

新産業振興プラン策定に向けた

小金井市商業・商店街振興基礎調査 【概要版】



課題解決に向け
ヒントを
見つけ出しましょう

平成27年2月
小金井市

調査の目的

調査の目的

本市では、JR中央本線連続立体交差事業及び武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業の進捗に伴い、平成21年3月には武蔵小金井駅南口、平成26年1月には東小金井駅高架下、更に平成27年2月には武蔵小金井駅高架下にそれぞれ大型商業施設が開店し、近年市内商業環境が非常に大きく変化しています。

その影響もあってか、商店会をはじめとする市内小売店は極めて厳しい状況が見込まれると考えられます。

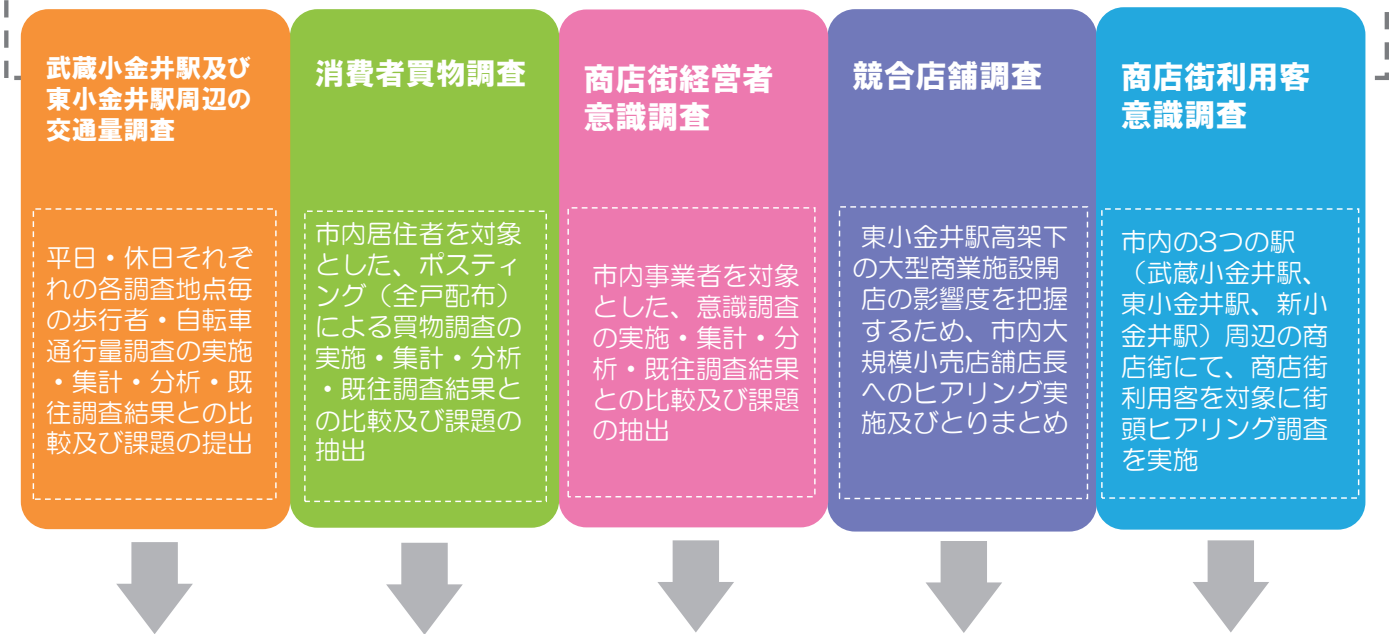
この「商業・商店街振興基礎調査」（以下、「本調査」といいます。）は、地元商業・商店街振興の具体的な支援策づくりの資料を得ることを目的として実施しました。調査の結果は、平成27年度に予定している新産業振興プラン（計画期間平成28年度～平成32年度）の策定に反映させるものとしています。

本調査は、以下の項目・内容・手順にて行いました。

調査実施の手順

小金井市の現況

人口・世帯数、人口動態、事業所の状況、卸売・小売業の状況を数値データにより把握・整理する。



調査結果のまとめと今後の課題整理

上記調査結果の総括及び新産業振興プラン策定に向けた課題の整理

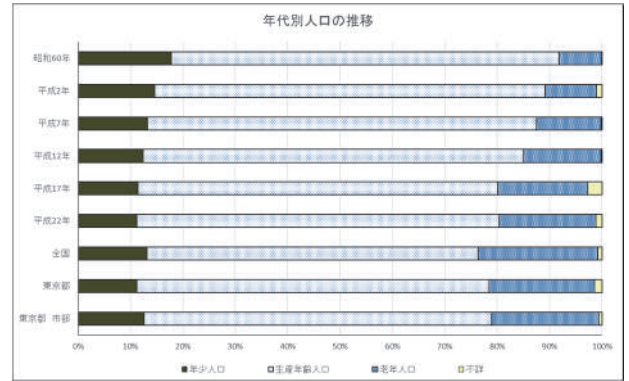
1 小金井市の現況

(1)人口等の動向

**人口増を上回る世帯数の増加
急速な高齢化傾向だが、生産年齢人口の特に若年層が多い傾向**

人口動態については自然増加数は緩やかながら一貫して増加傾向にあります。

年代別人口の推移では年代階層別に見ると、生産年齢人口が約7割を占めています。全国や都の数値と比べると、本市は生産年齢人口が占める構成比が高めですが、時系列比較では生産年齢人口および年少人口が緩やかに減少を続け、老年人口では緩やかな増加を続ける結果となっています。生産年齢人口の多い本市においても、少子高齢化の傾向が強まっており、将来的に大きな問題になっていくと予想されます。

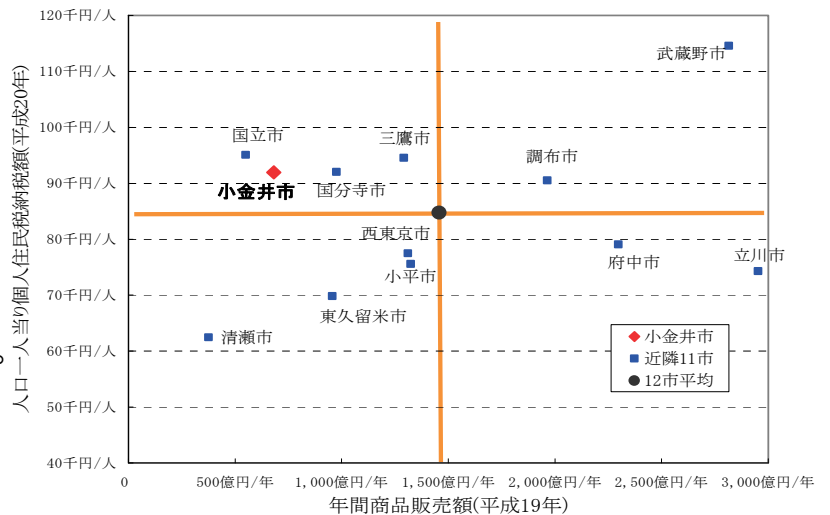


年代別人口の推移 (国勢調査)

(2)産業の動向

**市内事業所数、従業員者数ともに断続的に減少傾向。特に製造業の減少が著しい
卸売業…年間商品販売額が10年間で3割減など全体的に縮小傾向
小売業…年間商品販売額が10年間で16%減など全体的に縮小傾向だが、売場面積は増加
周辺他市との比較でも、本市小売業は低位にあり特に販売効率の低さが顕著**

住民一人当たりの個人住民税納税額は周辺の11市と比較しても高い位置を占めているものの、7つの市と隣接している本市では、消費者が広い生活圏認識を持っており、このことが商業の発展には直結していないといえます。



「小売業年間商品販売額」(平成19年・市全体)と「人口一人当たり個人住民税納税額(平成20年)」の関係

2 武蔵小金井駅および東小金井駅周辺の交通量調査の結果

武蔵小金井駅南口の再開業事業完了後の、駅周辺の歩行者及び自転車の通行状況や、東小金井駅高架下商業施設及び新改札開設後の歩行者及び自転車の通行状況を把握することを目的に、歩行者・自転車等の通行量調査を実施しました。

●実施日時：平成26年12月6日（土）7時～19時
平成26年12月16日（火）7時～19時

なお、武蔵小金井駅周辺は平成21年度の前回調査と比較し、東小金井駅周辺は平成24年の高架下改札設置等に伴う影響調査と比較を行っています。原則として同じ地点で調査を行いましたが、環境の変化に伴い新たな調査地点も設けています。

《武蔵小金井駅》

●歩行者通行量：南口周辺では増加へと転じていた。北口周辺では東側で減少傾向にあり、西側では増加している地点も見られた。

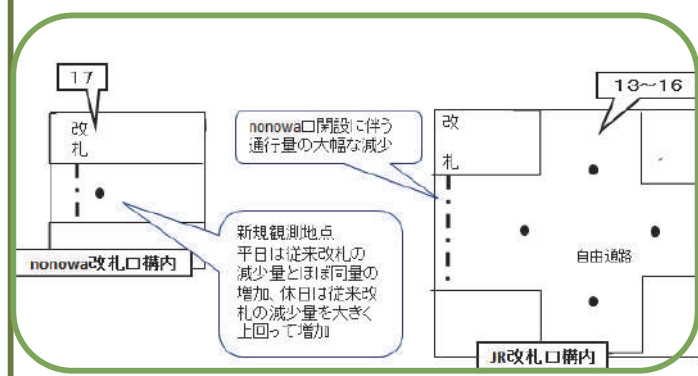
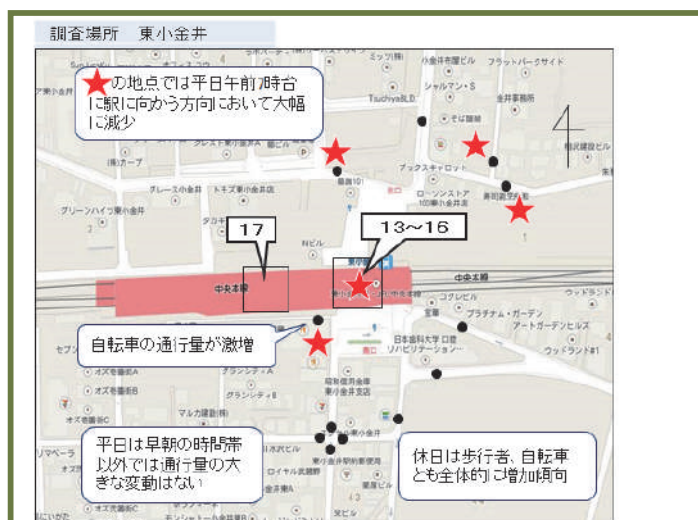
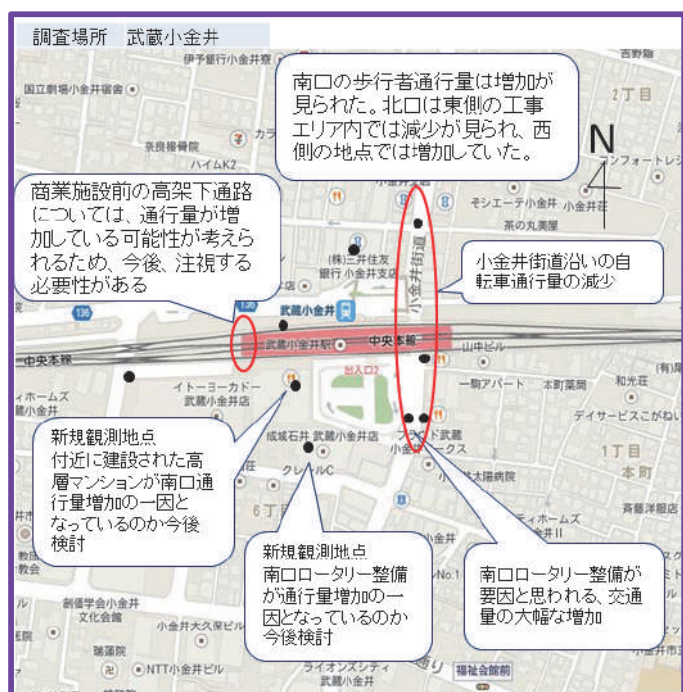
●自転車通行量：小金井街道沿いを中心に、センターラインや歩道が整備されている道路の通行を避け、繁華街等の道路を選択する傾向が見られた。

《東小金井駅》

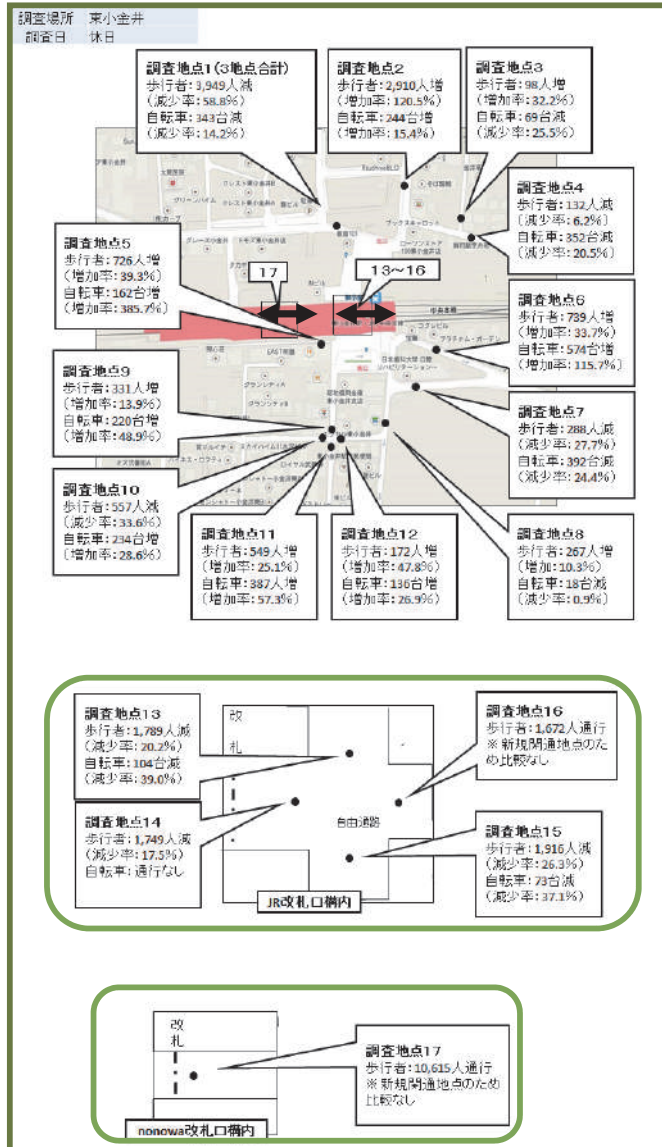
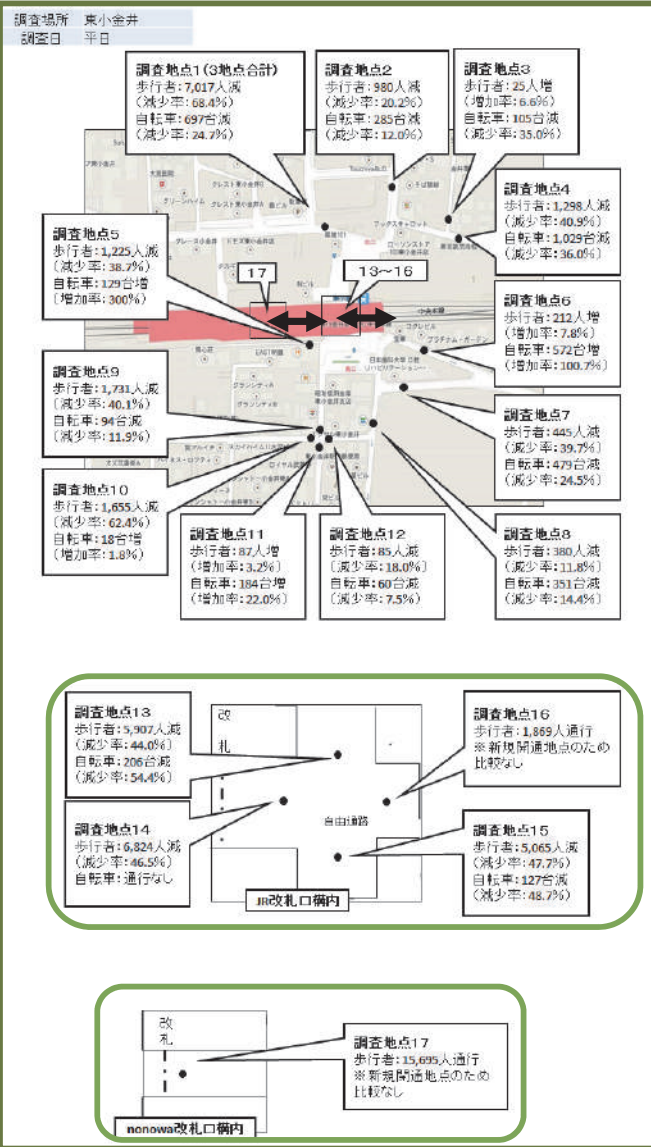
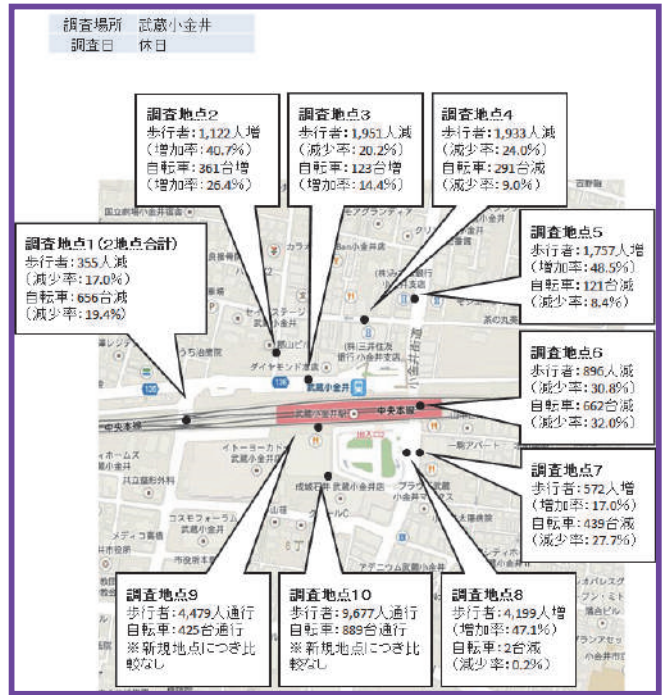
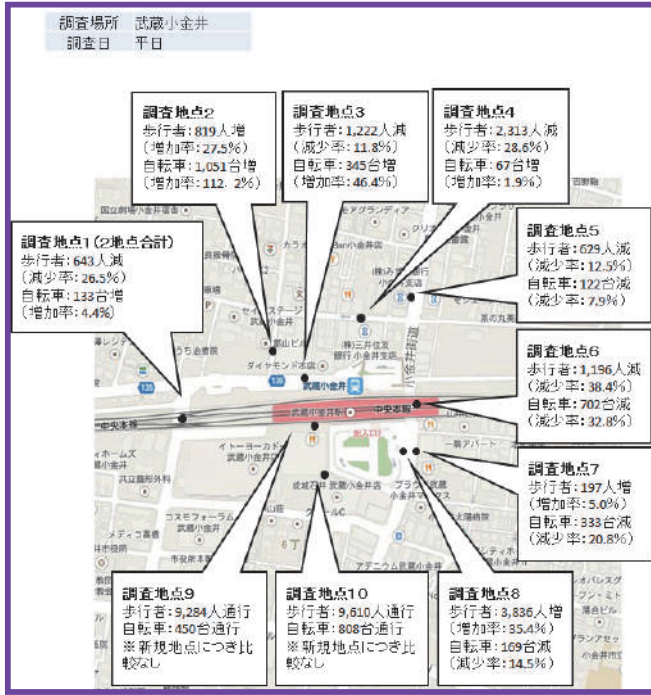
●歩行者・自転車通行量：午前7時台、8時台に従来改札周辺で減少となっていたが、新改札で増加しており、休日は従来改札の減少よりも新改札の増加が上回った。

●休日は歩行者・自転車ともに増加の傾向が見られた。

高架下の整備による環境の変化により、以下の状況が起こったといえます。



12時間・両方向計/前回比



〔凡例〕 ←→ : 駅舎内通り抜け

3 消費者買物調査の結果

新産業振興プランを策定するに当たっての課題を検討することや東小金井駅高架下に開店した新規開業店舗の影響を把握することを目的として、ポスティングによる買物調査を実施しました。

- 実施日：平成26年11月3日～11月20日
- 対象者：市内居住者（年齢・性別不問）
- 調査方法：市内 10,000 世帯へのポスティング及び郵送回収
- 回収票数：2,084 票（回収率：20.8%）

(1) 全体の傾向

購入する商品の違いや、購入場所、店舗形態の違いにより、以下のような傾向が見られました。

■ 購入場所・店舗形態別の購入商品

- 最寄品は「近隣のスーパー」
- 買回品は主に「吉祥寺や副都心のデパート・大型専門店」

■ 商品品目ごとの傾向

- 若年層は主に「吉祥寺・副都心」で商品を購入
- 高齢層は主に「武蔵小金井駅南口周辺」で商品を購入

■ 市内及び市外で買物する理由

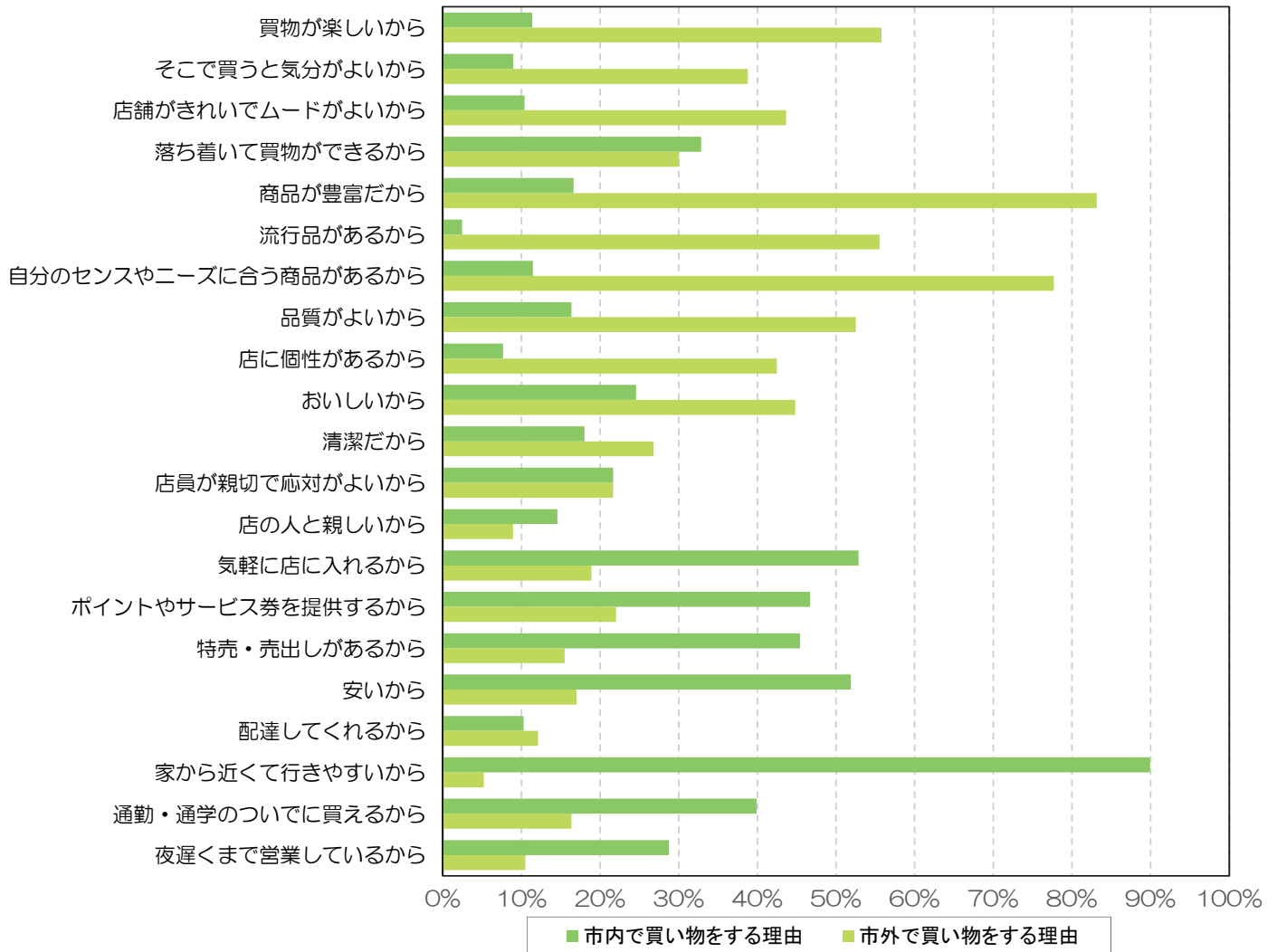
- 市内で買物をする理由は、「近い」「気軽に利用できる」「安い」
- 市外で買物をする理由は、「商品が豊富だから」「自分のセンスやニーズに合う商品があるから」「買物が楽しいから」

■ 東小金井駅高架下商業施設の利用状況

- 利用経験者は全体の6割
- 居住地が施設に近い程利用経験者や利用回数が増え、遠くなる程減る傾向
- 主な利用店舗は「食品スーパー」「飲食店・フードコート」「弁当・惣菜店」
- 利用しない理由は、「遠い」「武蔵小金井で事足りる」「アクセスが不便」「駐輪場・駐車場がない」「わざわざ行く程の魅力がない」

最寄品は利便性やお得感を重視し「近隣のスーパー」
買回品は嗜好性を重視し「吉祥寺や副都心のデパート」
東小金井駅高架下商業施設の利用は限定的

市内及び市外で買物する理由



(2)類推される課題

7つの市に隣接し、周囲に複数の大型商業集積が存在する本市にとっては、隣接市も違和感のない生活圏内となっていますが、前回調査時同様、若年層を中心に、吉祥寺や副都心で買物をする傾向が高いことがわかりました。

一方、高齢層では、前回、高い支持を得ていた武蔵小金井駅北口に代わり、新たに武蔵小金井駅南口が支持される結果となりました。

また、武蔵小金井駅南口のイトーヨーカドーや東小金井駅高架下商業施設開店後も、食料品や書籍、日用品に関しては年代を問わず、市内小売店が引き続き高く支持されています。

東小金井駅高架下商業施設においては、近隣の居住者を中心に主に食料品店が多く利用されており、地域密着型の施設として定着しつつあることが窺えます。

以上を踏まえ、今後の本市における小売業・商店街振興に際しては、引き続き、近隣市との関係性を考慮しつつ、**大型店と競合しないような価格以外の分野で、消費者ニーズを的確に把握しながら商品やサービスを提供していくことが**求められていると推測されます。

また、東小金井駅高架下商業施設を含め、まずは積極的に商品や商店の魅力情報を発信していくことが当面の課題になるとみられます。

4 商店街経営者意識調査の結果

市内小売・飲食・サービス業者における、東小金井駅高架下大型商業施設開設の影響を含めた事業の状況や、今後の方向性を把握するため、意識調査を行いました。

●調査実施の概要：

実施日：平成26年11月24日～12月14日

対象者：小金井市商工会会員のうち、小売業・サービス業・飲食業の経営者・事業所経営者・責任者

方法：上記対象者への回答票・返信用封筒の郵送配布、及び郵送による回収
回収率算出対象配布数：895

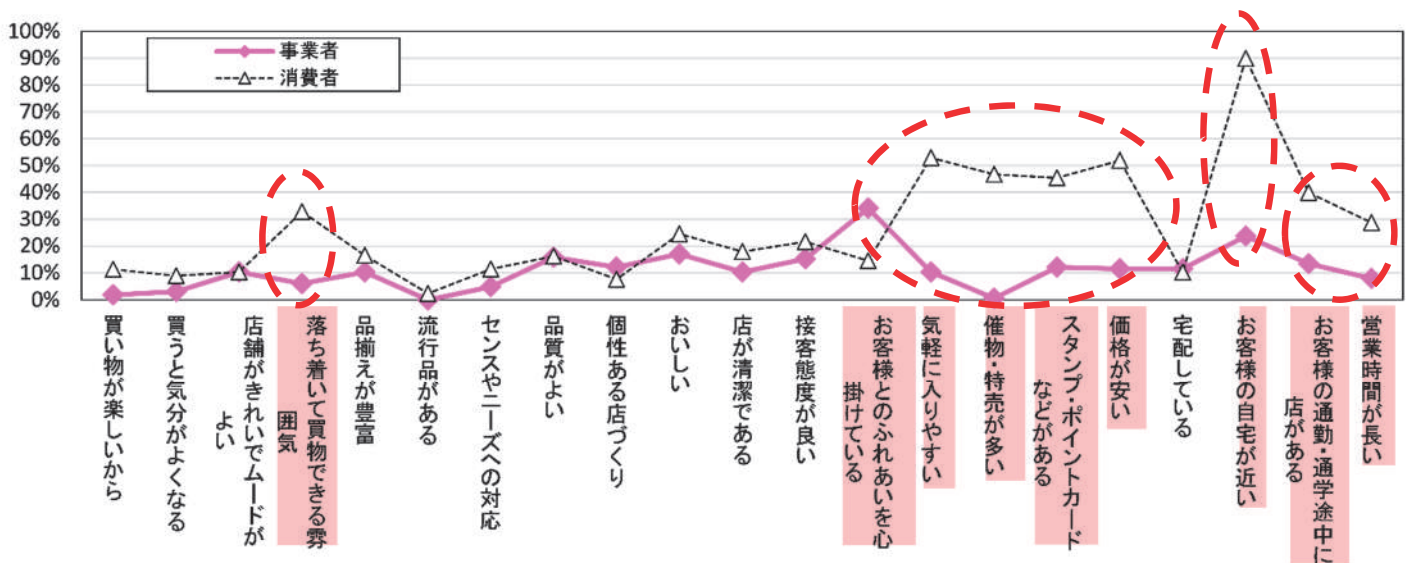
回収票数：164

実質回収率：18.3%

①お店の支持理由の違いに着目

経営者側 - 「お客様とのふれあいを心がけている」、「品質がよい」等と認識
消費者側 - 「自宅からの近さ」等の利便性やお得感から、「落ち着いて買物ができる」「気軽に入りやすくなる」と推測できる。

消費者の支持理由に着目し、今後の課題を考えていく



お店の支持理由について（「消費者」と「経営者」の認識の違い）

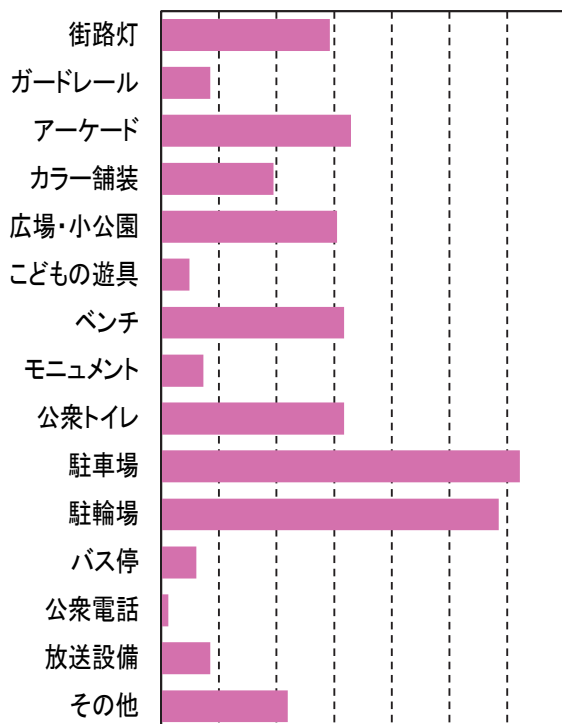
②今後の方針

①経営者側は駐車場や駐輪場不足の解消が必要との認識が強く、これは前回調査と同じ傾向です。また、「消費者買物調査」や「商店街利用客意識調査」等、消費者からも「駐輪場」についての意見は多数聞かれました。双方から特に駐輪場の充実や工夫が望まれており、これを解決することにより、さらに「気軽に入りやすい」といった強みが活かされると思われます。

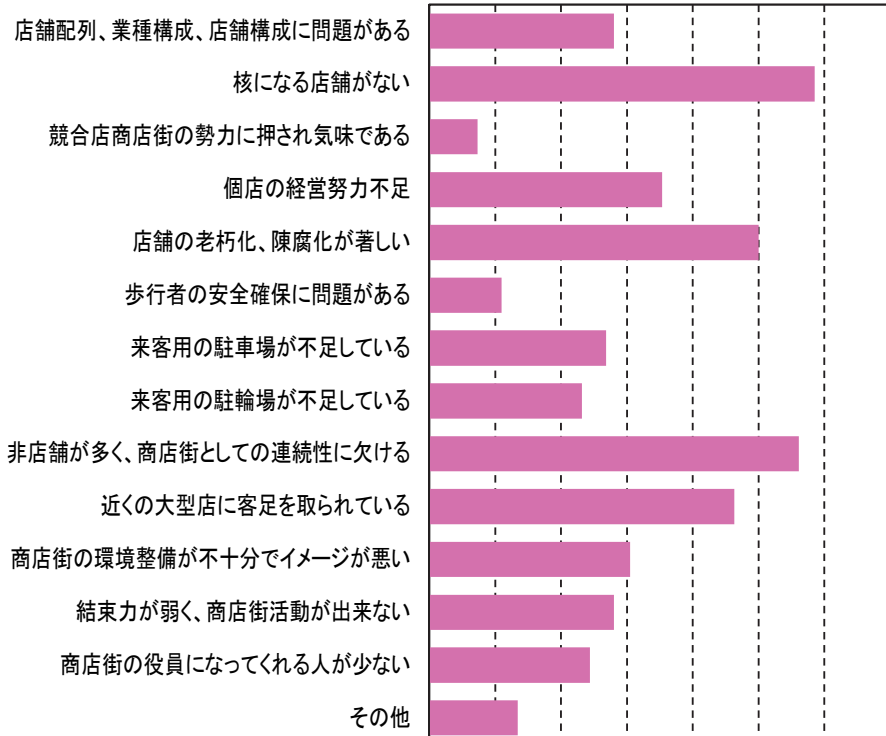
②「核になる店舗がない」「非店舗が多く、商店街としての連続性に欠ける」といった意見についても、消費者から聞かれました。新規店舗誘致のための対策や工夫を行い、商店が増えることで「落ち着いて買物ができる」といった強みが活かされ、魅力のある商店街づくりにつながると考えられます。

経営者側・消費者側双方の意見の一致に注目し、
今後の対策を進めることが必要

0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35%



0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35%



経営者が考える「商店街の問題点・充実すべきこと」

新たに設置された大規模小売店舗が他の近隣の大規模小売店舗にもたらす影響を把握するため、店舗運営責任者に対するヒアリング調査を平成26年12月に実施しました。

● 調査実施の概要：

実施日：平成26年11月14日～11月28日

対象店舗：市内大規模小売店舗のうち4店舗

（東小金井駅高架下商業施設の影響を把握するため、周辺に位置する4店舗）

ヒアリング項目：

- ① 「新規開業施設」の、既存の大規模小売店舗に対する影響
- ② 既存大規模小売店舗が、影響に対してどのように対応しているか

① 「新規開業施設」の既存の大規模小売店舗に対する影響の把握

1店舗のみ「新規開業施設開店後は客数・売上げが伸びている」という回答であったが、他の全ての店舗は「客数・売上共に減少している」という回答であった。

これは、新規開業施設の開店だけではなく、それに伴い新たに「nonowa口」が開通したことによる、東小金井駅利用者の動線の変化の影響もあると推測できる。

② 既存小売店舗が影響に対してどのように対応しているか

2店舗は近いうちに改装を行う予定があり、顧客に合わせた施設への改善や、他店舗に無い商品を取り入れるなどの工夫を行うという回答があった。

他の2店舗は改装の予定は無いものの、宅配サービスや商品の価格、一歩上をいく品質などで、すでに他店舗との差別化を図る工夫を行っている実態が分かった。

以上から、各店舗特徴を活かした顧客対応を実施していることが窺える。

他とは違う商品やサービス等で他店舗と差別化を図り、より顧客に支持されるための対応が必要

6 商店街利用客意識調査の結果

市内の商店街を利用する消費者の意識を把握するため、商店街の利用客に対するヒアリング調査を平成27年1月に実施しました。

●調査実施の概要

実施日：平成27年1月13日～1月21日

対象者：市内の商店街利用客

方法：市内3駅（武蔵小金井駅、東小金井駅、新小金井駅）周辺の商店街7か所における、街頭ヒアリング調査。

①全調査地点共通で多かった回答

- ◆活気のある賑やかな商店街になってほしい。
- ◆さまざまな種類の店舗がある商店街になってほしい。

②各調査地点の傾向

1. 武蔵小金井駅周辺
 - ・「ある程度が揃い、不便さは感じない」といった意見が聞かれた。
 - ・駐輪場が少ない、道端の駐輪が多い等の意見が聞かれた。
2. 東小金井駅周辺
 - ・北口、南口共に「お店が増えて欲しい」といった意見が多かった。
 - ・「高架下商業施設が出来て東小金井駅で買い物をするようになった」という意見もあり、既存の商店街との共存が望まれている。
 - ・「駐輪場が少ない、不便」という意見が多かった。
3. 新小金井駅周辺
 - ・「活気がない、お店が少なく寂しい」という意見が大半を占めている。
 - ・既存の商店の良さを残しつつ、活気を望む人が多かった。

新規の店舗を誘致するための工夫・
駐輪対策等が望まれている

7 調査結果のまとめ

これまで明らかにした6つの調査結果について整理すると、以下のようにまとめられます。

1. 小金井市の現況

- ・世帯数の増加が顕著
- ・急速な高齢化傾向だが、全国平均と比較すると若年層が多い傾向
- ・通勤者は約2万2千人の流出超過だが、通学者は約6千人の流入超過
- ・市内事業所数、従業員者数ともに減少...製造業事務所数・従業者数が10年間でほぼ半減
- ・卸売業...年間商品販売額が10年間で3割減など全体的に縮小傾向
- ・小売業...年間商品販売額が10年間で16%減など全体的に縮小傾向だが、売場面積は増加
- ・周辺他市との比較でも、本市小売業は低位にあり、特に販売効率の低さが顕著

2. 武蔵小金井駅周辺及び東小金井駅周辺の交通量調査と分析

《武蔵小金井駅》

- ・歩行者通行量は南口周辺では増加へ転じ、北口周辺では東で減少、西で増加が見られた
- ・自転車通行量では小金井街道などを避け、繁華街等の道路を選択する傾向が見られる

《東小金井駅》

- ・歩行者・自転車とも早朝の従来改札周辺通行量が減少したが、新改札への移行とみる
- ・休日は歩行者・自転車とも全体的に通行量は増加傾向となっている

3. 消費者買物調査

- ・市内消費者の買物性向は最寄品は利便性やお得感を重視し「近隣のスーパー」
- 買回品は嗜好性を重視し「吉祥寺や副都心のデパート」という傾向が見られた
- ・東小金井駅高架下商業施設の利用は限定的であった

4. 商店街経営者意識調査

- ・今後、「空き店舗対策」「駐輪場・駐車場の充実」が望まれる
- ・消費者の意見とも一致しており、解決によって商店街の「気軽さ」「落ち着いて買物ができる」といった強みがさらに活かされると推測できる

5. 競合店舗調査

- ・4店舗中3店舗は「客数・売上共に減少している」という回答であった。新規商業施設の開店のみでなく、nonowa口開通の影響もあると推測できる
- ・各店舗特徴を活かした顧客対応を実施し、他店舗との差別化を図っていることが窺えた

6. 商店街利用者意識調査

- ・全ての調査地点において、「商店街の活気」と「多種多様な商店」を求める声が聞かれた
- ・武蔵小金井駅・東小金井駅周辺では、駐輪場が少なく不便との声も聞かれた

8 今後の取り組み課題

- 「4. 商店街経営者意識調査」において回答者の多くが「経営不振」との認識を示しており、その要因は「同業者や大型店舗の存在」が大半となっていました。また、新規開業施設の影響は、全体的には限定的という結果でしたが、大型小売店を中心に、大きな影響を受けている地域もありました。



- ・ハード面では事業者・消費者双方から「駐車場・駐輪場の改善」が求められている
- ・ソフト面では消費者と事業者の間で認識に乖離が見られたが、好調な事業者や大型小売店店長は顧客ニーズに合わせた独自の商品・サービス展開を実施し集客を図っている
- ・商店会活動については活動参加実態が低調であるとしながらも、活動の重要性を強く認識し、積極的な活動を望んでいる

- 「3. 既往消費者買物調査の分析」結果から、消費者は「近さ」「気軽さ」等の利便性に加え「安さ」「ポイント」等のお得感、更には「店舗の個性などの魅力」がお店選びのポイントとなっていることがわかりました。



・商品によって買物先のすみ分けを行っており、若年層ほど市外で買物をする傾向が見られた

- 「7. 商店街利用者意識調査」では、「活気」「多種多様な商店」とともに、新規開業店舗や大型小売店と商店街との共存が囑望されていました。
- 「4. 商店街経営者意識調査」によると、高齢の経営者ほど「年齢上・体力上の問題」や「後継者の問題」等の理由が多く見られ、店舗の課題の自己解決が困難という現状が明らかになりました。
- このような背景から、対応実行のためには、個店及び商店街双方の魅力を高める取り組みが必要だと考えられます。



- ・消費者の要望と合致した商品やサービスの独自展開
- ・大学との連携や商店街サポーター制度を活かした消費者参加型の取り組み
- ・経営者の高齢化や後継者問題による廃業・シャッター通り化防止策の構築
(例：地域と連携した空き店舗の有効活用など)
- ・不足業種や核となるような店舗の誘致

～この内容のお問い合わせ先～
小金井市 市民部 経済課
〒184-8504 東京都小金井市本町6-6-3
電話 042-387-9831(直通) FAX 042-386-2609