

横丁商店街の保存・再生手法に関する調査・分析

日大生産工(院) 樋渡智洋
日大生産工 坪井善道

1. 研究の目的と背景

近年、商店街の状況は厳しいが都心の近隣商店街においてその衰退は顕著である。その要因は、高度成長期に職住混合の商業地、工業地となり活況を呈する一方、それに伴う生活環境の悪化、地価の高騰による都心居住者の郊外への流出によるドーナツ化現象が進行したなどの外的要因、経営者の高齢化といった内的要因が考えられる。

商店街側でもそうした流れに対抗するためイベントやスタンプ事業、特売日の設定などソフト面の充実、道路舗装やアーケード、街路灯の設置などハード面でも改善の努力を行っている。行政も近代化事業、モデル商店街事業、コミュニティ事業等を立ち上げ補助金を支給するなどそうした取り組みを援助している。

ただし、このようなソフト・ハード面に関しての取り組み・活動は商店街内という局所的な部分で行われ、それを取り巻く周辺の状態の変容を考えずに進められていることが窺える。商店街はその後背にある地域によって成り立ち、その地域の個性を把握し各立地場所の特性に沿ったニーズに応えていかなければならない。いくつかの商店街が集積して商業圏を構築している場合もあり、商店街同士の競合・共存関係も存在する。

高齢化社会が急速に進む今日、居住区域に入り込み、地域に即したサービスに柔軟に対応できる商店街は今後貴重な存在であり、高齢者が安全に快適にアクセス、買い物できるよう地域一帯での整備・対策も必要である。

本研究では隣接する商店街同士の関係、後背地との関係を調査・分析することで地域一体型の商店街保存・再生手法を探ることを目的とする。

2. データ収集

2-1. 調査対象

調査サンプルは台東区、荒川区内の近隣商店街という条件を満たすものから無作為に選出した16商店街に江東区の砂町銀座商店街を加えた計

17商店街を調査対象とした(表-1)。台東区、荒川区は65歳以上の人口の割合がそれぞれ22.6%(都内1位)、20.6%(都内3位)(都市データパック2003年度版)と、北区とともに東京都内で高齢者人口が20%を超える地域であり、高齢社会における商店街の保存・再生方法を考察する上で有益と考えられる。

表 1 調査商店街一覧

台東区	谷中銀座商店街、よみせ通り商店街、佐竹商店街、鳥越本通り商盛会、末広会商店街、入谷金美館通り商店会、入谷金美館通り大正会、千歳会商店街、いろは会商店街、日の出会商店街、アサヒ商店街
荒川区	三ノ輪銀座商店街、南千住商友会、南千住商店街、仲通り商店街、太陽柳通り会
江東区	砂町銀座商店街

2-2. 研究方法

各商店街のホームページや住宅地図の閲覧、現地調査により店舗数、業種の分類(表2)、商店街環境に関するデータを集計する(表-3)。休業日と空き店舗の誤認を極力避けるため現地調査は1つの商店街につき、違う曜日を選んで3回以上調査を行った。

現地調査により商店街の構造と現状を把握し、また、近接する商店街同士にも着目し、お互いの商店街がどのように接しているか類型化し、どう影響し合っているか分析する。

表 2 店舗分類

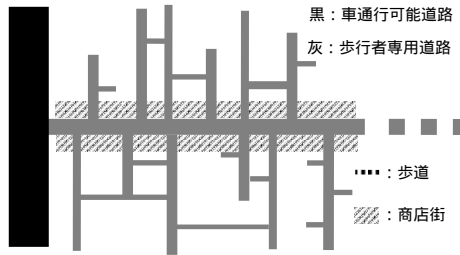
分類	例示
買回り品店舗	百貨店、総合スーパー、総合衣料品、婦人服、紳士服、子供服、呉服、靴・履物、靴・袋物、時計・眼鏡・貴金属、書籍、文具、スポーツ用品、玩具、楽器、家具、電化製品、デパート・デパート・化粧品、リサイクルショップ、インテリア・小物、健康用品、健康食品、ペット関連、自転車、バイク
最寄品店舗	スーパー、総合食料品店、精肉店、鮮魚店、青果店、花卉、酒、調味料店、米・製菓店、茶・乾物・コーヒー、菓子・和菓子・洋菓子、パン、持ち帰り弁当店、おにぎり・惣菜、台所用品、雑貨店、薬局、コンビニエンスストア、牛乳、豆腐、タバコ
飲食・サービス店舗	食堂、料理専門店(寿司・うなぎ・中華等)、ファーストフード、そば・うどん・お好み焼き、軽食(たこ焼き・お好み焼き等)、喫茶店・甘味処、居酒屋、スナック、美容院、理容室、クリーニング、旅行代理店、ホテル・旅館、レンタル店、DPE、不動産、パチンコ、ゲームセンター
その他店舗	土産物屋、印象・健康・修理、仏壇、新聞店、宅配サービス、原材料店、建材店、印刷、パソコン教室、学習塾、スポーツ施設、病院・歯科医院、鍼灸・接骨院、銭湯、コインランドリー、銀行、郵便局、図書館・会館・公園、学校等、デイサービス・看護ステーション等、有限会社・事務所・工務等、教会・寺社

3. 近隣商店街の類型化

3-1. 商店街構造の類型化

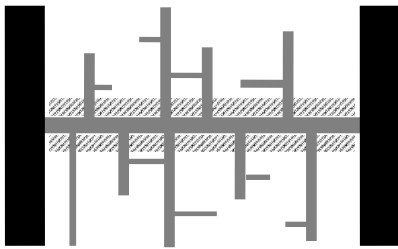
まず、現地調査から商店街通りの幅員、歩行者専用かどうか、商店街にアクセスする路地の数、立地状況などに着目し商店街構造の類型化を試みる。

A 型：谷中銀座，三ノ輪銀座



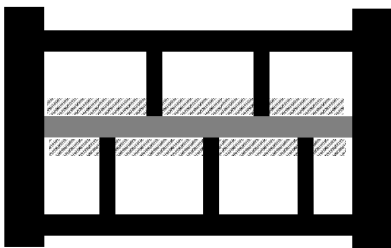
- ・大通りに直交して形成される。
- ・商店街通りの幅員は狭く，歩行者専用道路*である。
- ・階段や学校によって店舗は途中で分断され人の流れも緩衝される。
- ・商店街通りからたくさんの路地が後背に位置する密集住宅地に向かって伸び，歩行者専用道路が有機的に張り巡らされている。

B 型：砂町銀座，鳥越



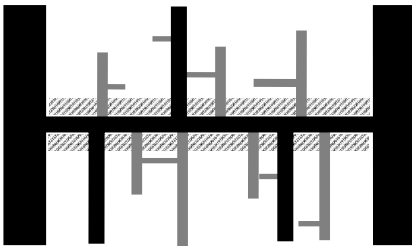
- ・2本の並行する大通りを結ぶ貫通型の商店街である。
- ・商店街道路の幅員は狭く，歩行者専用*である。
- ・商店街通りに直交する路地の数はA型と比べるとやや少ない。その代わりに幅員の広い道路が数本入り込んでいる。
- ・後背地の住宅は幅員の広い道路と路地により整然と区切られ，街区の内部に向かって細街路が伸びている。

C 型：いろは会，佐竹



- ・2本の並行する大通りを結ぶ貫通型の商店街である。
- ・商店街通りはやや広く（7～8m），動線が多少長くなる傾向にある。
- ・歩行者専用であるため，ゆっくりと回ることができる。
- ・タイル舗装やアーケード設置などハード面の整備が行われている。
- ・商店街通りにアクセスする通りは車通行可能な道が多い。

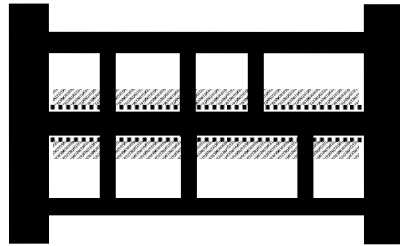
D 型：よみせ通り，仲通り，末広会



- ・2本の並行する大通りを結ぶ貫通型の商店街である。
- ・商店街通りの幅員は7，8mで一方通行だが車通行可能である。
- ・商店街通りに直交する道と後背地の構造はB型に類似している。

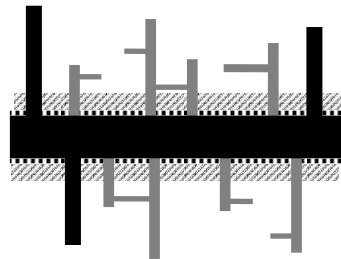
- ・商店街通りが歩行者専用である商店街（A，B，C型）に近接する。

E 型：金美館通り商店会，金美館通り大正会，千親会，日の出会，アサヒ，太陽柳通り



- ・並行する大通りを結ぶ貫通型の商店街である。
- ・商店街通り自体は二車線道路であり，ガードレールと歩道，車道により両端に分けられている。
- ・商店街通りにアクセスする通りは車両可能な道が多い。
- ・後背地は一方通行の車道により整然と区切られている。

F 型：南千住商友会，南千住商店街



- ・商店街通り自体が車道幅員 20m以上であり，E型に比べ車の交通量が多く，信号の待ち時間も長い。そのため両端の行き来は困難である。
- ・この2つの商店街は日光街道，奥州街道に沿って形成され，周辺地区は宿場町と栄えた経緯があり，後背地は路地が有機的に張り巡らされている。
- ・商店街通りに直交する路地は比較的多い。

* 時間帯指定の歩行者専用道路も含む

3 - 2 . 各商店街に近接する他商店街との相互関係の類型化

次に，現地調査した商店街の中から近接する商店街同士を抽出し，その立地関係を分析する。

型：直行型：谷中銀座＋よみせ通り

谷中銀座は“最寄品”42.9%を占める最寄品中心の商店街である。それに対し，よみせ通り商店街は“飲食・サービス”37.8%が最も多い。両商店街とも“その他”の要素はあまりなく，谷中銀座で割合の少ない“飲食・サービス”をよみせ通り商店街が補う共存関係が見られる。ここで，よみせ通り商店街と谷中銀座の接点付近に着目し，接点から南北に50mずつ，計100mの範囲でよみせ通り商店街の業種を集計する（表4）。

表 4 よみせ通り商店街 谷中銀座接点付近 100m 範囲の業種集計

よみ せ通 り 商店 街 通 り	買 回 り 品 合 計	最 寄 品 合 計	飲 食 サ ー ビ ス 合 計	そ の 他 合 計	店 舗 総 数	買 回 り 品 割 合	最 寄 品 割 合	飲 食 サ ー ビ ス 割 合	そ の 他 割 合
100m範囲	8	8	7	3	26	30.8%	30.8%	26.9%	11.5%

集計の結果、谷中銀座との接点付近では“最寄品”と“買回り品”が 30.8%と“飲食・サービス”26.9%を上回っている。逆に大通りに接する部分では専門料理店等が集積する結果となった。よみせ通り商店街に住宅やマンションが入り込んでいるため、集積率こそあまり高くないが空き店舗率は谷中銀座とともに低く、商店街全体ではお互いの足りない部分を補いつつ、接点という局所的な位置関係では競合関係が成り立っていることが窺える。

型：並行型：いろは会＋日の出（＋アサヒ）

いろは会と日の出が並行して形成され、アサヒは日の出に直列する形で存在する、3つの商店街が存在する地域である。いろは会は“最寄品”44.6%、日の出は“飲食・サービス”が36.4%と共存しているが、2本の並行する商店街を結ぶ通りに店舗の集積は見られず積極的な関係性は見られなかった。いろは会は空き店舗率の高さ（39.1%）から、日の出は駐車場や会社、事務所（“その他”27.3%）が商店街に入りこんでいるため、両商店街とも集積率が低くなっている。商店街は店舗が集積し競合、共存しあうことで活

性化するため、商店街としては衰退化がみられるといえる。アサヒは“飲食・サービス”が35.4%と日の出と競合関係にあるが“買回り品”“最寄品”も26.2%、30.8%と、同じくらいの割合であり、いろは会や日の出とはまた違った業種構成をしている。空き店舗率は16.7%とやや高いが、集積率は61.0%とやや高い結果となった。

型：直列型：入谷金美館通り商店会＋入谷金美館通り大正会＋千親会

表 5 入谷地区商店街の店舗分類データ

商店街名	買回り品合計	最寄品合計	飲食サービス合計	その他合計	店舗総数	買回り品割合	最寄品割合	飲食サービス割合	その他割合	空き店舗数	店舗活用可能	空き店舗率	集積率
金美館通り商店会	8	14	13	4	39	20.5%	35.9%	33.3%	10.3%	6	45	13.3%	67.5%
金美館通り大正会	3	8	7	9	27	11.1%	29.6%	25.9%	33.3%	6	33	18.2%	41.0%
千親会	3	1	7	6	17	17.6%	5.9%	41.2%	35.3%	6	23	26.1%	29.6%

3つの商店街が直列型に並ぶ地域であり、それぞれ2つ、または3つの業種が同じ割合となり、競合と共存、両方の関係を保っていることが窺える（表5）。金美館商店会と金美館大正会の接点部分には入谷市場があり、その付近で最寄品を中心に競合関係が成り立っている。ただし、金美館通り大正会の中心には公園や銀行、会社、マンションが集まっており、この場所で店舗が分断されている。千親会も“その他”の業種が多く、公園部分から千親会にかけての集積率は26.7%となっている。公園部分から金美館商店会にかけての集

表 3 業種分類結果・商店街環境データ

商店街名	買回り品合計	最寄品合計	飲食サービス合計	その他合計	店舗総数	買回り品割合	最寄品割合	飲食サービス割合	その他割合	空き店舗数	店舗活用可能数	空き店舗率	集積率	路地数（幅員4m以下）	路地率	延長長さ（m）	商店街の通り幅員（車道幅員）	車通行	歩道の有無	アーケードの有無	タイル舗装
谷中銀座	21	27	11	4	63	33.3%	42.9%	17.5%	6.3%	8	71	11.3%	77.5%	9	5.4845	164.1	5.3	×	—	×	
よみせ通り	24	25	34	8	91	26.4%	27.5%	37.4%	8.8%	13	104	12.5%	57.1%	31	7.3599	421.2	8.4	×	×	×	×
佐竹商店街	32	17	18	11	78	41.0%	21.8%	23.1%	14.1%	19	97	19.6%	55.2%	7	2.1486	325.8	7.2	×	—		
鳥越商店街	3	26	12	6	47	6.4%	55.3%	25.5%	12.8%	15	62	24.2%	42.8%	7	2.7259	256.8	5.7	×	—	×	×
末広会	4	10	4	20	38	10.5%	26.3%	10.5%	52.6%	7	45	15.6%	20.6%	4	1.332	300.3	6.15		×	×	×
いろは会	16	25	8	7	56	28.6%	44.6%	14.3%	12.5%	36	92	39.1%	47.4%	3	0.9381	319.8	7.95	×	—		
日の出	5	11	16	12	44	11.4%	25.0%	36.4%	27.3%	11	55	20.0%	43.4%	0	0	302.4	15(12)			×	
アサヒ	17	20	23	5	65	26.2%	30.8%	35.4%	7.7%	13	78	16.7%	61.0%	2	0.6301	317.4	15.2(9)			×	
仲通り商店会	12	12	23	10	57	21.1%	21.1%	40.4%	17.5%	32	89	36.0%	29.0%	16	3.518	454.8	5.25		×	×	×
南千住商友会	11	7	14	4	36	30.6%	19.4%	38.9%	11.1%	7	43	16.3%	43.4%	11	3.6925	297.9	23.8(14.7)				×
南千住商店街	11	26	38	16	91	12.1%	28.6%	41.8%	17.6%	13	104	12.5%	54.6%	13	2.9044	447.6	20.05(13.2)				×
太陽柳通り会	4	3	13	15	35	11.4%	8.6%	37.1%	42.9%	3	38	7.9%	35.2%	0	0	264.9	12.75(6.6)			×	×
三ノ輪銀座	37	42	18	8	105	35.2%	40.0%	17.1%	7.6%	15	120	12.5%	72.9%	23	6.9697	330	5.1	×	—		
入谷金美館通り商店会	8	14	13	4	39	20.5%	35.9%	33.3%	10.3%	6	45	13.3%	67.5%	1	0.564	177.3	15.2(9.3)				
入谷金美館通り大正会	3	8	7	9	27	11.1%	29.6%	25.9%	33.3%	6	33	18.2%	41.0%	0	0	175.8	14.85(8.775)				
千親会商店街	3	1	7	6	17	17.6%	5.9%	41.2%	35.3%	6	23	26.1%	29.6%	0	0	144	15.1(9)			×	
砂町銀座	56	79	27	11	173	32.4%	45.7%	15.6%	6.4%	12	185	6.5%	70.5%	25	3.7571	665.4	4.7	×	—	×	

積率は62.8%であり、公共施設等の介入により集積率に差が出る結果となった。

型：囲み型：南千住商店街＋南千住商友会＋仲

通り商店街＋太陽柳通り会

4つの商店街ともに“飲食・サービス”の業種が高い割合を示した。その中で南千住商友会は“買回り品”，南千住商店街は“最寄品”が“飲食・サービス”に続き、太陽柳通り会は病院、会社の割合が高く、共存関係が見られた。南千住商友会は同時に三ノ輪銀座に対して直交に形成されていて共存の関係にある。仲通り商店街は空き店舗率が高く、集積率も低い結果となった。これは“飲食・サービス”以外の3つの業種にほとんど差がなく、周辺の特徴ある商店街に消費者が流出してしまうことが一因として考えられる。

4.“横丁商店街”の構造と活況の関連性

本研究では商店街が活況であるかどうかの指標を現地調査より集計した空き店舗率、集積率とし、2つの面から考察する。ただし、

$$\text{空き店舗率} = \frac{\text{空き店舗数}}{\text{空き店舗数} + \text{店舗数}} \times 100$$

$$\text{集積率} = \frac{\text{店舗の間口の合計}}{\text{通りの延長長さ}} \times 100$$

とする。

空き店舗率の少ないもの、集積率の大きいものを上位5つまで選出すると谷中銀座、砂町銀座、三ノ輪銀座が両方で高い値を示した。この3つの商店街は、大通りに直交して中に入り込み、路地のように幅員は狭く、そこからさらに後背の住宅地に向かって最街路が伸びる。これは大通りから街区の中に入り、そこから各自の家に入るための道がある横丁の構造と同じである。そこで、“横丁商店街”なるものを仮定し定義する。

大通りに直交する

商店街通りの幅員は狭い

延長距離は200m以内

業種の分類で最寄品の割合が高い

都市計画などにより誘導されたのではなく

自然発生的に形成される

以上5つの条件に照らし合わせると調査対象17商店街の中で谷中銀座は横丁商店街ということが出来る。ここで、砂町銀座、三ノ輪銀座に着目する。商店街を50mずつ分割し200mの範囲

で業種を分類すると砂町銀座は全ての範囲で最寄品の割合が高くなった(表6)。

表6 200mの範囲内での業種分類

商店街・範囲	買回り品割合	最寄品割合	飲食・サービス割合	その他割合
砂・0m地点～200m地点	36.5%	40.4%	23.1%	0.0%
砂・50m地点～250m地点	40.4%	42.3%	15.4%	1.9%
砂・100m地点～300m地点	39.3%	46.4%	8.9%	5.4%
砂・150m地点～350m地点	37.0%	48.1%	9.3%	5.6%
砂・200m地点～400m地点	32.1%	46.4%	10.7%	10.7%
砂・250m地点～450m地点	32.2%	47.5%	10.2%	10.2%
砂・300m地点～500m地点	30.9%	47.3%	12.7%	9.1%
砂・350m地点～550m地点	31.5%	46.3%	9.3%	13.0%
砂・400m地点～600m地点	31.4%	49.0%	9.8%	9.8%
砂・450m地点～650m地点	26.5%	51.0%	14.3%	8.2%
三・0m地点～200m地点	30.0%	45.0%	15.0%	10.0%
三・50m地点～250m地点	35.6%	40.7%	15.3%	8.5%
三・100m地点～300m地点	42.6%	31.1%	16.4%	9.8%
三・150m地点～350m地点	40.4%	31.6%	19.3%	8.8%

砂：砂町銀座 三：三ノ輪銀座

三ノ輪銀座も大通りに直交する部分から250m地点までは最寄品店舗が多い状況となっており、この2つの商店街は横丁商店街が直列型に接していると考えられる。

5.まとめ

商店街は集積してこそ、改善の努力やアイデアが最も生かされる。アーケードや歩道を舗装しても空き店舗が目立ち、店舗が続かない商店街のように、局所的に整備されても周辺環境に対応していない状態や、反対に周辺環境が変化しても商店街の環境が取り残されている状態では商店街の活性化にはつながらず、大型店舗の進出によって消費者を簡単に失ってしまう恐れもある。今回、現地調査・集計を通し、横丁商店街にはその後背地域と同質の構造を持っており、集積率が高く、活況であることがわかった。周辺地域の居住者の確保、後背地域から商店街までの移動環境など地域と商店街が一体となった対策も必要である。

その構造により、後背の住宅地と密な関連性を持った横丁商店街だが防災上危険な点が多く、今後はその後背地域を含めた保存・再生手法が重要となるであろう。

<参考文献、URL>

1)永田啓明「商店街の販売形態・業種構成からみた、特性とその立地に関する研究」日本建築学会大会2000,9

2)台東区商店街連合会 <http://www.oh-edo-taito.com/>

3)東京都商店街振興組合連合会：
<http://www.toshinren.or.jp>

4)酒井不二雄「東京路上細見」(平凡社 1988)

5)森まゆみ「谷中スケッチブック」(筑摩書房 2002)