

「多摩の首都」として栄光を勝ち取るために

—八王子駅周辺と立川駅周辺の比較—

For winning a glory as “the capital city of Tama Area”

—The Comparison between the Areas around JR Hachioji and Tachikawa Station—

創価大学法学部法律学科 和足ゼミ

黒瀬愛斗、吉田広陽、井上哲、因幡颯太、河埜英美、黒田一花、佃幸正

指導教員 和足憲明

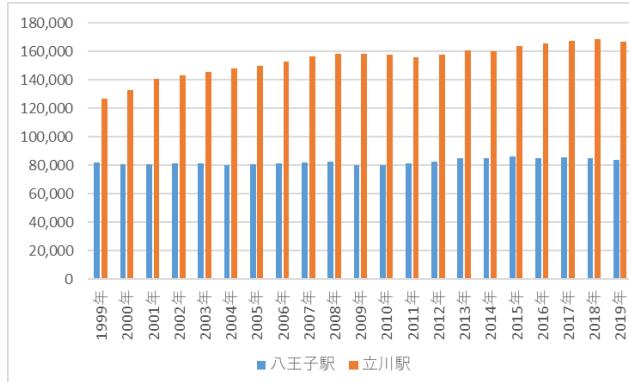
創価大学法学部法律学科

キーワード：八王子駅、立川駅、地域活性化、店舗構成、若者消費

1. はじめに

本報告の問い合わせは「なぜ、八王子駅周辺は立川駅周辺に比べて衰退しているのか」というものである。実際に、八王子駅と立川駅の乗客数に関して、八王子駅が横ばいあるいは減少傾向であるのに対し、立川駅は増加傾向である（図1参照）。

図1 駅乗客数の比較



出典:JR 東日本「各駅の乗車人員」

本報告は上記の問い合わせの解明を通じて「どうすれば八王子駅周辺の持続的な発展が可能となるか」という課題の解決策を提示する。本報告において、八王子駅周辺とは「八王子駅北口+八王子駅南口+京王八王子駅周辺」を指し、立川駅周辺とは「立川駅北口+立川駅南口」を指す。

八王子駅周辺と立川駅周辺を比較する理由は次の2点である。第1に八王子市と立川市が歴史的に多摩地域の中心都市の座を競ってきたということ、第2に八王子駅と立川駅が同じ中央線沿線の特急・通勤快速停車駅ということである。

また、市全体ではなく駅周辺に分析対象を限定した理由は、市全体の場合には地理的環境などの要因が介在し比較が困難となるのに対し、駅周辺の場合にはそうした要因が介在せず比較がしやすいためである。

2. 仮説の提示

本報告は「なぜ、八王子駅周辺は立川駅周辺に比べて衰退しているのか」という問い合わせに対して、「店舗構成仮説」を提示する。「店舗構成仮説」とは、次のようなものである。「八王子駅周辺の商業施設の店舗構成は顧客ターゲットが不明確となっている。一方、立川駅周辺の商業施設の店舗構成は顧客ターゲットに関して明確に若年層とりわけ若年女性を意識したものとなっている。その結果、立川駅周辺に若年層の顧客を奪われ、八王子駅周辺の消費活動は停滞することになった。」

実際に、筆者たちは現場の観察から次のような実感を得ている。八王子駅周辺は洋服や雑貨の店舗が多く、顧客ターゲットも広い層を狙いすぎて曖昧になっているため、結果的にどの層も消費に向かいにくくなっている。一方、立川駅周辺は若者向けの洋服や雑貨のお店が多く、大勢の若者の買い物客で賑わっている。

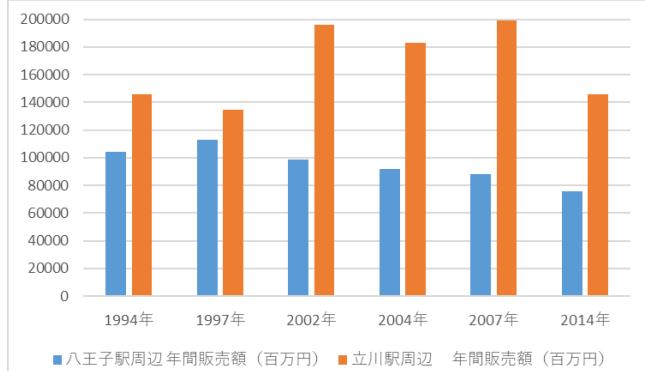
もっとも、消費者は若者ばかりではない。しかし、次の点から若年層とりわけ若年女性の消費動向が重要であると考える。第1に、八王子市は日本有数の学園都市であり、若年層の消費活動が経済的および社会的に大きな意義を持つからである。第2に、若年女性をいかに引きつけるかということが人口規模の維持という点で大きな意義を有するからである。

また、八王子駅周辺の衰退は店舗構成だけが原因ではない。八王子駅の交通アクセスという問題がある。実際に、バス料金が高いことや多摩モノレールの八王子延伸が実現していないことが指摘されている。しかし、交通アクセスの改善には予算と年数がかかる。そのため、本報告ではより実現可能性が高く即効性のある「店舗構成の改善」に焦点を絞ることにする。

3. 従属変数のデータ

以下では、従属変数および独立変数のデータを分析することを通じて「店舗構成仮説」を検証していく。まず、従属変数として小売業の年間販売額を分析する。

図2 小売業の年間販売額の比較



出典：「商業統計」

八王子駅周辺における小売業の年間販売額は1997年をピークに減少傾向にある。一方、立川駅周辺における小売業の年間販売額は増減こそあるものの増加傾向にある。その結果、八王子駅周辺と立川駅周辺には2014年時点で約2倍の差がついている（図2参照）。以上の従属変数の分析から、「八王子駅周辺が立川駅周辺に比べて衰退している」ということが明確となった。

4. 独立変数のデータ

次に独立変数として商業施設の店舗構成を分析する。商業施設として、八王子駅周辺では「セレオ・OPA・オクトーレ・京王八王子ショッピングセンター」を取り上げ、立川駅周辺では「グランデュオ・ルミネ・伊勢丹・高島屋」を取り上げる。店舗構成の分析に際しては、若年女性をメインターゲットとするファッション・美容雑誌に掲載されているブランドに焦点を当てた。分析の結果、「若年女性をターゲットにしたブランドの店舗数(服+化粧品)」では、八王子駅周辺が5店舗にすぎないのに対し、立川駅周辺は35店舗もあることがわかる（表1、表2、表3参照）。

表1 立川駅周辺にあるブランド一覧(服)

ブランド名	掲載雑誌					
	non-no	Ray	JJ	ViVi	CanCam	JELLY
INGNI	○	○			○	
COCO DEAL	○	○		○	○	
ZARA			○	○		
JEANASIS				○		
JILL by JILLSTUART		○			○	
SNIDEL	○	○		○	○	
SLY		○		○		○
TOMORROWLAND	○					
Vis	○					
FRAY I.D			○		○	
Heather				○		
PAGEAOY	○					
MOUSSY	○		○	○		○
MAJESTIC LEGON	○	○				
LAGUNAMOON			○		○	
rienda		○		○		○
REDYZAEL		○		○		
LOWRYS FARM	○					
ROPE' PICNIC	○					
one after another NICE CLAUP	○					

表2 立川駅周辺にあるブランド一覧(化粧品)

ブランド名	掲載雑誌						
	non-no	Ray	ViVi	CanCam	MAQUIA	美的	VoCE
THE BODY SHOP	○	○			○	○	
VECUA Honey						○	
THREE	○	○	○	○	○	○	○
L'OCCITANE	○	○	○		○	○	
john masters organics					○		
NARS			○	○	○	○	○
Flora Notis		○			○	○	○
JILLSTUART		○					
PAUL&JOE	○			○	○	○	○
Melvita	○	○			○	○	
LAURA MERCIER	○	○			○	○	
ETUDE HOUSE					○		
FANCL	○				○	○	○
ATELIER ALBION	○		○		○	○	○
ORBIS	○		○		○	○	○
SABON	○				○	○	○

表3 八王子駅周辺にあるブランド一覧(服+化粧品)

ブランド名	掲載雑誌						
	non-no	Ray	ViVi	CanCam	MAQUIA	美的	VoCE
NATURAL BEAUTY BASIC				○			
earthmusic&ecology	○	○					
AMERICANHOLIC	○						
DHC	○				○	○	○
FANCL	○				○	○	○

5. 結論と政策的含意

本報告は「なぜ、八王子駅周辺は立川駅周辺に比べて衰退しているのか」という問い合わせを提起し、この問い合わせに対して「店舗構成仮説」を提示した。「店舗構成仮説」とは「八王子駅周辺の商業施設の店舗構成が立川駅周辺と比べて顧客ターゲットに関して不明確であり、若年層とりわけ若年女性への訴求力が弱いため、立川駅周辺に若年層の顧客を奪われ八王子駅周辺が衰退した」というものであった。

本報告は「店舗構成仮説」をデータ分析によって検証した。まず、従属変数として小売業の年間販売額を検討し「八王子駅周辺が立川駅周辺に比べて衰退している」ということを明確にした。次に、独立変数として商業施設の店舗構成を検討し、「若年女性をターゲットにしたブランドの店舗数(服+化粧品)」において、八王子駅周辺が立川駅周辺に比べて圧倒的に少ないことを明確化した。以上の分析から一定程度「店舗構成仮説」は支持されたと考える。

本報告の分析結果は次のようないわゆる政策的含意を有する。すなわち、八王子駅周辺の持続的発展を成し遂げるためには、八王子駅周辺の商業施設の店舗構成を立川駅周辺のように若年層（とりわけ若年女性）をターゲットにしたものとしていくべきである。

注1:表1・2・3は「ファッション・美容雑誌」、「商業施設のフロアガイド」から作成した。

注2:商業施設の店舗構成は旧店舗を含むものでありセレオ（旧そごう）、オクトーレ（旧東急スクエア）となっている。また、店舗構成のデータは可能な限り古いものであり、主に2000年代のものである。