

# 都営地下鉄における 今後の駅施設開発への見解

産業能率大学  
加藤肇

# □駅関連施設の発展の流れ

- ・ 60年代～／高架下商店街

- ・ 70年代～80年代／初期駅ビル（雑居ビル）

- ※平塚ラスカ・・・立川、大宮・・・

- ・ 90年代～／駅ビルの進化（SC化）

- ※ルミネ横浜、ルミネ新宿

- ・ 00年ごろ～／駅&駅ビル等一体型開発

- ※恵比寿駅、成城駅、たまプラーザ駅・・・

- ・ 05年～／駅ナカ（改札内）SC／世界初の駅構内小売業

- ※大宮駅、品川駅・・・

- ・ 10年ごろ～／ステーションシティー化、  
TOD（駅街一体型開発）

- ※東京駅、大阪駅、二子玉川、虎ノ門、高輪ゲートウェイ・・・

# 駅関連施設の発展の背景

- **60年代**～／高架下商店街
- **70年代**～／初期駅ビル  
※平塚ラスカ・・・立川、大宮・・・
- **90年代**～／駅ビルの進化（SC化）  
※ルミネ横浜、ルミネ新宿・・・
- **00年ごろ**～／駅&駅ビル等一体型開発  
※恵比寿駅、成城駅、たまプラーザ駅・・・
- **05年**～／駅ナカ（改札内）SC  
※大宮駅、品川駅・・・
- **10年ごろ**～／ステーションシティー化、  
TOD（駅街一体型開発）  
※東京駅、大阪駅、二子玉川、渋谷、虎ノ門・・・

都市人口の拡大

経済成長

国鉄民営化

バブル崩壊

女性社会進出

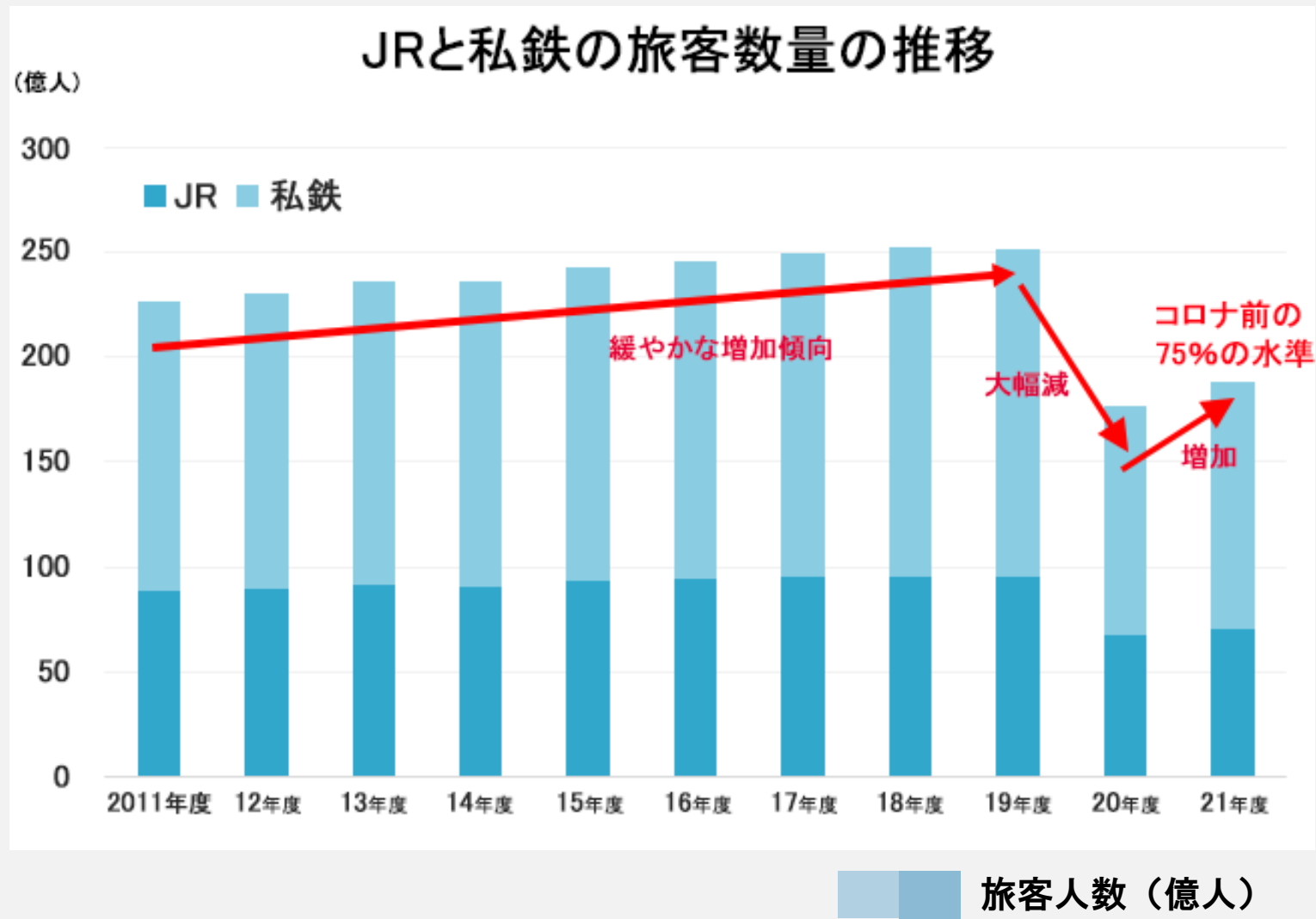
女性就業率の向上

共働き世帯の拡大

都心・駅前へ回帰

順調に推移した駅商業ビジネスであったが  
**コロナ禍で一変！**

# □旅客数量と駅消費（SC売上高）はほぼ相関する



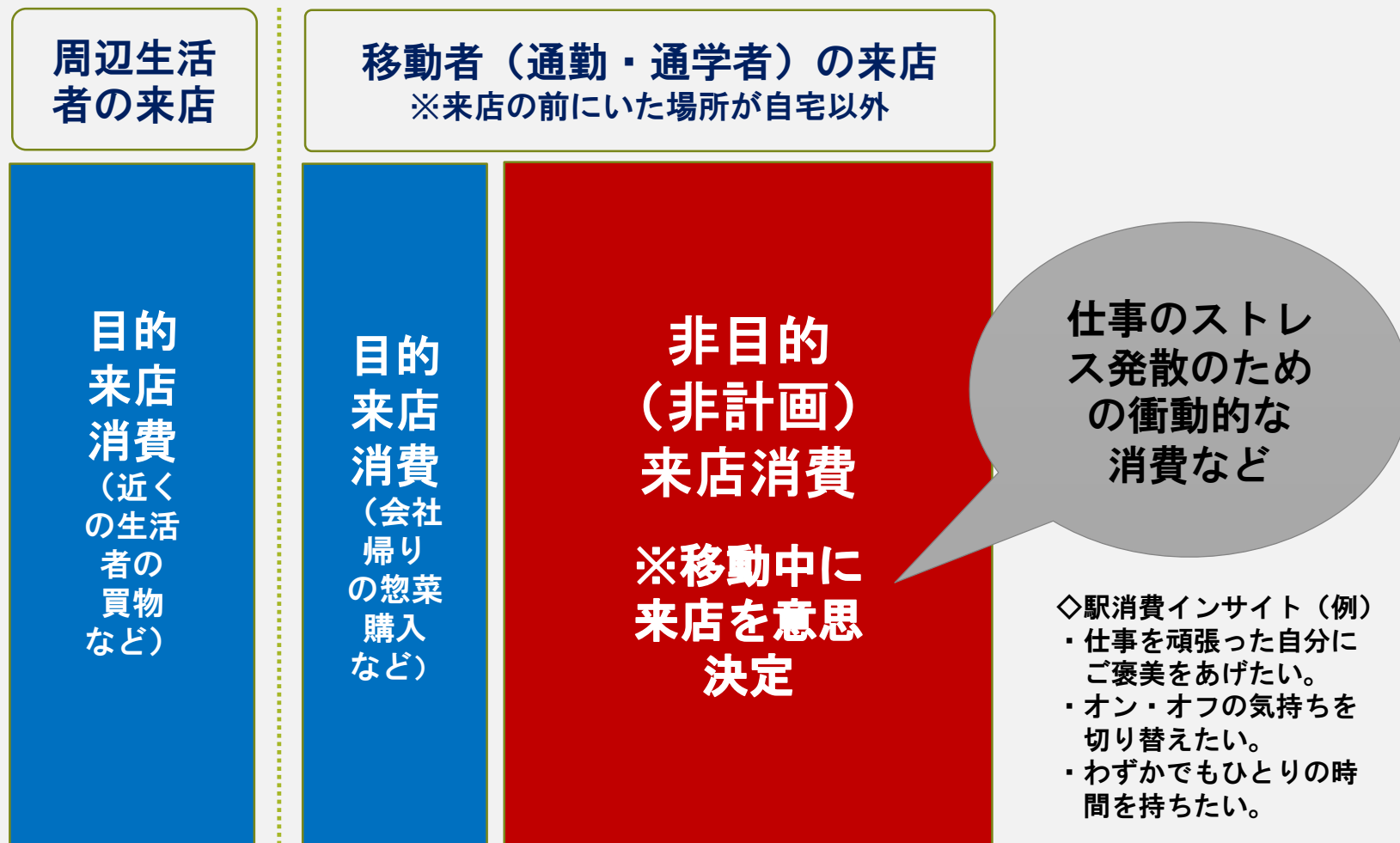
JRと私鉄の旅客数の推移（出所：国土交通省、グラフは業界動向サーチが作成）

<https://gyokai-search.com/3-train.htm> (R5.5.5閲覧)

**なぜ、旅客人数が、駅商業ビジネスの  
売上げに影響（直結）するのか**

# 駅商業ビジネスの来店構成

駅商業施設は、移動者（前にいた場所が自宅以外）による来店が多く、  
その上で、**非目的（非計画）な来店**による消費が多い特徴がある。

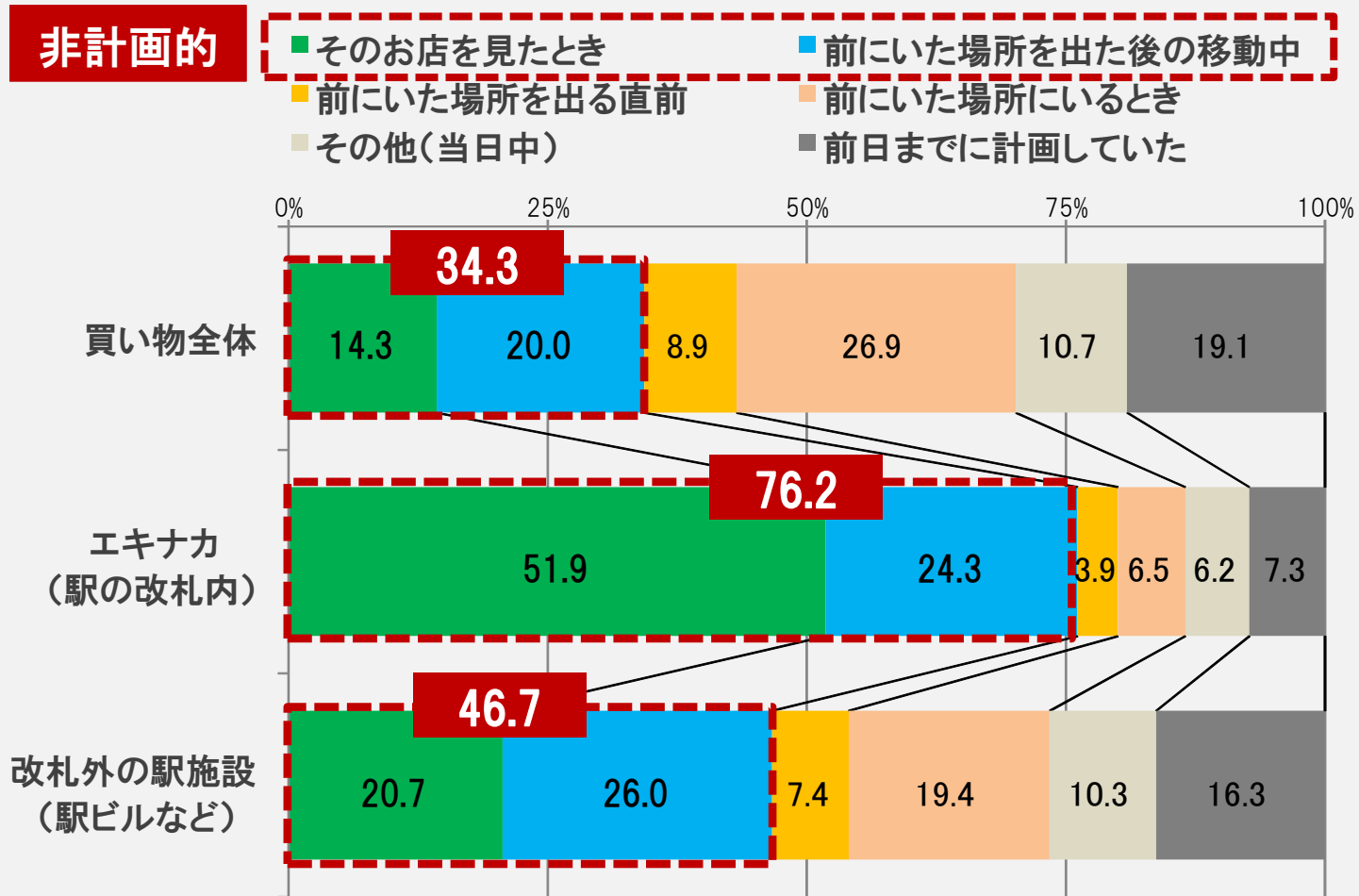


※この構成比は、立地によって変動はする。駅ナカは特に非目的来店消費が多い。

# □来店を決めたタイミング（場所別）

駅の買い物は、多くが移動中に決められている

（買い物をした場所）

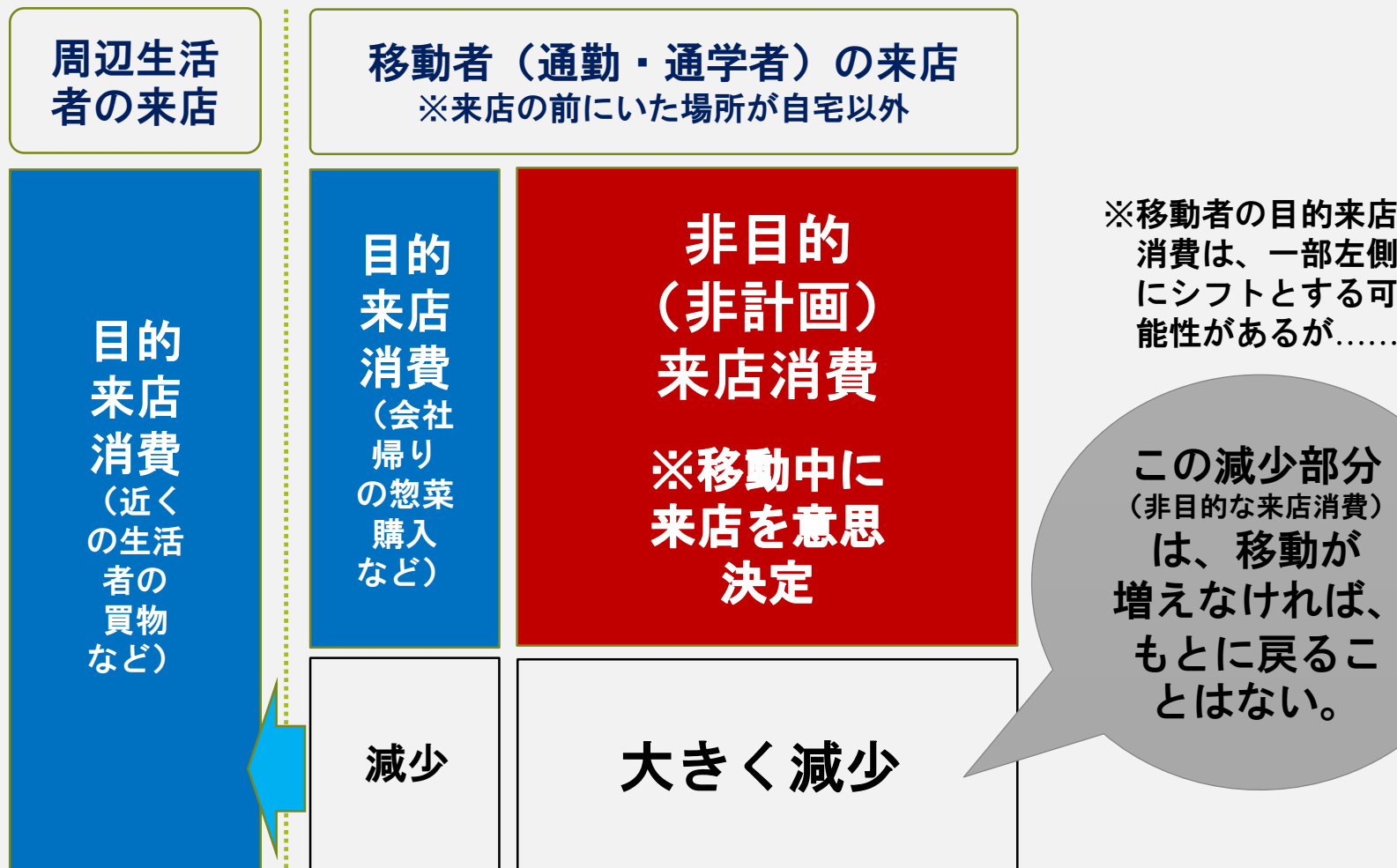


※株式会社ジェイアール東日本企画『首都圏買い物調査2013』より



# 駅商業ビジネスのコロナの影響

コロナ禍で移動が減少し、移動の中で行われる**非目的（非計画）な来店（衝動性の高い消費）**が大きく減少してしまった。



※この構成比は、立地によって変動はする。駅ナカは特に非目的来店消費が多い。

# □今後の駅商業ビジネス及び関連ビジネス。

鉄道各社において旅客人数は**2022時点では-15%程度**  
(対コロナ前)で推移していると言われており、  
**もとに戻るのには厳しいのではないかと**予想されている。

※**テレワーク普及**はもちろん将来的には**生産年齢人口の減少**も加わる。



駅商業ビジネスを筆頭に、広告ビジネスを含め、  
**旅客人数の影響を受ける関連ビジネスについては、**  
**先行きが不透明な状況**と言えよう。

※駅商業ビジネス／旅客人数減少⇨来店人数の減少⇨売上げの減少

※交通広告ビジネス／旅客人数減少⇨広告接触人数の減少⇨広告収入の減少

これからの駅施設のあるべき  
方向性とは（私見）・・・

## □ 駅施設の今後の方向性

駅がより価値の高い場所になっていくためには、  
鉄道利用者（旅客）が減少していく傾向にある中で……

**通勤・通学の合間（ついで）に立寄る場所**

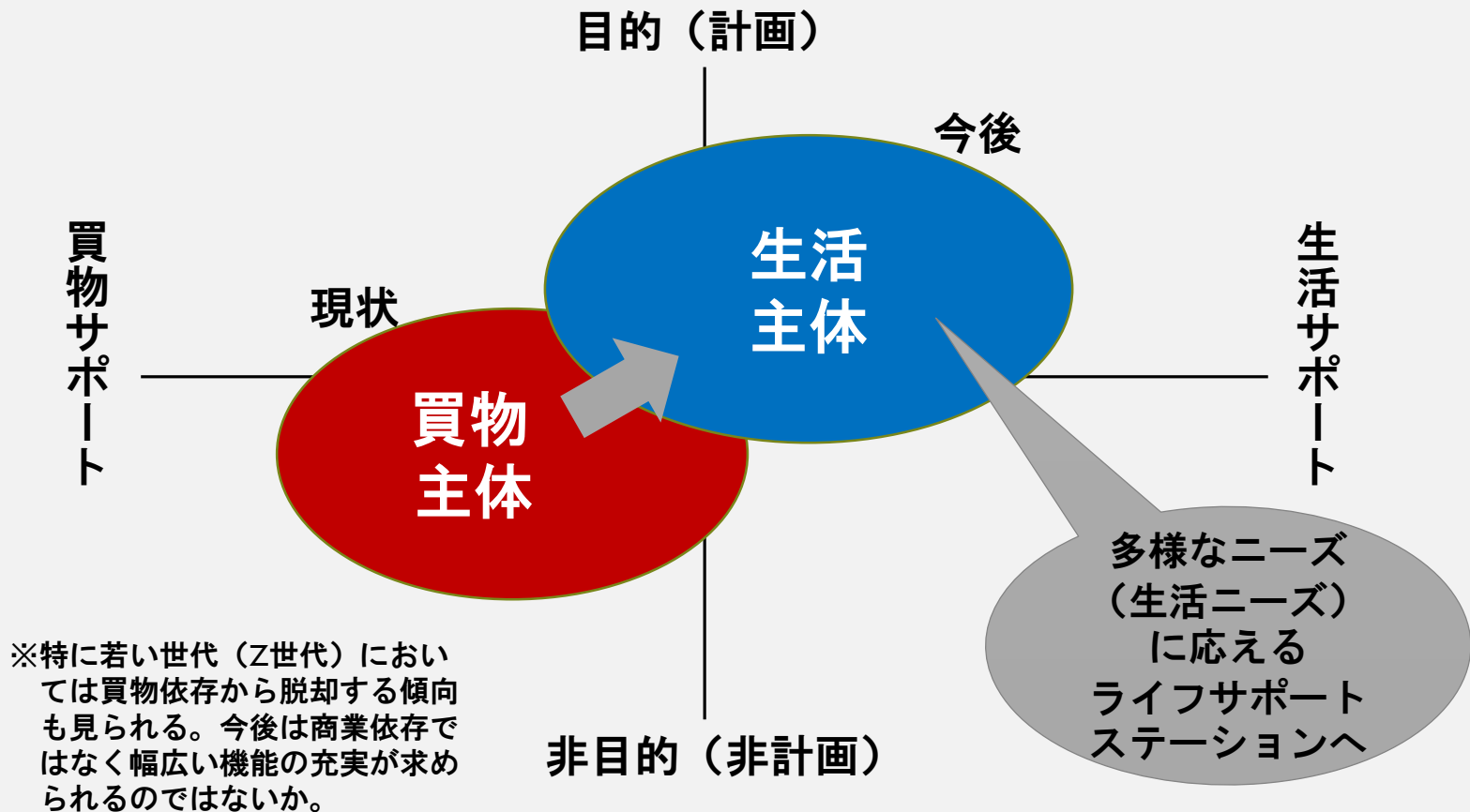


**今以上に、目的をもって訪れる場所に！**

**旅客依存からの脱却！**

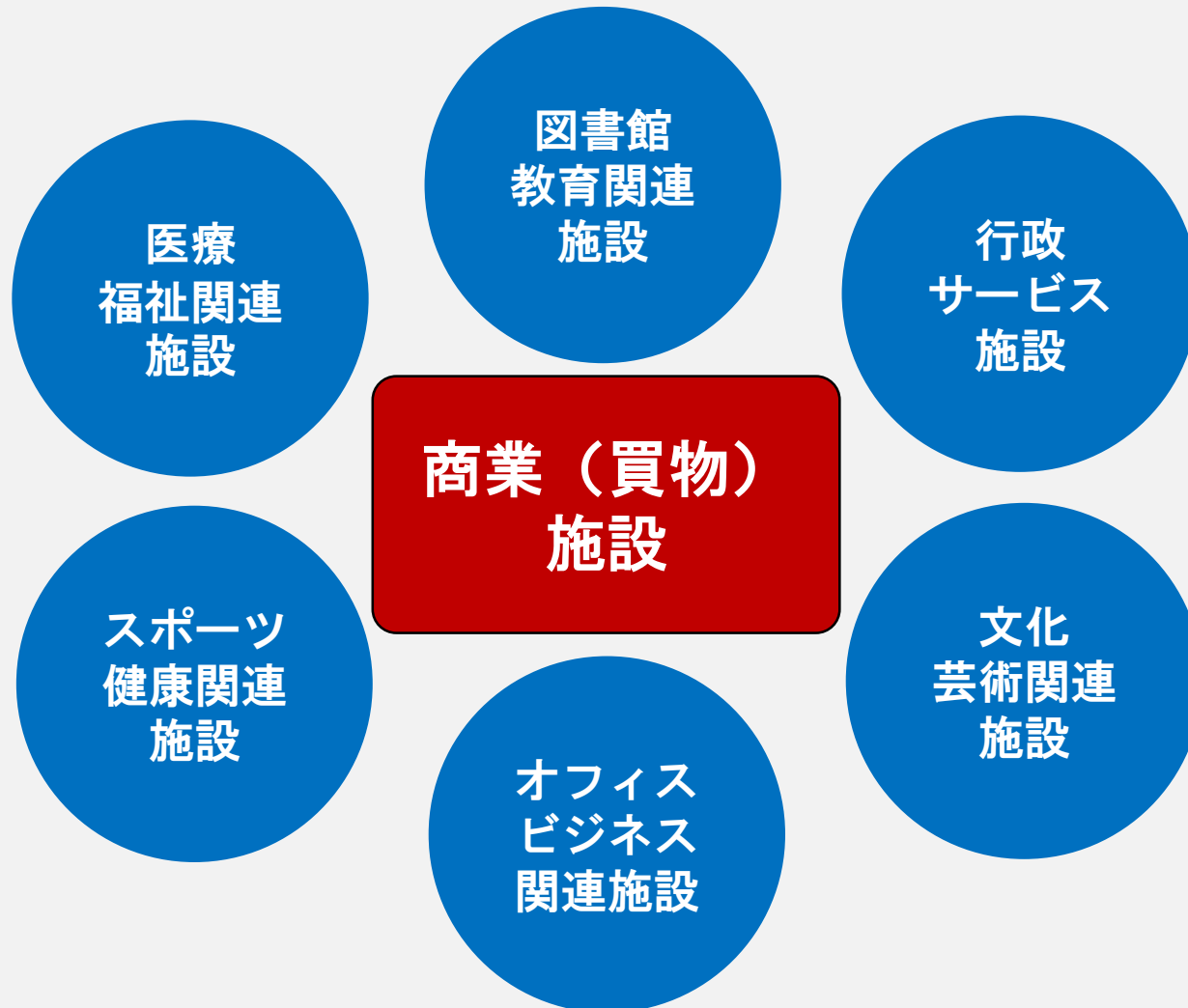
# □旅客依存を乗り越えるための見解

## ショッピングモースライゼーションから ライフモースライゼーションへ



# ロライフサポートにふさわしい施設内容（例）

商業施設＋多様な生活者に対する様々な生活サポート施設の充実



※駅にして4～5駅程度（狭・中域）の区間に、上記の様々な施設が充実。

# 補足1：全く新しいタイプの駅ビル紹介

～求極の目的来店型駅ビル／プレイアトレ土浦～

# 人口減少下での地域活性化型駅ビル／プレイアトレ土浦



**PLAYatré**  
TSUCHIURA

※人口減少が進む、上野から  
約1時間の茨城県土浦市  
(≒旅客数の激減)



東洋経済オンライン より <https://toyokeizai.net/articles/-/216358> (R5.5.5閲覧)

JR東日本グループの(株)アトレが、新しい試みとして“茨城県の支援”の下で  
立ち上げられた(リニューアルされた)駅ビルが「**プレイアトレ土浦**」。



# サイクリングロードで人気の茨城県



土浦駅の東西に  
伸びる全長180kmの  
つくば霞ヶ浦  
りんりんロード

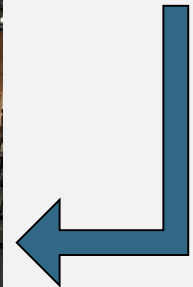
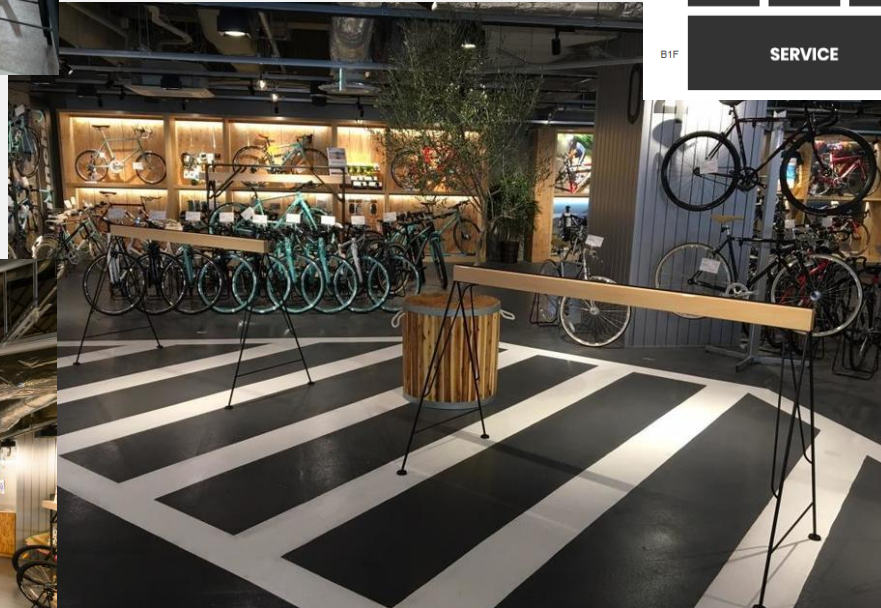
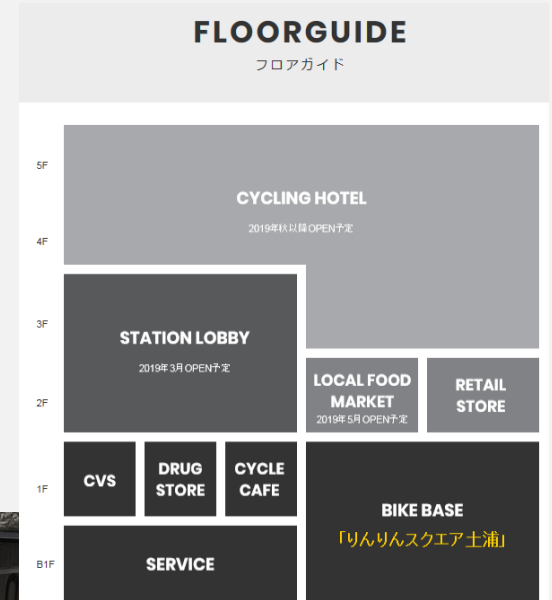


つくば霞ヶ浦りんりんロードHPより <https://www.ringringroad.com/> (R5.5.5 閲覧)

# □地域活性型の駅ビル プレイアトレ土浦の館内



**サイクリストのクラブ  
ハウスという全く  
新しいタイプの駅ビル**  
※物販は限定的



プレイアトレ土浦HPより <https://playatre.com/columns/247> (R5.5.5閲覧)

# ロプレイアトレ土浦の成果

※GOOD DESIGN賞をはじめ様々な賞を受賞。

茨城県の優良コンテンツ（地域資源）としてのサイクリングロード

+

自転車好きのクラブハウスという新しい駅ビルの試み

東京（都心）からも、人（自転車愛好家）を集客

**土浦・霞が浦エリアを活性化！**

※首都圏郊外から目的来店型の駅ビル実現に向けた様々な取り組みが進められている。

## 補足 2 : 駅近の医療施設を核とした街づくり

～ 埼玉県 / 加須市の「かぞ版スーパーシティ」～

ウェルネス（躍動的）、スマート（先進的）、レジリエンス（持続的）。  
3つの要素を融合した加須ならではのまちづくり「かぞ版スーパーシティ」。



埼玉県済生会加須病院の開院を契機に、医療施設を核とした街づくりを推進。

加須市ホームページ : <https://www.city.kazo.lg.jp/soshiki/machi/kazoekishuuhemachidukuri/35400.html> (R5.5.10閲覧)

ご清聴ありがとうございました。