

## 大都市地域の居住環境整備計画上の問題

川名吉エ門\*

### 要 約

東京大都市地域において人口増加率が最も高いのは、都心から30～50キロの地帯である。これに対し、都心部の人口は減少方向をたどっている。中高層の事務所建築物が下町地区に建ち、若い年齢層の人達が郊外地に転出していくが、老令者はその居住地に定着する傾向にある。

しかし、住宅地が遠隔地に押しだされたことから、遠距離通勤をきらって、職場近くに住宅を求めようとする動きがでてきた。これらの住宅需要に既応して、高層マンションが下町地区や既成住宅地内部に建設されている。

一方で、生産・流通・教育・研究の各種施設が外周部に立地しつつある。外周部にある市町村は、その性格を変えつつある。このように大都市地域における市街地利用が変化するにつれて、住宅地内部における居住環境は変化の方向をたどりはじめている。しかし、その居住地の環境を再編整備していくには、解決の困難な問題が余りにも多い。

### 1 人口集積の変化

大都市地域への人口集積は大きい。中でも東京を中心とする50キロ圏への人口集積は大きく、昭和50年には全国人口の22.1%を占めるに至っている。しかし、その人口増加の勢は鈍化傾向にある。すでに東京都の社会増加率は昭和40～45年に減少に転じており、神奈川県も昭和40～45年から社会増加率が低下し始め、埼玉、千葉の2県も45～50年に低下している。

この間、大都市地域においては、いわゆる人口増減のドーナツ化が顕著に進行している。都心部から人口減少の区域が拡がるとともに、人口増加率が最高を示す地帯が順次外方に移っている。東京50キロ圏において人口増加率が最も高いのは40キロ前後の地帯に達している。

東京都では、23区中17区で人口が減少しており、区部人口は昭和45～50年の5年間に20万人減少している。その前の5年間の減少が5万人であったことと比べれば、減少の程度はかなり大きい。この区部人口の増減を年齢別にみると、生産年齢人口は32万人の減少となっているのに対し、老年人口は9万人増加し、年少人口は2万人増加している。このことは、区部においては、若い人達が郊外地に移り、老人が残るといった傾向を示しているものといえよう。

こうして区分人口が減少を続けているにもかかわらず

ず、世帯数は増加傾向を示している。区部の世帯数は45～50年の5年間に7.5%増加して、昭和50年には307世帯となっている。東京都全域についてみれば、同じ期間に人口の増加率は2.3%にすぎなかったのに、世帯数は11.5%増加して、400万世帯になっている。その結果、普通世帯の1世帯当り人員は減少し、東京都で2.89、区部で2.81と、ともに3人を下回っている。

さて、区部の人口減少は、区部における事務所建築物等の増加につながり、就業人口の増加に結びつく。区部における就業者・通学者の総数は、昭和50年には715万人に達している。そのうち23区外から流入する人口は241万人である。これらの流入人口によって、東京都区部の昼間人口は大きくふくらむ。昭和50年には1,074万人に達している。

就業者数について、産業部門別にみれば、第3次産業部門のみ就業者数が増加し、昭和50年にはその割合が、東京都で64.6%、区部で65.2%に達している。ついで、職業別にみると販売・サービスおよび事務関係職業の就業者数が増加している。職業別就業者数割合が最も高いのは、事務関係職業であって、東京都で40.5%、区部で39.8%となっている。つまり、東京都の15才以上就業者の4割は、事務・技術・管理関係職業に従事しているということである。

ついで、区部における人口減少は、居住施設の転出と業務施設の侵入によってもたらされているものといえる

\* 東京都立大学都市研究センター前所長・日本女子大学

が、同時に生産・流通施設や教育・業務施設の郊外転出も進行している。郊外地にあっては、これら各種の施設が進出してくるとともに、人口の増加に従属して各種生活関連施設等の立地も進んでいる。ことに人口増加の中心が遠く40キロ前後の地帯に移行したこともあって、新しい商業中心の発展もいくつかみられる。

これらの各種施設が、それぞれに核となって独自の地域を形成する動きを示し、その周辺の市街地形成にかなりの影響を及ぼしている。同時に、これらの核の形成は、新しい職場の発生であり、その職場を中心とする住宅の需要を生みだすものであるが、その住宅供給はそれぞれの職場を中心とする通勤交通条件に左右されることになる。

もはや郊外地は単なる住宅地の膨脹というだけではなく、一方で各種施設の分散立地による新しい核の形成をかかえこんでいるものである。その市街地としての利用形態は、ますます複雑さを増してきている。

一方で、区部において人口減少が進んでいるとはいっても、それが計画的に実施されているというものではない。古い建築物が個々に取りこわされて、別の用途の新しい建築物が建てられたり、あるいは改造されたりするにつれて、居住施設がなくなって、居住人口が減少する。残存している建築物からも住宅部分が他の用途に転用されて、居住人口が減少することもある。その繰り返す中で次第に地域環境が変容し、居住地としてのまとまりがなくなり、生活上の利便さえも失なわれていく。そうした環境条件の変化過程の中で、老朽住宅に老人がとり残されているという事例がみうけられる。

区部における人口減少の区域が拡がるとともに、就業人口が増加し、その住宅供給の中心が40キロ地帯に移行し、通勤の時間も距離も一段と延びてしまった。明らかに職場と住宅の位置的相互関係は大きく狂ってしまったといえる。それが職住近接についての希望が高まってきた要因の1つでもあろう。既存住宅地内部において、マンションが建ったり、旧宅地が小規模宅地に分割されて1戸建住宅が軒を接して建てられたり、木造アパートが庭を埋めたり、いろいろな変化が随所にみられるのも、これらの住宅需要に即応する動きであろう。こうした変化が進むにつれて、既存住宅地内部に生活環境上の問題がいろいろと発生している。

既存住宅地の環境に大きな影響を及ぼすもう1つの問題は、市街地内部における幹線街路の拡幅整備に伴うものである。放射・環状の幹線街路体系ならびに高速自動車道路網の整備が進むにつれて、既存住宅地におけるこれまでの日常生活圏域が分断されてしまう。幹線街路が拡幅され、自動車交通量が増大するにつれて、街路の横断ができなくなるとともに、騒音や大気汚染が問題になってくる。同時に、その沿道に業務施設や自動車関連施設

などが立地する。明らかに市街地利用面からみれば利用目的の大幅な転換である。ここで、改めて日常生活圏の再編成と施設再整備が問題になってくる。

以上、区部の人口減少を中心として、居住環境整備に関連する問題をいくつかとりだしてみた。しかし、これらは市街地が膨脹するにつれて、市街地利用がかなり大幅に変化していることに伴って発生している問題である。そこで、市街地利用面に現われた大きな変化を中心として、居住環境にかかわる側面を検討することが必要となってくる。

## 2 市街地利用の変化

市街地利用の変化に注目するとすれば、第1に都心業務地の拡大があげられ、続いて生産・流通ならびに教育・研究の各機能の分散があげられる。そして郊外地における衛星的な配置形態をとる商業中心地の形成がある。さらに、いわゆるマンションの都心立地もあげる必要がある。

### (1) 都心業務地の拡大

都心部に業務機能が集積し、事務所建築物が高層化するとともに、その立地地区も順次拡大しつつある。業務地の拡大は、都心周辺部の卸問屋を主軸とする産業地域への侵入であるが、幹線街路に沿ってとくに長く伸びている。

一方、卸問屋を主軸とする産業地域は、生産・流通・販売の各機能がそれぞれ分化して、その各部門が地域内に広く分散した形をとって、それらが一体となった産業活動を展開させてきた。それが各企業の経営組織の近代化とともに、生産・流通の各機能が相次いで地域外に転出し、地域内には生産企画・販売企画の機能だけが残るようになってきた。この変化に伴って居住施設も順次姿を消している。従来商工住混合地域として、関係者の多くがこの地域内に住宅をもっていたが、それらの人々の中に住宅を地域外に移して職住の分離をはかる動きがかなり進行している。その職住分離の動きが若い年齢層を中心として展開しており、中高年齢には逆に地域内に定着しようとする傾向がみられる。

### (2) 生産機能の転出

技術革新の大きな波が工業生産のいろいろな側面に影響を及ぼしている。これに加えて公害問題に対処するための措置も、また大きな影響を生産面に与えている。これまで工場があった敷地内で、新しい生産活動を展開しようとする措置をとり得たものは少なく、むしろ工場移転に踏み切らざるを得なかったものが多いものとみられる。それらの工場移転の跡地が製造業によって利用され

るといふことも、現状では少なく、製造業以外の用途に転換される動きがみられる。

その工場転出が関連産業やサービス産業に与える影響は大きい。ことに主体的な役割を果たしていた工場が転出した場合の影響は大きい。地域内の産業構成自体をどのように転換させていくかといった問題の検討が必要になってくる場合さえ考えられる。すでに東京都の第2次産業就業者数は減少方向をたどっている。

### (3) 流通機能の分散

物資輸送の中心が鉄道から自動車に移るにつれて、自動車のための流通業務基地の整備が必要になってきた。臨海部、内陸部ともにその基地整備が急がれている。それは新しい交通焦点の形成であり、附近地の土地利用面に与える影響は大きい。

一方で、幹線街路の整備と並行して、各種流通関連施設の郊外地への分散立地が進行している。市街地の大幅な拡散的膨脹は、市街地内部への物資輸送のための各種施設の分散的配置を必要とする。物資輸送に関連する各種企業が、それぞれ独自に輸送関連施設の整備を急いでいる。

それらの各種輸送関連施設の立地が、郊外地における住宅地の開発に多くの影響を及ぼす危険性が生まれている。

### (4) 教育・研究機能の分散

区部にあった大学や研究所等が外周部に転出しつつある。また、新しい教育・研究機関の立地もみられる。これらの施設配置が核となって市街地の発展が促進される。外周部にあった市町村は、研究学園都市として、その性格を一変して、新しい発展の方向に進むことになる。

大学や研究所の関係者の住宅需要が高まる。ことに学生の居住施設に対する需要は大きい。さらに、これらの施設立地が、その周辺地に一般住宅地の開発を誘発させる。そして人口の定着とともに各種のサービス産業の立地が進む。一方で、生活関連施設の整備が問題となってくる。いずれにしても、新しい小都市としての発展のための準備を急がなければならないことになる。

### (5) 商業中心地の発展

人口の増加地帯が、すでに40キロ圏を越えて拡がっている。国電山手線上に発展した各ターミナル・エリアが次第に遠くなり、そのサービス・エリアの外周部に人口が増加している。ターミナル・エリアにかわる新しい商業中心地の発展が展開し始めている。

それは、各郊外電車沿線上の乗替駅の駅前地区に発生する傾向をみせており、中にはすでにかなりの中心地と

して発展している例もある。人口増加地区を背景として、さらに発展の勢をみせているが、駅前地区でもあるために、バス路線の配置や自動車と自転車の駐車場等交通焦点のかかえる問題の解決に苦しめられている地区もある。

これらの郊外地における商業中心地は、駅前地区にあるとはいえ、自動車や自転車による利用がかなり多い。街路整備と十分に調整された駐車場の整備が、これら中心地の発展にとって大切な要件である。ところが、駐車施設が不足していたり、接近路が十分に整備されていなかったり、各種交通の流れが整理されていなかったり、いろいろと交通上の問題が発生し、その周辺地に多くの影響を及ぼしている事例が決して少なくない。

これらターミナル・エリアは、住宅地に対する各種各様のサービスの役割をになってきた。そのサービスの領域は極めて広い。新しい郊外商業中心地もまた、こうした住宅地に対する広範なサービスを受け持つように住宅地の人々が期待しているのだとすれば、それは地域中心として、より良い環境に発展させていくことが必要となろう。

### (6) マンションの都心立地

都心部ないしその周辺地、あるいは交通条件のよい地区における中高層住宅の立地が大幅に進行している。住宅地が余りにも遠隔地に押し出されたことから、職住近接を求めている住宅需要が高まり、その需要に即応した供給が、こうした動きとなって現われたものといえよう。しかし、都心部やその周辺地では、住宅としての利用だけでなく、一時宿泊施設ないしは事務所等としての利用もかなりあるものと見受けられる。最近では多目的利用のスペースとして提供する事例さえみられるようになってきた。

区部においては、谷底低地における工場の立地を主軸とする高密度混合地域の発展と、台地における低密度住宅地の発展ということが、市街地利用の典型的な形態の1つであった。ところが、マンションは台地はもとより、谷底低地にも、さらに両者を分つ斜面地にも立地する動きをみせている。地下鉄駅の新設に即応して、その付近地にマンションの建設が急速に進み、土地利用が大幅に変更されていく事例さえみられる。

最近では、商業地域や準工業地域へのマンション立地が目立つようになってきた。職住分離の進行により人口が減少傾向にあった地域に、改めて居住施設が侵入してくるのであるが、それはそれらの地域に職場をもつ人達への住宅供給として役立つというよりも、地域には関係のない人達の居住をさそいだしていると思われる場合が多い。明らかに居住者階層の変容につながるものといえる。

この居住者階層の変容ということとは、住宅地における

マンション立地についても、少なからず見受けられるものである。いずれにしても、マンション立地の進行に伴って、その地域における居住環境はいろいろな側面において再検討の必要に迫られることになることが多いものと考えられる。

### 3 居住環境の変化と環境整備の問題

大都市地域内部においては、以上のような市街地利用の変化が進行しており、それぞれに各地域内の居住環境にいろいろな影響を与えている。そこで居住環境整備計画の側面からみた問題を地域別に検討することが必要となるが、ここでは、人口減少地区、既成住宅地、および周辺近郊地の区分によって進めることとする。

#### (1) 人口減少地区

都心部を中心として業務化が周辺の商工住混合地に侵入している。大都市圏における経済的中枢機能の拡大につながる土地利用の変化である。それが必然的な方向であるとしても、その変化が個々の建築物の改築の積み重ねによって進行しているところに問題がある。しかし、地価の高い都心部ないしその周辺部における再投資には、それなりの条件がある。たとえ地区なり街区なりについて、総合計画が検討されていたとしても、関係する建築物が一定の計画に沿って順序よく改築されていくとは限らない。土地利用の変化を伴う再開発が、個々の建築物が順次改築されていくことによって達成されるための方策が具体的に検討されなければならない。

一方で、その地区に定着している居住者は、その地区の環境にかなりの変化が現われたとしても、移住を決意するに至るまでには、いろいろな条件整理が必要であろう。中高年令層、とくに老人にとっては、従来から住み馴れた場所が望ましい居住地であり、そこから移住するということは容易なことではない。移住を前提とする地区再開発計画は慎重に検討されなければならない。

地区内の人口が減少していくにつれて、個々の生活関連施設を利用する人口も減少し、施設自体の存続条件が失われ、施設が廃止されることになる。そのため日常生活が不便になったり、いろいろな面で障害が生じてきたりすることになる。また、これらの各種施設の中には、商業施設として提供されているものも多く、それらの施設利用の低下は、施設経営の不振にも結びつくという側面も持っている。すでに近隣商店街が衰退方向をたどり始めている地区もある。

また、地区によっては、その地区内における産業活動の主体的な役割をになっていた工場等が転出したことなどによって、地区内の産業活動が停滞し、地区発展の新しい方向を求めかねている地区もある。

このような人口減少地区を対象として居住環境整備計画を検討するとすれば、居住地として設定すべき範囲が問題になってくる。業務地の拡大によって非居住地が形成されていく。それがどのような形で、どの範囲まで広がっていくだろうか。将来、居住地として残る区域が、居住地として適当なまとまりをもつものとなりうるだろうか。この居住地と非居住地との区分を設定することが可能であろうか。

現行の用途地域制では、商業地域にも住宅が容認されている。従って制度上は、こうした区分は考えられない。しかし、現実の土地利用面には、こうした区分がある程度認められる。それもかなり広い範囲に及ぶ傾向を示している。

一方で、幹線街路によって居住地が分断されることも考えなければならない。適当な日常生活圏を設定するには、それにふさわしい人口規模をもつことが必要である。小さく孤立した地区とか、細長い地区とか、居住地としての環境整備を進めることがむづかしい地区が分散的に残されていく危険性もある。

さらに、現状では若い年令層の人口が減少し、高年令層の人口が定着するという傾向を示している。地区内の将来の人口構成にも問題がでてきそうである。人口減少傾向とあわせて考えるならば、若い年令層の人々が地区内に定着し、さらに転入してくるようになるための条件づくりを検討しなければならないような事態も生じてくることであろう。

居住環境整備を検討するために、居住地の設定をするとしても、それがただちに専用住宅の集団地となるというのではなく、一般的には混合地区として発展させることになる。当然のことながら産業活動と生活活動の調整が問題になる。相互に矛盾する側面の多い活動であるが、そこに居住し、かつ働らく人達が主体となるだけに、調整の可能性もあるものと考えられよう。しかし、産業活動に伴う車の流れと、日常生活における歩行者の流れとを分離するというには、多くの困難な問題がからむことであろう。

産業活動が活発に展開している地区の存在を前提として考えれば、日常生活関連施設の配置を再検討し、それらを相互に連絡する歩行路を設定するとともに、これらの歩行路と居住施設の結びつきを求めていくといった方向で、市街地利用の体系を二系列に組み替えていくことを検討しなければならないであろう。新しい住宅供給も、そうした方向に沿って計画されることが望まれる。

それにしても、都心部およびその周辺地区は、上下水道等の都市基幹施設の再整備を検討すべき時期を迎えているといえる。それだけに、居住環境整備計画も総合的に検討されることが必要である。

## (2) 既成住宅地

文京、豊島、新宿、渋谷、目黒の各区は、「山の手」と呼ばれ、住宅地として発展してきた。しかし、都心部の業務機能の拡散の影響を強く受けて、幹線街路沿いなどに業務地化の方向がみられる。そして、居住人口減少、就業人口増大という動きを示している。文京、新宿、渋谷の各区では、すでに昼間人口が夜間人口をかなり上回っており、就業人口密度も高くなっている。順次地域性格が転換しつつあるものといえる。目黒区にも同様な方向がうかがえる。

その山手地区の外周部を国電山手環状線が走り、池袋、新宿、渋谷、目黒、五反田の各国電駅に接して私鉄の始発駅が設置され、各私鉄沿線の郊外住宅地の開発が進むにつれて、これら駅周辺地区に各種の商業施設が集まり、ターミナル・エリアとして発展してきた。そして、住宅地が西部地区から多摩地区へと延びていくにつれて、各鉄道沿線人口が増大し、これらターミナル・エリアは一段と発展している。

幹線街路整備の進展に並行して、その沿道利用の方向が変わり、新宿の副都心形成が大きく進むにつれて、西部地区に広がっていた住宅地にも、土地利用面の変化が急速に現われ始めた。古い住宅がとりこわされて、そのあとにマンションが建てられたり、あるいは小宅地に再区画されて小住宅が軒を接して建てられたり、さらには木造賃貸アパートが庭を埋めたり、市街地の景観が大きく変化しつつある。これらの変化が進行するにつれて、地区内の人口構成も変化していく。

一方で、国電山手環状線の沿線地区は、交通至便地区であるだけでなく、ターミナル・エリアを控えていることから各種商業施設の利用面からみても便利な場所である。このためこの沿線地区に木造賃貸アパートが集積して、若い年齢層を主体とする単身者や小規模世帯を多く集めている。現在では、これらの木造賃貸アパートも西部地区にかなり侵入しつつある。

このようにして、幹線街路沿いの業務地化の進行によって、日常生活圏が分断されるとともに、一方でその地区内に在来の住宅とは形式の異なる住宅が侵入し、しかもそれが局地的な高密度化の方向をとるといった事情が重なり合って、既成住宅地の環境はかなり変化しつつある。

古い1戸建の住宅がとりこわされて、マンションや木造賃貸住宅が建てられ、再区画されて小住宅が建てられるということが繰り返されていくにつれて、市街地の景観が変わり、地区内人口の構成が変化していく。しかも、それが局地的な高密度化の方向を伴っている。環境面からみるならば、決して望ましい方向への変化ではない。日照、通風、換気はもとより、騒音、温風、排気など、いろいろな側面からみて問題の多いものである。住宅の

相隣間における「空間」の確保といった市街地形成上からみた最も基礎的な条件の保持さえ疑問になってきたと、いって差支えないような事例さえみられるようになってきた。

局地的な高密度化の方向が進みながらも、西部地区における人口は、区単位でみる限り、余り増加していない。地区別にみるならば、その年齢別人口構成はかなり変化しているものと考えられる。この地区内人口構成の変化は、その地区における日常生活関連施設の需要変化に結びつく。それが商業施設の場合には比較的敏感に変化に対応した動きを示す傾向をもつが、公共施設の場合にはとかく遅れがちである。

この日常生活関連施設の需要に多くの影響をもたらしているのが、幹線街路による日常生活圏の分断である。これまで利用していた施設が、幹線街路の拡幅整備と自動車交通量の増加によって、利用するのが不便になったり、危険になったりして、同じ施設が地区内にほしいということになる。しかし、その施設のための用地がなかったり、施設利用人口が不足していたりする。一方で既存の施設も、利用者が減少して、その施設の維持がむつかしくならないとも限らない。ここで改めて、日常生活圏の設定による施設整備計画の検討が必要となる。

そして、一般的には主要幹線街路によって囲まれた地区を日常生活圏として再編成するための計画が検討されることになる。その計画の検討において、いくつかの問題が提起される。

1つは、これまで幹線街路沿いに発展してきた商店街を安全な買物空間を形成する方向に転換させるための誘導方策の検討である。現在、一定の街路を主軸とする近隣商業地域が指定されているが、その街路に自動車が流入することを制限することがむつかしいところに問題がある。交通制限を実施するとすれば幹線街路の組み替えが必要になる。商店街をバスが走っている事例も多く、その組み替えがむつかしいというのがむしろ一般的であるかもしれない。

それは、第2の街路の再編成の問題に結びついていく。地区内の街路を、地区内における生活活動面からみた交通の流れに応じて、利用目的別に組み立て直すことの検討が必要になってくる。この場合も、適切な交通規制を組み入れた編成とならざるをえない。前記の安全な買物空間の形成も、この一連の街路編成計画において検討される問題である。

それは続いて、地区内における生活関連施設との連絡路の安全性確保につながる。すでに通学路や通園路の安全性確保のために、各地区においていろいろな対策が実施されている。それらの街路を1つの軸として、地区内における日常生活上の交通の流れを体系的に組み立て直し、適切な交通規制をも加えて、地区内の安全性を高め

ようとするものである。

施設配置と街路利用体系の総合的な検討を通じて、日常生活圏の再編成を進めていくとしても、いわば歩行路を主体として組立てられている現在の地区内街路を基盤とするものであるだけに、多くの困難を伴うことになる。

それにしても、既存住宅の建て替えが、共同住宅の建設や宅地の再区分につながることを容認したまま、地区内の生活圏整備を検討することができるのであろうか。局地的高密度化は、世帯数や人口の増加につながり、人口構成の変化に結びつく。戸数密度が規制されていない現状では、この変化はまだ続くものと考えなければならない。

人口が変り、人口構成が変化すれば、生活関連施設の需要も変化する。施設整備計画を検討するとすれば、この最も基礎的な条件の変化について予測することが必要となる。この既成住宅地内において展開しつつある変化は、大都市圏内における住み替えの進展とも結びつく側面をもつものと考えられるだけに、その変化予測については、総合的な検討に俟たなければならない。

### (3) 周辺近郊地

大都市地域における周辺近郊地の土地利用の変化は極めて複雑に展開している。交通機関の整備と並行して郊外住宅地の計画開発が進み、それらに促されて小規模な宅地化が進み、店舗類が立地する。生産・流通機能が、幹線道路の整備とともに立地する。一団地の計画開発であったり、工場や倉庫等の単独立地であったりするが、それらに誘発されたかのようにドライブ・インが立地する。一方で、大学や研究所の建設も進展している。それらの敷地規模はかなり大きい。

住宅地の開発にしても、その他の施設の立地にしても、それぞれに独自の動きである。施設の立地は、職場の形成につながるものであり、住宅の需要を生み出すものである。その住宅の供給を目的として住宅地の開発が進展しているというでもない。住宅地の外延的な拡散とみられるものである。

新しい市街化がばらばらに進行しているといって差支えない。その近傍には、農村集落があり、既成市街地もあるが、相互の関係は殆んど考慮されていないものとみられる。大都市地域の外周部には、地場産業を主軸として発展してきた中小都市もある。それらの市域にも、大都市地域の市街化が侵入している。というよりも、大都市地域の市街化に既存の中小都市がのみこまれてしまったといった方がよいのかもしれない。

問題は、これらの中小都市や農村が、侵入してきた市街地の土地利用目的によって、自らの地域性格を大きく転換させられていることである。大都市地域の外周部に

おける急速な土地利用の変化によって、地域性格を転換させられることになった中小都市が、その新しい地域性格をもつ都市として発展しようとする総合計画を検討する必要に迫られているのである。

中小都市にとってみれば、その中心市街地の外周部で急速に展開した土地利用の変化によって、都市自体の性格を転換させられるとともに、その新しい都市性格に適応しようように計画をたて直さなければならないことになるのである。その転換の方向が、既存の都市にとっても望ましいものであるとは限らないのである。たとえ望ましい方向への転換であったとしても、既存の中心市街地の発展方向にかなりの修正が必要になるおそれは多分に考えられるのである。

それだけではない。既成市街地は、その発展の基盤となっていた地場産業の停滞ないしは衰退の影響を受けて、活発さを失う危険性をかかえていたり、農村集落は農村としての存立条件を失いつつあったりする。その周辺部における土地利用の変化に即応しながら、大都市地域外周部に位置する都市として、まとまりのある発展をめざした計画を検討しなければならない立場にたたされているのである。新旧両側面の調和を求めた総合計画というむづかしい課題をかかえているのが、これら市町村である。

## 4 大都市地域総合計画における問題点

以上、大都市地域における市街地利用面の変化を中心として、その内部に発生しているいくつかの問題をみてきた。それらの問題の検討を進めるとすれば、その基底に大都市地域全域にわたる問題があることに注目しなければならない。その1つは、大都市地域内における住民の住替えの動きであり、他の1つは、大都市地域における市街地利用体系の変化である。

### (1) 大都市地域内における住民の住替えの動き

すでに見た通り、都心部において人口減少の区域が順次拡大しつつある。若い年齢層の人々が郊外地へと移住する傾向にあることがその主要因とみられている。一方で、既成住宅地や都心周辺部には、共同住宅や小規模住宅の建設が進展している。職住近接を求めて、逆に郊外地から移住してくる人々が多いことによるものとみられている。

こうした住替えの動きは、総体的にみれば住民のライフ・サイクルにおける各段階における住宅需要が住替えによって解決されていることをうかがわせる側面をもっている。

大学に入学したり、学業をおえて就職する、若い単身者の住宅需要をみだすものは、木造アパートであった

り、間借りであったり、寮であったりする。それらの居住施設が山手環状線沿線地区に集積している。最近では西部住宅地区にも広く入り込んでいる。

ついで、結婚によって新しい居住環境を求めて、マンション等に移住する。子供が生まれ、育つにつれて、広さと環境を求めて、近郊地への転出が多くなる。1戸建住宅であったり、マンションであったり、その立地点は次第に遠隔地になってきた。

中高年層になると職住近接を求めて、逆に近郊地から区部内へと転入する動きがみられるようになる。ミニ開発やマンション建設はそうした住宅需要をみたしているものとみられる。老年層は、現状では現住地定着の傾向を示しているものとみられる。

こうしたライフ・サイクルの各段階における住宅需要がどのようにみだされ、それによって、大都市地域内における人口集積がどのように変化していくであろうか。それらの住宅需要に対応した住宅供給がどのように展開するであろうか。

供給された住宅とその環境が望ましい要件を具えているであろうか。居住地としての環境が整備しているであろうか。これらの問題を総合的に解明することが、居住環境整備計画の検討に課せられているものといえよう。

## (2) 大都市地域内の市街地利用体系の変化

都心業務地の拡大と分散、各種機能の外周部への立地などを通じて、大都市地域内における職場配置はかなり変化してきた。その職場配置を中心として、それぞれに通勤流動が展開する。もとより都心業務機能の集積は極めて大きく、通勤交通の大きな焦点となっていることに変わりはない。その都心業務機能が分散するとともに、外周部に職場の形成が進んできたことに伴って、求心的な通勤交通の他に、遠心的ないしは分散的な通勤交通の流れが増加してきたのである。

ここで、大都市地域内における通勤交通を主対象とする交通機関の配置について検討することが必要になってきたものといえる。それは、同時に供給処理施設体系や公園緑地体系についての再検討にも及ぶ必要のあるものであることはふれるまでもないことである。

それは、大都市地域における総合的な市街地整備計画の再検討を要請している問題であるが、ここでとくにふれる必要のあるのは、公園緑地体系のことである。

東京50キロ圏における人口増加地帯は30～50キロ地帯に及んでいる。それは市街化が急速に進行している地域である。大都市地域計画という側面からいえば、緑地帯として、むしろ農業用途を含めて、レクリエーション用地を確保したいと考えられる地帯である。

すでに臨海地域は、新しい生産・流通機能用地として大幅に埋立造成されてしまっており、レクリエーション用地

の確保は苦しくなり、大都市地域の住民にとって海水浴場やヨット・ハーバーなどはますます遠くなってしまっている。内陸部における生産・流通機能の立地が、大都市地域外周部をとりかこみつつある。レクリエーション用地の確保は、ここでもむつかしくなりつつあるといえる。

一方で、大都市地域内を流れる河川の沿岸地域は、殆んど市街化してしまったとあって差支えないであろう。水路こそ市街地内部に自然を導入する最も良い道具であるという都市計画における最も基本的な考え方は、ここでは全く考慮されていない。洪水による災害の危険ささえ心配される地区にも市街化の波が押し寄せている。初期段階における河岸用地の利用における誤りの修正が極めてむつかしい問題であったことを物語るものといえる。

既成市街地における公園緑地の不足は、すでに指摘されているとおりである。その充足への努力が要請されるが、同時に大都市地域として整備すべき大規模なレクリエーション用地の確保が強く望まれるのである。

既成市街地はもとより、新しく形成されつつある市街地においても、地価に押されて宅地規模の狭小化が進行している。それは、住宅まわりの光と空気の確保という最も基礎的な側面からみても問題があるとみられるような環境条件をつくりだしている。そうした低質な居住環境が増加する傾向を示していることを考えれば、大都市地域内部への光と空気の送り込みについては、総合的に再検討しなければならない段階にあるといえよう。

## 結 び

大都市地域内部における市街地利用の変化が進行している。都心業務機能が集積するとともに分散している。生産・流通・教育・研究等の各種機能が外周部に転出している。市街地内部における職場配置はかなりな変化を示している。

住宅地が外延的に拡散するとともに、一方で既成市街地や都心周辺部にマンション等の建設が進んでいる。その中で、住民はライフ・サイクルの各段階における住宅需要をみたしている。それにつれて住民の移住が展開し、人口分布が変化していく。

しかし、地価に押されて、新しい住宅供給は全般的に局地的高密化の方向を辿っている。住宅自体は質的に向上しているものとみられるが、住宅周辺の環境はむしろ悪化の方向にあるといえる。一方で、地区内の人口構成が変化し、さらに日常生活圏域が変化することから、住宅地としての施設整備にも問題が発生している。

大都市地域内部における居住環境整備は、いくつかのむつかしい問題をかかえている。局地的に解決をはかるべき問題とともに、全域的な側面から解決をはからな

ればならない問題が相互にからみ合っている。そのいくつかの問題にふれてみた。改めて問題の解決のむつかしさとまどっている。