

商店街等調査事業の 中間報告について

目次

I. 商圈(消費購買動向)調査	・・・ 1
II. 来街者調査	・・・14
III. 商店街現況調査	・・・51

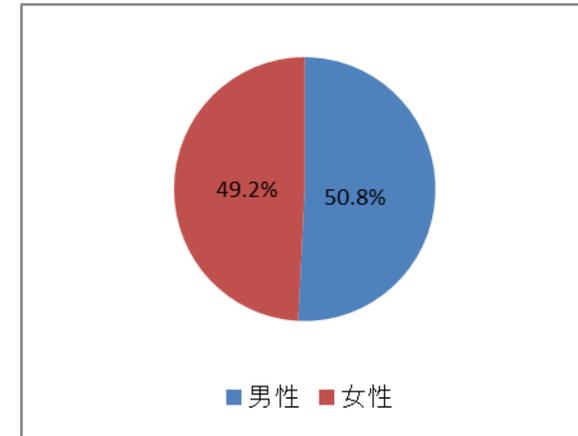
I . 商圈（消費購買動向）調查

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

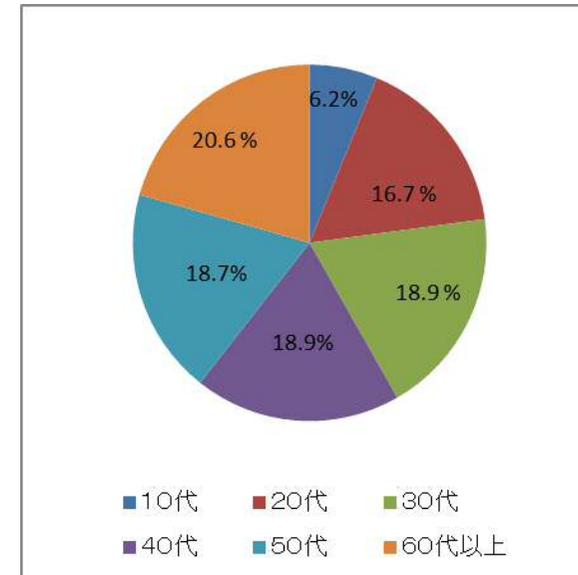
居住地	サンプル数	構成比(%)
岡山市北区	453	14.2
岡山市中区	223	7.0
岡山市東区	155	4.9
岡山市南区	260	8.2
倉敷市・早島町	683	21.4
玉野市	100	3.1
総社市	107	3.4
笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町	156	4.9
備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	165	5.2
津山市	147	4.6
高松市	202	6.3
福山市	197	6.2
米子市	127	4.0
姫路市	213	6.7
合計	3188	100.0

1091
(34.2%)

男女構成



年齢構成



1. 岡山市の商圈構造

➤ 商圈構造を探るため、下記18商品について、それぞれもっともよく購入する店の所在エリアを聞いた

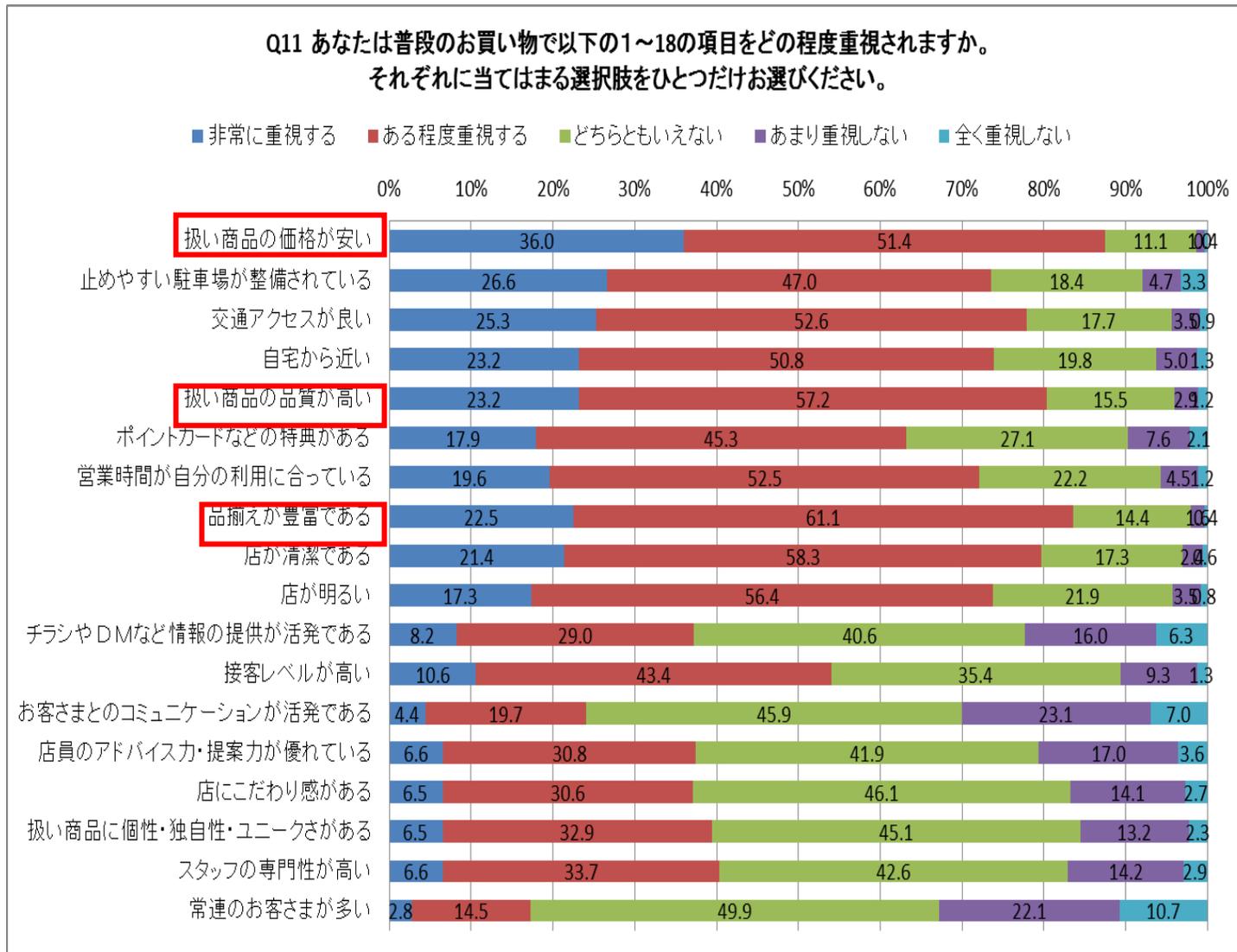
1	生鮮食品
2	加工食品(即席・冷凍食品・缶詰など)
3	酒類
4	日用家庭用品(台所・洗濯・ふろ・トイレ用品など)
5	肌着・下着
6	子供服
7	婦人服
8	紳士服
9	靴・ハンドバック
10	アクセサリ・時計
11	家具・インテリア
12	医療・化粧品
13	家電製品
14	スポーツ・レジャー用品
15	書籍・文具・DVD・CD
16	贈答品(飲料品を含む)
17	飲食・喫茶
18	趣味・娯楽

〈もっともよく購入する所在エリアの選択肢〉

- ①表町ゾーン
- ②岡山駅周辺ゾーン
- ③奉還町ゾーン
- ④上記以外の岡山市
- ⑤倉敷市・早島町
- ⑥玉野市
- ⑦総社市
- ⑧笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町
- ⑨備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町
- ⑩津山市
- ⑪高松市
- ⑫福山市
- ⑬広島市
- ⑭米子市
- ⑮姫路市
- ⑯神戸市
- ⑰大阪府
- ⑱東京都 等

普段の買い物で重視するポイント

- 買い物時に重視する項目として、「非常に重視」+「ある程度重視」の比率が高いのは、「価格が安い」87%、「品揃えが豊富」84%、「品質が高い」80%の小売3大要素で、8割以上の重視度



商品の主たる購入エリア

- 最寄品：典型的な最寄り品である**生鮮食品**を例にとると、最もよく購入しているのは**地元エリア**

(単位：%)

Q12 あなたは次にあげる商品を普段どこでお買い求めになりますか。 それぞれの商品について、もっともよく購入するお店があるエリアをひとつだけお選びください。 ※インターネットで購入される場合は「その他」をお選びください。	サンプル数	岡山市表町ゾーン	岡山市岡山駅周辺ゾーン	岡山市奉還町ゾーン	左記以外の岡山市	倉敷市・早島町	玉野市	総社市	矢掛町	笠岡市・浅口市・里庄町・	備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	津山市	高松市	福山市	広島市	米子市	姫路市	神戸市	大阪府	東京都	その他 (含むネット購入)	この商品は購入しない	
全体	3188	0.6	1.6	0.5	29.5	20.1	2.7	2.7	4.1	4.3	4.3	5.5	5.9	0.1	3.3	6.1	0.1	0.0	0.0	1.8	6.9		
居住地	岡山市北区	453	2.2	7.3	2.9	78.1	0.2	0.0	0.2	0.2	0.4	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	6.4	
	岡山市中区	223	0.9	1.8	0.0	84.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.7	9.4	
	岡山市東区	155	0.6	1.3	0.0	89.0	0.6	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6	4.5
	岡山市南区	260	1.9	1.9	0.4	83.1	3.5	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	7.3
	倉敷市・早島町	683	0.1	0.3	0.1	1.0	89.9	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	1.0	6.4
	玉野市	100	0.0	0.0	1.0	9.0	3.0	83.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0
	総社市	107	0.0	0.9	0.0	3.7	7.5	0.9	78.5	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	5.6
	笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町	156	0.0	1.3	0.0	0.6	1.9	0.0	0.0	80.8	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	8.3
	備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	165	0.0	0.6	0.0	10.3	0.0	0.0	0.6	0.6	79.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	7.9
	津山市	147	0.0	0.0	0.0	2.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	93.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	1.4
	高松市	202	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	86.1	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	5.4	7.4
	福山市	197	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	88.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.5	8.6
米子市	127	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8	82.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	13.4	
姫路市	213	0.0	0.5	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	90.1	0.5	0.0	0.0	1.9	6.6	

- 買い回り品：靴・ハンドバックを例にとると、居住地以外のエリアを主たる購入先とする選択が広がり、「岡山駅周辺ゾーン」や「表町ゾーン」の選択も見られる

(単位：%)

Q12 あなたは次にあげる商品を普段どこでお買い求めになりますか。 それぞれの商品について、もっともよく購入するお店があるエリアをひとつだけお選びください。 ※インターネットで購入される場合は「その他」をお選びください。		サンプル数	岡山市表町ゾーン	岡山市岡山駅周辺ゾーン	岡山市奉還町ゾーン	左記以外の岡山市	倉敷市・早島町	玉野市	総社市	矢掛町	笠岡市・浅口市・里庄町	備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	津山市	高松市	福山市	広島市	米子市	姫路市	神戸市	大阪府	東京都	その他（含むネット購入）	この商品は購入しない
全体		3188	5.4	10.1	0.6	17.5	21.3	0.7	0.9	1.4	0.9	3.1	4.9	6.1	0.4	3.2	4.7	1.6	0.9	0.3	7.1	8.8	
居住地	岡山市北区	453	10.2	24.7	0.7	37.3	6.4	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.2	0.9	0.4	0.4	8.2	9.9	
	岡山市中区	223	12.1	19.7	0.4	41.3	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.9	0.0	10.3	10.8	
	岡山市東区	155	11.0	11.0	1.9	56.8	3.2	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	1.3	0.6	0.6	3.2	7.7
	岡山市南区	260	11.2	12.7	1.5	48.5	9.2	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.8	0.4	5.0	8.8
	倉敷市・早島町	683	2.9	6.7	0.3	1.6	73.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.0	0.3	0.7	0.4	4.8	7.9
	玉野市	100	7.0	9.0	0.0	18.0	20.0	17.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	0.0	0.0	12.0	13.0
	総社市	107	5.6	10.3	0.0	1.9	33.6	1.9	25.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.9	1.9	0.0	10.3	7.5
	笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町	156	1.3	5.8	0.6	0.6	23.7	0.0	0.0	28.2	0.0	0.0	0.0	0.0	22.4	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	7.1	9.0
	備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町	165	7.3	15.8	0.0	30.3	5.5	0.6	0.0	0.0	16.4	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	12.7	9.7
	津山市	147	4.1	4.8	1.4	1.4	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	1.4	2.0	0.7	9.5	6.1
	高松市	202	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	76.2	0.5	0.0	0.0	0.0	2.0	1.0	0.0	8.9	9.9
	福山市	197	0.0	1.5	0.5	0.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	78.7	4.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.1	7.6
	米子市	127	0.0	1.6	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.8	79.5	0.0	3.1	0.0	0.0	5.5	7.9
姫路市	213	0.0	0.5	0.5	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	69.5	11.3	4.2	0.5	4.7	8.5	

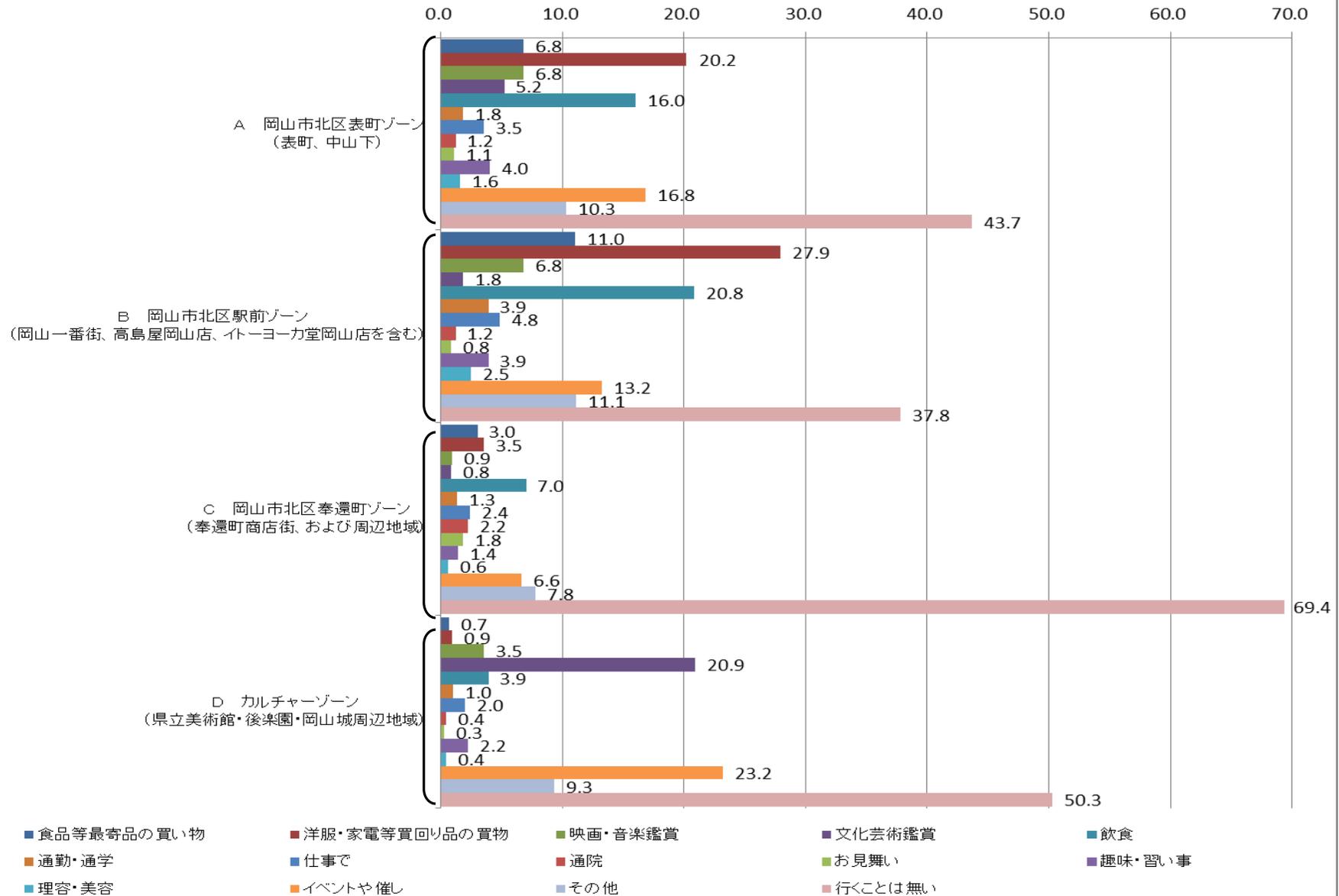
- 居住地別の購入エリアを分析すると、おおよそ次のような傾向
 - ◆ 「備前市・瀬戸内市・赤磐市・和気町」の居住者：**岡山市**のエリア
 - ◆ 「玉野市」の居住者：**岡山市**のエリア & **倉敷市**のエリア
 - ◆ 「総社市」の居住者：**倉敷市**のエリア
 - ◆ 「笠岡市・浅口市・里庄町・矢掛町」の居住者：**倉敷市**のエリア & **福山市**のエリア

- 岡山県西部の居住者が岡山市を主たる購入エリアとして選択する比率が低いことから、
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であることが窺える

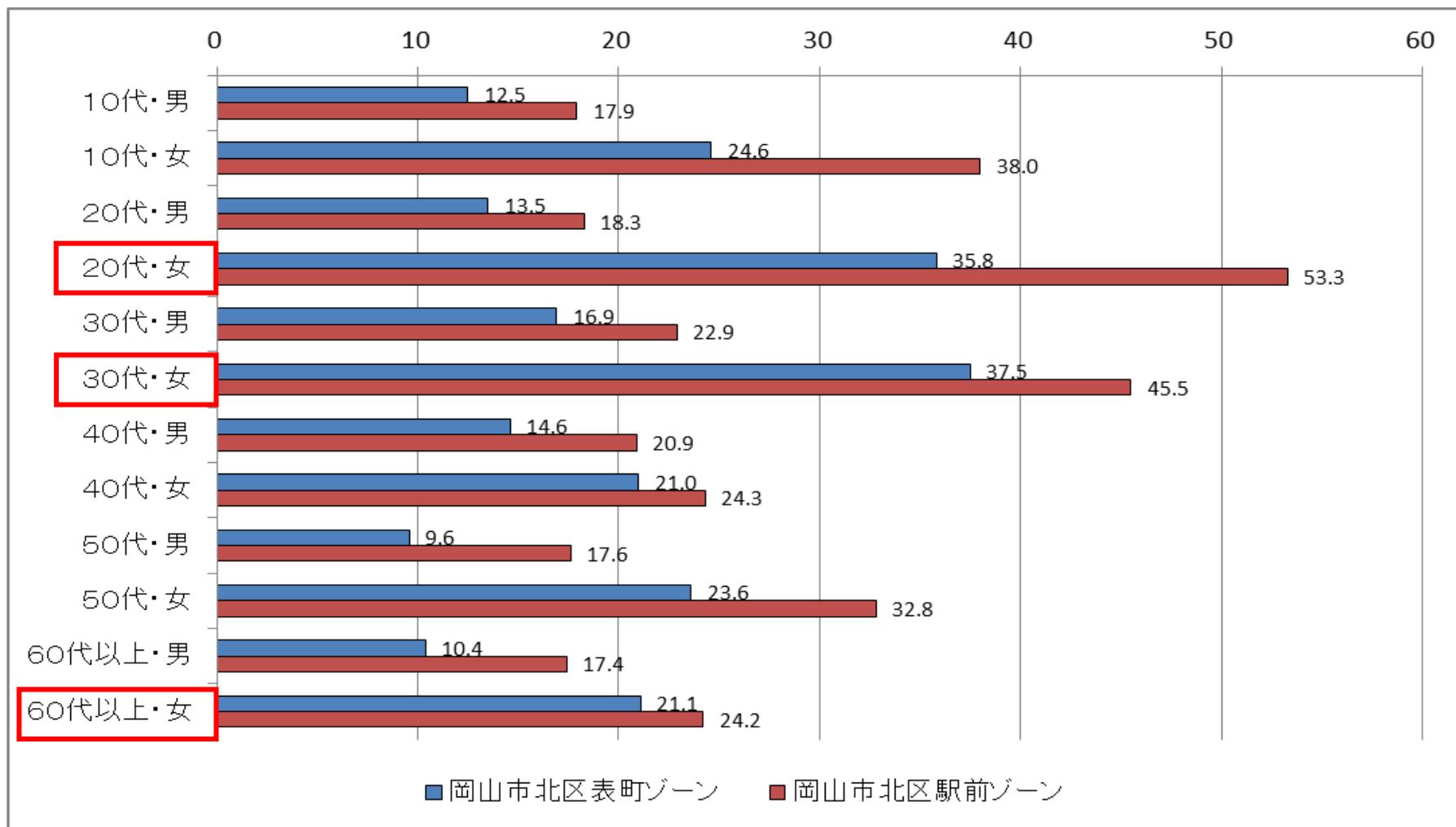
2. エリア別出向ケース

- 何らかの目的で各ゾーンを訪れる人は、「表町ゾーン」へは約56%、「駅前ゾーン」へは約62%、「奉還町ゾーン」へは約31%、「カルチャーゾーン」へは約50%
- 来街目的でみると、
 - 表町ゾーン:「買回り品の買い物」(20%)、「イベントや催し」(17%)、「飲食」(16%)
 - 駅前ゾーン:「買回り品の買い物」(28%)、「飲食」(21%)、「イベントや催し」(13%)
 - 奉還町ゾーン:「その他」(8%)、「飲食」(7%)、「イベントや催し」(7%)
 - カルチャーゾーン:「イベントや催し」(23%)、「文化芸術鑑賞」(21%)、「その他」(9%)
- 男女別・年齢別(買回り品の買い物目的)にみると、
 - 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代以上の女性層で駅前ゾーンの水準に肉薄)

問17 岡山市内中心市街地の特定エリアについておうかがいします。
 あなたは以下の岡山中心市街地にどのようなケースで行きますか。
 それぞれのエリアにあてはまるケースをすべてお選びください。



「洋服・家電等買回品の買物」目的の男女年代別出向率



3. イオンモール岡山出店後の来店意向

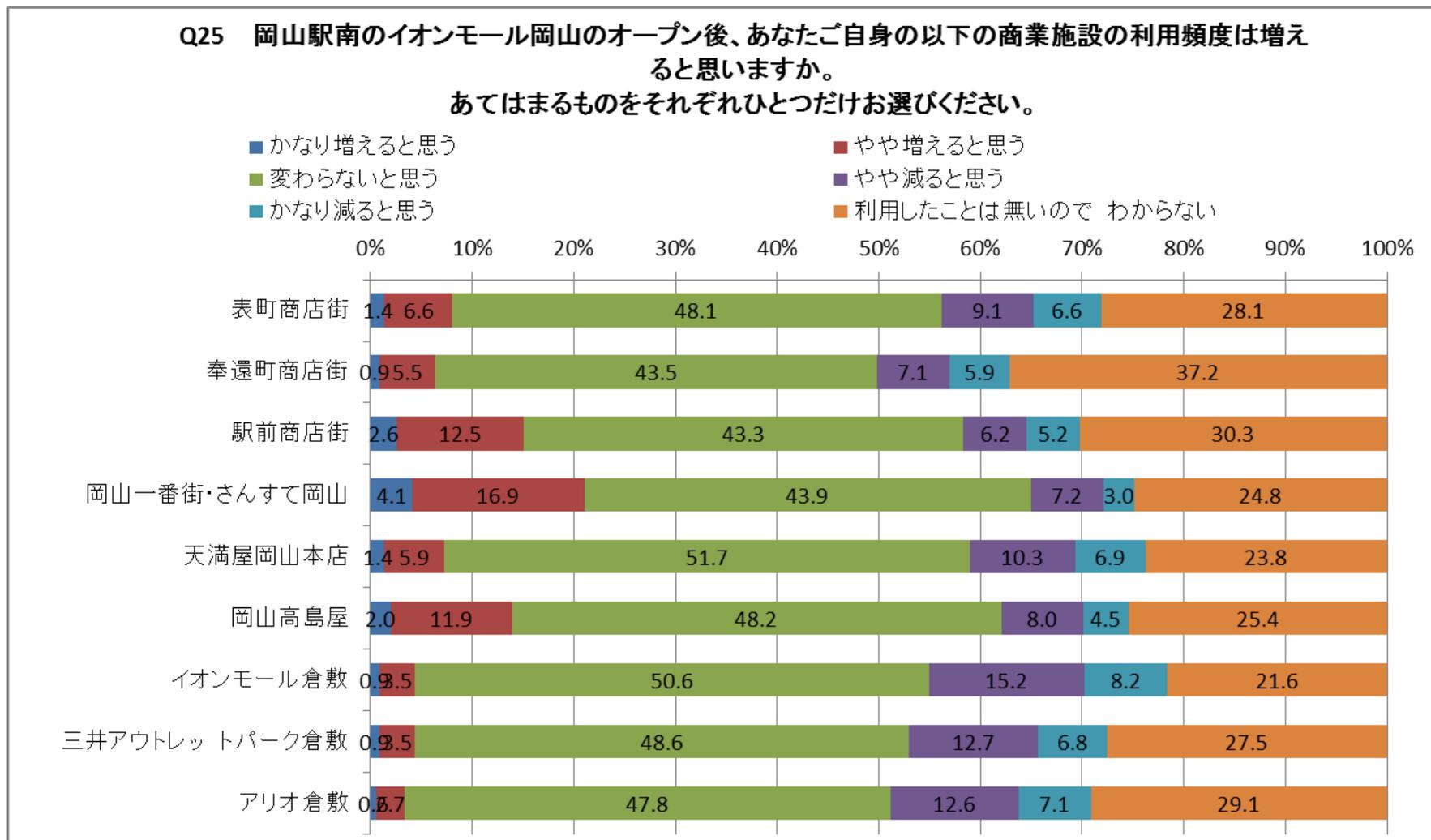
- イオンモール岡山出店後の来店意向率(ぜひ行ってみたい+機会があれば行ってみたい)は**79%**
- 非意向率(あまり行きたいと思わない+行きたいと思わない)は**12%**にとどまる



		n=	(%)				
全体		(3,188)	43.6	35.4	8.5	7.1	5.4
居住地 エリア (14 エリア)	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	1.0	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	4.2	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

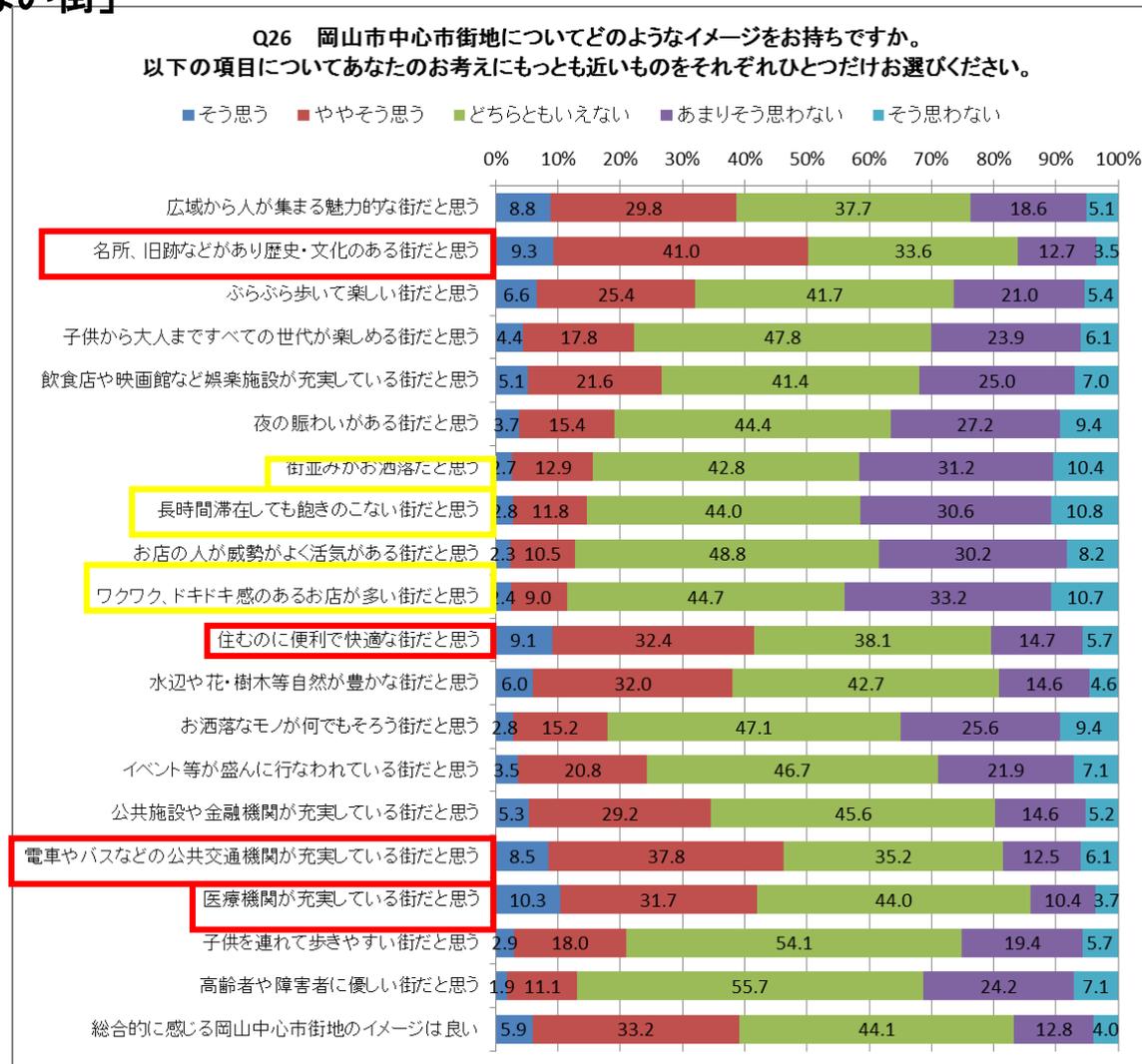
4. イオンモール岡山出店後の既存商業エリア等の利用頻度の変化

➤ 表町ゾーンが減少予測超、駅周辺ゾーンが増加予測超



5. 岡山市中心市街地のイメージについて

- 肯定的なイメージとして、「名所、旧跡などがあり歴史・文化のある街」、「電車やバスなどの公共交通機関が充実」、「医療機関が充実」、「住むのに便利で快適」
- 否定的なイメージとして、「ワクワク、ドキドキ感のあるお店が多い」、「街並みがおしゃれ」、「長時間滞在しても飽きのこない街」



Ⅱ. 来街者調査

問1 性別

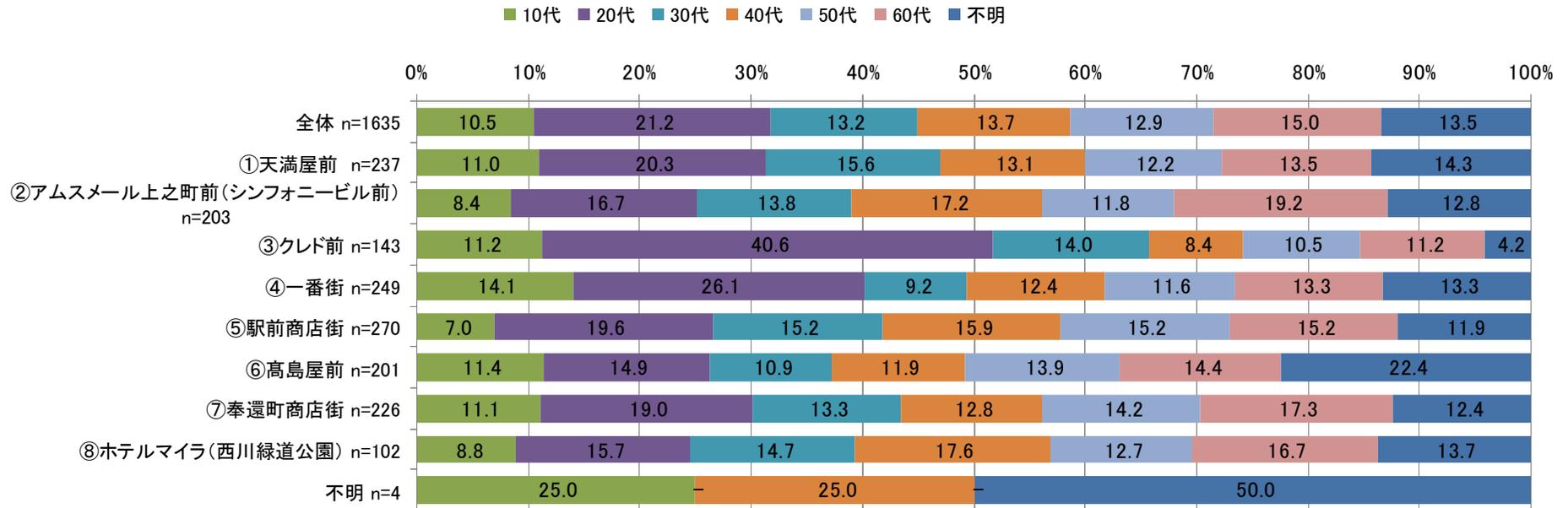
■ 男性 ■ 女性 ■ 不明



◆回答者の性比は男性4に対し女性6。

◇調査地点では⑤駅前商店街のみが男女同数であり、女性比率が高いのは③クレド前、④一番街、②シンフォニービル前、①天満屋前が6割を超える。

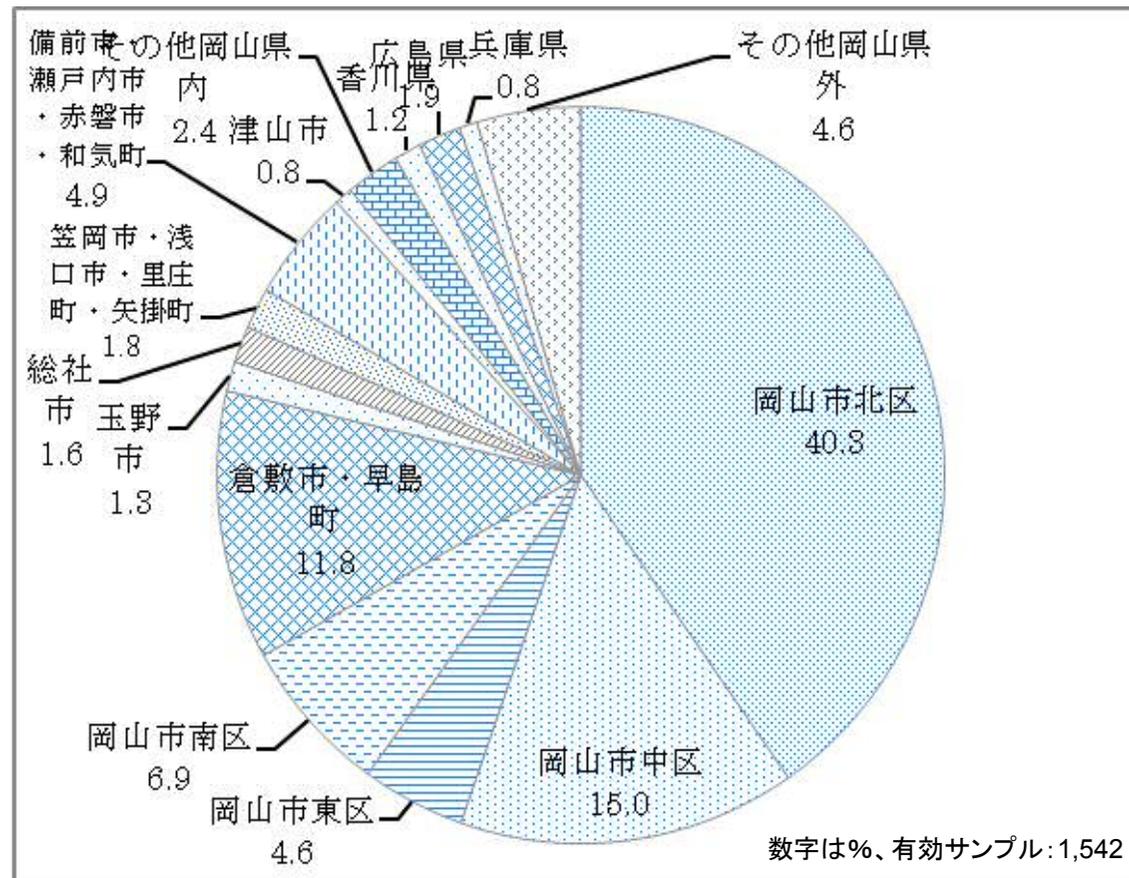
問2 年齢



◆来街者年齢分布では、20代(21%)を筆頭に60代(15%)がやや高く、30、40、50代いずれも13%前後、10代が11%とやや低い。10~20代のヤングは32%、30~40代のミドルは27%、50~60代のシルバーは28%の割合である。

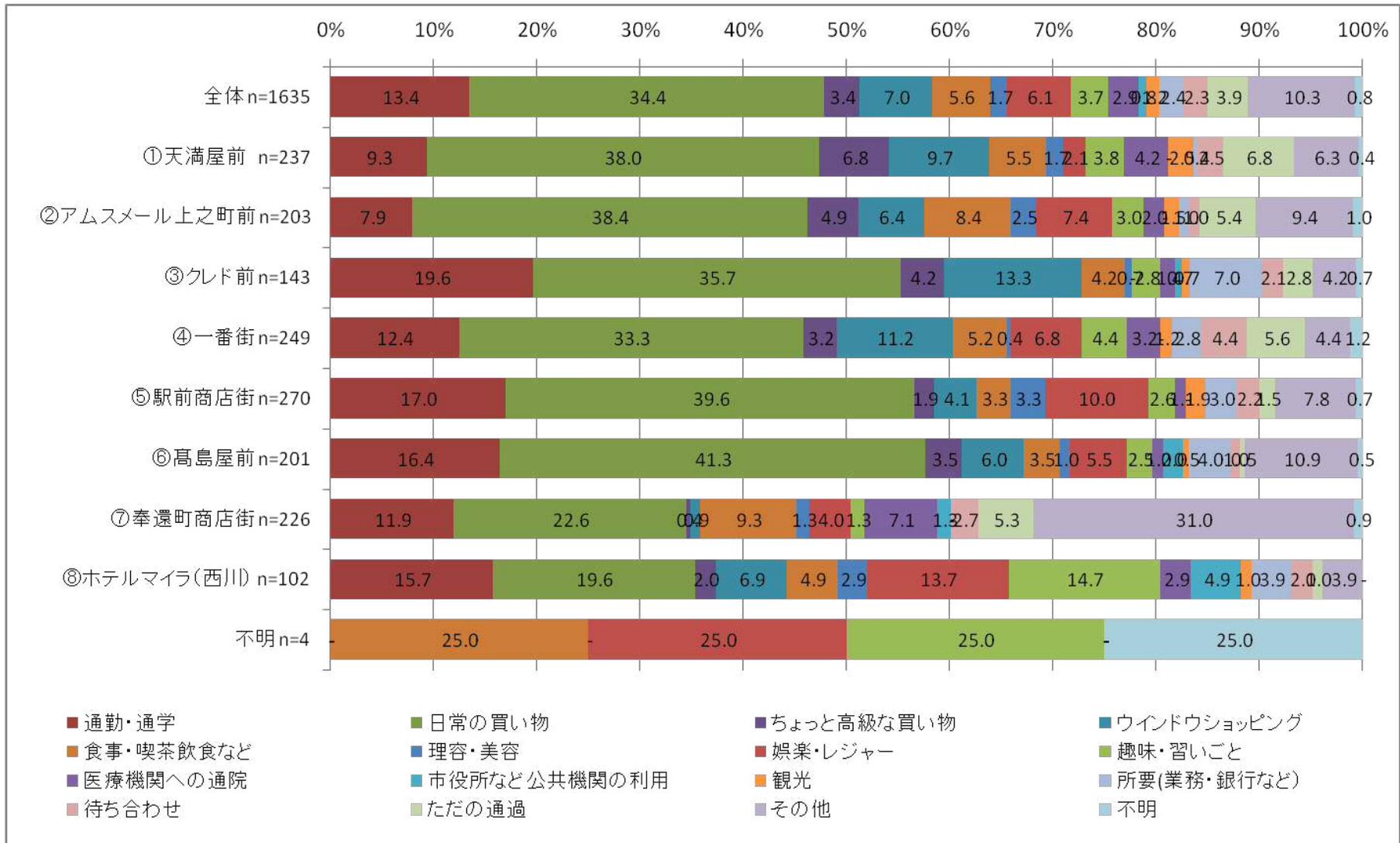
◇地点別には③クレド前で20代が41%と高いこともあり、10~20代若者のウェイトが過半数と高いことが注目される。また④一番街もヤング比率は40%と高い。逆に50~60代のシルバー比率が高いのは⑦奉還町商店街および②シンフォニービル前、⑤駅前商店街でいずれも30%以上の比率を占めている。30~40代ミドルの高いのは①天満屋前および⑧ホテルマイラが30%を示している。また⑤駅前商店街はミドル、シルバー共に高くなっている。

来街者の居住地



◆来街者の居住地で最も多いのは岡山市北区、以下、中区、南区、東区と続く。

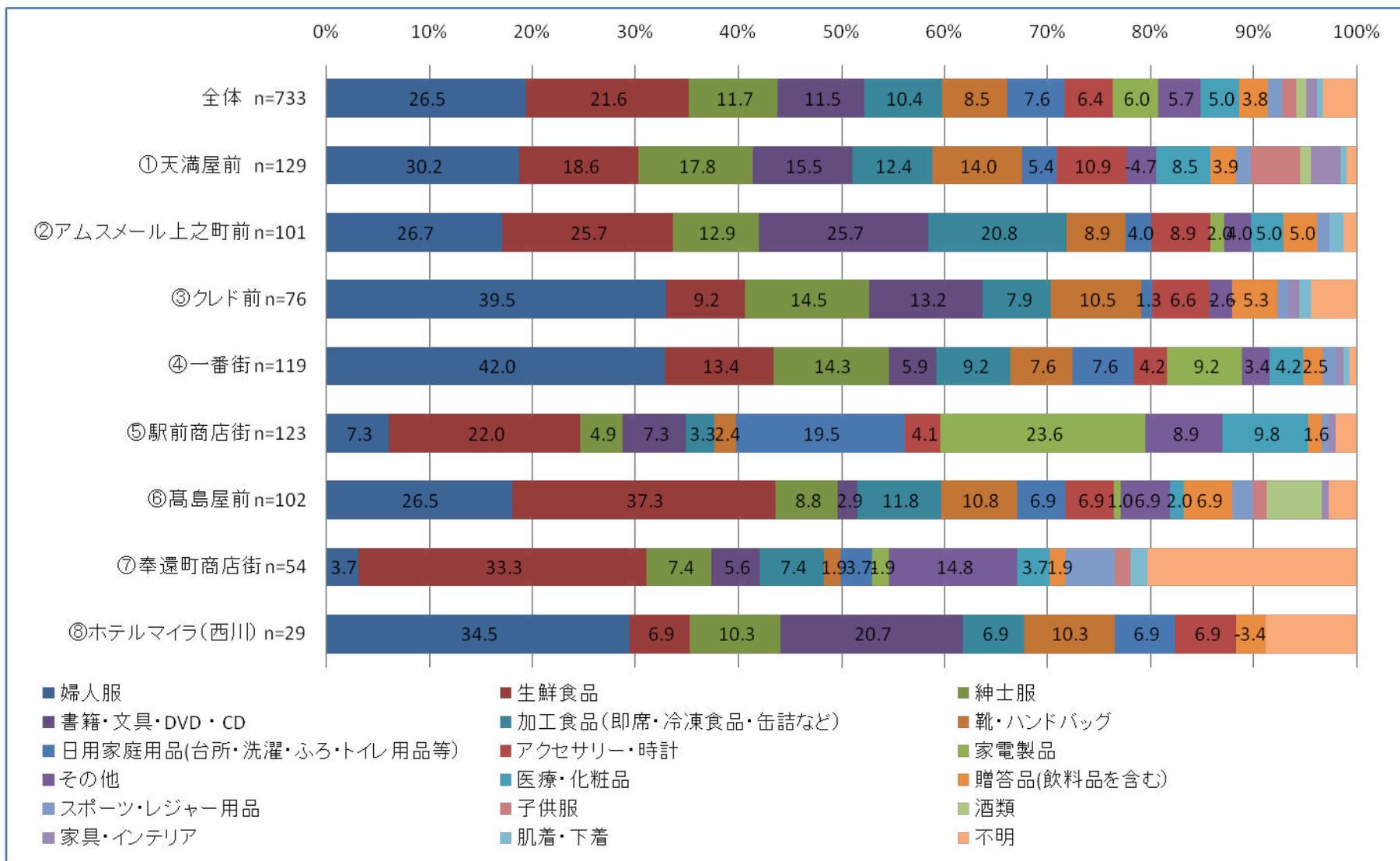
来街の主目的



来街の主目的

- 調査地点前での来街主目的は、「**日常の買い物**」が34%と最も高く、ついで「通勤・通学」13%、「**ウィンドウショッピング**」7%、「**娯楽・レジャー**」および「**食事・喫茶飲食**など」がほぼ同率の6%。「**趣味・習いごと**」が4%、「**ちょっと高級な買い物**」と「**医療機関への通院**」が同じ3%と続く。
- 地点別の特徴で、「**日常の買い物**」を主目的として来街した人が多いのは⑥高島屋前で41%、⑤駅前商店街の40%、①天満屋前および②シンフォニービルが38%と高い。また、「**ちょっと高級な買い物**」で①天満屋前が7%と特化している点も見逃せない。
- さらに「**ウィンドウショッピング**」で来街というのが相対的に多いのは、③クレド前13%、④一番街11%、①天満屋前10%となっており、買い物タウンとしては①天満屋前では55%の人が、③クレド前では53%の人が、⑥高島屋前では51%の人が何らかの形で買い物目的をもって来街している。
- また、「**食事・喫茶飲食**など」や「**理容・美容**」、「**娯楽・レジャー**」、「**趣味・習いごと**」といったサービス目的について相対的に高い来街主目的をみせている地点は、②シンフォニービルで27%、⑧ホテルマイラ前で22%と特化している。
- 一方「**通勤・通学**」途上の来街者の割合が高いのは③クレド前20%、⑤駅前商店街17%、⑥高島屋前16%があげられる。

来街者の買い物内容



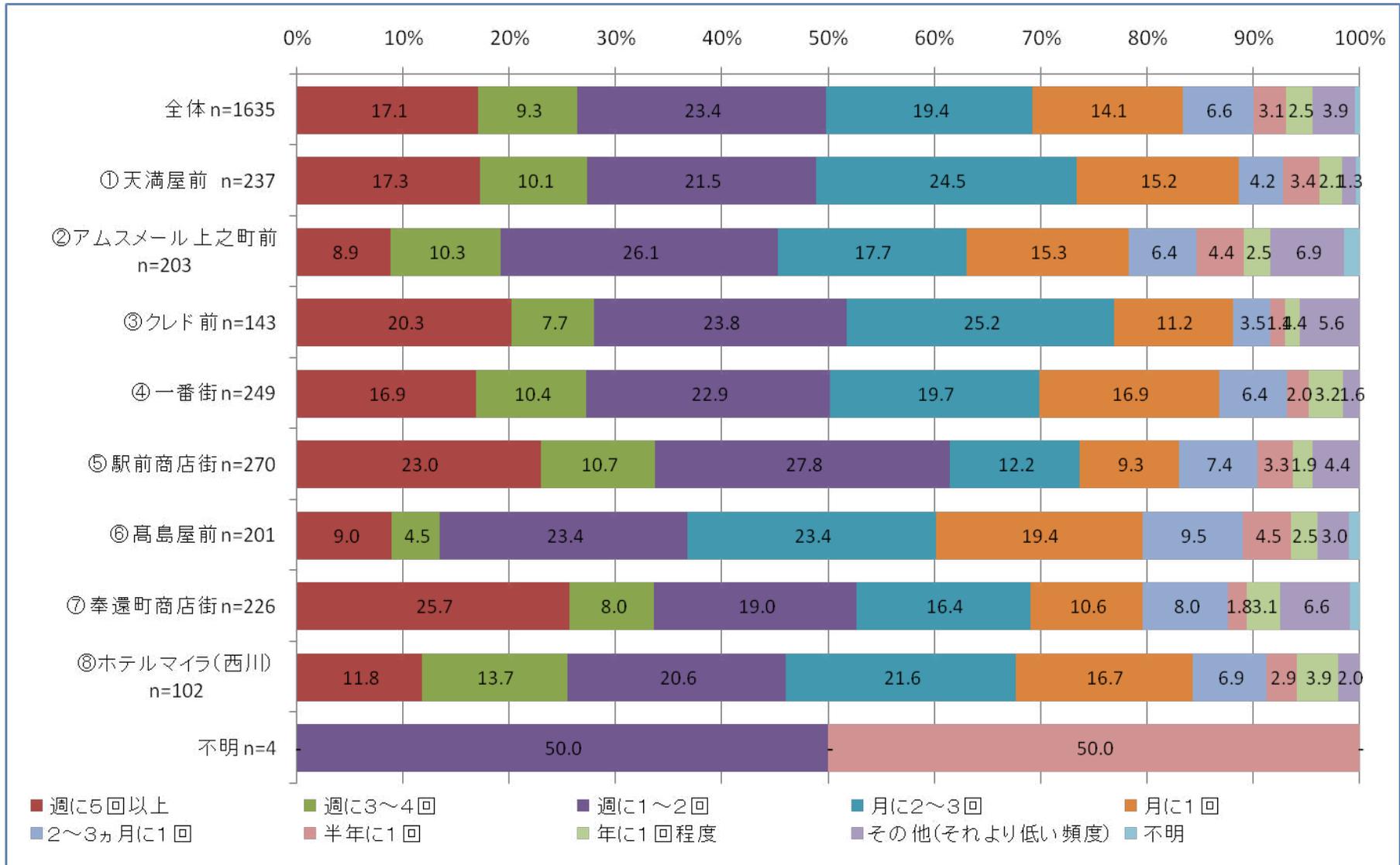
来街者の買い物内容

買い物目的来街者の**購入対象商品**は、全体では「**婦人服**」が最も高く27%、ついで「**生鮮食品**」の22%、「**紳士服**」と「**書籍・文具・DVD・CD**」が共に12%と続いている。衣料品や身近雑貨といった「**ファッション**」関連は回答件数合計で56%、「**食品**」関連は33%、「**家庭雑貨**」関連は14%、「**趣味レジャー**」関連は20%を示している。

地点別の特徴を見ると、

- ①天満屋は「**ファッション**」関連商品の購入目的が82%と圧倒的。
- ②シンフォニービルは「**食品**」関連が47%で特化、「**趣味・レジャー**」関連の30%も低くない。
- ③クレド前も天満屋同様「**ファッション**」関連が72%と強いものの他の分野商品は高くない。
- ④一番街もクレド前と同様「**ファッション**」関連69%と高いが「**家庭雑貨**」や「**趣味レジャー**」も高い。
- ⑤駅前商店街は「**家庭雑貨**(30%)」と「**趣味・レジャー**(32%)」関連に特化している。
- ⑥高島屋前は「**ファッション**」と「**食品**」が各々55%、57%と二分しており他の分野は極めて低い。
- ⑦奉還町商店街は「**食品**」関連41%が高く他の分野商品は低い。
- ⑧ホテルマイラは「**ファッション**」関連が62%とやや高く、「**趣味・レジャー**」の21%も低くない。

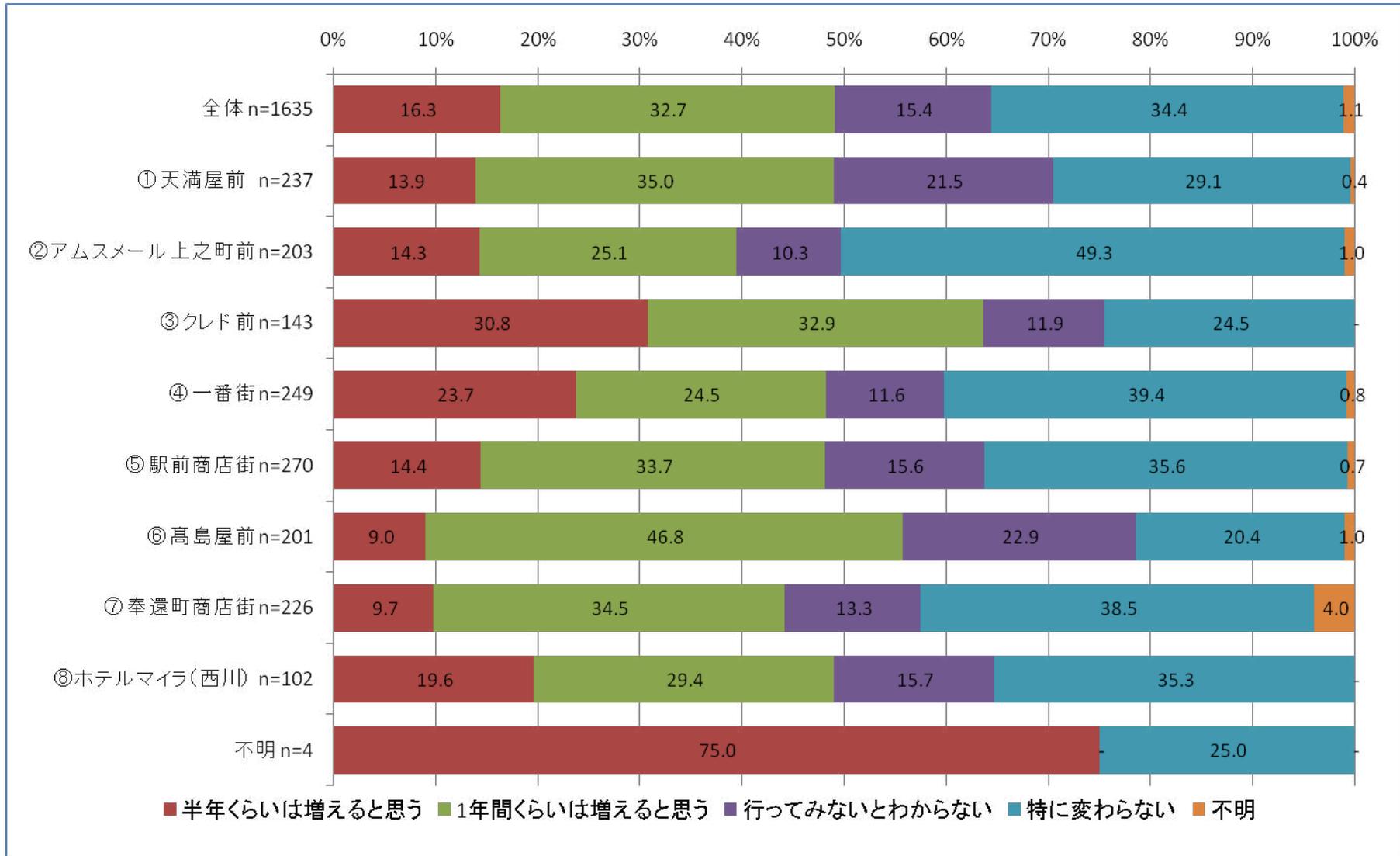
来街頻度



来街頻度

- 来街者の来街頻度をみると、全体平均では「週に1～2回」の来街者が23%と最も多く、次いで「月に2～3回」が19%、「週に5回以上」が17%、「月に1回」が14%、「週に3～4回」が9%と続いている。
- これをわかりやすくまとめてみると、週5回以下＋週3～4回＋週1～2回の「週間来街者」が50%、月に2～3回＋月に1回の「月間来街者」が34%、2～3ヶ月1回＋半年1回＋年1回の「年間来街者」12%となる。
- 来街頻度を地点別にみると、「週間来街者」が多いのは⑤駅前商店街で62%、ついで⑦奉還町商店街が53%、③クレド前が52%となっている。
- 「月間来街者」が相対的に多いのは⑥高島屋前で43%、①天満屋前40%の百貨店立地地点であることが注目できる。
- 「年間来街者」が比較的多いのは、⑥高島屋前17%、⑧ホテルマイラ14%、②シンフォニービル13%があげられる。
- ④一番街はいずれの頻度階級にも特化しておらず、平均的な来街頻度を示している。

イオンモール岡山開業後の来街頻度



イオンモール岡山開業後の来街頻度

- 来街者に現在岡山駅南に建設中のイオンモール岡山を説明し、このことによって岡山駅前を含め「岡山市内中心市街地」へ出かける機会の増加見通しをたずねた。
 - 来街者全体として、「行ってみないとわからない」人が15.6%と「特に変わらない」人が34.8%であり、とにかく「増えそう」と考える人は49.6%とかなり高い。
 - このうち「半年くらいは増える」とする人は16.5%であり、「1年間くらいは増える」と予想する人は33.1%を数える。
 - 地点別にイオンモール岡山オープン後の利用意向の特徴をみると、「半年+1年間は増える」と予想する人が多いのは③クレド前であり、64%の人が増えると回答している。
 - しかも「半年くらいは増える」人が31%と多いことで、庶民の感覚としては半年で慣れてくると言う気持ちが表れている。

イオンモール岡山開業後の来街頻度

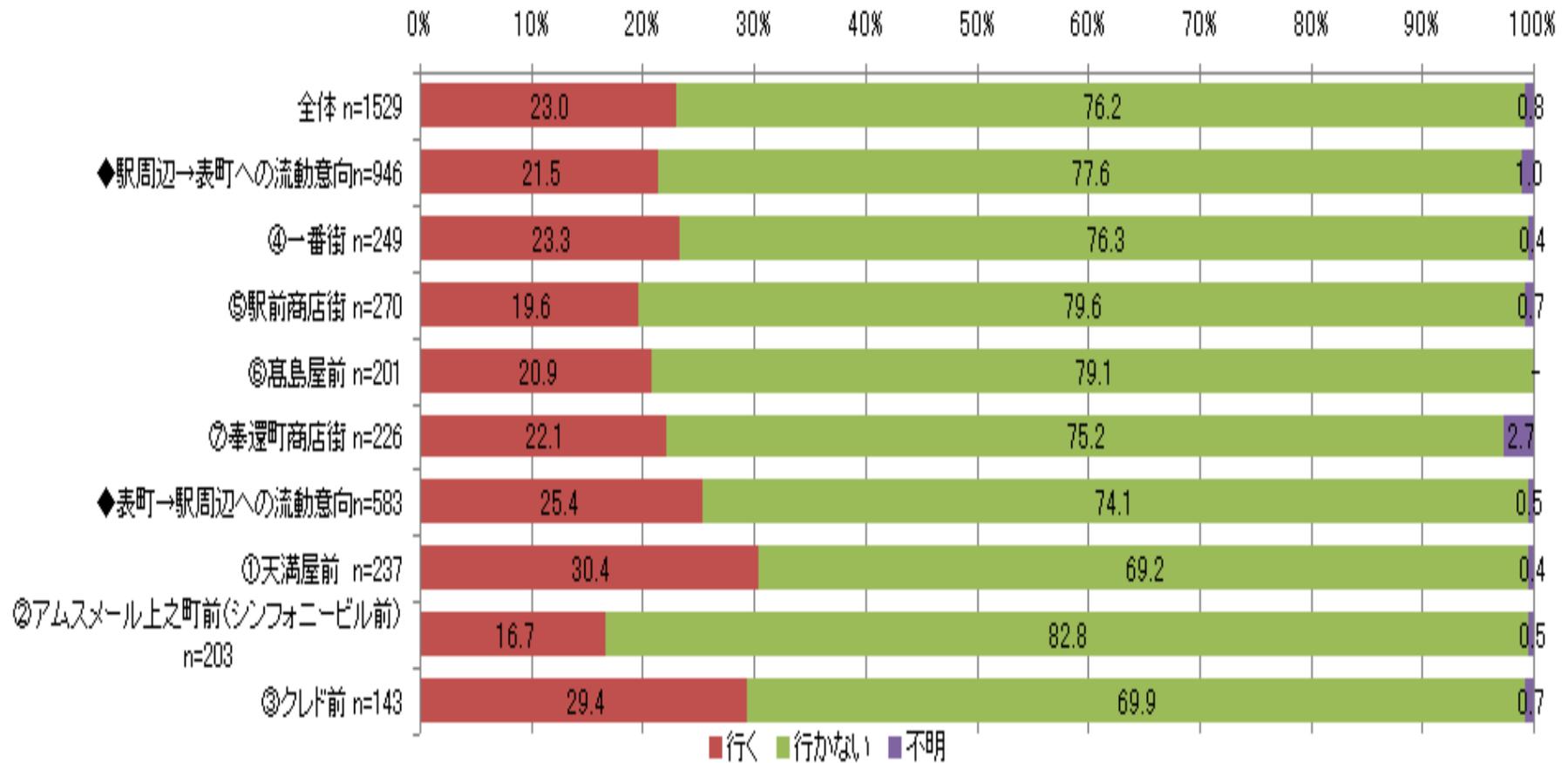
- つぎに「増える」とする人の割合が高いのは、⑥高島屋前で56%とある。ここはクレド前とは逆に「1年間は増える」とする人の割合が高く47%を数える。地理的にみても至近距離にあるため、じっくり利用する構えであることがうかがえる。
- ④一番街や⑤駅前商店街、さらに⑧ホテルマイらも48%が増えると回答しているが、一番街やホテルマイらはクレドタイプで長続きしないとみており、駅前商店街は高島屋タイプに似ている。
- 一方「特に変わらない」と指摘する人が多い地点は、②シンフォニービルの49%、④一番街および⑦奉還町商店街の39%である。
- なお、①天満屋前ではイオンモール岡山駅前南オープン後当地を含め中心市街地利用が高まるとみる人は49%と平均的である。

回遊性：表町⇔駅前

【設問】

調査地点が岡山駅周辺④⑤⑥⑦の場合：あなたは今日、表町商店街にも行きますか。

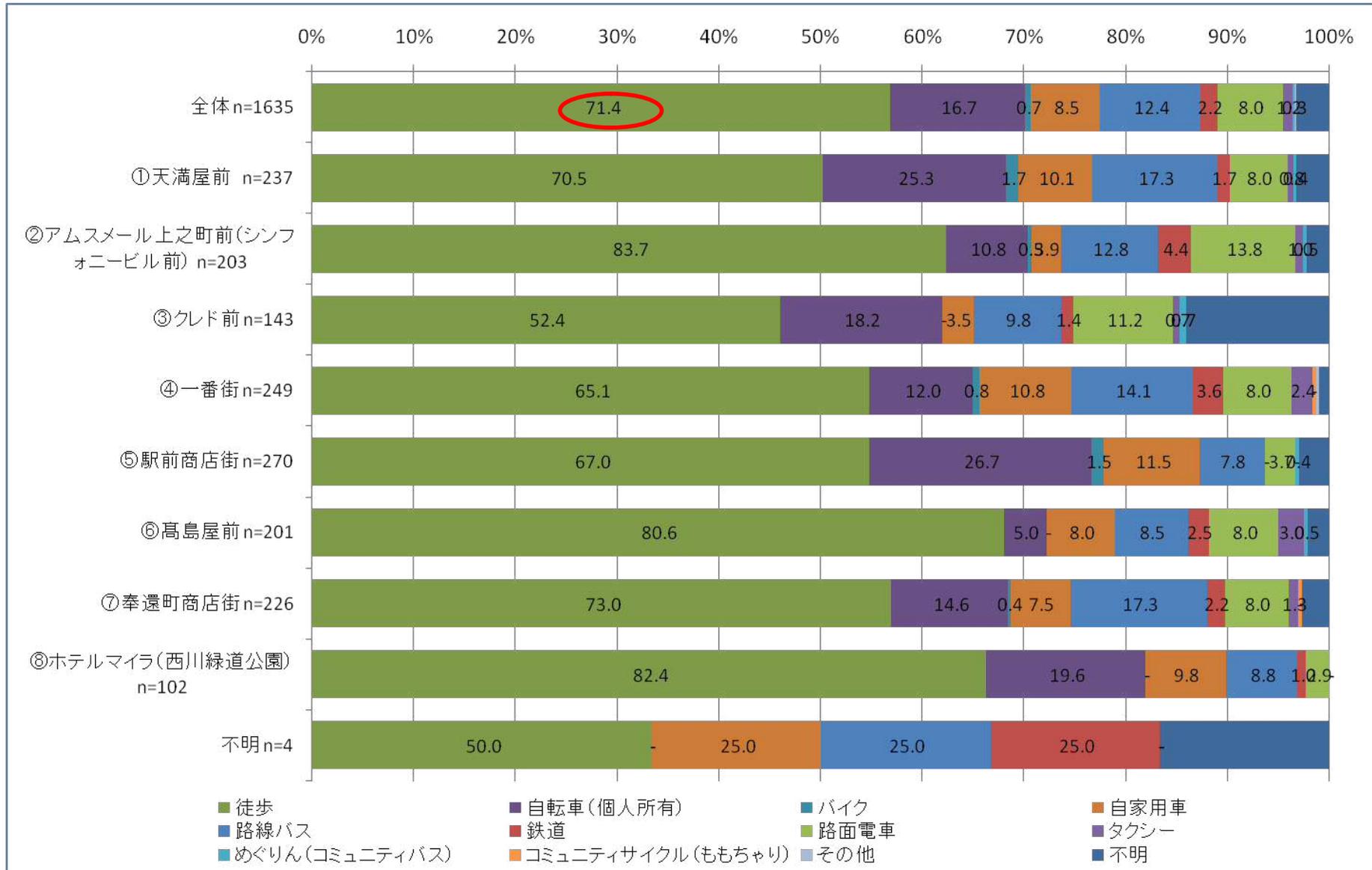
調査地点が表町周辺①②③の場合：あなたは今日、駅前商店街もしくは奉還町商店街にも行きますか。



回遊性：表町⇔駅前

- 岡山駅周辺地点(一番街・駅前商店街・高島屋前・奉還町商店街)から表町商店街(天満屋前・シンフォニービル・クレド前)への流動と、その逆の流動の実態をたずねた。
 - 駅周辺から表町への流動意向で「行く」予定のある人は21.5%であり、表町から駅周辺の流動意向については25.4%を示し、表町から駅周辺への流動がやや高くなっている。
 - これを地点別にみると、駅周辺から表町への流動意向が高い地点は、④一番街の23.3%、および⑦奉還町商店街の22.1%である。
 - 特に、⑤駅前商店街と⑥高島屋前からは、表町に行く意向の人が低く20%前後である。
 - 逆に表町から駅周辺への流動意向が高い地点は、①天満屋前で30.4%、③クレド前で29.4%となっている。②シンフォニービルのみが16.7%と低い。

市内中心部での移動手段



市内中心部での移動手段

- 市内中心部での移動手段では、**徒歩**の人は**71%**であり、個人所有の自転車利用の人は17%、路線バス利用は12%、自家用車は9%、路面電車移動者は8%となっている。
- コミュニティビークルとしてのサイクル(ももちやり)は0.1%、バスのめぐりんは0.3%。
- 地点別で**徒歩**割合が高いのは、②シンフォニービル84%、⑦ホテルマイラ82%、⑥高島屋前81%である。
- 個人所有**自転車**利用が比較的多いのは⑤駅前商店街が27%、①天満屋前で25%、⑦ホテルマイラ20%があげられる。
- **路線バス**利用が比較的多い地点は、①天満屋前と⑦奉還町商店街が共に17%を示している。
- **自家用車**利用は⑤駅前商店街12%、④一番街11%、①天満屋前と⑧ホテルマイラが各10%。
- **路面電車**を中心部での移動手段として利用する人が相対的に高い地点は、②シンフォニービル14%と③クレド前11%である。

流動しない理由：表町→駅前周辺 駅前周辺→表町

	「行かない」 全体	◆表町→駅前周辺に「行かない」				◆駅前周辺→表町に「行かない」				
		計	①天満屋前	②ソフオニセビル	③クレド前	計	④一番街	⑤駅前商店街	⑥高島屋前	⑦泰選町商店街
全体	1,169 100.0	432 100.0	164 100.0	168 100.0	100 100.0	734 100.0	190 100.0	215 100.0	159 100.0	170 100.0
品質・鮮度が良くない	1.0	1.6	0.6	3.0	1.0	0.7	0.5	0.5	1.3	0.6
品数が少ない	1.2	1.4	-	3.0	1.0	1.1	2.1	1.4	0.6	-
専門店の質が悪い	0.7	0.9	1.2	1.2	-	0.5	0.5	0.9	0.6	-
専門店の数が少ない	2.8	2.8	1.2	3.0	5.0	2.9	6.8	1.9	1.9	0.6
全体の雰囲気が悪い	1.5	1.2	1.8	-	2.0	1.6	3.2	2.3	0.6	-
買物がしにくい	2.2	1.4	1.8	-	3.0	2.7	3.7	4.7	1.9	-
開店時間遅く閉店早い	0.6	0.5	0.6	-	1.0	0.7	2.1	0.5	-	-
価格が高い	0.9	0.9	0.6	-	3.0	1.0	1.1	0.9	1.9	-
品揃えが少ない	0.9	0.7	-	1.2	1.0	1.1	1.6	1.9	-	0.6
店員の接客対応良くない	0.5	-	-	-	-	0.8	-	0.5	2.5	0.6
駐車場が不便	3.8	2.1	2.4	0.6	4.0	4.8	4.2	1.4	13.2	1.8
駐輪場がない	1.5	1.9	4.3	-	1.0	1.4	1.6	0.9	2.5	0.6
娯楽施設の充実少ない	1.0	0.9	0.6	-	3.0	1.1	2.6	0.5	1.3	-
喫茶飲食場所が少ない	0.5	0.2	0.6	-	-	0.7	2.1	-	0.6	-
アクセスしにくい	2.0	2.8	0.6	3.0	1.0	1.5	4.2	0.9	0.6	-
どこにどんな店があるか不明	3.3	2.1	4.3	0.6	1.0	4.0	4.7	1.9	5.7	4.1
日曜日に空いてない店がある	0.3	0.2	-	0.6	-	0.3	1.1	-	-	-
商品や売り出しの情報がない	0.8	0.5	1.2	-	-	1.0	2.6	0.5	0.6	-
託児所がない	0.1	-	-	-	-	0.1	0.5	-	-	-
休憩所トイレがない・わからない	0.6	-	-	-	-	1.0	2.1	-	1.9	-
アクセスしにくい(駅前→表町)	8.0	4.9	12.8	-	-	9.8	14.2	9.3	3.2	2.4
表町(駅前)で目的が果たせる	37.6	42.1	30.5	66.5	17.0	34.9	52.0	30.2	43.4	12.9
その他	42.0	32.4	39.0	16.1	48.0	47.4	20.5	55.3	34.6	79.4
不明	4.8	7.9	7.3	4.2	15.0	3.0	3.7	1.4	2.5	4.7

流動しない理由：表町→駅前周辺 駅前周辺→表町

■ 表町→駅前周辺もしくは駅前周辺→表町を流動しない理由

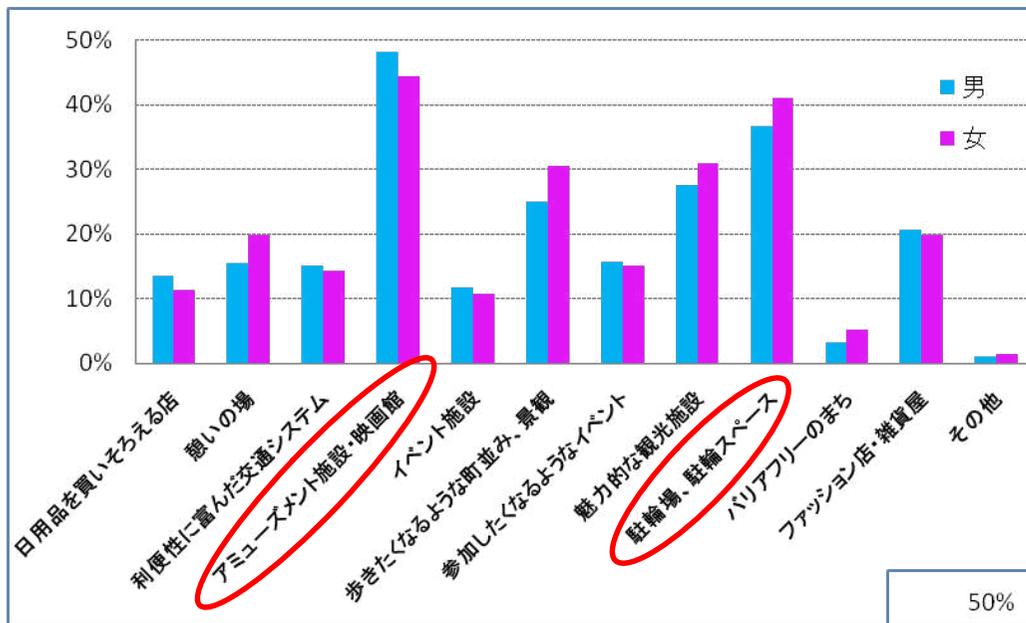
- 全体的には流動しなくとも「表町(駅前)で十分目的が果たせるから」が最も多く、「行かない」と答えた人の38%を占める。
- ついで多いのは「アクセスしにくい(駅前←→表町)」が8%、「駐車場が不便」が4%、「どこにどんな店があるかわからない」が3%、ほぼ同率で「専門店の数が少ない」が3%と続く。
- このうち『表町→駅前周辺』の流動を阻害しているのは「表町で十分目的が果たせるから」が42%と極めて高く、特に②シンフォニービルでの69%が際立っている。また④一番街も「駅前で十分目的が果たせるとする人も多い。
- 他は、ほとんど『駅前周辺→表町』に流れない理由が目だっている。『駅前→表町にアクセスしにくい』ととらえる人は駅前周辺地点平均で10%を数え、中でも④一番街14%、⑥高島屋前13%が高い。

流動しない理由：表町→駅前周辺 駅前周辺→表町

- 表町→駅前周辺もしくは駅前周辺→表町を流動しない理由
 - 『**駐車場が不便**』と感じているため流動性が阻害されているのも駅前周辺地点であり、⑥高島屋前での13%が顕著である。
 - 『**どこにどんな店があるかわからない**』ことを指摘する駅前周辺の来街者は多く、⑥高島屋前6%、④一番街5%、⑦奉還町商店街4%が表町に行かない理由にあげている。
 - 結局、表町来街者は表町で十分目的は果たしたと思い、駅前周辺来街者は表町が駐車場が不便なことを筆頭としてアクセスしにくく、しかもどこにどんな店があるのかわからないため表町には足が向かない現実となっている。

参考：大学生と中心市街地 (岡山大学学都研究から)

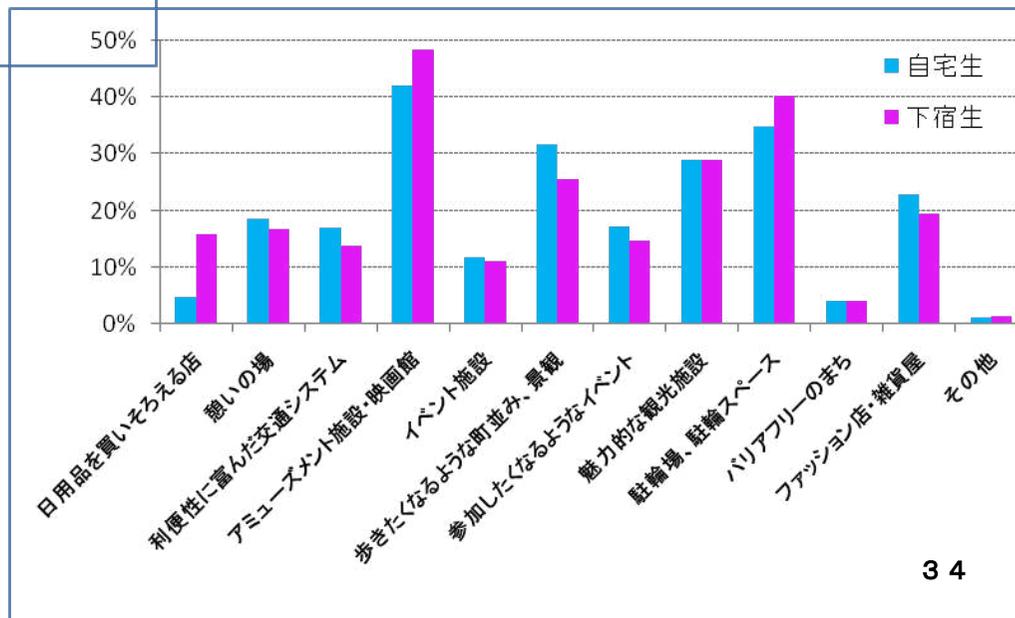
岡山市に**足りないと思う**有形・無形のもの



岡大生調査：回答数：約1,000

「歩きたくなるような町並み、景観」という回答が意外に健闘している。これについては、女子や自宅生の回答率が高い。

「アミューズメント施設・映画館」が最も回答率が高い。特に男子学生とが下宿生で回答率が高い。後者が高いのは、岡山市より地方からきているからか。これまでは、倉敷イオンや岡南だったが、イオン出店で解消？

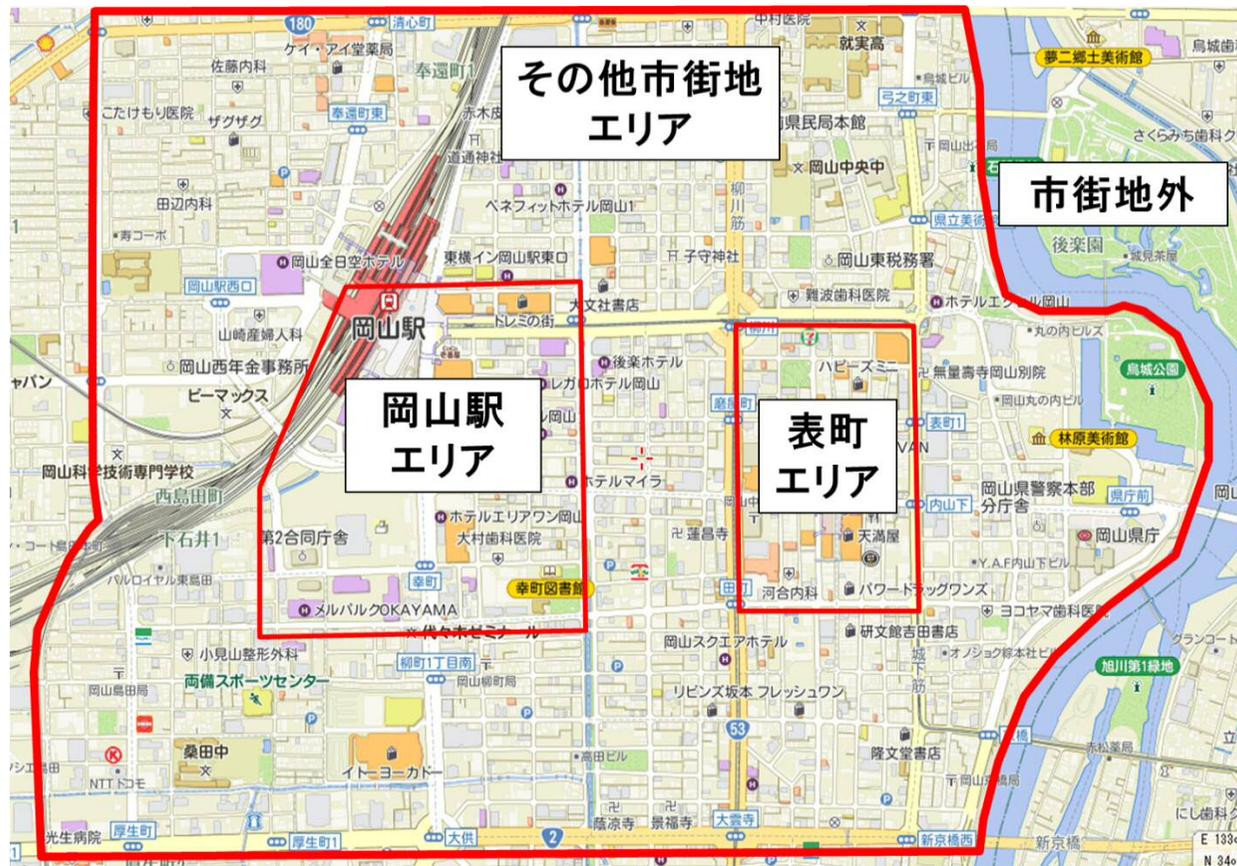


中心市街地の回遊行動調査結果

- ・本プロジェクトにおける回遊行動の定義

「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」

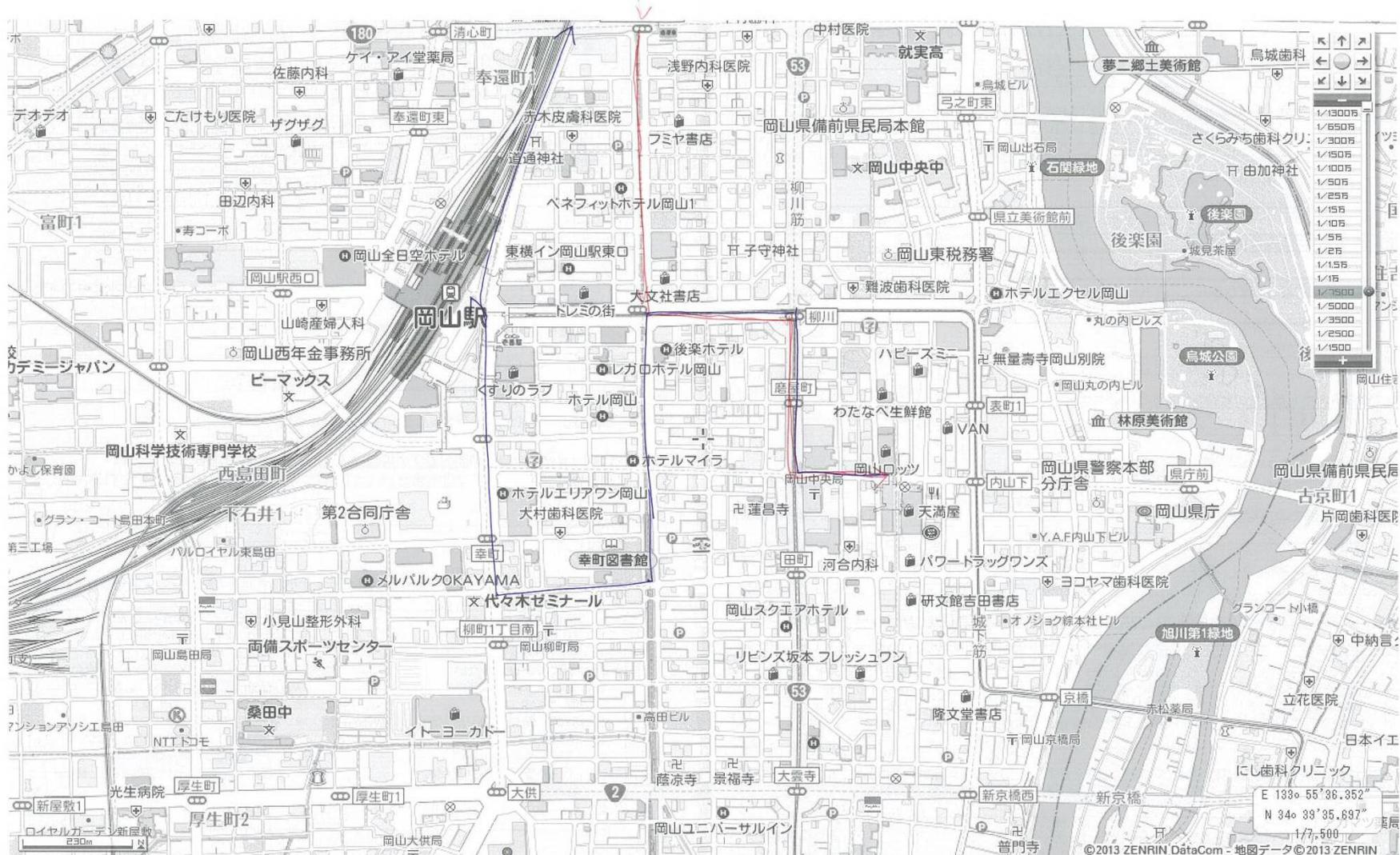
- ・中心市街地内のエリア設定



・回遊行動分類例

問15 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 ● →

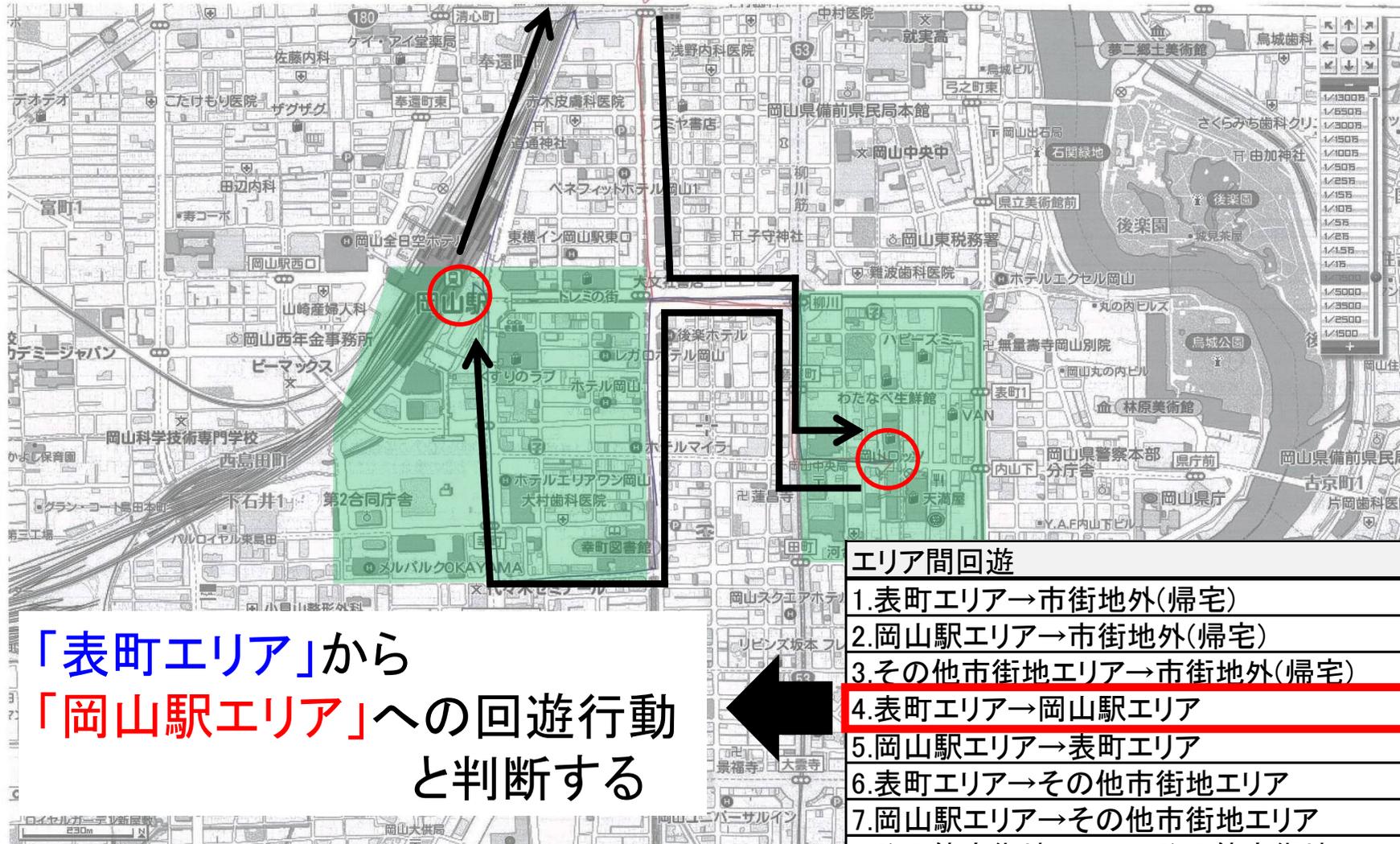
今日の 現在の位置から これからの移動ルートを教えてください。 青 ● →



回遊行動分類例

問15 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 ● →



「表町エリア」から
「岡山駅エリア」への回遊行動
と判断する

エリア間回遊	
1.	表町エリア→市街地外(帰宅)
2.	岡山駅エリア→市街地外(帰宅)
3.	その他市街地エリア→市街地外(帰宅)
4.	表町エリア→岡山駅エリア
5.	岡山駅エリア→表町エリア
6.	表町エリア→その他市街地エリア
7.	岡山駅エリア→その他市街地エリア
8.	その他市街地エリア→その他市街地エリア
9.	判読困難

・回遊行動の分類

エリア間回遊	エリア内回遊
1.表町エリア→市街地外(帰宅)	1.表町エリア内
2.岡山駅エリア→市街地外(帰宅)	2.岡山駅エリア内
3.その他市街地エリア→市街地外(帰宅)	3.両エリア内
4.表町エリア→岡山駅エリア	4.エリア内回遊無し
5.岡山駅エリア→表町エリア	
6.表町エリア→その他市街地エリア	
7.岡山駅エリア→その他市街地エリア	
8.その他市街地エリア→その他市街地エリア	
9.判読困難	

岡山市中心部に来街

利用データ：平成25年岡山市中心市街地来街者調査

来街後、
表町エリアと岡山駅エリアの
両方又は片方に立ち寄った

N

どちらのエリアにも入らず
その他市街地エリアにいた

その後
市街地外へ行った

3.を選択

8.を選択

Y

初めに
表町エリア
に立ち寄った

N

初めに
岡山駅エリア
に立ち寄った

その後
市街地外へ行った

1.を選択

N

その後
市街地外へ行った

2.を選択

N

その後
その他市街地エリア
に立ち寄った

6.を選択

N

その後
その他市街地エリア
に立ち寄った

7.を選択

N

4.を選択

5.を選択

どの通りを通っているか
1.桃太郎大通り
2.県庁通り
3.あくら通り
4.その他の通り

分析結果: エリア間回遊について (表町エリアあるいは、岡山駅エリアの来街者を対象)

- **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。

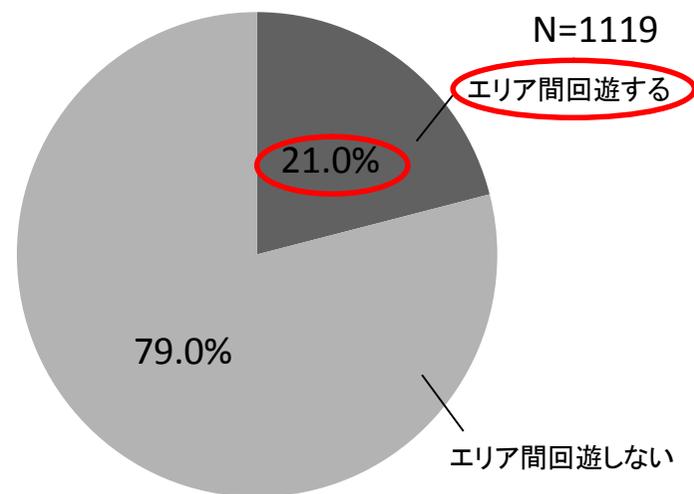


図-1 エリア間回遊割合

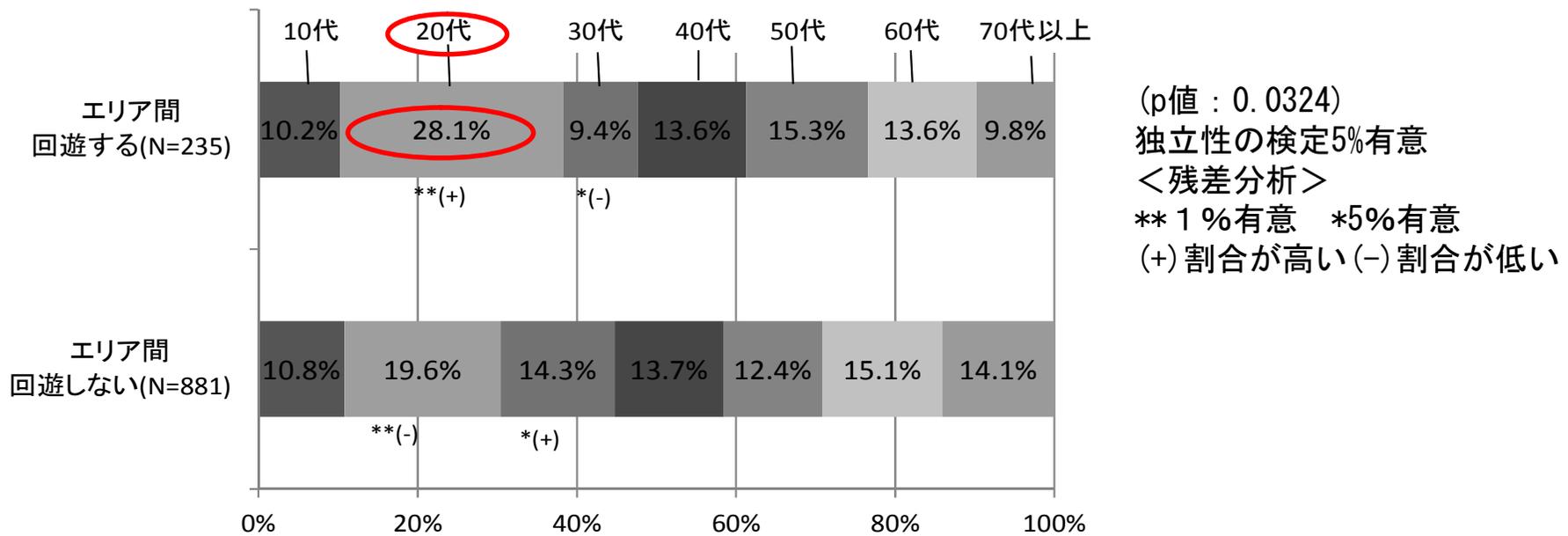


図-2 年齢とエリア間回遊の有無

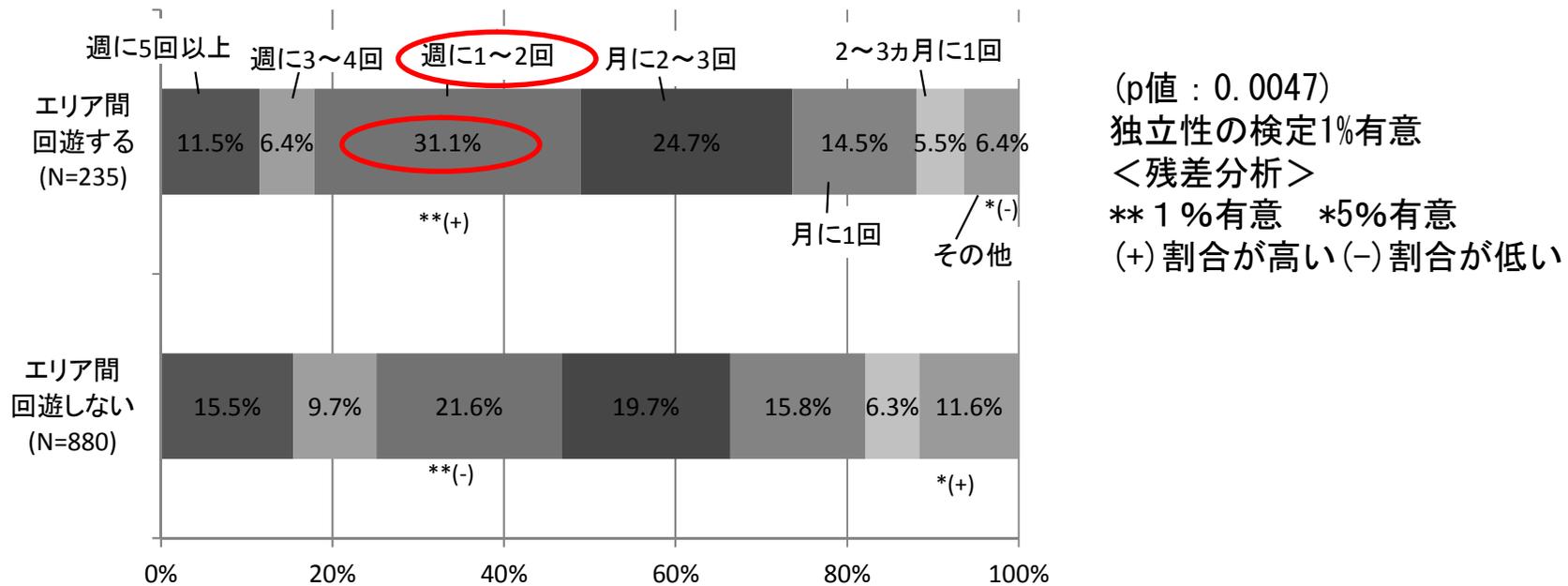
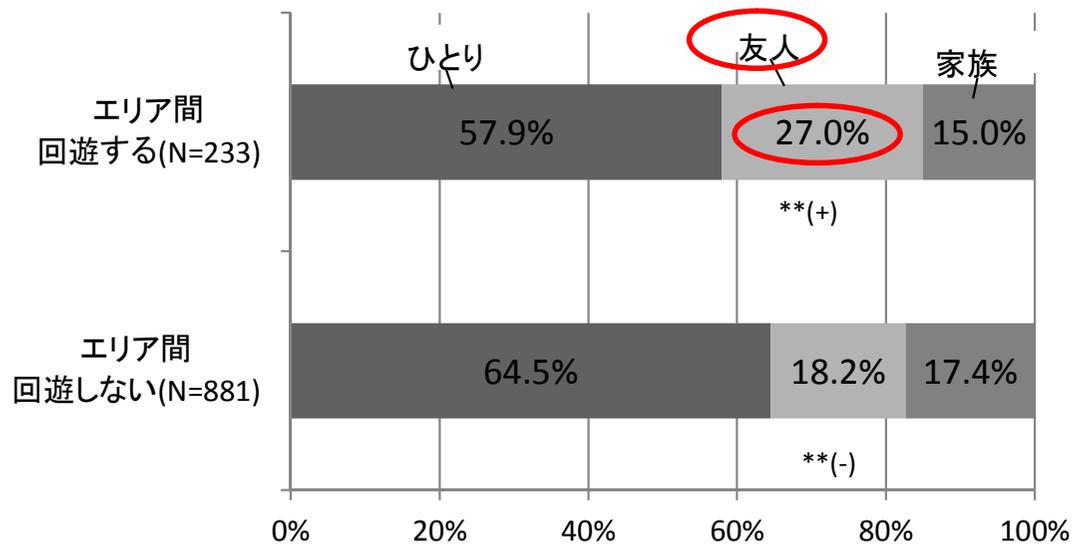


図-3 来街頻度とエリア間回遊の有無



(p値 : 0.0106)
 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-4 同伴者とエリア間回遊の有無

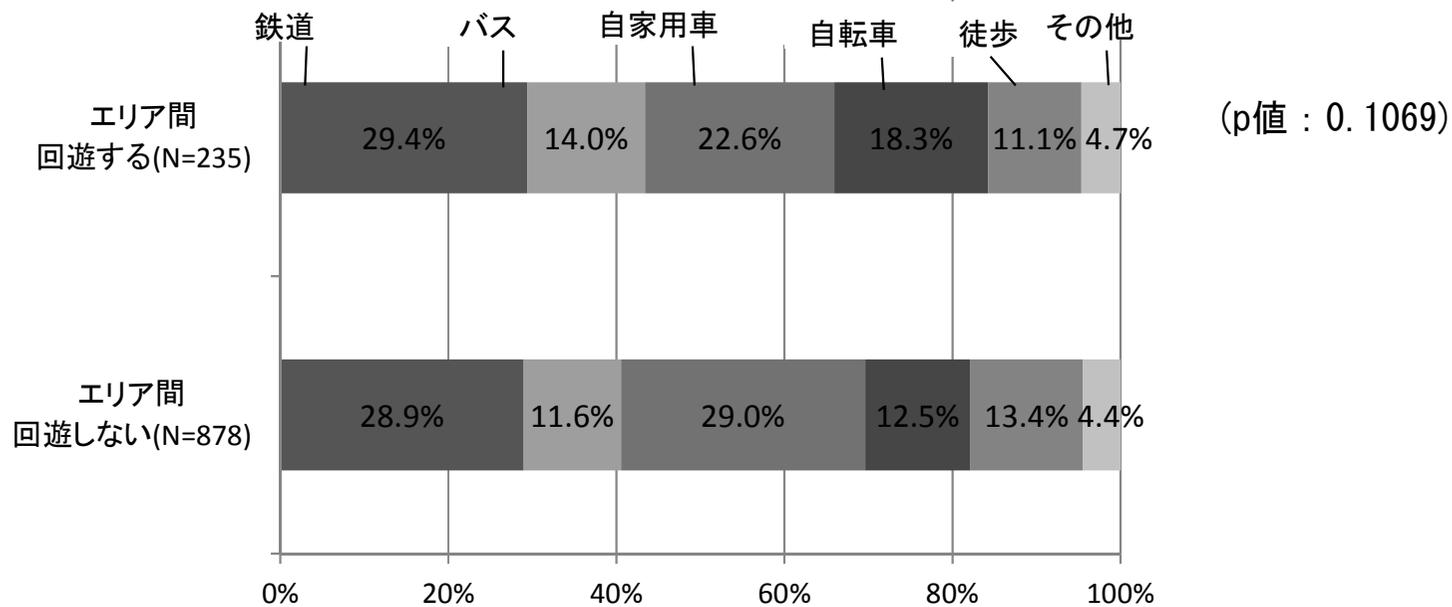
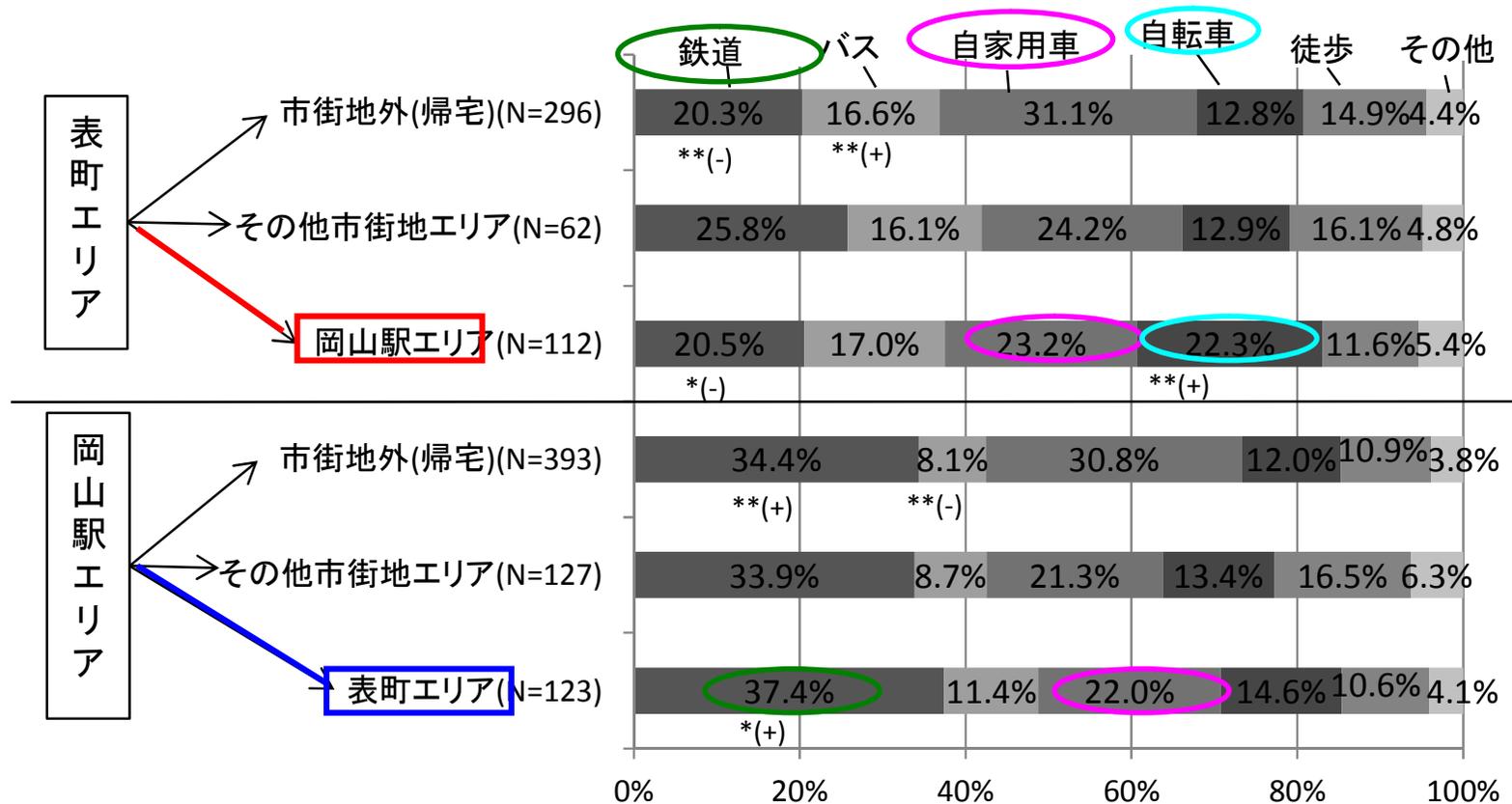


図-5 来街時交通手段とエリア間回遊の有無

- 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。

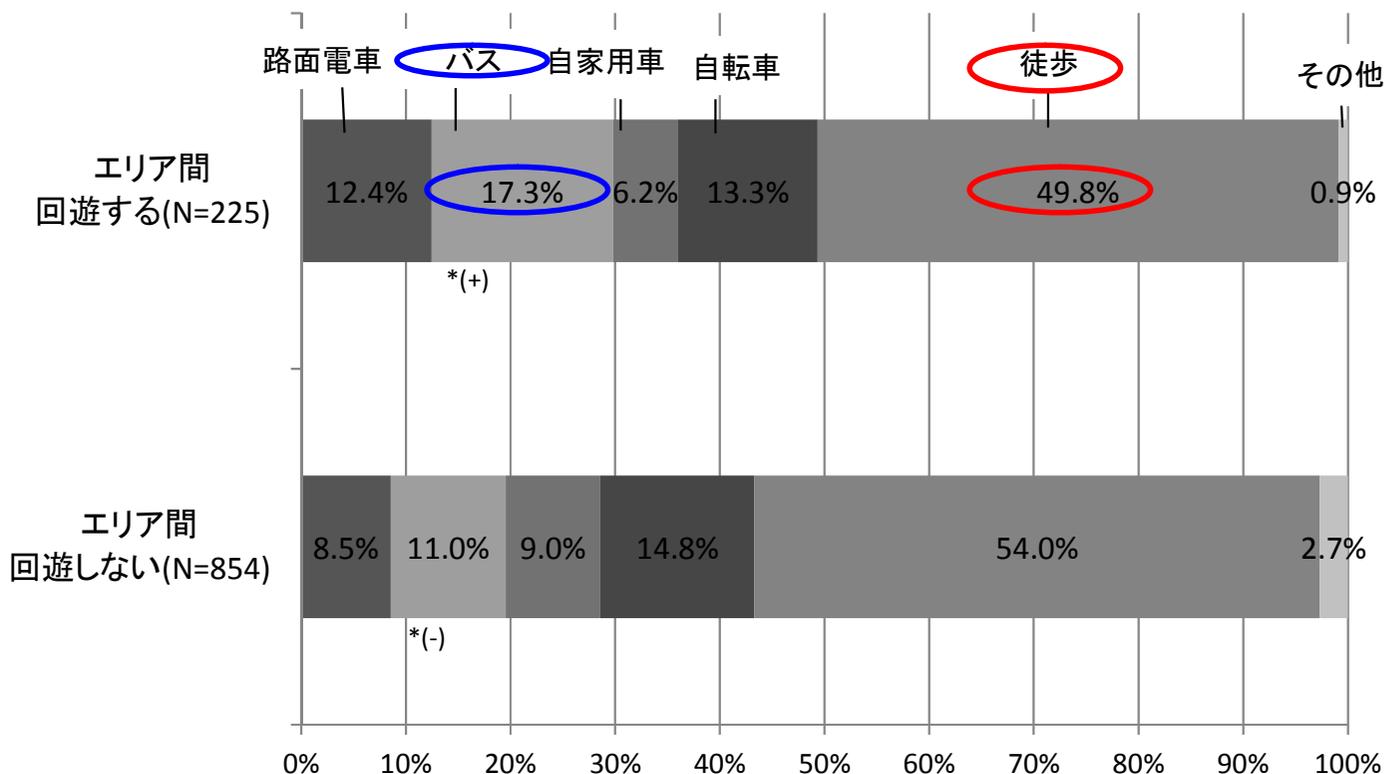


(p値 : 0.0008) 独立性の検定1%有意

<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

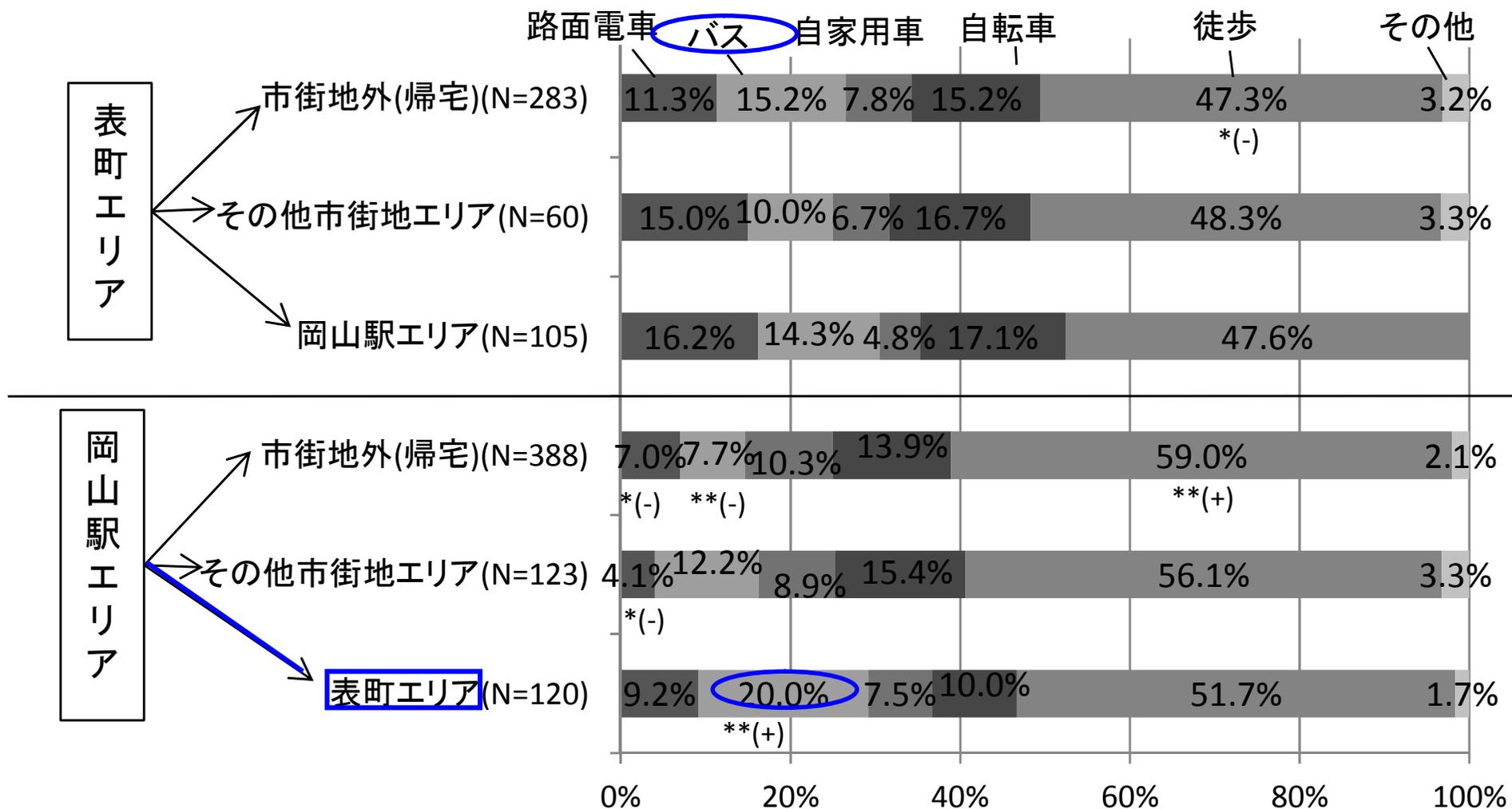
- 市街地内での**エリア間**の回遊手段は、徒歩が最も高く約50%。バスは約17%、自転車は約13%、路面電車は約12%。
- ✓ 他の行動と比較して、**岡山駅エリア**から**表町エリア**に回遊する層は、バスを利用する割合が相対的に高い(約20%)。



(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

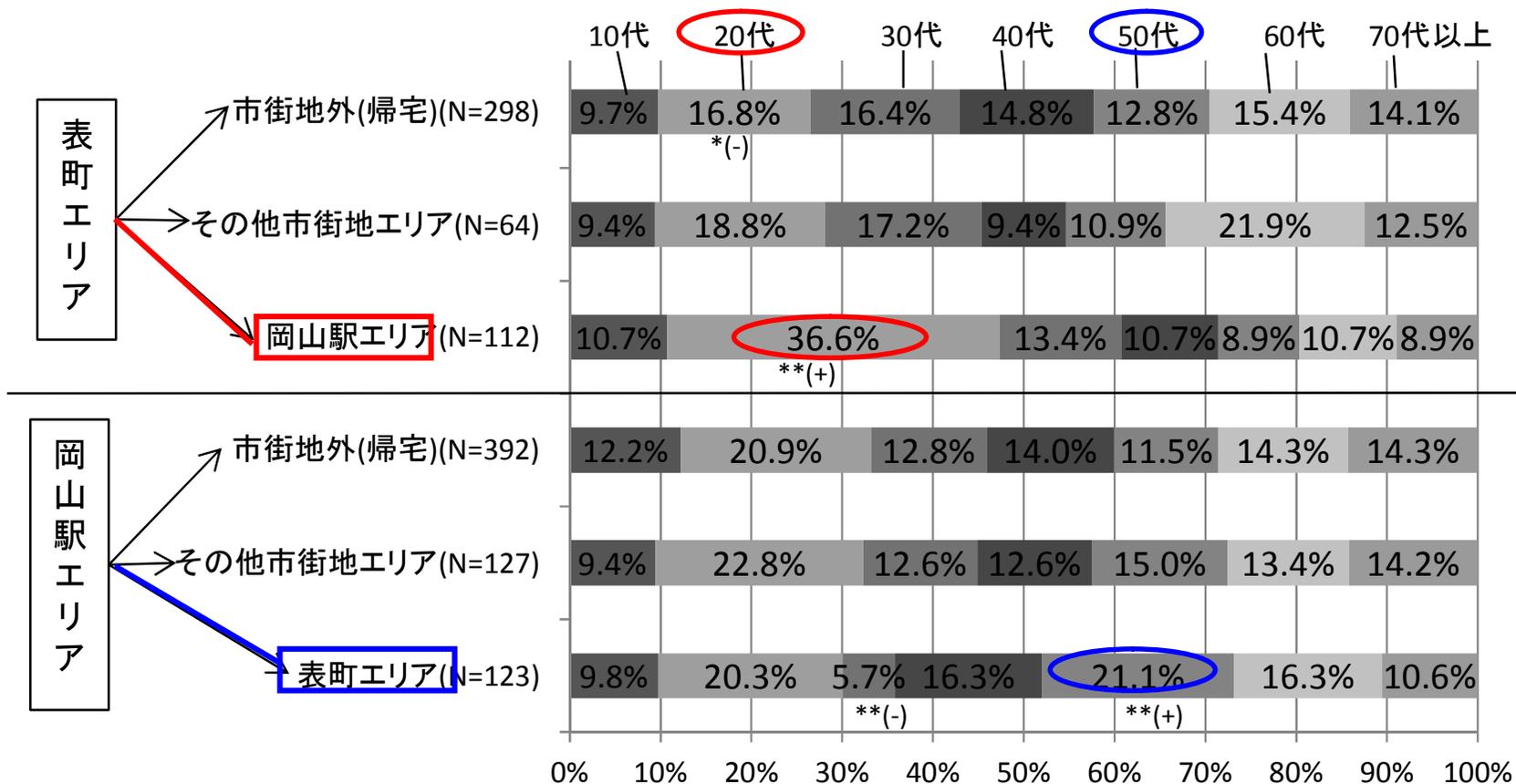
図-7 市街地内交通手段とエリア間回遊の有無



(p値 : 0.0070) 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-8 市街地内交通手段と行動パターン

- 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

- 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)。

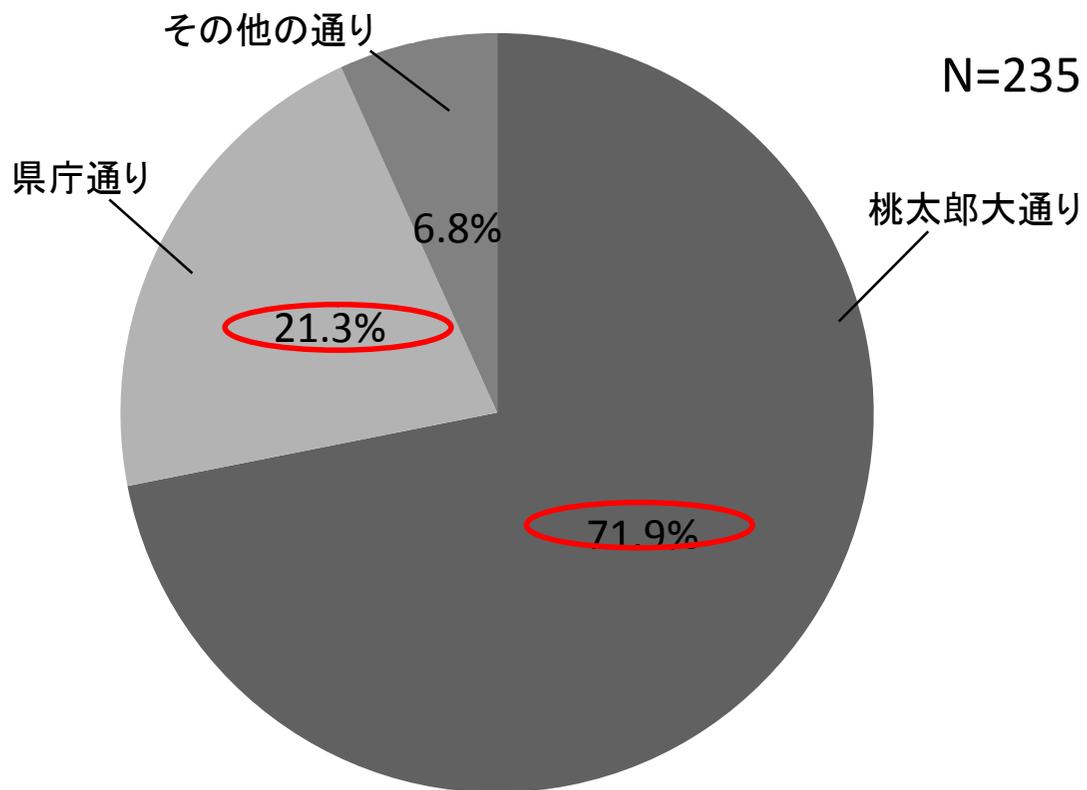
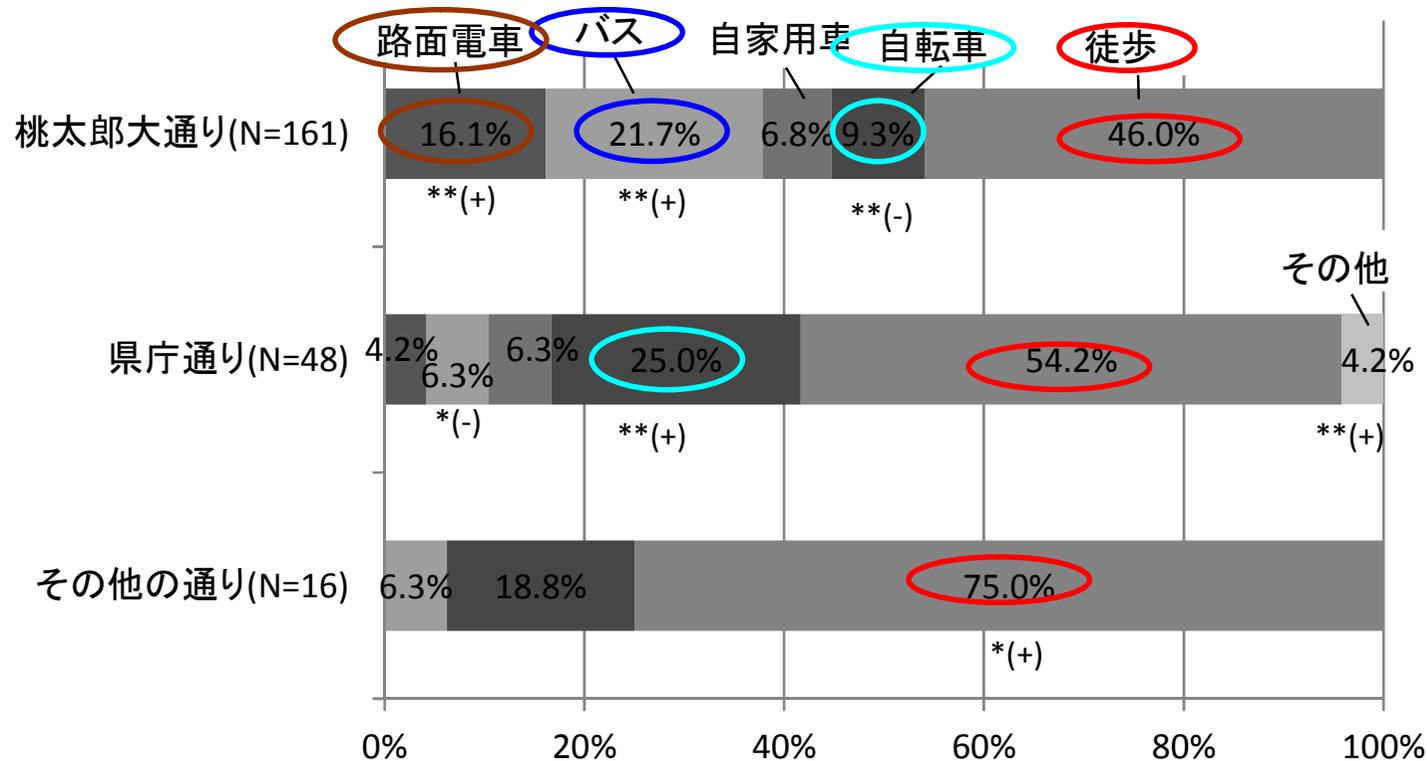


図-10 エリア間回遊時に選択した通り

- 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

分析結果:エリア内回遊について

(表町エリアあるいは、岡山駅エリアの来街者を対象)

- エリア内回遊する層としない層との間に、性別、年齢、居住地、交通手段、グループ、来訪頻度ともに、統計的に有意な差はみられなかった。
 - ✓ この傾向は、**表町エリア**と**岡山駅エリア**に分類して、分析してもほぼ同様の結果が得られた。

Ⅲ. 商店街現況調査

【商店街組合】

組合員数等

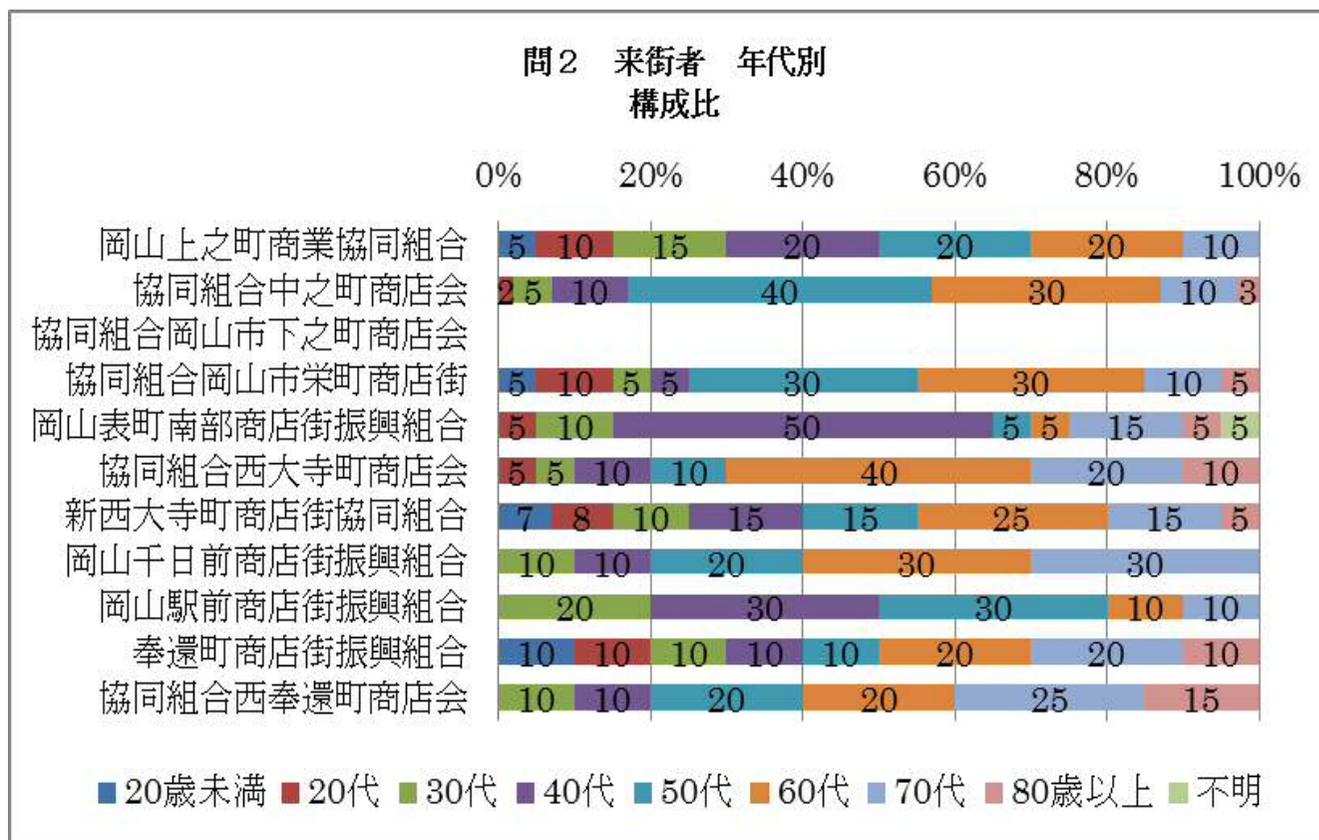
組合員数	①正組合員		②準組合員数		③非組合員数		④非店舗 住居のみ
商店街名称	店舗数	店舗数の 内、 チェーン 店	店舗数の 内、後継 者のいる 店舗数	店舗数	店舗数の 内、 チェーン 店	店舗数の 内、チェー ン店	
岡山上之町商業協同組合	17		7	28	2	1	1
協同組合中之町商店会	88	3	10			2	1
協同組合岡山市下之町商店会	41	25	11			10	
協同組合岡山市栄町商店街	34						
岡山表町南部商店街振興組合	36	1	10				
協同組合西大寺町商店会	22		10	4		2	3
新西大寺町商店街協同組合	38	2	7				1
岡山千日前商店街振興組合	12					5	
岡山駅前商店街振興組合	70			3		5	
奉還町商店街振興組合	79			27			2
協同組合西奉還町商店会	53	2	6			13	17

正組合員88店舗の中之町は、チェーン店3店舗と地域性を維持しつつ後継者は10店舗。下之町商店会は、正会員41店舗のうち25店舗がチェーン店、後継者がいる店舗は11店舗ながら、非組合員も10店舗。上之町は、正組合員は17店舗、準組合員が28店舗でチェーン店は無く、後継者は7店舗となっている。

栄町は正組合員34店舗、表町南部は正組合員36店舗、チェーン店1店舗、後継者がいる店舗が10店舗となっている。さらに、西大寺町は正組合員22店舗でチェーン店が10店舗と比率が高く、後継者がいる店舗は4店舗、新西大寺町は、正組合員が38店舗、うちチェーン店が2店舗、後継者がいる店舗が7店舗となっている。また、千日前は正会員12店舗と少なく、非組合員は5店舗である。

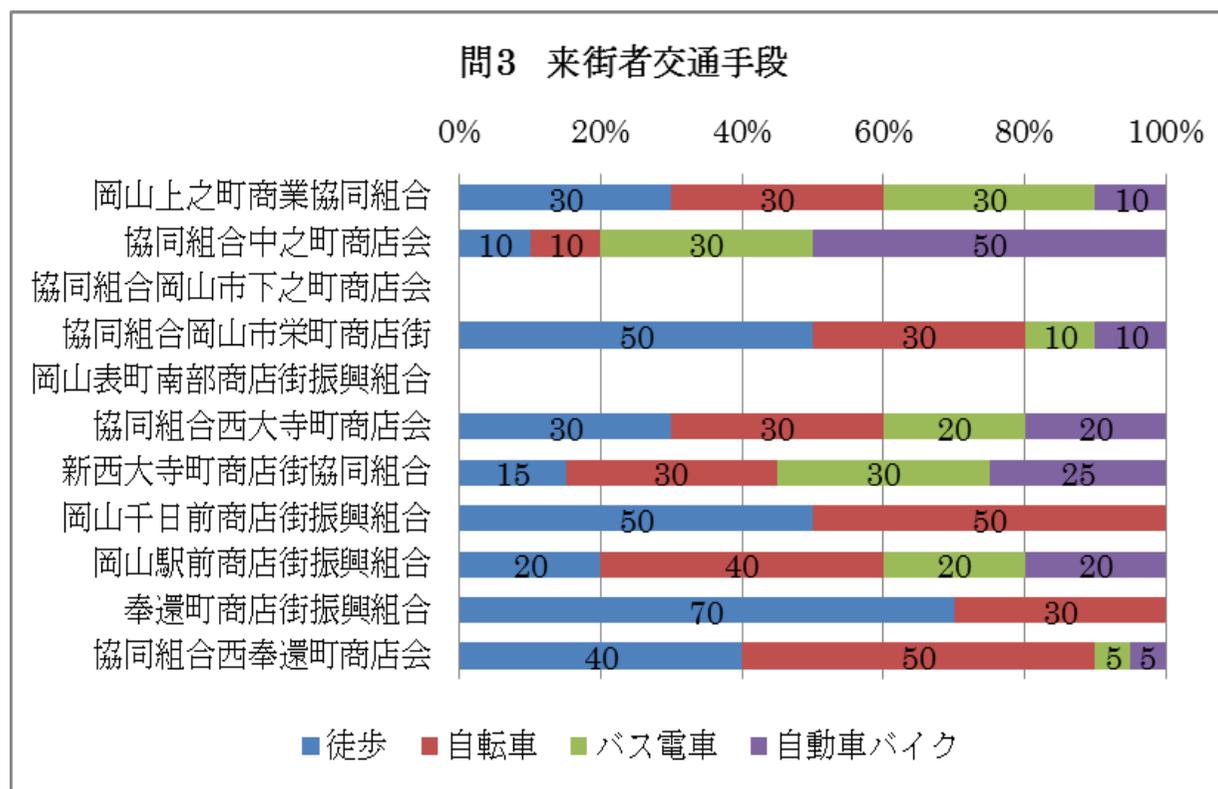
駅前商店街は正会員70店舗、準組合員3店舗、非組合員5店舗となっている。奉還町は、正会員79店舗、準会員27店舗、同じく西奉還町は、正会員53店舗のうちチェーン店が2店舗、後継者がいる店舗が6店舗、非組合員13店舗、また非店舗で居住用に使用している店舗が17店舗と多い。

来街者 年代別構成



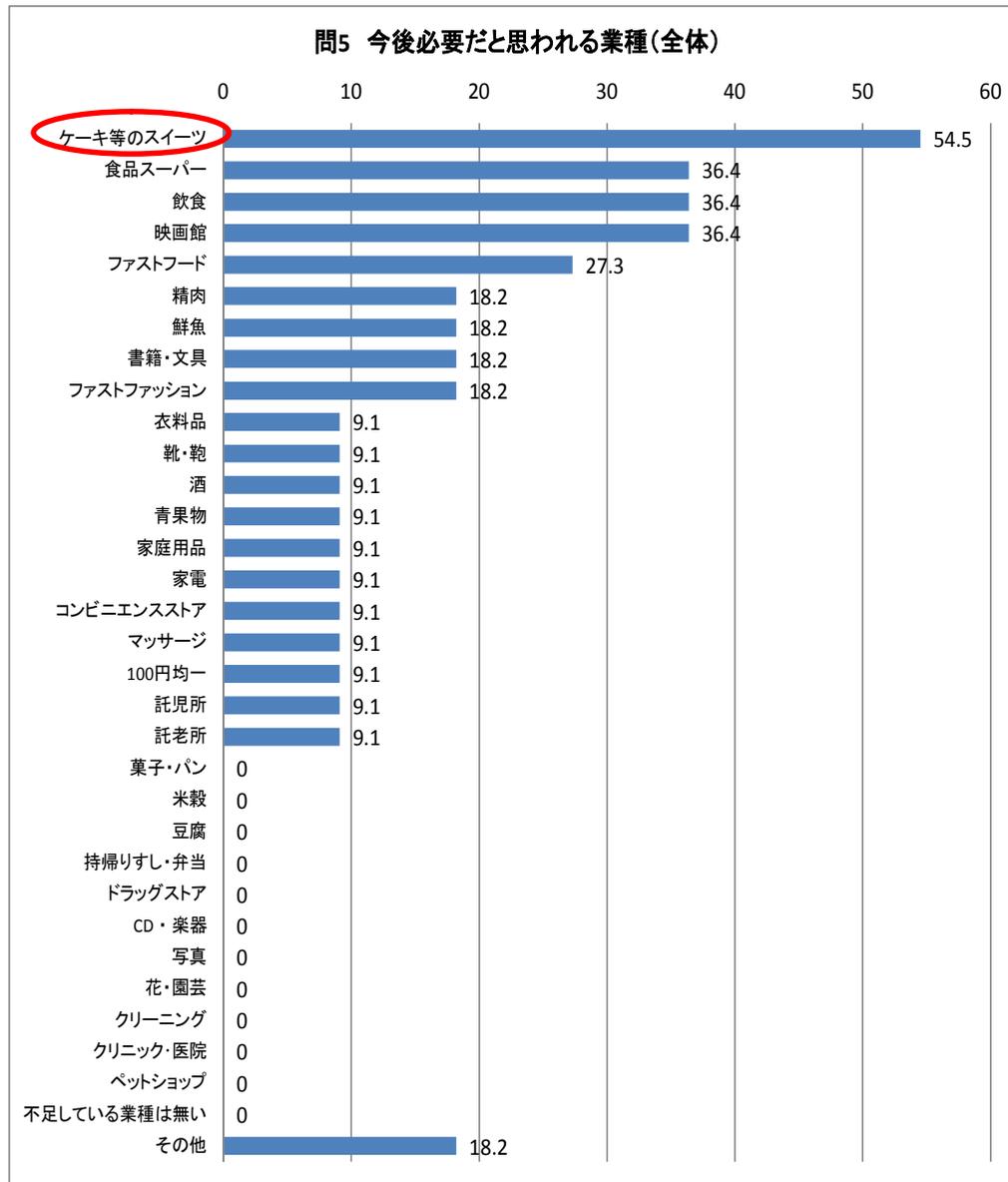
来街者の年代別構成は、岡山駅前商店街振興組合を除き圧倒的に高齢者層が中心の顧客構成となっている。特に岡山表町南部商店街振興組合、協同組合西大寺町商店会、岡山千日前商店街振興組合、協同組合西奉還町商店会では、80%が50歳以上の顧客から高齢者で占められていることから、特定の利用客への偏在が進んでいることが推測される。

来街者交通手段



来街者交通手段については、協同組合中之町商店会の自動車バイク50%を除き、徒歩、自転車という近隣からの来店と、岡山駅周辺や天満屋バスターミナル、LRT沿線では、公共交通での来店者がいることが読み取れる。奉還町商店街振興組合、協同組合西奉還町商店会は徒歩と自転車での利用が大多数であり、岡山駅から徒歩での来街者の可能性もあるが、その大宗は近隣住民である可能性が高い。

今後必要だと思われる業種



今後必要だと思われる業種では、若者に人気のケーキ等のスイーツを扱う店舗を希望する回答が54.5%と極めて大きい。

次に食品スーパー、飲食、映画館が36.4%と並び、ファーストフードが続いている。このあたりの回答も若者を意識した回答であると推測される。

それ以降は、精肉、鮮魚、書籍・文具、ファストファッション18.2%、さらに衣料品、靴・鞆、酒、青果物、家庭用品、家電9.1%と日用品や買い回り品が続いている。

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			○		

居住と店舗の割合をみると、居住割合が「50～80%未満」と多いのが協同組合西大寺町商店会、岡山千日前商店街振興組合、奉還町商店街振興組合、協同組合西奉還町商店会であり、伝統的な商店街のスタイルを今にとどめているといえよう。一方で、中心核のドーナツ化現象を含む都市化の進展に伴い、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、岡山駅前商店街振興組合では、居住割合が「0～30%未満」となっている。

景況感

↑ 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	⑤売上
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	▼	→	→	▼	▼	▼	→	→	▼	▼

「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。岡山千日前商店街振興組合が「良くも悪くもない」、奉還町商店街振興組合が「やや衰退している」、その他では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、新西大寺町商店街協同組合、協同組合西奉還町商店会が「衰退している」と回答した（不明を除く）。

この結果からもほぼ全ての商店街で厳しい経営状態が続いているとの認識で一致していると考えられる。

また、5～6年前と現在とを比べて商圈内の人口が増えると答えたのは、岡山上之町商業協同組合と新西大寺町商店街協同組合の二つであり、そのほかは横ばい、もしくは低下すると答えている。また、商圈の広さ、店舗数、特に来街者数では回答した全ての商店街で減少したとの回答となった。

また、5～6年後の予測では、新西大寺町商店街協同組合が全ての項目で増加すると答え、岡山千日前商店街振興組合が横ばいと答えている。また、商圈の広さで、岡山上之町商業協同組合、協同組合中之町商店会、奉還町商店街振興組合が新西大寺町商店街協同組合と同じく広がると答えている。その一方で、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が狭くなると回答している。また、店舗数や来店客数についても将来的には、悲観的な回答が大宗を占めている。

商店街の集客寄与要因

	百貨店	衣料専門店	雑貨専門店	食料品専門店／スーパー除く	その他専門店	ディスカウントストア	スーパー	コンビニエンスストア	ファストフード店	カフェ・喫茶店	グルメショップ	映画館	劇場	ヘアサロン・ビューティ関連	図書館	公園	アミューズメント施設	学校	病院・クリニック	スポーツ施設・グラウンド等	金融機関	役所・官庁	商店街のコミュニティ施設	観光名所	オフィス街	地区のコミュニティ会館	駅・バスステーション等	その他	特になし	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										○				○						○			○			○				

集客寄与度で目に付くのが、近隣に百貨店がある、カフェや喫茶店の要素が高いと感じている点である。また、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が出ている。

大型店との連携

	大型店との連携事業を以前行っていたが現在はやっていない	大型店との連携事業を現在行っている	大型店との連携事業は行っていないが検討しているところである	大型店との連携事業はまだ検討していないが将来的には必要と感じている	大型店との連携事業はしない・できそうにない	商圈内に大型店はない
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						○

大型店との連携事業を現在行っている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、協同組合西大寺町商店会、新西大寺町商店街協同組合、大型店との連携事業はまだ検討していないが将来的には必要と感じている岡山上之町商業協同組合、そして大型店との連携事業を以前行っていたが現在はやっていない奉還町商店街振興組合と多くの商店街で、なんらかの大型店との関係の必要性を認識していることが読み取れる。

イオンモール岡山オープン対策

	既に具体的に対応策などを考えて準備しているところである	何らかの対応が必要なので現在検討中である	何らかの対応が必要だがまだ考えてはいない	特に脅威とは感じないので対応はしない	その他	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			○			

駅前大型商業施設のオープンまで1年を切ったタイミングで、対応策を準備中、検討中、必要性を感じているがまだ考えていない、とする回答にいずれかがあてはまる。

商店街が抱える問題点

	商圏人口の減少	魅力ある店舗が少ない	後継者が不足している	スーパー・大型店の影響で集客力が低下	空き店舗が増加している	非協力的な店舗がある（足並みが揃わない）	集客の核となる店舗がない（弱い）	商店街活動が活発でない	業種構成（テナントミックス）に問題がある	店舗・設備などの老朽化	経営力の弱い店が多い			駐車場・駐輪場が不足している	空き店舗を賃貸しない	個店の商店街加入率が低い	来街者の高齢化への対応が遅れている	海外からの旅行者への対応が来っていない
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		○	○				○	○			○							

最大の課題が「後継者不足」、そして、「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、さらに「商圏人口の減少」「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。

空き店舗の有無と貸す意思の有無

	問19			問20		
	空き店舗 がある	空き店舗 はない	空き店 舗数	貸す意 思のあ る店舗 数	貸す意 思の無 い店舗 数	不明・わ からない 店舗数
岡山上之町商業協同組合	○		7	5		2
協同組合中之町商店会	○		10	7		3
協同組合岡山市下之町商店会	○		6	2	2	2
協同組合岡山市栄町商店街	○		10	3	2	5
岡山表町南部商店街振興組合	○		13	2		11
協同組合西大寺町商店会	○		11	4	5	2
新西大寺町商店街協同組合	○		4	3	2	
岡山千日前商店街振興組合	○		6			6
岡山駅前商店街振興組合	○		14			
奉還町商店街振興組合	○		4	4	9	5
協同組合西奉還町商店会	○		13	4		9

11全ての商店街に空き店舗がある実態を確認できる。商店街によりばらつきはあるものの、課題としては、「貸す意志の無い店舗」が、奉還町商店街振興組合9店舗、協同組合西大寺町商店会の5店舗ある点が目に付く。また、「不明・わからない店舗数」についても岡山表町南部商店街振興組合で11店舗、協同組合西奉還町商店会で9店舗、岡山千日前商店街振興組合6店舗、協同組合岡山市栄町商店街と奉還町商店街振興組合で各5店舗と、深刻な状態となっている。

空き店舗の状況

問22		問23						
増加 ↑ 変化なし →	空き店舗の増減(5年前比較)	増えた空き店舗数(5年前比較)	空き店舗理由					
			立地が悪い	家主との権利関係	家賃が高い	店舗の老朽化	商店街環境の悪化(来街者の減少等)	出店者募集情報の提供不足
	↑	7				○		
	↑	3					○	
	→					○		
	↑	5		○				
	↑	10			○			
	↑	6					○	
	↑	3					○	
	↑	6			○			
	↑	4			○			
	↑						○	
	→							○

空き店舗の増減では、協同組合岡山市下之町商店会と協同組合西奉還町商店会を除く商店街で増加傾向を続けているとの回答である。また、その空き店舗について、理由をたずねたところ、「商店街環境の悪化(来街者の減少等)」が最も多く、ついで、「家賃が高い」、「店舗の老朽化」「家主との権利関係」「出店者募集情報の提供不足」の順となっている。

空き店舗対策への取り組み状況

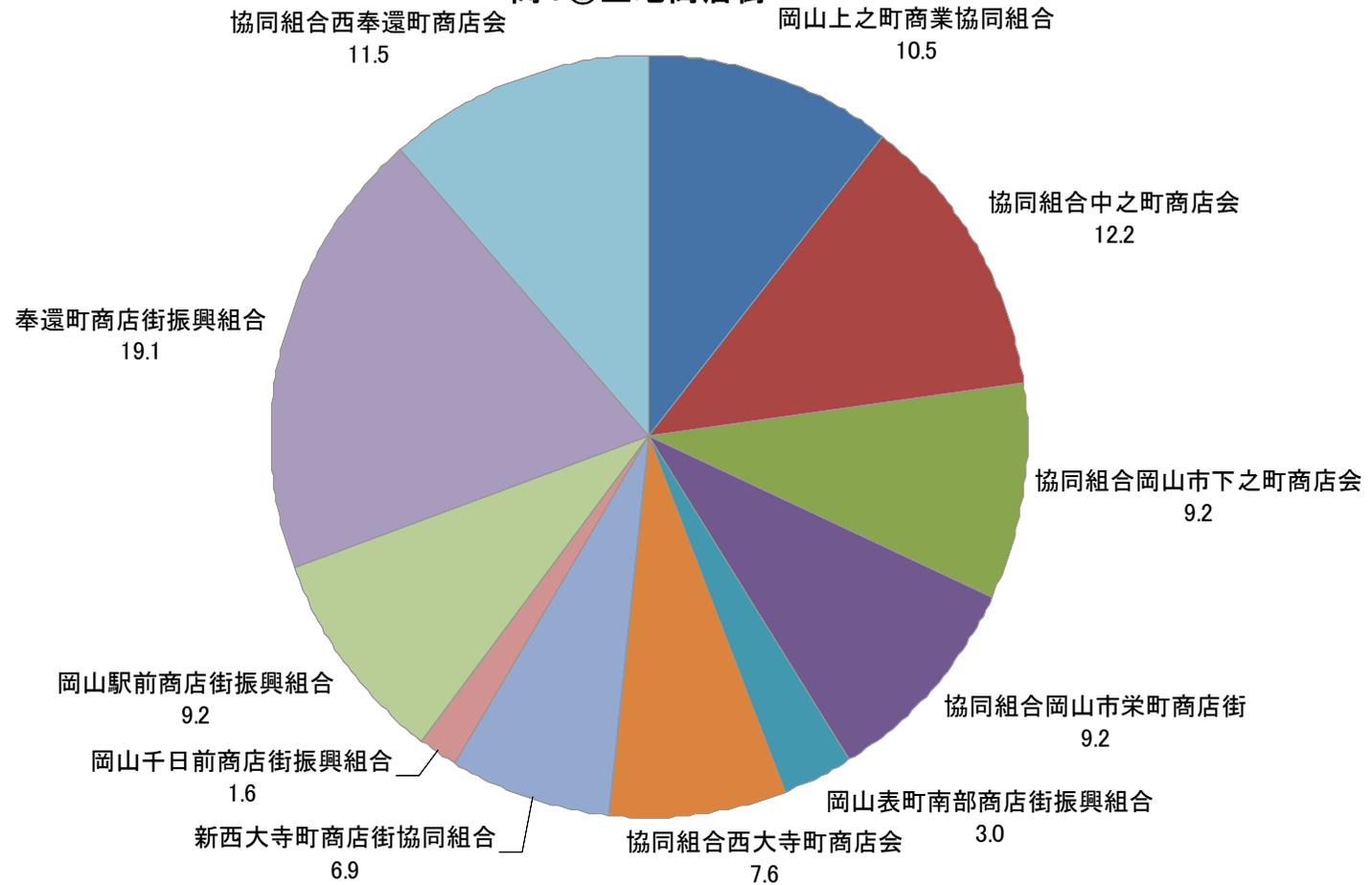
○ 取り組んでいる × 取り組んではいない	家主に対して賃貸の要請	賃貸条件の緩和交渉	経営改善指導や勉強会の開催	組合による家賃補助・改装費などの補助	行政等による家賃補助・改装費などの補助	積極的な店舗の誘致活動	発信による新規出店の促進	マイナスとなる店舗の出店／進出の抑制	コミュニティ施設として活用	NPO・産学連携等の活動の場として活用	創業者支援の場として活用	その他
岡山上之町商業協同組合	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×
協同組合中之町商店会	○	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×
協同組合岡山市下之町商店会	×	×	×	×	○	×	○	○	×	×	×	
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	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	○	

施策として、最も多いのが「家賃補助・改装費などの補助」で、協同組合西大寺町商店会と岡山千日前商店街振興組合以外の全ての商店街で実施されている。

次いで、「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」が並んでおり、商店街の健闘ぶりをうかがい知ることができる。さらに「賃貸条件の緩和交渉」「経営改善指導や勉強会の開催」など、努力と工夫を凝らした取り組みも展開されている。

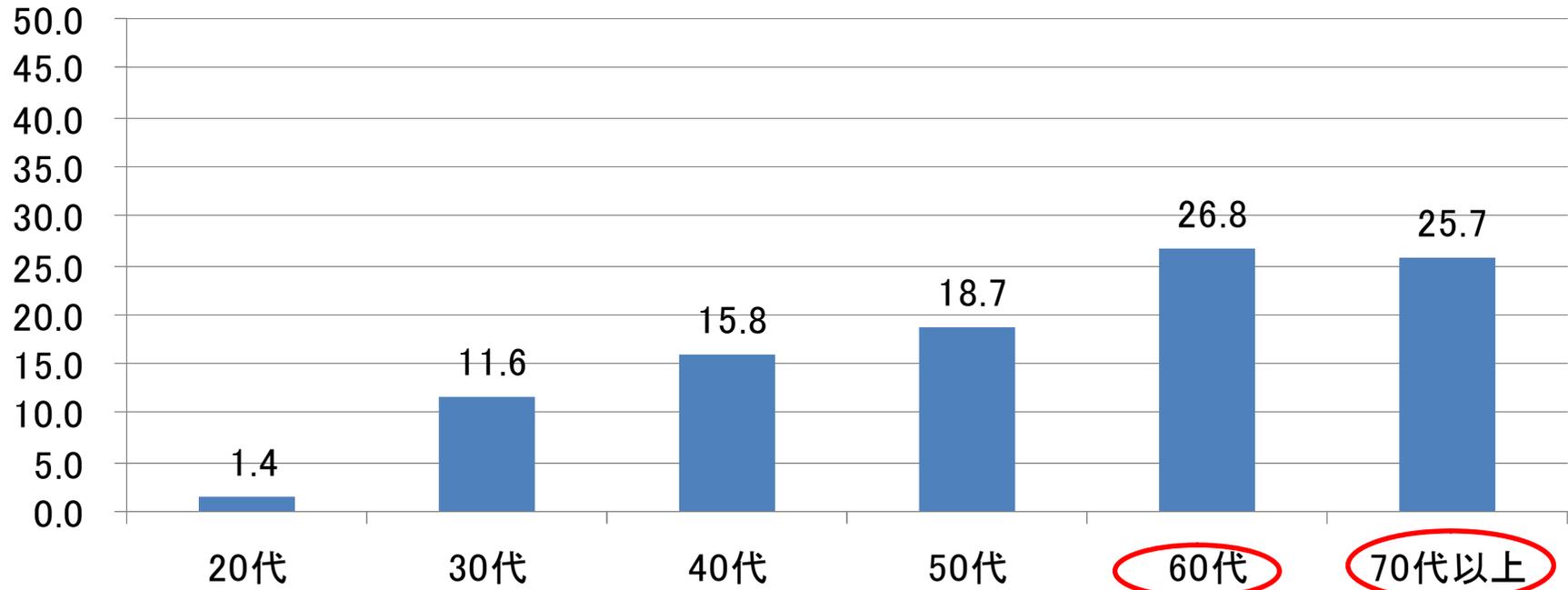
【個店】

問1②立地商店街



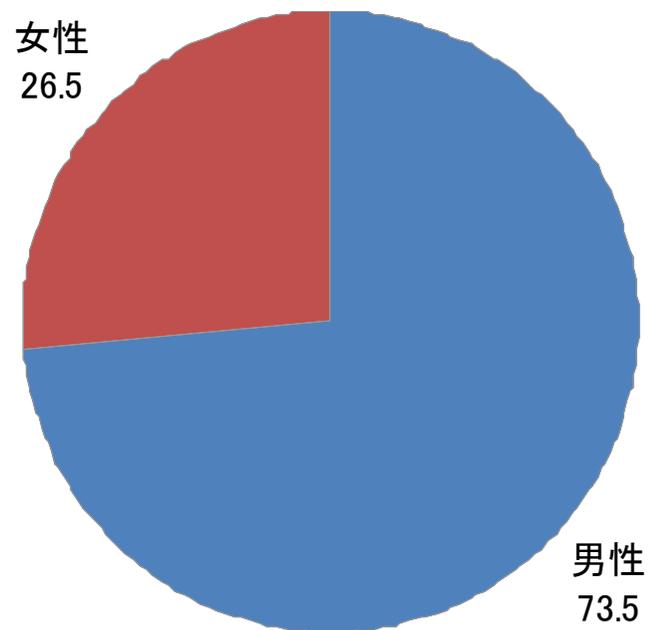
◆回答商店代表者304店の立地する商店街はグラフに示す通り、「奉還町商店街振興組合」の58店19%を筆頭に、「協同組合中之町商店会」37店12%、「協同組合西奉還町商店会」35店12%、「岡山上之町商業協同組合」32店11%、「協同組合岡山市下之町商店会」、「協同組合岡山市栄町商店街」および「岡山駅前商店街」振興組合」が各々28店9%、さらに「協同組合西大寺町商店会」23店8%、「新西大寺町商店街協同組合」21店7%、「岡山表町南部商店街振興組合」9店3%、「岡山千日前商店街振興組合」5店2%の11団体である。

問1③経営者の年齢



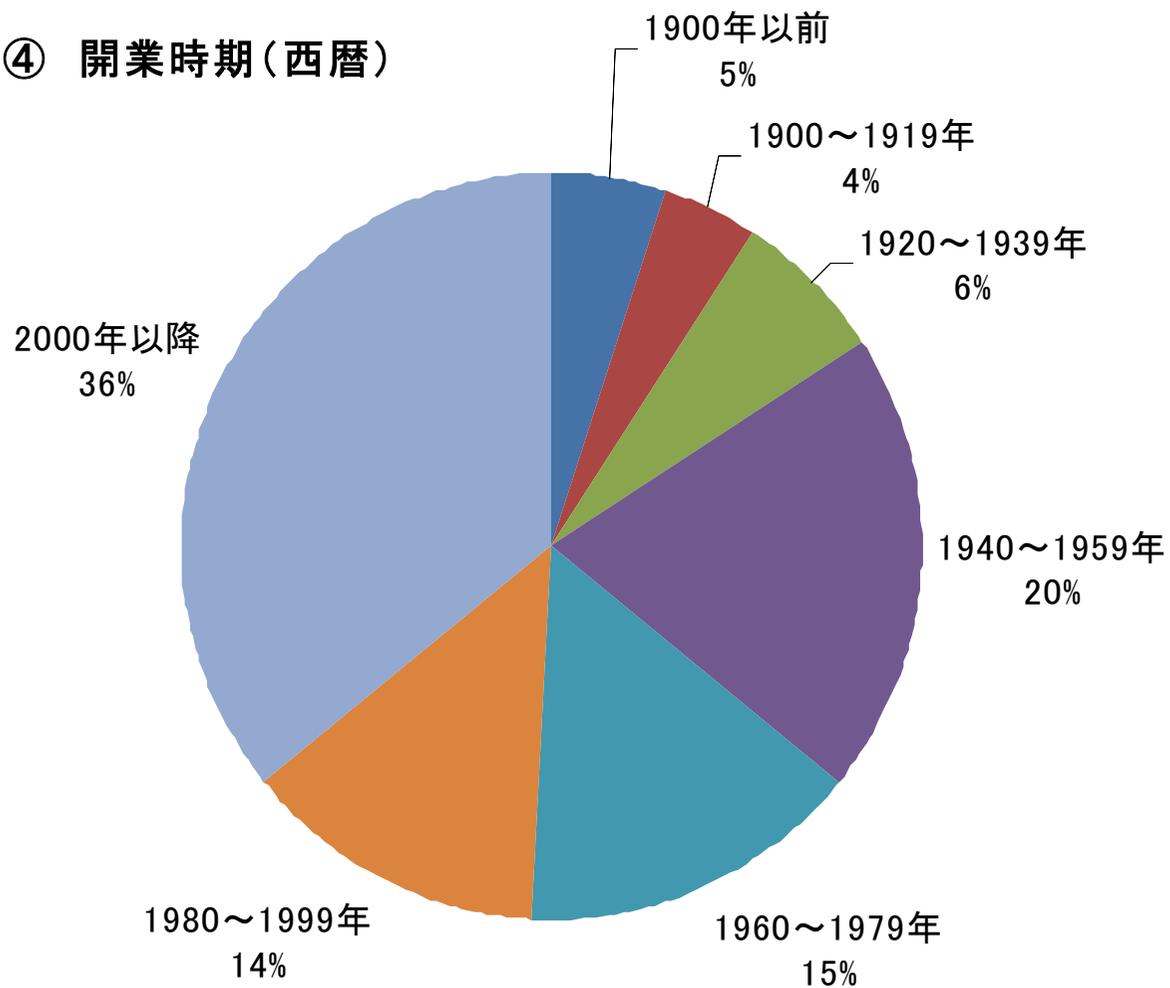
◆回答者(代表者)の年齢分布は、「60代」が最も多く27%、次いで「70代以上」が26%と60代以上で53%を過半数を占める。
ついで「50代」が19%、「40代」が16%、「30代」が12%であり、「20代」経営者(店長)は1%を数えるにすぎない。

問1③経営者性別



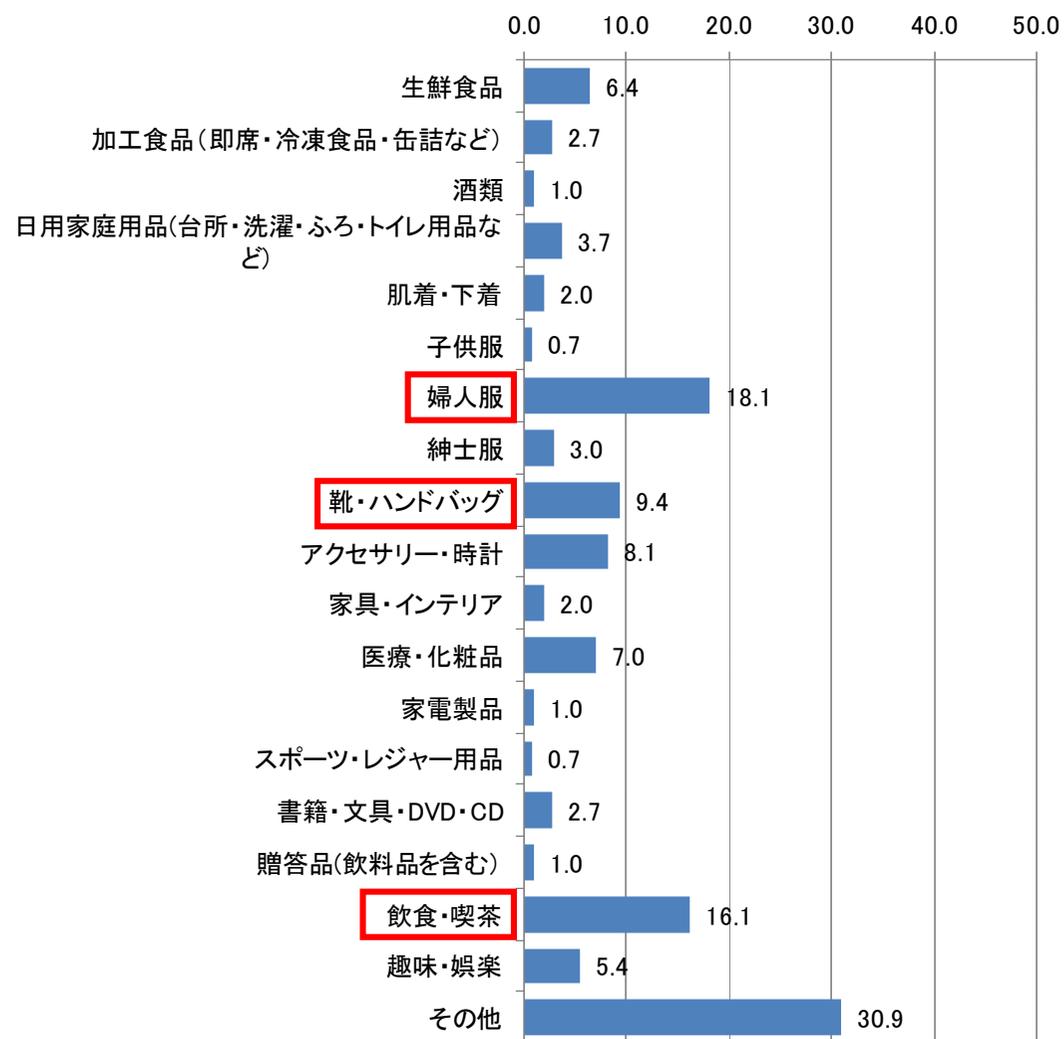
◆経営者の性別は男性73.5%に対し、女性27.5%である。

問1④ 開業時期(西暦)



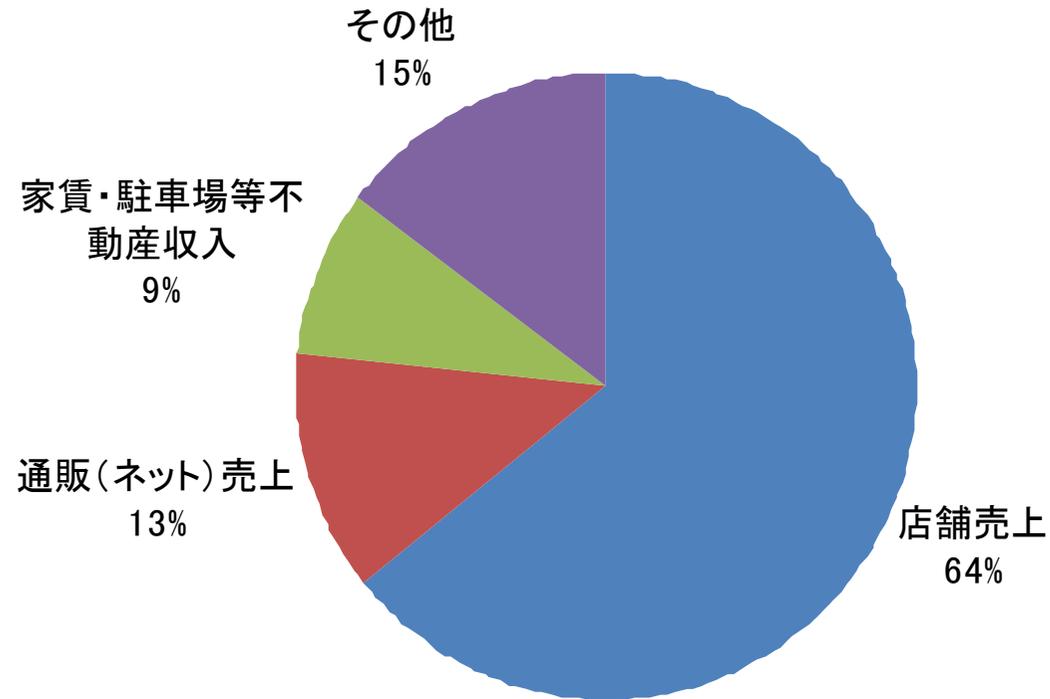
◆2000年以降の開業が3分の1強を占めている。店舗・テナントの入れ替わりと考えられる。50年以上の安定した老舗(1959年以前の開業)も3割強を占めているのが現状と言える。

問1⑤店舗業種



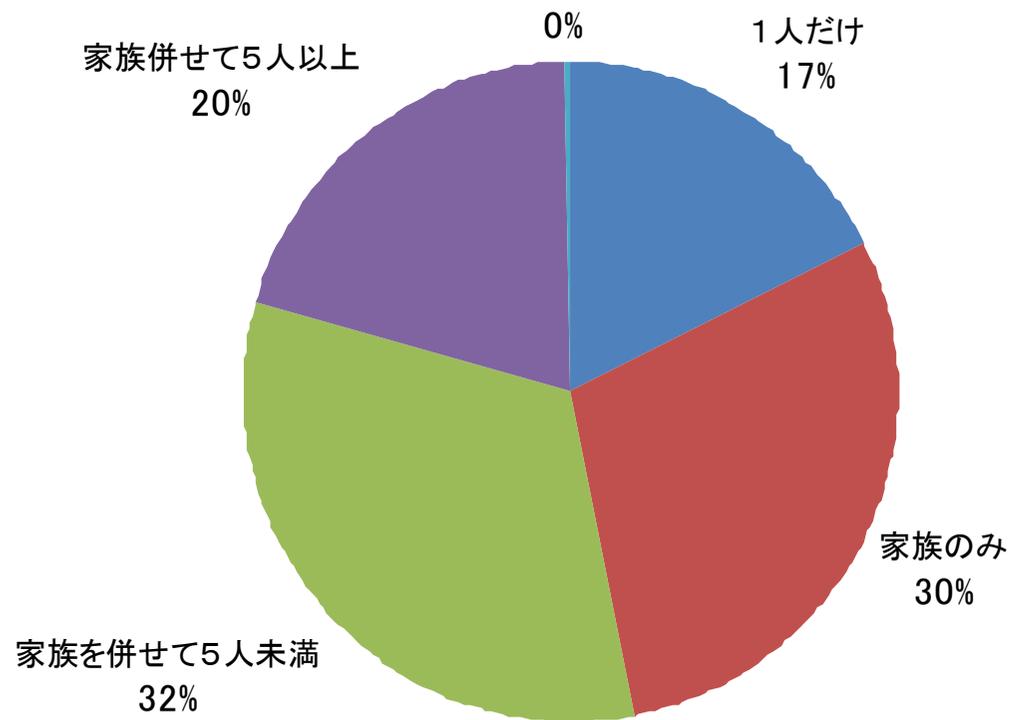
◆回答者の営む業種では、「婦人服小売」が最も多く18%、ついで「飲食・喫茶」の16%、「靴・ハンドバッグ」の9%、「アクセサリ・時計」の8%、「医療・化粧品」の7%、「生鮮食品」の6%、「趣味・娯楽」の5%と続いている。

問1⑦売上高構成



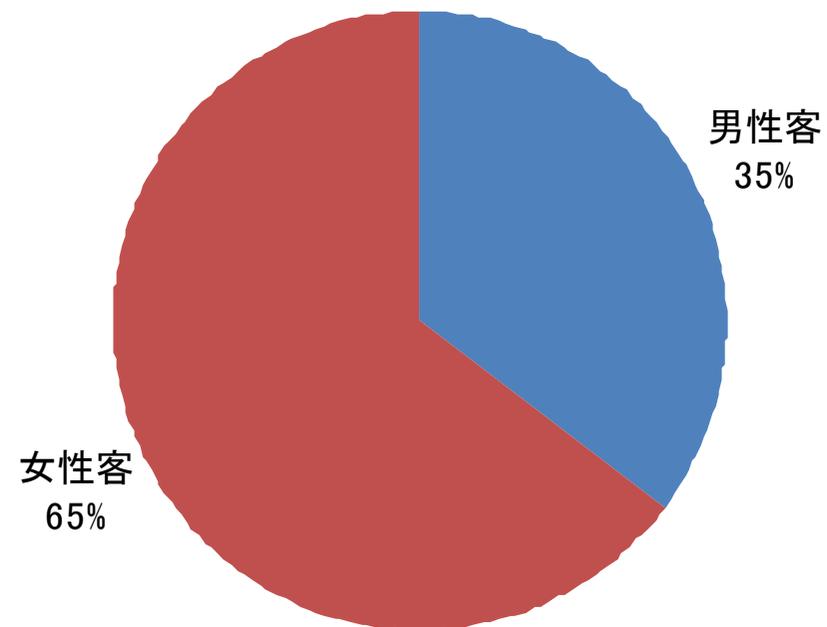
◆全収入に占める店舗売上の割合は単純全体平均で見ると、64%であり、加えて通販(ネット販売)売上は13%を占め、さらに不明が多いものの「その他」売上15%を加えた結果、営業収入は92%を占めていることになる。いわゆる本業以外の収入である「家賃・駐車場等不動産収入」でおよそ1割補てんされている計算になる。

問1⑧従業員数



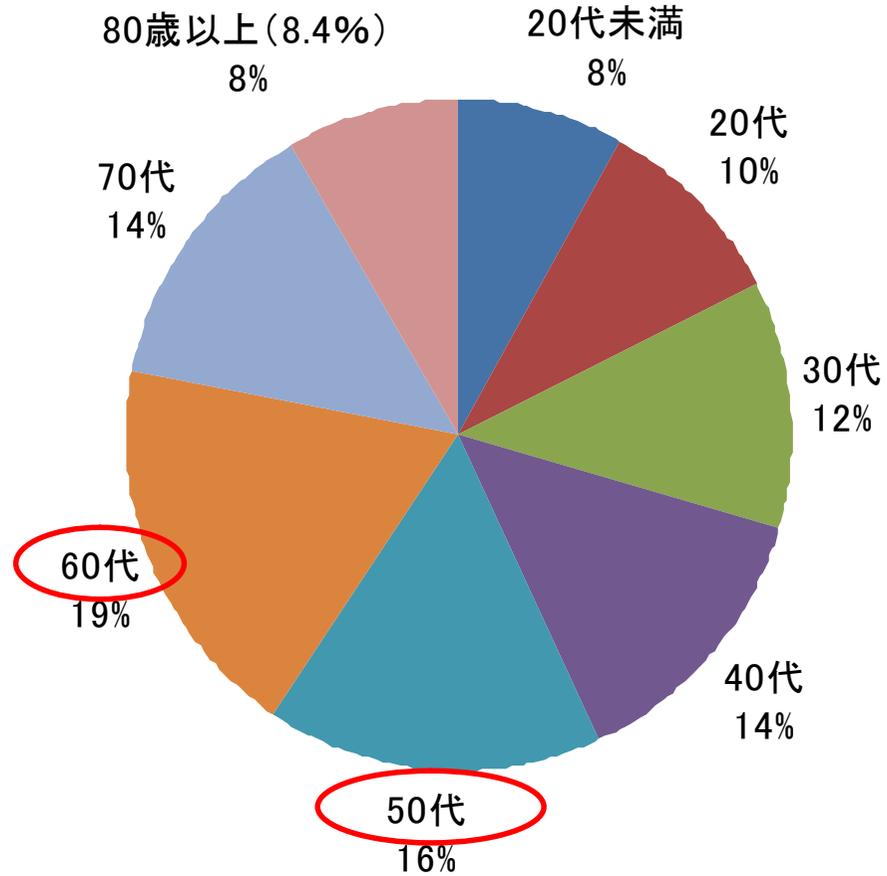
◆回答店舗の従業員数は「③家族を併せて5人未満」が最も多く32%、ついで「②家族のみ」が30%と比較的少人数経営である。「④家族併せて5人以上」の店舗は20%であり、「①1人だけ」は17%である。

問1⑨ お客様男女構成比



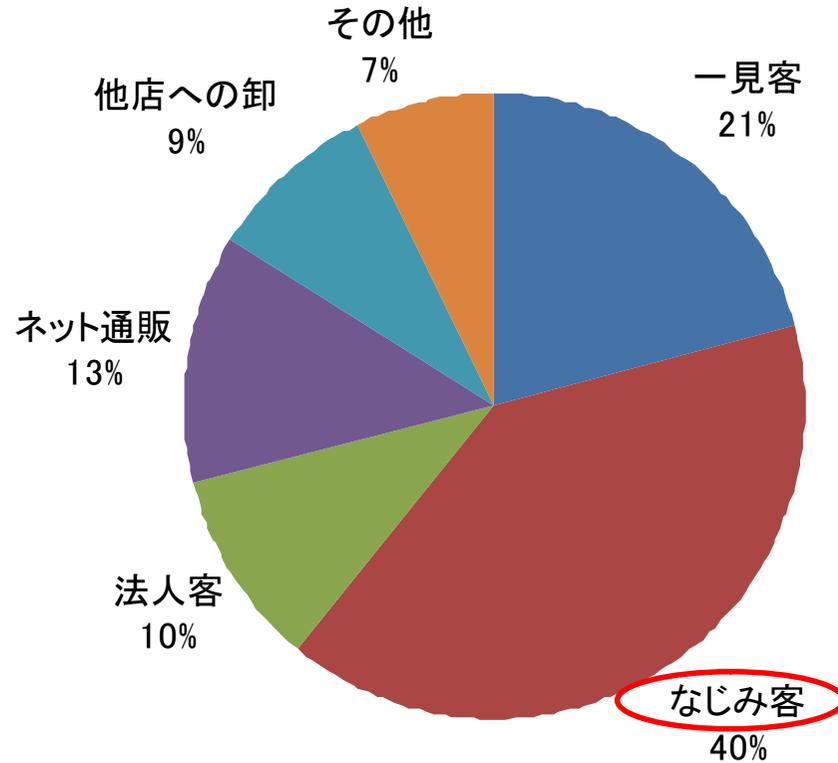
◆顧客の男女別割合を単純全体平均で見ると、「男性客」35%に対し、「女性客」は65%となっている。

問1⑩お客さま年齢構成比



◆顧客の年代別構成を単純全体平均で算出すると、「60代」が19%、「50代」が16%の年代層が高く、ほぼ35%を占める。ついで「40代」と「70代」が同率で14%、「30代」は12%、「20代」は10%となっている。これは各年代別に構成比率の階級分布をみても明らかであり、「20%未満」の階級が40代以下および70代以上で多く、「20~40%」階級は圧倒的に50代、60代で高いことからもうなずける。

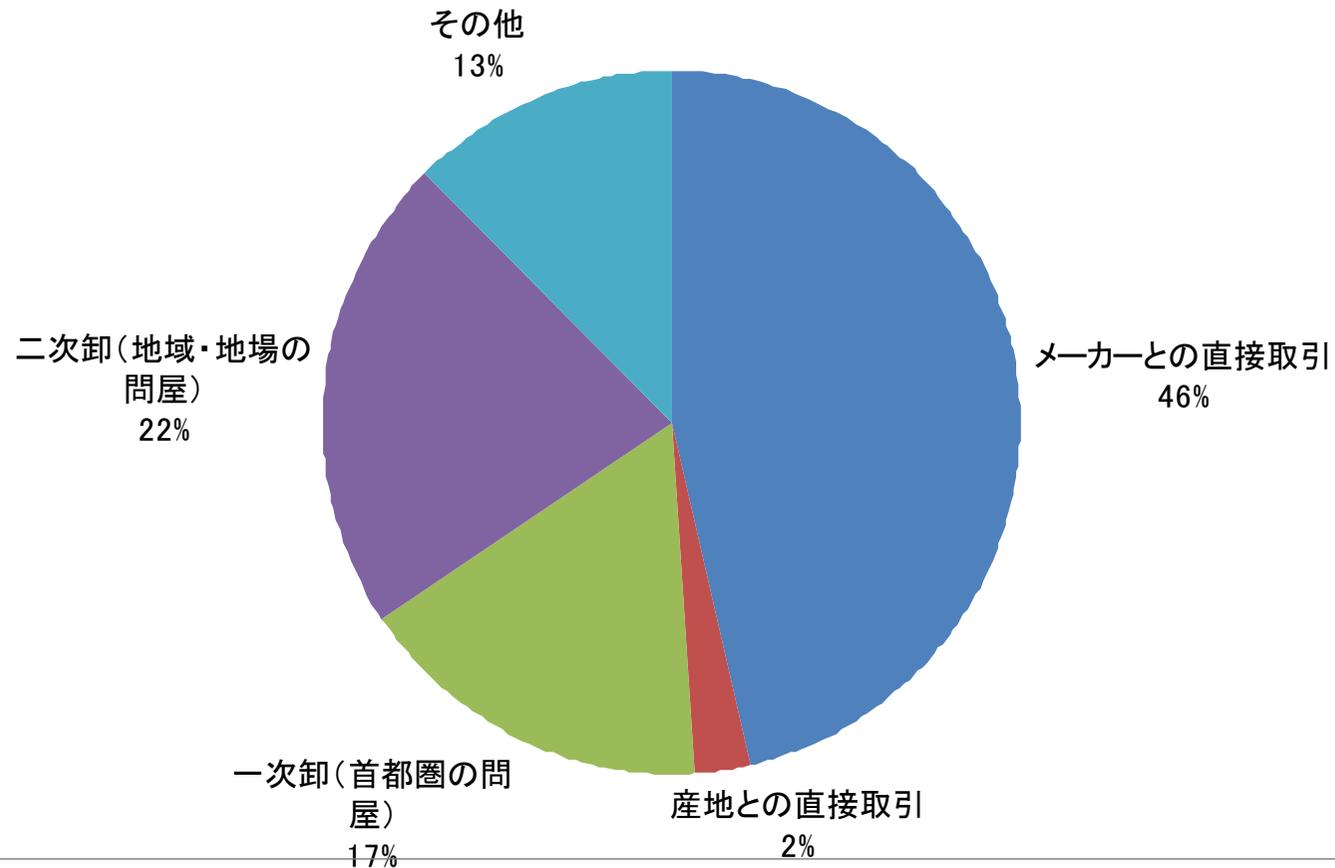
問1⑪お客さま構成比



◆顧客の種類構成として、単純全体平均を算出してみると、最も多いのは「なじみ客」で40%、ついで「一見客」が21%、「ネット通販客」が13%、「法人客」が10%を占めていることになる。なお「他店への卸」が9%を数えていることにも注目したい。

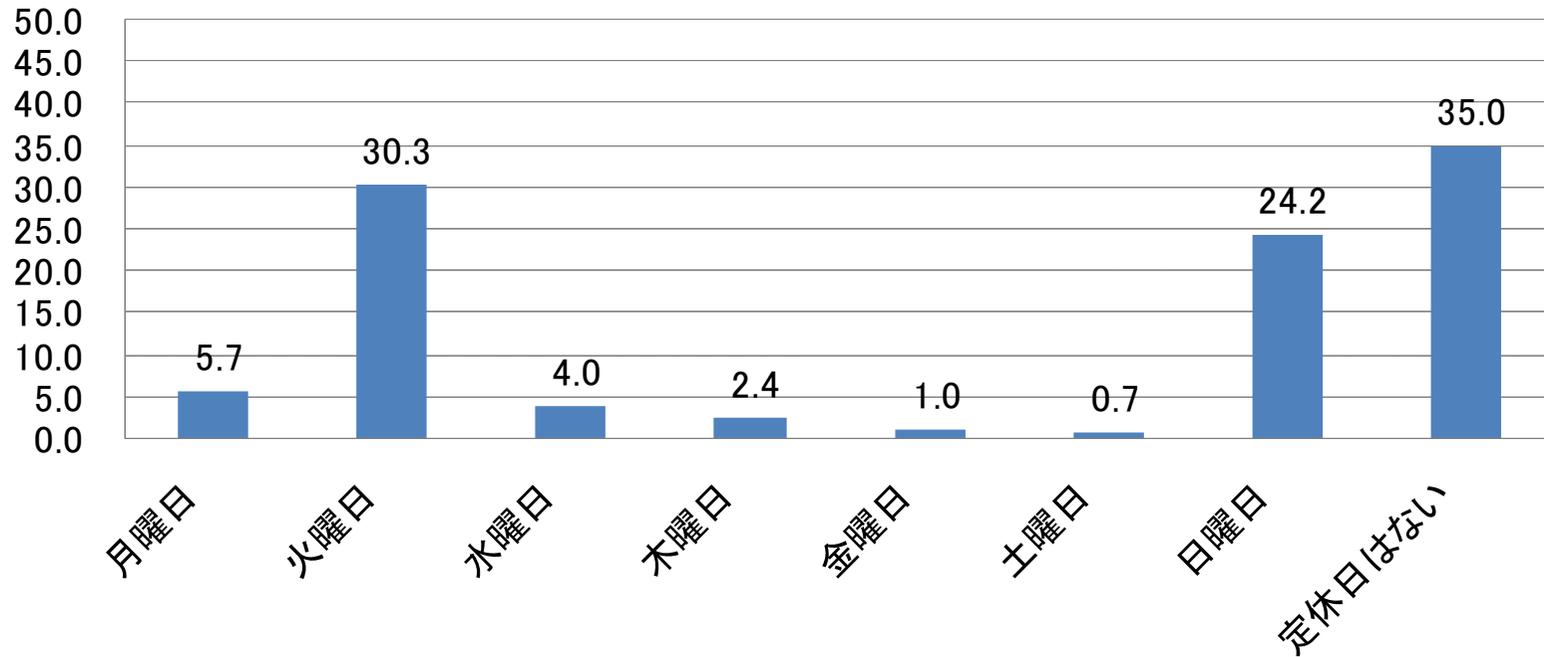
各々の顧客種類別に構成比階級分布をみても、なじみ客が「80～100%未満」および「100%」を占めると回答した店舗は34%と高い点、また「60～80%未満」階級でも26%を数えている。さらに一見客が「20～40%未満」階級で40%、「40～60%未満」階級で20%を占めている点も全体平均が高いことを裏付けている。

問1⑫主な仕入れ先



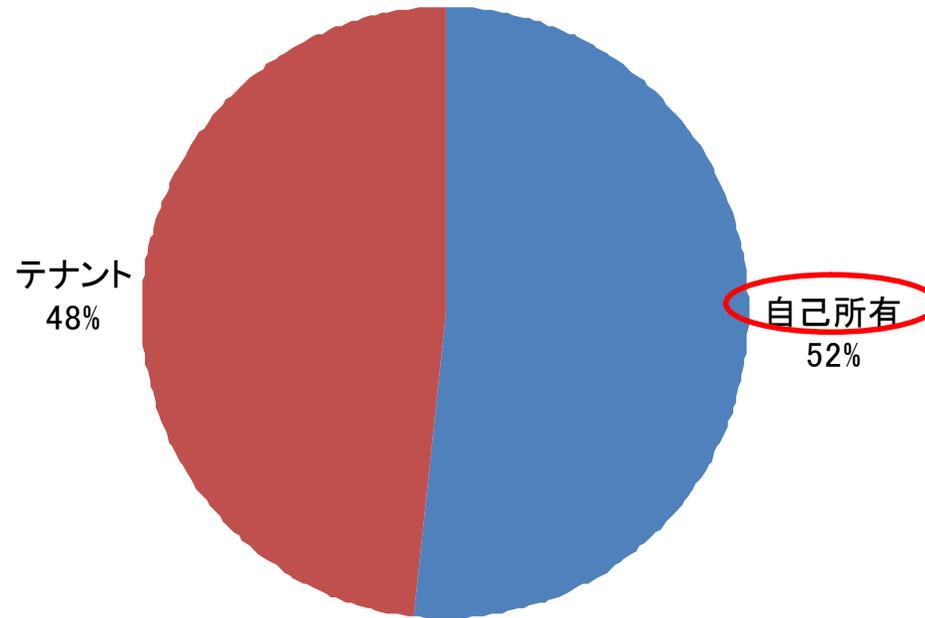
◆回答店舗の主な仕入れ先は、「メーカーとの直接取引」が46%で最も多く、卸問屋の39%を凌いでいる。卸問屋のうち多いのは「地域・地場の問屋である二次卸」から22%、「首都圏などの問屋である一次卸」からは17%仕入れ利用である。
また産地との直接取引の2%も注目したい。メーカーや産地との直取引の傾向は独自性やオリジナル性が求められる専門業種店舗において今後とも増加するとみられるだけに、注意が必要である。

問1⑭ 定休日



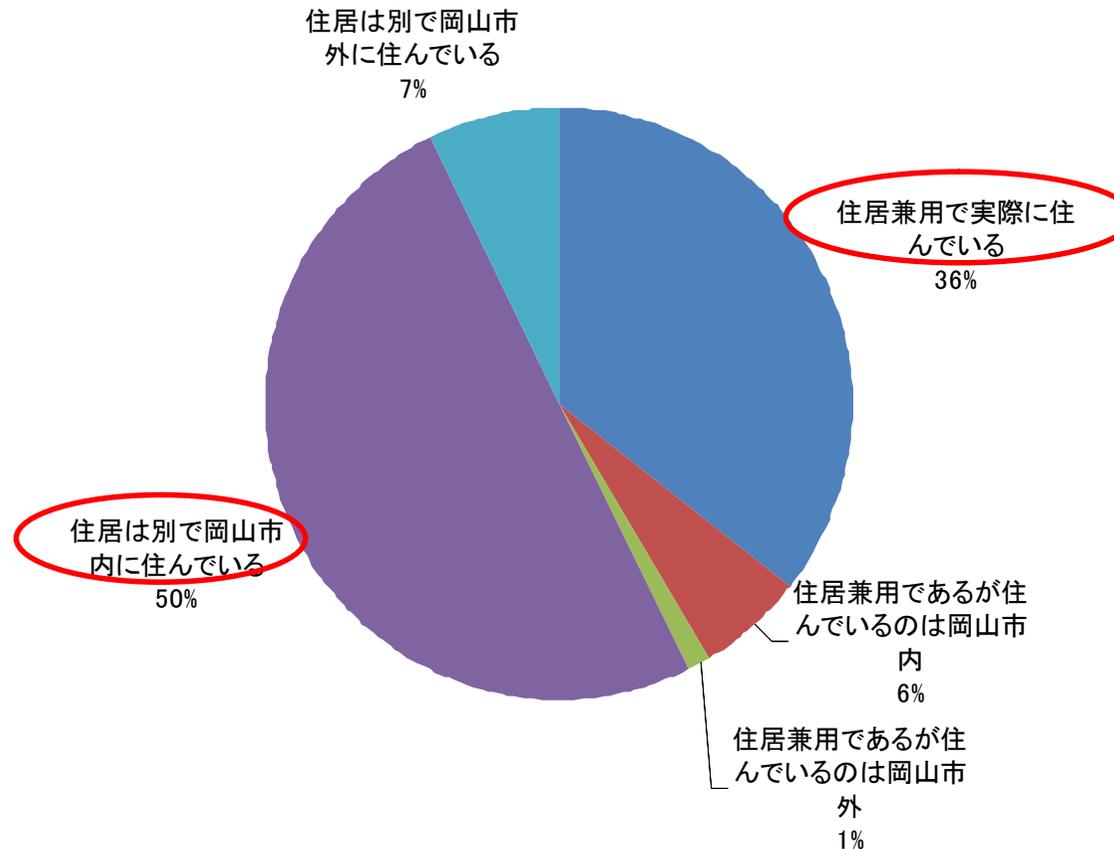
◆店の定休日で最も多いのは「火曜日」が30%と最も多く、ついで「日曜日」の24%となっている。火・日の両日で84%と集中している。約3分の1強の店舗が定休日をつけてはいない。

問1⑮店舗の所有形態



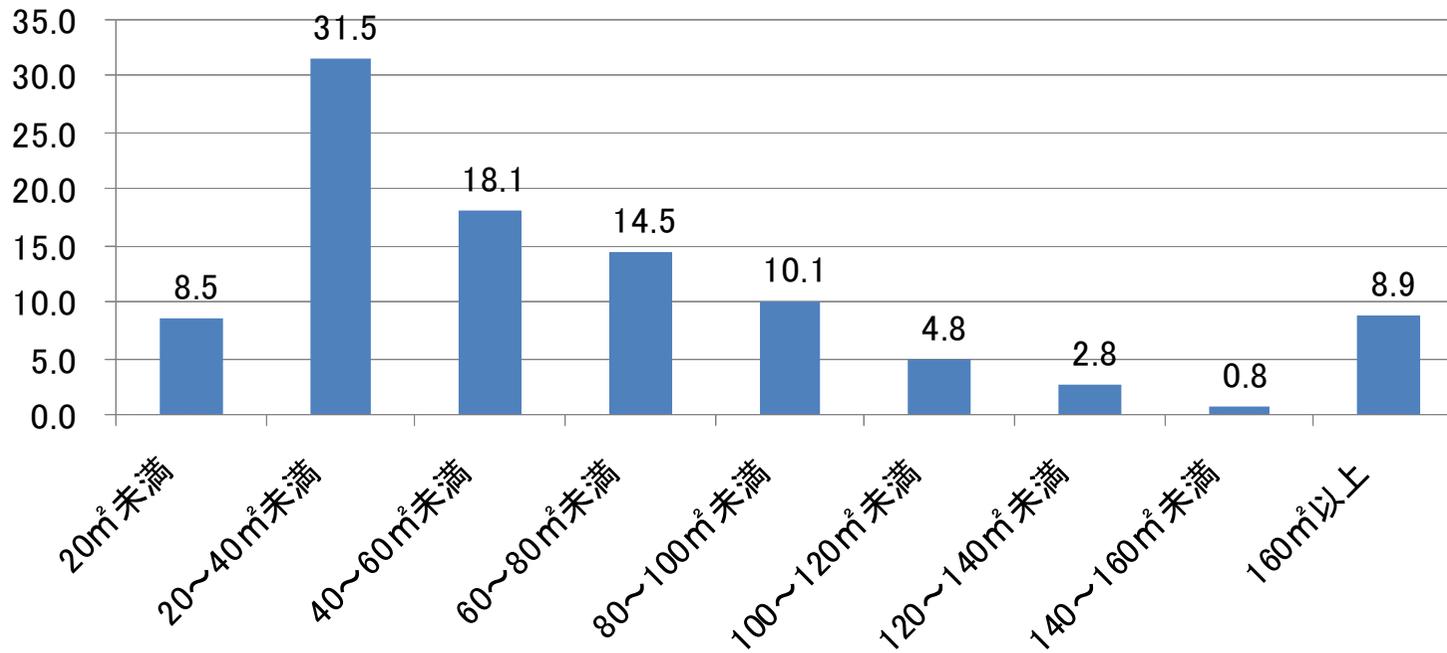
◆店舗の所有形態では、「自己所有」が52%と過半数を占め、賃貸「テナント」は48%となっている。

問1⑩店舗の居住形態



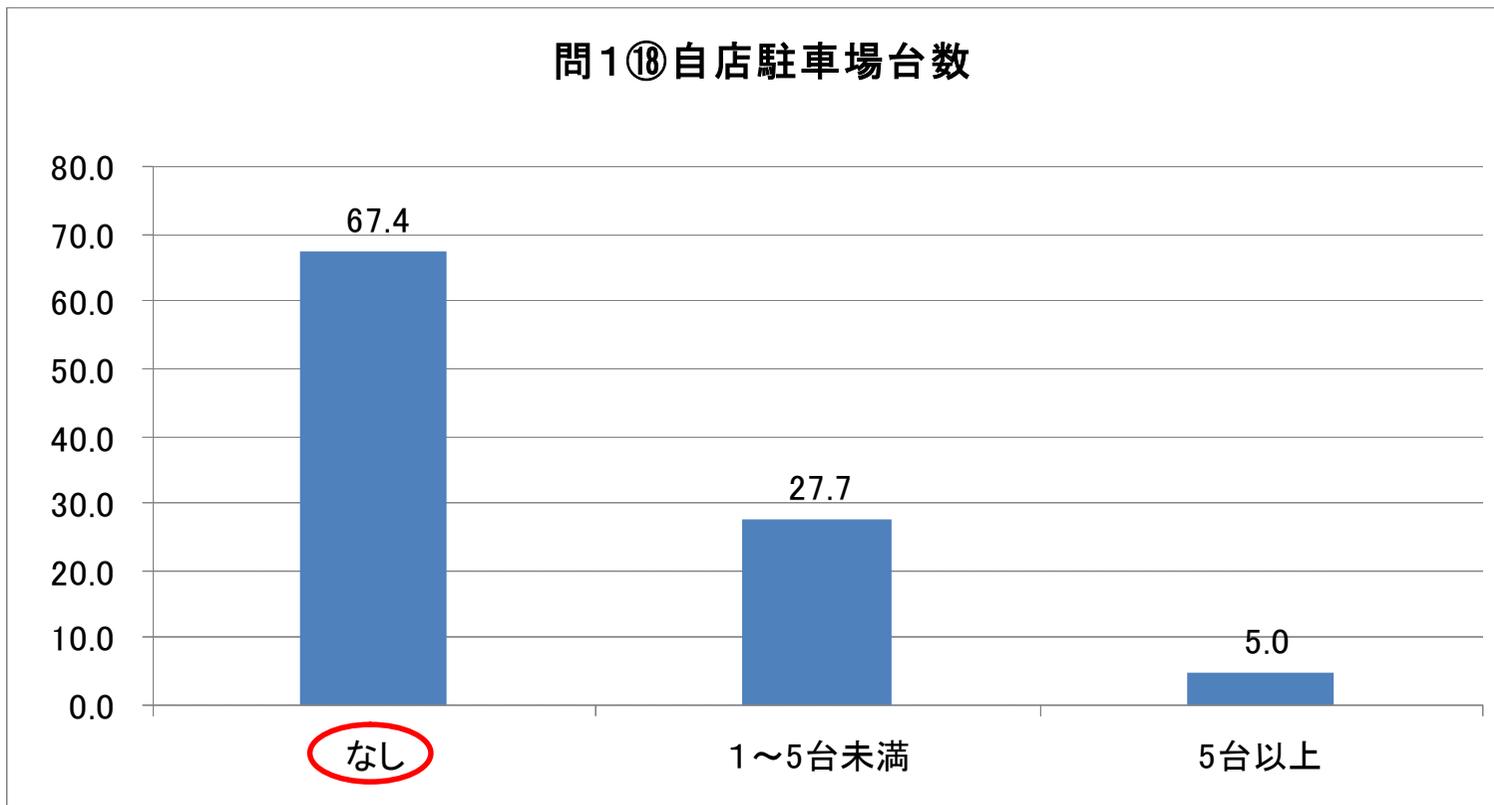
◆店舗の居住形態は、「住居兼用店舗」は43%、「店舗単独」は57%である。住居兼用住宅でも「実際に住んでいる」のは36%、住んではいないが岡山市内に居住している経営者は6%、市外居住者は1%である。一方非居住型店舗で経営者が岡山市内に住んでいるのは50%、市外居住者は7%となっている。つまり岡山市内に住んで店へ通勤している経営者が50%、店に居住する経営者が36%とこの両者がほとんどということになる。

問1⑰売り場面積



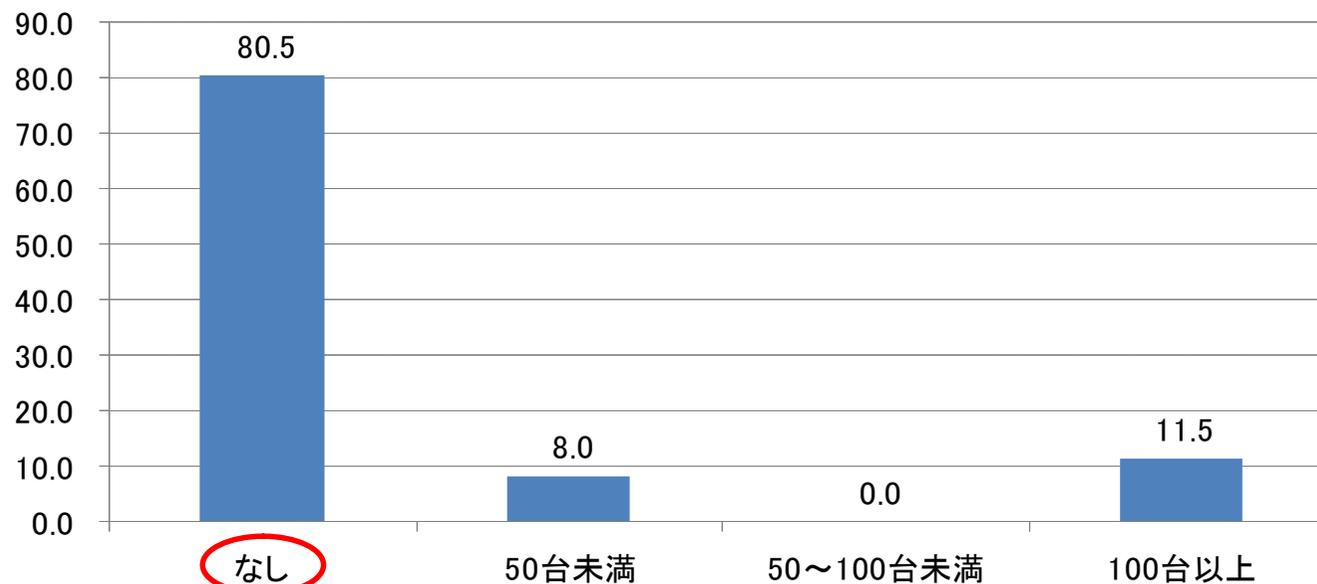
◆店の売り場面積は、「20~40㎡未満」が32%と最も多く、ついで「40~60㎡未満」が18%、「60~80㎡未満」が15%と続いており、「160㎡以上」が9%を占めている。結局平均は64㎡になる。

問1⑩自店駐車場台数



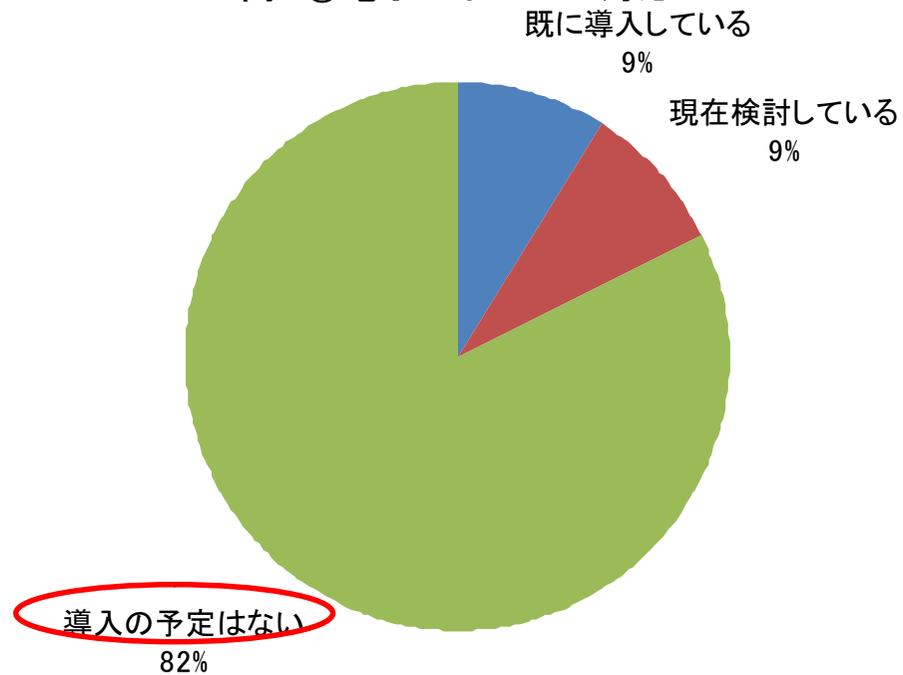
◆自店で駐車場を設置している店舗は33%であり、「1~5台未満」が28%、「5台以上」が5%である。2/3は自前の駐車場をもっていない。

問1⑱共同駐車場の場合の台数

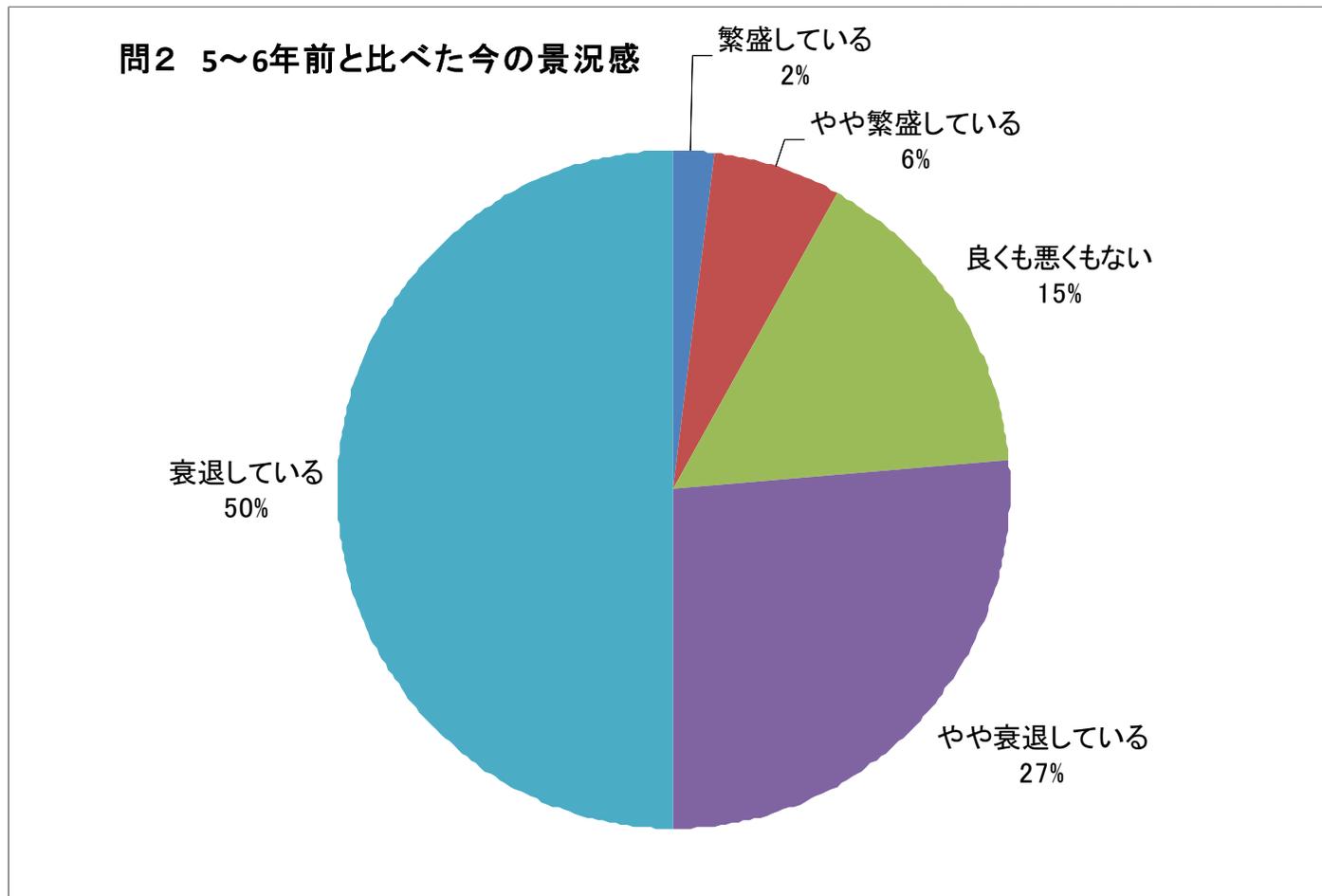


◆自前の駐車場がない163店のうち、そのほとんど81%が共同駐車場も持っていない。共同駐車場規模では「100台以上」12%と「50台未満」8%に二極分化している。

問1⑱電子マネーへの対応

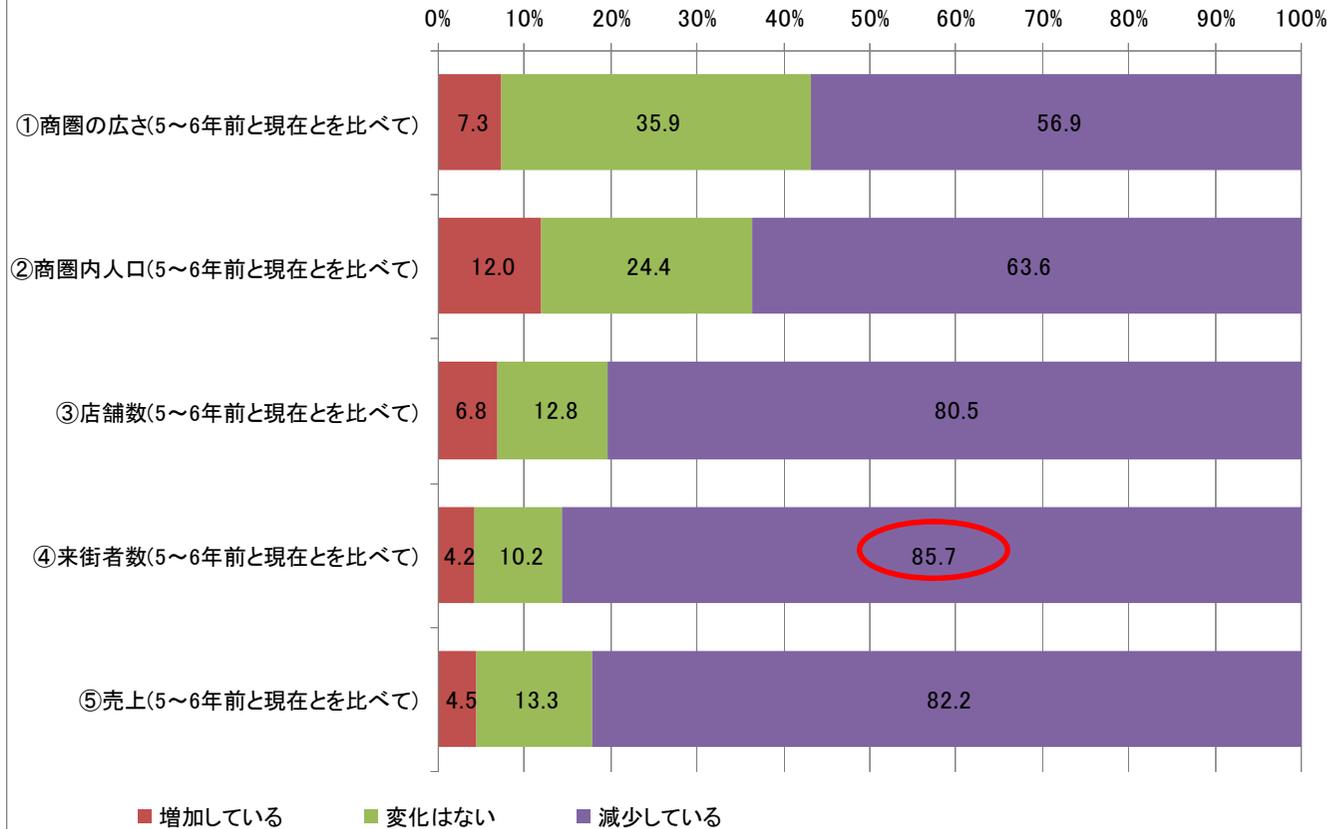


◆電子マネーの対応状況については「既に導入している」店舗は9%。「現在導入を検討している」店舗も9%。残り82%のほとんどが「電子マネーの導入の予定はない」としている。



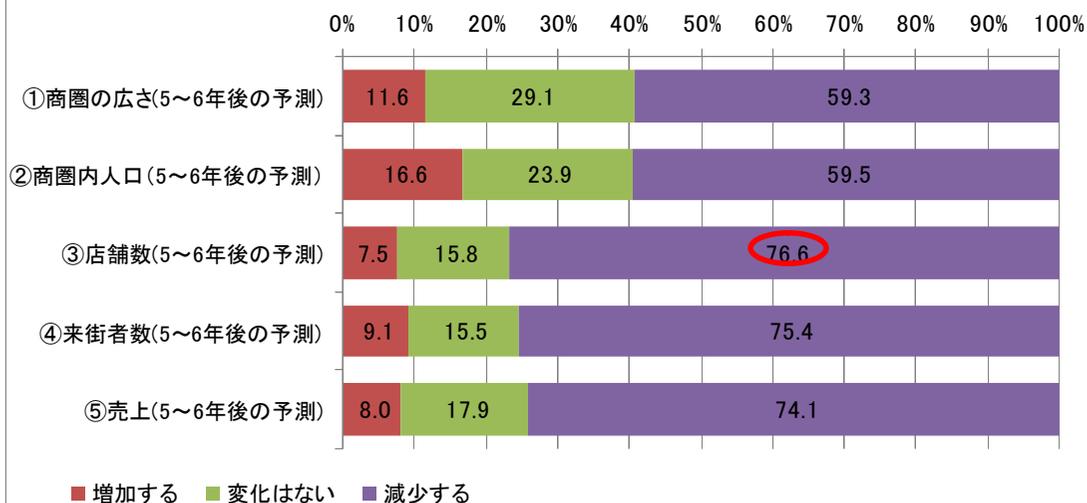
◆5～6年前と比べた現在の景況感は、半数の店は「衰退している」と感じ、「やや衰退している」の27%と合わせると3/4が衰退感をもっている。逆に「繁盛している」2%、「やや繁盛している」6%を加えた8%が繁盛感をもっている。

問3商店街を取り巻く環境変化(5~6年前と比べて)



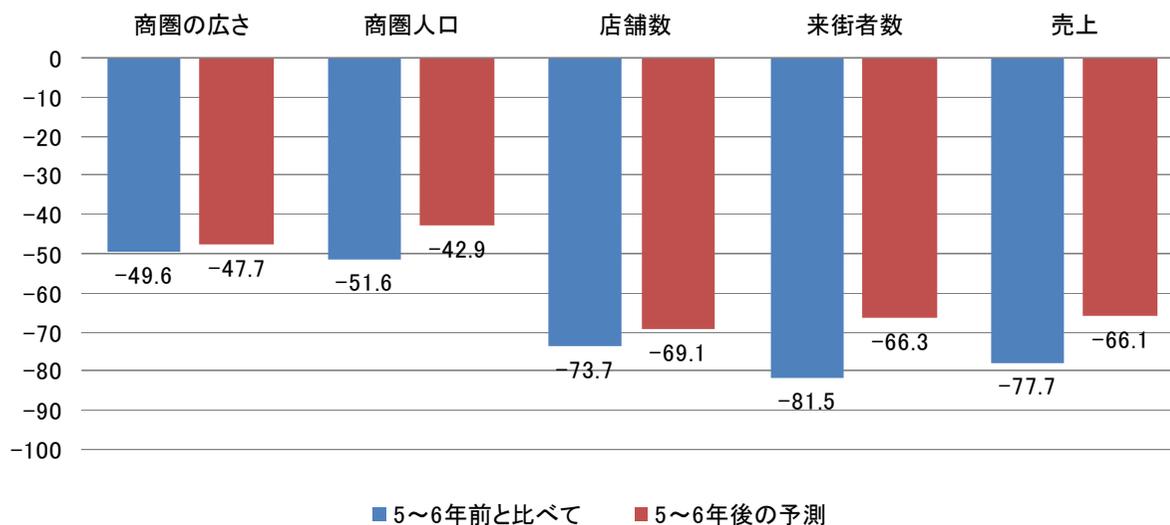
◆5~6年前と比べ現在環境の変化を大きく感じているのは「来街者数の減少」であり、増加4%に対し減少86%その差82%と開きが最も大きい。ついで大きいのは「売上」でその差78%である。さらに環境変化が大きく感じられているのは「店舗数」の減少であり、その差74%。「商圏内人口」の減少が52%、そして「商圏の広さ」が50%となっており、いずれも大きな減少感を示している。

環境変化予測(5~6年後)



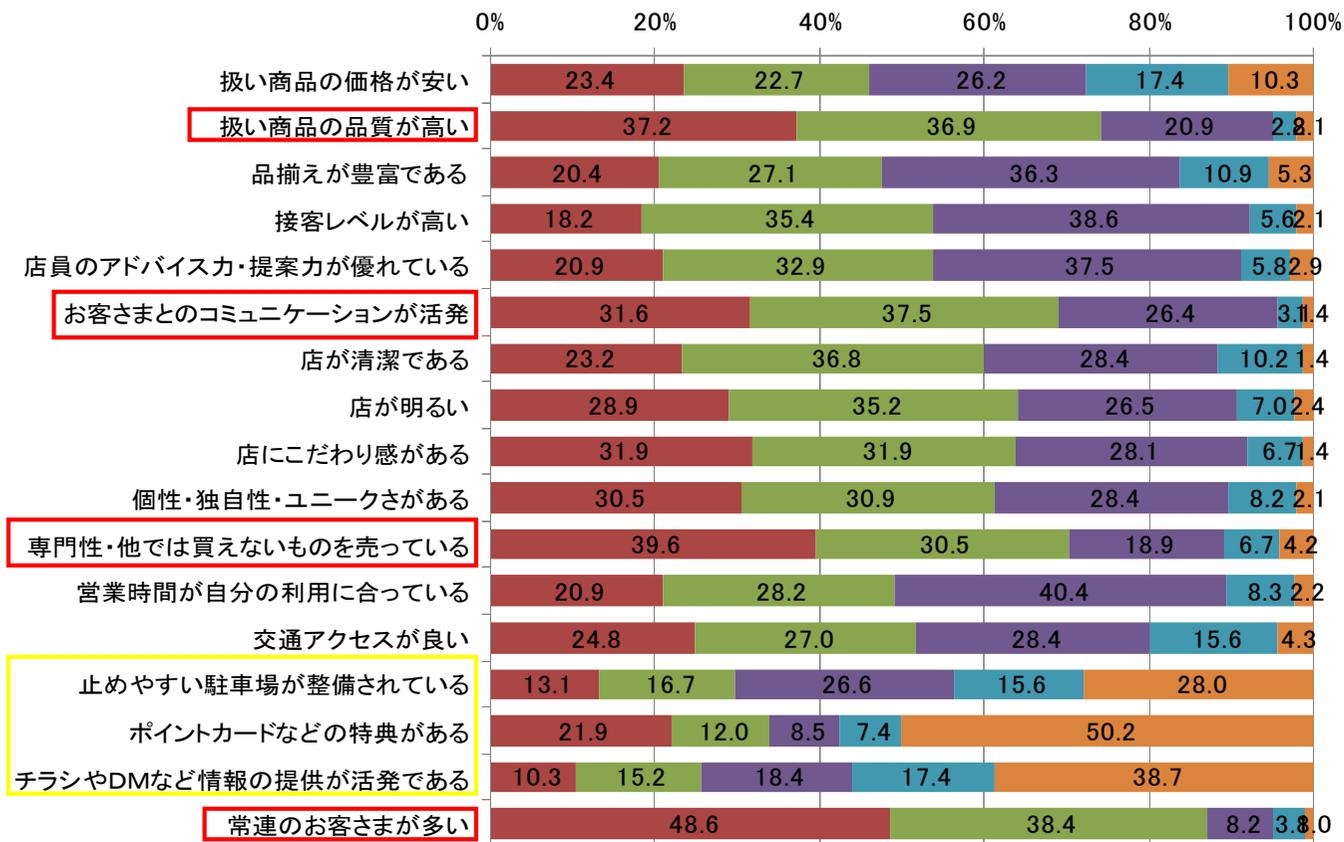
◆環境変化の予測として今後5~6年先で変化が大きいと感じているのは、さらに「店舗数」が減少するであろうと感じている店舗が多いことである。増加8%に対し、減少77%でその差69%が減少と開きは大きい。但し前問のこれまで5~6年間で店舗数で74%の減少と比べ改善されたとはいえ依然減少感は払しょくできない。ついで「来街者数」と「売上」がほぼ同率の66%減少。特に来街者数の前問これまで5~6年間の86%減少からみれば大幅改善である。一方「商圏の広さ」や「商圏内人口」については、増加とみる人がこれまで以上に大きく増えていることに注目できる。

問3 商店街を取り巻く環境変化(増加するー減少する)



問4 自店の自負する強み

■ 当てはまる ■ やや当てはまる ■ どちらともいえない ■ あまり当てはまらない ■ まったく当てはまらない



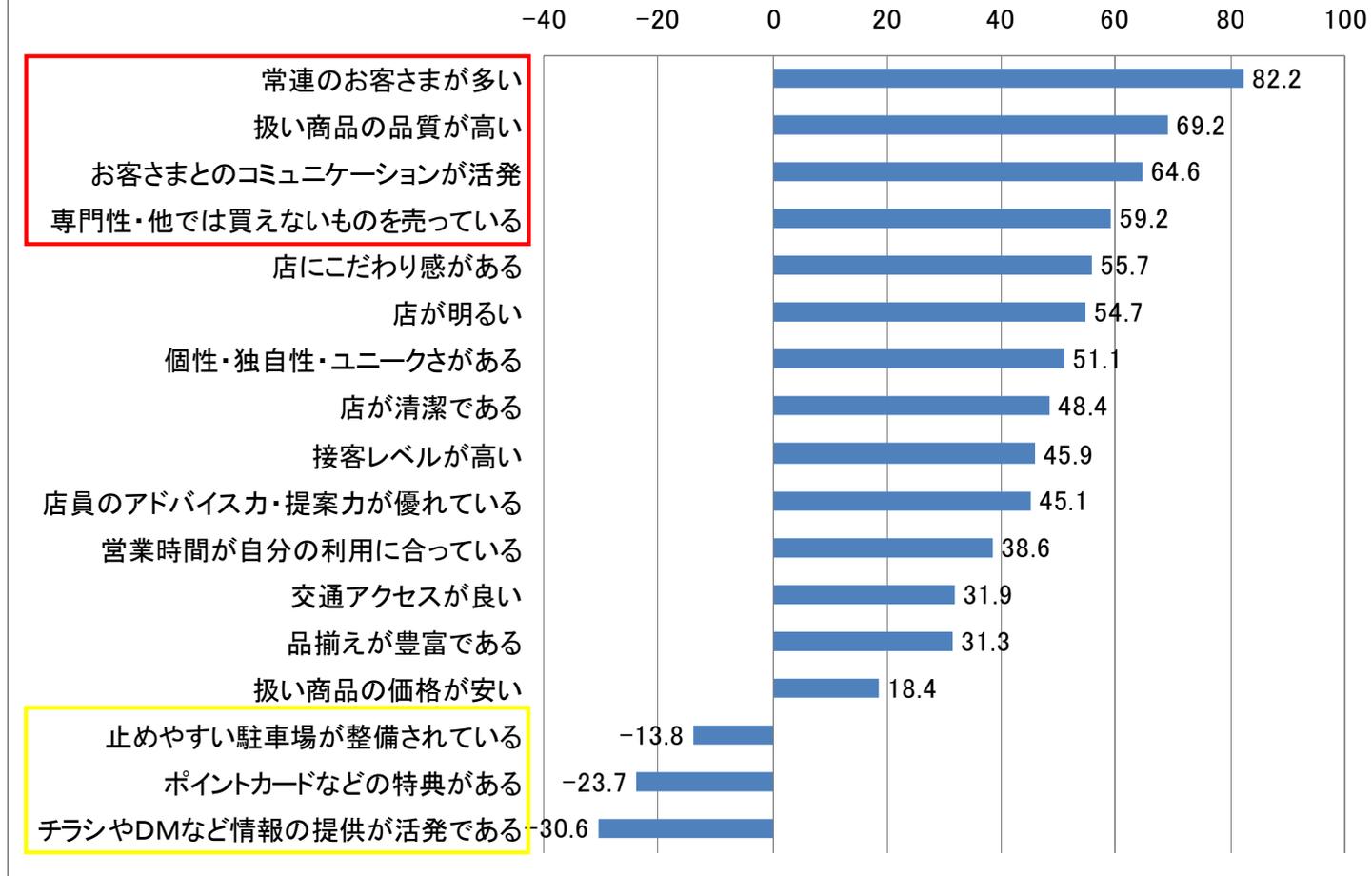
◆自店の強みとして「当てはまる」+「やや当てはまる」の肯定率の高い項目をあげると、「常連のお客さまが多い」が87%と圧倒的に高く、ついで「扱い商品の品質の高さ」が74%、「専門性が高い・他では買えないものを売っている」が70%、「お客さまとのコミュニケーションが活発」69%が高率の強み項目。

さらに「店が明るい」と「店にこだわり感がある」が同率で64%。「個性・独自性・ユニークさがある」61%、「店が清潔である」が60%と続いている。

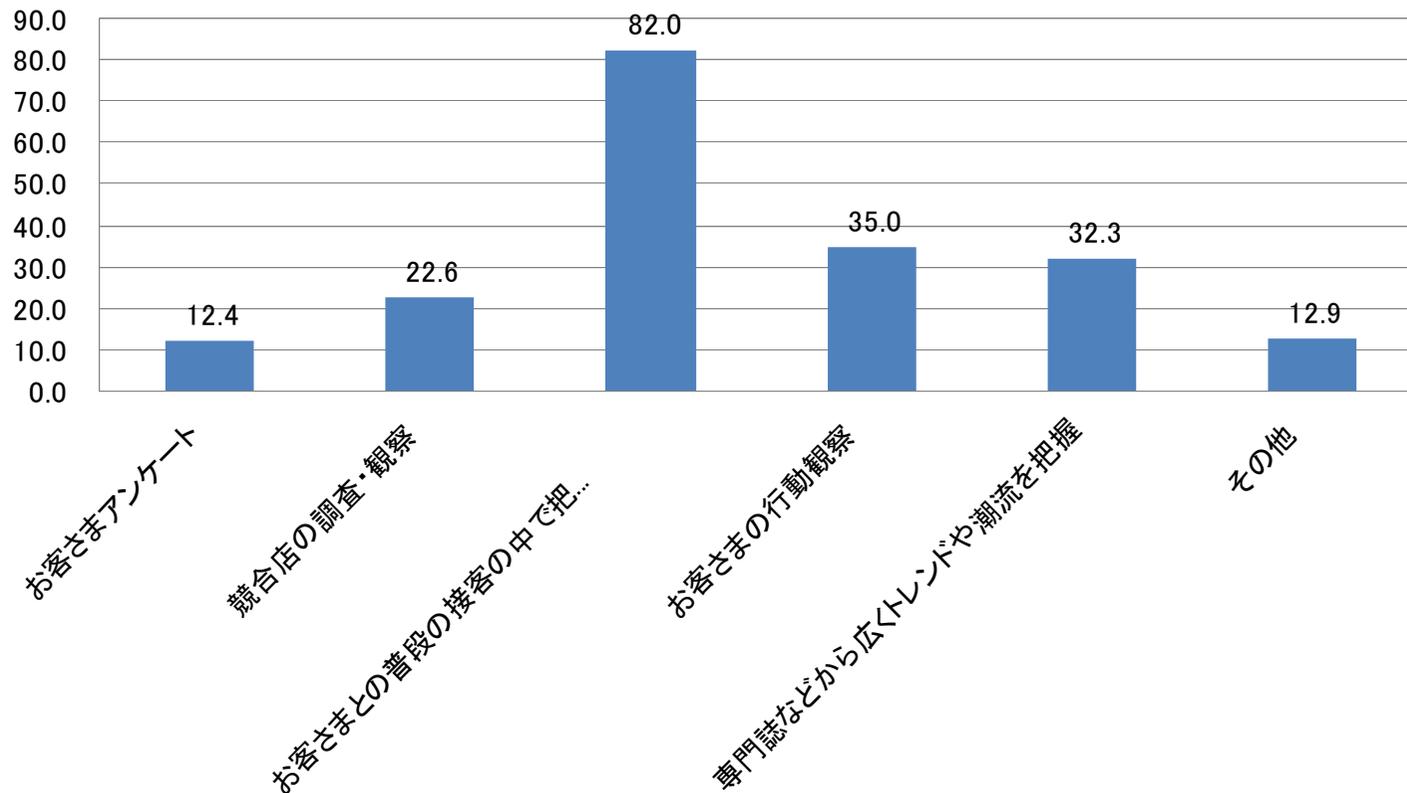
一方逆に「全く当てはまらない」+「あまり当てはまらない」の否定率の高い項目は、「ポイントカードなどの特典がある」が58%の否定率(肯定率は34%)、「チラシやDMなど情報の提供が活発である」が56%の否定率(肯定率は26%)、さらに「止めやすい駐車場が整備されている」の否定率44%(肯定率は30%)が高い。

つまり販促面と駐車場問題が弱点ともなっていることが分かる。

問4自店の自負する強み(当てはまる—あてはまらない)

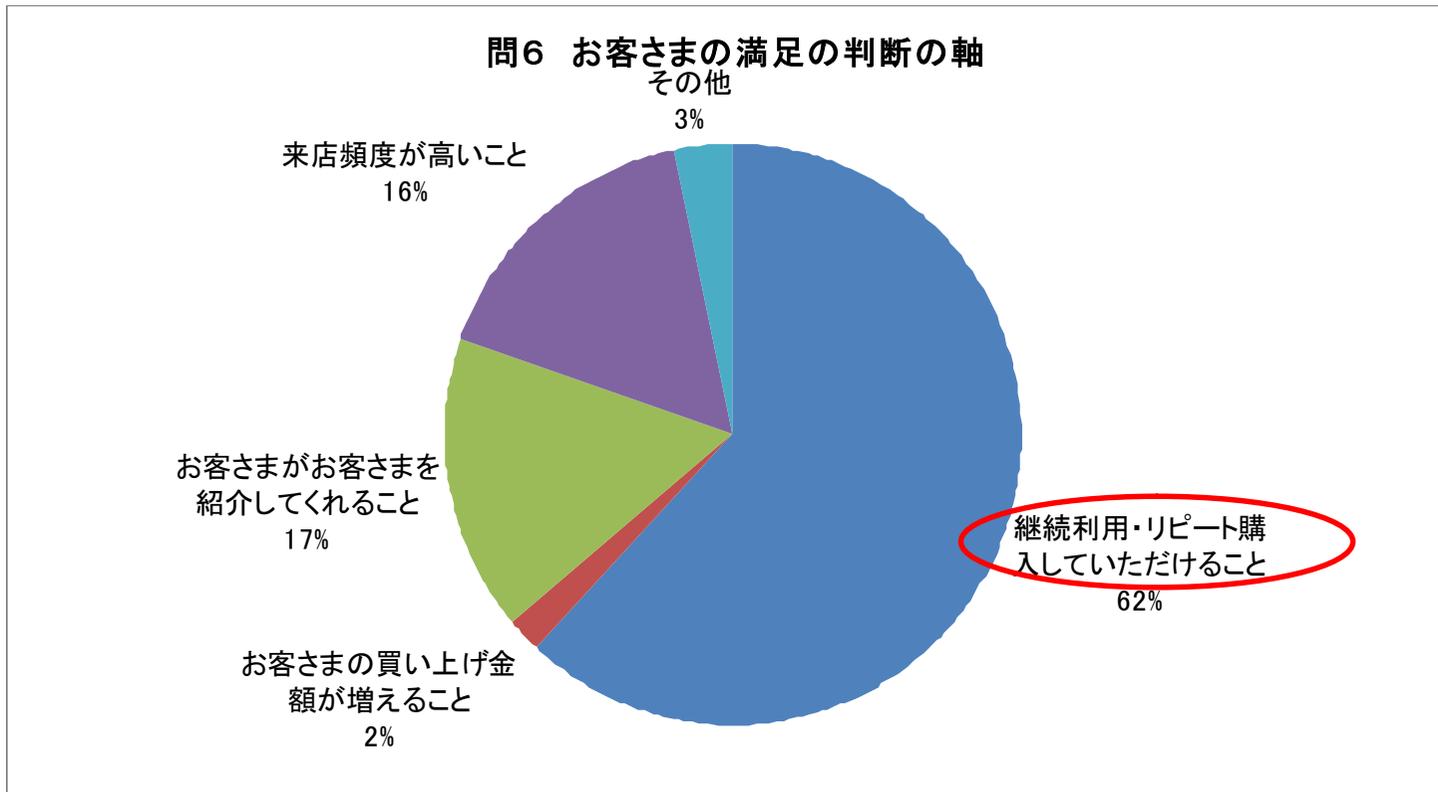


問5 お客様とのコミュニケーションを図るための実施



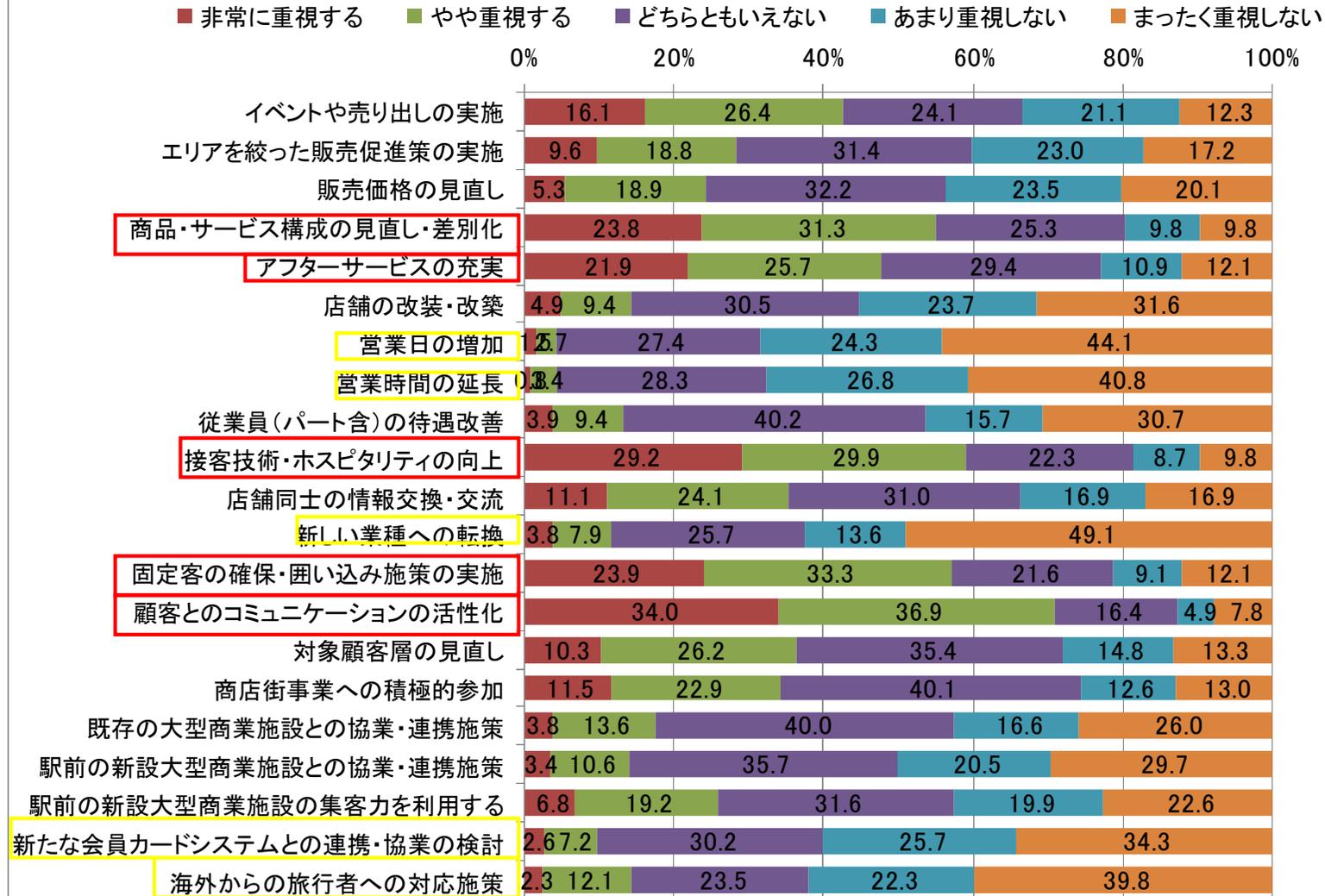
◆顧客ニーズの把握方法として実施している方法で最も多いのは「お客様との普段の接客の中で把握している」が82%と常套策であり、ついで「お客様の行動観察」が35%、「専門誌などから広くトレンドや潮流を把握」が32.3%となっている。
「お客様アンケート」の実施は12.4%と他と比べて最も低い結果となっている。

◆お客様アンケートを実施した26店について、その回数はほとんど無記入であった。
また競合店調査実施店は31店あるが、回数無回答は17店残る14店の半数はこの5年間での実施回数は「0～9回」であり、「10～19回」は3店、「20～29回」は2店、「50回以上」は2店であった。

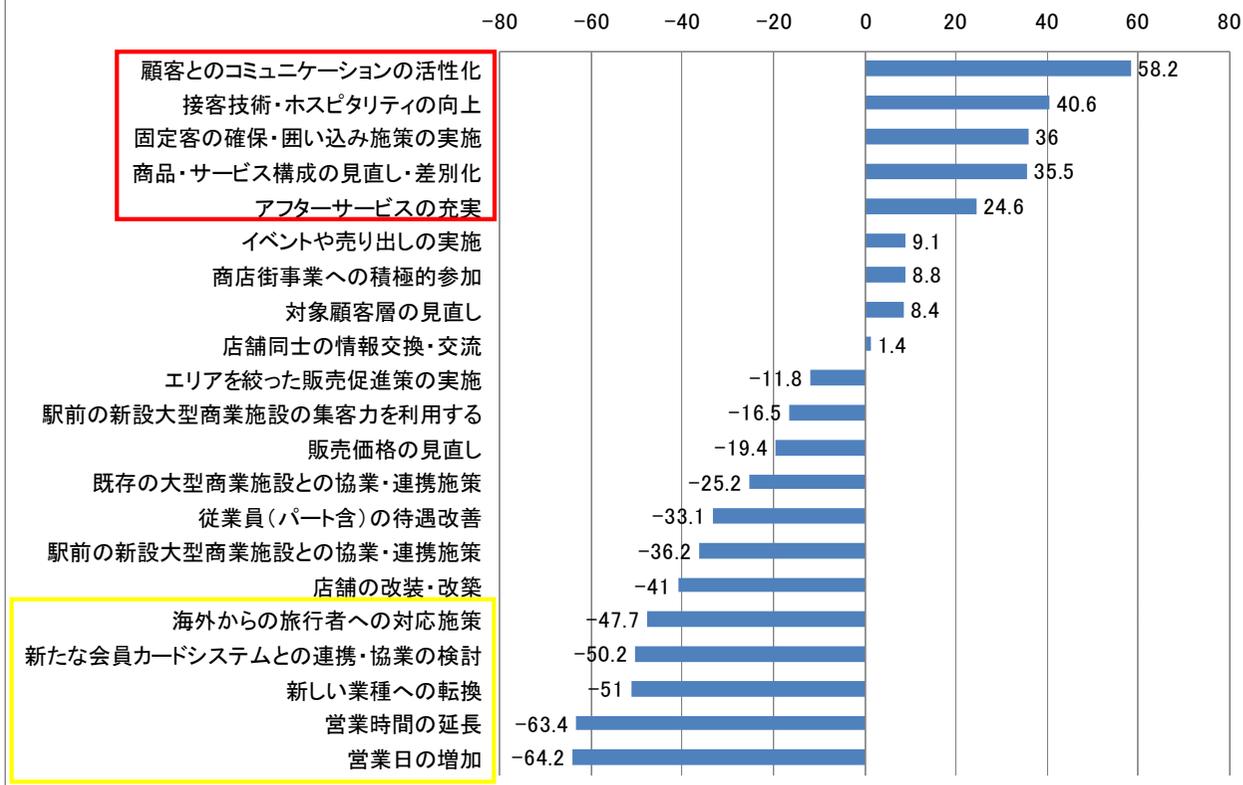


◆顧客満足の判断基準の軸としては「継続利用・リピート購入していただけること」が何よりもお客様に満足していただいたと判断する店が最も多く62%である。ついで顧客満足の判断基準とされやすいのは「お客さがお客さまを紹介してくれること」と「来店頻度が高いこと」と続く。「お客様の買い上げ金額が増えること」は2%にすぎない。

問7 大型商業施設対策



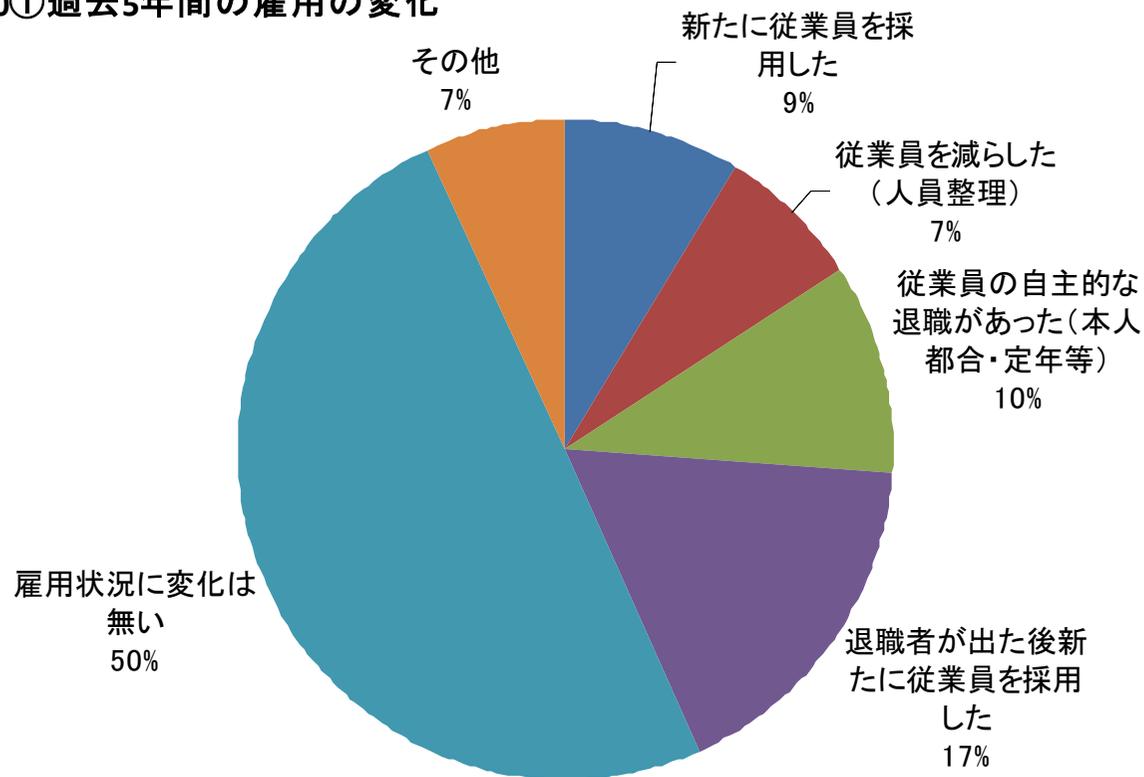
問7 岡山駅前大型商業施設に伴う施策の重視度(重視する—重視しない)



◆岡山駅前大型商業施設開業対策への重視度をたずねた。「非常に重視する」+「やや重視する」を重視度として、その高い項目をみると、「顧客とのコミュニケーションの活発化」が71%、「接客技術・ホスピタリティの向上」が59%、「固定客の確保・囲い込み施策の実施」57%、「商品・サービス構成の見直し、差別化」55%、「アフターサービスの充実」48%がベスト5で重視されている。特に顧客との関係(絆)を強化しようとする意識が強い。さらに「イベントや売り出しの実施」も43%と比較的重視されており、「対象顧客層の見直し」37%や「商店街事業への積極的参加」34%も重視されているほうである。

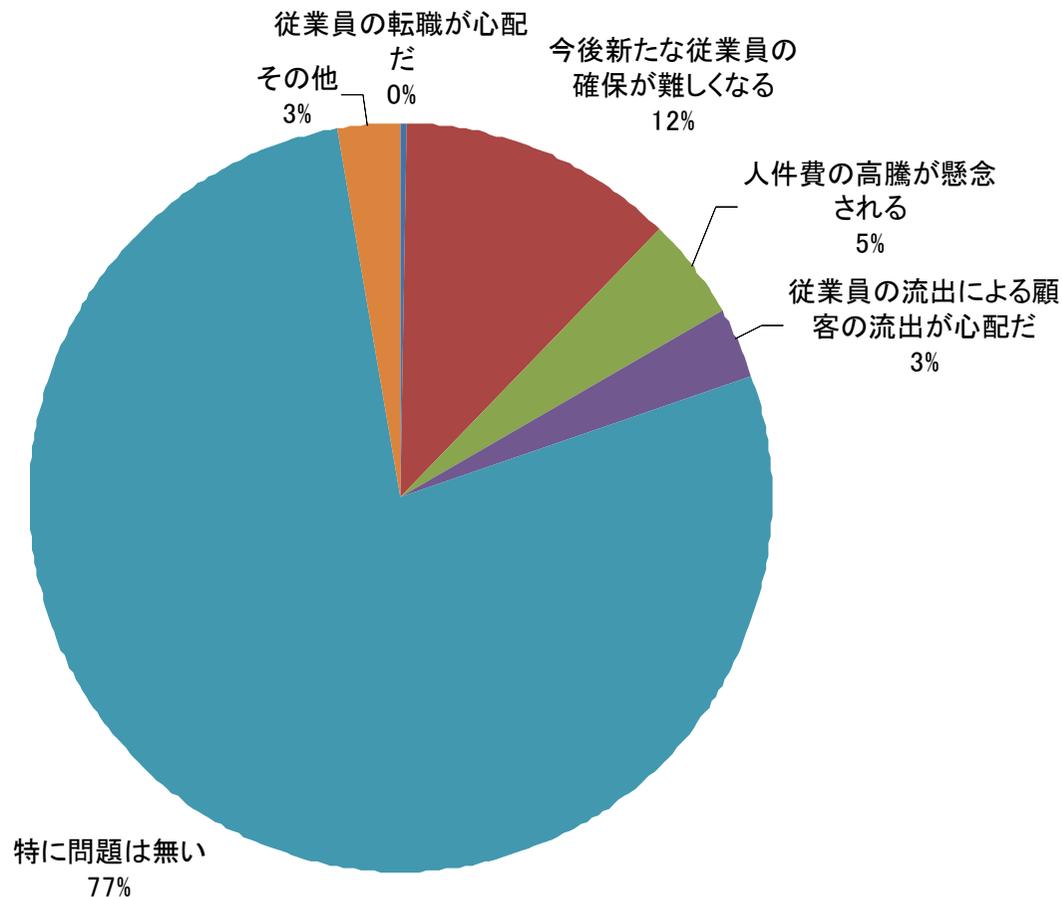
一方、「全く重視しない」+「あまり重視しない」の非重視度が高い項目は、営業日数や時間による対応である。「営業日の増加」が68%、「営業時間の延長」67%には対策としてはもはや限界がみられる。また「海外からの旅行者への対応施策」が62%、「新たな会員カードシステムとの連携・協業の検討」60%にもあまり目が向けられていない。さらに「店舗の改装・改築」も非重視度は55%、当該「駅前の新設大型商業施設との協業・連携施策」も50%と今ひとつ重視されていない。「従業員(パート含)の待遇改善」も46%である。

問10①過去5年間の雇用の変化



◆過去5年間で従業員の雇用状況は、「退職者が出た後新たに従業員を採用した」店は17%、「従業員の自主的な退職があった」店が10%、「新たに従業員を採用した」店9%、「人員整理として従業員を減らした」店は7%であり、雇用状況に変化があったのは43%である。なお雇用状況に変化がなかった店は50%である。

問10②岡山駅前大型商業施設開設に伴う従業員の確保について



◆岡山駅前大型商業施設の開業に伴う従業員確保の意識として、「特に問題はない」とする店は77%と多いものの、「今後新たな従業員の確保が難しくなる」と回答した店は12%、「人件費の高騰が懸念される」が5%、従業員の流出による顧客の流出が心配」が3%と約2割の店で何らかの雇用問題に影響は出るとみている。