

吹田賢一「商業集積の空間構造メカニズムの解明」

大阪産業大学大学院経営・流通学研究科博士論文（営博第4号）、2008年3月。

○ 博士学位論文の要旨

最近の十数年間、大型店の郊外立地や大都市中心地での百貨店などの大規模開発、大型専門店の孤立立地、また商店街の衰退などによって、地域社会での地理的な商業分布はこの十年の間激動の過程にある。そもそも商業集積の地理的位置と周辺の地域性との間には関連性は存在するのであろうか。もし存在するとすれば、その構造はどのようなものであろうか。商業集積の空間構造を分析することにより、地域特性、社会条件、自然環境等の周辺環境から本来その地域に求められる商業の姿とはどのような形であるかを提示し、地域社会にとって最も望ましい商業分布図や将来図について展望することができれば、現在衰退している中心市街地における街づくりの方向性を検討する上で、極めて有意義な示唆が得られるであろう。

本論文はこのような問題意識の下に、地域社会にとって望ましい商業分布図を模索するにあたって、まず必要になる現状の商業集積の分布と周辺環境との関連性について、近畿2府4県のメッシュ・データベースを使って基礎的な実証研究を行ったものである。その構成は6つの章と結論から構成されている。

第1章では、商業集積の空間構造に関する先行研究を概観している。その内容は、商業集積研究にクリスタラーが中心地理論を導入したことで、その後の商業集積研究に大きな影響を及ぼしたこと、しかし流通革命以降、中心地理論では商業集積の空間構造を十分に説明できなくなってきたこと、そしてその後中心地理論に変わる新たなアプローチが模索されているが、その研究蓄積は必ずしも十分ではないことなどである。その上で、その上で、新たなアプローチとして植物生態学における推論技法導入の有効性について検討している。

第2章では、タウンページの業種別店舗データベースをもとに、物販関連だけでも100を超える業種群がどのようなメカニズムで商業集積を構成しているかを検討するために、集積の基本構造を因子分析によって検討している。その結果、業種同士の集積傾向が近い業種群として、買回品、最寄品、そして買回品と最寄品の両方の集積傾向を併せ持つ「混合立地型」の3つのパターンが存在することを明らかにしている。

またこの章では、商業集積の生存条件を規定している環境条件を解明するにあたり、その環境条件を探るための環境変数として、商業環境、居住者特性、および地理的位置という3つの視点から変数設定を行っている。とくに、居住者特性の視点の設定にあたっては、国勢調査等の居住者属性データベースを

整備し、これをもとに詳細な地域分析を行った。そのさい、居住者の定義として単に1kmメッシュのデータを使用するのではなく、各メッシュごとに、それぞれの小売中心地性に応じて居住者の地域範囲（≡各メッシュの商圈）を個別に設定するというGISの機能を駆使した緻密なデータ定義を与えていることである。この分析の結果、共働育児世帯、未婚単身世帯、高齢者世帯、50代・専業主婦世帯、富裕世帯という5つの特性によって居住者特性が判別できることが明らかになった。

第3章では、第2章で明らかになった3つの集積パターンのうち、買回品業種についてその生存条件の解明を行っている。まず、この業種の立地が商業人口と強い関連を持つこと、その関連は線型関係であることを確認した上で、推定された回帰式をもとにそれぞれの業種の生存可能エリア（ニッチ）の特定を試みた。業種ごとの生存可能エリアとは、その業種の店舗が1店舗生存するために最低限必要な市場規模、すなわち支持人口を満たしているエリアをいう。

この分析結果によれば、支持人口の規模が大きくなる業種ほど、専門品としての性格が強く、誰にでも広く需要される商品というよりは、趣味・嗜好を色濃く反映した商品であり、こうした商品を取り扱う業種になればなるほど、そのターゲットとなる顧客層が限定されてくる傾向が強い。その結果、それらを支える人口はより大きな規模が要求され、結果的に支持人口の規模水準が高くなることを指摘している。支持人口の規模が大きくなってくると、その規模を有する1kmメッシュは少なくなり、特に支持人口（＝商業人口）が2万人を超える規模を有するメッシュは、三大都市圏の中心部のみとなり、その生存エリアは極めて限定されることになる。

第4章では、3つの集積パターンのうち最寄品業種について、その生存条件を規定している環境変数を特定するため、第3章と同様の方法で相関分析を行い、結果、最寄品業種の生存条件を規定している環境変数として、世帯数規模が最も大きな影響を及ぼしているが、その関係は大都市中心部とそれ以外では大きく異なることを指摘している。その相違を生み出す主要要因は大都市中心部では異業種集積によって外部経済が発生するからである。そしてこれをふまえて業種ごとの生存可能エリアの特定を試みている。さらに、第5章では以上と同じような手法を用いて、混合立地型業種の生存条件を検討している。

第6章では、第2章で析出された5種の居住者特性が最寄り品業種の集積に与える影響が分析されている。分析の結果、共働育児世帯の割合が多い地区の場合、最寄品業種の店舗は逆に少なくなる傾向にあることなどをはじめ、居住者特性と関連する業種別立地傾向について興味深い種々な発見が行われている。

終章の結語では、買回品型、最寄品型、買回品・最寄品混合型の3種の集積パターンのいずれに属するかによって、各業種集積と周辺地域の環境条件の関

連が異なることを確認するとともに、とくに大商業集積地での分析では、異業種集積による外部経済の発生によってこの論文のアプローチには限界があることを指摘し、今後の課題としている。

○ 博士論文審査の結果の要旨

種々な小売業種の集積とその環境との関連の統計的分析は、従来は市町村を分析単位として行われてきた。しかしこの分析単位では集計度が高くなりすぎ、興味深い分析結果はあまり得られることがなかった。この論文の貢献はいくつかの点で見られる。

第1は、メッシュ・データという近年急速に発展してきた新しいデータベースを利用して商業集積とその環境の問題に取り組んだことにある。これによって、従来は発見できなかった興味深い関係が明らかになっている。とくに居住者特性と各業種集積の関連性についての分析は、この種のデータベースを利用しなければ得られない発見物であり、商業立地に新しい知見を加えるものになっている。

第2は、各業種の生存条件について詳細な分析を行っていることである。この分析自体も新しい試みであるが、その分析過程で新しい問題群を発見したことの功績も大きい。それは大都市中心地区とそれ以外の地区では商業集積と環境との関連が外部経済の存在によって大きく異なることを検証したことである。これは今後この領域での実証分析に関して大きい示唆を与えるものになっている。

しかしながら本論文にも問題がないわけではない。著者は地域社会にとって最も望ましい商業分布図や将来図についての見通しを得るために、商業集積とその環境との関連を検討した。しかし、著者の実証分析による発見物が地域社会の望ましい商業分布図にかんしてどのような意味を持つのかに関してかならずしも明確に検討されていない。

もっとも著者の発見物は、商業集積と環境の関連が業種によって多様であり、また業種を特定しても大都市中心区とそれ以外の地区によってその関連が異質的である。このような関連の総体をふまえて地域社会における望ましい商業分布図を描くことは理論的にもいまだ解決されていない問題である。したがって、この問題点はあくまでも望蜀の感であり、著者が本論文で行った貢献は博士論文の水準に十分に達しているものと判断できる。