

第 部門 商店街利用者の回遊特性とその要因分析

大阪工業大学工学部 学生員 松本 健
 大阪工業大学工学部 学生員 田中 総一郎
 大阪工業大学工学部 学生員 立花 正樹
 大阪工業大学工学部 正会員 岩崎 義一

1. 研究の背景と目的

近年、郊外型専門店や大規模量販店の立地の増加が著しく、都心に必要な機能が郊外へ移転している。これは消費者意識や生活スタイルの変化、そしてモータリゼーションの進展に伴う消費者の購買行動の変化に起因するところが多い。中心市街地の商店街では、来訪者が減少し、衰退の一途をたどっている。

本研究は、大阪市内における都島区及び旭区の商店街のうち、鉄道駅から1.5km以上も離れた商店街を対象とし、来訪者に対してアンケート調査を実施することにより来訪者の回遊行動と店舗利用に関する実態と要因を明らかにすることを目的とする。鉄道駅から離れた商店街を対象とした理由は、駅利用者の通過交通を含む場合には分析のノイズとなる可能性があり、これを回避するためである。

2. 来訪者の回遊行動

2-1 属性別にみる行動特性

表1は商店街の属性別平均立ち寄り店舗数と平均移動距離をみたものである。主な特徴のみを表すと赤三商栄会・城北商店街(以下赤三)では、来訪目的有りの移動距離(296m)が全体平均(262m)を大きく上回っている。蕪村商店街(以下蕪村)では、立ち寄り店舗数を性別でみると、男性(3.59)は女性(2.15)の約1.7倍である。生江商店会(以下生江)では、立ち寄り店舗数を来訪目的の有無でみると、目的無し(3.36)は目的有り(2.34)の約1.4倍である。各商店街とも50-60代の平均立ち寄り店舗数は、各商店街の全体平均を上

表1.属性別平均立ち寄り店舗数と平均移動距離

商店街名	【赤三】		【蕪村】		【生江】	
	645		425		454	
スーパー立地タイプ	両端立地型		近隣立地型		中央立地型	
	N	平均立ち寄り店舗数(ヶ所)	N	平均立ち寄り店舗数(ヶ所)	N	平均立ち寄り店舗数(ヶ所)
全体	91	2.37	84	2.44	74	2.59
性別						
男性	13	1.92	17	3.59	17	3.00
女性	75	2.54	67	2.15	57	2.47
年齢						
20歳未満	0	0.00	0	2.00	6	1.60
20代	6	2.67	339	1.50	254	2.00
30-40代	12	1.70	220	1.93	277	2.24
50-60代	29	2.72	301	2.74	313	3.30
70歳以上	42	2.43	263	2.86	261	2.38
来訪目的						
有り	37	2.46	296	2.36	286	2.34
無し	24	2.00	250	2.80	283	3.36

回っている(表1)。なおこれらは、いずれのゾーンにおいても中小規模小売店(以下スーパー)の立地場所が影響していると考えられ(後述)、スーパーの立地におけるタイプ分け(つまり、両端立地型、近隣立地型、中央立地型)による全体の平均移動距離は、近隣立地型、両端立地型、中央立地型の順に短くなる。これよりスーパーの立地が商店街の中央に近いほど、移動距離が短くなると考えられる(表1)。

更に店舗の業種ごとに一人当たりの立ち寄り頻度(店舗の訪問者数/商店街来訪者数)をみると、赤三では衣料品店、蕪村では医療施設、生江では食料品店が多い(図1)。この訪問者が多かった店舗について性別でみると、赤三の衣料品店では50代以上の中高年層が多く(図2)、蕪村の医療施設では30代以上で男性が多く(図3)。生江の食料品店では、30-40代及び50-60代の中年層が多い(図4)。

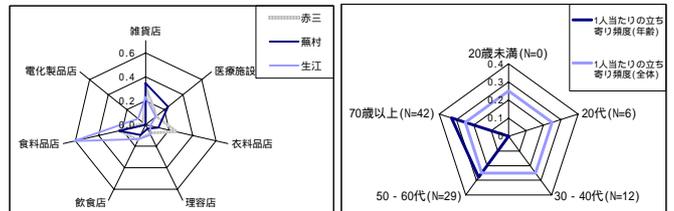


図1.業種別1人当たり立ち寄り頻度

図2.赤三:衣料品店立ち寄り頻度

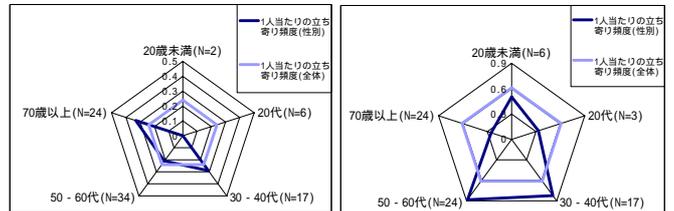


図3.蕪村:医療施設立ち寄り頻度

図4.生江:食料品店立ち寄り頻度

2-2 来訪者の商店街利用パターン

図5は来訪者の店舗の利用パターンをみたものである。スーパーのみ利用(以下スーパー)、スーパーと専門店の両方を利用(以下ス+専)、専門店のみ利用(以下専門)、通過目的として利用(以下通過)の構成比とサンプル数を表している。各商店街ともスーパーと専門店の両方を利用することが最も多く、スーパーのみの利

用も多い。一方専門店のみの利用もあるものの比較的小さい。スーパーと専門店の両方の利用が最も多かったことを考えると、スーパーの存在は来訪者の専門店への立ち寄りを誘発していると考えられる(図5)。とくに生江の両店舗利用の構成比が高くなっている。これは中央立地型であり、スーパーの近くに専門店が多く立地していることが原因と考えられる。

図5. 来訪者の店舗利用パターン

3. スーパー利用者の専門店利用特性

図6~8は、スーパー利用者による専門店利用の実態をみたものである。赤三では、城北小学校前通りの果物店、喫茶店、そして食料品店の立ち寄りが目立っており、城北商店街通りでは、百元ショップの立ち寄りが多い(図6)。蕪村では、蕪村商店街通りの書店、文具店、花屋など日用雑貨店の立ち寄りが目立っており、大東郵便局前通りは、医院、薬局の立ち寄りが多い(図7)。生江では、生江小学校前通りに立地する花屋や生江郵便局前通りに立地する雑貨店、商店やパン屋などの立ち寄りが目立つ(図8)。以上より 日常生活で必

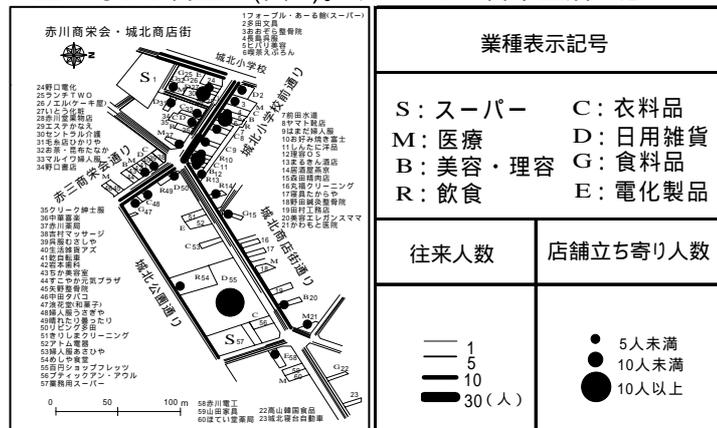


図6. スーパー利用者(35人)による専門店立ち寄り人数分布図(赤三)

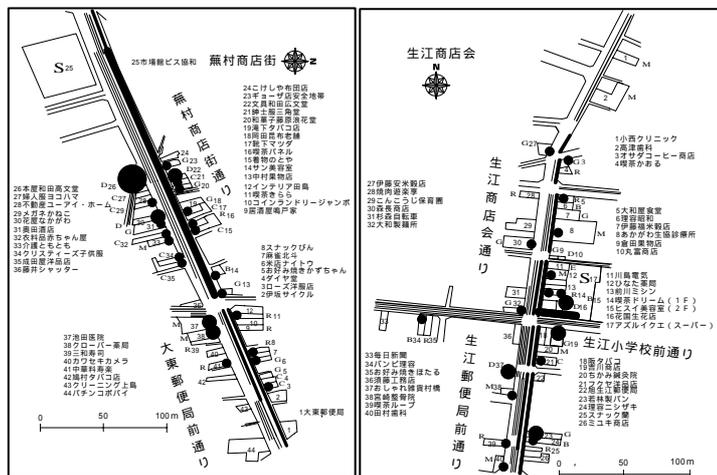


図7. スーパー利用者(34人)による専門店立ち寄り人数分布図(蕪村)

図8. スーパー利用者(41人)による専門店立ち寄り人数分布図(生江)

要な商品やサービス、見舞いや贈答品などとして多目的に利用される商品を扱っている店舗の立ち寄りが多い。社交や憩いの場である喫茶店の利用が高い。需要が高い業種の店舗が数多く立ち並び、かつ店舗が密集し、スーパーの近隣に位置する通りに来訪者の立ち寄りと往来が多い傾向がある。

4. 来訪者の商店街選択と専門店選択要因分析

多項ロジットモデル(式1)により選択要因を評価する。商店街選択の分析結果を表2に示す。また各商店街の専門店選択の分析結果を表3に示す。分析結果より商店街選択要因は自宅からの距離や食料品店舗数、医療施設数であることがわかる。また専門店選択要因は、全ての商店街で共通してスーパーからの距離が影響しているほか、各商店街ごとに異なるモダンさの有無や店舗面積など専門店の“造り”や“構え”が要因であることがわかる。

表2. 商店街選択要因分析結果

区分	モデル
距離(m)	-0.001899 [-2.758]
食料品店舗数	0.578046 [1.273]
医療施設数	0.145335 [1.627]
適中率	70.59%
適中数	24
尤度比	0.714075
サンプル数	34

$$P_{in} = \frac{e^{\lambda V_{in}}}{\sum_{j \in A_n} e^{\lambda V_{jn}}} = \frac{1}{\sum_{j \in A_n} e^{\lambda(V_{jn} - V_{in})}}, (i \in A_n) \quad (式1)$$

$$V_{in} = \theta X_{in} + \sum_{k=1}^K \theta_k X_{ink}, (j \in A_n)$$

A_n: 個人nの選択肢集合

P_{in}: 個人nが選択肢(i=1, ..., I_i)を選択する確率

V_{in}: 個人nが選択肢iから受ける効用の確定項

θ: 効用の確率項のパラメータ

表3. 店舗選択要因分析結果

区分	モデル1	モデル2	モデル3
店頭品の有無	-	-	0.838822 [1.201]
モダンさの有無	-	68.803250 [56.512]	-
入り口の広さ(m)	-	21.230309 [88.832]	-
面積(m ²)	0.004940 [1.353]	-	-
スーパーからの距離(m)	-0.035900 [-1.873]	-1.306827 [-162.099]	-0.064300 [-2.685]
適中率	66.67%	50.00%	73.68%
適中数	14	7	14
尤度比	0.713026	0.77351172	0.834634
サンプル数	21	14	19

5. 結論

これまでの分析結果により商店街活性化のためには以下の点が重要である。

- 1) スーパーを立地させ、その通りに主力店舗(=立ち寄り数が多い業種の店舗)を配置するなどスーパーとの関わりをもった専門店配置。
- 2) 日常生活だけでなく神仏のお供えや見舞いなどの商品を揃え、かつモダンさなど個性ある店舗創り。
- 3) 商売目的だけでなく、来訪者の各種滞留(社交や憩い)の場を提供する空間創り。

《注釈》

聞き取りアンケート調査を実施した。配布日は2007年11月3日、5日、7-10日、19-23日に行った。各ゾーンとも配布時間帯は10:00-17:00。アンケート内容は、年齢、職業、同伴者種、店舗間移動手段、来訪目的の有無などを問うほか、添付の商店街地図に普段の歩行経路を記入させるものである。アンケート回収サンプル数は、赤三91、蕪村84、生江74であった。

《参考文献》

- 1) 大岩優佳理: 「商店街複合地区における回遊行動に関する研究 - 名古屋大須地区における回遊行動調査をもとにして - 」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2004年8月。
- 2) 土木学会: 「非集計行動モデルの理論と実際」