

東京・上野地域における商業集積地の空間特性の分析

Spatial Construction of Commercial Accumulation in the Ueno District, Tokyo

太田 慧 *・杉本 興運 **・菊地 俊夫 ***・土居 利光 ****

Kei Ota

Koun Sugimoto

Toshio Kikuchi

Toshimitsu Doi

摘 要

本研究は東京都台東区・上野地域を研究対象地域として、商店街を単位とした商業集積地の特性を明らかにしたものである。上野地域には多様な個性を持つ商店街が展開されており、これらの観光資源としての潜在的な価値は大きい。本研究では、位置情報付き施設データである『テレポイントデータ』を用いて商店街単位の業種を集計し、それぞれの商店街の業種構成の特徴を検討した。その結果、上野地域の商店街を「ショッピング型」、「飲み屋街型」、「飲食・サービス型」、「教育・ビジネス型」の4つに分類できた。上野地域における商業集積地は「ショッピング型」の商店街を核として発展しておりこれらの商店街を離れると、観光客があまり利用しない「教育・ビジネス型」の商店街としての性格がより強くなる傾向がみられた。

I. はじめに

都市域における商業集積地研究は、商業集積地の中心となる商店街の土地利用や業種構成の調査によって空間特性が解明されてきた。大都市における商店街では、詳細な土地利用調査を通して東京都内の商業集積地の実態と形成過程が明らかにされた(松澤, 1986)。大都市や地方都市における商業集積地の時系列的な変化では、フィールドワークをもとに1980年代以降の建物の高層化の過程が明らかにされた(戸所, 1986; 山下, 1987; 松村, 1992; 堤, 1996)。1990年代以降の地方都市における商業集積地では、大店法の運用緩和を背景とする郊外地域への大規模な商業集積の形成によって中心商店街の衰退が進んだ(安倉, 2007)。つまり、大都市における商業集積地では、中高層建築の増加によって土地利用の高度化がみられるようになった一方で、地方都市の中心商店街は衰退するといった格差が拡大した。以上のような土地利用の高度化は、大

都市の都心においてみられ、その後都心周辺地域に拡大した(牛垣, 2006; 牛垣, 2012)。

東京都心周辺地域は江戸時代から武家地、寺社地、あるいは町人地として栄え、それらの地域は現在でも東京を代表する主要な商業集積地として発展している。なかでも、新宿、渋谷、浅草、上野、および神楽坂などは海外の観光ガイドブックである *lonely planet* に紹介されるなど、東京都心周辺地域の観光資源としての潜在的価値は大きい。近年の東京都心周辺地域における商業集積地の様相は、土地利用の高度化、建物の高層化とともに複雑化しているため、商業集積地の全体像やミクロスケールにおける空間特性の把握が困難なものとなっている。さらに、大都市における商店街調査の課題は、店舗の入れ替えが激しき、チェーン店の進出と商店街組織への加入率の低下によって正確な業種構成や空間特性の把握がより困難なものとなっている¹⁾。以上に示した大都市における商業集積地の定性的な分析に対して、相ほか(2008; 2009)はGISを用いて商店街の時系列的な変化の定量的な把握を試みている。

そこで本研究では、複雑化した大都市における商業集積地として東京都心周辺地域に位置する東京都台東区の上野地域をとりあげ、当該地域における商店街を単位とした商業集積地の特性を定量的にとらえることを研究の目的とする。これにより、上野地域における商業集積地の特性を分析し、地域特性や課題を把握することができる。東京都心周辺地域に位置する東京都

*首都大学東京大学院

都市環境科学研究科観光科学域 特任助教

〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1 (9号館)

e-mail kei_ota@tmu.ac.jp

**首都大学東京大学院

都市環境科学研究科観光科学域 助教

〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1 (9号館)

e-mail sugimoto@tmu.ac.jp

***首都大学東京大学院

都市環境科学研究科観光科学域 教授

〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1 (9号館)

e-mail kikuchan@tmu.ac.jp

****恩賜上野動物園 園長

首都大学東京 客員教授

〒110-8711 東京都台東区上野公園 9-83

e-mail toshimitsu_doi@tzps.or.jp

台東区上野地域は、博物館や美術館、動物園などの観光施設とともに、アメヤ横丁などの商店街からなる商業集積地が隣接している(太田ほか, 2016)。上野地域ではこれらの要素が混然一体の景観を形成している一方で、観光施設から商業集積地への観光客の誘致が地域の課題となっている。本研究では、上野地域における商業集積の現状をとらえるために、台東区の資料を用いて街区構成をもとにした商店街の分布図を作成した。さらに、商店街単位の業種構成をGISに取り込み、商店街ごとの特性と空間との関連について検討した。

II. 上野地域における商店街の概要と研究手法

2.1 上野地域における商店街の概要

台東区産業振興課(2014)の資料によれば、台東区には76の商店会組織があり、そのうちの22²⁾の商店街が上野地域に立地している。上野地域における商店街はJR上野駅とJR御徒町駅のおよそ300m四方の範囲に立地しており、上野地域の商店街のおおよその範囲は昭和通り、御徒町通り、中央通りに囲まれた範囲と上野公園の南側が該当している(図1)。上野地域における商店街は、JRの線路の東側に位置する「上野駅前一番街」、「上野駅正面通り」、「上野昭栄会」、「御徒町駅前通り」、「ユースロード上野」、「上野御徒町中央通り」、「上野Uロード」、および「上野さくら通り商店街」の8の商店街と、JRの線路の西側に位置する「上野アメヤ横丁」、「アメ横通り中央商店街」、「アメ横表通り商店街」、「上野中央通り」、「上野中通商店街」、「御徒町通り」、「御徒町駅南口」、「上野二丁目仲町通り」、お

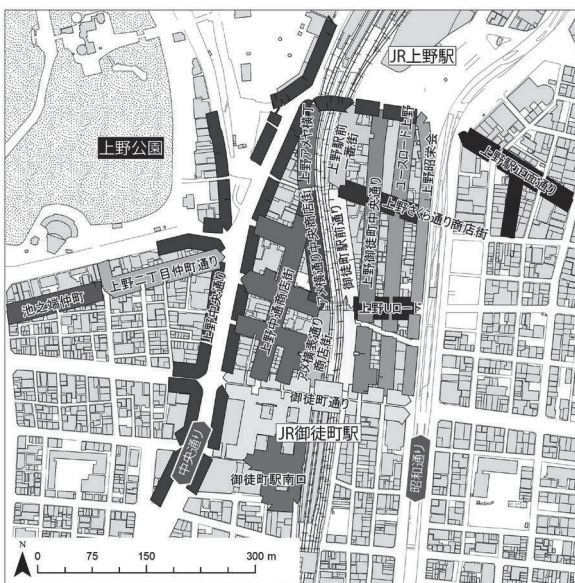


図1 上野地域における商店街の分布

台東区産業振興課(2014)により作成

よび「池之端仲町」の9の商店街からなる。

2.2 使用データと研究手法

ゼンリン Zmap TOWN II の街区データと台東区の商店街調査の資料を利用し、道路構成線から10mのバッファ³⁾を発生させ、商店街ごとのポリゴンを作成した。さらに、ゼンリン社の販売する位置情報付き施設データ⁴⁾(以下、テレポイントデータ)のうち、各商店街のポリゴン上に重なるポイントデータを集計することで、商店街ごとの店舗・事業所数の構成をとらえた。この際には、一つの中高層建築に入居する複数の店舗・事業所もあわせて集計することで、建物の高層化によって複雑化した大都市の商業集積地の実態を把握した。以上の各商店街とその業種構成のデータをもとにコレスポネンス分析を行い、それぞれの商店街の空間特性を分析した。

III. 上野地域における商店街の特性

3.1 上野地域における店舗・事業所構成

テレポイントデータを集計することにより、上野地域全体の店舗と事業所の業種構成を示したものが表1である。これによれば、喫茶店、料理店、和食店、食料品店、酒場が該当する飲食関連の店舗が27.6%を占めていた。次に、化粧品店、ジュエリー店、衣料品店が該当する装身具関連の店舗は161を占めており、これらの飲食関連の店舗と装身具関連の店舗は上野地域の全店舗・事業所の店舗構成の38.6%を占めている。これらの飲食関連の店舗と装身具関連の店舗は、上野地域における商店街の一つの特長となっている⁵⁾。

表1 上野地域における商店街の業種構成割合

	喫茶店	2.5%
	料理店	4.6%
飲食関連	和食	5.8%
	食料品店	6.2%
	酒場	8.5%
	化粧品	2.8%
装身具関連	ジュエリー店	2.9%
	衣料品店	5.3%
その他	その他商店	5.1%
	娯楽	3.7%
	工務店	3.8%
	医院	4.1%
	不動産	5.1%
	事務所	7.1%
	その他	32.4%
	合計	100.0%

テレポイントデータにより作成

以上の上野地域の店舗・事業所の数について、商店街ごとの軒数を図2に図化した。上野地域の商店街の中で店舗・事業所の最多のものは、JRの線路の東側に位置する「上野御徒町中央通り」の205軒である。2番目に店舗・事業所数が多いのはJRの線路の西側に位置する「上野中央通り」の174軒である。3番目に店舗・事業所数が多い商店街は「アメ横表通り商店街」の143軒であり、以上の店舗・事業所数が上位の「上野御徒町中央通り」、「上野中央通り」、「アメ横表通り商店街」の3つの商店街はすべて南北方向に展開する商店街となっている。その一方で、「上野Uロード」、「上野さくら通り商店街」、「御徒町駅南口」などの東西方向に展開する商店街の店舗・事業所数は30軒に満たない。つまり、上野地域における商店街の店舗・事業所数は、南北方向の商店街において多くの店舗・事業所数がある一方、東西方向の店舗・事業所数は相対的に少なくなる傾向にある。

さらに、図2には上野地域の業種構成において特徴的な業種を装身具類・小物類、飲食関連、サービス関連事務所、工場、その他5種類に集計して図示してある。これによれば、「アメ横通り中央商店街」、「アメ横表通り商店街」からなるアメヤ横丁と「上野御徒町中央通り」において装身具類・小物類の店舗の割合が多かった。また、JR上野駅周辺には飲食関連が多く立地する傾向や、中央通りや昭和通りなどの大通り沿道にはサービス関連事務所が多くなる傾向、駅から離れた「上野駅正面通り」や「上野昭栄会」などの商店街では工場では工場が多くなる傾向がみられた。以上の結

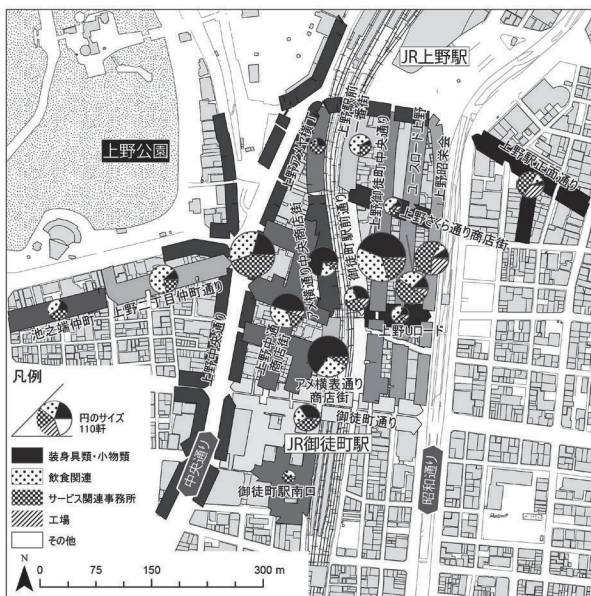


図2 上野地域における商店街分布と業種構成割合
テレポイントデータにより作成

果から、上野地域全体の業種構成が確認できた。

3.2 上野東口における商店街ごとの業種構成

続いて、上野地域における商店街別の詳細な業種構成をそれぞれの商店街ごとにみていく。図3-aはJR上野駅に近接する「上野駅前一番街」における業種構成を示したものである。「上野駅前一番街」では酒場の軒数が10軒と最も多く、和食店、料理店、喫茶店と飲食店が卓越している。図3-bは上野地域の商店街で最も東に位置する「上野駅正面通り」における業種構成を示したものである。「上野駅正面通り」は娯楽機械の事業所が最も多く14軒の事業所が分布しており、次いでその他の事務所が分布している。「上野駅正面通り」は上野地域の商店街で唯一昭和通りの東側に位置する商店街であり、事業所を中心とした業種構成は他の上野地域の商店街と大きく異なっている。

次いで、上野東口に南北方向に展開する「上野昭栄会」、「御徒町駅前通り」、「ユースロード上野」、および「上野御徒町中央通り」の4つの商店街の業種構成をみていく。図3-cは昭和通りに面する「上野昭栄会」の業種構成を示したものである。「上野昭栄会」では事務所の軒数が20軒と最も多い。次いで、工場と不動産事務所が多く、その傾向は「上野駅正面通り」と類似している。図3-dは「御徒町駅前通り」における業種構成を示したものである。「御徒町駅前通り」ではパチンコ店やゲームセンターなどの娯楽関連の店舗と事務所が最も多く、それぞれ5軒ずつであったが、料理店や衣料品店も目立っていた。図3-eは昭和通りと並行する「ユースロード上野」における業種構成を示したものである。「ユースロード上野」ではエステ店が20軒と最も多く、美容・理容店も5軒と目立っていた。図3-fは「上野御徒町中央通り」における業種構成を示したものである。「上野御徒町中央通り」では衣料品店が28軒と最も多い業種となっている。次いで食料品店が26軒にのぼる。また、ジュエリー店が13軒立地しており、この件数は上野地域の商店街で最も多いものとなっている。

「上野Uロード」と「上野さくら通り商店街」は上野東口の東西方向に展開する商店街となっており、商店街の距離の関係から上野東口の南北に展開する4つの商店街よりも店舗・事業所の軒数が少なくなっている。図3-gと図3-hは「上野Uロード」と「上野さくら通り商店街」の業種構成を示したものである。「上野Uロード」と「上野さくら通り商店街」の2つの商店街ではそれぞれ和食店と酒場が最も多く、飲食店と他

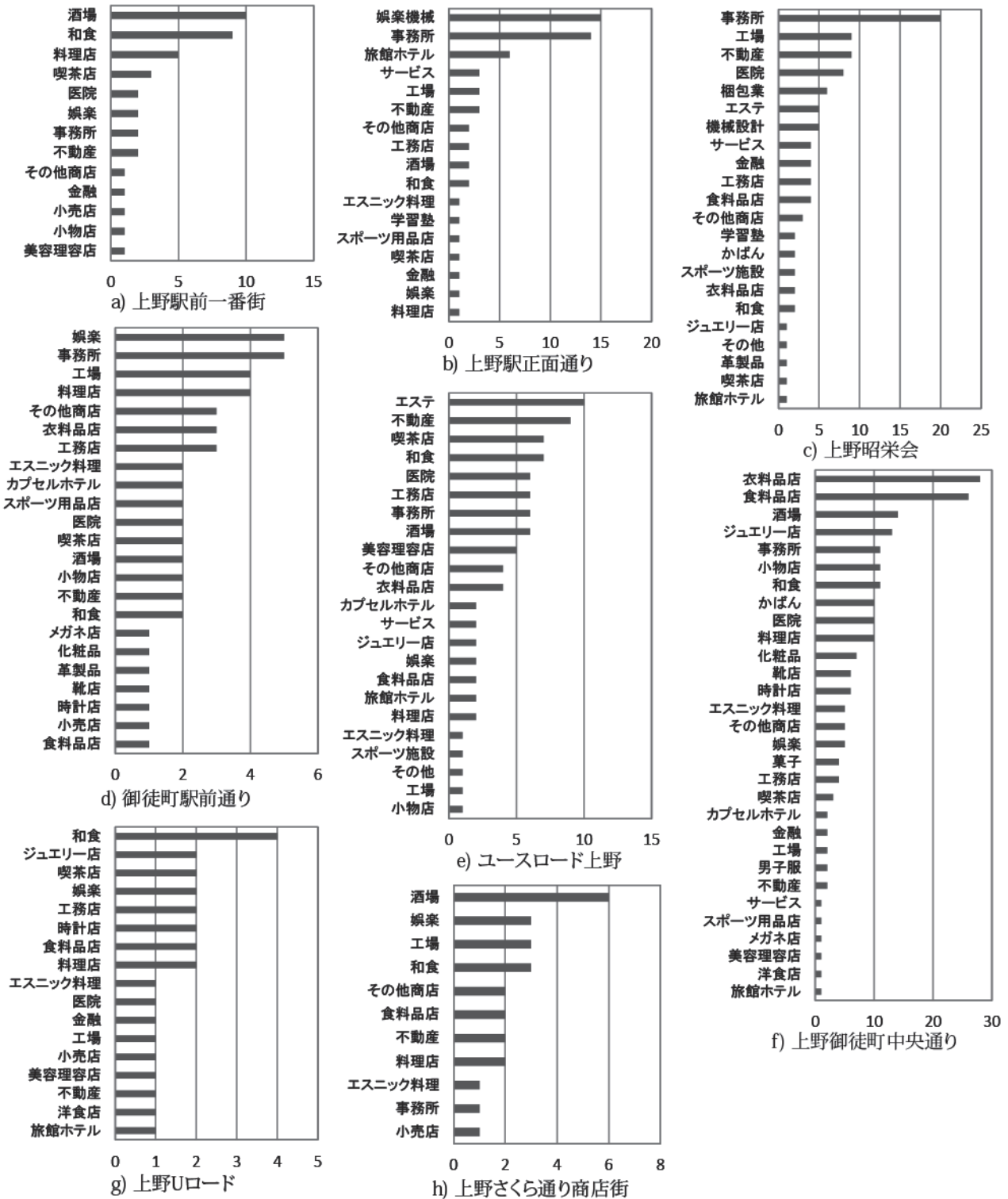


図3 上野東口における商店街別の業種構成

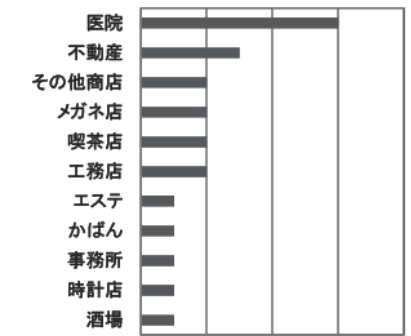
テレポイントデータにより作成

の業種が混在した商店街となっている。

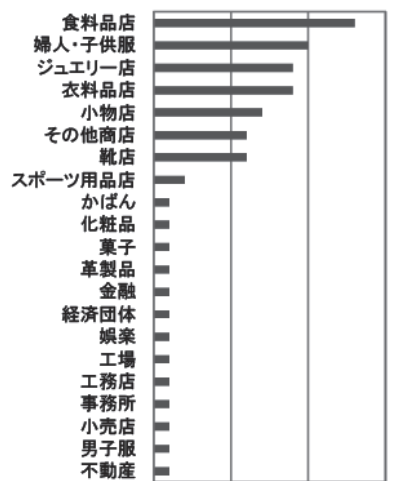
以上、上野東口の業種構成をもとに商店街の特長をみてきた。上野東口では飲食店を中心に JR 上野駅から離れた「上野駅正面通り」や「上野昭栄会」では事務所や工場などの B to B の業種が卓越しており、上野地域内において差異がみられた。

3.3 上野西口における商店街ごとの業種構成

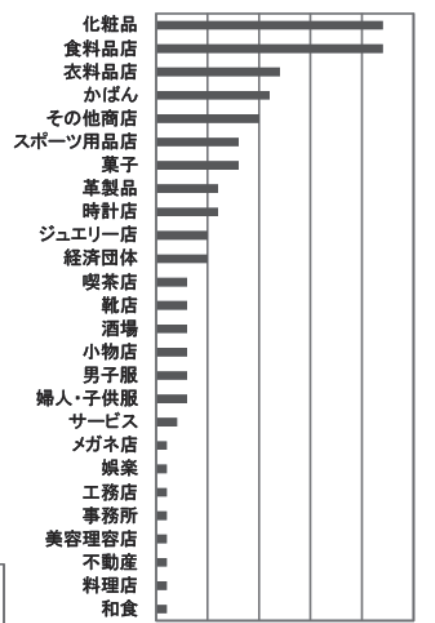
続いて、上野西口における商店街別の業種構成をみていく。図4-a, 図4-b, 図4-cはJRの線路の西側に隣接する「上野アメヤ横丁」、「アメ横通り中央商店街」、「アメ横表通り商店街」の業種構成を示したものである。これらの商店街はJR上野駅とJR御徒町駅の西側



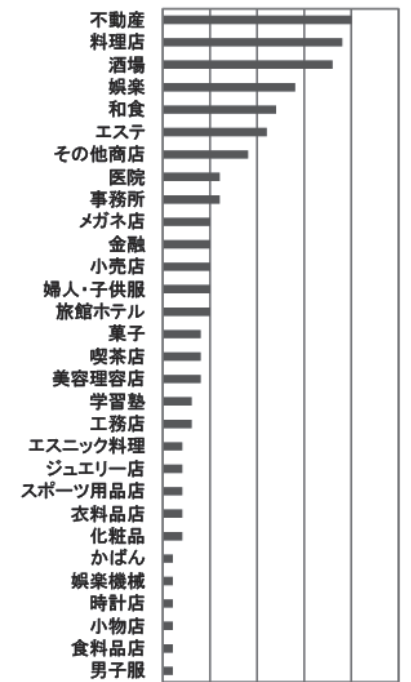
a) 上野アメヤ横丁



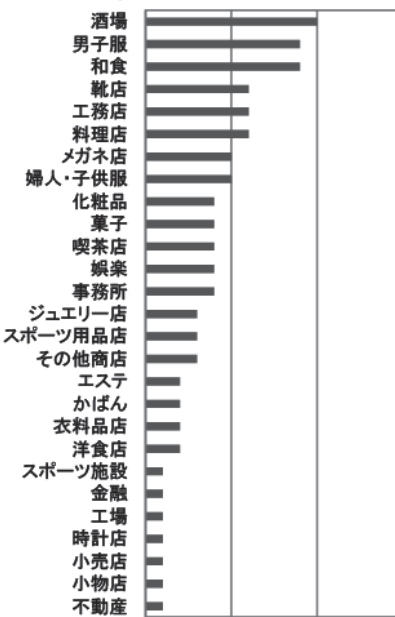
b) アメ横通り中央商店街



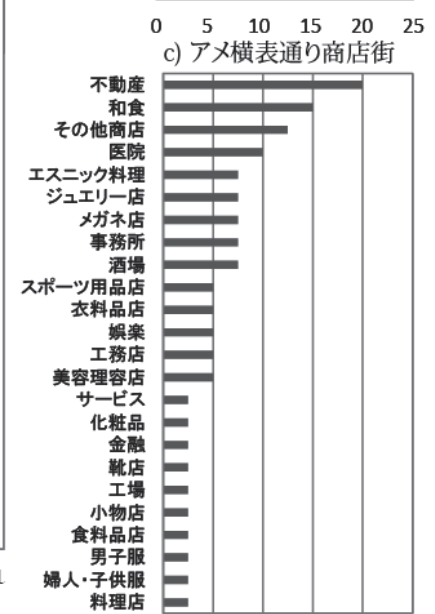
c) アメ横表通り商店街



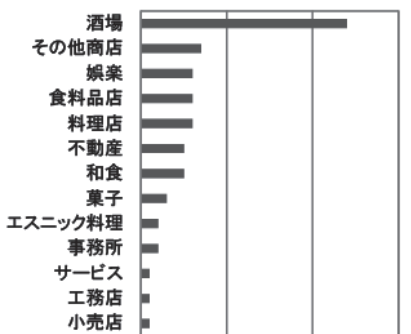
d) 上野中央通り



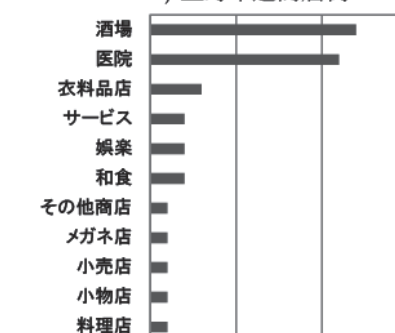
e) 上野中通商店街



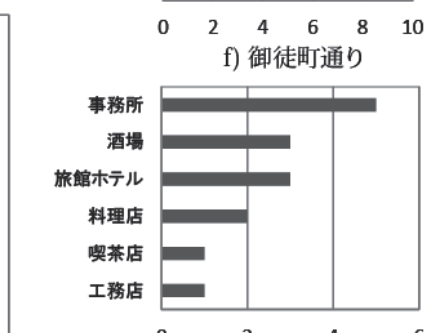
f) 御徒町通り



g) 上野二丁目仲町通り



h) 池之端仲町



i) 御徒町駅南口

図4 上野西口における商店街別の業種構成

テレポイントデータにより作成

に連なり、一体としてアメヤ横丁を形成している。JR上野駅に最も近接する「上野アメヤ横丁」では6軒の医院が最も多い業種であった。一方、「上野アメヤ横丁」

の南側の「アメ横通り中央商店街」と「アメ横表通り商店街」ではそれぞれ食料品店が最大の業種となり、婦人服や衣料品店がそれに続いた。「アメ横通り中央商

店街」と「アメ横表通り商店街」ではかばん、靴、その他の革製品などの革製品を扱う商店が多いことも特徴である。つまり、アメ横丁全体としては食料品と衣料品や革製品などの買回り品を扱う店舗が特徴的な店舗である。図4-dは大通りに面した「上野中央通り」における業種構成を示したものである。「上野中央通り」は都道437号線、都道452号線、都道463号線上に位置している商店街であり、これらの通りの下には地下鉄銀座線が通る大通りとなっている。業種構成としては20軒の不動産事務所が最多であり、以下の業種構成では料理店と酒場などの飲食店が多数を占めていた。「上野中央通り」は上野地域における商店街で最長の商店街であり、その範囲はJR上野駅東口のロータリー前から地下鉄御徒町駅に及んでいる。そのため、業種構成も30種類と多く、飲食店の他にも医院や金融機関などの様々な業種が立地している。

図4-eはアメ横丁の西側に位置する「上野中通商店街」における業種構成を示したものである。「上野中通商店街」では、10軒立地する酒場が最も多く、以下に男子服や和食店と衣料品店と飲食店が交互に続く。つまり、「上野中通商店街」における業種構成は飲食店と衣料品店で特徴づけられる。図4-fと図4-iはJR御徒町駅に近接する「御徒町通り」と「御徒町駅南口」における業種構成を示したものである。「御徒町通り」の商店街において最も多い業種は8軒立地する不動産事務所あり、和食店やその他の商店、医院などが以下に続く。「御徒町通り」は大部分が都道453号線（春日通り）に立地する商店街であり、商店街の範囲の一部はJR御徒町駅の東口にもつながっている。また、春日通りは地下鉄大江戸線が通っており、上野地域では昭和通りや中央通りに次ぐ大通りとなっている。「御徒町通り」も「上野中央通り」と同様に大通りに面した商店街であり、立地する業種も24業種と多様である。

図4-gおよび図4-hは上野公園の南側に位置する「上野二丁目仲町通り」と「池之端仲町」における商店街の業種構成を示したものである。これらの2つの商店街は、1960年代までは花街として栄えた地域である。そのため、「上野二丁目仲町通り」の最大の業種構成は酒場の24軒となっており、2番目に多いその他の商店の7軒を大きく上回っている。同様に、「池之端仲町」における業種構成も酒場が12軒と最多であり、11軒の医院がそれに続く。つまり、上野公園の南側に位置する「上野二丁目仲町通り」と「池之端仲町」の両商店街は、酒場が多数を占める商店街として特徴づけられる。

IV. 上野地域における商店街の分析

4.1 上野地域における商店街の分類

上野地域における商店街とそれらの業種構成をもとにコレスポンデンス分析⁶⁾を実施し、得られた2軸のうちX軸を「サービスの」と「物販的」、Y軸を「余暇的」と「ビジネス的」と解釈した。X軸はプラス方向には美容院・エステ、学習塾などのサービス業の影響が強くなるため「サービスの」と解釈した。一方、X軸はマイナス方向には化粧品店や革製品の物販の影響が強くなるため「物販的」と解釈した。Y軸についてはプラス方向には酒場や料理店、スポーツ・娯楽施設の影響が強くなるため「余暇的」と解釈した。一方、マイナス方向には工場や事務所などのビジネス関連の事業所の影響が強くなるため「教育・ビジネス型」と解釈した。

コレスポンデンス分析の結果、「ショッピング型」、「飲み屋街型」、「飲食・サービス型」、「教育・ビジネス型」の4つの特性が抽出された(図5)。「ショッピング型」の商店街には衣料品、小物、食品を扱う店舗との関連がみられ、「アメ横表通り商店街」、「アメ横通り中央商店街」、「上野中通商店街」、「上野御徒町中央通り」が分類された。また、酒場に関連する「飲み屋街型」には「上野駅前一番街」、「上野二丁目仲町通り」、「池之端仲町」が分類された。「飲食・サービス型」は料理店や医院、美容院・エステ、金融機関などの一般の客が利用するサービスが分類され、「上野さくら通り商店街」、「上野中央通り」、「御徒町通り」、「上野Uロード」、「ユースロード上野」、「上野アメ横丁」が該当した。事務所、工場、学習塾との関連がみられる「教育・ビジネス型」の商店街には、「上野駅正面通り」、「上野商栄会」、「御徒町駅南口」が分類された。

4.2 上野地域における商店街の空間特性

以上の分析結果をもとに、各商店街の特性を図化したものが図6である。これによれば、「飲食・サービス型」型の商店街は、「上野中央通り」や「御徒町通り」などのJR上野駅やJR御徒町駅に近接する大通り沿いに立地していた。「教育・ビジネス型」の商店街はJR上野駅から離れた昭和通り沿いやJR御徒町駅の東側と南側に立地していた。「教育・ビジネス型」の商店街の立地傾向は、全体としては上野東口によくみられた。「飲み屋街型」型は上野公園の南に位置する「上野二丁目仲町通り」や「池之端仲町」が分類されたが、これはかつての花街の位置と一致している。「ショッピング型」の商店街は、「アメ横表通り商店街」、「アメ横通

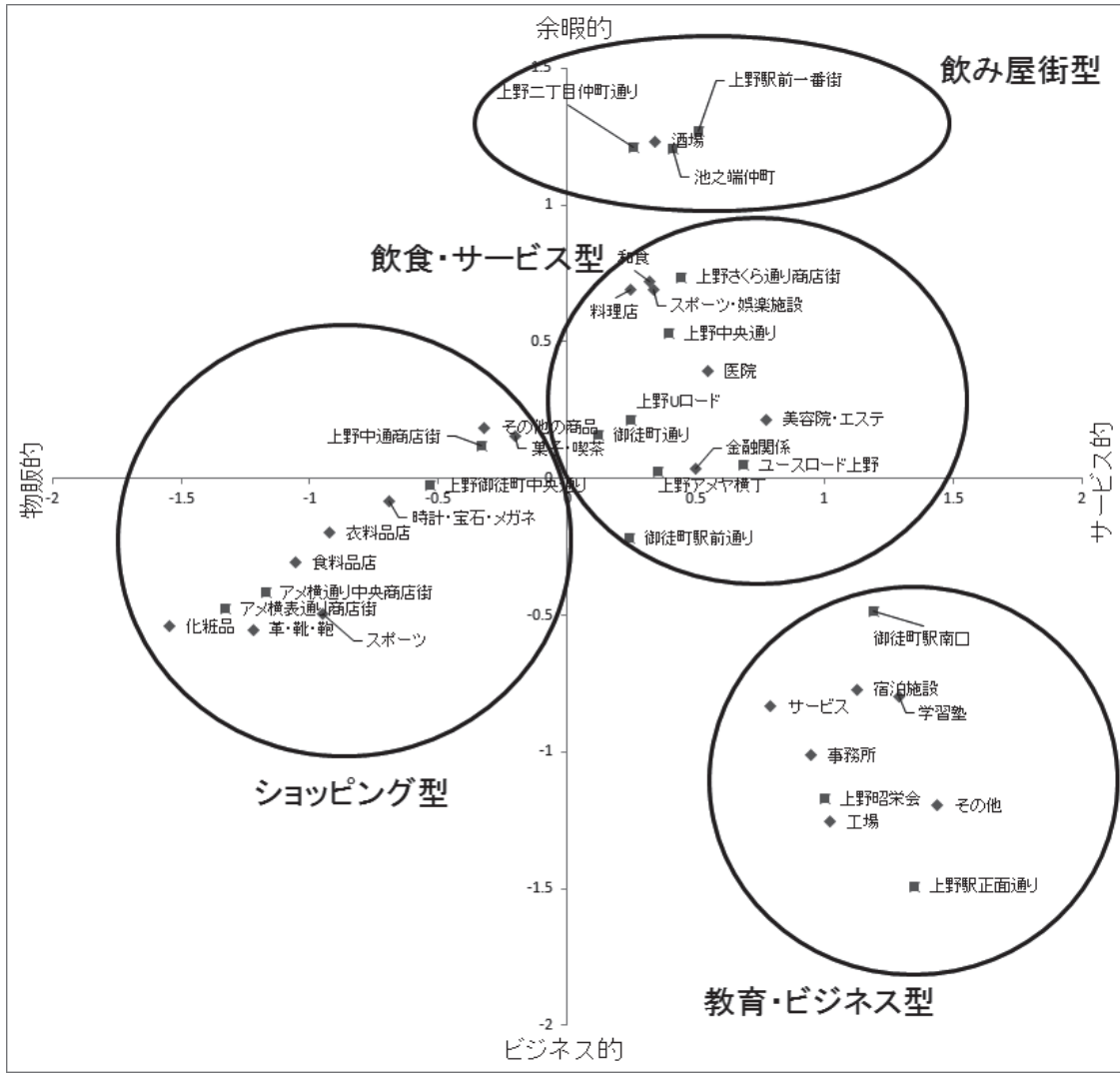


図5 上野地域における商店街の分類

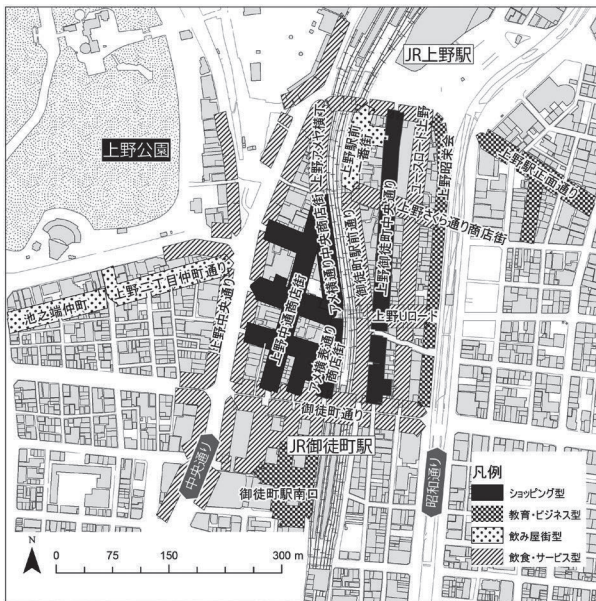


図6 上野地域における商店街の空間特性

り中央商店街、「上野中通商店街」、および「上野御徒町中央通り」の4つの商店街が該当しており、JRの線路を挟んで東西に「ショッピング型」の商店街が立地していた。「ショッピング型」の商店街にはアメ横通りや上中（うえちゅん；上野中通商店街）が該当しており、これらは特徴的な古い下町が残っている空間⁷⁾となっている。つまり、上野地域における商業集積地は、これらの「ショッピング型」の商店街を核として四方に発展している。以上のことから、上野地域における商店街は観光の中心⁸⁾となっているアメ横通りや「上野中通商店街」を離れると、観光客があまり利用しない「教育・ビジネス型」の商店街としての性格がより強くなるといえる。

V. おわりに

本研究では、テレポイントデータを用いて東京・上野地域における商店街を単位とした商業集積地の現状を空間特性とともに明らかにすることができた。上野

地域における商店街の業種構成の特徴を検討した結果、「ショッピング型」、「飲み屋街型」、「飲食・サービス型」、「教育・ビジネス型」の4つの類型が抽出できた。以上の研究は他の商業集積地の研究にも応用も可能であるととも、本研究のような商店街単位の分析だけでなく同一商店街内の街路を単位としたより詳細な分析にも応用可能である。しかし、商店街を特徴づける店舗・業種の集積背景や商業集積地形成のメカニズムの解明には詳細なフィールドワークが必要となり、今後の研究の課題である。

謝辞

本研究は、上野観光連盟からの受託研究「昭和39年以降の上野地域の歴史の編纂」および東京大学空間情報科学研究センター(CSIS)との共同研究(研究番号2685)による成果である。ここに謝辞を表します。

注

- 1) 上野商店街組合連合会への聞き取り調査によれば、上野地域の商店街は店舗の入れ替わりが激しく、商店会への正確な加入率や業種構成は把握できていない。
- 2) 本研究では上野地域に立地する22の商店街のうち、テレポイントデータで集計可能な17の商店街に位置する業種を分析対象とした。
- 3) 上野地域における建物は道路縁から5mないし15mの範囲に建物の中心がある。したがって、道路縁から10mの範囲のバッファに重なるポイントを集計することで、商店街ごとの業種構成の把握が可能となる。
- 4) 株式会社ゼンリンによって「緯度経度座標付きデータベース テレポイントPack!」として販売されている。全国の電話帳に掲載されている約2,500万件のデータのうち、現在約2,300万件のデータに対して郵便番号、業種コード、住所コード、緯度経度情報が付与されている。
- 5) 以上の上野の特長は松澤(1986)の調査結果と同様であり、現在の上野地域においても継承されている特徴である。
- 6) コレスポネンズ分析には株式会社社会情報サービスのエクセル統計2012を使用した。
- 7) 海外の旅行案内誌lonely planet(2012)は、アメ横を古い下町が残っている数少ない地域と評価している。
- 8) 台東区(2014)の推計によれば、2014年のアメ横の観光入込客数は923万人であり、歩行者の72.9%が観光客である。これは、上野地域の観光入込客数の推計値の約42%にのぼる。

参考文献

- 相 尚寿 2008. 建物立地と建物用途情報を用いた商店街の時空間変化の解析. 地理情報システム学会講演論文集. 17: 611-614.
- 相 尚寿 2009. 建物用途別の床面積と立地傾向の変化に着目した大都市圏駅前商店街の時系列解析. 地理情報システム学会講演論文集. 18: 51-154.
- 牛垣雄矢 2006. 東京の都心周辺地域における土地利用の変遷と建物の中高層化-新宿区神楽坂地区を事例に. 地理学評論. 79-10: 527-541.
- 牛垣雄矢 2012. 東京都千代田区秋葉原地区における商業集積地の形成と変容. 地理学評論. 85: 383-396.
- 太田 慧・杉本興運・菊地俊夫 2016. 東京・上野地域における商店街の特性. 東京大学空間情報科学研究センター講演論文集. CSIS DAYS 2016: 32.
- 台東区産業振興課 2014. 「台東区商店街マップ」. 東京.
- 台東区 2014. 「平成26年度 台東区観光統計・マーケティング調査」. 東京.
- 堤 純 1996. 長野市中心部における土地売買に伴う土地利用変化. 経済地理学年報. 42-2: 118-130.
- 戸所 隆 1986. 「都市空間の立体化」. 古今書院.
- 松澤光雄 1986. 第十二章 「上野、繁華街を歩く 東京編—繁華街の構造分析と特性研究」, 総合ユニコム選書, pp.349-379.
- 松村公明 1992. 郡山市中心部における都心機能の分布と集積過程. 地理学評論. 65-A12: 889-910.
- 安倉良二 2007. 愛媛県今治市における中心商店街の衰退と仲間型組織による再生への取り組み-「今治商店街おかみさん会」の活動を中心に. 経済地理学年報. 53: 173-197.
- 山下宗利 1987. 大阪都心部における空間利用の特性. 人文地理. 39-1: 54-69.
- lonely planet 2012. Tokyo 9th edition.