

特集・横浜—東京圏の中で考える④

東京圏の都市と住宅

森泉陽子

一 はじめに

戦後の急速な都市化とそれに伴う東京への人口集中によって、十分な生活基盤設備（インフラ）も整備されないうままに、かなり無秩序に発展してきたのが現在の東京の姿である。昭和六十年代初めの国際化、情報化の波に洗われて東京への一極集中が加速されると、更に、東京という都市の姿は曖昧になってきた。つまり、企業が多く立地し活動的であるが、コミュニティを核とした結びつきが薄く、家計を中心とした活動は少ない。都心一〇kmまでは、企業が立地し家計は後退を余儀無くされ夜間人口の顕著な減少がみられる。

数年前までは、東京の家計は都心からの距離二〇kmまでに居住することを好む家計が多かった。これは、二〇km圏は、都心に近くて便利で、インフラの整備も他の地域より良いと同時に、まだ閑静な住宅地も多かったからである。これが、東京圏の家計の立地分布の特徴であった。昭和六十年には、東京圏の家計の約四二%が二〇km圏までに居住していた。かつ、所得の高い家計も、低い家計も同じ所に住んでいたのである。このことから、潜在的には東京圏の家計は都心立地選好が強いと言える。しかし、最近の地価高騰により転出する家計が多く、一〇km圏では六万人近い人が毎年転出している。土地の投機的売買が多いためである。

経済メカニズムによってのみ進行しているこれらの現象は、明確な都市計画を伴わないので、決して美しい都市、東京を形成する方向にはいかない。バランスのよい都市を形成するためには、周到な都市計画がまず必要である。次に経済的に効率よく機能し、社会的にも様々な特徴を持った家計が巧く結びつくことが重要である。それには、企業と家計の同一地域での住み分けが必要である。また、バラエティに富んだ職業、年齢の家計がお互いに近隣に住んでいることも必要である。住居の形態も持家ばかりでは、コミュニティが排他的となり固定化され、あるいは、高齢化されるので借家との適当なバランスがなくてはならない。

- 一 はじめに
- 二 東京圏に住む人々
- 三 東京圏の住宅の現状
- 四 東京圏の住宅の将来
- 五 結びにかえて

住宅が都市の発展過程の中で果たす役割は、

都市を形成する重要な部品であるばかりでなく、そこに住む人々の有機的結びつきを強めるものである。つまり、都市という器に息吹を吹き込むための媒体としての役割を果たすが、住環境をも含めた住宅である。将来、東京がどのような都市になるかは、どのような企業が立地し、どのような人々が勤め、また、住むかによって決まり、それによってどのような住宅、住環境が出来上がるかによると言っても過言ではない。東京圏の住宅の将来像を描くとき、東京という都市がどのような変化を遂げるかを、まず把握しなくてはならない。

どのようなタイプの住宅に住むか、あるいは、どのような質の住宅に住むかは、家計というミクロのレベルのことであるが、これらが積重なって、一つの都市の姿ができていく。従って、都市の特徴、ひいては、そこにおける住宅の特徴を分析するためには、まずどのような家計がその都市に居住しているのかを検討することが必要である。次に、その家計と住宅との関連を分析することによって、現在、変貌を遂げつつある東京の住宅の将来像を示すことができる。

二——東京圏に住む人々

●東京の家計の特徴

東京都に居住している家計の特徴を昭和六十年「国勢調査」からみると、世帯数は約四三九万であり、そのうち三四%がひとり住いである。六五歳以上の高齢者は一〇五万人いて、そのうちの十三万人はひとり住いである。持家に住んでいる家計は少なく、職業としては、サービス産業に従事している家計が多い。また、持家に住んでいる世帯では、核家族と同居家計の割合はほぼ同じであって、核家族では夫婦のみ、同居所帯では夫婦と子供と片親の同居が多い。一方、借家に住んでいる家計も多く四四%弱あり、そのうち九〇%は民間の借家である。その多くが夫婦だけの世帯である。

しかし、東京圏は広い地域にまたがっているので、都心（二〇km未満まで）に住んでいる家計と郊外（二〇km以上）に住んでいる家計ではその性格を異にする。東京圏を都心からの距離で同心円状に区分して、家計の特徴をみると表一のようである。都心にはひとり住いが多く、ひとり住いの約六三%が都心に住んでいる。都心のほうが各種の娯楽施設が多く、余暇を過ごすのに大変便利であるからである。これは、世界各国の共通の傾向である。また、子供のいない家計の割合も高い。共働き家計にとって職場近くに住むことは重要な居住条件である。子

表一 東京圏における距離圏別住宅および家計の特性

| ゾーン | 住宅特性 | | | | 家計特性 | | | | |
|-----|--------------------------|------------------------|----------|-------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| | 住宅延べ面積 m ² | 敷地面積 m ² | 持家率 % | 一戸建て割合 % | 世帯人員 人 | 世帯主年齢 歳 | 共働き家計 % | 非核世帯 % | 年間収入 万円 |
| 1 | 49.5 (80.5) | 121 | 41.4 | 3.4 | 2.59 | 43.2 | 41.6 | 10.4 | 465 |
| 2 | 55.2 (85.3) | 165 | 45.1 | 7.4 | 2.89 | 40.2 | 37.4 | 10.0 | 458 |
| 3 | 65.2 (88.0) | 206 | 55.7 | 13.0 | 3.20 | 40.5 | 34.1 | 11.0 | 456 |
| 4 | 69.7 (90.2) | 246 | 59.5 | 17.3 | 3.36 | 39.8 | 35.1 | 12.3 | 457 |
| 5 | 78.5 (97.2) | 315 | 67.3 | 24.5 | 3.49 | 40.8 | 37.8 | 17.3 | 448 |
| 6 | 86.1 (104.4) | 432 | 71.3 | 36.5 | 3.64 | 40.6 | 47.3 | 24.9 | 441 |
| 7 | 93.4 (109.7) | 470 | 76.3 | 43.9 | 3.82 | 42.3 | 52.2 | 31.0 | 455 |

供のいない家計の半数近くが、また、共働き家計の約四五%が都心に住んでいる。一方、高齢者のひとり住いが多いのも特徴である。高齢者のひとり住いのうち、都心に住んでいる家計は約六三%もいる。住み慣れた所から引越すことに強い抵抗があることに起因する。因みに、一〇年前から現在の住居に住んでいる高齢者は四七%にもなる。職業をみると、サービス関係が多く、専門職、管理職が多いのも特徴である。また、都心は借家住まいが多い。地価が高いこともあるが、借家住いには若い世帯が多く、持家比べて移動が簡単にできるので、職住近接が容易になるからである。また、同様の理由により、共働きの家計が多いことも借家居住を増加させている理由である。

② 横浜の家計の特徴

東京都で働いている人は、七九〇万人いるが、そのうち二二二万人が東京都以外に住んでいる。横浜では、横浜以外で働いている人の約六二%が東京（二三区）で働いている。都心三区で働いている人も十七万人もいる。しかし、約九〇万人が横浜に住んでいて横浜で働いている。横浜市内で働いている人は、横浜以外の所に働かずにいく人の一・六倍もいる。よって、昼夜間人口比率は大都市のなかでは最低である。よく横

浜は都心へ通勤する家計のベッドタウンであると言われる。以上のデータでみるかぎり、ベッドタウン化はそれ程ではない。この点では、横浜はフランスのよい発展をしていると言える。

横浜の人口の動態は、東京圏の中でも特異である。横浜は、金沢区を除いて都心からの距離二〇〜四〇kmに位置している。東京圏の中では、二〇〜五〇km圏は人口が増加傾向にあるが、横浜の各区のなかでこの距離帯に位置する区は人口は絶対数で減少し、四〇km圏では徐々に飽和点に達し、五〇km圏ではまだ増加傾向にある。しかし、例外はあって、三〇km圏の緑区は大幅な増加傾向にあり、四〇km圏の南区は既に減少が始まっている。これは横浜は東京圏に位置しているにもかかわらず、新興の住宅地と古くから発展してきた住宅地があり、その時間的（歴史的）格差が大きいからである。

産業では、サービス産業に従事している人が多い。特に、卸、小売、飲食店に勤めている人が多い。雇用者が大半であり、職業としては、事務、技術管理関係が多い。高齢者の数は東京ほどではないが、高齢者の割合は年々着実に増加し人口の七%以上をしめている。

三 東京圏の住宅の現状

東京圏には全国の人口の約二二%が住んでいる。人口密度の高さは世界有数である。このことから、いかに東京圏では人が密集して生活しているかがわかる。このような東京への一極集中が住宅問題を引起こしている。

① 東京圏の住宅事情

東京圏の住宅の特徴を表1-2にまとめた。東京圏の住宅の質は時系列では向上してきたが、全国の水準と比較しても、また、他の大都市圏と比較しても低い。例外は、敷地面積であり、

表-2 東京圏の住宅の特徴

| 住宅特性 | 東京圏 | 全国 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 持家率 | 54.2% | 62.4% |
| 住宅延べ面積 | 67.5m ² | 85.9m ² |
| 敷地面積 | 219m ² | 259m ² |
| 日照時間3時間未満の住宅 | 15.5% | 11.7% |
| 一戸建住宅 | 51.8% | 64.3% |
| 水洗化率 | 79.5% | 58.2% |

東京70キロ圏。「住宅統計調査」昭和58年

これは大阪圏よりも広い。住環境もまた良くない。狭い道路に面して、小さな住宅が密集している状態である。このために、当然日照時間も少ない。また、住環境の善し悪しを決める重要な指標である混住の割合も高い。とくに、都市計画が厳しいヨーロッパ、アメリカ等に比較すると、混住は日本では軽視されているので、この点の改善は、今後也非常に困難であると思われる。

また、人口が急速に東京圏に集中したためにインフラの整備も不十分である。下水道普及率は東京圏は日本においては高いほうであるが、先進諸国に比較すると立ち遅れている。因みに、アメリカ、イギリス、西独の普及率はいずれも九七%以上である。以上で見ると、住環境をも含めた住宅の質は必ずしも良いとは言えないのが現状である。

また、東京圏では借家の割合が高い。借家住宅は一般に質の点では持家よりも劣るが、利点も持っている。借家住いは移動が簡単であることがメリットである。つまり、借家住いでは、職任近接が可能になるのである。実際、通勤時間で見ると、持家住いは一時間以上もかかっているのに対し、借家住いでは約四〇分である。よって、職任近接という立地条件に重きを置くか、あるいは、各家計で住宅の質の向上を目指す

す持家に住むかは、各家計の価値感の相違である。日本の持家率は六一・四%で、先進国でも高いほうであり、ドイツ、フランスでは持家率は日本より低い。

しかし、同じ東京圏といっても都心からの距離によって住宅の質は相違してくる。都心を雇用、産業の中心に据えると、東京圏の住宅地は都心からの距離を同心円状に拡大しながら発展してきたのである。よって、同心円内ではかなり同質化された住宅が存在している。表一1及び表一3によると、都心からの距離が遠くなるにつれ、持家が増え、住宅建物も土地も面積が増加する。さらに、住宅の質をみると、都心に近いほど老朽化した住宅が多く質は悪い。また、都心に近くなるにつれ住宅が高層化し、一戸建住宅の割合は郊外にいくにつれ増える。住宅の質は持家と借家では大きく相違するので、借家が多い地域は全体的には質が低いことを意味する。

住環境をみると、予想通り都心ほど敷地が狭く、混住の割合も多く、よって、日当たりも悪い。しかし、道路事情は都心から近くても遠くても同様に悪い。

② 横浜の住宅

横浜の住宅事情は、戸塚区、緑区を除いて全

表一3 東京圏の住宅・立地・住環境の特徴

| 距離 (km) | 0-10 | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 |
|---------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅属性 | | | | | |
| 建築時期 (昭和25年以前) (%) | 9.6 | 4.7 | 3.4 | 3.8 | 8.7 |
| 最低居住水準未満 (%) | 15.3 | 17.9 | 14.6 | 13.8 | 12.0 |
| 平均居住水準未満 (%) | 69.6 | 69.6 | 62.9 | 60.6 | 54.5 |
| 共同住宅 (8階以上) の割合 (%) | 14.0 | 7.1 | 4.2 | 3.9 | 2.3 |
| 大修理を要する住宅 (%) | 7.2 | 5.1 | 3.2 | 2.5 | 3.2 |
| 立地属性 | | | | | |
| 通勤時間 (分) | 36 | 44 | 53 | 53 | 46 |
| 道路状況 | | | | | |
| 幅 4m 以下 (%) | 36.9 | 36.8 | 36.2 | 35.3 | 39.1 |
| 道に接していない (%) | 2.7 | 3.1 | 3.3 | 3.2 | 4.6 |
| 住環境 | | | | | |
| 日照時間 1時間未満 (%) | 8.8 | 4.7 | 2.4 | 1.7 | 2.6 |
| 工業地帯に居住している割合 (%) | 20.7 | 12.8 | 5.5 | 5.4 | 9.0 |

「住宅統計調査」昭和58年

般に良くない。持家率は東京圏のなかでは低い方である。一戸建て割合が多いが、持家、借家共に延べ面積が小さいのは特筆に値する。特に、

借家の狭さには驚く。この点は、各区であまり相違はない。通勤時間は、横浜市内に通勤している世帯が約六二%もいることから、短いほうである。以上から、職住近接はかなり満たされてはいるが、住宅そのものの質は決して高くはないといえる。この点に横浜の住宅の固有の発展がある。新興住宅地はベッドタウン化しているが、住宅の質も住環境も良好である。一方、古くからの住宅地は、横浜に通勤している家計が多いが、特に京浜工業地帯も含むために、狭い道路に密集して住宅が建っていて質は低い。この新しい住宅地と古い住宅地との並存が横浜の住宅地の大きな特徴である。

地価で見ると、約十年前は横浜の住宅地の地価は東京圏の中での相対的位置付けにより決定されるといっても、横浜固有の要素で決定された。しかし、東京への一極集中のプロセスで、横浜の地価は、東京圏の中の相対的位置付けで決定される要素が強くなった。つまり、横浜の住宅地というよりも、「都心から何キロあるいは、何分」で地価が決まるのである。これは、横浜の交通網がほとんど都心を起点としていることにも起因する。「横浜の町に住む」という

感覚は次第に薄れて、「東京に住んでいる」という感覚になりつつあるようだ。

四——東京圏の住宅の将来

一でも述べたように、東京圏の住宅の将来像を展望するためには、まず、第一に東京という都市の将来像を把握することが必要である。都市の変化は経済構造の変化によって引起こされる。経済構造の変化は、企業の立地の変化を引き起こし、続いて、そこに通勤している家計の立地の変化を起す。また、経済構造の変化は就業構造の変化をもたらす。これにより就業形態が変化する。これは家計の立地及び、住居形態の変化を起す。このようにして、経済構造の変化が都市の構造に変化を与え、住宅の立地または、住宅及び住環境に影響を与える。

第二は、より直接的に住宅に影響を与えるものの変化を分析することが必要である。それは、社会的、デモグラフィック要因の変化であり、これが家計の住居形態に影響を及ぼし、このことが、都市の様相をかえる。例えば、人口の高齢化、核家族化、高学歴化等を通じて住宅が変化していく。

これらの二つ観点から、東京圏の住宅の将来像を展望してみよう。

① 経済構造の変化

東京の経済構造は第三次産業、中でも特に、運輸・通信、卸・小売、金融・保険へのウェイトを増加させている。一方、製造業でも土地をあまり使用しない都市型産業として、印刷・出版産業などは多く立地している。企業が東京に立地する基本的メリットは都市化の経済性の利益を得ることにある。即ち、集積のメリット、規模の経済性である。最近の知識集約型産業及び情報産業もこの例にもれない。東京における雇用吸収力は非常に高いので、東京では就業機会が大きい。よって、交通網の整備とあいまって都心への集中は今後も続くと考えるのが妥当である。

このような状況のもとで、家計は付加価値の高い都市型産業に従事し、都心へ勤務する。労働集約的な産業が立地しているため、企業側では労働の確保に努力する。企業は安い労働力を求めて地方へ立地することも可能であるが、都市にいる需要者を対象にする都市型産業にとってそれは有利ではない。そこで、大企業は住宅の整備、家賃補助、持家取得のために低利融資を行うことによって、労働力を確保する。この面での中小企業との格差は大きくなる一方である。住宅の面に焦点をあてると、大企業に勤務して

いる家計は質の良い借家に社宅という形態で住む。従来は、高所得層は持家に住めたが、最近では高地価のため必ずしも可能ではない。高所得層のなかでも借家居住が増加すると予想され、このことが、良質の貸家建設へのインセンティブとなりうる。

就業構造の変化は女子労働力の需要を高め、女子の就業率を高める。このことは、同時にパートタイム労働者の増加を意味する。パートタイム労働者は特に職任近接を望む。二でみたように、共働きの家計の半数近くが都心からの距離二〇km圏に居住しているが、都心近くでは、さらに、共働きの借家居住が増加する。このような家計はたとえ交通網が発展しても、子供の保育施設が充分整備されている都心を好むから、借家住まいでも都心に住む。

このことから、借家需要は現在よりも増加する。一般に、共働き家計の所得は高いので、良質な借家需要は高まり、貸家建設のインセンティブがやはり高まる。

②—デモグラフィック要因の変化

デモグラフィック要因の変化として、人口の高齢化、核家族化、高学歴化が考えられる。六五歳以上の高齢者で働いている人は、約三〇％弱あり、その多くは雇用吸収力のある産業に従

事している。これらの産業は都心立地型であるので、高齢者は都心立地が案外多い。また、高齢単身者の都心居住が多いのも二でみた。やはり、医療施設の整備された都心のほうを好む。高齢者の持家から借家への転換も多く、高齢者の独り住いでは約四〇％の世帯でおこる。これは老後の生活保障のためである。また、高学歴化、特に女子の高学歴化の上昇は就業率を高め、よって前述と同様のプロセスで都心借家居住を増加させる。

このように、デモグラフィック要因の変化は都心借家居住の増加を意味している。一方、持家居住に焦点を当ててみると、都心から出ていく人もいる。例えば、高齢者は老後の生活保障のため、都心の持家を手放して郊外の持家に居住する。また、世帯人員が増加することによって、より広い住宅に住むことも事実である。このことは、都心では家賃、地価が高いので郊外へ移動することを示唆している。また、一般的には、年齢が高まるにつれ持家に住む家計が多くなる。この傾向が続くならば、現在の高い地価の下ではやはり郊外に行かざるをえないであろう。

③—東京圏の住宅の将来

以上のような将来の家計と住宅の関係を東京

圏全体で把握してみよう。一〇km圏の都心では大企業または、自治体（東京都）による再開発が盛んである。これらの事業は企業の最適活動に焦点があるが、最近では、自治体が夜間人口の増加をめざして住宅部分を建設することを誘導している場合が多い。借家のケースも持家のケースもあり、いずれも高層化された住宅である。高層ビルを建設する都市再開発は、都市計画による規制が厳しくデザインも明確であるので、現状より住環境はよくなる。

問題となるのは、横浜もふくむ都心から二〇〜四〇kmゾーンである。結論から言えば、良質の住宅街と低質の住宅街の格差は開くであろう。現存する良い住宅街は、世帯の高齢化による建替えが進んでいる。また、相続による土地の細分化、アパート化といった意味でのスプロール化は避けられないが、建替えに伴う住宅の質の改善は大きい。狭い道路幅の拡張など、道路事情も徐々に改善されている。この地区の借家は高級なものを目指しているので、家賃が高い。よって、先にみたような高所得層はこの地区に居住可能である。持家居住では、新たにこの地区に住宅を購入することは困難であるので、居住者の移動は少ない。このことにより、さらに社会の硬直化、高齢化を招くおそれはある。それを緩和するのが良質の借家の存在である。

一方、良くない住宅街とは、狭い道路に面して、住宅が密集し、商業地区、工業地区に住宅が混在している地区である。この地区の最大の問題は、都市計画による再開発、整備を実行することが容易ではないことである。つまり、道路幅を広げるとしても、敷地が狭いので簡単ではない。また、建替えにより、建ぺい率が減少することもあるので、法的規制に沿って建替えが行われるとは限らない。自ずと違反建築も多くなる。狭い敷地を一つにまとめて再開発する為には、各自の利害の調整が難しく、また、開発に伴う公的負担も大きいので実行に移されることは少ない。よって、狭い土地でアパート、鉛筆ビルが建ち並ぶことになる。密集は上に高くなった分だけ、住環境は前以上にひどくなる。しかし、この距離圏への立地需要は根強い。東京圏の家計の所得は高いので、質の悪い住宅への需要は次第になくなる。空き家になるのは低質の住宅である。低質の借家はこのようにして次第に淘汰されていく可能性も強い。かくして、借家も持家も住宅そのものの質は以前より向上するが、住環境が改善されない限り住宅街としては良くならない。

以上のような住宅地の区分が明瞭になり、最適立地点、及び住居を求めての移動は借家が中心で、持家では少ない。この距離帯に存在する

三万四千ヘクタール以上の農地の利用の仕方いかんによって、この距離圏の住宅地の善し悪しが決まる。この地帯の立地需要者は根強いことから、これらの需要者にどの様な対応ができるかによって決まる。それは、家計のライフスタイルによって異なるタイプの借家、持家住宅をミックスして配置し、計画的に供給することが必要である。

都心から遠くなるにつれて、持家率は急激に上昇することは表1で見た通りである。このことにより、持家居住を好む家計はより遠くに行かざるを得ない。都心から遠くでは、一戸建の持家、都心近くでは高層化の借家というパターンは今よりも一層明確になる。この様に、東京圏は住居形態（持家、借家）と建物の形態（一戸建て、高層化）の組合わせによって色分けされるであろう。

五——結びにかえて

東京圏の家計は、先にみたように潜在的に二〇km圏までの都心立地志向が強いのである。ところが、地価高騰により住宅が雨露を防ぐシェルターとしての役割よりも、安全で値下がりしない資産としての役割に重点が移ってきた。家計は潜在的都心立地志向がありながらも、一方

で住宅（土地）の資産としての働きも重視する。この様な状況で住宅に関する行動を家計のみに委ねると、先にみたように無計画になり都市全体としては無秩序となる可能性が強い。

よって、都心に家計を呼びもとそうとする政府、及び自治体の政策は家計の要請に応えるものでもあるばかりではなく、都市としての本来の姿を取戻すことになる。ウォーターフロントでの住宅地区の建設は言うまでもないが、二〇km圏での国鉄跡地の計画的利用、または、市街化区域内農地の都市計画に沿った活用への誘導を行うことにより、狭い場所に家のみが建て込む従来の住宅街ではなく、緑地帯を主とした住宅地区として新しい東京の都心地区ゾーンの再生の可能性は大きいのではなからうか。

東京が国際都市としての色彩をますます強めて行くなかで、横浜の果たす役割は大きい。しかし、横浜の古い住宅街を中心に、増え続ける外国人労働者の住宅へのフィルタリングが起る可能性も否定できない。古い住宅街では空き家率は低下せず、質の悪い住宅も残存することができる。最近、全国では空き家率は上昇中であるにもかかわらず、東京圏では逆に減少しているのは、このような状況を物語っている。低質な既成住宅地は住宅の建替えも進まず、良い進行住宅街と二極分解が極端に進行するおそれ

は十分ある。

横浜の中には、昔からの港町としての横浜と、新興住宅地としての横浜がある。前者は横浜で勤めている比率が高く、最近人口が減少している地区である。後者は東京に勤めている割合が断然多く、最近人口が増加している地区である。交通機関にも起因するが、後者に住んでいる人々

は横浜よりもむしろ東京を意識して生活していると思われる。この様な前者と後者の横浜の特性を区別して、前者の横浜の特徴を重視し、都市再開発を自治体を中心に行い、後者はベッドタウンとしての機能を重視するような都市、住宅政策をおこなうことによって、新しい都市、横浜へと変貌して行くのではないだろうか。

参考文献

(1) 森泉陽子、「東京と横浜の都市構造の比較」、

横浜市の報告書 一九八九年

(2) 森泉陽子、「東京の発展と都市構造」、住宅問題研究 一九八七年

△神奈川大学助教授▽