



東京学芸大学リポジトリ

Tokyo Gakugei University Repository

大泉学園駅周辺における駅前再開発に伴う商業構造の変容（論説）

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 東京学芸大学地理学会 公開日: 2024-05-23 キーワード (Ja): 再開発, 商業地, サービス型, 新住民, 東京近郊 キーワード (En): Redevelopment, Commercial District, Service Type, New Resident, Suburbs of Tokyo 作成者: 塚本, 創悟, 牛垣, 雄矢 メールアドレス: 所属: 東京都立桜町高等学校, 東京学芸大学
URL	https://doi.org/10.50889/0002000459

大泉学園駅周辺における駅前再開発に伴う 商業構造の変容

塚本 創悟*・牛垣 雄矢**

キーワード：再開発，商業地，サービス型，新住民，東京近郊

I はじめに

1. 研究目的

近年，東京近郊の鉄道駅周辺において再開発が数多く行われている．研究対象地域である大泉学園駅は，2000 年からの 15 年間で二度にわたる大規模な再開発が行われ，駅周辺の土地利用は大きく変化した．2002 年に終了した大泉学園駅前地区第一種市街地再開発事業では南口を中心として，2013 年から 2015 年にかけての大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業では北口の再開発が行われた．これらの再開発に際して南口，北口それぞれに，低層階に店舗等が入居する高層マンションが立地した．2010 年には住友不動産によって北口に高層マンションが建設されるなど，新たな住民の流入も進んでいる．

本研究に関連する研究のうち，まず大泉学園駅周辺を対象としたものとして，岩本ほか(2009)は，駅・駅前広場といった交通結節点とその周辺が連携して整備された先進的な事例として同地域を取り上げたが，本研究で考察する駅前商業の機能や構造の変化については触れていない．大都市近郊における商業の変化を考察したものとして，荒木(2018)は，商業環境の変化から地域型商店街の店舗構成の変化を，林(1993)や古賀ほか(2004)は，大型店の立地や消費者

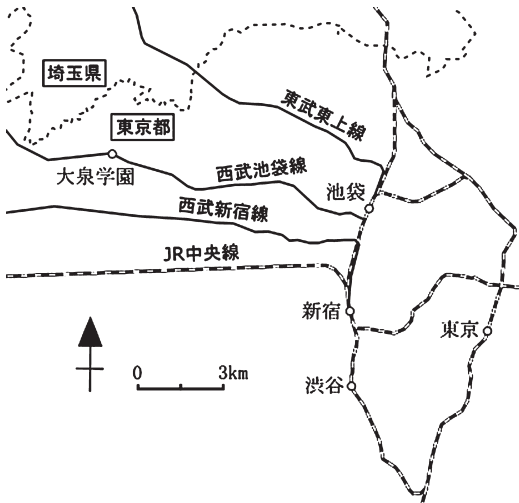
の購買行動の変化を考察した．駅周辺の再開発とその周辺地域への影響に関する研究として，池谷ほか(2011)は，土地利用，地域の振興組合，企業などによる地域活動の変化を，安倉(1998)は，建物の 1 階部分と中・高層階との比較から中高層化に伴う空間構造の変化を，高野(2005)は，市や民間企業，商店街，商工会議所などを主体とする再開発に伴う政治権力構造を考察した．しかし大都市近郊地域を対象に，大規模再開発と高層マンションへの新住民の流入に伴う周辺商業地の変化を考察した研究は管見できない．

そこで本研究では，大都市東京の近郊に位置し，二度の再開発や超高層マンション建設に伴い新住民の入居が進んだ大泉学園駅周辺を対象に，再開発前後の 2 時点における商業構造の変容を明らかにすることを目的とする．

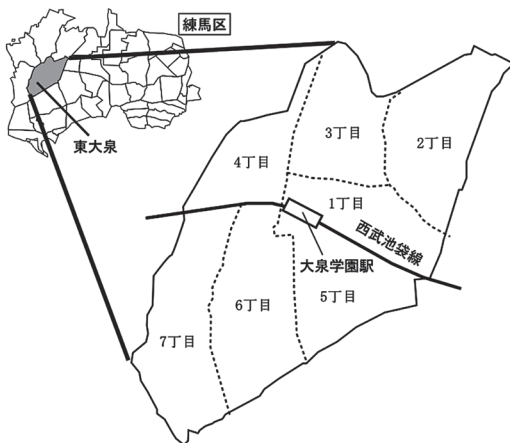
2. 研究対象地域の概要

西武池袋線大泉学園駅は 1924 年に開業した駅であり，東京の都心から北西約 20 km，練馬区西部の東大泉に位置する（第 1 図，第 2 図）．駅の北口側のうち，東大泉仲町銀座商店街は 1935 年頃から存在し，1981 年には振興組合が結成され，2020 年 11 月現在で 54 店舗が加盟する．大泉学園北口ゆめーてる商店街（東大泉商栄会）は，

* 東京都立桜町高等学校 ** 東京学芸大学教育学部



第1図 大泉学園駅的位置



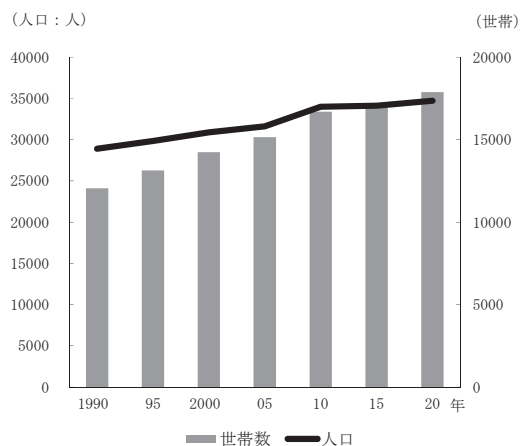
第2図 練馬区における東大泉と町丁目の位置

北口駅前から北東にある東映撮影所周辺まで広範囲を包括し、一部東大泉仲町銀座商店街加盟店や再開発ビルに入居する店舗を含む。駅の南口側の大泉学園駅南口商店会は、1983年に結成され、2020年11月現在で63店舗が加盟する。再開発後もこれらの商店街組織は残っている。

大泉学園駅は、日中は各駅停車と準急のみが停車する。練馬区東大泉は東京近郊のベッドタウンと位置づけられ、人口は本研究の調査対象である1990年以降増加し続け、2020年1月時点

では34,715人である(第3図)。西武バスをはじめとした路線バスの発着本数は1日1,000本を超える¹⁾。これは駅の北側には東武東上線まで鉄道駅が存在せず、埼玉県境に近い大泉学園町や大泉町、西大泉の住民も大泉学園駅を利用する場合が多いことや、吉祥寺などのJR中央線方面への通勤・通学での利用客が多いことによる。この影響もあり、1日あたりの乗降客数は88,104人と、西武池袋線では都心の交通結節点である池袋駅、都営大江戸線との乗換駅である練馬駅、西武新宿線との乗換駅である所沢駅に次いで多い²⁾。練馬区内の各地と乗降客数および路線価を比較しても、区内の政治的機能が集積する練馬駅に次ぐ値であり、練馬区における中心地のひとつと位置づけられる³⁾。

また、西武池袋線の駅前商業地における最高路線価を比較すると、全体としては始発駅の池袋、練馬、急行等停車駅である石神井公園、西武新宿線との乗換駅である所沢で値が高く、その中で大泉学園は池袋・練馬に次ぐ値を示す(第1表)。練馬、石神井公園、大泉学園、所沢の各駅周辺では、いずれも西武鉄道沿線の中でも近年特に再開発が進められている。



第3図 東大泉における人口と世帯数の推移
(住民基本台帳により作成)

第1表 西武池袋線の駅周辺における
最高路線価（2020年）

	(千円/㎡)
池袋	11360
椎名町	630
東長崎	580
江古田	810
桜台	740
練馬	1340
中村橋	810
富士見台	700
練馬高野台	720
石神井公園	1020
大泉学園	1050
保谷	550
ひばりが丘	600
東久留米	380
清瀬	360
秋津	275
所沢	1000
西所沢	330
小手指	280
狭山ヶ丘	150
武蔵藤沢	180
稲荷山公園	—
入間市	205
仏子	89
元加治	90
飯能	195

—はデータなし

(国税庁「路線価図」により作成)

層（以下、新住民）の特徴とその周辺商業地への影響を考察する。これらより、二度の大規模再開発に伴う大泉学園駅周辺の商業構造に与えた影響を明らかにする。

Ⅱ 大泉学園駅再開発事業の概要

1. 大泉学園駅地区第一種市街地再開発事業

再開発事業に着手する前の大泉学園駅周辺は商業・住宅施設が混在しており、岩本ほか(2009)は、駅前に相応しい有効な土地利用がなされておらず、当時から練馬区内最大の商業集積がありながら都市施設の整備が不十分であったと指摘する。特に駅の西側のクランク道路と開かずの踏切による交通渋滞が問題となっており、踏切の解消と交通機能の整備が大きな課題であった。そこで鉄道によって分断された交通の改善および南北一帯の空間整備を目標に、再開発事業と都市計画道路の整備を一体化させて、練馬区、都市基盤整備公団（現在の都市再生機構）を中心に、1999年に大泉学園駅地区第一種市街地再開発事業（以下、第1次再開発）が着手された。

主な事業としては、補助135号線の新設および西武池袋線の下を通過するアンダーパスの建設（踏切の撤去）、駅前広場（ペデストリアンデッキ・跨線歩道橋）・ロータリー・周辺道路整備、再開発ビルの建設、これらに伴う東大泉1丁目・5丁目の区画整理（第4図）があげられる。再開発ビルは北口の「ゆめりあ1」と南口の「ゆめりあフェンテ」（写真1）が2003年に開業し、「ゆめりあフェンテ」の一部の上層階は高層マンション「大泉学園ゆめりあタワー」となっている。また、「ゆめりあ1」をはじめとした再開発ビル内には、商業施設に加えて音楽ホールや総合福祉事務所、公共の自動車駐車場および自転車駐輪場が建設されるなど、公共

3. 研究方法および調査方法

本研究では、1990年と2020年における一般消費者向けの店舗を対象としてその数を集計し、再開発の前後における業種構成の変化を考察する。調査対象年に設定した1990年は、1999年に開始される大泉学園駅地区第一種市街地再開発事業の都市計画が決定され、再開発用地の買収が始まる直前の時期に、2020年は、2015年に大泉学園駅北口第一種市街地再開発事業が終了してから5年が経過した時期にあたる。また、東大泉における人口、性別年齢別人口、年齢別コーホートの推移から、大泉学園駅周辺の高層マンションをはじめとした住宅に流入した

性の高い空間整備が行政主導で行われている
(岩本ほか, 2009)。

店舗は主に「ゆめりあフェンテ」に入り、

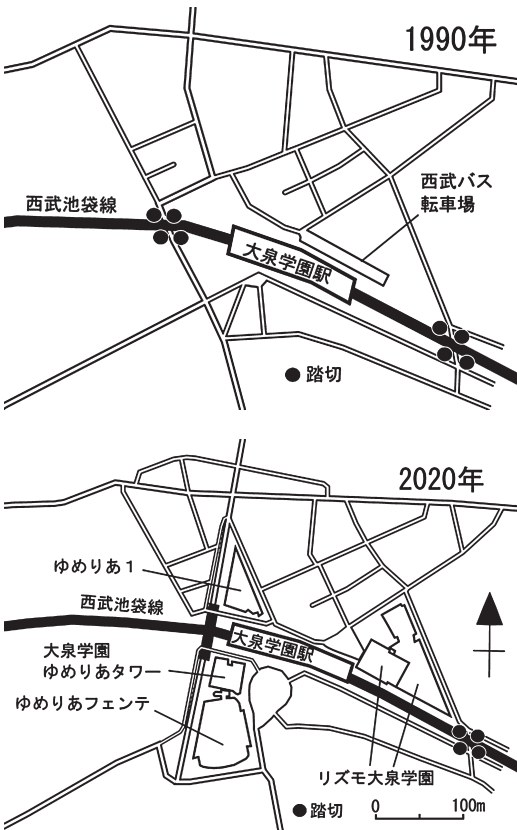
「ゆめりあ1」の地下には区画整理によって移
転を強いられた飲食店などが軒を連ねる地下街
が存在する。

2. 大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発 事業

2003年に第1次再開発が終了したものの、以
前から問題となっていた北口駅前における建物
の老朽化や未利用地問題は解消されず、駅前に
相応しくない状況であった。そこで2013年に
老朽化した建物の共同化による駅前の高度利用
を目標に、野村不動産、西武鉄道、JA 東京あ
おばを権利者とした大泉学園駅北口地区市街地再
開発組合を建築主として、大泉学園駅北口地区
第一種市街地再開発事業（以下、第2次再開
発）が着手された。

主な事業としては、西武バスの車両待機場、
公共自転車駐車場、下層階に商業施設が入る高
層マンション、再開発ビル「リズモ大泉学園」、
JA 東京あおば、東京都民銀行、コインパーキン
グ、駅前広場（ペDESTロリアンデッキ）等の建
設・整備や再開発ビル東側道路の拡幅などがあ
げられる。中でもペDESTロリアンデッキの建設
により北口と南口が結ばれ、東西にも貫通路
が設けられたことによって利便性が高まった。
通路には庇が設けられ、駅から再開発ビルへス
ムーズで快適にアクセスできるようになった。
またジャパンアニメーション発祥の地である大
泉の玄関口として、デッキ上の「大泉アニメ
ゲート」には、練馬区ゆかりのキャラクターの
等身大のフィギュアや作品年表が展示された。

再開発ビル「リズモ大泉学園」の低層階には
商業施設「グランエミオ大泉学園」が開業し
た。ここには従前から存在したJA 東京あ
おば、東京都民銀行も入居するほか、区民事務
所、地下には公共自転車駐車場が設けられた。建
物の1階部分はバスターミナルとタクシープール



第4図 大泉学園駅周辺における再開発に伴う
区画の変化



写真1 駅とペDESTロリアンデッキで直結する
「ゆめりあフェンテ」(2021年1月撮影)

であり、第1次再開発に続き公共性の高い空間整備がなされている。上層階は高層マンション「プラウドタワー大泉学園」として活用されている。

Ⅲ 大泉学園駅周辺の人口の変化と再開発の影響

東大泉の人口は、1990年の28,897人から2020年の34,715人と著しく増加している（第3図）。世帯数も1990年の12,046世帯から2020年の17,884世帯と、同様に著しい増加がみられる。町丁目ごとに分けると、人口・世帯数ともに東大泉1丁目での増加率が最も高い（第2表）。これは第2次再開発時に建設された「プラウドタワー大泉学園」と、2010年に建設された高層マンション「シティタワー大泉学園」の影響が大きいとみられる。次いで2丁目の増加率が高く、これは総戸数403戸の「プラウドシティ大

泉学園」が建設されたことによると考えられる。また、世帯数増加率が51%の4丁目でも「プラウド大泉学園」をはじめとしたマンション建設が進んでいるほか、6丁目にも「アプローズ大泉学園」など、総戸数100戸以上の大型マンションが1990年から2020年までの間に複数建設され（第3表）、人口増加をもたらしている。

次に、1990年と2020年における性別年齢別人口構成について、2010年からの10年間で2棟の高層マンションが建設され、人口や世帯数の増加率が最も著しい東大泉1丁目と東大泉全体とを比較した。東大泉全体では、特に女性を中心に65歳以上の老年人口が増加しており、高齢化が着実に進行している（第5図）。一方で15歳未満の年少人口はほぼ横ばいで、目立った少子化の影響はみられない。その他の年代では20代が減少した一方で、男性は35歳以上、女性は30歳以上がいずれの年代も増加している。

第2表 東大泉における町丁目別人口と世帯数の変化

	人口（人）			世帯数		
	1990年	2020年	増減率（%）	1990年	2020年	増減率（%）
1丁目	2,983	4,764	59.7	1,285	2,426	88.8
2丁目	4,504	6,075	34.9	1,820	2,977	63.6
3丁目	5,126	4,795	-6.5	2,137	2,624	22.8
4丁目	2,351	2,900	23.4	1,116	1,683	50.8
5丁目	3,354	3,829	14.2	1,505	2,024	34.5
6丁目	4,860	6,385	31.4	2,034	3,325	63.5
7丁目	5,719	5,967	4.3	2,149	2,825	31.5
全 体	28,897	34,715	20.1	12,046	17,884	48.5

（住民基本台帳により作成）

第3表 2000年以降に大泉学園駅周辺（東大泉）に建設された主なマンション

名称	所在地	形態	築年月	階数	戸数	間取り	新築価格 （万円）	賃料 （万円）	施主
大泉学園ゆめりあタワー	5丁目	賃貸	2002.11	地上27階	173	1-4LDK		10-23	UR
シティタワー大泉学園	1丁目	分譲賃貸	2010. 1	地上26階 地下1階	126	1-3LDK	2,890-6,750	18-22	住友不動産
プラウドタワー大泉学園	1丁目	分譲賃貸	2015. 2	地上27階 地下3階	168	1-3LDK	5,724-19,068	18-29	野村不動産

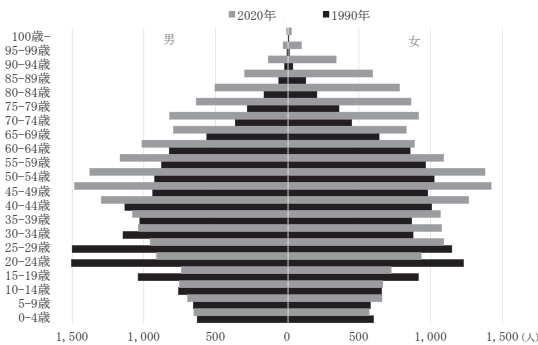
（各不動産会社ホームページにより作成）

東大泉1丁目では、20～30代の男性を除きいずれの年代も増加している（第6図）。特に30代以上の女性や35歳～64歳の男性の増加が著しい。傾向としては東大泉全体と同様であるが、東大泉1丁目は0～19歳人口も増加している。

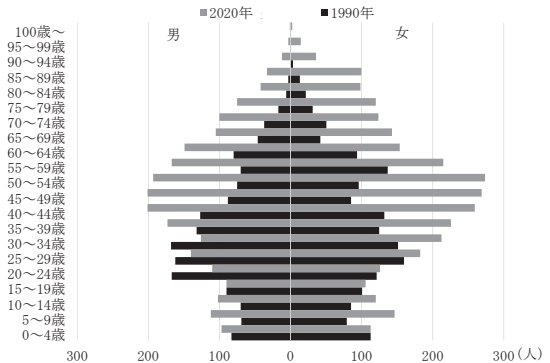
次に、東大泉全体と東大泉1丁目の年齢別コーホート分析を行った（第7図）。東大泉全体をみると、1990年当時0～19歳で、2020年時点で30～49歳となるコーホートの人口増加率が50%を超えている。東大泉1丁目に限定すると、1990年当時0～29歳のコーホートで増

加率150%を超え、東大泉全体よりもさらに大幅な増加がみられる。

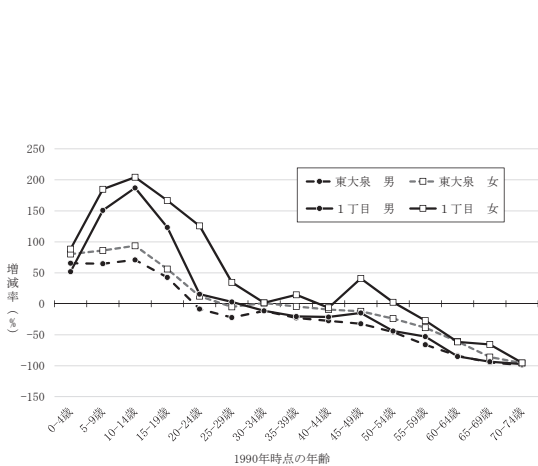
以上、東大泉では30～50代が増加しているが、特に東大泉1丁目では、1990年当時0～29歳、2020年時点で30～59歳の増加率が東大泉全体の傾向に比べて高く、世帯数の増加率も高い。中でも0～19歳の人口増加は東大泉全体にはみられず、東大泉1丁目独自の傾向である。また、練馬区全体の値ではあるが夜間人口と同様に昼間人口も、コロナ禍で傾向が読み取りにくい2020年を除いて基本的には増加して



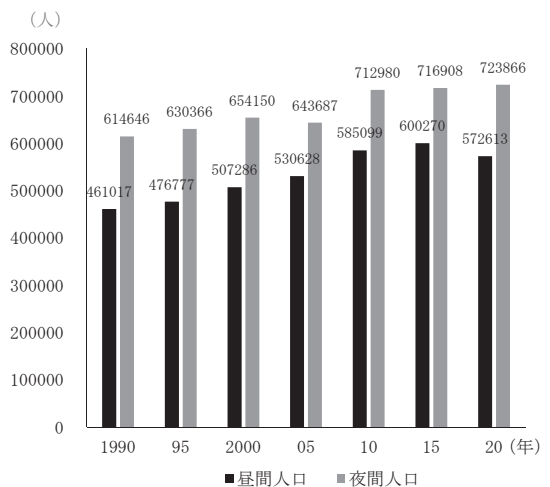
第5図 東大泉における性別年齢別人口構成
(住民基本台帳により作成)



第6図 東大泉1丁目における性別年齢別人口構成
(住民基本台帳により作成)



第7図 東大泉全体および東大泉1丁目における年齢別コーホートの対30年前増減比（2020年）
(住民基本台帳により作成)



第8図 練馬区における昼夜間人口の推移
(国勢調査報告により作成)

おり（第8図）、共働きをせず比較的余裕がある世帯が増加したとも考えられる。1丁目に建設されたマンションは、分譲価格が1億円を超える部屋も存在する高級マンション（第3表）である。以上より、新たに建設された高級マンションの購入が可能であり、30代から50代までの中～高所得者で、子供を持つ世帯が流入したか、流入後に子供ができたと考えられる。

Ⅳ 大泉学園駅周辺の商業構造の変容

1. 店舗数の変化

大泉学園駅周辺商業地の総店舗数は、1990年の376店に対し2020年は626店と、250店（増減率66.5%）の増加がみられる（第4表）。2020年の内訳は、研究対象地域のうち再開発ビル「ゆめりあ1」「ゆめりあフェンテ」「リズモ大泉学園」を除いた周辺商業地が529店、これらの再開発ビルに入居する店舗が97店である。著しい店舗数の増加は、再開発ビルに100近くの店舗が新規出店したことが大きな要因ではあるが、それを差し引いても旧来の大泉学園駅周辺商業地で150店以上の増加がみられる。したがって、大泉学園駅周辺では、全体的に商業集積の規模が拡大したといえる。

地方都市を事例とした小野澤ほか(2012)は、駅前や中心市街地周辺への大型小売店舗の立地に伴い、中心商店街への来客は減少するとしたが、大都市近郊に位置する大泉学園駅では逆に店舗数が増加した。これは再開発に伴いマンションが建設され新住民が流入したことによって人口が増加し、需要が高まったことが背景と考えられる。

また、再開発に伴う区画整理によってテナントビルの建設が進み、店舗の入居を可能とする空間そのものが増えたことも大きな要因である。現地調査と住宅地図によると、研究対象地

域において、テナントビルは1990年から2020年にかけて74棟（北口54棟、南口20棟）から102棟（北口77棟、南口25棟）へと、30棟近く増加した。特に北口側で増加がみられ、第1次再開発で整備された都市計画道路沿いに新たにテナントビルが多く立地している。このことから、北口部分におけるクランク道路と踏切の解消をはじめとした第1次再開発による大規模な区画整理が、店舗数の増加に大きく寄与したといえる。店舗数増加は、テナントビル等の建設などで未利用地の活用が進み、駅前に相応しい有効な土地利用（岩本ほか、2009）になりつつある結果ともいえる。

2. 業種別の店舗数の変化

次に業種別に店舗数の変化を考察する。研究対象地域の店舗数自体が大幅に増加した中で、特に顕著に増加した業種として、病院が10店から57店、医薬品小売業が10店から24店とそれぞれ増加した。これはⅢでも述べた通り、対象地域の高齢化に伴う需要の増大と考える。それは駅前に医療ビルが建設されたことからもうかがえる。

塾などの教育サービス業も14店から55店と大幅に増加した。これも新住民の流入や人口増加、特に東大泉1丁目で0～19歳人口が増加した影響と考えられる。またⅢでも述べたように、高層マンションには30～50代の、子供を持つ中～高所得世帯が主に流入したと考えられることから、それらの新住民が子供を塾に通わせることができる経済力のある世帯であることも理由としてあげられる。

美容業も大幅に増加した業種であり、美容室は4店から36店、エステサロンやネイルサロン等のその他の美容業も2店から14店に増加した。東大泉全体では30代以上の女性の人口が増加し、さらに東大泉1丁目では10～20代女

第4表 大泉学園駅周辺における業種別にみた店舗数の変化

(単位: 店)

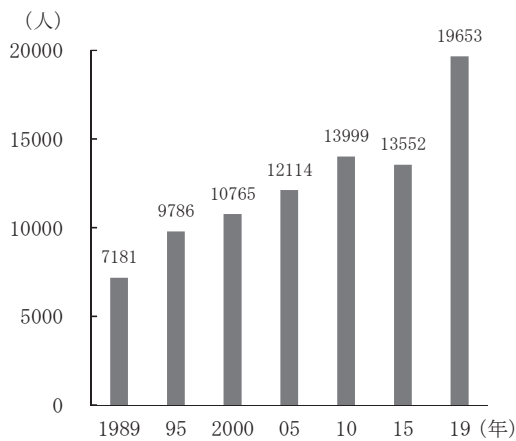
	1990年	2020年				D/A D/B	
	A	B	C	B+C	D	D/A	D/B
各種商品小売業	13 (5)	7 (3)	5 (5)	12 (8)	3 (1)	23%	43%
うちスーパーマーケット	12 (5)	5 (1)	3 (3)	8 (4)	3 (1)	25%	60%
うちその他	1 (0)	2 (2)	2 (2)	4 (4)	0 (0)	0%	0%
織物・衣服・身の回り品小売業	32 (0)	19 (3)	11 (10)	30 (13)	3 (0)	9%	16%
うち洋品店	8 (0)	6 (1)	6 (5)	12 (6)	2 (0)	25%	33%
うち洋服店	16 (0)	10 (0)	5 (5)	15 (5)	1 (0)	6%	10%
うちその他	8 (0)	3 (2)	0 (0)	3 (2)	0 (0)	0%	0%
飲食料品小売業	56 (5)	26 (5)	15 (14)	41 (19)	14 (1)	25%	54%
うち酒店	9 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)	22%	100%
うち食肉店	3 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	1 (0)	33%	50%
うち八百屋	7 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)	29%	100%
うち菓子・パン店	22 (3)	7 (2)	8 (7)	15 (9)	5 (1)	23%	71%
うち米店	5 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)	40%	100%
うち弁当・惣菜店	1 (1)	3 (2)	4 (4)	7 (6)	0 (0)	0%	0%
うちその他	8 (1)	7 (1)	3 (3)	10 (4)	2 (0)	25%	29%
娯楽用品小売業	3 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	1 (0)	33%	50%
書籍・文具販売業	9 (1)	4 (1)	2 (2)	6 (3)	2 (0)	22%	50%
医薬品・化粧品小売業	10 (2)	21 (4)	3 (2)	24 (6)	3 (1)	30%	14%
機械器具等小売業	20 (4)	8 (4)	4 (4)	12 (8)	4 (0)	20%	50%
宝石・時計・メガネ小売業	4 (0)	3 (3)	1 (1)	4 (4)	2 (0)	50%	67%
コンビニエンスストア	3 (3)	9 (9)	0 (0)	9 (9)	1 (1)	33%	11%
その他の小売業	15 (2)	12 (3)	4 (3)	16 (6)	4 (0)	27%	33%
金融・保険業	34 (1)	8 (1)	5 (1)	13 (2)	6 (0)	18%	75%
不動産業	11 (1)	31 (13)	1 (0)	32 (13)	4 (0)	36%	13%
喫茶店・カフェ	11 (0)	12 (5)	2 (2)	14 (7)	1 (0)	9%	8%
食堂・レストラン	4 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)	0 (0)	0%	0%
専門料理店	34 (1)	47 (11)	10 (10)	57 (21)	4 (0)	12%	9%
うち日本料理店	9 (0)	8 (2)	3 (3)	11 (5)	0 (0)	0%	0%
うち中華料理店	6 (0)	7 (2)	1 (1)	8 (3)	1 (0)	17%	14%
うちラーメン店	5 (1)	3 (0)	1 (1)	4 (1)	0 (0)	0%	0%
うち焼肉店	1 (0)	8 (2)	1 (1)	9 (3)	0 (0)	0%	0%
うちそば・うどん店	5 (0)	2 (1)	0 (0)	2 (1)	1 (0)	20%	50%
うち寿司・海鮮料理店	5 (0)	4 (0)	1 (1)	5 (1)	1 (0)	20%	25%
うち牛丼店	0 (0)	4 (4)	2 (2)	6 (6)	0 (0)	-	0%
うちその他の専門料理店	0 (0)	11 (0)	1 (1)	12 (1)	0 (0)	-	0%
居酒屋・ビヤホール	20 (0)	39 (13)	4 (1)	43 (14)	5 (1)	25%	13%
バー・スナック等	16 (0)	39 (0)	3 (0)	42 (0)	2 (0)	13%	5%
その他の飲食店	2 (2)	5 (3)	1 (1)	6 (4)	2 (2)	100%	40%
うちハンバーガー店	2 (2)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	2 (2)	100%	100%
うちお好み焼き・鉄板焼き店	0 (0)	1 (0)	1 (1)	2 (1)	0 (0)	-	0%
うち分類されない飲食店	0 (0)	2 (1)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	-	0%
美容業	12 (0)	51 (2)	3 (2)	54 (4)	1 (0)	8%	2%
うち美容室	4 (0)	35 (1)	1 (1)	36 (2)	1 (0)	25%	3%
娯楽業	8 (0)	10 (4)	2 (2)	12 (6)	1 (0)	13%	10%
うちパチンコ店	4 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (0)	0 (0)	0%	0%
うちカラオケ店	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	-	0%
うちその他の娯楽サービス店	4 (0)	6 (2)	2 (2)	8 (4)	1 (0)	25%	17%
その他の生活関連サービス業	15 (2)	30 (7)	6 (4)	36 (11)	4 (0)	27%	13%
うちマッサージ店	1 (0)	13 (1)	0 (0)	13 (1)	1 (0)	100%	8%
うちクリーニング	7 (0)	2 (1)	2 (2)	4 (3)	2 (0)	29%	100%
うちフィットネスクラブ・ジム	0 (0)	7 (3)	2 (2)	9 (5)	0 (0)	-	0%
うち分類されない生活関連サービス店	7 (2)	8 (2)	2 (0)	10 (2)	1 (0)	14%	13%
教育サービス業	14 (2)	46 (22)	9 (7)	55 (29)	3 (1)	21%	7%
うち学習塾・予備校	6 (1)	28 (20)	1 (1)	29 (21)	0 (0)	0%	0%
うちカルチャースクール	6 (1)	13 (2)	1 (1)	14 (3)	2 (1)	33%	15%
うち保育園・幼稚園	0 (0)	4 (0)	5 (3)	9 (3)	0 (0)	-	0%
うちその他の教育・学習支援業	2 (0)	1 (0)	2 (2)	3 (2)	1 (0)	50%	100%
病院	10 (0)	54 (0)	3 (0)	57 (0)	8 (0)	80%	15%
福祉業	3 (0)	11 (0)	0 (0)	11 (0)	0 (0)	0%	0%
その他のサービス業	3 (0)	33 (7)	0 (0)	33 (7)	0 (0)	0%	0%
公共施設	2 (0)	0 (0)	2 (1)	2 (1)	0 (0)	0%	-
その他の施設	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	-	-
不明	12 -	-	-	-	-	-	-
計	376 (31)	529 (125)	97 (73)	626 (198)	78 (8)	21%	15%
うちチェーン店の占める割合	8%	24%	75%	32%	10%	-	-

(A: 1990年時点の店舗数, B: 2020年時点の店舗数(再開発ビル内の店舗を除く), C: 2020年時点の再開発ビル内の店舗数, D: 1990年から2020年にかけて残存した店舗数(区画整理に伴い対象地域内に移転した店舗含む).
()内はチェーン店数. 『ゼンリン練馬区住宅地図』(1990年, 2020年), 現地調査により作成)

性人口も増加するなど、若い女性が増加したことが大きな要因と考えられる。

生活関連サービス業も15店から36店に増加した。特にマッサージ店やフィットネスクラブが増加しており、これも新住民の流入が要因といえる。いずれもある程度の経済的余裕がある人が利用する業種と考えられるため、中～高所得者が中心である新住民の流入が大きく関係するとみられる。

加えて飲食サービス店の増加が顕著である。最も増加したのはその他の専門料理店だが、その中でも特に海外料理専門店が増加している。これは練馬区の外国人居住者の増加が要因のひとつと考えられる（第9図）。アジア料理から欧米料理まで、高級店から庶民的な店舗まで多様な専門料理店が存在しており、旧住民から新住民まで広い層の需要に合わせた店舗が立地している。しかし、それ以外の専門料理店の店舗数はほぼ横ばいである。



第9図 練馬区における外国人登録者数の推移
（住民基本台帳により作成）

居酒屋やバー等も増加している。これはチェーン店のほか個人経営の創作居酒屋や高級居酒屋等が出店したことによる。これも40代以上の男性人口の増加や、中～高所得者が中心である新住民の需要に合わせたものといえる。また、

これらの店舗はテナントビルの上層階に出店する傾向があり、テナントビルの増加も居酒屋等の増加の要因となっている。

店舗以外では、モータリゼーションの進展により、駐車場やコインパーキングが大幅に増加した。池谷ほか（2011）は、再開発によって商業的土地利用が減少して駐車場化したことを指摘するが、大泉学園駅周辺はテナントビルの建設も進み商業的土地利用が増加した上で、コインパーキングも増えている。これは再開発を経て駅周辺の未利用地の有効利用が進んだためである。従前は駅前に未利用地が存在したが、再開発ビルやテナントビルが建設され高層な建物が増えたことで土地の高度利用が進んだ。中でも平面の自走式駐車場より狭い面積でより多くの台数が駐車できる機械式駐車場が増えたほか、再開発ビルの地下にも駐車場が設けられ、限られた土地が有効活用されている。それでも、平面の自走式コインパーキングも依然として多く、さらなる土地の有効利用や店舗の増加、商業集積の拡大の余地を残している。

総店舗数が大幅に増加した中で、店舗が減った業種もある。特に飲食料品小売業が56店から41店に減少し、再開発ビルに新たに出店した店舗を除いた旧来の大泉学園駅周辺商業地の店舗数は26店と半数以下となった。これは、再開発ビルに菓子・パン店、弁当・惣菜店などが新たに15店出店したことが影響したと考えられる。織物・衣服・身の回り品小売業は、駅周辺商業地では32店から19店に減少したが、再開発ビルには11店出店しており、全体の店舗数はほぼ横ばいである。これらの業種は、再開発ビルにできたチェーン店を中心とする店舗に買い物客が流れていることが予想される。また、スーパーマーケットや書店も駅前の大型店の影響を受けて店舗は減少している。どちらも南口・北口の再開発ビルにそれぞれ大型チェー

ン店が出店しており、品揃えが豊富で安価な大型店に買い物が流れている。機械器具等小売業は、再開発ビルへ店舗が出店しているが、それを含めても減少している。これは周辺地域への大型店の出店が影響しているものと考えられる。また、再開発ビルに出店している店舗がすべてチェーン店であることから、チェーン化も大きな要因といえる。このように小売業が再開発の影響を大きく受けている。

以上、業種別に店舗数の変化をみると、大泉学園駅周辺商業地は小売業が衰退し、徐々にサービス業が中心になりつつある。特に再開発ビルへの身の回り品小売業や飲食料品小売業などの小売業の出店が大きな影響を与えている。また、北口「グランエミオ」に高級スーパーが、南口「ゆめりあフェンテ」に比較的廉価な大型スーパーがそれぞれ出店した影響も大きい。戸所 (1981, 1982) が、大規模小売店の進出により、これが中心商業地で頻繁に利用されると指摘するように、新住民・旧住民どちらのニーズにも対応でき、かつ品揃えが豊富な、再開発ビルに進出したスーパーや各種小売店に消費者が流れた。荒木 (2018) では飲食料品小売業などの最寄り品小売業の店舗数は横ばい、根田 (1989) では増加するとしたが、大泉学園駅周辺商業地では最寄り品・買回り品小売業とも店舗数が減少しており、再開発ビルの建設が周辺の商業に与える影響は大きい。

一方で、再開発に伴う高層マンション建設により新住民が流入し、需要が増大したサービス業は店舗を増加させた。特に生活関連サービス業や飲食チェーン、塾、居酒屋、バーなどの増加が顕著であった。需要の増大に加えて、再開発に伴う区画整理によって高いテナントビルが増加し、店舗になり得る空間が増えたことが、これらの業種が出店しやすくなった要因ともいえる。

3. チェーン店数の変化

チェーン店は1990年で31店だったのに対し、2020年で198店にまで増加した(第4表)。駅周辺商業地に125店、再開発ビルに73店が立地している。チェーン店の割合も8%から32%に上昇しており、特に再開発ビルでは全体の75%がチェーン店である。チェーン店の増加について岸本・鈴木 (2011) は、都市の成熟や施設充実度の高まりによって増加するとし、石澤 (1988) は、大型商業施設内の空間を埋める形でチェーン店が増加することが多いと指摘する。大泉学園駅周辺におけるチェーン店の増加も、駅前再開発やテナントビルの増加によって、人口増加とともに土地の有効利用が進み、店舗が入居するための空間が増えたことが影響したと考えられる。

業種別にみると、IVの2でも述べたように、織物・衣服・身の回り品小売業は、周辺商業地の店舗が減少するものの、再開発ビル内の11店中10店がチェーン店であり、チェーン店の出店によって総店舗数はほぼ横ばいとなっている。また、飲食料品小売業は、店舗は減少するもののチェーン店数は増加している。このことから、買い物客がチェーン店に流れ、チェーン店にない独自性を出せなかった個人店は淘汰され、閉店に追い込まれたとみられる。また、専門料理店や居酒屋、学習塾では総店舗数とチェーン店数の増加幅がほぼ同じであり、チェーン店が総店舗数の増加をもたらしている。

4. 残存店舗数とその特徴

次に、1990年から2020年にかけての残存店舗を集計し、1990年の総店舗数に対して2020年に残存している店舗の割合(以下、残存店舗率)⁴⁾と、2020年の店舗数に対する1990年から営業を継続している店舗(以下、継続店舗率)を分析した(第4表)。その結果、残存店舗率

は21％、継続店舗率が15％であった。すなわち2020年時点の店舗のうち85％が1990年以降に開店したこととなり、再開発による区画整理やテナントビルの建設、人口増加や新住民流入の影響が大きいといえる。

業種ごとにみていくと、飲食料品小売店の残存が目立つ。特に周辺商業地での継続店舗率は54％であり、2020年の飲食料品小売店の半分以上が残存店舗である。再開発ビルの大型スーパーやチェーン店の開業の影響で店舗は減少したものの、老舗の青果店や酒店、食肉店、菓子店などが残存している。磯部・牛垣（2021）は、飲食料品小売業の多くの店舗は、スーパーマーケットやコンビニエンスストアと比較すると商品の種類・量ともに劣ることを課題としているが、大泉学園駅周辺の店舗、特に菓子店等は大泉学園のガイドブックにも掲載される店舗もあり、チェーン店との差別化に成功している店舗が多いことが残存の大きな要因と考えられる⁵⁾。また現地調査からは、残存店舗の利用者は高齢者や自転車で来店する人が目立ち、古くから店舗を利用してきた旧住民には今も需要があることがうかがえた。一方で、織物・衣服・身の回り品小売業は残存店舗数が少なく、再開発ビルへの出店の影響がみられる。先述の通り小売業全体で総店舗数の減少がみられ、残存店舗も多くはないが、それはチェーン化の影響も大きい。中でも機械器具等小売業は、2020年の総店舗数のうち残存店舗を除いたすべての店舗がチェーン店である。

また店舗数が顕著に増加した病院は残存店舗率も高く、高齢化に伴う需要の大きさを物語る。同じく店舗数が増加した美容業や教育・学習支援業はほとんどが新規開店であり、新住民の流入による需要の増大の影響がうかがえる。

一方で、店舗数の増加が著しい飲食サービス業はほとんど残存していない。荒木（2018）

は、大都市近郊の商店街では、チェーン化や大型商業施設開業の流れの中で、飲食サービス店がチェーン店と差別化を図りやすいジャンルを中心に残存する傾向にあるとし、磯部・牛垣（2021）は、大都市近郊の商業地において飲食サービス店は店舗数の減少を比較的抑えることができていると指摘する。しかし、駅前での大規模再開発が行われた大泉学園駅周辺では、新住民の流入による需要の変化によって旧来の個人店が残存できなかったとみられる。周辺商業地において飲食サービス業の店舗が増加しているにもかかわらず、チェーン店数がそれほど多くないことから、古くから営業していた個人店が廃業し、新住民の需要に対応した業種・業態の個人店が新たに開業したと考えられ、実際、現地ではそのような店舗が多く確認できる。このことから、飲食サービス店においては、新住民は旧来の店舗より新規の店舗やチェーン店を選択する傾向があると考えられる。また、再開発に伴う区画整理等に伴い立ち退き・閉店を余儀なくされた店舗が存在したことも、残存店舗が少ない大きな要因とみられる。

以上のように、店舗数の増加が顕著だったサービス業の残存店舗率が低いのに対して、店舗数が減少した小売業の残存店舗率が比較的高いというように、再開発の影響として店舗数と残存率は逆の傾向がみられた。

5. 駅北口側・南口側における変化の比較

北口側でも南口側⁶⁾でも店舗数は大幅に増加しているが、特に北口側では100店以上の増加がみられる（第5表）。これは、北口側と南口側における再開発の違いによるとみられる。北口側では、第1次再開発で行われた区画整理の影響もあり、先述の通りテナントビルが大きく増加した。また、第2次再開発で北口に建設された再開発ビルは、元々は西武バスのターミ

第5表 大泉学園駅周辺における北口・南口別にみた店舗数の変化

(単位: 店)

	北口		南口	
	1990年	2020年	1990年	2020年
各種商品小売業	6 (2)	4 (2)	7 (3)	3 (1)
うちスーパーマーケット	6 (2)	2 (0)	6 (3)	3 (1)
うちその他	0 (0)	2 (2)	1 (0)	0 (0)
織物・衣服・身の回り品小売業	23 (0)	12 (2)	9 (0)	7 (1)
うち洋品店	7 (0)	4 (1)	1 (0)	2 (0)
うち洋服店	11 (0)	6 (0)	5 (0)	4 (0)
うちその他	5 (0)	2 (1)	3 (0)	1 (1)
飲食品小売業	36 (2)	16 (3)	20 (3)	10 (2)
うち酒店	6 (0)	2 (0)	3 (0)	0 (0)
うち食肉店	2 (0)	2 (0)	1 (0)	0 (0)
うち八百屋	5 (0)	2 (0)	2 (0)	0 (0)
うち菓子・パン店	15 (1)	2 (1)	7 (2)	5 (1)
うち米店	4 (0)	1 (0)	1 (0)	1 (0)
うち弁当・惣菜店	0 (0)	3 (2)	1 (1)	0 (0)
うちその他	3 (1)	3 (0)	5 (0)	4 (1)
娯楽用品小売業	2 (0)	1 (0)	1 (0)	1 (0)
書籍・文具販売業	5 (1)	4 (1)	4 (0)	0 (0)
医薬品・化粧品小売業	7 (2)	13 (4)	3 (0)	8 (0)
機械器具等小売業	13 (4)	5 (3)	7 (0)	3 (1)
宝石・時計・メガネ小売業	4 (0)	3 (2)	0 (0)	0 (1)
コンビニエンスストア	1 (1)	5 (5)	2 (2)	4 (4)
その他の小売業	11 (2)	8 (2)	4 (0)	4 (1)
金融・保険業	29 (1)	7 (1)	5 (0)	1 (0)
不動産業	7 (1)	26 (12)	4 (0)	5 (1)
喫茶店・カフェ	7 (0)	10 (5)	4 (0)	2 (0)
食堂・レストラン	4 (0)	2 (2)	0 (0)	0 (0)
専門料理店	20 (1)	29 (8)	14 (0)	18 (3)
うち日本料理店	6 (0)	6 (1)	3 (0)	2 (1)
うち中華料理店	3 (0)	3 (2)	3 (0)	4 (0)
うちラーメン店	4 (1)	0 (0)	1 (0)	3 (0)
うち焼肉店	0 (0)	6 (1)	1 (0)	2 (1)
うちそば・うどん店	3 (0)	2 (1)	2 (0)	0 (0)
うち寿司・海鮮料理店	2 (0)	3 (0)	3 (0)	1 (0)
うち牛丼店	0 (0)	3 (3)	0 (0)	1 (1)
うちその他の専門料理店	0 (0)	6 (0)	0 (0)	5 (0)
居酒屋・ビヤホール	16 (0)	24 (11)	4 (0)	15 (2)
バー・スナック等	11 (0)	35 (0)	5 (0)	4 (0)
その他の飲食店	2 (2)	3 (3)	0 (0)	2 (0)
うちハンバーガー店	2 (2)	2 (2)	0 (0)	0 (0)
うちお好み焼き・鉄板焼き店	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
うち分類されない飲食店	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (0)
美容業	10 (0)	39 (2)	2 (0)	12 (0)
うち美容室	4 (0)	28 (1)	0 (0)	7 (0)
娯楽業	6 (0)	9 (3)	2 (0)	1 (1)
うちパチンコ店	3 (0)	2 (0)	1 (0)	0 (0)
うちカラオケ店	0 (0)	2 (2)	0 (0)	0 (0)
うちその他の娯楽サービス店	3 (0)	5 (1)	1 (0)	1 (1)
その他の生活関連サービス業	10 (1)	21 (7)	5 (1)	9 (0)
うちマッサージ店	1 (0)	9 (1)	0 (0)	4 (0)
うちクリーニング	4 (0)	1 (1)	3 (0)	1 (0)
うちフィットネスクラブ・ジム	0 (0)	4 (3)	0 (0)	3 (0)
うち分類されない生活関連サービス店	5 (1)	7 (2)	2 (1)	1 (0)
教育サービス業	10 (1)	33 (19)	4 (1)	13 (3)
うち学習塾・予備校	5 (0)	23 (17)	1 (1)	5 (3)
うちカルチャースクール	4 (1)	8 (2)	2 (0)	5 (0)
うち保育園・幼稚園	0 (0)	1 (0)	0 (0)	3 (0)
うちその他の教育・学習支援業	1 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)
病院	8 (0)	37 (0)	2 (0)	17 (0)
福祉業	2 (0)	6 (0)	1 (0)	5 (0)
その他のサービス業	1 (0)	20 (3)	2 (0)	13 (4)
公共施設	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
その他の施設	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
不明	10 -	- -	2 -	- -
計	263 (21)	372 (100)	113 (10)	157 (25)
うちチェーン店の占める割合	8%	27%	9%	16%

() 内はチェーン店数。『ゼンリン練馬区住宅地図』(1990年, 2020年), 現地調査により作成)

ナルや駐車場等だったことから再開発によって閉店した店舗が少なかった。一方で、南口側の再開発ビルは元々建物だった商業地を買収して用地としており、移転や廃業を余儀なくされた店舗が北口に比べて多かった。よって、南北で店舗数の増加に差が出ているとみられる。

北口側では学習塾や不動産業が特に増加しているほか、居酒屋・バー等も増加している。北口は旧来の小売店が残存し、区民事務所等の公共施設や、銀行や美容院、学習塾等が存在しながらも、繁華街的な側面も持ち合わせた商業地となっている。

南口側では、1, 2店の増加がみられる業種が多い。その中でも特に居酒屋や病院、教育サービス業が増加している。居酒屋は居酒屋のみが出店するテナントビル2棟、病院は医療ビル2棟が建設されたことがその要因といえる。教育サービス業は、中学校や高校、中等教育学校などの文教施設が南口側に多く存在することが増加の要因とみられる。

一方で、バー・スナック等や喫茶店・カフェ、海鮮料理店の店舗数は北口側で増加、南口側で減少している。これも前述の通り、再開発やそれに伴う区画整理、北口へのテナントビルの立地の影響とみられる。

V おわりに

本研究では、西武池袋線大泉学園駅周辺の商業地を対象として、二度の駅前再開発と周辺商業地の変容の関係を、人口や世帯数の変化、業種ごとの店舗数の変化から明らかにした。

1990年から2020年までの間に、大泉学園駅周辺における商業地の店舗は250店以上増加した。再開発に伴う区画整理や再開発ビルでの商業施設の開業によって商業集積の規模が拡大した。

また、再開発等で建設された高層マンション

に30～50代の中～高所得世帯が流入したことで、東大泉における需要が増大するとともに需要の変化を招き、商業地の業種構成に影響を与えた。20～30代の女性の増加が美容業の店舗数の増加につながったほか、年少人口の増加に伴い学習塾等の教育サービス業も店舗を増やした。新住民は、分譲価格1億円を超える高層マンションに住む中～高所得者層ということもあり、マッサージ店やフィットネスクラブ等、経済的に余裕のある人が利用する業種が増加した。

サービス業の店舗が増加した一方で、小売業は店舗数を減らした。特に飲食料点小売店は、1990年から2020年にかけて残存した店舗は他業種に比べて多かったものの、店舗数は激減した。また、それ以外の小売業、また周辺商業地の店舗も減少した。これは再開発ビルへの出店が進んだことで、買い物客がそこへ流れたことが大きな要因といえる。

大泉学園駅周辺商業地は、以上のように「小売型」から「サービス型」へと性質を変化させた。チェーン店や再開発ビル内の商業施設に出店した小売店、その他の大型量販店等は比較的安価で品揃えが豊富である。これらに買い物客が流れることにより、対抗できない個人店は淘汰された。一方でサービス業の店舗は、新住民の流入や時代の変化によって需要が高まった店舗が開店し、それらの再開発ビルや再開発に伴う区画整理で建設されたテナントビルへの出店が進んだことで、店舗が増加した。

残存店舗を分析してみると、店舗数が増加した飲食サービス業は、荒木（2018）や磯部・牛垣（2021）の指摘とは異なり残存店舗が少なかった。これも、再開発で建設されたマンションへの新住民の流入と関連している。新住民は旧来の店舗より、新住民の需要に対応した新規の店舗やチェーン店を選択する傾向がみられ

る。一方で、飲食料品小売業は再開発ビルへ的大型店の出店もみられたものの、ガイドブック等に掲載されるような老舗や、チェーン店との差別化を図ることができている店舗が比較的残存している。

以上のように、大泉学園駅周辺商業地では、再開発が商業に大きな影響を与えていることが明らかとなった。戸所 (1981) は、再開発ビルは核店舗として大手スーパー等が入居し、立体的かつ高度な商業集積が形成されることから、中心商業地の成長と深く関わっている一方、既存の中心商店街の衰退を招いたとしている。店舗の残存という点では、大泉学園駅周辺商業地も旧来から存在する店舗は極めて少ない。しかし、新住民の流入による住民の年齢構成の変化、人口増加、再開発での区画整理に伴うテナントビルの増加、チェーン化によって店舗は増加した。このことから、大都市近郊に位置する大泉学園駅周辺商業地は、再開発を契機に大きく成長したといえる。

本研究では、大泉学園駅周辺商業地の変化を、再開発前後の人口と業種構成の変化から考察した。しかし、店舗や住民、買い物客に対する聞き取り調査等は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり行うことができず、再開発が旧来の店舗や住民に及ぼす影響については課題が残った。加えて、今後は再開発が行われた他の大都市近郊地域についても研究を進める必要がある。

謝辞

本研究は、塚本が2021年1月に東京学芸大学へ提出した卒業論文を基に、塚本と牛垣が加筆修正したものであり、その骨子は2021年の日本地理教育学会で発表した。その際にご意見を頂いた先生方に記して御礼申し上げます。また本研究を行うにあたり、椿真智子先生をはじめ

とする東京学芸大学地理学教室の先生方には授業などを通して懇切丁寧なご指導を頂きました。ここに記して感謝の意を表します。

注

- 1) 練馬区報告資料『大泉学園駅北口地区市街地再開発組合の設立認可について』による。
- 2) 2018年時点、『東京都統計年鑑』と『埼玉県統計年鑑』による。
- 3) 路線価は、その土地の持つポテンシャルや経済的価値の総合的な値を意味する。牛垣 (2011) は、路線価は従来の地理学研究をみても、商業地の盛衰をみる指標としても扱われてきており、商業地の階層構造を把握する意味でも一定の意味があるとしている。
- 4) 区画整理に伴い研究対象地域内の別の場所に移転した店舗も残存店舗に含む。
- 5) 下田市の中心商業地を事例とした研究でも、飲食料品小売店は、店舗数は激減するものの、近年はオリジナル商品によってチェーン店と差別化できる業種ゆえに売り上げを伸ばす店舗が存在することが報告されている (田上・牛垣 2018)。
- 6) 西武池袋線の線路を挟んで北側を北口側、南側を南口側とする。

文献

- 荒木俊之 (2018) : 大都市圏中心都市における地域型商店街の変容. 地理科学, 73, pp.66-80.
- 池谷彰司・加藤健平・室田昌子 (2011) : 大規模再開発による周辺環境の変化に関する研究—東京ミッドタウン周辺地区を対象として—. 日本都市計画学会都市計画報告書, 9, pp.123-126.

- 石澤 孝（1988）：支店の立地動向からみた仙台市中心部における小売業の変容．地理学評論，61，pp.816-829.
- 磯部 翔・牛垣雄矢（2021）：千葉市稲毛せんげん通り商店街の特徴と商業機能維持に向けての取り組み．東京学芸大学紀要 人文社会科学系Ⅱ，72，pp.109-124.
- 岩本敏彦・中村文彦・岡村敏之（2009）：首都圏都市鉄道における駅まち空間の連携整備に関する事後評価―東急田園都市線青葉台駅と西武池袋線大泉学園駅を事例に―．日本都市計画学会都市計画論文集，44（1），pp.1-10.
- 牛垣雄矢（2011）：地価からみた東京における商業地の階層構造の変化―1975年から2009年にかけて―．地理誌叢，52（2），pp.24-34.
- 小野澤泰子・大道寺 聡・橋本 操・巖 婷婷・陳 麗娜・盧 柳松・大石貴之・山下清海（2012）：日立市における商業構造の変容．地域研究年報，34，pp.161-180.
- 岸本達也・鈴木亜衣（2011）：競合環境におけるチェーン店と独立店の配置に関する研究．日本建築学会計画系論文集，76（663），pp.903-909.
- 古賀慎二・矢野桂司・中谷友樹（2004）：大都市周辺部における商業環境と消費者購買行動の変化．立命館地理学，16，pp.19-39.
- 高野誠二（2005）：都市整備事業の実施をめぐる都市内の政治権力構造―八王子市における旧中心商店街の活性化―．地理学評論，78，pp.681-687.
- 田上拓信・牛垣雄矢（2018）：下田市中心商店街の特徴と厳しい商業環境に対する商店の対応．新地理，66（2），pp.22-33.
- 戸所 隆（1981）：近郊都市地域における大型店の進出と購買行動の変化―草津地域を例に―．人文地理，33，pp.210-229.
- 戸所 隆（1982）：地方中心都市・前橋における大型店の立地と購買行動の変化―高崎との比較をまじえて―．立命館文学，448・449・450，pp.1197-1244.
- 根田克彦（1989）：大規模小売店の立地を契機とする周辺商業地の変化―釧路市新橋大通商店街を例に―．東北地理，41，pp.148-159.
- 林 上（1993）：大都市周辺部における商業地域システムの変化―愛知県春日井市を事例として―．地理科学，48，pp.200-208.
- 安倉良二（1998）：再開発に伴う堺市中心商業地の変化．地理科学，53，pp.27-43.

Urban Redevelopment and Change of Commercial Structure around Oizumigakuen Station

TSUKAMOTO Sogo* and USHIGAKI Yuya**

Keywords : Redevelopment, Commercial District, Service Type, New Resident, Suburbs of Tokyo

*Tokyo Metropolitan Sakuramachi High School

**Department of Geography, Tokyo Gakugei University