駅前大型商業地における回遊行動の実態と要因分析

－港北ニュータウンタウンセンター地区を対象として－

Characteristics and factor analysis of visitor’s rambling activities in the large Commercial District: A case study on Town Center District of Kohoku New Town

川瀬 浩子*・高嶋 駿**・室田 昌子**
Hiroko Kawase*・Shun Takashima*・Masako Murota**

This study was made to grasp of visitor’s rambling activity and to find out promoting factors about rambling activity at Kohoku New Town. We make a survey of visitor’s attribute and something of the purpose in the city moreover compare two districts in Kohoku New Town. As a result, we can reveal difference that purpose of use of a shopping district. We examined the factors for the rambling activities by discriminant analysis on the basis of the above results.

Keywords: Rambling activity, Kohoku New Town, The Large Commercial District
回遊行動、港北ニュータウン、駅前大型商業施設

1. 研究背景と目的
計画的に開発が進み、各施設が配置されてきたはずのニュータウンにおいて、昨今、果たして魅力ある中心部が形成されているのかといった疑問が提起されている。施設ごとの周辺が多く行われるなか、今後は、魅力的な街づくりのために地域としてどのように一体性を持たせれば良いのか、施設同士にいかなる連携が必要であるのかを検討するべきであると考えられる。

本研究では上記の背景を受け、広い範囲に多くの商業施設があるタウンセンター地区において、週末のセンター北、センター南の2箇所の回遊性の特徴を把握するためのアンケート調査を実施した。調査から得られた来街者の属性や来街実態を元に、どのような人の回遊性が高いのかを分析する。また、特に回遊性が高いという結果になったセンター北において、回遊性を高めるための要因について検討を行う。

2. 対象となる商業施設の特徴と研究方法
2-1. 対象となる商業施設の特徴
本研究の対象地(以下 TC地区という)には、地図-1のようにセンター北、センター南駅の前広場を中心にそれぞれ1～5の5施設と10～12の3施設、南よりに8、9の2施設、間接的に6、7の2施設の計12の商業施設が立ち並ぶ。各商業施設名は表1を参照。このなかで、PREMIERE YOKOHAMAとサウスウッドは共に2013年10月に開業し、本研究における回遊行動の変化にも影響すると考えられる。

また、商業施設の中の店舗数は表2の通り。ファッションや、飲食、レストラン、生活雑貨、食品の業種が多くあることに変わりないが、2施設の開業やその他の店舗の入れ替えにより、美容、健康やスポーツ、アウトドア、医療等の業種が増加している。

【表1】商業施設名リスト

<table>
<thead>
<tr>
<th>地図番号</th>
<th>施設名</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>モザイクモール港北</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>PREMIERE YOKOHAMA</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>ショッピングタウンあいたい</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>Yotsubako</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>ノースポート・モール</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>港北みなも</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>ルララこうほく</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>パインクリエイトビル</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>ホームセンター Коんだすセンター東京</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>港北TOKYU S.C.</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>サウスウッド</td>
</tr>
<tr>
<td>12</td>
<td>チーサウス</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2-2. アンケート実施方法
本研究では表3で示したアンケート調査を行い、来街者属性と来街実態の現状、および北と南の回遊行動の特徴を把握し、さらに北において、その回遊行動の要因について分析を行う。

質問項目は、①来街者の属性(性別、居住地域、年齢、同伴者)、②TC地区の来街目的(来街目的、利用頻度、交通手段)、③TC地...
3-2. 回答者の来街実態

表6では、2回の調査の回答者の来街実態をまとめた。全体を通じて、来街目的はショッピングや食事、来街頻度は週1回以上、1月〜3回というケースが多い。調査地による違いは見られないが、年による比較では2014年は滞在時間がセンター北で121分以上、センター南で91〜120分となり長くなることがわかる。

【表6】回答者の来街実態

![表6](image)

3-3. 回答者の属性と来街実態のまとめ

表6より2013年から2014年にかけて、調査地に関わらず滞在時間が伸びていることがわかる。これは回答者の偏りを防ぐために調査地を変更することにより、滞在時間の長い電車利用の回答者の割合が大幅に増加したことが理由の一つだと考えられる。その人数は前年比で、センター北においては19倍、センター南においては39倍となっている。さらに、これらの回答者の平均滞在時間も2013年から2014年にかけて、北で70.2分から85.5分、南で81.4分から89.1分と伸んでいる。

4. 回遊行動の分析

4-1. 回答者の施設訪問回数

表7は2014年の回答者の施設訪問回数とその平均をまとめたものである。なお、本研究において回遊とは2つ以上の商業施設を利用したこと、非回遊とは1つの商業施設のみを利用したことと定義する。ここでは、アンケート調査において施設訪問回数が3回以上を回遊としている。回遊の割合はセンター北とセンター南で大きく異なる。センター北での回遊率は99.7%、センター南では63.3%となっており、回遊者数はセンター北で392回、センター南で206回となっている。
表7 回答者の施設間回遊と平均回遊施設数(2014年)

<table>
<thead>
<tr>
<th>2014年</th>
<th>施設1</th>
<th>施設2</th>
<th>施設3</th>
<th>施設4</th>
<th>施設5</th>
<th>施設6</th>
<th>施設7</th>
<th>施設8</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>社会施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>家族</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>他の施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

表8 2施設間の相関(2014年)

<table>
<thead>
<tr>
<th>2014年</th>
<th>施設1</th>
<th>施設2</th>
<th>施設3</th>
<th>施設4</th>
<th>施設5</th>
<th>施設6</th>
<th>施設7</th>
<th>施設8</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>社会施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>家族</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>他の施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4-3. 回答者の職業種間回遊

表9は、2014年調査の回答者が各商業施設の中で回遊した2施設間の組み合わせを表している。これも全体集計での数値を示している。2施設間の組み合わせで多かったのは、店舗構成多様性の割合を占めているファッション、食品、生活雑貨、家具、インテリア等である。これら3業種の回答者の業種で、多くみられたのは、女性や30~40代、都筑区住民といった人がよく利用する業種と考えられる。なお、この結果は2013年調査の結果と比較してほとんど変わらない。

表9 回答者の職業種間回遊(2014年)

<table>
<thead>
<tr>
<th>2014年</th>
<th>施設1</th>
<th>施設2</th>
<th>施設3</th>
<th>施設4</th>
<th>施設5</th>
<th>施設6</th>
<th>施設7</th>
<th>施設8</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>社会施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>家族</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>他の施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4-4. 判別分析

2014年調査の結果より、センター南よりも滞在時間が長く、回遊施設数が多いことから、回遊性が高いという結果になったセンター北において回遊の可能性が高く、回答者の属性と来街実態についての判別分析を行った。説明変数は、回答者の属性と来街実態に関する項目のうち、年齢、性別、職業、就業状況、年齢等で正規性があるとみなされた「年齢」、「居住地」、「年齢」、「同業者」、「交通手段」、「交通手段」の6項目とした。これらの判別分析の結果を表10に示す。この結果は非回遊性を示したものであるため、「非回遊」、「居住地」、「年齢」、「同業者」、「交通手段」、「滞在時間」の6項目を全ての4項目に示す。

表10 判別分析(2014年)

<table>
<thead>
<tr>
<th>2014年</th>
<th>施設1</th>
<th>施設2</th>
<th>施設3</th>
<th>施設4</th>
<th>施設5</th>
<th>施設6</th>
<th>施設7</th>
<th>施設8</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>社会施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>家族</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
<tr>
<td>他の施設</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
<td>0.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5. 考察とまとめ

本研究ではアンケート調査により、2013年から2014年にかけ回遊特性が向上したという結果になった。しかし、その要因は2施設の開業や店舗構成の変化によるものではなく、調査の実施場所の変更により、2013年には十分な数のサンプルを得られなかった電車利用者の票が増えたことに起因すると考えられる。

また、センター北とセンター南について、その回遊特性を比較すると、調査年や属性、来街実態に関わらずセンター北の方が回遊性が高いという結果になっている。2014年では、センター北において平均1.50施設、センター南において平均1.14施設を利用している。これについても、施設間の相関を見ると分かるように、センター北駅周辺の商業施設間の方がセンター南駅周辺の商業施設間より相関が強いという結果が出ている。さらに、センター北駅周辺とセンター南駅周辺の商業施設の組み合わせにおいてもその回遊が非常に弱く、センター北とセンター南の間の回遊がほとんど見られないことが分かった。このことから、回遊性の向上を検討する際、センター北駅周辺とセンター南駅周辺はTC地域区一体としてではなく、異なる2つの地域として捉え、個々の取り組みを打ち出す必要があると分かる。

そこで、2014年調査の結果から、センター南において回遊性が高いためにセンター北において回遊と、回答者の属性と来街実態についての判別分析を行うと、回遊に関係性の強い6項目が「性別」、「居住地」、「年齢」、「同伴者」、「交通手段」、「滞在時間」であると求められた。この中で、性別と滞在時間の2項目については、女性の方が回遊性が高く、滞在時間が長いほど回遊するという一般的な傾向が見られた結果と言えるため、それ以外の4項目について検討した。

○「居住地」
居住地について、都筑区内と都筑区外の属性を比較すると、回遊に影響があるという結果が出ている。「性別」、「年齢」、「同伴者」、「交通手段」の項目において都筑区内より都筑区外の方が構成比が高かった。これについては、居住地や商業施設の組み合わせにかかわる関数を持ち、都筑区外の利用者が都筑区内の利用者より回遊性が高いものと考えられる。

○「年齢」
10代〜40代においては、回遊に影響があるという結果が出ている。「性別」、「年齢」、「同伴者」、「交通手段」の項目において、年齢が低いほど回遊するという一般的な傾向が見られた結果と言えるため、それ以外の4項目について検討した。

○「同伴者」
同伴者について子供連れとそうでない場合を比較すると、属性や来街実態における回遊特性を影響するような違いは見られなかった。これはTC地域区の特性において、回遊の傾向が各施設間で同じであるため、同伴者との回遊性の関係を検討する必要があると考えられる。

以上のことから、回遊しているのはむしろ都筑区外に住んでいる者だということになる。ここで、都筑区外に住んでいる者の属性と来街実態で高い回遊性を示すものとして、性別「女性」、年齢「10〜40代」、同伴者「子供連れ」、交通手段「電車」、滞在時間「120分以内」という項目が求められた。これらについては、女性の方が回遊性が高く、滞在時間が長いほど回遊する傾向があるものと考えられる。

謝辞
本研究において、アンケートの立案・実施をサポートしてくださった丸山様をはじめとした都筑区役所の皆様、アンケート調査にご協力いただいた各商業施設、各駅の皆様に深く感謝し、ここに記して謝意を申し上げます。

参考文献
1) 氏原岳人、阿部宏史、入江恭平、有方聡(2014年)「二極の異なる商業エリアを有する市中心市街地内の回遊行動の実態分析」日本都市計画学会都市計画論文集vol.49 No.3 p317-p320
2) 中門睦、土橋義章、金キョンハン、井関崇之、小林祐司、姫野由香、佐藤誠治(2012年)「バス交通に関する利用者側からみた利便性評価(その2)〜大分市の施設利用者を対象として」日本建築学会九州支部研究報告第51号 p801-806
3) 勝田裕子、横田隆司、飯田匡、伊丹康二(平成24年)「回遊型商業地区における路地の空間構成と来街者特性に関する研究〜大阪市西区堀江を対象として〜」日本建築学会近畿支部研究発表会 p557-560
4) 竹内昭史、兼田敏之(2009年)「商業集積地区における歩行者回遊行動の分析〜平成21年名古屋市谷口地域調査を事例として〜」日本建築学会大会学術講演梗概集 p1085-1086