

卒業論文

十条の商業の共存のあり方  
～庶民文化を守りぬくための戦い～

社会構築論系 4 年

1T150905-9

三浦 一将

# 目次

はじめに 研究動機	1
序章 論文のテーマ	2
序-1. 十条銀座は現在の雰囲気を維持できるのか	
序-2. 生き残り続ける文化	
第1章 再開発の先行研究と十条に関わる事例	4
1-1. 庶民文化を軽視しがちな再開発	
(1) 全国的な再開発の特徴	
(2) 東京大都市圏特有の特徴	
(3) 再開発の「高度利用」	
(4) 淘汰される庶民文化	
1-2. 「共存」に悩む商店街の先行事例	
(1) 下北沢～十条と類似する課題を抱える街～	
(2) 高松丸亀町～再開発を欲した街～	
(3) 北千住～守る物がある街～	
第2章 十条銀座の概況	11
2-1. 歴史的特徴	
(1) 安さを売りにした発展	
(2) 共同経営	
(3) 業種統制と商店構成の変遷	
(4) 発展の恩恵	
2-2. 現在の十条銀座	
(1) 商店街の利用者層	
(2) 周辺の大学との関係	
(3) 十条銀座一体で行われるイベント	
(4) チェーン店の増加	
2-3. 長崎屋の進出と撤退が与えた影響	
(1) 進出時に起きた反対運動	
(2) 長崎屋撤退が象徴するもの	

第3章 一挙に押し寄せる再開発計画	21
3-1. 十条再開発計画の概要	
(1) デベロッパーによる説明	
(2) 十条駅西口地区再開発計画の概要	
(3) その他の整備計画	
3-2. 必要な整備と関連した再開発	
3-3. 区全体の高齢化	
第4章 文化消滅と地域再興に揺れる商店街	27
4-1. 商店街振興組合のポジティブな見解	
4-2. 周辺住民に対する説明	
4-3. 建設的だが不信感を募らせる十条駅西口地区住民	
4-4. 商店主が抱える地域衰退への不安	
4-5. 住民らの根強い反発	
第5章 合意を得られる再開発	35
5-1. 十条銀座の事例の概念化	
5-2. 先行事例の当てはめ	
5-3. 十条銀座の強みを生かした再開発の提案	
終章 「強み」の棲み分けを目指して	39
終-1. 総括	
終-2. 謝辞	

## はじめに 研究動機

私が大学に向かう際には、自宅の最寄り駅である浮間舟渡駅から JR 埼京線を利用する。埼京線は混雑しやすい。そのため、私はいつも進行方向左側のドアの隅に寄りかかり、窓の景色を眺めたり、スマートフォンを操作したりする傾向がある。埼京線の駅のほとんどは、プラットホームの両側が線路に接している島式ホームを有している。そのため、進行方向左側のドアが開くことはほとんどない。

しかし、ある駅だけ相対式ホームになっているため、その駅に到着すると左側のドアが開いてしまう。その駅に到着するまでの間に、埼京線は高架の赤羽駅を下り、古めの小さな建物と複数の踏切が線路沿いに見受けられるようになる。そして、この首都圏の JR の主要路線には似つかない、地上にある小さな相対式ホームが姿を現す。この異色な駅が十条駅である。

十条駅が異色だと思う理由はこれだけではない。十条駅は、ターミナル駅である赤羽駅から 1 駅、池袋駅からわずか 2 駅という立地であるにもかかわらず、駅周辺は、「十条銀座」と呼ばれる、アーケードの商店街を中心に小さな店舗が密集し、下町の雰囲気が漂っている。普段は電車で通り過ぎてしまうが、ある日の授業後に、私はふと、この下町情緒あふれる街を散歩したくなったため、十条に降り立った。そこで私は衝撃の文字を目にする。「駅前再開発反対！」と書かれた旗がたなびいていたのである。

そこで私は、こののどかな街十条に大規模な再開発が計画され、着工まで残り数年であるという事実を知った。さらに調べを進めていくと、この十条駅周辺には多くの整備計画が持ち上がっていることも分かってきた。詳しい計画内容は後に述べるが、一番主要な計画は、十条駅の北口のすぐそばにある木造密集地域に、地下 2 階・地上 40 階建て、住宅戸数約 540 戸のタワーマンションを建設し、その低層階にはいくつかの商業施設が入るという計画である。このタワーマンションが建設されれば、現在の十条の様子が一変することは確実である。この計画はすでに東京都都市整備局に認可され、ここの再開発を推進・実行する「十条駅西口地区市街地再開発組合」も設置された。多額の税金が投入される公共事業である以上、建設は避けられない。

私は、現在の日本や東京大都市圏の再開発の傾向に関する先行研究を踏まえ、十条と同じような境遇をもつ下北沢、やや違う点がある北千住および高松市丸亀町商店街などの先行事例などと照らし合わせ、十条が 80 年を超えて培ってきた特色がどれほどの強度を持ち、再開発により衰退せずに残っていくのかについて明らかにしていく。

## 序章 論文のテーマ

### 序-1. 十条銀座は現在の雰囲気を持て維持できるのか

今回の研究の焦点となってくるのは、「再開後も、十条銀座などの地元商店街が現在の雰囲気を維持、あるいは衰退ではない方向に変化させていくことができるのか」ということである。過去と現在の十条の人々の息遣いを明らかにし、さらに他地域での再開の歴史および現状と比較することが重要となってくる。

私の問題点にアプローチする際の仮説は、「住民は、再開後も十条銀座商店街の雰囲気を存続させたい」ということである。再開に反対している人は言うまでもないが、賛成している人の中にも現在の十条の雰囲気を完全に壊したくはないと思っている人は多いと推測する。住民や商店経営者などの心中を、インタビューや公開資料を見ることによって明らかにしていきたい。

赤羽や池袋などのターミナル駅などと異なり、1路線のみの停車駅の周辺地域を盛り上げるためにはそこに大きなシンボルがなければ難しい。十条銀座は間違いなく十条駅のシンボルとなってきた。再開で近隣諸地域と類似した大型商業施設が建てられるだけで住民が満足すると考えるのは単純すぎるように思われる。

### 序-2. 生き残り続ける文化

私は、結論部に対しては、「現在の十条の商店街の雰囲気が完全に壊されることはない」という仮説を立てた。いくら新たなマンションや大型商業施設が建設されても、既存の商店街が完全に破壊されるほど十条銀座の文化の基盤が貧弱であるとは思えないからだ。

商店街と、スーパーマーケットや百貨店などの大型商業施設との間で繰り広げられる競争は、戦後のかなり早い段階からすでに全国的に繰り広げられてきた課題であり、後述するが、十条銀座自体もその困難に直面したことがある。しかし、十条銀座は決してシャッター街化することなく存続してきた。

現在の「池袋からわずか 2 駅に位置するにもかかわらず、下町らしさが残っている」という状態は、上野駅から 2 駅の距離にもかかわらず、昭和の雰囲気を色濃く残す谷根千に近いポジションにあるように思う。私は、そんな現在の十条が好きだ。しかし、今回の再開は都市計画法によって決定されているため、避けられないものであり、その再開によってもたらされる新たなプラスの効果も生じる。540 戸もあるタワーマンションの住民や、新たな大型商業施設を利用する客によって人口は増え、経済効果がある可能性が高いからだ。

しかし、十条銀座の入り口にある JR 十条駅の 2017 年度の 1 日平均乗車人員は 36,991

人となっており、これは JR 埼京線系統の駅の中で、接続路線のない駅の中では最も多くなっている<sup>i</sup>。また、駅利用者数は減少することなくむしろ増え続けており、近年では過去最低であった 2002 年度の 30,454 人と比較すると<sup>ii</sup>、3 万人も増加したことになる。これはすでに十條銀座およびその周辺商店街の利便性、そして文化などのプラスの影響でもたらされていると言えるのではないだろうか。

これらのことを踏まえ、今回の論文で、私は、一般的な再開発の傾向や進め方について述べている先行研究を調べ、さらに十條と似たような事例、および成功した事例などの具体的な先行事例を取り上げる。さらに、実際に十條銀座に赴き、当事者からも話を聞き、十條銀座の全体像を描き出していく。そして、十條の特殊性を踏まえたうえで、これからの十條銀座が、変化を受け入れつつ、現在のような下町の雰囲気や魅力を極力保つにはどうしていけば良いのかを示していく。

# 第1章 再開発の先行研究と十条に関わる事例

## 1-1. 庶民文化を軽視しがちな再開発

### (1) 全国的な再開発の特徴

都市部における再開発の基本法である都市再開発法が制定されたのは、1969年である。制定後の事業認可件数の推移は、1990年のバブル崩壊まで一直線に伸びている。再開発は2000年あたりでピークに達したものの、不況などによって急激に件数が減っていく。さらに、2007年のリーマンショックが追い打ちをかける形となった。だが、アベノミクスなどの施策によって、昨今、再浮上の傾向がみられる<sup>iii</sup>。一方で、そのような再開発には偏りが見られ、地方都市は1~2件程度であるのに対し、数十件というかなりの数の再開発を実施している都市は三大都市圏に集中している<sup>iv</sup>。

商店街を巻き込んだ再開発の必要性はどのような条件の下で必要であるのかについて、石原舜介(1965)が言及している。石原は、

「商店街の再開発は自動車の大型化による道路の狭溢、火災、風水害による住居等の被害、交通機関の増加による交通機関の停滞等いろいろな面から行われている」  
(石原, 1965, p. 59<sup>v</sup>)

と指摘している。この点から言えば、十条駅周辺はまさに再開発の対象となりうる場所なのである。

商店街再開発の診断基準として、「商業をとりまく環境の現状」、「商業の実態」および「商業を取り巻く環境の変化」をチェックし、さらに細分化された項目にも考慮しなければならない<sup>vi</sup>。十条銀座の場合は、「商業を取り巻く環境の変化」という外的要因が突出している。

この文献から得られた重要なキーワードは、「再開発の必要性」および「診断基準」であるといえよう。

### (2) 東京大都市圏特有の特徴

慎重進(1997)は、東京大都市圏で再開発が行われる際の目的や整備計画の分類を示している。東京大都市圏で行われた91の事例を分析し、①都市イメージの向上、②地域の拠点づくり、③住宅の供給と住環境の整備、④商業機能の強化、⑤業務施設の強化、⑥公共施設や駐車場の整備、⑦公益施設の整備、⑧防災性の強化、などの再開発の目的を列挙している<sup>vii</sup>。十条の再開発は、このうち①、②、⑧を「にぎわいの拠点」や木造密集地域の「重点整備区域」などの理由で最重要視している。また、⑧の防災性の強化は、市街地再開発事業自体の本来の目的であるとされている<sup>viii</sup>。これは石原(1965)の見解と同様である。

一方で、④の商業機能の強化が、

「商業施設の集積・整備を行い、中心市街地及びその周辺市街地の既存商店街の活力の低下を回復させる。更に周辺商店街と連動する整備により既存商店街の活性化をもたらす。」(慎重, 1997, p. 25)

という目的が、既存の十條銀座というすでに有名な商店街のさらなる活性化につながっていくのかという疑問点が、今回の再開発事業の一番の問題となってくる。

再開発事業における商店街環境整備が行われる理由には、2つ可能性がある。1つは周辺と商店街との整合性を高め、活性化を促す積極的な目的であり、もう1つは、再開発事業に対する危機感から地元が商店街の「斜陽化」を防ぐために行われるという消極的な目的である<sup>ix</sup>。後者の理由の場合、既存商店街の活性化というよりも、どれだけ現状を維持することが出来るのかが焦点となってくる。

駅前再開発事業が当該区域内の整備にとどまり、既存商店街との連動性が採らず、結果としてそれが商店街の衰退をもたらす事例が多くあると指摘し、両者の連携を構築することの大切さを説いている<sup>x</sup>。

この文献から得られた重要なキーワードは、「都市イメージの向上」および「防災性」、「活性化」、「斜陽化を防ぐ」などである。

### (3) 再開発の「高度利用」

区画整理対策全国連絡会議(1988)は、再開発の「高度利用」が周辺店舗にもたらす影響について言及されている。

再開発の目的の一つとされる「土地の高度利用」は、土地の効率利用＝有効な利用というニュアンスをもって社会に許容されてきた。しかし、そのような「高度利用」は、土地の商品としての価値をいっそう強めることによって成り立つという本質があることを指摘している。ビル建設などによって高容積化されることで、その土地は不動産業者からみて収益性の高い土地となり、地価が高騰する。高容積化が高地価をもたらし、さらに高度利用(高容積化)が促進されるという無限の循環があるのだ<sup>xi</sup>。

再開発されたビル周辺の物販店は次第に姿を消してゆく。物販店が表通りの華やかな商業ビルの陰に隠れてしまい客が減少するというだけでなく、「高度利用」による地価の高騰にも耐えられなくなるからだ。結果として、怪しげなサービス業やサラ金といった高収益業種が再開発ビル周辺に目立つようになり、挙句の果てには空ビルや駐車場が増加する現象が起こりうることを指摘されている。本文では、千葉県柏市のそごうの周辺で多くの駐車場が見受けられることを例に挙げている。ここで、商店街周辺の再開発の失敗についての的確な叙述を引用する。

『高度利用』の脈絡のなかに生き残れる商業者は、どういっても限られてくる。下駄ばきで安心して歩ける商店街はさびれ、一転豪華主義の再開発ビルと荒れた周辺という不気味なコントラスト—それはもうまちづくりの失敗というほかはな



い。」(区画整理対策全国連絡会議, 1988, p.257)

このような失敗を防ぐためにも、人々のニーズに柔軟に対応する商店街経営の発想が必要となっていることが指摘<sup>xii</sup>され、

「多大な公共資金を投入するならば、市街地再開発事業を行うよりは、はじめからその地に住み商売をつづけてきた人々をあくまでも主体としうる再開発——いわば『低度利用』のまちづくりを追求したほうがよいことは明らかである。」(区画整理対策全国連絡会議, 1988, p.258)

という、「商店街主体の再開発」を行うことを提言してこの章を締めくくっている。

この文献から得られた重要なキーワードは、「高度利用」および「商店街主体の再開発」である。

#### (4) 淘汰される庶民文化

園部雅久(2001)は、近年の再開発には、従来の再開発とは異なる傾向があることを指摘している。これは、イギリスでは「ジェントリフィケーション」と呼ばれており、「社会的地位の高い社会層による、より低い層の居住者の追い出しを伴う再定住化ないし社会的集住のプロセス」や、「ある種共通の差異化を意図した美的特徴や新しいサービスを売り物にする建造環境の転換のプロセス」などの4つの構成要素からなる<sup>xiii</sup>。

つまり、社会的地位の高い層が、「スタバ」や「オーガニックフード」など、洗練されたイメージのある美的特徴を兼ね備えた施設を建設していくことによって、社会的地位の低い層の文化を追い出してしまう現象である。

東京の再開発は1980年代以降に都市改造政策として浮上し、民間活力の導入による内需拡大として発展してきた。臨海部では高層マンションの建設が進行しているが、それもこのような政策の影響である<sup>xiv</sup>。

十条銀座は、典型的な庶民の街であり、住民も労働者階級が多かった。しかし、タワーマンションの住民は明らかに社会階層が従来の住民よりも高く、再開発によって生まれる新規店舗は「安さ」を売りにするよりも「美的特徴」を売りにする可能性が高い。そうになると、現在の十条にとっては異質の存在となり、さらには「安さ」を売りにした既存の文化をつぶしてしまう可能性すらある。

この文献から得られた重要なキーワードは、「美的な商業施設」および「庶民文化の淘汰」である。

## 1-2. 「共存」に悩む商店街の先行事例

### (1) 下北沢～十条と類似する課題を抱える街～

三浦倫平 (2016) は、世田谷区の下北沢の再開発の事例について言及している。下北沢が置かれている環境を見る限り、十条と類似した点が多いことがうかがえた。

下北沢は街の中を横断する道路計画と、街を高層化する地区計画などをめぐって紛争が起きた。下北沢は、地上を通る小田急線と、それによる「開かずの踏切」によって分断されていたが、2003年1月に、その小田急線の下北沢駅周辺の区間を地下化する連続立体交差の計画が決定された。障害となっていた踏切を除却することに対する異議はあまりなかったが、その際に、60年間凍結されていた補助54号線という道路の整備計画も再浮上した。この道路が敷設される予定の場所は、複雑な路地が多く、迷路性が強いエリアだった。ここに道路が通されれば、交通量が増大し、街の雰囲気は変わる<sup>xv</sup>。

世田谷区は、2004年11月に、補助54号線と、区画街路10号線という道路を活用した「下北沢駅周辺地区地区計画案」という再開発案を提示した。これは「街並み誘導型」の地区計画案とされ、最高で60mの高さまでの建築を可能にする内容であった。これでは、道路沿いだけ高層建築物が立ち並び、背後にある低層建築物は日陰になるといういびつな街並みが形成されてしまう。このような街のありようを大きく変える一連の都市計画に対し、「Save the 下北沢」という反対派の運動団体が結成された。この団体には来街者も参加できるため、インターネットでも参加が呼び掛けられた<sup>xvi</sup>。

このような推進派と反対派が激しくぶつかる事象を取り扱った三浦は、再開発の推進派、反対派のそれぞれの論理を客観的に分析している。

反対派は「歩行者のための空間」という論理を用いている。三浦は、反対派の証言をもとに、反対運動を行っている人全員が、論理を作る以前に、街で生活してきた経験から、このような道路計画に対する感覚的な拒否反応を持っていると分析し、「言語化することの難しい身体化された感覚が存在している」という背景をあぶり出した<sup>xvii</sup>。

三浦によると、反対派が保全したい対象は、視覚で分かる「景観」だけでなく、目に見えない身体の実践を含みこんだ「風景」も含んでいる。そうした「風景」が、良い地域生活の要素として位置づけられていたからこそ、車主体、高層化の街を生み出す連続立体交差事業とのコンフリクトが生じたことを指摘している。

「歩行者のための空間」は様々な意味を包摂しているが、そこには「安心して歩ける空間」も含まれている。反対派にとっての「安心して歩ける空間」の定義は、「歩行者が自動車を気にせずに歩いて楽しめる空間」とされている<sup>xviii</sup>。ここから、人々が交流する盛り場として栄えている下北沢の良さを生かそうとする考えがうかがえる。

一方で、推進派も「安心して歩ける空間」を提唱している。しかし、その定義は異なっている。推進側は、雑然と入り組んだ狭い住宅や商店を整備することによって向上する「防災」と、補助54号線や駅前広場などにより車の便を良くすることによって向上する「バリ

アフリー」が達成された空間が、「安心して歩ける空間」であるとしている<sup>xix</sup>。三浦は、こうした認識の違いは、推進派と運動側の間の景観・風景をめぐるズレによって生じていると指摘している。

このようなズレは、公共性の認識のズレにもつながってくる。推進派は、「人間と人間の取り扱う環境の関係が安全、正確かつ能率的に機能するようなシステム的设计」を行う「人間工学」を重視しており、防災やバリアフリーの側面が公共性を帯びているからこそ、下北沢の一連の都市計画が提起されているという論理を適用している<sup>xx</sup>。

一方で、反対派はこの理論に反論し、「人間工学的な空間認識」は、その空間に使用価値を見出さずに利便性や安全性、機能性を享受するだけの受動的な存在として「人間」を同質に捉えていることを指摘している。つまり、「誰でも快適に暮らすことのできる都市空間」に生きる人々が、空間に対する愛着や感情をもたなくなってしまうことが問題視されたのである。「主体と環境」という関係だけに注目していると、地域の主体の多様性がおざなりにされてしまう<sup>xxi</sup>。機能性を重視するだけでは、街の個性が失われ、駅前が均質化されてしまうことを危惧した発言であると三浦は分析している。

しかし、反対派は、推進派が主張する防災、バリアフリーという問題を無視しているわけではなく、交通利便性や安全性なども尊重し、「共存」可能な代替案を作成しているところである<sup>xxii</sup>。このことから、推進派、反対派の双方が歩み寄ることの重要性が分かる。

この事例から得られた重要なキーワードは、「機能性」および「均質化」、「街の個性」、「身体化された感覚」などである。

## (2) 高松丸亀町～再開発を欲した街～

十条駅西口再開発相談事務所の担当者によると、この十条銀座の再開発のモデルとなったのは、高松丸亀町商店街における再開発である。丸亀町の事例は、再開発の事業の成功事例として注目を浴びている。丸亀町商店街は城下町時代から現代に至るまで街の核であった。しかし、1980年代に次第に中心市街地の衰退が顕著になってきた。そのため、

「丸亀町商店街では中心市街地の衰退が拡大しつつあった1989年から商店主たちで構成される商店街振興組合によって再開発計画が進められ、1998年に丸亀町まちづくり株式会社が設立された。」(木村ら、2011<sup>xxiii</sup>)

この丸亀町まちづくり株式会社が商店街全体のマネジメントを行っている。具体的には、まちづくり会社がデベロッパーとなって土地を借り入れ、再開発ビルの経営やコミュニティビジネスを展開している。商店街全体の業種の偏りを是正し、テナントミックスと呼ばれる業種混合支援を行うことで商店や施設を適材適所に配置するようにマネジメントする。

まちづくり株式会社は行政が5%だけ出資する民間主導型の第3セクターであり、ランニングコストは自主財源で賄うようにしている。利益については地元へ還元することを目的

としているところが、大手企業のデベロッパーと異なる。このような民間主導型の市街地再開発は、全国でも初の試みであり、その点が他の再開発を行う自治体からの注目を集めている<sup>xxiv</sup>。

ここは、20年越しの計画で段階的に再開発している。ここの商店街の上部には、十條銀座と同様にアーケードを設けている。アーケードは、風雨をしのげるというだけでなく、景観や街の雰囲気醸成する役割も果たしている。A, B, C…Gのように街区をゾーニングし、段階的に再開発を行っている。この全国初の取り組みは成果が出ており、2007年にA街区の再開発が完成した際には、1日に1万5000人から最大で2万人ほどの歩行者が通行するようになった。再開発以前は1万人を切っていたことを考えると、再開発の効果が明確に出されていることが分かる<sup>xxv</sup>。

商店街活性化以前の歩行者通行量減少は、人口減少だけでなく、近郊に、イオンや、西日本で広く展開しているイズミ・ゆめタウンなどの大型商業施設などが建てられたことも影響している。そのような状況の中で、商店街に再び人を取り戻すことが出来たのは、大型商業施設に対抗できる力を得ることができた証拠なのではないだろうか。

この事例から得られた重要なキーワードは、「商店街全体のマネージメント」および「民間主導型の市街地再開発」、「大型商業施設に対抗できる力」などである。

### （3）北千住～守る物がある街～

新旧が共存している街の一つに、足立区の北千住駅周辺が挙げられる。ここには、再開発が行われた西口周辺と、まだ行われていない東口周辺でかなり異なった様相を見せている。

千住は、1594年に千住大橋が建設されて以降、旅人が多く訪れるようになっていった。千住宿は、板橋宿・内藤新宿・品川宿らと並んで、江戸時代の交通にとって重要だった江戸四宿の1つとなり、その規模は人口約1万人と最大規模だったようである。そして、江戸と近郊の農村部の中間地点であったため、宿場機能だけでなく市場機能も発達していた。現在の宿場町通りやほんちょう通りは、この江戸時代から存在していた宿場町の街道の幅をそのままにして発展させていった商店街である<sup>xxvi</sup>。つまり、この商店街は400年を超える歴史を持っていると言うことが出来る。この街の周辺にはかやぶき屋根の古い住宅が現在まで比較的多く残されている。私が宿場町通り・ほんちょう通りから足立区の中央図書館まで歩いた際にも、立派なかやぶき屋根の住宅を見つけることが出来た。

しかし、防災が重要視されている現代においては、このような歴史的な街並みは火災延焼の危険が非常に高いという評価になってしまう。高齢化が進んでいるうえに、町全体が火の海に包まれた場合、多くの死者が出ることは容易に想像できる。このような危機的な状況を踏まえ、足立区は、1979年度に、「北千住駅周辺再開発パイロットプラン」を発表し、1981年に市街地再開発事業基本計画が策定され、同年に再開発準備組合連合が設立され

た。ここでは、①公共施設としての大ホールの建設、②商業振興としてのキーテナント（都市型百貨店）、③公共施設の整備としての駅前広場などを設立することを軸にしてきた<sup>xxvii</sup>。

1992年に地権者組織の一本化が進められ、93年より再開発の動きが進められた。99年に本組合が設立され、2004年の2月に事業は完了した。実際に、1981年の事業計画で定められた目的に沿った施設が作られていることなどから、再開発はあまり大きな支障はなく進められていったものと思われる。

しかし、このような「普通の街」を作っていくことに危機感を覚えた地元住民らが、歴史資源の保護に目を向けるようになっていった。行政は再開発や防災対策を喫緊の課題として重視していたため、歴史資源にはあまり目を向けていなかった。そして、千住の街づくりは、民間が設立した足立区まちづくり公社に任せていた。行政の積極的に既存の街を再開発していこうとする姿勢が、むしろ民間の歴史資源保護への情熱を高めたということができらるだろう。

そして、このような行政の再開発の動きと住民団体の歴史資源保護の動きを見ているうちに、駅西口側の4つの商店街が動き出した。北千住サンロード商店街は、自身の商店街が元宿場町の通りであったという歴史資源に目を向け、「宿場町通り」という命名を行い、商店街の整備を図った。これは以前から商店街のイメージアップを狙って行っていた活動であるが、再開発のあおりを受けて従来は希薄だった周辺商店街との協力も行われるようになった。しかし、それぞれの意見の相違があるため、「千寿エキゾチックフェア」という、歴史資源の保護には何の関係もない、大道芸人が活躍するイベント以外での関わりは実現していないという<sup>xxviii</sup>。

東口には従来の商店街がほぼそのままの状態に残っており、こちらも西口の商店街に負けないほどの大きな活気を帯びている。街の変化自体は数年前にもたらされているが、これは北千住駅西口再開発とは異なり、たまたま空いてしまったJT跡地という広大な跡地を利用した街づくりとなっているので、住居や店舗の移転といった軋轢を生じずに、昭和の街並みが今日まで生き延びることが出来ている。東口駅前にある「旭町商店街」は、「学園通り」という名称を掲げ、従来から住民のためにあった商店街に「学生街」としてのネームバリューも後から付与した形となっている。

実際、足立区の事業計画の名前も、西口は「再開発事業」となっている一方で、東口は「まちづくり」となっていることから、駅の東西の顔を別々にしようとする新旧融合型の再開発（まちづくり）が行われたことが伺える。巨大施設の跡地の再利用は、再開発と違い地域との共存が自然に行われやすいということの代表的事例である<sup>xxix</sup>。

この事例から得られた重要なキーワードは、「住民組織」および「新旧融合型の再開発」などである。

## 第2章 十條銀座の概況

### 2-1. 歴史的特徴

#### (1) 安さを売りにした発展

十條銀座が今日まで発展を続けられたのは、形成当初から受け継がれている「薄利多売」のスタイルを維持したことが最も大きいといえる。

十條銀座商店街の発生は、他の地域の著名な商店街と比較すると後年のことであった。当初は、この十條という街は、土着の農家を主とするわずか百戸足らずの寒村であり、畑地の彼方には富士山を拝むことができた。1910年、そのような土地に日本鉄道の十條駅が開業する。更に、1923年の関東大震災の勃発を契機として、かなりの数の震災被災者が十條に移住する。王子や赤羽などといった隣接地域には軍需工業関係の工場が設立されたため、その繁栄は驚嘆するほどのものとなり、空地や緑樹の発見すら困難になるほどの飛躍的な発展を遂げた。

人口が密集するようになり、また、住民の種別としては、大部分が勤労階級（いわゆるサラリーマン世帯）となっているために、必然的に商店街が必要になってくる。畑地は開拓され、狭路の中にも商店が新設された。十條銀座で特徴的なのは、生鮮食料品を扱う商店が率先して「薄利多売」をモットーとして顧客を吸収し、他の商店も同様の営業方針に追随した結果、この営業方針によって、「十條銀座は安い」という定評を受けるようになっていったのである。

当商店街の主要顧客層としては、隣接地域の工場の工員および女工員が首位を占め、都心に通勤する官僚や会社員の家族がこれに次ぎ、これらの顧客層が最も外出する時間帯である午後および夜間は歩行も困難なほどであったとされている<sup>xxx</sup>。

さらに、1953年の資料によると、当時の宣伝委員と呼ばれる担当商店が赤羽、池袋、板橋などの近接する他の地域の活気ある商店街を調査研究し、その値段を会員全員に通知したことで、商店ができるだけそれらより安く売ることができるようになっていた<sup>xxxi</sup>。

東京の中心部ではなく、周辺部にあるこの商店街は、無理におしゃれな（美的特徴を兼ね備えた）店を増やすのではなく、とにかく廉価な商店を並べることで発展してきており、「薄利多売」というモットーは、十條銀座を最も端的に表す言葉であり、実際にそうあり続けていたことが伺える。

#### (2) 共同経営

十條銀座の発展の原動力は薄利多売のモットーであったが、一部の安い店のみが努力していた場合、その店だけが有名になっていただけである。「十條銀座」という存在自体を発展させ、有数の商店街へと押し上げていったのは、商店街全体の「共同経営」を推進していたからである。これは、「薄利多売」と同様に十條銀座の特徴を示す言葉であるといえる。

商店街形成直後は、現在の十条銀座にあたる範囲には、銀座一丁目会、銀座会、昭和会の三つの商店会があり、それぞれが管理を行っていた。当時、監督官庁より三商店会を統一して商業組合を結成する様に助言があったが、時期尚早だと三商店会は判断し、商業組合結成は将来の目標として、まずは内面強化の第一手段として十条銀座連合会を組織し、整備に務めるようにしたそうである。

その後、時代が移り変わり、商店街を統制すべきであるという気運が強くなり、また、内部統制整備も進んだため、ついに1938年8月、三商店会を解体し東京十条銀座商店街商業組合を結成した。以後、役職員および組合員のたゆまぬ努力の結果、共同施設（共同陳列所、日除け、街灯）、共同仕入れ、生命保険代理、金融などの事業を遂行していき、さらなる隆盛を見ることになった<sup>xxxii</sup>。

戦争直前の資料には、十条銀座の現在まで続く精神性が読み取れる。当時の十条銀座は新興商店街であり、当時の十条銀座商店街商業組合はすでに歴史のある他の商店街の組合と比較すると格段に共同経営的であった。

当然に競争はあるが、各商店が切磋琢磨する一方で、共同陳列や毎月1日と15日に設けられていた特売日を催すなどしていた。このような共同事業が営まれている理由としては、新興商店街のため、伝統のある商店街に比べて商店の資本力の差異がないため、共同経営の方向に進むのに最も条件を備えていたことが挙げられるとこの資料では述べられている<sup>xxxiii</sup>。

終戦直後には、戦前設置してあった共同陳列所の設置、共通商品券の発行を再開しようとしていた。2018年現在は、共同陳列所の存在は確認できないが、共通商品券の発想は現在のJスタンプなどで引き継がれているといえよう。

### （3）業種統制と商店構成の変遷

共同経営的であるという特徴と関係しているが、復光施設組合などの過去の振興組合は、十条銀座における商店の構成を制限してきた。この制限の方針から、この商店街全体の方向性をどのように定めていこうといていたのかが伺える。

1953年の資料の資料によると、十条銀座は、

「都下の郊外屈指の繁華を極める商店街で、食料品、雑貨、繊維製品等の店舗を中心とした消費歓楽的な買物の街として、明るい感じの横溢した商店街である」（日本中小企業連盟, 1953, p.133）

と評されている。このことから、これらの業種が中心的であったことが伺える。

1956年の資料には、業種統制の具体的な内容が紹介されていた。戦前から発展していた十条銀座であったが、戦時中は強制疎開の憂き目にあい、現在の商店街の一部は戦災の被害を被ったため、一時は再起も危ぶまれた。しかし、関東大震災後に急速に発展した商店街は力強く、戦後すぐに復光施設組合を作り、昭和22年頃ほぼ街並を整えることが出来た<sup>xxxiv</sup>。

この復光施設組合は業種統制を実施し、魚屋、肉屋、八百屋などの最寄り品の業種を制限し、遠くからの客を獲得することが出来る買廻り品の業種を制限しない方針を採った。そのようなたゆまぬ努力が、戦後の飛躍的復興を支えていった<sup>xxxv</sup>。

1953年の資料とは異なり、この資料では十條銀座の立地条件はマイナス面であると捉えている。

「十條は地図をみても分る程に事実環境には恵まれてはいない。交通も至便とはいえず、歴史的背景をもつわけではなく、又背後地を控えているわけでもなく、人口も多くはない」（東商, 1956, p. 29）

しかし、好立地に甘えられないため、むしろこの条件は十條銀座に並々ならぬ努力と愛町心を見出す立派なパイオニア精神を生み出し、それによって発展が促されたがこの資料では解釈されている。

組合費の賦課方法は業種別による点数制を採用していた。その条件は、

「その店の間口とか業種別の格差、売上高、従業員数、地域差等の中で重点を業種別におき一例えば広範囲に宣伝すれば効果のあるものを多くすると云った具合に、又最近では中元、暮等余り券を使わぬ業種（青果物、魚屋、八百屋）には月々の賦課金を高くしている。」（東商, 1956, p. 29）

というものである。このような条件で点数制にすると、賦課金の格差に一応の妥当性があると同時に多額のもの徴収できるという利点があった。

この資料の終わりには、町全体が勉強に励み、若い役員による、新生のいぶきが感じられることが述べられており、十條銀座のみずみずしい様子が各資料から伝わってくる。

一方で、1982年9月8日の読売新聞の記事には、当時の商店街の構成について言及されている。当時の店舗数は173店で、現在よりも10店舗ほど少なかった。主な業種別に分けると、最寄り品が56店（総合食料品3、生鮮食品15、保存食品14、菓子・パン13、家庭用品11）、買回り品が85店（衣料品46、身の回り品18、文化品14、耐久消費財7）、飲料・サービスが32店（飲食店19、サービス店13）あった<sup>xxxvi</sup>。

1982年時点では、1956年時点よりも最寄り品の店舗数が増加していったことが伺える。一方で、買回り品の店舗数は減少している。最寄り品と買回り品の店舗数の割合は、1956年にはおよそ1:2だったものが、1982年にはおおまかに計算すると3:2くらいの比率となり逆転現象が起こっている。遠方からの客を獲得するための業種統制の仕組みが戦後の商店街の飛躍的復興を支えていったが、その業種統制はすでに廃止されているか、相当に緩められていることが分かる。

#### （4）発展の恩恵

十條銀座が発展していくに伴い、多くの資金が振興組合に集まるようになっていった。そのため、その豊富な資金を活用し、他の商店街にはあまり見られない取り組みや設備を備えるようになっていった。



1964年5月11日の新聞には十条銀座の意外な取り組みが紹介されていた。当時あまりなじみのなかった消費者金融のサービスを、他の商店街よりも先に十条銀座が始めていたというのだ。

「都内各地の商店街のチケット団体が、チケット利用のお客さんに金融をはじめだした。それは“消費者金融”と呼ばれるシステムで、すでに北区十条仲原の十条銀座商店街では三月中旬から、東十条商店街では四月二十六日から実施しており…」

「これは商店街が、デパートやスーパーマーケットに対抗して客をひきつけ、チケット利用者増をはかろうというネライではじまったもの。」(読売新聞, 1964-05-11)

当時、十条銀座の商店は、615店が加盟している十条信用販売名店会協同組合というチケット団体に加盟していた。当時の年間売上総額は8000万円で、資金は53店を出し合って170万円を調達し、十条信販会社を設立したそう。当時すでに30人に60万円を貸し付けており、ほとんどが地元の主婦で、男性は5, 6人しかいなかったという<sup>xxxvii</sup>。

庶民に寄り添って発展してきた商店街が、商品だけでなく金融まで利用し地元住民を支えていたことは大変興味深く、また、それを維持できるほどの財力があったことも特筆すべきことである。

また、多額の資本を動員し設置された十条銀座のアーケードは、完成当時はかなり注目を浴びていた。

アーケードは、本通りは1977年、東西通りは1979年にそれぞれ完成している建設には約4億円がかかったという。10分の9は補助金で賄われたが、これは後払いであるため、商店街組合に経済力がないと成立しない事業であった。また、1998年と2014年にはリニューアル工事が行われているため、商店街の衰退によって振興組合自体が維持できない多くの商店街とは一線を画していると言うことはできるだろう。

1977年にアーケードが完成した際の記事も、読売や朝日などの記事で短く取り上げられている。この十条銀座のアーケードは、当時は東京都内最長の長さを誇っていたという<sup>xxxviii</sup>。また、1998年のアーケードリニューアルの際にも、そのことが新聞で取り上げられている。

「北区の十条銀座商店街のアーケードが一新し、十一日に完成セレモニーが開かれた。十九日まで約二百店のほとんどの店で記念セールを行うことになっている。

老朽化に伴い、全面改修されたアーケードは全長約五百二十メートル。耐震性にすぐれ、屋根の下の空間を広くとって以前よりずっと明るくなった。」(読売新聞, 1998-04-12<sup>xxxix</sup>)

1977年のアーケード完成の際は「東京都内の商店街で最長のアーケード」という比較的新聞で報じる価値のあるニュースであったが、リニューアルのことも新聞で報じられているので、それだけメディアから注目を集めている商店街であると言えるだろう。

また、前述の1982年の記事ではアーケード街の路面を天然大理石舗装にしていることを商店街が自慢しており、白い大理石がアーケードに入った際の暗くなる感覚を和らげてお

り、倍以上の予算をかけてでも商店街の雰囲気をよくしたいという当時の商店街の血のにじむような努力が伝わってくる記述となっている<sup>4)</sup>。

## 2-2. 現在の十条銀座

このような歴史的特徴を踏まえ、現在の十条を論じていきたい。今回の論文を執筆するにあたり、十条銀座商店街振興組合の事務局長から様々なお話を伺った。

### (1) 商店街の利用者層

十条銀座商店街振興組合の事務局長によると、少子高齢化の影響で、商店街利用者の50%以上が高齢者であるように見受けられるという。しかし、私が十条銀座を歩いている際にも複数の中高生の集団が歩いている様子が見受けられ、親子連れなどの若い人も同様に多く利用していた。実際、私がそのことを尋ねると、事務局長も20%くらいは若い人や子供がいるのではないかという体感を述べていた。

また、最近では国際化の傾向も相まって、外国人利用者が増えている傾向があるという。事務局長の体感としては、5%ほどはアジア系の外国人が歩いているということである。理由としては、十条銀座周辺の賃貸マンションの家賃が比較的安いということが挙げられる。また、インド料理店など、外国人が経営に関わっている店舗もすでに十条銀座にはあるという。

### (2) 周辺の大学との関係

周辺施設との関係については、十条にある東京家政大学や帝京大学などの教育機関の学生とのコラボレーションや協力関係が築かれているとのことだ。

事務局長によると、帝京大学の学生はボランティアで月に1回、商店街に清掃に来ていたとのことだ。学生ボランティアの見返りとして、学園祭のチラシを商店街に貼ることで、支え合いの関係を生んでいる。

東京家政大学とのかかわり合いは更に深い。十条にある4商店街が協賛し、東京家政大学服飾美術の学生らが製作したアパレル作品を、商店街会館2階のホールで展示販売する「十条コレクション」を行った。2018年度は、3商店街から19店舗が参加し、チラシ3000部を新聞に折り込んだ。かなり商店街利用者に売り込んでいるため、学園祭などに出店するよりもグッズの売れ行きが好調のようだ。地域活性化にもつながっているため、商店街と学生との間にウィンウィンの関係が成り立っているとのことだ。

私は、同じサークルに所属していた東京家政大学の服飾美術学科の学生に話を伺った。彼女からは、

「授業で服を作って、それを十銀の一角で販売する『十条バザール』の規格は、かなりの

お客さんが来ており、地元のテレビ局も取材していた。」

「再開発のターゲットや方向性にもよるが、駅近くに大学が2つあるから大学生とのコラボ企画とか増えるともっと盛り上がっていくのではないと思う。」

などの証言と意見をいただいた。

また、この十条バザールというコラボイベントは、2018年1月31日に毎日新聞に取り上げられている他、2013年からは毎年、産経・読売・朝日・毎日のいずれかの新聞社に、短いながらも必ず紹介されているほどの人気ぶりである。2017年度は1月末に行われており、冬季の定番イベントとなっているといえよう。

### (3) 十条銀座一体で行われるイベント

家政大のイベントにとどまらず、商店街が一体となって取り組むイベントが多い。私が事務局長に取材しに行った日は、ハロウィン仮装パレードの翌日であったため、衣装が保管されていた。これは、商店の店員の一部がみんなで仮装し商店街を練り歩き、優秀な仮装をした上位3人の子供にお菓子を配るというイベントを行った。このような商店街ぐるみのイベントに嫌がらずに参加してくれる組合員が多いということが、他の商店街より良い点であり、共同経営的という伝統を受け継いでいるものと思われる。このハロウィンの様子も、以前、産経新聞に取り上げられた。

また、2017年度も予算が配分されている「100円市」に関する取り組みも新聞に取り上げられたことがある。この企画は北区中の商店街が手を組んで行うとても大規模な企画である<sup>xli</sup>。

「北区の11商店街で14日、生鮮食品や雑貨などを100円で販売する『北区100円市』が開かれる。約150店舗が参加する全国でも珍しい試みだ。

スーパーや郊外店などに押されて売り上げ低迷が続く商店街の客足を取り戻そうと、北区商店街連合会が企画した。田端銀座、十条銀座などの商店街が参加し、店には目印として『北区100円市』ののぼりが立つ。100円の特別メニューを用意する飲食店もある。」(読売新聞, 2009-11-14)

先ほどの歴史の項でも述べたように、十条銀座は「薄利多売」をモットーとしており、事務局長によると、その姿勢は現在においても変わってはいない。現在においては、この「100円市」が、そのような十条銀座の変わらない姿勢を明確に示しているといえよう。

### (4) チェーン店の増加

十条銀座を歩いていると、閉店した店の跡地にはすぐに新しい店の建設が行われているため、シャッター街化とは程遠い状況であるといえよう。事務局長によると、現在では最低でも1週間に1回、多いときは1日に3回も十条銀座にメディアの取材が入っているということで、ここで商売をするメリットはなくなっていないといえよう。

一方で、すでに商店街の内部ではチェーン店が増加しており、十条銀座商店街振興組合

の事務局長によると、全体の 29%ほどがチェーン店となっている。実際、特に十条駅寄りの区画では、チェーン店の居酒屋やカフェ、中華料理店、ドラッグストア、さらにはパチンコ店などが多く近接している。古い資料ではパチンコ店は 1 店しかなかったと記述してあったが、これも時代の流れだと言える。商店の組合員もこれは強く感じていることで、これらのチェーン店は J スタンプを使用していない上に、「おかしのみちおか」を除いてハロウィンなどの商店街全体のイベントに参加していないため、十条銀座の共同経営的要素が弱まる原因となっている。

以前は十条銀座で業種統制が行われていたが、チェーン店が増加していることで、80 年代の時点よりもさらに商店街の構成のバランスが他商店街と同様に変容していることが伺える。

## 2-3. 長崎屋の進出と撤退が与えた影響

### (1) 進出時に起きた反対運動

長崎屋誘致問題とは、1974 年に開店した、十条銀座近くに建てられた長崎屋十条店の誘致の際に起こった強い反対運動のことである。スーパー長崎屋は、衣料品を中心とした全国チェーンストアだったが、2000 年に経営破たんし、会社更生法適用を申請した。現在はドン・キホーテのグループとなって全国に店舗を展開中である。

長崎屋十条店は、地元の猛反対に直面した。当初はボウリング場を建設する計画だったが、長崎屋がボウリング場の建築確認を申請すると地元住民の間で反対の声が高まり「長崎屋十条ボウル建設に反対し緑の公園をつくるための協議会」が結成された。こうした住民の反対運動を受けて、長崎屋は方針を転換し、スーパー建設を住民に提案した<sup>xlii</sup>。

それまで事態を静観していた地元商店街は、この計画に危機感を募らせ、十条銀座商店街と、周辺にある十条富士見銀座商店街、十条中央商店街の幹部が会合を開き、「長崎屋問題対策委員会」が立ち上げられた。ひと月もたたずに 2 万もの署名が集まったという。

協議の結果、長崎屋は、十条店では食料品を扱わないという協定を結んだ。当初はこの協定を守っていたものの、1976 年には生鮮品を除く食品について取扱わせてほしいと地元商店街に申し入れ、更に 1978 年になると、生鮮食品も販売したいと申し入れた。結果として、最終的には地元の反対を押し切って食料品全般を取扱うことになった。ところが、思ったほど売り上げは上がらず、歴代店長は苦戦を強いられた。彼らの努力もむなしく、開店からちょうど 20 年後の 1994 年に長崎屋十条店は閉店してしまった<sup>xliii</sup>。

### (2) 長崎屋撤退が象徴するもの

商店街が大型スーパーによって衰退してしまうということが全国的な傾向となっているが、十条では逆に商店街が大型スーパーに勝つという結果になり、十条の商店街の強さを

強く感じさせる出来事であったと事務局長と私は結論づけた。しかし、物事はそれほど単純ではなく、不況にあえぐ当時の商店主らの苦しみと、長崎屋十条店との意外な関係が明らかとなった。

1996年7月11日の読売新聞には、長崎屋十条店閉店後の十条の窮状についてのエッセイが書かれている。1990年代は、平成不況の最中であり、いくら盛況な十条銀座とその周辺商店街さえも、閉塞的な雰囲気が漂っていたことが伺える。

「でも、長いこと寝具店を営む(A)さん(64)の目には、ひところの半分ほどの人通りにしか映らない。客足の減少を加速させた原因は、商店街の約百メートル西にあった大手スーパー「長崎屋」が、二年前に撤退したことにある。

四階建て、売り場面積約三千四百平方メートルの長崎屋は、食料品に、衣類や雑貨もそろそろ総合店だった。」(読売新聞, 1996-07-11, 人名は省略)

1974年に開店した際には、前述のように激しい反対運動が繰り広げられ、その後、開店する条件となった約束を反故にして食品を売り始めた長崎屋十条店は他商店街に敵視されていた。しかし、この記事にはその長崎屋十条店と個人商店の間に新たな「共存」の関係があったことが記事に実際に書かれていた。

「開店当初こそ、客を奪われるという不安もあったが、仲の良い共存関係を築いて来た。『安売りに徹する長崎屋に対し、逆に高級品を扱うことで競合を避けたから』」(読売新聞, 1996-07-11)

しかし、2000年に会社更生法を申請したという歴史が物語っているように、この時期の長崎屋は、バブル崩壊の影響を強く受け、厳しいリストラを続けていたという。

「十条店の規模、売り上げは、系列店の中でも下位。長崎屋本社は、『周辺人口が減少している』こと、『顧客の高齢化が進んでいる』ことを冷静に分析した。その結果下したのが、「将来的にも発展はあり得ない」という結論だった。」(読売新聞, 1996-07-11)

売り場面積3400平方メートルという大きさは、それだけで十条銀座の商店の全面積を上回ってはいた。だが、現在のイオンなどの大型商業施設を見れば明らかなように、その大きさでも大型スーパー間の競争には勝てない規模でしかなかった。

長崎屋十条店がいなくなったおかげで再び商店街に多くの人が流れ込むようになったと思ったが、実際には、十条店も、十条の活性化を支える大事な柱になっていたことがこの記事には示されている。

通りの通行量は、1985年7月の日曜日には5つの観測地点において合計11万7900人おり、仕入れ業者が配達に手間取るほどの人ごみだったという。しかし、撤退直後の1994年10月の日曜日には6万3578人となり、46%ほど人数が減ってしまう。客離れに歯止めを掛けようと、商店街も様々な集客作戦を行うも、通行量の減少は変わらなかったようだ。通り全体の売り上げは、長崎屋撤退から1年がたった1995年には15から20%も下がってしまった。

『この街に将来性がないと言うけどね、残った人のために商売するんだよ』。スーパーと違って逃げ場のない者たちの心情を、(A)さんはこう代弁している。(読売新聞, 1996-07-11, 人名は省略)

「死にかけの街」と言わんばかりの悲惨な将来像を当時の店主らは描かざるを得なかったようだ。

このエッセイを見る限り、この当時の店主らは、十条は人口減少や高齢化の影響によって「死にゆく街」になっているという認識を強く持っていたことが伺える。つまり、長崎屋の撤退は商店街が大型スーパーに勝利したという美談ではなく、地域全体の衰退の象徴という捉え方をしていたように映る<sup>xliv</sup>。

現在はこの当時よりかは商店街利用者が増えたのかどうかは分からないが、少なくとも仕入れ業者が配達に苦勞するほどの混雑（歩行者が車を避けるスペースがないほどの混雑）ではないことは残念ながら明らかである。

しかし、「将来性がない」街に対する大規模な再開発の案が最初に上がったのは 90 年代後半のため、少なくとも行政はこの街をただ衰退させていこうとは考えていなかったようである。

### (3) 長崎屋の代わりに商店街にもたらされたもの

1996 年 7 月 31 日の読売新聞内の記事には、東京都内の様々な商店街の、大型スーパー進出などに対する対抗策を取り上げており、十条銀座の J スタンプの取り組みについても紹介されている。

スタンプ事業は、「活性化の切り札」として考案され、売り上げは好調で、通りの顧客分析にも使用していた。スタンプは、加盟各店が 1 枚 2 円で購入し、100 円につき 1 枚の割合で買い物客に渡す仕組みだ。台紙分のスタンプを全部集めるごとに 500 円相当の物が買える。また、契約している金融機関に 500 円換算で預金できるという、消費者金融をしていたころの名残のような仕組みもある。

当時は 70 店余りの加盟店があり、スタンプ代の売り上げは、初年度は約 3100 万円、その次の年度は約 3300 万円と着実に伸びていた。J スタンプに合わせたイベントも次々と打ち出すことで、苦境を乗り越えることに尽力を注いでいたようだ<sup>xlv</sup>。

「回収した台紙から、顧客は約一万六千世帯に上り、周辺だけでなく品川や埼玉県からも客が来ていることが分かった。「北区で一番の成功例」と胸を張る、子供服店経営で理事長の (B) さん (62) は、『この街、この店で買い物をする動機になれば』と勢い込む。」(読売新聞, 1996-07-31, 人名は省略)

この記事からも分かるように、長崎屋十条店の撤退と同じ 1994 年から始まった J スタンプの取り組みは、非常に有益な結果をもたらしており、この取り組みが現在においても続けられている理由が納得できる。しかし、事務局長によると、このような取り組みを行える店は販売店に限られ、チェーン店はもちろんのこと、飲食店は厳しい競争に勝ち抜けた

めの独自の割引のシステムを作っているため、最近の J スタンプ加盟店の全体の割合はかなり下がってしまっているようである。

だが、それでも高齢の商店街利用者は毎日加盟店に通いスタンプをもらっているようで、現在でも J スタンプの機能は形骸化していないようである。私も加盟店でスタンプを何枚かいただいた。読み取り式のカードと違い、自分で貼るという手間がかかるが、それすらも許してしまいたくなるのが、昭和の雰囲気漂う十條銀座の不思議な力なのかもしれない。私は、これを貼ることで、幼いころの、お菓子の小箱のフタなどを集める楽しみを思い出した。

## 第3章 一挙に押し寄せる再開発計画

### 3-1. 十条再開発計画の概要

#### (1) デベロッパーによる説明

ここからは、十条駅前のタワーマンションの建設に携わるデベロッパーの1つである、新日鉄興和不動産のウェブ資料を参考にし、このマンションの建設計画の概要を述べることにする。新日鉄興和不動産、東急不動産および前田建設工業の3社が協力して行っている「十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」は、2017年5月26日に東京都知事の認可を受けた。

このウェブ資料においても、十条の簡単な説明がなされている。十条は、JR 埼京線「十条」駅の西側に隣接し、交通利便性が高く地域の玄関口として機能しており、周辺は十条銀座をはじめとして区内でも屈指の地域密着型の商業施設が多く集積しており、北区が発行した「都市計画マスタープラン」においては「にぎわいの拠点」に位置付けられている。

一方、この一帯は、「東京都防災都市づくり推進計画」において「重点整備地域」に位置付けられ、駅や周辺施設の利用者のためのゆとりあるスペースが不足しているとともに、道路が狭く、木造住宅の密集地域となっていることから、防災等の面からも早急な改善が必要な地区となっていると述べられている。そこで、防災性の向上と、「にぎわいの拠点」を形成することを目的として、市街地再開発事業では、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤を整備し、駅前のにぎわいを創出する商業・業務施設と定住化の促進に寄与することにより、まちの活力と安全性・防災性を向上するとしている。

また、同駅周辺では、埼京線の鉄道立体交差化、補助第73号線の整備（木密地域不燃化10年プロジェクト特定整備路線）、補助第85号線の都市防災不燃化促進事業等のさまざまな都市基盤整備事業が進められていることについても言及されている。

本事業においては、地域住民と北区を中心に検討がスタートし、2007年8月に準備組合設立、2012年10月都市計画決定を経て、組合設立が認可された。周辺商店街との「回遊性」の創出やまちの活力の向上を目指し、下層部には、駅前広場とつながるオープンスペースを確保し、駅前広場に面することで、商業施設や地域生活を支える公共施設を整備することにしている。上層部にはタワーマンションを配置することで、商業・業務機能と住宅が共存し地域に開かれた空間を創出するとしている。

新日鉄興和不動産は、2008年3月に十条駅西口地区市街地再開発準備組合から事業協力者として選定されて以降、本再開発事業の推進にかかわっているようであり、最終的には組合設立認可を受けたそうである<sup>slvi</sup>。

#### (2) 十条駅西口地区再開発計画の概要

ここにその「十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」の詳しい概要を記載する。



## 【概要】

区域面積 約 1.7ha

敷地面積 約 7,070 m<sup>2</sup>

建築面積 約 4,740 m<sup>2</sup>

延床面積 約 79,460 m<sup>2</sup>

構造・規模 地上 40 階、地下 2 階、鉄筋コンクリート造・鉄骨造

住宅戸数 約 540 戸

高さ 約 147m

主要用途 共同住宅、商業、業務、駐車場

参加組合員 新日鉄興和不動産株式会社、東急不動産株式会社

事業協力者 前田建設工業株式会社

事業コンサルタント 株式会社日本設計

## 【スケジュール】

2005 年 10 月 十条地区まちづくり基本構想策定

2007 年 8 月 準備組合設立

2008 年 3 月 事業協力者に当社が選定される

2012 年 10 月 都市計画決定告示（第一種市街地再開発事業の決定）

2017 年 5 月 組合設立認可

2018 年 6 月 施設建築物工事着手（予定）

2022 年 7 月 工事完了公告（予定）<sup>xlvi</sup>

この計画に従えば、2018 年の 6 月にはすでに工事が始まるとのことで、まさに現在進行形の計画となっている。

### （3）その他の整備計画

また、行政である北区は、2015 年 1 月に「十条駅付近沿線まちづくり基本計画」を策定した。ここでは、これから十条で行われる一連の計画の意義および内容が詳細に記述されている。「十条駅西口地区市街地再開発事業」を含む十条で行われようとしている全ての計画について列挙する。

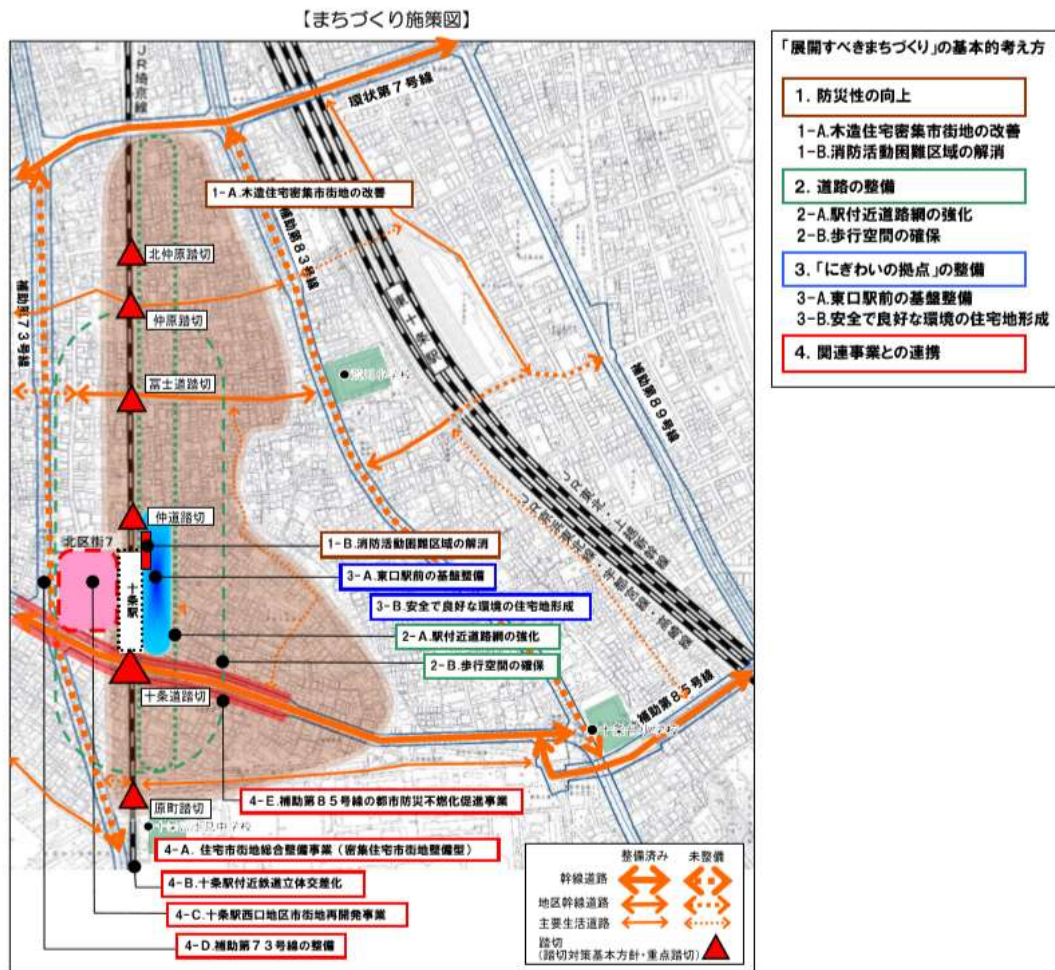
#### 1. 防災性の向上

##### 1-A. 木造住宅密集市街地の改善

##### 1-B. 消防活動困難区域の解消

- 2. 主要生活道路ネットワークの充実
  - 2-A. 駅付近道路網の強化
  - 2-B. 歩行空間の確保
  
- 3. 「にぎわいの拠点」の整備
  - 3-A. 東口駅前の基盤整備
  - 3-B. 安全で良好な環境の住宅地形成
  
- 4. 関連事業との連携
  - 4-A. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
  - 4-B. 十条駅付近鉄道立体交差化
  - 4-C. 十条駅西口地区市街地再開発事業
  - 4-D. 補助第 73 号線の整備
  - 4-E. 補助第 85 号線の都市防災不燃化促進事業

全部で 11 もの整備計画が、この狭い地域内で一気に進行されようとしている。十条という街が数年から十数年の間に一変する可能性が大きいと言えよう<sup>xlvi</sup>。次ページの図は、これら一連の計画が行われる場所あるいは範囲を載せているものである。



(画像元：十条駅付近沿線まちづくり基本計画, P.13)

十条駅西口地区再開発事業以外の大きな計画としては、「十条駅付近鉄道立体交差化」と「補助第 73 号線の整備」が挙げられる。

「補助第 73 号線の整備」は、十条を縦断する補助 73 号線という道路を新たに建設する計画で、十条駅西口地区再開発と並んで、補助 73 号線に反対する住民も根強い。特に、その予定地にある住宅や商店はなおさらである。

この章では、このデベロッパーや行政の説明の中で示された、「防災」や「踏切除却」、「まちづくり」などのキーワードをもとに十条駅周辺の一連の再開発事業の端緒を見出していく。

### 3-2. 必要な整備と関連した再開発

先ほども述べた通り、十条は、「東京都防災都市づくり推進計画」において「重点整備地域」に位置付けられている。この「重点整備地域」は、木造密集地域、いわゆる「木密」

の解消を目的としたもので、震災時などにおける火災の延焼を防ぐための行政計画である。十条の対象地の合計は約 227ha にも及ぶ。

この木造密集地域の問題を同様に抱えているのは、北沢地域（下北沢駅周辺）と千住地域（北千住駅周辺）である。どちらも木密地域不燃化 10 年プロジェクトに対象地域として掲げられており、そのことが、十条と同様に再開発の後押しをしている<sup>xlix</sup>。

また、現在、東京都内ではいわゆる「開かずの踏切」を解消するために、数々の踏切除却事業が同時に進行している。JR 埼京線の十条駅周辺も、東京都が主体となって行っているそのような計画の一つである。この事業計画のパンフレットを見ると、事業中（工事中）の路線区間が 5 ヶ所、準備中の路線区間が 6 ヶ所あり、十条駅周辺の除却事業は準備中の路線番号の①に割り振られており、東京都としては重要度を高く思っていることが分かる。

注目すべきなのは、事業中の路線区間において、西武鉄道の東村山駅付近を除いたすべてで、「再開発事業」や「駅前広場整備事業」などのまちづくり関連事業が同時進行で行われている点である。「下北沢駅駅前広場整備事業」もその一つである。つまり、行政は単純に交通渋滞の解消や踏切事故の危険を取り除くために鉄道の高架化や地下化を推進するのではなく、通常ではなかなか「いじる」ことができない既存の街の構造を変化させる絶好の機会であると捉えている。

このような点を考慮すると、十条駅周辺と下北沢駅周辺は同じような境遇に遭っていることが伺える。防災の面を問題視した「重要整備地域」と、交通の利便性などの問題を抱える「開かずの踏切」の双方を併せ持っている（いた）のだ。これは、行政から見れば「街の構造を抜本的に変えていかざるを得ない」というふうに捉えられかねない。

ここから、さらに行政の思惑を読み解いていくと、東京都という広域自治体は、震災や火災などから都民を守り、犠牲を最小限に減らさなければならないという責任を負っている。それに基づき、東京都全体や東京 23 区の図を用いて、不燃化や耐震化、洪水対策などが必要な地域を「ゾーニング」する。そして、この広域自治体の計画を、区や市などの基礎自治体は踏襲していかなければならない。

そして、良い言葉では「古き良き街並」、裏を返せば「不燃化や耐震化がなされていない街」である、北千住、下北沢、そして十条などが大きなハザードマップ上で示される。

当然ながら、このような防災対策は必要なものである。しかし、それぞれの地域には固有の特徴がある。そして、長く住んでいる住民には、その街に対する愛着、つまり「身体化された感覚」が存在している。そのため、このような地区は、最新の耐震強度を誇る綺麗な街並みにすれば住民は喜ぶというような単純な場所ではない。

また、不燃化や踏切除却などの「必要な対策」に乗じて、再開発をはじめとした「まちづくり」が並行して行われる点も、反発を生み出す要因になっている。無論、商店街の衰退や人口減少などによってその街が「まちづくり」を欲するならば、その再開発は地域住民と一体となって行うことが出来る。しかし、踏切除却や不燃化などに乗じた「まちづくり」は、行政と大手デベロッパーが主導となって行われているように見られるものが多い。

そして、このような再開発が全国の都市圏において多く行われていることが、第 1 章において示されている。そして、開発の進んでいない湾岸エリアに建てられるタワーマンションや都心・副都心エリアに多く存在する「美的な商業施設」などが、庶民文化が根付くエリアにも進出する「ジェントリフィケーション」が加速されていくのである。

### 3-3. 区全体の高齢化

このように、広域行政が対象地域の一部として再開発を進めているという特徴が分かったが、十条銀座も全く問題を抱えていないわけではない。十条銀座が所在する東京都北区には特筆すべき点がある。高齢化率が 23 区内で最高という点である。平成 30 年度の統計では、北区の住民の平均年齢は 45.99 歳となっており<sup>ii</sup>、老年人口の割合も 23 区内では唯一 25%を上回っている。また、平成 30 年度の北区内の総人口は増減を繰り返している。一時期と異なり、毎月人口が減少することはなく、むしろ漸増しているが、これが区内の高齢化の止める要因とは言いがたい。

十条には近年、アジア系の外国人が多く住むようになったと事務局長は述べていたが、そのような住民はアパートに住むため、木造密集地域に住むことは少ない。木造密集地域は当然ながら一軒家の集合体であるため、相続する人が一定数いるとしても、全体的に見ればその住宅に住み続ける住民の高齢化は毎年進展していく。

このような状況から、十条銀座は形成当初は新しい息吹が芽生える新興商店街だったものの、周辺の住宅に住む住民はどんどん高齢化していくため、かなり保守的になってしまっているように見受けられる。新規の「常連」を獲得することができなければ、十条銀座は日本全国の大多数の商店街と同様に、緩やかな衰退がもたらされてしまうのである。

## 第4章 文化消滅と地域再興に揺れる商店街

### 4-1. 商店街振興組合のポジティブな見解

十条銀座商店街振興組合の事務局長に組合としての再開計画の見解を聞いた。事務局長によると、組合は賛否を表明せず静観する立場でいるということだ。

タワーマンションが建設された場合、約 500 戸の新規住民が十条に移住することになるが、彼らは低層階の商業施設だけで満足することなく、目前にある十条銀座にも足を運んでくれるのではないかと話す。日本人は結局のところ商店街の雰囲気が好きで、完全につぶれることではないのではないかとポジティブに捉えている。しかし、店舗数も商店街利用者数もあまり変わっていなかった十条銀座に大きな変化が訪れることは確実であるとも考えている。

事務局長は、十条駅西口地区再開よりも、補助 73 号線建設のほうが大きなマイナスの影響を与えるのではないかと強調した。環状 7 号線相当の幅の広い道路は、そこにいる住民らの立ち退きのみならず、地域の分断をもたらすのではないかと警鐘を鳴らす。

補助 73 号線は十条銀座からわずかに約 20m の位置で並行する。十条銀座の東側は線路でもともと分断されているため、商店街利用者の多くは商店街の西側の地区からやってくる。その地域との分断は死活問題となってくる可能性がある。

一方で、事務局長は、補助 73 号線は戦後すぐに計画されていた路線であり、ここ数年で急に思いついた計画ではなく、そのため、住民が知らなかったと強硬に主張しても仕方がないのではないかと話す。この長年凍結されていた道路整備計画が不燃化対策などに伴い再浮上してきた点は、60 年間凍結されていた補助 54 号線という道路の整備計画が復活した下北沢の事例と重なる。

事務局長に、再開に対する商店の反応について伺った。一部の商店は、再開が行われた場合は店をたたむことを考えているそうだが、実際には、たとえ十条駅西口地区が再開されたとしても「何とかなる」と考えている商店主が多く、彼らはあまり再開を気にしていないのではないかと話していた。また、十条駅西口地区再開や補助 73 号線建設とは異なり、高架化については長年の懸案事項であるため、それに反対する人は比較的少ないという。

事務局長が話したように、住民や商店主らが本当に再開による影響はあまり気にせず、これからもなんとかなるとポジティブに捉えているのか確認するため、インタビューや現地調査などを行った。すると、このような地域の人々が、一連の再開、特に十条駅西口地区再開や補助 73 号線建設などに対して複雑な思いや不安を抱いていることが分かってきた。

## 4-2. 周辺住民に対する説明

周辺住民や商店に対する再開発に関する説明が過去にどれほど行われていたのかについて、十条駅西口再開発相談事務所の担当者からの話や公開資料等を参考にして調査した。

十条駅西口地区再開発事業に関する住民を対象とした説明会はどれくらいの期間の間に、何回ほど行われたのか質問した。すると、権利者のみ対象の説明会は、対象、規模、内容が様々で非公開のものも多く答えられないという回答を得た。しかし、再開発区域外も含めた一般公開の説明会は平成 23 年 11 月に 4 回に分けて行われたようで、議事録は非公開となっている。その後、内容が再開発のみに限定された権利者以外も対象とした説明会は開催していないという。

だが、この十条では平成 17 年から「十条地区まちづくり全体協議会」という常設の協議体が設置されているため、適宜その中で意見交換や説明を行っている。十条の各地区の意見交換を行う「幹事会」は役員のみ参加だが、83 号線ブロック、駅東ブロック、駅西ブロック、十条西ブロック、十条北ブロックという 5 つの「ブロック部会」あり<sup>iii</sup>、個々のブロック内部での説明会は、ブロック内の関係者であれば誰もが参加できる。

これまでは主に再開発区域を含む「駅西ブロック部会」で意見交換や説明をしており、初めて具体的な報告事項として取り上げたのは平成 21 年 8 月 24 日の第 13 回駅西ブロック部会からである。それ以降の駅西ブロックの説明会の内容を見ていると、事業計画の細かい内容に関する疑問や意見などは見受けられるが、役員らからの再開発計画自体に反対を表明する意見は特に見受けられなかった。

駅西ブロックを対象とした説明会は、2018 年 11 月現在すでに 36 回行われている。この回数が多いか少ないかの議論は分かれるかもしれないが、行政側からの意見交換の「機会」自体はそれなりに設けられているように見受けられる。では、そのような説明会において、住民、特に土地を譲渡、あるいは貸与する十条駅西口地区の住民は再開発をどのように捉えているのか紐解いていく。

## 4-3. 建設的だが不信感を募らせる十条駅西口地区住民

下北沢の事例では、反対派は、駅前の再開発が、車が通れるなどの利便性のみを追求し、地域の特性を失った均質な都市空間となってしまふことを危惧していた。最新の駅西ブロック部会の内容を見る限り、そのように駅前が「つまらなく」なってしまふことを懸念する声が多くなり始めている。役員が子供のころには、駅前ロータリーに噴水があったそうである。今ではロータリーの中心部には、北区が十条駅西口地区再開発を推進していることを強硬にアピールする看板が設置されており、駅前再開発反対の店舗の掲示とのコントラストで、威圧的な風景となってしまっている。

街の玄関口である駅前を均質な空間にしたいという考えは下北沢の反対派と似通ってはいるといえる。しかし、十条の当事者は、再開発が行われる前提で、行政やデベロッパーに対して建設的な意見を述べる人が多いことが異なっている。再開発事業が都市計画決定されてしまった以上、やみくもな「反対」も功を奏しないと判断した人が多いのか、あるいは実際に再開発により街の再活性化が行われるべきであると考えている人が多いのかは判断が分かれるかもしれない。しかし、全体的に温和な人が多いように見受けられる。

ここで、第36回駅西ブロック部会で役員らから寄せられた意見を抜粋し、現在の地権者らの再開発に対する姿勢を見ていきたい。

「・周辺のまちから浮いてしまうような駅前広場には疑問を感じる。20m道路が入ってきてタクシーや車が多く入ってくるような都市型の広場ではなく、周辺のまちと雰囲気が繋がるような一体的で調和の取れた駅前広場を作るべきだと思う。現在の駅前広場は、周辺のまちと馴染んでおり、生活と一体となった空間になっている。

・新しい広場を作ることで人が集まってくる、そうすると商店街にも人が流れていく。生活空間だけでなく、自然と広場から延長する商店街に結びついていく、そういう広場作りのきっかけになればよいと思う。例えば十条駅は学生が多く利用するが、単に乗り降りのためだけの駅前ではなく、イベントなどで学生たちも色々な形で参加できる。その賑わいは商店街にも波及していくと思う。広場作りによって十条のまち全体が変わっていくのではないかと思う。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018<sup>liii</sup>)

ここでは、十条の住民が、商店街と家政大学のつながりを重視していくことが十条の発展がもたらされると考えていることが伺える。

つまり、従来 of 街の構造を完全に変化されるような再開発には否定的であり、あくまでも「従来からある繋がり」を維持・発展させるような再開発を住民は視野に入れていることが伺える。

「・駅前広場が新しくできるのなら、ここをもう少しオープンな空間にしてほしいという気持ちがあった。しかし、本日見せられたゾーニングではにぎわいのコア(非日常)の空間になっており、夏祭り等のイベントの時にしか使えない上に、普段はタクシーのモータープールになると言われてしまい残念だ。

・十条は商店街等をまち歩きをして散歩するような、歩行者メインのまちだ。一方で、今回提示された駅前広場の配置図は、車優先のまちである。前回の意見交換会では、歩行者空間と車道空間を立体交差させるような案も考えられると誰かが言っていたので、そういう検討ができるなら前向きになれる。しかし、今回概ね決まっているものとして、駅前広場の配置図を出されてしまった。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

ここでは、駅前の空間が車メインの無機質な空間になってしまうことを憂慮する住民の心



情が読み取れる。特に、十条を「歩行者メインの街」と捉えている点は、下北沢と同様である。

つまり、歩行者や自転車の商店街利用者を迎え入れることによって発展してきた十条銀座とその周辺地域に、突如として車優先のまちづくりを「上から押しつけられている」ことに対して住民は大きな抵抗を抱いている。特に、車中心のまちづくりの象徴である補助73号線の建設計画に対しては特に大きな抵抗を抱いているものと思われる。

「・十条にとっての生命線は、十条駅から商店街へ2方向から向かえる歩道空間にある。今回の計画では、その生命線が10mの道路によって分断されて大きな構造変化が生まれてしまっている。十条銀座商店街というメインの場所へ10m道路を歩行者に2回横断させるというアクセスになっている。商店街がメインのまちであるならば、本来はもう少し工夫があるべきではないかと思う。ここに何の知恵も工夫もない。これは再開発ビルとの協議でも商店街とのアクセスの話は以前から出ている。このままでは双方の交流ができないという意見に対して、考えますと言われて10年も経っている。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

「・駅前広場は交通の拠点であるため、歩行者の動線を第一に考えるべきだと思う。商店街と十条駅との接続は重要視するべきだし、少なくとも今よりはよくしてほしい。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

ここでは、歩行者をいかに十条銀座の方面にも誘導していくかという重要な議論を行っている。この駅前の構造が十条銀座存続のキーとなると住民は思っているようだ。

「・十条の顔としての駅前は、単なるオブジェではなく、実際の人々の顔がまちの顔になるべきだ。まずは、どんな人の顔があふれるまちが良いのかを考えどこかでまとめあげるべきだ。それが未来に向けてのメッセージになる。商店街も含めて高齢化に抗わないとならない。十条に住みたいと思える人をどれだけ増やしていけるか周知していかないとならない。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

タワーマンションに住む新規住民がいかに十条に魅力を感じてくれるかを憂慮している点は、90年代の不況の時代の閉塞的な将来感を抱いている時点よりも未来に希望を持っている証拠であるといえよう。

また、ここの意見から、住民が十条の高齢化対策は重要であると考えており、このタワーマンションの新規住民が、この街の活気を「持続させる」ために必要な「斜陽化を防ぐ」対策に繋がっていくことを望んでいることが伺える。

「・この少ない人数でやっても仕方ないので、各町会、商店街の声掛けで意見をもみ合い、まちの顔としての駅前について意見を募るべきだ。皆さん忙しいので1年スパンで各会でも出し合ってもらうように、区やコンサルにサポートしてもらえるとよい。」

- ・これまでの意見が何らかの形で事業に反映されなければ、ブロック部会が存在する意味が無いと思う。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

ここで、住民が、このブロック部会において建設的な提案をしている住民の意向を無視して再開発計画を進めていく行政やデベロッパーに大きな不信感を抱いていることが伺える。

やはり、このような意見が出ているということは、この行政計画は、住民の意見をあまり取り入れずに行われているという実感があるからだろう。この再開発は、あくまでも十条特有の打開策ではなく、東京都内で全体的に行われる再開発の一環に過ぎず、数多く行われた説明会やブロック部会も、あくまでもその「計画の説明」に終始しているという印象を持たれてしまっている可能性がある。

ここに出された意見を見てみると、全ての役員がこの十条という街に対する「愛」を持っていることがとても良く分かる。そして、ただ闇雲に反対を表明するのではなく、十条という街を良い方向に発展させていくことに注力していることが分かる。だからこそ、このような良質な意見すらあまり取り入れていないと思わせる行政側の姿勢に大きな「違和感」を抱いているように見受けられる。

#### 4-4. 商店主が抱える地域衰退への不安

今回、私は商店へのインタビューやブロック部会の資料などを見てきたが、やはり共通してみられるのは十条銀座をはじめとした十条の「衰退」に対する不安であった。本当に発展し、活気を帯びている地域であれば、いかに「発展」させていくかということについて考えることが多いが、十条では、すでに地域の発展は再開発がされない限りは終わってしまっているという感覚があるのだろう。

今回、十条銀座で長年、人気和菓子を販売している菓子店のご夫妻に話を伺った。ここ最近の十条銀座の変化について聞いてみると、マッサージ店や接骨院などの店が急増し、外国人利用者も増加しているという意見を聞かせていただいた。一方で、やはり中高年の商店街利用者が多く、私が意見を伺った直前にも、この店の常連客だと思われる高齢の婦人が店主と話をしていた。

肝心の十条駅西口地区の再開発については、将来性が不透明なため、どちらかといえば反対ではあるものの、タワーマンションの住民が十条銀座に流れてきてくれることも期待していた。少子高齢化の影響もあり、現状維持のままでいると商店街は衰退していつてしまうことは懸念していたため、駅前の再開発は仕方ないのではないかと考えていた。

また、他の商店にも話を伺ったが、どちらの再開発にも反対という意見が目立った。菓子店の店主よりさらに悲観的に捉える店舗もある。1940年の資料にも登場していた、十条銀座最古の鮮魚店では、再開発を強引に進めている東京都に怒りを露わにし、「再開発によってこの商店街は終わってしまう」と悲観的に考えていた。また、ある惣菜店では、再開

発がなされたら商店街が終わってしまうと思っている一方で、あまりにも多くの地権者が反対しているため、着工はかなり遅れるのではないかと述べていた。

どちらの店舗も反対はしているものの、「商店街は衰退する」という全国的な傾向が十条でも例外ではないように話していたため、十条銀座の店主らも常連客の高齢化も感じ取っているようだ。長崎屋撤退の時期ほどの非常に悲観的な衰退の懸念はないものの、意識の根底には十条銀座の緩やかな衰退の危機を感じ取っているのだろう。

ただ、今回の再開発は現状を好転させる内容とは思えず、反対している形となっているように見受けられる。特に、補助 73 号線の建設に対する反対が根強い。先ほどの菓子店の店主は、タワーマンション建設にはメリットもあるため、一定の理解を示している。

一方で、補助 73 号線に関しては、商店街と地域との分断をもたらすため、心情的には明確に反対しているが、行政の計画なので従わないと仕方がないのではないかと述べていた。つまり、商売努力次第で良いライバルになりうる再開発後に開業する大型商業施設とは異なり、幅の広い道路は純粋な打撃になると考えているようだ。

また、この店主の「仕方がない」という言葉から、行政の強力な計画推進に対する「無力感」を抱いていることが伝わってくる。本来、地域の人々から話を聞いてから計画を推進していかなければならないにも関わらず、このような無力感を抱かせていることは、行政のこれまでの説明などの取り組みが「失敗」しているのではないかという印象を私にもたらした。

#### 4-5. 住民らの根強い反発

確かに高齢化による衰退の懸念はあるものの、店主らはいずれも程度の差はあれ、反発を示している。十条駅西口地区再開発に関しては比較的肯定的に捉えていた菓子店の店主でさえ、約 8 割の店舗がチェーン店と化している吉祥寺や、ソラマチの影響により急速に衰退の一途をたどっている東京スカイツリー周辺などの他地域の商店街を例に挙げ、どのように変わっていくのか分からない再開発に対しての不安を口にした。そして、結論としては、再開発にはどちらかといえば反対であると表明している。

しかし、公の場で明確に反対している商店は 1 つしかないと、十条銀座商店街振興組合の事務局長は話す。ある八百屋を営んでいるのは、毎週日曜日が定休日であるが、その日になると再開発反対のチラシと資料をシャッターに貼りつけて提示していると、事務局長が教えてくださった。

実際、日曜日にこの八百屋の傍を通ってみると、再開発に反発する資料が多数貼られていた。特に、補助 73 号線の建設などで、タワーマンションの戸数以上の戸数が立ち退きを迫られることや、タワーマンションによって生じる「影」の害についてなどの説明が印象に残った。どれほどの根拠を持った資料なのかは不明であるが、思わず再開発の影響につ

いて考えざるを得なくなるような張り紙であった。

一番気になったことは、多くの通行人がその前でその主張を読み、雑談していたことである。他の街角に貼られたポスターに目を向ける人はそれほど多くは見受けられない。しかし、ここでは多くの人が足を止めていた。事務局長が言うよりも多くの人が関心を寄せているように感じられた。

つまり、この地域の行く末を左右するほどの影響力のある再開発に、用地買収をされる地権者はもちろんのこと、他の商店街利用者も、あまり口にするにはなくても大きな不安を抱いていることが伝わってくる。

さらに、明確な建設中止を求めて動き出している住民もいる。2018年11月現在、十条の住民が原告となり、国と東京都を被告として住民訴訟が起こされている。十条駅前西口再開発認可取消訴訟と、補助73号線建設認可取消訴訟の2つの訴訟が同時に起こされており、住民がこれらの再開発に対して指をくわえてみているだけではないことが伺える。

原告団は120人ほどで構成されており、事業は都市計画法違反だと主張している。地権者らの訴状によると、道路事業の都市計画決定は1946年で、現在の憲法下における内閣の認可を受けておらず、当初の図面も存在しないため違法であり、延焼防止の効果も限定的だと訴えている。この訴訟を提起した翌日の2017年8月2日に、朝日新聞などがこのことを報じている。

「提訴後に会見した原告団の(C)団長(69)は『十条銀座商店街のそばを並行する巨大道路ができれば、衰退は免れない』と話した。被告の国と都はそれぞれ『訴状が届いていないのでコメントできない』とした。」(朝日新聞, 2017-08-02<sup>liv</sup>, 人名は省略)

1946年の都市計画決定が違法なのかどうかは裁判所の判断に委ねるしかない。しかし、住民が120人も集まって訴訟を起こすというのはかなり大規模な行動であると思われる。10人や20人くらいが訴訟を起こしているならそれは住民の大半の考えであるとは正直言い難いが、120人ともなると、これはかなりの住民が内心で危機感を覚えている可能性が高いと言えるかもしれない。

また、十条駅前西口地区再開発の街づくりに比較的好意的な反応を示している駅西ブロック部会の幹部の中にも、再開発の必要性について疑問を感じている人もいた。

「・衰退しているまちに、新しく駅前広場を作ることは考えられるが、それが十条に当てはまるのだろうか。十条は既に住みやすく熟しているまちなので、それを変えていくということはリスクを伴う面もあると思う。」(十条地区まちづくり全体協議会, 2018)

高松丸亀町商店街の場合と異なり、十条が再開発される必然性があまりないという住民の心情が読み取れる。

つまり、高齢化が進行しているとはいえ、現在の十条を守っていきたいと考えている、「身体化された感覚」を持つ人の数は決して少なくなく、彼らは今回の再開発は人口の高齢化

や減少などの「斜陽化を防ぐ」以上に副作用が強いと思っているようだ。つまり今回の再開発に関しては、地域振興に対する期待よりも「街の個性」や、「身体化された感覚」の喪失に対する不安のほうが大きいと思っている可能性が高いのである。

ひたすら「不燃化」や「踏切除却」などのために、反対地権者の意向を無視し、他の住民の不安も払しょくできなければ、土地収用の拒否などによってさらに計画が後ろ倒しになる。そして、不燃化や交通不安の解消などの、本当に必要な対策すら遅れてしまう結果になる可能性が現時点では強くなっているのだ。

## 第5章 合意を得られる再開発

### 5-1. 十条銀座の事例の概念化

これまでの記述を踏まえ、十条銀座の事例を概念化していく。十条銀座の強みは、繰り返し出ているように、「薄利多売」と、「共同経営」である。しかし、庶民が日常利用する商店街において、「安さ」を売りにする店は大変多い上に、大型商業施設も当然のように安さを売りにして繁盛している。

他のシャッター街化していく商店街、そして大型商業施設とも異なる最大の強みは「共同経営」の点である。戦前の資料は十条銀座の「共同経営」という特徴を政治プロパガンダとして強調していたが、戦後はそれが純粋に商店街にとってプラスに作用している。

さらに言えば、「共同経営」を維持してきた最大の要因は「商店街振興組合の強さ」に集約される。自然に商店が集まって、ある程度のまとまりになった際に「商店街振興組合」が作られることが多いが、会員商店の積極的なかわりがない場合は、形骸化し、そして自治体等に提出する報告書の作成などの手間がデメリットとなり解散してしまうケースが多々あると、十条銀座商店街振興組合の事務局長は話している。

私の家の近所にも同様に「銀座」と名乗る小さな商店街があるが、その商店街について十条銀座商店街振興組合の事務局長に聞いたところ、そこは店舗数が減少し、閑散としてしまったため商店街振興組合を廃止してしまったという。一方で、第2章で触れたように、戦前から現在まで、十条銀座商店街振興組合は商店街全体のイメージ戦略に尽力を注いでいたことが分かる。この商店街振興組合の「組織力の高さ」が、繁栄する商店街の強さに当てはまる特徴の一つである。

また、この強力な商店街振興組合はメディア戦略にも力を注いでいる。商店街の店紹介や食べ歩きなどの企画も多く行われており、新聞でもたびたび取り上げられていることから、頻繁に取材を受ける商店はある程度決まっているものの、「十条銀座」全体の発展に大きく貢献している。そして、注目を集めていることは、新規店舗の参入を促進することにもつながってくる。

残念ながら閉店してしまう店舗も少なくないが、その跡地は、シャッターが閉められることがなく、新規店舗が開業している。つまり、既存商店の跡継ぎがおらず、残念ながら長い店の歴史に幕を下ろすことになったとしても、十条銀座は新たな店舗を自然に呼び寄せ、活気を維持しているのである。もちろん、すぐに店が閉店するというわけではなく、4代目の若い店主が経営する鮮魚店などもあり、必ずしも後継者がいないというわけではないが、十条銀座は「組織力の高さ」に加えて、「新規参入の土壌」までも確保しているのだ。

この強力な組織力を有する商店街を通り抜けた先にある長崎屋十条店は、「長崎屋」という全国に名の知れたネームバリューを駆使しても、商店街に打ち勝つことが出来なかったのである。

このような強力な歴史のある地区に、東京都が主導して広域的に行っている不燃化対策や踏切除却、それに付随する「まちづくり」の一環として、今回の再開発の計画が持ち上がっている。そのような行政側の強力な「推進力」を前にして、高齢化などの問題を抱えつつも、現在の商店街文化を守っていききたいと思っている住民は失望や不安、あるいは明確な怒りを向けているのである。

## 5-2. 先行事例の当てはめ

ここで、先行研究および事例で抽出されたキーワードを改めて十条銀座に当てはめ、十条銀座の事例をさらに概念化していく。まず、十条銀座に対する「再開発の必要性」については、一部の店主や住民が、高齢化による十条の衰退を心配している点（都市イメージの向上）、そして木密による延焼の危険性（防災性）を踏まえると、ある程度必要性があるといえる。

しかし、十条の性質を完全に变化させ、全く新しい付加価値を付与したいと考えているわけでもないため、この「都市イメージの向上」は、危機に瀕している地方の商店街などとは異なり、もともと注目され、住民もいる地域の緩やかなイメージアップを狙っている意味合いが強い。

だが、再開発後のタワーマンション、そしてそれに付随する「美的な商業施設」は街のイメージを根本から変えられるほどの強力すぎる薬である。そのため、十条は、その副作用である商店街の「斜陽化を防ぐ」ためという、消極的な理由による商店街振興政策が必要になってくる事例に該当する。

今の十条の地位を損なう「庶民文化の淘汰」を起こさないためには、土地の「高度利用」に囚われない、「商店街主体の再開発」が必要であり、十条銀座も例外ではない。また、「防災性」や「機能性」を意識してしまうと、先行事例の下北沢の住民が、そして十条の住民も危惧しているように、駅前空間が「均質化」されてしまう懸念が払しょくできない。

ここから、十条銀座を中心とした十条が持つ「街の個性」を生かすより現実的な再開発の方向性について考察していく。

## 5-3. 十条銀座の強みを生かした再開発の提案

十条銀座および周辺の商店街と、長崎屋十条店は 20 年近く「共存」していたが、結局、十条店は閉店してしまった。そして、どちらも安さを売りにした食品や衣料品を売っており、完全に競合関係にあった。周辺の商店を除き、商店街と長崎屋十条店は「共存」ではなく、20 年近い「競合」であったに過ぎない。

しかし、足立基浩（2013）は、商店街と大型商業施設の持続的な真の「共存」のあり方を、イギリスの地域研究によって導いている。足立は、郊外型大型小売施設ができたとしても、既存の商店街に影響はない、あるいは宅地開発の促進などによってプラスの効果がもたらされたというアンケート結果を用いている。また、そこにある既存の商店の店主らはむしろさらに売り上げを伸ばせると信じている<sup>lv</sup>。

その理由として、足立は、「(魅力の) 差別化」を挙げている<sup>lvi</sup>。イギリスは、政策的には中心市街地の魅力をうまく演出するための後押しをしている。その魅力とは、「歩いて買い物をする魅力」であり、歩けるからこそ日常的にその商店街を使用することが出来る<sup>lvii</sup>。アンケートによると、住民は大型商業施設を車で週末に 1 回赴く程度しか利用しておらず、それぞれの商業施設の役割が明確に分けられていると足立は指摘している<sup>lviii</sup>。

十条銀座は、まさに「歩いて買い物をする魅力」にあふれた商店街である。店頭で格安の商品が並べられているだけで、購買意欲が指摘される。再開発後に開業すると思われる美的特徴を兼ね備えた商業施設は、その魅力をアピールし、十条銀座は従来の安さや昭和な雰囲気のアピールを続け、明確に線引きをすることが必要となってくる。

私は当初、チェーン店の増加は商店街にとってマイナスだと思っていたが、足立は、むしろチェーン店の資本力と集客力を利用することが重要であると述べている。また、イギリスではブランド店が普通に商店街の中に進出しているという<sup>lix</sup>。この戦略は、先行事例で述べられた高松市丸亀町商店街が取り入れた戦略である。

「安さ」を売りにした十条銀座にこのようなブランド店の施設を入れるのは難しい上に、アイデンティティをどのように維持していくのかという問題も出てくる可能性が高い。だが、少なくとも、再開発後に開業する大型商業施設にはない、集客力の高いチェーン店がある程度十条銀座の中に誘致させることも集客力や商店街振興組合の資本力の維持のために必要になると私は考えている。

私は、以前、十条銀座内にある全国チェーンのカフェを利用したが、他の店舗と異なり、十条銀座の利用者（周辺住民）の憩いの場となっていた。そのため、チェーン店が必ずしもマイナスに作用するとは限らず、むしろプラスになっているということが分かる。少なくとも、飲食店や現在の個人商店にはない業種の進出は認めても良いと考えられる。

このように、一部のチェーン店を有効に利用しつつも、再開発後に開業する大型商業施設との明確な棲み分けを行えば、十条の商店街は維持される道が拓ける。一方で、再開発によって地価が上昇すれば、新規参入の土壌がなくなってしまうどころか、既存店舗の維持すら危うくなってしまふ。そのようなシャッター街化の危機を減らす方法も、足立は提案している。

日本では地権者の所有権が強いため、なかなか抜本的な再開発が行われにくいという特徴がある。実際、これが現在十条の再開発が未だ本格的な着工に至っていない理由になっている。だが、これは経済的な話になるが、再開発後の地価上昇の弊害を抑えるために、初期の家賃を大幅に減額する「最低家賃水準制度」を導入することも検討に値するのでは



ないかと足立は指摘している。

また、借主が黒字を達成すれば、その一部が家賃に還元される「応益家賃制度」も紹介している。「最低家賃水準制度」と「応益家賃制度」を併用すれば、売り上げが少ない月の家賃がとても安く抑えられることで、閉店する可能性を下げることが出来る<sup>18</sup>。現在の十条銀座においては、このような制度が必要ないほど外部からの注目を浴びているが、再開発後には地価上昇に伴う庶民文化の衰退を防ぐためにも、このような取り組みが必要になってくると私は考えている。

足立（2013）は、すでにシャッター化した商店街の再生を主な対象としているので、抜本的に商店街のイメージを変える方策を提案しているが、現在の十条銀座はむしろ雰囲気と特色を維持しなければならない。商店街のイメージを崩さない程度のチェーン店の割合の増加と、新規店舗を呼び寄せる家賃制度改革が、十条銀座にとっては最も有効な手段になるように考えられる。

行政や、東急不動産をはじめとした大手デベロッパーが十条駅西口地区の再開発を本当に実現したいのであれば、住民や周辺商店街の理解を得るためにも、ただ事業計画を説明するのではなく、このように商店街の斜陽化を防ぎ、「共存」していくための方策を示していかなければならない。東急不動産などは、この「共存」により利益が減少すると考えているかもしれない。しかし、むしろ十条銀座という貴重な「地域資源」を生かすと考えれば、充分検討に値する方策であるように思われる。

## 終章 「強み」の棲み分けを目指して

### 終-1. 総括

今回の調査によって、十條銀座におけるインタビューや再開発に関する資料などを調べてきたが、「住民は、再開発後も十條銀座商店街の雰囲気を持続させたい」ということは確信を持って言えることが分かった。再開発の対象地区である十條駅西口地区の地権者も十條に強い愛着をもっていることがひしひしと伝わった。

戦前から薄利多売をモットーとして労働者階級から絶大な人気を誇っていた十條銀座は、「共同経営」のために一致団結して努力を積み重ねた。そしてそれがこの商店街の大きな「強み」となり、その規模を縮小させることなく存続してきた。

また、「メディア」にも愛されており、十條銀座は週に1度は取材がなされるほどの定番スポットになっている。十條銀座などを特集したNHKの番組では、十條銀座の「激安」と「昭和の雰囲気」が強くアピールされていた。長い努力の歴史で築き上げられた「メディア戦略」も、十條銀座の大きな「強み」となっている。

その番組では、安さを売りにした揚げ物などの庶民的な食品を売る個人経営の店が取り上げられていた。その店は10年前に開業しており、店主も若い。また、私が十條銀座に赴いた際にも、新たな個人経営の店が開業していた。歴史ある個人商店に後継者がいなくなって、そこは閉店してしまったとしても、その十條銀座の雰囲気に沿うような新規店舗を招き寄せる土壌がある。これもメディア戦略による「強み」の恩恵であると考えられる。

そのように現在も繁栄している十條銀座であるが、再開発の件に関しては、十條銀座商店街振興組合の事務局長の発言と、インタビューを行った商店の意見にはやや相違が見られる。事務局長は、商店街の組合員らは割となんとかないと考えている人が多いように思うと話しているが、実際には漠然と不安に思っている人が多いように見受けられた。また、商店街利用者や住民の反応も、下北沢のそれほどではないにしろ、決して薄いものではない。

そのような状況下で、「再開発後も、十條銀座などの地元商店街が現在の雰囲気を維持、あるいは衰退ではない方向に変化させていくことが出来るのか」という点を検証していく。

再開発計画自体を白紙にすることは容易ではないため、いかに「共存」させていくのかを考えていくと、十條駅からのアクセスを再開発後に開業する大型商業施設と十條銀座の2つの方向に、均等に振り分けていく駅前空間の構築も重要だが、やはり再開発後に開業する大型商業施設との「魅力の差別化」、言い換えれば「強みの棲み分け」を行うことが、現実の十條銀座が講じることが出来る最も有効な手段である。

今回の再開発後に開業する大型商業施設は、以前の長崎屋より強敵である。長崎屋十條店は、駅から十條銀座をひたすら歩き、反対側の出口の信号のところを左折したところにあった。しかし、今回は駅前に作られる。そのため、競争して打ち勝つという考えではな

く、美的特徴という「強み」を備えた商業施設との「棲み分け」を考えていく必要があるのだ。

薄利多売で栄えている十条銀座のメリットをより強くアピールし、一線画していき、そして、個人商店だけではなく、集客力のあるチェーン店を適切に組み込んでいくことで、商店街利用者数を確保する。そのようにすれば、商店街は、「衰退ではない方向に変化させていくことが出来る」のである。

実際、北千住の商店街では高価な商品を守る美的特徴を兼ね備えた百貨店が駅前にある一方で、「歴史ある宿場町」という特徴を押し出すことで、すぐ近くにある商店街も活気を保ち「共存」している。また、意識しているかは定かではないが、カレーチェーン店や、ファミレスチェーン店、カラオケ店などのチェーン店も商店街にある。このような先行事例を鑑みれば、大型商業施設と商店街の「棲み分け」は机上の空論ではないことが分かる。すでに名の知れた十条銀座ならこの「棲み分け」を行うことが不可能ではない。

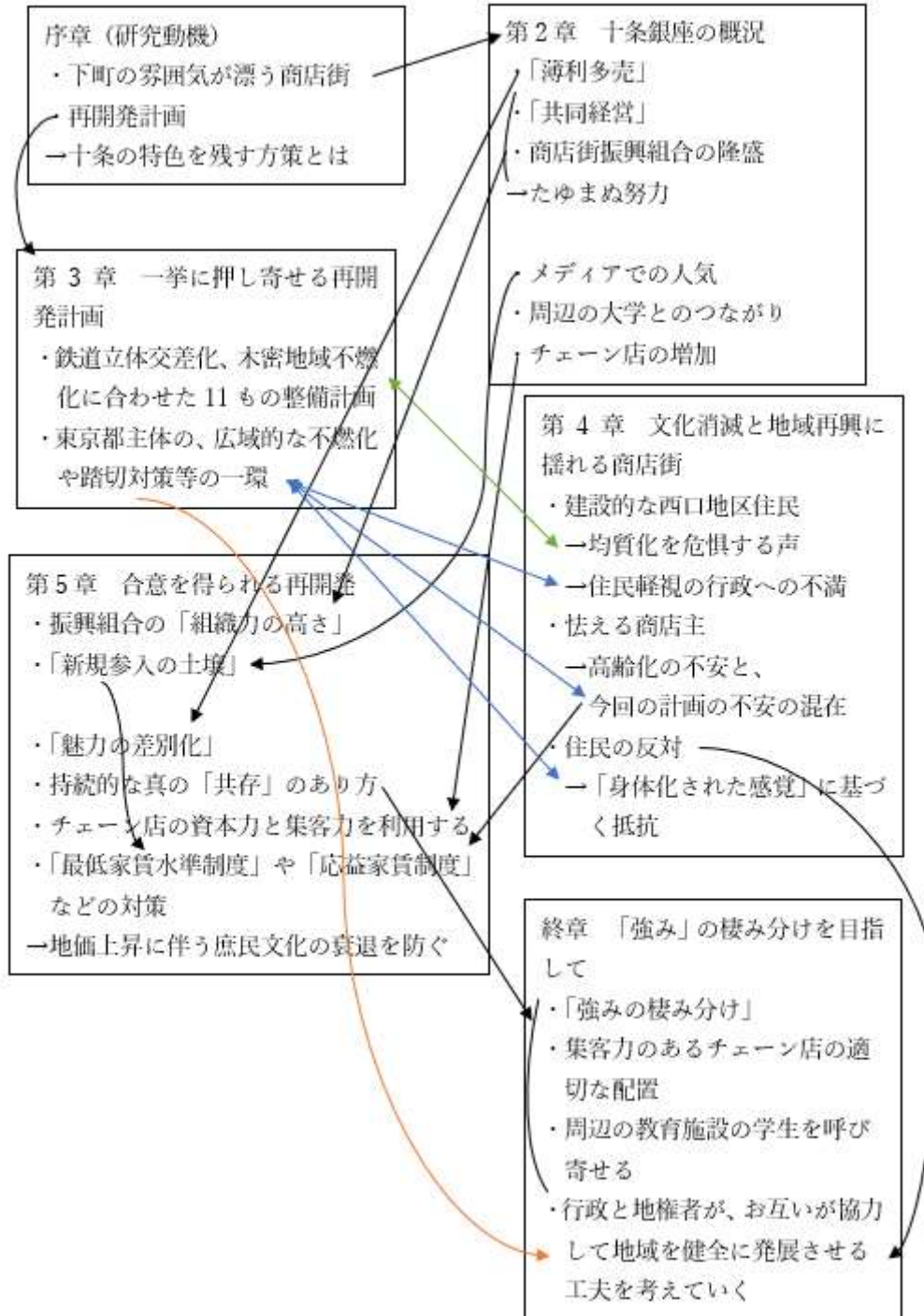
また、周辺には都立家政大学などの教育施設が多数あることから、十条に日常的に降り立つ若者の数も絶えない。そのため、この「棲み分け」に成功すれば、これからの若い世代にも十条銀座が受け入れられ、更なる飛躍すら望める可能性が高いのだ。

しかし、十条の再開発は、十条駅西口地区の再開発だけではなく、道路建設など多岐にわたる。商店街に並行して建設される補助 73 号線が、環状 7 号線ほどの幅の広い道路になってしまうと、地域の分断に繋がってしまう。また、道路用地として提供予定の土地の所有者の反対も依然強い。

土地や住宅を取り上げられてしまう住民を完全に納得させるのは難しいと言わざるを得ない。しかし、再開発を実行するとすれば、この補助 73 号線の道路幅を縮小するなど、地元住民や商店主たちの抵抗感や、土地収用などの不利益を被る人の数を減らすための意見調整が重要である。どんなに不都合でも、住民の意見を無視することは許されない。

繰り返しになるが、行政や大手デベロッパーは、広域計画や利益のために強権的に再開発の必要性やメリットを押し通したりせず、不安を抱く住民の意見にしっかりと耳を傾けなければならない。そして、反対地権者もただ再開発反対を唱えるのではなく、お互いが歩み寄り、決して不可能ではない「共存」の道を模索し、高齢化や防災・交通問題などの地域が抱える課題を乗り越え、地域の個性を損なわないまま健全に発展することができる工夫を考えていくことが重要になってくると私は考えている。

## まとめ図



## 終-2. 謝辞

今回の取材に協力して下さった十条銀座商店街振興組合の事務局長、十条駅西口再開発相談事務所の担当者および十条銀座の菓子店、鮮魚店、惣菜店の店主・店員の皆様、私の知人の東京家政大学の学生に心から御礼申し上げます。

- 
- i 「各駅の乗車人員（2017年度）」JR 東日本 ([www.jreast.co.jp/passenger/2017\\_01.html](http://www.jreast.co.jp/passenger/2017_01.html)) 最終閲覧 2019.01.30)
- ii 「各駅の乗車人員（2002年度）」JR 東日本 ([www.jreast.co.jp/passenger/2002\\_01.html](http://www.jreast.co.jp/passenger/2002_01.html)) 最終閲覧 2019.01.30)
- iii 『再開発は誰のためか：住民不在の都市再生』岩見良太郎，日本経済評論社，2016-10，p. 141
- iv 同 p.142
- v 『商店街再開発』石原舜介，科学技術センター，1965，p. 59
- vi 同 pp.60-62
- vii 「駅前再開発事業とそれに連動する駅周辺市街地整備に関する研究」慎重進，早稲田大学，1997，pp. 24-26
- viii 同 p.26
- ix 同 p.137
- x 同 p.205
- xi 『都市再開発はこれでよいか：商業再開発の事例に学ぶ』区画整理対策全国連絡会議，自治体研究社，1988-06，p.256
- xii 同 p.257
- xiii 「現代大都市社会論：分極化する都市？」園部雅久，東京都立大学，2001，p. 124
- xiv 同 p.126
- xv 『「共生」の都市社会学：下北沢再開発問題のなかで考える』三浦倫平，新曜社，2016-03，pp.158-159
- xvi 同 pp.160-161
- xvii 同 p.166
- xviii 同 p.167
- xix 同 pp.169-170
- xx 同 p.171
- xxi 同 p.172
- xxii 同 p.197
- xxiii 木田恵理奈，後藤春彦，佐藤宏亮（2011）「商店街振興組合による祭礼運営を通じた地域コミュニティ形成に関する研究：高松市丸亀町商店街を事例として」，『都市計画論文集 = Papers on city planning』46(3)，pp. 481-486，2011-10-25，公益社団法人 日本都市計画学会
- xxiv 「丸亀町再開発事業とは | 再開発について | 高松丸亀町商店街 kame3.jp」高松丸亀町商店街 (<https://www.kame3.jp/redevelopment/outline.html>) 最終閲覧 2019.01.30)
- xxv 「高松丸亀町商店街(高松市) 光と風を入れるアーケード」，『日経アーキテクチャ』(963)，2011-11-10，p. 48，日経 BP 社
- xxvi 末吉恵，菊地俊夫（2009）「旧宿場町の歴史資源を活かしたまちづくりの構造とその地域性：品川宿と千住宿の比較研究」，『観光科学研究』2，p. 74，2009-03-30，首都大学東京
- xxvii 『北千住のまちづくりを考える—職員の調査活動からの提言—』足立区職員労働組合，足立区行財政分析研究会まちづくり部会，1996-7-12，p. 55
- xxviii 末吉恵，菊地俊夫（2009）pp. 76-78
- xxix 「北千住駅東口周辺地区 まちづくり構想」東京都足立区 (<https://www.city.adachi.tokyo.jp/machizukuri/machi/machizukuri/documents/200808city-kousou.pdf>) 最終閲覧 2019.01.30)
- xxx 「十条銀座博物館 第2期展 昭和14年度の事業報告書から(2)」 (<http://jujo-ginza.com/readings/第2期展%ef%bd%a5>) 昭和14年度の事業報告書から 2/，◆ 上記の文章を要約しますと，最終閲覧 2019.01.30)

- xxxix 『中小企業等協同組合の経営事例』 中小企業庁協同組合課 編, 日本中小企業連盟, 1953, p. 136
- xxxii 「十条銀座博物館 第2期展 昭和14年度の事業報告書から(2)」  
(<http://jujo-ginza.com/readings/第2期展%ef%bd%a5%昭和14年度の事業報告書から2/>), ◆ 上記の文章を要約しますと, 最終閲覧 2019.01.30)
- xxxiii 『商店界』 20(1), 誠文堂新光社 編, 誠文堂新光社, 1940-01, pp.63-64
- xxxiv 『東商』 (104), 1956-02, p.28
- xxxv 同 p.29
- xxxvi 「[買いものの街] = 36 十条銀座商店街 北区 自慢の大理石道 (連載)」読売新聞, 1982-09-08, 朝刊, 生活 12 面
- xxxvii 「「3万円まで貸します」 商店会が無担保で 秋までに各区へ普及？」読売新聞, 1964-05-11, 夕刊, 金融 5 面
- xxxviii 「都内最長のアーケード」読売新聞, 1977-04-13, 朝刊, サービス 20 面
- xxxix 「「十条銀座」のアーケード一新／東京・北区」読売新聞, 1998-04-12, 東京朝刊, 都民 32 面
- xl 「[買いものの街] = 36 十条銀座商店街 北区 自慢の大理石道 (連載)」読売新聞, 1982-09-08, 朝刊, 生活 12 面
- xli 「来たれ北区! 「100円市」 きょう11商店街の150店で=東京」読売新聞, 2009-11-14, 東京朝刊, 都民 33 頁
- xlii 「十条銀座博物館企画展示 (収蔵資料展) 第6期展 長崎屋がやってくる」十条銀座商店街振興組合 (<http://jujo-ginza.com/readings/第%ef%bc%96%期展・長崎屋がやってくる/> 最終閲覧 2019.01.30)
- xliiii 「十条銀座博物館企画展示 (収蔵資料展) 第7期展 長崎屋と十条の商店街」十条銀座商店街振興組合 (<http://jujo-ginza.com/readings/第%ef%bc%97%期展・長崎屋と十条の商店街/> 最終閲覧 2019.01.30)
- xliv 「[商店街はいま] 崩れた共存 大手スーパー撤退とともに人も消えた」読売新聞, 1996-07-11, 東京朝刊, 都民 3 面, 33 頁
- xlv 「[商店街はいま] 知恵と結束で活気再び… 集客へスタンプ作戦」読売新聞, 1996-07-31, 東京朝刊, 都民 3 面, 23 頁
- xlvi 「JR 十条駅前・北区初の組合施行による再開発事業 『十条駅西口地区第一種市街地再開発事業』 市街地再開発組合設立認可」新日鉄興和不動産株式会社: ニュースリリース  
(<http://www.nskre.co.jp/company/news/2017/05/fc0db347a0fa438c64a00599786e5453df526458.pdf>)  
最終閲覧 2019.01.30)
- xlvi 同
- xlvi 「十条駅付近沿線まちづくり基本計画」東京都北区  
([https://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/attachment\\_1\\_1.pdf](https://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/attachment_1_1.pdf)) 最終閲覧 2019.01.30)
- xlix 「木密地域不燃化10年プロジェクト」東京都建設局  
(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/mokumitu/pdf/houshin.pdf>), p.18, 最終閲覧 2019.01.30)
- l 「道路と鉄道の連続立体交差事業」東京都建設局  
(<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/content/000025493.pdf>), p.4, 最終閲覧 2019.01.30)
- li 「住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成30年度」東京都  
(<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/2018/jy18qf0001.pdf>), p.5, 最終閲覧 2019.01.30)
- lii 「十条地区のまちづくり全体協議会 資料一覧」東京都北区  
(<http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/jujochikunomachidukurisiryuichiran.html>) 最終閲覧 2019.01.30)
- liii 「駅西ブロック部会 議事要旨 第36回」十条地区まちづくり全体協議会  
([http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/ekinishi\\_giji\\_36.pdf](http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/ekinishi_giji_36.pdf)) 最終閲覧 2019.01.30)
- liv 「十条駅前再開発、取り消しを訴え 地権者ら120人提訴 /東京都」朝日新聞, 2017-08-02, 朝刊, 東京四域, 地方 1 面
- lv 「イギリスに学ぶ商店街再生計画: 「シャッター通り」を変えるためのヒント」ミネルヴァ書房, 2013. 10, pp. 127-128
- lvi 同 p. 128
- lvii 同 p. 130
- lviii 同 p.124
- lix 同 p.124
- lx 同 pp.173-174

---

## 参考文献（著者名 50 音順）

1. 足立区職員労働組合 『北千住のまちづくりを考える—職員の調査活動からの提言—』 足立区行財政分析研究会まちづくり部会, 1996-7-12, p. 55
2. 足立基浩 「イギリスに学ぶ商店街再生計画：「シャッター通り」を変えるためのヒント」 ミネルヴァ書房, 2013.10
3. 石原舜介 『商店街再開発』 科学技術センター, 1965, pp. 59-62
4. 岩見良太郎 『再開発は誰のためか：住民不在の都市再生』 日本経済評論社, 2016-10, pp. 141-142
5. 木田恵理奈, 後藤春彦, 佐藤宏亮 「商店街振興組合による祭礼運営を通じた地域コミュニティ形成に関する研究：高松市丸亀町商店街を事例として」 『都市計画論文集 = Papers on city planning』, 46(3), pp. 481-486, 2011-10-25, 公益社団法人 日本都市計画学会
6. 区画整理対策全国連絡会議 『都市再開発はこれでよいか：商業再開発の事例に学ぶ』 自治体研究社, 1988-06, pp.256-257
7. 末吉恵, 菊地俊夫 「旧宿場町の歴史資源を活かしたまちづくりの構造とその地域性：品川宿と千住宿の比較研究」, 『観光科学研究』 2, pp. 74, 76-78, 2009-03-30, 首都大学東京
8. 誠文堂新光社 編 『商店界』 20(1), 誠文堂新光社, 1940-01, pp.63-64
9. 園部雅久 「現代大都市社会論：分極化する都市？」 東京都立大学, 2001, p. 124, 126
10. 中小企業庁協同組合課 編 『中小企業等協同組合の経営事例』 日本中小企業連盟, 1953, p. 136
11. 東京商工会議所 編 『東商』 (104), 1956-02, pp.28-29
12. 樋口智幸 「高松丸亀町商店街(高松市) 光と風を入れるアーケード」, 『日経アーキテクチュア』 (963), 2011-11-10, p. 48, 日経 BP 社
13. 慎重進 「駅前再開発事業とそれに連動する駅周辺市街地整備に関する研究」 早稲田大学, 1997, pp. 24-26, 137, 205
14. 三浦倫平 『「共生」の都市社会学：下北沢再開発問題のなかで考える』 新曜社, 2016-03, pp.158-161, 166, 167, 169-172, 197

## 参考新聞記事

### ○朝日新聞

15. 「十条駅前再開発、取り消しを訴え 地権者ら120人提訴 /東京都」 2017-08-02, 朝刊, 東京四域, 地方1面

### ○読売新聞（年月日順）

16. 「「3万円まで貸します」 商店会が無担保で 秋までに各区へ普及？」 1964-05-11, 夕刊, 金融5面
17. 「都内最長のアーケード」 1977-04-13, 朝刊, サービス20面
18. 「[買いものの街] = 36 十条銀座商店街 北区 自慢の大理石道（連載）」, 1982-09-08, 朝刊, 生活12面
19. 「[商店街はいま] 崩れた共存 大手スーパー撤退とともに人も消えた」, 1996-07-11, 東京朝刊, 都民3面, 33頁
20. 「[商店街はいま] 知恵と結束で活気再び… 集客へスタンプ作戦」, 1996-07-31, 東京朝刊, 都民3面, 23頁
21. 「「十条銀座」のアーケード一新 / 東京・北区」, 1998-04-12, 東京朝刊, 都民32面
22. 「来たれ北区！「100円市」 きょう11商店街の150店で=東京」, 2009-11-14, 東京朝刊, 都民33頁



---

参考 URL (組織名 50 音順)

2 3. JR 東日本「各駅の乗車人員(2017 年度)」([www.jreast.co.jp/passenger/2017\\_01.html](http://www.jreast.co.jp/passenger/2017_01.html)  
最終閲覧 2019.01.30)

2 4. JR 東日本「各駅の乗車人員(2002 年度)」([www.jreast.co.jp/passenger/2002\\_01.html](http://www.jreast.co.jp/passenger/2002_01.html)  
最終閲覧 2019.01.30)

2 5. 十条銀座商店街振興組合「十条銀座博物館 第 2 期展 昭和 14 年度の事業報告書から(2)」

([http://jujo-ginza.com/readings/第 2 期展%ef%bd%a5 昭和 14 年度の事業報告書から 2/](http://jujo-ginza.com/readings/第2期展%ef%bd%a5昭和14年度の事業報告書から2/), ◆  
上記の文章を要約しますと, 最終閲覧 2019.01.30)

2 6. 十条銀座商店街振興組合「十条銀座博物館企画展示(収蔵資料展)第 6 期展 長崎屋がやってくる」([http://jujo-ginza.com/readings/第%EF%BC%96 期展・長崎屋がやってくる/](http://jujo-ginza.com/readings/第%EF%BC%96期展・長崎屋がやってくる/) 2019.01.30)

2 7. 十条銀座商店街振興組合「十条銀座博物館企画展示(収蔵資料展)第 7 期展 長崎屋と十条の商店街」([http://jujo-ginza.com/readings/第%ef%bc%97 期展・長崎屋と十条の商店街/](http://jujo-ginza.com/readings/第%ef%bc%97期展・長崎屋と十条の商店街/) 最終閲覧 2019.01.30)

2 8. 十条地区まちづくり全体協議会「駅西ブロック部会 議事要旨 第 3 6 回」([http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/ekinishi\\_giji\\_36.pdf](http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/ekinishi_giji_36.pdf) 最終閲覧 2019.01.30)

2 9. 新日鉄興和不動産株式会社: ニュースリリース「JR 十条駅前・北区初の組合施行による再開発事業『十条駅西口地区第一種市街地再開発事業』市街地再開発組合設立認可」

(<http://www.nskre.co.jp/company/news/2017/05/fc0db347a0fa438c64a00599786e5453df526458.pdf>  
最終閲覧 2019.01.30)

3 0. 高松丸亀町商店街「丸亀町再開発事業とは | 再開発について | 高松丸亀町商店街 kame3.jp」(<https://www.kame3.jp/redevelopment/outline.html> 最終閲覧 2019.01.30)

3 1. 東京都足立区「北千住駅東口周辺地区 まちづくり構想」(<https://www.city.adachi.tokyo.jp/machizukuri/machi/machizukuri/documents/200808city-kousou.pdf> 最終閲覧 2019.01.30)

3 2. 東京都北区「十条駅付近沿線まちづくり基本計画」([https://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/attachment\\_1\\_1.pdf](https://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/documents/attachment_1_1.pdf) 最終閲覧 2019.01.30)

3 3. 東京都北区「十条地区のまちづくり全体協議会 資料一覧」(<http://www.city.kita.tokyo.jp/jujomachi/jutaku/toshikekaku/machizukuri/jujochikunomachidukurisiryouchiran.html> 最終閲覧 2019.01.30)

3 4. 東京都建設局「木密地域不燃化 1 0 年プロジェクト」(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/mokumitu/pdf/houshin.pdf>  
p.18, 最終閲覧 2019.01.30)

3 5. 東京都建設局「道路と鉄道の連続立体交差事業」(<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/content/000025493.pdf> , p.4, 最終閲覧 2019.01.30)

3 6. 東京都総務局統計部「住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成 30 年度」(<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/2018/jy18qf0001.pdf> , p.5, 最終閲覧 2019.01.30)