



なるが、その形状により、沿道上での床面積の立地傾向すなわち偏在の有無を視覚的に捉えることができる。

次に床面積の立地傾向の時系列比較あるいは複数沿道間比較を可能とするため指標化を行う。集積度である。絶対集積度と相対集積度の2種類を算出する。絶対集積度は、仮想的に床面積が沿道上に均一に立地している状態と比較して実際の床面積(全ての用途)の立地傾向が駅周辺または駅から離れた偏在傾向を示すかを表している。相対集積度は、全ての用途の床面積立地傾向と比較して商業または住宅用途の床面積立地傾向が駅周辺または駅から離れた偏在傾向を示すかを表している。

集積度の概念を導入することにより、商店街沿道での床面積立地傾向を定量化することが可能となったが、偏在しているか否かについては明確な基準が設けられていないため、シミュレーションに基づく有意性検証を行う。沿道上における建物形状すなわち建築面積の配列は固定するが、建物用途や階数をランダムに並べ替えた仮想的な商店街を多数生成し、これをもとに算出された集積度の分布と実際の集積度とを比較することにより、実際の商店街における建物用途の配列または階数の配列が有意に偏在しているかを議論するものである。

第4章では、3章で提案した集積度の概念を用いて商店街の実態および変容傾向の類型化を行う。具体的には(1)商業集積規模および商圈の大小を反映する商業床面積の多寡、(2)商業用途建物と住宅用途建物の沿道上における混在の程度を反映する商業と住宅の相対集積度、(3)商業と住宅が混在している際に、日照や通風など住環境の保健性に大きく影響する商業床面積規模と住宅床面積規模の差異、以上の3点に注目して8類型に分類する。各々の類型に属する商店街について、一般的に想定される商店街の特徴、懸念される都市計画および住環境上の問題点などを整理した後、分析対象地へ類型化を適用する。

三軒茶屋では、商業と住宅ともに床面積が増加傾向で床面積規模が大きい。また、商業が駅周辺に偏在、住宅が駅から離れて立地しているため、商業と住宅が空間的に分離されている。以上から、商業集積および建物の高層化が進行しつつも、商業と住宅の混在を防ぎ住環境の保全を図る「駅前広域商業」と分類する。

赤羽のうちスズラン通りは商業床面積が大きいものの、商業と住宅の立地に差が見られる。北側沿道は商業が駅周辺に集積する「駅前広域商業」、対して南側沿道は商業が駅から離れた位置に集積する「非駅前広域商業」と分類する。南側沿道は「住宅混在商業地」や「駅前広域商業」へ変化する傾向を見せており、変容過程で周辺住宅へ日照や通風などの影響を与える懸念があるものの、住宅床面積が非常に小さいため、影響は極めて限定的であると見られる。一番街は商業床面積が小さく、商業が駅周辺に偏在、住宅は駅から離れて立地しているため「駅前近隣商業」に分類する。過度な商業集積や建物高層化を抑制して周辺の住環境を保全しつつ、周辺住民の最低限の需要を満たす商店街の機能が維持されていると考えられる。

中村橋では、商業が駅周辺に集積しており、住宅は駅から離れた立地傾向となっている。商業床面積が小さいため、赤羽の一番街と同様に「駅前近隣商業」に分類される。なお、駅南側区間の西側沿道のみ、商業と住宅の混在が認められ「低層住商混在」に分類されるが、いずれも低層の建物を中心であるため、日照や通風など周辺の住環境に大きな影響を与えてはいないと考えられる。しかし、近年は住宅床面積が増加しており、これと連動して商業床面積の増加や建物の高層化が進行すると「高層住商混在」となり、日照や通風などの保健性への影響のほか、商業集積が進行して商圈が広がることにより来街者が増加し、治安や騒音などの問題も懸念される。

北千住では駅の東西で大きく異なる傾向を見せる。西口は商業床面積が大きく、駅周辺に商業が偏在、住宅は駅から離れた立地傾向を見せる。このため「駅前広域商業」に分類される。三軒茶屋や赤羽スズラン通りと類似した商店街であると考えられる。しかし、近年は商業と住宅が混在する立地に变化する傾向が見られることから「高層住商混在」となり、住環境、特に日照や通風への影響が懸念される。また、現時点でも商圈が広く来街者が多い地域であり、地域内に立地した住宅の住民には、治安や騒音などの面で不安が生じる恐れもある。

大岡山は商業、住宅ともに床面積が増加傾向ではあるものの、規模が小さい。商業と住宅の立地傾向の差異により「低層住商混在」に分類されるものと「駅前近隣商業」に分類されるものが存在するが、いずれも現状では住環境などへの深刻な影響は想定されない。また、現状の变化傾向が継続しても商店街が他の類型に変容するものではないと考えられる。

門前仲町も2つの沿道である永代通りと清澄通りでは状況が異なる。永代通りは商業床面積が大きい。1986年から1991年にかけては商業と住宅の混在が認められ「高層住商混在」に分類する。近年は商業が駅周辺に、住宅が駅から離れて立地する傾向に変容しつつあり「駅前広域商業」に変化する途上であると見られる。清澄通りは床面積の規模が小さく、駅周辺に商業が偏在しているため「駅前近隣商業」に分類する。

最後に門前仲町と、同一の類型に分類された他の地域とを比較した考察を行う。永代通りは「駅前広域商業」であるものの、三軒茶屋や赤羽の例と比較すると建物の大型化や商業と住宅の空間的な分離が完全には進行していない。したがって「高層住商混在」の要素が残っており、日照や通風など住環境への影響が懸念される。清澄通りは「駅前近隣商業」であるが、中村橋や大岡山と比較すると、門前仲町は都心への近接性や交通利便性の観点から商業地としてのポテンシャルが高いと考えられる。また、用途地域指定の実態も、中村橋や大岡山が駅に近接している限定された地域が商業系用途地域の指定を受け、周辺は住居系用途地域に指定されているのに対し、門前仲町では広範囲に商業地域や準工業地域など、立地する用途に対する規制が少ない用途地域が指定されている。現状は「駅前近隣商業」に分類されるが潜在的には商業集積が進行し、永代通りと同様の変容傾向を示す可能性がある。本研究では、上記の検討を踏まえ、清澄通りでは用途地域指定や容積率規制の見直しを伴って過度な商業集積を抑制することで現状の住環境を保全し、同時に商業開発を永代通り沿いの立地に誘導することで永代通りを「駅前広域商業」に導くことを提案する。

第5章はまとめであり、2章から4章までに行った分析および議論を総括し、今後の課題を述べる。今後の課題としては、商業統計や業種構成など本研究では利用しなかった様々な情報をどのように商店街の実態把握に活用し、より正確かつ詳細な類型化が可能となるかという点を指摘する。