

商店街等調査事業の結果

2014年3月12日

岡山市経済戦略懇話会
(岡山商工会議所・岡山市・岡山大学)

イオンモール岡山の出店を控えて 3つの調査を実施した

I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市の商圈がどのような構造になっているのかを調べた
⇒岡山市内が中心で東備エリアが多い

II. 来街者調査

実際に岡山市に来た人を対象にその実態と回遊性を調べた
⇒ショッピングが最大で駅前と天満屋ゾーンに明確に分かれる

III. 商店街現況調査（組合・個店）

商店街の経営実態と課題、イオン出店の影響を調べた
⇒ミドル・シニアの常連客が多く、イオンを驚異に感じている

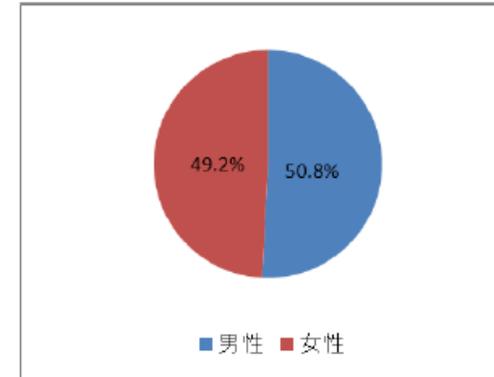
I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市と周辺市町等の居住者を含む**3188人**を対象に、消費行動に関する実態や意向についてWEB調査を実施

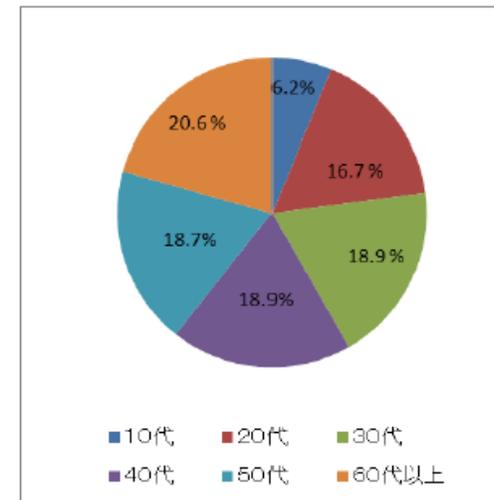
居住地	サンプル数	構成比(%)
岡山市北区	453	14.2
岡山市中区	223	7.0
岡山市東区	155	4.9
岡山市南区	260	8.2
倉敷市・早島町	683	21.4
玉野市	100	3.1
総社市	107	3.4
笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町	156	4.9
備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	165	5.2
津山市	147	4.6
高松市	202	6.3
福山市	197	6.2
米子市	127	4.0
姫路市	213	6.7
合計	3188	100.0

1091
(34.2%)

男女構成



年齢構成



I. 商圈（消費購買動向）調査

居住地別の購入エリア分析

「備前・瀬戸内・赤磐・和気」居住者⇒岡山市エリア

「玉野」居住者⇒岡山市&倉敷市エリア

「総社」居住者⇒倉敷市のエリア

「笠岡・浅口・里庄・矢掛」居住者⇒倉敷市&福山市エリア

県西部居住者⇒岡山市を主購入エリアに選択する比率が低い

岡山市の商圈は岡山県東部を中心とする比較的狭い範囲

イオン2000万人効果で変わるか？

I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市内エリア別の来街分析①

何らかの目的で訪れる人（複数回答）

「表町ゾーン」約56%、「駅前ゾーン」約62%、
「奉還町ゾーン」約31%、「カルチャーゾーン」約50%

来街目的（上位3つ）

表町ゾーン：「買回り品の買い物」（20%）、「イベント・催事」（17%）、
「飲食」（16%）

駅前ゾーン：「買回り品の買い物」（28%）、「飲食」（21%）、
「イベント・催事」（13%）

奉還町ゾーン：「その他」（8%）、「飲食」（7%）、「イベント・催事」（7%）

カルチャーゾーン：「イベント・催事」（23%）、「文化芸術鑑賞」（21%）、
「その他」（9%）

I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市内エリア別の来街分析②

男女別・年齢別（買回り品の買い物目的）

駅前ゾーン：若年女性層の出向率が高い

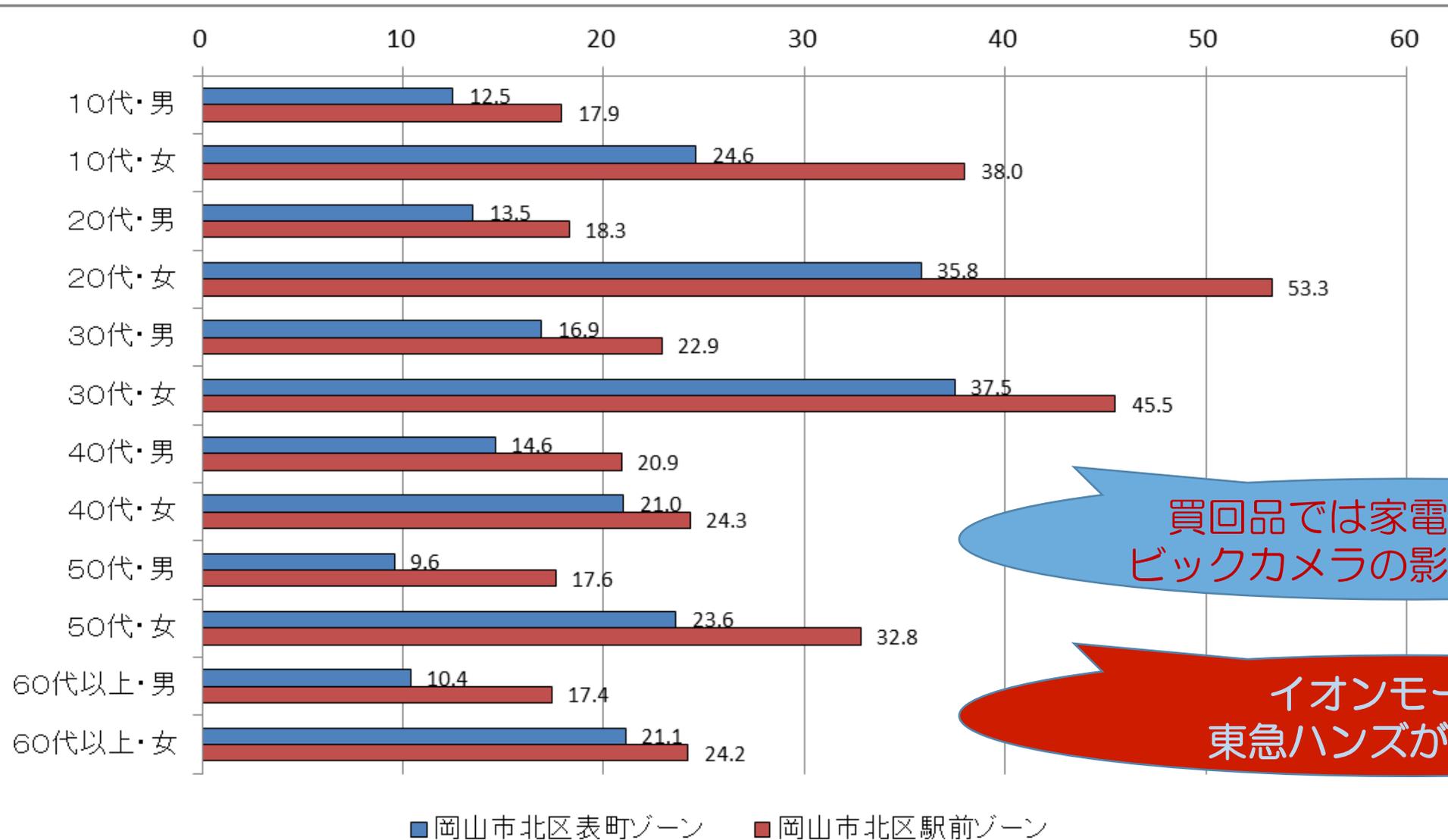
⇒20代女性：53%、30代女性：46%

表町ゾーン：高齢女性層から比較的支持

⇒男女とも全年代で駅前ゾーンを下回るものの
60代以上の女性層でほぼ駅前ゾーンの水準

I. 商圈（消費購買動向）調査

「洋服・家電等買回品の買物」目的の男女年代別出向率



買回品では家電が入るため
ビックカメラの影響が大きい

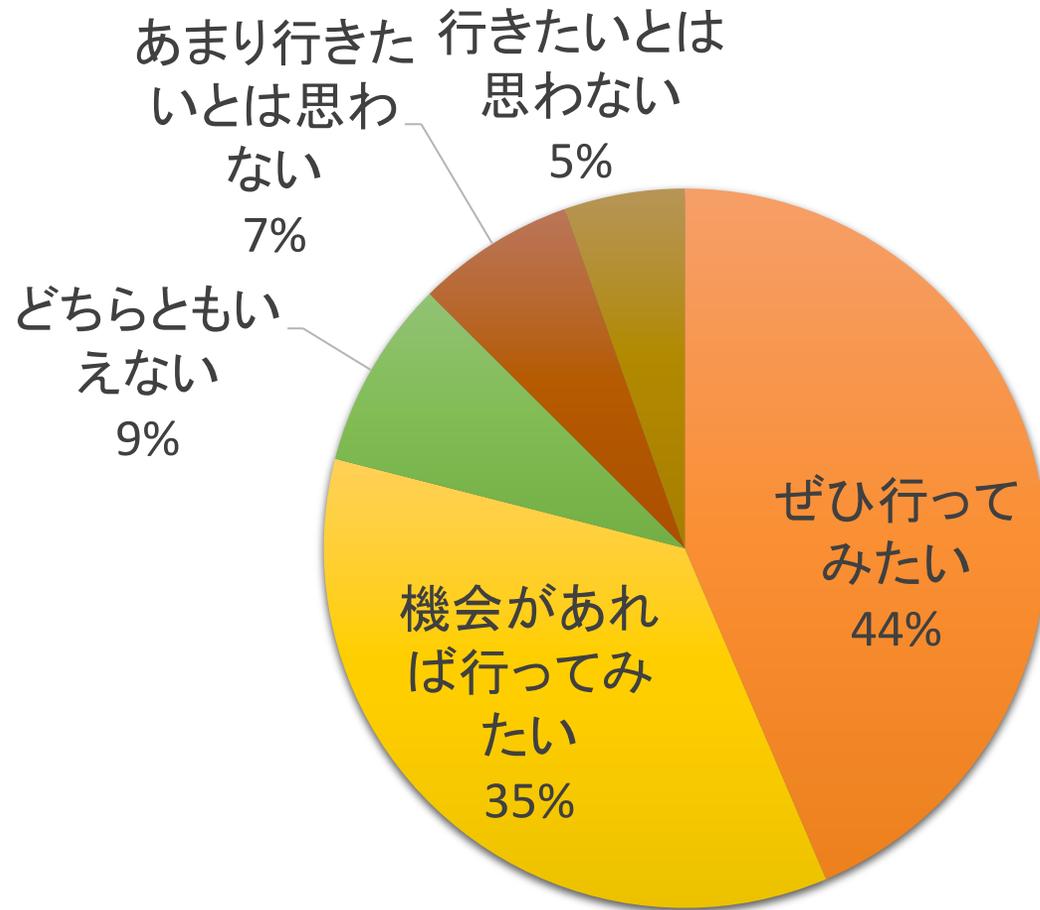
イオンモールに
東急ハンズが出店予定

I. 商圈（消費購買動向）調査

イオンモール岡山出店後の来店意向

◎ ぜひ行ってみたい＋機会があれば行ってみたい ⇒ 79%

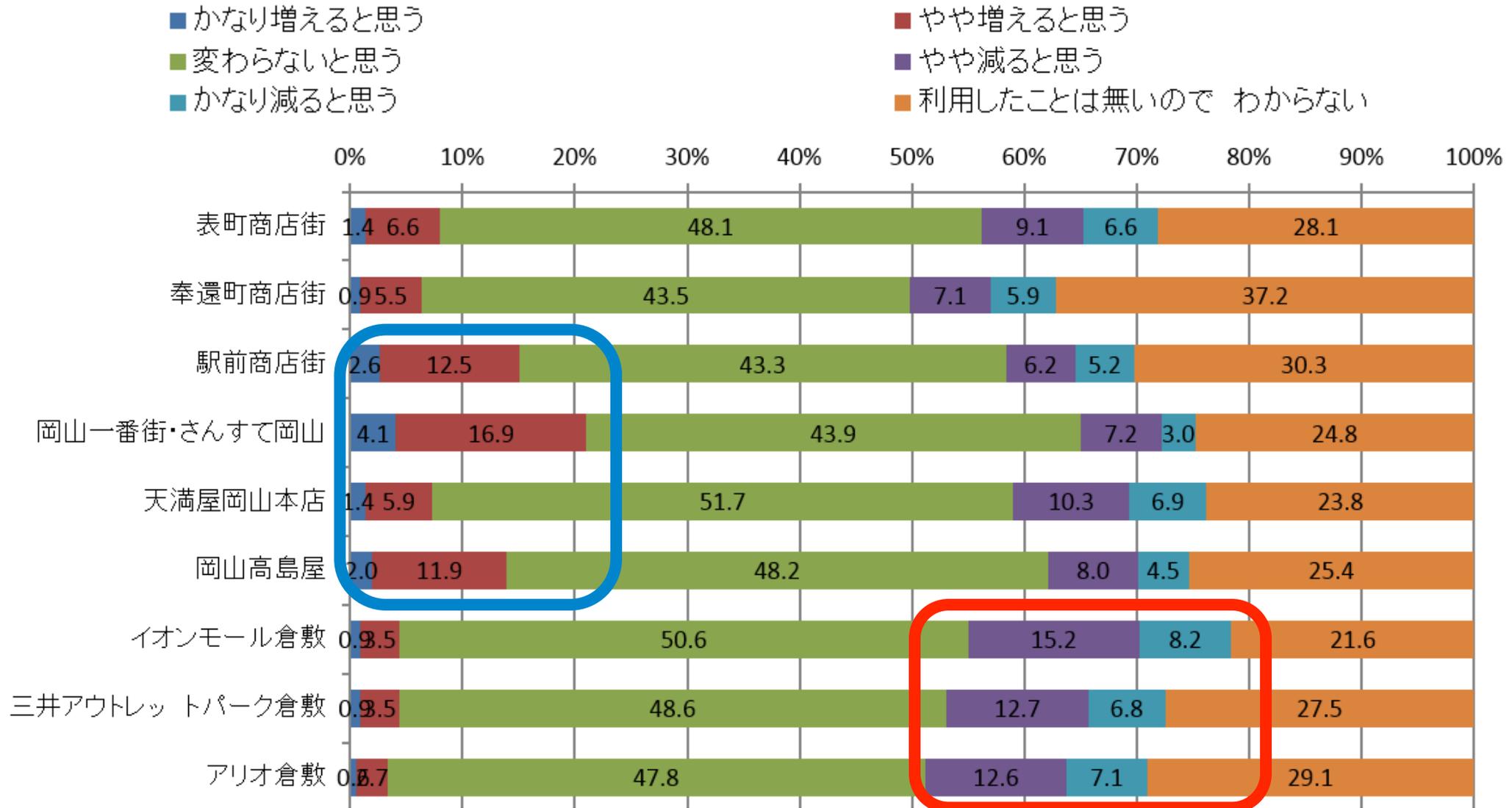
◎ あまり行きたいと思わない＋行きたいと思わない ⇒ 12%



地域	サンプル数	ぜひ行ってみたい	機会があれば行ってみたい	どちらともいえない	あまり行きたいと思わない	行きたいと思わない
岡山市北区	(453)	69.1	24.5	3.5	2.0	0.0
岡山市中区	(223)	61.9	27.8	5.8	3.6	0.0
岡山市東区	(155)	57.4	32.9	7.1	10.0	0.0
岡山市南区	(260)	57.3	29.6	6.2	4.2	2.7
倉敷市・早島町	(683)	43.8	37.0	8.1	7.3	3.8
玉野市	(100)	44.0	43.0	4.0	6.0	3.0
総社市	(107)	44.9	41.1	6.5	4.7	2.8
笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町	(156)	33.3	39.7	8.3	11.5	7.1
備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	(165)	53.9	35.2	4.2	2.4	2.4
津山市	(147)	38.8	38.1	11.6	6.1	5.4
高松市	(202)	13.4	45.0	12.9	14.4	14.4
福山市	(197)	21.3	44.2	16.8	9.6	8.1
米子市	(127)	15.0	49.6	12.6	9.4	13.4
姫路市	(213)	10.8	33.3	17.4	18.8	19.7

I. 商圈（消費購買動向）調査

イオンモール岡山出店後の来店意向



I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市中心市街地のイメージ

「中心市街地としてのイメージは良い街」かどうか
良い街39% 良くない街17%

肯定率（そう思う＋ややそう思う）の高いイメージ項目

「名所、旧跡などがあり、歴史・文化のある街」⇒50%

「電車やバスなどの公共交通機関が充実している街」⇒46%

「医療機関が充実している街」⇒42%

「住むのに便利で快適な街」⇒42%

「水辺や花・植木等自然が豊かな街」⇒38%

「広域から人が集まる魅力的な街」⇒38%

「ぶらぶら歩いて楽しい街」⇒32%

I. 商圈（消費購買動向）調査

岡山市中心市街地のイメージ

「中心市街地としてのイメージは良い街」かどうか
良い街39% 良くない街17%

否定率（そう思わない＋あまりそう思わない）が高いイメージ項目

否定率No.1 「ワクワク、ドキドキ感のあるお店が多い街」

⇒肯定11%、否定44%

「街並みがおしゃれな町」⇒肯定16%、否定42%

「長時間滞在しても飽きのこない街」⇒肯定15%、否定41%

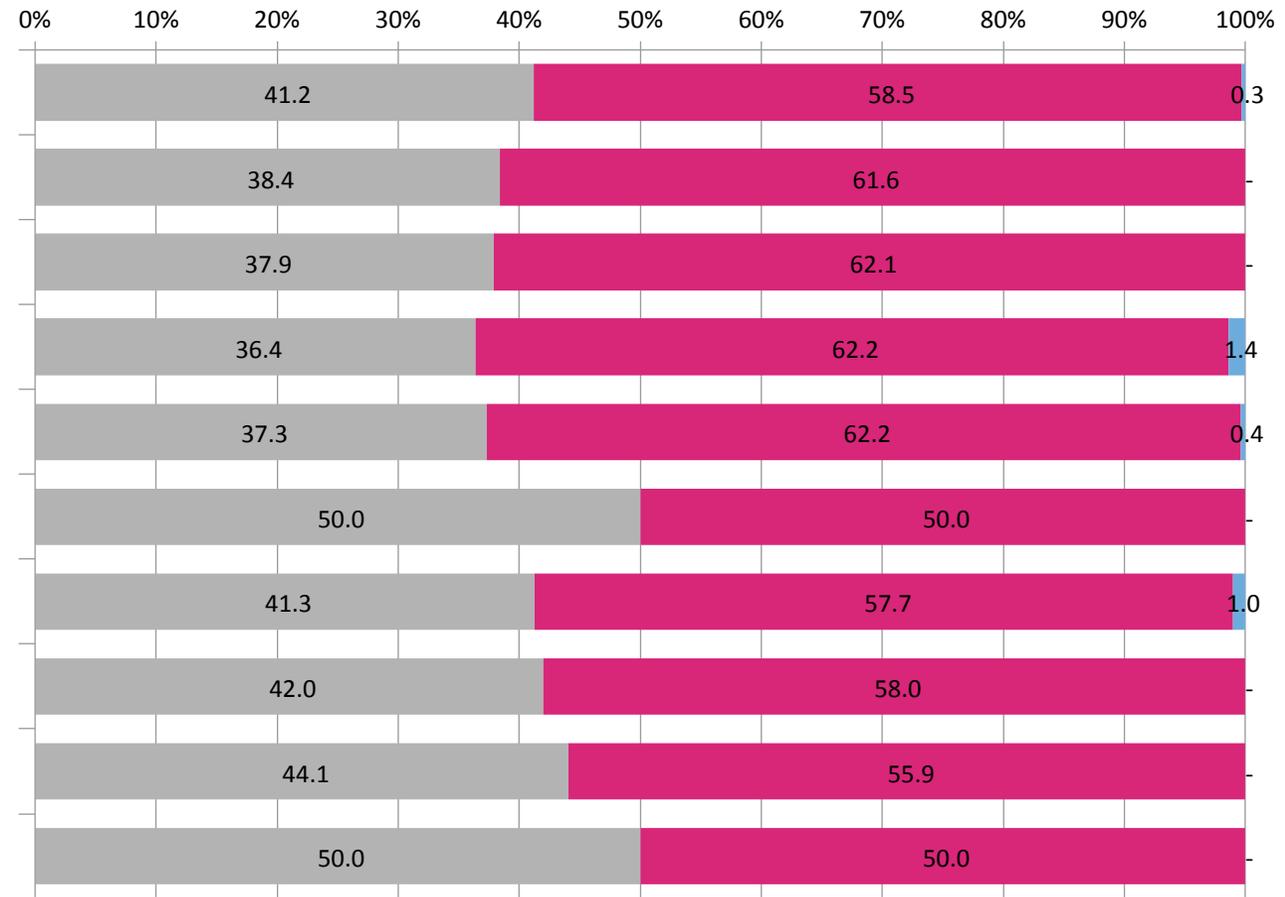
「お店の人が威勢がよく活気がある街」⇒肯定13%、否定38%

「夜の賑わいがある街」⇒肯定19%、否定37%

Ⅱ. 来街者調査

性比は男性4に対し女性6で駅前商店街のみ男女同数
クレド前、一番街、シンフォニービル前、天満屋前⇒女性比率が6割超

■ 男性 ■ 女性 ■ 不明



全体 n=1635

①天満屋前 n=237

②アムスメール上之町前(シンフォニービル前) n=203

③クレド前 n=143

④一番街 n=249

⑤駅前商店街 n=270

⑥高島屋前 n=201

⑦奉還町商店街 n=226

⑧ホテルマイラ(西川緑道公園) n=102

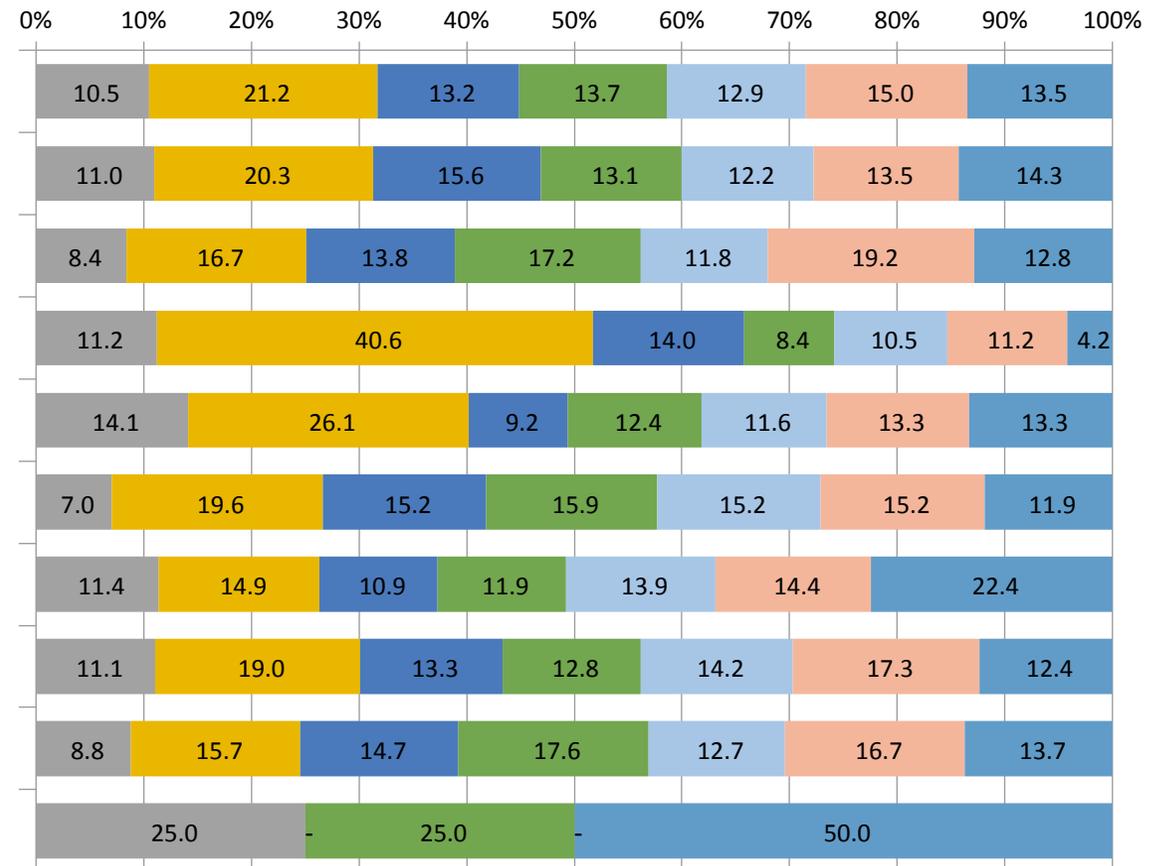
不明 n=4

Ⅱ. 来街者調査

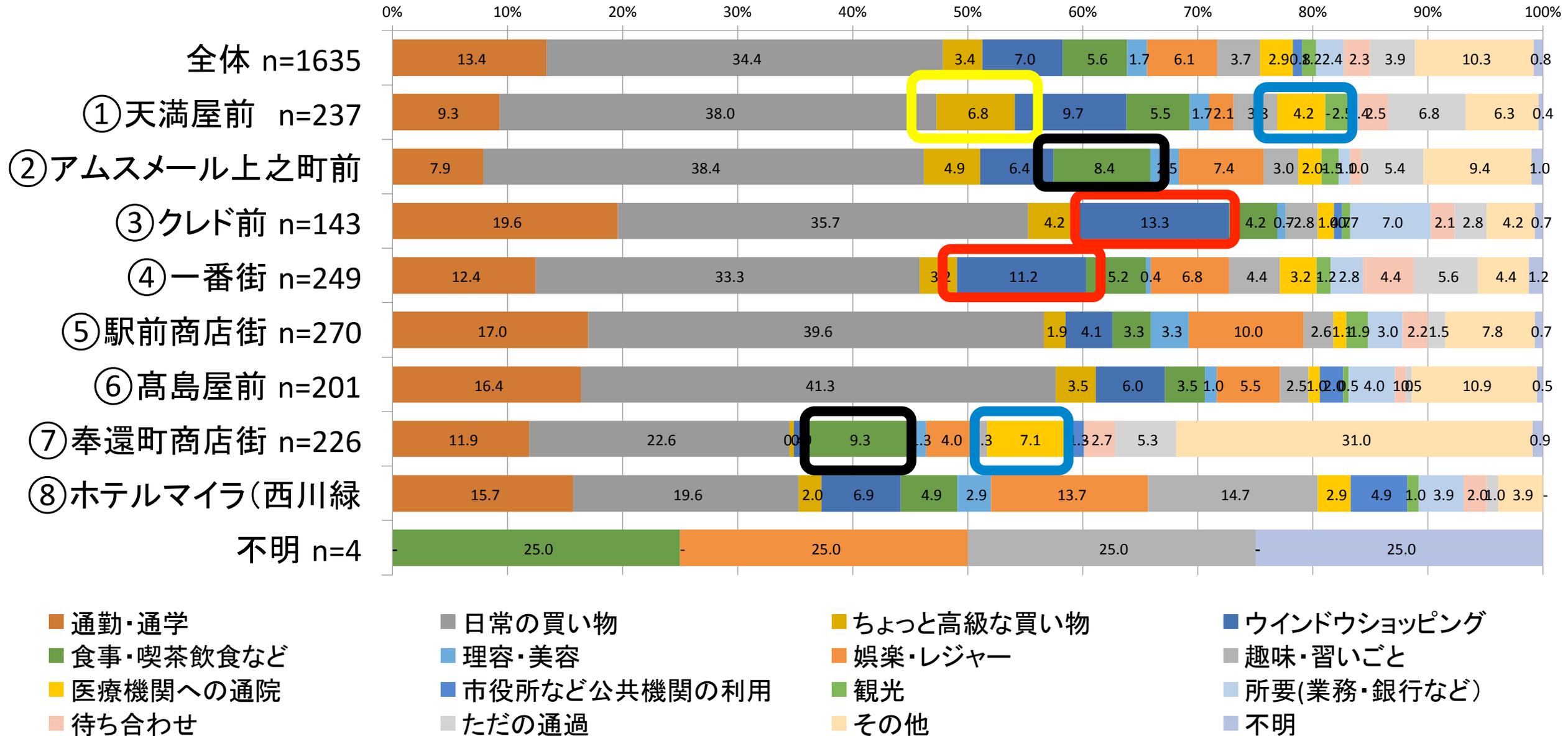
ヤング比率10代~20代⇒クレド前50%、一番街はヤング比率40%
 ミドル比率30~40代⇒天満屋前、ホテルマイラが30%
 シルバー比率50代~⇒奉還町商店街、シンフォニービル前、駅前商店街30%以上

■ 10代 ■ 20代 ■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代 ■ 不明

- 全体 n=1635
- ①天満屋前 n=237
- ②アムスメール上之町前(シンフォニービル前)
- ③クレド前 n=143
- ④一番街 n=249
- ⑤駅前商店街 n=270
- ⑥高島屋前 n=201
- ⑦奉還町商店街 n=226
- ⑧ホテルマイラ(西川緑道公園) n=102
- 不明 n=4

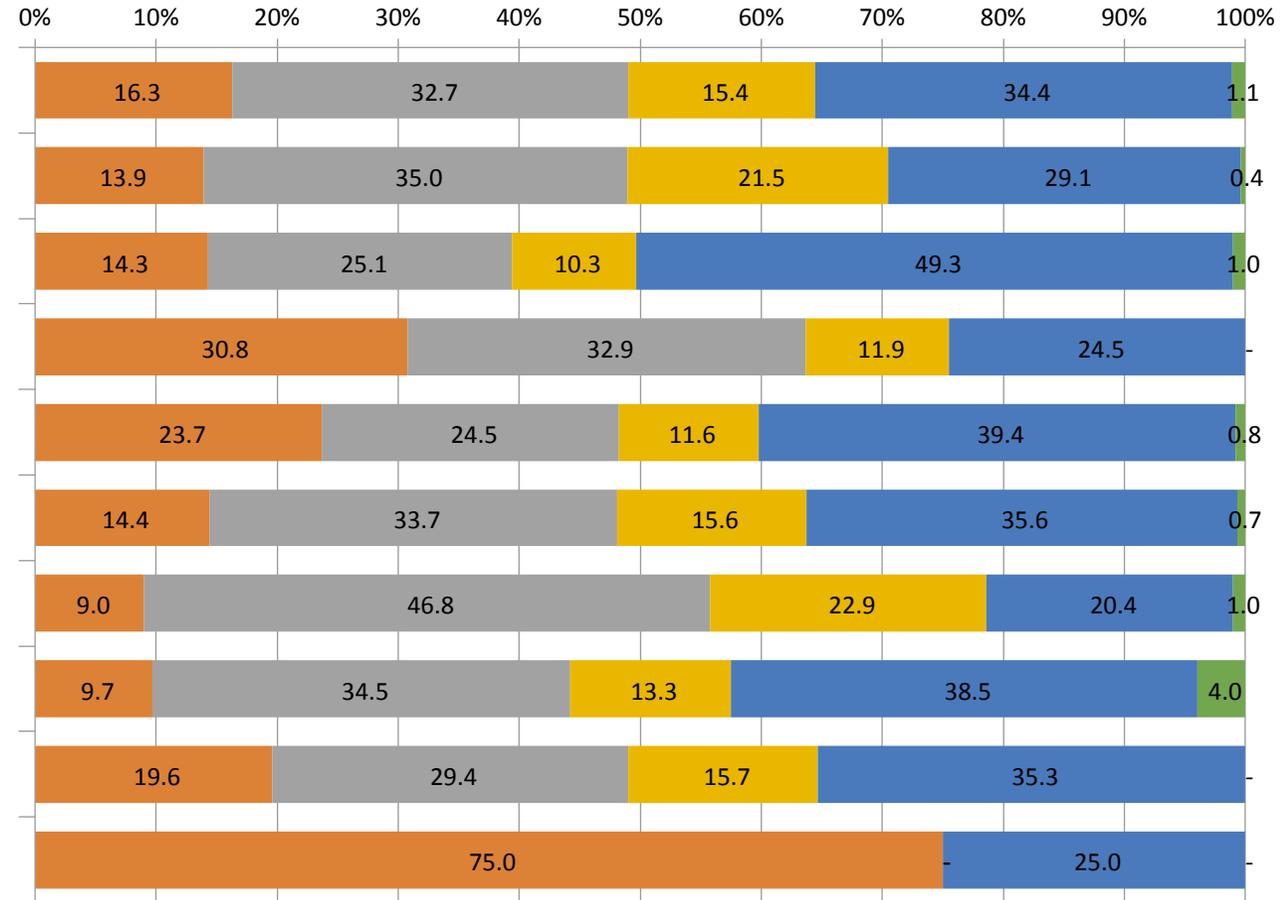


Ⅱ. 来街者調査



Ⅱ. 来街者調査

イオンモール岡山やオープン後の利用意向



■ 半年くらいは増えると思う

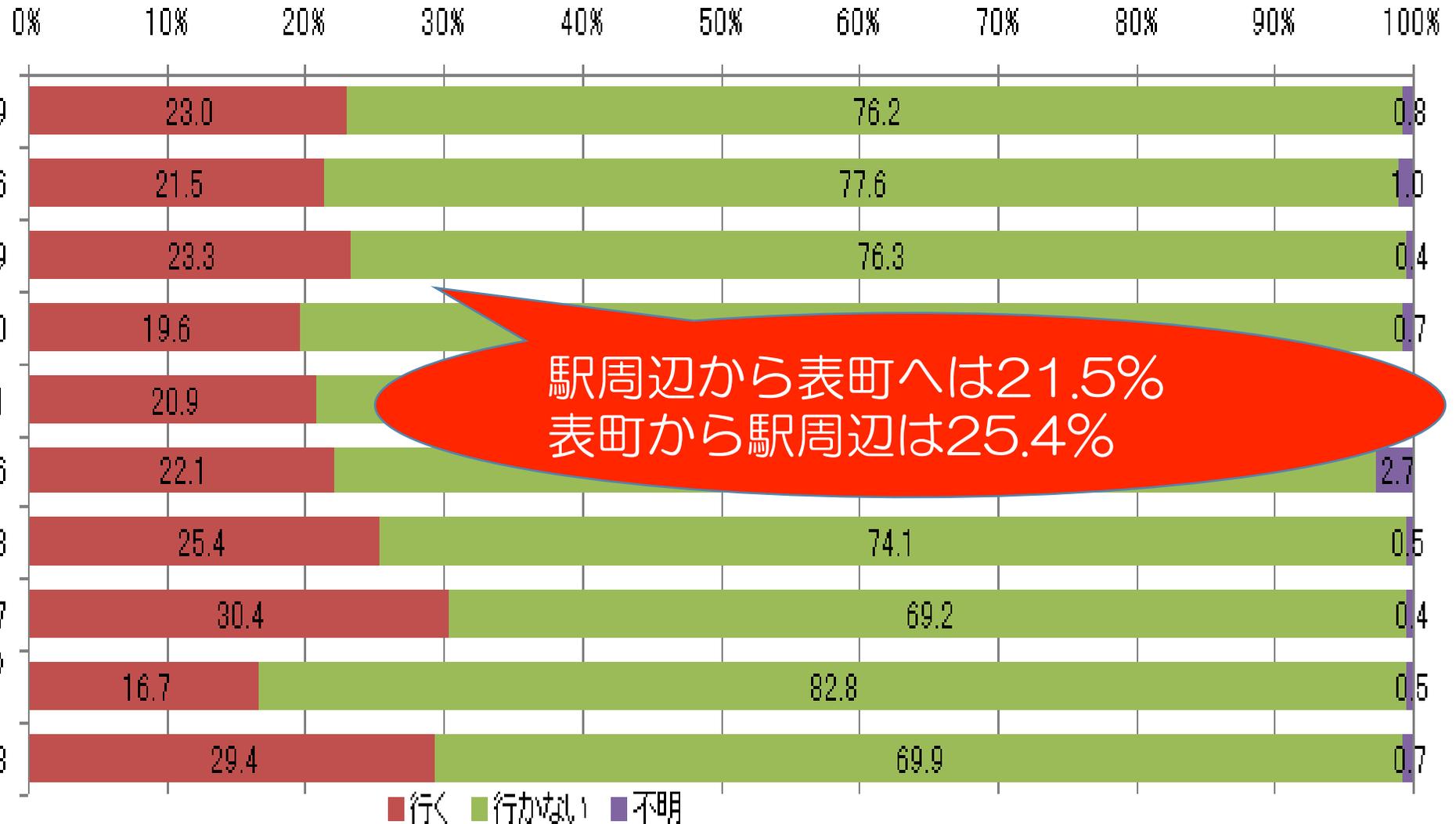
■ 1年間くらいは増えると思う

■ 行ってみたいとわからない

■ 特に変わらない

■ 不明

Ⅱ. 来街者調査 回遊性分析



駅周辺から表町へは21.5%
表町から駅周辺は25.4%

Ⅱ. 来街者調査：中心部での移動手段

徒歩71%、個人所有の自転車利用17%、路線バス利用12%、
自家用車9%、路面電車移動者8%
ももちゃり：0.1%、めぐりん：0.3%

徒歩割合が高い：シンフォニービル84%、ホテルマイラ82%、
高島屋前81%である。

個人所有自転車利用：駅前商店街が27%、天満屋前25%、ホテルマイラ20%

路線バス利用：天満屋前、奉還町商店街が共に17%

自家用車利用：駅前商店街12%、一番街11%、天満屋前とホテルマイラが各10%。

路面電車利用：シンフォニービル14%、クレド前11%

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

表町→駅前周辺もしくは駅前周辺→表町を流動しない理由

「行かない」と答えた人の**38%**：「表町(駅前)で十分目的が果たせる」

「アクセスしにくい(駅前←→表町)」⇒**8%**

「駐車場が不便」⇒**4%**

「どこにどんな店があるかわからない」⇒**3%**

「専門店の数が少ない」⇒**3%**

『表町→駅前周辺』の流動を阻害

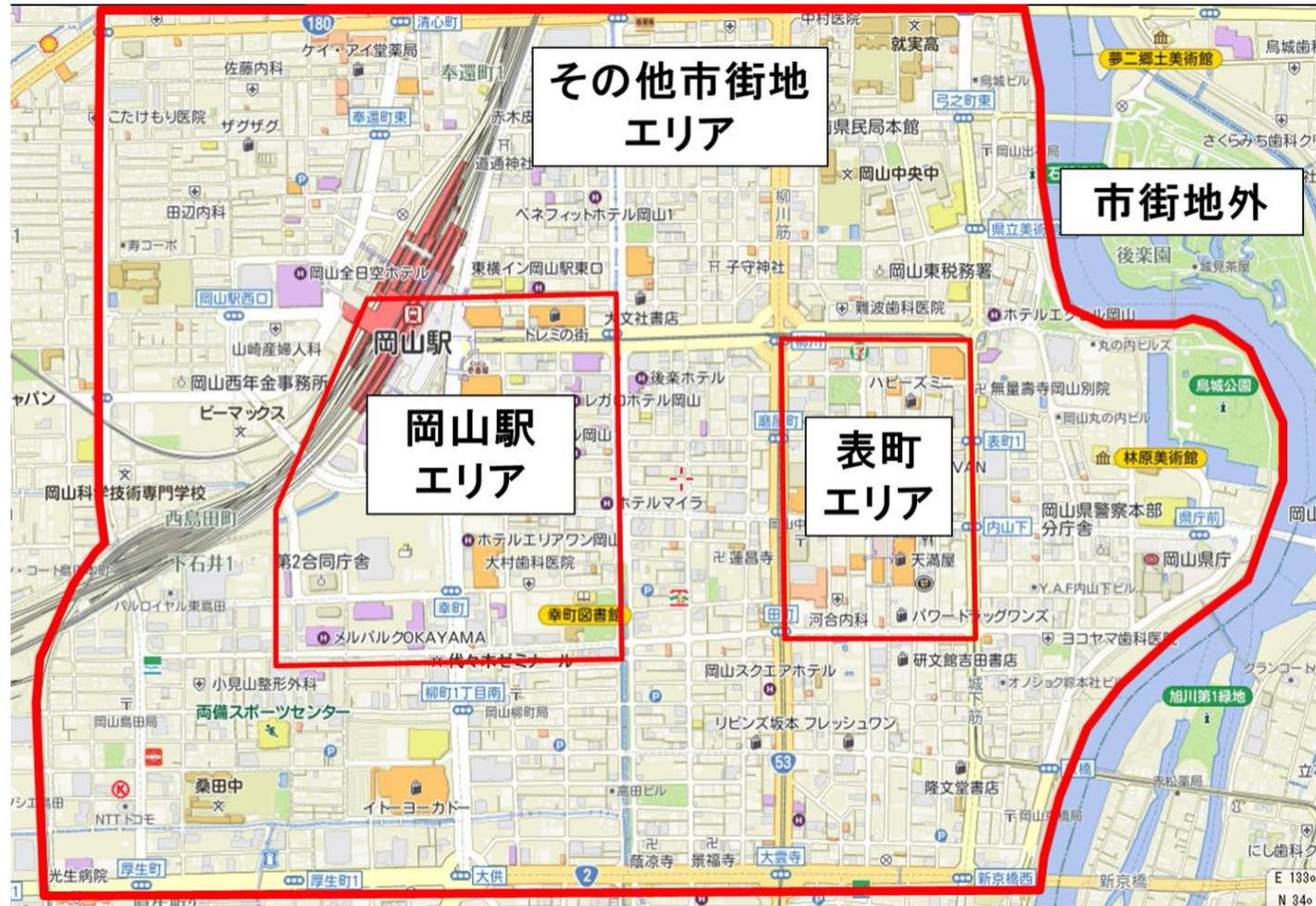
「表町で十分目的が果たせるから」が42%（シンフォニービルの69%）
一番街も「駅前で十分目的が果たせるとする人が多い。

『駅前→表町にアクセスしにくい』

⇒駅前周辺地点平均で10%（一番街14%、高島屋前13%）

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

定義：中心市街地など特定の範囲内で、移動目的以外で複数の目的地に立ち寄る時の目的地間の渡り歩き行動

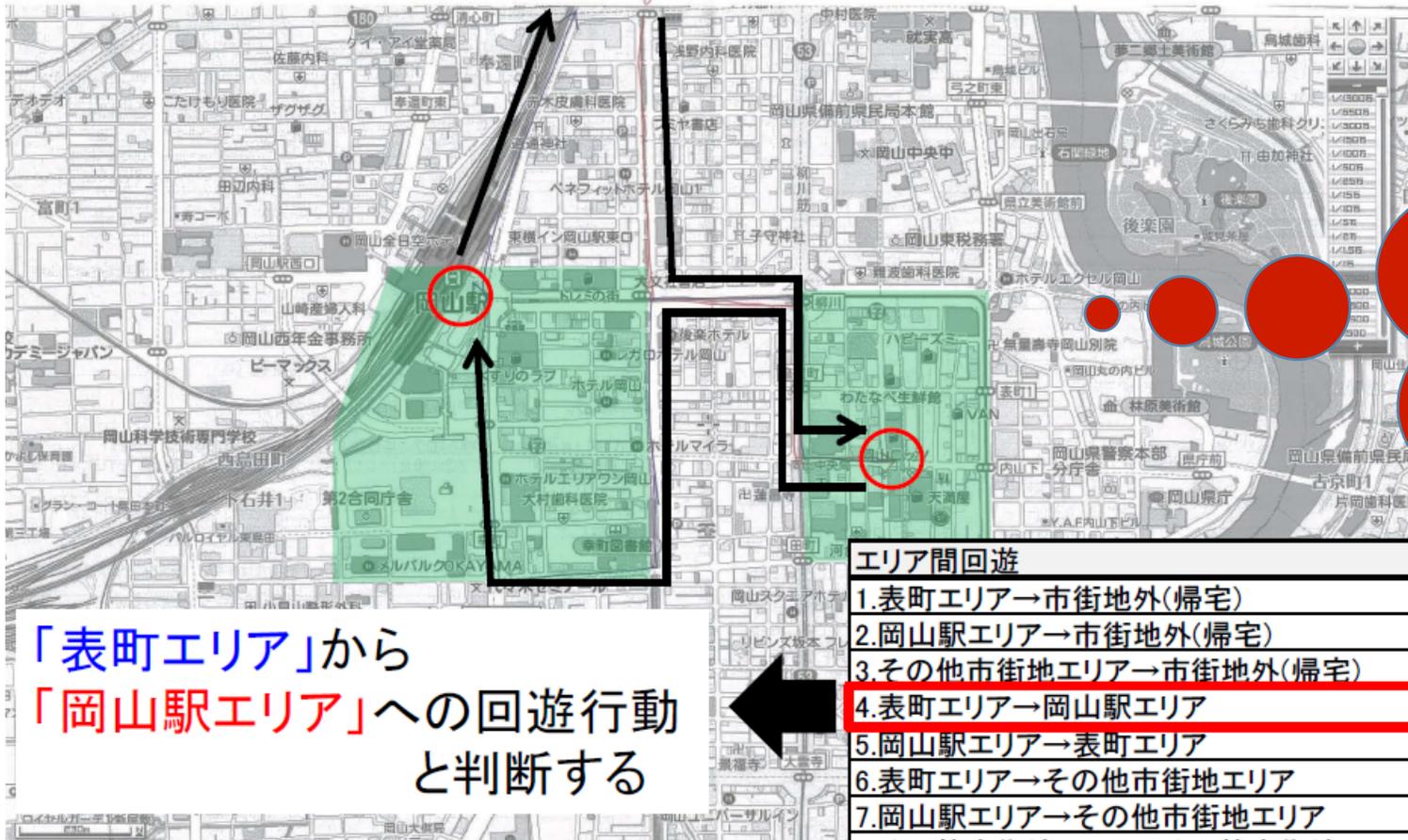


Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

回遊行動分類例

今日の 岡山市内中心部に来てから現在の位置までの移動ルートを教えてください。 赤 ● →

今日の 現在の位置から これからの移動ルートを教えてください。 青 ● →



1600人から
ヒアリングした
結果を集計した

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

エリア間回遊する来街者は全体の約21%である。

- ✓（回遊しない層と比較して、）「20代」、「週に1~2回」、「友人グループ」での来街割合が相対的に高い。性別や居住地、来街時の交通手段などは統計的に有意な差は見られなかった。
- ✓ ただし有意ではないが、回遊する層は、自転車で来訪する傾向がある一方で、回遊しない層は、「自家用車」で来訪する傾向が相対的に見られた。

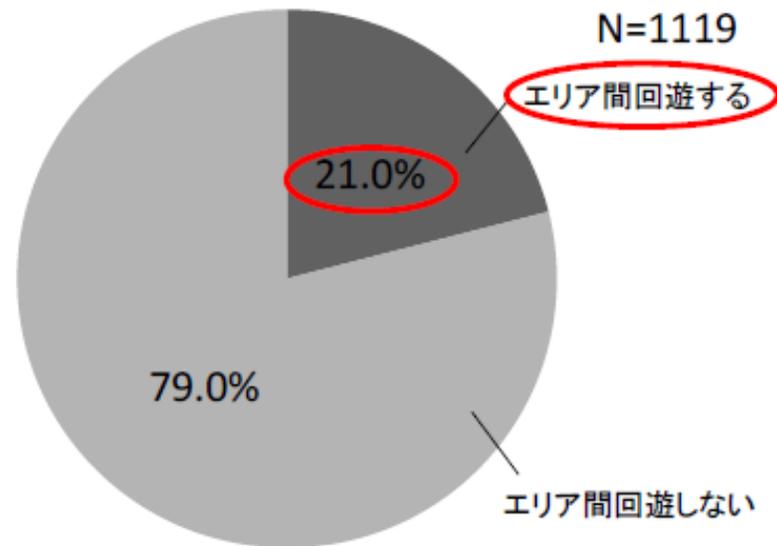
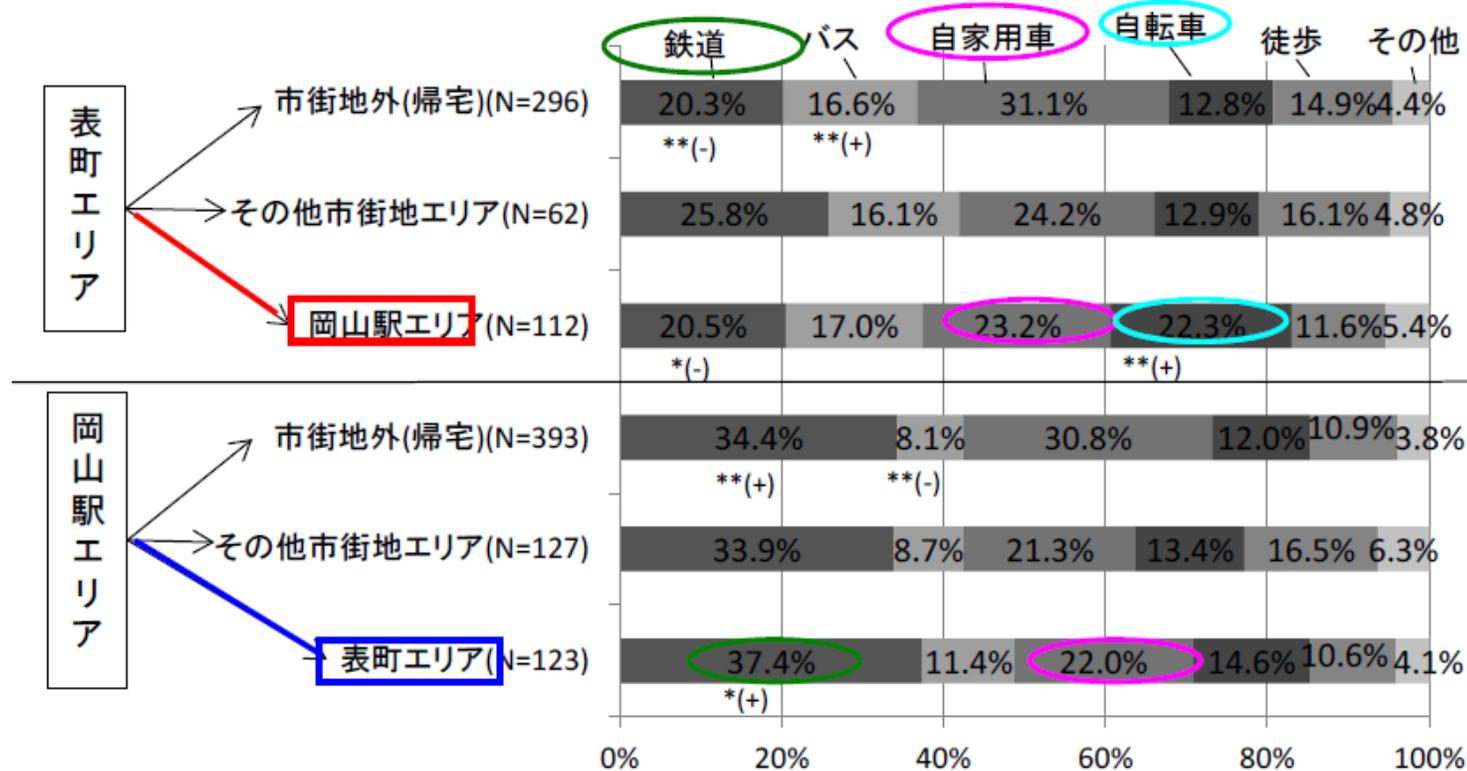


図-1 エリア間回遊割合

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

- 表町エリアから岡山駅エリアに回遊する層の来街時交通手段は、自家用車(約23%)、自転車(約22%)の順で高い。一方、岡山駅エリアから表町エリアに回遊する層は、鉄道(約37%)、自家用車(約22%)の順に高い。

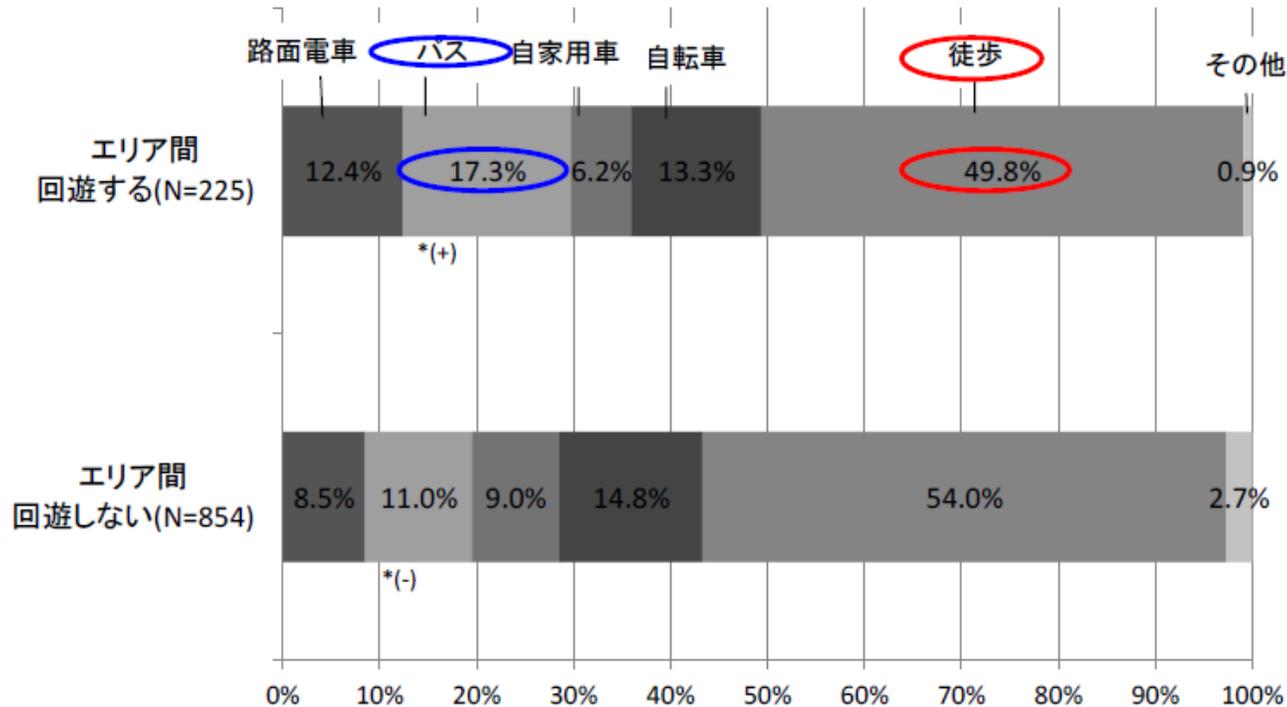


(p値 : 0.0008) 独立性の検定1%有意
 <残差分析> ** 1%有意 *5%有意 (+) 割合が高い (-) 割合が低い

図-6 来街時交通手段と行動パターン

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

- 市街地内での**エリア間**の回遊手段は、徒歩が最も高く約50%。バスは約17%、自転車は約13%、路面電車は約12%。
 - ✓ 他の行動と比較して、**岡山駅エリア**から**表町エリア**に回遊する層は、バスを利用する割合が相対的に高い(約20%)。



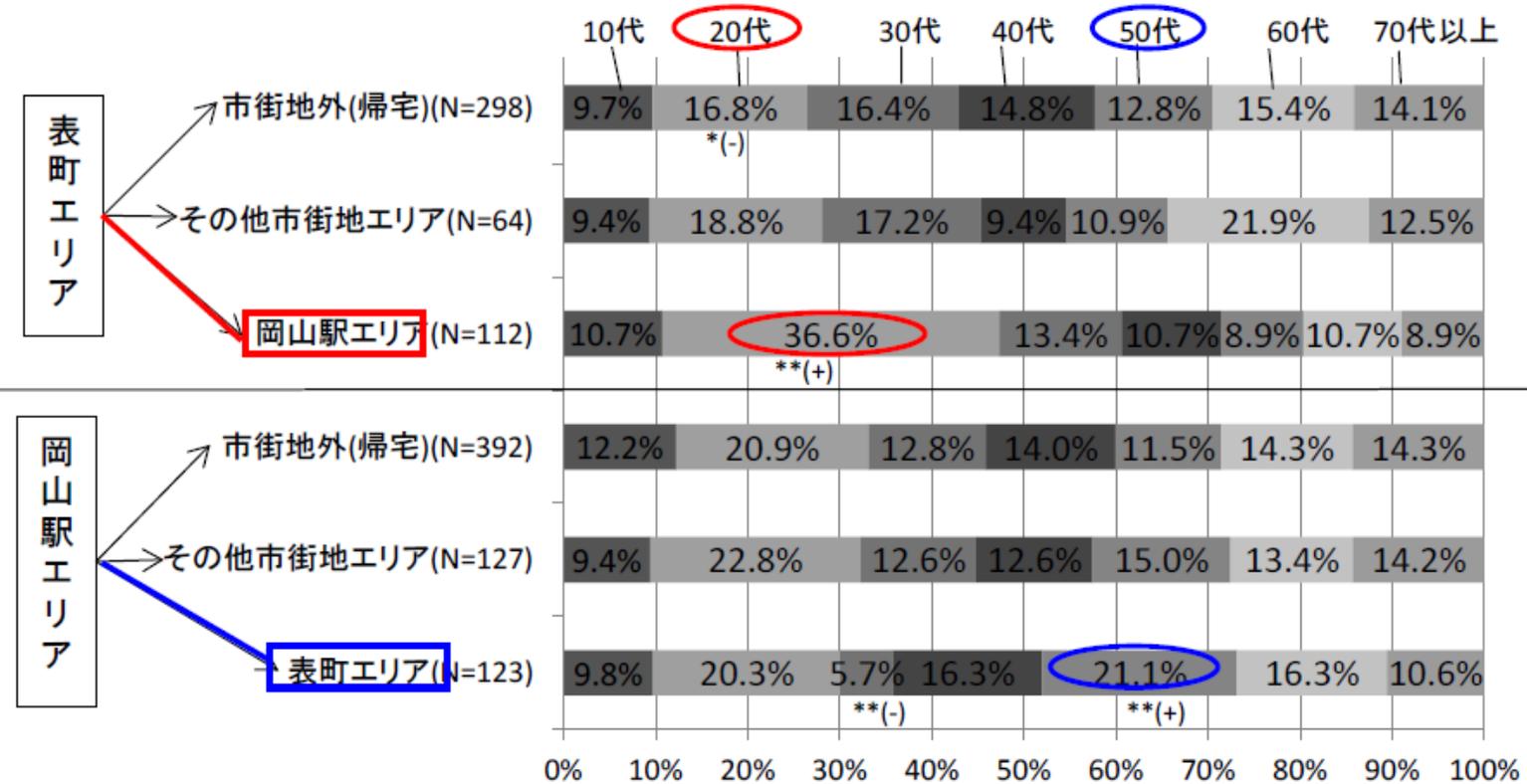
(p値：0.0179) 独立性の検定5%有意

<残差分析>** 1%有意 *5%有意 (+)割合が高い (-)割合が低い

図-7 市街地内交通手段とエリア間回遊の有無

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

- 表町エリアから岡山駅エリアに回遊する年齢階層割合は、20代で最も高く(約37%)、岡山駅エリアから表町エリアの場合には、50代で最も高い(約21%)。



(p値 : 0.0493) 独立性の検定5%有意
 <残差分析>** 1%有意 *5%有意 (+)割合が高い (-)割合が低い

図-9 年齢と行動パターン

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

- エリア間回遊の際に利用する通りは、桃太郎大通りが約72%、県庁通りが約21%（各通りの複数利用あり）。

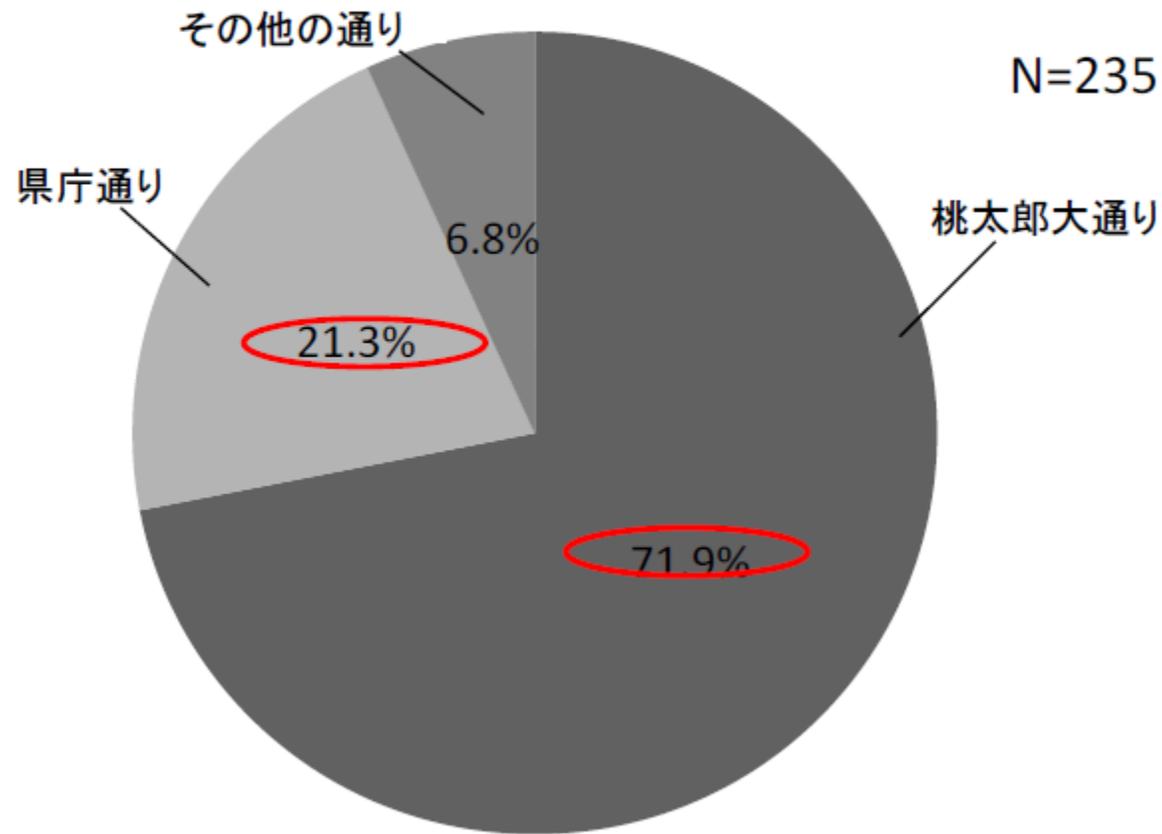
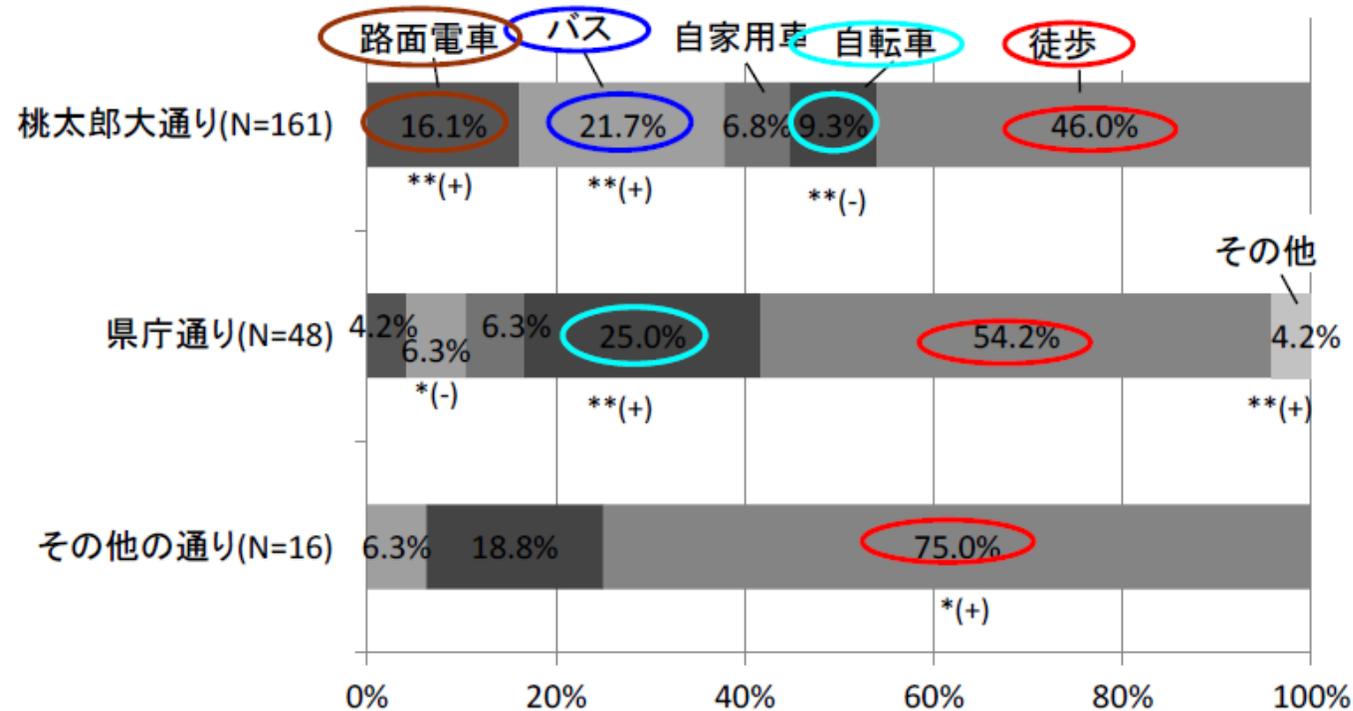


図-10 エリア間回遊時に選択した通り

Ⅱ. 来街者調査：回遊性分析

- エリア間回遊の手段は、徒歩での回遊がいずれの通りでも最も高く、桃太郎大通りで約46%、県庁通りで約54%である。
 - ✓ 次いで、桃太郎大通りはバスが約22%（路面電車は約16%）と高く、県庁通りは自転車が約25%と高い。また、桃太郎大通りを自転車で回遊する割合は約9%と相対的に低い。



(p値 : 0.0006) 独立性の検定1%有意
 <残差分析> ** 1%有意 *5%有意 (+) 割合が高い (-) 割合が低い

図-11 市街地内交通手段と選択された通り

笑顔あふれる中心市街地の創出

中心市街地活性化政策パッケージ

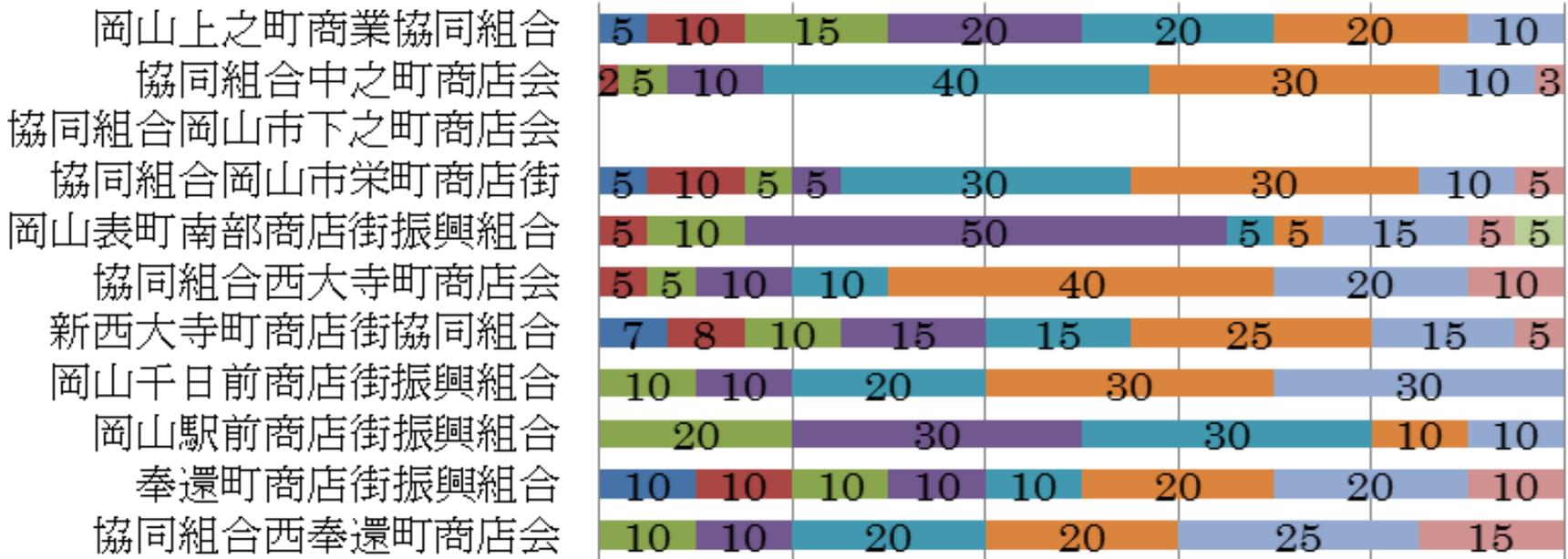


Ⅲ. 商店街現況調査：顧客層

- 来街者の年代別構成は、岡山駅前商店街振興組合を除き圧倒的に高齢者層中心
- 表町南部、西大寺町、千日前、西奉還町は、80%が50歳以上

問2 来街者 年代別 構成比

0% 20% 40% 60% 80% 100%



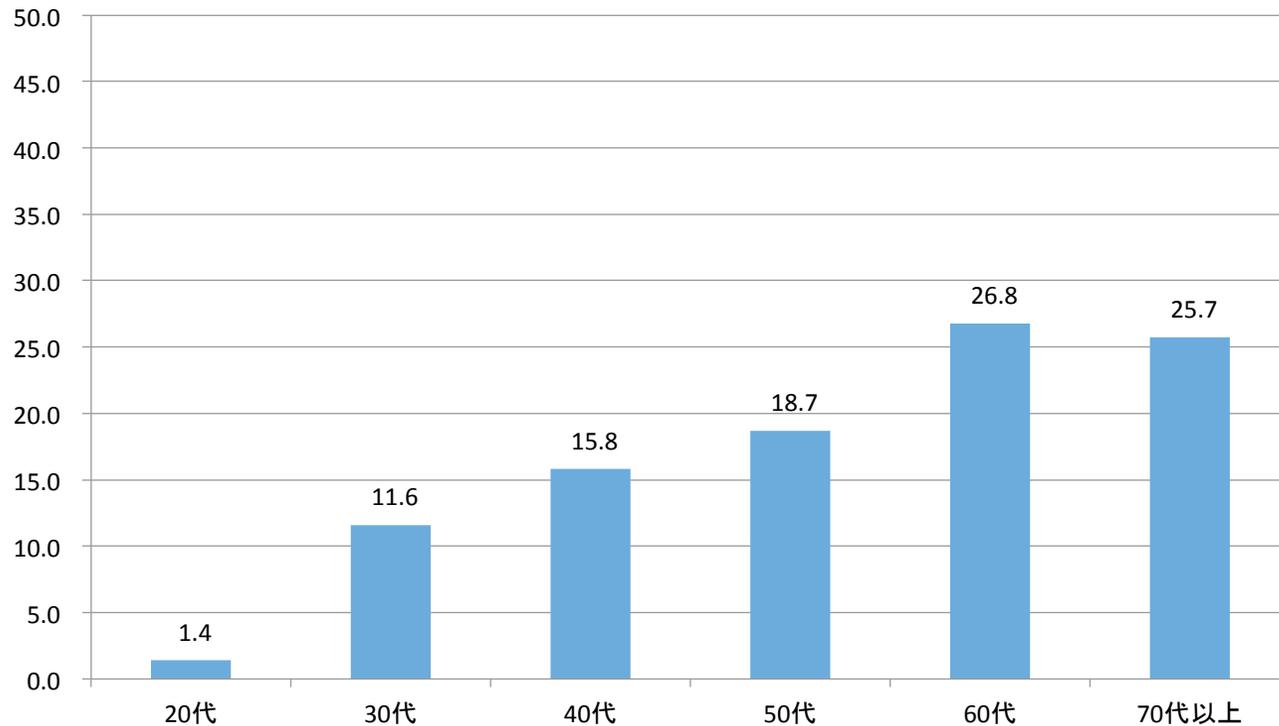
■ 20歳未満 ■ 20代 ■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代 ■ 70代 ■ 80歳以上 ■ 不明

イオンモール岡山の出店をプラス効果として岡山市全体に賑わいを創出するためには11商店街の更なる結束に加え、総合的なまちづくりが欠かせない

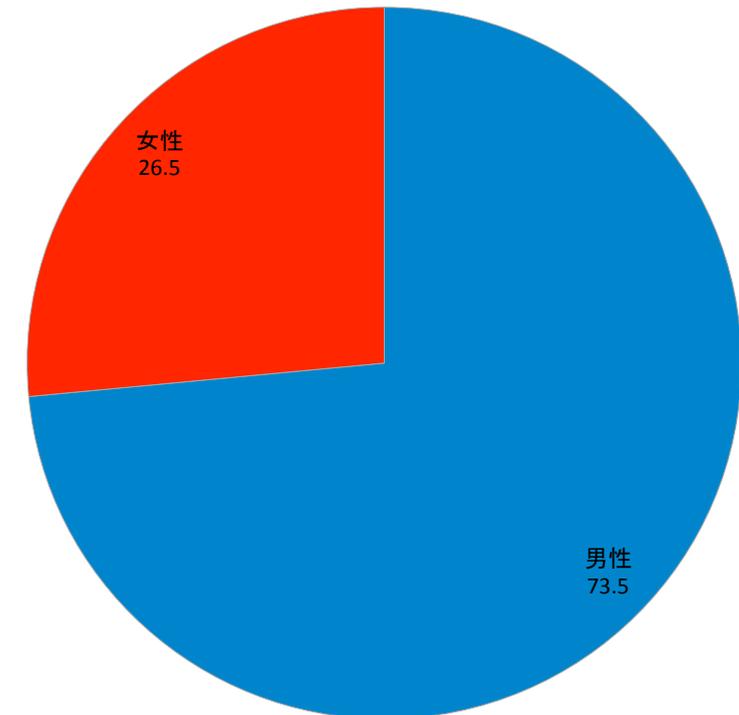
Ⅲ. 商店街現況調査：経営者

- 経営者の高齢化が進んでいる
- 時代の変化に伴う若い層への魅力づくりへの対応が課題
- 世代交代や後継者問題など事業継続の観点から、商店街運営に対する全体のデザインを考える
- 若い女性従業員の意見を聴き、同時に女性経営者の目線を重視した展開が求められる

問1③経営者の年齢

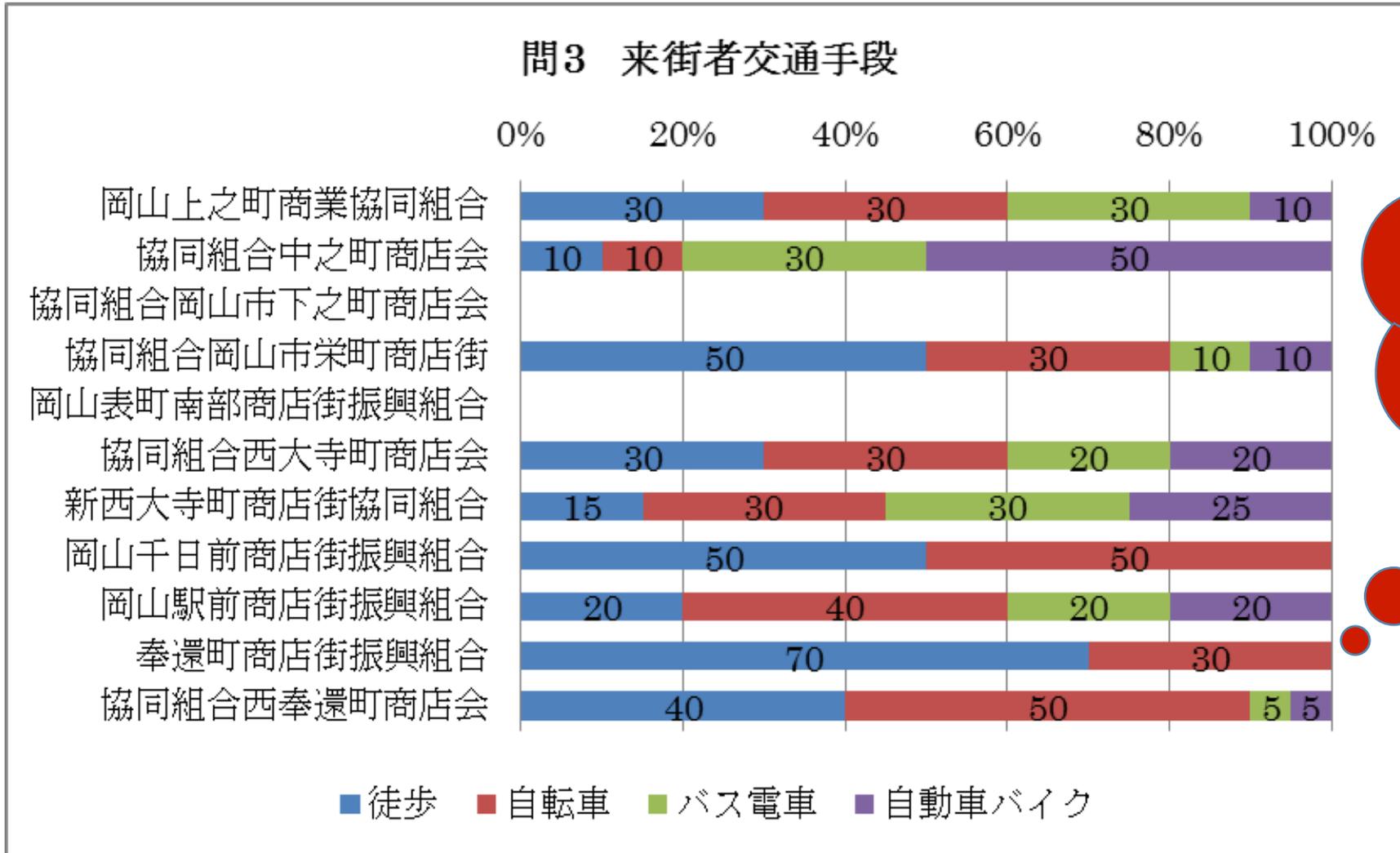


問1③経営者性別



Ⅲ. 商店街現況調査：交通手段

- 中之町商店会の自動車バイク50%を除き、徒歩、自転車、公共交通で来店
- 奉還町、西奉還町は徒歩と自転車利用が大多数、大宗は近隣住民の可能性が高い。



マイカーが少ない

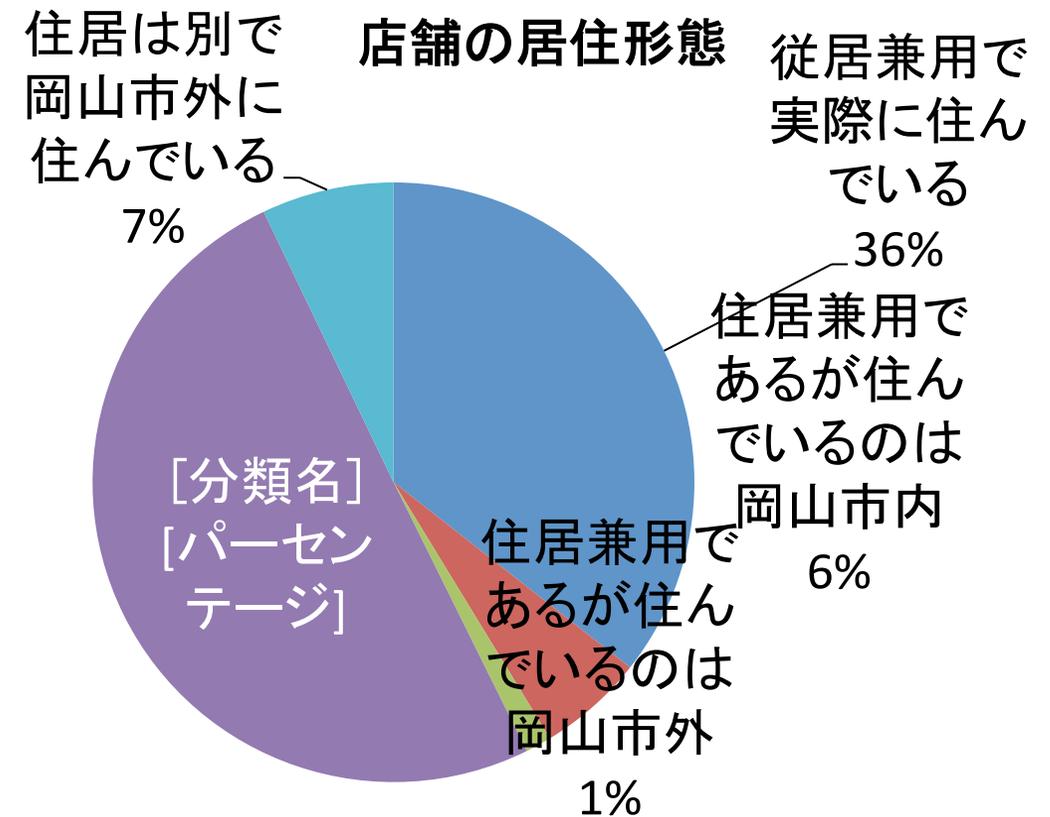
駐車場は？

Ⅲ. 商店街現況調査：居住店舗割合と居住形態

- 西大寺町、千日前、奉還町、西奉還町は居住割合が「50～80%未満」と多い
- 中心核のドーナツ化現象を含む都市化の進展に伴い、上之町、中之町、下之町、駅前商店街では、居住割合が「0～30%未満」となっている
- 住居が別の場合は岡山市内居住が50%と最も多い

居住店舗割合

	0～30%未満	30～50%未満	50～80%未満	80%以上	不明
岡山上之町商業協同組合	○				
協同組合中之町商店会	○				
協同組合岡山市下之町商店会	○				
協同組合岡山市栄町商店街		○			
岡山表町南部商店街振興組合					○
協同組合西大寺町商店会			○		
新西大寺町商店街協同組合		○			
岡山千日前商店街振興組合			○		
岡山駅前商店街振興組合	○				
奉還町商店街振興組合			○		
協同組合西奉還町商店会			○		



Ⅲ. 商店街現況調査：営業時間と集客寄与要因

➤ 営業時間は一部の飲食店などを除き、朝は10時、夜は20時など極力定時を決めて開・閉店時刻を揃える流れが定着

⇒ 大型店が商品の大量販売・返品、食料品は大量廃棄モデル

⇒ 商店街は地域市民との共存共栄が基本であり、一般家庭のライフサイクルに合わせた経営が自然と言える

➤ 近隣に百貨店、カフェや喫茶店、スーパーマーケットの存在が集客に寄与と回答

➤ イオンモール岡山の年間2,000万人集客（予定）

⇒ 商店街の集客に寄与するか否かが注目されよう。

➤ 公園や図書館、劇場、学校などの公共インフラについては、その寄与性を認識していないとの結果

Ⅲ. 商店街現況調査：景況感 5～6年前後比較

- 「繁盛している」、「やや繁盛している」と回答した商店街はどこもなかった。⇒全商店街で厳しい経営状態
- 5～6年前、現在、5～6年後比較で増加と回答した商店街は少数派

↑ 増加 →変化なし ▼減少	5～6年前と現在とを比べて					5～6年後の予測			
	①商圈の広さ	②商圈内人口	③店舗数	④来街者数	⑤売上	①商圈の広さ	②商圈内人口	③店舗数	④来街者数
	▼	↑	▼	▼	▼	▼	↑	→	▼
	▼	→	▼	▼	▼	▼	↑	→	▼
	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
	→	▼	▼	▼	▼	→	▼	▼	▼
	▼	↑	→	▼	▼	↑	↑	↑	↑
						→	→	→	→
	▼	→	▼	▼	▼	▼	↑	→	→
	▼	→	→	▼	▼	▼	→	→	▼

Ⅲ. 商店街現況調査：課題

- ▶ 若者人気のケーキ等のスイーツ店が54.5%と極めて大きく次に食品スーパー、飲食、映画館が36.4%
 - ⇒岡山商工会議所：「フルーツパフェの街 おかやま」
 - ⇒若者が集う街への期待感の象徴的な表れ
- ▶ 託児所の希望が多いのも若い主婦層の来店と商店街で働く人たちへの配慮への声がある
- ▶ 商店街を“ぶらぶら歩き”の時間を持つことは主婦層や高齢女性層の大切な楽しみ。こうしたわくわく感を親子や孫世代と一緒に出かけて共有できる魅力を演出して賑わいを創出
- ▶ 複数世代の発想で新しい商店街のカラーを醸成したい。

Ⅲ. 商店街現況調査：後継者問題と空き店舗

➤ 最大の課題：「後継者不足」

「集客の核となる店舗がない（弱い）」「魅力ある店舗が少ない」と続き、「商圈人口の減少」「空き店舗の増加」「店舗・設備などの老朽化」「駐車場・駐輪場不足」「空き店舗を賃貸しない」などが並ぶ。

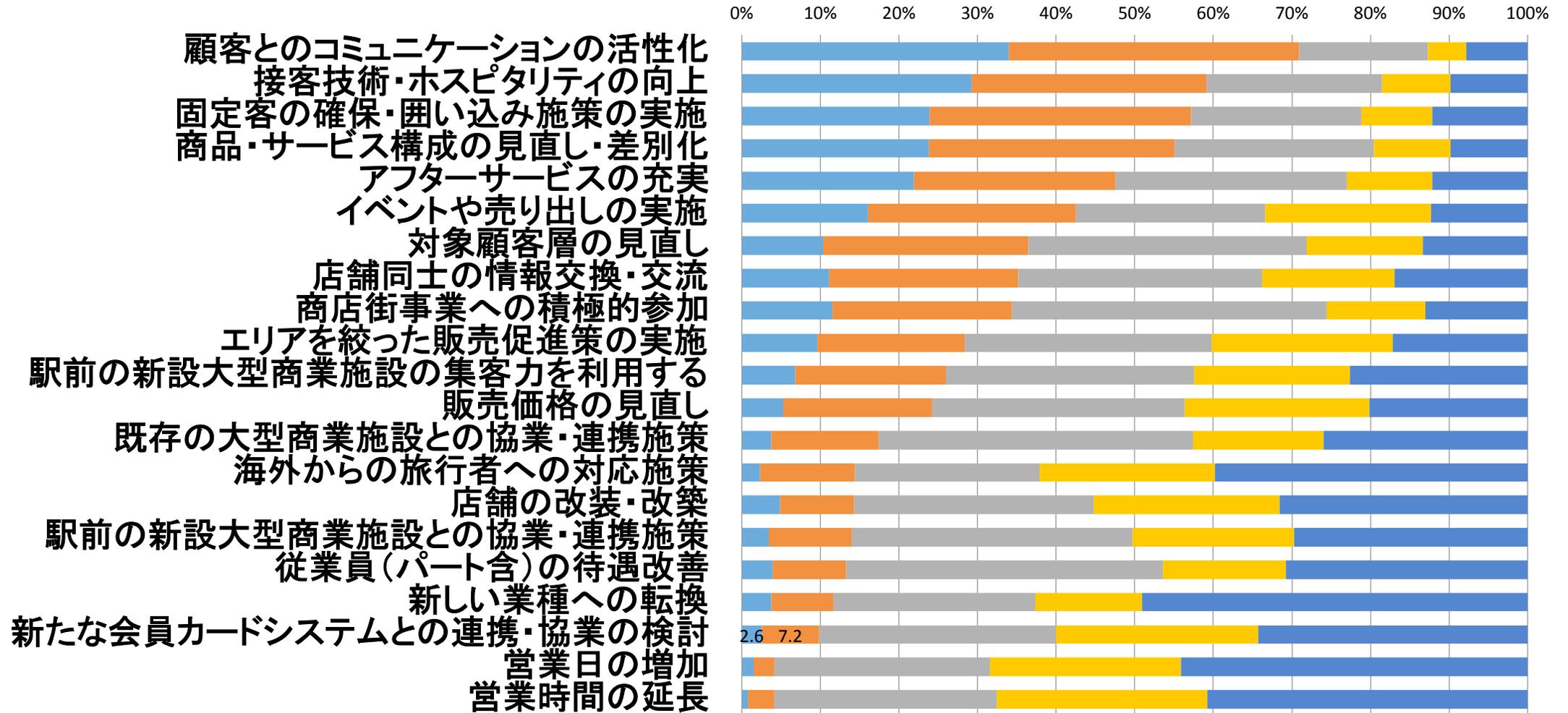
➤ 「貸す意志の無い店舗」

奉還町店舗、西大寺町5店舗と目に付く。「不明・わからない店舗数」表町南部11店舗、西奉還町9店舗、千日前6店舗、栄町と奉還町各5店舗と深刻な状態

◎対策

「家賃補助・改装費などの補助」「家主に対して賃貸の要請」「情報発信による新規出店の促進」「マイナスとなる店舗の出店／進出の抑制」が並ぶ

Ⅲ. 商店街現況調査：大型商業施設対策



■ 非常に重視する
 ■ やや重視する
 ■ どちらともいえない
■ あまり重視しない
 ■ まったく重視しない

Ⅲ. 商店街現況調査：雇用状況

- 過去5年間で雇用状況に変化あり43%、変化無し50%
- 岡山駅前大型商業施設の開業に伴う従業員確保の意識では
「特に問題はない」77%
「今後新たな従業員の確保が難しくなる」12%
「人件費の高騰が懸念される」5%
など約2割の店で何らかの雇用問題に影響は出るとみている



多業態・他業種での移動の可能性

目的

中心市街地における商業集積エリアの魅力向上を図るため、商店街組合が自ら策定した活性化計画に基づき、テナントミックスなどの手法により魅力と個性ある店舗構成を形成することを支援する。

商店街の魅力と活力を向上させることにより、来街者の増加や、岡山駅前への集客の回遊を促す。

事業内容

- ・商店街が自ら目指す将来像や必要な誘致対象事業を示す活性化計画の作成支援
- ・活性化計画作成に向けた地域の合意形成のためのアドバイザー招請経費の助成
- ・誘致対象とされた店舗の出店時における改装経費の助成

予算(案)

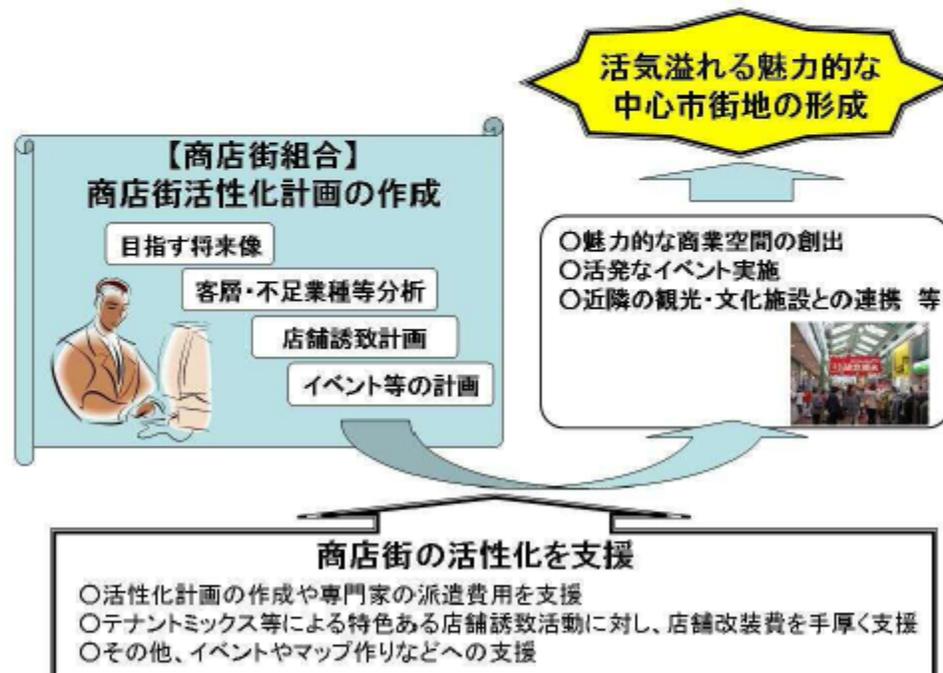
27,000千円

店舗誘致(空き店舗改装費)補助金
活性化計画策定補助金
専門家派遣補助金 他 補助率2/3

審査

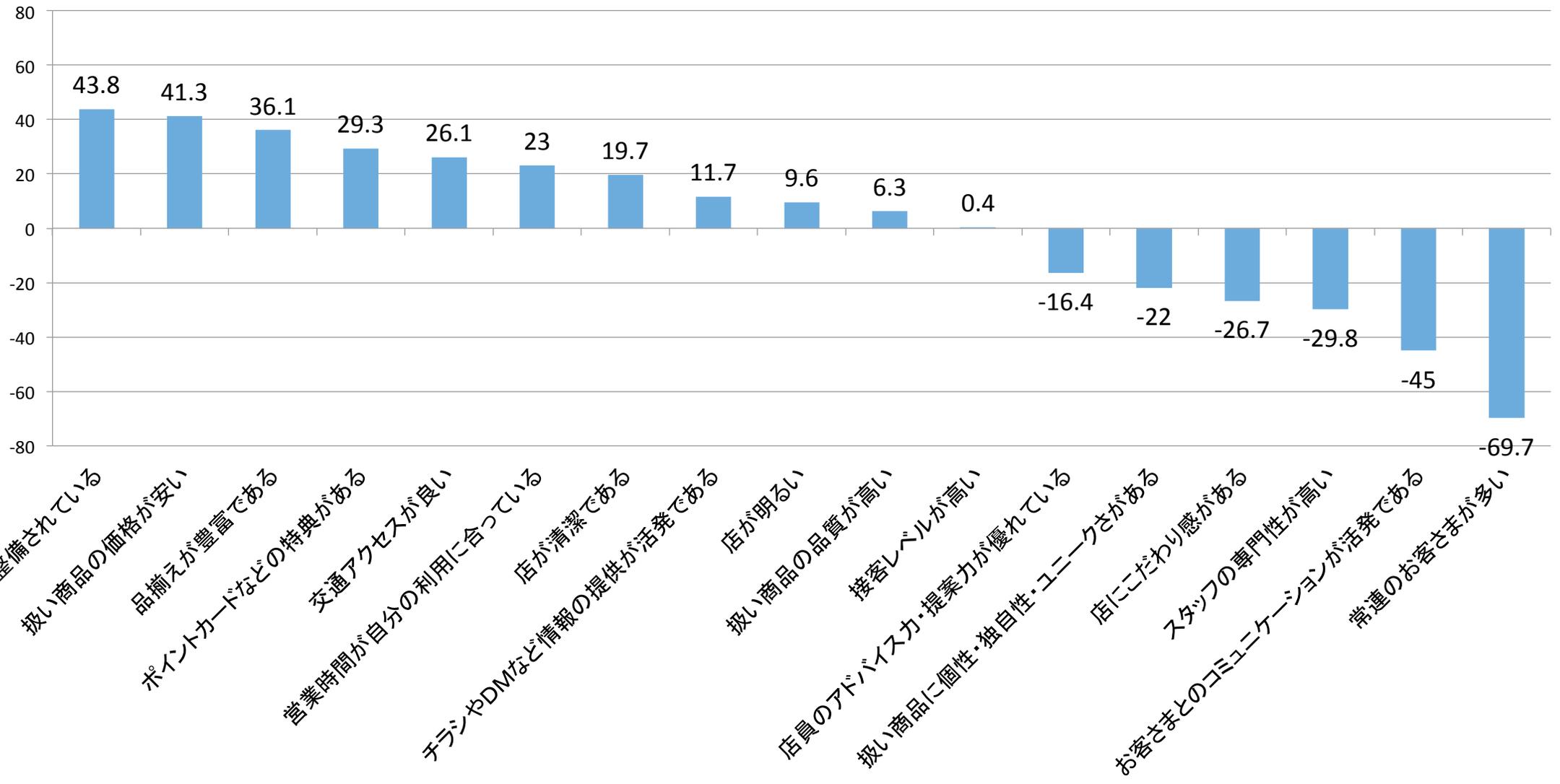
- ・庁内で活性化計画の認定を行う。
- ・外部有識者をアドバイザーとし意見聴取する。

事業イメージ



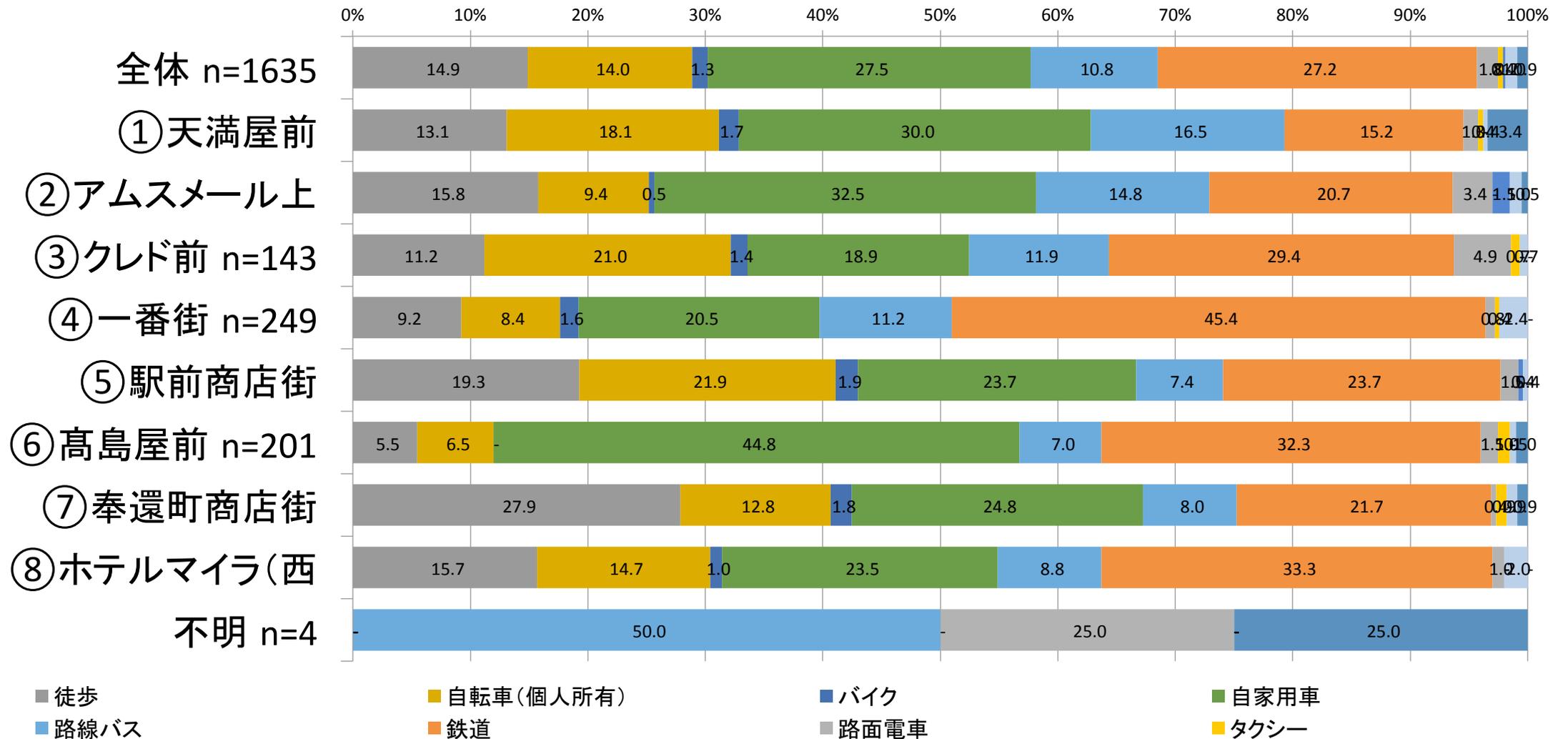
IV. 総合的な分析

生活者と商店街の意識のギャップ



IV. 総合的な分析

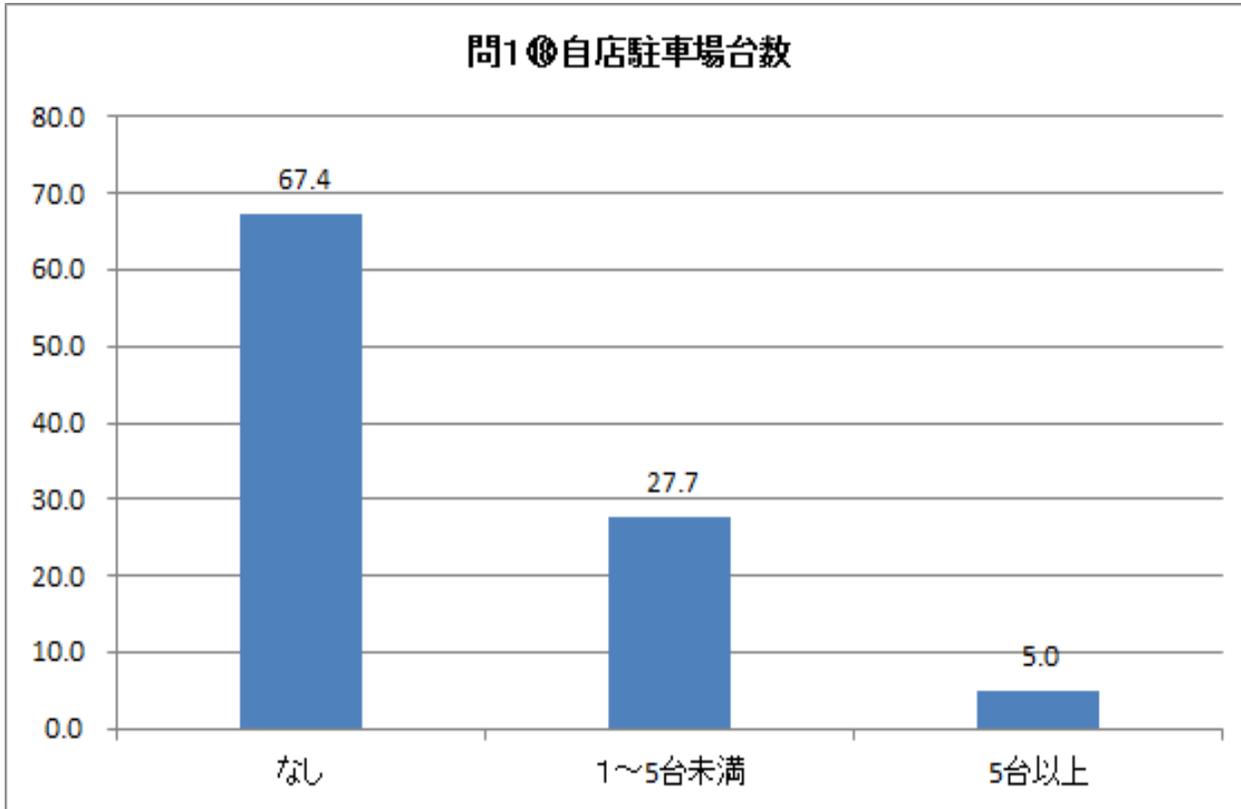
自宅から市内中心部までの主な移動手段



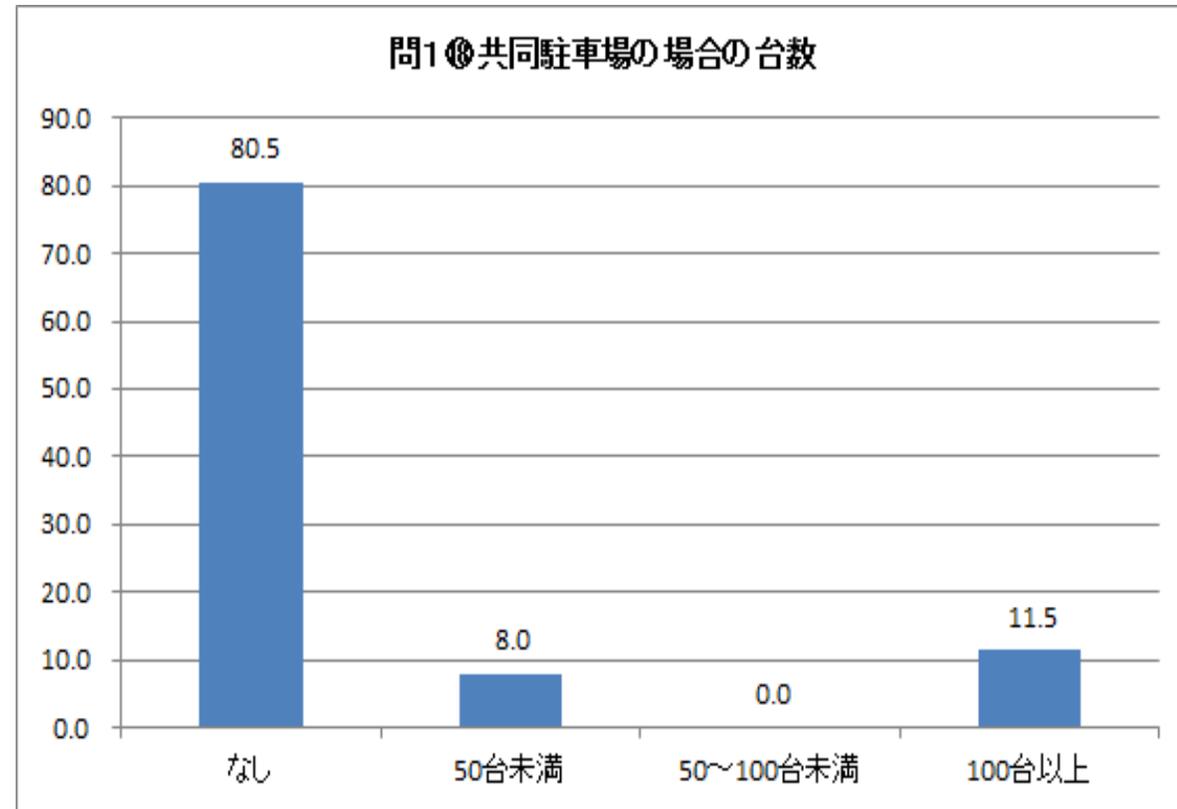
IV. 総合的な分析：駐車場

- 自店の駐車場がない店舗が67%にのぼっている
- 自前の駐車場がない163店中81%が共同駐車場も持っていない
- 共同駐車場規模では「100台以上」12%、「50台未満」8%に二極分化
「客足」に対する利便性を欠いたサービス業は成り立たない時代

問1 ④ 自店駐車場台数



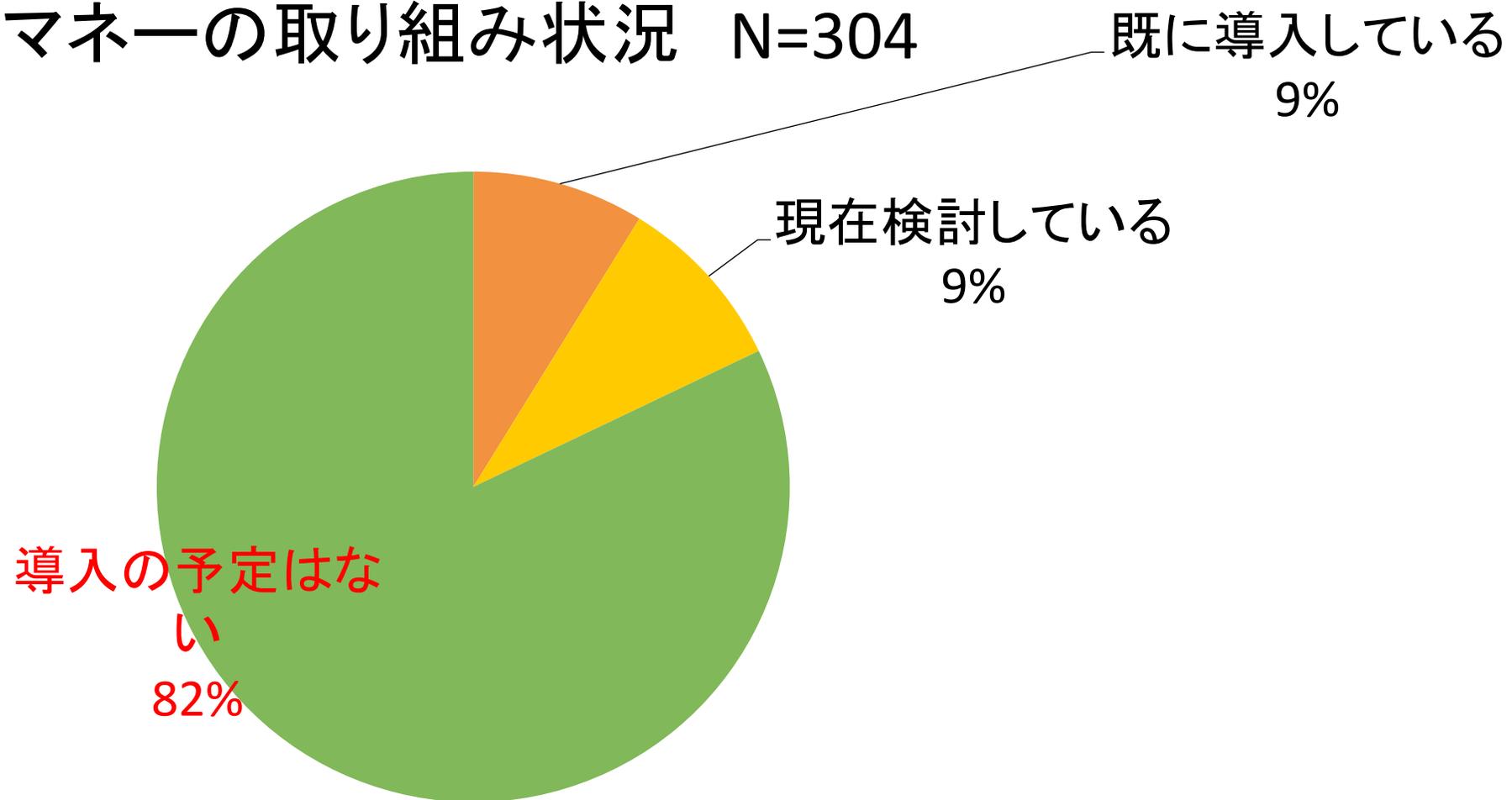
問1 ④ 共同駐車場の場合の台数



IV. 総合的な分析

生活者と商店街の意識のギャップ

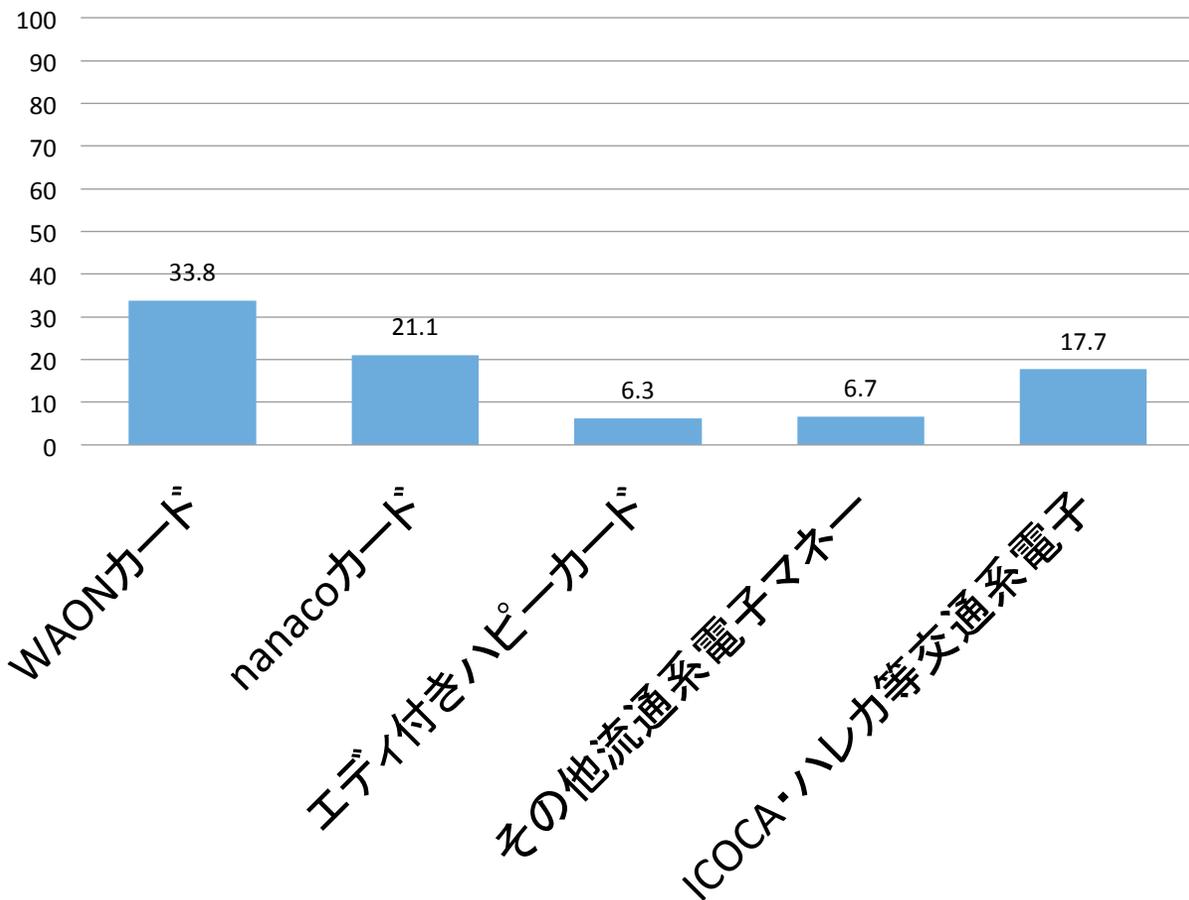
商店街個店の電子マネーの取り組み状況 N=304



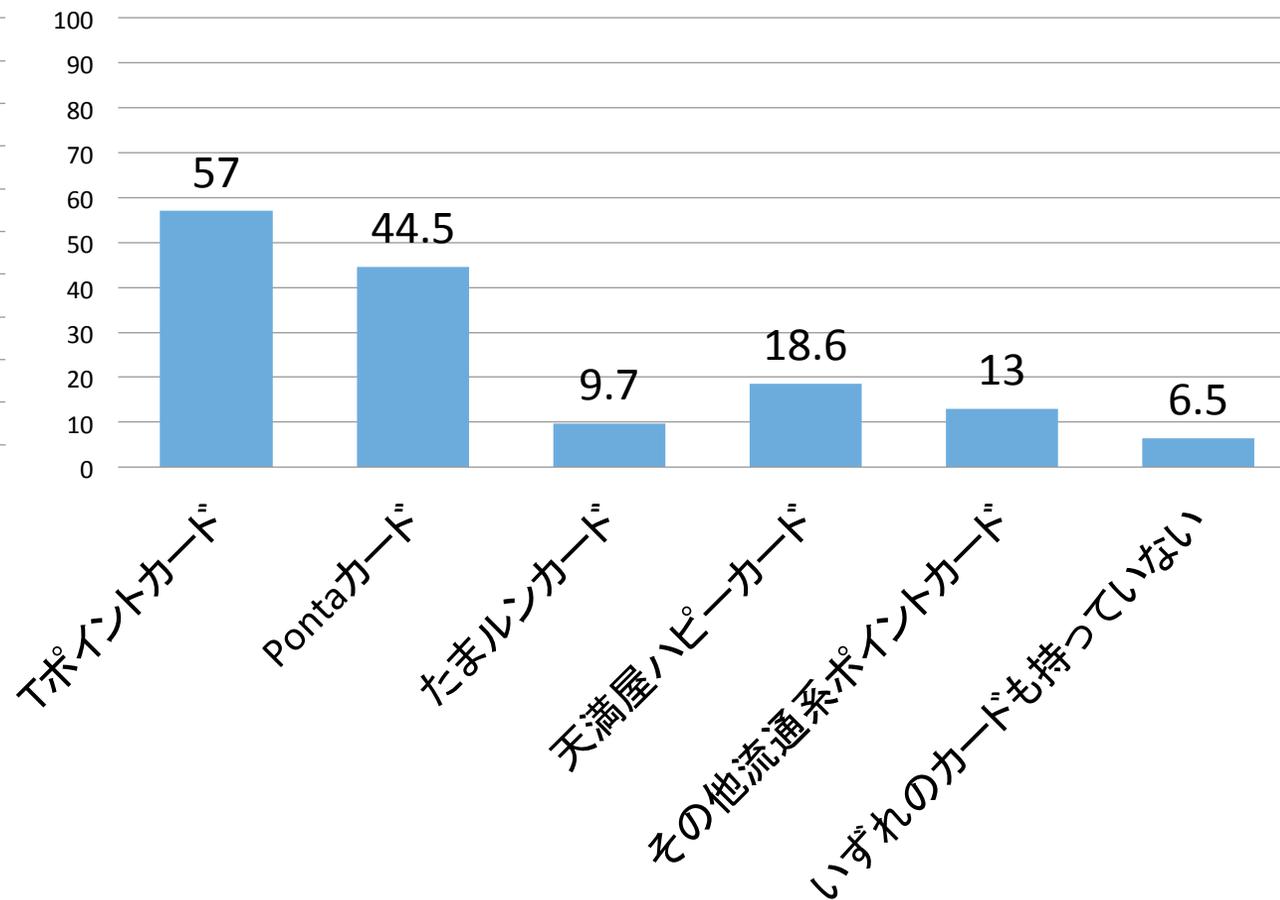
IV. 総合的な分析

生活者と商店街の意識のギャップ

一般生活者の各種電子マネーの所有率 N=3,188



一般生活者の各種ポイントカードの所有率 N=3,188



ご清聴ありがとうございました

