

### (3) 商業者への影響について

#### (3) - 1 新規大型商業施設開業に伴う影響度アンケート調査結果

##### (1) アンケート調査についての概要

大津商工会議所平成 20 年度地域振興調査事業の一環として、新規大型商業施設開業に伴う影響度を把握し今後の大津市内商店街の在り方や活動を検討するため、アンケート調査を実施した。

主たる内容は調査目的に添って、「商店街の自動車交通量について」、「商店街周辺の県道など主要道路の自動車交通量について」、「店舗来店客数の変化」、「売上高の変化」、「新規大型商業施設の影響」についてなどで、消費者グループヒアリング・既存大型商業施設インタビューを並行して行い、大津市内商店街の方向性や在り方についての意見聴取に努めた。

実施時期 平成 21 年 2 月～3 月

実施方法 会員への個別配布・密封回収

アンケート配布 506 部

アンケート回収 341 部 (回収率 67.3%)

有効サンプル数 341 部

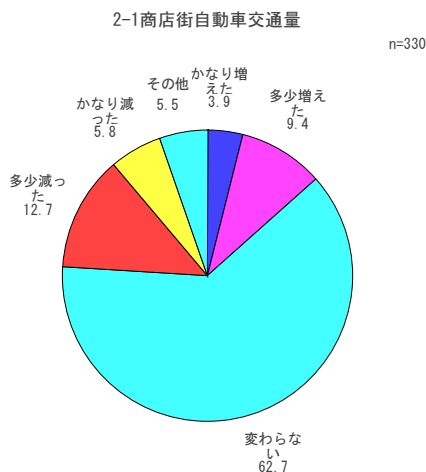
新規大型商業施設開業に伴う影響度アンケート回収数

商店街名	アンケート回収数	商店街名	アンケート回収数
平野商店街(振)	24	大津駅前商店街(振)	25
京町共栄会	3	不明	2
菱屋町商店街(振)	23	中心市街地合計	200
丸屋町商店街(振)	22		
疏水商店街振興会	10	石山商店街(振)	69
浜大津商店街(振)	22	膳所駅前商店街(振)	42
長等商店街(振)	33	膳所商店街(振)	30
八丁商店街	11		
中央銀座商店街	25	合計	341

(2) アンケート調査分析

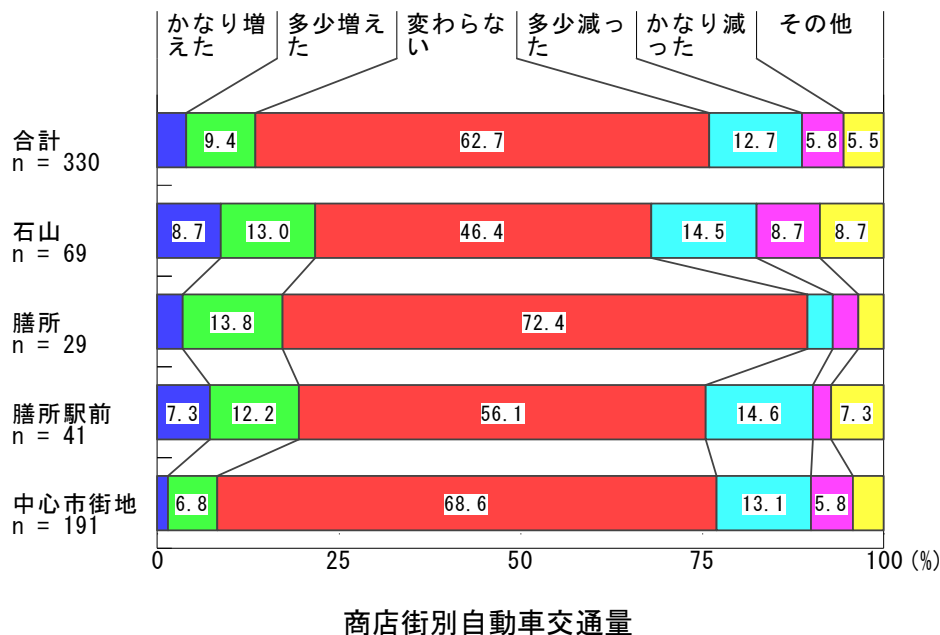
①-1 自動車交通量

商店街の自動車交通量で一番多かった回答は「変わらない」が 207 名の 62.7%、次いで「多少減った」が 42 名の 12.8%、「多少増えた」が 31 名の 9.4%と続く。約 3 分の 2 が変わらないと答え、残りの回答は増加傾向と減少傾向に分かれた。その他に「わからない 9 名」、「自転車通行禁止 2 名」、「判断できない」、「時間帯によって」、「12~20 時通行止め」、「不明」、「土日はかなり減っている」という答えがあった。



①-2 商店街別の自動車交通量

商店街別に自動車交通量をみると「石山商店街」では増加傾向と減少傾向の答えに二分された。「膳所商店街」、「膳所駅前商店街」では増加傾向の答えが多く、「中心市街地商店街」では減少傾向の答えが多い。

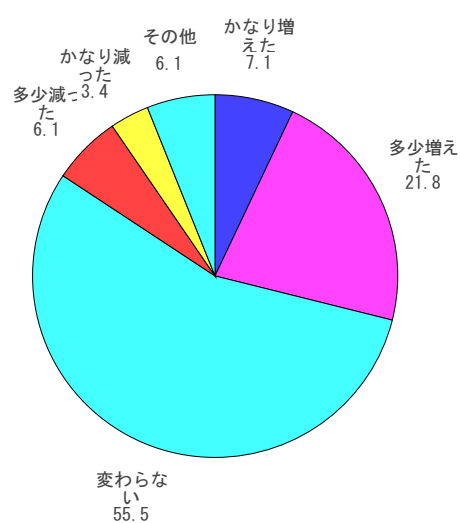


## ②商店街周辺の県道など主要道路の自動車交通量

商店街周辺の主要道路自動車交通量で一番多かった回答は「変わらない」が181名の55.5%、次いで「多少増えた」が71名の21.8%、「かなり増えた」が23名の7.1%と続く。過半数の会員が変わらないと答えたが、増加傾向との回答が約3割あった。その他には「わからない12名」、「土日が増えた2名」、「不明」、「判断できない」、「大型店に行くと思われる車両が増えた」という答えがあった。

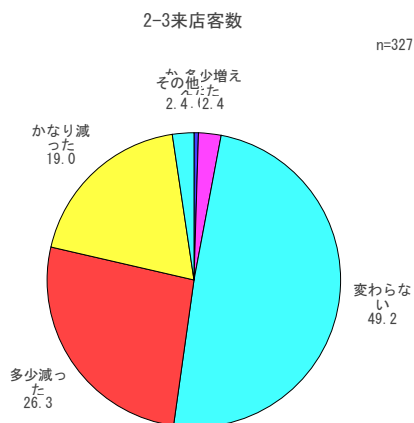
2-2周辺県道など主要道路自動車交通量

n=326



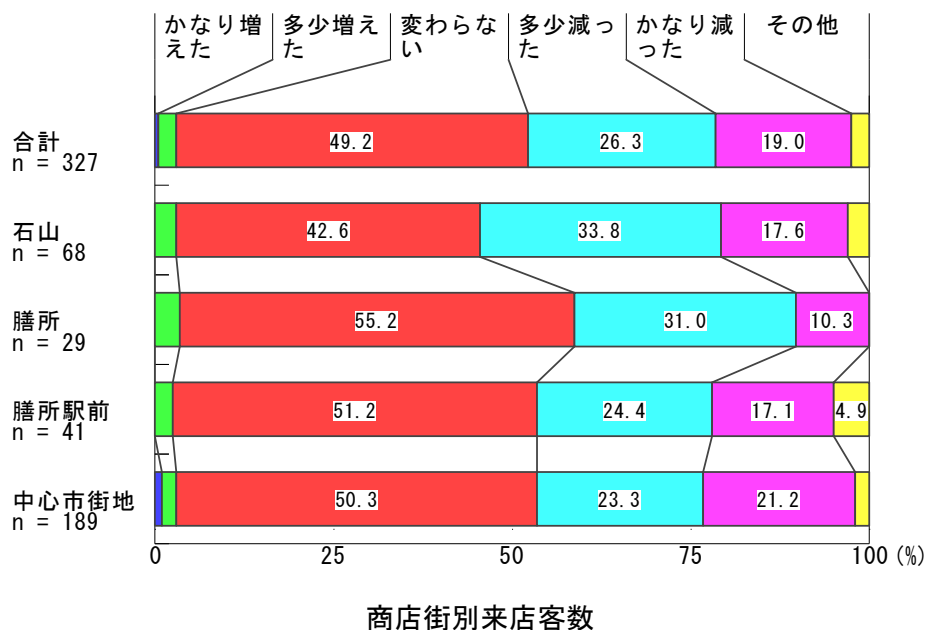
### ③-1 店への来店客数

店への来店客数で一番多かった回答は「変わらない」が161名の49.2%、次いで「多少減った」が86名の26.3%、「かなり減った」が62名の19.0%と続く。約半数が変わらないと答え、4割強が減少傾向であると答えている。その他に「日曜日は減ったが平日は変わらない」、「来客なし(大型商業施設と関係なしに)」、「多少減ったが戻りつつある」、「不明」、「わからない大型店だけでなく他の影響もあると思う」、「オープン時は少し減った」、「大型店は関係なし」、「小売業以外のため変わらない」という答えがあった。



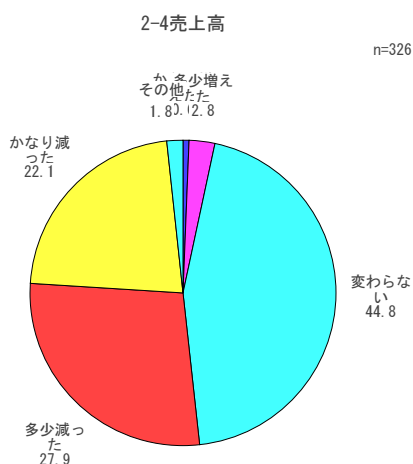
### ③-2 商店街別店への来店客数

商店街別に来店客数をみると「石山商店街」では減少傾向の答えが過半数を超えた。「膳所商店街」では変わらないとの答えのウエイトが高く、「中心市街地商店街」ではかなり減ったという回答が多い。



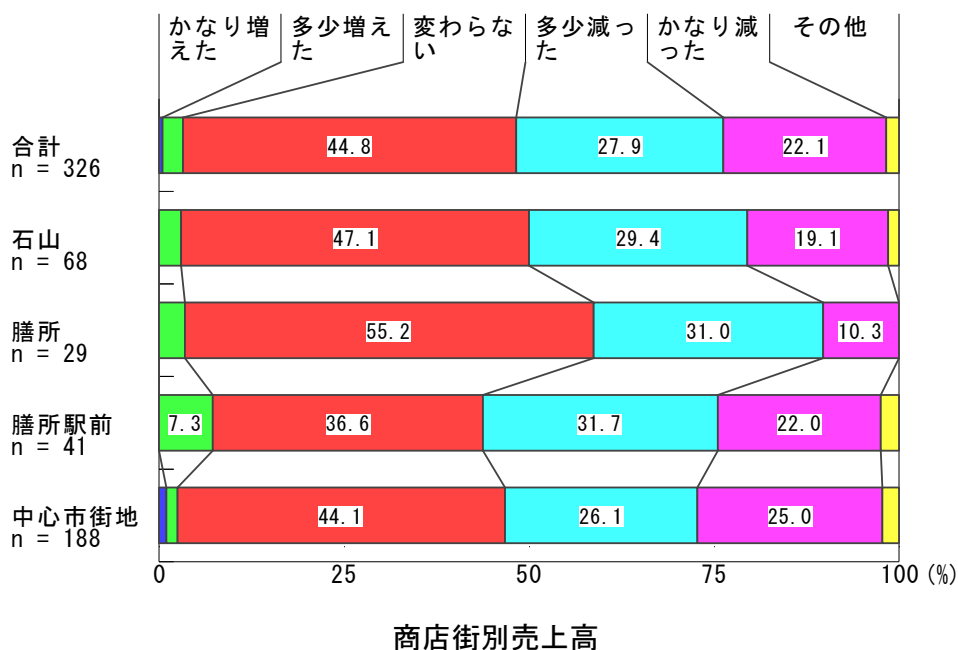
#### ④-1 店の売上高の変化

店の売上高変化で一番多かった回答は「変わらない」が146名の44.8%、次いで「多少減った」が91名の27.9%、「かなり減った」が72名の22.1%と続く。組合員の半数が減少傾向と答え、4割強が変わらないと答えている。その他に「売上などは関係なし」、「多少減ったが戻りつつある」、「不明」、「わからない、不況のせいもあると思います」、「買上点数が減った」、「景況が悪すぎて大型商業施設の影響がよくわからない」、「小売業以外のため関係ない」という答えがあった。



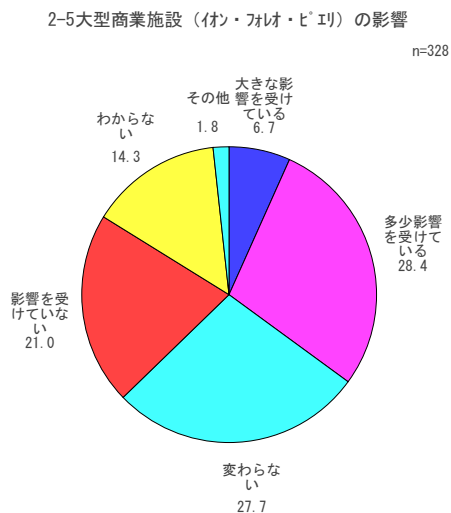
#### ④-2 商店街別店の売上高の変化

商店街別に売上高の変化をみると「膳所駅前商店街」で減少の傾向が一番大きい。「中心市街地商店街」ではかなり減ったという回答の構成比が高く、「膳所商店街」では変わらないとの答えの構成比が高い。



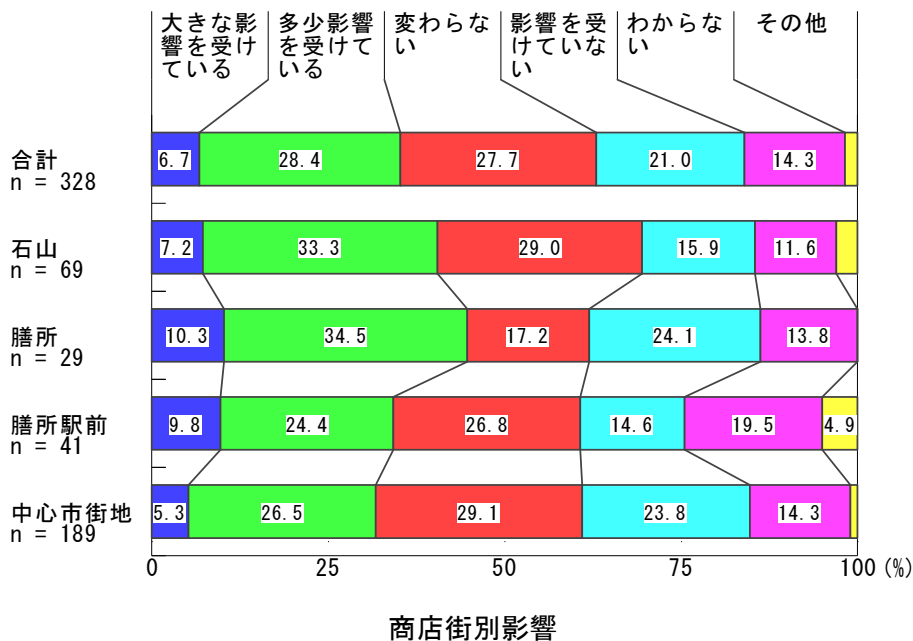
⑤-1 新規大型商業施設の影響

新規大型商業施設の影響で一番多かった回答は「多少影響を受けている」が93名の28.4%、次いで「変わらない」が91名の27.7%、「影響を受けていない」が69名の21.0%と続く。全体的には新規大型商業施設の影響について意見が分かれた。その他に「業種が違うためあまり影響ありません」、「わからない」、「特に土日」、「その他の量販店」、「商売の内容が違っているので」、「来店客が減ったのは周りの店が無くなったのもある」、「小売業以外のため」、「来店客が殆どなくなった(寝装品)」という答えがあった。



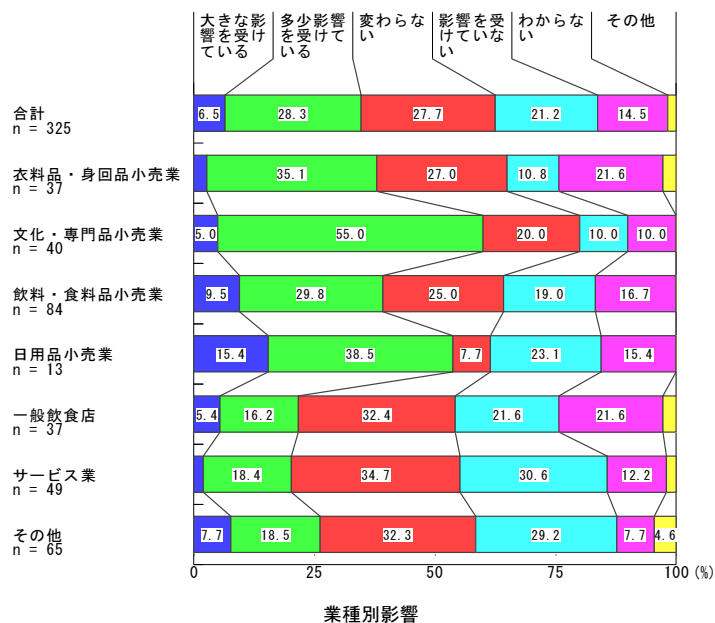
⑤-2 商店街別新規大型商業施設の影響

商店街別に新規大型商業施設の影響をみると「膳所商店街」で影響を受けている傾向が一番大きい。「中心市街地商店街」及び「石山商店街」では変わらないとの答えの構成比がやや高い。



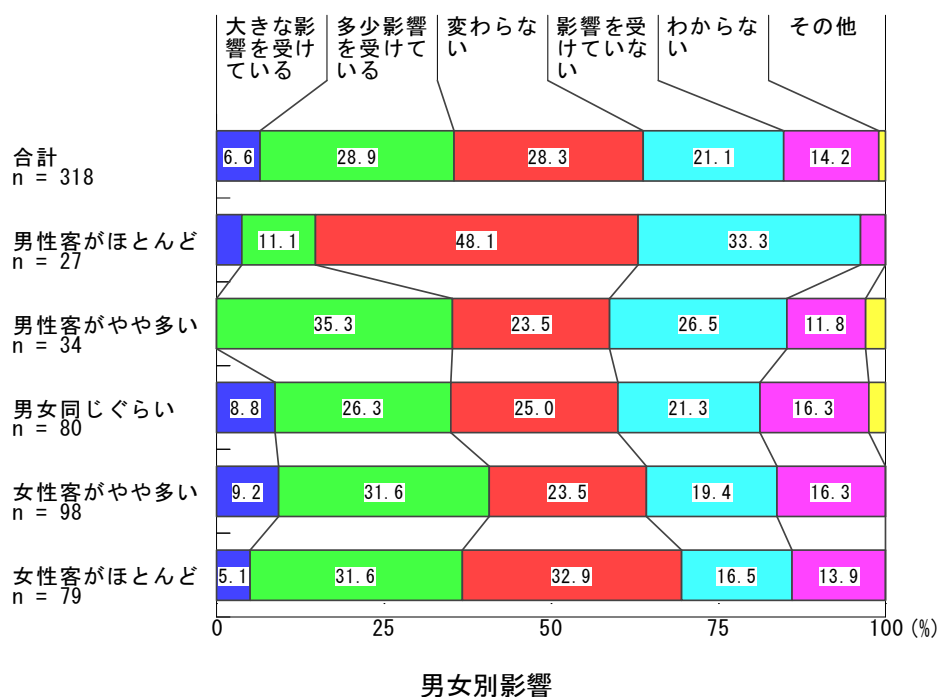
⑤-3 業種別新規大型商業施設の影響

業種別に新規大型商業施設の影響をみると「文化・専門品小売業」と「日用品小売業」で受けているという回答が多い。「サービス業」と「その他業種」で影響を受けていないという回答が多い。



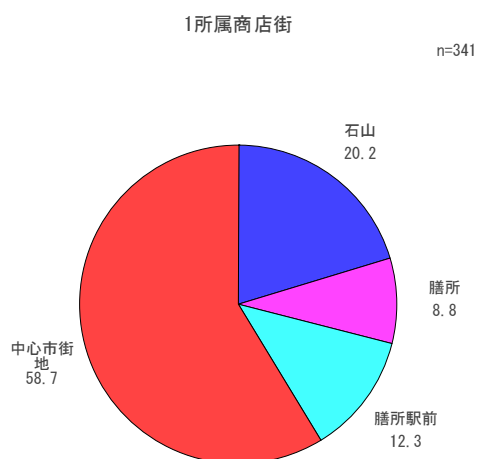
⑤-3 客層（男女割合）別新規大型商業施設の影響

客層（男女割合）別に新規大型商業施設の影響をみると男性客の割合の多い店舗で影響を受けているという回答が少なく、影響を受けていないという回答が女性客の割合の店舗より多い。



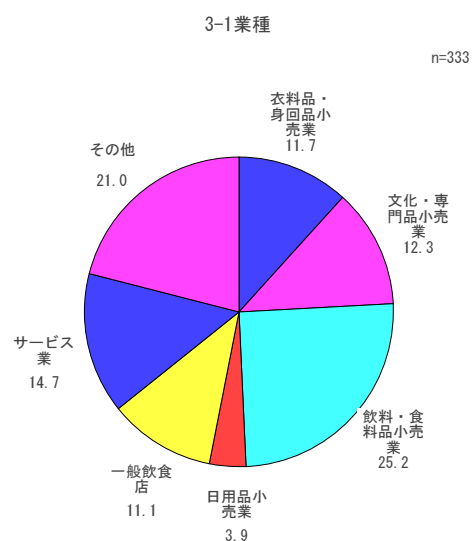
[回答者属性]

回答者所属商店街



①業種

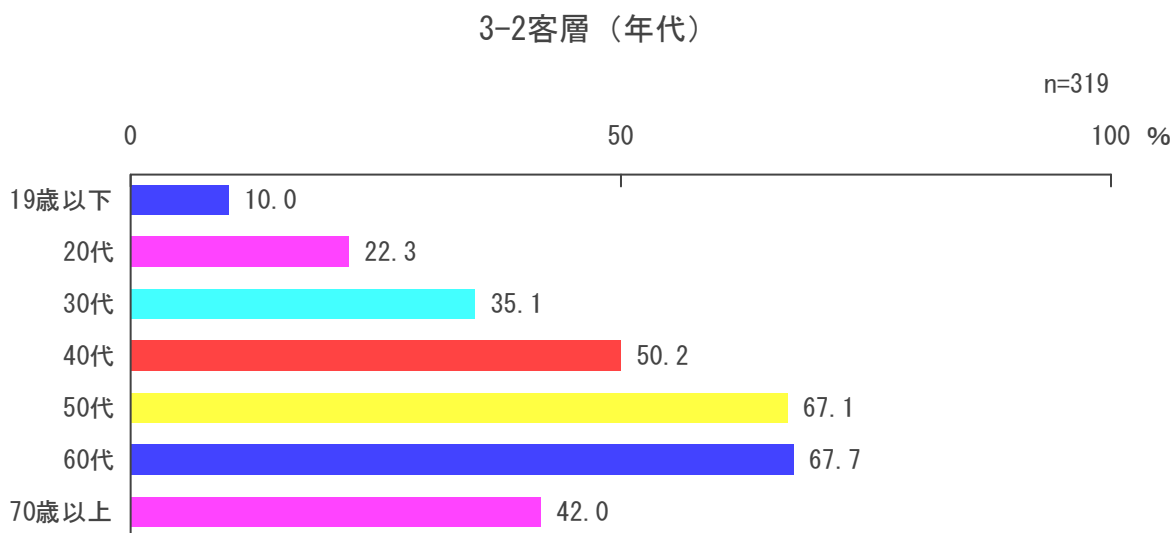
業種数で一番多かったのは「飲料・食料品小売業」で84店の25.3%、次いで「サービス業」が49店の14.8%、「文化・専門品小売業」が41店の12.3%、「衣料品・身回品小売業」が39店の11.7%、「一般飲食店」が37店の11.1%と続く。21.0%を占めるその他業種には時計・メガネ、酒類専門小売業、美容業、土木建築用材料3名、製造業2名、家電製品販売業2名、生花小売商、新聞販売、燃料の小売業、嗜好品、青果小売、食肉販売、介護保険事務所、セレクトブティック（中高年向け）、DPE受付、設計事務所、整骨院、歯科医院、宝石専門店・彫金工房、貸しビル業、パチンコ、宅配寿司、証券、会社の本社、スポーツ用品（射撃・狩猟）、金融、ローソク店旗幕・幟・提灯・記念品、紳士服製造販売2名、理容、衣装レンタル、教材販売・塾、建設・メンテナンス業、贈答品店、卸売業、電気工事という答えがあった。





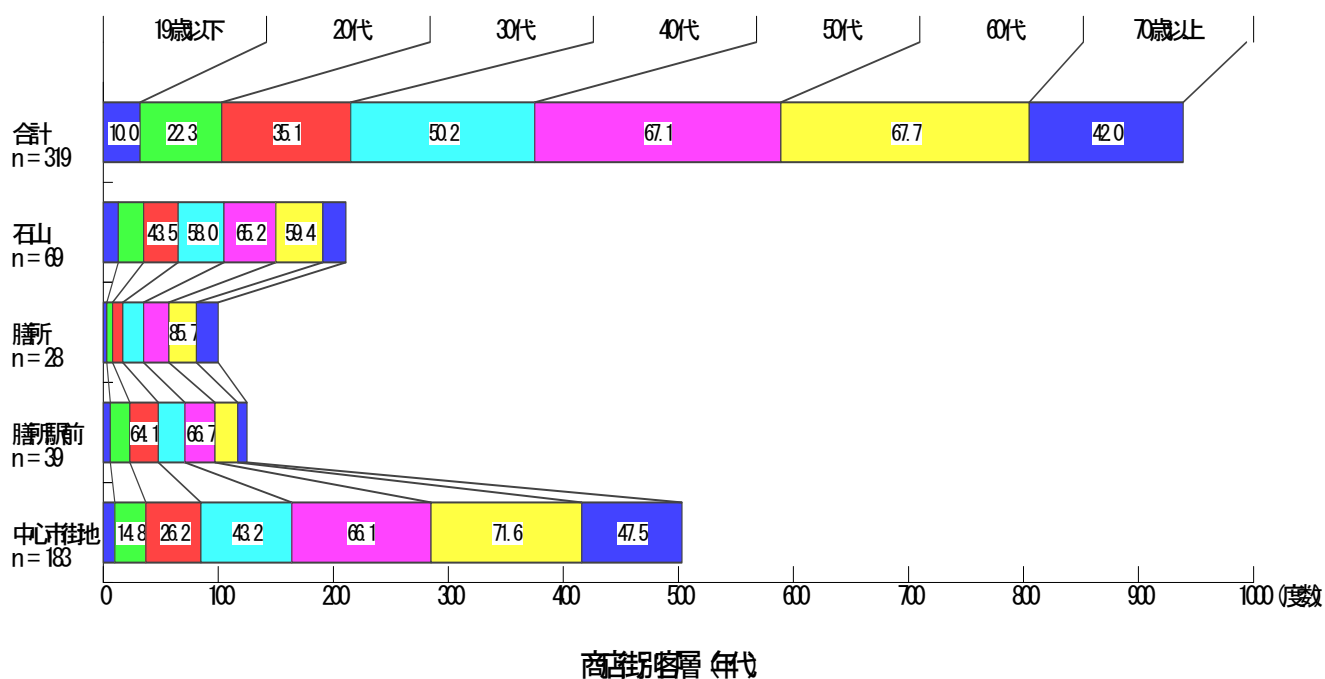
②-1 来店客層（年代）

来店客層（年代）で一番多い年代の回答は「50代」、「60代」でそれぞれ214名の67.7%、次いで「40代」が160名の50.2%、「70歳以上」が134名の42.0%、「30代」が112名の35.1%と続く。



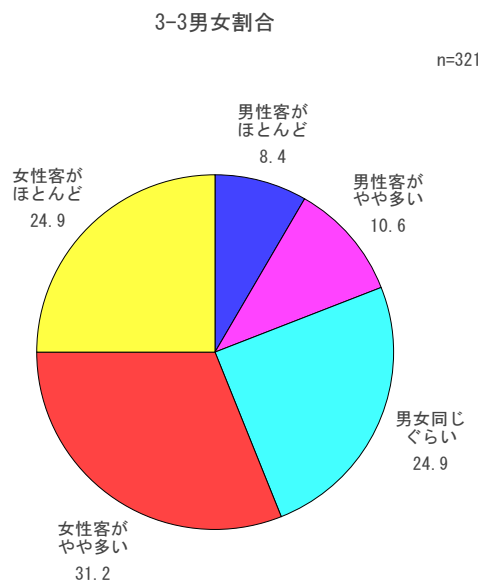
②-2 商店街別来店客層（年代）

商店街別に来店客層（年代）をみると「中心市街地商店街」と「膳所商店街」では「50代」、「60代」、「70歳以上」の構成比が高い。「膳所駅前商店街」では「30代」、「50代」の構成比が高い。「石山商店街」では20代以下を除き、来店客層の年代に偏りはない。



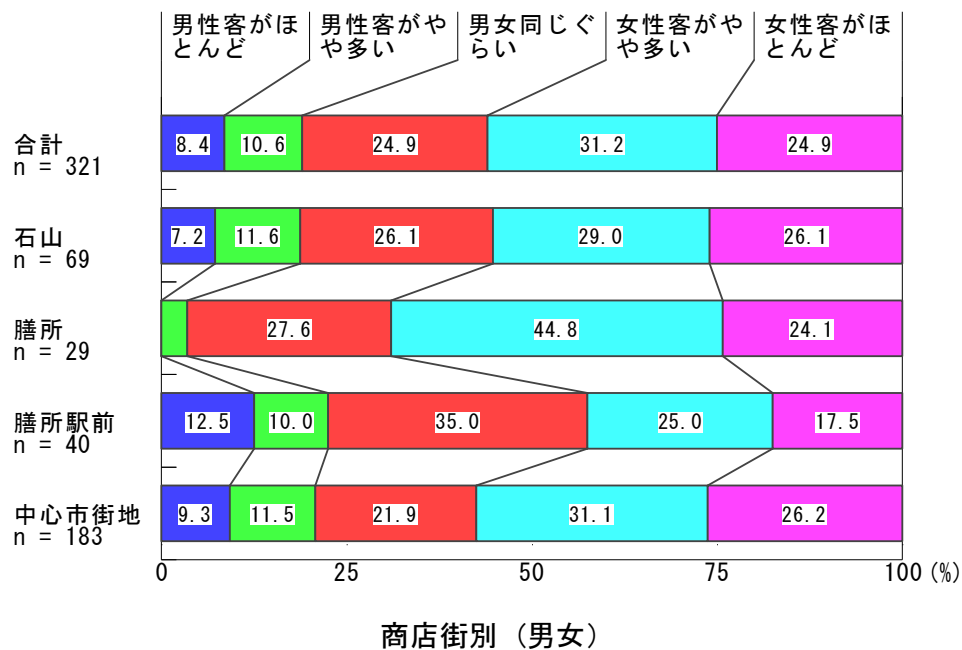
③-1 来店客層（男女割合）

来店客層で一番多い男女割合の回答は「女性客がやや多い」が 100 名の 31.2%、「男女同じぐらい」、「女性客がほとんど」でそれぞれ 80 名の 24.9、「男性客がやや多い」が 34 名の 10.6%と続く。



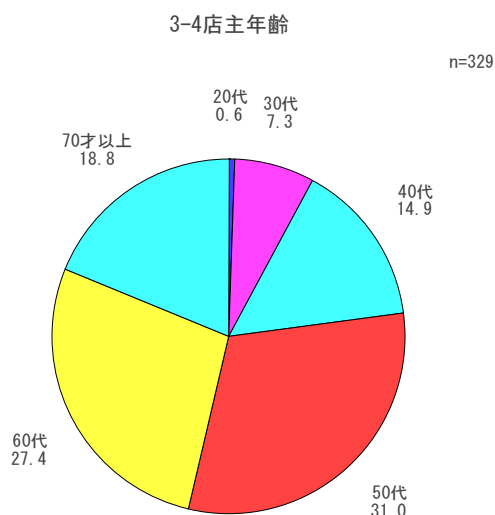
③-商店街別来店客層（男女割合）

商店街別に来店客層（男女割合）をみると「膳所商店街」では女性客の割合の多い構成比が高い。「膳所駅前商店街」、「中心市街地商店街」で男性客の割合の多い構成比が高い。「石山商店街」での来店男女割合は調査商店街の合計平均値に近い。



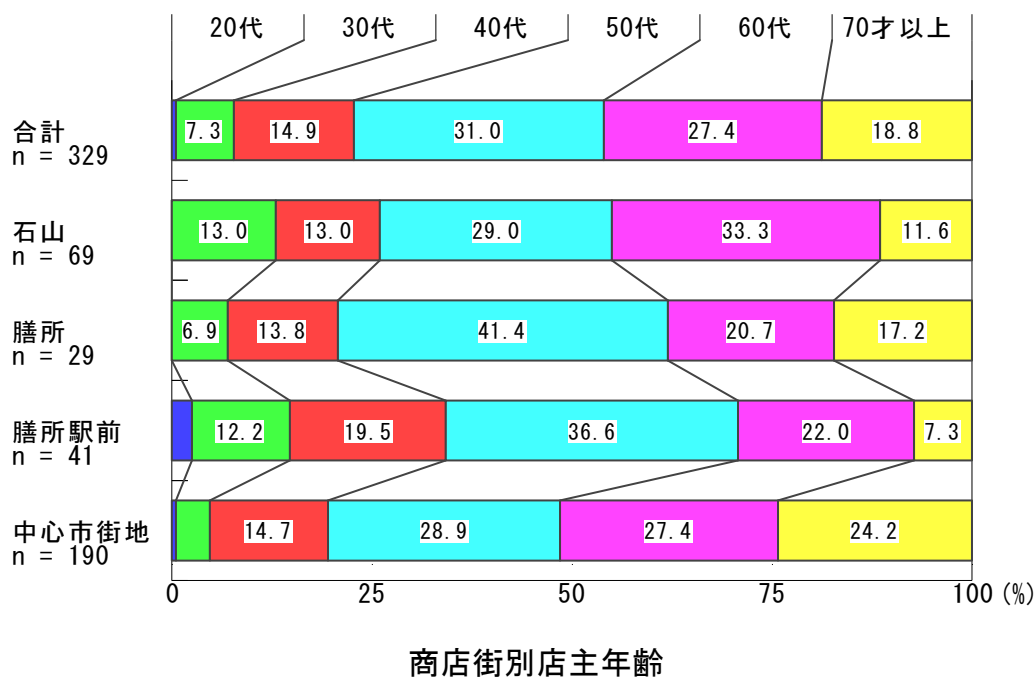
④-1 店主年齢

店主年齢で一番多い回答は「50代」が102名の31.0%、「60代」が90名の27.4%、「70歳以上」が62名の18.8%と続く。店主年齢が「20代」との回答は328名中わずか2名だけであった。



④-1 店主年齢

商店街別に店主年齢をみると「中心市街地商店街」で70歳以上の構成比が高い。20代の店主がいるのは「膳所駅前商店街」のみである。「膳所商店街」では50代店主の構成比が高い。「石山商店街」では30代と60代店主の構成比が高い。



### (3) ー2 既存大規模小売店舗の影響度面談調査

#### ① 大津市A社

日 時：平成21年2月25日（水） 午前10時～同10時40分

対応者：店長、マネージャー

#### 1) 出店の影響（売上高変化、客数変化、客層変化、気付いた点）

- ・ピエリ守山の影響はないが、イオンモール草津の影響はある。
- ・平日の影響はないが、土・日・祝祭日は約10%の売上減少。
- ・平日の客数は増えており、要因は新たなマンション住民の増加が考えられ、若い世代の親子が目立つ。
- ・週末の客数減少。
- ・正月を例にとると食品は25%、衣料品は50%の落ち込みをみせた。

#### 2) 対応策（店舗機能、商品構成、サービス）

- ・2007年より価格戦略に取り組んでいる。競合との価格比較を行いチラシ持参の客に他社のチラシに対応して値引きをしている。また、このサービスを広告している。
- ・地域のマンションの増加等、若い客が増加したことから子供服の売り場を復活する予定である。
- ・店内満足度（来店客）の向上に取り組みたい。（商圏は半径1kmを想定）

#### 3) 今後の売上見通し、方向性

- ・売上高は厳しくなると思う。但し、当店に限ったことではないと思う。
- ・食品は3～5%、衣料品は5～10%のダウンを予想している。
- ・ゴールデンウィークも今回の出店の影響が予測される。

#### 4) 行政や商工会議所への要望

- ・当店は商店街と共生している。行政には商店街の活性化に注力して欲しい。また、行政や商工会議所による資金面での支援や空き店舗活用サポートが必要である。
- ・商店街は細々と営業しているのが現状。商店街の機能を考え、業種構成面を地域にあったものにするべきで、業種変更も必要。
- ・毎月（第3土曜日）に午前8時から商店街と市民団体が連携して朝市をしており賑わっている。また、取り組みも他の商店街との連携が必要。

## ②大津市B社

日 時：平成21年2月25日（水） 午後1時～同1時50分

対応者：店長、販売促進担当者

### 1) 出店の影響（売上高変化、客数変化、客層変化、気付いた点）

- ・ピエリ守山の影響はない。
- ・フォレオ一里山も影響はない。
- ・イオンモール草津は影響が出ている。
- ・婦人服（ヤング向け）に影響がある。特にロープライスレディースファッションに影響。売上高は2008年11月までセールがあったため予算と昨年実績はクリアできた。11月までは価格対応ができていた。
- ・12月以降は衣料品の売上が鈍化した。一律に売上高が減少したのではなく、若向けブランドでも影響がなく前年比をキープしているブランドもあり売場の差が大きい。
- ・優良顧客の来店は良いが単価が減少している。新規顧客は70%になった。
- ・来店客数は土・日が減少している。（85～90%）、平日は95～100%
- ・自社カードを2008年より食品売場でもポイントが付くように変更した。商圏内の地域で利用が伸びている。
- ・堅田地域は客数が横ばいだが、単価が減少している。
- ・大津市の60%の人が自社カードを所有している。
- ・草津市では20%が自社カードを所有しているが、影響が大きい。
- ・瀬田地域の客単価は落ち着いた。青山地域も特に影響なし。

### 2) 対応策（店舗機能、商品構成、サービス）

- ・上位客を囲い込む。（優良顧客）
- ・本日お届け便（食品）を配達料200円で取り組み中。今後は食品以外の商品にも対応したい。（宅配サービスの見直し）
- ・レストラン利用客への駐車場無料化も検討。
- ・顧客が離れていない売場は人の心をつかむ接客ができています。再来店を実現する接客対応を目指す。（顧客からありがとうと言ってもらえる接客が具体的な目標）
- ・前年比100%を目標としたい。（本社側は95%を掲げているが）
- ・競合に比べ優勢のある部分を強化したい。（化粧品、食料品）

### 3) 行政や商工会議所への要望

- ・地域間競争に入っているとの認識がある。同じ地域の商店街などお互いに情報を開示し合いたい。お客が望まれていることを把握して、情報を共有連携して地域消費者のニーズに対応していくことが必要。
- ・周辺道路拡幅が必要。
- ・循環バスの運行（現状、行きはバス・帰りタクシー利用客がある）

### ③大津市C社

日 時：平成21年2月27日（金） 午前10時30分～同11時10分

対応者：総務次長

#### 1) 出店の影響（売上高変化、客数変化、客層変化、気付いた点）

- ・ピエリ守山、フォレオー里山の影響はない。
- ・イオンモール草津の影響はある。
- ・オープン後一ヶ月間食料品で7～8%、衣料品で約15%の減少があった。
- ・衣料品のなかでも婦人の30～40代の部分が20%はダウンしている。
- ・12月以降は3～4%程度の減少で食料品は影響が感じられない。
- ・正月の営業時は大幅な落ち込みをみせた。
- ・平日と土曜日の影響はないが、日・祝祭日は約5～10%の売上減少。

#### 2) 対応策（店舗機能、商品構成、サービス）

- ・当店はオープン後38年経過し、地域密着の一番店を維持している。客層は高齢化しており、自店顧客への影響は少ない。高齢者・独居老人へ健康に配慮した食料品の強化。
- ・効率の悪化した売場や採算割れの売場はより地域密着度を高める方向で構成を変更する予定。
- ・イオンが配達サービスをPRしており、生鮮食料品も含めた配達の要望が顧客よりでてきた。
- ・イオンが身体障害者への配慮についてPRしており、身体障害者への対応要望が顧客よりでてきた。当店もできる範囲で対応している。

#### 3) 今後の売上見通し、方向性

- ・新たなマンションが建設され、約1,000人の人口増加（360世帯）が見込まれる。
- ・現状3～4%の減少はあるが、2009年の8月以降は前年並みの売上高に回復させたい。
- ・ゴールデンウィークやお盆営業時は今回の出店の影響が予測される。

#### 4) 行政や商工会議所への要望

- ・当店は商店街と共存共栄している。行政は商店街の活性化をバックアップして欲しい。イベントの活性化などの資金面での支援で商店街の集客力向上を支援して欲しい。
- ・自店と商店街との相乗効果を実現するため、商店街近辺の駐車場も共通利用できる仕組みや体制作りを支援して欲しい。
- ・夏祭り・夜市など歩行者天国も実施され、商店街のまとまりが感じられ賑わっている。商店街事業のマンネリ化も感じられるためイベント内容の変更やイベント回数の増加などで活性化を図って欲しい。

#### ④大津市D社

日 時：平成21年3月3日（火） 午前11時～同11時40分

対応者：店次長、総務課長

##### 1) 出店の影響（売上高変化、客数変化、客層変化、気付いた点）

- ・売上は予想範囲内の影響である。併せて、景気の影響も同時に発生している。
- ・全般的に競合（イオンモール草津）の影響はあるが、土、日、祝祭日の影響は少ない。
- ・昨年は売上、客数の減少が生じたが、今年2月から回復しつつある。3ヶ月を経過し、ひと山越えたと感じられる。
- ・当社の商圏の範囲で、イオンモール草津に近い地域の顧客が減少した。
- ・今まで当地域と草津駅前に2つの商業ゾーンがあったが、もう一つのゾーンが増えたと感じている。

##### 2) 対応策（店舗機能、商品構成、サービス）

- ・魅力度や来店頻度を高めるために、区画ごとに改修を進めている。
- ・当店は商業ゾーンの1つとして機能している。近隣大型店とは年間2～3回の協同企画をしており今後も充実させたい。現在、近隣大型店とは駐車場提携をしているが、ゾーン店舗の駐車場の共同利用にまで拡大できれば良い。
- ・地元自治会との連携企画として、自治会チラシにクーポンを入れた実績があり、今後もコンパクトな商圏を対象とした地元顧客への販促が必要である。

##### 3) 要望（行政、商工会議所）

- ・周辺道路の一方通行化や歩道拡幅が必要である。
- ・地域商店街の活性化支援をして欲しい。商店街と連携して地域全体の魅力度を向上させたい。
- ・長浜や彦根は広範囲で地域の活性化が成功している。大津にも寺社仏閣などの歴史資産やびわ湖ホールなどの文化資産があり、それらを活用した広域な活性化に取り組んで欲しい。
- ・現在、歴史資産や文化施設などは限られたグループだけの楽しみで終わっている。工事が進んでいる「なぎさ公園オープンカフェ」も含めて、ストーリー性や戦略的な活用が必要である。

(3) - 3 小括—影響度の全体解説—

以上、本節では中心市街地商店街、石山商店街、膳所商店街、膳所駅前商店街の4つに分類した商店街に対して、共通の内容でアンケート調査を行うとともに大津市内既存大型店舗へのインタビュー調査で今回の新規大型商業施設開業についての影響度把握を行うことを試みた。

**新規開業大型商業施設の概要**

	ピエリ守山	フォレオ大津一里山	イオンモール草津
所在地	守山市今浜町	大津市一里山	草津市新浜町
開店日	2008年9月20日	2008年11月21日	2008年11月26日
敷地面積	137,800 m <sup>2</sup>	55,708 m <sup>2</sup>	164,961 m <sup>2</sup>
売り場面積	55,000 m <sup>2</sup>	41,463 m <sup>2</sup>	86,137 m <sup>2</sup>
建物構造	2階（一部4階）	地上2階・地下1階	A棟：6階・B棟2階
店舗数	約200店舗	105店	約190店舗
駐車台数	3,060台	1,500台	4,330台
来場者目標	900万人	500万人	1,000万人
売上目標	180億円	120億円	非公表

注) 来場者目標、売上目標はいずれも年間目標、毎日新聞掲載データ

2008年の9月から11月にかけてそれまで滋賀県には存在していなかった本格的なクロードモールタイプのショッピングセンターがオープンした。その結果、湖南エリアの大型店売場面積が一気に182,600平方メートル増加した。

以下、今回の調査を通しての全体的な影響度について概説するが、2008年秋以降のリーマンブラザーズ破綻に端を発した米国発金融危機でわが国経済及び企業を取り巻く経営環境が激変していることに留意しなければならない。

従って今回調査した結果についてはこれら要因が大きく影響していることを考慮する必要がある。

(1) アンケート調査からみた影響度

まず、自動車交通量をみると商店街自体では変わらないが、周辺の主要道路で以前に比べると多少増加したことを読み取ることができる。

次に商店街への来店客数及び売上高は約半数の店舗数で両者とも変わっておらず、来店客数で約4割の店舗数で減少し、売上高では約半数の店舗数が減少傾向である。その結果、全体としての新規大型商業施設開業の商店街への影響については意見が分かれた。

しかし、業種別にみると「文化・専門品小売業」と「日用品小売業」に影響がみられ、「サービス業」と「その他業種」で影響はみられなかった。また、男性客の割合が多い店舗ほど影響が少なかった。

(2) 既存大規模小売店舗面談調査からみた影響度と対応策

①影響度



大津市内にある既存大規模小売店舗に影響を与えているのは「イオンモール草津」で「ピエリ守山」と「フォレオ大津一里山」の影響はみられないか、または非常に少ないことがわかった。

また、すべてのタイミングで影響があるのではなく、日曜日・祭日、お正月に顕著に影響がでている。今後もこの傾向が続くことが推測され、ゴールデンウィークやお盆などの連続した休日における既存大型店への影響が予測される。

同様にすべてのエリアで影響があるのではなく、「イオンモール草津」の立地する草津に近いエリアでの影響が大きい。その結果、大津市内既存大規模小売店舗の商圈が縮小したとみられる。

## ②対応策と関係機関への要望

既存大規模小売店舗の今回の新規大型商業施設開業への対応策として価格競争力の強化、顧客への利益還元システムの変更、より地域に密着した品揃え・より地域に密着したサービスの導入など店舗毎にその取組は異なっている。

しかし、4つの大型店舗に求められている共通した今後の対応は地域の商店街や他の既存大型店舗との連携による地域ぐるみの活性化である。従って、関係機関への要望はそれぞれの既存大型店舗と連携することが可能な商店街自体の活性化への支援要望が強調されているのである。

(鐘井 輝)