

駅前商店街と駅ビルの統一的な計画のための店舗分析手法の提案

関西大学大学院 学生会員 ○田添 正大
関西大学 正会員 北詰 恵一

1. はじめに

コンパクトシティ構想では、地域の都市拠点になり得る鉄道駅周辺の「一体的な再整備」を推進しており¹⁾、その重要な役割のひとつを商業機能が担っている。しかし、百貨店の衰退、通信販売の台頭による購買行動の変化等によりその機能を十分に果たすことができず、空きテナントの増加や本来期待されている業種以外のテナント入居などによって一体的な再整備の障害となっている。そのため、時代に沿った新しいニーズへの対応や、テナントコントロールが困難な商業集積地への適切な配慮ができるような「駅前商業地域の統一的な計画」が求められる。そのための駅前商業地域の空間整備指針作成が重要であるが、その構成要素は複雑かつ多様過ぎるため、明確化すべき構造に対象を絞った現状把握手法が必要となる。特に、代表的な駅前商業機能である①駅ビル商業施設と②駅前商店街の構造を明らかにすることが重要であろう。

駅ビルと駅前商店街の連携に関する既存研究として、竹ノ内ら²⁾は、大分市の商店街と駅ビルの連携構築の成功事例を取り上げ、4つの成功要因を分析した。その中には、駅ビルと中心商店街の近接性や補完的關係性が含まれることから、これらを統一的な計画に必要な要素としてとらえ、店舗レベルでの地理的特徴と販売品目の詳細データを収集し、分析することが必要であると考えた。

これらのことから、本研究は、駅ビル商業施設と駅前商店街に絞った統一的な計画を目指した店舗分布の分析手法を構築することを目的とする。

2. 店舗分析の基本的な捉え方と使用データ

(1) 店舗情報の基本的な考え方

商店街の店舗配置を分析する際、計画的配置を行う余地が低い商店街では、その場所に固定される一店舗の配置の重要性が非常に高く、買い物行動に与

える影響も大きいと推察される。このため、商店街においては、個別事情による立地、入居テナントの一店舗ごとの空間分布の詳細な分析が必要である。一方で、駅ビルはひとつの限られた空間の中で、ビル全体の事業主体がテナント配置をコントロールすることができるため、計画目的に応じた配置が比較的容易であると捉え、立地データの対象からはずした。

また、駅ビルと中心市街地の補完的關係性に着目することとし、特に類似した複数の店舗業種による多様性や、対象顧客ごとの販売品目の補完性に注目することとした。

以上の経緯から、表1に示すように、販売内容は「立地コード」、「業種（販売品目）」と「同品目の価格帯」によって表現できるとして分析対象とした。

表1 店舗データ概要

作成する店舗データ	商店街	駅ビル
①立地コード	○	×
②業種コード	○	○
③同品目の価格帯	○	○

(2) 使用データの概要

立地コードは、各店舗立地の詳細がわかるゼンリン住宅地図を用いて、対象店舗の名称と配置関係の情報を収集した。また、業種コードは、日本標準産業分類の大分類・中分類の定義に従って、割り振った。同品目の価格帯コードは、一定数の店舗数がある「飲食店」と「美容院」を業種とする店舗に絞り、公式ホームページや詳細情報が入手可能な食ベログを用いた。

3. 研究対象地

研究対象地域は、一定規模の人口があり、交通結節点としての機能を有しながらも、コンパクトシティ構想を踏まえた統一的な計画が必要である市とし、駅ビルと駅前商店街が存在している駅周辺とした。具体的には、大阪府の阪急高槻市駅周辺とし、駅前商店街は「高槻センター街」を、駅ビル商業施設は「エミル高槻」を選定した。

キーワード 商店街活性化，駅前開発，空間分析，データ分析
連絡先 〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
TEL06-6368-0892, E-mail: k692128@kansai-u.ac.jp, kitazume@kansai-u.ac.jp

4. 分析モデルの構築

(1) 空間分布を示すデータコーディング

駅利用者が商店街内でも買い物行動することを想定して分析可能となるデータ作成を考え、データのコーディングの考え方を、以下に示す。

- ① 買い物は、メインストリートを軸とする。
- ② 駅側(東入口)を起点とした放射方向を基本とする。
- ③ メインストリートから一度曲がった路地を含む。
- ④ 路地内の1区画を対象とする。

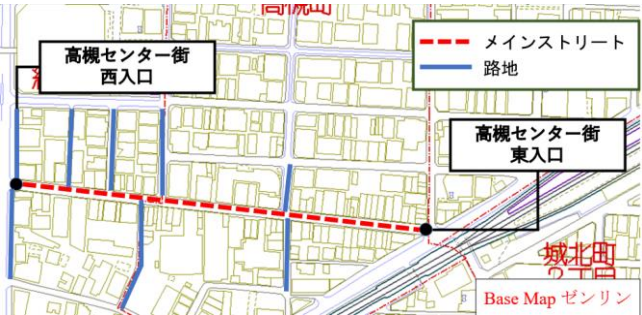


図1 高槻センター街

これに基づき、図2に示す9桁の立地コードを作成した。店舗立地コードが他8種のコードを表記するものであり、その中でも例えば区間コードは、起点から50m間隔の同心円状に割り当てた。一方で、価格コードは、価格幅を基準に、業種コードは、日本標準産業分類を基準として、立地コードと同様にルール付けをしながら、表2に示す通り、店舗ごとに割り当てた。

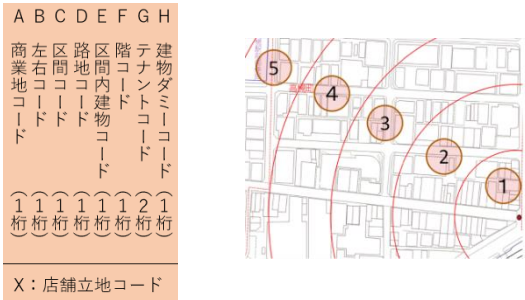


図2 店舗立地コードの構成と区間コード

表2 業種コードと価格コードの例

店舗番号	業種コード		価格コード		
	大分類	中分類	最低価格 (円/品目)	最高価格 (円/品目)	価格コード
1	M	76	20,000	29,999	7

(2) コーディングデータを用いた空間分布指標

作成したコードを使用して空間評価が可能となることを目指して、業種や価格の多様性指標、隣接性指標、区間多様性指標という3つの指標を用いた。多様性指標については、各区間内の多様性の総合値として機能するものであり、式(1)に示す通りである。

$$D_2 = \sum_{j=1}^J \frac{m_j}{\sum_{j=1}^J m_j} \cdot \frac{V_j}{C^*} \tag{1}$$

j : 区間番号, C^* : カテゴリー総数
 V_j : 区間 j にあるカテゴリー数
 m_j : 区間 j にある店の数, D_2 : 区間多様性指標

(3) 指標算出結果

この指標を、業種および価格に適用した結果を表3に示す。高槻センター街では、価格帯にばらつきのある多様な店舗が立地しているといえるが、業種は相対的に一定の業種が固まって立地しているといえる結果となった。

表3 多様性指標の算出結果

指標対象データ	指標値
業種区間多様性指標 (全10種類)	0.596
価格区間多様性指標 (全3種)	0.852

高槻駅前の商業機能は面的に立地しているが、1名の買い物客(駅利用客)は、駅から延びる1本の放射状のメインストリートと限られた街路で構成される店舗分布を主たる買い物先としていると考えられる。1本のメインストリートの先にある住宅地の所得構成や買い物嗜好に対応して店舗多様性が確保されているかという観点から見たとき、本指標は有益な情報を与えてくれる。

5. まとめ

本研究では、駅周辺の商業活性化のために適切な店舗構成を実現することが重要であるとの観点から、複雑な要素で構成される駅前商店街に対し、メインストリートとそれに交差する街路を軸として、店舗業種と価格帯を基本要素として絞り込んだ。その上で、一店舗ごとの空間上のコーディング法を提案し、それに基づく多様性指標をもとに、店舗構成の特徴を明らかにした。今後は、商店街と駅ビルの関係性を定量的に評価することが課題といえる。

参考文献

1)国土交通省 重点的施策 コンパクトシティ・プラス・ネットワーク, https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_ccpn_000016.html, 2023年2月14日閲覧
2)竹ノ内沙妃・片山健介(2017): 中心市街地における商店街と駅ビルの連携に関する研究-大分市を事例として, 公益社団法人日本都市計画学会都市計画報告書N0.15, 4号, pp.303-3-8, 2017年2月。