財サービスの組み合わせに着目した商業施設の存続確率に関する研究

名城大学　学生会員　○平沼　克
名城大学　　正会員　　鈴木　温
静岡市役所　非会員　　小笠原　望

1. はじめに

近年，加齢による運転の困難化等に伴う買い物困難者の増加や生活利便性の低下が社会問題化しているが，人口減少による近隣商店の撤退等も生活利便性の低下に拍車をかけている．

既存研究[1)2)]では施設の立地可能性や立地ポテンシャルの推定等が行われているが，経済主体の違いや提供される財サービスの違いについては考慮されていない．そこで本研究では，取り扱う財サービスの組み合わせによって施設の存続確率がどのように異なるのかを実証的に明らかにすることを目的とする．

2. 研究方法

2.1 研究対象地域とデータ

本研究の対象地域には，人口減少・少子高齢化が進む愛知県瀬戸市を選定した．施設データは，株式会社ゼンリンの 2 時点（2013 年，2018 年）の建物ポイントデータを用いた．食料品・日用品等の財サービスを取り扱う店舗（食品，コンビニエンスストア，スーパー，ドラッグストア・薬局，書店，衣料，ホームセンター）を対象とし，店舗数は 2013 年が 752，2018 年が 637 となっている．

財サービスは，中分類 36 項目に対応付けを行い，各店舗で扱われている財サービスを調査した．経営主体は，個人店かチェーン店かで分類し，11 店舗以上で構成される店舗をチェーン店と定義した．

2.2 分析方法

始めに，財サービス（中分類 36 項目）を変数として因子分析を行う．次に，対象施設について，それぞれが取り扱っている財サービスに対応する因子の組み合わせで分類する．そのうち，食料品・日用品を表した因子を持つ店舗を対象に存続確率を実証的に表した．また，経営主体，施設規模の違いを GIS 地図上にプロットして可視化し，存続撤退状況を把握する．

3. 結果

因子分析の結果，取扱品目別の存続確率の算出結果，経営主体別の存続状況についてそれぞれ示す．

3.1 因子分析

スクリープロットをもとに因子数は 8 と仮定して因子分析を行った．分析結果から，因子には 【1.食料・日用品】，【2.家具・工具・住宅設備】，【3.医療】，【4.医薬品】，【5.生鮮食料品】，【6.外食】，【7.家具・教育娯楽サービス】，【8.衣料関連サービス】と命名した．

因子は、大分類 8 項目として店舗の分類に活用した．一店舗で複数の因子が取り扱われている場合は，その組み合わせも考慮して分類した．

3.2 存続確率（取扱品目別）

存続確率の算出は，日常生活において最も身近である【1.食料・日用品】を扱う 276 店舗を対象に行った．

図-1 に，食料品や日用品のみを扱う店舗（グループ A，計 148 店舗），食料品や日用品に加えて生鮮食品等複数の財サービスを扱う中規模の店舗（グループ B，計 114 店舗）の存続確率をそれぞれ示す．横軸の数字は，店舗で扱われている大分類項目の番号（1～8）に対応している．**図-2** に，より多様な財サービスを扱う店舗（グループ C，計 14 店舗）の存続確率をそれぞれ示す．それぞれを比較するとグループ C の存続確率が最も高く，多くの財サービスが取り扱われているほど店舗の存続確率が高くなると考えられる．

3.3 存続状況と立地の関係（経営主体，規模別）

グループ A～C の店舗の立地について，存続状況，経営主体，規模の違いを可視化させて示す．店舗の存続状況は図形の色で，経営主体は図形の形状で，規模は店舗面積を図中の図形の大きさで表している．

図-3 に，グループ A における店舗立地状況を示す．市の中心部の商店街に立地する個人店において撤退の傾向がみられる．この傾向が続くと，商店街周辺に

キーワード　商業立地，買い物利便性，存続確率
連絡先　〒468-8502 名古屋市天白区塩釜口 1-501 名城大学天白キャンパス研究実験棟Ⅱ126 号室 TEL 052-838-2531

© Japan Society of Civil Engineers

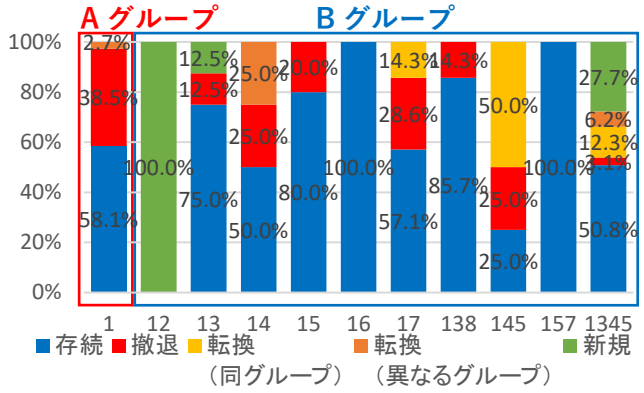

図-1　グループ A，グループ B の存続確率

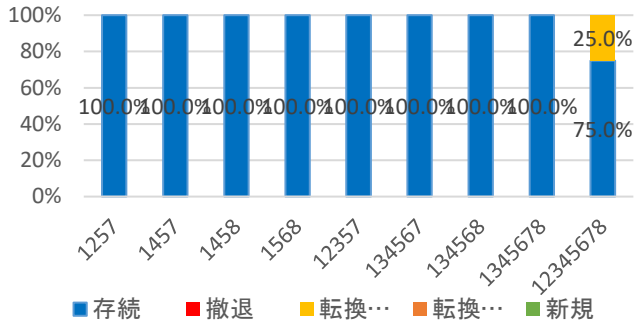

図-2　グループ C の存続確率

居住し，商店街を利用する高齢者は将来的に買い物難民になる可能性があると考えられる．

図-4 に，グループ B における店舗立地状況を示す．グループ B の店舗は，交通量の多い国道や県道沿いに多く立地しており，グループ A と比較して撤退が少ない．また，個人店よりもチェーン店，小規模の店舗よりも大規模の店舗が存続する傾向にある．一方で，中心部から離れた郊外ではコンビニエンスストアの新規立地がみられた．**図-5** に，グループ C における店舗立地状況を示す．グループ C の店舗は新興住宅地の中心部や国道，県道沿いに立地している．大半がチェーン店であり，店舗の規模もグループ A やグループ B に比べて大きい．扱う財サービスの幅広さやアクセスのよさ，周辺人口等が店舗の存続確率に影響を与えていると考えられる．

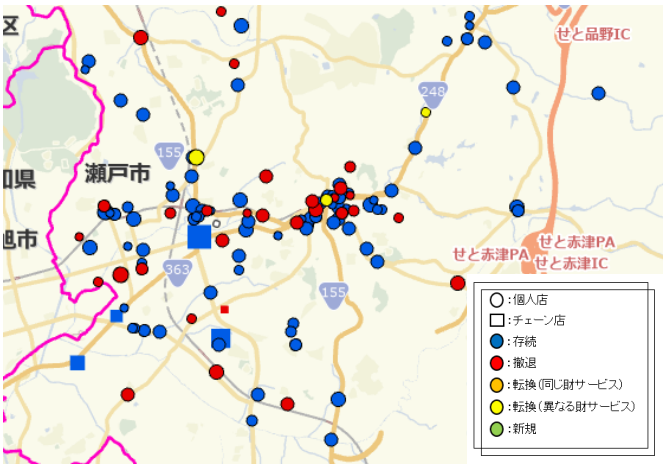

図-3　グループ A 立地状況

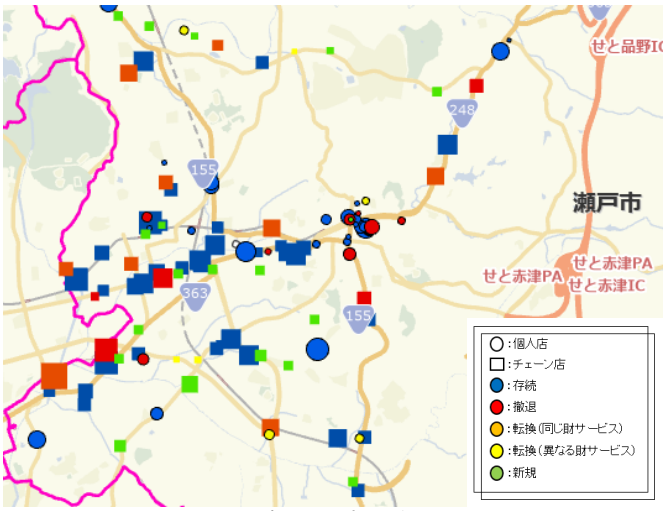

図-4　グループ B 立地状況

図-5　グループ C 立地状況

4. おわりに

本研究では，商業施設が取り扱う様々な財サービスを整理し，取り扱われている財サービスの組み合わせ別に存続確率を算出した．

今後は，店舗の存続撤退の将来予測のために店舗を取り巻く環境と存続確率との因果関係を明らかにする必要があると考える．

参考文献

1) 福山敬，桑野将司：地方フードデザートにおけるドラッグストアの立地可能性に関する分析，土木学会論文集 D3 Vol.74 No.5，2018

2) 小笠原望，福留悠人，鈴木温：立地ポテンシャルを考慮した商業施設の存続可能性に関する研究，土木計画学研究・講演集，Vol.60 33-01，2019

© Japan Society of Civil Engineers