

2013 年度 修士論文

東京の繁華街の高層化と変容に関する研究
- 渋谷と秋葉原を事例として -

Transformation and Verticalization of Downtown Areas in Tokyo
- Case Studies of Shibuya and Akihabara -

井上 雄仁
Inoue, Takehito

**東京大学大学院新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻**

Department of Socio-Cultural Environmental Studies
Graduate School of Frontier Sciences
The University of Tokyo

―目次―

第1章 序論	3
1-1 研究の背景	3
1-2 研究の目的	4
1-3 研究の位置づけ	4
1-4 研究の方法	5
第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化	13
2-1 東京の繁華街における高層化	13
2-1-1 東京における都市再開発	
2-1-2 各繁華街における高層化	
2-2 商業集積の時系列変化	18
2-2-1 経営規模の推移	
2-2-2 販売効率の推移	
2-3 オフィス集積の時系列変化	23
2-3-1 各繁華街における分析対象ゾーン	
2-3-2 ゾーン面積当たり貸室面積の推移	
2-3-3 空室率の推移	
2-3-4 平均実質賃料の推移	
2-4 小結	29
第3章 繁華街の類型	30
3-1 繁華街の評価指標	30
3-2 主成分分析による繁華街の特性	34
3-3 クラスタ分析による類型と特徴	35
3-4 小結	39

第4章 ケーススタディ	40
4-1 渋谷	40
4-1-1 渋谷における繁華街の変遷	
4-1-2 高層化が渋谷に与えた影響	
4-2 秋葉原	54
4-1-1 秋葉原における繁華街の変遷	
4-1-2 高層化が秋葉原に与えた影響	
4-3 小結	64
第5章 結論	65
5-1 結論	65
5-2 今後の課題	66

参考文献一覧

謝辞

第 1 章 序論

-
- 1-1 研究の背景
 - 1-2 研究の目的
 - 1-3 研究の位置づけ
 - 1-4 研究の方法

1-1 研究の背景

東京の繁華街には、商業施設、オフィスを中心として、様々な機能が混在・集積している。そこには、子供から老人まで幅広い世代、そして、サラリーマンや学生といった様々な種類の人間が、各々の目的を持って訪れる。大小様々な空間が共存し、多様な人間が行き交い、活動が展開されている状態は、都市に賑わいを作り、新たな創造が生まれるための舞台を提供する。都市の多様性に関しては、「創造都市論」を展開するチャールズ・ランドリー¹⁾やその源流ともされるジェイン・ジェイコブスも、その重要性を述べている。特にジェイコブスは、多様性が生み出すために必要な条件として、「混合一次用途」、「小さな街区」、「古い建物」、「密集」という4つを挙げている²⁾。

しかし、近年の都市の傾向を見てみると、1990年代後半より、駅周辺を中心として、高層ビルが立ち並ぶようになった。2002年の都市再生法特別措置法の後押しもあり、すでに多くの人で賑わう東京の主要な繁華街でも再開発が進行している。複数の街区が統合され、大規模建築が建つことによって、元々存在していた小規模の商業施設やオフィスが失われていくことが考えられる。比較的低廉な賃料といった敷居の低さから、若者を始めとした資金の少ない人々の挑戦を手助けしてきた小規模空間が失われることで、新たな創造の機会を損ない、都市としての新陳代謝も少しずつ停滞していく可能性がある。

一方で、まちを代表するランドマークとなるような高層建築物が建つことによって、繁華街としての集客力を高め、まちに新たな魅力を付加する可能性もあり、良くも悪くも高層化はその地域に大きな影響をもたらす要素である。

そこで、近年も再開発が進む東京の繁華街に注目し、比較、分析を行い、各繁華街の特徴を分析するとともに、その延長線上において高層化が繁華街にもたらした影響を明らかにし、今後も増加していくと考えられる高層建築物と繁華街の連携強化に活かしていく必要がある。

1) チャールズ・ランドリー：『クリエイティブ都市論—創造性は居心地のよい場所を求める』，ダイヤモンド社，2009

2) ジェイン・ジェイコブス：『アメリカ大都市の死と生』，鹿島出版会，2010

第1章 序論

1-2 研究の目的

以上を踏まえ、次の研究目的を設定する。

(1) 東京における都市再開発の歴史を整理し、それに伴う繁華街の高層化の傾向を明らかにするとともに、繁華街の主要機能である商業、オフィス集積面の変化を明らかにする。

(2)(1) で見てきた「高層化」、「商業集積」、「オフィス集積」という3つの観点に、繁華街に訪れる「人」に関する観点を加えた4つの観点から繁華街の類型化を行い、各繁華街の特徴を明らかにする。

(3)(2) の分析を元に、繁華街としての特徴が異なる渋谷と秋葉原に着目し、高層化がそれぞれの繁華街にもたらした影響を明らかにする。

1-3 研究の位置づけ

東京の繁華街の変遷に関する研究としては、代表的な繁華街である浅草、銀座、新宿、渋谷の変遷を商店・事業所の機能分布の面から分析したもの³⁾⁴⁾⁵⁾⁶⁾、秋葉原に関しては、ヲタク系専門店の分布の推移を論じたもの⁷⁾や、産業集積のメカニズムを分析したもの⁸⁾、土地利用・建築物の変化や街のイメージの変化から考察を行っているもの⁹⁾などがある。

このように、単一の繁華街の変遷を追っている論文が多い一方で、東京の繁華街全般を定量的に比較、分析し、論じているものもほとんどない。また、近年の繁華街の高層化に着目し、繁華街の変化を分析しているものも少ない。

そこで、本研究では、東京の繁華街の変遷と高層化について定量的に分析するとともに、ケーススタディでは、都市史的な観点から定性的な分析を行う。

3) 小黒康典, 初田亨, 内野伸勝, 西岡大輔, 平井充:『商店・事業所の機能分布からみた都市・浅草の変遷(1921-2004)-東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その2』,工学院大学研究報告, 100, pp.129-136, 2006

4) 平井充, 初田亨, 内野伸勝, 小黒康典, 西岡大輔:『商店・事業所の分布からみた都市・銀座の変遷(1963-2005)-東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その3』,工学院大学研究報告, 100, pp.137-144, 2006

5) 内野伸勝, 初田亨, 平井充, 小黒康典, 西岡大輔:『商店・事業所の機能分布からみた都市・新宿駅東口周辺の変遷(1933-2004)-東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その4』,工学院大学研究報告, 100, pp.145-152, 2006

6) 西岡大輔, 初田亨, 内野伸勝, 小黒康典, 平井充:『商店・事業所の機能分布からみた都市・渋谷の変遷(1958-2004)-東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その5』,工学院大学研究報告, 100, pp.153-160, 2006

7) 森川嘉一郎:『秋葉原電気街におけるオタク系専門店の増加の調査』,日本建築学会学術講演梗概集・F-2, 建築歴史・意匠 2003, pp.441-442, 2003

8) 小野由理, 大西隆:『秋葉原地域における産業集積の特徴と集積持続のメカニズムに関する研究』,日本都市計画学会都市計画論文集, 39, pp.757-762, 2004

9) 片山健介, 梶谷彰男, 保利真吾, 平本一雄, 志摩憲寿:『東京における集客型市街地の変容過程に関する考察:その4 秋葉原の事例』,日本建築学会学術講演梗概集・F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2009, pp.1187-1188, 2009

1-4 研究の方法

繁華街は、大辞林第3版で、「商店や飲食店が立ち並び、人通りの多いにぎやかな地域。」¹⁰⁾と説明されているように、基本的には商店が連続して存在し、人で賑わいを見せている地域である。商業に関する統計調査として最も代表的なものは経済産業省が行っている『商業統計』であるが、その内の東京都のデータを集計したものが『東京の商業集積地域』¹¹⁾としてまとめられている。その資料の中で、商業統計における「商業集積地域」が相互に連担し合う地域をひとつの大きな繁華街として定義している(表 1-1)。

「商業集積地域」は「原則として50店以上の小売業の商店を含み、卸売業、小売業および一般飲食店全体で100店以上の商業の事業所が混在して街区を形成している小売機能の集積地域」¹¹⁾のことを指す。2002年度からは「商業集積地区」に改められ、「主に都市計画法8条に定める『用途地域』のうち、商業地域及び近隣商業地域であって、商店街を形成している地区をいう。概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とする。一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるもの」¹²⁾と定義が変更されている。

本研究では、以前から存在する繁華街がどのように変化してきたのかを分析するため、1982年において年間販売額が500億円以上であった21の繁華街を研究対象とする。各繁華街を構成する商業集積地域・地区を以下の表1-2に示す。ただし、2002年以降に関しては、先述のように集計単位が「商業集積地域」から「商業集積地区」に変更されており、繁華街の定義が存在しない。そのため、基本的に1997年におけるデータをベースとし、地区の名称や立地から、他の地区と連担していると考えられる地区を新たに加えた。

各繁華街のエリアに関しては、『東京の小売業』には各商業集積地区のエリア図が存在しないため、1997年の『東京の商業集積地域』における各商業集積地域のエリアを連結したものを大まかな繁華街のエリアとする(図1-1～1-21)。

以上21繁華街を分析対象として、まずは、繁華街における高層化、商業集積、オフィス集積に関する文献や統計資料を元に定量的な分析を行う。その後のケーススタディでは、渋谷と秋葉原について、各種文献や図面を元に繁華街の変遷と高層化について整理するとともに、渋谷、秋葉原のまちづくりに関わる方々に対して行ったヒアリング調査を元に、高層化に伴い繁華街がどのように変化したかを明らかにする。

10) 三省堂：『大辞林 第三版』, 2006

11) 東京都総務局：『東京の商業集積地域』, 1982・1985・1991・1997

12) 東京都総務局：『東京の小売業（商業統計調査報告～立地環境特性別集計編～）』, 2002・2007

第1章 序論

表 1-1：東京の商業集積地域における繁華街

	1982年	1985年	1991年	1997年
繁華街の定義	「相互に連担し合う集積地域をひとつの大きな繁華街としてとらえ、年間販売額順位に500億円以上の21地域を表章した。」	「相互に連担し合う集積地域をひとつの大きな繁華街としてとらえ、年間販売額順位に500億円以上の22地域を表章した。」	「相互に密接なつながりを持つ集積地域をひとつの大きな繁華街としてとらえ、年間販売額が500億円以上の地域を、年間販売額順位に40地域を表章した。」	「駅あるいは幹線道路等を中心に商店が連続している集積地域についてまとめて一つの地域としてとらえ、小売業および一般飲食店を合わせた商店数が400を超えている地域を、東京の代表的な繁華街とした。」
順位	年間販売額順	年間販売額順	年間販売額順	商店数順
1	新宿	新宿	新宿	銀座・有楽町
2	池袋	池袋	池袋	新宿
3	銀座・有楽町	銀座・有楽町	銀座・有楽町	渋谷
4	東京駅・日本橋	渋谷	渋谷	蒲田
5	渋谷	東京駅・日本橋	東京駅・日本橋	吉祥寺
6	室町1丁目	秋葉原	室町	池袋
7	上野・御徒町	室町1丁目	上野・御徒町	上野・御徒町
8	秋葉原	上野・御徒町	秋葉原	町田
9	吉祥寺	吉祥寺	町田	小岩
10	町田	町田	吉祥寺	下北沢
11	蒲田	立川	立川	立川
12	八王子	八王子	蒲田	原宿
13	立川北口	蒲田	八王子	高田馬場
14	神保町・駿河台下	二子玉川	神保町・駿河台下	神保町・駿河台下
15	二子玉川	神保町・駿河台下	二子玉川	東京駅・日本橋
16	原宿	原宿	青山・表参道	自由が丘
17	中野	大森	錦糸町	北千住
18	大森	浅草	浅草	荻窪
19	赤羽	自由が丘	大森	赤羽
20	自由が丘	中野	自由が丘	高円寺
21	小岩	新橋	日比谷	浅草
22		荻窪	北千住	池袋西北部
23			小岩	西荻窪
24			荻窪	阿佐ヶ谷
25			中野	八王子
26			原宿	中野
27			赤坂・一ツ木	歌舞伎町
28			五反田	赤坂・一ツ木
29			赤羽	青山・表参道
30			新橋	新橋
31			調布	恵比寿
32			大井町	大森
33			西葛西	三軒茶屋
34			国分寺	浅草橋・蔵前
35			池袋サンシャイン周	調布
36			三軒茶屋	経堂
37			高田馬場	亀有
38			八王子旧甲州街道	大塚
39			聖蹟桜ヶ丘	大井町
40			歌舞伎町	十条
41				錦糸町
42				江古田
43				竹ノ塚
44				三鷹
45				亀戸
46				二子玉川
47				秋葉原
48				四谷

出所：参考文献 11) を元に作成

表 1-2：繁華街を構成する商業集積地域・地区

	1982年	1985年	1991年	1997年	2002年	2007年
新宿	新宿駅東口	新宿駅東口	新宿駅東口	新宿駅東口	新宿駅東口	新宿駅東口
	新宿駅西口	新宿駅西口	新宿駅西口	新宿駅西口	新宿駅西口	新宿駅西口
	新宿駅西口地下街	新宿駅西口地下街	新宿駅西口地下街	新宿駅西口地下街	新宿駅西口地下街	新宿駅西口地下街
	新宿サブナード	新宿サブナード	新宿サブナード	新宿サブナード	新宿サブナード	新宿サブナード
				タカシマヤタイムズスクエア	タカシマヤタイムズスクエア	タカシマヤタイムズスクエア
池袋	池袋駅東口	池袋駅東口	池袋駅東口	池袋駅東口	池袋駅東口	池袋駅東口
	池袋駅西口	池袋駅西口	池袋駅西口	池袋駅西口	池袋駅西口	池袋駅西口
	池袋駅東口地下街	池袋駅東口地下街	池袋駅東口地下街	池袋駅東口地下街	池袋駅東口地下街	池袋駅東口地下街
	池袋駅西口地下街	池袋駅西口地下街	池袋駅西口地下街	池袋駅西口地下街	池袋駅西口地下街	池袋駅西口地下街
銀座・有楽町	銀座	銀座	銀座	銀座地域	銀座地域	銀座地域
	有楽町駅南口	有楽町駅南口	有楽町駅南口	有楽町駅南口	有楽町駅南口	有楽町駅南口
	西銀座・数寄屋橋	西銀座・数寄屋橋	西銀座・数寄屋橋	西銀座・数寄屋橋	西銀座・数寄屋橋	西銀座・数寄屋橋
				銀座ナイン	銀座ナイン	銀座ナイン
						アンティークモール
東京駅・日本橋	東京駅商店街	東京駅商店街	東京駅商店街	東京駅商店街	東京駅商店街	東京駅商店街
	東京駅八重洲地下街 (千代田区)	東京駅八重洲地下街 (千代田区)	東京駅八重洲地下街 (千代田区)	東京駅八重洲地下街 (千代田区)	東京駅八重洲地下街 (千代田区)	東京駅八重洲地下街 (千代田区)
	東京駅八重洲地下街 (中央区)	東京駅八重洲地下街 (中央区)	東京駅八重洲地下街 (中央区)	東京駅八重洲地下街 (中央区)	東京駅八重洲地下街 (中央区)	東京駅八重洲地下街 (中央区)
	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)	東京駅八重洲地下街 (境界未定地域)
	八重洲・日本橋	八重洲・日本橋	日本橋(旧八重洲・日本橋)	日本橋地域	日本橋地域	日本橋地域
						丸の内ビルディング
						丸の内オアゾ
						新丸の内ビルディング
渋谷	道玄坂周辺	道玄坂周辺	道玄坂周辺	道玄坂周辺	道玄坂周辺	道玄坂周辺
	渋谷駅東部	渋谷駅東部	渋谷駅東部	渋谷駅東部	渋谷駅東部	渋谷駅東部
	渋谷駅西部	渋谷駅西部	渋谷駅西部	渋谷公園通商店街	渋谷公園通商店街	渋谷公園通商店街
				渋谷地下商店街	渋谷地下商店街	渋谷地下商店街
				渋谷駅東口商店会	渋谷駅東口商店会	渋谷駅東口商店会
				渋谷青山通り商店会	渋谷青山通り商店会	渋谷青山通り商店会
				渋谷中央街、 渋谷東急プラザ商店会	渋谷中央街、 渋谷東急プラザ商店会	渋谷中央街、 渋谷東急プラザ商店会
				東急本店周辺	東急本店周辺	東急本店周辺
				道玄坂親衆会	道玄坂親衆会	道玄坂親衆会
室町1丁目	室町1丁目	室町1丁目	室町(旧室町1丁目)	室町地域	室町地域	室町地域
上野・御徒町	上野4丁目	上野4丁目	上野4丁目	上野4丁目	上野4丁目	上野4丁目
	上野6丁目	上野6丁目	上野6丁目	上野6丁目	上野6丁目	上野6丁目
	御徒町駅西口	御徒町駅西口	御徒町駅西口	御徒町駅西口	御徒町駅西口	御徒町駅西口
			御徒町駅東口	御徒町駅東口地域	御徒町駅東口地域	御徒町駅東口地域
秋葉原	秋葉原	秋葉原	秋葉原	秋葉原	秋葉原	秋葉原
					秋葉原、東口地域	秋葉原、東口地域
吉祥寺	吉祥寺駅南口	吉祥寺駅南口	吉祥寺駅南口	吉祥寺駅南口	吉祥寺駅南口	吉祥寺駅南口
	吉祥寺駅北口	吉祥寺駅北口	吉祥寺駅北口	吉祥寺駅北口	吉祥寺駅北口	吉祥寺駅北口
町田	町田駅北口	町田駅北口	町田駅北口	町田駅北口	町田駅北口	町田駅北口
	町田駅南口	町田駅南口	町田駅南口	町田駅南口地域	町田駅南口地域	町田駅南口地域
蒲田	蒲田駅西口	蒲田駅西口	蒲田駅西口	蒲田駅西口	蒲田駅西口	蒲田駅西口
	蒲田駅東口	蒲田駅東口	蒲田駅東口	蒲田駅東口	蒲田駅東口	蒲田駅東口
	京浜蒲田駅周辺	京浜蒲田駅周辺	京浜蒲田駅周辺	京浜蒲田駅周辺	京浜蒲田駅周辺	京浜蒲田駅周辺
八王子	八王子駅北口	八王子駅北口	八王子駅北口	八王子駅北口	八王子駅北口	八王子駅北口
	八日町・横山町周辺	八日町・横山町周辺	京王八王子駅周辺	京王八王子駅周辺	京王八王子駅周辺	京王八王子駅周辺
立川				八王子駅南口	八王子駅南口	八王子駅南口
	立川駅北口	立川駅北口	立川駅北口	立川駅北口	立川駅北口	立川駅北口
		立川駅南口	立川駅南口	立川駅南口	立川駅南口	立川駅南口
神保町・駿河台下	三崎町通り	三崎町通り	三崎町通り	三崎町通り	三崎町通り	三崎町通り
	神田神保町	神田神保町	神田神保町	神田神保町	神田神保町	神田神保町
	駿河台下	駿河台下	駿河台下	駿河台下	駿河台下	駿河台下
二子玉川	二子玉川駅周辺	二子玉川駅周辺	二子玉川駅周辺	二子玉川駅周辺	二子玉川駅周辺	二子玉川駅周辺
原宿	原宿	原宿	原宿(旧原宿)	原宿駅周辺	原宿駅周辺	原宿駅周辺
	竹下通り	竹下通り	竹下通り			
	表参道駅西部	表参道駅西部				
中野	中野駅北口	中野駅北口	中野駅北口	中野駅北口	中野駅北口	中野駅北口
	中野駅南口	中野駅南口	中野駅南口	中野駅南口	中野駅南口	中野駅南口
大森	大森駅山王口	大森駅山王口	大森駅山王口	大森駅山王口	大森駅山王口	大森駅山王口
	大森駅大森口	大森駅大森口	大森駅大森口	大森駅大森口	大森駅大森口	大森駅大森口
赤羽	赤羽駅東口	赤羽駅東口	赤羽駅東口	赤羽駅東口	赤羽駅東口	赤羽駅東口
	赤羽2丁目	赤羽2丁目	赤羽2丁目	赤羽2丁目	赤羽2丁目	赤羽2丁目
			赤羽駅西口	赤羽駅西口地域	赤羽駅西口地域	赤羽駅西口地域
自由が丘	自由が丘駅周辺	自由が丘駅周辺	自由が丘駅周辺	自由が丘駅周辺	自由が丘駅周辺	自由が丘駅周辺
小岩	小岩駅北口	小岩駅北口	小岩駅北口	小岩駅北口地域	小岩駅北口地域	小岩駅北口地域
	小岩駅南口	小岩駅南口	小岩駅南口	小岩駅南口地域	小岩駅南口地域	小岩駅南口地域

出所：参考文献 11) を元に作成

第1章 序論



図 1-1：新宿

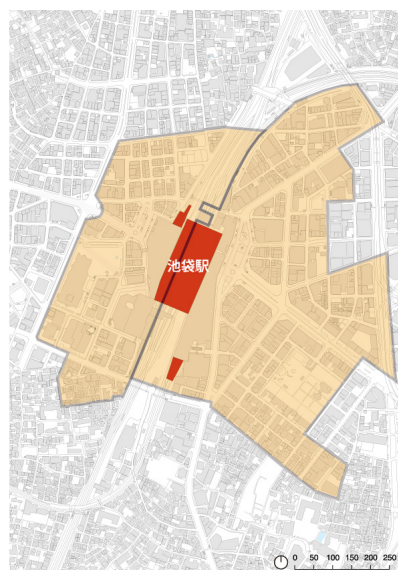


図 1-2：池袋

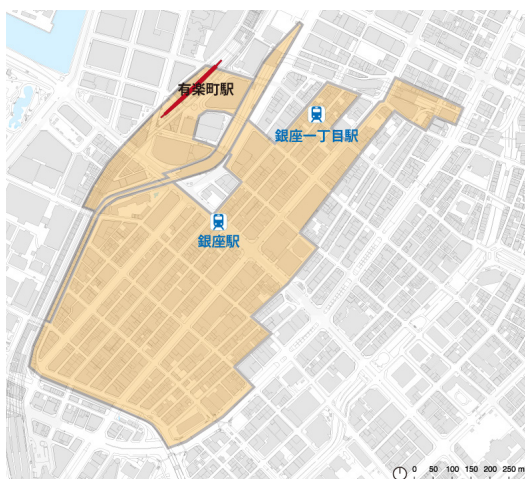


図 1-3：銀座・有楽町

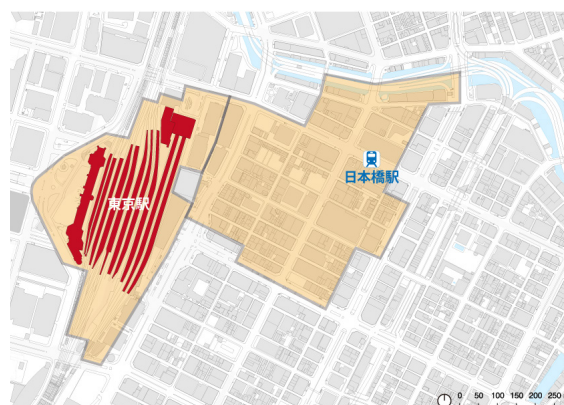


図 1-4：東京駅・日本橋

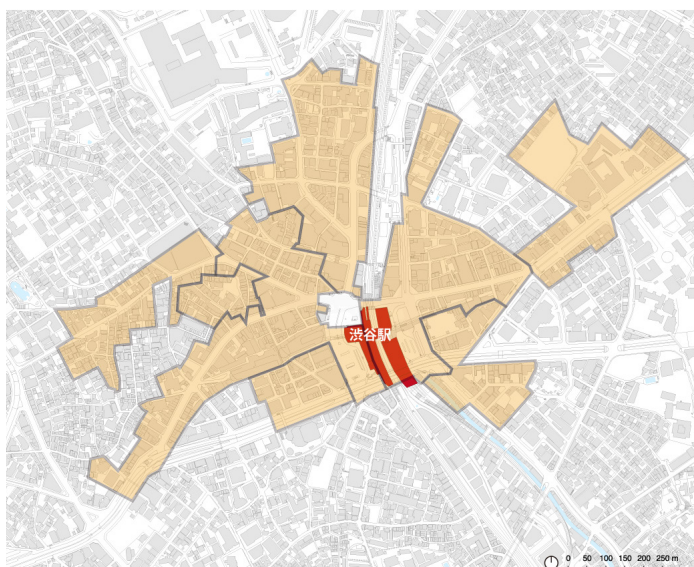


図 1-5：渋谷

出所：参考文献 11),
Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

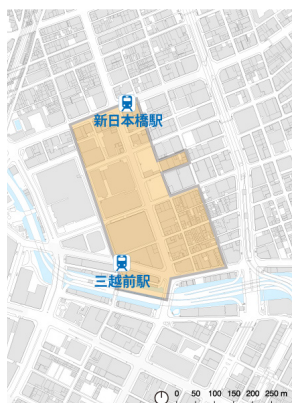


図 1-6：室町1丁目

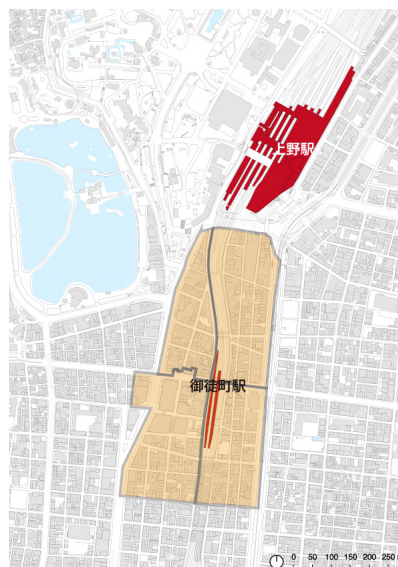


図 1-7：上野・御徒町

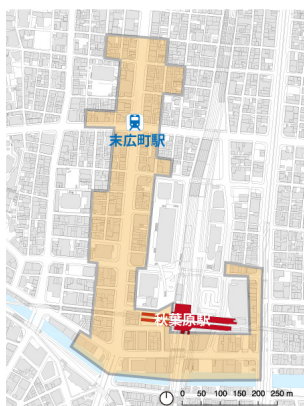


図 1-8：秋葉原

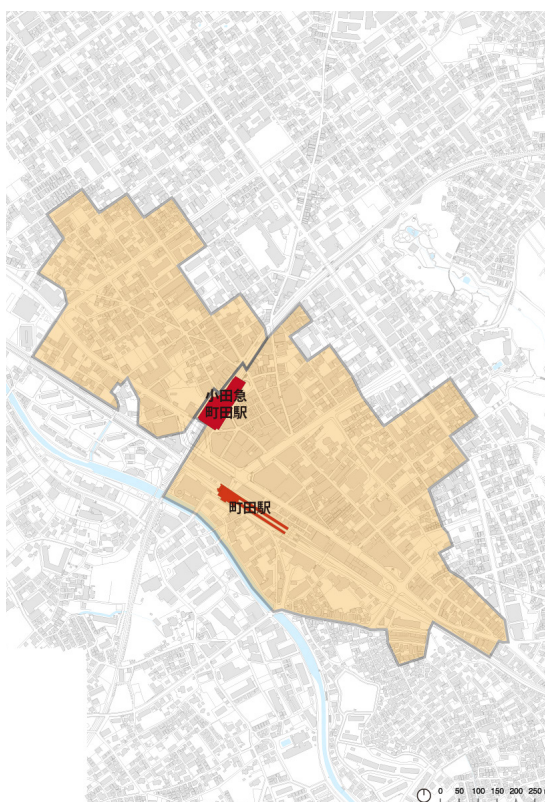


図 1-10：町田

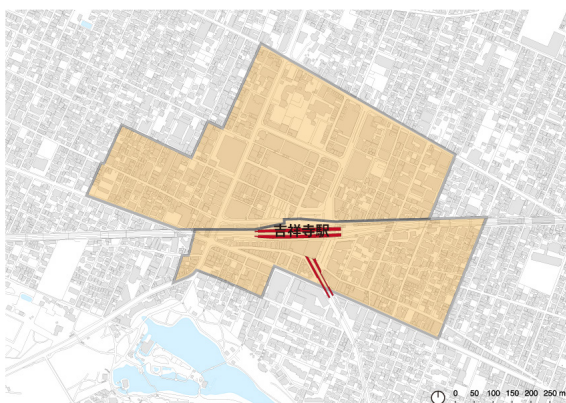


図 1-9：吉祥寺

出所：参考文献 11),
Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第1章 序論

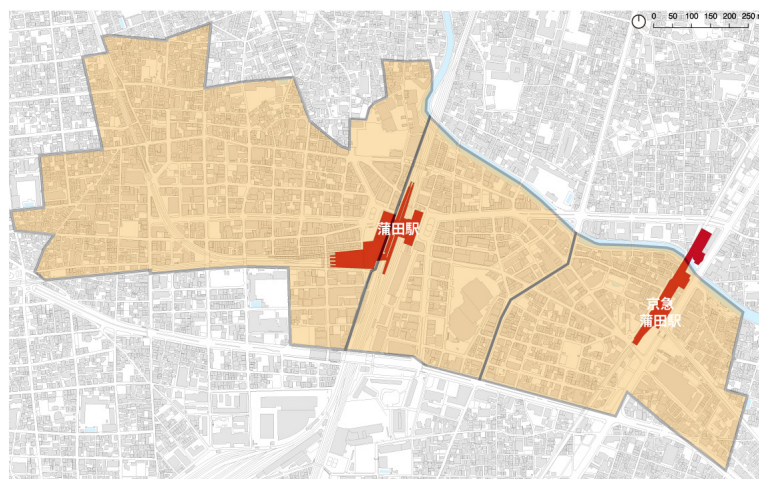


図 1-11：蒲田

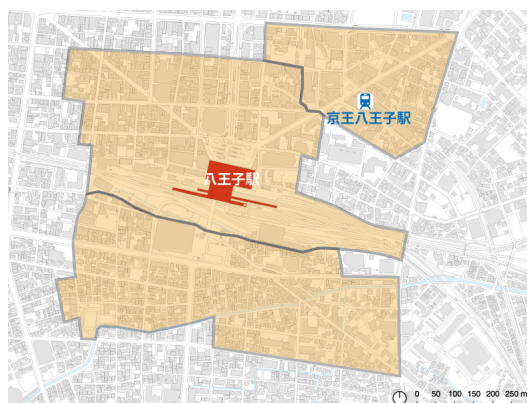


図 1-12：八王子

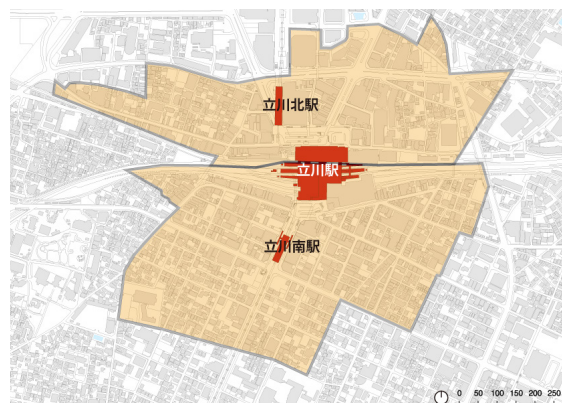


図 1-13：立川

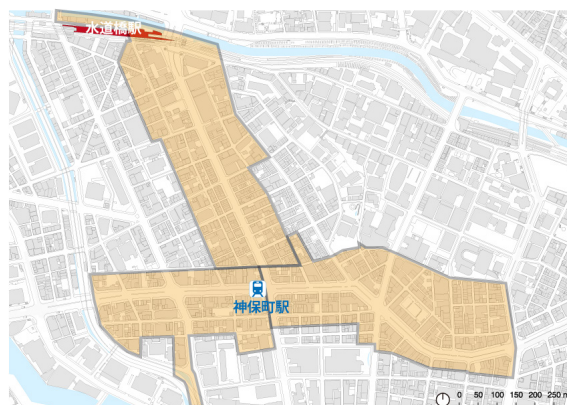


図 1-14：神保町・駿河台下

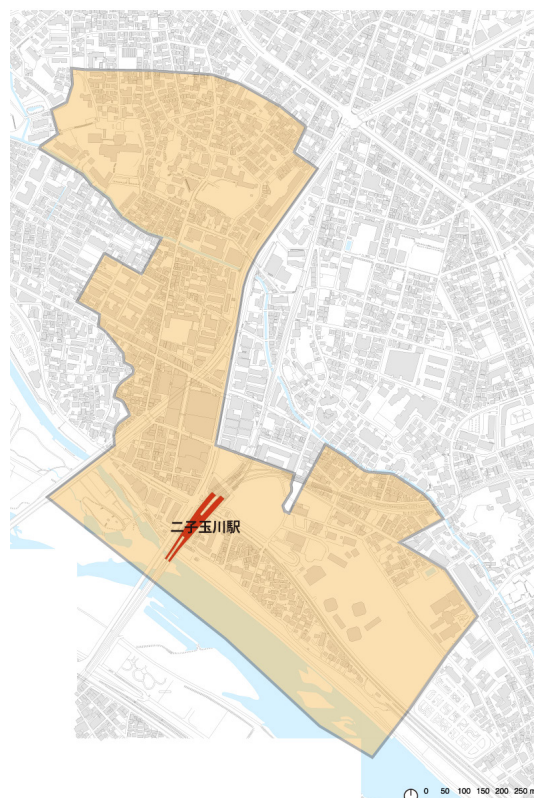


図 1-15：二子玉川

出所：参考文献 11),
Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

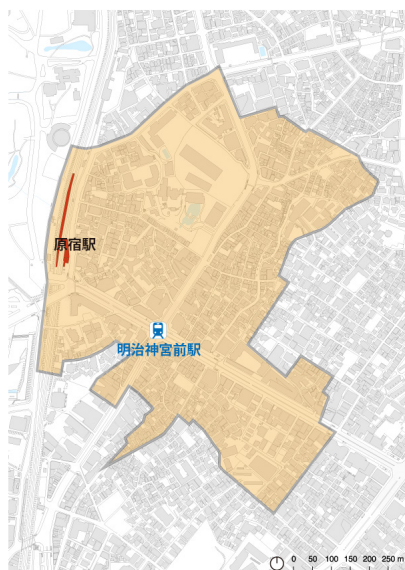


図 1-16：原宿

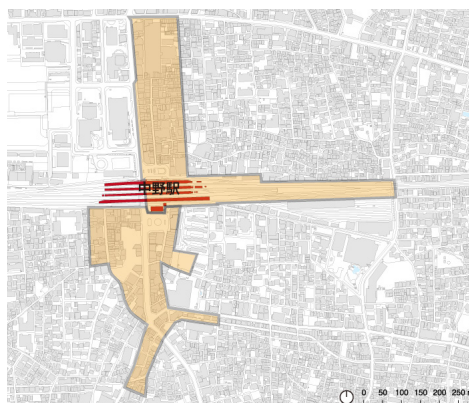


図 1-17：中野

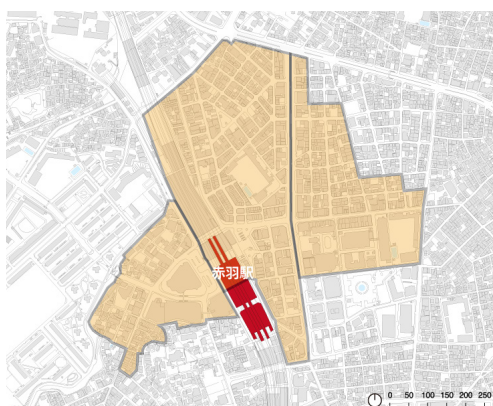


図 1-19：赤羽

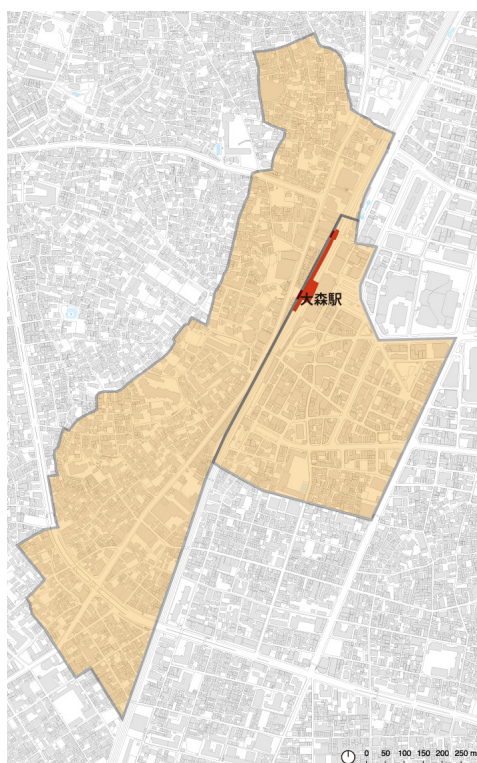


図 1-18：大森

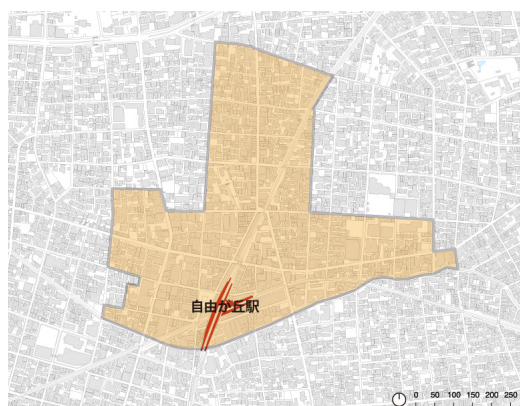


図 1-20：自由が丘

出所：参考文献 11),
Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第1章 序論

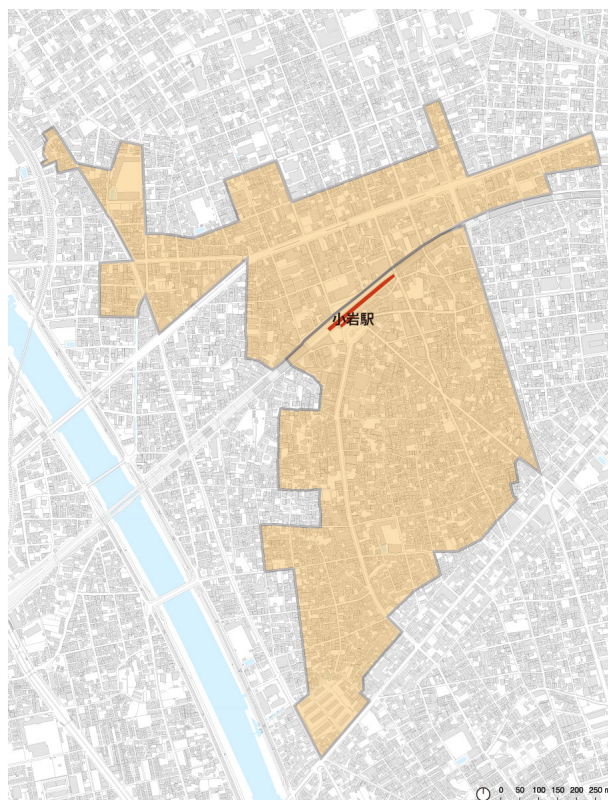


図 1-21：小岩

出所：参考文献 11),
Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第2章 繁華街の高層化と 商業・オフィス集積の時系列変化

-
- 2-1 東京の繁華街における高層化
 - 2-2 商業集積の時系列変化
 - 2-3 オフィス集積の時系列変化
 - 2-4 小結

2-1 東京の繁華街における高層化

2-1-1 東京における都市再開発¹³⁾

東京においては、1968年の霞が関ビルを皮切りに、表2-1で示すように、多くの都市再開発が行われてきた。霞が関ビルは、1961年に創設された特定街区制度を初めて利用した第1号のビルであった。その後、高度経済成長を背景に、1963年には、それまでの絶対高さ制限に代わって、容積率によって制限を行う容積地区制度が導入されたことによって、都市の高層化が進んでいった。ちょうどこの頃に、新宿では淀橋浄水場の閉鎖(1965年)によって、新宿副都心の計画がスタートした。

1969年には都市再開発法が制定され、そこから17年という時を経て、都市再開発法に基づく民間による日本初の大規模再開発事業となったアークヒルズが1986年に完成した。またこの頃、中曽根内閣によって、民間活力を活かした都市再開発を促進するため、規制緩和や国有地の払い下げが推し進められ、1988年には、工場跡地や鉄道ヤード跡地などの大規模遊休地における再開発を進めるための再開発地区計画制度が創設された。

バブル崩壊後、不況期に突入した2000年代になると、小泉内閣のもとで再び規制緩和が実施され、2002年には、都市再生特別措置法が施行されたことを契機に、民間資金による都市開発が再び活性化した。この頃、1998年前後に旧国鉄清算事業団によって売却された旧国鉄用地を活用した汐留シオサイト(2003年)や品川グランドコモンズ(2003年)なども完成した。また、六本木では2003年に六本木ヒルズ、2007年には防衛庁跡地を活用した東京ミッドタウンもオープンした。

2011年には「都市再生緊急整備地域」の対象地域の範囲が拡大したうえ、都市再生特別措置法の改正により「特定都市再生緊急整備地域制度」が創設された。また、同年には「総合特区制度」も成立し、臨海部や新宿や渋谷、品川・田町などを中心として、今後も更なる都市再開発の進行が予定されている。

13) 不動産協会：『日本の不動産 2013』, pp.14-19, 2013

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

表 2-1：東京における民間都市再開発事例

名称	所在地	開発面積(ha)	竣工年	事業主体・参加企業等(開発当時)
霞が関ビル	千代田区霞ヶ関	1.6	1968年	三井不動産
サンシャインシティ	豊島区東池袋	6.1	1978年	新都市開発センター
赤坂・六本木アークヒルズ	港区赤坂	5.6	1986年	組合、森ビル
新宿副都心	新宿区西新宿	56.0	1990年	新宿副都心建設公社、住友不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、京王帝都電鉄 他
天王洲アイランド	品川区東品川	20.0	1992年	各地権者の任意の協議会、三菱商事、宇部興産 他
大川端リバーシティ	中央区佃	17.0	1993年	東京都、(旧)住宅・都市整備公団、三井不動産
世田谷ビジネススクエア	世田谷区用賀	2.1	1993年	東急不動産、東京急行電鉄
聖路加国際病院再開発	中央区明石町	3.9	1994年	聖路加国際病院、新星和不動産、東急不動産、藤和不動産、日本生命、松下興産、三井不動産
恵比寿ガーデンプレイス	渋谷区恵比寿・目黒区三田	8.3	1994年	サッポロビール
キャロットタワー	世田谷区太子堂	1.5	1996年	東京急行電鉄
品川インターシティ	港区港南	4.0	1998年	興和不動産、住友生命、大林組
ゲートシティ大崎	品川区大崎	5.9	1999年	組合、東京電力、大崎土地建物、三井不動産、富士ライフ 他
東京オペラシティ	新宿区西新宿	4.4	1999年	日本生命、NTT都市開発、小田急百貨店、京王電鉄 他
渋谷マークシティ	渋谷区道玄坂	1.4	2000年	帝都高速度交通営団、東京急行電鉄、京王電鉄
晴海アイランドトリトンスクエア	中央区晴海	14.2	2001年	(旧)都市基盤整備公団・住友商事
泉ガーデン	港区六本木	3.2	2002年	組合、住友不動産、森ビル
丸の内ビルディング	千代田区丸の内	1.0	2002年	三菱地所
汐留シオサイト	港区東新橋	30.7	2003年	電通、日本テレビ放送網、松下電工 他
品川グランドコモンズ	港区港南・品川区北品川	5.3	2003年	三菱商事、三菱重工、三菱自工、大東建託、太陽生命、キャノン販売、東京建物、近鉄不動産、日本土地建物販売、トータルハウジング
六本木ヒルズ	港区六本木	11.0	2003年	組合、森ビル
丸の内オアゾ	千代田区丸の内	2.4	2004年	三菱地所、日本生命、丸の内ホテル、中央不動産
日本橋三井タワー	中央区日本橋室町	1.4	2005年	三井不動産・千代屋総本店
表参道ヒルズ	渋谷区神宮前	1.2	2006年	森ビル、組合
オリナス	墨田区太平	2.7	2006年	東京建物、三井物産、昭栄
東京ミッドタウン	港区赤坂	6.9	2007年	三井不動産、全国共済農業協同組合連合会、明治安田生命保険、積水ハウス、富国生命保険、大同生命保険
赤坂サカス	港区赤坂	3.3	2008年	東京放送、三井不動産
大手町一丁目地区再開発	千代田区大手町	1.5	2009年	全国農業協同組合中央会、日本経済団体連合会、日本経済新聞社、三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル 他
丸の内パークビル・三菱一号館	千代田区丸の内	1.2	2009年	三菱地所
渋谷ヒカリエ	渋谷区渋谷	0.9	2012年	渋谷新文化街区プロジェクト推進協議会、東京急行電鉄、東京地下鉄 他
中野セントラルパーク	中野区中野	16.8	2012年	東京建物、鹿島建設、昭栄、日本土地建物 他
アークヒルズ仙石山森タワー	港区六本木	2.0	2012年	森ビル
大手町フィナンシャルシティ	千代田区大手町	1.4	2012年	都市再生機構、三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

主な施設	従前用途	備考
事務所・店舗	会館	特定街区
事務所・ホテル・展示場	拘置所	特定街区
事務所・ホテル・テレビスタジオ・住宅	住宅・店舗・教会等	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・ホテル	浄水場	特定街区
事務所・ホテル・店舗・住宅	倉庫・住宅	地区計画
住宅・店舗	造船所	特定住宅市街地整備事業
事務所・店舗	電車車庫	地区計画
病院・住宅・事務所	病院	特定街区
事務所・店舗・ホテル・住宅・ホール・美術館	ビール工場	特定住宅市街地整備事業
事務所・店舗・文化生活情報センター	店舗等	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・多目的ホール	鉄道ヤード	再開発地区計画
事務所・店舗・住宅・清掃事業所・工場	工場・アパート等	第一種市街地再開発事業
劇場・事務所・店舗	工業試験場	特定街区
事務所・店舗・ホテル	車両基地・鉄道施設等	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・住宅・ホール	住宅・倉庫・配送センター	地区計画・第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・ホテル・住宅・美術館 他	会館・住宅	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗	事務所・店舗	特定街区
事務所・住宅・ホテル・店舗・放送センター 他	操車場・貨物駅	土地区画整理事業
事務所・ホテル・店舗・住宅	事務所・店舗・工場	土地区画整理事業・再開発地区計画
事務所・ホテル・店舗・劇場・美術館・放送センター・住宅	事務所・店舗・住宅・放送センター	第一種市街地再開発事業
事務所・ホテル・店舗	事務所・ホテル・店舗	総合設計制度
事務所・ホテル	事務所・店舗	特定街区
店舗・住宅	住宅	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・住宅	工場	特定街区
事務所・住宅・ホテル・店舗	国有地(旧防衛庁)	再開発地区計画
事務所・店舗・劇場・放送センター・住宅 他	事務所・放送センター・劇場 他	再開発地区計画
事務所・会議場・店舗	合同庁舎	民間都市再生事業計画、 都市再生特別地区
事務所・店舗・美術館	事務所・店舗	都市再生特別地区、 特例容積率適用地区
事務所・店舗・文化施設	文化会館	都市再生特別地区
事務所・住宅・店舗	警察大学校	民間都市再整備事業
事務所・店舗・住宅	林野庁職員宿舎	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・医療機関 他	ビル・会館	第一種市街地再開発事業

出所：参考文献 13) pp18-19 より一部抜粋・追記

2-1-2 各繁華街における高層化

各繁華街における高層化に関しては、東京消防庁の発行する『東京消防庁統計書』¹⁴⁾の中から、各消防署管内の4階以上の建築物数のデータを利用して分析を行う。今回は、10階以上の建築物を「高層建築物」と定義し、各繁華街を管轄する消防署内の高層建築物数を集計し、全建築物数に対する高層建築物数の割合を比較する。

各繁華街を管轄する消防署とその管轄エリアを表2-2と図2-1に示す。なお、銀座・有楽町と室町1丁目、秋葉原と神保町・駿河台下、二子玉川と自由が丘は同じ消防署管内に属している。

表 2-2：各繁華街を管轄する消防署

繁華街名	管轄消防署
新宿	新宿消防署
池袋	池袋消防署
銀座・有楽町	京橋消防署
東京駅・日本橋、 室町1丁目	日本橋消防署
渋谷・原宿	渋谷消防署
上野・御徒町	上野消防署
秋葉原、 神保町・駿河台下	神田消防署
吉祥寺	武蔵野消防署
町田	町田消防署
蒲田	蒲田消防署
八王子	八王子消防署
立川	立川消防署
二子玉川、 自由が丘	玉川消防署
中野	中野消防署
大森	大森消防署
赤羽	赤羽消防署
小岩	小岩消防署

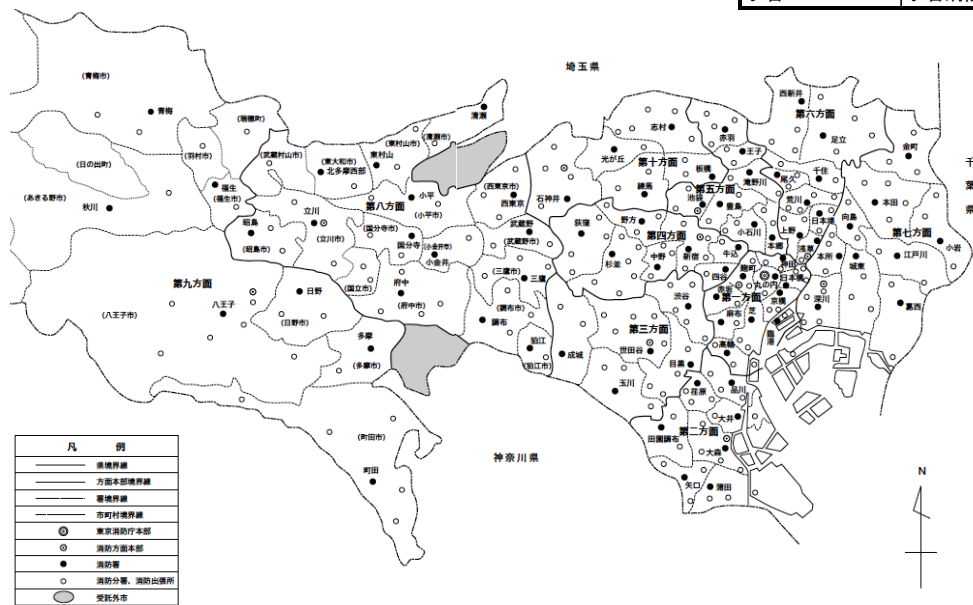


図 2-1：各繁華街を管轄する消防署 (出所：参考文献 14) より転載)

まず、図 2-2 で東京都全体の値を見てみると、年々上昇していることから、東京都全体の傾向として高層化が進んでいることがわかる。中でも高層化が特に進んでいるのは、銀座・有楽町と室町1丁目が属する京橋消防署管内と、東京駅・日本橋が属する日本橋消防署管内、秋葉原と神保町・駿河台下が属する神田消防署管内である。この3つの消防署が管轄しているのは、千代田・中央区内の主に皇居周辺の東側エリアである。

14) 東京消防庁：『東京消防庁統計書』，1982・1986・1991・1997・2002・2007

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

次に、高層化が進んでいるのは、新宿が属する新宿消防署管内、渋谷と原宿が属する渋谷消防署管内、上野・御徒町が属する上野消防署管内である。

ここで、図 2-3 の東京 23 区別概算容積率¹⁵⁾を見てみると、各消防署が属する千代田区、中央区、新宿区、渋谷区、台東区は、23 区内で第 1 位、第 2 位、第 5 位、第 6 位、第 4 位と軒並み上位に位置しており、区レベルでの高層化の傾向も強いことがわかる。

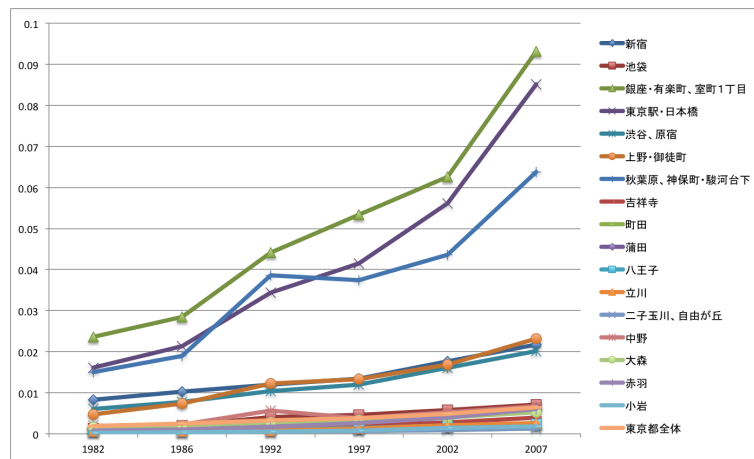


図 2-2：消防署管内高層建築物数割合の推移
(出所：参考文献 14) を元に作成)

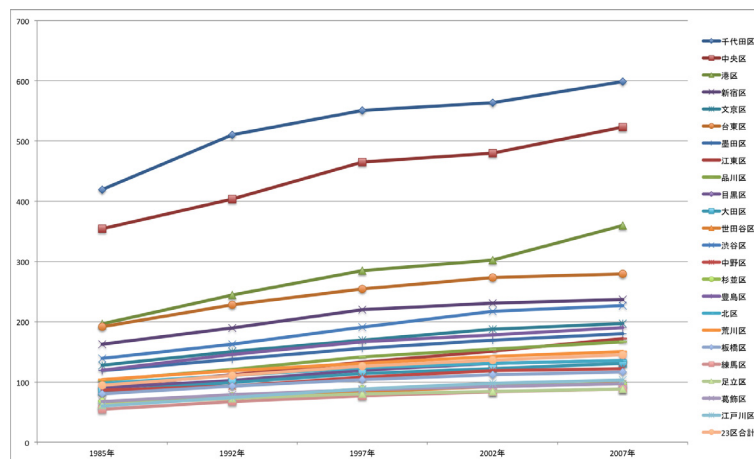


図 2-3：東京 23 区別概算容積率の推移
(出所：参考文献 15) を元に作成)

15) 東京都都市整備局：『東京の土地 (土地関係資料集)』, 1985・1992・1997・2002・2007

2-2 商業集積の時系列変化

本節では、主に『東京の商業集積地域』¹¹⁾、『東京の小売業』¹²⁾、『商業統計』¹⁶⁾のデータを元に、各繁華街における商業集積の時系列変化を分析する。

2-2-1 経営規模の推移

各繁華街における小売事業所の経営規模の変化については、1事業所当たり従業者数と1事業所当たり売場面積という2つの指標から分析を行う。

まず、全国平均と東京都平均を見てみると、両指標において年々その値が上昇しており、全国的に小売事業所の経営規模が拡大していることがわかる。(図2-4,5)しかし、繁華街毎の推移を見てみると、単純な拡大傾向ではないことがわかる(図2-6,7)。

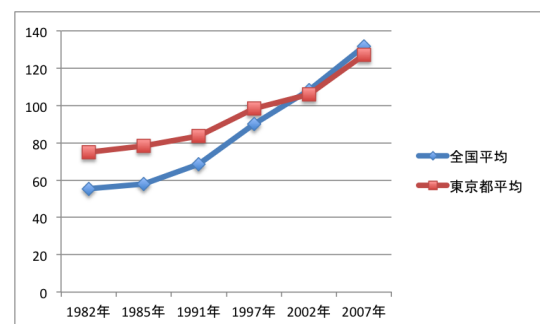
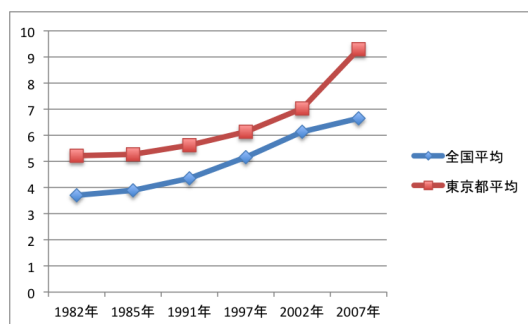


図2-4：1事業所当たり従業者数の推移 (全国・東京都平均) 図2-5：1事業所当たり売場面積の推移 (全国・東京都平均)
(出所：参考文献16)を元に作成)

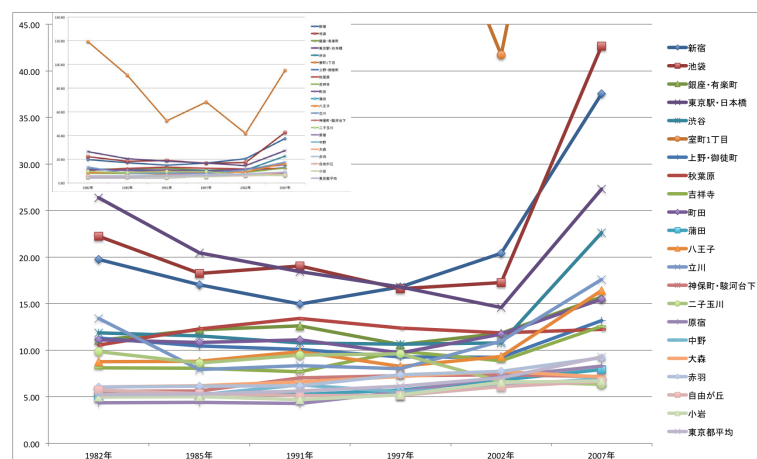


図2-6：1事業所当たり従業者数の推移 (繁華街別)
(出所：参考文献11,12)を元に作成)

16) 経済産業省：『商業統計』，1982・1985・1991・1997・2002・2007

1 事業所当たり従業者数に関しては、元々値が高かった繁華街がさらに 2002 年から 2006 年で急上昇した一方で、元々値の小さかった繁華街では増加が見られず、繁華街間の差が広がりつつある。1 事業所当たり売場面積に関しては、繁華街によって変化の仕方がまちまちであり、全体的な傾向を見て取ることは出来ない。

表 2-3：新宿、池袋、東京駅・日本橋の
主な大規模商業施設

	開業年	商業施設名
新宿	1929年	三越新宿店(2012年ビックロ)
	1933年	伊勢丹新宿本店
	1962年	小田急百貨店新宿店本館
	1964年	小田急百貨店新宿店別館
	1964年	京王百貨店新宿店
	1964年	ルミネエスト新宿店 (旧新宿ステーションビル)
	1974年	新宿マルイ本館
	1976年	新宿ルミネ1
	1977年	西武新宿ベペ
	1984年	新宿ミロード
池袋	1987年	新宿ルミネ2
	1940年	西武百貨店池袋本店
	1957年	三越池袋店 (2009年LABI1日本総本店池袋)
	1957年	池袋PARCO(旧東京丸物)
	1962年	東武百貨店池袋本店
	1977年	マルイシティ池袋店
	1992年	ルミネ池袋
東京駅・日本橋	1994年	池袋別館P'PARCO
	1662年	東急百貨店日本橋店 (1999年閉店、2004年コレド日本橋)
	1933年	高島屋日本橋店

両指標で、特に高い値を示しているのは室町1丁目であり、2002年から2007年での経営規模の拡大が著しい。経営規模が大きい値を示す理由としては、百貨店の中でも全国一二を争う規模である三越日本橋本店が存在しているためであると考えられる。バブル期をピークに、百貨店の経営は年々厳しくなっているが、2007年時点でも、正社員1436人、売場面積にあっては138499m²(※小売業以外も含む)であり¹⁷⁾、その経営規模の大きさがわかる。また、2005年には、日本橋三井タワーがオープンしており、繁華街のエリアが小さく、小売事業所数が少ない室町1丁目において、2002年から2007年の間に経営規模の値を押し上げたと考えられる。

次に大きな値を示す新宿、池袋、東京駅・日本橋についても、百貨店を始めとした大規模商業施設が値を押し上げていると推測される。(表 2-3)

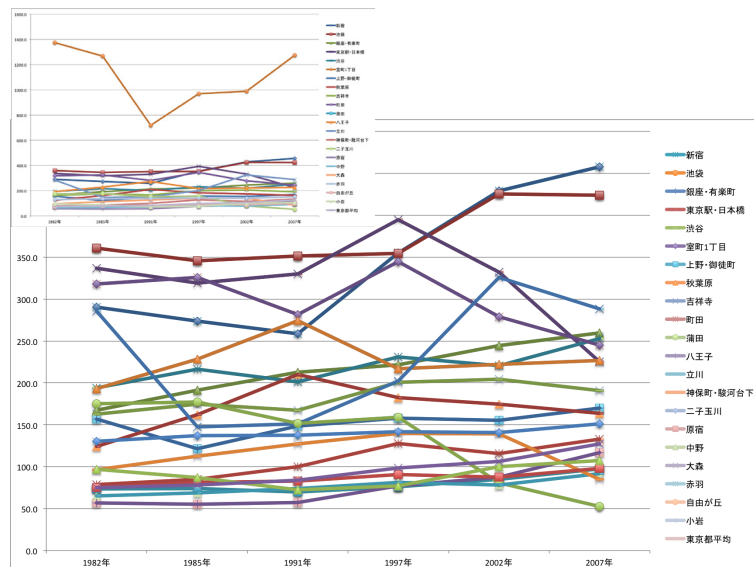


図 2-7：1 事業所当たり売場面積の推移 (繁華街別)
(出所：参考文献 11),12) を元に作成)

17) ストアーズ社：『百貨店調査年鑑』，2008

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

新宿、池袋では、1990年代から経営規模の拡大が進んでいる。東京駅・日本橋では、1事業所当たり従業者数は高い値を示しているが、1事業所当たり売場面積が1997年以降大幅に減少している。これは、日本橋地域での売場面積の大幅な減少によるものであり(図2-8)、1999年の東急百貨店日本橋店の閉店が原因となっていると考えられる。2002年から2007年の減少に関しては、東京駅商店街において、売場面積が減少した一方で、事業所数が大幅に増加していることによる(図2-8,9)。この期間に、東京駅では、旧東京駅名店街の一部の空間を活用して2005年に東京駅一番街、2007年にグランスタがオープンしており、限られた地下空間の中に、多くの小規模店舗が集積した。なお、2004年には東急百貨店跡地にコレド日本橋がオープンしているが、商業施設部分の延床面積は東急百貨店日本橋店の3分の1の約9000㎡であり¹⁸⁾、減少に歯止めはかからなかった。

一方で、東京都平均を下回ることが多いのは、原宿、蒲田、小岩、中野、自由が丘といった繁華街である。これらの繁華街に共通しているのは、百貨店を始めとする大規模商業施設が1、2個のみという点である。

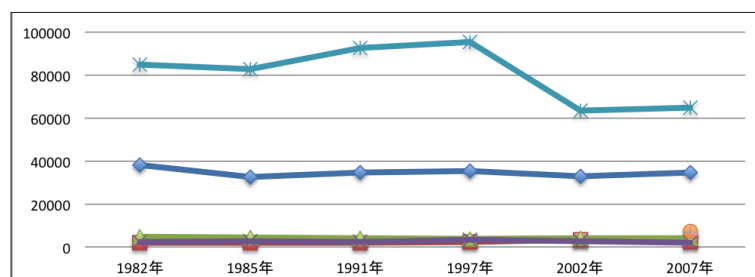


図2-8：東京駅・日本橋における売場面積の推移

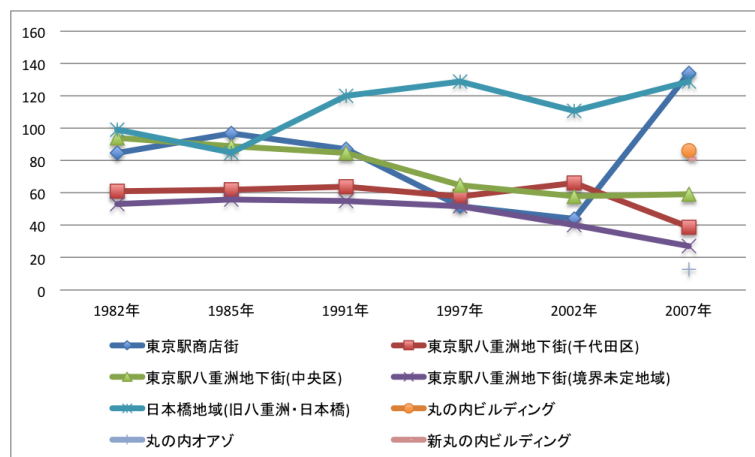


図2-9：東京駅・日本橋における事業所数の推移
(出所：参考文献11),12)を元に作成)

18) 三井不動産：『主要プロジェクト』, 2013, <http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/presentation/pdf/project1311.pdf>(2014年1月26日アクセス)

2-2-2 販売効率の推移

各繁華街における小売事業所の販売効率の変化に関しては、1 事業所当たり年間販売額、1 人当たり年間販売額、1㎡当たり年間販売額という 3 指標から分析を行う。

全国平均と東京都平均に関しては、1 事業所当たり年間販売額は 1991 年に一山を迎え、近年再び上昇している。1 人当たり年間販売額、1㎡当たり年間販売額は 1991 年にピークを迎え、その後は下降傾向にある。3 指標において、1991 年に山が来ている理由としては、バブル期の好景気によるものであると考えられる。(図 2-10,11,12)

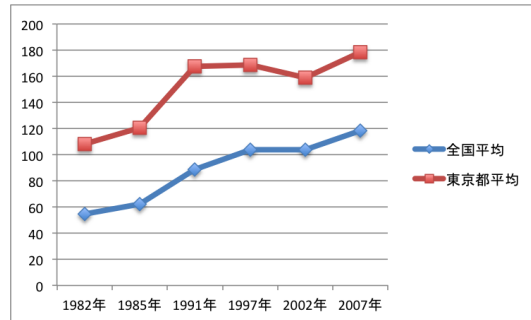


図 2-10: 1 事業所当たり年間販売額 (全国・東京都平均)
(出所: 参考文献 16) を元に作成)

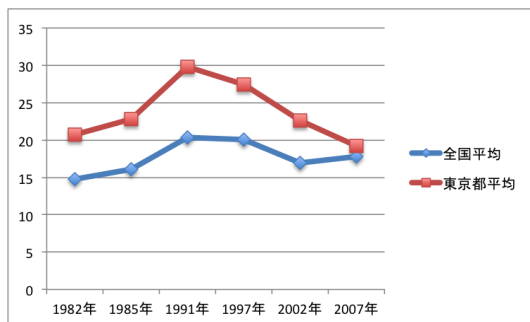


図 2-11: 1 人当たり年間販売額 (全国・東京都平均)
(出所: 参考文献 16) を元に作成)

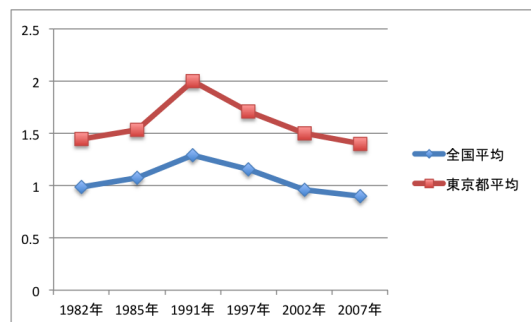


図 2-12: 1㎡当たり年間販売額 (全国・東京都平均)
(出所: 参考文献 16) を元に作成)

次に、図 2-13,14,15 で示す繁華街毎の推移を見ると、経営規模で高い値を示していた室町 1 丁目、新宿、池袋、東京駅・日本橋に関しては、販売効率でも高い値を示している。経営規模と同様、販売効率においても大規模商業施設の影響は大きいと考えられる。

ここで特徴的なのは、先の 4 繁華街と同程度の販売効率を示しながらも、経営規模は小さい値を示している秋葉原である。これは、秋葉原が 1990 年代までに中小規模の電気店が集積し、家電・パソコンの街として栄えてきたことが要因であると考えられる。その後、郊外の大規模店に徐々に客を奪われ、1990 年代後半からは代わりにアニメやゲームといったソフトウェアの店が増加していく¹⁹⁾が、家電・パソコンに比べて、ソフトウェアの単価は低いいため、2000 年代に入って販売効率が下がっていると推測される。

19) 秋葉原電気街振興会:『秋葉原アーカイブス』, <http://www.akiba.or.jp/archives/index.html>(2014 年 1 月 26 日アクセス)

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

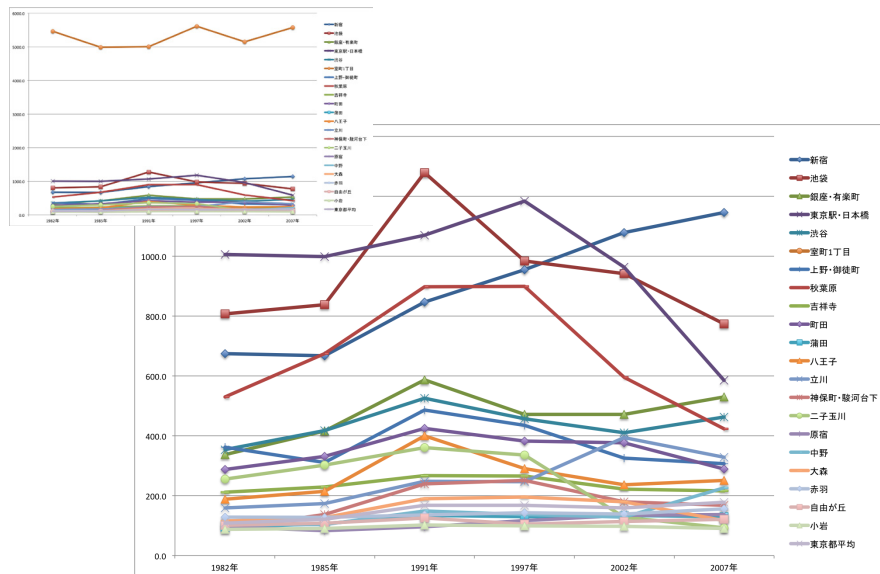


図 2-13：1 事業所当たり年間販売額の推移（繁華街別）

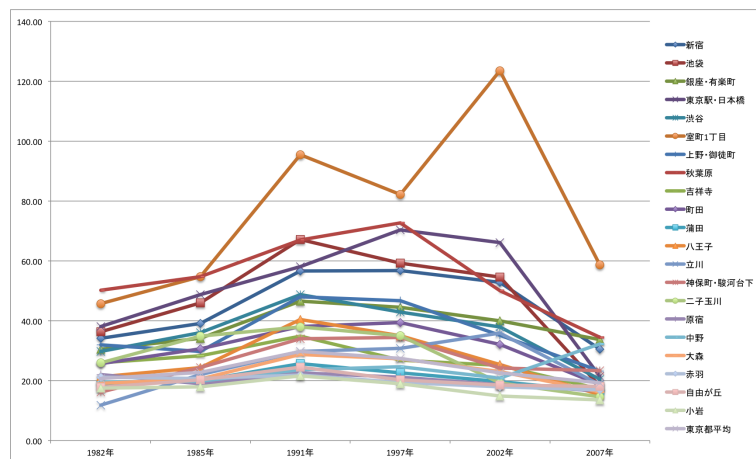


図 2-14：1 人当たり年間販売額の推移（繁華街別）

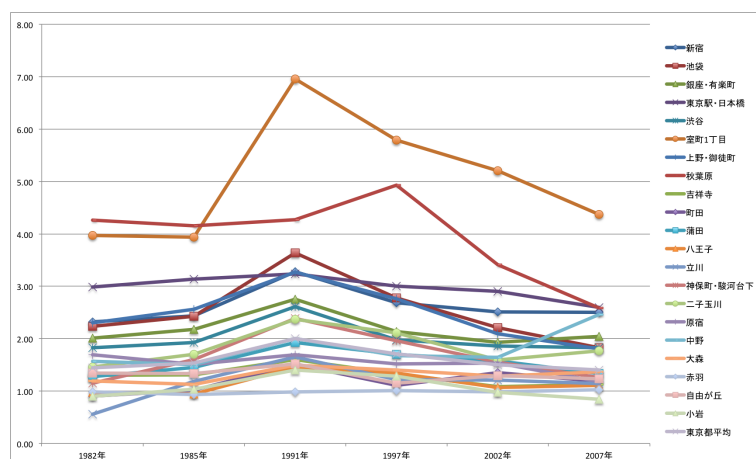


図 2-15：1㎡当たり年間販売額の推移（繁華街別）
（出所：参考文献 11),12) を元に作成）

2-3 オフィス集積の時系列変化

2-3-1 各繁華街における分析対象ゾーン

2-3 節では、各繁華街におけるオフィス集積の時系列変化を見るため、生駒データサービスシステム『IDSS オフィスレポート』²⁰⁾ と『IDSS 不動産白書』²¹⁾ のデータより作成した図表を元に、ゾーン面積当たり貸室面積や空室率、平均実質賃料の変化について分析を行う。各繁華街における調査ゾーンは以下の図 2-16 ～ 2-30 である。なお、21 繁華街の内、調査対象となっていない 6 繁華街については、本節では分析対象外とする。

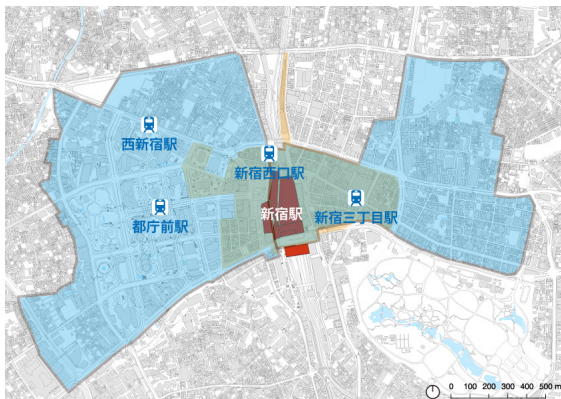


図 2-16：新宿オフィスゾーン

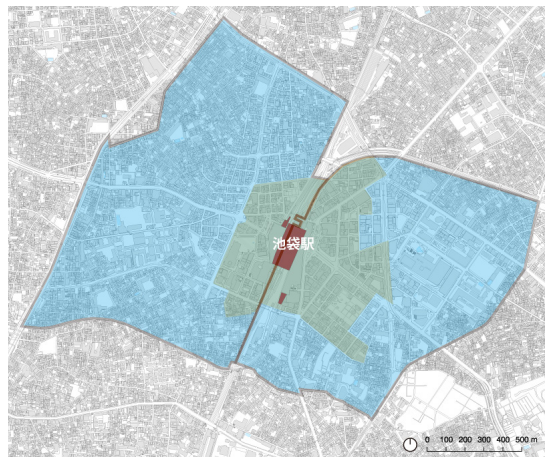


図 2-17：池袋オフィスゾーン

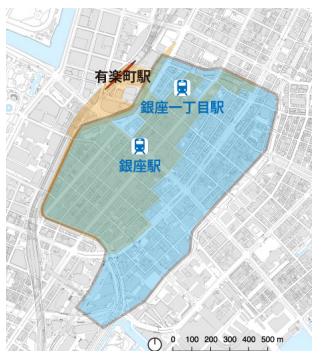


図 2-18：銀座・有楽町オフィスゾーン

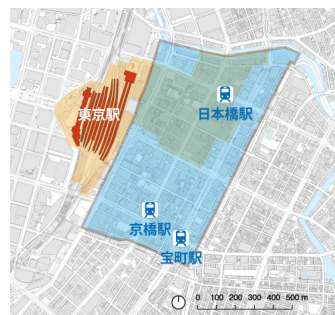


図 2-19：東京駅・有楽町オフィスゾーン

出所：参考文献 21), Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

20) 生駒データサービスシステム：『IDSS オフィスマーケットレポート』, 1991

21) 生駒データサービスシステム：『IDSS 不動産白書』, 1997・2002・2006

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

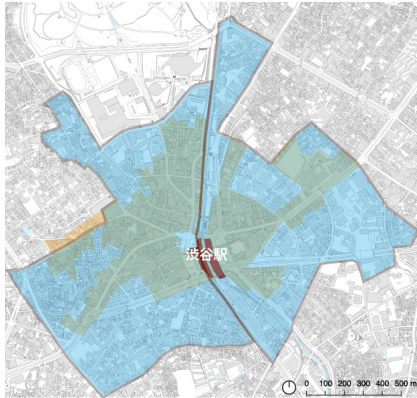


図 2-20：渋谷オフィスゾーン



図 2-21：室町1丁目オフィスゾーン

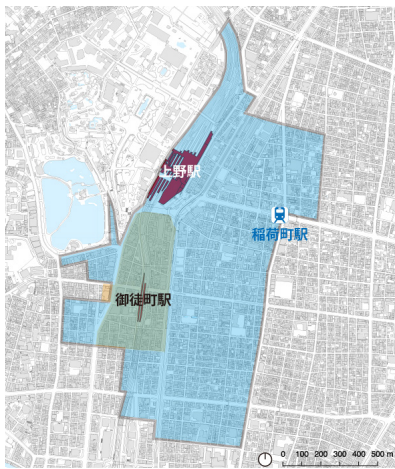


図 2-22：上野・御徒町オフィスゾーン

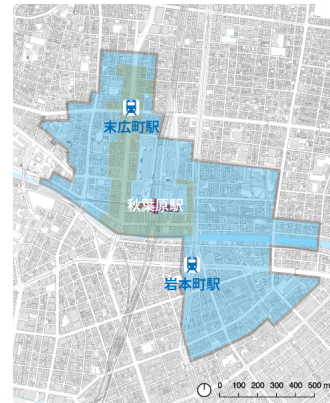


図 2-23：秋葉原オフィスゾーン

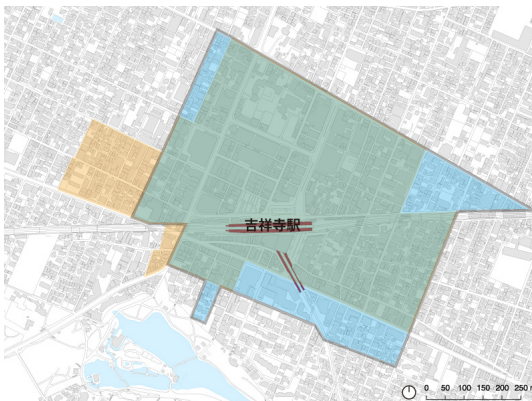


図 2-24：吉祥寺オフィスゾーン

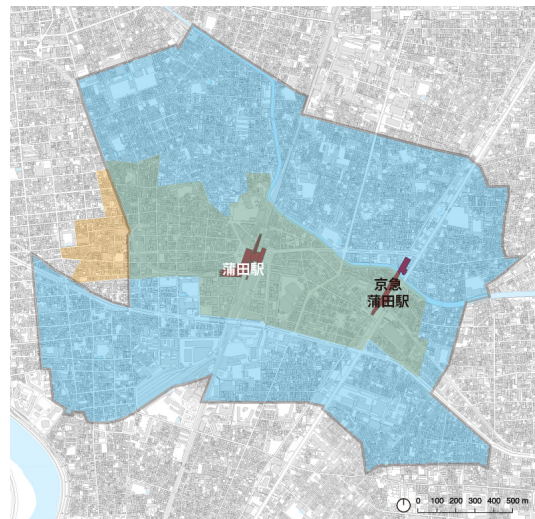


図 2-25：蒲田オフィスゾーン

出所：参考文献 21), Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

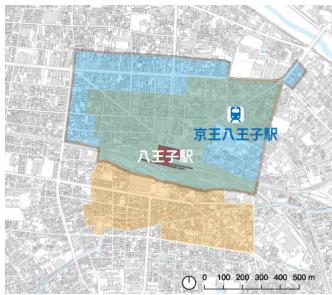


図 2-26：八王子オフィスゾーン

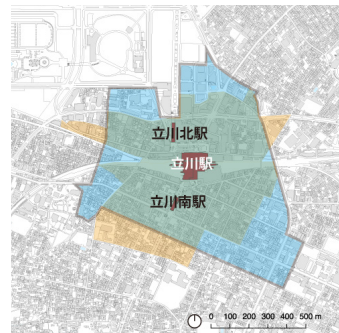


図 2-27：立川オフィスゾーン

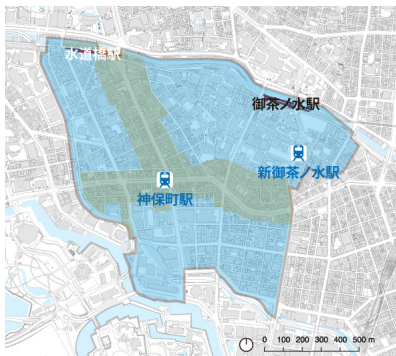


図 2-28：神保町・駿河台下オフィスゾーン

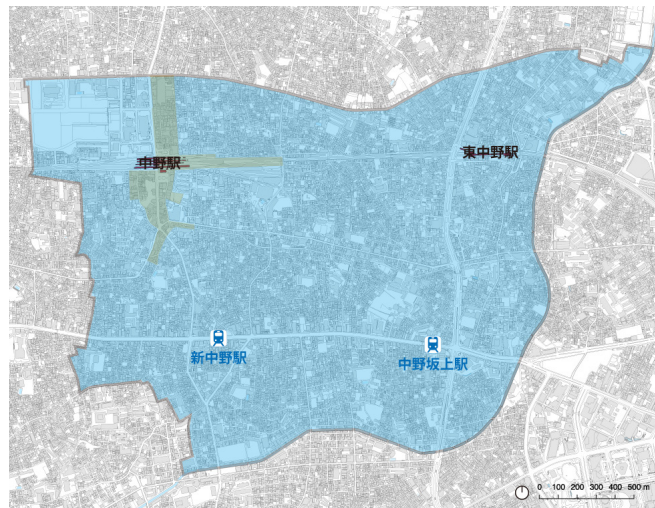


図 2-29：中野オフィスゾーン

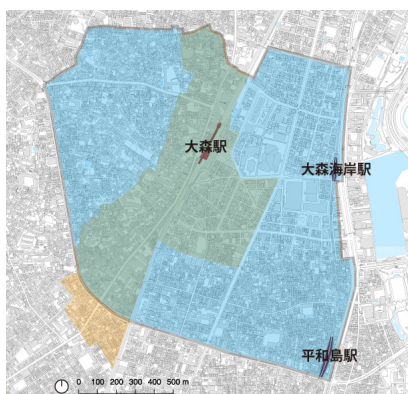


図 2-30：大森オフィスゾーン

出所：参考文献 21), Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

2-3-2 ゾーン面積当たり貸室面積の推移 (図 2-31)

まず、主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)と周辺18区のデータを見てみると、周辺18区の値はほぼ変化していない一方で、主要5区の値は上昇しており、都心部へのオフィス集中の傾向が見られる。繁華街毎の推移に関しても同様の傾向が見られる。

繁華街毎に見てみると、主要5区に属している繁華街では値が高くなっており、室町1丁目、東京駅・日本橋、銀座・有楽町に関しては、日本を代表するビジネスセンターエリアである東京駅周辺のオフィス街としての特徴が表れている。室町1丁目においては、2001年から2005年にかけて大きな上昇が見られるが、この間に、エリア内に日本橋三井タワー(2005年)が竣工している。日本橋三井タワーのオフィス貸室面積は約51000㎡(約15428坪)であり¹⁸⁾、2001年から2005年の間の室町1丁目における貸室増加面積27106坪のうちの約6割を占めている。

上記の繁華街の他に、秋葉原や新宿でも高い値を示している。

秋葉原に関しては、元々小規模な住宅や商店によって構成されていたが、バブル期に多くの地権者が7、8階建てのビルに建て替えたため、1980年代後半から1990年代前半にかけて中小ビルによるオフィス床が増加した²²⁾。また、2005年からは、秋葉原ダイビルや秋葉原UDXなどの駅前再開発によってオフィス床が一気に増加した。

新宿に関しては、1960年代後半より開発が進んだ新宿副都心を中心として、主に新宿駅の西側のエリアに日本最大級のオフィス街が広がっている。1991年から1996年にかけて大幅な上昇が見られるが、この頃は1991年の東京都庁舎の移転を機に開発が加速し、多くの高層オフィスビルが建設されている²³⁾(表2-4)。

表2-4：1990年以降の
主な新宿の高層オフィスビル

開業年	施設名
1992年	エステック情報ビル
1994年	新宿パークタワー
1994年	新宿スクエアタワー
1995年	新宿アイランドタワー
1995年	NTT東日本本社ビル
1996年	東京オペラシティ
1999年	西新宿三井ビル
2002年	日土地西新宿ビル
2003年	新宿オークタワー

出所：参考文献23) p.9を元に作成

22) 国土交通省：『家守方式による中小ビル街の再生（東京都千代田区秋葉原・神田等）』，http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm_doc/pdf/047chiyoda2.pdf(2014年1月26日アクセス)

23) 日本ビルディング経営センター：『いしづえ』，No.132，pp.6-11，2007，<http://www.bmi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2011/10/ishizue132.pdf>(2014年1月26日アクセス)

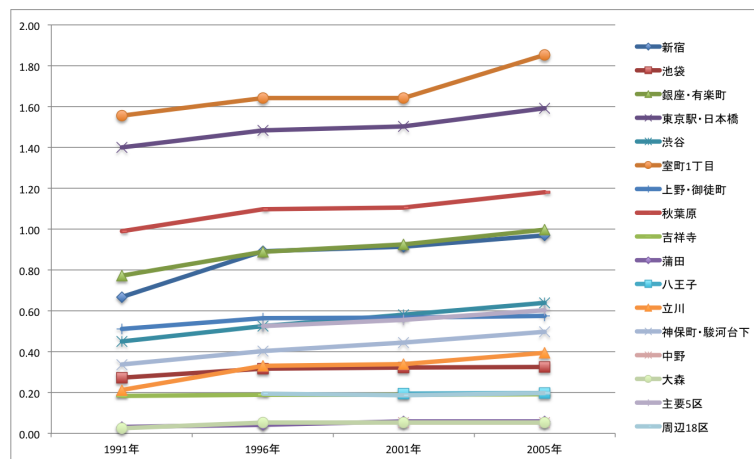


図 2-31：ゾーン面積当たり貸室面積の推移

2-3-3 空室率の推移 (図 2-32)

多くの繁華街において 1996 年に空室率がピークを迎えている。これは、バブル期に計画されたオフィスビルの竣工が 1994 年にピークを迎えた²⁴⁾ことで、供給過多に陥ったためであると考えられる。

主要 5 区における空室率は減少しつつあり、オフィスの需要供給バランスが改善されてきている。一方で周辺 18 区に関しては、主要 5 区に比べて高い値で推移しており、年々その差は広がってきていることから、ここでも都心集中の傾向が見て取れる。

中でも、新宿や渋谷に関しては、主要 5 区の中でも空室率が低い値で推移しており、安定してオフィス需要が高い地域である。一方で、東京駅周辺のビジネス街に属する銀座・有楽町、東京駅・日本橋、室町 1 丁目に関しては、1996 年、2001 年と主要 5 区の値を上回っていたが、回復傾向にある。

逆に、特に空室率で高い値を示しているのが、大森と蒲田である。この 2 地域は、大田区に属し、以前は工場が多く集積していた場所であり、今は工場跡地が宅地化され、住宅や商店、工場が混在する地域となっている²⁵⁾。ゾーン面積当たり貸室面積においても一定して低い値を示していることから、オフィス供給は少なく、需要もあまり高くない地域であると考えられる。

24) 国土交通省：『東京都区部におけるオフィスビルの需給動向について』，http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/toukei03/geturei/04/geturei03_045.pdf(2014 年 1 月 26 日アクセス)

25) 大田区：『大田区都市計画マスタープラン』，http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/ota_plan/kobetsu_plan/sumai_machinami/masterplan.files/01_P5-18.pdf(2014 年 1 月 26 日アクセス)

第2章 繁華街の高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

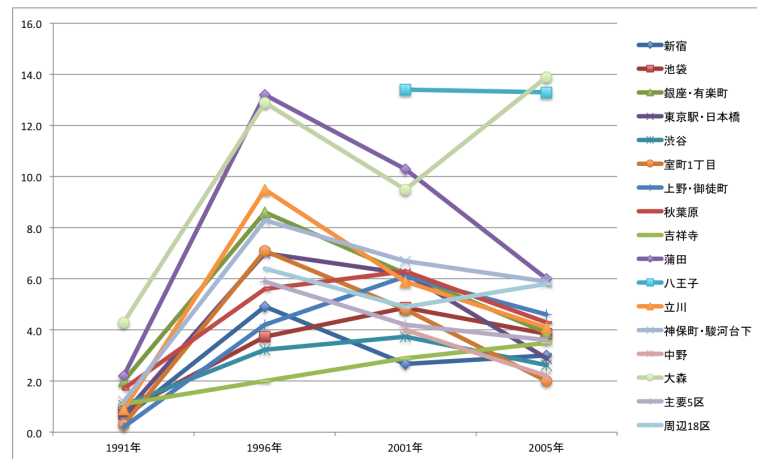


図 2-32：空室率の推移

2-3-4 平均実質賃料の推移 (図 2-33)

平均実質賃料に関しては、主要5区、周辺18区の値は年々減少しており、ほぼ全ての繁華街においても同様の傾向を示している。特に1991年から1997年にかけての落差が大きくなっているが、これはバブル崩壊による下落であると考えられる。

繁華街別に見てみると、ここでも、銀座・有楽町、東京駅・日本橋、室町1丁目、新宿、渋谷といった主要5区に属する繁華街の平均実質賃料が高くなっており、高級志向が表れている。

しかし、秋葉原や神保町・駿河台下では、主要5区の値を下回っており、神田地域は千代田区でありながら比較的安価な賃料で物件を借りることができる地域であると言える。

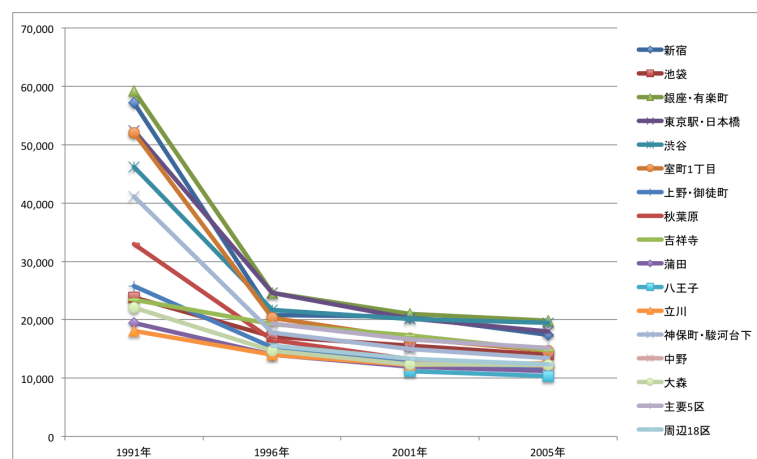


図 2-33：平均実質賃料の推移

2-4 小結

1980年代後半の民間活力の活用促進と規制緩和によって、大規模遊休地を活用した再開発が進行した。バブル崩壊によって一時開発が中断されるも、2000年代に入って、国主導で再び都市再開発が活発化し、高層化が加速している。特に皇居周辺の東側エリアや新宿、渋谷、上野・御徒町といった繁華街で高層化が進んだ。

商業面においては、室町1丁目、新宿、池袋、東京駅・日本橋などに多く存在する、百貨店を始めとした大規模商業施設が大きな影響力を持っており、繁華街の商業面を大きく左右する存在であることがわかった。近年の再開発によって、既存のものに加え新たに大規模商業施設が増加しており、経営規模の値も全体的に拡大傾向にある。しかし、販売効率はバブルの影響によって、1990年代をピークに低下傾向にあり、高層化による回復効果は見られない。その中で、秋葉原における電気街のように、他の繁華街にはない特性を備え、経営規模は小さいながらもその集積度の高さによって高い販売効率を示す繁華街も存在する。

オフィス面においては、バブル崩壊後、空室率が急上昇し、賃料は大幅に下落したが、近年は多くの繁華街において改善傾向にある。特に、室町1丁目、東京駅・日本橋、銀座・有楽町や新宿といった元々オフィスの多い都心部の繁華街では、近年の再開発でさらにオフィス床が増加している一方で、空室率は比較的低い値を示しており、全体的にオフィスの都心集中の傾向が見られる。一方で、秋葉原のように千代田区に属しながらも、比較的賃料が安い中小ビルが集積し、需要が高い地域も存在する。

第3章 繁華街の類型

-
- 3-1 繁華街の評価指標
 - 3-2 主成分分析による繁華街の特性
 - 3-3 クラスター分析による類型と特徴
 - 3-4 小結

3-1 繁華街の評価指標

繁華街の主要な機能である「商業」、「オフィス」、そして、それらの機能を併せ持つ大規模高層建築物が増えてきているという点で「高層化」という観点は、近年の東京の繁華街を評価する上で重要な要素である。また、繁華街には、多種多様な人々が「商業」、「オフィス」を始めとする様々な目的を持って訪れるが、繁華街毎で集まる「人」の数やタイプは大きく異なる。そこで、「商業」、「オフィス」、「人」、「高層化」という4つの観点を繁華街評価の軸として、各観点に基づいた指標を用いて、東京の繁華街の類型化を行い、各繁華街の特徴を分析する。なお、本章において分析対象とする繁華街は、2-3章と同様、オフィスデータの得られる15の繁華街とする。

①の「商業」については、『東京の小売業』¹²⁾の2007年のデータを使用する。経営規模を評価する指標として、1事業所当たり従業者数、1事業所当たり売場面積、販売効率を評価する指標として、1事業所当たり年間販売額、1人当たり年間販売額、1㎡当たり年間販売額を選定した。また、商業施設の大規模化に関する指標として、全小売業事業所数に対する大規模小売店舗内の事業所数割合と従業者数割合を加える。さらに、国土交通省の地価公示データ²⁶⁾を利用し、繁華街エリア内の商業地の地価も指標として採用した。ただし、表3-1に示すように、地価公示の地点は繁華街エリア内に複数存在するため、図3-1で示す条件を元に繁華街を代表する1地点を選定した。

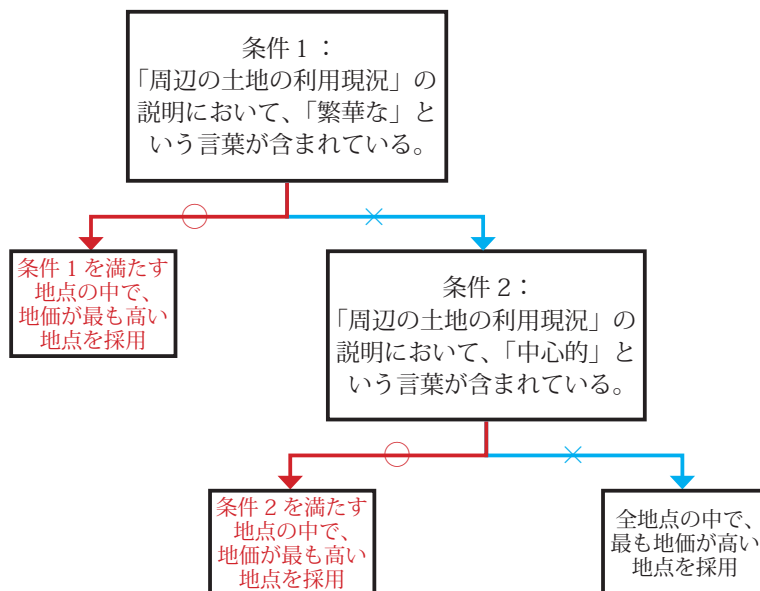


図3-1：地価公示地点の選定方法

26) 国土交通省：『地価公示』, 2007

第3章 繁華街の類型

表 3-1：各繁華街の地価公示地点

繁華街名	商業集積地域	標準地番号	所在及び地番	価格(円/㎡)	周辺の土地の利用現況	容積率(%)		
新宿	新宿駅西口	新宿5-5	新宿区西新宿1丁目7番3	12,300,000	高層の事務所ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域	1,000		
		新宿5-30	新宿区西新宿1丁目21番1外	8,000,000	高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域	1,000		
		新宿5-38	新宿区西新宿1丁目12番17	4,960,000	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	1,000		
	新宿駅東口	新宿5-15	新宿区新宿3丁目5番2外	8,700,000	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
		新宿5-17	新宿区新宿3丁目107番14	10,800,000	中高層の飲食店ビルが集まる 繁華な 商業地域	800		
		新宿5-24	新宿区新宿3丁目30番13外	16,400,000	高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域	800		
		新宿5-50	新宿区新宿3丁目6番19	2,010,000	中層の飲食店舗が建ち並ぶ商業地域	800		
		新宿5-52	新宿区新宿3丁目807番1	17,500,000	高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域	900		
		新宿5-53	新宿区新宿3丁目110番11外	9,200,000	高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ駅近接の商業地域	900		
		池袋	池袋駅東口	豊島5-1	豊島区東池袋1丁目1番16外	7,500,000	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	900
豊島5-3	豊島区東池袋1丁目15番9			2,420,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800		
豊島5-5	豊島区南池袋2丁目97番13			2,330,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800		
豊島5-23	豊島区南池袋1丁目1番11外			4,100,000	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	900		
豊島5-24	豊島区東池袋1丁目22番2			1,400,000	中高層の店舗、ホテル等が混在する商業地域	800		
豊島5-25	豊島区東池袋1丁目42番12			1,170,000	中低層の飲食店等が建ち並ぶ商業地域	800		
豊島5-26	豊島区南池袋2丁目13番4			730,000	中低層の店舗兼事務所、共同住宅等が存する地域	600		
豊島5-4	豊島区西池袋1丁目37番2			2,030,000	中高層の飲食店が建ち並ぶ商業地域	800		
池袋駅西口	豊島5-14		豊島区西池袋1丁目10番3	2,890,000	中高層店舗、事務所等が建ち並ぶ準高度商業地域	800		
	豊島5-30		豊島区西池袋1丁目17番3外	4,110,000	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	900		
銀座・有楽町	銀座地域	中央5-2	中央区銀座8丁目109番1	13,300,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	700		
		中央5-18	中央区銀座4丁目103番1外	16,800,000	高層の店舗、事務所ビルが多い中心商業地域	800		
		中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	30,600,000	高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800		
		中央5-23	中央区銀座6丁目2番3外	26,400,000	高層専門店、飲食店等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
		中央5-41	中央区銀座5丁目101番1外	25,800,000	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ中心商業地域	800		
	有楽町駅南口	千代田5-45	千代田区有楽町2丁目4番1外	19,200,000	中高層の店舗等ビルが建ち並ぶ 繁華な 商業地域	900		
		東京駅・日本橋	日本橋地域	中央5-7	中央区八重洲1丁目103番30	6,500,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800
				中央5-8	中央区日本橋2丁目11番3外	5,430,000	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800
				中央5-43	中央区八重洲1丁目105番53	18,300,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800
				中央5-48	中央区日本橋2丁目1番1外	15,500,000	高層の事務所ビル等が建ち並ぶ 中心的 商業地域	800
丸の内ビルディング	中央5-42			中央区築地4丁目2番1	2,700,000	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	800	
道玄坂周辺	渋谷5-12		渋谷区道玄坂2丁目213番	9,640,000	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	700		
	渋谷5-14		渋谷区道玄坂2丁目36番10	13,100,000	中高層の店舗等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
	渋谷5-22		渋谷区宇田川町77番14外	15,800,000	中高層の店舗等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
	渋谷5-28		渋谷区宇田川町86番7	10,000,000	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	700		
	渋谷駅東部		渋谷5-5	渋谷区渋谷1丁目14番10	7,950,000	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800	
	渋谷公園通商店街	渋谷5-2	渋谷区神南1丁目39番3	5,800,000	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	500		
	渋谷5-25	渋谷区神南1丁目37番5	1,850,000	中層店舗や中高層共同住宅の建ち並ぶ商業地域	500			
	渋谷中央街、渋谷東急プラザ商店会	渋谷5-1	渋谷区道玄坂1丁目16番7	5,000,000	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	800		
渋谷5-35	渋谷区道玄坂1丁目24番2	1,660,000	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	800				
室町1丁目	室町地域	中央5-39	中央区日本橋室町1丁目14番6	1,960,000	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	700		
上野・御徒町	上野4丁目	台東5-1	台東区上野4丁目38番5外	7,500,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 中心的 商業地域	800		
		台東5-51	台東区上野4丁目21番3	4,280,000	中小規模の店舗ビル等が多い 繁華な 商業地域	800		
		台東5-19	台東区上野6丁目21番1外	2,080,000	中層の店舗、雑居ビルが建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
	御徒町駅西口	台東5-2	台東区上野3丁目77番1	993,000	卸売店舗、事務所等が多い商業地域	800		
		台東5-49	台東区上野1丁目63番外	5,050,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	800		
秋葉原	秋葉原	千代田5-39	千代田区外神田5丁目51番3外	808,000	中高層の事務所ビル、店舗等が混在する商業地域	600		
		千代田5-60	千代田区外神田3丁目25番7	1,400,000	中小規模の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	600		
		千代田5-62	千代田区外神田1丁目56番2	3,830,000	中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	800		
		吉祥寺	吉祥寺駅南口	武蔵野5-3	武蔵野市吉祥寺南町1丁目2728番9内	2,100,000	中高層の飲食店、雑居ビルが多い駅前の商業地域	600
武蔵野5-5	武蔵野市吉祥寺南町2丁目2665番4			578,000	小売店舗、アパート等が混在する近隣商業地域	300		
吉祥寺駅北口	武蔵野5-2		武蔵野市吉祥寺本町1丁目2073番2内	4,360,000	小売店舗等が集まる駅前の 中心的 商業地域	700		
	武蔵野5-4		武蔵野市吉祥寺本町2丁目1975番1外	820,000	小売店舗、マンション等が混在する近隣商業地域	200		
	武蔵野5-9		武蔵野市吉祥寺本町1丁目2143番34	900,000	中小規模の飲食店ビルが集まる商業地域	600		
	武蔵野5-13		武蔵野市吉祥寺本町2丁目2017番107	1,480,000	中高層の店舗、事務所等が多く建ち並ぶ商業地域	600		
町田	町田駅北口	町田5-10	町田市森野1丁目1385番1	742,000	中層店舗ビルの間に一般住宅が見られる商業地域	500		
		町田5-11	町田市森野1丁目1332番1	983,000	中層の店舗、事務所ビルが多い駅前の商業地域	600		
		町田5-12	町田市森野1丁目1321番2	339,000	店舗、各種学校や駐車場等の混在する商業地域	300		
		町田5-1	町田市原町6丁目436番1	1,590,000	銀行、事務所、店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	600		
	町田駅南口地域	町田5-8	町田市原町6丁目266番2	307,000	飲食店、店舗付共同住宅等が多い既成商業地域	300		
		町田5-9	町田市原町6丁目782番5外	2,080,000	金融機関、中高層店舗ビルが多い駅前の商業地域	700		
		蒲田	蒲田駅西口	大田5-1	大田区西蒲田7丁目66番2	3,110,000	中高層建物の店舗が建ち並ぶ商業地域	700
大田5-17	大田区西蒲田7丁目25番2外			805,000	中高層の事務所、店舗、共同住宅が多い商業地域	500		
大田5-36	大田区西蒲田7丁目51番9			743,000	小売店舗等が多い、駅前通り沿いの商業地域	500		
蒲田駅東口	大田5-14		大田区蒲田5丁目18番16	1,900,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 中心的 商業地域	700		
	大田5-35		大田区蒲田5丁目3番5	573,000	飲食店舗及び共同住宅等の混在する商業地域	500		
京浜蒲田駅周辺	大田5-11		大田区南蒲田1丁目3番18	485,000	小売店舗、マンション等が混在する商業地域	300		

第3章 繁華街の類型

八王子	八王子駅北口	八王子5-1	八王子市旭町18番3	2,300,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	600
		八王子5-2	八王子市中町12番5	560,000	中高層の商業ビル等が建ち並ぶ商業地域	600
		八王子5-9	八王子市三崎町19番4	423,000	中規模店舗が密集する既存商業地域	600
		八王子5-13	八王子市東町24番1	1,100,000	中高層店舗、事務所ビルの建ち並ぶ駅前商業地域	600
		八王子5-8	八王子市明神町4丁目473番2外	396,000	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	600
	八王子駅南口	八王子5-19	八王子市子安町1丁目536番33	273,000	店舗、共同住宅、事務所等が混在する商業地域	300
立川	立川駅北口	立川5-1	立川市曙町2丁目91番6外	3,600,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	600
	立川駅南口	立川5-5	立川市曙町2丁目245番6	601,000	店舗、事務所ビル、ホテル等の建ち並ぶ商業地域	600
神保町・駿河台下	三崎町通り	立川5-6	立川市錦町2丁目86番1	1,200,000	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	400
	神田神保町	千代田5-20	千代田区三崎町2丁目7番16	1,350,000	中層の店舗、事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域	500
二子玉川	二子玉川駅周辺	千代田5-27	千代田区神田神保町2丁目2番15	4,200,000	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前商業地域	700
		世田谷5-6	世田谷区玉川4丁目1667番8	590,000	小売店舗、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域	300
		世田谷5-20	世田谷区玉川3丁目1596番3	933,000	大規模店舗に中小規模店舗が混在する商業地域	300
原宿	原宿駅周辺	渋谷5-6	渋谷区神宮前1丁目13番5	9,180,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	500
		渋谷5-26	渋谷区神宮前5丁目2番30	10,400,000	中高層の店舗等が建ち並ぶ 繁華な 商業地域	500
		渋谷5-32	渋谷区神宮前1丁目6番15	5,300,000	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	300
中野	中野駅北口	中野5-12	中野区中野5丁目21番7	1,700,000	中高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	600
		中野5-21	中野区中野5丁目20番21	1,150,000	小規模店舗兼住宅が多い商業地域	600
	中野駅南口	中野5-1	中野区中野2丁目103番33外	2,690,000	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	600
		中野5-16	中野区中野3丁目111番52外	818,000	中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	600
大森	大森駅山王口	大田5-4	大田区山王2丁目2317番1外	1,480,000	中層の小売店舗、事務所等が多い商業地域	500
	大森駅大森口	大田5-3	大田区大森北4丁目8番7	708,000	マンション、事務所ビル等が多い路線商業地域	500
		大田5-5	大田区大森北1丁目30番6外	820,000	アーケード小売店舗街の駅に近い商業地域	500
赤羽	赤羽駅東口	北5-1	北区赤羽1丁目8番10	1,990,000	中高層店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	600
		北5-21	北区赤羽1丁目36番24	535,000	飲食店、中高層マンション等が多い商業地域	500
		北5-13	北区赤羽2丁目10番4	1,010,000	各種小売店舗が建ち並ぶアーケード付商業地域	500
	赤羽2丁目	北5-29	北区赤羽2丁目49番6	716,000	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	600
	赤羽駅西口地域	北5-16	北区赤羽西1丁目510番13外	1,190,000	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	500
自由が丘	自由が丘駅周辺	目黒5-1	目黒区自由が丘1丁目7番7	2,150,000	大型店、各種専門店等が建ち並ぶ商業地域	400
		目黒5-10	目黒区自由が丘1丁目147番10外	920,000	中小規模小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	300
		目黒5-15	目黒区自由が丘1丁目61番4外	3,330,000	小売店舗、中高層建物が建ち並ぶ駅前商業地域	600
小岩	小岩駅北口地域	江戸川5-1	江戸川区西小岩1丁目1930番1	1,100,000	大型、小型店舗、銀行が建ち並ぶ駅前商業地域	600
	小岩駅南口地域	江戸川5-5	江戸川区南小岩7丁目1858番2	580,000	小売店舗が建ち並ぶ駅前通りの商業地域	400

②の「オフィス」については、生駒データサービスシステム『IDSS 不動産白書』²¹⁾の2005年のデータを元に、ゾーン面積当たりの貸室総面積、空室率、平均実質賃料を指標とした。

③の「人」については、繁華街の居住者に関する指標として2005年の人口密度、昼夜間人口比率²⁷⁾を選び、来街者数を代替する指標として2007年の駅乗降者数²⁸⁾を選んだ。人口密度や昼夜間人口比率に関しては、国勢調査による町丁目単位での集計であるため、図1-1～1-21上で示した各繁華街のエリアに一部でもかかっている町丁目の合計値を集計し、算出した。駅乗降者数に関しても、各繁華街のエリア内に存在する各駅の乗降者数を合計した値を採用した。

④の「高層化」については、高層建築物の数に関する指標として、『東京消防庁統計書』¹⁴⁾の2007年のデータを用い、各繁華街が含まれる消防署管内の全建築物数に対する高層建築物数の割合を指標とした。また、建築物の高さの指標として、図3-1で示した手順で選定された地価公示地点における容積率を指標として加えた。

27) 東京都：『東京都の昼間人口』，2005

28) エンタテインメントビジネス総合研究所：『駅別乗降者数総覧'07』，2007

第3章 繁華街の類型

このようにして選定した16指標に対して、多重共線性を回避するため、VIFが5以上の指標を取り除いていった結果、最終的に、表3-2で示されるa～mの13指標が抽出された。なお、多重共線性の点から除外された指標はaa-acとして示した。なお、ここで、16指標に対する各繁華街の数値データを表3-3に示しておく。

表3-2：繁華街評価指標

類型の観点	評価指標
①商業	a 1店当たり従業者数(人)
	b 1㎡当たり年間販売額(百万円)
	c 大規模小売店舗内事業所数割合(%)
	d 大規模小売店舗内従業者数割合(%)
	e 商業地の地価(円/㎡)
	aa 1店当たり売場面積(㎡)
	ab 1店当たり年間販売額(百万円)
	ac 1人当たり年間販売額(百万円)
②オフィス	f ゾーン面積当たり貸室面積
	g 空室率(%)
	h 平均実質賃料(円/坪)
③人	i 人口密度(人/㎡)
	j 昼夜間人口比率(%)
	k 駅乗降者数(人)
④高層化	l 消防署管内高層建築物数割合(%)
	m 容積率(%)

表3-3：各繁華街の指標データ

	①商業集積							
	1店当たり 従業者数(人)	1店当たり 売場面積(㎡)	1店当たり 年間販売額 (百万円)	1人当たり 年間販売額 (百万円)	1㎡当たり 年間販売額 (百万円)	大規模 小売店舗内 事業所数 割合(%)	大規模 小売店舗内 従業者数 割合(%)	商業地の 地価 (百万円/㎡)
新宿	37.54	457.67	1146.26	30.53	2.5	44.09	83.54	10.8
池袋	42.67	423.83	773.85	18.14	1.83	54.2	89.4	7.5
銀座・有楽町	15.72	259.62	529.75	33.7	2.04	30.34	61.65	26.4
東京駅・日本橋	27.31	225.35	585.2	21.43	2.6	35.39	74.93	15.5
渋谷	22.6	252.7	462.06	20.44	1.83	45.36	77.05	15.8
室町1丁目	94.98	1275.2	5577.37	58.72	4.37	7.84	91.54	1.96
上野・御徒町	13.2	169.96	306.85	23.25	1.81	25.55	56.5	5.05
秋葉原	12.26	163.73	422.83	34.49	2.58	7.08	18.27	3.83
吉祥寺	12.57	191.02	215.74	17.17	1.13	42.31	66.55	4.36
蒲田	7.92	97.44	129.63	16.38	1.33	31.12	34.04	1.9
八王子	16.43	226.91	251.16	15.28	1.11	10.82	58.92	2.3
立川	17.58	288.36	328.54	18.69	1.14	50.5	79.49	3.6
神保町・駿河台下	7.17	132.97	167.69	23.37	1.26	3.75	21.82	4.2
中野	7	91.62	225.83	32.27	2.46	39.14	45.49	2.69
大森	7.15	84.96	116.16	16.26	1.37	34.65	43.64	1.48

②オフィス			③人			④高層化	
ゾーン面積 当たりの 貸室面積	空室率(%)	平均実質 賃料 (円/坪)	昼間 人口密度 (人/㎡)	昼夜間 人口比率 (%)	駅乗降者数	消防署管内 高層建築物 数割合(%)	容積率(%)
0.97	2.99	17424.96	180453.03	19178.58	3783131	2.17	800
0.33	3.84	14010.53	89017.82	1228.59	2711055	0.72	900
1	3.9	19820	128436.56	4001.54	792985	9.32	800
1.59	2.9	17980	147086.49	21053	1203721	8.51	800
0.64	2.64	19481.07	84474.68	1106.62	3104230	2.02	800
1.85	2	14700	194353.85	12324.88	163183	8.51	700
0.58	4.6	11790	65926.09	1421.75	897662	2.31	800
1.18	4.3	12070	81273.68	1207.35	684719	6.37	800
0.19	3.5	14770	34899.04	301.6	435286	0.39	700
0.06	6	11210	40086.75	202.35	472432	0.63	700
0.2	13.3	10360	30278.64	225.39	223809	0.23	600
0.39	4.1	12550	43630.28	388.63	375500	0.26	600
0.5	5.9	13440	94780.85	926.12	557780	6.37	700
0.05	2.2	12180	27152.08	154.25	378782	0.68	600
0.05	13.9	12290	22832.85	129.03	184044	0.53	500

3-2 主成分分析による繁華街の特性

前節で抽出された13指標を元に、東京の繁華街の特性を明らかにするために主成分分析を行った。その結果、第3主成分までで累積寄与率が約80%に達し、第4主成分になると固有値が1を下回るため、第3主成分までを取り上げた(表3-4)。

第1主成分に関しては、ほぼ全ての指標において同程度の値を示しており、空室率はマイナスの値を示していることから、商業・オフィス集積、昼間の人口集中、建築物の高層化といった4つの観点を同時に示す「繁華街総合性」と解釈した。

第2主成分に関しては、大規模小売店舗内事業所数割合と駅乗降者数がプラスの大きな値を示しており、消防署管内高層建築物数割合と1㎡当たり年間販売額がマイナスの大きな値を示していることから、小売事業所が駅近辺の大規模施設内に集中していることを示す「低効率・駅近辺大規模商業集中度」と解釈した。

第3主成分に関しては、大規模小売店舗内従業者数割合と1事業所当たり従業者数がマイナスの大きな値を示しており、商業地の地価がプラスの大きな値を示していることから、「高価値・街なか商業小規模経営度」と解釈した。

表3-4：繁華街指標の主成分分析結果

	第1主成分 繁華街総合性	第2主成分 低効率・駅近辺 大規模商業集中度	第3主成分 高価値・ 街なか商業 小規模経営度
c 大規模小売店舗内事業所数割合	0.016505595	0.550709224	-0.198818572
k 駅乗降者数	0.203040941	0.414092599	-0.037736815
l 消防署管内高層建築物数割合	0.27677553	-0.322252518	0.360665184
b 1㎡当たり年間販売額	0.299392252	-0.279216612	-0.223354119
d 大規模小売店舗内従業者数割合	0.231472431	0.25805375	-0.455079112
a 1店当たり従業者数	0.278383399	-0.163859074	-0.475752136
e 商業地の地価	0.243300252	0.245764938	0.461532775
f ゾーン面積当たり貸室面積	0.349577536	-0.259008505	0.035138013
g 空室率	-0.264451728	-0.118222402	-0.003599302
h 平均実質賃料	0.306737398	0.24237325	0.261578876
i 人口密度	0.378417287	-0.113804353	-0.032443339
j 昼夜間人口比率	0.318638623	-0.049352356	-0.114729131
m 容積率	0.266519219	0.185478595	0.220781766
固有値	6.22837103	2.646436372	1.569276468
累積寄与率	0.479105464	0.682677492	0.803391067

3-3 クラスタ分析による類型と特徴

東京の繁華街を類型化する為に、主成分分析から得られた主成分得点を用いてクラスター分析 (ward 法) を行い、デンドログラムを作成した。

その結果、表 3-5 に示すように、
A. 大規模ターミナル集中型
B. 高級志向・高層オフィス街型
C. 単一大規模商業依存・高総合力型
D. 郊外大規模商業依存型
E. 中小規模街なか集積型
という 5 つのクラスターに分類された (図 3-2)。

表 3-5：各繁華街の主成分得点

		第1主成分	第2主成分	第3主成分
		繁華街総合性	低効率・駅近辺 大規模商業 集中度	高価値・ 街なか商業 小規模経営度
A. 大規模 ターミナル集中型	新宿	3.311457112	1.62481957	-0.865177883
	池袋	0.820773727	2.316573911	-1.154573778
	渋谷	1.448394344	2.509807692	0.565367989
B. 高級志向・ 高層オフィス街型	銀座・有楽町	2.401908934	0.396931795	2.637080962
	東京駅・日本橋	3.643709439	-0.247586297	0.719269187
C. 単一大規模 商業依存・ 高総合力型	室町1丁目	4.152169539	-3.442283781	-2.347454235
D. 郊外大規模 商業依存型	上野・御徒町	-0.694214592	-0.104674229	0.145574391
	蒲田	-2.412863311	-0.042766295	0.129359472
	中野	-1.867748266	0.042821718	-0.510603792
	吉祥寺	-1.445418513	1.128103957	-0.227203122
	立川	-1.61887906	0.991499122	-1.134656858
	八王子	-3.060615337	-0.994631043	-0.507410127
	大森	-3.464881295	-0.407292949	-0.434179987
E. 中小規模 街なか集積型	秋葉原	-0.076854985	-2.149596897	1.335871626
	神保町・駿河台下	-1.136937735	-1.621726277	1.648736155

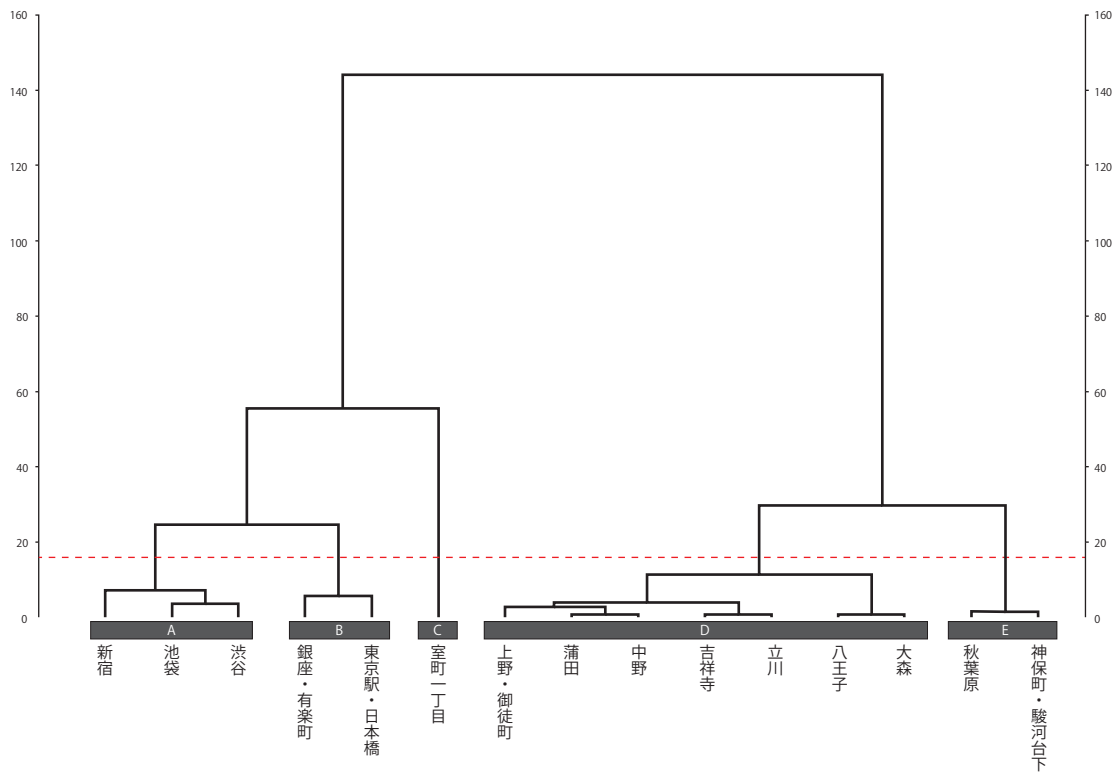


図 3-2：クラスター分析による類型化

以下、各繁華街の地域性などと合わせて、各クラスターの特徴を分析する。

A. 大規模ターミナル集中型：新宿、池袋、渋谷

「低効率・駅近辺大規模商業集中度」がプラスの大きな値を示し、「繁華街総合性」もプラスの値である。一方で、「高価値・街なか商業小規模経営度」は小さな値を示している。

各指標の数値を見てみると、大規模商業施設内に内包される店舗が多く、そこで働く従業員の割合も多い。オフィス床はそこまで多くなく、高い賃料ではあるが空室率は低くなっており、オフィス需要は高い。また、新宿、池袋、渋谷駅は、全国でも乗降客数第1位、3位、2位の巨大ターミナル駅であり、圧倒的に駅乗降者数が多く、来街者も多いと考えられる。高層化に関しては、容積率は高いものの、高層建築物の割合はそこまで高くはない。そもそも高層建築物の割合に関しては、消防署管内と対象エリアが広いことと、新宿、池袋、渋谷駅の周辺には高層ビルが多いことを考慮すると、駅近辺が集中的に高層化し、駅から離れたエリアでは高層建築物は少ないと考えられる。

以上より、クラスターAの特徴としては、巨大ターミナル駅近辺に商業施設やオフィスを内包する高層ビルが集まっている繁華街であると言える。その中で、駅近辺で人が留まり、街への人の流れを止める可能性があり、街に展開する店舗との連携やターゲットとする客層の住み分けを図ることが望ましい。

B. 高級志向・高層オフィス街型：銀座・有楽町、東京駅・日本橋

「繁華街総合性」がプラスの大きな値を示し、「高価値・街なか商業小規模経営度」がプラスを示す。一方で、「低効率・駅近辺大規模商業集中度」の値は小さい。

各指標の数値を見てみると、商業地の地価とオフィス賃料が高い値を示しており、高級志向が見られる。また、オフィス床が多く、昼間人口密度と昼夜間人口比率や駅乗降者数も大きな値を示しており、オフィスエリアとしての性格が強い。高層建築物の割合も高く、容積率も高いことから、エリア全体で高度利用が進んでいることがわかる。

以上より、クラスターBの特徴は、商業、オフィス両面で高級志向が強く、高層ビルが林立するオフィス街であると言える。その分、夜間や休日は人气が少なく、閑散としている可能性があり、また、高級志向の強さゆえに来街者層にも偏りが出る可能性があるため、多様な人々が、多様な時間帯にまちを訪れ、楽しむことができるようなまちづくりを進めることが必要である。

C. 単一大規模商業依存・高総合力型：室町1丁目

「繁華街総合性」がプラスで特に大きな値を示している。一方で、「低効率・駅近辺大規模商業集中度」と「高価値・街なか商業小規模経営度」は、マイナスの値を示している。

各指標の数値を見てみると、商業面では、経営規模と販売効率が共に高い値を示しており、大規模小売店舗に勤める従業者数の割合も9割を占める。しかし、大規模小売店舗に入っている事業所数は圧倒的に少なく、繁華街の地域性を考えると、室町1丁目の商業面は三越日本橋本店によって大きく左右されると推測される。オフィス面では、貸室面積が多いにもかかわらず、空室率は低く、昼間人口密度と昼夜間人口比率も非常に高いため、オフィス要素も強い。また、商業地の地価やオフィス賃料は比較的高くないことから、ビジネスの場としては非常に良い条件を備えている。

以上より、クラスターCの特徴としては、商業・オフィス両面で良好なビジネス環境を兼ね備えた、非常に総合力の高い繁華街であると言える。しかし、商業面で単一大規模商業施設に依存しすぎているため、今後は、他にも繁華街全体に魅力ある店舗が展開され、競争が生まれるような環境づくりが必要である。

D. 郊外大規模商業依存型：上野・御徒町、蒲田、中野、吉祥寺、立川、八王子、大森

「繁華街総合性」、「低効率・駅近辺大規模商業集中度」、「高価値・街なか商業小規模経営度」の全てにおいて、低い値を示しており、特に、「繁華街総合性」はマイナスの大きな値を示している。

各指標の数値を見てみると、経営規模や大規模小売店舗内事業所数割合や従業者数割合が比較的高い値を示している。しかし、それ以外の数値においては、他のクラスターと比べ、最も低水準であり、オフィスも少なく、空室率は高い。本クラスターに属する繁華街の地域性を見ると、都心部から離れた場所に存在する繁華街が多い。

以上より、クラスターDの特徴としては、東京の繁華街の中でも郊外に位置し、限られた大規模商業施設に依存している繁華街であると言える。繁華街としての総合力が低いことから、今後、他繁華街との競争の中で衰退していく可能性があり、他地域から来街者を引き付けるような取り組みが必要である。

E. 中小規模街なか集積型：秋葉原、神保町・駿河台下

「繁華街総合性」と「低効率・駅近辺大規模商業集中度」はマイナスの値を示す一方で、「高価値・街なか商業小規模経営度」はプラスの値を示している。

各指標の数値を見てみると、これまでの都心部の繁華街の性質とは異なり、経営規模が小さく、大規模小売店舗内の事業所数割合や従業者数割合も比較的小さい一方で、販売効率は比較的高い。他の数値に関しては、他のクラスターと比較すると平均的である。

以上より、クラスターEの特徴としては、街の中に中小規模商業施設が集積している繁華街であると言える。その小規模さ故に、様々な要素を受け入れることができるため、良くも悪くも外的要素によって変化を受けやすい繁華街であると推測される。

3-4 小結

本節では、第2章で行った各繁華街における高層化や商業、オフィス集積の時系列変化と、第3章で行った繁華街の類型化を元に考察を行う。

バブル崩壊以降、ほとんどの繁華街で販売効率が低下している。2000年代に入って再び再開発が活発化したことで、経営規模は一気に拡大したものの、販売効率の減少傾向に歯止めはかかっている。そのような状況下で、「都市再生緊急整備地域」の範囲拡大や「特定都市再生緊急整備地域制度」、「総合特区制度」の創設などによって、今後も都市開発の流れは継続していくと考えられる。

近年の各繁華街の状況を見てみると、室町1丁目(クラスターC)や、銀座・有楽町、東京駅・日本橋(クラスターB)、新宿、渋谷(クラスターA)は、老舗百貨店を始めとする既存の大規模商業施設を中心として栄えてきたが、1980年代後半以降、高層化が一気に進行した。その中で、クラスターCに属する室町1丁目に関しては、依然として三越日本橋本店という巨大百貨店に依存している傾向にあるが、高層化とともに商業・オフィス両面で良好なビジネス環境を備えてきた。クラスターBに属する繁華街では、主に街の中に高層オフィスビルが、クラスターAに属する繁華街では、巨大ターミナル駅近辺に新たな大規模商業施設が建設され、総合力の高い繁華街になっている。

その一方で、秋葉原や神保町・駿河台下(クラスターE)のように、高層化は進んだものの、基本的に商業施設やオフィスは中小規模のものが多く、それらの集積によって賑わいを見せる繁華街も存在する。

そこで、次の4章では、繁華街のタイプとしては異なるものの、共に2000年代に入って高層化が加速した繁華街である渋谷(クラスターA)と秋葉原(クラスターE)を事例として取り上げ、近年の高層化による繁華街の変容を明らかにすることで、今後更なる開発によって変化していく繁華街に対する示唆を得る。

第4章 ケーススタディ

4-1 渋谷

4-2 秋葉原

4-3 小結

4-1 渋谷

4-1-1 渋谷における繁華街の変遷

1) 円山町・百軒店繁栄期²⁹⁾(1880年代後半～1920年代)

渋谷の繁華街としての始まりは、1885年の山手線渋谷駅開業直後の1887年に円山町に芸者屋が開業したことがきっかけである。その後、次々と芸者屋や料理屋が集積していき、1907年の玉川電気鉄道、1911年の東京市電開通による交通利便性の向上や、1909年の代々木練兵場設置によって、軍施設の関係者を中心に賑わいを見せるようになる。1913年には円山町が三業地指定を受け、1921年には「待合茶屋九十六軒、芸妓屋百三十七軒、芸妓四百二人」³⁰⁾にまで達しており、高度成長期まで花街として繁栄した。

1924年には円山町の隣接地に、西武創始者の堤康次郎が、関東大震災で被災した下町の名店を誘致し、百軒店商店街が形成された(図4-1)。商店街には、劇場・聚楽座、渋谷初の映画館・渋谷キネマ、老舗料亭等、百軒を超す店が集積した。その後、下町の復興で多数の店舗が撤退したが、代わってカフェ、バー等の飲食街へと姿を変えていった。

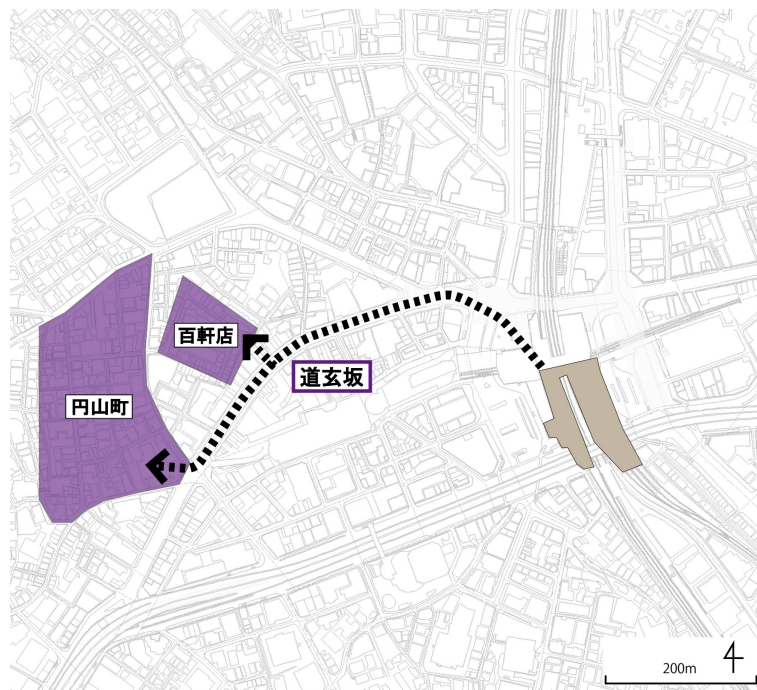


図4-1：円山町・百軒店繁栄期

出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

29) 渋谷道玄坂百軒店商店街：『百軒店の歴史』, <http://shibuya-hyakkendana.jp/about/history/> (2014年1月26日アクセス)

30) 都市出版：『東京人』, 322, p51, 2013

2) 東急創成期³¹⁾(1920年代後半～1960年代)

円山町・百軒店エリアが盛り上がりを見せる中、1927年の東京横浜電鉄開業以降、東急を主体として駅周辺の開発も進んだ。1927年に私鉄営業食堂として開業した東横食堂は、通勤通学客に好評を博したことから、1934年に店舗を拡大して東横百貨店として開店した。1933年に帝都電鉄渋谷線、1938年に東京高速鉄道銀座線が開通したことで、渋谷駅はターミナル駅としての規模を拡大していった。

当時、新宿駅や池袋駅といったターミナル駅でも、乗降客の増加による駅前広場の混雑が発生していたため、渋谷駅でも駅前広場の計画が進められることとなり、その中で、石川栄耀によって各路線の駅を合体させた「共同駅」の設置が提案された³²⁾。その提案を受けて、1937年に駅空間を含んだビルの建設がスタートし、戦時中の建設中断を経て、1954年に銀座線の渋谷駅を内包する形で東急会館（現・東急百貨店東横店西館，図4-2）として開業した。東急会館は、東京で初めて絶対高さ制限を越えた建物であり、その内部に開設された東横ホールでは、各種演劇が安い観劇料で上演され、歌舞伎、演劇の普及と大衆化に貢献した。

1956年には東急会長の五島慶太が、山手線と渋谷川によって分断されていた道玄坂と宮益坂の接続を意図し、映画館やプラネタリウムを内包する東急文化会館を建設した。また、戦後ハチ交前に密集していた露天商を収容し、交通量の緩和を図るため、1957年に渋谷地下街が建設された。これを契機に、戦後滞っていた区画整理が促進され、1963年には、西口広場の区画整理後の換地指定によって得た土地を元に、東急不動産が渋谷東急ビル（現・東急プラザ，図4-3）を建設した。1967年には、駅から離れた場所にあった区立大向小学校跡地に東急百貨店本店（図4-4）が開店し、駅周辺に集中していた買い物客の回遊が駅の北西方向へと拡がり、まちとしての奥行きが生まれた。（図4-5）

なお、この頃、渋谷の再開発が活発に議論され、1964年には渋谷再開発促進協議会が設立された。その後、1966年には『渋谷再開発計画書66』、1971年には『渋谷再開発計画書70』が発表されたが、結局、実現には至らなかった³²⁾。

31) 東京急行電鉄株式会社：『東京急行電鉄50年史』，1973

32) 都市出版：前掲書，pp.60-67



図 4-2：東急百貨店東横浜西館



図 4-3：東急プラザ



図 4-4：東急百貨店本店

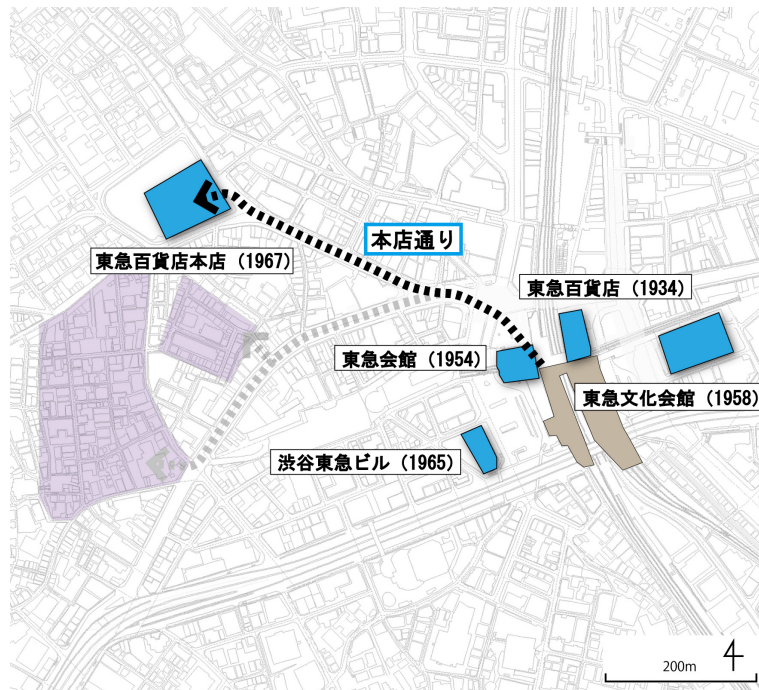


図 4-5：東急創成期

出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

3) 西武発展期³³⁾(1960年代後半～1980年代前半)

1960年代後半になると、東急に続いて西武が渋谷に進出を果たした。当時の西武会長であった堤清二が、渋谷の商勢圏内人口の多さや競合店が東横百貨店のみであるという点に目をつけ、1968年には西武百貨店渋谷店(図4-6)をオープンさせた。店内は通りから見える設計とし、海外ブランドを集約させ、若手クリエイターによるデザインコミッティーを設立するなど、イメージ戦略を展開し、その過程で多くの有名デザイナーが育っていった。

1973年には、当時の「天井桟敷」をはじめとする小劇場ブームの中、最上階に西武劇場を持つ渋谷パルコ(図4-7)を建設した。店舗開店に先駆けて劇場を先行オープンさせることで、劇場に人を呼び込み、同時にパルコの社会的認知度を高めていった。また、「ファッションと文化の館」という店舗イメージの下、若い女性向けにマスメディア広告を展開し、その後も雑誌「ビックリハウス」創刊や日本グラフィック展等の文化催事を開催し、人々を引きつける事業を実施した。

1975年にはパルコPARTⅡを開店し、公園通りを楽しく歩ける街にするという指針の下、「すれちがう人が美しい」と銘打ち、特徴的なネオン広告の掲出、クラシックな馬車パレード等、様々なイメージ・キャンペーンを展開した。1981年にはパルコPARTⅢが開店したことで、本館、PARTⅡと共にショッピングゾーンが形成され、公園通りは多くの若者で賑わいを見せた(図4-8)。

33) 由井常彦：『セゾンの歴史 上・下巻』，リプロポート，1991



図 4-6：西武百貨店渋谷店



図 4-7：渋谷パルコ

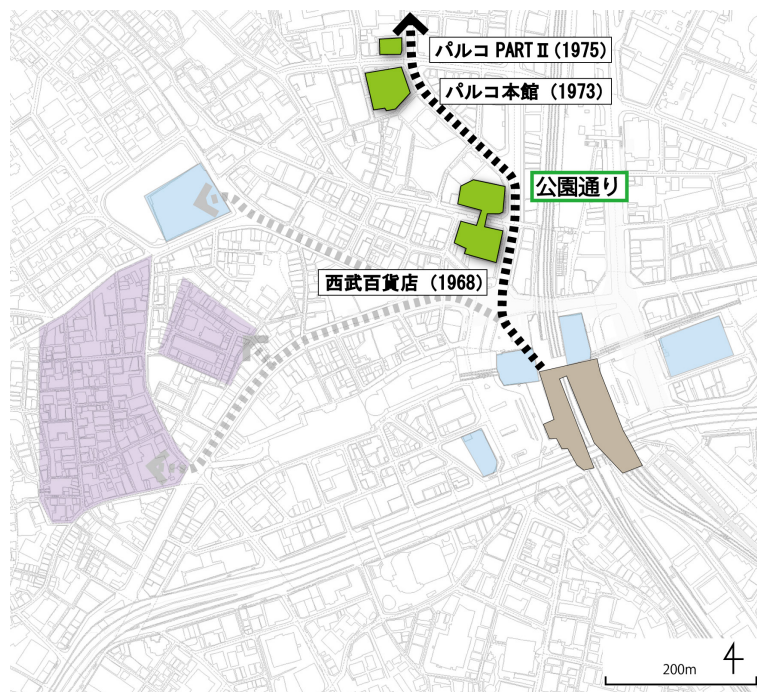


図 4-8：西武発展期

出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第4章 ケーススタディ

4) 若者文化興隆期 (1980 年代～ 1990 年代)

西武のイメージ戦略によって、公園通りが若者でにぎわいを見せる中、渋谷 109(1979 年, 図 4-9) を代表として、丸井渋谷店 (1985 年, 図 4-10) や西武 SEED 館 (1986 年)、西武 LOFT 館 (1987 年, 図 4-11) など、若者文化を象徴する商業施設が次々と登場した。この時期、『渋谷ジ』や『ギャル』といった言葉も誕生し、渋谷は若者ファッション発信地としての地位を確立した。また、バブル経済の中、ディスコやグルメ探訪、「イカ天」「ホコ天」を発端としたバンドブームや小劇場ブームなど、ストリート発信の若者の文化活動が流行した。

1990 年代に入ると、クラブやレコード店が宇田川町に集積し、CLUB QUATTRO や HMV 渋谷を中心として、「渋谷系」と呼ばれる音楽とファッションが融合したジャンルも生まれた (図 4-12)。



図 4-9 : 渋谷 109



図 4-10：丸井渋谷店



図 4-11：西武 LOFT 館

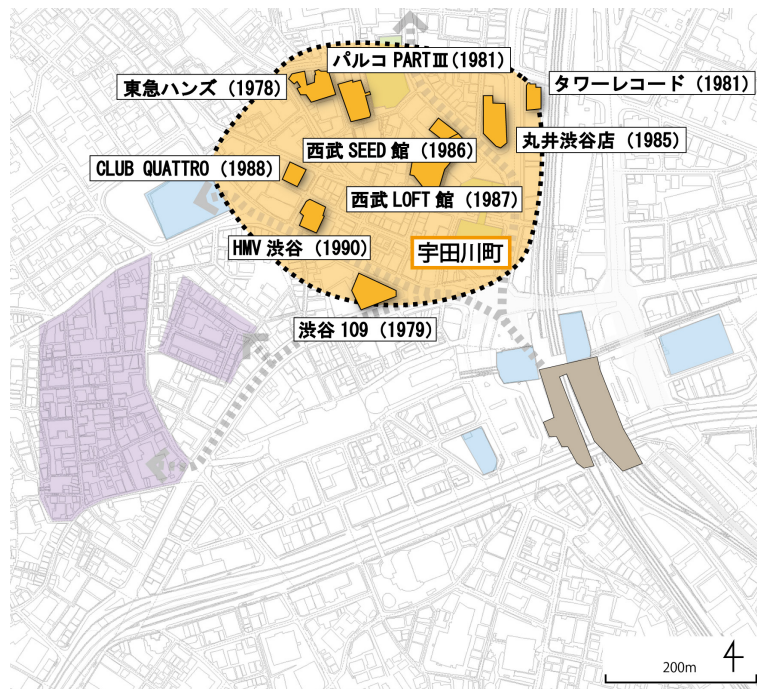


図 4-12：若者文化興隆期

出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第4章 ケーススタディ

5) 大規模再開発期 (1990 年代～現在)

1989 年にクラシック、オペラ、バレエ、演劇、アート、映画の施設を含む東急文化村がオープンして以降、2000 年代に次々と巨大複合施設が増加した。2000 年には渋谷マークシティ (図 4-13)、2001 年にはホテル、オフィスに能楽堂やジャズクラブが付属したセルリアンタワー (図 4-14)、音楽・演劇ホール、プラネタリウムを備えた渋谷区文化総合センター大和田、2012 年にはミュージカル劇場やイベントホールを持つ渋谷ヒカリエ (図 4-15) が開業した (図 4-16)。



図 4-13：渋谷マークシティ



図 4-14：セルリアンタワー



図 4-15：渋谷ヒカリエ

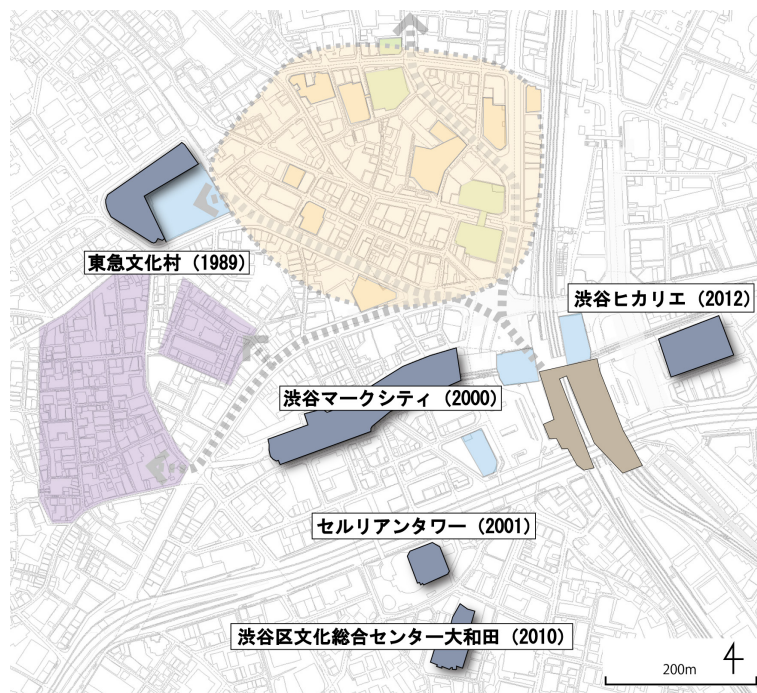


図 4-16：大規模再開発期
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

4-1-2 高層化が渋谷に与えた影響

本項では、1972年に創刊された都市情報誌『ぴあ』³⁴⁾に掲載されているマップや関連書籍である『ぴあ MAP』³⁵⁾³⁶⁾を元に、渋谷における施設分布の変化を見ると共に、住民へのヒアリング調査を通じて、高層化による繁華街の変化を分析する。

ここでは、1989年にオープンした渋谷文化村と2000年にオープンした渋谷マークシティによる影響を見るため、1979年、1992年、2003年の施設分布図を比較する。(図4-18,19,20)

1979年は西武発展期から若者文化興隆期への移行期に位置づけられる。1973年にパルコ本館、1975年にパルコ PART II がオープンし、少しずつ公園通りが賑わいを見せ始めた時期であり、公園通り沿いに施設が分布し始めているのがわかる。ただ、まだこの時期は全体的に施設が少なく、主に東急文化会館や西武百貨店、パルコ本館といったの大規模商業施設の中に、映画館や劇場・ホール、書店などが集まっている。

1992年は、多くの若者向けの商業施設がすでにオープンし、若者の街としての地位を確立した時期である。公園通りも成熟を迎え、画廊・美術館、劇場・ホールなどの文化施設が多く集積している。これは、渋谷パルコに設けられた西武劇場が同系統施設の集積を進めたと推測される。また、この時期は、クラブやレコード店が人気を博した時期でもあり、凡例に「CD ショップ・ビデオレンタル」という項目が増え、それらの施設は主に宇田川町に集積している。

ここで、渋谷駅から渋谷文化村を結ぶ本店通り沿いのエリアに目を向けると、1979年に比べて、画廊・美術館やCD ショップ、劇場・ホールがわずかだが増えている。これは、美術館や劇場・ホールなどを含む渋谷文化村ができたことで、周辺に同様の施設を呼び込んだためであると推測される。

最後に、2003年の施設分布図を見てみると、まず凡例に「クラブ・ディスコ」、「スポーツ・遊戯施設」、「コンビニエンスストア」、「ファストフード」、「デパート・ファッションビル」という項目が増えている。「クラブ・ディスコ」は主に円山町・百軒店に、「スポーツ・遊戯施設」、「コンビニエンスストア」、「ファストフード」は主に宇田川町に多く集まっている。また、宇田川町におけるCD ショップの集積度が更に高まっていることもわかる。

34) ぴあ：『ぴあ』, 1979

35) ぴあ：『ぴあ MAP 首都圏版 1992 年』, 1992

36) ぴあ：『ぴあ MAP 東京・神奈川・千葉・埼玉 2003-2004』, 2003

一方で、公園通りに関しては、劇場・ホールや画廊・美術館といった施設が減少している。かつて若者が多く集まった公園通りの求心力は弱まってきており、昔に比べて売上は落ちてきている³⁷⁾。

ここで、渋谷マークシティ近辺の施設分布を見ると、道玄坂沿いに立地していたスポット(ライブハウス)・レンタルスタジオが円山町・百軒店エリアへ移り、代わりにコンビニやファーストフードが集積してきており、道玄坂沿いの店舗構成が少なからず変化している。実際、渋谷マークシティが出来たことによって、人々が道玄坂を登らずに、エスカレーターや冷暖房設備が備えられているマークシティ内を通過するようになったため、道玄坂の商店は客足を奪われ、売上を落とし、路面店も減少しつつある³⁷⁾。そもそもマークシティの計画の際に、地元住民があまり関与しないままに建設が進んでしまった³⁸⁾という経緯も存在し、地域との意思疎通が十分に図られなかったことも原因であると推測される。

このマークシティでの経験を踏まえ、渋谷ヒカリエの計画の際には、地元住民側から、ヒカリエからまちへの人の流れができるようにヒカリエ2階部から宮益坂へ繋がる区道沿いに路面店を出してほしいという要望を出した。しかし、結果としてはほとんど受け入れられず³⁸⁾、現状はマッサージ店が一店あるのみで、他はショーケースや駐車場の出入口になっている。(図4-17)

一方で、近年の高層化によるオフィス空間の増加によって、昼食時に街なかにサラリーマンが食事に出てくるシーンが増えたという側面も存在する³⁸⁾。また、青山方面のオフィス増加や渋谷ヒカリエの大人をターゲットとした店舗戦略によって、少しずつ大人が街に戻りつつあり、数年前から夕方以降になると青山方面から多くのサラリーマンが宮益坂を下って、渋谷に降りてくる光景が見られるようになった³⁸⁾。



図4-17：ヒカリエから宮益坂方面へ繋がる区道

37) 道玄坂商店街振興組合理事長インタビューより

38) 宮益町会会長インタビューより

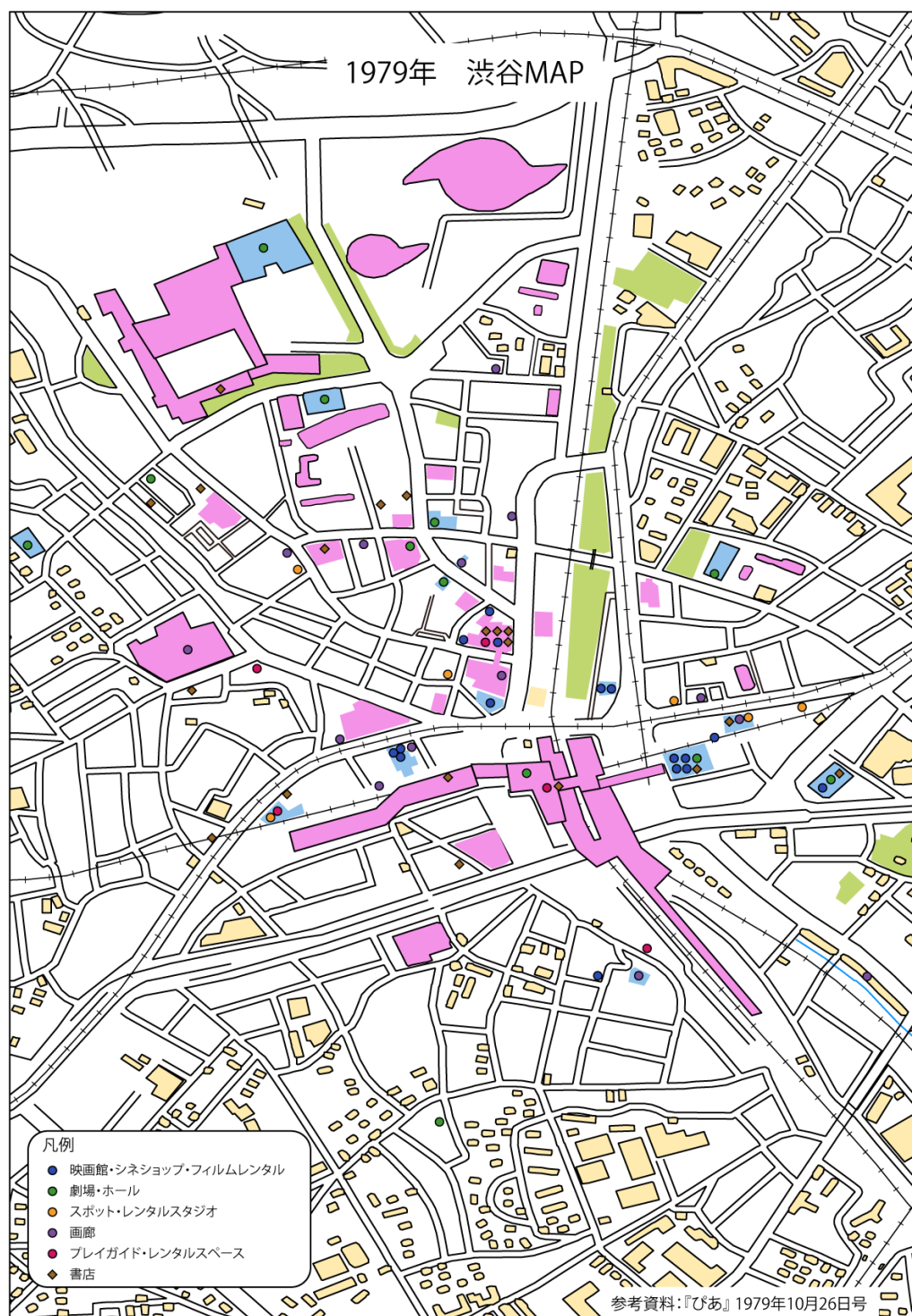


図 4-18 : 渋谷施設分布図 (1979 年)

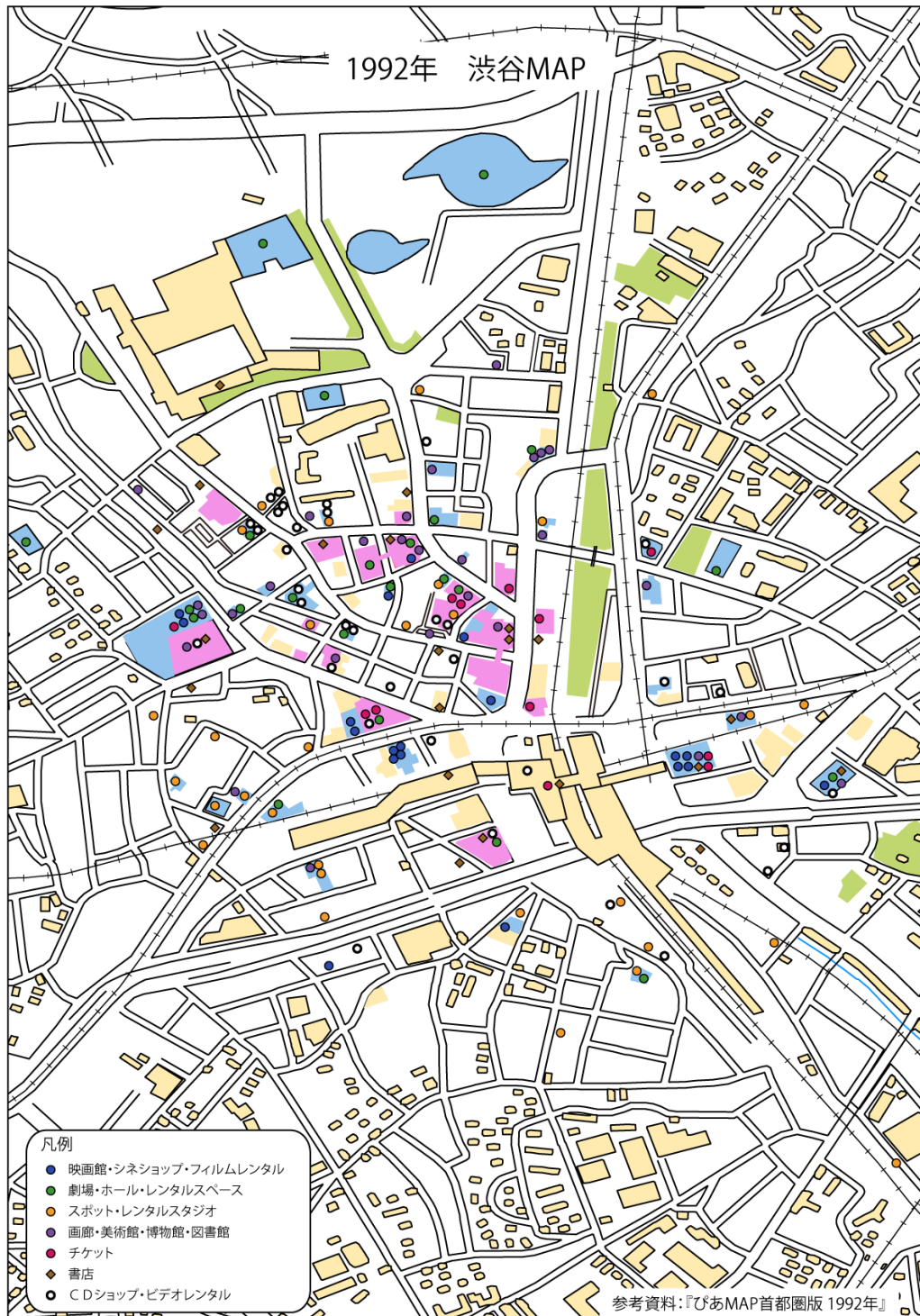


図 4-19：渋谷施設分布図(1992年)

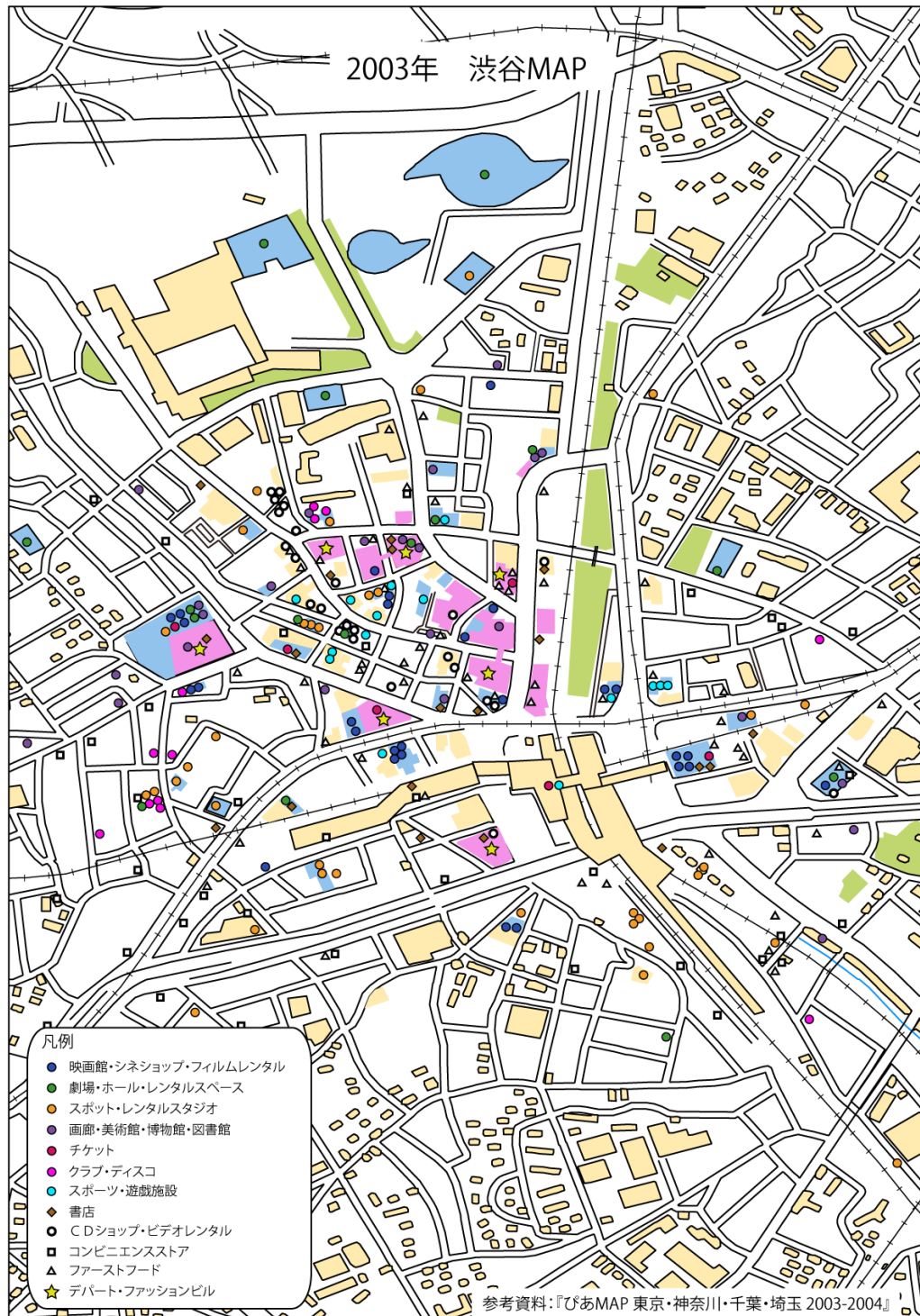


図 4-20：渋谷駅周辺施設分布図 (2003 年)

4-2 秋葉原

4-2-1 秋葉原における繁華街の変遷¹⁹⁾³⁹⁾

1) 電気材料卸売商成長期 (1920 年代後半～戦前)

秋葉原が繁華街を形成する最初のきっかけになったのは、関東大震災 (1923 年) 後の 1925 年 NHK ラジオ放送開始によるラジオブームである。同じ年に、東北本線の上野東京間の高架線が開業し、旅客営業開始されたこともあり、交通の便が良くなった秋葉原には、山際電気商会 (1923 年創業) を始めとした電気材料卸売商が集まってきた。当時、ラジオは簡単に自作できるものであり、部品を求めて多くの客が秋葉原に集まった。

2) 電気街形成期 (戦後～ 1950 年代前半)

戦後、交通利便性の高かった秋葉原の駅前には多くのバラックが立ち並び、石丸電気 (1945 年創業) やサトームセン (1946 年創業) など、新たな電気材料卸売商も生まれた。その後、1949 年の GHQ による露天撤廃令を受け、露天商たちはラジオデパートや、秋葉原ラジオセンター (1950 年)、ラジオガアデン (1950 年)、ラジオストア (1950 年)、電波会館 (1951 年) といった共同店舗を設立し、これらが電気街の基盤を形成した。

3) 電気街全盛期 (1950 年代～ 1970 年代)

その後、1953 年のテレビ放送開始を機に、『三種の神器』(白黒テレビ、電気冷蔵庫、電気洗濯機) による家電ブームが巻き起こった。秋葉原には卸売商が多く、それらが小売商としても家電を店頭で安く販売したため、秋葉原には家電を求める多くの家族連れで賑わった。また、この頃に高度経済成長期を迎えており、1962 年の秋葉原ラジオ会館電気ビルを皮切りに、秋葉原でも高層化が進行し、販売面積拡大のため、店舗の大型化も進んだ。

1) ～ 3) の時期における秋葉原の変遷を図 4-21 に示す。

39) 三宅理一：『秋葉原は今』，芸術新聞社，2010

第4章 ケーススタディ

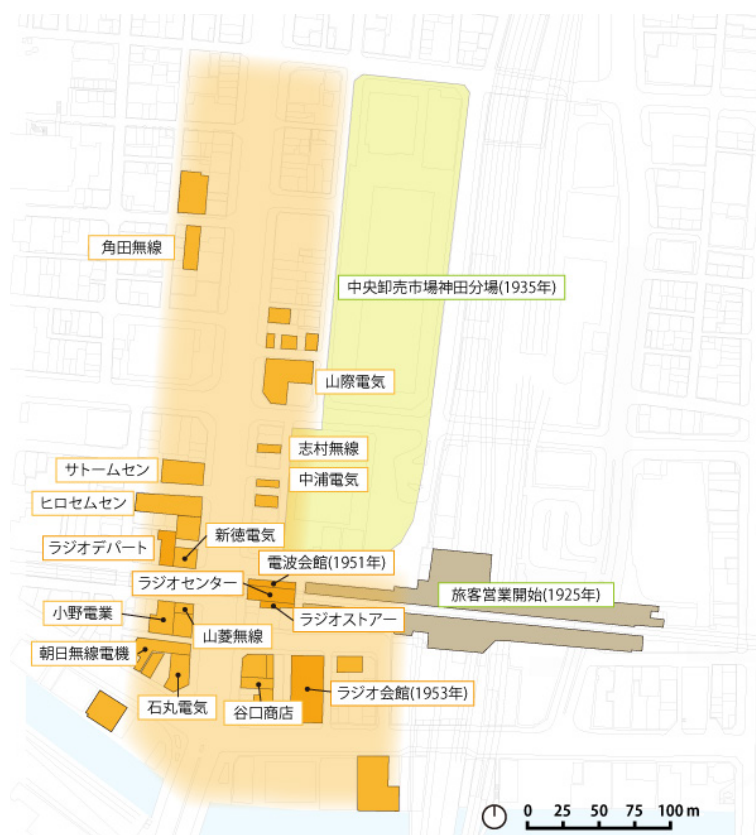


図 4-21：電気材料卸売商成長期、電気街形成期、電気街全盛期
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

4)AV・情報家電街移行期(1970年代後半～1990年代前半)

1970年代後半に入ると、日本初となるマイコンショップ「NEC Bit INN 東京」がラジオ会館の2階にオープンし、多くのマニアが集まった。1980年代後半には、マッキントッシュやWindowsの登場によって、パソコン人気に火が付き、1990年には国内最大級のパソコン専門店となるラオックスザ・コンピュータ館が開店、1993年にはソフマップが中央通り沿いに出店した。一方で、1980年代の自動車の普及と共に、郊外に進出した家電量販店やディスカウントストアの台頭によって、家電業界は不況に陥り、シントクやヒロセムセンを始めとした老舗電気店が廃業に追い込まれていった。(図4-22)

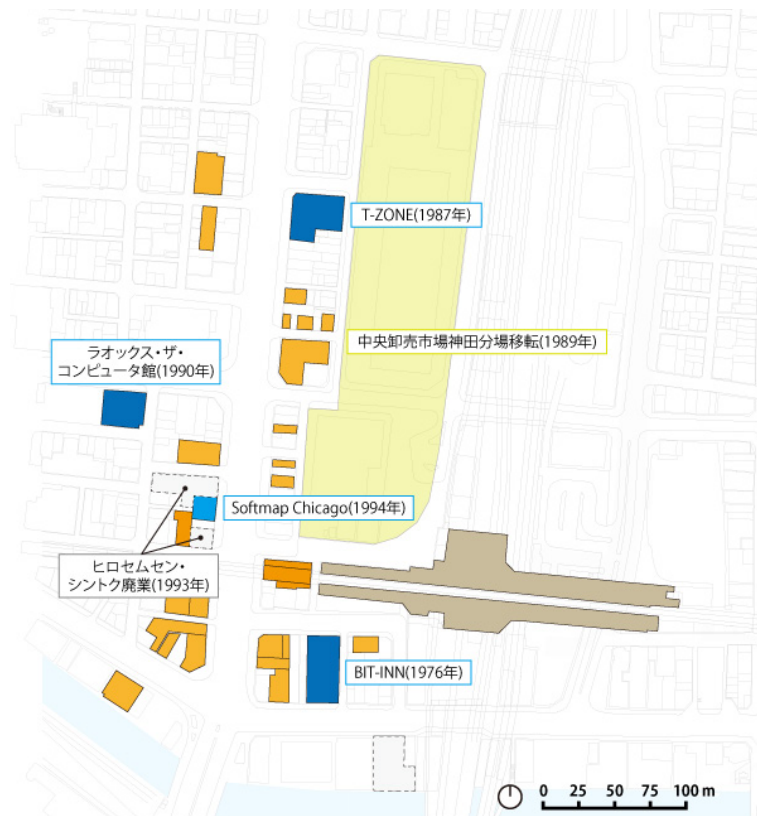


図 4-22：AV・情報家電芸移行期

出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

5) サブカルチャー&大規模再開発期 (1990 年代後半～現在)

1990 年代後半に入ると、1998 年海洋堂のラジオ会館 4 階への移転を始めとして、多くのアニメ・フィギュアショップが集積するようになる (図 4-23)。2002 年には、T-ZONE 本店が閉店し跡地に総合ホビー店であるアソビットシティが開店した。アソビットシティは 2 年で閉店したが、2004 年に跡地にドン・キホーテ秋葉原店がオープンした。

また、2000 年代後半になると、旧・国鉄清算事業団が売却した土地と東京都所有の青果市場跡地に、ヨドバシカメラマルチメディア Akiba (2005 年, 図 4-24)、秋葉原クロスフィールド (2006 年, 図 4-25) などの大規模施設が建設され、2008 年には TX 秋葉原阪急ビル (図 4-26)、2009 年には日本通運本社跡地に住友不動産秋葉原ビル (図 4-27)、2010 年にはアキハバラデパート跡にアトレ秋葉原 1 (図 4-28) がオープンするなど、大規模施設が相次いで完成した。

第4章 ケーススタディ

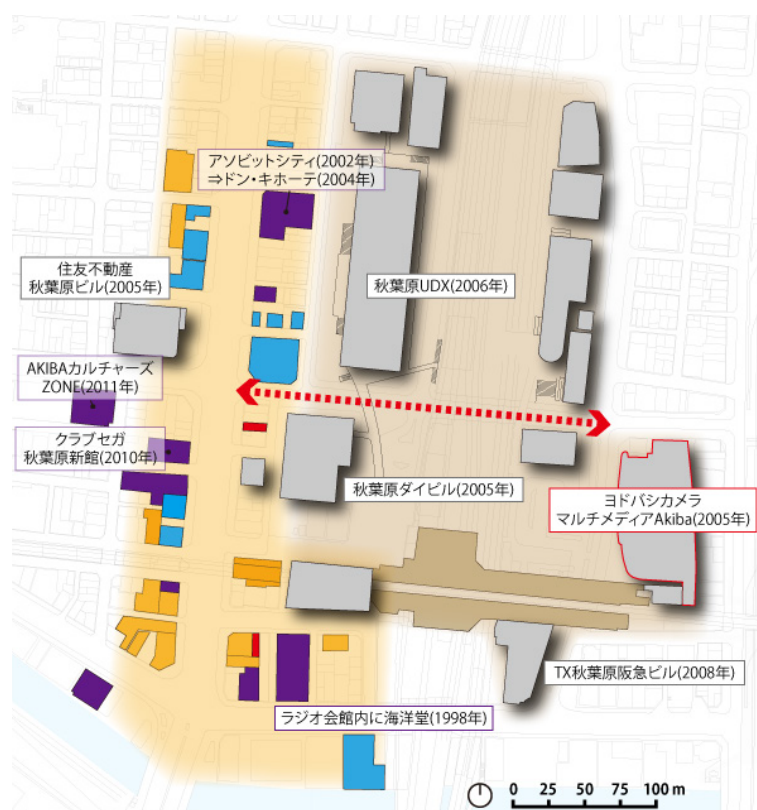


図 4-23：サブカルチャー＆大規模再開発期
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成



図 4-24：ヨドバシカメラマルチメディア Akiba



図 4-25：秋葉原クロスフィールド



図 4-26 : TX 秋葉原阪急ビル



図 4-27 : 住友不動産秋葉原ビル



図 4-28 : アトレ秋葉原 1

4-2-2 高層化が秋葉原に与えた影響

本項では、2005 年より発行されている『秋葉マップ』⁴⁰⁾⁴¹⁾⁴²⁾を元に、秋葉原における施設分布の変化を見ると共に、住民へのヒアリング調査を通じて、高層化による繁華街の変化を分析する。

ここでは、主に 2005 年のヨドバシカメラマルチメディア Akiba に始まる駅周辺再開発による影響を見るために、2005 年、2009 年、2013 年という 3 時点で分析を行う。

2005 年の施設分布を見てみると、主に中央通り沿いと神田川沿いの通りに集積していることがわかる。また、他施設に比べて飲食店が圧倒的に多くなっている。(図 4-29)

次に、2009 年の施設分布を見てみると、秋葉原 UDX や TX 秋葉原阪急ビルが完成し、特に前者に関しては施設内に多くの飲食店を抱えている。また、中央通り沿いに少しずつ店舗が増えてきている。(図 4-30)

最後に、2013 年の施設分布を見ると、エリア全体で飲食店が大幅に増加していることがわかる。(図 4-31)

このように、秋葉原においては 2005 年以降、街なかでの飲食店の増加が特徴的である。特に、サラリーマンや若者が集まるようになったことで、ラーメン屋やカレー屋が増加している⁴³⁾。また、秋葉原が家電の街として栄えていた頃は、夜間、中央通り沿いではシャッターが締め、人気がない通りだったが、2000 年以降、ドン・キホーテを始めとして徐々に遅くまで営業する店舗が増えてきており⁴³⁾、サラリーマン向けの飲食店も増加している⁴⁴⁾。

40) アキバガイド・ドットコム：『秋葉マップ第 1 版』, 2005

41) アキバガイド・ドットコム：『秋葉マップ第 39 版』, 2009

42) アキバガイド・ドットコム：『秋葉マップ第 74 版』, 2013

43) 万世橋町会元会長インタビューより

44) 鹿島建設開発担当者インタビューより



図 4-29：秋葉原施設分布図 (2005 年)
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第4章 ケーススタディ



図 4-30：秋葉原施設分布図 (2009 年)
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成



図 4-31：秋葉原施設分布図 (2013 年)
出所：Zmap-TOWN II デジタル住宅地図 2008/09 より作成

第4章 ケーススタディ

また、秋葉原の高層化における特徴としては、新たな人の流れの形成や生活利便性の向上が挙げられる。

新たな人の流れに関しては、今までは高架の東側に人が流れていくことは少なかったが、ヨドバシカメラマルチメディア Akiba によって、神田明神通りを通じて、東西に移動する人々が増加した。しかし、弱小化していた電気街は、ヨドバシカメラが出来たことによって、更に顧客を奪われ衰退が加速した。⁴³⁾

生活利便性の向上に関しては、秋葉原 UDX の開発の際に、地元住民から、青果市場が移転したことで、食料品を購入する店舗が近隣になくなってしまったため、スーパーマーケットを設けてほしいという要望が強くあった。他にも、郵便局、交番、公衆トイレ設置といった要望があったため、本来であれば、もう少し高い賃料の取ることができる1階部に各施設を実現し、住民からは好評である。⁴⁴⁾(図 4-32,33)



図 4-32 : UDX 1 階部のスーパーマーケット



図 4-33 : UDX 1 階部の交番

4-3 小結

渋谷は、これまで円山町・百軒店とそこへ繋がる道玄坂エリアに始まり、本店通り、公園通りといったように通り沿いで賑わいを形成してきた。それらの発展を担ってきたのは東急と西武という2つの民間会社であり、特に1980年代の公園通りにおける西武のイメージ戦略によって、渋谷は今日の若者の街としての地位を確立した。その後、1990年代に入って、本店通りと公園通りに挟まれるエリアである宇田川町に繁華街の重心が移っていった。

こうした流れの中で、近年は、2000年のマークシティや2012年の渋谷ヒカリエなどの大規模施設が完成した。しかし、マークシティ建設の際には、住民との意思疎通が十分に図られておらず、道玄坂沿いの商店を衰退させてしまった。その失敗を受けて、渋谷ヒカリエの計の際には、住民側として、街にも人の流れを呼びこむために路面店の設置などを求めたが、これも実現には至らなかった。

秋葉原は、震災後のラジオブームが火付け役となって、電気材料卸売商が集まり、戦後、露天商によって電気街の基盤が形成された。その中で、当時は卸売商が小売商を兼ねることで、安い値段で商品を供給することが出来たため、『三種の神器』による家電ブームの際に、一気に電気街として成長を遂げた。しかし、1980年代に入って自動車の普及と共に、郊外の家電量販店に顧客を奪われ、次第に電気街は衰退していった。その後、マイコンブームによってAV・情報家電街へと舵を切るが、2000年代に入ってからアニメやフィギュアなどを取り扱う商店が増加し、サブカルチャーの街へと変貌を遂げた。

このような流れの中で、2000年代後半になると、旧・国鉄清算事業団が売却した土地と東京都所有の青果市場跡地に、ヨドバシカメラマルチメディア Akiba、秋葉原クロスフィールドを中心とした駅前再開発が進行した。その結果、街全体で飲食店を増加させ、東西方向の新たな人の流れを生み出した。また、秋葉原UDXの開発の際には、住民からの要望を実際の施設に反映させたことで、住民の生活利便性向上に寄与している。

第 5 章 結論

5-1 結論

5-2 今後の課題

5-1 結論

以下に、本論文で得られた結論を示す。

(1) 東京の繁華街の高層化に関しては、千代田・中央区内の主に皇居周辺の東側エリアを中心とした都心部で進んできた。その中で、百貨店を始めとする大規模商業施設や高層オフィスビルの存在が、繁華街の中心的な機能である商業やオフィス面を牽引してきた。

しかし、商業面においては、百貨店の衰退が始まった 1990 年代以降、経営規模は拡大する一方で、販売効率は低下しており、近年の都市再開発がそれらの改善に寄与しているとは言えない。また、オフィス面に関しては、大型オフィスビルによる都心集中が進んでおり、それ以外の地域との差が開きつつある。

(2) 上記のような傾向の中で、近年の東京の繁華街の特性を「商業」、「オフィス」、「人」、「高層化」という 4 つの観点から指標を作成し、主成分分析とクラスター分析を行った結果、「繁華街総合性」、「低効率・駅近辺大規模商業集中度」、「高価値・街なか商業小規模経営度」という 3 つの主成分から、5 つのクラスターに分類することができた。

都心の繁華街では、大規模施設の性質によって、巨大ターミナル駅近辺に人が集まる繁華街 (クラスター A) や、高級志向の強いオフィス街 (クラスター B)、単一の百貨店によって支えられている繁華街 (クラスター C) といったタイプが存在し、街への人の流れの創出 (クラスター A) や時間帯に隔たりのない賑わいの創出 (クラスター B)、単一施設依存からの脱却 (クラスター C) といった課題が明らかとなった。

一方で、都心部にありながら、大規模施設の存在は弱く、歴史の中で育まれてきた中小規模施設によって賑わいを見せる繁華街 (クラスター E) も存在し、今後の外的要素による変化に注意が必要である。東京の中でも郊外部に位置する繁華街 (クラスター D) に関しては、総合的な力が弱く、単一の大規模施設に依存しているため、繁華街全体としての魅力向上が課題である。

(3) 上記の 5 つのクラスターの内、駅近辺に大規模施設が集中しているクラスター A と、街全体に中小規模の施設が分散しているクラスター E という対照的な 2 つのクラスターに着目し、その中でも 2000 年代に入って高層化が進んでいる渋谷 (クラスター A) と秋

第5章 結論

葉原 (クラスター E) を事例として取り上げた。

その結果、繁華街の高層化においては、以下の3つの要素が重要であると考えられる。

- ①これまで繁華街形成に寄与してきた中心的主体の種類
- ②繁華街を形成している施設や来街者の種類
- ③計画時における開発側と地域住民側の意思疎通

渋谷では、東急と西武という2つの民間会社が早い時期から街の形成に大きく関与し、それと共に若者文化発信地という独自性を育んできた。秋葉原に関しては、戦後の露天商によって形成された電気街を基盤として、家電・パソコンの街、今ではサブカルチャーの街として海外からの注目も高い繁華街へと成長してきた。

2000年代に入って、渋谷は東急による大人層をターゲットとした店舗戦略によって、少しずつ街に大人を取り込みつつある。しかし、開発側と地域住民側の意志疎通が不十分な状態で計画が進んだ結果、地域の衰退を招いてしまった。

一方、露天商という地域住民によって繁華街が形成されてきた秋葉原では、新たにUDXグループ(NTT都市開発、ダイビル、鹿島)という新たな主体によって開発が行われ、今まで存在しなかった大規模オフィスの供給によって、オフィスワーカーという層を獲得した。ヨドバシカメラの進出によって、電気街の衰退を加速させたが、開発側が住民の意向を計画に反映させ、地域の生活利便性の向上に寄与している。

今後、渋谷、新宿、品川・田町、東京の港湾部などでの再開発が予定されているが、それらの開発において、これまで地域で育まれてきた独自性を損なうことなく、新たな魅力を付加するような計画が必要であり、開発側と地域住民側との良好な関係性の構築のもとで、開発側が求めるものと地域が求めるものを共に実現できるように、計画が進められていくことが望ましい。

5-2 今後の課題

本研究では、1982 年において小売業年間販売額が 500 億円以上であった 21 の繁華街を対象として分析している、その結果、小売業以外のものが集積している地域、例えば飲食店が多く存在する六本木や、休日に多くの人々で賑わうお台場などは対象の繁華街に含まれてない。小売業という単一の観点ではなく、その他の視点を含めた、より多くの視点を反映した定義に基づいて対象繁華街を決定することが望ましい。

また、再開発においては、開発側と地域住民側との関係性が重要であるが、本研究では、渋谷、秋葉原の再開発時に、どのような機会で、どのような団体によって意見交換が行われているのかを把握できていない。各施設の計画毎の詳細な分析が必要であり、今後の追加調査研究が必要である。

参考文献一覽

第1章

- ◆チャールズ・ランドリー：『クリエイティブ都市論—創造性は居心地のよい場所を求める』，ダイヤモンド社，2009
- ◆ジェイン・ジェイコブス：『アメリカ大都市の死と生』，鹿島出版会，2010
- ◆小黒康典，初田亨，内野伸勝，西岡大輔，平井充：『商店・事業所の機能分布からみた都市・浅草の変遷 (1921-2004)- 東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その2』，工学院大学研究報告』，100, pp.129-136, 2006
- ◆平井充，初田亨，内野伸勝，小黒康典，西岡大輔：『商店・事業所の分布からみた都市・銀座の変遷 (1963-2005)- 東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その3』，工学院大学研究報告』，100, pp.137-144, 2006
- ◆内野伸勝，初田亨，平井充，小黒康典，西岡大輔：『商店・事業所の機能分布からみた都市・新宿駅東口周辺の変遷 (1933-2004)- 東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その4』，工学院大学研究報告』，100, pp.145-152, 2006
- ◆西岡大輔，初田亨，内野伸勝，小黒康典，平井充：『商店・事業所の機能分布からみた都市・渋谷の変遷 (1958-2004)- 東京の繁華街に関する都市・建築史の研究 その5』，工学院大学研究報告』，100, pp.153-160, 2006
- ◆森川嘉一郎：『秋葉原電気街におけるオタク系専門店の増加の調査』，日本建築学会学術講演梗概集・F-2, 建築歴史・意匠 2003, pp.441-442, 2003
- ◆小野由理，大西隆：『秋葉原地域における産業集積の特徴と集積持続のメカニズムに関する研究』，日本都市計画学会都市計画論文集』，39, pp.757-762, 2004
- ◆片山健介，梶谷彰男，保利真吾，平本一雄，志摩憲寿：『東京における集客型市街地の変容過程に関する考察: その4 秋葉原の事例』，日本建築学会学術講演梗概集・F-1, 都市計画，建築経済・住宅問題 2009, pp.1187-1188, 2009
- ◆三省堂：『大辞林 第三版』，2006
- ◆東京都総務局：『東京の商業集積地域』，1982・1985・1991・1997
- ◆東京都総務局：『東京の小売業（商業統計調査報告～立地環境特性格集計編～）』，2002・2007

第2章

- ◆不動産協会：『日本の不動産 2013』，pp.14-19, 2013
- ◆東京消防庁：『東京消防庁統計書』，1982・1986・1991・1997・2002・2007
- ◆東京都都市整備局：『東京の土地（土地関係資料集）』，1985・1992・1997・2002・

2007

- ◆経済産業省：『商業統計』，1982・1985・1991・1997・2002・2007
- ◆ストアーズ社：『百貨店調査年鑑』，2008
- ◆三井不動産：『主要プロジェクト』，2013, <http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/presentation/pdf/project1311.pdf>(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆秋葉原電気街振興会：『秋葉原アーカイブス』，<http://www.akiba.or.jp/archives/index.html>(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆生駒データサービスシステム：『IDSS オフィスマーケットレポート』，1991
- ◆生駒データサービスシステム：『IDSS 不動産白書』，1997・2002・2006
- ◆国土交通省：『家守方式による中小ビル街の再生（東京都千代田区秋葉原・神田等）』，http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm_doc/pdf/047chiyoda2.pdf(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆日本ビルディング経営センター：『いしづえ』，No.132, pp.6-11, 2007, <http://www.bmi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2011/10/ishizue132.pdf>(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆国土交通省：『東京都区部におけるオフィスビルの需給動向について』，http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/toukei03/geturei/04/geturei03_045.pdf(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆大田区：『大田区都市計画マスタープラン』，http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/ota_plan/kobetsu_plan/sumai_machinami/masterplan.files/01_P5-18.pdf(2014 年 1 月 26 日アクセス)

第3章

- ◆国土交通省：『地価公示』，2007
- ◆東京都：『東京都の昼間人口』，2005
- ◆エンタテインメントビジネス総合研究所：『駅別乗降者数総覧'07』，2007

第4章

- ◆渋谷道玄坂百軒店商店街：『百軒店の歴史』，<http://shibuya-hyakkendana.jp/about/history/>(2014 年 1 月 26 日アクセス)
- ◆都市出版：『東京人』，322, p.51,63,64, 2013
- ◆東京急行電鉄株式会社：『東京急行電鉄 50 年史』，1973

- ◆由井常彦：『セゾンの歴史 上・下巻』，リプロポート，1991
- ◆ぴあ：『ぴあ』，1979
- ◆ぴあ：『ぴあ MAP 首都圏版 1992 年』，1992
- ◆ぴあ：『ぴあ MAP 東京・神奈川・千葉・埼玉 2003-2004』，2003
- ◆三宅理一：『秋葉原は今』，芸術新聞社，2010
- ◆アキバガイド．ドットコム：『秋葉マップ第 1 版』，2005
- ◆アキバガイド．ドットコム：『秋葉マップ第 39 版』，2009
- ◆アキバガイド．ドットコム：『秋葉マップ第 74 版』，2013

本研究は東京大学空間情報科学研究センター (CSIS) の空間データ利用による共同研究 (No.505) の成果に基づく。ご協力頂いた方々に厚く御礼申し上げます。

<謝辞>

本論文の執筆を含め、大学・大学院生活 6 年間に於いて、お世話になった全ての方々に御礼申し上げます。

学部時代から 3 年間指導して下さった出口敦先生は、鋭い観察眼で学生各々の性格を見抜き、常にそれぞれに合った適切なアドバイスをしてくださりました。マイペースな自分には、だいぶ自由を与えて下さったおかげで、自分のペースで有意義な 3 年間で過ごすことが出来ました。多々ご迷惑やご心配をお掛けしたとは思いますが、最後まで親身になって指導して下さったことに深く感謝しております。

副指導の大野秀敏先生には、指導のたびに鋭い指摘をいただき、先入観に囚われがちな自分の視点を毎回のようには正してくださりました。本当にありがとうございました。

また、ヒアリングをコーディネートしてくださった、UDCK の加藤薫様とアバンアソシエイツの松下幸司様、そして、ヒアリングを快く引き受け、貴重なお話をしてくださった大西賢治様、小林幹育様、山本俊行様、小暮徹士様に感謝申し上げます。皆様のご協力がなければ、この論文を完成させることはできませんでした。

研究室の先輩方には、研究室会議の場でアドバイスを頂いたり、時には気晴らしにスポーツで汗を流したりと、様々な場面でお世話になりました。研究室旅行や飲み会など、たくさんさんの楽しい思い出をありがとうございました。

同期の久野くん、宮崎くんは、付かず離れずの絶妙な距離感がありましたが、不思議とそれが心地よく、辛いこと、楽しいことを共に過ごしてきた大切な仲間です。たくさん迷惑をかけたと思いますが、それでも変わることなく、暖かく接してくれてありがとう。また、研究室は違いますが、田村 PJ で一緒だった小笠原さん、原田さんは、どこかベクトルの違う男子 3 人をうまく引っ張ってくれて、とても心強かったです。いつも場を盛り上げ、明るい雰囲気を作ってくれたことに感謝しています。

最後に、両親、妹を始めとする家族に、これまでの 24 年間の感謝を捧げます。これまで何もしてこなかった分、社会人になるのを機に、少しずつ何らかの形で恩返しができればと思っています。

2014 年 2 月 井上 雄仁