

大阪市立大学大学院工学研究科 藤原 拓也

大阪市立大学大学院工学研究科 赤崎 弘平

1 はじめに

(1) 研究の背景と目的

衰退傾向にある商店街は全体の約7割に及ぶ。特に、商圏の狭い近隣型商店街¹では衰退の傾向が著しい。地縁的、血縁的な繋がりを持ち、地域社会を構成する一部として形成されてきた近隣型商店街は地域づくりやまちづくりにとって重要な意味を持つといえる。多くの近隣型商店街は、商店と住宅が一体となった店舗兼住宅や下駄ばき住宅を中心に構成されていた。しかし、商業者が良好な住環境を求めるようになると、商店街の外に別の居を構えて居住するようになったことから、商業の場所と居住の場所の分離が進み、商店街の活動や商業者の暮らし方について様々な問題が生じるようになった。商店街が継続的にその活動を続けていくためには商店街の商業者がそのまちに住まうことで、コミュニティの一員として地域との密接な関係を保つことが重要であると考えられる。そこで、商店を営みながら店舗で居住できる商店街の空間構成としてそれにかわる新たなものが必要であると考えられる。

本研究では、すでに近隣型商店街を含む市街地において存在している共同住宅併設型店舗に着目する。共同住宅併設型店舗は商店の上階部に共同住宅を併設した建物と定義し、商業者の商売と居住の場を一致させる店舗建物形態であると捉えることができる。事例として取りあげる地区において、商業者の特性を把握し、存在する共同住宅併設型店舗の敷地の物理的な成立条件を見出すことで、対象地区での建替え可能性について検討する。

(2) 研究の対象と方法

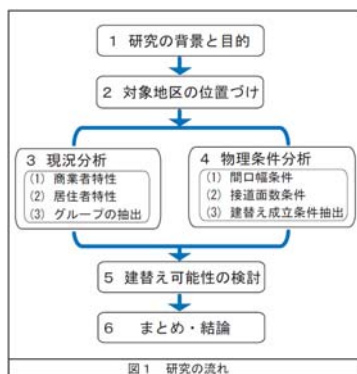


図1 研究の流れ

本研究では対象地区として大阪市住之江区に位置する安立地区を近隣型商店街の事例として取り上げ、ケーススタディーを行う。研究の流れを図1に示した。まず、対象地

区を紹介し位置づけを行う。次に、対象地区での調査により、商店街の現況を把握し、商店街を構成する建物、商業者の居住についてその特性を明らかにする。その後、沿道建物の物理条件により共同住宅併設型店舗が成立する必要条件を見出す。それらの結果を踏まえ建替え可能性について検討する。最後に、考察を加えることで対象地区における共同住宅併設型店舗の建替え可能性を明らかにするとともに今後の展望を行う。

2 対象地区の位置づけ

(1) 対象地区の位置

対象地区の西側には都市計画道路の尼崎堺線（国道26号線）、東の住吉区側には長柄堺線（あべの筋）が通っている。対象となる安立地区の商業集積は、阪堺電気軌道の我孫子道駅が西端と南海本線住ノ江駅の間形成されている。

住之江区東部はおもに住居系の土地利用である。対象地区では、南海本線住ノ江駅周辺と阪堺線あびこ道駅前を中心とした商業集積地域に対して容積率300%、建ぺい率80%の近隣商業地域が指定されている。その他は、第1種住居地域、第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域で構成される住居地域である。商店街の周辺では狭小な路地も見られ、大阪市計画調整局の「防災まちづくり計画」に定める「防災性向上重点地区」に指定されている。

(2) 地区の歴史的経緯

安立地区は紀州街道筋の町として発展した。明治40年に南海線難波一浜寺間の電化が完了した頃から沿線人口が増加しはじめ、対象地区とその周辺では、組合による土地整理が行われ住宅地を拡大した。昭和7年には安立公設市場（現・活活市場安立）が開設され、その周辺に商店が集積し始めた。現在は北側のスーパーと南側の安立市場を核店舗とする近隣型商店街となっている。

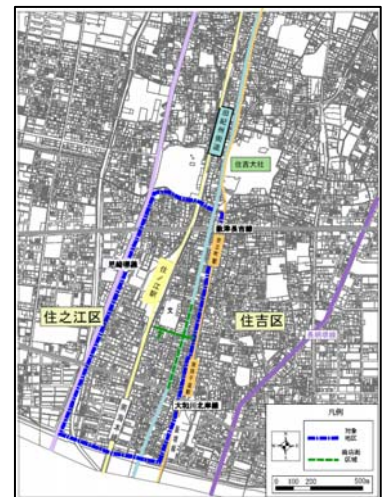


図2 対象地区の位置



図3 調査実施地区

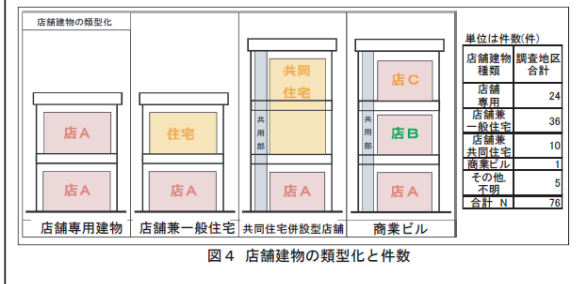


図4 店舗建物の類型化と件数

3 現況分析

3-1 調査の方法

旧紀州街道沿いの地区を調査実施地区に設定した(図3)。対象に含まれるのは、安立本通商店街振興組合、安立中央商店街振興組合、安立住之江商店会の3組織である。調査はまず、目視による現況調査により、土地利用および沿道建物の類型化*2を行った後、店主へのアンケートにより商店の営業および居住状況を把握し、商業者特性を示した。

3-2 現況把握

(1) 土地利用現況

安立住之江地区では、住宅・駐車場など商業以外の土地利用の割合が高い。そのため営業店舗割合は、他の地区が7割程度であるのに比べて全体の約1/3程度と低い。また、空き店舗割合は地区全体で16%であった。

(2) 建物現況

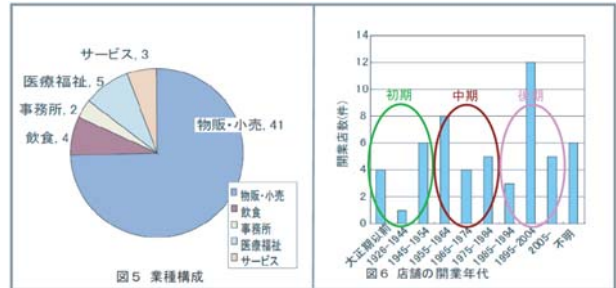
沿道の店舗建物を類型化した(図4)。各店舗分類の割合は店舗兼一般住宅が最も多く、36件(全体の47%)であった。次いで多いタイプが店舗専用建物であり、その件数は24件(全体の32%)であった。店舗兼共同住宅は10件(全体の13%)であった。

3-3 地区の商業者特性

商店街の商業者に対するアンケート*3により、店舗の営業状況、店舗建物の現況および商業者の意向を把握する。アンケートでは、営業78店舗中、55件の回答が得られた。

(1) 営業状況

業種構成は、小売業主体の商業集積であるが、近年は医療福祉やサービス業も開業している(図5)。



開業時期は、1995年から2004年間の開業商店が最も多い。次いで、1955年から1964年間の開業時期が多く、この地区の商業集積が高度成長期付近に発達した経過がうかがえる(図6)。

また、従業員数2名以下の商店が全体の半分を占め、中小の商店が多い。

店主は60代が最も多く、50代、70代が継いで多い。店主の平均年齢は57歳であった。若い世代の店主が営業する商店の割合が少ないといえる。

後継者がいると回答した割合は、全体の11%であ

った。後継者がいないと回答した割合が、後継者およびその予定者がいると回答した割合を上回った。営業継続の意志は、できる限り営業を続けると回答した商店が55件中35件(64%)ある一方で、12件(22%)は5年または10年のあいだに閉店する意向であると回答している(図7)。

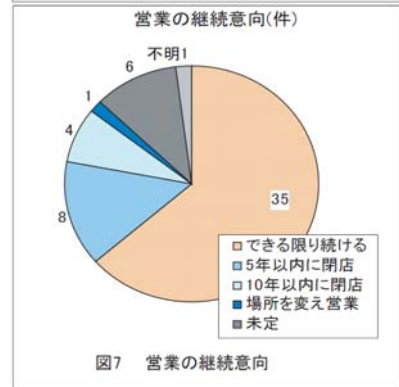
(2) 店主の居住特性

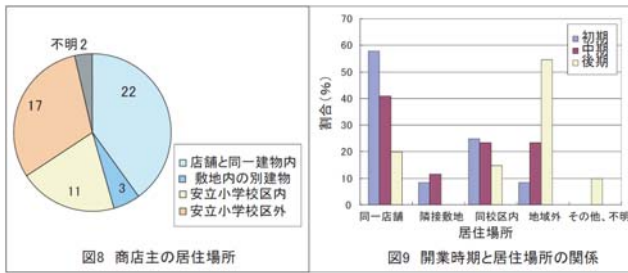
店舗と同一建物内での居住は、全体の40%に当たる22件であった。安立小学校区外の地域に居住する商業者(地域外居住者とよぶ)も30%存在する(図8)。

居住場所と所有形態の関係は、店舗と同一建物に居住する店主は22件中21件で土地と建物を自己所有している。対象店舗を開業年代により図6中のように3グループに分類する*4。開業年代が後になるにつれて店舗での居住割合が減少し、地域外居住の傾向が高くなっていることがわかる(図9)。店舗と同一建物内で居住している全22店主のうち、18名は店舗兼一般住宅に、4名は共同住宅併設型店舗で居住している。

表2 後継者の有無

項目	件数(件)	割合(%)
後継者がいる	6	10.9
後継ぎ予定者がいる	14	25.5
後継者がいない	21	38.2
未定	13	23.6
不明	1	1.8
合計	55	100





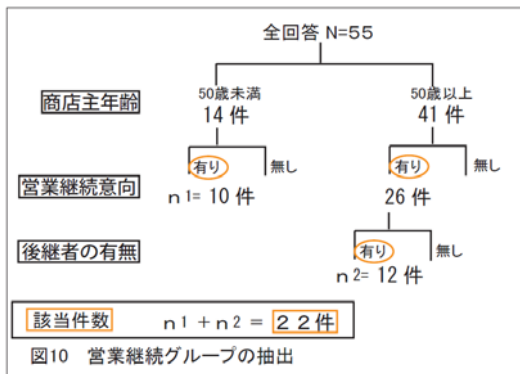
(3) 営業継続グループの抽出

今後の商店街の空間構成主体となりうるグループを抽出する。建替え可能性には建替え費用と今後の商店営業の継続を考慮した採算性が影響するものと考えられる。そのため、建替えの可能性を有する商店を営業の継続性から判断することにする。具体的には、今後の営業継続の可能性について、商店主の年齢、継続意向、後継者の有無によって判断するものとし、以下の2条件を満たすものを営業継続グループとして抽出する。

○条件1：商店主が50歳未満の若い経営者で、今後の営業継続意向がある。

○条件2：50歳以上の商店主のうち、後継(予定)者がおり、営業継続意向がある。

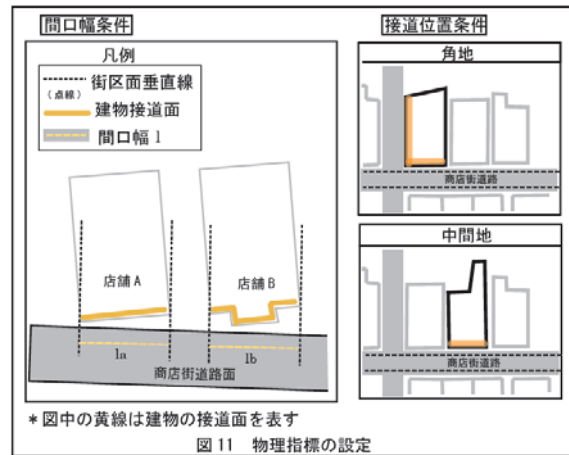
以上の条件から抽出したグループは55件中22件であった(図10)。



4 物理指標による最低条件の抽出

(1) 物理指標の設定

物理指標として、店舗建物の間口幅条件および接道面数条件^{*5}を設定する(図11)。



間口幅条件は商店街の道路面に面する部分のうち、街区に平行向きの建物幅を間口幅とする。測定には、2009年版ゼンリン1500分の1住宅地図²⁾を用いた^{*6}。接道面数条件については、店舗建物が商店街道路のみに接する場合は「中間地」、道路と接する建物面数が2面の場合の接道位置を「角地」とする。

(2) 測定結果

接道位置条件、間口幅条件の現況は図12のようになる。中間地角地において、間口幅4.0m、4.5mの件数が多い。店舗、住宅部の出入り口の分離は3.5m以下の店舗では見られなかった。このことから、4m未満の間口幅の建物では出入り口分離が困難である可能性が示せる。

(3) 間口幅条件と店舗建物種類の関係

調査地区において見られる共同住宅併設型店舗の事例における物理的成立条件より、その必要条件を設定する。各接道条件における最低間口幅を必要条件とした。

<共同住宅併設型店舗の必要条件>

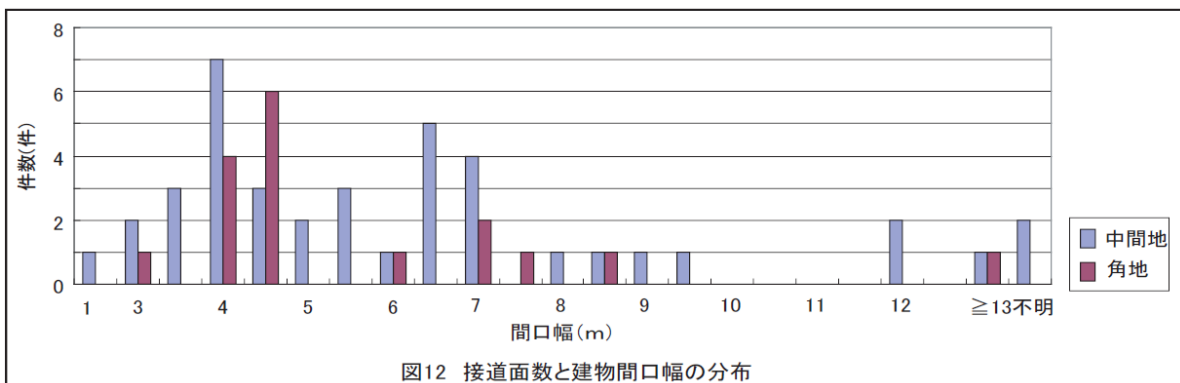
- 中間地 6.5m
- 角地 4.5m

以上のように条件を設定すると、該当する店舗建物の割合は、中間地で40%、角地では71%、店舗建物の全体では49%が該当した。

5 建替え可能性の検討

(1) 必要条件に該当する店舗の現況

必要条件に該当する店舗建物の内訳を見ると、すでに共



同住宅化している店舗は、中間地で 16 件のうち 7 件、角地では 12 件のうち 3 件が共同住宅化していた。

これら 10 件を除く店舗のうち、今後の建替え可能性を有すると考えられる営業継続グループに属するものは 6 件であった。以上より、共同住宅型併設店舗への建替え可能性を有する店舗は建替え必要物理条件を持つ 28 件のうち 6 件である (図 14)。

名称 記号	a	b	c	d	e
店舗業種	医療福祉	医療福祉	飲食	物販	サービス
店主の居住場所	地域外	地域外	安立小学校区内	店舗建物内	地域外
所有関係	借地・借家	借地・借家	借地・借家	持地・持家	借地・持家
階数(階)	4	3	4	7	6
室数(室)	22	12	12	30	6
構造	非木造	非木造	非木造	非木造	非木造
間口幅 (m)	6.5	7	4.5	17	8.5
接道位置	中間地	中間地	角地	中間地	角地

名称 記号	f	g	h	i	j
店舗業種	物販	物販	物販	医療福祉	物販
店主の居住場所	店舗建物内	店舗建物内	店舗建物内	地域外	地域外
所有関係	持地・持家	持地・持家	持地・持家	借地・借家	借地・借家
階数(階)	7	3	3	4	4
室数(室)	17	4	3	15	10
構造	非木造	非木造	非木造	非木造	非木造
間口幅 (m)	8	7.5	6.5	12	9
接道位置	中間地	角地	中間地	中間地	中間地

図 13 共同住宅併設店舗の現況

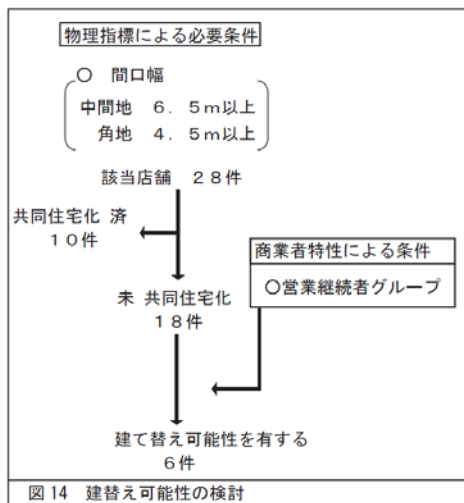


図 14 建替え可能性の検討

6 まとめと展望

(1) 本研究のまとめ

本研究の結果を以下にまとめる。

安立地区を事例として調査した結果、店舗の開業時期が早く土地、建物を自己所有している店主は店舗に居住する割合が高いことがわかった。次に、接道位置と間口幅の物理条件により商店、住宅部分の出入り口分離および共同住宅化に対して制約を生じるという仮説を立て、共同住宅併設型店舗への建替えにおける必要条件を抽出した。必要条件は、既存の共同住宅併設型店舗の成立条件から設定し、条件に該当する店舗建物は全体の 49%にあたる 28 件であった。共同住宅化されていない店舗建物 18 件中、今後の建替え可能性を有すると考えられる営業継続グループに

所属する 6 件において建替えの可能性が示せた。

(2) 考察と展望

以上のように本研究では共同住宅併設型店舗への建替えの可能性を有する店舗の件数を示した。調査対象である安立地区では、1 階部に店舗スペースを設けない共同住宅への建替えも見られる。こうした商店街の空間構成の変化に対して、安立まちづくり構想案においても商店街の 1 階部分店舗化や連続性の確保は提案されているが、今後、既存の商業者のみならず多様な建替えが予想される中で、将来予測を立てることはまちのルール作りにおいても役立つと考えられる。

最後に、建替えを行う際の動機になる要素として、本研究では考慮できなかった共同住宅経営の採算性や、配置計画についても検討する必要があることが今後の課題として挙げられる。

【補注】

*1 文献 1) における吉野の定義に従い、商店街を近隣型商店街、広域型商店街に分類すると、主に地域住民が日常生活圏として利用する商店街を近隣型、主に生活圏外の客が利用し専門性、観光性を利用の目的とする商店街を広域型と分類できる。本研究で対象とする安立地区は、近隣型商店街のうち都市の住宅地に立地するものと位置づけられる。

*2 店舗建物の類型化は以下に行った。

店舗専用建物；店舗のみの用途で構成される建物および上層階部を事務所、倉庫として利用しているものも含む。
 店舗兼一般住宅；上層階部に店舗と一体又は分離した住居部分を持つ建物
 共同住宅併設型店舗；上層階部に共同住宅を兼ねている。
 商業ビル；複数階に複数の店舗がある

*3 アンケートは調査地区の沿道に面する 1 階部分で営業をしている店主を対象とした。各店舗での直接配布、回収により行い、調査の趣旨を説明した上で店主に回答を得た。配布は平成 21 年 12 月 3 日～4 日、回収は平成 21 年 12 月 10 日～13 日に行った。結果は、営業店舗 78 件中 60 件に配布し、56 件の回答を得た。

*4 開業時期により分類した。1954 年以前の開業店舗を初期グループ、1955 年から 1984 年の開業店舗を中期グループ、1985 年以降の開業店舗を後期グループとした。それぞれ件数は初期 15 件、中期 17 件、後期 20 件であった。

*5 共同住宅併設型店舗では、店舗間口と住宅共用部の分離が必要となる。接道面が複数の場合(角地)は店舗部分の連続性を断つことなく住宅共用部を分離できるため共同住宅の配置にとって有利である。そのため、接道面数による条件を考慮することとした。

*6 ゼンリン 1500 分の 1 住宅地図²⁾を 2 倍拡大(750 分の 1)したものを 1 ミリメートル単位で測定し、さらに四捨五入によってその長さを 50 センチメートル単位に分類した

【参考文献】

- 1) 「タウンリゾートとしての商店街」 吉野国夫(1994) 学芸出版社
- 2) 「ゼンリン住宅地図 大阪市住之江区」 ゼンリン(2009)
- 3) 「住吉祭が華舞台 安立」 安立まちづくり研究会(平成 18 年)