

**東小金井駅高架下開札口設置等に伴う影響調査
報告書**

**平成 25 年 3 月
小 金 井 市**

**東小金井駅高架下開札口設置等に伴う影響調査
報告書
《 目 次 》**

序 章 本調査の背景と目的	1
(1) 本調査の背景と目的.....	1
(2) 調査対象範囲.....	1
第1章 基礎調査	3
1. 不動産市場調査	3
(1) 東小金井駅周辺の商業ポテンシャル.....	3
(2) 東小金井駅周辺のテナント賃料相場.....	7
(3) 東小金井駅周辺不動産業者ヒアリング.....	8
(4) 不動産市場調査の整理.....	8
2. 消費者需要調査	9
(1) 駅周辺店舗現況.....	9
(2) 駅勢圏住民の消費者動向調査.....	10
(3) 駅周辺立地大学生消費者動向調査.....	12
(4) 駅利用者ヒアリング調査.....	15
(5) 属性別の消費動向の整理.....	16
(6) 駅周辺居住者の消費動向の整理.....	19
3. 歩行者・自転車通行量調査	21
(1) 駅周辺歩行者・自転車通行量調査.....	21
(2) 駅周辺駐輪場利用者数調査.....	23
第2章 基礎調査に基づく影響分析	25
1. 西口改札設置に伴う人の流れの分析	25
(1) 交通実態調査結果概要(再掲).....	25
(2) 東小金井駅周辺の交通特性.....	30
(3) 大学生ヒアリング調査結果(西口解説後の経路パターン).....	31
(4) 高架下への商業施設導入や西口改札設置に伴う駅周辺の人の流れの分析.....	32
2. 不動産需要分析	37
(1) 東小金井駅周辺のテナント賃料に影響を与える要素の分析.....	37
(2) 西口改札設置等に伴う不動産需要の分析.....	46
3. 消費者需要分析	47
(1) マクロ分析.....	47
(2) ミクロ分析.....	48

第3章 駅周辺の活性化に向けた課題と施策の検討	51
1. 東小金井駅周辺の将来方向	51
(1) 東小金井駅周辺の現状.....	51
(2) 東小金井駅周辺の将来方向.....	53
2. 駅周辺の活性化に向けた課題	57
3. 駅周辺の活性化に向けた施策の検討	59

資料編

1. 東小金井駅周辺不動産業者ヒアリング調書	61
2. 歩行者・自転車交通量調査表	67