





図2 銀座ソシアルビル



図3 第一浅川ビル

ナント型の2つに分けられる。前者は中廊下があり1フロアを複数の狭小なクラブで分割するもので、後者は1フロアに1つのテナントが入居し、当初はオフィスが多数を占め、直接消費者向けのテナントは1、2階のみ入居していたが徐々に上部へ進出し、本研究で言う狭義の雑居ビルとなったものである。一方歌舞伎町1丁目ではコマ劇場前の広場周辺では1954年から映画館や劇場が中心の大規模な雑居ビルが見られるが、それ以外はせいぜい3階建てでテナントが一つの建物がほとんどだった。こうした興行ビルではない通常の雑居ビルは1963年に初めて2棟誕生している(図3は現存例)。ここでは1フロア1テナント型がほとんどで銀座とは異なり当初から直接消費者向けのテナントが多数を占めていた。一方、クラブ割拠型は後になって現れている。

以上からは盛り場における雑居ビルはやや特殊な興行ビルを除けば、1950年代に銀座で利幅の大きいクラブを中心としたテナント需要により誕生し、やがてその隆盛を見た他のビルでも地上から離れた階に直接消費者向けテナントが続々と入居していった構図が描定される。

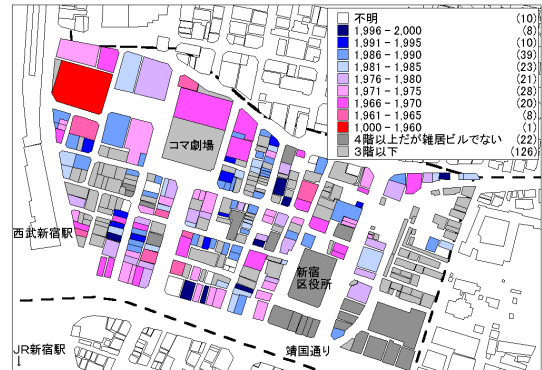
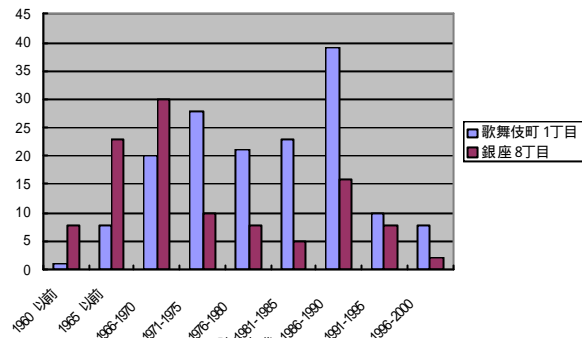
表1 盛り場の雑居ビルの起源の3タイプ

	銀座8丁目	歌舞伎町1丁目
クラブ割拠型	1950年代～	当初は現れず
1F1テナント型	1950年代～、当初は事務所、後に飲食店等が進出	1963年～
興行ビル型		1954年～

## (2) 雑居ビルの建築年代と盛り場での展開

図4は現存する雑居ビルの建築年度を住宅地図で調べたもの、図5はそれを歌舞伎町1丁目GISで地図上に図示したものである。銀座8丁目は建設のピークが1960年代後半に、歌舞伎町1丁目は1980年代後半にあることがわかる。また歌舞伎町1丁目では1960年代には角地・広い敷地に、1970年代には靖国通り・区役所通りの表通りと裏通り・狭い敷地にも建ち始め、バブル期には裏通り・狭い敷地が中心となっている。

以上から盛り場が垂直方向に拡大していった様子が再現できた。ここでは高度成長期とバブル期を中心に立地・敷地条件の良いところから個別に雑居ビル化が進むが、例外的に主としてバブル期に敷地統合も見られた。



(上)図4 雑居ビルの建築年代(下)図5 歌舞伎町の雑居ビルの建築年代

## (3) 当時の社会風俗との関係

これまで述べてきたような盛り場の建物の変化は、内部のテナントどのように対応しているのだろうか。例えば1950年代にウィスキーを飲ませるバーが、昭和40年代にはスナックが増加していることが『商業統計表』からわかるが、これらが雑居ビルの増加と密接に関係しているのは明らかであろう。特に1フロアにいくつものテナントの入るクラブ割拠型の雑居ビルの誕生は店舗の飛躍的増加を可能にしたと言える。以後1973年の石油危機まで雑居ビルの建設は急ピッチで進むのである。その後バブル期にも特に歌舞伎町で雑居ビルの建設は再びピークを迎える。これも盛り場の産業との関係で言うと、チェーン店系の居酒屋の急増と連動していることがわかる。これは学生の可処分所得が増え、また女性の社会進出が進んだことで、新たな居酒屋の需要が増えたためである。この時期の銀座8丁目では雑居ビルがそれほど増えなかったのは、この地域にチェーン店系の居酒屋が少ないためとも考えられよう。このチェーン店系の居酒屋の特徴は広々として明るく開放的な空間を持ち、女性にも入りやすいつくりとなっていることで、これは雑居ビル建設によって店舗の営業面積が増えたことも一因と言える。またこの時期の特徴として、歌舞伎町で言えばヤミ市に由来を持つ柳町飲み屋街や歌舞伎町三番街などが相次いで姿を消し、後者の跡には巨大なクラブ割拠型ビルが誕生している。内部には小さなクラブ、バー、パブが10階まで密集しており、業態は高級化したと言え、従前の雰囲気はうかがわせている。

## 2. 現代の雑居ビルの類型化

### (1) 平面形態からの類型化

歌舞伎町1丁目で採取した雑居ビルの平面図をもとにEVや階段のどちらが優先的に接道しているかをもって雑居ビルは三タイプに分類され、さらに七タイプに細分化することができた(表3)。これらは建築年代との間に関係は見られなかったが、前面道路幅、面積、間口などと関係が見られた。いずれの指標でも小さい値ではEVなし型が多く、次にEVあり・階段接道型が増え、大きい値ではEVあり・両者接道型、EVあり・引き込み型が多くなるという傾向を持つ(表2)。なおEVなし型とEVあり・階段接道型は全域に、靖国通り沿いにはEVあり・両者接道型が多く分布していた(図6)。

### (2) 戸締り形態からの類型化

戸締りの観点から雑居ビルを、EVや階段へのアクセスが閉鎖されることのある閉鎖型と、常にあいている開放型の二つに大きく分類でき、後者が圧倒的に多かった(表4)。この点に日本の雑居ビルの特徴を見出せるように思われる。欧米では上層階に住宅が入居したり中庭があることも多く、表通りに面した部分は賑やかでも一歩入れればプライベートな空間と言う意識があるが、日本ではビル内部まで盛り場の延長のような迷宮的で、半公共的な空間が広がっているのである。

### (3) テナントからの類型化

本節ではどのようなテナントとテナントが同居しやすいかを考えるため、雑居ビルのテナントを28種に分類し、各テナントを説明変数としてどの雑居ビルに入居しているかというデータを数量化3類に適用した。結果、各テナントを類似した傾向を示すようにソートする三つの軸を得た。軸ごとに各テナントのカテゴリスコアが得られ(図7~9)、それをもとに点グラフを作成した結果(図10、11)、三軸にわたって近い値をとるもの、つまり親和性の高いテナント同士として7種類がまとめられた。

表2 階段接道型とEV接道型の雑居ビル

階段接道型	EV接道型
裏通り、面積小、間口小	表通り、面積大、間口大

表3 平面形態からの類型化

EVなし型	41	EVなし・階段循環型	32
階段接道型	46	EVなし・階段連続型	9
EV接道型	27	EVあり・階段接道型	46
その他	40	EVあり・EV接道型	6
		EVあり・両者接道型	21
		EVあり・引き込み型	19
		EVあり・分離型	10
		不明	11

表4 戸締り形態からの類型化

閉鎖型	40	ガラス扉型	17
開放型	109	シャッター型	23
不明	5	常時開放型	60
		無扉型	49
		不明	5

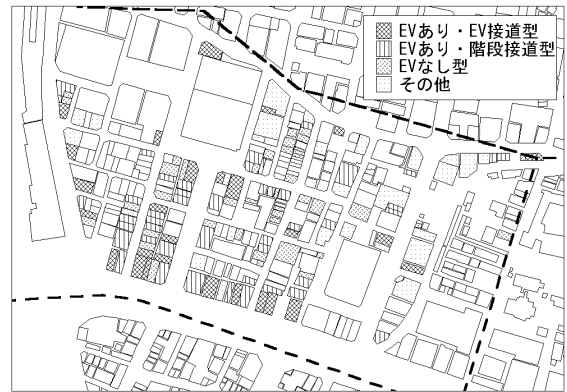


図6 歌舞伎町1丁目での階段接道型とEV接道型の雑居ビルの分布

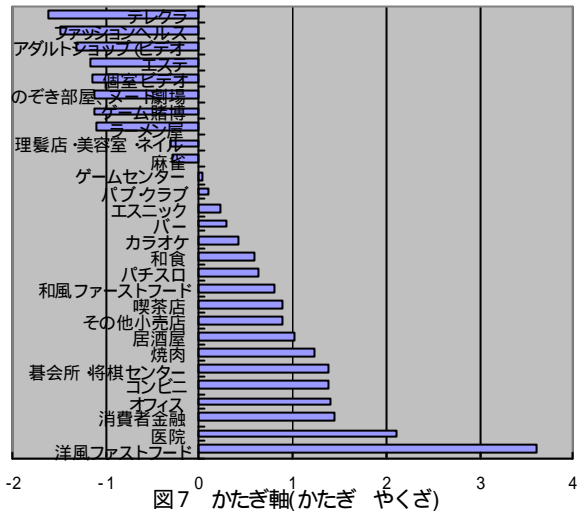


図7 かたぎ軸(かたぎ やくざ)

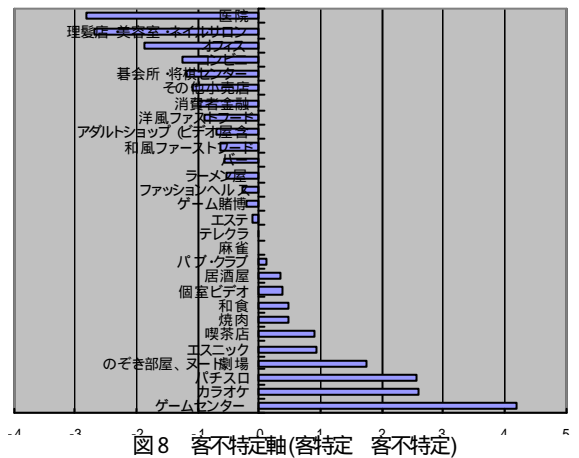


図8 客不特定軸(客特定 客不特定)

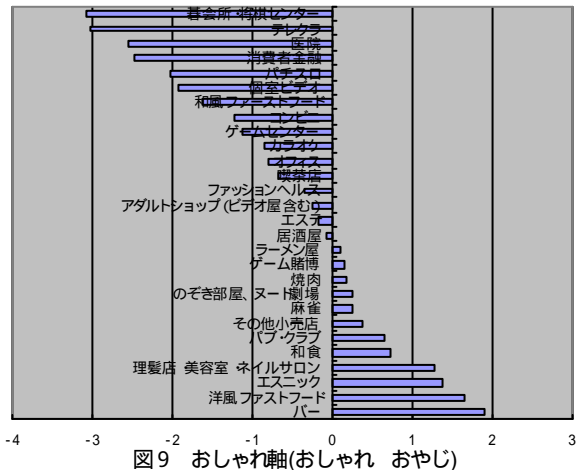
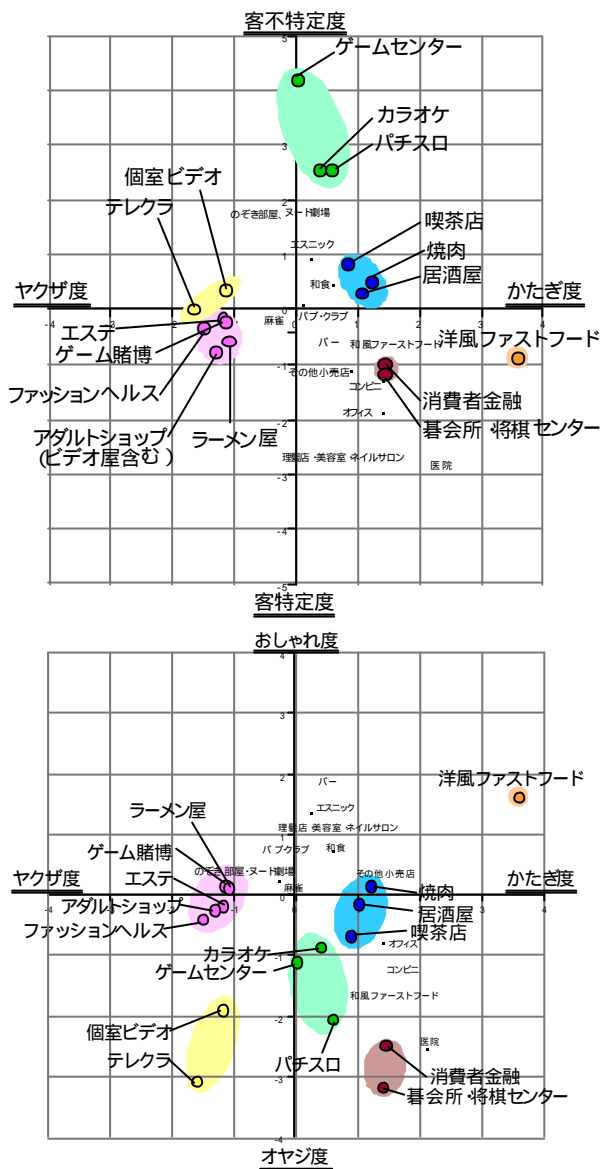


図9 おしゃれ軸(おしゃれ おやじ)





(上)図10かたぎ軸と客不特定軸(下)図11かたぎ軸とおしゃれ軸の点分布



図12 テナントをもとに類型化された雑居ビルの分布

具体的には [エステ/ゲーム賭博/ファッションヘルス/アダルトショップ/ラーメン屋](性風俗店と飲食店は通常相反するがラーメン屋だけは強い相関があるのが特徴)、[個室ビデオ鑑賞/テレホンクラブ]、[ゲームセンター/カラオケ/パチスロ]、[喫茶店/焼肉/居酒屋]、[消費者金融/基会所・将棋センター]、[洋風ファーストフード]、[パブ・クラブ・スナック]などであり、それぞれ雑居ビルに

同居する傾向があった。また広い道路には[消費者金融/基会所・将棋センター]や[個室ビデオ鑑賞/テレホンクラブ]が、人通りの多い道路には[ゲームセンター/カラオケ/パチスロ]が、狭い道路には[性風俗店/ラーメン屋]、喫茶店/焼肉/居酒屋]が多かった。以上より類型化される雑居ビルは立地条件や敷地条件との間に関係性が見出せ、歌舞伎町の雑居ビルの6つの典型例を抽出した。

### 3. おわりに

最後に戦後の盛り場に雑居ビルが果たしてきた役割を考えてみたい。ここでは雑居ビルの持つ閉鎖性と開放性という両義的な性格に着目したい。ここでの閉鎖性とはビル内部が仕切られ、地上階以外に別個のテナントが同居していることを示す。テナント内部では人の目を気にすることなく活動できる匿名性に守られた空間と言えよう。一方、開放性とは2(2)でふれたように共用部分は誰でもアクセスできることを示す。1950年代銀座に誕生した雑居ビルは、それまで一般の人は上に立ち入れない建物が百貨店に代表されるような一室空間の大規模な建物しかなかったところに現れた、多数の小規模な需要に応えられる新たなビルディングタイプであった。ここに特に夜の町<sup>6)</sup>が爆発的に発展していくことになる<sup>7)</sup>。上述の二つの性質に合致するのはショーウィンドウの必要な物販店でも事務所や住宅でもなく、飲食・娯楽業だったからだ。雑居ビルの供給と夜の町のテナント需要は鶏と卵の関係だが循環関係にあるのは間違いないだろう。そして雑居ビルは進化の過程で、立地や敷地条件に応じて用途や形態を住み分けていった。一見混沌とした盛り場にも前述したような法則性が見出せるのである。特に最初期から存在するクラブ割型ビルの従前との連続性やラーメン屋の位置づけなどは興味深い。

以上述べてきた盛り場における雑居ビルの閉鎖性と開放性の共存や住み分けの法則性には、日本、引いてはアジア型都市の魅力語る時の一つの鍵が潜んでいるように思われる。一方で近年の傾向としてカラオケやパチスロといった業態を中心に、一棟全てが単一の事業主・業態による開放性を損なったビルが増えてきているのは気になる。今後とも盛り場の雑居ビルの行方を注視したい。

#### 参考文献

- 1) 初田香成:「雑居ビルの生態学 盛り場の空間論へ」東京大学都市工学科卒業論文,2001.
- 2) 伊藤毅:「都市建築史の方法」『UP』392号,2005.
- 3) 陣内秀信:「迷宮空間としての盛り場」国立歴史民俗博物館研究報告,33集,1991.
- 4) 服部隆二:『都市と盛り場』同友館,1977.
- 5) 松澤光雄:『繁華街を歩く東京編』綜合ユニコム,1986.
- 6) 松澤(5)において繁華街・盛り場では中心部には昼の町として物販店が、その外側に夜の町として飲み屋が、一番外側は深夜の町として性風俗店やホテルが分布するとの説をとえている。
- 7) 例えば歌舞伎町は日用品中心の商店街だったが夜の町に特化する。