

緊急雇用創出基金事業

商業施設充足度等調査事業業務報告書

(概要版)

平成22年3月

八 尾 市

目 次

I 店舗調査

1. 店舗数	1
2. 商業集積店舗数	2
3. 商店街店舗数	3

II 買物調査

1. 集計	5
(1) 回答者の属性	5
(2) 食料品の買物行動	6
(3) 生活必需品・サービスの買物行動	8
(4) 八尾市内の買物環境	10

III 商業施設充足度

1. 商業力	14
(1) 八尾市全体	14
(2) 中学校区比較	15
2. 商業施設充足度	17
(1) 小学校区の買物利便性	17
(2) 商業集積の顧客吸引力	19
(3) 商業施設の類型化と誘導	23

IV 方向性 及び 施策化に向けた課題

1. 調査結果 及び 方向性の導出	25
2. 施策化に向けて	26

(参考) カラー図表	27
------------	----

I 店舗調査

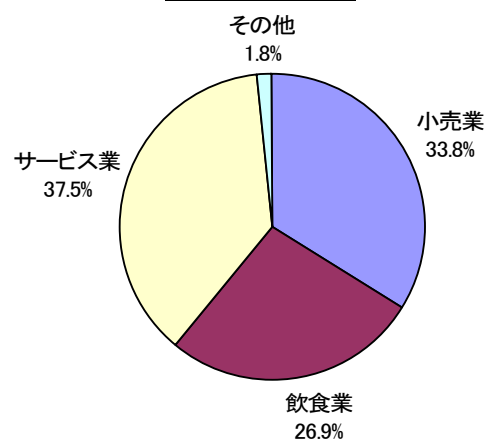
* 実施期間:平成 21 年 11 月～平成 22 年 1 月

商業施設充足度の算定には、現状における八尾市及び隣接する地域の店舗数の実態を把握する必要があるため実地調査を実施した。調査結果は以下の通りである。

1. 店舗数

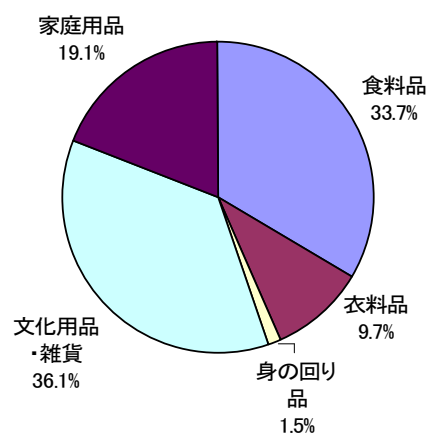
本調査で把握した八尾市内の店舗は計 4,662 店である。業種構成は、小売業が 1,578 店(34%)、飲食業が 1,253 店(27%)、サービス業が 1,747 店(38%)、その他が 84 店(2%)である。

店舗数 (全市域)



全市域	店舗数 合計	小売業	飲食業	サービス業	その他
合計	4,662	1,578	1,253	1,747	84
(構成比)	100.0%	33.8%	26.9%	37.5%	1.8%

小売業店舗数 (全市域)



全市域	小売業	食料品	衣料品	身の回り 品	文化用品 ・雑貨	家庭用品
合計	1,578	531	153	23	569	302
(構成比)	100.0%	33.7%	9.7%	1.5%	36.1%	19.1%

2. 商業集積店舗数

業種別店舗数（商業集積別）

立地		商業集積	店舗数 合計	小売業	飲食業	サービス業	その他
		合計	2,865	992	792	1,032	49
面展開	鉄道駅周辺	2 近鉄八尾駅北西A	283	92	70	118	3
		8 近鉄河内山本駅南A	200	82	47	67	4
		4 近鉄八尾駅南西A(本町5丁目周辺)	177	93	43	40	1
		7 近鉄河内山本駅北A	136	35	30	68	3
		15 JR志紀駅西A	131	40	34	54	3
		13 JR八尾駅北A	127	38	44	44	1
		3 近鉄八尾駅北東A	111	20	40	49	2
		9 近鉄高安駅西A	108	33	19	53	3
		14 JR八尾駅南A	101	35	30	35	1
		10 近鉄高安駅東A	70	27	16	27	0
		12 JR久宝寺駅南A	64	18	18	28	0
		1 近鉄久宝寺口駅周辺A	63	20	14	27	2
		11 近鉄恩智駅周辺A	59	24	17	18	0
		6 近鉄八尾駅南東A	54	8	16	29	1
		17 地下鉄八尾南駅南A	43	16	16	10	1
		5 近鉄八尾駅南西A(本町7丁目周辺)	33	6	21	6	0
	16 JR志紀駅東A	27	10	7	9	1	
	その他	47 長吉長原東A(大阪市)	72	29	21	22	0
		46 長吉六反A(大阪市)	48	13	19	16	0
		45 沼1丁目周辺A	47	17	19	10	1
		38 八尾木東3丁目周辺A	41	14	4	21	2
		25 福万寺町南1丁目周辺A	25	10	9	6	0
		43 田井中2丁目周辺A	22	5	4	13	0
		23 山本町北8丁目周辺A	20	10	3	5	2
		36 八尾木北2丁目周辺A	12	10	1	1	0
		31 南本町7丁目周辺A	2	2	0	0	0
		39 竹濑西3丁目周辺A	1	0	0	0	1
線展開		幹線道路沿い	44 志紀北～志紀町南3丁目R	88	31	27	29
	29 八尾小学校前～安中小学校前R		78	16	32	29	1
	42 木本交差点周辺R		60	20	17	21	2
	21 桜ヶ丘4丁目～山本高校前R		58	23	15	18	2
	22 桜ヶ丘4丁目～桜ヶ丘2丁目R		58	16	21	20	1
	33 高美小学校南～八尾木西R		51	26	17	8	0
	32 青山町～高美小学校南R		47	13	23	11	0
	40 太子堂交差点周辺R		44	11	10	23	0
	24 山本高校前～北山本交番前R		43	12	11	19	1
	34 南小阪合町1丁目～五月橋R		43	17	5	19	2
	37 平田川～垣内南R		41	16	13	10	2
	41 太子堂～老原西口R		29	19	6	1	3
	28 穴太南～大信寺R		27	14	6	7	0
	20 楠根町4丁目～萱振町2丁目R		23	10	6	6	1
	35 五月橋～平田川R		23	4	3	16	0
	19 佐堂東～穴太R		22	9	7	6	0
	30 東本町4丁目～青山町R		20	9	4	6	1
	18 楠根町4丁目～穴太北R		18	10	6	2	0
	27 久宝寺中学校東交差点周辺R		14	8	1	5	0
	26 楽音寺南交差点周辺R		1	1	0	0	0

A:エリア(面展開の集積、鉄道駅周辺他)、R:ロードサイド(線展開の集積、幹線道路沿い)、立地別店舗数降順

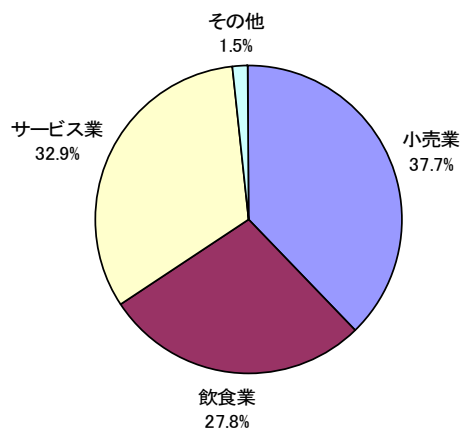
3. 商店街店舗数

本調査で把握した店舗の中から、商店街区域に所在する店舗を抽出し区分した。計 20 の商店街に含まれる店舗数は計 1,039 店である。業種構成は、小売業が 392 店(38%)、飲食業が 289 店(28%)、サービス業が 342 店(33%)、その他が 16 店(2%)である。鉄道駅別に区分すると、近鉄八尾駅周辺が最も多く 43%であり、次いで河内山本駅周辺が 26%である。商店街区域に存在する店舗数の割合は、全市域の店舗数に対して約 22%であり、また、市内商業集積の店舗数に対して約 38%である。

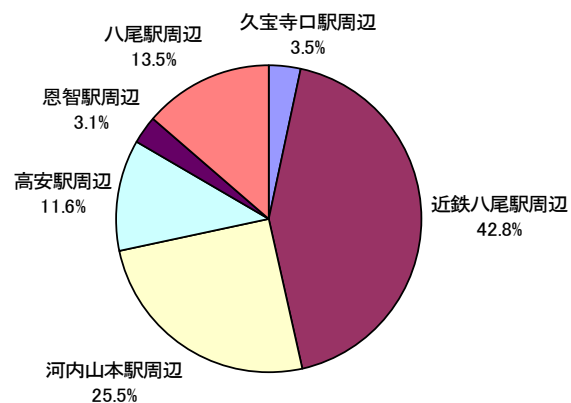
業種別店舗数（商店街）

商店街	有店舗 合計	小売業	飲食業	サービス業	その他
合計	1,039	392	289	342	16
(構成比)	100.0%	37.7%	27.8%	32.9%	1.5%
1 久宝寺口商店街	20	11	3	6	0
2 近鉄久宝寺口駅名店街	16	7	3	4	2
3 北本町中央通商店会	51	25	10	16	0
4 近鉄八尾北商店街	42	15	10	17	0
5 新栄商店会	100	24	34	40	2
6 ペントモール八尾	55	29	21	4	1
7 八尾銀座商店街	32	6	20	6	0
8 ファミリーロード八尾駅前商店街	25	16	4	5	0
9 ファミリーロード	98	51	31	16	0
10 八尾表通商店街	22	14	4	4	0
11 本町商店会	20	9	1	10	0
12 山本商店街	88	21	20	45	2
13 山本南商店街	177	69	44	60	4
14 高安駅西整備振興会	71	19	14	36	2
15 高安駅前商店街	41	14	8	19	0
16 高安銀座通商店街	9	4	4	1	0
17 恩智駅前ショッピングセンター	9	6	3	0	0
18 あげぼの商店街	23	7	4	10	2
19 八尾駅前通り商店街	71	25	26	19	1
20 JR八尾駅前商店会	69	20	25	24	0

業種別

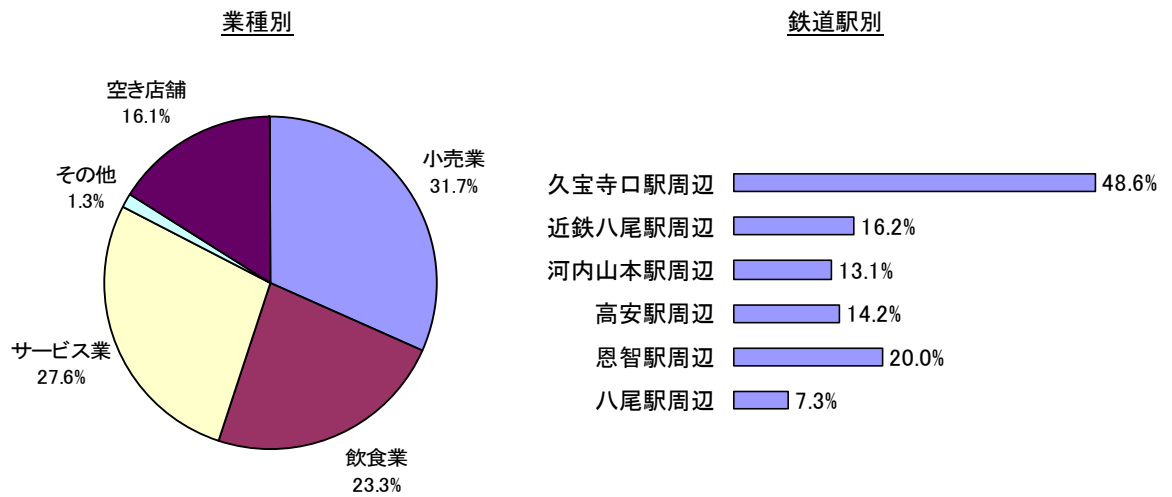


鉄道駅別



空き店舗数は 199 件であり、全商店街に占める割合は 16%である。
 鉄道駅別に区分すると、久宝寺口駅周辺が最も多く 49%であり、次いで恩智駅周辺が 20%である。

空き店舗率



Ⅱ 買物調査

* 実施期間:平成 21 年 12 月～平成 22 年 2 月

商業施設充足度の算定には、現状における八尾市民の買物行動を把握する必要があるためアンケート調査を実施した。回収した調査票の総数は 1,332 件であり、うち郵送回収が 815 件、街頭回収が 517 件であった。調査結果は以下の通りである。

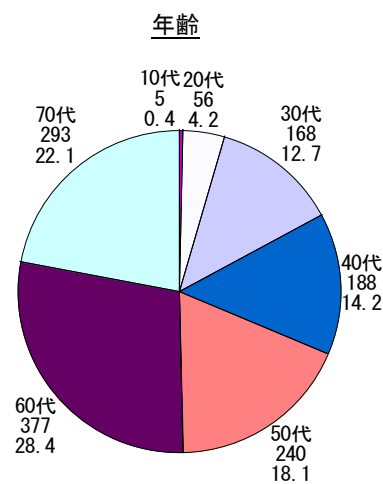
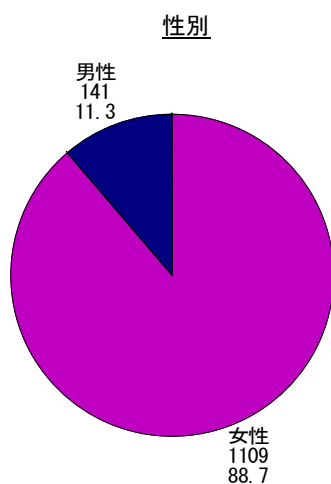
1. 集計

(1) 回答者の属性

① 性別、年齢

性別は、“女性” が 88.7%を占める。

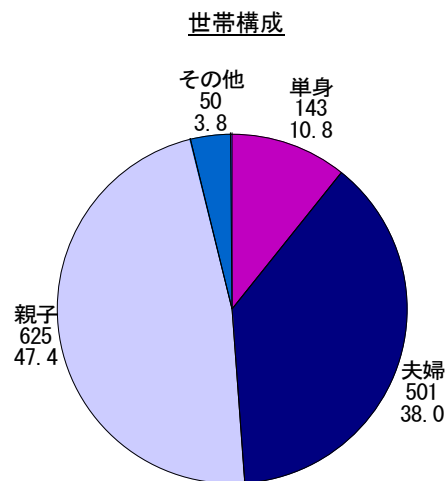
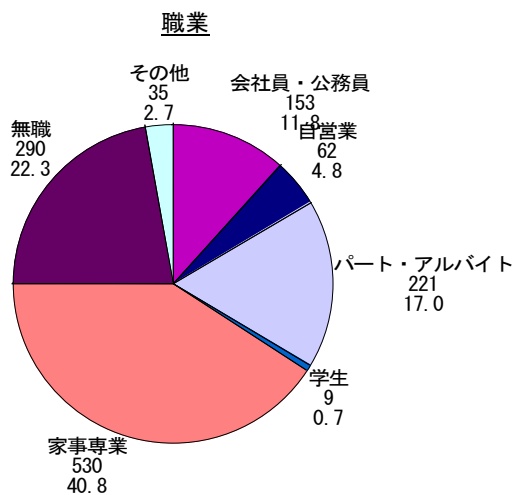
年齢は、若年・中年層（10 代～50 代）と、高齢者層（60 代・70 代以上）が、それぞれ全体の半数を占める。



② 職業、世帯構成

職業は、“家事専業” が 40.8%で最も多く、次いで“無職” が 22.3%を占める。

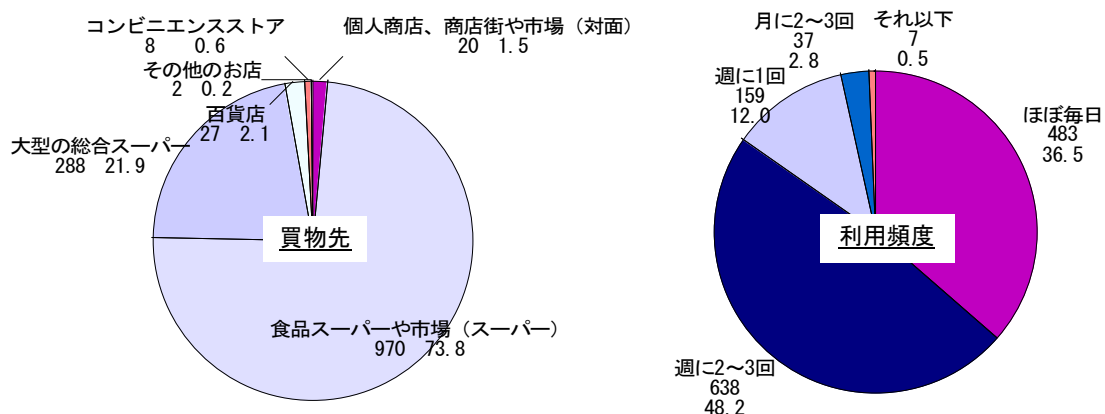
世帯構成は、“親子” が 47.4%と半数近くを占め、次いで“夫婦” が 38.0%である。



(2) 食料品の買物行動

① 買物先店舗の種類、利用頻度

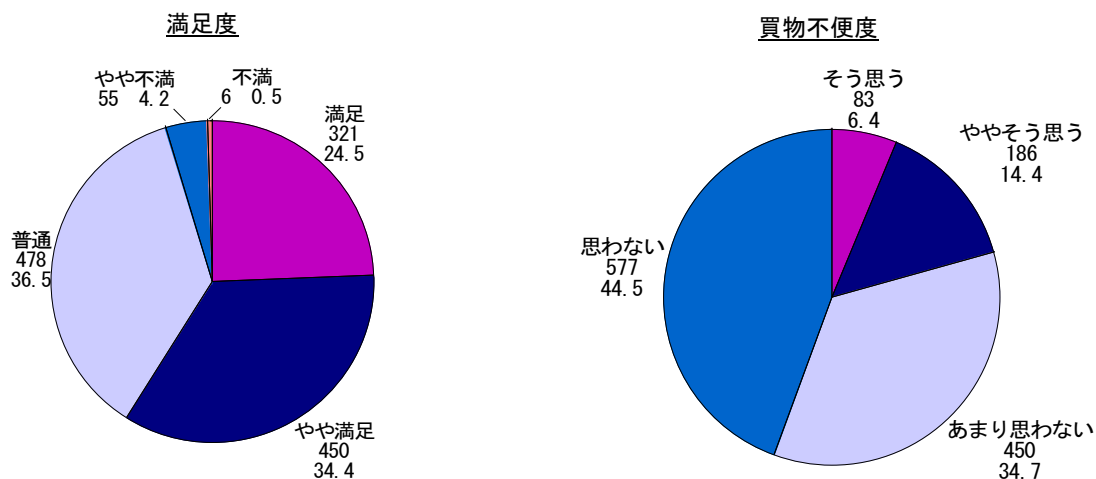
買物先である店舗の種類は、“食品スーパーや市場（スーパー）”が73.8%を占める。“大型の総合スーパー”は21.9%となっており、食品スーパーの利用者の3分の1に満たない。また“個人商店、商店街や市場（対面）”については、わずか1.5%にとどまる。店舗の利用頻度は、“週に2～3回”が48.2%と半数近くを占める。“ほぼ毎日”の36.5%とあわせ、84.7%が毎日、ないし隔日で買物に出かけている。



② 店舗の総合的な満足度、及び、買物不便度

総合的な満足度は“普通”が36.5%で最も多い。“やや満足”（34.4%）と“満足”（24.5%）をあわせると、過半数が満足していると言える。

買物不便度については“思わない”が44.5%、“あまり思わない”が34.7%である。食料品の買物に不便を感じている旨の回答は約21%になる。

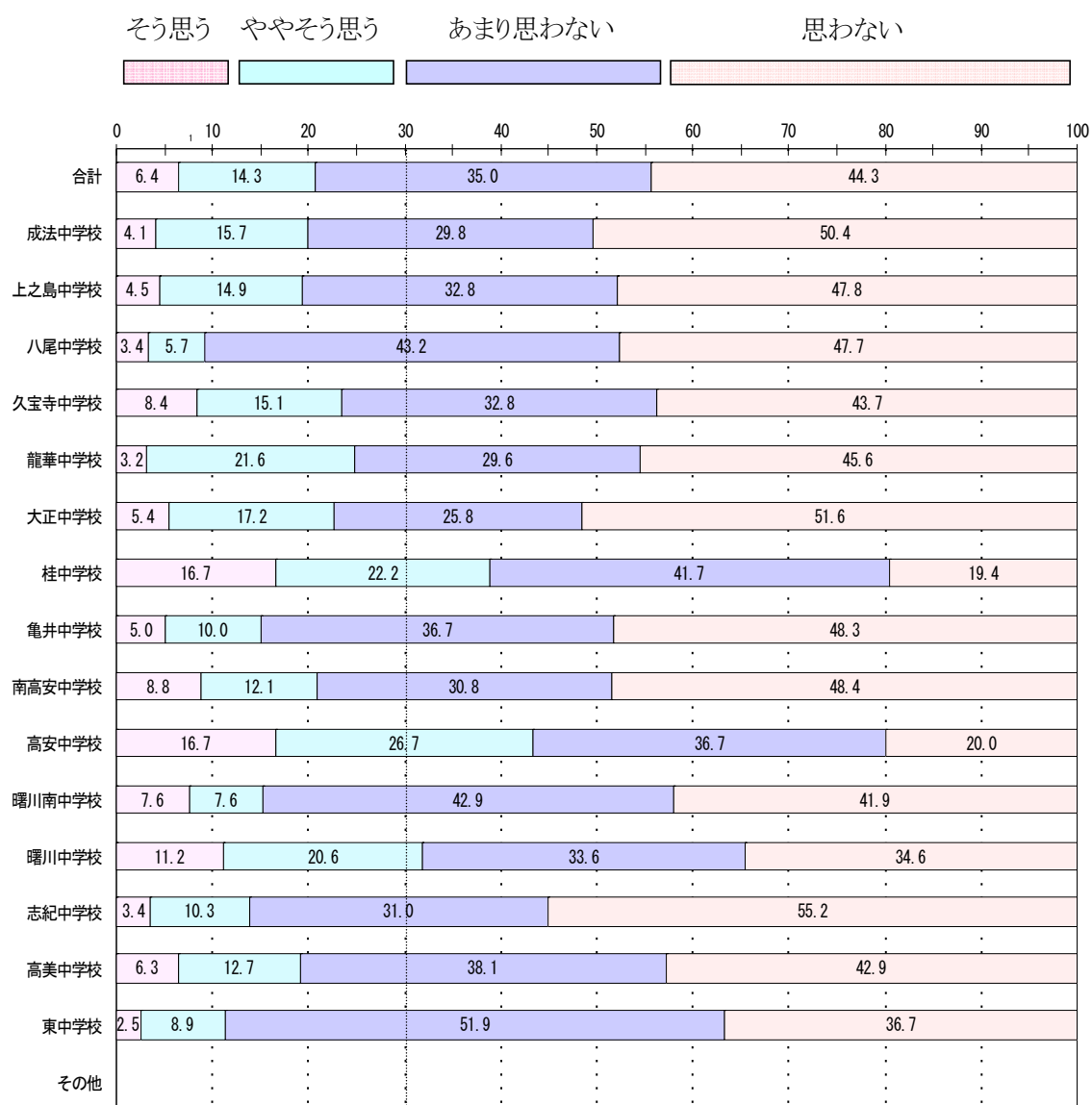


③中学校区別の買物不便度

八尾市全体では“そう思う”と“ややそう思う”をあわせて不便を感じる割合が 20.7% である。

中学校区別に見ると、“そう思う”と“ややそう思う”の合計値が高い校区は、高安校区（計 43.4%）、桂校区（計 38.9%）、曙川校区（計 31.8%）などである。

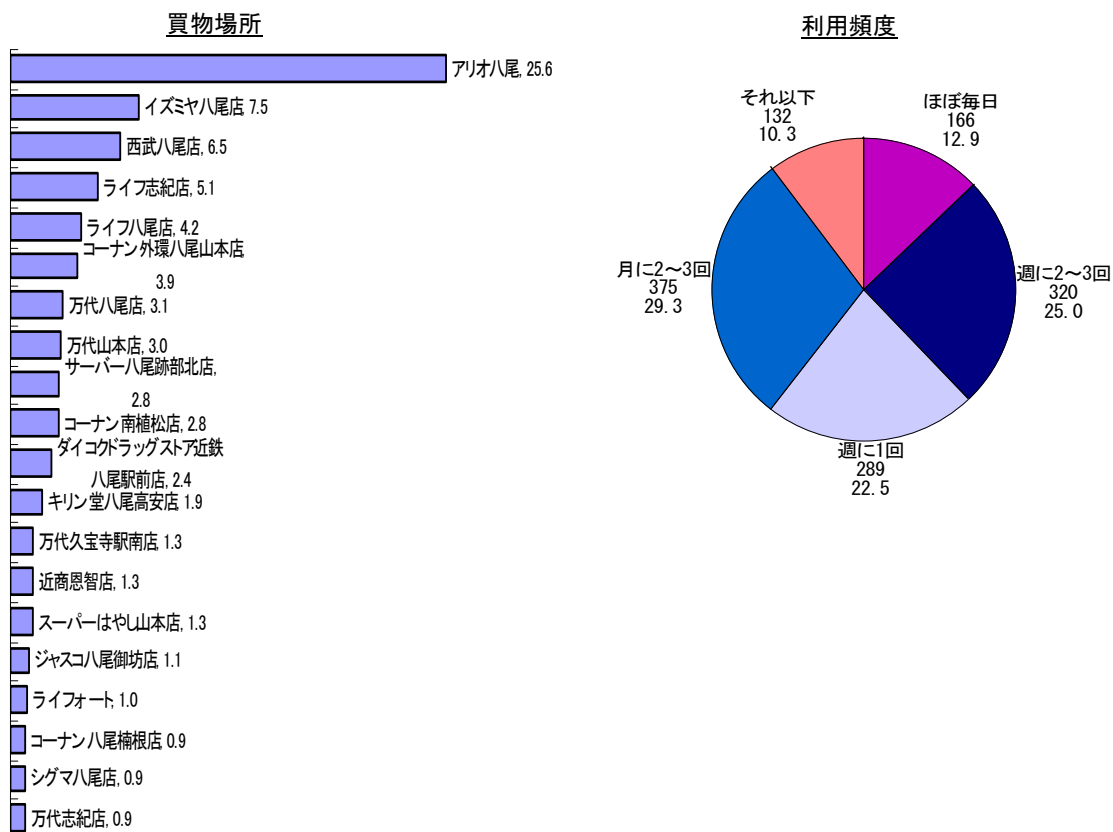
中学校区別買物不便度



(3) 生活必需品・サービスの買物行動

① 買物の場所、利用頻度

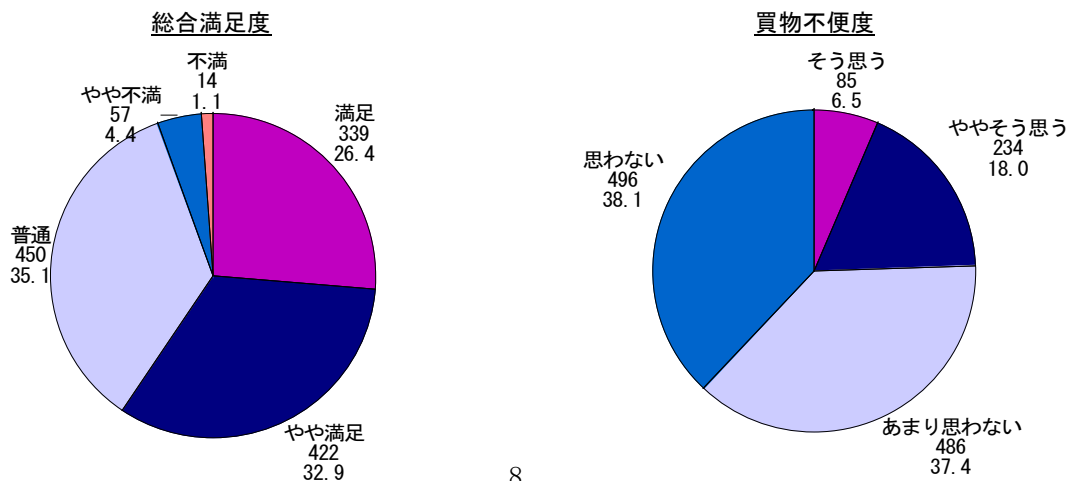
買物場所は、“アリオ八尾”が25.6%と最も多く、全体の約4分の1を占める。
利用頻度は、“月に2～3回”が29.3%と最も多く、次いで“週に2～3回”が25.0%、“週に1回”が22.5%の順である。食料品の買物に比べると、隔日で買物に行く割合が低下し、週1回から月2～3回の頻度が多い。



② 買物場所の総合的な満足度、及び、買物不便度

総合的な満足度は“普通”が35.1%で最も多い。“満足”(26.4%)と“やや満足”(32.9%)をあわせると、約60%が満足していると言える。

買物不便度については“思わない”が38.1%で最も多く、次いで“あまり思わない”が37.4%である。全体の4分の1については不便を感じていると言える。

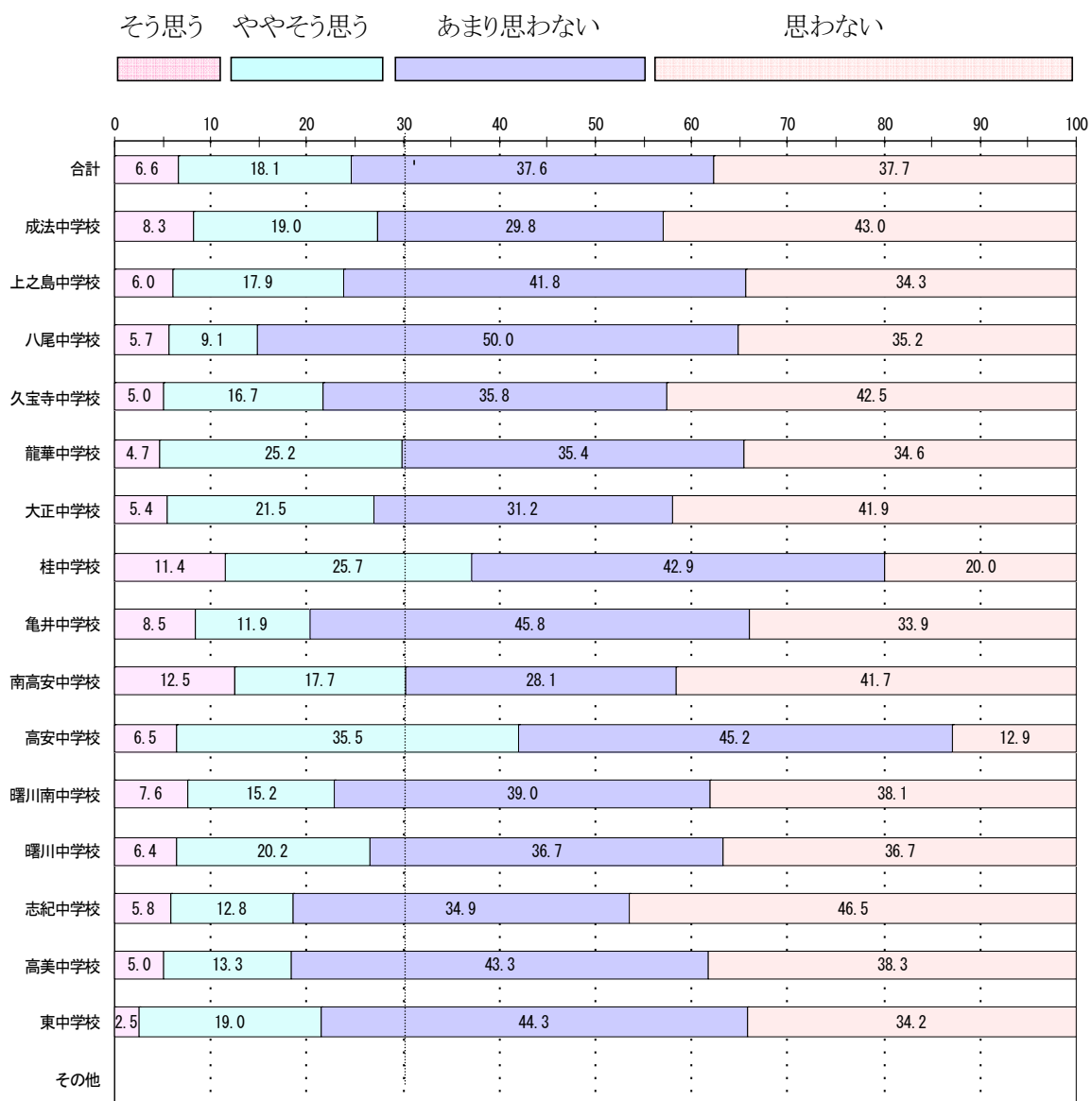


③中学校区別の買物不便度

八尾市全体では“そう思う”と“ややそう思う”をあわせて不便を感じる割合が計 24.7% である。

中学校区別に特徴を見ると、“そう思う”と“ややそう思う”の合計値が高い校区は、高安校区（計 42.0%）、桂校区（計 37.1%）、南高安校区（計 30.2%）などである。

中学校区別買物不便度

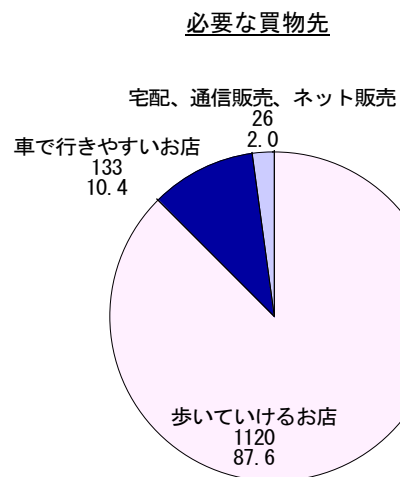


(4) 八尾市内の買物環境

① 食料品店の必要性

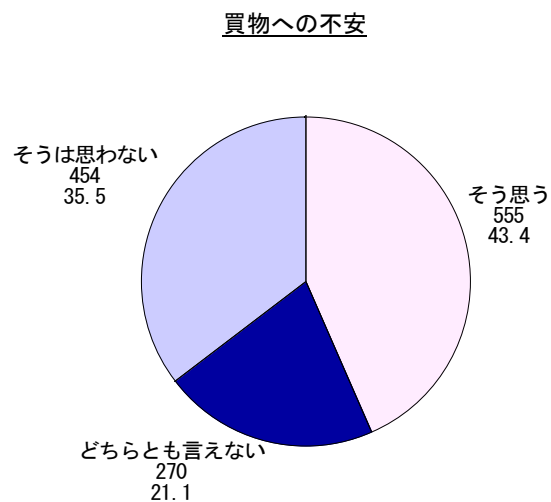
a 最も必要とする買物先

“歩いていけるお店”が、87.6%と9割近くに達する。“車で行きやすいお店”は10.4%、“宅配、通信販売”は2.0%にとどまっている。



b 買物への不安

“将来、食料品の買物に不安があるか”については、“そう思う”が最も多く43.4%を占め、“そうは思わない”の35.5%を上回った。“どちらともいえない”も21.1%あり、将来における食料品の買物について不安を抱く者は多いと言える。



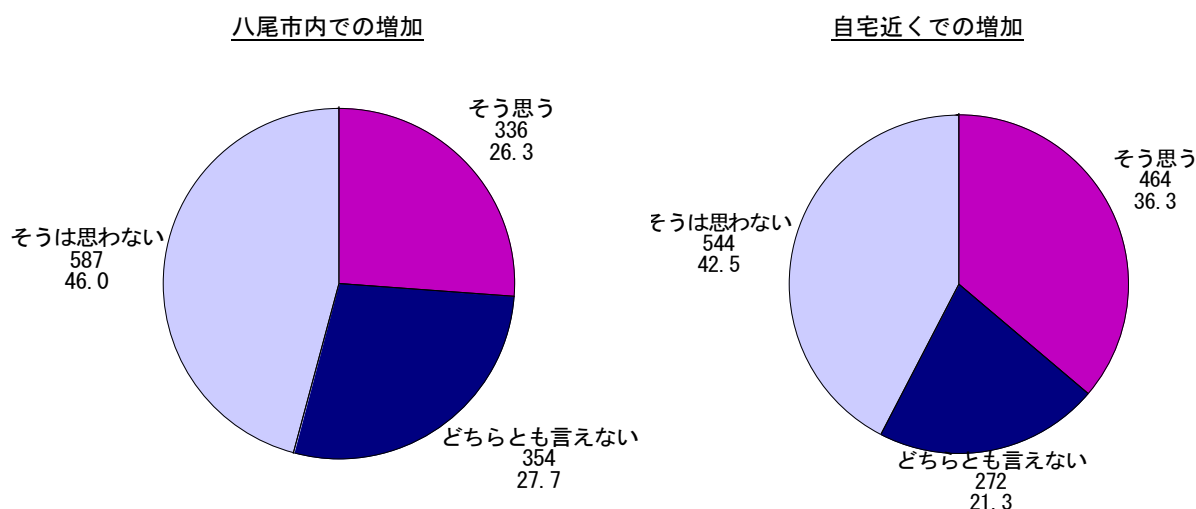
②商業施設の必要性

a 大型スーパーやコンビニの増加

“八尾市内での増加を望むか”については、“そうは思わない”が46.0%と半数近くを占め、“そう思う”の26.3%を大きく上回っている。

“自宅近くでの増加を望むか”については、“そうは思わない”が42.5%、“そう思う”は36.3%となっている。

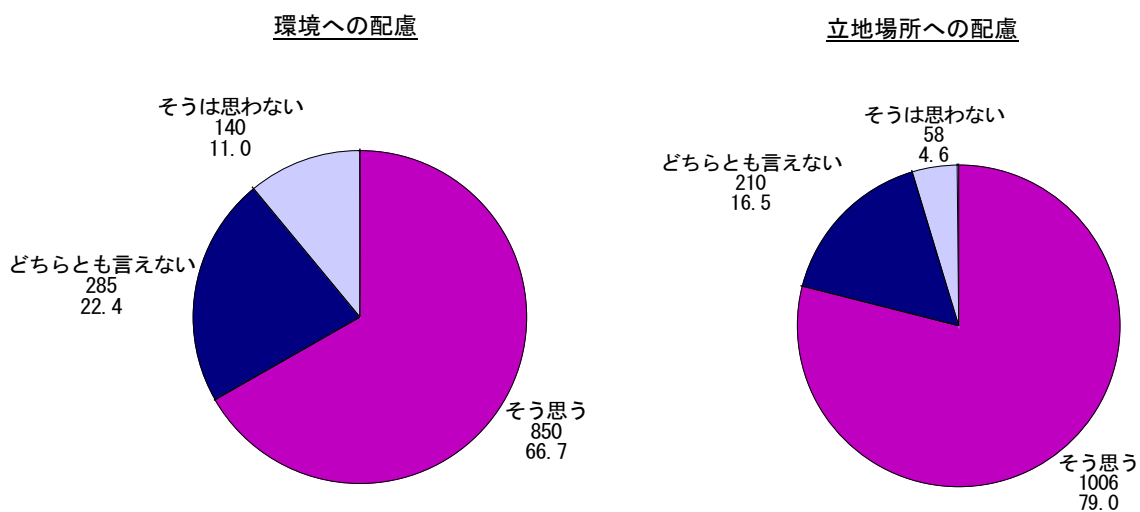
“そう思う”との回答率は、“自宅近く”が“八尾市内”を約10ポイント上回った。



b 環境への配慮、立地場所への配慮

深夜営業等、店舗開設時の環境配慮の必要性については、“そう思う”が66.7%を占めた。

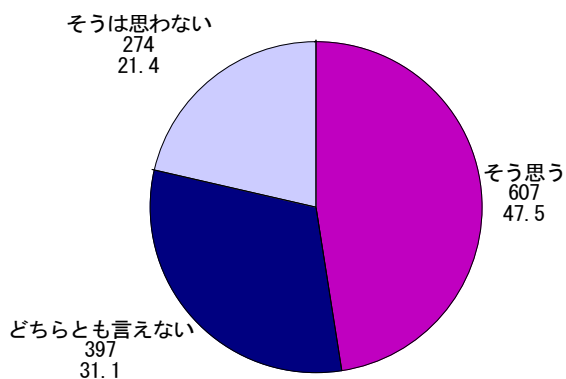
店舗開設時の立地場所への配慮の必要性については、“そう思う”は79.0%に達した。



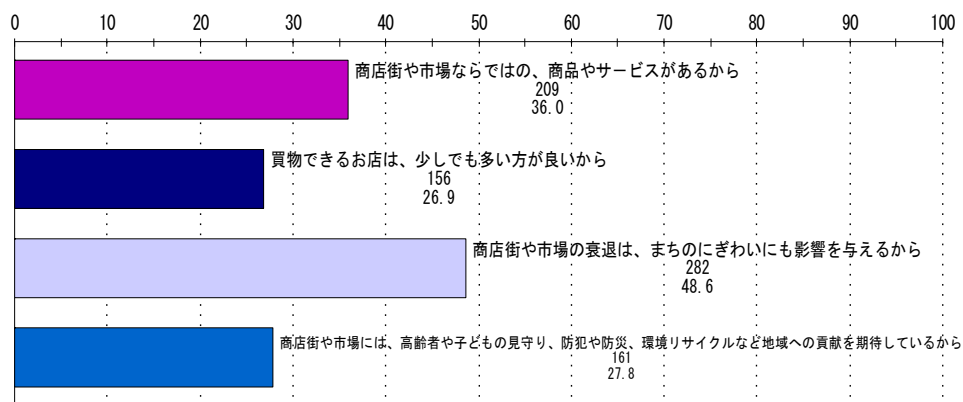
c 商店街や小売市場の必要性

“商店街や市場が必要か”については、“そう思う”が 47.5%で半数近くを占め、“そうは思わない”の 21.4%を大きく上回った。必要とする理由としては、“衰退はまちのにぎわいに影響を与える”が 48.6%で最も多く、次いで“商店街や市場ならではの、商品やサービスがある”が 36.0%である。

必要



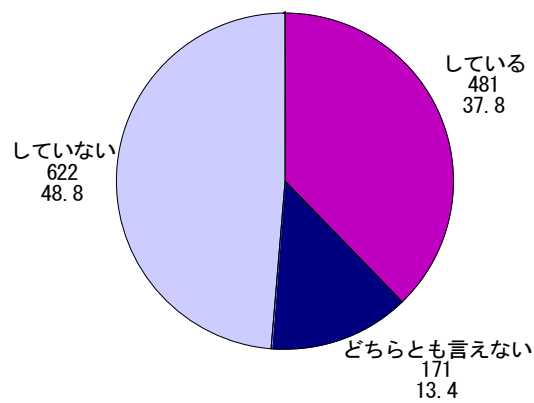
必要な理由



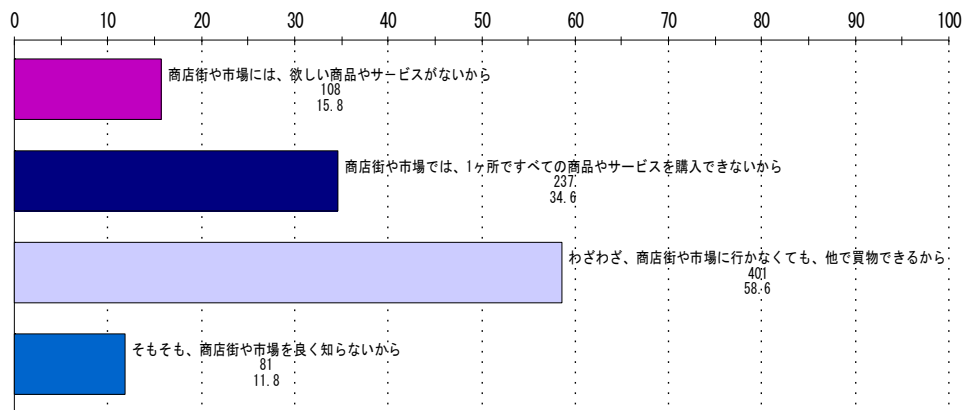
“商店街や市場を利用しているか”については、“していない”が48.8%で半数近くを占める。利用しない理由としては、“商店街や市場に行かなくても他で買物できるから”が最も多く58.6%、次いで“1ヶ所ですべての商品やサービスを購入できないから”で34.6%である。

商店街や市場は必要と認識されているが、実際の利用は少ないと言える。

利用



利用しない理由

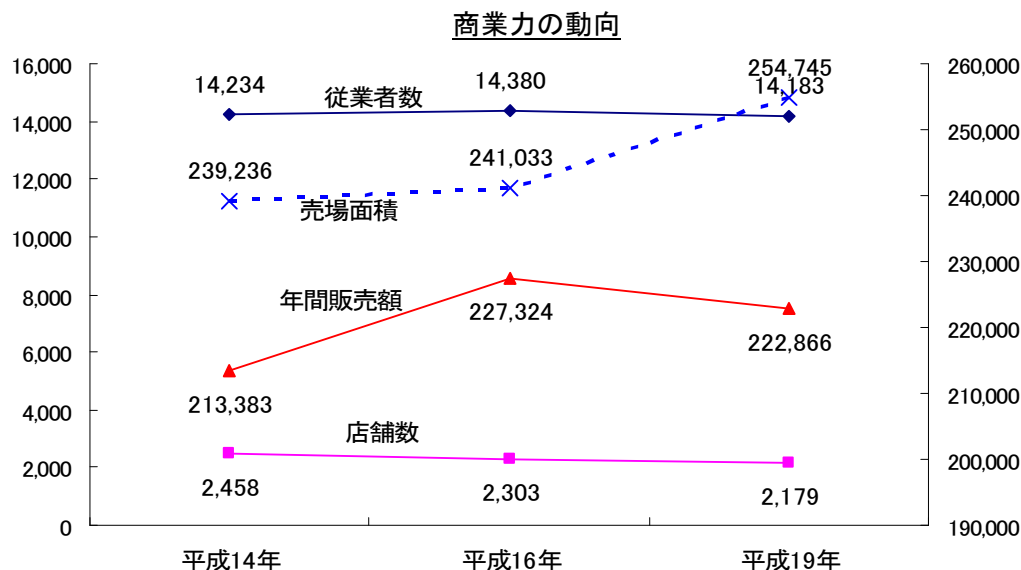


Ⅲ 商業施設充足度

1. 商業力 * 八尾市商業の施設、販売等の水準

(1) 八尾市全体

商業統計によると、平成19年における八尾市内小売業の店舗数は2,179店、従業者数は14,183人、年間販売額は222,866百万円、並びに、売場面積は254,745㎡である。平成14年からの動向を見ると、店舗数及び従業者数は減少傾向にある。売場面積は大幅に増加しているが、年間販売額の増加が伴っていない。よって、市内小売業では、店舗の大型化、販売効率の低下が生じていると言える。



類似都市と比較すると大阪市以外の都市の顧客流出比率(居住人口に対する買物客の割合)は軒並み流出状態を示している。八尾市は大阪市を除く類似都市10市の中で、整備売場面積(市民1人あたり売場面積)が2位と上位であり、売場支持人口(1㎡あたり買物客数)は9位と下位である。よって施設力指数(商業施設の量的充実)は高いが、逆に販売力指数(商業施設の質的充実)が低く、その差は類似衛星都市の中で東大阪市の次に大きくなっている。

類似都市との比較 (平成19年)

	整備売場面積 (㎡/人)	売場支持人口 (人/㎡)	顧客 流出比率	小売 中心性指数	施設力指数	販売力指数	差
大阪市	1.18	0.73	1.627	1.627	1.220	1.333	-0.113
東大阪市	1.00	0.80	0.801	0.801	1.029	0.778	0.251
豊中市	0.67	1.05	0.636	0.636	0.686	0.926	-0.240
高槻市	0.82	1.06	0.776	0.776	0.848	0.915	-0.067
吹田市	0.69	0.88	0.784	0.784	0.714	1.099	-0.385
八尾市	0.96	0.79	0.750	0.750	0.985	0.762	0.223
茨木市	0.89	1.13	0.782	0.782	0.914	0.856	0.058
寝屋川市	0.91	0.80	0.734	0.734	0.943	0.779	0.164
松原市	0.84	0.84	0.706	0.706	0.870	0.812	0.058
柏原市	0.69	0.67	0.469	0.469	0.715	0.655	0.060
藤井寺市	0.80	0.91	0.725	0.725	0.822	0.882	-0.060

(2) 中学校区比較

中学校区ごとの顧客流出入比率(各中学校区内の居住人口に対する買物客の割合)を算出して比較した。八尾市内の中中学校区において、顧客流出入比率が最も高い校区は、八尾中学校区(2.644)であり、販売力(0.673)に比べ施設力(3.931)が非常に高い。大正中学校区(1.855)がこれに続くが、同様に販売力に比べ施設力が高い。さらに高安中学校区(1.151)、亀井中学校区(1.132)、龍華中学校区(1.071)の順となっているが、これらは全て販売力が施設力を上回っている。

逆に顧客流出入比率が最も低い校区は、東中学校区(0.286)であり、販売力(1.068)が施設力(0.267)を上回る。次いで、桂中学校区(0.372)、上之島中学校区(0.390)、南高安中学校区(0.397)他の順となっている。これらはいずれも販売力が施設力を上回る。次に施設力指数と販売力指数の格差に着目すると、施設力指数>販売力指数の状態にある校区の順は、八尾中学校区(+3.258)、成法中学校区(+0.766)、大正中学校(+0.382)である。また、逆に施設力指数<販売力指数の状態では、久宝寺中学校区(-1.618)、桂中学校区(-1.571)、高安中学校区(-0.888)、曙川南中学校区(-0.886)、東中学校区(-0.801)等である。

中学校区での比較 (平成 19 年)

中学校区 (小学校区)		装 備 売 場 面 積 (㎡/人)	売 場 支 持 人 口 (人/㎡)	顧 客 流 出 入 比 率		中 心 性 指 数	施 設 力 指 数	販 売 力 指 数	差
八尾市		0.96	0.79	0.750		0.750	0.985	0.762	0.223
3 八尾中学校	用和・長池	3.66	0.72	2.644	A	2.644	3.931	0.673	3.258
6 大正中学校	大正・大正北	1.46	1.27	1.855	B	1.855	1.566	1.184	0.382
10 高安中学校	中高安・北高安	0.67	1.73	1.151	C	1.151	0.717	1.605	-0.888
8 亀井中学校	竹淵・亀井	0.88	1.29	1.132		1.132	0.946	1.197	-0.251
5 龍華中学校	龍華・永畑	0.78	1.38	1.071		1.071	0.837	1.279	-0.442
13 志紀中学校	志紀	0.68	1.47	0.993	D	0.993	0.727	1.365	-0.638
1 成法中学校	八尾・安中	1.35	0.73	0.986		0.986	1.447	0.681	0.766
4 久宝寺中学校	久宝寺・美園	0.44	2.25	0.986		0.986	0.472	2.090	-1.618
14 高美中学校	高美・高美南	0.71	1.26	0.886		0.886	0.759	1.168	-0.409
12 曙川中学校	南山本・高安西	0.70	1.18	0.830		0.830	0.757	1.096	-0.339
11 曙川南中学校	曙川・刑部・曙川東	0.38	1.39	0.520	E	0.520	0.403	1.289	-0.886
9 南高安中学校	南高安	0.36	1.12	0.397		0.397	0.382	1.039	-0.657
2 上之島中学校	山本・上之島	0.50	0.78	0.390		0.390	0.537	0.725	-0.188
7 桂中学校	桂・北山本	0.19	1.91	0.372		0.372	0.209	1.780	-1.571
15 東中学校	東山本・西山本	0.25	1.15	0.286		0.286	0.267	1.068	-0.801

顧客流出入比率降順

一般的に顧客流出入比率が高い地域は、店舗が多く、住民には買物に便利な地域であり、事業者には来街者が多く魅力ある地域であると言われる。他方、顧客流出入比率が低い地域は店舗が少なく、住民には買物不便な地域であり、事業者には魅力が少ない地域であると言われる。

また、施設力が販売力を上回る地域は、客数に比べて店舗数が多く、販売力が施設力を上回る地域は、店舗数に比べて客数が多いと言える。

そこで、各地域の特性に応じて、地域内の商業集積をどのような方向と方策で誘導し、買物利便性の改善を図るべきかについて整理しておく。

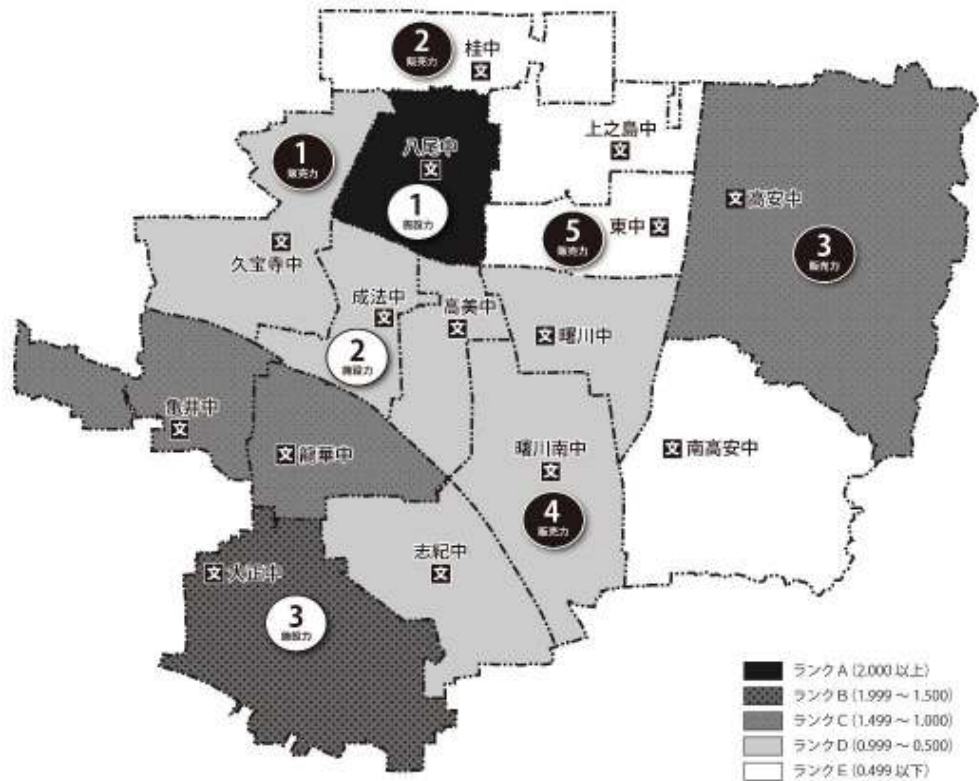
買物利便性の改善は、まず顧客流出入比率の状況に応じて“競争の促進”や“相乗効果の発揮”、並びに、施設力・販売力の状況に応じて、“客数の増加”や“店舗数の増加”の方向性を定める。次にこれを実現させるため“既存店における営業の改善や充実”、既存業種や新業種での新店誘致”等の方策を選択して講じていく必要がある。

改善への取り組みは、既に発生している買物不便の改善を目的に、流出入比率の低い地域を優先する。かつ、買物不便の発生防止を目的に、店舗間の過当競争を回避するため、施設力＞販売力の地域を優先するとの考え方でもって、改善への取り組み順位を決定することが適当である。

買物利便性の改善

地域の状況				商業集積の誘導
顧客 流出入比率	買物 機会	施設力 販売力	状況	改善方向と改善方法
1より下	少ない (不便)	施設<販売	客数に対し、 店舗が少ない	A.競争促進のため、店舗数増加を図る (既存業種の新店を誘致する)
		施設>販売	店舗数に対し、 客数が少ない	B.競争促進のため、客数増加を図る (既存店の営業を改善する)
1より上	多い (便利)	施設>販売	客数に対し、 店舗数が多い	C.相乗効果発揮のため、客数増加を図る (既存店の営業を充実する)
		施設<販売	店舗数に対し、 客数が多い	D.相乗効果発揮のため、店舗数増加を図る (新規業種の新店を誘致する)

顧客流出入比率及び施設力と販売力の格差（中学校区別）



2. 商業施設充足度

八尾市内各地における商業施設の過不足をより具体的に検証するため、商業施設の充足度を、MCIモデル(小売吸引力モデル)を用いて算定した。商業施設の充足度は、地域にとっての買物利便性、及び、商業集積が持つ顧客吸引力で判断できる。以下、「食料品の買物」、並びに、これを含む「生活必需の品物・サービスの購入」(以下「生活必需品」)について、市内29小学校区の買物利便性、及び、市内外47商業集積の顧客吸引力を算出した。

(1) 小学校区の買物利便性

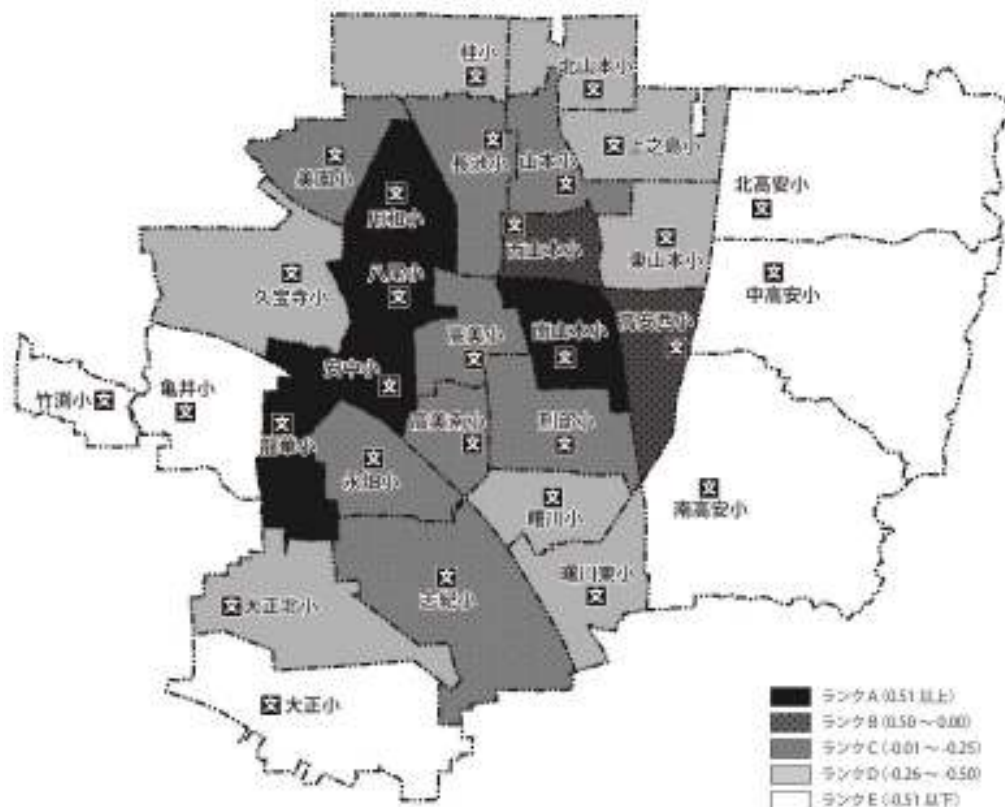
食料品について、利便性が最も高い小学校区は八尾小学校区(4.41)であり、次いで南山本小学校区(1.60)、安中小小学校区(0.74)、龍華小学校区(0.69)、用和小学校区(0.62)の順となっている。逆に、利便性が最も低い小学校区は竹淵小学校区と中高安小学校区(ともに-0.67)であり、次いで北高安小学校区(-0.66)、亀井小学校区(-0.62)、南高安小学校区(-0.59)の順となっている。

生活必需品について、利便性が最も高い小学校区は八尾小学校区(4.45)であり、次いで用和小学校区(0.94)、高美小学校区(0.84)、西山本小学校区(0.73)、南山本小学校区(0.68)の順となっている。逆に、利便性が最も低い小学校区は中高安小学校区(-0.75)であり、次いで北高安小学校区(-0.74)、竹淵小学校区(-0.71)、南高安小学校区(-0.69)、亀井小学校区(-0.67)の順となっている。

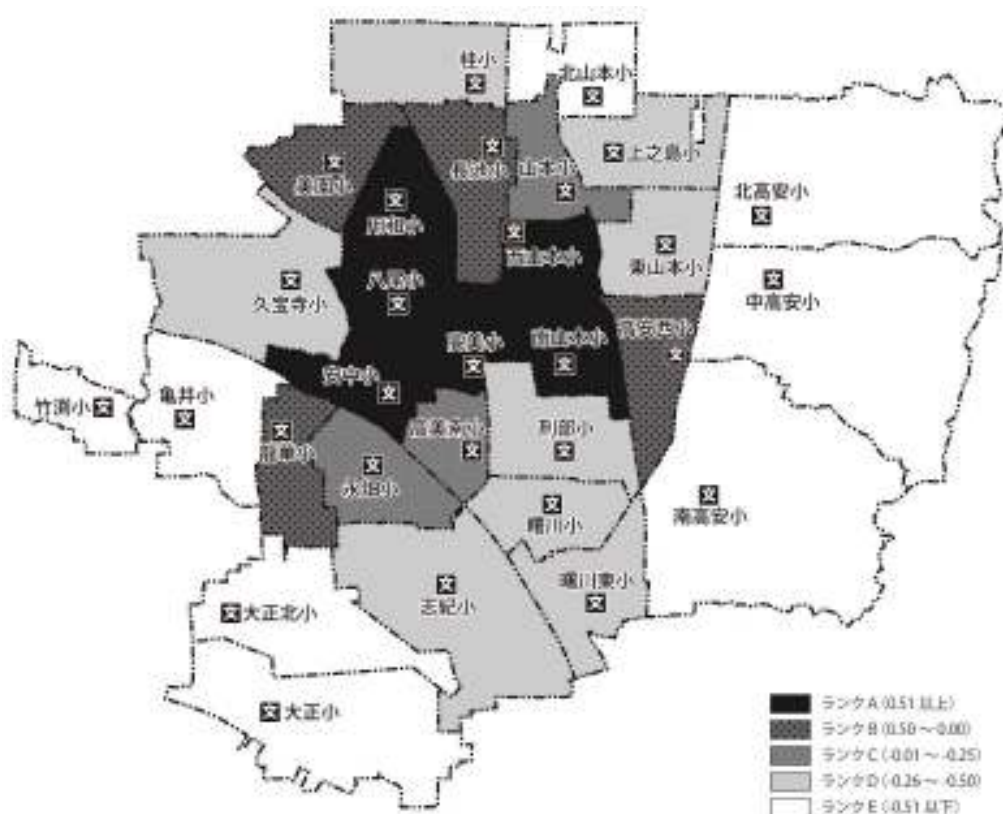
食料品			生活必需品		
1.八尾小学校区	4.41	A	1.八尾小学校区	4.45	A
15.南山本小学校区	1.60		3.用和小学校区	0.94	
8.安中小小学校区	0.74		17.高美小学校区	0.84	
5.龍華小学校区	0.69		23.西山本小学校区	0.73	
3.用和小学校区	0.62		15.南山本小学校区	0.68	
23.西山本小学校区	0.48	B	8.安中小小学校区	0.54	B
25.高安西小学校区	0.24		5.龍華小学校区	0.41	
17.高美小学校区	-0.03	C	20.美園小学校区	0.25	
2.山本小学校区	-0.10		18.長池小学校区	0.09	
18.長池小学校区	-0.14		25.高安西小学校区	0.08	C
21.永畑小学校区	-0.21		21.永畑小学校区	-0.05	
16.志紀小学校区	-0.24		2.山本小学校区	-0.11	D
22.刑部小学校区	-0.24		24.高美南小学校区	-0.16	
24.高美南小学校区	-0.25	D	22.刑部小学校区	-0.32	E
20.美園小学校区	-0.25		16.志紀小学校区	-0.35	
13.曙川小学校区	-0.37		13.曙川小学校区	-0.40	
26.曙川東小学校区	-0.37		7.桂小学校区	-0.40	
28.上之島小学校区	-0.45		4.久宝寺小学校区	-0.45	
29.大正北小学校区	-0.45		19.東山本小学校区	-0.49	
19.東山本小学校区	-0.46		28.上之島小学校区	-0.49	
14.北山本小学校区	-0.49	E	26.曙川東小学校区	-0.50	
7.桂小学校区	-0.49		14.北山本小学校区	-0.51	
4.久宝寺小学校区	-0.50		29.大正北小学校区	-0.56	
6.大正小学校区	-0.55		6.大正小学校区	-0.65	
10.南高安小学校区	-0.59		27.亀井小学校区	-0.67	
27.亀井小学校区	-0.62		10.南高安小学校区	-0.69	
12.北高安小学校区	-0.66		9.竹淵小学校区	-0.71	
11.中高安小学校区	-0.67		12.北高安小学校区	-0.74	
9.竹淵小学校区	-0.67		11.中高安小学校区	-0.75	

MCIモデルにより算出した買物利便性の指数

買物利便性-食料品（小学校区別-5段階表示）



買物利便性-生活必需品（小学校区別-5段階表示）



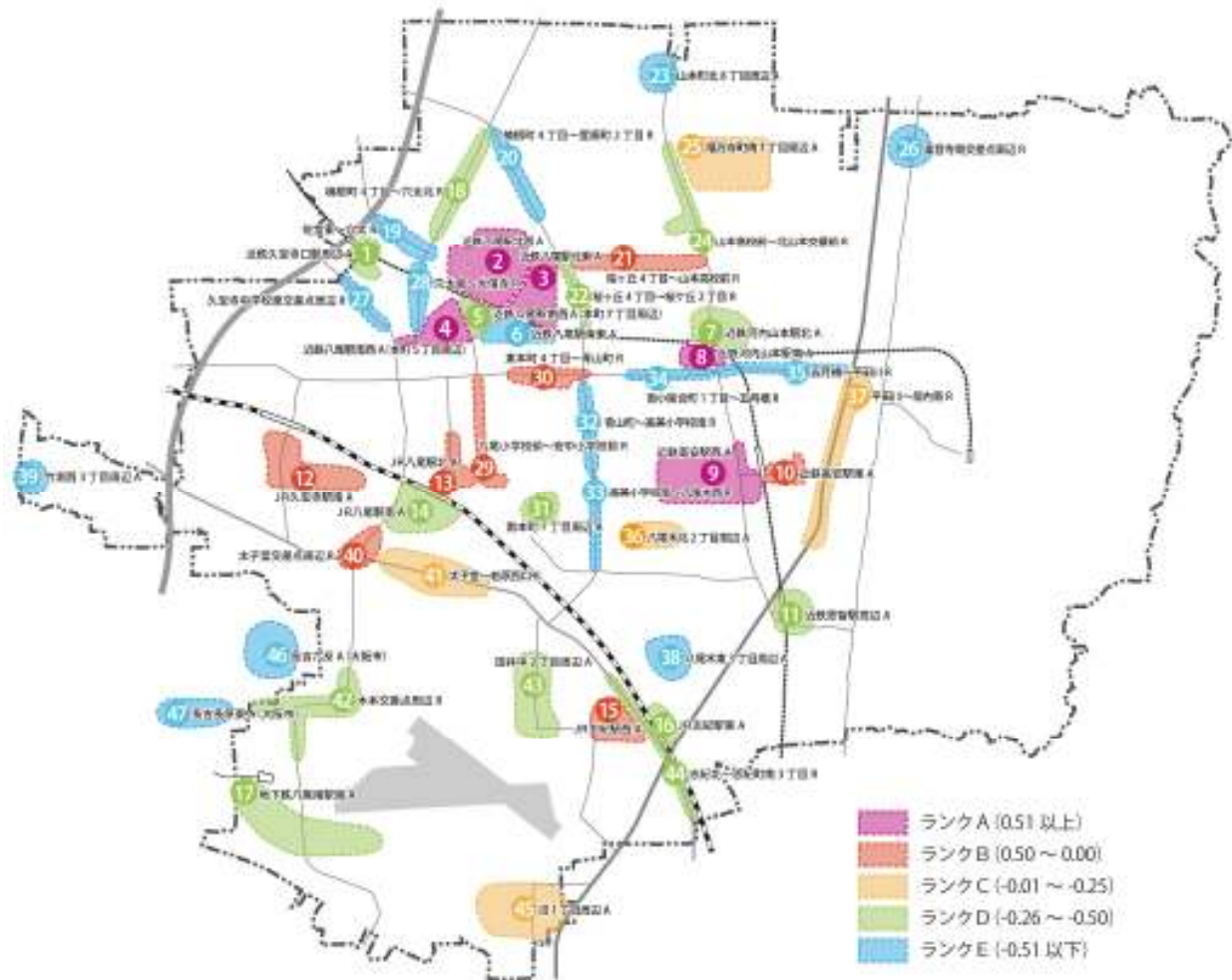
(2) 商業集積の顧客吸引力

食料品について、吸引力が最も高い商業集積は近鉄八尾駅北東A(4.69)であり、次いで近鉄八尾駅南西A/本町5丁目周辺(2.77)、近鉄八尾駅北西A(2.23)、近鉄高安駅西A(1.55)、近鉄河内山本駅南A(1.27)の順となっている。逆に、吸引力が最も低い商業集積は穴太南～大信寺R(-0.58)であり、次いで五月橋～平田川R、楠根町4丁目～萱振町2丁目R、南小阪合町1丁目～五月橋R、佐堂東～穴太R、長吉六反A、近鉄八尾駅南東A、竹渚西3丁目周辺A(全て-0.57)の順となっている。

食料品		
3	近鉄八尾駅北東A	4.69
4	近鉄八尾駅南西A(本町5丁目周辺)	2.77
2	近鉄八尾駅北西A	2.23
9	近鉄高安駅西A	1.55
8	近鉄河内山本駅南A	1.27
10	近鉄高安駅東A	0.42
30	東本町4丁目～青山町R	0.38
40	太子堂交差点周辺R	0.35
29	八尾小学校前～安中小学校前R	0.28
13	JR八尾駅北A	0.12
12	JR久宝寺駅南A	0.10
15	JR志紀駅西A	0.09
21	桜ヶ丘4丁目～山本高校前R	0.07
37	平田川～垣内南R	-0.03
41	太子堂～老原西口R	-0.13
36	八尾木北2丁目周辺A	-0.16
45	沼1丁目周辺A	-0.18
25	福万寺町南1丁目周辺A	-0.24
24	山本高校前～北山本交番前R	-0.27
14	JR八尾駅南A	-0.28
44	志紀北～志紀町南3丁目R	-0.29
31	南本町7丁目周辺A	-0.29
11	近鉄恩智駅周辺A	-0.33
17	地下鉄八尾駅南A	-0.34
5	近鉄八尾駅南西A(本町7丁目周辺)	-0.34
43	田井中2丁目周辺A	-0.37
7	近鉄河内山本駅北A	-0.40
1	近鉄久宝寺口駅周辺A	-0.41
16	JR志紀駅東A	-0.41
22	桜ヶ丘4丁目～桜ヶ丘2丁目R	-0.48
42	木本交差点周辺R	-0.49
18	楠根町4丁目～穴太北R	-0.50
27	久宝寺中学校東交差点周辺R	-0.51
26	楽音寺南交差点周辺R	-0.53
47	長吉長原東A(大阪市)	-0.54
33	高美小学校南～八尾木西R	-0.55
23	山本町北8丁目周辺A	-0.55
32	青山町～高美小学校南R	-0.55
38	八尾木東3丁目周辺A	-0.56
39	竹渚西3丁目周辺A	-0.57
6	近鉄八尾駅南東A	-0.57
46	長吉六反A(大阪市)	-0.57
19	佐堂東～穴太R	-0.57
34	南小阪合町1丁目～五月橋R	-0.57
20	楠根町4丁目～萱振町2丁目R	-0.57
35	五月橋～平田川R	-0.57
28	穴太南～大信寺R	-0.58

MCIモデルにより算出した顧客吸引力の指数

顧客吸引力-食料品(商業集積別-5段階表示)

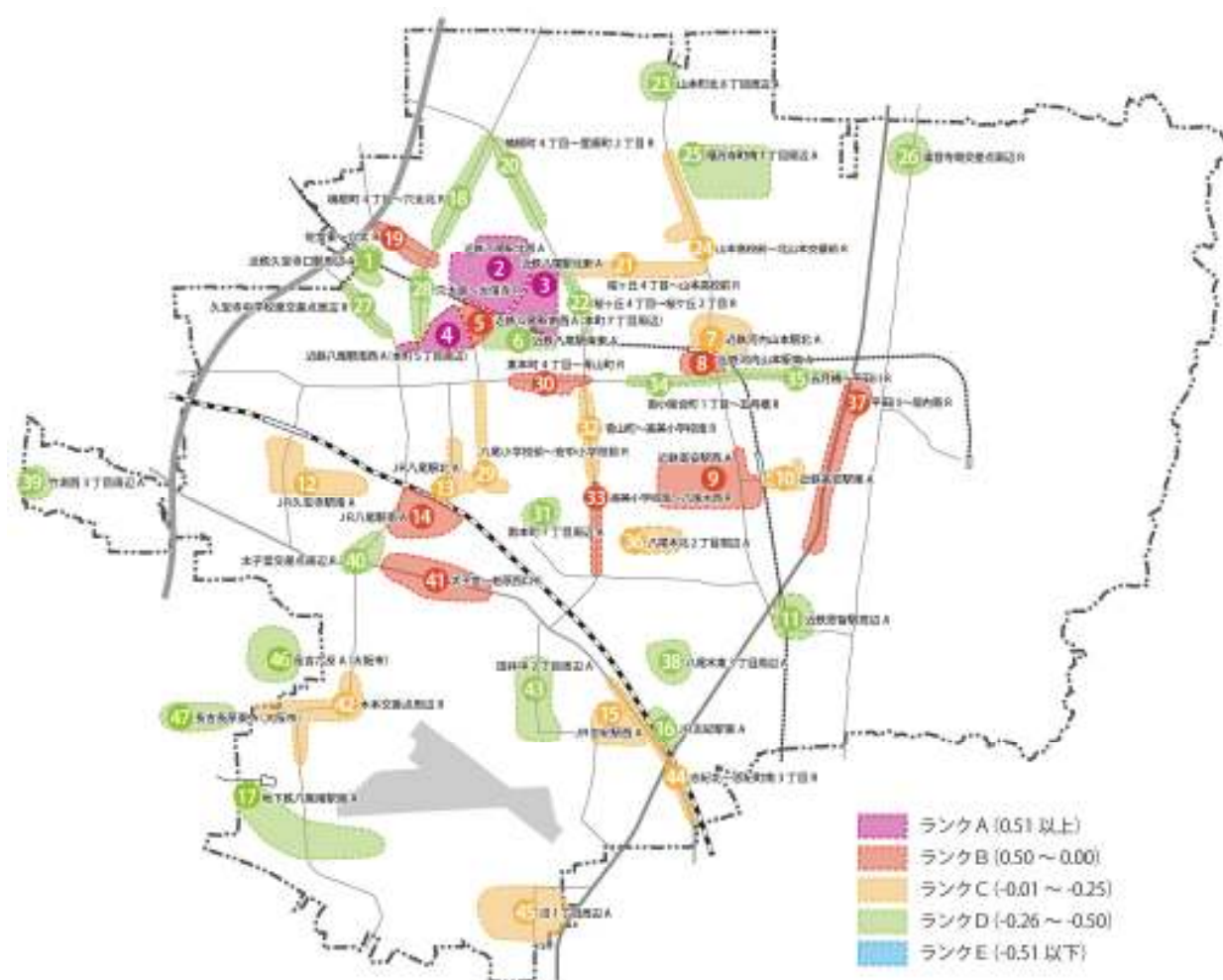


生活必需品について、吸引力が最も高い商業集積は近鉄八尾駅北東A(6.44)であり、次いで近鉄八尾駅南西A(本町5丁目周辺)(0.85)、近鉄八尾駅北西A(0.63)、近鉄高安駅西A(0.50)、太子堂～老原西口R(0.20)の順となっている。逆に、吸引力が最も低い商業集積は五月橋～平田川R(-0.41)であり、次いで、長吉長原東Aと楠根町4丁目～萱振町2丁目R(ともに-0.40)、山本町北8丁目周辺Aと長吉六反A(ともに-0.39)の順となっている。

生活必需品		
3	近鉄八尾駅北東A	6.44
4	近鉄八尾駅南西A(本町5丁目周辺)	0.85
2	近鉄八尾駅北西A	0.63
9	近鉄高安駅西A	0.50
41	太子堂～老原西口R	0.20
37	平田川～垣内南R	0.17
8	近鉄河内山本駅南A	0.16
19	佐堂東～穴太R	0.13
30	東本町4丁目～青山町R	0.10
14	JR八尾駅南A	0.09
5	近鉄八尾駅南西A(本町7丁目周辺)	0.08
33	高美小学校南～八尾木西R	0.06
32	青山町～高美小学校南R	-0.03
15	JR志紀駅西A	-0.04
29	八尾小学校前～安中小学校前R	-0.10
45	沼1丁目周辺A	-0.10
12	JR久宝寺駅南A	-0.11
10	近鉄高安駅東A	-0.12
13	JR八尾駅北A	-0.15
7	近鉄河内山本駅北A	-0.16
21	桜ヶ丘4丁目～山本高校前R	-0.18
24	山本高校前～北山本交番前R	-0.19
44	志紀北～志紀町南3丁目R	-0.21
36	八尾木北2丁目周辺A	-0.24
42	木本交差点周辺R	-0.25
11	近鉄恩智駅周辺A	-0.27
17	地下鉄八尾南駅南A	-0.27
40	太子堂交差点周辺R	-0.28
34	南小阪合町1丁目～五月橋R	-0.29
25	福万寺町南1丁目周辺A	-0.29
1	近鉄久宝寺口駅周辺A	-0.30
31	南本町7丁目周辺A	-0.30
43	田井中2丁目周辺A	-0.32
16	JR志紀駅東A	-0.33
22	桜ヶ丘4丁目～桜ヶ丘2丁目R	-0.35
39	竹渚西3丁目周辺A	-0.35
38	八尾木東3丁目周辺A	-0.36
26	楽音寺南交差点周辺R	-0.37
6	近鉄八尾駅南東A	-0.37
18	楠根町4丁目～穴太北R	-0.37
28	穴太南～大信寺R	-0.37
27	久宝寺中学校東交差点周辺R	-0.37
46	長吉六反A(大阪市)	-0.39
23	山本町北8丁目周辺A	-0.39
20	楠根町4丁目～萱振町2丁目R	-0.40
47	長吉長原東A(大阪市)	-0.40
35	五月橋～平田川R	-0.41

MCIモデルにより算出した顧客吸引力の指数

顧客吸引力-生活必需品(商業集積別-5段階表示)



(3) 商業集積の類型化と誘導

① 商業集積の類型化

一般に商業集積は、主たる業種構成と商圈の違いから、近隣型、地域型、広域型に区分される。近隣型商業集積とは、主に食料品を提供する店舗で構成され、ごく近隣から集客する。地域型商業集積とは、食料品を含む生活必需品全般を提供する店舗で構成され、近隣型商業集積よりもやや広範囲から集客する。さらに、広域型商業集積とは、生活必需品を含む生活向上品（小売業だけでなく、飲食業、サービス業をも含む）を提供する店舗群で構成されかなり広域から集客する。算出した顧客吸引力から、商業集積の類型化を試みた。

商業集積類型化

- 各商業集積の顧客吸引力を右表の基準で各商業集積を広域型、地域型、近隣型に区分する。
- 各商業集積が存在する中学校区の顧客流入比率<1の場合、広域型→地域型に変更
- ロードサイド立地の商業集積については、食料品の顧客吸引力=Eの場合、類型化の対象外

		生活必需品ランク				
		A	B	C	D	E
食料品 ランク	A	広域				
	B		地域			
	C					
	D				近隣	
	E					

② 商業集積の誘導

商業集積は、各々の立地や状況に応じた役割を果たすよう誘導していく必要がある。つまり、商業集積の活性化方向は、存立する中学校区における買物利便性の改善方向に沿って、立地する小学校区の買物利便性と当該商業集積の類型により判断することが適当である。

顧客が流出状態にあり買物利便性が低い地域（E・Dランク等）の顧客吸引力が低い商業集積（E・Dランク等）は、現時点での集積類型（近隣型）の維持に努める（主として食料品の充実を図る）必要がある（近鉄久宝寺口駅周辺A、山本北8丁目周辺A、八尾木東3丁目周辺A、JR志紀駅東A、近鉄恩智駅周辺A）。同様に顧客が流出状態にある買物利便性が高い地域（Aランク等）の顧客吸引力が高い商業集積（A・Bランク等）は、現時点での集積類型（地域型）の維持・充実に努める（主として生活必需品の充実を図る）必要がある（近鉄河内山本駅南A、近鉄高安駅西A、近鉄八尾駅南西A/本町5丁目周辺）。

また、顧客が流入状態にある買物利便性が低い地域（E・Dランク等）の顧客吸引力が低い商業集積（E・Dランク等）は、現時点での集積類型（近隣型）の充実・発展に取り組む（主として食料品の充実を図る）ことが望ましい（地下鉄八尾南駅南A、竹濑西3丁目周辺A）。同様に顧客が流入状態にある買物利便性が高い地域（Aランク等）の顧客吸引力が高い商業集積（Aランク等）は、現時点での集積類型（広域型）の発展に取り組む（生活向上品の充実を図る）ことが望ましい（近鉄八尾駅北西A、近鉄八尾駅北東A）と言える。

買物利便性と顧客吸引力、商業集積の類型
(食料品・生活必需品)

中学校区	顧客 流出入	施設力 販売力	小学校区	買物利便性		商業集積	顧客吸引力		集積 類型
				食料品	必需品		食料品	必需品	
4 久宝寺	流出	販売力大	4.久宝寺	D	D	1 近鉄久宝寺口駅周辺A 27 久宝寺中学校東交差点周辺R 28 穴太南～大信寺R	D E E	D D D	近隣 - -
			20.美園	C	B	18 楠根町4丁目～穴太北R 19 佐堂東～穴太R	D E	D B	近隣 -
7 桂			7.桂	D	D				
			14.北山本	D	E	23 山本町北8丁目周辺A	E	D	近隣
11 曙川南			13.曙川	D	D	38 八尾木東3丁目周辺A	E	D	近隣
			22.刑部	C	D	36 八尾木北2丁目周辺A	C	C	地域
			26.曙川東	D	D	16 JR志紀駅東A 44 志紀北～志紀町南3丁目R	D D	D C	近隣 近隣
15 東			19.東山本	D	D	7 近鉄河内山本駅北A	D	C	近隣
			23.西山本	B	A	21 桜ヶ丘4丁目～山本高校前R	B	C	地域
9 南高安			10.南高安	E	E	11 近鉄恩智駅周辺A 37 平田川～垣内南R	D C	D B	近隣 地域
13 志紀			16.志紀	C	D	15 JR志紀駅西A 43 田井中2丁目周辺A	B D	C D	地域 近隣
14 高美			17.高美	C	A	32 青山町～高美小学校南R	E	C	-
			24.高美南	C	C	31 南本町7丁目周辺A 33 高美小学校南～八尾木西R	D E	D B	近隣 -
12 曙川			15.南山本	A	A	8 近鉄河内山本駅南A 9 近鉄高安駅西A 34 南小阪合町1丁目～五月橋R	A A E	B B D	地域 地域 -
			25.高安西	B	B	10 近鉄高安駅東A 35 五月橋～平田川R	B E	C D	地域 -
2 上之島			2.山本	C	C	24 山本高校前～北山本交番前R	D	C	近隣
			28.上之島	D	D	25 福万寺町南1丁目周辺A	C	D	近隣
1 成法		施設力大	1.八尾	A	A	6 近鉄八尾駅南東A 30 東本町4丁目～青山町R 4 近鉄八尾駅南西A(本町5丁目周辺) 5 近鉄八尾駅南西A(本町7丁目周辺)	E B A D	D B A B	近隣 地域 地域 近隣
			8.安中	A	A	13 JR八尾駅北A 29 八尾小学校前～安中小学校前R	B B	C C	地域 地域
3 八尾	流入	施設力大	3.用和	A	A	2 近鉄八尾駅北西A 3 近鉄八尾駅北東A	A A	A A	広域 広域
			18.長池	C	B	20 楠根町4丁目～萱振町2丁目R 22 桜ヶ丘4丁目～桜ヶ丘2丁目R	E D	D D	- 近隣
6 大正			6.大正	E	E	17 地下鉄八尾南駅南A 45 沼1丁目周辺A	D C	D C	近隣 地域
			29.大正北	D	E	42 木本交差点周辺R	D	C	近隣
10 高安		販売力大	11.中高安	E	E				
			12.北高安	E	E	26 楽音寺南交差点周辺R	E	D	-
5 龍華			5.龍華	A	B	40 太子堂交差点周辺R	B	D	近隣
			21.永畑	C	C	14 JR八尾駅南A 41 太子堂～老原西口R	D C	B B	近隣 地域
8 亀井			9.竹渚	E	E	39 竹渚西3丁目周辺A	E	D	近隣
			27.亀井	E	E	12 JR久宝寺駅南A	B	C	地域

買物利便性の改善優先順(中学校区)、降順(小学校区)

IV方向性 及び 施策化に向けた課題

1. 調査結果 及び 方向性の導出

本調査は、商業者の事業機会確保及び市民の買物利便性確保を図っていく観点から、商業施設の立地誘導方策を検討する基礎資料とするために、市内各地域における商業施設の過不足等について客観的な基準を設定し、商業集積の機能や改善方向を提示することを目的に実施した。

まず、最初に、市内における店舗の実態を把握するため、『店舗調査』を実施した。その結果、把握できた小売店は約 1600 件であり、食料品店は全小売店舗の 3 割強であった。また、市内には 47(近隣市外 2 を含む)の商業集積が存在することが判った。そして、商店街区域に含まれる店舗は全店舗の約 2 割であり、空き店舗の発生はその 2 割弱に達していることが判った。

次に、市民における食料品と生活必需品の買物行動を把握するため『買物調査』を実施した。結果、これらの買物については、約 2 割の市民が何らかの不便を感じており、特に鉄道駅から離れた地域でその傾向が強いことが判った。さらに買物環境の整備に関し、市民は近隣に買物場所を必要としていながら、大型店等の新設については、買物利便性より生活環境への配慮を重視することが判った。よって、**今後における買物環境の整備は「新店舗の増設よりも既存店の充実」を基本に据えるべきと考えられる**。既存店の代表格は、商店街や小売市場等といった地域商業である。地域商業を必要とする市民の意見は 5 割近くにのぼっており、その利用率の低さから商店街や小売市場の活性化という課題も導出された。買物環境の整備には商店街等の既存ストックの活用が有効かつ現実的と考えられる。

続いて、八尾市商業の施設・販売等の水準（『商業力』）について、商業統計データを用いて客観的な数値を算定した。結果、八尾市全体では、売場面積が増加している割に販売額は増加しておらず、かつ、店舗数は減少しており、小売店舗の大型化、販売効率の低下が生じている。そして、施設力（商業施設の量的な充実）は高いが、販売力（商業施設の質的な充実）は低く、その差は府内類似都市において上位であることが判った。よって、買物利便性の確保向上を図るためには、市内での施設力と販売力のバランスを取るよう、大型店等の出店を抑制し、既存店の操業環境の維持と機能充実といった方向性をとることが必要であると考えられる。

さらに施設・販売等の水準について、市内中学校区毎に算定して比較すると顧客流入比率に高低があり、施設力と販売力のバランスに違いがあった。結果、**買物の利便性は、各地域の顧客流入比率の高低及び施設力と販売力の状況に応じて、店舗数増加あるいは客数増加との改善方向を定め、これに応じて既存業種や新規業種の誘致、既存店の営業充実や営業改善という改善方策を講じることが有効であると考えられる**。そして、各校区における買物利便性の確保・向上は、まず顧客が流出し、販売力が施設力を大きく上回る地域から優先して着手するといった方向性をとる必要があると考えられる。

そして、最後に、商業施設の過不足が、どの地域で生じており、どのような対策を講じべきか、またさらに、その区域に存在する商業集積がどのような方向をめざすべきかを具体的に検討するため、『商業施設充足度』として、各小学校区の買物利便性及び各商業集積の顧客吸引力を算定した。

結果、すでに発生している買物不便の改善に向けては、顧客が流出状態であり、かつ、買物利便性が低い小学校区を優先候補とする方向性が妥当と考えられる。これらの地域は、そのほとんどが施設力<販売力にあるため、改善方向としては「既存業種の店舗誘致」が基本となる。しかし、鉄道駅から離れた外周部の地域については、現実問題として店舗誘致は困難であるため、コンパクト・シティの概念をもとに設備投資以外の、例えば地域住民と地域商業者との協働による買物機能の確保等が必要と言える。また、店舗誘致にあたっては、中小規模の店舗施設を既存の商業集積内に立地させ、当該地域及び近隣地域の商業集積との共存を図ることが基本となる。一方、さらなる買物不便の発生防止に向けては、店舗間の過当競争による店舗減少を回避するため、買物利便性が高く、施設力>販売力の小学校区を「既存業種の出店」抑制の優先候補とする方向性が妥当と考えられる。

また、商業集積については、顧客吸引力をもとに近隣型、地域型、広域型に分類し、さらに商業集積が立地する小学校区を特定した。結果、食料品の買物利便性が低い地域に立地する近隣型の商業集積については、食料品を中心とする商品提供の充実を図るといった方向性が妥当と考えられる。一方、食料品・生活必需品ともに買物利便性が高い地域に立地する広域型の商業集積については、生活向上品等の充実により魅力を高め、市内外からの集客を図るといった方向性が妥当と考えられる。

2. 施策化に向けて

本調査で行った検討は、商業施設の充足度を判定する基準を確立し、八尾市内における商業施設の過不足を判断し、買物利便性の改善に取り組むべき地域の順位と改善方向を特定し、当該地域に内包される商業集積の機能と改善の方向を導出するものであったと言える。

各種の考察を加えた結果、一定の結論は導出できたが、今後、実際に買物利便性の改善に取り組むには、まだ解決が必要な多くの課題が存在する。

まず、実際にどの地域や商業集積を是正対象にするか、また、各集積について、どのように機能付けと機能充実の方針を定めるかについては、現状を踏まえて政策的に判断する必要がある。つまり、是正の対象地域や集積の機能付けについては総合計画や都市計画との整合を図る必要がある。さらに、これらを検討するにあたっては、現状だけでなく将来をも見据え、八尾市内だけでなくより広域的な視点を持つ必要がある。

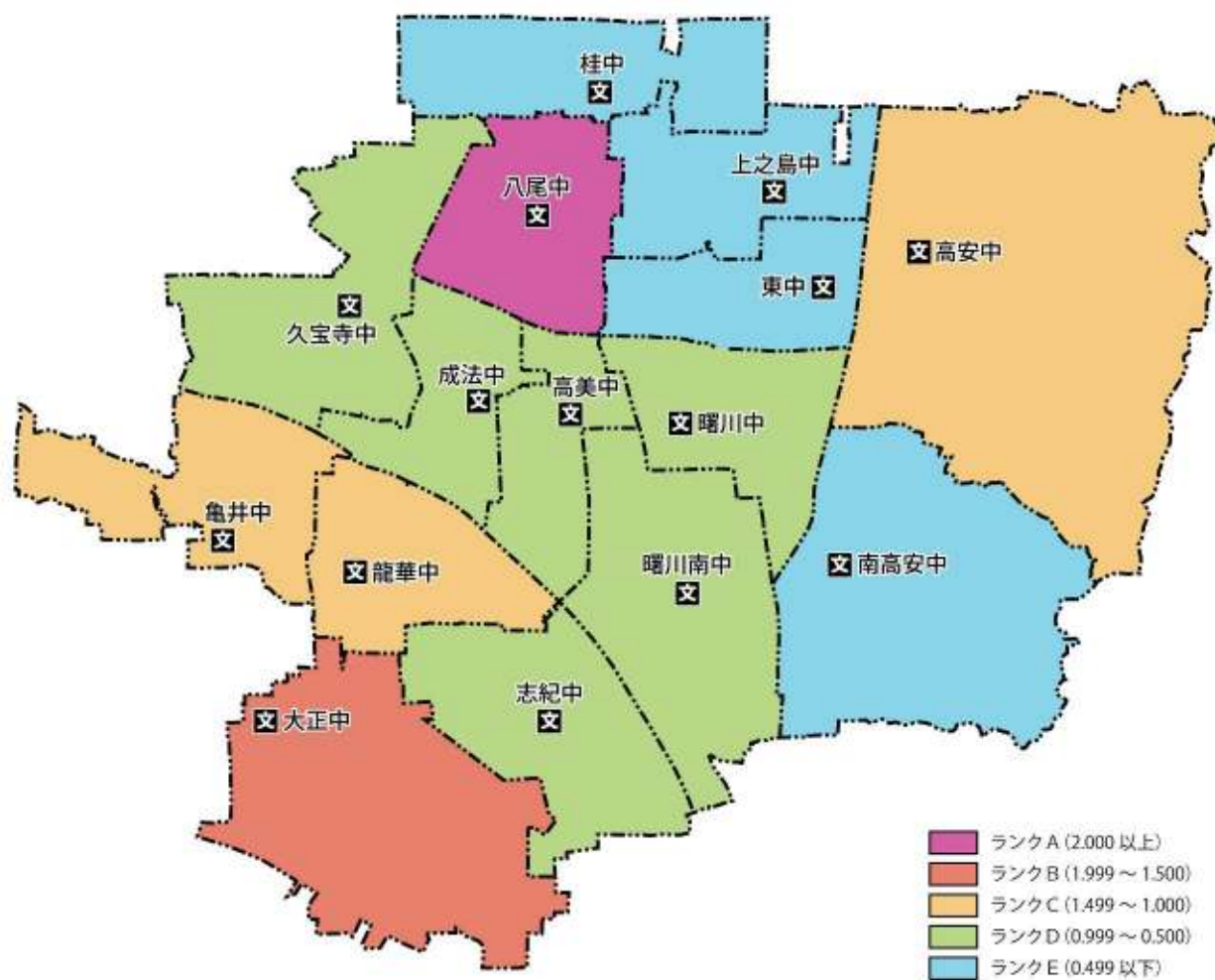
次に、これら買物利便性を実際に是正するために、新規出店の抑制や促進をどのような方法で行うことが可能か、平成 21 年度の産業振興に関する提言書「今後の地域商業政策」に沿い、八尾市の地域特性等も踏まえたうえで、商業施設の立地誘導についての具体策を検討する必要がある。また、既存店の充実や商店街等の活性化を図るために、強化策や支援策等を示し、「地域商業の機能強化」を具体化する必要がある。加えて、「商業まちづくり」の概念に基づき、買物利便性の確保について、地域商業者、地域住民、行政の協働により実現させていく必要があると言える。

以上

(参考) カラー図表

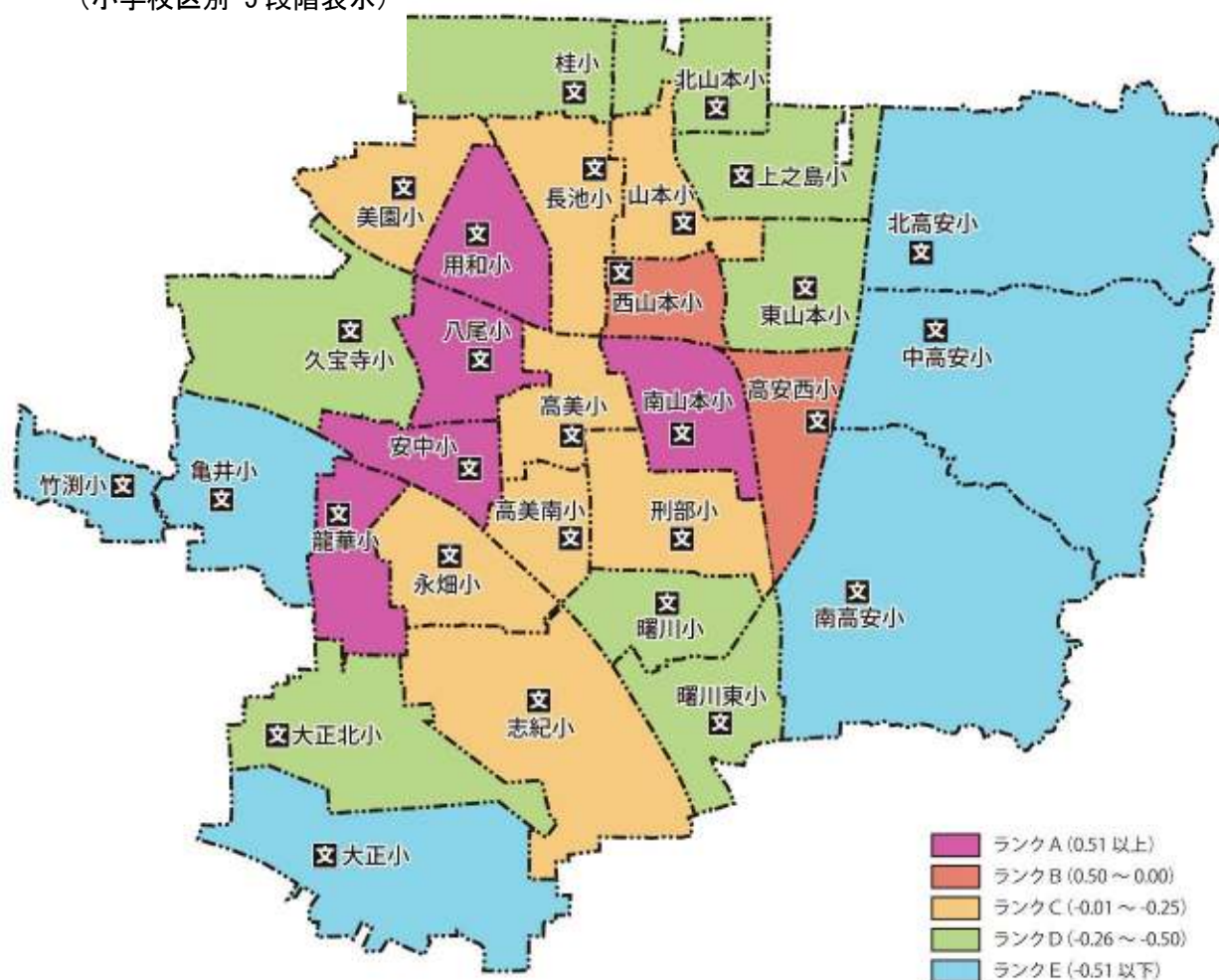
顧客流出入比率

(中学校区別-5段階表示)

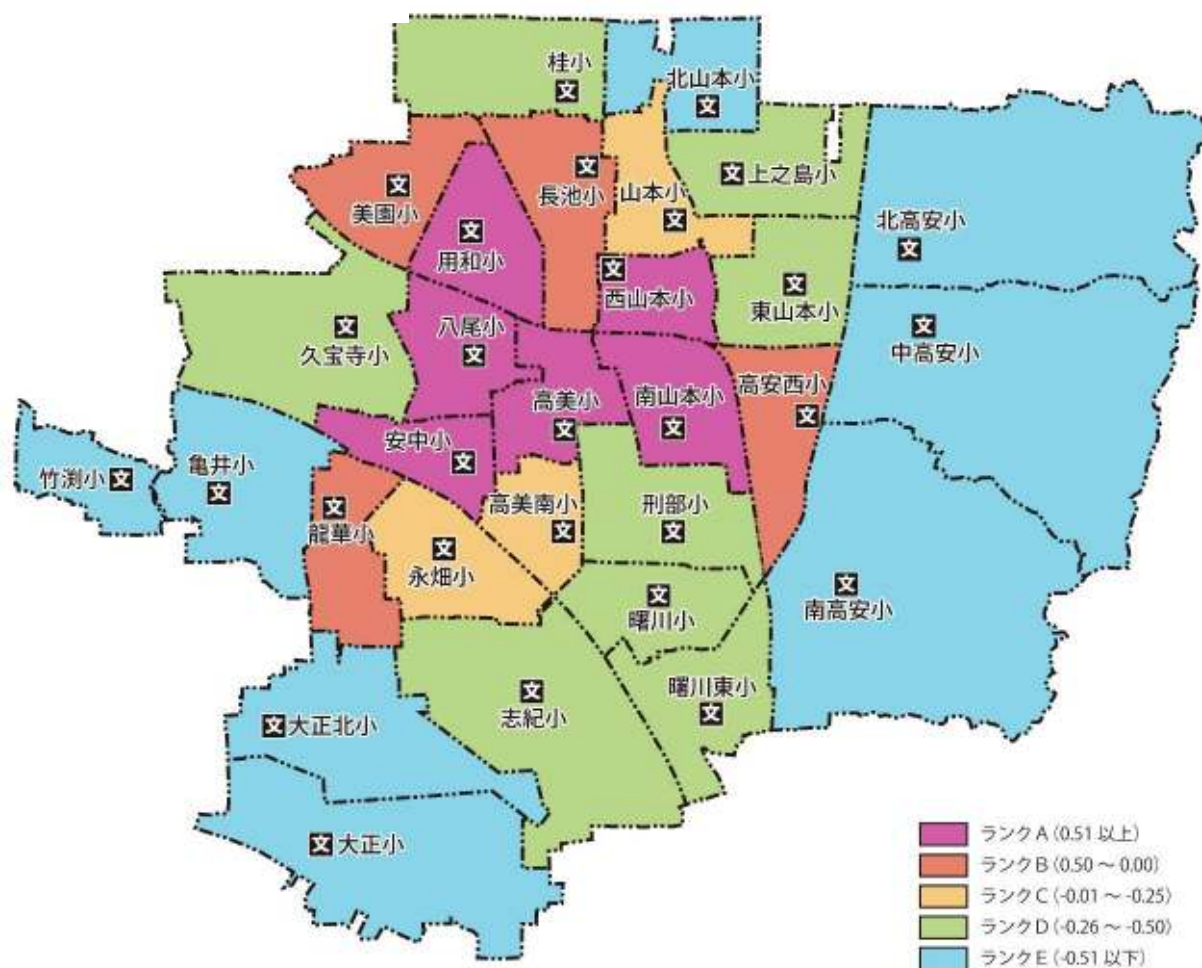


買物利便性-食料品

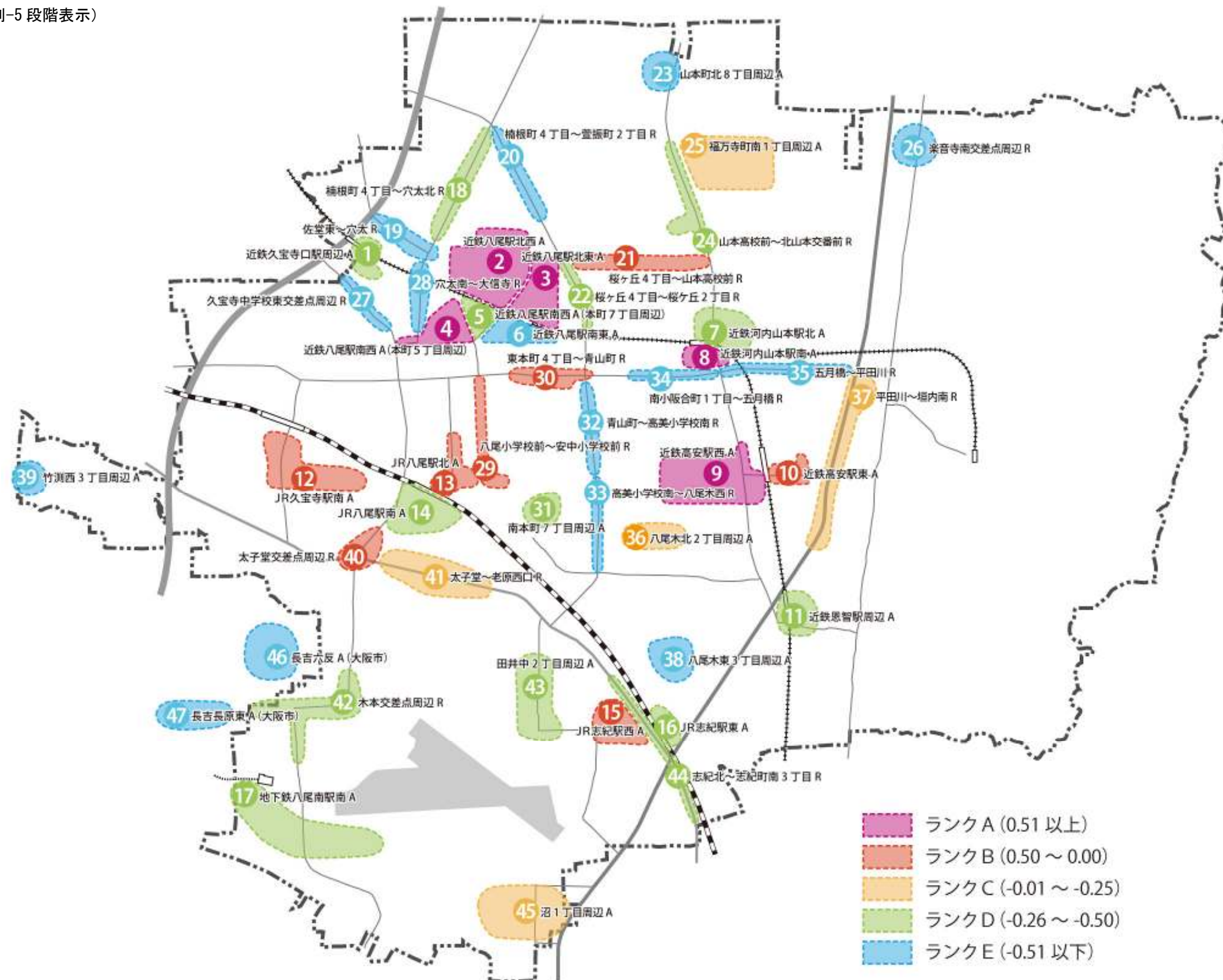
(小学校区別-5段階表示)



買物利便性-生活必需品
(小学校区別-5段階表示)

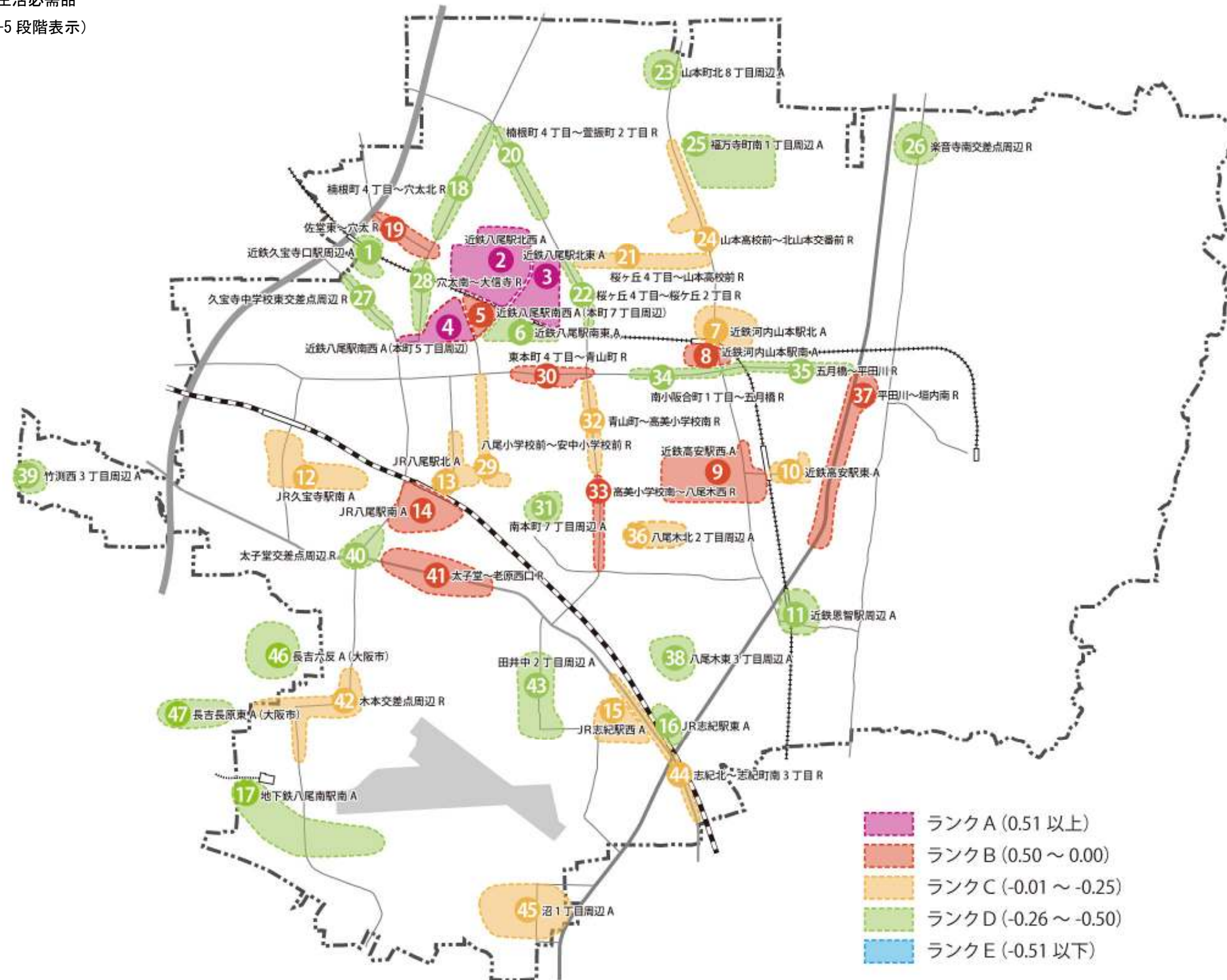


顧客吸引力-食料品
(商業集積別-5段階表示)



顧客吸引力-生活必需品

(商業集積別-5段階表示)



発行年月	平成 22 年（2010 年）3 月
発 行 者	八尾市 経済環境部 産業政策課
〒581-0003	八尾市本町 1 丁目 1 番 1 号
TEL	072-924-3845
刊行物番号	H21-180
