

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 -

学籍番号 47126763

氏 名 井上 雄仁 (Inoue, Takehito)

指導教員 出口 敦 教授

1. はじめに

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。

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、高層化が進み、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、ランドマークとなる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、これまでの繁華街の歴史を振り返ると共に、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することで、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。

1-2 研究の目的

(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、主要機能である商業、オフィス集積面で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、高層化が各繁華街にもたらした影響を明らかにする。

1-3 研究の方法

1982年『東京の商業集積地域』^[1]において年間販売額が500億円以上であった21繁華街を分析対象として、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へのヒアリング調査を元に、高層化に伴う繁華街の変化の実態を明らかにする。

1-4 既往研究

渋谷^[2]や秋葉原^[3]など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。

2. 東京の繁華街における高層化と商業・オフィス集積の時系列変化

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、秋葉原のように、大規模商業施設を持たずとも、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繁華街には、元々貸室が多く存在するうえに、近年の再開発で、さらに床面積が増加しているにも関わらず、空室率は比較的低い値を示しており、全体的として都心集中の傾向が見られる。一方、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、需要の高い地域も存在する。

3. 繁華街の類型

繁華街の主要機能である「商業」、「オフィス」、近年の「高層化」に加えて、繁華街に訪れる「人」を加えた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、類型化を行う。なお、本章において分析対象とする繁華街はオフィスデータの得られる15の繁華街に限定する。

合計16の評価指標を用い、多重共線性の検討(VIF5以下)を行った結果、最終的に13指標を選定した。それら指標を元に、主成分分析を行った結果、「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つの主成分が得られた。次に、主成分得点を用いてクラスター分析(ward法)を行うと、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つのクラスターに類型化することが出来た。(表1) 各繁華街の地域性を考慮しつつ、クラスター毎の特徴を分析すると、Aは大規模施設

と街の連携や住み分け、B は多様な人々や時間帯への対応、C は単一大規模商業施設依存からの脱却、D は来街者を呼びこむような取り組み、E は外敵要素への対応が必要であることがわかった。

表 1: クラスター分析結果

		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

2.と 3.で得られた結果を元に考察を行うと、高層化が進んでいる地域の中でも、大規模施設によって高い販売効率をしてきたA,B,C と中小規模ながらその集積度によって高い販売効率を示してきたEのようなタイプが存在する。そこで、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(A)と秋葉原(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。

4. ケーススタディ

4-1 渋谷

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。(図1)

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履かれておらず、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。

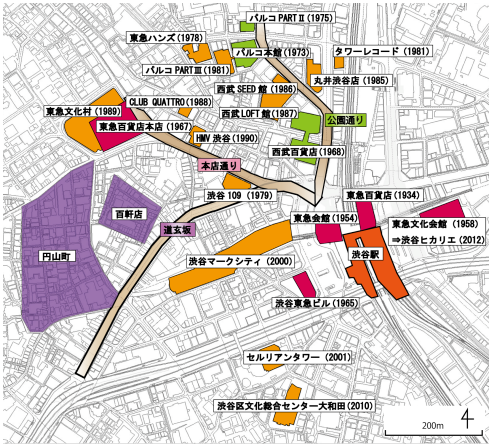


図1 渋谷駅周辺地区の変遷

4-2 秋葉原

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く。その中で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に変貌を遂げた。

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、(図2,3)東西方向の新たな人の流れが生み出した。また、秋葉原UDXの開発においても住民の要望を実際の施設で実現させ、住民の生活利便性向上に寄与している。

5. まとめ

(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を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、

各クラスターの課題も明らかとなった。

(3)中でも2000年代に入ってから高層化が進んでいる渋谷と秋葉原の事例から、繁華街の高層化においては、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が重要な要素であることがわかった。

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。

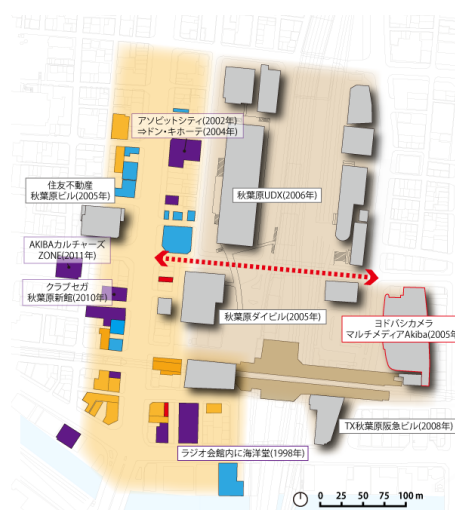


図2:秋葉原施設分布図

【参考文献】

- 1) 東京都総務局：『東京の商業集積地域』, 1982・1986・1992・1997
- 2) 初田亨ら：『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
- 3) 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
- 4) アキバガイド.ドットコム：『秋葉マップ第 74 版』, 2013