

戸建て住宅ストックを活用した小規模店舗の特徴と分布 -調布市仙川駅周辺を中心として-

構法計画研究室 山内 健太郎

1. 序論

1.1. 研究背景

現在、全国の空き家数は約 819 万戸あり、住宅総数の約 14%である^{注1)}。しかし、1970 年の世帯人員数は 3.41 人^{注2)}であったが、2014 年には 2.49 人^{注3)}となり、構成人員が約 1 人少なくなっており、理論的には、1 部屋もしくは 2 部屋の空き室が生まれている事になる。その結果余った部屋を住用途以外に活用している住宅が現れつつある。また、インターネットが発展した事で、口コミサイト等による発信が可能になり、小さな店舗でも遠方からの来客を望める環境が整いつつある。結果、商業地域以外での小規模店舗の出店を後押しすると考えられる。

よって、住宅の一部の住用途以外での活用は、都心の商業地域ではなく、都心と郊外との間にこそ成立すると考えられ、一つの例として調布市仙川町が挙げられる。

1.2. 既往研究と本研究の位置付け

アサダワタルはプライベートな空間を不特定多数に解放する活動を全国に見出しその運営者にインタビューを行っている^{注5)}。加えて坂上翔子は住み開きをキーワードにソフト・ハード両面の運営の特徴について大都市圏を中心にヒアリング調査を行っている^{注6)}。また、緒方大地は福岡市内を対象としインターネット等を介したネットワークにより住宅地内部に高い趣味性をもった新たな店舗が生じていることを指摘し、また、デザイン上の特性を記述している^{注7)}。しかし、それらの地理的分布や、具体的な店舗運営について十分に明らかとなっていない。

1.3. 研究目的と方法

本研究の目的は、次の 3 点である。

- (1)仙川駅の駅勢圏の個人経営店舗の実態を明らかにする。
- (2)仙川駅の駅勢圏の個人経営店舗の地理的分布とその特徴を明らかにする。
- (3)仙川駅の駅勢圏の都市的位置づけを明らかにする。

そこで、仙川駅の駅勢圏にある個人経営店舗を対象とし調査を行う。駅勢圏は半径 2km とし近接する駅と 2km の円が重なる場合、重複地域を等分し駅勢圏と定義



図 1 仙川駅の駅勢圏

する。定めた駅勢圏内において、ロードサイド型の運営をしていない店舗、フランチャイズチェーン展開していない店舗をフィールドワークにより把握しヒアリング調査を行う。また、それらを地図に記入し店舗の分布を明らかにする。ヒアリング調査は、店主の人物像、事業、集客・顧客、建物、地域に関する 5 つの項目とする。

2. 個人経営店舗の実態

2.1. ヒアリングの結果

仙川駅はつつじヶ丘駅、千歳烏山駅、成城学園前駅に隣接しており、長方形に近い形状の駅勢圏になる(図 1)。仙川駅の駅勢圏内には 47 件のレストラン・カフェさらにギャラリー・オープンスペースを有している建物が存在している。その中でフランチャイズ店舗として経営されているものは 19 店、複数の店舗が同一の主体で経営されているのは 3 店、個人で経営されているものは 25 店ある。個人経営の 25 店舗のうち 17 店舗をヒアリングすることが出来た(表 1)。

ヒアリング調査の結果、傾向と特徴を見出せた。

まず店を始めた動機、居住地に傾向が見られた。動機は、以前に同じような仕事をしているもの、自分の好きなことをやりたいためというものが多かった。次に、多くの店主は、店舗の徒歩・自転車 5~10 分圏内に住居を構え職住が近接している。

店舗の開店時期に特徴があった。開店年は、25 店舗のうち 22 店舗で判明し、1970 年代が 2 店舗、1980 年代が

2 店舗、1990 年代が 2 店舗、2000 年代が 5 店舗、2010 年代が 11 店舗であった。これにより 2000 年以降に多くの店舗が出店していた。

また、経営的に黒字となっている店舗が多いことがわかったが、そこまでの余裕はないという意見は多くあった。店舗は、店員数が少なく、運営規模には限界がある傾向にある。それは、1 日に訪れる客数にも反映されており、来客数の平均は、1 日 20～30 人であった。集客に関しては、全ての店舗で、インターネットを活用していることがわかった。インターネットで店を確認し訪問する客が一定数いる事がわかり、地域内からの来客を上回る来客数を獲得している場合もある。その中でも、全国から来客のある店舗が複数あり、SNS などのインターネットを通しての来店が 7 割をしめる店舗もある。改修に際して、DIY を行っている店舗は 8 件が確認できた。改修費用をみると全てを専門業者に任せた場合よりも比較的安価に抑えられている事がわかる。

「仙川地図研究所」の活動が複数より挙げられている。

表 1 ヒアリング調査の結果

	店舗 建物 形態	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	建物形態	マンション	戸建て	戸建て	戸建て	戸建て	マンション	マンション	マンション	マンション	マンション	マンション	マンション	マンション	マンション	戸建て	マンション	
	運営形態	ミシンスペース、カフェ	洋菓子、カフェ	カフェ、ギャラリー	オープンガーデン	カフェ、ギャラリー	カフェ、ギャラリー	バー、ギャラリー	カフェ	カフェ、マッドサージ	カフェ、ボードゲーム	カフェ	レストラン	レストラン	レストラン	カフェ、パン屋	レストラン	カフェ
店主に関する項目	始めた動機	東日本大震災をきっかけにやりたかった事をやろうと考えた。	お菓子教室を昔からやっていた。	土木の設計をしていて40歳から店をやろうと。	大量の球根を植えたら人が見に来た事		この場所が大事だと思っていた。	ワインの仕事に戻りたいと思いついた。	動機をやめ、家族と住みたかった。	妻が独立をして、一緒にやることになった。	アルバイトでもともと住んでいて、コーヒーが好きだった。	お店をやりたい。コーヒーが好きだった。	わざわざ都心に行かなくても、リラックスできる場所。	つつしけ丘にもともと住んでいて、好きな料理を出したい。	雇われていても限界が見えたから、独立したいと思った。	パン屋をやっていた。独立したいと思った。	震災の後フリーランスになり、家を建てる際に店を開いた。	自分の店を持ち、自分のやりたいことをしようと思った。
	以前の職	作家活動とカフェ	おかし教室	土木コンサル	現在も造園業			ITの営業	転勤の多いサラリーマン	飲食業	会社勤め	飲食業の接客業	衛星放送の仕事	料理人	料理人	映像の会社	東京ガスの料理講師	飲食業
事業に関する項目	通勤時間・方法	自転車で3～5分	店の2階	隣に家があり歩き	2階に住んでいる	2階に住んでいる		自転車	徒歩で7.8分位のところ	自転車、10分位	車で50分	歩き	キックボード	仙川町内、徒歩10分	自転車、10分	徒歩5分	上階に住んでいる	原付が電車、10分くらい
	開店時期	2011年9月	2013年9月	2004年	2000年位	2010年	2008年、1999年から店はある	2011年10月	2012年7月	2010年オープン、2014年に店名変更	2002年	2014年9月	2014年5月	1997年	2005年6月	2014年	2015年5月	2015年11月
事業に関する項目	事業の対象地域	京王線沿い、遠方は北海道・九州	仙川・つつしけ丘、新宿・調布間	仙川周辺・調布、遠方は埼玉・千葉・神奈川	考え方に同意してくれた人	カフェは近所、展覧会は興味のある人		仙川・上祖師谷・入間町	徒歩圏	仙川	ない	調布市・仙川	京王線沿線	仙川中心、昼間はサークル・PTA	京王線沿線・仙川・つつしけ丘・鳥山	仙川周辺	近隣と遠方	近隣・仙川駅
	雇用者	正社員が2人	2人	正規2人、非正規1人	スタッフ2人が管理	1人	1人	1人	1人	2人	1人	正規4人、非正規1人	社員3人	2人	2人	正規1人、非正規3人	非正規2人	1人
集客・顧客に関する項目	収支	黒字	黒字	赤字					±0	赤字	±0	黒字	黒字	黒字	黒字	黒字	±0	黒字
	インターネットの利用	ホームページ、facebook、ブログ、ロコミサイト	ホームページ、facebook、ロコミサイト	ホームページ、twitter、facebook	ホームページ、ロコミサイト	ホームページ、ロコミサイト	ホームページ、twitter、facebook、ロコミサイト	twitterを利用している。告知していない。	平日20人前後、休日30前後	平日20人前後、休日30前後	平日20人前後、休日30前後	20人前後、休日は40～50人	20人前後、休日は40～50人	20人前後、休日は40～50人	20人前後、休日は40～50人	20人前後、休日は40～50人	平日10名、休日20～30名	平日20人くらい、休日20～30人くらい
建物に関する項目	客の情報源	ブログ、テレビ、ラジオでの放送		ネットと人のロコミ	ネットや人のロコミ			ロコミ7割、ネット2割、sns1割	通りすがり、ネット1割			ロコミ、twitter、公式のホームページ	ロコミ、通りすがり	ロコミが7.8割、食べ歩きが残り		ロコミ3割、ネット7割	通りすがりが7割、ネットは3割	SNS3割、ロコミが多い
	竣工年数	1979～80年	1985年位	70～80年代	1980年代	2010年新築		1985年位	2010年位	70～80年代	新築2005年	2013年	1988年	1985年位	1975年位	1975年	2013年	1995年位
建物に関する項目	床面積	40㎡	50㎡	50㎡				30㎡	14㎡	33㎡	33㎡	120㎡	30㎡	33㎡	36㎡	31㎡	21㎡	
	改修を行った	行った	行った	行った	変わらない	新築	居抜き	行った	居抜き	行った	新築	行った	行った	行った	行った	新築	行った	行った
建物に関する項目	改修の施工者	DIYと知り合い	DIYと工務店	全てDIY	DIY	業者		DIYと業者		業者	業者	業者	業者	業者	DIYと業者	DIY業者	業者	DIYと業者
	改修の方法	壁を自分、照明は父、床は知り合い	天井、壁のペンキは地震、家具などもあったものを利用	木床、壁ペンキ		業者		配管など設備を業者その他を自分		業者	業者	業者	業者	業者	壁の塗装は自分、床は業者	壁の塗装は自分、その他は業者	業者	壁床の塗装と看板を自分、その他を業者
建物に関する項目	改修費用	20～30万ほどは漆器、ペンキ代	400万円	わからない				6万		300万円位	4000～5000万円	1000万円		700～800万円	6万	500万円	600万くらい、厨房機器やトイレ	350万くらい
	改修期間	2ヶ月弱	1期2週間 2期2週間	10ヶ月				2ヶ月		1ヶ月	1年くらい	2ヶ月		2日	2ヶ月	2ヶ月	2ヶ月	1ヶ月
地域に関する項目	地域で中心	仙川地図研究所	仙川地図研究所	地図研究所				いない	仙川地図研究所	ない	商店街	やってる気配がある	ない	やってる気配がある	いない	仙川地図研究所	地主	商店街

「仙川地図研究所」は、2013 年から始まった団体であり、地域地図を作成している。また、この団体は地域雑誌『せんがわ 21』を中心となって復活させた団体でもあり、発足 2 年であるが、地域内での影響が大きい事がわかる。

2.2. 戸建て住宅改修事例

この駅勢圏に戸建て住宅を改修し店舗として活用している事例は 4 件あった。そのうち 3 件についてヒアリング調査を行った。事例 1 は、戸建て住宅の一部で洋菓子店及びカフェを運営している店舗である。店舗の開店は 2013 年 9 月で、築年数はおよそ 30 年の住宅に改修を加え活用している。この住宅は、店主の祖父母の住居であったが亡くなり、一時空き家になっていた。この住宅を孫にあたる店主が改修し自宅を兼ねて経営している。部屋数を減らし、内装をそのまま活かし外階段と店舗用玄関を付加しプライベートな空間と商業空間を分けている。

2.3. 小結

仙川町駅勢圏における個人経営店舗にはいくつかの特徴が見られた。店舗の多くは 2000 年代以降に出店して

おり、規模は小さなものが多い。また、空き家を利用した店舗もあり、住宅街であることから店主は店舗の近くに住居を構えている場合が多い。さらに、DIY で改装された店舗が多い。集客には、地域内ネットワークだけではなくインターネットによるネットワークを活用している。

3. 駅勢圏における個人経営店舗の分布

3.1. 駅勢圏での店舗のプロット結果

3 章では、2 章で調査した店舗の位置を地図に記入し、その分布の特徴を分析する。ここでは個人経営をしている店舗、都内で複数店を営んでいる店舗、全国展開している店舗の 3 種類に店舗を分類している(図 2)。まず、小売店は仙川駅の南側に多く分布している事がわかる。これは南側に商店街があるためであり、多くの店舗が 500m 圏内に収まっている。特にフランチャイズ店舗は仙川駅を中心としてほとんどが 500m 圏内に収まり、商店街の店舗の多くはフランチャイズ店舗となっている。また、500m 圏内と圏外とでは店舗数に差が生じない。500m 圏外の店舗は多くが個人経営のものであり、こうした店舗は地理的に集塊していないことも特徴である。さらに、戸建て住宅を改修したものは、仙川駅とつつじヶ丘駅の間の南側の住宅街に見られる。

3.2. 用途地域の検討

用途地域に着目すると(図 2)仙川駅の南側には商業系用途地域が広がっている。ほとんどの店舗は商業地域、近隣商業地域に出店しているが、商業系地域以外にも多く出店しているのがわかる。個人経営店舗は用途地域にさほど影響なく出店している。

3.3. 調布市と世田谷区の地価公示価格の違い

図 3^{注 8)}は調布市と世田谷区の地価公示価格を示したものである。調布市と世田谷区では、地価の違いが明確に表れている。仙川駅西側に戸建て住宅を改修した事例が多いのは、この地価の違いが影響している可能性がある。仙川駅の周辺は調布エリアでも地価が高いが、その近隣では地価が大きく下落する。仙川町周辺の地域は地価に差が大きく現れる地域であるとも言える。すなわち個人経営店舗は地価の低い場所に开店するものが多く、したがって、不利となる集客をインターネットによる広告で補っていると考えられる。

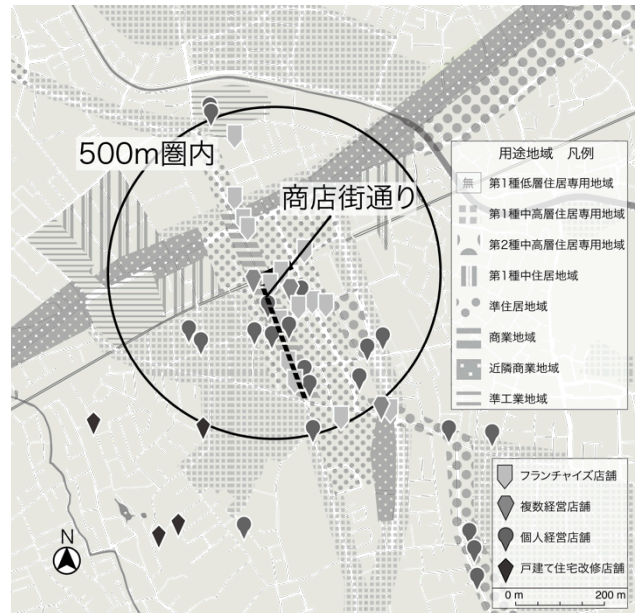


図 2 仙川駅の駅勢圏内店舗のプロットと用途地域

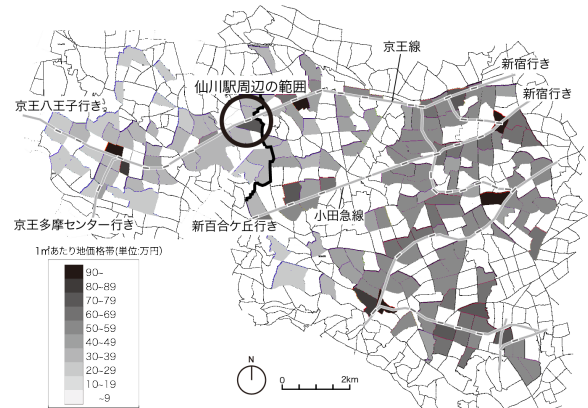


図 3 2014 年地価公示価格による調布市と世田谷区の色分け

3.4. 開発年代との関係性

戸建て住宅を改修し活用している店舗は駅南側に集中している。仙川駅とつつじヶ丘駅周辺の宅地開発は 1956 年に始まっており、1970 年代には住宅地が形成されている。しかし、初期に宅地開発が行われたのは、主として鉄道路線以南であった。そのために南側に比較的古い戸建て住宅が多く、これを改修して店舗が生じたと考えられる。また、1970 年代に建てられたものは、二項道路に面するものも多く、新築には土地のセットバックが必要となる。よって新築が行われず、改修という手段を取ったと考えられる。

3.5. 小結

本章では、仙川駅勢圏の店舗の分布状況を分析し、特徴を明らかにした。また、用途地域、地価、開発年代から戸建て住宅活用型店舗が生まれる要因の考察を行った。

4. 広域での都市的位置付け

4.1. 地価

4 章では、東京都全体における仙川駅の駅勢圏の位置付けを明らかにするとともに、戸建て住宅活用型の店舗が生じうる地域について考察する。図4^{注9)}は東京都全域の地価公示価格の分布を示したものである。3 章において、仙川駅周辺の地価の特徴である駅周辺の地価が高く、その周囲の住宅地で地価が下落する。その地価分布と同様の構造を持ち、かつ地価水準が同程度の駅を図4から抽出すると、図5に挙げたとおり、武蔵境駅、富士見台駅、高島平駅、志村坂上駅、常盤台駅、北千住駅、亀戸駅、京成立石駅、下丸子駅、糀谷駅、蒲田駅それぞれの周辺地域の11件となる。

4.2. 開発年代

前節で取り上げた11件の地域開発年代を検討し、仙川駅と同じ類似性がある地域を抽出した。仙川駅周辺は1956年から開発が始まり、70年代に住宅地が形成されている。仙川駅周辺の住宅地の成り立ちに類似しているものを国土地理院の空中写真を利用し1950年代から現在までを比較し絞り込んだ。その結果、特に武蔵境駅周辺、富士見台駅周辺の住宅地は、その成り立ちの上でも類似していた。高島平駅は開発された年代に類似性があるが、高島平駅周辺では集合住宅団地が形成しているため仙川駅周辺と状況が異なっていた。また、その他の8地域では、1960年代に現在とほとんど変わらない住宅地が、形成されているためこれらの地域でも戸建て住宅活用型店舗が成立している可能性が考えられる。

4.3. 小結

本章では、東京都全域での地価、開発年代を調査し仙川駅周辺と類似性を有する地域を抽出した。まず、地価の分布により、11の地域に絞り、そこから開発年代の比較を行い可能性のある地域を示唆した。

5. 総括

本研究で得られた知見は以下のようになる。

仙川町駅勢圏における個人経営店舗は2000年代以降に多く出店しており、規模は小さなものが多い。また、空き家を利用した店舗もあり、住宅街である事から店主は店舗の近くに住居を構えている場合が多い。さらに、DIYで改装され店舗が多く、集客には、インターネット

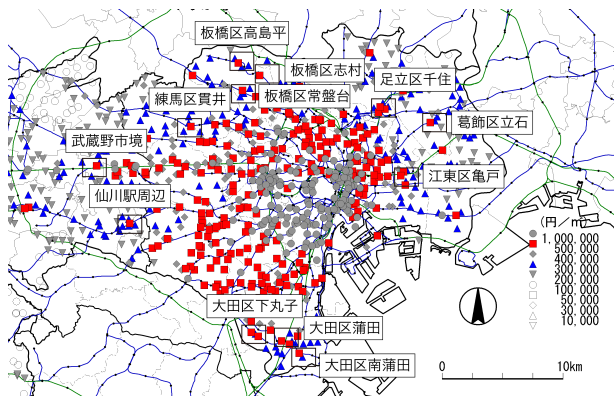


図4 2011年 地価公示価格

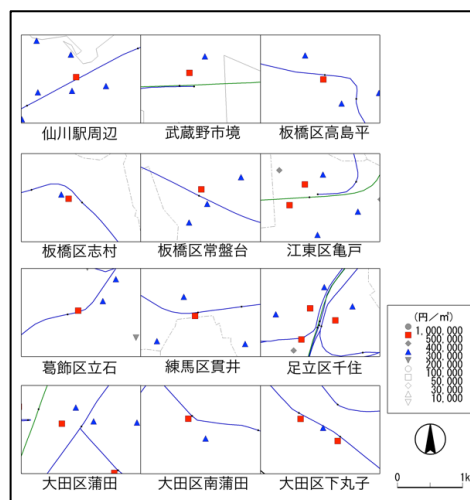


図5 地価公示価格での仙川駅周辺と類似性のある地域

を活用しているものが多い。また、地価、開発年代から戸建て住宅活用型店舗が生まれる要因について考察を行い東京都全域での検討を行い、いくつかの地域に、同様の可能性がある事を確認できた。

本研究では、仙川駅の駅勢圏内においての調査を行い仙川駅の個人経営店舗の特徴と分布を明らかにする事ができたが、類似性のある地域の調査、京王線沿線の他の駅周辺での調査などが今後の課題である。

【注】

- 注1)総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査
- 注2)国立社会保障・人口問題研究所：人口統計資料集2012年版
- 注3)平成26年 国民生活基礎調査の概況 厚生労働省
- 注4)松尾洋介：せんがわ・21-第14号 せんがわ界隈史 特集号、せんがわまちニティー情報センター、1993年9月25日
- 注5)アサダワタル：住み開き 家から始まるコミュニティ、筑摩書房2012年1月10日
- 注6)坂上翔子：「住み開き」の活動と場に関する研究、日本建築学会大会学術便覧、E-2分冊、pp135-136、2011.7
- 注7)緒方大地：住宅内部の新たな様相、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp299-300、2011.7
- 注8)国土交通省土地・水資源局地価調査課：地価公示、国土交通省土地鑑定委員会、2014年
- 注9)国土交通省土地・水資源局地価調査課：地価公示、国土交通省土地鑑定委員会、2011年