

首都圏における駅商業施設の実態と分析

東京都市大学大学院工学研究科都市工学専攻 学生会員 ○中村 大紀
東京都市大学 正 会 員 中村 隆司

1. 背景と目的

近年、駅ナカや駅ビルなどの駅商業施設が発展した結果、周辺商業地との競合が生まれ地域衰退が起きていることが指摘されている。鉄道事業者は少子高齢化などにより将来的に利用者減が見込まれており、新たな収入源として特に首都圏では東日本旅客鉄道株式会社(以下、JR 東日本)が積極的に展開し、鉄道利用者が駅から降りずに地域商店街での消費が落ち込む傾向にある。実際に商店が鉄道事業者を相手取って裁判にまで発展した例もあり、既存商店街存続のためには両者の共存が必要であるが、駅商業施設自体の実態は明確でないため商店街は対応策がない現状である。本研究では首都圏整備法による既成市街地と近郊整備地帯内の JR 東日本の駅商業施設をもつ 81 駅を対象に施設の実態を把握し、駅周辺商店街と駅商業施設の競合関係を明らかにすることを目的とする。

2. 調査駅と方法

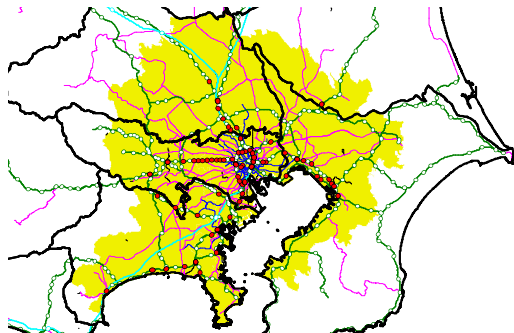


図 1 既成市街地と近郊整備地帯内の対象駅

本研究では鉄道事業者が自ら商業施設を運営し、かつ改札から直結する施設を駅商業施設と定義する。これらには俗に「駅ビル」や「駅ナカ」が含まれる。まず、対象となる 81 駅を駅周辺の状況の違いから総合的に分類するためにウォード法によるクラスター分析を行った結果を表 1 に示す。分類の基となるデータは国勢調査を基に作成された駅から 500m 以内の人口比率や商業事業所数などのデータである⁽¹⁾。図

1 に対象範囲と対象駅の分布を示した。

表 2 は店舗の業種を、日本標準産業分類を基にして独自に分類したものである。施設内の店舗情報は駅商業施設の HP を参考に 6397 店舗を集計した。日本標準産業分類ではなく独自に分類したのは、HP の情報のみでは日本標準産業分類による分類が困難であること、商業施設内の小売店では一店舗で様々な物品を販売し完全な分類ができないためである。

表 1 鉄道駅の分類

① 住居地域型	阿佐ヶ谷 鹿島田 国分寺 東横線 東武東上線 武蔵野線 武蔵新線	市川 鎌倉 五反田 東横線 東武東上線 武蔵野線 武蔵新線	稲毛 亀戸 相模原 田端 西武池袋線 東武東上線 武蔵野線	稲毛海岸 亀戸 桜木町 茅ヶ崎 西武池袋線 東武東上線 武蔵野線	大崎 川越 品川 鶴見 西武池袋線 保土ヶ谷 本八幡	大塚 練馬 信濃町 戸田 西武池袋線 松戸 四ツ谷	小田原 高円寺 新杉田 新井町 日暮里 三鷹 武蔵野線
② 小規模商業地域型	赤羽 上野 北千住	上野 北千住 錦糸町	恵比寿 大井町 千葉	大井町 千葉 津田沼	大森 八王子 立川	荻窪 海浜幕張 浦田	船橋
③ 中規模商業地域型	秋葉原	大宮	川崎	吉祥寺	町田		
④ 大規模商業地域型	池袋	新宿	東京	横濱			

表 2 分類内容と日本標準産業分類比較

大分類	分類	対象となる日本標準産業分類コード	東京圏内店舗数と割合									
			飲食料品小売業	飲食店	スーパー（食料品小売業）	スーパー（食料品小売業）	ドラッグストア・健康食品小売業	カモフラ・オースタジコ・健康食品店	食品・衣類・化粧品	スポーツ用品	コンプレックスストア	その他小売業
食料品	飲食料品小売業	5801 5803	7621	7622	7623	7624	7625	7629	7631	7641		
	飲食店	5802	7651	7661	7691	7692	7699					
	スーパー（食料品小売業）	5804 5805	7211									
	スーパー（食料品小売業）	5811 5812	5831	5832	5841	5851	5894	5899				
	ドラッグストア・健康食品小売業	6003	6033	6034	6036							
	カモフラ・オースタジコ・健康食品店	5901	6081	7903								
	食品・衣類・化粧品	6073	7092	6099	71							
	スポーツ用品	5799	6071									
	コンプレックスストア	5901										
	その他小売業	6061										
その他小売業	時計・眼鏡・コングラテンズ小売業	6093										
	文・健康食品	6002										
	その他の小売業	5712	6098	6099	72							
	その他小売業	6021	6022	6064	5793							
	靴小売業	5741	5742									
	化粧品小売業	5791										
	健康食品	5721	5731									
	女性ファッション専門	5731	5792									
	男性ファッション専門	5721										
	その他小売業	5711	6072									
衣料品	スポーツ	6113	6759	6941	7811	7911	7912	7961	7962			
	靴	7903	7999	8011	8055	8051	8021					
	靴・健康履物	8243	8242	8243	8244	8245	8246	8249	8299			
	靴・健康履物	7802	7803									
	靴・健康履物	7802	7803									
	靴・健康履物	9003	9009									
	靴・健康履物	7804										
	靴・健康履物	8148										
	靴・健康履物	8111										
	靴・健康履物	8111	8191	8571								
サービス	レストラン・バー・カフェ	5501										
	レストラン・バー・カフェ	5502										
	レストラン・バー・カフェ	5503										
	レストラン・バー・カフェ	5504										
	レストラン・バー・カフェ	5505										
	レストラン・バー・カフェ	5506										
	レストラン・バー・カフェ	5507										
	レストラン・バー・カフェ	5508										
	レストラン・バー・カフェ	5509										
	レストラン・バー・カフェ	5510										

である。特徴的な点として、①衣料品は改札外と改札内の衣料品店の割合が大きく異なり、商業地域型の改札外の駅では33.5%と3分の1の割合を占めているのに対し、改札内では両地域型とも数%とかなり少ない。②飲食・食料品を合わせた飲食系（図中の赤枠）の割合が改札内外で大きく異なる。改札外では35%～52%程度に留まっているものの、改札内では地域型に限らず75%～82%と約8割を占めている。次項で示すように、駅周辺商店街は飲食や食料品を中心とした店舗展開がされていることが多く、鉄道利用者が改札を出ずに利用可能となれば商店街にとっては多大な影響を及ぼす可能性がある。

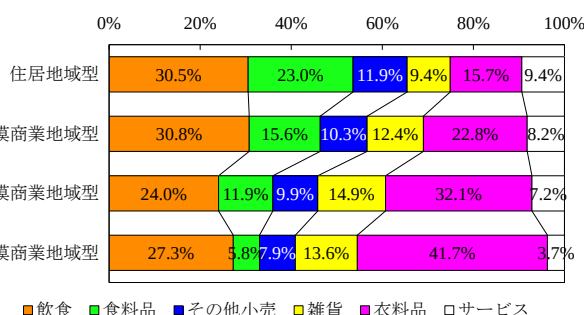


図2 地域型別の業種構成割合

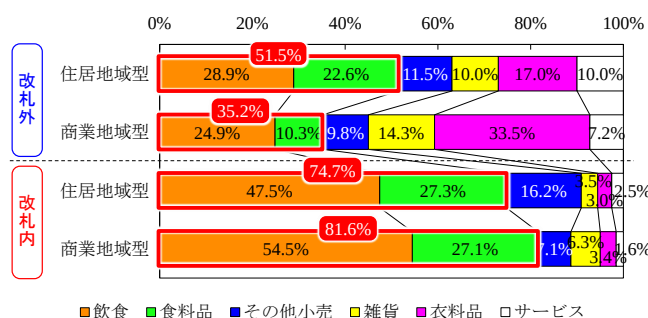


図3 立地環境別ごとの業種構成割合

4. 商店街アンケート調査との比較

集計した駅商業施設の業種と平成25年度東京都商店街実態調査報告書の調査結果を比較する。

図4は1駅商業施設当たりの店舗数と1商店街当たりの店舗数の比較である。駅周辺商店街に立地する上位3業種は駅商業施設においても多く立地しており、両者は業種が競合している。また、図5は商店街が不足していると考えている業種を問うアンケート調査と駅商業施設の店舗数の比較である。商店街が不足していると考えた業種は食料品店が挙げられている。食料品店は駅商業施設の主力のひとつであるため、商店街と駅商業施設は互いに不足業種を補完しあっている関係といえる。しかし、衣料品店

は駅周辺商店街にも5.7店舗存在し、1駅商業施設当たりでも29.1店舗と多く、衣料品においては競合している可能性がある。不足業種とされる飲食店については図4に示したように商店街では18店と一般的に立地数は少ないと考えられるが、駅商業施設においても15.4%を占める主力業種であり、双方の思惑と役割分担に関して整合していない可能性がある。



図4 駅商業施設と商店街数の比較

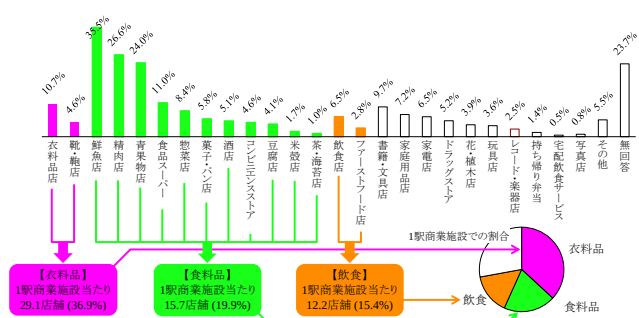


図5 商店街が不足している業種

5. まとめと結論

JR 東日本の駅商業施設のある81駅を、駅周辺地域の状況を基にしてクラスター分析を行った結果、4つの地域型に分類することができる。

それぞれの地域型で駅商業施設の業種構成割合が異なるが、飲食店はどの地域型もおおよそ4分の1を占め、衣料品店は商業規模が大きくなるほど割合が高くなる。改札内外別では、改札内で飲食系の割合が非常に高い。商店街に対するアンケート調査と比較すると商店街と駅商業施設は飲食系の店舗が多く、両者は競合している可能性がある。しかし、衣料品においては商店街に少なく駅商業施設に多いため互いに補完関係にあると考えられる。利用者アンケートにおいても駅周辺商店街における飲食店の客足減少が確認されており、利用者減少は飲食系で顕著であると考えられる。

6. 補注

- (1) 株式会社ディー・アイ・コンサルタンツが作成し一般に公開提供しているものを用いた。