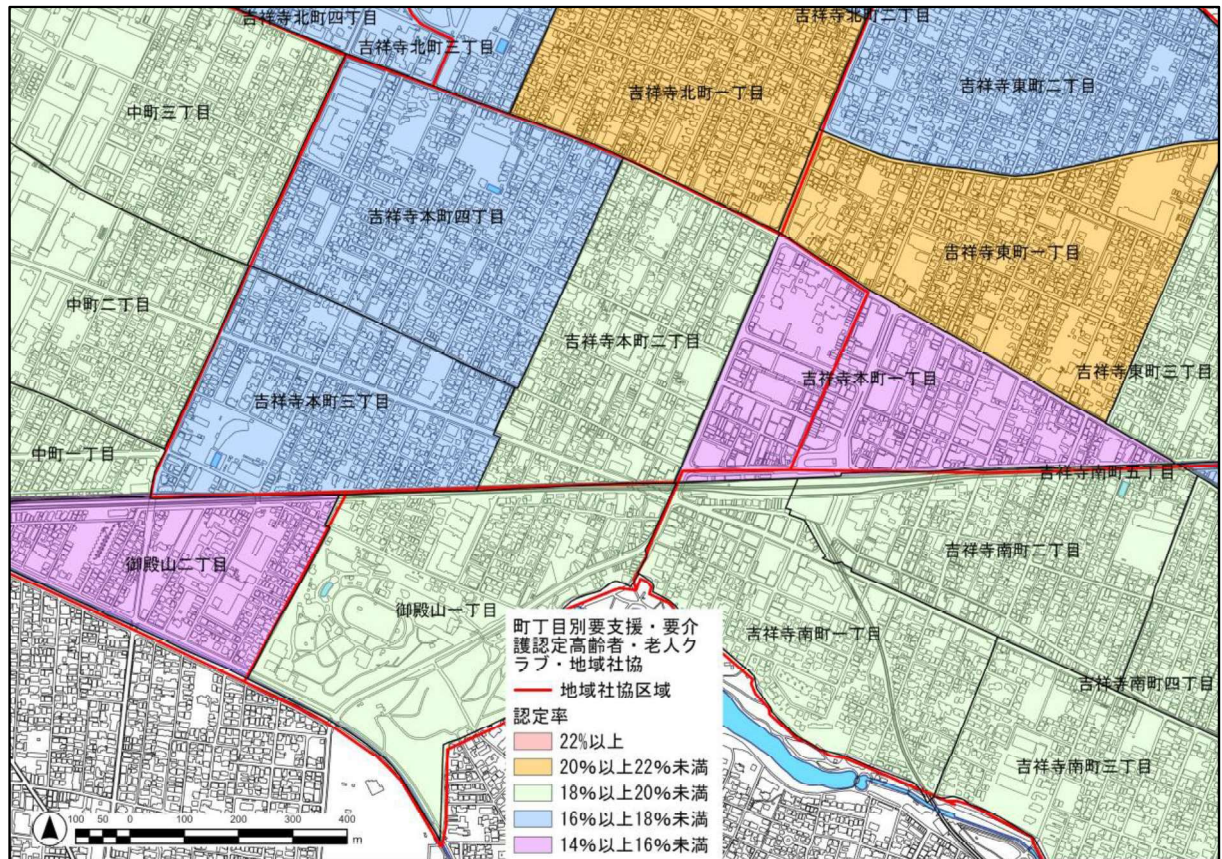


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(3) 要支援・要介護認定高齢者

要支援・要介護認定高齢者の割合を町丁目別にみると、吉祥寺駅周辺地区においては、吉祥寺本町1丁目は14～16%と低い水準にあり、その他の4町丁目は18～20%となっている。

図表 1.146 町丁目別要支援・要介護認定の割合

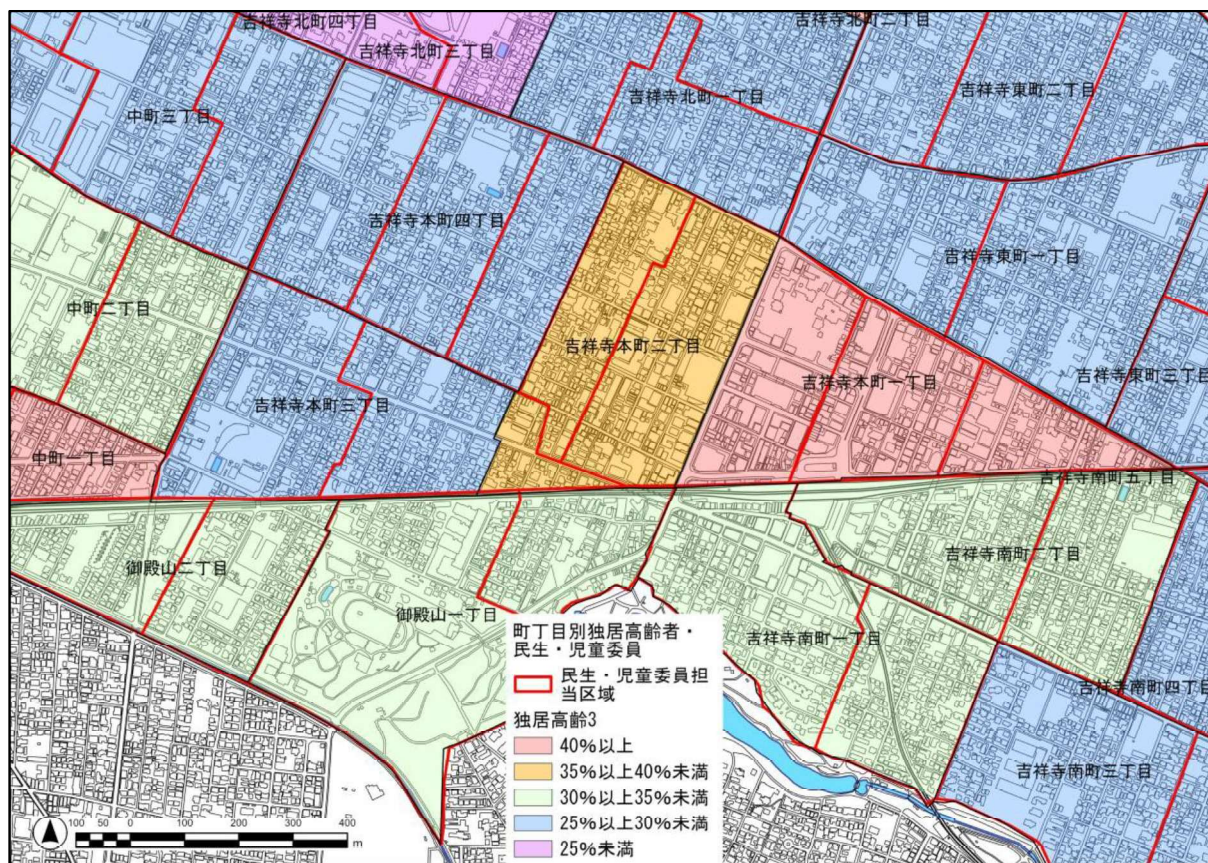


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(4) 高齢者人口に占める単身世帯の割合

高齢者人口に占める単身世帯の割合を単身割合にみると、吉祥寺駅周辺地区においては、吉祥寺本町1丁目が40%以上と高い水準にあり、吉祥寺南町1丁目は30~35%となっている。

図表 1.147 町丁目別高齢者人口に占める単身世帯の割合



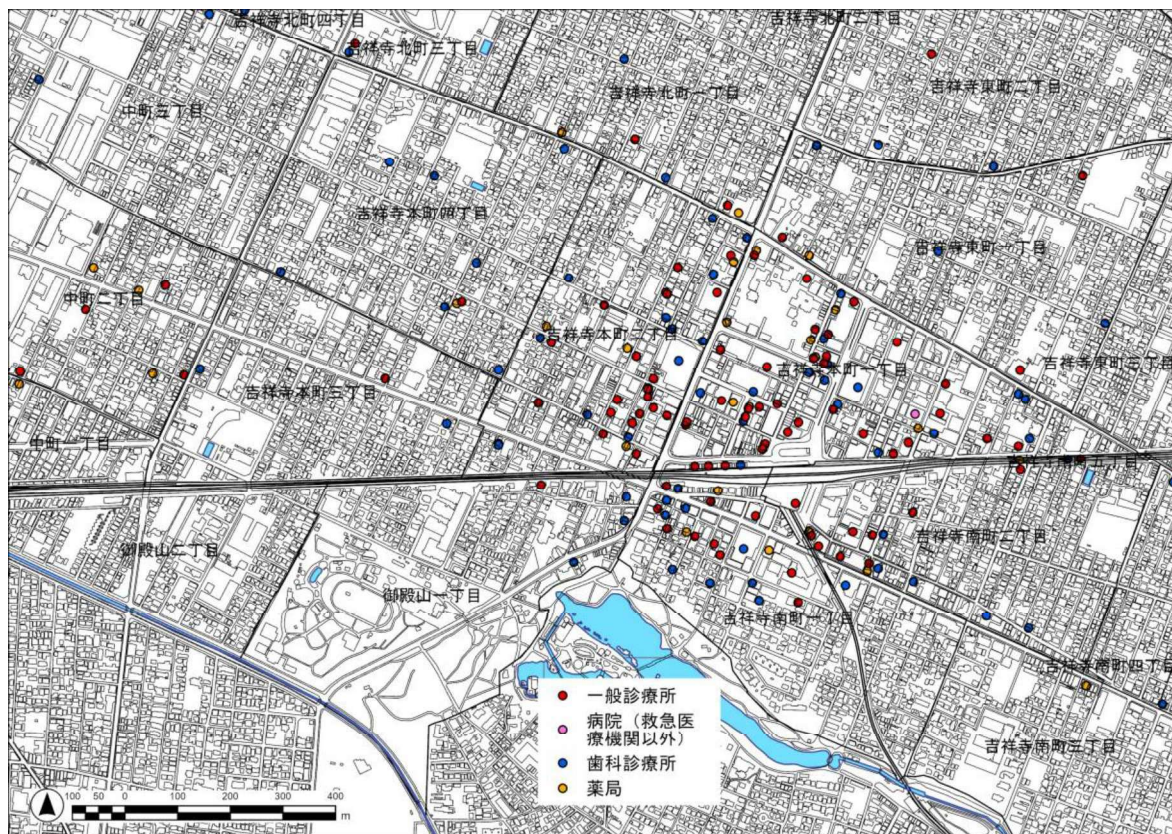
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

1.7.2 医療

(1) 救急医療機関・医療機関

救急医療機関・医療機関の分布をみると、吉祥寺駅周辺は、一般診療所や歯科診療所、薬局など、身近な医療を支える施設が多い。

図表 1.148 救急医療機関・医療機関の分布



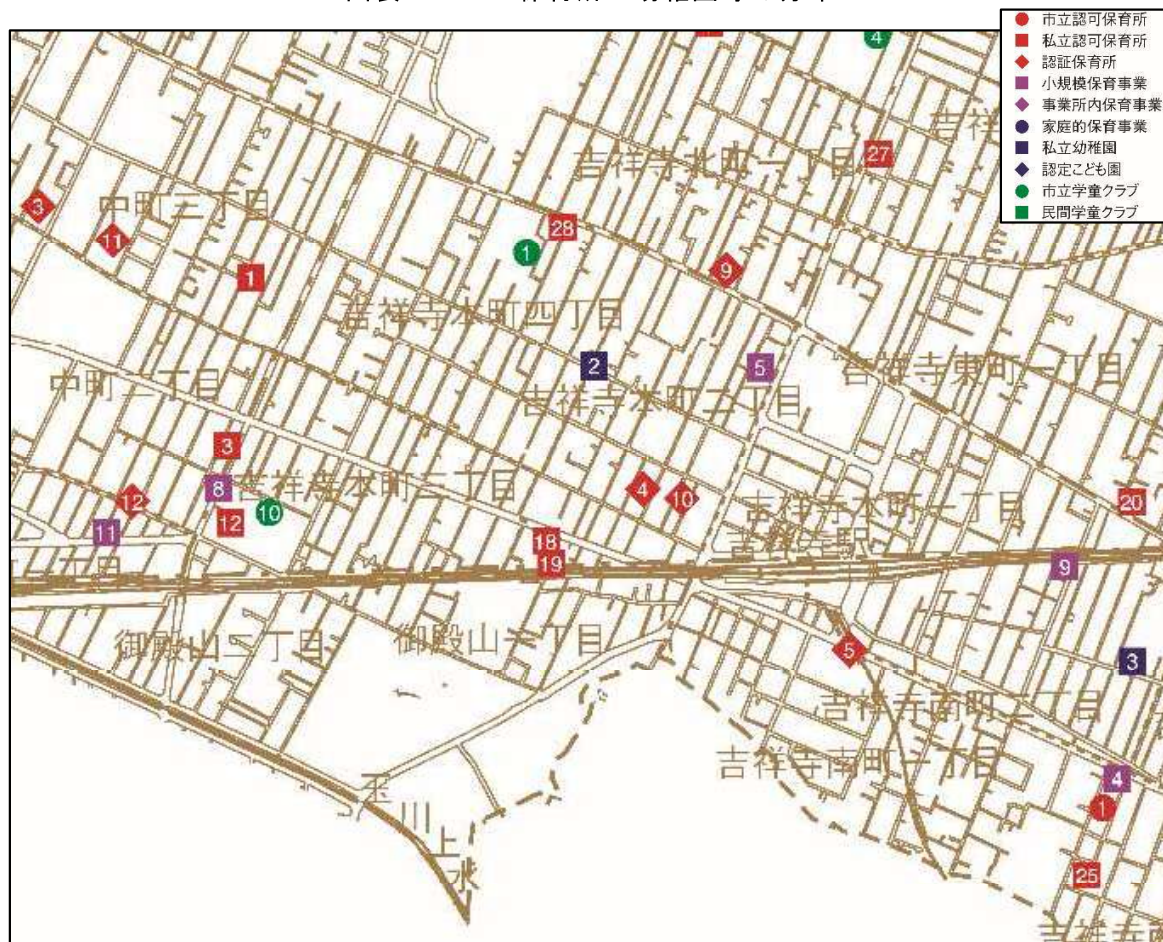
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」を修正

1.7.3 子育て・学校・学び

(1) 保育所・幼稚園等

保育所・幼稚園等の分布をみると、駅に隣接する地域よりその周辺部の住宅街に点在する傾向にある。吉祥寺駅周辺地区については、吉祥寺南町1丁目、吉祥寺本町2丁目に認証保育所が、吉祥寺南町2丁目に私立幼稚園がある。

図表 1.149 保育所・幼稚園等の分布



出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(2) 子育て支援施設

子育て支援施設の分布をみると、駅に隣接する地域よりその周辺部の住宅街に点在する傾向にある。吉祥寺駅周辺地区については、吉祥寺本町一丁目及び御殿山1丁目にコミセン親子ひろばがある。

図表 1.150 子育て支援施設の分布

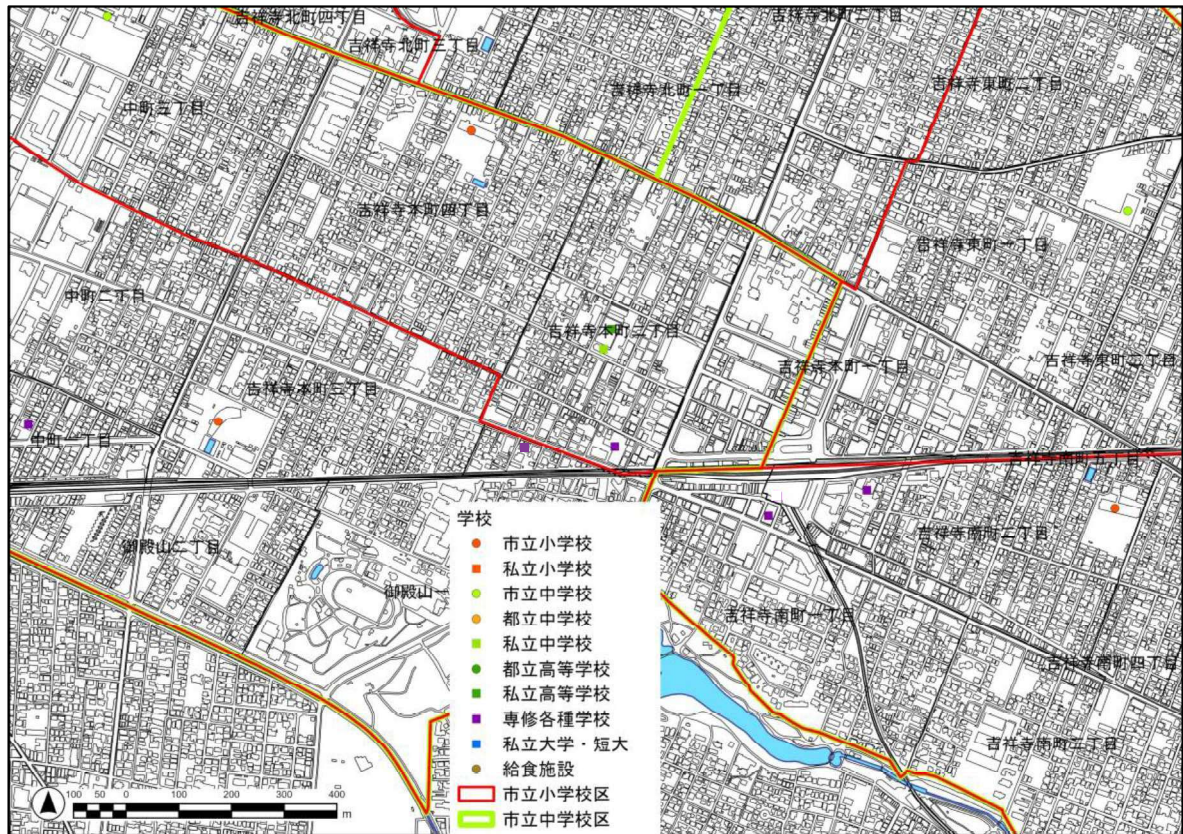


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(3) 学校分布

学校の分布をみると、吉祥寺駅周辺地区には、専修学校が4校立地している。また、吉祥寺駅を利用する大学としては、成蹊大学、東京女子大学、杏林大学がある。このほか、吉祥寺本町2丁目には私立の中・高校、吉祥寺南町2丁目には市立小学校がある。

図表 1.151 学校の分布



【大学の位置】



出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(4) 体育施設分布

体育施設の分布をみると、吉祥寺駅周辺地区には、民間施設が多数分布している。

図表 1.152 体育施設の分布



出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(5) 図書館等

図書館等の分布をみると、吉祥寺駅周辺地区については、吉祥寺本町1丁目に吉祥寺図書館が立地している。

図表 1.153 図書館等の分布



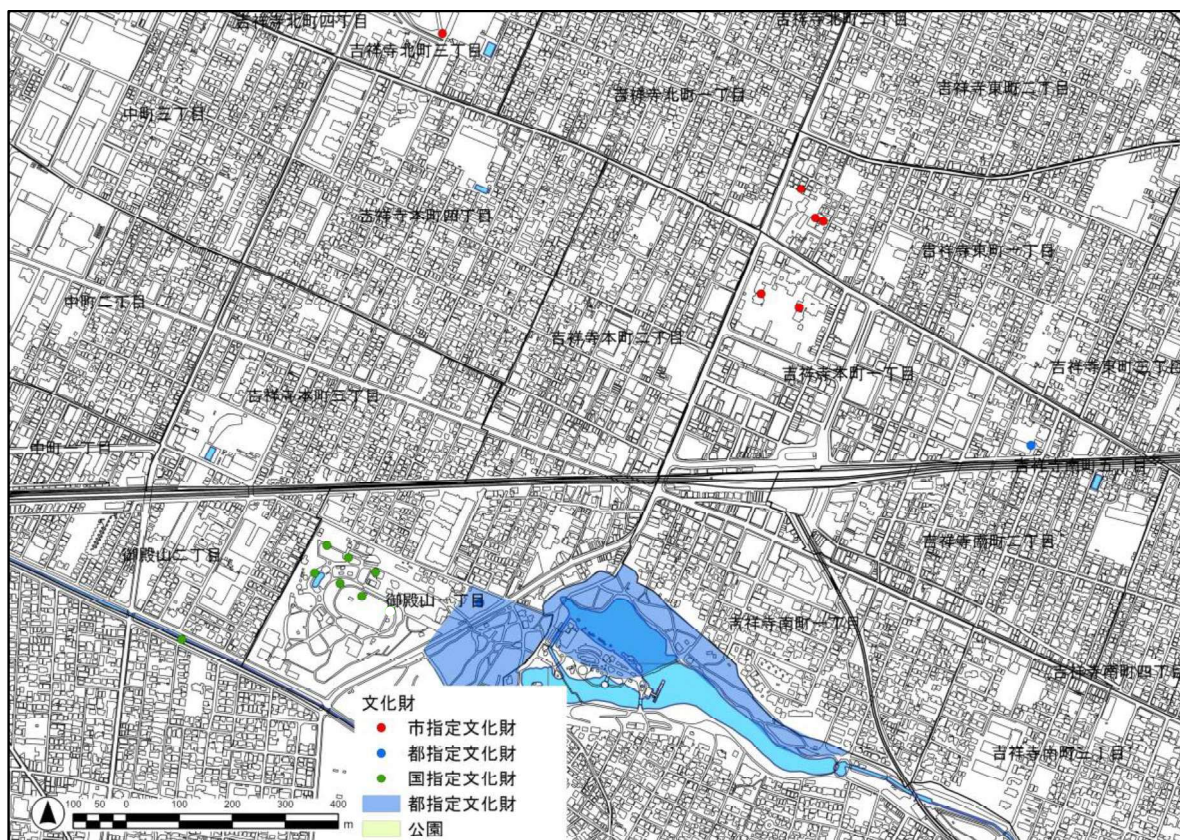
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(6) 文化財分布

文化財の分布をみると、吉祥寺駅周辺地区については、「四軒寺」（四つの歴史ある寺）が存在しており、安養寺の梵鐘や月窓寺の乾漆造白衣観音坐像といった寺に由来する市指定文化財がある。また、御殿山1丁目には、井の頭恩賜公園内に都指定文化財が分布している。

埋蔵文化財包蔵地の分布を見ると、御殿山1丁目のほぼ全域、吉祥寺南町1丁目の大部分～吉祥寺南町2丁目の一部は、埋蔵文化財包蔵地となっている。

図表 1.154 文化財の分布



出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

図表 1.155 埋蔵文化財包蔵地



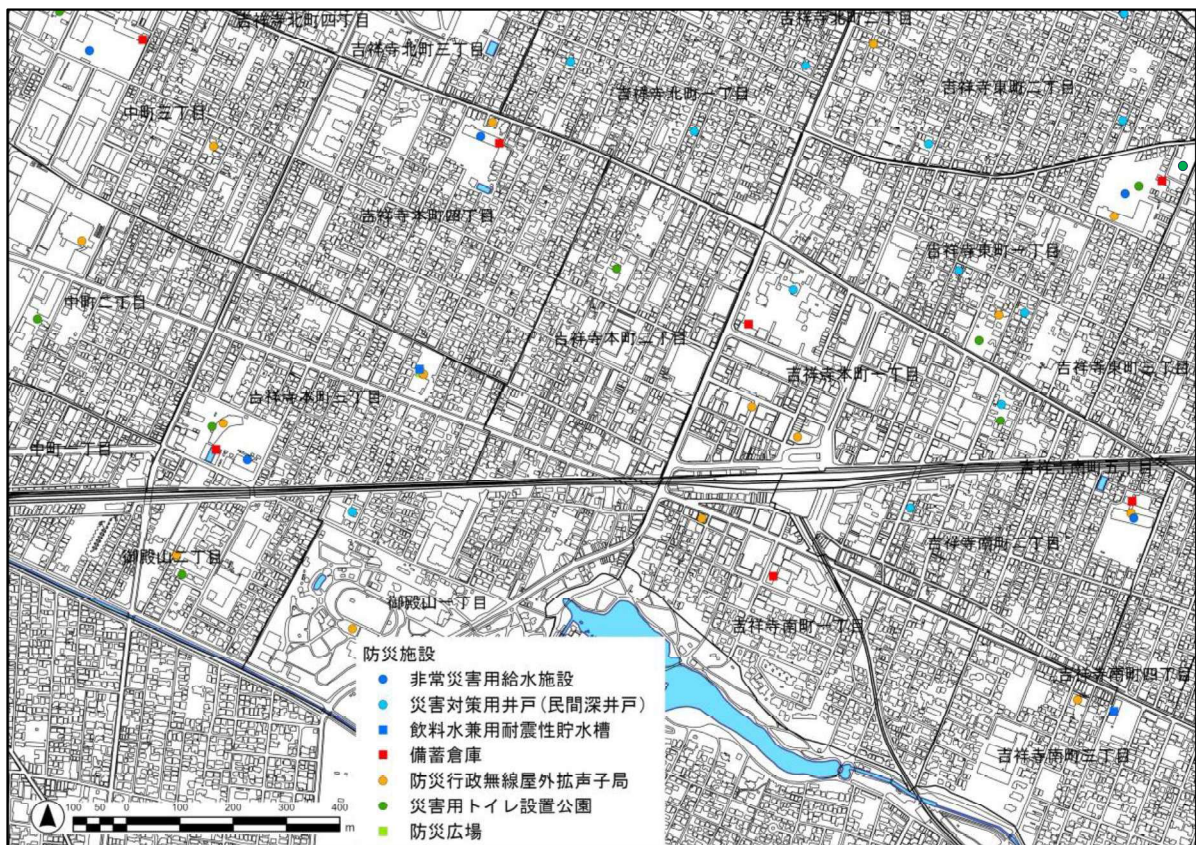
出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

1.7.4 防災

(1) 防災施設分布

地震等の大規模災害発生時には情報伝達が重要なことから、吉祥寺駅周辺では防災行政無線屋外拡声子局が吉祥寺本町1丁目に2基設置されている(他の町丁目は1基)。また、駅周辺では防災備蓄倉庫が駅北口、駅南口でそれぞれ1箇所しかない。

図表 1.156 防災施設の分布

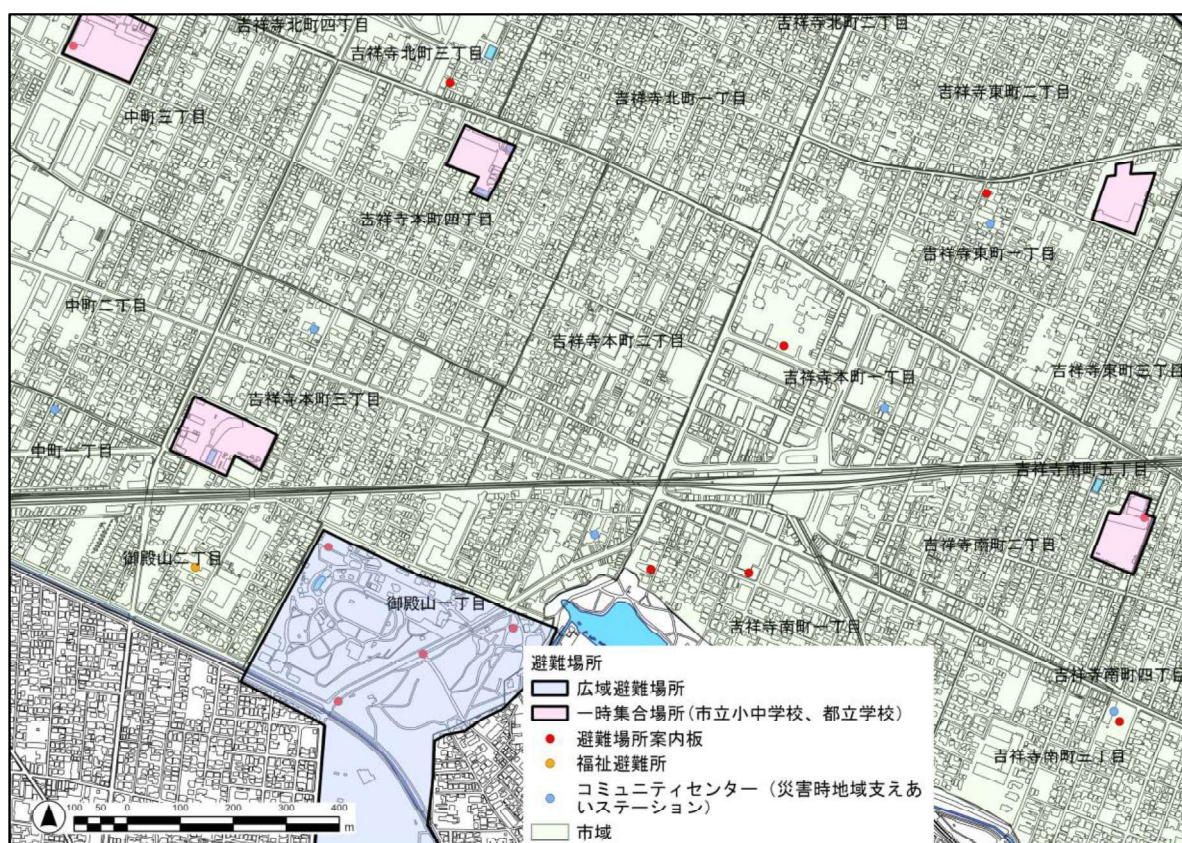


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(2) 避難所分布

地震等の大規模災害発生時には広域避難場所となる井の頭恩賜公園があるほか、学校教育施設が一時集合場所となっている。下図の避難所のほか、令和6年の吉祥寺駅周辺帰宅困難者対策訓練では、吉祥寺エクセルホテル東急、安養寺、商工会館、吉祥寺シアターが一時滞在施設として参加している。

図表 1.157 避難場所の分布

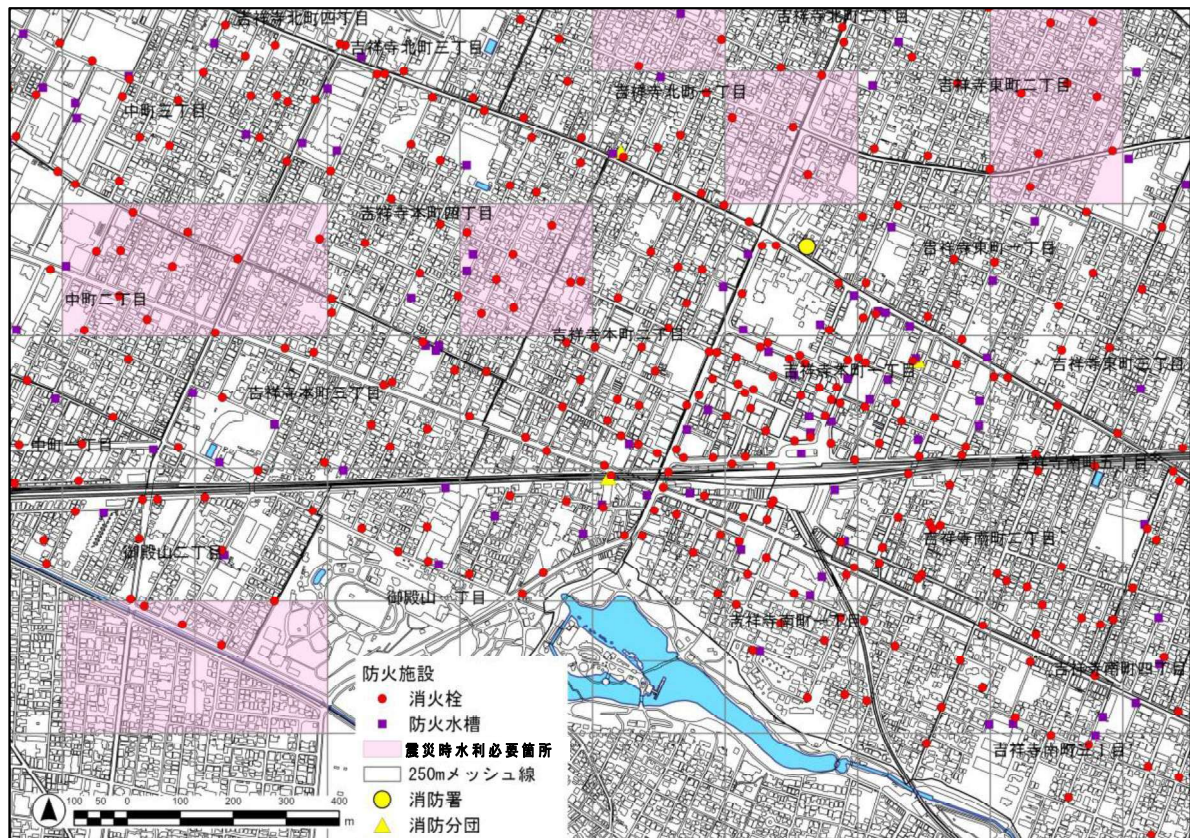


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(3) 防火施設分布

防火施設の分布をみると、吉祥寺駅周辺地区では、消火栓や防火水槽は配置密度が高くなっている。

図表 1.158 防火施設の分布

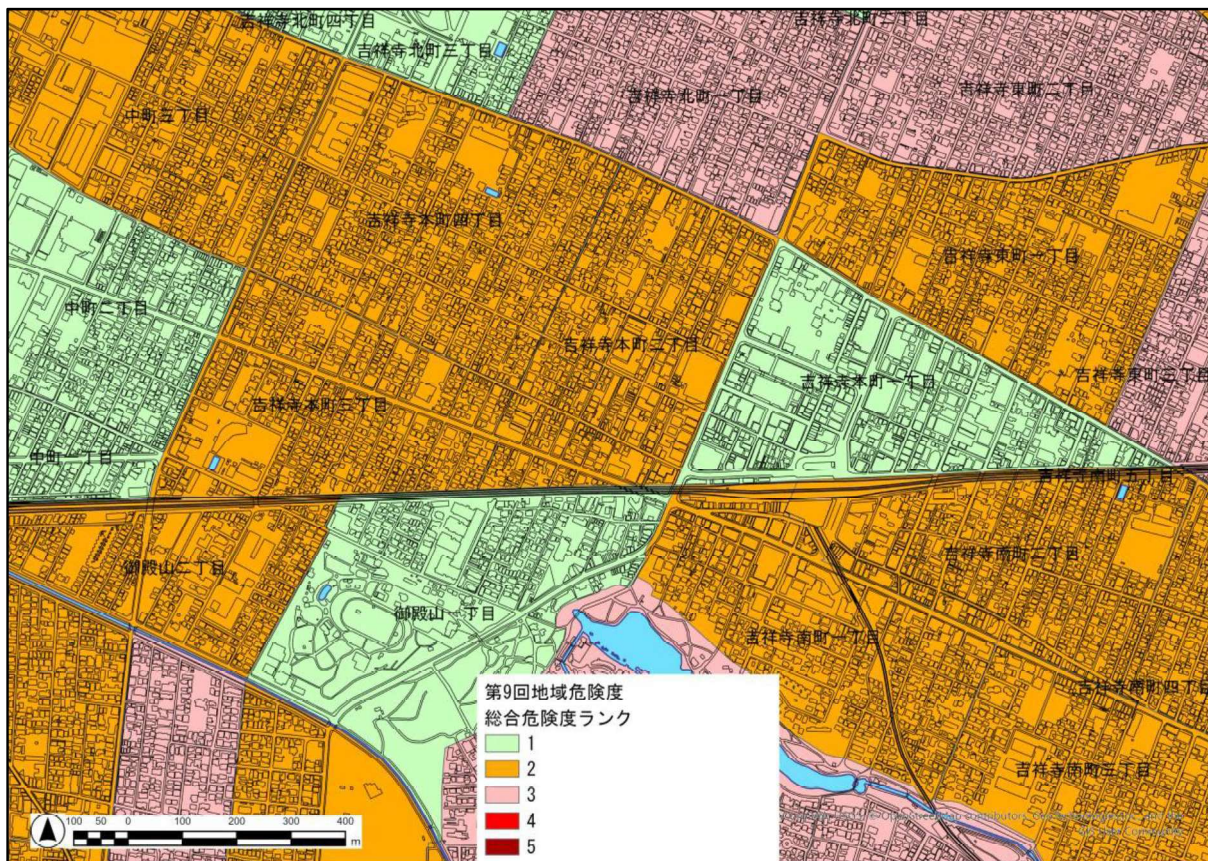


出典：武蔵野市「令和4年版武蔵野市地域生活環境指標」

(4) 地域危険度

東京都が作成している地域危険度（建物倒壊の危険性、火災の発生による延焼の危険性を総合評価）を見ると、吉祥寺駅周辺地区は、総合危険度ランクは1～2のレベルと低い水準にある。

図表 1.159 地域危険度



出典：東京都地域危険度を基に作成

(5) 水害リスク

武蔵野市ハザードマップを見ると、吉祥寺駅周辺地区には床上浸水となるよう 0.5 m以上の浸水想定区域はない。また、吉祥寺南町1丁目のうち、京王井の頭線より西側には浸水想定区域はない。

図表 1.160 ハザードマップ



出典：武蔵野市ハザードマップ

1.7.5 安全

(1) 市全体の傾向

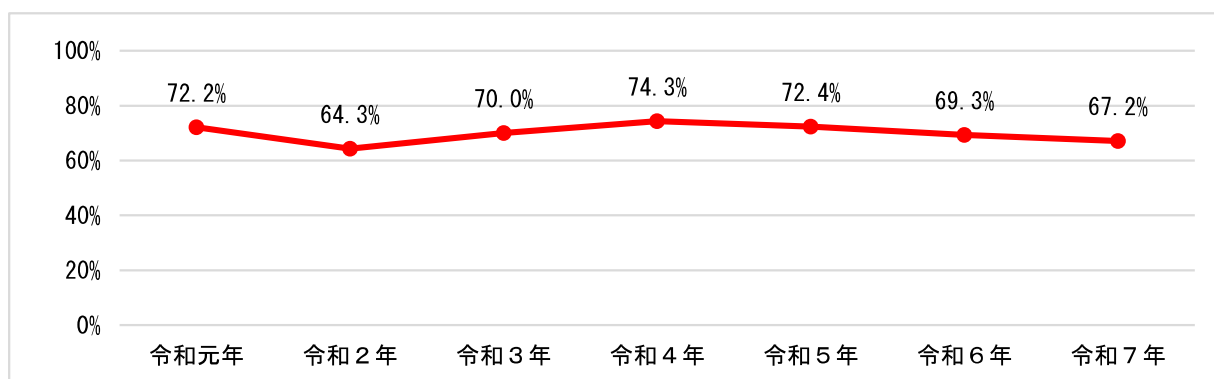
市内の刑法犯認知件数は、令和4年以降増加傾向にあるが、約7割が自転車盗や万引き等の非侵入窃盗となっている。

図表 1.161 市全体の罪種別及び手口別認知件数の推移

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
総計	1,566	1,193	1,010	1,055	1,265	1,348	1,353
凶悪犯計	6	9	4	3	3	5	11
強盗	1	5	0	0	0	1	4
その他	5	4	4	3	3	4	7
粗暴犯計	39	53	52	63	81	79	102
暴行	26	34	35	45	49	51	67
傷害	12	14	16	16	25	20	26
脅迫	0	3	1	2	7	7	7
恐喝	1	2	0	0	0	1	2
侵入窃盗計	95	133	75	31	21	15	26
金庫破り	5	0	0	0	0	1	0
学校荒し	0	2	1	0	1	0	0
事務所荒し	1	1	34	1	2	0	1
出店荒し	42	60	9	23	7	5	3
空き巣	22	12	11	3	9	6	17
忍込み	8	0	2	3	1	1	0
居空き	2	0	6	0	0	0	0
その他	15	58	12	1	1	2	5
非侵入窃盗計	1,130	767	707	784	916	934	909
自動車盗	1	0	0	1	0	0	0
オートバイ盗	1	2	4	7	2	7	8
自転車盗	696	379	301	325	443	495	486
車上ねらい	20	12	15	11	17	14	17
自販機ねらい	7	8	0	0	0	0	0
工事場ねらい	5	1	1	3	1	3	5
すり	6	5	4	2	3	3	5
ひったくり	5	4	2	0	1	0	1
置引き	23	13	5	17	16	16	5
万引き	230	214	212	232	274	245	174
その他	136	129	163	186	159	151	208
その他計	296	231	172	174	244	315	305
詐欺	101	93	54	59	76	127	159
占有離脱物横領	34	29	18	22	30	30	22
その他知能犯	4	5	6	3	4	6	0
その他刑法犯	157	104	94	90	134	152	124

出典：警視庁「区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数」を基に作成

図表 1.162 市全体の非侵入窃盗の割合の推移



出典：警視庁「区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数」を基に作成

(2) 町丁目別の傾向

吉祥寺駅周辺地区では、約 7 割が自転車盗や万引き等の非侵入窃盗となっており、市全体と同様の傾向である。

町丁目別に認知件数見ると、吉祥寺本町 1 丁目が多く（230 件）、次いで吉祥寺南 1 丁目（141 件）、吉祥寺南 2 丁目（80 件）の順となっている。

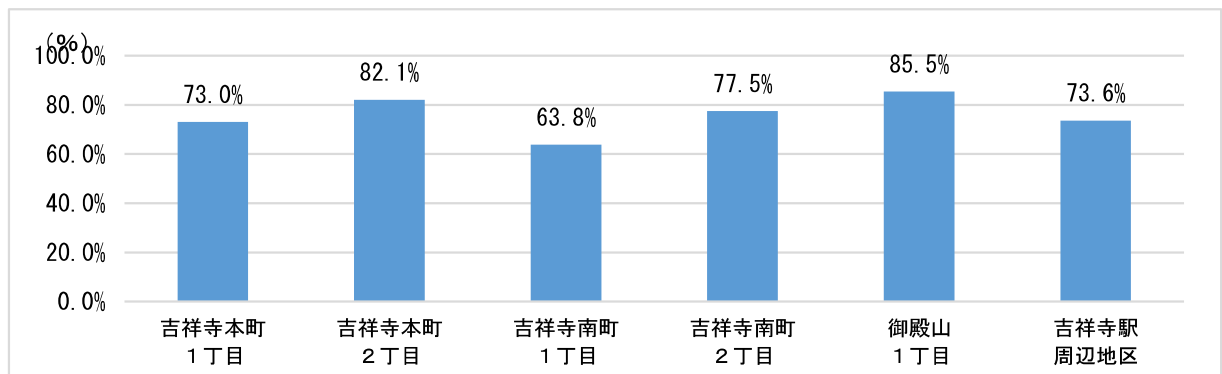
吉祥寺南町 1 丁目は、非侵入窃盗（万引き、自転車盗など）が、それぞれ全体の 63.8%、を占めている一方、暴行・傷害などの対人犯罪は少ない。

図表 1.163 町丁目別の罪種別及び手口別認知件数（令和 7 年）

	吉祥寺本町 1丁目	吉祥寺本町 2丁目	吉祥寺南町 1丁目	吉祥寺南町 2丁目	御殿山 1丁目	吉祥寺駅 周辺地区
総合計	230	67	141	80	55	573
凶悪犯計	4	0	2	2	0	8
強盗	0	0	2	1	0	3
その他	4	0	0	1	0	5
粗暴犯計	15	3	24	8	2	52
暴行	8	2	18	6	2	36
傷害	5	0	6	1	0	12
脅迫	1	1	0	1	0	3
恐喝	1	0	0	0	0	1
侵入窃盗計	2	0	0	2	0	4
事務所荒し	1	0	0	0	0	1
出店荒し	0	0	0	2	0	2
その他	1	0	0	0	0	1
非侵入窃盗計	168	55	90	62	47	422
自転車盗	49	23	33	18	43	166
車上ねらい	2	0	1	1	1	5
工事場ねらい	2	0	0	0	0	2
すり	3	0	2	0	0	5
ひったくり	0	0	1	0	0	1
置き引き	2	0	0	0	0	2
万引き	41	19	32	32	1	125
その他	69	13	21	11	2	116
その他計	41	9	25	6	6	87
詐欺	12	7	8	3	1	31
その他知能犯	0	0	0	0	0	0
賭博	0	0	0	0	0	0
その他刑法犯	20	2	14	2	2	40

出典：警視庁「区市町村の町丁目別、罪種別及び手口別認知件数」（令和 7 年）を基に作成

図表 1.164 町丁目別の非侵入窃盗の割合（令和 7 年）



出典：警視庁「区市町村の町丁目別、罪種別及び手口別認知件数」（令和 7 年）を基に作成

1.7.6 その他に関する考察

前頁までの整理を踏まえ、吉祥寺駅周辺地区における動向を以下に示す。町丁目別の動向については駅周辺としての特性が大きく影響していると推察されるため、駅周辺地区で考察を行っている。

図表 1.165 その他の動向

	動向・特徴等
吉祥寺駅周辺地区	・高齢者関係施設や保育所・幼稚園、子育て支援施設等の分布は、駅から離れた住宅街に点在する傾向が見られる。 ・要支援・要介護認定高齢者の割合が低く、高齢化率が市全体に平均よりも低いことから、生活インフラ（買物・医療・交通）が整っていることで、高齢者が自立的な生活がしやすい環境があると考えられる。 ・医療施設は、身近な医療を支える施設が多い。これは夜間、昼間の人口密度が高いため、患者ポテンシャルも高くなっていることが背景にあると考えられる。また、交通利便性が高いため、駅徒歩圏を中心とした集積になっていることも影響していると考えられる。 ・保育所・幼稚園は一定規模の敷地が必要なことや、土地価格が高いことから、保育所・幼稚園等の立地条件に合わないためと考えられる。また、保育所は「自宅から近い環境」を求める傾向が強く、駅前より住宅街に立地するほうが、利用者にとって利便性が高いという背景があると考えられる。 ・子育て支援施設は、商業地での空間確保は難しいと考えられる。一方、駅北口はコミュニティセンターが駅近に立地していることから、コミセン親子ひろばが整備されており、駅前では数少ない子育て支援拠点として機能している。 ・専修学校が分布しているのは、広域から学生を集めるため、駅前での立地志向性が高いことや、吉祥寺の街の魅力が学生の進学先としての選択性を高めていること背景にあると考えられる。また、市内には成蹊大学、武蔵野大学、杏林大学があり、こうした若者が吉祥寺に立ち寄ることも吉祥寺が若者の街であるイメージ形成に寄与していると考えられる。 ・体育施設が分布しているのは、駅利用者が多く、平日・休日ともに人流が安定していることや、自分のために時間を使いやすい単身世帯が多いことが背景にあると考えられる。 ・文化財の分布から、若者文化の街の側面だけでなく、歴史文化の側面も持っているという点で、吉祥寺の魅力の厚みを増していると考えられる。

	動向・特徴等
	・御殿山1丁目のほぼ全域、吉祥寺南町1丁目の大部分～吉祥寺南町2丁目の一部は、埋蔵文化財包蔵地となっており、土地の掘削等を伴う工事が発生する開発で発掘調査が必要になる。 ・吉祥寺駅周辺では、昼間人口が多い特性を踏まえた防災対策が重要である。建物密度が高く来街者も多いため、火災や地震が発生すると大きな影響を与えと考えられる。 ・吉祥寺南町1丁目は、吉祥寺本町1丁目に次いで犯罪の認知件数が多く、人通りの多さと商業施設の密集が影響していると考えられる一方、暴行・傷害などの対人犯罪は少なく、相対的に安全といえる。

1.8 類似駅との比較分析

1.8.1 類似駅の設定

(1) 基本的な考え方

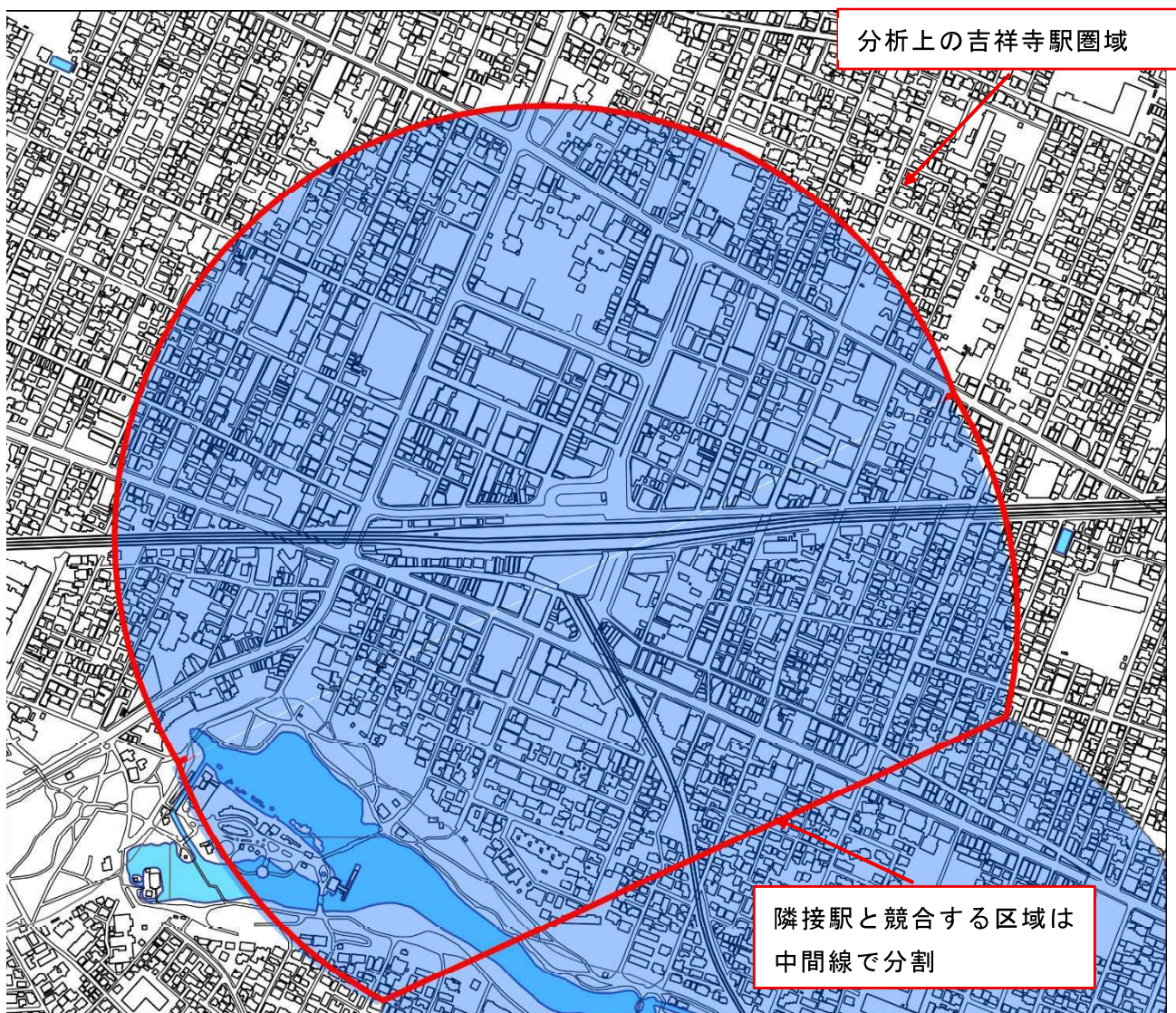
吉祥寺駅圏域の商業を取り巻く状況について、他駅周辺地区との比較を行うことにより、吉祥寺駅圏域の商業の相対的な水準・傾向を把握するとともに、吉祥寺駅圏域と他駅圏域との間に差異が見られる場合には、その要因となる事項を分析する。

※ここでの吉祥寺駅圏域は、「吉祥寺グランドデザイン 2020」及び「NEXT 吉祥寺 2021」を踏まえ、駅を中心とする 500m 圏としている（比較対象とする他駅圏域も同様に定義）

※駅圏域を 500m 圏とするとき、都内においては駅の配置密度が高いことにより圏域が競合（重複）する場合があることから、圏域のデータを集計する場合は、圏域の中間線により分割している（ボロノイ分割法により駅圏域を設定）

※駅圏域の商業集積に及ぼす影響としては、当該地区がもつ立地ポテンシャルもあることから、政策的に再開発等の都市機能誘導型の土地利用が行われ、その影響が広く波及していると考えられる都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）は比較分析の対象外とした。

図表 1.166 分析上の駅圏域（吉祥寺駅圏域のケース）



(2) 類似駅の設定

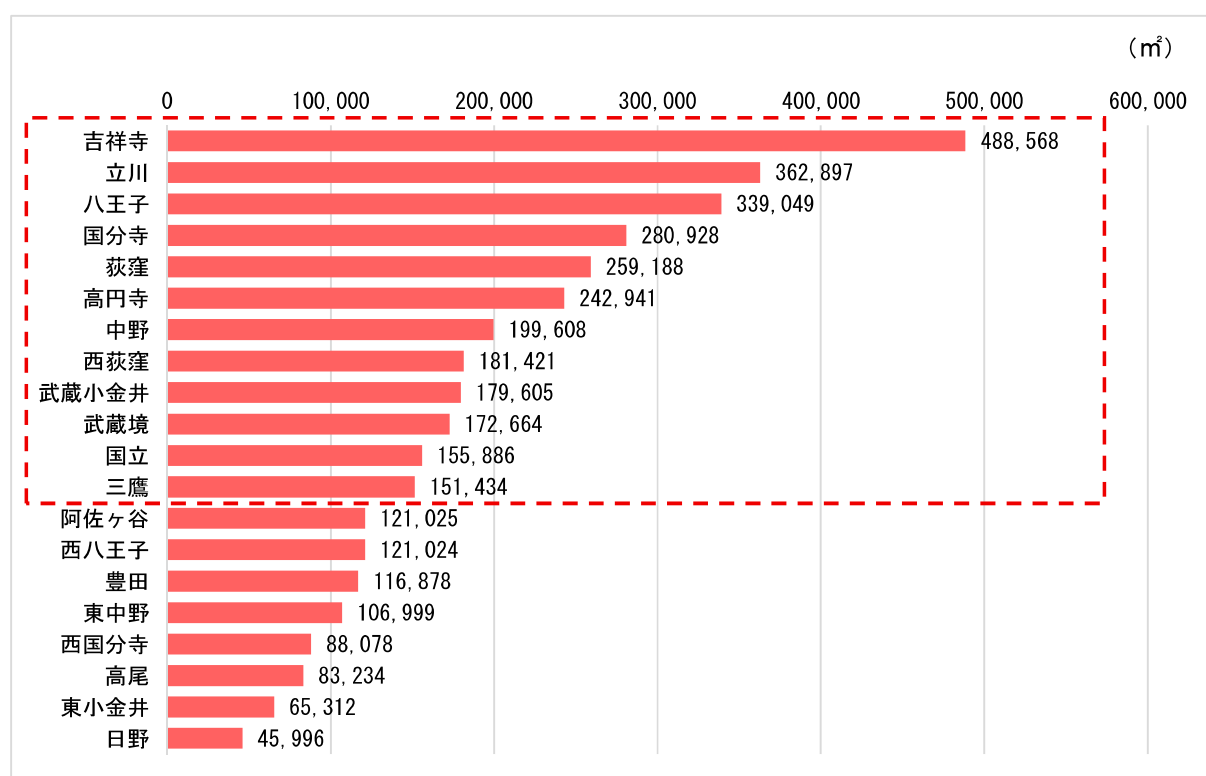
類似駅の候補を選定するにあたり、商業集積について他駅圏域との比較を行う。ここでは、商業集積の指標として、駅圏域の商業系用途の床面積とした。

商業系床面積は、東京都の土地利用現況調査（区部：令和３年、多摩地区：令和４年）を用いて、建物用途分類のうち、専用商業施設（細分類の「公衆浴場等」は除く）及び住商併用建物を抽出し、「建築面積×階高×延べ面積換算係数」により床面積を算出した。

1) JR 中央線沿線駅における比較

JR 中央線沿線の駅圏域の商業系床面積の集積をみると、吉祥寺駅圏域が卓越しており、吉祥寺駅圏域に匹敵する地区はない。JR 中央線沿線駅から比較対象を選定するとすれば、例えば商業系床面積が、吉祥寺駅圏域の３割以上である三鷹駅以上とすることが考えられる。

図表 1.167 JR 中央線沿線における駅圏域の商業系床面積の比較



※立川駅圏域には、北立川駅、南立川駅を含む

出典：東京都「土地利用現況調査」（令和３・４年）を基に作成

2) 都内鉄道駅圏域における比較 ※都心5区除く

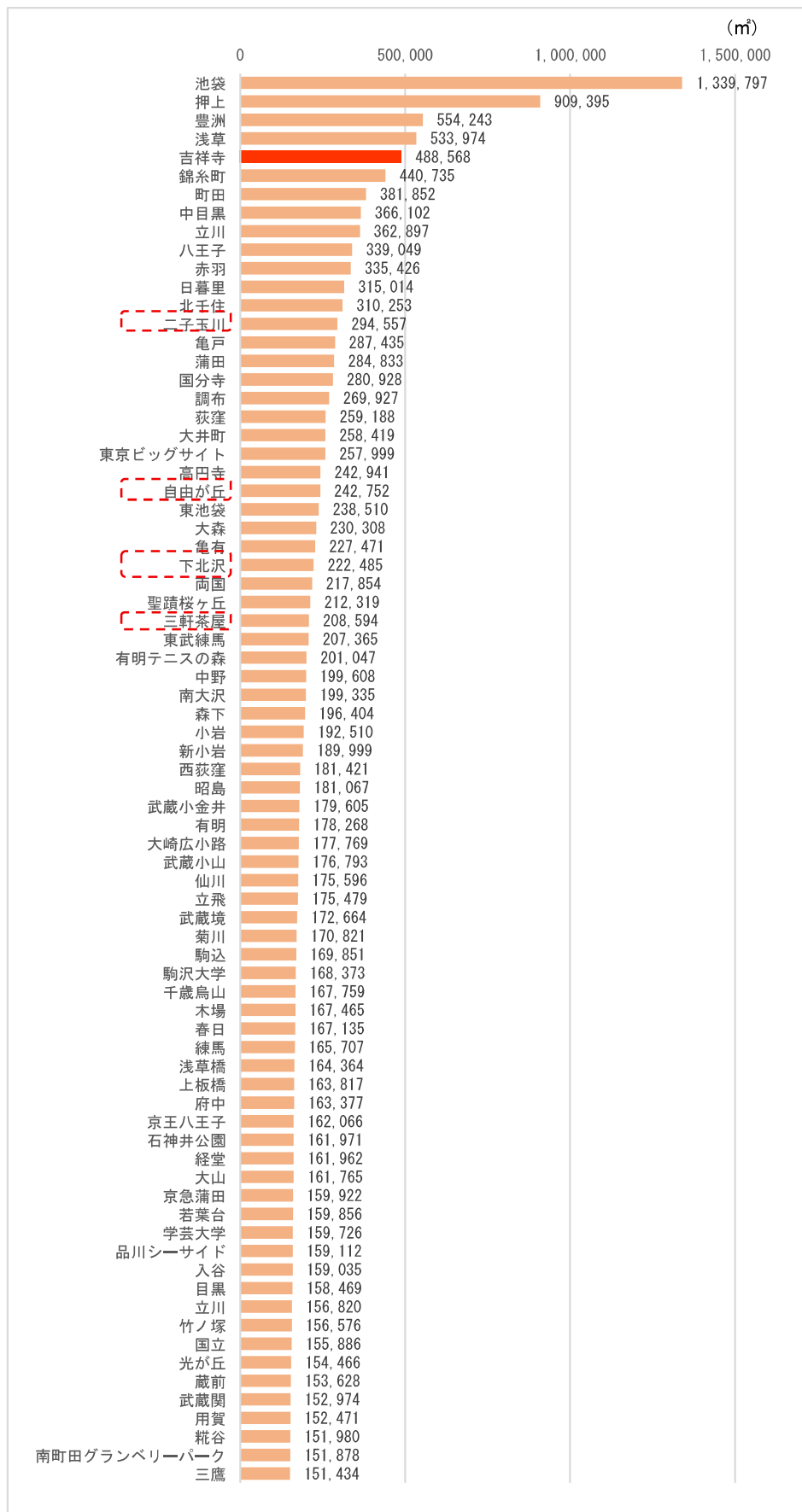
比較対象を都内鉄道駅周辺まで広げて、JR 中央線武蔵小金井駅圏域以上の地区をみると、下町情緒や都市観光、ターミナル駅など多様な個性をもつ駅圏域がリストアップされる。

このうち、先に候補として挙げた JR 中央線沿線地区の 11 地区以外に下記に示す理由から、二子玉川（世田谷区）、自由が丘（目黒区）、下北沢（世田谷区）、三軒茶屋（世田谷区）を比較対象とした。

【理由】

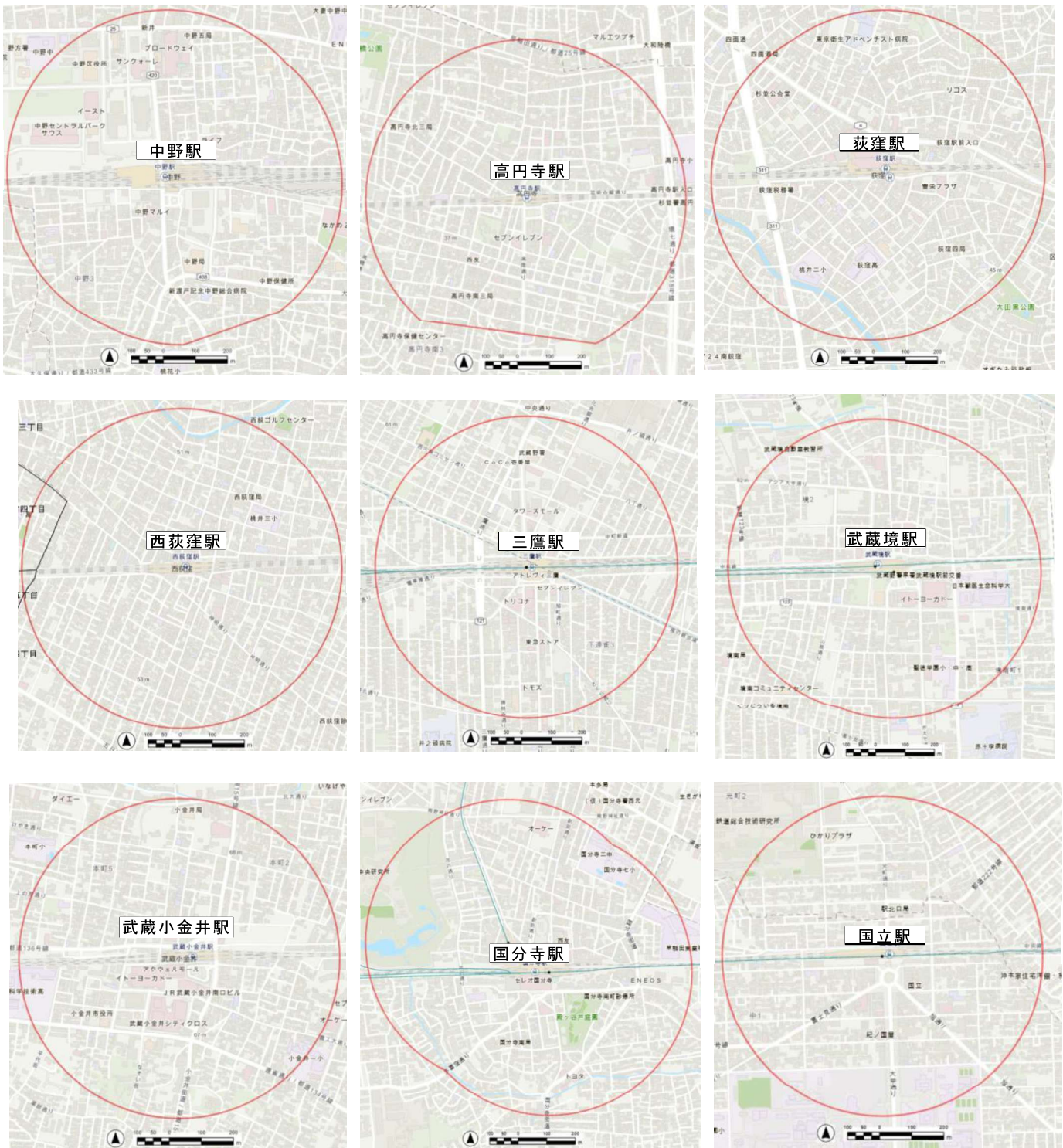
- ①単なる住宅地の最寄り駅ではなく、生活利便性と広域からの集客を両立
 - 二子玉川：大規模商業・業務、広域集客
 - 自由が丘：特化型商業（雑貨・物販等）による広域集客
 - 下北沢：若者文化・個店の集積による広域集客
 - 三軒茶屋：生活商業も含めて新旧の店舗の共存による広域集客
- ②商業・住宅・文化が共存
 - いずれも住環境の評価が高い
 - 商業・飲食・文化的な施設が集積
 - 住みたい街、おしゃれな街、買い物の街などのブランド力がある
- ③共通性もあるが、性格も異なるため、比較対象として差異が把握しやすい
 - 二子玉川：大規模再開発・高所得者層・業務集積
 - 自由が丘：高級志向の小規模商業の密集
 - 下北沢：個店・文化・若者集客
 - 三軒茶屋：生活商業や食文化の多様性

図表 1.168 都内鉄道駅圏域の商業系床面積の比較



出典：東京都「土地利用現況調査」（令和3・4年）を基に作成

図表 1.169 類似駅圏域の範囲



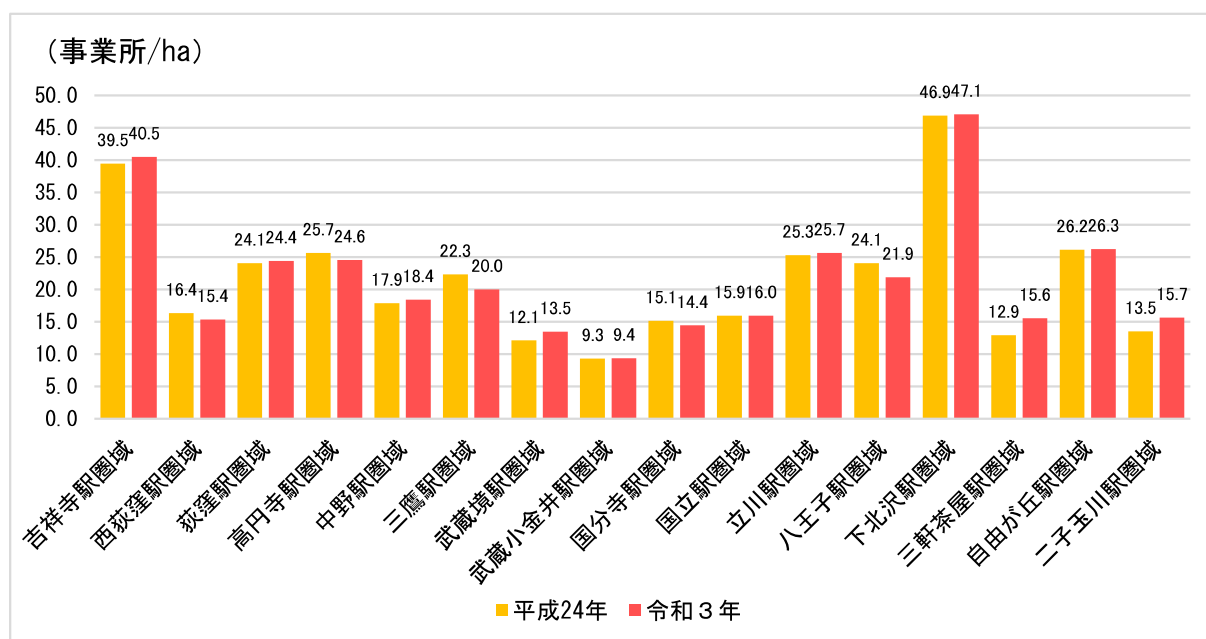


1.8.2 吉祥寺駅圏域と類似駅圏域との比較

(1) 事業所密度

事業所密度は、下北沢駅圏域が最も高く、次いで吉祥寺駅圏域となっており、両駅周辺が比較対象駅の中では卓越している。また、両駅圏域とも事業所密度は横ばい（微増）である。また、比較対象駅の中では、西荻窪駅圏域、高円寺駅圏域、三鷹駅圏域、国分寺駅圏域、八王子駅圏域が微減となっている。2事業所/ha以上増加しているのは三軒茶屋駅圏域、二子玉川駅圏域となっている。

図表 1.170 事業所密度（事業所/ha）



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

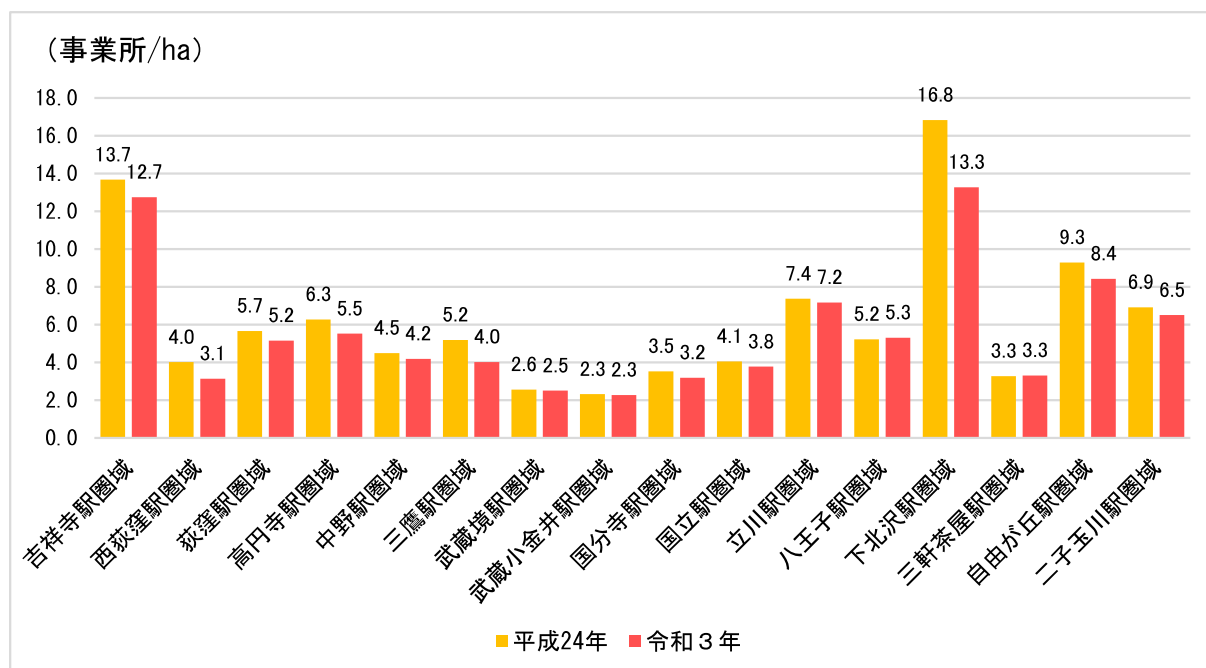
出典：総務省「経済センサス活動調査」

(2) 卸・小売業事業所密度

卸・小売業の事業所密度は、下北沢駅圏域が最も高く、次いで吉祥寺駅圏域となっており、両駅圏域が比較対象駅の中では卓越している。

卸・小売業の事業所密度を維持しているのは、八王子駅圏域、三軒茶屋駅圏域であり、他の駅圏域は減少している。下北沢駅圏域は卸小売業の事業所の密度の低下が比較対象駅の中で最も大きい。

図表 1.171 事業所密度（事業所/ha）



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

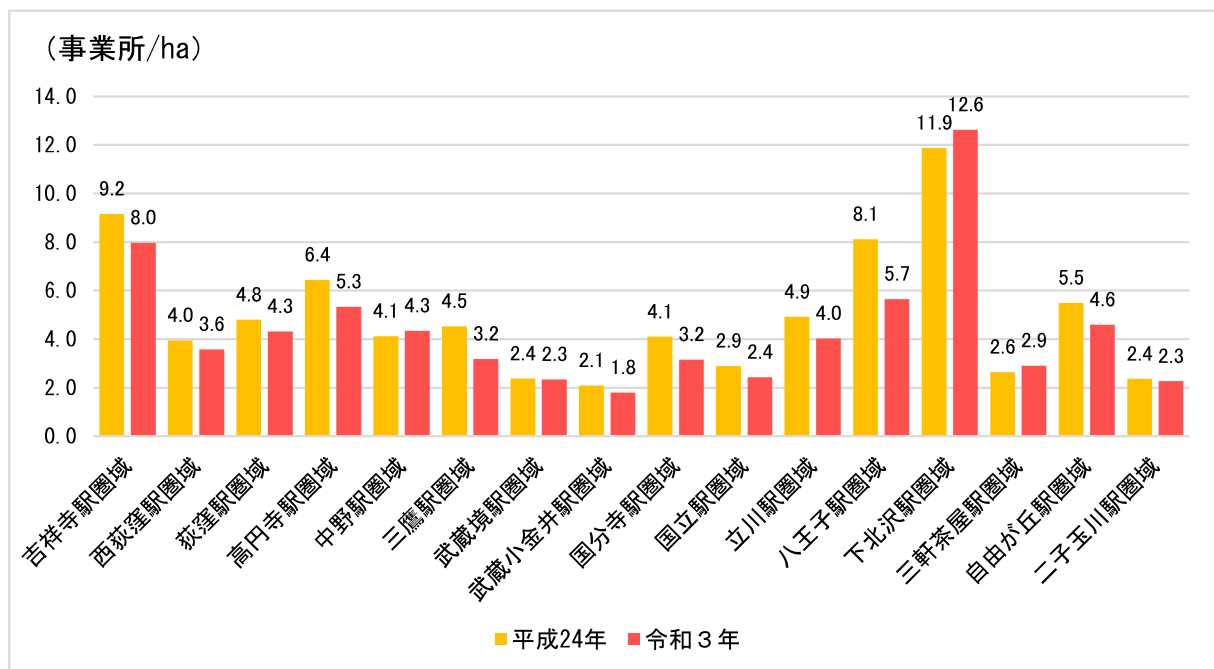
出典：総務省「経済センサス活動調査」

(3) 宿泊・飲食サービス事業所密度

令和3年の宿泊・飲食サービスの事業所密度は、下北沢駅圏域が最も高く、次いで吉祥寺駅圏域、八王子駅圏域となっている。

吉祥寺駅圏域は飲食・サービスの事業所密度が低下している一方、下北沢駅圏域、三軒茶屋駅圏域、中野駅圏域は増加している。

図表 1.172 事業所密度（事業所/ha）



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

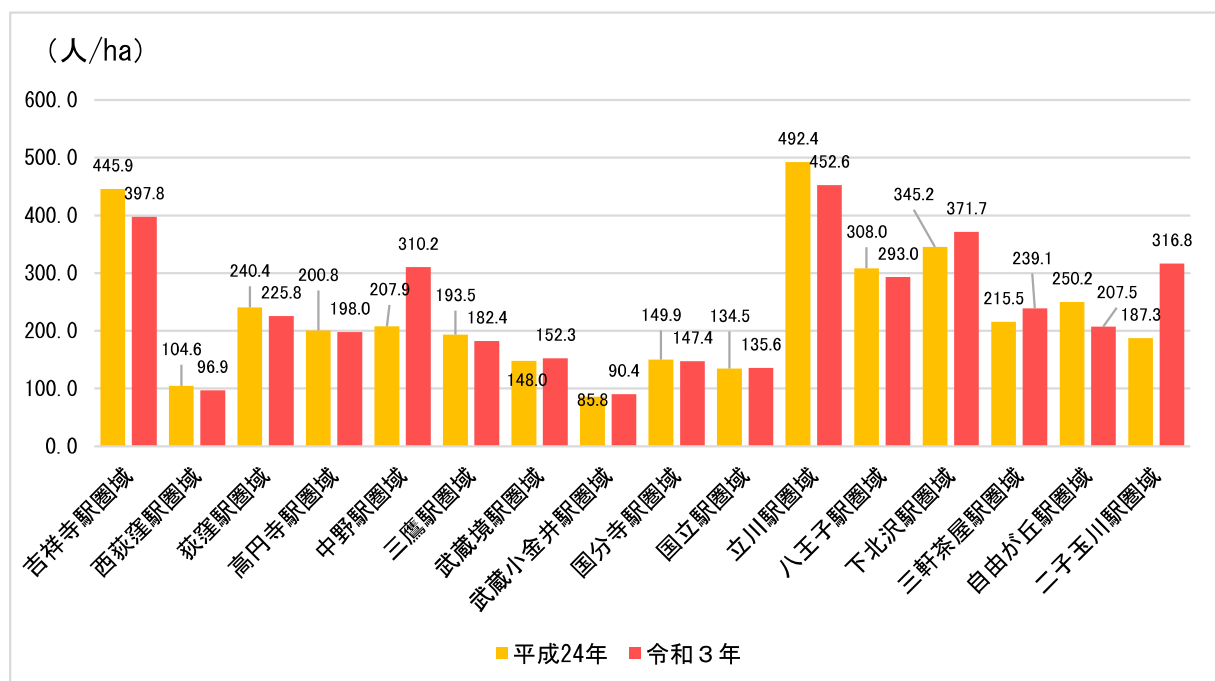
出典：総務省「経済センサス活動調査」

(4) 従業者密度

令和3年の従業者密度は、立川駅圏域が最も高く、次いで吉祥寺駅圏域、下北沢駅圏域、二子玉川駅圏域、中野駅圏域の順となっている。吉祥寺駅圏域は事業所密度では、下北沢駅圏域よりも低い位置にあったことから、吉祥寺駅圏域の方が従業者規模の大きな事業所が立地していると考えられる。

なお、吉祥寺駅周辺は従業者密度が最も低下しており、次いで立川駅圏域となっている。また、従業者密度が増加しているのは、二子玉川駅圏域、中野駅圏域、下北沢駅圏域、三軒茶屋駅圏域であり、特に二子玉川駅圏域、中野駅圏域、は増加が顕著である。中野駅は中野セントラルパーク等のオフィス整備、二子玉川駅周辺は二子玉川ライズの段階的整備が行われている。

図表 1.173 従業者密度（人/ha）



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

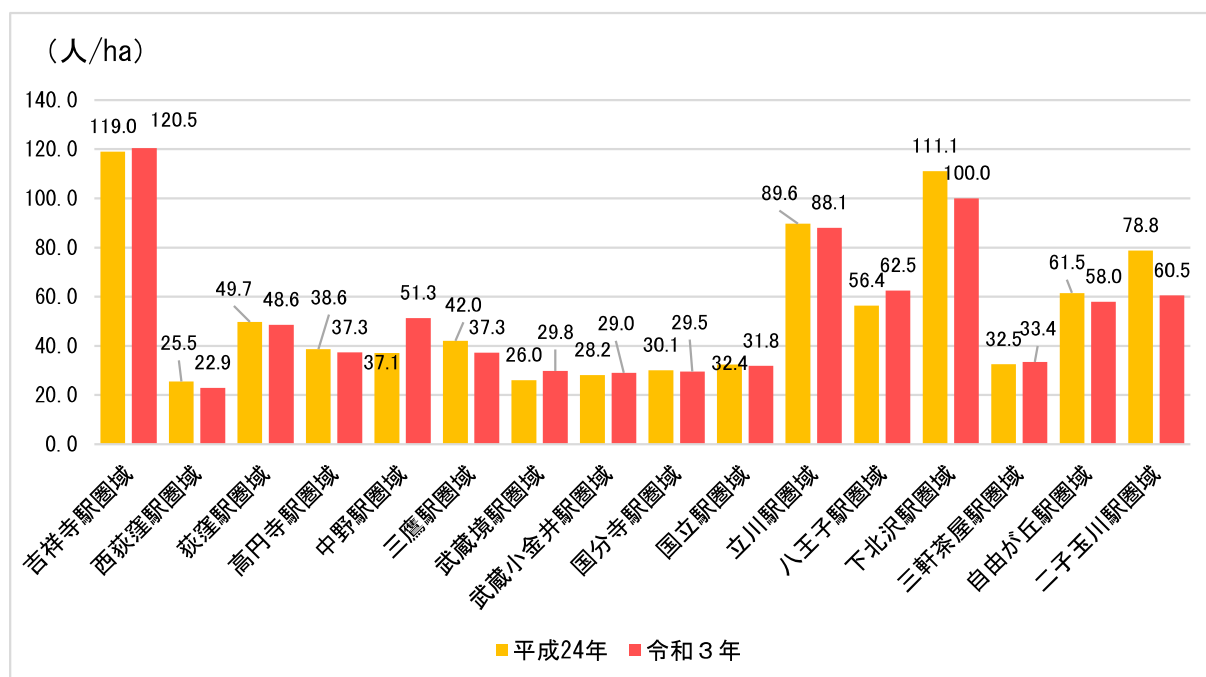
出典：総務省「経済センサス活動調査」

(5) 卸・小売業従業者密度

卸・小売業の従業者密度は、吉祥寺駅圏域が最も高く、次いで下北沢駅圏域となっており、両駅圏域が卓越している。

また、下北沢駅圏域は従業者密度が低下しているが、吉祥寺駅圏域は増えている。比較対象駅の中で卸・小売業の従業者密度が顕著に増えているのは中野駅圏域であり、その他は微増・微減（ほぼ横ばい）である。

図表 1.174 従業者密度（人/ha）



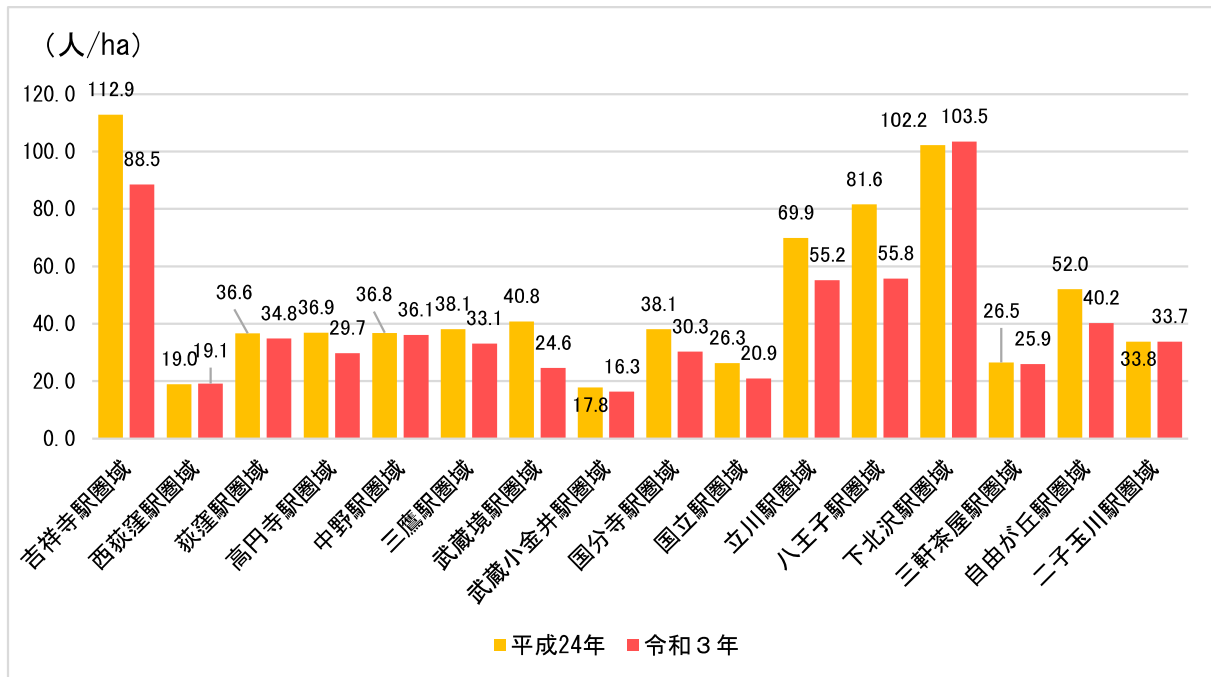
※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

出典：総務省「経済センサス活動調査」

(6) 宿泊・飲食サービスの従業者密度

令和3年の宿泊・飲食サービスの従業者密度は、下北沢駅圏域が最も高く、次いで吉祥寺駅圏域となっており、両駅圏域が卓越している。吉祥寺駅圏域は平成24年では下北沢駅圏域より密度が高い水準であったが、令和3年には減少している。一方、下北沢駅圏域は平成24～令和3年の間に密度の水準を維持している。宿泊・飲食サービスの従業者密度を維持しているのは、下北沢駅圏、西荻窪駅圏である。

図表 1.175 従業者密度（人/ha）



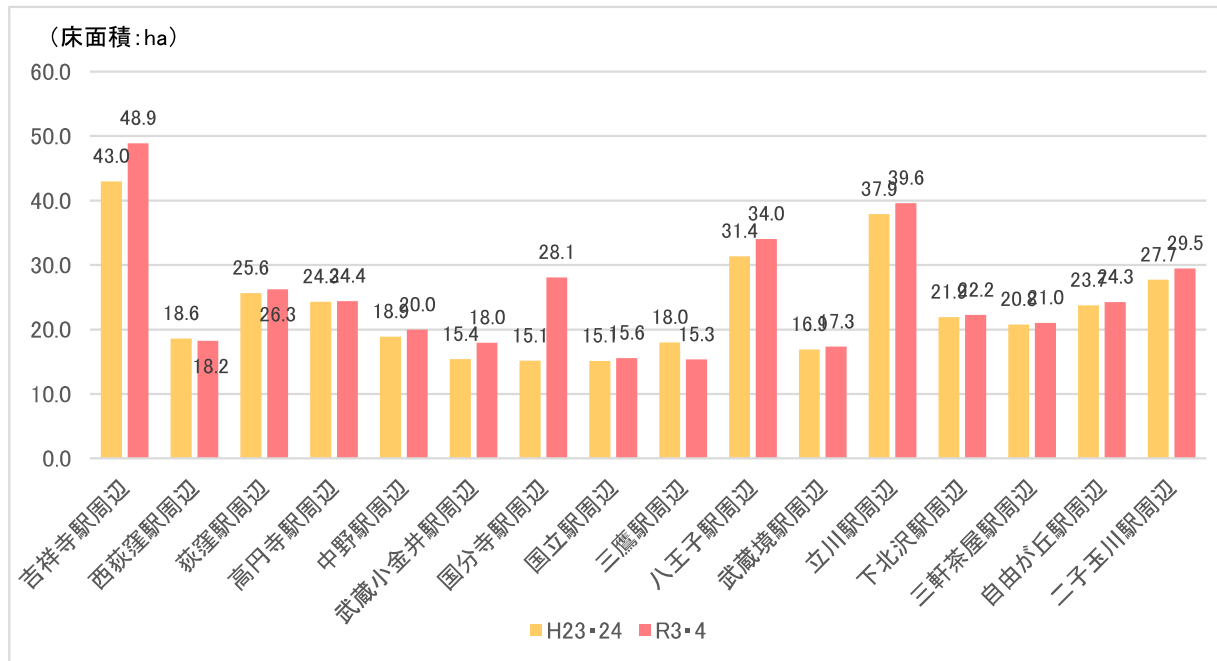
※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

出典：総務省「経済センサス活動調査」

(7) 商業系建物の床面積

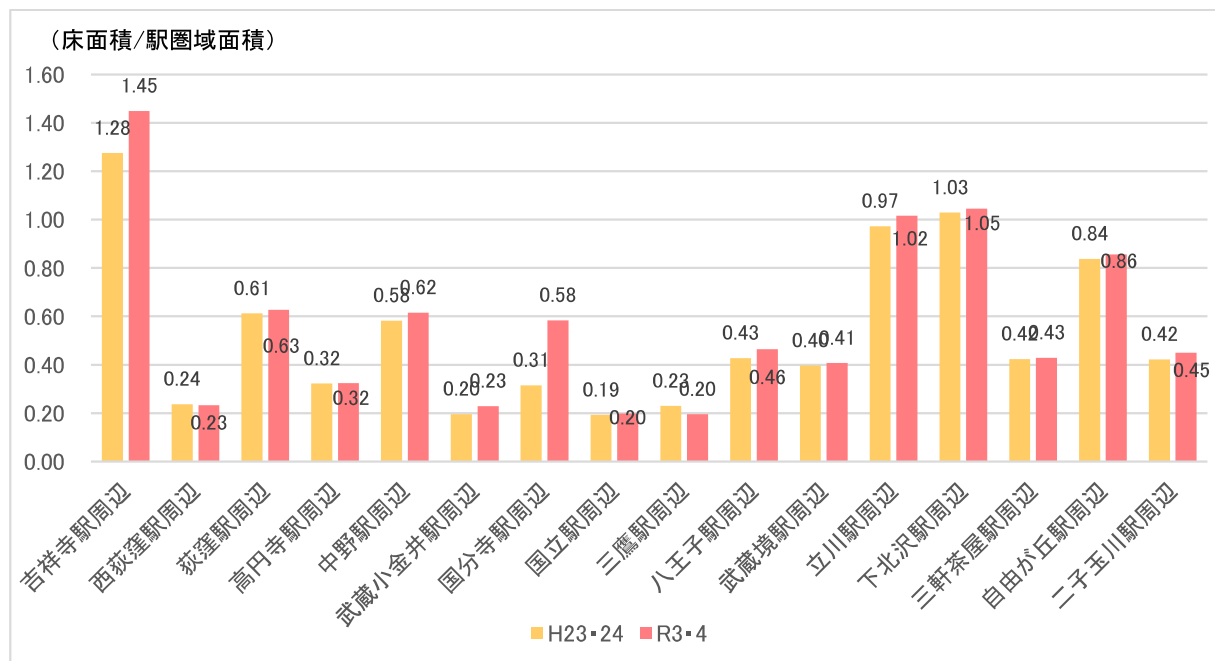
商業系建物の床面積は、絶対数では吉祥寺駅圏域が卓越しているが、駅圏域の面積当たりにすると、下北沢駅圏域の密度が卓越している。これは、吉祥寺駅圏域の商業施設が面的に広がっているのに対し、下北沢駅圏域は狭い駅圏に高密に商業施設が立地（駅北口・駅南口に集中）する線路沿いの密集型の集積であるためと考えられる。

図表 1.176 駅圏域の商業系床面積



出典：東京都「土地利用現況調査」

図表 1.177 駅圏域の商業系床面積の密度（床面積÷駅圏面積）



出典：東京都「土地利用現況調査」

(8) 事務所系建物の床面積

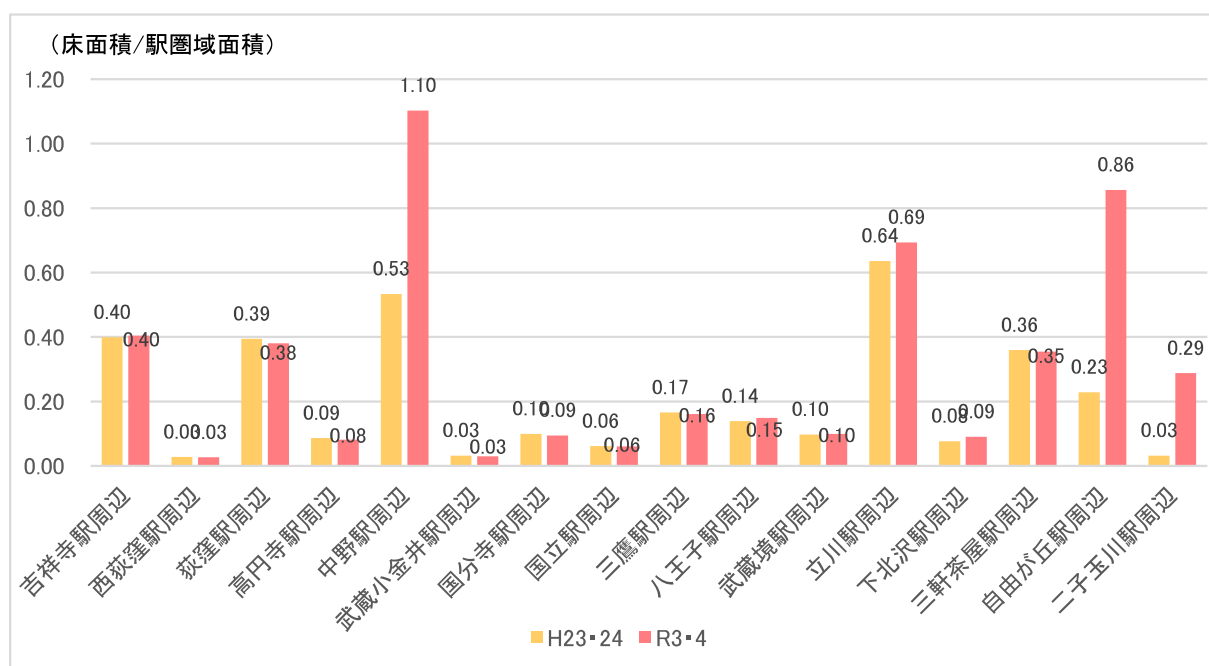
事務所系建物の床面積は、絶対数及び圏域の面積当たりをみると、吉祥寺駅圏域は下北沢駅圏域よりは卓越しているものの、伸び率は見られない。他駅圏域に着目すると、R3・4には中野駅周辺圏域や自由が丘駅周辺圏域、二子玉川駅周辺圏域が倍以上の増加率となっていることがわかる。

図表 1.178 駅圏域の事務所系床面積



出典：東京都「土地利用現況調査」

図表 1.179 駅圏域の事務所系床面積の密度（床面積÷駅圏面積）

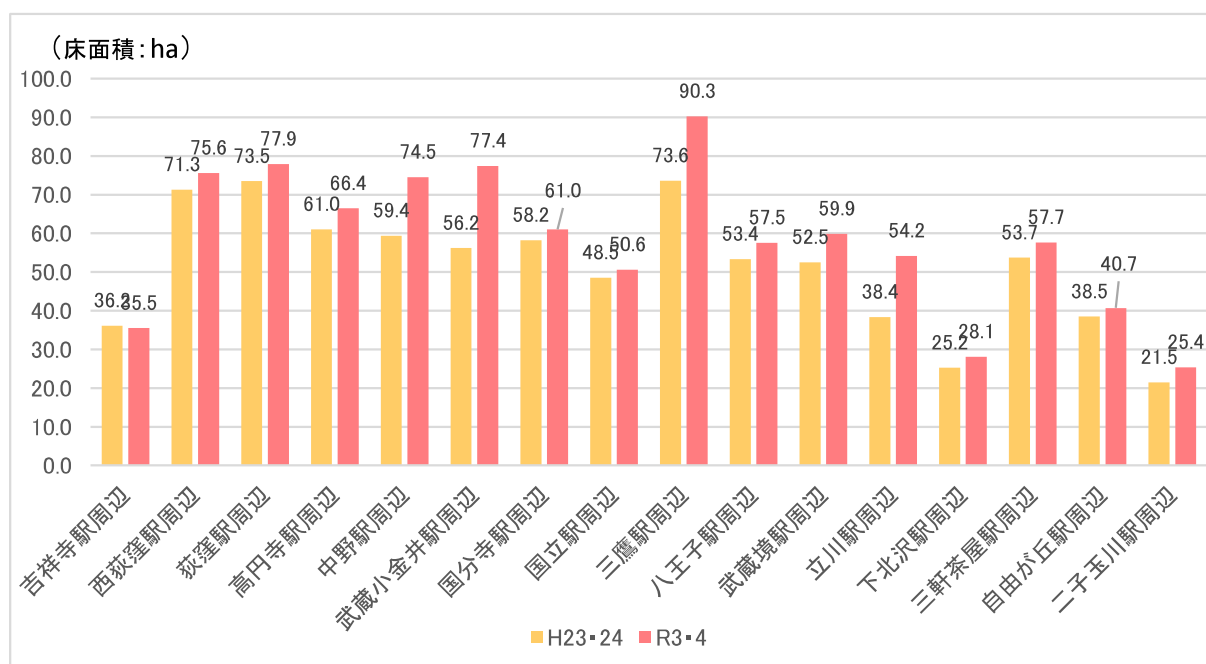


出典：東京都「土地利用現況調査」

(9) 住宅系建物の床面積

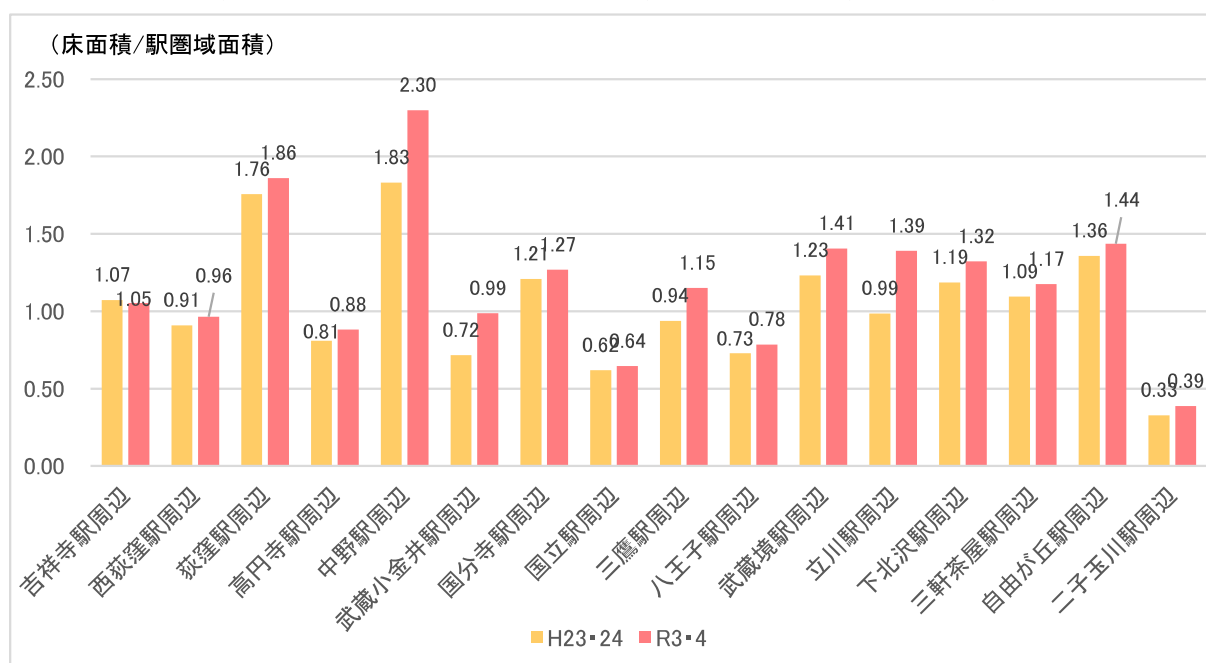
事務所系建物の床面積は、絶対数をみると、吉祥寺駅圏域が下北沢駅圏域よりは卓越しているものの、圏域の面積当たりにすると、下北沢駅圏域の密度が卓越している。他駅圏域に着目すると、絶対数では三鷹駅周辺が卓越しており、圏域の面積当たりにすると、中野駅周辺圏域や荻窪駅周辺圏域が卓越していることがわかる。

図表 1.180 駅圏域の住宅系床面積



出典：東京都「土地利用現況調査」

図表 1.181 駅圏域の住宅系床面積の密度（床面積÷駅圏面積）



出典：東京都「土地利用現況調査」

(10) 飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設の分布

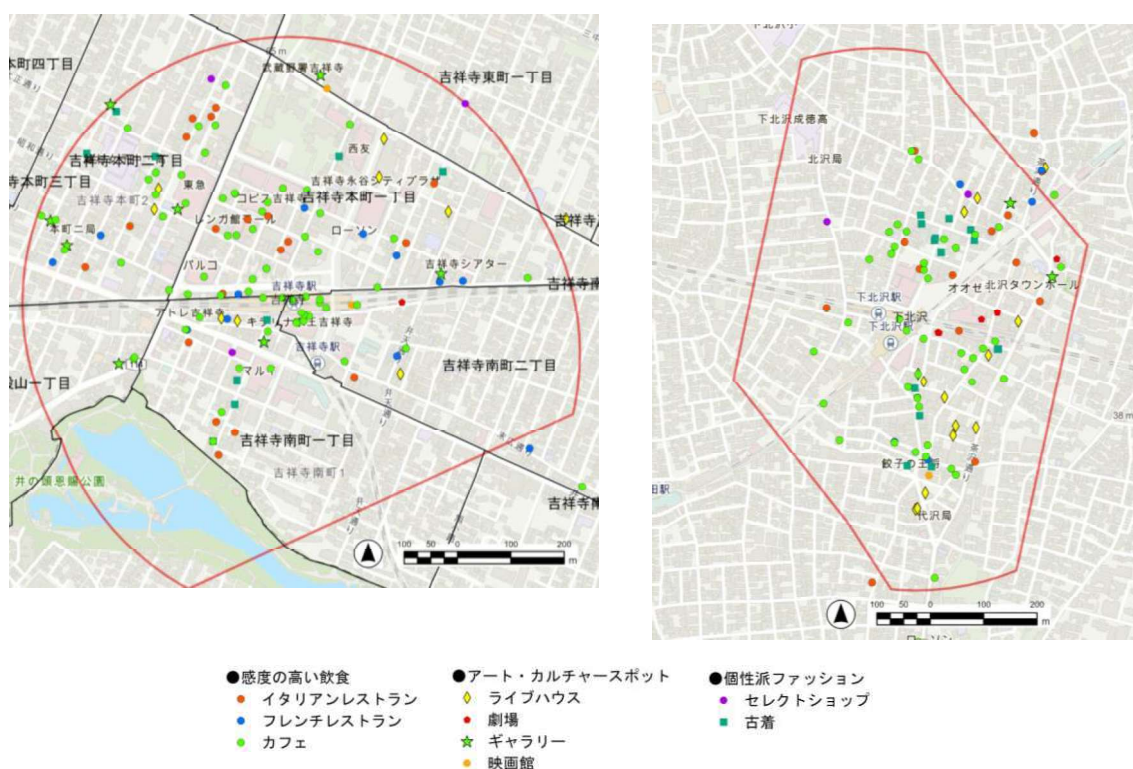
1) 吉祥寺駅圏域と下北沢駅圏域の比較

ここでは、パークエリアに立地している店舗の業種等に着目し同様の業種の分布状況を下北沢駅圏域と比較した。感度の高い飲食については、吉祥寺駅圏域のほうが広がりをもって分布しているのに対し、下北沢駅圏域は狭い範囲に集まっている。また、フレンチやイタリアンのレストランは吉祥寺駅圏域が多く分布している。吉祥寺駅圏域は客層の年代・属性の幅が広いのに対し、下北沢駅圏域ではライブハウスや劇場の立地が多いことに象徴されるように、若者・サブカルチャー・カジュアルの性格が強いため、価格帯もそうした性格に影響され、業態の多様性が狭まると考えられる。

映画館は両地区とも立地しているが、下北沢がミニシアターであるのに対し、吉祥寺の UPLINK はミニシアターとシネコンの両機能をもつ。この点でも客層に多様性があると考えられる。

古着については、下北沢駅の北口に古着ショップの集積を形成している一方、吉祥寺は広く分布する構造となっている。下北沢は個性派店の密度で特徴を出しているのに対し、吉祥寺は必ずしも個性派店だけでなく、若者層～大人までの選択肢が広いと考えられる。

図表 1.182 飲食・文化・ファッション等の個性的な店舗や施設の分布
(吉祥寺駅圏域と下北沢駅圏域の比較)



出典：NTTタウンページ（10月時点）より抽出

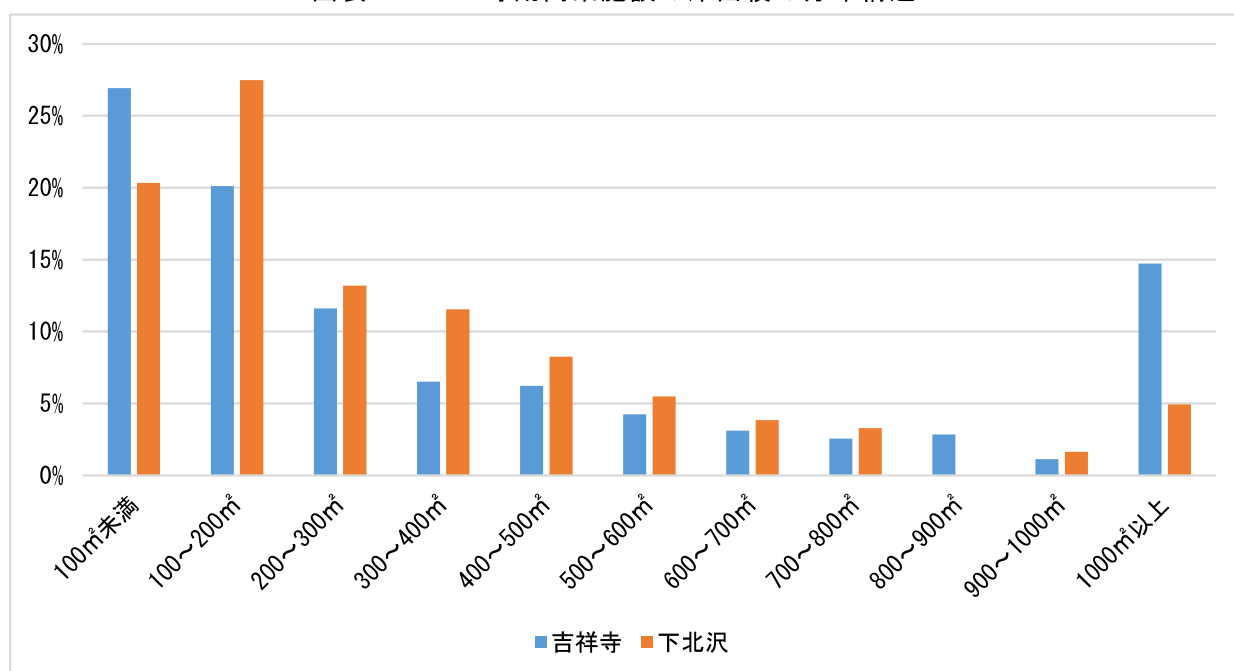
(11) 専用商業施設の床面積の分布構造

1) 吉祥寺駅圏域と下北沢駅圏域の比較

吉祥寺駅圏域と下北沢駅圏域について、専用商業施設の床面積の分布構造を見ると、200 m²未満の専用商業施設が多いことは、両駅周辺とも共通しているが、吉祥寺駅圏域は、1,000 m²以上の施設もある。

吉祥寺には中～大型商業ビルが複数立地し、商業の物理的な床面積と施設規模の厚みが特徴であると言える。一方、下北沢は大規模な商業施設ではなく、小規模～中規模の個性的店舗が密集していることが特徴であると言える。

図表 1.183 専用商業施設の床面積の分布構造



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

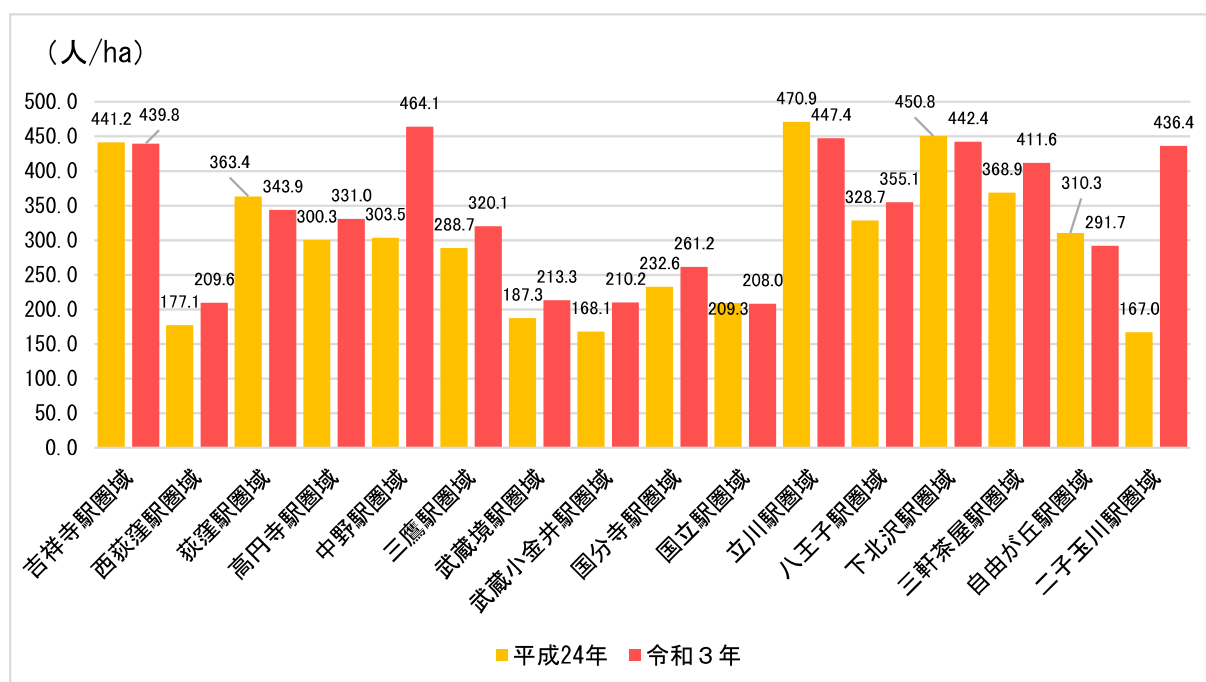
出典：東京都「土地利用現況調査」（令和3・4年）を基に作成

(12) 昼間人口密度

令和2年の昼間人口密度は、中野駅圏が最も高く、次いで立川駅圏域、下北沢駅圏域、吉祥寺駅圏域の順となっている。

昼間人口密度の増加が顕著であるのは二子玉川駅圏域、中野圏域である。一方、昼間人口密度の減少が顕著であるのは、立川駅圏域、自由が丘駅圏域、荻窪駅圏域である。

図表 1.184 昼間人口（人/ha）



※駅圏域の中に面積の50%以上が含まれる町丁目を駅圏域の集計対象とした。

出典：総務省「国勢調査」

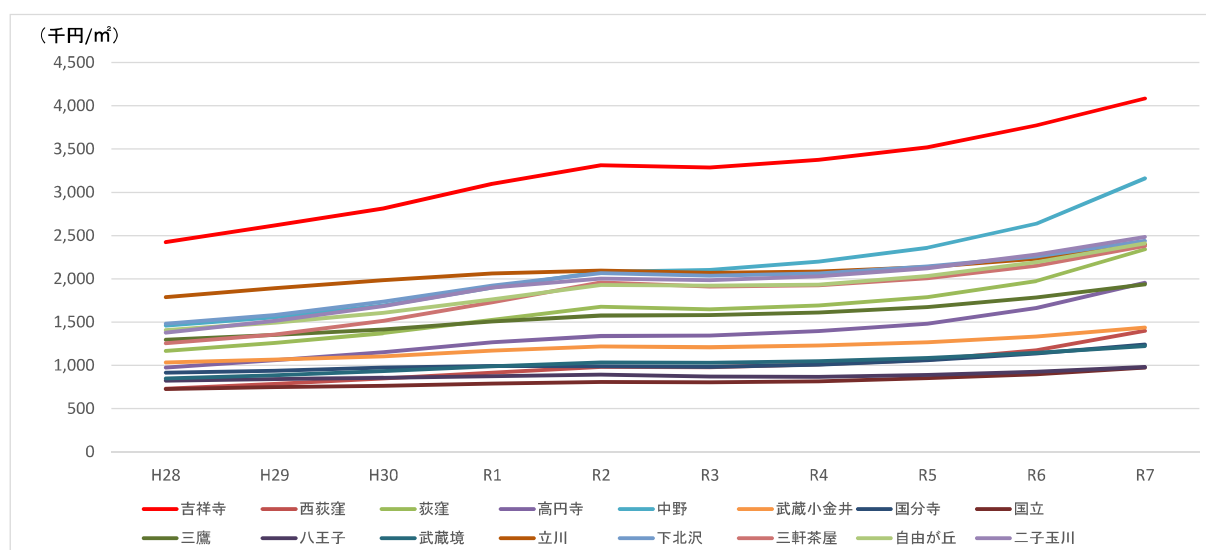
(13) 地価

吉祥寺駅圏域の商業地価は、類似駅の中で卓越して高い水準にあり、かつ上昇傾向にある。吉祥寺駅圏域に次ぐ中野駅圏域がコロナ禍以降に上昇傾向を強めているが、吉祥寺駅圏域の乖離は依然として大きい。

また、令和7年の値を複数の統計指標で見ると、中央値では吉祥寺駅圏域、最大値では吉祥寺駅圏域、最小値では下北沢駅圏域が最も高い水準にある。

吉祥寺が23区の類似駅よりも高い地価となっているのは、①都心への交通アクセス、②重層的な魅力をもった商業空間、③自然・歴史といった地域固有の資源を揃えていると考えられる。類似駅において、この3つの条件を揃えた駅圏域はないと考えられる。また、吉祥寺駅圏域では、大規模な開発がないため、商業床の供給が慢性的に不足し、このことが床の希少性を維持していると考えられる。

図表 1.185 商業地地価（千円/㎡）の推移



	観測地点数	平均値	中央値	最大値	最小値
吉祥寺駅周辺	8	4,086,250	3,225,000	8,630,000	1,510,000
西荻窪駅周辺	2	1,400,000	1,400,000	1,640,000	1,160,000
荻窪駅周辺	4	2,341,500	2,135,000	4,170,000	926,000
高円寺駅周辺	4	1,955,000	1,635,000	3,500,000	1,050,000
中野駅周辺	6	3,161,667	1,890,000	7,520,000	1,610,000
武蔵小金井駅周辺	3	1,438,333	1,820,000	1,880,000	615,000
国分寺駅周辺	5	1,242,200	1,100,000	1,900,000	640,000
国立駅周辺	2	973,500	973,500	1,400,000	547,000
三鷹駅周辺	8	1,938,125	1,715,000	3,300,000	725,000
八王子駅周辺	7	979,429	620,000	2,840,000	335,000
武蔵境駅周辺	4	1,223,250	1,120,000	1,940,000	713,000
立川駅周辺	9	2,400,000	1,500,000	5,920,000	880,000
下北沢駅周辺	3	2,440,000	2,360,000	3,100,000	1,860,000
三軒茶屋駅周辺	2	2,380,000	2,380,000	3,280,000	1,480,000
自由が丘駅周辺	3	2,410,000	1,640,000	4,120,000	1,470,000
二子玉川駅周辺	2	2,485,000	2,485,000	3,240,000	1,730,000

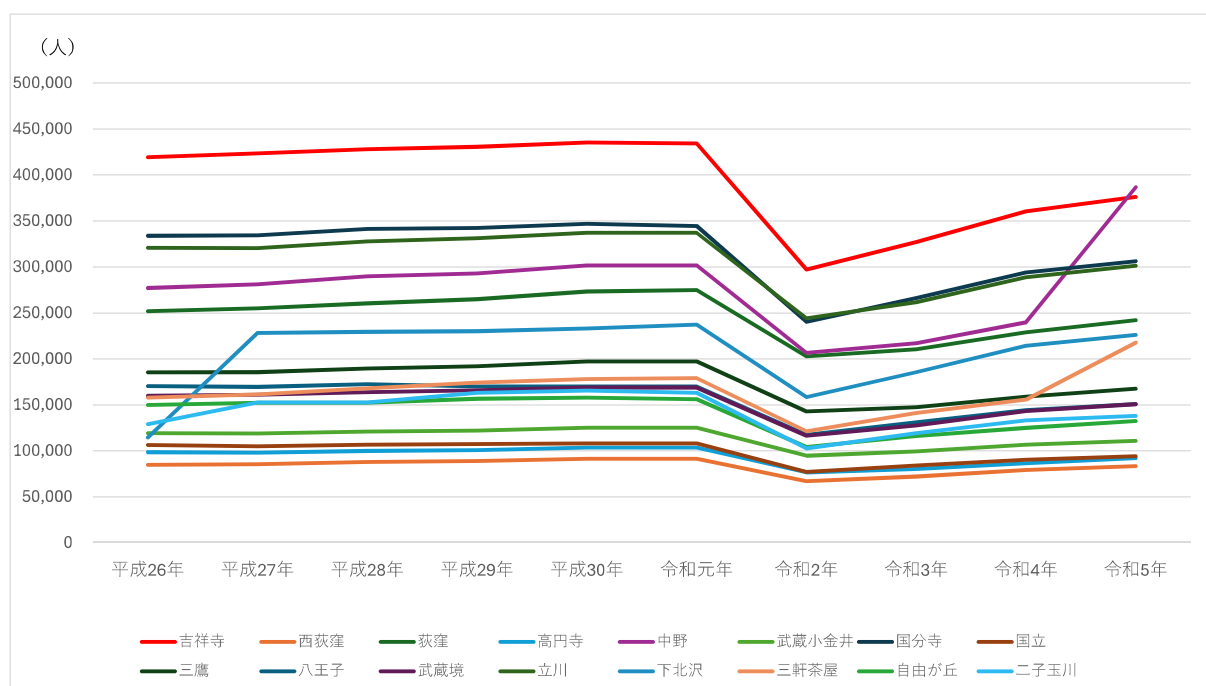
出典：地価公示・東京都地価調査を基に作成

(14) 駅乗降客数

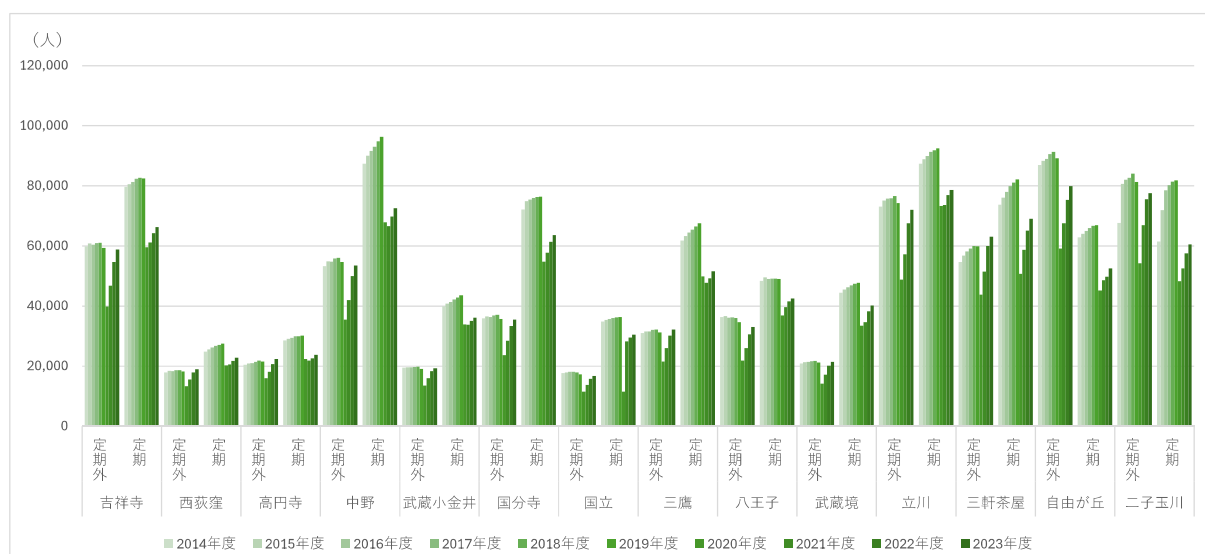
鉄道駅乗降客数の推移を見ると、吉祥寺駅は令和5年の時点において、令和元年の水準に回復していないが、再開発によるまちづくりが進行する中野駅では令和元年までの水準を超え、令和5年は吉祥寺駅を上回っている。

中野駅は再開発によりオフィス・大学が集積し、新たな通勤・通学者層を獲得したためと考えられる。三軒茶屋駅は周辺での再開発は動いていないが、地価水準では吉祥寺駅よりも低位な状況であることから、生活利便性の高さなどを背景に人口が増加しているためと考えられる。

図表 1.186 鉄道駅乗降客数の推移



出典：国土交通省「国土数値情報 鉄道乗降客データ」を基に作成



出典：「JR 東日本及び東急電鉄 鉄道乗降客データ」を基に作成。

小田急電鉄及び京王線は経年及び定期・定期外データは公表されていないため、除いている。

1.8.3 類似駅との比較分析に関する考察

前頁までの整理を踏まえ、吉祥寺駅周辺地区の動向を下記に示す。

図表 1.187 類似駅との比較分析の動向

類似駅との比較	動向・特徴等
吉祥寺駅周辺地区 (吉祥寺駅圏域)	・ JR 中央線沿線における駅圏域の商業系床面積が最も多く、沿線内の他駅圏域を卓越している。 ・ 個性的な店舗や施設規模の異なる商業施設が面的に広がっている。一方、下北沢駅圏域は狭い駅圏に高密に商業施設が立地する線路沿いの密集型の集積となっている。 ・ 事業所密度（卸・小売業、宿泊・飲食サービスともに）が、下北沢駅圏域に次ぐ 2 番目に密度が高い駅圏域となっている。 ・ 従業者密度が、立川駅圏域に次ぐ 2 番目に密度が高い駅圏域となっている。一方で、平成 24 年との比較では最も低下している。加えて、事業所密度は下北沢駅圏域に次いで、高い水準にあったことから、吉祥寺駅圏域の方が従業者規模の大きな事業所が立地していると考えられる。 ・ 卸・小売業従業者密度では、吉祥寺駅圏域が最も高く、他の駅圏域を卓越している。平成 24 年からの推移では、下北沢駅圏域及び立川駅圏域は低下している一方で、吉祥寺駅圏域は増加している。 ・ 宿泊・飲食サービスの従業者密度が、下北沢駅圏域に次いで、高い水準にあり、両駅圏域が卓越している。なお、吉祥寺駅圏域は平成 24 年では下北沢駅圏域より密度が高い水準であったが、令和 3 年には減少し、下回っている。 ・ 昼間人口密度は、平成 24 年から令和 3 年にかけて微減しており、中野駅圏や立川駅、下北沢駅圏域の次に、高い水準となっている。 ・ 駅圏域の商業地価が類似駅の中で卓越して高い水準にあり、かつ上昇傾向にある。他の駅圏域にない条件として、①都心への交通アクセス、②重層的な魅力をもった商業空間、③自然・歴史といった地域固有の資源を揃えていると考えられる。