

大型小売店の立地特性に関する研究—前橋市・高崎市を対象として—

群馬工業高等専門学校 環境都市工学科 学生員 ○下田 恵

群馬工業高等専門学校 環境都市工学科 正会員 森田哲夫

1. はじめに

(1) 研究目的

本研究では、地方中核都市である前橋市・高崎市を対象に、大型小売店の特性について分析を行うことにより、大型小売店の立地要因を見出し、中心部と郊外における大型小売店の役割分担に関する知見を得ることを目的とする。

(2) 本研究の位置づけ

買物先選択の観点から行われている既往研究として、パネルアトリクションを考慮したモデルの構築¹⁾や自動車と鉄道の交通選択手段と、街区内部における移動性を含めた目的地の魅力の双方を考慮したモデルの構築²⁾などがある。前橋市内を例として挙げ、大型小売店の立地と中心市街地の活性化について考察している研究³⁾では、大型小売店の立地場所によって中心市街地と競合関係に成り得ると述べられている。

また、商業施設立地の観点から行われている研究として、都市内立地型と郊外立地型の大規模商業施設を対象として双方の特徴を明らかにし、交通条件と施設特性によって買物回数を説明できるモデルを用いて床面積の拡張によるインパクトの計量を行ったもの⁴⁾や、商業施設の立地移動の要因は収入因子としての車種別交通量の傾向であるとする研究⁵⁾がある。

本研究では、買い物先選択よりも店舗立地に着目し、顧客が買い物先を選択する立場からではなく、商業事業者が店舗を立地させるという立場から大型小売店の立地要因を把握する。

2. 研究方法

研究の対象地域を設定し、大型小売店の特性をデータベース化し、大型小売店の立地特性を把握する。その後、立地特性を基に数量化Ⅱ類によって立地要因の分析を行う。

本研究の対象地域は、群馬県の中心的な都市である前橋市および高崎市とした。近年、前橋市は駅周辺に大規模ショッピングセンター（以下SC）がオープンし、商店街や駅周辺の既存の店舗の衰退が起きている。高崎市では郊外にSCがオープンした後に高崎駅前にも大規模専門店がオープンするなど商業活動に大きな変化が起きている。以上のことから、この2市を比較する。また、調査対象は店舗面積が1,000m²を越える大型小売店（大規模小売店舗）とした。

データベースの作成には、

全国大型小売店総覧⁶⁾を使用した。総覧に記載されている情報は、表-1に示す22項目であり、これらをデータベース化した。また、駅からのアクセス性を考慮するために地図上に店舗をプロットし、中心部までの距離および駅からの距離を測定した。

3. 立地特性の把握

(1) 駅からの距離と店舗面積

前橋市および高崎市内の大型小売店の駅からの距離と店舗面積の関係を業態別に図-1に示した。図-1からSCの店舗面積が極めて大きく特殊なものであることがわかる。また、駅からの距離が近いところには店舗面積の広い百貨店が集中していること、多くの店舗は距離に関係なく店舗面積5,000m²以下であることがわかる。

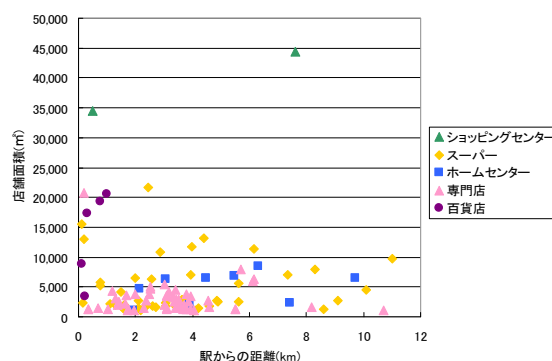


図-1 駅からの距離と店舗面積の関係

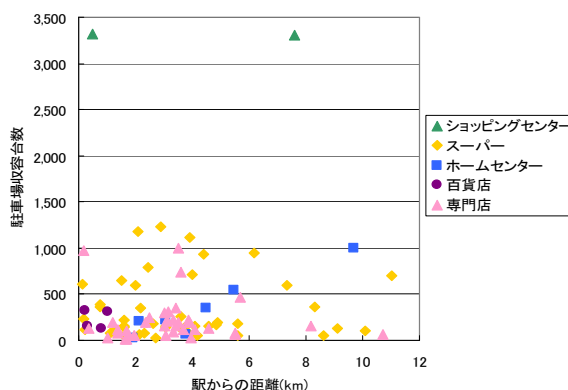


図-2 駅からの距離と駐車場収容台数の関係

表-1 データベース項目

店舗概要	①店舗名称	全国大型小売店総覧
	②開店年月	
	③届出年月	
	④設置者名	
	⑤開店時刻	
	⑥閉店時刻	
面積	①店舗面積	
	②延床面積	
駐車場	①駐車場収容台数	
	②駐輪場収容台数	
立地	①住所	
	②電話番号	
	③立地タイプ	
	④最寄り駅・幹線道路	
品物	①業態	計測
	②小売店数	
	③主要販売品	
	④核店舗	
その他	①変更予定	
	①駅までの距離	
アクセス	②前面道路の種類	
	③前面道路の車線数	

キーワード 大型小売店、立地特性、数量化Ⅱ類

連絡先 〒371-8530 前橋市鳥羽町 580 群馬工業高等専門学校環境都市工学科 TEL027-254-9179 E-mail : tmorita@cvtl.gunma-ct.ac.jp

(2) 駅からの距離と駐車場収容台数

駅からの距離と駐車場収容台数の関係を図-2 (前頁) に示す。図-2 から、SC の駐車場収容台数は店舗面積と同様に特出している。また、百貨店は駅付近で駐車場収容台数が少なく、ホームセンター (以下 HC) は駅から遠ざかると駐車場台数が増えていることがわかる。

4. 立地要因分析

被説明変数を駅からの距離、説明変数を業態、店舗面積、駐車場収容台数、小売店数、自動車アクセスとして多変量解析を行い、大型小売店の立地要因の分析を行った。表-2 に示す各項目のレンジおよび偏相関係数から、大型小売店の立地要因は業態や店舗面積が影響していると考えられる。業態を見ると、百貨店は中心部に、SC は郊外に立地していることがわかる。さらに、大型小売店の中でも店舗面積の広いものは中心部に位置している傾向があること、中心部の店舗の前面道路は県道に満たない狭い道路である。

表-2 立地要因分析結果

項目	詳細	カテゴリースコア	レンジ	偏相関係数
業態	百貨店	2.2059	2.8762 (1)	0.2436
	スーパー	-1.1443		
	ホームセンター	-0.1913		
	専門店	-0.0244		
	ショッピングセンター	-0.6703		
店舗面積	~5000㎡	0.0564	2.5604 (2)	0.3203
	~10000㎡	-1.379		
	10000㎡~	1.1814		
駐車場収容台数	~100台	0.5767	0.8223 (3)	0.1752
	~500台	-0.2456		
	500台~	-0.1467		
小売店数	1店	-0.1832	0.4278 (5)	0.0973
	~9店	0.2446		
	10店~	0.0823		
自動車アクセス	国道	-0.0691	0.7025 (4)	0.1107
	県道・広幅員市道	-0.0863		
	その他	0.6162		
距離 (被説明変数)	中心部: 0~3km	0.5331	相関比	0.2071
	郊外: 3km~	-0.3839		

5. まとめ

立地要因および買物客の特性を中心部と郊外で分類すると表-3 のような関係が考えられる。買物客の特性は既存研究³⁾を基にしている。

表-3 から、中心部の中でも公共交通機関を利用しやすい駅周辺は百貨店を立地することが適していると考えられる。百貨店は階数が多いため広い店舗面積を確保することができる。一方、住宅地が多く存在する郊外はスーパーや HC など自宅からすぐに行くことができ、駐車場収容台数が多い大型小売店を立地することが適していると考ええる。スーパーや HC は利用頻度が高いため、郊外に位置している住宅地から近い位置に立地することで自動車の利用を減らすことができるのではないかと考える。

買物客の特性をみると、中心市街地に位置している百貨店の利用者は老年層が多く、若年層は SC を利用しているという実態があり、中心部に百貨店を立地するだけでは、

表-3 中心部と郊外の特徴整理

	立地要因	(参考) 買物客の特性 ³⁾	代表例	
			前橋市	高崎市
中心部	・店舗面積が10,000㎡以上 ・駐車場収容台数が少ない ・業態は百貨店など多くの小売店がそろっている ・前面道路に幅員を必要としない	【中心市街地】 ・来訪者は老年層が多く、家族連れ ・市内から訪れる人が多い ・目的はイベント、習い事等 ・移動手段は公共交通機関や自転車、徒歩	・百貨店 (スズラン) ・スーパー (イトーヨーカドー)	・百貨店 (高島屋、スズラン、モントレー) ・スーパー (ビブレ) ・専門店 (LABI-1)
	・店舗面積が10,000㎡未満 (SC の面積は大きい) ・駐車場収容台数が多い ・業態は SC、HC、スーパー等	【ショッピングセンター】 ・来訪者は若年層が多く、友達連れ ・県内だけでなく県外から訪れる人もいる ・目的は飲食や娯楽 ・移動手段は自転車	・SC (けやきウォーク) ・スーパー (ベシア) ・HC (カインズホーム)	— ・SC (イオンモール) ・スーパー (メルクス倉賀野) ・HC (セキチュー)

SC に若年層が集中してしまうことが考えられる。SC は広い面積に駐車場収容台数が十分に確保されているため、移動手段として自動車が多く用いられている。このことから、自動車の利用を減らし、若年層にも中心部を多く利用してもらうためにも若年層を対象とする小売店を多く含む店舗も中心部に設けるべきだと考える。

以上のことを踏まえ、前橋市および高崎市の代表例をみる。高崎市は駅周辺の中心市街地に百貨店と若年層むけの店舗をそろえた大型スーパーが立地している。一方、前橋市の中心市街地は百貨店しか存在していない。高崎市と同様に駅周辺に百貨店や大型スーパーを集約させる形をとるべきだと考える。また、前橋市は駅から近い場所に SC も位置しており若年層の中心部の利用を促進しているように考えられるが、百貨店と SC は駅をはさんだ離れた位置に立地しているため中心市街地に顧客を集めるようには機能していない。一つ目に挙げた問題と同様に、駅周辺に店舗を集約させることが解決につながると考えるが、現在の店舗のままでも中心部を容易にまわることができるように乗り合いタクシーや循環バスでの移動支援を行うべきだと考える。さらに、前橋市と高崎市双方で駅周辺の小売店の一部は大容量の駐車場を整備しているために駅から徒歩圏内であるにも関わらず自動車の利用が多いことがわかる。乗り合いタクシーや循環バスの充実を検討すべきと考える。

【参考文献】

- 1) 近藤勝直, 古屋秀樹, 鈴木隆: パネルアトリクションを考慮した買物場所選択モデル, 土木計画学研究・講演集, No.17, pp.39-42, 1995
- 2) 絹田裕一, 中村英樹: 都心商業街区におけるアクセス性と移動性の変化に伴う買物客の目的地・交通手段選択行動分析, 土木計画学研究・講演集, 24-2, pp.719-722, 2001
- 3) 川原徹也: 都市型大型店立地による中心市街地活性化に関する一考察, 平成20年度全国大会第63回年次学術講演会, 2008
- 4) 近藤光男, 青山吉隆: 都市内立地型と郊外立地型のショッピングセンターに対する消費者買物行動の比較と需要分析, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp. 565-570, 1989
- 5) 山岸純一, 久保田尚: 沿道型商業施設の立地移動に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.943-948, 1999
- 6) 全国大型小売店総覧 2009, 東洋経済, 2008.8.6 発行