

ジェントリフィケーションの影響下にある 商店街の持続可能性に関する研究 —港区麻布十番を対象として—

5222D039-2 夕田潤*

21世紀以降、ジェントリフィケーションの影響による商業空間の変容という問題が世界の都市で指摘されている。本研究では、ジェントリフィケーションの影響を受ける地域や商業空間の持続可能性を探るという問題意識の下、ケーススタディとして、時代とともに広域集客性を獲得しながらも、根本的な変化には至っていない港区麻布十番を対象とする。統計情報や地価動向等の客観的データや、商店街の店舗入れ替わりと持続店舗の抽出から、麻布十番の変容と持続を整理して示した。その上で、商店街の担い手へのインタビュー調査より、彼らの商店街への認識と店舗の持続要因について把握した。最終的に、店舗よりも商店街の価値の持続に重点を置いた今後の麻布十番のあり方を示唆し、新旧主体の共存という観点から、今後の商店街の持続可能性を担保しうる構造を提示した。

Key Words : 東京都心部, ジェントリフィケーション, 商店街, 半構造化インタビュー, 持続可能性

1. 序論

(1) 研究の背景

21世紀以降、世界中の都市においてジェントリフィケーション(以下 gentrification)が注目を集めている¹⁾。この定義は多様だが、基本的には再開発等の都市空間の変容に伴い、周辺居住者の経済的階層が上方に変動することを指す²⁾。これを都市が生き残るための手段として肯定的に捉える立場がある³⁾⁴⁾。一方で、gentrificationはその発生地域に様々な問題を引き起こすことも世界的に数多く指摘されている。

本研究では、gentrificationに伴う商業空間の変容という各国都市で指摘される問題⁵⁾⁶⁾に着目する。これらは、gentrificationの影響下にある地域において、小売店や商店街が衰退し、既存住民のニーズに合致しない新規店舗が続々と開店する過程で、既存住民が不便さやストレスを感じるというものである⁶⁾。

以上のように、gentrificationは都市持続の手段として肯定的に捉える余地はあるが、地域単位で見れば様々な問題に結びついている。そのため今後の都心部において、グローバルな視点では gentrificationを一定程度許容しつつ、ローカルな視点ではその影響から起こる問題をいかに解決するか、かつ地域の持続可能性を探るかという視座が必要だと考える。

以上の問題意識から、本研究は港区麻布十番を対

象とする。当該地域は、時代とともに gentrificationの影響を受けた一方で、古くからの商店が存続しており、近隣型商店街としての性格を部分的に維持している⁷⁾。つまり、gentrificationに伴う商業空間の変容は一部ありつつも、根本的な変化には至っていないことが推察される。このことから、gentrificationの影響下にある地域の持続性を考える上で、麻布十番は有効なケーススタディになり得る。

(2) 研究の目的

以上の背景より、本研究ではケーススタディとして麻布十番を対象に、当該地域における変容と持続を整理して示したのち、古くからの商店街の担い手へのインタビュー調査から、麻布十番商店街への認識と店舗の持続要因について明らかにすることを目的とする。最終的に、麻布十番商店街の持続性について図式化し、gentrificationの影響を受ける商店街の持続可能性について考察を展開する。

(3) 既存研究の整理

本研究は、a) gentrificationに関する研究と、b) 商店街の変容や持続要因に関する研究、c) 麻布十番の商店街に関する研究、に関連する。

a) gentrificationに関する研究

gentrificationに関する研究は国内外で多くの蓄積

*早稲田大学創造理工学研究科建設工学専攻 景観・デザイン 佐々木葉研究室 修士2年

があるが、ここではその枠組みを記述するに留め、代表的な論は2章にて後述する。藤塚⁷⁾は、2000-2010年の世界のgentrification研究、計231本をレビューし、研究対象を分類している。彼によると、最も多くを占めるのは、政府の役割や都市政策等の関連からgentrificationの構造的要因を示す研究で、次いで、階級・人種・ジェンダーに着目してgentrificationを論じる研究が挙げられるほか、gentrificationの一端としての現象を地代・近隣変化・商業空間・景観・芸術等、様々な切り口から把握する研究がある。

b) 商店街の変容や持続要因に関する研究

斎藤⁸⁾は、巣鴨地蔵通り商店街の店舗用途と露天空間の変容実態を把握し、1990年代後半において、当該商店街は地域立脚型の空間構造から消費的観光地への転換がなされたと示唆している。また原田⁹⁾は、世田谷区の2商店街を比較する形で近隣住民の価値認識を解明しており、両商店街の違いをリーダーシップの存在の有無とした上で、商店街振興や買い物環境持続の課題について考察している。

c) 麻布十番の商店街に関する研究

白田⁷⁾は、麻布十番の商店街に多く残存する家族経営型店舗にヒアリング調査を行い、客層が近隣住民から観光客へと移行したことが店舗の経営方針に影響を与えていると示唆している。江島¹⁰⁾は、地下鉄開業や周辺開発等の外部要因のみならず、1990年代の商店街振興組合による街路空間整備といった内部要因も飲食店の集積や地価上昇に寄与したことを実証している。西成¹¹⁾は、商店街の中心部に位置する「パティオ十番」が震災復興事業によって広幅員道路として誕生したのち、1980年代に商店街・都・区の協働によって滞留空間として整備されたとの歴史的経緯を明らかにしている。

(4) 研究の位置付け

本研究は、gentrificationの影響によって発現する現象を捉えるものであり、中でも商業空間の変容に



図-1 麻布十番の町丁目と商店街の街並み

着目する。本研究は、gentrificationの影響下にありながら根本的な変化には至っていない麻布十番商店街を対象に、変容実態よりも、商店街が持続する可能性について重きを置いて論考する点に新規性がある(2章後述)。また麻布十番商店街は、地下鉄開通・周辺開発等に加え、街路・滞留空間整備の過程で広域集客性を獲得してきたという歴史的経緯が既存研究で明らかになっている。本研究は当該成果を踏まえつつ、古くから維持されている近隣型商店街としての性格に着目する点に特徴がある。

(5) 研究の方法と流れ

まず2章にて代表的なgentrification論を概観し、本研究の位置づけを明確にする。3章では、階級の混在・マンション建設・地価高騰等を示し、さらに店舗の入れ替わりと持続を住宅地図から把握することで、麻布十番における変容と持続の実態を整理する。4章では、商店街の担い手へインタビュー調査を実施し、商店街に対する認識や自身の店舗の持続要因を明らかにする。最後に5章にて成果をまとめ、gentrificationの影響を受ける地域の持続可能性について考察する。

(6) 対象地の概要

研究対象範囲は、東京都港区麻布十番1-4丁目とする(図-1)。当該地域は、港区の中央付近の高台に囲まれた低地に分布しており、戦前から続く商店街が立地し、現在でも面的な商業集積が見られ、家族経営の個人商店も多く残る⁷⁾。例年8月には「納涼まつり」が数日間にわたって開催され、非常に多くの観光客で賑わうことでも有名である。

麻布十番商店街は、戦後バラックの並ぶ十番マーケットとして再開し、徐々に戦前の賑わいを取り戻していき¹²⁾、1960年代には麻布十番商店街振興組合が設立された¹⁰⁾。しかし都電廃止によって陸の孤島状態に陥ったことで、衰退の時代が続いた¹²⁾。そこで1980-90年代に商店街は滞留広場や街路空間の整備を進め、地下鉄の誘致に注力し、2000年、麻布十番駅が開業した。2000年代になると、賑わいが取り戻された一方、都市再生事業の影響もあり、六本木ヒルズをはじめ、麻布十番やその隣接町丁にて次々と高層建築物が建設され、新規住民が流入した。

2. gentrification論の整理

(1) 構造的要因

gentrification研究における代表的な論者の一人であるN. Smith³⁾は、gentrificationは再開発のような

単一の要因によって起きている事象ではないと指摘する。Smithによると、資本主義社会では、製造業の衰退とサービス業・専門職の雇用増大の同時並行や、国際資本投資の活発化等の「経済的シフト」、及び伝統的保護や規制の緩和・撤廃、サービスの民営化等の新自由主義的政策への転換という「政治的シフト」の同時進行により、gentrificationに至るとしている。

日本では、高木⁴⁾が東京都心の政策とgentrificationの関係性について論じている。高木は、2000年前後の政府・東京都による都市政策の転換が、再開発による住宅供給や国際競争力を高める都心への再投資を誘発し、gentrificationを招いたと指摘している。

(2) ジェントリファイヤー

gentrificationが発現する地域において、新規に流入する住民はジェントリファイヤーと呼ばれる。藤塚²⁾によると、これまで論じられてきたジェントリファイヤーの基本的特徴は脱工業化社会に伴って増加した専門・技術・管理職・公務のホワイトカラーであり、自身の嗜好に合うライフスタイルを求めて都心部へ来住する傾向にあると述べている。また内田¹³⁾は、日本でのgentrification研究のレビューを通し、日本型ジェントリファイヤーの位置づけは職業・年齢・所得階層・中高層集合住宅の居住者等の枠組みによって規定されていると指摘する。

(3) 目的地文化と商業空間

gentrificationの影響から発現する現象を論じた研究は多方面にわたるが、その中でも商業空間の変容に着目したS. Zukin¹⁴⁾の論は本研究の研究対象と関連が深い。Zukinはかつて住民らの生活の場であったニューヨークの各地域を取り上げ、民間組織や行政により「目的地文化」のイメージが植え付けられた結果、新規の中流階級が押し寄せ、都市は優美な見かけを獲得しながら消費空間化し、古くからの住民や商店が追いやられたと主張する。

この「目的地文化」の論点は、gentrificationによる商業空間の変容に関する多くの研究⁵⁾⁶⁾にも引き継がれた。例えばHubbardら⁶⁾は、ロンドンの商業地Brick Laneにおいて、土着的な労働者階級のニーズにんでいた地域商店が中流階級向けの店舗に取って代わられる現象を記述し、既存住民の憤怒・ストレスを描いている。これらの研究の多くはいかに商業空間が変容したかに重きを置いた論を展開しており、既存住民と新規流入店舗・住民との対立を鋭く描いている。gentrificationの一端として表出する商業空間の変容という問題を、都市の喫緊の課題として危機的に捉えて論じていることがわかる。

(4) gentrification論を踏まえた本研究の位置づけ
以上を踏まえ、既存のgentrification研究の中での、本研究の位置づけを以下の3点に分けて説明する。

第一に、1章にて先述した本研究の視座は(1) **構造的要因**に関する論の影響を受けている。資本主義社会下であり、新自由主義的政策が頻発する世界の都市では、gentrificationは都市が生き残るための成長戦略の過程で発生している。これを踏まえ、本研究はグローバルな視点ではgentrificationを一定程度許容しつつ、地域単位で発生する問題の解決の糸口を探るという立場をとる。

第二に、3章にて麻布十番のgentrificationの実態を把握する際、(2) **ジェントリファイヤー**の論を参考にし、日本における研究成果を考慮し、麻布十番に新規に流入した住民を所得階級・職業の側面から捉えることとする。また彼らへの住宅供給の傾向としてマンション建設の経年的観測、そして経済的な指標として地価の推移を把握する。

第三に、本研究はgentrificationによって表出する地域単位での現象を論じるが、その中でも(3) **目的地文化と商業空間**に関する研究が先行研究にあたる。4章では、これらを参考にし、麻布十番の商店街の担い手に半構造化インタビュー調査を実施することで、彼らの商店街への認識や自身の店舗の持続要因を明らかにする。しかし、変容の実態把握に重点を置く先行研究とは異なり、本研究はいかに古い店舗がこれまで持続してきたか、これから持続できるかに焦点を当て、地域あるいは商店街の持続可能性について論じる点に特徴がある。

3. 麻布十番における変容と持続

(1) 客観的データからみるgentrificationの進行

a) 所得階級の遷移

麻布十番における所得階級の混在実態を把握する。上杉ら¹⁵⁾が提案するモデルを援用し、国勢調査の統計情報¹⁶⁾を活用して、2000-2020年の計5時点について、麻布十番全域での平均世帯収入・所得階級ごとの世帯数を推計した。推計結果を表-1に示す。所得階級ごとの世帯数増減率(2000年比)に注目すると、2010年以降は世帯収入1000万円以上の世帯数の着実な増加が見られる一方、2000-2020年で世帯収入200万円以下の世帯数も4割以上増加している。以上から、麻布十番では2000-2020年にかけて高所得層の増加と、異なる所得階級が混在する傾向がうかがえる。

b) 人口動態

図-2に麻布十番における1995年以降の世帯構成

表-1 麻布十番における所得階級ごとの世帯数（上段）と2000年比増加率（下段、色が濃いほど増加傾向）

| 大字 | 年 | 世帯数 | 平均世帯収入 (万円) | 所得階級（万円）ごとの世帯数 | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|----------------|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | | | | ~200 | 200~300 | 300~400 | 400~500 | 500~600 | 600~700 | 700~800 | 800~900 | 900~1000 | 1000~1200 | 1200~1500 | 1500~2000 | 2000~ |
| 麻布十番 | 2000 | 2798 | 629.67 | 373 | 418 | 365 | 297 | 235 | 185 | 146 | 116 | 93 | 136 | 124 | 103 | 101 |
| | 2005 | 3787 | 605.97 | 553 | 583 | 495 | 392 | 306 | 239 | 188 | 148 | 118 | 172 | 157 | 130 | 129 |
| | 2010 | 3524 | 666.61 | 476 | 506 | 435 | 353 | 282 | 225 | 180 | 145 | 117 | 175 | 166 | 144 | 162 |
| | 2015 | 3876 | 661.33 | 515 | 559 | 485 | 395 | 315 | 251 | 200 | 161 | 130 | 193 | 182 | 157 | 170 |
| | 2020 | 3837 | 674.61 | 536 | 547 | 463 | 373 | 297 | 237 | 190 | 154 | 125 | 188 | 180 | 160 | 190 |
| 大字 | 年 | 世帯数 | 平均世帯収入 (万円) | 所得階級（万円）ごとの世帯数増加率（2000年比） | | | | | | | | | | | | |
| | | | | ~200 | 200~300 | 300~400 | 400~500 | 500~600 | 600~700 | 700~800 | 800~900 | 900~1000 | 1000~1200 | 1200~1500 | 1500~2000 | 2000~ |
| 麻布十番 | 2000 | 2798 | 629.67 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2005 | 3787 | 605.97 | 48.4% | 39.5% | 34.9% | 32.2% | 30.4% | 29.2% | 28.3% | 27.7% | 27.2% | 26.8% | 26.5% | 26.5% | 28.1% |
| | 2010 | 3524 | 666.61 | 27.7% | 20.9% | 19.1% | 19.1% | 20.0% | 21.3% | 22.8% | 24.5% | 26.2% | 28.9% | 33.4% | 40.4% | 61.0% |
| | 2015 | 3876 | 661.33 | 38.2% | 33.6% | 32.7% | 33.1% | 34.2% | 35.5% | 37.0% | 38.5% | 40.1% | 42.5% | 46.4% | 52.4% | 69.1% |
| | 2020 | 3837 | 674.61 | 43.7% | 30.7% | 26.6% | 25.9% | 26.6% | 28.1% | 30.0% | 32.2% | 34.6% | 38.4% | 44.9% | 55.4% | 88.8% |

表-2 産業別就業者数・割合

| 年 | 製造業 | 情報通信・ 運輸・郵便業 | 卸売・小売・ 飲食・宿泊業 | 金融・保険業 | 不動産業 | サービス業 |
|------|-------------|-----------------|------------------|-------------|-------------|--------------|
| 1995 | 168 7.1% | 81 3.4% | 1058 45.0% | 62 2.6% | 126 5.4% | 659 28.0% |
| 2000 | 139 5.7% | 82 3.4% | 922 37.7% | 81 3.3% | 111 4.5% | 905 37.0% |
| 2005 | 108 5.0% | 198 9.2% | 711 33.1% | 84 3.9% | 141 6.6% | 720 33.5% |
| 2010 | 101 3.7% | 256 9.4% | 524 19.3% | 102 3.8% | 120 4.4% | 623 22.9% |
| 2015 | 101 4.4% | 217 9.4% | 368 15.9% | 93 4.0% | 120 5.2% | 601 26.0% |
| 2020 | 110 5.0% | 408 18.4% | 395 17.8% | 117 5.3% | 135 6.1% | 775 35.0% |

表-3 職業別就業者数・割合

| 年 | 管理的 職業従事者 | 専門的・技術的 職業従事者 | 事務従事者 | 販売従事者 | サービス 職業従事者 |
|------|--------------|------------------|--------------|--------------|---------------|
| 1995 | 179 7.6% | 323 13.7% | 395 16.8% | 572 24.3% | 490 20.8% |
| 2000 | 145 5.9% | 488 20.0% | 471 19.3% | 475 19.4% | 483 19.7% |
| 2005 | 166 7.9% | 457 21.6% | 474 22.5% | 373 17.7% | 321 15.2% |
| 2010 | 112 4.1% | 503 18.5% | 484 17.8% | 290 10.7% | 285 10.5% |
| 2015 | 89 3.9% | 479 20.7% | 428 18.5% | 241 10.4% | 217 9.4% |
| 2020 | 98 4.4% | 682 30.8% | 595 26.9% | 279 12.6% | 232 10.5% |

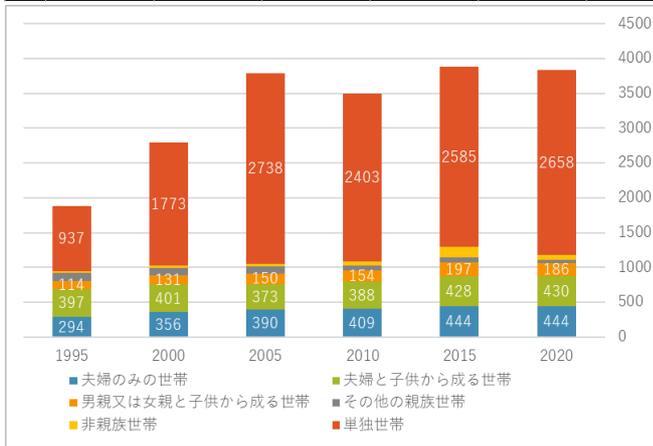


図-2 麻布十番の世帯構成変化

表-4 新築棟数の推移

| 竣工年 | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 総計 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|----|
| 1995-2000 | 2 | 5 | 9 | - | 16 |
| 2001-2005 | 4 | 13 | 7 | 1 | 25 |
| 2006-2010 | 2 | 5 | 5 | - | 12 |
| 2011-2015 | - | 5 | 1 | 1 | 7 |
| 2016-2020 | 1 | 2 | - | 1 | 4 |
| 総計 | 9 | 30 | 22 | 3 | 64 |

表-5 新築総戸数の推移

| 竣工年 | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 総計 |
|-----------|-----|------|-----|-----|------|
| 1995-2000 | 60 | 186 | 388 | - | 634 |
| 2001-2005 | 117 | 681 | 173 | 94 | 1065 |
| 2006-2010 | 98 | 137 | 116 | - | 351 |
| 2011-2015 | - | 86 | 14 | 52 | 152 |
| 2016-2020 | 16 | 59 | - | 77 | 152 |
| 総計 | 291 | 1149 | 691 | 223 | 2354 |

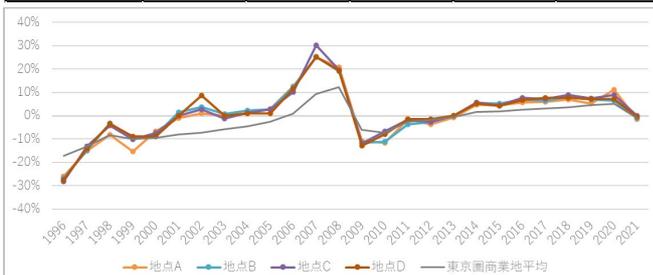


図-4 麻布十番の4地点における路線価変動率の推移

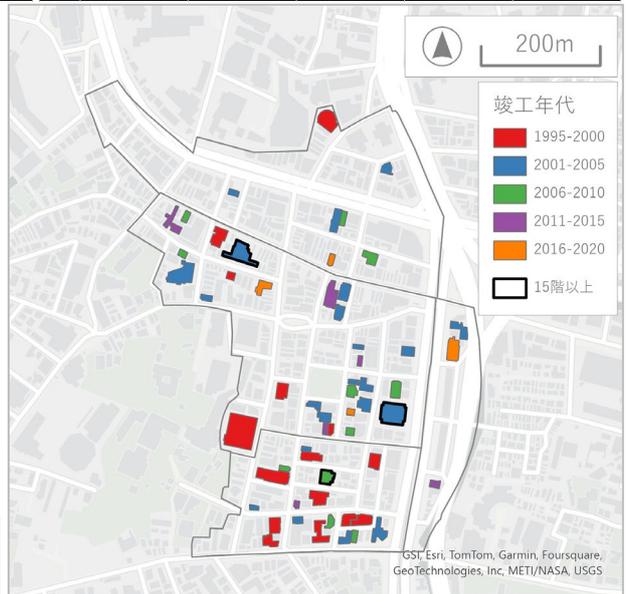


図-3 麻布十番の新築マンション分布

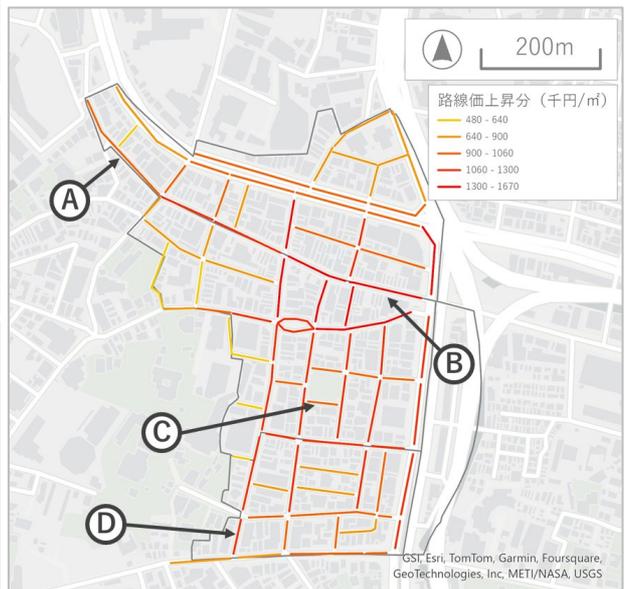


図-5 2000-2021年の路線価上昇（A-Dは図4の採用地点）

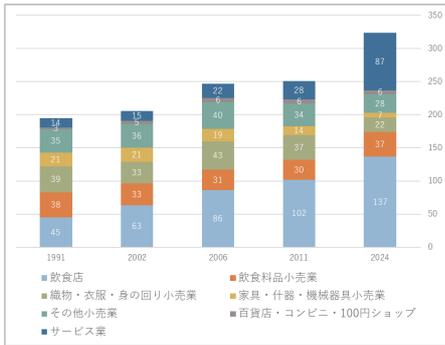


図-6 商店街の業種構成の変化



図-9 2000年以前から続く店舗の分布

の推移¹⁶⁾を示す。世帯数の増加は1995-2005, 2010-2015年で見られている。この増加は主に単独世帯の急激な増加に支えられたものであることがわかる。

次に職業に着目し、表-2に産業別就業者数とその割合の推移¹⁶⁾、表-3に職業別就業者数とその割合の推移¹⁶⁾を示す。1995-2020年で数・割合ともに増加が認められるのは産業別では情報通信・運輸・郵便業及び金融・保険業、職業別では専門的・技術的職業従事者及び事務従事者である。一方、大きく減少しているのは卸売・小売・飲食・宿泊業及び販売従事者、サービス職業従事者である。

c) マンション建設の動向

図-3に1995年以降の新築マンションの分布、表-4に新築マンションの棟数の推移、表-5には総戸数の推移を示す¹⁷⁾。特に1995-2005年に新築マンションが多く竣工していることが確認でき、新規流入者へ向けた住宅供給がなされたことが考えられる。

d) 路線価データから見る地価変動

図-4に国税庁が提供する路線価のデータ¹⁸⁾を参照し、1995年以降の麻布十番の4地点における路線価変動率の推移を示す。また図-5には2000-2021年の麻布十番1-3丁目における路線価上昇、及び図-4にて採用した4地点の位置を示す。麻布十番の路線価は東京圏商業地の平均¹⁹⁾と比較して大きく高騰していることがうかがえる。また図-5によると、局所的な場所ではなく、麻布十番全域において路線価

表-6 1995-2020年の店舗入れ替わり

| 入替後\入替前 | 増加した業種 | | 減少した業種 | | | | 総計 |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----|
| | 飲食店 | サービス業 | 繊維・衣服等 | 家具・什器等 | その他小売業 | 飲食料品 | |
| 増加した業種 | 飲食店 11 | サービス業 11 | 繊維・衣服等 3 | 家具・什器等 4 | その他小売業 3 | 飲食料品 10 | 42 |
| 減少した業種 | サービス業 1 | 家具・什器等 1 | 繊維・衣服等 1 | その他小売業 1 | 飲食料品 2 | その他小売業 2 | 19 |
| 減少した業種 | 家具・什器等 1 | 繊維・衣服等 1 | その他小売業 1 | 飲食料品 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | 5 |
| 減少した業種 | その他小売業 1 | 飲食料品 1 | 飲食料品 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | 5 |
| 減少した業種 | 飲食料品 1 | サービス業 3 | 家具・什器等 1 | その他小売業 3 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | 10 |
| 減少した業種 | サービス業 1 | サービス業 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | その他小売業 1 | 3 |
| 総計 | 13 | 21 | 6 | 10 | 11 | 24 | 85 |

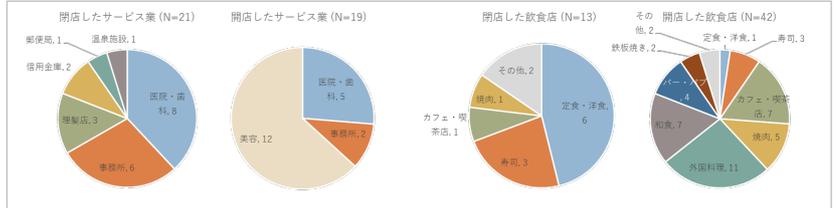


図-7 サービス業(左)・飲食店(右)の内訳変化

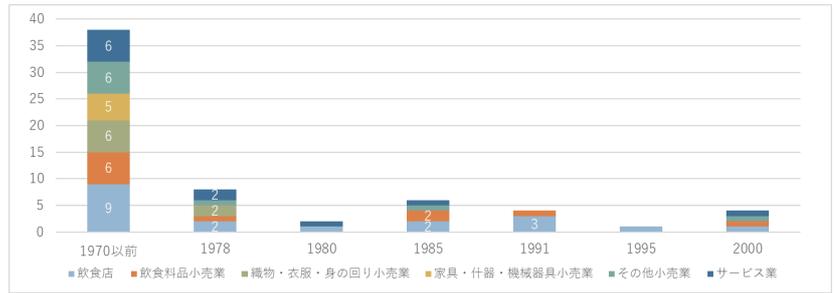


図-8 2000年以前から存続する店舗の業種と開業年代

が高騰していることが確認できる。

(2) 店舗の入れ替わりと持続する店舗の抽出

a) 業種構成の変化・店舗入れ替わりの実態

図-6に麻布十番商店街振興組合に属する商店^[1]の業種構成の変化を示す。2011年以前については白田らの既存研究⁷⁾での調査結果であり、今回は2024年についてののみ、既存研究と同様の方法^[2]で調査した。図によると飲食店とサービス業の著しい増加の一方、物販を扱う小売店が着実な減少も確認できる。

次に住宅地図^[3]を用いて、1995-2020年での店舗の入れ替わりを把握した(表-6)^[4]。増加業種から増加業種への入れ替わり(サービス業→飲食店等)が多く見られるが、この詳細把握のため、1995-2020年の間に開店・閉店した飲食店及びサービス業の内訳を図-7に示す。これを見ると、同じ飲食店・サービス業でもその内容は年代によって大きく異なり、飲食店は高級・エスニック志向の店舗、サービス業は女性客をターゲットとした店舗の増加がうかがえる。

以上のように、伝統的な小売業の衰退とともに、流行的で新たな客層を想定した店舗の増加が麻布十番商店街には見られ、このような変容は2章で示した、ジェントリフィケーションの影響による商業空間の変容を論じた既存研究の結果と同様である。

b) 長らく持続する店舗の抽出

1970-2000年の間の7時点の住宅地図^[3]を用いて、

2000年以前から現在まで麻布十番で持続している店舗を抽出した^[4]。図-8に店舗の開業年代と業種構成を示す。抽出した店舗の過半数が1970年以前から店舗を続けている。またこれらは多様な業種が見られ、近隣型商店街としての性格が表れていると言える。図-9に、それらの店舗をマッピングしたものを示す。古くからの店舗は十番大通り沿いを中心に連続的に立ち並んでいることがわかる。これらの店舗はほとんどすべて1階部分に店を構えており、商店街の景観やイメージを特徴づけていると考えられる。

(3) 小結

麻布十番において所得階級・職業・世帯構成の側面から、ジェントリファイヤーの流入による居住者階層の上方変動が確認できるが、地価高騰はその裏付けであり、多く竣工した新築マンションが新規流入者の受け皿となっていたことが考えられる。

以上のようなgentrificationの発生・進行の影響で、麻布十番商店街の変容が確認できたものの、商店街には古くから持続する店舗も多数見られ、根本的な変化には至っていないことが推察される。

4. 商店街の担い手の認識と店舗の持続要因

(1) 商店街の担い手への半構造化インタビュー

商店街への認識や、古くからの店舗の持続要因について把握するため、長らく商店街に携わってきた担い手へ半構造化インタビュー調査を実施した。ここで言う担い手とは、2000年の地下鉄開通より前から麻布十番で店を構え、長らく経営を続けてきた店主、あるいはビルオーナーを指す。そのうち協力が得られた18名の店主、及び2名のビルオーナーを調査対象とした^[5]。彼らの基本的情報とインタビュー調査の概要を表-7に示す。インタビュー内容を録

音して書き起こしを行ったのち、質問項目ごとにKJ法によって発言をカテゴリ分けした。以下、生成されたカテゴリを整理して図式化したものを示しながら、それぞれ説明する。

(2) 変容と持続を見せる商店街への認識

担い手らの商店街への認識について、図-10のように図式化した。新規店舗増加の要因については、家賃高騰と関連付けて言及する発言(N=5)が多く、利益率が高く、初期投資や早期撤退のハードルが低い飲食店・サービス業の増加の一方で、物販業が増えないとの実感が得られた。それに対する印象は肯定的な印象(N=6)・否定的ともとれる印象(N=7)から対立的な捉え方(N=2)まで様々であった。古くからの店舗の廃業の要因は様々ある中で、gentrificationと関連のある不動産経営とのジレンマ(N=8)や、後継者の不在(N=7)、通販・量販店の台頭(N=6)等が得られたが、それらに対して、寂しい・残念だが仕方がない、との基本的認識が得られた(N=9)。客層の変化は、主に周辺環境の変化(N=12)と関連付けて言及されたほか、客層変化の内容として、観光客の増加(N=8)等、麻布十番における目的地文化の醸成と解釈できる発言が目立った。

以上のような変容に対する認識の一方で、商店街で持続する古くからの店舗への認識として、利用頻度の低さ(N=9)を語る発言が得られた一方、一定の利用頻度はある(N=10)、街の価値を担保する存在(N=5)といった、古くからの店舗の重要性を示唆する発言も見られた。

(3) 店舗持続の要因

各店主自身の店舗が持続した要因について、図-11のように図式化した。店主によって言及された内容は様々だったが、これらは変容への耐久力・変容へ

表-7 インタビュー調査の対象者と概要

| 対象者 | 店主 | ビル オーナー | 店舗業種 | 調査日(時間) | 性 | 年齢 | 店主代 | 店舗創業年 | 土地建物 | 店主居住地 | 後継者* | テナント用途 | 備考 |
|----------|----|------------|---|------------------|-----|-----|-----|-------|------|----------|------|---|---------------------------------|
| A | ● | ● | 物販業 | 2024/4/17(60min) | 男 | 60代 | 2代目 | 1929 | 所有 | ビル上階 | × | 診療所・サロン | 麻布十番商店街振興組合 理事長 |
| B | ● | | 物販業 | 2024/4/17(45min) | 男 | 40代 | 4代目 | 1928 | 所有 | 麻布十番 | × | | ビル建て替えのため仮店舗にて営業中 |
| C | ● | | 物販業 | 2024/5/20(60min) | 男 | 70代 | 3代目 | 1887 | 所有 | 南麻布 | △ | | |
| D | ● | ● | 物販業 | 2024/5/27(45min) | 男 | 70代 | 3代目 | 1951 | 所有 | 麻布十番 | × | 事務所・医院・塾 | 店舗建物ではなく、自宅にてビル経営 |
| E | ● | ● | 物販業 | 2024/5/29(15min) | 男 | 50代 | 2代目 | 1965頃 | 所有 | ビル上階 | × | 飲食店・洋品店 | |
| F | ● | ● | 飲食小売業 | 2024/5/29(20min) | 女 | 70代 | 3代目 | 1924 | 所有 | ビル上階 | × | マンション | |
| G | ● | ● | 飲食小売業 | 2024/5/29(30min) | 男 | 60代 | 4代目 | 1954 | 所有 | ビル上階 | × | 事務所 | |
| H | ● | ● | 物販業 | 2024/5/30(30min) | 男 | 70代 | 4代目 | 1909 | 所有 | ビル上階 | ○ | マンション | |
| I | ● | | 物販業 | 2024/5/30(45min) | 女 | 50代 | 5代目 | 1868 | 所有 | ビル上階 | × | | |
| J | ● | | 物販業 | 2024/5/31(45min) | 男 | 30代 | 2代目 | 1983 | 所有 | ビル上階 | × | | |
| K | ● | | 物販業 | 2024/5/31(30min) | 女 | 60代 | 4代目 | 1875 | 賃貸 | 麻布十番 | × | | |
| L | ● | ● | サービス業 | 2024/6/3(60min) | 男 | 50代 | 3代目 | 1923 | 所有 | 三田 | △ | 飲食店 | |
| M | ● | | 飲食小売業 | 2024/6/3(15min) | 男 | 70代 | 2代目 | 1955 | 賃貸 | 元麻布 | × | | |
| N | ● | ● | 飲食業 | 2024/6/3(30min) | 男 | 50代 | 2代目 | 1933 | 所有 | 三田 | ○ | 飲食店・洋服店・クリニック | |
| O | ● | | 飲食小売業 | 2024/6/4(20min) | 男 | 60代 | 3代目 | 1928 | 所有 | ビル上階 | ○ | | |
| P | ● | | 飲食業 | 2024/6/5(20min) | 男 | 60代 | 9代目 | 1984 | 賃貸 | 麻布十番 | ○ | | 創業は1789年だが、1941年に一度廃業。1984年に再開。 |
| Q | ● | ● | サービス業 | 2024/6/6(60min) | 男 | 50代 | 3代目 | 1935頃 | 所有 | ビル上階 | △ | 飲食店・マッサージ店 | Rの息子、3代目店主。Qとともにインタビュー参加。 |
| R | ● | | | 女 | 80代 | 2代目 | | | | | | | |
| S | ● | ● | 元飲食業 | 2024/5/11(60min) | 女 | 50代 | 4代目 | 1926頃 | 所有 | ビル上階 | ○ | 飲食店 | 2023年に店舗閉店・建て替え。 |
| T | | ● | 元物販業 | 2024/6/6(60min) | 男 | 60代 | 6代目 | 1825 | 所有 | ビル上階 | ○ | 菓子店・飲食店・サロン | 2012年に店舗閉店・建て替え。 |
| 主な質問内容 | | | <ul style="list-style-type: none"> 商店街における店舗や人の移り変わり・古くから続く店舗に対する認識 自身の店舗の持続要因・今後の店舗の経営意向・ビル経営の実態 | | | | | | | データの取り扱い | | <ul style="list-style-type: none"> インタビュー内容をICレコーダーで録音した後、書き起こしを行った。 | |
| *後継者欄 凡例 | | | ○：後継者が決まっている、△：後継者は決まっていないが継ぐことを期待している人物はいる、×：後継者の目途が全く立っていない | | | | | | | | | | |

の対応・変容による恩恵・変容の抑制としてそれぞれ作用している諸要素だと整理できる(図-12)。例えば持ち家での経営(N=10)は、家賃高騰という変容に関係なく店舗を続けられた要因でありながら、同時に家賃高騰や目的地文化の醸成に伴うテナント需要の増加という変容によって、本業と並行して不動産経営が可能になり、店舗経営の支えとなった要因でもあるとも言える。またこの中で、ビル上階に住むことによる秩序構築(N=6)、及びテナントを選ぶことによる秩序構築(N=9)といった意識は、商店街振興組合による「十番ルール」^[6]の作成によって各担い手へ共有されたことがわかっており、振興組合が商店街の変容抑制の舵取り役として大きな役割を担っていたと言える。

(4) 店舗と商店街の今後の展望

今後の展望について、まず後継者の目途と今後の経営意向との対応関係を図-13のように図式化した。物販を扱う店舗の多くは後継者の目途が立っておらず(N=10)、店舗は今後も変わらず続けていく(N=7)、または将来的な閉店も視野に入れる(N=6)との発言が目立った。一方で後継者の目途が立っている(N=6)担い手は、今後の経営では変化も取り入れる(N=3)との意向を示していた。

続いて今後の商店街への思いについて、図-14のように図式化した。これらは継承されてきた商店街の価値を永続的に希求するもの一方で、持続への諦念・変化への継承といった将来に対してネガティブな見方をするもの、また新旧主体の共存(N=4)といった、変化を許容するものの3タイプに整理できる。商店街への価値認識として、店舗の持続(N=2)よりも人同士のつながり・コミュニティ(N=8)や、安心・安全性(N=4)に重きを置く傾向が見られたことは、今後の商店街のあり方や持続可能性を考察する上で重要だと言える。彼らとしては商店一つ一つよりも、人情の溢れる商店街の持続可能性に問題意識が向いていると考えられる。

(5) 考察

a) 麻布十番における店舗持続の要因の生産

図-12にて示した通り、麻布十番における店舗持続の要因は、商店街の変容に対して一定の働きが作用する諸要素だと理解したが、これらは何によってもたらされたかを個々の発言に着目して整理すると、図-15に示す通り4種類に大別できる。このことから、麻布十番では場所の特性による古くからの店舗のアドバンテージや、客からの支持の蓄

積、また各店舗における経営判断の結実・遺産の継承も相まって、古くからの店舗の持続要因が生産され、それが商店街の変容への耐久力・対応、変容による恩恵、変容の抑制として作用していたと解釈できる。つまりこれらの持続要因は、場所の特性によるものを除いて各店舗の判断に依存して生産されてきたと言えるが、先述した「十番ルール」によって店主らの意識共有を図ることにより、各持続要因を商店街全体で再生産させようとしていたことが、麻布十番商店街の特徴と考えられる。

b) 今後の商店街のあり方

商店街の担い手にとって重要な古くからの店舗の持続は今後も引き続き問われるべきだと考える。しかし、gentrificationによる商店街の変容は今後も避けられず、将来的な閉店も視野に入れる店主も少なからず存在する。そこで、店舗持続よりも、人同士のつながりや安心・安全性といった、多くの担い手が商店街に求める価値が、今後いかに持続されるかという論点が、麻布十番商店街における持続可能性の議論の中心に据えられるべきだと考察する。

本研究では、麻布十番において、人同士のつながりや安心・安全性がどのように形成・担保されてきたかを十分に検証できなかったが、インタビュー調査での担い手らの語りから、①人同士のつながりは、組合・店舗利用・同級生等の関わりによって形成されてきたこと、②商店街の安心・安全性は、「十番ルール」に則った意識醸成の帰結により担保されてきたことが推測される。以上を踏まえれば、今後の麻布十番において、例えば人同士のつながりの多様化・強化を模索することは必要だと考えられ、また「十番ルール」を定めた商店街振興組合の役割はますます重要性を帯びるとも言える。

c) 新旧主体の共存による今後の商店街の持続

gentrificationの影響下にある麻布十番は、新旧主

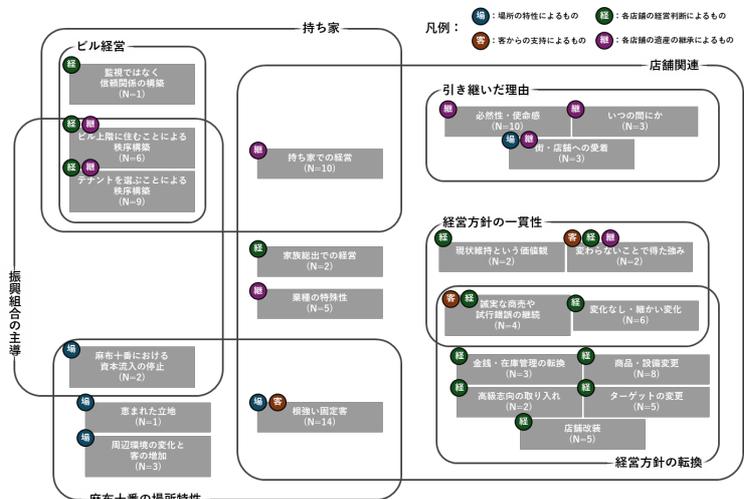


図-15 麻布十番における店舗の持続要因の生産

体が混在する中で、いかに人同士のつながりや安心・安全性を持続できるかも考慮されなければならない。つまり、今後の商店街に対する思いとして語られていた新旧主体の共存は、今後の麻布十番における避けられない課題だと推察される。そこで、コミュニケーションの場やネットワークを意識できる場として機能する古くからの店舗の特性を、新たな店舗へ引き継ぐことにより、人同士のつながりや安心・安全性が持続するという可能性を検討したい。

インタビュー調査のある対象者によると、多くの新しい店舗の店主は、8月に開催される「納涼まつり」に出店できる権利を得るために、商店街振興組合に加盟するという。つまり、麻布十番に流入して新たに店を構える主体には、振興組合に加盟するインセンティブがあると言える。ここで指摘できるのは、組合に加盟する新規主体に、商店街の担い手らの価値認識が共有される可能性である。新しい店舗の店主がインセンティブを感じて組合加盟した後、総会への参加や担い手らとの交流を通じて商店街の価値が共有され、新たな担い手となり商店街の持続に貢献するという、「新旧主体の共存構造」が考えられる。本研究では新しい店舗の店主らの認識を把握できていないため、この構造には検討の余地があるが、gentrificationの影響下にある麻布十番商店街の持続可能性を模索する上での重要な論点になりうる。

ここで大事なのは、この新旧主体の共存構造を維持・促進するために、組合加盟のインセンティブが維持され続け、かつ商店街の価値が共有されるという営みが維持され続けることである。組合加盟のインセンティブは、gentrificationの進行に伴う麻布十番における目的地文化の醸成により、特に8月の納涼まつりをはじめとしたイベントが多く観光客で賑わうことを前提として成立している。つまり、麻布十番におけるgentrificationは、新旧主体の共存には欠かせないファクターであり、今後の商店街の持続可能性に寄与するものと理解できる。また、商店街の価値が共有される営みが維持されるためには、商店街の価値をよく理解している、これまでの商店街の担い手の存在が必要不可欠であり、彼らが商店

街、および振興組合のコアに居続ける必要がある。つまり、前項の考察からはやや逆説的になるが、これまでの商店街の担い手の存在を保障する、古くからの店舗がこれからも持続することは重要であると考察できる。

以上のような、今後の麻布十番において求められる、新旧主体の共存構造と、それによる商店街の価値の持続を図-16に図式化して提示する。

5. 結論

(1) 本研究の成果のまとめ

本研究の成果は以下の通りである。

- ・ 所得階級・職業・世帯構成の動向から、ジェントリファイヤーの流入による gentrification の発生が麻布十番において示唆された。その影響として、商店街では伝統的な物販を扱う小売店の減少、新規客層を見据えた飲食店・サービス業の増加という変容が見られる一方、古くから続く店舗も多く持続していることが確認され、根本的な変化には至っていないことを指摘した。(3章)
- ・ 商店街の担い手への半構造化インタビューから、変容と持続を見せる商店街への認識、自身の店舗の持続要因、店舗と商店街の今後の展望について、KJ法を用いて整理して示した。(4章)
- ・ 麻布十番における店舗持続の要因は、場所の特性や客からの支持、各店舗の経営判断や遺産の継承が重なり合って生産され、またそれらは商店街の変容への対応・変容への耐久力・変容による恩恵・変容の抑制という4つの作用に大別できることを示した。(4章)
- ・ 担い手らが商店街に求める価値である、人同士のつながりや安心・安全性の持続が、今後の麻布十番商店街のあり方として追及されるべきと考察した。その上で、新たな店舗の店主が組合加盟にインセンティブを見出していることをヒントに、麻布十番の持続可能性を担保しうるものとして「新旧主体の共存構造」を提示した。(4章)

(2) 研究の課題と展望

本研究は、商店街の担い手へのインタビュー調査から、麻布十番における今後の持続可能性について論じたが、彼らの人のネットワーク構造や商店街振興組合の組織実態等は明らかになっておらず、新規に流入した主体の認識も得られていないため、更なる実態把握が必要である上に、今後の持続可能性については考察の余地がある。また、麻布十番における gentrification の実態について、各種データをより

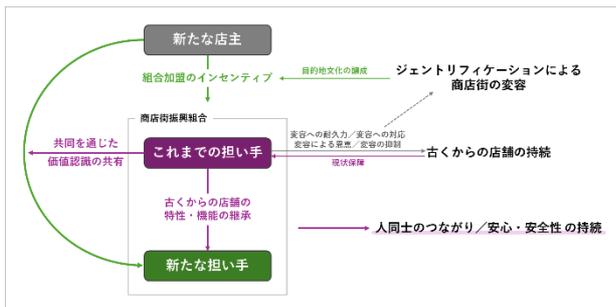


図-16 新旧主体の共存構造と商店街の価値の持続

深く分析することで、ジェントリファイヤーの流入と地価動向の因果関係等を示唆できる可能性があり、麻布十番の変容実態についてより詳細に把握できると考えられる。最後に、本研究は、ケーススタディとして麻布十番の事例を説明するとどまったが、東京都心部において *gentrification* の影響下にある商店街の持続可能性を論じるにあたっては、他の地域における研究が必要である。

<補注>

- [1] 商店街振興組合理事長の平野一夫氏によると、麻布十番には、組合に加盟していない店舗は約 200 にも及ぶが、本研究では商店街が変容している事実と古くから持続する商店の存在を確認することが目的であるため、組合加盟店のみで集計を行った。
- [2] 白田ら⁷⁾は、1991年に商店街組合が発行した「麻布十番商店街電話帳」、及び2002、2006年に発行された商店街誌『十番だより』に掲載された「店舗一覧」、2011年は商店街HPの「お店紹介」のページにて掲載された店舗一覧をそれぞれ参考にして、各年の業種構成を把握した。本研究では2011年分と同様の方法を用いた。
- [3] 今回用いた住宅地図は、1970、1980年の公共施設地図航空の住宅地図、1978、1985、1991、1995、2000、2005、2010、2015、2020年のゼンリン住宅地図である。
- [4] 組合加盟店かつ住宅地図から判別できたものに限定。
- [5] 商店街組合理事長である対象者Aの紹介により、対象者B、C、Sに調査を行った。その後商店街の担い手の定義に当てはまる約60名の店主・ビルオーナーへ店舗・住居訪問または電話を通じて調査協力を依頼し、対象者D~R、Tから承諾を得た。
- [6] 商店街振興組合会長の須永達雄氏によると、同氏が中心となって2006年に作成された。振興組合が加盟店に求める規範が、10ヶ条に分かれて明文化されている²⁰⁾。ルールの内容を表-8に示す。

<参考文献>

- 1) 藤塚吉浩:ジェントリフィケーション研究のフロンティア -2000年代のロンドンの事例を中心に-,日本都市社会学会年報, No.34, pp.44-58, 2016.
- 2) 藤塚吉浩:『ジェントリフィケーション』,古今書店,2017.
- 3) Neil Smith 著・原口剛 訳:『ジェントリフィケーションと報復都市 -新たな都市のフロンティア-』,ミネルヴァ書房,2014.
- 4) 高木恒一:ジェントリフィケーションと都市政策 -東京都心の社会-空間構造変容を事例として-,日本都市社会学会年報, No.34, pp.59-73, 2016.
- 5) 森千香子:『ブルックリン化する世界 -ジェントリフィケーションを問いなおす-』,東京大学出版会,2023.
- 6) Hubbard, P.: Hipsters on our high streets: Consuming the

gentrification frontier., *Sociological Research Online*, Vol.21, No.3, pp.1-28, 2016.

- 7) 白田順士・大村謙二郎・藤井さやか:東京都心商店街における家族経営型店舗の都市環境変化への対応に関する研究 -麻布十番商店街を事例として-,日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.47, No.3, pp.715-720, 2012.
- 8) 斎藤恵美音・田代順孝・木下剛:巣鴨地蔵通りの商業空間の発展と変容に関する基礎的研究,ランドスケープ研究, Vol.67, No.5, pp.749-752, 2004.
- 9) 原田祐典・真鍋陸太郎・小泉秀樹・大方潤一郎:駅から離れた住宅地における近隣型商店街の存在意義と課題-東京都世田谷区の2商店街を事例として-,都市住宅学, Vol. 79, pp.99-104, 2012.
- 10) 江島知義・西村幸夫・窪田亜矢:街路空間整備による店舗配置の推移と地価の変動効果に関する実証分析-麻布十番商店街における内・外部要因による変化を通して-,日本建築学会計画系論文集, Vol.81, No.728, pp.2207-2215, 2016.
- 11) 西成典久:麻布十番戦災復興計画と石川栄耀の理想的商店街-広場状空地の出自とその経緯に着目して-,日本都市計画学会都市計画論文集, No.41-3, pp.929-934, 2006.
- 12) 森記念財団都市整備研究所:『古川物語』,森記念財団,2016.
- 13) 内田奈芳美:「日本型ジェントリフィケーション」の試論,日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), No.7132, pp.269-270, 2021.
- 14) Sharon Zukin 著,内田奈芳美・真野洋介 訳:『都市はなぜ魂を失ったか -ジェイコブス後のニューヨーク論-』,講談社,2013.
- 15) 上杉昌也・浅見泰司:1990年代後半以降の世帯収入階層による地域内居住分化の検証 -東京都大田区を事例として-,地理学評論, Vol.84, No.4, pp.345-357, 2011.
- 16) 総務省:国勢調査,1995,2000,2005,2010,2015,2020.
- 17) Rent act-港区 HP, <https://www.ma-minatoku-chintai.com/>, 2024.3.17 閲覧.
- 18) 国税庁:「財産評価基準書」,1995-2021.
- 19) 国土交通省:「地価・不動産鑑定 | 地価公示」, https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html, 2024.7.16 閲覧.
- 20) 麻布十番商店街 HP:「商店街について」, <https://www.azabujuban.or.jp/about/>, 2024.5.12 閲覧.

表-8 麻布十番商店街の「十番ルール」

| No. | ルール | 加盟店に求める規範 |
|-----|---------------------|------------------|
| 1 | 麻布十番商店街に加盟します。 | 加盟による納涼まつりへの出店保障 |
| 2 | 商店街の事業に協力します。 | イベントへの協力 |
| 3 | 麻布十番のブランドを保ちます。 | 夜の街にならないような経営 |
| 4 | 健康・健全な商店街づくりを進めます。 | 風俗営業や客引きの自粛 |
| 5 | 街並みにあった店舗づくりに協力します。 | 落ち着いたデザインの採用 |
| 6 | 歩道上の看板を自粛します。 | 客が歩きやすい商店街の実現 |
| 7 | 交通安全に協力します。 | 路上駐車・駐輪の自粛 |
| 8 | きれいで清潔な商店街づくりを進めます。 | 街路樹の緑の保全・日常清掃 |
| 9 | 家庭的で温かな雰囲気づくりを進めます。 | 子供や高齢者への見守り |
| 10 | 魅力ある商店街づくりを進めます。 | 商店街づくりへの協力・参加 |