

# 中心市街地の魅力を高める店舗特性に関する研究\*

## A Study on Characteristics that Heighten the Attraction of a Downtown\*

○横山雄彦\*\*・青木俊明\*\*\*

By Takehiko YOKOYAMA\*\*・Toshiaki AOKI\*\*\*

### 1. 序論

わが国の各都市の現状をみると、仙台、札幌のような大都市の中心市街地は発展を続けている。その一方で、人口の少ない地方都市では来街者の減少により中心市街地のシャッタータウン化などの問題が発生している。

政府はこのような問題を解決し、より質の高い効率的な社会を形成するために、「今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会」を平成20年に開催した。ここでは、今後の市街地整備のシナリオ、市街地整備に係る事業手法の充実のあり方、市街地の計画・整備・管理体制のあり方、の3つが主に検討されている。さらに、これらの検討課題に対して、市街地を訪れる人々のニーズへの対応などの心理面を考慮する必要があることもこの検討会の中で述べられている<sup>1)</sup>。

そのような状況の中、青木は楽しさや気分転換などの快感情を生起させる空間を増やしていくことが、中心市街地活性化にとって必要であると述べている。さらに青木は、中心市街地活性化の鍵は「非日常体験に基づく快感情」にあると指摘している<sup>2)</sup>。しかし、快感情を高める具体的な要素は明らかになっていない。そのため、具体的な政策を検討するためには、快感情を高める具体的な要素を明らかにする必要がある。そこで、本研究では快感情を高める商店街の具体的な要素について検討を行う。その際なお、中心市街地の魅力が高くなればそこを訪れる人の快感情が高くなると考え、本研究においては中心市街地の魅力を高める要素の検討を行う。また、休日の市街地訪問を対象とするので、その多くは商店街訪問であることを考えれば、商店街の活性化に焦点を絞る。

### 2. 方法

中心市街地の定義として、商業施設やサービス業、公共施設等さまざまな都市機能が集積している地区、都市サービスに対する多様なニーズの充足が可能な場所と

\*キーワード：中心市街地活性化、店舗属性、購買行動

\*\*学生員、東北工業大学大学院工学研究科土木工学専攻

(仙台市太白区八木山香澄町35-1TEL022-305-3507,

FAX 022-305-3501)

\*\*\*正員、博(情)、東北工業大学ライフデザイン学部

経営コミュニケーション学科

表-1 アンケート調査の概要

仙台	
日程	2009年1月10日(土)
調査場所	アエル前、さくら野前、アーケード裏、電力ビル前、フォーラス前、勾当台公園
配布数	800部
回答部数	205部
回収率	25.63%
平均年齢	48.01歳
男女比	28 : 72

表-3 訪問頻度を従属変数とした重回帰分析の結果

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値
リフレッシュ**	0.40	0.36	1.15
希少性**	0.55	0.35	5.83
定数項	0.50		5.71

R<sup>2</sup>=.341 \*\*p<.01,\*p<.05

する<sup>3)</sup>。このことから、本研究にて調査を行う調査地を仙台駅西口から勾当台公園までのアーケード周辺とする。

本研究では、事前にヒアリング調査を111名に行った。その上でヒアリング調査時に得た意見でKJ法を使用し、抽出した要素を元にアンケート項目を作成した。この際に7件法[全く思わない(1)~強くそう思う(7)]とした。を使用し、さらにこの質問項目を用いて3回のプレ調査を行った。この質問票を手渡し配布し、郵送回収により収集した。中心市街地と定義した仙台駅西口から勾当台公園までのアーケード周辺の計6ヶ所にて配布対象は休日の来街者とした。調査概要を表-1に示し、本研究に用いた質問項目を表-2に示す。

### 3. 結果

訪問動機の規定因を明らかにするために訪問頻度を従属変数に、表-2に示してある訪問動機の各項目を説明変数に用いて重回帰分析を行った。表-3に示すように、希少性とリフレッシュが有意な効果を示した。

次に店舗要素の規定因を明らかにするために上記の重回帰分析で有意な結果を示した希少性とリフレッシュをそれぞれ従属変数に、その各々に表-2に示してある店舗要素の各項目を説明変数に用いて重回帰分析を行った。表-4と表-5に示すように、上記の2項目共に安価と高いデザイン性が有意な効果を示した。

表 - 2 質問項目

質問項目	質問文	信頼性係数	平均値(SD)
希少性	貴重なものを買うときは中心市街地に行くことが多い。	0.61	4.75(0.99)
	他人が持っていない個性的な商品を手に入れられる。		
発見	中心市街地に行けば雑誌やテレビで紹介されたものが買える。	0.71	4.23(1.19)
	普段の生活では見慣れないものを求めて中心市街地に行く。		
コミュニケーション	今まで行ったことのない店や場所を求めて中心市街地に行く。	0.77	3.71(1.26)
	人と触れ合える機会を求めて中心市街地に行く。		
訪問動機	人と話すことを楽しみに中心市街地に行く。	0.79	3.90(1.31)
	活気に満ちた雰囲気求めて中心市街地に行く。		
雰囲気を楽しむ	洒落た雰囲気を味わいに中心市街地に行く。	0.75	3.71(1.38)
	落ち着いた雰囲気を求めて中心市街地に行く。		
リフレッシュ	日々の疲れを癒すために中心市街地に行く。	0.6	5.82(0.71)
	居心地が良い場所を求めて中心市街地に行く。		
安心感	買い物をすると商品が安全なことは重要だと思う。	0.76	5.08(1.18)
	治安が良いことは重要だと思う。		
利便性	常連の店舗に行くことが休まる。	0.83	4.71(1.18)
	行きつけの店舗では安心してものが買える。		
店舗要素	中心市街地へのアクセスは容易である。	0.83	3.72(1.13)
	中心市街地では公共交通の便が良い。		
高いデザイン性	中心市街地にはバス停が多く、便利だ。	0.78	4.27(1.13)
	店員の言葉遣いが丁寧である。		
安価	センスの良い店が多い。	0.88	4.62(1.31)
	洒落た商品を買うことができる。		
高度なサービス	安い値段で大量に商品を購入できる。	0.83	3.72(1.13)
	安い値段で人とのふれあいを楽しめる。		
中心市街地の魅力度	安い値段で充実した時間を過ごせる。	0.78	4.27(1.13)
	上質なサービスを受けられる。		
訪問頻度	店員の対応が親切だと思う。	0.88	4.62(1.31)
	中心市街地に行くことは楽しみだ。		
	中心市街地は魅力的な場所だと思う。		
	最近一ヶ月に仕事以外で中心市街地を何回訪れましたか。		

表 - 4 希少性を従属変数とした重回帰分析の結果

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値
安価*	0.13	0.14	2.22
高いデザイン性**	0.42	0.50	7.81
定数項	2.30		9.18

$R^2=0.334$  \*\* $p<.01$ , \* $p<.05$

表 - 5 リフレッシュを従属変数とした重回帰分析の結果

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値
安価**	0.56	0.46	6.84
高いデザイン性*	0.17	0.15	2.17
定数項	0.83		2.28

$R^2=0.284$  \*\* $p<.01$ , \* $p<.05$

#### 4. 考察

分析の結果、中心市街地への訪問頻度を高めるためにはリフレッシュ効果と希少性を味わう機会を中心市街地に増やすことが必要であると思われる。さらに、これら2要素の規定因は安価と高いデザイン性であることも示唆された。すなわち、中心市街地の魅力を高め、訪問頻度を高める要因は安価と高いデザイン性という2つの性質を備えた店舗だと言える。ここで、一般に中心市街地は郊外に比べて地価が高いために商品の価格が郊外よりも高くなる。そのため、安価は中心市街地の魅力にはなりえないと考えていた。しかし、分析ではそれが有効な魅力要因として抽出された。これは、回答者が中心市街地では高品質の商品が自分の想定価格に比べて安く購入できると考えていたためと思われる。すなわち、安価という店舗要素は実際の価格ではなく、Value for Moneyだと考えれば、本分析結果を説明できる。そのため、郊外に比べて、希少な物や体験、リフレッシュ効果をハイセンスな空間で割得感が得られるように提供できる施設や空間が増えれば、中心市街地への訪問者は増加すると考えられる。さらに、店舗のみならず、このような場所

を公園や公共施設など、中心市街地全体に存在させることにより、訪問者は一層増加するものと思われる。

#### 5. まとめ

本研究では、中心市街地訪問時の店舗の具体的要素を明らかにした。得られた知見を以下に示す。

- ・訪問頻度は希少性とリフレッシュの2つの項目を使い説明することができる。
- ・上記で有意な効果を示された要素は安価、高いデザイン性の2つの店舗要素を使用し説明することができる。
- ・安価、高いデザイン性の2つの店舗要素を持った店舗が中心市街地の魅力に影響を与えていると考える。

#### 参考文献

- 1) 国土交通省：今後の市街地整備の目指すべき方向－市街地整備手法・制度の充実に向けて－pp. 3-30, 2008.
- 2) 青木俊明：中心市街地の訪問動機の分析とそれに基づく活性化方策の考察 - 宮城県仙台市を題材に -, 都市計画論文集No40-3 pp. 643, 2005.
- 3) 中出 文平+都市研究会：中心市街地再生と持続可能なまちづくり, 2003