

公益財団法人 豊田都市交通研究所 研究成果報告会

駅前商業施設のリニューアルが 来訪者の回遊・買い物行動に与えた影響

主席研究員 加藤秀樹

令和4年7月5日（火）
豊田産業文化センター 小ホール

研究の背景

◆ 豊田市中心部(都心)の変化

- 2021年9月30日、豊田市駅に隣接する松坂屋豊田店が閉店(T-FACE A館1F～6F)し、都心への来訪や来訪時の回遊行動に、どのような影響をもたらすのか関心が集まった。
- 新型コロナウイルスとの共存(ウィズ/アフターコロナ)を踏まえた新たな都市像が模索されている。

◆ 都心での回遊行動の把握

- 都心再開発や賑わい創出事業が実施されているものの、それに必要な都心来訪者の回遊行動や、来訪者が求めるサービス等は、十分に把握しきれていないという現状がある。
- 一方で、カメラ映像解析やパケットセンサ等の新技術によって、比較的容易に、回遊行動の把握が可能となってきた。
- 豊田市役所や駅周辺商業施設等からは、研究所が新技術を活用して賑わいや回遊行動変化の評価を行うことに期待が寄せられている。

研究の目的

- ◆ そこで、本研究では、松坂屋豊田店の閉店が、都心の来訪者や回遊行動に与えた影響を、新技術を用いた**客観的な評価**と、来訪者の**主観的な評価**の両面から評価することを目的とする。

■具体的な対象や手法

- 都心の範囲：駅周辺(右図)
- 新技術：WiFi/パケットセンサー
- 主観評価：WEBアンケート



閉店と感謝を伝える掲示板

■本研究で対象とした範囲



- 将来的には、都心が賑わう(市民や来訪者が都心で豊かな時間を過ごす)ための提案につなげていきたい

WiFiパケットセンサーとは

◆ WiFiパケットセンサー

- スマートフォン等の端末が接続できるWiFiを探す時に発信する信号(パケット)を検出

◆ 調査で使用するシステム

- 山梨大学の豊木名誉教授が開発したシステムを活用
- 設置箇所周辺にはステッカー(写真下左)で告知
- センサー(写真下中)と設置例(写真下右)



センサー設置箇所付近で行う調査告知



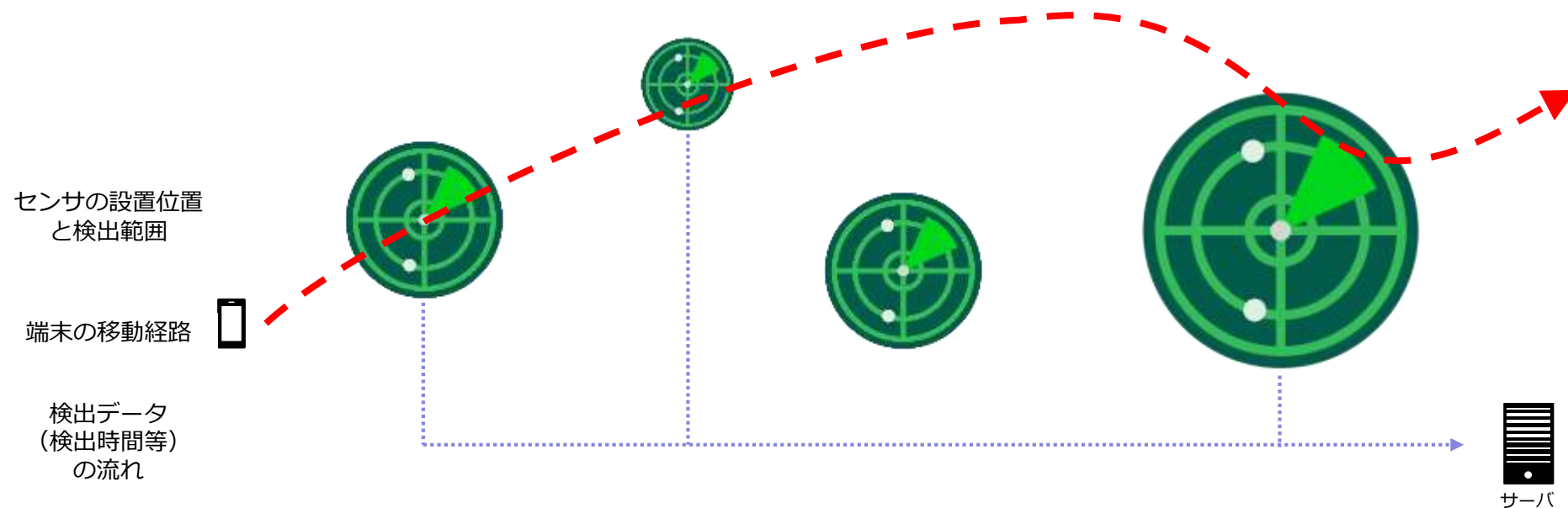
調査に使用するセンサー



センサーの設置例 (喜多町2丁目)

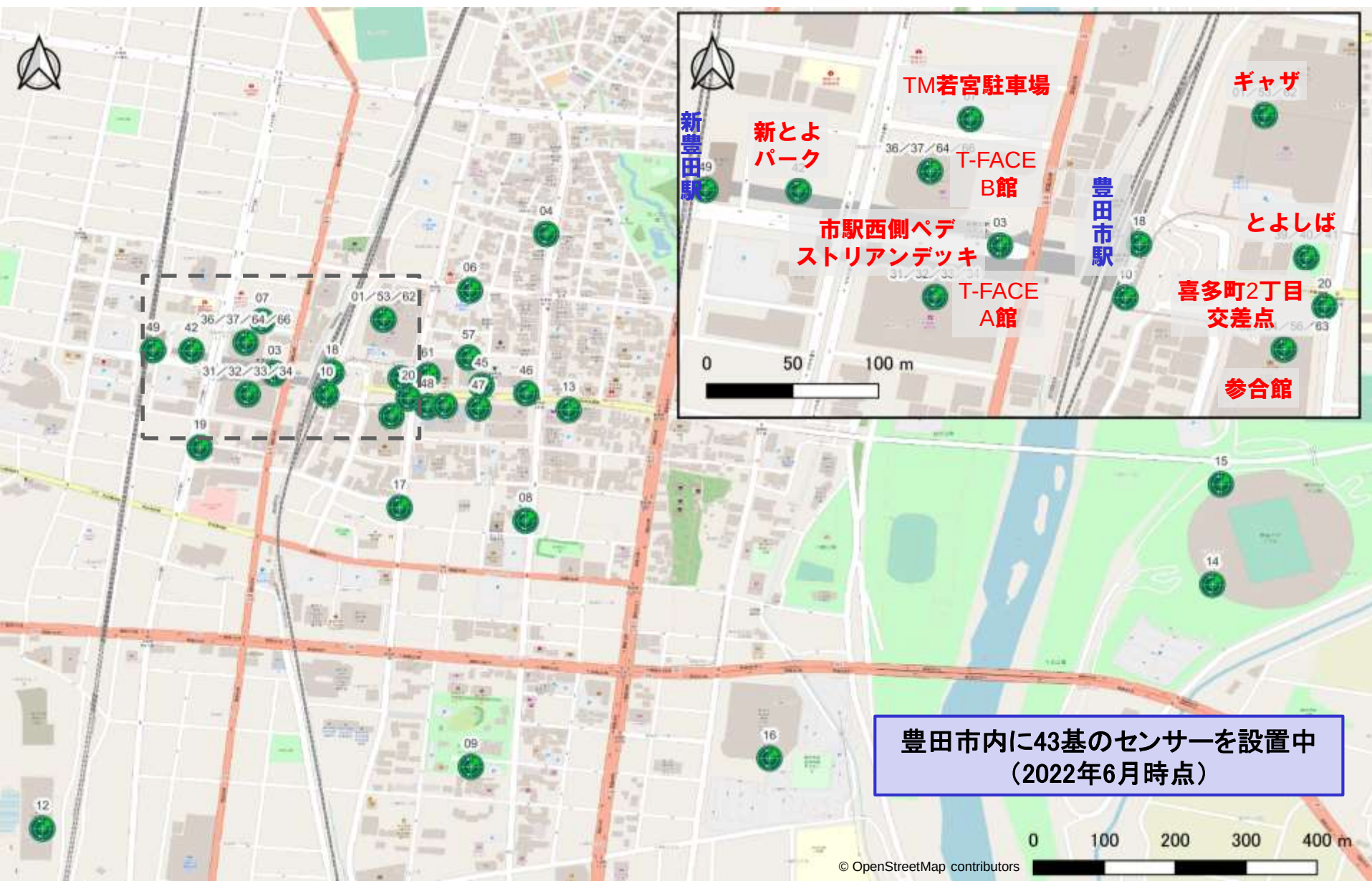
データ取得のイメージ

- センサーは、設置箇所付近の数10m～数100mの範囲に存在するスマホ等の端末が発信する信号を検出します
 - センサーは、検出した時間等を記録し、そのデータを自動でサーバに送ります
 - (重要)個人を特定したり、通信内容を傍受することはできません
- ※ クルマの運転者(同乗者を含む)が持つスマホも検出し、歩行者との区別はできません
- ※ スマホ以外のWiFi端末も検出するため、それらを除外する工夫をしています
- ※ 検出できるスマホは年々、少なくなっています

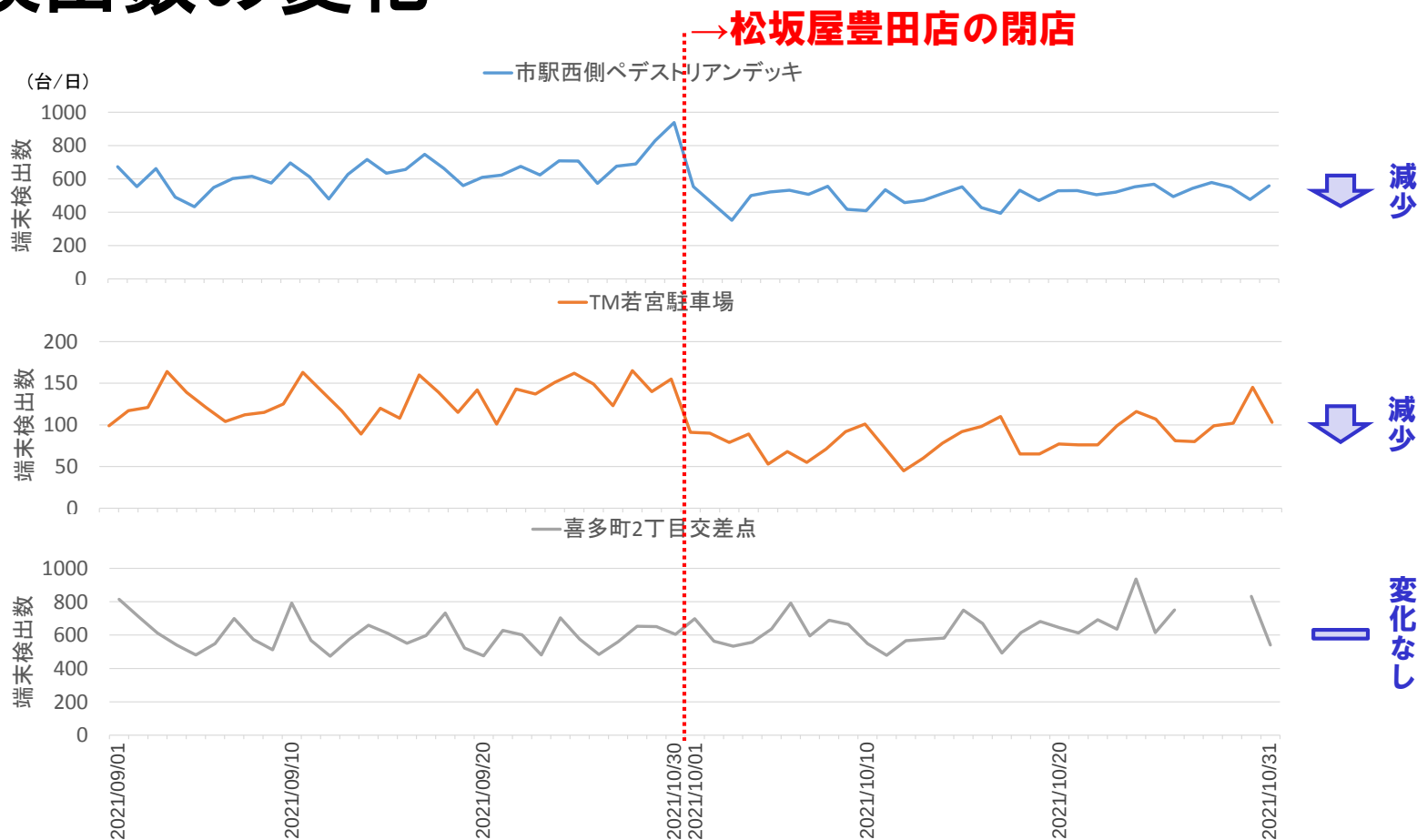


検出とデータの流れのイメージ図

WiFiパケットセンサーの設置状況



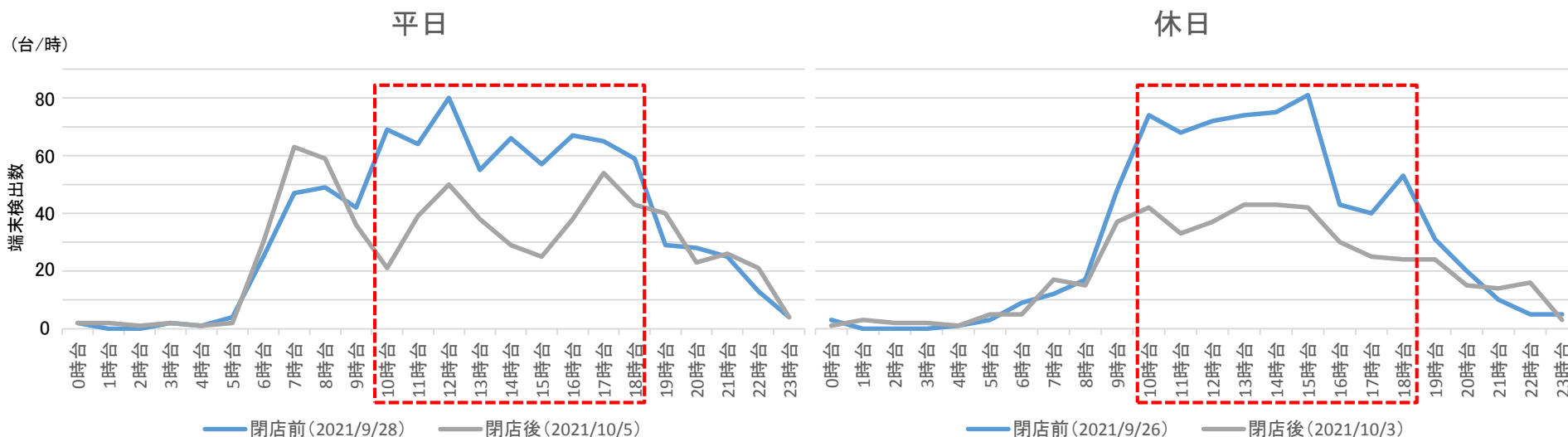
端末検出数の変化



- 松坂屋豊田店の閉店後、「市駅西側ペデストリアンデッキ」、「TM若宮駐車場」に設置したセンサーで端末検出数が減少
- 一方で、「新豊田駅付近」や「市駅東側」に設置したセンサー（例えば、「喜多町2丁目交差点」）の検出数は変化がみられない

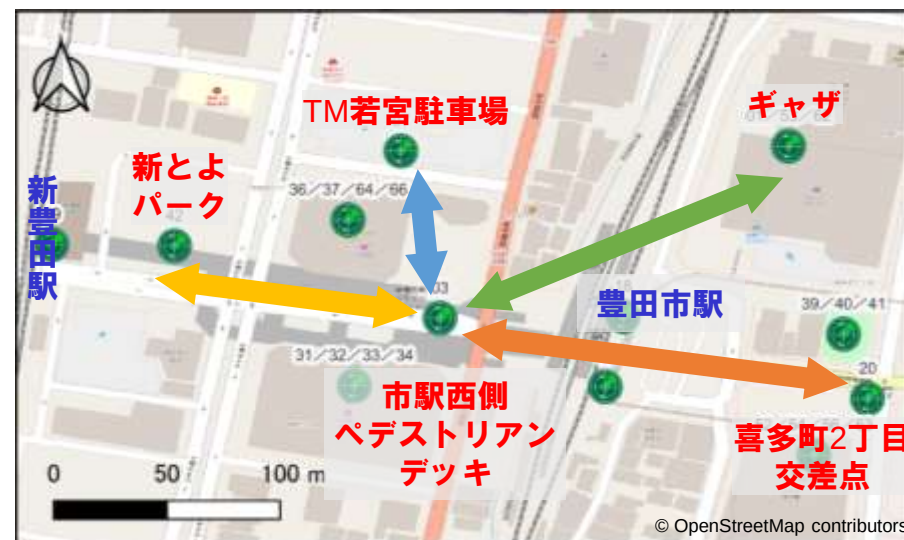
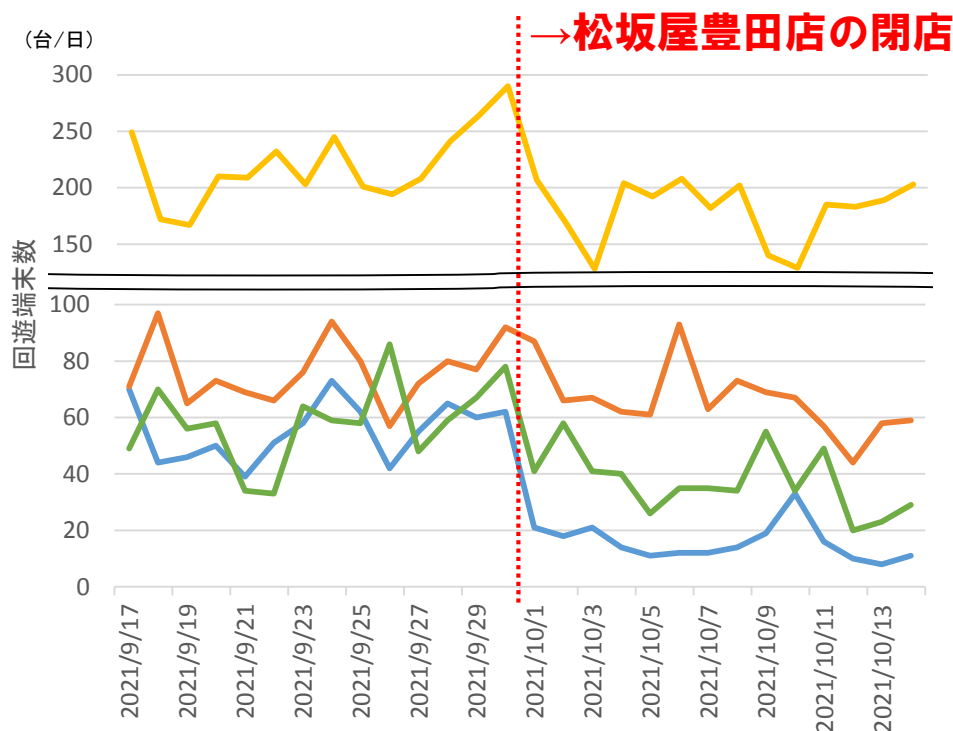
来訪者が減った時間帯

市駅西側ペデストリアンデッキ



- 「市駅西ペデストリアンデッキ」に設置したセンサーにおいて、平日、休日ともに10～18時台にかけて、来訪者が減少している
- 一方で、通勤ピークとなる平日6～9時台、19～21時台では、検出数に変化がみられない(閉店後の方が多いたときもある)

回遊行動の変化(市駅西側ペデストリアンデッキ)



- 新豊田駅方面の「新とよパーク」や市駅東側の「喜多町2丁目交差点」への回遊は、あまり影響を受けていない
- 一方で、市駅東側の「ギャザ」への回遊は減少(約35%)となり、「TM若宮駐車場」への回遊は激減(約70%)した
- また、「新豊田駅方面」への回遊では、通勤移動のない土日の回遊がより減る傾向(10/2,3、10/9,10)がみられる

WiFiパケットセンサーによる評価のまとめ

◆ まとめ

- 松坂屋豊田店の閉店が影響した範囲
 - TM若宮駐車場(約45%)、市駅西側ペデストリアンデッキ(約25%)で減少
- 影響した時間帯
 - 平日、休日ともに、10～18時台に減少
- 回遊へ影響
 - 市駅西側ペデストリアンデッキとTM若宮駐車場を結ぶ回遊が激減(約70%減)
 - ギャザを結ぶ回遊も減少

◆ 考察

- 予想された結果ではあるが、新豊田駅－豊田市駅－市駅東側を結ぶ、通勤軸の回遊行動には影響がみられない
- 日中の買い物目的と考えられる来訪で、クルマで来訪する方(特に、TM若宮駐車場を利用していた方)への影響が大きく、また、市駅を東西にまたぐ回遊行動を減少させた
- どのような属性の方々が閉店の影響を受けたのか、中心部への来訪頻度も減少したのか、代わりにどこで買い物をしているのか、さらなる調査と分析が必要

WEBアンケート調査の概要

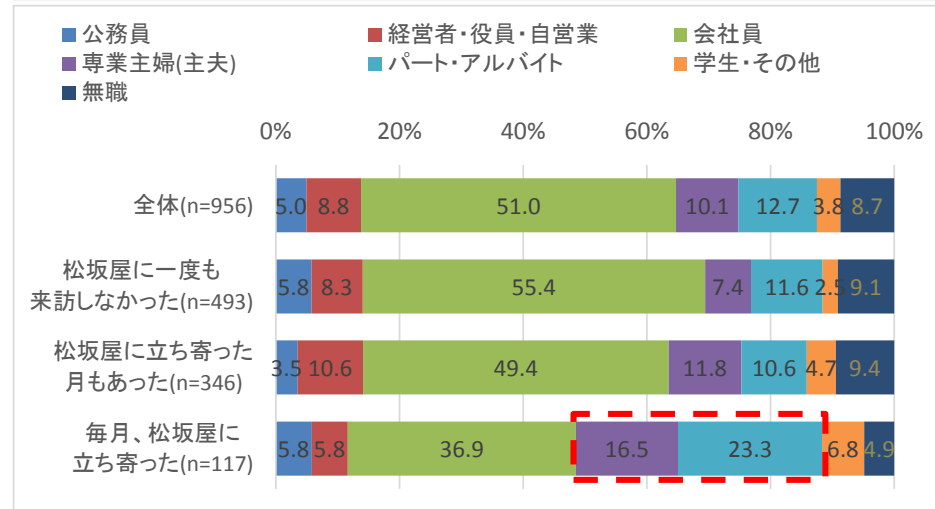
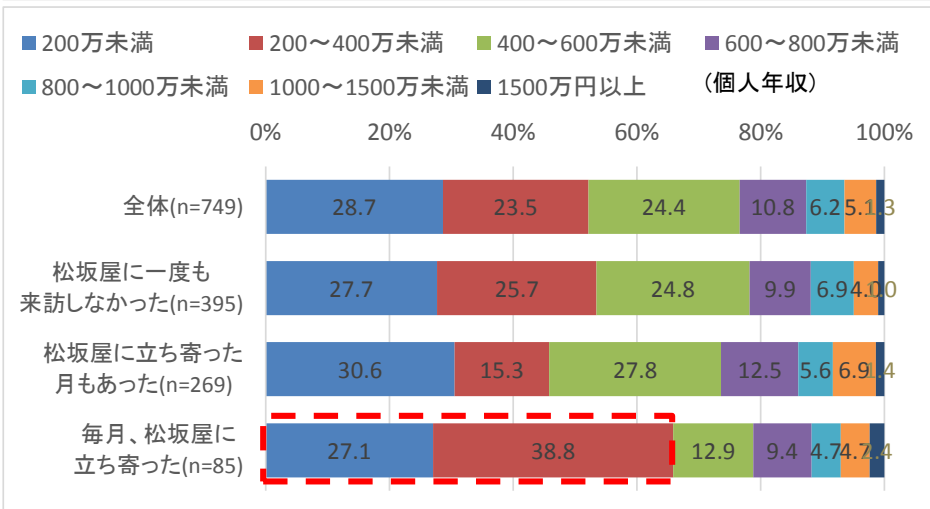
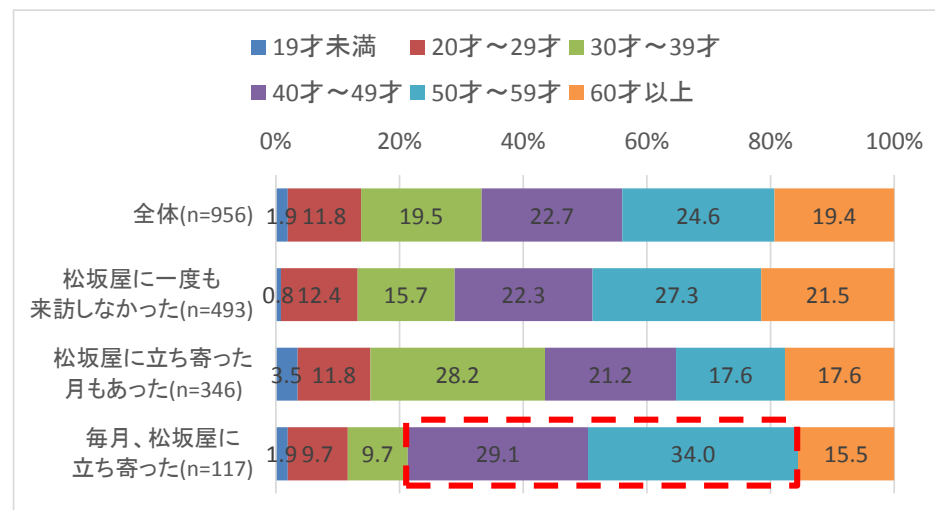
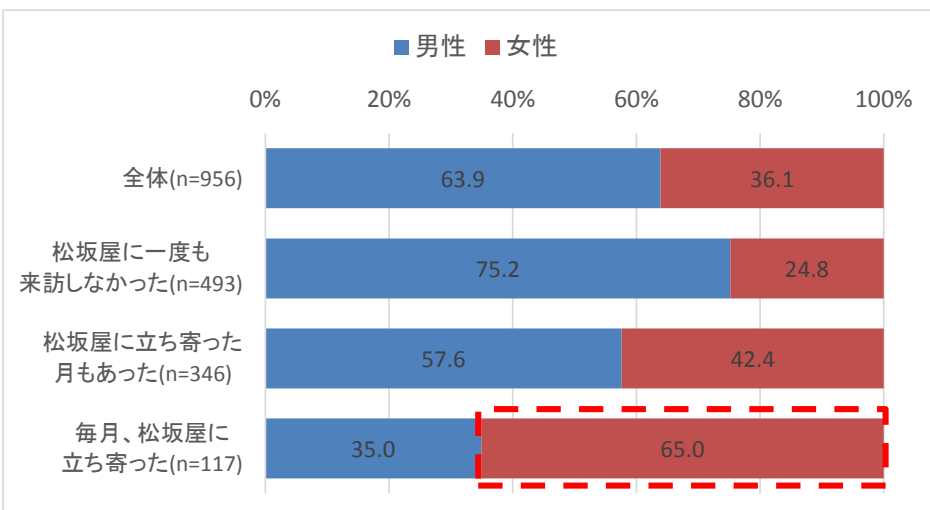
◆ 目的

- WiFiパケットセンサーによる評価を踏まえ、松坂屋豊田店の閉店によって、「**どのような方が、どのような影響を受けたのか**」を把握することを目的に、WEBアンケート調査を実施
- 加えて、都心の過ごし方を提案するための検討材料として、「**豊田市中心部(駅周辺)への期待**」を自由記述で収集
- **市内在住者に限定せず**、定期的に豊田市中心部(駅周辺)に来訪する方を対象とする

◆ 調査対象

- **愛知県在住**の16歳以上
- 2021年1月～9月までに、**月1回以上の頻度**で、豊田市中心部(駅周辺)に来訪
→ 月1回以上の頻度で、松坂屋豊田店に立ち寄っていた方の回答を100サンプル以上確保した上で、956人(属性による補正を含む)からの回答を得た

回答者の個人属性

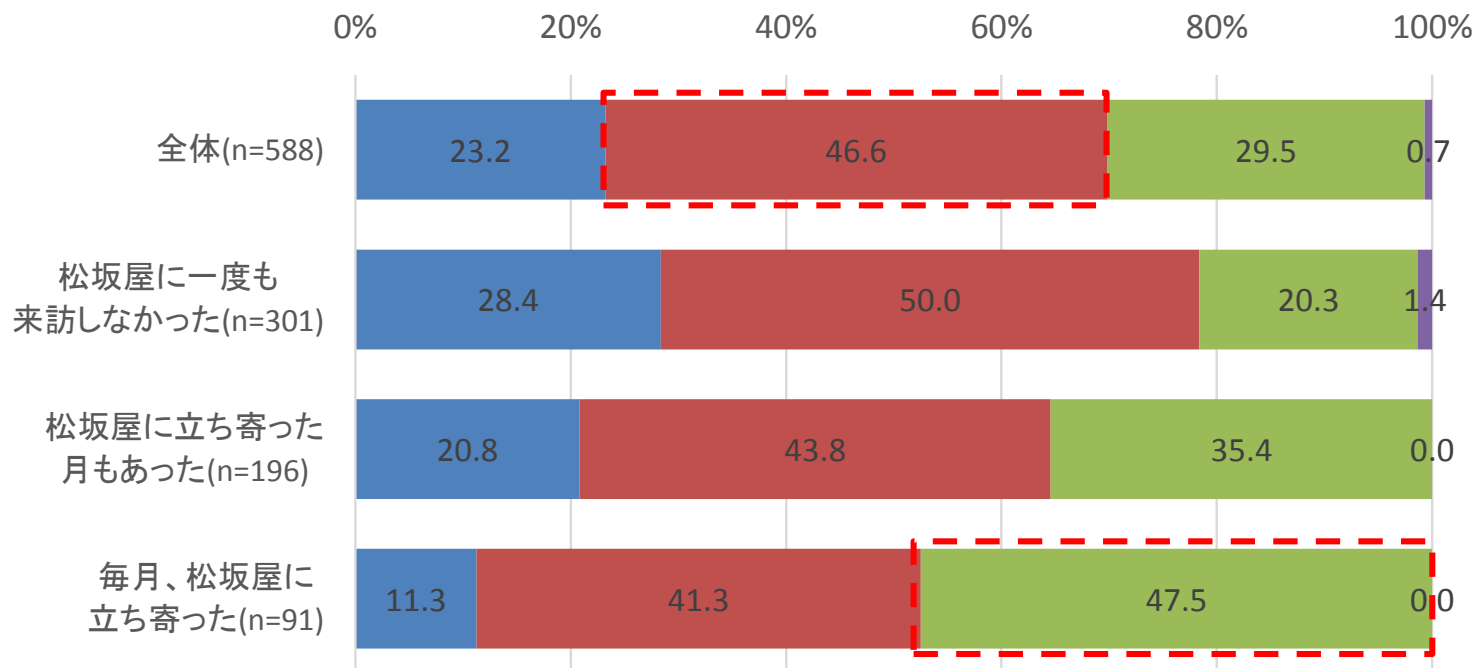


➤ 毎月、松坂屋豊田店を利用した方の特徴: 女性、40才代～50才代、個人年収は高くない、専業主婦(主夫)・パート・アルバイトが多い。

来訪時の回遊行動

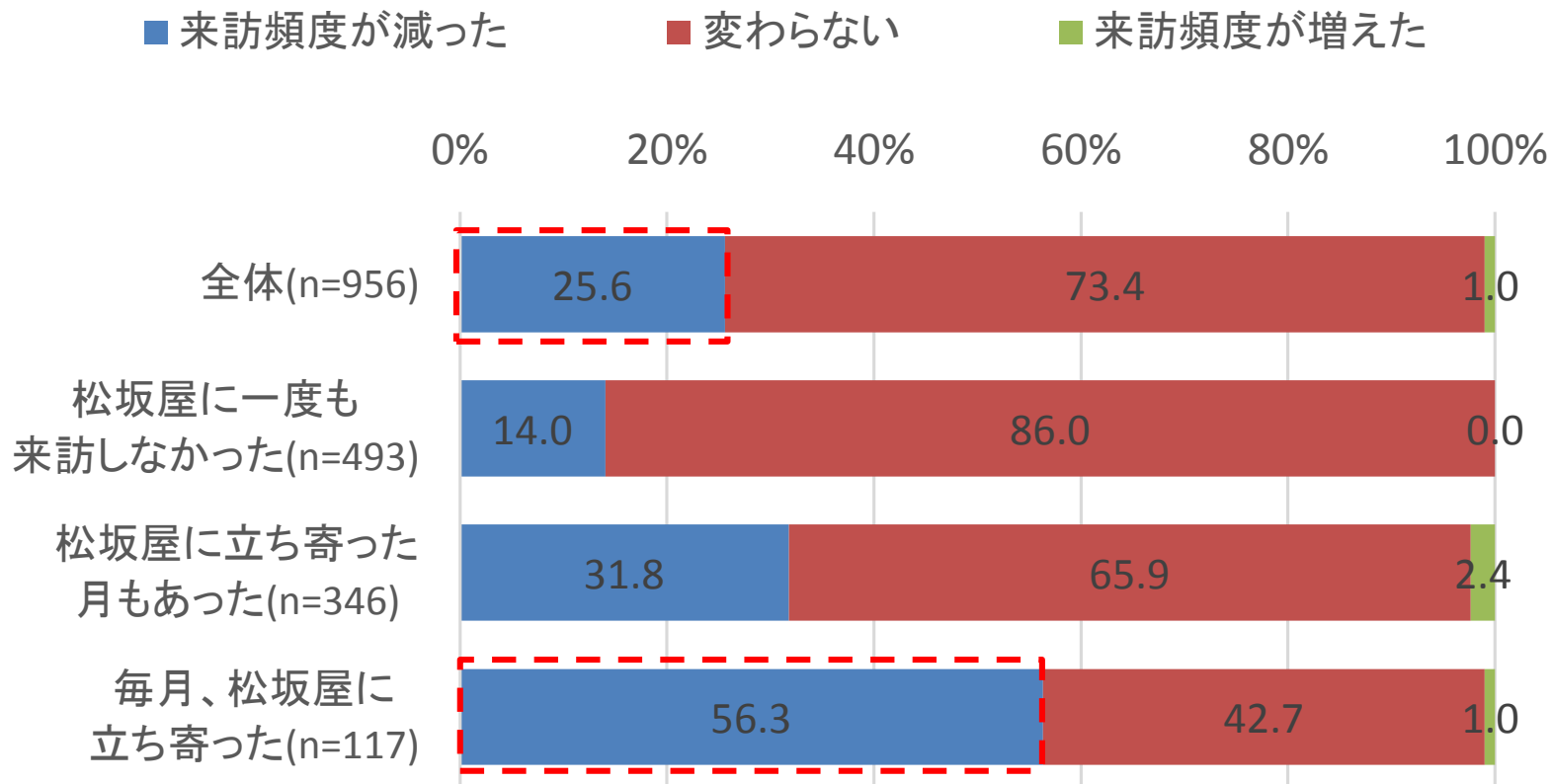
■平日の場合

- 公共交通の利用、乗換え、送迎のみでの来訪が多く、店舗や施設に立ち寄ることは少ない
- 立ち寄る店舗や施設は、1か所のみ、または、同じ建物内であることが多い
- 来訪した際は、異なる建物の複数の店舗や施設に立ち寄ることが多い
- その他



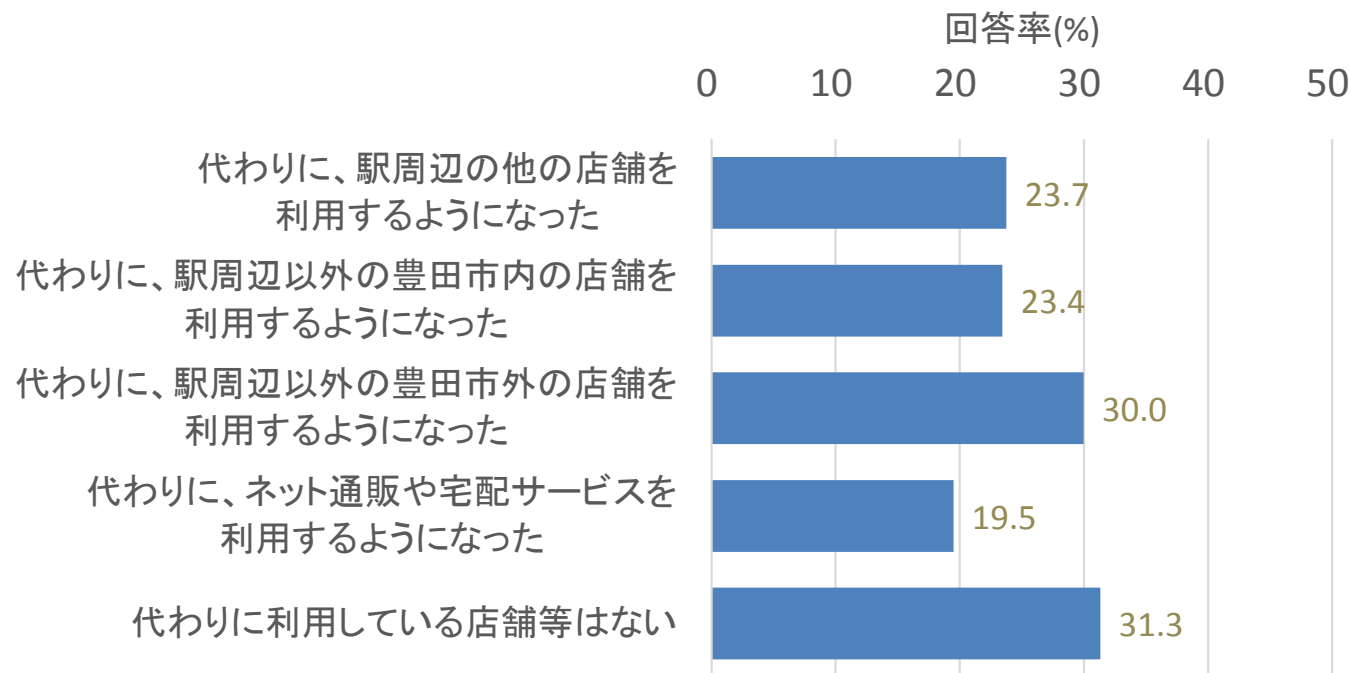
- 全体では、「1か所のみ、または、同じ建物内」が46.6%と最も多く。松坂屋への立ち寄り頻度がより高くなると、「異なる建物の複数の店舗や施設」が多くなる。(毎月、松坂屋に立ち寄る場合は、47.5%と最も多い)
- なお、休日は「複数利用」の割合が多少高いが同じ傾向

閉店後の来訪頻度の変化



- 松坂屋豊田店の閉店の影響で、「全体」の25.6%の回答者で、豊田市中心部(駅周辺)への来訪頻度が減った
- 特に、「毎月、松坂屋に立ち寄っていた」回答者では、半数以上の56.3%で来訪頻度が減ったと影響が大きい

代わりに利用するようになった店舗等



(n=367) 複数回答
※毎月、ほぼ毎月、
松坂屋を利用していた方

「代わりに利用している店舗はない」を除くと、

- 「豊田市外の店舗を利用するようになった」が最も多く、その方は、「日常で自動車を利用し、40才代女性で、10-16時台に松坂屋に立ち寄り、閉店後の来訪頻度は減った方」という特徴がある
- 一方で、「駅周辺の他の店舗を利用」する方は、「日常で自動車を利用せず、50才代女性で、16時台以降に松坂屋に立ち寄り、閉店後も来訪頻度は変わらない、自宅が近い方」といった特徴がある

豊田市中心部(駅周辺)への期待

◆ 充実していると思うサービス(自由記述)

- 回答者の約60%が「**特にない**」と回答
- 具体的な項目：
 - 駐車場、飲食店・居酒屋、**図書館**、**文化施設**(映画館、コンサートホール・能楽堂)、公共交通、複合施設(再開発ビル)、**子育て支援**、**広場/公園**、ホテル等

◆ 充実してほしいと思うサービス(自由記述)

- 回答者の約50%が「**特にない**」と回答
- 営業時間帯に関して、**通勤者が利用しやすい時間帯**での営業を希望する声もあった
- 具体的な項目：
 - 駐車場、飲食店・居酒屋、公共交通、複合施設(ショッピングモール)、**子育て支援**等

- 豊田市中心部に定期的(月1回以上)に来訪する方でも、中心部でのサービスについて、関心が低いことが最大の課題
- 同じ項目でも、個人の状況によって、充実度は異なる

アンケート結果のまとめ

◆ 松坂屋豊田店の閉店は、誰にどんな影響を与えたか？

- 定期的に、利用していた方々には2つのグループがある

	グループ1	グループ2
閉店の影響	豊田市外の店舗を利用 →都心来訪頻度が減少	駅周辺の他の店舗を利用 →都心来訪頻度は同じ
個人属性	・日常、自動車を利用 ・40才代・女性 ・10～16時台の来訪	・日常、自動車を利用しない ・50才代・女性、自宅が近い ・16時台以降の来訪

◆ 豊田市中心部への期待

- 最大の課題は、来訪者の多くが、豊田市中心部に期待していないこと
- 同じサービスでも、人によって、充実度の感じ方は異なっている
- 図書館、文化施設、広場等は、ポジティブな評価を受けている
(「充実している」との評価のみ)

全体の考察と研究所のまちづくりへの貢献

◆ 全体の考察

- 豊田市駅西側の来訪・東西の回遊が減少するという影響がみられたが、2022年3月～4月、食品売り場・三越等のテナントが再オープンし、回復することが期待される
- 現在も様々な取り組みが行われているが、さらに、都心が賑わう(都心で充実した時間を過ごす)ための仕掛けを推進していく必要がある
 - 豊田市中心部の強みを生かす
 - ターゲットを絞り、具体的な過ごし方を提案する

◆ 研究所のまちづくりへの貢献

- 今後も、豊田市役所や駅周辺商業施設等と協力し、パケットセンサデータの収集・分析を行い、結果をフィードバックしていく
- パケットセンサにこだわらず、様々な新技術の活用も検討する
- 都心で充実した時間を過ごすための仕掛けも提案する

★都心で充実した時間を過ごすためのプラン案

プランA

時差出勤で心のゆとりを作る

7:00

↳ 駅前でモーニングをいただく

7:30

↳ 職場で仕事をする

16:30

↳ 自由時間を満喫する

図書館で
本を読む

書店や
本棚を
はしごする

スポーツ
クラブで
汗を流す

ハッピー
アワーで
お酒を
楽しむ

映画館で
映画を
鑑賞する



プランB

一日中、子供と学び、遊ぶ

10:00

5時間フリーパーキングに駐車

↳ 都心で学ぶ

12:00

ランチを
いただく

13:00

↳ 都心で遊ぶ

15:00

自宅に帰る



図書館の
児童コーナー
で本を読む

科学
体験館で
学ぶ

おもちゃを
見る/買う?

あいあい
で学び・遊ぶ

芝生の上を
裸足で遊ぶ



ご清聴ありがとうございました