

水海道市における商業の地域構造

高橋 伸夫・山下 宗利・平 篤志
橋本 雄一・松村 公明

I はじめに

近年、大都市圏では人口の増加と消費者による商品選好の多様化、小売業態の変化等¹⁾によって、小売業の立地が従来と比較して著しく変容してきた。その結果、商業地域間の競合は旧市街地对周辺地域という二極対立的な構図に加えて、周辺地域間での競合²⁾、さらには都市間の競合や、茨城県の諸都市の例にみられるように、大都市に集積する高次の商業機能に直接的な影響圏が拡大し³⁾、その範囲に組み込まれることによって、その地域の小売商業機能の変容している。このように大都市圏内に位置する商業活動を取り巻く環境の変化は著しい。従来の研究では、例えば大都市圏の小売商業機能は、都心商業地区の維持・発展とともに、郊外の商業地区の急速な成長が認められ⁴⁾、小売商業機能のうち高次の機能はCBDにとどまる一方、低次の機能は大都市周辺地域へ分散する傾向にある⁵⁾。

このような小売業の地域的動向を踏まえて、村山他⁶⁾は茨城県鉾田町の中心商店街を調査し、地方小都市内の商店街の変化を明らかにし、その背景に消費者の買物行動が自家用乗用車の普及により、行動の範囲が拡大するために、周辺地域の商業地域の影響を受ける結果となったことを報告している。その他、井田他⁷⁾は茨城県波崎町を対象として、消費者行動を調査し、洪他⁸⁾は同町の商店立地を分析した結果、近年、主要国道に沿って大型スーパー店舗が多数立地し、ペリーのいう新しい郊外

リボン状の商業地区⁹⁾の小規模なものが誕生しつつある。そのため、同町の住民の消費行動は、隣接の鉾子市をはじめ他地域にかつては依存していたが、現在では自町にとどまる割合が高まるとともに、他地域からも消費者を吸引するようになっている。したがって、現在、消費者の行動が小売商業機能の立地を変容させ、また逆に小売商業機能の立地が消費者行動を変える様相が顕著であり、その事象はとくに大都市圏内で卓越している。

本稿の課題は、茨城県水海道市を対象として、まず、その商業地域の歴史的発展過程を追い、次に商店調査によって商業地域の構造を明らかにし、そして消費者調査によって消費行動の地域的傾向を解明しようとするものである。このように大都市圏の外縁部に位置する小都市の商業活動を多角的・総観的に分析することによって、その変容の固有な性格と、大都市圏化の一般的性格を究明しようとするものである。

調査は1988年5月22日から28日まで、翌89年5月28日から6月3日まで2年度にわたってなされ、上記期間以外にも補充調査がなされた。調査項目として、1896年(明治29)作成の地籍図と1915年(大正4)発行の「水海道市街地図附名家案内」などを基にして、商業地域の形成過程を追った。1988年5月に市街地の土地利用調査を行って図化し、商業機能の立地を明らかにした。中心市街地に組織されている11の商店会に属する商店に対して、それぞれの業種とその変遷、売り場面積、従業員規模、土地所有などの基本的事

項に関して調査を行った。そして、市内の公立中学校を介して、市民の消費者行動に関するアンケート調査を実施した。具体的には最寄品と買回品の購買行動と余暇行動に関して、いかなる場所でなされるかを市内の主要地区と市外の各地区に区分して、指向先の分析を行った。

II 水海道市における商業の概観

II-1 商店街の歴史的発展

本節では、水海道市の中心商店街における店舗構成の変化を把握することによって、水海道市中心商店街の歴史的発展過程および茨城県西地域における水海道市の商業機能の位置づけを行うことにする。分析に用いた主な資料は1896年(明治29)作成の地籍図と1915年(大正4)発行の『水海道市街地図附名家案内』、そして1988年5月作成の土地利用図である¹⁰⁾。

近世における水海道村の成立は現在の元町(台宿)に始まったとされ、鬼怒川左岸の洪積台地上に集落がまず形成されたといわれている。その後、鬼怒川の氾濫の影響や新田開発の進行により、元町に代わって、西に隣接する宝町(宝洞宿)が水海道の中心地として栄えた¹¹⁾。第1表は天保年間における水海道村豪商の職業構成を示したものである。これによれば当時の水海道村においては居酒屋、古着屋、油屋、鮮魚商、呉服太物商などが立地し、周辺村落に対して物資を供給する店舗が多数含まれていた。また、卸酒屋や醤油商も立地しており、北関東の穀倉地帯における地場産業の一つの中心地としての性格を合わせ持っていたといえる。

第1図は、地籍図を基にして明治期における水海道中心部の土地利用を復元したものである。これによって鉄道開通以前における水海道の都市形態の概要を知ることができる。水海道の中心市街地は水害を避けるために鬼怒川左岸の台地上に形成されていた。現在の元町、宝町、栄町、本町が明治期の中心市街地にあたる。そしてこの中心市街地を取り囲むように、畑および田が展開していた。しかしながら中心市街地全域が宅地として利

第1表 天保年間における水海道村の商人構成(1832年)

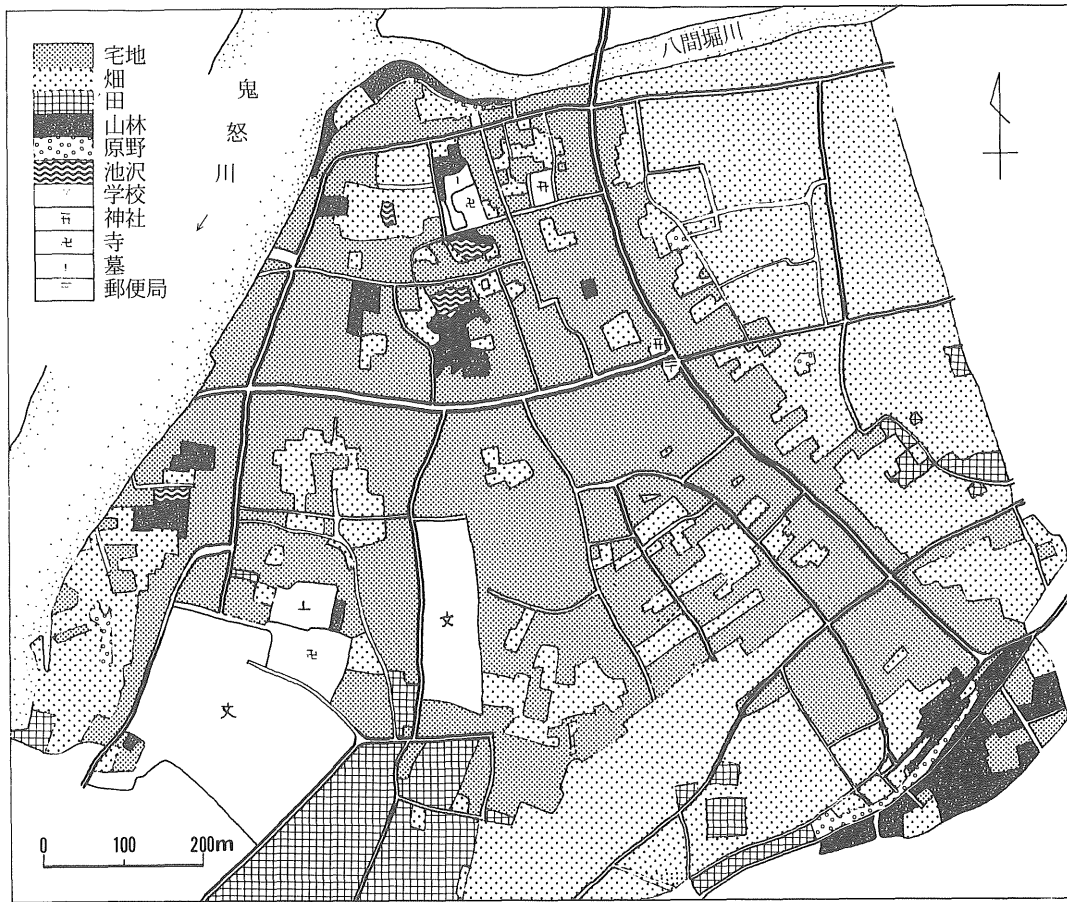
職 種	商人数(人)
居酒屋	14
古着屋	14
油 屋	13
質 屋	12
鮮魚屋	10
船問屋	9
卸酒屋	8
呉服太物商	6
醤油屋	3
青果物商	1

(『水海道市史』により作成)

用されていたのではなく、池沢や小規模な畑が点在し、また池沢の近くには山林も残っていた。

陸上交通路では、諏訪神社と河岸を結ぶ道路が最も繁華な通りであり、この両側には商店が立地していた。また石下や取手に通じる街道が諏訪神社脇を通っていた。しかしながら、明治中期における道路網は、これら2つの幹線道路を除いて未発達であったといえる。1888年(明治21)当時、元町と鬼怒川対岸の豊岡との間には橋が未だ架設されておらず、豊水橋が架けられたのは2年後であった。また幹線道路から分かれた脇道は幅員が小さく、屈曲していた。さらに脇道は畑で行き止まりになっていることが多く、畑への作業道路として機能していたと思われる。したがって明治中期における水海道市の道路は近在の下妻、石下、取手などの諸都市へ通じる街道と鬼怒川の河岸へ通じる道路のみが陸上交通路として重要であったにすぎない。

水海道の都市としての発展は、鬼怒川を利用した河川交通の発達によるところがきわめて大きい。近世(寛永年間, 1624~1643年)における鬼怒川開削により鬼怒川と利根川が直結し、また全国的な商品流通の拡大にともなって、鬼怒川を利用した水上交通の重要性が増した。その結果、茨城県内を流れる鬼怒川には水海道のほか、上流から久



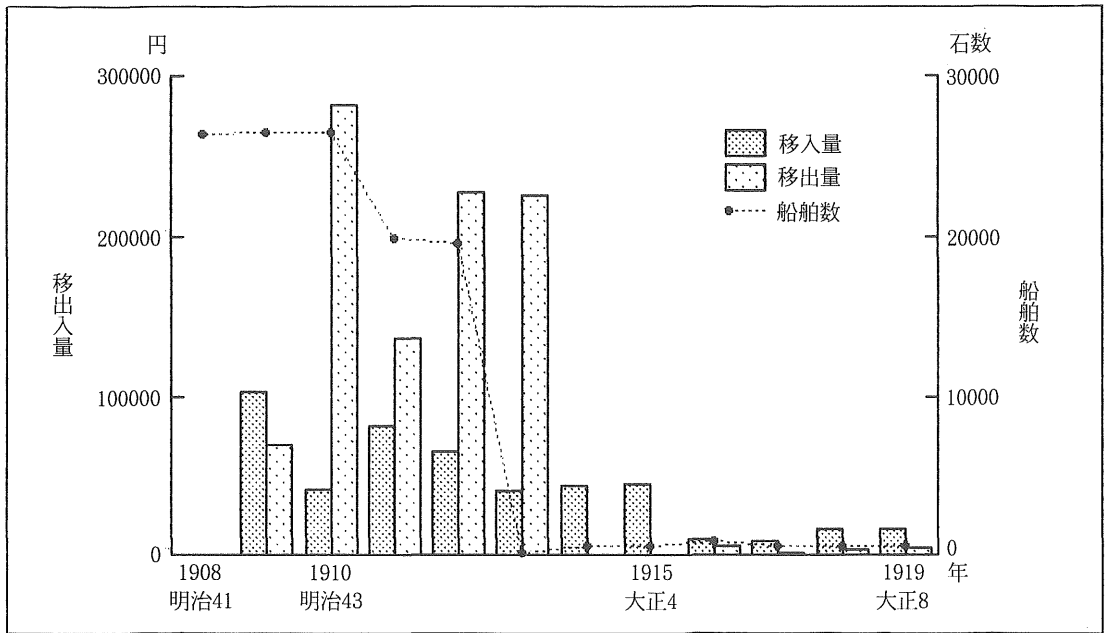
第1図 1888年（明治21）における水海道市中心部の土地利用
（地籍図より作成）

保田, 中村, 船玉, 上山川, 本宗道, 石下などの河岸が開かれたが, 河岸場に最も近接し, 商業地が開けていたのは水海道のみであった¹²⁾。水海道には荒井河岸が設けられ, 河岸で取り扱われた物資は, 米, 大麦を中心とした雑穀類, 粕, 干鰯, 大豆粕などの肥料, 木材, 石材, 炭, 油, 酒, 醤油, 衣料品などであった。主に農産物が移出され, 生活用品が移入された。なかでも粕と干鰯は, 飯沼新田開発を契機として銚子から境河岸を経て大量に入荷され, 一方, 地元産の米が江戸・東京へ輸送されたといわれている¹³⁾。このように明治期以前における水海道は, 関東北部地域と下流の大都市江戸, そしてその後の東京との間の中継地として, また物資の集散地として機能した。

ところで, 第2図は, 水海道河岸における物資

の取り扱い量の変化を表したものである。これによると, 1910年（明治43）には水海道河岸を利用した船舶移出量は30万円弱にのぼり, 移入量も前年には10万円を越えていた。また利用船舶数は同年には26500石を記録した。しかしながら, 移入量, 利用船舶数とも1913年（大正2）を境に急減していることがわかる。とくに移出量の減少が著しい。これは, 1913年に常総鉄道が取手・下館間に開通し, 鬼怒川から遠ざかった位置に水海道駅が開設され, 物資の輸送手段が船舶から鉄道へと移り変わったことが要因である¹⁴⁾。水海道は従来, 河川交通を大きな作用力として発展してきたが, 常総鉄道の開通を契機として陸上交通へとその力が変化したのである。

『水海道市街地図附名家案内』は, 常総鉄道開通



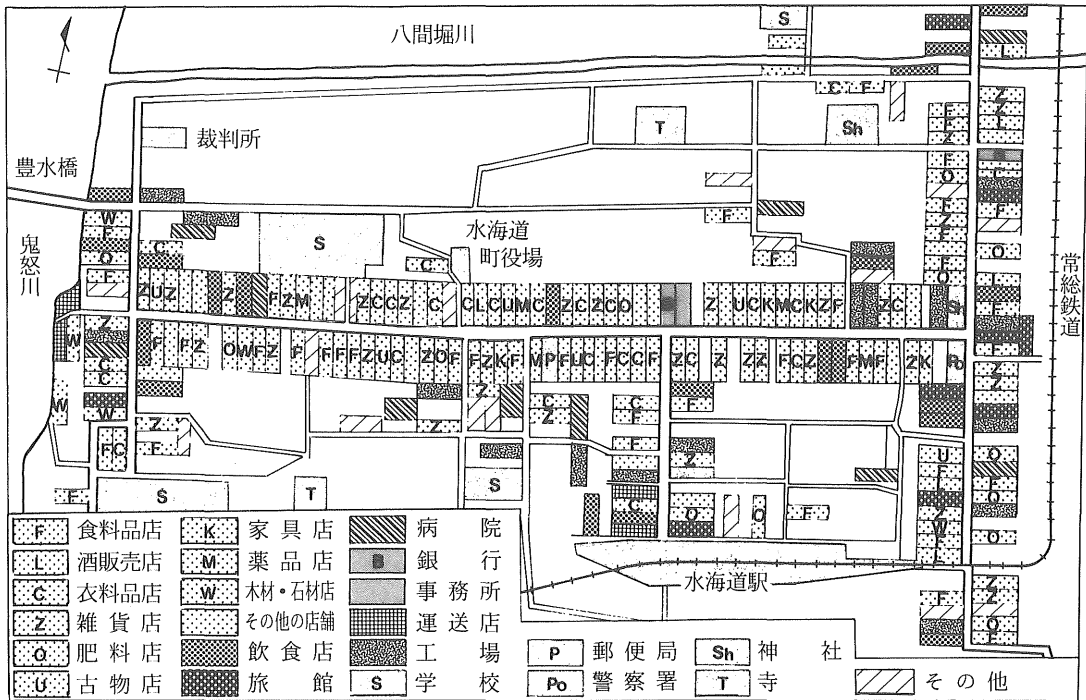
第2図 水海道河岸における物資取扱量の変化
 (『水海道市史』により作成)

後に作成された市街地図であるが、これをみると水海道の商業地域が著しく発展した様子が見える。また第3図は、『水海道市街地図附名家案内』を基に、店舗等を業種分類して作成したものである。第1図と比較すると、明治期から大正期にかけての水海道市街地の最も大きな変化は、市街地が水海道駅方面へ拡大した点である。宝洞宿から水海道駅に至る通りは「停車場前通り」と称され、旅人宿、運送店、石炭木炭商、米穀商、染物商、自転車店、小間物商などが店舗を構えていた。しかしながら「停車場前通り」には、今日のような店舗の集積が認められない。一方、諏訪神社から鬼怒川に至る東西の通りには、1896年(明治29)設立の水海道銀行、1912年(大正元年)設立の水海道電気会社といった事務所とともに、漆器商、金物商、海産物青物商、呉服太物商、書店、履物商、織物商、飲食店、古着商、肥料商などの商店が多数連担していた。これらは、河岸を核とした河川交通時代に開設された店舗であり、大正期においても宝洞宿が依然として水海道の中心市街地であった。また常総鉄道に並行して走る街道沿いにも旅人宿、飲食店、荒物

商、酒販売店などが立地していた。したがって、大正初期には旧来の宝洞宿を中心に、横町、元町、さらに「停車場前通り」に商業地域が展開し、今日の商業地域の骨格が完成していたといえる。また、大正期の水海道市街地の特徴として、各種の商業施設とともに旅館や病院といったサービス施設が立地していたことがあげられる。1915年(大正4)には、旅館は9軒、病院は13軒がそれぞれ立地していた。前者は、街道沿いもしくは「停車場前通り」に多く分布しており、河岸付近には少ない。これは、交通手段の主体が河川交通から陸上交通へと変化したことを如実に示すものである。また後者には明確な集積が認められず、主要な通りの背後にも分布している。病院の立地は、水海道の周辺の農村部に対する中心性の高さを示すものといえよう。

II-2 現在の商業概観

水海道市は茨城県西地域の中心都市として主に商業活動の面で重要な機能を果たしてきた。水海道市における土地利用は水田と畑が主体であり、両方で水海道市の全面積の56.7%を占めてい



第3図 1915年(大正4)における水海道市の中心商店街
 (『水海道市街地図附名家案内』により作成)

る¹⁵⁾。一方で、水海道市は首都50km圏内に位置し、南に隣接する守谷町では住宅都市整備公団による守谷ニュータウンの造成が進み、急速な人口増加が生じて都市化が進行している。しかしながら、水海道市では顕著な人口流入が認められず、人口数が停滞している。

1981年4月には常磐自動車道が千葉県柏市と谷田部町(現つくば市)間に開通し、水海道市の中心部から南約5kmの谷和原村に谷和原インターチェンジが開設された。これと同時に国道294号バイパスが水海道市中心部を迂回して通るようになり、自動車を利用手段とする郊外型の大型店の進出がバイパス沿いに近年相次いでみられるようになった。また北西に隣接する岩井市においても大型スーパーが立地し、水海道周辺部の購買客を吸収しつつある。そして東に隣接するつくば市では筑波研究学園都市の建設が進み、西武百貨店、ジャスコ、ダイエーといった大型店の進出により、県西地域を含めた茨城県南の商圈が大き

く変容しつつある¹⁶⁾。

水海道市における商業機能は、周辺市町村の新たな商業機能の集積が進む中で、周辺市町村との結合をやや弱め、地域的中心地としての地位を低下させている¹⁷⁾。これは景観にも現れ、水海道中心部では、河川交通時代に繁栄した店舗が宝町、栄町、本町を結ぶ通り沿いに連担している。家屋の構造は平入りの2階建てであり、店舗の背後には住宅、庭、そして倉が配置され(付図参照)、いずれも老朽化が目立っている。しかしながら、水海道中心部にはこれら旧来の店舗とともに、二つの第一種大規模小売店舗が立地し、また店舗の建て替えを行ったり、国道294号バイパス沿いに店舗を新設するなどして水海道商業地域の活性化が図られている。

水海道中心部には、現在、合計11の商店会があり、それぞれが単一で、もしくは複合して商店街を形成している。商店街間には、住宅や食品工場、製材所が分布しているため、水海道中心部で

は、面的な商業地域が形成されていない。本報告のⅢ章以降では、これら商店街を事例に、業種構成、売り場面積・従業員規模、土地所有関係といった基本的な要素について考察する。

Ⅲ 水海道市市街地の商業構造

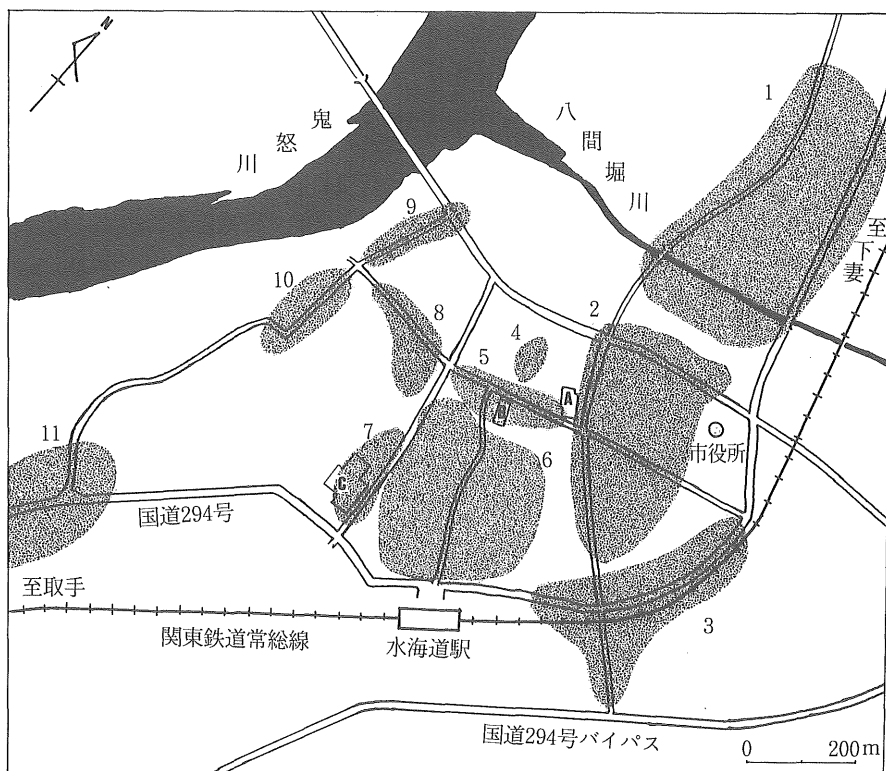
Ⅲ-1 業種構成

本研究の主たる目的は、水海道市中心市街地における商業構造を解明することにある。そのために本章では、水海道市中心市街地に位置する商店会加入店舗に対して実施したアンケート調査の結果をもとに分析を進めることとする。

水海道市中心市街地には全部で11の商店会組織が存在する。それらの名称はそれぞれ宝町大通り、宝町駅通り、宝町仲見世、宝栄サンロード、栄町、元町、本町、諏訪町、淵頭町、橋本町、高天亀の各商店会である。各商店会の位置は第4図に示したとおりである。商店会組織の境界線は原

則的に町丁界と一致している。ただし、宝町には宝町大通り、宝町駅通り、宝町仲見世、宝栄サンロード（一部）の4商店会が存在する。また栄町においても、栄町、宝栄サンロード（一部）の2商店会がある。唯一、宝栄サンロードは、町丁界をまたいで組織されている。

商店会の結成などに関して簡単に触れれば、以下のようなになる。第Ⅱ章で述べたように、水海道のかつての核心部は鬼怒川の河岸を中心とする元町、本町、栄町付近にあり、徐々に現在の宝町へと商業、業務の中心が移動した。また、橋本町、諏訪町の西側の街路は街道筋にあっていた。1913年(大正2)、関東鉄道常総線が開通し、それに伴って現在の駅通りに旅館、商店が立地していった。これらの街路に沿って分布する現在の商店会は、第二次世界大戦後から1950年代後半にかけて組織され、その後1960年代にかけては宝町大通りにマスタ、カスミストア、小網屋などの大型店が立地した。1973



(商店会名) 1. 橋本町, 2. 諏訪町 3. 淵頭町, 4. 宝町仲見世, 5. 宝町大通り, 6. 宝町駅通り, 7. 宝栄サンロード, 8. 栄町, 9. 元町, 10. 本町, 11. 高・天・亀
[大規模小売店] A. 小網屋・カスミストア, B. マスタ, C. 水海道プラザ

第4図 水海道における商店会の分布 (1989年)

第2表 水海道市における商店会加盟店舗数（1989年）

商店会名	宝町駅通り	宝町大通り	栄町	宝栄サンロード	本町	諏訪町	橋本町	元町	淵頭	仲見世	高天亀
店舗数	57	36	30	49	18	55	37	5	24	5	6

（現地調査による）

第3表 水海道市中心部における業種構成（1989年）

業種	各種商品小売業	織物衣服小売業	飲食料品業	自動車自転車小売業	家具じゅう器小売業	飲食店	その他商業施設	サービス業関連施設	金融保険機関	その他業務施設	計
中心商店街	5	26	33	2	21	28	21	18	4	10	168
全商店会	7	45	76	7	47	35	98	31	4	10	370

（現地調査による）

年には水海道プラザが開店した。また同年、宝町大通りから宝町仲見世が分離し、1977年に高天亀が結成された。宝栄サンロードは水海道プラザのテナント店舗をはじめとする商店を中心として、1980年に結成されたものである。

第2表は加入店舗数を商店会別にみたものである。商店会によって加入店舗数に大きな差異がある。たとえば諏訪町、宝町駅通り、宝栄サンロードのように加入店舗数が40を越える商店会もあれば、元町、高天亀、宝町仲見世のように加入店舗数が10に満たない商店会もある。鬼怒川寄りの商店会では、加入店舗はおもに街路沿いに分布している。一方、市街地の東寄りの商店会では、加入店舗は面的に分布する傾向にあり、店舗数も比較的多い。

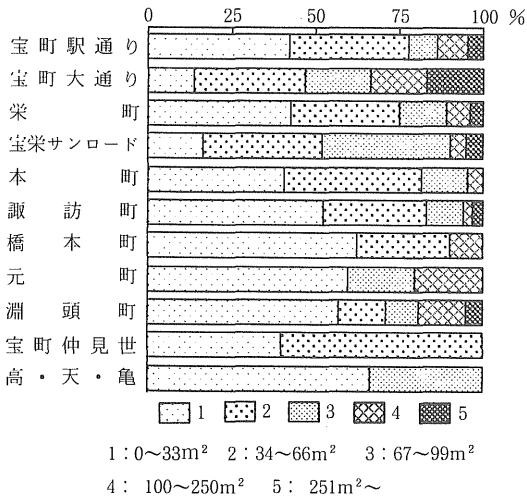
以下、加入店舗数30店以上の商店会を中心に考察を進めることとする。第3表は各商店会における店舗の業種構成比を示している。小売業の内容別に店舗の分布を概観すると、織物・衣服・身

の回り品小売業は、宝栄サンロード、宝町大通り、宝町駅通りといった中心部に位置する商店会で全体の58%を占めている。同様に飲食料品小売業は、宝町駅通り、橋本町、諏訪町で全体の51%であり、家具・建具・じゅう器小売業は、栄町、宝町大通り、宝町駅通りで全体の47%となっている。その他の小売業に含まれる店舗は、店舗数において最多であるが、諏訪町、宝栄サンロード、宝町駅通りで全体の56%を占める。また、各種商品小売業に含まれる大型小売店は、宝町大通りに3店舗、宝栄サンロードに1店舗がそれぞれ立地する。

全体的には、飲食料品小売業ならびにその他の小売業に含まれる店舗が、水海道市市街地に立地する小売店舗の62%を占めている。また、肥料店、農業機械関係の商店などが中心部にみられることは、農業地帯を後背地としてもつ水海道市市街地の性格を反映しているといえる。

Ⅲ-2 売場面積・従業員規模

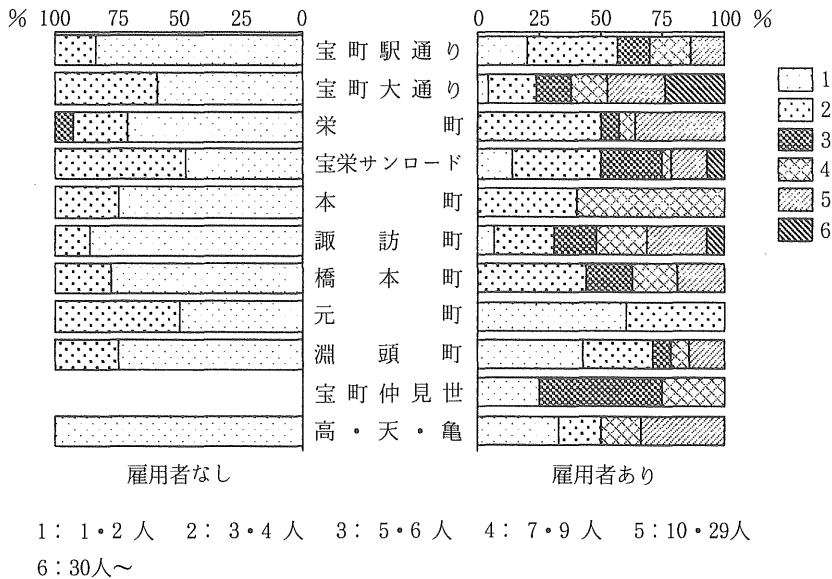
本節では商店会別に店舗の規模に関して考察する。そのために店舗の売場面積と従業員数を店舗の規模を明らかにするための指標とした。第5図に商店会別の店舗の売り場面積を、また第6図に商店会別の店舗の従業員数を示した。



第5図 水海道市における商店の売場面積規模別構成 (1989年現地調査により作成)

まず、売場面積に関して商店会別の傾向をみる。11商店会中8商店会において、売場面積33㎡未満の小規模な店舗が最も高い割合を示している。33㎡未満と34㎡～66㎡未満の店舗を合わせれば、9つの商店会それぞれにおいて、少なくとも全体の60%を越える。なかでも宝町仲見世では、すべての店舗が、また本町、諏訪町では80%以上の店舗が66㎡未満である。

駅前大通りならびに宝栄サンロードは、全体的に売場面積が小規模な水海道市街地の店舗の中では異なった傾向を示している。まず、駅前大通りでは、店舗の売場面積に偏りがなく小規模なものから大規模なものまでほぼ均等な比率を有していることである。すなわち、33㎡未満の店舗は13.9%で構成比は最も小さく、250㎡以上の店舗は16.7%を占め構成比は最も大きく、顕著な差異は認められない。短冊型の地割に比較的奥行きを持った店舗が連担していることがその要因に挙げられよう。つぎに宝栄サンロードでは、34～66㎡未満と67～99㎡未満の店舗が全体の73.8%を占めている。同商店会は、水海道プラザ内の店舗を中心に構成されている。その他の加盟店舗も



第6図 水海道市における商店の従業員規模別構成 (1989年) (現地調査により作成)

1973年に拡幅された街路に面して立地しており、時期的に統一のとれた景観をもつ。

次に従業員数に関してその傾向を述べる。まずそれぞれの商店会について家族従業者のみの店舗と雇用従業者をおく店舗の比率をみる。加入店舗数の多い中心部の商店会（宝町大通り、宝町駅通り、宝栄サンロード、栄町、諏訪町）においてはその割合は類似しており、それぞれの商店会において、ほぼ50%の店舗が家族従業者のみで経営されている。それ以外では、本町、橋本町において家族経営の店舗がそれぞれ76.1%、68.4%と高い割合を示している。

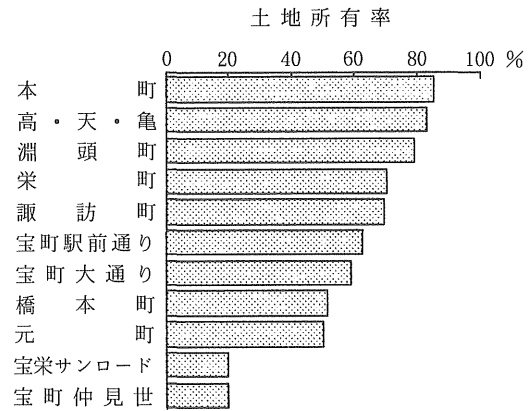
一方、雇用従業者をおく店舗のみに着目してその従業員数に関して商店会別に比較してみると、宝町大通りにおいては従業員数30人以上の店舗が、家族従業者のみの店舗を含めた全店舗中の15.4%であり、この比率は他の商店会にはみられない高い割合を示している。それ以外では、栄町において従業員数10～30人未満の店舗が17.9%を占めている例を除けば、従業員数による商店会それぞれの特性は見受けられない。

Ⅲ-3 土地所有関係

第7図は11商店会における店舗の土地所有状況を示したものである。店舗が経営者自身の所有でない場合、店舗の増床、改装などが自由に行えないと、経営規模を拡大する際に障害となる。その結果、店舗建物の老朽化などを招き、商店街の発展が妨げられることになる。

土地所有店舗が各商店会において、概ね50%を越えている状況のなかで、宝栄サンロードにおける土地所有店舗の割合は20%ときわめて低い割合になっている。これは同商店会加入店舗の多くが1973年に開設された水海道プラザ内にテナントとして営業をしているためである。

宝栄サンロードを除く宝町大通り、宝町駅通りの2商店街は土地所有率がそれぞれ59%、62.5%と比較的類似しているといえる。同様に、栄町は70.1%、本町は85.7%、諏訪町は69.6%、淵頭町は79.2%の店舗が土地を所有しており、全体とすれ



第7図 水海道市における商店の土地所有状況 (1989年現地調査により作成)

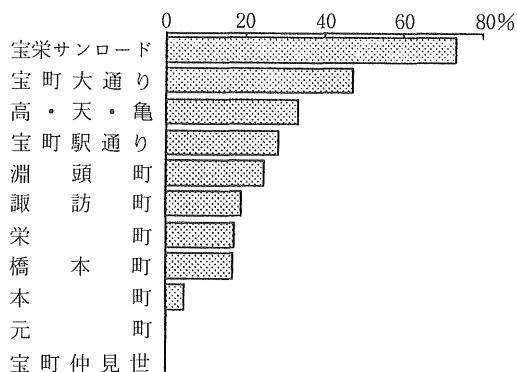
ば各商店会で土地所有率に関して大きな差異は認められない。しかし加入店舗数も多く中心部に位置する商店会において、約40%の店舗が借地で経営されていることになる。なかでも宝町駅通りは、土地所有率と同様に店舗所有率は全体的にきわめて高い。宝町大通り、宝町駅通りはそれぞれ75%、82.3%の店舗が店舗建物を自己所有しており、その他の商店会においても店舗所有率は90%～100%と高い比率である。

Ⅲ-4 職住分離の状況

第8図は職住分離の状況を示したものである。従来、都市の中心部に居住し、同時にその場所を店舗として商業活動などを行ってきた経営者は、都市の成長に伴って業種間の競争が増大し、経営規模の拡大を迫られることになる。売場面積の拡大、ビル化など土地ならびに建物の集約的かつ効率的な利用を推進する過程においては、従来の住居部分が妨げとなる。また、住居部分の老朽化ならびに居住環境の悪化などの理由が住居を他の場所に移す要因となる。

水海道中心市街地では、宝栄サンロードにおける職住分離度が最も高く、商店会加盟店舗の73.5%を占める。これは何度も触れているように大規模小売店舗のテナントが加盟店舗の53%に相当し、他の店舗も開設年度が新しく、比較的大規模であるためである。他の中心部を構成する商

職住分離率



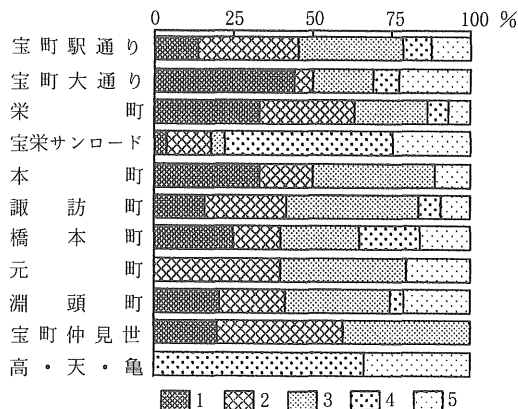
第8図 水海道市における商店の職住分離状況(1989年)(現地調査により作成)

店会では、宝町大通りにおいて職住分離が進行しており、47.5%を占める。宝町駅通り、栄町、諏訪町では職住分離はさして進んでおらず、それぞれ28.3%、17.2%、19.3%が分離しているに過ぎない。したがって全体的には、職住分離はまだまだ顕著でないといえる。

Ⅲ-5 開業年

第9図は商店の開業年を商店会別に表している。水海道市における商業の発展史については、第Ⅱ章で既に触れているので、ここでは商店会単位での特徴を見る。

宝町大通り、栄町、本町の各商店会加盟の店舗は、11の商店会の中で開業年が最も早い部類に属する。宝町大通りでは44.4%の店舗が1925年以前に開業したものである。先の3商店会において、1925年以前の開業に次いで多い年代は、商店会ごとに異なっている。すなわち、栄町商店会では、1926年から1945年までに開業店舗が30.0%あり、第二次世界大戦以前に開業した店舗のみで、全体の6割を越えるが、宝町大通り商店会では、1926年以降1945年以前に開業した店舗は5.6%に過ぎない。鬼怒川の河岸に隣接し、水海道で最も早く開けた地点に立地する本町商店会においても、第二次世界大戦以前に開業した店舗は50.0%であり、栄町商店会加盟店舗の開業年に比べ13.3%少ない。宝町商店会では1976年以降に



1: ~1925年 2: 1926~1945年 3: 1946~1965年
4: 1966~1975年 5: 1976年~

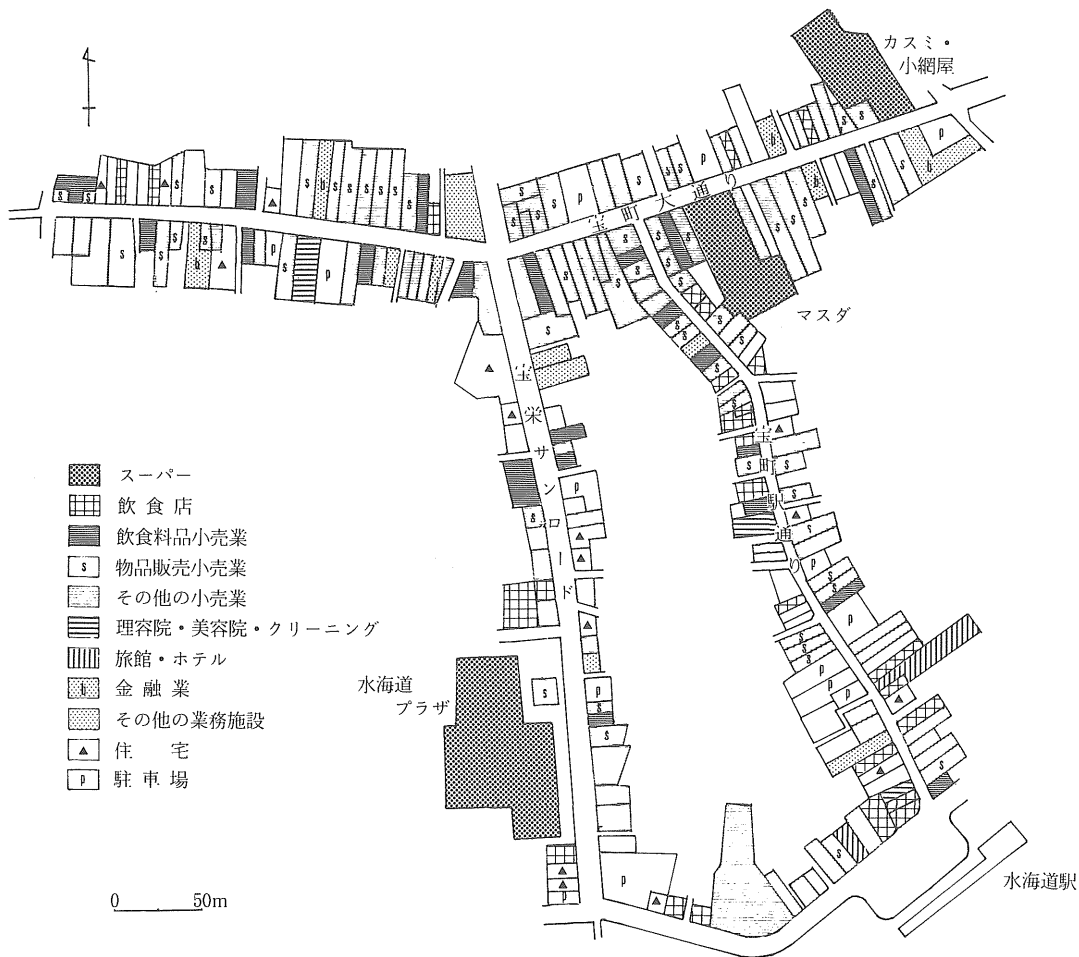
第9図 水海道市における商店の開業年(1989年)(現地調査により作成)

開業した比較的新しい店舗も12.3%を占め、新旧の店舗が混合して立地していることがわかる。

宝町大通りにほぼ直角につながる宝町駅通り商店会では、1926年から1965年までに開業した店舗が64.9%を占める。関東鉄道の開業が1913年であったことからすれば、当商店会は鉄道開通後に成立した商店会であるといえる。宝町駅通り商店会加盟の店舗と同時期に開業した店舗の多い商店会に、淵頭、諏訪町、元町、及び仲見世の各商店会がある。これらの商店会は宝町大通り及び駅通りの中心商店街の外周を囲む形で分布する商店会であり、水海道市街地の拡大に伴って成立したものである。

Ⅲ-6 中心商店街の業種構成と業態変化

本節では中心商店街の分析を行う。中心商店街の範囲は、店舗の連担度からみて、宝町大通り及び駅通り、さらに宝栄サンロードの宝町大通りとの交差点以南とする。宝栄サンロード沿いの商店は、既に触れたように開設年度が比較的新しく、商店の連担度は、宝町大通り及び駅通り沿いの連担度と比較して劣るが、大規模小売店である水海道プラザの存在を考慮に入れば、第Ⅳ章で詳述する消費者行動の側面からも中心商店街に入れる



第10図 水海道市中心商店街における土地利用（1989年）
（現地調査による）

のが適当であると考える。

宝町大通り沿いの商店街は、車道と歩道が未分離の幅員15mの道路沿いに形成されている。この道路は幹線道路ではないため、交通量はさして多くはない。しかし、商品の搬入等で路上駐車する自動車があると、歩行者は安全な通行を阻害されるため、買物環境は良い状態にあるとはいえない。駐車場は栄町商店会所有のものが1カ所、その他に法人あるいは個人所有のものが4カ所ある。最大の駐車場は「マスダ」が所有する収容台数230台の駐車場である。他のものはいずれも小規模である。

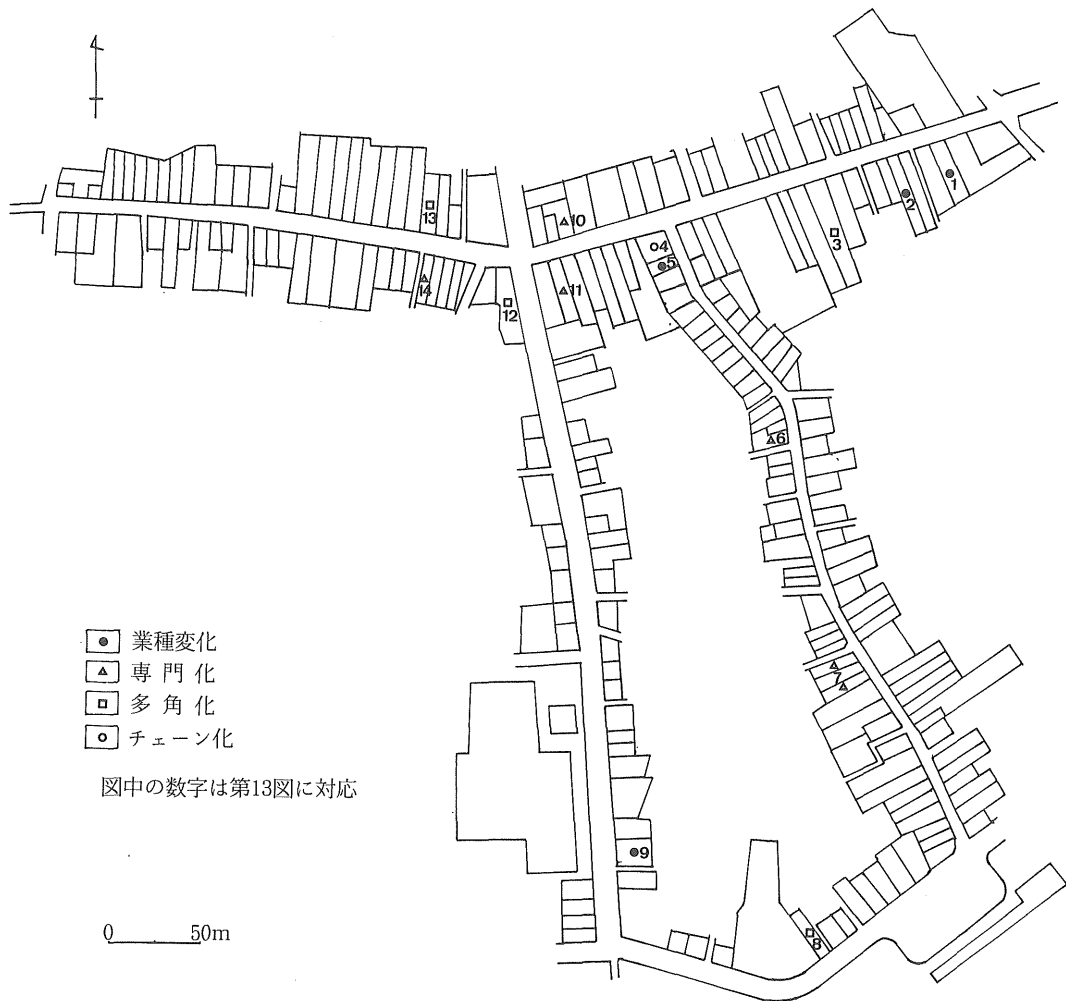
駅通りは幅員が8mしかなく、一方通行となっ

ている。通りの南部には駐車場が5カ所存在している。

通称宝栄サンロードと呼ばれている通りは、車道と歩道が分離され、それぞれの幅も十分にとられている。駐車場は4カ所あり、そのうち1カ所は水海道プラザの所有である。水海道プラザにはさらに屋上駐車場があり、自動車での買物に適した環境にある。

a. 中心商店街の業種構成

中心商店街として設定した範囲には、222の建築物があり、そのうち166建築物が商業施設、13建築物が業務施設である。また第10図に土地利用を示した。商業施設の内訳は第3表に示したと



第 11 図 水海道市中心商店街における商店の業種・業態変化(内容別)
(1989年現地調査による)

おりである。これらによれば、食料品店を除いた物品販売業が最も多く、全商店数の 59.3% を占める。以下、飲食店が 15.7%、食料品店が 12.7% と続く。これらの商店の分布には、特に顕著な集中はみられず、中心商店街にほぼ均等に分布している。大規模小売店は宝町大通りに 2 店、前述したように宝栄サンロードに 1 店立地している。前者は「マスダ」及び「カスミ」である。マスダは、各種商品を扱い、4 階建ての店舗からなる。売場面積は 1200 m²、1989 年現在での従業員は 203 人で、その 60% がパート従業員である。

一方、カスミは食料品を主体とし、店舗は衣料

品を扱う「小網屋」と一体となっている。カスミの売場面積は 515 m² である。カスミ、小網屋それぞれの従業員は、47 人及び 14 人である。宝栄サンロードに立地する水海道プラザは、4889 m² の売場面積をもつ水海道市内最大の大規模小売店である。店舗は 1 階が食料品、2 階が衣料品のフロアとなっており、26 のテナントをもつ。

業務施設は、中心商店街に 13 施設分布している。このうち 4 施設は金融業であり、すべて宝町大通りに立地している。大通り東端に位置する常陽銀行は、1978 年に宝町大通りと駅通りが交差する地点から現地点に移転した。マスダ及びカスミ



第12図 水海道市中心商店街における商店の業種・業態変化(時代別)
(1989年現地調査による)

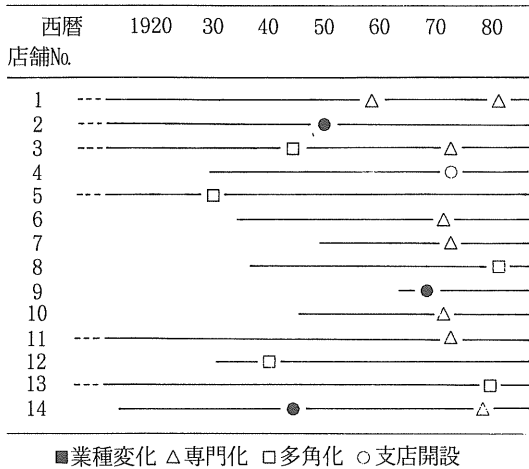
の立地と、金融機関の立地を考慮に入れると、宝町大通りの東部が中心商業地区の核心部といえる。

b. 中心商店街の業種・業態変化

中心商店街において1920年以降、業種・業態変化を行った店舗は、179の商店及び事業所のうち14店舗であった。このうち3店舗は2度の業種・業態変化を経験している。これらの分布を業種・業態変化の内容別、年代別に分けて第11図及び第12図に示した。業種・業態変化を行った店舗は、中心商店街に散在しており、そこに特徴的な分布は認められない。2度の業種・業態変化

を行ったものに関しては、最近のものを考慮に入れるとすれば、まず内容別では、専門化した店舗が最も多く6店舗であった。そして、これら6例のうち4例までが、織物・衣服を扱う小売店における商品の選別化によるものであった。多角化の例は3例あるが、その内容は品物を数品目増加させた程度で、大幅な変化はみられない。外部資本の進出によるチェーン化の例は、中心商店街においては1989年現在存在しない。

次に、年代別では、まず1940年代に4例みられる。この時期の業種・業態変化は第二次世界大戦時及びその直後に相当し、それに対応した変化で



第13図 水海道市中心商店街における業種・業態変化 (1989年現地調査により作成)

あろう。1970年から1985年までの15年間には10店舗の業種・業態変化がみられ、この期間は変化の集中期といえる。これら10店舗のうち7店舗が専門化である。この集中は大規模小売店の開設による影響と推測される。マスタ及び水海道プラザが開設されたのは、それぞれ1968年及び1973年であり、業種・業態変化の集中期の初期に相当する。内容別に専門化が多いのは、それによって商品の高級化を進め、大規模小売店との競合を図ることを目的としたためと考えられる。

業種・業態変化と店舗の開業年との関係は以下のようなになる(第13図)。業種・業態の変化を行った全14店舗中、1920年以前から開業している店舗は6店舗であった。それらの商店の業種は、買回り品店が4店、食料品店が3店である。



第14図 水海道市中心商店街における商店の土地所有状況 (1989年現地調査による)

1920年以降1945年までに開業した店舗は4店であった。残る5店は、1945年以降1965年以前に開設されている。これらにより、業種・業態変化を行った店舗は開設時期が比較的早いといえる。換言すれば、時代の流れに呼応した経営努力の具体的な形の一部が業種・業態変化として表れているといえよう。

第14図は、中心商店街における土地所有状況を示している。商業施設及び業務施設179店舗のうち、84.4%に相当する151店舗より回答を得た。このうち47.7%が土地を所有する店舗であった。これを通り別にみれば、宝町大通り、駅通り、宝栄サンロードにおける土地所有率は、それぞれ70.0%、55.8%、19.5%であった。宝栄サンロードにおける土地所有率が特に低いのは、水海道プラザ内のテナント26店舗が含まれているためである。これを除外すると、土地所有率は46.7%となる。

先に検討した業種・業態変化を行った店舗と、土地所有との関係をみれば、14例中無回答の1例を除いて、10例が土地を所有している。これにより土地所有店舗においてより積極的に業種・業態変化が行われているといえる。土地借用店舗は、土地所有者の同意が容易に得られないため、店舗の改装・改築がままならないという。また、それが店舗経営者の経営意欲を阻害し、ひいては水海道の商業発展の妨げになっているとの意見も商店調査において聞かれた。駅通りは、その名の通り関東鉄道の水海道駅と直結しているにもかかわらず、駅寄りに駐車場が目立ち、商店の連担度が低下することから、土地所有者による商業振興を目指した積極的な働きかけが必要であろう。

IV 消費者行動

IV-1 資料と方法

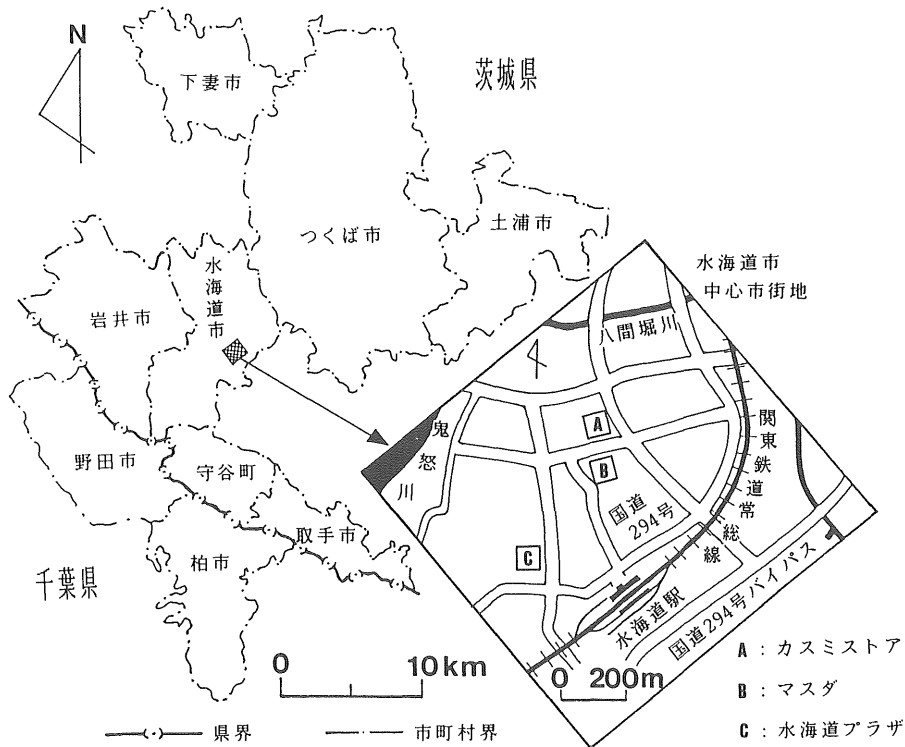
この章では、水海道市における消費者行動の変化を明らかにする。資料は1989年5月29日から6月5日にかけて行ったアンケート調査によるものである。アンケートは水海道市内に存在する3つの公立中学校、すなわち鬼怒中学校、西中学校

および水海道中学校の各学年1組に在籍する生徒全員に配布され、記入者は「実際に購入を行う者」とした。

調査は「野菜の購入」、「下着・シャツの購入」、「婦人服の購入」、「テレビの購入」、「家族での食事」の5項目について、被調査者が指向する場所と、利用する店舗の種類を質問した。指向する場所について、市内は「水海道駅周辺」、「カスミ・マスダ周辺」、「水海道プラザ周辺」⁸⁾、「国道294号バイパス沿線」、「その他の水海道市内」の中から、市外は「土浦市」、「つくば市」、「岩井市」、「下妻市」、「取手市」、「守谷町」、「野田市」、「柏市」、「東京」、「その他」の中から1つ選択してもらった(第15図)。また、利用する店舗の種類は「一般の小売店」、「デパート」、「大型店・大型スーパー」、「小型スーパー・コンビニエンスストア」、「生協・農協の店」、「その他」の中から1つ選択してもらった。調査対象時期は「現在(1987~89年)」と「10年前(1979年頃)」とした。

この調査での有効回答者数は325人であり、その属性は次のとおりである。

- (1) 性別…
 - ① 男 (5.5%)
 - ② 女 (92.6%)
 - ③ 無回答 (1.8%)
- (2) 年齢…
 - ① 20代 (0.3%)
 - ② 30代 (46.2%)
 - ③ 40代 (48.9%)
 - ④ 50代 (1.8%)
 - ⑤ 60才以上 (0.9%)
 - ⑥ 無回答 (1.8%)
- (3) 居住年数…
 - ① 5年以下 (7.7%)
 - ② 6~10年 (13.5%)
 - ③ 11~15年 (34.8%)
 - ④ 16~20年 (19.1%)
 - ⑤ 20年以上 (24.0%)
 - ⑥ 無回答 (0.9%)
- (4) 自家用車の所有…
 - ① なし (4.0%)
 - ② 1台 (31.4%)
 - ③ 2台以上 (64.0%)
 - ④ 無回答 (0.9%)
- (5) 買物での車の利用…
 - ① よく利用する (71.7%)
 - ② ときどき利用する (14.8%)
 - ③ 利用しない (6.8%)
 - ④ 無回答 (6.8%)
- (6) 世帯主の職業…



第15図 アンケート調査の選択対象地域

- ① サラリーマン（公務員を含む）（54.8%）
- ② 自営業，自由業（28.3%）
- ③ 農林漁業（5.2%）
- ④ 無職（3.4%）
- ⑤ その他（5.5%）
- ⑥ 無回答（2.8%）

(7) 世帯主の勤務先…

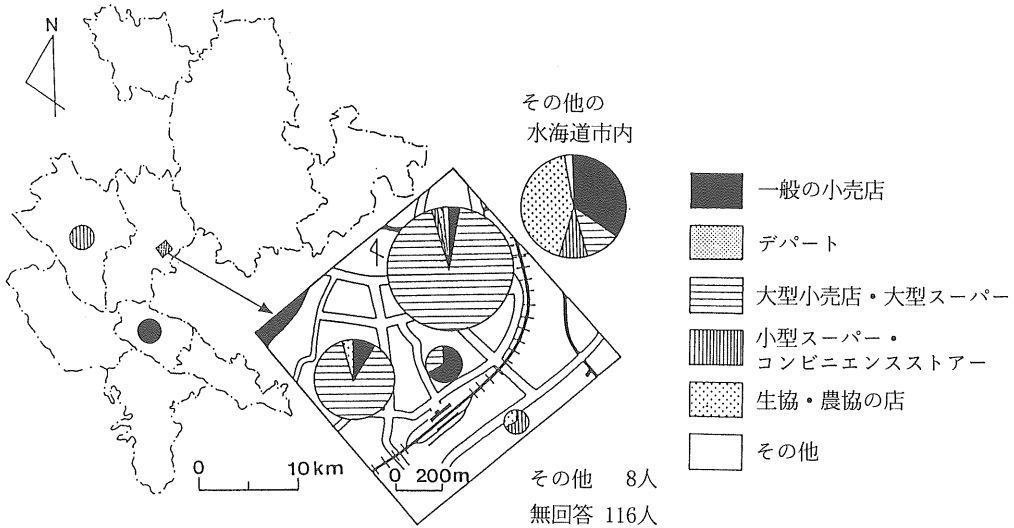
- ① 自宅（20.0%）
- ② 自宅以外の市内（36.0%）
- ③ 市外（32.6%）
- ④ 無回答（11.4%）

これによると、回答者の大部分は30代と40代の女性であり、アンケート記入者の年齢と性別が限られている。また77.9%の者が11年以上前から現在地に居住しているため、10年前の消費者行動に対しても多くの回答が期待できる。自動車は95.4%の世帯が所有しており、86.5%の回答者が買物に利用していることから、その影響はかなり大きいと考えられる。

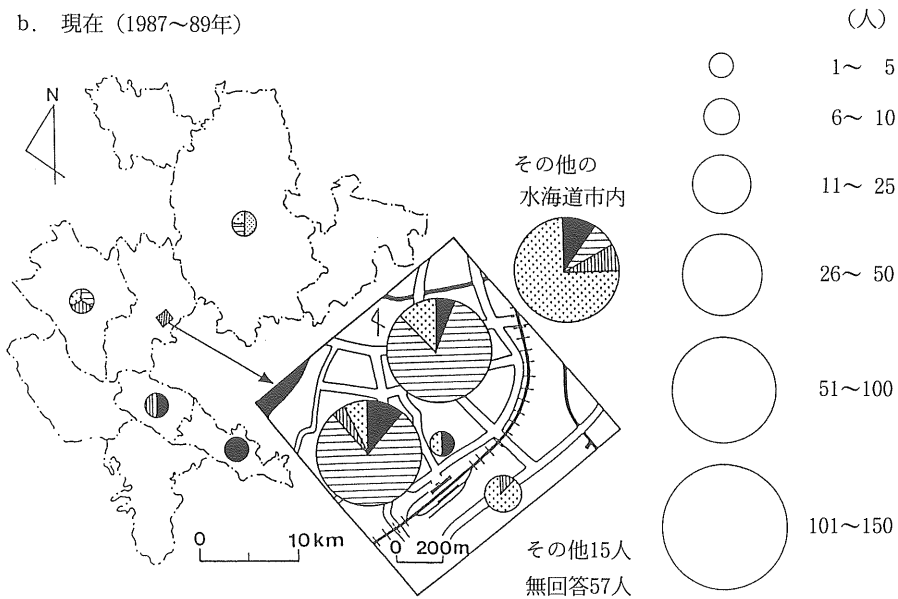
IV-2 野菜の購入

最寄品として野菜を例に取り上げ、その購入先について考察を行う（第16図）。10年前については156人から回答を得ており、回答率は48.3%である。回答者の94.8%が市内で購入している。このことから野菜の購入先が、ほぼ市内で完結していることが分かる。最も多く指向されているのはカスミ・マスダ周辺地区であり、市内で購入する者の約半数が、この地区を指向している。次に多くの指向を受けているのは中心市街地を除く水海道市内であり市内で野菜を購入する者の約1/3にあたる46人が回答している。市内でも水海道プラザ周辺は14.7%の指向しか受けておらず、カスミ・マスダ周辺地区の優位性がうかがえる。購入時に利用する店舗の種類を見ると、カスミ・マスダ周辺地区を指向する人の93.1%が大型店・大型スーパーを利用している。水海道プラザ周辺地区を指向する者について見ても、その87.0%は

a. 10年前（1979年頃）



b. 現在（1987～89年）



第16図 水海道市における消費者の野菜の購入先
(1989年アンケート調査による)

大型店・大型スーパーを利用しており、その集客力の大きさがうかがえる。中心市街地以外の市内を指向するものは43.5%が生協・農協の店を、34.8%が一般の小売店を利用している。

現在、すなわち1987年から1989年までの期間については228人から回答を得ており、回答率は

89.9%であった。市内で購入する者の割合は回答者の89.9%である。10年前より4.9%減少しているが、現在でも野菜の購入先は、ほぼ市内で完結していると言える。最も多くの指向を集めるのは中心市街地以外の市内であり、その割合は10年前より10%も上昇している。これは、野菜の商圈

が縮小し、購入先がより身近なものへと変化していることによると考えられる。第2位はカスミ・マスダ周辺地区であり、指向率は10年前に比べ半減している。第3位の水海道プラザ周辺地区は8.1%上昇し、カスミ・マスダ周辺地区とほぼ同じ人数の指向を得ている。

利用店舗を見ると、カスミ・マスダ周辺地区を指向する者の81.2%が大型店・大型スーパーを利用しており、10年前よりわずかに低下している。大型店・大型スーパーの利用人数を見ても65人から41人へと減少している。水海道プラザ周辺地区を指向する者の中でも大型店・大型スーパーを利用する割合は75.0%に低下しているが、利用人数は20人から39人に増加している。中心市街地以外の市内を指向するものは、その75.6%が生協・農協の店を利用しており、10年前に比べ大幅に増加した。逆に一般の小売店は10年前より10.0%減少している。このことから生協・農協の店が、中心市街地以外の市内で購入する者の増加に影響を及ぼしていることが分かる。

IV-3 下着・シャツの購入

下着・シャツは、最寄品と買回り品との中間的なものとして考えられ、ここでは、その購入についての考察を行う(第17図)。

10年前の下着・シャツの購入については48.9%の回答率であった。市内を指向するものは回答者の90.5%であり、下着の購入のほとんどが市内でなされていることが分かる。第1位指向地はカスミ・マスダ周辺地区であり、回答者の57.6%がこの地区で下着・シャツを購入している。第2位は水海道プラザ周辺地区で、25.3%の者からの指向を得ているが、これはカスミ・マスダ周辺地区への指向率の半分以下である。これは両地区の中心性の差が大きいことを示すものと考えられる。

利用店舗を見ると、カスミ・マスダ周辺地区を指向する者も、水海道プラザ周辺地区を指向する者も、その95.0%以上が大型店・大型スーパーを利用している。

現在については回答率72.1%であって、回答者のうち85.9%は市内で購入している。これは、10年前に比べて4.6%少ない。第1位指向地は、10年前と同じくカスミ・マスダ周辺地区である。回答者の42.5%がこの地区を指向しているが、10年前に比べて15.1%減少している。第2位指向地も、10年前と同じ水海道プラザであるが、こちらは13.4%増加している。このことは、10年前に卓越した中心地となっていたマスダ・カスミ周辺地区の相対的な地位が低下したことを示すものであり、現在は水海道プラザ周辺地区と競合するようになったことをあらわしている。

利用店舗を見ると、カスミ・マスダ周辺地区を指向するものも、水海道プラザを指向するものも、95.0%以上が大型店・大型スーパーを指向しており、10年前と同じく大きな影響力を持っていることが分かる。市外ではつくば市が15人、6.4%の指向を得ており、そのうち11人がデパートを利用している。このことから、つくば市につくられたデパートが水海道市にも影響を与えていることが分かる。

IV-4 婦人服の購入

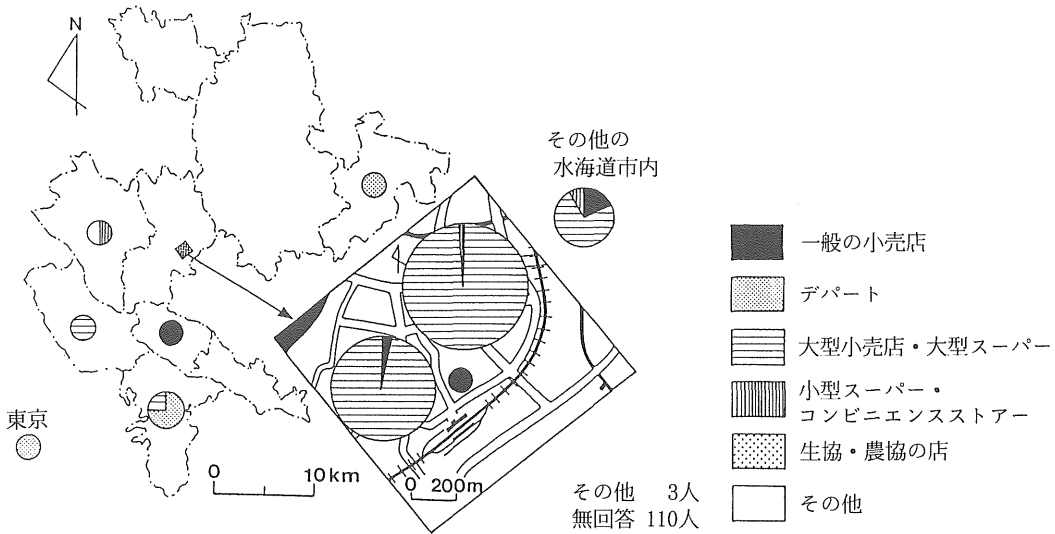
買回り品として婦人服とテレビを取り上げ、その購買行動について考察を行う(第18図)。まず、婦人服について見ると、10年前は48.0%の回答率を得ており、回答者の80.7%が市内で購入している。第1位指向地はカスミ・マスダ周辺地区であり回答者の44.5%、第2位指向地は水海道プラザ周辺地区で26.5%である。この品目でも、両地区に大きな差が見られ、マスダ・カスミ周辺地区の優越性が分かる。

利用店舗を見るとマスダ・カスミ周辺地区指向者の95.6%、水海道プラザ周辺地区指向者の95.2%が大型店・大型スーパーを利用している。

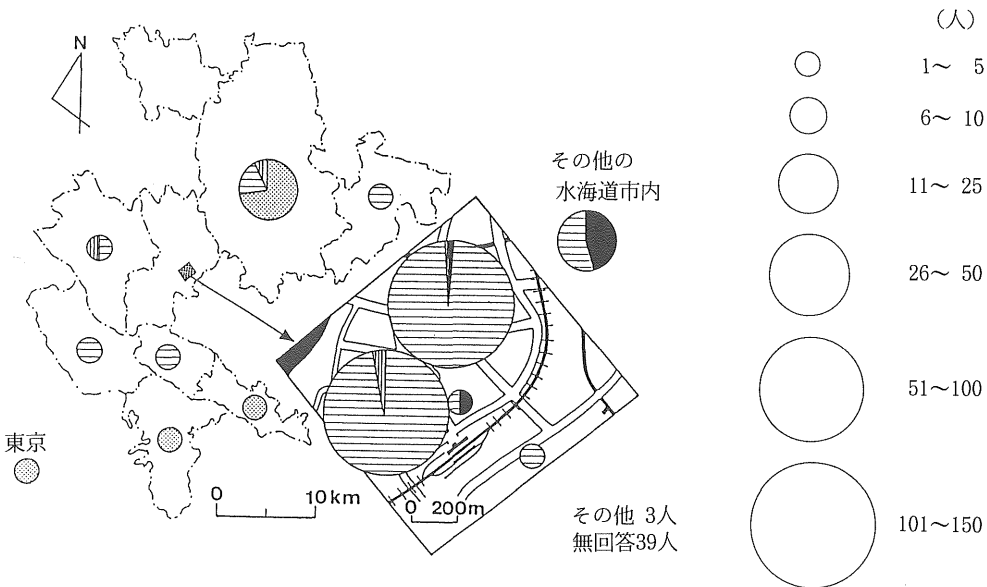
市外では柏市が7.1%、土浦市が3.2%の指向を受けているが、そのほとんどの者はデパートを利用している。10年前は、市外への指向が少なく、その購入は水海道市内ではほぼ完結していた。

現在については回答率71.5%である。市内で購

a. 10年前（1979年頃）



b. 現在（1987～89年）



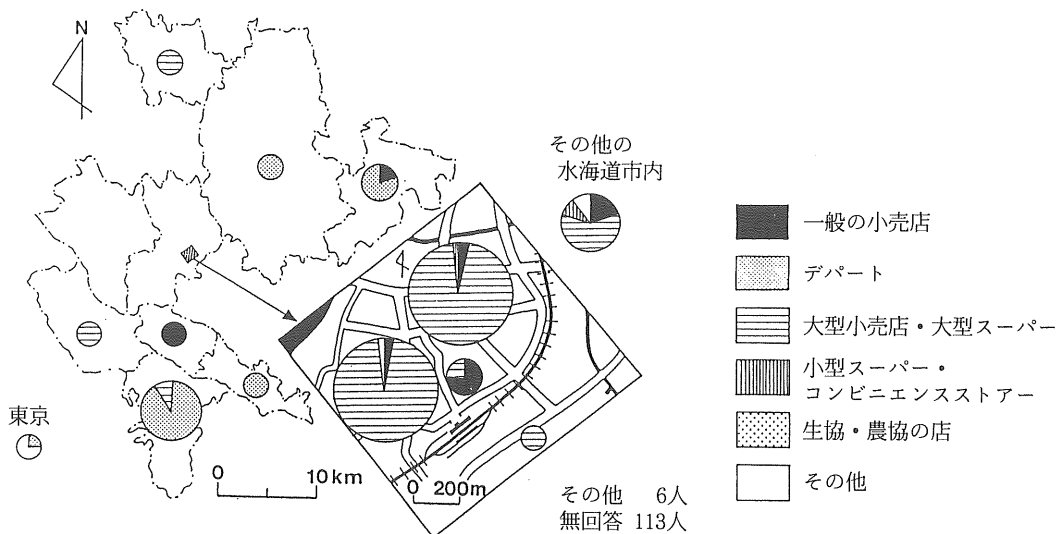
第17図 水海道市における消費者の下着・シャツの購入先
(1989年アンケート調査による)

入を行っている者は回答者の64.8%であり、これは10年前に比べ、15.9%低下している。第1位指向地であるカスミ・マスダ周辺地区への指向率は31.6%、第2位である水海道プラザ周辺地区への指向率は25.5%であって、両地区の指向率の差は

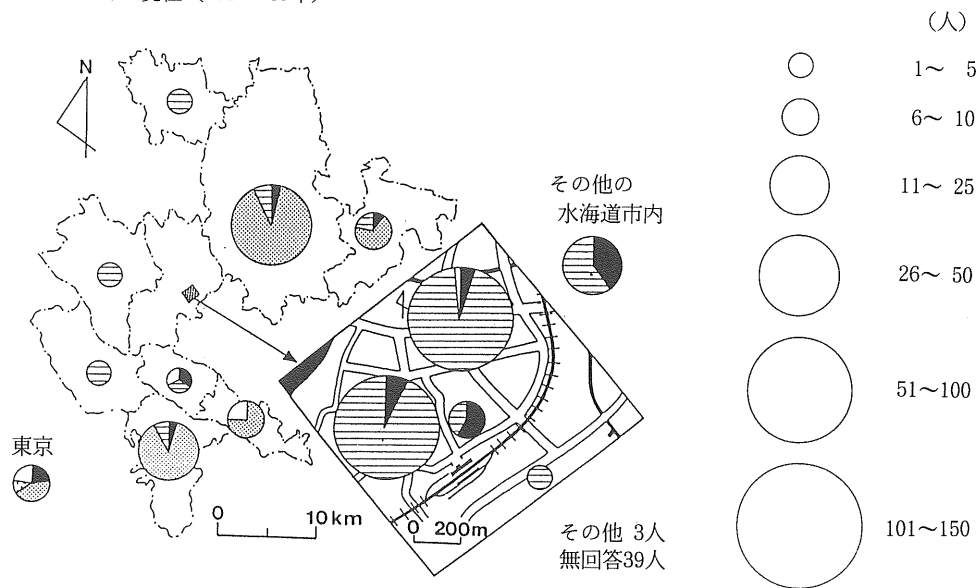
減少している。これは、10年前のマスダ・カスミ周辺地区優位の状態から、2地区の競合状態へと変化したことを示している。

利用店舗を見ると、マスダ・カスミ周辺地区を指向する者も、水海道プラザ周辺地区を指向する

a. 10年前（1979年頃）



b. 現在（1987～89年）



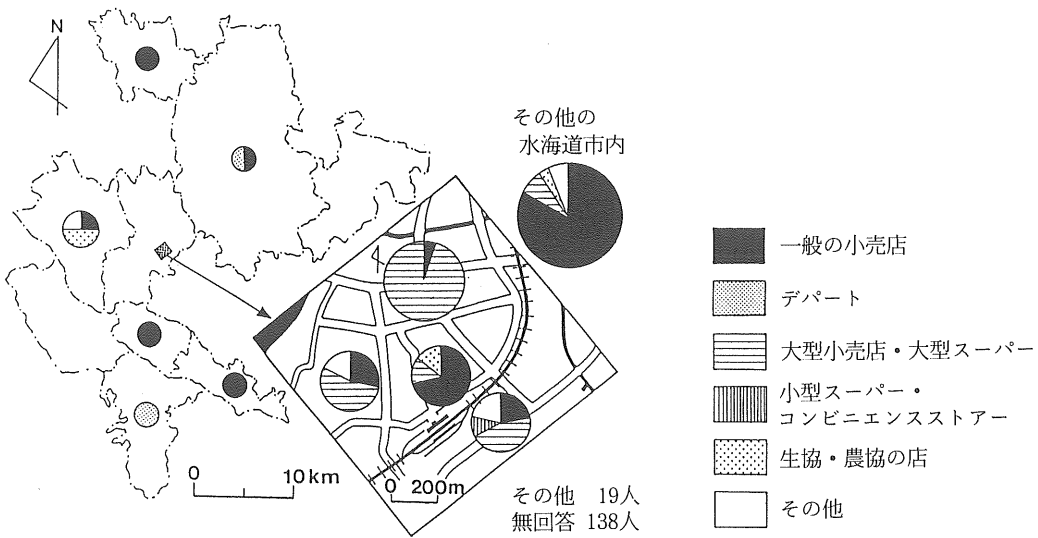
第18図 水海道市における消費者の婦人服の購入先
（1989年アンケート調査による）

ものも、95.0%以上が大型店・大型スーパーを利用しており、10年前と変わらぬ影響力を持っていることが分かる。

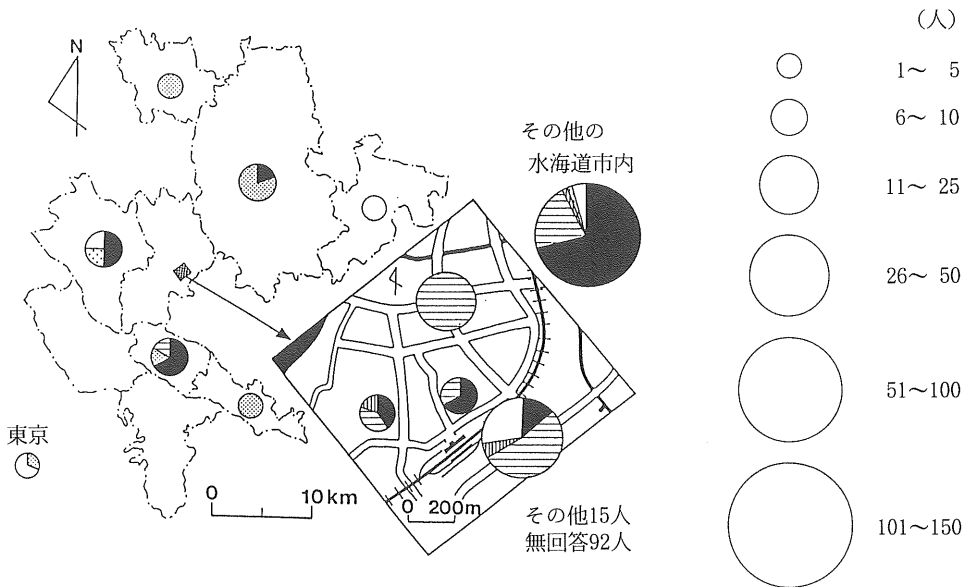
市外では、つくば市が12.1%、柏市が10.0%の指向を受け、また土浦市や東京も3.9%とわずか

ながら指向が増加している。その利用店舗を見ると、大部分のものがデパートと回答している。このことから婦人服は、その購入範囲が市外へと拡大しており、それにはデパートが大きく影響していることが分かる。

a. 10年前 (1979年頃)



b. 現在 (1987~89年)



第19図 水海道市における消費者のテレビの購入先
(1989年アンケート調査による)

IV-5 テレビの購入

テレビの購入についての回答率は、10年前が43.3%、現在が54.1%である(第19図)。回答率の低さは、この品目の購入頻度の低さによると考えられる。

10年前について見ると、最も多くの指向を受けるのは中心市外地を除く水海道市内であり、指向率は47.1%である。第2位はカスミ・マスダ周辺地区であるが、その指向率は15.0%で、第1位指向地の1/3程度である。市内で購入するもの

割合は81.4%で、その購入範囲は、ほぼ市内にとどまっている。

利用店舗を見ると、中心市街地を除く水海道市内では83.3%が一般の小売店を利用している。一般の小売店の利用率の高さは、この品目の特徴である。カスミ・マスダ周辺地区を指向するものは95.2%が大型店・大型スーパーを利用しており、中心市街地においては他の品目と同じく大型店・大型スーパーが強い影響を及ぼしていることが分かる。

現在では、市内で購入するものが回答者の73.2%であり、10年前に比べてわずかに低下している。第1位指向地は、10年前と同じく中心市街地以外の市内であり40.0%の指向を受ける。第2位は国道294号線バイパス沿線で指向率は21.7%である。これは主要道路沿線における新たな店舗の立地が購買行動に与えた影響の大きさを示している。10年前、第2位であったカスミ・マスダ周辺地区は6.9%に低下しており、テレビの購入先が中心市街地から主要道路沿線など市街地周辺に移動したことが分かる。

IV-6 家族での外食

余暇行動として、家族での外食を取り上げる(第20図)。回答率は10年前が38.1%、現在が53.9%である。

10年前は93人が市内を指向しており、これは回答者の75.6%にあたる。第1位指向地は中心市街地以外の水海道市内で、35.8%の指向を受ける。第2位は水海道プラザ周辺地区で18.7%の指向を得ており、これら以外の地区で10%を越える指向を受ける地区はない。

利用される店舗を見ると、中心市街地以外の市内を指向するものは、その36.4%が一般の小売店を、18.2%が大型店・大型スーパーを利用している。また、水海道プラザ周辺地区を指向するものは、91.3%が大型店・大型スーパーを利用している。

現在について見ると、市内を指向するものは51.7%、市外を指向するものは48.3%と、ほぼ同

じ割合となっている。最も多くの指向を集めるのはつくば市で、指向率は35.1%である。水海道市以外に第1位指向地が現れるのは、この項目だけである。このことは、余暇活動の範囲が、物品購入と違って、拡大していることを示している。第2位指向地は中心市街地を除く市内で、29.9%の指向を受けるが、10年前に比べると5.9%の低下である。第3位指向地は国道294号線沿線であり、指向率は10.3%である。これはテレビと同じく、主要道路沿線で店舗が増加したことによる。

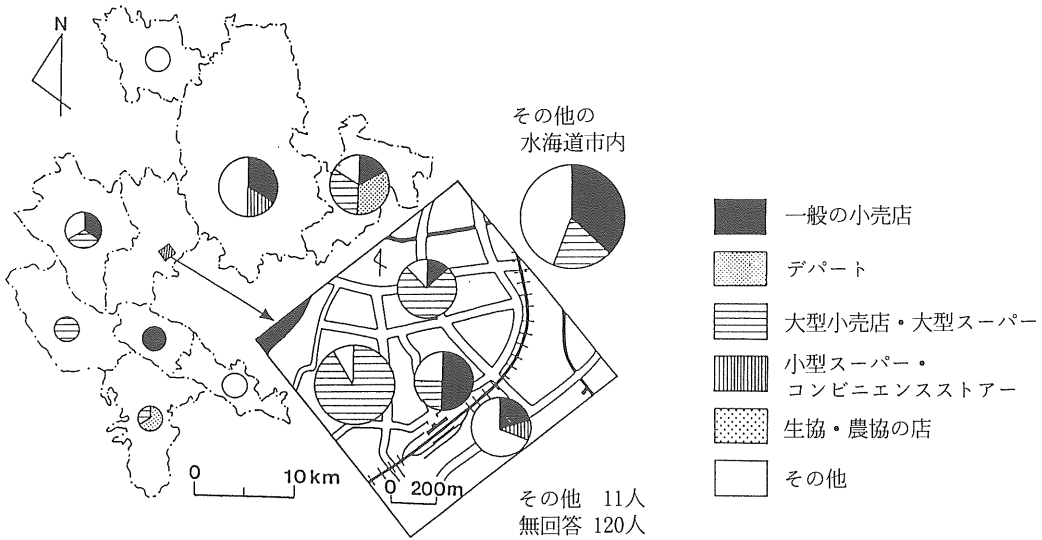
利用店舗を見ると、つくば市を指向するものの21.3%が一般の小売店を、同じく21.3%がデパートを利用している。このことから、デパートを伴う新たな店舗の立地が、周辺市への指向の増加を引き起こしていることが分かる。中心市街地以外の市内を指向するものは25.0%が一般の小売店を、23.1%が大型店・大型スーパーを利用しており、10年前に比べあまり変化はない。利用店舗に卓越したものがなく指向が分散することが、この項目の特徴であり、余暇活動の方が物品購入より、場所や店舗の種類の制約が少ないためと考えられる。

IV-7 消費者行動の変化

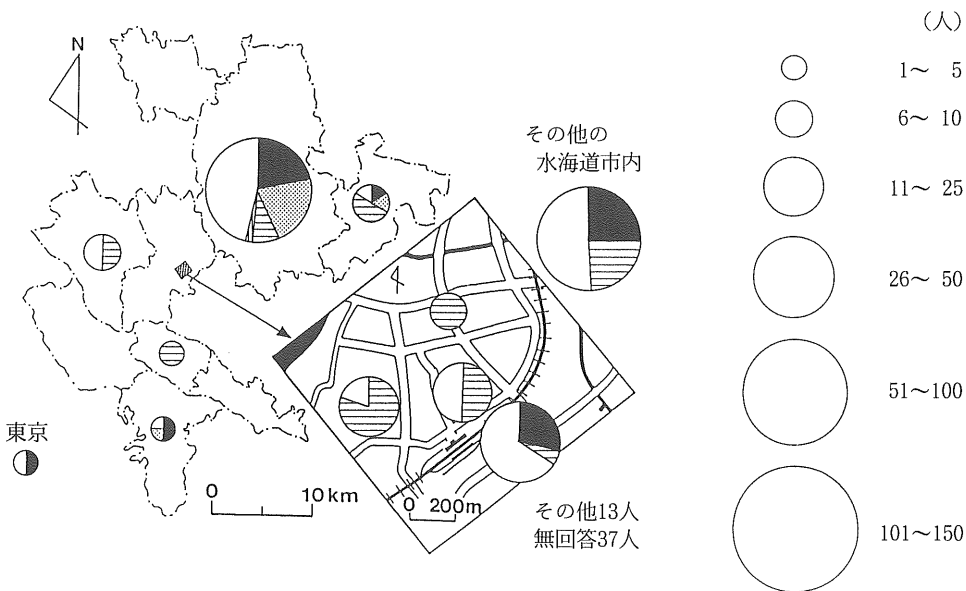
いままでの分析から明かになったのは、次のことである。

(1) マスダ・カスミ周辺地区や水海道プラザ周辺地区からなる中心市街地は、物品の購入において、10年前も現在も多くの消費者から指向される。しかし、中心市街地への指向率は、いずれの項目においても低下している。指向率の低下が小さい項目は、野菜の購入、下着・シャツの購入および婦人服の購入であり、低下が大きい項目はテレビの購入である。指向率の低下が小さい項目に共通していえることは、マスダ・カスミ周辺地区と水海道プラザ周辺地区との指向率の差の縮小である。10年前は、マスダ・カスミ周辺地区が中心市街地の中でも特に多くの指向を受けていたが、現在は、水海道プラザ周辺地区への指向が増加し、マスダ・カスミ周辺地区とほぼ同じ数値を示

a. 10年前（1979年頃）



b. 現在（1987～89年）



第20図 家族一緒の外食
(1989年アンケート調査による)

すようになった。また、中心市街地において利用される店舗は、大型店・大型スーパーがほとんどであり、10年前も現在も同様の傾向を示す。このことから、中心市街地は大型店・大型スーパーが核として成り立っていることが分かる。

(2) 国道294号バイパス沿線は、テレビの購入

と家族での食事の2項目についてのみ高い指向率を示す。これらは、いずれも10年前より現在の方が指向率が高い。これは近年バイパス沿線での店舗の増加に対応したものと考えられる。

(3) 水海道市内で、中心市街地以外の地区では野菜の購入、テレビの購入および家族での食事が

高い指向率を示す。その割合は、10年前と現在とでわずかに増加している。利用される店舗をみると、一般の小売店あるいは生協・農協の店の割合が高い。

(4) 市外は、婦人服の購入および家族での食事の2項目において高い指向率を示す。これらの項目は、いずれも10年前より現在の方が高い指向率を示す。婦人服の購入では、つくば市と柏市で指向率の増加が著しく、指向者の大部分がデパートを利用している。これは、水海道市外に立地しているデパートの勢力圏が、市内にまで拡大してきたことを示している。家族での外食は、つくば市への指向率が著しく増加し、土浦市への指向率は減少している。これは、つくば市の勢力圏の拡大が土浦市の勢力圏を退けたことによると考えられる。

今回の調査では上記のように、中心市街地以外の水海道市内では一般の小売店や生協・農協の店が、市外ではデパートが、それぞれ指向率を高めていることが分かった。これは水海道市の中心市街地の地位が相対的に低下したことを意味するものである。さらに、中心市街地の中で、10年前卓越した指向率を示していたマスダ・カスミ周辺地区も、水海道プラザ周辺地区の指向率の増加に伴い、その地位が相対的に低下したことが分かった。

V おわりに

本稿は、水海道市を対象として、その商業地域の歴史的発展過程、商店調査による商業の地域構造、そして消費者調査による消費行動の地域的傾向を解明することを課題とした。明らかになったことを以下にまとめる。

1. 水海道の集落の起源は、鬼怒川左岸の洪積台地にあった。江戸と直結する鬼怒川の河川交通によって、荒井河岸を中心として、米を主体とした穀物類が移出され、生活用品が移入された。そのため、河川交通の発達に伴って、河岸に近接する宝町が商業中心地となった。水海道は広い後背地を有し、街道も通ることから商業と地場産業の

町として発達してきた。

2. 1913年(大正2)に関東鉄道常総線が開通するに及んで、物資の輸送手段が船舶から鉄道に移行した。その結果、市街地の拡大が水海道駅方向に進展し、駅に通じる道路に新たな商店群が立地した。一方、旧来の宝洞宿、横町、元町には金融機関をはじめとする事務所、商店が集積し、大正初期には現在の商業地域の骨格が形成されていた。また、当時の市街地の特色として、医療機関が多数立地していたことが物語るように、水海道は高い中心性を有し、周辺農村部への影響力も大きかった。

3. 1980年代に入って、常磐自動車道の谷和原インターチェンジと国道294号バイパスの開通に象徴されるように、小売商業活動はモータリゼーションの影響を一層受けるようになった。一方、主要道路沿いに郊外型の大型店が立地し、旧市街地の商店群と競合するようになり、他方では消費者の行動の広域化により、周辺部に位置するつくば・下妻・岩井・守谷、さらには千葉・東京に位置する商業機能の影響も受けるようになった。

4. 現在の水海道の中心市街地に立地する小売業の特色は、小規模経営で飲食料点小売業が主体となっていることである。また肥料店・農業機械関係の業種にみられるように、農業地帯を後背地に有する特色もみられる。

5. 中心市街地に存在する商店街の性格は多様であるが、その中核となっているのが宝町大通りの商店街である。この商店街に属する商店の開業年度は古く、大型店も立地し、商店規模は相対的に大きく、職住分離も進むとともに、商店の業種・業態変化も他と比べて著しい。一方、宝栄サンロードは、そのうちの大半がテナント店舗の集積した水海道プラザによるものであり、1980年に結成された新しい商店街であるが、主要な商店街に成長している。市街地内部では、商店街がほぼ単位となって商業中心地の階層化が進みつつある。

6. 商業化の段階を示す指標の一つとして、職住分離の状況があるが、宝町大通りと宝栄サン

ロードを除くと、職住分離は比較的進んでいない。商業活動の古さについて考察するために、商店の開業年度に関して調査したが、本町・栄町そして宝町大通り商店会に属する商店の開業年度が古く、これらの様相から、商業中心地の移動の軌跡を追うことができる。

7. 中心市街地の商業地域では、商業化が進む地域ほど商店の業種・業態の変容が著しく、時代的には1970年から85年にかけて、その件数が増加した。当期間には大型店の立地が進行し、その影響を受けて、商店間の競合が激しくなった。

8. 消費者の購買行動からみても、中心市街地のマスダ・カスミ周辺地区と水海道プラザ周辺地区が購買客に対して大きな吸引力を有している。上記両地区における小売商業機能の中核は、大型店・大型スーパーである。しかし、近年、中心市街地における消費行動の割合が、年々低下する傾向にあり、特に買回り品の購買行動や余暇行動は、バイパス沿線や周辺市街地を指向しつつある。

9. 水海道中心市街地外では一般小売店舗や生協・農協の販売店舗に、また市外ではデパートがそれぞれ指向されているように、市民の消費行動はますます広域化しつつある。

10. 水海道は茨城県内の県西地域に位置し、つくば・下妻・岩井・守谷の商業活動と競合するとともに、隣接県の柏・野田などの商業機能にも直接影響を受けるようになった。それに加えて、東京の大都市圏に組み込まれ、東京の商業機能にも直接影響を受けるようになった。

過去において交通機関の主体が河川交通から鉄道交通に移行するに伴って、市街地内の商業中心地の移動がなされた。しかし、近年、モータリゼーションの進展によって消費者行動が広域化するとともに、消費者の趣向も変化し、商業中心地が地域的に著しく変動するようになった。すなわち、消費行動が一般商店からスーパーマーケット・大型店舗、さらにはデパートを指向することを背景としながら、消費者は旧来の市街地の商店街から郊外型の店舗へ、さらには他地域のより高級な商業機能集積地へと行動圏を拡大し、その圏内で消費行動の目的に応じて、複雑なパスを生じさせるようになっている。

今後、水海道市の商業活動の活性化に向けて、各商店、商店街、そして商業行政のあらゆる主体が消費者の需要・行動に適切に対処することが急務である。

本稿を作成するにあたり、茨城県水海道市役所、市立図書館、商工会議所および各商店会の会員の方々には資料収集の面でお世話になりました。さらに、水海道市立鬼怒中学校、西中学校および水海道中学校の諸先生方ならびに父兄の皆様にはアンケート調査に際してご協力いただきました。以上記して厚くお礼申し上げます。

また、製図の一部は、筑波大学の宮坂和人技官に依頼しました。この報告を取りまとめるにあたっては、昭和63・平成元年度文部省科学研究費補助金総合研究(A)「わが国における交通システムと地域システムの関係に関する地理学的研究」(代表者:奥野隆史, 課題番号63301096)による研究費の一部を使用しました。

〔注および参考文献〕

- 1) 浮田典良編(1984):『人文地理学総論』朝倉書店, 175～192.
- 2) 山口芳明・成田孝三編(1986):『都市圏多角化の展開』東大出版会, 109～137.
- 3) 藤井 正(1983): 京阪神大都市圏における小売商業機能の立地変動—大都市圏の構造変化の一局面—, 人文地理, 35, 210～232.
- 4) 高橋伸夫・井田仁康(1988): 茨城県における都市システムの変容, 人文地理学研究, 12, 61～85.

- 5) 富田和暁 (1977): 名古屋大都市圏における小売業・サービス業の立地動向. 地理評, 52, 559 ~ 577.
- 6) 村山祐司・根田克彦・山下宗利・郭 金水 (1984): 銚田町における中心商店街の店舗構成とその形成過程. 地域調査報告, 6, 67 ~ 83.
- 7) 井田仁康・山下宗利・高橋伸夫 (1988): 茨城県波崎町波崎地区における住民の生活行動. 地域調査報告, 10, 41 ~ 57.
- 8) 洪 顕哲・宮崎 清 (1988): 茨城県波崎町における商業地域の構造とその変容. 地域調査報告, 10, 25 ~ 40.
- 9) Berry, B. J. L. (1963) : Commercial structure and commercial bright, *Univ. of Chicago, Dept. of Geography, Research paper*, 85, 235 p.
- 10) 1896年(明治29)作成の地籍図には, 現在の関東鉄道常総線水海道駅の用地が記入されているが, これは1913年(大正2)の鉄道開業以降に書き加えられたものである。また1915年(大正4)発行の『水海道市街地図附名家案内』は一筆ごとに屋号と取扱商品を記載した地図であり, 神郡嘉平氏によって作成された。これは当時の水海道市中心商店街の詳細な情報を提供してくれるものとして大きな価値を有している。
- 11) 水海道市史編さん委員会 (1985): 『水海道市史上巻』水海道市, 519 p.
- 12) 前掲 11)
- 13) 前掲 11) 489 ページ.
- 14) また大正中期ごろからバス路線が土浦間に走り, その後岩井, 取手, 下妻方面にも拡大した。水海道市史編さん委員会 (1985): 『水海道市史下巻』水海道市, 508 p.
- 15) 1986年現在の土地利用の現況は, 水田 26.1%, 畑 30.6%, 宅地 8.7%, 山林 16.3%, 原野 2.9%, 雑種地 2.7%, その他 12.7% である。
- 16) 水海道地域商業近代化計画策定委員会 (1980): 『水海道地域商業近代化計画報告書』192 ページ.
- 17) 前掲 4).
- 18) 「水海道駅周辺」地区は, 宝町駅通り商店会と湊頭商店会に, 「カスミ・マスタグ周辺」地区は宝町大通り商店会に, 「水海道プラザ周辺」地区は宝栄サンロード商店会に該当する。

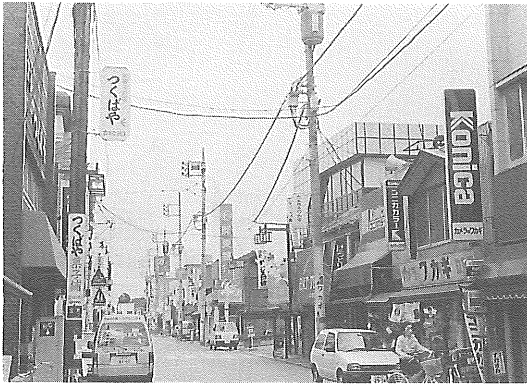


写真1 宝町大通りの商店街



写真4 宝町大通りの小網屋・カスミストア

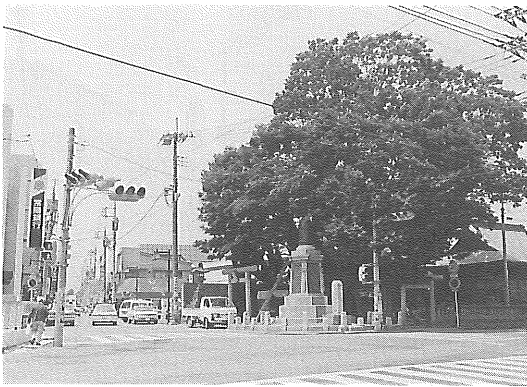


写真2 諏訪町から宝町大通り方向を望む
写真右は諏訪神社



写真5 宝町大通りから栄町方向を望む



写真3 宝町大通りのマスダ



写真6 宝町駅通りの商店街



写真7 宝栄サンロードの商店街



写真10 瀬頭町の商店街



写真8 宝栄サンロードの水海道プラザ



写真11 水海道駅前
道路は国道294号線



写真9 本町の商店街



写真12 国道294号バイパス沿線の店舗

(1989年10月 橋本雄一撮影)