総合都市研究　第19号　1983

大都市の内部市街地に関する研究(1)

――東京の都心周辺高密市街地の現状に関する資料――

中　林　一　樹*

要　　約

本論は，戦後経済成長期以降に欧米大都市で論じられてきた，インナーシティ問題について，首都圏の内部市街地である東京区部での現状分析を試みたものである。本論では，インナーシティ問題的状況を把握するためのデータの収集をおこない，今後の分析の資料とするとともに，収集したデータの若干の分析をおこなった。その結果，東京においてインナーシティ問題が顕在的であるのは，都心部ではなく，旧来の住工商混在地域である都心周辺高密市街地であることが確認しえた。

1　はじめに

高度経済成長期以降，我国においても大都市内部市街地の定住人口の減少，地域活力の低下が注目され，いわゆるインナーシティ問題として論じられるようになった。本論は，首都圏3000万人の中心的市街地である東京区部をとりあげ，インナーシティ問題として指摘されている多様な項目の最新データを収集し，区別にその現状を把握して，東京における内部市街地のインナーシティ的状況の現段階を検討するための資料である。

2　インナーシティ問題とは

現在の東京大都市地域は，市街地において50～60kmの圏域に連担し，人口約3000万人の巨大な地域を形成している。1923年関東大震災当時の東京の市街地は，半径5kmほどであり，1945年大戦末期でようやく10～15kmの圏域及び川崎・横浜の市街地と連担しつつあったにすぎない。大戦末期の空襲による東京の壊滅は，東京の人口を激減させ，1945年11月の人口調査によると，区部人口は，1940年の678万人に対して，278万人にすぎなかった。ここから再出発した東京の都市成長は，1946年4月には344万人，1947年10月には418万人，1948年8月には456万人，1950年10月で539万人，そして，1955年の国勢調査では，697万人と戦前の最高人口数を上まわったのである。こうした人口増加は，日本及び東京の社会・経済の復興と軌を一にしており，戦後10年間の東京は，千代田，中央の都心区も含め，全域で人口増加傾向にあったのである。

その後も，区部の人口増加傾向は続き1960年には831万人，1965年には889万人になっていたが，1970年になると，区部人口は884万人と頭打ちの状況となった。この1955年以降において，東京大都市地域は，急激な市街地の外延化と都心部での人口減少という様相変化をみせてくる。区別にみると，国勢調査人口ベースで，1960年時点で，千代田，中央の2区で人口減少をみ，1965年には千代田，中央，港，文京，台東，墨田，荒川，品川の8区が，1970年では16区が人口減少に転じたのである。

こうした，高度経済成長期の都市化の進展に伴

*東京都立大学都市研究センター・理学部

う近郊での人口急増と，都市部で人口減少という大都市の人口動向については，既に多くの研究がある。従来，こうした現象を派生した“都市化”がもたらす問題は，ともすれば無秩序に形成される近郊での新市街地形成上の問題と，既成市街地への人口集中を背景とする過密居住に関する問題に研究的焦点及び都市政策的焦点があてられてきた。大都市の加速的成長の中で，都心やその周辺はＣＢＤとしての業務商業地区，及び商工住混在地区として位置づけられ，都心の人口減少（人口空洞化）はむしろ都市発展の必然であり，人口減少自体が都市政策課題として取り上げられたことはなかったといえる。都心機能の拡散や工業の再配置も，大都市への人口集中の抑制と大都市地域の拡大による遠距離通勤や都心の交通問題への解消策として議論されてきたのである。

我国の大都市と同様，欧米諸国の大都市においても，第二次世界大戦後の経済成長期には，同類の都市化現象が生じていたといえる。しかし，我国の高度経済成長に対して欧米諸国の相対的に低い経済成長速度，とくにベトナム戦争後の欧米諸国の経済成長の停滞化の結果，成田（1977）によればアメリカでは1960年代にすでに認識されていたセントラル・シティの衰退問題が，1970年代後半にはインナーシティという用語を用いてより広汎に議論されるようになった。同じくヨーロッパでも70年以降にインナーシティ，インナーエリアの衰退問題が論じられてきた。とくに，グリーンベルトとガーデンシティの発祥の地ともいえるイギリスは皮肉にもインナーシティ問題を公的な都市政策の課題として掲げた最初の国であった（成田，1980)。こうした，欧米諸国のインナーシティ問題は，大都市圏の中心都市あるいは都心とその周辺地区において，①地域社会の衰微（人口減少，人口の高令化，低所得者の集積など)，②経済の衰退（工業と旧態的三次産業における雇用機会の減少，事業所得の減少，失業者の増大，非熟練労働力の集積，収入の減少，投資の低下，地価の低下など)，③市街地環境の衰微（建物・施設の老朽化，空屋の増大，低水準住宅の推積，退廃的な景観など）及び④社会病理的状況の集積（少数民族問題，住所不定者等の集中，犯罪の増大，疾病の増大など）に整理される現象が発生している，あるいは発生しつつあることと定義される[1]。

一方，我国においても1965年以降，都心部のみならず周辺高密市街地での人口減少は著しい。東京で，戦後のピーク人口に対する1980年人口の割合でみると，都心区では50％以下であり，都心周辺区でも50～70％で，さらに減少傾向にある。（図—１）こうした急激な人口減少に対して，高度経済成長期以降つまりオイルショックを境とする70年代中期以降，従来の都市成長現象の一環としての人口空洞化という観点とは異なる観点において，人口減少問題が議論されだした。住宅公団(1979）によれば，東京区部における主要政策課題として，「人口の呼戻し」を都心３区（千代田，中央，港）では挙げており，さらに人口政策として「人口増加」を図っているのは，都市３区に加えて台東，文京，荒川，豊島，墨田，北，足立，江戸川の11区に及んでいる。こうした人口減少問題への関心の背景は次の４点に整理しうる。第一にオイルショック以降の経済成長率の低下及び都心部での人口減少は，欧米諸国でのインナーシティ問題が我国にも発生するのではないかという漠然とした不安を与えたことがある。第二として，自治権拡大運動を展開してきた東京特別区では，1972年の区長公選を含む「特別区制度の改革に関する答申」に基づき1975年に地方自治法が改正されて“市”並みとなったにも拘らず，大幅な人口減少が行政機構の縮少や議員定数の削減などに結びつきかねないとの行政当事者の意識がある。第三として，浅草に代表されるかっての中心商店街の相対的地盤沈下など，華かさやにぎわいの喪失として生活感覚上に顕在化してきた人口減少に対する住民（とくに現住地権者）の焦燥感ともいうべきものがある。さらに第四として，オイルショック以降の宅地開発・住宅開発・建設全般のいきずまり状況の打開策として，既成市街地での住宅供給や環境改善等の再開発論，土地利用高度化論の展開がある。これは，人口減少問題への対策としての議論と混同されがちであるが，人口減少問題を標傍した経済戦略としての都市開発論として

の色彩の濃いものである。

しかし，我国においては，都心及び周辺高密市街地における人口減少が著しい反面，経済成長は低下しつつも衰微とは認められないこと，社会的不利益が集積しているとも認められないこと，とくに少数民族問題が欧米に比べれば皆無に等しいとして，インナーシティ問題は生じていないとしつつも，我国のインナーエリア問題として，①伝統的地域社会の崩壊，②地域生活環境の悪化，③社会資本ストックの遊休化，の三点の指摘に留められることが多かったのである。その基底には都心及び周辺高密市街地の住宅水準・居住環境水準の低さ，地震火災に対する危険性への認識があるのも事実であろう。

加えて，宮本（1980）によれば，「必ずしも楽観できないのは，製造業の雇用人口が絶対的・相対的に減少していることである」として，都市型工業の衰退を危険視している。川崎市川崎区（君嶋1980）や尼崎南部地区（大山1980）神戸市長田区（神戸都市問題研究所1981，延藤・宮西1981）など，住工混在市街地及び製造業を基盤としてきた地域において，経済の衰退的状況に直面していることも事実である[2]。人口減少問題に端を発したともいえる我国インナーシティ問題も，都市の経済基盤であった工業について，特に都市型工業の再生についての議論が活発化してきた（小森1983，三輪1983，竹内1983）し，さらに「農業人口が10％程度になって追加労働力の供給源としてもはや農村に期待しえなくなったいま，労働力再生産の場は，都市人口の高齢化の問題とあわせて今後の都市に対して深刻な重要性をもつ問題といえる（崎山1981)。」との指摘の如く，大都市の構造が大きな変換期に到っているのである。それは農村を背景に就業の場としての大都市成長から，自立的大都市発展への転換ともいえる。従って，居住の場（労働力再生産の場）としての近郊と，就業の場としての都心及び内部地域という二項対立的大都市の構造概念に対し，近郊における就業，都心及び内部市街地における居住という問題が，今後の大都市構造の理解のために重要となるであろう。さらに，大都市内部地域の居住問題は，地域社会の自立性との視点から，「定住」が重要な問題となるのである[3]。

本論では，こうした観点から，従来インナーシティ問題と一括して論述されてきた大都市内部地域とくに都心周辺高密市街地での最近の動向を，各種の区別の統計資料から把握した上で東京のインナーエリアを類型化し，自立的地域社会形成の視点からその特徴を整理するものである。

3　東京区部にみる大都市内部市街地の現状

欧米諸国の大都市，工業都市でのインナーシティ問題として指摘される，次の4項目について，各種データから，東京区部の現状をみてみよう。

(1)　地域社会の衰微

1．対ピーク年夜間人口比（1980）
2．普通世帯増減率（1980）
3．対ピーク年昼間人口比（1980）
4．65才以上人口比（1980）
5．65才以上人口比の増減率（1975—1980）
6．高齢者（65才以上）のみの世帯比（1980）
7．5年以上居住世帯比（1980）
8．5年以上居住世帯比の増減率（1970—1980）

(2)　経済の停滞

9．従業者増減率（全産業：1972—1981）
10．製造業従業者増減率（1972—1981）
11．卸小売業従業者増減率（1972—1981）
12．完全失業者率（1980）
13．平均公示地価上昇率（1978—1981）
14．宅地あたり着工床面積比（1976—1980）
15．着工建物に占める事務所・店舗率（1976—1980）
16．年間商品販売額の伸び率（1970—1979）
17．年間製造品出荷額の伸び率（1970—1979）

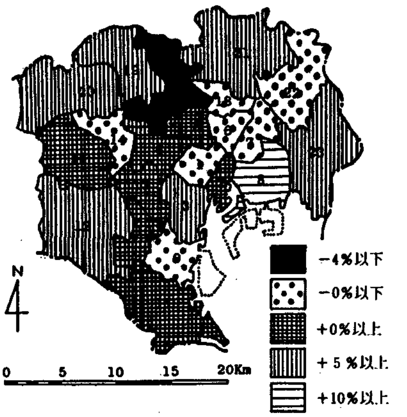
(3)　市街地環境の衰微

18．宅地あたり人口密度（1980）

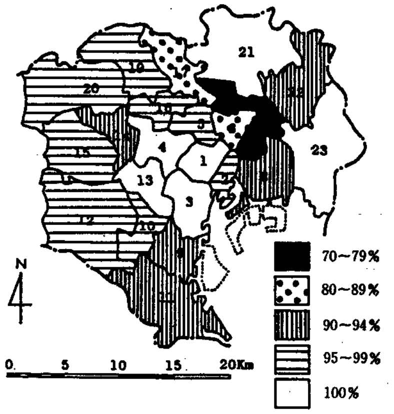
19. 宅地あたり容積率（1980）
20. 30m²未満の狭小住宅比（1978）
21. １時間未満日照の住宅比（1978）
22. 最低居住水準未満の居住世帯比（1978）
23. 1960年以前の住宅比（1978）
24. 設備共同木造アパート居住世帯比（1978）
25. 空家率（1978）
26. 50m²未満の土地所有者比（個人：1980）
27. 持家率（1980）

(4) 社会病理的状況の集積
28. 生活保護世帯率（1980）
29. 不良行為少年補導率（1980）
30. 刑法犯罪発生率（1980）
31. 結核登録患者比（1980）
32. 外国人構成比（1980）

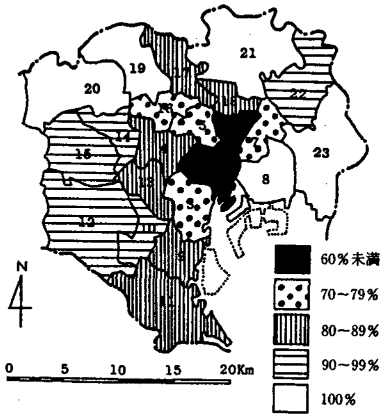
以上の１～32について，区別に図示したのが図—１～図—32である。



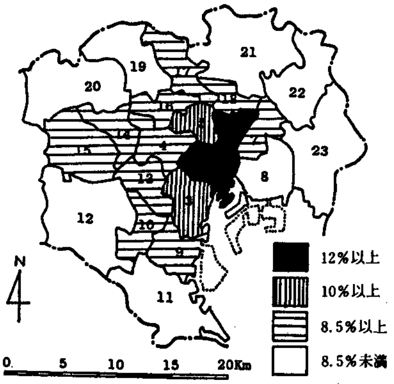
図—２　普通世帯増減率（1975—80，国調）



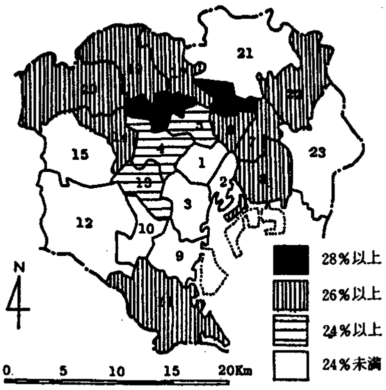
図—３　対ピーク年昼間人口比（1980，国調）



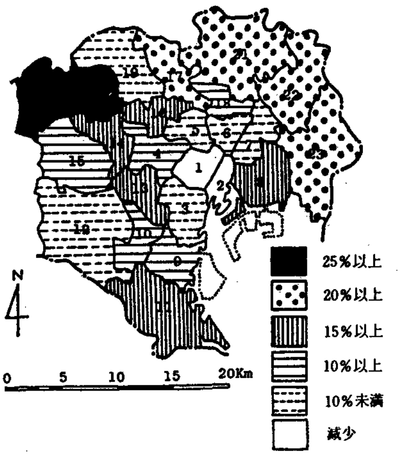
図—１　対ピーク年夜間人口比（1980年国調）



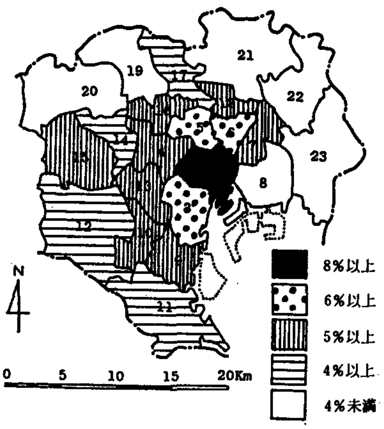
図—４　65才以上人口比（1980，国調）



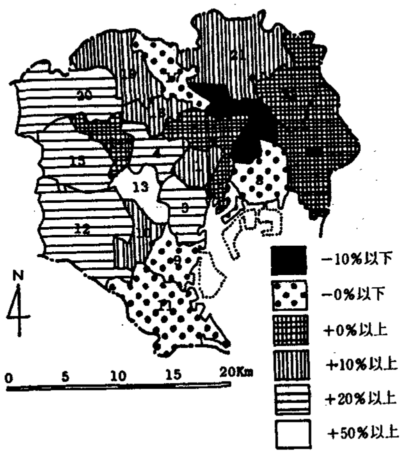
図—5　65才以上人口比の増減率（1975—80）



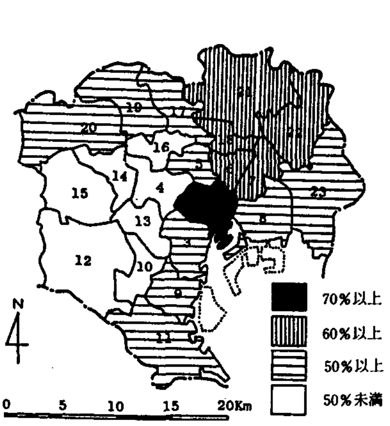
図—8　5年以上居住世帯比の増減率（1970—80）



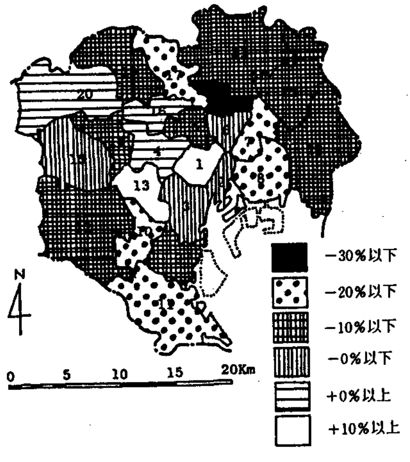
図—6　高齢者のみの世帯比（65才以上，1980年国調）



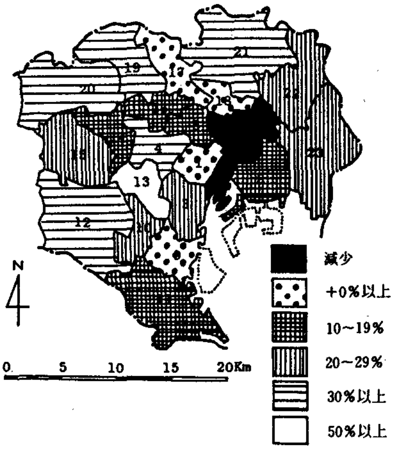
図—9　従業者増減率（全産業：1972—81，事業所統計）



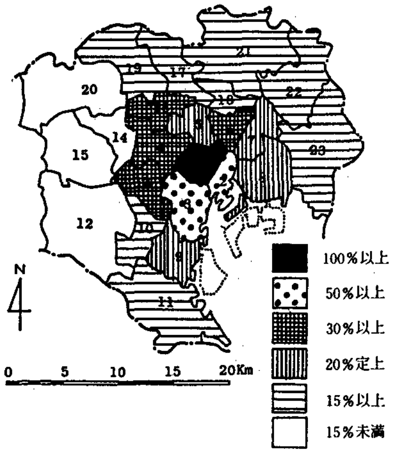
図—7　5年以上居住世帯比（1980年国調）



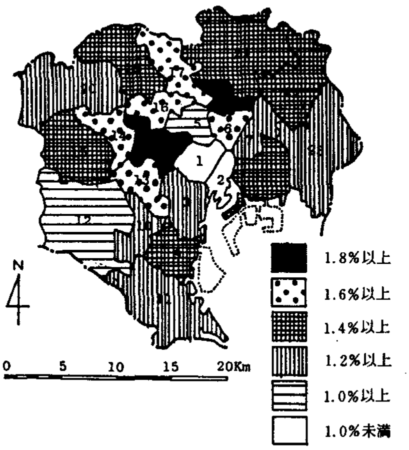
図—10　製造業従業者増減率（1972—81）



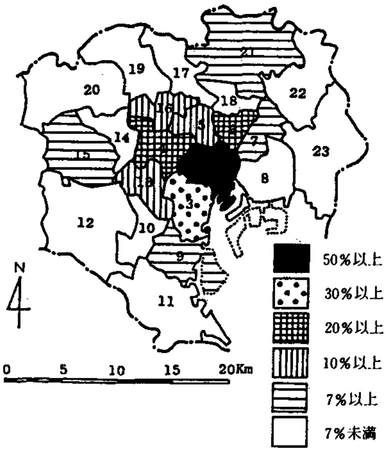
図—11　卸小売業従業者増減率（1972—81）



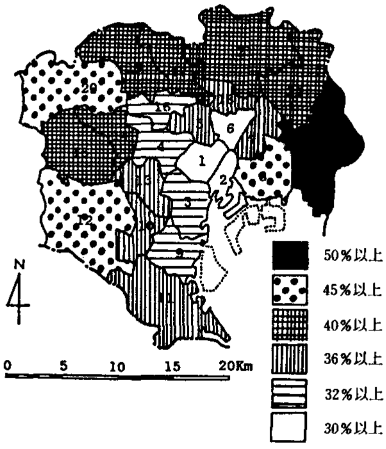
図—14　1980年の宅地あたり着工建物床面積比
（1976-80，着工統計，課税年報）



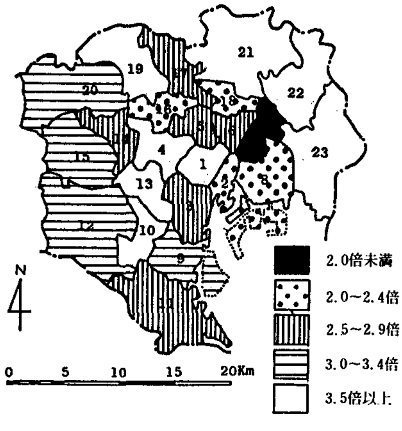
図—12　完全失業者率（1980年国調）



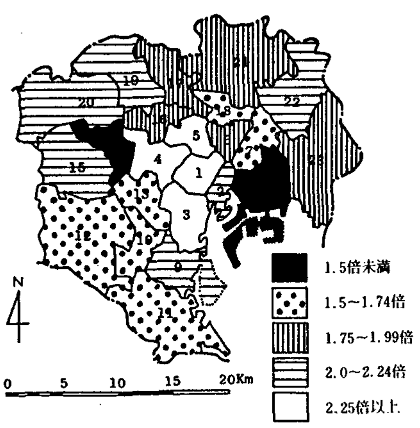
図—15　着工建物に占める事務所・店舗率（1976—80，着工統計）



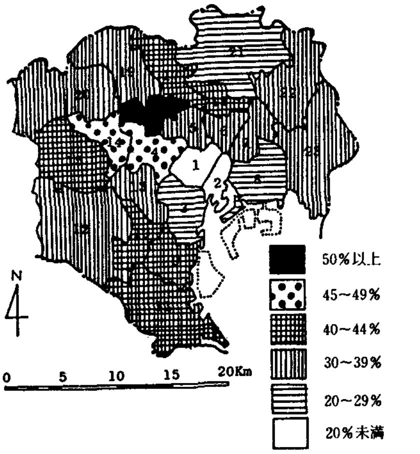
図—13　平均公示地価の上昇率（1978—81，東京の土地）



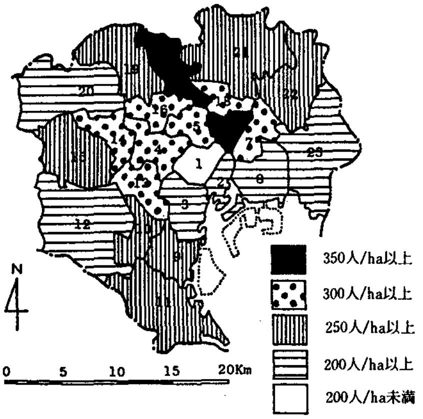
図—16　商品販売額の伸び（1970—79，商業統計）



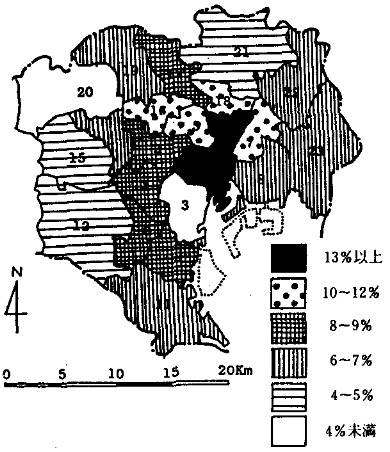
図—17　製造品出荷額の伸び（1970—79，工業統計）



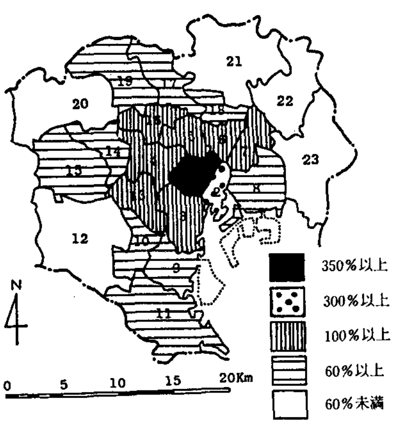
図—20　30m²未満の狭小住宅比（1978．住調）



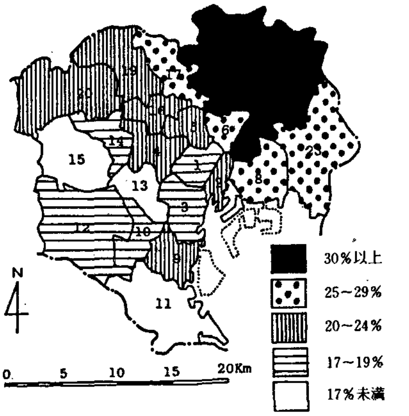
図—18　宅地あたり人口密度（1980年国調，課税資料）



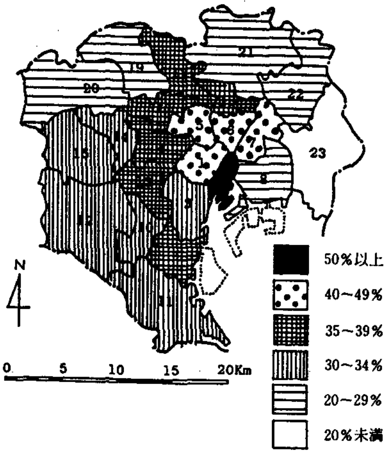
図—21　1時間未満日照の住宅比（1978，住調）



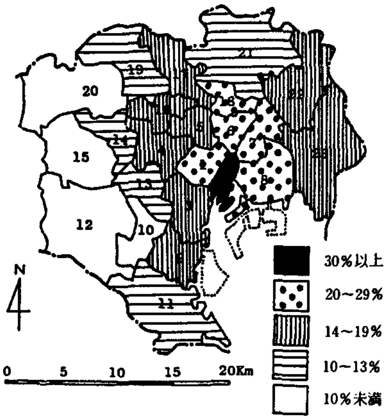
図—19　宅地あたり容積率（1980年，課税資料）



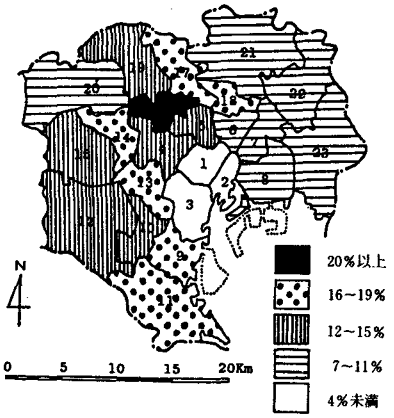
図—22　最低居住水準未満の居住世帯比（1978，住調）



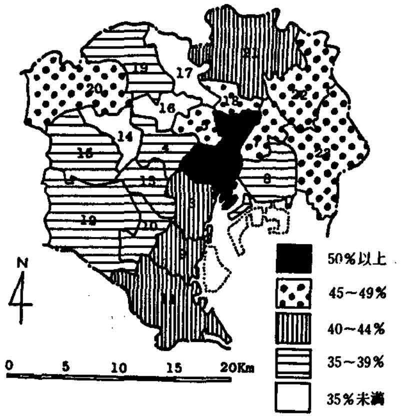
図―23　1960年以前の老朽住宅比（1978，住調）



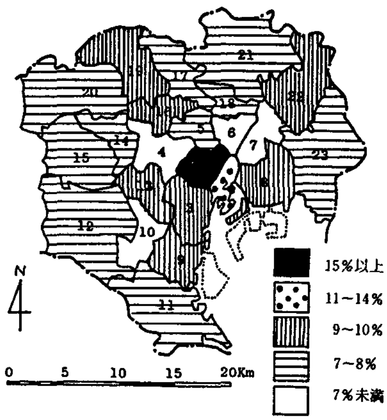
図―26　50㎡未満の土地所有者比（個人，1980，東京の土地）



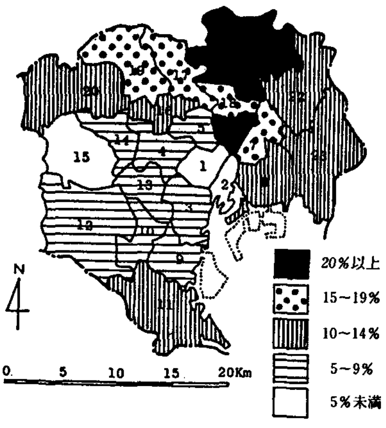
図―24　設備共同木造アパート居住世帯比（1978，住調）



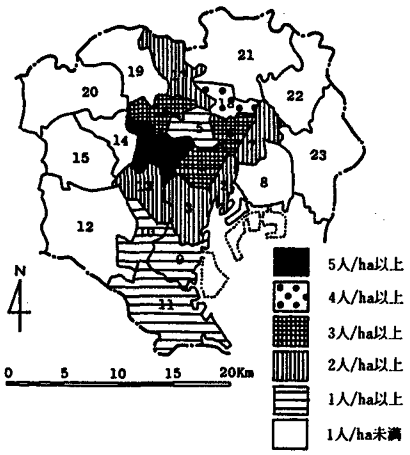
図―27　持家率（1980年国調）



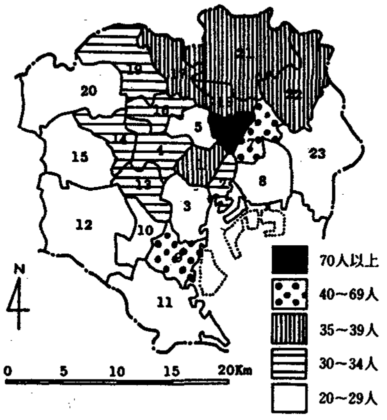
図―25　空家率（1978，住調）



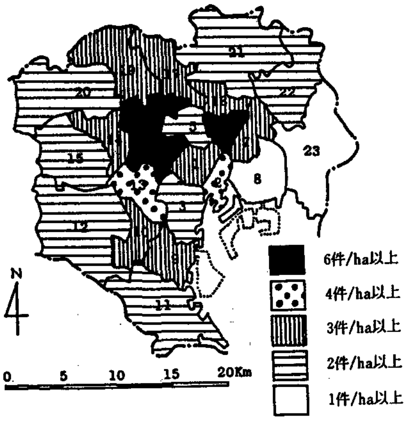
図―28　生活保護世帯率（1980，社会福祉統計）



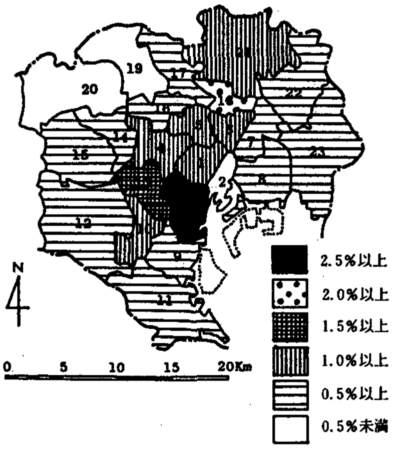
図—29　不良行為少年補導率（1980，都統計）



図—31　夜間人口1万人あたり結核登録患者数（1980，衛生年報）



図—30　刑法犯罪発生率（1980，都統計）



図—32　外国人構成比（1980年国調）

3－1　地域社会の衰微

この32項目について，インナーシティ的状況という視点からより問題性が高い地域を一覧すると，表—1の如くになる。表—1は，各項目を5段階に区分したうちの，最も問題性の高い地域が○印，次が△印で示してある。実線枠及び破線枠は，各項目に5～1点の得点を与えて，その合計値から，より問題性が高い（実線），次いで問題性が高い地域（破線）を示したものである。

これによると，地域社会の衰微が著しいのは，台東区及び墨田区で，次いで千代田区，中央区，豊島区及び荒川区となる。表—1に示す8項目よりみた地域社会の衰微の程度を図示すると図—33である。つまり，都市型消費財工業の集積の著しい住商工及び住工混在地区である下町地区を中心に，都心区及びその周辺で，人口減少・高齢化・定住人口の流出が著しいのである。千代田・中央の都心部，台東，墨田，荒川の下町地区の夜間人口の動向及びその特性をみると，表—2のように，いずれも，三世代同居世帯，自営業世帯及び職住一致又は近接者が多いという特徴をもっている。こうした特性をもつ地域社会は，必ずしも「衰微」しているとはいえないが，従来の地域社会の

表－1　東京区部のインナーシティ的状況

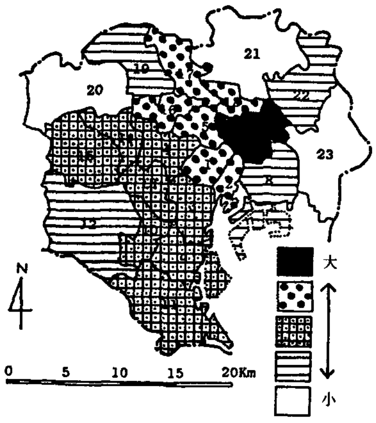
		千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
地域社会の衰微	対ピーク夜間人口比	○	○	△		△	○	△	×											×	×	×		×
	普通世帯増減率	△					△	△	×	△					△		○	○	△				△	
	対ピーク昼間人口比	×		×	×		△	○						×				△	○			×		×
	65才以上人口比	○	○	△		△	○		×			×	×							×	×	×	×	×
	65才以上人口比増減率	×	×	×			△	△	△	×	×	△	×		△	×	○	△	○	△	△	×	△	×
	高齢者のみの世帯比	○	○	△		△	△		×											×	×	×	×	×
	5年以上居住世帯比※	×	×		△						△		△	○	○	○	△							
	5年以上居住世帯比増減率※	○	○	△		△	△	△					△					×		△	×	×	×	×
経済の停滞	従業者増減率(全産業)			×	×			○	△	△		△	×	×		×		△	○		×			
	同上　(製造業)	×			×			○	△		△	△		×			×	△	○		×			
	同上　(卸小売業)	△	○		×		○	○		△			×	×				△	△	×	×	×		
	完全失業者率	×	×		○	×	△						×	△	△		△	△	○					
	地価上昇率(公示地価平均)	○	○	△	△		○		×	△			×				△				×			×
	宅地あたり着工建物面積比	×	×	×							△	△	○		○	○		△	△	△	○	△	△	△
	着工建物の事務所・店舗比	×	×	×					△		△	△	○		△			○	○	△	△		○	△
	商品販売額の伸びの低下	×	△		×			○	△		×			×			△		△	×		×	×	×
	製造品出荷額の伸びの低下	×		×	×	×		△	○		△	△	△	△	○				△					
市街地環境の衰微	宅地あたり人口密度	×			△	△	○	△						△	△		△	○	△					
	宅地あたり容積率	○	△	△	△	△	△	△					×	△			△				×	×	×	×
	30㎡未満狭小住宅比	×	×	×	△				×	△	△	△			△	△	○	△	△			×		
	1時間未満日照の住宅比	○	○	×		△	○	△					×			×	△		△		×	×		
	最低居住水準未満世帯比						△	○	△			△		×		×		△	○			○	○	△
	老朽住宅比(1960年以前)	△	○			△	△	△	×											×	×	×	×	×
	設備共同木造アパート世帯比	×	×	×						△		△		△	△		○	△	△					
	空家率	○	△		×		×	×		△	×						△						△	
	50㎡未満の土地所有者比	△	○				△	△	△		×		×			×			△		×			
	非持家率	×	×		△		×		△		△		△	△	○	△	○	○		△				
社会病理的状況	生活保護世帯率	×	×				○	△								×		△	△	△		○		
	不良行為少年補導率	△			○	×	△		×				×		×	×	△		○	×	×	×	×	×
	暴力的犯罪発生率		△		○		○		×					△			○							×
	結核登録者比	△		×		×	○	△	×	△	×	×	×			×		△	△		×	△	△	×
	外国人構成比	△	×	○	△	△	△	×	×	×	△	×	×	△	×	×	×	×	○	×	×	△	×	×

（注）　各指標について，負の側面の大なるものから，○，△，で示している，×は正の側面の大なもの。
※は，新住民の多い（5年以上居住世帯が少ない）場合を○で示している、

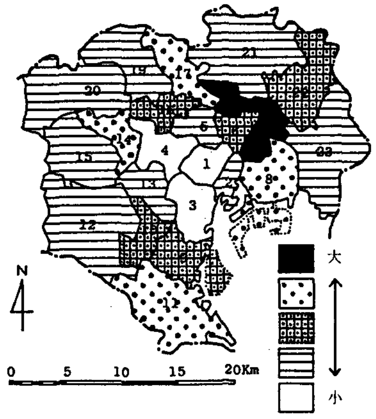
表―3　東京区部のインナーシティ的特性

	千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
地域社会の衰微	○	○	△	△	○	◎	◎		△	△	△		△	△	△	○	○	○		×	×		×
経済の停滞	×		×	×		△	◎	○	△	△	○			○		△	○	◎				△	
市街地環境の衰微	△	○	×	○	○	○	○		△		△	×	△	△	×	◎	◎	○		×	×		×
社会病理的状況	△	△	△	○		◎	○	×	△	△		×	○		×	○	○	◎	△		△	△	×
インナーシティ的状況	•	△		•	•	◎	◎		△	•	△		•	△		○	○	◎		×			×

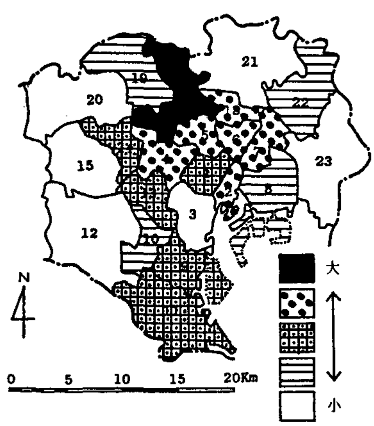
衰退的状況の大なるものより，◎，○，△，•，　，×である。



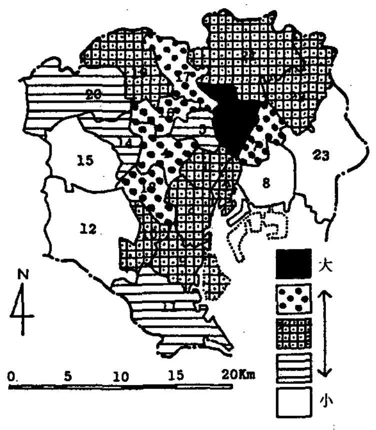
図―33　地域社会の衰徴



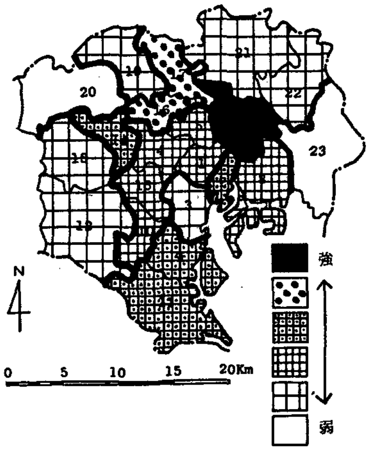
図―34　経済の停滞



図―35　市街地環境の衰徴



図―36　社会病理的状況の集積



図―37　インナーシティ的状況

表—2 東京区部の地域特性

		千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
居住者属性	三世代同居世帯構成比	△	△			△	○	○											○				△	
	世帯主の自営業者世帯比	○	△				○	△											△					
	世帯主の職住近接比	○	△				○	△											△					
	65才以上人口比	○	○	△		△	○																	
	高令者のみの世帯比	○	○	△		△	△																	
	5年以上居住世帯比	○	○				△	△											△			△	△	
	夜間人口減少	○	△				○	△							△		○	△	△					
産業動向	昼間人口減少						△	△				△			○			○	○				△	
	昼夜間人口比	○	○	○	△	△	△	△	△	△				△			△							
	販売額・出荷額の伸び低下						○	○	○			○			○			○	○					
	産業従業者の減少							○	△	△		△						△	○					
	製造業従業者の減少	×		×	×			○	△			△		×		×		△	○		×			
	卸小売業従業者の減少		○		×		○	○					×	×							×	×		
	事務所・店舗等の延床面積比	○	○	○	△	△	△			△				△			△							
	サービス業従業者の増加			×	×									×			×				×			
土地住宅動向	100m²未満宅地所有者比増加率	×	×	×								○	△			△						△		
	50m²未満宅地所有者比	△	○				△	△	△		×		×			×			△		×			
	着工住宅のうち共同住宅の比	△	△	○	△				△			×	×		×	×					×	×	×	
	共同住宅戸数比	×	×		○		×	×	△	△	△			○	○		○							
	着工住宅のうち併用住宅の比	△	△				○	△					×			×			△					
	併用住宅戸数比	○	△				○	△			×		×		×				△					

中心的存在である自営・定住居住者の減少傾向は，補完されるべき人口の定住化が展開されぬままに進行しつつあるのであって，その意味において地域社会の活力の低下，衰微的傾向にあることは否めないといえる。(付図 1 — 6)

3 — 2 経済の停滞

図— 9 ～17に示す 9 項目から，同様に 5 段階評価の加算値として経済の停滞状況をみたのが図—34である。より問題性の高い（値の大きい）地域は，荒川・墨田区及び北，江東，大田，中野区となる。これらの地域の経済上の特性を， 9 項目からみると，いずれも住工混在地域であり，製造業の不振が著しい。とくに荒川においては，相対的な評価であるとはいえ，まさに先進国の工業都市におけると同様にインナーシティ問題的状況にあるともいえよう。

また，図—13にみるように，公示地価による最近の上昇率をみると，下落はないものの，相対的に上昇率の低い地域が，千代田，中央区をはじめとする都心及び都心周辺高密市街地であることは興味深い現象である。しかしながら，民有宅地あたりの着工建物床面積比としてみた建築投資は，千代田，中央，港の都心 3 区，新宿，渋谷，豊島，台東の副都心を含む 4 区に高いのであって，先の地価上昇率の相対的低さはむしろ，高値安定的状況であり，建築活動の活発化によっては急騰的動きをするものと解すべきであろう。(図—14，図—15)

従って，まさに大都市の都心周辺高密市街地における経済の衰退的状況は自営業の多い住工，住商工混在地域における製造業の衰退，卸小売業の停滞，サービス業の低成長の結果なのである。(付図— 5 ， 6) 付図— 7 によれば，これらの地

域の大部分が昼夜間人口ともに区部平均以上に減少あるいは停滞傾向にあり，製造業のみならず（付図—12），卸小売業・サービス業の伸びが就業者数においても，製造品出荷額及び商品販売額においても，相対的に低位にあるのである。（付図—9，付図—10）

3－3　市街地環境の衰微

図—18～27に示す項目から，居住環境からみた市街地環境の衰微的状況を，同様に加算値としてみたのが図—35である。全体として劣悪（衰微）な状況を呈しているのが豊島，北区で，次いで中央，港，文京，台東，墨田，荒川の各区である。これは，下町につづく住商工，住工混在地域と，低質木造アパートの密集する地域である。表—1によれば，千代田・中央の都心区では，市街地の高容積率に起因する低日照住宅と，老朽住宅・空家が多く，さらに土地は既細分化している（付図—15，16）のに対し，夜間人口密度はすでに低く，狭小住宅や低質木造アパートは相対的に少なく，かつ持家という正の側面も多いのである。それに対して，都心周辺高密市街地では，夜間人口密度が高いこと，及び狭小住宅や低水準住宅の居住世帯が多く，非持家層が多いこと（低質木造アパートも多いこと）が特徴的であるといえる。

都心区の高容積は，いうまでもなく事務所・店舗建物の集積の結果であり（付図—13），そうした傾向は最近も同様である（付図—14）。そこでの住宅は，都心及び下町方面における併用住宅，山手方面の都心周辺高密市街地における共同住宅が，ストック，フローともに特化傾向にあることも特徴的である。（付図—17～20）

3－4　社会病理的状況の集積

図—28～32の5項目から，社会病理的状況をみたのが図—35である。この5項目のうち，外国人構成比（図—32）は，欧米諸国でのインナーシティ問題として論じられる少数民族問題や外国人流入労働者とは，やや異なった側面をもっているのであり，社会病理的状況として適切な指標とはいえない。しかし，従来，我国には民族問題としてのインナーシティ問題はないと論じられてきたことに対し，現状における外国人の居住分布を把握しておくことは，意味のあることであろう[4]。

図—36によると，社会病理的状況の集積という面から最も問題性の高いのが台東，荒川区であり，次いで，都心周辺高密市街地としての墨田，北の住工混在地区，豊島，新宿，渋谷の副都心地区なのである。反面，千代田，中央，港，文京という都心区は，社会病理的状況の集積が相対的には低い。

3－5　東京区部でのインナーシティ的状況

図—33～36の評点の単純加算により，東京区部でのインナーシティ的状況をみたのが図—37であり，表—3である。

最もインナーシティ的状況を示すのが，荒川・台東・墨田区，次いで豊島・北区，中野・品川・中央・大田区となる。上位3区について，その特徴を表—3からみれば，経済の停滞（製造業の減退，失業者，商業用建物投資の低下）と社会病理的状況（不良行為少年，外国人構成比）に特徴的な荒川区，地域社会の衰微（人口減少と高齢化）と社会病理的状況（生活保護，犯罪，結核）に特徴的な台東区，経済の停滞（製造業・卸小売業の減退）に関連して昼間人口の減少が著しく人口減少・高齢化など地域社会の衰微に特徴的な墨田区ということになる。この3区は，いずれも下町旧来の都市型消費財産業に特化した都心周辺高密市街地なのである。

以上3区に次いでインナーシティ的状況を呈している豊島区は，市街地環境の衰微（30㎡未満狭小住宅，低質木造アパート，非持家率など，木賃アパート密集地帯としての性格が強い）と，それに関連した普通世帯の減少と高齢化，さらに池袋という盛り場をもつ故の社会病理的状況などにインナーシティ的状況の特徴を示している。また，北区は人口密度，非持家率に著しい市街地環境の劣悪と，経済の相対的な停滞状況を特徴としている。

しかしながら，ここで注目すべきは，こうしたインナーシティ的状況の著しい地域は，都心を囲

む地域，つまり，都市周辺高密市街地（宅地あたり人口密度300人/ha以上，1980年）で，小規模製造業（自営工業）の集中した住工混在地区であるということである。さらに，インナーコアといわれてきた都心区（千代田・中央・港）は，都心周辺高密市街地よりも全般的には良好な状況にあるということも注目される。

都心3区の中でも，表—1にみるように，千代田・中央区と港区では状況はまた，大きく異なる。千代田・中央区は，夜間人口減少・高齢化・定住人口の流出・卸小売業の伸び悩み・地価上昇率の相対的低さ・市街地の高容積とその結果としての劣悪な居住環境・空家化・宅地の既細分化という負の状況とともに，昼間人口の伸び・定住人口の結束した同質的地域社会・業務商業の伸びと建築投資の相対的集中・老朽住宅とはいえ一定規模の持家住宅・生活保護世帯，低所得世帯の少なさなど，正の側面として評価されうる状況をも併せもっているということである。つまり，既に夜間人口の流出が相当に進展した結果，自営・永年居住・高齢者を含む普通世帯に特化し，日照条件は悪くとも，平均以上の規模の持家に居住して，同質的地域社会を形成してきたのであるが，余りにも夜間人口が減少したこと，永年居住人口をも減少傾向にあること，その結果としての地域社会の活力の低下が今日の問題なのであって，経済・市街地環境・社会病理的状況については，むしろ問題が少なく，市街地環境も整備向上の可能性がより高い状況にあるのである。

さらに，港区は，本論でとり上げたすべての指標で，平均的もしくはより良好な状況にあるのである（表—1）。

4 小　　括

以上のことから，東京区部のインナーシティ的状況を概観すれば，

(1) 東京におけるインナーシティ問題は，川崎市川崎区，横浜市鶴見区，尼崎市，神戸市長田区などと同様，製造業の集積した住工混在地域である都心周辺高密市街地（荒川・台東・墨田区）においてより顕在化しつつある。

(2) 都心部のうち，下町的特性を有する一部の地域を除いて，全般的には，東京の都心ではインナーシティ的状況は顕在化していないといえる。

(3) 都心部においては，夜間人口の定住化を命題とする限りにおいて，インナーシティ問題を指摘しうるが，基本的には地域の衰退，とくに経済の衰退は今後とも顕在化しないのではないかと考えうる。

(4) 都心部の夜間人口の流出は，都心部の経済状況に反比例する現象と考えるべきで，最近の地価上昇率が相対的に低いとはいえ，土地の自由市場の基では都心部での夜間人口の定住化，あるいは人口減少防止・増加策の実現は極めて困難である。従って，都心部の人口定住化を促進するには，強力な公的介入を前提とした都市政策が求められる。

(5) しかしながら，都心周辺高密市街地においては，定住問題と地域・経済の衰退は表裏の関係にある。そこでは，都市の製造業に対する長期的・短期的展望のもとに，その労働力（就業者）問題としての定住問題という視点からの検討が不可欠である。

(6) 東京の内部市街地での，インナーシティ問題は，我国の経済状況が，先進諸国に比べて相対的には良好な状態にあることから，第二次産業の振興により果してきた高度経済成長期以降の，第三次産業主体への産業構造転換と，従前からの市街地における土地利用様式との落差の表出であり，また，土地利用転換の遅れとその困難さの表出なのである。それ故に，我国の中枢管理機能の拠点としての都心部よりも，都心周辺高密市街地において，より問題が顕著に表出しているということである。

5 おわりに

本論は，欧米先進国に端を発したインナーシティ問題について，首都圏のインナーエリアである東京区部を対象に，関連する統計指標を網羅的に収集し，資料としての活用に供することを目的とした。本来は，区という広大な地域単位ではなく，

町丁目相当の小地域単位で検討されるべきインナーシティ問題であるが，そのために統計資料を限定するよりも，大地域単位ではあるが多面的な統計資料の収集に努めた。その結果，マクロな状況把握に終始せざるをえなかった。従って，今後に残された課題は，第一には，各指標（項目）間の内部構造の検討であり，第二には，小地域単位での有意な指標による地域の把握と区分であり，第三には，各地域毎の計画課題の整理検討である。

注

1) イギリス環境省の白書「インナーシティ政策」"Policy for the Inner City, 1977" によると，①経済基盤の低下，②建造物の老朽化，③社会的諸条件の悪化，の3点を挙げている。一方，オランダのクラッセンとペーリンク "The Future of large Towns, A Report of Conference of World University, 1978" によれば，大都市衰退を「人口の減少」によって示している。（植田政孝1981参照）
2) イギリス及びアメリカ工業都市では，労働市場としてのインナーシティ，インナーエリアの工業衰退が都市政策の重大課題であり，その再生をめぐって活発な議論が展開されている。（Cheshire, 1979. Nicholson, Brinkley and Evans, 1980. Elias and Keogh, 1980など）
3) 第三次全国総合計画において，定住圏構想が打ち出された。大都市及びその周辺地域においても，「大都市における人口，産業の増大を抑制して地方定住に対する指向を高め，大都市機能の再編成，高度化により機能的な都市活動を確保しつつ，大都市に居住するすべての人々が安全かつ安定した生活を営むことができるよう，人間居住の総合的環境の整備を図る。」（傍注筆者）ことによって，定住圏を確立していくとしている。しかし，ここでは「定住」についての説明，定義はされていない。
4) 港区においては欧米系外国人が多い。

文　献　一　覧

植田政孝
1981　「大都市改革の方向と再開発の問題点」『大都市の衰退と再生』東京大学出版会，ＰＰ．197—232

延藤安弘・宮西悠司
1981　「内発的まちづくりによる地区再生過程」『大都市の衰退と再生』東大出版会，ＰＰ．137—195

大山吉雄
1980　「尼崎市の地域構造の変動に関するケース・スタディ」住宅29—７，ＰＰ．45—54

沖村恒雄
1980　「インナーエリア問題と住宅」住宅29—７，ＰＰ．13—20

川上秀光・水口俊典
1983　「土地利用政策の起源，軌跡，展開」住宅32—８，ＰＰ．２～９

君嶋武胤
1980　「川崎市のインナーシティ問題」住宅29—７，ＰＰ．55—61

神戸都市問題研究所
1981　『インナーシティ再生のための政策ビジョン』総合研究所開発機構

国土庁土地局
1982　『市街地の高度利用推進のための基礎調査』

小森星児
1983　「日本のインナーシティ問題の特質と課題」都市計画125号，ＰＰ．11—17

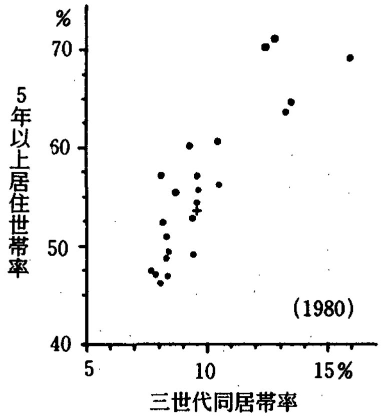
崎山耕作
1981　「都市化と大都市問題——「大都市の衰退」について——」『大都市の衰退と再生』東京大学出版会，ＰＰ．３—28

住宅公団
1979　『都市住宅環境整備適地調査報告書』
1982　『東京都区部市街地の動向と再開発課題について』

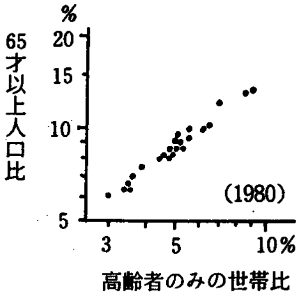
竹内淳彦
1983　「小・零細工業からみた大都市既成市街地の再生方向」都市計画125号，ＰＰ．66—71

東京都
1982　『都心及び隣接地域モデル定住圏計画』

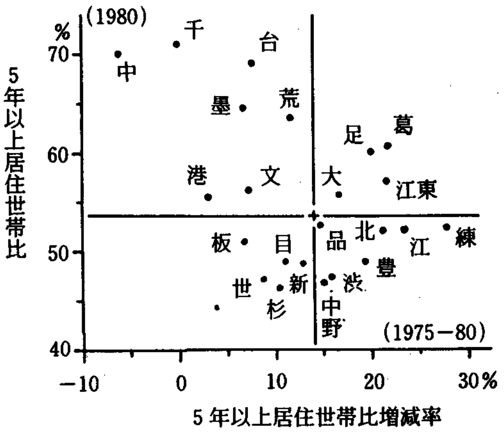
成田孝三
1977 「郊外化と中心市」経済学雑誌76—1，ＰＰ．29—69
1980 「欧米のインナーシティ問題」住宅29—7，ＰＰ．21—27
宮本憲一
1980 『都市経済論』筑摩書房，Ｐ247
三輪公夫
1983 「都市の活力と都市型工業の役割」都市計画125号，ＰＰ．23—28
森村道美・大方潤一郎他
1983 「東京区部既成市街地の地域構造変化と居住環境整備の方向」都市計画125号，ＰＰ．29—39
Paul C. Cheshire
1979 "Inner Areas as Spatial Labour Markets" *Urban Studies*, 16, 29—43
B. M. Nicholson, Ian Brinkley and Alan W. Evans
1980 "The Role of the Inner City in the Development of Manufacturing Industry" *Urban Studies*, 18, 57—71
Peter Elias and Geoffrey Keogh
1980 "Industrial Decline and Unemployment in the Inner City Areas of Geat Britain : a Review of the Evidence" *Urban Studies*, 18, 1—15



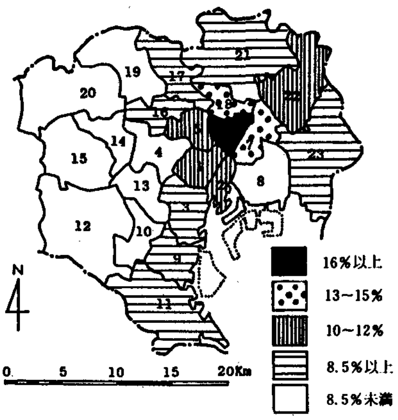
付図—1 永年居住と複合家族



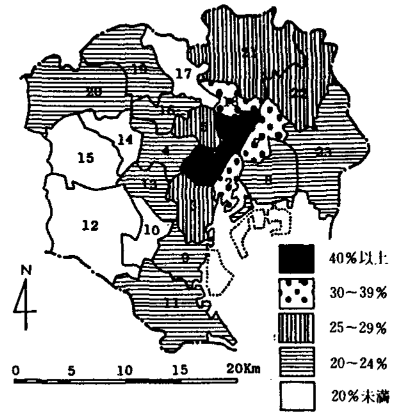
付図—3 高齢化の傾向



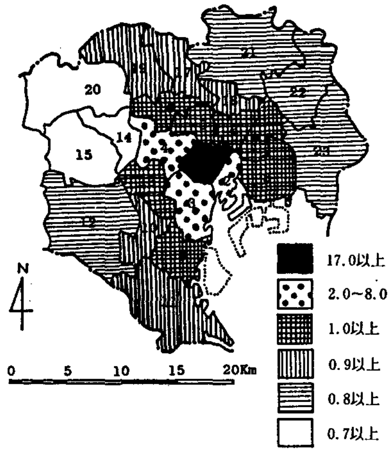
付図—2 永年居住世帯の動向



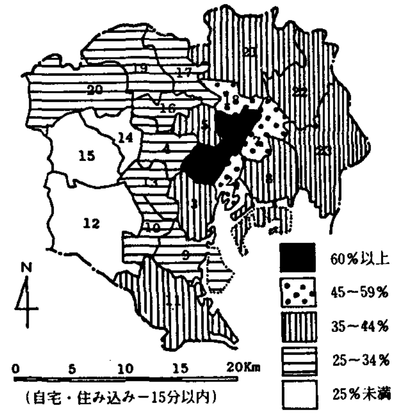
付図—4 三世帯同居世帯比(1980)



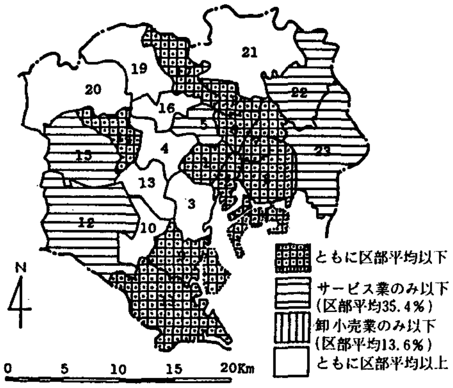
付図—5　世帯主による自営業者比
(1978, 住調)



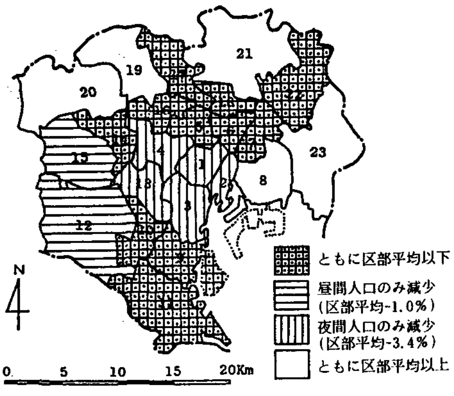
付図—8　昼夜間人口比（1980）



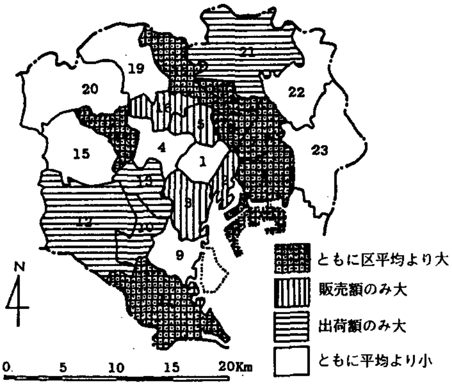
付図—6　世帯主の職住近接者比



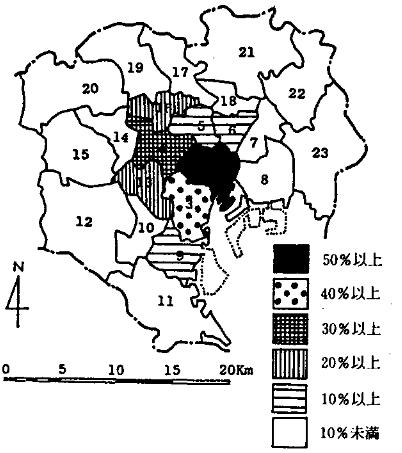
付図—9　卸小売業とサービス業の従業者の増減（1972—1981）



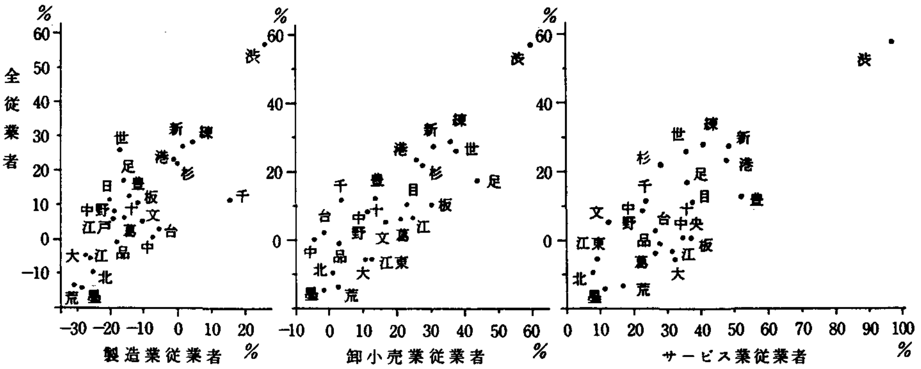
付図—7　昼夜間人口の増減（1975—1980）



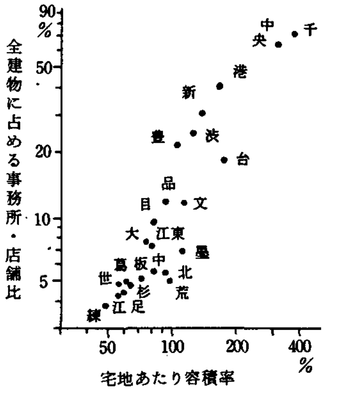
付図—10　商品販売額及び製造品出荷額の伸び
(1970—1979)



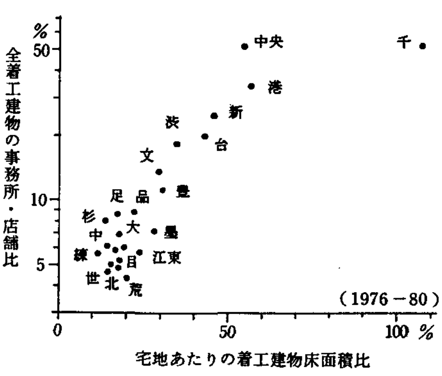
付図—11 事務所・店舗等の延床面積比（1980, 課税統計）



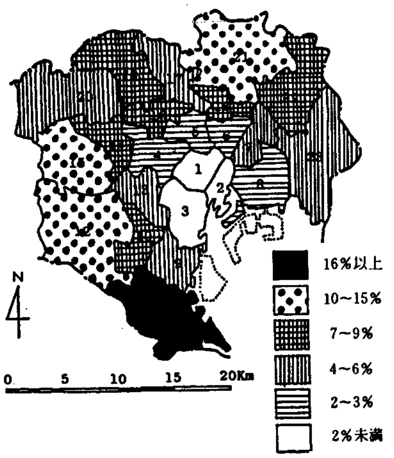
付図－12 従業者の増減率（1972－81，事業所統計）



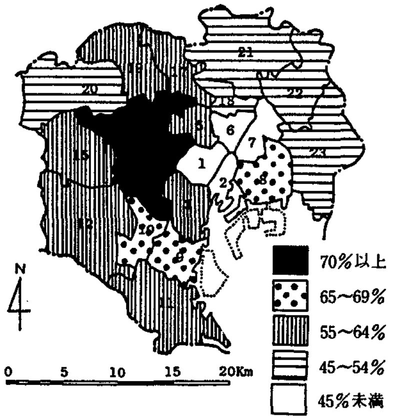
付図—13 容積率と商業業務の状況



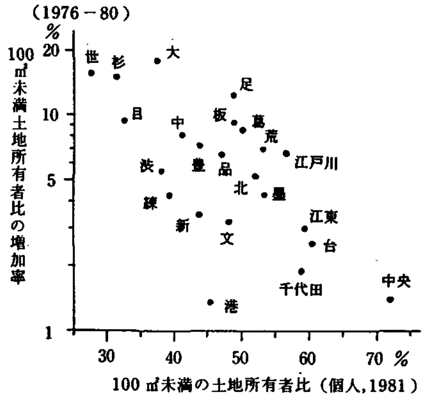
付図－14 着工建物と商業業務動向



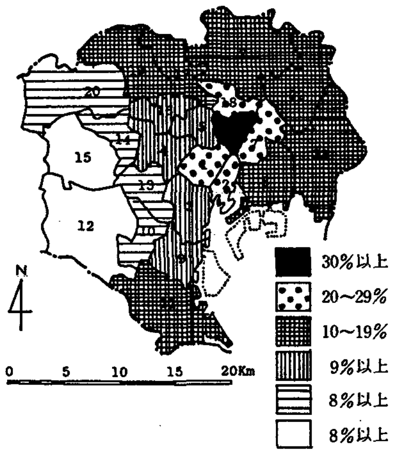
付図—15　100㎡未満土地所有者比の増加率（個人，1976-81）



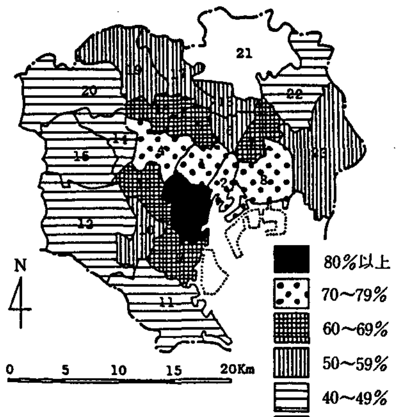
付図－18　共同住宅居住世帯比（1978）

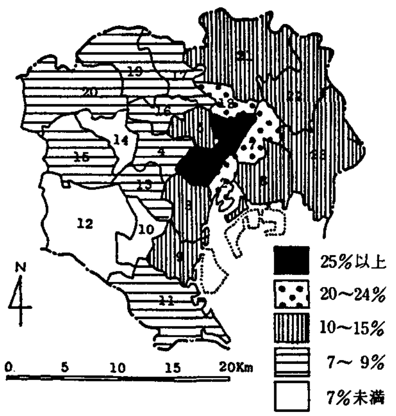


付図－16　宅地の細分化と動向



付図－19　全着工住宅に占める併用住宅率（1975－79）





付図－17　全着工住宅に占める共同住宅率（1975－79）

付図－20　併用住宅居住世帯比（1978）

STUDY ON INNER-AREA OF TOKYO METROPOLIS

Part I. Socio-Economic and Living Conditions of High-Densely and Complicatedly Land-Used Area around the Inner-Core of Tokyo

Itsuki NAKABAYASHI

Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan Univ.
Comprehensive Urban Studies, No19, 1983, pp.113—132

This is a collection of data about socio-economic and living conditions of inner-area of Tokyo metropolis and some related comments.

After a period of high economic growth, urban economics decline, so-called inner-city problems, was discussed in industrial cities and industrial areas of metropolis, especially in Europe and North America. In Japan, since the "Oil-Shock" in 1974, there have been some discussions on inner-city problems, but there were no conclusion, whether inner-city problems have occuerd in Japan or not.

In this paper, 32 kinds of data concerning inner-city problems in the 23 wards of Tokyo were selected and collected. As a result of the analysis of that data, it appears that areas where inner-city problems occured are not of the inner-core of Tokyo — Chiyoda and Minato wards —, but the areas of high-density and complicated land-use areas around the inner-core — Arakawa, Sumida and Taitoh wards. The common characteristics of these areas are the decrease of population both during the day and night, an increase in ratio of 65-year-old persons and older, a decrease in employees in manufacturing industries and some retail trades, a decrease in growth ratio of the annual amount of selling and trading of industrial goods, a high density of population and buildings, a high ratio of small dwellings under the minimum standard and small lots under 50 m^2, and a high ratio of lower-income-households. These poblematic areas are the traditional inner-area mixed with dwellings, small factories and shops.