

専門的商業集積地の成立

中村 仁

東京大学大学院情報学環

jin@iii.u-tokyo.ac.jp

キーワード：商業集積・超多様性産業・露店換地・商店街・共同商業ビル

1.はじめに

高度に専門化した広域的商業集積地は、商業の中心地としての役割と共に、イノベーションの搖籃地としての役割を担う。そして、その進化の過程で特定の商業分野が増加することで様相を変化させ続ける。この過程が進化と定義されるためには、大規模化ないし多様化が進行し、来訪者が増加することが求められる。

本稿は、このような都市部の商業集積の代表的な例としてとして、ファッション分野の商業集積地である渋谷駅周辺地域の形成過程について分析する。特に、同様の都市の大用例となりうる秋葉原地域と比較することでこのような進化の違いを産む原因は何かを明らかにすることである。

秋葉原地域は小山(2009)・中村(2012)などで示されたように、事実上戦後の闇市から始まっている。領域は中央通りから周辺地域に大規模化し、また電子部品の街から家電、さらにはオーディオ・ゲームからマンガ・アニメーション、現在はメイド喫茶などのサービス業に到るまで多様化が進行し続けている。来訪者も増加し、現在では訪日観光客の観光地の一つともなっている。しかし、全ての商業集積がこのような進化過程を辿っているわけではない。本稿で研究対象としている渋谷地域は、秋葉原や他の東京都内の商業集積と同様に第二次世界大戦によって一度消滅し、戦後の闇市として復興が始まった。現在ではファッション分野への専門性が高く、百貨店やショッピングビル、路面店など多くの店舗が集積している。ただし、同地域は古くからの飲食店やサービス業、クラブやホテルも多くあり多様化も進行しているが、商業集積の中心となりうるビジネスが大きく変わることが少ないと点は秋葉原と大きく異なる。

なお、渋谷と秋葉原を対象とした理由は第一に焦土からの復興と闇市、露天商撤廃に至るまでのプロセスが共通していること、数時期に渡り近似のビジネスを扱う時期があった

ことなど共通点が多いことである。一方、渋谷は再開発事業の多くが大資本によるものであったのに対し、秋葉原は多くの再開発が地権者等によるものであったことが相違点として挙げられることを第二の理由としている。本研究はとりわけ、大資本による再開発と地権者中心の再開発が、その後どのような点で違いを産むかという点の一端を明らかにすることができると考えられる。

しかしながら、多く研究対象となっている秋葉原と違い、渋谷は先行研究の蓄積が少ないことも特徴的である。そのため、当時同地域の再開発の実施者や地権者等へのインタビューを行い、これらの情報を文献や史料から補足する形で歴史的な視点から検討する。

2. 渋谷地域の概要

渋谷は東京にある他の商業集積と同様に、第二次世界大戦によって焦土となった後に大規模な闇市として復興した。深川(1947)が「例えば最近のような闇市場のような例を引きましても、今日野菜や魚等は配給だけでは間に合いませんので、どうしても闇の力を借りなければなりませんが、どこの闇市場でもどのものでも大抵賣格は一定しております。」と述べたように、通常の商流通が機能不全に陥っていた当時の一般社会において、闇市は食料や物資調達になくてはならない存在であった。中林(2001)は当時の闇市での取扱品を「米、芋、うどん、すし、にぎりめし、全部ある。禁制の品である。改装の粉末使用の代用うどん、米の代わりにおからで作った鯨ベーコンのすし、目チール入りの粕取焼酎、燃料用アルコールの入った爆弾焼酎、粗悪なゴムを使用して澱粉のような粉を吹いたデンプン長靴。水落としのタバコを拾い集めて再生した手巻煙草。そのためにピース、コロナの空き箱を拾い集める商売もあった。」と記している。しかしこのような闇市は現代において反社会的勢力と称される組織が運営していたことから連合国軍最高司令官総司令部(GHQ)の指示により解体されることになる。

この露天商の撤廃は現代において反社会的勢力の資金源となっていることがその理由であった一方、権利者の確定すら難しい状態であった土地の権利関係を整理するきっかけの一つとなった。また防災面や衛生面に加え、土地の有効活用という点でも必要性が高かった。露天ないし木造の店舗は大変火災に弱く、これらが密集していることはさらにそのリスクを高めることとなった。加えて衛生面としても上下水道の整備のために街区の整備は必要である。結果としてこれらは整理され、2階建て程度の建物が立ち並ぶこととなっ

た。

これらの整備が行われたものの、渋谷地域の発展やさらなる防災上の必要性から、渋谷駅周辺地域はさらなる変化を迫られることとなる。それは主に高層化という形で現れた。密集市街地であった渋谷は、床面積を増加させるための高層化と、防災面での安全性を図るための鉄筋コンクリート化などを迫られることとなる。現在渋谷駅周辺に存在する道玄坂共同ビルはその一つであり、このビルは現在渋谷 109 という通称で知られている。同ビルの所在地域は防災建築街区造成法(昭和 36 年法律第 110 号)の対象地域となっており、再開発の必要性は喫緊の課題であった。同ビルは、東急グループ主導のプロジェクトとして進められ、1979 年に地上 8 階地下 2 階の商業ビルとして開業した。この背景として、デベロッパーにとって渋谷駅周辺地域は公園通り地域に続く魅力的な地域であったこと、地権者も高層化が産み出す床面積の増加は魅力的であったこと、そして防災上の必要性からいざれにせよ再開発が求められていたこと、の 3 点が重要であると考えられる。¹

その後、道玄坂共同ビルは「ファッショントリニティー 109」という通称で開業したが、当時は事実上の総合ショッピングセンターであり、現在のように商材がヤングレディスアパレルには特化していなかった。しかし、1996 年頃から同ビルの主要な顧客が若年層の女性に変化した際、これらの顧客に対応した専門的ショッピングセンターへと変貌した。

3. デベロッパー主導による再開発の影響

道玄坂共同ビルにみられるデベロッパー中心の再開発事業はその後の商業集積の形成に大きな影響を与えることとなる。秋葉原などでみられる区分所有の方法の場合、各地権者がそれぞれテナントを探すこととなるため、個々の地権者の独立性が高い一方、ビル全体の一体性の保持、とりわけブランドイメージに形成が非常に難しい。秋葉原の場合、ラジオデパートやラジオセンター等の同様の再開発ビルは、闇市の時代から既に電子部品等に専門化されていたが故にほとんどのテナントが同様の商材を扱う店舗となった。しかし、前述の道玄坂共同ビルの場合は専門化されていない闇市からの発展による駅前地区に所在するビルであり、その時点でなんらかの方向性に特化したテナントを集めることは、個々の権利者がそれぞれ募集する場合には難しい。結果として、完成後の運営に大きく関与した東急グループがテナントの選定に強い影響力を発揮することで、その方向性を保ってき

たと言える。そのため、同ビルの場合、強い主導権を持つステークホルダーの存在が商業集積に良い影響を与えたのではないかと考えられる。

注

- 1) 渋谷地域においては渋谷地下商店街が露天換地によって設立されるなど、地権者主導型の再開発が実施されている。ただし、西武グループによる「パルコ」など、大資本に依る商業ビルが多いことは特徴的である。

参考文献

- 小山友介「秋葉原の持つ搖籃機能」，出口弘・田中秀幸・小山友介（編著）『コンテンツ産業論－混淆と伝播の日本型モデル』東京大学出版会, 2009.
- 知念利秀(編)「秋葉原ラジオストア—60周年記念誌 アキバはここから始まった！」株式会社ラジオストア, 2010.
- 中林啓治「記憶の中の街 渋谷」河出書房新社, 2001.
- 深川タマエの発言「第一回国会参議院財政及び金融・商業・鉱工業委員会会議録第五号」, 1947.11.20, p.2『第一回国会参議院委員会議事録（第二十八部）所収』).