

訪問・回遊行動からみた 地方都市中心市街地の満足度分析

日野 智¹・工藤 弘太²・山田 進太郎³・鈴木 雄⁴・木村 一裕⁵

¹正会員 秋田大学大学院 准教授 工学資源学研究科土木環境工学専攻(〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)

E-mail : hino@gipc.akita-u.ac.jp

²正会員 秋田県平鹿地域振興局建設部(〒013-8502 横手市旭川一丁目 3-41)

³学生会員 秋田大学大学院工学資源学研究科土木環境工学専攻(〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)

⁴正会員 秋田大学大学院 技術職員 工学資源学研究科土木環境工学専攻(〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)

⁵正会員 秋田大学大学院 教授 工学資源学研究科土木環境工学専攻(〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)

近年、中心市街地の衰退・空洞化がわが国の地方都市で問題となっている。本研究は秋田市の中心市街地である JR 秋田駅周辺地域を対象とした来街者の訪問・回遊行動を調査・分析し、今後の中心市街地活性化方策の方向性を検討することを目的とした。また、2010(平成 22)年 10 月に閉店した大規模小売店舗の閉店前後における調査結果を比較することにより、店舗の閉店が中心市街地に及ぼした影響を把握することを試みた。分析の結果、被験者の年代毎に回遊行動には特徴がみられること、回遊行動と中心市街地に対する満足度には関係があることなどが明らかとなった。また、大規模小売店舗の閉店は秋田駅周辺地域での訪問・回遊行動に影響しており、性別や年齢を問わずに利用される店舗が回遊行動の起点となることの重要性が示唆された。

Key Words : consciousness survey and analysis, city development, urban planning, shopping-around behavior

1. はじめに

近年、中心市街地の衰退・空洞化が全国各地の地方都市で問題となっている。秋田県の県庁所在地である秋田市においても中心市街地である JR 秋田駅周辺地域の活性化が大きな課題となっている。さらに、秋田駅周辺地域では 2010(平成 22)年 10 月に大規模小売店舗(イトーヨーカドー秋田店)が閉店している。このイトーヨーカドー秋田店が来街者の回遊行動の中心となっていることが既存研究¹⁾では指摘されており、閉店が秋田駅周辺地域への訪問・回遊行動に大きな影響を与えたと考えられる。

中心市街地活性化の要因は様々であるが、中心市街地に「にぎわい」を創出するためには来街者の行動が重要と考えられる。そのため、活性化方策の検討には来街者の行動を把握することが必要である。また、中心市街地への訪問行動には満足度が影響しているとい

える。すなわち、来街者の行動と満足度の関係を明らかにすることが有用と推察される。

本研究は JR 秋田駅周辺地域を対象とし、訪問・回遊行動と中心市街地に対する満足度を調査・分析したものである。すなわち、来街者の JR 秋田駅周辺地域における行動や満足度を明らかとし、これからの活性化方策の方向性を検討することを目的とした。また、イトーヨーカドー秋田店の閉店前後における調査結果を比較することにより、大型商業店舗の閉店が来街者の行動に及ぼした影響を把握することを試みた。

2. 秋田市における中心市街地の活性化

JR 秋田駅を含む中通・大町地区が秋田市の中心市街地といえ、1999(平成 11)年 3 月に秋田市は同地区を対象とした秋田市中心市街地活性化基本計画を策定して

いる。また、2008(平成 20)年 7 月には新たな中心市街地活性化基本計画が認定され、様々な事業を実施する予定となっている。

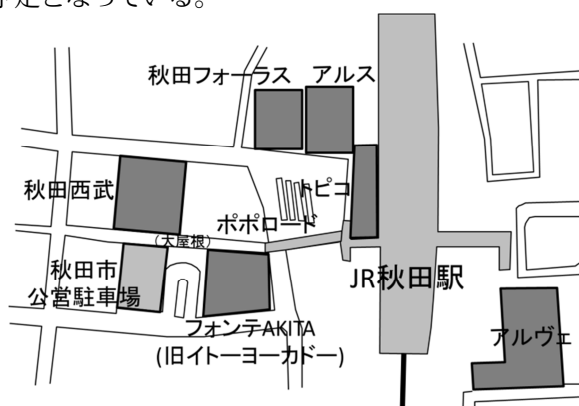


図 1 JR 秋田駅周辺地域の大規模小売店舗

JR 秋田駅周辺地域には秋田西武、フォンテ AKITA、秋田フォーラス、アルス、トピコ、アルヴェなどの商業施設が集積しており(図 1)、JR 秋田駅の東西を結ぶ秋田駅東西連結自由通路(ぼぽろード)や秋田駅から秋田西武までの区間では大屋根が整備されている。また、これらの商業施設は店舗面積 10,000m² を超える大規模小売店舗である。2010(平成 22)年 10 月にイトーヨーカドー秋田店が閉店し、その跡に同年 12 月に開業した店舗がフォンテ AKITA である。開業当初は空き店舗が目立っていたが、ほぼ全てのフロアにテナントが入居し、2011(平成 23)年 4 月にはグランドオープンを迎えている。

3. 行動調査の実施と中心市街地への訪問行動

(1) 来街者を対象とした行動調査の実施

本研究では JR 秋田駅周辺地域への来街者を対象とした行動調査を実施した。調査はイトーヨーカドー秋田店の閉店後となる 2011 年 1 月に直接配布・郵送回収方式で行い、181 票を回収している。調査では調査日における秋田駅周辺地域での行動(訪問した店舗や滞在時間など)、イトーヨーカドー秋田店の閉店に伴う訪問行動の変化、秋田駅周辺地域に対する満足度などを質問している。既存研究¹⁾で実施されたイトーヨーカドー閉店前の行動調査と本研究における行動調査の結果を比較し、イトーヨーカドー秋田店の閉店が回遊行動に及ぼした影響を明らかにすることを試みる。

既存研究²⁾などを参考に追跡調査も実施した。追跡調査は移動する来街者が多い店舗間で来街者を追跡し、その移動経路を把握したものである。そのことにより、行動調査では把握することが困難な歩行経路を明らかにすることを試みた。ただし、本稿は行動調査の結果を中心に論じるものである。

(2) JR 秋田駅周辺地域への訪問行動

JR 秋田駅周辺地域への訪問頻度は 1 ヶ月に数回とする被験者が多い。一方、1 週間に数回、ほぼ毎日とする被験者も合わせて 37%となった。訪問手段では自家用車が 40%と最も多く、自家用車がアクセスの中心となっている。しかし、秋田市民を対象とした過去の調査³⁾と比較すると、自家用車の割合が少なく、徒歩・自転車とした被験者が 24%と多い。

来街目的では食料品以外の買物が最も多く、食料品の買物がそれに次いでいる(図 2)。ただし、過去の調査³⁾と比較すると、食料品以外の買物の割合が少なく、他目的の割合が多くなっている。

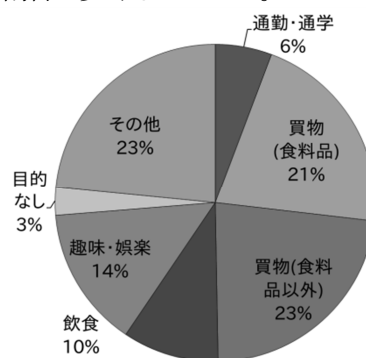


図 2 JR 秋田駅周辺地域への訪問目的

(3) 被験者の主な買物目的地

行動調査では食料品以外の買物で最も多く訪問する地域(主な買物目的地)を質問している。JR 秋田駅周辺地域とした被験者が約半数を占め、郊外型の大規模小売店舗が立地している御所野地域は約 2 割となった。過去の調査³⁾と比較すると秋田駅周辺地域の割合が高いが、秋田駅周辺地域への来街者に質問したことが反映された結果と考えられる。

主な買物目的地と訪問手段の関係をみると、御所野地域を主な買物目的地とする被験者と比べて自家用車の割合が低く、徒歩・自転車の割合が高い(図 3)。また、年齢との関係をみると、秋田駅周辺地域を主な買物目的地とする被験者では高齢者が多い。

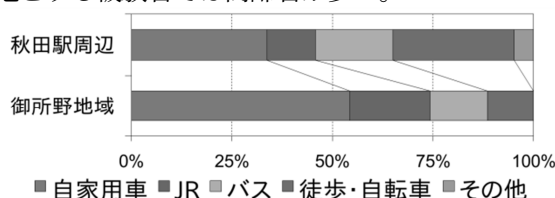


図 3 被験者の主な買物目的地と訪問手段

4. JR 秋田駅周辺地域での回遊行動

(1) 訪問店舗からみた被験者の回遊行動

イトーヨーカドー秋田店の閉店前後における被験者

の年代別の平均滞在時間を表1に示す。どの年代でも平均滞在時間が減少している。また、平均の訪問店舗数は2.49であり、年齢の若い被験者では訪問店舗数が多くなる傾向がみられた。

表1 年代ごとの平均滞在時間

	10代	20代	30代	40代	50代	60歳以上
閉店前	2:11	2:05	2:02	2:05	2:05	2:06
閉店後	1:57	1:49	1:52	1:50	1:52	1:50

イトーヨーカドー閉店前における被験者が主要な小売店舗を訪れた割合を図4、閉店後における割合を図5に示す。閉店前では10～20代ではイトーヨーカドーやフォーラス、30～50代では西武やイトーヨーカドーを訪れる被験者が多い。しかし、閉店後では西武やフォンテを訪問する被験者が減り、トピコやアルスを訪れる被験者が増えている。特に、トピコを訪れる被験者が各年代で増加している。

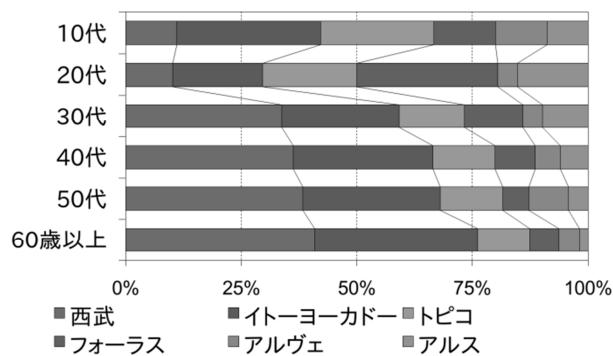


図4 年齢ごとの主要店舗を訪れる割合(閉店前)

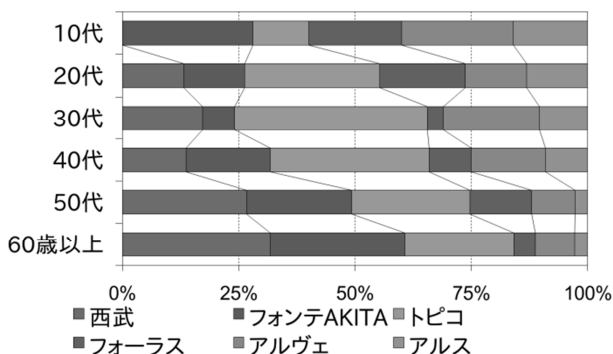


図5 年齢ごとの主要店舗を訪れる割合(閉店後)

行動調査から被験者の回遊行動を分類した。各年代で最も多くみられた回遊パターンを表2に示す。10～20代、30～50代の被験者ではトピコを訪問する回遊パターンが多く、60歳以上の被験者では西武からフォンテへと移動する回遊パターンが多い。追跡調査における各店舗への移動者数をみても、イトーヨーカドー閉店前ではイトーヨーカドーへの移動が最も多い。一方、閉店後ではトピコへの移動が最も多くなっている。閉店前における行動調査^リから、イトーヨーカドーが来街者の回遊行動の中心となっていたことが明らかとなった。しかし、イトーヨーカドー閉店後はフォンテで

はなく、トピコがその役割を担っているといえる。

表2 年代毎にみた最多の回遊パターン

	1店舗目	2店舗目	3店舗目	4店舗目
10～20代	トピコ	アルス	フォーラス	フォンテ
30～50代	西武	フォンテ	トピコ	
60歳以上	西武	フォンテ		

(2) 大規模小売店舗の閉店が来街者に及ぼした影響

行動調査ではイトーヨーカドー秋田店閉店からフォンテAKITA開業までの期間(2010年10月12日～11月30日)における訪問行動についても質問している。被験者の約半数が「イトーヨーカドー閉店の影響があった」と回答しており、その多くが「訪問回数が減少した」としている。また、主な買物目的地との関係を見ると、JR秋田駅周辺地域を主な買物目的地とする被験者では「影響があった」とする回答が多い(図6)。同様に、秋田駅周辺地域への訪問頻度の高い被験者も「影響があった」とする回答が多い。すなわち、これらの被験者にとって旧イトーヨーカドー秋田店が重要な店舗であり、閉店の影響は小さくなかったと推察される。一方、秋田駅周辺地域への訪問頻度の低い被験者には閉店の影響がさほど大きくなかったとも考えられる。

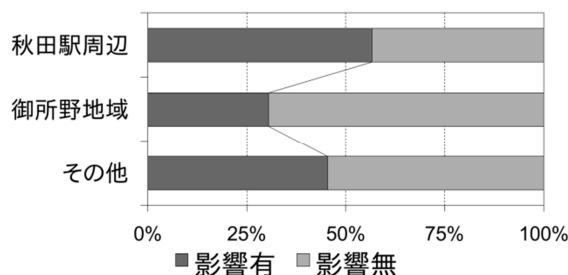


図6 主な買物目的地と大規模小売店舗閉店の影響

5. JR秋田駅周辺地域に対する満足度分析

本研究における調査ではJR秋田駅周辺地域に対する総合満足度とアクセスや商業施設などの個別項目に対する満足度を質問している(図7)。全体的に「不満」「やや不満」といった不満とする回答が多く、来街者の満足度は低いものといえる。

主な買物目的地と総合満足度の関係を見ると、JR秋田駅周辺地域を主な買物目的地としている被験者であっても満足度は低いものであった。訪問手段では徒歩・自転車が多かったことから、満足度の高さではなく、自家用車を利用できない等の理由から秋田駅周辺地域を主な買物目的地としている可能性も考えられる。また、訪問店舗数と総合満足度の関係を見ると、訪問店舗数が多い被験者は総合満足度が高い(図8)。すなわち、回遊行動の内容が中心市街地に対する満足度に影

響するものと推察される。

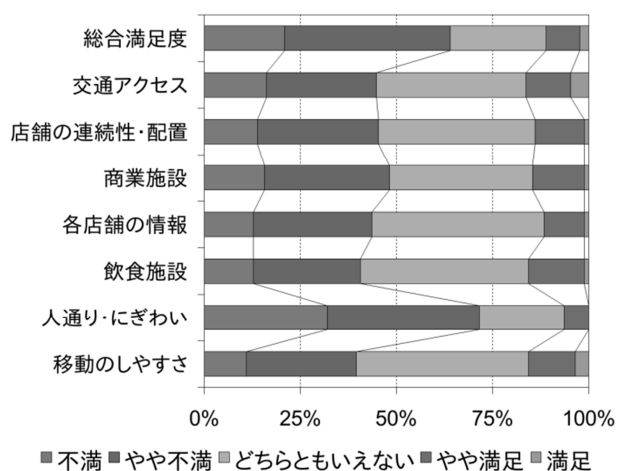


図7 JR 秋田駅周辺地域に対する満足度評価

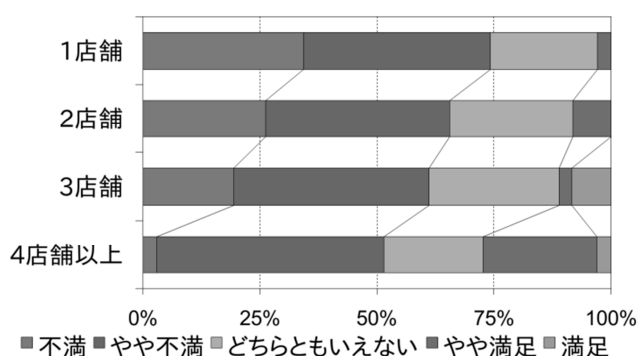


図8 被験者の訪問店舗数と総合満足度

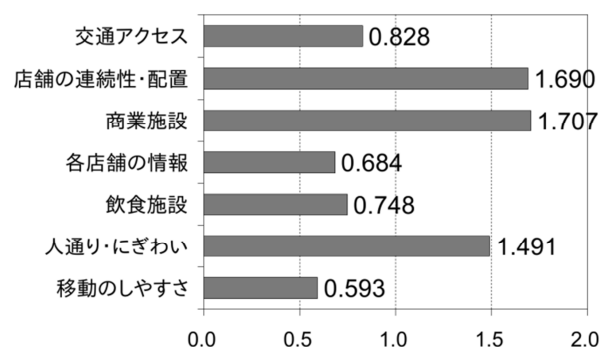


図9 中心市街地に対する総合満足度への影響要因

本研究では秋田駅周辺地域に対する総合満足度と個別項目に対する満足度の関係を明らかにするため、外的基準を総合満足度、アイテムを個別項目の満足度とした数量化理論Ⅱ類による分析を行った。得られたレンジの値を図9に示す。商業施設(価格・品物の種類や品質など)のレンジが最も高く、店舗の連続性・配置がそれに次いでいる。来街者の主な訪問目的が買物であ

ることから、商業施設が中心市街地の魅力創出に重要である。同時に、店舗の連続性・配置を改善することで複数の店舗を訪問しやすい環境を整備し、回遊行動を活性化することが満足度向上に必要であることも明らかとなった。また、訪問店舗数が多い被験者は店舗の連続性・配置に対する満足度が高い傾向にあり、これらのことから来街者の回遊行動を活性化することの重要性が示唆される。

6. おわりに

本研究では JR 秋田駅周辺地域への来街者を対象とした行動調査を実施し、来街者の回遊行動と満足度を分析したものである。その結果、秋田駅周辺地域に対する満足度には回遊行動が影響しており、地域の活性化には来街者の回遊性向上が重要な要因であることを明らかとした。また、大規模小売店舗の閉店前後における来街者の回遊行動を比較した。それにより、店舗の閉店がもたらした影響を把握し、性別や年齢を問わずに利用される店舗が回遊行動の中心として重要であることも示した。

本研究における行動調査の実施後、フォンテ AKITA には新たなテナントや公共施設などがオープンしている。その影響・効果を把握するため、今後も継続的な調査が望まれる。また、追跡調査で得られたデータについてもさらに詳細に分析することで歩行経路などから来街者の回遊行動を明らかとし、中心市街地の回遊性を向上させる方策を検討していきたい。

参考文献

- 1) 山田進太郎, 日野智, 木村一裕: 地方都市の中心市街地における歩行回遊行動に関する研究, 平成 21 年度東北支部技術研究発表会講演概要, CD-ROM, 2010
- 2) 蔵方博史, 山川仁, 高見淳史: 都心部商業地区における歩行回遊行動の分析, 土木計画学研究・講演集, Vol.25, CD-ROM, 2002
- 3) 日野智, 折田仁典: 地方都市における住民の買物行動と中心市街地に対する意識分析, 土木計画学研究・講演集, Vol.38, CD-ROM, 2008

AN ANALYSIS OF SATISFACTION ABOUT DOWNTOWN IN LOCAL CITY FROM THE VIEWPOINT OF SHOPPING-AROUND BEHAVIOR

Satoru HINO, Kouta KUDOH, Shintaro YAMADA, Yu SUZUKI, Kazuhiro KIMURA