

## つくば市における商業地域構造の変化

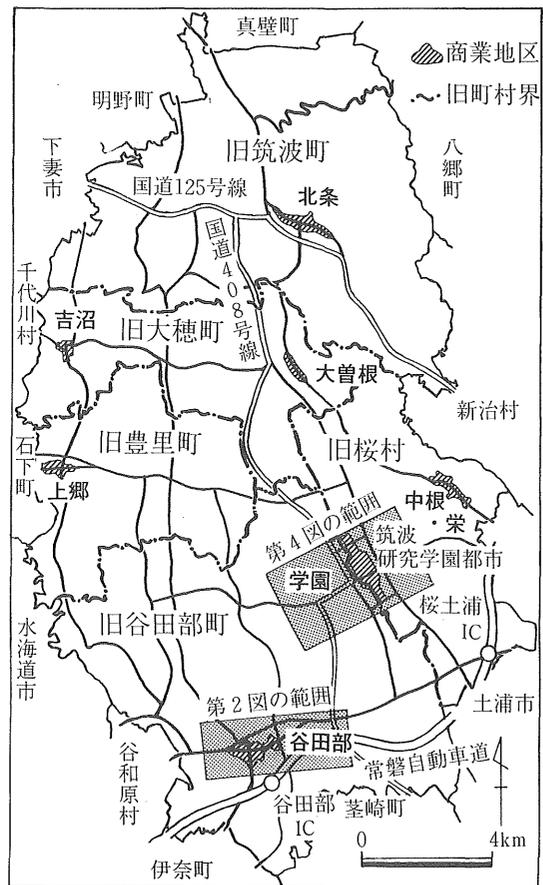
高橋 伸夫・村山 祐司・松村 公明・吉村 忠晴・側島 康子

### I はじめに

本稿の課題は、茨城県つくば市を対象として近年における商業地域構造の変化とその要因について解明することである。

つくば市が誕生する以前の旧5町村、すなわち谷田部町、筑波町、豊里町、大穂町、桜村はいずれも昭和50年代まで土浦市の商圏のなかに組み込まれていた<sup>1)</sup>。そして、谷田部、北条、上郷、大曾根、吉沼、中根・栄といった各町村の中心地は互いに分散して位置していたため競合することなく、独立して周辺地域の消費者に中次、低次の商業機能を供給していた(第1図)。しかしながら、研究学園都市建設の進展に伴い、桜村と谷田部町を中心に人口が増加するにつれ、学園地区への商業施設の立地が活発となり、短期間に新たな商業集積地の出現をもたらすこととなった<sup>2)</sup>。このことは、既存の中心地に少なからず影響を与えるだけでなく、さらに土浦市など周辺市町村を含む茨城県南部の商圏をも大きく変容させることになった。

そこで本稿では、既存の商業地区と新たな商業集積地におけるそれぞれの商業活動の変化を詳細に比較検討し、つくば市における商業地域の構造の近年の変化を捉えることとする。前者の事例として旧筑波町北条と並んで規模の大きい旧谷田部町の中心商業地区を、後者の事例として研究学園都市中心部を取り上げる。また、この地域における消費者の買物行動の変化を考察することで商業



第1図 つくば市の商業地区の分布(1991年)

地域の構造変化の要因を探り、既存の商業地区と新たな商業集積地の関係を解明する。調査対象時期は、研究学園都市建設が本格的になった1970年代半ばから現在までとした。

## II 既存商業地区の変化

### 一 谷田部内町・台町の事例一

#### II-1 谷田部内町・台町の商業概観

本章では、既存商業地区の事例として旧谷田部町の中心商業地区を取り上げ、商業活動の実態とその変容を考察する。

ここで対象とする谷田部内町・台町は、県道取手・筑波線沿いの900mの範囲とする(第2図)。この地域は、東谷田川を境に、西側の内町地区と東側の台町地区にわかれる。その両側には台地があり、中央部に東谷田川低地が広がる。谷の傾斜は非対象で、西側の内町地区は極めて緩やかな傾斜を形成するが、台町地区では急な傾斜になっている。道路形態は城下町特有のかぎ形であり、複雑に入り組んでいる。道路は両側2車線で、内町地区では両側に、台町地区では片側に歩道がある。1975年に県道取手・筑波線のバイパス、県道土浦野田線が開通したが、バスは従来通り商店街のある旧道を通る。また、自動車交通量は、バイパス開通以降減少したが、道路の形状が複雑で混雑し、消費者が安全に買物できる状況とはいえない。

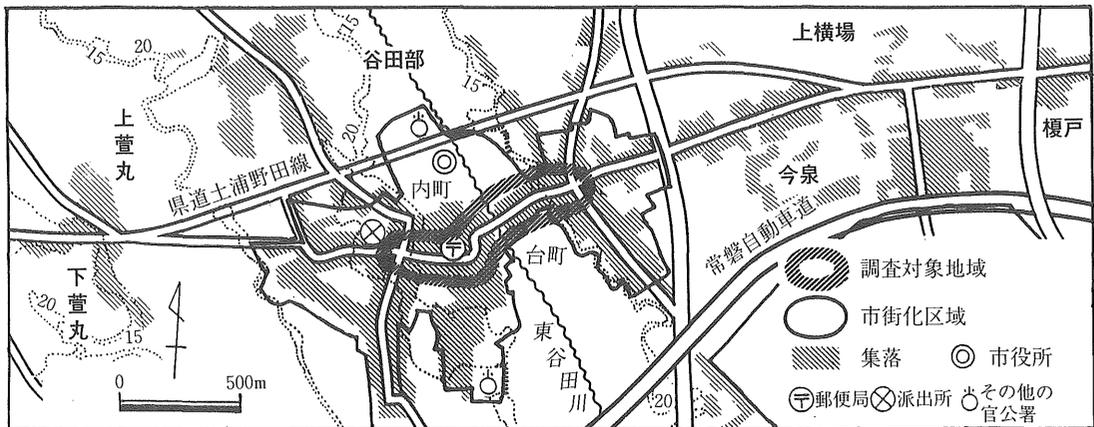
江戸時代には、内町・台町に、茂木藩主細川氏の陣家があり、小規模ながら城下町を形成していた。また、土浦から上総柏に出る水戸街道の脇道が通り、宿場町としての機能も有していた<sup>3)</sup>。こ

のような歴史的背景もあり、内町・台町地区は、早くから近隣農村の中心商店街として栄えてきた。

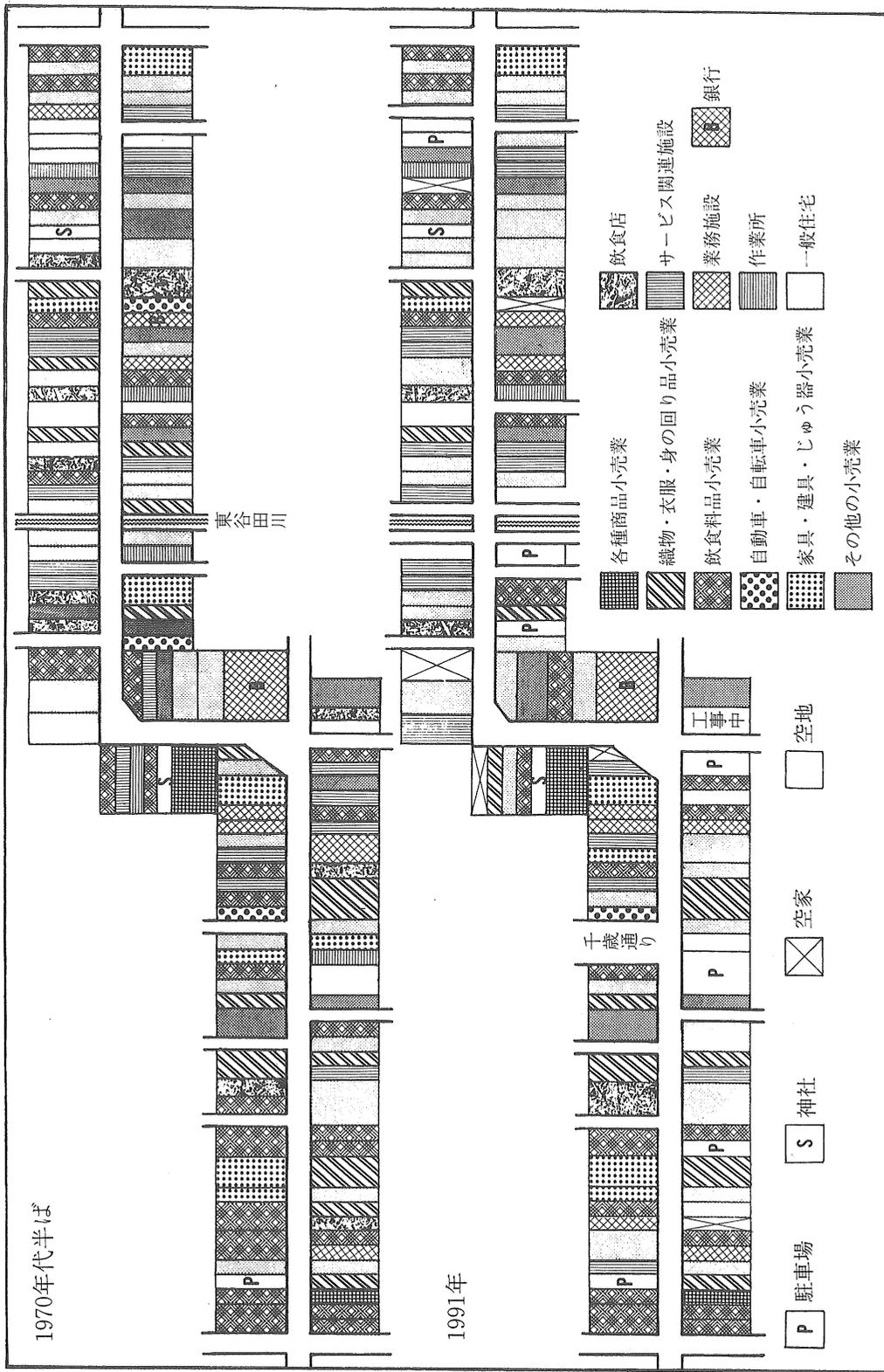
#### II-2 小売業の分布と業種構成

1970年代半ばおよび1991年における内町・台町の土地利用図を第3図に示した<sup>4)</sup>。1970年代半ばには、小売業、サービス業、飲食業の店舗が街路に沿って立地していたが、一般住宅も街路沿いにあり、既にこの時期に店舗の連担はやや妨げられていることがわかる。その後、この地域では、1970年代末に河川改修による道路の新設、1980年代半ばに千歳通りの新設がなされた。1991年の時点では小売業や飲食店などの店舗が減少し、銀行も2店から1店になった。このなかには商店から一般住宅への転換も認められるが、多くは道路の新設によってもたらされた。

小売業の店舗数は、1970年代半ばの65店から1991年の48店へと減少した。しかしながら、業種数(小分類)では、1970年代半ばと1991年ともに23業種で増減はない。業種構成(中分類)をみると、1970年代半ばと1991年ともに店舗数の多い業種は、織物・衣服・身の回り品小売業と食料品小売業であり、これら2つの業種で、全体の60%を占める。織物・衣服・身の回り品小売業には、この地域の特産品であった桐下駄の製造や呉服店



第2図 谷田部内町・台町の概観



第3図 内町・台町地区における土地利用の変化  
 (1991年現地調査, 聞き取り調査により作成)

を起源とする店舗が多い。1970年代半ばには、これらの織物・衣服・身の回り品小売業と飲食料点小売業を中心に、同業種（小分類）の店舗が複数みられたが、1991年になるとそれは少なくなった。例えば、飲食料点小売業では、1970年代半ばに鮮魚小売業と食肉小売業があわせて8店あったのが、1991年には3店に減少した。また、織物・衣服・身の回り品小売業では、靴・履物小売業が4店から2店へ、婦人・子供服小売業、男子服小売業も10店から7店へと減少した。その他の店舗では、自転車・自動車小売業が3店から1店へと減少している。逆に、飲食料点小売業のなかでも、酒・調味料小売業は1970年代半ばと1991年ともに

4店で変化がない。また、製造小売を行なっている菓子・パン小売業や、複数の商品を扱う各種飲食料点小売業も減少していない。その他、医薬品小売業や家庭電化製品小売業に関しても数の変化はみられない。

### Ⅱ-3 小売業の形態

33店に対する聞き取り調査の結果をもとに、内町・台町の小売業の実態について述べる（第1表）。

#### 1) 開業年次

内町・台町における店舗の開業は古い。創業100年以上の5店を含め、1930年までに12店が開

第1表 内町・台町地区における小売店の業種・業態（1991年）

業種	店舗番号	開業年②	経営組織	本支店別	本支店所在地	売場面積(m <sup>2</sup> )	従業員数③	後継者	土地・店舗④	職住分離	改装・改築年	増床年	駐車場設置年	駐車台数⑤	店頭販売以外	商外収入⑥	
商各品	1	1971	法人	支店	東京	490	0.5,19	—	2	2				20台			
	2	1951	法人			100	3.0,1	有	1	1				共同			
織物・身衣の服回り品	3	M	法人			460	4.1,5	有	1	1	1981	1987		30			
	4	1918	法人			165	3.2,0	有	1	1	1961,81		1981	16	配達	E	
	5	1951	法人			65	3.0,1	有	1	1				0			
	6	1926	個人			65	3.0,0	有	2	1			1987	3		S	
	7	1972	個人			65	2.0,0	無		1			1985	4			
	8	M	個人			65	2.0,0	不明	1	1				50		E	
	9	1945	個人			40	3.0,0	不明	1	1			1990	4		S	
	10	1946	個人			40	2.0,0	有	2	1	1983			共同			
	飲食料品	11	1946	法人	本店	つくば	165	1.2,0	有	1	2		1988	1988	20	製造	
		12	1938	個人			150	4.0,2	不明	1	1		1987	1987	3	配達	
13		1976	法人			80	2.2,1	有	1	1	1985			2	配達		
14		M	個人			40	1.0,0	無	1	1	1969	1985		共同	配達	S	
15		1955	個人			40	1.0,0	不明	1	1	1970,73			共同	配達	S,E	
16		1961	個人			40	1.0,0	無	1	1				0		S	
17		M	個人			30	4.0,3	有	1	1	1983			共同	製造		
18		1930	個人			30	3.0,0	不明	1	1				0	配達	E	
19		1920	個人			30	2.0,0	不明	1	1	1985		1985	3	配達		
20		1948	個人			30	2.0,0	無	1	1		1977		2	配達	E	
21		1946	個人			30	2.0,0			1				2	配達		
22		1965	個人	支店	つくば	30	2.0,0	無	1	1	1971			0			
23		1948	個人			20	3.0,0	無	2	2				0	配達		
① 家具・う建器具	24	1911	個人	本店	つくば	185	3.0,0	有	3	1				0	修理		
	25	1981	法人	支店	藤代	130	0.1,1	-	1	2				4	配達		
	26	1960	個人			80	2.0,0	無	1	1		1970		共同	配達		
	27	1973	法人			75	3.0,0	不明	2	2				6	修理		
	28	1946	個人			65	2.0,0	無	1	1				0		O	
その他	29	1971	個人			40	2.0,0	不明	3	2				共同	修理	S	
	30	1947	法人			115	2.0,1	不明	1	1		1985	1985	7		S,E	
	31	1950	法人			100	3.1,0	不明	1	1				10	配達		
	32	M	法人	本店	つくば	75	2.0,1	有	1	1				6			
	33	1921	法人	本店	つくば	65	2.0,0	不明	1	1			1975	4	配達		

（1991年聞き取り調査より作成）

注：①自転車・自動車 ②M：1900年以前 ③左から家族従業員，正社員，パート ④1：土地・店舗ともに自己所有，2：いずれか一方が自己所有，3：借地かつ借店舗 ⑤共同：共同駐車場を利用 ⑥S：給与収入，E：不動産収入，O：その他の収入

業した。さらに、戦後1945年から1955年までの間に12店が開業し、合わせると全体の72%となる。一方、それ以降に開業した店舗は少なく、1970年代前半までに7店が開業したにすぎない。1970年代後半以降、新規に開業した店舗は、わずか1店である<sup>5)</sup>。これらのことから、内町・台町では、早くから商店街が形成されたが、店舗の新規立地という点からみれば、商店街の成長は近年停滞しているといえる。

## 2) 経営形態

経営組織に着目すると、20店が個人経営で残りの13店が法人経営である。台町・内町では、法人経営の店舗は、60m<sup>2</sup>以上の売場面積をもつ大規模な店舗に限られる。

本支店別店舗数をみると、79%にあたる26店は単独店である。本店一支店関係の支店にあたるものは2店であり、それらの本店所在地は、東京都と茨城県藤代町となっている<sup>6)</sup>。そのうち店舗1は、従来、旧豊里町上郷に本拠をおく店舗であったが、東京に本部を持つチェーン店に加盟した。一方、この地区に本店をおくのは4店あり、いずれもつくば市内に支店を持つ。そのうち店舗32と店舗11の2店が学園都市に進出し、複数の支店を配置している。店舗32は学園都市の研究所内の生協や百貨店、ショッピングセンター内に4店、旧谷田部町内に3店、つくば市外に2店の支店をもち、店舗11は百貨店やショッピングセンターなどに3店の支店をもつ。このように、内町・台町では個人の単独店が中心であり、支店の出店がほとんどみられない。このことは、前節で述べたような店舗の新規立地における停滞の一つのあらわれとなっている。一方、大規模に支店を展開する本店経営は、経営規模を拡大するための一つの手段であるといえる。

## 3) 売場面積

内町・台町では、売場面積は全体的に小規模である。調査対象の70%にあたる23店が100m<sup>2</sup>未満であり、しかもそのうちの14店が50m<sup>2</sup>未満である。商店街の中では、例外的な店舗1と店舗3をのぞき、自動車・自転車小売業や家具・建具・

じゅう器小売業、医療品・化粧品小売業、各種商品小売業などは大規模、織物・衣服・身の回り品小売業は中規模、飲食物品小売業は小規模という傾向にある<sup>7)</sup>。飲食物品小売業のなかでも、多角経営を行なっている店舗12や店舗13は、規模が大きい。

## 4) 従業員の状況

内町・台町では、従業員規模は小さく、3人以下の店舗が72%を占める。また、94%にあたる31店が家族従業員に頼り、そのうち19店は家族のみの就業である。一方、家族従業員を雇用していないのは、つくば市外に本店のある2店だけである。次に、後継者の状況を見ると、後継者のいる店舗は11店である。このうち、後継者がすでに商業に従事している店舗が5店、後継者が修業中なのが3店ある。一方、「後継者がいない」とする店舗は8店である。また、「後継者が後を継ぐかどうか不明」とする12店のうち、5店では後継者にあたる者が他の仕事に従事している。それらの人が店の後を継ぐ可能性は少ない。家族従業員に依存する割合が高い内町・台町では、店舗の存続は後継者の有無に大きく依存しているといえる。しかし、現状をみると、高齢化が進むことに加え、後継者不足が顕著であるという問題を抱えている。このような状況は最近になって始まったことではなく、1970年代半ばの時点ですでに始まっていた<sup>8)</sup>。

## 5) 土地所有・店舗所有と職住分離の状況

内町・台町において、土地、店舗ともに自己所有の店舗は24店で全体の72%にあたる。また、いずれか一方が自己所有である店舗は5店であり、土地・店舗とも所有していないのは2店のみである。職住分離の状況を見ると、82%にあたる27店が職住一体または近接であり、職住が分離しているのは6店に過ぎない。土地、店舗ともに高い自己所有率を示すのは、経営者が従来から内町・台町に居住し、同時にその場所で商業活動を行ってきたからである。一般的に店舗は、経営規模の拡大を迫られると住居部分が妨げとなるので、職住分離へと移行する。このような例は店舗の全面

改築および駐車場の設置に伴い、従来の職住一体型店舗から職住分離に移行した店舗11のみにみられる。内町・台町においては、土地・店舗を所有する経営者は、古くからこの地域に居住している住民であるため、職住分離には、消極的であるといえる。

#### 6) 店舗の増改築

ここ20年ほどの間に店舗の改装・改築を行なった店舗は、18店存在する。1980年代前半までは、土間や座敷からなる昔ながらの店舗を改装、あるいは改築したものが多かった。しかし、内町・台町ではいまだに近代化が遅れており、現在でも土間や座敷がある商店が多くみられる。1985年以降には駐車場を設ける店舗が増えてきた。駐車場をもつ店舗は1970年代半ばに40%であったのが、1991年には78%にまで増加した<sup>9)10)</sup>。広い敷地を所有している店舗は、従来の店舗を増床し、さらに10台以上の駐車スペースを確保している。しかし、それ以外の多くの店舗はセットバック方式で2～3台の駐車スペースを確保しただけであり、しかも、その際、店舗部分を縮小している。内町・台町では土地・店舗の自己所有率は高く、改装、改築が比較的自由に行なえる状況にある。しかし、改装や改築に対して積極的な店舗は少ない。

#### 7) 商業活動と商外収入

聞き取り調査によれば、以前は内町・台町の商店街の集客範囲は、旧谷田部町内以外にも荃崎町、伊奈町、谷和原村の一部も含んでいた。しかし、県道筑波・取手線のバイパス、サイエンス大通りの開通などで内町・台町の商店街の交通量が少なくなり、また、伊奈町などにも郊外型の大規模な店舗が立地したことにより、内町・台町の店舗における集客範囲が狭まってきた。さらに、学園都市の商業施設の充実により、この地区での土曜日、休日の買物客が、大幅に減少した。加えて内町・台町やその周辺においても大規模な各種商品小売業が立地し、小規模な個人商店では買物客数が大幅に減少している。このような状況では、内町・台町で商業活動を専業で行なうことは難しく、10店が商業収入以外に給与所得や不動産収入を得てい

る。一方で、さまざまな工夫をして商業収入の増大を図っている例もみられる。一つは学園都市に積極的に進出している店舗32や店舗11の例で、これらの店舗は学園都市の支店で売上を急速に伸ばしている。次に、学園都市の研究機関あるいは学校などと取引のある店舗3、店舗31、店舗6などの例である。これらの店舗は、研究機関に作業着、白衣などを、学校に体操着、シューズ、制服を納入している。そして最後に、小売以外の部門に力を入れている店舗が挙げられる。酒・調味料小売業の店舗12、店舗13、店舗17、店舗21では、買物客は、内町・台町周辺にかぎられるが、注文配達範囲は、旧谷田部町内、伊奈町、谷和原村、さらには学園都市の西部にまで及ぶ。また、家庭電化製品小売業の店舗27、店舗29、自転車小売業の店舗24は修理部門に力を入れ、菓子小売業の一部は製造部門に力を入れている。以上のような店舗は、内町・台町地区における店頭販売が中心ではないため、買物客の減少は経営に影響をあまり与えていない。

#### II-4 商店街の特徴と変化

内町・台町は、早くから商店街が形成されていた。近年、店舗の新規立地はほとんどみられず、店舗数はやや減少する傾向にある。しかし、業種数も変化はみられない。住民は、古くからこの地域に居住し商業活動を行っており、現在でも職住一体である店舗が多い。全体的に売場面積は小さく、従業員は家族に依存している。店舗の改築や今後の計画は、概して消極的であるが、後継者が続く限り経営を維持していきたいと考える経営者が多い。しかしながら、近年は後継者不足で高齢化が進み、存続が危ぶまれる店舗は少なくない。また、集客範囲は縮小し、内町・台町への買物客は減少している。一部の店舗はそれゆえ兼業化により、商業活動は実質副業として生計を維持している。また、自転車や家庭電化製品の修理などの技術をもった店舗、あるいは酒や米などの配達を中心とする店舗は、店頭販売の比重が低いため、経営は、比較的安定している。

### Ⅲ 新商業地区の形成過程

#### —学園都市中心商業地区の事例—

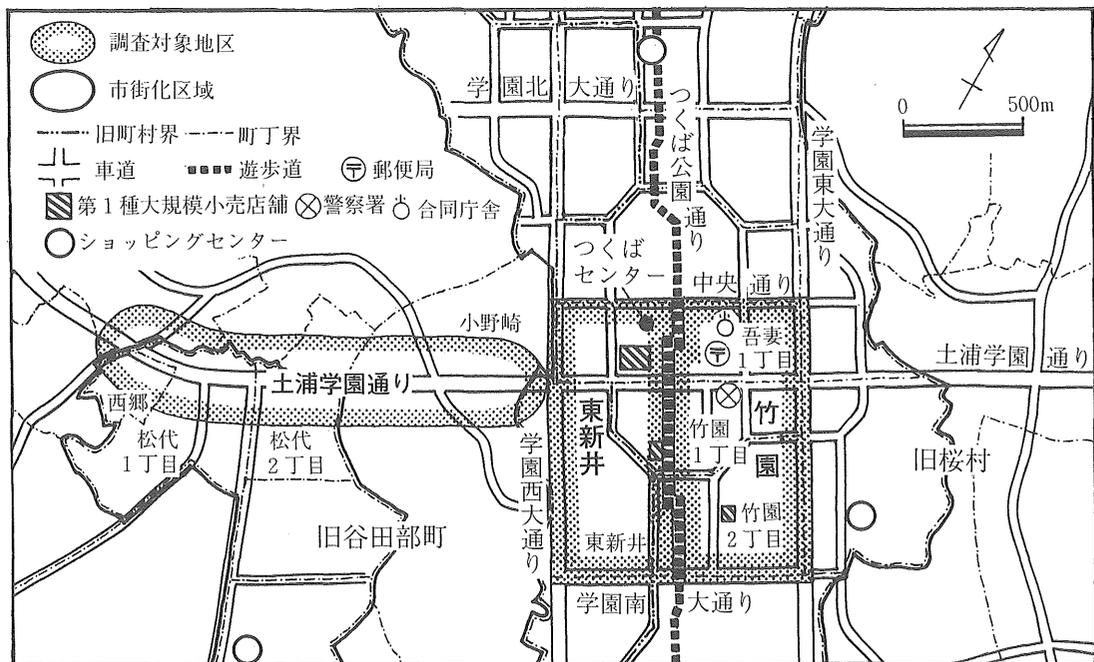
##### Ⅲ-1 学園中心部の商業概観

前章では、既存商業地区の事例としてつくば市谷田部（旧谷田部町）の中心商業地区を取り上げた。本章では、近年新たに形成された新商業地区の事例として、学園都市の中心商業地区を取り上げ、その形成過程を考察する。さらに、新商業地区における商業活動の特徴を明確にし、既存商業地区における商業活動との質的差異を明らかにする。

本稿で設定した学園都市の中心商業地区とは、小売店が面的に集積する街区、および線的に連担する街路である。これは、学園都市の中心商業地区が谷田部でみられたような商店街としての統一した形態、および景観を有していないからである。まず、小売店が面的に集積する街区として、学園都市の中央通り、東大通り、南大通り、西大通り

に囲まれたほぼ1km<sup>2</sup>の街区を選定した（第4図）。住居表示では、吾妻1丁目、竹園1、2丁目、東新井の4町丁となる。さらにこの地域をつくば公園通り（遊歩道）以東の「竹園」地区と同街路以西の「東新井」地区の2つに区分した。次に小売店が線的に連担する街路として、西大通り以西、松代1丁目付近以東の、ほぼ1.5kmにわたる区間の「土浦学園通り」を選定した（第4図）。本稿ではこれらの地域を学園中心部と呼び、以後3つの地区別に考察を進める<sup>11)</sup>。

学園中心部には、つくば市の4つの第1種大規模小売店のうちの3つが立地する。また、学園都市の公共交通機関の結節点、つくばセンターバスターミナルがある。さらに、つくば中央警察署、筑波学園郵便局をはじめとする官公署が置かれ、将来的には、市制施行以来、谷田部に置かれている市役所の移転も計画されている。このように学園中心部は、つくば市の都心といえる地域であり、研究学園都市の中心商業地として分析するには適当であると考えられる。



第4図 学園都市中心部の概観

### Ⅲ-2 小売業の集積過程

#### 1) 1970年代の学園都市における小売業の状況

商業活動の変化という観点からみれば、学園都市の事例は谷田部をはじめとする既存の商業地区とは全く異なっている。学園都市は自然発生的に成立した都市ではなく、商業施設の集積は皆無の状態から始まった。そして初期の商業施設は、住民の転入の増加に対応して計画的に配置されたものであった。

学園都市における新住民の転入は、1972年の竹園公務員住宅への入居以降、本格的に始まった。しかし、1973年にはまだ市街化区域、あるいは用途地域が決定された段階であり、学園都市の住民の日常の買物は土浦をはじめ、既存の商業中心地に依存する状況であった。同年、竹園～土浦間のバス路線が開通された。1974年に、筑波大学が学生の受け入れを開始したことで、天久保の人口が増加し始めた。また、竹園東小学校および竹園東中学校が開校されるなど教育施設も完備してきた。1975年の学園都市の人口は、竹園に2,300人、筑波大学(天久保)に2,100人、並木に200人であった。この時点で竹園に学園都市最初の計画的商業施設である竹園ショッピングセンターが開通された。同施設は、食料品、身の回り品を中心に扱うスーパーマーケットを中心に、薬局、生花店、スポーツ用品店、茶舗、書店、飲食店で構成されている。次いで1976年には、並木および天久保にそれぞれ同様のショッピングセンターが開通された<sup>12)</sup>。同年、学園中心部の一般小売店は、洋品店の1店のみであり、学園東大通りが全面開通し、学園都市の街路網がほぼ完成した1977年においても3店に過ぎない。当時、学園都市住民の食料品購入先の約60%は土浦市であった。1980年に予定されていた43の移転機関の移転が完了し、学園都市が概成したとされた<sup>13)</sup>。よって学園中心部に商業機能の集積が起こるのは、1980年代に入ってからのことである。

#### 2) 竹園における小売店の集積過程

第5図と第2表に示すように、竹園には1991年現在で21の小売店が立地する。店舗の開業年次を

みると、1979年以前に開業した3店と1980年～1984年に開業した10店で竹園の小売店全体の62%を占める。1980年開業のカスミストアと東大通りを結ぶ狭小な街路には15店(71%)が集積し、飲食店と混在して約350mの商店街を形成している<sup>14)</sup>。業種をみると、飲食品小売業が9店、その他の小売業が7店で多く、双方で全体の76%を占める。業態をみると、経営組織では法人経営が12店(57%)で個人経営をやや上回り、本支店経営別では単独店が7店(33%)、支店が13店(62%)である。支店にあたる店舗のうち2店はカスミストアと同じ系列にあり、比較的大規模な店舗を有している。県外資本の店舗は3店であるが、全国規模のチェーン店は存在しない。店舗の売場面積規模は全体に小規模で、50m<sup>2</sup>未満が12店(57%)で最も多く、300m<sup>2</sup>をこえる中規模店は1店だけである。これは1984年に旧桜村において中規模店要綱が施行され、中規模店の出店が規制された経緯による。駐車収容能力も同様に小規模であり、総駐車台数の179台は、カスミストア1店の253台に及ばない。

小売店が集積する東西の街路は、カスミストアと竹園ショッピングセンターを結び、北側に竹園1丁目および2丁目の公務員住宅街に近接するほか、東大通りと交差して、竹園3丁目の公務員住宅街を横断している。竹園は前述のとおり、早期に開発が進み、人口が早くから定着した。都心部に近接するこれらの住宅から、徒歩または自転車による買物客が、この街路を経由する。低い駐車収容能力(1店舗当り8.5台)は、竹園の小売店が、徒歩あるいは自転車による買物客に対応してきたことを示している。

飲食品小売業には、青果物店、酒店、漬物店、洋菓子店などがあるが、専門化することによって核店舗のカスミストアとの競合を避けている。この傾向は、その他の小売業にも同様で、学生服店、ランジェリー店、画材店などはその例である。小売店は専門化することによって、単品目やその関連商品のみを扱い、取り扱い品目については品ぞろえが豊富で幅広い需要に応じることが可能とな

る。

以上のように、竹園は早期に人口の定着した住宅地に近接する近隣型商店街の形態と機能を有し、1980年開業のカスミストアを核店舗として開業年次が早く、専門化された食料品店、または身の回り品店を中心とする小規模店によって特徴づけられている。

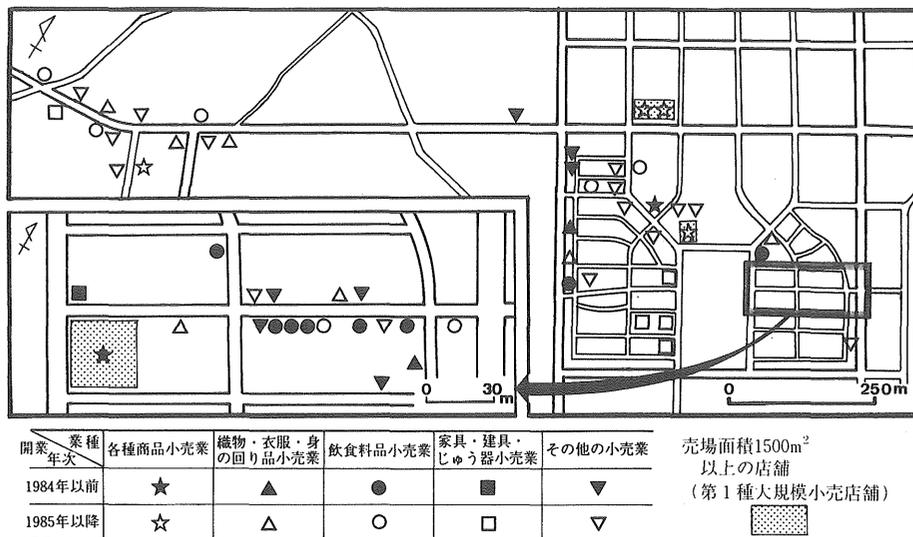
### 3) 東新井における小売店の集積過程

第5図と第2表に示すように、東新井には、1991年現在で19の小売店が立地する。開業年次では、つくば科学博以降の1985～88年に開業したものが10店と多く、東新井の小売店全体の53%を占める。小売店は竹園の事例とは異なり、全体的に広く分散して立地している。開業年次の早い6店は西大通りに近接し、1985年以降開業した13店は、1985年開業のクレオからダイエーを經由して南大通りに達する街路に近接している<sup>15)</sup>。業種をみると、その他の小売業に分類される店舗が9店で最も多く、次いで家具・建具・じゅう器小売業の4店である。業態をみると、経営組織では、法人経営が12店(63%)で多く、本支店経営別では、単独店が5店(26%)、支店が12店(63%)である。県外資本5店のうち4店は、1986年以降に東京お

よび広島に本拠を置く全国規模の家電量販店である。店舗の売場面積では、300～500m<sup>2</sup>の中規模店が8店(42%)で最も多いが、一方50m<sup>2</sup>未満の店舗が6店(32%)であり、双方が並存している状況である。駐車収容能力は大きく、東新井全体で611台の駐車収容能力を有している。

東新井のおもな小売店が集積する南北の街路は、クレオおよびダイエーという学園都市の2つの核店舗を結んでいる。この街路に小売業の集積し始めたのは1985年頃からである。東新井は、竹園とは対照的に1店舗当りの敷地面積が大きく、街路に面する部分に大規模な駐車場を設けるなど、都心に位置しながら郊外型商業地区の形態を有している。

東新井における小売店の業種構成は、竹園とは異なり、買回品と最寄品の双方、もしくは多品目を取り扱う店舗がある。また、飲食料品小売業では洋菓子店を除く3店はすべてコンビニエンスストアであり、竹園のような飲食料品専門店は立地しない。さらに、東新井の小売業の特徴の一つは、家庭電化製品専門の量販店4店が立地することである。これらは、すべて中規模店舗であり、中規模店要綱が存在しなかった旧谷田部町側に出店し



第5図 学園中心部における小売店の業種別開業年別分布(1991年)

(1991年現地調査により作成)

第2表 学園中心部における小売店の業種・業態（区分別開業年順）（1991年）

区分	店舗番号	業種	開業年	経営組織	本支店別	本店所在地	売場面積(m <sup>2</sup> )	従業員数(人)	駐車台数(台)	土地所有	
大規模小売店舗	1	1	1980	2	3	土浦市	2,095	114	253	2	
	2	1	1985	2	3	東京都	17,500	451	900	2	
	3	1	1985	2	3	東京都	6,500	175	900	2	
	4	1	1985	2	3	東京都	6,250	128	800	2	
竹園	5	3	1977	1	1		33	3	5	2	
	6	3	1978	1	1		264	7	5	1	
	7	5	1978	3	3	土浦市	33	2	3	2	
	8	5	1980	2	3	石岡市	66	4	6	2	
	9	4	1981	2	3	土浦市	429	9	7	2	
	10	3	1981	2	3	つくば市	45	6	5	2	
	11	3	1981	1	1		45	7	3	2	
	12	3	1981	1	3	東京都	6	3	2	2	
	13	3	1982	3	3	大阪府	10	8	2	2	
	14	5	1983	2	3	土浦市	297	10	6	2	
	15	3	1983	1	2		66	6	30	1	
	16	5	1983	1	1		45	2	2	2	
	17	2	1984	1	3	土浦市	52	4	0	2	
	18	5	1985	2	3	土浦市	292	34	50	2	
	19	3	1985	3	3	東京都	33	9	4	2	
	20	2	1988	2	3	水海道市	296	9	6	2	
	21	5	1989	2	3	土浦市	99	8	30	2	
	22	2	1989	1	1		33	2	2	2	
	23	5	1990	1	1		33	2	4	2	
	24	2	1991	2	3	東京都	49	2	4	2	
	25	3	1991	2	1		30	2	3	1	
	東新井	26	2	1976	3	3	八郷町	396	5	10	2
		27	5	1980	3	3	東京都	99	7	6	2
		28	5	1981	1	2		49	2	10	1
		29	1	1984	2	1		250	6	150	3
30		3	1984	2	3	土浦市	99	9	10	2	
31		5	1985	1	3	つくば市	66	3	3	2	
32		5	1985	1	2		49	1	1	2	
33		5	1985	1	1		19	2	1	1	
34		5	1986	2	3	土浦市	499	21	120	2	
35		4	1986	2	3	東京都	426	7	33	2	
36		5	1987	2	3	土浦市	485	13	80	2	
37		4	1988	2	3	東京都	496	7	50	2	
38		5	1988	2	3	土浦市	495	12	10	2	
39		4	1988	2	3	東京都	400	13	50	2	
40		2	1988	2	1		49	6	6	2	
41		4	1990	2	3	広島市	490	14	56	2	
42		3	1991	1	3	土浦市	99	10	11	2	
43		5	1991	1	1		49	2	2	2	
44		3	1991	1	1		29	9	2	2	
土浦学園通り	45	5	1977	1	1		33	3	5	2	
	46	5	1985	2	3	東京都	259	8	30	2	
	47	3	1985	1	1		115	3	10	1	
	48	3	1985	1	3	土浦市	99	11	10	2	
	49	3	1985	1	3	東京都	99	21	10	2	
	50	5	1987	3	3	千葉県	165	5	50	2	
	51	2	1988	2	3	札幌市	490	9	30	2	
	52	5	1989	2	3	和歌山県	499	15	35	2	
	53	4	1989	2	3	水戸市	490	6	80	2	
	54	2	1989	2	3	東京都	429	8	15	2	
	55	5	1989	2	3	東京都	179	6	10	2	
	56	1	1991	2	3	東京都	495	35	130	2	
	57	5	1991	2	3	東京都	495	7	30	2	
	58	2	1991	1	1		33	2	3	2	
業種:		1 各種商品小売業	2 織物・衣服・身の回り品小売業	3 飲食料品小売業							
		4 家具・建具・じゅう器小売業	5 その他の小売業								
経営組織:		1 個人	2 株式会社	3 有限会社							
本支店別:		1 単独店	2 本店	3 支店(チェーン店含む)							
土地所有:		1 自己所有	2 借地	3 一部所有							

(1991年アンケート調査により作成)

た。これら量販店は仕様、品質を一定にして、品目ごとに大量に販売するものである。そのため、百貨店・大型スーパーとは十分に競合が可能で、学園中心部に立地することで、双方は相互に補完関係にあるものといえる。

以上のように、東新井ではクレオおよびダイエーを核とする郊外型商業地区を形成している。そして、それを特徴づけているのは買回品・最寄品を備える一群の中規模店である。

#### 4) 土浦学園通りにおける小売店の集積過程

第5図と第2表に示すように、土浦学園通りには、1991年現在で14の小売店が立地している。開業年次においては、1985～88年に開業した6店、1989～91年に開業した7店の双方で、土浦学園通りの小売店の93%に達する。西大通り以西の約1kmの区間は、ファーストフードをはじめとする飲食店で占められ、小売店は松代1～2丁目を中心に立地する<sup>16)</sup>。全体に業種には偏りが少なく、織物・衣服・身の回り品小売業と飲食料点小売業がそれぞれ3店(21%)、その他の小売業が6店(43%)である。経営組織では法人経営が9店(64%)で、本支店経営別では支店が11店(79%)で高い割合を示している。支店の本拠地はすべて県外にあり、支店の占める売場面積は東新井と同様に規模が大きい。店舗の売場面積規模では、300～500m<sup>2</sup>の中規模店が6店(43%)、100～300m<sup>2</sup>の店舗が4店(29%)というように小規模な店舗はほとんどない。駐車収容能力は448台で1店舗当り32台である。

小売店は、土浦学園通りと牛久学園線の交差点付近から西へ約500mの区間に分布する。土浦学園通りは土浦市から学園中心部を通り、水海道、谷田部、牛久方面とを結ぶ学園都市の主要幹線道路であり、この沿線に立地する小売店は自動車を利用する買物客に依存しているといえる。業種をみると、店舗のほとんどが買回品中心であり、最寄品を扱うのは2店のコンビニエンスストアのみである。これらは、周辺人口が少ないため、徒歩・自転車の買物客が少なく、最寄品の需要も小さいためといえる。

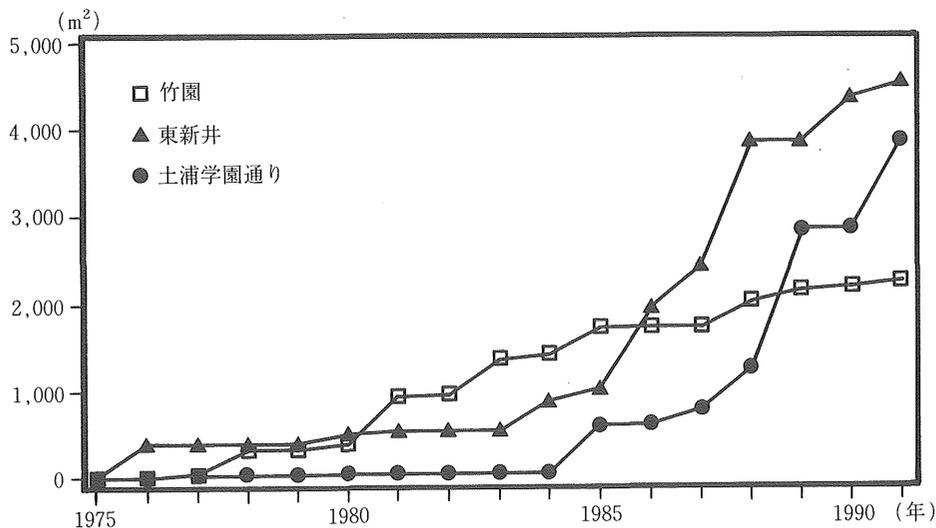
以上のように土浦学園通りは、自動車による買物客を集客する郊外バイパス型の形態・機能を有し、買回品を中心とする中規模チェーン店によって特徴づけられる。

#### 5) 学園都市中心商業地区の形成過程

本節では、学園都市中心商業地区における小売業の集積過程と特徴を、地区別に考察してきた。その結果、次のようにまとめられる。学園都市の小売業の集積は竹園に開始された。1980年に出店したカスミストアが核店舗となり、徒歩あるいは自転車による買物客に対応した“竹園商店街”が形成された。次いで1985年にクレオおよびダイエーが出店した。これらは学園都市の核店舗ともいえる商業施設であり、学園都市自体の圏圏が大幅に拡大した<sup>17)</sup>。それに伴って、立地条件に恵まれた東新井には、土浦市または東京などに本拠を置く大型のチェーン店、および量販店が進出してきた。これらの店舗は竹園とは異なり、自動車による買物客を意識した商業施設となっている。さらに近年、学園都市の商業・業務機能の充実と、それに伴う街路網の整備によって、学園都市のメインストリートである土浦学園通りをはじめとして、街路沿線型の大型チェーン店が集積し始めた。これらもまた東京など県外資本による全国チェーン店である。このように商業集積は学園都市の外縁部へと拡大するとともに、学園都市へ出店する店舗の本拠地も、さらに県外資本が増大しつつある。第6図に示すとおり、1975年以降の地区別売場面積の推移をみると、1980年から竹園、1985年から東新井、1987年から土浦学園通りと、それぞれの総売場面積の増加による時間的差異が明瞭である。このように、竹園から土浦学園通りへと小売店の立地が年次を追って変化していることが明らかとなった。また、中規模店の集積によって、とくに東新井と土浦学園通りでは、売場面積の伸びがきわめて急激であることがわかる。

### Ⅲ-3 既存商業地区と新商業地区における小売業の特徴

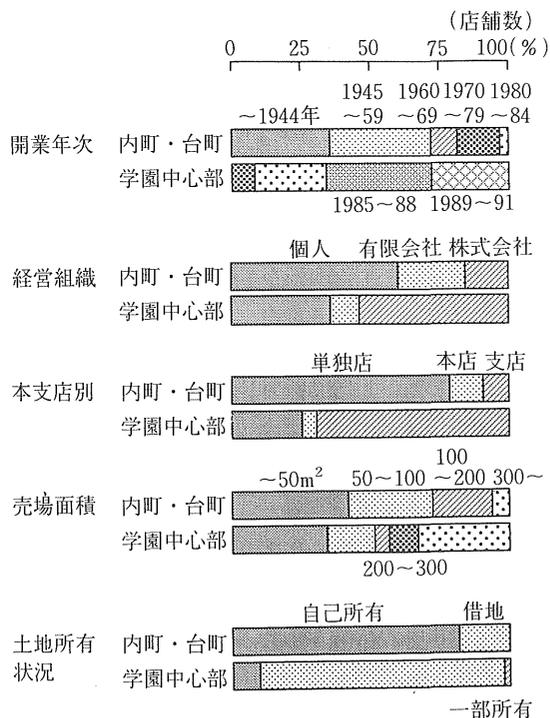
本節では、谷田部内町・台町と学園中心部にお



第6図 学園中心部における地区別売場面積の推移 (1975～1991年)  
(1991年アンケート調査により作成)

ける小売店の特徴を第7図によって比較する。まず、店舗の開業年次をみると、既存商業地区の事例である谷田部では、1950年代までに開業したものが73%に上り、1960年代以降の開業は27%である。一方、新商業地区の事例である学園都市の店舗の92%が1980年代以降の開業である。このことは、第7図にそれぞれ示すとおりに双方の差異を生み出している。まず、経営組織をみると、学園都市では法人店舗が63.7%を占める一方、谷田部においては個人店舗が60.6%を占める。さらに本支店別でみると、谷田部は単独店が78.8%で卓越しているのに対し、学園都市では支店が69%に達している。双方ともに本店の割合は低い。売場面積では、学園都市が小規模な店舗と大規模な店舗に分離しているのに対し、谷田部では100m<sup>2</sup>未満の小規模な店舗が72.6%に達している。土地所有率では、学園都市では、借地店舗が87.9%に達しているのに対し、谷田部は土地の自己所有が81.8%と卓越している。

以上のことは次のようにまとめられる。既存の伝統的商業地区は、家族経営によって、職住一体の小売業が営まれてきた。店舗の多くで、法人化および支店開設などによる経営規模の拡大がなされて来なかったのも、土地建物の自己所有率が一



第7図 谷田部内町・台町と学園中心部の小売店の特徴 (1991年)  
(1991年アンケート調査により作成)

一般的に高く、従来は近隣農村地帯からの集客力が十分保たれていたからであるといえる。しかし、モータリゼーションの進展に伴う、街路沿線型の大型店の出現、消費者の買物行動の広域化は、伝統的商業地区の活気を失わせてきた。同時に従来ならば家族従業者、経営者となる後継者世代が、外部に就業機会を得ることが可能となり、兼業化による商外収入をもたらしている。このようにして、既存の伝統的商業地区においては、小売業を専業とする店舗と、副業とする店舗が混在している。したがって、商業地区の変化という観点で見れば、交通条件ならびに商業環境の変化が、店舗の増減および業種の変化には直結しないといえる。しかしながら、内町・台町には学園都市への支店出店、学園都市の施設との契約をはじめ、配達、修理、製造小売、アフターサービスなどによって、規模拡大および顧客サービスを図る積極的な経営が存在するという実態も明らかになった。

一方、新商業地区は、多様な形態・機能の小売業が営まれている。家族経営による職住分離の単独店、近隣町村から出店してきた個人経営の支店、複数の店舗と同居する共同テナント店舗などである。新商業地区を全体的に特徴づける小売業は、法人化された本支店経営の支店で、大規模な売場面積と駐車場を有し、土地の自己所有率はきわめて低いというものであった。個人、法人にかかわらず、新商業地区で借地することによって新たな店舗の運営を行なうことは、きわめて積極的な経営であるといえる。新商業地区の中でも都心地区、住宅地近隣地区、主要幹線道路沿線などによって、開業年次はもちろんのこと、業種および業態に空間的差異がみられた。これは、立地条件に最も適合する業種業態が、出店するからに他ならない。したがって、成長しつつある新商業地区の小売業は、絶えず時間的空間的变化を遂げていくものと考えられる。

## IV つくば市住民の買物行動

### IV-1 調査の概要

II章とIII章では、商品を売る側についての考察

を行なった。本章では、商品を買う側についての考察を行ない、つくば市住民の買物行動の現況、および変化を明らかにする。そこでつくば市域のうち旧谷田部町内の4中学校の生徒の家庭を対象に選択・記入式のアンケート調査を実施した。

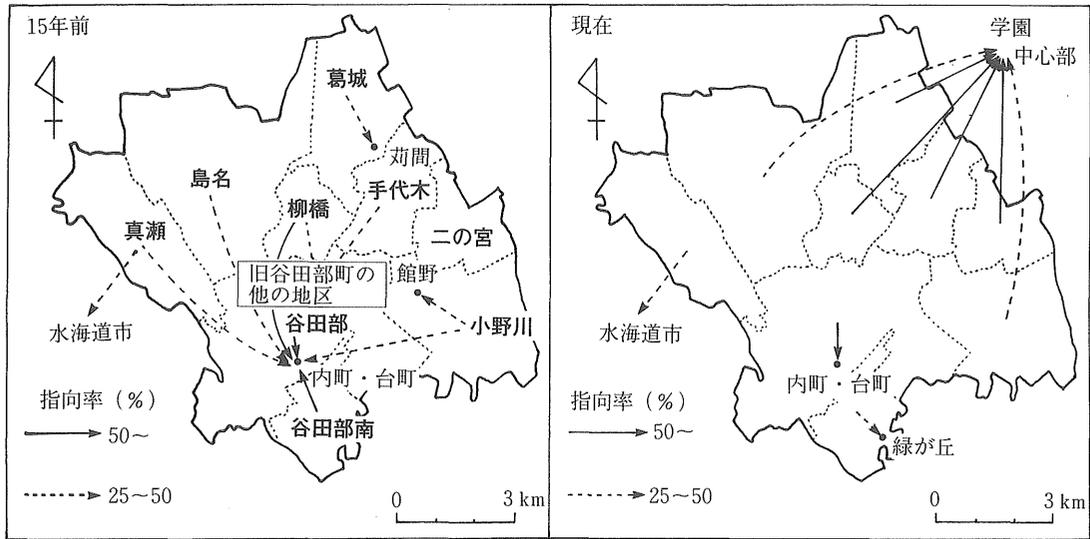
調査では「野菜」、「家庭電化製品」および「洋服」の3品目に関してその購入地、利用店舗、利用交通手段および購入地の選択理由(3つまでの複数回答)を質問した。質問の対象時期は「15年前(1970年代半ば)」と「現在(1991年)」とし、15年前より以前から旧谷田部町に居住している世帯には両方の、それ以後に転入してきた世帯には「現在」のみの回答を求め、実際に購入を行なう人に記入を依頼した。

このアンケート調査の有効回答数は、「15年前」と「現在」の両方回答が496、「現在」のみの回答が488であった。

回答者の大部分は「15年前」では20代と30代の女性、「現在」では30代と40代の女性である。世帯主の職業では、両年次ともサラリーマンの割合が55%、67%と最も大きく、しかもその割合は15年の間に増えている。反対に農林業の割合は18%から6%へと大きく減少している。自家用車の所有状況をみると、「15年前」、「現在」とともに90%以上の世帯で自家用車は所有されており、その平均台数は1.7台から2.0台へと増加している。

### IV-2 「野菜」の購入

購入頻度の高い最寄品の購入形態に関して「野菜」を例に考察する(第8図、第3表~第6表)<sup>18)19)</sup>。まず、「15年前」における主な購入地についてみると、回答者の79.2%が旧谷田部町内で購入しており、地元購入率が高いことがわかる。指向度が最も高いのは内町・台町であり、その割合は全体の半数を越える。次に高い割合を示すのは「旧谷田部町の他の地区」となっている。これはアンケートの選択肢にはあげられていなかった場所での購入を意味しているが、その大部分は居住地の近隣に存在する店舗での購入であると考えられる。地区別にみると旧谷田部町の西半分にあ



第8図 居住地別商品購入地の変化：「野菜」

(1991年アンケート調査により作成)

注) ゴシック体の地名は居住地区名を表わす。

第3表 商品購入地の変化：「野菜」

	1976年		1991年	
	旧住民	新住民	旧住民	新住民
第1位	内町・台町 51.8	内町・台町 38.7	学園中心部 55.3	学園中心部 44.4
第2位	旧谷田部町の他の地区 15.1	学園中心部 33.7	内町・台町 15.2	内町・台町 27.0
第3位	水海道市 7.7	旧谷田部町の他の地区 6.3	緑が丘 5.9	旧谷田部町の他の地区 5.9

下段の数値は構成比 (%) (1991年アンケート調査により作成)

たる谷田部、谷田部南、柳橋、島名、真瀬の5地区では内町・台町を主な購入地としているのに対し、東半分にあたる小野川、手代木、葛城の3地区では近隣の地区を主な購入地としている。利用された店舗についてみると、小型スーパーの利用が最も多く、次いで個人商店となっている。利用交通手段では、自動車と自転車が大部分を占めているが、徒歩も若干存在している。先に示した購入地を選択する理由については、割合の高い順に「自宅から近い」、「品揃えが良い」、「他の商品も買える」となっている。

次に「現在」における「野菜」の購入地をみると、全体では学園中心部指向が最も高く、次いで内町・台町となっている。また、旧谷田部町内で

の購入割合は33.1%で、地元購入率は半減している。居住地別では、谷田部地区、谷田部南地区以外の全ての地区が学園中心部を最大の購入地としている。反対に内町・台町を第1位の指向先としているのは谷田部地区のみである。「15年前」には旧谷田部町内で購入が完結していたが、「現在」に至って購入地の多くが学園中心部にとって代わられた。

さらにこのような購入地選択の変化を詳細に検討するために、「15年前」と「現在」の両方に回答した人(旧住民)の購入地の変更状況と、両方に回答した人(旧住民)と「現在」のみに回答した人(新住民)との「現在」における購入地の差異に注目する<sup>20)</sup>。まず、購入地の変更状況についてみると、旧住民の59.2%が15年の間に購入地を変更し、うち半数以上が学園中心部を新たな購入地としている。また、「15年前」に内町・台町を購入地に選択した人の38.5%が購入地を変更しており、その半数が「現在」では学園中心部を選択している。他には「旧谷田部町の他の地区」と土浦市を選択した人の半数以上も学園中心部に変更している。次に、旧住民と新住民との「現在」

第4表 商品購入地別の利用店舗の変化：「野菜」

(単位：%)

利用店舗	1976年				1991年			
	全 体	内町・台町	旧谷田部町の他の地区	水海道市	全 体	学園中心部	内町・台町	旧谷田部町の他の地区
個人商店	24.6	25.3	33.3	10.5	9.4	7.8	8.6	24.1
小型スーパー	58.3	73.2	64.0	10.5	46.2	17.8	90.6	72.4
大型スーパー	10.9	0.0	0.0	79.0	32.2	60.6	0.0	0.0
デパート	0.4	0.0	0.0	0.0	3.0	6.2	0.0	0.0
農協・生協	4.6	1.5	2.7	0.0	7.6	6.2	0.8	1.7
その他	0.2	0.0	0.0	0.0	1.2	0.9	0.0	1.7
無回答	1.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.5	0.0	0.0
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第5表 商品購入地別の利用交通手段の変化：「野菜」

(単位：%)

利用交通手段	1976年				1991年			
	全 体	内町・台町	旧谷田部町の他の地区	水海道市	全 体	学園中心部	内町・台町	旧谷田部町の他の地区
徒歩	11.1	13.6	5.3	0.0	7.1	3.0	8.3	6.9
自転車	23.8	26.1	28.0	5.3	14.8	14.4	12.4	17.2
オートバイ	4.2	4.7	4.0	5.3	1.1	0.2	2.3	1.7
自動車	58.3	54.1	61.3	86.8	74.6	81.2	73.7	72.4
バス	1.0	1.1	0.0	2.6	0.7	0.0	1.5	0.0
鉄道	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他	0.2	0.4	0.0	0.0	1.1	1.1	1.1	1.7
無回答	1.2	0.0	1.4	0.0	0.5	0.0	0.7	0.0
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第6表 商品購入地別の選択理由の変化：「野菜」

(単位：%)

選択理由	1976年				1991年			
	全 体	内町・台町	旧谷田部町の他の地区	水海道市	全 体	学園中心部	内町・台町	旧谷田部町の他の地区
自宅から近い	29.2	30.8	36.0	5.1	21.2	15.1	30.6	28.6
品揃えが良い	13.0	11.9	12.4	28.3	14.4	18.7	9.6	8.6
値段が安い	9.4	8.9	8.7	9.1	13.2	10.0	12.9	18.6
商品の質が良い	4.9	5.2	3.7	4.0	11.4	13.7	6.4	12.9
他の商品も買える	12.5	12.3	10.6	19.2	13.3	16.2	10.5	10.0
商店が集積している	1.9	2.3	1.9	3.0	1.6	2.0	1.3	0.0
店舗の規模が大きい	1.6	0.6	1.2	4.0	1.2	1.6	1.0	0.0
駐車場が広い	7.3	7.7	6.2	16.2	8.7	11.8	7.0	2.9
サービスが良い	1.1	1.1	1.9	0.0	1.2	1.3	1.3	1.4
なじみの店である	9.9	10.3	9.9	1.0	5.2	3.2	7.6	6.4
その他	9.1	8.9	7.5	10.1	8.6	6.5	11.9	10.7
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

における購入地の違いをみると、旧住民の購入地は内町・台町と学園中心部がほぼ同じ割合となっている。これに対して、新住民については、学園中心部が55.3%を占め、内町・台町は15.2%にすぎない。以上のことから、15年の間における「野菜」の購入地の変化は、新住民が旧住民と異なる購入地を選択したことに大きく影響を受けているといえる。さらに、旧住民のなかにも購入地を変更した人が少なくなかったことも拍車をかけている。

このような購入地の変化は消費者が利用する店舗の種類にも反映されている。「現在」における利用店舗をみると、全体では小型スーパーと大型スーパーでその大部分を占めている。「15年前」と比較すると、大型スーパーの利用が増加する一方で、個人商店の利用が減少している。購入地別にみると、学園中心部では大型スーパーが、内町・台町では小型スーパーが高い割合を示している。とくに内町・台町においては「15年前」では個人商店も25.2%の人に利用されていたが、「現在」

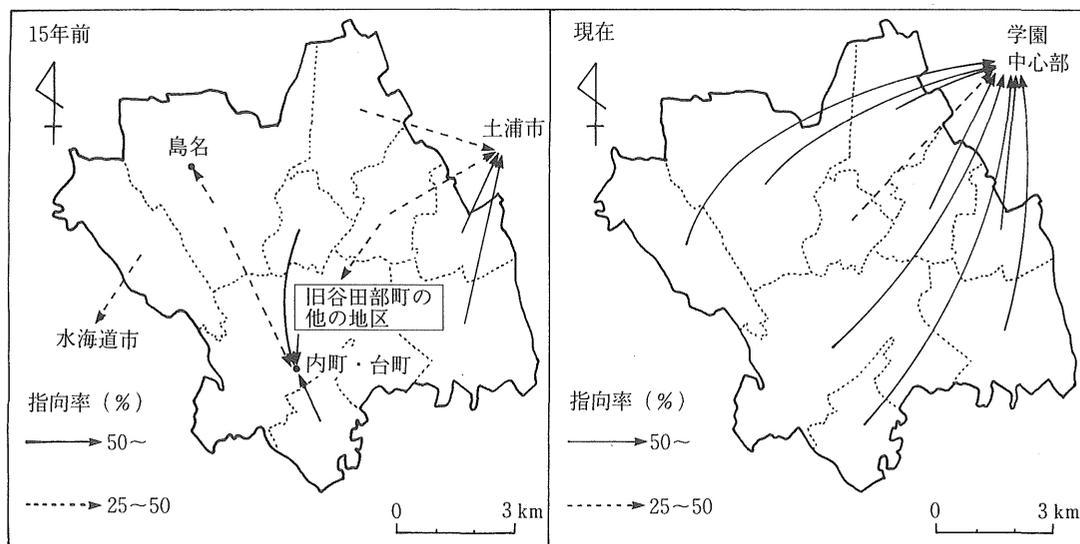
では8.6%の人に利用されているにすぎない。利用交通手段では、自動車の利用が増加し74.6%に達している。これに対して自転車の利用が減少している。このことは学園中心部での購入機会の出現と近隣地区での購入機会の減少が原因といえる。選択理由では全体の上位3位までに変化はみられない。しかし、購入地別にみると、内町・台町では「自宅から近い」、「値段が安い」の順になっているのに対して、学園中心部では「品揃えが良い」、「他の商品も買える」の順になっており、2つの商業地を選択する人の間には、価値観の相違が存在するといえる。

#### IV-3 「家庭電化製品」の購入

次に、「家庭電化製品」の購入について考察する(第9図, 第7表~第10表)。「15年前」の主な購入地は内町・台町, 土浦市の順である。また, 地元購入率は62.3%となっている。居住地別にみると, 中部の谷田部地区, 谷田部南地区および柳橋地区では内町・台町が, 東部の二の宮地区, 小野川地区, 手代木地区および葛城地区では土浦市が, 真瀬地区では水海道市が, 鳥名地区では地元が第1位の購入地であり, 明確な地域差がみられ

る。利用する店舗には, 回答者の70%以上が個人商店を選択し, 次いで14.3%が大型専門店・量販店を選択している。内町・台町で利用される店舗のほとんどが個人商店である。一方, 土浦市で利用される店舗は大型専門店・量販店, デパート, 個人商店, 大型スーパーと多岐にわたる。全体では利用される交通手段のうち72.5%が自動車であるが, 内町・台町で購入する人は近隣の地区に居住しているため, 自動車の利用はやや少なく, 3割の人は徒歩もしくは自転車を利用している。全体での購入地の選択理由には, 「なじみの店である」、「自宅から近い」、「サービスが良い」という回答が上位にあがっている。内町・台町を購入地とした人では「自宅から近い」、「なじみの店である」の2つの理由が極めて多い。土浦市を購入地とした人では上位にあがっている「品揃えが良い」、「値段が安い」以外にも様々な理由がみられる。

「現在」における「家庭電化製品」の主な購入地は学園中心部で69.0%の割合を占めている。これに対して「15年前」で上位にあった内町・台町と土浦市の割合は, 極端に減少し, 地元購入率も11.5%にまで落ち込んでいる。15年の間に購入地



第9図 居住地別商品購入地の変化：「家庭電化製品」

(1991年アンケート調査により作成)

第7表 商品購入地の変化：「家庭電化製品」

	1976年	1991年		
		旧住民	新住民	合計
第1位	内町・台町 42.3	学園中心部 62.1	学園中心部 76.0	学園中心部 69.0
第2位	土浦市 21.0	内町・台町 11.1	土浦市 9.3	内町・台町 7.1
第3位	旧谷田部町の地区 10.1	土浦市 8.1	内町・台町 3.1	土浦市 6.2

下段の数値は構成比(%) (1991年アンケート調査により作成)

を変更した人は、全体の76.2%で高い割合を示している。内町・台町を購入地としていた210人のうち157人が変更し、さらにその75.8%が学園中心部を新たな購入地としている。同じく土浦市を選択していた人の78.8%が変更し、そのほとんどが「現在」において学園中心部を選択している。また、新住民の購入地をみると、76.0%が学園中心部である。これに続くのは土浦市の4.3%で、学園中心部以外に指向される商業地はほとんどないといえる。旧住民の購入地では新住民と同様に

第8表 商品購入地別の利用店舗の変化：「家庭電化製品」

利用店舗	1976年				1991年			
	全体	内町・台町	土浦市	旧谷田部町の地区	全体	学園中心部	内町・台町	土浦市
	個人商店	70.8	96.7	21.2	80.0	15.9	3.1	95.7
大型スーパー	5.2	0.0	12.5	0.0	11.6	14.3	0.0	13.1
デパート	5.6	0.0	25.0	0.0	5.1	6.5	0.0	6.6
専門店・量販店	14.3	0.0	38.5	12.0	64.4	75.6	0.0	59.0
その他	3.0	3.3	1.9	6.0	2.2	0.3	4.3	1.6
無回答	1.4	0.0	1.0	2.0	0.7	0.1	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第9表 商品購入地別の利用交通手段の変化：「家庭電化製品」

利用交通手段	1976年				1991年			
	全体	内町・台町	土浦市	旧谷田部町の地区	全体	学園中心部	内町・台町	土浦市
徒歩	6.7	12.4	0.0	4.0	1.7	0.3	17.1	0.0
自転車	11.1	16.7	2.9	24.0	4.2	4.0	14.3	1.6
オートバイ	2.6	3.3	1.9	2.0	0.6	0.4	1.4	3.3
自動車	71.4	62.4	86.5	66.0	90.0	94.6	64.3	88.5
バス	2.4	2.4	6.7	0.0	0.3	0.1	0.0	0.0
鉄道	0.8	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0
その他	3.4	2.4	1.0	2.0	2.0	0.4	2.9	4.9
無回答	1.6	0.5	1.0	2.0	0.7	0.1	0.0	1.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第10表 商品購入地別の選択理由の変化：「家庭電化製品」

選択理由	1976年				1991年			
	全体	内町・台町	土浦市	旧谷田部町の地区	全体	学園中心部	内町・台町	土浦市
自宅から近い	22.9	34.7	3.7	27.3	11.0	11.1	27.7	0.7
品揃えが良い	10.0	2.8	23.7	7.3	22.4	26.0	0.7	18.8
値段が安い	6.6	2.3	14.1	7.3	21.3	22.6	5.7	25.4
商品の質が良い	7.5	6.6	10.4	10.9	5.4	5.5	3.5	5.1
他の商品も買える	5.2	1.2	10.8	7.3	5.9	6.0	1.4	8.7
商店が集積している	1.4	0.7	2.9	0.0	1.7	2.0	0.0	2.9
店舗の規模が大きい	2.7	0.2	8.7	0.0	6.7	7.2	1.4	7.2
駐車場が広い	3.8	1.6	7.5	1.8	7.8	9.3	0.0	8.0
サービスが良い	10.8	13.1	4.6	11.8	7.3	5.2	20.0	12.3
なじみの店である	23.9	31.9	8.7	20.0	7.4	2.8	35.5	9.4
その他	5.1	4.7	5.0	6.4	3.0	2.4	4.3	1.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

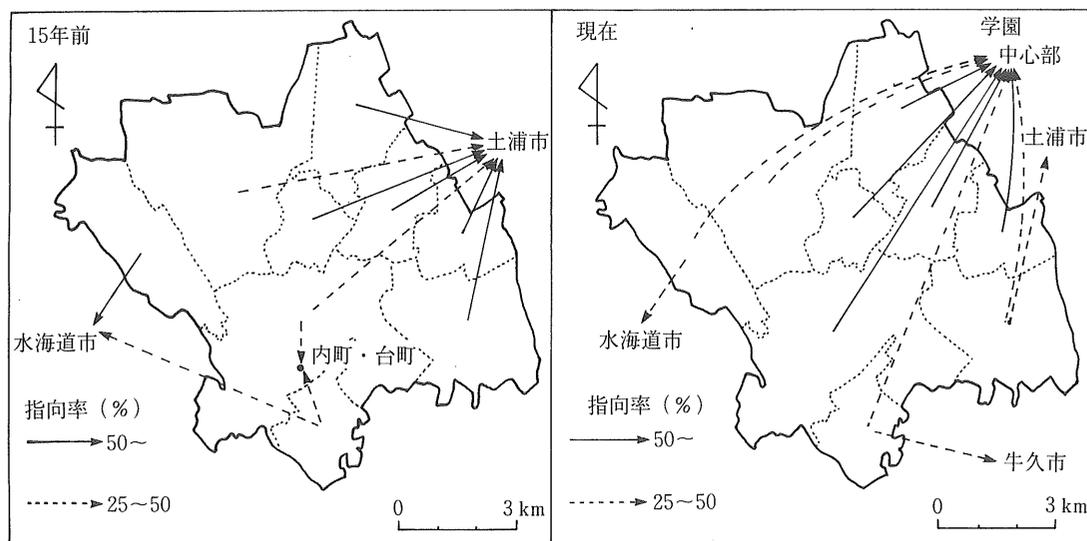
学園中心部が第1位であるが、依然として内町・台町と土浦市の指向度も高い。

利用店舗の全体での内訳をみると、大型専門店・量販店が第1位で、次いで個人商店、大型スーパーの順である。「15年前」と比較して個人商店の割合が小さくなった反面、大型専門店・量販店の伸びが著しく、大型スーパーも伸びている。学園中心部を指向した人の店舗の利用状況では大型専門店・量販店が75.6%、大型スーパーが14.3%の割合を占めており、さらにデパートを利用している人も若干存在する。利用交通手段についてみると、自動車を使用している人が「15年前」よりさらに増え、全体の90%に達している。購入地別では内町・台町のみは自動車利用が64.3%、徒歩、自転車利用が31.4%と「15年前」と大差はない。購入地の選択理由についてみると、全体では「15年前」と大きく変わり、割合の高い順に「品揃えが良い」、「値段が安い」、「自宅から近い」となっている。購入地別にみても、学園中心部、土浦市では「品揃えが良い」、「値段が安い」が主な選択理由となっている。しかし、内町・台町を購入地とする人は依然として「なじみの店である」、「自宅から近い」、「サービスが良い」を選択の理由と

してあげている。

#### Ⅳ-4 「洋服」の購入

最後に買回品として「洋服」を取り上げ、その購入地について考察する（第10図、第11表～第14表）。「15年前」における購入地については、土浦市が最も高い割合で、次いで水海道市の順である。先の2品目と違い、第1位の指向先は内町・台町ではなく、地元購入率も19.2%とここで取り上げた3品目のなかでは最も低くなっている。すでに「15年前」の時点で「洋服」の購入者は周辺の都市へ流出していたことになる。居住地別購入地をみると、ほとんどの地区で土浦市が指向先の第1位になっている。また、それ以外の谷田部南、真瀬の両地区では水海道市が第1位になっており、他の2品目と比べて、内町・台町は近隣の地区の居住者の購入率も低くなっている。次に、利用する店舗ではデパート、大型スーパー、個人商店の順になっている。また、購入地別にみると、土浦市ではデパート、水海道市では大型スーパー、内町・台町では個人商店がそれぞれ最も高い割合をもち、3つの商業地の違いが明確に現われている。購入地までの交通手段では自動車の利用率が



第10図 居住地別商品購入地の変化：「洋服」

(1991年アンケート調査により作成)

第11表 商品購入地の変化：「洋服」

	1976年	1991年		
		旧住民	新住民	合計
第1位	土浦市 50.0	学園中心部 21.8	学園中心部 62.7	学園中心部 61.7
第2位	水海道市 21.8	土浦市 12.3	土浦市 11.7	土浦市 12.0
第3位	内町・台町 16.3	牛久市 9.7	牛久市 9.4	牛久市 8.0

下段の数値は構成比(%) (1991年アンケート調査により作成)

73.6%と高い。また、他の2品目ではほとんどみられなかったバスの利用者が10.9%に達することは注目される。このバスの利用者の大部分は、土浦市もしくは水海道市を購入地としている。ところが内町・台町での購入者は自動車を利用する人の割合は40.7%とあまり高くなく、反対に徒歩、自転車の利用者は合わせて46.9%にもなる。購入地の選択理由としては、「品揃えが良い」と「他の商品が買える」がともに10%以上で上位をなすが、他にも「駐車場が広い」、「商店が集積してい

第12表 商品購入地別の利用店舗の変化：「洋服」

(単位：%)

利用店舗	1976年				1991年			
	全体	土浦市	水海道市	内町・台町	全体	学園中心部	土浦市	牛久市
個人商店	21.8	0.8	2.8	100.0	6.0	2.3	5.1	0.0
大型スーパー	28.8	15.7	91.7	0.0	32.1	27.8	14.4	89.8
デパート	45.4	80.6	0.0	0.0	53.4	64.4	69.5	0.0
専門店・量販店	3.6	2.8	5.5	0.0	7.5	5.1	10.2	10.1
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.8	0.0
無回答	0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第13表 商品購入地別の利用交通手段の変化：「洋服」

(単位：%)

利用交通手段	1976年				1991年			
	全体	土浦市	水海道市	内町・台町	全体	学園中心部	土浦市	牛久市
徒歩	2.6	0.0	0.9	12.3	0.6	0.3	0.0	0.0
自転車	7.9	2.0	0.9	34.6	7.6	8.7	2.5	1.3
オートバイ	1.8	0.4	0.9	7.4	0.2	0.2	0.8	0.0
自動車	73.6	82.3	84.3	40.7	84.8	90.1	87.3	91.1
バス	10.9	14.5	12.0	4.9	2.8	0.5	8.5	7.6
鉄道	2.4	0.4	0.0	0.0	3.3	0.0	0.8	0.0
その他	0.2	0.0	0.0	0.0	0.6	0.2	0.0	0.0
無回答	0.6	0.4	0.9	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

第14表 商品購入地別の選択理由の変化：「洋服」

(単位：%)

選択理由	1976年				1991年			
	全体	土浦市	水海道市	内町・台町	全体	学園中心部	土浦市	牛久市
自宅から近い	8.0	0.5	8.0	33.7	9.1	11.4	1.7	2.5
品揃えが良い	22.9	28.6	23.3	2.5	25.9	25.2	29.2	29.2
値段が安い	7.0	6.4	12.0	3.7	10.6	8.6	10.0	23.8
商品の質が良い	6.1	6.8	2.5	6.7	9.9	9.2	8.7	5.9
他の商品も買える	16.7	20.4	19.6	1.2	16.4	18.3	17.1	15.8
商店が集積している	9.3	11.5	7.6	4.3	5.1	4.2	13.1	2.0
店舗の規模が大きい	8.6	11.5	7.3	1.2	5.9	5.9	5.7	5.4
駐車場が広い	9.7	10.3	14.5	3.1	10.7	12.9	7.4	12.9
サービスが良い	2.2	0.5	0.7	9.8	1.0	0.5	1.7	0.0
なじみの店である	6.3	1.7	2.2	28.2	3.0	1.5	3.4	2.0
その他	3.2	1.9	2.2	5.5	2.4	2.3	2.0	0.5
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(1991年アンケート調査により作成)

る」、「店舗が大きい」といった理由も多くあげられており、その選択の幅が広い。また、土浦市や水海道市で購入する人の選択理由は全体と同様の傾向を示しているが、内町・台町で購入する人は「自宅から近い」と「なじみの店である」の2つが主な理由であるとしている。

「現在」における「洋服」の購入地については、「家庭電化製品」と同様に学園中心部の割合が大きく、第2位に土浦市が、第3位に牛久市が入っている。「15年前」と比較すると、土浦市、水海道市の割合が大幅に減少し、代わって学園中心部が最大の購入地となり、居住地別にみても、水海道市を第1位の購入地とする真瀬地区以外すべての地区で学園中心部を第1位の購入地としている。また、南に位置する地区では新たに牛久市を購入地としている。また、内町・台町地区では先の2つの品目以上に購入地となる割合の低下が著しく、「現在」ではほとんど購入地にはあげられていない。ここで「15年前」から「現在」までにおける購入地の変更状況を見ると、変更した人は398人で、全体の80.2%に当たる。ほとんどの人が変更したことになる。そのなかでも土浦市、水海道市および内町・台町から学園中心部に購入地を変更した人は、それぞれ178人、46人、44人と多くなっている。続いて旧住民と新住民との購入地を比べると、前者と後者の購入地はともに学園中心部、土浦市、牛久市の順であり、それぞれの割合にもほとんど差はない。このことは先に取り上げた2品目とは異なり、両者の間には購入地の選択において、明瞭な差異は認められないことを意味している。

購入地における利用店舗ではデパートと大型スーパーが8割以上を占めており、とくにデパートの割合の伸びが顕著である。その反面、他の種類の店舗はわずかしか選択されておらず、個人商店に至っては内町・台町での購入率の極端な低下に伴って「15年前」から約15%も減少している。学園中心部と土浦市ではデパート、大型スーパーの順に利用率が高く、牛久市では大型スーパーのみの利用となっている。利用交通手段では、自動

車が84.8%で最も高い割合を示している。選択理由をみると、「15年前」と変わらず、その幅は広い。上位にあげられる理由にもあまり変化はなく「品揃えが良い」、「他の商品が買える」、「駐車場が広い」の順になっている。ただ、「値段が安い」、「商品の質が良い」という理由が多くあげられるようになったのに対して、「商店が集積している」、「店舗が大きい」という理由はそれほどあげられなくなった。購入地別では学園中心部も土浦市も牛久市も「品揃えが良い」が第1位であるが、学園中心部では第3位に「駐車場が広い」が、土浦市では第3位に「商店が集積している」が、牛久市では第2位に「値段が安い」があげられており、それぞれの地区の選択のされ方の違いを表わしている。

#### Ⅳ-5 買物行動の変化

買物行動の変化を整理すると、次の6点に要約できる。

1. 1970年代半ばにおける3品目の内町・台町を中心とした地元での購入率は、「野菜」で8割、「家庭電化製品」で6割と高い割合を示していた。しかし、「洋服」においてはすでに8割が旧谷田部町外に流出していた。そしてそれぞれの購入地では「野菜」が内町・台町を中心とする旧谷田部町内、「家庭電化製品」が内町・台町と土浦市、「洋服」が土浦市と水海道市と3つの品目で異なり、商圏の重層的な構造を呈していた。

2. 1991年になると各品目の地元購入率は大きく低下した。とくに「洋服」に至ってはほとんど旧谷田部町内で購入されることはなくなった。各品目の主要な購入地は学園中心部となり、以前のような品目間の差はみられなくなった。しかしながら、「野菜」では内町・台町も依然として近隣地区からの購入者を吸収している。

3. このようなパターンを形成する原因は、新住民の購入地が旧住民のそれと異なり、当初から学園中心部を指向したことに加え、旧住民の多くが購入地を既存の商業地区から学園中心部に変更したことによる。そしてこの傾向は高次の品目ほど

強くなっている。ただし、現在における既存の商業地区の購入者の大半は旧住民である。

4. 購入地の変化に伴って利用店舗の形態は個人商店や小型スーパーといった小規模のものから大型スーパーやデパート、量販店といった大規模なものに変わってきた。

5. 両年次において、購入の際にはおもに自動車を使用されるという傾向に変わりはないが、1991年にはそれがさらに顕著になった。しかし、内町・台町を指向する人には依然として徒歩や自転車の利用がみられる。

6. 購入地や利用店舗の変化は、それらの選択理由の変化によってより明確なものとなる。すなわち、1970年代半ばでは選択される理由が少数であったのが、1991年では様々な理由が選ばれるようになった。また、店舗への近接性や縁故などという理由が減り、商品の種類、質、量といった面が重要視されるようになった。

## VI むすび

本稿は、つくば市を対象として、学園都市概成以前の1970年代半ばから、1991年現在までの商業地域構造の変化を解明することを課題とした。明らかになった点は以下のように要約できる。

学園都市概成以前の1970年代半ばにおいては、合併前の旧5町村は、土浦市の商圏であった。買回品の購入についてみると、おもに土浦市が指向されるほか、土浦市から遠隔な旧谷田部町西部では、水海道市が指向された。一方、最寄品に関しては、谷田部、北条をはじめとして、旧5町村に分散する既存の商業中心地が、それぞれ競合せず独立した商圏を有していた。

しかしながら、学園都市が概成し、新たな商業地区が形成されると、これまでの商業地域構造に大きな変化がもたらされた。そのため、本研究で

は、既存の商業中心地である谷田部内町・台町と新商業中心地である学園都市中心部を取り上げ、その機能的変化を考察した。谷田部内町・台町は、依然として形態的、機能的に伝統的な商業活動が行なわれており、家族経営の小規模単独店によるものである。その業種構成は、最寄品を主体としている。一方、学園都市の商業は1980年以降急速に拡大したものである。当地区は大型化、専門化、量販化、大規模駐車場保有が進み、この地域は消費者行動の多様化ならびに広域化に呼応する近代的商業地区となった。その業種構成は、買回品が中心である。

以上の変化に対する消費者の対応は、以下のようであった。1970年代半ばには「野菜」は内町・台町を中心とした旧谷田部町内、「家電」は内町・台町と土浦市、「洋服」は土浦市と水海道市というように、低次なものから高次なものへと重層的な購入圏を呈していたのが、1991年にはすべての品目で購入地は学園地区に統合されてしまった。ただし、内町・台町においても、低次な商品（「野菜」を中心とする飲食料品など）については、1991年においても「自宅から近い」「なじみの店である」という理由で、近隣地区からの購入者を吸引している。このように、既存の商業中心地においては、その機能が停滞傾向にあったが、学園中心部の新商業地区の出現によって、近年におけるつくば市の商業は発展を遂げ、土浦市の商圏から独立した新しい商圏を形成するに至った。

今後、つくば市の外縁部における人口増加、また、常磐新線ならびに圏央道の開通によって、谷田部地区および学園地区の商業は、新たな商業環境に直面すると考えられる。その際、それぞれの商業地区がいかに成長を遂げ、つくば市の商業地域構造をいかに変容させていくのかを注視していきたい。

本稿を作成するにあたり、つくば市役所、つくば市の各商工会および内町・台町地区、学園地区の各商店の方々には資料収集ならびにアンケート調査においてお世話になりました。さらに、つくば市立谷田部中学校、谷田部東中学校、高山中学校、手代木中学校の先生方ならびに生徒のご家族にはアンケート調査に際し、ご協力をいただきました。上記して厚くお礼申し上げます。

[注および参考文献]

- 1) 常陽産業開発センター(1976)：『茨城の商圏 第4回茨城県広域消費者行動調査結果報告書』183ページ。
- 2) 現つくば市の範囲内での1975年から1990年までの人口数は、81,201から136,296へと増加している。とくに旧桜村では14,814から42,151へ、旧谷田部町では、22,225から43,472へと著しく増加している。(昭和50年国勢調査及び茨城県(1990)：『茨城県の人口』より)  
また、1976年から1988年までの商店数および従業員数の変化は、それぞれ1,183から1,421、3,066から6,134となっている。旧町村別では、資料の制約のため1976年から1985年までの変化しかわからないが、旧桜村では商店数が124から312、従業員数が330から2,309へと増加し、旧谷田部町ではそれぞれ296から356、810から1,353へと増加している。(昭和51、60、63年商業統計より)
- 3) 竹内理三編(1983)：『茨城県地名辞典』角川書店、150p、581p。
- 4) 茨城県谷田部町谷田部商工会(1975)：『谷田部「中央商店街」診断報告書』63ページ。
- 5) 聞き取り調査を行なわなかった店舗のなかに、1980年代に開業した店舗が数店ある。
- 6) 分家の経営する店舗には、事実上単独店であっても“支店”と呼んでいる場合がある。
- 7) 店舗3は内町・台町で唯一2階にも売場をもつ。
- 8) 1975年の内町・台町における店主の平均年齢は51.3歳である。1990年の経営者の年齢は50歳以上が56.9%、40歳未満が6.0%である。前掲4)。つくば市商工会(1991)：『つくば市商工会地域ビジョン作成事業報告書』78ページ。
- 9) 1975年の数値は前掲4)による。
- 10) 1991年には共同駐車場があり、数値の中にはこれを利用している店舗も含まれる。
- 11) 「竹園」地区と「東新井」地区の範囲は、住居表示とは一致しない。「土浦学園通り」の西端は、小売店の分布範囲の西端に一致する。さらに、第1種大規模小売店舗は、規模などの条件が一般小売店と大幅に異なるため、これら3地区の区分外とした。また、一般小売店の中で売場の大部分が屋外に置かれているものは、考察の対象としなかった。
- 12) 公務員住宅に近接して計画的に配置される商業施設は、「住区ショッピングセンター」と呼ばれ、1991年現在、竹園、並木、天久保、松代の4ヶ所に置かれている。
- 13) 本項の参考資料は以下のとおりである。  
ゼンリン(1977)：『ゼンリンの住宅地図 谷田部町・筑波研究学園都市』ゼンリン、40ページ。  
国際科学振興財団(1987)：『桜村大型出店影響調査報告書』188ページ。  
住宅・都市整備公団つくば開発局(1991)：『T s u k u b a』23ページ。
- 14) カスミストアは、学園都市で最初の大型スーパーであり、開業当日は店頭に行列ができるなど話題となった。これを契機に、学園中心部には同系列の大型専門店が4店出店している。
- 15) クレオは店舗面積は28,000㎡、駐車場収容台数はおよそ2,400台で、店舗面積において、北関東3県中随一である。映画館併設の西武百貨店筑波店ならびにジャスコ筑波店をはじめ、30店の専門店および飲食店で形成されている。
- 16) 西大通り以西の約1kmの区間は、市街化区域に指定されておらず、小売店は例外を除けば立地していないが、郊外型レストラン、ファーストフードをはじめとする飲食店が連担し、沿道に限り都市的な土地利用がみられる。
- 17) 聞き取りによれば、クレオにおける中元および歳暮の購入圏は拡大しており、県西の下館、古河をはじめとする35km圏の増加がみられるほか、水戸および日立をはじめとする県北に及んでいる。
- 18) 購入者の居住地区は小学校区に基づいて区分したが、一部一致しないところもある。
- 19) 第4表から第6表、第8表から第10表、第12表から第14表については、両年次とも商品購入地の上位3地区のみについて示した。
- 20) 1970年代半ば以前から居住していた人を旧住民、それ以降に転入してきた人を新住民と区別することにする。