

東京近郊地域の商業地の競争と共存に関する基礎的考察



AH21080 關戸護

指導教員 岩倉成志

1. 背景・目的

近年、商業地間での競争が激化している。一般に商業地間は一定の距離が保たれていない場合、片方が衰退する現象がみられるが、これは商業地間での競争が過度になることで顧客の分散が進むためと考えられている。

しかし、南町田グランベリーパークの事例は、図1に示すように町田・相模大野という商業地が近接しているにも関わらず、現地をみるとそれぞれが繁栄しているように思われる。このことは、近接する商業地でも共存し、繁栄する可能性を示唆している。

そこで、本研究では東京近郊地域に位置する町田、南町田グランベリーパーク、相模大野の3駅（以下、町田エリア）における商業地の共存の実態把握を行う。近接によって競合している例として本厚木と海老名の2駅（以下、厚木エリア）を比較対象とする。

2. 対象駅の概要とデータベースの構築

大型小売店の変遷を表1に示す。矢印の分割はリニューアルを表している。大型小売店の数は町田エリアでは町田が、厚木エリアでは本厚木が一貫して最も多い。しかし、延床面積が30,000m²以上の小売店に着目すると商業地間で大きな差はみられない。

次にゼンリン住宅地図¹⁾を使用し、名称とカテゴリ・業種分類を含むポイントデータを作成する。徒歩圏、主要な商業施設、幹線道路の位置を考慮して設定した主要改札より半径400m圏域で店舗を抽出した。なお、区域に建物の一部が含まれている場合、区域内の建物としている。

カテゴリ・業種分類は表2に基づいて行った。分類表はHongxin SUI²⁾の先行研究を参考に、商業との関連性が低い項目を除外し、持ち帰り飲食サービス業を追加して作成した。なお、無人店舗は本分析では対象としていない。分類は店舗名を基に行い、判断できないものに関してはインターネットなどを活用して業種の特定を行った。1990年のデータはインターネットが普及する前であるため、業種の特定が極めて難しく分類可能なデータ数に偏りが生じてしまった。そのため、業種が判明しないものは建物の利用用途や名前からカテゴリの推測を行い、推測ができなかったものは判明しているカテゴリの比率に基づいて駅ごとに比例配分を行い、データの均一化を図った。なお、総サンプル数は10,917（業種特定を行ったサンプル：9,424、推測を行ったサンプル：477、比例配分を行ったサンプル：1,016）である。

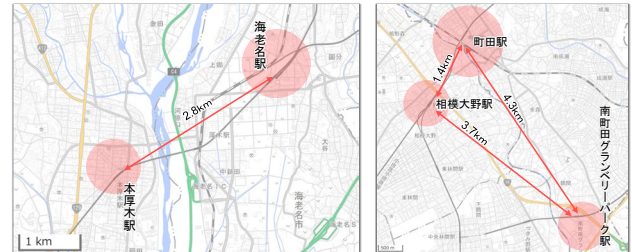


図1 対象駅の位置関係

表1 大型小売店の変遷

町田エリア					厚木エリア				
	1990	2005	2020			1990	2005	2020	
町田	伊勢丹				本厚木	伊勢丹			
	東武百貨					東武百貨			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
相模大野	伊勢丹				海老名	イトーヨーカドー			
	東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			
	町田東武百貨					イトーヨーカドー			

表2 カテゴリ・業種分類

カテゴリ	業種名	カテゴリ	業種名
スーパー系 (2業種)	1 スーパー・コンビニ	食堂系 (4業種)	13 寿司店
	2 医療・化粧品		14 料理・飲食店
	3 酒店		15 喫茶店・スナック
食料品系 (3業種)	4 米穀・青果・精肉・鮮魚		16 居酒屋・パブ
	5 その他の食料品	サービス系 (5業種)	17 理・美容店
	6 煙草・パン・菓子店		18 文化教室・学習塾
身の回り品系 (2業種)	7 洋服・婦人服・呉服・靴		19 集会・宿泊施設
	8 日用雑貨・雑貨店		20 金融機関
文化用品系 (5業種)	9 時計・貴金属・眼鏡・電機品	その他	21 娯楽施設
	10 CD・レコード店		22 不明
	11 スポーツ・玩具・楽器店		23 持ち帰り飲食サービス業
	12 文房具店		

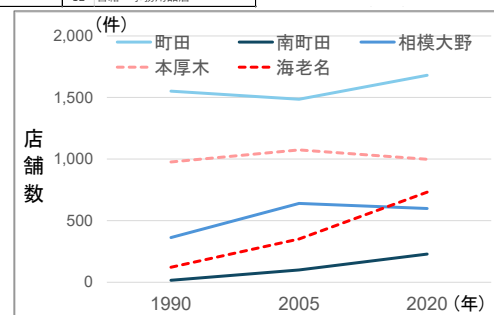


図2 総店舗数の推移

3. 実態把握の分析

総店舗数の推移を図2に示す。町田エリアは1990年から2005年までは相模大野と南町田グランベリーパークで大規模な開発が行われた。2005年から2020年では町田エリアで有数の延床面積を誇る伊勢丹相模原店が閉業して

いる。この状況が図2における1990年から2005年の町田の減少、2005年から2020年の相模大野の減少を表すと推測する。厚木エリアは1990年から2005年間で本厚木と海老名ともに開発が行われた。しかし、2005年から2020年の間は海老名で継続して大規模な開発が進む一方で本厚木では延床面積が狭く、小規模な開発に留まる。この状況が図2における本厚木、海老名の成長からの本厚木の衰退、海老名の成長を表すと推測する。

次に、店舗数をカテゴリー別の時系列変化で分析した結果を図3～図8で示す。

スーパー系（図3）は、全体的に増加傾向であり、競合の兆候はみられなかった。増加はコンビニのドミナント戦略の影響だと推測され、実際に全ての駅でコンビニの店舗数は一貫して増加している。

食料品系（図4）で2005年に町田と本厚木で著しい減少がみられるが、商業施設における住宅地図の表記の省略に起因している。1990年から2020年の長期的な傾向では厚木エリアで競合の兆候がみられる。食料品系には個人商店や百貨店を筆頭とした大型小売店の食品売り場で販売される項目が多い。一般に個人商店や百貨店は古くから商業利用されている土地に多く立地する傾向があるため、本厚木は強く影響を受けたと考えられる。対照的に海老名では1990年時点で開発が進んでおらず、開発が進むにつれて増加したと考えられる。この解釈は町田エリアでも同様であり、古くから商業利用されている町田で減少、新たに開発が進んだ相模大野や南町田グランベリーパークで増加と捉えられる。

身の回り品系（図5）では厚木エリアで2005年から2020年間で競合の兆候がみられる。本厚木の減少の要因としては厚木パルコ（現 アミューあつぎ）の閉業が挙げられ、海老名のビナウォークとの競合が示唆されるが、分析間隔が15年であるため、因果関係の把握は困難である。大型小売店の増減が要因であると考えられる変化は町田エリアでもみられるが、同様に因果関係の特定は困難である。しかし、町田エリア・厚木エリアともに競合の可能性が示唆されたことから競合が起きやすいカテゴリーだと推測する。

文化用品系（図6）は厚木エリアで競合の兆候がみられる。本厚木の長期的な傾向ではスポーツ・玩具・楽器店以外の業種分類で減少がみられる一方で、海老名では全ての業種で増加しており、競合が起きていると考えられる。しかし、全国的に書店やCD・レコード店は減少しているため、競合の影響は不明である。町田エリアでも2005年から2020年にかけて南町田グランベリーパークと町田、相模大野で競合の兆候がみられた。しかし、変化した業種の傾向は南町田グランベリーパークと町田、相模大野で同一カテゴリーの中でもそれぞれ異なるため、競合の影響は小さいと推測する。

食堂系（図7）は厚木エリアで競合の兆候はみられなかった一方で、町田エリアでは2005年から2020年で町田と相模大野の折れ線の傾きが対である。同一時期に相模大野

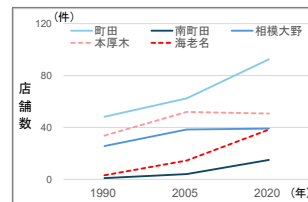


図3 スーパー系の推移

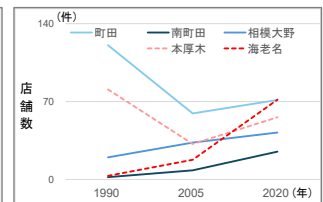


図4 食料品系の推移

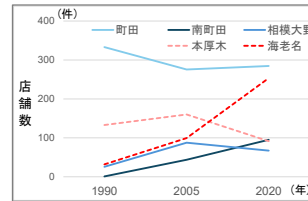


図5 身の回り品系の推移

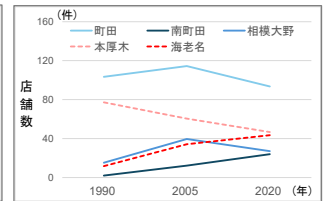


図6 文化用品系の推移

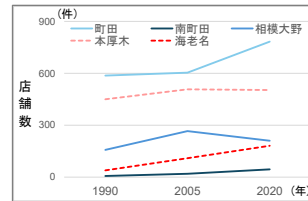


図7 食堂系の推移

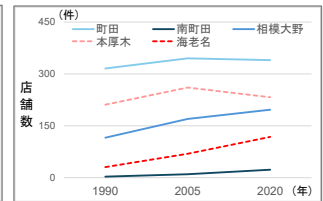


図8 サービス系の推移

では居酒屋・パブが多く立地する区域で再開発が行われており、競合が激しい厚木エリアで兆候がないことを踏まえると競合の可能性は低いと推測する。

サービス系（図8）では2005年から2020年に厚木エリアで競合の兆候がみられた。要因として消費者金融の無人店舗の台頭が挙げられるが、海老名には消費者金融の店舗がないため、影響は本厚木に留まる。

町田・相模大野においても同様の傾向はみられたが、他の業種の増加で相殺されたため、図8に表れていない。

4. まとめ

東京近郊の商業地で共存の実態把握を行い、結果として町田エリアでは商業地が近接しているにも関わらず共存可能だと言える。カテゴリー別では身の回り品系および文化用品系で競合が起きやすく、スーパー系とサービス系で競合が起きにくい。これは買回り品と最寄品の商圈の違いが影響していると考えられる。

データ整備は過去のデータがほとんど不明な箇所が多く、不確実性が残る結果となった。また、分析間隔が長いいため詳細な要因の特定は困難であった。

今後は、電話帳を用いたデータ補完を行い、精度向上を図るとともに分析間隔の細分化、他地域に渡る分析を行うことで、傾向を捉え、共存可能な条件を明らかにしていきたい。

参考文献

- 1) 株式会社ゼンリン：ゼンリン住宅地図（1990，2005，2020）
- 2) Hongxin SUI：鉄道駅周辺における小売店舗の立地動向及び業種分布に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第78巻，第683号，141-148，2013年1月。
- 3) 「政府統計の総合窓口(e-Stat)」，調査項目を調べる一國勢調査（総務省）「人口及び世帯」（1995，2005，2020）