

## 首都圏郊外部における駅前小売店舗の集積状況と業種構成の類型化とその広域的傾向

松下 耕太, 伊藤 香織, 高柳 誠也  
東京理科大学大学院 理工学研究科  
連絡先: <7119578@ed.tus.ac.jp>

- (1) **動機:** TOD 型の首都圏では駅前商業の役割は重要であるが, ロードサイド店や EC によって購買ニーズが多様化し, 衰退傾向が指摘されている. その上で, 駅前小売店の集積状況及び業種構成の現状を駅毎に類型化することによって首都圏郊外の駅前商業が果たしている役割を広域的な視点から明らかにすることが今回の研究の目的である.
- (2) **方法:** 対象を山手線を中心から直線距離 10 km-50 km 圏内の駅周辺 600 m の小売店舗とした. i タウンページから業種毎に住所を収集し GIS データ化する. タウンページデータベースを参考に業種を 8 種に分類した. 集積状況と業種構成から変数を検討し, 2 種類のクラスター分析を行った上で, 類型化した駅をマッピングし, 広域的な構造を見る.
- (3) **結果:**

### ・分析 1: 集積状況によるクラスタリング

表 1 に 6 分類した各変数の平均値及び名称, 参照した基礎データの平均を示す. cluster1, 2 に関しては横浜周辺に多く分布し, 地域のコアとなるような駅が多い. cluster3, 4 は対照的な分布となっており, 都心に近いほど cluster4 が多く, cluster3 は少ない.

表 1: 分析 1 によって分類されたクラスターの特徴

| 分類       | 名称        | 変数    |        |         |         | 基礎データ参照 |        |       |      |
|----------|-----------|-------|--------|---------|---------|---------|--------|-------|------|
|          |           | 店舗総数  | 商業集積面積 | 重複(3-9) | 重複(10-) | 乗降客数    | 乗降客数増減 | 人口    | 人口増減 |
| cluster1 | 大型店+超広範囲型 | 303.9 | 119349 | 14.6    | 3.7     | 386023  | 1.66   | 12787 | 0.85 |
| cluster2 | 超広範囲型     | 176.1 | 123748 | 12.6    | 1.1     | 130444  | 0.51   | 16659 | 1.27 |
| cluster3 | 非集積型      | 13.4  | 4379   | 0.3     | 0.0     | 15958   | 0.80   | 6915  | 0.04 |
| cluster4 | 中範囲型      | 41.0  | 24346  | 2.2     | 0.0     | 42202   | 1.32   | 12090 | 0.26 |
| cluster5 | 広範囲型      | 97.7  | 58621  | 6.2     | 0.6     | 96882   | 1.21   | 15691 | 0.73 |
| cluster6 | 大型店+中範囲型  | 62.4  | 16849  | 2.0     | 1.4     | 48718   | 1.66   | 12614 | 0.45 |

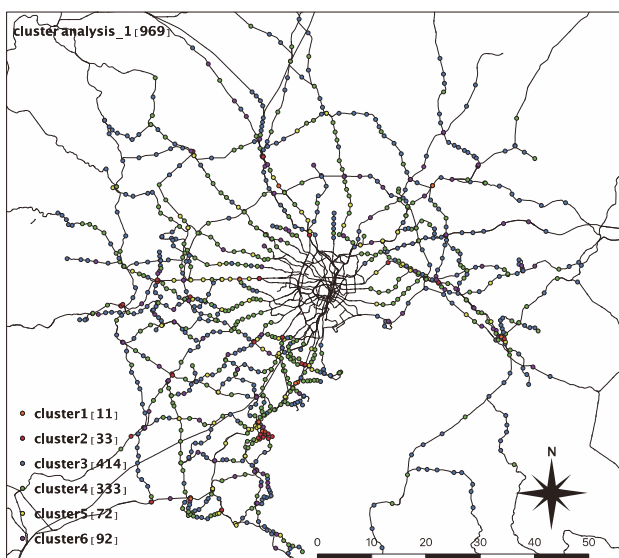


図 1: 集積状況による分析の広域図(分析 1)

cluster5 は都心から離れる毎に分布が減衰する. また中央線沿線に多い. cluster6 はつくばエクスプレス沿線, 郊外南西部に多く分布している.

### ・分析 2: 業種構成によるクラスタリング

表 2 に 7 分類の各変数の平均値及び名称, 参照した基礎データの平均を示す. cluster1, 3 は郊外西部, 南部に多く分布し, 他は少ない. cluster2 は都心から離れた東部では少ない. cluster4, 5 は横浜, 大宮, 千葉周辺の他, 郊外南西部に多く分布している. また, 武蔵野線沿線にも多い. cluster6, 7 は首都圏郊外東部に多く分布している. 以上の様に都心からの距離や方位, 路線毎の特徴が見られた. 今後はそういった傾向を構造化することに努める.

### (4) 使用したデータ:

- ・「i タウンページ R2」NTT タウンページ株式会社
- ・国土数値情報「駅乗降客数 H25, 30」国土交通省
- ・e-stat「国勢調査 H22, 27」総務省

### (5) 参考文献:

趙洪俊・阪本一郎(2012) 東京における駅前商業地の成長・衰退に関する研究.『都市計画論文集』, 47(3), 823-828.

表 2: 分析 2 によって分類されたクラスターの特徴

| 分類       | 名称         | 変数(%) |        |      |      | 基礎データ参照 |        |       |       |
|----------|------------|-------|--------|------|------|---------|--------|-------|-------|
|          |            | 食品    | 衣料生活文化 | コンビニ | スーパー | 乗降客数    | 乗降客数増減 | 人口    | 人口増減  |
| cluster1 | 超食品型       | 66    | 14     | 11   | 3    | 13956   | 0.77   | 9400  | -0.18 |
| cluster2 | 食品・衣料品等型   | 39    | 31     | 13   | 7    | 51784   | 1.18   | 12276 | 0.13  |
| cluster3 | 食品・コンビニ型   | 44    | 15     | 26   | 8    | 23550   | 0.79   | 9857  | 0.17  |
| cluster4 | 超衣料等型      | 24    | 52     | 13   | 4    | 77395   | 0.91   | 9081  | 0.18  |
| cluster5 | 衣料等型       | 22    | 38     | 21   | 12   | 52222   | 1.63   | 11015 | 0.75  |
| cluster6 | コンビニ・スーパー型 | 21    | 18     | 28   | 26   | 19753   | 1.47   | 7231  | 1.05  |
| cluster7 | 超コンビニ型     | 13    | 14     | 67   | 2    | 13654   | 1.19   | 5324  | 0.29  |

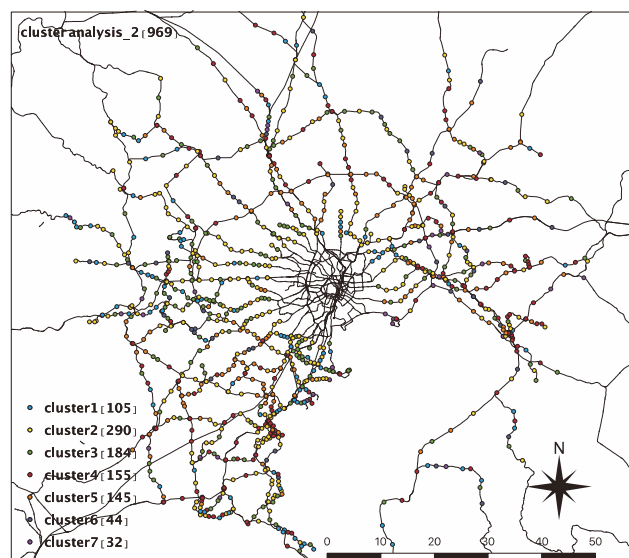


図 2: 業種構成による分析の広域図(分析 2)