

# 川崎市麻生区における商業集積の構造変化に関する実証分析

—多様性とコミュニティ対応力の観点からみた持続可能性の検討—

専修大学大学院商学研究科博士後期課程 山崎万緋

専修大学商学部 渡辺達朗

Empirical Analysis on Structural Changes in Commercial Center in Asao Ward, Kawasaki City: Examination of Sustainability from the Perspective of Diversity and Community Responsiveness

Senshu University, School of Commerce Mai Yamasaki

Senshu University, School of Commerce Tatsuro Watanabe

川崎市麻生区の8つの商業集積を対象に、主として『ゼンリン住宅地図』から得られる情報をベースにして、2001年から2020年にかけての構造変化について実証的に検討した。先行研究から、多様性とコミュニティ対応力が商業集積の持続可能性を高めるのではないかと仮説を導き、それらに関わる8つの指標に注目し、主成分分析とクラスター分析によって構造変化のいくつかの方向について明らかにした。

**キーワード**：麻生区、商業集積、多様性、コミュニティ対応力、持続可能性

Focusing on eight commercial centers in Asao Ward, Kawasaki City, we empirically examined structural changes from 2001 to 2020 based mainly on information obtained from the “Zenrin Housing Map.” From previous studies, we hypothesized that diversity and community responsiveness might enhance the sustainability of commercial centers. Focusing on 8 indexes related to them, several directions of structural change were clarified by principal component analysis and cluster analysis.

**Keywords** : Asao Ward, commercial center, diversity, community responsiveness, sustainability

## 1. はじめに

川崎市麻生区の商業・サービスの中心は、広域型商圏をもつ3つのショッピングセンター(SC)―新百合丘オーパ(イオンモール系)、新百合ヶ丘エルミロード(小田急SC系)、イオンスタイル新百合ヶ丘ピブレ(イオンモール系)―を擁する小田急線の新百合ヶ丘駅(1974年開業)の南口にある。このさらに南側のマプレ専門店街周辺、および同駅北口と、両隣の百合ヶ丘駅および柿生駅の周辺に広がる近隣型商圏の商業集積(商店街等)が、区の商業・サービス機能の主要部分を構成している。

麻生区は川崎市の中では高齢化の水準がやや高く、2045年にそのピークを迎えると予測される

一方、若年層や子育て世代の流入を含めて人口増加傾向を続けてきた。しかし、2021年に区制はじまって以来の減少を記録している。こうした状況を踏まえて、本研究では、麻生区における商業集積(商店街・ショッピングセンター等)が2001年から2020年にかけて、どのように構造変化してきたのかを実証的に明らかにし、将来の方向について展望する。

## 2. 商業集積の持続可能性の評価指標

現在、消費者の支出の多くの部分がモノではなく、サービスに向けられる一方で、モノが単体として提供されるのではなく、モノとサービスとが一体化した商品が提供されることが増えている。

こうした傾向を消費のサービス化といい、その結果、産業構造全般におけるサービス経済化が進展している。こうした消費の変化によって、小売業は、事業領域レベルでみると、本来業務といえる物販にとどまらず、サービス分野等への拡大を図っている。また商業集積レベルでみると、物販系店舗が減少し、サービス系店舗が増加してきており、物販（いわば狭義の商業）、飲食、サービスが渾然一体となった広義の商業としての「生活サービス産業」として消費者と向き合っているととらえることができる。

このような商業集積全般の変化は、その持続可能な魅力にどのように影響しているのであろうか。この点は、多様性（ダイバーシティ）を重視する議論が参考になる。ここでは詳細は省略するが、アメリカにおける1960年代のJacobs（1961）を嚆矢にして、1980年代にGratz（1989）らに受け継がれた考え方は、イギリスやEUにも継承されてきた<sup>1</sup>。とくにイギリスでは、都市中心部（タウンセンター）あるいは中心商店街（ハイストリート）の再生の取り組みとして、1990年代からタウンセンターマネジメント（TCM）、2010年代からはビジネスインブループメント・ディストリクト（BID）といった枠組みの活用が進み、その中で多様性や社会的包摂（ソーシャルインクルージョン）は重要な目標とされた<sup>2</sup>。

そうした動きと並行して、2000年代から2010年代初頭にかけて、中心商店街の「ゴーストタウン化」および「クローントウン化」をテーマとする、一連の調査研究が公表されたことが注目される<sup>3</sup>。それらは、多様性喪失と同質化を中心商店街の持続可能性の重要な評価軸とみなし、定量的な指標によって明らかにしようとするものであった。その指標、いわば「多様性スコア」はごく単純化していえば、物販・飲食・サービスの業種数と個人店（非チェーン店、まちの個性・独自性を示す代理変数）の比率から導かれる。

これを日本の状況に適用して、渡辺（2019b）において、多様性スコアを修正するとともに、中心商店街の持続可能性にかかわるもう1つの評価軸としてコミュニティ対応力の指標、すなわちコ

ミュニティスコアを提案し、首都圏における大都市周辺の16の商業地区を対象に試験的な実証研究を実施した。これは商店街等の中に、介護や子育て等の地域コミュニティの課題に対応するサービス（コミュニティ・サービス）施設が立地することに対して、社会的ニーズが高まってきていることに対応するものである。

本稿の主題である麻生区における商業集積の構造変化の分析は、これら2つの評価軸に新たな視点を加えた実証研究として実施した<sup>4</sup>。

### 3. 麻生区における商業集積の変化： 2001年から2020年

データ分析の対象は区内の主要な商業集積地区である新百合ヶ丘、百合ヶ丘、柿生の3駅周辺の8地区とした。すなわち、(1)百合ヶ丘駅北口（2020年の店舗数は41店）、(2)百合ヶ丘駅南口の駅前商店会地区（以下では駅前商店街、同97店）、(3)百合ヶ丘駅南口の中央商店会地区（同じく中央商店街、同67店）、(4)新百合ヶ丘駅北口（同159店）、(5)新百合ヶ丘駅南口（SC3館を中心とする地区、同320店）、(6)新百合ヶ丘駅南口のマプレ専門店街周辺（同61店）、(7)柿生駅北口（同31店）、(8)柿生駅南口の中央商店会地区（同じく中央商店街、同136店）である<sup>5</sup>。

これら8地区について、各駅から徒歩生活圏のおおむね半径300~400mを対象として、建物と店舗（広義商業の物販業、サービス業、飲食業）の立地に関する情報を『ゼンリン住宅地図』2001年版と2020年版によって把握した。ただし、対象範囲は道路、線路、河川・橋などの状況を考慮して決定した。また、2021年9月には、8地区のすべての通りについて現地フィールドワークを行い、『ゼンリン住宅地図』2020年版と付き合わせて現況を確認した。また、新百合ヶ丘駅南口のSC3館をはじめとする商業者に、現状と今後の展望についてインタビュー調査を実施した。

なお、対象の設定にあたっては、商店会等の商店街組織が存在する地域と存在しない地域とを含めている。また、商店街組織が存在する地域につ

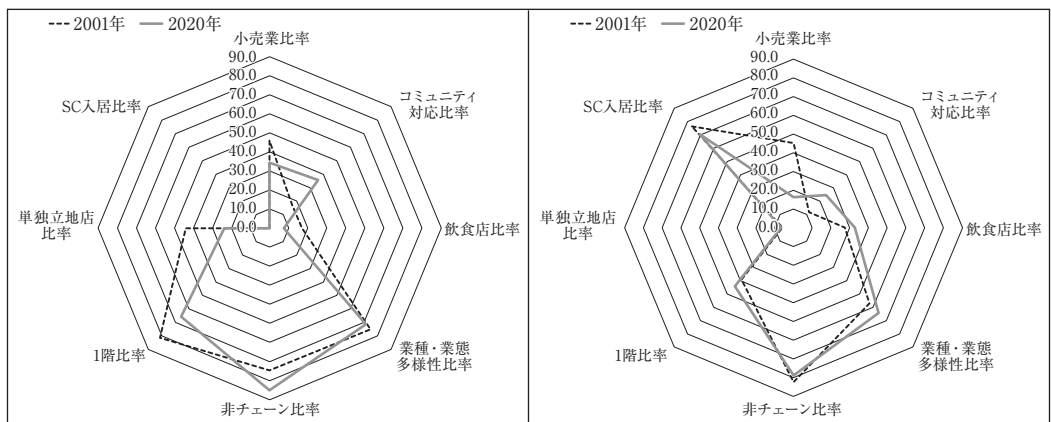
いても、その組織の地理的範囲と必ずしも一致させておらず、商店街組織に加盟している店舗と加盟していない店舗を含めている。その理由は、本研究が地域商業の面的広がりの変化をとらえることを目的としていることによる。現在でも国や自治体による補助金等の公的支援策の対象として、既存の商店街組織が受け皿とされることが少なくないが、支援策の立案や支援対象の決定にあたって、商店街組織の有無や加入・非加入とは別に、当該地域における商業の面的な広がり等について前提的に注目することが増えている。こうした傾向を踏まえて、地域における商業の面的広がりの変化に注目することとした。

さて、『ゼンリン住宅地図』の2001年版と2020年版から、次の変数を収集した。すなわち、①路面店かビル内立地か、②物販系の業種・業態分類（食品小売、食品スーパー、総合スーパー、コンビニ、薬局ドラッグ、衣服小売、家電、その他小売）、③サービス系の業種・業態分類（金融機関、郵便局、農協、不動産、クリーニング、理美容サービス、学習進学教室、教養文化スポーツ、大学・専門学校、保育所、診療所、歯科医、健康サービス、介護サービス、ホテル、映画館、その他サービス）、④飲食系の業種・業態分類（飲食レストラン、居酒屋スナックバー、喫茶カフェ）、⑤SC入居かどうか、⑥1階（路面店）か1階以外か、⑦チェーン店か非チェーン店（地域独自の店舗）か、

である。

これら変数を用いて、8地区ごとに以下の指標を算出した。すなわち、(1) 小売業比率 = 小売店 / 総店舗数、(2) 業種・業態多様性 = 種類 / 全種類 (28種)、(3) 非チェーン（地域独自店）比率 = 非チェーン店数 / 総店舗数、(4) 1階（路面店）比率 = 1階店舗数 / 総店舗数、(5) コミュニティ対応比率 = (教養・教育、子育て、健康福祉関連店舗数) / 総店舗数、(6) 飲食店比率 = 飲食店数 / 総店舗数、(7) 単独立地店比率 = 1建物1店舗 / 総店舗数、(8) SC入居比率 = SC入居店数 / 総店舗数、である。これら指標の2時点間での変化が、その商業集積がどのように変容したのかを示している。例えば、対照的な動きを示している、百合ヶ丘駅南口中央商店街と新百合ヶ丘駅南口マブレ専門店街周辺の8指標をレーダーチャートで示すと、図1のようになる。

これらのうち、これまでの説明から商業集積の持続可能性に影響する指標として仮想的にはあるが、(2) 業種・業態多様性、(3) 非チェーン（地域独自店）比率、(5) コミュニティ対応比率、が注目される。これをまとめたのが、表1である。ここから、(2)は8つの商業集積すべてで高い水準にあるものの、3つでやや低下し、(3)は水準にばらつきがあり、8つのうち3つでやや低下しており、(5)は水準にややばらつきはあるものの、8つの商業集積すべてで上昇していることが確認で



百合ヶ丘駅南口中央商店街

新百合ヶ丘駅南口マブレ専門店街周辺

図1 2つの商業集積における8指標のレーダーチャート

表 1 8つの商業集積における3指標の変化

商業集積	(2) 業種・業態多 様性比率		変化	(3) 非チェーン比率		変化	(5) コミュニティ 対応比率		変化
	2001年	2020年		2001年	2020年		2001年	2020年	
百合ヶ丘駅北口	57.1	53.6	▲	89.1	80.5	▲	10.9	34.1	○○
百合ヶ丘駅南口 駅前商店街	75.0	78.6	○	78.5	79.4	○	19.0	32.0	○○
百合ヶ丘駅南口 中央商店街	75.0	71.4	▲	74.6	85.1	○○	16.9	35.8	○○
新百合ヶ丘駅北口	78.6	67.9	▲	65.3	54.1	▲▲	23.1	37.7	○○
新百合ヶ丘駅南口	78.6	92.9	○○	9.1	9.7	○	7.2	16.9	○
新百合ヶ丘駅南口 マブレ専門店街周辺	57.1	64.3	○	82.4	78.7	▲	11.8	24.6	○○
柿生駅北口	60.7	67.9	○	50.0	66.7	○○	19.4	51.3	○○
柿生駅南口 中央商店街	71.4	82.1	○○	89.0	89.7	○	8.7	22.1	○○

注：変化の列の○は10%ポイント未満のプラス、○○は10%ポイント以上のプラス、▲は10%ポイント未満のマイナス、▲▲は10%ポイント以上のマイナスを示している。

きる。しかし、8つの指標すべての変化の含意を直接解釈するのは、複雑過ぎて困難であることから、情報を縮約するために主成分分析とクラスター分析を行った<sup>6</sup>。節をあらためて説明する。

#### 4. 8つの商業集積の構造変化の分析

8つの商業集積における8つの変数の変動（2ヵ年分のデータ）を大きな割合で説明できる「少数の変数」を特定するために、まず主成分分析を行った。主成分の数をいくつとするか決めるために、表2に示すように、固有値とその累積分散をみると、固有値1以上ないし累積分散70%以上を基準とすると、3つの成分に絞ることができる。ただし、第4成分の固有値は1をやや下回る程度であることから、ここでは4つの主成分を採用す

る。これら4つの主成分で、8つのデータの全変動の約93%を説明できる。

次に、8つの変数ごとの成分行列の値（負荷量）を表3に示す。ここから、第1主成分は「路面立地・非チェーン」にかかわり、この主成分得点が高い商業集積ほど路面に単独立地している非チェーン店が多く、SCや共同ビルに入居しているチェーン店が少ない傾向にある。第2主成分は「物販・非飲食」にかかわり、この主成分得点が高い商業集積ほど、物販の小売店が多く立地し、飲食店が少なく、コミュニティ対応のサービス業や非チェーン店が少ない傾向にある。第3主成分は「低コミュニティ対応・飲食」にかかわり、この主成分得点が高い商業集積ほど、コミュニティ対応の店が少なく、飲食店が多い傾向にある。第4主成分は「多様性」にかかわり、この主成分得点が

表 2 主成分分析で説明された分散の比率と累積比率

成分	初期の固有値			抽出後の負荷量平方和		
	合計	分散の%	累積%	合計	分散の%	累積%
1	3.510	43.879	43.879	3.510	43.879	43.879
2	1.843	23.034	66.914	1.843	23.034	66.914
3	1.252	15.652	82.566	1.252	15.652	82.566
4	0.842	10.529	93.095	0.842	10.529	93.095
5	0.371	4.632	97.728			
6	0.099	1.238	98.965			
7	0.077	0.957	99.922			
8	0.006	0.078	100.000			

表3 主成分分析の成分行列

変数	成分			
	1	2	3	4
小売業比率	-0.466	0.802	0.241	-0.85
コミュニティ対応比率	0.376	-0.244	-0.865	-0.194
飲食店比率	-0.217	-0.809	0.442	0.262
業種・業態多様性比率	-0.485	0.246	-0.323	0.768
非チェーン比率	0.757	-0.359	0.250	0.046
1階比率	0.885	0.375	0.044	0.162
単独立地店比率	0.833	0.395	-0.272	-0.019
SC入居比率	-0.906	-0.021	0.086	-0.332

高い商業集積ほど、業種・業態の多様性が高い傾向にある。

次に、2001年から2020年の約20年間で、各商業集積がどのように変容したかを把握するために、8つの商業集積の2ヵ年分（合計16）について、4つの主成分得点を用いてクラスター分析を行った。クラスター分析には、階層クラスター法のWard法を使用し、すべてのクラスターに2つ以上の商業集積を含むことを目安に5つのクラスターを析出した。各クラスターに所属する商業集積、4つの主成分得点の平均値、そこから読み取れるそれぞれの特徴についてまとめると、表4のようになる。つまり、各クラスターの特徴は、次のようにまとめられる。

クラスター1：路面・非チェーン・物販と飲食中心の伝統的商店街

クラスター2：テナント入居の非チェーン／チェーン混在の飲食主体型集積

クラスター3：物販以外の業種多様性と高コミュニティ対応型集積

クラスター4：物販・コミュニティ対応サービスのバランス型集積

クラスター5：SC入居・チェーン店・物販主体の集積

また、それぞれの商業集積が2001年時点と2020年時点で属するクラスターがどのように変化したのか、あるいは変化しなかったのかをまと

表4 5つのクラスターの特徴

クラスター	所属する商業集積	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	特徴
1	百合ヶ丘駅北口2001 百合ヶ丘駅南口 中央商店街2001 柿生駅北口2001 柿生駅南口 中央商店街2001	0.78	0.84	0.92	0.04	路面・非チェーン・物販と飲食中心の伝統的商店街
2	百合ヶ丘駅北口2020 新百合ヶ丘駅北口2020 新百合ヶ丘駅南口 マブレ専門店街周辺2001 新百合ヶ丘駅南口 マブレ専門店街周辺2020	-0.21	-1.04	0.12	-1.02	テナント入居の非チェーン／チェーン混在の飲食主体型集積
3	百合ヶ丘駅南口 駅前商店街2001 百合ヶ丘駅南口 駅前商店街2020 新百合ヶ丘駅北口2001 柿生駅南口 中央商店街2020	0.08	-0.74	-0.09	1.25	物販以外の業種多様性と高コミュニティ対応型集積
4	百合ヶ丘駅南口 中央商店街2020 柿生駅北口2020	0.79	0.86	-1.67	-0.67	物販・コミュニティ対応サービスのバランス型集積
5	新百合ヶ丘駅南口2001 新百合ヶ丘駅南口2020	-2.11	1.01	-0.23	0.14	SC入居・チェーン店・物販主体の集積



表5 各商業集積が所属するクラスターの変化

商業集積	2001年	2020年	備考：総店舗数の変化
百合ヶ丘駅北口	クラスター1	クラスター2	2001年55店 → 2020年41店
百合ヶ丘駅南口 駅前商店街	クラスター3		同上121店 → 97店
百合ヶ丘駅南口 中央商店街	クラスター1	クラスター4	同上59店 → 67店
新百合ヶ丘駅北口	クラスター3	クラスター2	同上121店 → 159店
新百合ヶ丘駅南口	クラスター5		同上319店 → 320店
新百合ヶ丘駅南口 マブレ専門店街周辺	クラスター2		同上51店 → 61店
柿生駅北口	クラスター1	クラスター4	同上36店 → 39店
柿生駅南口 中央商店街	クラスター1	クラスター3	同上127店 → 136店

めると、表5のようになる。ここから次のことが指摘できる。

第1に、上述したように商業集積の持続可能性に影響する仮説的な指標として、多様性、非チェーン（地域独自店）比率、コミュニティ対応比率があげられることを考慮すると、8つのクラスターのうち、クラスター3「物販以外の業種多様性と高コミュニティ対応型集積」、およびクラスター4「物販・コミュニティ対応サービスのバランス型集積」は持続可能性が相対的に高い商業集積のタイプと推察されることが指摘できる（表5の網掛け部分）。両者の相違点は、前者が非物販主体であるのに対して、後者は物販のウエイトが相対的に高いという点にある。2020年時点で、クラスター3ないし4に属しているのは、百合ヶ丘駅南口の2つの商店街と、柿生駅北口と南口という近隣型商店街であり、これらは地域住民のニーズに対応しながら変化していることがうかがえる。

第2に、8つの商業集積のうち所属するクラスターに変化がなかったのは3つのみで、5つで商業集積の特徴に変化が生じたことが指摘できる。麻生区の商業集積が全体としてダイナミックに変化していることが確認できる。

これに対して、変化しなかった商業集積の1つ目は、クラスター3に属する百合ヶ丘駅南口駅前商店街である。その特徴は後述する。2つ目は新百合ヶ丘駅南口で、クラスター5「SC入居・チェーン店・物販主体の集積」に属する。この地区は、SC3館が圧倒的な存在感を示す地区であることから、当然の結果といえるが、入居している

テナントの中身をみると、計画的に管理運営されているだけあって、多数の小型テナントから集客力が見込める大型テナントへの入れ替えや、こだわりの商品や高級品を取り扱うテナントへの入れ替えなどの新陳代謝が行われている。3つ目は新百合ヶ丘駅南口マブレ専門店街周辺で、クラスター2「テナント入居の非チェーン／チェーン混在の飲食主体型集積」に属する。一部にチェーンの物販店も入居しているが、全体としては個性的な非チェーンの飲食店街としての性格を維持している。なお、クラスター2と5はやや類似しているが、クラスター5は2に比して、物販比率と多様性が高いところに特徴がある。

第3に指摘すべきは、2001年の段階でクラスター1「路面・非チェーン・物販と飲食中心の伝統的商店街」に4つの集積（百合ヶ丘駅北口、百合ヶ丘駅南口中央商店街、柿生駅北口、柿生駅南口中央商店街）が属していたが、2020年にはここに属する集積がなくなり、クラスター1そのものが消滅したことである。麻生区の商業集積で、こうした伝統的な駅前商店街タイプに属するところがなくなったことは、この間の重要な変化といえる。

2001年にクラスター1に属した4つの集積のうち、百合ヶ丘駅北口はクラスター2に変化した。この地区は高低差の大きな地形や、幹線道路（世田谷町田線）との距離の近さのため、商業地としてのさらなる広がりが期待しにくい。そうした地理的条件を背景にして、物販比率が低下し、非チェーンとチェーンの飲食店が分散的に立地する地区となった。これに対して、柿生駅南口中央商

店街はクラスター3に変化した。ここは、核となるようなスーパーマーケットは存在せず、物販は基本的に近隣の商業集積に委ねる一方で、コミュニティ対応型サービスを中心に、多様なサービス系、飲食系の店舗が立地する集積となっている。また、百合ヶ丘駅南口中央商店街と柿生駅北口はクラスター4に変化した。いずれもスーパーマーケットを核として物販店が一定存続しつつ、周辺にコミュニティサービス型のサービス系店舗の展開が目立つようになっている。

第4に、2001年にクラスター3に所属していた集積は2つあり、そのうち百合ヶ丘駅南口駅前商店街は、周辺での住宅の開発・整備が進んだことも影響して、上述のように2020年も同じクラスターとしての特徴を維持した。物販として核となるスーパーマーケットなどが立地しているものの、多くはサービス、飲食系の多様な業種の店舗であり、とくに教養・教育、子育て、健康福祉関連のコミュニティ対応型の店舗のウエイトが高いことが特徴といえる。隣接する百合ヶ丘駅南口中央商店街において一定水準の物販機能が提供されている限り、こちらはコミュニティサービス主体の集積として持続可能ではないかと推察される。

これに対して、もう1つの新百合ヶ丘駅北口は、商業フロアを有するオフィスビルの開発・再開発が進んだことが影響して、非チェーンとチェーンの飲食店を主体とするクラスター2に変化した。実際のテナント構成をみると、全体としてテナント数が増加する中で、チェーンの飲食店の出店が目立っている。他方、物販系テナントについては、通勤・通学者向けのコンビニエンスストアとドラッグストアがわずかに増加したにとどまる。北口単独でみると飲食店にやや偏った店舗構成にみえるが、南口（クラスター5）やマブレ専門店街周辺（クラスター2）を合わせた3つの集積を一体的にみると、物販と飲食、サービスの多様性はある程度確保されたバランスのとれた商業集積地区ととらえることができる。ただし、広域商圈を対象にしている集積ということもあって、コミュニティ対応という点で弱くなるのはやむを得ないといえよう。

## 5. 結び

以上、本研究では、川崎市麻生区の8つの商業集積を対象に、主として『ゼンリン住宅地図』から得られる情報をベースにして、2001年から2020年にかけての構造変化について実証的に検討してきた。その際、多様性とコミュニティ対応力が商業集積の持続可能性を高めるのではないかという、先行研究を踏まえた仮説に基づいて、8つの指標の変化を確認した。そのうえで主成分分析とクラスター分析を行い、次のようなことが明らかになった。

新百合ヶ丘駅の北口、南口SC3館周辺、マブレ専門店街周辺は、先に述べたように単独ではやや飲食に偏っていたり、物販に偏っていたりするが、3地区一体でみると、麻生区の商業的な中心地を構成する広域型商業集積として、ある程度の多様性やバランスが維持されているとみることができる。しかし、他の商業集積地区、例えばたまプラーザ（横浜市青葉区）や二子玉川（世田谷区）、あるいは町田（町田市）、若葉台（稲城市）などとの競争を考慮すると、新百合ヶ丘駅周辺に時間消費型・体験型のサービス施設や、地域コミュニティ向けサービスを提供する施設などの充実が期待される。

これに対して、新百合ヶ丘駅に隣接する百合ヶ丘駅と柿生駅の商業集積は、百合ヶ丘駅北口を除いて「物販以外の業種多様性と高コミュニティ対応型集積」ないし「物販・コミュニティ対応サービスのバランス型集積」という、多様性とコミュニティ対応力が高い近隣型商業集積としての地歩を確保していることが確認できる。

このように、麻生区の商業集積は現在のところ広域型と近隣型で役割分担ができていように見えるが、人口減少や高齢化が進展することによって、商業集積のあり方も大きな影響を受けるものと考えられる。こうした点の検討は今後の課題として残される。

謝辞 本稿は、以下の研究成果の一部に基づいている。  
一般財団法人川崎新都心街づくり財団委託「郊外地域社会研究調査事業」。

文部科学省科学研究費助成事業（基盤研究B）（一般）「商店街の多様性とコミュニティ対応力の評価：地域商店街活性化法の効果検証の観点から」（課題番号：20H01553, 2020年度～2023年度）。

令和4年度専修大学研究助成「地域情報デジタルアーカイブを活用したまちづくりの取り組みに関する調査研究」（渡辺達朗・新島裕基）。

研究にご支援いただいたことに、あらためて感謝申し上げます。

#### 注

- 1 詳しくは、渡辺（2019a）を参照されたい。
- 2 渡辺（2020）による。
- 3 Oram（2002）；Conisbee（2002）；Oram, et al.（2003）；Conisbee, et al.（2004）；Simms, et al.（2005）；Cox, et al.（2010）。
- 4 調査結果の原データは、一般財団法人川崎新都心街づくり財団からの委託事業として実施した研究の一部として、渡辺（2022）に掲載されている。また、財団ホームページにも掲載予定。
- 5 8つの商業集積の店舗数は、後述する方法によってカウントした。
- 6 主成分分析とクラスター分析は、石淵順也氏（関西学院大学）のアドバイスに基づいている。あらためて謝意を表したい。

#### <参考文献>

Conisbee, Molly（2002）, *Ghost Town Britain: A Lethal Prescription, The Impact of Deregulation on Community Pharmacies*, New Economics Foundation (nef).  
Conisbee, Molly, Petra Kjell, Julian Oram, Jessica Bridges-Palmer, Andrew Simms and John Taylor（2004）, *Clone Town Britain: The loss of local identity on the nation's*

*high streets*, New Economic Foundation.  
Cox, Elizabeth, Paul Squires, Josh Ryan-Collins and Ruth Potts（2010）, *Re-imagining the high street: Escape from Clone Town Britain, The 2010 Clone Town Report*, New Economic Foundation.  
Gratz, Roberta. B.（1989）, *The Living City*, Simon & Schuster（富田朝彦、宮路真知子訳、林泰義監訳『都市再生』晶文社、1993年）。  
Jacobs, B. Jane（1961）, *The Death and Life of Great American Cities*, Random House（黒川紀章訳『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会、1977年）。  
Oram, Julian（2002）, *Ghost Town Britain: The Threat from Economic Globalization to Livelihoods, Liberty and Local Economic Freedom*, New Economics Foundation.  
Oram, Julian, Molly Conisbee and Andrew Simms（2003）, *Ghost Town Britain II: Death on the High Street, How Britain's local economies are losing ground and fighting back*, New Economics Foundation.  
Simms, Andrew, Petra Kjell and Ruth Potts（2005）, *Clone Town Britain: The survey results on the bland state of the nation*, New Economic Foundation.  
渡辺達朗（2019a）「イギリスにおける都市再生の思想・政策・取り組み—小売・サービス等の多様性と持続可能性の視点から日本への示唆を探る—」『マーケティングジャーナル』38巻3号。  
渡辺達朗（2019b）「地域商業・商店街の持続可能性に関する定量的評価：多様性とコミュニティ対応力の視点からの予備的調査」『専修商学論集』109号。  
渡辺達朗（2020）「イギリスにおける市街地再生政策と公民連携の取り組み—2都市でのTCMからBIDへの展開事例を中心に—」『専修商学論集』111号。  
渡辺達朗（研究代表）編（2022）「川崎市麻生区における消費行動と商業機能に関する調査研究報告書—持続可能な「郊外地域」をめざす新百合ヶ丘の現状と将来—」（一般財団法人川崎新都心街づくり財団委託「郊外地域社会研究調査事業」）。