

「浜んまち」にみる商業の変遷



はじめに

長崎市の代表的商店街である「浜んまち」は江戸時代から長崎の商業の中心として栄えてきた。しかしながら、近年は人口の減少、大型商業施設の立地など商業環境の変化を受けて、守勢に立たされている。これはどこでも共通した現象であるが、それでもなお全国屈指の元気な商店街といわれる「浜んまち」について、50年前の店舗構成との比較などを交えつつ、その変化の姿や周辺環境などについてリポートする。

1. 浜町商店街の略史

長崎市内の平地の多くは長い間の埋め立てによって作り上げられてきた。現在の浜町地区も例外ではなく、埋め立てる以前は大小3つの入り江に挟まれた浜辺であったといわれている。江戸時代、日本で唯一の開港の地として長崎が発展を遂げるのと軌を一にして市街地の拡張は続き、丸山町の近くである浜町には自然発生的に様々な商いをする店が増えてきた。明治の初めには浜町には多くの商家が建ち並び、ここに現在の商店街の原形を垣間見ることができる。

この浜町に「浜市商店会」が発足したのは1902年（明治35年）6月。この後100年に及ぶ「浜んまち」の歴史がスタートした。一説によると、商店会の発足は全国的にみても東京の佐竹本通り商店街の竹盛會に次いで、2番目に早い動きとも言われ、当時の「浜んまち」商人の先進性や意気込みが感じられる。その後、明治40年代にかけてガス灯の設置、日除けのための日覆いなどを共同し手掛けていくこととなる。

「浜んまち」の繁栄に拍車をかけたのは、電気館、喜楽館といった常設活動写真館の開館である。電気館は九州で最初、喜楽館は3番目に開館し、「浜んまち」の人出を大いに増やすこととなった。1913年3月には浜市商店連合会が発足、共同売り出しで福引き券を出すなど、商店の繋がりが一層強まった。その後、電車の開通などもあり、昭和の時代になると、数多くの店が周辺部から「浜んまち」に移転・開業、戦後は交通網の整備やアーケードの完成、ビル化の進展などにより、「浜んまち」は近代的なショッピング・グルメスポットとして繁栄の道を歩んできた。

2. 50年の間に姿を変えた「浜んまち」

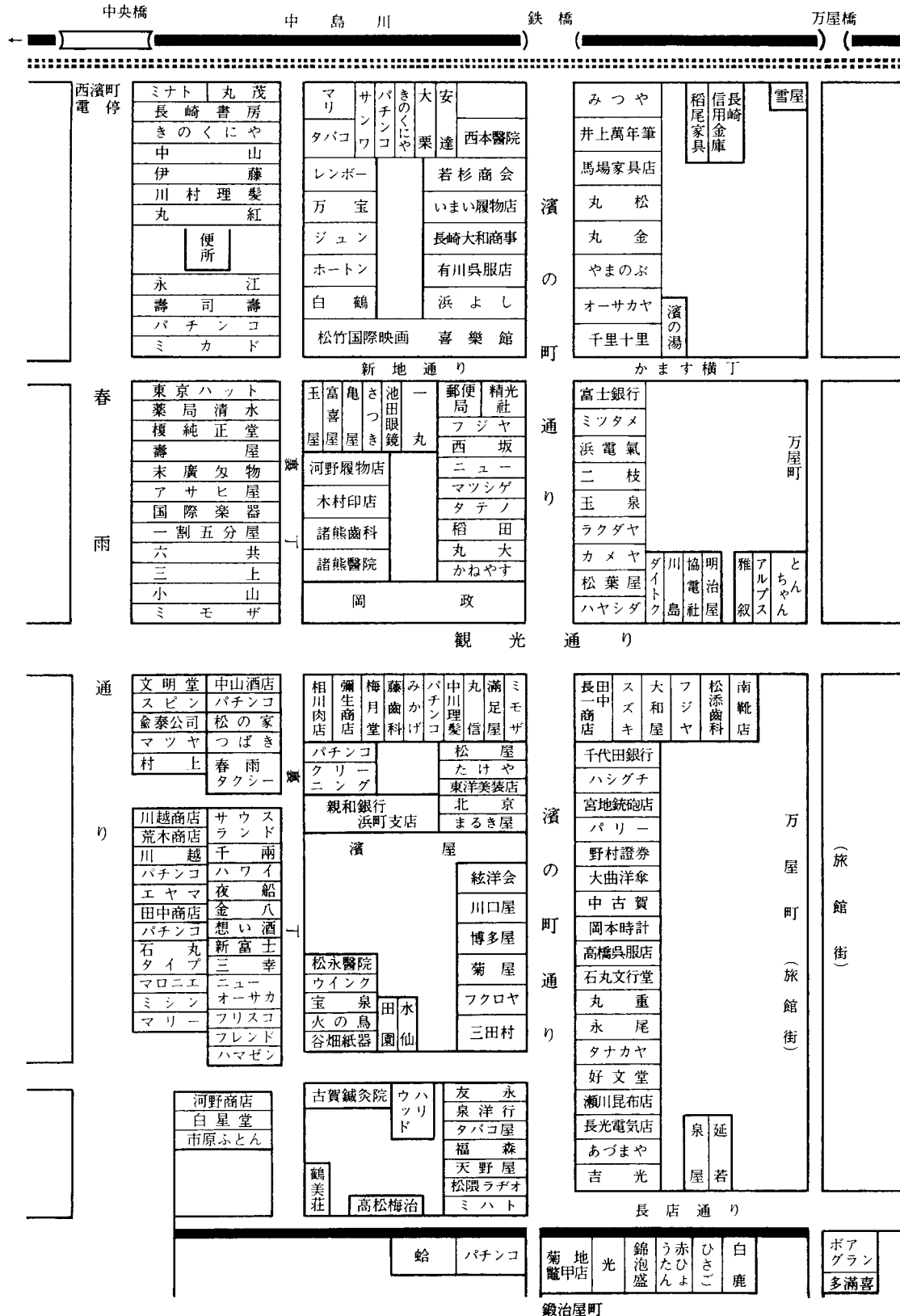
県内随一の商店街である「浜んまち」は昔と今で随分店舗の入れ替えがあっている。(株)タナカや会長の田中直英氏によると、1868年(明治元年)に「浜んまち」で営業していた店舗のうち、現在も営業中なのは「竹谷健寿堂」ただ一店舗のみ。1996年から1999年までの3年間で13%の店舗の看板が掛け替えられているという。そこで、商いの中身がどのように変わっているかをみるために、50年前(1953年)の商店の位置図が掲載されている「長崎浜の町繁盛記」を基に、商店主の方々に当時の記憶を辿ってもらい、各店舗の商売内容を確認した。さらに、目視により現在の商売内容を確認し、当時と比較した。当時の位置図で確認できた店舗数は165店舗。このうち、小売業が93店舗、サービス業が24店舗、飲食業が40店舗など

図表1 「浜んまち」の業種構成 (店、%)

業 種 名	1953年	2003年	増加率
衣料・服地	33	47	42.4
日用品・雑貨・金物・万年筆	18	37	105.6
食料品・菓子類	8	22	175.0
靴・履物	7	11	57.1
時計・眼鏡・カメラ	6	10	66.7
文房具・書籍・玩具	4	3	△ 25.0
電気器具	4	5	25.0
鼈甲・宝石・アクセサリ	3	17	466.7
楽器・レコード・CD	3	3	0.0
百貨店・スーパー	2	3	50.0
家具	2	1	△ 50.0
薬局・ドラッグストア	2	6	200.0
化粧品	1	4	300.0
携帯電話ショップ	0	3	全増
バッグ	0	5	全増
花屋	0	4	全増
小売業計	93	181	94.6
パチンコ・ゲームセンター	7	3	△ 57.1
医院・歯科・鍼灸院	6	5	△ 16.7
金融機関等	5	7	40.0
映画	3	0	△100.0
理容院	3	3	0.0
美容院	0	6	全増
エステ・マッサージ	0	3	全増
サービス業計	24	27	12.5
遊興飲食店	30	59	96.7
一般飲食・喫茶店・ファーストフード	10	58	480.0
飲食業計	40	117	192.5
その他	8	7	△ 12.5
合 計	165	332	101.2

資料：ヒアリング及び現地調査により当研究所作成

50年前の浜町全店図（長崎浜の町繁盛記より抜粋）



である。

一方、位置図と同範囲の現時点の商店数は332店舗で、50年前の2倍に増加している。このうち、小売業は181店舗、50年間の増加率は94.6%、以前はなかった携帯電話ショップ、バッグ、花屋などが今回みられた。サービス業は27店舗で12.5%の増加。映画館がゼロになった反面、美容院、エステ・マッサージなどが出現した。飲食業は117店舗で192.5%増と、小売業やサービス業に比べ増加が目立っている（図表1）。

また、「浜んまち」には従来からハンバーガー、ドーナツ等の全国チェーン店が店舗を構えていたが、ここ1～2年はドラッグストア、セルフコーヒー店、100円ショップなどのチェーン店が相次いで開店し、6つの商店街全体では合計16店、今回の範囲内だけでも15店舗が営業している。このように活発化する新業態店の進出により、「浜んまち」の姿は今も変わりつつある。

3. ビル化に伴う賃貸の動き

「浜んまち」に鉄筋コンクリート製のビルが登場するのは1933年の石丸文行堂の3階建てビルが初めて。アーケード街の商店は1965年の火災以後、従来の木造から鉄筋のビルへと次第に姿を変えてきた。ビル化に伴って、多くの商店主が住居を住宅地に移したため、現在では「浜んまち」の住民は自治会加入者の1割強にすぎないとみられる。

また、空きスペースは賃貸物件としたことから、前述のとおり「浜んまち」の店舗数は50年前に比べ倍増することとなった。現在4階建て以上の複合ビルは百貨店・スーパーを入れると16カ所あり、そのほか、自店の営業を取り止め、他店に賃貸しているところが相当数にのぼるものとみられ、いわゆる「大家」化現象が進んできている。

4. 「浜んまち」を取り巻く環境変化

「浜んまち」周辺にはかつて多くの人が住み、昼間でも数多くの事業所とそこで働く人々がいたが、高度成長期を迎えると、長崎市北部に次々と大型団地が造られ、人口の空洞化現象が起こり、住吉・中園地区が次第に市北部の商業の中心として栄え始めてきた。長崎市をいくつかの地区に分けて、人口の推移をみると、浜町徒歩圏内の人口は1975年の105,795人から2002年には77,094人へと28,701人、27.1%減少しているのに対し、住吉周辺の人口は197,267人から220,501人へ、23,234人、11.8%増加してい

る（図表2）。

図表2 市内各地区周辺人口の推移

（人、％）

年 次	1975／10	1985／10	1995／10	2002／12	1975年比増減率
全市人口	450,195	450,445	437,197	421,288	△ 6.4
浜町徒歩圏内人口計	105,795	94,887	83,498	77,094	△27.1
住吉周辺人口計	197,267	223,352	219,716	220,501	11.8
東部地区計	119,082	117,299	116,025	113,333	△ 4.8
西部地区計	69,836	64,968	68,828	68,581	△ 1.8
北部地区計	162,852	168,920	157,407	150,002	△ 7.9
南部地区計	98,425	99,258	94,937	89,372	△ 9.2

資料：国勢調査報告、住民基本台帳登録人口を基に当研究所で編集

消費の一方の主役ともいえる事業所の従業者数をみると、「浜んまち」近隣事業所の従業者数は1975年の76,964人から1999年には72,253人へと4,711人、6.1%減少している。これに対し、住吉周辺にある事業所の従業者数は43,044人から67,378人へと24,334人、56.5%増加している（図表3）。

図表3 市内各地区での従業者数の推移（民営のみ）

（人、％）

地区別	年 次	1975／ 5	1991／ 7	1999／ 7	1975年比増減率
浜町周辺	全市従業者数	153,120	180,932	171,666	1.1
	うち東部地区本庁管内	59,471	63,706	57,053	△ 4.1
	うち南部地区本庁管内	17,493	17,320	15,200	△ 1.3
	小 計	76,964	81,026	72,253	△ 6.1
住吉周辺	うち北部地区本庁管内	22,737	26,652	25,566	12.4
	うち西浦上地区	11,437	19,628	21,159	85.0
	長与町	2,706	7,590	8,439	211.9
	時津町	6,164	12,172	12,214	98.2
	小 計	43,044	66,042	67,378	56.5
東部地区計		64,552	74,639	70,292	8.9
西部地区計		28,524	31,366	27,559	△ 3.4
南部地区計		25,870	28,647	27,090	4.7
北部地区計		34,174	46,280	46,725	36.8

資料：事業所・企業統計調査報告を基に当研究所で編集

このように、「浜んまち」を取り巻く人的環境は厳しさを増しており、車社会に対応した郊外型の大型商業施設の立地に加え、こうした周辺人口や事業所の移転等に伴う従業者数の減少もあってか、「浜んまち」を訪れる人の数は減少傾向を辿っている。アーケード街の入口付近にある馬場家具店前の通行量をみると、平成に入ってから14年間の平均は平日20,107人、日曜日24,607人。1976年以降の最高値は平日が1977年の33,290人、日曜日が1982年の37,021人であり、ピーク時に比べ、平日で39.6%、日曜

日で33.5%減少している。しかし見方を変えると、長崎市人口の5%前後に相当する人が毎日「浜んまち」の馬場家具店前を通っていることになる。ここ以外を通っている人も相当数いることから、これらを含めると、「浜んまち」を訪れる市民の数は大幅に上乗せされる。

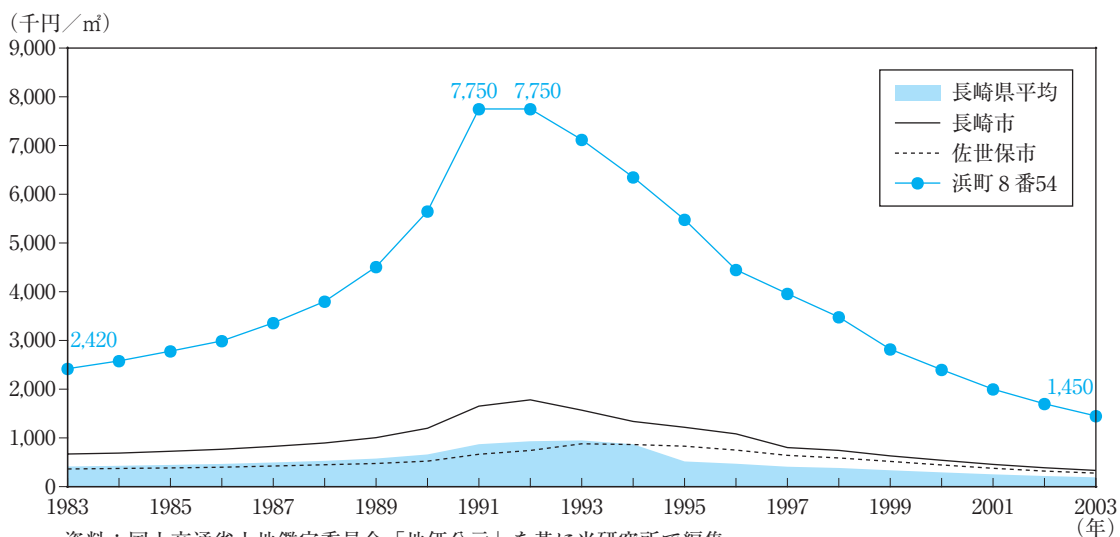
このように多くの市民が利用する背景として忘れてならないのは公共交通機関の利便性の高さであろう。現在、浜町または中央橋を通る公共交通機関はバスと電車があるが、一日当りの各社の運行便数をみると、長崎県営バスは975便、長崎自動車は3,525便、長崎電気軌道は1,140便と数多くのバス・電車が運行されており、市民の足として「浜んまち」へ誘っている。そのため、近年では買物が便利で病院、諸官庁にも近いといった中心地区の立地特性が見直され、地価の下落も相俟って近隣に中・小型マンションの建設が相次ぎ、高齢者を中心とした都心部回帰現象がみられるなど、明るい兆しも見え始めている。

5. 懸念される地価と空き店舗の動向

近年の土地価格の低下と株価の下落は資産価値の減少という点で企業業績の低迷、所得の減少とともに消費マインドの低下など負の影響を及ぼしている。そこで賃貸店舗が多い「浜んまち」の地価はどうなっているのかをみてみた。

地価公示により最近20年間の商業地地価の推移をみると、「浜んまち」（浜町8番54の地点）は1983年の2,420千円/㎡から年々上昇し、1991年にピークの7,750千円/㎡を記録した後、1993年からは毎年下落の一途を辿り、2003年には1,450千円/㎡とピーク

図表4 地域別商業地平均価格の推移



時の5分の1以下まで落ち込んだ。これに伴い、急激な税額の変化を避けるための負担調整措置がとられている固定資産税も、商業地についてはピークを過ぎ、現在では毎年低下し続けており、「浜んまち」も同様の状況である（長崎市資産税課）。こうしたことや需給緩和などから、「浜んまち」の家賃も全体としては次第に低下してきているものの、当研究所が昨年実施した家賃に関する意識調査によると、「浜んまち」に店舗を借りている人のうち、3分の2は家賃が高いと回答しており、事実、店前通行量の多い場所では未だ高止まりしている模様。現在、東浜町と西浜町では空き店舗が7店、うちアーケード内は6店舗が空き店舗となっている。通行量の減少、売上の低下が家賃負担の重圧感に結びつき「浜んまち」から退出を余儀なくされ、空き店舗が増えれば「浜んまち」のステイタス・活力の低下を招くことにも繋がりがねず、今後の動静が注目される（図表4）。

おわりに

子どもの頃、「浜んまち」は《ハレ》の舞台であり、買物のみならずデパートの屋上にある小遊園地で遊べる『面白い』場所であった。「浜んまち」に行けば何かがあるという期待感を抱かせるところでもあった。「浜んまち」にはこれまでも、行政等から各種の支援がなされ、また心ある商店主を中心に活性化に向けて様々な取り組みがなされてきた。ただ、ここにはあらゆるジャンルの市民が訪れるため、ややもすればターゲットを絞り込めず、八方美人的となりがちだった面は否めない。今後は他の商店街や大型商業施設にみられない特色を持った商店街づくりが必要である。その方向性を見出すことは容易ではないが、高齢者を中心に都心部回帰現象がみられるなど利便性の良さは市内随一であり、このことが活性化に向けての一つの突破口になるのかもしれない。いずれにしても、『**行くならやっぱり「浜んまち」**』と思わせる商店街であり続けるために、店舗構成の見直し・再配置、アトラクションの導入等を含めた「静（待ち）」から「動（攻め）」への転換、生活感のある商店街への回帰、周辺環境への配慮・調整など様々なテーマについて市民を巻き込んだ活発な議論・行動を展開し実践していくことが求められている。

（金城 靖彦）