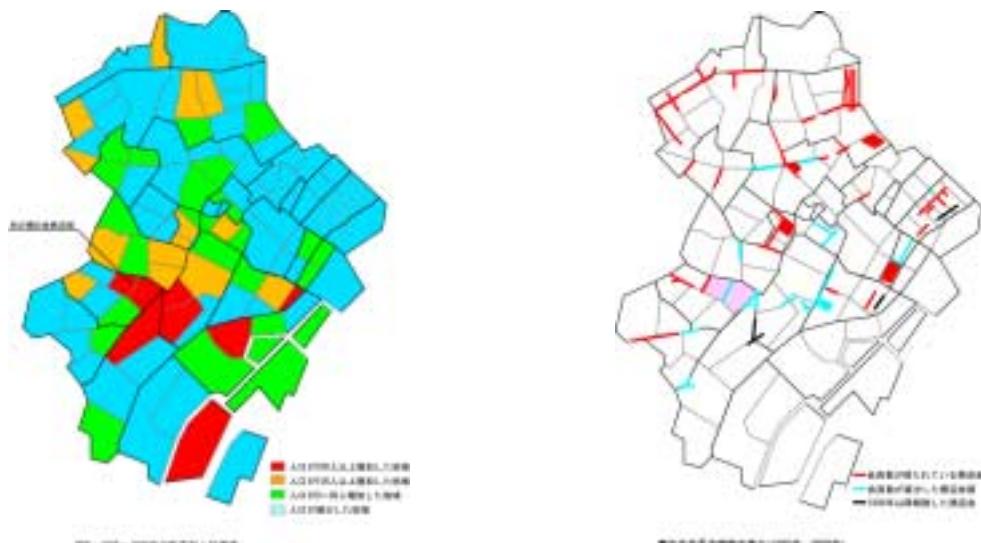


5. 都心居住を支える周辺環境　近隣商店街の変容

1. 本稿趣旨

従来であれば地域住民の需要に対して敏速に対応することで更新を重ね続けてきた近隣型商店街が、都心部では定住人口の回復している地域において衰退化を呈している。地域住民と商店街との需給関係の不安定な現状を都心の居住動態に根拠を求めて把握し、今後の近隣型商店街の見通しを構想する。

2. 都心部の人口回帰現象と商店街



左図は、港区における転入人口が転出人口を上回り始めた1995年から1999年現在までの人口増減を表しているが、5年間で増加が見られた地域が区全域の約半分でしかなく、その他の地域では依然として減少を続けている。全体的に区の中央部において増加傾向が窺えるが、なかでも200人以上の顕著な増加は港区唯一の地上河川である古川沿岸に位置する、三田・南麻布・白金・高輪の4町の接点に集中している。

また1988年以来の商店街の盛衰を右図に表したが、店舗数が減少している商店街を先ほどの人口増減図と重ねると、その位置がまさに人口が回復している区の中央部、古川沿岸、三田・白金・高輪の接点を中心とした地域と合わさることがみえる。この地域は地域の定住人口を顧客対象と対象とする近隣型商店街ばかりだが、本来それらは地元の消費者によって成立するため、広域型商店街を比較してコンフリクトは生じ難く、住民に即応した店舗の入れ替わりが常に起こることで健全化が図られるはずである。すなわち、定住人口の回復は商店街に活力をもたらすものと考えるのが一般的だが、返って店舗の減少が示されているのはなぜだろうか。

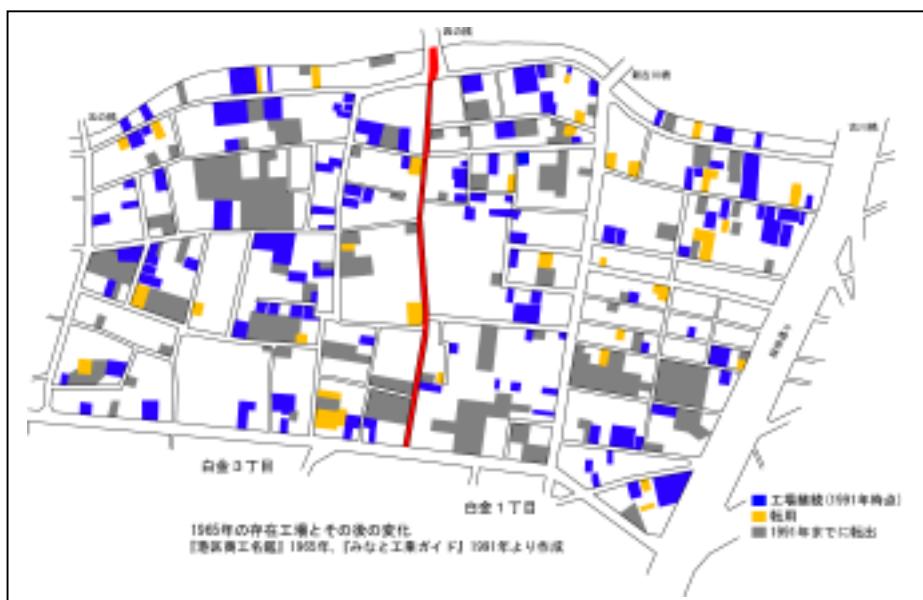
研究を進めるにあたり、定住人口の回復な古川地域にある「四の橋白金商店街」をケーススタディの対象として選定した。当該商店街は白金1丁目・3丁目の境界上に位置し、桜田通り、明治通り、恵比寿通りなど交通量の激しい道路に3方を囲まれているため、地域住民の影響を最も受けやすい典型的な近隣型商店街として適当である。

3. 地域の形成過程

白金は古川沿いの立地特性を利用して明治期より芝の工場群の中小下請工場街として形成され、第二次大戦において大部分を焼失しつつも戦後の朝鮮特需から高度成長期にかけて大きく発展してきたが、第三次産業の台頭やモータリゼーションの普及、環境意識の浸透などの背景により1970年代以降徐々に衰退化を向かえた。

結果、白金1丁目では1965年に存在した138件の工場が1995年には115件、3丁目では102件から1995年は84件に数を減少させているものの、なおいずれも工場の減少率は16.7%、17.6%と小さいが、しかし、約3割の工場が他地域へ転出していることがわかった。白金の工場が芝地区の大規模工場が業務用地化への対処や規模の拡大化を図って郊外へと転出していった後を追うかたちで、並行して移転していったものと考えられる。これは白金に多数の工場跡地を発生させ、その跡地の再活用を通して街の姿が大きく変貌していく過程を物語ついており、オフィス・店舗化したもののが16%、特に住宅・マンション化したものは47%にも達し、居住物件の急速な展開がなされてきている。

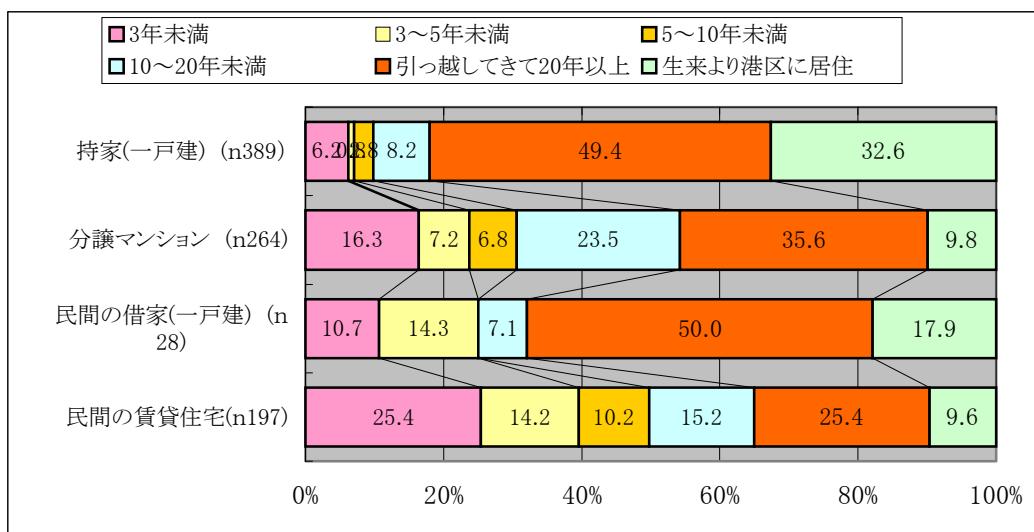
このような街の変化を鑑みると、今後の工場跡地の発生件数を推測することで、将来的展望を推測することもできる。1995年の港区調査では、白金の96工場へのアンケートで16工場が移転、14工場が不況による廃業を検討しており、地価下落による集合住宅開発を考慮すると、居住地としての方向性がより強められるものなる。



4. 居住者実態の把握

白金1・3丁目に現存している集合住宅のなかで、1983年時点に存在した集合住宅は64棟、1983～90年までに建設された集合住宅は43棟、1990～2000年現在までには同じく39棟である。『全国マンション市場動向』(不動産経済研究所)より、2000年における総数146棟は1983年の約2.3倍にあたり、集合住宅を利用した居住地として傾向を近年ますます強めていることがわかる。今後、地価が更に下落または停滞することによって、集合住宅の建設はより激化していくものと考えられる。

また、2000年現在、分譲マンションは21棟、賃貸住宅が125棟建設されており、その比率は17対83で8割以上の集合住宅は賃貸によって運営されているが、1983年以降の比較的新しい住宅だけに焦点を当ててみても分譲形態は全体の約18%のみの割合であり、当該地域では新規転入者の大半が賃貸住宅に入居していくものと推察できる。



住居形態別居住年数(港区) 『第22回 港区世論調査』2000年より作成

ここで、港区が2000年に行った世論調査をみると、分譲住宅の居住者では16.3%が、賃貸住宅では25.4%が引っ越ししてからまだ3年以内に過ぎないことを示しており、いずれも持家の戸建住宅の住民に対して極めてひくい数字を提示している。また、引っ越ししてから10年以上を経ている居住者の割合は、持家の戸建住宅では90.2%、分譲マンションにおいても68.9%あるのに対し、賃貸マンションでは50.2%しか示さなかった。

すなわち、約半数の賃貸マンションの居住者が港区において10年以上の継続的な地縁性を有さずに他地域へ転出している実情があり、新築を含めて白金に存在する集合住宅の8割が賃貸住宅である以上、地域社会の密接したサービスを特徴とするこれまでの近隣型商店街のあり方では本来の能率性を失い、回復する地域居住者を顧客として取り込むまでに居住者が街を去ってしまうという図式が構築される。

5. 店舗構成の変化

	昭和 52(1977)～平成元(1989)年				平成元(1989)～平成 12 年(2000)年			
	廃業	廃業率	参入	参入率	廃業	廃業率	参入	参入率
生鮮食料品	5	31.3%	3	21.4%	6	42.9%	1	11.1%
飲食サービス業	4	40.0%	8	57.1%	5	35.7%	5	35.7%
食品小売業	9	56.3%	7	50.0%	8	57.1%	2	25.0%
衣料・化粧品	2	22.2%	2	25.0%	3	37.5%	0	0.0%
医院・薬局	1	33.3%	0	0.0%	1	50.0%	4	80.0%
他小売業	4	23.5%	2	13.3%	9	60.0%	3	30.0%
他サービス業	3	23.1%	8	44.4%	5	27.8%	4	26.7%
商店街全体	28	33.3%	32	36.8%	37	42.5%	19	27.5%

『商店街名鑑』、現地調査により作成

四の橋白金商店街の全体数は1977年に83店であった商店会会員店舗数が1989年の87店を経て、2000年には69店へと減少した。ここで1977年から89年までの店舗数の増加をみるとあたり、日本経済が安定成長を経てバブル期に突入する時期であったことと、白金1・3丁目における1980年・85年の定住人口がほとんど推移していないこと、また、1989年から2000年までの変化では、バブル経済が崩壊して消費レベルが低下するとともに、その地価下落を受けた集合住宅開発が90年代後半に進展して定住人口の回復化が行われていることを時代背景としておく。すると、1977年から1989年の店舗数の増加は必然的な流れとして理解できるが、2000年の商店街店舗数の減少が港区では古川沿岸地域にのみ集中していることから、経済的要因とは異なる地域要因を考察していくべきである。

業種別に変化を追うと、1977～89年の全体店舗数の増加、1989～2000年全体減少という店舗数の増減に関わらず、業種の構成比率からは「生鮮食料品」「食品小売業」「他小売業」の割合減少と、他方、「飲食サービス業」「医院・薬局」「他サービス業」の割合増加によって商店街の方向性が特徴付けられる。特に、減少した上記3業種の変化は2000年では数的にどれも7店の減少を示しており、当該商店街に対する物質消費需要が著しく低下していることがわかる。特に、会員店舗数が減少する中で増加傾向の強いのは「飲食サービス業」であるが、買回品を中心として外部からの顧客を取り込む地域型以上の規模の商店街に特徴的なこの種の店舗が構成比を著しく高めていること、加えて、「医院や薬局」といった顧客の条件を選ばない業種が勢力を拡大していることに留意したい。

6. 経営者と経営意識

地域住民の変質や購買傾向の推測に対して、研究対象となる四の橋白金商店街の商店経営者はその商業環境の変化を背景として、現在どのような状況に置かれているのか。

筆者は2000年12月初旬から2001年1月初旬までの期間をもって、四の橋白金商店街の経営者計17名にインタビュー調査を試みた。

まず、1989～1996年には参入店舗が現れない状況だが、バブル経済の崩壊以降による不況という経済背景のみで語ることは、より不況が深刻化するそれ以降に5店の店舗が参入していることがわかった。そこで、店舗と建築の関係性をみると、これまでの何らかの建築がビル化またはマンション化された時点に新規参入した店舗の全てが、1997年以降に新規参入した店舗に該当しており、近年の新規参入がビル化やマンション化などで全く新設のフロアを持った店舗敷地にのみ行われていることがわかる。この6年間は分譲集合住宅建設が再活性化する時期に重なり、集合住宅建設が今後も進むと想定される白金1・3丁目では、四の橋白金商店街に新規店舗の参入が連続していく可能性が高い。

また、バブル後に売上が後退したがその後現在にかけて回復傾向に向かっている店舗が2店あるが、それと今現在を最繁期とする新規店舗5店を併せた7店の共通事項を探してみると、内6店が店舗物件を所有せずテナントとして入居していること、また、内6店は、50歳代以上の高年齢者を主な顧客対象としている店舗が多い当該商店街店舗のなかで、いずれも対象年齢が40歳代以下であることが特徴として述べられる。

さて、高齢化した店舗の経営が低迷傾向にあるが、逆に低迷傾向にあっても営業が継続できるのは、それらの大半が経営者の持家であることが要因にある。これまで、持家として創業以来継続してきた店舗は、子息に後継者として育成するのが常であり、インタビュー調査の結果では持家店舗全店とも、現経営者は前経営者の引退を待たずに経営権を事实上引き継いでいる。この新陳代謝が不可能となった商店は経営者に新たな営業努力の意思が欠落して、高額な家賃に追われることもなく引退するまでの最低限の生活を保障できる生業志向が強くなり、結果、商店街には魅力のない店舗が林立する様態を呈することになろう。

一方、テナントとして入居している店舗では、バブル期以降の景気低迷にもかかわらず、賃料は一旦下落しつつも1998年には再び急激に上昇をみせるなか、支払いの苦境に陥った商店が次々と閉業に追い込まれている状況が展開されている(参考:商店会長談)。地価と異なり賃料は急落の様子をほとんど見せないのである。上図では、港区の賃料が東京都平均と比較して現在でも約1.5倍の高額を維持していることもみてとれる。すなわち、競争力の貧弱な店舗が退場して、不況下にもこの賃料に十分耐えられる優良な商店のみが新戦力として参入するという商店街の論理がますます顕著になりつつあるといえよう。

7. 希望的観測

定住人口の増加が顧客獲得の機会につながり難い都心部近隣型商店街において、地域住民を顧客とする業績の堅調な商店の絶対数の増加を望むことには限度があると思われる。そのうえ、新規参入店舗の業種特性には医院や飲食店などの偏り傾向が進展されることで異類補完の機能を低下させつつあるのだが、このような現象は商店街の衰退を直接指示するものではなく、「近隣型商店街」の既成概念そのものを他に変質させる前兆として捉えることもできよう。それはまさに広域型商店街が異類や飲食業を主とした同類補完による競争概念を顕在化させることによって成立しているように、地域住民に「地域」意識が喪失した近隣型商店街地域では、都心という立地特性に対してより目を向けた商業活動をする転換期の訪れである。白金

1・3丁目は工場街の定住者を顧客対象とした発展による継続によって今日までがあるが、その工場群も転出・閉業が相次ぎ、街区のすぐ周辺及び街区においても既にビル化によるオフィス化の波が押し寄せている。定住者のサラリーマン化や女性の社会進出は「地域住民」という枠組みを破壊し、都心部の全域に渡って住民は流動化する動きにある。自ずとこの傾向に相応しい店舗の入居が頻繁になり、都心部における衰退は一定後に安定期を迎えることと思われる。