

# 商業集積を対象にした日本版多様性評価モデルの検討 ～九州地区 8 商店街の追試研究～

新 島 裕 基<sup>1</sup>  
松 田 温 郎<sup>2</sup>  
山 崎 万 緋<sup>3</sup>

## 1. 問題意識

本研究は商業集積の日本版多様性評価モデルの適用可能性を検討することを目的として、松田・山崎（2023）で明らかにされた課題に対して追試を実施する研究である。

多様性評価モデルは、まちの中心地にある商店街を想定した商業集積の持続可能性を評価するためにSimms et al.（2007）およびCox et al.（2010）によって提示されたものである。このモデルにおける商業集積の持続可能性とは、小売店舗のアイデンティティと業種の多様性という2つの変数を用いて算出した多様性スコアを示すことで、まちの状態を定量的に評価したものである。

このモデルは、渡辺（2019）によって日本版多様性評価モデルとして修正され、都市部の商業集積を対象とした場合に一定の有用性が示されている。しかし、日本版多様性評価モデルは松田・山崎（2023）の追試によって、地方の商業集積では適用できない可能性が指摘されている。

本研究では、日本版多様性評価モデルが地方の商業集積に適用できるかどうかをより明確に検討するために、商店街の3類型を対象とした追試を実施することで、地方の商業集積に対する日本版多様性評価モデルの適用範囲を示す。

- 
- 1 第2章を執筆。第3章および第4章を共著者と共同で執筆。
  - 2 第1章を執筆。第3章および第4章を共著者と共同で執筆。
  - 3 第3章および第4章を共著者と共同で執筆。

## 2. 研究課題の検討

### 2-1. 地域商業の多様性の喪失

本節では、地域商業研究において、なぜ多様性に関する議論を取り上げる必要があるのかという研究の背景を概略的に確認する。商業集積を含めた都市の再生や都市の持続可能性を高める重要な要素のひとつとして、従来から多様性（Diversity）が挙げられている。都市やそこに立地する小売業などの多様性を重視する萌芽的かつ代表的な論考であるJacobs（1961）やGratz（1989）は、地域商業の魅力はその多様性と密接な関係があることを議論し、この多様性が地域の持続可能性にとって重要であることを示している。

こうした議論に改めて注目が集まる背景として、過度な都市再開発とそれによる弊害を指摘することができる。イギリスにおける都市再生の思想や政策についてレビューした渡辺（2019）によれば、再開発によって従来から立地していた個人商店が閉店・立ち退きを余儀なくされる場合、再開発の周辺エリアの不動産賃料は上昇してしまう。そのため、後継として立地する店舗は家賃負担力の高いチェーン店が多くを占めることとなり、「どこにでもあるレプリカのような同質的なまち」が形成されてしまうことが指摘されている。

このような、多様性の喪失および同質化の進展が、地域商業の持続可能性に負の影響を与えることが懸念されているのである。これらはイギリスだけの特殊な現象ではない。このような現象やそれに対する指摘は、日本においても同様の議論が展開されている（矢作1997、三浦2004）。

### 2-2. 日本版多様性評価モデルの課題

こうした問題意識を受けて、イギリスの商業集積の持続可能性について定量的に評価するためにSimms et al.（2007）およびCox et al.（2010）が多様性評価モデルを提示した。Cox et al.（2010）によれば、ある商業集積の多様性スコアは小売店舗のアイデンティティと多様性の2つの変数から算出される指標である。

このモデルでは、小売店舗のアイデンティティは個人商店によって形成されると考えるため、小売店舗のアイデンティティは商業集積内の個人商店比率によって数値化される。小売店舗の多様性は業種の多様性によって形成されると考えるため、商業集積内の業種カテゴリー数によって数値化される。

この2つの変数の関係については、小売店舗のアイデンティティの方が地域経済とコミュニティの健全性にとってより重要であると位置づけられている。そのため、多様性スコアを100点とした場合、それぞれの配分は、小売店舗のアイデンティティ（個人商店比率）が75点、小売店舗の多様性（業種数）が25点になっている。具体的には、イギリス版多様性スコア（Cox et al. 2010）は「 $\{(個人商店数/商店数) \times 75\} + 業種数（25業種）$ 」で算出される。

Cox et al. (2010) の研究を受け、渡辺（2019）はこのモデルに対して若干の修正をすることで、日本版多様性評価モデルを提示している。業種カテゴリーなどの修正がされた結果、日本版多様性スコアは「 $\{(個人商店数/商店数) \times 74\} + 業種数（26業種）$ 」で算出される。この多様性スコアが50以下であればクローンタウン、50より大きく65未満であればボーダータウン、65以上であればダイバースタウンに分類される。渡辺（2019）はこのモデルを用いて東京都、横浜市そして川崎市における16の商店街で追試を実施し、良好な結果を得ている。

渡辺（2019）によって、都市部の商業集積を対象にした日本版多様性スコアの有用性はある程度示されたと評価できる。この追試結果を受け、松田・山崎（2023）では、このモデルが地方の商業集積で活用できるかどうかを検討している。具体的には、典型的な地方都市の1つである山口県山口市の山口市中心商店街を対象として追試を実施している。しかし、追試の結果、実際の商業集積の実態以上に多様性スコアが高く評価されているのではないかと懸念が示され、地方の商業集積の分析には不向きである可能性が指摘されたのであった。

### 2-3. 研究課題の提示

日本版多様性評価モデルに関する現時点での評価は、都市部の商業集積の分析には適用することができるが、地方の商業集積の分析には適用できないかもしれないということになる。そこで、本研究では、地方の商業集積を対象にした場合、どのような商業集積であればこのモデルが活用できそうなのか、その適用範囲を検討するための追試を実施する。

地方の商業集積といっても、各地の商業集積には様々な規模や特性がある。本研究では、商業研究領域で用いられる典型的な分類のひとつである商店街分類によって地方の商業集積を細分化することで、どのタイプの商店街に対して日本版多様性評価モデルが活用できそうかを検討する。

商店街分類には、超広域型商店街、広域型商店街、地域商店街そして近隣商店街の4類型が存在する（中小企業庁2022）。この分類には明確な基準があるわけではなく、商業集積を構成する小売店舗の規模や品揃えの構成、消費者の来街手段などから便宜的に判断されるものである。

本研究は地方の商業集積を念頭に置いた地域商業を想定しているため、超広域型商店街のように居住人口が少なく広域からの商業人口が多い商業集積は想定していない。そのため、基本的には近隣の居住者が顧客となっている広域型商店街、地域商店街および近隣商店街の3類型を対象として日本版多様性評価モデルの追試をする。

## 3. 九州地区8商店街の追試

### 3-1. 調査方法の説明

本研究の調査方法は、基本的に松田・山崎（2023）と同様である。本研究では、探索的な追試のための便宜サンプリングとして、九州地区における8つの商店街を対象とする（表1）。調査対象は、第1に調査対象が商業集積として一定の規模を有する商店街であること<sup>4</sup>、第2に商店街の3タイプのいずれかに属することを考慮して選出した。

---

4 商業集積として一定の規模があり、現在も地域において一定の役割を担っていると考えられる商店街を選出するため、地域商店街活性化法を活用した商店街を対象とした。

調査対象の人口規模については、5,000～150,000人程度が推奨されている。本研究対象である8つの商店街もそれぞれ同程度の水準であり、特段の問題はないと判断した<sup>5</sup>。

イギリスでの先行研究のすべてはサンプリング調査であったが、本研究ではより信頼性の高い追試を実施するために、松田・山崎（2023）と同様にサンプリング調査ではなく全数調査を実施した。

この場合、どのエリアを1つの商業集積として調査するか、商店街組織を構成している街路の周辺の路地等に立地する店舗をどのように扱うかという問題になる。これらの点については、松田・山崎（2023）と同様に、生活者がどのように商業集積を捉えているかという点を優先することが地域商業の実態に近いと考え、単一の商店街単位ではなく、商業集積単位で捉えている。また、商店街の周辺に立地する小売店舗も含めている。商業集積の名称については、便宜的にその商業集積を構成する中心的な商店街名を利用している。

表1：調査対象の商店街

商業地名	所在地	人口	商店街分類
本町1・2・3丁目商店街周辺	熊本県八代市	約12.7万人 (八代市)	広域商店街
本町商店街周辺	福岡県飯塚市	約12.6万人 (飯塚市)	広域商店街
油津商店街周辺	宮崎県日南市	約1.8万人 (日南市)	地域商店街
前原中央商店街周辺	福岡県糸島市	約9.9万人 (糸島市)	地域商店街
新栄町通り商店街周辺	長崎県五島市	約3.5万人 (五島市)	地域商店街
八幡中央商店街周辺	福岡県北九州市八幡東区	約6.5万人 (八幡東区)	地域商店街
宇宿商店街周辺	鹿児島県鹿児島市	約60.5万人 (鹿児島市)	近隣商店街
四日市商店街周辺	大分県宇佐市	約5.2万人 (宇佐市)	近隣商店街

出所：筆者作成

5 宇宿商店街が位置する鹿児島市は人口が約60万人であり基準を大きく超えるが、宇宿商店街自体は鹿児島市の中心市街地に位置するわけではなく、同市の周辺地区に位置する小規模な商店街であるため、問題はないと判断した。

商業集積のエリアの定義は、それぞれの商店街において、その商業集積に対するワンストップショッピングとして想定する一般的な回遊エリアから推察し、その範囲を商業集積のエリアとして設定した。このエリアが妥当かどうかは議論の余地があるため、一定の留意が必要である。

調査は、2022年から2023年にかけて、それぞれの商店街に対して1回ずつ実施した。調査時間は3～5時間程度である。各店舗の調査については、現地調査で確認し、屋号や店舗外観の情報を基に個人商店かチェーン店かの確認と業種を分類した。商店街周辺に立地する店舗については、隣接する商店街に含めて集計した。店休日等で現地確認できないものについてはWEBで確認し、開店状況や業種が不明なものについては調査から除外した<sup>6</sup>。

業種カテゴリーについては渡辺（2019）と同一のものを採用した（表2）<sup>7</sup>。これらの分類については著者間で調整し、相違がある場合にはCox et al.（2010）と同様に平均値を利用した。また、多様性スコアを算出するという目的に合わせて、民家や企業、コミュニティ施設なども除外した。

---

6 店舗の経営形態や業種分類については、最終的には調査者の判断になるため、一定の誤差が生じる可能性がある点には留意が必要である。チェーン店かどうかの判断については、渡辺（2019）と同様に11店舗を基準に判断した。

7 Cox et al.（2010）の翻訳によって、渡辺（2019）の表記とは一部異なるものがある。例えば、渡辺（2019）ではデパートやニュースタンドと表記されているものを、本稿では百貨店、新聞販売店と表記している。

表2：業種分類一覧

業種番号	業種名	業種番号	業種名
1	食料品店（各種の食品店、食品スーパー、コンビニエンスストア等）	14	家電、IT（テレビ、電話、コンピューター等）
2	新聞販売店、タバコ	15	ペットショップ、ペット用品、獣医
3	文具店、書店	16	理容室、ヘアサロン、美容室、化粧品店
4	百貨店、カタログ	17	玩具、スポーツ用品、自転車、アウトドア用品
5	レストラン、テイクアウト店、ファーストフード、カフェ	18	自動車修理、自動車用品、ガソリンスタンド
6	パブ、バー、居酒屋	19	音楽、ゲーム、DVD、ビデオ（レンタル含）
7	酒販店	20	DIY、住宅建築
8	専門事務所（保険、会計、法律等）	21	ガーデニング、生花
9	不動産	22	ドライクリーニング、コインランドリー
10	ヘルスケア、薬局	23	旅行代理店
11	家庭用品（家具、台所用品等）	24	カメラ、写真DPE
12	服飾（靴、アクセサリ等）	25	郵便局、銀行、信用金庫
13	映画館、劇場	26	その他（中古品、タクシー、アンティーク、時計修理、靴修理、宝石店、パチンコ、スロット、チャリティショップ等）

出所：渡辺（2019）を基に筆者作成

### 3-2. 追試結果

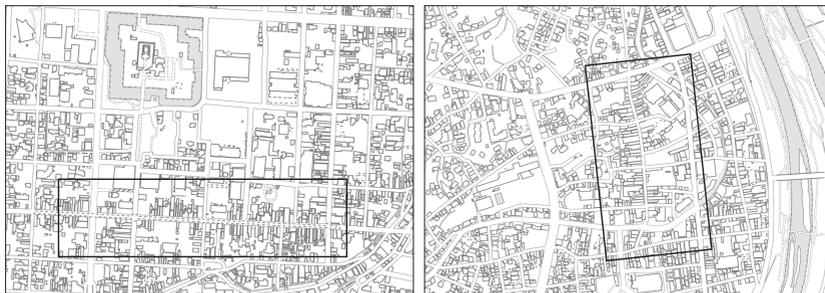
本節では、各商店街の調査エリアと調査結果、そして最後に日本版多様性評価モデルの追試結果について順に説明する。

はじめに、本町1・2・3丁目商店街（熊本県八代市）と本町商店街（福岡県飯塚市）について説明する。それぞれの調査エリアについては図1、調査結果については表3に示す通りである。

本町1・2・3丁目商店街周辺の集計店舗数は126、個人店舗数は122、チェーン店舗数は4、業種数は17であった。店舗数が最も多い業種は「居酒屋など(34)」であり、次に店舗数が多い業種は「服飾など(24)」であった。

本町商店街周辺の集計店舗数は139、個人店舗数は137、チェーン店舗数は2、業種数は17であった。店舗数が最も多い業種は「服飾など(32)」であり、次に店舗数が多い業種は「食料品店など(20)」であった。

図1：本町1・2・3丁目商店街（左）、本町商店街周辺（右）の調査エリア



出所：国土地理院「地理院地図」を基に筆者作成

表3：本町1・2・3丁目商店街周辺（左）、本町商店街周辺（右）の調査結果

業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数
1：食料品店など	9	14：家電など	1	1：食料品店など	20	14：家電など	1
2：新聞販売店など	2	15：ペットショップなど	0	2：新聞販売店など	0	15：ペットショップなど	0
3：書店など	4	16：理容室など	10	3：書店など	6	16：理容室など	16
4：百貨店など	1	17：玩具など	0	4：百貨店など	1	17：玩具など	5
5：レストランなど	18	18：自動車修理など	1	5：レストランなど	18	18：自動車修理など	0
6：居酒屋など	34	19：音楽など	1	6：居酒屋など	9	19：音楽など	4
7：酒販店など	0	20：住宅建築など	0	7：酒販店など	2	20：住宅建築など	0
8：専門事務所	3	21：生花など	0	8：専門事務所	1	21：生花など	2
9：不動産	0	22：ドライクリーニングなど	2	9：不動産	0	22：ドライクリーニングなど	0
10：薬局など	4	23：旅行代理店	0	10：薬局など	2	23：旅行代理店	0
11：家庭用品など	2	24：カメラなど	0	11：家庭用品など	4	24：カメラなど	0
12：服飾など	24	25：郵便局など	2	12：服飾など	32	25：郵便局など	1
13：映画館など	0	26：その他	8	13：映画館など	0	26：その他	15

出所：筆者作成

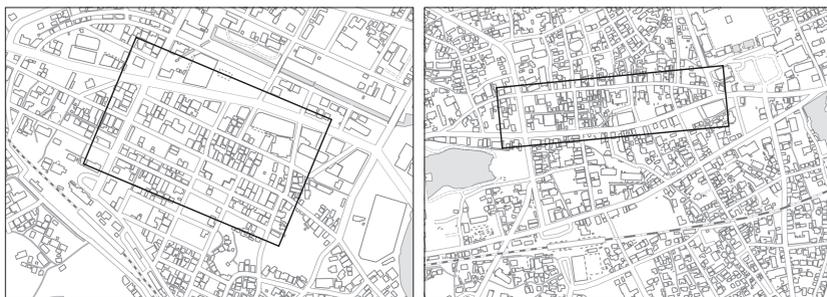
次に、油津商店街周辺（宮崎県日南市）と前原中央商店街（福岡県糸島市）について説明する。それぞれの調査エリアについては図2、調査結果については表4に示す通りである。

油津商店街周辺の集計店舗数は105、個人店舗数は99、チェーン店舗数は6、業種数は17であった。店舗数が最も多い業種は「居酒屋など(32)」であり、次に店舗数が多い業種は「レストランなど(21)」であった。

前原中央商店街周辺の集計店舗数は134、個人店舗数は124、チェーン店舗数は10、業種数は22であった。店舗数が最も多い業種は「居酒屋など

(33)」であり、次に店舗数が多い業種は「レストランなど(18)」であった。

図2：油津商店街周辺(左)と前原中央商店街周辺(右)の調査エリア



出所：国土地理院「地理院地図」を基に筆者作成

表4：油津商店街周辺(左)と前原中央商店街(右)の調査結果

業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数
1：食料品店など	7	14：家電など	0	1：食料品店など	11	14：家電など	4
2：新聞販売店など	1	15：ペットショップなど	0	2：新聞販売店など	0	15：ペットショップなど	0
3：書店など	1	16：理容室など	6	3：書店など	5	16：理容室など	9
4：百貨店など	1	17：玩具など	1	4：百貨店など	1	17：玩具など	2
5：レストランなど	21	18：自動車修理など	0	5：レストランなど	18	18：自動車修理など	1
6：居酒屋など	32	19：音楽など	1	6：居酒屋など	33	19：音楽など	2
7：酒販店など	1	20：住宅建築など	1	7：酒販店など	2	20：住宅建築など	2
8：専門事務所	10	21：生花など	2	8：専門事務所	3	21：生花など	4
9：不動産	0	22：ドライクリーニングなど	0	9：不動産	3	22：ドライクリーニングなど	1
10：薬局など	0	23：旅行代理店	0	10：薬局など	3	23：旅行代理店	0
11：家庭用品など	0	24：カメラなど	1	11：家庭用品など	1	24：カメラなど	2
12：服飾など	7	25：郵便局など	1	12：服飾など	12	25：郵便局など	3
13：映画館など	0	26：その他	11	13：映画館など	0	26：その他	12

出所：筆者作成

次に、新栄町通り商店街(長崎県五島市)と八幡中央商店街周辺(福岡北九州市)について説明する。それぞれの調査エリアについては図3、調査結果については表5に示す通りである。

新栄町通り商店街周辺の集計店舗数は144、個人商店数は137、チェーン店数は7、業種数は22であった。店舗数が最も多い業種は「居酒屋など

(31)」であり、次に店舗数が多い業種は「レストランなど(22)」であった。

八幡中央商店街周辺の集計店舗数は97、個人商店数は91、チェーン店舗数は6、業種数は15であった。店舗数が最も多い業種は「レストランなど(23)」であり、次に店舗数が多い業種は「居酒屋など(19)」であった。

図3：新栄町通り商店街周辺(左)と八幡中央商店街周辺(右)の調査エリア



出所：国土地理院「地理院地図」を基に筆者作成

表5：新栄町通り商店街(左)と八幡中央商店街周辺(右)の調査結果

業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数
1：食料品店など	14	14：家電など	6	1：食料品店など	9	14：家電など	0
2：新聞販売店など	0	15：ペットショップなど	1	2：新聞販売店など	0	15：ペットショップなど	0
3：書店など	3	16：理容室など	9	3：書店など	3	16：理容室など	8
4：百貨店など	0	17：玩具など	3	4：百貨店など	0	17：玩具など	3
5：レストランなど	22	18：自動車修理など	0	5：レストランなど	23	18：自動車修理など	0
6：居酒屋など	31	19：音楽など	2	6：居酒屋など	19	19：音楽など	1
7：酒販店など	2	20：住宅建築など	1	7：酒販店など	2	20：住宅建築など	0
8：専門事務所	3	21：生花など	4	8：専門事務所	2	21：生花など	0
9：不動産	2	22：ドライクリーニングなど	2	9：不動産	4	22：ドライクリーニングなど	0
10：薬局など	4	23：旅行代理店	1	10：薬局など	2	23：旅行代理店	0
11：家庭用品など	6	24：カメラなど	2	11：家庭用品など	2	24：カメラなど	0
12：服飾など	12	25：郵便局など	5	12：服飾など	9	25：郵便局など	3
13：映画館など	0	26：その他	9	13：映画館など	0	26：その他	7

出所：筆者作成

最後に、宇宿商店街(鹿児島県鹿児島市)と四日市商店街(大分県宇佐市)について説明する。それぞれの調査エリアについては図4、調査結果

については表6に示す通りである。

宇宿商店街周辺の集計店舗数は86、個人商店数は84、チェーン店数は2、業種数は17であった。店舗数が最も多い業種は「レストランなど(17)」であり、次に店舗数が多い業種は「居酒屋など(16)」であった。

四日市商店街周辺の集計店舗数は52、個人商店数は49、チェーン店数は3、業種数は17であった。店舗数が最も多い業種は「理容室など(9)」であり、次に店舗数が多い業種は「レストランなど(8)」であった。

図4：宇宿商店街周辺（左）と四日市商店街周辺（右）の調査エリア



出所：国土地理院「地理院地図」を基に筆者作成

表6：宇宿商店街（左）と四日市商店街（右）の調査結果

業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数
1：食料品店など	5	14：家電など	0	1：食料品店など	7	14：家電など	0
2：新聞販売店など	1	15：ペットショップなど	0	2：新聞販売店など	0	15：ペットショップなど	0
3：書店など	0	16：理容室など	13	3：書店など	2	16：理容室など	9
4：百貨店など	0	17：玩具など	1	4：百貨店など	0	17：玩具など	3
5：レストランなど	17	18：自動車修理など	1	5：レストランなど	8	18：自動車修理など	0
6：居酒屋など	16	19：音楽など	0	6：居酒屋など	6	19：音楽など	1
7：酒販店など	2	20：住宅建築など	1	7：酒販店など	2	20：住宅建築など	0
8：専門事務所	3	21：生花など	2	8：専門事務所	3	21：生花など	1
9：不動産	6	22：ドライクリーニングなど	3	9：不動産	0	22：ドライクリーニングなど	3
10：薬局など	2	23：旅行代理店	0	10：薬局など	2	23：旅行代理店	0
11：家庭用品など	0	24：カメラなど	0	11：家庭用品など	1	24：カメラなど	0
12：服飾など	4	25：郵便局など	4	12：服飾など	1	25：郵便局など	2
13：映画館など	0	26：その他	5	13：映画館など	0	26：その他	3

出所：筆者作成

以上の調査結果に基づいて、日本版多様性スコアのモデルによって各商店街の多様性スコアを算出した。分析結果の一覧は表7に示す通りである。いずれの商店街も個人商店比率が極めて高く、業種数も多かったことから、すべての商店街において多様性スコアが80を上回る結果となった。このスコアはダイバースタウンに分類される多様性スコア65を大きく上回る数値である。

表7：分析結果一覧

商業地名	商店街分類	集計店舗数	個人商店数	チェーン店数	業種数	多様性スコア
本町1・2・3丁目商店街周辺	広域商店街	126	122	4	17	88.6
本町商店街周辺	広域商店街	139	137	2	17	89.9
油津商店街周辺	地域商店街	105	99	6	17	86.8
前原中央商店街周辺	地域商店街	134	124	10	22	90.5
新栄町通り商店街周辺	地域商店街	144	137	7	22	92.4
八幡中央商店街周辺	地域商店街	97	91	6	15	84.4
宇宿商店街周辺	近隣商店街	86	84	2	17	89.3
四日市商店街周辺	近隣商店街	54	51	3	17	86.9

出所：筆者作成

ここで本追試の補足として、秋山・仙石・柴崎（2013）に基づいて作成された統計データ「商業集積統計」を活用して、商業集積を視覚的に確認しておきたい。商業集積統計は、東京大学空間情報科学センターが提供しているデータである。業種別電話帳データ（緯度経度座標付き電話帳データベース「テレポイントPack!」（株式会社ゼンリン））を用いて、日本全国の商業集積の位置、形状、店舗数を把握することができる<sup>8</sup>。

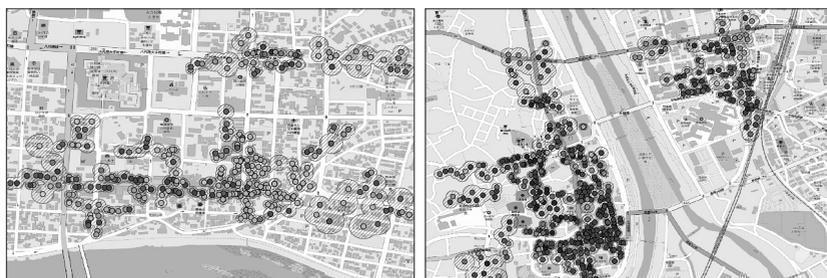
現在、2010年から2016年の7年間のデータが登録されている。ここで

8 本データは、店舗を示すポイントデータおよびポリゴンデータはさまざまな属性情報（業種別、チェーン店ダミー、バッファリング距離など）を保有しているため、より発展的な分析が可能である。ポイントデータの属性情報としては、「固有ID」「商業集積統計の固有ID」「大分類業種コード」「大分類業種」「小分類業種コード」「小分類業種」「生鮮三品フラグ」「チェーン店フラグ」「商業集積ポリゴンの重心経度」「商業集積ポリゴンの重心緯度」「データ集約件数」などがある。具体的なデータ作成方法・取得方法などの詳細は秋山・仙石・柴崎（2013）を参照のこと。

は、やや時間が経過しているものの、直近の2016年のデータを利用することにした<sup>9</sup>。以下の図5～図8は、追試対象の各商業集積の店舗（ポイントデータ）および範囲と分布（ポリゴンデータ）を示している<sup>10</sup>。各図が示すように、商業集積の分布と範囲がポリゴンデータで表現され、それらを構成する店舗・事業所の分布がポイントデータで表現される。

なお、図5～図8はあくまで商業集積の可視化が目的であるため、商業集積の範囲は図1～図4の調査エリアと必ずしも完全一致しているわけではなく、やや広範囲に設定されていることに留意されたい。

図5：本町1・2・3丁目商店街周辺（左）と本町商店街周辺（右）の商業集積

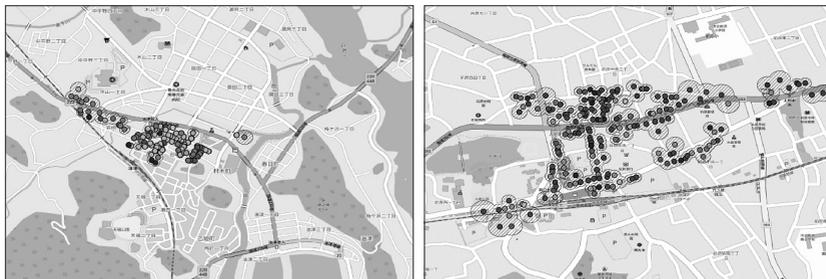


出所：QGISを用いて筆者作成

9 本研究の調査対象である商業集積は地域商店街活性化法の認定を受けた商店街を含んでいる。同法は2009年に施行されていることから、認定事業を実施した期間とデータの集計期間が重複している場合も多い。したがって、同法の効果検証手法の検討に活用できる可能性がある。

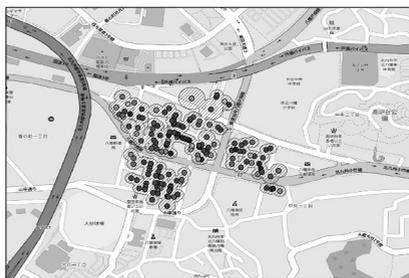
10 ただし、新栄通り商店街周辺（長崎県五島市）は商業集積統計の対象エリア外のため作図していない。

図6：油津商店街周辺（左）、前原中央商店街周辺（右）の商業集積



出所：QGISを用いて筆者作成

図7：八幡中央商店街周辺の商業集積



出所：QGISを用いて筆者作成

図8：宇宿商店街周辺（左）、四日市商店街周辺（右）の商業集積



出所：QGISを用いて筆者作成

## 4. 考察

### 4-1. 分析結果の検討

本研究の目的は、商店街の3類型を対象とした追試を実施することで、地方の商業集積に対する日本版多様性評価モデルの適用範囲を検討することであった。分析の結果、すべての商店街およびすべての商店街分類において高い多様性スコアが示された。結論を先に述べれば、日本版多様性評価モデルは地方の商業集積を過大評価してしまうため、現行モデルのままでは地方の商業集積の分析には適用できないと考えている。

分析結果を好意的に解釈すれば、それぞれの商店街が実際に高い多様性を有していると考えられる。しかし、実際に現地を訪れて調査をした感覚からすれば、それぞれの商店街がこのような高い多様性スコアを示すような、健全な多様性に富んだ商業集積であるとは考えにくい。

調査の所感を述べると、すべての商店街におけるチェーン店のほとんどは銀行や郵便局であり、実質的な個人商店比率は実際の数値よりも高く感じた。しかし、それぞれの商店街が今回のスコア以上の多様性があるとは考えにくい。また、業種数については、そのカテゴリーに分類される店舗数が1のみの業種が各商店街に平均で4業種ほどある。このような業種は現場で視認できるとは限らず、実際に現地で体感する業種数は実際の数値よりも低く感じる。これらの点から、それぞれの商業集積の実態とモデルから算出されたスコアには一定のギャップがあると解釈する方が妥当ではないかと考えられる。

松田・山崎（2023）によって、日本版多様性評価モデルにおける地方都市の商業集積への適用可能性の課題が指摘されたため、本研究では商店街類型を手掛かりに地方都市の商業集積を細分化することで追試を実施した。結果としては、日本版多様性評価モデルは現モデルのままでは地方都市の商業集積への適用は困難であると考えられる。

その理由としては、現モデルは地方都市の商業集積に対して、松田・山崎（2023）の結果と同様に多様性を過大評価してしまうことが挙げられる。松田・山崎（2023）で議論されたように、日本の商業集積では受動的

生業志向の経営意識を持つ個人商店が存在してしまうため、モデルの性質上どうしても多様性スコアが過大評価されて算出されてしまう。ある業種に分類される店舗数が1店のみであっても、その店舗が企業志向の強い店舗であれば特段の問題はないと考えられるが、その店舗が受動的生業志向の強い店舗であれば、その業種があることが商業集積の健全な多様性に寄与しているとは考えにくい。受動的生業志向店舗の問題については、市場スラックが存在する余地が大きい地方市場ほどこのような傾向が強くなるため、結果として地方都市の商業集積の分析には向かないのではないかと考えられる。

本研究の結果から、商業集積のタイプという観点からは、日本版多様性評価モデルは都市部の商業集積を評価する上で有用な分析モデルであると結論付ける。一方、地方都市の商業集積の分析については現行モデルでの適用は困難であり、モデルの修正というレベルではなく、新モデルの構築といったレベルでの対応が必要であると考えられる。

#### 4-2. 追試研究として残された課題

商業集積のタイプという観点とは異なる点で、現行の日本版多様性評価モデルの適用可能性について残された課題を提示する。それは、商業集積における経年変化の分析である。本研究を含め、日本版多様性評価モデルの研究蓄積はいずれもある特定時点での調査に基づくものである。追試研究の性質上やむを得ない部分もあるが、これまでの研究は時系列の変化を捉えていないため、店舗数や業種、商業集積の範囲がどのように変遷してきたかという点を議論できない。

商業集積の多様性は、マクロ的視点からいえば、その地域社会の文化や経済状況など背景から成り立っている。ミクロ的視点からいえば、商業者やタウンマネージャーなどによるまちづくりの取り組みと密接な関係にある。そのため、時間軸を取り入れた多様性の変化・変遷について分析できることが望ましいものの、これまでの商業研究領域ではこのような課題を定量的に検討することはできなかった。

日本版多様性評価モデルには一定の課題があるものの、このような重要ではあるが分析が困難であった現象を検討する可能性があると考えらる。今後の研究に期待したい。

### 【参考文献】

- Cox, Elizabeth, Paul Squires, Josh Ryan-Collins and Ruth Potts (2010) *Re-imagining the high street : Escape from Clone Town Britain*, New Economic Foundation.
- Gratz, Roberta. B. (1989) *The Living City*, Simon & Schuster (富田鞆彦・宮路真知子訳、林泰義監訳『都市再生』晶文社、1993年)
- Jacobs, B. Jane (1961) *The Death and Life of Great American Cities*, Random House (黒川紀章訳『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会、1977年)
- Simms, Andrew, Petra Kjell and Ruth Potts (2007) *Clone Town Britain : The survey results on the bland state of the nation*, New Economic Foundation.
- 秋山祐樹・仙石裕明・柴崎亮介 (2013) 「全国の商業集積統計とその利用環境」『GIS—理論と応用』、第21巻、第2号、pp.11-20。
- 松田温郎・山崎万緋 (2023) 「地方都市の商業集積を対象にした多様性評価モデルの追試研究」『西南学院大学商学論集』第69巻、第3・4号、pp. 83-104。
- 三浦 展 (2004) 『ファスト風土化する日本：郊外化とその病理』洋泉社。
- 矢作 弘 (1997) 『都市はよみがえるか：地域商業とまちづくり』岩波書店。
- 渡辺達朗 (2019) 「地域商業・商店街の持続可能性に関する定量的評価：多様性とコミュニティ対応力の視点からの予備的調査」『専修商学論集』第109号、pp.115-133。

**【参考資料】**

中小企業庁（2022）『令和3年度 商店街実態調査報告書』。

**【謝辞】**

本稿は、文部科学省科学研究費助成事業（20H01553）、令和5年度専修大学研究助成「地域情報デジタルアーカイブを活用したまちづくりの取り組みに関する調査研究」、2023年度東京大学CSIS共同研究「地方都市の商業集積に対する多様性評価モデルの適応可能性：地域商店街活性化法の効果検証」（No. 1239）の研究成果の一部を含んでいる。