商業集積地区の商店立地の変容と住民の購買利用動向に関する考察

農村地域における商業環境の地域的特性に関する研究 その3

CHANGES OF STORE LOCATION IN THE COMMERCIAL STOCK ZONE,
AND TRENDS OF BUYING BEHAVIOR OF INHABITANTS

Study on regional characteristics of the commercial environment in rural area Part 3

青木 繁*, 宮澤鉄蔵**, 藤本信義***, 三橋伸夫****, 鎌田元弘*****

Shigeru AOKI, Tetsuzo MIYAZAWA, Nobuyoshi FUJIMOTO,

Nobuo MITSUHASHI and Motohiro KAMATA

This paper analyzes the process of changes of store location in the commercial stock zones, and trends of buying behavior of inhabitants, by case study in Sanwa-town, Ibaragi pref. The results are as follows:

1. The process of changes of store location is various in the commercial stock zones.
2. The stores are apt to be located on arterial roads in each zones.
3. Trends of buying behavior of inhabitants is different in each Kyuson areas.
4. Inhabitants often do their buying at convenience goods stores in each zones.
5. Changes of store location in the commercial stock zones correspond to trends of buying behavior of inhabitants.

Keywords: Commercial stock zone, Store location, Arterial road, Kyuson, Inhabitants, Trends of buying behavior

商業集積地区, 商店立地, 幹線道路, 旧村, 住民, 購買利用動向

1. 研究の背景と目的

1.1 研究の背景

農村地域における商業環境は、様々な要因により大きく変容しているが、農村の商店は、住民にとっての日常生活の重要な拠点であり、安全で便利なサービスを提供するという意味で住民の福祉に寄与している。また、買い物の場としてのみならず住民の交流や情報交換等、コミュニティ形成の場としても機能しており、地域の活性化に与える影響は大きい。

本研究は、商店の経営環境及び住民の購買環境の双方を含めた、農村の生活拠点としての商業環境に関する基礎的な研究である。地域的特性を踏まえた商業環境整備のあり方に焦点を当てている。

1.2 研究の目的

商業環境は地域の変容に応じた整備が重要であることから、変容の基礎的な部分として、商店立地の物理的な変容過程を捉える必要がある。更に、利用のされ方に応じた整備も重要であることから、商店が地域の住民に実際どのように利用されているのか、住民の購買利用動向を捉えることも必要である。

前編¹⁾では、茨城県猿島郡三和町を事例に、人口が増加する平地農業地域の商店立地の変容過程を、人口と商店数から見て階層分化した大字別に明らかにした。その中で、上位の階層の大字区域に位

置する、町中心と旧村中心の商業集積地区は、旧来から比較的多くの商店、公共的施設、住宅等が集中して立地し、地域における商業を中心とした生活の拠点性が高い。従って、今後も生活の拠点を維持する上で、これらの地区の商業環境整備は極めて重要である。

そこで本編は、前編に引き続き三和町を事例に、町中心と旧村中心の商業集積地区に的を絞り、商店立地の変容過程と町内住民の購買利用動向を、地区別に明らかにすることを目的とする。

町内住民の購買利用動向は、居住する旧村や集落など居住地、高齢者か若者かなど年齢、旧住民か新住民かなど居住歴等により異なると考えられる。特に、町中心と旧村中心の商業集積地区の購買利用の仕方は、これらの地区と集落との位置関係等により、居住地による影響が大きいと考えられる。そこで本編では、町内住民の居住地と購買利用動向の関係を全体的に把握することを目的として、居住地別の購買利用動向に限定して考察を加える。年齢階層、男女、居住歴等の属性別の購買利用動向については次編以降で考察を加える予定である。

なお、購買利用動向に関する研究は、商圈の視点から都市地域を対象とした、広域の都市間の小売り引力モデルに関するもの等が多く、農村地域を対象とした研究事例、特に本研究のように、町村内での購買利用動向を生活の視点から詳細に捉えた研究は少ない²⁾。

* 宇都宮大学工学部建設学科 助手

** 千葉工業大学 名誉教授・工博

*** 宇都宮大学工学部建設学科 教授・工博

**** 宇都宮大学工学部建設学科 助教授・工博

***** 千葉工業大学工学部建築学科 助教授・学博

Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Utsunomiya University
Honorary Prof., Chiba Institute of Technology, Dr. Eng.

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Utsunomiya University, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Utsunomiya University,
Dr. Eng.Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Chiba Institute of Technology,
Ph. D.

2. 研究の対象地と方法

2.1 研究の対象地

研究対象地の三和町は、茨城県の西部に位置し、東京から北へ約 60 km で、1970 年頃から首都圏のベッドタウンとして人口が急増し、それに伴い商店数も増加してきた。1999 年 4 月現在、人口 40,304、世帯数 11,807 で、3 旧村（幸島村、八俣村、名崎村）より成る、畑作を中心とする農業地帯である（三和町の詳細は前編¹⁾を参照）。

2.2 研究の方法

研究の方法は、町中心と旧村中心の商業集積地区の商店立地の変容過程を明らかにするため、商店数から見て旧村の中心に位置づけられる商業集積地区を 3 旧村各々に設定し、地区内の商店数の経年変化を業種構成及び立地道路との関係から考察した。

また、町内に居住する住民の全体的な購買利用動向を明らかにするため、居住する旧村や集落の特性を考慮し、3 旧村から、商業集積地区にほぼ位置する集落 5、商業集積地区からやや外れた集落 3、合計 8 集落（行政区）の住民を対象とする配票アンケート調査を実施し考察を加えた。

図 1 に、三和町の概要、3 旧村の商業集積地区³⁾の位置、アンケート調査をした 8 集落⁴⁾の位置、主な購買流出先の境町、総和町、古河市の商業概要（小売業商店数・売場面積・大型店数）を示す。

商店数から見て町中心の「諸川北地区」は旧幸島村の中心で、3 旧村合併後の町中心であったが、最近では商店数が減少し「町の旧中心」と位置づけられる。これに隣接する「諸川南地区」は、商店数が諸川北地区を上回り「町の新中心」と位置づけられる。「沼影地区」は旧八俣村の中心、「尾崎地区」は旧名崎村の中心に位置づけられる。

調査方法は、以下の通りである。

1) 商業集積地区の商店立地の変容を、業種別及び立地道路別に明らかにするため、業種別商店数⁵⁾の経年変化（出店・閉店・存続）を、幹線道立地と幹線道以外の一般道立地に区分し⁶⁾、1983 年から 1999 年にかけての 16 年間で 2 時点で整理した。

1981 年版・1997 年版住宅地図と 1983 年版・1995 年版商工会員名簿（業種・大字住所が記載）を基に、商工会に対する聞き取り調査及び現地踏査により全商工会員商店の立地を確認し、更に商工会未加入商店の立地についても確認が可能な限り把握した⁷⁾。

公共的施設⁸⁾の立地についても同様に把握した。

2) 町内住民の購買利用動向⁹⁾を明らかにするため、町役場を通して、8 集落から各々 50 戸前後を、各区長に抽出（無作為）・配布・回収を一任して、各戸の 15 才以上の家族全員を対象にアンケート調査を実施した。

表 1 に、アンケート調査地区概要と有効回答戸数・人数を示す。

アンケート調査の内容は、性別・年齢・居住歴など住民の基本的属性、購買利用場所と購買利用頻度、購買利用時について行く公共的施設・スペース、商業環境に対する整備要望等である。

3) 商店立地の変容調査を、1983 年 4 月から 9 月、及び 1999 年 8 月から 9 月に実施した。また、住民を対象としたアンケート調査を 1999 年 7 月から 8 月に実施した。

3. 町中心と旧村中心の商業集積地区の商店立地の変容

図 2 から図 4 に商業集積地区毎の商店立地の変容状況、表 2 から

図 1 三和町の概要

表 1 アンケート調査地区概要と有効回答戸数・人数

旧 村	幸島村			八俣村			名崎村		合 計
対象集落	諸川東松原	諸川西松原	下片田	沼影	沼影第二	谷貝北	下尾崎一	古屋松山	
旧村の総戸数(戸)	5,764			3,090			2,913		11,767
旧村の総人口(人)	19,361			10,808			10,263		40,432
集落の総戸数(戸)	214	269	206	188	196	173	382	74	1,702
集落の総人口(人)	681	854	714	665	626	602	1,294	284	5,720
有効回答戸数(戸)	45	50	56	52	62	46	47	42	400
有効回答人数(人)	133	157	164	183	165	139	182	136	1,259
男性人数(人)	70	77	83	84	76	69	87	66	612
女性人数(人)	63	80	81	99	89	70	95	70	647

(総戸数・総人口は 1998 年住民台帳による)

表 4 に同じく業種別・立地道路別商店数の経年変化を示し、以下で商業集積地区毎に考察を加える。

3.1 諸川北地区（旧幸島村の中心・町の旧中心）（図 2、表 2-1）

旧幸島村の中心で、3 旧村合併後は三和町の中心商業地区を成していた。旧来から多くの個人商店、住宅、工場等が集中立地し、更に郵便局、公民館、農協等の公共的施設も立地している。地区の範囲は 5 集落にまたがり、ほぼ全域が市街化区域である。この内、諸川西部集落を除く 4 集落の人口は、中心部の核となる諸川仲町、下町集落で減少しているが、他の 2 集落で増加しており、結果として 1,467 人で変わっていない（1983 年、1998 年住民台帳）。

商店は、南北に通る主要地方道結城・野田線（幹線道）沿いと、国道 125 号線（幹線道）が開通する以前の、東西に通る旧街道沿いを中心に立地している。この 2 本の道路が交差して中心部の核となる諸川仲町集落の主要地方道沿いには、旧来から商店が集中して商店街が形成されていた。しかし、駐車場用地が不足し、歩道も狭く、

図2 諸川北地区及び諸川南地区の変容状況（公共的施設は1999年現在の立地状況）

表2-1 諸川北地区の商店立地の経年変化（1983年～1999年）

	幹線道立地					一般道立地					諸川北地区全体				
	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数
最寄品店	1	3	8	11	9	1	9	7	16	8	2	12	15	27	17
買回品店	0	4	9	13	9	3	2	4	6	7	3	6	13	19	16
特殊専門店	1	0	4	4	5	0	4	1	5	1	1	4	5	9	6
飲食店	5	0	4	4	9	7	2	3	5	10	12	2	7	9	19
サービス業	0	1	5	6	5	7	6	6	12	13	7	7	11	18	18
合計（店）	7	8	30	38	37	18	23	21	44	39	25	31	51	82	76
公共的施設			1	1				6	6				7	7	

この集落で閉店が特に多い。更に旧街道が東西で各々国道125号線に交差する付近でも閉店が目立つ（諸川新町集落と諸川西部集落）。これら閉店した商店の中には、国道125号線沿いを始め他の場所に移転したものもあると推察される。大型店やコンビニエンスストア（以後、コンビニと略す）は立地していない。

地区全体の商店総数は82店から76店に6店減少し、その内、幹線道（主要地方道結城・野田線）沿いで1店減少、一般道沿いで5店減少している。最寄品店が10店減少し、飲食店が10店増加しており、最寄品店の減少と逆に飲食店の増加が目立つ。

最寄品店は一般道沿いで個人商店の閉店が多く、飲食店は一般道沿いと幹線道沿いの両方で出店が多い。最寄品店の比率が特に高い業種構成から、最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業が同じような比率の業種構成へ変化している。

3.2 諸川南地区（町の新しい中心）（図2、表2-2）

諸川北地区の南に隣接し、国道125号線と主要地方道結城・野田

表2-2 諸川南地区の商店立地の経年変化（1983年～1999年）

	幹線道立地					一般道立地					諸川南地区全体				
	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数	出店	閉店	存続	83 総数	99 総数
最寄品店	4	4	5	9	9	4	4	6	10	10	8	8	11	19	19
買回品店	9	4	7	11	16	7	4	2	6	9	16	8	9	17	25
特殊専門店	2	1	5	6	7	1	0	0	1	1	3	1	5	6	8
飲食店	7	3	6	9	13	14	4	3	7	17	21	7	9	16	30
サービス業	14	3	6	9	20	13	3	7	10	20	27	6	13	19	40
合計（店）	36	15	29	44	65	39	15	18	33	57	75	30	47	77	122
公共的施設				2	1				3	5			5	6	

線が交差している。土地区画整理も行われており、諸川北地区ほど古くはないが、多くの個人商店、住宅、工場等が立地し、更に小学校、医療センター、青果市場等の公共的施設も立地している。地区の範囲は6集落にまたがり、ほぼ全域が市街化区域である。諸川西部集落を除く5集落の人口は、2,922人から3,744人へ増加している（1983年、1998年住民台帳）。

商店は、国道125号線と主要地方道結城・野田線の2本の幹線道沿いを中心に立地している。また国道125号線から、町役場や中央公民館等の行政関連施設が集中している、南の隣接する地区に通じる一般道沿いにも多く立地している。国道125号線沿いに特に出店が多いのが目立つが、地区内全域で出店が多い。国道125号線沿いには、食料品スーパーや衣料品スーパーなどの大型店（第2種大型店）が5店出店し、コンビニも1店出店している。主要地方道結城・野田線沿いにも大型店（第2種大型店）が2店出店している。

地区全体の商店総数は77店から122店に45店増加し、その内、

国道125号線沿いで15店増加、主要地方道結城・野田線沿いで6店増加と、2本の幹線道沿い合わせて21店増加し、一般道沿いでは24店増加している。買回品店が8店増加、飲食店が14店増加、サービス業が21店増加となっており、飲食店やサービス業ばかりか買回品店の増加も目立つ。

飲食店は一般道沿いで出店が多く、買回品店とサービス業は一般道沿いと幹線道沿いの両方で出店が多い。最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業が同じような比率の業種構成から、最寄品店の比率だけが低くなった業種構成へ変化している。

3.3 沼影地区（旧八俣村の中心）（図3、表3）

旧八俣村の中心で、旧来から個人商店、住宅等が集中立地し、更に郵便局、公民館、小学校、農村環境改善センター、農協等の公共的施設も立地している。地区の範囲は5集落にまたがり、全域が市街化調整区域である。5集落の人口は、1,760人から3,155人へ増加している（1983年、1998年住民台帳）。

商店はそれほど多くはないが、県道尾崎・境線沿いを中心に立地しており、この道路沿いに出店が多く、コンビニも1店出店している。大型店は立地し

図3 沼影地区の変容状況（公共的施設は1999年現在の立地状況）

表3 沼影地区の商店立地の経年変化（1983年～1999年）

	幹線道立地					一般道立地					沼影地区全体				
	出	閉	存	83	99	出	閉	存	83	99	出	閉	存	83	99
最寄品店	2	0	5	5	7	1	1	2	3	3	3	1	7	8	10
買回品店	1	1	6	7	7	0	1	0	1	0	1	2	6	8	7
特殊専門店	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2
飲食店	4	1	0	1	4	6	1	0	1	6	10	2	0	2	10
サービス業	2	0	1	1	3	2	2	1	3	3	4	2	2	4	6
合計（店）	9	2	14	16	23	9	5	3	8	12	18	7	17	24	35
公共的施設				3	3					4	6			7	9

表4 尾崎地区の商店立地の経年変化（1983年～1999年）

	幹線道立地					一般道立地					尾崎地区全体				
	出	閉	存	83	99	出	閉	存	83	99	出	閉	存	83	99
最寄品店	4	3	0	3	4	1	2	4	6	5	5	5	4	9	9
買回品店	1	0	3	3	4	1	1	1	2	2	2	1	4	5	6
特殊専門店	3	0	5	5	8	0	1	0	1	0	3	1	5	6	8
飲食店	9	5	1	6	10	1	1	0	1	1	10	6	1	7	11
サービス業	10	2	1	3	11	1	0	3	3	4	11	2	4	6	15
合計（店）	27	10	10	20	37	4	5	8	13	12	31	15	18	33	49
公共的施設				0	0					4	5			4	5

ていない。

地区全体の商店総数は24店から35店に11店増加し、その内、県道尾崎・境線沿いで4店増加、県道中里・岩井線沿いで3店増加と、2本の幹線道⁶⁾合わせて7店増加し、一般道沿いでは4店増加している。飲食店が8店増加しているのが目立つ。

飲食店は一般道沿いと幹線道沿いの両方で出店が多い。最寄品店と買回品店の比率が高い業種構成から、最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業が同じような比率の業種構成へ変化している。

3.4 尾崎地区（旧名崎村の中心）（図4、表4）

図4 尾崎地区の変容状況（公共的施設は1999年現在の立地状況）

旧名崎村の中心で、旧来から個人商店、住宅等が集中立地し、更に公民館、農協等の公共的施設も立地している。地区の範囲は4集落にまたがり、全域が市街化調整区域である。4集落の人口は、2,478人から3,618人へ増加している（1983年、1998年住民台帳）。

商店はそれほど多くはないが、国道125号線沿いを中心に立地しており、この道路沿いに出店が多く、コンビニも1店出店している。食料品スーパー（第2種大型店）が国道と県道の交差点付近から少し北に移転し、新築して広い駐車場を備え売場面積も増やしている。

地区全体の商店総数は33店から49店に16店増加し、その内、幹線道（国道125号線）沿いで17店増加し、一般道沿いでは1店減少している。飲食店が4店増加、サービス業が9店増加となっており、サービス業の増加が目立つ。

飲食店とサービス業の出店は殆どが幹線道沿いとなっている。最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業が同じような比率の業種構成から、飲食店とサービス業の比率が高い業種構成へ変化している。

3.5 商業集積地区の商店立地の変容の傾向

ここで、これまで見てきた、4つの商業集積地区の1983年から1999年にかけての、商店立地の変容に関して全体的な傾向を以下に整理する。全体的に商店は増加しており、商店の立地は1983年当時から幹線道沿いの方が多かったが、1999年にかけて更に幹線道沿いの増加が多くなっている。1983年当時から存続している商店も幹線道沿いの方が多い。

飲食店やサービス業を中心に店は幹線道沿いの方が多く、逆に最寄品店（個人商店）を中心に閉店は一般道沿いの方が多い。最寄品店と買回品店などの小売業の比率が高い業種構成から、飲食店とサービス業の比率が高い業種構成へ変化している。特殊専門店の数は元々多くはないが殆ど変わっていない。

また、閉店は83店あるが閉店後は、住宅42（専用住宅に改築又は閉店した店舗を併設したままのもの）、商店以外の別用途の建物13（併用住宅を含む）、空き店舗5（専用店舗）、撤去による駐車場や空き地23となっており、過半数は住宅や別用途の建物として残っているのも特徴である。公共的施設数は殆ど変わっておらず、商店の増減との関連は特に見られない。

次に、4つの商業集積地区の商店数の経年変化を幹線道との関係から、図5の模式図で示し以下で考察を加える。

1999年現在では、南北に通る幹線道が新たに1本加わったが、商業集積地区を外れて町の西端を通っていることから、依然として旧来の3本の幹線道を中心とする道路交通量の増加と人口の増加が、商店の立地に大きく影響しているものと考えられる。

そして、商業集積地区により変容の仕方は異なる。町の中心を見ると、諸川北地区は旧来から町の中心商業地区を成していたが、人口は停滞しており、商店や住宅が密集し駐車場や新規出店等の用地に余裕がないことなどから、商店数は当地区だけが減少して集積の度合いを低め、商業の中心性は弱まっている。1983年では一般道に立地する商店の方がやや多かったがその後減少し、1999年では幹線道に立地する商店と一般道に立地する商店はほぼ同じになって

図5 商業集積地区の商店数の変容模式図（円の面積は商店数に比例する）

いる。

一方で、諸川北地区に隣接する諸川南地区では、人口は増加しており、交通量の多い2本の幹線道が交差し、用地確保も容易なことなどから、商店数は特に増加しており、諸川北地区に取って代わる町の新中心となって集積の度合いをかなり高め、商業の中心性を強めている。商店総数を見ても、1983年では諸川北地区の方が少し多かったが、1999年では逆転し、当地区の方がかなり多くなっている。1983年と1999年とも幹線道に立地する商店の方が多く、幹線道に立地する商店と一般道に立地する商店とも各々増加しているが、一般道に立地する商店が特に増加して、商業集積地区として面的な広がりを見せている。

また、旧村の中心を見ると、沼影地区や尾崎地区でも人口は増加し、商店数も増加しており、各々の商店総数は多くはないが集積の度合いを少しずつ高めており、旧村における商業の中心性は安定的に維持されている。沼影地区は、1983年と1999年とも幹線道に立地する商店の方が多く、幹線道に立地する商店と一般道に立地する商店とも同じように増加している。尾崎地区も、1983年と1999年とも幹線道に立地する商店の方が多く、一般道に立地する商店は殆ど変化なく、幹線道に立地する商店が特に増加している。

4. 町内住民の居住地別の購買利用動向

本研究では、町内住民の購買利用動向を明らかにするため、3旧村の8集落住民を対象としたアンケート調査の中で、最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業の4業種毎に、商業集積地区など町内（集落内など近所、諸川北地区、諸川南地区、沼影地区、尾崎地区、その他の場所）、または町外（境町、総和町、古河市、その他の場所）から、最もよく利用している購買利用場所の購買利用頻度を調べた。特殊専門店については、上記の4業種に比べ購買利用頻度は少ないことが予想されるため、アンケート調査からは除いている。

そして、最寄品店、買回品店、飲食店、サービス業の4業種毎に、居住集落別・購買利用場所別に住民（回答者）1人当たりの年間購買利用行為量（購買利用回数）を算出し考察に用いた¹⁰⁾。

アンケート調査では、購買利用頻度を、D「ほぼ毎日利用」、W「週に1～数回利用」、M「月に1～数回利用」、Y「半年に1～数回利用」、YY「年に1～数回利用」、Z「利用しない」に6区分している。そして、集落別に回答者総数分（有効回答人数分）の年間購買利用行為総量を下記の計算式で求め、更に住民（回答者）1人当たりの年間購買利用行為量に換算している。

$$V(\text{年}) = XD \times 300 + XW \times (300 + 52) / 2 + XM \times (52 + 12) / 2 + XY \times (12 + 6) / 2 + XYY \times (6 + 1) / 2 + XZ \times 0$$

V(年)：集落別の回答者総数分の年間購買利用行為総量

XD、XW、XM、XY、XYY、XZ；6区分した購買利用頻度別の行為発生数（回答者数）

ここでは、商店の業種間、居住集落間、前章で考察した4つの商業集積地区など購買利用場所間の購買利用行為量の相対的比較を主な目的に、各々の回答者が最もよく利用している購買利用場所1カ所の購買利用頻度を基に、購買利用行為量を算出している。たまたに利用する場所など他の場所は除いているため、算出された値は実際の購買利用行為量よりはいくぶん小さくなると予想されるが、大方の購買利用動向は把握できるものとする。

表5から表8に、商店の業種毎に、住民1人当たりの購買利用行為量を居住集落別・購買利用場所別に整理したものを示し、以下に考察を加える¹¹⁾。

4.1 最寄品店の購買利用行為量（表5）

旧幸島村の諸川東松原、諸川西松原、下片田集落住民の行為量は、いずれも諸川南地区（町の新中心）で特に大きく（それぞれ115.2、92.5、60.3）、次いでずっと小さくなるが町外の総和町や古河市が大きい。更に小さくなるが諸川北地区（町の旧中心）でも、他の旧村の住民に比べれば大きい。いずれも行為量の町内合計は町外合計よりもかなり大きく、町内の商店を利用する傾向が強い。

旧八俣村の沼影集落住民の行為量は、沼影地区（旧村中心）で最も大きく（51.6）、次いで町外の境町が大きい（38.3）、町内合計は町外合計よりも大きく、町内の商店を利用する傾向が比較的強い。沼影第二集落住民の行為量は、町外の境町で最も大きく（41.7）、次いで沼影地区が大きい（32.2）。谷貝北集落住民の行為量も、町外の境町で最も大きい（56.2）、次いで集落内など近所となっている（26.1）。沼影第二と谷貝北の2集落の住民だけが調査した8集落の中では、行為量の町内合計が町外合計よりも小さくなっており、最寄品店であるにもかかわらず、町外の商店を利用する傾向が強いのが特徴的である。

旧名崎村の下尾崎一集落住民の行為量は、尾崎地区（旧村中心）で最も大きく（56.5）、次いで諸川南地区が大きい（41.0）。古屋松山集落住民の行為量は、諸川南地区で最も大きく（40.3）、次いで尾崎地区が大きい（31.3）。いずれも行為量の町内合計は町外合計よりもかなり大きく、町内の商店を利用する傾向が強い。

以上のように、一般に最寄品店の購買利用頻度は多いため、購買利用行為量は大きくなる。購買利用場所は居住する旧村や集落による差異があり、特に旧村による差異が目立つが、全体に行為量は町内が大きく、町内の商店が利用されやすいことが分かる。8集落を平均すると、町内外合計の行為総量は156.2で、その内町内は99.4で町外は56.8と、町内は町外の約2倍に近い。町外への流出は行為量の大きい順に、境町（20.2）、総和町（18.1）、古河市（12.0）

表5 最寄品店の購買利用行為量（住民1人当たりの年間回数）

旧村		幸島村			八俣村			名崎村		
居住集落		諸川東松原	諸川西松原	下片田	沼影	沼影第二	谷貝北	下尾崎一	古屋松山	
利用地 の 口 口 口	郷内各所と近所			14.2			26.1		15.0	
	諸川北地区				2.6	2.9	5.6	2.9	0.2	
	諸川南地区				9.7	15.9	9.8	41.0	40.3	
	沼影地区	0.0	0.0	0.0				1.0	1.3	
	境町地区	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
	その他の場所	6.1	13.5	13.8	20.9	17.1	20.7	13.0	20.4	
町内合計		131.3	116.4	101.1	84.8	68.1	70.9	114.4	108.5	
利用地 の 口 口 口	境町	0.5	7.2	4.0	38.3	41.7	56.2	3.6	10.2	
	総和町	9.7	18.0	31.5	15.8	22.8	20.5	13.6	12.9	
	古河市	21.6	10.8	12.7	8.8	17.8	1.7	12.3	10.4	
	その他の場所	3.9	7.1	2.7	6.4	9.8	6.9	10.0	4.8	
	町外合計		35.7	43.1	50.9	69.3	92.1	85.3	39.5	38.3
	町内外合計の行為総量		167.0	159.5	152.0	154.1	160.2	156.2	153.9	146.8

(旧村中心の商業集積地区)

表6 買回品店の購買利用行為量（住民1人当たりの年間回数）

旧村		幸島村			八俣村			名崎村	
居住集落		諸川東松原	諸川西松原	下片田	沼影	沼影第二	谷貝北	下尾崎一	古屋松山
利用内 の 所 口 口	集落内など近所			0.2			0.5		0.0
	諸川北地区	0.7	0.1		0.0	0.1	0.3	1.3	0.2
	諸川南地区	0.2	0.0		1.6	0.3	0.3	4.4	6.2
	沼影地区	0.0	0.0	0.0				0.0	0.2
	尾崎地区	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	2.5
	その他の場所	0.1	1.9	2.3	0.4	0.4	3.3	0.4	2.3
町内合計		17.0	18.0	8.6	7.7	2.0	6.4	7.8	11.4
利用外 の 所 口	境町	0.1	0.4	0.4	14.6	10.5	17.9	1.5	3.6
	総和町	6.9	9.5	11.9	6.0	6.0	7.9	10.6	9.4
	古河市	21.4	13.4	13.5	6.3	10.4	6.4	13.2	12.8
	その他の場所	1.3	6.3	5.3	3.7	6.4	1.3	4.1	3.4
	町外合計	29.7	29.6	31.1	30.6	33.3	33.5	29.4	29.2
	町内外合計の行為総量		46.7	47.6	39.7	38.3	35.3	39.9	37.2

(旧村中心の商業集積地区)

表7 飲食店の購買利用行為量（住民1人当たりの年間回数）

旧村		幸島村			八俣村			名崎村		
居住集落		諸川東松原	諸川西松原	下片田	沼影	沼影第二	谷貝北	下尾崎一	古屋松山	
利 用 内 の 口 口	以落内など近所	-	-	0.6	-	-	1.5	-	0.2	
	諸川北地区	-	-	-	1.0	0.0	1.3	2.7	0.0	
	諸川南地区	13.0	1.0	0.0	0.6	0.8	0.0	6.2	4.6	
	沼影地区	0.0	0.0	0.0	-	-	-	1.9	0.2	
	境町地区	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	
	その他の場所	1.5	1.0	5.3	3.5	0.4	1.8	6.8	5.5	
町内合計		15.2	6.5	12.6	13.5	2.8	5.3	20.2	12.3	
利 用 外 の 口 口	境町	0.7	2.4	0.4	13.8	16.0	9.9	3.3	1.1	
	総和町	11.3	13.6	9.3	6.4	7.2	9.6	9.1	14.7	
	古河市	21.5	9.7	8.5	4.5	9.9	9.4	13.7	11.7	
	その他の場所	4.6	9.4	3.6	4.4	7.8	7.2	5.2	5.5	
	町外合計		38.1	35.1	21.8	29.1	40.9	36.1	31.3	33.0
	町内外合計の行為総量		53.3	41.6	34.4	42.6	43.7	41.4	51.5	45.3

(旧村中心の商業集積地区)

表8 サービス業の購買利用行為量（住民1人当たりの年間回数）

旧村		幸島村		八俣村			名崎村		
居住集落		諸川東松原	諸川西松原	下片田	沼影	沼影第二	谷貝北	下尾崎一	古屋松山
利 用 内 の 所 口	以落内など近所	-	-	2.6	-	-	3.2	-	7.6
	諸川北地区				1.3	0.4	0.5	3.4	0.3
	諸川南地区				0.4	1.3	0.0	2.4	2.7
	沼影地区	0.0	0.0	0.0				0.0	0.1
	境町地区	0.0	0.2	0.0	0.0	0.2	0.0	0.4	5.9
	その他の場所	0.9	2.1	2.6	3.1	2.4	1.5	3.1	4.3
町内合計		26.0	21.4	14.3	13.6	10.3	6.6	19.3	20.3
利 用 外 の 所 口	境町	0.5	2.9	0.2	10.1	9.4	15.3	0.4	1.5
	総和町	5.7	6.4	12.1	5.3	7.0	5.6	7.2	3.2
	古河市	5.3	2.1	5.5	0.7	2.4	1.0	4.1	0.2
	その他の場所	0.8	0.7	0.9	1.7	0.7	1.1	0.9	2.6
	町外合計	12.3	12.1	18.7	17.8	19.5	23.0	12.6	7.5
	町内外合計の行為総量		38.3	33.5	33.0	31.4	29.8	29.6	31.9

(旧村中心の商業集積地区)

とほぼ距離の近い順になっている。

そして、町内の購買利用のされ方を見ると程度の差はあるが、商業集積地区である、諸川南地区（町の新中心）は自旧村内の住民を始め他旧村の住民にもかなり利用され、また、沼影及び尾崎地区（旧村中心）も各々自旧村内の住民にかなり利用されている。更に、商業集積地区から外れた集落では、各々の集落内など近所も比較的利用されている。しかし一方で、諸川北地区（町の旧中心）は、自旧村内や近くの集落住民に利用される程度で、他旧村の住民には余り利用されていない。

4.2 買回品店の購買利用行為量（表6）

旧幸島村の諸川東松原、諸川西松原、下片田集落住民の行為量は、

いずれも町外の古河市が最も大きい（それぞれ 21.4、13.4、13.5）。次いで諸川東松原、諸川西松原集落住民は、諸川南地区で大きく（それぞれ 16.2、13.3）、下片田集落住民は総和町で大きい（11.9）。いずれも行為量の町内合計は町外合計よりも小さく、町外の商店を利用する傾向が強い。

旧八俣村の沼影、沼影第二、谷貝北集落住民の行為量は、いずれも町外の境町で最も大きく（それぞれ 14.6、10.5、17.9）、次いで古河市や総和町が大きい。沼影集落住民の行為量は、沼影地区でも比較的大きい（5.7）。いずれも行為量の町内合計は町外合計よりもかなり小さく、この3集落の住民は町外の商店を利用する傾向が、調査した8集落の中では最も強い。

旧名崎村の下尾崎一、古屋松山集落住民の行為量は、いずれも町外の古河市で最も大きく（それぞれ 13.2、12.8）、次いで総和町が大きい（それぞれ 10.6、9.4）、諸川南地区でも比較的大きい（それぞれ 4.4、6.2）。いずれも行為量の町内合計は町外合計よりもかなり小さく、町外の商店を利用する傾向が強い。

以上のように、買回品店の購買利用場所は居住する旧村や集落による差異は余りなく、全体に行為量は町外が大きい。8集落を平均すると、町内外合計の行為総量は 40.7 で、その内町内は 9.9 で町外は 30.8 と、町外が町内の約 3 倍となっており、町外に流出しやすいことが分かる。

町内の購買利用のされ方を見ると、最寄品店の場合よりずっと小さくなるが、諸川南地区（町の新中心）は自旧村内の住民を始め他旧村の住民にも利用され、沼影地区（旧村中心）も自旧村内の住民に比較利用されている。

4.3 飲食店の購買利用行為量（表7）

全体に買回品店とほぼ似た傾向と行為量の大きさを示す。

購買利用場所は居住する旧村や集落による差異は余りなく、買回品店と同様に行為量は町外が大きく、8集落を平均すると町内外合計の行為総量は 44.3 で、その内町内は 11.1 で町外は 33.2 と、町外が町内の約 3 倍となっており、町外に流出しやすい。

町内の購買利用のされ方を見ると、諸川南地区は自旧村内の住民を始め他旧村の住民にも利用され、沼影地区も自旧村内の住民に比較利用されている。

4.4 サービス業の購買利用行為量（表8）

全体に最寄品店とほぼ似た傾向を示すが、行為量の大きさは更に小さくなり、買回品店や飲食店よりも小さい。8集落を平均すると町内外合計の行為総量は 31.9 で、その内町内は 16.5 で町外は 15.4 と、町内が町外よりいくぶん大きくなっているが、集落によりやや差異がある。

町内の購買利用のされ方を見ると、諸川南地区は自旧村内の住民を始め他旧村の住民にも利用され、また、沼影及び尾崎地区も各々自旧村内の住民に比較利用されている。更に、商業集積地区から外れた集落では、各々の集落内など近所も比較利用されている。

4.5 住民の購買利用動向と商業集積地区の位置づけ

商店の業種毎に、住民1人当たりの購買利用行為量を見てきたが、ここで全体的な傾向を整理する。

購買利用場所別の行為量は居住する旧村や集落により異なるが、町内外の各購買利用場所を合計した行為総量は、居住する旧村や集落に関係なくほぼ同じであることが特徴である。

業種別に見ると、最寄品店が特に大きく（町内外の各購買利用場所を合計した行為総量は8集落平均で156.2）、ずっと小さくなるが買回品店（同じく 40.7）と飲食店（同じく 44.2）がほぼ同じで最寄品店の約 1/4、サービス業（同じく 31.9）が更に小さくなり最寄品店の約 1/5 となっている。

そして、購買利用行為量の大きさは異なるが最寄品店とサービス業が似た傾向を示し、8集落平均で最寄品店の町内合計が 99.4（行為総量の 63.6%）、サービス業の町内合計が 16.5（同じく 51.7%）と、町内の方が大きく、町内が利用されやすいことが分かる。また、購買利用行為量の大きさもほぼ同じで買回品店と飲食店が似た傾向を示し、買回品の町外合計が 30.8（同じく 75.7%）、飲食店の町外合計が 33.2（同じく 74.9%）と、逆に町外で非常に大きく、町外に流出しやすいことが分かる。なお、前章で見たように、各商業集積地区において飲食店やサービス業がかなり増加はしているが、ここで購買利用行為量を見ると、飲食店やサービス業よりもまだまだ最寄品店の方がずっと大きいことも特徴的な点である。

更に町内の商業集積地区の購買利用のされ方を見ると、全体的な傾向として町外へ流出もしているが、最寄品店とサービス業を中心に、町の新中心（諸川南地区）や旧村中心（沼影及び尾崎地区）はかなり利用されている。ただ、町の新中心では新規に立地した大型店が相当利用されていることも予想される。

しかし一方では、前章の図5で見たように、商店数が減少している町の旧中心（諸川北地区）では、購買利用行為量も小さく、自旧村内や近くの集落住民に利用されている程度で、やはり町の中心商業地区とは言えなくなっている。

最後に、以上見てきたように、買回品店、飲食店、サービス業の4～5倍の行為量を示し、しかも町外より町内での行為量が大きい、最寄品店の購買利用場所と購買利用行為量から、町内住民の購買利用の基本的な動向を以下に総括する。

4.1節で考察したように、最寄品店の購買利用場所は、居住する旧村や集落により差異があり、特に旧村による差異が大きいことから、ここでは旧村別の動向を整理する（表5、図1を参照）。

旧幸島村の住民は、自旧村中心である町の新中心（諸川南地区）で最も大きく、次いで町外（総和町、古河市）、そして町の旧中心（諸川北地区）などとなっている。旧名崎村の住民も、自旧村中心（尾崎地区）や町の新中心（諸川南地区）で最も大きく、次いで町外（総和町、古河市）などとなっている。旧八俣村の住民は、町外（境町）で最も大きく、次いで自旧村中心（沼影地区）、そして町外（総和町、古河市）などとなっている。

このことから、旧幸島村と旧名崎村の住民は、町の新中心をかなり利用しながらも、幹線道を通して西の総和町や古河市へ流出すること、一方で、旧八俣村の住民は、町の新中心といえども殆ど利用せず、幹線道を通して南の境町へかなり流出することが分かる。

このように、三和町の住民の購買利用動向は、特に居住する旧村による差異が大きく、各々の旧村中心の商業集積地区の状況に影響されながらも、なおかつ旧村の位置や幹線道の通り方、すなわち町中心への行きやすさ、そして広域の商圈中心にある古河市や、大型店数等の商業の魅力が優位にある隣の総和町や境町への行きやすさ等にも影響されると言える。

5. まとめ

以上、三和町を事例に、商業集積地区の商店立地の変容と住民の購買利用動向を考察した。

本編で明らかになったことを以下にまとめる。

- 1) 人口増加などに伴い商店数は全体的に増加するが、商業集積地区により変容の仕方は異なる。同じ町中心でも、町の旧中心では商店数は減少し、商業の中心性が弱まる。逆に、幹線道が交差し用地確保も容易な隣接地区では、大型店が立地するなど商店数は大きく増加し、町の新中心として商業の中心性が強まる。また、旧村中心でも商店数は増加し、商業の中心性は維持される。
- 2) 各商業集積地区に共通して、商店は幹線道沿いを中心に立地する傾向が強い。また、最寄品店や買回品店などの小売業よりも、飲食店やサービス業が大きく増加し、業種構成が変化する。
- 3) 住民1人当たりの年間の購買利用行為総量は、居住する旧村や集落に関係なくほぼ同じである。しかし、各々の旧村中心の商業集積地区の状況、旧村の位置、幹線道の通り方などによって、購買利用場所別の行為量は、居住する旧村により大きく異なる。
- 4) 行為量から見て、住民の購買利用の多くは最寄品店の購買利用であり、買回品店、飲食店、サービス業の購買利用は最寄品店に比べずっと少なくなる。買回品店と飲食店の購買利用を中心に町外へ流出しやすいが、最寄品店とサービス業の購買利用を中心に、町内の商業集積地区は利用されやすい。
- 5) 全体的な傾向として、商業集積地区の商店立地の変容と住民の購買利用動向は対応している。商店数が減少している町の旧中心は、自旧村内の住民に利用される程度で他旧村の住民には余り利用されない。逆に商店数が大きく増加している町の新中心は、自旧村内の住民ばかりでなく他旧村の住民にもよく利用される。また、商店数が増加している旧村中心も、自旧村内の住民によく利用される。

本編では、商業集積地区の商店立地の変容の仕方と住民からの購買利用のされ方は、町中心と旧村中心では異なること、同じ町中心でも町の旧中心と町の新中心では異なること等を明らかにした。

地域における商業を中心とした生活の拠点を維持するため、それぞれの地区の特性に応じた商業環境整備を行うことが肝要である。

謝辞

本研究の調査に当たり、三和町役場及び商工会の関係各位、アンケート調査対象集落の区長・班長を始め住民各位、千葉工業大学建築学科 1999 年度卒論生；岩田哲士君・玉生容子さん、細矢健太郎君（大学院生）他の鎌田研究室の学生諸君には大変協力していただいた。心より感謝いたします。

注及び参考文献

- 1) 青木繁・宮澤鉄蔵・藤本信義・三橋伸夫・鎌田元弘「人口が増加する平地農業地域の商業立地の変容過程に関する考察 農村地域における商業環境の地域的特性に関する研究 その2」日本建築学会計画系論文集・第528号・2000年2月。
- 2) 農村地域を対象とした最近の研究事例としては下記の論文などがあるが、いずれも主として都市を含む広域的な購買利用動向を捉えたものである。
 蟹江好弘「県境地域における住民の生活行動・地域間連携に関する基礎的研究 その1 両毛地域における通勤・通学・購買行動について」日本建築学会計画系論文集・第493号・1997年3月。
 蟹江好弘・坂本昭一郎・石橋英治・勝瀬亮助「農村地域における住民の購買行動に関する研究Ⅳ～Ⅶ」日本建築学会大会学術講演梗概集・1999年9月。

エコー・チャピヨノ・守田秀則・北村貞太郎「地方圏域における小売構造の変化に関する研究－鳥取県の事例－」農村計画学会誌・17巻1号・1998年6月。

エコー・チャピヨノ・守田秀則・北村貞太郎「農村地域における小売商圏空間構造に関する実証的研究－鳥取県東伯地域における食料品買物行動に基づく分析－」農村計画学会誌・17巻2号・1998年9月。

3) 本研究で分析の対象とした商業集積地区の設定に当たっては、商業集積のおよその中心（主な道路の交差点や商店が最も密集している場所）から、半径約700m圏内（徒歩15～25分）の商店立地の状況から区域を設定した。

町中心については、諸川北地区（国道125号線の両側沿線を除いて、国道125号線から北側）と、諸川南地区（国道125号線の両側沿線を含み、国道125号線から南側）に区分した。各地区の名称は、地区の範囲にある集落名や地元での通称を基に便宜上つけたものである。

諸川北地区と諸川南地区は、前編1)で階層分化が確認された階層Ⅰ（人口と商店数が町内で最大）の大字区域に、沼影地区と尾崎地区は同じく階層Ⅱ（人口と商店数が階層Ⅰに次ぐ大きさ）の大字区域にそれぞれ位置し、各商業集積地区は大字区域の複数の集落にまたがっている。

4) アンケート調査を実施した8集落の内、「諸川西松原」と「沼影第二」の2集落は、8集落の中では居住歴の短い世帯が最も多く、居住歴の長い世帯が多い元の集落から分離独立した行政区となっている。また、2集落とも住宅が多く、県道以上の道路は通っておらず、立地している商店も8集落の中では最も少なく、サービス業と飲食店などが少し立地している程度である。

5) 商店の業種分類は、前編1)と同様に、中小企業庁商店街診断要領業種分類表による。

最寄品店（飲食料品、日用品等の小売り）、買回品店（衣料品、文化品等の小売り）、特殊専門店（自動車・バイク等の機械器具、ガソリンスタンド等の原材料、農用資材等の小売り）、飲食店（一般飲食店、酒場等）、サービス業（理美容・クリーニング等の対個人サービス、パチンコ等の娯楽、金融、宿泊施設等）。卸売業及びサービス業の内の縫製加工業、大工・畳店、自動車整備業等の加工・修理・工事業は除いた。

6) 前編1)と同様に、交通量が特に多い広域の都市間を結ぶ国道125号線、主要地方道結城・野田線、主要地方道つくば・古河線、新4号国道の計4本の幹線道を「幹線道」に、この4本の幹線道以外の道路を「一般道」に区分して、立地道路別の考察をした。

但し、沼影地区内には、前編1)で「幹線道」とした国道や主要地方道は通っておらず、県道尾崎・境線と県道中里・岩井線の2本の県道が地区内では比較的交通量が多いため、沼影地区に限ってこの2本の県道を「幹線道」に、これ以外の道路を「一般道」に区分して、立地道路別の考察をした。

7) 個別の商店の移転や業種変更の状況は把握していないが、移転の場合は、移転前の場所で「閉店」し移転後の場所で「出店」と表記され、業種変更の場合は、変更前の業種を「閉店」し変更後の業種を「出店」と表記され、閉店と出店の各々がカウントされている。

8) 郵便局、公民館、学校、幼稚園・保育所、保健・医療・福祉施設等の行政関連施設、商工会事務所、農業協同組合本支所等の公共性の高い施設。

9) 本研究では、最寄品や買回品などの購買（小売業の利用）及び飲食店とサービス業の利用を総称して、「購買利用」としている。購買利用金額は調査していない。

10) 行為量の概念や計算方法については下記の論文に詳しい。

宮澤鉄蔵・尾立弘史「発生行為量の特性について 農村地域における発生行為量からみた地域施設計画に関する研究 その1」日本建築学会計画系論文集・第360号・昭和61年2月。

尾立弘史「農村地域における発生行為量に関する研究 一地域施設・集落の整備の視点から」千葉工業大学・博士学位論文・1996年3月。

11) 表5から表8に示すように、町内の購買利用場所は、「各々の集落内など近所」、3章で考察した「4つの商業集積地区」、「町内でその他の場所」とし、町外の購買利用場所は、主な購買流出先である「境町、総和町、古河市」、「町外でその他の場所」とした。

町内の購買利用場所の「集落内など近所」は、商業集積地区にほぼ位置する5集落についてはそれぞれの「商業集積地区」として集計した。すなわち諸川東松原及び諸川西松原集落は「諸川南地区」、沼影及び沼影第二集落は「沼影地区」、下尾崎一集落は「尾崎地区」としている。そのため、表中この5集落の「集落内など近所」の欄は空欄になっている。また、商業集積地区からやや外れた3集落についてはそれぞれの「集落内など近所」とした。

アンケート調査では、旧村の副中心的な商業集積地区2地区の購買利用頻度も調べているが、ごくわずかししか利用されていない結果であったので、この2地区は町内の「その他の場所」に含めて集計した。

(2000年4月10日原稿受理、2000年7月25日採用決定)