

住宅団地内に立地する商店街の変遷に関する基礎的研究  
 —千葉市内の集合住宅団地の商店街を事例として—  
 A Basic Study about a Change in a Shopping Area of a Housing Complex  
 —Case Study in Apartment Complex in Chiba City—

○高松諒<sup>1</sup>, 阿部貴弘<sup>2</sup>

\*Ryo Takamatsu<sup>1</sup>, Takahiro Abe<sup>2</sup>

Abstract: A shopping area has been developed within housing complex in a wasteland in Japanese post-war economic miracle. That has changed with a region and local residents by present. An apartment complex has problems including the aging of residents. This study is analyzed about a change in a shops in a shopping area in the respective apartment complex.

1. はじめに

第二次世界大戦後から高度成長期にかけて、都市部への人口流入に伴う住宅不足が深刻な課題となった。首都圏においても住宅需要に応えるべく、日本住宅公団らにより東京都心から 30~50km 圏の地域に住宅団地が建設された。これらの団地は既成市街地から離れた郊外に建設されたため、団地内には商店街も建設された。

谷口らの研究<sup>[1]</sup>によれば団地建設当初は、これらの団地内商店街は経営的に優位性を持っていたことが明らかにされている。しかしその後開発から 40 年以上が経過し現在に至るまで、住宅団地の商店街の状況は変遷してきた。上原らの研究<sup>[2]</sup>では、空き店舗の顕在化、食料品小売業や飲食店などの減少、福祉業などの増加などが明らかにされている。

こうした既往の研究では、商店の機能やニーズ別の変遷や団地外商業施設との関連については分析されているものの、各業種に着目した詳細な分析や、交通アクセスとの関係性などの分析は為されていない。そこで、本研究ではこれらの商店街の個別の商店の変遷についてその特性を詳細に把握し変遷の過程を明らかにすることを目的とする。

2. 研究対象地

本研究では、日本住宅公団が開発した千葉市内の集合住宅団地の近隣センターに立地する商店街を対象とする (Table 1)。

Table 1. Data in a target place

団地名	事業終了年度	戸数	事業手法
花見川団地	1968 年	7278 戸	公的・一般宅地開発事業
さつきが丘団地	1974 年	3920 戸	土地区画整理事業
千草台団地	1966 年	2097 戸	その他
あやめ台団地	1968 年	1538 戸	不明
西小中台団地	1972 年	990 戸	不明
みつわ台団地	1977 年	4960 戸	土地区画整理事業

※全国のニュータウンリスト<sup>[3]</sup>による

3. 研究方法

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

(1) 対象団地・商店街の基礎調査

住宅地図や現地調査より、対象団地の人口、商店街の平面形状、店舗の構造と所有形態、鉄軌道駅等と各団地の距離関係、バス停留所等と商店街との位置関係などを把握し商店街の変遷との関係を分析する。バス停留所の位置等は国土数値情報<sup>[4]</sup>、人口については千葉県年齢別・町丁字別人口<sup>[5]</sup>による。

(2) 商店の変遷 (空き店舗・業種)

住宅地図<sup>[6]</sup>及び電話帳<sup>[7]</sup>より、各商店街について入居開始から業種及び空き店舗の推移を分析する。業種は日本標準産業分類 (JSIC) に基づき分類する。

4. 調査結果

対象団地の基礎情報を示す (Table 2)。

Table 2. Outline on survey result of a target place

	平面形状	所有形態	最寄駅(路線)(最短直線距離)	バス停留位置
花見川団地	複合型	住居付内階段 (2F)(賃貸)	・八千代台駅(K)(約 1000m)	商店街内(高低差あり)
さつきが丘団地	路線型	任意(分譲)	・新検見川駅(J)(約 2000m)	商店街内(高低差あり)
千草台団地	路線型	住居付外階段 (6F,5F)(賃貸)	・西千葉駅(J)(約 1800m) ・天台駅(M)(約 500m)(1991 年~)	商店街出入口付近
あやめ台団地	路線型	住居付外階段 (5F)(賃貸)	・稲毛駅(J)(約 1900m) ・スポーツセンター駅(M)(約 500m)(1988 年~)	商店街出入口付近
西小中台団地	広場型	住居付内階段型 (2F)(賃貸)	・新検見川駅(J)(約 1000m)	商店街から 100m
みつわ台団地	路線型	任意(分譲)	・都賀駅(J)(約 1000m) ・みつわ台駅(M)(約 1000m)(1988 年~)	商店街内

※路線型…向かい合った商店が連なる形状  
 広場型…広場を囲うように展開する形状  
 複合型…上記 2 つが複合した形状

※J…JR 総武線  
 K…京成東線  
 M…千葉都市モノレール

(1) 対象団地の人口の変遷

対象団地の人口及び平均世帯人数は 1985 年以降減少し続けている。

(2) 商店の変遷

1) 空き店舗率の推移

全ての商店街において空き店舗が 1990~2000 年頃より発生し増加してきたが、近年の空き店舗率の推移は各団地で状況が異なる。

花見川団地では一貫して増加している。計画戸数が対象団地の中でも多い団地であり、人口減少や高齢化の影響を受けやすいと考えられる。

千草台団地及びあやめ台団地では近年特に増加が著しく、共通する要因として、団地近隣へのモノレール駅の開業があり、それに伴う動線の変化や駅前商業施設の開発などが要因として考えられる。

みつわ台団地及び西小中台団地では近年は減少傾向にある。みつわ台団地についてはモノレール駅による利便性の向上が要因として考えられる。また、西小中台団地では回復幅が特に顕著であることから商店会などで取組みが行なわれた可能性が考えられる。

## 2) 業種の変遷

花見川団地の業種変遷図の例を示す (Figure 1)。

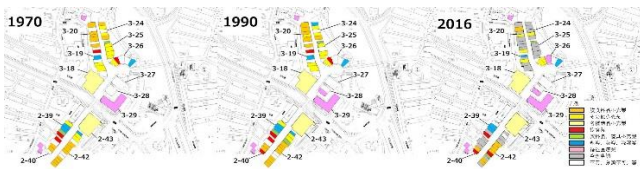


Figure 1. Map of store change in Hanamigawa

### ①開発当時からみられる業種

飲食料品小売業のうち、所謂生鮮三品を専門に扱う業種の立地状況を示す (Table 3)。

開発当初、生鮮三品を専門に扱う小売業が各団地に立地していたが、現在では立地しない商店街もある。しかし、野菜小売業は多くの団地で継続しており、新規出店も見られるなど相変わらず需要があると考えられる。また特異な事例として、花見川団地においては食肉店が複数継続している。

Table 3. Change in fresh food retail trade

	鮮魚小売業		野菜・果実小売業		食肉小売業	
	当初	現在 (消滅年)	当初	現在 (消滅年)	当初	現在 (消滅年)
花見川	3	0 (-2017)	4	1	4	3
さつきが丘	1	0 (-1995)	1	1	1	1
千草台	0	0 (-1995)	0	1 (-1995,2005-)	0	0 (-1995)
あやめ台	1	0 (-1985)	1	1	1	0 (-1990)
西小中台	1	0 (-2000)	1	0 (-1995)	1	0 (-1995)
みつわ台	1	0 (-2000)	2	2	0	0

### ②新たに見られるようになった業種

福祉系の店舗が各団地に新規開業している。また、料理品販売業、持ち帰り飲食業と、従来の食料品小売業や飲食業とは異なる新たな形態としてみられる。

その他、近年進出が見られる特筆すべき業種を示す (Table 4)。

Table 4. New business category from recent years

	業種 (開業年)
花見川	休憩所 (2016-)、集配事務所 (2016-)
さつきが丘	電気機械修理業 (2005-2016)、外国語会話教室 (2016-)、保険業 (2005-2016)、パソコン教室 (2005-2016)
西小中台	マーじゃん倶楽部 (2010-)
みつわ台	学習塾 (2005-)、料理教室 (2016-)

## 5. まとめ

空き店舗率が増加してきたことは本研究の対象団地についても既往の研究と概ね一致していると言える。しかし、近年の動向に関しては減少基調にある団地も見られるなど一概に増加一辺倒であるとは言い難くなってきている。近年の動向が異なるのは各団地によってモノレール開業による交通の変化、周辺地域の開発、計画戸数の違いにより高齢化による影響の度合いが異なるなどの要因が考えられる他、各商店会等による取り組みや新たな業種により商店街が活性化してきている可能性が指摘できる。

業種の変遷に関して、食料品小売業の衰退は深刻であるが、鮮魚小売業が全ての団地で消滅しているのに対し野菜小売業の継続、花見川団地における食肉小売業の健闘など、取り組みや需要の違いが推察される。

新たな業種として、福祉系業種の進出は既往の研究と概ね一致している。しかし福祉系以外にも高齢者向けとは言えない業種の進出が見られる。これらの業種は商店街を訪れる機会を与えていると考えられ、空き店舗率が減少、下げ止まりの傾向にある事の要因の一つと考えられる。

## 6. 今後の課題

西小中台団地の空き店舗率の減少や花見川団地の食肉小売業の健闘など、要因が不明瞭な点について、現地調査やヒアリングなどにより解明していく必要がある。また、今回の調査で挙げた要因についても検証していく必要がある。さらに、各団地の高齢化率を加味した分析を行う必要がある。

その他、特定の機能が失われる例がみられ、それらがどのように補完されているのか、周辺の商業施設についても考慮して明らかにする必要がある。

## 7. 参考文献及び地図の出典

- [1] 谷口汎邦, 森保洋之: 「住宅団地における住居付店舗利用に関する建築計画研究」日本住宅公団調査研究期報, 第 25 号, 19-38, 1969
- [2] 清原一紀, 他: 「多摩ニュータウン近隣センター商店街の系譜と現状に関する考察」, 日本建築学会技術報告集, Vol.14, No.28, pp.561-566, 2008
- [3] 国土交通省: 「全国のニュータウンリスト」, 2013
- [4] 国土交通省: 「国土数値情報」, 2010
- [5] 千葉県: 「千葉県年齢別・町丁字別人口」, 1985-2016
- [6] ゼンリン, 他: 「住宅地図千葉市北部」, 「千葉市花見川区」, 「千葉市稲毛区」, 「千葉市若葉区」 1970-2016
- [7] 日本電信電話電話帳事業部, 他: 「電話帳千葉版」 「ハローページ千葉市版」, 1970-2016