

東京都心における細街路の住宅街からファッショナブルな商業地区への変容

——渋谷区神宮前の地域住民と新地域団体——

**From Residential Neighborhoods to a Fashionable Commercial District:
Activities of Local Residents and a New Area Management Association in
Jingu-mae of Shibuya Ward in Tokyo**

三田 知実

Tomomi MITA

Abstract

The purpose of this paper is to describe how residential neighborhoods with close alleys in the Jingu-mae area of Shibuya ward in Tokyo have been transformed into a fashionable commercial district from a standpoint of the local residents and its new area management association and to discuss its significance for urban sociology.

The area was composed of several residential neighborhoods and the local residents had developed regional activities for improvement of residential environments until the early 1980s. However, in the mid-1980s, due to the asset-inflated bubble economy, some residents could not pay heavy property tax and moved out to other areas and others demolished their houses and built commercial buildings. The tenants were boutiques, hair salons, and some clothing design firms; the owners were living upper floors and became to live on the rent. Furthermore, recently, they established a new area management association with local residents, owners of new shops, new firms, developers, and a non-profit organization chaired by a university professor. This association aims to improve close alleys as an attractive commercial district for young adult consumers.

The previous studies of urban sociology have shown that the transformation from a residential neighborhood into a fashionable commercial district tends to remove local residents due to real-estate inflation. In contrast, this paper has described a new form of an area management association initiated by the owner residents in a fashionable commercial district. In addition, this paper pointed out the contradiction that those local residents who had developed regional activities for improvement of residential environments until the early 1980s have transformed the close alleys into such a commercial district by establishing a new area management association.

1. 研究の背景と本研究の目的

本研究は、東京都心の高級街区に隣接する、元来住宅街であった細街路が、どのような過程を経て、ファッショナブルな商業地区へと変容したのかという問い合わせを、主に既存地域住民と、住民、デベロッパーや新規事業所によって形成された新地域団体の観点から明らかにし、それを都市社会学の文脈で考察を深めることを目的とするものである。

脱工業化やグローバル経済の発達は、先進国諸都市の産業構造の再編や、それに伴う都心部空間構造の再編に、大きなインパクトを与えた。アメリカの都市社会学では、この現象にフォーカスをあてた研究が多数蓄積されている。代表的研究として、サスキア・サッセンによるグローバル都市論 (Sassen 2001=2008) や、シャロン・ズーキンによるジェントリフィケーションの研究 (Zukin 1982; 1995; Zukin et al. 2009) が挙げられる。サスキア・サッセンは、先進国諸都市におけるグローバル経済のコントロール機能を保有する都市を、「グローバル都市」と捉えた (Sassen 2001=2008)。グローバル都市では、このコントロール機能を支える金融部門や、法人顧客に特化した生産者サービスの集中が、多くの高所得者をうみだした。こうした高所得者層向け商業施設が、都心部に集積するという過程を、サッセンはみいだし、それを所得格差の象徴として捉えた (Sassen 2001=2008)。

サッセンのグローバル都市論に関連して、創造都市論者のリチャード・フロリダやテリー・N・クラークは、充実した消費アメニティが、知識生産に従事するひとびとを惹きつけ、それが都市成長の原動力となるという議論を展開してきた (Florida 2002=2008; Clark 2003)。

しかし都心部への高所得者層向け商業施設の集積過程において、既存の住民が、デベロッパーや地権者により排除されることにも注意する必要がある。シャロン・ズーキンの著書『ロフト・リビング』によれば、脱工業化に伴う衰退傾向にあったニューヨークの SoHo におけるアーティスト・コロニーの形成が、アーティスティックな空間への更新を促すことを明らかにした (Zukin 1982)。さらに、更新された空間そのものの価値が高まり、高所得者層の居住地へと変化してゆくという。ズーキンは、その結果、経済的地位の低いアーティストが、排除されることをみいだした (Zukin 1982)。また近年のズーキンらの研究では、ニューヨークの都心インナーエリアにおける衣服路面店の集積が、移民労働者の世帯を排除するという現象をみいだし、それをグローバル都市に特有の問題として捉えている (Zukin et al. 2009)。

海外先行研究の事例と類似する現象は、東京都心部においても局所的に認められている。東京都のばあい、1980年代以降、港区と渋谷区において、外資系金融資本・IT関連企業やコンサルタント・廣告代理店が集積した。隣接する渋谷区神宮前（表参道）に、高所得者層をターゲットとした、外資系の高級路面店が集積した。表参道からの経済的波及効果が見込まれた、住宅が集積する細街路の土地資産価値が急騰した。固定資産税の支払

いに耐えかねた住民が、土地資産を売却し、地域外へ流出した。居住し続けることを決意した住民は、住宅を複合ビル（住居とブティック、ヘアサロンやデザイン事務所が入居したビル）に建てかえた。こうして渋谷区神宮前の細街路は、住宅街から、高級衣服の小規模路面店や衣服デザイン事務所が集積する、ファッショナブルな商業地区へと変容してきたのである。

東京都心における住宅街の商業地区への変容にかんする研究は、1980年代における日本の都市社会学で蓄積されている。代表的研究として、以下の3つの研究を挙げることができる。まず奥田道大による、1980年代の土地資産バブル期の神田三崎町における、住宅街のオフィスや商業施設の集積地区への変容にかんする研究が挙げられる（奥田 1985）。つぎに、庄司洋子による、土地資産バブル期における渋谷区神宮前の細街路を事例とした、住民の流出と高齢者世帯が抱える諸問題に注目した研究が挙げられる（庄司 1988）。さらに、和田清美による、土地資産バブル経済期における、渋谷区神宮前地区の細街路を事例とした、地域コミュニティの衰退に焦点をあてた研究が挙げられる（和田 1988）。奥田の研究は、1890年代に神田三崎町を、三菱資本が買収し、住宅街が形成された経緯と、1980年代における土地資産バブルによるオフィス街への変容に言及し、東京都心特有の住民流出過程を明らかにした（奥田 1985）。そして、庄司と和田の研究は、土地資産バブルによる、渋谷区神宮前表参道の高級街区化を背景とし、隣接する細街路における住民流出に焦点をあてた（庄司 1988；和田 1988）。

しかし、東京都心における高級街区に隣接する住宅街が、1990年代以降、どのような経緯を経て、衣服店や衣服デザイン事務所の集積するファッショナブルな商業地区へと変容したのかという問い合わせを、住みづけた地域住民の観点から明らかにし、それを都市社会学の文脈で考察を深めた研究はまだないと思われる。後述のとおり、東京都心の高級街区に隣接する住宅街が、ファッショナブルな商業地区へと変容したさい、必ずしもすべての住民が流出したわけではない。みずからの土地資産を活用しながら、細街路に住みづけた住民も多く存在する。こうした住民は、土地資産バブル期に住宅を複合ビルに建てかえた。ビル物件に衣服路面店、衣服デザイン事務所やヘアサロンを入居させ、家賃収入と年金により生計をたててきた。また住民はファッショナブルな商業地区の管理を目的とした、あたらしい地域団体を、デベロッパーや衣服店などの新規事業所と共同で形成した。つまり既存の住民や新地域団体を、細街路を住宅街からファッショナブルな商業地区へと変容させた重要な主体として位置づけられるのである。

そこで本研究は、東京都心の高級街区に隣接する、元来住宅街であった細街路が、どのような過程を経て、ファッショナブルな商業地区へと変容したのかという問い合わせを、細街路に住み続けた住民と、新地域団体の観点から明らかにし、それを都市社会学の文脈で考察を深めることを目的とする。

本論文の構成は以下のとおりである。2.ではまず調査方法を説明する。3.では、渋谷区

神宮前地区の概要について述べる。4.では渋谷区神宮前の特性をより深く把握するため、戦後から1970年代までに発生した地域問題と、地域の問題を解決するための住民組織による活動の経緯を、詳細に記述する。5.では、1980年代の土地資産バブル期における、住民の流出過程と、居住しつづけた住民による、住宅の複合ビル化について詳細に記述する。そのうえで、細街路への衣服店や衣服デザイン事務所の集積がもたらした諸問題についての詳細な記述をおこなう。6.では、5.で記述した、地域で発生した諸問題の解決と、街区の管理を目的とした、「原宿神宮前まちづくり協議会」という新地域団体が形成された経緯について述べる。そしてこの新地域団体の形成の背景に存在する住民、デベロッパーと新規事業所のあいだの利害関係に言及する。さらに、この新地域団体形成の背景にある、渋谷区役所による認定まちづくり協議会制度と、区による神宮前のまちづくり方針に言及する。さいごに7.では、結論として事例記述を総合的にまとめ、都市社会学の文脈で考察をおこなうこととする。

2. 調査方法

本研究の調査対象地は、東京都渋谷区神宮前2丁目から6丁目のメインストリートに隣接する細街路である。調査概要は以下のとおりである。筆者は、神宮前6丁目の地域住人にたいし、ヒアリング調査をおこなってきた。調査回数は、4回である。まず2005年1月26日に、神宮前6丁目に住む元穏田町会長のT氏と、穏田住民会館にあつまる地域住民に半構造化面接にもとづくヒアリングをおこなった。つぎに、2011年3月7日、10月8日、および2012年9月13日に、神宮前6丁目に住む、前穏田町会長のS氏を対象とした、半構造化面接にもとづくヒアリングを実施した。ヒアリングの実施場所は、神宮前6丁目に所在する、S氏の経営する不動産屋兼婦人服店である。

主な調査項目は以下のとおりである。まずひとつめは、戦前から今日までの神宮前地区（旧原宿・穏田）の変遷についてである。ふたつめは、当地区の地域社会を維持してきた町会組織・商店会組織についてである。3つめは、この地区が住宅街から商業地区へと変容してきたさい、住民がどのような行動選択をおこなってきたのかという問い合わせである。4つめは、住民がデベロッパーと新規事業所と共同で設立した「原宿神宮前まちづくり協議会」の活動概要である。さいごに、街区にかんする将来的展望である。さらに筆者は、渋谷区や住民組織が発行した文献資料の調査を実施した。

また筆者は、渋谷区神宮前の細街路における、衣服店や衣服デザイン事務所の経営者や従業員にたいしても、2002年から2012年まで調査をおこなってきた。本論文で扱う、衣服店経営者へのヒアリング結果は、この調査にもとづくものである。

なお上記の調査結果の公表については、調査対象者から許可を得ている。

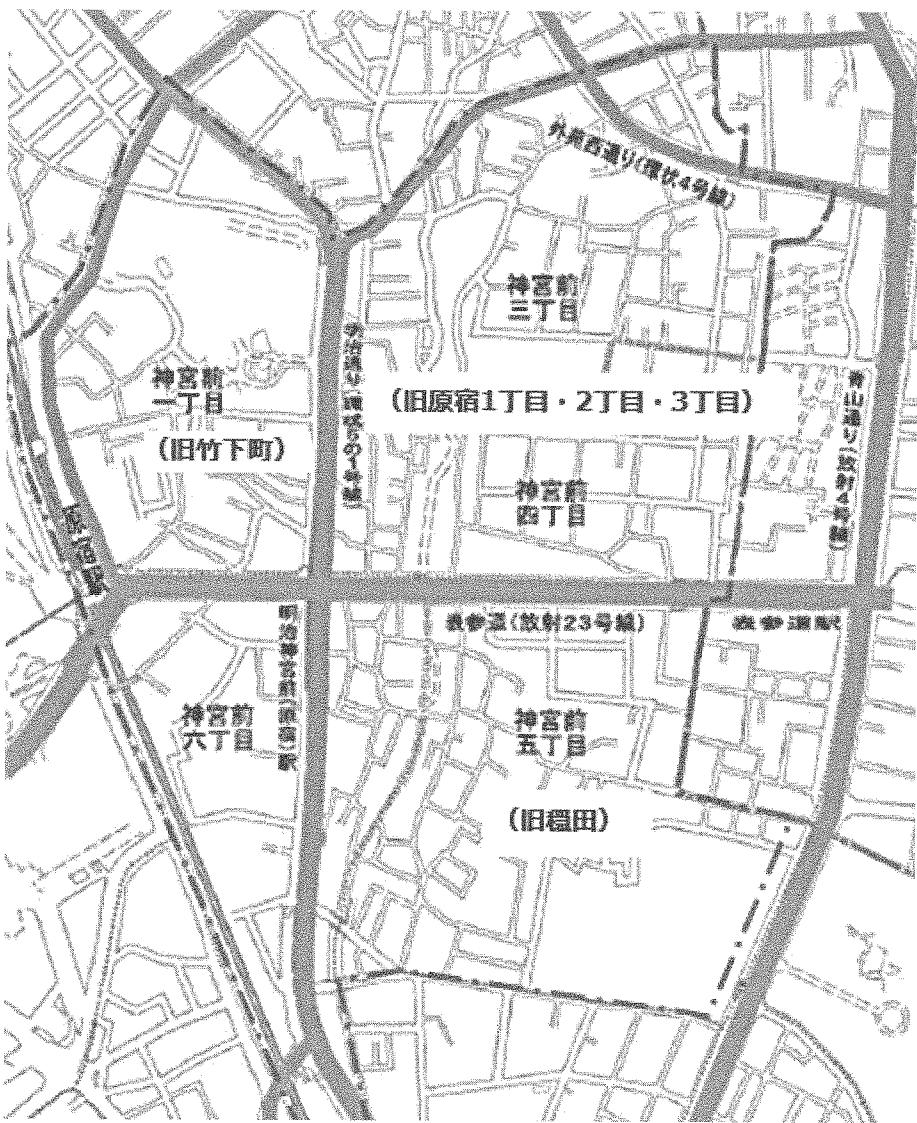
3. 東京都渋谷区神宮前の概要

本節では、東京都渋谷区神宮前の概要を説明する。東京都渋谷区は、東京都南西部の副都心として機能している特別区である。2012年11月30日現在、夜間人口は、204,492人である（総務省統計局 2012）。それにたいし昼間人口は、750,120人で、夜間人口の約2.7倍となっている（総務省統計局 2012）。そのなかで渋谷区神宮前は、住宅街としての機能もはたしてきた。神宮前の夜間人口は11,188人である（2012年12月11日現在：総務省「住民基本台帳に基づく人口」）。現在この地区の細街路は、おもに一軒家の住宅と低層複合ビルにより構成されている。

とりわけこの地域は、以前から住所として用いられてきた町界や、地番が混乱していた。それゆえ区民の日常生活や、行政の手続き上、大きな混乱を招いた。その結果、渋谷区では、こうした町界や番地の混乱を是正するために、1960年に旧原宿と旧穏田を、「神宮前」という住居表示に変更した。新住居表示決定前には「穏田」という名称にするか、「原宿」という町名にするか活発な議論がおこなわれた（原宿シャンゼリゼ会 1995）。しかし、両者ともその地名に古い歴史があり、どちらにも決めかねた。最終的には、この地域が明治神宮に近いということで、「神宮前」という名前に決まった（穏田表参道町会 1983）。しかし、現在の町会組織は依然として旧住居表示地区で区分けされており、旧町名の地縁度の深さが窺いしれる。現在の神宮前2丁目、3丁目と4丁目が旧「原宿」に該当する。そして神宮前5丁目と6丁目が、旧「穏田」に該当する。現在の神宮前2丁目から6丁目を貫通する細街路は、通称「裏原宿」「キャットストリート」とよばれており、1990年代以降、住宅街から小規模セレクトショップとデザイン事務所が集積する街区へと変容してきた。以下の地図は、かつての原宿・穏田地区をしめすものである。

この地区には複雑な用途地域指定がなされている。メインストリート（表参道・明治通り）は、商業地域として指定されている（建ぺい率80%、容積率500%、表参道では最高限が設定されており30m）。さらに、特別用途地区（第一種・第二種文教地区）としても指定されている。そればかりでなく、渋谷区地区計画にもとづき、「建築物の1階で表参道に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設以外の用途に供する建築物」の建設も禁止されている（渋谷区 2001）。

メインストリート裏側の細街路に適用されている土地用途指定は、つぎのとおりである。まず第一種住居地域における建造物の容量は、建ぺい率60%、容積率300%、最高限20mを上限として定められている。つぎに、第一種中高層住居専用地域である。第一種中高層住居専用地域における建造物の容量は、建ぺい率60%、容積率200%、最高限20mを上限として定められている。ただし、住居を含んだ、低層の商業ビル（複合ビル）の建設が可能となっている。最後に、近隣商業地域である。近隣商業地域における建物の建ぺい率は80%、容積率は300%、最高限は20mという、容量の上限が定められている。さらに



地図1 神宮前をしめす地図

(出典：渋谷区役所まちづくり指針図 2012年12月26日閲覧。筆者が加筆。)

この細街路は、表参道界隈と同じく、特別用途地区（第一種・第二種文教地区）としても指定されている。これらの用途地域指定に加え、神宮前2丁目から4丁目の旧原宿地区および神宮前5丁目・6丁目の旧稻田地区には、渋谷区と住民組織により制定された「わがまちルール」が別途制定されている。

以上の複雑な用途地域指定の背景には、戦後の焼け野原からの住宅街への復興から、今日にいたるまで、この地域の住民が、治安の悪化や騒音など、さまざまな地域問題を抱え



図2 神宮前6丁目の旧穏田地区をしめす地図
(出典: Google Map 2012年1月11日閲覧。筆者が加筆。)

ていたことが挙げられる。それゆえ住民は行政への用途地域指定の強い請願と、自主的なまちづくりルールを制定をおこなってきた。それにより居住環境の維持を試みてきた。

しかし、1980年代後半から1990年代前半における土地資産価値の盛衰により、衣服路面店や衣服デザイン事務所が集積した。それにより、従来住民が利用していた精肉店、鮮魚店や、日用品店が消滅した。また事業所や来街者による騒音問題が、居住環境の悪化を促した。こうした経緯により、住民はそれまでの居住に適した環境の維持という方針を取り下げ、みずからが所有する住宅を複合ビルに建てかえ、物件に衣服路面店やデザイン事務所を入居させた。または土地を売却し、大きな利益を得て、山の手西部の閑静な住宅街へ移住する住民も存在した。結果的に住民は、細街路のファッショナブルな商業地区への変容に大きく貢献してきたのである（2012.9.13 S氏）。

4. 住民組織による地域活動の歴史

本節では、閑静な居住環境を維持することを目的とした活動をおこなってきた住民組織について説明する。現在の神宮前地区には、9つの町会と9つの商店会が存在する¹⁰。現在も比較的活発な町会は、竹下町会、穏田町会、神宮通り2丁目町会、原宿一丁目町会、

原宿二丁目町会、そして原宿三丁目町会の6つである（2005.1.26 T氏）²⁾。現在の町会の区域は、1960年12月に改正された新住居表示区域とは異なり、それ以前の旧住居表示の区域をもとに、定められている。また、町会の名称も旧住居表示そのままを使用している。これは、この地域にある3つの神社の氏子の区割と関係しているためである。それゆえ祭りをつうじて、根強い地域関係が現在も存在している³⁾。

穏田表参道町会⁴⁾が発行した、「原宿 1983」によれば、これらの町会がもっとも積極的に活動をおこなっているのが、町内美化活動であるという（穏田表参道町会 1983）。具体的には、街区に鉢に植えた花を飾ったり、清掃活動をおこなうといった活動である。また、防犯・防火対策として、恒常に地域の見回り活動をおこない、この活動には、多くの地域住民が積極的に参加してきた。こうした町会活動が、住民どうしの連帯感を強化させてきた（穏田表参道町会 1983）。こうして、古くからの地域社会が維持されてきたのである。そればかりでなく「原宿 1983」によれば、「戦後の廃墟と化した原宿から、青少年の健全育成、不良防止のため、住民団体等が環境浄化にたちあがる」（穏田表参道町会 1983）という地域保全理念のもと、補導連絡会、青少年問題協議会を形成した。また青少年問題協議会の下部組織として、神宮前・千駄ヶ谷地区の町会が連合で、穏原地区委員会を設置した（穏田表参道町会 1983）。こうして健全な居住環境を醸成・維持するための、住民組織が設立され、具体的な活動が展開されてきたのである。

それではなぜ、これらの住民組織は、積極的な活動をおこなってきたのか。その理由として、この地域には、多くの問題が過去から集積していたことが挙げられる。以下では、時代別にこの地区で発生した問題についての概要と、それにたいする住民組織の対応について略述する。

（1）1950年代：明治神宮への参拝客の減少

—参拝客向け宿の連れ込み旅館化—

戦前、現在の神宮前1丁目に所在する原宿駅には、明治神宮に参拝するひとびとでにぎわっていた。原宿駅の竹下口付近の細街路や、神宮前交差点付近の細街路⁵⁾には、戦前、全国から来訪する明治神宮への参拝客の定宿としての旅館があった。しかし戦後、全国からの参拝客が大幅に減り、これらの宿がしたいにかたちを変えて連れ込み旅館へと化していく（穏田表参道町会 1983）。児童生徒⁶⁾に悪影響をおよぼしていたため、1948年に、6つの町会⁷⁾共同の住民運動が発生した（穏田表参道町会 1983）。その後、鳩森地区⁸⁾にも連れ込み旅館が増加した。こうした経緯のもと、町会組織を中心とした住民が1952年4月、オリンピック誘致活動を開始していた都に、文教地区区域指定を請願した。都はそれに応じた。1964年にこの地区は、東京都知事告示により、文教地区指定区域⁹⁾として認定された¹⁰⁾。

(2) 1960年代：東京オリンピック後の「原宿族」による騒音問題

しかし、この年におこなわれた東京オリンピックのあと、深夜にバイクや改造車などによってあつまってきた「原宿族」¹¹⁾とよばれる若者が問題になった。この問題に対応するために町会連合は、渋谷区青少年問題協議会¹²⁾会長より、東京都青少年問題協議会¹³⁾長へ要望書を提出した。1968年に都が騒音防止条例¹⁴⁾を決定した（穏田表参道町会 1983）。その後、表参道にゲームセンターができたが、神宮前小学校のPTA、原宿の環境を守る会¹⁵⁾、商店会や住民の厳しい反対運動と、ゲームセンターの経営悪化により、撤退した（穏田表参道町会 1983）。そのほかにも3件ほど、ゲームセンターが開店前に、町会との事前交渉において開業が拒否された（2011.3.7 S氏）。1968年1月には、原宿駅竹下口前のビル2階に、ゲームセンターが開店する計画がもちあがった。経営者と、6町会により共同で設立された青少年問題委員会、保護司、PTA、原宿の環境を守る会とビルオーナーからなる会合で、出店の辞退が申し合わされた。結局出店は辞退されたという（穏田表参道町会 1983）。

(3) 1970年代：営団千代田線の開通と明治神宮前駅の開設・竹下通りの商業地化

1970年代にはいると、営団明治神宮前駅の開設により、竹下通りや明治通り沿いに、若者向けのブランドショップが集積し、それに伴う若者来街者の急増現象が起きた。1981年の、渋谷区都市計画審議会による、竹下通りの用途地域等の見直し（第二種住居専用地域から近隣商業地域への変更）に繋がった（庄司・三本松 1987）。それにより騒音や軽犯罪などのトラブルが多発し、住民の生活に支障が生じた。またこのエリアは、神宮前小学校の学区内のため、竹下通りが通学路となっている。早朝のゴミの散乱や夕方の混雑が、小学生の通学に混乱を生じさせた。なおかつ明治通りの交通量の増大も、小学生の通学における懸念材料となった。さらに若者需要にこたえるため、名義上は「飲食店」として届けているが、風俗店と同様のサービスをおこなう、いわゆる「グレーゾーン」の店舗（小規模ディスコ、キャバレー風の店舗や、援助交際を斡旋するライブハウスなど）が、原宿駅の竹下口界隈に数店出現した（原宿シャンゼリゼ会 1995）。こうした現象に住民は激怒し、渋谷区と東京都にこうした店舗を再度排除するように要請した¹⁶⁾。

そればかりでなく1980年代の明治通りの歩行者天国制定に伴い、竹の子族による騒音が発生した。竹の子族の構成員が多く集まる「ブティック竹の子」のブームと、非行少年少女が増加した。こうした現象にたいし、またも住民は激怒した。住民による東京都、渋谷区や警察への長期間にわたる請願により、歩行者天国は1998年に廃止された。

(4) 地域問題と住民活動の歴史の総括

以上の記述から、この地区における住民組織による活発な活動の背景には、渋谷区神宮前がさまざまな問題を抱えていることが窺いしれた。それゆえ神宮前の住民組織は、居住環境の改善を目的とした、活発な地域活動をおこなってきたのである。

5. 土地資産バブル期以降の細街路の変容過程

(1) 土地資産バブル期における住民による土地売却と低層ビルへの建てかえ

ところが、1980年代における土地資産バブルを契機とし、住民たちは、居住環境の改善から商業地化の推進へ方針転換をおこなった。1980年代におけるバブル経済期の到来は、東京都心部の地価の急激な上昇を促した。それを見込み土地の買い占めや底地買いが拍車をかけるかたちで進行した。神宮前では、メインストリート（表参道）の高級街区化により、細街路の不動産市場における価値は著しく上昇した（多数の土地が投資の対象になった）。

不動産業者やデベロッパーは、この細街路に居住する住民に、住居をアパレル産業向けのテナントビルに建てかえる提案を積極的におこなった。テナントからの家賃により利益を獲得できると期待した住民は、この提案に同意した。いっぽうでは高騰した固定資産税と相続税に耐えられなくなった住民によって手放された土地を、個人投資家やデベロッパーが買い占め、複合ビルに建てかえた。地域外に流出した住民の多くは、デベロッパーや不動産業者に高値で売却した。売却した資金をもとに、世田谷区や杉並区などの閑静な住宅街に移住するひとびと多かった（S氏 2012.9.13）。または、郊外住宅街に居住する子女と同居する事例も多かったという（S氏 2012.9.13）。またS氏によれば、こうしたひとびとのなかには、不動産の賃貸業者へと転身した者も含まれるという（S氏 2012.9.13）。

T氏をはじめとした住民からの聞き取り結果を要約すると、住民が地域外に流出した直接の動機は、以下のとおりである（2005.1.6の穂田住民会館における住民会合におけるヒアリング結果）。まず、固定資産税の支払いに限界を感じたということである。つぎに、既存商店街の著しい衰退に伴い、飲食店、食品店や日用品店の激減した点である。とりわけ住民から、既存の商店街が衰退し、青山通りの紀伊国屋や、渋谷駅隣接の東急東横店といった、商品価格の高い百貨店以外、生鮮食料品を購入できる店舗がなくなってしまったという不満を聞き取ることができた。そして、表参道界隈、明治通りからの騒音の増大（営団13号線の長期間にわたる工事騒音など）にたいする強い不満も聞き取ることもできた。さらに、来街者の急増に伴う治安の悪化（窃盗、かつあげ）、狭隘道路沿いの空き家の増加に伴う火災の危険性や、デベロッパーからの過度な不動産売却要求といった問題が

多発したことが、移住を決意する動機として挙げられた。さらに、老朽化した住宅に居住することに限界を感じた高齢者が多かった。こうした住民は、子女が住む他の場所への移住した（2005.1.26 T氏）。また上述の不満を抱えた住民たちは、上述の諸問題から解放され、ほかの閑静な住宅街に移住できるばかりでなく、土地売却に伴う莫大な利益を獲得できることに強く惹かれた（S氏, 2012.9.13）。こうして、土地売却をおこなった住民が急増したのである。

いっぽう、神宮前に住み続けることを住民の多くは、いまだこの地区への愛着が強く、デベロッパーやビル管理会社と契約を結び、自己資金で、住宅を複合ビルに建てかえたケースが多い。先述の通り、神宮前の細街路のほとんどは、第一種住居地域、近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域である。そのため、低層でなおかつ住宅を兼ねた複合ビルの建設が許可されている。住み続けることを決意した住民は、この用途地域指定の利点に目をつけ、住宅を壊し、住居機能を備えた複合ビルを建設したのである。

（2） 土地資産バブル期崩壊以降における細街路のブームタウン化

——住宅の低層ビルへの建てかえによりビルオーナーとなった住民——

ただ1990年代前半にはいると、バブル経済が崩壊し、細街路の不動産価値も下落し続けた。投資に失敗した土地は、空き家のままになっている。こうした現象はとりわけ、穏田商店街において顕著にみられた。いくつかの空き家が、2012年12月現在未だに放置されており、防火上、大きな懸念材料として住民に認識されている。

土地資産バブルの崩壊は、街区の居住環境を、さらに悪化させた。とりわけ、穏田の中心に存在した商店街「おかげ横丁」は消滅寸前状態にあった。穏田神社の祭礼への参加者も激減した。荒廃した雰囲気すら感じさせる街区へと変貌したという（2012.9.13 S氏）。

こうした状況のもと、低層ビルのオーナーとなった住民や、不動産投資に関わる諸主体は、少しでも利益を回収したいという思惑があった。それゆえかれらは、安い賃料でも入居してくれる個人事業主をターゲットとした営業活動をおこなった。それにより個人事業主として活動するファッション・デザイナーやブティック経営者たちが、容易に、この街区の物件を借りることができるようになり、この街区に集中した。この現象が雑誌メディアにとりあげられることが多くなった。こうして若者消費者が多く来街することになり、1990年代後半から今日まで、細街路がブームタウンとして活気をとり戻した。それにより物件の家賃は再び上昇した。ビルオーナーとなった住民や、デベロッパーの利益が急激に上昇した。細街路のブームタウン化により、土地売却と住宅の複合ビル化に惹かれた住民も再度増加した。

この時期における、住民の選択した行動を類型化し、略述すると以下のようになる。まずひとつめは、地域外に流出した住民のばあい、デベロッパーに土地を売却し、住民は、売却利益をもとに閑静な住宅街へと移住したというケースである（2012.9.13 S氏）。つぎ

に、自己資金をもとに住宅を複合ビル化した住民のばあい、大手不動産斡旋業者に、テナント誘致を委託し、ビル管理会社に建物管理を委託したというケースである。ビルオーナーとなった住民は、斡旋業者にテナント料の一部をマージンとして支払い、建物管理費などを差し引いた利益を住民が得たということである（2012.9.13 S氏）。さいごは、融資を受けながら住宅を複合ビル化した住民のばあい、銀行から融資を受け、住宅を複合ビルに建てかえるというケースである。ビルオーナーの住民は、テナント料の一部を、返済にまわしてきた。近年では、土地・建物を売却し、返済額を引いた利益をもとに地域外に流出する現象も見受けられるという（2012.9.13 S氏）。さらに、自らが地元不動産業者となり、テナントの斡旋をおこなう住民も存在する。S氏の経営する「原宿和光ハウジング」（もともとはS洋品店）をはじめ、穏田エリアには4件存在する（縫製業と兼業する店舗も1店ある）。さいごに、莫大な土地資産を保有している少数の住民は、自らが一部の土地資産を高値で売却し、大きな利益を得た。とりわけ表参道に土地資産を保有していた住民が、森ビル傘下の資産運用会社に資産の一部を売却したケースも聞き取ることもできた（2012.9.13 S氏）。その利益をもとに、この住民が、青山方面の住宅街に土地を購入し、高級住宅を建設した例もあるということである（2012.9.13 S氏）。また、長年保有する土地資産を活用し、雑誌デザイン企業や雑誌撮影スタジオをたちあげた地元男性の例も挙げられる（三田 2006）。

（3）細街路のブームタウン化がうみだした諸問題

このように土地資産バブル期以降の神宮前の細街路では、不動産業者による空き家となった土地の買い占めが進行し、ブティックやアパレル関係の事務所が急増した。それにより多くの若者がこのエリアに集中した。しかし、こうしたブティックやアパレル関係の事務所を運営するひとびとは、そもそも穏田をはじめとした神宮前地区が、古くからの伝統をもった住宅街であることを認識していなかった¹⁷⁾。そのため、町会や商店会の存在をも認識していなかった。たとえば商店会の会長が新規店舗に、町会・商店会に参加するよう、店舗に出向き要請した。しかし多くの新規事業所は、町会や商店会に参加する意義に理解を示さなかった。そして、店舗の運営業務に忙殺されているため、参加する余裕はなかった。以上の理由により、入会を拒否されてしまうことが多かった。そのため、1990年代の穏田における新規事業所の商店会入会率は、50%強であったという（2011.3.7 S氏）。

そればかりでなく、こうした新規店舗は、営業中、大きな音量でBGMをかけることが多かった。また、カフェやバーといった店舗のばあい、週末深夜においてナイト・パーティを開催する¹⁸⁾。こうしたパーティにあつまる若者が、街路にたむろい、大きな声で話している。そして店舗からの騒音が発生する。こうした状況が続くことにより、既存の地域住民は、原宿警察署や渋谷区にたいし、何度も相談をおこなってきたという（2011.3.7 S氏）。

とくに穂田町会の元会長であるT氏の以下の発言は、このことを忠実に反映している。

T氏「正直、あたらしい店舗が集まった初期は、騒音やゴミのポイ捨てが多く、新規店舗、警察、区役所や町会、商店会と何回も相談しました。本来一方通行である路地を、速いスピードで、バイクに乗って走る美容室のオーナーや、大きな音量を出すカフェには、本当に嫌気がさしました。（中略）だから、あたらしく集まってきたお店には、かなり否定的な感情を抱いていたのは確か。」（2005.1.26）

さらに、この細街路では、来街する若者消費者にたいする、不良集団による金品強奪事件が多発した（2005.1.26 T氏）。具体的に言うと、この地区にある衣服路面店に買い物をするためにやってくる若者にたいし、多額の金銭をもっていることに目をつけた犯罪者が、「かつあげ」と称される恐喝と暴力を伴った金銭の略奪行為をおこなうというものである。しかし、こうした事件が増加するにもかかわらず、多くの新規店舗は、事件防止にたいして真剣に取り組まなかつたという。新規事業所の代わりに、住民が渋谷区役所や原宿警察署（一部は赤坂警察署）に相談し指導を受けながら、自発的に街区の治安維持活動と清掃活動をおこなってきたのである（2005.1.26 T氏）。

それではなぜ、ブティック経営者をはじめとした新規事業所は、地域活動に積極的に参加しなかつたのか。新規事業所によれば、地域活動に参加することを拒否していたのではなく、地域活動に参加する余裕がなかつたということである。表参道ヒルズの裏側に位置するセレクトショップPの経営者は、以下のように発言している。

経営者「当初は、町会や商店会に参加する意義も良くわからなかつた。しかも店の仕事が深夜まで続いた。たとえば仕入れ商品のチェックや売り上げの計算などがあり、店舗で一夜を明かすことも当たり前。こうした状況で、商店会に参加する余裕は全くない。だから、住民の皆さんの期待に応えられていないということになった。」（2005.1.26）

じつさいブティック経営者たちは、地域住民が町会・商店会を形成し、地域の秩序を維持するという活動をおこなっているという事実を徐々に認識しはじめていた。しかし、店舗や事務所の業務が多忙であったために、地域活動に積極的に参加できなかつたのである。細街路の衣服店は、少人数で運営していることが多い。そのためひとりあたりの業務の量が多い。こうした理由により、新規店舗は、既存の地域住民と密接な関係を築くことができなかつたということである。

さらに1980年代後半以降、街区の変容により、会員数が大幅に減少した。当時穂田町会・商店会の代表であったS氏によれば、1980年代においては、200会員ほどの会員の減少が認められたという。このような会員数の減少のいっぽうで、会員の構成にも変化がみ

られた。現在の会員のうち、3階建ての貸しビル経営の会員が急増したという。これは事業所の増加により、貸しビル業に転業した住民が急増したという背景がある。また従業員10名以上の企業会員も増加する傾向にあり、一般の居住世帯会員から構成される町会とはことなった性質を保有し始めている。

S氏によれば、こうした問題にたいし穂田町会（商店会）は、新規会員加入の推進を最大の課題とし、この地区にオープンした衣服店舗に、積極的な町会・商店会への加入要請をおこなってきた。しかし1990年代前半においては、衣服店舗の店員や店長は、町会に加入するメリットが何なのか理解できなかつた。また店舗運営に加え、町会活動に参加するにはかなりの労力が必要となるといい、加入にたいして否定的であったという（2011.10.8）。

こうして、旧来からの地域住民と、新規店舗や事務所のあいだには、1990年代前半において、大きな溝が発生した。この溝が、町会および商店会運営を困難にさせるという問題を発生させたのである。

6. 「原宿神宮前まちづくり協議会」—あたらしい地域団体—

(1) 「原宿神宮前まちづくり協議会」の設立と活動内容

こうした細街路の商業地化に伴い発生した諸問題を解決するために、神宮前地区6町会は、新規事業所、神宮前四丁目市街地再開発組合（森ビルが運営するデベロッパー）や、NPO法人渋谷・青山景観整備機構（SALF）が共同で、「原宿神宮前まちづくり協議会」¹⁹⁾を設立した。この協議会設立の背景に、渋谷区が2006年に導入した、「認定まちづくり協議会制度」が存在する。これは、「地域においてまちづくりに取り組む団体（当該地域の住民などで構成され、町会・商店会および各種地域団体が参加しており、当該地域を代表しているというコンセンサスを得られている団体）」を、「まちづくり協議会」として認定する制度である。この協議会には既存住民だけでなく、新規事業者やNPOが参加できる新しい地域団体である。上記の地域問題の解決を目指した防犯・美化活動、街並みの景観維持事業への参加や、商業地として魅力あるエリアとして維持するための活動を展開している。この制度を利用し、居住環境の改善と良好な商業環境の醸成を目的として形成された、あたらしい地域団体が、「原宿神宮前まちづくり協議会」なのである（S氏2012.9.13）。

「原宿神宮前まちづくり協議会」設立の発起人の一人である、SALF主宰で青山学院大学経営学部井口典夫教授は、設立の趣旨として、「神宮前地区に「住んでいる人」「働いている人」「来る人」にとって快適な環境をつくり維持していくために、必要な調査・研究・学習などを行いまちづくりを進める」という理念を制定し、区役所に認定の申請をおこなった。審査の結果、2006年6月13日に渋谷区から認定をうけた（渋谷区HP 2012.1.16）。

参照)。

具体的な活動内容は、住民や新規事業所により開催される定例会議をつうじ、原宿神宮前地区において発生する諸問題の解決に向けた活動計画を策定することや、行政への地区計画改正の請願、そして、街区の景観改善事業計画を策定し、協議会メンバーの企業が、事業を遂行するというものである(2012.9.12 S氏・2012.9.12 渋谷区役所職員)。例として、青山学院大学経営学部の井口典夫氏が申請し、採択された国土交通省社会実験の一環として、2004年に神宮前の細街路(キャットストリート)の道路整備をおこなったことを挙げることができる。また協議会メンバーの空間デザイン企業(森ビル傘下の企業)が主導となり、表参道のケヤキの管理や、信号機や案内板の配置も協議会が決めた。さらに協議会メンバーである住民は、協議会からの依頼により、原宿・穏田地区の清掃活動や、花を植えるなどの、美化活動を定期的におこなっている。この活動により、店舗運営者、地域住民と来街者が心地よく過ごせる空間づくりを達成できたという(2012.9.13 S氏)。

こうした地域活動が積極的におこなわれてきたことにより、神宮前に存在するブティック²⁰⁾やデザイン事務所が、徐々にこの地区にある9つの商店会に加入しはじめた。今日ではおよそ90%のブティックや特定のブランドの専門店が、9つの商店会に加入しているという(2011.8 S氏)。そして一部の店舗の経営者やデザイナーは、会合に参加し、街の美化運動に積極的に参加しはじめている。S氏によれば、近年の衣服専門店やデザイン事務所に勤務するひとびとは、既存の地域住民と密接な関係を構築し、たびたび発生する地域問題への対応策を共同で考え、解決に向けた活動をおこないはじめているという(2011.3.7)。

このように原宿神宮前まちづくり協議会の設立と、メンバーの諸活動は、街区の変貌がもたらした地域問題を少しずつではあるが、解決してきた。また協議会の活動が、従来の町会・商店会への加入率を上昇させた。今後、原宿神宮前まちづくり協議会の活動がますます拡大し、街区全体の小売店、デザイン事務所と地域住民との共同活動が積極的におこなわれてゆくことが、住民によって期待されているのである。

さらに協議会ないし町会・商店会のメンバーとなった、ブティック経営者やファッショングデザイナーたちは、神社の祭礼で御輿をかついだり、祭りにかかる諸業務にボランティアとして活動しはじめた。穏田神社は、1997年に再建された神社である。しかし、400年の伝統をもった神社であるという。それゆえ神宮前地区の古くからの住民は、この神社を、東郷神社と同様に、地域のシンボルとしてとらえている²¹⁾。1990年代前半以降に住民が急減したさい、神社の秋祭りの開催が危ぶまれたこともあるという。しかし、神宮前地区に集まってきたファッショングデザイナーやブティック経営者に、商店会や町会の委員が、秋祭りに参加するよう要請した。そして一部のデザイナーやブティック経営者が、祭りが地域の伝統的行事であることを認識し、近年では自主的に参加しているのである²²⁾。

このことにはかんして、T氏はつぎのような発言をおこなっている。

T氏「当初は、あたらしく集ってきた店舗の関係者のひとびとが、祭りに参加して頂けるかどうか、本当に不安だった。この祭りが消滅すれば、穏田のシンボルが消えてしまう。我々住民のモチベーションも、下がってしまうところであった。しかし、こうしたお店を経営する実業家の方々が、地域の歴史を理解し、商店会や穏田町会の維持に協力して頂くことをお聞きして、うれしかった。」(2005.1.26)

この祭礼をつうじて、セレクトショップ経営者、店員やデザイナーたちと、地域住民は友好的な関係を構築した。そして彼／彼女らは、毎朝10時にはじまる街区の清掃や、治安維持活動に積極的に参加した。さらに夜間の防犯・防火活動にも余裕がある限り参加した。こうして近年の細街路では、地域住民と、新規事業者のあいだの信頼関係が強化される傾向にある。

(2) 住民による「原宿神宮前まちづくり協議会」設立の動機

それではなぜ、既存地域住民は、新規事業所と共同で原宿神宮前まちづくり協議会を形成し、細街路の治安維持活動、美化活動や、祭事を共同でおこなってきたのか。その理由として、地域住民は、ファッショングデザイン事務所や、ブティックの家主または地権者であることが多いことがあげられる。とくに神宮前地区の細街路に住まう、地権者や家主の地域住民は、高齢者がおおく、年金と家賃収入で生計をたてていることが多い。より具体的にいうと、家主としての地域住民は、不動産業者のバックアップのもと、自宅を3階建ての商業ビルに建て替える。そして、ビルの1階および2階に数店舗のセレクトショップ、ヘア・サロンやカフェなどを入居させるパターンが多いといえる。つまり住民にとつて、ブティックやデザイン事務所とは、生計をたてるために必要不可欠な顧客なのである。このことにはかんして、前穏田町会長のT氏は、以下のような発言をおこなっている。

T氏「キャットストリートや裏原宿が、今のような観光地みたいになったことにより、良い側面もある。それは、やっぱり家賃収入だよ。洋服屋やカフェからの（家賃）収入と年金で、生計をたてている人は多いはず。だから、若者の（ブティック）経営者や、デザイナーさんと、問題を一緒に解決してゆくけど、（あくまでも）物件にはいってもらっている以上、かれらも、街にやって来る若者と同じようにお客さん。だから、じぶんたちができる範囲で、街のイメージ向上運動をおこなうことによって、ブティックや（デザイン）事務所に（現在の物件に）とどまってほしいという思惑は、もちろんあるよ。こういう思惑があるから、積極的にこういう活動をおこなっているのはたしかです。」(2005.1.26)

かれの発言からうかがい知れるとおり、細街路に住まう住民の日常生活は、ブティックやデザイン事務所から供給される、家賃をもとに、日常生活を営んでいるのである。逆にデザイナーやブティック経営者は、住民が家主のビルに、安価な家賃で入居できる。それにより、継続的なブティック経営や、創作活動をおこなうことができた。それゆえ彼／彼女らは、細街路に来街する若者消費者が減少したばあい、細街路じたいが衰退することを危惧していたのである。以下の発言は、このことを象徴的に語っているといえる。

T氏「街の様子はすっかり変わってしまった。（中略）でも、そのことをいつまでも悔やんでいても仕方ない。（中略）今、ぼくたちがこのエリアで家を持てるのは、ブティックやデザイン事務所から、家賃収入があるからなんだよ。もし、街が荒廃して、若い人たちが、街に来てくれなかつたら、お店はつぶれる。そうすれば、われわれ地域住民の生活も保障されなくなる。こうなつたら、穂田・原宿エリアの経済は、壊滅的状況になるかもしれない。」（2005.1.26）

この発言から、とりわけ地域住民が、新規事業所と肯定的な関係を結ぶ背景には、住民の生計を成立させているブティックや、デザイン事務所が、物件から流出することを阻止するための戦略であると解釈することができる。いっぽうでブティック経営者やデザイン事務所も、神宮前地区のなかでは、比較的安価な家賃で、住民から物件を借りることを可能にしている。ただ細街路で、問題や事件が多く発生したばあい、細街路のイメージがダウンする。それにより来街する若者消費者の数が減少するかもしれない。その結果、神宮前の細街路の土地資産価値にマイナスの影響が発生するかもしれない。住民、新規事業所やデベロッパーは、こうした危機を回避し、安定的な経済的利益を獲得するために、ネットワークを積極的に形成してきたものと考えることができる。

渋谷区神宮前の地域住民は、閑静で健全な居住環境を維持するために、50年近くものあいだ、諸問題を解決するための地域活動を展開してきた。しかし住宅街のファッショナブルな商業地区への変容を体験した現在、住民にとって新規事業所やデベロッパーとのネットワーキングが、家賃収入による生計の維持に必要不可欠となっている。このことが、原宿神宮前まちづくり協議会の形成を促し、住民による地域活動の方針を、閑静な居住環境の維持から、ファッショナブルな商業地区の管理へと転換させたのである。

（3）背景に存在する渋谷区役所の戦略とその限界

それでは、上述の原宿神宮前まちづくり協議会は、いかなる背景のもと形成されたのか。この背景には、渋谷区役所によるまちづくり方針が存在する。渋谷区は、2000年に「渋谷区都市計画マスタープラン」（以下、「渋谷区都市マス2000」と略称）を公表した。

「渋谷区都市マス2000」によれば、「創意溢れる生活文化都市」の醸成をテーマとし、「定住できるまち」「副都心を有するまち」という2つの要素の調和を図るというまちづくり指針を公表した（渋谷区 2001:3）。この指針にもとづき渋谷区は、「地域においてまちづくりに取り組む団体（当該地域の住民などで構成され、町会・商店会および各種地域団体が参加しており、当該地域を代表しているというコンセンサスを得られている団体）」を、「まちづくり協議会」として認定する制度を導入した。

「渋谷区都市マス2000」におけるまちづくりの方針は、区内のそれぞれの場所の特性を十分考慮しながら、決められたものである（渋谷区 2001）。渋谷区神宮前のまちづくり方針におけるキーワードは「ファッショナブルな生活文化のまち」「便利な都市型住宅地」である（渋谷区, 2001:21）。商業地区としては、国際色豊かなファッショナブルな商業地区として発展してゆき、住宅地としては、狭隘道路の解消や細街路の整備をつうじた、都心居住志向のひとびと向けの住宅街を形成するというものである。

「渋谷区都市マス2000」における神宮前のまちづくり方針には、以下のような渋谷区の戦略が内在しているものと筆者は考えている。それは、まちづくり協議会という新地域団体に、地域の管理を任せ、実態に沿ったまちづくり事業を展開させるという戦略である。たしかに原宿神宮前まちづくり協議会は、「ファッショナブルな生活文化のまち」を管理する団体として機能している。しかし「便利な都市型住宅地」というまちづくり方針は、具体性を欠いた方針として協議会メンバーに認識されている（2012.9.13 S氏）。さらに、このまちづくりの方針自体が、細街路が大きな変容を体験した2000年に制定された方針である。それゆえ過度に現実に沿った計画と、具体性に欠けた計画が混在している方針であるといえる。よって渋谷区は、現実に沿ったまちづくりの方針を、再度慎重に策定する必要があるといえる。

7. 考察と結論

本研究は、東京都渋谷区神宮前表参道の高級街区に隣接する、元来住宅街であった細街路が、どのような過程を経て、ファッショナブルな商業地区へと変容したのかという問い合わせを、主にこの細街路に住み続けてきた地域住民と、住民、デベロッパーと新規事業所により形成された新地域団体の観点から明らかにしてきた。以下では本研究の問い合わせにたいする答えを提示し、それを都市社会学の文脈で考察をおこなう。

東京都渋谷区神宮前は、1960年に制定された新住居表示まで、「原宿」「穂田」と呼ばれた地区であった。この地区は戦後、住民にとって風紀を乱すと認識された連れ込み旅館の増加問題や、若者の逸脱行為など多くの問題を抱えていた。ただ1980年代の土地バブル経済期以前までは、住民の行政への請願による条例の制定により、上記の諸問題を抑制することができた。

しかし1980年代の土地バブル経済期以降、従来の地域団体主導の活動では解決できない

問題が発生した。隣接する表参道が高級街区化し、その経済的波及効果が見込まれた細街路の土地資産価値が急上昇した。そのため、固定資産税の支払いに耐えられない多くの住民が、地域外に流出することになった。ただ細街路の商業地化が、必ずしもすべての住民を流出させることを意味するわけではない。住み続けた地域住民も存在する。彼／彼女らは、住宅を低層複合ビルに建てかえ、入居する衣服路面店、カフェやデザイン事務所といった新規事業所からの家賃をもとに日常生活を営んできた。

とりわけビルオーナーとなった住民は、細街路で発生した諸問題を解決するばかりでなく、ファッショナブルな商業地区として細街路を管理するために、デベロッパーや新規事業所と共同で「原宿神宮前まちづくり協議会」という新地域団体を設立した。この地域団体は、居住環境の改善よりも、街区が持ちはじめたファッショナブルなイメージの維持に力点を置いた活動をおこなってきた。つまり、住環境の維持を目的として活動をおこなってきた住民みずからが、住宅街をファッショナブルな商業地区への変容を促すという矛盾をうみだしたのである。

本論文の冒頭で述べたとおり、脱工業化やグローバル経済の発達は、先進国諸都市の産業構造の再編や、それに伴う都心部空間構造の再編に、大きなインパクトを与えた。とりわけ海外の先行研究では、衰退傾向にあった先進国諸都市の都心部インナーエリアにおける、移民労働者世帯、低所得世帯や、貧乏なアーティストの排除を伴う、街区の再開発にフォーカスがあてられてきた (Zukin 1982; 1995; Zukin et al. 2009)。日本におけるバブル期の都心コミュニティ研究においても、固定資産税の支払いに耐えかねた住民の流出過程に焦点があてられてきた (奥田 1985 : 庄司 1988 : 和田 1988)。とりわけ奥田による神田三崎町の研究から、1980年代における土地資産バブルが東京都心部の住民の流出を促し、オフィス街への変容を促したことが明らかにされた (奥田 1985)。また庄司や和田の研究でも、バブル期における土地資産価値の上昇が、渋谷区神宮前における高級街区隣接の、住宅街細街路からの住民流出に焦点をあて、それをひとつの都市問題としてとらえた (庄司 1988 ; 和田 1988)。

これらの先行研究とはことなり、本研究の事例記述から、高級街区に隣接する住宅街が、ファッショナブルな商業地区へと変容するさい、みずから土地資産を活用しながら、細街路に住み続ける住民も、多く存在することが明らかになった。ただしそれは、元来住民が目標としてきた、既存地域社会の維持に成功したことを意味するのではない。神宮前の地域社会そのものが、従来型の日常生活を媒介とした住民組織を基盤としたものから、住民、デベロッパー、新規事業所のあいだの不動産取引を媒介として形成された新地域団体を基盤としたものにかわり、細街路が住宅街からファッショナブルな商業地区へと変容してきたことを意味しているのである。

ここで本研究の学術的意義を提示しておく。まずひとつめは、海外の都市社会学との関連である。これまで海外の都市社会学における、都心部細街路のファッショナブルな商業

地区への変容過程に焦点をあてた研究は、脱工業化による零細工場の衰退と、労働者世帯の流出による土地資産価値の下落が、衣服デザイナーや衣服店を経営する個人事業主の集中を促すことを明らかにしてきた (Bovone 2005)。それにたいし本研究は、東京都心における、元来住宅街であった細街路の、ファッショナブルな商業地区への変容過程を、既存地域住民による住宅の複合ビル化と、近年の不動産取引を媒介として形成されたあたらしい地域団体の動向をつうじて明らかにした。そこに本研究の事例研究としての学術的意義がある。

2つめの学術的意義は、日本の都市社会学との関連である。本研究は、1990年代以降2000年代までの表参道に隣接する細街路の変容過程を詳細に記述し考察をおこなった。それゆえ1980年代における都心コミュニティ研究の延長線上に位置づけられる。先述のとおり、既存地域住民は、土地資産バブル期以降、細街路に住み続けるために、住宅を複合ビルに建てかえ、ビルのオーナーとなった。ビルオーナーとなった地域住民は、生計を維持するために、新規事業所やデベロッパーと共に、あたらしい地域団体を形成した。現在この新地域団体の活動は、ファッショナブルな商業地区の管理が主要となっている。つまり、長年居住環境の改善を試みてきた住民が、細街路をファッショナブルな商業地区への変容を促したのである。本研究は、これまでの日本の都市社会学のなかで見いだされていなかった、この矛盾を、事例記述をつうじて明らかにしてきた。そこに本研究の都市社会学研究としての学術的意義があるといえる。

ただし本研究には、まだ多くの研究課題が残されている。主要な研究課題として、以下の3点を挙げることができる。まず、ひとつめは住民の高齢化にかんする問題である。神宮前のビルオーナーである住民の多くは、70歳以上の高齢者である。住民の子孫も高い税金の支払いや、居住環境として悪化したこの地区に、回帰することはないであろう。夜間人口が減少することは、従来の地域団体が融解し、用途地域指定に則った低層ビルのオーナーが不在になることを意味する。その結果、住宅街機能は衰退し、商業地化が促進されることが予測される。協議会の活動が、現在のような住宅と事業所が混在する都市細街路に内在する問題を改善できるのか。そのさい、行政はどのような対応をおこなうのか。これが、1つめの本研究の課題である。

2つめの課題に関連する動向として、国内外の不動産投資法人（リート）が、神宮前における細街路の物件を買収するという現象が近年見受けられている（矢部 2008）。とりわけキャットストリートに所在する、有名ブランド衣服店が入居するビルの資産価値が、高まっている（矢部 2008）。実際こうしたビルにたいし、日本リテールエステート投資法人²³⁾が、投資を開始している（日本リテールエステート投資法人HP 2012.9.18参照）。この不動産投資法人の動向が、細街路にどのような影響を与えてゆくのか、今後精査する必要がある。

さいごに、渋谷区役所の動向を詳細に把握することが、本研究に求められた大きな課題

として挙げられる。先述のとおり、原宿神宮前まちづくり協議会という新地域団体の形成の背景には、渋谷区による協議会制度の制定が存在する。渋谷区は、認定まちづくり協議会制度を導入したことにより、協議会に街区の管理を任せることを可能にさせ、地域の実態に沿った問題解決を促すことを試みている。そればかりでなく、「渋谷区都市マス2000」にもとづく街区の再整備をつうじて、「創意あふれる生活文化都市」としての発展を図り、副都心として神宮前地区の地位を確立させるという行政の戦略が窺いしれる。ただ先述のとおり、区が制定した神宮前のまちづくり方針は、事後的に制定されたものである。それゆえ過度に実態に沿った方針と、実態的ではない方針が混在している。それゆえ渋谷区役所は、神宮前のまちづくり方針を見直す必要があるといえる。ひきつづき、行政の動向を継続的に調査することが、本研究に求められているのである。

注

- 1) 9つの町会と商店会が、原宿商店会連合会HPに紹介されている。ただ、後述の穏田町会元会長T氏とS氏によれば、穏田町会の活動拠点は、現在の神宮前6丁目であると述べている（2005.1.26/ 2011.3.7）。また穏田表参道町会は、港区南青山地区の表参道町会との連合組織とのことである（2011.3.7 S氏）。
- 2) 後述のS氏によれば、「神宮前には、6つの町会がある」という。
- 3) このように、以前から住所として用いられてきた町界、地番、そして町会・商店会の名称が混乱している。このことから、住民の日常生活や、行政上、大きな混乱を招いたことが窺いしれる。
- 4) 穏田商店会とは別の組織である。
- 5) S氏によれば、竹下通りとつながる裏路地である（2011.3.7）。
- 6) 神宮前小学校（現在の神宮前4丁目）に通う児童をさす。神宮前小学校は、1923年に「千駄ヶ谷町立穏原尋常小学校分教場」として設立された。1947年に現在の名称となった。
- 7) 竹下町会、穏田町会、神宮通り2丁目町会、原宿一丁目町会、原宿二丁目町会、そして原宿三丁目町会の6つである。
- 8) 現在のJR千駄ヶ谷駅・メトロ北参道駅隣接エリア。鳩森八幡神社のある、渋谷区千駄ヶ谷1丁目をさす。
- 9) 東京都例規集によれば、第二種文教地区であるこの地区には、下記に該当する建築物は建てられない（東京都HP http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_menu.html 2012年1月9日参照）。
 - ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、喫茶店などで風営法の適用をうけるもの
 - ・ホテルまたは旅館
 - ・劇場、演芸場または観覧場
 - ・勝馬投票券発売所、場外車券売場および勝舟投票券発売所
 - ・前各号の建築物に類するもので、環境を害し、または風俗をみだすおそれがあると認めて知事が指定するもの
- 10) 東京都文教地区建築条例昭和二十五年一二月七日条例第八八号

(東京都HP <http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki> 2012年1月8日参照)。

- 11) 原宿族」とは、暴走族に類似した、若者集団である。
- 12) 現在は、渋谷区管轄の組織。子ども青少年対策課青少年育成係が管轄部署である(2011年12月22日現在)。後述の通り、この組織は、6町会長により設立された住民組織である。
- 13) 東京都の組織である。現在の管轄部署は、青少年・治安対策本部である(2011年12月22日現在)。
- 14) 正式名称は、東京都公害防止条例(昭和四十四年東京都条例第九十七号)である。
- 15) 正式名称は、「神宮前原宿地域生活環境を守る会」である。現在、東郷神社近く(渋谷区千駄ヶ谷)に建設予定の高層マンション建設運動反対運動をおこなっている団体に該当する(2011.3.1 友人である、渋谷区神宮前5丁目住民からの話)。
- 16) この反対運動に当時参加していたのが、T氏(元穂田町会長)である。
- 17) 筆者自身もそうだった。
- 18) 文教地区条例により禁止されているが、2005年1月に筆者が観察した、パーティの主催者であった神宮前6丁目のカフェ経営者は、条例の存在すら知らなかった(2005.1.26)。
- 19) 原宿神宮前まちづくり協議会は、国土交通省から「スーパーモデル地区」としての後援を得ている(T氏 2005.1.26)。
- 20) 2011年9月現在で、新規事業所の約9割が加入しているという(2011.9.16 S氏)。2003年には、表通りの「Dior表参道」も加入した。
- 21) S氏との会話から、筆者は、多くの穂田エリアの住民は、穂田神社に、とりわけ愛着を持っていることを感じ取ることができた。
- 22) 2011年10月に開催された秋の祭礼が開催された。筆者は、表参道の歩道から、穂田神社の御輿を観察した。担ぎ手は10名ほどで、住民とショップPの店員が担いでいる(2011.10.8)。
- 23) 資産運用会社は、三菱商事株式会社と、UBS AG(本社:チューリッヒ)。

文献

- Bovone, L. 2005. "Fashionable Quarters in the Postindustrial City: The Ticinese of Milan." *City and Community*. 4 (4) : 359-380.
- Clark, Terry N. (ed.) 2003. *The City as an Entertainment Machine*. JAI: Elsevier Press.
- Florida, R. 2002. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. Basic Books. (=2008, 井口典夫訳『クリエイティブ資本論——新たな経済階級の台頭——』ダイヤモンド社.)
- 原宿シャンゼリゼ会編. 1995. 『原宿』原宿シャンゼリゼ会.
- 川島蓉子. 2008. 『ビームス戦略』日本経済新聞出版社.
- . 2011. 『ユナイテッドアローズ——時代を超えるクリエイティブ商人道』アスペクト.
- Lloyd, R. 2002. "Neo-Bohemia: Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago." *Journal of Urban Affairs*. 24: 517-532.
- . 2004. "The Neighborhood in Cultural Production: Material and Symbolic Resources in the New Bohemia." *City and Community*. 3 (4) : 343-372.

- . 2006. *Neo-Bohemia: Art and Commerce in the Postindustrial City*. New York: Routledge.
- 三田知実. 2006. 「消費下位文化主導型の地域発展」『日本都市社会学会年報』24:136-150.
- 奥田道大. 1985. 『大都市の再生——都市社会学の現代的視点——』有斐閣.
- 穂田表参道町会編. 1983. 『原宿』穂田表参道町会.
- Sassen, S. 2001. *The Global City: New York, London, Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press.
(=2008, 伊豫谷登士翁・大井由紀・高橋華生子訳『グローバル・シティ』筑摩書房.)
- 渋谷区役所. 2001. 『渋谷区都市計画マスターplan2000』.
- 庄司洋子・三本松政之. 1987. 「地域社会「原宿」の福祉問題」『日本社会事業大学社会事業研究所年報』23: 199-212.
- 庄司洋子. 1988. 「原宿地域住民の生活と福祉——住民意識調査の分析を通して——」『日本社会事業大学社会事業研究所年報』24: 241-285.
- 和田清美. 1988. 「大都市都心周辺住宅地域の地域変貌——「原宿」の地域社会研究——」『日本社会事業大学社会事業研究所年報』24: 287-310.
- 矢部直人. 2008. 「不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発」『経済地理学年報』54 (4) : 292-309.
- Zukin, S. 1982. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. New Jersey: Rutgers University Press.
- and E. Kosta. 2004. "Bourdieu Off-Broadway: Managing Distinction on a Shopping Block in the East Village." *City and Community*. 3 (2) : 101-114.
- et al. 2009. "New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City." *City and Community* 8 (1) : 47-65.