

都市(街)探訪シリーズ 第十回(最終回) 錦糸町
東京都市圏における『10 km～20 km圏エリア』にある街を探訪する。その魅力は？
マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男 2016/2/24

東京 10 km～20 km都市圏にある街がなぜ活性化しているのか？

本探訪シリーズでは、東京 10 km～20 km都市圏で最も集客力のある街を分析・ポートしてきた。

今まで連載シリーズとして「自由が丘」「三軒茶屋」「中野」「赤羽」「蒲田」「下北沢」「北千住」「溝の口」をレポートしてきたが、最終回は東京東部エリアで最もパワフルな街『錦糸町』を取り上げる。

錦糸町は江戸時代から賑わいがあったようで、明治以降も軽工業が盛んで従業者も多く娯楽街としても栄えてきた。戦前から浅草と並んで錦糸町・楽天地は、東京の下町として、また千葉房総から両国と一緒に多くなると多くの人を動員していた。街に工場や繁華街などが集積していたため、東京大空襲のターゲットにもなり、焼け野原となった。しかし、交通の便が(JR 総武線と都電)がよかったため復興も早く、再び楽天地として人を集めるようになった。錦糸町は、1990年のバブル経済崩壊までは、南口を中心に場外馬券売場等もあり東京の東部エリアの大繁華街として君臨したが、バブル崩壊の傷は深く、街再生を試みるが錦糸町は沈滞化する。しかし、1997年のビッグプロジェクト北口開発が、東京の新副都心づくりと相まって、一流の大ホールやホテル、オフィスが完成し、錦糸町は娯楽中心オンリーの街から業務地へと変わり始めた。またなによりも都心に直結する交通網の充実を背景に、マンション建設が進み居住者も増え始めたことが錦糸町の街を大きく変えた。錦糸町の街づくりは、「再生の街」ではなく「新生の街」という言葉がふさわしい。

都市(街)探訪シリーズ第十回 錦糸町

東京東部エリアで最大の繁華街

錦糸町は街の再生ではなく、新生の錦糸町の街づくりが進行中

- I ー 錦糸町の歴史・ヒストリー…………… (p.2)
- II ー 錦糸町の街 NOW…………… (p.4)
- III ー 錦糸町の魅力…………… (p.5)
- IV ー 街のレーダーチャート 「錦糸町」の魅力 (p.9)

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／

都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

■現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ

■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

都市(街)探訪シリーズ 第十回(最終回) 錦糸町

東京東部エリアで最大の繁華街

錦糸町は街の再生ではなく、新生の錦糸町の街づくりが進行中

錦糸町・ワンポイント 東京東部エリア屈指の繁華街

東京都が定めた東京副都心のひとつ墨田区錦糸町は東京東部エリア屈指の繁華街でもあり、近年はマンションも増加、その利便性から人気を集めている。錦糸町は、年配の方には「東京の古き良き繁華街」というイメージがすぐに思い浮かべるだろう。今でも昔ながらの居酒屋も多く、女性従業員が多い飲み屋もある。また、競馬好きな人にとっては日本最大の場外馬券売場があり、休日となると競馬ファンでにぎわっている。ちなみに、錦糸町の名前の由来はJR錦糸町駅北口の北斎通りに敷かれていた「錦糸堀」から来ていると言われたこともあり、朝日と夕日がきれいに堀を「錦糸」のように輝かせていたからという名前の由来もある。

I 錦糸町の歴史・ヒストリー

材木屋問屋街→精工舎→『東京楽天地』・ロッテ→東京新・新都心へ

ステップ1 江戸との物流拠点

江戸時代の錦糸町には街中に運河がたくさんあり、日本橋や浅草なども運河でつながっていたので、材木を運ぶための重要な物流拠点として錦糸町付近は材木屋とその問屋で発展していた。また、下級武士や浪人者の借家、役宅が集まる庶民の街(池波正太郎の小説「鬼平犯科帳」に登場する火付盗賊改方の長官長谷川平蔵はこの地で生まれ育った)で、ここに劇作家河竹黙阿弥や勝海舟親子、落語家の初代三遊亭円朝などの著名人が住んだ。

ステップ2 精工舎、工場地化、大空襲

明治27年に総武鉄道が錦糸町から千葉県各市川・佐倉間で開設され、現在の錦糸町駅に停車場が置かれ、錦糸町は工業の街として栄えた。国内初のマッチが製造され、世界のSEIKOこと精工舎が明治28年に初めて懐中時計の製造に成功し、現在のJR錦糸町北口のオリナスのある場所に工場を建設し、時計の技術を日本から世界へと発信した。錦糸町の発展はこれだけにとどまらず、昭和12(1937)年に、錦糸町駅前に東京楽天地会社(創立者小林一三翁)が「東京下町の大衆に健全な娯楽を提供する」という方針のもと、映画・舞台を中心に様々な娯楽を提供し、地元・地域に密着した事業活動を行った。錦糸町駅前には東京市電が走り、錦糸町は築地や日本橋と結ばれて多くの東京市民から愛されるようになった。然し、昭和20年の東京大空襲で街は廃墟となった。

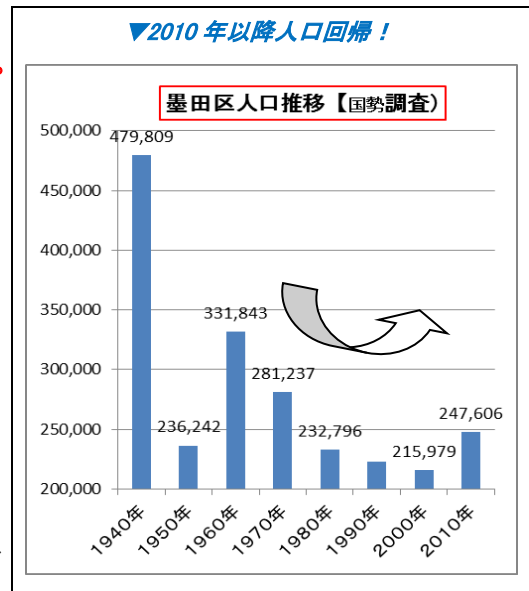


ステップ3 東京東エリアの最大繁華街に

東京大空襲で錦糸町は壊滅的な爆撃を受け焼け野原となったが、戦後すぐに闇市が開かれ現在の南口駅前商店街の基礎となった。当時の国鉄の錦糸町駅は、東京の千葉方面への闇米の買出し口としてにぎわい、駅前の市電(都電)も東京都心部と結ばれるなど東京東部エリアの交通拠点となった。戦前錦糸町で成長発展した東京楽天地は、戦後すぐに構内にキャバレーを中心とした飲食店を配置。また1950年、構内に国営競馬場外馬券売場(現・ウインズ錦糸町)を誘致。同年、江東花月劇場跡に錦糸町映画劇場(のちに通称の「キングキ」が正式名称になる)を開場。1953年遊戯施設の楽天地会館・スポーツランドを開場して傍らに観覧車を開設。1956年、楽天地天然温泉会館を開場。1971年9月本所映画館を閉館してボウリング場に転換。1981年から1986年にかけて再開発を行い全面改築。このとき、商業施設は系列の阪急百貨店ではなく、西武グループ西友運営のLIVIN 錦糸町店を誘致した。

**ステップ4 オフィス・マンション街化でイメージチェンジ。
住みたい街上位に**

2003年には、念願の地下鉄半蔵門線が錦糸町に開通し、「楽天地ビル」に接続したことにより錦糸町南口は利便性を飛躍的に向上させた。一方、JR 錦糸町駅北口には1997年に、錦糸町北口 JR 電車用地跡地に8棟の高層建築物からなる「アルカタワーズ錦糸町」(商業施設; 開業時は錦糸町そごう、ホテル、オフィスに住宅、トリフォニーホー)が建設された。また、2006年には旧精工舎跡地にタワーマンションとオリナスと呼ばれる大規模な複合商業施設が誕生した。完成以降、錦糸町のイメージは変わり始めた。オフィス街や住宅街、そして文化の街としてのイメージが付加された。



▼世帯人員は区部平均を上回る!

世帯人員	区部平均	墨田区
世帯総数(%)	100	100
1人	49.1	44.9
2人	23.7	26.1
3人	14.1	14.9
4人	10.0	10.2
5人以上	3.1	4.0
1世帯当たり	1.95人	2.04人

▼単独世帯より核家族が軸!

家族類型別	区部平均	墨田区
総数	100.0	100.0
核家族世帯	44.9	46.9
夫婦のみ	16.1	16.9
夫婦と子供	21.5	21.6
男親と子供	1.1	1.3
女親と子供	6.2	7.1
単独世帯	49.1	44.9

* 上記グラフの各データは「2010年国勢調査」

II 錦糸町の街 NOW

現在の錦糸町という街はJR錦糸町駅を挟んで「南口」と「北口」とに分かれ、大きく異なったイメージがある。

錦糸町駅南口

江戸時代から気取りのない庶民の街「錦糸町南口側」に色濃く残るその面影

往時からの、猥雑さのある雰囲気を残しているのは駅の南口側。駅前のロータリー周辺にはマルイ、スーパー西友「リブイン」を中心とする商業施設がある。西友も入居し、映画館、温泉などの娯楽関連の複合施設もある「東京楽天地」があり、周辺は飲食店街となっている。また、京葉道路を超えると創業 60 余年という老舗魚寅で常に行列が見える。京葉道路の1本裏手には飲食店、風俗店、ホテルなどが集まるエリアがあり、ウインズ錦糸町（JRA の場外馬券売り場）が聳え立ち、その周辺には飲食店、風俗営業店が密集、さらに南側にはホテル街が広がる一大歓楽街。アジアの食の種類が揃い、韓国、台湾、タイ、ベトナムその他のアジア料理店がある。もちろん、それはそうした国の居住者がこの街に増えている結果だ。このエリアでは最大規模の都立総合病院である墨東病院がある。東京都が都内3カ所に開設した東京ER（総合救急診療科）のひとつで、救急医療体制はもちろん、感染症医療、難病医療、周産期医療などにも高い評価がある病院。



錦糸町駅北口

2度の再開発で生まれ変わった「錦糸町北口側」には公園や体育館、大型商業施設などが

かつて国鉄（現在の JR）用地が広がっていた駅前北口に 1997 年に完成した、8 棟の高層建築物からなるアルカタワーズ錦糸町が線路に沿って並んでいる。商業施設、ホテル、オフィスに住宅、トリフォニーホールなどがあり、この完成以降、錦糸町のイメージは変わり始めた。オフィス街や住宅街、そして文化の街としてのイメージが付加された。北斎通り沿いには北斎の絵が飾られ、トイレも北斎の絵でラッピングされている。歩道も整備され北口駅前から両国に続く。また、北口駅東側に広がる錦糸公園に隣接した旧精工舎跡地に 2006 年にタワーマンションとオリナスと呼ばれる大規模な複合商業施設が誕生。一気に街のイメージ、集客力を変えた。新装になった墨田区総合体育館。錦糸公園内にあり、公園内では各種イベントやフェスティバルなどが開かれる。隣接する押上に東京スカイツリーが建設され、錦糸町～亀戸エリアを観光客も訪れるスポットにしたい意向が出てきている。



北口駅周辺では1階に飲食店や店舗、オフィスなどが入った建物が多く、再開発エリア以外では北口側もあまり整然とは言にくい。駅に近いところには飲食店に混じって小規模な集合住宅などが密集しており、便利ではあるものの、環境としては問題化しそうだ。

Ⅲ-錦糸町の魅力

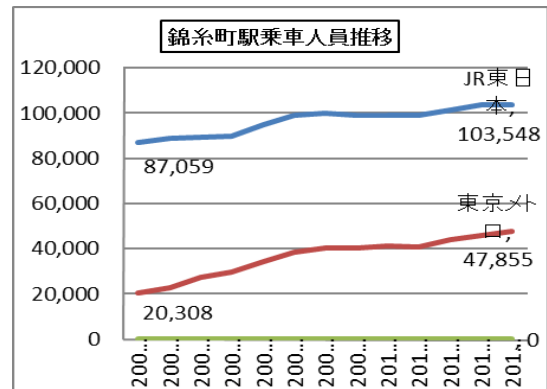
東京スカイツリーのおかげで東京の下町のイメージもかなり変わってきている。中でも錦糸町は近年力を入れて
いる北口の都市再開発によって「歓楽街」からファミリー層にも人気が高まっている街に変わってきている。他の住
みたい街ランキング上位の街に負けないような目覚ましい発展がありそうな街として非常に高い注目を集めている。
錦糸町の魅力を見る。

■「職・遊・住」が一体する街

錦糸町は、まず交通の便が非常に良いことが
あげられる。錦糸町付近は、都営新宿線・東京メ
トロ半蔵門線・JR 総武線が徒歩 10 分圏内を走り、
都バスで東京メトロ東西線にも出やすく抜群に交
通の便が良い。錦糸町で生活を送るのであったら、
都心部に直結する JR 総武線と東京メトロ半蔵門
線が利用できる錦糸町駅から近いマンションが選
択されるのがベストのようだ。

JR総武線と東京メトロ半蔵門線の錦糸町駅の
乗車人員の動向を見ても、東京メトロ半蔵門線が乗り入れた 2003 年以降、毎年増え続けており、都
心と 15 分程度で直結するという立地条件が評価されているあかしだ。

▼増え続ける錦糸町駅乗車人員！



錦糸町駅の利用状況

JR東日本 - 2014年度の1日平均乗車人員は103,548人

同社の秋葉原駅以东の総武線の駅では船橋駅、西船橋駅、千葉駅に次いで第4位。半蔵門線開業前は80,000人程度でほぼ横ばい傾向であったが、東京メトロ半蔵門線が開業し、のちに東京スカイツリーも開業したことから増加傾向に転じ、2012年度に100,000人を越えた。

東京メトロ - 2014年度の1日平均乗降人員は95,710人

開業前の予想では32,000人程度と見込まれていたが、開業以来その数字を上回り、2008年度に80,000人を越えるまで急激な伸びを見せた。その後も緩やかに増加している。

錦糸町には古き良き昭和の風景が残っているので、昭和の魅力に取りつかれた人がやってくる街としても有名。昭和の雰囲気が残っている純喫茶や飲み屋さん、40年前にタイムスリップしたかのような街の風景があちらこちらに残っている。錦糸町は近年「住む場所」としてもすごく魅力的な街に挙げられるようになった。

また、錦糸町駅前には24時間営業している西友もあり、様々なショップやサービスが詰まっている大型ショッピングモールもある。しかも、歓楽街として有名な錦糸町には「緑」が少ないと考え込む向きもあるが、実は錦糸町はかつて運河や木材を保管する貯木場があった場所に公園や緑地が多くある。加えて、錦糸町は他の地域に比べて物価が安い方である。都内で生活を送りたいと考えているのであれば、遊ぶ場所も多くて、通勤通学に便利な交通アクセスが充実している錦糸町の住イメージはアップする。本当に新しく発展している部分と古くて良い部分がバランスよく残っているのが錦糸町の最大の魅力ではないか。

■商業地としての魅力

錦糸町には飲み屋が多いが、最近では女性でも入りやすいカフェ居酒屋も新しくオープンしている。歓楽街には美味しいラーメン屋、韓国や中国系の外国人も住み始めているので多国籍料理が美味しいお店も充実している。グルメや便利なショッピングスポットもある。銀座や六本木で同じように「生活と遊び」の質を求めることが出来ないが、1つの場所で人間の欲望をすべてかなえることが出来るエリアは都内でも錦糸町しかないといっても良いと言われてきた。

錦糸町も都心との距離が近くなりマンション中心に居住者も増えてくるなど、よりファミリーな商業地として様変わりしてきている。錦糸町には南北に服飾・雑貨を売る店やレストラン、洋菓子店、美容室などが錦糸町駅から放射状に軒を連ね、その数は1,000店舗とも言われている。街並みは洗練されており、雑誌などのアンケートでは、「住んでよかった街」として上位に名を連ねることが多く、最近ではしばしば1位に選ばれており、城東エリアを代表する住宅街にもなってきた。ではその受け皿としての商業はどうか。

錦糸町駅前南口・北口を合わせた商業集積地の販売額は881億円(平成19年商業統計)で、東京の都心副都心部を除く繁華街ではトップクラスにある。大型店の数字では、丸井錦糸町店の2014年の売上高は130億円、オアシスショッピングモールは88億円。駅に隣接する駅ビルの『テルミナ』『アルカキット』にも大型専門店が入っており、街全体は専門店が多く品ぞろえは豊富である。

▼錦糸町駅南口周辺

南口は、東京の東側の歓楽街として栄えているが、風俗店街や場外馬券売り場(WINS)があり、全般に猥雑な雰囲気がある。ファッション系商業施設の丸井、24時間営業の食品スーパー「西友」を擁する大型店LIVIN、駅ビルのテルミナには食品スーパー、家電量販店のヨドバシカメラなど多くの大規模な小売業が営業を行っている。また、マグロのぶつ切りで有名な鮮魚店の魚寅も駅の南口すぐのところにある。駅左手の四ツ目通りをわたったところにある楽天地には、映画館と天然温泉がある。

▼都心除く商業集積地レベル(百万円)		
レベル	集積地	年間販売額
レベル1	立川駅、吉祥寺駅、町田駅各駅周辺 各駅周辺約2千億円前後	
レベル2	二子玉川駅周辺	88,844
	錦糸町駅周辺計	88,130
	蒲田駅周辺計	82,816
	中野駅周辺計	79,039
レベル3	中野坂上駅周辺計	71,268
	溝の口駅周辺系	66,100
	自由ヶ丘駅周辺	65,387
	大井町駅周辺計	59,857
	亀有駅周辺計	49,704
平成19年商業統計		



テルミナ(駅ビル)

JR 錦糸町駅に直結しており、南口駅ビルの「TERMINA」(地上 7 階、地下 1 階)、南口別館の「TERMINA West Wing」(2003 年開業、地上 6 階)、北口改札両脇の「TERMINA2」(高架下 1 階部分、テルミナダイナー、ファッションゾーン)からなり、100 店舗以上のショップと施設を備える。駅舎内に店舗などを設置して営業した民衆駅の一つとして建設し 1961 年に営業を開始した駅ビル。バブル期の最盛期には年間売上高 150 億円を記録したが、1990 年代後半には 100 億円を割り込むところまで低迷。2000 年に新装開業(地下 1 階には北辰水産やニュー・クイック(精肉)、つるかめなどの食品系、地上階にはヨドバシカメラと各分野の大型専門量販店入居)。

テルミナ(駅ビル)



東京楽天地

阪急阪神東宝グループに属する企業である。映画興行や不動産業を営む。1937(昭和 12)年創業。創立者小林一三翁の「東京下町の大衆に健全な娯楽を提供する」という方針のもと創業され、時代の変遷とともに、多様化するニーズを的確に捉え、映画興行に加え、不動産賃貸、ボウリング、天然温泉サウナ、飲食、ビルメンテナンスなどサービス事業の多角化や他業種への参入を果たしてきた。1986 年の本拠地「楽天地ビル」の再開発完了を皮切りに、「第一錦糸ビル」「ダービービル本・分館」などの建替えを順次実施。

東京楽天地



丸井 錦糸町店

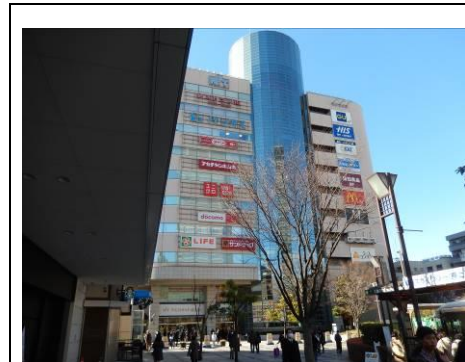
JRA ウインズ錦糸町 東館・西館

すみだ産業会館 元々は都電の錦糸堀車庫であった。

東京トラフィック錦糸町ビル 元々は錦糸町白木屋があった。1990 年に現在のビルが完成した

▼錦糸町駅北口周辺

北口は、元々国鉄用地。1997 年 10 月に「アルカタワーズ錦糸町」がオープン。この時には、北口の核施設としてそごう錦糸町店があった。しかし、そごう自体の経営難に伴い閉店されることとなり、「アルカキット錦糸町」に変更されている。



アルカタワーズ

東の副都心の核づくりとして進められてきたのが「JR 総武線錦糸町駅北口、4.4ha の広大な範囲の再開発地区」である。「アルカイースト」「アルカセントラル」「アルカウエスト」の大型高層オフィスビル 3 棟をはじめ、ショッピングモールの「アルカキット」、最新設計のシティホテル「東武ホテルレバント東京」、大型芸術施設「すみだトリフォニーホール」等のオフィス・文化・ホテル・商業・住宅機能を有する。地下には、約 1,000 台収容可能な月極、及び時間貸利用の大駐車場が整備されている。



オリナスショッピングモール

オリナス (OLINAS) とは、精工舎 (セイコー) の工場跡地を東京建物株式会社が再開発し、2006 年営業を開始。ショッピングモールやシネマコンプレックスを組み合わせた複合商業施設である。ペビーザラス、TOHO シネマズ、カスミ、アドアーズ、タワーレコードなど 148 店舗が入居。

マンション「ブリリアタワー東京」を併設する。名称は、建設地の「錦」の連想から、職・住・遊が融合して「織り成す」イメージから付けられた。



テルミナ 2 (旧称・らがる)

ロッテシティホテル錦糸町

▼ 錦糸町バス交通

北口および南口ともに地下駐輪場が設置されているものの、2013 年度における東京都の調査によれば、放置自転車の数が東京都内の駅の中で最も多かった。バス路線は、最寄り停留所は、当駅北口ロータリー、南口ロータリー、および京葉道路と四ツ目通り上にある錦糸町駅前となる。東京都交通局 (都営)、東京空港交通と京成バスと東武バスセントラルと京浜急行バスにより運行されている。2012 年 3 月からは墨田区内循環バスの運行も始まった。

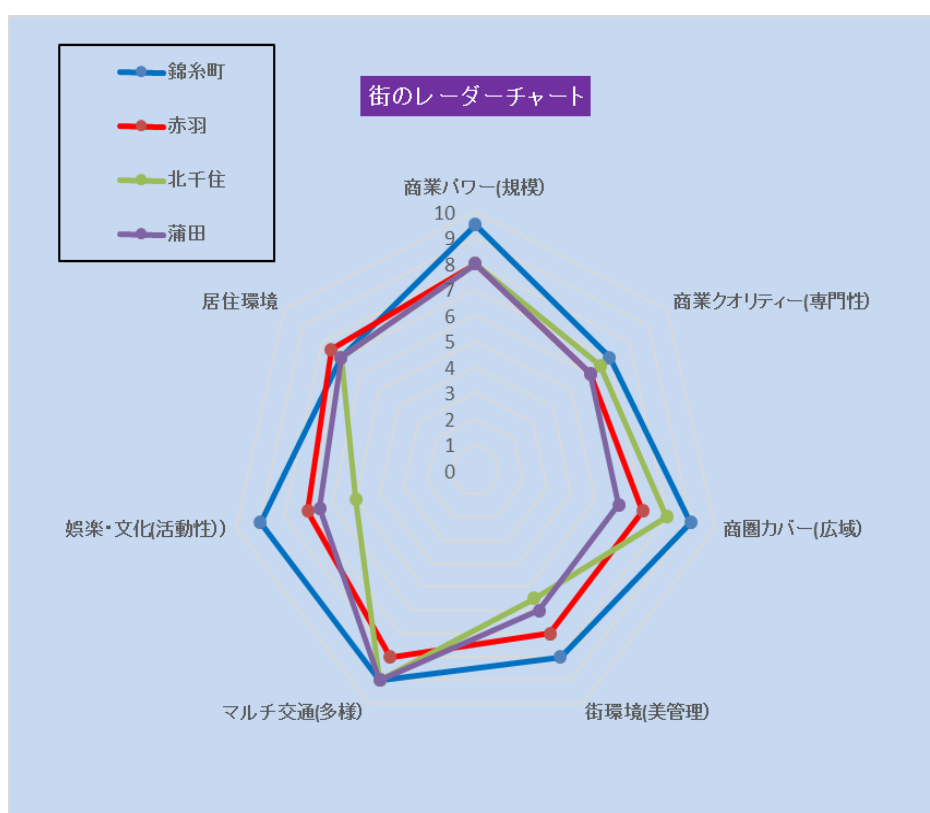
IV—街の評価 「錦糸町」の魅力レーダーチャート

＜一大繁華街に来る来街者とマンション新住民達とのすみわけがはじまる街＞

街の魅力度 レーダーチャートチェック項目評価点(各項目 10点満点)		
魅力項目	チェック要素	備考
I・商業パワー(規模)	小売販売額、大型店舗出店	活動的であり、多様性に富んだ商業・サービス
II・商業クオリティー(専門性)	専門化、多種多様、個性化	創造的才能にあふれた店舗・事業所
III・商圏カバー(広域)	鉄道乗降客・非定期比率	他県からの来街、若者動員
IV・街環境(管理)	清潔・保守・運営	店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合
V・マルチ交通(多様)	鉄道網、バス路線、駐車場	近隣の交通動線、回遊性
VI・娯楽・文化(活動性)	パチスロ・ゲーム・シネマ・アート施設	大人のレジャー・文化活動
VII・居住環境	一戸建て、マンション、買い物、医療	地域社会の充実、人々の帰属性が高い

錦糸町の街の魅力因子コメント		
魅力度各因子	錦糸町	コメント
i. 商業パワー(規模)	9.5	駅及び駅前に大型商業施設が集積。地域ファミリー顧客の強い支持を受けている
ii. 商業クオリティー(専門性)	7.0	買回り品店舗は少ないが、ファミリー向けの商品は豊富。低価格店舗も充実
iii. 商圏カバー(広域)	9.0	地形が平地続きのため自転車利用が多い。墨田区や江東区から集客。大きな商圏が存在。
iv. 街環境(美管理)	8.0	道路整備はよくできているが、一歩路地に入ると未整備。街全体にネオンも多く汚れが目立つ。
v. マルチ交通(多様)	9.0	鉄道網、バス網が充実。マイカーや自転車など駐車・駐輪も豊富。
vi. 娯楽・文化(活動性)	9.0	一流の劇場などホールがある。パチンコ、ゲーム店舗が豊富。飲み屋、居酒屋が過剰気味
7. 居住環境	7.0	比較的大きなマンションが多い。駅前を除けば自然が残る

▼街魅力チャート比較									
		錦糸町	三軒茶屋	北千住	自由が丘	蒲田	下北沢	赤羽	溝の口
i	商業パワー(規模)	9.5	4.5	8.0	6.5	8.0	5.0	8.0	9.0
ii	商業クオリティー(専門性)	7.0	6.0	6.5	7.5	6.0	7.0	6.0	6.5
iii	商圈カバー(広域)	9.0	7.5	8.0	9.0	6.0	5.0	7.0	7.0
iv	街環境(美管理)	8.0	6.5	5.5	8.0	6.0	5.0	7.0	4.0
v	マルチ交通(多様)	9.0	8.0	9.0	5.0	9.0	8.0	8.0	9.0
vi	娯楽・文化(活動性)	9.0	6.5	5.0	5.0	6.5	8.5	7.0	5.0
vii	居住環境	7.0	7.5	7.0	9.0	7.0	7.0	7.5	8.0



以上

街探訪シリーズ 第十回「錦糸町」了