

町田駅周辺市街地における変遷の基礎的調査

町田市編 相模原市上鶴間編

井手一慶、齋藤健爾（指導教員 八尾廣）

A. 町田市街地編

1. 序

JR・小田急町田駅周辺を散策してみるとわかることなのだが、老朽した家屋と高層ビル、老舗とカラフルなレジャー施設などの混在感を見受けることができる。

それらは妙ではある一方、それ自体が「町田らしさ」であると考えの人が少なからずいるのも事実である。しかしいくら「らしさ」とはいえ町田市街地におけるスカイラインの凹凸感、都市機能の陰と陽のバッファーが欠如した都市空間・街並みなど、違和感は興味深い。これは JR 駅と私鉄駅が交わっている都市の発展過渡期としての特徴なのか、それとも他の理由があるのであろうか。実地調査、資料・文献の整理、ヒアリングを実施し、それを踏まえ現在の町田駅周辺市街地の変遷に関する基礎的研究・調査をすることを目的とした。

2. 調査地域の概要

2.1 町田駅前市街地

1958 年に市政が施行され町田は「市」となり成長をはじめる。1965 年前後、都市郊外はベッドタウンとしての大型団地の建設を大規模に開始。この開発はまだ市として日の浅い町田市にとって、バブル期であったこととあまりに急激な変化であったことに対応しきれず、市における「まちづくり」等の行政的対応が後手にまわり、結果として遅れることとなり、それによる市民の不満も比例的に増えていった。そして近年の爆発的な開発により高層マンションが建ち並ぶまでにいたる。これら要素が重なりここ町田駅周辺の都市計画の混在感・不可解さの原因となっている事実の一つである。

2.2 駅前市街地の再開発事業

町田市はこの 2 つの町田駅の変化とともに発展してきたことは都市計画的にも歴史的に見ても明らかである。この 2 駅周辺の変遷を追うことは、町田市街地の発展を追うにあたり必要不可欠。また旧来からある町田駅前商店街の人々にとって駅の移転は商業の中心が移動することは、つまり死活問

題であった。よって駅位置の移転の経緯を追うことも変遷を把握するにあたり必要不可欠である。

3. 調査対象地と分析作業

3.1 小田急町田駅東側市街地

JR、小田急の両町田駅に囲われたこの市街地は市政施行以降大規模な再開発事業が地区ごとに行われた。図書館と市役所の過去の蔵書・関連文献の整理、都市計画課と市政情報課へのヒアリングを行い、それらを基に事実関係をふまえ考察を行う。

3.2 小田急町田駅西側市街地

前述した 2 駅間の市街地以外では、小田急線の線路を挟んだ逆側の街並みにも凹凸感やちぐはぐ感を感じる。そこで下図の対象地において作業を行い、対象地における「スカイラインの凹凸感」に対する疑問解決をすることを目的とした。

作業は駐車場・空地・5F 建て以上の建設物を各色で塗り分け、年代毎にその割合を簡略ではあるが視覚的に把握することにした。作業対象地は下図の枠内が範囲である。

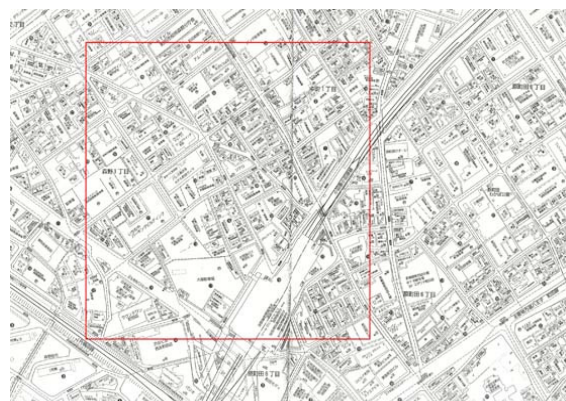


図 1 調査対象地位置

作業には、町田の市政において建築・用途計画の大規模な変更が行われた年度の次年度である 1989、1995、2001 年版と現在入手できる最新版である 2008 年度版の『ゼンリン住宅地図 町田南部』を用いた。

4. 作業結果

以上の作業により下図を例とする分布図と表、グラフを結果として得ることができた。

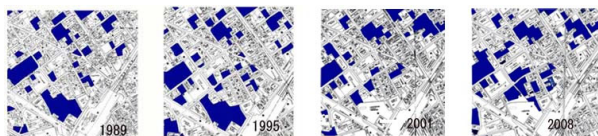


図2 平地駐車場（左から'89、'95、'01、'08年）

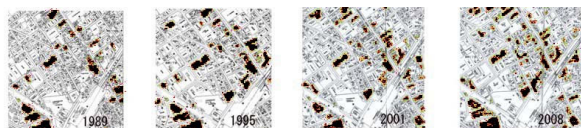


図3 5F以上の建物（左から'89、'95、'01、'08年）

表1：各年毎の平地の駐車場と5F以上箇所数

	1989	1995	2001	2008
平地駐車場	33	39	34	43
5F以上の建物	22	33	39	59

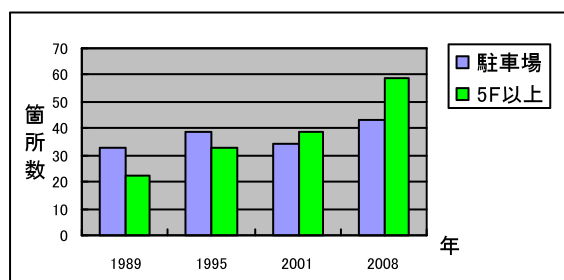


図5.1 平地の駐車場と5F以上の建物箇所数

表2：平地の駐車場の建て変わりと5F以上各増箇所数

	駐→建	建→駐	5F以上
1989～1995	5	11	11
1995～2001	11	6	8
2001～2008	5	14	20

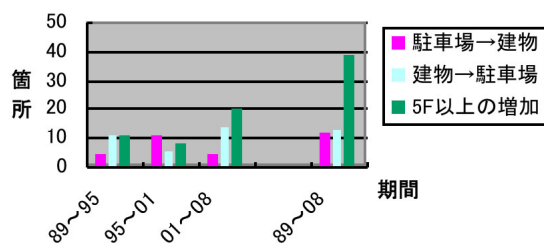


図5.2 平地の駐車場と5F建て以上の建物に関する変遷



図4 '89～'08年間に平地の駐車場が増加した箇所

5. 考察

以上より調査対象地は、1989年からの20年間で平地の駐車場増加が目立ち、箇所的にだけではなく、面積的にも駅前敷地の大きな範囲を占めている（図2）、なおかつ過去は平地の駐車場であった敷地に建物が建つというケースも同様に確認できる（図3）。平地の駐車場が立体になるケースも増えているところを見ると、街への来訪者の自動車利用が増えていることがいえる。これは幹線商業都市における都市構造の成長過程であるということも同時に言える。その成長構造は（図6）のようなものであり①→②→③の順で都市は発展する。

また5F建て以上の建物の増加はそれらの変化以上に多いという事実も作業結果から得ることができた。

（図5.2）

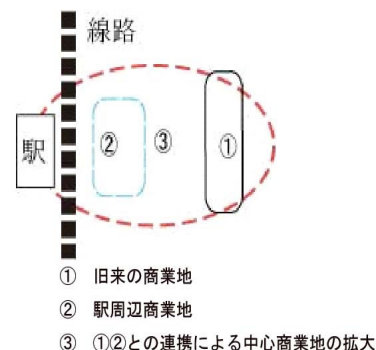


図6 幹線都市構造の発展イメージ

（図5.1）のグラフを見ると「凹である駐車場」と「凸である5F以上の建物」が共に増えていることがわかる。小田急線町田駅西側市街地のスカイラインの凹凸感は、これらの急激な変化が原因の一つであろうこと言える。また2008年現在も次期の平地や駐車場候補地が少なくないことに加え、現在市政は市街地道路の拡幅計画を進行させており、これが施行されると自動車の流入量は増加し、駐車場の需要もまた増えると思われる、この地域の建て変わりはまだしばらく進行すると推測される。

B. 相模原市、上鶴間編

1. 序

JR 町田駅は都市のベッドタウンとして発達しただけでなく、大型ショップやデパートなど日用品から食料品など、遠距離からも足を運ぶ東京都有数の商業地として発達している。しかしそれは JR 町田駅北口側だけであり、南口側は東京都有数の商店街からは想像もつかない街になっている。また、そこには多種な用途の建物が混在する。なぜ駅を挟んでこのようにいびつで活気が違う街ができたのか。その原因を時代背景や地図上から調査し、まとめることを目的とする。

2. 調査地域の概要

JR 町田駅の南側、境川をはさみ町田市と相模原市の県境一帯。相模原市上鶴間地域。商業地としてはヨドバシカメラがあるが、その他に駅周辺の商業地として活気は感じられない。昔はたんぼが広がり、その広大の土地を山の土で埋め立て工場や住居が立ち並んだ。現在は住宅や駐車場が多く割合を占める。JR 町田駅からは谷口橋、千寿橋、境橋、鹿島橋から人が流れてくる。

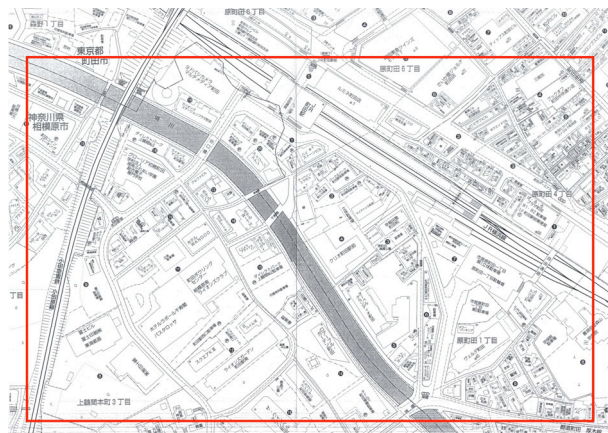


図7 調査対象地

3. 調査内容、分析作業と考察

3.1 歴史

過去の文献や資料をもとにその土地の成り立ちや歴史をまとめる。

3.1.1 現代の相模原市

相模原市は町田と同じように都市のドーナツ化現象の影響もあり、ベッドタウンとして急速に発達した一方、米軍基地が市域の約 4.9%を締めしており都市計画に大きな障害になっている。

3.1.2 上鶴間の歴史

上鶴間村の名前を文献で発見できるのは徳川期に入ってからである。1868 年の王政復古により神奈川県に編入され、その後 1874 年の区画改正や 1890 年の市町村制により下鶴間村との合併、分離を経て現在の上鶴間にいたる。

3.1.3 県境の境川

歴史を境川は湾曲した川で 1594 年の見地により相模国と武蔵国の境として制定されて以来、県境として制定されているため。境川は氾濫が多く、その改修工事は所々で行われた。しかし昔の入り組んだままの県境が採用されていた。県境の改正とその時期をまとめる。

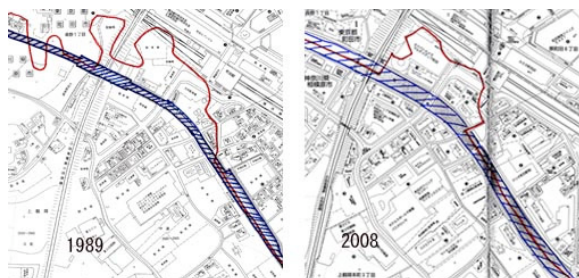


図8 境川と県境の変遷

町田駅周辺の県境変更は 2004 年、2007 年に行われ、現在の県境になっている。曲がりくねった県境のため土地の活用などが難しく、街の発展にブレーキをかけ、取り残されたようないびつな街の様相を生み出したひとつの要因になった。

3.2 「田んぼ」

3.2.1 「田んぼ」 歴史

戦後、商店地区として発展して言った北口側とは対象に南口は飲食、その後風俗街へと変化していき活気を生み出した。ネオンの看板がきらめく「東新楽天地」、通称「田んぼ」、昭和 34 年に町田駅南口にできた歓楽街である。その歴史や街の変遷に与えた影響を市民の声を通し考察した。

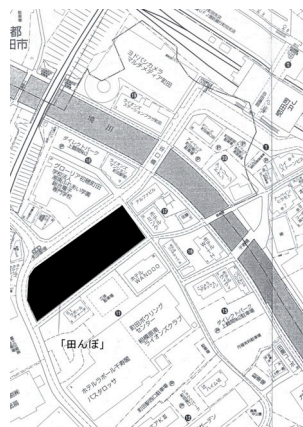


図9.「田んぼ」位置

平屋が建ち並び昭和 60 年ごろにはラブホテル街ができるなど風俗街として発展した。これは暴力団や地主の影響もあり、北口側のように商業として発展できなかった理由のひとつに挙げられる。1998 年より市民、県警が一体となり撲滅運動が起こり、2009 年現在「田んぼ」と呼ばれる地域はなくなったが、違法風俗店はビルの中に身を潜め現在も営業をしている店が存在する。

3.2.2 田んぼの建物遍歴

住宅地図よりその一帯を切り出し、「田んぼ」の店の成り立ちを時代に沿って考察する。

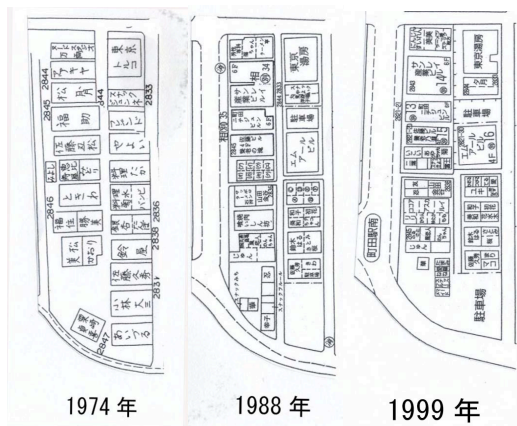


図 10. 「田んぼ」一帯住宅地図

木造平屋の一軒に 8 ～10 店ほどの店が入り、長屋風の一家の中は 6 畳と 4 畳の二部屋にお勝手と玄関という狭い作りになっていた。全盛期には 10 棟 82 店舗と密集していた。違法な風俗営業であったため、隠れるように入り口は路地の中にあった。建物自体は木造平屋造で、一週間ほどで立ち上がってしまう。

3.3 都市計画図からの考察

1959 年から 2007 年までの間の約 5 年ごとの都市計画図を用い、商業地区として発展する相模大野駅と町田駅周辺を比較する。同じような商業地区の駅前を持っていながら、JR 町田駅周辺の上鶴間地区は 1959 年の都市計画図より商業地域に指定されて以降、法改正などを除いて全く変わっていない。駅前という土地を持っていながら、駅周辺の広がりがある計画はされず、きめ細かい都市計画もされていない。無視されているような印象がある。相模大野駅などに比べ都市として意識されていないことがわかる。

3.4 集合住宅の増加とラブホテル

1988 年田んぼを中心にその一帯にはラブホテル街が形成された。現在もそこにはラブホテルが並ぶ。その歓楽街を囲むように 1999 年以降集合住宅が立ち並んだ。住宅地図をラブホテルと集合住宅に色分けし、その増加、位置関係を考察する。

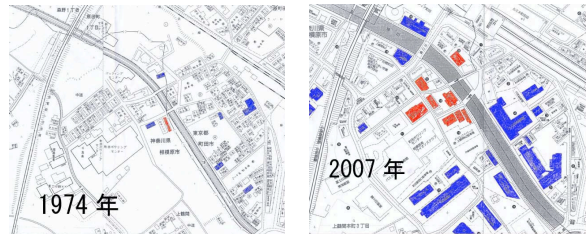


図 11. ラブホテルと集合住宅

その光景は異様で、わずか 20m の位置で二つが顔を突き合わせている。居住地としての用途が増え、街は歓楽街から住宅街へと変化している。右の写真では道路の右手に教会、その奥にはラブホテル、左手には集合住宅のアパートと道ひとつ

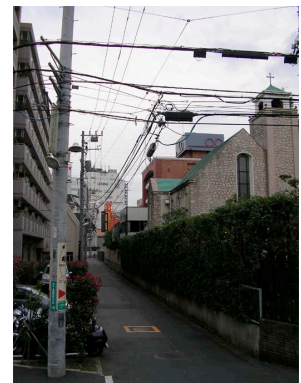


図 12. 写真

でその異様さがわかる。(ラブホテルと住宅の混在)

まとめ

小田急線町田駅の東側は幹線都市・郊外都市の典型的な発展をとげていて、市民と市の行政がともに動いたことにより巨大な商業都市として成長をとげた。西側の市街地はその影響をうけつつこれからしばらくは凹凸が変動し続けるであろうことが言える。また JR 町田駅を挟んでなぜこのように街の様子や発展が違うのか。ひとつはその戦後の歴史の大きな違い。北口の商店街や大型店の発達に対し、南口側は風俗街へと姿を変えた。現在は一掃され住宅が立ち並ぶ住宅都市として機能しようとしているが、未だ過去のラブホテルが多く残り、いびつな街が出来上がっている。相模原市の都市計画から忘れられたようなこの地域は北口側の活気からは程遠い雰囲気を持っている。これらの事実から、今後も町田駅周辺が大きく変化しつづけることは間違いない。