

## 東京都 23 区における住環境と居住地選択

東 衣里

住環境という言葉の意味には、大きく分けて住居の内部環境と住居を取り巻く外部環境の二種類がある。このうち外部環境は、1961年にWHO（世界保健機構）が示した、人間の基本的な生活欲求の四理念に基づく安全性、保健性、利便性、快適性の4項目で評価できる。

本研究では、独身社会人女性に非常に人気が高い三軒茶屋を対象として、彼女らが重視する利便性、快適性、防犯性の観点から住環境を評価した。三軒茶屋の人気の原因は、商店街や路面電車の面影を残す東急世田谷線といった下町っぽく暮らしやすい雰囲気と、マスコミが取り上げるおしゃれな雰囲気とが両立する点にあることが分かった。つまり彼女らは居住地に利便性、癒し、および憧れを求めていると考えられる。

さらに、この結果を踏まえて、今後注目されそうな街を考察した。区部東部は、地下鉄網が整備され区部西部に劣らない交通利便性がありながら、注目度やイメージの低さで家賃相場が低い。その中でも、ウォーターフロントの再開発という可能性を持った木場を調査対象地とした。ウォーターフロントに新しい職・住・遊の複合市街地が出来上がれば、東京中心部における職住近接再開発のモデルとしての役割を果たすことができる可能性がある。

木場の住環境は、改善されるべき点はあるものの評価は決して低くはなく、再開発が進めばさらに魅力的な街になると思われる。その時課題となるのが、下町らしい景観を生かした再開発であろう。

## 山形市における商業の立地

澁谷 澄江

自家用車による購買を前提とした商業機能の郊外化は、商圏の拡大をもたらし、小売店同士の競争を激化させた。また、それまで地域住民の購買行動の中心地となっていた中心商業地の低迷をもたらし、特に地方中小都市においてその問題が深刻になっている。本論文では、こうした国内の商業を概観した上で、地方都市における商業の立地を明らかにし、中心商店街の今後の可能性について考察した。研究対象地域を山形盆地最大の商業地である山形県山形市とし、中心商店街と郊外地区の大規模店舗において商業施設立地の現状についての聞き取り調査を行った。また、さまざまな事業についての報告書を分析した。

山形市の中心商店街は長い歴史をもつ中心商店街であるが、近年になって大規模店舗の撤退が相次ぎ、疲弊した。全国平均と比較すれば、中心商店街の衰退はそれほど深刻ではない。しかし、中心商店街での買い物割合が低下していることから、中心商店街は相対的に衰退しているといえる。

中心商店街の衰退の要因としては、①相次ぐ大規模店舗の撤退、②商業施設の郊外化、③自動車の普及による人々の購買行動の変化があげられる。中心商店街の活性化対策の主なものとしては、駅から中心商店街を口の字型に回遊する中心街100円循環バスがある。また、1999年に撤退した大型空き店舗の利用事業は、民間業者と行政が一つのビルを運営・管理する形態をとっており、大型空き店舗活用としては他の都市にはないものであるといえる。これら2つの事業は利用者・商店街双方から好評であり、中心商店街の来店客増加につながっている。

中心商店街の衰退の原因として、駐車場不足が指摘されることがよくあるが、中心商店街の駐車場稼働率は100%ではない。駐車場の増設ではなく、稼働率の上昇が課題である。また、中心商店街に人々を引きつけるようなイベントの実施も必要であると思われる。

山形市の中心商店街は、消費者の郊外流出が加