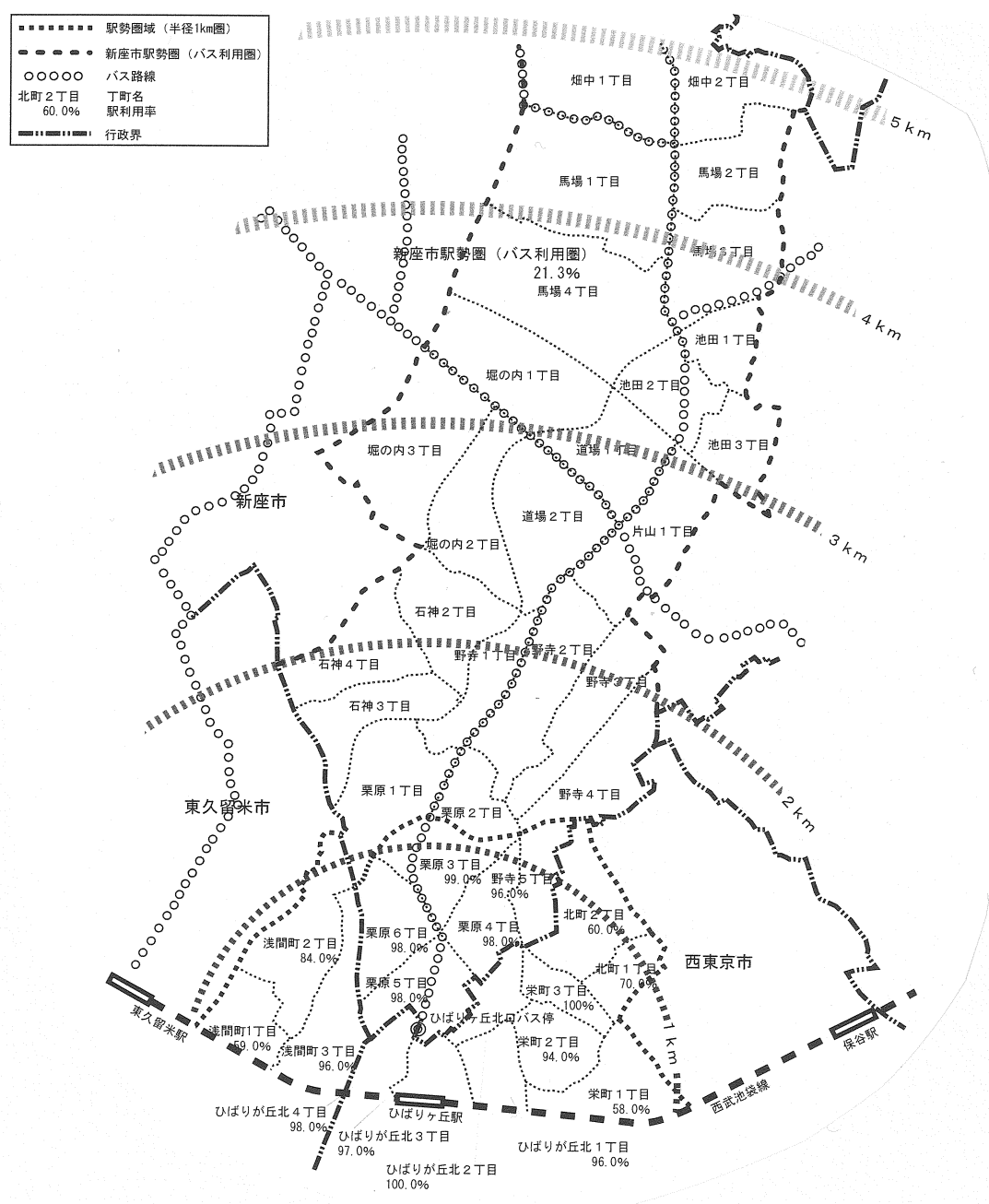


4 ひばりヶ丘駅北口の駅勢圏の推計

4.1 ひばりヶ丘駅利用圏域及び利用者数の推計

ひばりヶ丘駅北口の駅利用圏域は、アンケート調査地区とした駅から半径約1kmの範囲とともに、新座市内のバス路線に沿った駅から約5kmに位置する区域が含まれると推計される。また、ひばりヶ丘駅北口の1日当たりの平均乗降客数は約3.5万人で、そのうちの1割強に当たる約5.7千人が、路線バスを利用して駅にアクセスしていると推計される。

図 4.1 ひばりヶ丘駅北口の駅利用圏域



4.2 推計方法

大都市圏内の駅における駅利用圏域は、隣接駅との駅間距離が短いことなどにより、徒歩で駅にアクセスできる半径約1km圏（徒歩圏）と想定するのが一般的である。

しかし、ひばりヶ丘駅北口については、北方面に競合する駅がなく、かつ、一定規模のバス路線を有していることから、とくに新座市方面からは路線バスにより駅にアクセスする者が多数存在するものと推測される。そのため、駅から半径約1kmの圏域とともに、特に新座市方面については、路線バスによる駅利用についても考慮する必要がある。

(1) 徒歩圏における駅利用率

徒歩を中心とする駅から半径約1km圏における駅利用率については、アンケート調査の結果（問1）を踏まえ、以下のように58～100%の範囲で設定する。

表 4.2 ひばりヶ丘駅北口方向の利用率と駅勢圏の構成

		利用駅の構成比（問1）						駅利用率
		ひばりヶ丘駅	保谷駅	東久留米駅	その他	利用していない	計	
西東京市	ひばりが丘北一丁目	95.9	-	-	-	4.1	100.0	96.0
	ひばりが丘北二丁目	100.0	-	-	-	-	100.0	100.0
	ひばりが丘北三丁目	96.8	-	-	-	3.2	100.0	97.0
	ひばりが丘北四丁目	97.5	-	-	-	2.5	100.0	98.0
	栄町一丁目	58.0	39.5	-	1.2	1.2	100.0	58.0
	栄町二丁目	94.3	5.7	-	-	-	100.0	94.0
	栄町三丁目	100.0	-	-	-	-	100.0	100.0
	北町一丁目	69.6	30.4	-	-	-	100.0	70.0
	北町二丁目	59.7	35.5	-	-	4.8	100.0	60.0
	計（平均）	84.0	13.8	-	0.2	1.9	100.0	84.0
東久留米市	浅間町一丁目	62.3	-	35.8	-	1.9	100.0	62.0
	浅間町二丁目	84.1	-	15.9	-	2.9	100.0	84.0
	浅間町三丁目	97.6	-	-	0.8	1.6	100.0	98.0
	計（平均）	85.4	-	11.9	0.4	2.4	100.0	85.0
新座市	野寺五丁目	96.3	-	-	1.2	2.5	100.0	96.0
	栗原三丁目	98.7	-	1.2	-	-	100.0	99.0
	栗原四丁目	97.6	-	-	-	2.4	100.0	98.0
	栗原五丁目	98.2	-	0.9	-	0.9	100.0	98.0
	栗原六丁目	98.3	-	-	-	1.7	100.0	98.0
	計（平均）	97.8	-	0.4	0.2	1.5	100.0	98.0
合計		89.9	5.4	2.7	0.3	1.8	100.0	90.0

(2) 路線バス利用圏の設定

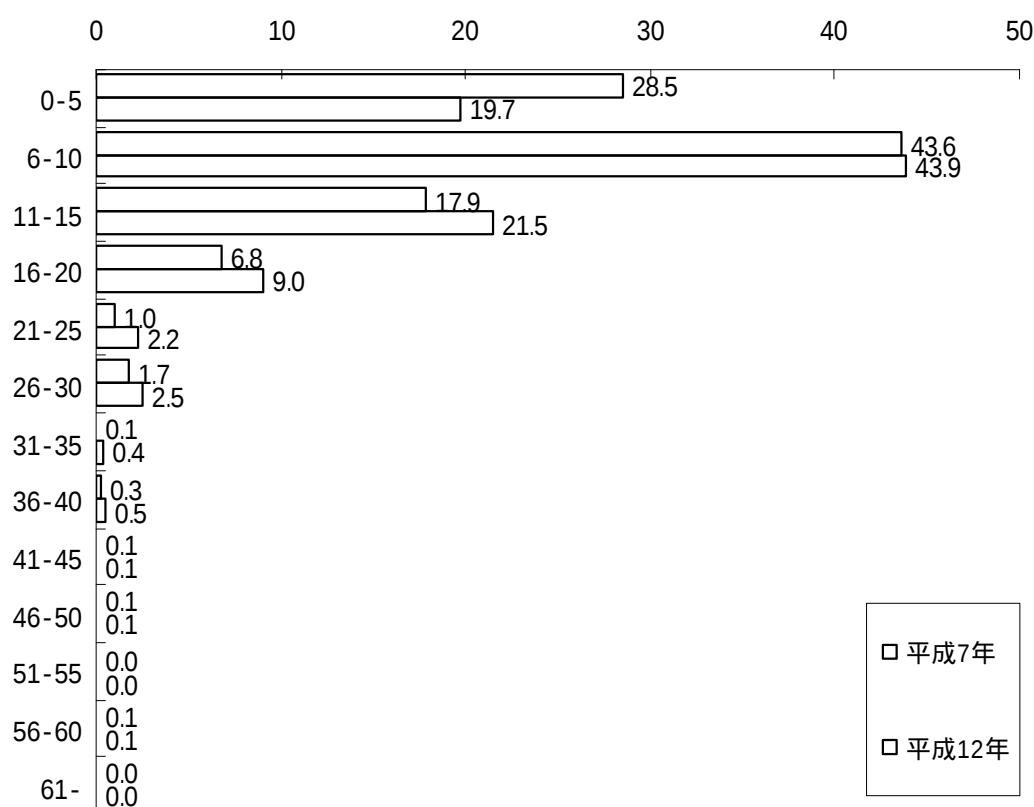
次に、路線バスによる駅利用者の圏域設定を行う。

『平成 12 年大都市交通センサス』（以下、交通センサス）の端末交通手段別アクセス時間帯別利用者割合によると、バスによる駅へのアクセス時間については、30 分までが全体の約 98%を占めている。そのため、5 ～ 30 分の範囲とし、30 分以上についてはアクセスがないものと仮定する。なお、徒歩、自転車、バイク、自動車（タクシー含む）などの手段も想定されるが、ここでは、乗降客数と駅利用圏域を推計することが目的であるため、路線バスによるものとして推計を行う。

路線バスでの利用圏域は通勤時や帰宅時の道路の混雑状況を考慮して、アクセスに要する時間に対応した距離を次のように捉え、最大kmとして圏域を設定する。

< 末端交通のアクセス時間と構成比及び距離 >		
5 分（ 19.7% ）		約 1 km
10 分（ 43.9% ）		約 1 ～ 2km
15 分（ 21.5% ）		約 2 ～ 3km
20 分（ 9.0% ）		約 3km
25 分（ 2.2% ）		約 4km
30 分（ 2.5% ）		約 5km

図 4.3 大都市交通センサスにおける末端交通手段別のアクセス時間帯別分布



資料：大都市交通センサス（平成 12 年）

(3) バス停までのアクセス圏域の設定

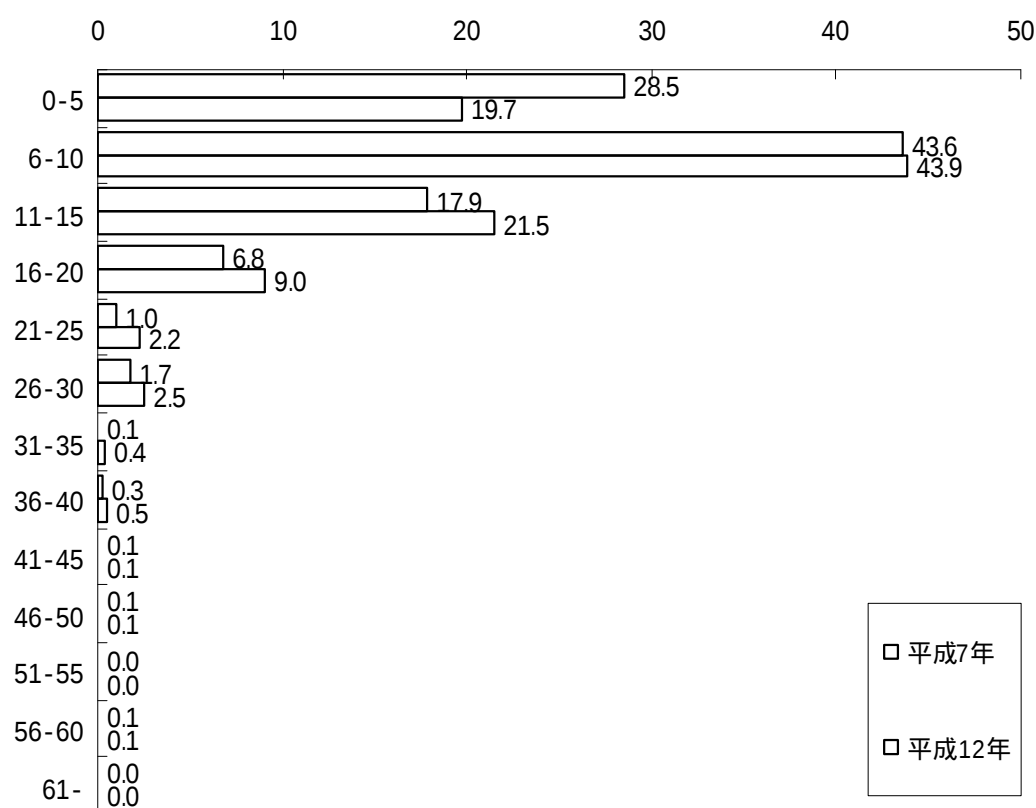
次に、バス停までのアクセス圏域であるが、これについては、交通機関を降りてから目的地までの所要時間（イグレス時間）を参考とする。交通センサスによると、イグレス交通手段の約 86% が徒歩であり、徒歩によるイグレス時間は 10 分以内が約 80% であることから、徒歩によりバス停まで行くものと仮定し、バス停から約 5 ～ 10 分程度の範囲を圏域として設定する。

< 端末交通のイグレス時間 >

5 ～ 10 分

約 0.5km

図 4.4 大都市交通センサスにおける末端交通のイグレス時間（徒歩）



資料：大都市交通センサス（平成 12 年）

(4) 路線バスによる利用圏域及び駅利用率

以上の方法により、新座市内は路線バスによるアクセスが想定される約 5 km 圏（バス利用圏）も駅利用圏域として設定する。

この圏域における駅利用率については、『平成 11 年全国パーソントリップ調査』の都市規模別の交通手段構成における鉄道利用率と仮定する。

< 路線バスによる駅利用圏域 >

新座市野寺一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、栗原一丁目、二丁目、石神二丁目、三丁目、四丁目、堀の内一丁目、二丁目、三丁目、道場一丁目、二丁目、片山一丁目、池田一丁目、二丁目、三丁目、馬場一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、畑中一丁目、二丁目、

< 駅利用率 >

21.3%

図 4.5 都市圏規模別の交通手段構成

	鉄道	自動車 3.9	バス	自動二輪 2.7	自転車	徒歩
三大都市圏・政令市	27.7		25.4		16.1	24.3
三大都市圏・その他	16.9	1.7	44.0	3.1	14.7	19.6
三大都市圏計	21.3	2.6	36.5	3.0	15.3	21.5

資料：全国パーソントリップ調査（平成 11 年）

(5) 定期利用及び定期外利用の推計

駅利用者のうち定期利用者及び定期外利用者の構成については、利用目的を考慮し、アンケート調査（問2、問3）の結果を踏まえ、ほぼ毎日利用している者を定期利用者、それ以外を定期外利用者として設定する。また、バス利用圏域分の構成比については、新座市の平均値と仮定する。

表 4.6 ひばりヶ丘駅北口の利用頻度

		定期利用	定期外利用				
		毎日	2～3回/週	1回/週	2～3回/月	その他	計
西 東 京 市		%	%	%	%	%	%
	ひばりが丘北一丁目	48.9	14.9	10.7	19.1	6.4	51.1
	ひばりが丘北二丁目	47.1	17.6	13.7	17.6	4.0	52.9
	ひばりが丘北三丁目	47.5	19.7	9.8	16.4	6.6	52.5
	ひばりが丘北四丁目	35.9	15.4	5.1	41.0	2.6	64.1
	栄町一丁目	31.9	14.9	12.8	34.0	6.4	68.1
	栄町二丁目	46.0	18.0	14.0	14.0	8.0	54.0
	栄町三丁目	45.9	2.7	5.4	37.8	8.2	54.1
	北町一丁目	37.5	12.5	-	25.0	25.0	62.5
	北町二丁目	37.8	21.6	8.1	27.0	5.5	62.2
	計（平均）	43.0	16.2	9.6	24.6	6.6	57.0
東 久 留 米 市	浅間町一丁目	51.5	3.0	12.1	18.2	15.2	48.5
	浅間町二丁目	51.7	15.5	12.1	17.2	3.5	48.3
	浅間町三丁目	46.7	14.2	10.8	21.7	6.6	53.3
	計（平均）	48.1	13.4	11.1	19.4	8.0	51.9
新 座 市	野寺五丁目	60.3	10.3	3.8	17.9	7.7	39.7
	栗原三丁目	54.5	3.9	9.1	18.2	14.3	45.5
	栗原四丁目	55.6	8.6	8.6	21.0	6.2	44.4
	栗原五丁目	53.6	15.5	6.4	20.0	4.5	46.4
	栗原六丁目	47.4	16.7	14.9	11.4	9.6	52.6
	計（平均）	53.5	11.6	9.0	17.8	8.1	46.5
合計		48.6	13.6	9.6	20.6	7.6	51.4

注)アンケート調査問1で「ひばりヶ丘駅」と答えた人の問2での回答割合である。

(6) 駅利用者数の推計

各地域の圏域人口に、アンケート調査（問1、日ごろ利用する駅）におけるひばりヶ丘駅の回答率を乗じることによって駅利用者数を推計し、(5)の定期利用率、定期利用外率に応じて駅利用者数を配分すると、以下のようになる。

表 4.7 徒歩圏における利用者数

		圏域人口 平成15 年(現況)	ひばり ヶ丘駅 回答率	駅利用 者数				
		人	%	人	定期 利用率	定期利 用者数	定期外 利用率	定期外 利用者数
西 東 京 市	ひばりが丘北一丁目	1,023	96.0	982	49.0	480	51.0	502
	ひばりが丘北二丁目	1,119	100.0	1,119	47.0	527	53.0	592
	ひばりが丘北三丁目	1,150	97.0	1,116	48.0	530	53.0	586
	ひばりが丘北四丁目	1,075	98.0	1,054	36.0	378	64.0	675
	栄町一丁目	1,827	58.0	1,060	32.0	338	68.0	722
	栄町二丁目	1,058	94.0	995	46.0	457	54.0	537
	栄町三丁目	768	100.0	768	46.0	353	54.0	415
	北町一丁目	640	70.0	448	38.0	168	63.0	280
	北町二丁目	1,500	60.0	900	38.0	340	62.0	560
	小計	10,160		8,440		3,571		4,869
東 久 留 米 市	浅間町一丁目	1,292	62.0	801	52.0	417	49.0	384
	浅間町二丁目	1,901	84.0	1,597	52.0	826	48.0	771
	浅間町三丁目	2,545	98.0	2,494	47.0	1,172	53.0	1,322
	小計	5,738		4,892		2,415		2,477
新 座 市	野寺五丁目	1,561	96.0	1,499	60.0	904	40.0	595
	栗原三丁目	2,010	99.0	1,990	55.0	1,084	46.0	905
	栗原四丁目	1,650	98.0	1,617	56.0	899	44.0	718
	栗原五丁目	2,541	98.0	2,490	54.0	1,335	46.0	1,155
	栗原六丁目	2,741	98.0	2,686	47.0	1,273	53.0	1,413
	小計	10,503		10,282		5,495		4,787
合計		26,401		23,614		11,481		12,133

注 回答率、利用率については、小数点第1位を四捨五入している。

表 4.8 バス利用圏における利用者数

	圏域人口 平成15 年(現況)	ひばり ヶ丘駅 利用率	駅利用 者数				
				定期 利用率	定期利 用者数	定期外 利用率	定期外 利用者数
	人	%	人	%	人	%	人
野寺一丁目	1,407	21.3	300	53.5	161	46.5	140
野寺二丁目	2,252		480		257		223
野寺三丁目	1,752		373		200		173
野寺四丁目	2,703		576		308		268
栗原一丁目	2,115		450		241		209
栗原二丁目	761		162		87		75
石神二丁目	1,371		292		156		136
石神三丁目	2,287		487		261		226
石神四丁目	1,598		340		182		158
堀の内一丁目	560		119		64		55
堀の内二丁目	860		183		98		85
堀の内三丁目	399		85		45		40
道場一丁目	1,130		241		129		112
道場二丁目	789		168		90		78
片山一丁目	2,002		426		228		198
池田一丁目	11		2		1		1
池田二丁目	213		45		24		21
池田三丁目	542		115		62		53
馬場一丁目	801		171		91		80
馬場二丁目	1,380		294		157		137
馬場三丁目	1,045		223		119		104
馬場四丁目	1,650		351		188		163
畑中一丁目	4,596		979		524		455
畑中二丁目	1,861		396		212		184
計	34,085		7,260		3,884		3,376

推計した駅利用者数における定期利用、定期外利用ごとの利用人員をもとに、定期外利用については、利用頻度に応じて1～10回/月の駅利用があると仮定すると、1日当たりの平均利用者数は約17,681人と推計される。

表 4.9 ひばりヶ丘駅北口の1日当たりの平均利用者数

		駅利用者数	定期利用	定期外利用				
			毎日	2～3回/週	1回/週	2～3回/月	その他	小計
				10回/月	4回/月	2回/月	1回/月	
西 東 京 市	利用人員	人 8,440	人 3,571	人 1,333	人 852	人 2,144	人 580	人 4,869
	1月利用者数	128,576	107,130	13,330	3,248	4,288	580	21,446
	1日平均利用者	4,285	3,571	444	108	143	19	714
東 久 留 米 市	利用人員	4,892	2,403	626	1,370	962	342	2,489
	1月利用者数	86,096	72,090	6,260	5,480	1,924	342	14,006
	1日平均利用者	2,870	2,403	209	183	64	11	467
新 座 市	利用人員	10,282	5,495	1,206	937	1,774	870	4,787
	利用人員(バス利用圏)	7,260	3,884	842	653	1,292	588	3,376
	計	17,542	9,379	2,048	1,590	3,066	1,458	8,163
	1月利用者数	315,800	281,370	20,480	6,360	6,132	1,458	34,430
	1日平均利用者	10,526	9,379	682	212	204	49	1,147
計	利用人員	30,874	15,353	4,007	3,812	6,172	2,380	15,521
	1月利用者数	530,472	460,590	40,070	15,088	12,344	2,380	69,882
	1日平均利用者	17,681	15,353	1,335	503	411	79	2,328

(7) ひばりヶ丘駅北口における乗降客数

ひばりヶ丘駅の乗降比率は、平成 9 ～ 13 年にかけて 100.0%程度で推移している。このことから、(6)で推計した駅利用者数を乗車人員とし、これに 100.0%を乗じた値を降車人員とすると 17,681 人となる。

ひばりヶ丘駅北口の 1 日当たりの平均乗降客数は 35,362 人、約 3.5 万人と推計される。

表 4.10 ひばりヶ丘駅における乗降比率の推移

年次	年間 乗車人員	年間 降車人員	年間乗降 比率	1 日平均 乗降客数
	千人	千人	%	人 / 日
平成 9 年	12,796	12,830	100.3	70,210
平成 10 年	12,438	12,574	101.1	68,528
平成 11 年	12,070	12,278	101.7	66,523
平成 12 年	11,794	12,021	102.0	65,247
平成 13 年	11,757	11,952	101.7	64,957

注 年間乗降比率 = 年間乗車人員 / 年間降車人員 である。

表 4.11 ひばりヶ丘駅北口における 1 日当たりの平均乗降客数の推計結果

	1 日平均 利用者数 (乗車人員)	降車率	降車人員	1 日平均 乗降者数
	人 / 日	%	人 / 日	人 / 日
西東京市	4,285	100.0	4,285	8,570
東久留米市	2,870	100.0	2,870	5,740
新座市	10,526	100.0	10,526	21,052
計	17,681		17,681	35,362

(8) 駅利用におけるバス利用者数の推計

ひばりヶ丘駅北口利用者のうち、末端交通手段としてバスを利用している割合はアンケート調査によると、西東京市で 0.8%、新座市で 6.0%とわずかであり、利用者は 668 人と推計される。これを鉄道の定期利用、定期外利用に分類すると、それぞれ 352 人、316 人となる。

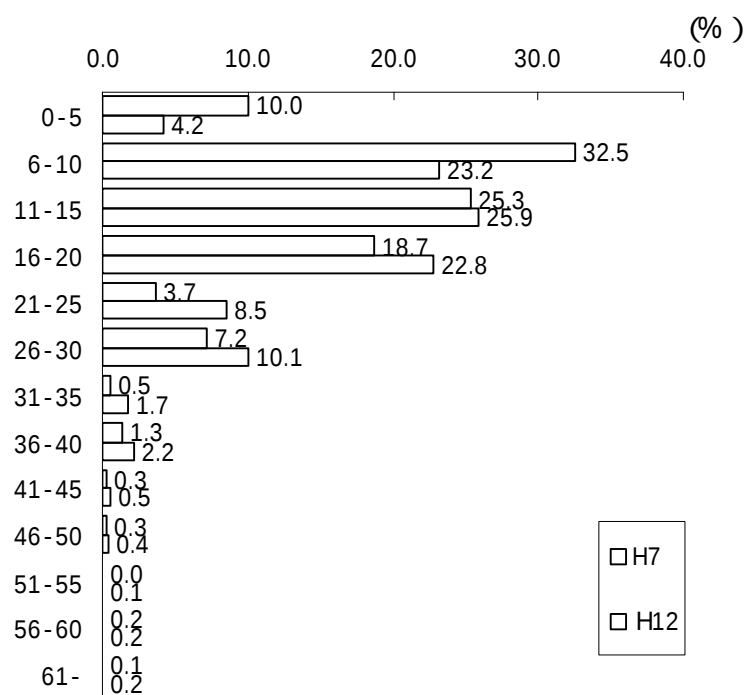
表 4.12 徒歩圏におけるバス利用者数

	駅利用者数	バス利用率	バス利用者数	鉄道利用の内訳			
				定期利用率	定期利用者数	定期外利用率	定期外利用者数
	人	%	人	%	人	%	人
西東京市	8,440	0.8	51	43.0	22	57.0	29
新座市	10,282	6.0	617	53.5	330	46.5	287
計	18,722		668		352		316

さらに、ひばりヶ丘駅北口の駅勢圏のなかで、バス利用圏として設定した新座市について、大都市交通センサスによる末端交通手段別のアクセス時間帯分布によりバス利用者を推計してみると、駅までのアクセス時間に応じて、50～90%程度の割合でバス利用者があるものと推定される。

ここで、バス利用圏におけるバス利用者を推計すると 4,064 人となる。これを鉄道利用における定期利用、定期外利用に分類すると、それぞれ 2,174 人、1,890 人となる。

図 4.13 末端交通手段別のアクセス時間帯分布（バス・路面電車）



資料：大都市交通センサス（平成 12 年）

表 4.14 バス利用圏におけるバス利用者数

	駅 利用者数	アクセス 時間	バス 利用率	バス 利用者数	定期 利用率	定期 利用者数	定期外 利用率	定期外 利用者数
	人	分	%	人	%	人	%	人
野寺一丁目	300	10	27.4	82	53.5	44	46.5	38
野寺二丁目	480	10	27.4	132		71		61
野寺三丁目	373	10	27.4	102		55		47
野寺四丁目	576	10	27.4	158		85		73
栗原一丁目	450	10	27.4	123		66		57
栗原二丁目	162	10	27.4	44		24		20
石神二丁目	292	15	53.3	156		83		73
石神三丁目	487	10	27.4	133		71		62
石神四丁目	340	10	27.4	93		50		43
堀の内一丁目	119	20	76.1	91		49		42
堀の内二丁目	183	15	53.5	98		52		46
堀の内三丁目	85	15	53.3	45		24		21
道場一丁目	241	20	76.1	183		98		85
道場二丁目	168	15	53.5	90		48		42
片山一丁目	426	15	53.5	228		122		106
池田一丁目	2	20	76.1	2		1		1
池田二丁目	45	20	76.1	34		18		16
池田三丁目	115	20	76.1	88		47		41
馬場一丁目	171	25	84.6	145		78		67
馬場二丁目	294	25	84.6	249		133		116
馬場三丁目	223	25	84.6	189		101		88
馬場四丁目	351	25	84.6	297		159		138
畑中一丁目	979	30	94.7	927		496		431
畑中二丁目	396	30	94.7	375		201		174
計（平均）	7,260			4,064		2,174		1,890

駅利用同様に、推計した駅利用者数における定期利用、定期外利用ごとの利用人員をもとに、定期外利用については、利用頻度に応じて１～１０回／月の利用があるとする、１日当たりの平均利用者数は約２,８３５人と推計される。

表 4.15 ひばりヶ丘駅北口のバスの１日当たりの平均利用者数

		駅利用者数	定期利用	定期外利用				計
			毎日	２～３回/週	１回/週	２～３回/月	その他	
				１０回/月	４回/月	２回/月	１回/月	
西東京市	構成比（％）	100	43.0	16.2	9.6	24.6	6.6	57.0
	利用人員	51	22	8	5	13	3	29
	１月利用者数	791	660	83	20	25	3	131
	１日平均利用者	26	22	3	1	1	0	4
新座市	構成比（％）	100	53.5	11.6	9.0	17.8	8.1	46.5
	利用人員	617	330	72	56	110	50	287
	利用人員（バス利用圏）	4,064	2,174	471	366	723	329	1,890
	計	4,681	2,504	543	421	833	379	2,177
	１月利用者数	84,281	75,120	5,430	1,685	1,666	379	9,161
	１日平均利用者	2,809	2,504	181	56	56	13	305
計	利用人員	4,732	2,526	551	426	846	383	2,206
	１月利用者数	85,071	75,780	5,513	1,705	1,692	383	9,291
	１日平均利用者	2,835	2,526	184	57	56	13	310

利用者数を乗車人員とし、駅利用同様に乗降比率を乗じた値を降車人員とすると、２,８３５人となり、バスの１日平均乗降客数は５,６７０人となる

表 4.16 ひばりヶ丘駅北口におけるバスの１日当たりの平均乗降客数の推計結果

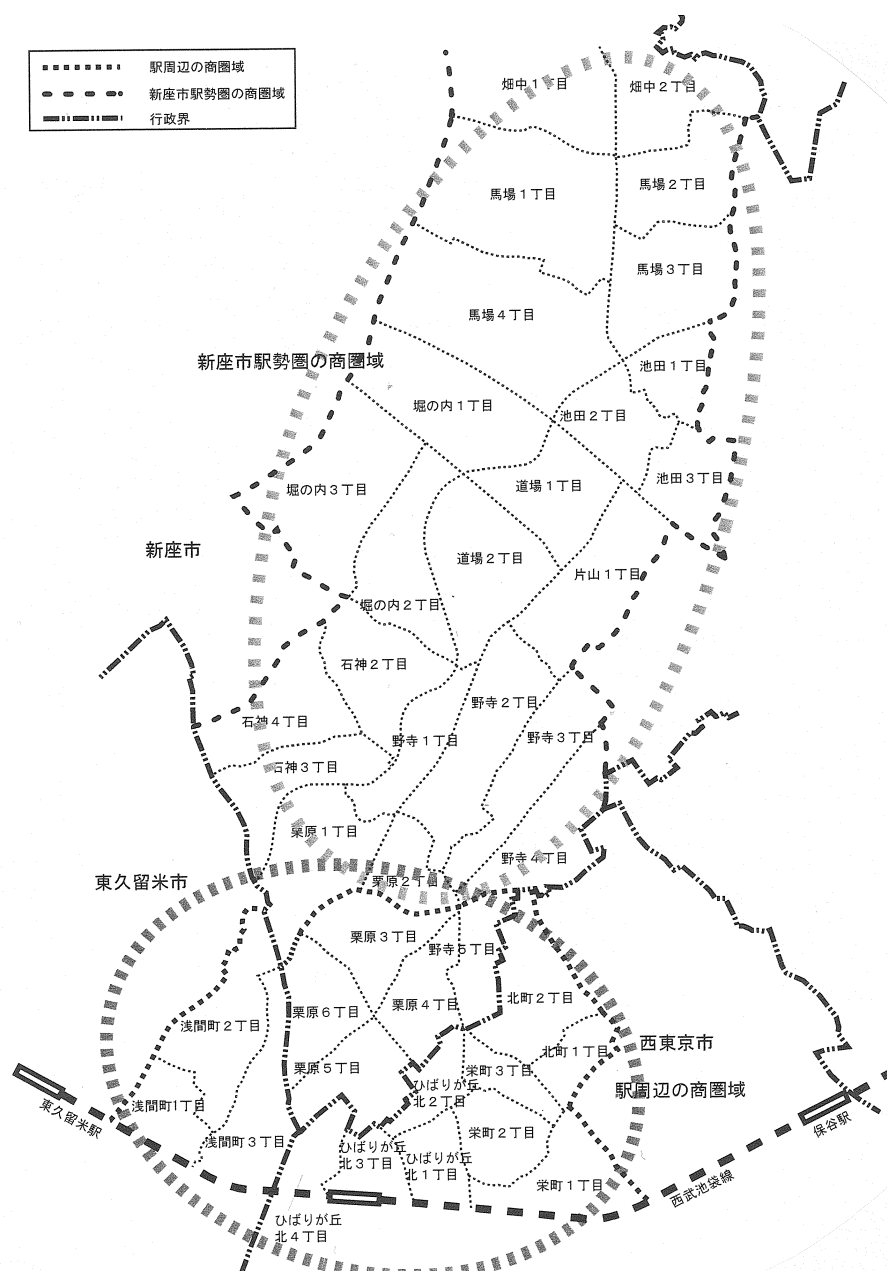
	１日平均利用者数 （乗車人員）	降車率	降車人員	１日平均乗降者数
	人／日	％	人／日	人／日
西東京市	26	100.0	26	52
新座市	2,809	100.0	2,809	5,618
計	2,835		2,835	5,670

4.3 ひばりヶ丘北口商圈域及び床需要の推計

ひばりヶ丘駅北口商店街は、西武池袋線以北の西東京市、東久留米市及び新座市に、約2万人の購買者数の商圈域を有していると推計される。

その一方で、小売店舗を取り巻く環境が厳し。現状では、新規床需要を見込むことは難しく、より購買需要を高めるためには、交通条件、商業環境を向上させるとともに、それにあわせた商業需要の検討が必要となる。

図 4.17 ひばりヶ丘駅北口の商圈域



(1) ひばりヶ丘駅北口商圈域の予測

ひばりヶ丘駅周辺の商店集積の商圈域は、買物依存状況を考慮すると、ほぼ西東京市全域にわたっている。これは、西友、パルコといった大型店が存在しているためで、食料品や衣類などを中心とした商圈域が構成されている。

また、ひばりヶ丘駅北口商店街には、西武池袋線以北の西東京市ひばりが丘北、栄町、北町、さらには東久留米市、新座市の駅利用圏域からの買い物依存があるものと考えられる。商品別では、「日用品・雑貨・化粧品・薬」などを中心に「書籍・文具・家電・家具」「生鮮食料品」「一般食料品」などとなっている。さらに、「飲食」「クリーニング・理美容・DPE」などのサービス関連部門の依存が高いことが、現在のひばりヶ丘駅北口商店街の特徴であると言える。

ひばりヶ丘駅北口商店街の商圈人口は、アンケート調査の結果に見られる買い物場所の利用度（問9）を買い物利用確率と仮定し、商圈域と想定される地区の人口に乗じること

で推計する。
この結果、西東京市では、西武池袋線以北の商圈域で2,854人、東久留米市で2,117人、新座市では、駅利用圏域を商圈域と仮定した場合に14,669人と見込まれ、合計で19,640人、約2.0万人の購買者数を有すると推計される。

表 4.18 ひばりヶ丘駅北口商店街の商圈及び購買者数

	ひばりヶ丘駅北口商店街の 商圈域	商圈人口	買い物 利用確率	購買者数
西東京市	ひばりが丘北一、二、三、四丁目	人 4,367	%	人 1,227
	北町一、二丁目 栄町一、二、三丁目	5,793		1,627
	計	10,160		2,854
東久留米市	浅間町一、二、三丁目	5,738	36.9	2,117
新座市	野寺一、二、三、四、五丁目	44,588	32.9	14,669
	栗原一、二、三丁目			
	石神二、三、四丁目			
	堀の内一、二、三丁目			
	道場一、二丁目			
	片山一丁目			
	池田一、二、三丁目			
	馬場一、二、三、四丁目			
	畑中一、二丁目			
合計		60,486		19,640

注)買い物利用確率とは、問9で北口商店街を買い物場所とした回答割合の合計値である(表 3.21 参照)。

(2) ひばりヶ丘駅北口商店街の床需要の検証

北口商店街の特性を考慮し、「食費」「家具・家電・家事用品」「被服等」「保健医療」の4分類について、商圈域内の購買者数と1人当たりの消費支出から、ひばりヶ丘駅北口商店街の年間販売額を推計する。なお、購買者数については、アンケート調査の結果に見られるひばりが丘駅北口商店街（ ）の利用率（問9）を消費品目別購買確率と仮定して推計する。

表 4.19 総世帯の1人当たり消費支出（10大費目別）

項目	金額（円）	適用
	円	
食料	23,876	生鮮食料品、一般食料品など
住居	8,024	家賃、維持修繕費など
光熱・水道	6,806	電気・ガス代、上下水道料など
家具・家事用品	3,339	室内装備品、寝具類、家事雑貨など
被服及び履物	4,881	衣類、履物、その他の被服類
保健医療	3,722	医薬品、健康保持摂取品、医療用品、器具など
交通・通信	12,392	交通費、自動車等関連費、通信費など
教育	3,549	授業料、教科書・学習参考書、費所教材費など
教養娯楽	10,872	教養娯楽用品、書籍その他の印刷物など
その他の消費支出	25,137	仕送り金、交際費、書雑費、使途不明金など
消費支出計	102,598	

資料：家計調査報告速報（平成14年）

表 4.20 費目別購買確率

項目		北口商店街	北口商店街	北口商店街	計	平均
		%	%	%	%	%
食費	生鮮食料品	4.4	1.8	25.8	32.0	25.0
	一般食料品	4.9	1.9	11.2	18.0	
家具・家事用品	家具・家電	21.9	1.9	1.6	25.4	25.4
被服等	実用衣料	2.4	1.2	2.1	5.7	4.7
	おしゃれ衣料	1.8	0.8	1.1	3.7	
保健医療	化粧品・薬・雑貨	32.5	1.4	6.1	40.0	40.0

資料：アンケート調査（問9）より作成

この結果、ひばりヶ丘駅北口商店街の小売店舗での年間消費額は、6,193 百万円となる。『東京の商業集積地域』によれば、平成9年のひばりヶ丘駅北口の年間消費額は6,621 百万円であることから、年間消費額は約1割減少していると推計される。

表 4.21 ひばりヶ丘駅北口商店街での年間消費額の推計

消費項目	商圈域 人口	消費品目別 購買確率	購買 者数	消費支出	年間消費 支出	年間 消費額	平成 9 年
	人	%	人	円/人/月	円/人/年	百万円	百万円
食費	60,486	25.0	15,122	23,876	286,512	4,332	
家具・家事用品	60,486	25.4	15,364	3,339	40,068	615	
被服等	60,486	4.7	2,843	4,881	58,572	166	
保健・医療	60,486	40.0	24,195	3,722	44,664	1,080	
計				35,818	429,816	6,193	6,621

さらに、『商業統計調査』における西東京市の小売業売場面積当たりの年間販売額を見ると、売場面積は増加しているものの年間販売額は減少しており、売場効率（単位面積当たりの販売額）は、平成 9 年の 1.51 百万円/㎡から平成 14 年には 1.25 百万円/㎡と減少している。これは、平成 9 年以降に 500 ㎡を超える大規模な店舗が立地していること、多種の商品構成、低価格商品の増加などにより、売場面積のわりに販売単価が低くなっていることなどが要因として推測される。

ここで、ひばりヶ丘駅北口商店街でも同水準で売場効率が推移したと仮定し現在の売場面積を推計すると、平成 9 年の年間販売額 6,621 百万円、売場面積 6,362 ㎡から、平成 14 年は年間販売額 6,193 百万円、売場面積 7,201 ㎡程度と推計される。

しかし、ひばりヶ丘駅北口商店街の規模と、小規模な個人店舗が中心という店舗形態に着目すれば、ディスカウントストアのように販売単価が極端に小さくなることは想定しにくく、売場効率の減少率は市全体のそれよりも小さいと推測される。

ひばりヶ丘駅北口商店街については、平成 9 年度と同水準の売場効率であると仮定すると、平成 14 年度の売場面積は 5,955 ㎡程度と推計される。

表 4.22 ひばりヶ丘駅北口商店街での新規床需要の推計

		平成 9 年	平成 14 年	備 考
西東京市	年間販売額（百万円）	162,288	149,932	
	売場面積（㎡）	107,564	119,531	
	売場効率（百万円 / ㎡）	1.51	1.25	
ひばりヶ丘駅 北口商店街	年間販売額（百万円）	6,621	6,193	平成 14 年は推計値
	売場面積（㎡）	6,362	7,201	"
			5,955	"（売場効率 1.04）
	売場効率（百万円 / ㎡）	1.04	0.86	
			1.04	

注）平成 9 年のひばりヶ丘駅北口商店街については、『東京の商業集積地域』によった。

以上のことから、ひばりヶ丘駅北口商店街の売場面積は、5,955～7,201 m²の範囲と推計される。商品構成や価格の面で消費者ニーズに対応できていない現状や、道路や駐輪場などの商業環境として基盤施設が十分でないことを考慮すれば、現状では、新規床需要を見込むことは難しい状況にあると考えられる。

しかし、アンケート調査の結果にもあるように、ひばりヶ丘駅北口地区の交通結節は駅周辺利用の観点から改善の余地が大きい。都市基盤整備により交通条件が改善されるなど、商業環境が大きく変化した場合、購買者の地区内における購買意欲に変化が生じることも考えられる。商業需要については、商業地としての将来像を含め、都市基盤整備にあわせて検討することが必要である。