

# テナント交替に着目した首都圏郊外の都市変容に関する研究 —佐倉市を対象として—

テナント交替 ロードサイド ニュータウン  
旧市街地 業種 路線価 資本形態

正会員 ○吉田 勇斗\*  
同 ○吉川 徹\*\*

## 1. 研究の背景と目的

我が国の人口は今後減少の一途を辿る事が予想され、それに伴い郊外商業の競争激化による飽和化や淘汰が予想される。更に、近年建築物に関して新築やスクラップアンドビルドなどのフローからストックへの転換が求められている。そのため、特に郊外の商業テナントについて、ストック活用という視点から今後のあり方を検討する必要があると考えられる。本研究では、人口が停滞している近年に焦点を当て、商業テナントの交替に着目した分析を行い、首都圏郊外の商業テナントの実態や課題を把握する事を目的とする。

## 2. 研究概要

鉄道駅を中心として発展し、モータリゼーションの発達が見られる首都圏郊外の都市の中から、将来商業の衰退が懸念される自治体として千葉県佐倉市を対象とし、主要な都市計画道路と鉄道駅に焦点を当て分析を行う(図1)。都市計画道路は沿線に面する店舗、鉄道駅では駅を中心に500m四方の範囲内の店舗を対象として、対象期間は2004～2009年の6年間とする。まず、各年の住宅地図から各地点の対象範囲に含まれるテナント情報を得るため、住宅地図の戸別建物名称をもとに商業テナント名称と思われるものを全てを抽出する。それらを6年間に渡って調査し比較する事で、新設・撤退・交替の有無を調べる。その後、立地動向、業種、資本という観点からテナント交替について分析する。

## 3. 研究結果

### 3.1 残存率、変化率、空室率

テナントが次の年にも継続している比率を残存率、1年毎のテナントの入れ替わりの激しさを表す比率を変化率、ある年に店舗にテナントが入っていない比率を空室率として算出した。表1に算出式を、図2に分析結果を示す。

残存率では各地点の平均をみると、旧市街地(京成佐倉、JR佐倉)の値が高くテナントが継続する確率が高く、ロードサイドやニュータウン(ユーカリが丘、白井)では値が低く比較的継続しにくい事がわかる。変化率においては、ロードサイドやニュータウン(ユーカリが丘、白井)で値が平均を上回り、交替が激しく起きている。京成佐倉では反対に、平均を下回り交替はあまり起きていない。空室率では、全体として2004～2009年まで全地点において増加している事から空き店舗が増える傾向にある事がわかる。地点別では、志津、白井が平均を上回り空き店舗の割合が高く、都市計画道路、JR佐倉では下回り空き店舗の割合は低い。

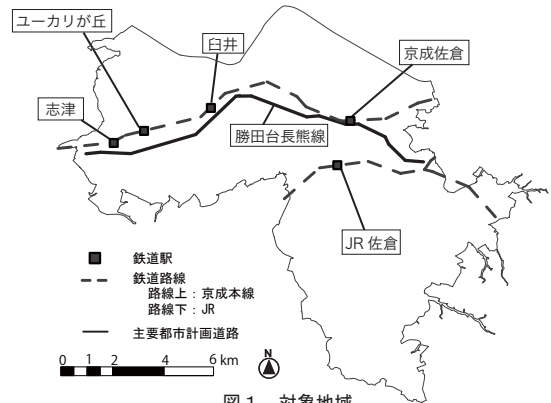


図1、対象地域

表1、残存率、変化率、空室率の算出式

残存率 $P_s (t_{i+1} t_i)$ (%)	$\frac{i \text{年から} i+1 \text{年まで継続しているテナント数}}{i \text{年に存在しているテナント数}} \times 100$
変化率 $P_c (t_{i+1} t_i)$ (%)	$\frac{i \text{年から} i+1 \text{年の間に交替しているテナント数}}{i \text{年に存在しているテナント数}} \times 100$
空室率 $P_v (t_i)$ (%)	$\frac{i \text{年にテナントが入っていない店舗数}}{i \text{年の総店舗数}} \times 100$

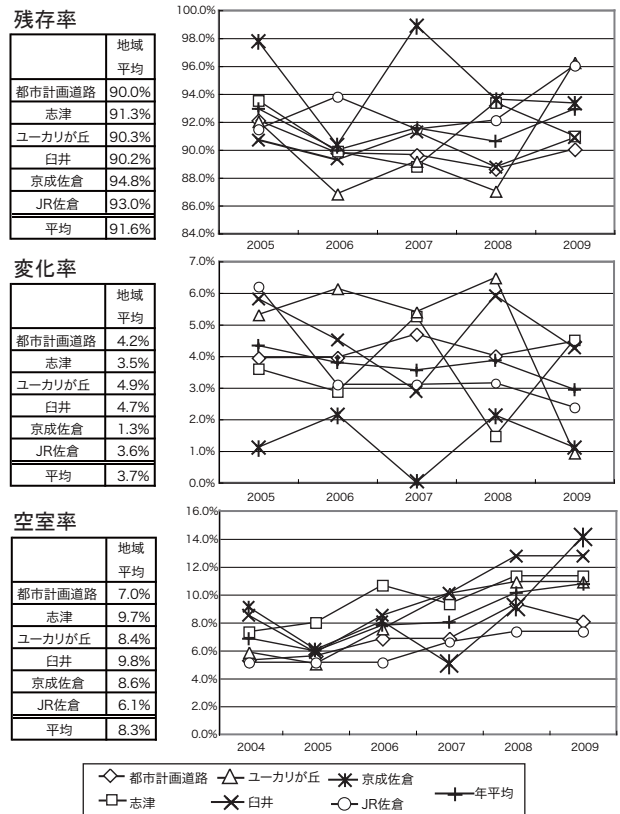


図2、残存率、変化率、空室率

A study on changes of the metropolitan suburbs focused on tenant replacement  
-A case study of Sakura city-

YOSHIDA Yuto, YOSHIKAWA Tohru

### 3.2 業種

各テナント名をもとにインターネット検索で業種を調べ、iタウンページの業種分類を参考に分類毎(大、中分類)に集計し分析する。

テナントの交替前後でどのような業種の交替が多いのか中分類まで集計し、交替前後で同業種か異業種かを調べたものを表2に示す。表をみると同業種では、スナック・バーや料亭・酒場などの酒類を提供する業態の交替や、クリーニング、理容美容、自動車整備等を含む生活関連サービスの交替、織物・衣服小売業の交替も多い事がわかる。異業種では、異業種としてカウントしたものの交替前後で同じような用途で使用すると考えられるものも見受けられた。そこで、同じような利用がどのくらいあるのか調べるため、そのような交替は異業種でも同業種と同様に見なし集計すると、交替テナント250件中164件が該当し、約65%が交替前後で同じような利用がされている事がわかった。

また、図3より地域毎に見ると、都市計画道路以外の地域で同業種が異業種を上回る結果となり、ほとんどの地域で半数以上が交替前後で同じような活用がなされていると言える。

### 3.3 資本形態

経営資本が地元資本より外部資本(チェーン店)の方がよりテナント交替が起きやすいのではないかと考え、経営資本の違いによるテナント交替への影響を分析する。

交替が起きたテナントに焦点を当て、各地点別にテナント交替前後の経営資本について割合を比較し図4に示した。全体を概観すると、外部は外部、地元は地元への交替が多く、外部から地元や地元から外部への交替は少ない事から、テナント交替前後で資本形態はあまり変わらない傾向である事がわかる。また、外部から外部と地元から地元への交替の割合を地点別にみると、ロードサイド、ニュータウン(ユーカーが丘、白井)では地元から地元への交替が比較的多く、志津、JR佐倉ではチェーン店からチェーン店への交替が比較的多い事がわかる。

### 4. まとめ

旧市街地ではテナントの残存率が高く、変化率が低い事から、テナント交替は比較的起きにくく、反対に、ロードサイドやニュータウンでは残存率が低く、変化率が高い事から、テナント交替は比較的起きやすいという結果となった。空室率は全体的に増加傾向にある事がわかり、今後空洞化していく可能性が示唆された。

また、業種、資本形態における分析より、テナント交替前後で同業種、同資本の交替が多く、交替前後で同じような利用形態が多い傾向にある事がわかった。

今後の課題としては、各指標(業種、資本形態)のクロスした集計を行い、テナント交替が激しい店舗やテナントの条件をより精緻に捉える必要があると考えている。

表2、テナント交替前後の業種件数

同業種			異業種				
大分類	中分類	件数	交替前		交替後		件数
飲食	スナック・バー	39	小売	日用品雑貨類小売業	サービス	生活関連サービス業	5
サービス	生活関連サービス業	17	飲食	スナック・バー	飲食	料亭・酒場	4
飲食	料亭・酒場	15	小売	織物・衣服小売業	小売	服飾・宝飾品小売業	4
小売	織物・衣服小売業	13	小売	その他の小売業	サービス	生活関連サービス業	3
サービス	教育・文化・スポーツ	9	小売	飲食料品小売業	飲食	喫茶・甘味処	3
飲食	食堂・レストラン	7	飲食	喫茶・甘味処	サービス	生活関連サービス業	2
飲食	喫茶・甘味処	5	飲食	専門料理	飲食	種類	2
飲食	各国料理店	4	飲食	種類	飲食	食堂・レストラン	2
飲食	種類	4	小売	自動車・自転車小売業	飲食	専門料理	2
小売	自動車・自転車小売業	4	飲食	専門料理	サービス	生活関連サービス業	2
小売	日用品雑貨類小売業	3	飲食	専門料理	その他		2
飲食	専門料理	3	飲食	料亭・酒場	その他		2
小売	服飾・宝飾品小売業	3	飲食	種類	飲食	各国料理店	2
小売	総合商品小売業	3	小売	日用品雑貨類小売業	小売	総合商品小売業	2
サービス	レジャー産業	2	小売	日用品雑貨類小売業	その他		2
	1件のみ	6	小売	服飾・宝飾品小売業	サービス	教育・文化・スポーツ	2
	合計	136	サービス	生活関連サービス業	小売	その他の小売業	2
			その他		飲食	各国料理店	2
							71
					1件のみ		2
					合計		114

※複数確認できた交替のみ

業種名を記載

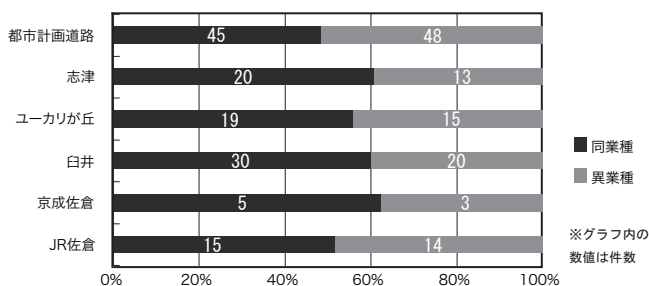


図3、各地域の交替前後の業種割合

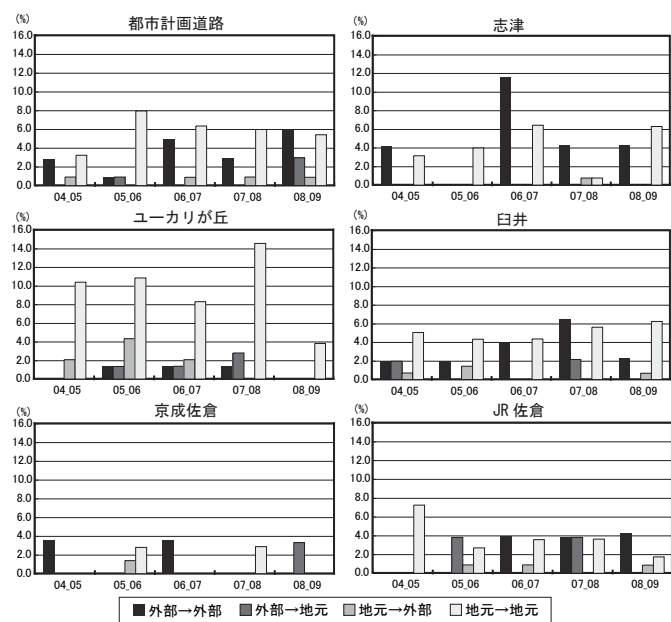


図4、テナント交替前後の経営資本割合

#### 主要参考文献

- 1) 浅野純一郎・中出文平(2007):「地方都市郊外に形成された商業集積地の成熟経過と衰退に関する実態と課題 ～長野県における事例分析から～」日本建築学会計画系論文集622号, pp.105~112
- 2) 阿藤卓弥、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか(2006):「首都圏郊外における鉄道駅前商業集積の停滞実態とその課題:本厚木駅・小田原駅前地区を対象として」都市計画論文集No41(3), pp1037-1042
- 3) 河合由香里、田中直人(2007):「閉鎖された大型小売店舗の発生状況とその後の利用実態に関する研究-福井県福井市をケーススタディとして-」日本建築学会学術講演梗概集F-1都市計画 建築経済・住宅問題, pp1241-1242
- 4) 遠藤孝夫 [他] (1993):「地方都市における大型店の立地に起因する商業集積の構造変化」都市計画論文集 (28), p685-690
- 5) ゼンリン:「住宅地図」,2004,2005,2006,2007,2008,2009
- 6) 東京国税局:「路線価図」平成16,17,18年分 11 成田市 佐倉市 四街道市 八街市 印西市 白井市 富里市 印旛郡」
- 7) 財団法人資産評価システム研究センター:「全国地価マップ」,http://www.chikamap.jp/

\* 清水建設(株) 修士(工学)

\*\* 首都大学東京 大学院都市環境科学研究科建築学域 教授

\* Shimizu Corporation, M, Eng.

\*\* Professor, Department of Architecture and Building Engineering, Tokyo Metropolitan Univ, Dr. Eng.