

2017年度 CSIS 共同研究

No. 767

店舗構成から見る商店街の衰退と繁栄

報告書

2017年05月

研究代表者

共同研究員

中央大学工学部人間総合理工学科 空間情報科学研究室/学生/神戸 里穂
中央大学 工学部 人間総合理工学科/助教/関口 達也

CSIS教員

貞広 幸雄

1. 研究の背景と目的

日本では近年、コンビニエンスストアや大型商業施設等の利便性の高い商業施設の台頭により、従来から地域に存在していた多くの商店街が衰退し、存続の危機に陥っている。このような商業集積間の競争の中で、これまでも商店街は様々な店舗構成の変化を遂げてきた。例えば横山ら(2010)によると商業集積内部で不足している業種を補完し売買集中を狙う変化や、大型店の出店による顧客の変化に応じ同業種店舗を展開する変化があるという。そこで本研究ではこのような商店街の店舗構成の変遷に加え、その商店街の衰退程度との関係についても分析を行うことで、今後の商店街存続への方向性を見出すことを目的とする。

2. 研究の方法

本研究の対象地域として、北関東の中規模都市の中から商業統計における商店街数が減少している栃木県宇都宮市と、同規模の都市で商店街数が増加している群馬県前橋市を選出とした。そして、両地域の主要駅(宇都宮駅・前橋駅)から 800m の範囲に存在する各商店街を対象に、以下の 3 種類のデータを 1997 年・2007 年・2014 年の 3 時点について収集した。一つ目は「商店街の基礎指標」に関するデータであり、商業統計から各商店街の事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積を抽出した。二つ目は「商店街の立地」に関するデータであり、ゼンリンの住宅地図や各施設のウェブサイトから、各商店街と鉄道駅との距離や大型商業施設からの距離を収集した。また、3 つ目が「商店街の業種構成データ」であり、住宅地図に記載されている店舗名称に基づいて各店舗の業種データを収集し、そこから卸売業、小売業、飲食業、サービス業、オフィスその他の業種の比率を計算した。

さらに、商店街の衰退の度合いを示す指標として売場効率変化指数(※)を算出して、上述の商店街の特徴を示すデータとの関連性を見ることで、業種構成の変化の違いによる衰退の程度の差異について解析を行った。

※ 売場効率を年間商品販売額÷売場面積と定義し、1997 年の売場効率に対する 2014 年の売場効率の比率を示す値。

3. 分析結果と考察

目的変数を売場効率変化指数、説明変数を販売額・売場面積を除いた前述の商店街の基礎指標、立地データ、業種構成データとする重回帰分析により、大型商業施設の距離が近いほど商店街の衰退が著しいという結果が得られた。また、店舗構成と衰退の関係をより詳しく見るために、目的変数を売場効率変化指数、説明変数に業種構成データのみを用いて、再度重回帰分析を行ったところ、飲食業割合・サービス業割合が増加すると衰退程度は低くなるという結果が得られた。

さらに、クラスター分析を用いて業種構成の変化ごとに商店街のグループ分けを行い、グループごとに衰退の程度と商店街の業種構成の関係をみたところ、小売業割合が減少している商店街ほど衰退程度が低いことが明らかになった。これは、一方で小売業の割合が高い大型商業施設と異なる業種構成の変化をたどった商店街ほど、大型商業施設との競争を回避することができ、結果として衰退の程度が低くなったのではないかと考えられる。

これらの結果から、地方中規模都市における商店街の再生については、大型商業施設と異なる業種構成を目指し、飲食業割合・サービス業割合を増加させる変化が有効である可能性が示された。

【引用文献】

・横山斉理(2010)「地域小売商業における大型店と中小店の創造的競争」、マーケティングジャーナル, 29,

pp.107-108