

ビルの形成に着目した東京繁華街の都市空間史研究

- 旧花街・上野下谷を対象として -

Research about urban history of downtown in Tokyo focusing on formation of buildings

- The case of Ueno-Shitaya, former Kagai (a traditional entertainment district) -

37-176141 中戸翔太郎

One of the most characteristic streetscape in Tokyo is dense, small and multi-tenant buildings in downtown. Though that area is often discussed from the viewpoint of sociology in the context of security, crime prevention or formation of community, it is also important to find out how to form that downtown in terms of urban history. This study discusses transition of buildings after WWII, especially how wooden architecture area became dense building area. Study district is Ueno-Shitaya, which has historic background as former Kagai, a traditional entertainment district. Through this study I found out that not only forms of building ownership but also relationship between landowners and realtors have a big effect on formation of small and multi-tenant buildings in downtown.

序章 研究の枠組み

0-1. 研究の背景

現代の東京の繁華街を見渡した時、特徴的なのは中小ビルが密集している風景ではないだろうか。このような繁華街は、社会学の観点からはよく、「繁華街のセキュリティ」「防犯」「コミュニティ形成」と言ったような文脈で語られることも多い。あるいは、一階部分を含めた低層階はテナントが埋まっているものの、上層部のテナントが埋まらないといったような遊休不動産の問題として、繁華街ビルの空きテナントが問題視されることもある。

では、都市形成史の観点から見た場合、繁華街はどのように捉えることができるだろうか。現代のようにビルがひしめく光景が生まれたのは、少なくとも戦後になってからというのは想像に難くない。丸ノ内などの一部を除いて、戦後のバラックや木造・レンガ造の建物が、どのようにして今のようになっているのか。現代の繁華街の抱える問題・課題点を考える上で、このような都市空間形成に着目した視点がその解決の一助になると考えられるだろう。

0-2. 研究の視点

本稿では、中小ビルに着目した都市空間の変遷を取り扱うが、その際にどのように都市に中小ビルが建てられていったのか、ということをして「都市のビル化」という言葉で捉える。

「ビル化」を大きく二つの意味に分解すると、①都市の「立体化」と②「テナント変化」ということができるだろう。

①に関しては、いつ、どのようにして敷地に建つ建物が立体化していったのか、という点で捉える。②に関しては、その都市のビルに入るテナントがどのように増え、またその商業形態がどのような変化を遂げて今に至るのか、ということに着目する。

以上の二つの視点から、ビル化とは都市においてどのような意味を持つものであったのかを考察する。

0-3. 研究の目的

上述のように、繁華街においてどのような力学で中小ビルが林立することになったのか、そしてそれがどのように現在まで維持し続けられているのかということを、主に戦後の建物の変遷、特にほとんど木造建築で占められていたエリアがどのようにして立体化・テナント変化して現在の姿になったのかという点に着目して明らかにする。その際、空間的な視点だけでなく、土地・建物の所有者がなぜそのような立体化を指向したのかということ、不動産所有という観点からも補強する。これらを合わせて、今後のビル街としての繁華街がどのような姿へと変わっていくのかの示唆を得る。

本稿は以下のような内容で構成される。

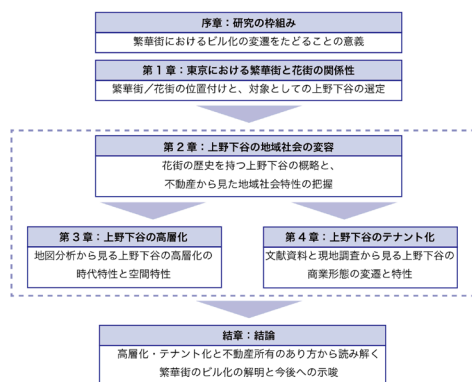


図1 研究の構成

0-5. 既往研究の整理と本研究の位置付け

既往研究を概観すると、繁華街の定義に関しては舩山・十代田(2005)¹、東京花街の研究では西村・内藤・中井(2008)²・松井・窪田(2012)³等があるが、繁華街におけるビルの成立過程について空間的変遷や不動産所有の視点から言及した論文が見当たらないこと、また上野下谷という旧花街エリアの近代史について扱ったものがないという点において、本校に意義があると言える。

0-6. 用語の定義

●ビルという言葉について

一般的にビルという言葉は、ビルディングの略称であり「鉄筋コンクリートなどの構造で作られた中高層の建物」としてイメージされる。広大な敷地面積を持ち高さ30mを超える超高層ビルから、3、4階建ての小さなものまでを内包した言葉であり、用途としても飲食店や小売店舗、オフィスなど様々である。

本稿においては、繁華街における中小ビルを主な対象として分析するため、以下、特に断りなく「ビル」という言葉を使う際には、「3階建以上の非木造建築（主にS造あるいはRC造）で、オーナーや不動産管理のもとで事業者に貸し出される形式の経営がなされている建物」として用いることとする。建物すべてを自社ビルとして用いるようなオフィスビルや、大規模複合商業ビルは、今回の研究では扱わない。

第 1 章 東京における繁華街と花街の関係性

1-1. 東京における繁華街と花街の関係性

繁華街とは「商店や飲食店が集中して立ち並び、賑やかな場所」、「盛り場」と一般的には言われるが、空間的・統計的に具体的な定義がなされている言葉ではない。ただし東京に限れば、東京都が『東京の商業集積地域』⁴において、「駅あるいは幹線道路等を中心に商店が連続している商業集積地域について一般飲食店数を合わせた商店数が400店を超えている地域」を「繁華街」として定義づけしている。これを元に、**靄山・十代田（2005）**においては、以下のエリアを東京における代表的繁華街として位置付けている。

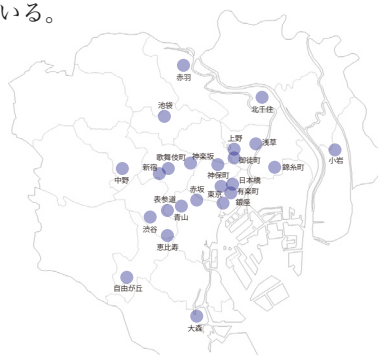


図2 東京繁華街の分布

また、花街という言葉は、東京においては、加藤(2005)⁵が花街を「検(見)番(一軒)、芸妓屋(数十軒)と料理屋(数軒)の二業、この二業に待合茶屋(数十軒)を加えた三業という分業制度を採用している」ものと定義しており、これらの示す花街として東京旧15区内に28あった花街を指すこととする。

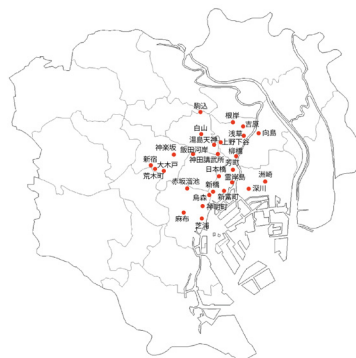


図3 東京旧花街の分布

1-2. 花街の成立と変遷

この花街の成立に関しては、西村・内藤・中井 (2008) に詳しい。西村・内藤・中井 (2008) によれば、花街の成立は大きく 4 つの時代、すなわち江戸期・明治期・大正期そして昭和初期の 4 つに区分でき、上野下谷はこれらのうち岡場所にルーツを持つ江戸期の花街と定義されている。

1-3. 上野下谷の位置付け

上記 28 花街のうち、現在繁華街として分類できるもの、つまり現在の主な繁華街に内包されている、あるいは隣接している旧花街は 14 箇所であり、その中でも繁華街としてビル化しているものは、新橋・烏森・日本橋・芳町・上野下谷が挙げられる。

これらのうち、現在も芸妓が在籍する場所は芳町・新橋・赤坂・神楽坂・浅草・向島であり、これらは東京 6 花街と呼称される。この 6 つを除外し、かつ古くからの賑わいの地である江戸時代をルーツに持つもの、そして花街規模の大きさを勘案すると、ケーススタディの対象として上野下谷を見ることで、花街という近代以前の賑わいの地が、現代のようなビルのひしめく繁華街へ変容していったのかをよく捉えることができるのではないだろうか。

第 2 章 上野下谷の地域社会の変容

2-1. 上野下谷における花街の成立

江戸期、上野下谷は大きく分けて武家・板倉屋敷とその武家地、および数寄屋町の中の町民地として土地利用されていた。



図 4 上野下谷の位置

図 5 江戸期の土地利用

花街は少なくとも 1860 年代以前から成立していたと考えられる。明治時代になると、板倉屋敷とその武家地が解体、上野下谷はそのほとんどが民間所有されることになり、それに伴い花街の規模も拡大していった。昭和期まで拡大を続け、1905 年の段階で芸妓 238 名、1910

年には 305 名となっている⁶。1928 年の段階では浅草・芳町・新橋・神楽坂に次ぐ第 5 位の規模となった。特徴的であり着目すべき点は、明治以降は土地所有が民間に移譲され、震災・戦災を経てもそれが大きく変わることなく、地元で花街関連の仕事などが続けられていたことである。これが都市形成の重要なベースとなる。

2-2. 不動産所有から見た上野下谷の地域変容

不動産所有の観点から見ると、オーナーの土地所有形態は以下のような 3 段階に分けることができる。

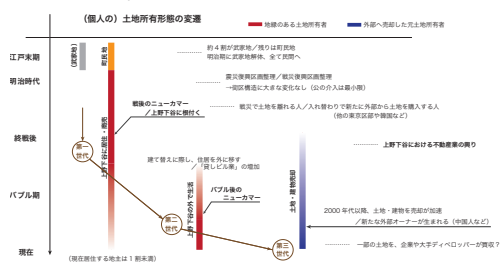


図 6 土地所有形態の変遷

第一世代は土地を所有し、かつそこで生活・商業を営んでいた世代であり、明治以降 1960 年代まで続いた。1960 年から 1990 年代が第二世代であり、戦後に土地を手放したり、木造建築の耐用年数などからくる更新に際し、オーナーは建物をビル化していった。この時期に地元を離れ文京区や台東区東部の住宅街へと引っ越し、通いで商売、あるいはバブル期を過ぎると商売もやめ「貸しテナント業」への移行が起きた。第三世代は土地建物自体を売却し、地元との縁が切れていく時代で、2000 年代以降、第二世代の子供達がオーナーを引き継ぐが、生まれも育ちも上野下谷ではない彼らは土地建物を外部、ディベロッパーなどに売却するケースが見られた。

2-3. 上野下谷の現在

現在では多くの建物がビル化されており、容積率の限界まで高層化されたビルが多い。木造時代より敷地面積を変えずに立体化されたビルは、いわゆるソーシャルビル（パブ・スナックなどの飲食店が多く入る）が多くを占める。街区構造は戦前からほぼ変わらず、花街時代の横丁なども残る。かつて都電が地区の中央を東西に

走っており、その通りに面した部分および地区東側の中央大通りに面した部分には大きな銀行ビル・オフィスビルなども立ち並んでいる。

第3章 上野下谷の立体化

3-2. 立体化の変遷

立体化を調べるにあたっては主に地図を用いて調査を行なった⁷⁾。使用する地図は都市製図社の火災保険特殊地図、公共施設地図航空株式会社の航空住宅地図、およびゼンリンの住宅地図である。年代としては1934年と1953年の火保図、1967年・1970年・1976年・1982年・1988年の航空住宅地図、および1995年・2016年のゼンリン住宅地図を用いた、計9時点での建物更新を分析する。火保図では詳細な建物の回数と建築構造（木造・耐火建築・S／RC造）が、航空住宅地図においても主要な建物の階数と構造を把握することができる。ゼンリンの住宅地図からは建物階数がわかり、これから上野下谷の立体化を追う。

街区更新を復元すると、以下のようになる。



図7 1934年火保図



図8 1967年住宅地図



図9 1976年住宅地図



図10 1988年住宅地図



図11 1995年住宅地図



図12 2016年住宅地図

* 赤色はその年代以前からの立体化建物、青色はその年代に立体化した建物を示す

1934年の段階ではごくわずかな建物のみが立体であるが、1967年時点では中央大通りなど大街路に面した場所で立体化が進行している。1976、1988年の住宅地図より、地区内の場所を問わず立体化が行われ、1988年から1995年にかけてが最も立体化の進んだ時期であることがわかる。これはちょうどバブル期と重なっている。この段階で立体化率は56%を超え、上野下谷の建物の半数超がビルとなった。2016年にかけては更新スピードは鈍化し、現在は65%ほどがビルとなっている。特徴として、近年では戦後以降の第二次建て替えて、いくつかのビルが統合されて再開発される事例が散見される。

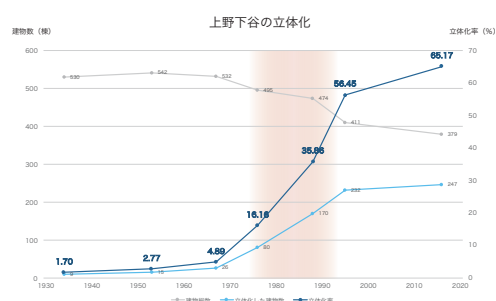


図12 立体化推移とバブル期

3-4. 小括

以上より、上野下谷における立体化は、時代的にはバブル期前に偏っていること、更新はその立地の条件によらず個々に発生していることがわかる。これは、住宅地やオフィス街とは違い、マンションデベロッパーなどを介さず、オーナーが個々の所有する建物の立体化を希求したからであるのではないだろうか。つまり、訪れる人が住む・働くといった快適性を求めてアクセスしやすい場所に大きな面積で建物が建てられるのではなく、飲む・遊ぶといった遊興を求めて訪れる繁華街であるため、その立地や更新においては住宅地ほど秩序立った開発は行われなかったと推測される。

第4章 上野下谷のテナント変化

4-1. 法制度の変化と花街文化の衰退

4章では、それぞれの建物はどのような用途で使われていたのかに焦点を当て分析を行う。花街の衰退には法制度の影響が大きく、1958年の売春禁止法を機に、その後の風営法の改正

などもあり全国的に花街は急速に衰退していく。上野下谷もこの例にもれず、急激に数を減らしていった。

4-2. 繁華街文化の台頭

一方、戦後の復興期より繁華街文化が台頭する。最初期はキャバレー・喫茶店・ダンスフロアなどが台頭、バブル期に前後して建物が立体化され上野下谷全体の床面積が増えるにつれ、パブ・スナック・キャバクラなど小さな面積でも運営ができる接客型の飲食店が増加していった。これに合わせて、上野下谷の特徴として、新たに外国人従事者が増えることが挙げられる。戦後期より地元で商売を始めた韓国人に加え、新たに中国人やタイ人の女性が接客業としてこのエリアに関わるようになる。その後バブルの崩壊後はその不況の影響を受け今まで増える一方だったテナントに空きができるようになる期間が生まれる。また、第2章で見たように、この時期にはビルオーナーが建物を外部に売却することもしばしば見られ、地元以外のオーナーの元でのテナント運営が増加していった時期でもある。

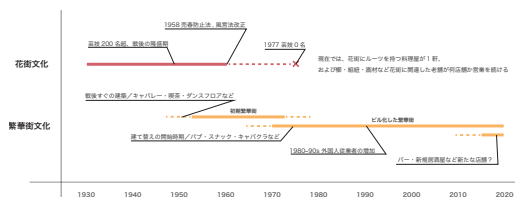


図13 花街と繁華街の隆盛

4-3. ビル化以降のテナントの特徴

現在のビルとなってからのテナントには、上野下谷に特有の傾向が見られる。それはテナントのリースがかなりの割合で居抜き型であるということである。初めからカウンターやキッチン・シンク、ソファなどの接客型の飲食店経営を行うことが想定されたリースになっており、商売を始める際には最低限必要なものは従業員のみのという身軽な営業ができることが特徴と言える。

また、合わせて特徴的なこととして、リースされているテナントの床面積がかなり小さいことが挙げられる。一番小さいものでは4坪から、平均的に5坪から9坪程度のものがかなりの貸しテナントを占めている。これは需要が

ある営業形態、つまり建て替えの時期におよそ3人から5人程度の従業員で接客を行うような店舗の需要が大きく、それに対応して内装の設計を行ったためであると考えられる。

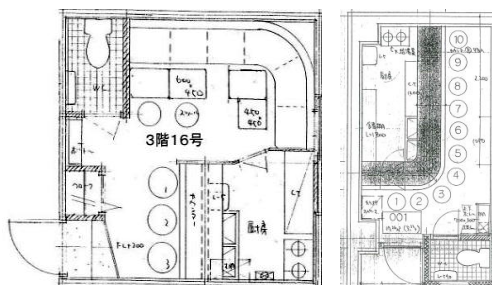


図14 居抜き型・小規模リース物件

上記のようにリースされる空間がかなり用途限定的なものが多いため、そこに入居するテナントは多くの場合同種性を持つ。

4-4. 小括

まず花街文化の衰退は現在のビル化した繁華街の台頭の少し前に進行・終了していったことがわかる。必ずしも旧花街と現在の繁華街が反比例の関係にあったわけではない。1960年代の繁華街文化（比較的大きな床面積を持ったダンスフロアやキャバレー）に変わり、その後ビル化する際に小さい面積での飲食店に特化したビルが増加すると、それに合わせて同種の営業形態を持つ店舗が増加することになった。そしてそれらは現在までのおよそ20～30年に渡り、このエリアでの商業形態を規定することになっていったのではないだろうか。

結章 結論

5-1. 各章の要旨

2章では、のちの章で空間と用途に関して議論するための前提として、上野下谷の明治時代以降、現代に至るまでの土地所有から見た地域社会の変容を追った。戦後以降は①商売は地元で続けるが住居を変える場合、②商売も住居も外部化し、「貸しビル業」として上野下谷に関わる場合、③そして土地建物を売却し、全く関わらなくなる場合が時代を経るにつれて起きていったことが推測できる。

3章では、具体的にどの時期にどの立体化が進んだのかについて、空間的・時間的に明らかにした。空間的には更新が早くに行われる場

所や優先的に土地が統合されて大規模化する場所には秩序だった法則性はなく、個別のオーナーが主な決定権を持って更新が行われたと推測できる。

4章では、花街文化の終焉と繁華街文化の台頭、そして現在の中小ビル化には時代のズレがあったこと、現在のビル街となってからは、そのビルのテナントが居抜き型であったことから営業形態の固定化が起り、今のところそれが20年～30年ほど維持され続けている状況にあると言えることがわかった。

5-2. 立体化とテナント変化・土地所有形態の関係性

以下に、4章で用いた花街と繁華街の文化の年表に、建物の立体化と不動産所有形態の変化を合わせた年表を載せる。

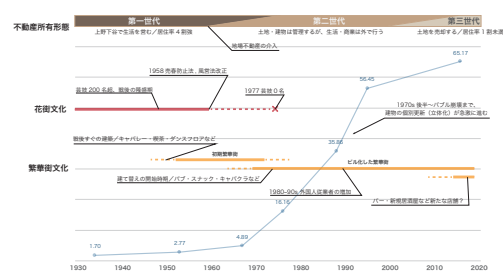


図 15 ビル化と土地所有形態の関係性

このような都市構造になったのは、個々の敷地で更新を行うことができる状況が上野下谷にあったからであり、それは大手ディベロッパーの介入などがなく、地主と不動産の間で話を進めることができたからこそ、遡って70年以上にわたり建べいの大きさがほとんど変わらないままにビル化が進行したといえることができる。

5-3. 結論

以上から、二つのことが導かれる。空間的な一般解としては、中小ビルが林立するような繁華街においては、垂直的な立体化・テナント変化によって、より多くの商業が集積すること、そして立体化の変遷は3章で見たように、あるい時代に集中して行われ、同じような形態のビルが建てられることである。特に、なぜ共同再開発にならなかったのかということについては、建て替えに際して地付きの不動産と地主との個々の交渉が行われたこと、初期の成功例を

模倣するように各々の地主の判断で更新されていった結果、現在のようなまちの姿になったと考えられる。

もう一つは、上野下谷に特有の個別の要素として、ここで行われたテナント変化が、フロアをスケルトンで貸し出すというよりは、リース物件として居抜きで短期間のサイクルで同業態の飲食店などが出入りすることに特化したものが多かったということが挙げられる。これによって、地域全体での商業形態が、テナントという内部空間的に規定された面があるのではないかということが推測できる。

5-4. 今後の課題

今後の上野下谷について、2章でも示したように地主と土地との繋がりが切れかかっていることがどう影響するかが課題となる。また、このようなテナントによる業態の固定化は、2010年代以降の需要の変化などに伴う空きテナントの増加に対する柔軟性を狭めているようにも感じられる。

また、土地所有の分析からは地主と地元不動産会社のネットワークがあることが分かった。このような繋がりは、今後の都市更新に際して、大手ディベロッパーに一括して売却しての再開発とは異なる、新たな都市更新のあり方への示唆となるだろう。

参考資料

- 1) 初山直人、十代田朗（2005）『統計指標から見た広域集客型エリアと大規模商業集積地域との商業的・空間的關係』日本都市計画学会 都市計画論文集 No.40-3 2005. 10
- 2) 西村亮彦、内藤廣、中井祐（2008）『近代東京における花街の成立』景観・デザイン講演集 N0.4 2008. 12
- 3) 松井大輔、窪田亜矢（2012）『神楽坂花街における町並み景観の変容と計画的課題』日本建築学会計画系論文集 77 680 pp.2407-2414
- 4) 東京都総務局統計部商工統計課（1997）『東京の商業集積地域』
- 5) 加藤政洋『花街 異空間の都市史』（2005）朝日新書
- 6) 松川二郎『全国花街めぐり』（1929）カストリ出版
- 7) 地図資料
都市整図社『火災保険特殊地図』1934、1953 年度分／公共施設
地図航空株式会社『航空住宅地図』1967、1970、1976、1982、
1988 年度分／ゼンリン『住宅地図』1995、2016 年度分