

4. 都心における単身者の居住空間

本章では、東京の都心をフィールドとしてとりあげ、都心エリアに単身者の生活に適したリソースが存在するかどうかを検討する。最初に住宅情報誌に掲載された賃貸住宅物件情報をデータとして取得し、東京都心における低家賃賃貸住宅物件の分布状況を明らかにする。次に、この調査によって明らかになった低家賃賃貸住宅物件集中地域の中からいくつかをケーススタディエリアとして取り上げ、飲食店を中心とした周辺店舗の分布状況と営業時間を明らかにした。

東京都心8区における低家賃賃貸住宅物件の分布

この調査では、株式会社リクルート刊行の「週間住宅情報賃貸版(首都圏)」1999年12月29日・2000年1月5日号、2000年3月29日号、2000年6月28日号、2000年9月27日号に掲載された賃貸物件のうち、東京都心8区(中央、千代田、港、渋谷、新宿、豊島、文京、台東区)内における家賃(共益費は含まず)8万円未満の物件 3617 件をデータとして抽出した。

まず最初に各物件の分布状況を都心8区の区別にみてみる。収集対象となった物件の数が最も多いのは豊島区であり、全体の 34.2%にあたる 1237 件の物件が存在する。逆に最も少ないのは千代田区の 17 件であり、全体の 0.5%を占めるのみである。物件が多いのは豊島、新宿、文京、渋谷などの区であり、都心8区の中でも北西のエリアに偏在していることがわかる。(表 4-1)

表 4-1 区別の物件総数

区	物件数	%
港区	189	5.2
渋谷区	432	11.9
新宿区	836	23.1
千代田区	17	0.5
台東区	290	8.0
中央区	87	2.4
文京区	529	14.6
豊島区	1237	34.2
合計	3617	100

次に物件の家賃別に物件の属性をみてみる。まず最初に物件の面積を家賃別にみると、6万円未満の物件では 15 ㎡未満の物件が 51.7%と5割以上を占めている。また6万円台になると 15 ㎡から 20 ㎡未満の物件の割合が増え(55.1%)、7万円以上になると 15 ㎡以上の物件がほとんど(93.5%)を占め、20 ㎡を超える物件の割合も増える(48.6%)ことがわかる。(図 4-1)

家賃別の住宅の築年をみても同様の傾向が見られる。全体では 12.7%しかない 1980 年以前に建設された物件の割合が、家賃6万円未満では 24.9%を占めている。(図 4-2)また、住宅の種別を見ても、全体では 32.7%しか存在しないアパートの物件は、6万円未満では 61.1%を占め、アパート物件とマンション物件の比率が逆転している。アパート物件の比率は7万円以上の物件になる

と減少し、8割近く(76.8%)がマンションの物件となる。(図 4-3)

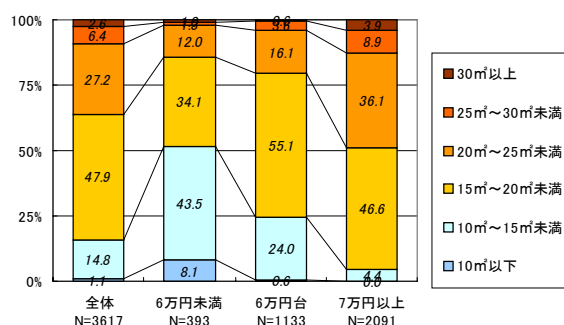


図 4-1 家賃別の物件の面積

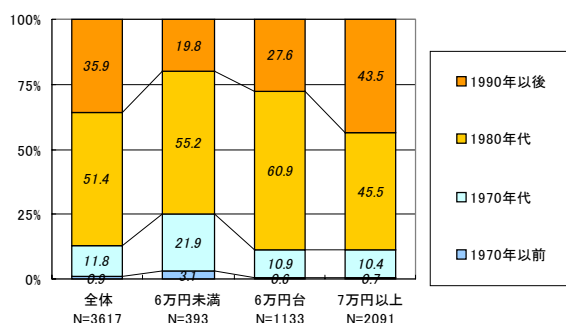


図 4-2 家賃別の物件の築年

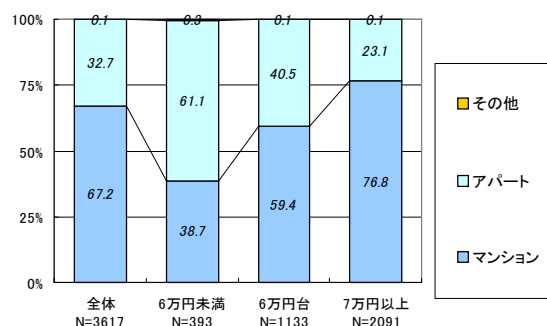


図 4-3 家賃別の物件の種類

次に、住宅情報誌からのデータをGISソフトを使って地理空間上にプロットし、主題図を作成することによって、都心8区において低家賃賃貸住宅がどのような地理空間的特性を持って分布しているのかを明らかにする。

図 4-4 をみると、物件が1件以上ある町丁は、皇居周辺の大手町、丸の内、銀座、日比谷、霞ヶ関などの業務集積地や上野公園、明治神宮、赤坂離宮などのオープンスペース、湾岸の倉庫地帯などを除いては都心8区のほぼ全域に分布していることがわかる。

図 4-4 において濃色で塗り分けられている町丁は、物件データが5件以上存在するエリアであるが、これらに注目すると物件分布のいくつかの特徴を読み取ることができる。これらのエリアをみると、その多くは山手線の西北の豊島区、新宿区、渋谷区の西部に広く分布していることがわかる。一方山手線の東部では、浅草の近辺に若干の分布が見られる他、港区東部の湾岸エリアにもわずかながら分布が見られる。山手線の内部のエリアに注目すると、物件の分布が集中しているエリアの多くは山手線内部の北側にあたる豊島区の東部や、文京区の北部に多く見られる。また、新宿区の市谷近辺、大久保、新宿近辺にも分布が集中している。その他のエリアでは、港区の高輪近辺、恵比寿駅の東部にも多くの物件の集積を確認することができる。

物件データの件数が最も多かった町丁は、豊島区池袋3丁目で 59 件であった。続いて、豊島区西池袋4丁目と、豊島区南大塚1丁目の 47 件、新宿区上落合3丁目の 37 件となっている。物件デ

一タの件数が 20 件以上あった 40 の町丁を取り上げると、そのうち豊島区内の町丁は 19 件にも上り、新宿区(13 件)、渋谷区(5 件)、文京区(3 件)と続いている。

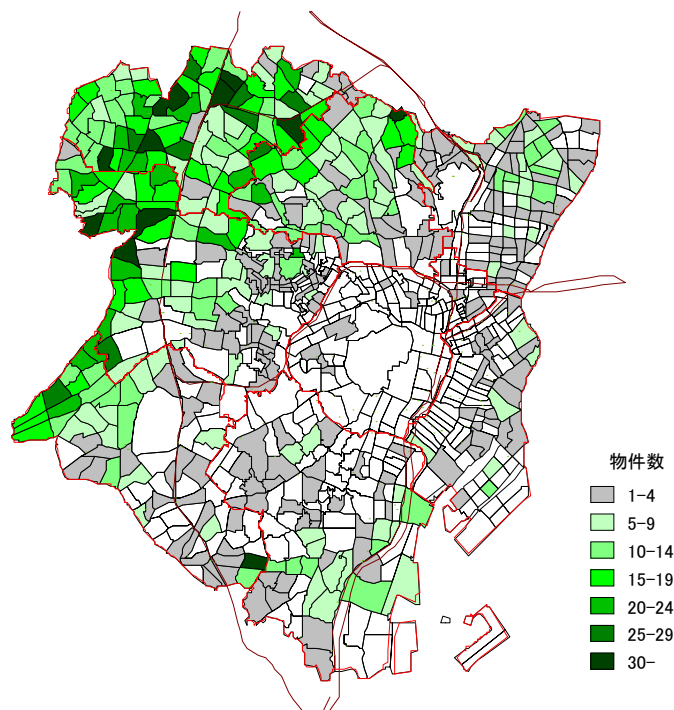


図 4-4 全物件の分布

4町丁におけるケーススタディ

ここでは、低家賃賃貸住宅物件の分布調査で明らかになった低家賃賃貸住宅の集中エリアの中から、4つのケーススタディエリアを抽出する。そして、各ケーススタディエリア周辺における飲食店や食料品を中心とした小売店などの店舗の分布状況とその営業時間について調査した。なお、この調査は、アルプス社のGISソフト「ジオアトラス 2000」を用いて各ケーススタディエリアとなった町丁の中心点から半径 500 メートル圏内の店舗の分布状況を調べ、「ジオアトラス 2000」に登録されている各店舗の電話番号に電話をかけることによって、各店舗の営業時間を収集するという手順で行われた。以上の調査によって、これらのエリアにおいて、単身者の居住を可能にする都市のポテンシャルについて検討する。

エリア抽出の手順として以下の操作を行った。物件集中地域の中から、一つの町丁に物件が 20 件以上存在した町丁、合計 40 を分析対象とした。次に、これらの町丁を、周辺店舗充実度、交通利便度という二つの軸によってクラスター分析し、そこから性質の異なった4つのクラスターを導出する。そしてそれぞれのクラスターの中から可能な限り山手線の内側のエリアにおける町丁をケーススタディのエリアとして選び出した。図 4-5 は、はずれ値である第5クラスターと第6クラスターを除

いた4つのクラスターの関係をクラスター分析に使用した周辺店舗の数と、最寄駅までの距離との散布図で示したものである。以上の操作によって選定されたのは、渋谷区恵比寿2丁目、豊島区南大塚1丁目、文京区大塚6丁目、新宿区赤城下町の4つの町丁である。これらの地域の位置関係は図 4-6 のとおりである。

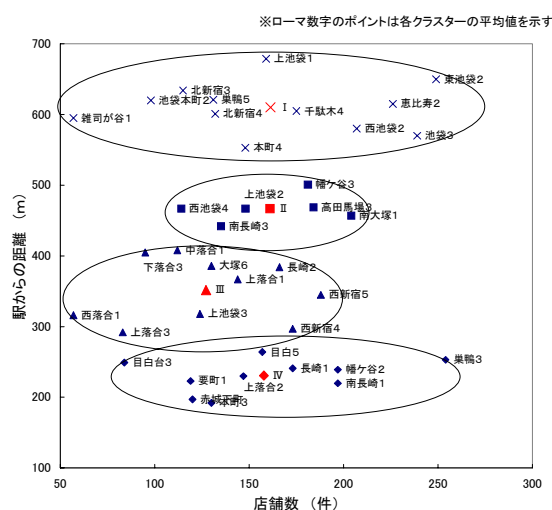


図 4-5 40 町丁と各クラスターの関係

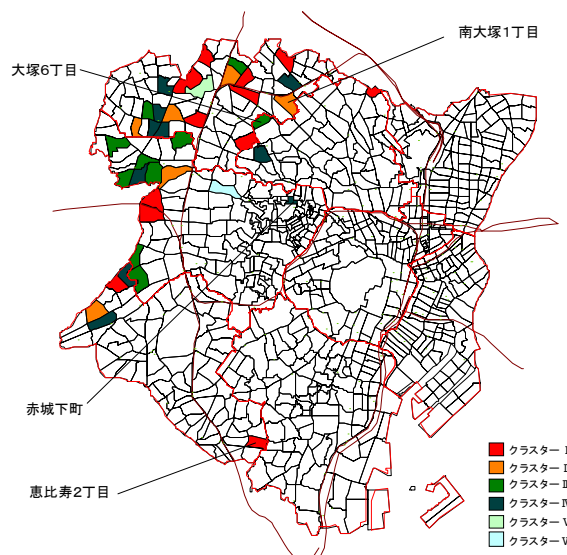


図 4-6 各クラスターの地理空間分布とケーススタディエリア

次に、選出されたケーススタディエリアの町丁について仔細に検討する。ケーススタディエリアの分析によって得られた主な知見は以下の5点である。

第一に多くの町丁では店舗は町丁の境域内にはほとんど存在せず、鉄道の駅前、幹線道路沿い、商店街などのいくつかの店舗集積パターンを組み合わせるかたちで、町丁の周辺に広く均等に点在していることがわかった。

第二に夜遅くまで営業している店舗は小売店よりも飲食店に多く、飲食店の中でも夜遅くまで営業しているのは、ラーメン店やチェーン店系の丼物店など、低料金の単品の食事を提供する種類のものか、小料理店や焼肉・ホルモン店などの飲酒を伴ったボリュームのある食事を提供する種類のものに大別されることがわかった。また、逆にうどん・そば店、持ち帰り弁当店などは閉店時間が比較的早い。(図 4-7)

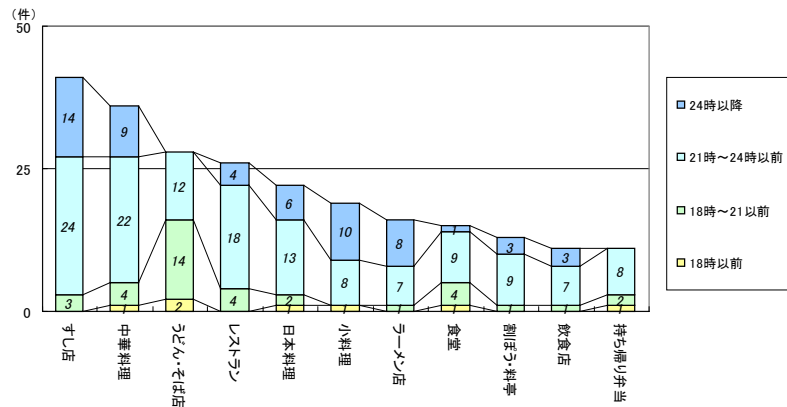


図 4-7 店舗カテゴリーごとの営業時間構成(飲食店)

第三に小売店では、一つの町丁周辺に少なくとも6件のコンビニエンスストアが存在し、そのほとんどが 24 時間営業をされていて、全エリアにおいてコンビニエンスストアの密度は高く営業時間も長い。また、店舗数は少ないもののスーパーストアでも比較的遅い時間まで営業する店舗がいくつかある。一方、いくつかの青果物店が若干遅い時間まで営業しているのを除くと、食肉店、鮮魚店といった専門店系の店舗の中で遅くまで営業する店舗は少ない。(図 4-8)

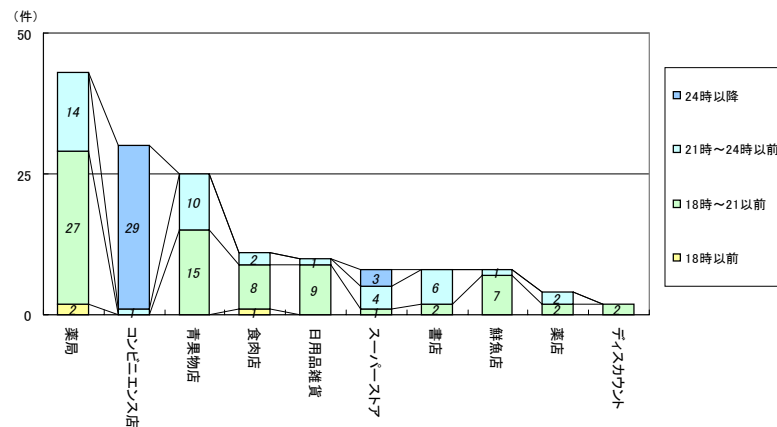


図 4-8 店舗カテゴリーごとの営業時間構成(小売店)

第四に店舗の定休日をみると、小売店では若干の地域差があるものの年中無休のコンビニエンスストアなどを除くとほとんどが日曜日を定休日としていることが多い。また、飲食店では、全体としてはまだ日曜定休の店舗が多くみられるものの、小売店よりは定休日にバリエーションがみられることがわかる。

第五にそれぞれの地域の特性は、クラスター分析の際に用いた指標によるものよりも各町丁の後背地の状況の差異によるものが大きいことが推測される。たとえば、恵比寿2丁目の店舗は周囲を

麻布、広尾、白金といった高級・外国志向の街に囲まれているため周囲の店舗もそれを反映したものになっている。

単身者の居住可能性

アンケート調査で明らかになった単身者の生活実態を現状の居住地の周辺環境と重ね合わせてみると、両者は必ずしも一致していないことがわかる。特に、単身者の生活実態調査の結果として導出した、単身者に特有な食事形態との整合性を考えてみると、以下のことがわかる。「自宅自炊型」にとっては、ケーススタディエリアでも一つの町丁周辺に必ず一つは存在するスーパーストアに加え、近隣の商店街などに点在する青果物店や鮮魚店などの専門店型食料品店の存在も大きな利点となる。しかし、それらの専門店の多くは閉店時間が早く、就労単身生活者の生活時間と一致しない可能性が高い。また、「周辺飲食店利用型」では、居住地周辺に飲食店があることが望まれるが、現状における都心部の居住地周辺の飲食店はジャンクフードすれすれのラーメン店や丼物店か飲み屋系の店舗しかない。普通の食事がとれるところがあったとしても会食的な食事形態が想定された飲食店が多く、単身者が日常的に一人で利用できる定食屋のような店舗は少ないか、閉店時間が早いかのどちらかである。

しかし、このように単身者の生活実態と、居住地周辺環境の現況が合わないからといって、単身者の都心居住は無理であると結論付けることは早急である。都心の居住地は、従来の郊外の居住地にはないポテンシャルを秘めており、単身者の生活実態と合わせる形でそれらをうまく引き出し、利用することで新しい居住プロトタイプを構築することができる。以下の3点は単身者の生活実態を踏まえた上で、都心の都市リソース利用方針について言及し、今後の都心の一つのあり方を提案するものである。

第一に、都心居住地特有の交通利便性を活かして、盛り場へのアクセスが容易になる。就労単身者が平日や休日の夕食などに時々選択する④盛り場飲食店コミュニケーション型の食事形態では、食事を取る目的に加えて友人・恋人などと会いコミュニケーションを取ることが重要な要素となっている。そのため、単身者は友人などの都合に合わせるために渋谷や新宿などのターミナル型の大規模な盛り場を利用する傾向があり、それらは往々にして自宅や職場から遠く離れた場所であることが多い。しかし、都心に住むことによって、地下鉄やタクシーなどを利用し、郊外に居住するよりは各盛り場へのアクセスが容易になる。そのことによって、この食事形態選択時の時間的、場所選択的な側面において、自由度が広がると考えられる。

第二に、都心居住地周辺の構造的特性は店舗の偏在性であり、それらを利用することによって脱郊外型のライフスタイルを提案することができる。

郊外型の居住地は最寄駅を中心として繁華街が放射状に広がり、外延部に行けば行くほど店舗の密度は減少し、やがては完全な住宅地となってしまう。郊外型居住地の中でも都心エリアに近い世田谷区などのインナーサバークの住宅地の中には、居住地周辺に商店街が形成されているところがあるが、それらの規模はいずれも小さくアクティビティも少ない風前の灯火のような状態のところが多くない。また、都心から離れた郊外型居住地では、最寄駅から距離をおいて幹線道路が敷

設され、その周辺には車による利用を前提とし、その多くは家族向けを想定されているいわゆるロードサイド型の店舗が軒を連ねている。これらの居住地においては、単身者の多くは駅周辺の店舗群を利用せざるを得ないが、彼らの居住地の多くは駅から離れた住宅地にあり、②自宅中食型、③自宅周辺飲食店利用型の食事形態では自宅から少し離れた駅周辺店舗を利用するか、住宅地の中にも点在しているコンビニエンスストアで食事を調達している。その結果、②自宅中食型では特にコンビニエンスストアへの依存が高く、その食事内容は貧困である。

一方、都心居住地周辺には、駅前、幹線道路沿い、商店街などいくつかの店舗集積パターンを組み合わせ、店舗が高密度かつ均等に分布していて、郊外型居住地とは異なった性質を示している。それらの店舗は現状では上述のような単身者の生活実態にはそぐわないものが多いが、この都心居住地特有の店舗立地条件を利用した単身者も利用できる新しいタイプの店舗を想定することは可能である。実際、ケーススタディエリアの一つである恵比寿2丁目周辺の三光豊沢商店会では、旧来からある商店街特有の職住一体型店舗を改装してカフェ・レストランになっている店舗が存在するなど、恵比寿2丁目周囲には、後背地の特性も手伝ってチェーン店系の単品飲食店でも飲み屋でもない、単身者が日常的な食事に使用できるような店舗の萌芽がみられる。これらの事例のように、都心居住地では、店舗の偏在性を活かして、最寄駅よりも近い範囲に②自宅中食型、③自宅周辺飲食店利用型をサポートするような店舗を受け入れることができると考えられる。

第三に、都心居住地のもう一つの特性として挙げられるのは、そのエリアにおける行為者の混在性と多様性であり、それらの行為者のアクティビティが、上記のような都心居住地の構造的特性を活かした店舗の発展を支援すると考えられる。

都心エリアは居住者だけではなく、オフィスや工場に勤務する者や、店舗を営む者、学生など様々な行為者が集積している場所である。これらの傾向は一部の業務集積地に特有の現象ではなく、本研究で取り上げた都心居住地周辺にも及んでいる。例えば、ケーススタディエリアの一つである恵比寿2丁目周辺のJR恵比寿駅方面や、営団地下鉄日比谷線広尾駅方面には、ビルに会社名称が書かれた看板をかかげるようなオフィスがいくつか存在する。また、同じくケーススタディエリアの一つである赤城下町周辺では、南側のJR市ヶ谷駅周辺にオフィスの集積がみられ、北側の神田川沿いには中小の印刷工場が集まっている地域がある。また近年ではSOHOという言葉も多用されるなど、小規模の会社が都心居住エリアにあるマンションなどをオフィスとして利用しているケースも多く見られる。あるいは、若年層を中心に都心居住地にある使われなくなった店舗や工場などを改装して店舗やオフィスなどに使用しているケースも多く報告されている。その他、1980年代に郊外に移転した大学が、生涯学習志向の大学院の重点化などによって都心に回帰することが予想され、都心居住地と大学生をはじめとする学生の接点の増えることが見込まれる。

このように都心エリアには居住者以外の行為者が多く存在し、彼らの多くは居住者とは異なった生活時間で生活している。またそれらの多様な行為者のアクティビティが、昼間は行為者が激減し閑散とする郊外型居住地とは異なった都心居住地特有の賑わいを生み出している。例えば、オフィス集積地に隣接するエリアの飲食店では、昼間は昼食を取るそれらのオフィスに勤務する人々で溢れ、夜間は夕食を取る勤務者に加えて、帰宅する前の居住者でも賑わっている。この行為者の

多様性による重層的な顧客存在は、店舗を営む者にとっても郊外居住地にはない特徴として受け止められるだろう。

以上に指摘したいくつかのポイントのように、都心の居住地は郊外にはないポテンシャルを持っており、かつそれらは単身者の生活を拒絶するものではない。むしろ、これらのポテンシャルを有効活用することによって、単身者の都心居住を支援する都市へと変貌する可能性を秘めていると言える。