

大都市地域の建築密度分布からみた居住地形成の 動向と居住環境の現状

中林 一樹*

要 約

大都市地域・東京の建築動向及びその結果としての建築密度、用途構成の分析から、最近の居住地形成の動向とその居住環境の現状を明らかにした。

東京の市街地は、空地充填型の市街地形成過程にある多摩地区と、建てかえ更新型の市街地再編過程にある外周区部、再開発型の再編過程にある内部区部に区分できる。東京郊外としての多摩地区は、新市街地形成過程にあるものの、単なる住宅地化ではなく、非居住用途建物の建設は外周区部よりも多く、市街地としての自己展開的動向を呈していることが明らかとなった。

また、外周区部は、建てかえ更新型の市街地再編過程にあるものの、その建築密度からみた居住環境は、もはや良好な環境を保持しうる限度に達しており、今後の更新も個別的に進行するならば、その居住環境は悪化していかざるをえない現状が明らかとなった。

1 はじめに

東京の市街地は、この100年の間に、関東大震災及び第二次世界大戦の空襲により2度にわたって破壊された。多くの人命が失われたのみならず、市街地のほぼすべての建築物が焼失した。戦後復興における経済安定方策の最優先は、戦災復興都市計画事業の大幅な縮小とともに戦時中よりも強化された建設資材の統制により、東京においてもバラックが街をうずめていくのを防ぎきれない状態であった。さらに朝鮮動乱を契機とする日本経済の急速な成長は、都市計画事業の進捗速度を上まわる個々の建築活動により市街地を形成していった。

戦前、昭和15年には区部人口678万人、都下58万人であった東京は、昭和20年には区分278万人、都下71万人に減少した。戦災復興に際し、全国的な食料危機と過大都市がもたらす弊害に処する必要があるとして、東京の復興計画では、適正人口350万人、特に工業人口は戦前の35%に留めるべきとの計画が検討された。そのために、大幅な緑地地域の指定、居住地密度の適正化のための密度基準及び施設の配置が検討された¹⁾。しかし、日本の首都である東京は、戦後経済の成長とともに、こうした復興計画の枠を超えて人口の集中・市街地の形成拡大のテンポを早め、昭和25年の建築基準法の制定、建築

資材の統制の緩和もあって、同26～28年には東京はビルブームに沸いた。昭和28年には東京の人口は738万人に達し、戦前の人口を超え、区部人口も昭和30年には697万人（都下で107万人）に達した。

昭和30年代に入ると、所得倍増政策に始まる高度経済成長の中核として、東京の肥大化は加速され、昭和37年には1,000万人を超え、昭和42年に1,110万人、昭和50年で1,167万人に達した。一方、区部人口は昭和40年の889万人をピークに減少傾向を示し、昭和50年では865万人である。

こうした人口の集中は、人々の生活の場、産業生産の場としての建築空間の拡大、その集積による市街地の拡大を、相互補完的に進展させてきた。こうした東京の膨脹について、渡辺(1978)は、昭和35～45年及び経済成長の停滞してきた昭和45～50年における人口の静態・動態の解析から、その現象機構そのものの変化とその特性を次の如く述べている。

最近の大都市地域の拡大は、初期の全国から集中する社会移動人口による都市膨脹から、大量の自然増を含む自己成長型の段階に入りつつあり、また空間的拡大も平面的拡大をつづける間に、単なる既成市街地への過重な社会増の集中と都心の事業所増加から押し出された近郊への溢れ出しと云った性質から、初期の過渡的居住圧縮の再編と若年層の次世代出世を動機とする近郊地域への

* 東京都立大学都市研究センター・理学部

人口流出や、そうした近郊充填を迫る形での第三次産業主体の職場の近郊拡散及びそれによる人口再吸収など、自己展開的な段階に入りつつある。経済成長の停滞は東京へ流入する社会増を激減したが、自己展開的な要素は失われていない。しかし、新たな動きとして、既成近郊地域より既成市街地への人口の逆流が相対的に密度を高め、近郊地域での若年層の定着とともに、既成市街地には新しい住宅様式が付加される形で、大都市地域全体としての再編成は進行中に見える。

本稿は、渡辺が人口の静態及び動態の解析から自己展開的再編成段階にあるとした大都市東京について、物的に市街地を形成する各種の建築物に着目し市街地の土地利用強度としての建築密度分布の変化と建築動向の分析から、最近の大都市居住地域の形成・再編成の動向と、居住地の相隣る居住環境という視点からの市街地の建築空間密度の現状及び若干の問題点を明らかにすることを目的とする。

2 高度経済成長期の建築動向と市街地の拡大

戦後経済の復興ともない、昭和25年に「首都建設法」が制定された。これに基づく計画は、都の行政区域に限定されたものであったが、朝鮮動乱(1950—1953年)を契機とする急激な経済成長はすでに首都としての東京の圏域を東京都の範囲に留めず、一部三県にわたる東京大都市圏形成の様相を呈した。そこで、昭和31年に首都圏整備法が制定され、一部七県にわたる首都圏構想に基づき昭和33年に首都圏整備計画が公表された。これはイギリスの大ロンドン計画を範として策定されたもので、東京駅から100kmの範囲を既成市街地(区部及び川崎・横浜の既成市街地)、近郊地帯(グリーンベルト構想)、市街地開発区域、にゾーニングし、既成市街地の再開発と新市街地開発による人口、産業の吸収をはかる構想であった。しかし、地主層の強い反発を背景とする地元市町の反対もあって、グリーンベルト構想(近郊地帯)を担保する適切な措置がとられないままに、近郊地帯のスプロールの市街化が進展してしまっ²⁾。こうした現況から、首都圏整備委員会はグリーンベルト構想を放棄して昭和40年に法改正し、近郊地域を廃して50km圏(八王子・立川などに)において緑地を保全しつつ市街地を整備するという近郊整備地帯を設け、さらに市街地開発区域を都市開発区域に改めた。

東京の区域における整備計画は、23区及び武蔵野市・三鷹市の一部を含む既成市街地の計画と、両市及び他24市3町1村の近郊整備地帯の計画として、昭和45年～同47年にかけて昭和50年を目標に策定され、さらに昭和51年には昭和55年を目標として策定されている。

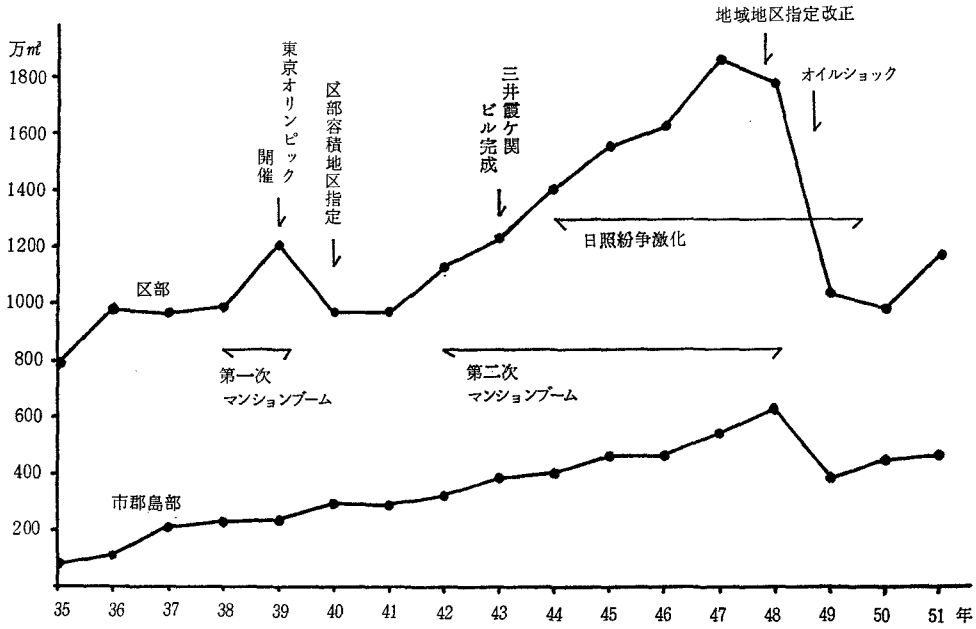
こうした上位計画のもとでの、東京における昭和35年

以後の着工建物延床面積の推移を示したのが、図一1である。また、それを建物用途別にみたのが図一2である。昭和36年から同41年にかけては、東京オリンピックの開催された39年を除けば、区部では年間約1,000万 m^2 の延床面積の着工であったが、市郡島部では約100万 m^2 から300万 m^2 に増大していった。(その大部分が市部における増加分と考えられる。)この期間では、オリンピック開催年の39年における商業・鉱工業・公益事業用建築物の着工の急増が目撃される。同年をはさみ、38～39年は、都心部における第一次マンションブームといわれた時期でもあり、高度経済成長が軌道に乗り東京オリンピックという契機もあって、都心を中心とする区部での市街地改造と都心機能の急速な集積が伺われる。こうした状況のもとで、都心での敷地の高度利用を図らんとする産業界と、建設技術の進歩を足がかりとする建設業界から、それまでの建築物の「絶対高さ制限」の撤廃の要望が強まり、また、東京都からの「容積地域制の採用」の要請もあり、その前提には将来を予想して計画した都市施設の整備目標と均衡のとれた建築物の容積計画を樹立することの必要性も指摘され³⁾、昭和40年、東京都区部において全面的に容積地域が指定された。

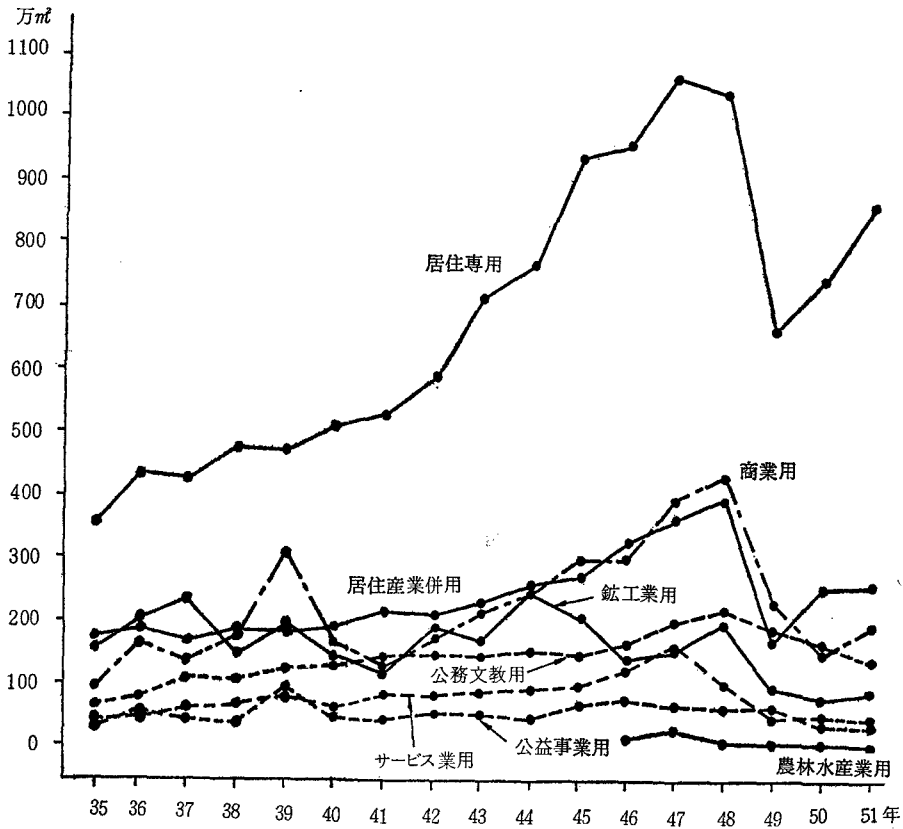
こうした制度の改定と、成熟期に入った高度経済成長による好景気は、昭和41年以後、区部における着工建築物床面積を激増させた。その伸びは、市郡島部における伸びを大きく上廻っているのだが、区部人口は、昭和40年をピークに、停滞から減少傾向にあったことに留意する必要がある。建物用途としては、商業用及び居住産業併用の伸びも少なくないが、特に居住専用建物の伸びが著しく、所得の増大と住要求の高度化⁴⁾及び宅地の高騰と入手難から、需要者にとって比較的入手しやすい住宅としてのマンションが、近郊及び既成住宅地において激増したのも昭和42年以後である。

昭和48年のオイルショックは、日本経済に大きな打撃を与えた。それは高度経済成長の終えんであり、建設資材の高騰も加わって、着工建築量は激減した。特に区部での減少は著しく、また、商業・居住専用・居住産業併用建物の激減が目立つ。昭和50年、51年と再び増大傾向にあるものの、その主体は、居住専用建物である。

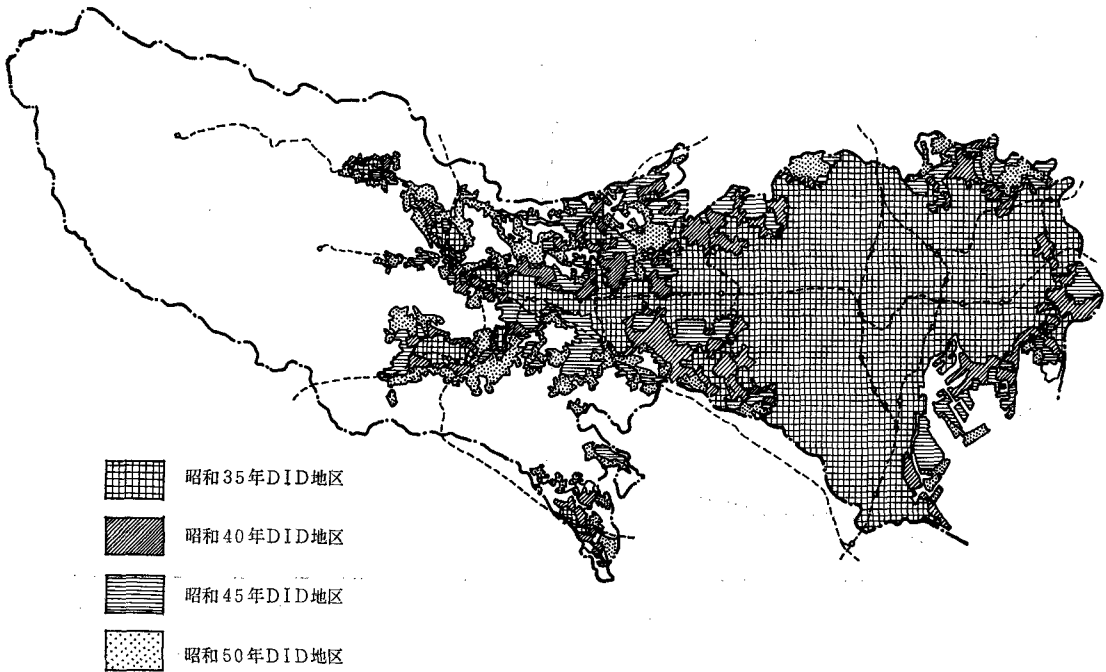
着工建築物は、このように経済動向に極めて左右されるが、その量的大小は別にしても、一度建てられた建物は、少なくとも15年以上は、存続する。つまり、近年の着工建築物量の減少も、市街地の拡大・再編の速度を鈍らせるにすぎない。昭和35年以後の区部と市郡島部別の着工建築物量は図一1に示した如くであるが、市街地の拡大を国勢調査の人口集中地区の変遷として図示したのが図一3である。昭和35年には世田谷・練馬・足立・江戸川の各周辺区の外周部を除く区部及び国鉄中央線に沿った各市が人口集中地区(40人/ha以上の人口密度で5000



図一 着工建物延床面積の推移



図二 用途別着工建築物床面積の合計の推移



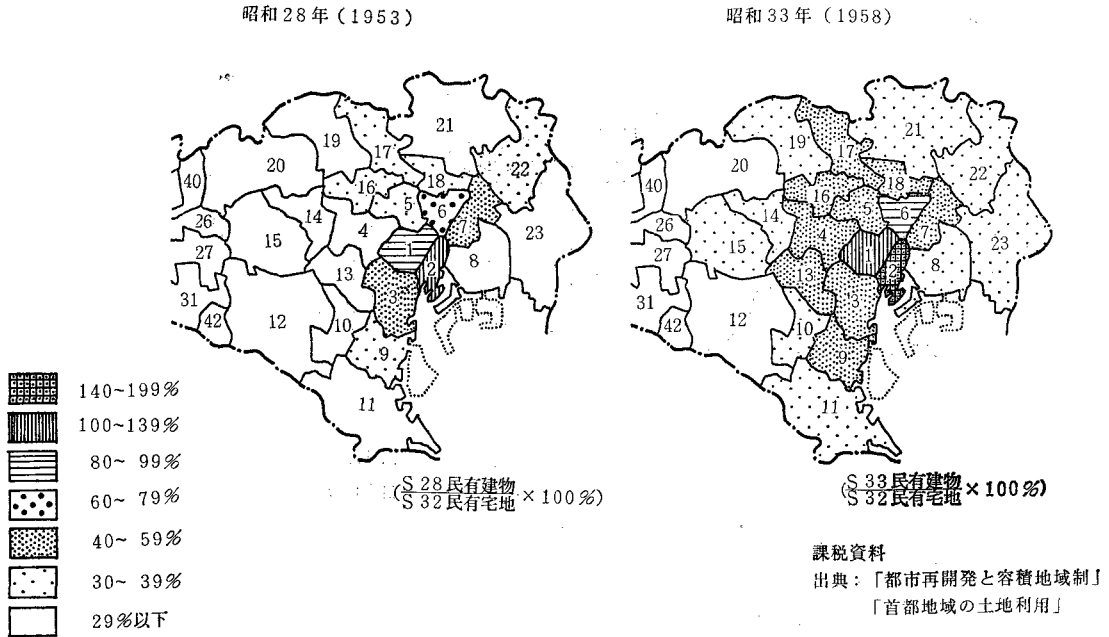
図一3 人口集中地区（DID）の変遷

人以上が連担した市街地)であったが、以後、図の如く市部において同心円的に拡大し、昭和50年時点では、一部丘陵地等を除いて、主要鉄道沿いにすべて連担してしまっている。昭和35年における区部の人口集中地区466.6 km^2 、市部の103.6 km^2 に対し、昭和50年には区部576.9 km^2 (1.24倍)、市郡部914.6 km^2 (8.83倍)に達している。先の着工建築物の区部・市郡島部との比とくらべるならば、極めて当然のことながら、市部における新しい市街地の形成(平面的拡大)と区部における市街地の再編(立体的拡大)が対照的であるといえる。

このような東京における建築物の増大を、建築密度分布の変化としてみると、それは市街地の高密度化といえる。建築密度の分布は人口密度の分布と極めて高い相関を示すものであるが、人口密度は地域の性格の変化により変動する。例えば都心部での業務・商業機能の集積に反して人口密度(夜間)は減少するのに対し、建築密度はそうした土地利用の変化を明解に表現しうる指標であると思われる。居住地としての成長、非居住地化の動き、商業業務機能の集積など、いわゆる都市化の進展をほぼすべて高密度化として把握しうるのである。建築密度は、全区域に対する密度(グロス)と建築用地(宅地)に対する密度(セミグロス)、現に利用されている敷地のみに対する密度(ネット)の三者で示しうる。市街地としての全般的な居住環境をみるにはグロス密度が適切で

あろうが、日照や通風などを始めとする街区的な、相隣居住環境の状況をより適切に表現するにはネット密度であろう。しかし、ネット密度は、その時点における空地(未利用宅地)を除くことになるため、近郊などの新市街地での形成過程をみるにはやや不適切である。また建築密度としては棟数密度、延床面積密度(容積率)及び住宅に関しては住戸密度などの指標があるが、立体的拡大(高層化)を含む「土地利用強度」としての建築密度の変化を示すには建物延床面積の宅地(私有地)に対する密度(セミグロス容積率)が最も適切である。

図一4は、高度経済成長期以前の時点での東京の民有地容積率の分布を示している。東京都の人口が戦前の人口を回復した昭和28年と、区部人口が戦前のそれを超えた昭和33年のものである。兩年とも、中央・千代田・台東区が頂点を形成し、昭和28年には港・墨田がつづき、東海道本線、京浜東北線、常盤線に沿った城南・城北・城東の市街地の復興が認められ、反面城西・山手地区の遅れが目につく。昭和33年には、中央・千代田・台東の三区での高密度化が進展して他区を一步抜きでたかたちになっており、この3区を取りまく形での区部の充填・高密度化が進展した。特に、中央線に沿った西郊山手地区と城東江東地区での建設活動の活発化が伺われ、この時点で山手線沿線区部の復興が一応達成されたといえよう。(戦災復興都市計画事業は昭和34年をもって終結さ



図一四 高度成長期前の東京の私有地容積率

れた。

図一五は、高度経済成長が軌道にのり、東京オリンピックを契機とする東京の大改造後の昭和40年の私有地容積率の分布である。この時期の分布で特徴的な点は、中央・千代田・台東の三区が同じく他区から抜けて高密度であること、この3区を取り巻く港・品川・新宿・文京・豊島・荒川・墨田の7区の高密度化と密度分布の同心円の圏構造での外延に向けての拡大、及び区部に連担した武蔵野・三鷹市を始め、三多摩地区の一部に30%台の容積率を示す市町の出現である。この年の区部人口は889万人で、ピークに達した時期であった。昭和30年までは区すべてで人口の増加をみたが、35年にかけて、中央・千代田での人口減少傾向が現われ、昭和35年から40年にかけては、中央・千代田・台東・港・品川・文京・荒川・墨田の8区で人口減少をみたのである。特にこの間の前者4区の減少人口は2万人以上である。しかし、人口密度(グロス)をみると、豊島・台東区の287~6人/haを最高に、荒川・品川区が250人/ha以上、200人/ha以上は10区に達していた。他方千代田区は81人/ha、中央区は127人/ha、港区は124人/haであった。(グロス密度)

図一六は、図一七に示した昭和50年の私有地容積率から、昭和45~49年(1月1日付)の5年間の着工及び減失建物床面積から推計したものであるが、千代田・中央区の急激な高密度化と港区の高密度化が認められ、高度経済成長期の都心三区(千代田・中央・港)の形成と、

相対的な台東区の都心性の低下が推察される。さらに、区部に連担する形で市部の市街地化・高密度化が伺われる。(参照：図一三)なお、昭和40年から45年にかけては、世田谷・中野・杉並・練馬区及び足立・葛飾・江戸川区の7区を除く他の16区で人口減少をみた。

図一七は、昭和50年の私有地容積率の分布であるが、千代田・中央区の高密化は300%以上に達し、目をみはるものがある。次いで台東・港区、文京・新宿・渋谷の各区が100%台であり、区部はすべて40%以上に達した。市部においても区部に連担して、私鉄沿線の各市で40%以上の市が6市ある。なお、市町村部では、建築物の純増加とともに宅地に開発もおこなわれるため、この私有地容積率の変化以上に市街地の拡大は進展していることに留意する必要がある。この5年間の人口増は、市部で44万人、郡部と合計すれば46万人であり、区部は20万人の人口減少をみた。区部での人口増加は世田谷・杉並・練馬・足立・江戸川及び板橋(高島平団地の入居)の6区であり、人口密度200人/ha以上の区は、品川・新宿・中野・豊島・台東・荒川・北の7区に減少した。

3 最近の建築動態からみた機能配置と市街地の動向

3.1 昭和40年以後10年間の建築動向

昭和40年~50年の10年間における私有建物床面積の増

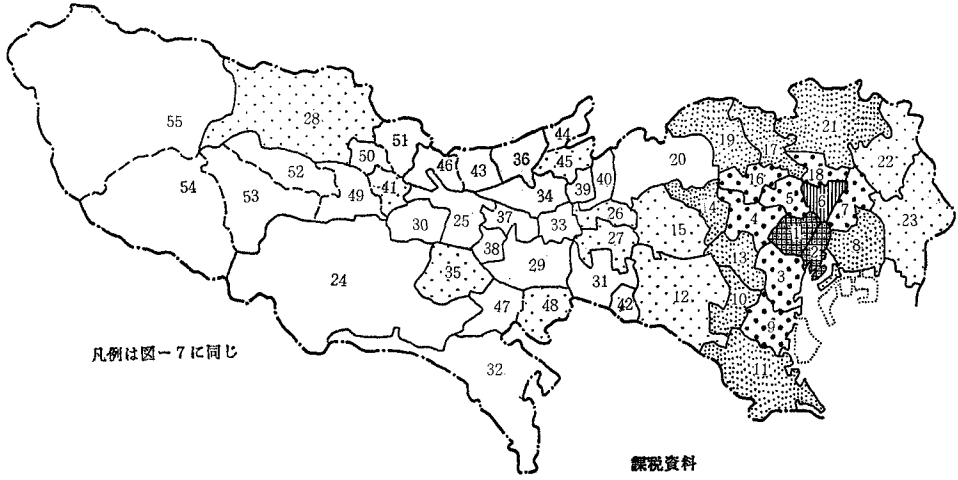


図-5 昭和40年民有地容積率 (1965)

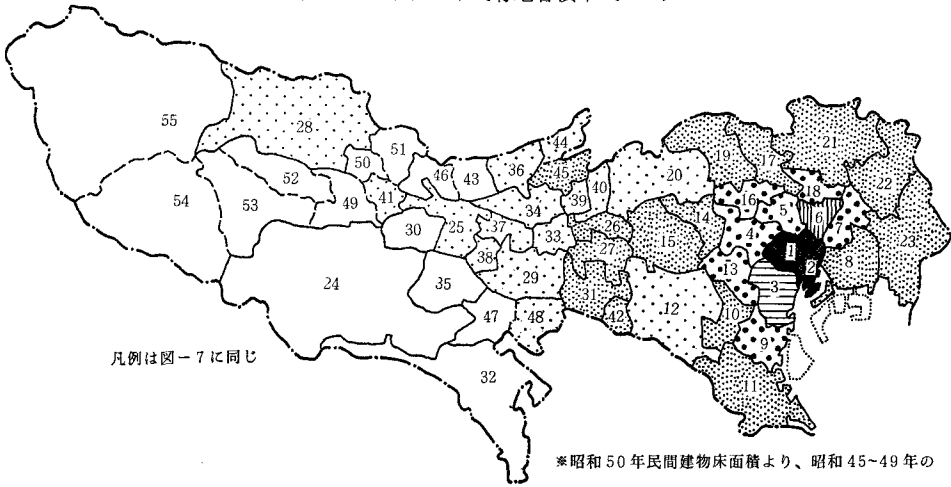
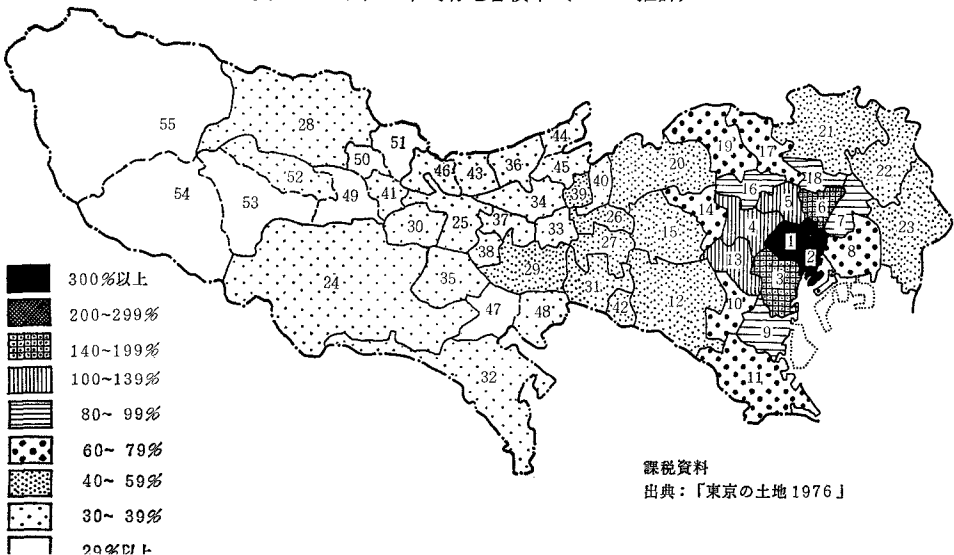
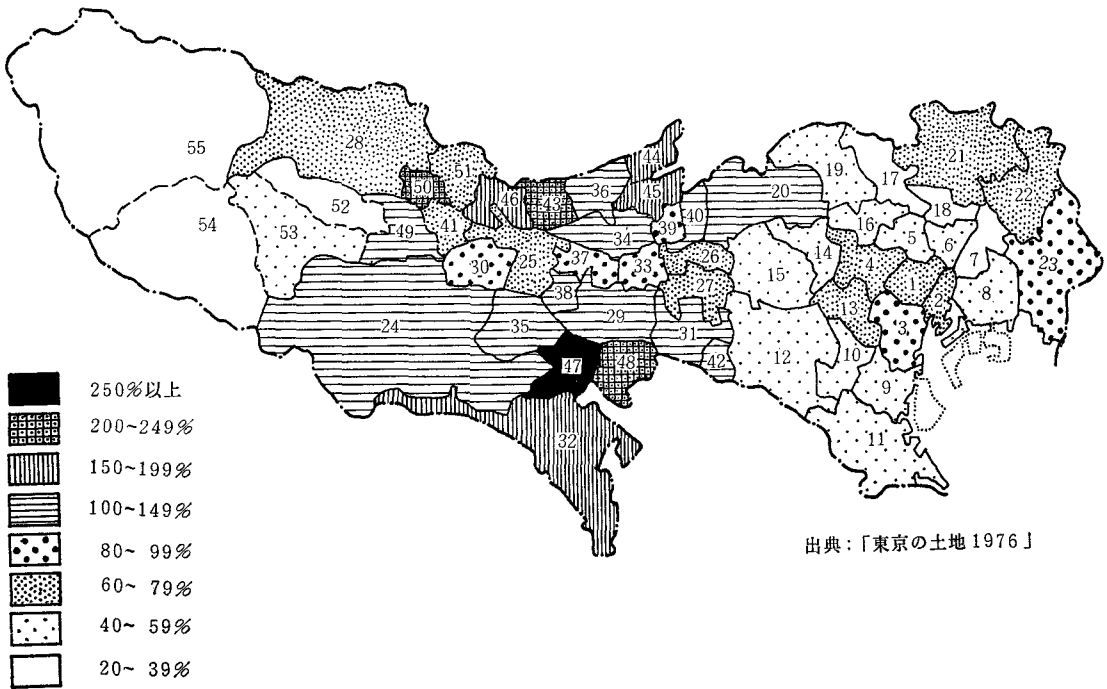
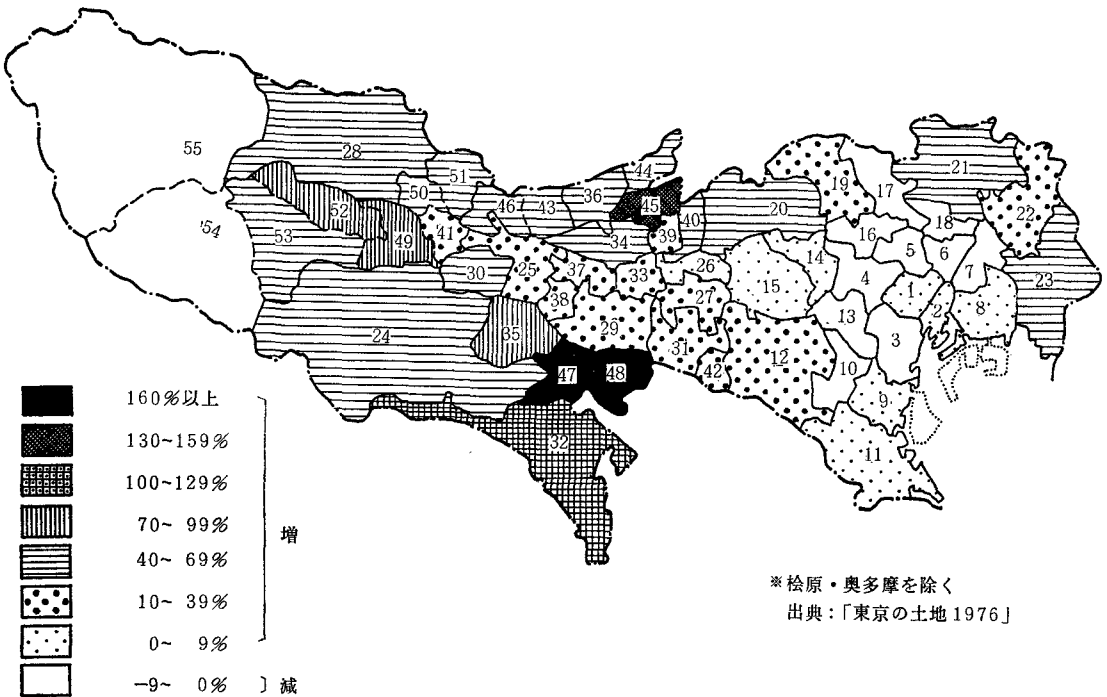


図-6 昭和45年民有地容積率 (1970：推計)

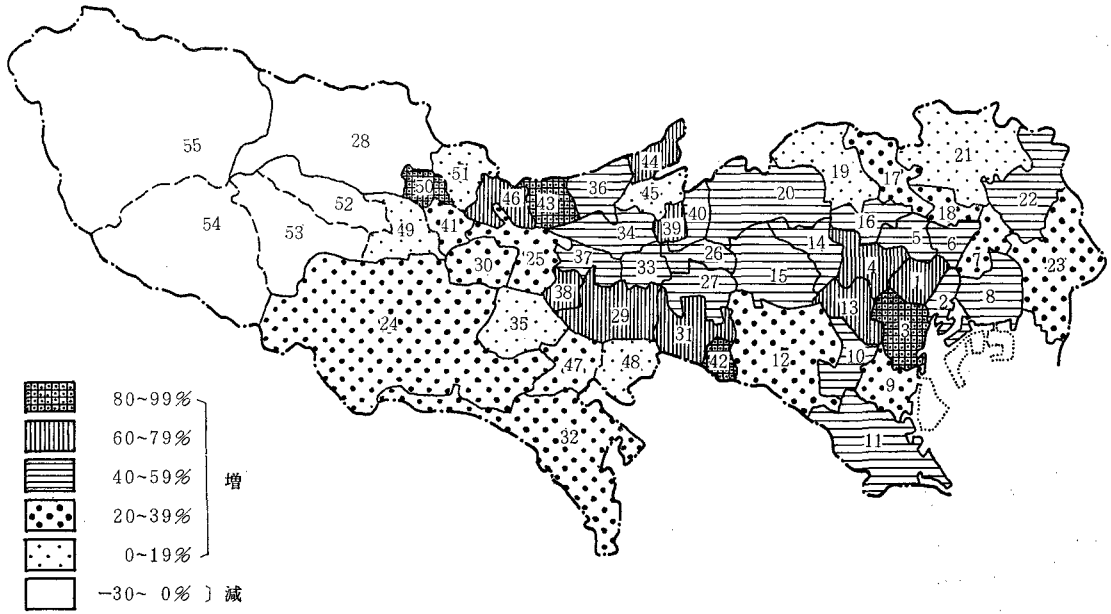




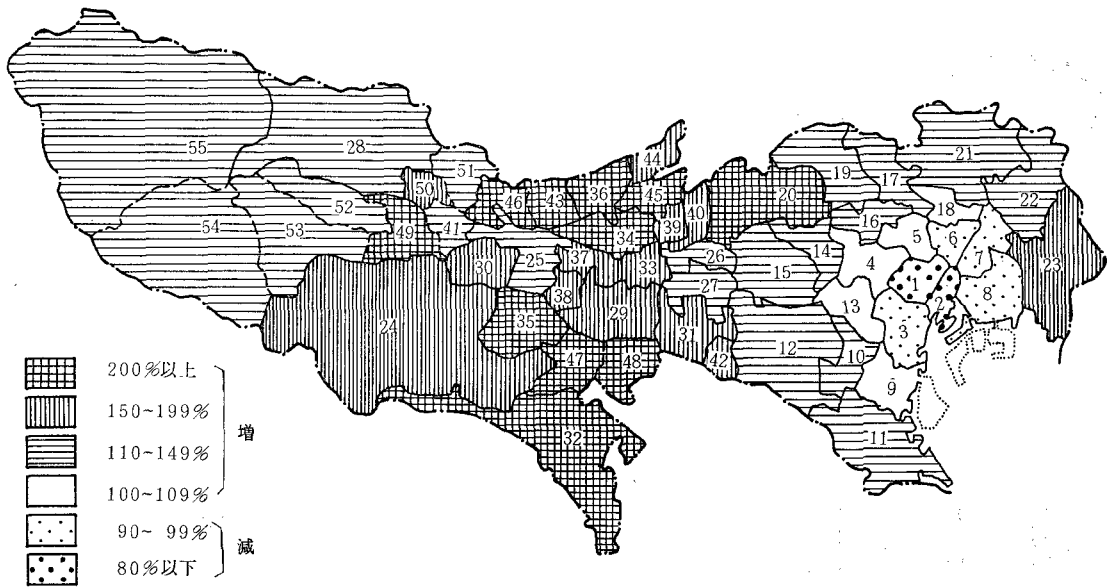
図一八 昭和40~50年における私有建物床面積増加率



図一九 昭和40~50年における私有宅地増減率



図一〇 昭和40~50年における宅有地容積率増減率



図一一 昭和40~51年における木造床面積増減率

加率を区市町村別に図示したのが図一8である。この10年間で、区部平均で57%増、多摩地区(26市4町)で109%増であった。地域別にみれば、多摩市の276%を最高に稲城・東大和市及び羽村町が200%以上の増加である。増加率の高い区市は、この10年間に新たに市街地を拡大した区市であり、図一3に示す昭和35年～50年の間にD I D区域を拡げていった区市、すなわち、多摩地区でも市街化の早かった中央線沿線の外周に位置する区市なのである。その次に増加率の高い地域(60～99%)は、地心の5区、城東の3区、中央線沿いの9市町であり、城南から山手にかけて、及び台東から豊島・板橋にかけてが40～59%の増(区部平均的)であり、最も増加率の低かったのが、奥多摩方面を除くならば、墨田・荒川・北区で、工住混合土地利用を呈している区である。

図一9は、同じ期間における民有宅地の増加率分布である。最も高い増加率を示すのは、民有建物床面積の最大の増加率を示した多摩市及び稲城市である。両市はいずれも多摩ニュータウン関連の急激な市街化が展開しつつある。次いで東久留米市、町田市の増加率が高い。多摩地区(26市4町)の平均増加率は54%であるが、40%以上の増加率を示すのは都心から25km以遠の市町でかつ、中央線及び京王線の沿線各市を除く地域である。次いで10～39%の増加率を示すのが、中央・京王沿線各市及び世田谷などの周辺区である。区部の平均増加率は11%であるが、千代田区の民有宅地の増加は払い下げによるもの、大田・品川・中央・江東の各区のそれは埋立地による増大と思われる、山手線及び主要鉄道の沿線区は、いずれも微増又は減少している。図一8、図一9を対照するならば、新しい市街地が形成されつつある近郊では、建物・宅地とも著しい増加を示し、その前線は、稲城・多摩・日野・昭島・秋川・羽村・武蔵村山・東村山・東大和・東久留米に至る位置にある。さらに区部では、練馬及び足立・葛飾・江戸川の各区が類似している。他方、区部内では、全般に宅地は微増又は減少、建物は相対的に低い増加率であるが、都心及びその周辺の5区については、宅地の減少か微増にも拘らず、建物延床面積の60～99%の増加をみている。これは、これらの区での再開発的建設活動(建てかえによる高層化)の著しいことを伺わせるものである。

図一10は、宅地の増加(減少)及び建物延床面積の増加が、結果的に建築密度としてどのような変化をもたらしたかを、民有地容積率の増減率という形で図化したものである。青梅以西の市町村を除いて、全市区町で容積率は上昇しており、区部平均で61%増、多摩地区で平均36%の増加である。区部で増加率の高いのは港区の99%であり、次いで千代田・新宿・渋谷区の70%前後である。この増加率分布は、すでに昭和40年で他から抜き出て高容積であった千代田・中央区に対し、その後の10年

間における都心機能の集積が、港・新宿・渋谷という西側の3区を中心に進展してきたことを伺わせるものである。他方、多摩地区では、80～99%の増加をみたのは東大和市(98%)、羽村町(86%)、狛江市(83%)で、次いで、調布・府中・国立及び武蔵村山・清瀬市である。さらにこれらの高増加率地域を連担させる形で中央線沿いに増加率の高い地域がある。

図一11は、昭和40年から51年までの11年間における木造床面積の増減である。木造床面積が200%以上増大したのは、区部では練馬区ただ1つで、多摩地区では図一9の民有建物床面積の増大の著しい都心から25km～40kmの範囲の、中央線沿線を除いた市町である。一方、都心3区(千代田・中央・港)及び下町(台東・墨田・江東)の3区は、いずれも木造床面積が減少しており、各区の容積率の上昇を対照するならば、木造建物の建て替えによる不燃化及び高層化の進行はこの6区にすぎず、他はわずかながら木造家屋が増えているのであって、全体としての不燃化率は上昇しているとはいえ、ビルの間に相変らず木造家屋が建て込まれていることを示している。

3・2 昭和45年～49年の建築動態からみた居住地の形成・再編の動向

前節において、高度経済成長の成熟期ともいえる昭和40年代の10年間の概略的な建築動向をみたが、本節では昭和45年から49年までの5年間における建築動態を少し詳細に検討し、この高度経済成長から停滞期に向かう時期の東京における機能配置(施設配置)と居住地形成の動向をみることにする。

年間着工建築床面積が最も多かったのは昭和48年であり、一年間に都で2,415万 m^2 に達し、そのうち区部で1,784万 m^2 、市郡部で622万 m^2 であった。1,784万 m^2 とはほぼ新宿区全域(1,804ha)に匹敵する量である。その前年(47年)もほぼ同様で、都全体で2,412万 m^2 、区部はむしろ1,866万 m^2 と多く、市郡部で539万 m^2 である。昭和49年には、オイルショック後の経済混乱により、着工量は半減したのであるが、この5年間に都全体で10,363万 m^2 、区部で7,863万 m^2 、市部で2,259万 m^2 に達している。この区部での着工量は千代田・中央・港・新宿・文京・台東の6区の総面積(8,013ha)に匹敵する莫大な量である。

図一12は、全着工延床面積から公共・公益事業用建物及び滅失建物の延床面積の和を差し引いた値の、昭和45年のみかけ上の総床面積に対する増加率を示したものである。(参照：図一12註脚)この推計は、公共住宅を含むため、正確には民有建物床面積ではない。従って、最も増加率の高い地域は、多摩ニュータウン区域を含む町田・八王子・多摩・日野の4市である。次いで増加率が高

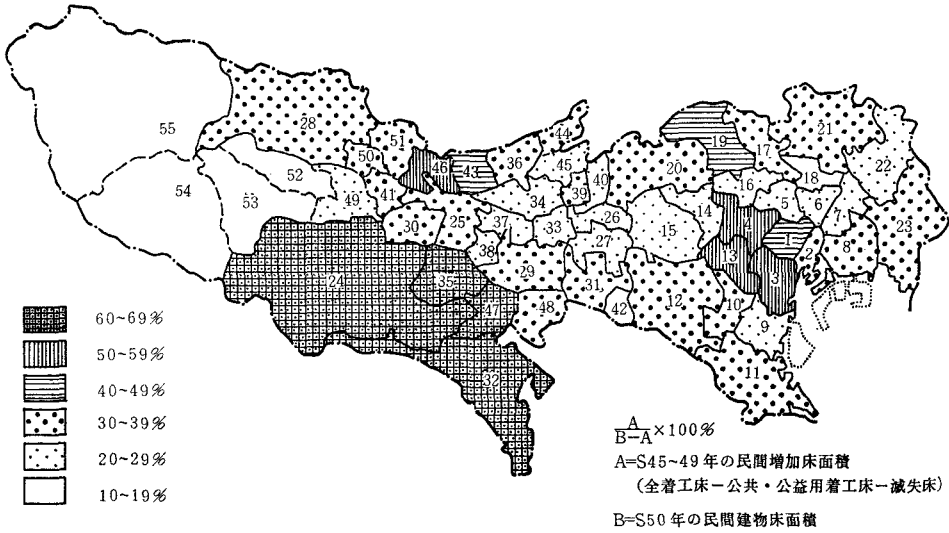


図-12 昭和45~49年における民間建物床面積増加率(推計)

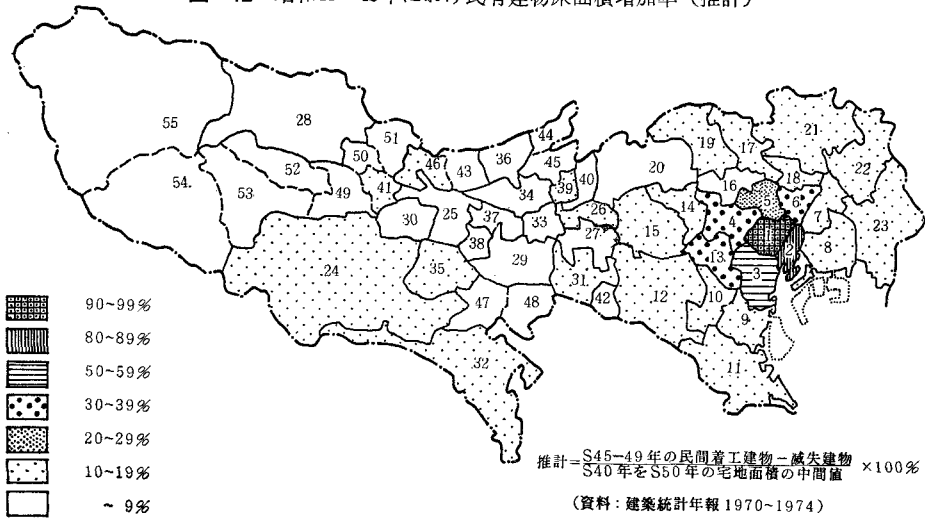


図-13 昭和45~49年における民有地容積率の増加率(推計)

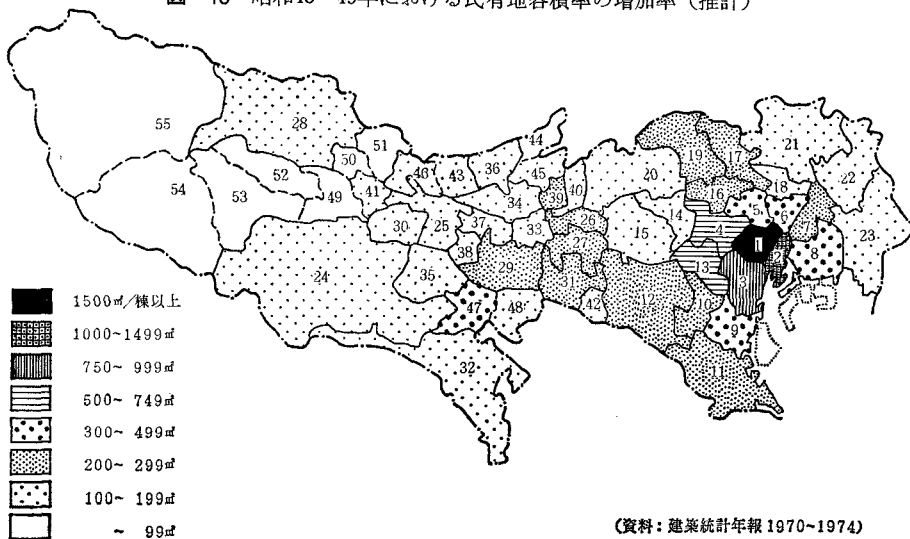


図-14 昭和45~49年における全着工建物平均規模

いのは、港・新宿・渋谷の3区と武蔵村山市であり、高島平団地を含む板橋及び千代田区、東大和市が続く。図一8と同様に、早く市街化した中央線沿線及び都心周辺区では相対的に増加率が低い。

この5年間の延床面積の増加と同様に、近郊の市町ではまた宅地の開発も活発であったと思われる。図一13はこうした宅地に対する容積率の増加率を推計した（参照：図一13脚註）ものであるが、床面積のみの増加率としては高い値であった多摩丘陵を含む各市をはじめとして、多摩地区の容積率の増加率の低さは、建築活動を上まわるスピードで宅地の拡大・開発が進展したことを伺わせる。従って、宅地の拡大が不可能な都心の区において極めて容積率の増加率が高く、特にいわゆる都心3区が著しい。図一14は、全着工建物の一棟あたりの平均規模をみたものであるが、これにおいても都心3区の大規模性が著しく、多摩ニュータウンの団地を含む多摩市を除いて、都心を中心として、その周辺区及び城北・城南が続く、圏構造的分布パターンを示している。この建物規模は、建物の構造と強く相関する。つまり、着工建物の不燃化率（100—木造率）の分布を示したのが図一15であるが、千代田・中央区では、ほぼ100%に達し、その分布パターンは、着工建物平均規模のそれに類似である。

こうした最近の着工建物が、いかなる地域でいかなる建てられ方をしているのかをみるため、着工建物と滅失建物との関係をみたのが図一16である。これは、同一期間内に滅失した建物に対する着工建物の比を、棟数と延床面積について算定したものであるが、その結果、着工建物の建てられ方は「再開発型」「建てかえ更新型」「空地充填型」の3タイプに類別しうる。

「開発型」としたのは、滅失建物に対する着工建物の棟数の増加率が1.0~2.0にも拘らず、床面積のそれは5.0~12.0となっている地域である。それは、滅失された建物に対してその跡に建られた建物は、床面積においておよそ3~7、8倍に規模拡大（高層化）していると推定される地域で、千代田・港区を中心に、東西南北の隣接区9区である。このうち、板橋区は高島平団地の影響が大きいと考えられる。

こうした都心及びその周辺区の開発型に対して、「建てかえ更新型」としたのは、滅失棟数に対する着工棟数比が1.0~4.5に対しその床面積比が3.0~7.0の地域である。これは、「再開発型」にくらべて棟数増の割には床面積増が少ないということで、図一14の平均規模でも100~299㎡/棟である。建物の滅失→宅地の分割→小規模建物の着工という、やや土地利用的にゆとりのある、言い換えれば、比較的居住環境良好な市街地での「建てかえ更新」を推測させる。こうした地域は、「再開発型」の地域をとりかこむかたちで、区部及びそれに

連担する市部の一部が該当する。

「空地充填型」としたのは、滅失に対する着工棟数比が2.0~9.0、床面積比が7.0~18.0で、平均着工規模が199㎡以下の地域である。つまり、滅失建物が少なく、小規模建物の新設増大と考えられる地域であり、ほぼ多摩地区全域がこれに該当する。図一16をみると、そのなかでも、棟数比2.0~6.0、床面積比7.0~8.0の「建てかえ更新型」に近い地域は中央線沿線に連担しており、これらは多摩地区でも比較的早い時期に市街化した地域であることから、早晚、周辺区部同様の「建てかえ更新型」の市街地再編期を迎えるであろうことが推察される。

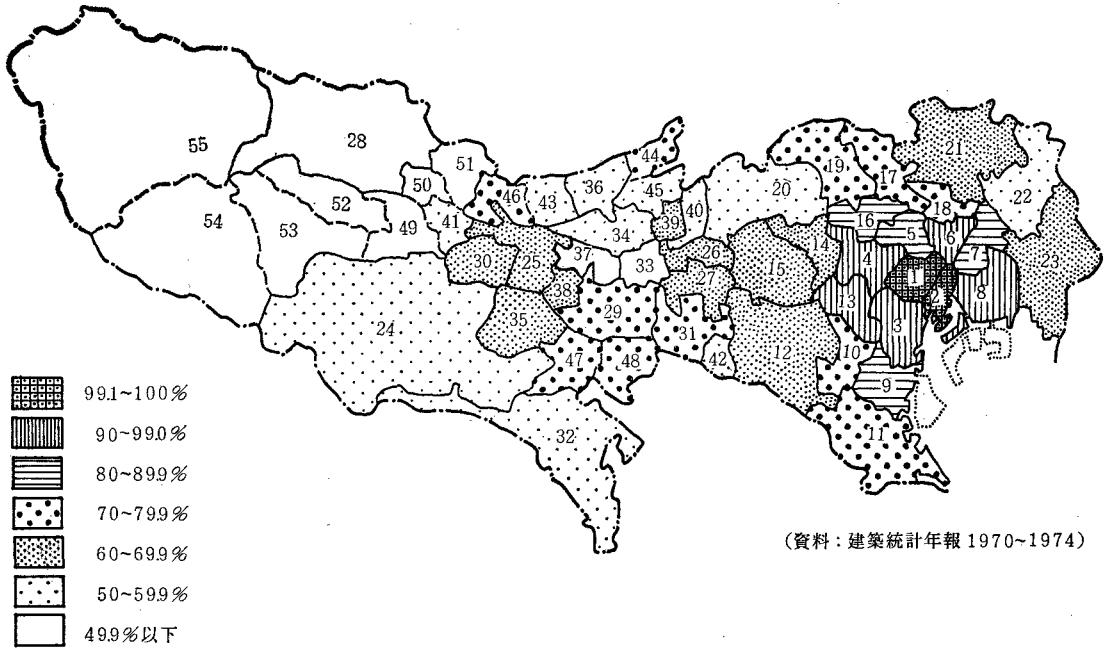
このように3タイプに類別して、昭和45年~49年の5年間における建物の建てられ方を、滅失建物と着工建物の対比からみたのであるが、この三つの型の分布は、図一12の私有建物床面積増加率と対照するとより地域的特性が明確である。つまり、床面積増加率の高い地域は、「再開発型」とした都心及びその周辺区と、「空地充填型」とした多摩地区の中央線沿線からはなれた市部なのである。この既存の床面積に対する増加率の分布からみると、先の中央線に沿って連担している各市は、「建てかえ更新型」とした周辺区と同程度であり、もはや同等の既成市街地として規定するほうが妥当であるともいえる。

このような市街地（居住地）の変動タイプ（形成・再編）を対照しつつ、全着工建物の住宅関連用途別床面積構成比をみたのが図一17から図一19である。

まず、新設住宅の割合（図一17）をみると、小金井市の80%以上を最高に、城西周辺区（世田谷・杉並・中野・練馬）と町田・秋川市が70%台である。多摩地区は清瀬市を除いて、すべて新設住宅が全着工建物の50%を超えており、また周辺に位置する区部も50%を超えている。なお、区部平均は40.4%、市部平均は59.2%である。

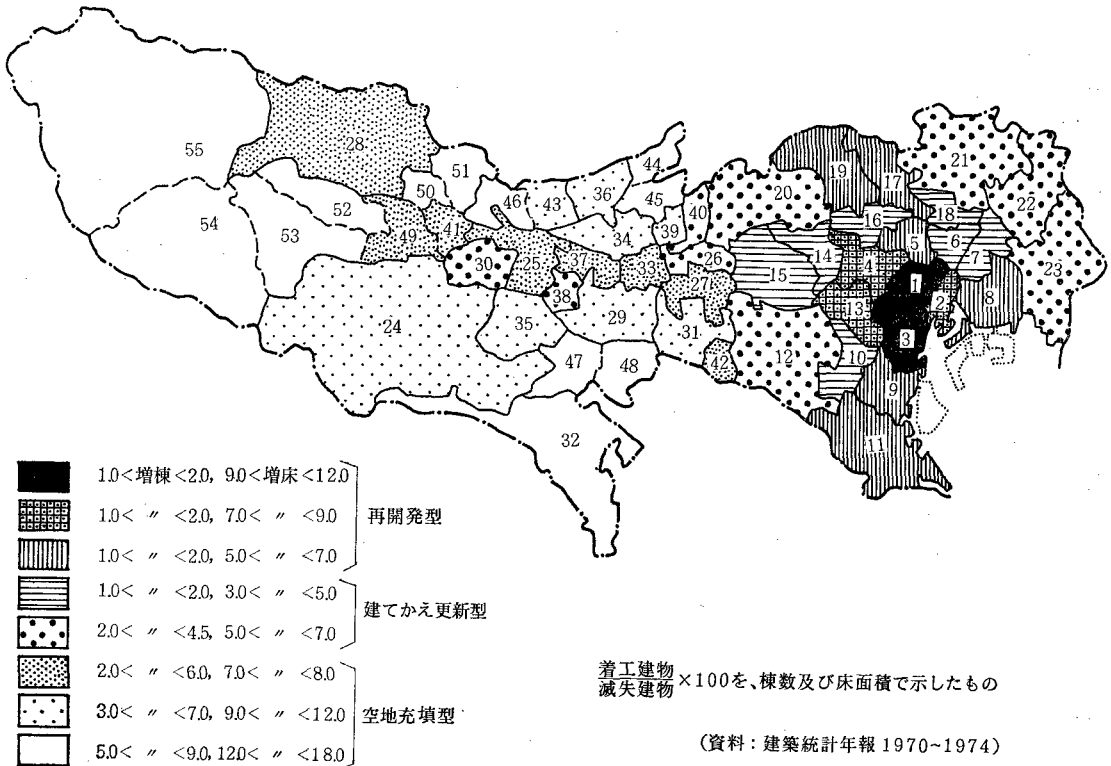
都市住宅のひとつの典型ともいえる居住産業併用住宅の割合（図一18）をみると、区部平均で17.0%、市部平均で7.6%である。（これは産業用部分の床面積を含む。）従って、専用住宅及び併用住宅を合計すれば、都全体で59.5%、区部で57.4%、市部で66.8%に達することになり、東京という大都市地域でも、都心の一部地域を除くならば、ほぼ全域にわたって着工建物の過半数が住宅なのである。

居住産業併用住宅は、図一18の如く、区部特に下町から城北・城東にかけてのいわゆる住工（商）混合地域に多く、墨田区37.5%、荒川区35.8%、台東区35.4%の3区が抜き出ている。反面、千代田区は7.1%にすぎず、新設住宅も5.0%であって、中央区10.1%（新設住宅8.2%）とともに、この二区は全着工建物80%以上が非居住



(資料：建築統計年報 1970~1974)

図一五 昭和45~49年の着工建物の不燃化率(延床面積比)



(資料：建築統計年報 1970~1974)

図一六 昭和45~49年の減失建物に対する着工建物の増加比からみた市街地の変動タイプ

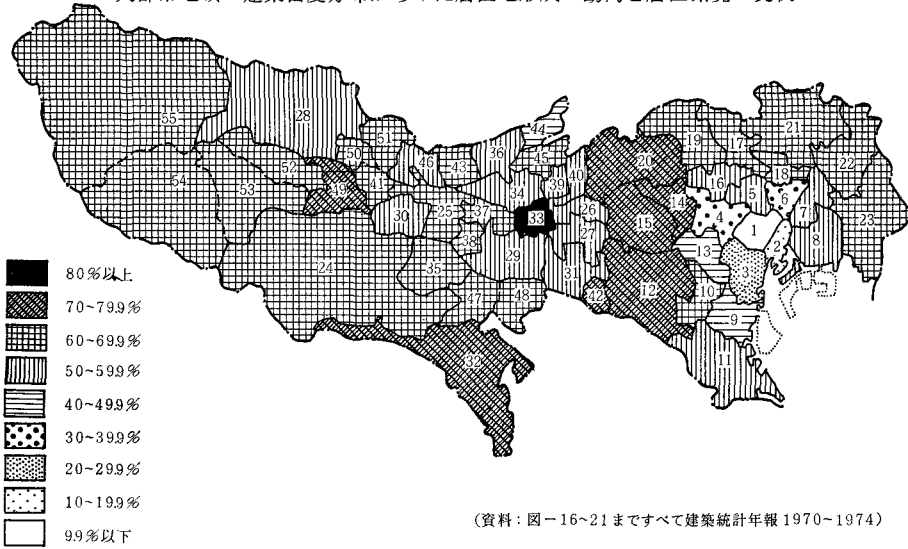


図-17 昭和45~49年の全着工床面積に占める新設住宅の割合

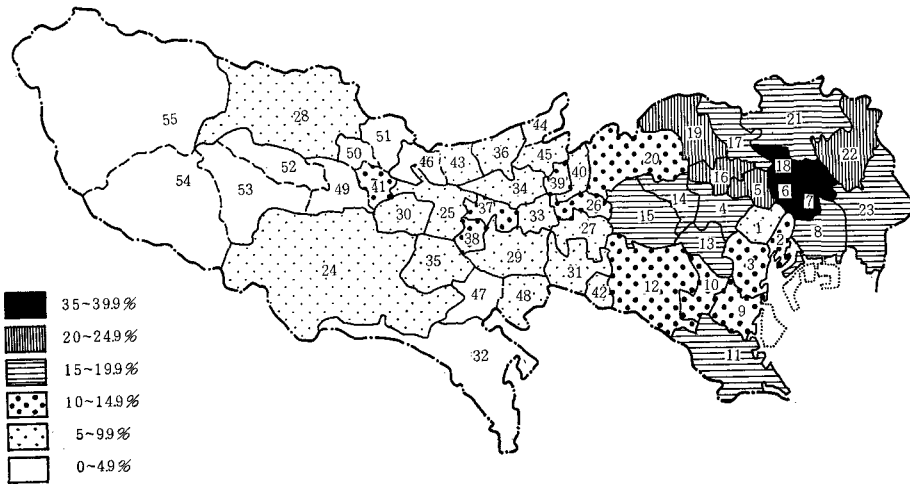


図-18 昭和45~49年の全着工床面積に占める居住産業併用建物の割合

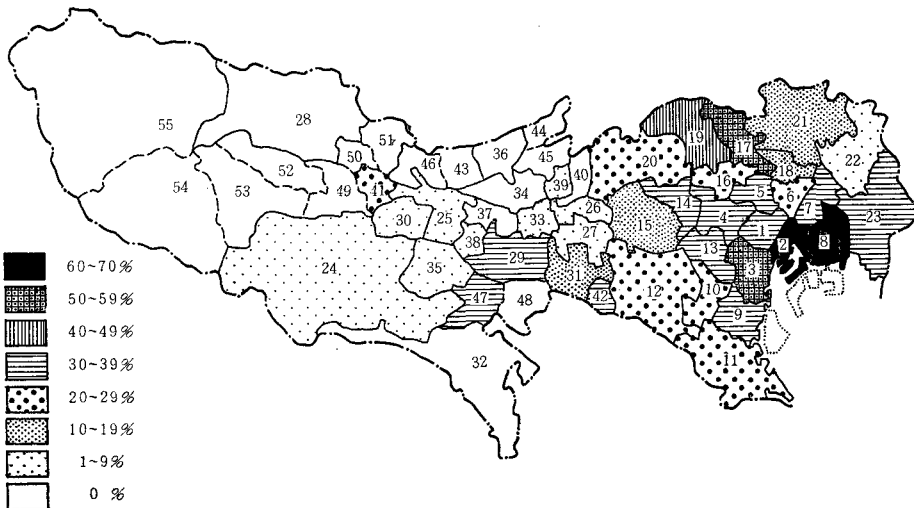


図-19 昭和46~48年の新設住宅に占める6階建以上の共同住宅の床面積比

専用建物で占められており、両区の居住人口減少も当然のことといえよう。

都市住宅のもうひとつの典型が高層共同住宅である。公開統計資料として用いた建築統計年報では、1971～1973の3年間についてのみ6階建以上(エレベーター付き)の共同住宅の地域別着工集計が載っている。これによって、同3年間の全新設住宅に卓める高層共同住宅の床面積比をみたのが図一19である。6階建以上に限定されるため、4、5階建の郊外団地が除かれる結果、都心隣接の区部に多くなっている。特に、工場跡地等への大規模マンションなどの建設が著しい中央区、江東区では、この間の新設住宅の60%以上がこうした高層共同住宅である。次いで、港区、北区が50%以上を占め、区部平均では32.3%に達しているが、市部では6.4%にすぎない(東京都では25.3%)。この昭和46年～48年は、昭和42・3年頃に始まったマンションブームのピークの時期でもあり、また建築基準法、都市計画法の改正に伴う地域地区制の改定を控えた時期でもあった。高層共同住宅の多く建てられた区は、また、全着工建物に占める非居住用途建物の割合の高い区でもあり、こうした高層建築物の高密度市街地での建設は、その周辺住民にとって、その相隣居住環境の大規模な変容であり、多くの場合、そのビルによる日影が自己敷地を大きくはみ出すほどで、区部を中心に各地で日照権紛争が多発した。紛争の用途地域別分布をみても、商業地域での紛争は決して少なくない⁵⁾。島田(1977)らによれば、昭和50年データでマンションの平均容積率(ネット)は東京都・内部12区で428%(昭和47年では376%)、外周11区で274%(昭和47年では373%)、周辺都市で167%という高容積率である。こうした街区空間的な居住環境を満足させるための限界容積率といわれる150～200%を大きく上まわるマンションは、既成市街地内に個別に無計画的に建設されているのである。しかし、いずれにせよ図一19に示すように、区部での高層共同住宅は増えつづけており、渡辺(1978)の推察「このような近郊地域より既成市街地への人口逆移動がなお既成市街地における居住空間の拡大と結びつきうるのは、マンション増加の図式においては、居住の立体高層化により、またミ=開発増加の図式においては、屋外私的空間の縮少の犠牲において、共に居住空間の拡大が実現されるからなのである。」における、既成市街地(人口流出、世帯数減少地域)の新しい住宅供給方式は、定着しつつあるといえるほどである。

図一17及び図一18、19を対照するならば、多摩地区における戸建住宅の大量供給及び人口の増加、西部4区の戸建住宅を中心とする大量供給、下町を中心とする併用住宅及び高層共同住宅の供給、その他の区部の、高層共同住宅の供給増大という、大都市地域・東京の住宅供給

における地域特性が明確になる。

3・3 昭和45年～49年の建築動態からみた機能配置の動向

図一20～22は、同じ昭和45～49年の5年間における非居住用建物の全着工建物に占める割合をみたものである。これらの建物は、ひとつには人々の雇用先ということであるが、他面、都市が単なる巨大な住宅地ではなく「都市」そのものであるための、中心地機能の場でもある。渡辺(1978)によれば、大都市が自己展開の段階に至ったことのひとつの理由を、雇用先の近郊分散(通勤地の分散)に求めている。以下においては、この雇用先の近郊分散について、都市の機能配置という視点から検討する。

図一20は、三次産業のうち商業・サービス業用建築物の割合をみたものである。その割合は、西部4区をはきんで、都心の区部と、区部近接の市部に高く、二眼レフ的配置パターンである。その集積の度合は、やはり都心の区部に高く、千代田・中央区は、全着工建物の60%以上で他区市から抜き出ている。次いで港・新宿区の40%台、渋谷・台東区の30%台であり、都心、副都心といわれる区部の高さが著しい。他方、周辺区は、多摩地区の多くの市より低くなっている。多摩地区では、私鉄、国鉄沿線での中心的商業地を形成している武蔵野市、清瀬市、府中市、立川市、福生市に高く、多摩地区の急増人口を背景にした急成長を伺わせる。

図一21は、さらに公益・公共・文教施設という公共サービスの施設を含めた、第三次産業用施設の割合をみたものである。区部においては、周辺の人口増加傾向を留めている区部での公共サービスの施設の建設の相対的な多さが伺われるが、都全域的にみると、多摩地区におけるその傾向はさらに明確である。特に、清瀬市や武蔵野市、府中市などは、渋谷・台東・豊島区という副都心といわれる区のそれと同程度であることは注目すべきである。

図一22は、鉱工業用建物の割合をみたもので、城東・城北・城南と西北多摩地区という、東京の東端と西端に集積される傾向にある。区部のそれは、元来工住混合地域であり、特に江東・品川・大田区は埋立地における鉱工業用建物の建設が大きく寄与していると思われるが、足立・葛飾・江戸川区及び武蔵村山・昭島・青梅市及び羽村・瑞穂町のそれは、空地への充填及び建てかえとしての新設によるものと考えてよからう。

図一20～22を対照してみると、都心区及び多摩地区の中心都市に第三次産業がさらに集積しつつあり、第二次産業はその外周部にあたる西多摩地区と、城東・城北・城南地区に立地(集積)する傾向にある。それらの地区の間を埋めるように、城西4区を中心に南・西・北多摩

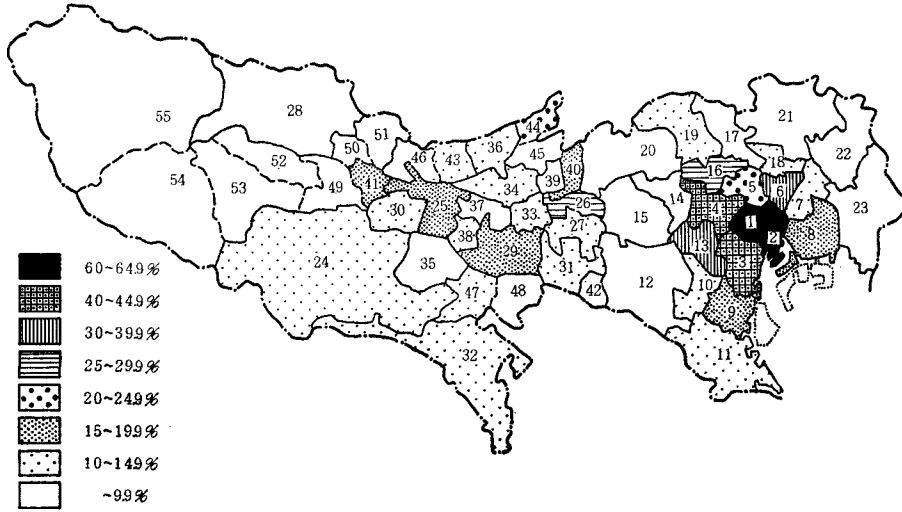


図-20 昭和45~49年の全着工床面積に占める商業・サービス業建物の割合

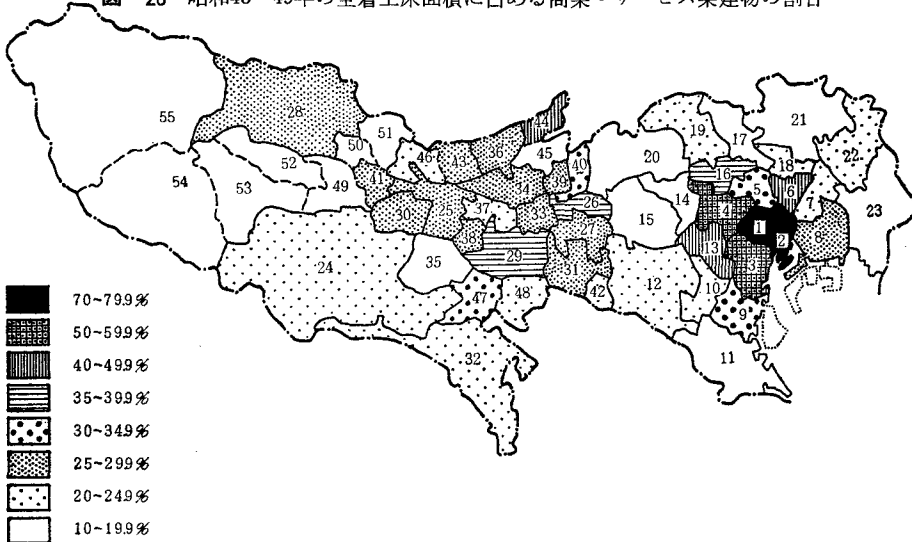


図-21 昭和45~49年の全着工床面積に占める商業・サービス・公益・公務・文教建物の割合

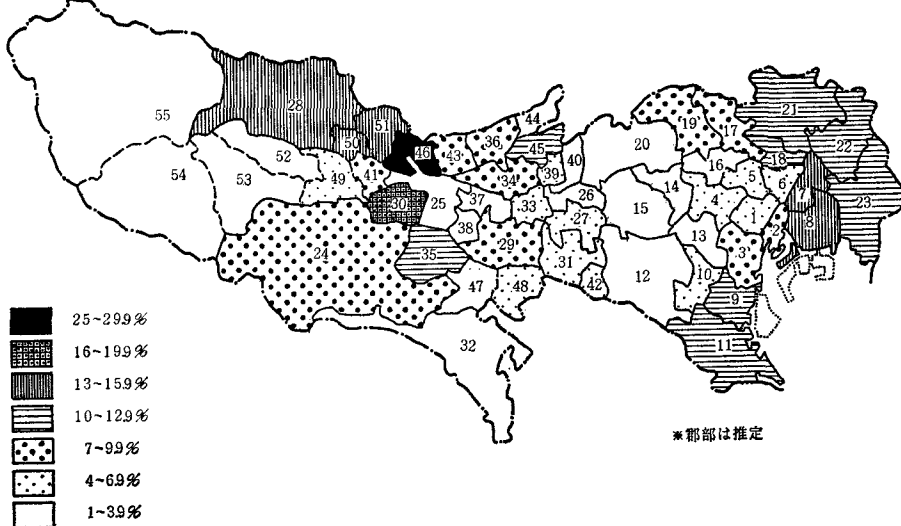


図-22 昭和45~49年の全着工床面積に占める製造業建物の割合

地区及び城北・城東の周辺区において住宅建設が展開されているのである。

このように、昭和45～49年の5年間における着工建物の用途別分布の検討から、居住者の雇用先である非居住用途の建物の近郊分散化は明らかである。しかし、第三次産業の都心区への集中は依然として強いものがある。

この大都市地域・東京の機能配置の動向と、先述の住宅供給の地域特性及び市街地変動のタイプから、東京を次の8地区に類型することが可能であり、各々の市街地形成・再編の動向を次のようにまとめよう。

- ① 民有建物床面積増加率の高い多摩地区南部を中心とする東京西郊は、「空地充填型」の新市街地形成過程にあり、全着工建物の60%以上が戸建木造住宅を主体とする中低層住宅地を形成しつつある。住宅統計調査・国勢調査データでみる限りにおいては⁶⁾、東京都全般に住宅規模は拡大（水準向上）しているものの、東京の土地1976によれば、市部での100㎡未満の土地所有者の増加率は1年間で1.0（区部0.3）%であり⁷⁾、空地充填とはいえ、家屋密集住宅地を形成していく兆しもある。特に、市街化の早かった中央線沿いの各市は、空地充填から「建てかえ更新型」への移行つまり、空地の減少→建てかえ更新のタイプに移行しつつある。

この多摩地区は、さらに着工建物の用途構成からみると、次の3地区に区分できよう。

西北多摩地区：相対的に鉱工業用建物の構成比の高い市街地形成が進行しているが、青梅・羽村・瑞穂にまたがる工業団地を始めとする工業の集積が大きく、区部のような工住混合市街地化とは異なる側面を有している。

南多摩地区：多摩丘陵開発は、多摩ニュータウンの進展とともに活発化し、住宅新設による住宅開発最前線にある地区といえる。床面積そのもの及び民有地容積率の増加率の最も高い地区である。

中北多摩地区：商業・サービス業の比率の高い中部多摩（区部隣接）及び公共サービスの施設の相対的ウェイトの高い北多摩とやや性格が異なるが、この地区は第三次産業施設の構成比が高く、逆に多摩地区としては住宅の比率が低い地区である。

- ② 城西4区（練馬・中野・杉並・世田谷）及び目黒区も含めたこの5区は、市街地の変動タイプとしては「建てかえ更新型」で、全着工建物の70%以上が住宅である。それも併用住宅及び高層共同住宅・木造共同

住宅が増える傾向もあり、良好な戸建住宅地からの変容を伺わせる。さらに昭和50年以後において、マンションの建設には不利な宅地の利用や日照権紛争を避けての経営回転の早さを求めて、また都心に近いという位置的有利さを求めての宅地の細分割をともなうミニ開発が活発になってきている。（参照：高見沢他1977、東京の土地1976）

最近のこうした既成の良好な市街地の更新過程については、高見沢（1977）に詳しいが、この地域に特徴的なことは広域的には人口微増あるいは横ばいすぎないにも拘らず、各種・多量の住宅が建てかえ更新により供給され、種々の住宅タイプの混りあった高密度住宅地への移行過程にあることである。さらに、市街地の変動タイプとしては「建てかえ更新型」であるが、非居住用途建物の混在化が少ないことも特徴のひとつといえよう。

- ③ 城北城東の5区は、城西4区と同様に建てかえ更新による市街地の再編段階にあるが、着工建物における住宅・併用住宅・鉱工業用途建物の構成比の高さが著しく、工住混合市街地化の傾向にあることが特徴的である。
- ④ 城南2区は、市街地の変動タイプとしては「再開発型」であるが、着工建物は住・工・商の混合である。このうち、住・商は既成市街地での個別建てかえ再開発によるが、その滅失建物床面積に対する床面積の増加は、比較的低いといえる。工業においては埋立地での建設による増加が効果的で、既成市街地の工住商混合化が進展しているとはいえないが、逆に解消されてもいない。
- ⑤ 下町および荒川・文京・豊島の6区は、同様に「再開発型」の市街地変動であるが、建物規模が200～500㎡にすぎないにも拘らず民有地容積率の増加率は文京・台東区で20～40%に達している。さらに着工建物は、併用住宅の構成比が高く、商・工のウェイトも低くない。（詳細には、荒川・墨田・江東で工業用建物が多く、台東・文京・豊島で商業用建物が多い。）また、住宅は相対的に少ないが、その過半が高層共同住宅である。この地区は、高層共同住宅と併用住宅による住商工混合市街地の相様を変えることなく、個別の再開発型建てかえで市街地密度を高めている。
- ⑥ 都心3区及び新宿・渋谷の5区は、商業・サービス業を中心とする第三次産業用途建物の着工が著しく、その市街地の変動タイプは「再開発型」である。このうち、比較的住宅建設の多いのは山手の新宿・渋谷・港であるが、新設住宅に占める高層共同住宅の割合は、中央・港区に高い。用途別着工建物・民有地容積率の増加率及び民有地容積率の高さなどの建築的条件からみると、千代田・中央は他の3区から抜き出て都

心的機能の集積を推察させ、また最近もその傾向に衰えをみせていない。この2区に比較すれば、港・新宿・渋谷区は、商業用建物の集積のなかで、都心型マンションなどの新しい都市住宅の混在化が進展している。

4 市街地建築物の用途別構成比の分布からみた東京の都市構造と居住地環境

前章では、昭和40年と50年の10年間の変化と、その後半5年間の着工建物からみた機能配置と市街地形成・再編の動向をみた。本章では、前章でみたさまざまな建築動態の結果といえる昭和50年1月時点での現存する民有建物全床面積から、東京の都市構造とその居住地環境をみる。

4.1 建築密度分布からみた東京の都市構造

図一23～25は、住宅（併用住宅を含む）、商業・業務施設、工場・倉庫、という住・商・工の三種の建築物の構成比を图示したものである。この現存する住・商・工の構成比の地域分布は、概略、図一17、及び図一20～22に示した昭和45年から49年の5年間における着工建物のそれと類似している。この構成比の分布と、図一7に示した民有地容積率を併わせみれば、建築物分布からみた東京の都市構造が浮び上がってくる。

- ① 通常、都心3区とは、千代田・中央・港区をさしている。昭和40年以前では、建築密度等からみる限り千代田・中央・台東が都心区的様相を呈していたが、昭和40年代以後、港区を始めとする山手3区（新宿・渋谷）の都心化が著しく、逆に台東区の相対的低下をみた。しかしその間にも千代田・中央2区での集積は一段と進展し、この2区が実質的には東京の都心区といふべきである。（ただし、本論文中ではデータを示していないが、公共業務施設についてはこの2区を中心に港区にも多く立地していることから、通常、港区も含めて都心3区と捉えているのであろう。）
- ② 建築物の分析からみた都心区を千代田・中央の2区とすれば、それに続く都心的機能特化地区が、港・新宿・渋谷の3区である。特に後者の2区は現在全建物の50%以上が住宅であり、港区においても40%以上である。しかし、最近5年間の着工建物では、都心的機能としての商業・業務用途等建物が50%を超えており（港・新宿）、また新設住宅も高層共同住宅が少なくなく、特に図一30の如く、港・渋谷区には高層共同住宅が多く、高層化及び商住混在化のなかで、都心的機能の集積を進めつつあるといえる。
- ③ 文京・豊島・台東・品川については、併用住宅が多いが、全体としての都心機能の山手3区方向への重心

移動の展開及び都心的機能施設の千代田・中央2区の高集積化にともなうこれらの区への拡大が伺われる。そうした市街地の再編は、低層建物の再開発的建てかえによる高層化（高容積率化）をもたらししているが、人口密度も高く、先の新宿区等も含めて、その居住地環境の悪化（圧迫）を伺わせる。

- ④ 大田及び江東・墨田・荒川の4区は、工住混合地としての様相を呈しており、最近5年間の着工建物の構成も、そうした傾向にある。このうち、特に荒川・墨田区は、台東区の北部も含めた、都市型消費財産業の一大中心であり、木造併用住宅の多い零細工場併用建物の集積を伺わせる。これに対し、埋立地をもつ大田区、江東区は、それほど併用住宅の比は高くない。
 - ⑤ 板橋・北・足立・葛飾・江戸川の5区は、周辺区で人口微増又は横ばいの区であるが、住宅のウエイトの高い住工混合地である。最近の建築動向もこうした傾向を呈している。
 - ⑥ 現在民有建物における住宅の割合は中野・杉並区が最も高い。この2区を含む、城西5区が、東京の中心的居住地であるといえる。全住宅に占める木造共同住宅及び非木造共同住宅の割合を図一29、図一30に示してあるが、その割合は、床面積比でみているため、10%台以下であり、全住宅の80%ほどが戸建住宅ということになるが、各々の居住世帯数でみれば戸建住宅のウエイトは下がろう。
 - ⑦ 多摩地区は、先述の如く市街地発展途上にある地区で未だ空地も多いが、必ずしも住宅地化しているのではない。それは、最近の建築動向においても示されているが、多摩地区は特に昭和40年代以後に著しい市街化をみたのであるから当然のことともいえる。特に著しいのは、西北多摩地区での工場・倉庫の集積であり図一25をみると、この西北地区を中心に、城西区部を大きく上まわる工場・倉庫の混在である。同様の傾向は商業業務施設についてもいえる。多摩地区は、全体としては、南多摩及び中北部における住宅地化、西北部における工住混在化、中央部の商住混在化、と大きく3地区を区分することができよう。
- 以上に、現存する建築物の分布からみた地区区分と、その市街地特性を概観したが、それらを、大都市地域・東京の都市構造という視点からみると、次の5点を特徴的に示すことができよう。
- ① マクロにみるならば、千代田・中央の2区の都心性は増々高まっていると同時に、周辺区部への都心機能の拡散がみれる。その重心移動は、従来からいわれているように山手に向っている。
 - ② 周辺区部のうち、城南・城東・城北は、新設住宅の多さとともに工場の新設も多く、工住混在化の傾向を示している。埋立地での工業施設集積とともに、東京

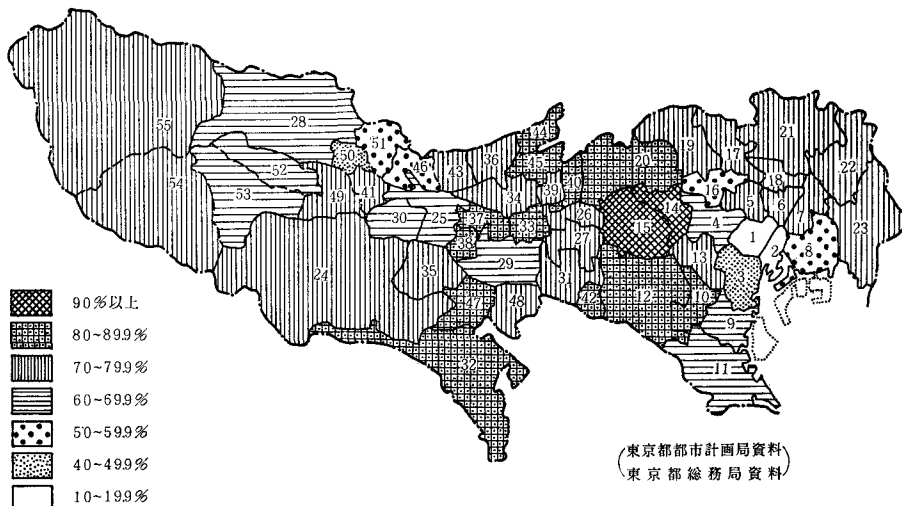


図-23 全課税建物における居住併用建物を含む全住宅の割合 (1975)

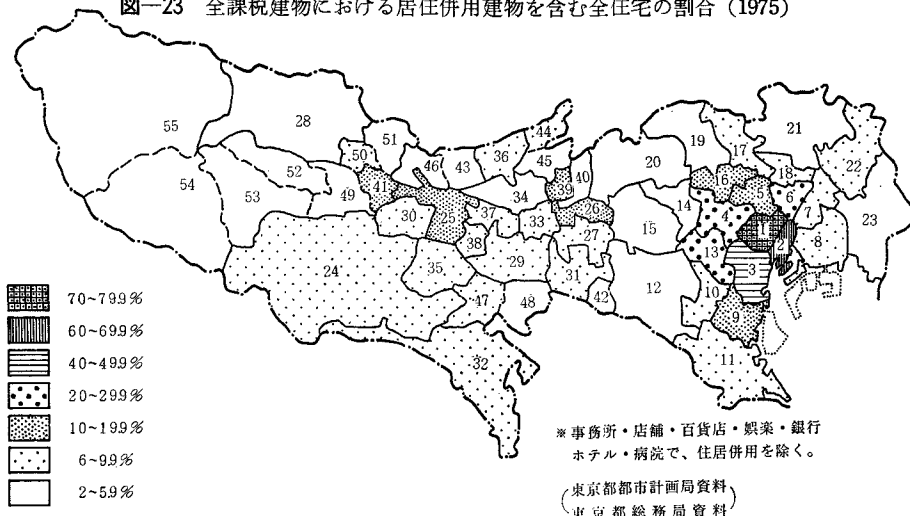


図-24 全課税建物に対する商業業務施設の割合 (1975)

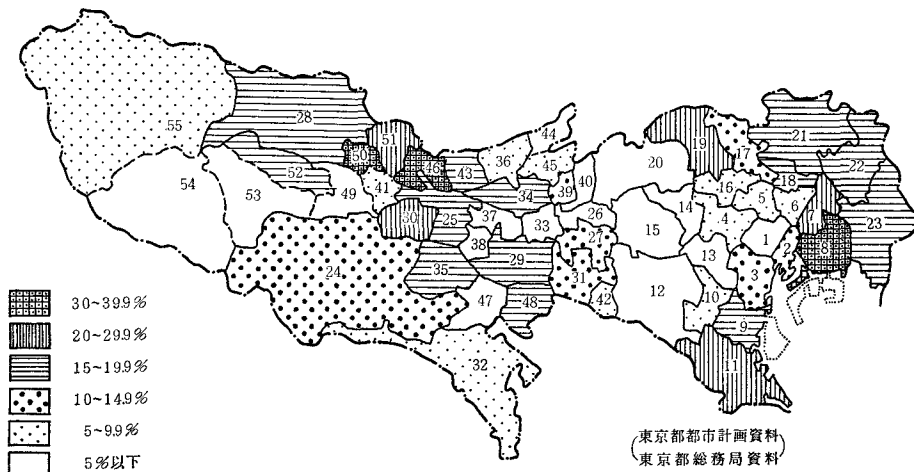


図-25 全課税建物に対する工場・倉庫の割合 (1975)

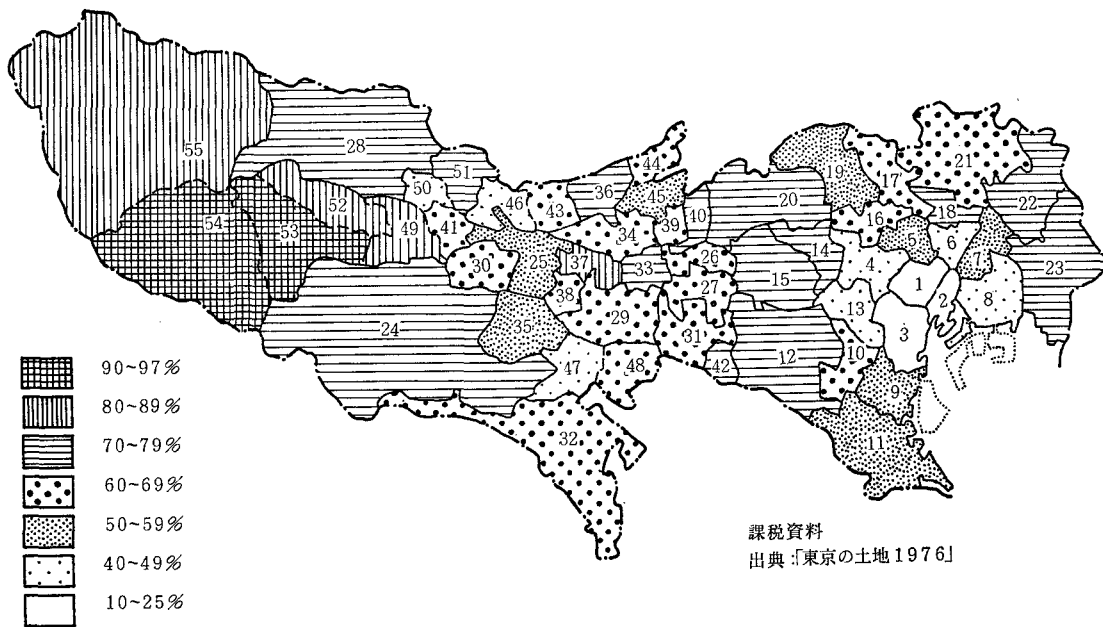


図-26 私有建物の木造率（延床面積比：1976）

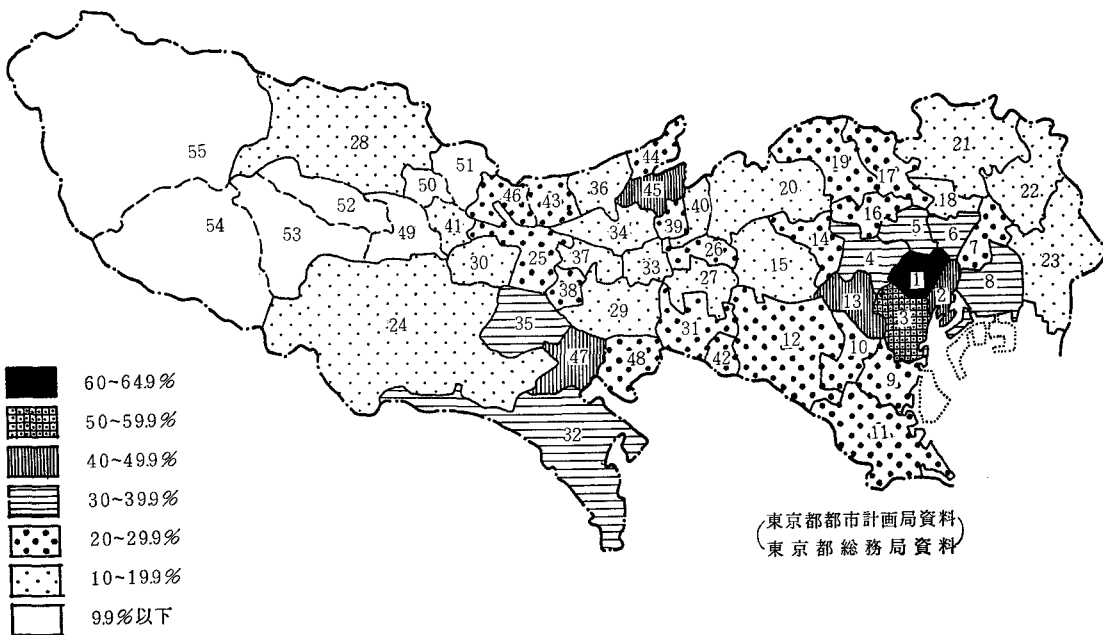


図-27 併用を含む全住宅の不燃化率（延床面積比：1975）

の工業は、都心の成長にともない、外周部に転移している。

- ③ 都心周辺区では都心的機能の拡散傾向は認められるが、特に北・東隣接区では、併用住宅の多い住商工混合市街地であり、都心の山手方向への重心移動によって、相対的に都心性の低下した商住工混合地域に留まっている。
- ④ 城西区部は、共同住宅などによる居住様式の変化及び、ミニ開発などの市街地の再編が活発化しつつあるものの、いずれも居住地としての建てかえ更新であって、東京の一大居住地を形成している。
- ⑤ ①～④に示した区部の都市構造を、同心円的構造として把握するならば、多摩地区は住宅地としての市街化が予想される。しかし、渡辺(1978)のいう、人口動態の分析から大都市地域・東京は自己展開の段階にはいったとの結論を裏づけるべく、多摩地区は必ずしも郊外住宅地としての市街化ではなく、商・工の展開をとまらぬ市街化をはたしつつある。特に、区部隣接及び、主要鉄道沿線の各都市における商業施設の集積化、西北多摩への工業施設の集積は高いものがある。東京の基本的な構造としての都心集中化は継続し、それにとまらぬ居住地の郊外拡大を基調とするもの(特に南多摩地区にその傾向が強い)多摩地区は単純な住宅都市とは異なる「自己展開」的市街化を進展させている。

4.2 大都市地域・東京の建築密度からみた居住地の居住環境

大都市地域・東京における市街地の形成・再編過程のなかで、住宅の分布とその着工動向から、居住地形成の動向についてはすでに述べた。以下ではその居住地について、居住環境という視点から現状を検討する。

居住環境とは、ある地域・住戸の住み具合の総体的表現といえる。ここでは、建築物の集積に直接的に係る建築密度(建て込み具合)からみた居住環境に限定する。これは、いわゆる日照や通風、採光、騒音などの状態を表わす相隣の居住環境ともいえる。

まず、再度図一七をみてみよう。昭和50年1月時点での民有宅地に対する全民有建物の延床面積比(民有地容積率)である。300%を超える高密度は千代田・中央区であるが、両区はもはや居住人口は極めて少なく、ミクロにみれば団地や住宅街がないわけではないが、居住地的性格は極めて弱い。次いで、台東区(157%)、港区(145%)である。両区とも都心的商業業務集積地であるが、他面、人口は減少しつつあるものの、港区(243人/ha:対民有地)、台東区(450人/ha:同)と高密度居住を呈している。同様に容積100%台の文京・新宿・渋谷の3区も、民有地の人口密度は各々366人/ha、366人

/ha、323人/haである。これらの区部は、土地利用的には、住商工混合地区としての文京・台東区と、都心的機能特化地区としての港・新宿・渋谷区である。

後者についてその住宅をみると、港・渋谷は高層共同住宅の比の高いのが特徴的であり、新宿・渋谷はさらに木造共同住宅も少なくなく、新宿は木造併用住宅も相対的に多い。それらは、全床面積の40~70%台を占めるのであるが、これは逆に考えれば、相隣の居住環境にとっての障害物である、非居住用建物が60~30%存在しているということである。

前者、台東・文京区については、全体の70%台が住宅であるが、特に台東区ではその35%以上が木造併用住宅である(図一28)。民有地容積率80%台を含めると、文京及び台東・荒川・墨田の混合地区⁹⁾は、極めて併用住宅の多い居住地といえ、逆に高層共同住宅は少なく(図一30)住宅不燃化率も低い。(図一27)

図一29は、木造共同住宅(木質アパート)の全住宅に占める構成比を示したものであるが、都心及び下町を除く区部に相対的に多く、特に豊島・中野区及び江戸川区、三鷹市に多い。豊島区は、一方では都心的機能の集積化の傾向を示しつつあるものの、他方では多量の木造共同住宅を有した、ひとつの典型的な都市の居住地を形成している。

容積率60~79%の各区は、概略的には以上の区部の周辺にあるといえるが、むしろ住工混地区であって、住宅は全体宅の60~70%台、工場等が20~30%台という地区である。

その外周(東側と西側)が容積率40~59%の地区である。東側の3区は、人口微増又は横ばいの区で住宅の新設も盛んであるが、同時に工場及び木造併用住宅、木造共同住宅も少なくない、比較的新しい住工混合地区である。この地区の特徴は、先述の建てかえ更新型の市街地再編段階に至ったと思われるが、市街化は新しく、また図一31の如く100㎡未満の宅地所有者が多いことから、工場と混在した狭小過密な居住地が形成されつつあるといえる。

西側の3区は、同じく建てかえ更新型であるが、元来が山手型の良好住宅地でもあり、木造、非木造の共同住宅も少ないわけではないが、未だ東側に比べれば、狭小過密化が進展していないといえる。中野・目黒区は、その位置がより都心に近いため、高容積化しているが、この3区と同じような居住地の性格と考えられよう。

多摩地区は、区部隣接市部で容積率も高く、木造共同住宅も多い。これらの市部は、市街化がこの10年間に急ピッチで展開したこともあって、100㎡未満の宅地所有者の割合は決して低くない。このことは、空地充填型として新しく形成されている居住地がすでに狭小過密住宅地化しているということを示している。容積率が低い

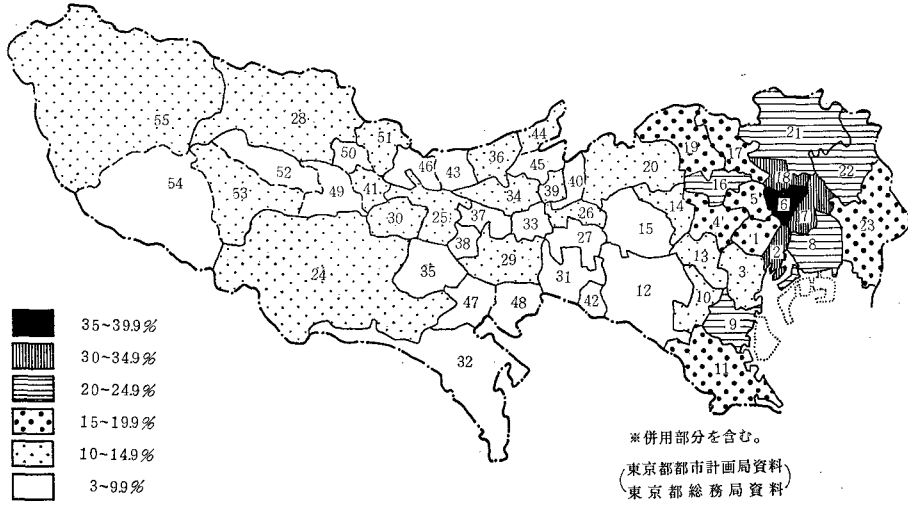


図-28 全住宅に占める木造併用住宅の延床面積比 (1975)

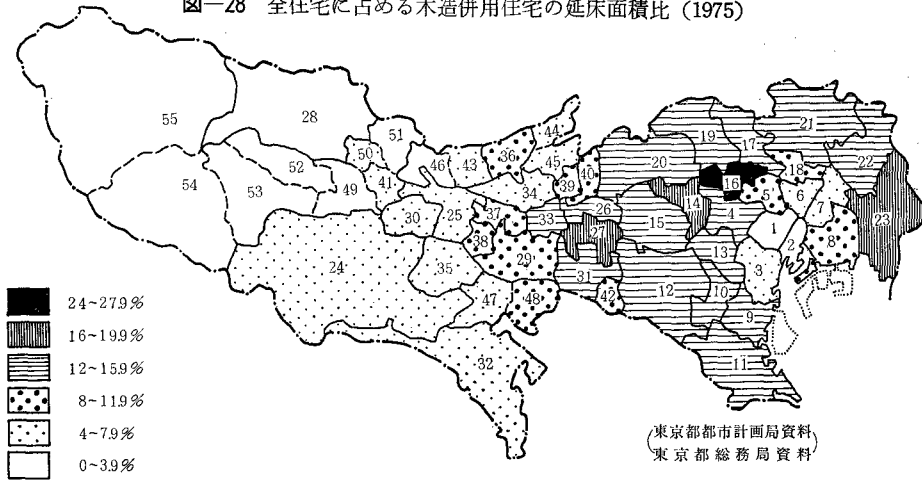


図-29 産業併用を含む全住宅に対する木造共同住宅の延床面積比 (1975)

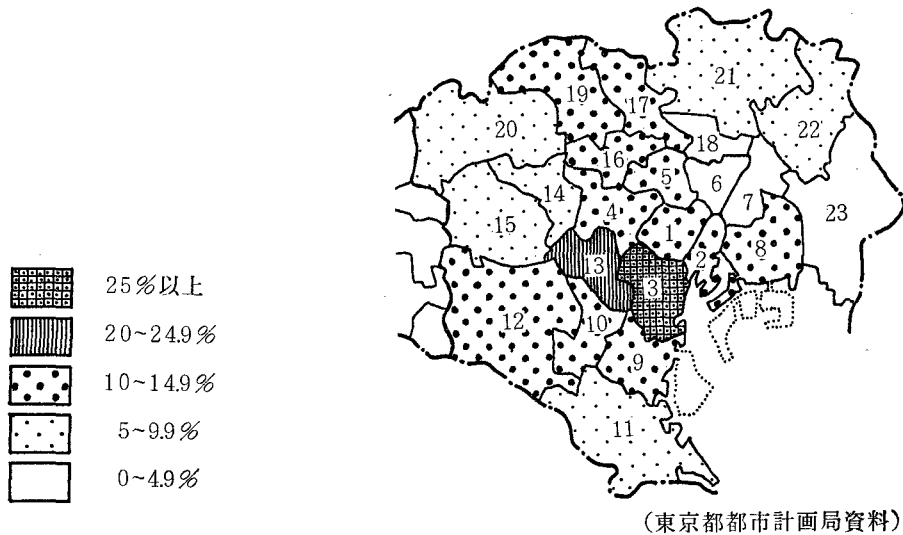


図-30 全住宅に占める非木造共同住宅の延床面積比 (23区：1975)

は、未だ空地が残存しているためであり、それらが充填されていけば、決して良好な居住環境とはいえない市街地が出現するであろうことが推察される。

ところで、以上に述べてきた各々の居住地の建築密度つまり、民有地容積率は、どのような環境を表現しているのかを検討する必要がある。

居住地として最も土地利用効率の高いのは、大規模高層住宅団地であろう。昭和40年以後の、工場跡地利用による14の団地（開発用地面積3.0ha以上）について、そのネット容積率をみると、大谷田一丁目団地（足立区、8.8ha）の167%、砂町五丁目団地（江東区、13.0ha）の172%から、小島町二丁目団地（江戸川区、4.0ha）の288%、大島六丁目団地（江戸区、9.7ha）の274%である。これは道路、学校用地等を除いたネット容積率であるが、開発用地に対するセミグロス容積率をみると、各々、122%、126%、229%、235%である。また、その建ぺい率（建築面積の全用地面積に対する割合）は、7.8%~30%で、高層団地では20~25%である。なお、一般に公的な中低層住宅団地（2~5階建）ではネット容積率20~80%、建ぺい率10~30%である。

これらは、いずれも団地形式であり、高層のそれでも最低日照2.5時間程度以上が確保されているという居住環境である。逆にいえば、大規模な用地の70%以上を空地として、全体を計画的に配置しても、日照2.5時間程度を確保するには開発用地に対する容積率（セミグロス）で200%積度が限界ということであり、日照6時間を確保するには、80%程度以下においてである。ところで、いわゆるマンションは、島田（1977）らによれば、都心周辺のそれで400~450%、外周区部で340~400%、周辺都市で250~350%という高容積率である。

以上の点から、東京の民有地容積率をみると、港・台東区で150%前後、文京、新宿、渋谷で100%台に達しているが、それらの市街地は全体的計画的に形成されたというよりは、個別的に建設されたものであって、平均的建ぺい率は、宅地に対しては70~80%、全面積に対して40~60%以上である。さらに、全宅地所有者の40%以上が100㎡未満の小宅地所有者である点を勘案すれば、その居住環境は相当程度劣悪化していることは明らかであろう。しかも、こうした市街地に建設される容積率400%前後のマンションは、隣接宅地が低密度であれば、容積率200%程度まで低下しうるだけの隣接宅地の上空

を借用することによって、自己の居住環境を確保しているということであり、日照権紛争が発生するのも当然といえよう。逆に、周辺宅地も同様の高密度であれば、その居住環境は劣悪となるのも明らかであろう。

民有地容積率40~59%の周辺区部では、その建ぺい率も50~60%と推計されるが、城東外周区では小宅地所有者が多いため、工場等を除いた居住地だけについてみればより高密度化が推察され、また、城西外周区では比較的宅地規模が大きいのので、未だ一定程度の良好な居住環境が保持されているのである。しかし、先の団地形式における密度例からみれば、これらの低層住宅も、個別的に配置建設されているかぎり、現状においては、もはや良好な居住環境としての限度に達しているといえる。

第一章で述べた如く、東京都では昭和40年から容積地区を導入し、さらに昭和48年からは用途地域と併用して全域的に容積率を指定したのであるが、そうした都市計画上の平均許容容積率を示したのが図-32である。そうした許容容積率に対して、図-7で示した現在の容積率の割合（達成度）をみたのが図-33である。

許容容積率制限の分布は、現実の容積率の分布と同じように、都心に高いパターンであるが、その許容限度はほぼ全域的に100%以上で、区部の多くは150%以上、都心周辺区では300%以上に達しているため、その達成度は都心2区を除くと、いずれも40%台以下にすぎない。逆に言えば、現状では、現在の容積率の倍以上の高密度利用が許容されているということである。従って、小規模宅地開発による空地充填型の多摩地区においても、またすでに建てかえ更新型の市街地再編段階にある多くの周辺区部においても、一層の高密度化が都市計画許容されているのであるが、建築密度からみた居住環境としては、すでにひとつの限界に達しており、今後の市街地形成・再編の進行が、今後とも個別的におこなわれるなら、居住環境の悪化は避けられないところである。

東京における不燃化率はその高密度化とともに高くなっているが、未だ多量の木造家屋が住宅として存在している。住要求の高度化を反映する住宅規模の拡大による各戸の住宅水準の向上は、居住地としての相隣居住環境を犠牲にして、個別的に果たされている。もはや防災上からも居住環境上からも、「住宅地再開発」の制度・手法の確立が急がれる段階に東京は到達しつつあるのである。

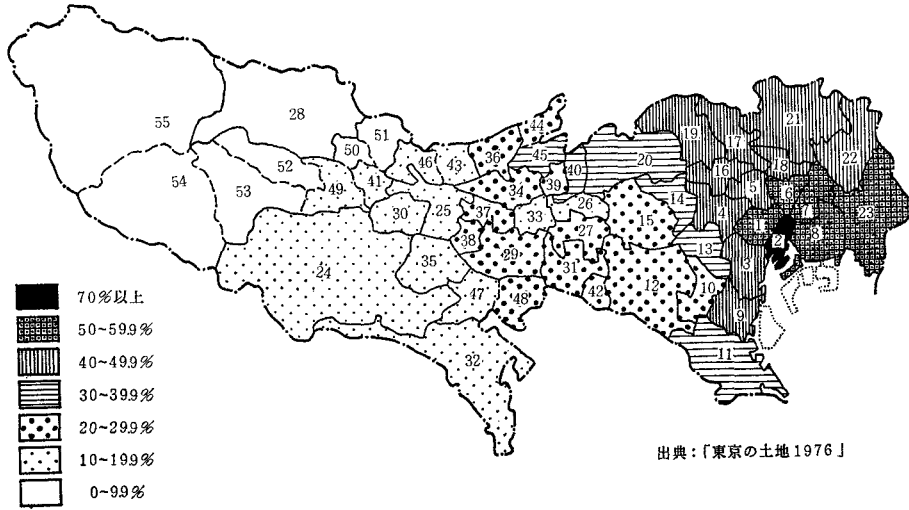


図-31 100㎡未満の個人宅地所有者の全個人宅地所有者に対する割合（1976）

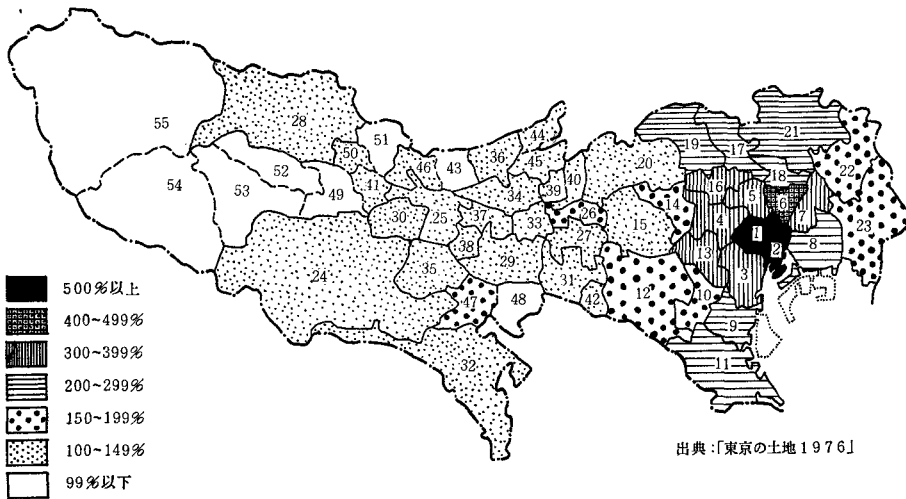


図-32 市街化区域における都市計画上の平均許容容積率（1975）

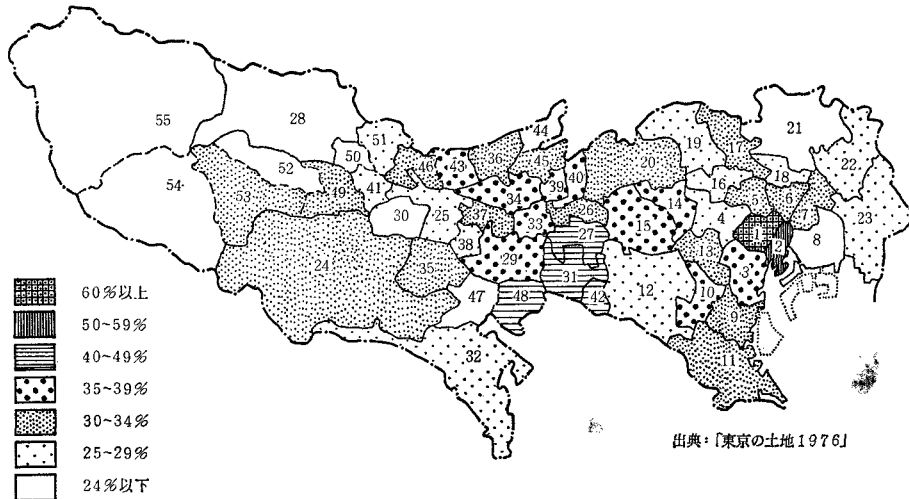


図-33 都市計画上の平均容積率制限の達成度（1975）

注

- 1) 「戦災都市土地利用計画設定標準」によると、計画内容は①市街地配分計画(市街地区域、緑地地域、留保区域の区分)②地域地区計画(市街地区域を商業・商業専用、工業・工業専用、集合住宅・普通住宅・菜園住宅、の各地区及び特別地区に区分、さらに甲乙種の防火地区、高度地区、風致地区の指定)③主要営造物配置計画の三つである。さらに①のなかで人口配分目途として既成市街地で150~200人/ha、その他で100~150人/haを標準とするとしている。
- 2) グリーンベルトを担保するための強力な措置のひとつとして、緑地地域の指定がある。日笠(1968)らによる緑地地域指定地区での建物動態調査によれば、戦災復興のための「特別都市計画法」(昭和21年)を根拠法とする緑地地域は、以後縮小をつづけ、昭和30年には土地区画整理事業の実施を条件に変更を認めることになった。しかし、現実には土地区画整理事業がおこなわれぬまま、建築がスプロール的に進行し、建べい率で97%以上の違反率であったという。
- 3) 容積地域制に関する研究は、昭和27年頃から都市計画関係者等によって始められた。「容積地域に関する研究」(容積地域に関する研究会、主任・北村徳太郎、1951)では、日照、防火、採光、菜園、建物規模などの条件の検討から、住宅地の適正容積を示し、商業地の限界は、公共用地との関係において生ずるとしている。1954年には、渡部与四郎が「街路、容積の相関現象について」を発表しているが、1964年には、伊藤滋が「銀座、日本橋地域における建築物容量と発生交通量」を発表、以後、交通量(街路整備)との相関のなかでの容積制限(限界)のあり方に関する研究が増えていった。そうした主に都心業務商業地域での建築容積限界設定が、昭和40年1月から施行された東京の容積地区の制限内容に反映したことは否めない。それに引き上げられる形で、住宅地の制限は、居住環境保全のためには緩い制限となったといえる。(参照：大河原1972、日本建築学会1967)
- 4) 渡辺(1978)によれば、それは「初期の過渡期的居住圧縮の再編」への要求ということになる。また、住宅困窮世帯(困窮感をもっている世帯)の増大は、一面において要求水準の高度化でもあろう。(参照：谷(1968))
- 5) 地域地区の指定替えと日照問題としての居住環境保全及び住民運動については、高見沢・中林(1973)を参照されたい。また、日照権紛争に対する行政の対応については、石田・他(1975)を参照されたい。なお、こうした日照権紛争が、この間に何件発生したか

は把握しえないが、昭和47、48両年で東京都における建築確認申請件数約20万件に対し、都民室日照相談室への相談件数は4,350件で約2.15%である。都民室以外の各区市へのみ相談に来た紛争もある。例えば板橋区では、その両年に392件の相談が持ちこまれたが、そのうち6階建以上からむ紛争は55件である。

また、首都整備局のデータによると、昭和47年8月から48年7月の間に721件の陳情件数があり、商業地域でのものが308件(43%)、住居地域が261件(36%)、準工業地域が117件(16%)となっている。さらに建物別には共同住宅が437件(61%)、事務所158件(22%)、店舗・倉庫が32件(4%)である。(参照：東京1973「調査資料」)

- 6) 渡辺(1978)を参照されたい。
- 7) これは昭和50年に対する昭和51年の増加率で、区部で1.0を超えるものは足立区1.2、大田区1.0、市部では、国立5.1、町田4.1、保谷3.9など9市を数える。
- 8) この3区のうち、台東区は各種データでは工場の比率は少ないのであるが、現実にはかつての間屋制手工業の名残りを留める産業形態で、商とも工とも区別し難い側面をもつ。経済地理学者はこれらの地区を「産業地域社会」と規定している。(竹内1974)

文献一覧

- 大河原春雄
 1967『都市再開発と容積地域制』平和国土計画会議。
 1972『都市計画からみた住宅商題』鹿島出版会。
- 石田頼房・高見沢邦郎・中林一樹
 1975「都市の更新過程における日照問題と行政の対応」『都市研究報告』61号、東京都立大学都市研究委員会。
- 木内信蔵・山鹿誠次・清水馨八郎・稲永幸男(編)
 1964『日本の都市化』古今書院。
- 木内信蔵・渡辺良雄・他
 1965『東京の近郊地帯の都市化に関する研究』日本住宅公団。
- 島田良一・平井敏彦
 1977「マンションの敷地利用率の動向」『住宅』Vol. 26, No. 11 日本住宅協会。
- 高見沢邦郎・中林一樹
 1973「地域地区の指定替えと住環境の保全」『住宅』Vol. 22, No. 7~8 日本住宅協会。
- 高見沢邦郎・中林一樹・池田孝之
 1977「既成市街地における建売住宅の実態について」『住宅』Vol. 26, No. 5, 日本住宅協会。
- 高見沢邦郎
 1977『既成住宅地の更新過程と居住環境保全のための

規制的計画手法に関する研究』(学位論文)。

竹内淳彦

1974「東京内部における住工混在地域の構造」『地理学評論』47巻12号 日本地理学会 pp. 748—760。

多胡進・国田幸雄

1978「中高層住宅の居住性について」『住宅』Vol. 27 No. 1, 日本住宅協会。

谷 重雄

1968『住宅問題入門』日本経済新聞社。

東京都

1970『建築統計年報1970』

1971『建築統計年報1971』

1972『建築統計年報1972』

1973『建築統計年報1973』

1974 a 『建築統計年報1974』

1974 b 『都市計画概要1973』

1975 a 『東京の土地—1975』

1975 b 『昭和50年度分固定資産の価格等の概要調査』

1975 c 『東京都の人口統計のあらまし』

1976『東京の土地—1976』

東京都議会事務局

1973『調査資料 No. 14 日照問題特集』

東京都住宅局(編)

1791『東京の住宅問題』

東京首都整備局

1965『首都地域の土地利用』

日本建築学会近畿支部都市計画研究委員会。

1967『土地利用計画調査に関する委託研究報告書』

日本建築学会編

1972「6編・都市計画」『日本建築学発達史』丸善。

服部銈二部

1969『大都市地域論』大明堂。

日笠研究室(東京大学都市工学科)

1968『緑地地域建物動態調査報告書』

渡辺良雄

1978「最近の東京の膨脹と都市問題への1・2の視点」『総合都市研究』Vol. No. 3, pp. 49—82。

(追補) 図4～図33の図中の番号は以下の区市町村を示す。

1	千代田区	29	府中市
2	中央区	30	昭島市
3	港区	31	調布市
4	新宿区	32	町田市
5	文京区	33	小金井市
6	台東区	34	小平市
7	墨田区	35	日野市
8	江東区	36	東村山市
9	品川区	37	国分寺市
0	目黒区	38	国立市
11	大田区	39	田無市
12	世田谷区	40	保谷市
13	渋谷区	41	福生市
14	中野区	42	狛江市
15	杉並区	43	東大和市
16	豊島区	44	清瀬市
17	北区	45	東久留米市
18	荒川区	46	武蔵村山市
19	板橋区	47	多摩市
20	練馬区	48	稲城市
21	足立区	49	秋川市
22	葛飾区	50	羽村町
23	江戸川区	51	瑞穂町
24	八王子市	52	日の出町
25	立川市	53	五日市町
26	武蔵野市	54	五原村
27	三鷹市	55	奥多摩町
28	青梅市		