

立地場所と営業形態からみた東京都 23 区における銭湯の特性

21518036 西橋 乃理子
指導教員 葉袋 奈美子 教授

銭湯 立地特性 設備
東京都 特別区 戦後

1. 研究の背景と目的

昭和 40 年代に入ると、家庭における内風呂の普及が急速に進み公衆浴場の果たすべき役割も変容し、生活支援（住民の福祉の向上）に対する要請が高まった。特に近年の社会環境の変容（少子高齢社会の到来、訪日外国人を中心とする観光客数の増加等）を踏まえると、公衆浴場が果たすべき役割は多岐にわたることが期待されていることから、公衆浴場の活性化策の検討・実施^[1]を通じて、公衆浴場の維持を図ることの意義は大きい。公衆浴場として利用されてきた銭湯は戦後 50 年の家庭内浴槽の普及により年々数を減らし続けているので今後銭湯が東京でも生活の一部として残り続ける方法を模索するため現存する銭湯の特性を探る。

本研究では、東京都 23 区を対象とし営業時間や設備、立地場所で評価し銭湯の存続要因や特徴を明らかにする。

2. 調査概要

調査方法として、東京銭湯の銭湯マップ^[2]のリストから検索し、1 店舗ごとに基本情報と設備をエクセル上で一覧にまとめた。エクセルでまとめた銭湯情報を GIS に組み込み立地特性を分析する。設備面の分析は、数量化 3 類（回答カテゴリーとの相関最大化から導かれる変数間の関連性を示す）を用いて分類し、設備のパターン・駅からの距離・営業時間の評価を行い分析する。

3. 23 区の銭湯の分析

3-1. 銭湯の立地特性

東京 23 区各区内での立地場所の偏りを表 1 に示すように整理した。多くの区では、万遍なく立地しているわけではなく、立地場所に偏りが見られる。

1960 年代の銭湯の立地特性として、点在型（区内で銭湯の立地場所の偏りが無い）部分集中型（区の片側だけなど偏って集中している）ドーナツ型（区を中心を避けるように銭湯が立地している）中心部型（区を中心部分に銭湯が集中している）の 4 種類に分類できる。

表 2 は銭湯数が最も減少した年代をまとめたものである。都内総数の減少率（1965 年と 2015 年の減少率）が 76%なので 76%を境に分類した。

1965～1985 年で最も減少が多かったのは、都心 3 区と台東区文京区であり、1985 年からバブル経済で地価高騰

した結果都心 5 区は早くから地価が上がり経営が苦しくなったと推測される。また、世田谷区や杉並区などの城西地域は 1985～2000 年の減少率が高い。

東京都の銭湯の主な減少理由には 1920 年の水道代の値上げを皮切りに石炭の入手難^[3]、人手不足、物価の値上がり、一般家庭の風呂普及^[4]、客の減少だと述べられている。東京都は地価が高く、更に固定資産税や都市計画税^[5]が年々高くなっており銭湯の経営だけでは支払いが困難である状況を受け、千代田区では経営経費が都平均より高い部分（46 万 5 千円）は区からの補助金^[6]が出るようになった。また、東京都は銭湯の経営者が金融機関の融資を受けて借地契約を更新する場合や、借地を買い取って自己所有にする場合、借入金のうち 5000 万円を限度に利子の 2.5%分を補助^[7]したが、人手不足や客の減少などによる運営困難の根本的な問題解決になっていない。更に、全国の 8 割の銭湯が公害規制などで、燃料に使用していた雑燃をやめ重油や廃油に切り替えていた所に石油ショックが経営の限度に後押しした^[8]。

2015 年の銭湯は、表 3 より駅からの距離が近い銭湯（歩く速度を時速 4km とし所要時間 5 分以下）の割合が最も大きく、線路から遠い銭湯は少ない。区境にあった銭湯や駅から遠い銭湯は廃業しており、現在も営業している銭湯は区を中心部分や駅から近いという特性がある。

3-2. 銭湯の設備面について

減少傾向にある銭湯が存続するためどのような設備面に行っているか数量化 3 類を用いて分析を行う。

サウナ・水風呂・露天風呂は近い位置にあることから相関性が高く、炭酸泉・軟水風呂・温泉も散布場所が近いので相関性が高い（図 1）。以上のことから、炭酸泉・軟水風呂・温泉の組み合わせのものを「特殊型」露天風呂・サウナ・水風呂のものを「一般型」特殊型と一般型を含有しているものを「混合型」特殊型・一般型の設備を保有しておらず設備投資が少ない銭湯を「その他」に分類した。「特殊型」は全体的に少なく「特殊型」を保有している区は「その他」の割合が少ない傾向にある。一方、「特殊型」以外で構成されている区は「特殊型」を保有している区より「混合型」の割合が高い。また、「一般型」の割合が高かったことから、サウナと水風呂は銭湯

にとって欠かせない設備と考え「一般型」と定義した。

駅からの距離は歩く速度を時速 4km と仮定し、所要時間 5 分以下を「近接型」、0~6 分を「中距離型」、15 分以上を「長距離型」の 3 種類に分類する。また、営業時間は表 4 のように 5 種類に分類した。

485 軒の銭湯を上記のように分類した時間評価・駅からの所要時間・設備パターンを用い相関を算出し表 5~7 にまとめた。時間評価と設備パターンの相関(表 5)で短時間型とその他の相関性が最も高いことから、設備がその他の銭湯は、設備に投資し客を増やすことより営業時間を削減することによって経費削減が出来、経営を成り立たせている銭湯が多い。次に相関性が高い長時間型+混合型より、設備に力を入れている銭湯は利益を回収するため営業時間が長い傾向にある。また、充実した設備を目的に遠方から訪れる客がいるため夜のみの営業ではないと推測される。設備パターンと駅からの所要時間の相関(表 6)は数値が全体的に低いので相関性は低い。駅からの所要時間と時間評価の相関(表 7)で遠距離型+短時間型の相関性が最も高く、近接型+長時間型が 2 番目に相関性が高い。駅から遠い銭湯は住宅地に近いため営業時間も遠方の客を想定し長時間営業するのではなく近隣住民の生活に合わせており、駅から近い銭湯は近隣住民以外の客も想定しているため営業時間は長時間型にしている。

4 次メッシュ (500mメッシュ) の昼間人口・夜間人口・一人世帯数を用い表 8 に示すように営業時間と比較した。今回の対象地区は各時間評価が多かった区の数値を用いる。昼間・夜間人口、一人世帯数が多い場所には「短時間型」の銭湯が多く、昼間・夜間人口、一人世帯数が少ない場所は「昼型」の銭湯が多く立地している。「短時間型」の銭湯は駅から遠距離で設備が一般型でなくても存続できているのは昼間・夜間人口、一人世帯数が多いことから利用者が多いと推測される。

4. 結論

1960 年代の銭湯は部分集中型の区が最も多かったが 1985~2000 年に銭湯が大幅に減少し、区による立地分類は不可能となった。1985 年からバブル経済で地価高騰した影響を受け銭湯が減少したと推測される。現在は駅から遠い銭湯は大部分が廃業しているが、駅から遠くても営業時間を削減することによって、経費も削減することで経営を成り立たせている銭湯や昼間・夜間人口、一人世帯数が多い場所に立地しているので経営が成り立っている銭湯がある。また、充実した設備を持っている銭湯は駅の近くにあり近隣住民以外の客も想定しているため営業時間が長いなど立地場所によって営業形態を工夫していることが明らかになった。

表 1 1960 年代の立地分類

点在型	部分集中型	ドーナツ型	中心部型
荒川/北 新宿/文京	足立/板橋/江戸川/大田/品川/杉並/墨田 世田谷/台東/千代田/葛飾/港/目黒	渋谷/練馬	中央/中野 豊島

表 2 減少した年代

	1965~1985	1985~2000	2000~2015
~76%	台東	足立/板橋/江戸川/葛飾 新習/江東/品川/豊島/練馬	荒川/北
77%~	千代田/中央/港/文京	大田/世田谷/葛飾/杉並 中野/目黒	墨田

太字のものは都心 5 区(千代田区、中央区、港区+新宿区、渋谷区)を示している。

表 3 2015 年の銭湯立地場所

駅から近い(350m 以内)	駅から遠い	
	線路沿い	線路からも遠い
51%	39%	10%

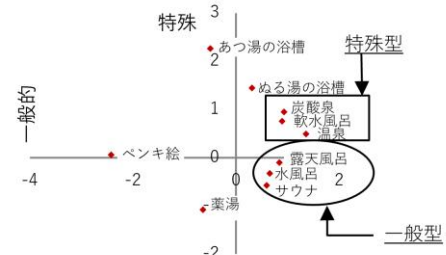


図 1 入浴設備設置状況に基づく銭湯分類

表 4 営業時間分類

	開店時間	閉店時間	営業時間
長時間型(n=30)	14 時前	24 時以降	10 時間以上
昼型(n=18)	14 時前	23 時台	7~9 時間
夜型(n=179)	15 時台	23 時台	6 時間以下
夜延長型(n=240)	15 時台	23 時台	7~9 時間
短時間型(n=240)	16 時以降	22 時前	6 時間以下

表 5 時間評価と設備パターンの相関

	長時間型(n=30)	昼型(n=18)	夜型(n=179)	夜延長型(n=240)	短時間型(n=240)
特殊型	-5%	-4%	6%	-4%	-1%
一般型	3%	-2%	13%	-7%	-11%
混合型	17%	10%	-1%	-2%	-10%
その他	-14%	-4%	-15%	10%	20%

表 6 設備パターンと駅からの所要時間の相関

	近接型(n=248)	中距離型(n=187)	遠距離型(n=50)
特殊型(n=15)	3%	-2%	-2%
一般型(n=215)	0%	4%	-7%
混合型(n=75)	6%	-6%	-1%
その他(n=180)	-6%	1%	9%

表 7 駅からの所要時間と時間評価の相関

	近接型	中距離型	遠距離型
長時間型	10%	-8%	-3%
昼型	-9%	2%	11%
夜型	10%	3%	-20%
夜延長型	-5%	2%	4%
短時間型	-9%	0%	15%

表 8 時間評価と 4 次メッシュ

	時間評価	昼間人口(人)	夜間人口(人)	一人世帯数(戸)
営業時間	夜型	215,346	251,871	74,879
	短時間型	281,364	395,891	88,155
	長時間型	61,818	53,495	14,820
	昼型	19,140	27,804	5,759
	夜延長型	30,887	40,722	6,883
	総計	608,555	769,783	190,496

足立区・大田区・江戸川区・葛飾区・中野区の数値を使用。

【謝辞】1960 年代の銭湯位置情報を赤猫丸平氏より提供して頂きました。ここに謝意を表します。
 【参考文献】[1]和田菜穂子『銭湯のデザインとライフスタイルの変遷に関する研究』日本デザイン学会(2005年)[2]東京銭湯組合“東京銭湯マップ”(2018/4/7) <http://www.1010.or.jp/map/>[3]朝日新聞“銭湯に受難時代! 帝都の廃業二百軒立湯は倉庫・工場に急変”1939年8月30日朝刊 p.10[4]朝日新聞“フロ代大幅値上げ要請 17円を23円に”1961年11月17日夕刊 p.7 [5]朝日新聞“歌舞伎町の銭湯廃業宣言 狂った地価もろくに影響重油高騰が追い打ち”1973年11月15日朝刊 p.21[6]朝日新聞“一軒当たり年46万円転売に歯止め条件付きで組合結託”1973年10月18日朝刊 p.21[7]朝日新聞“「銭湯がんばれ」借地に補助 東京都が借入金の利子補給”1990年2月13日夕刊 p.18[8]朝日新聞“ふる屋も商売出来ぬ燃料確保、厚生省と折衝涙のみ休廃業のうき目”1973年12月13日夕刊 p.9