

買物行動に基づいた店舗最適配置モデルの研究 (その1) ~ 大分市中心市街地の現況について ~

中心市街地の空洞化、店舗最適配置モデル、アンケート調査

正会員 高木 哲^{*3}
同 佐藤 誠治^{*1}
同 小林 祐司^{*2}
同 姫野 由香^{*2}
同 門久 史嗣^{*3}

1. はじめに

近年、モータリゼーションの進展をてこした郊外型の大規模ショッピングセンターの進出に伴って、地方都市の中心市街地における空洞化が全国的に問題となっている。また、大分県の県庁所在地である大分市においても、郊外の開業数・集客率が増加しているのに対し、中心部でのそれは、減少の一途を辿っている。このような状況を背景として、来街者が商店街内をより快適に回遊できる買物空間を創造するための、店舗最適配置モデルの確立が急がれている。

本稿では、大分市中心市街地における商業環境の現況を、アンケート結果をもとに、買物歩行者の視点から論じる。

2. 研究の方法

最初に平成12年12月2日、3日に、大分市中心市街地を対象地域(図1参照)として、買物歩行者に直接聞き取る形でアンケート調査を行った。内容としては、買物歩行者の属性と、商店街内での買物行動について調査した。具体的には、属性データとして、性別、年代、交通手段、利用頻度、店舗を利用する際の個人的判断基準であり、また、買物行動データとして、立寄り店舗、立寄り店舗の目的性、立寄り店舗での商品購入、出発点から調査地点までの歩行経路である。有効回答数は253である。

次に、そのアンケート結果を基に、中心市街地に含まれる主要な商業施設、つまり商店街として、セントポルタ中央町(以下中央町)、ガレリア竹町(以下竹町)、府内五番街(以下五番街)、大型店舗として、トキハ、フォーラス、パルコ、サティの特徴を、それぞれ利用した歩行者の属性の視点から考察した。

最後に、中心市街地に含まれる主要な商業施設のうち商店街のデータのみを抽出し、各商店街内での買物歩行者の立寄り店舗の特徴について考察した。

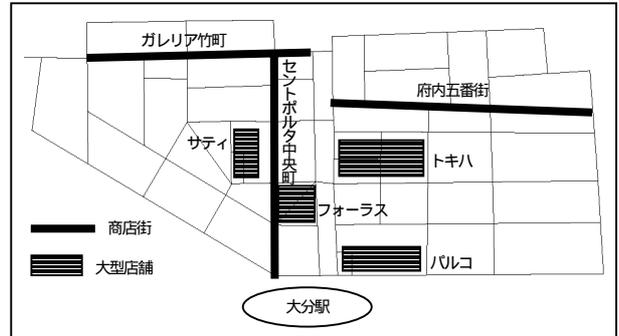


図1 大分市中心市街地の街路網図

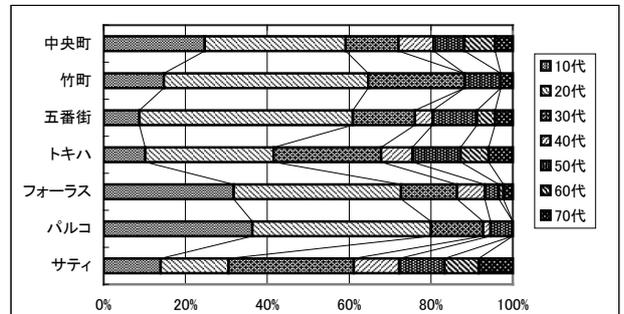


図2 年代別構成割合

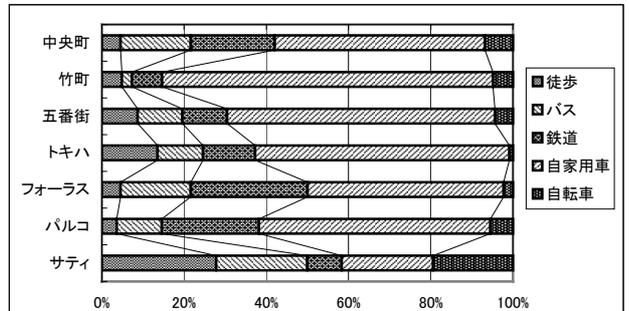


図3 交通手段別構成割合

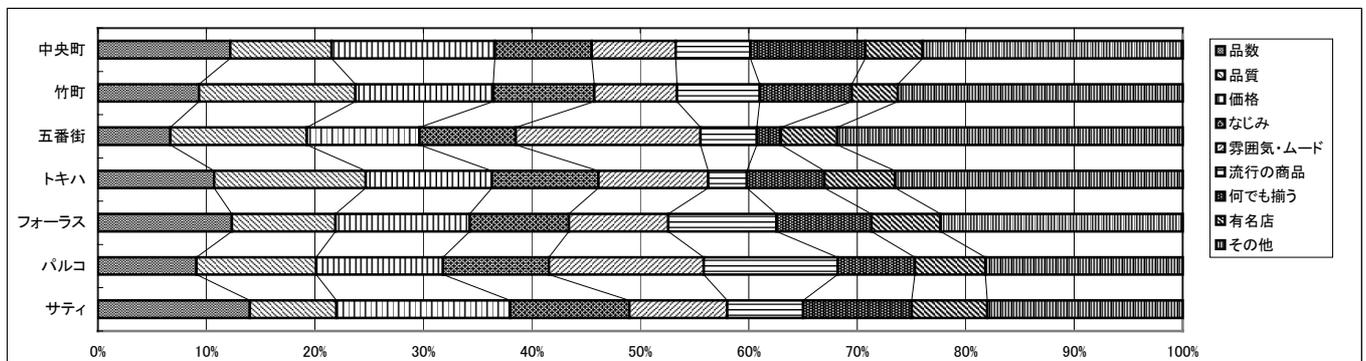


図4 店舗利用に対する個人的判断基準別構成割合

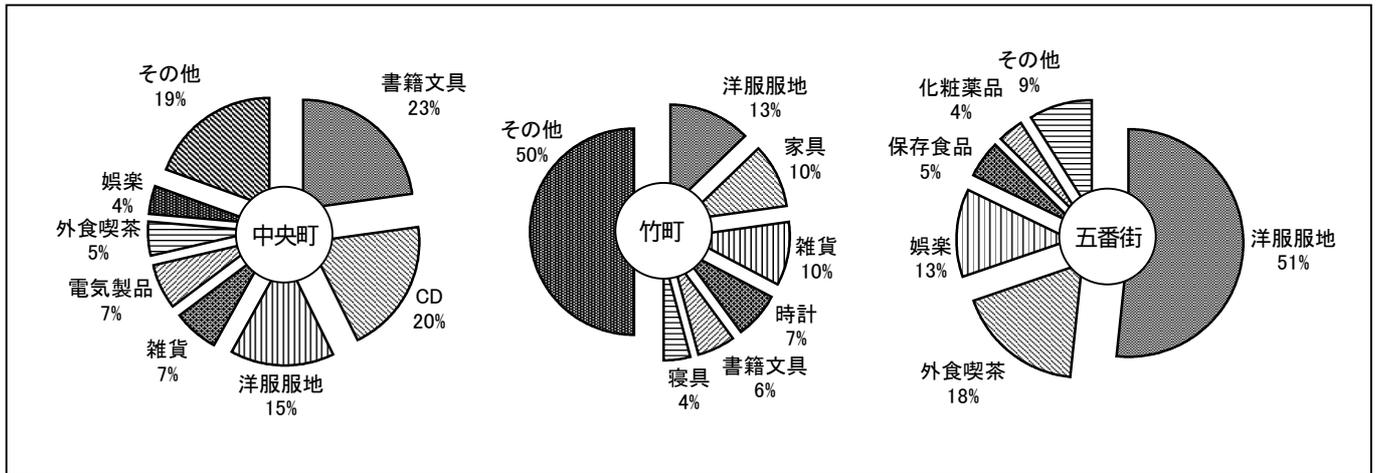


図5 各商店街における立寄り店舗の業種別構成割合

3. 各商業施設の特徴

2. で示したアンケートの調査項目のうち、買物歩行者の年齢、交通手段、店舗選考基準について、商業施設ごとに単純集計を行い、比較・検討を行った(図2～4参照)

最初に中央町は、客層は若年層が中心である。駅前に立地しているため、交通機関は、自家用車と共に鉄道、バスなどの利用が多い。また量販的な基準で店舗を選択される。

第二に竹町は、客層は20～30代が中心で、近隣に大容量・低料金の駐車場があるため自家用車の利用が極端に多い。また、商品に関する基準によって店舗を選択される。

第三に五番街は、客層は20代が中心で、自家用車の利用が多い。雰囲気・ムードが重視される傾向にあり、つまり街路景観や店舗のイメージに関する基準で店舗を選択される。

第四にトキハは、客層は20～30代が中心で、自家用車を利用する客が多い。商品に関する基準となじみで利用する客も多く、中心市街地の「顔」としての役割を担っている。

第五にフォーラスは、客層は若年層が中心で、駅前の立地のため、自家用車、鉄道、バスなどの利用が多い。流行の商品、雰囲気・ムードが重視され、ファッション複合専門店といえる。

第六にパルコは、客層は10～20代に限られ、立地の優位性もあり、鉄道の利用が多い。フォーラス同様、雰囲気・ムード、流行の商品による基準が突出している。

最後にサティは、客層は30代以上、徒歩による利用が多い。量販的な要因や、なじみによる基準が重視される。つまり、中心市街地近郊に住む主婦層が中心であると考察される。

4. 各商店街における立寄り店舗の特徴

2. で示したアンケートの調査項目のうち、各商店街における買物歩行者の立寄り店舗を業種毎に集計し、歩行者がどのような業種を基準にして、買いまわり行動を行っているのかを、実際の立地店舗数と比較し分析する(図5、表1参照)。

表1 各商店街における立地店舗の業種別構成割合

	業種	構成比
中央町	洋服服地	23%
	外食喫茶	12%
	靴、写真、娯楽、理容美容	5%
竹町	洋服服地	22%
	時計	7%
	家具	7%
	靴、服飾品、書籍文具、雑貨、化粧品、寝具	5%
五番街	外食喫茶	30%
	洋服服地	21%
	娯楽	10%
	菓子弁当、理容美容	7%

最初に中央町では、実際の立地店舗は「洋服服地」「外食・喫茶」と占めているのに対し、立寄り店舗を見ると、「書籍文具」「CD」が、立地店舗で5%以下にもかかわらず、全体の2割を占める。3. で量販的な基準で選考されることに起因する。

第二に竹町では、実際の立地店舗は「洋服服地」が多く分布し、立寄り店舗もほぼ同じ割合で買物行動が行われている。

第三に五番街では、実際の立地店舗は「外食・喫茶」「洋服服地」「娯楽」で全体の半数以上を占めている。これに起因して、立寄り店舗もこの3つの業種を中心として行われている。「洋服服地」が全体の5割を占めているのが特徴的である。

5. おわりに

本稿では、大分市中心市街地における商業環境の現況について、アンケートの結果をもとに、買物歩行者の視点から論じた。次稿にて、本稿の結果をもとに、店舗最適配置モデルの基礎的データである、歩行者の業種間歩行パターンの導出を行う。

*1 大分大学工学部建設工学科 教授・工博
*2 大分大学工学部建設工学科 助手・工修
*3 大分大学大学院工学研究科建設工学専攻博士前期課程

Prof., Dept. of Architectural Eng., Faculty of Eng., Oita Univ., Dr. Eng.
Research Assoc., Dept. of Architectural Eng., Faculty of Eng., Oita Univ., M. Eng.
Graduate School of Eng., Oita Univ.