

東京大都市地域の土地利用変化からみた居住地の 形成過程と多摩ニュータウン開発

渡辺 良雄* 武内 和彦*
中林 一樹* 小林 昭**

要 約

本論文は、東京の市街地が外延拡大を始めた明治末期以降、現在に至るまでの、東京大都市地域の形成過程を区市町村別の人口増加率、宅地増加率及びその相互関係から把握し、時代的特徴を明らかにするとともに、東京 50 km 圏における緑地的土地利用から都市的土地利用への転換構造とその時代的特徴を明らかにした。さらにその形成過程を踏まえて、東京大都市地域の居住問題に対する研究視点の整理を試みた。

東京大都市地域の形成過程は、基本的に次の3つの時期に区別して、その特徴を考察することができる。

- (1) 明治期を通して、東京の人口増加は旧武家地などの市街地内部での土地利用再編により市街地の外延拡大を伴うことなく達成されてきた。こうした内部充填から市街地の外延拡大に転じるのが1900年代以降である。1923年の関東大震災までの時期は、基本的には旧市街地における人口集中の結果として、旧市街地隣接の既存集落での人口増加の先行とそれに伴う若干の宅地増加を見た。
- (2) 1923年の関東大震災による旧市街地の壊滅は、郊外での人口増加と、それに伴う宅地増加を促した。しかし、その都市化前線は、20 km 圏の範囲にとどまっていた。
- (3) 戦後の10年間は、基本的には戦災復興に向けられ、東京の外延拡大は1955年以降に急激に始まる。
 - (a) 1965年までの経済成長前期での、人口増加及び宅地増加はほぼ40 km 圏をカバーしたのに対し、
 - (b) 1975年には、その都市化前線は50 km 圏を越えて拡大した。そして、これら戦後期の最大の特徴は、宅地の増加が人口増加に先行して広域化、長期化していったことである。

以上の東京(市街地)の外延拡大を、緑地的土地利用(林地、畑地、水田、荒地・草地、水面)から都市的土地利用への転換として捉えると、

- (1) 1910—1930年の時期には、農業生産性向上を目指した林地→畑地の転換が著しい。この時期の都市的土地利用化は、また、畑地からの転換が基本である。
- (2) 1930—1950年の時期には、林地→畑地の転換(外遠地域)、畑地→都市的土地利用への転換(近郊地域)が顕著となる。同時に、林地、水面からの都市的土地利用化が顕在化しはじめる。
- (3) 1950—1970年の時期には、緑地的土地利用相互間の土地利用転換が著しく活発化するとともに、あらゆる土地利用からの都市的土地利用化も著しい。結果的には広域的、拡散的に緑地空間が失われていった。

多摩丘陵は、こうした東京大都市地域形成過程において、開発条件の制約から最後まで残された緑地空間であった。そこに開発されたニュータウンは、従って、それ自体の固有の居住問題としてではなく、大都市地域形成の一環として、東京大都市地域の居住空間拡大様式そのもののなかにおいて論じられるべき性格のものである。

* 東京都立大学都市研究センター・理学部

** 建設省関東地方建設局

1. はじめに

本論は、東京大都市地域の形成過程を、時代的要請を背景とした大都市居住地の形成と、それに伴う土地利用の変化とくに林地・農地等広義の緑地から都市への土地利用の転換過程に注目しつつ実態的考察をおこなおうとするものである。

東京の空間的拡大は、一方で広域緑地の総体的減少をうながしながら、他方で虫喰い状スプロールの発生をもたらすなど、さまざまなレベルでの土地利用変化と環境問題をひきおこしている。本論では、日本の工業化が軌道に乗るにいたった1900年代以降における東京大都市地域の形成拡大過程の基本的性格を把握することを主な目的とする。

首都圏（東京50km圏：図1参照）の緑地減少については、すでにいくつかの研究例があるが（建設省1974、佐々木博1977、橋詰直道1979、など）、本論では従来の研究にあまりみられなかった明治末期以降の長期的趨勢の把握に重点を置いた。従って、本論では、首都50km圏の範囲での旧区市町村を原単位に、距離圏別、方向別に人口動向、宅地増加の実態把握に焦点をあてるとともに、非都市的土地利用（いわゆる緑地）の主要構成要素である林地、農地に留意しつつ土地利用転換構造の時代的変化の把握にも焦点をあてた。

以下の解析における基本データは、人口に関しては明治期及び大正4年の各府県統計書及び大正9年以降の国勢調査、土地利用に関しては各年度の各府県統計書による課税対象（有租地）としての地目別面積を用いた。また、土地利用転換構造に関しては、5万分の1地形図か

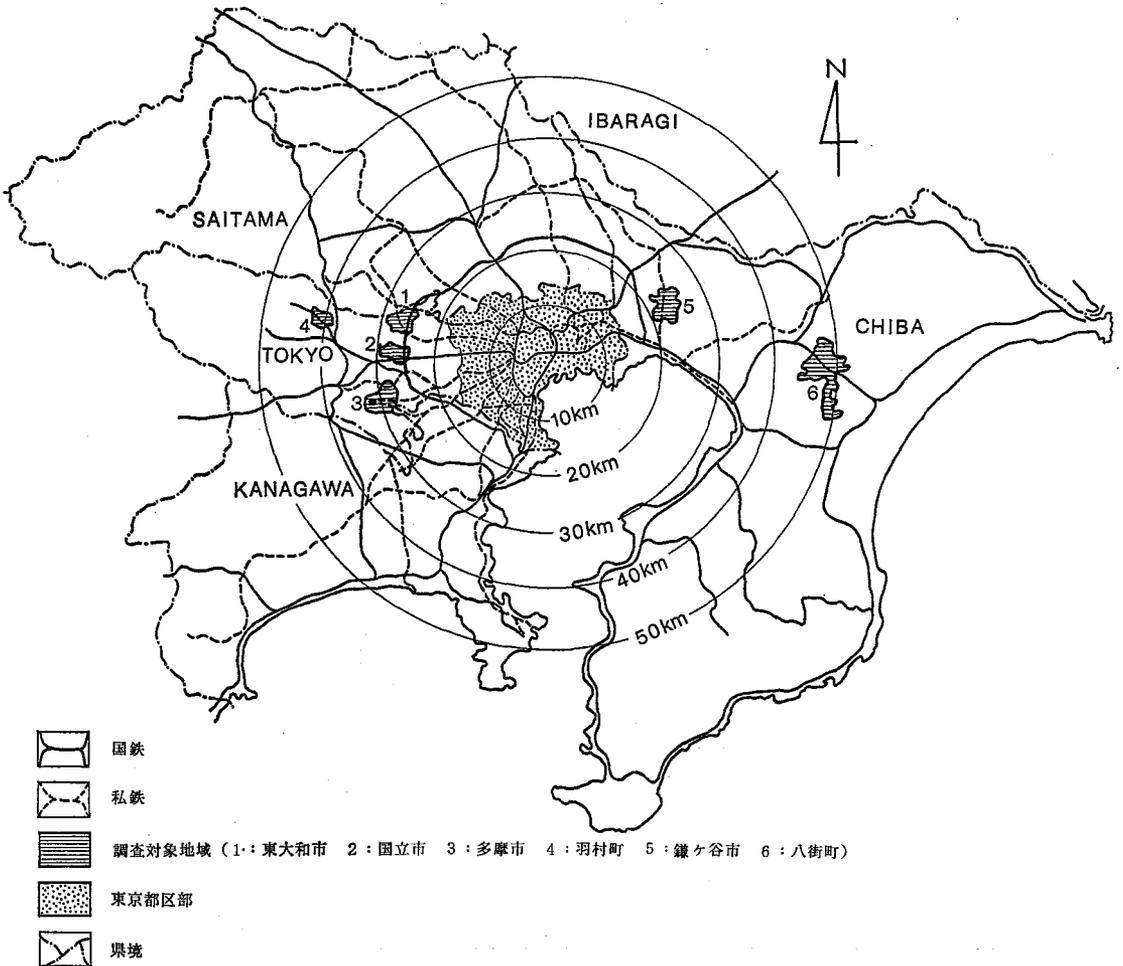


図-1 位置図

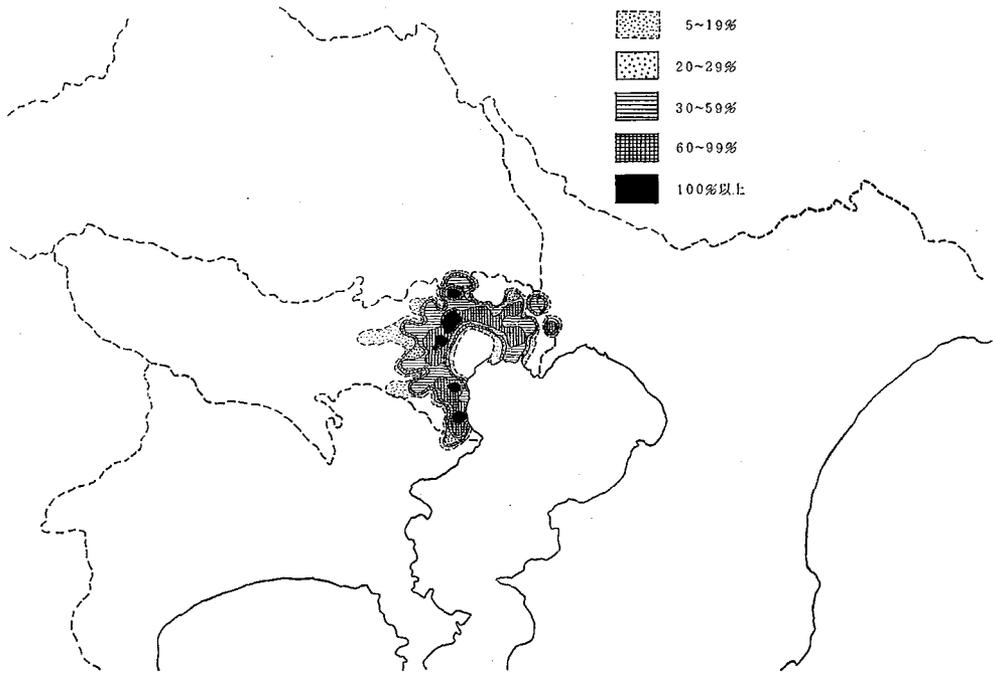


図-2 大正期の人口増加率の分布 (1915—1920)

らの図上計測 (1 kmメッシュ) による面積を用いた。

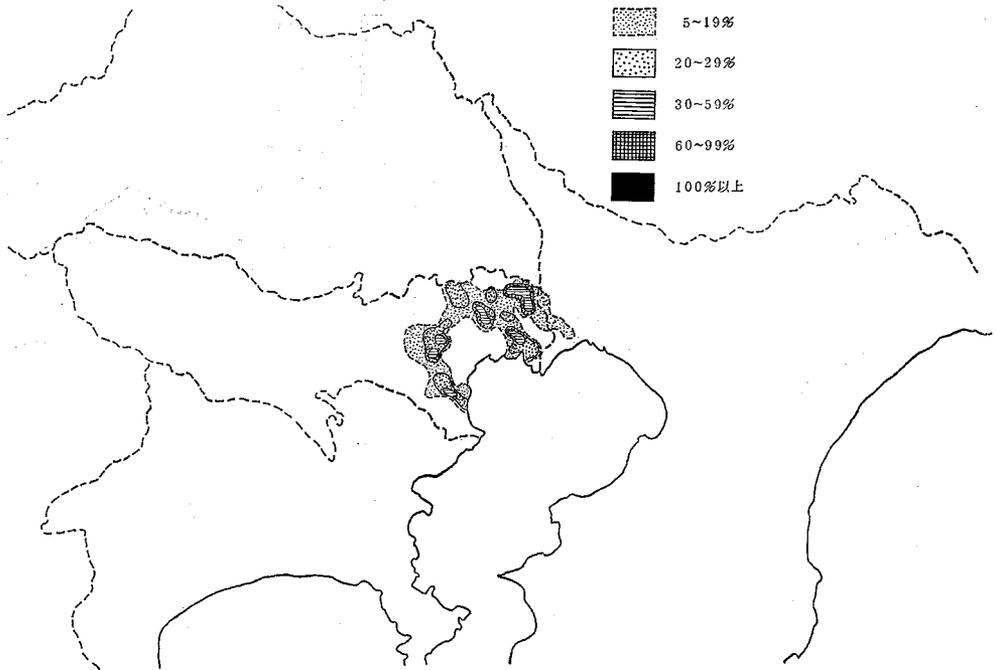
2. 人口・宅地の増加からみた東京の都市化前線とその都市計画的背景

徳川幕府の解体は、江戸の都市構造を基本としつつ、新生日本の“首都”東京の人口を急速に膨脹させた。1873年に約60万人を擁した東京市は、1880年代には130万人に達した。当時の市街地については、石塚(1968)によれば「日清戦争後の1890年代後半とくに1900年代になって、東京全体にわたり宅地化が急速に進行することである。(中略) 1890年代になって、小石川・本郷・下谷の各区を中心に宅地面積が激増している事実が注目し値する。これは各区の人口総数の変化にも対応する結果を示している。すなわち京橋と本所地区の人口増加は、工場発展による現象として理解することができよう。また麴町・四谷・赤坂・麻布地域の人口数の停滞は、市街地の中枢部から東京西南部地区の宅地化が進行していない結果を示すのに対して、浅草・下谷・本郷・牛込・小石川の各区の人口総数の増加が1900年代になって顕著となる。こうした点を先の宅地面積の激増と結びつける場合、われわれは、明治後期で市街地の拡大による宅地化の進行が東京北部の各区を中心に展開しつつあったことを理解するであろう(p.67)」との指摘がなされている。こう

した状況を踏まえ本論では、市街地内の武家屋敷の解体等による旧市街地の内部充填から、郊外への都市拡大への転換期と認められる1900年代以降について、人口増加率及び宅地増加率の最大値分布からそれぞれの拡大前線を検出し、その相互の関係から東京の都市化前線の時代的特徴を考察する(図2～図9参照)。

明治以降の東京の拡大は、(1)1915—1920(大正4年—大正9年)に代表させた、旧市街地からの外延膨脹初期、(2)1925—1930(大正14年—昭和5年)に代表させた、関東大震災を契機とする戦前の外延拡大期、(3)1955—1960(昭和30年—昭和35年)に代表させた、戦災復興から大都市地域形成に向う高度経済成長前期、(4)1965—1970(昭和40年—昭和45年)に代表される高度経済成長後期に大別でき、それぞれの時期の特徴は次のようである。

(1) 明治末から大正にかけての外延膨脹初期(第一期)
この時期は旧江戸を核とする既成市街地からの外延膨脹は、ごくわずかに認められるにすぎない。石塚(1968)が指摘した、この期の直前において、宅地面積の増加は東京北部に著しいという傾向は、図3に示すように1915—1920年の時期においても継続されていることが認められる。しかし、最も宅地増加率が高い地域は旧15区の北東部周辺に外延拡大するとともに、豊島、新宿、五反田という西郊においても拠点的な宅地化の芽が認められるのである。他方、人口増加については、1890、1900年代



図—3 大正期の宅地増加率の分布 (1915—1920)

における下町ゾーンでの顕著な増加(石塚, 1968)に対して, この時期には, 図2に示すように, 人口増加率の拡大前線は東京西郊に移り, ほぼ山手線に沿って旧市街地に密着して形成されている。

1888年(明治21年)での旧15区人口130万人は, 1907年(明治40年)には215万人に達したのに対して, 1915年(大正4年)には225万人である。さらに, 1920年までの5年間では, 麴町・四谷・本郷・本所・深川を除く旧10区で人口減少をみている。即ち, 明治期を通しての東京の人口増加は, 旧武家屋敷等への内部充填によるもので新たな市街地の拡大は認められないのに対し, 大正期に入ると, 旧市街地は充填され尽くし, その外周, 特に山手線沿線の狭い地域での急激な人口増をみるのである。ちなみに, 東京都の全人口の推移をみると, 1888年で135万人(旧区部130万人), 1907年で260万人(同215万人), 1915年で286万人(同225万人), 1920年で370万人(同217万人)なのである。

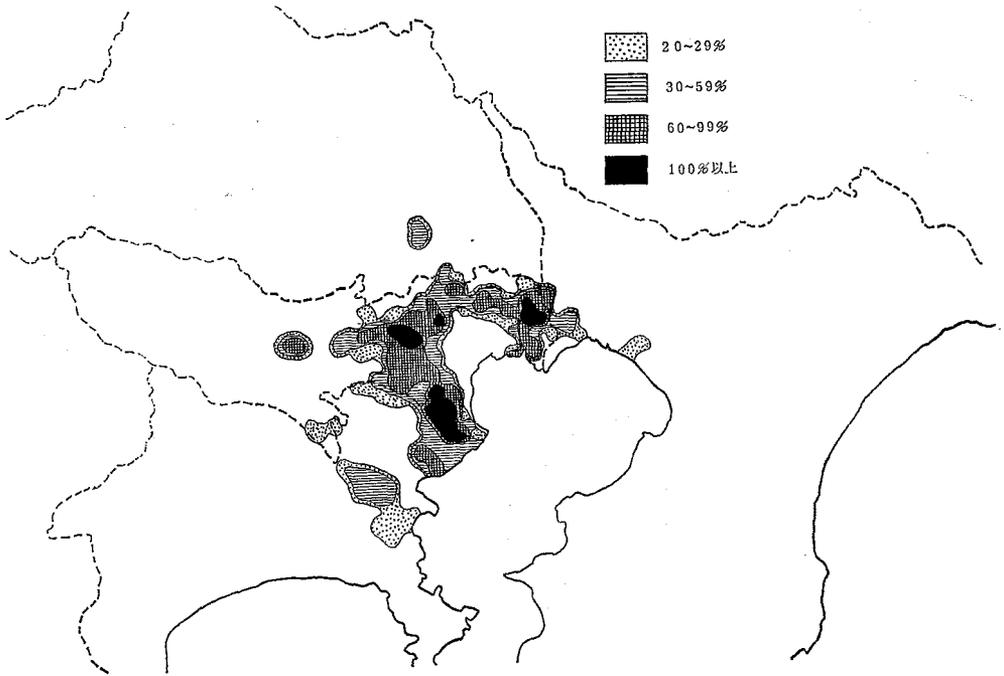
(2) 関東大震災を契機とする戦前の外延拡大期(第二期)

この時期は, 詳細にみると, (i) 関東大震災を契機とする既成市街地に隣接した西郊, 東郊への連担的拡大をみた大正末から昭和初頭の時期と, (ii) 第二次世界大戦直前及び戦時中の首都防衛の見地から, 軍需産業関連施設の郊外転出をとまなう外延化, の二期にわけられよ

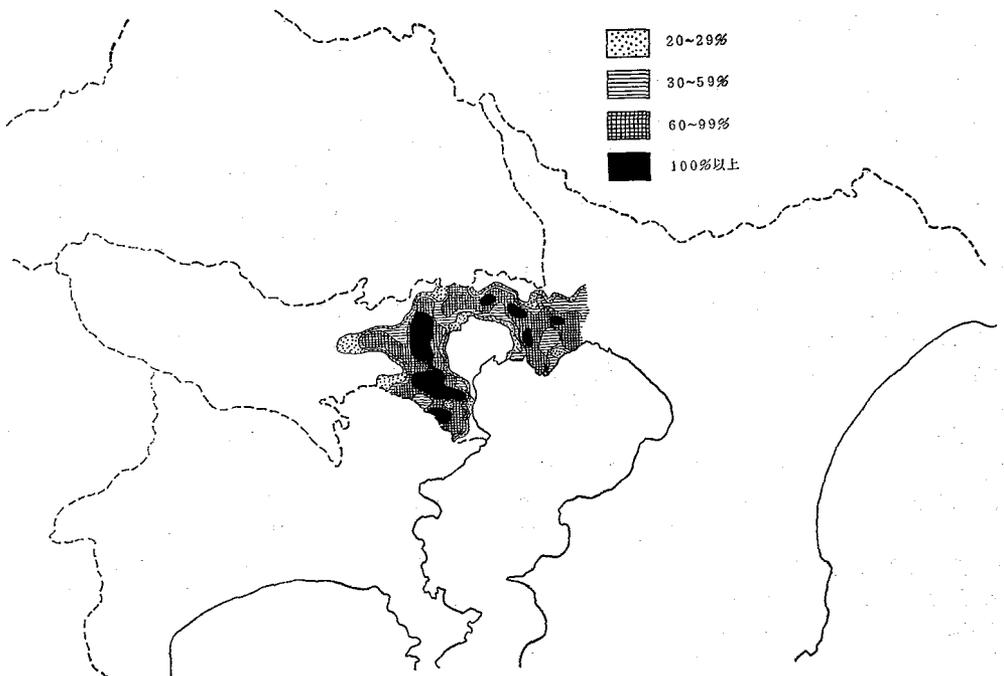
う。

図4及び図5は, (i)に相当する1925—1930年までの人口増加率及び宅地増加率の地域分布を示したものである。第一期(明治末から大正初期)に始まった東京の外延的拡大は, 大都市における都市計画の必要性を喚起せしめ, 1919年都市計画法及び市街地建築物法の公布により従来の市区改正に替わる都市計画が施行された。それは, 将来の市街地の範囲を設定し, その土地利用を用途地域制によりコントロールしていくものである。この地域制は, 1923年8月10日に都市計画東京地方委員会で最初原案が可決されたものの, 同9月1日の関東大震災に直面して決定(内務大臣)をみず, 結局東京の第1回目の指定は1925年(大正14年)1月に法定都市計画として告示された。その範囲は, 東は隅田川及び荒川放水路まで, 西は現在の環状6号線の外側までの区域であった。指定面積は, 原案と第1回指定時で変更はないが, 新宿・渋谷・池袋・大塚・中野・巣鴨各駅周辺で商業地域の拡大指定がなされている。

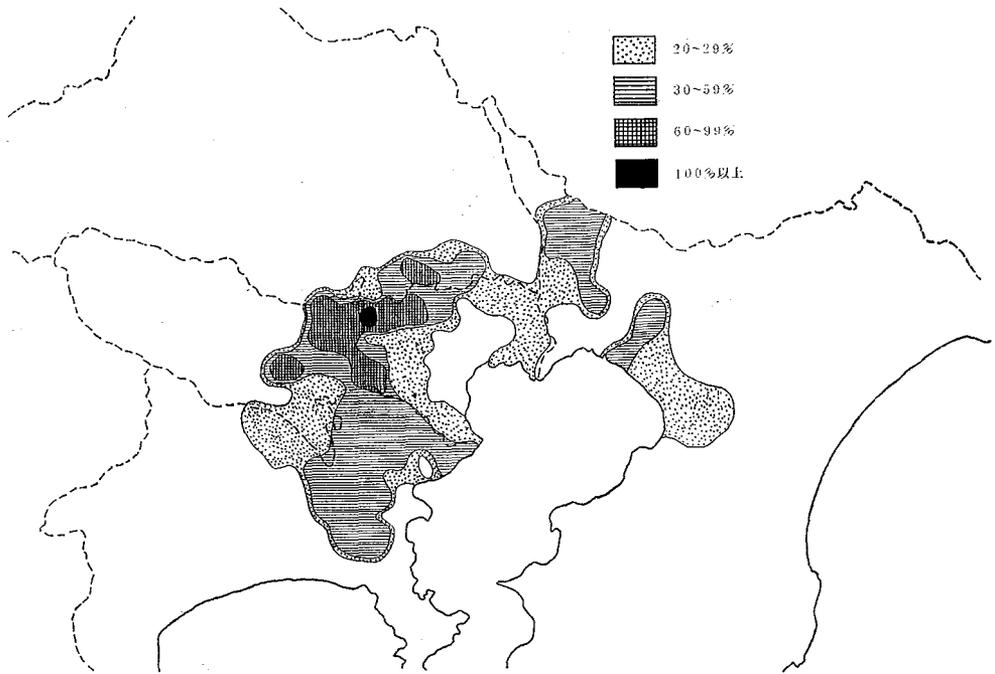
この指定区域を図4及び図5に重ねてみると, まさに人口増加及び宅地増加の最大域(都市化前線)は, 指定区域(市街化する区域)の外周(郊外農村部)に位置しているのである。その増加域の幅は第一期のそれに比較すれば拡大しており, さらに人口に関しては浦和, 立川, 町田及び横浜西郊に飛地的に増加域を出現させるなど,



図—4 昭和初期の人口増加率の分布 (1925—1930)



図—5 昭和初期の宅地増加率の分布 (1925—1930)



図一六 高度経済成長前期の人口増加率（1955—1960）

人口及び宅地増加の拡大前線は第一期に比べれば大幅に拡大したことが第二期の特徴である。即ち、第一期の都市化前線は、おおむね20km圏の内側をカバーしているのに対し、第二期では20kmの外周（30km圏の内側）の圏域に拡大しているのである。と同時に、人口増加率及び宅地増加率の最大値は、戦後の最大値よりも格段に高い。それは、第一期、第二期ともに、それらの増加地域（つまり都市化地域）が限られた範囲であるためともいえる。ちなみに、1925—1930年の5年間で荏原町750%、杉並町550%、尾久町530%の人口増加をみている。また、この時期はこうした郊外への電鉄網がかつての砂利輸送からの転換をともしつつ日常交通網として整備されていき、そうした私鉄による郊外開発も活発化した時期でもあるが、東京の通勤圏としての範囲は20km圏から30km圏に留まっていたのである。

その後、第一次世界大戦後の世界恐慌をはさみながらも、日本の工業化の進展は、東京の30km圏の外縁に工業施設の立地を促していった。これは、第二次世界大戦に到るまでの軍需産業の発達にもなるものでもあった。

なお、用途地域指定区域については、上記の市街地拡大の進展にともない、1925年の第1回指定（旧15区及び35町村）の後、1929年に拡大指定がなされ、周辺33町村が追加された。さらに1935年には16町村が追加され、現23区の範囲を完全にカバーした。同時に、行政体

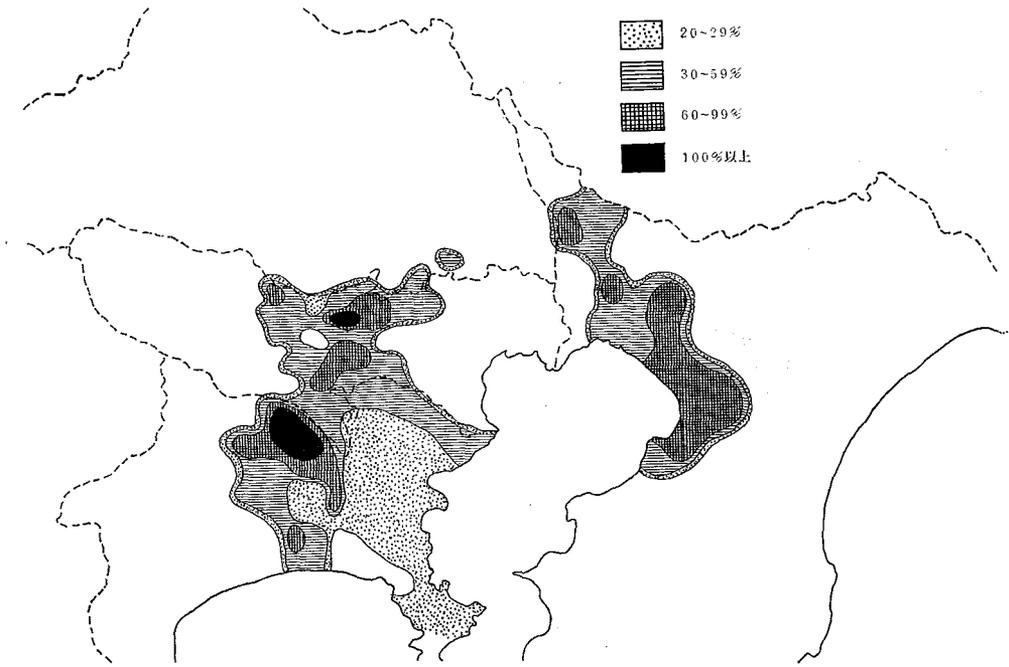
としての東京市（旧15区）も1932年（昭和7年）に市域拡張して82町村が20区に編成され、1936年には、残る千歳村、砧村をも合併して当初の東京都市計画区域（現区部）が行政上も東京市となった（図1参照）。

しかし、第二期の著しい都市化も、戦争の激化とともに停滞していった。1925年には約450万人に増大した東京府人口は、第二期を通して増大をつづけ、1942年には740約万人に達したが、以後わずかに減少傾向に転じた。1945年の東京大空襲と地方疎開の結果、同10月の東京府人口は約350万人に減じ、その回復は1953年を待たねばならなかった。なお、戦前期の東京湾埋立ての大部分は、この第二期になされたが、それは工業用地と港湾施設に供された。

(3) 高度経済成長前期（第三期）

1950—1953年の朝鮮動乱は、日本経済の戦後復興を急速に押し進め、1955年を境として東京は新たな市街地の外延拡大を開始するのである。

1945年12月、政府は「過大都市の抑制」と「地方中小都市の振興」を内容とする「戦災地復興計画方針」を決定した。「東京復興都市計画概要（昭和21年）」によれば東京区部を中心とする市街地は334 km^2 、人口350万人、人口構成としては1930年の工業人口の2/3、商業人口の1/2を理想とし、市街地（建築地区）をとりかこむ224 km^2 の用途地域無指定区域は大部分を緑地地域とし、生鮮蔬



図一七 高度経済成長前期の宅地増加率の分布 (1955—1960)

業の自給率を高めるとともに市街地の無統制な外延的進展の防止をはかるべきである、との復興方針を設定した。しかし、それは1935年当時の用途地域指定区域面積558km²の2/3に市街地を限定しようという「理想」であった。

1950年、市街地建築物法が廃止され建築基準法が制定された。用途地域制は規制内容の変更とともに大幅な指定替えがおこなわれ、指定区域は、1946年の317km²から429km²に拡大された。(緑地地域は特別都市計画法により制度化され、1948年に区部で約190km²が指定されたが、1950年では130km²に縮小された。) 同年には、また、首都建設法が制定され、首都としての東京の再建をはかることになった。

こうした都市計画の理念に対して、東京の都市化は、より急速に、より広域に展開していった。そのことは、首都建設法による計画区域が東京都に限定して首都建設を想定したにも拘らず、もはや首都の範囲は都内に留まるものではなく、1956年には南関東を広域的に捕捉するための首都圏整備法を制定せざるを得なかったことから明らかである。1955年の一都三県の人口、約1,550万人(東京都804万人)は、1965年には約2,100万人(同1,087万人)、1975年には約2,700万人(同1,167万人)に増えていったのである。

図6、図7は、1955—1960年の人口増加及び宅地増加

の状況をみたものである。この時期の人口増加は、30～40km圏に顕著であるのに対し、宅地増加はむしろ40～50km圏に拡大しており、人口・宅地ともに東西(東京都、神奈川県及び千葉県)への拡大が著しいことが第二期の特徴といえる。さらに、人口に関しては千代田区、中央区が戦後始めて人口減少傾向をみせたのがこの時期であり、従って都心以外の区部はまだ増加人口を吸収しえたにも拘らず、宅地に関しては、もはや区部ではわずかな増加率しか実現しえなかったこと、人口増加に対し宅地増加のほうが顕著であることを、図6、図7は明示している。

(4) 高度経済成長後期(第四期)

1956年に制定された首都圏整備法にもとづき、1958年には区部及び武蔵野・三鷹・川口・川崎・横浜の各市を既成市街地とし、その周辺30～40km圏の範囲に近郊地帯を設定し、その外を周辺地域として市街地開発区域を拠点的に配置するという基本計画が策定された。それは1975年(昭和50年)を計画目標年次として、1955年での既成市街地の人口870万人を自然増加にまかせれば1975年には1,430万人に増加するとの推計¹⁾のもとに、1,160万人に抑制し、工業地開発を軸とする市街地開発区域をもって過集中する人口を吸収しつつ、近郊地帯をグリーンベルトとして市街地の無秩序な外延拡大を抑制していこうというものであった。

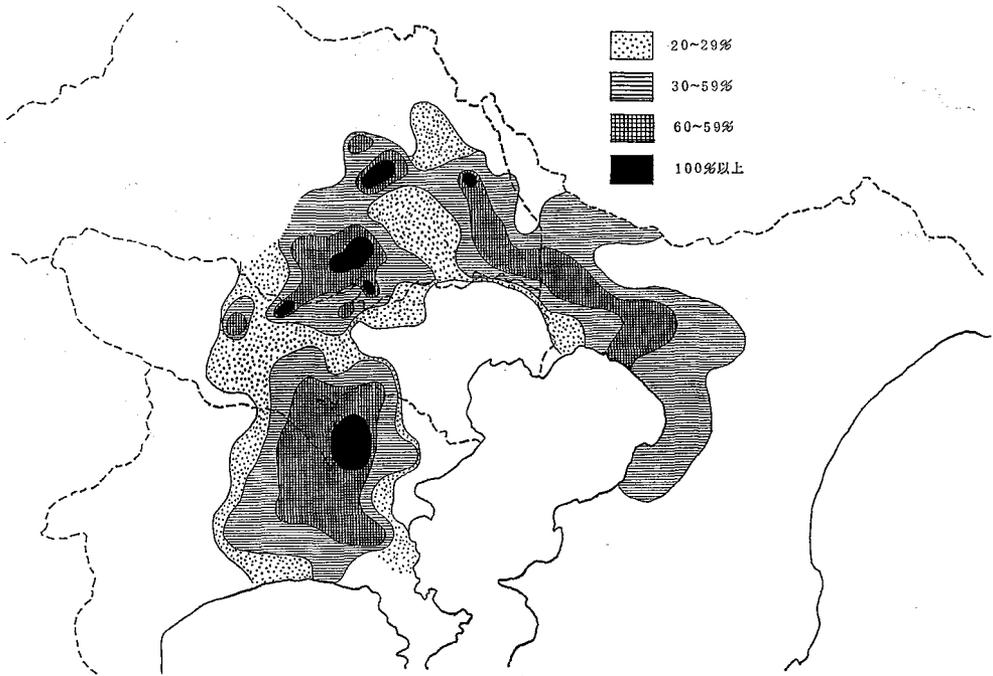


図-8 高度経済所長後期の人口増加率の分布 (1965—1970)

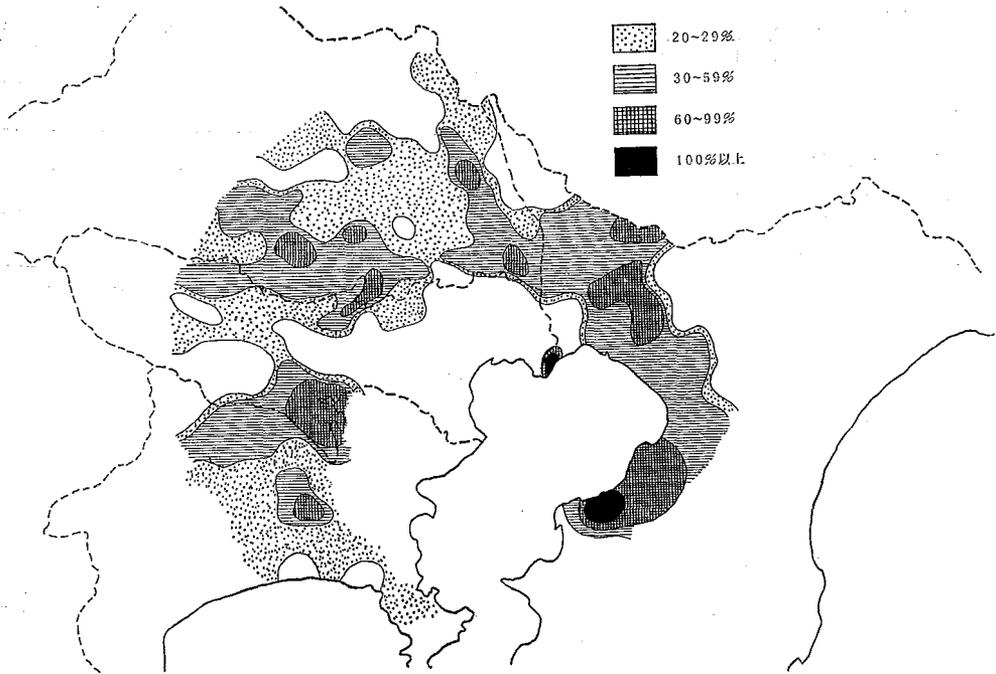
しかし、近郊地帯の指定(告示)をなさないまま、これらの近郊地帯での人口増加及び宅地増加は著しく(図6, 図7参照), 1965年には、既成市街地人口は1,206万人に達して計画目標を10年以上も早く上まわる結果となり、近郊地帯への人口配置を余儀なくさせるほどに東京の成長は急であった。こうして1965年、首都圏整備法の改正がおこなわれた。主な改正点は、近郊地帯を廃して既成市街地の近郊において計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する主旨の近郊整備地帯を設けたこと、工業開発を中心とする衛星都市としての市街地開発区域にかわり、多様な開発を前提とする都市開発区域を設定したことである。そして、この近郊整備地帯を、都心から50~60 km圏の範囲まで拡大指定するということで、1968年に基本計画が改訂された。それは、実質的な東京圏を50~60 km圏と想定したものであり、その範囲での市街化を可能ならしめたのである。ここに、従来の過大都市抑制の視点は計画理念においても薄められ、むしろ大都市肯定的視点を転換していったといえる。こうして、第三期から第四期にかけての1955—1975年の20年間における一都三県の増加人口は1,160万人に達した。この数値は、戦前において最大の人口増加をみた1920—1940年の20年間での増加人口350万人を大幅に上まわっているのである。

図8, 図9は、上記の背景における1965—1970年の人

口増加及び宅地増加の状況をみたものであるが、第四期の最も特徴的な点は、第三期における都市化の拡大前線が戦前よりは大きく広がったとはいえ40 km圏の範囲にとどまったのに対し、50 km圏を超えて広がったことである。特に第三期では人口及び宅地とも増加率の低かった東京北部(埼玉県)において、20 km圏から一挙に50 km圏にまで拡大して、人口・宅地の増加率が高騰したことが指摘できる。さらに、宅地増加は人口増加を越えて60 km圏以遠に及ぶ地域にまで拡大している。すなわち、図8に示す人口増加の地域分布から読みとれる人口増加域は、概略先の近郊整備地帯と一致するものであるが、宅地は、近郊整備地帯の外周においても増加傾向を強めているのである。反面、第三期においては人口増加(30~40 km圏)よりも宅地増加(40~50 km圏)において顕著な増加地帯を形成しているのに対し、第四期では人口増加(40~50 km圏)が宅地増加(40~60 km圏)以遠よりも顕著な増加地帯を形成していることが図6~図9からよみとれる。

3. 居住人口の外延分散と宅地の外延拡大による東京大都市地域の形成過程

前章では、1900年以後の概略的な都市計画的市街化コントロール理念を背景として、各時期での人口及び宅地



図—9 高度経済成長後期の宅地増加率の分布 (1965—1970)

増加率の地域分布からみた都市化前線の特徴を述べてきた。第3章では、先に4時期区分した東京の発達段階に着目しつつ、居住人口の外延分散と宅地の外延拡大の相互関係を分析し、東京大都市地域の形成過程における特徴を考察する。

前章で述べた図2から図9に到る人口増加率及び宅地増加率の地域的分布とその特徴から、第1期、第2期の戦前期と、第3期、第4期の戦後高度経済成長期で、基本的な大都市地域の形成過程に相異のあることが明らかとなる。

(1) 戦前期の特徴

第一の特徴は、人口増加が宅地増加に先行して、市街地の外延拡大（東京の発達）が展開されたことである。先述のように、1900年代までは市街地内部での旧武家屋敷など既存の未利用の宅地の活用による市街地の外延拡大を伴わない人口増加をみたのであるが、1900年代以後の市街地の外延拡大期においても、図2～図5にみるように、人口増加が宅地増加に先行しているのである。具体的には、明治初期から1925年（大正14年）までの間に東京の人口は約7倍に増えたにも拘らず市街地宅地は、旧江戸の市街地（5km圏）から10km圏に拡大したにすぎないのであり、1920—1940年の20年間においては約2.0倍の人口増加をみたもののその間の市街地の拡大（宅地増加）は、中央線沿線においてようやく30km圏に

達したほかは既成市街地の縁取り的拡大として20km圏以内にとどまるものであった。

このことは、東京の強い人口圧による郊外既存集落への（宅地化をほとんど伴わない）人口転出を経た後に、人口圧（宅地需要）にみあうだけの宅地化が既成市街地に連担する形で進行したことを伺わせる（木内他, 1965）。1930年代以後には、飛地的に、既存周辺都市への工場移転等による宅地化がみられるようになるが、全体的趨勢としては、人口増加が宅地化に先行した、既成市街地に連担した縁取り的市街地の外延拡大が、戦前期の最も特徴的な点である。なお、この傾向は、10km圏での戦災復興を果たす1955年頃まで継続した。

(2) 戦後高度経済成長期の特徴

最も顕著な特徴は、戦前期とは逆に、宅地増加が人口増加に先行していることである。1955—1975年の20年間で一都三県の人口は約1.8倍の増加をみたのに対し、宅地は30km圏から50km圏での宅地化を中心に約2.5倍の増加をみたのである。

こうした傾向は高度経済成長とともにエスカレートしている。1970—1975年においては、一都三県の人口増が弱まってきたにもかかわらず40km圏以遠における宅地化は決しておとろえていない。それは、家族形態の変化による普通世帯数の増加と、高度経済成長にともなう所得水準の向上が大都市での住宅政策における持家志向を強

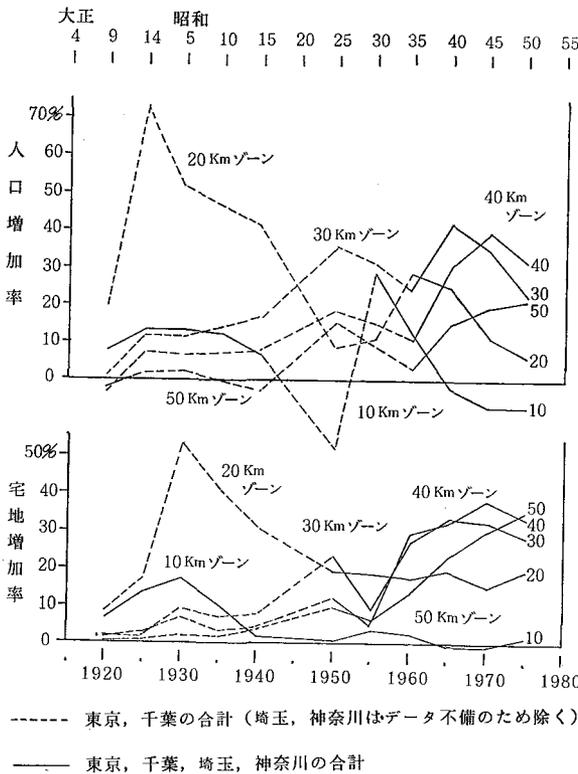
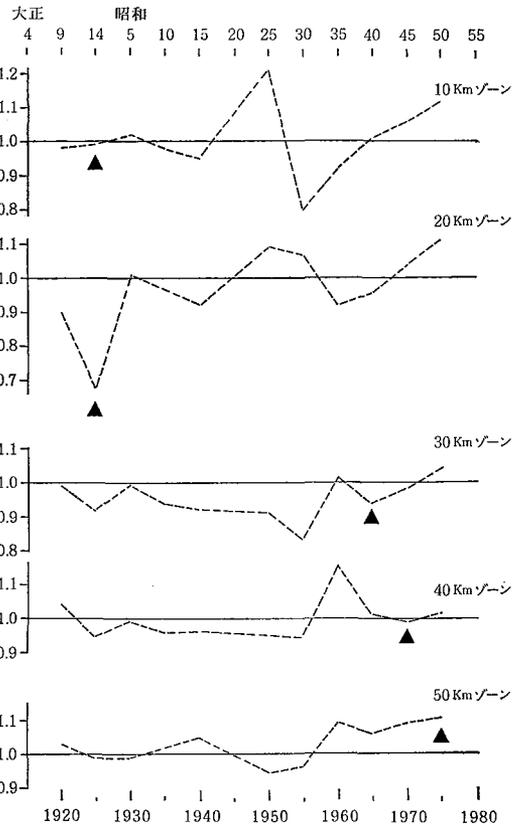


図-10 距離圏別にみた人口増加率と宅地増加率

めていったことによる宅地需要の増大、さらにそのことと相互関連しているとはいえ、所得水準の向上をはるかに上まわる地価の高騰などの社会状況の進展の結果、40km以遠において広域的に、一挙に実際の人口増加を上まわる宅地の増加をみたと解すべきであろう。

こうした傾向を、定量的にかつ、経年変化として把握するために、1915年から1975年までの5年間毎の人口増加率及び宅地増加率の推移を距離圏別にみたのが図10である。図10は、上記の特徴を明確に示している。すなわち戦前期では、20km圏においてのみ著しい人口及び宅地の増加をみていることが、市街地の外延拡大が極めて縁取り的なものであることを示すとともに、人口増加率のピークが1920—1925年にあるのに対して宅地増加率のピークは1925—1930年にあらわれている。つまり、人口の郊外浸み出しから数年間のタイムギャップをはさんで宅地化が展開されたことを示しているのである。この傾向は、既に多くの人口を擁している10km圏でも、また未だ近郊農村的30km圏以遠においても、ピークは明確に出ていないものの、認められよう。

昭和10年代から終戦、戦後にかけては、戦時の疎開及び東京空襲による特異な動きがみられる。10km圏での人



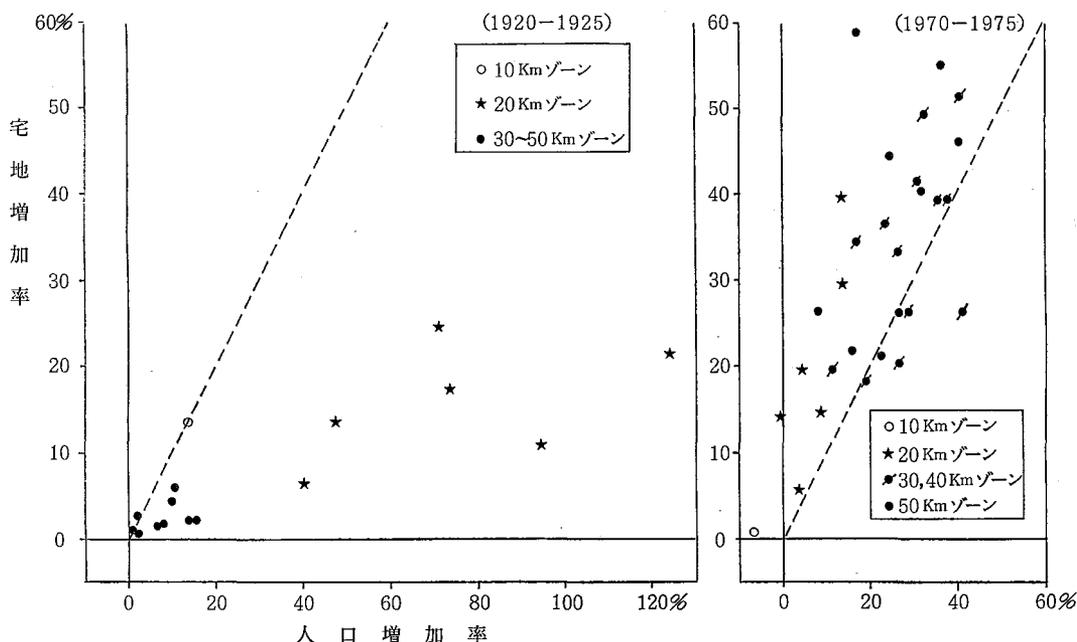
▲ 人口増加率の最大年次
(宅地増加率 / 人口増加率) を指数で示したものの。

図-11 人口増加率に対する宅地増加率の比の経年変化

口減少、20km圏での人口増加の停滞に対して、30、40、50km圏での人口増加及び宅地の増加である。

こうした変動期をはさんで、1955年を境に戦後の東京の外延拡大が始まるのであるが、10、20km圏での人口増加率の低下ないし減少に対し、1965年(昭和40年)では30km圏(船橋、柏、浦和、大宮、所沢、小平、国分寺、多摩、稲城、川崎北部、横浜市港北区など)において人口増加のピークがあらわれ、1970年(昭和45年)には40km圏(千葉、我孫子、春日部、上尾、川越、立川、八王子、相模原、横浜市戸塚区など)に人口増加のピークがあらわれている。1970—1975年にかけては、30km圏、40km圏ともに人口増加率を低下させているのに対し、50km圏は依然として増加率を上げている。

宅地増加率についても同様の傾向にあるが、50km圏での宅地増加率の伸びが著しく、1970—1975年にはピークを形成している点が注目される。さらに、人口増加は



図一12 大正後期及び現在の人口増加率と宅地増加率の関係からみた都市化の状況

1960年以降に著しいのに対し、宅地増加は1955年以降に著しく、先述の戦後期における特徴、すなわち宅地増加が人口増加に先行する（宅地増加から数年のタイムギャップをもって人口増加をみる）ことが明確に示されている。

この人口増加と宅地増加の関係をみるために、各5年間の人口増加指数²⁾と宅地増加指数²⁾の比を距離圏別にみたのが図11である。図において、1.0より小さい値は宅地増加以上に人口増加が著しいこと、1.0より大きい値はその逆を示す。また、右下りの傾斜は人口増加が宅地増加を上まわる経年変化を、右上りの傾斜は逆に宅地増加が人口増加を上まわる経年変化を表わしている。図11は、大正期における20km圏における人口増加の先行と、人口増加のピーク後の宅地増加、及び戦後期の30～50km圏における宅地増加の先行と、その後を表わされる人口増加のピーク及び継続的な宅地増加を端的に示している。

図10、図11は各距離圏別合計値でみたものであるが、セクターによる傾向の差異を検証するために、距離圏別セクター別の各地域（20km圏以外各圏でのブロック）の人口増加率、宅地増加率をプロットしたのが図12である。

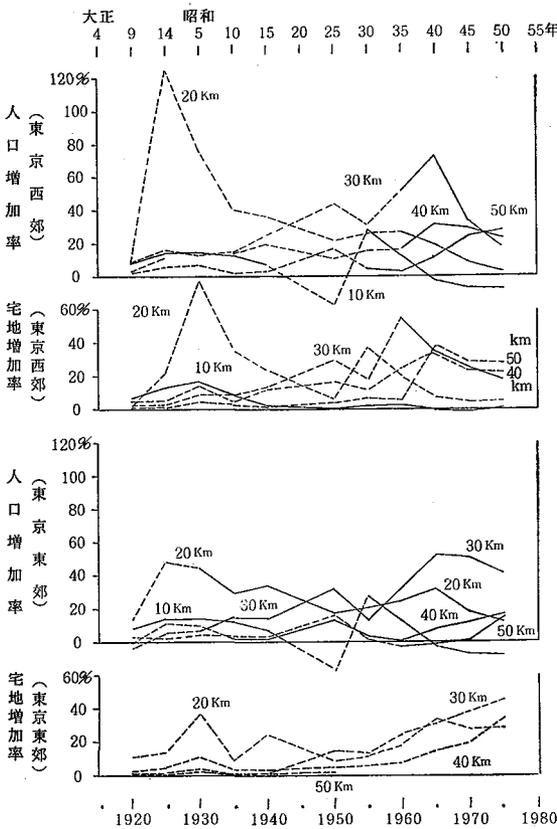
図12によると、1920—1925年では、20km圏での集約的都市化と、宅地増加率を大きく上まわる人口増加率もたらされていることが明らかである。特に人口増加率が高いのは、杉並を中心とする中央線セクターの20km

圏である。このことはまた、先に述べたところの大正期の市街地拡大が必要量に対応した宅地化によるのみ展開したものであり、宅地化効率の高かったことを実証しているのである。

他方、1970—1975年におけるそれは、20km圏から50km圏にかけて、距離圏にはあまり関係なく広域的、拡散的に宅地化が進展したこと、同時に大規模団地建設による急激な人口増加をみた地域を除くすべての地域で宅地増加が人口増加を上まわっていることを明示している。つまり、合計値でみると図10で示したような傾向が伺えるのであるが、実際には距離とセクターの組みあわせで（つまり各地域から都心への時間距離を関数として）宅地増加率が決定されると理解すべきであろう。それは、また、時間距離からみて住宅立地可能との見込みのもとに、先行的に宅地化がなされたにほかならないことを示している。

図13は、セクター別にみて、あらゆる面で先導的である中央線沿線（東京西郊）における距離圏別人口及び宅地の増加率と、それ以外の地域の典型としての常磐線セクター（東京東郊）における距離圏別人口及び宅地の増加率を経年的にみたものである。

東京西郊においては、図10での傾向がより明確に示されているのに対し、東京東郊では大正期における20km圏（葛飾、松戸）での都市化のピークもそれほど明確ではなく、最近の動向でみても、30km圏から40km圏への

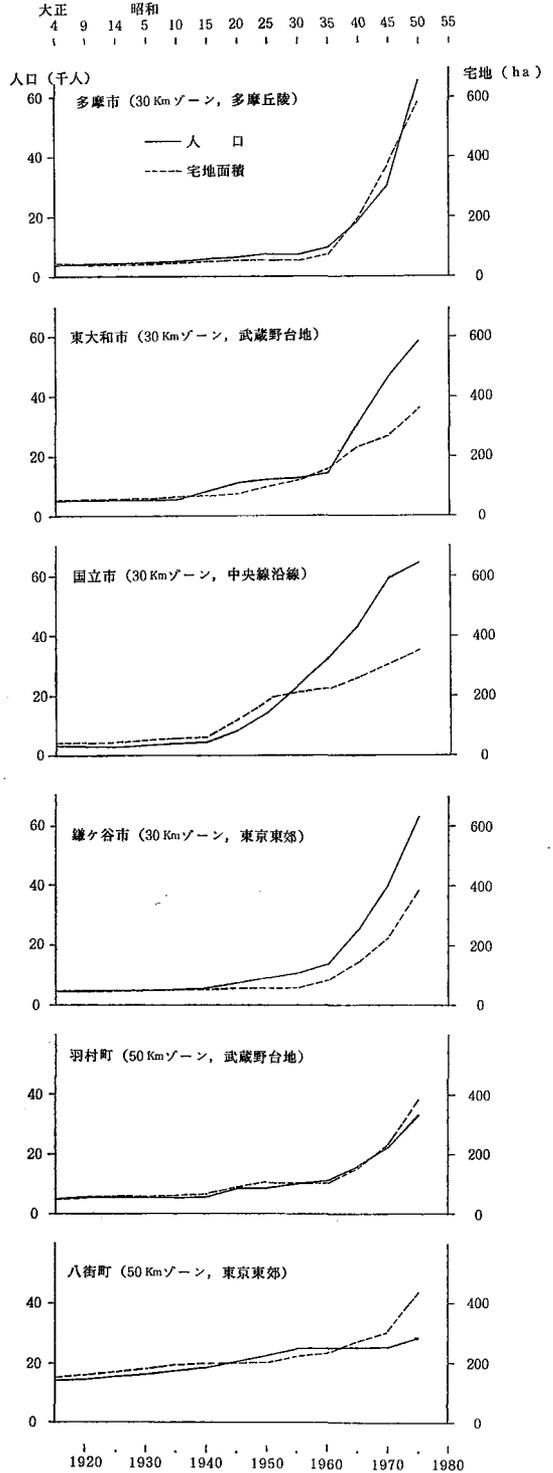


図一13 人口及び宅地増加率の経年変化
(ゾーン別、セクター別)

都市化前線の移行は不明瞭である。つまり、1975年の東京東郊の都市化状況は、いわば、1965年当時の東京西郊の都市化状況であるともいうことができるし³⁾、また都市化のテンポが極めてゆっくりしたものであるということもいえる。

これまで展開してきた議論は、古い時代の資料の地域的欠如による不備とともに、すべて増加率という指数による検討、考察であった。そのため、時代による分母値そのものの増大や外遠地域ほど実面積が大きいなど、量的事実としての誤解を招く恐れがある。そこで、特に戦後の都市化に着目して30km圏及び50km圏から市町村別資料のそろっている東京都、千葉県下の6市町(図1参照)を例として、人口及び宅地面積の絶対量の増加を経年的にみることによって、その実状を検討しておく必要がある。

図14は、人口数10,000人に対応して宅地面積100haが一致するように作図してある。つまり、宅地あたり平均人口密度が100人/haであれば、人口(実線)と宅地(破線)は一致するのである。



図一14 人口及び宅地面積増加の具体例

30 km 圏の4市についてみると、中央線沿線の国立市は、学園を中心とする住宅都市としての計画的開発という個有の条件もあって、1940年（昭和15年）にまず宅地の急増をみ、その後人口増加を始めるのに対して、多摩、東大和、鎌ヶ谷の各市はいずれも1960年（昭和35年）から急速に人口及び宅地の増加をみている。また、人口については、1960年の東大和市及び1970年の多摩市で団地開発及びニュータウン開発による急激な増加をみており、それらは、いずれもその数年前に宅地の人口を上まわる増大をみていたことが認められる。他方、そうした大規模開発をとまなわない鎌ヶ谷では、そのような急変をみずに、着実に加速的に人口と宅地の増加をみているのであるが、近年の人口の伸びと宅地の伸びを比較すれば、宅地の増加率が人口のそれを上まわっていることが読みとれよう。

以上のことは、また次のようにも考えられる。中央線沿線という立地条件の国立の大都市近郊化が1940年に始まったのに対して、台地上の東大和の大都市近郊化が1960年、丘陵地開発としての多摩の大都市近郊化が1970年以降という、大都市近郊化の時期の立地条件によるちがいの点である。なお、人口増加率、宅地増加率という変化指数でみるならば、図に示したように中央線セクターの30 km 圏では、宅地増加率のピークは1960年に、人口増加率のピークは1965年に表われており、それ以降は各増加率が低下しているのであるが、人口及び宅地の実増加量が決して少なくないことは図14からも明らかである。

50 km 圏での特徴は、増加率においてのみならず、絶対量としても宅地の増加が人口の増加を大きく上まわっていることである。羽村の動きは、あたかも開発初期の国立の如くであり、八街の動きは1960年頃までの東大和の如くである。従って、過去において、東京が経験してきた景観的には市街地の外延的拡大をもたらす大都市地域の形成が、今後も従来のように展開するとすればこれら50 km 圏での現在の先行的宅地化は近い将来に急激な人口増加をひきおこすであろうとも言えるが、高度経済成長から安定成長期に入ったといわれる現在、これからの動向を即断することは至難である。

上記のことから、東京大都市地域の形成過程の特徴をつぎのようにまとめることができる。

第1に当然のことではあるが、都市化の進行は宅地の増大をもたらす。しかし、人口増加と関連でみると、戦前期特に昭和初期までは、人口増加が先行した後に必要にみあうだけの宅地の増大が、既成市街地に隣接してなされたのに対して、戦後期特に昭和40年代では、40～60 km 圏において、人口増加に先だって広域的、長期的に宅地の増大がみられることである。

第2に、こうした最近の外遠地域での宅地の増大は、

戦前の国立市や、近年の多摩ニュータウン開発など計画的な大規模開発の故に人口定着（増加）に先行して宅地の増大をみたというよりも、趨勢としては、宅地需要を見込んだ個別的先行的宅地化の結果といえる点である。

特に、最近では50 km 圏以遠の、未だ人口増加が顕在化していない地域での宅地の増大が著しく、外遠地域での宅地供給量は飛躍的に増大しており、量的には宅地供給は不足していないのではないかとも思わせる。それらは、また、地価の急激な高騰を背景として価格的には需要実態にみあう宅地の供給ということもできるかもしれない。しかし、現状では東京都心を中心とする通勤限界地を越えた外遠地域であることは否めず、その結果、未利用宅地の多い広漠とした“大都市近郊”が肥大しつつあると理解すべきであろう。

第3に、そうした大都市内部地域での地価の高騰が、外遠地域での宅地供給を増大させているが、同時にそのことが大都市内部地域の地価をさらに押し上げているともいえる。それ故に、内部地域での住宅開発は、益々その敷地規模を狭小化（高密度化）させる一方、景観的には多くの残存空地（未利用宅地を含む農地、荒地など）を無秩序に介在した大都市居住地が形成されていることが指摘できる。しかし、これらの残存空地も趨勢としてはビルドアップをとまなう宅地化、つまり需要に即応した宅地化の傾向にある。そして、この傾向はややマクロには都市人口の増大そのものが停滞した20 km 圏における宅地増加の実状でもある。

第4に、1965年頃には人口増加に先行した宅地増加をみていた30～40 km 圏は、現在は宅地増加に人口増加が追いついてきている。住宅そのものの質の問題はあるもののそこでの需要に即応した人口増加と一致した宅地化は、増加率としては低下しつつあるが、量的には決して少なくない供給を実現していることが指摘できる。

4. 緑地的土地利用から都市的土地利用への転換構造

前章までにおいては、東京大都市地域の形成過程及びその特徴を、宅地と人口の増加による都市拡大という視点からみてきた。さらに、そこでの大部分は指数による論議であった。そこで、第4章では、いわゆる緑地を侵食する形での大都市拡大を、全土地利用系のなかにおける土地利用変化として、定量的かつ長期的に把握し、緑地から都市への土地利用転換構造を考察する。

東京大都市地域における土地利用変化の長期的趨勢をみるために、過去から最近までの地形図（1/50,000）を用いて、1 km² 標準メッシュ（地形図を縦、横20等分したもの）を設けて、土地利用項目の読みとりをおこなった。基礎資料としては、(1) できる限り過去のものにさ

表一 各キロ圏におけるそれぞれの土地利用の占める割合(ゾーン別) (%)

土地利用	年代	10 km 圏	20 km 圏	30 km 圏	40 km 圏	50 km 圏	全 域
林 地	1910	4.10	8.93	25.37	29.89	38.01	28.35
	1930	0.00	3.68	19.84	24.04	34.17	23.42
	1950	0.00	2.79	14.44	19.48	31.13	19.86
	1970	0.00	1.23	8.64	12.52	23.22	13.72
荒地・ 草地	1910	0.68	3.91	2.90	5.33	5.19	4.44
	1930	5.46	6.03	3.24	5.61	3.76	4.52
	1950	3.75	4.91	3.04	6.38	4.44	4.74
	1970	1.71	5.02	5.06	7.10	4.63	5.34
畑 地	1910	10.24	21.21	20.38	22.79	19.23	20.35
	1930	4.44	19.42	24.09	25.77	22.17	22.53
	1950	0.34	10.27	24.29	25.58	22.85	21.49
	1970	0.00	7.14	18.76	21.88	22.92	18.98
水 田	1910	22.18	35.94	19.77	20.59	21.98	22.84
	1930	11.26	29.69	19.50	21.16	22.85	22.07
	1950	3.75	23.21	18.35	21.21	22.54	20.67
	1970	0.68	12.28	16.19	21.30	23.22	18.78
都市的 土地利用 (うち市 街地)	1910	44.71 (34.81)	6.81 (6.47)	4.72 (4.11)	5.61 (4.99)	7.04 (6.90)	7.64 (6.85)
	1930	63.82 (49.15)	18.64 (16.85)	7.15 (5.86)	7.82 (6.77)	8.69 (8.38)	11.52 (10.08)
	1950	80.20 (55.63)	37.05 (28.91)	14.24 (9.85)	12.38 (9.40)	10.76 (10.01)	17.84 (13.94)
	1970	87.37 (56.66)	53.57 (41.07)	26.79 (19.07)	26.10 (18.33)	18.14 (16.09)	29.11 (22.01)
水 面	1910	18.09	23.21	26.86	15.79	8.54	16.39
	1930	15.02	22.54	26.18	15.60	8.36	15.93
	1950	11.95	21.76	25.64	14.97	8.28	15.41
	1970	10.24	20.76	24.56	12.14	7.87	14.06

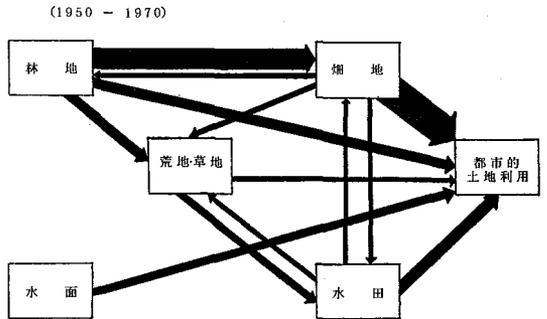
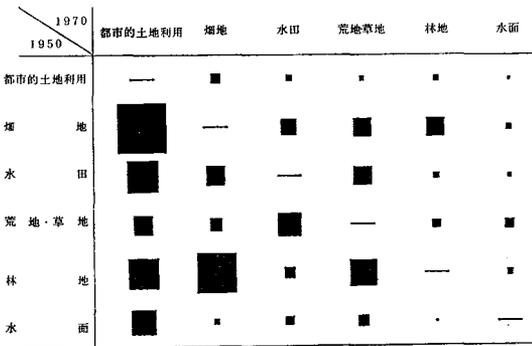
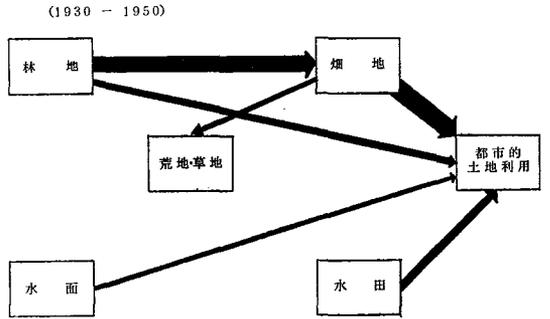
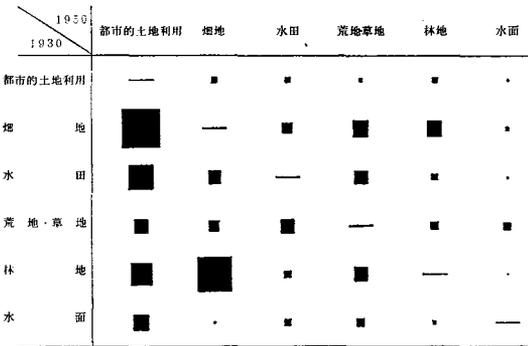
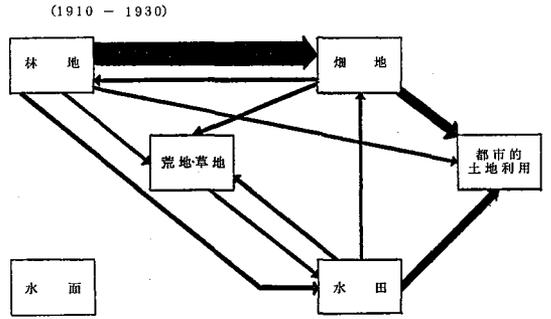
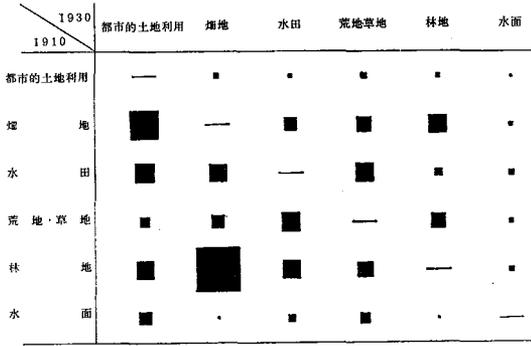
かのぼる、(2) 変化を量的に比較するために時代間隔を均等にする、(3) 第2章でのべた時期区分と対応付けが可能にしようとするという理由で、1910年(明治43年)、1930年(昭和5年)、1950年(昭和25年)、1970年(昭和45年)前後の地形図を用いた。なお本章では、1910—1930年を前期、1930—1950年を中期、1950—1970年を後期とよぶ⁴⁾。

表1は、各年代別に、50km圏全域および各km圏ごとにある土地利用項目の占める割合(%)をあらわしたものである。この表から、1910—1970年を通じての全域の全般的傾向として、著しい林地の減少と都市的土地利用の増加が認められる。林地は半分以下になっているのに対して、都市的土地利用は約4倍(うち市街地⁵⁾は3倍強)の伸びをしめしている。また、畑地、水田、水面については、わずかに減少の傾向が認められる。

林地の減少は、各時期、各圏域で全般的にみられるものの、とくに1950—1970年にかけて30km圏以遠で急速に減少していることが注目される。畑地、水田については、20km圏以内では初期から減少しているのに対して、30km圏では後期に減少が著しく、また40—50km圏では、ほとんど減少していない。

一方、都市的土地利用は、全般的に増加傾向をしめしているものの、10—20km圏では初期に急速な増加が認められ、30—50km圏では後期の増加が著しい。市街地に限ってみれば、10km圏では後期には市街地は頭打ちの傾向がみられるのに対して、30—40km圏では2倍強の増加をしめしている。

こうした土地利用変化について、緑地から都市への土地利用の転換構造をとらえるために作成したものが、図15である⁶⁾。ここでは、ある土地利用から別の土地利



100Km²

図-15 各年度間の土地利用変化

0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0%

図-16 各年度間の土地利用変化の構成比

用に変化した部分の面積を大ききでしめしている。この図から、つぎのような傾向を読みとることができる。

すなわち、東京大都市地域において、各時代を通じての最も顕著な土地利用転換は、樹林地の畑地化、畑地の都市的土地利用化である。また、1910—1930年では樹林地の畑地化がまさったのに対し、1930—1950年では樹

林地の畑地化と畑地の都市的土地利用化がほぼ同等となり、さらに1950—1970年では畑地の都市的土地利用化がまさるようになった。このほか、都市的土地利用への転換に関して、水田、樹林地、水面、荒地・草地の順に転換されていく傾向があり、その傾向は後期ほど顕著にみられる。

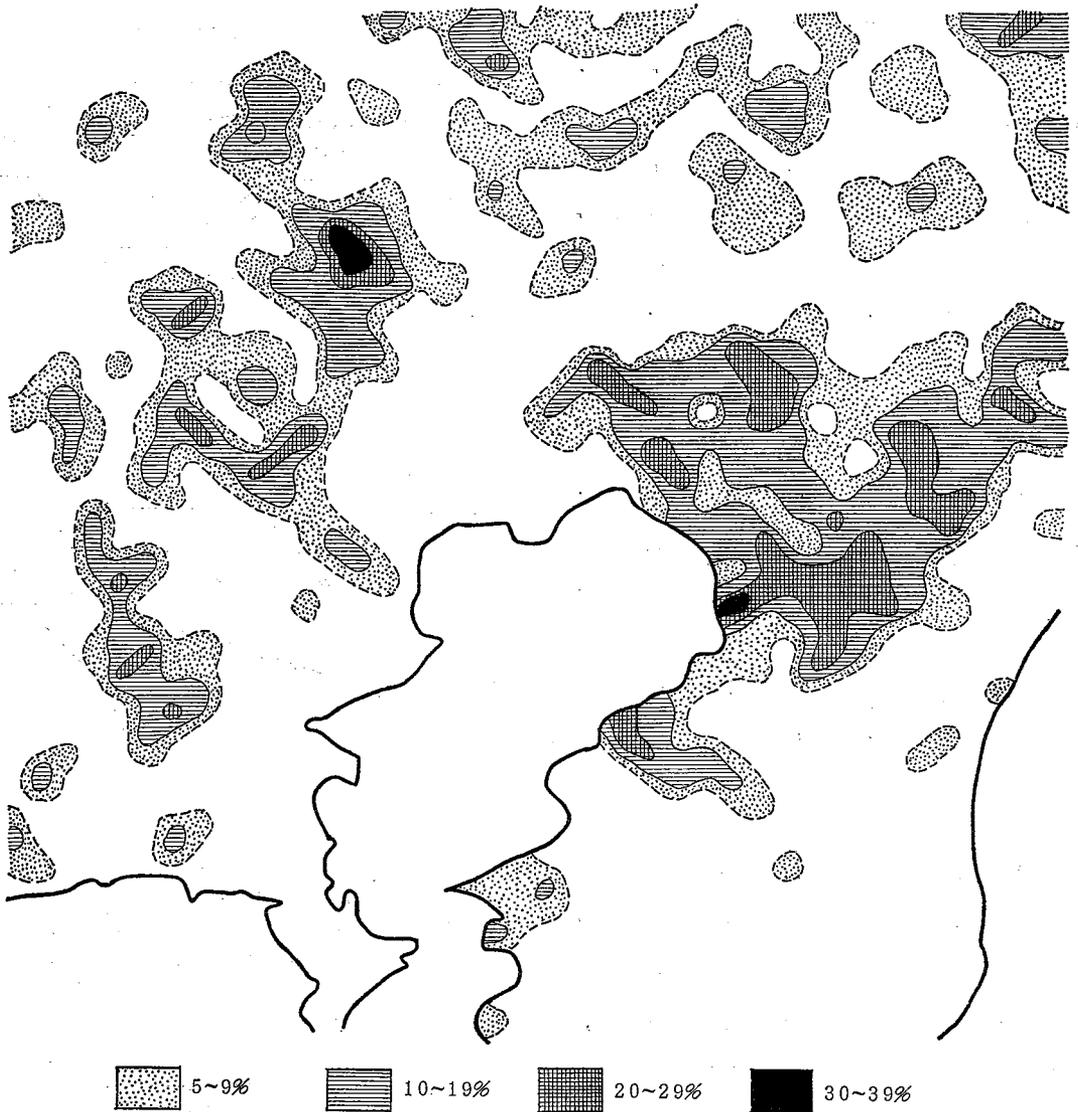


図-17 25歳当り林地の耕地転換率(1910—1930)

こうした土地利用転換をより構造的に把握するために作成したものが図16である。これは、ある土地利用がどの程度他の土地利用に転換したかを太さ(％の階級)で表示し、さらに変化の方向をしめしたものである。

前期の土地利用転換は、樹林地の畑地化が中心であり、畑地や水田の都市的土地利用化がそれにつづく。そのほかこの時期には、緑地的土地利用の項目相互の転換が認められる。すなわち、この時期の特徴は、緑地空間内部の質的变化であり、畑地造成や圃場整備を伴った生産性の高い農業的土地利用への変化が中心となってい

る。こうした変化は、いわば非都市的土地利用の側の問題である。この緑地空間の再編時代の主流をなす林地の耕地化がどの部分で活発であったかをみたものが図17である。この図から、耕地造成が台地を中心として全域にひろがっており、かつそれは距離圏とは無関係にひろがっていることが明らかとなる。従って、この林地から耕地への転換は、当時は大都市近郊化から独立した動きがあったことがわかる。

これに対し、中期の土地利用転換は、前期にひきつづく樹林地の畑地化等が認められるものの、主として緑地

表一 緑地的土地利用から都市的土地利用に変化した実面積(ゾーン別)

(km²)

	もとの土地利用	10km圏	20km圏	30km圏	40km圏	50km圏	全 域
1910 1930	林 地	8	7	7	10	14	46
	荒地・草地	2	7	2	2	0	13
	畑 地	21	46	12	26	23	128
	水 田	19	46	9	8	8	90
	水 面	8	1	8	2	2	21
	計	58	107	38	48	47	298
1930 1050	林 地	0	3	32	27	15	77
	荒地・草地	6	12	8	4	0	30
	畑 地	13	87	48	57	28	233
	水 田	19	51	10	7	14	101
	水 面	10	14	8	4	1	37
	計	48	167	106	99	58	478
1950 1970	林 地	0	7	31	53	53	144
	荒地・草地	2	13	11	21	11	58
	畑 地	1	48	108	124	113	394
	水 田	9	72	25	38	27	171
	水 面	9	12	15	58	1	95
	計	21	152	190	294	205	862
合 計		127	426	334	441	310	1,638

(畑地、水田、樹林地)の都市的土地利用化が顕在化し、同時にこの時期から水面の都市的土地利用化(うめたてによる市街地、工業地の造成)もみられるようになっていく。すなわち、この時期は大都市近郊化に向けた土地利用の転換構造が顕著に認められるようになった。

さらに後期の土地利用転換は、緑地的土地利用の相互置換、緑地的土地利用の都市的土地利用への転換が同時併行的にみられ、さらにその転換は著しく活発化している。すなわち、この時期の転換の特徴は、前期と中期の転換構造の特徴を兼ねそなえかつ、規模としては拡大したものといえる。とくに都市的土地利用への転換については、すべての他の土地利用項目からの転換が認められるに至っている。こうした傾向は、第二次大戦後の土地利用の再編と高度経済成長に伴う急速な東京の成長に裏付けられたものといえる。

いずれにせよ、全体を通じて樹林地の絶対量が減少し都市的土地利用の絶対量が増加したわけであるが、それが空間的にどう展開されていったかを、距離圏別にみてもみる必要がある。

表2は、距離圏別に、水面を含む緑地的土地利用から都市的土地利用に変化した部分の面積(km²)をしめしたものである。ここで、実面積を用いたのは、第3章で展

開した増加率を中心とする議論の欠点を補うためであり、とくに外遠地域の大都市近郊化を考える際には増加率以上に実面積そのものが重要な意味をもってくと考えられるからである。

緑地的土地利用から都市的土地利用に変化した面積は、前期から後期にかけて急速に増加し、後期の実面積は前期の約3倍弱にも達している。また、前期では都市的土地利用化が20km圏に集中しているのに対して、中期では20km圏を中心に40km圏までひろがるようになり、さらに後期には都市的土地利用化の中心が40~50km圏に移動するとともに、20~50km圏に広域拡散するようになったことがわかる。これは、先に第3章でのべた初期の近距離集中的都市拡大、後期の遠距離拡散的都市拡大という特徴を量的に裏付けるものであり、そこで区分した大正及び昭和初期(1915—1920, 1925—1930)、戦後高度経済成長期(1955—1960, 1965—1970)という大都市地域拡大の過程が土地利用の転換構造にも反映していることをしめしている。

都市的土地利用に転換された土地利用項目は、全時期を通じて畑地が最も多く、全転換面積の約1/2を占めている。しかし、旧市街地を含む10km圏では前期までに林地、中期までに畑地、荒地・草地在転換され尽くされた

結果、かろうじて水田及び水面からの転換（埋立）が後期にも認められるにすぎない。同様の傾向は20km圏にも認められ、畑地から水田へ、転換の主体がかわりつつある。他方、30km圏以遠では、すべての時期、距離圏において畑地の転換が主体となっている。

表2では、また、同時に水田及び水面から都市的土地利用への転換（埋立）が相当量に達しているが、これらの転換は、上述のように、畑地からの転換が先行した後に顕在化したものと考えらるべきであろう。なお、40km圏での水面からの転換は、京葉、京浜を中心とする工業地造成によるものである。

さらに、中期以降、30km圏以遠において、林地から都市的土地利用への直接的転換が顕著になり、特に後期、40～50km圏でのそれは注目すべきである。

なお、後期にかけて、一般に、荒地・草地の都市的土地利用への転換面積が拡大しているが、この地域では牧草地はほとんどみられず採草地もごくわずかであるから、荒地・草地の大部分は未利用地か土地利用転換の過渡的状态である。宅地造成や工業地造成が大規模化すれば当然完成までの過渡的状态が長びき、結果として荒地・草地の都市的土地利用化も顕著にみられるようになる。こうした都市化準備地としての荒地・草地は、計画的住宅団地建設などが拡大するにしたがって、今後さらに増加してゆくと考えられる。

以上のべた首都圏50km圏における土地利用の変化の特徴をつぎのようにまとめることができる。

(1) 長期的な土地利用変化の最大の特徴は、急速な林地の減少と都市的土地利用の拡大である。それは、林地が直接都市的土地利用に転換される以上に、林地の耕地（主として畑地）化、耕地の都市的土地利用化というプロセスを経て林地が減少し都市的土地利用が拡大している。いずれにせよ、結果的には、1910—1970年の間に都市的土地利用へ転換した実面積の78%に匹敵する面積の林地が、同時にこの間に喪失したのである。

(2) 時代別に土地利用の転換構造を要約すると、前期は農業生産性を高めるための緑地的土地利用の再編期、中期は都市的土地利用にむけての緑地の転換期、後期は緑地的土地利用の再編を内在しつつ広域的、かつ大規模な都市的土地利用への転換期であるといえる。

(3) 都市化については、第3章でのべたような、初期の近距離集中（10km圏）、後期の遠距離拡散（30km圏以遠）という特徴が再度確認できた。

5. 東京大都市地域の居住問題と多摩ニュータウン

以上本小論で述べてきたような諸事実は、居住問題への一般的関心が高まるにつれて、多くの人々の意識のな

かに感覚的には次第に明確な認知像として浮び上ってきていることであり、特に目新しい発見ではないかもしれない。しかし、それにもかかわらず、本小論においてこうした東京大都市地域の形成の過程をあらためて振り返ってみたのは、——多摩ニュータウンにかかわる居住問題とは決して多摩ニュータウンそのものの個体から生まれ出る性格のものではなく、従って、長い年月の東京大都市地域拡大の一環として、東京大都市地域の居住空間拡大様式そのもののなかにおいて論じられるべき性格のものである——ことを主張したかったからである。

この意味では、多摩ニュータウンにかかわる居住問題研究の視点の第1には、住宅供給事業としてのその諸性格が先ず問われるべきことは自明である。

本小論でみてきたように、明治以降の東京大都市地域の拡大の性格にはかなり明確な時代差があり、現在提起されているような形での居住問題の意識は、そのうちの最終期にあたる戦後経済成長期以降の東京大都市地域の急激な膨脹にともなって発生したものと認識されている。

しかし、ここで、“戦後大都市地域の急激な膨脹にともなって”という上述の表現は実は必ずしも適確でない。何故ならば、居住問題に関する特にその初期以来の意識の力点の1つは、住宅絶対数の不足に対応すべき住宅供給の問題にあり、本小論に述べられたような戦後の急速かつ膨大な大都市近郊化現象は逆にその結果としてもたらされたと見るべきものであるからである。さらに立ち入っていえば、戦後の住宅供給には種々困難な支障問題が多く、それがこのように拡散的でもあり、かつ、大都市人口集中そのものに比べて不均衡なまで遠方に都市化前線を押し拡げて行くという戦後段階の大都市近郊化の特色を形づくっていったとみてよいであろう。いわば、中央線沿いの西郊拡大に始まり、最近の多摩ニュータウンの建設までの半径50kmに及ぶ東京大都市圏の戦後の展開は、そのまま基本的にはコストとの闘いであった住宅供給事業の足跡であり、また、各種住宅供給主体——個人需要者自体も含む——のそのための供給手法開発の苦闘の歴史そのものであるといつてよい。

ただ、不幸にして、大都市土地利用あるいは大都市近郊土地資源の活用の観点からその経過をふり返れば、このような戦後の大都市近郊化（都市域の拡大）には、時代的にも、あるいは地域的にも、いささか全体的統一性を欠く憾みがないでもない。本論中にも若干言及したように、住宅供給をより計画的で一貫した整備意図をもって統一しようとするさまざまな行政的努力もないではなかったが、戦後の住宅供給事業をめぐる諸状況はそれほど容易なものではなく、都市化前線に端的に表われている近郊化地域の時代的外延移行のなかで、それぞれの時期に可能な地域で、また、その時期に可能な方法で手を

着けるといった、いわば場当り的な供給の単なる時間的蓄積として産み出されたものが現在の東京大都市地域であることも事実である。従って、その最終期における多摩ニュータウンの建設に至るまでの間、一方では、無数ともいえるような相互に脈絡のない多様な住宅地諸類型が形成され、他方では、多くの非有効利用空間を内部に抱え込みながらひたすらその都市化前線を外へ外へと押し出さざるを得なかったのが戦後大都市拡大の大きな特色であることを否定できない。しかも、形式の時期と様式を異にするそれらすべての住宅地類型も、現在の時点における社会資本として評価すれば、いずれも一連の東京大都市地域における住宅需給構造全体の連鎖のなかに一体化され、相互に関連して機能するものと考えられよう。例えば、先に報告したような住宅需要側の住み換えの構造を認めるとき、これ等の住宅地諸類型が相互に機能的関連体として考察されなければならないことは容易に理解され得る(渡辺, 1978)。

このような観点から多摩ニュータウンを眺めるとき、その住宅供給事業としての類型的性格とそのような類型的住宅供給に対する需要の所在の2点の正しい評価の問題が、最も基本的な研究対象事項の1つとなるであろうことは疑いえない。すなわち、その住宅供給事業としての手法の基本的発想、事業実施の運営管理問題、供給される住宅及び住宅地域の物的特性、需要市場に供給される流通構造と将来にわたる管理及び更新問題といった諸構造、それらを導き出す実現の組織、それらによりもたらされる最終的な費用効率の問題、及び、そのような類型に対する需要層の量とその時間的変化の問題などが、他の地域に展開されている異った時期の諸住宅供給様式との対比で評価される必要があろう。

多摩“ニュータウン”を視点の中心に置くとき恐らく第一義的に重要な意味を持つであろう上述の(住宅供給事業としての評価の)観点は、しかしながら、“多摩ニュータウン地域における居住問題”を考えるすべてではない。居住者の側からみた居住問題として考えれば、その地域における住居の供給・入手の問題は一応当面的には既解決の段階であり、むしろ、その地域における居住をめぐる諸状況の設定、若しくは、広義の居住環境条件とでもいうべきものがその主たる内容を構成してくることになる。

それは平易に表現すれば、“暮し易さ”“住み易さ”の問題、あるいは“居住の質の問題”ともいえよう。そして、この場合、居住の質の問題の重要な一要素として、供給される住居建築そのものの資質の問題が先ず指摘されていることも極めて明白であるし、事実、上述のような住宅供給の努力が、その進行によって却って次の段階の都市問題として居住の質の問題を導いているとの指摘は最近急速に表面化している。確かに、居住問題への従

来の対応のあり方であった住宅供給の視点の延長上に“質の問題”を眺めるとき、先ず問われるのが供給される住居の質の問題であることは間違いない。そして戦後の広大な大都市地域拡大にもほぼ限界的な徴候が現われ始め、既成市街地を含む諸再編が潮流化しようとする現時点において戦後の大都市拡大を顧みれば、この問題もまた今後の居住問題を考える極めて重要な一項目を形作ることは疑う余地がない(中林, 1978)。

しかしながら、この種の問題は本来すでに第1の視点に包括されるべき問題と考える。ここでいおうとする住み易さ、暮し易さの問題とは、住居建築の外側に広がるさまざまな要素のことであり、例えば、本小論で観察した居住地域の外延拡大によって惹き起される職住分離の構造や、周辺緑地の景観構成などといったような問題である(武内, 1980)。

このような意味での居住条件の多彩な内容を検討する観念として、それを2種類の条件群に大別して考えることは整理上有効と思われるし、それが多摩ニュータウンの居住問題を検討する際にも上述の第1の視点に続く第2、第3の視点を形成するように思われる。すなわち、さきに触れたことがあるように(渡辺, 1978)、暮し易さの内容には、例えば陽当り、風通しとか、周辺の緑や見晴らしとか、交通騒音、居住社会の近隣構成といった自然及び社会の両面にわたるいわば生態論ないし静態環境論的な視点を必要とする環境特性と、世帯主の通勤、主婦の買物、子供の通学などに代表されるような、いわば、居住者行動論ないし動態構造論的視点に関わる居住条件の2大別が可能であろう。勿論、この両者は整然と2分し得るものでなく、休日散策の適地、子供の遊び場といった両者の境界領域にまたがる生活環境要素も多いが、しかし、多くの場合にこの両者は基本的に異質な居住条件要素として現実に出現する傾向が強い。

戦前、戦後を問わず、およそ居住の構想においては、両者を兼ね備える条件整備が常に目標ではあった。そして、こうした2つの側面は論理的には必ずしも矛盾するものではないとはいふものの、戦後の現実の大都市近郊拡大にあっては、両者はとかく相反する要求として存在せざるを得なかったのも事実である。勿論、戦後大都市近郊拡大の進行の間にも、両者の調和に関する問題提起が無かった訳ではないのであるが、それを顧みれば暇もなく現実の住宅供給は進行して、戦後東京の西郊発展より最近の多摩ニュータウンに至るまでの大都市地域拡大が既成事実として形成されてきてしまったというのがむしろ実感である。その間の経過及び結果を眺めてみると、住宅供給事業執行における他の困難性打開が常に優先して、こうした居住環境条件の2側面の兼ね合いの問題は、各住宅供給主体の諸事情や、住宅建設地域の諸状況構成のなかで常に個別的に処理されてきた。このよう

な供給側の判断処理にこの問題が委ねられてきた免罪符は住宅絶対数の供給という至上命令であり、また居住条件の質の要求を問い得ない余裕なき住宅需要の存在であった。

従って、居住条件のこうした2側面の組み合わせに関しても、戦後の東京大都市地域拡大は極めて多様な住宅地類型を作り出している。多摩ニュータウンを代表例とする最近の大規模住宅地開発をその1つの典型的類型地域として他の類型地域と比較評価することも可能であろう。何故ならば、ここに述べたような居住条件要素の側面は、それぞれ、多くの面において住宅供給地の位置に関わる地域的要素と関連づけて考えることが可能な場合が多い。それ故に、この意味の居住条件を考えるためには地域的整理観念により有効に比較評価し得ると考えられるからである。さらに付言すれば、その地域における住宅供給の時期と様式を媒体として、上述の住居建築の質の問題をもこうした地域的類型整理にある程度までは持ち込める可能性がある(渡辺 1978, 中林 1978)。

こうして考えてみると、多摩ニュータウンの研究の今後に必要なとされる1つの課題は明らかであるように思う。すなわち、上記の3つの視点のうち、住宅供給事業としての評価を問う第1の視点についてはすでに多くの論評がなされているところであり、かつ、その先の議論の展開は筆者等の能力を超える。しかし、第2の視点である生態論的居住環境条件と第3の視点である生活行動論的居住条件の両者及びそれら両者の組み合わせ——第4の視点——については意外に正確な評価——多摩ニュータウン個体としての状況認知ではなく、東京大都市地域全体の諸住宅地類型との比較検討における相対的な評価——はいまだ充分になされてはいないように思われる。もって今後の研究課題としたい。

註

- 1) 首都圏整備計画推計による(石田, 1968)。
- 2) 増加指数とは、n年度の人口を100としたときのn+5年の人口を示したものの。
なお、10km圏での1940—1950年及び1965年以降、20km圏での1940—1950年の動きは、戦時での人口減少及び、最近の人口減少のためであり、必ずしも宅地増加をとまなっていない。
- 3) 東京東郊50km圏は、1970年以降、成田新空港及びニュータウン、竜ヶ崎ニュータウン等大規模開発による宅地の急増をみているが、全体趨勢としての経年変化は、図13の如く理解するのが妥当であろう。
- 4) 第2章では、四期に時代区分したが、第4章では土地利用転換を定量的に比較検討するために各経年数を一致させることが必要であり、第2章での時期区分か

ら各時期の定性的特徴を勘案して第三期と第四期をあわせて、1910—1930, 1930—1950, 1950—1970の各20年間、3区分とした。

- 5) 都市的土地利用には、農村的集落、公園・学校・工場などの大規模都市的施設を含む。また、市街地とは、住宅及び商業施設の集積した地域を指している。
- 6) 図15において、各土地利用区分間の転換面積に、若干の誤差がある。これは、各標準メッシュの土地利用を、その1kmメッシュ内で最も卓越した土地利用に代表させ、その変化を計測したものであるために生じているのであるが、本章での議論の枠では許容される程度である。

文献一覧

- 石田頼房
1968 『大都市圏の発展と計画』『都市構造と都市計画』、東京都立大学都市研究会編、pp. 621—664。
- 石塚裕道
1968 「資本主義の発展と東京の都市構造——明治期の地図と統計資料よりみた——」『都市構造と都市計画』東京都立大学都市研究会編、pp. 15—68。
- 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。
- 建設省
1974 『首都50km圏緑地保存整備計画調査報告書』
- 佐々木博
1977 「首都50km圏の緑地面積の変動」『人文地理学研究』第1号、筑波大学地球科学系、pp. 101—109。
- 武内和彦
1980 「多摩丘陵の緑地現況に関する植生学的研究」『総合都市研究』第10号、東京都立大学都市研究センター、pp. 59—68。
- 中林一樹
1978 「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」『総合都市研究』第4号、東京都立大学都市研究センター、pp. 37—61。
- 橋詰直道
1979 「東京大都市圏の緑地減少について」『駒沢地理』第15号、駒沢大学、pp. 83—92。
- 堀内享一
1978 『都市計画と用途地域制——東京におけるその沿革と展望——』西田書店、pp. 43—

- 59。
 山鹿誠次
 1973 『都市地理学(三訂版)』大明堂, pp. 127—130。
 渡辺良雄
 1978 「大都市居住と都市内部人口移動」『総合都市研究』第4号, 東京都立大学都市研究センター, pp. 11—35。
 Nakabayashi, I.
 1980 “The postwar growth of Tokyo and the architectonic changes of its built-up area.”
- Geogr. Repts. of Tokyo Metropolitan Univ. 14, 111-140
 Watanabe, Y.
 1972 “Some aspects of recent Japanese metropolitan growth.” Geogr. Repts. of Tokyo Metropolitan Univ. 6/7, 51-62.
 Yamamoto, T.
 1980 “Urbanization and land price of Tokyo metropolitan area” Geogr. Repts of Tokyo Metropolitan Univ. 14, 95—110

GROWTH OF THE TOKYO METROPOLITAN SUBURBS AND A VIEW-POINT ON TAMA NEW TOWN STUDY

Yoshio Watanabe*, Kazuhiko Takeuchi*,
 Itsuki Nakabayashi* and Akira Kobayashi**

Comprehensive Urban Studies No. 10. 1980, pp. 7—28

This report intends to trace back the sequential development of the metropolitan suburbs of Tokyo since the Meiji era and defines the three distinguishable stages in their each having its own peculiar characters of suburbanization.

(1) Growing population of the metropolis could be mostly accomodated by the reformation of landuse of the feudal Edo town area till 1923 when the Great Kanto Earthquake hit this metropolis.

(2) After the destruction of the city proper by the earthquake, the out-flowing population began to heavily concentrate into suburban locals, however restricted in their areal extent within a relatively narrow zone adjacent to the already built-up area.

(3) The apparent and broadly spreading suburbanization has taken on aquite dispersive nature since the World War II, and (i) that occupies an area with a radius of about 40 km till 1960. After that, (ii) the tendency accelerated and now occupies an area outside a radius of about 50 km.

The paper also discusses the relations among population growth of the city, the development of the suburban population and the enlargement of housing lands.

(1) The metropolitan growth in the first stage did not cause any distinct development of a suburban population nor suburban housing lands.

(2) The suburbanization population tendency by population out-flow in the second stage was considerably striking but small in its areal size as compared to the growth of a metropolitan population. The increase of suburban housing lands was generally preceded and dominated by the growth of a suburban population.

(3) Postwar growth of the metropolis produced a broad sudurban residential sphere disproportionately large compared to the population growth of the city. The supply of suburban housing land is far more vigorous as compared to the increase tendency of a suburban population at this especially on the outside of the suburbanization front.

Further the paper reveals the process of a accelerating decreasing trend in open

spaces, an important factor in environmental problems in metropolitan life.

(1) Decrease of open-spaces around the metropolis was not directly caused by metropolitan growth in the first stage.

(2) Metropolitan growth in the second stage brought about the decrease through a course in which woodlands were converted to farmlands in the outer zones and farmlands were converted to suburban housing lands in the inner zones.

(3) All categories of open space were directly converted to suburban housing lands during the last stage, accompanying the requisite mutual conversions of land use items within open space.

The establishment of Tama New Town in recent years should be interpreted on such findings, and it must be functionally evaluated as a part of the whole constitution of the present land use system of the metropolitan area.

* Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

** Kanto Bureau, Ministry of Construction