

周辺市街地の高齢化の進展に伴う近隣型商店街の変容に関する研究

大阪大学大学院工学研究科 鉢呂 和紀

大阪大学大学院工学研究科 澤木 昌典

大阪大学大学院工学研究科 柴田 祐

1 序論

(1) 研究の背景と目的

現在、日本各地で中心市街地の衰退が問題となっている。その大きな要因の一つと指摘されているのが商店街の衰退である。中心市街地では高齢化率も上昇しており、商店街の衰退は高齢者の生活の利便性の低下や生活困難を招く。

商店街の再活性化のためには、高齢者の需要に見合った商品やサービスを提供していくこともその一つの方法と考えられる。そこで本研究では、高齢者の多く住む町の商店街の実態を調べ、高齢化に対応した商店街の変容やそれによる商店街活性化への影響を探ることを目的とする。

(2) 研究の方法

本研究では大阪市内の商店街を対象とし、その中でも高齢者の日常生活を支えている「近隣型商店街^①」を取り扱う。「近隣型商店街」として本研究では商業統計(2007年)に掲載されている大阪市内の503商店街のうち、近隣商業地域内に位置する70の商店街を取り上げ、それらを商圏(後背地)の特徴により分類し、その実態と変容について分析し考察する。

(3) 既往研究からみた本研究の位置づけ

商店街に関する研究蓄積は多いが、それらには特定の商店街の問題点や課題を明らかにし、維持・活性化方策を探ろうとする研究が多い。

本研究は複数の近隣型商店街を対象とした上で、それらを後背圏の特徴から分類し、特に高齢者の多く居住する地域に立地する商店街を対象とする点に特徴がある。

2 大阪市内における近隣型商店街の分類

(1) 分類方法と分類結果

大阪市内の商店街のうち近隣商業地域に位置する70の商店街についてそれぞれの商店街の周辺地域^②に関する国勢調査、土地利用現況等のデータ^③を用いて、表2に示す人口、世帯、住宅形式、就業等に関する16指標と、それぞれの2000年から2005年間の変化率の16指標、土地利用形態の4指標、合計36指標を作成し、因子分析(主因子法、バリマックス回転)を行い、それによって得られた因子得点をもとにクラスター分析(Ward法、平方ユークリッド距離)を用いて分類を行った。

その結果、表1に示す6タイプに分類することができた。

住居系の土地利用区分の占める割合が高く、その中で住居の所有形態の異なるタイプとして「住居系持ち家タイプ」と「住居系借家タイプ」、年齢階層別人口分布に特徴のある

表1 各分類の特徴

タイプ	特徴	商店街数
住居系持ち家タイプ	周辺の土地利用の中で住居系の占める割合が高く、その中でも持ち家世帯の占める割合が高い。	13
住居系借家タイプ	周辺の土地利用の中で「住居系」の占める割合が高く、その中でも借家世帯の占める割合が高い。	15
若年層、生産年齢人口維持タイプ	2000年～2005年間で総人口が増加を示し、64歳以下の人口を保っている。	13
老年人口多タイプ	最も高齢化が進んでいる。	6
核家族、持ち家世帯タイプ	持ち家世帯数が借家世帯数より多く、周辺の消費者の経済状況は比較的安定している。	14
長屋建て住宅減少タイプ	2000年～2005年間で最も長屋建て住宅の減少が大きく、小さな戸建等に建て替わり、高齢化の進行が緩やかである。	9

「若年層、生産年齢人口維持タイプ」と「老年人口多タイプ」、家族形態に特徴のある「核家族、持ち家世帯タイプ」、特定の住宅形式に減少のみられる「長屋建て住宅減少タイプ」が抽出できた。

(2) 事例調査の対象の選定

これらをふまえつつ、事例調査の対象とした商店街は、以下の3つの視点から選定した。

第一は上記の分類から、周りの住宅地の高齢化率、または借家世帯率が高い商店街である「住居系借家タイプ」と「老年人口多タイプ」を選定した。借家が多い地域を選定したのは、開発時期の古さ、低家賃などの要因から、高齢者が多く住み続けていると考えられるためである。

第二に、商店街の規模と立地状況を考慮した。立地状況に関しては、周りの商業施設の有無に着目して、商業地域が近くになく独立した商店街であること、または一部のみが商業地域に接しているなど、商業地域からの影響が少ないと考えられる商店街を対象とした。

第三に、類似の規模の商店街を選定した。

その結果、西成区の「鶴見橋商店街」(老年人口多タイプ)、東成区の「今里商店街」(住居系借家タイプ)を対象とした。

3 事例調査の結果

(1) 立地

鶴見橋商店街は、西成区の北西部に位置し、最寄駅は市営地下鉄四つ橋線花園町駅である。西側にも南海高野線が通り、商店街の中央を国道41号が南北に通る。商店街は東西に伸び、東側の「鶴見橋1番街」から西側の「鶴見橋8番街」までの全長930mである。

今里商店街は、東成区の南東部に位置し、最寄駅は地下鉄千日前線新深江駅である。西側には南北に地下鉄今里筋

線も通り、今里筋、長堀通、千日前通の交わる「今里」は非常に交通量の多い交差点である。東西の全長は1,100m、南北の全長は600mの商店街である。

(2) 周辺地域の特徴

両商店街の周辺地域の特徴を表2に示す。

高齢化率は、鶴見橋商店街周辺では31.6%、今里商店街周辺では22.9%となっており、両商店街の周辺地域とも高齢化が進んでいるが、鶴見橋商店街周辺の方が高い。

住宅の形式は、鶴見橋商店街周辺で共同住宅の比率が高く、今里商店街周辺で戸建て住宅の比率が高い。両商店街の周辺地域には住宅地としての開発の履歴や住宅形式の違いがある。

なお、今里商店街は、周辺の土地利用の中で住居系の土地利用が占める割合の高い「住居系借家タイプ」に属するが、「持ち家世帯」率の方が「民営借家世帯」率より高い。

「世帯人員3~5人」の世帯率が高いことや、若年層・生産年齢人口が比較的多いこと、持ち家世帯率が高いことを考えると、将来の商店街の利用人口は安定していると考えられる。一方、鶴見橋商店街では若年層、生産年齢人口が少ない。

(3) 現在の店舗の業種構成

両商店街の業種構成と各業種の取扱商品毎の店舗数を把握するため、2012年1月に現地調査を行った。表3にその結果を示す。

鶴見橋商店街では「買回り品」店の割合が比較的高い。「買回り品」では「衣料品」が多く、「最寄品」では「精肉店」と「薬局」、「飲食・サービス」では「喫茶店」、「その他」では「整骨院」と「介護・看護」が多い。「薬局」、「整骨院」、「介護・看護」の多さは、老年人口多タイプである鶴見橋商店街周辺の需要に沿ったものと考えられる。また、「会館・公園」3ヶ所のうち2ヶ所は小さな公園であり、高齢者が休憩するために使われている。「喫茶店」も同様に休憩・コミュニケーションの場としての役割を備えており、「老年人口多タイプ」の需要に沿っていると言える。

一方、今里商店街の店舗の業種構成では、「買回り品」、

表2 対象商店街の周辺地域の特徴

		今里商店街	鶴見橋商店街
年齢階層別人口	0~14歳	11.8%	5.6%
	15~64歳	64.2%	59.5%
	65歳以上	22.9%	31.6%
世帯人員	1人	37.6%	67.9%
	2人	26.7%	17.0%
	3~5人	34.0%	14.3%
世帯形態	核家族世帯	53.9%	27.2%
	持ち家世帯	53.9%	23.5%
住居の形態	戸建世帯	36.8%	17.0%
	長屋建世帯	17.9%	10.5%
	共同住宅1~5階	15.5%	35.4%
	共同住宅6階以上	26.8%	34.8%
就業状況	第二次産業	29.8%	33.3%
	第三次産業	47.7%	41.7%
	非就業者	14.3%	34.6%

表3 店舗の業種構成

業種	取扱商品	鶴見橋	今里	業種	取扱商品	鶴見橋	今里
買回り品	婦人服	9	8	最寄品	スーパー	4	1
	紳士服	4	3		精肉店	12	5
	子供服	2	0		鮮魚店	2	5
	呉服	4	2		青果店	3	8
	衣料品全般	13	7		花卉	3	3
	靴・履物	5	5		酒・調味料	3	1
	鞆	1	4		茶・乾物	1	2
	時計・眼鏡	7	5		菓子	5	8
	文具	3	3		パン	2	1
	電化製品	3	3		弁当	2	1
	リサイクル	0	4		おにぎり・惣菜	6	8
	化粧品	2	1		薬局	10	6
	インテリア	3	4		タバコ	1	5
	ペット関連	2	2		その他	印鑑・鍵	2
自転車・バイク	1	4	教室・学習塾	0		2	
雑貨	13	8	医院	6		11	
サービス	料理専門店	9	19	鍼灸接骨院		10	10
	軽食(そば等)	7	8	ランドリー		3	2
	喫茶店・甘味処	14	8	会館・公園		3	2
	居酒屋	2	1	看護・介護		10	4
	美容院・理容院	5	15	事務所	5	5	
クリーニング	3	5	不動産	2	2		

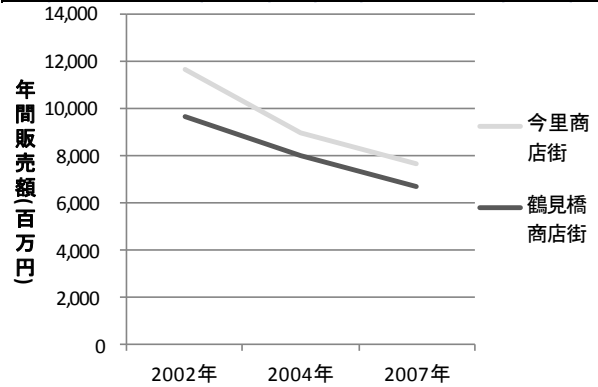


図1 年間販売額の推移

出典：商業統計(経済産業省)

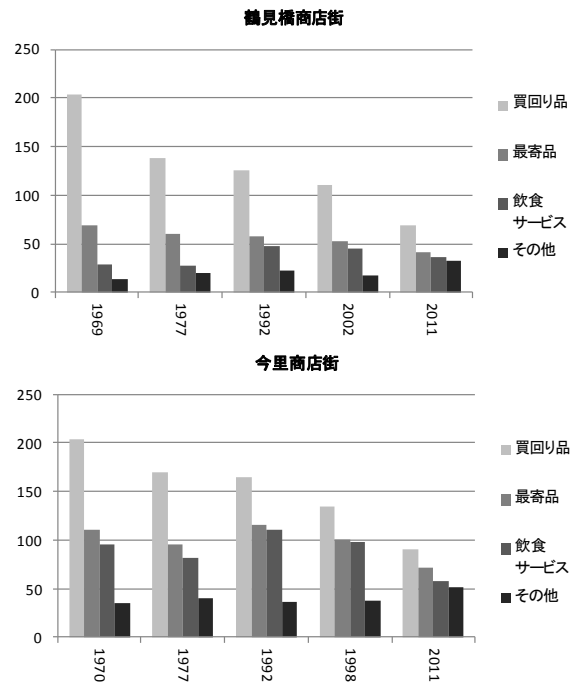


図2 業種ごとの店舗数の推移



■ 買回り品、■ 最寄品、■ 飲食・サービス、その他、■ 医院等施設

図3 現在の業種ごとの店舗の分布(上：今里商店街、下：鶴見橋商店街)

「最寄品」、「飲食・サービス」の割合にあまり差は見られなかった。

目立った点を挙げると、「飲食・サービス」では「専門料理店」と「美容院・理容院」、「その他」では「医院」と「鍼灸接骨院」が多い。

鶴見橋商店街と比較すると、「飲食・サービス」の割合が高く、中でも「料理専門店」と「美容院・理容院」が多い。「料理専門店」や「軽食」、「喫茶店・甘味処」については、品揃えが豊富で、安価な消費財を扱う幹線道路沿いの商業施設や大型小売店舗等とは異なるサービスを提供している店舗である。

(4) 商品販売額の経年変化

両商店街の商品販売額の経年変化を表したものが図1である。両商店街ともに販売額自体は年々減少傾向にある。

(5) 店舗数で見た商店街の変遷

図2に両商店街の業種ごとの店舗数の推移⁴⁾を示し、各商店街における現状の業種別分布を図3に示す。

1969(1970)年から1977年の間に店舗数が大幅に減少しているが、中でも「買回り品」の減少が大きい。1973年に起こったオイルショックの影響で産業構造が変化した時期に、商店街の店舗数の減少が起こっている。

「買回り品」、「最寄品」、「飲食・サービス」の店舗数が減少傾向にある中で、「その他」の業種では店舗数がわずかではあるが両商店街共に増加している。この増加している店舗のうち主なものは医院や薬局などの高齢者に必要と思われる施設や店舗である。

鶴見橋商店街の店舗の分布については、東側部分に「買回り品」を扱う店舗が多く、比較的規模の大きな最寄品の店舗(以下、スーパーストアと記す)が点在する特徴がある。

今里商店街の店舗の分布については、スーパーストアは

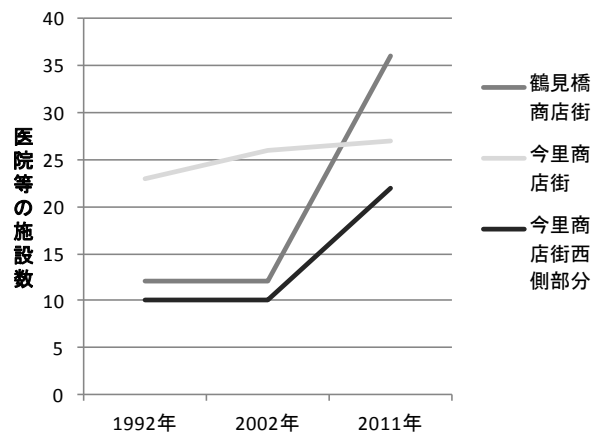


図4 医院等施設数の推移

西側部分に1店舗のみであること、各業種の店舗が西側部分に集中していることが特徴である。

(6) 高齢者向けの施設

高齢化の進展にしたがい医療機関を受診する需要が高まると考えられる。図4は、両商店街の医院、鍼灸接骨院、看護介護、薬局(以下、医院等施設と記す)の施設数の推移を示したものである。

鶴見橋商店街の医院等施設は1992年では12、2002年も同じく12であったが、2011年には36と大幅に増加している。

一方、今里商店街においては、医院等施設は1992年では23、1998年では26、2011年では27と商店街全体としては微増である。しかし、現在でも比較的店舗が多く残っている商店街西側部分においては、医院等施設は1992年では10、2002年も同じく10であったが、2011年には22と、鶴見橋商店街同様に大幅に店舗数が増加している。その一方

で、今里商店街の西側部分以外では、現在の医院等施設数は非常に少なくなっている。

(7) 高齢化に対する商店街の対応

鶴見橋商店街は周辺の住民の高齢化率が 2000 年の 27.6%から 2005 年の 31.6%へと変化しており、医院等の施設の数も 2002 年～2011 年の 9 年間で急増している。また、鶴見橋商店街では感謝祭等のイベントの抽選券の配布についても、医院等施設に商店街側から働きかけをして協力を得ている⁶⁾。

今里商店街の西側部分では、商店街と直接的な連携を取っている組織ではないが、ボランティア団体の一つである「今里ネットワーク委員会」という組織が、今里地域の医療・福祉等のニーズの発見、把握に努めている。同団体は、今里商店街の西側部分に事務所を設置している。地域住民からの声などにより、課題等が見つかった際には行政やサービス機関に援助を要請し、また行政やサービス機関の発信している情報を回覧板等で地域に届けるといった行政と地域のパイプ役となっている。

これらからは、医院等施設と商店街の店舗が連携していることにより、医院等施設を訪れた利用者が商店街の店舗を利用することに繋がっていると考えられる。

4 結論

(1) 結果のまとめ

本研究では、商店街周辺の居住者特性により大阪市内の近隣型商店街の後背地を 6 つのタイプに分類することができた。中でも「住居系借家タイプ」と「老年人口多タイプ」には、周辺に高齢者が多く住んでいるという居住者特性があり、これらのタイプの中から調査事例対象となる商店街を各 1 ヶ所ずつ選定し、それぞれにおける店舗の業種構成の変遷、高齢化への対応について把握し分析した。

「老年人口多タイプ」の鶴見橋商店街においては、2002 年～2011 年の間に、医院等の施設数が増えていること、さらに医院等の施設と商店街との間で連携したサービスの提供がなされていることが分かった。

「住居系借家タイプ」今里商店街においては、全体として医院等の施設の増加傾向は見られないが、現在でも比較的店舗が多く残っている西側部分においては、1998 年～2011 年の間に医院等の施設数が増えていた。

両商店街ともに、近年の年間販売額の推移を見ると年々減少傾向にあることから、高齢化が進んでいる地域に位置する商店街において医院等の施設が増加していることや、それらの施設と連携したサービスを行うことは、商店街全体の年間販売額を増加させる直接的な要因とまではなっていないが、これらは商店街が継続的に存続していくことを指向する中で利用者のニーズに合わせた変容であるととらえることはできる。

(2) 考察

周辺市街地の高齢化の進展に伴う近隣型商店街の変容として、商店街の中に医院、鍼灸接骨院、看護介護、薬局の

医院等施設が増加していること、さらにそれらの施設と連携したサービスの提供が見られることがわかった。これらは、上述のとおり商店街全体の商品販売額の低下の歯止めとまではなっていないが、後背地の居住者の高齢化が進んでいる商店街において見られた消費者のニーズに対応した変容である。上記のような高齢化に対する対応がなされていなければ、さらに衰退が加速していたとも考えられる。

今後さらに周辺市街地の高齢化が進展すると想定される商店街においては、鶴見橋商店街、今里商店街の西側部分で見られたような医院等施設の高齢者が利用する施設の増加や、鶴見橋商店街で見られた施設の利用者に商店街で使用できる券を配布するといった方策は参考とすべきものである。

さらに、休憩所などの施設を医院等施設の近くに設置し、高齢者等の利用者が長い時間商店街で過ごせたり、友人や知人と交流を図ることができるような空間整備や、大型店にはできない個々の高齢者の日常のニーズを把握したきめ細かい対面販売及びサービスの提供を大切にした対応をし、大型店とは差別化する努力をしていく必要があると考えられる。

また、今里商店街の西側部分のように、高齢者の支援団体の活動拠点を商店街の中心に置いてその活動の展開を支援するような施策も、周辺市街地の高齢化率が高い商店街においては有効な手段であると考えられる。

補注

- (1) 日常的に消費する食料品、日用雑貨などの最寄品を近隣の住民が購入する商店街を指す。
- (2) 本研究では商店街から半径 500m 以内を商店街の周辺地域とした。
- (3) 国勢調査については、商店街の周辺地域の年齢別人口比率(0-14 歳の若年層、15-64 歳の生産年齢人口、65 歳以上の老年人口)、家族形態別世帯(世帯人員数、核家族、持ち家、借家)の割合、住宅の形式別住宅(長屋、戸建、共同住宅)の割合、就業産業別人口割合(第二次産業、第三次産業)と、同指標の 2000 年～2005 年の間の変化率を用いた。土地利用については、住居系、工業系、業務系、商業系の土地利用別の割合を用いた。
- (4) ゼンリン住宅地図(東成区 2011、西成区 2011)、精密住宅地図(東成区 1998、東成区 1992、西成区 2002、西成区 1992)、航空住宅地図(東成区 1977、東成区 1970、西成区 1977、西成区 1969)を参照した。
- (5) 鶴見橋商店街 1 番街商店街振興組合の会長の中尾氏へのヒアリングにより明らかになった。

参考文献

- 1) 新雅史 (2012) 「商店街はなぜ減るのか」、光文社新書
- 2) 三橋重昭 (2009) 「よみがえる商店街」、学芸出版社