

I. はじめに

1. 立体的視点から都市空間を見る必要性

日本の都市は過去約30年の間に都市空間の立体化を進めた。既成市街地においては低層な建物から高層建造物への都市更新がみられ、郊外においても居住機能を中心に建物の高層化がはじまった。また、鉄道や道路の地下化・高架化、地下街の開発など近年になるほど立体的な空間利用が顕著になってきている。このため、今日の都市空間は立体的な視点から分析しない限り、正確にその構造や機能などを把握することができない⁽¹⁾。

たとえば、東京駅八重洲口や大阪・名古屋駅頭にたつて、その景観をみても、眼前に広がる巨大な高層建築物群からは、そこは単なる業務地区と認識するだけであろう。予備知識があるか案内図をみない限り、その地下と高層ビル内に地下街を中心にした巨大な小売商業空間が存在するとは考えられない。そのため、商業地区の研究に際し、かつての調査法のように1階の業務・機能のみを扱っていたのでは、今日の立体的商業空間の規模およびその商業力を把握することはできない。他方で、旧来からの中心商業地は、商業空間立体化の一形態でもある大型店の立地動向や郊外でのショッピングセンター開発によっても、大きな機能的・構造的変化をしてきている。

2. 中心商店街の2つのタイプ

中心商業地を構成する商店街は、道路形態から二つのタイプに分けられる。一つは、京都・四条通りや東京・銀座通りのような車道と歩道が分離した広幅員道に面するMain-Street型（以下MS型と称す）である（写真1）。他の一つは、大阪・心斎橋筋や神戸・元町通りのような狭幅員の歩行者専用道（多くは全蓋アーケードを有す）に面するSub-Street型（以下SS型と称す）である（写真2）。中心商業地は商店街・歓楽街・業務街などから構成される。それらは相互に機能的な共利共棲関係を保ちつつ、全体として中心商業地を構成している。このうち、歓楽街は一つの専門街区として街区的に機能分化しやすいものの、商店街と業務街は、県庁都市クラスの中規模中核都市にあって、その分化の程度や状況を異にすることが多い。そのことが、中心商業地のみならず都心全体の雰囲気や形態・構造に大きな影響を与えている。筆者は、こうした現象の要因を探るべく、全国の様々な都市の中心商業地を観察・調査した結果、一つの仮説を得た。すなわち、前述の2つの商店街のタイプのうちどちらをもつかにかかわり、同規模の都市であるならば、SS型中心商店街を持つ都市のほうが、MS型中心商店街をもつ都市よりも、中心商業地内部での街区的な機

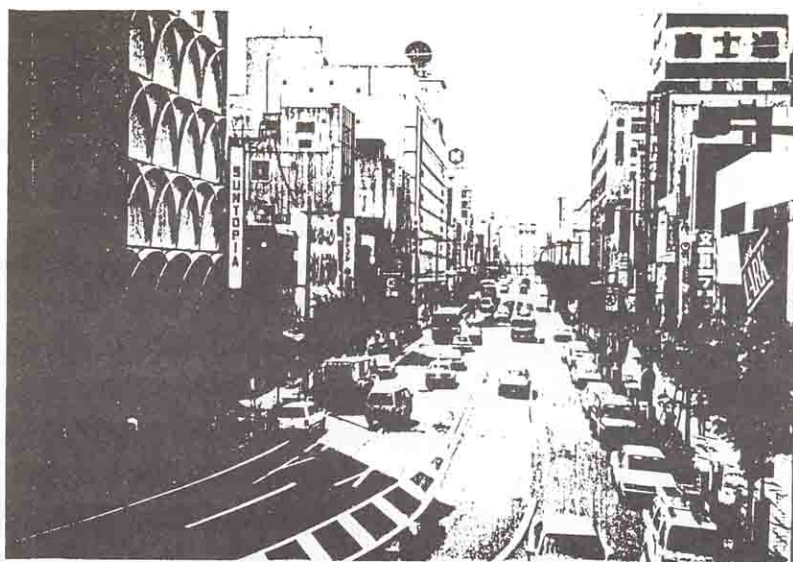


写真1 MS型中心商店街（水戸市南町3丁目から泉町方面）
車道と歩道が分離した広幅員道に面するタイプ

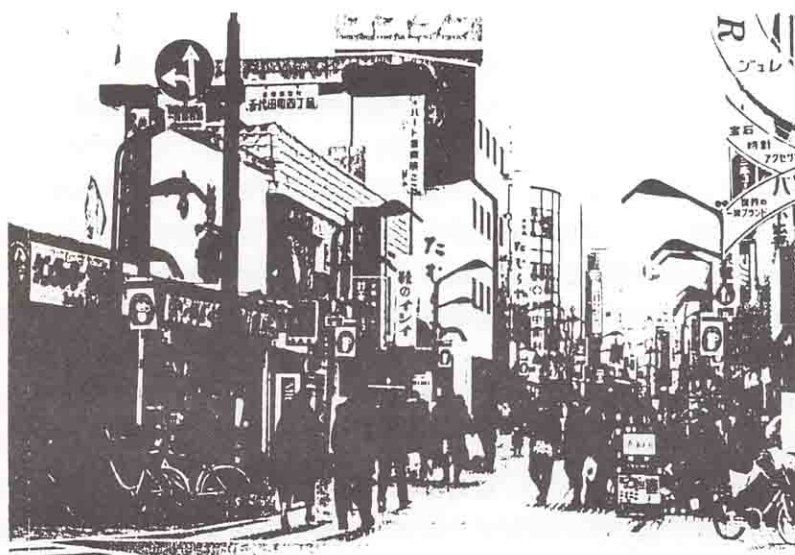


写真2 SS型中心商店街（前橋市千代田町銀座通り）
狭幅員の歩行者専用道（多くは全蓋アーケードを有す）に
面するタイプ

能分化が進んでいるのではないかとの仮説である。

3. 1971年の調査研究結果

上の仮説に基づいて、1971年に、旧城下町のため地域制が明確な都市構造を持ち、同規模で、地理的に近い位置にありながら中心商店街のタイプが異なる前橋・高崎・水戸の3都市において実地調査を実施し、研究を進めた。その結果、MS型、SS型両タイプともに最高次の中心商店街では、その商業機能力は変わらないものの、建物規模などの景観面や機能分化の程度に差が認められた。そして、SS型中心商店街をもつ中心商業地の方が小売商業機能と金融機関など業務機能との平面的（地域的）な機能分化が進み、安定した中心商店街を形成していることが判明した。他方、MS型中心商店街では、小売商業機能と金融機関を中心とする他機能との混在がSS型中心商店街よりも著しく、SS型にくらべ商店街としての安定性に劣る面がみられた。また、MS型中心商店街は、地価がSS型よりも高くなりやすく、他機能との競合が激しい上に資本力のある大型店の進出や専門店のビル・テナント化の進展が予測されるなどあらたな仮説も生じた⁽²⁾。

4. 1981年の調査研究結果

筆者は、1971年調査から10年後の1981年に再び前橋・高崎・水戸で1971年時と同様な調査をおこなった。その際、中心商店街の形態の相違が、単なる中心商店街の形態にとどまらず、中心商業地の構造やその発展方向にまで関係することを1971-81年の変化の中であきらかにした。また、その間に大きく変化した都市空間の立体化を視野にもいれている。その結果、次の結論を得た。

中心商店街の立体化は1971-81年に両タイプとも進展したが、MS型にそれは著しかった。その結果、両タイプ間の街路別機能量差は相対的に拡大した。また、その過程で、立体的な機能分化も進んだが、MS型における諸機能の複合化に対して、SS型は商業関連機能への純化傾向を示した。さらに、こうした環境の中では、SS型よりもMS型において商業関係者の職住分離が進みやすいことも判明した。

以上のことからSS型中心商店街は、MS型中心商店街にくらべ、商店街として構造的に安定しているといえる。SS型中心商店街の場合、他商店街へ大型店が進出することによって、相対的に商業力の低下が生じてても、商店率への影響はみられず、商店街の形態変化にまで影響が及ばない。また、同規模都市であるなら、MS型中心商店街をもつ都市以上に、業務街が析出されやすい傾向にある。つまり、都市内部での平面的な機能分化を生じやすい性格をもつ。

他方、MS型の場合、常に資本力の強い銀行等の業務機能と立地競争をせざるをえないため、商店街としての立地環境はSS型にくらべ、相対的に不安定である。その結果として、立体的でコンパクトな中心商業地形成となるもののその変動も著しいことが判明した。

以上の1981年研究結果は、1971年研究でも一応予測することができた。しかし、1971～81年の詳細な時系列的研究によって、都市空間が立体化する中で、中心商店街を核に、都心の内部構造の再編成が、街路形態と関連しつつ進展してきたことが確認できた。換言すれば、県庁所在都市クラスの中規模都市クラスにおいては、中心商店街がMS型・SS型どちらかのタイプかによって、都心構造やその都市の雰囲気が大きく変わることを示している。

なお、1971～81年の研究で、街路形態にかかわらず、中心商店街に次の二つの変化パターンが看取できた。すなわち、その第1は、中心性の高い商店街や今後中心性を高めるであろう商店街ほど、建物の更新と事業所の新陳代謝が著しいことである。第2は、中心性でやや劣る商店街でも、建物の更新はともかくとして、入居する事業所の新陳代謝は同様にみられたことである⁽³⁾。

5. 本研究の目的

1981年以降今日までも都市空間に立体化は進展した。中央・地方を問わず、大・中・小都市を問わず、大型店の相次ぐ立地や再開発の進展・大型複合ビルが出現してきた。こうした建物構造の変化は、中心商業地の構造的機能的な変化を生ぜしめた。これらが異なるタイプの商店街でどのように進展したのか、中心商業地の1981～91年の過去10年間の変化を、都市空間の立体化の視点から詳細に把握することが、第1の目的である。

以上の変化を把握することにより、過去10年間の変化が中心商店街や中心商業地の発展方向や構造に与えた影響は何かを検討するのが第2の目的である。この際、2つの異なる中心商店街のタイプが有力な分析視点となる。この問題を究明することにより、過去2回の研究で得た結論を補強すると同時に、都市空間が立体化する中で、中心商業地の再開発形態や都心再活性化のあり方を考える一助としたい。

第3の目的として、中心商業地での居住スペースについて検討してみたい。近年、都心の再活性化策の一つとして、都心への再居住が推進されつつある。それらは、都市空間を立体化する中で実施されている。個々の中心商店街での居住スペースの実態を把握し、都心の中核地区である中心商業地の構造変化との関連で居住スペースを考える意義は大きいといえよう。

既存の中心商店街に関する研究は数多く存在する。しかし、ここでいう街路

形態と都心機能分化との関連から中心商店街を論じた研究はみられない。また、中心商店街を景観と機能の両面から把握、それらを動態的に解明しようとする研究は、現在までのところ筆者は見えていない。調査方法は、次章で詳説するが、一時期の調査データからは明確に論じることができない中心商業地内部の変化を、10年間の隔りをもちながら、同一研究者による同一規準・同一精度の調査資料で比較検討することは、大きな意義があるものとする。

6. MS型・SS型中心商店街の呼称

筆者はかつて、MS型中心商店街をA型中心商店街、SS型中心商店街をB型中心商店街と称していた。しかし、A型・B型では、論文を読みすすめるうちに、A型とB型がそれぞれどちらのタイプを意味しているのか混乱してくるとの批判を受けるようになった。そこで、MS型・SS型というそれぞれのタイプの商店街をイメージしやすい呼称に変更した⁽⁴⁾。

MS型・SS型は1971年調査研究時に使用した。しかし、口頭発表段階でMS型はSS型より高次の商店街というイメージになるとの批判を受け、論文発表段階で単純な区分呼称のA型・B型に変更したいきさつがある。MS型中心商店街・SS型中心商店街の呼称は、あくまで中心商店街を街路形態で分類したものにすぎず、両者ともそれぞれの都市における中心商店街であることに変わりはない。何らそこにヒエラルヒーは存在しない。

SS型中心商店街も当該都市におけるMain-Streetの一つとの見方もできるが、ここでは、あくまで歩行者専用道路構造を問題にしたい。このタイプの中心商店街をもつ都市には、必ず広幅の自動車通行可能な幹線道路が近接した位置に存在する。逆に言えば、SS型中心商店街は、この自動車通行可能な幹線道路と補完関係にあってはじめて歩行者専用空間として機能しているのである。この意味で、名称イメージ上問題が残ることは承知の上で、あえてSub-Street型中心商店街とした。

他方、MS型中心商店街をもつ都市では、必ずしも当該都市に歩行者専用道路空間が存在するとは限らない。名実ともにMain-Streetを構成しているといえよう。

筆者はすでにA型・B型中心商店街の呼称で数論文を公表している。それらに対する批判に答える意味と、既論文との整合性を保つために、呼称変更をここに明示しておきたい。