

日本流通学会第 40 回全国大会統一論題
「駅前の大規模再開発と商業集積—変わる顧客価値提案—」趣意書

2026 年 4 月 プログラム委員会

日本流通学会第 40 回全国大会は、2026 年 11 月 27 日（金）～29 日（日）の 3 日間にわたり、大阪商業大学にて、統一論題「駅前の大規模再開発と商業集積—変わる顧客価値提案—」を掲げて開催される。

2020 年に起きた新型コロナウイルス（COVID-19）禍により、生活者の移動に関する行動変容が生じ、在宅による働き方の変化やウェルビーイングを重視した企業の取り組みがなされるようになった。その間、鉄道企業各社は定期券収入をはじめとする運輸収入激減の状況に見舞われ、沿線開発における考え方を変えていく必要が生じた。

2000～2010 年代、渋谷の再開発をはじめとする首都圏（東京など）、梅田の再開発をはじめとする京阪神圏、名駅をはじめとする中京圏の大規模ターミナル開発のほか、札・仙・広・福（札幌・仙台・広島・福岡）の再開発も一段落をした。その一方で、残された再開発エリアはコロナ禍ののち、未曾有の建築費高騰（資材費・労務費ともに上昇）を背景に、投資額が膨張して再開発にブレーキがかかる時代となっている。

他方で 2017 年の都市公園法改正によって、都市部の公園において民間企業を巻き込んだ公民連携の仕組みが稼働するようになった。人口減少と税収減により行政による公園の維持管理に限界が生じ、指定管理制度のみならず Park-PFI などの多様な手法により柔軟なモデルが開発され、都市部における発展的な緑地の確保と発展が期待されるようになった。そうした取り組みの 1 つに、うめきた公園を中心とした複合開発、グラングリーン大阪が開業した。

これまで、駅前商業は容積率緩和による床面積の極大化を主軸に再開発が進められ、商業集積の過密化が進行した。しかし、昨今ではグラングリーン大阪のみならず、高輪ゲートウェイや広島新駅ミナモアなどゆったりとした、オープンスペースをベースにした最新施設が開業を迎えている。

今回の統一論題では、コロナ禍以降における駅前の複合型商業集積の再開発において、陣頭指揮を執ってきた 3 名の電鉄会社ないし電鉄系不動産会社の開発担当者をお招きし、駅前商業の再構築をどのような考え方のもとで行われてきたのか。また、公園や広場などの役割と商業とがどのような関係性にあるのか。都心部と地方部の考え方の違いなどについて議論する。あるいは、建築費高騰の中に不透明感が増す駅前再開発において、今後、駅前再開発がどのように展開していくのかについて、将来展望を行う。

ディスカッションのポイント（5点）

- （1）各電鉄企業・電鉄系不動産の近年の再開発事例のポイントを確認する
- （2）コロナ前後の行動変容と再開発の考え方の変化
- （3）公園・緑地・広場の考え方と複合用途開発、商業との関係性
- （4）地方駅ビル・沿線駅ビルの課題と都心型再開発との違い
- （5）今後の駅ビル商業のあり方について

※講演者のご都合により、当日、基調講演者・ゲスト講演者が急遽変更になる場合がございますので、予めご了承願います。

11月28日（土）統一論題シンポジウム（13：00-16：30、大阪商業大学4号館）	
13：00-13：05	実行委員長挨拶：孫飛舟先生（大阪商業大学・教授）
13：05-13：10	会長挨拶：木下明浩（立命館大学・教授）
13：10-13：20	座長解題：池澤威郎（阪南大学・教授）
13：20-13：50	統一論題報告1：JR西日本SC開発代表取締役社長 竹中靖氏
13：50-14：20	統一論題報告2：阪急阪神不動産 奥土恵氏
14：20-14：50	統一論題報告3：東日本旅客鉄道 永富宣治氏
14：50-15：05	休憩（15分）
15：05-16：30	パネルディスカッション（85分）登壇者3名+研究者3名 西口真也（名古屋学院大学）・角谷嘉則（桃山学院大学） 池澤威郎（司会）

以上

日本流通学会 第40回全国大会 統一論題
駅前の大規模再開発と商業集積
—変わる顧客価値提案—

開催
日時・場所

2026年11月28日（土）13：00-16：30
大阪商業大学4号館（大阪府東大阪市御厨栄町4-1-10）

コロナ禍以降における駅前の複合型商業集積の再開発において、陣頭指揮を執ってきた3名の電鉄会社ないし電鉄系不動産会社の開発担当者をお招きし、駅前商業の再構築をどのような考え方のもとで行ってきたのか。また、公園や広場などの役割と商業とがどのような関係性にあるのか。都心部と地方部の考え方の違いなどについて議論する。あるいは、建築費高騰の中に不透明感が増す駅前再開発において、今後、駅前再開発がどのように展開していくのかについて、将来展望を行う。

【ご挨拶】 実行委員長挨拶：孫飛舟（大阪商業大学・教授）
会長挨拶：木下明浩（立命館大学・教授）

【座長解題】池澤威郎（阪南大学・教授）

【統一論題報告1】：JR西日本SC開発株式会社 竹中靖氏

【統一論題報告2】：阪急阪神不動産株式会社 奥土恵氏

【統一論題報告3】：東日本旅客鉄道株式会社 永富宣治氏

【パネルディスカッション】（85分）ご登壇者3名＋研究者2名

西口真也（名古屋学院大学）・角谷嘉則（桃山学院大学）・池澤威郎（司会）



JR西日本SC開発株式会社
代表取締役社長
竹中 靖氏



阪急阪神不動産株式会社
開発事業本部
都市マネジメント事業部 兼
開発推進部部長
奥土 恵氏



東日本旅客鉄道株式会社
マーケティング戦略部 広域都市
創造ユニット 大規模まちづくり
グループ長 永富 宣治氏

同志社大学法学部卒業後、西日本旅客鉄道(株)へ入社。エスト、ルクアの開発など大阪駅中心に開発を経験。その後、中国SC開発(株)代表取締役社長(ミナモアの開発)を経て、現職。

名古屋大学工学部を卒業後、阪急電鉄(株)へ入社。駅前や高架下、阪急西宮ガーデンズ等の商業施設の開発に携わる。2018年より阪急阪神不動産(株)に出向し、うめきた2期(グランブリーン大阪)の開発を担当する。

東京工業大学大学院(建築学)を修了後、東日本旅客鉄道(株)へ入社。駅ナカ、駅ビル等の開発を始め、アトレ出向中は、恵比寿、吉祥寺、浦和等の開発を担当。現在は首都圏ターミナル駅の大規模開発を所管する。