

## 「歩いて楽しむ街」下北沢の求心力考察

1T070208-6 緒方 友博

### 《目次》

#### 第1章 問題設定

##### 第1節 研究目的

###### <1. 研究目的>

###### <2. 問題設定の背景>

##### 第2節 研究手法

#### 第2章 都市としての下北沢

##### 第1節 現在の下北沢—機関からの考察

##### 第2節 下北沢地区の歴史—6つの時期の下北沢—

###### <1. 第2節概要>

###### <2. 第1期下北沢>

###### <3. 第2期下北沢>

###### <4. 第3期下北沢>

###### <5. 第4期下北沢>

###### <6-1. 第5期下北沢「各商店街の地域マネジメント・一番街商店街」>

###### <6-2. 第5期下北沢「各商店街の地域マネジメント・南口商店街」>

###### <7. 第6期下北沢 現在進行中の再開発とその影響>

###### <8. 第2節まとめ—歴史から読み取れる下北沢のコミュニティと文化の土壌—>

#### 第3章 下北沢の魅力と住民間の争点

##### 第1節 世田谷区行政における、下北沢地域の位置づけ

###### <1. 地区整備方針>

###### <2. 地区整備方針の評価>

##### 第2節 各商店街の取り組みと、その背景

##### 第3節 下北沢住民の「街」に対する意識

###### <1. 一番街商店街>

###### <2. 南口商店街>

###### <3. しもきた商店街>

###### <4. 東通り商店街>

###### <5. 商店街の争点—来街者と周辺住民への立場—>

##### 第4節 第3章まとめ

#### 第4章 調査総括

## 第1章 問題設定

### 第1節 研究目的

#### ＜1. 研究目的＞

本稿は、戦後に急速な発展を遂げた都市の住民が創り上げたコミュニティを調査することにより、短期間で発展を遂げた街の課題と、それをめぐって住民がどのような課題を持ち、活動しているかを明らかにする事を目的とした調査である。

戦後に急速な発展を遂げた都市の事例として、本稿では下北沢地域（世田谷区北沢2丁目周辺地域）を取り扱う。

#### ＜2. 問題設定の背景＞

下北沢は成立以降、住民が住民自身で作成した道路を基準に区画づくりをし、街づくりをして現在に至ったという背景がある。そのような街並みが今、補助54号線道路計画を中心とした再開発計画により変化させられようとしている。

補助54号線は環八通りと山手通りを結ぶ事を目的とした都市計画道路であり、下北沢にとっては、交通利便性の確保と防災道路としての活用が、施工のメリットとして位置付けられている。駅前地区には現在、4m幅の道路しか存在していないが、この計画により、26m幅の道路が街の中心を横切ることになり、建築規制の変化や商店の立ち退きといった現状を考えれば、現在の街並みが増えることは避けられない状況にあるこの都市計画に関しては、2004年から2007年にかけて、テナント事業者や周辺住民を中心に反対運動も行われていたが、他の住民、特に地権者に反対する目立った動きがなかったことにより、工事の承認も予定通り行われ、補助54号線は、現在のところ順調に進行している。なお、この計画に関して、地権者が多く属する商店街の振興組合理事長、B氏はこう述べている。

「バブルの時はビルも建てられたけれど、『ここは（道路として）取られるからダメだ』と我慢してきた人たちがいる。今になって『急遽、計画はナシ』となったら、（土地を）取られることを前提に商売をしてきた人たちは、『俺の人生はどうなっちゃうの』ということになる」。(世田谷自治政策研究所 2008<sup>1)</sup>)

テナント事業者や周辺住民が反対運動を起こす一方で、地権者は計画を承認する。このような意見の相違は、短い歴史の中で作り上げられてきた下北沢の「街の魅力」への見解の相違が背景にある。住民や来街者にとって求心力となるものが下北沢にあることは、地元にある4つの商店街をはじめ、下北沢地域に存在するアクターも総じて把握しているが、その具体的な結論については差がある事が、このような現象を引き起こしている。

例えば上記の相違に関して言えば、テナント事業者や新興住民は、地域の細街路や劇場を魅力として捉え、地権者は、細街路といった街並みではなく、住宅としての価値を上げている地理条件を魅力として捉えている、といった構造があり、それまでは潜在化していたこれらの見解の相違が、再開発による都市の変化をきっかけとして顕在化したのである。

<sup>1</sup>せたがや自治政策研究所「下北沢の地域社会と結節機関」2008



このように本調査では、各アクターがそれぞれ持っている街のイメージや、そこから見出す重点課題が異なっているということを前提に、彼らの地域活動やその行動理念を通じ、アクター同士の共通点を探求することにより、街全体の重要課題を発見することが目的となる。

## 第2節 研究手法

今回の調査では、課題を正確に発見するため、また課題の背景にどのような住民の争点や意見が存在するかを明らかにするために、主要アクターへのインタビュー調査を行う。

下北沢では、主に地元で4つある商店街が中心となって地域活動を行っている。しかしながら、これらの商店街は歴史的にも交流が少ないといった背景があり、4商店街はグループ化することなく、別々に地域活動を行っている。このような状態で街全体にアンケート等の大量調査法を用いた場合、それぞれの商店街との関わり方に依って、街の課題に関する回答結果は大きく異なる事が予測される。

そこで今回の調査では、これら4商店街が別々に地域活動を行う中で重点を置いている活動についてインタビューを行う。インタビューでは、各アクターの活動について、アクター独自の活動や実施した背景にある課題を把握し、それらを踏まえた上でアクターが考える街の理想像を明らかにすることで、アクターにとっての現在の街に対する見解と課題を発見する。この調査により、アクター個別の重点課題、すなわち住民同士の争点となり得る部分が明らかになる。そして、若干逆説的ではあるが、このように争点を整理していくことで、住民の争点とならない、街が一致して取り組むべき課題を明らかにする事が出来る。

インタビューにおいて、間接的な聞き取りテーマを採用することには理由がある。これらの商店街が持つ見解の相違は、住民が認識する街の個性が街全体にとってアイデンティティとして統一されていないことによって生じている。そのため、街の抱える課題をテーマとしたインタビューを行った場合、取材対象がそれぞれ異なった前提を以て課題認識や街への意識を持つため、現実の感覚や街並みの様子と異なる結果が出る可能性がある。

さらに、今回は文献を中心とした街並みの歴史的経緯、現状といった背景と照合し、これらの課題や争点は、結局どのように生じたのかについても考察を加える。これらの文献や地域の歴史に関しては、インタビュー結果において明らかにする様々な活動の背景となっているため、中心となるインタビュー調査の事前調査としても取り扱う。

なお下北沢の街区調査にあたって、北口と南口を街として分けて分析する方法を考え得る。下北沢は南口と北口を線路と踏切が分断する形となっているが、この地形状況は、南と北の街並みに大きく差を付ける結果となった。そのため、実際に、南口の防災の必要性や北口の放置自転車問題など、街の課題としては個別化している部分も存在している。しかし、街を南と北に完全に分離することは、地元住民の行動と照らし合わせると適切ではない。

例えば落書き消しの施策は北口、南口共にやっている、同じような道幅であるため防災

や交通の課題は両者抱えているなど、同じ市民によって作り上げられた街として、課題の共通部分は多い。また、4 商店街は祭事のほとんどを共催しており、その他のイベント活動に関しては北口の商店街が独自のイベントを追加で行っているに留まっている事からも、商店街としては別の存在であっても、街としては同じという意識を持っている事が伺える。

## 第 2 章 都市としての下北沢

### 第 1 節 現在の下北沢の街並み

調査の本論に入る前に、前提として下北沢とはどのような街なのかを明らかにする。その序として、本節では、このような多様な魅力を持つ下北沢の現在の街並みが実際にどのような構成となっているかを、人・物資・情報の結節機能を持つ機関を介して考察する。

下北沢の歴史は古いものではなく、都市として人口が集中した時代を起点と考えれば、わずか 70 年程度の歴史である。歴史学者の佐々木隆爾は、下北沢に関してこう述べている。「若者の街として本格的に発展したのはせいぜい 30 年前からのことであり、この『にぎわい』を持続させようとする人々は、顧客のターゲットを若者の身に絞ることはなかった」。「下北沢はこの地域に居住する人々が日常生活用品を求める街であり、ショッピングの街でもあり、アメ横的魅力を追う人々の街」である。(佐々木隆爾 2001,pp.29<sup>2</sup>)

下北沢の最重要機関は鉄道駅である。下北沢駅は、小田急線により新宿駅、京王井の頭線により渋谷駅の二つのターミナルステーションと結ばれており、副都心とのアクセスが良く、これらの路線は、小田急・京王線双方の沿線地域を後背地としている。都内を中心として広域的に見れば、これらの地域の結節性が多様な社会層を引き付けた土壌となっていると言える。

下北沢（北沢 2 丁目周辺地区）とは、茶沢通り、ピュアロード、地藏通り、鎌倉通り、一番街本通りの 4 つの道路によって囲まれた地区の事を指す。地区の最も顕著な特徴は、ある社会層に偏らず、多様な社会層が密集してきたことである。<sup>3</sup>ここで、下北沢で書店を営む事業者の文章を参照する。「そしてそこ（南口駅前）にいる人間の多いこと多いこと。でもそれは、数が多いんじゃないんだ。種類が多いんだよ。金持ちや商店主、子犬を連れて奥様」等、「ありとあらゆる人種が、下北沢には密集している」（藤谷、2006,pp.92<sup>4</sup>）。

このような現象の起こる下北沢の街並みは、店舗の立地状況によって説明される。下北沢の店舗の立地状況を論じた李東勲によれば、世田谷区において、下北沢に近い繁華街である三軒茶屋では 1km<sup>2</sup>あたり 1927 事業所が存在しているのに対し、下北沢では 6491 事業所となっているという。これは、実際の下北沢の事業所数が実数 1200 でありながら、それらの事業所が 0.185km<sup>2</sup>の地区に集中することによって起こっている。店舗間口幅は 3～

<sup>2</sup>佐々木隆爾「下北沢の歴史」『大都市の卸・小売業の現在と未来—若者のあふれる世田谷・下北沢商店街の分析』2001 こうち書房

<sup>3</sup>ただし、ここ数年は、北口で F1 層（20-34 歳女性）が集中しつつあり、南口も若年層化が進行している。<sup>4</sup>藤谷治『下北沢』2006 リトルモア

6m 間隔であり、開口を 5m とするならば、25m プールの両脇に、10 軒もの店舗が立ち並んでいる状況となる。また、店舗規模を見ても、面積 50m<sup>2</sup>以下の「小零細店舗」が店舗全体の 47.8% (501 軒) を占めており、50-100m<sup>2</sup>の中規模店舗が 32.1% (337 軒)、残りの 22.1%が 100m<sup>2</sup>以上の大規模店舗となる。李東勲は、このような「小規模店舗の連続性」によって、商業街路の変化ある町並みが形成されていると述べている。(李東勲 2008,9 節『分析』<sup>5)</sup>)

さて、現在の下北沢は、下北沢駅及び小田急線の線路により、北側と南側に二分されている。以降、本文では北側の地域を「北口」、南側の地域を「南口」と呼ぶ。

北口、南口とは下北沢駅の出口の呼称に準じたもので、それぞれの駅前には商店街があるが、その店舗構成は異なる。李の店舗調査を用いて、その事を説明する。

表一 李による 7 つの店舗グループ類型(2004 年 4 月調査)

店舗グループ名	店舗の特徴、実例
(1)開放型店舗	ファッション・古着・雑貨等。出入り口を常に開放したまま商売をすることが多く、街路が延長された感覚で気軽に店舗に入ることが出来る。
(2)休憩型店舗	カフェ・喫茶店・ファーストフード店等、待ち合わせや買い物の合間に「休憩」を求めて行く店舗。
(3)飲み屋	居酒屋・バー・パブ・スナック等
(4)飲食店	各国料理等、多様な飲食店
(5)サービス型店舗	美容室・理容室・エステ・日焼けサロン等、個人向けサービスの店舗
(6)娯楽型店舗	パチンコ・カラオケ・ゲームセンター・麻雀等の娯楽店舗
(7)近隣型店舗	主に近隣住民を利用対象とする、スーパー・八百屋・精肉店・花屋・不動産等

李は 2004 年度に店舗の実地調査を行ったが、その際店舗を 7 グループに分類した。(注<sup>6)</sup>) この調査をまず全体的に追えば、下北沢は「開放型店舗」が最も多く、軒数において全体の 33.8%を占め、次いで「近隣型店舗」18.9%、「飲み屋」17.3%、「飲食店」13.7%と続く。そして李の分類によれば、北口では「開放型」が 46.7%、「近隣型」が 24.5%と、「開放型」「近隣型」が大勢を占めているのに対し、南口では「開放型」26.5%、「飲み屋」24.8%、「飲食店」19.3%と、多様な店舗によって構成されている。

このように下北沢を機関的に追うと、北口、南口において店舗分布の相違が見えてくる。北口は、アクセサリー店や古着店など、来街者向けの開放型店舗や近隣型店舗が多く存在し、住宅街向けの商店街としての性格の他に、ショッピングという明確な目的を以て街を訪れる人を対象としている事が伺える。一方で南口では、多様な店舗が存在しているが、

<sup>5</sup> 「地域型商業地における店舗の立地状況に関する研究——下北沢の事例」『日本建築学会計画系論文集』73,2008

<sup>6</sup> 「2004 年 4 月 12 日から 28 日の間に現地調査を行い、店舗の類型別に立地場所を地図上にプロットした。オフィス等の業務施設、学院、塾等の教育施設、病院クリニック等の医療施設は調査範囲に含まないとした」(李、2008,p.5)

開放型に次いで飲食店、飲み屋が多く、街を多数訪れる来街者が長時間滞在しやすい環境となっており、来街者向けの商店街としての性格が強い。

ここで、先述の李の考察では「近隣型店舗が多いことは、下北沢の特徴」であり、「下北沢は若者向けの新しい業種の店が立地しながらも、既存の商店街の構造を維持している」とある。この点に関しては後述の歴史でも述べるが、南口商店街においては近年大規模チェーンによる飲食店、飲み屋の参入が増加しているといった状況もあり、現在の状況下で、この考察が文字通り当てはまっているとは言い切れない部分がある。

ただし李の調査は、下北沢の多様な店舗を、店舗数ではなく面積比率で調査しており、先述のように小規模店舗が多く存在している上、格子状でないランダムな区画によりビルのおおきさによって店舗面積がまちまちである下北沢にとっては、その「街並みのイメージ」をデータとして把握する上で非常に有益な調査である事には変わらない。

このように南口と北口の間でこのような街並みの差異が発生したことは、小田急線の線路と踏切により、街が長い間分断されてきた事が要因と言える。しかしながら、このような差異がありながらも、南口、北口商店街は共同でイベントを開催するなど、基本的に一つの街として行動する姿勢を見せている。

下北沢という地域の社会を把握するには、この差異が成立した経緯を追うことが不可欠となる。下北沢周辺地区の歴史を追うことで、北と南の差異の原因を明らかにし、また、ハード面からは見られない、住民の基本的な意識についても考察を加えていく。

## 第2節 下北沢周辺地区の歴史—6つの時期の下北沢—

### <1. 第2節概要>

第2節では、下北沢周辺地区の歴史を6つの時期に分け、都市の始まりとしての第1期から、バブル崩壊後から下北沢再開発計画の影響を受ける第6期までを、文献資料と、先行研究によるアクターへのインタビューを踏まえつつまとめ、下北沢の歴史を追う。

下北沢は、次頁表2によって類型分けされるような7つの時期を経験してきた。下北沢に限らず、都市における情勢や社会層とは、一つの時間軸、例えば現状や近史だけを追うことによっては探求出来ない。「歴史から知恵を汲みだすとすれば、そのバランスを見落とさないことが重要」である。「多くの評論家は、この地のニヒルでエロティックな雰囲気最大の魅力となっていると主張するが、その考え方は、かつてこの地が精農・篤農家、つまり生産的仕事をしている人たちのまちであり、また住民が町・街づくりをすすめるなどの歴史的年輪を積み重ねてきた事を忘れた議論である」。下北沢が若者の街として認識されはじめたのは、先述のように30年前以降の話である。従って下北沢の「独特な雰囲気」、すなわち「下北沢らしさ」とは、むしろ従来から守り続けた文化にあると言える。若者を中心とした人が集まって下北沢の文化を構成したのではなく、「商店街が文化の発信源としての個性を身につけた時点で、その街は広い年齢層の人々に愛され記憶されるようになり、その人たちの足を再度引き寄せる魅力をそなえるに至った」のだ。(佐々木隆爾、2001,pp.33)

表一2 下北沢の時期区分と社会層の累積

時期区分	特徴的な社会層・機関の動き
第0期 戦前農村期(1891-1923)	軍事機関の集積・高台に居を構える将校・政治家 兵士に食料・商品・労力供給する農民層
第1期 下北沢の結節(1923-1945)	関東大震災を機に流入する商店主・上層新中間層 1927年 小田急線、1933年京王電鉄「下北沢」駅開業 1929年「東京北沢商店街商業組合」結成
第2期 戦前闇市からの復興(1945-1953)	1945年敗戦、闇市からの復興—「北口駅前食品市場」 1946年「都市計画道路補助54号線」都市計画決定 1953年「南口商店街」設立
第3期 商店街近代化(1953-1979) (「若者の街」の素地、高度経済成長、新宿的なるもの)	北口から南口への人口移動 1955年 路線・区内近傍の大学急増 ⇒下宿屋・大学生の集積 戦後流入したジャズ喫茶・演劇人・バー経営者・学生
第4期 「若者の街」へ(1979-1990) (学生運動の終焉、新宿開発)	新宿から流入した演劇人・音楽家 1979年 「下北沢音楽祭」開催 1981年 「ザ・スズナリ」1982年「本多劇場」開設 1990年 「北沢タウンホール」落成
第5期 商店街地域マネジメント(1990-2003) (消費社会化、バブル崩壊)	新旧社会層の摩擦 1990年「北沢音楽祭」「下北沢演劇祭」開始
第6期 都市再生 都心再開発(2003-)	2003年「補助54号線」計画変更決定 2007年「補助54号線」事業認可

## ＜2. 第1期下北沢＞

### ≫2-1. 第1期下北沢

二瓶正史は、地形図から読み取られる下北沢の「道の履歴」を追っている。その下北沢の道路には特徴があり、現在に至るまで、1955年前後に、住民が住民自身の手で作り上げた道路を基準とした区画が現在まで根強く残っている。(二瓶正史 2006, pp.341<sup>7)</sup>)

本節では、都市化が巻き起こった時代の下北沢を全体像から見ることで、下北沢の都市基盤が形成された経緯を明らかにする。

もともとの下北沢は、沢、谷、川と複雑に入り組んだ地形であり、1891年の軍事機関集積までは、北沢八幡宮を中心とする農村であった。下北沢の市街地化はこの時期の農道の構造が出发点となっていると、二瓶は指摘する。下北沢の都市としての発展は、1923年の関東大震災、1927年小田急線「東北沢」「下北沢」駅の開業による人口流入から始まっている。ただし正確には、小田急線は下北沢に爆発的な人口流入の契機とはならず、下北沢が

<sup>7</sup>二瓶正史「道の履歴が作る『下北沢らしさ』『建築とまちづくり』341,2006

都市として人口を爆発的に増加させたのは1933年の京王線「下北沢」駅の開通直後であり、1932年1万5,000人だった人口は、1935年に、わずか3年で3万人へと増加した。

### ▶2-2. 東京北沢商店街商業組合

この時、現在の北口商店街の中心である「下北沢一番街商店街」の前身「東京北沢商店街商業組合」が結成され、街の商業を大きく発展させた。この商店街には地方義務教育卒業者が丁稚奉公のために訪れ、地域の先人達は「店員道場」を作り、若い従業員に接客の術を「街として、商店街として」教え込んだ。下北沢一番街商店街振興組合現理事長のB氏は、下北沢の商人として三代目の主人である。「我々の親父やじいさんの代から、みんな『親父の背中を見て』来た連中によって、街が活性化されている」。(せたがや自治政策研究所、2008,pp.138) 下北沢一番街は、このように伝統を重んじる保守的な商店街であり、それが下北沢の魅力形成へとつながっている。

### ▶2-3. 下北沢駅周辺区画整備

下北沢駅前周辺地区は同時期に農道を元にした地区整備が住民の手によって為された。この区画整理は、現在の「下北沢的」な街区の形成に重要な役割を為している。「世田谷区の多くの地域が耕地整理や区画整理を経て道の基盤が整備されたのに対して、下北沢周辺は近世からの農村的な道を出発点に、個別的な道の築造が徐々に行われ、それらが積み重なって全体的な街が形成された」。この事が、「区画整理によって基盤を作られた街、例えば用賀あたりに比べ、(下北沢が)非均質で景観が変化に富み、歴史の重層性を感じるのはこのためである」。また、この区画は単に景観への貢献だけではなく生活者の空間と商業空間が共存する理由にもなっている。「閑静な住宅街とにぎわいのある商業地が共存しているのは、この地形的領域分離が有効に働いているからである」(二瓶 2006,p.341)と二瓶は論じている。

このように有効な区画整理が為されたのは、意図的ではない。元々の地形では、下北沢駅北側や、北沢八幡宮のある本町付近(駅から西方面に離れた地区)は台地となっており、宅地として適切であった為、住宅街として開発されていった。「一方、南口付近、特に南側は次第に低くなっていくが、かつてこの辺は丘陵の切れ目であり、その先は湿地で田圃となっていた」。地盤が悪く、あまり住宅地向きでないその地の地主は、住むことよりも、売ること優先の商人などに、安く貸すことが多くなっていった。「つまり、下北沢駅の南側の商店街は、もともとほとんど人家のなかったようなところで、発展していった」。そして「このような事情により駅南側地区が住宅と混在することがなかったということが、その後の進展を速やかならしめることとなった」。(せたがや自治政策研究所、2008,pp.138)

第2章第1節で述べた「北口と南口の商店街の差異」は、このような背景による物的基盤に規定されるところが大きいのである。

## <3. 第2期下北沢>

敗戦直後、下北沢一帯は空襲による戦禍を被って灰に帰したが、北口は戦災を逃れることが出来た。

そして終戦直後となり、闇物資を口にしなければ餓死する状況が現れる。(世田谷区



1976,pp.1076<sup>8</sup>) こうして、戦火から免れた下北沢駅北口前に闇市が開かれた。現在もその面影を残す、「下北沢駅前食品市場」である。この「下北沢駅前食品市場」は、一番街商店街の商人たちと、新しく街に入った商人たちが作り上げた市場であり、新旧一体の経営を行った。この下北沢駅前食品市場そのものは現在も残っており、地元では「闇市」という呼び名が残っている。また、この市場は良質な店舗の存在により戦後復興が終わっても残り続け、2000年までその活気を保ち続けていた。商店街も「しもきた商店街」として振興組合を結成し、この商店街は現在も続けている。この商店街には駅前食品市場も含まれているが、駅前食品市場は、中心となっていた魚屋が近隣スーパーマーケット内に移転したことから、周辺店舗も集客力を失ってしまい、次々と閉鎖している。食品市場全体が後述する再開発計画によって立ち退きが確定したこともあり、現在は古参の雑貨屋と新興の飲み屋が数件営業しているに留まる。

1953年、小田急線下北沢駅の橋上工事が完了し、それまでは改札から地下道を介して出入りしていた南口が、階段によって直接改札口と繋がることになった。この時駅前にあった商店街が、現在まで続く南口商店街の原型となる。特に下宿屋の多かった南口商店街は、周辺に存在していた明治大学、東京大学に加え、1955年にはさらに大学、短大が集積したことを受け、彼らを主な利用者として街に取り込み、結果として南口は、学生向けの店舗が多く存在する商業密集地となった。

一方で北口に存在していた住宅街は、世田谷区全域への「田園都市」「住宅都市」としての評価から当時高級住宅街としての評価を高めており、下北沢一番街商店街を中心に、南口とは異なる客層を意識した商売をすることになった。先述の商業密集地としての南口と、住宅街の中の商店街という北口一番街商店街の性格の違いは、このような客層の差異を通じて一層明確化することになる。

#### ＜4. 第3期下北沢＞

このような大学集積の事情から、南口商店街は設立から学生の街として歩みだしていった。時代を踏まえれば、戦前から戦後にかけて大学生が少なかった時代から、南口商店街は「学生の街」としての歩みを踏み出していたことになる。これは、下北沢の立地条件によるところが大きい。

下北沢南口商店街理事長、A 岡吉氏によれば、当時は地方から東京へ出てきた仕送り世代が下北沢に集まったという。そのような若者向けに、大繁華街に出るまでもない身近な娯楽や息抜きといった、学生同士の交流に使われる店が南口に集積しはじめていた。複数の大学が近距離にありながら、どの大学の城下町ともならない絶妙な距離感も条件の一つだったと、A氏は語っている。「下北沢には大学が無いが、下北沢から30分から1時間以内には大学がうんとある」。このような経緯で、下北沢、特に商店の集中していた南口周辺地区は学生街として発展していった。(せたがや自治政策研究所 2008,pp.144)

下北沢はこうして、南口を中心に学生が集まる街となり、南口商店街は新興の需要を取

<sup>8</sup>世田谷区編『世田谷近・現代史』1976

り込んで発展していった。ただし、この時の下北沢は、現在のように東京を代表する「学生街」ではなく、あくまで下北沢の近隣にある大学の為の街であった。

#### ＜5. 第4期下北沢＞

下北沢の第4期は、第3期によって「若者の楽しめる街」としての素地が出来た段階から、1979年の下北沢音楽祭の開催、またその後本多劇場を始めとした劇場の設立により、下北沢に「劇場の街」という文化が出来た時期を指す。

「劇場の街」を直接作り上げたのは、本多劇場のオーナー、本多一夫氏である。本多氏は、小さなバー一つから実業家として成功し、約60店舗の飲食店や飲み屋を経営していた。氏はその時から劇場設営の構想を持ち始め、1981年3月「ザ・スズナリ」を開場し、その1年後に本多劇場を開業した。(『Switch』2005,pp.54<sup>9</sup>)

本多氏は、飲食店の多くなかった下北沢の時代に飲食店を60店舗経営した時点で下北沢の街並みを変化させたと言えるが、さらに劇場の建設により街のイメージをも変容させた。1970年代以降の下北沢を「新しい下北沢」とすれば、本多氏は、「新しい下北沢」を創出した張本人と言える。

第4期下北沢のもう一つの特徴的な出来事が、1979年に開催された下北沢音楽祭である。1975年に下北沢でジャズバー「レディ・ジェーン」を開店した大木雄嵩は、その年の暮れ、1979年に開催されることになる「下北沢音楽祭」の企画を立ち上げた。「それ以前から、下北周辺には下北周辺には芝居の連中や映画人、文学者、小説家、詩人、デザイナー、絵書きなんかがいっぱい住んでいた」。そして、その中には、当時まだ若者の街としての様相を残していた新宿と下北沢の両方に出向く若者だけではなく、「確信犯の下北沢っ子みたいな連中もいた。そこで“下北沢の街の文化の象徴を作ろう”なんて粋がって、町ぐるみの地域密着型音楽祭をはじめようとしたんです」。(『Switch』2005,pp.56<sup>10</sup>)

この時イベント開催の土地として、本多一夫から本多劇場建設予定地を借り受けた大木と仲間達は、井の頭線がライブ頭上で止まってしまうというハプニングも手伝い野外ライブを成功に導いた。

本多劇場、そして下北沢音楽祭に代表されるような「劇場の街」下北沢の形成、特に劇場という新しい機関は、「若者の街」という新しい空間を学生街という素地から生みだし、同時に下北沢の社会的構成を少なからず変化させた。第1～3期下北沢を担ってきた既存の商店主たちは、このような「劇場の街」「若者の街」からどのような影響を受け、どのような対応を取っていったのかをこの後の第5期下北沢で述べる。

#### ＜6-1. 第5期下北沢「各商店街の地域マネジメント・一番街商店街」＞

第5期下北沢では、1990年以降、2003年都市開発までの下北沢周辺地区における商店街の取り組みを取り上げ、下北沢の主要な商店街である「下北沢南口商店街」「下北沢一番街商店街」が直近の時代にどのような存在だったのかを明らかにする。まず、北口一番街

<sup>9</sup> 「本多劇場：演劇の街、下北沢一全てはここから始まった」『Switch』2005.5

<sup>10</sup> 「レディ・ジェーン：大人の下北沢を奪還する為に」『Switch』2005.5

商店街を取り上げ、新旧社会層同士の関係が構築された例として重要な事例と考えられる「下北沢音楽祭」に関して扱う。

1980年代、下北沢には「繁華街」と「生活感のある町」の2面性が存在していたことが、バブル崩壊当時に展開された二つの下北沢論において現れている。

「私がこの町を歩いて初めに抱いた印象は、新旧のバランスが奇妙にかみ合っている、というものでした。若者向けの最新のファッションの店の隣に昔ながらの八百屋があったりするのですが、下北沢ではそれが何の抵抗もなく受け入れられているのです。こうした街独特の雰囲気はどこから生まれたのでしょうか。」(須藤 1990,pp.75<sup>11</sup>)

「下北沢には“生活感”がある、そしてその生活感は下北沢の多くの商店を占める生業店によるのではないか。……家族なりが自分達の“なりわい”すなわち生きて行く為の商売をやっている、ということだろう。……生活空間と商い空間が同じだという意味も<生業>にあるのだろうと思うが、新宿や渋谷という都会の店舗と一番違うのも、その辺にあるのだろう」(望月 1990,pp.133<sup>12</sup>)。このような状況は、第4期に流入した新興の人口、すなわち「劇場の街」としての魅力が呼び込んだ若者達、そしてそれに伴って居住してきた「新住民層」は、自らがマスコミなどに対して「外側」に姿を現すことで、旧来の下北沢の街並みに「内側」という面を与えたことによって生じていると考えられる。

80年代以降、マスメディアによって印象付けられる下北沢像とは「若者の街」「演劇の街」「音楽の街」であった。「第1～3期下北沢」を創り出してきた一番街商店街の現理事長であるB氏は言う。「下北沢は『音楽の街』『芸術の街』と表現されますけれども、それは完全に『外から見た下北沢』だと思います。この町に住んで生まれ育った子供達を含めれば『内から見た下北沢』というものがある」。

そのような観点から見れば、第3期、第4期下北沢を代表するライブハウスは、下北沢の重要な核の一つである。だが、このような新しい社会層とそれに伴う新しい文化は、すんなりと街になじんでいったわけではない。下北沢でも、旧来の商店街である一番街商店街とライブハウスは少なからず対立していた時期がある。「街を汚す」「地べたに座って酒を飲む」「散らかすだけ散らかして、騒いで帰る」。「ライブハウスなんて、不良の集まり」とさえ呼ばれた。一番街商店街は、上記のような地域から上がる苦情を受け、ライブハウスへと包み隠さず伝えていたが、その結果、ある時ライブハウスが街の掃除してくれた。「それを褒めてあげるとすごく喜んでくれて、また乗ってきてくれる。そういう良い関係が出来た」。

このようにして構築されたライブハウスと商店街との関係性は、B氏が実行委員長を務める「北沢音楽祭」として結実していく。「そもそものスタートは、北沢タウンホールの周知と普段聞けない国際的な音楽を地域の方に聞いていただく機会を、行政と住民で設けよう」というものだった。しかし、商店街連合会の「音楽祭を町に出しましょう」という提案に

<sup>11</sup> 須藤功 「東京下北沢駅前商店街」『NHK聞き書き・庶民が生きた昭和2』1990,日本放送協会出版

<sup>12</sup> 望月照彦、1990、「東京・下北沢——猫町の幻視として」『賑わいの文化論』1990,未来社

より、この音楽祭を新しくリメイクしていった。これ以降、音楽祭は街の取り組みとして、商店街連合会、地域住民、ライブハウス店長が協力して開催している。ライブハウスからはプロのミュージシャンが地元の中学校に派遣され、プラスバンドを教え、音楽祭で街中をパレードする。富士中学校は下北沢のライブハウスでパレードをする。「ライブハウスなんて、不良の集まり」とされた悪いイメージの温床であったところで、区立中学校が卒業公演をする。「そんなこと余所ではありえない」とB氏は語る。「ライブハウスだって、収益が上がらないから普通は貸さない。プロミュージシャンを呼んで、1ドリンク3000円だ3500円だって運営されているわけだから、いくら親御さんが入場券買ったとしてもハコとしてペイしない。それでも、街の為にそういうことをしてくれる。そういうことを理解してくれるライブハウスがある」。(せたがや自治政策研究所 2008,pp.154)

このような形で、1980年代以降の北口一番街商店街は、街の当事者として地域の声を新社会層に伝え、新社会層と地域住民の協働による活動を促すことで、下北沢において地域コミュニティを創り出す役割を果たしている。現在一番街商店街では9つのイベントを開催しており、地域活動も最も盛んである。

#### ＜6-2. 第5期下北沢「各商店街の地域マネジメント・南口商店街」＞

1980年代以降、南口商店街は流動性の高く、消費意識の旺盛な若者を主なターゲットとしてきた。これにより、南口一帯の経済性は高まり、店舗は広域的な集客を狙う盛り場的な様相を高めて行くことになった。そして、その流れを受けるかのように、地域住民を対象にした個人商店は減少していった。そしてそれにより、南口商店街は、「商店会」と呼ばれる商店街振興組合（南口商店街振興組合）への参加率を著しく下げて行った。

「商店街で店をやっているうちの八割がテナント」と、A氏は語る。商店会などでイベントを行おうとするとき、手伝ってくれと言っても誰も手伝いに来ない。「役員の主だったの3、4人がてんでこ舞いですよ。なんで手伝いに来ないかという、テナントの店が非常に多い。しかも、本当のオーナーがその店にいない。別のところにオーナーがいて、そこに店長辺りを併設して。(店長は)自分の店のノルマを1日、1日ひとつひとつあげていくかで精いっぱい」。このような状況により、1982年における下北沢ショッピングプロムナードに関する区画整備の意見がまとまらなかった経験もある。商店会としての活動に頭を痛める中、A氏は下北沢の魅力を利用した案を考えた。「私が10何年やってますのは、『下北沢好きな人間いらっしやい。みんな集まんないよ』ということ」。

こうして、南口では下北沢の外部の力を町の維持に利用するという試みがスタートすることになり、本論で述べる「落書き消し隊」といった地域活動へと繋がって行った。

1990年代以降を考えると、営業的には好調な南口商店街ながら、1980年以降の若者の街としての発展により街外部からの店舗移転を招くことになり、そのことによる繋がりの弱小化や当事者意識の低さが課題であることが露呈された形となった。

#### ＜7. 第6期下北沢 現在進行中の再開発とその影響＞

第6期下北沢では、補助54号線、街路10号線といった都市計画を中心に、現在下北沢

に何が起きようとしており、どのような変化が予測されるのかを中心に扱う。

下北沢では現在、補助 54 号線、街路 10 号線、小田急複々線化計画工事の 3 つの再開発が計画されており、うち補助 54 号線、小田急複々線化工事については、一部について既に着工も行われている。<sup>13</sup>

これらの計画は、下北沢のハード面の課題である細街路を広げ、街を北と南に分断している線路と踏切を地下化することによって、主に交通と防災の課題を解決する事を目的としている。補助 54 号線は東京都の都市計画道路であり、基本的な計画変更は行われていないが、街路 10 号線事業、小田急複々線化事業は世田谷区の駅前整備事業として扱われている為、これらの再開発計画の進行管理は、主に「まちづくり懇談会」において行われた。

まちづくり懇談会では下北沢の 4 商店街理事長、北沢地区町内会長、そして世田谷区行政が参加し、主に 4 商店街理事長と北沢地区の町内会長達が住民の意向を行政へと伝え、行政はそれらを踏まえて計画を変更する他、小田急複々線化工事に関する案件では、小田急の意向をこれらの住民代表に伝える役割も果たしている。特に街路 10 号線計画に関しては、成立後の駅前広場の利用に関し、下北沢在住のジャーナリストや識者を中心とした住民団体「あとの会」が商店街らと連携を取りつつ提言を行うようになり<sup>14</sup>、2010 年現在、まちづくり懇談会や行政の開く説明会を通じ、行政、小田急らと交渉を続けている。

このように、住民との折り合いを付けつつ進めてきた再開発だが、実際にこれらが下北沢の街並みに与える影響は大きい。

これらの再開発によって街が受ける影響は、表 3 のように分類することが出来る。

表一3 再開発による下北沢街並み変化



表 3 では、再開発が町に与える影響を、街区に直接影響を与えるハード面の変化、地域

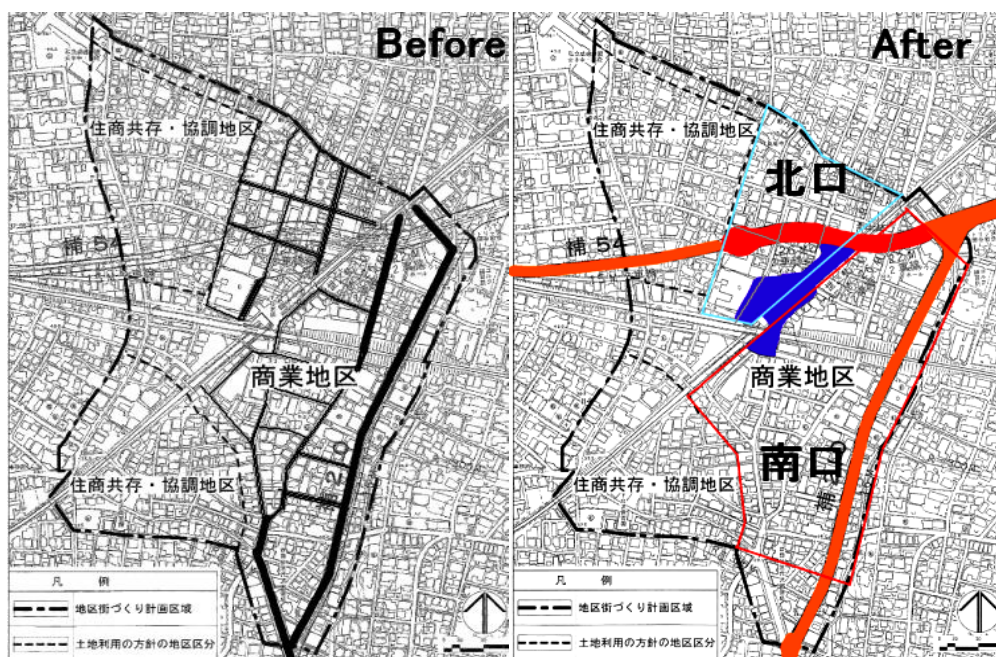
<sup>13</sup> 「補助線街路第 54 号線及び世田谷区画街路第 10 号線」

<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00014356.html>

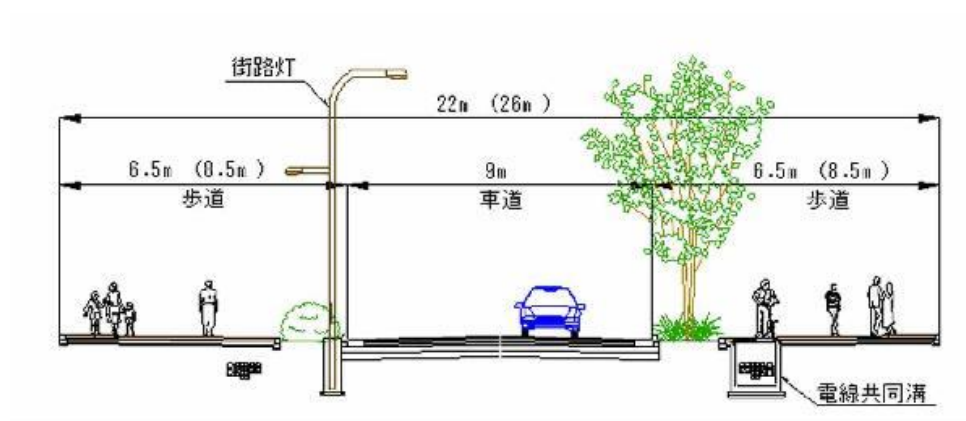
<sup>14</sup> 「『あとの会』セミナー案内」 <http://atochi.net/event/>

社会層に影響を与えるソフト面の変化という種類の分類と、影響が再開発に連動して起こる変化か、再開発の環境変動を根拠とした予測かという確度の、二つの基準によって整理している。これらの影響は、北口と南口の区別を付けずにまとめたものであるが、北口と南口は再開発の実施区域の関係もあり、受ける影響は一樣ではない。

図一 再開発による街区の影響



図二 補助線街路第 54 号線 標準横断面図



世田谷区発行 補助 54 号線・世区街 10 号線ニュース(2007/1/25)

補助 54 号線、街路 10 号の計画範囲は、主に北口に集中しているため、今回の再開発により、北口はハード面で大きな影響を受ける。(図 1) 特に街路 10 号線計画により、下北沢の駅前に 50 年以上の歴史を持つ駅前食品市場の立ち退きが決定されており、実際に立ち退きを完了した店舗も多い。この地区を商店街に含んでいたしもきた商店街は、立ち退きに連鎖して起こる組合店の減少に危機感を抱いている。

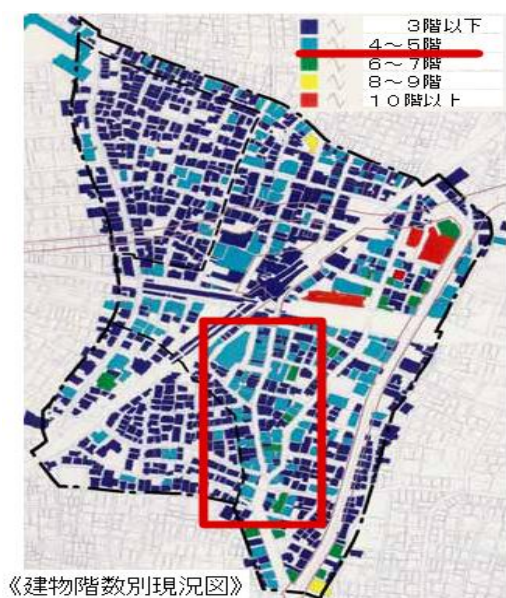
また、補助 54 号線道路計画の範囲となる部分には若干ながら空地が存在しており、再開発によって下北沢の空地は増加するものの、立ち止まる事の出来る空地に関しては現在よ



りも減少する。ただしこの再開発によって、歩道面積は 3.5~8.5m 幅への増加が決定されている<sup>15</sup>ため、交通利便性の向上は実現される。現在の下北沢では細街路に立ち入る車両が少なく、歩行者が歩道をはみ出して歩く光景が日常的となっているが、厳密な歩道は 1m に留まっていることを考えれば、空地は最低でも 3 倍は確保出来ることとなる。

さらに北口では、地価の上昇とそれに伴う高層ビル化に懸念がもたれている。下北沢の街は現在商業地区に指定されており、建築高度の規制は掛けられていない。しかしながら、現在の下北沢は、図 3 で示すように 3-5 階建の低層ビルが中心となっている。これは、地権者である個人ビルオーナーが多いために、高層ビルへの建て替えをする際に予算不足が発生すること、同様の理由で用地取得が困難であることが主な要因として考えられる。

図一3 下北沢の現況



このような状況にある北口だが、今回の再開発により交通利便性が向上し、それによって地価の上昇が発生した場合、北口の補助 54 号線周辺、駅前広場周辺地域に開発業者が参入し、主にマンション利用を見込んだビルの高層化が起こる可能性が考えられる。

世田谷区はその為、地区計画により原則 22m の高度規制を行った<sup>16</sup>が、この建築規制においても 17 階程度までのビル建設は可能であり、元々が商業地区であるために、完全に規制することはなかった。

北口のもう一つの影響は、この補助 54 号線により、分断された区画が再び生じることである。長らく南北に分断されてきた下北沢だが、南北の交通自体は、街路 10 号線による駅前広場と小田急線路の地下化により確保出来る。その一方で補助 54 号線は、図 1 から分かるように、北口の区画を南北に分割する。特に、一番街商店街は駅から見て補助 54 号線

<sup>15</sup> 「補助 54 号線」

[http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/simokitazawa/hojo54gou/54gou\\_top.html](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/simokitazawa/hojo54gou/54gou_top.html)

<sup>16</sup> 「世田谷区 駅周辺街づくりについて」 <http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00009243.html>

の外側に位置しているため、商店街と駅との距離感は従来よりも遠くなる。

このように北口において大きな変化が予測される一方、南口は再開発の範囲にほとんど含まれず、確定的な変化はない。

しかしながら近年、南口のビルにおいて建て替え工事が頻繁に行われている。それらの建築業許可表によれば、これらの工事は、変化する北口と上昇する地価に合わせ、資金のある地権者が建替えをするケース、また資金力のある企業が土地を買収して建て替えを行うケースの二種類が見受けられる。

これらの工事の共通点は、3~5階建として図3で分類されている建物であること、そしてそれらの建替え後の階数が7階以上であることである。南口においては、建築規制の掛かっている北口に先んじて高層化の流れが生じている。

このことを論拠として、南口のみならず、全体において二つの傾向が予測可能である。一つは北口においても先述したビル高層化の流れが南口においても起こり得る事、そしてもう一つは、これらのビル高層化の際に、従来は地元住民の所有していた土地が、資金力のある企業の所有へと移行することにより、地権者の交代が発生することである。

以上のような、再開発が街へ与える影響をまとめて整理してみると、下北沢の「新宿化」が予測される。街並みの変化は本項内で述べた通りであるが、社会層に関しても、従来の下北沢より大きく変化する可能性は低くない。

街並みの変化の中でも影響が大きいのは、交通利便性の向上による地価の上昇である。地価の上昇に伴って賃料が上昇すれば、かつて80年代やそれ以前の下北沢が持っていたような、生活感のある魅力を駅前商業地区の中で維持することは難しく、さらに街並みの魅力を創り出してきた建物、道路環境も変容する。そこで今後店舗を開く商業者には、ネームバリューや高い独自性による個別の工夫が求められることとなる。そうして店舗が変化することにより、それらを利用する住民層、来街者層に大きな変化が現れることは、予測段階ではあるものの、ほぼ確定的と言える。

しもきた商店街の行った調査によれば、北口を訪れる来街者のうち31%が、「街の雰囲気」に魅力を感じて街を訪問している。<sup>17</sup>街並みがハード、ソフト共に変容を迎える中、現在、下北沢の持つメリットが再開発により失われようとしている事は客観的に見て否定できない。

ただし、下北沢が従来持つ魅力については各論がある。例えばしもきた商店街会長を務める伊東氏、「東洋百貨店」店主小清水氏の対談では、下北沢の魅力は「1000円の価値が違う」、すなわち渋谷、新宿と比較した際のメリットは、コストパフォーマンスの良さであると語っている。<sup>18</sup>いずれにせよ地価の上昇に伴って、維持が難しくなるメリットではあるが、現在の下北沢の「魅力」が意識として統一されきっていないことは、この事からも伺える。

このように、下北沢が従来あった商業的なメリットを失う一方で、下北沢はどのような

<sup>17</sup> 「2009年下北沢調査」<http://www.shimokitani.com/kitaguchi/09tyousa.html>

<sup>18</sup> 「昭和の下北沢」<http://www.shimokitani.com/plaza/plaza.html>



魅力を模索していき、商店街として、そして商業地区として求心力を維持し続けていくかが、第3章にて扱う調査において明らかにする最終的な目標となる。

#### ＜8. 第2節まとめ—歴史から読み取れる下北沢のコミュニティと文化の土壌—＞

歴史を追うと、下北沢の街には、商店街と深いかかわりがあることが分かる。

一番街商店街は、終戦後、「北口駅前食品市場」誕生の際は、下北沢に商業の機会を求めた新しい商人達に古参の住民として協力し、地域に住む一員として対立なく接することで、下北沢における商業発展の役割を果たした。北口に存在した住宅街は、ターミナルステーションとアクセスの良い高級住宅街として認識されるようになり、北口の商店街もまた、住宅街の住民を顧客として捉え、地域密着型の商売を定着させていく。下北沢の社会において、生活圏と商業圏はこの時に別れることとなった。1950年代になり復興が落ち着いてくると、そのような新しい商人には地盤が優れなかった南口の安い土地が提供された。このことは専門的な商業地域が南口に形成される要因となり、「盛り場」として南口商店街を大きく発展させる土壌となった。

南口が大きく発展を成し遂げることが出来たのは、設立と同時に、専門的な商業地域に適した「条件」、すなわち顧客が揃ったことによる。南口商店街の形成とほぼ同時に発生した下北沢周囲への大学の集積は、下宿街のあった下北沢の南側に多くの学生を集め、商店街もそれに合わせて学生の為の街へと変容した。この事で、終戦間もない頃の大学生の少ない時期ながら、南口商店街は「学生街」として発展したこととなり、これが後々、オイルショックによる新宿の変遷後、下北沢に広範の若者を集める素地となった。

このように徐々に下北沢が若者の街としての評価を高める中、本多一夫は実業家として60もの飲食店を下北沢に作り上げ、盛り場街としての基本を作り上げた。そして1979年、「下北沢音楽祭」が開催され、成功を収める。続いて本多一夫により「ザ・スズナリ」「本多劇場」といった劇場が1981,1982年に続けて建設され、下北沢南口は「劇場の街」「若者の街」としての知名度を一挙に高めることになった。そしてこのような「劇場の街」としての評価が下北沢を訪れる人を変化させ、新しい社会層、新しい文化を形成し、従来の文化との対立を招くことになった。

下北沢における若者達を離さない魅力は、劇場という集客力を得た盛り場街のみのものではなく、従来より続いた北口一番街商店街の存在による「新旧のバランスが奇妙にかみ合っている」(須藤功、1990)印象によるものが大きい。といっても、一番街商店街は自らの意思で魅力を創出したわけではない。若者の街、盛り場街として南口商店街が発展した段階においても、北口商店街にとって周囲の環境の変化は起きていなかったために、自然な対応として従来の住民との関係を崩さずに地縁型の商店街経営を継続していたにすぎない。この自然な対応によって生ずる生活感が若者に発見されたために、メディアによって創り上げられた下北沢が持つイメージとの差異が若者の間で認知され、結局、それらの生活感をも下北沢の魅力としてメディアによって紹介されることになったのである。

このような「北口」と「南口」の性格の違い、すなわち「若者の街」として時代に合わせた変容によって存続したか、「住宅商店街」として存続したかの違いは、その後の商店街

マネジメントに、下北沢の北と南におけるコミュニティ形成過程の差として現れている。

南口商店街は商店街のテナント率の多さに悩み、役員と外部ボランティアの協働により、地域活動を行っている。すなわち南口商店街は下北沢周辺のコミュニティを活用するのではなく、「外」、すなわちそれ以外から下北沢に流入する社会層とのコミュニティを形成して地域の課題に取り組んでいるのであるが、一方で北口に存在する一番街商店街は、「下北沢音楽祭」にて地域のライブハウスと共同で祭りを行う等、「内」のコミュニティの形成と協働による地域の課題解決を基本としている。

このように、下北沢においては商店街が主要のアクターとなり、商店街内のイベントに留まらない地域活動に取り組む他、まちづくり懇談会といった組織を通じて住民としてまちづくりへの提言を行っている。下北沢には本節内で取り上げた一番街商店街、南口商店街の他に、しもきた商店街、東通り商店街の2つの商店街が存在しており、下北沢においては、これらの商店街が行政、企業や町内に存在する他のアクターと協働してまちづくり活動を行っている。そして協働の対象は、必ずしも地域内に在住するアクターとは限らず、南口商店街のように外部のコミュニティを利用した地域課題の解決が見受けられる。

このような経緯を経て活動を続けてきた現在の下北沢は、再開発という街にとって一つの契機を迎え、変化しつつある。街並みはビル高層化、車両通行増加、地権者の地元住民からの後退、地価の上昇といった複数の要因を迎えて変化し、社会層もまた、これらの街並みの変化を受け、変容するだろう。

これらの事を踏まえ、第3章では下北沢に存在する商店街の活動を取り上げ、下北沢の魅力として住民が捉えているものは何か、それにどのようなアプローチを住民はしてきたのか、そして、最終的に街の変化を迎えた後、住民はどのように対処していくつもりでいるのか、を明らかにして行く。

## 第3章 下北沢の魅力と住民間の争点

### 第1節 世田谷区行政における、下北沢地域の位置づけ

#### <1. 地区整備方針>

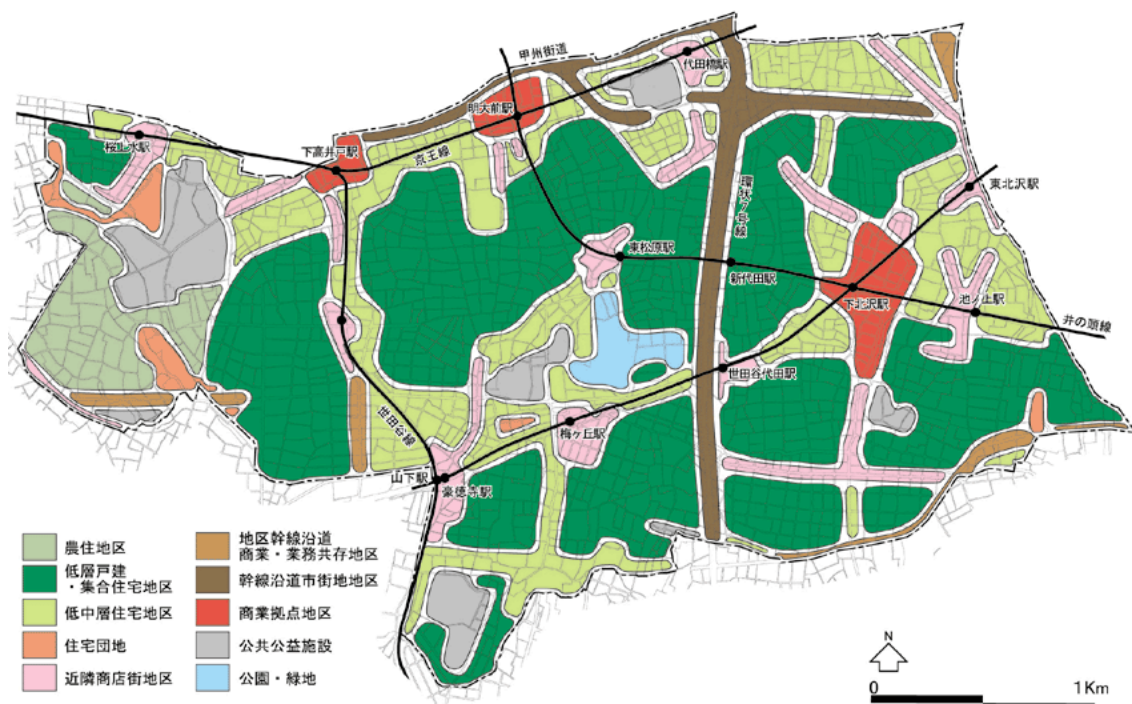
第3章では本論として、下北沢におけるインタビュー調査を中心に、下北沢のアイデンティティとなり得る求心力の実態と、それらの周囲にある住民の争点を明らかにする事を試みる。

その第1節では、第2章において街並みと歴史を整理したことを踏まえ、俯瞰的に下北沢という都市を捉え、住民たちの想定する下北沢の将来像が広域的な地域にとってどのような意味合いを持つかという視点に立つ為に、下北沢が世田谷区にとってどのような地域と位置付けられているかを調査する。本節では、地区計画資料から重要と思われる箇所を抜粋し、世田谷区としての整備目標を明らかにした上で、その実現に向けた動きを、小田急跡地利用セミナーと呼ばれる住民向け説明セミナーでの発言を踏まえて明らかにする。

今回私が調査した下北沢地域は、世田谷区行政においては下北沢駅周辺地区として位置付けられている地域である。

この地区は、世田谷区北沢地域内に3つ存在する商業拠点形成地区の中でも最大の面積を持つ。さらに地域整備方針内の図を元に計測したところ、これは世田谷区においては、三軒茶屋駅周辺地区、経堂駅周辺地区、千歳烏山駅周辺地区と並ぶ面積を持つ最大規模の商業区域であり、世田谷区が北沢地域の中核をなす商業区域として位置付けている事が分かる。(図4)

図一4 世田谷区北沢地域整備方針



2003/3「世田谷区地域整備方針」世田谷区,pp.33

この下北沢駅周辺地区は世田谷区の事業化重点区域に指定されており、重点事業として市街地整備、道路・交通体系整備、都市景観整備が行われている。ただし、現状中心となって活動している事業は、補助54号線、街路10号線、小田急複々線化事業の再開発事業に限られる。

例えば平成17年度に見直しの行われた事業化重点区域の評価シートにおいて、市街地整備の事業の目的は「商業と文化の拠点の形成」とされている。具体的な行動方針を明らかにするために同地区の地区計画による土地利用方針を参照する。地区計画においては、北口商店街を中心とした商業地区Aに中高層の商業市街地の形成、南口商店街を中心とした商業地区Bにおいて中層商業市街地の形成、そしてそれらを除く地域においては、低中層または中層の商業市街地、住商複合市街地を形成するとしている。(世田谷区,2005,pp.1-5<sup>19</sup>)

市街地整備の事業概要については、「未定」とされている。事業特記事項においては「小

<sup>19</sup>世田谷区「東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区計画」2005

田急線の都市計画決定および事業化と整合を図りながら進める」とあり、さらに、波及効果欄には「駅前広場や補助 54 号線の整備に伴い、(中略) 下北沢の商環境・住環境のポテンシャルを一層高め、広域生活拠点として、街の更なる活性化が期待できる」とある。なお、同地区の都市景観整備方針に関しても事業は空欄とされており、市街地整備と同じ文面が波及効果欄に記載されており、補助 54 号線を中心とした再開発が中心事業として取り扱われている事が伺える。(世田谷区,2003,pp62-91)<sup>20</sup>

再開発事業は、道路・交通体系整備事業の項に分類されている。同項の評価シートにおいては、事業の目的が「駐輪場の整備」「安全な歩行者空間の整備」、重点事業は小田急複々線化事業と補助 54 号線事業が記載されており、さらに平成 17 年度の方針案欄において、事業の目的に「補助 54 号線の整備」「駅前広場の整備」が追加されている。

事業化の方向には「交通結節機能の強化」が追加され、さらにこの評価シート内において、「段差の解消等歩道整備」の事業化の方向が「駅周辺のバリアフリー化の促進」と変更された。

このことから、世田谷区行政が、現在の下北沢の重点課題を駅周辺のバリアフリー化、そして交通結節機能の不足にあると考えている事が読み取れる。

## ＜2. 整備方針の評価＞

前項において、道路・交通体系整備を中心に世田谷区が下北沢駅周辺の地区整備事業を実施し、また再開発を交通結節機能、駅周辺バリアフリー化の促進という目的において実施している事を確認した。

本項では、「あとの会」セミナーにおける行政職員の発言を元に、行政整備方針の実施状況について評価を行う。

2010 年 7 月、「あとの会」は世田谷区拠点整備第一課の松村課長を招いて、街づくりに関するセミナーを行った。セミナーの趣旨は、小田急複々線化工事によって生じる下北沢駅周辺地区の空間に関して行政の利用方針を確認すること、及びそれに対して住民と行政の意見交換を行う事である。このセミナーでの応答では、実際の土地利用の際、行政がどのような意見を汲み取り、どのようにして整備を行うかが具体的に明らかになるため、下北沢駅前周辺地区の整備方針の目標実現を評価することが出来る。

このセミナーにおいて、松村氏は、跡地の基本的な整備方針は「小田急不動産に要請をする」ことに留まる状況である、と説明した。小田急複々線化工事においては、建運協定 15 条に定められた公租公課相当により、空地の 15%を公共利用することが出来る。ただし、「その部分は駅前交通広場として利用する」。それ以上を超える面積に関しては、小田急側への使用料を支払う事、若しくは買収が必要となる。

この部分については、区行政が公式にも発言している部分であるが、今回のセミナーによる情報交換においては、住民との質疑応答も行っており、そこでの応答から整備方針も

---

<sup>20</sup>世田谷区「世田谷区都市整備方針 事業化重点地区評価」2003

見えてくるものがあった。

まず、上記使用料を用いての空地利用に関してだが、住民からの公園、広場としての利用提案に関し、松村氏から「財政事情の問題から、交通広場以外で直接行政が用地を活用することは出来ない」との返答があった。実際に世田谷区が直近の整備目標として掲げているのは交通整備の課題であり、行政としてはその解決が財政上可能な限界という姿勢が見てとれる。しかし交通整備としてのターミナルのみでは、「駐輪場」と「安全な歩行者環境の整備」は実行されていない。

その点について、駐輪場の用地取得について、交通広場以外の用地取得が財政上不可能であるならば駐輪場の整備は行えないのではないかと、また、地下駐輪場の整備は検討していないのか、との指摘があった。これに対して松村課長は、「駅の地下に線路が通っている為、物理的に地下駐輪場は不可能」とした上で、駐輪場について「正直なところ、用地の取得については小田急グループとの交渉が必要」と課題を示し、「駐輪場といったハード整備よりも、例えば欧米などで見られる自転車の共同利用などが望ましい」と、駐輪場については、住民の要望がありながらもハード面での整備には限界があると述べた。

さらに、安全な歩行者環境の整備については、緑道化の方針が行政から提示されている。世田谷区拠点整備第一課が発行する、小田急複々線化による下北沢周辺の上部空地利用方針についてのパンフレットである「小田急上部利用通信 vol.4」によれば、特に下北沢駅北口周辺について、鎌倉通り周辺へ「まとまった緑地」、「街角広場」の確保が利用計画として提示されている。(世田谷区拠点整備第1課,2009,p.5)<sup>21</sup>

このことについて、緑道化はどのように用地取得をして実現するのかという質問に対し、松村課長は「小田急さんの民有地となるので、行政側から要請をすることとまる」と述べた。しかし同時に、「小田急の意図としては、やはり商業地区である下北沢駅周辺には、広場利用というよりも低層の商業施設を建設したいものと思われる」と、こちらは非公式に述べている。

このように、行政が重点的に計画している交通環境整備についても、主に財政上の理由から、実現する都市の姿と都市計画との乖離を避けられない現状がある。セミナーにおいては、住民から図書館の建設要望が出されたが、松村課長が「区内の図書館は法に沿って十分な数が容易されている」と答え、残念ながら予算が出ることはなく、要望にはお答え出来ないとの回答をする一幕があった。このようなことから、基本的に世田谷区が都市整備について影響を与えることは少なく、ビル建設を進める地権者や企業の開発にもほとんど歯止めをかけることは出来ないと評価できる。

このように世田谷区が計画の実行に至らない背景には、区行政が都主導の都市計画道路に対して発言する事の出来ない部分や、地区ごとの予算配分の都合といった立場上の問題が多い。

しかしながら、ハード面での整備が難しい中において住民の要望や活動を支援する方針

---

<sup>21</sup>世田谷区拠点整備第一課「小田急線上部利用通信 vol.4」2009

が活発でないことは指摘すべき部分である。

例えば低予算での地域活動を実現する南口商店街などにおいては、ハード面での解決が難しい防災や防犯の問題を、「ブロークンウィンドウ理論」を用いて、「ソフト面での貢献が、犯罪率を押さえる」と考え、行動している。

実際に世田谷区も地域活動に協力しているが、落書き消しの活動にペンキを提供するなど、資金や建物提供の一定範囲に留まっている。区行政が積極的に活動の広報やコミュニティ同士の関係作りに取り組むことでこのような地域活動を支援することは、現在一番街商店街、南口商店街、しもきた商店街において特に活動が盛んになっている以上、住民からの評価に直結すると調査者は考える。

以上のように、下北沢駅前周辺地区は世田谷区行政から主要な商業地区であると認識されている一方、ハード面としての整備が難しく、施策が打ちづらい地域として認識されている。行政として積極的な施策が打ち出されていないこの地区の将来像は、例えば現在、南口において再開発への対抗策として住民の自主的なビル高層化がなされているように、行政の主体的な誘導ではなく、主に住民や企業が時節に伴って採用する行動によって決定されていると言える。

## 第2節 各商店街の取り組みと、その背景

### <1. 一番街商店街「シャッターギャラリー」>

一番街商店街は、下北沢の4商店街の中でも特に住民との協働を積極的に行っている商店街である。現在では「下北沢音楽祭」等の毎年9種のイベントを中心に、地元ライブハウスとのイベント共催、地元小学校の保護者会とのチャリティー餅つき大会、同小中学校生徒によるペナントギャラリーなど、地域の商店街活動に、周辺住民である北沢3丁目、4丁目、大原1丁目との共催を図ることで、顧客としてのみではなく、参加者として地域住民を扱い、全体で街の魅力を作り上げ、維持していく方策を用いている。

このような点に注目した際、街の落書き課題を吸い上げ、街の活性化と併せて解決へ導いたイベントとして、第2章で取り上げた下北沢音楽祭の他、2003年から開始された落書き消しの取り組みである「シャッターギャラリー」が存在する。

「シャッターギャラリー」の開催背景には、南口商店街においてリーガルウォールによる落書き対策が実施されたことがきっかけとなっている。リーガルウォールとは、壁面の落書きに依る対策を、落書きを消すのではなく、あらかじめ絵を描く事によって、景観の向上との両立を図る、欧米由来の考え方である。

2003年5月、一番街商店街をはじめとする下北沢の商店街において、落書きをただ消していくだけではきりが無いのではないかと、という意見が振興組合内で高まっていたことがきっかけとなり、「シャッターに絵を描くことで、消すだけではなく、街の活性化を図ろう」という提案が南口商店街に理事長のA氏によって為された。その提案に、落書き対策の専門家として武蔵工業大学（現東京都市大学）の小林茂雄助教授が加わり、その助言を受けた規格変更の後に、「シャッターギャラリー」は実現した。

一番街商店街の特徴が見出せる点は、「シャッターギャラリー」そのものより、この企画

変更の経緯にある。当初商店街では、「地元在住の美大生にお願いしてシャッターを提供しよう」と考えていた。あくまで住民の力による落書き問題解決を目指している姿勢が見て取れるが、小林氏は「アーティストの志望者を WEB で広く公募し、落書き対策のという本旨に力を入れるべきだ」と指摘した。結局、小林氏の意見が受け容れられたが、そこには小林氏が「若者の表現の場」として下北沢を理解していた側面が関係しており、一番街商店街振興組合からもその見解に異論は出なかった。ただし、公募は WEB 上ながら、商店街の意向を汲み取る意思のある団体に限った参加受け容れを行うなど、小林氏の想定した「落書きを行っている若者（来街者）を取り組みに巻き込む」といった方向性とは少し差異のある活動となっている。

一番街商店街がこれらのような住民の意向重視の方針を取る背景は、一番街商店街が 1980 年代にライブハウスとの軋轢を起こした時も、「粘り強い対話」によって解決することが出来たという経験から見て取ることが出来る。ライブハウスとの軋轢が生じた際、一番街商店街は、住民の代わりに一番街商店街が同じ商業者、さらに商業の管理者としての振興組合の立場からライブハウスに課題を提示した。さらに、その発言力によってライブハウスが周辺の清掃を行うという解決への行動を起こした時には、再び住民の意見を吸い上げ、「一住民として、素直に」感謝の気持ちを述べることに依って、住民とライブハウスの仲介役を果たしている。

このように一番街商店街は、時に商業者と正面だって利害衝突する住民の意向を受け入れつつ、地域課題の解決を商店街と住民の力で図ろうとする取り組みを実施している。

## ＜2. 南口商店街「落書き消し隊」＞

南口商店街では、商業中心として発展していく姿勢が強い一方で、ビル化、高層化による街並みの変化には危機感を覚えている。現在では「落書き消し隊」を中心に、来街者ボランティアを活用した地域活動の形を確立し、商店街内で解決できない課題を、下北沢をこれからも楽しみたいと思う街を愛する来街者たちとの協働によって解決する方策を取っている。

このように外部のコミュニティを活用して地域活動を行っている背景には、下北沢の魅力を活かす姿勢もさることながら、南口全体の課題となっている、チェーン店に依るテナント商店の増加と、それに伴う組合活動の加入率低下が大きく影響を与えている。現在約 260 店舗が存在する中で、組合加入率は 80% となっているが、実際に落書き消しなどの活動に参加する人は、毎回商店街理事を入れて 10 名程度であり、さらに外部コミュニティの協力を得る前は 3,4 名程度に落ち込む事もあった。

南口の「落書き消し隊」は、そのような外部、内部両コミュニティの協力を得られない危機的な状況から始まっている。

1995 年、「落書き消し隊」は、そのような外部コミュニティの協力を得られない状況下で始まった取り組みである。理事長と兼務して「落書き消し隊隊長」を務める A 氏は、当時のことを「道路の真ん中に死体を囲んだようなチョークの落書きがある」ような、「落書き天国」だったと述べる。

「私達が消しても、これはまた書かれる。どうしようもないんじゃないか、と一時は思っていた」。A氏はそのような中、G・ケリング教授の提唱する「ブローケン・ウインドウズ理論」を知り、落書き等の小犯罪を徹底的に防ぐことによって治安悪化を防ぐ考え方に感銘を受け、その実践を思い立った。そしてそのような取り組みを行っている商店街としてNHKの番組において紹介されたことがきっかけとなり、他の商店街から協力依頼、指導依頼を受けるようになる。このような場において、情報交換の重要性、また下北沢が来街者から評価される特殊性に気がついたことが、南口商店街の地域活動において、外部コミュニティの協力を得ることを目指す方針となったのである。

### ＜3. しもきた商店街「下北沢大学」＞

しもきた商店街は、長らく店舗売り上げの伸び悩みと、そこから慢性的に発生する商店街加入店舗数の減少に悩んでいた。そのような中で再開発計画が持ち上がり、駅前広場として商店街の一部地域が立ち退き対象地域となり、加入店舗数の課題は一層深刻化した。

下北沢大学の開催背景は、元々はこのような課題を解決出来ないかと、振興組合理事長のC氏が、理事である『東洋百貨店』店長らとともに企画したものである。開催する理由についてC氏は、現在進行中の工事に先んじてこういった商店街中心の祭事イベントを定着させておくことが、再開発後の下北沢において商店街が中心となる街を創り出す第一歩となると述べる。「下北沢のビル化、テナント化の進行中であれば、工事車両などが頻繁に通行し、下北沢でイベントをやるような雰囲気ではなくなる」。もしそうなれば、新たなイベントを工事の完了後、ビル化が進行しきった後に実施することとなる。しかしその際は、今回イベント会場の一つとして扱われている北口食品市場も消失し、参加を募るべき店舗も減少しているため、商店街の地域活動は求心力を失うだろう、とC氏は指摘する。このような懸念を受け、現在の段階で商店街の店舗がワークショップなどを通じて顧客と関わるイベントを開催する事で、商店街が店舗の魅力をアピールする機会を提供するという認識を広める意図が下北沢大学にはあった。

そしてそのような意図で商店街加入店舗に出店を呼び掛けたところ、「予想以上に希望の店舗が出た」。さらに、「しかも、知り合いを通じて商店街の外からも協力したいというアートギャラリーが3軒も現れた」。そこで振興組合はアートギャラリーを大学院と名付け、下北沢大学のワークショップイベントにおいて作成された美術品や工芸品を展示してもらうイベントの開催を決定し、「商店街外部」との連携を行った。そのような活動については、「最終的には下北沢全体で、『下北沢大学』を実施したい」と語っており、商店街の個性創出がしもきた商店街内のみで完結するべきではないと考えている。

C氏は下北沢大学を開催したもう一つの理由として、北口の独自性を挙げた。すなわち、「一般的に浸透している」下北沢の演劇の魅力は北口には該当しないものの、独自の魅力を持つ店舗や、下北沢の特徴の一つである古着屋は北口に多い。C氏は、それらをアピールすることが将来の街の発展に繋がる、と述べている。

このようにしもきた商店街では、再開発後に商店街加入店舗の減少への懸念から下北沢大学を開催している。下北沢の持つ個性の認知度上昇を図ることで、再開発後の大きなハ



一歩変化に対応し得る街の魅力を創出しようと考えている。

下北沢大学は夏に続き、秋にも開催されており、将来的にはこのようなスタンスのイベントを、商店街内のみでなく街全体で共催して行きたいと考えている。

#### ＜4. 東通り商店街（東会商店会） 「商業者協議会」＞

東通り商店街の運営組織である東会商店会は、商店街加入率が商店街振興組合の要件を満たすことが出来ず、4 商店街の中で唯一商店街振興組合に加盟していない。従って組合の形成を行う事が出来ず、まちづくり活動を行う事が出来ない。東会商店会の活動は「下北沢天狗祭り」への参加などの共催関係に留まり、まちづくりの主体となつて地域活動を行うケースは確認できなかった。従って東通り商店街の活動、住民の意見に関しては、テナント事業主の個人的な活動や、本多氏自身の動向を踏まえ、第3章第3節にて考察する。

### 第3節 下北沢住民の『街』に対する意識

本節では各商店街が、それぞれの活動を通じ、どのように街に関わっているかを捉えることで、前節から読み取れる商店街としての街への意識を整理する。

#### ＜1. 一番街商店街 住商共存の街を重視する必要がある＞

一番街商店街は、住民、NPO の運営参加が可能な9種の地域活動を行い、それらによる住商の課題共有を通じ、下北沢においては、住商共存の街並みづくりを行うべきであると考えている。

一番街商店街では、積極的な地域活動を行っていることが街への意見表出と大きく関わってくる。一番街商店街を除く他の3つの商店街は、自らの商店街振興策に依る商業地域の発展、またそれに伴い生じる防災、環境、景観問題について商店街内での解決を地域への貢献の一環として位置付けている。一方で一番街商店街では、収益に伸び悩みがあることが課題となっているが、それを補うための住商共存姿勢が強い。例えばホームページには街の歴史や主催する全てのイベント、組合参加商店の紹介などコンテンツが充実している他、ライブハウスを学級崩壊の解決へと活用した下北沢音楽祭、地域在住の画家を落書き対策へと活かすシャッターギャラリーなど、商店街内の店舗が住民の課題を解決する事例、逆に住民の力により、商店街の課題を解決する事例を持っている。このように一番街商店街が周辺住民を重視する背景には、一番街商店街利用者の70%が地元住民であることが関係している。(一水会,2010,pp.3<sup>22</sup>) 一番街商店街は、街の課題を周辺住民と共有することにより、これらの地域活動や、方針を生み出してきたのである。

一番街商店街は、下北沢に最も歴史の深い商店街として、特に1960年以降に下北沢南口において店舗増加の流れが起こって以降、地域の治安・防災の維持という課題を周辺住民と共有し続けた<sup>23</sup>。こうした住商の課題共有は、一番街商店街自体が下北沢の中で唯一近隣

<sup>22</sup>一水会『下北沢について』2010

<sup>23</sup> なお、「一番街商店街」のいう「周辺住民」とは、下北沢周辺に存在する住宅街全域ではなく、商店街、町内会の共存する北沢3丁目、4丁目地区の住民である。

商店街としての運営を続けたことに関係している。一番街商店街は全商店街中駅から最も遠く、住宅街に隣接して位置するという地形状況が飲食店・遊技場の需要を抑えている。こうした環境により近隣商店街としての存続を果たしたことが、一番街商店街が周辺住民と課題を共有し続けた事の要因となっている。

## ＜2. 南口商店街 来街者に評価され続けることが重要＞

南口商店街は、来街者が楽しむことの出来る環境作りを通じて、来街者と街の協力が実現する街を実現するべきであると考えている。

南口商店街では、現在商店街内で起こりつつあるビル化傾向と、南口商店街における個性の喪失状況に直面し、街が来街者に見放される可能性を感じている。南口商店街振興組合理事長の A 氏は、個性の喪失をこう表現する。「ここ 10 年以上を振り返っても、特徴的な店舗の名前を出す事が出来ない。このままでは、『新宿でもいいでしょ』という流れになってしまう」。

一方で A 氏は、その街並みが若手ミュージシャンたちにとって活動し易い街となっていることに注目している。「ミュージシャンたちに、ライブハウスなんかを通じて活動場所を提供したりといったことを商店街でもやっている。そしてその代わりに、下北沢について彼らに将来宣伝してくれる人が出来ればいい、と思う」。このような状況を踏まえ、A 氏は将来的に行いたいイベントについて「駅前広場を開放し、ミュージシャンを目指す若者が自由に使えるイベント」を行うことで、来街者を引き付ける街の魅力を、ソフト面で提供する方針を示している。

このように南口商店街においては、下北沢の「若者が集まる」魅力について言及しつつ、そのような若者の参加について、具体的な方針を打ちだしている。すなわち南口商店街は、街の魅力によって来街者を惹きつけ、そうして増加した来街者によって生じた商店の画一化や防災状況の悪化といった課題を、彼ら自身に地域活動に参加「してもらおう」ことによって解決し、それによって来街者数を維持し続ける街を目指しているのである。このように南口は、来街者にとって快適性の高い街として地域課題の解決すべき課題を設定している一方で、その解決手段においても来街者の力を借りている。

若者、特に来街者中心の発展を南口商店街が目指す背景には、街並みによる店舗構成の与えている影響が大きい。南口の店舗構成は、常に来街者の需要に答え続けた結果によってもたらされている。1960 年代以降、南口商店街は闇市を発端に、下宿街・学生街、飲食街、繁華街と、人の集積地としての特徴を持ち続けてきた。これらの変化の激しさは、街として特定のターゲット層を設定していないことに基づく。このように商店街がターゲット層を明確化出来なかったのは、下宿街の成立までは明確に学生のニーズを拾い上げてきたものの、本多氏の台頭以後、ターゲットを明確に持つような年数を待たずに本多氏が飲食店 60 店舗の経営を行うようになり、来街者の年齢層が幅広いものへと変化し、さらにその後 10 年で劇場の設立により、来街者層に再び変化が起こり、ミュージシャンや休日を楽しむ若者へと変化したことが原因と言える。すなわち南口商店街は、突発的な商店街の外的要因によって起こった来街者層の変化を追い掛ける形で街のテーマを変更し、来街者を

受け容れ続けてきた経緯を持つ。

このような街並みの構成が、来街者数の維持に対して南口商店街が課題を持つ背景である。個性を持つ店舗や老舗が少なく、テーマ性が未だ安定しきっていない南口商店街において、現状において来街者数の維持を実現する最も具体的な方法は、実際の来街者のニーズや課題を把握し、それらに応じた地域活動を実践することにあるという観点が、南口商店街の方針の根底に存在しているのである。

### ＜3. しもきた商店街 商店街の拡大が、街を活性化する＞

しもきた商店街では、個性的な店舗のアピール活動、また、主に新規事業主への事業支援策を通じ、商業、特に商店街店舗が中心となって街を発展に導くべきであると考えている。

しもきた商店街では、駅の北口周辺地区が演劇とあまり関与せずにいる現状において、しもきた商店街理事長の C 氏自身が「下北沢は、演劇の街というイメージが非常に強いと思う」と認める一方で、そのみが街全体の魅力として認知されることに違和感を抱き、北口の持つ個性的な店舗を活かした商店街振興を目指して地域活動を行っている。

そのような地域活動の中心として、現在は前節でも取り上げた「下北沢大学」というイベントを実施している他、中小企業診断士の主催において、下北沢で商店を開きたいと考えている商店主向けのセミナーを実施している。前者のイベントでは、「新しい魅力」としてギャラリーや個性的な店舗の知名度上昇を図ることが背景にあり、また後者のセミナーでは、再開発による商店街加入店舗の減少に対し、その増加が必要とされていることが背景にある。

以上のように、イベントを通じて商業者中心の商店街振興を積極的に行っているしもきた商店街だが、これらの活動の実施には、「商店街が下北沢の求心力を創り出す（べきだ）」という振興組合の考え方が関係している。しもきた商店街振興組合理事長の C 氏は、「現在のまちづくり懇談会に、間接的な形で意見を反映出来るのは、商店街加入者が中心である」と指摘する。街づくり懇談会は、駅前周辺地区の再開発計画に住民としての意見提示を行う役割を持つ。しかし、例えば現在、井の頭線乗降口である西口周辺には 20 店舗ほどの商店が展開されているが、「法律上商店街として定義されておらず、加入もしていない」。その上で、下北沢のまちづくりに彼らの意見を反映する為には、商店街に加入することが最も早道となる、としている。

このような意見を持つに至った背景としては、歴史的な経緯ではなく、現在街に存在する商店主たちの総意への注目が中心となる。

しもきた商店街は、再開発に関して特徴的な意見を持つ。すなわち、再開発に伴う街のビル高層化、テナント増加について「発展上、やむを得ない流れ」として容認的である。しもきた商店街自身も計画範囲に含まれ、商店街加入店舗数が減少し、また南口商店街、一番街商店街も環境の変化の影響を深刻に捉えていることについては『まちづくり懇談会』への参加を通じて把握している。しかし、しもきた商店街振興組合理事長の C 氏は、再開発への考え方について、「再開発によって何が変わるか、そこを考え、その変化後の中で

うすればよいかを考えることが重要」であると述べている。そうした、再開発後の街についての「建設的な」意見の集積、及びその合意形成には、しもきた商店街をはじめとする現在の『商店街振興組合』の組合員のみならず、街全体の参加が望ましいと考え、商店街の求心力形成を目標とし、広範囲の店主による合意形成を目指している。

こういった観点からしもきた商店街は、街の意見をくみ上げる場として商店街を捉え、店舗の加入数増加を目標に据えて経営セミナーなどの活動を行っている。そしてこのような活動によって商店街内部組織の成長・拡大を目指す一方で、下北沢大学をはじめ、ターゲットを周辺住民や来街者といった「しもきた商店街の顧客」に絞ったイベントを開催している。これらの活動は、拡大した商店街が再開発後にスムーズな運営を行うために、ホストとして運営するイベントに対する顧客のイメージ定着、認知度上昇を目指している。

このようにしもきた商店街では、商店街がホストとして来街者・住民に対して求心力を持ち続けることにより、収益面を安定させ、かつ商店街がまちづくりの責任を持つ姿を目指している。すなわちしもきた商店街は、地域活動において解決すべきニーズを、商店街に加入している店舗のニーズとして位置付けている。しもきた商店街は、その課題解決を行うことにより、下北沢を個々の店舗の魅力が求心力として働く街にすることを目指している。

#### ＜4. 東通り商店街 南口との「一部同化」＞

東通り商店街の商業者は、個人的な活動を通じて街の将来像へとアプローチを行っている。取材の過程では「南口商店街と同じ意見」という、下北沢について独自に取材活動を行っているジャーナリストの発言もあり、実際に当の南口商店街は、東通り、南口商店街を含む町会の会長を A 氏が担当している。(一水会、2010,pp.13)

ただし、町会の兼任を商業者の意見の同一化と見なすことについては、街全体の同化を前提とすることは出来ない。

全体としての同化を否定する論拠として、南口商店街のビルの建て替えが盛んな現状に対し、東通り商店会の範囲内では、既存の 9 階建てマンション、そして世田谷区総合支所の北沢タウンホールを除き、ビルの高層化が進行していないことが挙げられる。<sup>24</sup>東会商店会が商店街として地域活動の行政支援を受けられず、独自の地域活動も見られない以上、商店街として完全な同一化現象は見出すことは出来ない。ただし、南口商店街の活動、祭事に対する商店会としての参加は見られる為、意見の類似性は発生していると考えられる。

東通り商店街においては、前項で述べたように、再開発計画へと反対する商業者は『下北沢商業者協議会』へと参加することにより街への意見表出を試みているものの、東会商店会においては、一つの組織としての継続的な地域活動は行っていない。

また、東通り商店街は、本多劇場をはじめ 9 つの劇場を持ち、東通り商店街に大きな存在感を持つ本多氏は、実際の街づくりに関して具体的な提言を行っていない。さらに本多

---

<sup>24</sup>ビル高層化について、再開発計画範囲に東通り商店街の一部が含まれており、建替え可能な地域は東通りの方が少ないなどの条件的な差異が存在する。

氏は下北沢商工者協議会に参加しておらず、本多氏の系列劇場は、再開発範囲に含まれる「ザ・スズナリ」が参加するに留まる。<sup>25</sup>

本多氏自身は、ビル高層化等の再開発については、「一つの契機」と述べ、劇場の一つ「スズナリ横町」の改装を行う予定を明らかにしている。この中で、本多氏は今後の街の発展に合わせ、さらに劇場の街としての魅力を定着させる方針を明らかにしている。

(Switch,2005 pp.55<sup>26</sup>)

### ＜5. 第3節総論＞

以上のような商店街の意見から共通点を見出すと、下北沢の商店街は、顧客数について、維持、増加を実現する街並みを目指していることが分かる。

一番街商店街は地域通貨の活用やカテゴリごとの商店紹介が盛んであり、地域住民をターゲットとした顧客増加対策が見られる。南口商店街においては、理事長が「ここ10年以上を振り返っても、特徴的な店舗の名前を出す事が出来ない。このままでは、『新宿でもいいでしょ』という流れになってしまう」という発言をしており、来街者への求心力低下を懸念し、それらを解消する為に景観維持活動、また街において来街者が活動出来るような支援を行っている。さらにしもきた商店街においては、再開発計画の実施後の街並み変化を自覚し、その変化に対し、商店街の加入店増加、イベントの定着を通じて商店街の存在感を増加させ、ビル化や大企業参入へ対応可能な商店街組織の形成を目指している。

しかしながら、このように顧客数の維持に関して商店街としての共通点を持つ中で、上記に挙げた中でも見出せるように、具体的にどのような集団から意見を吸い上げ、地域活動へと反映させ、実現へとつなげていくかのプロセスについては、商店街によって差異がある。第3節の総論として、北口、南口からそれぞれ一番街商店街、南口商店街を例に挙げ、その差異について、具体的なまちづくりの形ではどのように表れるかを解説する。

一番街商店街は、戦前から住商共存、近隣住宅街向けの商店街として存続しており、現在も周辺住民と共同で行う地域活動を重視している。商店街活動の活性化のために、かねてより新規開店店舗に花輪を贈り、<sup>27</sup>代わりに商店街組合に加入してもらうという方式でまず店舗との関係を作ることが形式化されている。このように新規店舗が地域活動に協力する流れを作ることによって、7つのイベントを主催する活動力のある商店街組織を作り上げているのである。一番街商店街はこの活動力を活かし、商店街の主要な顧客である周辺住民に対し、先述した落書き対策や祭事の運営とその情報共有を通じて、商店街が街への貢献を行っている。こうして関係作りを行い、街と商店街が課題を共有し、またその解決に努める体制づくりを行っているのである。このように一番街商店街は、住商共存の形態を商店街全体で実現する中で、住民と同じ立場に立った意見反映、課題解決を重視する姿勢が強い商店街となっている。

<sup>25</sup> 「下北沢商業者協議会賛同店」<http://www.shimokita-sk.org/about/member.html>

<sup>26</sup> 「本多劇場：演劇の街、下北沢一全てはここから始まった」『Switch』2005.5

<sup>27</sup> 最近では、HPにおける店舗紹介サービスも実施している。

一方で南口商店街の地域活動は、若者を惹きつけ、集客力の点で商業者に高い価値を提供することが出来る街としての価値を維持する方針を持つ。落書き消し隊や下北沢音楽祭への協賛は、現状では人数こそ少ないものの、下北沢の求心力に価値を感じる来街者を活動に取り込むことによって、下北沢南口において顕著な「来街者のニーズに対応する街」という姿を来街者自身で維持する活動として成り立ちつつある。

この点を一番街商店街との比較で整理すれば、一番街商店街が地域活動の解決すべき課題を「(自分達商業者を含む)住民のニーズ」としているのに対し、南口商店街は、主要な顧客である「来街者のニーズ」を主要な地域課題として設定している部分が差異となっている。しかしながらこの差異は、決して決定的な方向性の違いではない。北口商店街、南口商店街はそれぞれ、下北沢に商業地区が必要であるという観点、そして商業地区は、地域活動を行う商店街が必要であるという観点で一致している。それは、一番街商店街理事長の「シャッターギャラリー」による環境改善策や、ライブハウスに対して仲介を行った姿勢、そして南口商店街理事長が商店街内部の個性消失を懸念し、落書き消し隊を通じて街全体の治安、防災維持に取り組んでいることから見て取ることが出来る。

このように各商店街の主要な最終目標は、街並みの異なる北口、南口双方において、下北沢の商業地区の存続、そして顧客数の維持、増加を目的としたまちづくりの確立へと向けられている。

しかしながら、街における課題の解決過程において、特に実際に意見を反映しているコミュニティが大きく異なっていることが、これからの争点となっている事も予測される。

#### 第4節 第3章まとめ

第4節では第3章のまとめとして、商店街ごとの街への意識をまとめると同時に、商店街同士の争点と、共通して認識する街の求心力について言及する。

まず、街づくりの争点としては、それぞれの商店街によって街の顧客層が異なる現状の影響から、街づくりへの参加者に対する姿勢の違いが挙げられる。(表3)

表-3 来街者と周辺住民への立場

商店街	来街者への考え	周辺住民への考え
南口商店街	顧客、街づくりの協力者である	何らかの形で協力を打診したい
一番街商店街	顧客	顧客、街づくりの協力者である
しもきた商店街	ターゲットとすべき顧客	顧客

#### ＜1. 南口商店街—来街者の協力を得やすく、得なければならない構造—＞

南口商店街では、他の商店街が「若い来街者」を単なる顧客として捉えているのに対し、彼らを街に参加する可能性のある存在として扱っていることが特徴的である。南口商店街の理想とする下北沢は、来街者が街を評価し、リピーターとなる現状を活用し、そのような魅力は商店街の地域活動により成り立っている事を広く周知し、その衰退現状を「窮状」として敢えて来街者へと伝えることに依って、商店街と来街者がお互いにメリットを与える、共存関係を作り上げていくべき街として語っている。

南口商店街のこのような理想像の背景には、1960年代以降の飲食街化・繁華街化による

店舗構成の急激な変化により、商店街自体が固有の「文化」をテーマとして定着させることなく、むしろ、来街者のニーズを拾い上げて行く構造が街の文化として定着していることが根底にある。特に来街者への協力を求める理由としてこのような構造は存在している。1970年、1980年と連続的に変化した来街者のニーズに対応してきた南口商店街は、商店街加入店舗の閉鎖店が早くなる特徴を持つようになったが、そのことによるオーナーの変遷の激しさが地域について知識や意見を持つ人材の減少を招き、結果現在では、商店街振興組合の活動を担うべき商店街加入店舗が、地域活動への参加に消極的となる現象が起きている。一方で来街者のニーズを拾い続けたことによって来街者数は増大し、落書きの被害や災害時の被害に対する危機感など、「何らかの協力者」による街の課題の解決の必要性は高まっていた。このような課題群が、来街者にとって居心地の良い街を40年以上にわたって追求し続けた文化と結びつき、現在まで価値を提供し続け、街を評価する来街者に対し、地域課題の解決への協力を打診する方針が成り立ったのである。

南口商店街は、現在は住民利用者が顧客の20%に留まる商店街となっており、特に70%の住民顧客を抱える一番街商店街との比較において、住民と商店街の関係が薄まっていると言える。さらに、変化する来街者層に合わせ、店舗の閉鎖店のサイクルも短期化するに至り、結果、商店街加入店舗の協力を得ることも難しくなっている。一方で、来街者の増加は、交通・防災の機能が低い下北沢にとっては深刻な課題となりつつある。このような状況の中で街の求心力を維持する為に、南口は来街者との協力関係を望んでいるのである。

## ＜2. 一番街商店街—歴史的な経緯に基づき、住商共存の重要性を指摘—＞

一番街商店街では、周辺住民と商店街が課題を共有し、商店街振興組合が来街者やライブハウス等の地域資源を活用することによって、住商共存地区としての街並みを維持し続けようとしている。一番街商店街は、歴史的な経緯の中で近隣商店街としての立場に置かれてきた。そしてその中で周辺住民と課題を共有し、ライブハウスへの説得へ動き出すなど、地域の課題に対して、商店街の扱える地域資源を活用し、解決を図る方針を持っている。

一番街商店街の持つこのような方針の背景には、商店街内に劇場が存在しないこと、また住宅街との距離の近さから、他の商店街のような商業地区としての発展が難しい状況に置かれていたことが挙げられる。すなわち一番街商店街にとっては、来街者へのアピールを行って新規顧客を確保することよりも、街の変化により来街者が増加し、落書きや騒音の問題が発生する中、中心的な顧客である近隣住民とどのように良好な関係性を維持していくかが最も大きな課題となっていたのである。

一番街商店街はその変化を受け、チャリティー餅つきやおやじの会を中心とした住民主体の地域活動から徐々に活動の範囲を広げ、ライブハウスとの協力による下北沢音楽祭を開催した他、来街者やHPでの募集による画家との協力により、シャッターに絵を描くことで落書きを防ぐ「シャッターギャラリー」を実現している。

これらの活動は、周辺住民の持つ学級崩壊や景観の悪化といった課題に対し、商店やラ

イブハウスが協力することで、周辺住民の新住民や商店街に対する偏見を防ぎ、住商共存を目指した事例と言える。

以上の地域活動に見られるように、一番街商店街においては、商業発展よりも住商共存の在り方として商店街が存在することを望む傾向がある。この方針は本来、商業者としてはメリットが少ないが、再開発計画に後押しされる形となる。計画により 26m 道路が駅との間に存在するようになれば、一番街商店街の心理的な駅との距離は一層開くことになる。同じく再開発により、駅前のしもきた商店街に行く為に 26m 道路を横断する必要の生じる住民も新たに発生する為、一番街商店街の近隣商店街としての性格は実際にも一層重視すべき状況にあると言える。

### ＜3. しもきた商店街一街に起こる変化に着目し、商業者の結束と街の個性を重視＞

しもきた商店街は、大企業の参入やビル化について、4 商店街の中では唯一容認的である一方、商業を行う住民である商店街が中心となって、来街者を楽しませるサービスを提供するべきと考えている。大企業中心の街並みを容認しているのではなく、商店街が商業地域の文化の土壌や個性を作り、その個性と共存する形で住民や大企業が存在する形を描いている。

しもきた商店街のこのような理想像の背景には、演劇の街との評価が定着する中で、自らの商店街内に埋没している地域資源があることの発見がある。しもきた商店街には、『東洋百貨店』をはじめとした雑貨店や、「日本で 5 名のみ存在する茶道 10 段の人が経営している」(C 氏)『しもきた茶苑大山』をはじめとした希少価値のある店舗が存在している。これらのような個性を下北沢に代わる魅力として定着させることが、商店街による文化土壌形成の具体的な方針となる。

このように文化土壌の形成を目標としたきっかけは、今年夏の下北沢大学開催である。それまでは、主に南口商店街との比較から再開発計画の変化により商店街が崩壊する危機感に影響を受け、「しもきた商店街独自の魅力をアピールする」という課題設定だったしもきた商店街だが、「下北沢大学の開催を決定した後告知したら、加入店舗からこちら(振興組合)の働きかけなしに、店舗の応募が大勢あった」(C 氏)。振興組合は、続く下北沢大学の秋季イベントにおいては経営セミナーを実施し、商店街加入店舗の支援策などを解説して出店者を募っている。「将来の下北沢は、住民や大企業に貢献できる商店街であることが理想的」と C 氏は語る。

加入店舗数の増加については「再開発によって減ってしまう店舗を補う」との発言も出たため、街の将来像と加入店舗の増加の関連を質問したところ、しもきた商店街としては「住民が街に意見を出すには、商店街に加入することが一番早い」と述べた上で、「商店街の範囲に入っていないので加入できない西口の店舗も範囲に含んでいくことで、街を皆で作りに上げていくことが出来る」と述べている。このような点からも、しもきた商店街においては、商店街の総意を広くまとめることが、文化の土壌作りに関わるという意見があることが分かる。

### ＜4. 東通り商店街一個別の活動に基づく、テナント事業者の再開発反対＞

東通り商店街においては、再開発による街並みの変化に対し、テナント事業者が他の 3



商店街の同様の事業者と共に、「下北沢商業者協議会」として再開発への反対運動を実施している。特に、補助 54 号線道路への反対は根強く、区議会、区長への意見書提出を行っている。その論旨は持続可能な都市として下北沢をモデル化して欲しいということ、そして「下北沢を破壊する」補助 54 号線開発計画の差し止めである。<sup>28</sup>

このような活動は、他の 3 商店街の振興組合の方針とは大きく異なる。特に現在が持続可能な都市かどうかについて、南口商店街は「反対運動の人たちの口からは、生命の安全対策などは聞かれない。更にその人たちは日頃からの『この街を大切に作る活動』<sup>29</sup>には、ほとんど参加していない」と述べる。(一水会,2010,pp.7)

ただし、このような活動の背景には、東会商店会自体が特別な活動を実施できないために、所属する店主にとって、街づくりを実施して街並みへと提言を行う手段が限られている現状が存在している。その観点から見れば、この活動は、商店街としての活動というよりも、商店街にとって「少数派」となり、街並みへの意見を拾い上げられなかったテナント事業者や、直接の地権者でない地域住民の意向が現れていると言える。

ただし本論においては、反対派の街の理想像が現状維持の一点にあること、実際に着工が始まった今、その理想像の実現性が低いこと、活動の背景が、南口商店街の指摘から、「まちづくりに参加出来ない」不満の表出よりも、再開発単体への反対運動としての立場が大きいと判断出来ること、他 3 商店街の振興組合から批判が多く、共通点を見出しにくいことから、東通り商店街内部の意見を参考として扱うにとどめる。

#### ＜5. 各商店街の争点と、街全体の求心力＞

このように、商店街同士の最も大きな争点は、来街者や周辺住民と どのように接して行くか、という姿勢であると考えられる。(表 5)

インタビュー結果によると、このような争点を持つ中でこれらの商店街が共通して認識する現状の魅力は、商業者として認識する、若い来街者からの収益を見込み易い点、住民として認識する、周辺住民と商店街に軋轢が少ない点、また地域文化として「演劇」というキーワードを意識する点である。

特に北口のしもきた商店街、一番街商店街の範囲には、本来劇場は零細規模のものが 2,3 軒存在するのみであり、街並みに劇場の街としての特色が薄いにもかかわらず、「現在の街の魅力とは何か」という問いかけに同じ返答をしている。また、しもきた商店街はどのように「演劇」が街の魅力となり、北口独自の魅力の知名度を相対的に下げていることが商店街内において課題として存在し、活動の契機となったが、それは一方で現在の街の魅力がその点にあると認識した上で、魅力の単一化によるリスクへの対処を行っているということでもある。

そして、これらの魅力を踏まえて下北沢の街が最も重視している方針とは、「現在の顧客数を維持」することである。具体的には、なるべく現状の顧客層、顧客数を維持したいと

<sup>28</sup> 「下北沢商業者協議会」<http://www.shimokita-sk.org/>

<sup>29</sup> 落書き消し隊、PTA 防犯パトロールなど

いうものであり、そのアプローチには商店街ごとに様々な形がある。この際に留意すべきことは、商店街、店舗個別としての集客と区別して考えると、商業者を主体とした街でありながら、街全体においては現在以上の来客数を望む声が強くと表れていないことである。集客に伸び悩む北口商店街の理想像を参照すれば、一番街商店街は顧客数の増加よりも、住民に必要とされる存在として商店街が存続することを望んでいる。またしもきた商店街も、来客数増加については課題があるものの、現在のところは増加を成し遂げるための商店街マネジメントを重視しており、直近の課題としていない。このように各商店街の理事長は、単純な来客数増加ではなく、再開発による街の変化後においても現在の街のにぎわいを維持することが最も重要だ、と述べる。

商店街が来客数の維持を望み、それ以上の向上を望まない背景には、変化後の街の姿、またその魅力が現状においてほとんど予測できないという要素が大きい。第2章第1節において述べた街並みの特徴から、街が現在以上の来客数を受け容れられない事を商店街の各振興組合が把握していることも要因として挙げられる。

南口商店街理事長のA氏は、「現在の街の課題とは何か？」というインタビューに対し、現状で既に街の機能に対して昼間人口が多すぎることを指摘してこのように解答している。「それはやはり防災です。普段は大丈夫でも、例えば今（平日昼間）人通りは少ないですが、これで大地震なんか起こったらすぐに人々が道路に出てこようとする。その数は到底道路が耐えきれないものではないので、場所によっては人が将棋倒しになって大惨事になる。そんなことが『起こってから』では遅いんです」。

また、街が来街者の増加によって機能的な限界を迎えていたことを地権者たちが認識していたことについては、下北沢において、放置自転車の問題や開かずの踏切解消、交通・防災問題の改善を望むメリットが、街並みの個性を損ない、集客に影響が及ぶ可能性というデメリットを意見として上回り、4商店街の合意の場である『街づくり懇談会』において再開発計画実施が決定された点においても捉える事が出来る。

このように来客数の維持を望む一方で、下北沢の商店街においては、「商店街が主役となる街」という意識も強く表れている。この軸において商店街が想定している他の主役とは、ビル化の後に登場するであろうグループ企業、大規模チェーンといった外部の大資本である。この点について、しもきた商店街理事長のC氏は、商店街の考える街の将来像についてこのように語っている。「結論から言えば、大企業と住民が必要とする街、そういうことになります。ですが重要なのは、そこに魅力ある商店街が存在し、彼ら（住民、大企業）に価値を提供出来る街を作り上げていくこと、そのような存在として商店街が存在することです」。

このように、下北沢駅前周辺地区は、商店街が中心となって街の魅力を形成し、その街の魅力を中心とした土壌の上に住民や外部の資本が存在し、お互いの共存の中で発展していく事を望んでいる。このような街の将来像にとって、争点として顕在化していくであろうと予測される点が、商店街の関係者との関係性となる。さらにこれらの争点については、一番街商店街は「住商共存型社会」の論拠として、ライブハウスとの共存、長く続く住民

と共同で行う地域活動という歴史背景、南口商店街は「来街者との共存」の根拠として、来街者と共に変化してきた街並みという文化、地域活動に参加する来街者の存在、しもきた商店街は「店舗独自性を活かした新しい魅力創出」の根拠として、現状の商店街活動の成功、そして再開発による変化の影響をそれぞれ論拠として持つ。下北沢の商店街における争点は、このようにそれぞれの歴史の中における体験に基づいた根拠のある提示が為され、妥協を見つけ難いものともなっている。現在のところでは、各商店街はお互いの関係性が薄く、争点としては潜在化しているものの、この争点は今後、商店街内でのイベント共有の必要や、主役を巡って外部資本と商店街との対立が生じた際、商店街の内部対立といった形で顕在化すると予測される。

## 第4章 総括

### ＜1. 調査によって得られた知見＞

第2章で述べたように、下北沢は将来、10階建を超える高層ビルが立ち並ぶ「新宿化」の流れを避けられない現状である。一方で下北沢に存在する商店街は、これらのビル高層化に対して危機感を抱いている。今回の調査においては、このような影響に対し、商店街が当座の対策に追われて地域活動が混乱状況にある懸念もあった。しかしながら、このような再開発への危機感を直接の課題として捉え、その解決を模索する商店街は存在しない。各商店街はあくまで現在の街に存在する課題を解決することを重視し、再開発によって受けるハード面・ソフト面の影響の予測は、その課題にどのように働くのかという判断材料として扱われている。つまり下北沢における再開発は、現在のところでは対処すべき課題の優先順位を変更し、またその対策を顕在化させる影響を商店街に及ぼしたものの、新たな課題を表出してはいない。この事は、今回調査した商店街の課題やその対策としての取り組み、そこから見出せるそれぞれの商店街の街に対する意見が、それぞれの商店街の持つ歴史的な文化の土壌、若しくは再開発実施前の街並みの抱える課題を意識したものであることを裏付ける要素となる。

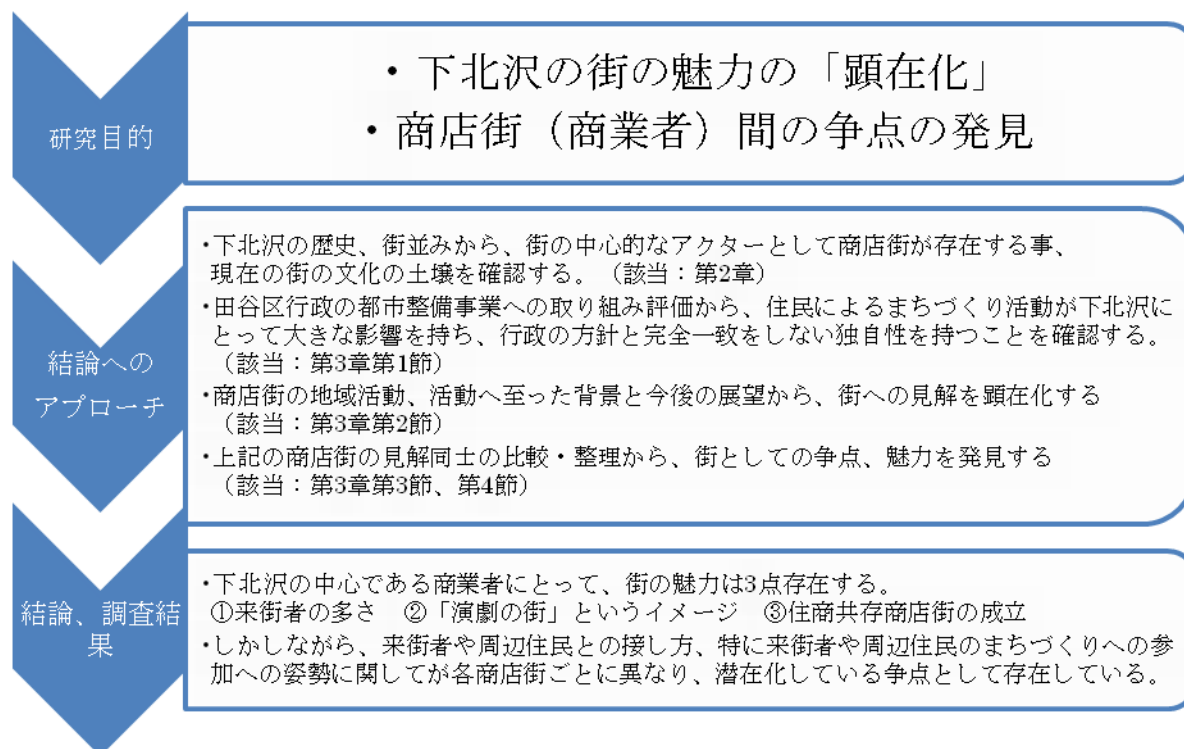
例えば南口の駅前広場利用に依るイベント実施という将来の展望は、本来再開発が起らなければ実施する余裕がない状況にあった。すなわち、街の直近の課題は来街者数の過多である。広場に依るイベント実施は、そもそも再開発によって公共空間の整備が為されなければイベントを行う空地を確保することは出来ず、来街者の若者との共存策は進行しなかった。

本調査においては、一つの街として一概に扱えない下北沢の街並みと、商店街の人口によって大量調査の結果が変わる可能性を考慮した上でインタビュー調査を採用しているが、一方で本調査内で商店街の意見として取りまとめている部分では、取材対象者の個人的な感想としてまとまっている可能性を否定できない。その為に北口、南口において街並みのデータに基づいた分析を実施して裏付けとしているが、今後、街としての方針像を一層正確に判断する為には、商店街へのアンケート調査を中心とした大量調査法、また、本論内で周辺住民として位置付けた住民、すなわち下北沢駅前周辺地区の外周に存在する北沢、

代沢、大原、羽根木 4 地区の住民意識を再開発完了前にアンケート調査によって明らかにすることが、変化後の下北沢を再調査する際の背景として、非常に有用であると考える。

最後に、本調査の結論を述べる。

図-5 本論の概観



都市として急速に発展した下北沢は、その来客数や住商共存の姿勢、「演劇」という地域文化を魅力として得ている。このような魅力の背景には、細街路状況、建築物の低層状況などのハード的な特徴が一般的な理論においては良く指摘されているが、今回商店街を調査したことにより、商店街の歴史的な文化土壌もまた、深くその形成に関わっていることが明らかになった。

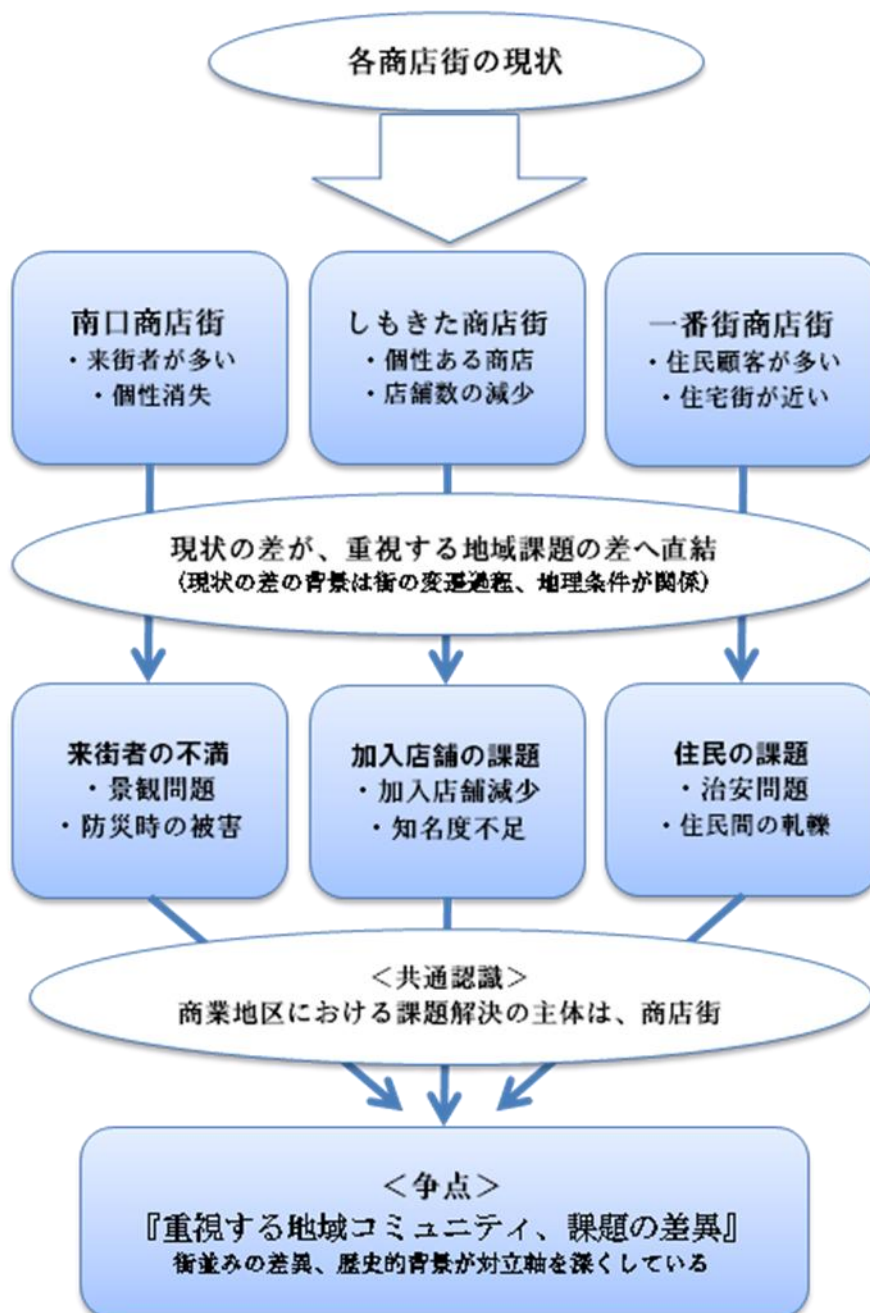
例えば南口商店街に多く訪れる来街者は、店の面積やその細い街路に直接魅力を感じていたわけではない。それぞれの時代に起こった現象に合わせて店が都度その姿を変えてきたことによる、来街者のニーズへと街並みを調和させていく文化が継続していることにより、常に来街者のニーズに合った店を発見できる信頼性がその真の背景なのである。

また一番街商店街についても、第 2 章において近隣商店街としての存在が街に変化を生んだことにより魅力を寄与したと述べたが、一番街商店街の真の貢献は、近隣商店街として存在することで、住民の否定的意見や課題を拾い上げてライブハウス等の新住民へと伝えたことに代表されるような、住民と商業者が課題と行動を共有する文化を形成したことにある。つまり、単純な近隣型店舗の多さを住民が評価したのではなく、近隣商店街の住商共存姿勢が、住民に評価される下北沢を作り上げてきたと言える。

ただし、このように魅力形成の土壌を作り上げたことによって来街者を増加させた下北沢だが、皮肉にも来街者の急速な増加による通行者増加に戦前に作られた街のハードは追

いついておらず、現在になって、交通、防災を中心に様々な課題を露呈している。そして下北沢は今回の再開発を契機として、現在以上の来街者を望むよりも、増えた来街者をどのように分配するか、街の魅力として新たに何を創造すべきか、という、いわば成熟期へと入りつつある。その際に、歴史として培われた商店街の外部コミュニティとの接し方が統一されておらず、南口と北口、またその中の商店街同士においても距離感に差がある事が、現在の下北沢が街として発展する上で最大の課題となっていると言える。(図6)

図—6 商店街の共通認識・争点と、その背景概観



<2. 得られた知見の整理、分析 知見より読み取れる、今後の下北沢駅前商店街>

この課題は、今後ビル化の進む下北沢の中で、街の魅力を創り出す「主体」としての存

在が住民間で一致しないと言う現象につながる。そしてそれは、街の魅力を創り出す存在が商店街であるのか、来街者であるのか、周辺住民と商店街両者であるのかといった部分について、住民たち自身が結論付けられない街の争点となり得る。

なお、このような住民同士の対立がこれからの下北沢にとって課題となることについては、再開発に依る街並みの変化が非常に深く関わる。

従来までは下北沢南口と北口が小田急線の線路に依り分断され、お互いの交流が少ない別々の街並みとしての共存に問題がなかった。しかしながら、再開発の小田急線地下化により分断状況が解決すると、南口と北口間の交通量は大幅に増え、北口の商店街と南口の商店街の間にある差異が、来街者や住民の目線において目立つようになる。また商店街にとっても、特に利用者の来街者層、住民層比率の変化といった点で、従来持っていた独自の方針を支える土壌となった要素が変化する要因ともなる。この状況によって、新たな方針への転換を迫られると考えられる商店街も複数存在する。例えば一番街商店街においては、分断状況の解消により、南口駅前からの来街者流入の増加、それに伴う開放型店舗の増加、相対的な近隣型店舗の減少が予想される。住商共存を重視する一番街にとってこの影響は大きく、住商共存を維持する為に来街者を減少させるか、若しくは来街者の一番街への誘導を視野に入れた施策を打つ必要性に迫られる。そして来街者の誘導は、それを重視する南口商店街との軋轢の要因ともなり得る。一番街商店街と南口商店街は、下北沢駅前において、南東と北西の位置に存在しており、自商店街への誘導は反対側の衰退へと直結する為である。

このように、補助 54 号線南北の分断がなくなり、相互に影響が大きくなった商店街においては、それにより、他の商店街との間で軋轢の原因となる他、隣接する商店街に妥協や協力を必要とするような対応へと繋がる。現在までは歴史的、地理的背景に基づいて自然に形作られた街に対する意識が、再開発に依る街の変化において争点となる可能性は、こうした状況の変化より生じる。

その観点から考えると、このように潜在化した争点を認識せずに行う再開発後の下北沢におけるまちづくりには、問題が生じる。現在の状況下においては、現在の街の魅力が街全体で合致していることに気付くことが出来ない。各商店街は、街の魅力である来街者の多さ、住商共存の商店街運営、演劇という文化の 3 点について、歴史的、地理的条件により獲得した、自商店街の固有な魅力であるという誤解を部分的に生じさせる恐れがある。関わる地域コミュニティの差異は、それらの独自性の強調を助ける結果となるものの、お互いの妥協点や、街の魅力の共有を助ける要因とはならない。下北沢は、この誤解により、将来分断状況が解消した街の中で、商店街同士における魅力の奪い合いが起こる可能性を含む。実際に現在の南口と北口は、既に「近隣向け」「繁華街」として街並みの乖離が生じつつあり、さらにそれらの街並みは地域コミュニティ、若しくは来街者との関係性の中で、商店街のアイデンティティに関わるものとして形作られたものであり、魅力の共通点を表面的に意識することは難しくなっている。

そのような状況下で商店街同士が争点を認識することが出来れば、争点の解決や妥協へ

の方針も見つかるものの、万が一、争点の発見へと至らずにまちづくり方針の乖離が続いた場合、最終的に、そのような一体感を損なった街に統一感を持たせる唯一の存在が、北口のビル化を契機に外部から参入したテナントチェーンとなる。そのようなチェーンが多い事によって、北口が初めて南口と同化するとした場合、既に下北沢の「新宿化」が完了している状態であると考えられる。しかしながらその「新宿化」は、下北沢の商店街のいずれもが望んでいない状態である。

このような矛盾を防ぐために、現在の商店街がそれぞれの理想を実現する為に求められている事は、お互いの合致する魅力と争点となる視点の違いを意識し、街に一体感を持たせる為の協議を行う事である。魅力の合致と視点の違いを認識した上で、それぞれの商店街が意見交換によって駅前地域内で調和のとれた地域活動を実行することによって、最終的に下北沢の求心力にとって主体となる存在を住民自身が取捨選択し、決定することとなる。そしてこのようなプロセスによって意思決定を図り、地権者として活動を続けることにより、ビル化する街の中で、商店街が形を変え、一つの組織として街へ個性を維持する為の発言を続ける存在となりうるのである。

## 「歩いて楽しむ街」下北沢の求心力考察

### <参考文献>

1. せたがや自治政策研究所『下北沢の地域社会と結節機関』2008
2. 佐々木隆爾「下北沢の歴史」『大都市の卸・小売業の現在と未来—若者のあふれる世田谷・下北沢商店街の分析』こうち書房, 2001
3. 「地域型商業地における店舗の立地状況に関する研究—下北沢の事例」『日本建築学会計画系論文集』第73巻, 2008
4. 二瓶正史「道の履歴が作る『下北沢らしさ』」『建築とまちづくり』第341巻, 2006
5. 未来社世田谷区編『世田谷近・現代史』1976
6. 望月照彦「東京・下北沢—猫町の幻視として」『賑わいの文化論』1990
7. 須藤功「東京下北沢駅前商店街」『NHK聞き書き・庶民が生きた昭和2』1990 日本放送協会出版
8. 藤谷治『下北沢』2006, リトルモア
9. 世田谷区「東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区計画」2005
10. 世田谷区「世田谷区都市整備方針 事業化重点地区評価」2003
11. 世田谷区拠点整備第一課「小田急線上部利用通信 vol. 4」2009
12. 一水会『下北沢について』2009
13. 「レディ・ジェーン：大人の下北沢を奪還する為に」『Switch』2005.5  
スイッチ・パブリッシング
14. 「本多劇場：演劇の街、下北沢—全てはここから始まった」『Switch』2005.5  
スイッチ・パブリッシング
15. 「補助線街路第54号線及び世田谷区画街路第10号線」  
<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00014356.html>
16. 「補助54号線」  
[http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/simokitazawa/hojo54gou/54gou\\_top.html](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/simokitazawa/hojo54gou/54gou_top.html)
17. 「『あとの会』セミナー案内」 <http://atochi.net/event/>
18. 「世田谷区 駅周辺街づくりについて」 <http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00009243.html>
19. 「2009年下北沢調査」 <http://www.shimokitan.com/kitaguchi/09tyousa.html>
20. 「昭和の下北沢」 <http://www.shimokitan.com/plaza/plaza.html>
21. 「下北沢商業者協議会賛同店」 <http://www.shimokita-sk.org/about/member.html>
22. 「下北沢商業者協議会」 <http://www.shimokita-sk.org/>

謝辞) このゼミ論文のうち、とくに第1章の問題設定、第2章の時期区分の箇所については、林浩一郎氏らによる「世田谷の魅力を高めるまちづくり」研究報告書—下北沢の地域社会と結節機関」せたがや自治政策研究所研究報告Vol.1 平成21年5月発行 のp.124~168の記述や文献紹介などに依拠している。  
この文献は詳細に下北沢の分析を試みており、併せて併読していただければ幸いです。