

# 1章 東京都市圏域

## の形成

日本の都市は多くが中世、近世といった歴史を基層としながら発展してきました。

東京は言うまでもなく、その前身は江戸城下町で、近代の明治になって西洋文明を見習い大きく変貌しますが、戦前、戦後、そして現代に至っても拡大し続けています。

この都市の拡大は世界的な傾向ですが同時にスラム化などの都市問題が現れています。

1924年アムステルダム会議では都市拡大抑制策が決議され、日本でも1938年東京緑地計画が示された経緯があります。

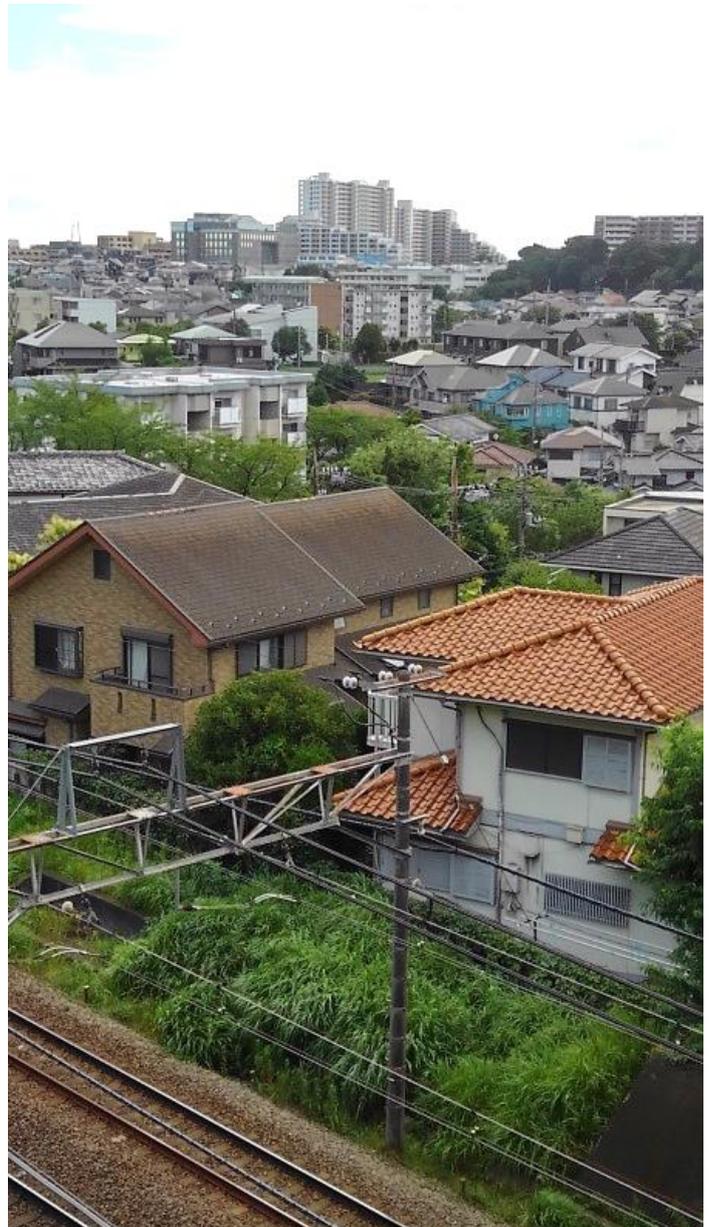
注目すべきは戦後の東京圏の拡大です。戦後復興期から始まる成長の過程において郊外化、都心回帰と様相を変えて東京圏は拡大していきました。

その拡大を抑制するグリーンベルト構想も挫折しています。

拡大は東京隣接域の神奈川、千葉、埼玉へと広がり東京圏が形成され、その過程を明らかにしようと広域の観点でつくられた公団団地・ニュータウンの立地分析やその拡大を可能にしている東京圏の地形分析を行っています。

### もくじ

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| 1 明治以降の東京圏の拡大   | (鎌田一夫) |
| 2 戦後の東京圏の拡大段階   | (鎌田一夫) |
| 3 東京圏拡大抑制策      | (浅井義泰) |
| 4 拡大の立地特性と団地の分布 | (浅井義泰) |
| 5 都市拡大と地形の関係    | (浅井義泰) |



# 1 明治以降の東京圏拡大

## 開府以来拡大し続けた東京

東京は江戸開府以来、明治維新と太平洋戦争末期を除いて、人口増加と都市域拡大が続いて来ました。江戸末期の人口は130万人。当時、世界最大の都市といわれます。構成は武士65万人、町人60万人、僧侶など5万人で、非常に特異な人口構成です。これは現代にも言えることで、東京は巨大で特異なまちです。

その東京も明治維新の政変では、大名が領地へ戻ったため急速に人口が減少し、1872年（明治5年）には86万人まで落ち込みます。しかし、徐々に人口は戻って1887年（明治20年）には江戸期の130万人まで回復し、1920年（大正9年）には370万人に達します。その後の人口増加は図-1に示す通りです。

こうした人口増加は都市域の拡大を伴います。江戸末期の市街地は西は山手線の一回り内側、東は中川（荒川放水路）まで、北の赤羽や南の品川は都市域の外でした。これが近代東京のコア部分で、明治期後半から周縁部の農地が次々と宅地化され、市街地は急速に拡大していきます。（図-2）

## 戦後に木密ベルト地帯となったインナーリング

戦前の東京圏拡大は、1919年に制定された都市計画法・市街地建築物法が実効し始める1930年頃を境に、その前後に分けることが出来ます。

明治の終わりから30年頃まで、すなわち大正期には計画的な基盤整備のない農地の宅地化・市街化が進行しました。図-2で網掛けをしたエリアで、インナーリングとも呼ばれています。インナーリングは敗戦後に木賃アパートが大量に建設され、現在木造密集地帯として問題視されているエリアです。この経緯は次回触れることにします。

1930年以降の昭和期になると、図-3に示したようにインナーリングの外側で土地区画整理や耕地整理が盛んに行われています。当時東京の耕地整理はほとんど宅地化が目的でし

た。また、これらのアウトターリングでは電鉄会社による住宅地開発（田園調布、国立）、学園のまちづくり（ひばりヶ丘、成城学園、玉川学園）が行われ、いまでも良質の住宅地ストックとなっています。学園まちについては「建まち」2004年6月号の拙稿も併せてお読みください。

## 都市住宅の新たな祖形の形成

明治以降の市街地拡大の過程で、東京の都市住宅の新たな祖形が作られたと私達は考えています。図-4は大正期に高田馬場駅付近の農地の宅地化の様子を示しています。こうした宅地に住んだのは、役人、教師、会社員など近代化によって生まれた俸給生活者でした。

彼らは家を建てる財力はないので地主の建てた借家に住まいましたが、その借家は下町の長屋とは違って、武家屋敷の伝統を引き継いだ大邸宅をまねたものでした。武士の住居は



図-2 市街地の拡大 (50人/ha以上の市街地の範囲)

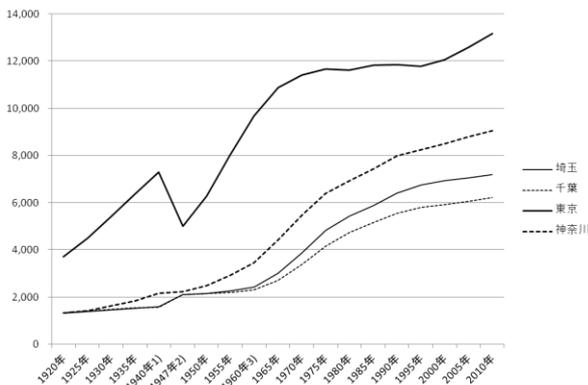


図-1 東京圏の人口増加経緯

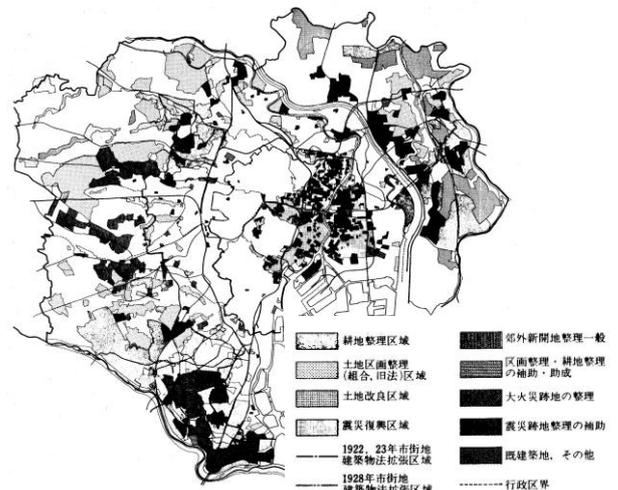


図-3 区画整理等の施行区域 (1945年までの施行区域。下町の戦災復興区画整理以外は、ほとんどインナーリングの外側で行われている。)

周囲に空地を取って隣戸や道路とは空間的に隔てています。町家や長屋、ヨーロッパのテラスハウスとも異なった孤立性の住宅が都市内に建てられたのです。

### 戦後の住宅不足と宅地細分化所有

太平洋戦争終戦時の住宅事情は、この都市住宅の祖形に更なる意味を付け加えます。終戦直後の日本は、戦前からの住宅不足、空襲や強制疎開による家の破壊に加えて海外からの引揚者によって、420 万戸の住宅が不足していました。住宅不足による混乱を防ぐため、国は戦前に布かれていた地代家賃統制令を戦後も継続しました。一方で公租公課は強化されたので地主は土地や借家を売却し、宅地の細分化所有と持家の増加をもたらしました。

今ではごく当たり前の「庭付き戸建て持家」は、俸給生活者の住宅志向と終戦直後の住宅事情を背景に普遍化したのです。住宅の設計においても、国の住宅政策を論じる際にも、抑えておくべき歴史的経緯といえます。

### 戦後の東京都市圏の拡大

東京の人口は戦争末期の疎開と空襲で激減しますが、終戦後直ぐに急速な人口増加に転じ、戦前にも増して都市圏域を拡大します。

次回以降、戦後の東京圏拡大の過程を見ていきますが、ここでは概観しておきます。図-5は大都市圏の流入人口の推移を示しています。圏外からの流入によって、東京圏の人口が急増した時期を私達は次の4期に分けて考えています。

- 1) 戦災復興期 (1950 年代)
- 2) 高度成長期 (1960 年代~70 年代前半)
- 3) バブル経済期 (1980 年台)
- 4) 都心回帰 (2000 年以降)

それぞれの時期に人口増加に伴う都市圏拡大が異なった形で起きています。また、東京圏全体では人口増加がなくても、圏内の人口移動で都市域が拡大している時期もあります。

**戦災復興期**の人口増加は東京都内で受け止めていました。前述の住宅不足のなか、同居や間借りが当たり前の時期でし

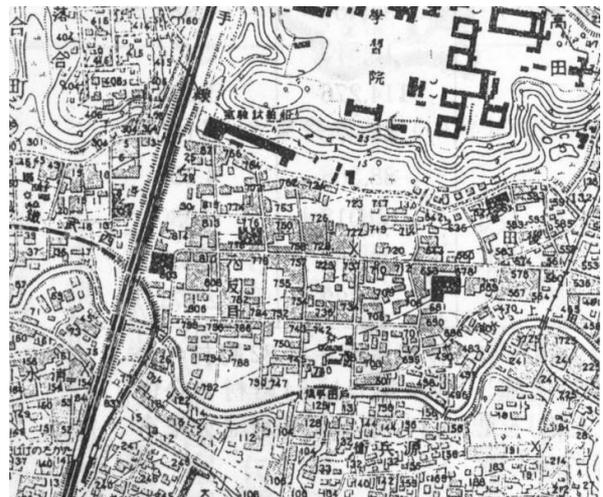
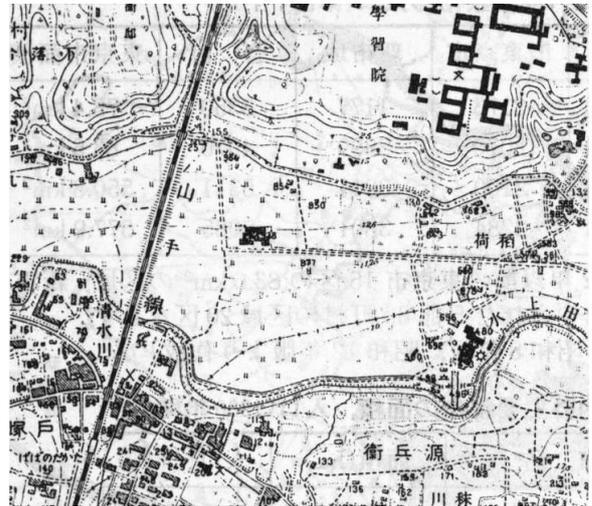


図-4 大正期の市街地拡大の様子 (上は1916年、下は1929年 神田川沿いの水田が宅地化)

た。**高度成長期**になると、徐々に周辺3県の人口が増加します。神奈川県から埼玉・千葉県へと。郊外化の進行で、団地・ニュータウン大量建設されました。**バブル経済期**には30キロ圏を越えて住宅地が開発され、東京都心部は空洞化するドーナツ現象が生じます。**2000年以降**は東京都心部の人口が増加回復しますが、郊外からではなく東京圏外からの流入によるものです。都心回帰という言い方は実は不適切なのです。

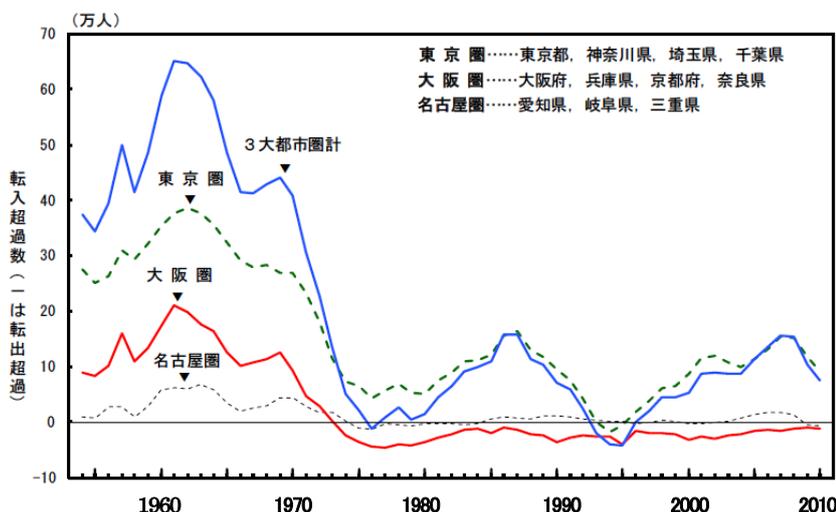


図-5 大都市圏の流入人口の推移

#### 参考文献

- \*石田頼房「日本近代都市計画の百年」  
(図2, 3は同書からの引用です)
- \*建築学会関東支部住宅問題部会「東京の住宅地」
- \*越沢明「東京の計画」  
(図4は同書からの引用です)
- \*西山卯三「日本のすまい」
- \*東京都住宅局「東京の住宅問題」
- \*拙稿「建まち 199 号-住宅需要構造の変遷と住宅問題」

## 2 戦後の東京圏の拡大段階

戦後、東京大都市圏の拡大は4期に分けられます。各時期の特徴との中で計画住宅地が果たした役割を見ていきます。

### 戦後、上京した若者はシェア居住していた

#### 復興期の都市拡大 (1950年代)

終戦により、引揚者や疎開先からの帰還者で東京の人口は急増します。1948年の世帯数は124万、これに対して応急バラックなどを含めた住宅数は88万戸、36万戸の住宅不足でした。同居、間借り、非住宅居住などで雨露をしのいでいたのです。1950年頃からは朝鮮戦争による特需景気などで地方からの労働力(人口)の集中がこれに加わります。

図-1は東京転入時の住宅種別を経年で示しています。1950年代の転入者の大半は、間借・下宿、寮・住込みです。一方、50年代の借家の建設戸数5万戸に満たない数字です。戦争復興時に東京へ転入した若者は、住宅不足のなかで今流に言えば過密なシェア居住をしていたので。

しかし、寮住まいの若者も結婚などで独立していきます。こうした転入者の二次住宅需要に応えたのが公営・公団住宅でした。当時の公営住宅は今より収入制限が緩やかで国民全体の住宅不足解消を目指していました。1955年に設立された日本住宅公団は勤労者のための住宅建設を掲げました。

設立当初の住宅公団は、都内に中小規模の団地(阿佐ヶ谷、牟礼など)を建設すると共に、大量供給を目指して郊外で区画整理による大規模団地(光が丘、多摩平など)の建設に着手します。

### 木賃アパートと団地、そしてスプロール開発

#### 成長期の都市拡大 (1960年代~70年代前半)

1960年代の高度経済成長期に東京圏へは更に人口が流入します。東京での借家の建設は増加し(図-2)転入時の住宅も賃貸アパートが主になってきます(図-1)。

この時代の借家の主体となったのが木造賃貸アパートで、集中している地区は前号で述べたインナーリングで、木賃バ

ルト地帯を形成しました。大正期に無計画に宅地化され、戦後地主が手放して分割所有された宅地に建てられたアパートで、「庭先木賃」とも呼ばれました。

こうした木賃アパートの急増にもかかわらず、図-3に示すように東京都の人口流入は鈍り、60年代末には減少に転じています。これは郊外(周辺3県)への転出が増加したためです。地方からの転入者は、まず都内の木賃アパートに住み、やがて郊外へ転出していく。こうした住み替えパターンが繰り返されたのが60年代といえます。

この郊外化の主役が団地・ニュータウンであり、住宅公団の建設戸数が最高に達した時代でした。大量建設が至上命題であり、区画整理によらない全面買収方式も導入されました。新住宅市街地造成事業による大型ニュータウン(多摩NT、千葉NTなど)と、単独の大型団地建設(花見川、武里など)です。また、地価の高騰と用地難で、立地は遠隔化し開発は丘陵地に及びました。耐震強度不足を理由にした住民追い出しで大問題になった高幡台団地は敷地内の高低差が100mに達する丘陵地開発です。

しかし、急増する人口を団地・ニュータウンだけでは吸収できません。民間開発者による小規模な宅地開発が郊外を覆って行ったのです。新都市計画法が制定される1968年までは特にこうしたスプロール開発が急増しました。

写真は完成時の団地の航空写真ですが、どれも周辺は農地

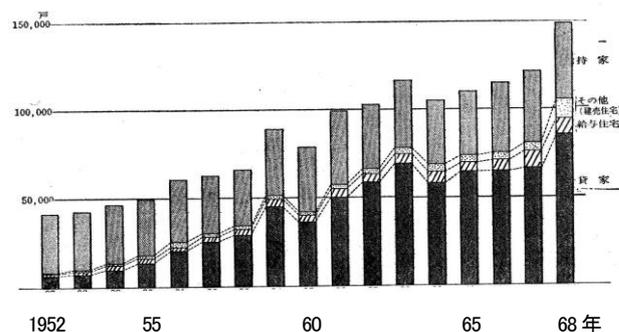


図-2 1950~60年代の東京都の住宅建設戸数

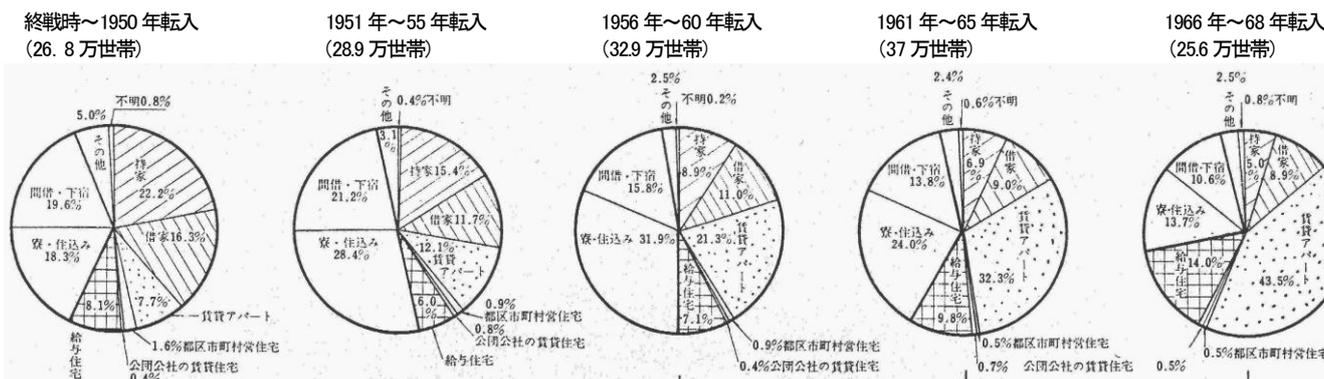
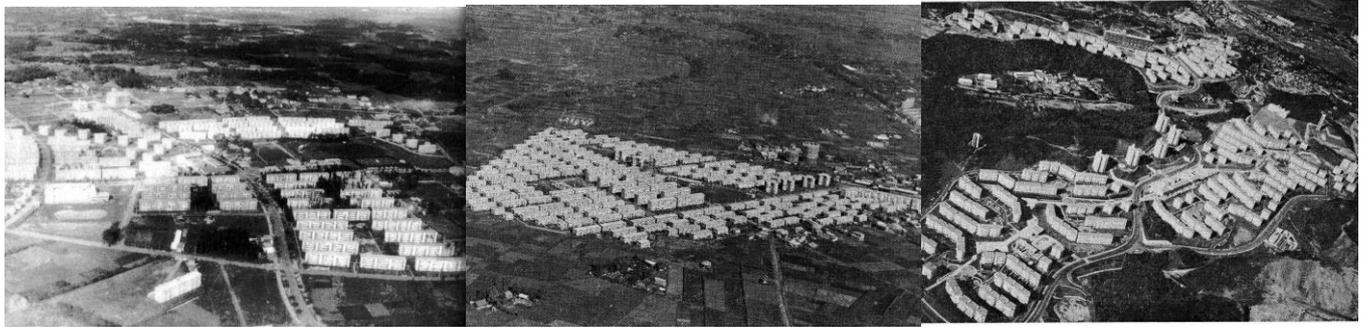


図-1 東京転入時の居住形態 (1968年東京都住宅実態調査:「東京の住宅問題」より)



完成時の団地 左： 常盤平 (千葉県) 中： 霞ヶ丘 (埼玉県) 右： 百草・高幡 (東京都)

や山林です。孤島のように団地が建設され、取り付け道路やバス便が整備されると、それに寄生して周辺の宅地化が進むというのが50・60年代の郊外化の典型的パターンでした。本連載では団地と周辺開発の関係と現状の問題をひとつのテーマとして取り上げていきます。

70年代はオイルショックによる経済の停滞で東京圏全体の人口流入は止まります。さらに、団塊世代の住宅取得が収束したので、需要と供給のミスマッチが起きて、「高・遠・狭」の公団住宅に大量空家が発生した時期でした。

### 都心の空洞化と超郊外への拡大

#### バブル経済期の都市拡大 (1980年台)

1980年代に入ると大量の資金が都市に投入され、東京都心

部では地上げとビル建設ラッシュのバブル経済の様相を呈し、人口の減少が続きます。東京圏では再び人口流入超過になりますが、流入人口を受け止めたのは郊外でした(図-3)。

この時期の都市拡大の特徴は、スプロールに代わって「計画的」宅地開発が主となったこと、地価の高騰で立地が30km以遠の超郊外に広がったこと、バブルの影響で持家志向が顕在化したことなどが挙げられます。

90年代はじめには文字通りバブルがはじけ、東京圏全体でも人口は減少し都市拡大は止まりました。冬の時代と呼ばれるこの時期は、一方で様々な規制改革が準備されたことを忘れてはいけません。

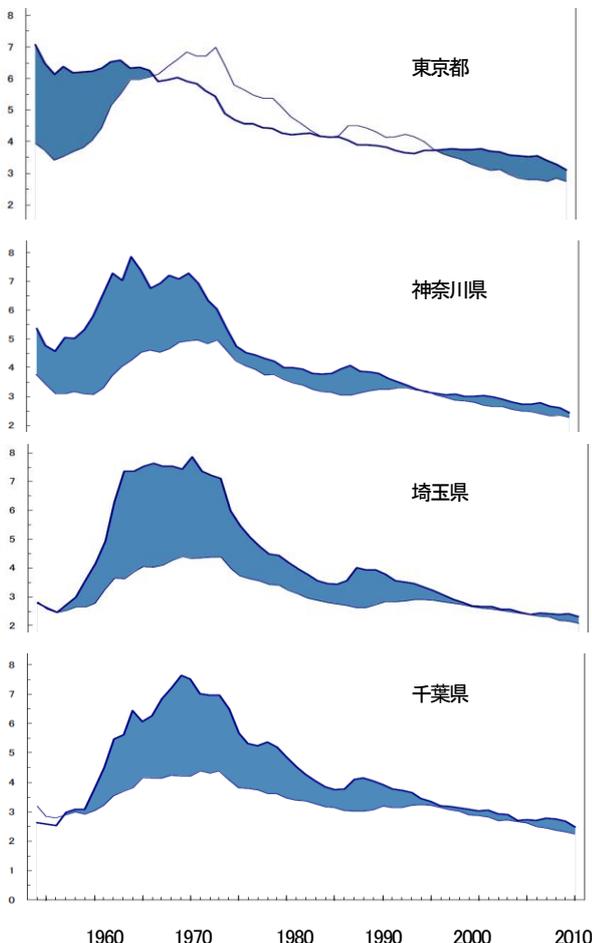


図-3 1都3県の転入転出率の推移 (人口移動調査)

太線が転入率、細線が転出率を示し、網掛けした分が転入超過である。ただし、総人口(母数)に対する比率なので絶対数は示していない。

### 都心回帰ではなく圏外からの都心再集中

#### 2000年以降の都市拡大

2000年前後にはこうした規制緩和などで徐々に経済が動き出し、東京圏でも流入人口が再び増加し始めます。特に長い間減少が続いた都内の人口が増加に転じます。高層マンションが林立し郊外から転入する人々が目立ち、都心回帰と呼ばれました。しかし、図-4に示すように隣接3県との流入はプラマイゼロです。都内の人口増は東京圏外からの流入、若者の流入によるものです。

こうした若者は何処に住んでいるのか。象徴的なのは最近問題になっているシェアハウス、脱法ハウスです。この現象を戦後復興期となぞらえる人もいますが、住宅過剰時代に何故シェア居住なのか、一筋縄ではいかない住宅問題です。

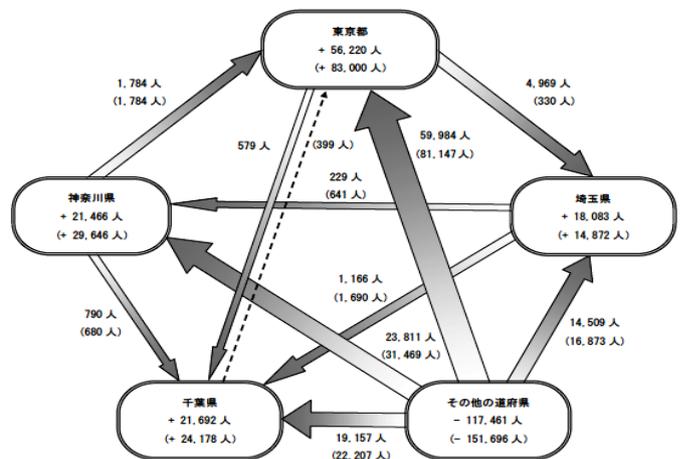


図-4 1都3県の流出入人口 2009年(カッコ内は2008年)

\*図-3.4は人口移動調査による

### 3 都市圏拡大抑制策

団地立地、ニュータウン立地の分析を通じて東京大都市圏の拡大構造を見ていきます。

はじめに都市拡大抑制策の挫折についてです。20世紀初頭から都市の無秩序な拡大は世界共通の悩みだったのです。

#### 都市拡大抑制策の変遷

近代都市における最大の課題はその無秩序な都市拡大をどう抑制するかでした。このための国際会議が戦前の1924年に行われたのがアムステルダム会議です。ここで“家屋が無制限に連続して膨張するのを防止するために大都市は永久に農業、園芸、牧畜の用途の定められた緑地帯をもって囲むことが望ましい”と決議した。いわゆるグリーンベルト構想です。

日本においても戦前から抑制策がとられ戦後においてもその思想は受け継がれていましたが成長優先の国策転換により挫折することになります。その抑制策は次のとおりです。

- ・1939年〇東京緑地計画：環状緑地帯
- ・1946年〇特別都市計画法・戦災復興計画：緑地地域
- ・1958年〇首都圏整備計画（第一次）：近郊地帯

この近郊地帯も拡大抑制策でしたが実現に至らず、第二次整備計画では近郊整備地帯に名を代え開発が認められたのです。

#### 東京緑地計画における環状緑地帯／景園地

日本では1039年（昭和14年）に日本版グリーンベルト構想である東京緑地計画が立案されました。

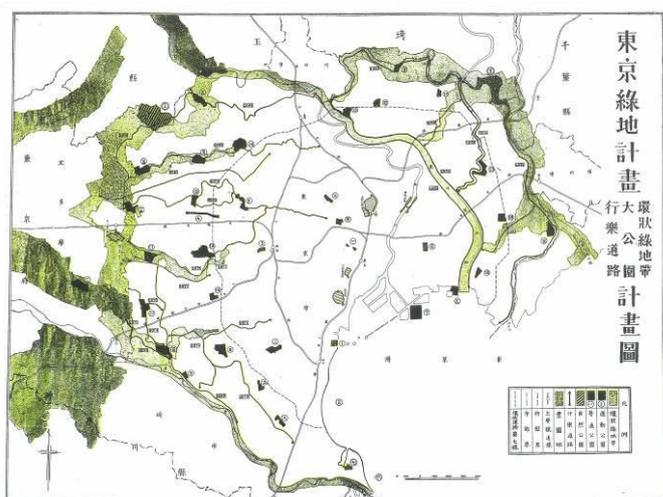
その内容は凡そ次のとおりです。

東京緑地計画は、東京に隣接する神奈川、埼玉、千葉県にまたがった区域で行われている。この計画では、東京を環状緑地帯で囲みながら、その外側に景園地と呼ばれる屋外レクリエーション地としての風景地を指定している。高尾山、御岳、大山、鎌倉、飯能、吉見などで、今日もこれらの場所は絶好の行楽地である。また行楽道路として、慰楽道路（散歩、遠足、登山道等）、連絡道路（ドライブ、行楽地を結ぶ道路）を指定している。計画区域は東京50km圏に及び、その面積は約96万haで・環状緑地帯・大公園・公園道路・墓苑・史蹟名勝・風致林・自然公園・景園地まで含む広い概念である。

・環状緑地帯（グリーンベルト）：現在の東京23区の外周に設定する。環状緑地帯から石神井川、善福寺川などの河川沿いに、緑地帯が市街地に喫状に貫入するよう設定した。このように大変優れた地域計画（リジショナルプラン）でした。

#### 東京防空空地及び空地帯と公園整備

当時（1935年頃）、ヨーロッパでは防空法が盛んに制定されました。日本でも1937年に防空法が制定され1941年に防空緑地が指定されたのです。これは市街地内に防空空地、市街



図一 東京緑地計画図

地外周に防空空地帯を指定したのです。この空地帯は東京緑地計画の環状緑地帯を踏襲したものでした。

この間、1940年には紀元2600年記念事業として砧、神代、小金井、舎人、水元、篠崎が防空大緑地として整備されました。これら緑地は戦後農地解放によって面積を半分程度に縮小しましたが東京都の公園として現在に引き継がれています。

#### 特別都市計画法（戦災復興計画）と緑地地域

戦後、この環状緑地帯及び空地帯は、1946年に策定された特別都市計画法（戦災復興計画）の緑地地域（建蔽率10%）として引き継がれましたが、1969年には全廃となりました。さらに次に述べる首都圏整備計画でこれらの思想を受け継ぎ抑制策として立案した近郊地帯も挫折することになるのです。

#### 首都圏整備計画における近郊地帯

首都圏整備計画における拡大抑制策が近郊地帯です。この近郊地帯は既成市街地の外側10kmほどを指定しグリーンベルト的性格を与えています。開発は制限され農地やレクリエーション施設、研究所等の立地による土地利用を目指しました。さらに近郊地帯の外側を周辺地域として指定しここに衛星都市を創り東京圏に集まる人口を分散させようとした（図一2）。まさに前述の東京緑地計画の再現です。

東京都の西部が多摩地域です。多摩地域は多摩川左岸を北多摩郡、右岸を南多摩郡、西端は西多摩郡でしたがそのことから現在はゾーン名称として残っていますが、最近では北多摩がどのエリアか言い当てる人は少なくなりました。この三多摩地域の都心近傍地である北多摩地域は都心近傍地ゆえ開発が希求されていましたがこの法律が施行されれば開発が抑制される、という全く反対の立場に置かれることになりました。ここに近郊地帯設置反対運動が起きこの反対運動のあら

まは次のとおりです。

### 住民大会と反対同盟の結成 (1956(S31). 11. 14)

1956年9月に北多摩2市14町(南多摩稲城町も参加)は近郊地帯設定の反対運動実施を申し合わせ、同年11月14日には国分寺の北多摩自治会館で「近郊地帯設定反対期成大会」を開催してグリーンベルト反対の決議を行っている。同年12月4日には7000人を日比谷公園に動員して中央大会を開催している。この間、首都圏整備委員会(以下委員会)とも十数回にわたる折衝を行っている。しかし、翌年(1957年6月)委員会は北多摩地域の1975年の抑制人口、抑制市街地(20年後の将来像)を公表し関係市町と個別折衝へと進めようとしたため、反対同盟は委員会案にあくまでも反対し別途解決の交渉を続けることになる。

### 都市計画の改訂による解決

これら交渉が実り、委員会は北多摩地域の特異事情を認め都市計画を改訂することによりこの問題を合理的に解決しようとして近郊地帯に関する政令の公布を取りやめた。改訂都市計画は1960年に関係市町に提示される。しかしその改訂案は住居地域の第一種空地地区(建ぺい率20%)大幅に増えているものであった。このため反対同盟は関係市町個別に修正案を作成し折衝に入る。この折衝において第一種空地地区を全面撤回には至らなかったが反対同盟は一応当初の目的達成をみた、として翌年全ての都市計画改訂を完了させる。

以上が近郊地帯設定反対運動のあらましです。

その後近郊地帯に関する政令は未公布のまま1965年6月「首都圏整備法及び首都圏市街地開発区域整備法の一部を改正する法律」が制定公布されるに至る。ここに市街地抑制を目的としたグリーンベルトである“近郊地帯”は廃止され、「既成市街地の近郊で、その無秩序な市街化を防止するため、計画的に市街地を整備し、併せて緑地を保全する区域」としてより広範囲な区域を“近郊整備地帯”とすることが打ち出されたのです。

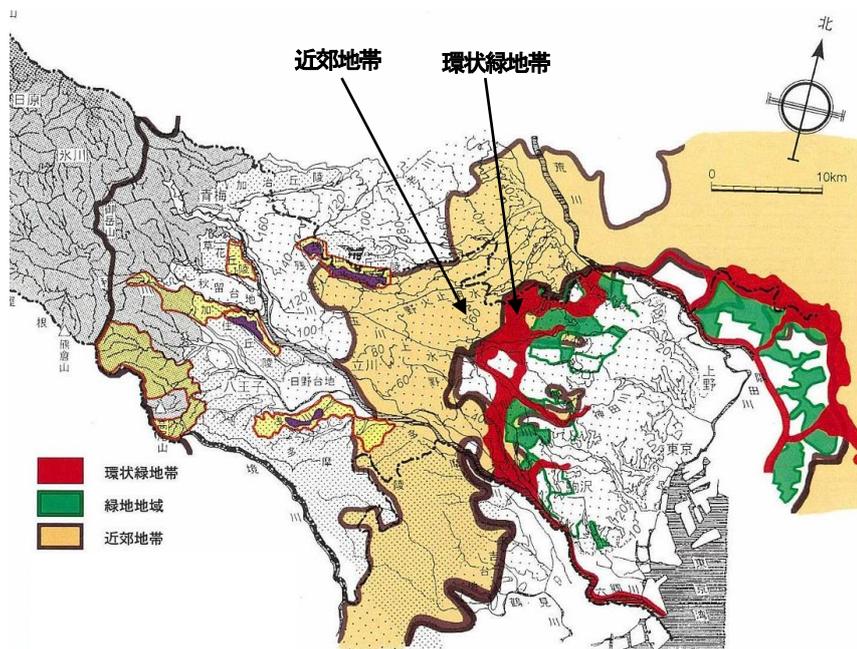


図-3 都市拡大抑制策変遷図

図-3は戦前から始まった拡大抑制策挫折の変遷図です。

東京西部の武蔵野台地をエリアとする北多摩地域はこのような過程を経て市街化が進むことになります。勿論南多摩地域、近県においても事情は同じです。

### 新都市計画法による市街化区域・市街化調整区域

1968年に新都市計画法が制定されました。この新法において都市計画区域は都市開発を進める市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分されました。ここにおいて東京緑地計画や首都圏整備計画のよう地域計画によって郊外の市街化をコントロールする手法から狭い範囲(都市計画区域)ごとに市街化をコントロールする手法に転換することになります。これは郊外という概念も消え去ることになります。つまり大都市東京の出現だったのです。このように20世紀の都市化社会は法的にも確立したのです。

(参考文献)

- \* 「公園緑地」公園緑地協会(1940年4月)
- \* 「近郊地帯設置反対期成同盟設立報告書」(1965年)
- \* 「東京都緑の保全計画報告書」東京都(1998年3月)
- \* 拙稿「東京都市計画公園事業の推進に関する基礎調査」東京都

図-1 出典：公園緑地

図-2 出典：「都市構造と都市計画」東大出版会(1968)

図-3 出典：東京都緑の保全計画報告書

※図-3解説：東京緑地計画(環状緑地帯)、震災復興計画(緑地地域)、首都圏整備計画(近郊地帯)の重ね図です。

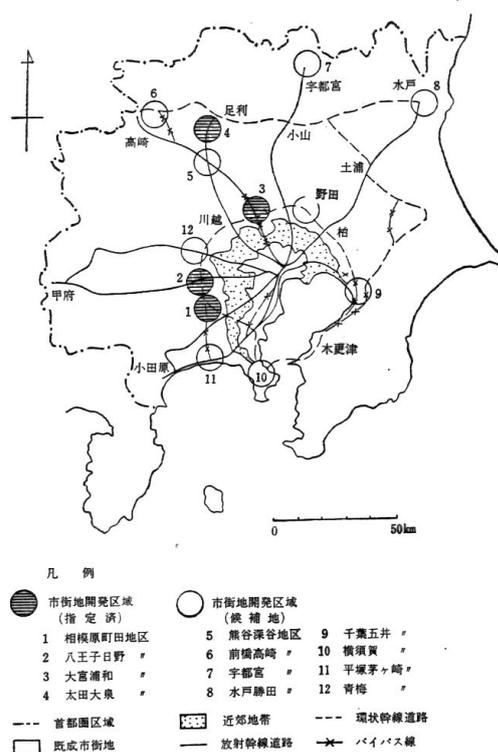


図-2 東京圏の都市構造

## 4 拡大の立地特性と団地の分布

公的住宅供給は行政単位で行われていました。しかし戦後東京はじめ、大阪、名古屋など大都市圏が形成されると行政単位を越えて住宅供給を進めていくことが必要となり、これに応えるため制度化されたのが日本住宅公団（以下公団）です。この考えに照らせば公団住宅立地プロセスは大都市圏形成の実態の一つとして捉えることができます。

ここでは公団賃貸住宅の立地分布・戸数※の把握によって東京大都市圏の実態拡大構造の姿を明らかにするものです。※この分析作業は100戸以上の賃貸住宅（団地住宅、市街地住宅）で1955年～1995年間の約40年間の立地を対象としている。公団賃貸住宅に限るなど精度（概数で約35万戸）に問題があるが実態的拡大構造把握の試案である。（以下賃貸住宅を団地と表現する）

分析データは「東京周辺公団住宅・宅地分布図・一覧表」（平成2年度版・発行住宅共済会）を参考にしている。

### 団地立地分布から拡大構造の実態を追う

東京圏の拡大構造は人口集中地区（40人以上/ha）の変遷（図-1）から読み取ることが出来ます。それは東京、横浜西部への拡大、埼玉の鉄道沿線拡大、千葉の海岸線（埋立を含む）沿線の拡大に要約できるでしょう。この拡大構造に団地立地分布を重ねて拡大構造の実態の一つを明らかにします。

#### 昭和30年代（55～64年）の団地立地（図-2）

- ・東京：明らかに東京近郊の武蔵野台（東京西部）への拡大です。前回記述した近郊地帯反対運動が良く理解できます。
- ・神奈川：30年代はまだ横浜の都市基盤に依存した団地立地です。横浜都民と呼ばれるゆえんでもあります。
- ・埼玉：この年代の埼玉への立地は東京近傍20km圏及び東北線沿線都市の自立都市である大宮、浦和の都市基盤に依存した立地です。
- ・千葉：この年代から下総台地の開発は試みられています。（常盤平、高根、豊四季）

#### 昭和40年代（65～74年）の団地立地（図-3）

- ・東京：いよいよ30km、40km圏（西部方面）への拡大です。台地から丘陵地へと開発が進みます。
- ・神奈川：神奈川は30年代に続き30、40km圏への立地が見られ東京と同じ立地パターンが読み取れます。さらに横浜からの開発方向を50km圏と遠方に伸ばしています。
- ・埼玉：東京、神奈川と異なり東京近傍から外へは拡大せず、（その理由は水田地帯だからです）より遠方の沿線立地です。大宮から高崎線沿線へと進んでいます。
- ・千葉：千葉市、船橋市を中心に総武線沿線への立地です。

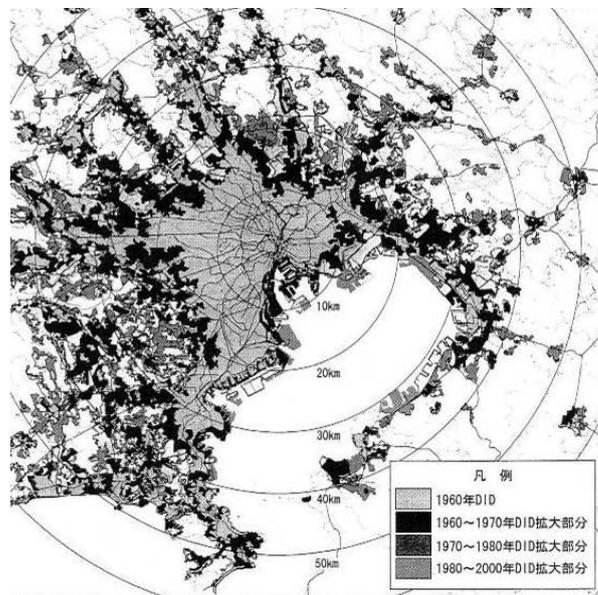


図-1 人口集中地区変遷図

（出典：東京の住宅・第3版/建築学会関東支部住宅問題専門委員会）

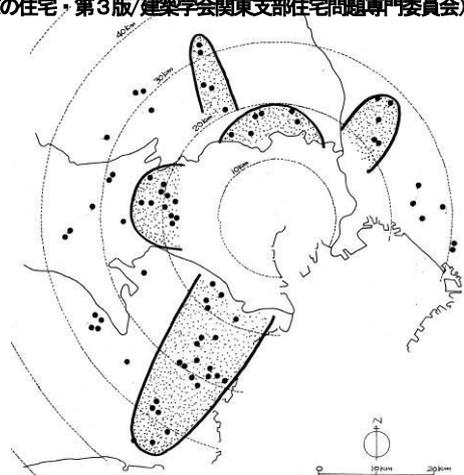


図-2 S30年代団地立地分布図

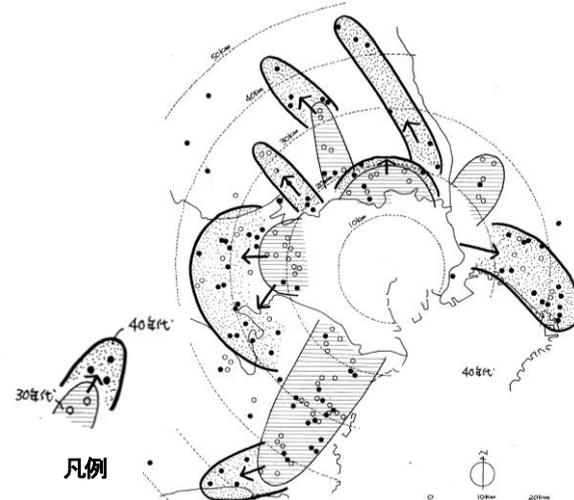
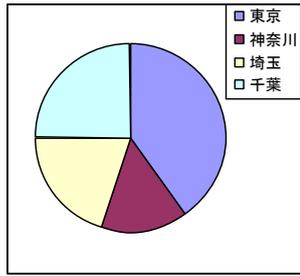


図-3 S40年代団地立地分布図

## 団地分布の方面、年代、圏域別実態把握

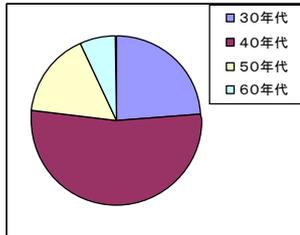
### 方面別(東京, 神奈川, 埼玉, 千葉)

上記調査範囲では東京大都市圏で約 35 万戸建設されており方面別にその割合をみると東京が40%、千葉が25%、埼玉が20%、神奈川が15%です。基本的には東京がその中核的役割を担っていることがわかります。



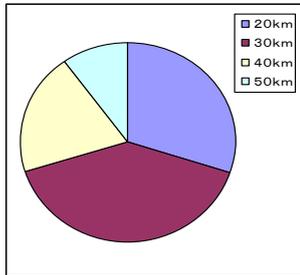
### 年代別 (昭和30年~60年)

30年代からの20年間で約75%の団地が建設されています。人口集中地区からみて大都市圏がこの20年間で概ね形成されたことと重なります。



### 圏域別 (10/20km~50km)

団地立地は30km圏までで概ね建設(70%)されていますが、40km、50km圏の遠方にまで及んでいるのも事実です。



## 団地分布の圏域別実態把握

圏域の団地立地の実態を把握したのが表-1~4に示した立地戸数分析です。

ここで読み取れることは

- ・10/20km圏：当然東京ですが、各年代にわたって立地を続けていることが分ります。(表-2)
- ・30km圏：40年代がピークですが30~50年代と立地が続いています。特に千葉県への立地が顕著ですが、東京、神奈川、埼玉は同じ立地傾向を示しています。(表-1, 3)
- ・40km圏：遠方に関してはどこかの方面が特化するのではなく東京、神奈川、埼玉と同じようなパターンで団地立地が進んでいることがわかります。(表-4)

## まとめ

### 都市基盤と団地

団地立地は都市基盤(道路、学校等)と切り離すことは出来ない。小規模団地はこれを既存都市(大宮等)に依存してきている。次いで大規模な自立団地(道路や学校等の整備)が郊外に先駆的に建設される。あるいは都市開発(都市基盤整備)が進められそこに団地が組み込まれた。

### 職住接近と団地

職住接近は団地立地の大きなテーマである。初期団地建設はこのことを意識していた。しかし無策な都市膨張はベッドタウンの呼称が象徴するように団地を職場から遠方の地に追いやったのである。

## 団地家賃と遠方化

団地遠方化のもう一つの理由に地価の問題がある。勤労者への住宅供給は安定した家賃体系でなければならない。そのバランスを求めて団地遠方化は必然性があった。

### 団地の大量供給

この東京大都市圏で公団は設立から25年間に賃貸、分譲等合わせて約50万戸を建設している。この大量供給の受け皿は都心から郊外まで広域的立地を余儀なくされている。

団地立地分布はこのように様々な要因を反映したものである。

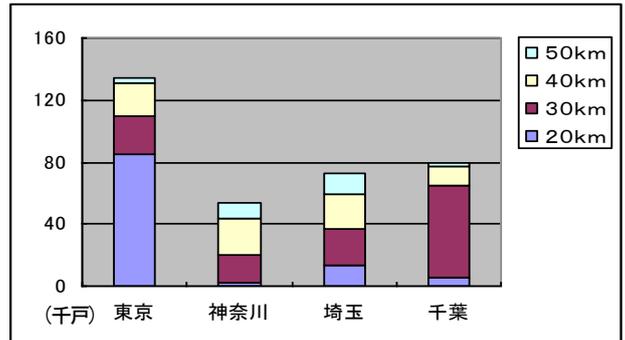


表-1 方面別圏域別団地立地

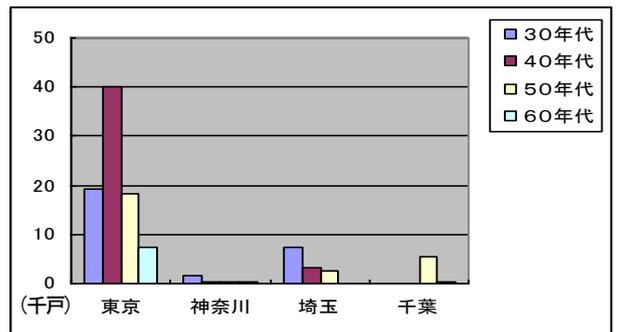


表-2 10/20km圏団地立地

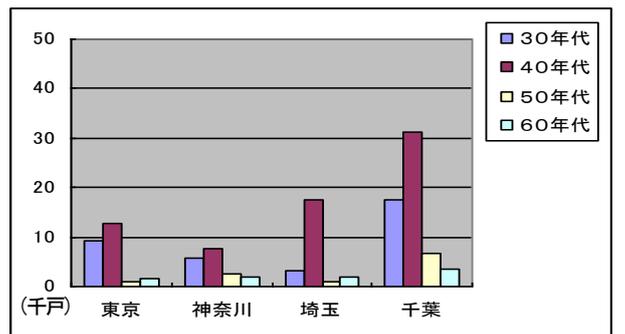


表-3 30km圏団地立地戸数

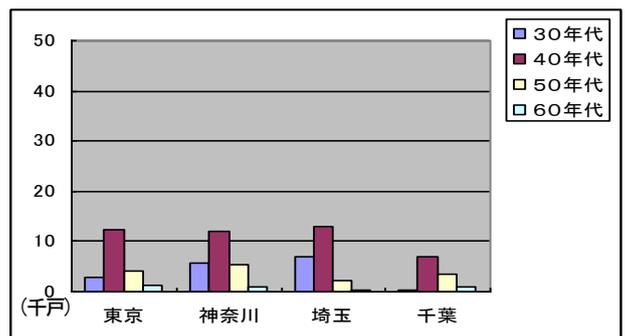


表-4 40km圏団地立地戸数

## 5 都市拡大と地形の関係

都市形成に向けた開発は自然改変を前提としています。農地、林地の宅地化です。

今回は団地が立地した大規模な開発（ニュータウン、区画整理、大規模団地）がどのような土地（地形）を改変しながら東京大都市圏を拡大していったかを把握していきます。

### 都市づくりの基盤である地形

東京の基礎になっているのは江戸城下町です。江戸城に地形を重ねたのが図-1です。武蔵野台地の端部にある城のお濠は台地の谷筋を利用していることが分かります。一方、神田川は本郷台地を切り開いて（お茶の水）流路を変えています。このように都市は自然の秩序（地形・水系）に従いかつ必要に応じて土地改変を企てていたのです。



図-1 地形と江戸城（浅井作成）

### 地形と開発特性

東京大都市圏の地形は関東平野と言われるように大部分が低地、大地で占められ、一部丘陵地です。平野は市街地と農地（平地林を含む）であり、丘陵地は樹林地と農地、集落です。ここで都市化の先導的役割を果たすニュータウン及び公団区画整理事業が展開（図-2）されたのです。

### 丘陵地の開発

農地が展開する平野（台地、低地）の奥に位置する起伏のある地形でいわゆる里山と呼ばれる場所です。谷戸は水田となり斜面の二次林は薪炭林として利用されその下草は堆肥化されていました。主に東向き斜面は畑と農家が点在し里の農村風景が展開していたところです。しかし、農業の衰退、エネルギー転換や化学肥料転換により林地利用の低下など丘陵地は農空間としての価値を失っていきます。さらに地質が軟岩であったことより土地改変（宅地化）を容易にしました。また当時は丘陵地の自然は二次林と表現されるようあまり

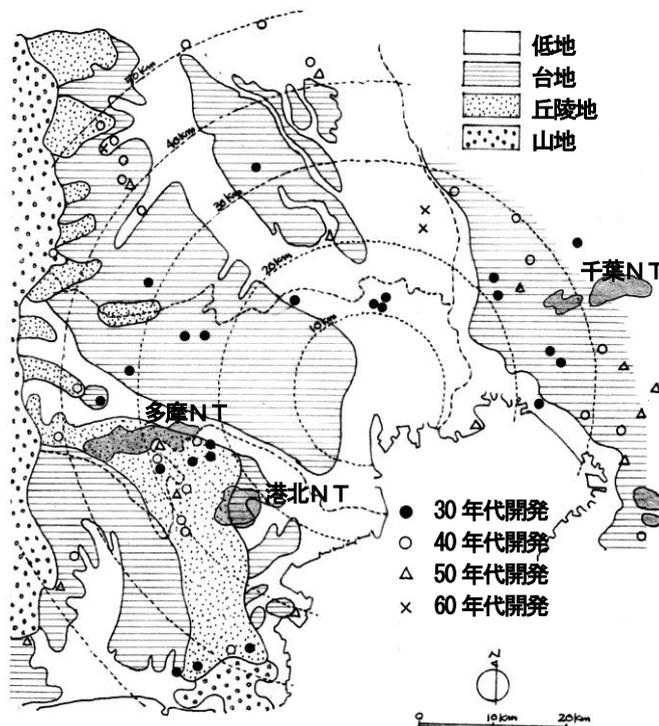


図-2 地形と公団開発（浅井作成）

重要視されることはなく研究も進んでいませんでしたが自然と開発をどのように調和させるかは大きな課題でした。しかし住宅の大量供給適地となった丘陵地では自然は丸裸にされ都市域が拡大していくのです（現在はその価値が再認識され残された丘陵地の保全運動が盛んです。生物多様性の場として里山は世界用語にまでなっています）。

丘陵地は住宅地の形態が地形に最も影響を受けます。したがって、対応方法も多彩で設計も工夫され、変化に富んだ団地を生み出しています。

### 台地の開発

台地はもともと交通網に沿って市街地が形成されていましたがその周りは近郊農地でした。しかし戦後の農地改革で小規模農家地主を生み出し、都市農業の衰退に合わせて土地を手放したり、アパート経営など農地転用が進み市街化を容易にしました。

台地はその土地形状から以前から大規模施設の立地が見られました。戦前では軍需施設等です。戦後それらは閉鎖され新たな施設へと変わりました。その一つが住宅地です。

緩やかな地形のアンジュレーションを活かすのか、効率優先で大造成するのか、設計方法が分かれます。当然、前者の方がよい団地と評価されているようです。

## 低地の開発

低地に囲まれた台地、あるいは低地の自然堤防上は古来より市街地が形成されていましたがその外側は水田が広がっていました。30km圏と東京に近くてもここでは農業に力があり、市街化は進展しませんでした。しかし、1970年代から始まる減反政策は低地に広がるこの水田を宅地化していきました。ここで東京近傍の自然堤防上の市街地は横へと広がり始めるのです。このとき農業基盤であった農免道路、用水路は都市基盤の道路、下水路に転用されたのです。

埼玉南部、東部地域が首都東京に隣接しているにも拘らず、東京西部（多摩地域）や南部（横浜地域）より都市化が遅れた理由は東京と埼玉の間に荒川低地帯（水田地帯）があり、住宅地の連続的形成が成されず、大宮台地上の浦和、大宮など飛び地状に都市化が進展したためです。しかしその後の都市化は全てが連坦してしまいます。東部においても水田地帯に大型団地が建設されるようになると一気に都市化が進展したのです。

地形の手掛かりが少ないので、近隣住区理論などを抛りどころに住宅地を構成します。ある意味では理想を現実に出るのですが、あまりに人為的な空間の物足りなさもあります。

## 東京湾埋め立て地の開発

千葉県の開発の特徴は東京湾の埋め立てです。昭和30年代後半から千葉地域においてもスプロール現象に悩まされました。昭和35年には農地約300haが宅地に転用されています。この乱開発の歯止めとして初期には計画開発地に中小不動産業を誘致させようとしたのですがその後大規模計画住宅地が構想されることとなります。それが100万人構想となり公的整備で50万が約束され千葉ニュータウンに35万人、海浜ニュータウンに15万人が提示されることとなります。この海浜部埋め立て事業による団地・計画住宅地整備こそ千葉県の開発特性です。低地以上にフリーハンドで規模も大きいので、開発コンセプトが大きな意味を持ちます。横浜や千葉の沿岸部ニュータウンでは様々な意図の住宅地が展開しています。

## 低地・台地・丘陵地の開発規模

地形別に開発規模を比較（表－1参照）してみると低地13%、台地46%、丘陵地41%の比率です。東京圏で小さなエリアである丘陵地（図－2）が都市化に大きな役割を果たしていることが分かります。

	低地	台地	丘陵地	計
東京	432.4	416	656.9	1505.3
神奈川	88.2	154.6	1391.1	1633.9
埼玉	832.1	614.2	201.9	1648.2
千葉	290.3	2545.4	0	2835.7
小計	1643	3730.2	2249.9	7623.1
多摩NT			1437.6	
港北NT			1316.8	
千葉NT		1933		
合計	1643	5663.2	5004.3	12310.5

表－1 地形とニュータウン及び公団区画整理事業規模(単位ha)

## 地形と開発手法の時代変遷

住宅地の開発手法は社会的状況によって変化しますが、敷地の地形的特質にも影響されます。開発手法、地形、住宅地形態の時代変遷を概観してみます。

### 公団初期の開発（昭和30年代・1955～64年）

住宅不足解消が至上命題の公団は、東京や横浜の既成市街地に依存した中小規模の団地開発から始めます。同時に大量建設のために、開発が容易な台地（武蔵野台地や北総台地）での区画整理も当初から着手しています。丘陵地が主の神奈川では区画整理も単独団地も開発規模が小さく点在しています。埼玉の低地（水田）では区画整理はほとんど行われていません。

### 大量建設期（昭和40年代・1965～74年）

地価の高騰で立地が遠隔化し、東京では丘陵地開発が進みます。埼玉の低地や千葉の台地で大型単独団地が建設されたのもこの時期です。そして、新住宅市街地開発事業や大型区画整理で大規模ニュータウンの建設が始まります（多摩、港北、千葉、市原）。

### 郊外化時代（昭和50年代・1975～84年）

第2回で述べた東京圏内での郊外への人口流出の時代で、埼玉や千葉の30キロ圏外での区画整理開発が行われ、千葉では埋立地の開発が本格化します。埋立地開発は一人施行の区画整理手法で行われ、横浜みなどみらいや汐留の開発でも使われています。

### バブル期以降（昭和60年代・1985年～）

大規模ニュータウンなどで基盤整備された用地がストックされたので、単独団地開発は殆どなくなります。また公団住宅の建設は建替えが主体になっていきます。区画整理も団地用地の確保や個人宅地の分譲ではなく、企業に用地を譲渡する方式が増加。開発業者のための基盤整備公団に変質したのです。

このようにして大都市圏には地形、時代、手法ごとに様々なまちが出現することになります。

また様々なまちの周辺部はどのような市街化過程をたどるのか（下記図面参照）、いろいろと興味は尽きません。

