

来街者調査による地方都心商店街再生の課題分析

Analysis of Policy Issues on the Rehabilitation of Central Shopping District in Local Cities*

新家誠憲**・藤田真司***・阿部宏史****

By Tomonori Shinke**・Shinji Fujita**・Hirofumi ABE***

1. はじめに

わが国では、大店立地に関する規制緩和、ライフスタイルの変化、モータリゼーションの進展等を背景として、消費者の買物行動が多様化・広域化し、小売業の競争が激化している。特に、地方圏の都心商店街では、人口の空洞化、買物客の郊外流出、商店の後継者不足、空き店舗の増加等によって衰退が深刻化しており、中心市街地のみならず、都市全体の活力にも大きな影響を及ぼしかねない状況となっている。

政府は、以上の問題に対処していくために、2006年8月に中心市街地活性化本部を設置し、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」を閣議決定した。また、まちづくり3法を改正し、大型集客施設の立地に対して、適切な誘導・規制を行っていく方向に政策転換を行った。

一方、今後の中心市街地活性化に向けては、以上のような法制度整備と合わせて、都心部を訪れる消費者のニーズをふまえた中心商業地の魅力向上への取り組みが不可欠と考えられる。そこで、本研究では、地方都市の中心商店街に訪れる消費者の特性を明らかにするとともに、商店街に対する評価意識と今後の魅力度向上に向けた施策ニーズを分析するために、岡山県内の代表的な商業地である岡山市都心部の表町商店街と倉敷市都心部の倉敷駅前商店街を対象として、来街者に対するアンケート調査を実施した。また、分析結果に基づいて、今後の中心商店街活性化に向けた課題を検討する。

2. 使用データ

(1) 岡山市と倉敷市のアンケート調査の概要

図1と図2に、岡山市表町商店街と倉敷駅前商店街のアンケート調査地点を示す。岡山市は、2007年3月末時点

*キーワード：環境計画，地域計画，地域環境問題

**学生員，工修，岡山大学大学院環境学研究所

***学生員，岡山大学大学院環境学研究所

****正員，工博，岡山大学大学院環境学研究所

(〒700-8530 岡山市津島中3-1-1，

TEL. 086-251-8849, FAX. 086-251-8866

E-mail: abel@cc.okayama-u.ac.jp (1=one))



図1 岡山市都心部と表町商店街のアンケート実施箇所



図2 倉敷市都心部と駅前商店街のアンケート実施箇所

で人口692,530人、隣接する倉敷市は人口477,660人であり、これら2都市が岡山県南の中心都市となっている。

岡山市と倉敷市の都心商店街は、ともに小規模店舗で成されるアーケード街が中心であり、近年の消費者ニーズの多様化や、大型商業施設の増加による消費者の郊外流出により、商業機能の衰退が懸念されている。そして、このような状況から、岡山市と倉敷市では、平成10年の中心市街地活性化法制定後に、中心市街地活性化基本計画を策定し、様々な対策を講じてきた。

本研究では、岡山県中小企業団体中央会、及び岡山県商店街振興組合連合会の2団体と共同し、岡山市表町商店街と倉敷駅前商店街において、来街者の実態と商店街に対する評価や要望を把握することを目的とするアンケート調査を実施した。

調査日は、倉敷駅前商店街が2006年11月10日(金)～12日(日)の3日間、表町商店街が2006年11月17日

(金)～19日(日)の3日間である。各商店街において、午前10時～午後6時の間に、図1と図2に示す各5ヶ所で、来街者に対する路上での聞き取り調査を行った。

(2) アンケート調査項目

アンケート調査票は、①～⑥の大項目で構成される。

- ①回答者の属性：性別，年齢，職業，居住地
- ②来街状況：交通手段，所要時間，滞在予定時間，来街頻度，購入品目，訪問店名等

- ③商店街の印象：街なみや雰囲気，店舗の構成等の14項目の満足度と総合満足度

- ④魅力度向上策：接客サービス，魅力的店舗の誘致等の15項目及び自由意見

- ⑤普段よく利用する商店街

- ⑥その他の自由意見

表1と表2に、①回答者属性と②来街状況についての集計結果を示す。表1の年齢を見ると、岡山市表町商店街は10代，20代のシェアが倉敷駅前商店街と比較して大きいことが特徴である。また，職業を見ると，表町商店街は学生の回答率が高く，岡山市では，都心とその周辺に大学等の教育機関が立地している特徴が表れている。倉敷市は，40代以上の割合が73.4%であり，主婦の割合が高い。

表2の来街状況を見ると，いずれの商店街においても，利用交通手段は自転車と自家用車の割合が大きい。また，表町商店街には市内バスのターミナルがあることから，路線バスの利用率が高い。一方，倉敷駅前商店街は，JRの利用率が高くなっている。

購入品目は，2つの商店街ともに，衣料品のシェアが最も大きい。また，倉敷駅前商店街では，書籍のシェアが著しく小さいことが特徴的である。その他の自由意見において，倉敷駅前商店街に書店が欲しいとの要望が多かったことから，今後の商店街整備の課題と言える。

3. 分析方法

(1) 評価項目別の平均評価点に基づく分析

まず，独立性の検定の一手法であるクラスカル・ウォリスの検定を適用し，①回答者属性と②来街状況の5項目と，③商店街の印象に関する14項目の満足度との間で，評価意識の差異を検証する。クラスカル・ウォリスの検定は， χ^2 分布を仮定した上で，グループ間の差異を統計的に検証するものである。ここでは，有意水準を5%として，独立性を判定する。

次に，以上の検定結果から，評価結果に顕著な差異が見られた回答者属性別に，③の商店街に対する評価項目の「平均評価点」を算出する。計算に当たっては，商店街に対する5段階評価のうち，「不満」に-2点，「やや不

表1 ①回答者属性の概要

	岡山市表町商店街	倉敷駅前商店街
性別	男性	130 (20.0%)
	女性	510 (78.6%)
	無回答	9 (1.4%)
年齢	10代	32 (4.9%)
	20代	65 (10.0%)
	30代	62 (9.6%)
	40代	79 (12.2%)
	50代	152 (23.4%)
	60代以上	245 (37.8%)
	無回答	14 (2.2%)
職業	勤め人	169 (26.0%)
	自営業	24 (3.7%)
	学生	45 (6.9%)
	主婦	327 (50.4%)
	無職・その他	62 (9.6%)
	無回答	22 (3.4%)
合計	686 (100.0%)	649 (100.0%)

表2 ②来街状況の概要

	岡山市表町商店街	倉敷駅前商店街
利用交通手段	徒歩	85 (13.1%)
	自転車	163 (25.1%)
	バイク	10 (1.5%)
	自家用車	217 (33.4%)
	路線バス	30 (4.6%)
	路面電車	1 (0.2%)
	JR	125 (19.3%)
	その他	16 (2.5%)
所要時間	30分以内	532 (82.0%)
	31分以上	76 (11.7%)
	無回答	41 (6.3%)
滞在時間	60分以内	242 (37.3%)
	61分以上	137 (21.1%)
	無回答	160 (24.7%)
来街頻度	ほぼ毎日	75 (11.6%)
	週に数回	147 (22.7%)
	月に数回	216 (33.3%)
	年に数回	147 (22.7%)
	初めて	34 (5.2%)
	無回答	30 (4.6%)
購入品目	食料品	223 (25.7%)
	化粧品・医薬品	76 (8.8%)
	書籍	26 (3.0%)
	家庭用品	28 (3.2%)
	衣料品	304 (35.0%)
	靴・かばん	48 (5.5%)
	電気製品・家具	4 (0.5%)
	運動具・レジャー用品	3 (0.3%)
	文房具・贈答品	85 (9.8%)
	その他	71 (8.2%)
合計	686 (100.0%)	649 (100.0%)

満」に-1点，「どちらとも言えない」に0点，「やや満足」に+1点，「満足」に+2点の得点を与え，被験者グループ全体での平均点を求める。

(2) 商店街の印象に関する共分散構造分析

ここでは，消費者の商店街に対する評価構造を把握するために，③商店街の印象に関する14評価項目の満足度と，総合評価結果をデータとして，以下の分析を行う。

①商店街の印象に対する14評価項目の満足度をデータとして，カテゴリ主成分分析を適用する。そして，抽出される主成分負荷量から，特徴的な評価項目グループを抽出する。

②上記の項目グループを潜在変数と仮定し，個別評価項目が総合効果に与える影響を，パス図としてモデル化した上で，共分散構造分析を行う。この結果に基づいて，消費者の評価項目に対する深層意識と，総合評価に与える影響との因果関係を定量的に把握する。

(3) 魅力度向上策の比較分析

アンケート調査項目のうち，④魅力度向上策の回答結果に基づいて，来街者の選択率を算出し，2つの商店街の間で差を比較するとともに，今後の商店街の整備課題を考察する。

4. 分析結果

(1) 評価項目別の独立検定結果と平均評価点

表3に、クラスカル・ウォリス検定による独立性の分析結果を示す。ここでは、有意確率0.05以下の評価項目を、回答者属性の中で有意な差があると判定した。

岡山市表町商店街は、倉敷駅前商店街と比較して、有意と判定をされた評価項目が多い。一方、倉敷駅前商店街は、有意な差が見られる回答者属性が少ない。従って、倉敷駅前商店街の方が、回答者属性による評価意識の差異が小さいと考えられる。

図3と図4は、独立性検定で、有意な差があると判定された評価項目が最も多い「年齢」を取り上げ、年齢階層別に平均評価点を算出した結果である。

図3の岡山市表町商店街の結果を見ると、クラスカル・ウォリスの検定結果で示された通り、平均評価点の差が大きい。特に、①街並みや雰囲気は、10代の平均評価点は非常に高くなっているが、年齢が高くなるにつれ、平均評価点が下がっていく傾向が読み取れる。全体的な傾向として、④接客サービス、⑩来街時の交通の便、⑬商店街の歩きやすさは、満足度は高くなっているが、⑥閉店時間、⑪駐車場の利便性、⑫駐輪場の利便性、⑭休憩所・トイレなどの評価項目は不満度が大きい。

図4の倉敷駅前商店街は、岡山市表町商店街と比較して、①街並みや雰囲気の平均評価点が低い。また、⑮総合評価は、岡山市表町商店街よりも低い値であり、10代から年齢が高くなるにつれ、評価が低くなる傾向が見られる。また、②店舗の構成と③品揃え・品質も、岡山市表町商店街と比較して小さい。倉敷駅前商店街は、回答者属性において主婦の割合が高いことから、年齢層の高い消費者ニーズを考慮した施策が重要と考えられる。

(2) カテゴリカル主成分分析の適用結果

図5と図6は、カテゴリカル主成分分析を適用し、表町と倉敷で、主成分負荷量に共通の特徴が読み取れた主成分を選定し、散布図を作成した結果である。

図5の岡山市表町商店街を見ると、第2主成分は、⑪駐輪場の利便性、⑩来街時の交通の便等の項目が正に大きな値を示しており、「交通利便性」を表わす主成分と考えられる。また、第4主成分は、⑨バーゲンの回数、⑦商品の価格が大きいことから、「経済性」と解釈した。

図4は、倉敷駅前商店街の分析結果である。表町と同様に、第2主成分において、⑬商店街の歩きやすさと⑩来街時の交通の便の負荷量が大きく、「交通利便性」を表わす主成分と考えられる。第3主成分は、⑤開店時刻、⑥閉店時刻、④接客サービスの負荷量が大きな値を示しており、これは「商店のサービスの質」と解釈できる。

表3 クラスカル・ウォリスの検定結果

**有意確率0.05未満

	岡山市表町商店街					倉敷駅前商店街				
	性別	年齢	職業	交通手段	来街頻度	性別	年齢	職業	交通手段	来街頻度
①街並みや雰囲気	0.19	0.00	0.00	0.05	0.02	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
②店舗の構成	0.81	0.00	0.00	0.15	0.19	0.44	0.05	0.75	0.17	0.00
③品ぞろえ・品質	0.66	0.00	0.00	0.29	0.59	0.84	0.09	0.64	0.55	0.03
④接客サービス	0.37	0.00	0.02	0.03	0.01	0.59	0.58	0.82	0.33	0.40
⑤開店時刻	0.01	0.00	0.08	0.07	0.65	0.23	0.82	0.85	0.28	0.57
⑥閉店時刻	0.35	0.00	0.01	0.08	0.01	0.97	0.25	0.69	0.01	0.19
⑦商品の価格	0.00	0.53	0.52	0.16	0.03	0.05	0.14	0.10	0.12	0.89
⑧商店街の宣伝・広告	0.11	0.00	0.02	0.13	0.04	0.07	0.21	0.03	0.22	0.43
⑨バーゲンの回数や内容	0.01	0.06	0.50	0.36	0.06	0.08	0.87	0.30	0.14	0.47
⑩来街時の交通の便	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.04	0.09	0.00	0.73
⑪駐車場の利便性	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.21	0.74	0.42	0.52
⑫駐輪場の利便性	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.60	0.83	0.08	0.33	0.81
⑬商店街の歩きやすさ	0.00	0.00	0.09	0.00	0.00	0.98	0.09	0.65	0.00	0.19
⑭休憩所等の施設	0.59	0.00	0.05	0.05	0.01	0.98	0.00	0.01	0.48	0.34
⑮総合評価	0.01	0.00	0.05	0.03	0.00	0.96	0.00	0.13	0.00	0.00

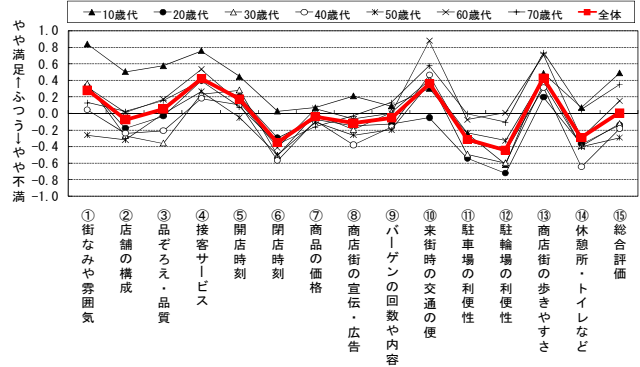


図3 年齢階層別の平均評価点 (岡山市表町商店街)

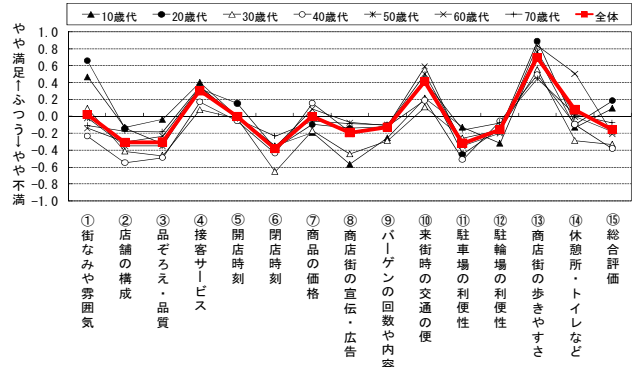


図4 年齢階層別の平均評価点 (倉敷駅前商店街)

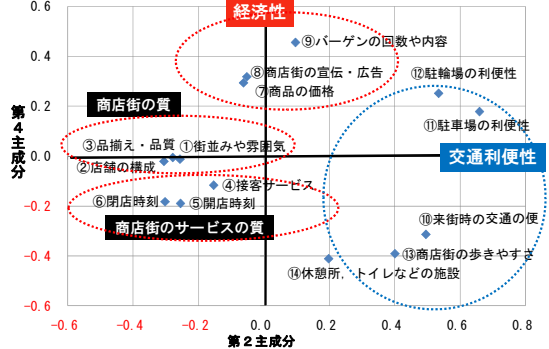


図5 カテゴリカル主成分分析結果 (岡山市表町商店街)

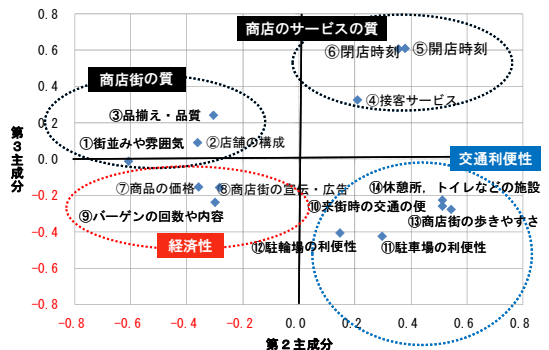


図6 カテゴリカル主成分分析結果 (倉敷駅前商店街)

(3) 共分散構造分析による結果

図7と図8は、カテゴリカル主成分分析の結果から、潜在的な要因を仮定し、総合評価に対する個別評価項目のパス図を作成した上で、共分散構造分析を適用した結果である。矢印に向かってパラメータの値が大きければ、その評価項目への影響が大きいことを表わしている。

図7に示す岡山市表町商店街の分析結果を見ると、潜在変数が総合評価に与える影響は、「商店街の質」が0.48と最も大きく、次いで「交通利便性」が大きい。また、評価項目別に見ると、②店舗の構成の値が0.82と最も大きくなっている。一方、①街並みの雰囲気の影響変数のパラメータが0.84と大きな値を示していることから、来街者は、商店街の視覚的イメージを重要視しており、総合評価への影響が大きいことが読み取れる。

図8は、倉敷駅前商店街の推定結果である。岡山市表町商店街と同様に、「商店街の質」と「交通利便性」の潜在変数が総合評価に大きな影響を与えている。岡山市と比較すると、倉敷駅前商店街は「交通利便性」のパラメータが大きく、駐車場利便性の改善が必要と考えられる。

(4) 魅力度向上策の選択率の結果

図9と図10は、年齢階層別に見た商店街の魅力度向上策の選択率である。図9の岡山市表町商店街の結果を見ると、①魅力的な店舗の誘致が50%以上の選択率となっており、次いで③若者が楽しめる商店街づくり、⑤歩いて楽しい環境づくり、⑪休憩所・トイレなどの施設の整備が30%以上となっている。

図10は、倉敷駅前商店街の結果である。岡山市表町商店街と同様に、①魅力的な店舗の誘致が最も大きい。また、⑬J R倉敷駅や商店街の再開発、⑯美観地区との連携強化といった地域固有の施策の選択率が大きい。倉敷市都心部では、観光客の割合が大きいことから、観光客向けの魅力的な店舗の誘致することや、美観地区との連携を強化することも重要と考えられる。

5. まとめ

本研究は、岡山市と倉敷市の都心商店街においてアンケート調査を行い、来街者の視点から中心市街地活性化のための課題を分析した。

本研究の結果より、商店街への満足度は、年齢層が高くなるにつれて、平均評価点が低下する傾向が見られた。また、魅力度向上策としては、魅力的な店舗の誘致が多かったことから、商店街活性化に向けては、年齢層によって異なるニーズを考慮するとともに、魅力的な店舗の誘致が必要と思われる。共分散構造分析では、商店街の質と交通利便性が評価に及ぼす影響が大きかったことから、交通アクセスの改善、回遊性の向上、街並みの形成なども、商店街活性化に向けた課題と考えられる。

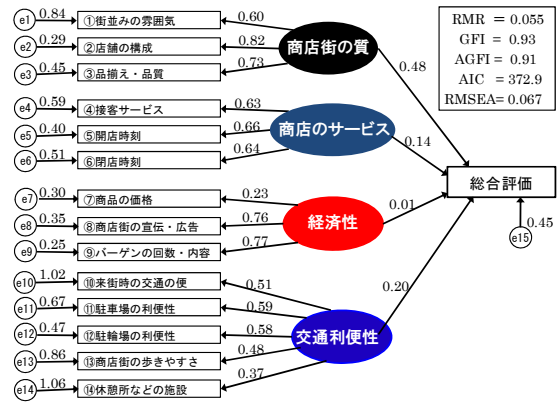


図7 共分散構造分析による分析結果（岡山市表町商店街）

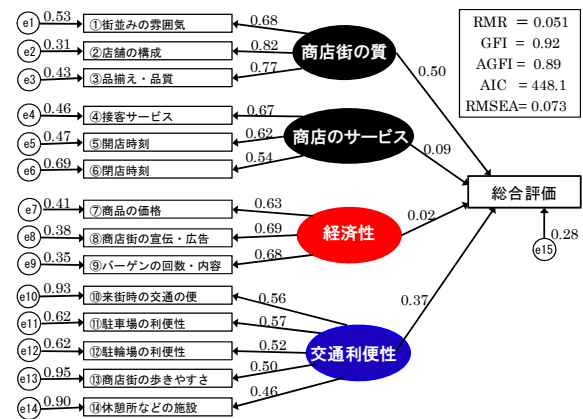


図8 共分散構造分析による分析結果（倉敷駅前商店街）

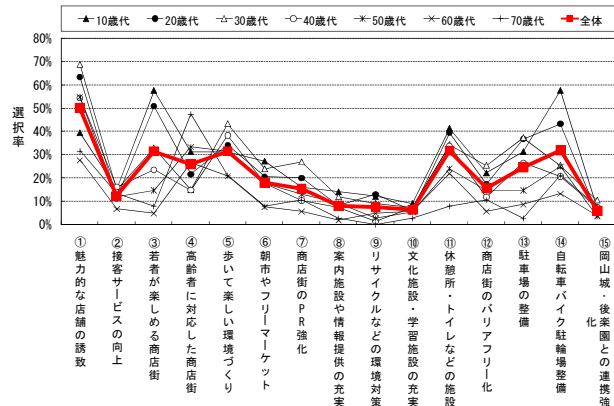


図9 年齢階層別の魅力度向上策の選択率（岡山市表町商店街）

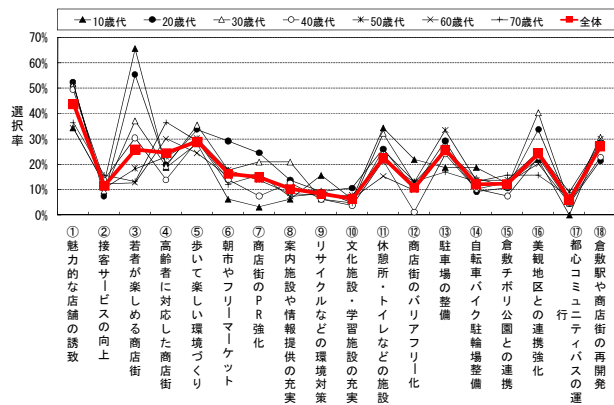


図10 年齢階層別の魅力度向上策の選択率（倉敷駅前商店街）