

つくばセンター周辺におけるコンビニエンスストアを対象とした立地分析

柳 鋳（地球環境科学専攻）

- 目的：**立地分析とは、商取引を行う地理的範囲を多角的に調査することを通じ、交通網との兼ね合いなど何らかの活動が行いやすい環境かどうかでその良し悪しを判断するために行うものである。本研究では商圈研究の概念を参考しながら、コンビニエンスストアの分布およびその周囲におけるTG（交通発生源）や土地利用との関係を明らかにし、つくばセンターエリアに位置しているコンビニエンスストアの立地特徴を解明する。
- 研究対象：**つくば駅から約1.5kmの範囲内に含まれるコンビニエンスストア18件を研究対象とする。この範囲は、春日と吾妻、天久保の南部、妻木の南部、花室の西部、荻間、小野崎、東新井、竹園などの大字区域を含んでいる（図1）。
- 研究手法：**まず、GPS端末を用いてコンビニの位置座標をウェイポイントとして入手し、それに現地調査でコンビニ周辺における居住団地の形態と業務・公益施設、視界性、競合店舗、駅、バス停、SC、交差点状況などの立地情報またはその条件、有無を記録する。そしてArcMapを用いてそれを地図化する。更に、ゼンリンデータによってベースマップを作成し、コンビニ周辺における土地利用を把握する。最後に、図表で立地情報を整理しながら、立地分析を行う。
- 結果・考察：**立地分析の結果は以下のようにまとめられる（表1）。①居住団地は、概ねに都市型と農村型の2種類に区分される。②ほとんどの都市地域に立地している店舗の周囲には多数の業務・公益施設

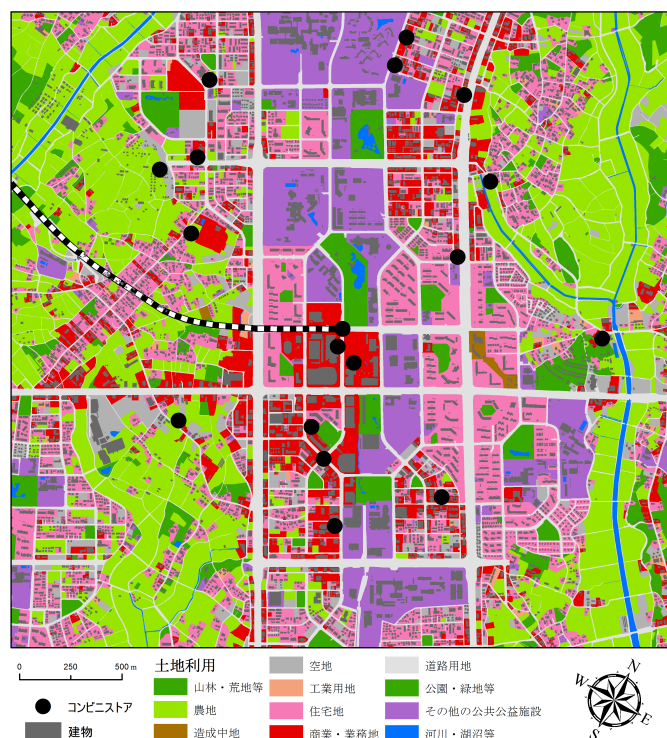


図1 つくばセンター周辺における土地利用とコンビニの分布

が分布しているが、逆にその競合もより激しくなる傾向にある。それに対して、農村地域に立地している店舗は、独立性が強く、競合店舗がほとんど見られない。③交差点角地に立地すること、視界性が良好であることは、コンビニの出店に対する重要な考慮要素である。④TG（交通発生源）は、人の流動を誘発する要素である。特に駅やバス停の周辺に立地している店舗は、競合がある程度存在していても、互いに補完する関係にある。一方、客の流れを考えれば、顧客の需要を満たすために、百貨店やショッピングセンターの構内にコンビニエンスストアを設置することも必要であろう。

表1 対象店舗の立地情報および立地評価の結果

番号	店舗名	地域	都市型居住団地	農業型居住団地	業務・公益	視界性評価	競合店舗	交差点	交差点角地	駅	バス停	百貨店やSC
1	ファミリーマートつくば葛城店	荻間	×	◎	×	◎	×	◎	△	×	×	×
2	ローソンつくば荻間店	荻間	×	◎	×	○	×	○	△	×	×	×
3	ローソンつくば春日3丁目店	春日3丁目	△	△	△	◎	△	◎	◎	×	◎	×
4	セブンイレブンつくば北大通店	春日2丁目	△	△	△	◎	△	◎	◎	×	◎	×
5	セブンイレブンつくば吾妻3丁目店	吾妻3丁目	◎	×	◎	◎	×	◎	◎	○	◎	×
6	ファミリーマートつくば駅前店	吾妻1丁目	◎	×	◎	◎	○	—	—	×	×	×
7	サンクスつくばQ店	吾妻1丁目	◎	×	◎	△	◎	○	×	◎	◎	◎
8	ローソンつくば駅バスターミナル店	吾妻1丁目	◎	×	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎
9	ローソンつくば妻木店	妻木	×	◎	×	△	×	△	×	×	×	×
10	ファミリーマートつくば天久保1丁目店	天久保1丁目	△	△	◎	△	△	△	×	×	×	×
11	セブンイレブンつくば松見公園店	天久保1丁目	△	△	◎	◎	△	◎	◎	×	◎	×
12	ローソンストア100筑波大学前	天久保2丁目	△	△	◎	◎	×	◎	◎	×	◎	×
13	ファミリーマートつくば竹園店	竹園1丁目	◎	×	◎	△	△	△	×	○	◎	◎
14	ローソンつくば東新井店	東新井	◎	×	◎	◎	△	◎	◎	○	◎	◎
15	ミニストップつくば東新井店	東新井	◎	×	◎	◎	△	◎	◎	○	◎	◎
16	セブンイレブンつくば竹園店	竹園2丁目	◎	×	◎	×	×	×	×	△	×	×
17	コストアつくば上の室店	花室	×	◎	△	◎	×	◎	◎	×	×	×
18	セブンイレブンつくば小野崎店	小野崎	×	◎	×	×	×	×	×	×	×	×

説明： ◎ 非常に該当する、非常に良好、多量

○ 該当する、良好、やや多い

△ あまり該当しない、やや悪い、あまり多くない

× 該当しない、悪い、全く無い