回遊行動からみた商店街複合地区における店舗動態の要因に関する分析

— 2013 年名古屋市大須地区を事例として —

小林由幸 — * 1 原崎雅也 — * 2
兼田敏之 — * 3

キーワード：
回遊行動, 商店街複合地区, 動態要因, 大須地区

Keywords:
Shop-around behavior, Shopping district, Transition factors, Osu district

ANALYSES ON TRANSITION FACTORS OF TENANTS INSIDE SHOPPING DISTRICT BY USING SHOP-AROUND BEHAVIOR SURVEY DATA

Yoshiyuki KOBAYASHI — * 1 Masaya HARASAKI — * 2
Toshiyuki KANEDA — * 3

Osu shopping street complex district in Nagoya has adapted against the changes of the external environments by the changes of their tenant components. This paper addresses the survey results of both sides of visitors' shop-around behaviors and streetwise tenant components in Osu case in 2013, and analyzes on factors of the tenant transitions in comparison with the surveys in 2008. Our findings include: 1) the transition pattern among shop types during this period, 2) the spatial shift of the visitors' behavioral distributions, and 3) some crowd indicators as potential factors causing the vigor tenant changes.

1. 研究の背景と目的

1980年代からのモータリゼーションの拡大や郊外での大型店舗の拡大による中心市街地の衰退を受け、まちづくり三法の策定やその改正など中心市街地活性化に関する政策が整備され、活性化の具体策が模索されている。名古屋市大須地区(図1)は、小規模店舗を主力とする複数の商店街で構成され、多様な来訪者と店舗種の相互作用が独特の魅力を生み、広範囲から集客するとともに独自の賑わいを保っている。中心市街地活性化の方策を考える上で、時代のニーズや環境の変化に対してこのような作用を駆動させる適応力の源泉を探る研究を行うことは意義がある。以上の着眼により、筆者らは、1998年、2003年、2008年、2013年と大須地区において、店舗種構成および来訪者の回遊行動の調査を行ってきた¹⁾²⁾。

本研究では、大須地区を対象に2013年に行った店舗種構成と来訪者回遊行動の調査データを、2008年調査データ²⁾と比較することで店舗種構成ならびに来訪者回遊行動の特徴と経年変化を明らかにする。その上で、大須地区における店舗の動態要因の分析を試みる。

既往の研究として、中心市街地の商業集積地区における店舗種構成の研究³⁾⁴⁾、来訪者の回遊行動に関する研究⁵⁾⁶⁾⁷⁾、相互の関連についての研究¹⁾²⁾⁸⁾があるが、来訪者の回遊行動に注目し店舗の動態要因を分析したものは報告されていない。

2. 大須地区における店舗の店舗種構成

2.1 2008年と2013年の店舗の店舗種構成

店舗種構成調査では、大須地区の9つの商店街振興組合(以下9通り)沿いのすべての店舗を調査対象とした。本研究では、店舗種を「飲食・食料品」「雑貨・家具」「電化関連」「衣料品」の主要4種と、「寺社・公園」「その他」の計6種に分類して分析を行う。

対象9通り沿いの店舗種構成を図2に示す。5年間で総店舗数は

図1 名古屋市大須地区と対象9通りの構成(2013年)

図2 対象9通り沿いの店舗種構成

増加し、主要4種の総数も増加(457→470店)した。店舗種の構成比は、「衣料品」「飲食・食料品」「雑貨・家具」の順位に変動はない。店舗数が最も増加した「飲食・食料品」はこの地区に特有な「買い食い」の流行が、最も減少した「衣料品」は古着ブームの退潮の影響がそれぞれ考えられる。

¹⁾ 名古屋工業大学大学院工学研究科 博士前期課程
(〒466-8555 愛知県名古屋市昭和区御器所町)

²⁾ 名古屋工業大学工学部建築・デザイン工学科

³⁾ 名古屋工業大学大学院工学研究科 教授・工博

¹⁾ Master Course, Graduate School of Engineering, Nagoya Institute of Technology

²⁾ Dept. of Architecture and Design, Engineering, Nagoya Institute of Technology

³⁾ Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Institute of Technology, Dr. Eng.

2.2 通り別の店舗種の空間分布と構成

次に、対象9通りと大津通西側沿いの店舗種の空間分布を図3に、対象9通り別の店舗種の構成を図4に示す。店舗の総数は、赤門通、大須観音通など6つの通りで増加し、万松寺通と北新天地通の2つの通りでは減少した。各通りの店舗種構成をみると、赤門通の「電化関連」、大須観音通の「飲食・食料品」、万松寺通の「衣料品」や裏門前町通の「雑貨・家具」など、通りごとに異なる店舗種が集積していることがわかる。その特徴を保ちながらも、赤門通(9→13店)、裏門前町通(4→8店)、新天地通(13→19店)などで「飲食・食料品」が増加、大須観音通(5→8店)、万松寺通(19→23店)などで「雑貨・家具」が増加した。一方、万松寺通(70→63店)を筆頭に、多くの通りで「衣料品」の減少がみられた。

2.3 店舗の店舗種構成の変化

対象9通り沿いの店舗種変化を表1に示す。合計(A)は併合を含む開店数、合計(C)は分割を含む閉店数を表している。併合・分割による影響は些少なため、本研究では、開店数については2013年店舗数(B)から変化のなかった店舗数を差し引いたものを用い、開店率(=開店数/(B))を定義する。閉店数については、2008年店舗数(D)を用いて開店数と同様の作業を行い、閉店率(=閉店数/(D))を定義する。

店舗種別にみると、最も開店が多かったのは「飲食・食料品」(41店)で、最も閉店が多かったのは「衣料品」(60店)であった。どの種でも同種への入替えが多いが、「雑貨・家具」から「飲食・食料品」(9店)、「衣料品」から「雑貨・家具」(18店)への店舗種転換が目立つ。

図4と合わせて各通りの変化をみると、赤門通(入替え4店中2店)と裏門前町通(入替え8店中3店)で「雑貨・家具」から、新天地通(入替え3店中3店)で「衣料品」から「飲食・食料品」への入替えが目立ち、新天地通では「飲食・食料品」への特化が進んだ。また、この3通りと万松寺通、本町通では「雑貨・家具」から「電化関連」への入替えがあり、赤門通(入替え5店中2店)では「電化関連」から「雑貨・家具」への入替えもみられた。大須観音通(入替え4店中2店)や万松寺通(入替え15店中6店)では「衣料品」から「雑貨・家具」への入替えが目立ち、万松寺通では「衣料品」の特化から「雑貨・家具」への転換が進んでいる。

3. 大須地区における来訪者の回遊行動の特徴

3.1 回遊行動調査の概要

大須地区の来訪者に対し、2013年9月14日土曜日、簡易通行量調査から5ヶ所の配布地点を定め街頭配布・郵送回収方式のアンケート調査を行った。配布数1346票、有効票316票を回収した(回収率23.5%)。調査内容は、来訪者の属性、その日の大須地区での歩行経路、店舗立寄りやその予定の有無などを記入させるものである。

3.2 回答者の属性

表2に2008年と2013年の2時点における来訪者の概要を示す。

図3 対象9通り沿いの店舗種の空間分布

図4 対象9通り沿いの通り別の店舗種構成

表1 対象9通り沿いの店舗種変化の総括表(併合・分割含む)

		テナント数							合計(C)	2008年 店舗数(D)
		1 飲食	2 雑貨	3 電化	4 衣料	5 その他	6 空き	減失		
歩行者	1 飲食・食料	(95)29	4	1	4	0	5	2	(95)45	136
	2 雑貨・家具	9	(84)14	4	4	0	4	0	(84)35	115
	3 電化関連	0	3	(17)4	1	1	0	0	(17)9	26
	4 衣料	8	18	1	(121)28	3	7	0	(121)65	181
	5 その他	4	1	0	2	(33)4	1	1	(33)13	44
	6 空き店舗等	7	6	3	4	1	(80)7	0	(80)28	105
新設		0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計(A)		(95)57	(84)46	(17)13	(121)43	(33)9	(81)24	3	(430)195	607
2013年店舗数(B)		151	127	28	164	42	103		615	

()内は変化のなかった店舗の数

来訪者の構成比をみると、性別は「男性」が「女性」をやや上回り53%を占めている。年齢層は「50歳以上」が最も大きく、次いで「30～49歳」「29歳以下」の順であるが、平成20年と比較すると「30～49歳」が12%減少し「50歳以上」が増加している。

3.3 来訪者の回遊行動特性

回答者の平均歩行距離は1.49km、平均滞在時間は182分、平均店舗立寄り数は4.21ヶ所であった。前回調査と比較すると、歩行距離は0.03km、滞在時間は15分増加し、立寄り施設数は0.26ヶ所減少した。なお、10年前と比較すると、滞在時間、歩行距離は増加傾向、店舗立寄り数は減少傾向にある¹⁾。

性別による回遊行動の差に着目すると、滞在時間・歩行距離・店舗立寄り数すべてにおいて女性が男性を上回っており、この傾向は前回調査と変わっていない。年齢層別にみると、層が高くなるにつれ回遊行動が活発である傾向がみられ、前回調査と逆転した。

3.4 立寄り店舗種からみた来訪者の特徴

表3に店舗立寄り数(ヶ所/人)を属性別・店舗種別に示す。全体では、「飲食・食料品(1.21)」「雑貨・家具(0.82)」「衣料品(0.63)」「電化関連(0.61)」の順に立寄りが多い。

店舗種の分類を、「中古」を各種店舗種に分解し、かつ、「複合施設」をフロアでの最大の店舗種に再編したため断定はできないが、前回調査と比較すると、「男性」「一人」などの属性グループで「電化関連」への立寄り増加が示唆される。また、「女性」「友達」属性グループの「衣料品」への立寄りが1位から3位に後退しており、「衣料品」への立寄りの減少も示唆される。

3.5 歩行動線密度と店舗立寄り数の空間分布

商店街各部位ごとの歩行動線密度(=動線数の総和/標本数×100)と一人あたり店舗立寄り数(=店舗立寄り数の総和/標本数)を図5に示す。歩行動線密度は、万松寺通①(77%)、万松寺通②(76%)、大須観音通および新天地通①(63%)の順に大きい。前回調査²⁾と比較して、万松寺通①②が入替わり、新天地通①は10%増加した。地区全体でみると、万松寺通、赤門通、裏門前町通、新天地通①などが増加し、仁王門通、東仁王門通、本町通などが減少した。

一人あたり店舗立寄り数については、新天地通①(0.60ヶ所/人)、大須観音通(0.53ヶ所/人)、万松寺通①(0.49ヶ所/人)の順に多い。前回調査から、新天地通①は0.1(ヶ所/人)増加し、大須観音通は0.13(ヶ所/人)減少した。地区全体でみると、赤門通、万松寺通①、裏門前町通、北新天地通、新天地通①などで増加し、大須観音通、万松寺通③、東仁王門通、本町通などが減少した。

赤門通や新天地通、裏門前町通の動線や立寄りの増加は、「飲食・食料品」「電化関連」店の入替りの影響が考えられる。東仁王門通と本町通は、動線、立寄りともに減少傾向にあり、「飲食・食料品」「衣料品」への立寄り減少の影響がみられる。また大須観音通の立寄りの低下は、人気大型店が閉店したことが理由の一つとして考えられる。

3.6 来訪者の店舗立寄りの予定性と購買率

来訪者に対し、店舗立寄りの予定および購買の有無を調べた。今回調査では店舗立寄りの予定率は45.5%となり、前回調査(50.6%)よりも減少した。また、一人あたり予定店舗立寄り数は1.91ヶ所/人となり、前回調査(2.21ヶ所/人)を下回った。購買率については、今回調査では51.3%となり、前回調査(56.4%)よりも減少した。また、一人あたり購買店舗立寄り数は2.19ヶ所/人となり、前回調査(2.34ヶ所/人)を下回った。

4. 大須地区における店舗の動態要因の分析

4.1 店舗の動態要因の分析枠組み

表2 属性別の回遊行動特性の指標値

		N(人)	割合(%)	平均滞在時間(分)	平均歩行距離(km)	平均立ち寄り施設数(ヶ所)
2013年	全体	295	100	182	1.49	4.21
性別	男性	155	53	174	1.40 *	3.98
	女性	140	47	190	1.57	4.45
年齢層	29歳以下	60	20	163	1.39	3.93
	30～49歳	111	38	184	1.52	4.49
	50歳以上	124	42	189	1.50	4.09
住所	名古屋市中区	35	12	177	1.55	3.31
	名古屋市内	118	40	164	1.42	4.04
	愛知県内	96	33	199	1.45	4.54
	愛知県外	45	15	183	1.70	4.58
来訪頻度	毎日	13	4	284	1.55	3.00
	週に数回	42	14	183	1.22	3.90
	月に数回	105	36	169 *	1.49	4.57
	年に数回	97	33	178	1.51	4.17
	ほとんど来ない	37	13	191	1.63	3.88
同伴人数	1人	107	36	165	1.32	3.26
	2人	127	43	192	1.58 **	4.52 **
	3人以上	35	12	185	1.63	2.53
同伴者種	友達	47	16	215	1.50	4.60
	家族・親類	54	18	181	1.57	4.71
	夫婦・恋人	85	29	186	1.62 *	4.54 *
	その他	13	4	177	1.73	3.80
	同伴者無し	107	36	165	1.32	3.26
	地下鉄・バス	153	52	193	1.42	4.08
交通手段	車	67	23	192 *	1.63	5.10 **
	徒歩・自転車	64	22	144	1.47	3.52
	タクシー・その他	10	3	184	1.72	5.64
2008年	全体	582	100	167	1.46	4.47
性別	男性	243	42	162	1.40	4.27
	女性	332	58	170	1.51	4.63
年齢層	29歳以下	118	20	188	1.54	4.61
	30～49歳	255	44	172 **	1.48	4.81 **
	50歳以上	208	36	148	1.39	3.98
住所	名古屋市中区	64	11	138	1.28	3.36
	名古屋市内	271	47	159 **	1.42 *	4.55 **
	愛知県内	164	29	186	1.52	4.57
	愛知県外	76	13	169	1.61	5.10
来訪頻度	毎日	26	8	156	1.42	2.28
	週に数回	82	14	178	1.30	4.05
	月に数回	174	31	159	1.45 **	4.68 **
	年に数回	195	34	172	1.51	4.91
	ほとんど来ない	91	16	166	1.60	4.12
同伴人数	1人	159	28	136	1.28	3.88
	2人	284	49	173 **	1.57 **	4.79 **
	3人以上	132	23	186	1.45	4.50
同伴者種	友達	100	18	205	1.59	5.12
	家族・親類	166	30	174 **	1.45 **	4.68 **
	夫婦・恋人	133	24	152	1.60	4.59
	同伴者無し	159	28	136	1.28	3.88
	地下鉄・バス	316	55	182	1.46	4.71
	車	154	27	156 **	1.50	4.58 **
交通手段	徒歩・自転車	95	16	134	1.36	3.54
	タクシー・その他	11	2	176	1.56	5.10

(10%で有意差 5%で有意差)

表3 属性別・店舗種別の店舗立寄り数(ヶ所/人)

		人数(人)	1位	2位	3位			
性別	2013年	286	飲食・食料品	1.21	雑貨・家具	0.82	衣料品	0.63
	男性	149	電化関連	0.95	飲食・食料品	0.84	雑貨・家具	0.60
	女性	137	飲食・食料品	1.49	雑貨・家具	0.99	衣料品	0.88
年齢層	29歳以下	61	寺社公園	1.00	飲食・食料品	0.90	衣料品	0.85
	30～49歳	106	飲食・食料品	1.34	雑貨・家具	0.94	衣料品	0.73
	50歳以上	119	飲食・食料品	1.24	電化関連	0.62	寺社公園	0.62
交通手段	地下鉄・バス	152	飲食・食料品	1.08	雑貨・家具	0.74	電化関連	0.67
	車	61	飲食・食料品	1.66	雑貨・家具	1.07	衣料品	0.90
	徒歩・自転車	61	飲食・食料品	1.03	その他	0.57	電化関連	0.44
	タクシー・その他	11	飲食・食料品	1.54	雑貨・家具	1.18	衣料品	1.09
同伴人数	1人	108	電化関連	0.90	飲食・食料品	0.84	雑貨・家具	0.67
	2人	126	飲食・食料品	1.33	衣料品	0.83	雑貨・家具	0.83
	3人以上	51	飲食・食料品	1.60	雑貨・家具	1.00	衣料品	0.73
同伴者種	友達	43	飲食・食料品	1.26	電化関連	0.93	雑貨・家具	0.81
	家族	52	飲食・食料品	1.50	雑貨・家具	1.19	衣料品	0.98
	夫婦恋人	81	飲食・食料品	1.42	衣料品	0.90	雑貨・家具	0.78
	同伴者無し	108	電化関連	0.83	飲食・食料品	0.82	雑貨・家具	0.65
(参考)2008年		565	飲食・食料品	0.94	雑貨・家具	0.85	衣料品	0.65
性別	2013年	228	電化関連	0.84	飲食・食料品	0.79	雑貨・家具	0.63
	男性	128	飲食・食料品	1.13	雑貨・家具	1.05	衣料品	0.64
	女性	328	飲食・食料品	1.13	雑貨・家具	1.05	衣料品	0.64
年齢層	29歳以下	112	寺社公園	1.29	飲食・食料品	0.92	衣料品	0.76
	30～49歳	252	飲食・食料品	1.10	雑貨・家具	0.92	衣料品	0.78
	50歳以上	200	飲食・食料品	0.76	電化関連	0.66	寺社公園	0.59
交通手段	地下鉄・バス	309	飲食・食料品	1.01	雑貨・家具	1.00	電化関連	0.64
	車	145	飲食・食料品	1.03	雑貨・家具	0.93	衣料品	0.77
	徒歩・自転車	95	飲食・食料品	0.67	その他	0.66	電化関連	0.56
同伴人数	1人	156	電化関連	0.86	飲食・食料品	0.54	雑貨・家具	0.52
	2人	276	飲食・食料品	1.07	衣料品	0.97	雑貨・家具	0.73
	3人以上	125	飲食・食料品	1.23	雑貨・家具	0.99	衣料品	0.58
同伴者種	友達	99	飲食・食料品	1.27	電化関連	1.21	雑貨・家具	0.86
	家族	161	飲食・食料品	1.20	雑貨・家具	0.91	衣料品	0.62
	夫婦恋人	128	飲食・食料品	0.96	衣料品	0.88	雑貨・家具	0.64
	同伴者無し	156	電化関連	0.86	飲食・食料品	0.54	雑貨・家具	0.52