郊外型駅前商業地における来街者回遊行動の実態と回遊特性に関する研究
—町田と吉祥寺を対象として—

A study on actual condition and features of visitors’ rambling activities in suburban commercial areas in railway station vicinities —Comparison between Machida and Kichijoji city—

飯作 朋之* 石山 満人* 柴田 航平* 室田 昌子**
Tomoaki Iisaku* Keito Ishiyama* Kouhei Sibata* Masako Murota**

This study aims to grasp of visitors’ rambling activity and to find out promoting factors about rambling activity at Machida and Kichijoji city. We make a survey of visitor’s attribute and something of the purpose in the city moreover compare both city’s result. As a result, we can reveal difference that purpose of use of a shopping district. In order to promoting rambling activity, large scale stores are decentralized moreover set up shopping district between large scale stores.

Keyword: Rambling activity, Suburban commercial area, Large store, Railway station vicinities

1. 研究背景と目的
郊外型商業地では、大型店による来街者の圧込みや駐車場付きの郊外ロードサイド型ショップの増加、さらにはネット販売の躍進などによって、街中を回遊する来街者が減少し、街が閑散として魅力が低下している。大型店の立地する駅前商業地域の回遊性を高めるためには、何か求められるだろうか。

本研究では、大型店のある2つの街における郊外型商業地を取り上げ、来街者の回遊行動を把握し、回遊性の高い来街者の特性を把握することにより、回遊行動の差異を生む要因を明らかにする。

2. 調査対象地区と研究方法
2-1. 調査対象地区の選定

町田駅 吉祥寺駅

周辺人口 24366人（男:11918人、女:12448人）
24269人（男:11594人、女:12675人）

周辺世帯数 13021世帯
13818世帯

乗降客数（2009年度）
505220人（JR:215598人、私鉄:289622人）
427823人（JR:282626人、私鉄:145197人）

事業所数 722
1004

売場面積
163794㎡
172758㎡

アクセス手段
電車:JR横浜線、小田急小田原線
バス:神奈川中央交通(83系統)
電車:JR中央線、京王井の頭線
バス:関東バス(14系統)、西武バス(13系統)、小田急バス(8系統)

町田駅 吉祥寺駅

調査地 町田 吉祥寺

調査日 10/15.19.28,11/5 10/22.23.26.29

調査目的
来街者の回遊行動に関するデータを来街者への聞き取り調査で集計した後に、それらを参考に比較やクロス分析を行う事で来街者の特性を把握することにより、回遊行動の差異を生む要因を明らかにする。

2-2. 調査方法

来街者の属性と回遊行動に関するデータを来街者の回遊行動に関するデータを来街者への聞き取り調査で集計した後に、それらを参考に比較やクロス分析を行う事で来街者の特性を把握することにより、回遊行動の差異を生む要因を明らかにする。

表1:調査地の特徴

<table>
<thead>
<tr>
<th>町田駅</th>
<th>吉祥寺駅</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>周辺人口</td>
<td>24366人（男:11918人、女:12448人）</td>
</tr>
<tr>
<td>周辺世帯数</td>
<td>13021世帯</td>
</tr>
<tr>
<td>乗降客数（2009年度）</td>
<td>505220人（JR:215598人、私鉄:289622人）</td>
</tr>
<tr>
<td>事業所数</td>
<td>722</td>
</tr>
<tr>
<td>売場面積</td>
<td>163794㎡</td>
</tr>
<tr>
<td>アクセス手段</td>
<td>電車:JR横浜線、小田急小田原線、バス:神奈川中央交通(83系統)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

図1:町田対象地域
図2:吉祥寺対象地域
3． 来街者調査の結果と分析

3-1.来街者属性

表3は来街者の属性をまとめたものである。

町田では平日は30分圏以内に住む10〜30代の女性が1人ないしは友人と来街しているケースが多い。また、休日には30分圏内に住む20〜30代の若い家族連れや友人連れが遊びに来街している。

吉祥寺では平日・休日共に1時間圏内に住む10〜30代の女性が1人や友人、幼児を連れて来街している。

3-2.来街者の回遊行動

表4は来街者の回遊行動をまとめたものである。

滞在時間から比較すると町田に比べて吉祥寺の平均滞在時間が長く、来街頻度から比較すると町田に比べて吉祥寺は「ほぼ毎日」と答えた来街者の割合が近い。

これは、吉祥寺には学校が立ち地学生が通学している事、商店街内のスーパーマーケットに主婦層が食料品を買うために来街している事が要因だと考えられる。

来街目的を見てみると、町田では「買い物」と「食事」が大きい一方、吉祥寺では「買い物」と「食事」への集中が町田と比べて少ない。

3-3.非回遊者と回遊者の特徴

表5、表6は非回遊者と回遊者の特徴をまとめたもので、表7は3カ所以上の大型店または商店街を回遊した来街者のデータをまとめたものである。

2カ所以上の回遊者は、町田が42%、吉祥寺が47%であり、3カ所以上では、町田は20%、吉祥寺は21%であり、大きな差異はないと考えられる。

しかし、大型店と商店街を分けてみると、町田は大型店中心の回遊であり、吉祥寺は商店街中心の回遊が多いことがわかる。

回遊している来街者の属性を見ると、町田は若年層の友人連れが多く、一方、吉祥寺は若年層と年配及び女性の来街者が多く、連れのタイプも1人、友人連れ、家族連れなどであり、吉祥寺は年代や連れの幅が広いことがわかる。

3-4.最寄りと頻度のタイプ別分析

表8は居住地までの所要時間と来街頻度別で来街者のタイプをまとめたものである。

この表から町田ではどのタイプにおいても属性、回遊場所の偏りに変化はなく、来街店舗も大型店Fと商店街Aのみに集中している事が分かること。

吉祥寺ではタイプ別に属性、回遊場所数に違いが見られ、来街店舗も商店街C,D以外はタイプ別によらずに分散している結果となった。

町田では駅前の大型店Fと商店街Aで完了しているが、吉祥寺は2本の商店街だけではなく、大型店も含めて多様な回遊パターンが見られる。

表3：来街者の属性（男女、年齢層は全来街者、その他はグループ数）
表 4：来街の実態

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>区分</th>
<th>年代</th>
<th>性別</th>
<th>家族</th>
<th>子供</th>
<th>連れの属性</th>
<th>合計</th>
<th>用途</th>
<th>仕事・学校</th>
<th>その他</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>20代</td>
<td>239</td>
<td>52%</td>
<td>13%</td>
<td>34%</td>
<td>1%</td>
<td>72%</td>
<td>50%</td>
<td>20%</td>
<td>30%</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>30代</td>
<td>143</td>
<td>59%</td>
<td>12%</td>
<td>21%</td>
<td>1%</td>
<td>38%</td>
<td>24%</td>
<td>4%</td>
<td>38%</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>40代</td>
<td>25</td>
<td>88%</td>
<td>0%</td>
<td>2%</td>
<td>1%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

表 5：回遊行動の大型店と商店街の関係

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>区分</th>
<th>年代-性別</th>
<th>特徴</th>
<th>居住地</th>
<th>滞在時間</th>
<th>来街店舗</th>
<th>滞在時間</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

表 6：非回遊者と回遊者の特徴

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>回遊者</th>
<th>非回遊者</th>
<th>使用率</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

表 7：3箇所以上回遊した来街者の回遊行動

<table>
<thead>
<tr>
<th>類型</th>
<th>場所数</th>
<th>年代</th>
<th>性別</th>
<th>家族</th>
<th>子供</th>
<th>連れの属性</th>
<th>合計</th>
<th>用途</th>
<th>仕事・学校</th>
<th>その他</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>20代</td>
<td>239</td>
<td>52%</td>
<td>13%</td>
<td>34%</td>
<td>1%</td>
<td>72%</td>
<td>50%</td>
<td>20%</td>
<td>30%</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>30代</td>
<td>143</td>
<td>59%</td>
<td>12%</td>
<td>21%</td>
<td>1%</td>
<td>38%</td>
<td>24%</td>
<td>4%</td>
<td>38%</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>40代</td>
<td>25</td>
<td>88%</td>
<td>0%</td>
<td>2%</td>
<td>1%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：※1: 調査した來街者数を母数に構成比を算出(複数回答)
※2: 調査した來街者数を母数に構成比を算出(単一回答)
第5章 まとめと考察

町田と吉祥寺は、複数の大型小売店に加えて路面店の並ぶ複数の商店街のある繁華街であるが、来街者の行動に違いがある。

町田より吉祥寺の方が来街者の圏域が広く、町田の来街者は買い物と食事に特化し休日滞在時間は3〜4時間に集中している一方で、吉祥寺は遊びやその他の目的などに分散し、休日滞在時間も2〜5時間に分散している。

町田と吉祥寺はそれぞれ、2カ所以上の回遊者が半数近く存在する。町田に大型店のみの回遊があるのは、駅前に大型店が集中して立地しているためであり、一方の吉祥寺は大型店が分散立地しているため、このような回遊は見られない。町田の回遊者は、若年層中心で来街者の滞在や回遊行動に多様性がなく、駅前の大型店の回遊か、または大型店舗Aと商店街Cにのみに集中している。一方、吉祥寺は、より年齢帯の広い女性が、2本の商店街を中心に、タイプ別に異なる店舗に来街し、回遊行動が多様である。

すなわち吉祥寺は、来街目的の多様性や回遊行動の多様性が見られ、それぞれの目的に応じた様々な回遊行動をとっている。一方、町田は、目的や行動が比較的限定的であり、若年層を中心とした来街者が限定されたコースを回遊する。

大型店の立地などの街の構造の違い、商店の多様性、商業飲食以外の遊びなどの機能の多様性が回遊行動の違いを生み出していると考えられる。

参考文献
1) 全国主要都市 駅乗降者数総覧 ’12
2) 町田市都市計画マスタープラン
3) 吉祥寺グランドデザイン委員会資料
4) 新宿区都市計画マスタープラン
5) 平成19年商業統計
6) 町田市都市計画マスタープラン
7) 高橋ほか、2005「商業集積地における来訪者の回遊行動と小規模賃貸店舗の展開に関する研究」日本都市計

表8：最寄と頻度のタイプ別分析表

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>区分</th>
<th>場所</th>
<th>回遊場所数</th>
<th>連れの属性</th>
<th>年代×性別</th>
<th>性別</th>
<th>50</th>
<th>30</th>
<th>20</th>
<th>10</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>調査総数</td>
<td>実数</td>
<td>構成比</td>
<td>実数</td>
<td>構成比</td>
<td>実数</td>
<td>構成比</td>
<td>実数</td>
<td>構成比</td>
<td>実数</td>
<td>構成比</td>
</tr>
<tr>
<td>男性</td>
<td>女性</td>
<td>合計</td>
<td>男性</td>
<td>女性</td>
<td>合計</td>
<td>男性</td>
<td>女性</td>
<td>合計</td>
<td>男性</td>
<td>女性</td>
</tr>
</tbody>
</table>

資料: 吉祥寺グランドデザイン委員会資料　町田市都市計画マスタープラン　高橋ほか、2005「商業集積地における来訪者の回遊行動と小規模賃貸店舗の展開に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集 pp649〜pp654