

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、小規模店舗を中心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脈わいを保っている。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

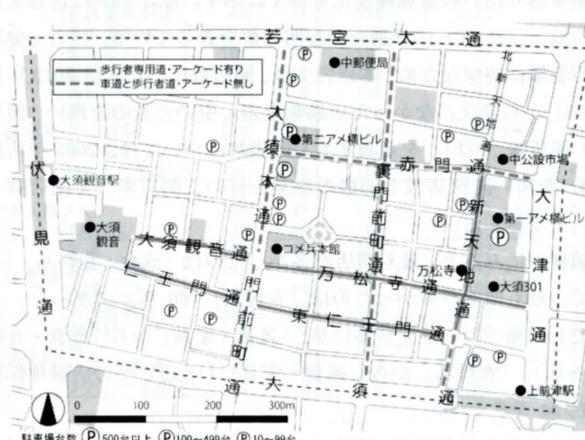


図1 名古屋市大須地区と対象9通りの構成（2013年）

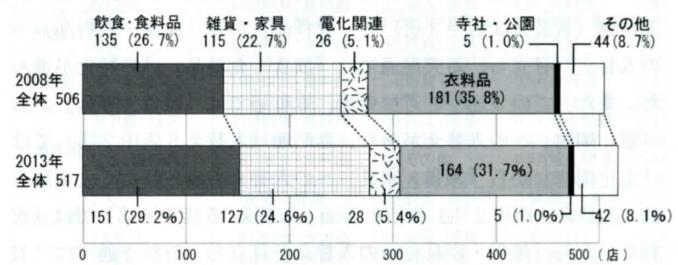


図2 対象9通り沿いの店舗種構成

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「買ひ食ひ」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(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

大須地区的来訪者に対し、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

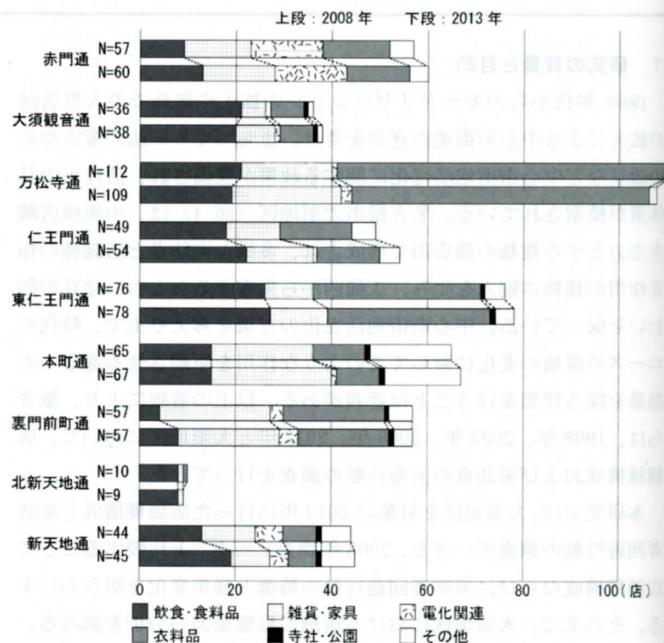


図4 対象9通り沿いの通り別の店舗種構成

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) ()内は変化のなかった店舗の数	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		
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	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 (12)1	28	3	7	0	(12)165	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	
合計(A)	(95)57	(84)46	(17)13	(12)1	43	(33)9	(81)24	3 (43)195	607
2013年店舗数(B)	151	127	28	164	42	103	0	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	295	100	182	1.49	4.21
性別	男性	155	53	174	1.40 *
	女性	140	47	190	1.57
年齢層	29歳以下	60	20	163	1.39
	30~49歳	111	38	184	1.52
	50歳以上	124	42	189	1.50
住所	名古屋市中区	35	12	177	1.55
	名古屋市内	118	40	164	1.42
	愛知県内	96	33	199	1.45
	愛知県外	45	15	183	1.70
来訪頻度	毎日	13	4	284	1.55
	週に数回	42	14	183	1.22
	月に数回	105	36	169 *	1.49
	年に数回	97	33	178	1.51
	ほとんど来ない	37	13	191	1.63
同伴人数	1人	107	36	165	1.32
	2人	127	43	192	1.58 **
	3人以上	35	12	185	1.63
同伴者種	友達	47	16	215	1.50
	家族・親類	54	18	181	1.57
	夫婦・恋人	85	29	186	1.62 *
	その他	13	4	177	1.73
	同伴者無し	107	36	165	1.32
交通手段	地下鉄・バス	153	52	193	1.42
	車	67	23	192 *	1.63
	徒歩・自転車	64	22	144	1.47
	タクシー・その他	10	3	184	1.72
2008年	全体会	582	100	167	1.46
性別	男性	243	42	162	1.40
	女性	332	58	170	1.51
年齢層	29歳以下	118	20	188	1.54
	30~49歳	255	44	172 **	1.48
	50歳以上	208	36	148	1.39
住所	名古屋市中区	64	11	138	1.28
	名古屋市内	271	47	159 **	1.42 *
	愛知県内	164	29	186	1.52
	愛知県外	76	13	169	1.61
来訪頻度	毎日	26	8	156	1.42
	週に数回	82	14	178	1.30
	月に数回	174	31	159	1.45 **
	年に数回	195	34	172	1.51
	ほとんど来ない	91	16	166	1.60
同伴人数	1人	159	28	136	1.28
	2人	284	49	173 **	1.57 **
	3人以上	132	23	186	1.45
同伴者種	友達	100	18	205	1.59
	家族・親類	166	30	174 **	1.45 **
	夫婦・恋人	133	24	152	1.60
	同伴者無し	159	28	136	1.28
交通手段	地下鉄・バス	316	55	182	1.46
	車	154	27	156 **	1.50
	徒歩・自転車	95	16	134	1.36
	タクシー・その他	11	2	176	1.56

(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
2013年	286	飲食・食料品 1.21	雑貨・家具 0.82	衣料品 0.63
性別	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 1.61	その他の 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	雑貨・家具 0.83	衣料品 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	男性	228 電化関連 0.84	飲食・食料品 0.79	雑貨・家具 0.63
	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	その他の 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

本章では、2008年の店舗効率（=一人あたり立寄り数/店舗数）、来訪者回遊行動（店舗立寄り数および歩行動線密度）が、5年間の店舗動態にどのように作用したかを分析する。本研究では、店舗種別・通り別に店舗効率を求め、さらに予定・非予定・購買・非購買立寄り数についてもそれぞれ求めた。また、店舗構成の変化を開店・閉店、純増減に分け通り別に、分析した上で店舗の動態要因を探る。

4.2 動態要因の分析と店舗種別の特徴

2008年の指標を用いて分析を行った結果を店舗種別に図6に示す。「飲食・食料品」では、一人あたり立寄り数と開店率・閉店率の間に相関がみられた。立寄りが少ないほど開店率と閉店率が高まり、入れ替わりが激しい傾向にあると解釈できる。裏門前町通は8店中7店、新天地通は19店中14店、赤門通は13店中7店が新規に開店し、一人あたり立寄り数は構成比とともに増加、店舗効率も増加傾向にある。

「雑貨・家具」では、歩行動線密度と開店率の間に相関がみられ、歩行者が多いほど開店率が高まる傾向にあると解釈できる。東仁王門通は12店中8店、万松寺通は23店中10店、大須観音通と新天地通はそれぞれ8店中3店が新規に開店したが、立寄り数の増加など効果がみられたのは万松寺通と大須観音通のみであった。

グラフは省略したが、「電化関連」では開店率・閉店率の要因を見出せなかつたものの、2008年に立寄り数の減少が指摘²⁾されていた赤門通では15店中5店、新天地通では4店中1店が新規に開店し、立寄り数および店舗効率に改善がみられた。裏門前町通でも4店中1店が新たに開店し、立寄り数などが増加した。

「衣料品」では、歩行動線密度と閉店率の間に相関がみられ、歩行者が少ないほど閉店率が高まる傾向にあると解釈できる。裏門前町通は21店中11店、本町通は11店中5店、仁王門通は15店中6店が閉店したが、立寄り数、店舗効率はともに増加傾向にある。

5. 結論

一連の分析から得られた知見を以下に示す。

1) 大須地区対象9通り沿いの店舗の店舗種構成調査を行った。2008年と比較して2013年の大須地区は飲食・食料品店、雑貨・家具店が増加傾向、衣料品店が減少傾向にある。また、店舗種の転換を分析し、一部の通りにおける店舗種構成の変化を確認した。

2) 大須地区来訪者を対象に回遊行動調査を行った。来訪者の滞在時間・歩行距離は前回調査よりも増加し、店舗立寄り数は減少した。滞在時間に占める店舗滞在時間の割合が減少したことから、あまり店舗に立ち寄らず、長距離・長時間歩行する傾向に変化した。歩行動線密度に注目すると、万松寺通から北側の増加、南側での減少傾向がみられた。一人あたり店舗立寄り数については、地区の北側で増加、南側で減少傾向がみられた。

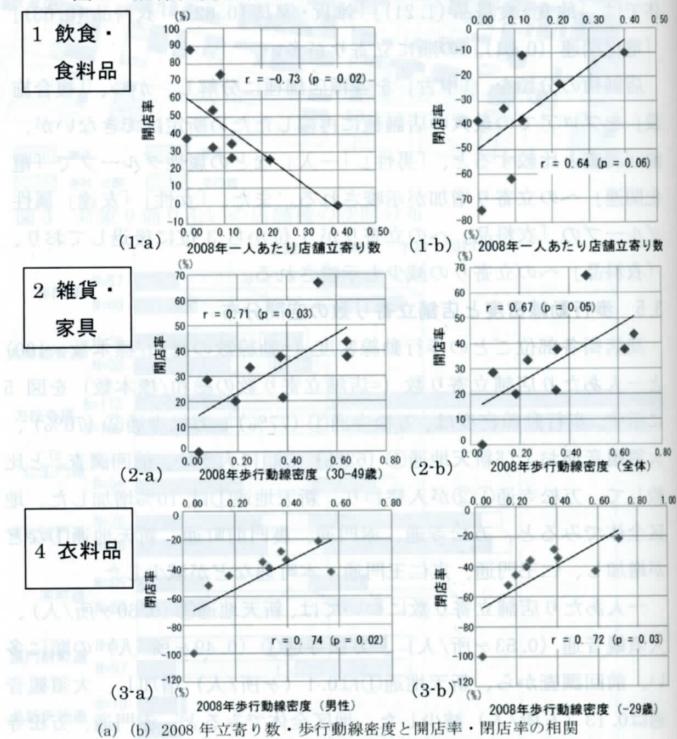
3) 店舗の店舗種構成変化の分析から得られた開店・閉店率を用い、2008年から2013年における店舗の動態要因について分析した。「飲食・食料品」「雑貨・家具」「衣料品」において、2008年の一人あたり立寄り数や歩行動線密度が店舗動態に影響したことが推察される。

参考文献

- 1) 大岩優佳里 ほか 3 名 : 回遊行動からみた商店街複合地区的動態分析 - 名古屋市大須地区をケーススタディとして-, 日本建築学会技術報告集, 第 22 号, pp. 469-474, 2005.12



図 5 動線密度と店舗立寄り数の空間分布 (2013年)



(a) (b) 2008 年立寄り数・歩行動線密度と開店率・閉店率の相関

図 6 店舗種別の特徴

- 2) 竹内昌史、吉田琢美、兼田敏之：回遊行動からみた商店街複合地区的動態分析 -2008年名古屋市大須地区調査の結果を中心として-, 日本建築学会計画系論文集, 第 660 号, pp. 361-368, 2011.02
- 3) 宮本佳和、湯沢昭：土地利用変化からみた中心市街地の将来予測と回遊行動の現状把握 -前橋市中心市街地を事例として-, 都市計画論文集, No. 39-3, pp. 661-666, 2004.10
- 4) 山田茉莉 ほか 3 名 : 大阪日本橋筋商店街の「電気の街」からの変容過程業種別推移調査から得た電気街の可能性, 日本建築学会計画系論文集, 第 74 卷, 第 637 号, pp. 611-616, 2009.3
- 5) 荒川雅哉、兼田敏之 : 名古屋都心域における回遊行動の冗長性に関する分析, 日本建築学会計画系論文集, 第 556 号, pp. 227-233, 2002.6
- 6) 高橋弘明 ほか 4 名 : 商業集積地における来訪者の回遊行動と店舗数密度の関係についての研究, 都市計画学会論文集, No. 40-3, pp. 649-654, 2005.10
- 7) 朴喜潤、佐藤滋 : 中心市街地における都市空間構成と歩行者回遊行動に関する研究 -歩行者追跡調査結果と回遊単位概念を用いて-, 日本建築学会計画系論文集, 第 605 号, pp. 143-150, 2006.7
- 8) 林恵子 ほか 4 名 : 東京都秋葉原地区における回遊行動ならびに用途断面に関する調査研究, 日本建築学会技術報告集, 第 19 卷, 第 41 号, pp. 315-319, 2013.2

[2014年3月27日原稿受理 2014年11月7日採用決定]