

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

Location and Facilities of Public Baths in the 23 Wards of Tokyo

住居学科 西橋 乃理子 薬袋 奈美子
Dept. of Housing and Architecture Noriko Nishihashi Namiko Minai

抄 録 銭湯は日本で長い歴史と文化を持ち、私たちの生活の一部であった。しかしここ半世紀の間に、住居形態の変化とともに急速に数を減らした。本稿では、銭湯の立地場所の変化を分析し（1965 年から 2015 年）、その傾向を把握する。また、現在でも営業している銭湯の設備等の特徴を考察する。都心 3 区では、高度経済成長の早い段階で銭湯がなくなった。下町では数多く残っている一方で、耕地整理等を経て街区整備が早くから行われ、利便性の高い地域では、銭湯がなくなっている。現在でも営業している銭湯の設備や営業時間との関係を確認すると、多くの設備を備えた施設は、長い時間営業をし、駅からも遠くない場所にある。単身世帯が多い地域では、銭湯は日中を中心とした営業が多いことも確かめられた。

キーワード：公衆浴場、宅地化

Abstract Public baths had a long tradition in Japan, and were part of Japanese daily life. However, as housing changed quickly in the last half century, public baths disappeared from towns quickly. This paper analyzes the locations of public baths, and examines their disappearance in the last five decades. It also examines the characteristics of public baths that are still in operation. Public baths in three central wards closed down in the 1970s during rapid economic growth. Baths in downtown Tokyo still remain, while baths in other areas were tended to disappear. Public baths with many different facilities tend to remain open for long hours. Those baths tend to be located close to train stations. Public baths in areas with less single person households, and less populated are tend to remain open mainly during the daytime instead of late hours at night.

Keywords: public baths, urbanization,

1. 研究の背景と目的

6 世紀に渡来した仏教によって日本人にとって入浴は欠かせないものになった。施浴によって、庶民が入浴の楽しみを知ったため、平安時代の末には京都に銭湯のはしりともいえる「湯屋」が登場する¹⁾。6 世紀以降銭湯は「住民の日常生活において欠くことのできない施設」であり、「住民の健康の増進等に関し重要な役割」を担ってきた²⁾。しかし公衆浴場として利用されてきた銭湯は戦後 50 年余りの間に進展した家庭内浴槽の普及により年々数を減らし続けている。しかし銭湯は、家庭での入浴とは異なる交流、気分転換の場でもある。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に、

現在残る銭湯の特性を探る。また、東京都 23 区は全国紙の新聞にも減少の理由などが掲載されており、比較・調査がしやすいので今回の調査地に設定した。

昭和 40 年代の家庭における内風呂の普及に伴い、公衆浴場の果たすべき役割も変容し、上記の役割に加え、積極的な意味での生活支援（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ることから、公衆浴場の活性化策の検討・実施を通じて、公衆浴場の維持を図ることの意義は大きいと考えられる³⁾。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に、現在残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。銭湯の立地に関する研究には、立地特性を他の公共施設との関係で分析を行った山本清龍他「東京都練馬区を事例とする銭湯の立地特性と空間構成に関する研究」⁴⁾等が見られるが、東京23区のような広範囲にわたる立地状況の分析は、行われていない。日本人の入浴の長い歴史の中で、江戸期に発展した一般庶民に利用される公衆浴場が、家庭の浴室が充実する過程で、どのように変化したのかを確かめる。

表1 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%

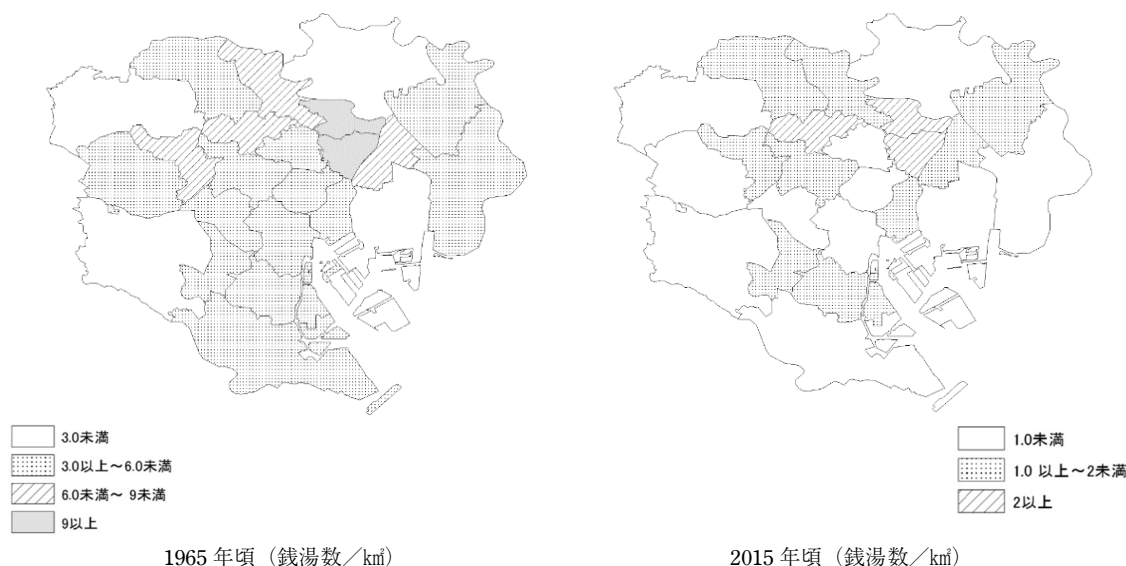
調査は、赤猫丸平氏による銭湯の過去の立地場所を特定した情報⁵⁾に基づいた、立地変容の分析を行う。その上で、東京銭湯の銭湯マップ⁶⁾のリストから検索で、1店舗ごとに基本情報と設備をまとめ、

立地との関係を分析した。なお、店舗情報は、各店舗や銭湯組合等の公開するウェブサイト等から収集した。地図は国土地理院基盤地図情報で作成した。

2. 23区の銭湯の分析

2-1. 銭湯の立地密度

銭湯の立地密度を、1平方キロメートル当たりの数として区ごとに整理したものが図1である。1965年には、1km四方に、9件以上の銭湯のある区として台東区と荒川区が挙げられている。下町として知られる地域であるが、木造賃貸住宅が多く、風呂設備のない住居が密集していた。この2区は、2015年においても、1km四方に2件以上と他区に比して多い。続いて1965年頃に多いのは、墨田区、豊島区、北区、中野区である。隅田、豊島、北の3区はいずれも山手線北側を含み、下町の要素を含む区であり、銭湯に対する需要が高かったと言えよう。一方で、銭湯の密度が1965年時点で低かったのは、足立区、練馬区、世田谷区である。いずれも比較的農地が今でも多く、東京都23区での農地面積上位3位の区である。宅地開発も郊外型の庭付き戸建て住宅が多く建てられた地域であり、銭湯の需要が少なかったことこの表れである。



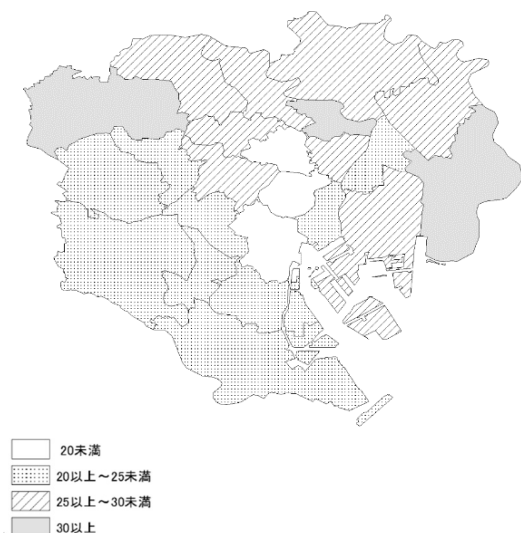
赤猫丸平氏作成データに基づき筆者分析

図1 1965年及び2015年の銭湯立地密度

2.2 銭湯の存続割合

銭湯が 1965 年時点から 2015 年まで、存続している割合をここでは確かめる。図 2 に区別の存続割合を示す。存続率が高いのは、練馬区、江戸川区、荒川区である。練馬区や江戸川区はもともと銭湯密度が高いほうではなかった。特に練馬区は戸建て住宅が多い地域であり、銭湯が必要とされることが少なかった地域である。江戸川区も都心部に比べれば銭湯の割合は少ない。こちらも江戸川以東は特に宅地密度が低いことも影響しているであろう。こういった地域での存続割合が高いのは、競合しないこと、もともと非常に多くの利用者を見込んで銭湯を運営し始めたわけではないこと等、様々な理由が推測される。

一方、存続率が低いのは、都心 3 区と山の手・城南地域である。全体に、23 区北部の存続率が高く、南部の存続率が低い傾向が読み取れる。郊外住宅地が高度経済成長期に盛んにおこなわれていた地域と重なり、自宅に浴槽を設置する家庭が増えたことが大きな要因として考えられる。



赤猫丸平氏作成データに基づき筆者分析

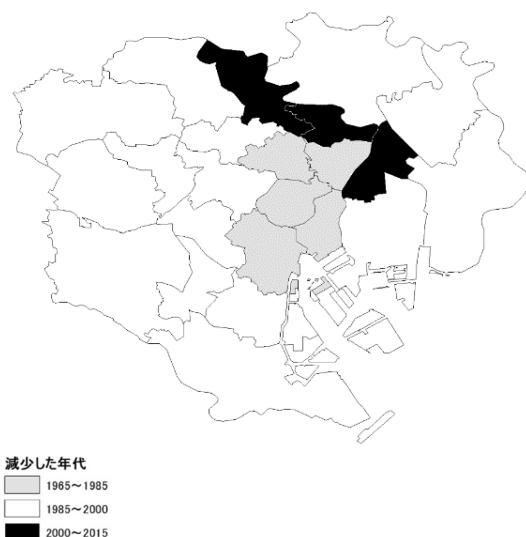
図 2 東京 23 区毎の 1965 年から 2015 年までの銭湯存続率

2.3 銭湯減少時期

1965 年から 2015 年の間の銭湯減少割合を、高度経済成長期である 1965 年から 1985 年、バブル期そ

してその後の崩壊である 1985 年から 2000 年、更に 2000 年から 2015 年の 3 期に分けて、どの時期に最も銭湯が減少したのかを確かめた図が図 3 である。都心 3 区（千代田・中央・港）が高度経済成長期に最も多く減少し、地価高騰が早くから進み、住宅地が商業・事業所系に更新されたことによる銭湯需要の減退があったことが背景にあらう。山手線沿線の都心区に加え、世田谷区や杉並区などの城西地域は 1985～2000 年に減少率が高い。2000 年以降になってから最も減少しているのは、北区、荒川区墨田区といった、都心区に隣接する北東地域である。

一方で 2000 年以降に減少した地域は都心 3 区の北側に隣接する 3 区である。多くの木造密集市街地を抱え、それなりに銭湯需要があった地域でも、第二次世界大戦後等に建てられた建物の老朽化による更新、相続等による更新で、小規模でも浴室を持つ住宅が増えたこと等がその背景にあらう。



赤猫丸平氏作成データに基づき筆者分析

図 3 東京 23 区毎の銭湯減少割合の最も高かった時期（1965 年から 2015 年）

銭湯の減少理由には 1920 年の水道代の値上げを皮切りに石炭の入手難⁷⁾、人手不足、燃料の暴騰、物価の値上がり、一般家庭の風呂普及⁸⁾、客の減少を背景に東京都では銭湯が次々と廃業したという。東京都は地価が高く、更に固定資産税や都市計画税⁹⁾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。銭湯の減少を受け、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）に区からの補助金¹⁰⁾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、その利子の2.5%分を補助¹¹⁾したが、運営困難の根本的な問題解決されていない。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¹²⁾石油ショックが経営の限度に後押しした。

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も遠い銭湯は少ない。区境にあった銭湯や駅から遠い銭湯は廃業しており、存続している銭湯の立地特性として、区を中心部分や駅から近いである。

2.4 存続する銭湯の立地場所

本節では、1965年に立地密度が最大であった台東区、1965年に立地数が最大であった大田区、1965年から2015年にかけての減少率が最大であった江戸川区と、最小であった港区について詳しく考察を行う。

1) 台東区

図4に1965年頃と2018年の銭湯の立地場所を示す。1960年代は区域全体に銭湯が点在しているが、2018年には、北部の限られた場所にものみ確認される。

台東区の都市計画マスタープランに基づく区域名を2018年地図に記載した。北東部に銭湯が多く残っているが、この地域は皮革産業で栄えた町で、山谷を含む地域には簡易宿泊所も多く、東京都の第8回地震に関する地域危険度測定調査では、建物火災危険度・建物倒壊危険度がともに高い地域とされている。特に土手通りと呼ばれる点在しているのが特徴的で、三ノ輪橋駅にも向かう地域内幹線道路沿いに、生活の利便施設として利用され続けたのではないかと考えられる。

谷中も下町的空間として認識されているが、1965年代でも銭湯数は台東区内の他地区と比して少ない。これは寺社が広大な面積を占めるこの地域では、そもそも住居の割合が面積に対して少ないことが要因であろう。

南部の銭湯が北部分に比べて廃業している数が多い。関東大震災後の復興区画整理で、道路基盤が整っていたこと、山手線のみならず総武線の駅もあり、早くから開発の圧力が高かったことによる、宅地更新が進んでいたこと等がその背景にある。

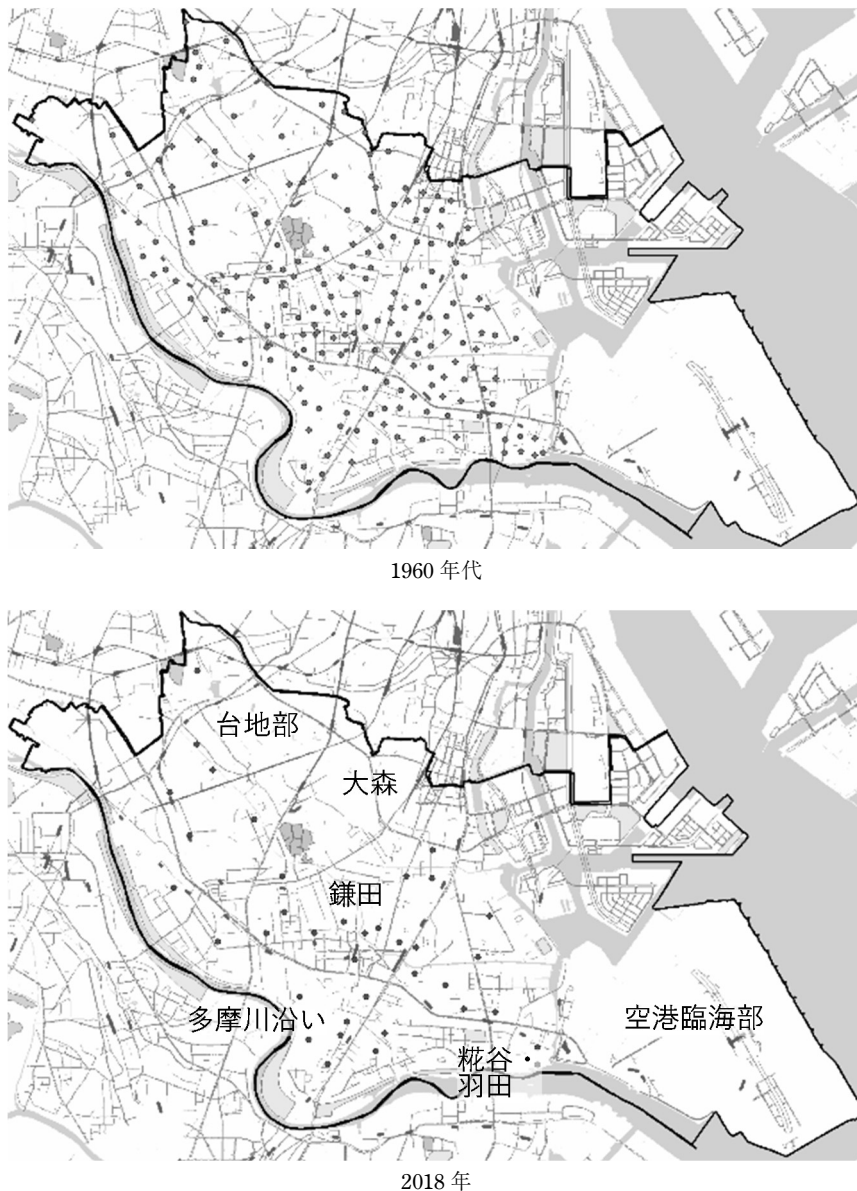
2) 大田区

大田区は1965年頃に銭湯数が最大の区である。大田区は、住宅地として二面性を持つことで特に知られる。東京の郊外田園都市として早くから落ち着いた庭付き戸建て住宅地として開発された田園調布



赤猫丸平氏作成データに基づき筆者分析

図4 台東区における銭湯の立地



赤猫丸平氏作成データに基づき筆者分析

図5 大田区における銭湯の立地

を含む北部は、1965年時点でも、銭湯は少ない。一方南部の多摩川に近い地域は、大正期に行われていた耕地整理地区内に関東大震災後に多くの中小規模の工場が立地した。小規模な鉄鋼場は家族経営で住居と工場が一体的につくられ、また中規模の工場も含めた工場労働者向けの木造賃貸住宅が数多く工場近辺に建設された地域である。産業形態の転換によ

り、中小の工場が減少し、集合住宅やその他事業所へと用途転換が行われ、銭湯需要が減少したと考えられる。

2018年時点でも蒲田駅近辺に数多くの銭湯が残る。しかし図6に示すように詳細に立地場所を確かめると、幹線道路等からは一番遠い奥まった場所での銭湯が残っている。鉄鋼場等のまとまった敷地の

更新により大規模なマンション等が作りやすかった幹線道路沿いは、早くから地価の高騰等により経営の継続が困難になったり、利用者が減少したものと推測される。また同時に駅から700m以上離れた場所での銭湯も殆ど現在では残っていない。駅から遠い場所では、戸建て住宅が早くから風呂を有する等、駅から遠いことによる地価の安さ等がその背景にあるものと考えられる。

1965年からの減少率も少ない。1965年に多くあったのは、新橋駅近辺の古くから多くの人が働き、住んでいた地域である。かつては、労働者向けの住居が多くあったが、高度経済成長期の開発圧力が最も強かった地域の一つでもあり、現在では銭湯は存在しなくなった。

一方現在でも銭湯が残るのは、屋敷町等で知られる麻布の町のような所である。これらは高級な設えをしたり、天然温泉が使われている等、一般の銭湯とは差別化された銭湯となっている。

3) 港区

港区は、最も銭湯の数が少ない区の一つであり、



図6 駅からの距離と銭湯 (大田区)

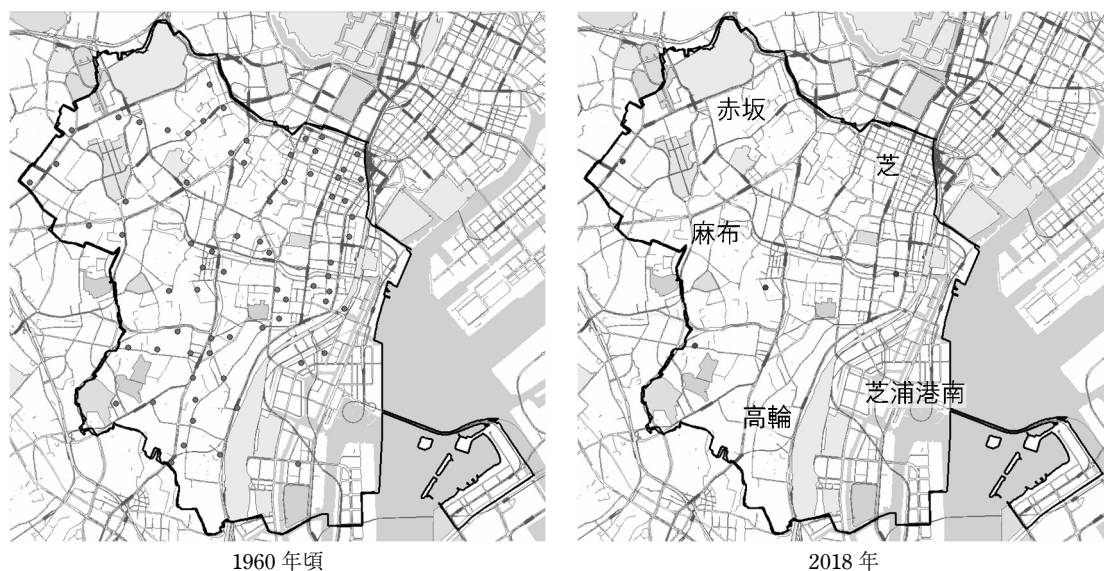


図7 港区における銭湯の立地

4) 江戸川区

江戸川区の銭湯は、総武線以北に多く立地している。総武線の小岩駅及び平井駅周辺、そして都営新宿線の舟堀駅周辺への集中が見られる。特に小岩駅は、明治時代に開業しその時から多くの居住者を抱え、関東大震災の被害後には耕地整理事業により、矩形街区を利用した木造賃貸住宅等も含めた住宅が数多く建てられる地域となった。

一方舟堀駅周辺は、昭和 30 年代までは、農村的空間が多かったものの都営新宿線の開業により昭和 40 年代以降急速に宅地化した場所であり、銭湯もその頃に数多く建てられたものと考えられる。しかし舟堀駅を含む葛西北部地域、そして葛西南部地域については、耕地整理による街区の整備が早い段階から行われていた。耕地整理街区では、耕地として利用されなくなった後にも、所有者農家による賃貸集

合住宅建設等による不動産経営が行われていた。古くは農村であり、高度経済成長期の鉄道整備とともに宅地化が進んだこの地域では、賃貸住宅の更新速度が早かったり、街区の一体的なマンション開発等が行われ、銭湯は長くは経営され続けなかったものと考えられる。

3. 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の設備の分析を行う。2018 年時点において、営業している銭湯の設備内容をリスト化し、設備の種類を数量化 3 類により整理した。その結果を図 1 に示す。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。炭酸泉・軟水風呂・温泉の組み合わせの設備を持つ銭湯を「特殊型」、露天風呂・サウ

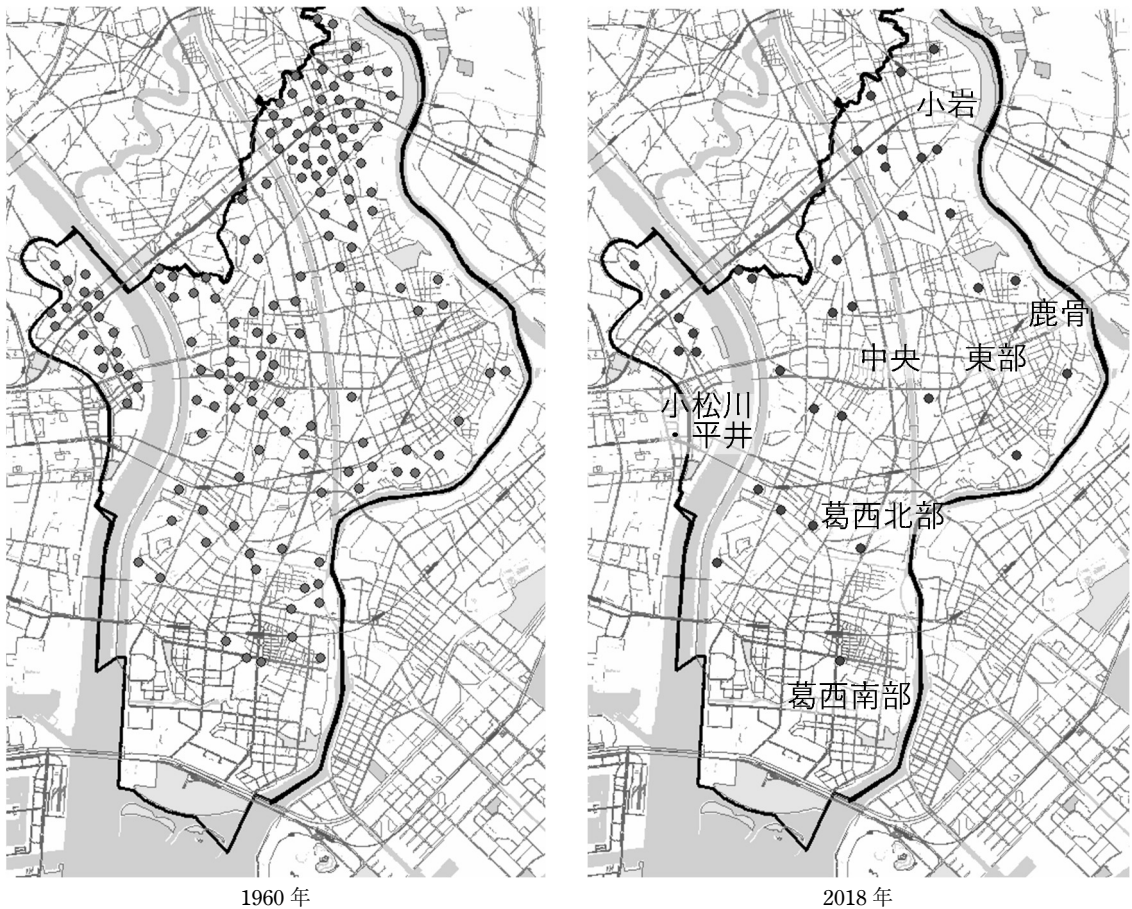


図 8 江戸川区の銭湯立地

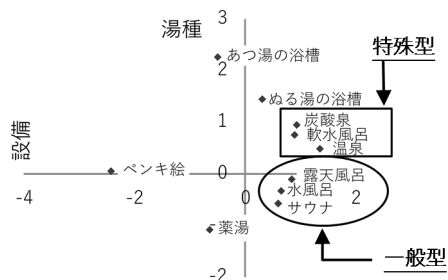


図9 入浴設備設置状況に基づく銭湯分類

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。一般型が全部で 215 件であるのに対して、一般型のサウナ・水風呂に加えて炭酸泉等もある混合型は 75 件と三分の一程度である。また特殊型は 15 件と僅かである。またサウナ等の設備のないその他に分類されるものは 180 件と相当数である。歩く速度を時速 4km と仮定し、駅からの所要時間 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」に分類する。また、営業時間は表 2 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・設備のパターンの相関を算出し表 5～7 にまとめた。時間評価と設備パターンの相関(表 3)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、経費も削減することで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営業時間が長い。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 4)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 5)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。

国勢調査 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 6 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。

表 2 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 3 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4 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5 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6 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	215346	251871	74879
	短時間型	281364	395891	88155
	長時間型	61818	53495	14820
	昼型	19140	27804	5759
	夜延長型	30887	40722	6883
	総計	608555	769783	190496

足立区・大田区・江戸川区・葛飾区・中野区の数値を使用。

4. 結論

都心3区が最も早い段階で銭湯が無くなっていったが、その後周辺区で特に1985～2000年に銭湯が大幅に減少した。現在は駅から遠い銭湯は大部分が廃業しているが、労働者向けの住宅が多かった大田区のようないわゆる下町的空間が残る地域では、駅から遠い場所で数多く残っている。また江戸川区の葛西地域のような近年の鉄道利便性が高く、関東大震災からの復興を機に耕地整理等を通じた街区整備が行われていた場所では、かつて数多くあった銭湯がなくなっている。

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ので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。

参考文献

- 1) 東京都浴場組合：銭湯の歴史, <http://www.1010.or.jp/guide/history/>. 2018/12/4. b
- 2) 厚生労働省：公衆浴場の確保のための特別措置に関する法律, 1981
- 3) 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, 日本デザイン学会研究発表大会概要集 52(0), 50-50, 2005
- 4) 山本清龍, 下村彰男, 小野良平, 熊谷洋一：東京都練馬区を事例とする銭湯の立地特性と空間構成に関する研究, ランドスケープ研究 1999年 63巻 5号 p.735-738
- 5) 赤猫丸平：<http://acanekomaruhei.net>
- 6) 東京銭湯組合“東京銭湯マップ”(2018/4/7) <http://www.1010.or.jp/map/>
- 7) 朝日新聞“銭湯に受難時代！帝都の廃業二百軒 流し場は倉庫・工場に急変” 1939年 8月 30日 朝刊 p.10
- 8) 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
- 9) 朝日新聞 “歌舞伎町の銭湯廃業宣言狂った地価もろに影響重油高騰が追い打ち” 1973 年 11 月 15 日朝刊 p.21
 - 10) 朝日新聞 “一軒当たり年 46 万円転廃業に歯止め条件付きで組合結託” 1973 年 10 月 18 日朝刊 p.21
 - 11) 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.
 - 12) 朝日新聞 “ふろ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
 - 13) 台東区: 都市計画マスタープラン, 平成 31 年 3 月
 - 14) 大田区: 大田区都市計画マスタープラン, 平成 23 年 3 月
 - 15) 港区: 港区まちづくりマスタープラン, 2017 年 3 月

- 16) 港区まちづくりマスタープランには, 以下のような土地利用現況図が示されている。平成 23 年 10 月時点の土地利用である。



- 17) 江戸川区: 江戸川区都市計画マスタープラン, 2019 年 3 月
- 18) 江戸川区: 住宅マスタープラン, 2019 年 3 月