農業協同組合が中心になり，観光農園がつくられた。こうした新しい動きは，これまでの名鉄中心の観光開発に対して，地元からのソフトな観光開発であると評価できるだろう。

東京都における賃貸住宅地の展開と居住環境分析

——東京都中野区を事例として——

福　嶋　依　子

1　研究の目的

賃貸住宅は，都市における住宅価格と民間の住宅購入可能価格の乖離が拡大する一途である現在，「都市型居住形態」として重要視されるにつれ，その「居住環境」もまた問題とされてきた。

本研究では，東京都における賃貸住宅の展開とその居住環境について，事例研究をふまえ考察し，今後の方向を展望することを目的とする。

2　要　旨

現在，東京都においては，①民営木賃アパートを中心として，②民営賃貸マンション，③公的賃貸住宅と，賃貸住宅は三つに大別される。①は，昭和恐慌期頃から日本式のアパート像を形成し増加を始め，戦後から昭和40年代にかけて激増したもので，都心等へのアクセス要因と深く関連し，山手線西側沿線に「木賃アパートベルト」を形成した。現在，鉄道を軸に若干郊外化しているが，要因の制約上，一部地域等に過密化している。②は，昭和50年代以降急増中で，地価との関連が立地上強く，③は，用地取得要因と深く関連した地域的展開をみせている。

①の密集地で，②の進出の著しい中野区を事例として，その居住環境を考察すると，まず，物的環境を数量的に捉えられる(1)居住環境評価視点においては，評価上採用した，WHOによる4つの健康レベル（安全性，保健性，利便性，快適性）のうち，快適性が比較地域（特別区及び4市区抽出）に比べ極端にマイナスを示し，続いて安全性が深刻化，一方，利便性は，都内でもかなり高い地域であるとわかった。一方，区内部では，南部の早くから開けた地域において4レベルのアンバランスが拡大，深刻な状況をみせている。

次に，精神的環境である(2)コミュニティ評価視点においては，イタリアの住民自治制度を導入し，「住区協議会」という新しいコミュニティ組織を形成したものの，行政が主体となったため，途上段階にあることがわかった。

現在，賃貸住宅密集地の居住環境改善のため，いくつかの整備事業，中高層計画などが，提案，実施されているが，経済的要因を中心として停滞している。賃貸住宅の立地制約要因上，その密集地の居住環境の改善の方向は，その深刻さの反面，先送りになりがちである。その中で精神的環境の充実であるコミュニティ活動の活性化とその物理的環境への働きかけは，現在重要な鍵をその改善の方向に持っていると思われる。

地域に比較的無関心な賃貸住宅居住者層のとりこみのために，行政がある程度主体となり，住民の自発性の向上を誘導し，コミュニティを形成していくことが求められ，徐々に住民の手にひきわたしながら同時に，その活動が少しずつ物的環境を改善する手法として活用されていくことが望まれ，そのため行政側のアピール，住民が地域の状況をいつでも知ることのできるための情報公開制度の拡充が，さらに求められよう。

渋谷における商業中心地域の形成について

——地理的イメージの分析を通じて——

三　浦　裕　美

地理的イメージとは，土地に対する価値観を含んで形成される空間認識であるが，時には，ある