近隣型商店街における「住一商」関係別にみた商人家族の居住特性

HABITATION CHARACTERISTIC OF MERCHANT FAMILY IN NEIGHBORING SHOPPING DISTRICT ANALYSED FROM RELATION BETWEEN COMMERCIAL ACTIVITY AND LIVING

藤岡 泰寛*1, 大原 一興*2, 小滝 一正*3

Yasuhiro FUJIOKA, Kazuoki OHARA and Kazumasa OTAKI

The purpose of this paper is to make clear habitation characteristic of merchant family who work in the neighboring shopping district. In this paper, we cleared that the habitation characteristic is influenced by the local characteristic where shop exists, the age which shop is opened and the right of shop-ownership. But the desire to live in the neighborhood is not influenced by such things. So we have concluded that it can be said that it is necessary to consider about various types and systems of self-owned shop, and also consider about attractive place of residence in the neighborhood.

Keywords: *Habitation characteristic, Neighboring shopping district, Merchant family*
居住特性、近隣型商店街、商人家族

1 研究の背景と目的

近年、最寄り品を中心とした近隣型商店街の衰退・停滞による「まちコミュニティ」の希薄化が問題視されている。既成市街地におけるこうした問題は、商業振興上の問題として、あるいは、都市計画上の問題として議論されることが多い^{注1)}が、一方で、「空き店舗の増加」「後継者不足」など、現在指摘されている問題の多くは、個々の商店、特に個々の商人^{注2)}家族の経年的な変化にともなって表出した結果であるとも言える。

その背景には、「商（あきな）い」と「暮らし」の関係を、日々の生活の中でどのように折り合いをつけていくか、という事情が大きく影響していると考えられる。「商い」の場と「暮らし」の場の関係の断絶は、地域との関わりを持たない商人、つまり、商人家族の地域外居住の動向を分析することにより端的に理解できると考えられる。

商人家族の地域外居住の問題は、一般的に認識されてはいる^{注3)}が、その実態は明らかにされていない^{注4)}。そこで本研究では、居住・生活の場と商業の場との一体か分離か、という地理的關係や各々の所有のされ方を「住一商」関係とし、この視点からの分析により、近隣型商店街における商人家族の「住一商」関係のあり方について居住計画的な側面から考察することを目的としている。

2 研究の対象と方法

全国の商店街の数は任意団体も含めると15,000～18,000団体あると言われている^{注5)}。その多くが戦後から高度成長期にかけて確立した近隣型商店街^{注6)}であり、成立時期に大きな地域偏差はないものと考えられる。

しかしながら、商店の立地・集積は周辺環境の影響を強く受けることから、本研究では、都心部の比較的古くから市街化が進んでいる地域（横浜市保土ヶ谷区）と、郊外部の比較的最近宅地開発が進んでいる地域（横浜市金沢区）の両者を調査対象地域として選定（図1）し、両区における近隣型商店街の商人へのアンケート調査、および、補足的に聞き取り調査を実施した。

アンケート調査の際には、（社）横浜市商店街総連合会発行の「横浜市商店街要覧」（平成12年）を参照し、開業時期、業種、商店の用途の変化、住み替えの傾向と動機などについて尋ねた。配布数、回収数および回収率は表1の通りである。

また、補足的に実施した聞き取り調査については、横浜市金沢区金沢八景駅前商店街で営業を行っている商人10名に対し店舗史と住居史、および両者の関係について尋ねた。

いずれの調査についても、回答者は商店の代表者に限定して実施した。

*1 横浜国立大学大学院工学研究院 助手・工修

*2 横浜国立大学大学院工学研究院 助教授・工博

*3 横浜国立大学大学院工学研究院 教授・工博

Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., M. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., Dr. Eng.

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., Dr. Eng.

図1 調査対象地域（神奈川県横浜市）

表1 アンケート調査概要

	対象商店街	配布数	回収数(有効)	回収率	調査時期	調査方法
保土ヶ谷区調査	12	632	225	35.60%	2003.2	郵送法(配布・回収共)*
金沢区調査	18	796	212	26.60%	2001.12	郵送法(配布・回収共)*

*いずれも店舗・事業所の代表者に回答を依頼しており、アンケート結果の代表性はある程度確保されているものと思われる。

3 アンケート調査結果と考察

商人家族の居住特性について分析・考察する際に、いくつか重要な視点が考えられるが、本研究では、基本的属性をふまえた上で、「商店の使途」および、商人家族の「現居住地」「住み替え動向」「居住地選択の要因」の大きく4つの視点から分析を進めることとする。なお、それぞれの視点において、商店の所有形態別、および、商店の立地する地域別に考察を加えることとする。

3.1 基本的属性

まず、商店の開業時期については、戦後復興期と高度成長期に集中しており、現在の近隣型商店街が昭和期に確立したものであることが分かる(表2)。また、商人の年齢は50代・60代が中心であり、商人の60%以上が初代の創業者であることから、創業後代替わりすることなく高齢化しつつあることが分かる(表3、表4)。地域別にみると、金沢区に比べて、保土ヶ谷区はその傾向がやや強い。業種は小売業と飲食業で全体の約2/3を占めている(表5)。

商店の所有形態別にみると、自地自店・借地借店のほかに借地自店の場合が相当数含まれている。これは、戦後まもなくのころに土地が細分化され、個別に自店を持ったまま現在に至っている為であると考えられる(表6、表7)。

表2 商店の開業時期

	明治前期 (1-25年)	明治後期 (26-45年)	大正時代	昭和前期 (昭和25-35年)	昭和中期 (昭和36-45年)	昭和後期 (昭和46-55年)	平成3年~	不明(分らない)
保土ヶ谷区 n=221	3 1.4%	2 0.9%	8 3.6%	20 9.0%	47 21.3%	63 28.5%	50 22.6%	27 12.2%
金沢区 n=209	2 1.0%	1 0.5%	1 0.5%	14 6.7%	51 24.4%	47 23.9%	56 26.8%	34 16.3%

表3 商店主の年齢

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
保土ヶ谷区 n=221	1 0.5%	11 5.0%	27 12.2%	65 29.4%	78 35.3%	32 14.5%	7 3.2%
金沢区 n=210	1 0.5%	13 6.2%	32 15.2%	79 37.6%	47 22.4%	26 12.4%	4 5.7%

表4 商店主の代

	初代	2代目	3代目	4代目以上
保土ヶ谷区 n=212	131 61.8%	59 27.8%	20 9.4%	2 0.9%
金沢区 n=201	121 60.2%	58 28.9%	18 9.0%	4 2.0%

表5 商店の業種(保土ヶ谷区調査では項目を追加している)

	事務所(オ フィス)	卸売業	小売業(製 小売業)	製造小売 業	作業所・ 工場	飲食業	教室	サービス 業	病院・診 所	その他
保土ヶ谷区 n=230	14 6.1%	4 1.7%	96 41.7%	14 6.1%	2 0.9%	38 16.5%	2 0.9%	33 14.3%	11 4.8%	16 7.0%
金沢区 n=216	14 6.5%	1 0.5%	99 45.8%	1 0.5%	6 2.8%	43 19.9%	3 1.4%	50 23.1%		

表6 商店の所有関係(開業時)

	自地	借地
保土ヶ谷区 n=165	41 24.8%	0 0.0%
金沢区 n=167	51 30.5%	1 0.6%

表7 商店の所有関係(現在)

	自地	借地
保土ヶ谷区 n=168	72 42.9%	0 0.0%
金沢区 n=168	34 20.2%	28 16.7%

表8 商店の使途(現在と開業時の対応)

現在	①店舗・事業用としてのみ使用		②店舗・事業用と住居の両方に使用		③店舗・事業用として使い、一部を居住用として他人に貸与		④店舗・事業用として使い、一部を店舗・事業用として他人に貸与		⑤店舗・事業用と住居の両方に使い、さらに、一部を居住用として他人に貸与		⑥店舗・事業用と住居の両方に使い、さらに、一部を店舗・事業用として他人に貸与		⑦その他		計	
	開業時															
①	106	112	5	3	0	1	2	2	1	0	2	0	0	0	0	116 118
②	22	21	49	44	3	3	1	2	2	1	5	5	1	1	83	76
③	0	0	0	0	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4	1
④	0	0	0	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	2	2
⑤	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	4
⑥	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0
⑦	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	4	1	6	6
計	129	136	58	50	7	4	5	6	3	2	9	7	5	2	215	207

表9 現在の商店の使途(所有形態との対応・保土ヶ谷区)

保土ヶ谷区 n=138	店舗・事業用 としてのみ使 用	店舗・事業用 と住居の両方 に使用	店舗・事業用 として使い 一部を居住用 として他人に 貸与	店舗・事業用 として使い 一部を店舗 として他人に 貸与	店舗・事業用 と住居の両方 に使い、さら に、一部を店 舗・事業用と して他人に貸 与	店舗・事業用 と住居の両方 に使い、さら に、一部を店 舗・事業用と して他人に貸 与	その他	計
自地自店 n=47	14 29.8%	19 40.4%	3 6.4%	2 4.3%	2 4.3%	6 12.8%	1 2.1%	47 100.0%
借地自店 n=33	8 24.2%	22 66.7%	0 0.0%	1 3.0%	0 0.0%	1 3.0%	0 0.0%	33 100.0%
借地借店 n=58	51 87.9%	5 8.6%	1 1.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 5.2%	58 100.0%
計	73 53.6%	45 32.6%	4 2.9%	2 1.5%	2 1.5%	7 5.1%	3 2.2%	138 100.0%

表10 現在の商店の使途(所有形態との対応・金沢区)

	店舗・事業用	店舗・事業用	店舗・事業用	店舗・事業用	店舗・事業用	店舗・事業用	その他	計
金沢区 n=163	22 13.5%	25 15.3%	4 2.5%	4 2.5%	2 1.2%	4 2.5%	1.6%	62 38.0%
自地自店 n=62	35.5%	40.3%	6.5%	6.5%	3.2%	6.5%	1.6%	100.0%
借地自店 n=27	10 37.0%	13 48.1%	0 0.0%	1 3.7%	0 0.0%	3 11.1%	0.0%	100.0%
借地借店 n=74	68 91.9%	5 6.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1.4%	100.0%
計	100	43	4	5	2	7	2	163

図2 開業時期別の商店所有形態(保土ヶ谷区)

図3 開業時期別の商店所有形態(金沢区)

左軸：店舗数
右軸：割合(%)

3.2 商店の使途

次に、現在の商店の使途を開業時のそれと比較したところ、表8のように、「店舗・事業所としてのみ使用」し続けている商人が全体の約半数、「店舗・事業所と住まいの両方に使用」し続けている商人が全体の約1/4となったが、開業時「店舗・事業所と住まいの両方に使用」していたが、途中で「店舗・事業所としてのみ使用」へと変化した商人が全体の約1割いることが分かった。

現在の商店の使途を所有形態に見ると、店舗専用としての使用は借地借店人（以降「借店人」^{注7)}に多く見られ、住居併用としての使用は借地自店人や自地自店人（以降「自店人」）に多く見られることが分かる（表9、表10^{注8)}）。

開業時期別に現在の所有形態をみると、高度成長期に借店率と自店率^{注9)}の逆転現象がみられ、これ以降、借店率は増加傾向、自店率は減少傾向を示していることが分かる^{注10)}。既往研究^{注11)}より、商店の所有形態は開業後に大きく変化せず固定化する傾向にあることが分かっており、この推移は一時的なものではないと考えられる（図2、図3）。

また、一口に商店といってもその業種はさまざまであり、業種の違いは少なからず開業後の「住一商」関係に影響を与えているものと考えられる。

表11、表12^{注12)}は業種毎の現在の商店の使途をまとめたものである。ここでは、「店舗・事業所のみの使用」「店舗・事業所と住居の両方に使用」の2つの使用形態について示してある。

表5に示されたように、小売店と飲食店は近隣型商店街の典型と言える業種であるが、表11、表12によると、小売店は比較的住居併用の割合が高いのに対し、飲食店は逆に店舗専用としての使用の割合が高いことが特徴的である。

ここまでの分析について、地域別に概観すると、保土ヶ谷区において、小売商店の住居併用の割合が比較的高いほかは目立った差は見られない。

3.3 現居住地の特徴

商人家族の現居住地について、商店からの距離と所有形態および商店主の年齢の関係について整理したものが表13～18^{注13)}である。表13、表14によると、全体としては、住居併用が約1/3、住居非併用が約2/3である。

非併用の中で見ると、徒歩7～8分程度（約500m圏内）までで約2/5、徒歩15分程度（約1km圏内）まで含めると過半数を占めている一方で、車や電車等を利用しないと通えない商人家族も約1/3存在していることがわかる。

商店主の年齢別に見ると、住居併用の居住形態は高齢の商店主に、車や電車等を利用しないと通えない距離での居住は若い商店主に、それぞれ比較的多く見られた^{注14)}。

また、所有形態別（表15、表16）に見ると、自店人の居住形態は、住居併用および徒歩5分以内での居住の割合が高いのに対して、借店人の居住形態は総じて車や電車等を利用しないと通えない距離での居住の割合が高いことがわかるが、借店人の半数以上が徒歩15分以内（約1km圏内）に居住していることから分かるように、徒歩圏での居住ニーズは高いことが推察される^{注15)}。

地域別に見ると、両区共に、ほぼ同様の傾向が見られるが、金

表11 業種別の商店の使途（保土ヶ谷区・現在）

	事務所（オ フィス）	卸売業 小売業（製造 小売除く）	製造業 小売業	作業所・ 工場	飲食業	教室	サービス 業	医院・診 所	その他 業所	
保土ヶ谷区 n=230	14 6.1%	4 1.7%	96 41.7%	14 6.1%	2 0.9%	38 16.5%	2 0.9%	33 14.3%	11 4.8%	16 7.0%
店舗・事業 用としての み使用 n=133	8 6.0%	3 2.3%	45 33.8%	9 6.8%	0 0.0%	27 20.3%	1.5%	12.8%	8.3%	8.3%
店舗・事業 用と住居の 両方に使用 n=59	3 5.1%	0 0.0%	33 55.9%	2 3.4%	1 1.7%	7 11.9%	0 0.0%	13 22.0%	0 0.0%	0 0.0%

表12 業種別の商店の使途（金沢区・現在）

	事務所（オ フィス）	卸売業 小売業	製造業 小売業	作業所・ 工場	飲食業	教室	その他
金沢区 n=216	14 6.5%	1 0.5%	99 45.8%	6 2.8%	43 19.9%	3 1.4%	50 23.1%
店舗・事業 用としての み使用 n=138	8 5.8%	0 0.0%	66 47.8%	3 2.2%	35 25.4%	2 1.4%	24 17.4%
店舗・事業 用と住居の 両方に使用 n=54	1 1.9%	1 1.9%	27 50.0%	3 5.6%	3 5.6%	0 0.0%	19 35.2%

表13 商店からの現居住地の距離と商店主年齢のクロス（保土ヶ谷区・現在）

保土ヶ谷区	同じ場所 (0km)	徒歩5分以内 (300m)	徒歩7～8分 程度 (500m)	徒歩15分程度 度 (1km)	自転車7～ 8分程度 (2km)	自転車15 分程度 (4km)	車や電車等 を利用しないと 通えない	その他
全体 n=219	72 32.9%	39 17.8%	20 9.1%	18 8.2%	4 1.8%	11 5.0%	53 24.2%	2 0.9%
20代 n=1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30代 n=11	2 18.2%	2 18.2%	1 9.1%	1 9.1%	0 0.0%	2 18.2%	3 27.3%	0 0.0%
40代 n=27	5 18.5%	5 18.5%	6 22.2%	0 0.0%	2 7.4%	2 7.4%	6 22.2%	1 3.7%
50代 n=65	16 24.6%	9 13.8%	4 6.2%	11 16.9%	1 1.5%	5 7.7%	18 27.7%	1 1.5%
60代 n=78	29 37.2%	16 20.5%	6 7.7%	3 3.8%	1 1.3%	2 2.6%	21 26.9%	0 0.0%
70代 n=30	15 50.0%	6 20.0%	3 10.0%	3 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 10.0%	0 0.0%
80代以上 n=7	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 28.6%	0 0.0%

表14 商店からの現居住地の距離と商店主年齢のクロス（金沢区・現在）

金沢区	同じ場所 (0km)	徒歩5分以内 (300m)	徒歩7～8分 程度 (500m)	徒歩15分程度 度 (1km)	自転車7～ 8分程度 (2km)	自転車15 分程度 (4km)	車や電車等 を利用しないと 通えない	その他
全体 n=204	62 30.4%	40 19.6%	18 8.8%	18 8.8%	10 4.9%	10 4.9%	45 22.1%	1 0.5%
20代 n=1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30代 n=12	1 8.3%	2 16.7%	0 0.0%	1 8.3%	2 16.7%	1 8.3%	4 33.3%	1 8.3%
40代 n=31	6 19.4%	5 16.1%	2 6.5%	2 6.5%	2 6.5%	2 6.5%	12 38.7%	0 0.0%
50代 n=78	13 16.7%	19 24.4%	11 14.1%	7 9.0%	3 3.8%	4 5.1%	21 26.9%	0 0.0%
60代 n=47	22 46.8%	7 14.9%	2 8.5%	6 12.8%	2 4.3%	1 2.1%	5 10.6%	0 0.0%
70代 n=25	14 56.0%	6 24.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 12.0%	0 0.0%
80代以上 n=10	6 60.0%	1 10.0%	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%

表15 商店からの現居住地の距離と商店の所有形態のクロス（保土ヶ谷区・現在）

保土ヶ谷区	同じ場所 (0km)	徒歩5分以内 (300m)	徒歩7～8分 程度 (500m)	徒歩15分程度 度 (1km)	自転車7～ 8分程度 (2km)	自転車15 分程度 (4km)	車や電車等 を利用しないと 通えない	その他
全体 n=221	73 33.0%	39 17.6%	20 9.0%	18 8.1%	4 1.8%	11 5.0%	52 23.5%	4 1.8%
自地自店 n=71	38 53.5%	9 12.7%	6 8.5%	5 7.0%	1 1.4%	4 5.6%	5 7.0%	3 4.2%
借地自店 n=33	25 75.8%	3 9.1%	0 0.0%	2 6.1%	0 0.0%	0 0.0%	3 9.1%	0 0.0%
借地借店 n=61	4 6.6%	6 23.0%	14 22.9%	11 18.0%	3 4.9%	7 11.5%	22 36.1%	0 0.0%

表16 商店からの現居住地の距離と商店の所有形態のクロス（金沢区・現在）

金沢区	同じ場所 (0km)	徒歩5分以内 (300m)	徒歩7～8分 程度 (500m)	徒歩15分程度 度 (1km)	自転車7～ 8分程度 (2km)	自転車15 分程度 (4km)	車や電車等 を利用しないと 通えない	その他
全体 n=207	63 30.4%	41 19.8%	18 8.7%	18 8.7%	10 4.8%	10 4.8%	45 21.7%	2 1.0%
自地自店 n=63	37 58.7%	11 17.5%	1 1.6%	3 4.8%	0 0.0%	2 3.2%	9 14.3%	0 0.0%
借地自店 n=28	15 53.6%	6 21.4%	1 3.6%	1 3.6%	0 0.0%	0 0.0%	4 14.3%	0 0.0%
借地借店 n=75	5 6.7%	19 25.3%	10 13.3%	9 12.0%	7 9.3%	4 5.3%	20 26.7%	1 1.3%

表17 商店の所有形態と商店主年齢のクロス（保土ヶ谷区・現在）

保土ヶ谷区	自地自店	借地自店	借地借店
全体 n=164	71 43.3%	33 20.1%	60 36.6%
20代 n=0	0 -	0 -	0 -
30代 n=9	4 44.4%	1 11.1%	4 44.4%
40代 n=23	10 43.5%	2 8.7%	11 47.8%
50代 n=45	20 44.4%	7 15.6%	18 40.0%
60代 n=54	24 37.0%	15 27.8%	19 35.2%
70代 n=26	12 46.2%	7 26.9%	7 26.9%
80代以上 n=7	5 71.4%	1 14.3%	1 14.3%

表18 商店の所有形態と商店主年齢のクロス（金沢区・現在）

金沢区	自地自店	借地自店	借地借店
全体 n=167	63 37.7%	28 16.8%	76 45.5%
20代 n=1	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
30代 n=11	8 9.1%	0 0.0%	3 27.3%
40代 n=26	16 30.8%	6 11.5%	14 53.7%
50代 n=58	27 46.7%	10 17.2%	21 36.2%
60代 n=39	20 51.3%	10 25.6%	9 23.1%
70代 n=22	13 59.1%	6 27.3%	3 13.6%
80代以上 n=10	4 40.0%	5 50.0%	1 10.0%

沢区では、自店人であっても、車や電車等を利用しないと通えない距離に居住する割合が比較的高く、借店人との差が保土ヶ谷区ほど顕著に見られないのが特徴的であった。

金沢区では、大規模な宅地開発が段階的に進んでおり、郊外部において特徴的に見られるこうした大規模宅地開発が、商人家族の居住地の二極化をうながしたものと考えられる。

3.4 住み替え経験者の居住動向

開業以降、住み替え経験のある場合についてその変遷を回答してもらったところ、住み替え経験がある商人家族は全体の約4割であり、両区共に住み替え回数は「1回」が最も多かったが、保土ヶ谷区における調査では2回以上の住み替え経験を有する者が過半数を占めた（表19、表20）。

これは、比較的古い商店が保土ヶ谷区に多く存在することにも起因すると考えられるが、むしろ、保土ヶ谷区は比較的古くから市街化が進行しており、商店街周辺地域に多様な居住地を有しているためと考えられる。

開業時期別に住み替え経験の有無をみると、高度成長期に開業した商人が両区共に最も高い住み替え経験率を示しており¹⁶⁾、営業年数が長いほど住み替え経験率が高くなるわけではないことが分かる。

また、自店人がもともと「住み替える予定はなかった」り、「住み替えるかどうか未定だった」りする割合が比較的高いのに対し、借店人は当初から「住み替える予定だった」割合が高い（図6¹⁷⁾）。表21、表22¹⁸⁾より、借店人は住まいもまた借地借家である場合が多く、潜在的に流動性の高い存在であることが伺える。

図7、図8は住み替え経験者のうち、最近1回分の住み替えの経緯について、同町内・異町内間の移動と商店への入居（住居併用）の有無のそれぞれについて計4つの場合に分けて地図上に図示したものである¹⁹⁾。

表19 住み替え経験の有無

	ある	ない
保土ヶ谷区 n=208	89 42.8%	119 57.2%
金沢区 n=182	70 38.5%	112 61.5%

表20 住み替え経験者の住み替え回数

	1回	2回	3回	4回	5回以上
保土ヶ谷区 n=85	38 44.7%	29 34.1%	12 14.1%	4 4.7%	2 2.4%
金沢区 n=76	56 73.7%	17 22.4%	0 0.0%	2 2.6%	1 1.3%

図4 開業時期別の住み替え経験
(保土ヶ谷区)

図5 開業時期別の住み替え経験
(金沢区)

左軸：店舗数
右軸：割合(%)

図6 住み替え経験者の当初意向
(店の所有形態別)

表21 商店と住まいの所有形態のクロス
(保土ヶ谷区・現在)

	自地自家	自地借家	借地自家	借地借家
保土ヶ谷区 n=198	139 70.2%	1 0.5%	37 18.7%	21 10.6%
自地自店 n=70	63 90.0%	1 1.4%	5 7.1%	1 1.4%
借地自店 n=33	5 15.2%	0 0.0%	27 81.8%	1 3.0%
借地借店 n=45	26 57.8%	0 0.0%	1 2.2%	18 40.0%

表22 商店と住まいの所有形態のクロス
(金沢区・現在)

	自地自家	自地借家	借地自家	借地借家
金沢区調査 n=181	131 72.4%	0 0.0%	26 14.4%	24 13.3%
自地自店 n=60	58 96.7%	0 0.0%	1 1.7%	1 1.7%
借地自店 n=28	7 25.0%	0 0.0%	20 71.4%	1 3.6%
借地借店 n=63	40 63.5%	0 0.0%	4 6.3%	19 30.2%

図8 住み替え経験者の住み替え経緯
(最近1回・金沢区)

図7 住み替え経験者の住み替え経緯
(最近1回・保土ヶ谷区)

ただし和町商店街(図中黒塗)は未調査

これによると、住み替えを繰り返しながらも、商店の周辺（同町内か、もしくは、隣接町内）へ居住する傾向があることが両区共に指摘できる。

また、商店への（再）入居（住居併用）が保土ヶ谷区で63例中13例、金沢区で49例中8例見られるが、これらは商店を自己所有している場合にほぼ限られ、逆に借店人は自店人に比べ区外や市外への転出傾向がやや強いことが分かる（表23、図9^{注20}）。

借店人の多くが住まいもまた借家であることから、地域内居住の継続に対するインセンティブが働きにくく、結果的に地域外への転出傾向を強めているものと思われる。

3.5 居住地の選択基準

最後に、仮に将来住み替えを行うとした場合に、表24に示した8つの項目のそれぞれについて、どの程度重視するのか、5段階評価を行ってもらい、居住地の選択基準について因子分析を行った。その結果、「住みやすさ」（因子No.1）「営業のしやすさ」（因子No.2）の2因子が抽出され、この2つが商人家族が居住地を選択する際の重要な選択基準であることが分かった（表25、図10）。

なお、自店人、借店人のそれぞれの属性別平均をとったが、ほとんど差は見られなかったことから、この2因子は商店の所有形態に関わらず商人固有のものであると考えられる。

また、この2因子を用いて、各サンプルの因子得点をプロットしたものが図11であり、両因子の関係から、「営業重視派」「生活重視派」「両立派」「無関心派」の4つのグループに分けてみた。

表26は、これをさらに、保土ヶ谷区、金沢区において、それぞれのグループ毎に集計したものである。

両区に共通して、無関心派が最も多いが、無関心派を除くと、保土ヶ谷区は両立派が最も低い割合を示すのに対し、金沢区では両立派が最も高い割合を示すのが特徴的であった。

保土ヶ谷区は比較的古くから市街化が進行しており、居住地としては多様であるが、そもそも両立する立地条件の土地が少ないこと、また、金沢区では、宅地開発地域における新規商店の若手商人が相当数存在しており、彼らの志向が反映されたことなどが要因として考えられる。

4 聞き取り調査結果と考察

これまでのアンケート調査結果を補足的に理解するために、商人への聞き取り調査を2000年12月から2001年7月にかけて別途実施した。対象商店街は金沢区金沢八景駅前の商店街であり、130余店舗の近隣型商店街である。

協力の得られた10商店に対し、営業の移り変わり（店舗史）と住まいや暮らし方の変化（住居史）をそれぞれ時系列で尋ねた。

表27～29はこのうち、比較的古くから営業を続けている小売店3店を抜粋したものであり、取扱商品はそれぞれ、食料品一般、自転車、野菜・果物、である。

このうち、食料品店と八百屋は、住居併用の居住形態から専用店舗化した例であり、自転車店は子世帯のみが住み替えた例（車で10分程度の所に住み替え）である。また、食料品店と八百屋については住み替え先はいずれも徒歩圏である。

表からは、「住一商」関係が変化する動機として、事業の変更、

表23 住み替え経緯と所有形態のクロス^{注20}

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計
区内：自地自店	3	3	5	2	8	6	9	5	25	16	
区内：借地自店	2	0	2	1	0	0	1	1	5	2	
区内：借地借店	0	1	1	0	7	5	7	13	15	19	
区内：地租上カウント	(5)	(4)	(8)	(4)	(24)	(12)	(26)	(29)	(63)	(49)	
区外：自地自店	-	-	-	-	1	0	3	2	4	2	
区外：借地自店	-	-	-	-	0	0	1	0	1	0	
区外：借地借店	-	-	-	-	1	1	6	1	7	2	
区外：地租上カウント	-	-	-	-	(4)	(1)	(11)	(6)	(15)	(7)	
市外：自地自店	-	-	-	-	0	0	0	1	0	1	
市外：借地自店	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	
市外：借地借店	-	-	-	-	1	0	0	3	1	3	
市外：地租上カウント	-	-	-	-	(1)	(1)	(0)	(5)	(1)	(6)	
計	5	4	8	3	18	12	27	26	58	45	
	(5)	(4)	(8)	(4)	(29)	(14)	(37)	(40)	(79)	(62)	

表中左列：保土ヶ谷区 右列：金沢区

図9 住み替え経験者の住み替え先

表24 評価項目

全体	営業店舗・事業所との時間的距離	営業店舗・事業所との物理的距離	交通の利便性	生活環境	自然環境	子どもの教育環境	防犯・防災への安心感	騒音
合計	565	612	567	586	671	761	633	595
平均	1.63	1.76	1.63	1.69	1.93	2.19	1.82	1.71
標準偏差	0.94	0.98	0.89	0.82	0.93	1.07	0.91	0.90
サンプル数	347							

表25 固有値表（回転後・バリマックス法）

因子No.	二乗和	寄与率	累積寄与率
因子No.1	2.544055	31.80%	31.80%
因子No.2	2.119216	26.49%	58.29%

図10 因子負荷量のプロット（回転後・バリマックス法）

図11 因子得点のプロット（回転後・バリマックス法）

表26 象限別の因子得点数

	両立派	生活重視派	無関心派	営業重視派
保土ヶ谷区	34	46	57	38
n=175	19.8%	26.7%	33.1%	22.1%
金沢区	46	37	56	33
n=172	26.3%	21.1%	32.0%	18.9%

店舗の拡大、家族数の増加、子どもの成長などさまざまな要因が複合していると読みとれるが、住み替えを誘発する直接的なきっかけとなっているのはいずれも居住継続上の要因であった。

5 まとめ

5.1 両区に共通して見られた特徴

①商店の使途について

- ・商店の店舗専用としての使用は借店人に多く見られ、逆に、住居併用は自店人に多く見られる
- ・商店を自己所有しない商人（借店人）が増加傾向にあり、逆に、自店人は減少傾向にある

②現居住地の特徴について

- ・過半数の商人家族が、徒歩5分以内の近隣に居住している
- ・借店人であっても、徒歩圏での居住ニーズは高いが、一方で、車や電車等を利用しないと通えない距離に居住する割合も高い

③住み替え経験者の居住動向について

- ・高度成長期以降に開業した商人に住み替え志向が強い
- ・借店人はもともと「住み替える予定」だった割合が高い

④居住地の選択基準について

- ・「住みやすさ」と「営業のしやすさ」の2つの要因が、商人家族固有の居住地選択の基準である
- ・営業と生活のどちらを結果的に重視するかについては、個々の商店の経年的変化によるところが大きい

5.2 両区で相違が見られた特徴

①商店の使途について

- ・保土ヶ谷区は金沢区に比べて小売商店の住居併用の割合が比較的高い

②現居住地の特徴について

- ・金沢区は保土ヶ谷区に比べて、自店人であっても車や電車等を利用しないと通えない距離に居住する割合が比較的高い

③住み替え経験者の居住動向について

- ・保土ヶ谷区は金沢区に比べて、複数回の住み替え経験を有する商人家族が比較的多い

④居住地の選択基準について

- ・金沢区は保土ヶ谷区に比べ、居住地の選択基準として「住みやすさ」「営業のしやすさ」の両方を重視する商人家族が比較的多い

6 考察

保土ヶ谷区は金沢区に比べて商人の高齢化が進んでいる傾向がやや強かったことから分かるように、比較的早い段階から市街化が進行しており、古くから居住地と一体的に営業している小売商店の割合が大きく、そうした商店は住居併用の居住形態を保っている。

一方で、金沢区は古くからの商店に加え、周囲で進行する大規模宅地開発に伴う新規商店や、遠方からの通いの商人が増加し、商人家族の居住地の二極化の進行が指摘できる。

一般的に宅地開発での商店誘致に際しては、住居併用の居住形態に配慮されることは少なく、店舗専用として借店する場合がほとんどであり、こうしたことも通いの商人が増加する要因の1つ

表 27 食料品店（表中Aは現在の店主・44歳男性）

営業年数	時期（和暦・西暦）	店舗史	住居史
0	昭和24年頃・1949	農業に従事 開業（Aの父親が初代）	店舗兼住宅に家族で居住
6	昭和30年頃・1955	お菓子屋（駄菓子屋）と荷物一時預かり	
7	昭和31年頃・1956	荷物一時預かりを辞める（お菓子屋のみに）	
31	昭和55年頃・1980		
34	昭和58年頃・1983	酒販売の免許を取得	Aの長男誕生 Aの父親が病気になるのを期に柳町に転居
41	平成2年頃・1990	パン屋を分離・独立（Aの弟が店長） Aの妹が独立、並利谷のダイエーで営業	
51	現在・2000	Aが店を継ぎコンビニ店を経営	A一家は柳町に居住

表 28 自転車商店（表中Aは現在の店主・77歳女性）

営業年数	時期（和暦・西暦）	店舗史	住居史
0	昭和2年・1927	駅前に移店	建物を改造して住む（兄弟含めて10人程で同居）
4	昭和6年頃・1931		
	戦争中	Aの夫の父親が店に出ていた	Aの長男誕生
26	昭和28年・1953		
28	昭和30年・1955	商用として自転車がよく売れた	3家族20人ぐらいで同居
	昭和35年頃・1960		
33	昭和35年・1960	Aの夫の兄弟が道路向かいに開業（自動車店）	手狭になり、Aの夫の兄弟家族が転居
53	昭和55年頃・1980		
62	平成元年・1989		Aの孫（1人目、2人目）誕生
63	平成2年頃・1990		手狭になり、Aの長男家族が転居
73	現在・2000	Aの孫が店を手伝う（現在も自転車屋を継続）	Aの孫（3人目）誕生 現在Aの夫は亡くなっていて、Aが単身で居住

表 29 八百屋（表中Aは現在の店主・63歳男性）

営業年数	時期（和暦・西暦）	店舗史	住居史
0	昭和12年・1937	開業（Aの父親が開業）	店舗の奥に居住
23	昭和35年・1960	店を引き継ぐ	Aが誕生
32	昭和44年・1969		Aが結婚
34	昭和46年・1971		Aの長女誕生
50	昭和62年・1987	店を拡張	Aの次女誕生
63	現在・2000	専用店舗	手狭になり、近くのマンションへ転居 A家族とAの母親の5人で近くのマンションに居住

となっていると考えられる。

言うまでもなく、商人家族が自身の営業店舗と住まいを一にする、いわゆる店舗併用住宅が、昭和初期から戦後にかけて一般的に見られた商店の姿であり、こうした商店が連続する街並みが近隣型商店街の原風景でもあったが、戦後復興期から高度成長期にかけての商店の急激な増加と、それに伴う土地細分化の進行により、結果的に狭小な居住環境を強いられた商人家族は、ライフスタイルの多様化とも相まって、狭小な商店における居住継続を断念せざるをえなくなったと考えられる。

それでも商店を自己所有している場合には、地域内に明確な足がかりを得ることから、住み替えを繰り返しながらも徒歩圏での居住を継続する傾向にあった。

近年指摘される商人家族の地域外居住の問題は、むしろ、高度成長期以降に開業した商店が、そもそも借店である場合が多いことに起因し、地域に明確な足がかりを持たないまま営業を継続することで表出した結果であるとも指摘できる。

これらのことから、店舗の所有性を高めることが商人家族の地域内居住を支えることにつながると指摘でき、このためにはまず、①「店舗所有の継続できる仕組みづくりを進めていくこと」が必要と考えられる。

また、現在の細分化された土地所有状況の中では、②「新規商店の取得支援や、閉業した既存商店の所有権の移転促進など、店舗所有の流動性を高めていくこと」も必要であると考えられる。

さらに、借店人であっても、徒歩圏での居住ニーズが高かったことから分かるように、③「良質でアフォーダブルな住宅を近隣で供給していくこと」も有効であると考えられる。

本研究では所有関係に焦点をあてたが、商店従事者や所有者の年齢、家族形態による居住動向への影響に関して、さらに調査・分析・考察することも必要であると考えられる。

謝辞

本研究の一部は、(財)日本科学協会平成13年度笹川科学研究助成を得て行われた。ここに記して謝意を表する。

【脚注】

- 1) 参考文献1)～4) 参照
- 2) 本研究では、家族営業による店舗・事業所か、そうでなくても小規模(従業員が数人程度)の店舗・事業所を「商店」、商店の営業者を「商人」とする。
- 3) 参考文献5)～7) 参照
- 4) 参考文献4)において、商店街の現状と課題について報告がなされており、そのなかに、徒歩圏に居住する商人の割合についてまとめられているが、その動機や住み替え経緯等の詳細については触れられていない。
- 5) 全国商店街振興組合連合会の推計による。ただし、組織化されていない商店街も多数存在するため、正確な数の把握はできない。組織として明確なもので全商連が把握しているものは、全国で13,259商店街(平成15年6月現在)。
- 6) 参考文献4)によると、商店街は大きくその商圏により、「近隣型」「地域型」「広域型」「超広域型」の4つの区分に分けられ、このうち近隣型商店街は「最寄品中心で、地元主婦が日用品等を徒歩又は自転車などにより、日常性の買い物をする商店街」とされる。また、それぞれの比率は近隣型54.3%、地域型28.2%、広域型8.1%、超広域型2.0%である。なお、本研究では、取り扱い商品による商店街の区分が困難であるため、都市計画なおおむね1/2以上が近隣商業地域に含まれる商店街を近隣型商店街と定義することとする。
- 7) 自地借店は該当なし
- 8) 両区計で1%有意
- 9) 自店率＝「自店(自地自店+借地自店)／総数」、借店率＝「借店(借地借店)／総数」とする
- 10) 高度成長期以降に開業した借店のなかには、地域外資本によるチェーン店も相当数含まれているものと考えられる。
- 11) 参考文献8) 参照
- 12) 両区計で5%有意。なお、保土ヶ谷区調査では項目を追加している。
- 13) 表13、14および表15、16および表17、18のそれぞれについて、両区計で1%有意。なお、徒歩＝約4km/h、自転車＝約16km/hとして算出
- 14) 当初は職住近接は一般的であったと考えられ、商店からの距離について、店主の年齢の要因も大きく効いているものと考えられるが、本研究では所有関係による差異の分析に主眼を置いた調査を実施しており、年齢による影響については今後の調査・分析課題である。

15) 表17、表18より、自店人は比較的高齢の店主が多く、借店人は比較若い店主が多いことが分かるが、年齢による影響については、注14)の通り、今後の調査・分析課題である。

16) 住み替え経験率＝「住み替えた人の数／総数」とする。なお、大正時代以前に開業した商店数が少ないため、ここでは昭和時代以降に開業した商店について図示している。

17) 両区計で1%有意

18) 両区計で1%有意

19) 各区内の区分線は町境界線。なお、保土ヶ谷区和田町商店街については、調査協力が得られず。

20) サンプル数が少なかつたため有意差は見られなかったが、商店の所有形態別の現居住地の関係(表17、表18)では有意差が見られていることから、解釈上問題はないものと考えられる。

21) 表中の数値と、地図上のカウント数が異なるのは、アンケートにおいて、住み替え経緯のみを回答している場合があるため。

【参考文献】

- 1) 田中宏育、中井俊裕：東京都心の近隣型商店街の動向に関する研究、日本都市計画学会学術研究論文集、通巻31号、pp.517-522、1996
- 2) 阿部隆史他4名：東京都における近隣型商店街の支援事業に関する研究—その1 商店街組合へのヒアリング調査による事業実施後の現況—、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊、pp.713-714、1999
- 3) 鬼山功他4名：東京都における近隣型商店街の支援事業に関する研究—その2 商店街来街者に対するヒアリング調査による評価—、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊、pp.715-716、1999
- 4) 流通政策研究所、商店街実態調査報告書、2000.11
- 5) 建築思潮研究所、[建築設計資料]19店舗併用住宅—商住建築、建築資料研究社、1987.12
- 6) 建築思潮研究所、[建築設計資料]84店舗併用住宅—商住建築2、建築資料研究社、2001.12
- 7) 吉野国夫、タウンリゾートとしての商店街、学芸出版社、1994.7
- 8) 木野村友宏、藤岡泰寛、小滝一正、大原一興：土地建物の所有関係からみた店舗・事業所経営者の居住地選択の動向—住商併存の住まい方に関する研究—その3—、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊、pp.1189-1190、2002

(2004年5月10日原稿受理、2004年9月10日採用決定)