

首藤宏文「駅の商業ポテンシャルに関する研究」

大阪産業大学大学院経営・流通学研究科博士論文（営博第3号）、2008年3月。

○ 博士学位論文の要旨

本論文は、駅型商業施設の商業ポテンシャル分析の理論的枠組み構築とそれにもとづく商業展開フレームの研究である。商業施設を開発する際に、その商業施設が持つポテンシャルはどのように測られるべきであろうか。また、その商業ポテンシャルを最大化するためにはどのようなフレームは考えられるのか。このような問題が本論で取り扱われている。

著者によれば、駅という交通網の拠点となる場所での商業展開は、市中や郊外での商業展開と異なる特性が存在する一方で、同様の特性も存在するはずである。したがって、本論文は、駅の商業の特異性に考慮しつつも、先行研究で得られている知見を応用したかたちでの理論枠組みの構築を目指している。具体的には、ライリーやハフの小売吸引理論のモデル、クリスタラー、ベリーに代表される商業中心地性理論のモデルの概念を発展的に考慮していき、これらを応用した駅の商業ポテンシャルの理論枠組みについて、実証的な定量分析をもとに解明している

このため、本論文は地理情報システム（GIS：Geographical Information System）から得られる広範囲のマーケットデータを活用している。この地理情報システムは近年の技術革新により利便性が急速に高まってきており、地理的位置をもとに位置に関する情報を持った多様なデータのマイニングが可能となっている。具体的には、京阪神都市圏の乗降人数が1日平均5000人以上の211駅における駅を中心とした半径500メートル圏の駅勢圏を分析対象としている。

第1章、「商業ポテンシャルの決定要因」では、商業施設の商業ポテンシャルはどのような要因にて決定されるのかについて先行研究レビューを行い、先行研究で議論されてきた内容から駅商業ポテンシャルの理論的枠組み解明への示唆を得ようとしている。具体的には小売吸引理論モデル研究のアプローチ、商業中心地性の理論モデル研究のアプローチについて先行研究をレビューし、分析枠組みへの理論的含意を得ている。

第2章、「駅の特異性」では、商業立地場所としての駅の特異性が考察されている。まず、駅の商業施設と一般の商業施設とを比較し、商業上における駅の特異性を明確にする。次に、駅の乗降者データより駅の利用者特性の把握、駅勢圏におけるマクロマーケットデータより駅の商業特性に把握を行い、駅商業ポテンシャルの理論的枠組みの解明及び構築を行っていく上で重要な変数である

「夜時間帯の乗車比率」「定期通学比率」「商業人口」を抽出している。

第3章、「駅の商業ポテンシャル分析」では、前2章の分析をふまえて、駅商業ポテンシャルの理論的枠組みの解明及び構築を行っている。また、「商業人口」を従属変数、「乗降客数」「乗降者1人あたりの小売売場面積」「平日の夜時間帯乗車比率」等を独立変数とする重回帰式を構築し、この理論的枠組みの有効性、妥当性の分析・検証を行っている。

第4章、「駅の商業展開フレームの提示と考察」では、前章で得た駅商業ポテンシャルの理論的枠組みの議論を更に発展させ、駅の商業展開を検討する際に有効となる商業展開フレームを構築している。具体的には、第3章で議論した駅の商業ポテンシャルの理論的枠組み、先行研究で得られた商業中心性の概念を応用した商業展開フレームに、研究対象である京阪神エリア211駅を当てはめ、実務上においても有効な検討材料であることを実証している。

第5章、「本研究の意義と今後の課題」では、本論文の学術、実務面について著者が考える本論文の貢献が要約され、本研究の成果が駅の商業施設だけでなく、他の商業施設の開発する際の商業ポテンシャルを議論する上でも応用可能であると主張している。

○ 博士論文審査の結果の要旨

近年、駅ナカ・ビジネスと称される鉄道駅の商業開発が全国各地で行われている。鉄道駅は規制もあって、多くの市町村で今まで商業開発が相対的に遅れていた。そのために中心市街地のなかで、開発用地を提供できる貴重な空間となっている。しかしながら、駅という空間での商業開発、とくにその前提となる商業ポテンシャルの予測などに関しては今まで理論的・実証的研究はほとんど行われていない。この論文はこの間隙を埋めようとするものである。

本論文の貢献は、駅商業施設の立地優位性について従来の通年が当てはまらないことを実証し、それを切り口にして駅での商業フレームを展開した点にある。通説によれば、駅の立地優位性は鉄道駅乗降客が商業施設の顧客になる。しかし、著者の実証によれば、マクロ・マーケット・データを分析する限りでは、全ての駅にて必ずしも乗降者イコール顧客とはなっていない。著者はこの点を考慮して、駅商業施設の商業ポテンシャルをどのように計算したらよいかを示している。さらに、駅ポテンシャルの推定式を商業展開に使うさいに、周囲の商業集積との競合関係も考慮にいれて商業展開の方向を決めるフレームを提示している。本論文で実証された駅商業ポテンシャルの実態は今後、都市商業を考察する上で不可欠な情報となっている。

しかしながら、本論文にも問題がないわけではない。それは駅の商業ポテンシャルがもつばら商業人口という集権度の高い変数でのみ、捉えられているこ

とである。駅の商業ポテンシャルは業種ごとに推定できなければ実践ではテナント選定のためにも使えない。また業種ごとの商業ポテンシャルは駅の乗降客規模、通勤、通学、その他の乗降客特性、駅のターミナル性などによって多様に異なるはずである。分析をここまで深めなければ駅商業ポテンシャル推定の実践理論とはいえない。商業展開のフレームが開発可能面積など集計度の高い水準にとどまっていたのは業種別のポテンシャル推定がなされていないからである。

しかし、このような問題点は駅ポテンシャル推定の理想であっていわば望蜀の感を述べたものであり、駅商業ポテンシャルの研究という未開拓分野に挑んだ本論文の価値を傷つけるものではない。したがって、下記審査員は本論文が博士論文の水準に達していると判断する。