

雑司が谷研究 14

—— 雑二ストアの利用の歴史 ——

Zoshigaya Research 14: History of Zouni Store Use

住居学科 林 千紗 葉袋 奈美子
Dept. of Housing and Architecture Chisa Hayashi Namiko Minai

抄 録 終戦直後から 1960 年代半ばにかけマーケットと呼ばれる木造低層商業施設が多く建設されたが、戦災復興区画整理や再開発、消費行動の変化等により現存は数少ない。成立時期により駅前周辺の闇市として戦後形成したものと、復興期に急増した都心住宅地の買物の場として発展したものに大別され、本研究では後者の復興期に建設された雑二ストアを対象とし、空間的特徴やそこでの暮らしや交流について明らかにする。権利者へのヒアリング・実測調査から建築形態・平面計画について闇市由来と同様の特徴がみられた一方で店舗面積にゆとりがあり、出店者に合わせた建築計画が確認された。現存できた理由として、土地の所有形態、職住一体となった住民同士や地域住民との深い交流が挙げられる。以上から将来の活用として多世代が交流し地域の暮らしを支える場として再生する可能性を認識し、老朽化した建物の機能更新を行いながら交流拠点としての再活用が望まれる。

キーワード：マーケット、地域交流拠点、個人商店、闇市、雑司が谷

Abstract From the end of the WWII to the mid-1960s, many low-rise wooden commercial buildings called “markets” were built in Japan. This paper focuses on the Zouni Store built during this reconstruction period, and clarifies its characteristics, the lifestyle it promoted, and interaction with customers. While similar characteristics to the black market were observed in terms of architectural form and floor plan, the spacious market’s architectural plan was tailored to the contents of the store. The reasons for the market’s existence include the type of land ownership and deep interaction with the resident community. Based on the above, recognizing the potential for future use as a multi-generational place that supports local lifestyles, it is desirable to reuse the aging buildings as an exchange center while updating its functions.

Keywords: market, regional exchange base, private store, black market, Zoshigaya

1. 研究の背景・目的・位置づけ・研究方法

戦後復興期から 1960 年代半ばまでマーケットと呼ばれる木造低層の商業施設が多く建設された。しかし 1950 年以降の戦災復興土地区画整理事業やその後の再開発事業の影響、スーパーマーケットの台頭などにより現存するマーケットは数少なく、残っているものも空き店舗が目立ち不動産価値の低下が見られる。

マーケットは成立時期により大きく 2 つに分けら

れる。ターミナル駅前やその周辺で闇市として戦後形成が進んだ大規模マーケットと、1950 年以降都心部に集積した住宅地に近接し日常的な買物の場として発展したマーケットの 2 種類である。

これまでの研究では前者のマーケットについてが主である。松平誠による池袋や新宿を対象とした一連のヤミ市研究¹や、石樽督和（2014 年、2016 年）^{2,3}、初田香成（2011 年）⁴ による研究があげられる。また高橋（2003 年）⁵ らの研究では、戦後初期の再開発事例として露店収容建築を 5 つのタイプ別に分

類し、その中でマーケットを都市の戦後復興に向けた実験的な建築として捉えている。

一方、後者のマーケットでは地域内に居住する人々により自然な交流が行われ、コミュニティが存在していたが、現在はこのようなタイプのマーケットはほとんど残っておらず、またこのようなマーケットについて研究されているものは少ない。

本論文では、1950年以降に建設され、今も残る小規模マーケットである雑二ストアを対象とし、独特のマーケットの空間的特徴や、そこでの暮らしや人々の交流について明らかにして記録保存するとともに、長くこの地域に残り続けてきた背景を探ることを目的とする。

本研究は、ヒアリング調査、実測調査、そして既存資料をもとに検討を行った。ヒアリング調査は、権利者へのヒアリング調査（権利者3名、家族2名、周辺住民）に行った。その内の一軒の実測調査及び記録を、2021年6月から9月にかけて実施した。これらを踏まえ、文献調査や東京都航空住宅地図帳、ゼンリン住宅地図などを用いた地図研究、提供を受けた写真資料から当時の生活実態の調査を行った。

2. 雑二ストアの概要

1) 立地場所と建物概要

雑二ストアは東京都豊島区雑司が谷にあり、山手線の内側に位置しながら住宅地が立ち並ぶ歴史ある街に存在する。雑司が谷には3つの商店街があり、そのうちもっとも東側にある弦巻通り商会に属している。図1に示すように地域の憩いの中心となっている2020年3月に開園した雑司が谷公園（旧高

田小学校）へとつながる通路の二面接道である。なお、鶴巻通りは鶴巻川を暗渠化して形成された商店街であり、東側に雑司が谷公園に続く道は、江戸時代から使われている護国寺と雑司が谷鬼子母神堂をつなぐ路地の一つで、狹隘道路である。

近接する鬼子母神の参道やその周辺の商店街は江戸時代から観光客を受け入れる商店街としての機能もあったことは異なり、弦巻通りの商店街は居住者向けの営業が中心であった。周辺の住宅地は大正期に宅地としての利用が盛んになり、昭和期には多くの人々が住み、日常的に利用する商店街であった。夕方には、自転車で通るのが憚られるほどに多くの人が行き交っていたと証言する人もいる。



図1 雑二ストアの位置関係



a) 現在の雑二ストア

b) 完成当初の記念写真資料

c) アーケードの様子

写真1 雑二ストアの様子

建物は、木造2階建ての長屋建て4棟から現在は構成されており、弦巻通りに面した部分は火災の被害後に建て替わった。1階が店舗、2階に店主が居住する建物で、階段は建物内部にある。1950年代に建てられて以降、建て替えは行われておらず、建築当初の雰囲気の残る空間である。2階建てであるにも関わらず、実測の結果一部の柱の直径が、1階部分の柱の太さの方が2階の柱よりも太いことが確かめられた。ヒアリング調査では、廃材を集めてきたとの説明もあり、戦後の建材が品薄であった時代背景が影響している。

実測後の図面作成時には、在来木造に多い910mmのグリッドを用いて、実測値と照らし合わせながら実測図面の作成を行った。特に実測を行った建物では、グリッド上に図面を作成することが出来、特別な寸法間隔で建てられた建物ではないと推測される。

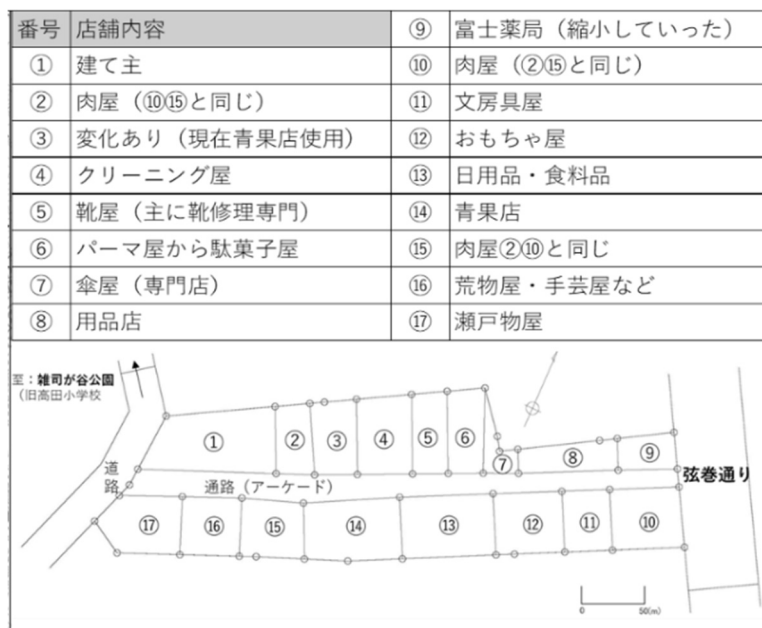
1階部分は店舗として利用され、外部に対してオープンである。一方2階は、居住空間として使われ、アーケードよりも窓が上部にあることから、4方に設けられた窓からの採光が十分にある建物である。

水回り空間は1階に多いが、生活を支えるユー

ティリティ空間としての利用に変化はない。一方2階部分は間取りの変化は見られなかったものの、造り付けの棚等が多くみられ、生活に合わせて改装されていることが分かった。また一階と同様の色の異なる柱が見られ、同時期にリフォームされていることが分かった。

2) 建物の使い方の歴史

木造で共用部に屋根付き通路を有している。過去の火災により、商店街に面する部分が一部住宅地化し、商業空間の連続性が失われているが、現在でも地域住民が通り抜け通路として利用している人もいる。図2は昭和50年(1975年)東京都航空住宅地図帳 豊島区版⁶に記載のあった店舗名や大きさを基に、ヒアリングを通して得られた情報を合わせて作成したものである。ヒアリングからは、肉屋が3店舗を使用していたことなど、マーケット内で複数の店舗を使用していたことがわかった。最盛期には生鮮食品店からサービス店まで多様な12~13店舗ほどが軒をつらね、にぎわっていた。現在では1軒のみが営業を続けている。建物は全て木造2階建ての長屋形式の店舗併用住宅が3棟並んでいる。



豊島区版記載地図からヒアリング調査を元に筆者作成図

図2 1975年 東京都航空住宅地図帳

3. 雑二ストアーの店舗変遷

1) 権利の変遷

表3は権利者13名のうち、現在もマーケット内で居住、営業、またはその両方を行う3名（親族含め計5名）と、雑二ストアーの昔を知る地域住民に行ったヒアリング調査を基に、雑二ストアーの大きな出来事と土地・建物の所有の変遷をまとめたものである。

今日まで現存した大きな理由に土地の所有形態が借地から共同所有になったことが挙げられる。雑二ストアーはBという建主がAから借地をし、借地人となり雑二ストアーを建設した。新規の営業者は

Bから建物を購入し、土地代はAに支払いを行っていた。

1990年に地主から申し出があり、当初第三者である不動産会社に売ることが検討されたが、それまでの地主と営業者の良好な関係性から価格への配慮などが行われ、従来の営業形態を維持するため営業者が協力し、合意書が作成され、土地が借地から共同所有となった。（図3）建物は個々の権利者が所有し登記を行っている。1999年に火災が発生し、一部が再建されたため雑二ストアーとしての建物は縮小している。また当時、実現までは至らなかったが地権者によるビル化計画案が2案作成され、将来の新たな活用の方法が考えられていた。

表3 雑二ストアー 年表
(A：地主 B：建主)

年	マーケットの様子・出来事	土地・建物の所有の変遷
1953年（昭和28年）頃 （東京航空写真真地図から）	東京航空写真真地図から現在の雑二ストアーの場所に建設が始められている様子が見られる。AからBが土地を借り、浅草の仲見世をイメージして弦巻側から建設された。	AからBが現在の土地全体を借り、借地人となり建物を建設。その後分譲。
1956年（昭和31年） （建物登記より）	この時期にはマーケットが完成していた。	
最盛期（バブル期）	店舗数は12～13店舗と最大で、夕方になるとマーケット内はすれ違う人がぶつかるほど混雑し賑わっていた。	
1990年（平成2年） （同意書等契約書類等）		Aからの申し出により、土地を借地から共同所有化を行う。同時に合意書が作成され、第三者に土地の権利を譲渡することを禁じた。
1999年（平成11年） （読売新聞 東京夕刊 夕社会より）	4軒全焼、1軒半焼の計215㎡を焼く火災が発生した。焼失した建物は新たに建て替えられ、雑二ストアーとしての建物は縮小した。	
2021年（令和3年）現在	青果店 1店舗のみが営業中	権利者間での売買は見られるが、しっかりと今日まで守られている

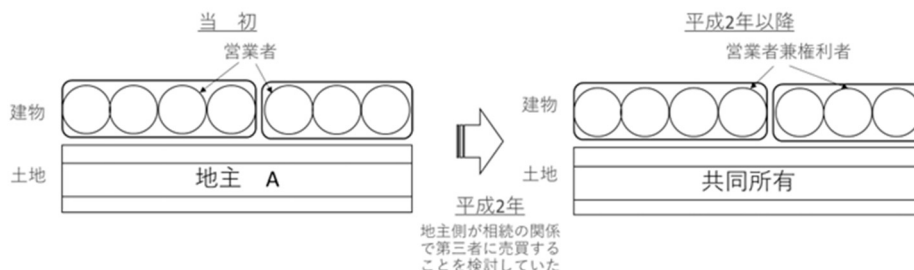


図3 権利の変遷（模式図）

2) 建物の変遷

①アーケード

建築当初から、マーケットとしての一体感を持たせるアーケードが設けられていた。買い物がいやしいばかりでなく、居住者の立ち話や、子供たちの路地遊び空間として利用されていた。コミュニティ空間として、マーケットの一体感を持つための重要な設えである。

特別に固定などはされず、木製の屋根を軒の上に乗せている。柱・梁は木製の角柱で組まれ、屋根はトタン又は塩化ビニールの波板で、通路への採光が確保されている。劣化部分もあり、雨の日には、風向きによっては雨が入り込むこともある。全面通路に向けて軒部分の下を増築して室内化した店舗が多い。そのため、アーケードが、屋根に食い込むように見えている部分もあり、左右対称の通路デザインには見えなくなっている。なお、アーケードの改築に関しては、該当部分に面する店舗が各自で行ってきた。時には、隣の権利者と同時に行い、費用を案分したようなケースもあった。

②建物

現在雑ニストアーは長屋形式で、一体で開発され

ており、建物は大きく4つ（Ⅰ～Ⅳ）に分かれている。完成当時の建物の詳細の様子については不明であるが、どの店舗も一階を店舗として、二階は自宅として使用されていた。1999年に火災が発生し、弦巻通り側の店舗が全焼し新しく住宅や貸店舗に建て変わったために、現在は弦巻通側の建物の連続性がなくなり、アーケードの連続性も失われてしまっている。

店舗の大きさは、建築面積が約20㎡から最大35㎡程度である。そのため、店舗の狭小さから、倉庫や居住部分の確保のために、他の店舗を借りたり購入することもある。現在も営業を行っている青果店は営業を行う店舗の他に2店舗を他の権利者から借り生活している。

建物は登記資料やヒアリングから図4の順番で弦巻通り側から建築されたことが推測される。商店街として多くの店舗が並んでいた商店街に面した部分から建築を開始し、利用希望者を募った上で、営業予定店舗に合わせて、間取りの詳細を決定した店舗もある。特に商店としての顔となるファサード部分は、通路を通る客に商品を見せて売る店と、靴屋、クリーニング屋のような店舗内に客を招き入れて営業する店とでつくりが異なっていた。

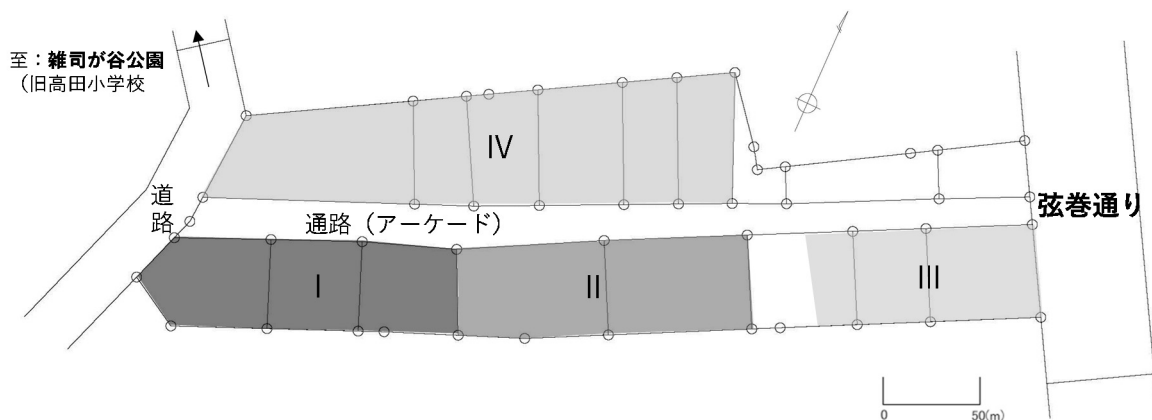


図4 現在の雑ニストアーの建物現況図

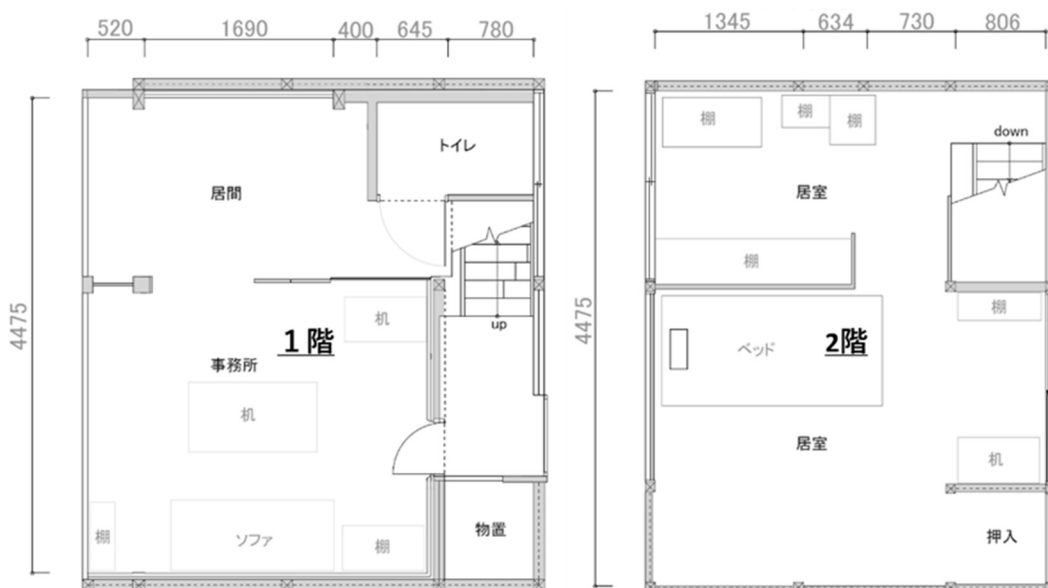


図5 雑二ストアー1・2階 平面図

③建物内の使い方の変化

建物内の使い方変化の詳細を確認するために、調査の協力の得られた一店舗にて、実測調査及びヒアリング調査を行った。対象は、図4のⅢの3つの区画が連なる長屋の真ん中に位置するもので、1956年に完成した木造2階建てである。荒物屋として創業しその後手芸店などを営み現在は旅行代理店の事務所として利用している。図5は実測調査を元に作成した現在の1・2階の平面図である。

間取りの変化は、店舗部分として使用していた、一階で盛んに行われた。店舗内容は、現在までに5回変化している。この建物は最初、荒物屋として創業をし、その後1964年もしくは1965年から手芸屋として使用をしていた。これらの店舗の使い方をしてきた時期は、図6に示す居間部分と店舗部分に分けて使われていたが、間仕切りの壁はなく、一体的な空間として利用されていた。この居間はリビングダイニングとして使用され、家族全員で食事をとっていた。来客と生活とが、近い関係性を持って営まれていた。なお、寝室は2階に設けられ、家族全員が寝ていた。(図6)

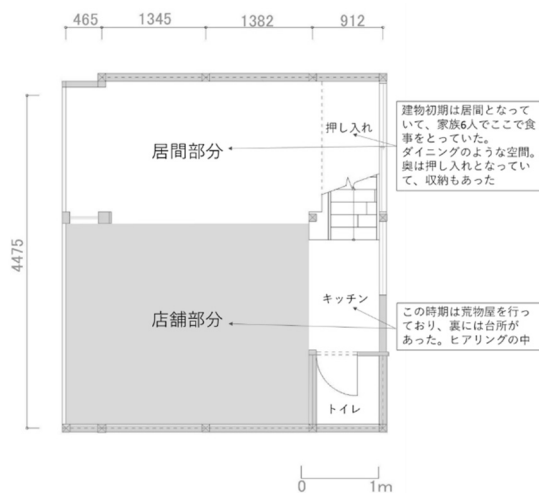


図6 雑二ストアーの間取りの使用変化①

その後1970年代には、1階の店舗・居間部分を鮮魚店に貸し、2階でオーナー家族が利用し続けられるようにするために、大きく間取りを変更した。なおこの頃までには、オーナー家族は、隣接する別の建物を居住空間として利用するようになっていた。オーナー家族の動線を確保することを兼ねて、階段室と店舗部分が仕切られた。また、店舗部分と居間部分に分ける壁が設けられた。なお、鮮魚店では居間部分も店舗の一部として利用するため、実質的には

店舗部分の面積が拡大している。そして、魚屋のため店舗部分全ての壁にタイルが貼られており、二つの排水溝が造られた。これは現在も残っている。

(図 7)

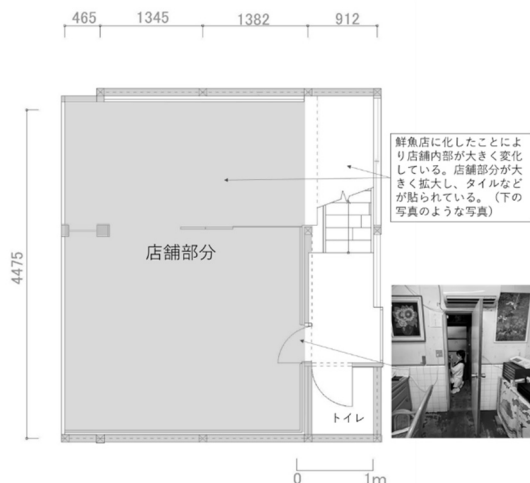


図 7 雑二ストアーの間取りの使用変化②

鮮魚店が撤退した後、オーナー家族の女性が今川焼きや焼き団子を売るための店舗として利用された。その際には、鮮魚店の時と、空間構成を大きく変えずに使用した。暫くして、手芸用品店として利用されるようになり、昭和 59 年 (1984 年) に K 氏に引き継がれた。その後は K 氏により、現在まで 1 階部分は旅行代理店の事務所として利用されている。

(図 8)

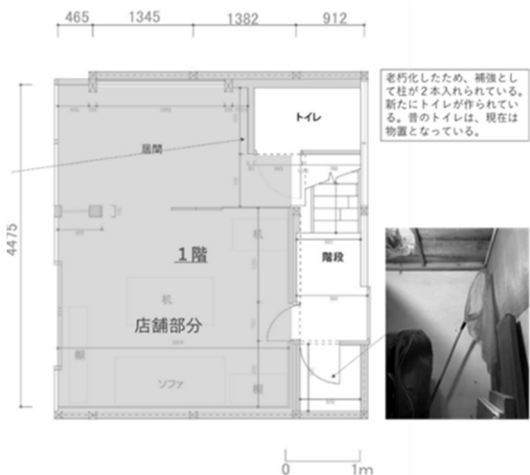


図 8 雑二ストアーの間取りの使用変化③

④他店舗の様子

店舗の間口を実測したところ、全ての店舗で異なることがわかった。改築や火事の影響により当時の状態を残している店舗は少ないものの、クリーニング屋と雑二ストアーの建て主である元 N 氏の住宅は変化していないという。クリーニング屋は外壁が青く塗られており、建設当初からガラス戸であった。他の店舗は木戸であったため、当時から珍しい外観であった。(写真 2) また N 氏の元自宅は、建物内の正面の出入り口に観音様があり祀られている。このマーケットは、浅草の仲見世をイメージして作られたこと語る人もおり、観音様が祭られているのも、そういった背景があるのではないかと言う。このことから建設当初から、それぞれの店舗内容に合わせて計画して造られている店舗があることが分かる。これは、雑二ストアーの大きな特徴の一つである。



写真 2 クリーニング店 外観

3. 地域コミュニティの中の位置づけ

商店主 3 人へのヒアリング調査では、商店主同士の関係性は「同世代の同級生が多く一般的な近所づきあいよりも少し濃い人間関係がある」、「周りの住民との関係性も良好で住みやすい」と言った意見があがった。居住兼商売の場であったことから、より密接な家族ぐるみの関係性があった。

青果店の顧客は地元の飲食店や馴染みの客が主で、品揃えも客の要望に即した商品展開をしており地域の声を反映した商業形態であることが分かった。

周辺地域の人へのヒアリング調査では「いつも利用している。高齢者だから買い物に遠くまで行かない」(70 代女性) や「昔は多くの商店があり非常

に賑わっていた。店主とおしゃべりが楽しく、個人商店のいいところが今も残っている」(70代男性)などの意見があがった。このことから日常の暮らしを支える商業機能と地域コミュニティ機能の2つが存在していることがわかる。雑二ストアは周辺地域の中心なマーケットであり、そこには買い物の場としてではなく、日常的な交流が存在しそれは今でも残っていた。(図9)



(筆者 スケッチ図)

図9 現在のマーケットの様子

4. 既往研究からみる他マーケットとの比較

1) 開発主体

石樽・初田(2014年)²の既往研究を基に雑二ストアの建築形態・平面計画の比較を試みる。論文を参照するとは「長屋形式のものは開発主体が一体的な開発意図を持って建設し(後述)」と位置づけている。闇市から形成されたマーケットとは異なり、雑二ストアは長屋形式であり、Bという特定の人物により開発されているため、一体開発型マーケットの一棟式であるといえる。その後権利は移譲されたが、その際にも土地を共同所有することとなり、協調的管理ができるような、所有者同士の関係性を構築している。共同所有の土地の上に、個別の建物を建ててはいるが、一体的な雰囲気の醸成ができていることが、本事例の特色と言える。

2) 敷地の接道条件

石樽等(2014)は、敷地の接道条件については接する道路の数や、敷地内通路の形状で大別できると定義している。敷地内に通路を引き込み、その通路に向かって店を並べる平面形式を計画する場合、敷地の短辺寸法が三間以上必要である。しかし雑二ストアは敷地の長辺方向に開いて長屋が建ち並び、

短辺寸法は五間、通路幅は一間以上あり、敷地に対し効率よく建てられていることがわかる闇市由来のマーケットと同様の接道条件が当てはまることが確認できた。

3) 店舗構成について

石樽等の指摘では「小売店は、奥行が二間前後で、間口が一間半から三間の間に分布している。」とあるが、雑二ストアは奥行二間で間口二間半でありこのような小売店の特徴が現れておりこれに該当する。

各建物の店舗面積よりも大きく、一つ一つの店舗が広いため、細かく建物を建てより多くの賃料を取るのではなく、初期から店舗空間の充実が考えられた計画であったのではないかと推測される。また営業内容に合わせて店舗づくりが行われているため、ヤミ市のように日により場所が変わるものにある。どのような営業形態でも構わないような間取りや外観ではなく、各店舗の個性が反映されるような作りとなっていることも大きな特徴であることが分かった。

以上から1950年以降に建てられたマーケットにも闇市由来のマーケットと同様の特徴が見られた反面、個々の建物はより店舗面積が大きく、ゆとりをもって建築されている。また入居する個々の店舗内容に合わせて、建設当初から間取りや外観が計画されている点が特徴的であった。

5. 結論

雑二ストアが現在まで形を変えずに残った理由として大きく3つの理由が挙げられる。

1つ目は「土地と建物の権利関係」である。建物は各自が購入し、登記を行っていて、土地は共同所有となっている。土地と建物の権利を同じ人が持つことが可能となったことで、継続的な営業を行うことが可能となった。この所有形態により雑二ストアが今日まで残っている。

2つ目は「マーケットの特有の空間構成と立地の良さ」である。一般的な商店街とは異なり、木造長屋が連なりかつその3棟の長屋がアーケードで一体として作られたマーケット建築特有の空間構成が残っている。しかしその反面、個々の大規模な建て直しを行うことは難しく、内部の個々のリフォームに留まっている。また火事で一部が焼失し新しく建物が建てられた後も、変わらず同じ姿を残している。

立地の面から弦巻通り商店街と地域の憩いと交流の場である雑司ヶ谷公園とを結ぶ通路としての役割が大きい。アクセスの良さに加えアーケードによる利便性から、店舗が減少してしまった今でも利用する地域の人の姿が見られる。

3 つ目はマーケットの内の良好な関係性と地域の人々との交流が現在も健在であることである。この関係性があるからこそ、1 つ目の理由にもある、共同所有の合意が現在も引き続き保たれている最大の理由である。各自の事情や生活がある中で、現在まで保たれてきたことは評価される点であると考えている。そしてこの関係性は雑二ストアーが現在まで残る理由でもあり、ここで長く営業を続けていきたいと感じる理由にもなっていた。そして、この関係性は地域の人と営業者の中でも存在している。客のニーズに合わせた商品展開や、普段から商品の購入を通して行われる自然な会話というものが、個人商店が現在の社会の中で必要とされている要素である。そして、この地域との密接なつながりが現在も健在であるのは雑司が谷の街ならではの特徴であると言えるだろう。

マーケットは個人商店が集まった商業空間としてだけではなく、戦後昭和の激動の中で積み重なった歴史や文化、そして人々の交流やつながりが現在も残る商業空間であり、自然な会話が交わされる地域交流の空間であった。地域交流の機会が希薄化している現在だからこそ、必要とされる一つの商業空間形態であるといえる。

謝辞

多くのヒアリング調査や2回に渡る実測調査へのご協力、そして写真資料や議事録等の貴重な資料提供等にご協力いただいた、雑二ストアーの3名の権利者の方々、雑司が谷の皆様へ感謝致します。

参考文献

1. 松平誠『闇市 東京池袋』（ドメス出版、1985年）
『闇市 幻のガイドブック』（筑摩書房、1995年）
2. 石樽督和、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分析 日本建築学会計画系論文集、第79巻、第705号、2589-2597、2014年 11月
3. 10+1 website LIXIL 出版 石樽督和「点在する東京のマーケット —再び都市の資源となりうるか」
10+1 website | 点在する東京のマーケット —再び都市の資源になりうるか | (10plus1.jp)
4. 初田香成「戦後東京のマーケットについて —闇市と戦前の小売市場・露店との関係に関する考察—」 日本建築学会計画系論文集、第76巻、第667号、1729-1734、2011年 9月
5. 高橋 亭（法政大学大学院工学研究科建設工学専攻修士課程）「東京の露店収容建築に関する研究」 日本建築学会大会学術講演梗概集、2003年、9月

