

# 住宅地図－ゼンリン－を用いた 浜田市商店街変遷の計量的分析

藤原 眞 砂

1. 住宅地図を用いた商店街研究の試み
2. 住宅地図を用いた研究の手続きについて
  - (1) 定性的研究
    - 1) 住宅地図資料の収集
    - 2) 商店街地図の作成
    - 3) 商店街データベースの作成
    - 4) 店舗の営業内容に即した日本標準産業分類の業種コードの確定
  - (2) 定量的研究
    - 1) 業種コード表の作成
    - 2) データ処理
3. 住宅地図を用いた商店街研究の意義および研究から得られた街の展望
4. おわりに

## 1. 住宅地図を用いた商店街研究の試み

戦後の経済成長期において商店街は地域の商業の中心地として栄え、地域経済を支えて来た。それが大型店の進出で蚕食され、「櫛の歯が欠けたように」空き店舗が拡がる光景はどこにでも見られる地方都市の姿である。

商店街の衰退は大型店の進出を調整する法律の迷走、自動車交通の普及、道路交通網の整備・郊外化などが相俟って進行した。またグローバル化に伴う産業の空洞化、職業のホワイトカラー化、大都市への若者人口の流出なども重なり地方都市の衰退が一層進展した。

地方の商業の衰退を緩和するために、1974年に大規模小売店舗の商業活動の調整を行う仕組みとして「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律（大店法）」が施行され、開店日、閉店時刻、休業日数に加え店舗面積を制限することで地元地域の中小小売業者の事業活動を適正に保護する仕組みが作られた。大型店の進出に際しては地元の商工会議所（あるいは商工会）の意見を求めことが法律に定められた。商工会議所が商業活動調整協議会（商調協）を組織し、店舗面積等に制限を加え、進出の影響の緩和を試みた。

筆者も福島県のいわき市で1980年代末のバブル期渦中の数年間、商業関係者、消費者とともに中立の学識経験者として商調協の審議に加わった経験がある。地元の商店主、老舗の百貨店等の代表委員が大規模店舗の進出に厳しい条件をつけようとする一方で、華やかな店舗、豊かな品揃え、廉価を求める消費者委員が新規の大型店の進出を歓迎するという構図で審議が展開し、紛糾する審議会の様子が新聞やテレビで盛んに報じられた。中立者とは言え、

バブル期の消費景気の只中であって、市場競争を是とする時代の熱に浮かされて私たち中立の委員、さらにはマスコミも消費者の立場に同調的で、地元の商業者は追い詰められていた。商調協でのこのような対立の構図は全国のどの地域でも共通に見られたことであった。

商調協の審議を経たとは言え、大型店は進出すると小売りの主導権を握り、地元の商圈を席卷した。また、モータリゼーションの展開で自治体が進めた道路網の整備も商店街にとっては不利なものとなった。中心市街地での大店法の規制を避けて、郊外地域で500平方メートル未満の店舗面積のロードサイド店舗が進出し、街中の商店街の力を殺いでいった。

ちなみに大店法に関しては日米貿易格差の是正を求める「外圧」により1991年に商調協が廃止され、大店法の運用は大幅に緩和され、大規模なショッピングセンターの進出が加速した。

現在ある商店街の姿は域外のさまざまな商業勢力の進出の荒波に揉まれた結果である。また進学や就職で若者が県外に流出を続けた。少子化も相俟って人口の減少が続いた。消費人口が先細りを続けたことも商業全般の更なる大きな負の環境要因である。また2000年代になるとコンビニの展開も商店街の衰退を加速させている。

島根県立大学が立地する山陰の島根県浜田市においても大型店の全国的進出の影響を受けて中心市街地の衰退が進行した。本研究では大型店の進出の影響を受け浜田の商店街がその姿をどのように変化させたのかを辿り、延長線上にこれからの商店街がどのような方向に向かっているのかを解明することとする。

本研究では浜田市の行政、商工会議所、商店街の当事者たちが利用を試みたことがない手法を用い、新たな視角から昭和、平成の浜田市の商店街の来し方を把握する。それは住宅地図を最大限に利用した研究である。住宅地図が利用できる昭和37年ころに始まって令和に至るまでの複数時点の商店街の姿を、地図の上で再現し、変化を観察する。本研究では地図を用いた定性的研究を手始めに試みた。つぎに地図から店舗数を数え上げたり、店の種類の分布の変化を観察する定量的研究も試行した。

このような研究の過程では大型店の進出、浜田市による街の新規の商店街、道路づくりなどの行政施策にも触れる。ただ冒頭に述べた大店法による大型店の進出により、売上高が大型店にどのように流出したのかといった商圈変動についての議論はここでは行わない。また大店法の功罪に関係した法律的議論もここではしない。本研究は大型店の進出に伴う行政、商工会議所、商店主たちの動向など考察すべき多くの事柄を割愛した上で、進出に伴い生じた結果－商店街の店舗の布置状況、店舗数、内容の変化－の観察に焦点を絞った論考である。

これまでも住宅地図を用いた研究は散見される。商店街の変遷を定性的、また定量的に試みた研究はある。複数の時点の地図を集め、商店数の店舗数を計上した研究はある。しかし、各店舗がどのような種類のお店であったのかを子細に確認し、店舗に経済分類上のコード番号を付し、商店街の内容の変遷を辿った研究はない。これが本研究の特筆すべき研究の特徴である。

本稿は住宅地図を用いた研究の手法を素描する研究ノートとして纏めたものである。行政、商工会議所、事業者の動向を含めた浜田市の商店街研究は稿を改めて起こしたい。

## 2. 住宅地図を用いた研究の手続きについて

研究で用いた資料はゼンリンの住宅地図の昭和37(1962)年から平成26(2014)年まで、52

年間、14時点の地図である。平成の大合併以前の旧浜田市の12の商店街を研究対象とした。研究の手法は以下の通りである。

### (1) 定性的研究

#### 1) 住宅地図資料の収集

住宅地図の収集は手間の掛かるものであった。昭和37年(1962年)の住宅地図は旧浜田市立図書館が所蔵していた。著作権の関係もあり、商店街に関係した地図の頁を複数回に分け、部分的にコピーし、地図を取りまとめた。鳥根県立大学の浜田キャンパスの住宅地図も活用した。最近のものは購入して収集した。出来れば52年間に改訂された回数分の時点のデータを収集したかったが、14時点に止まった。

それは昭和37年(1962年)、昭和44年(1969年)、昭和55年(1980年)、平成3年(1991年)、平成4年(1992年)、平成5年(1993年)、平成6年(1994年)、平成11年(1999年)、平成12年(2000年)、平成13年(2001年)、平成18年(2006年)、平成21年(2009年)、平成23年(2011年)、平成26年(2014年)である。必ずしも一定の期間をおいたデータではないが、昭和、平成の変遷を経た高度経済成長期にはじまる浜田市の商店街の資料である。

#### 2) 商店街地図の作成

12の商店街該当のページをコピーし、ページを跨ぐ地図を縦横に貼り合わせ、各商店街の全貌を示す大型地図を作成した。12商店街を網羅する大型地図を14時点取り揃えた。これにより経年での商店街の店舗の盛衰を可視化できた。

商店街は以下の通りである。

- ①駅前、田町、長沢町一部、銀天街（浅井町、黒川町）商店街
- ②朝日町商店街
- ③田町商店街
- ④牛市町商店街
- ⑤殿町商店街
- ⑥紺屋町商店街、中・裏紺屋町商店街
- ⑦新町商店街
- ⑧栄町商店街
- ⑨錦町商店街
- ⑩片庭町商店街
- ⑪高田町商店街
- ⑫京町商店街

①～⑫の各商店街別に14時点の全貌を鳥瞰することが出来た。高度200メートルほどの低空から町を展望した形である。

図1-1は紺屋町商店街の昭和37年(1962年)の店舗構成である(地図は上が北)。昭和37年は高度経済成長の始まりで、バスが店舗の軒先(商店街を東西に貫く道路)を走り、通りは買い物の人々の往来で混雑していた。通りの両側の表紺屋、また地図の上(北)の裏紺屋と合わせて131件の店舗が鈴なりで街は殷賑を極めていた。図1-2は昭和55年(1980年)のものである。従来の店舗(グレーの色)に加えて、新規の店舗(斜線)が入り、店舗の新陳代謝が見られる。紺屋町の店舗数は116軒に減った。

平成3年(1991年)になると店舗数は92軒に激減する。商店街の新陳代謝は進むが、新規

は廃業を数の上で克服できない。平成26年(2014年)になると店舗数は70軒となり、昭和37年(1962年)と比べ半減した。旧来の店舗（グレーの着色）と新規（斜線）のものが混在している。空き店舗が駐車場になる現象も見られる。

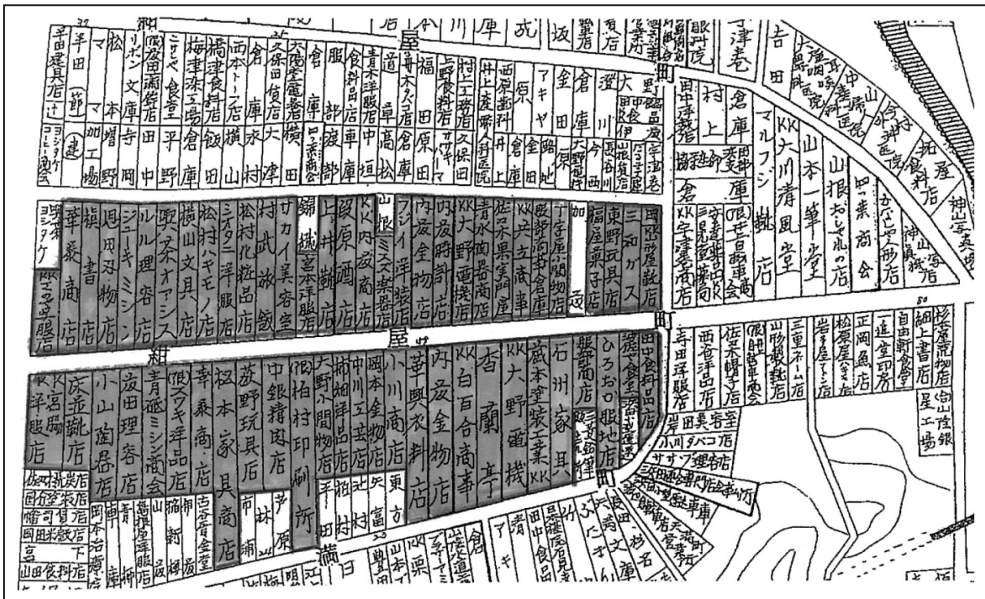


図1-1 昭和37年(1962年)の紺屋町商店街

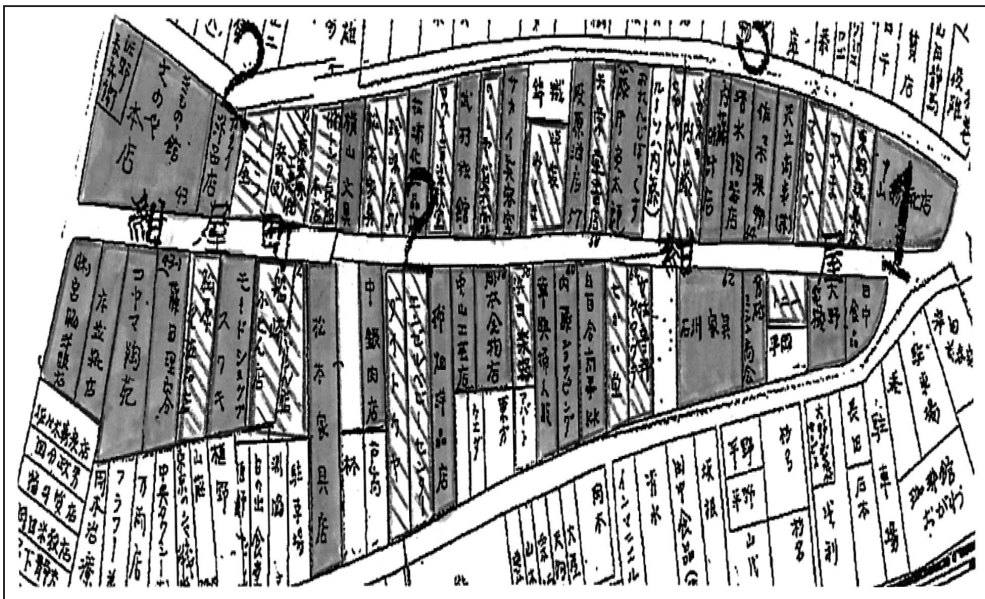


図1-2 昭和55年(1980年)の紺屋町商店街

注 斜線の入ったお店は新規の店舗。グレーは昭和37年からの店舗。以下の図も同様。

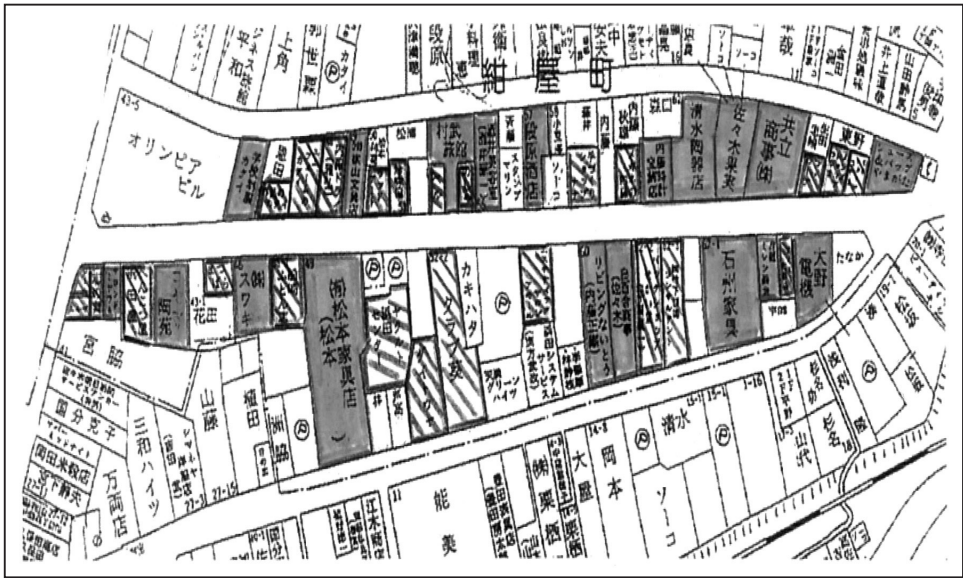


図1-3 平成3年(1991年)の紺屋町商店街

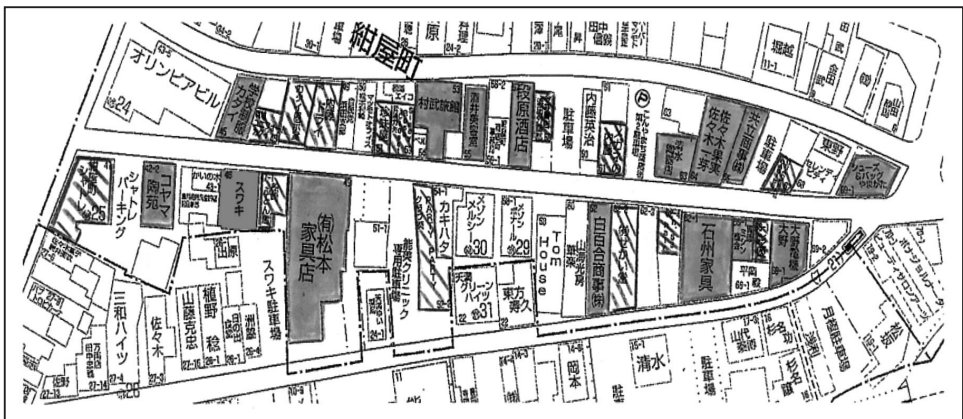


図1-4 平成26年(2014年)の紺屋町商店街

### 3) 商店街データベースの作成

住宅地図からどの「住所」にどの「店舗」が立地していたのかを、14時点に涉って情報を採取し、12商店街の商店街データベースを作成した。それは49面(12商店街の総ページ数)、50行(特定の番地)、14列(14時点)からなるものである。

図2に示したのは紺屋町商店街、中・裏紺屋町商店街の部分のデータの一部である。一番左端の列は昭和37年(1962年)のデータで、「番地」、「店舗名」、「分類番号」(後述)からなっている。ちなみに第2列は昭和44年(1969年)のデータである。

1つの場所(住所)を列を右に辿った場合、店舗が時間の経過の中でさまざまに変化していることが分かる。ちなみに62-1番地には「石州家具」が出店しているが、これは平成26年(2014年)に至るも店名が変わっていない。このお店は変わらずここに立地して来たお店であり、地域の「老舗」と見なせる。

### 4) 店舗の営業内容に即した日本標準産業分類の業種コードの確定

店舗の種類(営業内容)は食堂、レストラン、各種食料品小売業、織物・衣服・身の回り

紺屋町商店街、中・裏紺屋町商店							
番地	1962(S37)	分類番号	番地	1969(S44)	分類番号	番地	1980(S48)
81-1	杉本屋荒物店	6022	81-1	杉本屋荒物店	6022	81-1	杉本屋
80	細上書店	6061	80	細上書店	6061	80	細上書店
82-12	自由軒食堂	7611	82-12	自由軒食堂	7611	82-12	自由軒食堂
82-2	一進堂印房	6099	82-2	一進堂印房	6099	82-2	原田時計店(牛市)
	正岡魚店	5841		大川清風堂事務機部	5432	82	村尾寝装
	松原屋ハキモノ店	5742		日名子食堂	7611		
	岩多屋フトン店	5712		理容ヒラタ	7821		大川清風堂
	三重ネーム店	5799					
	山形製靴店	5741					閉店
		5921	71-1	衛井上自転車商会	5921		
71-1	衛井上自転車商会	9099			9099	71-1	丸杉寝装
	佐々木帽子店	5793		佐々木帽子店	5793		佐々木帽子店
70-1	西谷洋品店	5793	70-1	大川ドライセンター	7811	70-1	大川ドライセンター
70-1	寺田洋服店	5721	70-1	寺田洋服店	5721	70-1	寺田洋服店
69-2	田中食料品店	5811	69-2	田中食料品店	5811	69-2	田中食品
	波佐や食堂	7611	68-1	(紺屋町62-3から移転後)大野電気	5931	68-1	大野電機
66-1	ひろおか服地店	5711	66-1	ふじたに靴店	5741	66-1	トニー
			66-1	青砥ミン(紺屋町43-1から移転後)	5939	66-1	青砥ミン商会
		521			521		
	服部商店	522		服部商店	522		(朝日町へ移転)
62-1	石州家具	6011	62-1	石州家具	6011	62-1	石州家具
	蔵本塗装工業LL	0771		蔵本塗装工業LL	0771		移転(紺町83-8)
62-3	LL大野電機	5931		移転(紺屋町68-1へ)		62-3	女性専科ヤマガチ
	香蘭亭	7624	62-2	せかい堂	5731	62-2	せかい堂
					5791		
					5841		閉店
62-3	LL白百合商事(アサヒ靴の卸店)	5132	62-3	LL白百合商事	5132	62-3	白百合商事LL
60	内藤金物店	6021	60	内藤金物店	6021	60	内藤ショッピング
58	華興衣料店	5799		閉店	00	58	華興婦人服
58	小川商店	7699	58	船崎フトン店	5712	58	浜田薬器
58	岡本金物店	6021	58	岡本金物店	6021	58	岡本金物店
58-1	由山千恵作	7211	58-1	由山千恵作	7211	58-1	由山千恵作

図2 紺屋町商店街データベース

用品、洋品雑貨・小間物小売業、菓子小売業、電気機械器具小売業、髪・文房具小売業など内容は多様であり、それらには固有の業種コード（4桁）がある。図2の左端の最上段（第1行）に杉本屋荒物店があるが、その産業分類コード番号は6022（荒物小売業）である。上2桁である60は中分類（その他の小売業）であり、602は小分類（じゅう器小売業）で、荒物には最小分類2というコード番号がついている。

特定の商店がどのような品物、サービスを販売していたかについては、消費者として市内の商店街に精通している主婦（情報提供者 informant）の力を借りた。彼女には店舗の営業内容を確認した上で、コード番号を付与することを依頼した。

各店舗への業種コード番号の付与はこの後の定量的研究の基盤となる本研究の最重要な研究プロセスである。

## （2）定量的研究

### 1) 業種コード表の作成

商店街データベースの中から、「番地」、「店舗名」を削除し、4桁の業種コード番号のみで業種コード表を作成した（図3参照）。

図3は紺屋町商店街の業種コード表であり、209行（番地もしくは店舗）14列（時点）の形式である。店舗が在るところには4桁の業種コードが記されている。店舗がないところには0の数字を埋めた。店舗が無くなってゼロが続くところもあるし、無いところに新規開発

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1962(S 37)	1969(S 44)	1980(S 55)	1991(H 3)	1992(H 4)	1993(H 5)	1994(H 6)	1999(H 11)	2000(H 12)	2001(H 13)	2006(H 18)	2009(H 21)	2011(H 23)	2014(H 26)	
分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号	分類番号
1	6022	6022	6022	6022	6022	6022	6022	6022	6022	9900	7611	7611	7611	6113
2	6061	6061	6061	5841	5841	5841	5841	9900	0	0	0	0	0	0
3	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611	7611
4	6099	6099	6082	6082	6082	6082	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6014	6014	6014	6014
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5731
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7711	7711	7711
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	5841	5432	5712	5712	5712	5712	9900	0	0	0	0	0	0	0
10	5742	7611	5432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	5712	7821	5532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0	0	5599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	5799	5921	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	5741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	5921	0	5712	5712	5712	5712	5712	9900	0	0	0	0	0	0
16	9099	9099	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	5793	5793	5793	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	5793	7811	7811	7811	7811	7811	7811	7811	7811	9900	0	0	0	0
19	5721	5721	5721	5721	5721	5721	5721	5721	5721	5721	7629	7629	7629	7629
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	5811	5811	5811	9900	0	0	0	0	0	0	7461	7461	7461	9900
22	7611	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931	5931
23	5711	5741	7671	6034	6034	6034	6034	6034	6034	6034	6034	6034	9900	6097
24	0	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939	5939
25	521	521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	522	522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011	6011
28	0771	0771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	5931	0	5731	7421	7421	7421	7421	7421	9900	0	7831	7831	7831	7831
30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7421	8809	6022	9900
31	7624	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731	5731
32	0	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791	5791
33	0	5841	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132	5132
35	6021	6021	6023	6023	6023	6023	6023	7461	7461	7461	7461	7699	7699	7629
36	5799	9900	5731	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	7699	5712	6073	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	6021	6021	6021	7892	7892	7892	9900	0	0	0	0	0	0	0
39	7311	7311	7311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	5793	5793	5793	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	5793	9900	5732	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661
42	0	0	0	0	0	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661	7661
43	151	151	5799	5799	5799	5799	5799	5799	5799	0	0	0	0	0
44	5831	5831	5831	5899	5899	5899	5899	5899	5899	5899	0	0	0	0
45	6072	6072	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

図3 紺屋町商店街の業種コード表

されて店舗が出来たところもある（5～7行）。3行（番地82-12）、27行（同62-1）、34行（同62-3）の店舗は50年余り事業承継がなされている老舗である。

紺屋町に限らず他の商店街に関しても店舗数に応じて行数は変化するが14列（時点）の業種コード表が作成された。

2) データ処理

A-1. 商店街の全店舗数の推移

業種コード表のコード番号を付いたセル（お店）を計上すれば各時点の店舗数が確認できる。紺屋町のみならず全ての商店街に関しても同様の処理を行い商店街件数を算出し、それを足し合わせたのが図4である。14時点のデータを取り揃えたが、10年前後の間隔をあけてほぼ等間隔にし、時点数を7にして図示している。1980年がピークであり、

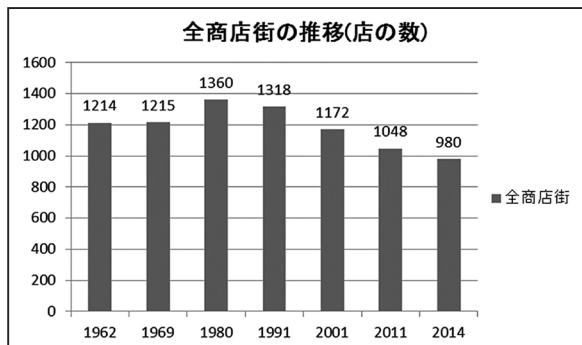


図4 浜田市の商店街の店舗数の推移

1991年には衰退に向かっている。1980年は大型店サティが進出する前の段階で、大型店の負の影響がない時代である。

### A-2. 商店街別の店舗数の推移

各商店街ごとの店舗数を計上し、図示したものが図5である。

銀天街商店街、朝日町商店街、殿町商店街、それに紺屋町商店街が浜田の主要商店街であることが分かる。1970年1月に浜田市の発展を阻害して来た駅前の道分山の取り崩し工事が始まり、駅前の銀天街は70年代に店舗数が急増し、1980年には最大の商店街となった。

ただ1980年代のサティ（→シティパルク）、1994年のゆめタウン浜田の開店により、90年代以降数を減らし、2000年以降商店街は衰退の一途である（図4参照）。駅前の銀天街でさえも減少している。紺屋町商店街は1962年131軒だったのが2014年には70件と激減している。

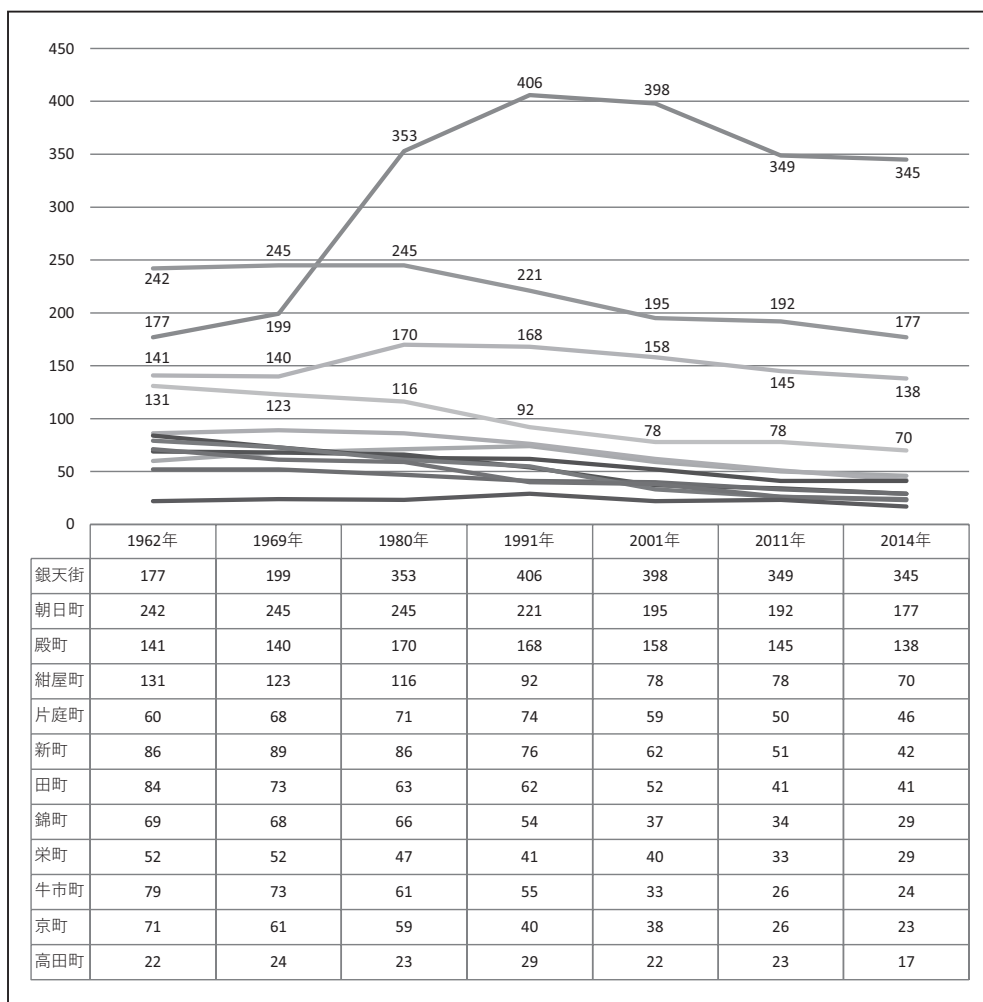


図5 商店街別の店舗数の推移

図注 銀天街には黒川町、浅井町、琵琶町、田町の店舗を含む



## A-3. 業種別に見る店舗の変化

業種コード表をもとに集計をすると商店街の業種がこの50年で大きく変化したことがわかる。それは衰退した業種と、生き残っている業種に分かれることが分かった。

## A-3-1. 衰退した小売業

食堂・レストラン、各種食料品小売業、織物・衣服・身の回り品、洋品雑貨・小間物小売業、菓子小売業、電気機械器具小売業、紙・文房具小売業、医薬品小売業、金物小売業、自転車小売業、燃料小売業などがこれに属する。これらは昭和の商店街を彩った店舗群であり、大型スーパー、郊外店に商圈を奪われ衰退していった業種である。

## A-3-2. 生き残った小売業

これはバー、キャバレーを筆頭に、美容業、理容業、婦人服、旅館・ホテル、無床診療所、歯科診療所であり、大型店が取り組まない業種である。

## 3. 住宅地図を用いた商店街研究の意義および研究から得られた街の展望

以上、手短に住宅地図をもちいた商店街研究の手法とその成果についてごく簡単に紹介した。住宅地図から抜き出した商店街の各店舗の業種コードを表に纏めることにより、計量的分析ができるようになり、商店街の店舗数の変動ならびに商店街の業種の変化を的確に捉えることが可能となったことが理解していただけたと思う。

浜田市の商店街はゆめタウン浜田、シティパルク、トライアル、キヌヤなどの大型、中規模店、ロードサイド店の進出により商圈を奪われた。住宅地図上の店舗の業種コードを用いた観察(図6)に見るように、昭和の商店街が支配していた商圈は大きく蚕食された。

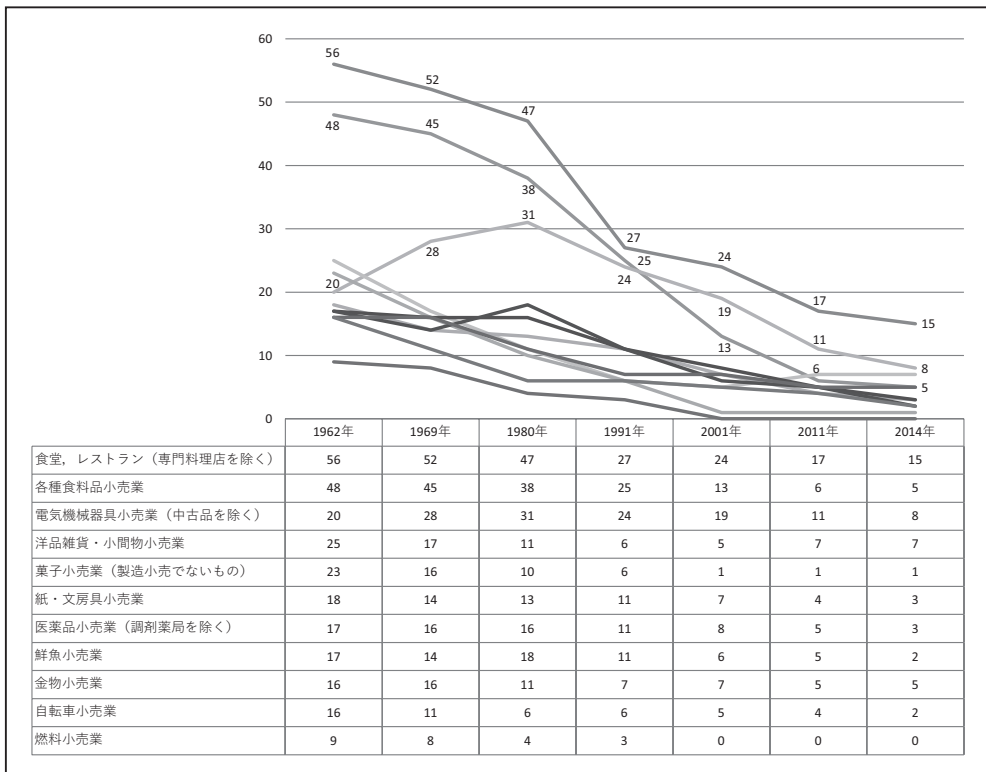


図6 浜田市の衰退した店舗

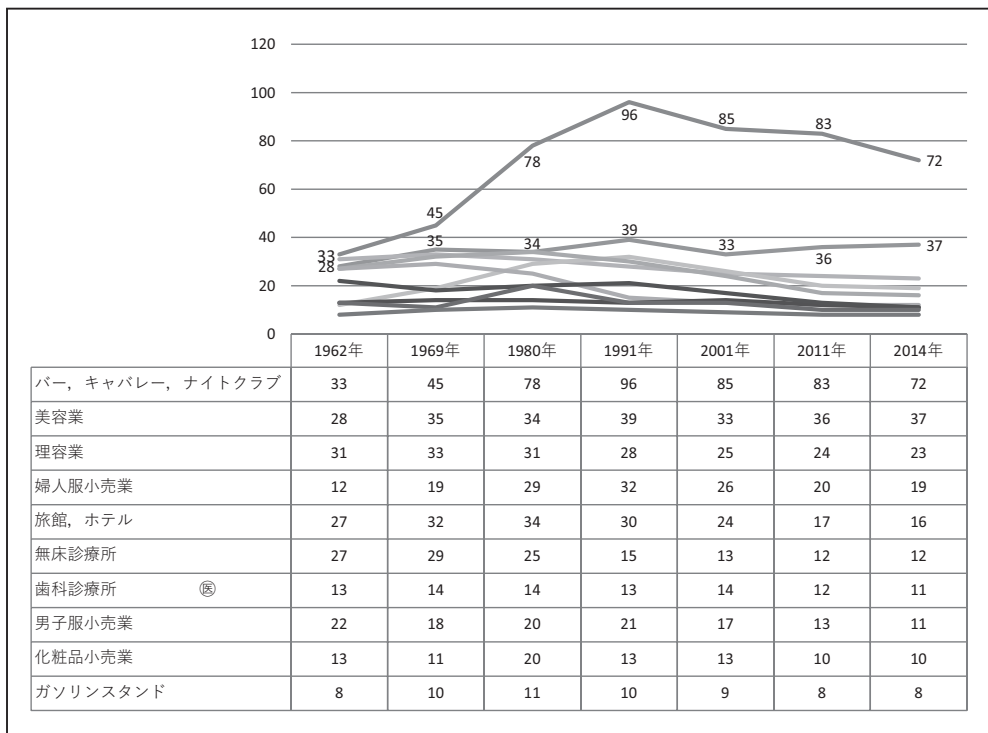


図7 浜田市の生き残った店舗

昭和に朝日町、紺屋町、新町を貫いて走っていたバスも、今宮トンネルの開通により朝日町、紺屋町をう回し、人を街に運ばなくなった。自家用車を用いた大型店利用が消費者の生活スタイルの基調となった。また衰退した商店の子女は後継者とならず、商店街の衰退を決定的なものとした。進学、就職を契機にした若者の流出は、労働力の喪失を招来し、消費力の衰退も加速した。また浜田自動車道の開通は広島への商業人口の流出を招いた。じつにさまざまな要因が商店街の運命を翻弄して来たことが分かる。

バー、キャバレー、美容業、理容業、婦人服、旅館・ホテル、無床診療所、歯科診療所、化粧品小売業、婦人服小売業が商店街に残り、廃業した店舗は駐車所、住宅になり、商店街は商業地域から住宅地に今後変容して行くと考えられる。中心市街地をどのように用途変更し、再編するか行政の構想力が試されている。

#### 4. おわりに

筆者は商店街が繁栄を極めていた時期に少年期を過ごし、またその衰退を青壮年期に生活者として経験して来た。大店法が廃止後の低成長期の時代の中で大型店の隆盛、さらには人口減少下での大型店の衰退も見てきた。社会科学の対象は絶えず動き、社会経験を積み重ねないと決して見えないものが多々あったことに気づく。時代の流れを俯瞰出来る視座を獲得するにはじつに多くの時間が必要であることを痛感する。

#### 謝辞

消費者として商店街の各店舗にコード番号を付与する作業をしてくださった情報統計支援

室（TA相談室）の久保田紀美子さんには論文末尾で失礼とは思いますが深く御礼申し上げます。2009年に文科省からGPの資金援助を得てから以降、情報統計科目の刷新を行ったが各科目のテキストづくり、支援室の運営に渡邊麻里子さんと共に長年尽力、献身していただいています。本研究はGP科目の社会法調査実習の運営、浜田市共同研究の資金援助、これに文科省COC研究費の援助を受けて研究を展開しました。皆様のお力添えに感謝の意を表します。

キーワード：商店街研究、地域社会、商調協、大型店

(FUJIWARA Masago)

