

## 大都市近郊の発展と土地利用

### —多摩と海外にみる—

1. 都市への基本思想・姿勢（前世紀まで）
2. 20世紀の郊外発展
3. 結 び

柴 田 徳 衛\*

#### 要 約

都市、特に大都市の姿を決定するものは何か。都市が近郊農村に拡大する時、都市と農村の接点で何が起きるか、農地がどんな形で宅地や道路等の都市施設に変わるか—この繰り返しが続き拡大されて現在の大都市の姿の基本が形成される。東京も、江戸から東京市、大東京市そして東京都と郊外へ次々と拡大し、特に第二次大戦後の1950年代後半から、八王子市等一部を除き農村部だった多摩に東部から猛烈な都市化が進み、そこが人口375万をこえる大都市となった。この東京ないし多摩の都市化の経過、郊外への拡大プロセスを、ロンドンやニューヨークと可能な限り同じ次元にならべ比較してみる試みをしたい。

まずその出発点として、都市思想ないし都市計画の基本哲学を、ロンドンと東京（江戸）の17世紀後半辺りから対比させ、たどって比較してみる。前者の出発点は「市民の値うち」を認識し、そこから防火政策、住宅や公衆衛生政策が出、さらに今世紀初の田園都市論となり、第二次大戦中からの大ロンドン計画（グリーンベルトの配置）、そしてニュータウン建設（330㎡の菜園つき一戸建て住宅を労働者たちへ）となる。他方日本では、江戸期の流民人返し政策から、明治以後の富国強兵政策、そして第二次大戦後は経済成長のための生産性向上を最優先させる政策となり、多摩では緑としての農地山林の潰滅の上に、超狭小過密住宅街や兎小屋の団地がひろがった。ただでさえ小規模な家庭菜園の農地が簡単に潰され、それがいっそう狭い零細住宅へと無数に分割され、小規模化が年とともに進んだ。日本の不動産金融、設備投資優先の金融制度が、上記宅地の細分割や地価高騰を促進した。そして稲束を担ぎ運ぶための狭く曲がった旧農道の両側に家がびっしりと建ちならび、そこに自動車が氾濫して走行する。

こうして多摩が代表例のように、農地山林を破壊しアーバン・スプロールを激しく進めたため、大気汚染等生活環境の悪化が進んでいる。多摩を例にみるごとく農地を簡単に潰し、食糧自給率を急速に低下させているが、21世紀の日本はこれでよいのか。都市政策の根本が問われ始めている。

\* 元東京都立大学経済学部教授（東京都立大学都市研究所非常勤研究員）

## 1. 都市への基本思想・姿勢（前世紀まで）

大都市近郊への発展をたどろうとする時、例えば東京についていえば、第二次大戦後の多摩や神奈川・埼玉・千葉県への東京圏のひろがりをまず思うかべよう。しかし、それ以前の昭和初期までを考えれば、当時の荏原郡や豊多摩郡、南足立郡等々が多分に農村部分をふくんだ東京の郊外地であった。

さらに江戸時代までさかのぼれば、現在JR山手線の走る山手部分は、江戸の郊外かその外側の農村部分であった。

こうして見ると、現在の大都市の姿や性格は、歴史的に中心部分すなわち既成市街地が郊外へ広がるその過程で大きく決められてくるのである。こうした観点から、イギリス（ロンドンを中心に）、米国、日本（江戸そして東京）の19世紀末までのそれぞれ都市にたいする基本思想なり姿勢をまずたどり、それらにおいて20世紀そして今日にいたるまでどのような郊外の発展がみられたかを、土地利用と関係させながら見よう。

### a) 英国（ロンドン）

英国の都市思想なり都市政策を見ると、そこに赤い糸として貫かれているキーワードは、「市民の値うち」という観点である。その古い出発点として注目したいのは、経済学の祖といわれるウィリアム・ペティ（William Petty、1623-87）で、彼が『ロンドン市の成長に関する政治算術論』なる研究を1682年に発表している<sup>1)</sup>。ロンドンのあるべき将来の基本政策をどのように考えるかを論じるものであるが、その出発点として国民所得計算から、市民の毎年つくり出す所得を資本還元し、市民の数で除し、1人当たり69ポンドの値うちがあるとす。当時恐れられていた伝染病（主にコレラ）で1回の流行で12万人が死亡すれば、市は830万ポンドを損失したことになると計算する。そしてその損失を避けるため、伝染病発生と同時にその周辺半径半マイルに居住の住民をロンドンの郊外35マイル先の地へ3ヶ月間避難させればよい

とし、その費用を420万ポンドと計算し、これによって伝染病による損失が、その半額ですむとする。

こうした思想が背景にあって、それより前の1666年に起ったロンドンの大火（The Great Fire）で10万人以上の犠牲者にたいし、そうした犠牲がまたと出ないように徹底した不燃化政策が出され、以後今日まで（大戦の空襲は別とし）大火による大量死者の被害はない。

19世紀に入り産業革命による工場の拡大とともに都市への労働者集中、貧困と過密による都市問題が発生した。都市問題は、いかに労働者の健康を守るかという立場から把握され、具体的には例えば「チャドウィック（Edwin Chadwick）報告」が議会へ1842年に出されている。そして労働者の健康を守り環境をよくするためにと具体的に下水道建設（伝染病の源となる汚水の排除）が提案された。そしてロンドンでは具体的に1855年からその建設が開始されている（ロンドン県編柴田徳衛訳『ロンドン主要下水道の百年史』東京都下水道局昭和39年8月）。労働者住宅の通風、日照の確保等もはかられる。同じ思想でドイツのミュンヘンでも下水道工事が進められ、1881年にはほぼ整備され、おかげで同市の腸チフス死亡率は60分の1と減少した<sup>2)</sup>。

こうした下水道、日照、住宅の通風等々労働者の生活環境改善をめざす都市政策と、ロバート・オーエン（Robert Owen、1771-1858）等の理想都市案とをミックスする形で出されたのが19世紀末ないし20世紀初頭のエベニーザー・ハワード（Ebenezer Howard、1850-1928）の郊外における田園都市（Garden City）建設案である。大都市の工場・労働者の不健康な過密を避け、その郊外（鉄道で1時間弱）に目標24平方キロの中央6分の1ほどの部分に住宅と外側に工場を配置し人口3万、入居労働者は1戸宅地面積240平方メートル（その後実現されたものは330平方メートル前後）に住ませ（宅地の所有は公有）、近所に緑の農園を持たせ、近くの工場へ働きに出る—太陽と緑に恵まれて生活する—というものである。そして大都市自身の分散をはかり、その過密、不健康、社会病理現象をなくそうというのである。

さてこれが20世紀に入り、英国でどう展開したか次の2項で見よう。

## b) 米 国

米国において都市化が進み、大都市が形成され始めるのは19世紀後半むしろその70年代（南北戦争の終わったのが1865年）前後からである。江戸の建設開始とほとんど同時に歴史の始まったニューヨーク市（ヘンリー・ハドソンがマンハッタンを発見したのは1603年）も、人口が100万をこえたのはかなりおそい1850年代後半であり、以後1890年 251万、1900年344万、1910年477万、1920年562万……と19世紀末から10年間ごとに100万単位で急増していく。

この人口急増は、南北戦争後の南部黒人の流入もあるが（本格的には第二次大戦とそれ以後を通じ）、主としてヨーロッパ大陸から流入の移民であった。こうした19世紀末からの急速な都市化や大都市の形成に、都市施設や都市行政は追いつかず、貧しい流入移民を喰いものにすするタマニィ・ホール（Tammany Hall、民主党系政治団体で設立は古く1789年）のボス支配といった腐敗政治が多く都市を支配していた。

都市行政の合理化なり近代化の研究を始め、また市政の合理化運動（例えばキリスト教によるSocial Gospel運動により都市に集積する貧困をキリスト教会の力で救助しよう）が始まるのは19世紀末である。筆者の調べた限り都市研究の始まりはアイオワ州グリネル大学（片山潜が在学）にいたアルバート・ショウによる1895年におけるヨーロッパ先進都市の紹介であろう（Albert Shaw “Municipal Government in Continental Europe” および “Municipal Government in Great Britain”）。同じ頃イギリスでひろまった電気やガスの市営を求める都市社会主義（Municipal Socialism）も米国で紹介され、Edward Bemis “Municipal Monopolies” が1899年に刊行され、そこで当時米国の都市にも普及し始めた電灯、電話、路面電車、上水道等の経営が論じられる。同じ年に米国都市行政の腐敗、非効率をつくDorman Eaton “The Government of Municipalities” も

刊行される。

市政改革運動が都市内に始まるとともに、うち続く海外からの移民の増加、コミュニティ内におけるそうした海外からの異民族新入者の社会的摩擦がひろがり、他方20世紀に入ってからであるが、下水道に代る各家庭での浄化槽の利用、そして大きな要因としての自動車（特に安価な普及用乗用車としてのフォードTモデル車）の利用増大で大都市郊外への中上流階級（具体的には白人層を主とする）が郊外へと進出してきた。やや後1920年の数字であるが、中心部人口20万以上の全米29市をとると、その市人口の4分の1が郊外居住者になったとされる。郊外交通機関としての鉄道駅からのトロリー・バスや小型バスの普及も、こうした発展を受け入れた<sup>3)</sup>。

それまで郊外住宅街になる以前の農地所有農民（後にのべるような国際的にみて超零細規模所有の日本の農民と異なり数十エーカー、数百エーカー規模）は、それを売却してより奥地により広大な農地を所有し耕すか、新しく開発された広い邸宅の庭師になったり、酪農場、乳製品加工場の経営者になったりした。

やがて第一次大戦、そして第二次大戦を通じての大都市の人口増大傾向、それを受けての郊外の大発展については後（第2節b）にニューヨーク市西部郊外に実例を求めてのべよう。

## c) 日 本

日本の過去における都市思想は、先にあげたロンドンにたいする過去ときわめて対照的である。その代表例として偶然ながら先のロンドンの大火の年（寛文6年）に生まれ、八代将軍吉宗の師として影響力をもった荻生徂徠を見よう。彼の著『政談』（将軍への提言）における江戸論をみると、「諸国ノ民ノ工・商ノ業ヲスル者、棒手振・日雇取ナトノ遊民モ、在所ヲ離テ御城下ニ集ル者年々弥増シテ……」つまり、全国各地から天秤棒かつぎの小売人や日やとい等の遊民が、江戸へ限りなく多く集まってしまった。一朝事があれば、それら下層民が暴動を起し、始末がつかなくなる。従って「御城下ノ人数ヲ限り其外は悉ク諸國へ返

スヘシ。其地頭々ニ申付テ人返シサスヘキ也。民ハ愚ナル者ニテ後ノ料簡無者也<sup>4)</sup>

要するに江戸には邪魔な下層民が集まりすぎたから、それらを地方農村に「人返シ」してしまえ—「町人の値うち」はむしろマイナスだというのである。ここからはロンドンでみたような不燃化政策は出ず、ロンドンの大火より9年前に、明暦の大火というロンドンの大火とほぼ同規模の被害を出しているが、江戸城や大名屋敷を守る観点のほかは、復興ならぬ復旧をみるだけで、以後も「ケンカと火事は江戸の華」と大火がくりかえされた。

玉川上水の建設(1654年)や歌舞伎、浮世絵、俳句といった高い技術や芸術性、そして町人の貯えた富もロンドンに劣らずあったはずであるが、江戸自身そしてその郊外への発展において、住民(町人)からみて、特別注目すべき都市政策はなかった。

明治維新は、御一新などと称し、すべて新しく変わったはずであるが、都市づくりに関しては、洋風建築が中心部に建ち、銀座煉瓦街がつくられたことはあるが、庶民の居住地区については江戸時代の姿がそのまま続けられた。そして火災は相変わらず頻発し、そのため木造貸家は3年ないし5年で焼失を前提とし、100円で建てた貸家は焼失までに元金の償却を目標とする、つまり家賃は6円、年利7割2分といった高金利のものとなった。家賃が割高となれば、それだけ借家人、借間人は粗末で零細な借家に入ることとなり、それだけ火災や地震の被害が大きくなる<sup>5)</sup>。

明治22(1889)年に東京の都市計画を進める「東京市区改正条例」が施行されたが、それは既成市街地の道路整備中心に止まり、拡大される郊外地は対象にならなかった。この詳細は、石田頼房『日本近代都市計画の百年』(自治体研究社、1987年)や渡辺俊一『都市計画の誕生』(柏書房、1993年)等を参照されたい。

先のa項の英国において都市政策の基本に労働者階級の質的量的保護を目標とする、すなわちその健康、衛生を守るということがあったが、日本においてはその視点が弱く、ドイツに留学して公衆衛生を学んだ森鷗外が帰国してまさにその同じ

明治22年に「市区改正は果して衛生上の問題に非ざるか」(鷗外全集、昭和2年、第18巻352頁)と論じる。そこにおいて、大要「わが国に衛生(医学)大家は大勢いて、沢山の論文を書いているが、市区改正(都市計画)のために一文を草し、一書を著わしたものがいようか。医学の方から発言がどうしてこう少いのか。自分として不思議でならない」とし、都市づくりが専ら土木・建築のハード面から進められるとする。

以後軽工業の発展等に伴い、東京市内に過密地域がひろがったし、いわゆる東部に細民街が拡大したが、都市の姿そして都市計画に大きな発展はなかった。

その大きな発展をみたのは、20世紀に入り1914(大正3)年7月から同18(大正7)年11月まで続いた第一次世界大戦を経てからである。この大戦は、わが国に空前の好景気をもたらし、重化学工業の発展を促した。そして東京中心部に近代的オフィスが集中するとともに、それまでの商店内住みこみ式の番頭、丁稚、小僧の体制から、通勤サラリーマン体制へと重点が移ってきた。

第一次大戦を通ずる日本経済の大発展は、そのまま東京の近代化を大きく促し、他の大都市をも対象にふくむ「都市計画法」がこの大戦の終わった翌大正8(1919)年に制定され、区画整理や用途地域制が織りこまれることとなった。

東京の近郊開発はこの前年に設立された渋沢栄一提唱による「田園都市株式会社」の開発事業から始まるといえようが、以下項をあらためてそれ以後の展開をみよう。

東京自身の旧市域すなわち現在の山手線内と墨田、江東を加えた区域の人口は前にのべた第一次大戦を前後する人口集中で、大正9年にはすでに100万坪当り87,800人すなわち1平方キロ2万6千人もの密度となり、さらに下町密集区の浅草区はその倍の5万人にも達した。

## 2. 20世紀の郊外発展

### a) 英国 — 田園都市からニュータウンへ

前項目で19世紀末から今世紀初にかけ、田園都市の構想が出されたとのべたが、それを具体化すべく1903年にまず田園都市建設会社がつくられ、レッチワース (Letchworth) にその建設が始められた。そこはロンドン中心部から35マイルのところ(東京についてみれば立川辺に当ろう)で、用地15.2平方キロを整備し、いわゆる庭つき一戸建て住宅を借地期間99年で分譲し、収容人口は4万(すなわち1人当り380平方メートル—公共施設こみ)を目標とした。

第一次大戦は英国経済にも大きな影響を与えたが、戦後、総理大臣ロイドジョージは、戦勝軍人という英雄の帰還を迎えるのにふさわしい住宅(そして土地)を用意しようと提言した。それを具体化する形で1919年に住宅都市計画法が改正され、国庫補助のもと公営住宅が数多く供給された。労働者階級を対象としたものであるが、その水準としては郊外に1戸建てとして用地が一戸当り1エーカーにつき12戸以下、つまり330平方メートル(旧100坪)以上、台所、浴室、3寝室、そして菜園も十分できる庭つきという水準であった。

やがて、イギリスの都市政策(結果として郊外開発政策)の基礎をなす公的委員会の活動と報告が次々と出されてくる。まず1940年1月のパーロウ (Barlow) 委員会報告で、大都市の過密は健康に悪いとし、産業の郊外、地方への分散を主張した。事実、後の1952年12月にロンドン・スモッグ事件が起り、死者4千人と称されている。

続いて土地の私的利用の規制を軸とし、補償と開発負担金に関する「アスワット (Uthwatt) 報告」が1942年に出される。そしてまだ第二次大戦中であるのに、戦後の大ロンドン建設をめざすアーパークロンビー (Abercrombie) の大ロンドン計画 (Greater London Plan) が1944年に出される。ここでロンドンの既成市街地半径約15キロメートルを限定し、その周囲を幅5ないし10キロメートルの緑の輪 (グリーン・ベルト) で包み、図1に示すように、その外側に田園都市を散在させ、ロンドンの人口増はその田園都市(労働者用庭つきの1戸建て住宅とその雇用先の工場、そしてショッピングセンター等の都市機能を完結させた)へ分

散吸収させようとするものであった<sup>6)</sup>。

戦後1946年8月に田園都市の名をニュータウンと変えて同名の法律が施行され、労働党のリードのもと、各ニュータウン開発公団が設立され、それが広範囲な土地収用権を持ち、その収用価格はその土地における地主に農地の現在の利用価値つまりその耕作による年々の純利益の資本還元値によるとされ、開発価値ないし投機的要因は一切排除された。そして1950年までに人口規模5万ないし9万のニュータウン8ヶ所が、ロンドン中心地から30ないし50キロの地に建設され、さらに1967年前後に人口20万から30万のものが3ヶ所建設された。北アイルランドまでふくめた英国で、32のニュータウンが指定され、開発公社は6億4千万ポンドの投資をしたとされる。

従って東京の多摩における武蔵野、三鷹等、区に近い郊外地区をロンドンの地図と重ねて比較しようとする、ロンドンではそこはグリーン・ベルトと緑の空地にあたることとなり、厳密には両者比較できない形となる。こうしてロンドンのニュータウンは、出発点、土地所有の形やその利用規制、開発方式からして東京の多摩(あるいは埼玉、千葉、神奈川)近郊地域と大きく性格を別にする。

アーパークロンビーの大ロンドン計画のあらま

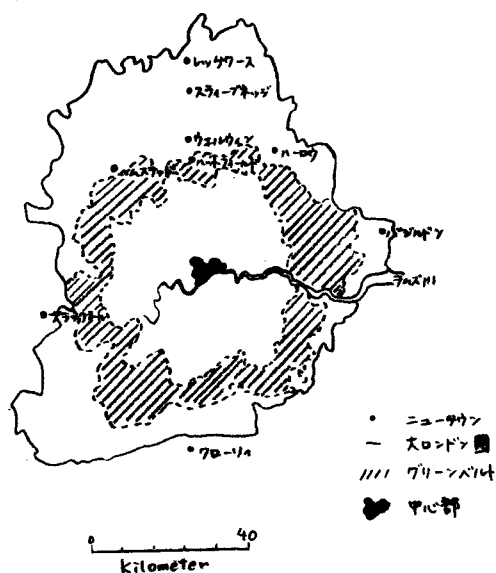


図1 アーパークロンビーの大ロンドン計画

しと、その後建設されたニュータウン（後半は規模が大きくなり、ニューシティとも呼ばれる）の分布は図1のようである<sup>6)</sup>。

### b) 米国 — スカースデイルの事例

米国における大都市郊外の発展過程を、英国の場合と異り、具体例についてみよう。ニューヨーク市の北にひろがるウェストチェスター (Westchester) カウンティは東京の多摩に当るところで、面積も偶然ながら両者同じ1200平方キロメートル弱である。そのうちの1自治体として高級郊外地たるスカースデイル (Scarsdale) をとってみよう。多摩にたとえば市の格であるが、軽井沢が市とならず町となっているように村 (Village) とわざわざ呼んでいる。面積17平方キロだから、多摩では昭島市、東村山市、稲城市あたりに近い<sup>7)</sup>。

人口は、先のウェストチェスター郡は終戦時は多摩に近い60万台であったが、その後1970年に89万まで漸増したが、その後漸減し、1990年は87万である。この点多摩は1960年代、1970年代と主要市が急増を続け1960年で134万、1970年で253万とこの間倍増の勢いであった。さらにスカースデイル村では1950年の1.3万から1970年に、1.9万までのびたが、以後漸減し、1990年は1.7万に止まる。これは後述するごとく区域内用地の大部分を一戸建て用の宅地に限り、しかも自然環境特に緑と水を守ることを第一として宅地の最小分譲面積を規模別に厳格に守り、人口の増加を強く警戒しているからである。

当地は前世紀中期までは純農村地帯で1840年には人口は255しかなかった。この地域へ第一の影響を与えたのは1846年にニューヨーク市の中心グラント・セントラル・ステーションから鉄道が開通したことである。これは甲武鉄道（現在のJR中央線）が、1889年に立川、八王子へと開通したことより40年以上早期である。南北戦争が終り第一次大戦を経て米国そしてニューヨークが世界経済に大きく登場してくるにつれ、同市内の高額所得者が移住し始め、1877年から1915年の間に人口は633から2712へと増加し、農家戸数は35から12へと減じている。農家の平均保有農地面積は日本

(多摩) の常識より桁違いに大きく、その農地が宅地として買収される時の価格は、日本のようないわゆる近郊宅地なり価格といった飛躍的騰貴現象はなく、農地収益価格の資本還元が目標できわめて低額であった。郊外化の第一歩は、1891年にアーサー郊外住宅会社が150エーカー (0.6平方キロ) の農地を一区画250平方メートルないし500平方メートルの宅地に転換し分譲し始めたことにあった。まだ比較的小規模分譲であったが、ヒースコート (Heathcote) 社なるデベロッパーが今世紀初頭に130エーカーの地に大型分譲を22戸用にし、ゆっくりした街路樹つき道路、緑と池といったぜい沢な環境を用意し、分譲地の環境を通し高級郊外地の評価を高めようとした。やがて第一次大戦を前後して駅前商店街や学校も整備され始め1922年には地域制を確立し、その後2回ほど改訂

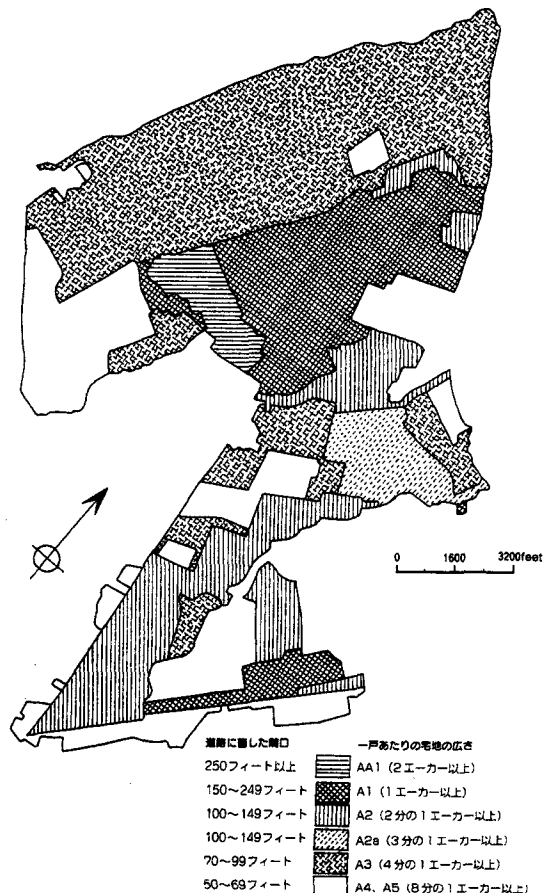


図2 スカースデイル村の宅地所有規模別図

され、現在図2に示すような一戸建て住宅地が6段階地区に分れ、各地区が住宅分割最低限が2エーカー（8千平方メートル）から500平方メートルの各段階となっている（なお郊外地ウェストチェスター郡の農地が宅地化する時の分譲単位面積は1957年で平均2,500平方メートルだった）。高額所得者が多いため学校税の税収も大きく、ここの公立学校は全米にもレベルの高さで有名であり、それをめざし中流所得層も500平方メートル地区に入居してくるわけである。しかしその面積以下の宅地分割は認めないから、区域内の戸数従って人口の増加はきびしく抑えられる。

1980年には人口の93%が白人であったが、その後日本人のニューヨーク市内勤務者家族等が多く移り住み、それは現在84%となっている。

こうして現在、先の列車でニューヨーク市から37分、距離にして北へ30キロメートルとなるので、東京にあてはめれば国分寺か国立になろうか。ただこうして米国の大都市は第二次大戦後、南部の黒人からスペイン語系移民などが大量に流入してきたため、白人の中上流層が大量に郊外へ流出し、スカーズデイル等が環境を第一とし宅地細分化を規制するため、ロングアイランドやニュージャージー州側に郊外人口が急増してきた。そして他方大都市中心部に失業、貧困、犯罪の多発地域のいわゆるスラム街の拡大があるわけである。

スカーズデイル自身内部でも、先の宅地分譲最低2エーカー地区と500平方メートル地区では、豪華客船の一等室と三等室以上の差を感じるが、大都市を近郊までふくめた全体で見ると、所得、人種、宗教等によるいわゆる「住み分け」がはっきりした形であり、日本の大都市やその近郊と大きく異なった前提を見出す。

なお筆者の実地調査例では1954年宅地化の進むニューヨーク郊外キングス郡で農地価格1平方メートル当たり円換算1,600円、それに当たる小金井市で当時同9,500円だった。またロサンゼルス近郊ではニューヨーク例のさらに10分の1以下だった。

## c) 日本

### i) 第二次大戦まで

先の項でのべたように第一次世界大戦を経ることにより、現在の東京都の区域をとると人口は大正6年の291万から同14年には449万と1.5倍以上にもふえている。この潜在的な人口膨張の可能性が具体化したのは、関東大震災であり、その後旧東京市域から郊外への人口流出が大きな勢いで始まった。

例えば当時の郊外として新開地であった豊多摩郡の杉並方面を見ると、第一次大戦後の大正10年に新宿・荻窪間の電車が開通し、続く大正11年に現在のJR中央線に高円寺、阿佐ヶ谷、西荻窪の三駅が新設され、以後高学歴のサラリーマンや高級軍人が住み始めてくる。現杉並区の区域人口も、大正9年の1.8万から同14年に6.6万と3.6倍増し、さらに昭和5年には13.5万と5年間に2倍となっている。そして昭和7年10月に旧町が合併し、大東京の新区となった。つまり行政上、豊多摩郡として多摩の一部であったものが東京市の一部となった。

しかしまだ土地利用からみると、昭和10年で民有有租地（区総面積3,229万平方キロメートルのうち2,828万平方キロメートル）のうち、畑42.6%、田8.6%、山林原野8.2%で、いわゆる農地と山林に当る部分が59.4%と半分以上を占め、宅地は39.9%であった。中央線の駅を降りても、5分も歩けば農地（ここは江戸以来芋類、大根、ゴボウ、人参の産地であり、大正頃からは茄子、胡瓜、トマト等の新種も栽培された）がひろがり始める。まだ農村色の濃く残る郊外だった<sup>8)</sup>。

さて東京の都市計画も、都市計画法から震災復興計画、そして大正末年から始まる当時としてはモダンな鉄筋コンクリート造りの同潤会アパート建築、東京市政調査会による雑誌『都市問題』の刊行（1925年）、その前年に開かれたアムステルダム国際都市計画会議等の日本への紹介等で、東京そしてその近郊整備も逐次進むはずであった。

しかし不幸にも1931年の満州事変勃発以来戦時色が毎年強まり、防空計画とか大東亜共栄圏の国土計画の一環に都市が置かれるようになった。具体的に多摩の性格を大きく変えたことは、それまでの農村地帯に疎開の目的をあわせ大型軍需工場

が移ってきたことである。日中戦争の始まる1937年から武蔵野市北部に移ってきた中島飛行機の工場は、その後拡張を続け大戦下の最盛時には5万を越す工員が働いたという。同じ年から翌年にかけて、陸軍の立川基地に近い昭島の昭和飛行機や東大和の日立航空機、府中の日本製鋼所等が工場を移し、さらに39年にはその近くに東芝も工場を開いている<sup>9)</sup>。

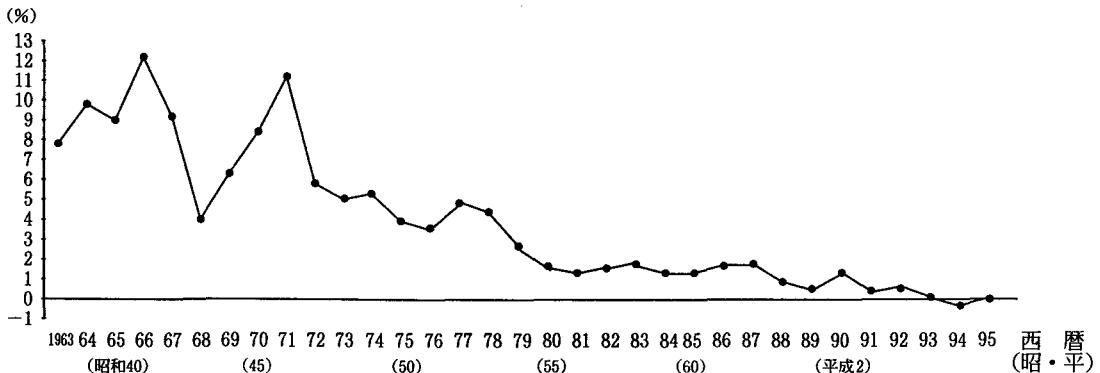
こうして多摩には、軍需工場とその下請、さらにそこで働く多くの工員が住むようになった。さらに戦況が悪化するにつれ、都心部から学童や市民、荷物の疎開先となって、多くの人々や物資が多摩へ移された。農村部の安全を求めての疎開であった。しかし昭和20年に入るや、太平洋上の島から飛来する米軍機が富士山を目標に北上し、そこに近づくと東へ旋回し東京の都心へむけ侵入してくるようになると、多摩がその通行路になる形となった。そこに前記のような巨大軍事工場が集中したため、徹底した爆撃の対象となり、1945年3月の硫黄島玉砕から同島が米軍戦闘機の基地となり、艦上戦闘機とあわせ4月7日から多摩はグラマン、ロッキード戦闘機の機銃掃射の対象となった。安全と思ひ多摩へ疎開した児童たちにも多くの犠牲が出た<sup>10)</sup>。8月1日夜から2日にかけ八王子が焼夷弾攻撃を受け立川のB29 230機の空襲とあわせ罹災者7万5千、焼失戸数1万4千に及んだ。こうして大きな被害を受けて8月15日を迎えた。

## ii) 第二次大戦後

戦後の東京の焼野原から復興事業が始まったが、2年後に作成された東京都庁による『都政概要』昭和22年版における総説「都の復興計画」において、東京都政は「人口集中の過大防止に重点をおき、将来の都市の性格、職業構成、居住面積、食糧自給率……から勘案して……理想を三百五十万におき、これに自然増加率などを見込んで、五百万までを計画対象とした。」(同11頁)。

まことにその後の東京集中の勢いにたいしてまだ楽観的であり、多摩は「連櫓防止」(住宅の密集の防止)と生鮮蔬菜類の自給に役立たせるため……農耕地の確保を図る」(同12頁)とされた。しかしその後の東京への人口流入はすさまじく、都全体の人口は昭和30(1955)年に800万、同33年に900万、36年に1千万をそれぞれ超えるすさまじさであった。そして昭和30ないし35年頃、つまり1960年前後からその人口増がすさまじい勢いで多摩にあふれ出してきた。

5年間における多摩の人口増加率は、大正後半から昭和10年にかけては11ないし12%台であったものが、昭和30年から35年の間で30.0%、40年までに45.3%、45年までに30.6%と急増している<sup>11)</sup>。かりに多摩の中心に当たる日野市の年間人口増加率をとると、図3のように昭和40(1965)年、同46(1971)年に、それぞれ12.2%、11.2%といった驚くべき年間の増加ぶりである。こうして昭和38年



出典: 日野市『とうけい日野』平成7年より

図3 日野市人口対前年増加率



当時5.1万の同市人口が、10年後に11.2万と2倍以上に急増している。

昭和30年代当初多摩の民有有租地全体でまだ39.4%を占めていた農地（田と畑）と同46.8%を占めていた山林に、この猛烈な人口の流入が何をもたらしたか。特に住宅居住の対象となる平野部の農地に大きな変化が起ったのである。まず一般的に、終戦後のポツダム勅令による「地代家賃統制令」により貸家経営の魅力はなくなり、戦前の住宅供給の主力であった賃貸住宅の供給は止まってしまった。そして住宅需要は三つの角度から満たされようとして、それぞれがそのための宅地をまず入手しようとした。

まず第一は、「自ら使用するため住宅を建設せんとする個人」への資金融資を促進するため1950年6月から活動を始めた「住宅金融公庫」を通じてである<sup>12)</sup>。つまりマイホーム（小規模不動産所有）の促進であり、そのためにまず多摩の農地にむかい昭和30年代に入り個人による猛烈な需要が襲った。

第二は1951年6月に公布された「公営住宅法」をもととして、第1種の規模10.6坪、同第2種8.0坪といった応急住宅型のもが建設されはじめ、低所得者むけの都営住宅が多摩に多数建設され、そのため広大な用地（農地が主）が利用されたことはいままでのない。住宅供給公社もそれに続いた。今日武蔵村山市にみる都営村山団地、東村山市の都営久米川団地、武蔵野市の都営武蔵野住宅等はいずれも大規模のものである。そしていずれも議会筋から建設戸数の少なさがなじられ、批判され、いわゆる「戸数主義」が重視された。

第三に、多摩の都市行政にもっとも強い影響を与えたのは、1955（昭和30）年に発足した「日本住宅公団」の活動である。この実例を、1970（昭和45）年に発表された町田市の団地白書（「団地建設と市民生活」）にみよう。農村であった鶴川村、忠生村、堺村をも合わせ新しく町田市が誕生したのは昭和33年で、人口は6万であった。その後急速な都市化と人口増（東京からの人口流入）を続け、上記白書の刊行された12年間に人口は3倍を越し20万となった<sup>13)</sup>。

この間の経緯を上記白書に求めると、なんとといっても団地の比重が大きく、白書刊行時84ヶ所におよび、その居住人口は市人口の半分近い8万3,500人にも達する。そして一つの大団地が完成すると、一挙に2万3万と大集団が新しく市民となってふえてくる。この経過を3期に分けると、第1期は昭和33年頃から始まった都営住宅ラッシュで、白書刊行当時には3,993戸と多摩でも3番目に多くなっている。

第2期は昭和36年、東京都住宅供給公社（公社）の「高ヶ坂住宅」の建設により始まる公社住宅群で、鉄筋コンクリート中層住宅であった。同住宅は戸数852であったが、これが導きとなって民間宅地造成業者による50ないし100戸ほどの区画による宅地分譲、建売り分譲が始まった。

第3期は昭和42年頃から始まる日本住宅公団（1955年に誕生）による鶴川団地建設以後の大団地ラッシュである。続く木曾山崎団地となると面積117ヘクタール、人口1万8千という規模であり、それが完成と同時に一挙に入居してくるわけである。このため同市の人口は、昭和43年、44年とともに年間で2万ほど増加している。

このため中心地をのぞき純農村地帯であった同市の7,316ヘクタールあった緑と自然（田畑、山林）が、上記12年間に30%も団地、住宅地で潰滅し、子供が魚釣りを楽しんだ川も汚れ悪臭を放つに至った。

こうして自然の破壊が進み、宅地がひろがると、それに囲まれる形で分散し残された農地、山林も経営管理の条件や環境が急速に悪化していく。ここで注目すべきは多摩の農業が特に零細規模であったことで、戦前1937年の「東京府統計書」第三編の第一農業から計算すると、地主と小作、自小作等を合算して農業戸数3.5万戸、耕地面積が田畑を合わせ2.9万町歩であった<sup>14)</sup>。地主1人が幾人かの小作人に農地を貸している等現実には1枚の田や畑がきわめて細分化されているが、仮に農地面積を農家戸数で除してみると、平均8.2反（2エーカー弱）であった。戦後の農地改革で自作農創設が行われたが、耕地規模の零細さはむしろ進んだといえよう。先にあげた米国や英国のように大都

市周辺の農地も 300エーカー、500エーカーが 1枚の田や畑、果樹園の単位として存在されれば、その近くの都市化による環境変化の影響から自らを守ることができよう。しかし 1 農家の経営耕地がさらに幾筆にも細かく分散し、その間に虫喰いの宅地が侵入し、汚水や有害物が排出されれば、農業や林業の経営は忽ち困難となる。

さらに前記公営住宅や公団、公庫による大規模宅地開発に平行する形で、電鉄不動産部という名前や大企業不動産関係部門が民間分譲建設事業を進めた。山崎不二夫等編『現代日本の都市スプロール問題』下巻（大月書店、1978年）は、農地改革後の土地市場を解説し、また同上巻は、「通勤限界地における不動産資本の宅地開発と地価形成」の項において、従来通勤圏の外にあった多摩の奥地域の山林、原野、農地等を K 電鉄が低価格で買収し、そこに電鉄軌道を導入建設して通勤圏内の宅地とし高価に売出し大きく利益を得るさまを詳しく研究する。

こうして昭和 29 年 3 月に完成した東京都『都政十年史』においてはまだ「首都建設の基本構想」の項において、首都圏を母都市、緑地帯（「適正規模を確保するためには、都市の連続的發展を防止する緑地帯が設けられねばならない。緑地帯は都民のレクリエーションのためにも欠くことのできないものであり、また近郊農村の経営の問題とあわせて考えなければならない。」）、さらに衛星都市と区分けをして、先に紹介した「大ロンドン計画」をそのまま移すような計画でいた。

しかし昭和 30 年代に入っの猛烈な東京圏の拡大、多摩近郊の都市化で、その都市計画は「塗紙計画」つまり全く地図に緑色で画いただけのものに終わってしまった。

問題は、多摩近郊の都市化に伴う猛烈な地価の上昇である。当時の農地価格から宅地価格に転ずるいわゆる「宅地なり」現象を調査した柴田徳衛等による『地価形成のメカニズムに関する研究』（国土計画協会、昭和 39 年）によれば、「まず農地価格の水準そのものが高い。国際的に比較しても、アメリカの 5 ないし 10 倍（水田のみとればそれ以上）、ヨーロッパのやはり 4 ないし 10 倍となるよ

うである。これは一般に農地価格が、資本計算により、毎年の地代（収益）の資本還元額といった額で止まらず、それよりはるか高い水準になるからである。土地が合理的資本計算における一生産手段とみなされず、むしろ農民の生存の基礎であり、……生活保障制度が貧しく、土地を一度手離せば最低生活を支えてくれるものがなくなる心配のあること、零細な限界部分の取引が多く、限界の農地価格は高くなりやすいこと、土地を棄て先祖伝来の生業を転換することが困難なこと等々の要因も重なる。

現象面では農地法が地目の転換の大きな規制要因となっていることも見逃せないが、上記の事情がその背後に働くことは重要である。（同書 3 頁）とする。

つまり農地が多く証券取引の株券のように、その毎年の収益を目標に一般市場で容易に取引されるものでなく、田畑はそれぞれ多年その地域を地元として生活してきた親戚縁者のしがらみも多い農民一家の生活、生存そのものがかったものであり、金銭売買の対象となりにくい。その売却となれば、ごく一部分だけ切り売りするとか、その農家の生活、生存をかけた法外な値段のつくことになる。

他方、購入の例として法人（工場や商業用地需要）の側は、設備投資の名で金融機関から多額の資金（それはマイホームをめざす庶民の必死の貯金からなる）の融資を受けて用地を購入し、さらにその土地を担保にして融資をさらにまた受けて次の用地が購入できる優位性があった。

そして公共事業という名で国と地方公共団体は道路をはじめ企業用地の便益性を増す各種事業を国と地方の税収入や財政投融资の資金を用いて産業基盤強化の諸事業を能率よく進めた。

こうして多摩の地価はつい最近のバブル期まで上昇の一方であり、従って地価が上昇するから買う、買うからさらに高騰すると投機の要素が強く加わってきた。こうして昭和 31（1956）年末には多摩の民有有租地の土地利用面積において、田畑の農地がその 39.4%、山林が 46.8% を占めていたものが、平成 2（1990）年には各 15.3% と 38.0%

表1 多摩3市にみる個人宅地所有規模の推移（1975と1995）

	武蔵野市						三鷹市						府中市					
	所有者数(人)			所有面積(千㎡)			所有者数(人)			所有面積(千㎡)			所有者数(人)			所有面積(千㎡)		
未満(㎡)	1975	1995	A	1975	1995	A	1975	1995	A	1975	1995	A	1975	1995	A	1975	1995	A
100	2,397	4,176	174	170	287	169	3,674	6,306	172	272	460	169	4,905	8,787	179	372	614	165
200	4,270	6,463	151	636	940	148	6,094	9,366	154	876	1,319	151	8,866	12,780	144	1,255	1,835	146
300	2,157	2,894	134	523	701	134	2,323	2,888	124	558	693	124	3,725	4,394	118	845	1,043	123
500	2,035	2,143	105	778	811	104	1,480	1,704	115	560	645	115	1,843	2,214	120	659	832	126
1,000	1,003	905	90.2	680	614	90.3	806	951	118	560	655	117	1,078	1,338	124	723	930	129
2,000	340	307	90.3	472	424	89.8	405	441	109	572	607	106	712	680	95.5	967	952	98.4
5,000	194	171	88.1	586	508	86.7	344	344	100	1,067	1,049	983	506	529	105	1,424	1,607	113
10,000	70	40	57.1	462	283	61.3	75	118	157	504	791	157	79	103	130	496	673	136
10,000以上	28	17	60.7	499	236	47.3	40	29	72.5	740	459	62.0	22	18	82	405	383	94.6
計	12,494	17,116	137	4,806	4,804	100	15,241	22,147	145	5,709	6,677	117	21,736	30,843	142	7,146	8,868	124
法人分計	832	1,064	128	1,525	1,590	104	811	1,038	128	1,673	1,593	95.2	1,290	1,261	97.8	3,778	3,386	89.6
総計	13,326	18,180	136	6,331	6,374	101	16,052	23,185	144	7,382	8,270	112	23,026	32,104	139	10,924	12,254	112

注 A=1975年を100としたときの1995年値，東京都「東京の土地」（1975，1995）

と減少しているのにたいして、宅地面積は商業・工業用地をふくめ10.5%から26.2%と増大している。乱開発のもと、自然の緑、豊かな農地は大きく潰された。イギリスの大都市発展に際しては、食料自給と自然保護という点から、いかに農地や緑を守るかが常に論評的となっている。例えば Peter Self “Cities in Flood”（洪水の中の都市、Faber & Faber、1961）において、その第5章を Food versus Homes（食糧対住宅）とし、そこにおいて近郊住宅用地は1エーカー12戸（つまり1戸建て用地 337平方メートル、旧式表現だと約100坪）を目標とすべきではあるが、宅地のスプロールで農地や緑を潰すのは避けるべしと論じる。

こうした結果、1975年から20年後の1995年の間に個人の所有規模別にみた宅地所有状況を多摩の代表3市にみると表1のような変化をとげている。一般に5,000平方メートル前後以上の大口所有個人は、その人数も所有面積も減少しているのにたいし、500ないし300平方メートル以下の零細所有

の比重が増大している。つまり日本経済ないし東京の経済が発展するほど多摩近郊の零細マイホーム族は、より小規模に、そしてより周辺へ蚕を桑を食べるように緑を浸食していく<sup>15)</sup>。

日本の食料自給率はすでに50%を下まわり、世界の食料不足は今後悪化の一方の時、多摩に見るような農地山林の潰壊を進めてよいか、あらためて提起し検討すべき問題である<sup>16)</sup>。

### 3. 結 び

1945年の敗戦を機に、それ以前の半世紀は、厳密には51年前から、日清、日露、第一次大戦、日中戦争と戦乱に明け暮れたが、以後の半世紀は幸いに平和に恵まれてきた。もちろん多摩の横田から沖縄等とともに米軍基地を抱える問題はあるにせよ、国際的にみて平和を十分に享受してきたといえよう。そうした好条件を背景に、ひたすら日本経済は生産性向上を第一にし、そのため他の

条件を犠牲としてきた。本論文当初にのべたような「市民の値うち」を軽くしながら生産の能率を重視し、そのための産業基盤強化の公共事業を大規模に進めてきた。

地方農村から大量の若年労働力を大都市（特に東京圏）へ集中させ、その集中した若者たちの寝ぐらを多摩といった郊外の農地・山林を潰して超零細マイホームか兎小屋的団地に求めさせ、毎朝超満員電車できわめて効率よく都心部へ通勤させている。敗戦後の焼野原で、飢えに苦しみ雨露をしのぐ家もなかった時代には、確かに少しでも生産（GNP）を増大させ、そのために金融や財政も重点的に動員し、工場の企業用地に重点的融資をはかり、税金を道路や港湾、ダムづくりの産業基盤強化という巨大公共事業に投入することも意義があった。その過程で、世界に冠たる会社人間がよく働き、マイホームのための宅地入手の貯金やローン返済のためさらによく働いた。

だがその結果、半世紀後の今、多摩を見ながらどんな問題が出ているか考えてみよう。奥多摩や檜原村を見るまでもなく、日本の地方農村に過疎がひろがり、若者、若夫婦が少ないための人口減少や高齢化が進んでいる。そして同じく大都市部でも出生率の急減が進んでいる。合計特殊出生率すなわち女性が一生に産む子供の数が2.1なら人口は安定するのにたいし、東京都ではそれが1.08まで低下している。大都市での少子化が進んでいるわけだ。近郊地帯でも、住宅難（住宅費の負担増）と子供の教育費（受験のための塾の費用や模擬試験費用、そして大学の費用負担）そして晩婚等のため、子供を産み育てる余裕がなくなっている。

こうして「市民の値うち」を軽視して経済の高度成長をひたすら進めたため、たしかに経済は成長し、超高層ビルは建ちならんだが、地方農村部と大都市とともに少子化と高齢化が進み、働き手の活力が失われ、大規模公共事業もいまやムダづくりの赤字財政拡大と自然破壊の緑の用地喪失事業となりつつある。

さらにロンドン大学のウィバレイ(G.P.Wibberley)は“Agriculture and Urban Growth—a study of the competition for rural land”(「農業と都市

の成長—農地か宅地かの競合)において、19世紀初頭のイギリス穀物論争以来の農業と経済発展の歴史をさらに第二次世界大戦から現在にまでたどり、都市の拡大と国内食糧自給率の低下をいかに考えるかを問い、農地確保の必要を前提としながら都市拡大に対処せよとする。日本においても石田頼房「都市農業と土地利用計画」(日本経済論社、1990年)や埼玉県自治振興報告書「田園景観の将来のあり方」(昭和60年)等においても類似の問題提起を行っている。

しかしこれまで日本の都市形成過程において、強力な不動産資本と経済高度成長政策の圧力のもと、周辺近郊農地は簡単に宅地化され、スプロールが進み、それに平行する形で国内の食糧自給率は低下してきた。国際的にみて日本に平和が続き、外貨蓄積高が大であり円高が保てる間は、石油と同じように食糧を海外に依存してよかろう。しかし発展途上国の人口が今後いっそう増加し、そこで都市化進展による農地の減少が進み、地球温暖化や砂漠化等の環境悪化等も加わり、世界的食糧不足が憂えられる現在、日本の農業(農地)と大都市郊外の宅地拡大問題は、先の高齢化や少子化といった問題もふくめ、新しい観点から検討し直す必要が出てきている。

このままでは、日本の土地利用の不合理性からも、日本経済の21世紀にむけての斜陽化促進の方向を歩み始めさせようとしている。20世紀後半の日本経済発展への栄光のプラス要因が、このままではマイナス要因に転じ、21世紀へむけての斜陽への道へとたどることとなる。

#### 注

- 1) 柴田徳衛『日本の都市政策』(有斐閣、昭和53年)の特に第1章「江戸とロンドンを分かつもの」の項。
- 2) 同著『現代都市論』(東京大学出版会、1976年)の第1章第3節「産業革命と都市問題」参照。
- 3) Blake McKelvey, “The Urbanization of America 1860-1915” Rutgers University, 1963.
- 4) 柴田徳衛『都市と人間』(東京大学出版会、1985年)第2章1「荻生徂徠と江戸の都市政策」
- 5) 上記『日本の都市政策』第1部2章5「時代に先

- 駈る田口卯吉」の項参照。
- 6) 図1をふくめ Peter Hall, "London 2000" Faber and Faber, 1963, p.21 および Part II Guiding Growth 参照。その他市政調査会『英国の住宅政策』（同会刊、昭和2年）、カリングワース著、久保田誠三監訳『英国の都市農村計画』（都市計画協会、昭和47年）。近藤茂夫著『イギリスのニュータウン開発』（至誠堂、昭和46年）等参照。
  - 7) Village of Scarsdale, "Comprehensive Plan of Scarsdale" New York, 1994. その他同 Village資料及び現地調査による。
  - 8) 杉並区『杉並区史』1983年。
  - 9) 東京都『東京百年史』第5巻（昭和47年）の第六編等より。
  - 10) 柴田徳衛「ランドセル地蔵さん」岩波書店『環境と公害』1996年秋号。
  - 11) 『東京都統計年鑑』各年版より。
  - 12) 『住宅金融公庫20年史』（同公庫、昭和45年）。
  - 13) この前後、早川和男等著『住宅問題入門』はじめ多摩の関係市史参照。
  - 14) 戦前の日本農業については近藤康男著『日本農業経済論』（時潮社、昭和17年）等。
  - 15) 東京経済大学多摩学研究会編『多摩学のすすめ』第Ⅲ巻第5章、廣井敏男「多摩の『緑』—昨日・今日・明日」参照。  
なお坂井勉三『都市近郊地帯の農業—東京の記録』（自家版昭和59年）は、多摩農業の変化を江戸時代から最近まで詳細に追及し、農業の立場から多摩の都市化を追及する労作である。
  - 16) 農林省農政局『大都市近郊ならびに殷賑産業地帯に於ける農地事情調査』（昭和16年3月）は「秘」と印しながら「農地が農業生産の基本的、且つ最高度の要素たることは、今も昔も変りはない……戦時体制下に各種工業が其工場を無秩序に地方に分散する時は、地価の高騰を招き、或は用水汚毒、農耕地の潰滅等を招来して……耕地のかくの如き潰廃は当該地域の経済的文化的発展の一證左なる如くに観られて、地元には常に一般に歓迎される傾向を有つが……農地の確保上工場等の新設は専ら不毛地に限定し、既耕地に觸るるを許さざるよう統制すべきであり……」（5-7 頁、一部表現を現代風と変えた）とあるが、半世紀以上経た現在あらためて新しい意義を見出したい。

#### Key Words (キー・ワード)

The Value of People (市民の値うち), To Send Back Urban Residents to their Home Village (人返し), The Development of Big Apartment Complexes and the Explosion of Urban Population (大団地形成と市人口の爆発), Urbanization Accompanied by Peripheral Rural Land Price Increase (農地価格の宅地なり現象), Urban Growth vs. Rural Land Protection (農地对宅地 (都市化対食糧自給))

## Suburban Development and Land Use: A Comparative Study of Tama and Similar Areas Abroad

Tokue Shibata \*

\*Former Professor of Tokyo Metropolitan University  
*Comprehensive Urban Studies*, No. 62, 1997, pp. 47-61

The author first examines the key factors of metropolitan formation. When a built-up area starts expanding, it does so by competing with peripheral agricultural and rural areas. Rural land, succumbing to the urban growth force, is then provided with urban infrastructure such as street, school, park and other public facilities, and turned into residential area which is subdivided into small lots. This urban expansion process has been repeated numerous times in the man's history to form numerous metropolitan areas throughout the world.

Take Tokyo for example, Tokyo has its origin in a small fishermen's village named Edo. Its development started in 1603 when the Tokugawa Shogunate selected this village as the seat of Japan's new actual central government. By the 18th century Edo became the world's largest city with a population of over 1 million within a three-mile radius.

Edo was renamed Tokyo in 1868 along with the Meiji Restoration and became the national capital. The city continued to grow. Especially since the mid-1950s its western part Tama developed remarkably. Its population increased by five times from 0.7 million to 3.7 million at present. Rural Tama has been converted to urban Tama and most of its farmland and green forest has been lost.

The author would like to analyze the urbanization process of Tama by comparing it with similar suburban areas in London and in New York.

The author first examines the fundamental philosophy of city planning found in London and Edo-Tokyo in the 18th and 19th century. In London in those days one person's "human value" was estimated at 69 pounds and by using a kind of "Cost and Benefit Analysis", various city planning works, including sewer construction and housing improvement, were implemented. "Garden City" concept was proposed at the beginning of this century and a number of "New Towns" were built in the London suburb after the Second World War.

On the other hand in the Edo period, ordinary people, particularly those belonging to the lower-class, were not considered having any "human value". They lived in congested low wooden apartments and were often the victims of great fires. After the Meiji Restoration, when planning of Tokyo as a modern city began, the fundamental policy launched by the government was to prepare the city for economic and military activities. After the Second World War economic reconstruction and development was placed the utmost importance. Citizen's daily amenity such as housing, commuting and public parks was sacrificed.

Tama's development too was based on this policy. Highly congested residential areas filled with small houses emerged by destroying farmland. Narrow and winding farm roads were not rebuilt and are now filled with a number of cars and trucks keeping local residents in danger. What should be criticized the most is the disappearance of precious agricultural land and open space in the process of urban sprawl. The author examines the process of land use and ownership change in this Tama area.