

武蔵小杉駅周辺の大型ショッピングセンター群進出による商業空間の変遷 ～周辺地区の土地利用と業種の実態に着目して～

都市空間生成研究室
1541107 友貞 皓詞

武蔵小杉 商店街 大型商業施設
テナント業種 土地治療 再開発

1. 研究の背景と目的

近年、武蔵小杉は再開発によって注目を集めている。かつては工場が立ち並ぶ工業地帯として発展していたが、その役割を終えると同時に工場の大きな跡地が残った。その後、跡地や駅前のグラウンドなどを利用して再開発計画が進むことになり、現在では高層のオフィスビルやタワーマンション、大型ショッピングセンター（以下：大型 SC）などが立ち並ぶ街へと変貌した。しかし、注目を集めた一方で、再開発による急激な人口の増加による様々な問題が発生している。

再開発によって大きく変貌した武蔵小杉にとって、大型 SC の進出は周辺商業に影響をもたらしたと考える。そこで本研究では大型 SC と隣接し、大きな影響を受けていると考えられる武蔵小杉駅前通り商店街を対象に、土地利用やテナントの変遷を分析することによって、大型 SC と隣接する商店街の変遷と現在の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 先行研究のレビュー

武蔵小杉の変遷について、福島ら（2012）¹⁾がある。この研究では再開発によって新たな都市構造が作られつつある中で、都市構造の分析を通じて再開発に至るまでの土地利用の変遷を明らかにすることを目的としている。それに対して本研究では、武蔵小杉の商業について分析するにあたって、テナントの情報だけでは読み取れない情報を明らかにするために武蔵小杉の土地利用の分析を行うこととした。

また、先行研究を参考に武蔵小杉を電車路線で区切られた 4 つのエリアに①～④の番号を振って分類した。（図 1 参照）この先行研究の結論として、武蔵小杉の再開発は工場の跡地などの大きな用地が多く残っていたことから、その周辺の土地に対しての区画整理などを必要としなかったこともあり、多くのエリアで再開発以前の姿が残っていると分析していた。

本研究では先行研究以後、大型 SC 進出以後の武蔵小杉の変遷を商業に着目して分析していくこととする。

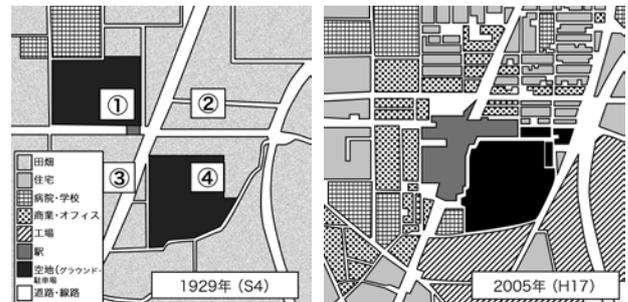


図 1 土地利用の変遷マップ

3. 武蔵小杉駅周辺の土地利用の変遷

2012 年以降に再開発によって、大きく工事が進んだ場所である。（図 2、3 参照）先行研究の分析が行われた 2012 年時点では、規模こそ違っても住宅やオフィスのような、元からあった要素の拡大でしかなかった。しかし、2013～2014 年にはそれまでの武蔵小杉になかった大型 SC という新規商業の要素が生まれることになった。このことは商業に影響を与えていると考えられる。

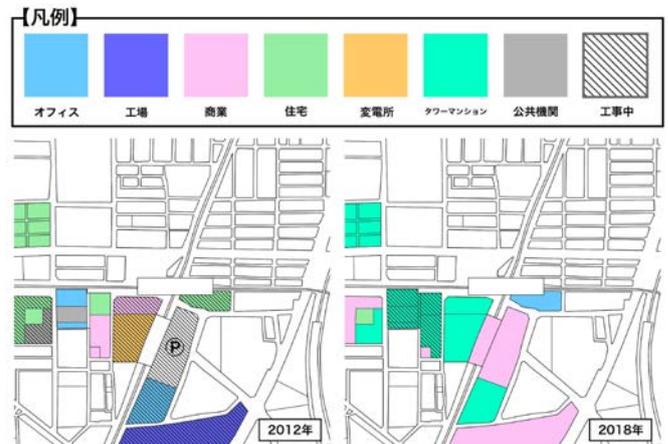


図 2 2012～2018 武蔵小杉駅周辺の開発の変遷

4. 駅前通り商店街エリアの土地利用の変遷

再開発を経て大きく変化した区画もあれば、それほど変化が見られない区画もあった。特に変化が大きかったのが A・B・D 区画である。

1988年時点では変電所や公共施設があったが縮小や移転が進み、跡地を利用した商業複合型のタワーマンションの竣工が2020年に予定されている。一方で残りの区画はビルに入れ替わりは進んでいるが、再開発以前の1988年の姿を比較的残していることが分かる。

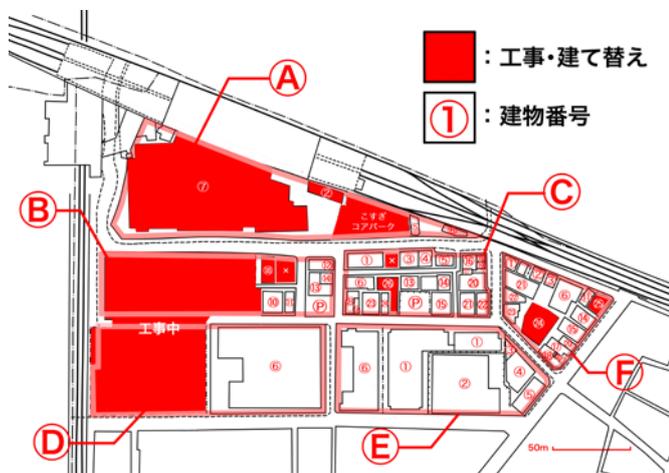


図3 駅前通り商店街エリアの変遷マップ

5. 駅前通り商店街のテナント件数の変遷

業種別のテナント件数は再開発以前と比較すると増減はしているが、大型SC進出の影響によるテナント件数の変化は見られないことが分析により分かった。大型SC進出前後で増減しているテナントはあるが、それらの殆どが大型SC進出以前から区外への利用者の流出から減少傾向にあり、SC進出との相関関係が見られなかった。(表1、表2参照)

詳細なテナント情報を元に大型SCによる影響を分析したところ、件数の変化はないが外食は大型SCと類似したカフェなどが大型SC進出前後で減少していることが分かった。その一方で増加しているのが、居酒屋を中心とした遅くまで飲酒を楽しめるようなテナントであった。

表1 駅前通り商店街テナント業種・経営形態別件数

テナント業種	テナント件数				
	1988年	1998年	2008年	2018年	
小売・飲食業	総合小売り	2	2	2	2
	衣料品	13	8	3	3
	飲食物	17	11	7	5
	その他小売	10	14	23	19
	外食	63	69	60	65
サービス業	美容	6	9	11	12
	医療	7	7	19	19
	娯楽	12	17	11	4
	その他サービス	9	9	13	10
その他業種	金融・保険	11	9	11	7
	不動産	8	8	14	15
	その他	11	19	19	10
	公共施設	2	2	2	1
合計	171	184	195	172	
個人店	127	39	113	54	
チェーン店	44	145	82	118	

表2 大型SCの業種別テナント件数

テナント業種	テナント件数			業種別合計	
	GRANDTREE	TOKYU SQUARE	LaTerrace		
小売・飲食業	総合小売り	1	1	2	4
	衣料品	8	17	77	102
	飲食物	27	11	54	92
	その他小売	14	20	83	117
	外食	20	5	59	84
サービス業	美容	5	2	16	23
	医療	0	1	2	3
	娯楽	0	0	0	0
	その他サービス	7	5	20	32
	金融・保険	2	3	6	11
その他業種	不動産	0	1	1	2
	その他	0	0	0	0
	公共施設	1	0	1	2
合計	85	66	321	472	

武蔵小杉の大型SC群の外食テナントの営業時間は22:00までが多く、長いものでも23:00ということが分かった。一方で商店街の飲酒が楽しめるような外食テナントは24:00~25:00までが多い。大型SCの進出によって商店街内に新たな需要が発生するのではなく、既にある飲み屋街としての需要が伸びる形でテナント件数の増加が起り、減少したテナント件数を補ったことが明らかになった。

表3 大型SCと商店街の主なテナントの営業時間一覧

営業時間	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	0	1	2
大型SC																	
商店街	居酒屋																
	焼き鳥																
	焼肉																
	スナック																
	イタリアン																
	牛丼屋																
	中華料理																
うどん																	

6. 結論

武蔵小杉の商店街は大型SCの進出を経ても、テナント件数の推移という観点からは、商業構造が大きく変化しなかったことが分析により明らかになった。再開発以前から減少傾向にあった美容や衣料品は、主に区外の渋谷・横浜・川崎といった商業施設が多く立ち並ぶエリアに需要が流出していたが、それが大型SCの進出によって区内で供給されるようになった。元からそのような補完関係にあったために、大型SCが進出しようと特定のテナントの大きな減少などがなかった。一方で大型SCでは供給できない居酒屋などの既存の供給が顕在化する結果に繋がったと考えられる。

参考文献

- 1) 福島 紘子, 市川 憲良, 吉川 徹, 讃岐 亮, 上野 淳, “武蔵小杉駅周辺の土地利用の変遷に関する研究 -形成の起源に着目して-”, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), p.1045-1046, 2012年9月
- 2) 株式会社経済地図社, “川崎市明細地図中原区 平成元年版”
- 3) 株式会社ゼンリン, “ゼンリン住宅地図川崎市中原区1998・2008・2018”