

# 心理的要因を考慮した副都心及び新都心の 商業地選択指標に関する検討

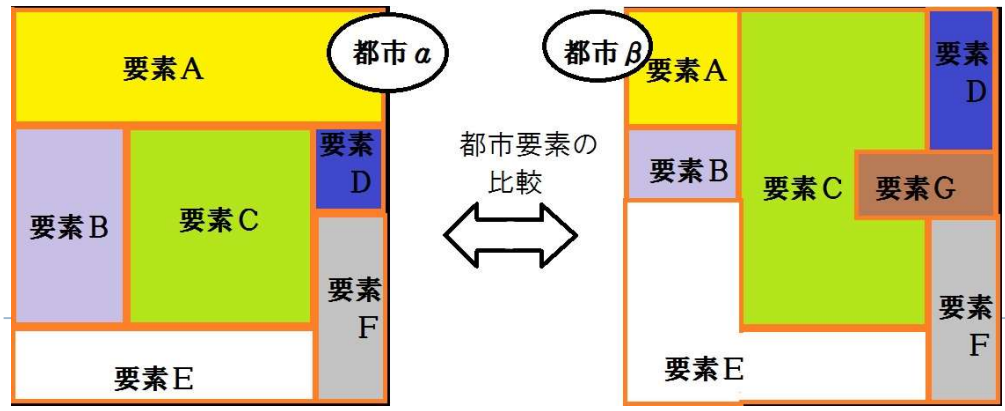
東京都市大学 工学部 都市工学科  
計画マネジメント皆川研究室 植村昌央

# 背景

- ▶ 現在の国土政策では、極集中の解消や分散、地方の自立など

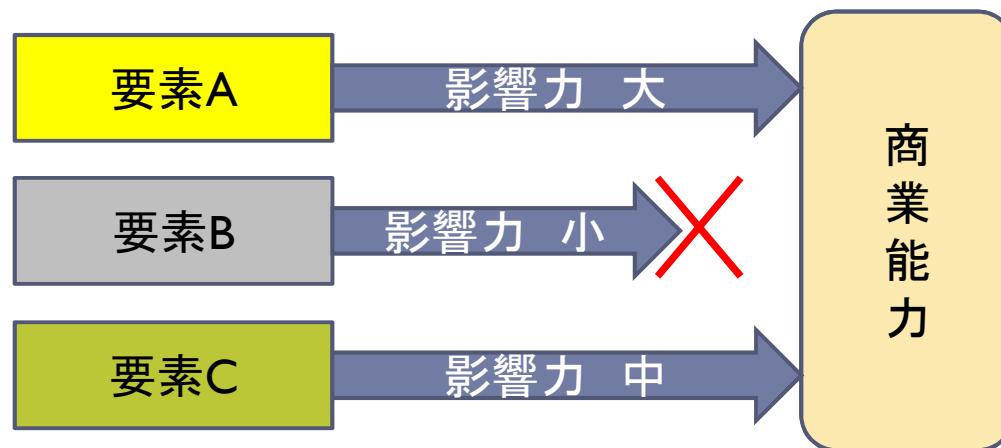
効率的な都市整備を実施するには、  
各都市機能における整備ポイントの  
**重要点とその量の評価手法を整える必要がある。**

- ▶ **重要点とその量の評価手法**を整える必要がある。  
いないので、新たな極の形成に必要な点が不明瞭である。
- ▶ 中心市街地の都市構造の変化を把握するための**定量的議論**がなされていない  
(国総研・2006年報告書)
- ▶ 社会資本の整備・管理がもたらしている潜在的な役割と効果を分かりやすく「**はかる化・見える化**」をするような取り組みを積極的に実施していくことが必要である。  
(国総研・2013年報告書)



# 研究目的

- ▶ 都市における、**商業行動に影響を及ぼす特性**を調査し、極形成の**重要点**を明確にする。
- ▶ 商業都市の持つ都市指標を用い、総合的に総合的能力値を算出し、都市間の比較を可能とする



# 研究手法

- ▶ 本研究では、心理学的分野の“マレーの社会的動機論”から人間の商業行動を見つめ、分析する都市指標を決定する。
- ▶ 決定した都市指標を、繁盛・閑散モデルの商業都市を対象に集計する。
- ▶ 集計した都市指標を用いて多変量解析を行う
  - 相関分析による、来街者数⇔都市指標 の相関性分析
  - 主成分分析による、商業都市の総合得点 の算出

マレーの  
社会的動機論

①指標を考案

商業地選択指標

商業地選択行動に関する重要動機  
商業地に求められる具体的都市特性  
都市間の客観的比較可能数値

機への逆算

分析の逆算

多変量解析

統合指標

③能力の  
算定

# マレーの社会的動機論

- ▶ ヘンリーマレー(アメリカの心理学者)が唱えた理論
- ▶ 人間は、**社会的生活を充足させるための欲求(動機)に従って行動を行う**、という理論である。
- ▶ その欲求(動機)をまとめたものがリスト化されており、全部で29個存在する。

獲得	保存	秩序整然	保持	構成
優越	達成	承認	顕示	不可侵性
失敗回避	防衛	中和	支配	恭順
模倣	自立	反動	攻撃	服従
非難回避	親和	拒絶	養護	求援
遊戯	求知	解明	危機回避	

これらの動機を満たす指標を考案し、  
多変量解析を行う。

# 動機から指標への変換①

動機→指標 は飛躍しすぎるので  
**動機→抽象表現→指標** と段階を踏んだ。

欲求	概要
獲得	モノを得たい
保存	モノを集めたい
秩序整然	整理されて欲しい
保持	失いたくない
達成	高効率で行いたい
承認	羨ましがられてたい
失敗回避	失敗をしたくない
模倣	人と同じがいい
反動	ユニークでいたい
遊戯	遊びたい
危機回避	安全がいい

抽象表現	ポイント	関連欲求
利便性	高効率性	達成
品揃え	色々な種類	獲得・保存
	より良いものを	達成
	物量による確実性	失敗回避
価格	より安く	獲得・保存・達成・保持
交通費	手ごろなアクセス	保持
空間構造	高効率性	達成
	構造の簡潔性	失敗回避
治安	犯罪への安全性	危機回避
歩道事情	交通への安全性	危機回避
	明確な歩車区分	秩序整然
景観	整った景観	秩序整然
人気性	楽しい場所	遊戯
	無難な選択	失敗回避
	ミーハー的思考	承認・模倣
密集性	集団帰属	承認
	同一化	模倣
多様性	独自の・個性的	反動
遊戯施設	レジャー目的	遊戯

動機

抽象表現



# 動機から指標への変換②

欲求(動機)を満たす都市要素を指標とした。

抽象表現	ポイント	関連欲求
利便性	高効率性	達成
品揃え	色々な種類	獲得・保存
	より良いものを	達成
	物量による確実性	失敗回避
価格	より安く	獲得・保存・達成・保持
交通費	手ごろなアクセス	保持
空間構造	高効率性	達成
	構造の簡潔性	失敗回避
治安	犯罪への安全性	危機回避
歩道事情	交通への安全性	危機回避
	明確な歩車区分	秩序整然
景観	整った景観	秩序整然
人気性	楽しい場所	遊戯
	無難な選択	失敗回避
	ミーハー的思考	承認・模倣
密集性	集団帰属	承認
	同一化	模倣
多様性	独自の・個性的	反動
遊戯施設	レジャー目的	遊戯



抽象表現	指標
利便性	単位時間電車本数
	交通量
	大型店舗数
品揃え	売場面積
	店舗数
価格	平均使用金額
	店舗数
交通費	単位時間最安交通費
	単位交通費最大到達距離
空間構造	広幅員道路延長
	中心地到達所要時間
	主要歩道幅
治安	犯罪件数
歩道事情	主要歩道幅
景観	天空遮蔽率
人気性	人気スポット数
	大型店舗数
密集性	人口密度
多様性	店舗数
	業務特化指標
遊戯施設	娯楽施設数
	文化施設数
	公園面積

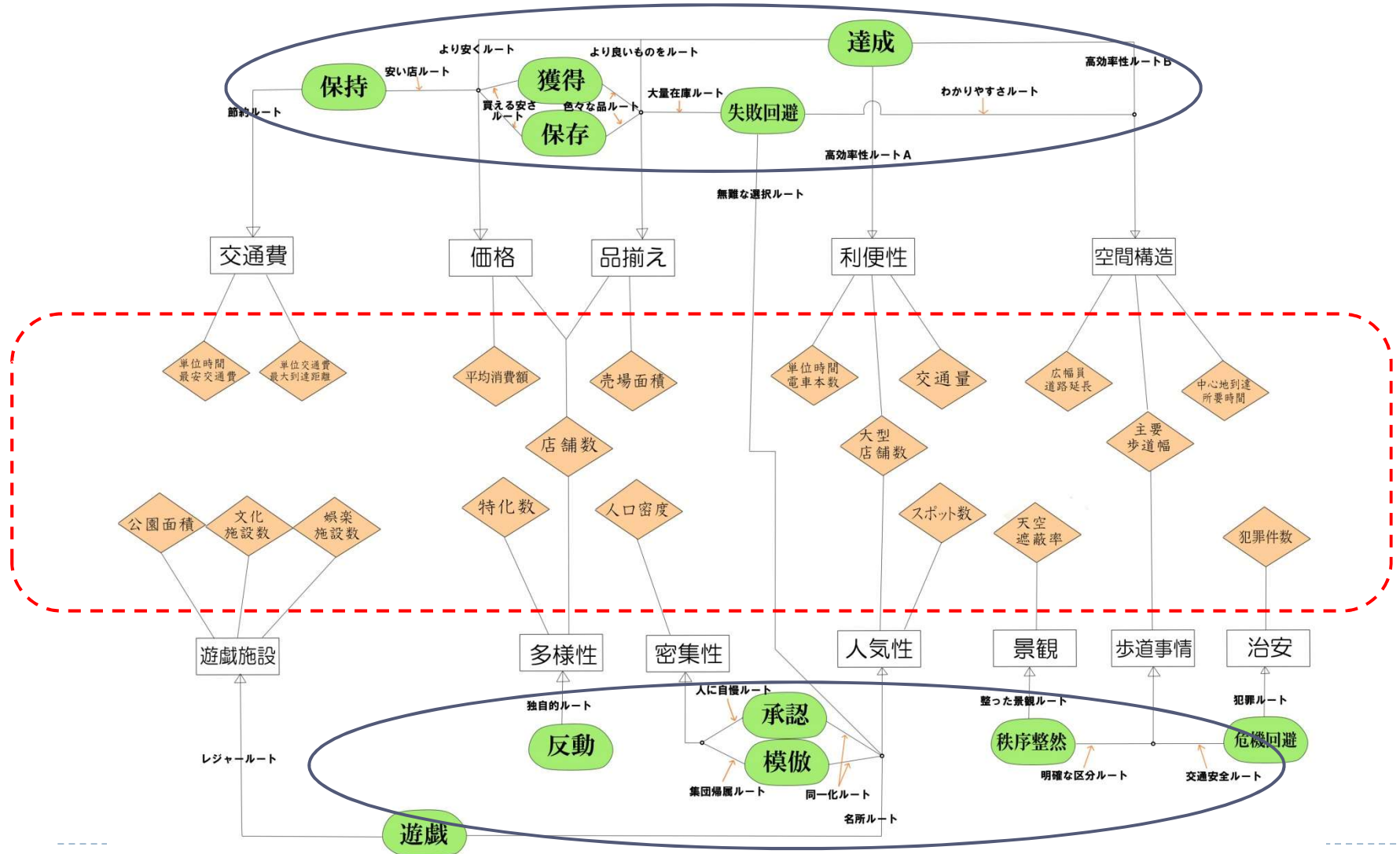
計19指標

抽象表現

この商業地選択指標を用いて、  
商業都市の分析を行う。



# 動機—指標ネットワーク図



# 指標の解説

- ▶ 商業地選択指標は大きく分けて
  - 各自治体がすでに統計済みの資料のある指標
  - 単純で身近だが、定義が必要な指標
  - 本研究オリジナルの指標

の三つに分類される。

店舗数	売場面積	交通量	公園面積
人口密度	犯罪件数	大型店舗数	平均使用金額
娯楽施設数	文化施設数	天空遮蔽率	人気スポット数
単位時間最安交通費	単位交通費最大到達距離	単位時間電車本数	広幅員道路延長
主要歩道幅	中心地到達所要時間	業務特化指標	

赤字: 自治体で統計済みの指標 緑字: 単純で身近な指標(要定義) 青字: 本研究オリジナル指標

## 自治体が統計している指標

▶ 自治体が実際に統計し、公表している指標の内今回使うのは

- ・ 店舗数
- ・ 売場面積
- ・ 交通量
- ・ 公園面積
- ・ 人口密度
- ・ 犯罪件数

説明省略

の6つである。

これらの調査範囲は**計画区域内**とし、集計を行った。

一般的に使われる指標なので説明は省略する。

## 身近で定義が必要な指標

- ▶ 実生活に身近ではあるが、統計はされていない指標について、必要な**定義・説明・入手方法**を加えた表を以下に示す。

指標	定義	入手場所
娯楽施設数	ゲームセンター、カラオケ スポーツ施設の数	Mapアプリ
文化施設数	図書館、博物館、ホール 映画館、劇場の数	
大型店舗数	店舗面積3,000㎡以上の 店舗数	東洋経済出版：全国 大型小売店舗総覧
天空遮蔽率	商業中心地までの道程におけ る交差点地点での平均	現地撮影
平均使用金額	その地でいつもいくら使うか	アンケート
人気スポット数	域内の人気スポット数	アンケート

※天空遮蔽率とは、魚眼カメラで直上を撮った写真における  
構造物の割合のことである。

# オリジナルな指標

▶ 本研究が新たに定義・考案した指標を以下の表に示す。

	指標	定義	入手場所
鉄道利用によるアクセス性指標	単位時間 最安交通費	主幹駅から鉄道で1時間の距離 まで行く際にかかる最も安い 交通費	Mapアプリ
	単位交通費 最大到達距離	主幹駅から鉄道でを使い500円 で行ける最大の距離	
	単位時間 電車本数	主幹駅における午前10時から 午後6時までの電車総本数の 時間当たり平均	時刻表
道路環境の快適性指標	広幅員道路延長	主幹道路（幅員15m以上）の道 路総延長	グーグルアース
	主要歩道幅員	主幹道路（幅員15m以上）の 平均歩道幅	
商業構造指標	中心地到達 所要時間	主幹駅から商業中心地までの 徒歩による所要時間	グーグルマップ
	業務特化指標	衣服・家電・飲食・雑貨・美 容関係店のうち単位面積当 たりの基準値を超える種類の数	Mapアプリ

※業務特化指標の基準値(店/km<sup>2</sup>)は、30ほどの都市から  
サンプリングを行い、決定した。

# 分析対象都市

- ▶ 本研究の分析対象都市は以下の6つである。
- ▶ 詳細な分析範囲は、公開されている都市計画範囲に則り決定した。

	範囲	面積(km <sup>2</sup> )
新宿副都心	西新宿1~3,5~8丁目、歌舞伎町1,2丁目、新宿区3,4丁目、代々木2丁目	2.34
池袋副都心	池袋2丁目、東池袋1,3丁目、南池袋1,2丁目、西池袋1,3,5丁目	1.66
渋谷副都心	道玄坂1,2丁目、渋谷1~3丁目、桜丘町、宇田川町、神南1丁目、円山町、神泉町、南平台町、神宮前6丁目	1.66
幕張新都心	千葉市美浜区美浜、若葉、打瀬、ひび野、中瀬、豊砂、浜田2丁目、習志野市芝園1丁目	5.52
みなとみらい新都心	横浜市西区高島1,2丁目、みなとみらい1~6丁目、中区桜木町1丁目、新港1,2丁目、海岸通り1丁目	1.86
臨海副都心	港区台場1,2丁目、江東区青海1~4丁目、有明1~4丁目、品川区東八潮	4.42

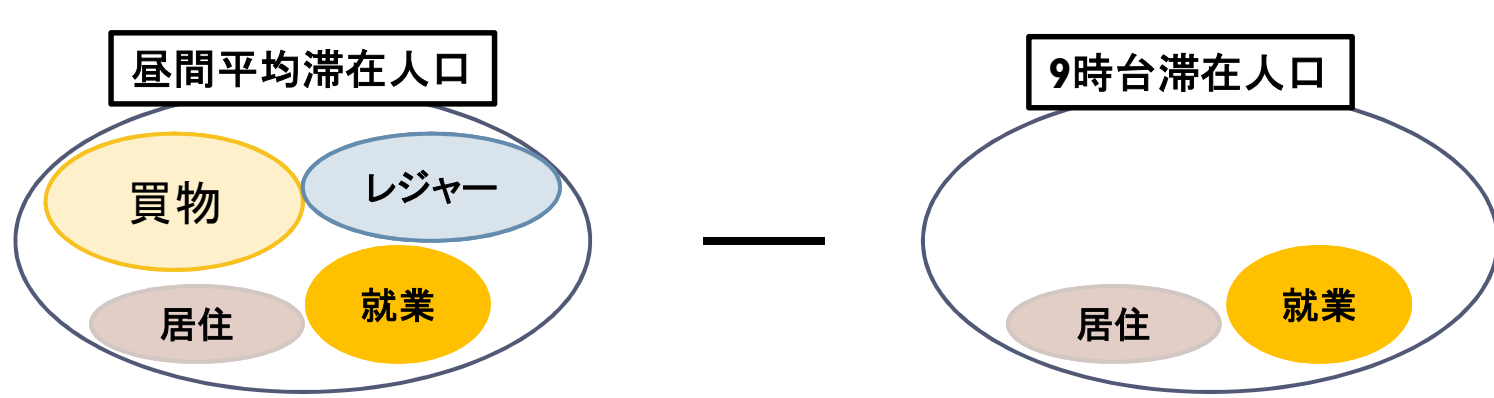
# 来街者数

	1時間当たり来街者数 (人)
新宿	111,530
池袋	52,354
渋谷	67,976
幕張	15,945
MM21	29,346
臨海	39,235

- ▶ 本研究では、来街者数と各指標との
- ▶ 推計には、PT調査結果を用いる。
- ▶ 推計方法は、昼間を10:00~18:00までとして

**単位時間平均来街者数 = 昼間平均滞在者数 - 就業者数** であるが、  
調査の特性により就業者数が不明瞭であるので

**単位時間平均来街者数 = 昼間平均滞在者数 - 9時台(始業時間帯)の滞在者数**



とする。

# 各指標データ

	新宿	池袋	渋谷	幕張	MM21	臨海
主幹駅	新宿駅	池袋駅	渋谷駅	海浜幕張駅	みなとみらい駅	国際展示場+有明駅
商業中心地	伊勢丹	サンシャイン	渋谷109	アウトレット	クイーンズスクエア	アクアシティお台場
来街者数(人)	111530	52354	67976	15945	29346	39235
計画区域 (km <sup>2</sup> )	2.34	1.66	1.66	5.52	1.86	4.42
売場面積 (m <sup>2</sup> )	397940	347372	271930	61800	210068	74587
小売店舗数(件)	1442	1077	1273	222	565	337
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	133876	106511	96097	8007	14888	9636
交通量(台)	14031	15958	31115	20730	30672	24842
公園面積 (km <sup>2</sup> )	0.094	0.035	0.019	1.045	0.301	0.845
犯罪件数 (件)	6328	4225	4463	2352	2870	1059
娯楽施設数 (件)	61	60	60	12	11	9
文化施設数 (件)	27	13	27	4	14	11
大型店舗数(件)	26	11	15	6	11	8
天空遮蔽率 (%)	65.0	58.6	56.9	23.7	62.8	31.6
平均消費額 (円)	4600	8100	7500	8750	6200	12000
人気スポット数	0	2	3	2	0	1
最安交通費(円)	450	520	610	610	650	620
最大到達距離 (k m)	41.3	37.4	33.1	15.4	22.1	26.0
電車本数 (本/h)	220.5	156.4	147.8	14.7	31.9	39.7
広幅員道路延長 (m)	14015	4677	4867	21148	10246	23711
主要歩道幅員 (m)	4.15	3.48	4.55	4.49	3.85	3.45
到達所要時間 (分)	6	12	4	3	9	27
業務特化指標	4	5	5	1	0	0





# 相関分析実施結果

- ▶ 収集した指標19個を用いて、来街者数との相関分析を実施した。

	来街者数
来街者数(人)	1.00
計画区域(km <sup>2</sup> )	-0.51
売場面積(m <sup>2</sup> )	0.80
店舗数(件)	0.90
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	0.88
交通量(台)	-0.42
公園面積(km <sup>2</sup> )	-0.69
犯罪件数(件)	0.86
娯楽施設数(件)	0.78
文化施設数(件)	0.88
大型店舗数(件)	0.96
天空遮蔽率(%)	0.66
平均使用金額(円)	-0.57
スポット数	-0.21
最安交通費(円)	-0.82
最大到達距離(km)	0.89
電車本数(本/h)	0.94
広幅員道路延長(m)	-0.32
主要歩道幅(m)	0.12
到達所要時間(分)	-0.20
業務特化指標	0.69

傾向として、  
第1に商業規模  
第2に鉄道関係の利便性  
に関する項目が高い

# 相関分析実施結果

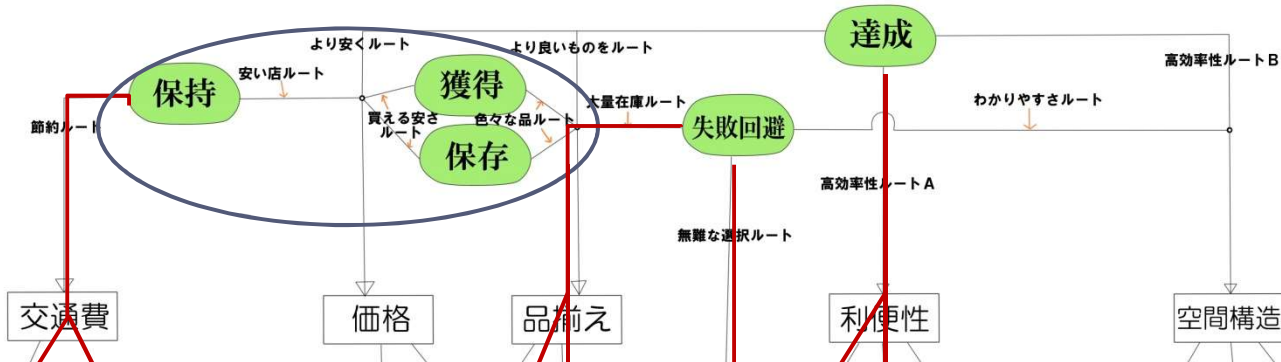
- ▶ 収集した指標19個を用いて、来街者数との相関分析を実施した。

	来街者数
来街者数(人)	1.00
計画区域(km <sup>2</sup> )	-0.51
売場面積(m <sup>2</sup> )	0.80
店舗数(件)	0.90
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	0.88
交通量(台)	-0.42
公園面積(km <sup>2</sup> )	-0.69
犯罪件数(件)	0.86
娯楽施設数(件)	0.78
文化施設数(件)	0.88
大型店舗数(件)	0.96
天空遮蔽率(%)	0.66
平均使用金額(円)	-0.57
スポット数	-0.21
最安交通費(円)	-0.82
最大到達距離(km)	0.89
電車本数(本/h)	0.94
広幅員道路延長(m)	-0.32
主要歩道幅(m)	0.12
到達所要時間(分)	-0.20
業務特化指標	0.69

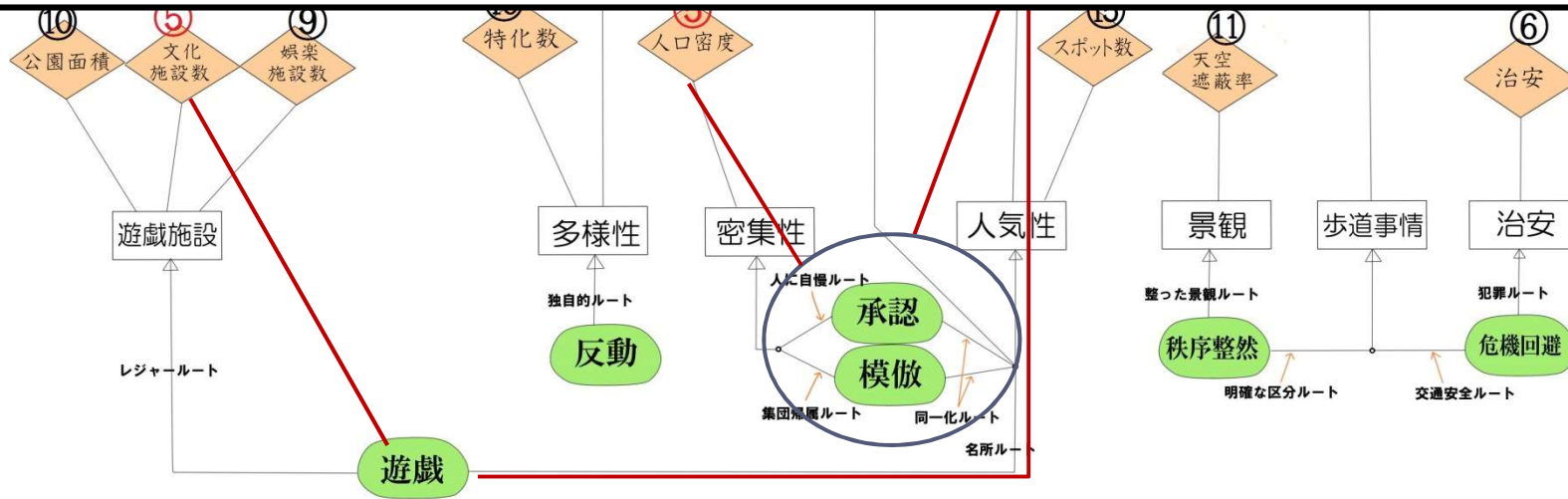
傾向として、  
第1に商業規模  
第2に鉄道関係の利便性  
に関する項目が高い

商業都市にリラックスよりも  
圧迫感や賑やかさを求めている。

# 動機への逆算



今回の分析結果では、人間の商業地選択行動は  
 効率性(達成) > 知名度(失敗回避など) > 経済性(保持など)・賑やかさ(遊戯など)  
 > 都市環境(秩序整然など)  
 という判断順序によって決定されると考察できる。

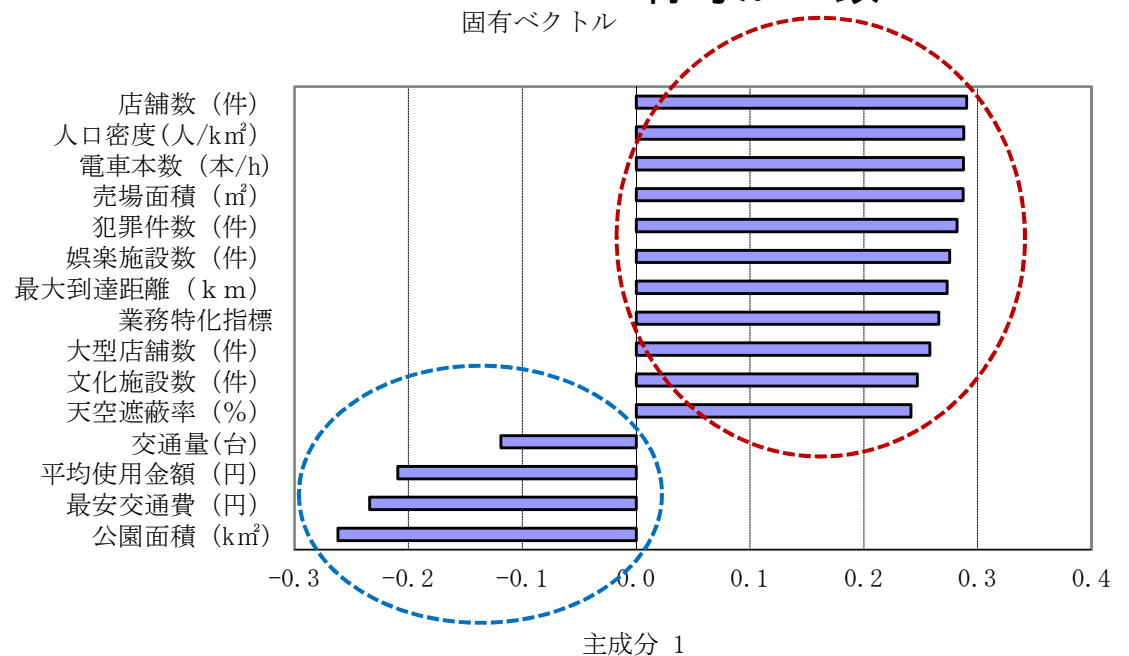


# 主成分分析結果

- ▶ 相関係数が0.4を下回る「人気スポット数・広幅員道路延長・中心地到達所要時間・主要歩道幅員」を除く15の商業地選択指標を用いて主成分分析を行った。

	主成分 1	主成分 2
固有値	11.5	1.72
寄与率(%)	76.9	11.5
主成分得点		
新宿	4.62	-0.96
池袋	2.11	-0.85
渋谷	1.93	1.62
幕張	-3.78	-1.08
MM21	-1.47	1.72
臨海	-3.41	-0.46

相関分析の結果と  
符号が一致



妥当な能力値となった。

※ただし、MM21と臨海では来街者数と能力値が逆転しているが  
これは周辺人口や計画面積の違いだと考えられる

## 研究のまとめ

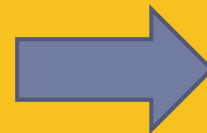
### ▶ 本研究で得られた成果は

- i) 商業地選択行動に関する重要動機
- ii) 商業地に求められる具体的都市特性
- iii) 都市間の客観的比較可能数値                      の3つである。

これらは効率的な都市整備を立案する際に有効であると考えられる。

今後の課題は、

標本数を増やすことによる分析の精密化  
他の都市指標による分析  
他の動機からのアプローチ



商業地選択行動の原理を  
より深く解明することに繋がる



## 参考文献

- ▶ 総合技術政策研究を進めるための視点：岸田 弘之 国総研2013年レポート
- ▶ マレーの社会的動機リスト：<http://rzt.sakura.ne.jp/shinri/001050/001308/>
- ▶ 東京都市圏交通計画協議会：[http://www.tokyo-pt.jp/data/01\\_filelist.php](http://www.tokyo-pt.jp/data/01_filelist.php)
- ▶ 道路構造令の解説と運用：社団法人日本道路協会 平成16年2月出版
- ▶ 東京都都市整備局：  
[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new\\_ctiy/index.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new_ctiy/index.html)
- ▶ 横浜市都市整備局：<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/mm21/gaiku/>

---

ご清聴ありがとうございました。

---



## 9時台滞在人口＝就業者人口の理由

- ▶ ほとんどの職場の始業時間は**9時台まで**。
- ▶ ほとんどの店舗の開店時間は**10時から**。
- ▶ 以上2点の理由から、**9時台までには就業者しかおらず、買い物客などは店が開く10時以降に来街すると考えられる**



# PT調査表

来街者推定表 - Microsoft Excel

AL16 =AVERAGE(K16:R16)-J16

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1																		
2		地域	~3時台	3時台	4時台	5時台	6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台
3		.10130	7819	7819	7795	7795	7797	7625	9289	28793	38681	42690	46440	47893	47346	45011	44931	40916
4		.10131	91	91	91	91	91	111	459	777	983	1177	1534	1631	1532	1435	1494	1417
5	MM21	.10132	2063	2063	2063	2063	2185	2213	3436	6910	10525	14068	17329	18410	18836	18357	17009	15703
6		.10222	1014	1014	1014	1014	954	1050	3209	6339	7422	7982	8821	8910	8907	8971	8506	7975
7		.10223	0	0	0	0	0	106	488	4024	5509	5819	5877	5764	5769	5926	6288	5714
8	新宿	.02320	16473	16473	16414	16134	15779	16682	22234	46524	68383	79492	89347	94084	96057	97404	95218	91009
9		.02330	15032	15032	14939	14906	15585	16933	36098	141408	192170	207808	215003	216643	218107	217852	212370	204746
10	池袋	.02101	37784	37784	37738	37703	37294	36498	39613	67883	82959	88181	90455	91556	93580	93602	91693	85828
11		.02111	11745	11745	11745	11649	11657	11681	14323	24366	31488	39346	44379	45415	47141	46641	42557	37704
12		.02112	15800	15800	15692	15692	15655	15364	14864	23511	30041	33732	37607	39030	37478	38435	38773	37292
13	渋谷	.02411	3810	3810	3763	3763	3795	4571	11484	34788	51988	60270	64306	64692	65291	65295	63868	59648
14		.02412	6647	6647	6684	6688	6826	7364	11526	32461	56021	67260	74439	76152	79309	78750	78246	76264
15	臨海	.00320	27806	27806	27714	27885	27903	28721	37335	90052	112256	115386	114798	114762	115251	116023	115417	112830
16		.03462	2436	2436	2436	2476	2508	2003	4840	11308	18113	20799	22408	21923	22080	23158	22341	20197
17		.03463	390	390	328	328	415	645	3130	10277	14083	14848	14629	15028	15589	15677	15089	14771
18	幕張	.40620	28063	28063	28028	28091	27820	25710	25509	48244	60432	63136	64263	66550	66981	66825	64112	61216
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28	.02110	26702	26702	26653	26377	26269	25551	22364	30435	34971	37204	38414	39267	40746	40224	38890	38461	33650

試算 本計 Sheet3

コピー先を選択し、Enter キーを押すか、貼り付けを選択します。

100%

10:56 2013/10/27

# 鉄道システムのオリジナル指標解説

## ▶ 単位時間最安交通費

主幹駅(中心駅)から1時間±2分で到達できる距離における最も安い交通費

→所要時間と、アクセスに要する経済性の関係を計る指標

## ▶ 単位交通費最大到達距離

主幹駅(中心駅)から500円で到達できる最大の距離

→到達距離と、アクセスに要する経済性の関係を計る指標

## ▶ 単位時間電車本数

主幹駅(中心駅)における、10:00~17:59の間に発着する電車の1時間当たり平均本数

→鉄道によるアクセスに関する利便性を計る指標



# 道路システムのオリジナル指標解説

## ▶ 広幅員道路延長

区域内における、車道幅員15m以上の道路総延長

→大きな道路自体が一つの目印的存在なので、**簡易な空間構造かを計る指標**

## ▶ 主要歩道幅

区域内における、車道幅員15m以上の道路の歩道幅平均。歩道幅と道路延長の比をとって求める。

→**歩道空間の快適性を計る指標**



# 商業システムのオリジナル指標

## ▶ 中心地到達所要時間

主幹駅から商業中心地まで徒歩で向かうときにかかる時間。

→ 徒歩によるアクセスに関する利便性を計る指標

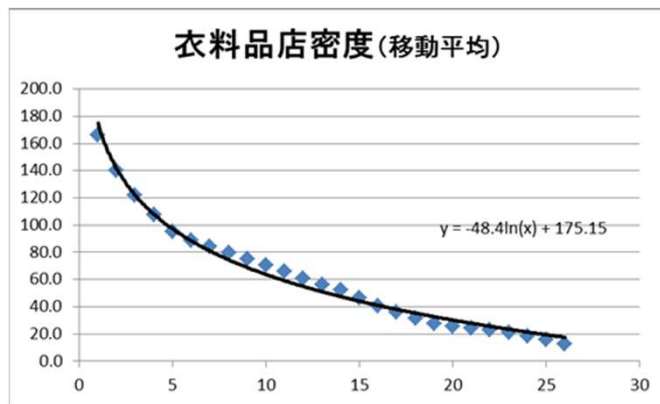
## ▶ 業務特化指標

衣服・家電・飲食・雑貨・美容などの商業分野のうち、対象都市が持つ店舗密度がそれぞれの分野の基準値(店/km<sup>2</sup>)を超えた分野数。

→ 対象都市がいくつの分野に特化しているかを計る指標

# 業務特化指標

- ▶ 対象都市が、**いくつの分野に特化しているかを計る指標。**
- ▶ 各分野(衣服・家電・飲食・雑貨・美容)ごとの基準値(店/km<sup>2</sup>)を超える分野の数を数える。
- ▶ 基準値は、30ほどの都市からサンプルをとり、グラフ化して近似線を引き、上位30%地点の値を採用。



	基準値(店/km <sup>2</sup> )
衣料	75.7
家電	5.5
飲食	420.2
雑貨	31.6
美容	43.1

## 対象都市の選定理由

- ▶ 新都心・副都心は地域発展の核となるべく造られたものであり、スケールが大きいので**周辺地域に与える影響力も大きい**。よって分析対象としては好ましい。
- ▶ 池袋・新宿・渋谷は首都圏の副都心でも特に盛況であり、赤字の話などは聞かない。
- ▶ 幕張・みなとみらい新都心と臨海副都心は計画通りに人が集まらず、開発に関わった企業が倒産している場合もあり、商業地としての求心力に欠ける。評判もよくない。

成功例と失敗例の分析を行うことで、  
少ないサンプル数での分析を有効にする。



# 大型店舗数について

- ▶ “大型”の基準は、旧法の「大規模小売店舗法」の第1種大規模

新宿区

6 このように店舗面積を調べることができる。

伊勢丹新宿本店	住 〒160-0022 新宿区新宿3-14-1 ☎03-3352-1111 店面積 57,951㎡ 届一 開設 1930.9	
設 (株)三越伊勢丹 核 三越伊勢丹 [57,951㎡] 届 総合		
小 1 立地 駅前・駅近辺型 開 10:30 閉 20:00 車一 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 百貨店
小田急百貨店本館・小田急新宿駅南口専門店ビル	住 〒160-0023 新宿区西新宿1-1-3 ☎03-3342-1111 店面積 46,021㎡ 届一 開設 1962.11	
設 小田急電鉄(株) 核 小田急百貨店 [37,186㎡] 三省堂書店 [702㎡] 届 総合、書籍・雑誌		
小 85 立地 ターミナル型 開 10:00 閉 21:00 車 124 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 百貨店
京王百貨店新宿ビル	住 〒160-0023 新宿区西新宿1-1-4 ☎03-3342-2111 店面積 38,988㎡ 届一 開設 1964.4	
設 京王電鉄(株) 核 京王百貨店 [38,772㎡] 届 総合		
小 5 立地 ターミナル型 開 10:00 閉 20:00 車一 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 専門店
ビックロ(ビックカメラ新宿東口新店)	住 〒160-0022 新宿区新宿3-29-1 ☎03-3226-1111 店面積 20,853㎡ 届一 開設 1929.10	
設 (株)三越伊勢丹 核 ビックカメラ[一] ユニクロ[一] 届 衣料品、家電、情報通信機器		
小 一 立地 駅前・駅近辺型 開 10:00 閉 22:00 車 124 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 百貨店
小田急百貨店別館(ハルク・ビックカメラ新宿西口店)	住 〒160-0023 新宿区西新宿1-5-1 ☎03-3342-1111 店面積 19,120㎡ 届一 開設 1964.4	
設 小田急電鉄(株) 核 小田急百貨店[一] ビックカメラ[一] 届 家電、スポーツ用品		
小 3 立地 ターミナル型 開 10:00 閉 21:00 車一 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 専門店
IDC大塚家具新宿ショールーム	住 〒160-0022 新宿区新宿3-33-1 ☎03-5379-4321 店面積 17,309㎡ 届一 開設 1991.10	
設 (株)三越伊勢丹 核 大塚家具 [17,309㎡] 届 家具類、インテリア用品		
小 1 立地 駅前・駅近辺型 開 10:30 閉 20:00 車一 輪一 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		業態 百貨店
新宿マルイ本館	住 〒160-0022 新宿区新宿3-30-13 ☎03-3354-0101 店面積 15,493㎡ 届一 開設 1977.4	
設 (株)丸井 核 丸井グループ[一] 届 総合		
小 2 立地 駅前・駅近辺型 開 11:00 閉 21:00 車 75 輪 215 交 JR/小田急/京王/地下鉄・新宿駅		

476 全国大型小売店総覧2014

り店舗

刊号として  
り、



提供: 東洋経済ONLINE

# 相關分析結果

	来街者数	計画区域	売場面積	店舗数	人口密度	交通量	公園面積	犯罪件数	娯樂施設数	文化施設数	大型店舗数	天空遮蔽率	平均消費額	スポット数	最安交通費	最大到達距離	電車本数	広幅員道路延長	主要歩道幅員	到達所要時間	業務特化指標	
来街者数(人)	1.00																					
計画区域(km <sup>2</sup> )	-0.51	1.00																				
売場面積(m <sup>2</sup> )	0.80	-0.83	1.00																			
店舗数(件)	0.90	-0.77	0.93	1.00																		
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	0.88	-0.65	0.93	0.96	1.00																	
交通量(台)	-0.42	-0.12	-0.42	-0.28	-0.52	1.00																
公園面積(km <sup>2</sup> )	-0.69	0.96	-0.93	-0.92	-0.83	0.07	1.00															
犯罪件数(件)	0.86	-0.62	0.91	0.92	0.94	-0.46	-0.79	1.00														
娯樂施設数(件)	0.78	-0.68	0.88	0.95	0.97	-0.40	-0.85	0.88	1.00													
文化施設数(件)	0.88	-0.69	0.74	0.90	0.77	0.04	-0.80	0.77	0.75	1.00												
大型店舗数(件)	0.96	-0.51	0.79	0.85	0.81	-0.36	-0.67	0.88	0.69	0.86	1.00											
天空遮蔽率(%)	0.66	-0.95	0.90	0.81	0.71	-0.04	-0.94	0.75	0.67	0.75	0.71	1.00										
平均使用金額(円)	-0.57	0.61	-0.74	-0.64	-0.59	0.19	0.65	-0.82	-0.50	-0.58	-0.74	-0.77	1.00									
スポット数	-0.21	0.05	-0.13	0.07	0.10	0.15	-0.04	-0.05	0.31	-0.05	-0.36	-0.30	0.35	1.00								
最安交通費(円)	-0.82	0.26	-0.75	-0.71	-0.85	0.86	0.48	-0.82	-0.72	-0.47	-0.77	-0.44	0.50	0.19	1.00							
最大到達距離(km)	0.89	-0.68	0.89	0.92	0.93	-0.46	-0.82	0.79	0.89	0.78	0.79	0.73	-0.42	-0.05	-0.79	1.00						
電車本数(本/分)	0.94	-0.62	0.91	0.96	0.99	-0.52	-0.81	0.92	0.94	0.81	0.87	0.70	-0.57	0.00	-0.87	0.96	1.00					
広幅員道路延長(m)	-0.32	0.92	-0.74	-0.70	-0.62	-0.12	0.89	-0.59	-0.72	-0.54	-0.31	-0.79	0.55	-0.29	0.18	-0.54	-0.53	1.00				
主要歩道幅員(m)	0.12	0.12	-0.04	0.16	0.12	0.18	0.00	0.33	0.17	0.27	0.21	-0.08	-0.38	0.38	0.01	-0.18	0.08	-0.08	1.00			
到達所要時間(分)	-0.20	0.22	-0.35	-0.36	-0.36	0.07	0.31	-0.60	-0.39	-0.28	-0.33	-0.28	0.72	-0.24	0.23	-0.02	-0.28	0.44	-0.83	1.00		
業務特化指標	0.69	-0.79	0.88	0.93	0.92	-0.26	-0.91	0.82	0.98	0.73	0.60	0.73	-0.49	0.34	-0.60	0.85	0.87	-0.84	0.12	-0.38	1.00	





# 主成分分析結果

全データの傾向を  
読み取り、統合

	主成分		来街者数	
	1	2		
売場面積 (㎡)	0.2872	0.0208	売場面積(㎡)	0.80
店舗数 (件)	0.2902	0.0783	店舗数(件)	0.90
人口密度(人/k ㎡)	0.2879	-0.1032	人口密度(人/k㎡)	0.88
交通量(台)	-0.1187	0.6822	交通量(台)	-0.42
公園面積 (k ㎡)	-0.2618	-0.2819	公園面積(k㎡)	-0.69
犯罪件数 (件)	0.2819	-0.0317	犯罪件数(件)	0.86
娯楽施設数 (件)	0.2754	-0.0440	娯楽施設数(件)	0.78
文化施設数 (件)	0.2470	0.2728	文化施設数(件)	0.88
大型店舗数 (件)	0.2580	-0.0189	大型店舗数(件)	0.96
天空遮蔽率 (%)	0.2413	0.3200	天空遮蔽率(%)	0.66
平均消費額 (円)	-0.2094	-0.1555	平均使用金額(円)	-0.57
最安交通費 (円)	-0.2340	0.4515	最安交通費(円)	-0.82
最大到達距離 (k m)	0.2732	-0.0966	最大到達距離(km)	0.89
電車本数 (本/h)	0.2875	-0.1157	電車本数(本/h)	0.94
業務特化指標	0.2659	0.0836	業務特化指標	0.69

来街者数との  
相関性を分析

主成分分析には来街者数を含んでいないにもかかわらず  
固有ベクトルと相関係数の正負の値が一緒  
＝主成分分析の結果に信頼性がある

# 絵でわかる！研究目的



この前食べたラーメン美味しかったなあ。

そうだ、私の家でも作ってみよう！

ラーメン好きで有名なAさん

でもおいしいラーメンってどうやって作るんだろう？



# パターンA



まあいいや。スーパーで売ってる調味料を  
適当に入れてみよう。よくわかんないけど。

塩

わさび

辛子

コンソメ

フィーリングで有名なAさん

ゲロマズ……。



# パターンB

あれから店に通い続けて店長と仲良くなり、  
レシピをゲットした。料理教室に通って  
調味料の効果も勉強したぞ。



ラーメン

⇒ 商業地

調味料

⇒ 都市要素

分析家で

調味料の効果 ⇒ 要素が充たす欲求

レシピ

⇒ 整備の重要点

やったぜ！



# 本研究の場合



この前行った商業地すごい栄えてたなあ。  
そうだ、私の街にもあんな所を創ろう！

公務員のBさん

でも人気の商業地ってどうやって  
作るんだろう？



# パターンA



とりあえず金かけよう。大きければ大きいほどいいんじゃない？多少不便でも綺麗な街なら千客万来っしょ！

公務員のBさん

オワタ



# パターンB



公務員

商業行動で最も強い欲求は……。  
その欲求を満たす特性ってのは……。  
この計画で創れば総合能力値は……。  
つまり、最も重要な整備ポイントは……。

整備のポイントを明確化することが  
本研究の目的

店舗

やったぜ！

