



Title	コンビニエンスストアの立地分布に関する研究：札幌市を事例として
Author(s)	遠田，博史；奥，俊信；森，傑
Citation	学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題, 2004, 797-798
Issue Date	2004-07-31
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/38415
Rights	日本建築学会
Type	journal article
File Information	mori-23.pdf



コンビニエンスストアの立地分布に関する研究

—札幌市を事例として—

正会員 ○ 遠田 博史*1

同 奥 俊信*2

同 森 傑*3

1 研究の背景と目的

コンビニエンスストア (以下 CVS) のない風景は、その存在があまりに身近である今、想像することすら難しい。しかし、CVS に対する法規制規制こそ少ないが、CVS 自身の存在が営利目的の小売業施設のため、都市の中でどこにでも出現するものではない。また CVS の距離、時間、品揃えという買い物環境に着目した戦略的意識の商業形態は、他の小売業とは一線を介する。このような性格を持つ CVS の立地分布を調べることは、都市を把握するうえでひとつの指標になり得る。

本論文では、CVS の立地に関して重要と思われる、人口や道路、商圏との関係やチェーン別店舗立地の分布とその変化に着目し、札幌市における CVS の立地分布を地理情報システムを利用して分析する。

2 研究の方法

2-1 研究対象の選定

本論では札幌市での CVS 立地分布の経年変化を研究するため、研究対象を大手・中小を含め札幌全域にわたり出店しているチェーン形態をとる CVS とし、チェーンごとに L、S、T、M、その他の CVS をまとめた C の5つに分類した。

札幌市全域を対象とし、研究対象年度は、C が最も増加しその後減少をみせる

1997 年を含めた
1995 年から 2003 年
の 2 年ごとの計 5 年
度について研究対象
年度とする (表 1)。

表 1 1994 年から 2003 年の CVS 軒数

	L	S	T	M	C	合計
1994	84	147	75	189	184	682
1995	106	156	80	203	244	789
1996	144	214	124	262	299	1043
1997	159	240	140	270	310	1119
1998	182	250	159	300	287	1178
1999	191	259	160	320	262	1192
2000	211	266	171	341	263	1252
2001	210	285	181	353	231	1260
2002	218	294	190	358	229	1289
2003	231	305	190	358	206	1290

2-2 分析の方法

タウンページに記載された CVS の住所をもとに、ゼンリンの住宅地図から建物レベルでの座標データを獲得した。それをもとに軒数の集計、CVS 間距離の算出、地理情報システムによるボロノイ図の作成、都市計画道路のうち幅員 16m 以上の幹線街路・区画街路 (以下、主要道路) に面し立地する CVS の集計を行った。それらの結果と人口との関係を探り、さらに CVS とは立地特性が異なる郵便局との比較をした。

3 結果と分析

3-1 チェーン別立地分布特性の経年変化

ボロノイ図 (図 1) とチェーン別商圏面積の経年変化 (図 2) から、各チェーンは、特有の立地分布形態をとっていることが窺える。L は、商業地域つまり札幌の中心部に集中して出店し、商圏を確保している。S は、札幌市全域に出店し中心部以外では最も商圏面積が大きい。T は L より軒数が少ない

が、中心部を避け郊外での出店を主とすることで、L 以上の商圏面積を有している。M は、S のように広範囲で店舗数も多く出店しているが、商圏面積では S より小さい。その原因は、立地場所が他の CVS と競争の激しい場所であることが考えられる。C は、1997 年を期に軒数、商圏面積ともに減少している。これは、CVS のチェーンが持つブランド力や勢力が要因と考えられる。以下に出店タイプをまとめた。

1 集中出店型 (L)

有望な消費圏 (都心部等) に集中して出店することで、そのエリアのシェアを確保する。

2 全域均等出店型 (S・M)

集中出店型に対し、広範囲で出店する。

3 空白地出店型 (T)

他社の出店していないエリアを狙って出店する。

4 衰退型 (C)

中小のチェーンや個人経営の CVS にみられ、軒数と商圏が減少する。

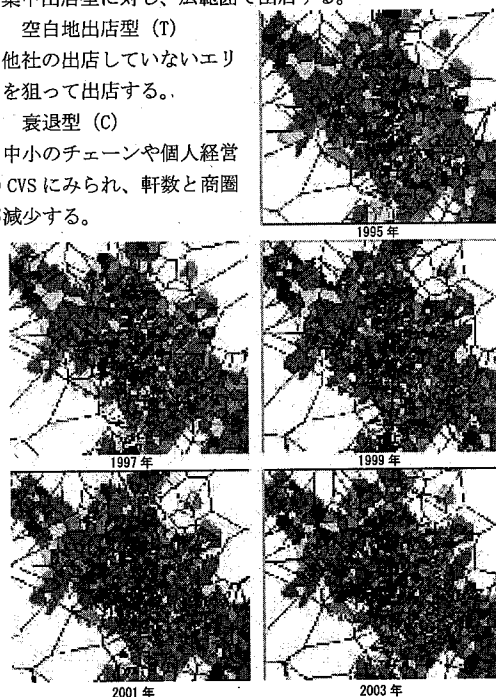


図 1 ボロノイ図からみる CVS の商圏経年変化

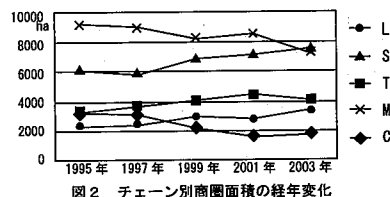


図 2 チェーン別商圏面積の経年変化

The Location Distribution of Convenience Stores - Case Study of Sapporo City -

HIROSHI Toda

3-2 商圏の大きさと人口

ボロノイ分割から得られた一つずつのエリアアイテムの面積を店舗における商圏面積とした。経年変化をみると各用途エリア^{注1)}で、商圏面積が減少している。これは、CVSの軒数が増加していることが原因であるといえる。

用途エリア別 CVS 一軒あたりの商圏下人口の経年変化をみると、1995年から1997年の間に減少がみられるが、それ以降は商圏面積が減少しているにもかかわらず、大きな変動はない。つまり、CVS 一軒あたりの商圏下の人口がほぼ一定であるといえる。

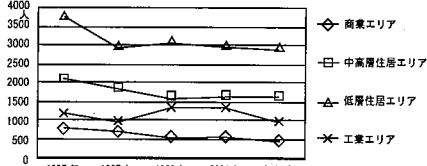


図3 用途エリア別 CVS 一軒の商業下人口の経年変化

3-3 用途エリア別主要道路沿い立地率

用途エリアに主要道路沿い立地率^{注2)}を比較する(表2)。全ての用途エリアで主要道路沿い立地率は、50%を超えている。しかし、経年変化では、用途エリアによって傾向が全て異なっている。ここ2年をみると、商業エリア・中高層住居エリアでは、主要道路沿い立地率は増加し、低層住居エリアでは、減少している。これは、主要道路沿い以外での軒数増加に加え、用途地域の規制による立地の制限や主要道路沿いが飽和状態になっていることが推測される。

表2 主要道路沿い CVS の軒数と割合の経年変化

	1995年			1997年			1999年			2001年			2003年		
	X	Y	Z	X	Y	Z	X	Y	Z	X	Y	Z	X	Y	Z
商業エリア	98	57	58	114	72	63	124	77	62	145	89	61	164	101	61
中高層住居エリア	261	164	62	304	188	61	346	216	62	374	237	63	434	246	64
低層住居エリア	124	64	54	159	89	56	168	98	58	179	107	59	184	103	56
工業エリア	38	26	68	41	50	36	72	0	52	36	69	2	38	66	7

X ~ CVS 総軒数 Y ~ 主要道路沿い軒数 Z ~ 主要道路沿い立地率 (%)

3-4 主要道路沿い立地率と出店傾向

用途エリアごとに各チェーンの主要道路沿い立地率を比較した(図4)。L・Sは、主要道路沿い立地率が、住居エリアで値が高く、また全体的にみても高い傾向がある。Mは、低層住居エリアで他のエリアより低く、工業エリアで高い値を示しているのが特徴である。3-1よりSとMの出店タイプは、同様な傾向を示したが、用途エリア別主要道路沿い立地率には違いがみられた。

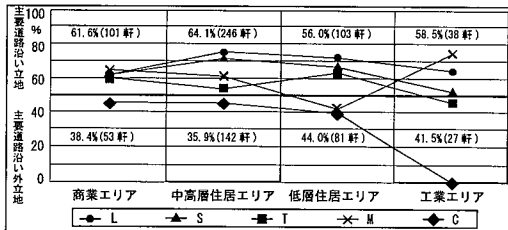


図4 2003年 用途エリア・チェーン別主要道路沿い立地率

3-5 商圏面積獲得率と主要道路沿い立地率

各チェーンの5年分の商圏面積獲得率^{注3)}と主要道路沿い

立地率の関係(図5)を分析した。商圏面積を広く獲得しているのは、主要道路沿い立地率が60~70%付近である。主要道路沿い立地率がそれ以上でも以下でも広い商圏面積は得られない。用途エリア別では、低層住居エリアで主要道路沿い立地率が40%台で高い商圏面積獲得が得られるという特異点がある。図4より、Mは、低層住居エリアで40%台と低いが、商圏面積獲得率は高いといえる。逆に、工業エリアでは主要道路沿い立地率が高いが、商圏面積獲得率は低くなっている。

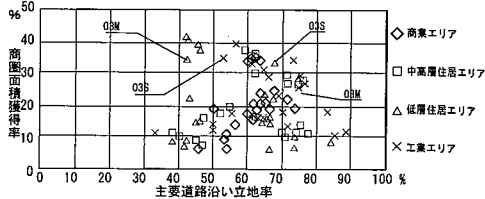


図5 用途エリア別主要道路沿い立地率に対する商圏面積獲得率

3-6 郵便局との立地分布比較

都市基盤施設^{注4)}としての立地特性をみるために、郵便局との立地分布を比較した(図6)。

用途エリア別立地率をみると、郵便局はCVSと近似し、中高層住居エリアに多く分布している。しかし、主要道路沿い立地率は住居エリアで低い。つまりCVSのように、車や交通機関により商圏外からの利用者に対応することよりも、利用圏下の人口からその立地が決まると推測される。

これらの比較からCVSと郵便局は、利用圏下の人口に対する傾向は似ているが、利用圏下の人口への対応について今後、研究する必要がある。

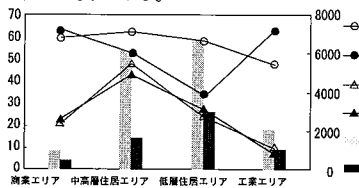


図6 用途別エリア別 CVS と郵便局の比較
軒数と一軒あたりの人口と沿道立地率

4 結論

研究対象期間が10年という短い期間で、CVSは出店戦略を次々と変化させていた。初めは、チェーンごとに住み分けをしていたが、徐々に互いの商圏を侵略し、主要道路沿い立地の獲得競争をしていた。近年では主要道路沿いも密度を増し、更なる戦略が展開されるであろう。このように都市の状態に敏感に反応を示すCVSは、都市像を映す特別的な都市基盤施設であるといえる。

- 注1) 用途エリアは、本論の基礎研究より性質の近似する用途地域をグループ化したものである。商業エリアは、商業地域・近隣商業地域。中高層住居エリアは、第一種第二種中高層住居専用地域・第一種第二種住居地域。低層住居エリアは、第一種第二種低層住居専用地域。工業エリアは、工業地域・工業専用地域・準工業地域。
- 注2) 都市計画道路のうち幅員16m以上の幹線・区画道路を主要道路とした。主要道路沿い立地率は、道路中心線から幅員の2倍で作成したバッファ領域下の軒数と、総軒数の割合である。
- 注3) 商圏面積獲得率とは、各用途エリアでCVSチェーンの商圏が占める割合である。
- 注4) 「新建築大表19」に基づき施設特性により分類すると、CVSと郵便局は自由選択型の施設に相当し、また施設の選択利用を考慮すると、2者は近似すると考えられるため、郵便局を比較対象とした。

- 参考文献
- 1) 木下安司、「コンビニエンスストアの知識」、日経文庫、2002
- 2) 奥田紀子、「都市におけるコンビニエンスストアの立地特性に関する研究」、日本建築学会学術講演要録、1999

Graduate School of Decision Science and Technology, T.I.T.
Prof., Graduate School of Engineering, Hokkaido Univ., Dr. Eng.
Research Assoc., Graduate School of Engineering, Hokkaido Univ., Dr. Eng.

*1 東京工業大学大学院修士課程

*2 北海道大学大学院工学研究科教授・工博

*3 北海道大学大学院工学研究科助手・博士(工)