

# 研究レポート「特別区の「賑わい」と「住みやすさ」の相関分析

小暮真人

武蔵野大学経営学部経営学科特任教授（武蔵野大学経営研究所研究員）

## 研究要旨

高度成長期の墨田区は、13.77 ㎥の面積に 35 万人が暮らし、製造業 1 万件、小売業 4 千件が集積するなど大変な賑わいがあった。その後、産業の空洞化、消費者ニーズの多様化、ライフスタイルの変化などにより、製造業、小売業、人口は激減し、高度成長期の賑わいがなくなってしまった。そこで、墨田区に賑わいを取り戻すために誘致したのが東京スカイツリーである。残念ながらスカイツリー開業から 8 年を経過したが、以前のような賑わいはもどっていない。

一方で筆者は、高度成長期のように経済活動が活発で、人口が多ければ「賑わっている」ということに疑問をもっていた。なぜならば、高度成長期の墨田区は工場の騒音、臭気、振動など公害も深刻で、狭い長屋に大家族が暮らしていたのである。これで賑わっていたと言って良いのだろうか？

そこで今回、賑わいの意味を確認した上で、特別区の「賑わい」と「住みやすさ」との相関分析を通して、過去の賑わいと現在の賑わいとの違いについて研究したのでその結果について報告するものである。様々なご意見を頂戴しながら、引き続き都市経営の在り方について研究をしていきたい。

## 1 賑わいとは

### 1.1 日本語の賑わい

「賑わい」には、「人が集まる（人出）などにより活気のある状態」と「経済活動によって繁栄している状態」の意味がある。

辞書を引くと大辞林（三省堂）、デジタル大辞泉（小学館）ともに名詞で「賑わうこと」と解説され、使用例として「連休最高のー」、「枯れ木も山のー」、「街の賑わい」などが紹介されている。また、「賑わい」に似た言葉として繁栄、興隆、隆盛、繁華などが紹介されている。

さらに「賑わうこと」は「賑わう」＋「こと」に分割できる。「賑わう」は動詞であり、デジタル大辞泉（小学館）によると大きく二つの意味がある。一つは、「人が集まるなどしてにぎやかになる」、例として「行楽客でー・う」で人に関する賑わいである。もう一つは、「豊かになる。繁盛する」、例として「一門がー・う」「店がー・う」の二つの意味で経済活動に関する賑わいである。

したがって、言葉の意味としては、「賑わい」の経済活動は農林水産業、製造業、サービス業など様々な分野に及ぶもので、商業はその一部でしかない。

### 1.2 先行研究における賑わい

「賑わい」に係る先行研究には、中心市街地活性化事業及び地方創生事業に関するものがあり、

賑わいを人と商業で捉えている。

まず、中心市街地活性化事業は、「まちづくり三法」の一つ「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律」に基づく事業である。日本の中小小売業を大規模小売店舗の出店から守ってきた大店法（昭和 48（1973）年制定）が平成 12 年に廃止され「大規模小売店舗立地法」に代わるが、その際に、中小小売業対策として導入したものである。全国各地にあって、かつては栄えていた中心市街地の活性化を図るための事業で、中心市街地に係る研究事例ではその賑わいを図る尺度とし人の数や商店数、売上等を掲げている。

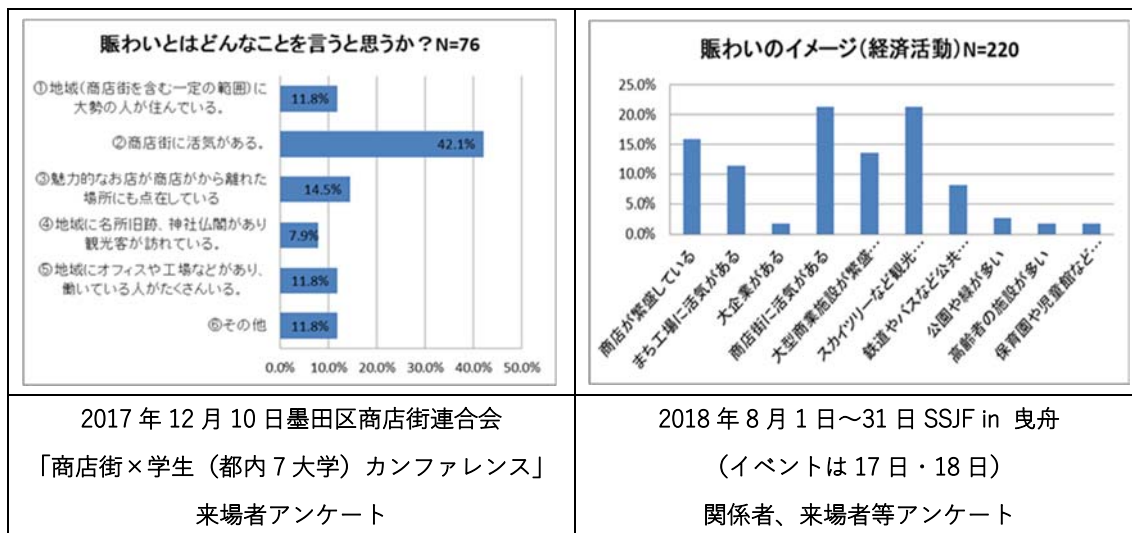
また、平成 27（2015）年の地方創生交付金対象事業において KPI に賑わいが使われているが、実態としては中心市街地活性化事業の要素を取り込んだ計画となっており、具体的な成果指標は人口や商業活動に係る統計が使われている。

### 1.3 調査結果による賑わい

一般の人たちが賑わいといった場合、何をイメージするか調査した結果、商業活動とするものが多かった。

1 回目は、2017 年 12 月にすみだ産業会館で開催された商店街活性化の大学対抗プレゼン大会の来場者に対して行った調査である。賑わいとは商店街に活気があるという回答が 42.1%で最も多かった。しかし、これは、イベント自体が商店街に係ることなので、来場者の多くが商店街に関心があったのではないかと、という批判から免れることはできない。

そこで、2 回目の調査を行った。2018 年夏に行われたすみだジャズフェスティバルの際に、ストリートを往来する人に対してアンケートを実施したところ、「スカイツリーなど観光施設が多い」と「商店街に活気がある」がそれぞれ 20%でトップ、続いて「商店が繁盛している」、「大型商業施設が繁盛」と続いた。



### 1.4 まとめ

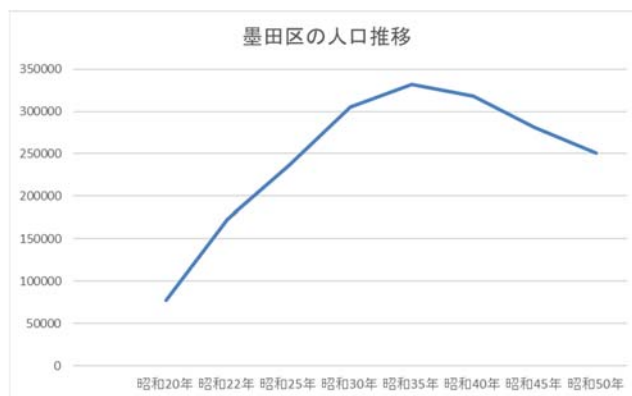
「賑わい」とは、言葉の意味としては「人出の多いさま」と「経済活動の活発な様子」であるが、先行研究、また多くの人々のイメージでは経済活動の中でも商業の活発な様子を賑わいとしていた。本研究では、賑わいを人出と商業活動から捉えることとする。

## 2 墨田区の賑わい

### 2.1 人口のピークは 1960 年

まず、賑わいを人の面から見ていく。

墨田区の人口は、1940 年 479,809 人であったのが、空襲で壊滅し 77,595 人まで激減した。その後、復興を遂げ昭和 35(1960)年に 331,843 人に達した。昭和 20 年から 35 年までの間は、人口は毎年 2 割増加したことになる。



### 2.2 小売業のピークは 1976 年

「賑わい」を構成するもう一つの要因である商業活動であるが、墨田区の卸売業と小売業を合算した事業所数のピークは昭和 51 年の 9500 事業所である。詳細にみると、小売業数のピークは、昭和 51(1976)年で 4500 店舗、卸売業は平成 3 (1991) 年で 3000 事業所だった。下記グラフのように、朝鮮特需の反動の昭和 29 年不況で商店数がに減少したが、昭和 31 年以降は増加基調に転じ、昭和 51 年にピークとなった。



東京都統計年鑑より作成

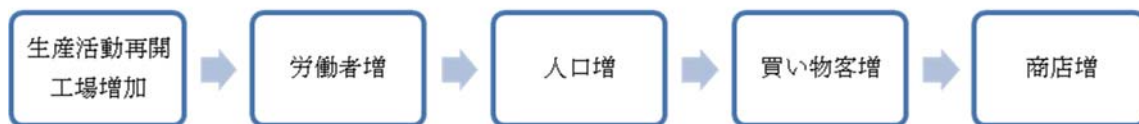
### 2.3 人口が増えた要因は工業化

墨田区は歴史ある産業のまちといわれる。それは江戸時代から本所地区には職人が住み日用品を生産しており、さらに明治になり失業した武士が中心となり西洋技術を導入し、様々な日用雑貨品の分野で近代工業化が始まったからである。また、明治中期、農村だった現在の墨田区北部では隅田川、曳舟川、中川などの河岸には水運を利用した紡績や石鹼などの工場が操業を始めている。こうして工業化が進展し、昭和 10 年、墨田区には「従業員数 10 人以下の工場は 1364 工場が立地し、東京都区部全体の 20%

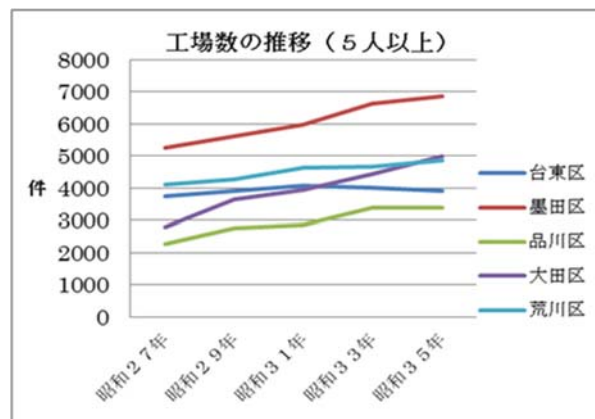
が集中」(墨田区史)していた。当時の日本の就労人口の多くは農業従事者であったが、工業はそれに次いで労働力を必要とした。墨田区には鐘ヶ淵紡績や東京モスリンなど大きな紡績工場が立地し、農村から女子が労働力として墨田区に転入しているが、他の石鹼工場、セルロイド工場、ゴム部品、金属部品、メッキ工場、塗装工場など様々な分野でも労働力が必要であり、農村から労働者として区内に転入した。彼らは工場が用意した宿舎に住み込む、あるいは周辺の棟割長屋に居を借りるということから墨田区の定住人口が増加したのである。

つまり、いきなり定住人口が増加して、彼らが必要とする日用消費財を供給する小売業が増加したのではない。まず、工場の増加や生産能力の拡張により応分の労働力が必要となり、その工場労働者が区内に住んだことから、定住人口が増え、結果として彼らの生活必需品を扱う商店が増え、まちが賑わったのである。

この戦前の工業発展⇒人口増加⇒商業活性化という都市成長モデルは、戦後の復興においても墨田区の特徴としてみられた。

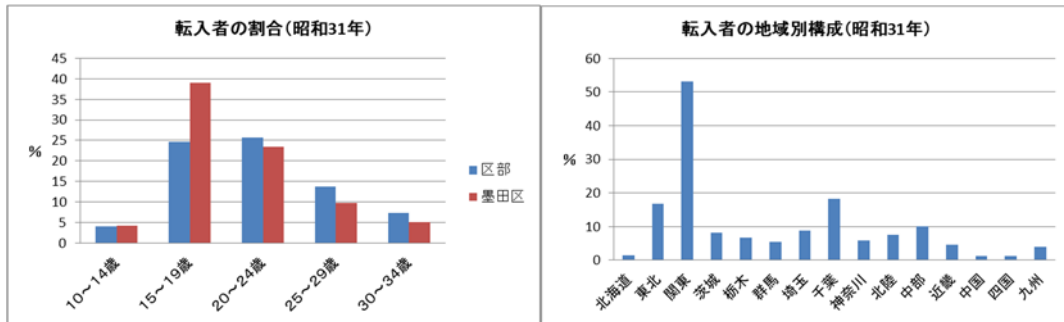


実際、下記グラフのように昭和 27 (1952) 年から昭和 35 (1960) 年までは、工場は毎年 5%増加している。墨田区の工業は、増加率だけでなく、実数でも他区を大きく上回っていた。



東京都統計年鑑

そして増加する工場の労働力は、昭和 20 年代後半から始まった集団就職により充足された。昭和 31 (1956) 年の転入者人口の年齢別割合をみると、15 歳から 19 歳が 40%で、区部平均の 23%を大きく上回っており、中卒者の転入割合が高い。転入者の出身地を見ると、関東が 5 割を超え、東北が 2 割弱、中部が 1 割、北陸が 1 割弱という状況である。他県からの労働力で墨田区の工業は支えられたことがわかる。また、昭和 35 (1960) 年の自区内就業率は 8 割で、勤労者人口のほとんどが区内で働いていたことも分かる。こうして増えた人口のピークが昭和 30 年代の 32 万人である。



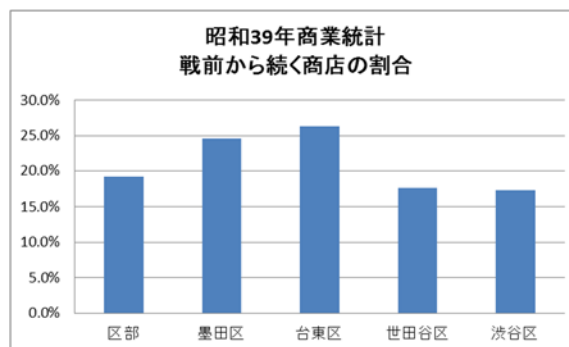
墨田区史より作成

昭和35年、40年の自区内就業率		
	昭和35年	昭和40年
区内常住就業者	147,928	144,641
share	82.4	79.5

墨田区産業振興事業ガイドより作成

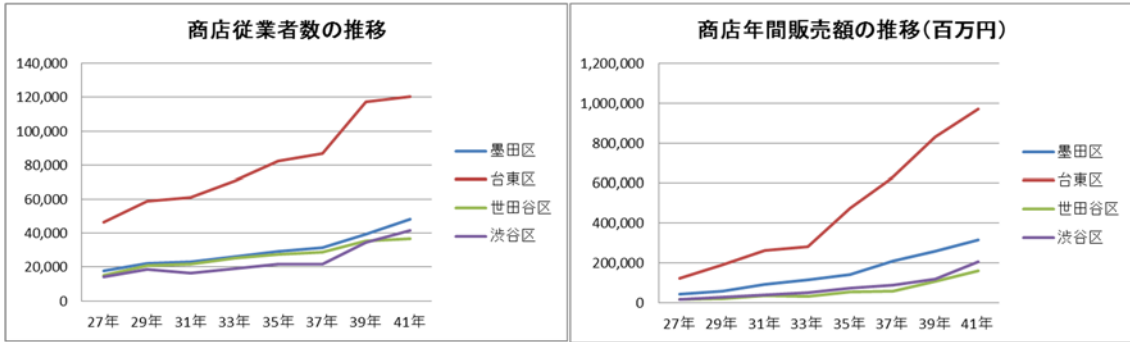
では、商業はどのように盛況を極めたのだろうか？戦後の商業は、良くも悪くも青空市場（やみ市）から商業活動が再開したが、墨田区にも昭和 24（1949）年 8 月 4 日の時点で、7 か所の違法商店街と 264 軒の無許可店舗があった。やみ市は、衛生上、治安上、都市計画上の要請から順次、整理されるが、そのパターンには、上野、新橋、渋谷駅などの再開発ビル型と赤羽、吉祥寺、亀戸など主要駅の周辺に展開される横丁・商店街型がある。墨田区では錦糸町は再開発ビル型で、押上は横丁・商店街型である。

また、特徴としては、下記グラフのとおり、昭和 39 年時点で戦前から続く商店が全体の 4 分の1で、区部平均を上回っていたことである。この理由は、東武伊勢崎線曳舟駅、東向島駅、鐘ヶ淵駅、京成八広駅の周辺は、戦災を免れたので戦前の商店が戦後も残っていたことによる。



東京都統計年鑑より作成

しかし、墨田区の商業集積は、他区と比べて秀でていたかということはない。昭和 27（1952）年から昭和 41（1966）年までを見ると、確かに墨田区の商業の従業員数、年間販売額は年々、増加するが台東区に比べ半分以下である。



東京都統計年鑑より作成

## 2.4 まとめ

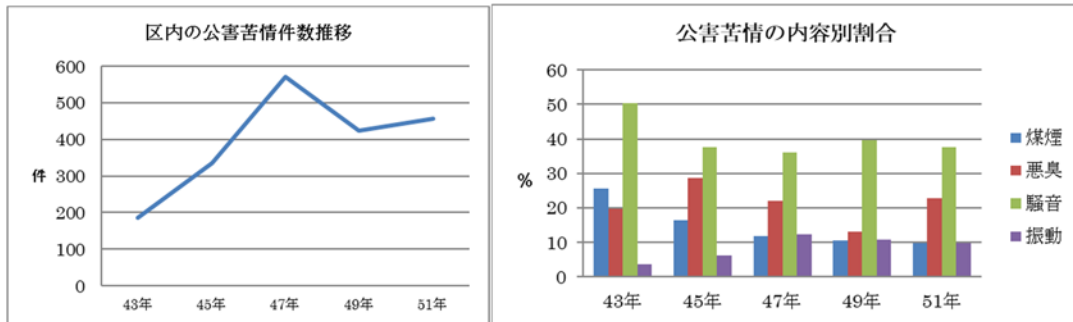
1 で述べたように賑わいを人出が多く、商業活動が盛況なことだとすれば、人口は昭和 35(1960)年、商業は昭和 51(1976)年がピークになっている。したがって、墨田区経済が終戦によりゼロからスタートしたとすれば、昭和 20 (1945)年から昭和 51(1976)年が賑わいを実感できた時期となる。それに続く 10 年間は、データ上は商店、工場、人口が減少していたが、賑わいの余韻に浸っていた時期となる。

## 3 外部不経済

これまでみたような賑わいの一方で公害問題や住宅問題が深刻になったのもこの時期である。

### 3.1 公害問題

高度経済成長は、工場活動が活発になるにすれて公害、交通渋滞、地価高騰、通勤ラッシュなど居住環境、労働環境上、負の影響もあたえている。例えば、公害に対する苦情件数は、下記グラフのように昭和 43 (1968) 年から昭和 47 (1972) 年で約 3 倍に増加している。



墨田区史より作成

内訳は、一番多いのが騒音で、悪臭、煤煙と続く、ほかに粉塵、汚水、振動などがある。一番多いのは騒音であるが、下町の棟割長屋で、あちらこちらで足踏みプレスを土間に設置し、操業したので「ガチャン、ガチャン」という騒音が夜まで絶えなかった。また、この時期、工業排水に加えて、家庭からの生活排水により、各地の河川、湖沼、港湾、沿岸海域の汚濁は悪化の一途をたどったが、墨田区でも河川の汚濁は深刻だった。墨田区史は、当時「水質汚濁と悪臭の点では、隅田川が全国有数」であったことを紹介している。実際に 20 年代後半には隅田川の汚れがひどくなり、隅田川花火大会や早慶レガッタが中止となった。こうした住環境の悪化を受けて、墨田区の人口も昭和 40 年代以降、減少している。



### 3.2 住宅問題

墨田区の住宅事情は決して良いものではなかった。国民生活研究所「都市（工業地（墨田区、江東区、荒川区））の生活環境」（昭和40年調査）によると、住宅の所有形態は、263件中、自分の家が44%、民間借家17%、公営公団公社住宅16%、官舎・社宅2%、間借り16%、その他7%という状況である。大雑把にいうと、半分は自分の家であるが、残りは借家ということになる。下町の居住者の5割は、借家住まいということである。

n=263					
住宅の形態			民間の借家		
自分の家	115	43.7%	一戸建て	23	8.7%
民間借家	44	16.7%	長屋	12	4.6%
公営公団公社住宅	41	15.6%	木造アパ-	8	3.0%
官舎・社宅	5	1.9%	鉄筋コンク	0	0.0%
間借り	41	15.6%	その他	1	0.4%
その他	17	6.5%			
合計	263		公営公団公社住宅		
			一戸建て及	29	11.0%
			鉄筋コンク	10	3.8%
			その他	2	0.8%

さらに民間借家の長屋5%、公営公団公社の一戸建て及び長屋11%ということで、公的な長屋も存在した。当時の高い人口密度は長屋が大きく寄与しているが、下町では長屋以外の住宅も含め、炊事用流し21%、給水設備12%、便所27%が共用であった。また、住宅の64%は風呂がないことから、下町で銭湯が増えた要因ともなっている。

こうした住環境について、「困っている点がある」が121件50%である。「困らない」は、115件44%で、自己所有と借家の割合と近似している。住宅困窮の理由が、「家が狭すぎる」が16%で最も多く、「設備が不十分」10%、「家が古すぎて危険」9%、「間取りが悪い」が8%である。自分の家であればそれほど気にならないが、自己所有の家でない場合、自分で体裁を変えることが困難なことが影響しているものと考えられる。

## 4 高度成長期とは

高度成長期の墨田区は、賑わいは確かにあったが、住みにくくもあった。

日本の生産活動の回復とともに、墨田区の工場は1万件に増加し、関東近県を中心に労働力を受け入れ、それが定住人口となりピーク時には人口32万人となった。定住人口が増えたことにより、彼らが日常、必要とする最寄り品を中心とした商店が増加し、4000の商店、60の商店街を形成するまでになった。つまり、賑わったのである。しかし、同時に公害、交通渋滞、住宅問題など外部不経済は深刻でもあった。

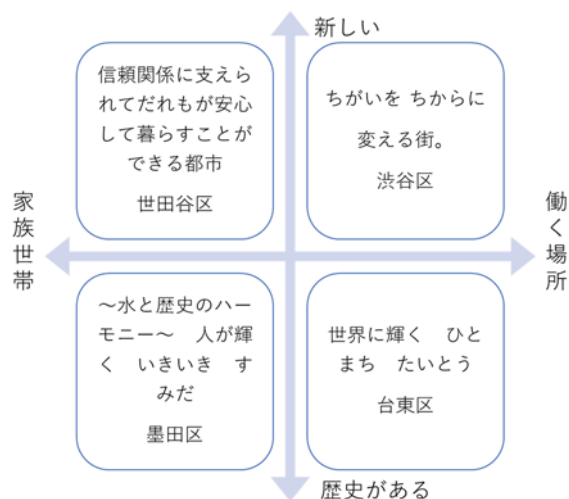
## 5 地方公共団体のミッションと住みやすさ

### 5.1 ミッション

地方公共団体のミッションは「住民の福祉の増進」である。「福祉」というと高齢者福祉、児童福祉などいくつかの使われ方があるが、福祉の意味は「公的な配慮・サービスによって社会の成員が等しく受けることのできる充足や安心。幸福な生活環境を公的扶助によって作り出そうとすること」

(デジタル大辞泉)、「幸福(幸せで豊か)。特に、社会の構成員に等しくもたらされるべき幸福」(大辞林)、「幸福。さいわい。現代では、特に、公的配慮による、社会の成員の物的・経済的な充足をいう」(日本国語大辞典)など、辞書によって表現は異なるが、「幸」という点では共通している。つまり「住民の福祉」は「住民の幸せ」と言い換えることができる。

そして地方公共団体は、ミッションは共通であるが、ビジョン、バリューは下図のようにそれぞれの地域特性や環境などによって異なっている。



こうして各地方公共団体が実施した政策の結果、地域の「賑わい」、「住みやすさ」が増減することとなるが、地域の「賑わい」と「住みやすさ」の組合せは次の4通りが考えられる。

- ① 賑わいがある、住みやすい
- ② 賑わいがある、住みにくい
- ③ 賑わいがない、住みやすい
- ④ 賑わいがない、住みにくい

しかし、実態として地方公共団体は「住民の幸せ」のために諸活動をしていることから、②及び④の「住みにくい」という目標はあり得ない。したがって、地方公共団体としては「賑わい」と同時に「住みやすさ」をどのように達成するかが重要になる。

そこで、まず「賑わい」と「住みやすさ」の相関を見ていく。

## 5.2 「住みやすさ」と「定住意向」

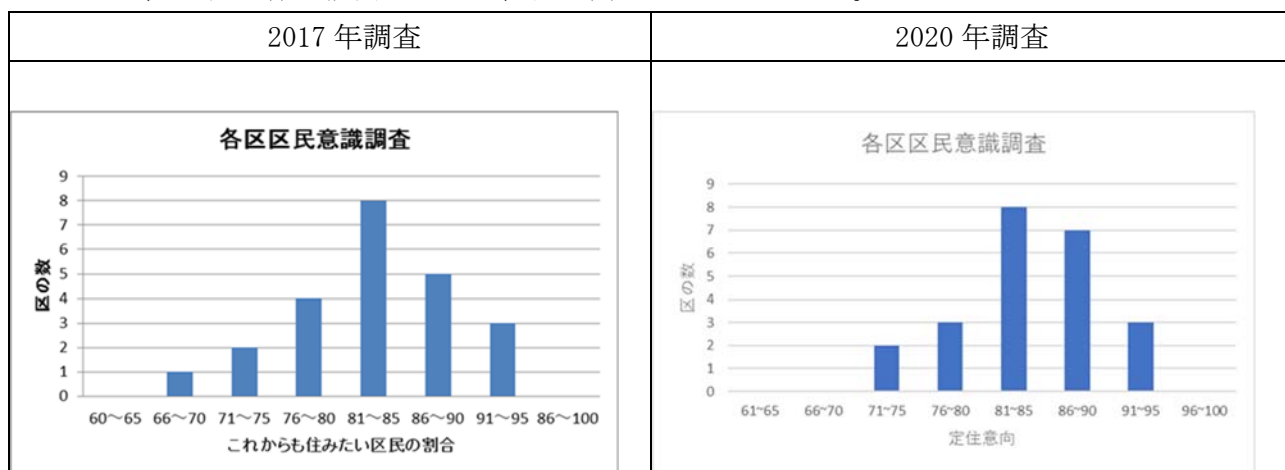
「住みやすさ」については、東洋経済『都市データパック』編集部の「住みよさランキング」、ゼンリンマーケティングソリューションズの「住みやすさ指数」などがある。いずれも都市を比較する方法として意義はあるが、有料サービスであることから解析方法については各社独自のノウハウとなっている。その中で、唯一、横浜市は、公的な観点から「暮らしやすさ指標」を試みており、具体的には「利便性・選択性」、「うるおい・快適性」、「安全・安心」の三つの要素から捉えようとしている。

23区の「住みやすさ」においても、横浜市の暮らしやすさの三要素を全ての区で調査しているのであれば、横浜市同様の比較手法が有効であるが、23区の住民意識調査を調べた結果、残念ながら各区で調査項目は異なっており、横浜市の三要素での比較は不可能であった。



しかし「定住意向」は全ての区で調査項目となっており、さらに「住みやすさ」を聞いた区は8区あった。定住意向とは、「これからも住み続けたい」と「しばらくは住み続けたい」を合算したものである。そこで、その8区の「定住性（定住意向をもつ区民の割合）」と「住みやすさ」との相関を調べたところ、正の相関（0.58）があった。そこで本研究では「住みやすさ」の代替として「定住性」を使用した。

また、23区の定住性は、過去の調査でも下図のように正規分布となっており、統計的に有意義であると考えられる。さらに、2017年調査と現在を比較すると全体として分布が右にシフトしていることから、23区全体の傾向として定住性が高まったことになる。



2020調査結果																							
区	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
定住意向	73.3	74.3	78.8	79.3	80.5	81	81.6	82.3	83	83.4	83.4	84.4	84.5	87.1	87.6	88.7	89.2	89.6	89.7	90	91.6	94.5	95

## 6 賑わいの各指標と定住性の相関分析

(相関の強弱)

相関の強弱については「○ 2020 受験辞典」の下記の基準を用いた。

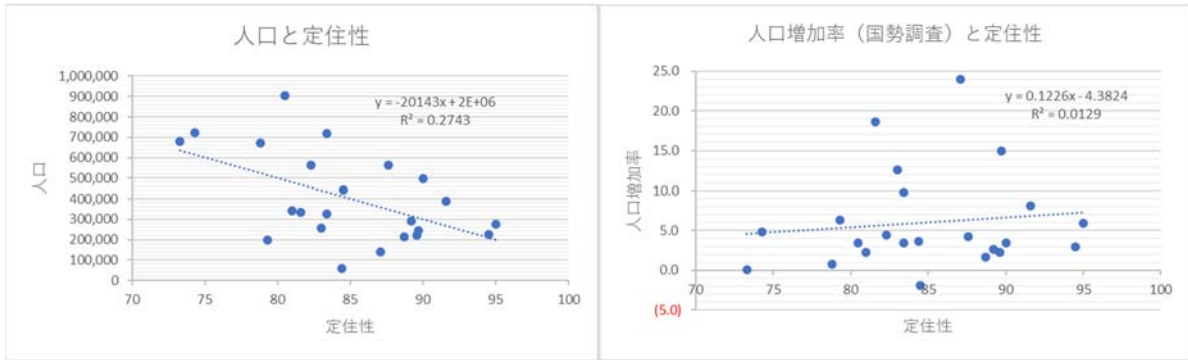
- | r | = 0.7~1 強い相関
- | r | = 0.4~0.7 相関
- | r | = 0.2~0.4 弱い相関
- | r | = 0~0.2 ほとんど相関がない

(定住性)

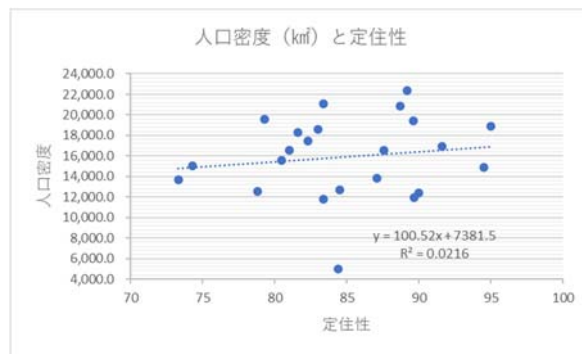
本研究では、定住性とは「定住意向のある区民の割合」としている。

### 6.1 人口と定住性の相関分析

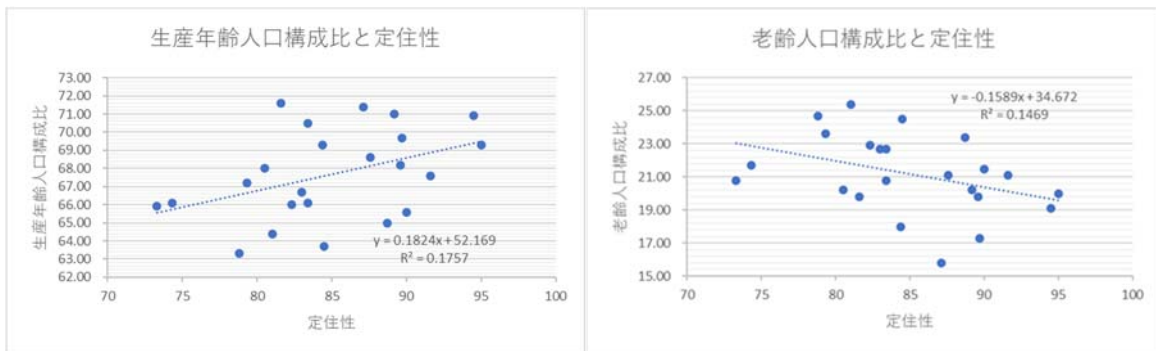
①人口と定住性には負の相関 (-0.524) がある。(※人口は、平成27年国勢調査による) 人口が多い区ほど、定住性が低下しており、人口が多い区は、これからも住み続けたい区民の割合が低下している。また、人口増加率(平成27年国勢調査)と定住性には、ほとんど相関(0.1137)がなかった。住みやすいから人口が増えるとは言えないことになる。



②人口密度（平成 27 年国勢調査）と定住性にはほとんど相関（0.146）がなかった。一定の地理的範囲に人口が集中する理由として、住みやさは関係ないことになる。高度成長期、墨田区は過密人口であったが、それは住みやすさから人口が集中したとは言えないこととなる。

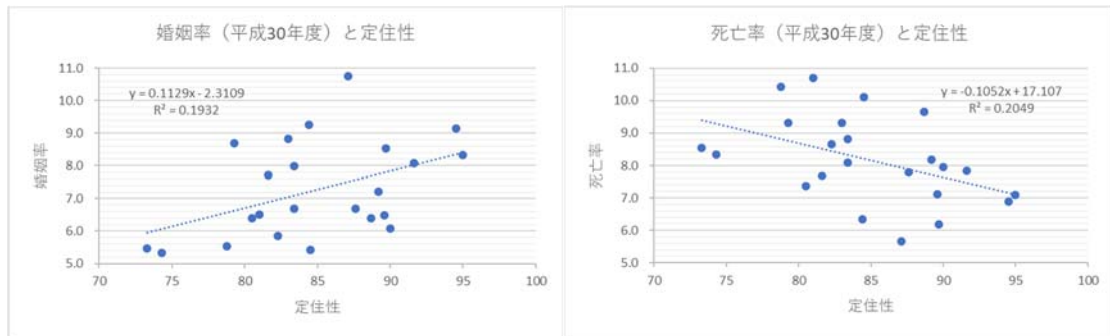


③年齢別人口（15 歳以上 65 歳未満）と定住性には正の相関（0.419）があり、高齢人口（65 歳以上）構成比と定住性は弱い負の相関（-0.383）があった。つまり、生産年齢人口が多い区は定住性が高くなり、高齢人口が多い区は定住性が低くなる傾向がある。なお、年少人口（15 歳未満）構成比と定住性にはほとんど相関（-0.097）がないことから、年少人口は定住性には影響を与えていない。



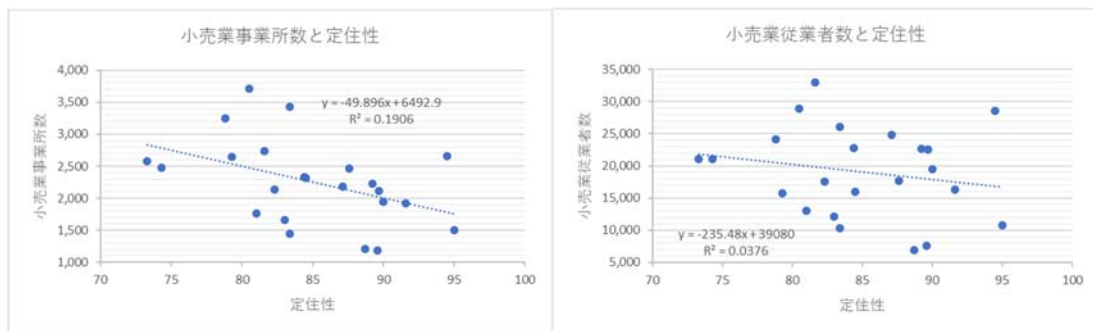
### ⑤ 人口動態

婚姻率と定住性には正の相関（0.439）があり、死亡率と定住性には負の相関（-0.452）が認められた。婚姻率が高い区、死亡率の少ない区は、これからも住み続けたい区民の割合が多くなっている。

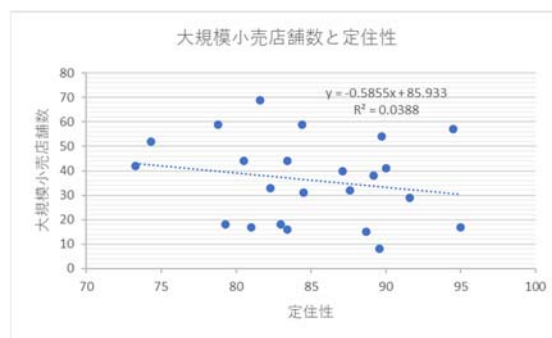


## 6.2 商業と定住性の相関分析

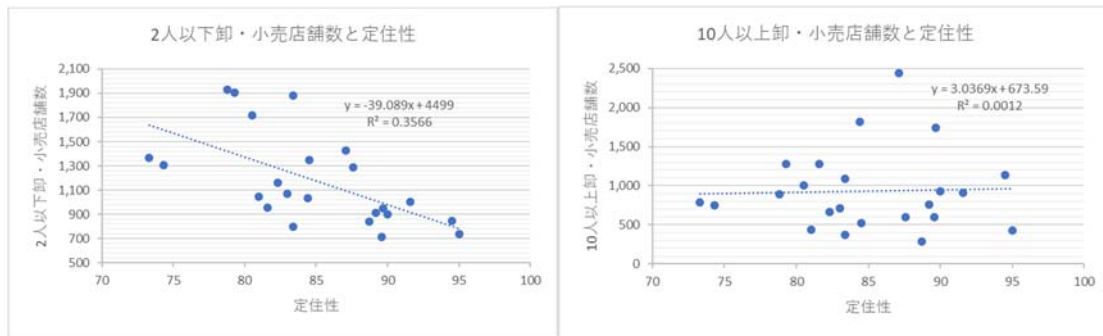
①小売業事業所数と定住性には負の相関 (-0.436) があつた。小売店が多い区はこれからも住み続けたい区民の割合が低くなつている。一方、小売業従業者数と定住性には負の相関 (-0.193) であるが有意ではないことから、渋谷や新宿のように超広域型商店街をかかえ、小売業で働く人の数が多くても定住性とは関係ないと考えられる。



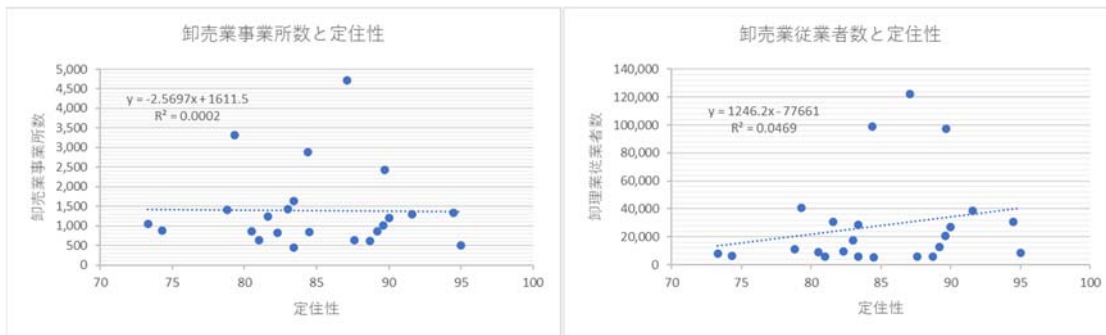
②大規模小売店舗数と定住性とは負の相関 (-0.196) であるが有意ではない。百貨店、ショッピングモール、スーパーが多くても定住性は関係ない。



③2 人以下の商業（卸売・小売業）の事業所数と定住性は、負の相関 (-0.597) となつており、零細な商店が多くなると、これからも住み続けたいという区民の割合が低下している。逆に 10 人以上の商業の事業所数と定住性には、相関 (0.0339) は認められなかつた。これは先述の小売業従業員数、大規模小売店舗数と有意な相関がなかつたことと整合性がとれている。



④卸売業の事業所数と定住性には相関(-0.014)が認められないが、従業者数には弱い正の相関(0.216)があった。事業所数とは相関がなく、従業者数とは相関があるとすれば、規模の大きな卸売業の存在が考えられ、そうした卸売業がある区は、定住性が高まっている可能性がある。



### 6.3 賑わいがあると住みにくい

本研究は、賑わいを「人出や商業活動が盛況な様子」としているが、定住性との相関を調べたところ、人口や小売業が多い区は、これからも住み続けたい区民の割合が低くなっている。つまり、賑わいがあると住みにくくなる傾向があった。高度成長期の墨田区は「賑わいはあったが住みにくかった」ということと符合する。

## 7 賑わいを戻しても、住みやすくならない

相関分析はあくまでデータとデータとの相性であり、比較したデータ以外の事象との関連は別途分析しなければならない。例えば、墨田区の高度成長期は「賑わい」を優先したために「住みやすさ」が失われ、逆に「賑わい」が失われたが、同時に公害対策や住宅対策を講じることで「住む安さ」は維持できたかもしれない。しかし、こうしたことは現在から過去に対して言うことはできるが、高度成長期を生きていた先人たちは予見できなかったか、予見できたとしても限られた資源を分配するときに「賑わい」へ優先せざるを得なかったのである。

重要なのは、現在を生きるわれわれは、過去の鉄を踏まないように、賑わいづくりだけでなく、住みやすさにつながる対策も併せて実施する必要があるということである。

そのヒントとなるのが次の定住性と次のデータとの相関分析の結果である。

#### ① 定住性と都市施設

- ・街路灯 -0.604
- ・公園面積 -0.600
- ・歩行者保護柵 -0.552

街路灯が多いと住みにくくなるということは、街路灯は夜間の往来の安心・安全のために設置されている。また、公園は緑化や自然という部分では重要であるが、人が住んでいないので夜間の犯罪が生じやすい。ガードレールやカーブミラーが多いということは、自動車交通量が多く、視覚の悪い道路が多いからである。こうした社会的リスクを軽減することで定住性を高めることが期待できる。

## ② 定住性と福祉

- ・生活保護世帯数 -0.726
- ・身体障害者手帳所持者 -0.617
- ・愛の手帳所持者 -0.626

福祉サービスにはいくつかの態様があるが、福祉サービスを利用しなくても安心して暮らせるような対策を講じることで、定住性を高めることが期待できる。

## ③ 定住性と生活環境

- ・公害苦情受付件数 -0.576
- ・交通事故発生件数 -0.526
- ・犯罪発生件数 -0.433

公害、交通事故、犯罪など外部不経済は個人の生命と財産に損失を与えるものであり、これを抑止することで、定住性が高まる可能性がある。

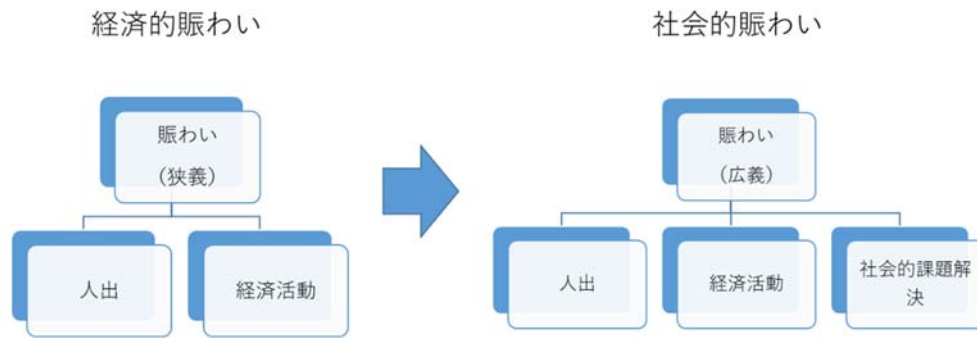
結論として、人口や小売業が多いからといって住みやすいとは言えないが、福祉施策、環境対策、都市施設整備等の社会的課題の低減により住みやすくなると考えられる。

## 8 賑わいの再定義

賑わいとは、言葉の意味、先行研究から人が多いさま、商業活動が活性化している状態をいう。しかし、高度成長期の墨田区は確かに人が多く、商業活動が活性化したが、住みにくかった。そこで23区の賑わいの各指標と定住性の相関分析を行ったところ、賑わいがある区は住みにくくなっていた。一方で、都市施設、福祉サービス、生活環境などで社会的課題を解決できれば、定住性が高まる可能性があった。

地方公共団体のミッション「住民の福祉の増進」は、住民の幸せを増進することであり、その為に「賑わい」を増やす政策が採られているのであれば、結果として「住みやすさ」がもたらされなければならない。

しかし、高度成長期の成功体験にとらわれて、賑わいのみを追求すると住みやすさが失われるリスクがある。そこで、高度成長期のように人出を増やし、経済活動の活性化を追求した賑わいを「経済的賑わい」とすれば、現在は「経済的賑わい」と同時に「社会的課題の解決、低減」が両立しなければ「定住性」は高くない。そこで、賑わいを次のように再定義することを提案したい。



経済的賑わい=F (人出、経済活動)

社会的賑わい=F (人出、経済活動、社会的課題の解決)

例えば、千代田区は昼間人口が多いので賑わっているが、夜間人口は極端に少ない。地価が高く、緑が少なく、視界も狭いから住みにくい。この区を住みやすくするには、人出を増やし、経済的な活性化を図るよりも、地価対策、居住環境改善などに注力する必要がある。

一方で、面積が広い外周区が住みやすいかというと、空き地や広い道路が多く防犯上の心配があり、住みにくい。したがって、この区は安心・安全対策が重要になる。

他にも、高齢化が進んでいる区、古い木造住宅・細街路が残る区、交通不便地域を抱える区、洪水リスクを抱える区などで、経済的に賑わいに加え、社会的課題の解決、抑制が重要となる。

戦後の物の無い時代は、経済優先の賑わいで良かったが、現在のグローバル化が進んだ経済社会では、SDGs に象徴されるように経済成長と社会課題の解決の両立が求められている。こうしたグローバルな視点からローカルを考えた場合においても、地域の賑わいと地域の住みやすさの両立を目指すという観点が重要となっている。

## 参考文献

### 1 賑わいとは

東京大学大学院新領域創成科学研究科 忽那知輝、小浦久子 (2014) 「中心市街地の賑わい創出における都市の多様性に関する研究～北船場の都市空間分析より～」『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』

大阪市立大学大学院工学研究科土木工学専攻 石井裕介ほか 2 名 (2003) 「中心市街地に賑わいの定量的評価に関する基礎的研究—御堂筋オープンテラス社会実験を事例として—」

### 2 墨田区の賑わい

墨田区 (1979) 「墨田区史上」 p 98—墨田区の人口推移 昭和 5 年～23 年、p 218—本所区・向島区の人口推移 (大正、昭和初期)

墨田区 (1987) 「はばたき墨田産業年譜」

東京都 (1952 ～) 「東京都統計年鑑」  
<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tnenkan/tn-index.htm>」

墨田区 (1979) 「墨田区史上」 p234—工業地帯への発展、p236—産業別事業所数及びその構成比 (第二次産業 44.5%23 区一位)、p 239—産業別工場数の推移

墨田区 (1979) 「墨田区史下」 p 68—転入者の年齢別構成比較、p 71—転入者の前任地別構成比較



、転入者の転入理由別構成比較

墨田区(1979)「墨田区史上」p 213 戦後いち早く、駅前にやみ市が出現した……。p 214 昭和 32 年 2 月、最後まで取り残された駅前商店街「アマカラ横丁」の移転……

墨田区(1979)「墨田区史下」p 109 産業別工場数・従業者数の推移(昭和 31 年～昭和 47 年)

3 外部不経済

墨田区(1979)「墨田区史下」p 472 現象別、公害苦情陳情受付件数(昭和 43 年～52 年)、p 478 ～汚れた隅田川、p 487～激化する地盤沈下

墨田区(1979)「墨田区史上」p 251—長屋の暮らし、p 258—工業地における住宅の状況

5 地方公共団体のミッションと住みやすさ

ピーター F. ドラッカー(2003 年)「Managing in the Next Society (ネクスト・ソサエティ)」『ダイヤモンド社』

世田谷区(2014)「世田谷区基本計画(平成 26 年度(2014 年度)～令和 5 年度(2023 年度))」

渋谷区(2017)「渋谷区長期基本計画 2017-2026」

台東区(2019)「台東区長期総合計画(2019 年度～2028 年度)」

墨田区基本計画(平成 28 年策定)

第 46 回千代田区民世論調査(令和元年度)

令和元年 第 49 回中央区政世論調査概要

第 32 回 港区民世論調査(令和 2 年(2020 年) 3 月)

平成 30 年度 新宿区区民意識調査

第 24 回文京区政に関する世論調査平成 30 年 12 月

令和元年度 台東区民の意識調

第 25 回墨田区住民意識調査結果(平成 30 年 10 月)

第 24 回 江東区政世論調査(令和元年 12 月)

第 23 回品川区世論調査報告(H30)

第 45 回目黒区世論調査(平成 29 年度実施)

平成 30 年「大田区政に関する世論調査」結果報告

世田谷区区民意識調査 2019(令和元年 5 月実施)

令和元年度 渋谷区 区民意識調査 報告書(概要版)

2019 年中野区区民意識・実態調査

第 51 回 杉並区区民意向調査 「区政に関する意識と実態」令和元年 10 月

豊島区協働のまちづくりに関する区民意識調査(令和元年 11 月)

北区民意識・意向調査報告書 平成 30 年 8 月

第 43 回荒川区政世論調査結果(平成 30 年度)

令和元年度板橋区区民意識意向調査

令和元年度 区民意識意向調査

令和元年度(第 48 回)足立区政に関する世論調査

平成 30 年度第 16 回葛飾区世論調査 報告書

平成 29 年度<第 32 回>江戸川区民世論調査

## 6 賑わいの各指標と定住性の相関分析

公益財団法人（2019）「令和元年版特別区の統計  
(<https://www.tokyo-23city.or.jp/chosa/tokei/tokubetsuku/index.html>)」