

施設の立地に関して、多摩市の方が整備が進んでいるか、八王子市の施設が当地区から遠距離に位置しているかで、同じ住区の多摩市域住民と比べてかなり不便が多いことがわかる。また各種サービスについても、八王子市は広域にわたるため、多摩市ほどゆき届いていないのが現状である。こうした不便さに対する不満は、都実施の住民意識調査結果にも表れ、それを受けて当地区では昭和57年より多摩市編入を求める住民運動が始まり、八王子・多摩両市議会と都には有権者の過半数の署名を添えた陳情書が提出された。これに対し、都は両市と都による三者協議会を設置したり、境界変更の試案を提示したりと両市へ積極的に働きかけた。結局受け入れ側の多摩市議会は陳情を採択したが、八王子市議会は不採択とし、代わりに由木地区旧住民から提出された境界変更反対陳情を採択してしまった。

由木地区とは旧南多摩郡由木村であった地区で、昭和39年八王子市合併派と日野市合併派との間で村を二分する紛争の後八王子市に合併している。鹿島・松が谷地区は由木地区の一部なのだが、旧住民と新住民との間の属性には大きな差があり、住民どうしの交流もうすい。合併紛争の記憶も新しい旧住民にとっては、由木地区が再び分裂の危機にさらされるのは忍びないということ

で、反対陳情を提出したようである。

もう1つ議会の決定に大きな影響を与えたのは、地元議員の暗躍である。由木旧集落から出ている2人の保守系議員は、重要な票田である鹿島・松が谷地区を失うような境界変更には否定的であったらしい。一方隣接する多摩市域の革新系議員は新たな票田獲得のために当地区の住民運動に積極的に協力したそうだし、八王子市とは選挙区の異なる多摩市在住の都議も住民運動には協力的であったということだ。

八王子市は編入陳情を不採択にした代わりに、当地区内にコミュニティ施設を備えた市役所出張所を現在新たに建設している。しかしこれでは、行政格差の縮小にはなっても遊休地の問題、コミュニティ形成上の問題、生活圏と行政境界の距離といった問題がそのまま残ってしまうため、根本的な解決策とはいえない。今後周囲とは属性の異なる新しいまちづくりが全国的に進むにつれ、こうした行政境界問題は普遍的に起こると予想されるが、鹿島・松が谷地区はその先例となるべきものであるから、各自治体の損益が片寄らぬよう配慮する一方で、自治体側も個々の利益を超えた大局的な見地から住民生活の実態に即した行政境界をうちたてることが望まれる。

都心周辺部の住宅地におけるコンビニエンスストアの立地分析

—世田谷区の事例研究—

萬羽 真理子

近年の小売店は全国的に売り上げが伸び悩み、零細規模の小売店の店舗数は、減少している。このような小売業の中でコンビニエンスストアは、アメリカから導入された昭和44年以降、驚異的と言われるほどの急成長をとげ続けてきた。本論文では、このようなコンビニエンスストアの立地パターン、立地要因はどのようなものであるのかを、都心周辺部の住宅地である世田谷区を事例として明らかにすることを目的としている。

まず、コンビニエンスストアの主な特徴5つをあげてみる。①年中無休で、営業時間も他の一般小売店と比較すると長い。②「すぐ食べられ、すぐ飲め、すぐ使える」商品を提供している。③

「多品種、少品目、少量陳列」を原則とし、「品揃えの便宜性」を消費者に提供している。このため消費者は、1ヶ所で買物がまにあうが、比較購買はできない。④チェーン形態をとる店舗が多い。⑤人口の多い都市に集中して立地している。

次に、世田谷区における立地をみてみると立地にかかなりの地域的かたよがりがあることに気が付く。このかたよりは、コンビニエンスストアが対象とする顧客層と世田谷区の各住宅地域における社会階層的な住みわけとの関係に因るものである。(世田谷区の住民層は社会階層的に上層と下層とに二極化している。このことは、所得、住宅に顕著にあらわれている。) 実際に国勢調査による

データを使用し、分析してみると、コンビニエンスストアの立地要因として、①高い人口密度、②高い若年人口（20～29歳）の割合、③高い高齢人口（65歳以上）の割合、④高い労働力人口の割合、⑤高い単独世帯の割合、⑥低い核家族世帯の割合、⑦高い民間借家世帯の割合、の7点をあげることができる。

また、さらに細かく立地をみると、コンビニエンスストアが集中して立地している地域でも駅前立地、駅前商店街立地、住宅地立地、主要幹線道路沿い立地の主に4つの立地パターンをとっている。これは、客層などの店舗の性質からⅠ駅前立地、Ⅱ駅前商店街立地、住宅地立地、主要幹線道路沿い立地の2つのグループに分けることができる。Ⅰの顧客は、通りすがりの人（独身サラリーマン、O.L.）であるため、買手となりうる歩行者の量が重要な立地要因となっている。それに対し、Ⅱの店舗のほとんどの顧客は、店舗周辺の住民である。そのためⅡの顧客はⅠの顧客より目的をもって来店する人が多いので歩行者の通行量よりも、土地の入手や地代が立地の決定要因となっていると考えられる。また、郊外住宅地である町田市の立地と比較してみると、両者とも地域

的かたよりがみられるが、その生じた要因は異なっている。世田谷区では人口密度だけでなく、その地域の住民層も重要な要因となっていたが、町田市では人口密度のみが決定要因となっている。これは、①町田市が世田谷区とは異なり、まだ市街地化されていない地域が多く残されていること、②世田谷区程、コンビニエンスストアが立地していないので、競合がほとんど見られないこと、③町田市のコンビニエンスストアの店舗の性質をみると、Ⅱのタイプのものがほとんどで、Ⅰのタイプのものがみられないことに困っている。また、立地パターンをみると、町田市では世田谷区とは異なり、主要幹線道路沿い立地の店舗が多く、駅前立地の店舗はほとんどみられない。これは、町田市には、世田谷区程、鉄道が通っていないため、人々の主な交通手段が、バス、マイカーであるためである。

今後、コンビニエンスストアの店舗数は、都心周辺部の住宅地においても、郊外住宅地においても、ますます増加し、コンビニエンスストア間の競合が激化していくと考えられる。それに伴い、立地要因もさらに増え、立地要因を十分に満たした店舗以外は経営が困難になることが予想される。

新東京国際空港建設に伴う成田市の都市機能の変化

村山明子

成田を語るにあたって無視し得ないのは、歴史的には成田空港よりもむしろ「成田山あつての成田」と言わしめた成田山新勝寺の存在である。古来より新勝寺が成田市政に及ぼしてきた影響力には多大なものがあり、それは様々な側面に見られる。特に顕著なのは市街地形成の側面においてであり、成田市ではなかり最近まで新勝寺を中心に都市計画が策定され、成田市における街づくりが活発化するかどうかはすべて新勝寺の姿勢にかかっていた。図書館・公園・学校等数多くの市民サービスの機能を持つ施設が新勝寺によって建設されており、市当局はただそれらに依存していた。街づくりの主導権は専ら新勝寺の側にあり、市当局はそれを補足するのみで、市役所は新勝寺の出先機関であるときえ言われていた。事実、成

田山は市議会にも寺の幹部職員を送り、これまで3代に渡る市長はすべて新勝寺の壇家総代によって占められてきた。成田山は成田市行政における最大の圧力団体だったわけである。また地域経済の側面から見ても、年間数百万人といわれる参詣人を集める新勝寺が地域経済に及ぼす影響は大きく、信者から成田山に上納された膨大な布施は社会施設・学校教育施設等様々な形で市経済を潤し、ある時期まで成田市政の事実上の支配者は紛れもなく成田山であった。

しかし、昭和41年7月4日、三里塚にある下総御料牧場やその北方の県有地を中心とする地区に新東京国際空港の建設が閣議決定されると、成田付近は景観的にも急テンポで変容が始まった。そして昭和53年5月、古い歴史と信仰の町としての伝