

商業依存型地方都市における住民の購買行動に関する研究 ~ 茨城県結城市を事例に ~

981001 池田 吐夢  
指導教官 吉田 友彦

1. 研究の背景と目的

中心市街地は、古くから商業、業務など様々な機能が集まり、その街の活力や個性を代表、象徴する場所である。しかし近年、モータリゼーションの進展、商業をめぐる環境の変化などを背景に、多くの都市において街の顔ともいべき中心市街地においてシャッターが降りたままの空き店舗の多い商店街や、かつては賑わいを見せた中心市街地の大型店も閉鎖などのように衰退や空洞化が進んでいる。このままでは多くの日本の都市でまちの顔が消えてしまいかねない。

近隣の都市の小売店舗に対して依存している地方都市の商業に焦点を当てて調査し、そこに居住する人々の購買行動に着目する。また住民の購買行動と自治体の行ってきた都市計画との関係をもとに都市の商業の抱える課題および今後抱えうる課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

1. 研究対象地の決定と商業動向の把握をする。
2. 現地でのヒアリング（市役所、商工会議所等）
3. 都市構造の把握と商業の分析をする。
4. 購買行動に着目し、商業の抱える課題を探る。

3. 茨城県の各市の商業の動向と調査対象地の概要

小売業年間販売額の低下を経験している市は、水戸、日立、土浦、取手、古河、石岡、結城、水海道、岩井、常陸太田である。低下している市では全て 91 年が小売業年間販売額のピークになっている。図 1 の中で中規模の都市は、増加している下館と首都圏ベッドタウンの牛久、龍ヶ崎、とそれ以外の商業的に衰退している都市（結城は特に激しく低下）に別れている。衰退を経験していても、その後持ち直す都市（水戸、石岡等）とそうでない都市がある。図 1 の小規模な都市は、バブル崩壊の影響をほとんど受けずに増加を続けている。表 1 より小売吸引人口増加率と小売業販売額増加率は相関している。（土浦市を除く）合併都市の、つくば、ひたちなかとベッドタウンとして成長中の牛久、龍ヶ崎は全てが増加している。日立、結城、水海道は、全ての指標で衰退、または停滞をしている。笠間は人口は減っているが、他の指標は増加をしている。（岩井は逆のパターン）

以上より、総合的に判断して、日立市と結城市と岩井市が商業的な衰退のはなはだしいことがわかる。しかし日立市は、企業城下町という独特な発展をした都市であり、また岩井市より、衰退の程度がひどく、それより都市規模の大きい結城市を本研究の調査対象都市として、取り上げる。

4. 結城市の都市構造（ヒアリング結果を含む）

JR 水戸線の北側が旧城下町の区域であり封建的なまち並みと都市の骨格が残されている。南は戦後市街地が拡大していった地域であり計画的なまちが広がっている。線路を挟んで北の住民と南の住民の交流はほとんどなく面積的には小さい北側に約 2 万 5 千人、南側に 3 万 5 千人が住んでいる。北側の住民も南側に買い物に行く。国道 50 号は狭く道路の交差も多く使いづらい。国道 50 号バイパスは平成 9 年に一部開通しており、平成 14 年夏には前線開通する。現在片側 1 車線であるが将来は片側 2 車線の合計 4 車線にする予定で

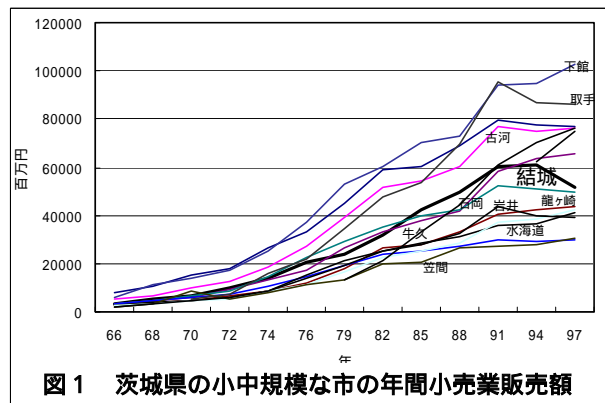


図 1 茨城県の小中規模な市の年間小売業販売額

表 1 茨城県の市の成長力

都市名	人口増加率	小売吸引人口増加率	小売業販売額増加率	第1種大型店舗増加率
	97/91	97/91	97/91	97/91
	%	%	%	%
水戸	0.3	-10.35	-8.2	28.57
日立	-2.21	-7.2	-5	0
土浦	2.81	-2.08	0.3	33.33
古河	1.44	-5.53	-3.3	50
石岡	3.25	-2.88	-0.6	100
下館	-0.03	6.24	8.7	150
結城	-0.51	-16.5	-14.5	0
龍ヶ崎	23.32	8.92	11.5	0
下妻	6.07	4.66	7.1	100
水海道	-0.84	-7.71	-5.5	100
常陸太田	6.4	-2.36	0	100
高萩	-0.36	11.66	14.3	200
北茨城	2.59	13.64	14.3	
笠間	-1.6	8.52	11	
取手	2.22	-11.98	-9.8	33.33
岩井	1.65	-12.93	-10.8	0
牛久	13.52	22.26	25.2	66.67
つくば	8.59	25.57	28.6	150
ひたちなか	3.82	6.77	9.3	40
鹿嶋			0	

ある。結城市を南北に分断している JR 水戸線の高架化の予定はない。結城市では 13 地区の土地区画整理事業が実施され、主に南部で大規模に行われている。南部の新しい市街地に北部の旧城下町区域の 2 世代目の人々が移り住むケースが多い。（市内での人口移動）南部への市役所移転の計画もある。旧城下町区域には、31 棟の見世蔵があるが点在しているため町並みを形成するまでには至っていない。平成に入ってから既成市街地景観整備活性化事業として公的な保存の補助が行われるようになった。（500 万円まで補助）

5. 結城市の商業の分析

表 3 のように 70 年～90 年代にかけて中心市街地の商店街の商店をまとめる形で多くの大規模小売店舗が誕生し、現在は大型店同士の顧客の奪い合いが行われている。図 2 及び表 2 より商業規模の小さい関城町を除いて結城市の周辺は、結城市に減少がみられた 94 年以降も増加を続けているため、結城市は周辺の自治体に小売業の面で吸収されていると推察される。表 3 中で結城市中心市街地に立地しているものは「結城ショッピングセンター」と「しるくろーど」である。「BIG-M」と「ポンテ結城」は、住宅街の中に立地している。ポンテ結城は、写真 1 のように現在空き店舗で野放しになり荒廃している。「とりせん」と「ジョイフル山新」は近年開発が進んでいる国道 50 号バイパスに立地している郊外型大規模ロードサイドショップである。

表2 結城市とその周辺市町村の小売業年間販売額

(単位: 百万円)

市町名	79年	82年	85年	88年	91年	94年	97年
小山市	85971	111384	124310	139205	183130	187167	208098
下館市	52766	60502	70192	72854	94206	94814	102436
結城市	23606	32106	42511	50050	<b>60309</b>	<b>60689</b>	<b>51568</b>
三和町	10256	13564	16520	21883	29495	32996	33228
八千代町	7263	9494	10491	11904	12035	15763	15902
関城町	4972	6426	6547	7529	7654	8085	7356

販売額の大きい市町順、網掛けは停滞及び減少を示す。

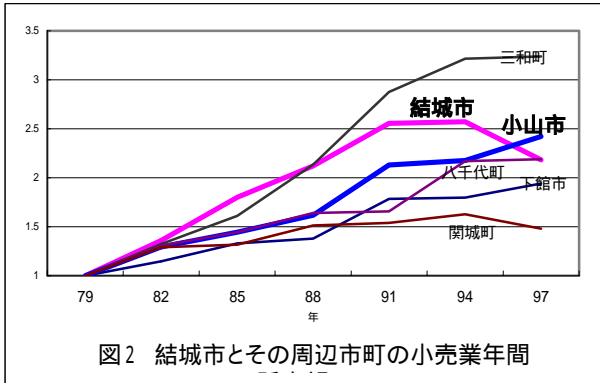


図2 結城市とその周辺市町村の小売業年間

表3 結城市の第1種大型小売店舗一覧

店舗名	開店日	延床面積 (㎡)
結城ショッピングセンター	1973年9月14日	5369
(マルカワ S.P) BIG-M 結城店.	(1983年11月18日) 1992年9月業態変更	6983
しるくろード (イトーヨーカドー)	1984年10月25日	19643
ポンテ結城 (現在空き店舗)	1987年8月25日 1998年1月閉店	19468
とりせん結城店	1998年4月23日	3966
ジョイフル山新結城店	2000年3月24日	8372

網掛けしている店舗は現在空き店舗になっている。



写真1 ポンテ結城の空き店舗



写真2 国道50号線バイパス

6. 隣接市町との関係からみる商業の抱える課題

表4より、一般食料品と日用雑貨の日々の日常生活に関わることに対して結城市民は結城市内において行動をしているが、衣料品になると隣接する栃木県小山市の割合が多くなる。さらに飲食と娯楽になると逆転して結城市より小山市に行く場合が多くなっていることが分かる。特に娯楽に至っては、小山市が結城市の3倍近い値を示している。この表からも結城の西に位置する小山に対し東に位置する下館にはそれほど流出していないことが分かる。ヒアリングの結果、小山市では売場面積 27500 ㎡のジャスコ小山店が開店し、外国製品等も多く取り揃えている。結城市を含め周辺地区一体を商圈として大変にぎわっている。また表5より、91年のピーク時に年間 970 億円を誇っていた「婦人・子供服」部門が 2000 年にはその 90% 近くも減少しているように多くの類型別的小売業で小山市への流出の結果による販売額の大幅な減額がみられる。日常生活用品以外の買い物の多くを表4のように結城市民は、自動車を利用して国道50号線を使って容易に行くことのできる小山市の小売店において行うようになっている。

このように結城市では、戦後、地元の商店をまとめる形で旧城下町区域に大型店舗が立地し、それによって長らく自立を保ってきた商圈が近年の小山市の商圈の巨大化と共に、その商圈に飲み込まれていき、市民は現在日常生活品を購入するためにしか、結城市にある小売店を利用しなくなったのである。

表4 結城市民の消費行動 (単位: %)

	結城市	小山市	下館市	三和町
一般食品	77.2	7.5	1.6	2.3
日用雑貨	72.0	12.4	1.0	1.6
衣料品	45.6	34.9	0.7	0.3
飲食	38.4	41.0	1.6	0.7
娯楽	11.7	41.4	2.3	0.0

網掛けは、項目毎の一番高い欄を表す。結城市「中心市街地活性化市民アンケート」より作成



図3 結城市中心市街地および第1種大規模小売店分布図

表5 産業分類別の減少の著しい小売業

産業(小)分類	91年	00年	00/91年
	百万円	百万円	%
小売業集計	6030866	4773931	-20.84
男子服小売業	80063	41843	-47.74
婦人・子供服小売業	<b>970630</b>	<b>111433</b>	<b>-88.52</b>
靴・履物小売業	68275	39490	-42.16
食肉小売業	23386	10944	-53.20
菓子・パン小売業	112931	48200	-57.32
米穀小売業	71880	39365	-45.24
自転車小売業	27933	7222	-74.15
家具・建具・畳小売業	166796	66287	-60.26
金物・荒物小売業	57552	17783	-69.10

茨城県企画部統計課「茨城の商業」より作成

7. 人口変動の方向性からみる今後の商業の抱える課題

図4より、結城市の人口は、昭和60年ごろまで順調に右肩上がりに増加している。ところがそれ以降、人口の伸びは弱りを見せはじめる。昭和63年以降は人口の停滞期といえる間も結城市では8地区も土地区画整理事業が連続的に認可されている。この近年の結城市の人口の傾向と日本全体の人口推移を考えてみて今後の結城市は、わずかではあるが徐々に人口が減少していくと予想される。

図5と図6より人口の停滞期の市街化区域内での行政区別の人口の増減率と人口密度とは、類似した傾向があり、人口増加地域は人口低密度地域と人口減少地域は人口高密度地域(旧城下町区域)と対応している。それぞれから読み取ることのできたことをまとめたものが表6である。現在も多くの土地区画整理事業が進行中であることから、今後も表6で示した人口減少地域特に人口密度の高い旧城下町地区から人口密度の低い土地区画整理事業地区を多く含んだ旧城下町区域外へ人口が移動していくと予想される。

表6 人口増加、低密度地域と減少、高密度地域の特徴

人口増加、低密度地域	人口減少地域、高密度地域
<ul style="list-style-type: none"> <li>川木谷区画整理事業地区</li> <li>県道や国道50号線等が近く、利便性の農村地域</li> <li>旧城下町区域を取り囲む農村地域(計画的な周辺開発地域+スプロール現象地域)</li> <li>民間による宅地開発地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧城下町区域の中の人口密集地域</li> <li>開発の計画のない純農村地域</li> <li>民間資本による宅地開発がすでに終了している地域</li> </ul>

人口の増減は平成9年から平成12年を比較

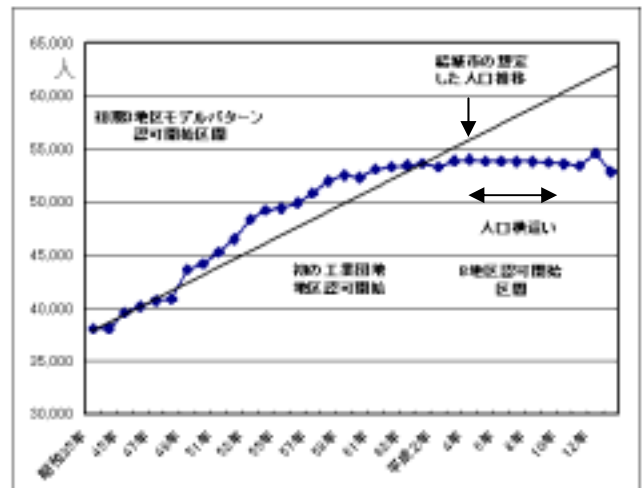


図4 戦後の人口推移

図7より市街化区域内には、旧城下町区域を取り囲むように土地区画整理事業が進行中であり、その大半は平成に入ってから連続して認可されたものである。全13ヶ所の内、換地処分が終了しているのは3ヶ所であり「保留地売却方式」

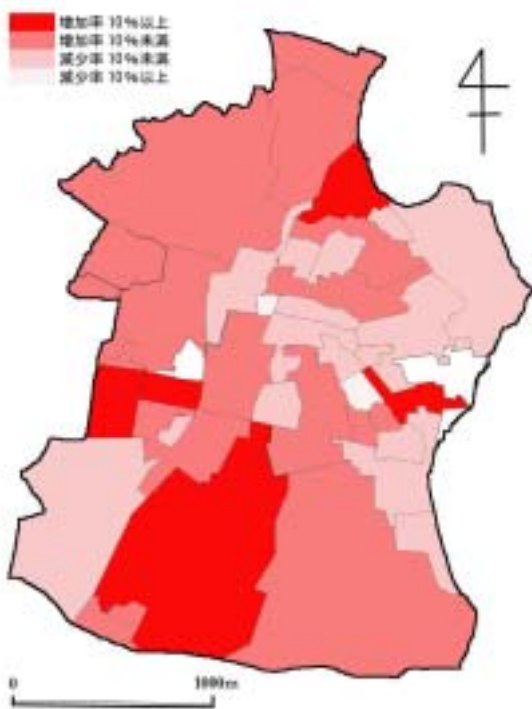


図5 近年の人口停滞期間における市街化区域内の行政区別人口増減率(平成9年から12年を比較)

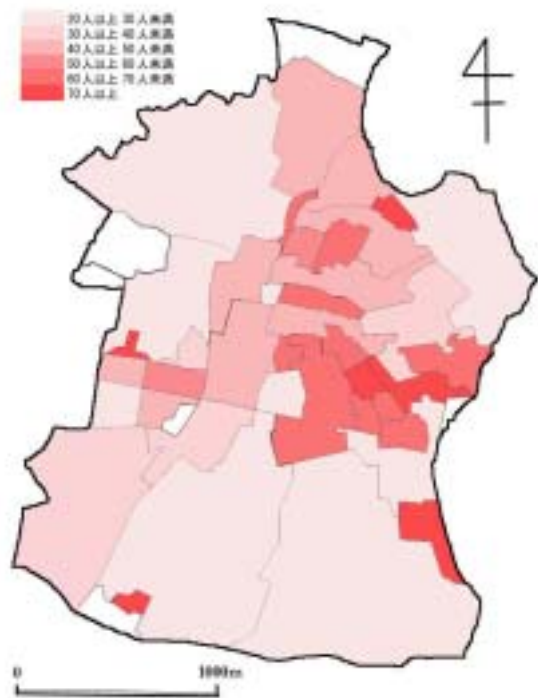


図6 市街化区域内の行政区別1ha当たりの人口密度(平成12年)

が成立した時代のものである。図4より、結城市は平成2年から12年の間に1万人の外部からの人口増加を見込んでおりその計画に沿って土地区画整理を行っていた。実際は平成に入ってから人口は停滞しており、旧城下町区域から区画整理事業地区に第2世代を中心に結城市内の人口が移動しているという結果になっている。

表7のヒアリング結果より、人口増加区域では減少地域よりも敷地にゆとりがあり、自動車を多く保有し、郊外居住型の生活スタイルを営む人が多い。



図7 市街化区域内の土地区画整理事業と中心市街地活性化区域の位置

表7 人口増加地域と人口減少地域での購買行動に対するヒアリングの結果

	人口増加地域	人口減少地域
<b>自動車の保有</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの家では2台保有しており、3台保有している家も珍しくない。</li> <li>・多く見られた若い夫婦の世帯では夫と妻に一台ずつある場合が多い。</li> <li>・3台保有している家の中には2世帯住宅が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に家が密集している地区では各家に駐車場はなく、保有していないか、所々にある家が立ち退いた後の駐車場にまとめて止めている。</li> <li>・比較的広めの土地割の地区でも多くても2台である。</li> <li>・3台保有する家は特に家屋が密集している場所では皆無でありそれ以外の地域でもみられない。</li> </ul>
<b>購買行動</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日用品以外のものは、多く小山を利用する。</li> <li>・普段の買物の約3分の1は小山を利用する。</li> <li>・小山は、結城より物が豊富にあるため一度いくと、結城で買えるものまでも買って来る。</li> <li>・時間がない時は、結城市内で買物を行う。</li> <li>・子供服は小山にしかないため小山に買いに行く。</li> <li>・月に3.4回小山に買い物に行く。</li> <li>・小山より遠い宇都宮までたまに買物に行く。</li> <li>・実家があるため下館に行く。</li> <li>・東京に行くという意見は、聞かれない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場のスペースもないような密集した地区には、高齢の方が多く住んでおり、買い物は駅前のスーパーで済ませる人が多い。</li> <li>・お年寄りと同居している家や熟年夫婦の家が多く見られる。</li> <li>・小山に行くこともあるがそれよりは結城の中で買物をする場合のほうが多い。</li> </ul>

人口の増減は平成9年から平成12年を比較したものである。

今後結城市では、まだ事業の終了していない9つの連続して認可された土地区画整理事業地区が次々と換地処分されていく。さらに平成14年の夏には、結城と小山を結ぶ東西の大幹線ともいえる国道50号線バイパスが結城市内において全面開通する。これにより、自動車によって行動範囲を広げて、結城市内だけでなく、小山市を中心とした結城市外で買い物をする人々が今後は今以上に増えていってしまうと予測される。

### 8. 考察

結城市では明らかに現在の人口の状況から考えて現在市民の住宅供給を満たすために必要である以上に土地区画整理事業が進行中である。結城市の場合、区画整理を推進することによって、結果として今以上に人々がさらに結城市外に行動範囲を広げてしまい、商業における市外、特に小山市への流出に拍車をかけてしまうことが懸念されるのである。土地区画整理事業というものが都市の社会基盤を整備しさらに宅地も供給することができるという市にとって好都合な事業であることはわかるが、商業の持つ課題を考えると、事業を今後推進していくことは本来自立した商圈を有していた結城市にとってまちの望ましい発展を促すとは言えないのではないだろうか。

### 9. 参考文献

- ・通商産業省「商業統計表」
- ・茨城県企画部統計課「茨城の商業」
- ・東洋経済新報社「地域経済総覧」
- ・結城市史編さん委員会「結城市史第六巻」1982
- ・日本土地区画整理協会「土地区画整理のあゆみ」1996
- ・結城市「結城南部土地区画整理事業」1994
- ・結城市都市計画課「結城市都市計画図」

図1,2および表1,2は「商業統計表」「地域経済総覧」を元に作成

図5,6,7は「結城市都市計画図」を元に作成