

# 繁華街の機能・空間集積と地域コミュニティの相補関係と まちの持続性 その6

日大生産工(院) ○新尾 一眞 日大生産工(院) 小出 千容  
日大生産工 北野 幸樹

## 1. 研究の背景と目的

日本の都市は戦後の「東京戦災復興都市計画」を契機に、インフラ整備を基盤とした機能的発展を遂げてきた。その中で新宿は、関東大震災後の移住促進や闇市の形成を背景に、居住・就労・娯楽機能が混在する繁華街として成長した。しかし近年、都市部では人口流動化や地域経済の衰退により地域コミュニティが弱体化し、孤独死など社会的孤立が都市生活の持続性を脅かしている。東日本大震災では地域コミュニティの有無が復興力の差として表れ、その必要性が再認識された。

かつて繁華街は地域生活や文化を支える場であったが、近年は店舗運営者の高齢化や大型商業施設の郊外立地、新型感染症流行時の外出制限などで利用が減少し、空き店舗が増加している。また従来、繁華街は経済的機能を中心にして論じられてきたが、実際には店舗運営者・来街者・地域居住者が交錯する社会的交流の場である。そこで本研究は、戦後の闇市を起源とする新宿ゴールデン街を対象に、繁華街が地域コミュニティの担い手として果たす役割を明らかにすることを目的とする。三者の意識や活動を比較分析し、繁華街を地域社会と共に進化する「創発的関係」の場として、その意義を再考する基礎的知見を提示することを目指す。

## 2. 既往研究と本研究の特徴

既往研究では、繁華街は消費や娯楽の場にとどまらず、地域生活と結びつく社会的基盤として機能することが示されているが、主体間の関係性を横断的に捉えた研究は少ない。

本研究は新宿ゴールデン街を対象に、ヒアリング・アンケートを通じて三者の意識を統合的に捉え、GIS（地理情報システム）を通じて繁華街の歴史・空間・主体意識を総合的に扱うことで、繁華街の存続と変容を包括的に理解する新たな枠組みを提示する点に新規性がある。

## 3. 研究の方法

本研究は、戦後の闇市を起源とし、現在も独自の文化とコミュニティを維持する新宿ゴールデン街を対象とする。新宿ゴールデン街は狭小な空間に多様で個性的な店舗が密集し、店舗運営者や来街者、周辺の地域居住者など多様な主体が日常的な交流を通じて相互に影響し合い、独特的な都市空間と社会的関係を形成している。この複雑で重層的な主体間関係を明らかにすることを目的とし、量的調査としてのアンケートと質的調査としてのヒアリングを実施する。さらに、GISによる空間分析やテキストマイニングを組み合わせることで、繁華街と地域コミュニティの持続的関係の形成・維持構造を多角的に把握することを目指す。

## 4. 調査の概要

本研究では、店舗運営者、来街者（常連客を含む）、地域居住者の三者を対象として調査を実施した。まず、3名の店舗運営者から協力を得て、令和7年7月から8月にかけてヒアリングを行い、経営方針や来街者との交流のあり方、地域コミュニティとの関わりについて聞き取りを行った。次に、来街者については、常連客2名に対してヒアリング形式の調査を行い、店舗利用の実態や地域への関与、まちへの愛着などに関する意見を収集した。その上で、令和7年6月から8月にかけてアンケート調査を実施し、新宿ゴールデン街内の協力店舗5店にQRコードおよびURLを記載した案内紙を設置、店舗運営者による呼びかけを通じて回答を募った結果、18件の有効回答を得た。さらに、地域居住者に対しては同期間に、新宿ゴールデン街を中心とした半径1km圏内の戸建て住宅約700世帯を対象にアンケート案内をポスティングし、60件の有効回答を得た。これらの調査により、繁華街に関わる多様な主体の意識や関係性を多角的に把握することを目指した。

---

Study on Relationship between Functional and Spatial Concentration  
of Downtown and Complementarity of Local Community and Sustainable of Town  
Part6

Kazuma ARAO, Chihiro KOIDE and Koki KITANO

## 5. 分析方法

分析にあたっては、まず店舗運営者および常連客へのヒアリング記録を対象に、「KH Coder」を用いた計量テキスト分析を実施した。形態素解析を経て抽出された語の出現頻度や共起関係を把握し、両者に共通する意識や特徴を明らかにした。また、地域居住者と来街者のアンケートは単純集計により生活実態・地域コミュニティ意識・まちへの愛着度を整理し、ヒアリング結果と対比させて主体間の意識的相互浸透を検討した。さらに、自由記述欄の文章については前処理（形態素解析・同義語統合・不要語削除）後にテキストマイニングを行い、地域居住者の生の声を定量的に把握した。この手法により、選択肢回答では得られない潜在的課題や要望の抽出を可能にした。

加えて、空間的分析として1960年の火災保険特殊地図、2011年の土地利用図、2025年の現況図を重ね合わせ、GISを用いた地図作成を行い、新宿ゴールデン街の土地利用変遷を整理した。この地理的变化を基盤に、アンケートおよびヒアリングから得た意識データを関連づけ、空間変容と主体意識の対応関係を検討した。以上の枠組みにより、繁華街と地域コミュニティの関係性がいかに持続・変容してきたのかを明らかにし、今後の都市における持続可能な繁華街のあり方を考察した。

## 6. GISからみる空間変容（図1,図2,図3）

1960年代以降、新宿五丁目交差点周辺の道路整備に呼応して、一定の区画整理が進んだ。区画骨格は早期に確立していたが、東京メトロ線・都営新宿線など交通機関の整備でアクセシビリティが向上し、区画自体の大変動なく建築物の建て替えが継続的に生じた。2011年以降は大規模開発が限られる一方、東方の新宿五・六丁目の住宅地で新築が増え密度が上昇。総じて、交通インフラ整備と建築更新の相乗効果で、既存の路地網を保持しつつ、都市活動は高度化・多様化し、来街者層は郊外居住者と海外観光客へ広がった。さらに、駅接続の改善が回遊性と滞在時間を押し上げ、商業の入れ替わりと用途転換を促進。細かな更新の集積が景観・土地利用効率を底上げし、地域の吸引力を高めている。一方で区画割と細街路の骨格は戦後からの枠組みを保ち、歴史性を保しながら現代的需要を受け止める器として機能した。これらのプロセスは観光・夜間経済の活性化に寄与し、居住と来訪の混在を許容する都市構造を支えた。結果として、物理基盤と段階的更新の両立が地域の持続性を下支えしている。



図1 新宿ゴールデン街周辺半径 1km (1960)

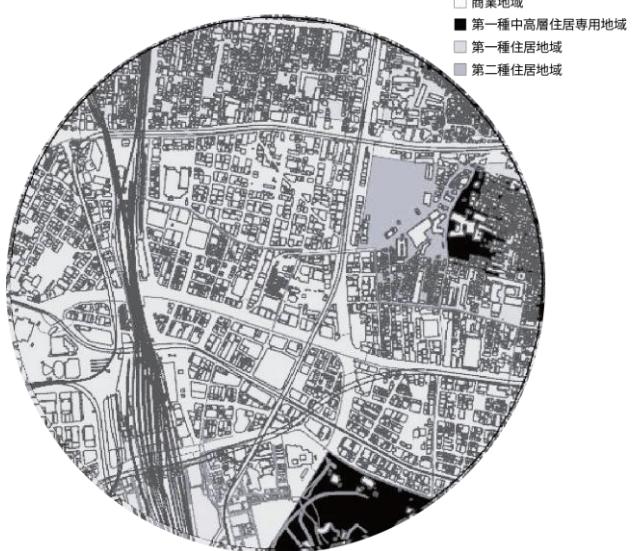


図2 新宿ゴールデン街周辺半径 1km (2011)

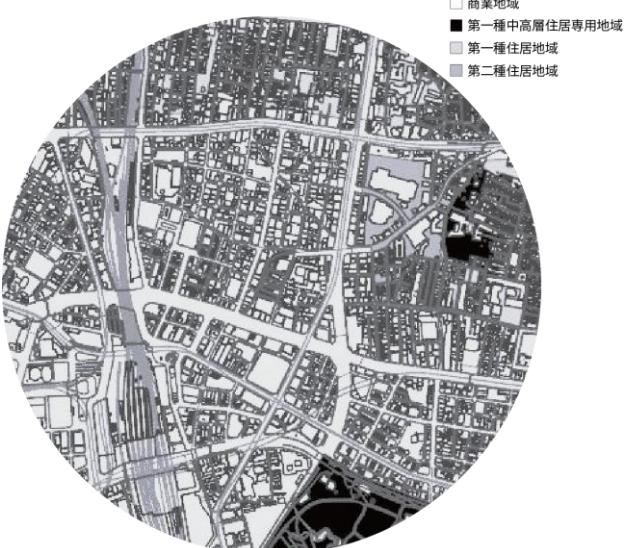


図3 新宿ゴールデン街周辺半径 1km (2025)

## 7. 店舗運営者の意識

新宿ゴールデン街の店舗運営者へのヒアリングを共起ネットワーク分析し、場の捉え方や経営姿勢の共通点と相違点を明らかにした。

### 7.1 店舗運営者A(50代)の評価(図4)

店舗運営者Aは「個性」「匂い」「雰囲気」といった語を多く用い、新宿ゴールデン街という場の独自性を価値源泉として評価している。

「インバウンド」に言及し訪日客の増加を日常的に受け止める一方、「仲間」「紹介」といった語から、参入・継続の背後に人的ネットワークの存在が示唆される。「ママ」「元気」「強い」の特徴は、人的魅力を軸とした店舗運営の特徴を示している。

### 7.2 店舗運営者B(40代)の評価(図5)

店舗運営者Bは「組合」「観光」「宣伝」「守る」など共同体の運営面に関する語が多く、個店を越えて地域を捉える姿勢が強い。「コロナ」期に創業し「常連」形成への不安を語るなど、需要や関係資本の不確実性を意識していることが読み取れる。そのため、防犯・防災と対外プロモーションを両立させるエリア全体の持続可能性を重視する運営姿勢が特徴的である。

### 7.3 店舗運営者C(30代)の評価(図6)

店舗運営者Cは「ルール」を重視し、内的秩序の維持に強い関心を示す。「働く」若い人が増えているといった語から若い担い手の増加を肯定的に捉えており、「歴史」「面白い」といった語は場の来歴への関心と物語性の関心を示す。「防火設備」と「雰囲気」の発言から、安全対策と空間的魅力の背反を意識していることも読み取れる。また「総会」「参加」に関する語群は、形式的参加が難しい主体を包摂する仕組みの必要性を示している。

### 7.4 店舗運営者3名の共通点と相違点(図7)

三者に共通する読み取りとしては、「雰囲気」「個性」「歴史」といった場の価値への言及と、来街者との関係を意識する点である。また、Aの仲間ネットワーク、Bの組合運営、Cの参加設計など、個店を越えた視野を有している点も共通する。一方で、Aは〈場の魅力と人的ネットワーク〉、Bは〈エリア運営と対外調整〉、Cは〈規範維持と文化継承〉を重視するなど、それぞれ異なる重心を持つ。

総じて、Aは「新宿ゴールデン街の独自性の体現」、Bは「持続可能な共同体運営の調整」、Cは「秩序と文化継承の統合設計」を担っており、来歴の評価、空間印象、対外関係、秩序形成といった層を相互に補完しながら、個店の実践がエリア全体の運営と文化的価値の形成に寄与していることを示している。

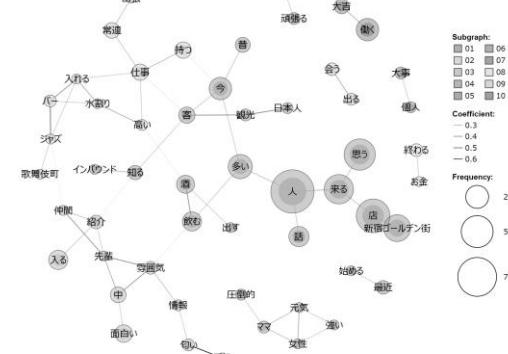


図4 店舗運営者A(50代)の共起ネットワーク

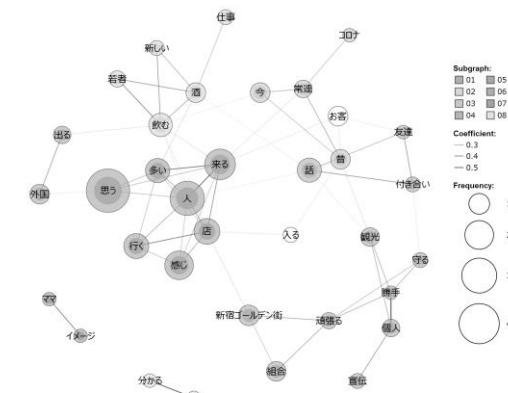


図5 店舗運営者B(40代)の共起ネットワーク

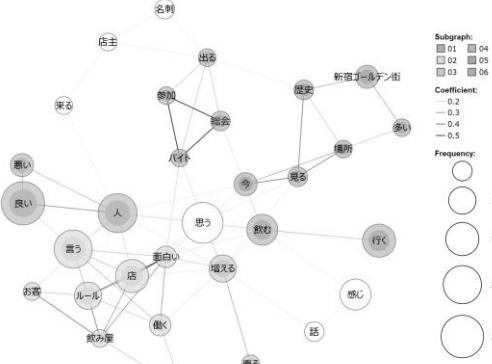


図6 店舗運営者C(30代)の共起ネットワーク

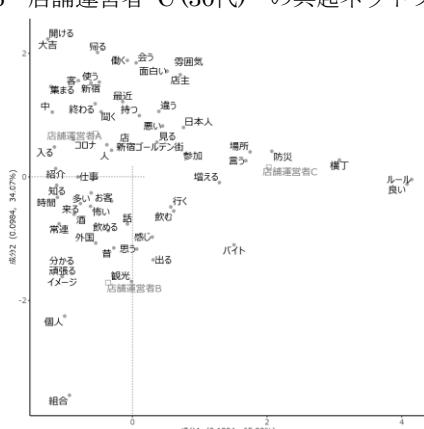


図7 店舗運営者3名の対応分析

## 8. まとめ

本研究で得られた新宿ゴールデン街の存在意義と持続的なまちづくりに関する基礎的知見を以下に整理する。

### 1) GISからみる1960年～2011年の変容

新宿五丁目交差点付近を中心とした道路整備に伴い、新宿ゴールデン街周辺でも一定の区画整理が行われたことが確認できる。また、東京メトロ線や都営新宿線の整備によって区画自体に大きな変化はなかったものの、多くの建築物が建て替えられ、周辺環境に変化が生じた。これにより、新宿全体への人の流動性が高まり、多様な人々が新宿ゴールデン街を訪れる契機となったと考えられる。

### 2) GISからみる2011年～2025年の変容

2012年に大規模複合ビル「新宿イーストサイドスクエア」が竣工したことが最も顕著な変化である。それ以外は大きな区画変化は見られないが、新宿ゴールデン街から東方の新宿五丁目、六丁目の住宅街で建築物の増加が確認される。これにより、新宿ゴールデン街周辺の居住人口の増加が見込まれ、従来よりも美観や治安に対する社会的要請が高まると考えられる。

### 3) GISからみる全体の変容と考察

1960年代にはすでに区画や道路の基本的形態が確立していたが、以降の交通機関整備や建築物の更新により都市基盤には大きな変化が生じた。これにより、新宿ゴールデン街は地域住民や常連客のみならず、インフラ整備を背景とした郊外からの訪問者や海外観光客を含む多様な来街者層の需要を獲得したと推測する。

### 4) 店舗運営者Aの意識的側面

店舗運営者Aは「個性」「匂い」「雰囲気」を強調し、場の独自性を価値源泉と評価する。「インバウンド」の語から訪日客増加を日常的変化と認識し、「仲間」「紹介」により人的ネットワークが参入・継続に寄与していることを示す。「ママ」「元気」「強い」などは人的魅力による運営の特徴を表す。これにより、店舗運営者Aは、新宿ゴールデン街を構成する上で「人」の存在が重要な要素であると認識していることが考えられる。

### 5) 店舗運営者Bの意識的側面

店舗運営者Bは「組合」「観光」「宣伝」「守る」など、まち単位の運営意識が強い。「コロナ」期創業による常連形成への不安や需要不確実性を認識し、防犯・防災と対外プロモーションを両立する地域全体の持続性志向が特徴。これにより、店舗運営者Bは、新宿ゴールデン街への強い愛着を背景として、組織体制の在り方に懸念を抱いていることが考えられる。

### 6) 店舗運営者Cの意識的側面

店舗運営者Cは「ルール」を守ることを重視し、秩序維持に注力する。「働く」「若い」から担い手世代更新を肯定。「歴史」「面白い」は場の来歴や物語性への関心を示す一方、防火設備と雰囲気の両立困難を認識。「総会」「参加」は包摂設計の課題を示す。これにより、店舗運営者Cは、新宿ゴールデン街の持続性を維持する上で、歴史や文化の継承を重視しつつも、時代の変化に応じた建物更新の必要性との間に葛藤を抱いていることが考えられる。

### 7) 店舗運営者三者の意識構造と比較的考察

三者に共通するのは、「雰囲気」「匂い」「歴史」といった場の価値への関心と、来街者との関係を意識する点である。また、Aの仲間ネットワーク、Bの組合運営、Cの参加設計など、個店を越えた視野を共有している。一方で、Aは〈場の魅力と人的ネットワーク〉、Bは〈エリア運営と対外調整〉、Cは〈規範維持と文化継承〉を重視する。総じて、Aは「新宿ゴールデン街の独自性の体现」、Bは「持続可能な共同体運営の調整」、Cは「秩序と文化継承の統合設計」を担い、個店の実践がエリア運営と文化的価値形成に寄与していることが示された。これにより、「人」「組織」「建築」のそれぞれの視点を三者の店舗運営者が補うことで、新宿ゴールデン街の持続性に寄与し、多層的な関係性によって支えられる社会的システムとして機能していることが考えられる。

## 参考文献

- 1) 東京都総務局、東京都公文書館所蔵の戦災復興都市計画関係資料、都市計画東京地方委員会文書の構造把握、  
[https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/soumu/2622\\_0609r\\_report07\\_01](https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/soumu/2622_0609r_report07_01)
- 2) 木下淳、北野幸樹：繁華街の機能・空間集積と持続的コミュニティに関する研究、日本大学生産工学部第53回学術講演会概要、pp.389-392、2020.12
- 3) 萩野汐香、木下淳、北野幸樹：繁華街の機能・空間集積と持続的コミュニティに関する研究その2、日本大学生産工学部第54回学術講演会概要、pp.563-566、2021.12
- 4) 初田香成：仮説的社会空間としての闇市、関東都市学会年報第17号、2016.3
- 5) 石博督和、初田香成：「新興市場地図」にみる戦後東京のマーケットの建築的分析、日本建築学会計画系論文集 第79卷 第705号、pp.2589-2597、2014.11