

## 2 中心市街地の概要

### (1) 概況

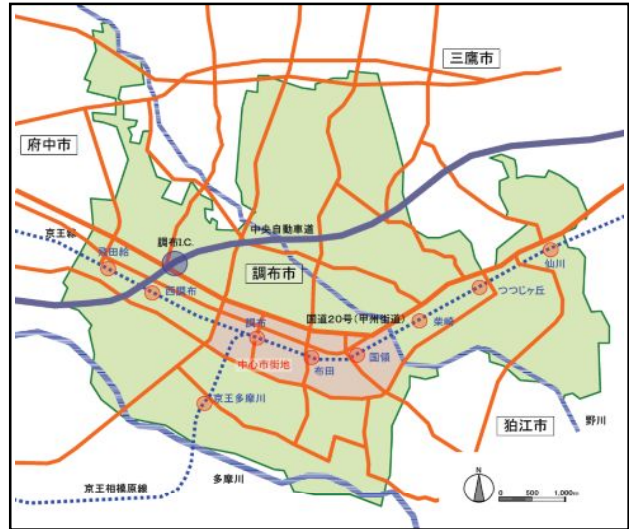
中心市街地は、市中央部を横断する京王線の調布駅、布田駅、国領駅を有し、旧甲州街道を中心に東西方向に広がっています。北に甲州街道、南に品川通り、西に鶴川街道が通っており、交通至便な立地となっています。

調布駅周辺には、駅前や旧甲州街道沿いに大規模小売店舗・専門店等が連なる商業核が形成されています。また、商業店舗・事務所機能以外にも、福祉施設、文化施設等の公共施設が集積しており、商業・業務・福祉・文化の核となっています。

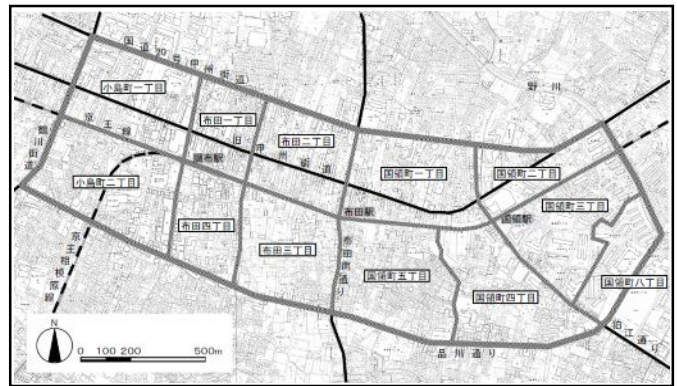
商業・業務・福祉・文化の核の外側に位置する住宅地には、幅員4m未満の細街路や見通しの悪い道路が連続し、住宅が密集している地区もあります。

布田駅周辺には、布田駅西側を南北に通る布田南通り沿道に店舗併用住宅が立地しています。布田南通り以外の道路は細街路が多く、その沿道には住宅が密集しており、基盤整備が必要です。駅至南の地区においては、平成18(2006)年から土地区画整理事業を実施しています。

国領駅周辺は、以前は細街路と低層住宅が密集していましたが、京王線連続立体交差事業を視野に入れた駅の南北での市街地再開発事業を行い、居住、商業、業務、文化及びコミュニティ等の複合的な市街地が形成されています。中心市街地3駅の中でも特に世帯数の増加が顕著です。



中心市街地の位置



中心市街地の区域



調布駅北口周辺



布田南通り沿道

以上のように、中心市街地は、駅周辺の商業等の核となる機能と、低層住宅、緑地・農地などが調和しており、都市化が進行しつつも自然豊かな環境を有しています。なお、相続等に伴い、農地等からの土地利用の転換により、宅地化が進んでいます。

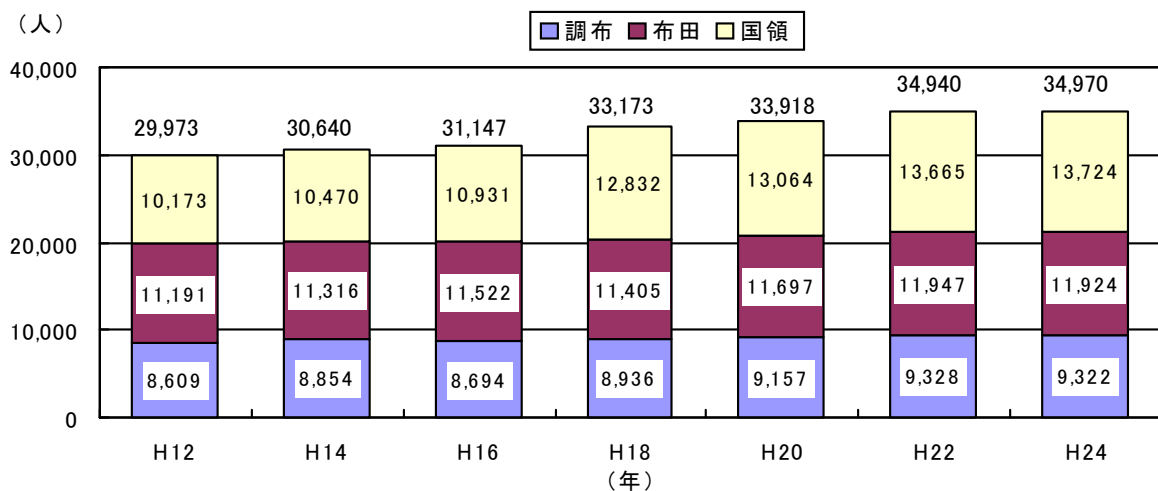


国領駅南口

## (2) 人口動態

平成 24 (2012) 年の中心市街地の人口は 34,970 人であり、市全体の 15.7% を占めています。

平成 12 (2000) 年以降、中心市街地の人口は増加傾向で推移し、平成 12 (2000) 年～24 (2012) 年までに 16.7% (4,997 人) 増えています。特に、国領駅周辺は市街地再開発事業などによるマンション等の増加により、平成 12 (2000) 年～24 (2012) 年で 34.9% (3,551 人) と大きく増加しているのが特徴的です。



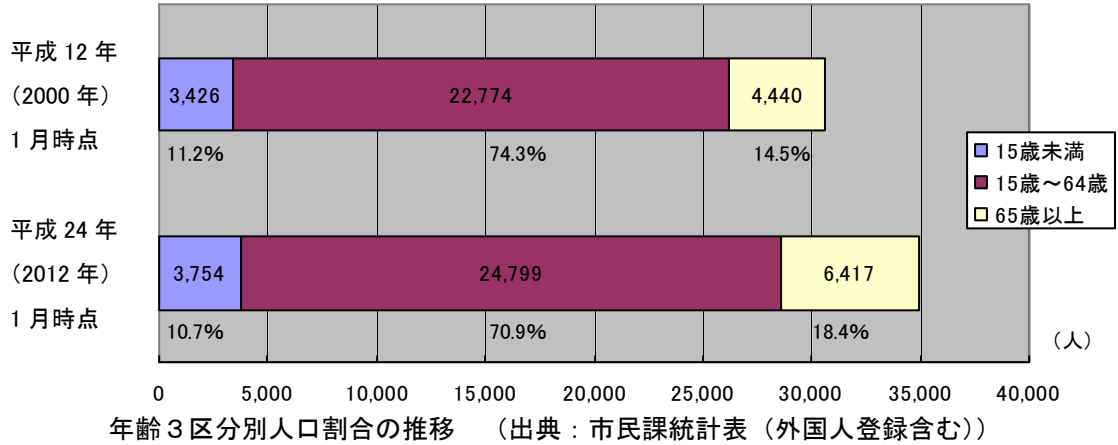
中心市街地区域内の人口の推移 (出典：市民課統計表 (外国人登録含む))

※国領町八丁目は、一部中心市街地外の人口を含む。

\* 地域別人口について、各地域に含まれる町丁目は以下のとおり。  
 調布：小島町一丁目、二丁目、布田一丁目、四丁目  
 布田：布田二丁目、三丁目、国領町一丁目、五丁目  
 国領：国領町二丁目、三丁目、四丁目、八丁目 (中心市街地の外側を含む)

年齢別人口（1月1日時点）は下表のとおりです。

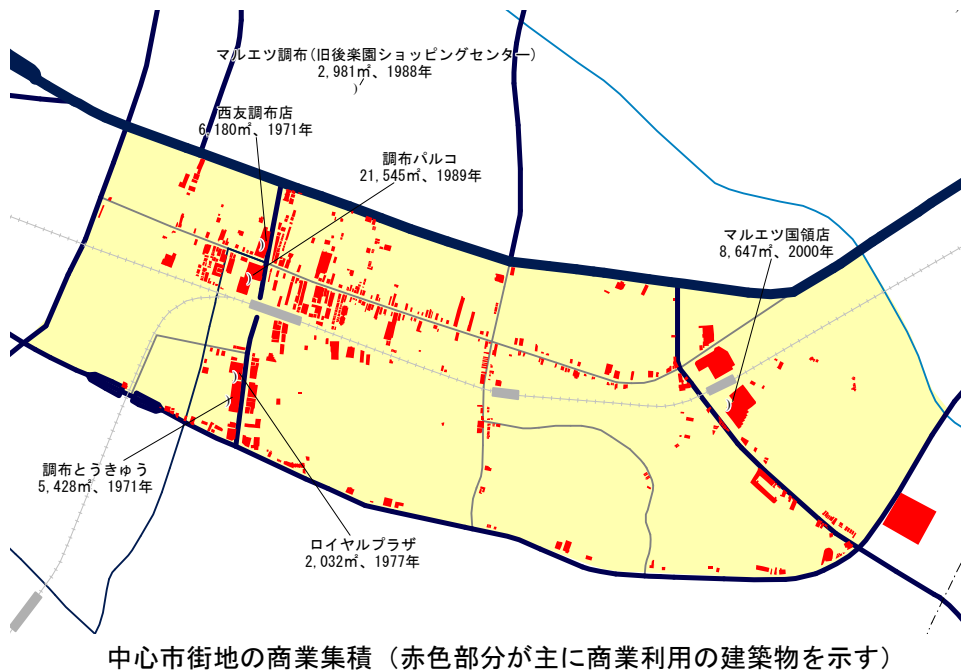
平成12（2000）年と平成24（2012）年と比較すると、次世代を担う年少人口（15歳未満）が0.5%減少していますが、老年人口（65歳以上）が3.9%増加しており、高齢化が進行しています。



### （3）土地利用の状況

調布駅・国領駅を中心とする地区が商業地域、旧甲州街道・布田南通り及び狛江通りの沿道が近隣商業地域、その他の地区が住居系用途地域に指定されています。

近年、調布駅周辺及び近隣の商業地域では、農地や店舗等がマンション用地に転用され、商業施設から住宅施設への転用が見られるようになってきています。



## (4) 交通の状況

### ① 道路

中心市街地の骨格を形成する幹線道路については、下図のとおりです。

これらの路線のうち、「調3・4・1号甲州街道線」と「調3・4・10号東京競馬場線」はいずれも整備済となっている一方、南北方向を結んでいる路線では、未整備の区間が多くなっています。

「多摩地域における都市計画道路の整備方針（平成18（2006）年4月，東京都・28市町）」において，平成18（2006）年度から10年間で優先的に整備すべき路線（優先整備路線※）として，「調3・4・7号喜多見国領線（都施行）」「調3・4・26号多摩川三鷹線（市施行）」「調3・4・28号品川道天神前線（市施行）」が位置付けられています。



優先整備路線図（出典：「調布のみちづくり」から抜粋）

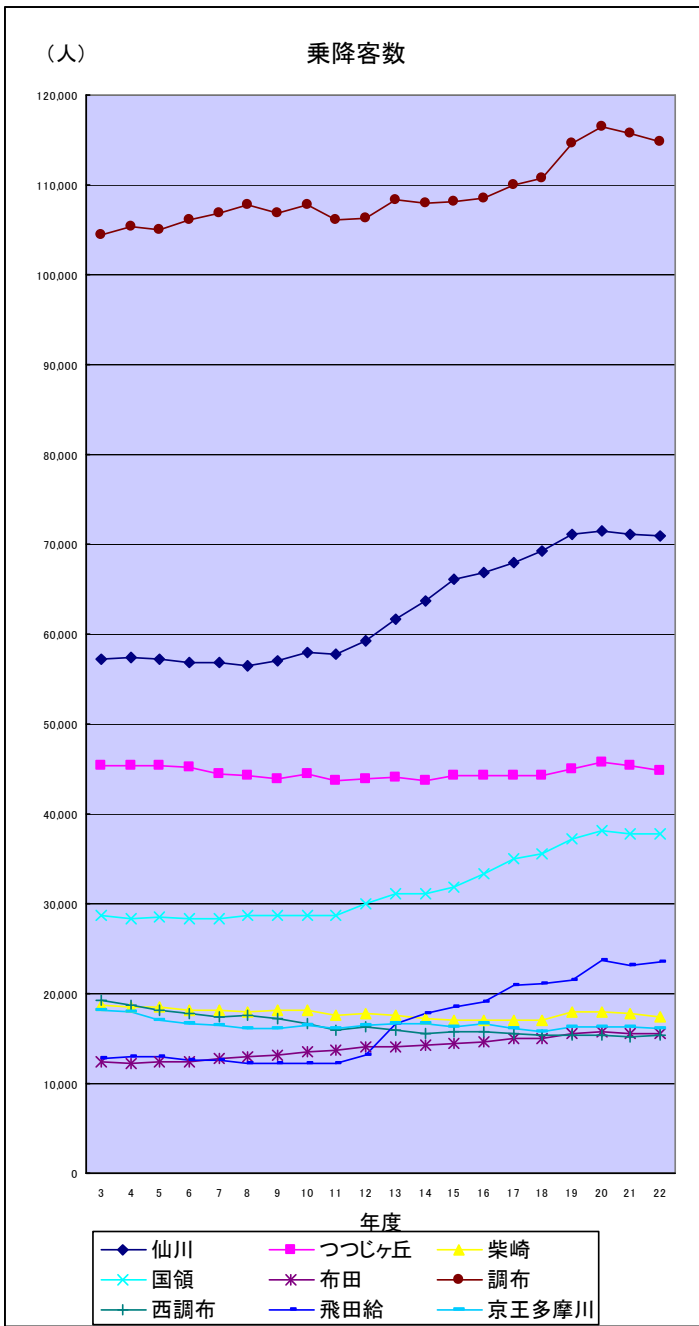
### ② 鉄道

鉄道については，京王線が市内を東西に横断する本線と，調布駅から分岐する相模原線の2路線が運行し，市内には計9駅，中心市街地エリアには調布駅，布田駅，国領駅の3駅があります。

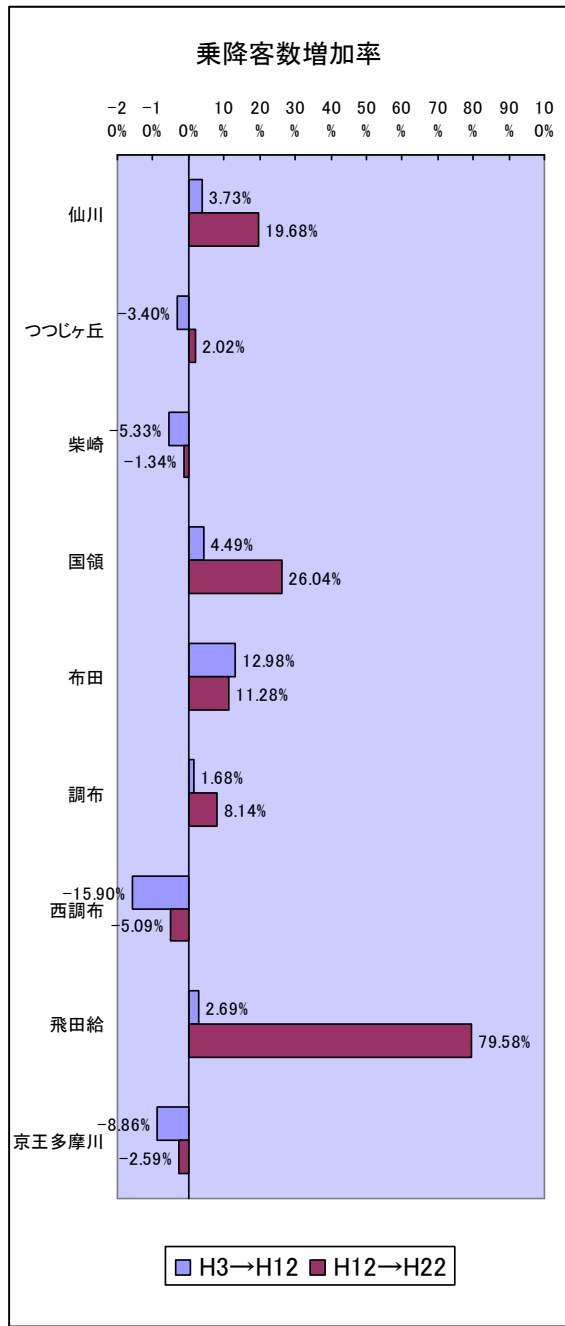
次頁のグラフは，調布市内9駅の1日平均乗降客数と増加率を示しています。中心市街地内の3駅は増加傾向にあり，特に，国領駅周辺は新たな分譲マンションの建設等に伴う人口増加を反映し，平成11年（1999年）から平成20（2008）年で3割以上増加しています。

なお，平成24（2012）年8月に京王線柴崎駅～西調布駅間約2.8kmと京王相模原線調布駅～京王多摩川駅間約0.9kmの鉄道部を地下化する，京王線連続立体交差事業を実施中です。これにより，18箇所の踏切を解消し，市街地の南北一体化とともに，道路交通の円滑化（渋滞解消等）にもつながります。また，駅前広場の南北一体化，鉄道敷地の緑道としての整備を行う予定です。

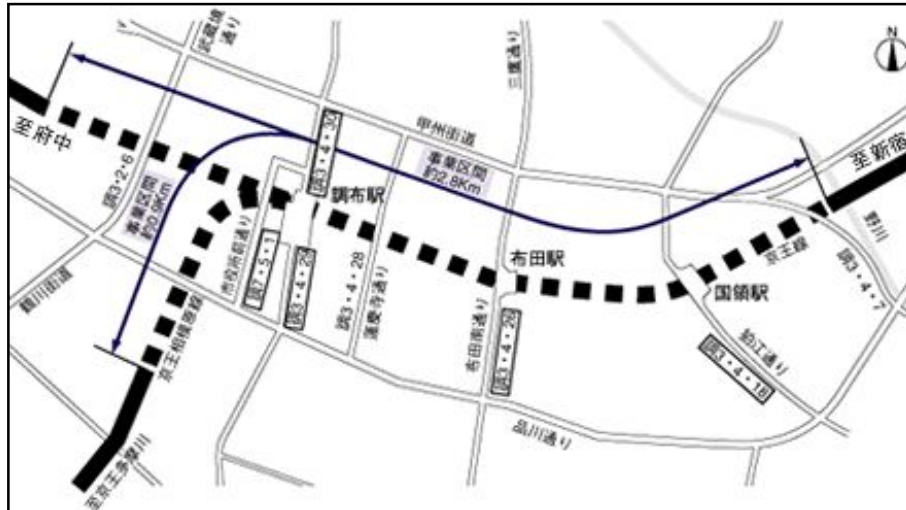
※優先整備路線は，「評価項目（交通混雑の緩和と走行性の向上，他）に照らし評価を行う」路線と「地域固有の課題に照らして選定」する路線がある。



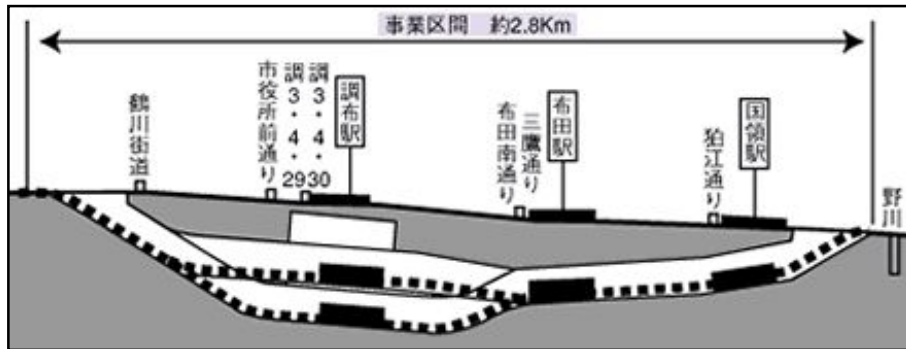
市内9駅の1日平均乗降客数  
(出典：調布市統計書)



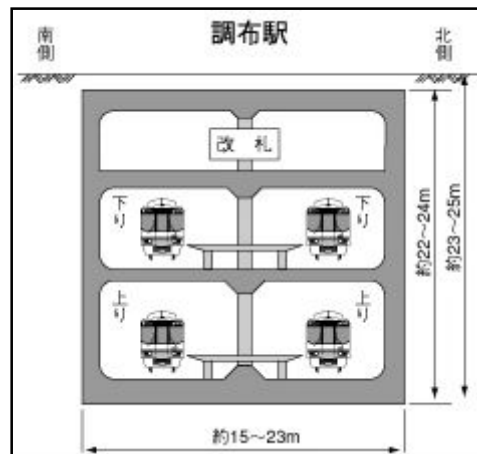
市内9駅の1日平均乗降客数の増加率  
(出典：調布市統計書)



【平面図】



【縦断面図】



【断面図】

連続立体交差事業の概要

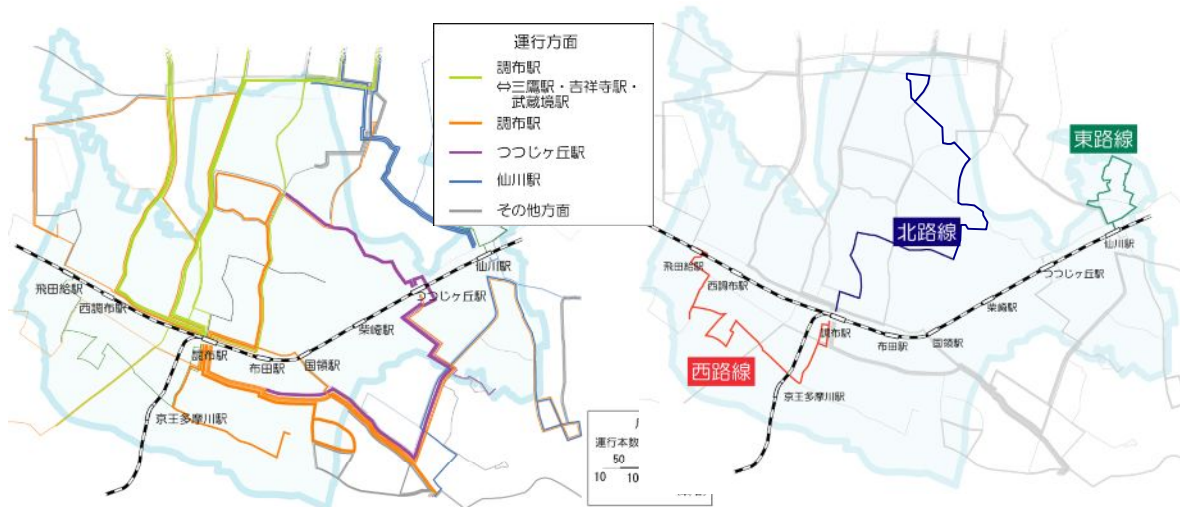
### ③ バス

調布駅を中心として、京王バス・小田急バスによる、市内及び隣接市区を結ぶ多くのバス路線があり、これらは近隣地域を南北方向に結ぶ重要な交通手段となっています。

また、中心市街地へのアクセス向上や、高齢者・障害者の社会参加の促進など、生活の利便性の向上を目的として、ミニバスを運行しています。

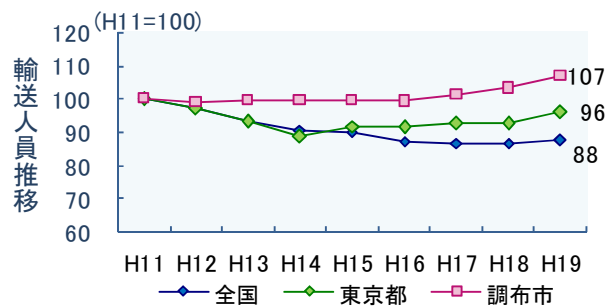
このほか、成田・羽田空港とのエアポートバスの直通路線が調布駅に乗り入れています。

バス路線の利用者数をみると、東京都全体のバス路線の利用者数が減少傾向にある中で、調布市内を運行するバス路線の利用者数は近年増加傾向となっています。特に、中心市街地である調布駅を発着する、深大寺や神代植物公園等の観光スポットへ向かう路線は多くの利用者がいます。



市内バス路線網

ミニバス路線



調布市・東京都のバス輸送人員の推移

### ④ 駐車場・駐輪場

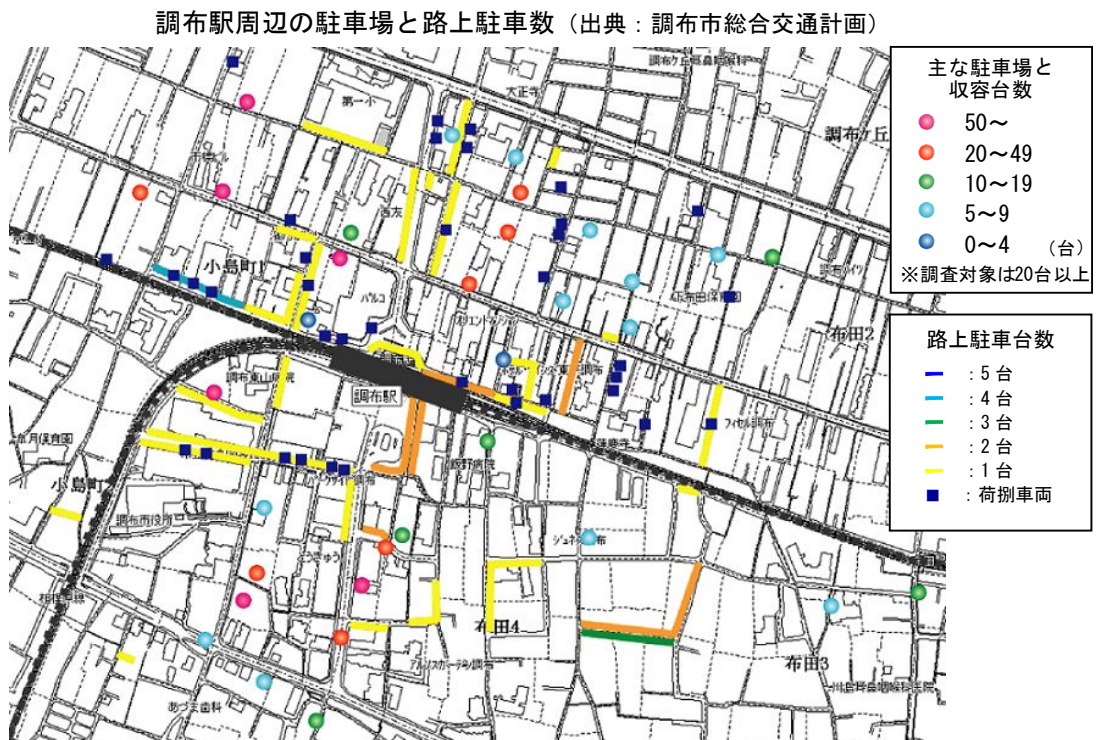
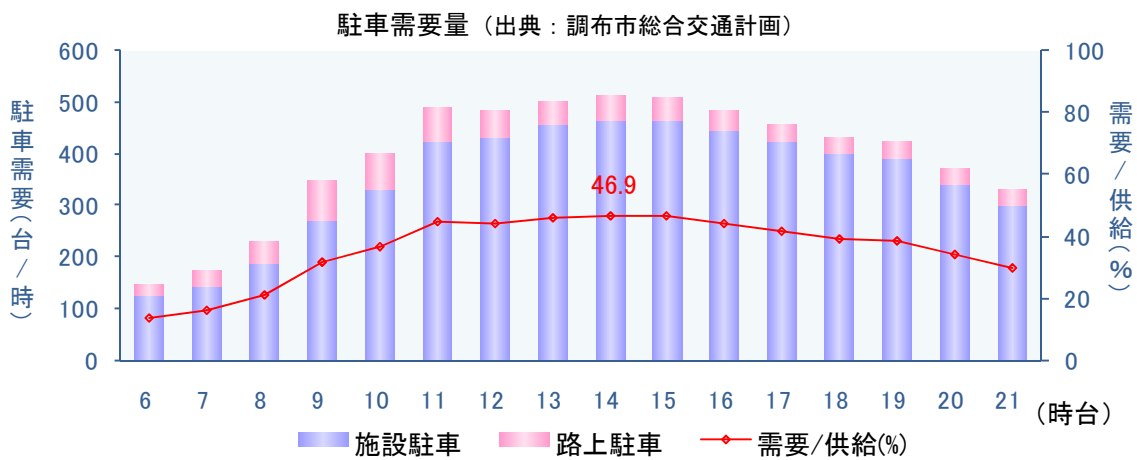
中心市街地内には多くの駐車場が設置されています。その多くは大型店に併設されているものやコインパーキングなど、民間の時間貸し駐車場です。

調布駅周辺の自動車駐車場の需給バランス（需要量／供給量）は、平日で 50% を下回っています。また、過去の調査によると調布駅周辺における 15 時時点の自動車交通量は、休日が平日の約 1.5 倍であることから、駐車需要が交通量に比例すると仮定すると、休日における需要にも対応できると推測されます。路上駐車は多くは商店への集配車となっています。

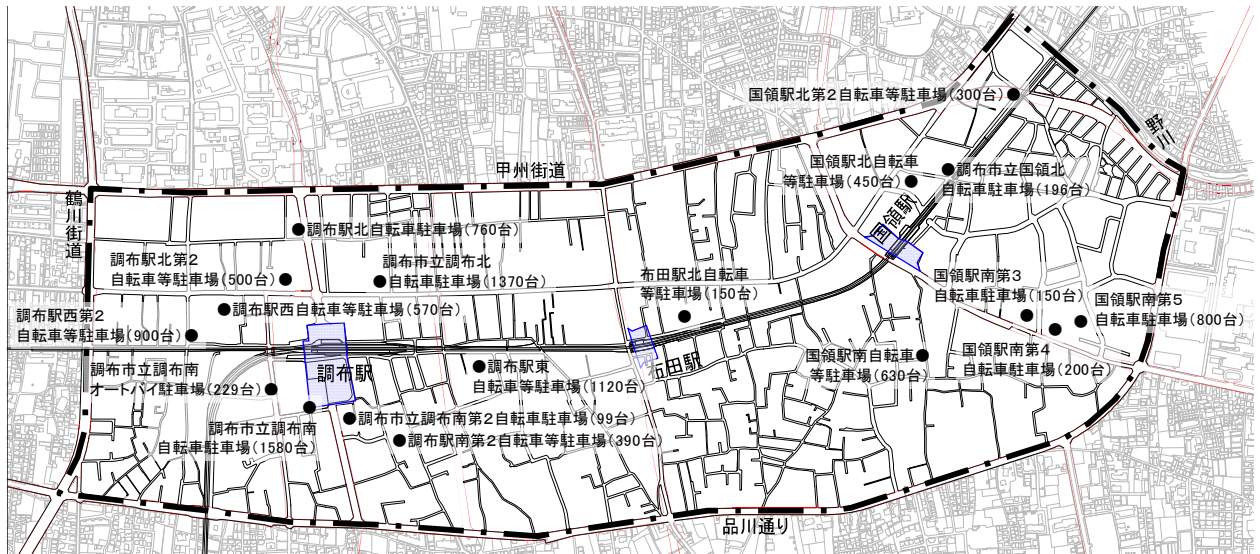
また、駐輪場については、平成 24（2012）年 1 月現在、調布駅、布田駅、国領駅の周辺に収容台数約 10,300 台分の駐輪場が設置されています。

駐車場・駐輪場については、平成 19（2007）年 12 月に実施した「調布市中心市街地のまちづくりについてのアンケート」調査（以下「市民アンケート調査」と表記）において、「駐車場・駐輪場が少ない」と感じている人の割合が 60%を越えています。調布駅付近では、駅北側の駐輪場がやや不足している状況にあり、駅南側の駐車場は収容台数を確保できているものの、放置自転車が多く存在しており、施設の適正配置、駐輪場の利用促進、マナーアップ等が必要です。

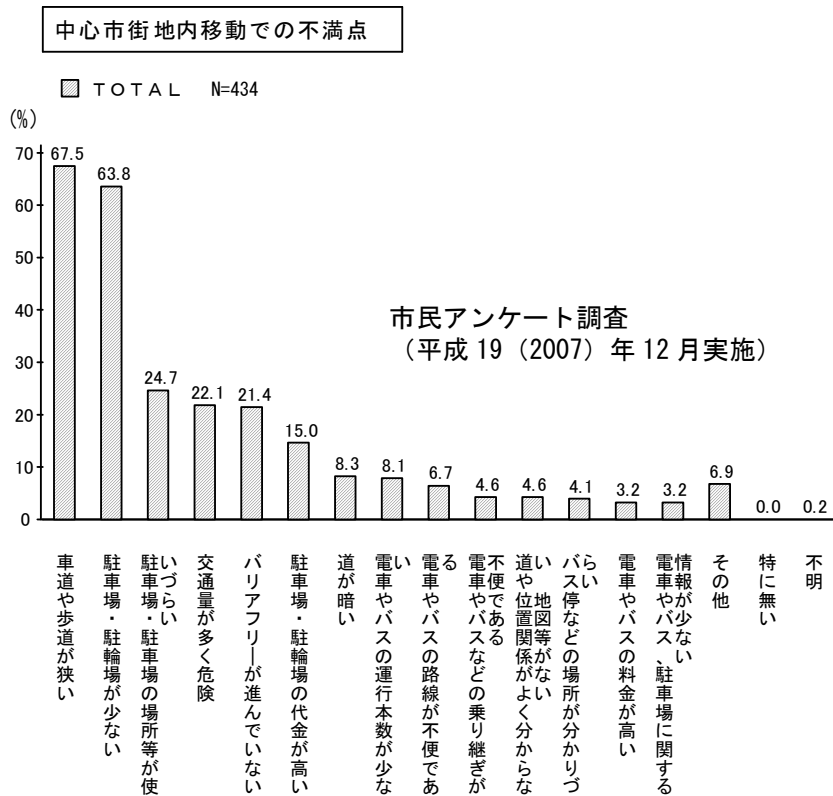
また、中心市街地を訪れる自動車や自転車を効率的かつ効果的に駐車場施設へ誘導するため、既存施設の有効利用を進めるとともに、需要・ニーズに応じた適切な駐車場・駐輪場の配置を検討し、必要な整備を図ります。







中心市街地の駐輪場（出典：交通対策課資料（平成 24（2012）年 1 月現在）



## (5) 商業環境

中心市街地には、現在9つの商店会があり、駅周辺や旧甲州街道沿道を中心に形成されています。主に中小規模小売店舗であり、約8割が店舗面積100㎡未満です。

また、調布駅・国領駅の周辺には大規模小売店舗が立地しています。

市内の商工事業者への支援として、「調布市商工会」や、創業者を支援するために設置した「調布市産業振興センター」があり、創業支援や経営相談などを行っています。



商店会名 (会員数)	
小島商栄会 (48人)	調布中央商店会 (50人)
調布銀座商栄会 (40人)	不動商店会 (80人)
天神通り商店会 (46人)	布田南商店会 (30人)
上布田商栄会 (100人)	国領商盛会 (82人)
調布百店街 (44人)	

中心市街地の商店会 (平成 23 (2011) 年 8 月時点)

年度	100㎡未満 (割合)	100～999㎡ (割合)	1,000㎡以上 (割合)
平成 14 (2002) 年度	305 (84%)	57 (15%)	2 (1%)
平成 19 (2007) 年度	264 (77%)	75 (22%)	4 (1%)
増減	▲41	18	2

中心市街地内の店舗面積別小売業事業所数 (出典：商業統計調査)

大規模小売店舗名	主要小売店舗名	店舗面積
調布とうきゅう	東急ストア	5,428 m <sup>2</sup>
西友調布店	西友調布店	6,180 m <sup>2</sup>
嶋静ビル, 高野ビル	サンドラッグ	2,032 m <sup>2</sup>
調布駅北口ビル	調布パルコ	21,545 m <sup>2</sup>
ココスクエア調布	マルエツ国領店	8,647 m <sup>2</sup>
コクティ	西友国領店	2,186 m <sup>2</sup>

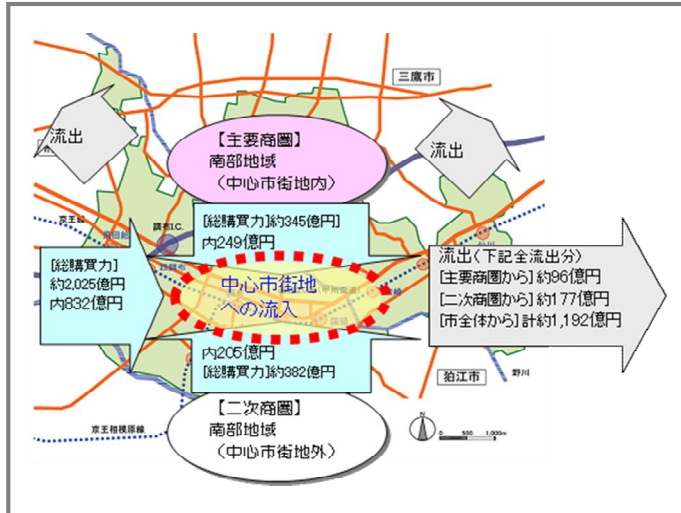
中心市街地内の大規模小売店（平成 24（2012）年 3 月時点，産業振興課調べ）

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）年で比較すると，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は増加していますが，中小規模小売店舗は減少しており，中小規模小売店舗が苦戦していることがうかがえます。

中心市街地 1,000 m<sup>2</sup>以下中小規模小売店舗の年間販売額（出典：商業統計調査 第 13 表）

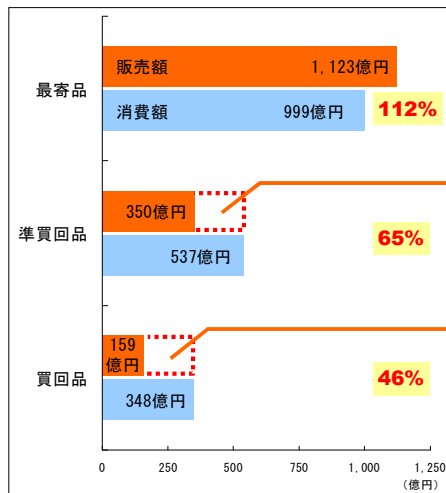
(単位：百万円)		平成14 (2002)年	平成19 (2007)年	変化率	備考
調布駅合計	年間販売額合計	41,582	42,879	3.1%	
	うち大規模小売店舗	28,587	30,739	7.5%	
	差引(中小規模小売店舗)	12,995	12,140	-6.6%	
布田駅周辺	年間販売額合計	1,083	753	-30.5%	
	うち大規模小売店舗	0	0	0.0%	
	差引(中小規模小売店舗)	1,083	753	-30.5%	
国領駅周辺	年間販売額合計	6,911	9,288	34.4%	
	うち大規模小売店舗	※	4,997	—	※公表されていない
	差引(中小規模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

また、調布市は都心部の新宿から約 15km 圏内という立地であることも起因し、買回り品を中心として市外での消費割合が大きくなっています。



中心市街地（南部エリア）における  
買回り消費の25%程度が  
都心部（新宿ほか）方面に流出の傾向

消費流出状況 出典：家計調査年報（平成 20（2008）年 1 月），調布市中心市街地市民アンケート（平成 20（2008）年）から算出



市内における  
準買回り品消費の約 35%  
買回り品消費の約 54%が  
市外に流出の傾向

※消費額は1都3県の世帯当平均消費額×調布市世帯数

※最寄品：食料品、じゅう器、医薬化粧品

準買回り品：家具、家電、スポーツ用品、時計・メガネ、書籍・文房具

買回り品：婦人・子供服、紳士服、洋品雑貨、靴・履物、鞆・袋物、呉服寝具

品目別消費額の調布市シェア

出典：平成 16 年（2004 年）商業統計（経済産業省）

【参考：市内小売店舗の景気動向調査の結果】

平成 22 年（2010 年）2 月～3 月に、「調布市事業所経営実態調査」を実施しました。この中で、景気に関する質問では、中心市街地の事業所の 8 割以上が「悪い」傾向の回答をしています。売り上げの増減に関する質問では、同じく 6 割以上が「減少した」と回答しています。特に、中心市街地の商店会の主な構成員である小規模小売店舗では、売上の減少が特に多く、東京都全体及び東京都下の地域と比較しても大きく減少しています。

【合計は件数、他は構成比】

	合計	非常に良い	良い	やや良い	どちらでもない	やや悪い	悪い	非常に悪い	無回答
全体	1755	0.1	1.3	2.5	12.6	19.4	32.6	30.1	1.4
業種									
農・林・漁業	14	0.0	0.0	0.0	7.1	35.7	35.7	21.4	0.0
建設業	196	0.0	1.0	0.5	9.2	13.8	38.3	36.7	0.5
製造業	107	0.0	1.9	2.8	11.2	16.8	36.4	30.8	0.0
情報通信業	21	0.0	0.0	0.0	19.0	33.3	38.1	9.5	0.0
運輸業	29	0.0	0.0	0.0	13.8	17.2	27.6	41.4	0.0
卸売業	84	0.0	2.4	0.0	11.9	19.0	39.3	25.0	2.4
小売業	305	0.0	1.3	1.6	6.9	19.7	35.1	35.1	0.3
金融・保険業	29	0.0	3.4	3.4	17.2	31.0	37.9	6.9	0.0
不動産業	83	0.0	0.0	6.0	15.7	24.1	30.1	24.1	0.0
宿泊業	2	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
飲食業	183	0.0	0.5	1.1	6.6	10.4	29.5	51.4	0.5
教育、学習支援業	48	0.0	0.0	6.3	27.1	22.9	22.9	14.6	6.3
医療・福祉	217	0.0	4.1	7.4	23.0	24.0	28.1	11.1	2.3
その他のサービス業	280	0.7	0.4	1.8	13.2	20.4	33.9	29.6	0.0
その他	101	0.0	0.0	2.0	16.8	20.8	33.7	24.8	2.0
地域									
東部地域	436	0.5	1.1	3.4	13.3	17.4	31.0	32.6	0.7
北部地域	292	0.0	0.7	2.4	13.0	17.8	35.3	28.4	2.4
南部地域（中心市街地）	459	0.0	2.0	1.7	13.7	24.4	31.2	25.9	1.1
南部地域（中心市街地以外）	230	0.0	1.7	2.2	13.5	16.1	34.3	30.4	1.7
西部地域	301	0.0	1.0	2.7	9.3	18.6	32.2	34.6	1.7
規模									
大規模	6	0.0	0.0	0.0	16.7	66.7	16.7	0.0	0.0
中規模	224	0.4	3.6	4.5	17.9	22.8	30.4	17.9	2.7
小規模	1270	0.1	1.1	2.4	12.2	19.9	32.7	30.6	0.9
経営組織									
個人経営	658	0.0	0.9	1.8	11.2	17.0	30.5	37.2	1.2
株式、有限会社	994	0.1	1.5	2.6	12.4	21.1	34.7	27.0	0.6
その他	82	1.2	2.4	6.1	28.0	15.9	28.0	9.8	8.5
本所・支所									
単独事業所	1251	0.0	1.3	2.3	11.6	17.0	33.2	33.7	0.9
本社・本店	165	0.0	1.8	0.0	18.8	23.0	35.2	20.0	1.2
支社・支店	233	0.9	1.3	4.3	16.7	31.3	27.5	16.7	1.3

現在の景気について（平成 22 年（2010 年）1 月時点）（出典：調布市事業所経営実態調査）

【合計は件数、他は構成比】

	合計	非常に増加した	増加した	やや増加した	変わらない	やや減少した	減少した	非常に減少した	該当しない	無回答
全体	1755	0.2	3.6	10.4	12.5	17.1	30.1	18.2	3.8	4.1
業種										
農・林・漁業	14	0.0	0.0	7.1	21.4	21.4	42.9	0.0	0.0	7.1
建設業	196	0.5	2.6	8.7	10.7	14.8	32.1	23.0	3.1	4.6
製造業	107	0.0	5.6	9.3	12.1	12.1	24.3	28.0	2.8	5.6
情報通信業	21	0.0	9.5	9.5	19.0	4.8	9.5	23.8	9.5	14.3
運輸業	29	0.0	10.3	3.4	10.3	13.8	31.0	24.1	3.4	3.4
卸売業	84	0.0	3.6	11.9	10.7	20.2	26.2	21.4	0.0	6.0
小売業	305	0.3	2.3	10.8	9.5	18.0	38.7	18.4	1.0	1.0
金融・保険業	29	0.0	10.3	13.8	13.8	20.7	20.7	6.9	10.3	3.4
不動産業	83	1.2	3.6	13.3	25.3	18.1	20.5	9.6	4.8	3.6
宿泊業	2	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
飲食業	183	0.0	2.7	7.1	6.0	15.3	36.1	26.2	2.2	4.4
教育、学習支援業	48	0.0	2.1	12.5	14.6	8.3	22.9	8.3	16.7	14.6
医療・福祉	217	0.0	4.6	16.1	16.1	22.6	22.1	7.4	8.3	2.8
その他のサービス業	280	0.0	2.9	10.7	13.6	17.9	33.6	16.8	2.1	2.5
その他	101	1.0	5.9	6.9	14.9	17.8	25.7	15.8	5.0	6.9
地域										
東部地域	436	0.0	2.3	12.4	12.6	15.4	32.8	17.7	3.0	3.9
北部地域	292	1.0	2.7	11.6	15.4	17.1	24.3	18.8	4.1	4.8
南部地域（中心市街地）	459	0.2	5.7	10.2	12.2	19.8	29.8	14.8	3.5	3.7
南部地域（中心市街地以外）	230	0.0	3.0	12.2	12.6	16.5	29.1	16.5	5.2	4.8
西部地域	301	0.0	3.7	6.0	10.3	17.3	31.6	23.3	4.0	4.0
規模										
大規模	6	0.0	0.0	16.7	16.7	0.0	16.7	16.7	0.0	33.3
中規模	224	0.0	5.8	12.5	14.3	16.1	24.6	12.5	6.7	7.6
小規模	1270	0.3	3.9	10.8	12.8	18.0	29.8	18.2	3.4	2.8
経営組織										
個人経営	658	0.2	1.8	7.3	12.3	18.2	34.0	19.1	3.2	3.8
株式、有限会社	994	0.3	4.8	12.3	12.8	16.8	28.7	18.1	2.9	3.3
その他	82	0.0	3.7	14.6	13.4	14.6	19.5	6.1	15.9	12.2
本所・支所										
単独事業所	1251	0.3	2.7	9.3	12.9	17.2	32.1	19.8	3.0	2.7
本社・本店	165	0.0	8.5	11.5	10.9	21.8	21.8	12.7	4.2	8.5
支社・支店	233	0.0	5.2	17.6	14.6	15.9	24.9	9.9	6.0	6.0

対前年同月の売上の増減について（平成 22 年（2010 年）1 月時点）（出典：調布市事業所経営実態調査）

問7 売上(対前年同月)	調布市	【DI値】			【調布市との差】			
		TDB景気動向調査2010年1月調査結果				TDB景気動向調査2010年1月調査結果		
		全国	東京都		全国	東京都		
		全体	東京都下	全体	東京都下			
全体	29.4	36.5	36.5	40.1	▲ 7.1	▲ 7.1	▲ 10.7	
規模別								
大企業	33.3	36.2	35.6	38.9	▲ 2.9	▲ 2.3	▲ 5.6	
中小企業	30.6	36.6	37.0	42.8	▲ 6.0	▲ 6.4	▲ 12.2	
(うち小規模企業)	29.9	34.4	35.0	36.2	▲ 4.5	▲ 5.1	▲ 6.3	
業種別								
農・林・水産	32.1	38.7	33.3	-	▲ 6.6	▲ 1.2	-	
金融	40.7	36.4	38.8	-	4.3	1.9	-	
建設	26.1	32.6	32.6	34.0	▲ 6.5	▲ 6.5	▲ 7.9	
不動産	38.4	39.0	41.5	61.1	▲ 0.6	▲ 3.1	▲ 22.7	
製造	27.4	38.6	37.9	39.7	▲ 11.2	▲ 10.5	▲ 12.3	
卸売	29.1	36.4	37.7	41.8	▲ 7.3	▲ 8.6	▲ 12.7	
小売	27.2	39.9	37.3	36.1	▲ 12.7	▲ 10.1	▲ 8.9	
運輸・倉庫	27.8	34.8	36.4	46.7	▲ 7.0	▲ 8.6	▲ 18.9	
サービス	30.5	35.4	34.0	32.6	▲ 4.9	▲ 3.5	▲ 2.1	
その他	32.0	27.8	31.0	-	4.2	1.0	-	

「DI(ディフュージョン・インデックス)値」は、企業による7段階の判断に、それぞれ下表のカッコ内の点数を与え、これらを各回答区分の構成比(%)に乗じて算出している。50を境にそれより上であれば「良い」超過、下であれば「悪い」超過を意味し、50が判断の分かれ目となる。なお、小数点第2位を四捨五入している。

非常に悪い	悪い	やや悪い	どちらともいえない	やや良い	良い	非常に良い
(0)	(1/6)	(2/6)	(3/6)	(4/6)	(5/6)	(6/6)
0	16.7	33.3	DI=50 判断の分かれ目	66.7	83.3	100

対前年同月の売上の増減に係る全国・東京都との比較 (出典：調布市事業所経営実態調査)