

建物用途別の床面積と立地傾向の変化に着目した大都市圏駅前商店街の時系列解析

相 尚寿¹, 貞広 幸雄¹, 浅見 泰司²

¹ 東京大学大学院 工学系研究科, ² 東京大学 空間情報科学研究センター

連絡先: <hisaai@ua.t.u-tokyo.ac.jp> Web: <http://ua.t.u-tokyo.ac.jp/>

- (1) **動機:** 駅前商店街は日本の大都市圏に特有の商業集積形態であり, 都市商業, 都市構造を考える上で重要な要素である. また, ロードサイドショップや大型スーパーの進出, 鉄道駅構内での店舗開発の進捗などにより変容を余儀なくされており, 都市的課題を生ずる可能性もあるため, その変容実態を把握する必要がある.
- (2) **アプローチ:** 基本的な住環境として, 静粛性, 治安, 日照などの保全を前提とすると, 商店街を含む地域における商業活動の規模と住宅立地の駅への近接性すなわち利便性の間にトレードオフがあると仮定し, 商業活動と住宅立地がどのように変化したとき, どのような都市的課題が想定されるかに注目して, 商店街変容過程の分類を試みた.
- (3) **意義:** 商業と住宅についての床面積増減および床面積立地傾向の時系列変化を定量的に捕捉し, その変容傾向に応じて, 想定される都市的課題を指摘することを可能にした.
- (4) **特徴:**
 - ・ 商店街を単位とするため道路沿道に立地する建物のみを分析単位として抽出した. また, 建物用途は商業(店舗や事務所を含む), 店舗, 住宅に分類し, その他の用途は考慮しない.
 - ・ 沿道での建物床面積立地傾向を定量的に評価する指標として集積度を利用した.
 - ・ トレードオフに注目し, 商業集積の規模と範囲

の変容, 住宅の立地傾向の 2 軸で, 商店街の変容を, 商業集積地指向, 近隣商店街指向, 用途混在した高密市街地の懸念, 駅周辺が低利用で拡散した市街地の懸念に分類した.

(5) 結果:

- ・ 対象地は, 東京 23 区内の三軒茶屋, 赤羽, 中村橋, 北千住, 大岡山, 門前仲町の 6 地域.
- ・ 三軒茶屋, 赤羽, 北千住西口は商業集積地として発展傾向を示す.
- ・ 中村橋, 大岡山は近隣商店街として商業地と住宅との共存が図られる変容傾向を示す.
- ・ 門前仲町の 2 沿道では各々, 用途混在した高密な市街地の形成あるいは駅周辺の低利用が懸念される変容傾向を示す.

(6) 使用したデータ:

- ・ 本研究で用いた建物 GIS データは東京都都市計画基礎調査の 1986 年, 1991 年, 1996 年, 2001 年のものである. また, 1987 年, 1992 年, 1997 年, 2002 年の住宅地図により建物 1 階部分の用途を抽出した.

(7) 参考文献:

相 尚寿, 貞広幸雄, 浅見泰司(2008)「中規模商業集積地における建物立地と建物用途分布の変化の時空間解析」. 都市計画論文集, 43(3), 103-108.

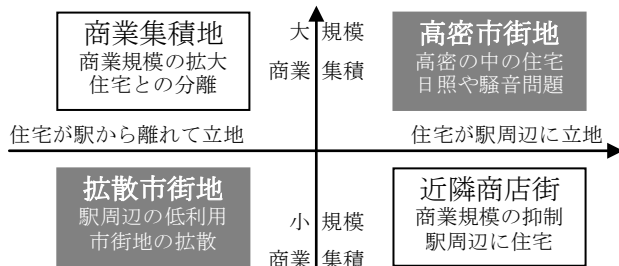


図 1: 商業規模と住宅立地のトレードオフ



図 3: 近隣商店街:中村橋の現況
→商店街沿道の上に商業建物が立地
→建物の高層化は進行せず

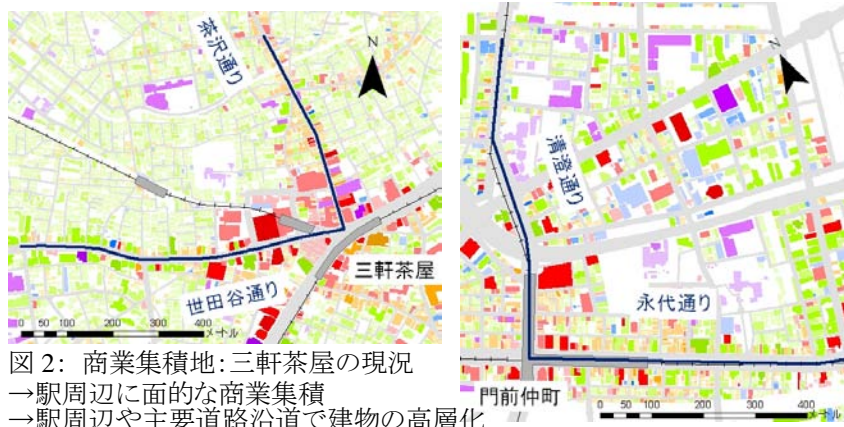


図 2: 商業集積地:三軒茶屋の現況
→駅周辺に面的な商業集積
→駅周辺や主要道路沿道で建物の高層化



図 4: 高密・拡散の懸念:

門前仲町の現況
→駅周辺に残る低層建物(清澄通り)
→商業と住宅の用途混在(永代通り)