

研究チーム制度について

神奈川県自治総合研究センターでは、事業の環として毎年研究テーマを複数選定し、それぞれについて研究チームを設置し、研究活動を行っております。

研究チームは、県職員の中から応募した公募研究員、テーマに関連した部局から推薦された部局研究員、そして市町村又は公共機関から推薦された研究員により8名程度で構成され、研究員は、それぞれの部局での業務を遂行しながら、当センターに兼務となり、原則として週一日、一年間にわたって研究を進めます。

研究活動におきましては、既存の制度や制約をのりこえた自由な発想と新たな問題提起が最も重要な視点となります。

これらの研究の成果は、報告書にまとめ、県・市町村の各部局及び関係機関に送付して、行政運営等の参考として活用されています。

昭和61～62年度におきましては、A「人生80年時代のスポーツ・レクリエーション活動」、B「O A化の進展と自治体」、C「首都圏における神奈川」の3テーマについて研究チームが編成され、このたびその研究報告書をまとめました。

なお、この報告書は、C「首都圏における神奈川」に係るものです。

終わりに、この研究活動に御支援と御協力をいただいた関係各位に対し、心から感謝の意を表します。

昭和62年9月

神奈川県自治総合研究センター 所長

目 次

はじめに 研究の視点――	1
第1章 首都圏の現状	3
1 第二次東京集中	3
(1) 東京集中	3
(2) 「東京集中」の読み方	5
2 東京集中下の首都圏	10
(1) 首都圏の産業	10
(2) 首都圏の暮らし	18
(3) 首都圏の大規模プロジェクト	26
第2章 首都圏の課題 東京一極集中のひずみ	31
1 首都圏の産業展開と地域産業の危機	32
(1) 首都圏の産業展開と地域とのかかわり	32
(2) 産業の苗床としての首都圏の危機	33
(3) 生活関連サービスの課題	33
2 地価高騰による地域社会の危機	35
(1) 地域の生活・ネットワークの崩壊	35
(2) 工場の変容・マンション化	42
3 東京集中と国際化の課題	46
(1) 国際化の進展への阻害	46
(2) 地方と東京の格差の拡大	46
(3) 垂直分業の海外への展開と孤立	46
4 大規模プロジェクトの総合調整	47
(1) 大規模プロジェクトの将来	47
(2) 東京周辺の大規模プロジェクトの問題点	49
第3章 首都圏の将来像	53
1 東京集中時代の終焉と地域連合の始まり	53
(1) 東京集中の限界	53
(2) 世界都市東京の矛盾	55
(3) 分散型国土構造への転換	56
(4) 長期スパンでみた都市形成論	57
(5) 分散化への戦略	57
2 「地域かながわ」の始まり	59
(1) 新しい産業の展開	59
(2) 成熟型居住環境の創造	62
(3) 地域からつくる国際都市圏	72
3 地域連合と新しい首都圏づくり	74
(1) 「地域」ネットワークの創造	74
(2) ネットワークの動き	74
(3) 連合へ向けての提言	75
(4) 共生の方向をめざして	76
参考資料	
I 「産業」関係資料	1
II 「暮らし」関係資料	9
III 「工場の変容」関係資料	28
IV 「国際化」関係資料	42
おわりに	53

はじめに

研究の視点

1 首都圏をめぐる潮流

現在、首都圏ではふたつの大きな動きが進行している。

ひとつは、「地域社会の成熟化」という流れである。首都圏の人々の“暮らし”の面から見ると人口の高齢化、定住化、ライフスタイルの多元化といった動きが確実に進んでいる。

もうひとつは、「産業構造の変換」という流れである。高度情報化、産業のソフト化・サービス化・頭脳化、そして国際化といった多様な動きが急速に進んでいる。

この研究では、本来調和して進むべきこのふたつの大きな流れが、特に首都圏では現在のところ相反する形で進展していることに注目した。

高齢化、定住化といった地域社会の成熟化は、居住環境や地域での労働など地域に魅力を求める方向に動いている。一方、高度情報化、ソフト化などの産業構造の転換は、国際機能の過度の集中、中枢管理機能の集中など、現在のところ東京一極集中と呼ばれる状況を造り出している。

地価高騰に端的に現れている東京一極集中のひずみは首都圏に住む人の暮らしを圧迫し、地域産業の維持発展をも危うくしている。

われわれは、本来、地域においては、「暮らし」に基礎を置いて地域の魅力を維持しつつ、「産業構造の転換」の流れのなかで首都圏の地域それぞれが地域の特性に応じた活力を育てることが必要だという視点に立ち、東京一極集中というひずみ現象が地域の暮らしや産業を圧迫するようすを探り、「地域社会の成熟化」と「産業構造の転換」を調和させる芽を探った。

2 首都圏をめぐる潮流と神奈川

京浜工業地帯を始めとする工業集積と良好な居住環境を有し、高度成長期を通じ首都圏の活力を担い、社会増人口を受け入れてきた神奈川は、現在首都圏に起こっている産業構造転換の先取り地域であり、成熟化社会の先行ランナーである。神

奈川においてこのふたつの潮流の調和を試みることは、首都圏の他の地域においても意味があるものと思う。

この研究では、首都圏各地を取材し、地域から新しい動きや可能性をみつけるよう心掛けた。東京集中の構造を四全総で言う多極分散型構造に転換するためには、現在東京の持っている機能を分散すること以上に、おのおのの地域が特色ある機能を持つことによる地域からの多元化が重要だと考えるからである。

第1章 首都圏の現状

1 第二次東京集中

(1) 東京集中

高度成長時代から現代に至るまで、首都圏は首都「東京」の影響をよきにつけあしきにつけてきた。首都圏の歴史は、まさに東京との相関関係において造られてきたと言っても過言ではない。一方、首都圏の先行ランナーともいえる神奈川では、現在、居住の成熟化、産業構造の転換、国際化等の課題を抱えている。

このことを、「東京集中」という首都圏において最も象徴的な現象からとらえて、以下分析を試みる。

国際金融センター機能

国際化の進展、とりわけ金融・資本の国際化・自由化に伴って、「東京」の機能・構造は、いくつもの多様な側面を持つに至った。

すなわち、a) 『世界都市』 = 国際金融・情報機能〔ロンドン、ニューヨークと並ぶ三大国際金融世界都市、アジア市場のセンター都市〕、b) 『日本の首都』 = 首都機能、東京圏の中心都市機能、c) 『自治体「東京都」』の中心機能である。

昭和59年に、国際情報金融センターが、在日外国金融機関に世界の金融資本市場の中での東京の位置を尋ねたところ、当時の時点で世界第三位、十年後には第一級の国際金融センターになると予想している。事実、昭和62年春、東京証券取引所の時価総額が、世界第一位となったことから考えても、そのピッチが予想以上に急激に進んでいることがわかる。

東京は、国際的な地理条件からしても、ロンドン、ニューヨークの中間に位置し24時間ディーリングを行うにも、最適な位置関係にある。同時に、その三極は、欧州の中心、南北アメリカの中心、そして「東京」はアジアの中心としての役割を期待されている。日本の国際的な地位向上と共に、東京はその中

核としての価値をますます高めつつある。

こうした状況を受けて、国土庁の発表による「第四次全国総合開発計画」においても「東京圏」を「国際金融・情報機能の世界都市」として位置付けているが、現実には、当該機能の集積は、昭和57年から60年までに開設した外国金融機関の在日支店・駐在員事務所の、実に約9割が「都心三区」に集中していることや、国内の外国為替市場に参加している銀行・為替ブローカーの約8割が、東京駅から半径1km以内の狭い地区に集中している等から考えても分るように、極めて限定された地域のみで顕著な現象であって、「東京圏」の傾向というよりは、「東京」の、さらにいうなら、「都心三区」の傾向としてとらえるべき性格のものである。

業務・中枢管理機能

一方、国内の本社機能の実態についていえば、60年現在では、全国の58%(599社)が東京都内に集まり、さらにその内の71%(425社)が都心三区に集中している。都心三区の集中割合自体は、49年時点で75%(301社)であったことを考えるとさほど変化はしていない。このことは、企業の側から考えると東京立地の価値が一貫して高く、本社機能・中枢管理機能が、ある意味では東京に根づいたものであるといえる。

情報機能

情報機能についてはどうであろうか。「都心三区」の全都市に占める情報生産資源では、出版業従事者数、専門図書蔵書冊数がその半分以上、専門サービス業従事者数、卸売業年間販売額、新聞等従事者数においては、全都市の三割程度という状況である。

都道府県別供給情報量では、東京が84.7%で第一位、第二位の大阪(7.8%)以下を大きく引き離している。これに対して、消費情報量では、第一位の座はやはり東京(16.7%)

だが、続く大阪(8.6%)、神奈川(7.1%)、愛知(5.4%)、北海道(4.6%)、埼玉(4.3%)等とは比較的近接しており供給量ほどの差異はない。情報生産(供給)という点においても、東京の一極集中という地位は現状では、ゆるぎない状況といえそうだ。

- ・『 都心三区 』...東京都千代田区、港区、中央区の三区をいう。
- ・『 東京圏 』.....東京都区部を中心として、八王子、立川市、浦和市、大宮市、千葉市、横浜市、川崎市及び土浦市、筑波研究学園都市の業務核都市並びに成田等の副次核都市を含み一体となった都市圏を構成する地域。
- ・『 首都圏 』.....東京、埼玉、千葉、神奈川、茨城、栃木、群馬、山梨の一都七県をいう。

(2) 「東京集中」の読み方

第一次集中から第二次集中へ

ア 第一次集中と第二次集中

現在首都圏で起こっている「東京集中」は「東京再集中」とも言われ、かつて高度成長時代にみられた「首都圏への集中」ともいえる集中に比べると、集まっている機能、人、集中現象の起きている範囲などに大きな相違がみられる。

ここでは、昭和 30 年代から昭和 45 年頃までの高度成長期にみられた首都圏への集中を「第一次集中」の時代ととらえる。

昭和 46 年からオイルショックを経て昭和 55 年頃まで、製造業を中心に地方への機能展開が進み地方への定住化傾向が顕著となった時代を「調整期」とし、大都市への人口流入が増加に転じた昭和 56 年以降現在起きている集中現象を「第二次集中」の時代ととらえる。両者を比較することによって現在首都圏に起こっている集中の特質をあきらかにしたい。

イ 集中をもたらすもの

第一次集中の時代、首都圏の活力の中心は物の大量生産だった。京浜工業地帯を中心とする製造業が首都圏に富と若い労働力を集めた。それに対して第二次集中を起こしている活力の中心は情報の大量生産と流通である。東京を中心とする「中枢管理機能」と呼ばれる機能が再び首都圏に富と人を集め、これに国際金融機能をはじめとした国際機能が加わり第二次集中の要因となっている。

集中する機能や資源、重要とされる機能や資源は、第一次集中時代の労働力が第二次集中においては頭脳に、水・素材・広い工場敷地が情報・国際機能・情報環境へと大きく変化している。

ウ 首都圏の人とくらしの変化

集中をもたらす機能の相違により、首都圏に集まる人も第一次集中時代と第二次集

中時代では変化がみられる。

第一次集中時代の特徴は、製造業に従事する若年労働者の大量流入である。昭和 40 年の東京圏での年齢別人口ピラミッドをみると若者の極めて多い菱形構造になっている(表 - 1 参照)。これは経済の急成長する時代の大都市に特有の歴史的にまれな状態といえる。現在の首都圏はこの時代にいわば効率的に流入した労働人口を基礎に成り立っている。都市整備の面においても、若い労働力を基礎において生産効率が重視されていた第一次集中時代の首都圏は、住宅も交通も、若く元気な人達を大量に住ませ、運ぶことを目的に発展した。神奈川をはじめ東京周辺部には、大量の団地群が現れ、東京一点集中の交通体系ができあがり、ベッドタウンの形成がみられたのである。

これに対して、第二次集中で集まっている人は、職業別就業者数の推移でみると「専門的・技術的職業」「事務従事者」「サービス業従事者」の増加が著しいこと(表 - 2 参照)、全国の技術者の約 40%は東京圏に集中している状態から判断すると(表 - 3 参照)、中枢管理、金融等高度のサービス業、研究開発部門などの頭脳的労働に従事する人々が多い。また第一次集中時代流入した人々は首都圏に定住の地を求め、確実に高齢化しているのである。

今この人々は、第一次集中の時代に形成された長距離通勤、狭い住宅といった首都圏の環境のなかで、ますます「独創性」や「創造性」を要求される仕事に従事していかざるをえないのである。

エ 首都圏における神奈川の役割の変化

「第二次集中」下において、首都圏での神奈川の立場、果たしている役割も高度成長期とは異なったものとなっている。

第一次集中時代に起こっていたのは京浜工業地帯を中心とした「首都圏」への製造工場の集中とそれに伴う住宅の集積であっ

表 - 1 男女別・年齢（10歳階級）別人口構成の各都市比較

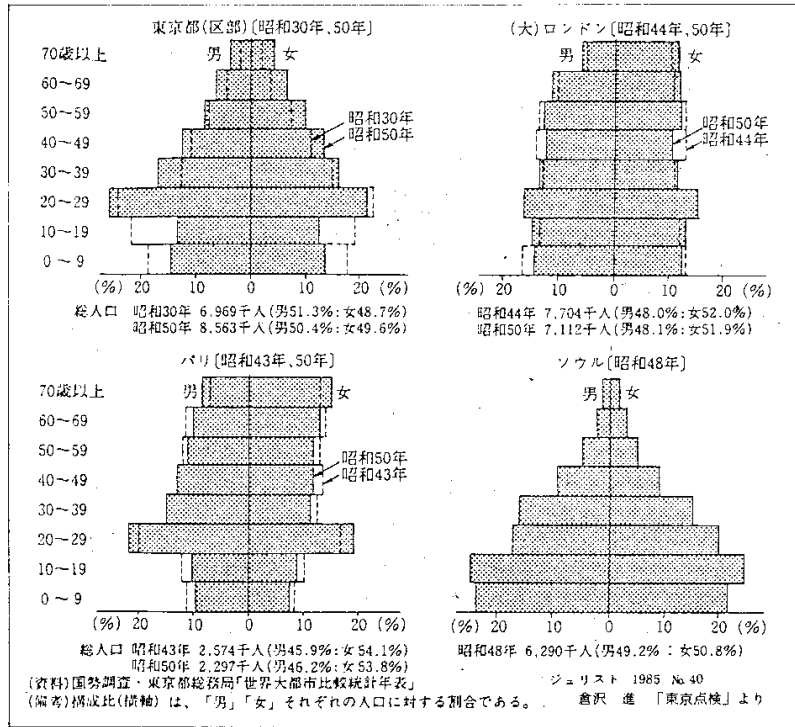


表 - 2 東京圏における職業別就業者数の推移 (千人)

	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年
〔就業者数〕(千人)							
専門的・技術的職業	410	519	599	975	1,176	1,362	1,840
管理的職業	250	298	426	691	735	829	693
事務従事者	865	1,287	1,838	2,209	2,718	2,776	3,361
販売従事者	888	1,061	1,448	1,598	1,849	2,157	2,214
農林漁業従事者	1,324	1,172	964	808	586	496	424
採鉱・採石従事者	5	7	4	5	2	4	5
運輸・通信従事者	179	331	479	532	526	548	566
生産工程従事者	1,987	2,914	3,664	3,925	3,708	4,003	4,164
サービス業従事者	589	739	917	1,129	1,271	1,234	1,332
計	6,499	8,329	10,339	11,872	12,571	13,431	14,599
〔増加指数〕(昭和30年=100)							
専門的・技術的職業	100	127	146	238	287	332	449
管理的職業	100	119	170	276	294	331	277
事務従事者	100	149	212	255	314	320	389
販売従事者	100	119	163	180	208	243	249
農林漁業従事者	100	89	73	61	44	37	32
採鉱・採石従事者	-	-	-	-	-	-	-
運輸・通信従事者	100	185	267	297	294	306	316
生産工程従事者	100	147	184	198	187	201	210
サービス業従事者	100	125	156	192	216	210	226
計	100	128	159	183	193	208	225

(注) 各年国勢調査。サービス業従事者には「保安職業従事者」および「分類不能の職業」を含む。

表 - 3 首都圏における研究者・技術者シェア推移 (%: 全国比シェア)

	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	茨城県	1都4県
昭和40年	17.2	8.6	3.1	2.8	2.1	33.7
45	18.1	12.1	4.5	4.0	1.8	40.4
50	14.1	10.9	5.0	4.5	1.9	36.4
55	14.0	11.3	5.5	5.1	2.7	38.6

資料: 国勢調査報告 第4巻その2

注 ○印は過去のピーク
常住地ベース

た。神奈川は京浜工業地帯を有し日本の活力を担うと同時に、良好な自然環境を背景に質のよい住宅地として首都圏の社会増人口を受け入れてきた。

これに対し、現在起きている第二次集中の特徴は情報価値の重視に伴う東京都心重視の傾向、すなわち東京「都心部」への中枢管理機能及び国際金融機能の一極集中である。国際、金融機能を中心に都心部と周辺部に格差が現れている。都心部と周辺部の質的相違の出現は神奈川にとって第二次集中の新しい問題であり、第一次集中時代と異なった神奈川の新たな役割を探らなくてはならない。

東京の周辺部の地域間においても、産業の頭脳化の進展に伴い新たな多様性がみられ、それぞれの地域が役割を模索している。

都心と周辺における展開の相違

ア 集中の震源地

企業の東京進出が招く集中化現象により、近年の東京都心のオフィス需要気運は否応なく高まり、供給量不足を理由に業務用地が高値で買い漁られるという事態が起こった。同時に、金融機関の超金余りの状況を受けた過剰融資や、投機的な不動産業界の思惑買い、そして企業や個人の財テク・土地テク、これ等が複雑にからみあい、今日の異常なまでの地価高騰現象が起きた。

東京区部の事務所床面積の推移をみると、昭和 35 年から 55 年の 20 年間に 4.5 倍の伸びを示している。特に、50 年から 60 年までの最近の 10 年間においては、若干落ちてはいるが 1.56 倍という伸びを維持し、60 年現在で総面積 3,924ha にのぼっている。

一方、都心三区については 10 年間で、1.44 倍の伸びを示し、60 年現在で総面積 2,324ha となり、23 区に対するシェアで 59%を占めている。このシェア自体は、10 年前の 64%からみても相対的に、僅かであ

るが減少の傾向を見せている。このことは都心三区地域の地価の高値安定により周辺地域（渋谷、新宿等）に再展開していることを意味している。また、三井不動産の将来試算によれば東京 23 区で 1986 年から 2000 年までの 15 年間に、最小限ワンフロア 100 坪で 7 階建程度のビル（床面積で 2000～3000 m^2 以上）に対する需要は、およそ霞ヶ関ビル 80 本程度と予想している。同様に、この種の将来需要予測は不動産・銀行業界を中心に各社から打出されている。

オフィス需要を元凶とする異常なまでの地価の高騰は、高額な固定資産税・都市計画税、不動産業界の底地の買い漁りと連動した地上げ屋の横行、同時に中小零細工場の移転等、既存の住民の生活自体を直接的に圧迫し、ついに東京都心部からの転出者があいつぎ、「人が住めなくなる」都心空洞化・都心過疎を促す結果となった。

イ 周辺部での変化

このような東京都心部の状況に対して、周辺隣接地域ではどうであろうか。

ここ数年における産業の変遷は著しく、「京浜工業地帯」では重厚長大型産業の変様が目立ち、工場が突然なくなり、その跡地にマンションが乱立していく状況が日常となってきている。

一方、「厚木」、「筑波」等では、都心に近いメリットを生かした研究開発型施設の立地が盛んであり、複合型住宅（研究施設と住宅地の一体的整備）等の新しい動きも見られる。

55 年と 60 年国勢調査の総人口を比較すると、千葉（108.7%）、埼玉（108.2%）、神奈川（107.3%）、東京（101.8%）と企業集中によって集められた「人」は、その居住地としては、東京ではなく、地価の比較的安価な東京圏内の三県を選択している。「田園都市線」、「中央線」、「常磐線」、「東西線・京葉線・総武線」等の沿線の、東京

を中心としたいわゆる通勤圏の約 50km 圏域では、都心からの地価高騰の影響を次第に受けながらも東京に集中する企業の就業者や都心からの住み変え者（避難者？）のためのベッドタウン化が、高度成長期の既成住宅地ストックを再編し加速度的に進展している。

ウ 都心と周辺の違い

前述のように、金融・中枢管理・情報の東京一極集中は、「産業」・「人」の面から首都圏、特に東京圏内の各地域に、様々な異なった問題をもたらしている。

その顕著な例として、相反する次のような二つの地域をあげることができる。

異常な地価高騰にみまわれた都心三区の自治体では、「新規の業務ビルの建設に当り一定規模以上の居住スペースを確保すること」を指導し、空洞化による地域のコミュニティの崩壊防止を図ろうと必死である。

ところが、それとは逆に京浜工業地帯の代表ともいえる川崎市では、同市川崎区・幸区の工業系用途地域からの工場の流失を防ぎ、雇用の確保、無秩序な開発防止のため、「工場制限三法の見直し」、「工業系用途地域でのマンション規制」を打出している。

このように、一言で「東京集中」が及ぼす影響といっても、「都心三区」と「周辺隣接地域」では、それぞれの自治体の抱える課題が全く異なり、「産業」と「居住」のバランスの取れた理想的な都市づくりをめざすうえで大きな障害となり、それが問題の解決を一層困難にしているのである。

東京集中と国際化

東京への第二次集中は、国際社会における日本の地位の変化がひきがねとなったといえる。

二度のオイルショックを乗り切った日本経済をバックに、東京はニューヨーク、ロンドンと並ぶ国際金融センターとして、世界の注目を浴びている。

情報を求めて日本へ進出する外資系企業にとっては、「東京」の「都心」にオフィスを構えることが肝要であって、地方へ立地することは情報距離からみれば、日本国外への立地とさして変わらないことであり、外資系企業、とりわけ金融機関は都心に集中することとなる。昭和 60 年現在、我が国の外国企業 118 社のうち首都圏の 1 都 3 県に 87.6%（東京 83.9%）が立地し、所得の 99.0%が 1 都 3 県（東京 97.7%）に集中している。金融機関についてみると、外国銀行の 84.6%、外国証券会社の 96.2%が千代田、港、中央の 3 区に集まっている。本格的なインテリジェントビルとして話題を集めたアークヒルズの入居状況をみると、テナント 30 社のうち 17 社が外資系で、うち 11 社が金融機関である。また、外国大使館も全て 23 区に設けられており、国際情報に関しては、東京独占といった様相を呈している。

一方、国内の産業は、情報化・サービス化・国際化といった時代の要請に対応を迫られており、特に円高・貿易摩擦に直面している企業にとって、生残りのために国際情報は不可欠となっている。こうして、国内的にも国際情報を求めて、情報収集・分析・判断といった中枢管理機能が東京に集中することとなり、これが第二次東京集中をもたらしたのであり、この国際情報の重要性が、第二次集中の大きな特徴といえる。

しかし、ここでいう「国際化」がビジネスベースの国際化であることに注意すべきであろう。国際社会において日本がその役割と責任を果していくうえでは、文化をはじめ、多様な国際化が図らなければならない。

また、第三世界やアジアを向いた国際化も重要なポイントになる。留学生をはじめとするこうした国々からの訪日者は、居住の負担にあえいでいる現実がある。

「東京集中」は、ビジネス中心の国際化が、その要因のひとつとなっているが、一方で、

健全な国際化の進展が「東京集中」によって
阻害されている面を忘れてはならないだろう。

2 東京集中下の首都圏

(1) 首都圏の産業 - 「頭脳」で価値を造り出す時代 -

首都圏企業の新展開

ア 頭脳による付加価値の創造

今、産業は頭脳による付加価値の時代をむかえている。製造企業は従来の大量生産による利益の追求から、多品種多様な製品にいかにも多くの新しい付加価値を付け得るかに企業の命運を賭けている。首都圏は膨大な市場情報と国際情報に常に接する場として、新しい価値ある情報を求める企業にとってその重要性をますます高めている。この東京の“場”としての情報価値の上昇が企業の業務管理機能の東京移転、研究所の東京近郊への集中立地、外資系企業の支店・事務所の東京設置などの動きとなっている。

イ 首都圏企業の機能展開

大企業は首都圏の限りある高コストの土地を有効に活用するために、都心部の本社機能はできる限り純化する傾向にある。国土庁が行った本社機能の集中と分散に係る調査によると、本社の東京への立地メリットとして「他社や業界の情報収集に便利」「国など行政機関との接触に便利」「仕入・販売などの取引が有利」といった点が上げられている。この本社機能純化の傾向の中で、首都圏の企業は管理部門、情報交換・収集部門等業務管理機能は東京都心に、計算機センター、研究開発部門等は東京都心から機能を分化し東京周辺部へと展開を図っている。(表 - 4)

ウ 東京周辺部での頭脳化の展開

この結果、神奈川をはじめ周辺部は研究開発機能への比重を高めている、いわば研究開発によって製造業の実質価値を造り出す機能を担っているといえよう。

そして、周辺部どうしても、それぞれの

地域の産業特性に関連し「頭脳化」の展開の現れかたに特徴が見られる。首都圏の新たな頭脳産業ゾーンとなっている川崎～京浜工業地帯、筑波研究学園都市周辺、神奈川県県央～湘南地域の三者を比較してみると首都圏の製造業において進行している頭脳化の三様の展開が観察される。

大田区から川崎市および多摩川沿いから京浜工業地帯にかけて起きているのは、生産工場の研究センター化である。この地域は従来、重化学工業系の量産工場が主力で素材、機械系の大規模事業所の比率が高かった地域である。しかし、素材産業の落込みに伴い、首都圏消費市場の中にあり情報、人材を得やすいという地域のメリットをより活かす形で、量産機能を地方に移転し、工場は研究開発センターとして利用するといった動きが顕著である。川崎市で近年移転した工場の跡地利用状況を調べると、「かながわサイエンスパーク」の建設が進んでいる池貝鉄工（茨城県に移転）跡地、「かわさきテクノピア」として整備が進んでいる明治製糖（千葉県に移転）跡地など研究開発機能への転換が目につく。表 - 5 は横浜市臨海部に最近建設された研究所である。

神奈川県大都市産業問題研究協議会の行った調査によると、京浜工業地帯に立地する企業は「受注先や外注先など関連企業が多い」「首都圏消費市場のなかにある」「東京都心機能に近い」「情報が得やすい」といった地域のメリットを積極的に意識しており、特に製品開発に有利なこれらのメリットを利用した研究開発機能への移行、物の製造から付加価値の創造への移行が進みそうである。

筑波研究学園都市周辺で進んでいるのは、国立研究所との交流をねらった新規研究所の立地である。現在筑波大学と 46 の国立研究機関が立地しており、国立研究機関の研究員の 45%が集中している。特にバイオテ



● かながわサイエンスパーク (KSP)
～川崎市高津区～



● 工場からインテリジェントビルへ
～川崎駅東口～

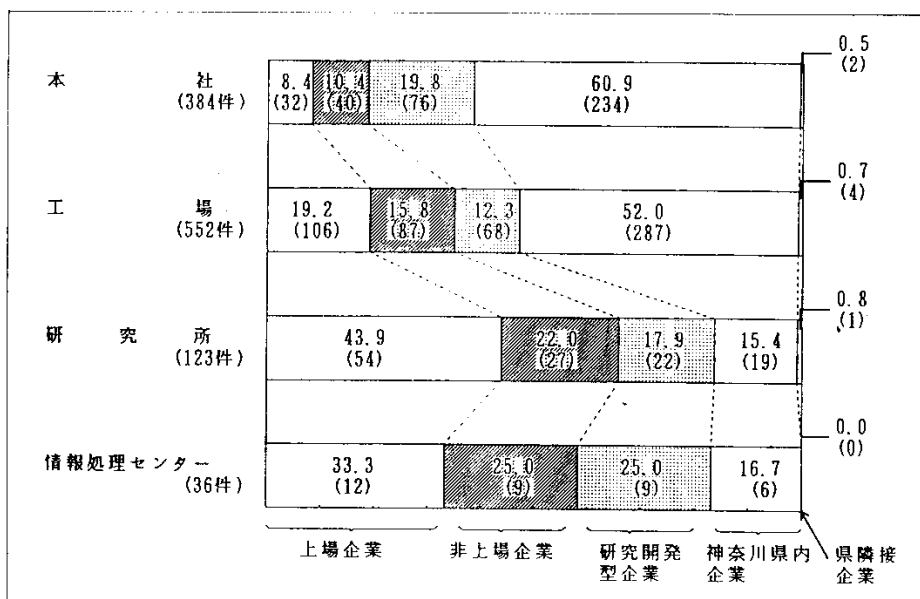
● 筑波研究学園都市



● 筑波研究学園都市・周辺開発図



(表 - 4) 神奈川県内事業所の企業区分別立地状況



「工場・研究所等立地に関する調査報告書」(神奈川県商工部)

(表 - 5) 京浜工業地帯の研究所立地企業

【鶴見区】
 東亜建設工業
 エクソン化学
 エッソ石油
 東京芝罘電
 鶴見重工業
 シアの石油
 ア味の港製糖
 塩水リンビール
 キニチアス
 日東化学工業
 保土谷化学工業
 【神奈川区】
 千代田化工建設
 太陽油脂
 マツダ
 昭和電工
 日本カーボン
 日本大洋海底電線
 日清製油

神奈川新聞 62.8.2

(表 - 6) 首都圏における研究者・技術者の推移(実数) 上段 左肩に構成比% 下段 ()内に増減率%

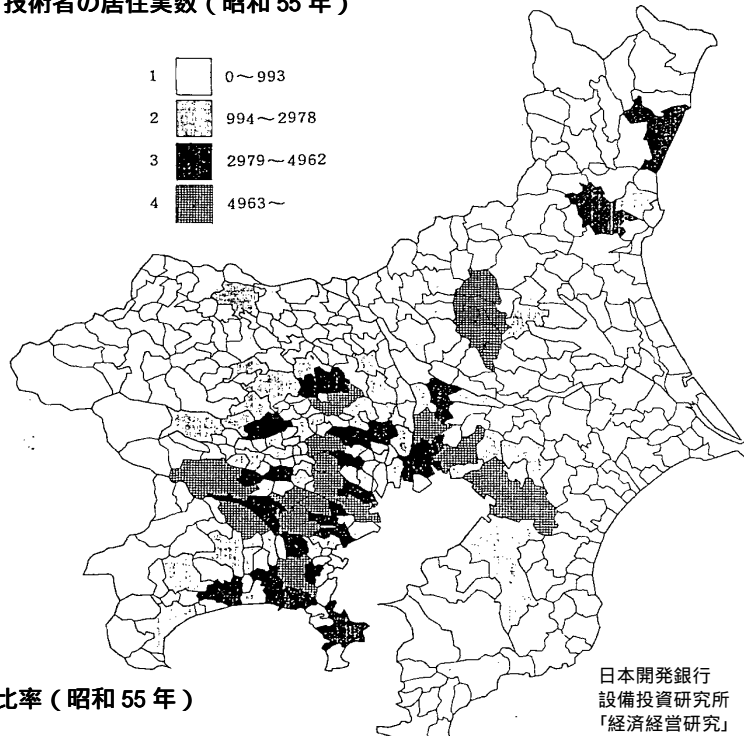
	全 国	東 京 都	神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	茨 城 県	1 都 4 県
(常住地ベース)							
昭和40年	100	17.2	8.6	3.1	2.8	2.1	33.7
45年	463,575	79,550	39,870	14,330	12,905	9,635	156,290
50年	100	18.1	12.1	4.5	4.0	1.8	40.4
55年	800,290	144,480	96,930	35,740	32,050	14,470	323,670
(増 減)							
40~45年	100	14.1	10.9	5.0	4.5	1.9	36.4
45~50年	821,310	116,200	89,420	41,180	36,950	15,410	299,160
50~55年	100	14.0	11.3	5.5	5.1	2.7	38.6
	940,297	131,938	106,162	51,830	48,196	25,046	363,172
40~45年	336,715	64,930	57,060	21,410	19,145	4,835	167,380
45~50年	(72.6)	(81.6)	(143.1)	(149.4)	(148.4)	(50.2)	(107.1)
50~55年	21,020	28,280	7,510	5,440	4,900	940	24,510
	(2.6)	(19.6)	(7.7)	(15.2)	(15.3)	(6.5)	(7.6)
50~55年	118,987	15,738	16,742	10,650	11,246	9,636	64,012
	(14.5)	(13.5)	(18.7)	(25.9)	(30.4)	(62.5)	(21.4)

資料：国勢調査報告 第4巻その2
 注：常住地ベース

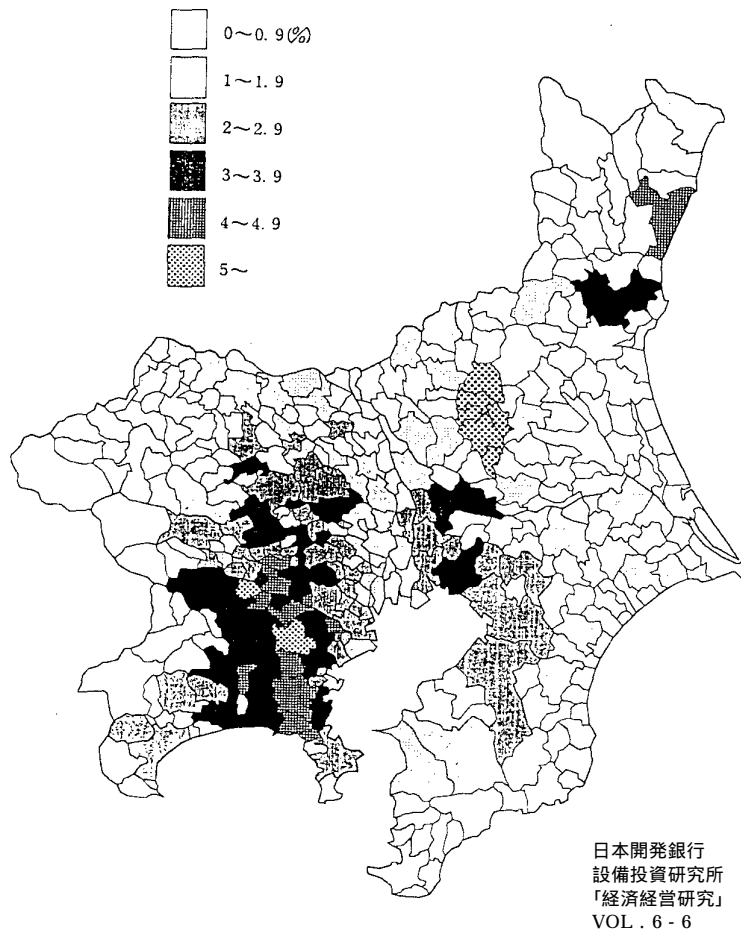
日本開発銀行 設備投資研究所
 「経済経営研究」VOL6-6 61.3より

(図-1)

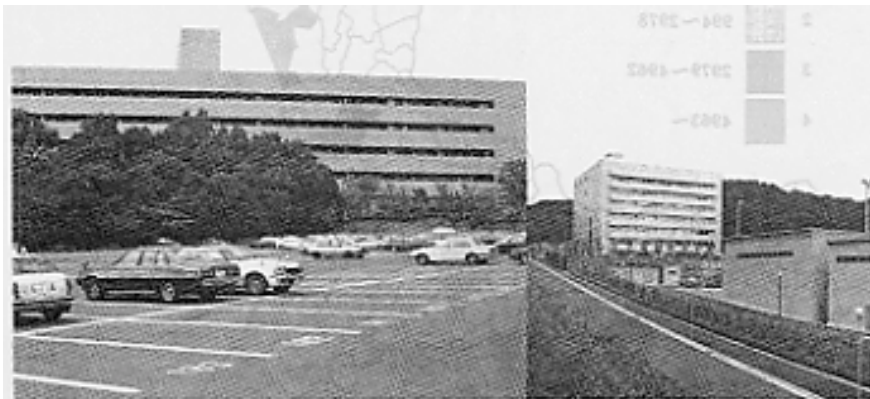
研究者・技術者の居住実数 (昭和55年)



研究者・技術者の居住比率 (昭和55年)



厚木・ニューシティ森の里

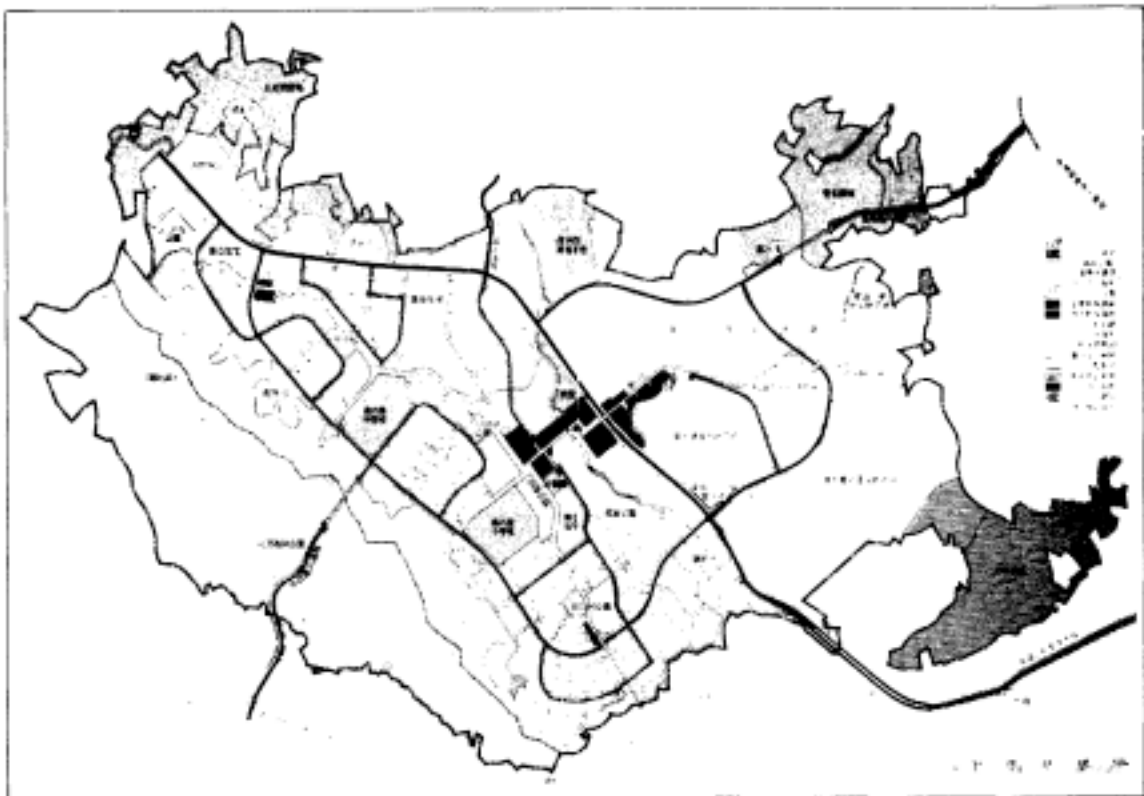


先端企業の研究所



研究所・大学と住宅の複合

全体図



テクノロジー関係の研究所の集積は著しい、これらの研究所との交流を目的に周辺工業団地地区には、山之内製薬やエーザイなど基礎研究に重点をおく製薬会社が多く立地している。参考資料P 1は筑波の工業団地に立地している企業リストであるが、もともと国立研究所は受託研究など民間大手研究所に比べると企業との交流が容易なこと、多額の費用を要し企業にとっては不得意な基礎研究の分野をカバーすることなど、企業にとって交流の利点大きい、加えて「筑波コンソーシアム」など積極的に国立研究所の人材民間活用をねらった組織もできている。坪あたり10万～12万円と神奈川県に比べ工業用地も割安であり、今後筑波との研究開発機能の役割分担が神奈川にとっても重要な課題である。

これに対し、神奈川県は県央から湘南にかけて進んでいるのは民間大手研究所の立地である。この地域は、自動車など輸送機と電機関係の工場を中心に工業集積が進んでいた地域であり、現在集積してきている研究所もこの方面の研究所が中心である。この地域のもうひとつの特徴は、研究者・技術者が数多く居住していることである。表-6、図-1は首都圏の研究者・技術者の居住実数及び居住比率であるが、筑波を除けば東京多摩地区から横浜・川崎西部、県央、湘南地域に圧倒的な集積が見られる。県央地域に新たに立地している研究所が、立地理由として「研究者の住居が近い」「人材を得やすい」ことを上げている点から見ても、研究者・技術者が多く居住している環境はこの地域の大きな強みであり財産である。「厚木森の里」は富士通、キャノンなど民間大手研究所、大学、住宅が一体として整備され地域のイメージリーダー的役割を果たしていると言えよう。

このように、この3つの地域を比較してみると、首都圏産業の頭脳化もその地域の

特性に応じて、市場情報に隣接し製品開発研究の京浜、国立研究所を中心に基礎研究の筑波、民間研究所中心に開発研究の神奈川県県央・湘南とおおまかな役割が観察できる。

サービス産業が首都圏経済をささえる時代 ア 首都圏産業のサービス化

現在、表-7で見ると、全国の就業者のうち約56.9%が第三次産業に従事している。経済企画庁の予測によると、この比率は西暦2000年には63.6%にまで上がるとされている。

東京圏においては、現在(1985年)全就業者に占める第三次産業従事者の比率は64.0%であり、すでに未来型のサービス産業主体の就業構造となっている。特に金融・保険・通信などのネットワーク部門とよばれる産業部門の東京集積が著しい。

表-8、表-9は東京都、横浜市昭和41年からの就業構造の変化である。製造業就業人口は減少傾向にあるが、第三次産業の就業人口は増加傾向がつついており、その結果総就業人口は増加している。就業構造の面からみてもサービス産業が首都圏経済をささえているといえよう。

イ 都心部と周辺部のサービス産業

東京への業務管理機能の集中に伴い、対事業所サービスも東京に集中する傾向にある。さらに、東京の国際金融センターとしての役割の増大に伴い、金融・通信などネットワーク部門のサービス業は東京へと集中し、東京は世界の情報が「流通」する都市としての性格を強めている。(図-2・3)

先にみた東京、横浜のサービス産業就業人口の増加は、東京では、産業関連サービスの増加が原因であり、横浜では生活関連サービスの増加が原因であるといわれる。

今後、周辺部において期待されるのは、産業の付加価値を高めるためのサービス業である。これは、今後、産業のソフトイン

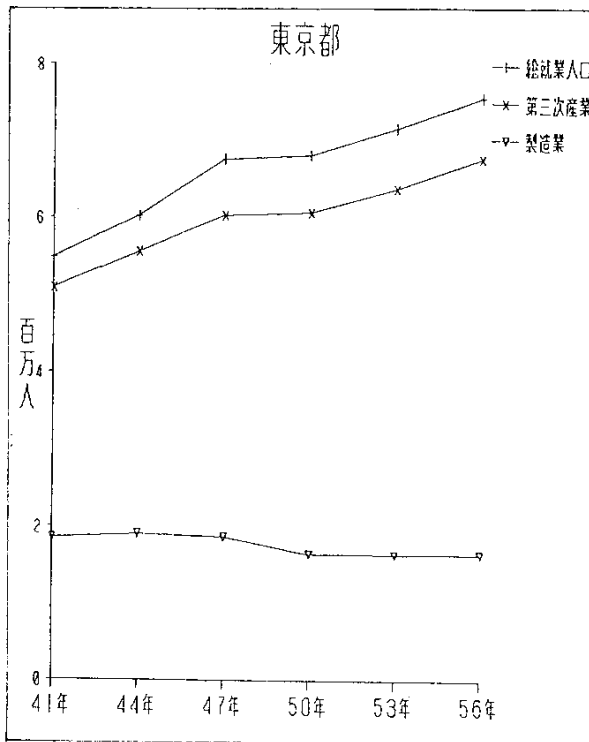
(表-7) 産業別就業構造の展望

(単位:万人,%)

	実 数					構 成 比				
	1970	1980	1985	1993	2000	1970	1980	1985	1993	2000
第 1 次 産 業	886	577	509	439	345	17.4	10.4	8.8	7.2	5.5
第 2 次 産 業	1,791	1,925	1,992	1,970	1,954	35.1	34.8	34.3	32.1	30.9
鉱 工 業	1,397	1,377	1,462	1,400	1,340	27.4	24.9	25.2	22.8	21.2
化 学 等	190	175	171	165	135	3.7	3.2	2.9	2.7	2.1
1 次 金 属	82	67	62	46	31	1.6	1.2	1.1	0.8	0.5
機 械	523	538	619	611	647	10.3	9.7	10.7	10.0	10.3
そ の 他	602	597	610	578	527	11.8	10.8	10.5	9.4	8.4
建 設	394	548	530	570	614	7.7	9.9	9.1	9.3	9.7
第 3 次 産 業	2,417	3,034	3,306	3,725	4,012	47.5	54.8	56.9	60.7	63.6
電 気 ・ ガ ス ・ 水 道	29	30	33	35	34	0.6	0.5	0.6	0.6	0.5
金 融 ・ 保 険 ・ 不 動 産	132	191	217	226	260	2.6	3.5	3.7	3.7	4.1
運 輸 ・ 通 信	324	350	343	354	329	6.4	6.3	5.9	5.8	5.2
商 業	853	1,026	1,078	1,041	1,079	16.7	18.5	18.6	17.0	17.1
サ - ビ ス	1,079	1,437	1,635	2,069	2,310	21.2	26.0	28.1	33.7	36.6
合 計	5,094	5,536	5,807	6,134	6,311	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

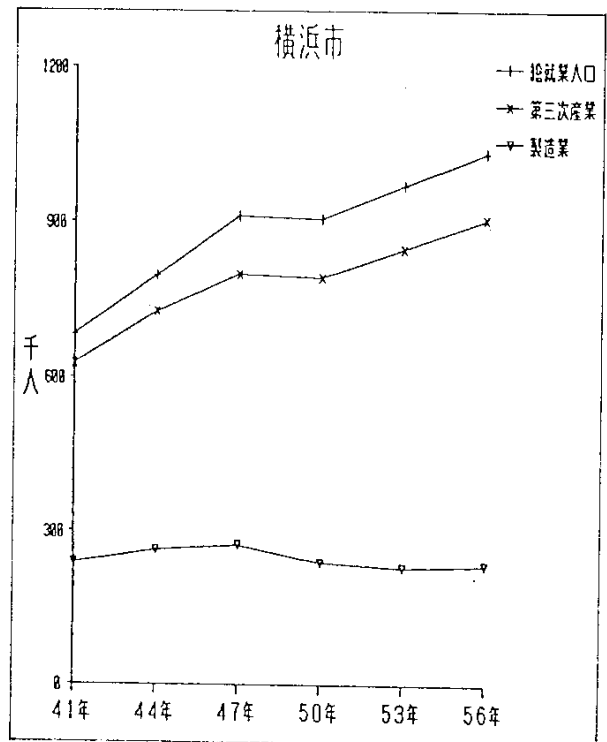
「21世紀への基本戦略」東洋経済新報社

(表-8) 東京都の就業構成変化



(資料)「事業所統計調査」各年

(表-9) 横浜市・川崎市の就業構成変化

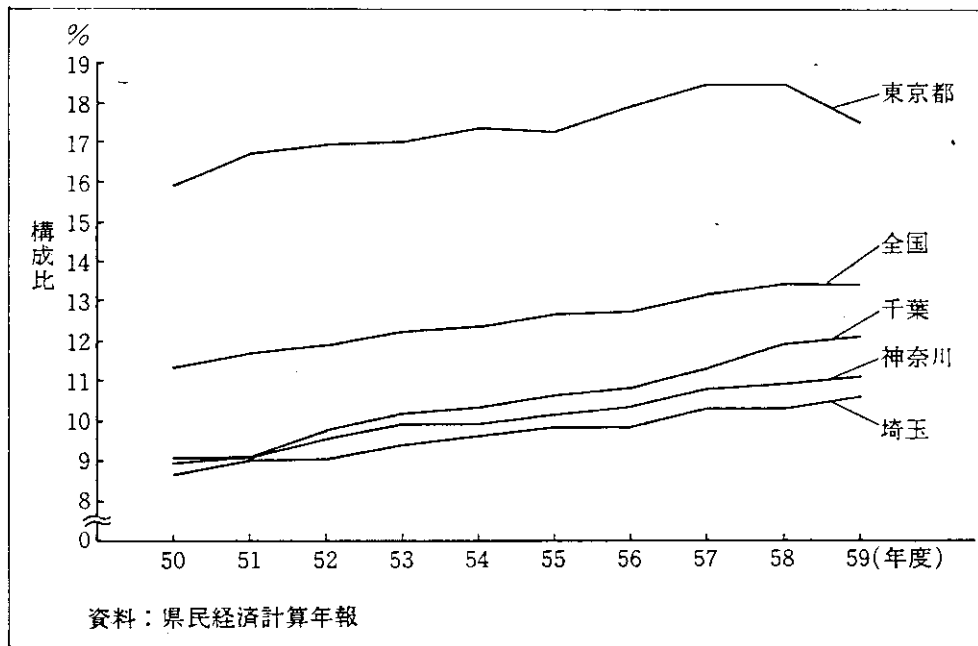


「工業制限諸制度の改善に関する報告」62.3月
 神奈川県大都市産業問題研究協議会

フラとして、周辺部で業務管理機能を育て、
 いわば情報を「創造」するまちを育てるた
 めにも重要となる。第2章で述べるように、

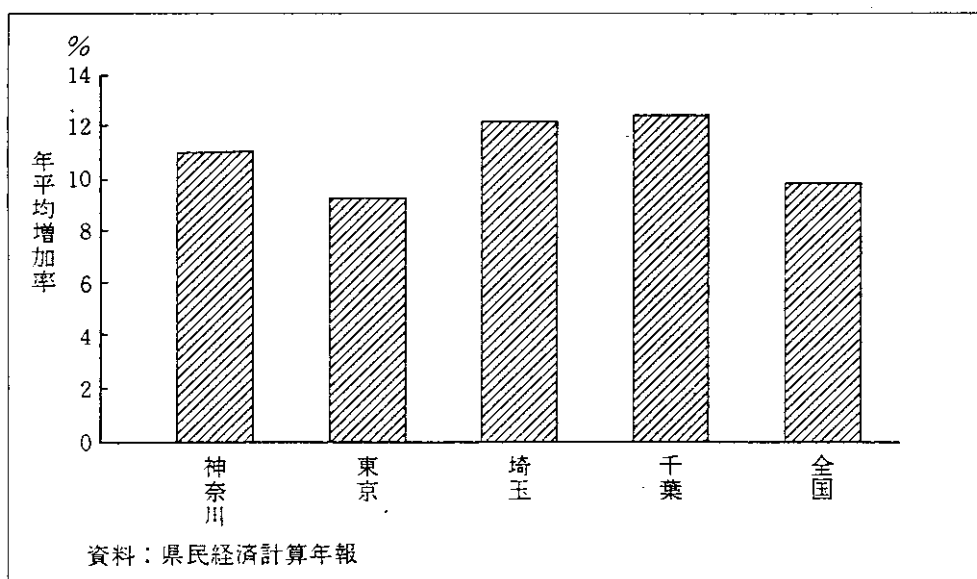
情報関連サービスなど対事業所サービスの
 過度の東京集中は、周辺部の産業構成を考
 えるうえで大きな課題である。

(図-2) 県内総生産に占めるサービス業の割合



「県下中小企業実態分析報告書」(財)神奈川経済研究所

(図-3) サービス業総生産の年平均増加率(50~59年度)



出典・同上

(2) 首都圏の暮らし

首都圏に住む人々の暮らしは、さまざまな形で東京集中の影響を受けている。居住負担の増大、通勤の苦痛、地価の高騰……。一時は、歯止めがかかったかに見えた人口流入も再び増加傾向を示し、人々は東京をめざして流入しつづけている。

一方では、第一次集中期に流入した人々は、定住化し、定年退職の時期を目前にし、いま、高齢化社会を迎えようとしている。

こうした、暮らしをめぐる2つの流れが、後に見るように、大きなひずみを生み出している。

ここでは、そのひずみを生む背景を各種のデータから読み取ってみたい。

首都圏にくらすメリット、デメリット

首都圏に住んでいる魅力とはなんだろうか。首都圏にくらすメリットは何だろうか。ここに、東京に住む団塊の世代を対象に行った意識調査がある。それによれば、

- ア チャンスに恵まれている
- イ 自由である
- ウ 便利である の以上三点があげられている。

この調査は首都圏に住む人全体の意識と考えて差支えないであろう。(出典、東京都生活文化局「ニューサーティの意識と行動」、昭和60年)

依然として続く首都圏への集中

ア 首都圏と神奈川の人口増加率

(表 - 10) は、首都圏(東京圏 東京・神奈川・千葉・埼玉)、中京圏(愛知・三重)、大阪圏(大阪・京都・兵庫)における昭和62年3月31日現在の対前年人口増加数及び増加率である。

首都圏は342,079人、1.14%の増加で他の二大都市圏を大幅に上回り、依然として人口増は続いている。

また、神奈川についてみると、昭和62年3月31日現在の対前年人口増加率は122,821人で全国一位、増加率でも1.65%

で全国二位である。

イ 都心からの距離別の人口増加率

(表 - 11) は、東京都庁中心50km圏の最近5年間(56~60年)の対前年人口増加率を10km刻みで表わしたものであるが、都心から30kmを境にその外側と内側とでは増加傾向が異なっている。

すなわち、30~40km圏と40~50km圏では、この5年間に増加率が徐々に減少しているのに対し、20~30km圏では増加率が殆ど変わらず、10~20km圏では上向き傾向にある。また、そのほぼ全域が東京23区内に収まる0~10km圏では、減少傾向が続いている。

ウ 東京都心部の人口減少傾向

(表 - 12) は、昭和60年国勢調査における東京23区各区の人口と55~60年の5年間の人口増加率である。千代田区の7.9%減をはじめ、中央・港・台東・新宿など都心部での過疎化に歯止めがかかっていない。

首都圏の住宅事情

首都圏の住宅事情を明らかにするために、東京70km圏と名古屋50km圏を比較しながら、「持ち家の割合」(表 - 13)、「住宅の規模」(表 - 14)「敷地面積」(表 - 15)の状況を見てみる。

この結果、東京・名古屋いずれも都心に近づくほど借家の割合が増えているが、名古屋では10~20km圏で持ち家割合が借家を上回るのに対し、東京では20~30km圏でようやく上回る。しかも名古屋における10km圏以遠の持ち家率は高く、東京でその率に達するのは40km圏を越えてからである。

次に一住宅あたりの延べ面積を比較すると、都心である0~10km圏では、名古屋は74.03 m^2 (約22坪)と東京のほぼ1.3倍である。東京では0~20km圏ではおおむね55~58 m^2 (17坪前後)と狭く、30~40km圏において名古屋の0~10km圏のレベルにようやく達する。

また一住宅あたりの敷地面積を比較すると、

(表 - 10) 首都圏、中京圏、大阪圏の対前年人口増加数と増加率
(昭和 62 年 3 月 31 日現在)

		住民基本台帳 に基づく人口	過去 1 年間の 人口増加数	人口増 加率(%)
首都圏	東京	11,691,971	43,168	0.37
	神奈川	7,557,205	122,821	1.65
	千葉	5,235,663	74,457	1.44
	埼玉	5,957,864	101,633	1.74
	計	30,442,703	342,079	1.14
名古屋圏	愛知	6,453,765	52,279	0.82
	三重	1,763,953	10,576	0.60
	計	8,217,718	62,855	0.77
大阪圏	大阪	8,536,403	42,655	0.50
	京都	2,581,512	7,935	0.31
	兵庫	5,276,957	20,060	0.38
	計	16,394,872	70,650	0.43

(自治省行政局、住民基本台帳に基づく
全国人口・世帯数表、人口動態表
昭和 62 年 3 月 31 日限在)

(表 - 11) 東京都庁中心 50km 圏の対前年人口増加率(昭和 56 ~ 60 年)

区 分	対 前 年 比 (%)					
	昭和 56年	昭和 57年	昭和 58年	昭和 59年	昭和 60年	
東京 50キロ圏	0 ~ 10km	0.6	0.4	0.1	0.2	0.1
	10 ~ 20	0.4	0.5	0.7	0.8	0.8
	20 ~ 30	1.5	1.7	1.7	1.6	1.6
	30 ~ 40	1.8	1.7	1.7	1.7	1.4
	40 ~ 50	2.8	2.4	2.0	1.6	1.5
	計	1.1	1.1	1.2	1.1	1.1

(全国人口・世帯数表、人口動態表
昭和 60 年 3 月 31 日限在)

(表 - 12) 東京 23 区各区の人口と昭和 55 ~ 60 年の
5 年間の人口増加率(昭和 60 年)

東京都

地 域	昭和60年 人 口	昭和55年 人 口	昭和 55 年 ~ 60 年 の 人 口 増 減 (は減少)	
			実 数	率 (%)
東京都	11,828,262	11,618,287	209,975	1.8
市 部	11,670,571	11,471,898	198,673	1.7
郡 部	157,691	146,389	11,302	7.7
特別区部	8,353,674	8,351,893	1,781	0.0
千代田区	50,493	54,801	4,308	7.9
中央区	79,955	82,700	2,745	3.3
港区	194,579	201,290	6,711	3.3
新宿区	332,700	343,928	11,228	3.3
文京区	195,814	202,351	6,537	3.2
台東区	176,739	186,048	9,309	5.0
墨田区	229,978	232,796	2,818	1.2
江東区	388,899	362,274	26,625	7.3
品川区	357,682	346,247	11,435	3.3
目黒区	269,140	273,791	4,651	1.7
大田区	662,779	661,147	1,632	0.2
世田谷区	811,294	797,292	14,002	1.8
渋谷区	242,418	247,035	4,617	1.9
中野区	335,931	345,733	9,802	2.8
杉並区	539,829	542,449	2,620	0.5
豊島区	278,455	288,626	10,171	3.5
北区	367,506	387,458	19,952	5.1
荒川区	190,057	198,126	8,069	4.1
板橋区	505,455	498,266	7,189	1.4
練馬区	587,879	564,156	23,723	4.2
足立区	622,592	619,961	2,631	0.4
葛飾区	419,006	420,187	1,181	0.3
江戸川区	514,494	495,231	19,263	3.9

(昭和 60 年国勢調査
全国都道府県市町村別人口)

(表 - 13) 東京 70km 圏、名古屋 50km 圏における
持ち家及び借家の割合

大都市圏、キロ圏	総 数	持 ち 家	借 家
全 国	100.0	62.4	37.3
東 京 7 0 キ 口 圏	100.0	54.2	45.4
0 ~ 10km	100.0	41.4	57.7
10 ~ 20	100.0	45.1	54.1
20 ~ 30	100.0	55.7	43.9
30 ~ 40	100.0	59.5	40.2
40 ~ 50	100.0	67.3	32.6
50 ~ 60	100.0	71.3	28.6
60 ~ 70	100.0	76.3	23.7
名 古 屋 5 0 キ 口 圏	100.0	63.4	36.3
0 ~ 10km	100.0	45.5	54.0
10 ~ 20	100.0	67.3	32.6
20 ~ 30	100.0	71.7	28.1
30 ~ 40	100.0	71.7	28.0
40 ~ 50	100.0	82.1	17.8

(昭和 58 年、住宅統計調査)

(表 - 14) 東京 70km 圏、名古屋 50km 圏における
住宅あたりの規模

距 離 帯	1住宅当たり 居室数(室)		1住宅当たり 畳 数 (畳)		1住宅当たり 延べ面積(m^2)	
	東 京	名 古 屋	東 京	名 古 屋	東 京	名 古 屋
距 離 帯 計	3.93	5.22	23.46	32.17	67.50	92.51
0 ~ 10 km	3.20	4.31	18.83	25.44	55.27	74.03
10 ~ 20	3.51	5.30	20.45	32.93	58.33	92.45
20 ~ 30	4.00	5.63	23.88	35.32	67.15	100.86
30 ~ 40	4.20	5.71	25.26	35.65	71.69	103.43
40 ~ 50	4.55	6.38	27.87	39.87	80.66	116.77
50 ~ 60	4.81	-	29.71	-	89.07	-
60 ~ 70	5.11	-	31.71	-	96.78	-

(昭和 58 年住宅統計調査)

(表 - 15) 東京 70km 圏、名古屋 50km 圏の 1 住宅
当たり敷地面積一キロ圏 (昭和 58 年)

(m^2)

距 離 帯	東 京 70キロ圏	名 古 屋 50キロ圏
距 離 帯 計	219	257
0 ~ 10 km	114	174
10 ~ 20	149	263
20 ~ 30	183	291
30 ~ 40	214	272
40 ~ 50	280	331
50 ~ 60	374	-
60 ~ 70	408	-

(昭和 58 年住宅統計調査)

0～30km圏では名古屋は東京より50%以上広がっている。宅地の平均的な面積を165m²(50坪)とすると、名古屋では0～10km圏においてもそのレベルに達しているが、東京では20～30km圏でようやく達する。

家計に占める住宅費用

ア 借家の一か月当りの平均家賃

借家の一か月当りの平均家賃を東京23区、首都圏の主な市及び大阪市、神戸市について比較したものが(表-16)である。

東京区部は大阪市と比較して約50%高い。東京23区内では港区が群を抜いている。

(表-16) 借家の1ヶ月あたりの家賃の平均

(単位 円)

(東京都)		(神奈川県)	
区部平均	39,345	横浜市	31,208
千代田区	54,143	川崎市	32,867
中央区	42,263	藤沢市	30,784
港区	79,473	相模原市	30,229
新宿区	45,088	厚木市	30,568
文京区	44,192		
台東区	45,513	(埼玉県)	
墨田区	35,817	川口市	33,209
江東区	33,523	浦和市	32,998
品川区	37,452	大宮市	28,419
目黒区	46,451	所沢市	33,858
大田区	38,560	越谷市	34,449
世田谷区	42,505		
渋谷区	56,222	(千葉県)	
中野区	39,096	千葉市	25,508
杉並区	39,834	市川市	35,149
豊島区	38,441	船橋市	28,707
北区	31,078	柏市	27,465
荒川区	33,266	浦安市	44,357
板橋区	34,929		
練馬区	36,631	(関西)	
足立区	28,537	大阪市	26,540
葛飾区	33,005	神戸市	27,806
江戸川区	34,577		
八王子市	32,057		
武蔵野市	36,199		
町田市	31,987		

(日本アルマナック、61年版より)

(表-17) サラリーマン世帯の一世帯あたりの住宅、土地のための負債額・負債率

	年間収入(千円)	負債額(千円)	負債率(%)
全国平均	5,544	2,563	41.1
東京	6,153	3,031	35.2
神奈川	6,153	3,547	44.9
千葉	6,008	3,830	48.3
埼玉	5,694	3,688	49.8
大阪	5,342	2,427	32.5

(日本アルマナック、61年版より)

イ 家計に占める住宅ローンの比率

サラリーマン世帯の一世帯当りの、住宅・土地の負債額及び負債率を東京・神奈川・千葉・埼玉および大阪で比較したものが(表-17)である。

首都圏における負債額は全国平均を約40%上回っているが、負債率は若干上回っているに過ぎない。

首都圏の通勤事情

ア 通勤時間の平均は一時間以上

運輸省が昭和60年10～11月に行なった「大都市交通センサス」によれば、首都圏の通勤時間の平均は64分で、都心3区への通勤者についてみれば67分である。三大都市圏の平均通勤時間は(表-18)の通りである。5年前、10年前と比較して徐々に延びている。

イ 通勤電車の混雑度

(参考資料P9)は、首都圏の通勤電車の最混雑一時間当りの混雑度(乗車効率)を国鉄線(現JR線)・民鉄線ごとに調べたもので、比較のため50年と59年について掲載した。

(表-18) 三大都市圏の通勤所要時間

	50年	55年	60年
首都圏	61分	63分	64分
近畿圏	57分	58分	60分
中京圏	60分	62分	63分

(大都市交通センサス、昭和60年10～11月実施)

全般的にみて、民鉄の混雑度は 50 年と比較して下がっており、車両の増結などが積極的に行なわれていることがわかる。

一方、国鉄（現 JR）であるが 50 年と比較して 59 年の混雑度が上昇している線区が多い。特に常盤線・総武線は快速・各停ともに混雑度はひどく、常盤線快速は混雑度 284%（立ったままでは新聞等を読むことができない、ぎっしりと詰まった状態）で最高である。これは沿線の宅地化が急速に進んでいること、東京南部・西部のように平行する民鉄が無いことによる。

ウ 東京特別区への区外からの通勤学者は 300 万人

東京特別区での就業・通学者は 773 万人であるが、そのうち特別区外からの流入は 300 万人である。（図 - 4）は、これについて昭和 55 年と 60 年を比較したものである。

特別区への流入人口のうち埼玉（80 万人）が最も多く、次いで神奈川（79 万人）となっている。

また、55 年と比較した増加率でも、神奈川・千葉・埼玉及び都下でいずれも 10% をを越える増加率である。

エ 昼夜間人口比も拡大傾向に

（表 - 19）は、東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県及び東京特別区部・横浜市・川崎市の昭和 55 年及び 60 年の昼夜間人口比である。

神奈川・千葉・埼玉では昼間人口が夜間人口を大幅に下回り、その差も拡大傾向にある。

オ 都心と郊外での通勤形態の違い

都心部（港区）と郊外の住宅地区（多摩市、横浜市緑区）を例にとり、そこに居住する 15 才以上の就業者のうち、自市区内で就業する人の割合、自市区外で就業する人の割合、さらに東京 23 区内で就業する人の割合を算出したものが（表 - 20）である。

これからわかることは、

- i 港区においては自区内の就業者が全体の 60% を占めており、そのなかでも自宅での就業者（自営業者など）の比率が高い。
- ii 多摩市、横浜市緑区においては、いずれも市外・区外への就業者（通勤者）が多い。そのうち半数以上は東京 23 区への通勤者で、ベッドタウンの性格がよくあらわれている。

地価の西高東低現象

ア 同じ距離でも西は東の 2 ~ 3 倍

東急不動産が昭和 62 年 1 月に発表した首都圏地価分布図は（口絵 1.2）の通りである。地価の西高東低は一目瞭然である。1 m^2 100 万円以上の地域は吉祥寺付近まで広がり南も多摩川まで達しているが、東はせいぜい隅田川止まりで北は荒川に達していない。

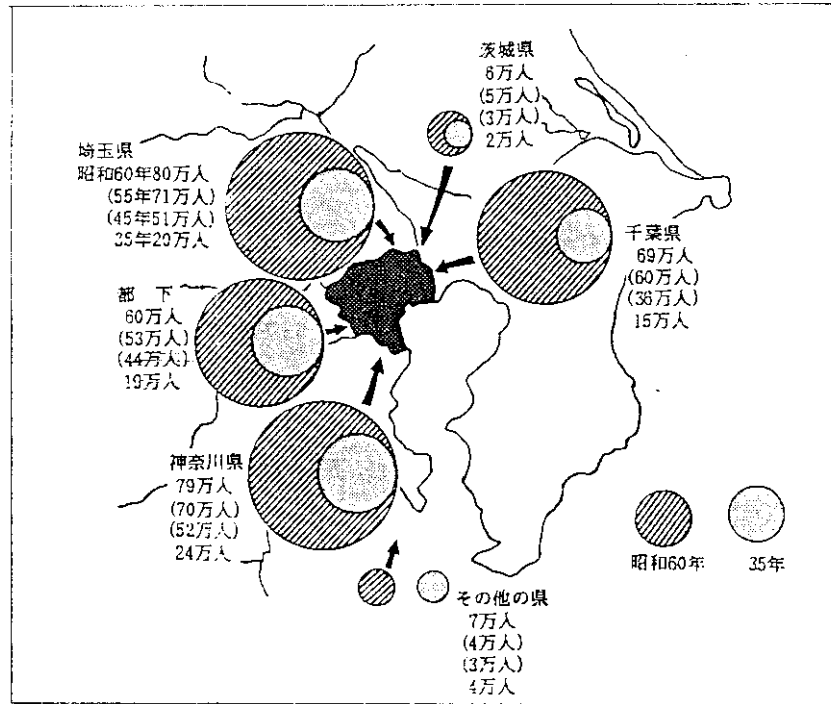
昭和 62 年 4 月国土庁発表の東京圏住宅地の沿線別・距離圏別平均公示価格分布は（参考資料 P 13）の通りである。

都心への 1 時間通勤圏である 25 ~ 30 km の地帯についてみると、西の中央・青梅線沿線は東の常盤線沿線のおよそ 3 倍、また南の横須賀線・京浜急行線沿線は北の東北・高崎線沿線のおおよそ 1.7 倍となっている。

イ なぜ東京西部・南部は高いのか

- i 10 ~ 20 km 圏においては東京の西南区部（世田谷・杉並など）は全般的に生活の利便性が高い。鉄道網の目が細かく駅から歩ける範囲が広い。だから同じ距離でも都心への時間が短い。
- ii 20 ~ 30 km ・30 ~ 40 km 圏においても東京多摩地区や神奈川は交通網の整備が進み都心への時間が短い。また地域のイメージもよく（大学の立地など）、所得も比較的高い。
- iii 都庁の新宿移転など、東京の中心は西に動いている。
- iv 都市は西に展開する傾向が強く、これは

(図 - 4) 東京都特別区部への常住地別流入者数の推移 (昭和 35 年 ~ 60 年)



昭和 60 年 国勢調査、従業地、通学地集計結果

(表 - 19) 東京、神奈川、千葉、埼玉、東京特別区部、横浜市、川崎市の昼夜間人口比 (昭和 55 年と 60 年)

	昭和 5 5 年			昭和 6 0 年		
	昼間人口 (1,000人)	常住人口 (1,000人)	昼 夜 間 人口比 (%)	昼間人口 (1,000人)	常住人口 (1,000人)	昼 夜 間 人口比 (%)
東 京 都	13,494	11,597	116.4	13,998	11,819	118.4
神奈川県	6,326	6,919	91.4	6,761	7,429	91.0
千葉県	4,191	4,731	88.6	4,509	5,146	87.6
埼玉県	4,750	5,417	87.7	5,110	5,861	87.2
東京特別区部	10,613	8,337	127.3	10,958	8,346	131.3
横浜市	2,511	2,772	90.6	2,680	2,991	89.6
川崎市	979	1,040	94.1	1,011	1,088	92.6

(国勢調査、昭和 55 年、60 年より)

(表 - 20) 東京都港区、東京都多摩市、横浜市緑区における、都心への通勤者等の割合

	東京都港区		東京都多摩市		横浜市緑区	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
区内、市内に常住する15歳以上の就業者	107,810	100.0	37,187	100.0	126,931	100.0
以上のうち、区内内・自市内で従業	65,250	60.5	10,078	27.1	45,340	35.7
自 宅	25,820	23.9	3,144	8.5	14,666	11.6
自 宅 外	39,430	36.6	6,934	18.6	30,674	24.1
以上のうち、自区外・自市外で従業	42,560	39.4	27,109	72.9	81,591	64.3
東京 23 区内	38,292	35.5	15,238	41.0	43,775	34.5

(昭和 60 年国勢調査、従業地・通学地集計結果)

世界各国共通であるといわれている。

なお、首都圏の地価高騰の問題については第2章で詳述する。

成熟化の進行

ア 65才以上の高齢者の比率

成熟化の指標の一つとして65才以上の高齢者の比率があげられる。

(表-21)は人口に占める65才以上の高齢者の比率を、東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県及び東京特別区・横浜市・川崎市について、55年と60年で比較したものである。

55年と60年を比較すると、埼玉を除いていずれも65才以上の高齢者の割合が増加している。特に、神奈川県は17.2%、横浜市17.7%、川崎市にいたっては21.4%の増加であり、高度成長期に流入した若年層が多いために急速に高齢化が進行していると考えられる。

イ 住民の定住化

神奈川県民・東京都民それぞれについて居住年数を比較したものが(表-22)である。神奈川県では20年以上の居住者は、「生まれた時から」と答えた人も含めて59.3%となっているが、東京都においては77.4%の高率である。ところが神奈川県では居住年数が「10年～20年未満」の層が22.5%もある。この層の中心は第一次集中期の昭和30～40年代に本県に移り住んだ人々である。この層の人々が今後も引き続き県内に居住を続けるとすれば、10年後にはこの層も20年以上居住者の仲間入りをする事になり、その割合も現在の東京都の水準を上回る80%前後に達すると考えられる。

次に東京23区のうち港、杉並、新宿、目黒、文京、中野、千代田、荒川、台東の各区及びベッドタウン化の進む多摩市で居住年数を比較したものが(表-23)である。東京23区各区では20年以上の居住者の割合が高いのに対し、多摩市では20年以下

の居住者の割合が圧倒的に高い。同市で居住年数をさらに細かく調査したものが、(表-24)である。居住年数10年以下の居住者が60%をこえ、その中でも3年以下の居住者が23.5%と4分の1近くをしめている。従ってこれらの人々の多くが今後も定住するとしても、居住者のおよそ70%以上が「居住年数20年以上」の水準となるまで、今後20年近くの日時を要するであろう。

早くからベッドタウン化の進んだ神奈川県と第2次集中時代後半からそれ以降に本格的に開発の進んだ多摩ニュータウンとでは定住化の進度に10年余の開きがある。

居住面での成熟化は、ここにあげた高齢化と定住化の指標のみで直接に測れるものではない。しかし、いわゆるコミュニティー形成などの基礎的な背景として、高齢化は地域に滞留する生活時間が多い人々の増加を意味し、定住化は地域への愛着などを醸成する。

このことから、神奈川は、今後10年余のうちに、急速に成熟化が進行する地域として、第一次集中以降の首都圏の先行ランナーであるといえよう。

(表-21) 人口に占める65歳以上の高齢者の割合

	55年(%)	60年(%)	60年/55年増加率(%)
全国平均	9.1	10.3	13.2
東京	7.7	8.9	15.6
神奈川	6.4	7.5	17.2
千葉	7.0	7.9	12.9
埼玉	6.2	5.9	4.8
東京特別区	8.2	9.5	15.9
横浜市	6.2	7.3	17.7
川崎市	5.6	6.8	21.4

(国勢調査、昭和55年・60年より)

(表-22) 居住年数の比較(神奈川県、東京都)

(神奈川県)
あなたはいつ頃から神奈川県に住んでいますか。(%)

1. 生まれた時から(一時的に神奈川県を離れた者も含む)	37.6	次の問へ N・A 0.3
2. 県外から移ってきた	62.0	

7. 30年以上 8.8

では、神奈川県に移ってきて何年になりますか。(%)

1. 1年未満	2.0	4. 5年~10年未満	8.9	7. 30年以上	8.8
2. 1年~3年未満	3.7	5. 10年~20年未満	22.5	計	62.0 %
3. 3年~5年未満	3.2	6. 20年から30年未満	12.9		

「多様な県民と多様な生活ニーズ・神奈川県民の意識と行動」
神奈川県県民部、昭和60年9月調査

(東京都)
〔出生地〕あなたは、生まれてからずっと東京にお住まいですか。それとも東京以外からいらしたのですか。(%)

=2.178	45.3	54.7
生まれてからずっと東京に住んでいる	東京以外から来た	(一時的に東京を離れた人も含む)

〔東京都居住年数〕あなたは、東京都にお住みになって何年になりますか。(%)

=2.178

0.5	2.4	2.6	6.6	5.1
1年未満	1~3年未満	3~5年未満	5~10年未満	10~15年未満
5.4	77.4	0.0		
15~20年未満	20年以上	わからない		

都市生活に関する世論調査
東京都情報連絡室、昭和61年11月調査

(表-23) 居住年数の比較(東京特別区、多摩市)
(%)

区名(調査年)	5年未満	5~19年	20年以上
港区(60年)	23.3	30.7	45.8
杉並区(61年)	22.5	31.1	46.4
新宿区(61年)	21.9	30.1	48.0
目黒区(61年)	21.1	32.4	46.5
文京区(60年)	20.8	24.7	54.6
中野区(61年)	18.0	33.4	48.6
千代田区(61年)	13.5	22.1	64.5
荒川区(61年)	13.2	19.8	66.9
台東区(60年)	6.5	18.1	74.0
多摩市(60年)	38.4	49.4	12.2

第18回目黒区世論調査(61年7月)

(表-24)

あなたは、多摩市にお住みになって何年くらいになりますか。

3年以下	23.5%
5年以下	14.9
10年以下	26.4
15年以下	16.5
20年以下	6.5
20年超	6.7
生まれた時から	5.5
計	100.0

多摩市政世論調査(60年7月)

(3) 首都圏の大規模プロジェクト

～ 進行する東京強化～

これまでみてきた「第二次東京集中」の動きを最も端的に現しているのが、東京及びその周辺で最近目白押しとなっている大規模プロジェクトの動向であるといえる。最近の新聞を見ても「跡地再開発構想発表」「埋立土地利用計画決定」といった記事が頻りに紙上を賑わしている。

一口に大規模プロジェクトといっても、その中味は、比較的小規模な駅周辺のビル再開発もあれば 100ha を超える埋め立て地の利用もあり、現実に着工されているものもあれば、まだ計画地や事業内容が確定しない構想段階のものもある。またその内容は、オフィス・ビル、商業施設、研究施設、通信施設、会議場、展示場、住宅、公園など様々である。何をもちて大規模プロジェクトと見なすかによって、かなり把握される対象の範囲に差が生じるのが現状であり、東京周辺の大規模プロジェクトの数は、30 とも 50 ともまたはそれ以上ともいわれる。「開発構想」等として発表されているものには、理想論を描いたものから実現方法が担保されているものまであり、さらには、一つの地区にいくつものプランが錯綜しているケースも多い。

ここでは、住宅のみの開発や公園や道路の整備は除き、計画地が確定しているものについて考えることにした。それらのプロジェクトの地理的分布状況を示したのが「東京周辺の大規模プロジェクト分布図」(口絵 3) である。さらにその中から、事業内容がほぼ確定していて、居住人口等が明らかになっているものについて、表 - 25「東京周辺の大規模プロジェクト」にまとめてみた。

これらのプロジェクトを概観して気がつくいくつかの特徴について述べよう。

東京湾岸に集中する大規模プロジェクト

まず「東京周辺の大規模プロジェクト分布図」を見て特徴的なのは、プロジェクトの分布が東京湾岸に集中していることである。

この湾岸のプロジェクト群の特徴は、いずれも比較的面積規模が大きく(臨海都心部が 440ha、幕張新都心が約 440ha、みなとみらい 21 が 186ha 等)、計画熟度も高いものが多いことである。これは、駅前再開発や大きくても工場跡地といった限定された土地の手当しか可能でない内陸部に対して、埋め立てという強力な手段の可能な水際開発の強みであろう。公有水面の埋め立て地であれば、地権者の問題もなく、事業も推進しやすい。

ウオーターフロント

この水際 = ウォーターフロントへの注目は、大規模プロジェクトの問題に限らず、一種の社会的な流行現象の観さえ呈している。株式市場において“ウォーターフロント”関連株が注目されたのは、このビッグ・プロジェクトの分布状況、すなわち、東京湾岸における開発の活発さからも来たものと理解できるが、それだけでなく、銀座のヨットクラブの催すハーバークルージングツアーが何か月も先まで予約済みとなったり、湾岸の倉庫を利用したライブ・コンサートやレストランに人気が集まったりといったふうに、遊びの世界でもウォーターフロントがにわかに注目されてきているのである。これは、銀座・赤坂・六本木に代表される既成の遊び場に飽き足らない若い人達にとって、海に面したこの一帯が、「何かが違う、何かが新しい」と感じさせるものを持っているからではないか。これから新しく作られていく余地があるということが、今までの盛り場にはなかった海 = 開放的なリゾートのイメージともあいまって、この人気を生み出していると思われる。

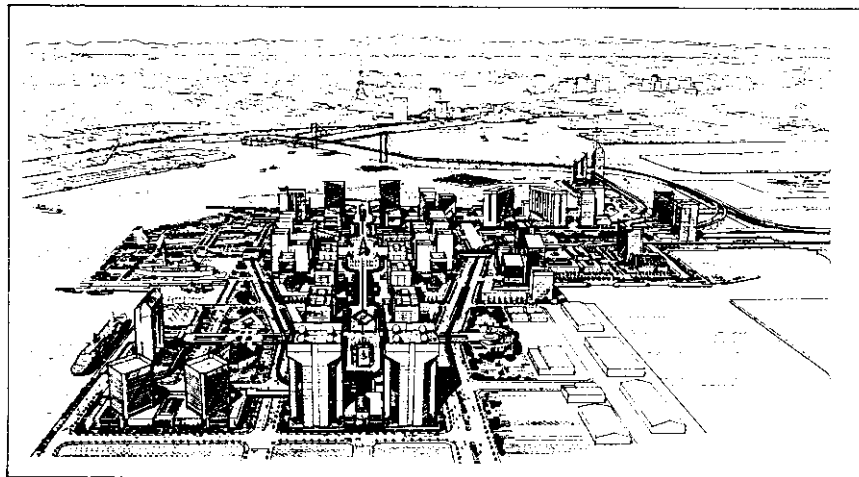
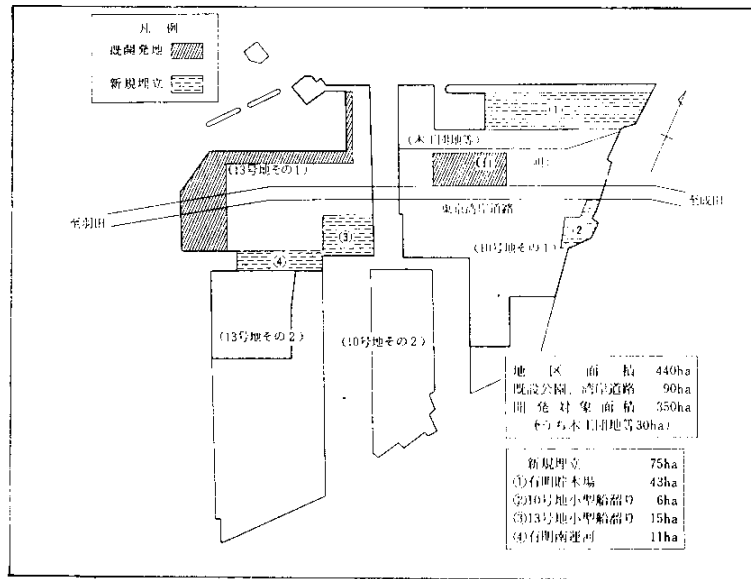
特に東京都心に近い海岸地区でのプロジェクトの集中が著しいが、これは何といても都心からの距離の近さが最大の魅力で、この至近距離にこの面積規模というのは、とても内陸部には望めないものである。また、埋め立て地の場合は、その造成費の比較的安いことも開発に拍車をかけている。造成費用は水深や海底基盤の違いなどによってかなり異なる

表 25 東京周辺大規模プロジェクト

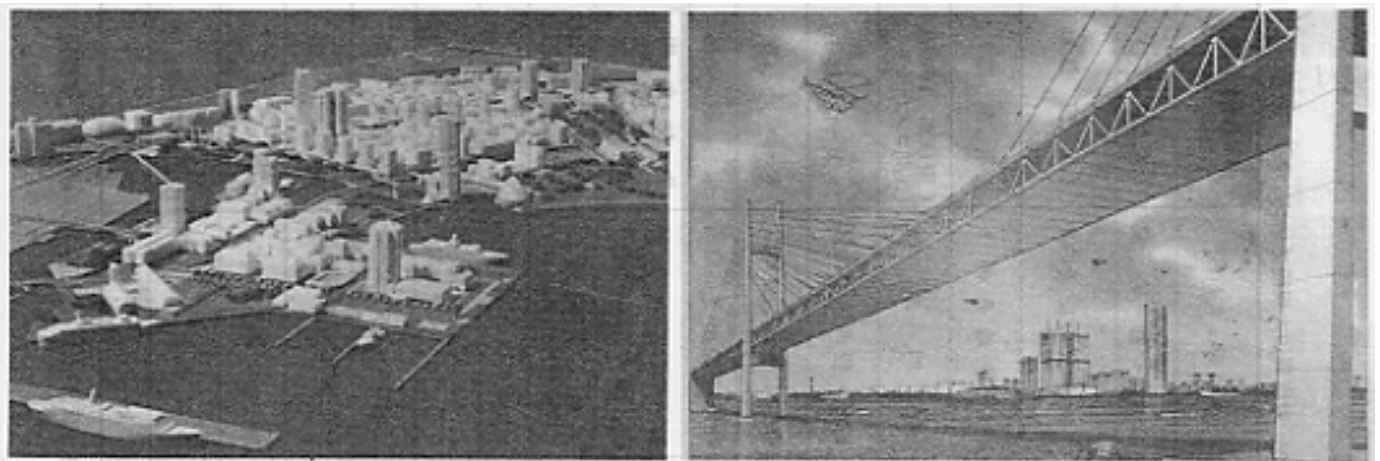
No.	プロジェクト名	事業主体 (計画主体)	計画面積 (ha)	床面積 (ha)		人口 (千人)		内 容	備 考
				居 住	業務(商業)	居 住	雇 用		
1	臨海都心部	(東京都)	440 ^{ha}	132 ^{ha}	345 ^{ha}	44 ^{千人}	115 ^{千人}		新規埋立て75haを含む
	13号地その1. その2	(東京都)	190	—	—	—	—	東京テレポート(テレコムセンター、インテリジェントビル等)、ホテル、商業施設、スポーツ関連施設、住宅	
	10号地その1	(東京都)	120	—	—	—	—	国際展示場、コンベンション関連施設(ホテル、商業施設)、住宅	
	有明地区	(東京都 100ha) (民間コンソーシアム 30ha)	130	—	—	—	—	住宅、生活関連施設、スポーツ・レクリエーション施設	
2	晴海・豊洲埠頭地区	未 定 (東京都)	200	150	156	50	52	住宅、商業・業務施設、文化・教育施設、公園	
3	豊洲1～5丁目地区	未 定	100	75	78	25	26	住宅、商業・業務施設、文化・教育施設、公園	土地利用転換 晴海、豊洲並みと仮定
4	竹芝・日之出・芝浦埠頭	東 京 都	36	0	91	0	30	貨客船ターミナル、業務・商業施設、ホテル・文化レクリエーション施設(多機能ホテル)	
5	新川～永代地区 (永代橋付近倉庫地区)	住 友 倉 庫 三 井 倉 庫 三 菱 倉 庫	10	0	42	0	14	業務施設 (オフィスビル・コンピューター専用ビル)	
6	芝浦・港南地区 (芝浦アイランドアクションエリア)	港 区 住宅都市整備公団	14	20	23	7	8	住宅、業務・商業施設	
7	品川駅東口周辺再開発	N T T 興 和 不 動 産	10	0	42	0	14	業務施設	
8	大川端再開発 (リバーシティ21)	東京都1部住宅公社 住宅都市整備公団 三井不動産	15	24	15	10	5	住宅、文化商業施設(ホテルを含む) 公園・緑地	
9	辰巳コミュニティゾーン	東 京 都	63	10	30	3	10	商業・業務施設、文化施設、住宅、公園	人口、床面積は、土地利 用から仮定
10	汐留貨物駅跡地再開発 (民間案)	未 定	30	32	129	11	43	業務施設、商業、官公庁、文化施設、住宅、 その他(ホテル)	
11	幕張新都心	(日本コンベンションセンター) (千葉県)	438	90	299	26	100	メッセ(コンベンションホール、テクノガーデン、ホテル、大学、短大等)、住宅	
12	みなとみらい21	横 浜 市 住宅都市整備公団	186	30	57	10	19	国際会議場、オフィスビル、商業施設、ホテル、美術館、複合情報センター、住宅	
	合 計		1,542	563	1,307	186	436		

注：床面積は、居住用 30m²/人、業務用 30m²/人と仮定。商業は一部含まず。

・東京臨海部副都心全体図～東京都～

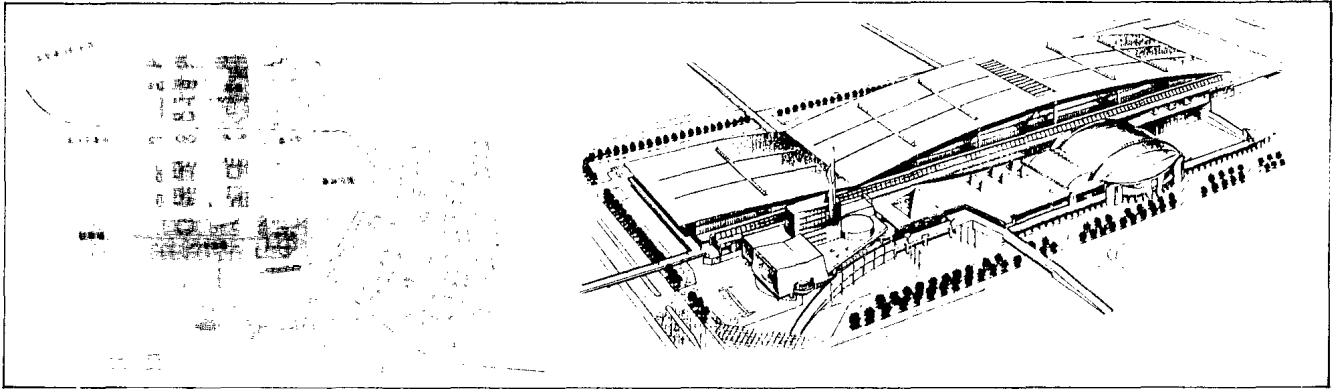


・東京レポートの開発イメージ
～東京都～

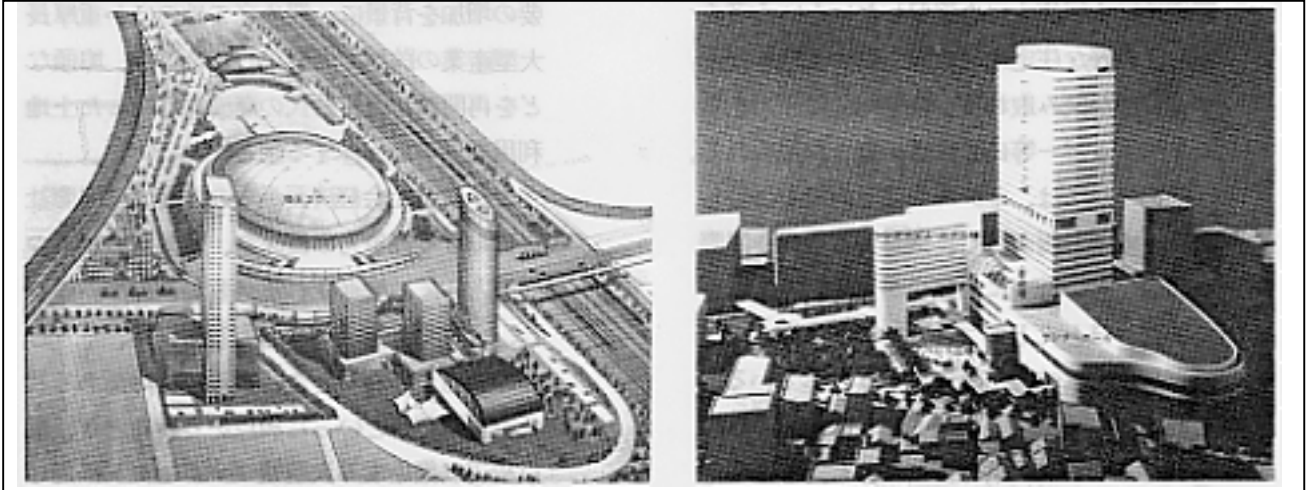


みなとみらい21・イメージ～横浜市～

・幕張新都心・幕張メッセ～千葉県～



・埼玉メッセ・ソニックシティ大宮～埼玉県～



・湘南国際村～神奈川県～



るが、それでも既成の土地を買うことを考えればはるかに安く、その分譲価格も周辺地価に比べて相当安くなる。

このようなことから、東京湾岸の大規模プロジェクトは、今後とも集中の度を高めながら急ピッチで展開していくことが予想される。

類似した機能の競合

表 25 の内容の欄を見ると、最近のオフィスビル需要に対応し、業務施設用地を提供しようとするものが主流を占め、供給されるオフィス床面積は、この表にまとめたものだけでも 1,300ha を超える。これに対し、東京都を始めとする各自治体の計画には、このような開発地にも居住人口を確保したいという考えから、良好な住宅地の整備を併せて行おうとする意図が読み取れる。住宅開発に主力を置くデベロッパー等にも同様の動きが見られる。

そのほかには、ホテルや商業施設も併設しようとする計画が多く、国際見本会場や国際会議場などの機能にも競合が見られる。

また、ほとんどのプロジェクトは揃って情報通信ネットワークの整備をうたっている。これは、インテリジェントビルの建設のみにとどまらず、構内情報通信網（LAN）や通信衛星を利用した海外主要都市と 24 時間通信可能なシステムの整備にまで至っており、情報が価値を生む社会に対応する態勢を整えている。

このように、どれをとってみても、かなり似通った機能が競合している状況が見られる。

「官」「公」が大きな役割を果たす

次に、東京周辺の大規模プロジェクトの特徴として考えられるのは、計画主体に「官」「公」の占める比重が比較的高いということである。民間主導（地権者主導や大手デベロッパー主導）のものがあるが、特に前述の湾岸地域のプロジェクトを中心として、大規模なものほど東京都等の自治体や住宅・都市整備

公団等が主体となったり介入したりしているものがほとんどである。

これは、都心周辺の大規模開発という今後の日本経済の動向にも影響を及ぼしうる大きなプロジェクトに対しては、各自治体とも 21 世紀への展望 = 生き残り策として大規模開発の重要性を強く認識していることのあらわれとみることができよう。

以上のように、東京周辺の大規模プロジェクトを概観してみたが、それでは、これらの大規模プロジェクトは、何を意味するのであろうか。これは、一口に言って、「第二次東京集中」という社会経済状況の変化に対する対応措置のハード面のあらわれであるといえる。産業構造の転換とそれに伴うオフィス需要の増加を背景に、埋め立て地のほか重厚長大産業の跡地や老朽化した倉庫群、埠頭などを再開発して、時代の潮流に対応した土地利用を進めようとする動きなのである。

こうした社会経済面からの要請は、国際社会における競争力の確保や、産業構造調整の方策として、推進される必要がある。しかし、一方で、成熟しつつある居住面、くらし面の視点からみると、あるいは均衡ある社会資本の整備といった視点からみると、東京周辺に集中する大規模プロジェクトに対しては、種々の疑問が呈されている。まして、これらのプロジェクトに関しての自治体・行政の役割を考慮すれば、そこに投下される公共投資の負担が住民に転嫁されるだけに、慎重な対応が求められるだろう。

これらのプロジェクトをめぐる課題については、第 2 章において詳述する。

第2章 首都圏の課題

東京一極集中のひずみ

「東京一極集中」は、東京とその周辺隣接地域に次のような大きなひずみをもたらしている。ここでは、問題の構造を明らかにし、各パートにおいてさらに具体的にその分析を試みる。

1 産 業

東京都心を中心とする業務管理機能の集中は、不要となった研究開発機能を周辺隣接地域へ、地域の独自性とは関係なしに押出し、地域に根づかない産業、ミスマッチを助長している。また、一方ではスムーズな産業構造の転換に悪影響を与えている。

2 く ら し

東京都心部から発した地価高騰は、都心部の地域社会そのものを破壊し、次いで周辺隣接地域にまで、その影響を波及させている。このことは、第二世代の定住化や高齢化等の地域社会の成熟化の最大の阻害要因となっている。

3 国 際 化

日本の世界的な地位向上とともにビジネスの面からも国際化が著しくなっている。しかしながら、東京都心部だけが、その影響を受けて顕著なビジネス国際化を果たしており、いわば出島の存在となっている。東京文化ばかりが世界に紹介され、真の意味からの多様な日本文化の国際化には寄与していない。また、国際社会にマッチした日本各地の様々な都市づくりを推進するという面からも、極端な東京偏重型国際化は、その障害となっている。

4 大規模プロジェクト

東京都心部のオフィス不足という理由から、東京湾岸・ウォーターフロントを中心としたプロジェクトが乱立している。しかしながら、その不足の根拠が曖昧なまま思惑から走りだしていることに対して誰も疑問すら抱かないことは極めて問題である。今現在、動き出している幾つかのプロジェクトについて、その必要性を再度検証してみる必要がある。

1 首都圏の産業展開と地域産業の危機

(1) 首都圏の産業展開と地域とのかかわり

企業の機能展開と地域とのかかわり

近年、大手製造業を中心とする企業は、東京に業務管理機能を集中させる一方、その他の機能は東京から押し出し、神奈川をはじめ周辺部に研究開発機能、多品種小量生産部門を配置し、さらに地方圏・海外に量産部門を展開する動きにある。

首都圏の企業は、国際情報や市場情報の有利性に代表される東京のメリットから離れられず、業務管理機能を東京に残し、一方地価の高騰に代表される東京のデメリットに追われ、業務管理機能の他の機能を地方に分散している。

たとえば半導体のトップメーカーである「日本電気（NEC）」の例で見ると参考資料P6のようになっている。

従来、地域の産業は大企業と中小企業の連関、製造業と周辺サービス業とのネットワークによって成り立ってきた。しかし、現在急速に進んでいる企業の機能分化による分業は企業系列の結び付きのみが強調される傾向にあり、地元産業との関連性は弱い傾向にある、いわば企業の「垂直分業」とも言える形態である。

このような企業の「垂直分業」が地域での関連サービス産業の発展の偏り、地元工業との結び付きの弱さといった現象を起こしているのではないだろうか。

企業の純化された機能展開と地元サービス業、工業との関連度を図式化してみると下のよう図式が考えられる。

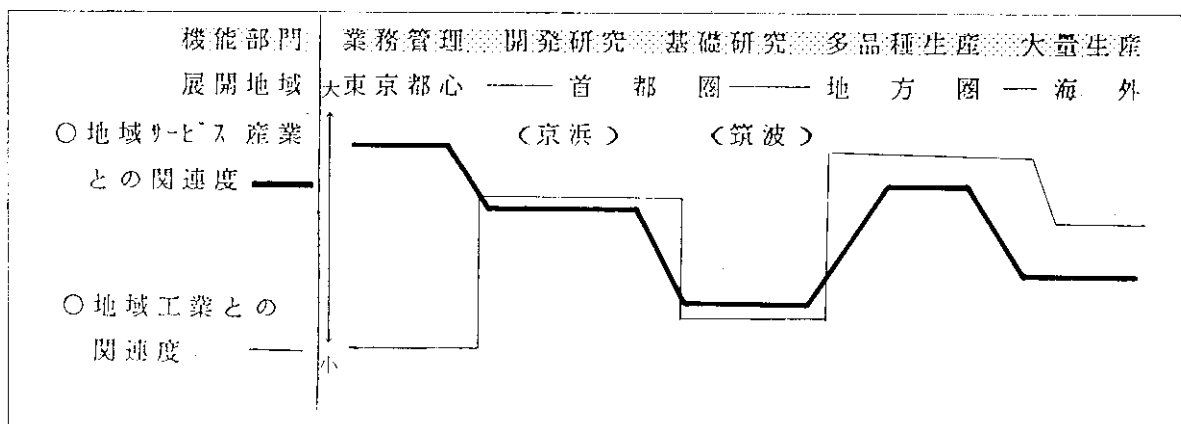
企業の「垂直分業」と産業支援サービス 東京に依存する高次サービス機能

産業の頭脳化に伴い、製造業を支援するサービス業は直接「付加価値」を創造する部分として重要性を増している。

東京に集積している業務管理機能は、情報処理サービス業や情報提供業、経営コンサルタント業など高次サービス産業を必要とし、これらの産業支援サービス業の東京集中を促している。一方、東京周辺部に集積している研究開発部門は情報提供、製品試験などの新たなサービス業を必要としている。しかし周辺部では東京の「サービスの吸収効果」の影響が強く、これらのサービス産業の蓄積は遅れている。

参考資料P7はおよそ東京から50kmの距離にある神奈川県県央地域の企業がどの地域の産業支援サービス業を利用しているかについての調査であるが、ソフトウェア・情報処理など主要なサービスはほとんど東京のサー

< 製造企業の機能展開と地域工業・サービス産業の関連図 >



ビス産業を利用しており、高次サービス機能は強く東京依存の状態にある。

企業の「垂直分業」と地域工業力

地元工業の質的、人的資源を活かしているか

東京都心部に業務管理機能が集中することによって、その隣接部でも業務ビルが立ち並び、従来の伝統的工業技術はその場所を失い消滅の危機にある。また周辺部に展開している開発・研究部門は、製造工場に比べると地元工業との結びつきが薄い傾向にある。これは特に首都圏の研究所が機能として担っている製品開発という研究自体が「企業秘密」に属するものであり、試作品等を外注・下請に出す場合であっても地元よりも企業縦系列の受発注となる傾向があること、基礎研究部門でも下請の必要が薄いことによる。

また、地元雇用との関係では、研究機能の専門性が強いいため地元からの雇用はほとんど期待できない。

このことは研究所の技術上の情報を地元企業等が利用できないことを意味し、研究所にとっても首都圏に蓄積されている良質で多様な中小企業の技術力、人材を活かしていないことを意味する。

(2) 産業の苗床としての首都圏の危機

産業の苗床の構造

現在までの首都圏産業の活力の源泉は「製品開発力」である。これは首都圏の大きな市場情報をバックに開発、生産、卸、関連サービスまでが地域の中小企業を中心に有機的にネットワークした都市型工業により支えられてきた活力である。参考資料P 8は東京墨田区のハンドバッグ製造を例にとった地域ネットワークであるが、市場に直結したこのような都市型ネットワークは京浜地帯を中心に多様な製品開発を行い、このことが日本の国際競争力を担ってきた。

苗床機能の危機

しかし、このような首都圏の都市型工業ネ

ットワークはふたつの面から危機を迎えている。ひとつには地価の高騰により製造工場が地方に逃げはじめ、ネットワークに欠かせない多彩、多様な技術を持った中小工場群が崩壊していること、もうひとつは企業の「垂直分業」の進展により地域の機能が純化され、^{ナマ}生の市場情報と研究開発部門、製造部門との結合がうすれていることである。

市場情報の充実と多彩な高度技術を持つ中小企業群の存在という、製品開発力を担ってきた首都圏の最大のメリットが「東京集中」によって危機に陥っていると見えよう。

(3) 生活関連サービスの課題

頭脳を使う産業にふさわしいサービスが提供されているか

新しい産業構造が首都圏に集めている人は業務管理機能を担う人や研究者、高度技術者など頭脳を使い、創造的仕事を行う人々である。一般に高学歴であり、良質な文化サービスや子供には高い教育を望んでいる。

しかし、東京周辺部に配置された研究機関に勤める研究者に話を聞くと必ずしも地域の環境に満足していない。これは高度な文化や高等教育など生活関連のサービスであっても良質なものは東京に集中し、周辺部で発達が遅れていることをものがたる。

厚木森の里 大手研究所員の話

厚木にも文化センターはあるが興味をひくようなメニューがない

休日には小田急で新宿まで行く

交通事情が悪く、車で通勤しているため厚木の街で買物や飲食をして帰宅することはほとんどない

図書館なども夜開館していないので利用しない

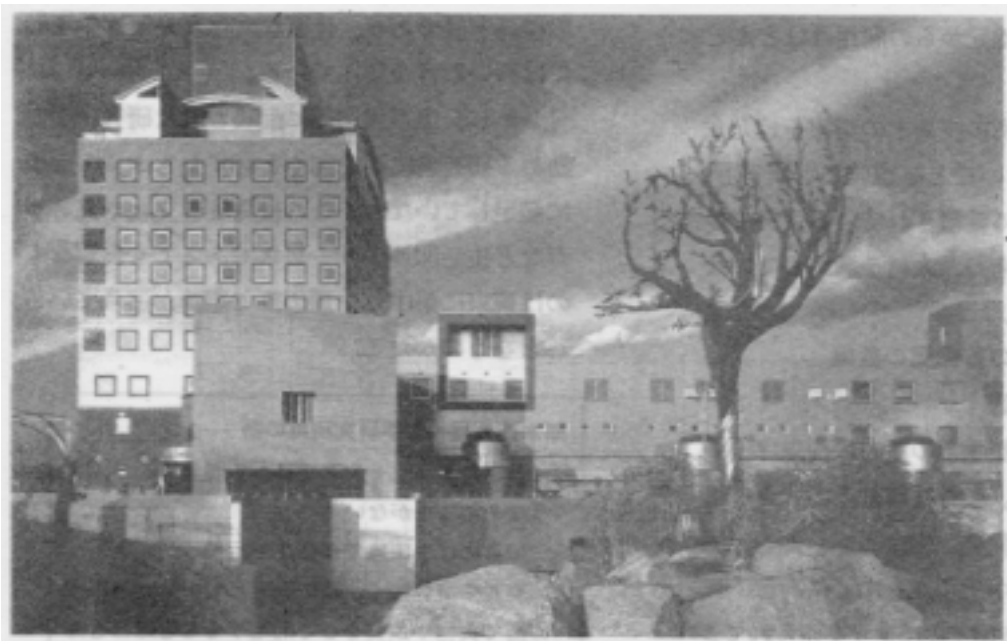
隣接の青山学院大学などで質の良い音楽をやるなら聴きにでかけてもよい

筑波研究学園都市 筑波大学研究者の話

子供の学校の都合などで家族を東京において

厚木・森の里

単身赴任して筑波にすむ人が2割ていどいる
若い人にとっては遊ぶところがなく、つまらない街だろう
「学園都市はカプセルに入った進駐軍のようだ」との地元のひとの評価を聞く
書籍は東京の本屋からカタログで買うが、本当に専門的なものは東京に出て買う



筑波研究学園都市

2 地価高騰による地域社会の危機

(1) 地域の生活・ネットワークの崩壊

地価高騰の原因と現状

ア 過去の地価高騰

地価は昭和 48～49 年に当時の「日本列島改造」ブームを反映し、全国的に高騰した。その背景には列島改造ブームの他、過剰流動性を背景とする投機的な土地需要があった。昭和 50 年代に入ってから地価はおおむね安定的に推移したが、昭和 54～55 年にかけて、三大都市圏の住宅地を中心に上昇した。根強い宅地需要に対し供給面でのアンバランスがあったためである。

昭和 58 年頃より東京都心部の地価急上昇が目立つようになり、それが東京郊外の住宅地に波及して現在に至っている。

イ 商業地の地価上昇

62 年 4 月 1 日国土庁発表の東京圏商業地の平均公示価格は 3,639,200 円 / m^2 で対前年比 48.2% の上昇である。

(表 - 26) は、東京 (23 区内および都下)、神奈川、千葉、埼玉の商業地の 61 年及び 62 年の対前年上昇率である。都心部より新宿、渋谷などの副都心部、世田谷、目黒、大田などの区部南西部、それに多摩地区の上昇率が大きい。(参考資料 P 12)

ウ 商業地の地価上昇の原因

まず都心部の地価上昇の原因として、

- i 国際化・情報化の進展に伴う中枢管理機能の東京への集中
- ii OA 機器の導入に伴う一人当りのオフィス床面積の増加
- iii それに伴うオフィス需要の増加によるビル建設の増加と、そのための都心部の用地取得
- iv 一般競争入札による国有地の高値売却の周辺地価への影響

次に郊外商業地の地価上昇の原因として、

- i 郊外の拠点都市化や駅前再開発などに

よる立地条件の改善

- ii 事業用資産買替え特例制度による既成市街地外の拠点商業地の値上がり(藤沢、厚木、千葉、浦和など)
- iii 都心からの買替え需要による値上がりを見越しての、不動産業者による投機的な事前の用地取得
- iv 最近の「金あまり現象」を背景にした、金融機関によるこれらの業者に対する過剰融資

エ 住宅地の地価上昇

昭和 59 年頃より都心部高級住宅地(港区麻布・白金・渋谷区松涛など)での地価上昇が目立つようになった。翌 60～61 年にかけて、田園調布・成城などの東京の西南区部の高級住宅地に波及。61～62 年にはその傾向が東京区部西部(杉並・練馬など)、多摩地区(武蔵野市・国立市など)、川崎市・横浜市北部(田園都市線沿線)の環境の整った一般住宅地にまで波及した。

62 年 4 月国土庁発表の東京圏住宅地の平均公示価格は、338,000 円 / m^2 で対前年上昇率は 21.5% であった。

(表 - 26) は、東京圏に住宅地の地域別対前年上昇率(61、62 年)、参考資料 P 13 は東京圏住宅地の距離圏別の平均価格及び対前年上昇率(62 年)である。

地域別の対前年上昇率をみると、62 年の東京区部南西部の上昇率(102.2%)が群を抜き、次いで東京区部北東部・多摩地区、神奈川が大きいのに対し、茨城・千葉・埼玉の各県にあまり変化はみられない。

次に東京圏住宅地の各沿線別の対前年上昇率を表わしたものが、(表 - 27)である。61 年と 62 年を比較すると都心部はじめ南部・西部の各沿線の値上がりは大きく、北部・東部の値上がりは小さい。

なお、神奈川県内についてみると県全体の上昇率(62 年)は 12.1% であるが、東

(表 - 26)

**東京圏の商業地・住宅地の
地域別対前年変動率**

(単位：%)

	商業地		住宅地	
	61年	62年	61年	62年
東京圏平均	12.5	48.2	3.0	21.5
東京都	19.6	74.9	6.4	50.5
東京都区部	22.3	76.2	10.0	76.8
区部都心部	36.8	71.8	19.8	96.6
区部南西部	20.4	92.8	12.5	102.2
区部北東部	6.2	67.3	2.4	35.7
多摩地域	7.9	68.8	3.1	28.2
茨城県	1.9	1.4	0.6	0.2
千葉県	4.7	25.6	0.8	6.2
埼玉県	4.0	11.7	0.3	2.3
神奈川県	8.4	28.2	2.3	12.1

注：区部都心部とは、千代田，中央，港，新宿，文京，台東，渋谷，豊島の各区，区部南西部とは、品川，目黒，大田，世田谷，中野，杉並，練馬の各区，区部北東部とはその他の各区である。

(表 - 27)

東京圏の住宅地の沿線別対前年変動率

(単位：%)

方面別	沿線別	変動率	
		61年	62年
都心部	山手環状線沿線及びその内部	21.4	95.2
南部	京浜急行線，横須賀線方面	2.3	9.3
	東海道線方面	2.5	12.5
	東横線方面	9.6	47.6
	田園都市線方面	7.2	52.0
	小田急線方面	3.5	19.5
西部	京王線方面	4.9	39.7
	中央・青梅線方面	4.4	36.7
	西武新宿線方面	3.3	42.1
	西武池袋線方面	2.5	30.8
北部	東武東上線方面	0.5	12.6
	東北線，高崎線方面	0.8	6.6
	東武伊勢崎線方面	0.5	2.6
東部	常磐線方面	0.7	5.2
	総武線，京成線方面	1.0	6.1

62年 地価公示

急田園都市線沿線の上昇率は高く、緑区美しが丘3丁目の91.9%を最高にベスト10をすべて同線沿線が占めている。参考資料P13は、県内上昇率ベスト10の場所及び上昇率を示したものである。

以上を概括すると、第一章で述べた地価の「西高東低」現象は上昇率においても現れているが、それに加えて環境の良い住宅地、イメージのよい住宅地の上昇率は高く、そうでない所の上昇率は低いということになる。過去の急騰期には東京圏の住宅地すべてが一様に値上がりしたが、今回はそれと異なっている。つまり今回の地価上昇は住宅地全体への需要ではなく、豊富な購入資金に裏付けられた条件の良い一部の住宅地に対する、限定的な需要ということができる。

オ 住宅地の地価上昇の原因

- i ウで述べたように都心部のビル用地買収による、都心居住者の郊外住宅地への買替え。及びその玉突き現象としての買替え
- ii その際「居住用財産の買替え特例」の適用をうけるため、売却代金すべてを買替え取得する不動産の代金に投入する傾向が強く、それが相場よりかなり高い物件の購入につながり、結果的に周辺の地価を押し上げる
- iii 商業地と同様、買替え需要による値上がりを見越した業者による優良住宅地の投機的な事前取得と、それを支援する金融機関による過剰融資

なお、最近になり今回の地価高騰の真の原因は金融機関による過剰融資であることが判明した。「金あまり」現象を背景に大量の資金が中小不動産業者に流れこみ、投機的な土地取引を助長したというわけである。そのような取引の主体は、最終需要者ではなく転売（いわゆる土地転がし）による利益を狙った中間取得者であり、それが

地価を高騰させている犯人ということになるが、それを資金面で援助している金融機関の責任は極めて大きいと言わねばならない。

地価高騰の地域社会へ及ぼす影響(都心部)

ア 地上げ屋による底地買いの横行

まず、底地買いの定義であるが、住宅密集地で地価の急騰を見越し、不動産業者やブローカーが人の居住している住宅地を買いあさることであり、そのような人々が「地上げ屋」と呼ばれている。

次に底地買いの態様であるが、都心部の住宅密集地の零細な土地所有者がねらわれる。彼等は高額な土地代金をちらつかせ、時には脅迫・おどし等の手段を用いて次々と居住者を追出す。建物は取り壊され、住宅密集地の中に櫛の歯が欠けたように空地が目立ってくる。それは底地買いに応じない人々への無言の圧力ともなり、売却を渋っていた人々も次々と応じるようになる。その一画全部が更地になった段階で、「地上げ屋」から大手不動産業者にまとめて売却される。これが一般的な図式である。また都心部では古い住宅・アパート・商店が密集して敷地が細分化しているだけではなく、借地人・借家人がいて地権が複雑化していることが多い。借地人・借家人が居住している場合は、まず土地が業者の手にわたり、高額な立退き料（都心部では底地価格の7割前後といわれる）を支払い、あるいは高額な地代更新料を要求したり、建物の建て替えを認めないなどで、結果的に借地人・借家人が追出されることになる。最近この底地買いが社会問題化している理由は次の通りだ。

- i 暴力・脅迫・いやがらせ等の手段を用いて居住者の追出しをはかること
- ii その地域にずっと住み続けたいとの意思をもっている人まで、その地域からの移転を余儀なくされること

iii その地域の「再開発」が実は一私企業の利益のためであり、地域住民の利便に寄与しない場合が多いこと

iv 支払われる立退き料や土地代金が常識では考えられない高額で、その地域の地価を更につりあげ、前述したようにその影響は郊外住宅地にまで及んでいること

イ 地域社会の荒廃

これまで述べてきたように、都心部では住宅密集地にオフィスビルが次々に建ち、急速にオフィス街化しつつあるが、そのひとつの例として東京都港区芝大門地区を取り上げ、その実情を探ってみた。

まず、港区役所企画課に港区の実情を聞いてみた。

底地買いのピークは1～2年前であり、すでにピークは過ぎたが今でも心理的な圧迫やいやがらせは続いている。底地買いの影響は借地上の建設に居住している住民（サラリーマン層が多い）の減少となって表われる。それに伴い食料品店などの小売商が消え、マンションや24時間営業のコンビニエンスストアが増える。

密集した住宅の跡地に新築されるマンションの家賃は1㎡あたり7,000円が相場だ。40㎡で28万円になり、これでは普通のサラリーマン層は無理で、子供のいない共働き世帯が多くなる。

住民の減少は、小学校新入生の減少となって表われる。区内のある小学校では、今春入学予定の新入生は2人で、結局隣の校区の学校へ入った。この小学校は残りの学年あわせても30数人である。教育委員会では小中学校の統廃合を進めているが、通学距離が長くなることや、自分達の母校がなくなることへの反発もあって、あまり進んでいない。

港区では特定の地域を選び、地主が共同してビルを建築するビル共同化事業を行っているが、個人・法人の権利が幅奏してうまくゆかないことが多い。

これだけ地価が高騰すると公共施設の整備も困難になっている。都心部の地価は坪7～8,000円が相場。100坪の土地の取得でも70～80億円が必要だが、それだけの財政力は区にはない。

六本木の林野庁敷地の払い下げは1㎡760万

円だったが、もはや非常識であろう。

次に、芝大門町内会長に急速なオフィス化が進む中での都心住民の意識を聞いてみた。

芝大門二丁目はもともとは芝増上寺の門前町であり、小さな商店のならば下町的色彩の濃い所だった。隣近所も親戚以上のつきあいで隠しごともなく、利害を離れて助けあった。ところが今では自分の敷地いっぱいビルを建て、下を賃貸して自分はその最上階で生活する。そういう人が多くなった。そのため近所付き合いも次第に減ってきている。また地価上昇の結果、少しでも自分に有利な方向へもってゆこうと、誰もが思いはじめ人の気持ちがバラバラになり、お互いに疑心暗鬼の状態になっている。

底地買いは2年ほど前がピークだった。それはいきなり表面に出てくることはなく、「深く静かに」潜行する。土地が売却され、居住者が移転する段になっそはじめて表面化する。いまはマスコミもうるさいので底地買いはかなり静かである。だが水面化で進んでいることは間違いない。

この町内での土地の権利関係だが、借地上の木造家屋が多い。借地権更新の時、高額の新料を地主から要求され、払えずに立退くことも多い。地主が借地権更新を拒否することもある。こうして借地人を次々に退去させ、空地がまとまったところで大手不動産業者に売却する。借地上の木造建物は早晚姿を消すであろう。

港区では、この地区を「まちづくりモデル地区」にしてビル共同化を推進しているが、実行するとすると地権者同士の利害が対立し、簡単には行かない。

このあたりの実勢価格は坪7,000万～8,000万円であり、表通りは一億円である。地価上昇は時代の要請という面もあるから、その地価にあった生活をすべきだろう。ここで木造の家屋に住む人は明らかにマイナスの生活をしている。だから自分の土地を持っている人は、それに利益を生ませることを考えるべきだろう。

このあたりでは、ビル内のオフィスは坪二万円程度で貸せるので、私も含めて自己所有地いっばいにビルを建てて階下をオフィス・店舗などに貸し、自分は最上階に住むという人が増えている。



地上げ屋が横行する
~ 港区芝大門付近 ~

空き地が目立ってくる
~ 港区芝大門付近 ~



そびえ立つアークヒルズ
~ 港区赤坂 ~

ビルを持っていれば、それを基礎にして自分の生活を守ってゆけると思う。

その場合の問題点は、家族全員がいっしょに住めないことだ。投資した資金の回収のためには、住居部分を最小限に抑えてあとは賃貸部分にする必要がある。そうなると三世同居は無理で年寄りや息子（娘）夫婦は別の所に住まざるをえない。そのため街から年寄りや子供の姿が消え、本来のコミュニティーが徐々に崩れつつある。

だが私はずっとここに住み続けたい。町内会の仲間も皆そう言っている。ここは“ふるさと”だ。芝で育った者は芝から離れようと思わない。「売ったら終わり」それがここに住む人の合言葉だ。先住者が後から来た外来者に圧迫されて出てゆくのはおかしい。先住者が外来者を迎え入れて、共に発展するのが正しい道だろう。

ウ オフィスビルの中の「住居部分」の実態

港区では昭和 60 年 6 月に「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する指導要綱」を制定した。（参考資料 P 14～16）これは建築面積 3,000 m^2 以上の建築物に対して、一定面積以上の住宅の併設を義務づけたもので、人口減少に歯止めをかけようとした。その実態はどうであろうか。

芝大門二丁目においても、住友芝大門ビル（14 階）が最近完成し、その 13、14 階は指導要綱に基づき住居形式となっている。ところが近所で聞くと、賃貸料は月 40 万円位なので一般人はとても入居できず、そのビルのテナントが事務所として使っているようだ、という。実際行ってみると、表札には会社名や外人名が並びそれを裏付けている。従って、区側の定住人口確保の目的は達成されていないことになる。もっと実効性ある対策が望まれるところだが、自治体レベルでは強制力のない指導要綱が精一杯であろう。

地価高騰の地域社会へ及ぼす影響（郊外）

ア 相続税への影響

相続税の評価は「路線価方式」がとられている。税務署が決定する路線価は実勢価

格の 5～7 割である。だから実勢価格が大幅に上昇すれば、路線価つまり相続税評価額もそれにとまって上昇することになる。

62 年 1 月国税庁が発表した最高路線価では、都心部の商業地で 50%以上上昇した地区が続出したが、その影響は住宅地にも及び短期間のうちに相続税が何倍にもなるというケースもでている。

東京都世田谷区北沢二丁目、小田急線下北沢駅から徒歩 5 分の所に 200 m^2 の宅地を持っていた父親が死亡、母親とサラリーマンの長男、それに長女が相続した場合を想定してみよう。（表 - 28）

路線価による評価額は 3 年前の約 2.3 倍。法定相続通りに母親が半分、長男長女が残り均等に分けほかに財産がない場合、母親は遺産の半分以上を相続して税金はゼロだが、長男長女は 540 万円ずつ相続税を負担することになる。3 年前なら各 80 万円ですんだから、相続税は 3 年間で約 6.8 倍にはねあがった。

イ 固定資産税への影響

固定資産税は都道府県が決定する基準地価に基づいて市町村が決定する評価額に税率（標準税率 100 分の 1.4%、ただし最高は 100 分の 2.1%、東京 23 区及び横浜市は標準税率の 100 分の 1.4%）をかけて算出される。だから基準地価が上がるとそれに連動して固定資産税も上昇し、あわせて課税される都市計画税も同時に上がる。

63 年 4 月の固定資産税の評価がえを控えて、固定資産税の急上昇に対する住民の不安が高まっている。

東京都杉並区久我山は東京西部の典型的な一般住宅地で文教地区として知られており、金持ちではない普通のサラリーマンの住む街である。ここに敷地面積約 50 坪の宅地・家を所有している場合、固定資産税・都市計画税あわせて年間約 20 万円で

(表 - 28) 相続税の試算

(設例) 東京都世田谷区北沢二丁目

200 m^2 の宅地の試算(単位万円)

価格推移	59年	61年	62年(推定)
路線価	7,128	8,316	16,424
(ケース1 - 母親・長男・長女が均分相続した場合)			
妻の税金	0	0	0
長男の税金	80	110	540
長女の税金	80	110	540
合計	160	220	1,080
(ケース2 - 長男・長女が均分相続した場合)			
長男の税金	190	820	1,310
長女の税金	190	820	1,310
合計	380	1,640	2,620

(参考、日本経済新聞 昭和62年1月22日)

住友芝大門ビル～黒い部分が住居形式～



ある。だがこの付近もここ1～2年の間に約3倍の値上がりで、それが固定資産税等にかかり影響することは確実である。特に年金生活者には痛い。サラリーマン層にとってみれば、その土地にただ住んでいるだけであり、土地から収益を上げているわけではない。これら固定資産税等の上昇はそのまま家計に響くのである。(参考、サンケイ新聞 62年8月30日付)

ウ マンションの急騰と一般サラリーマン層の取得困難化

62年上半期(1～6月)の首都圏のマンションの平均価格は専有面積1 m^2 当り49万9千円となり、前年同期より21.1%上昇し、一戸当りの価格は3,264万円で前年同期より21.7%上昇している。公団分譲住宅ですら分譲価格7,000万円(4LDK、多摩ニュータウンあたご四丁目団地)のものが出現している。

マンション価格の急騰によって、住宅金融公庫の融資付きマンションが急減している。「公庫付き」の場合は分譲価格も東京23区内は4,700万円、横浜市・浦和市では4,200万円と地区ごとに上限が定まっているが、地価高騰でその範囲内での価格設定が難しくなっているからだ。

だが、公庫融資の有無にかかわらずマンションの売行きは好調で、6月の月間契約率(発売月中に売れた戸数の割合)は98.0%で史上最高となった。その原因として、

- i 今後の一層の地価上昇を見越し、「買い急ぐ」傾向にあること
- ii 住宅ローンの金利の低下
- iii 都心からの買替え(高額物件の場合)
- iv 業者・投資家による転売利益を見込みでの投機買い

その影響をうけるのはいうまでもなく一般サラリーマン層である。一般サラリーマンの平均年収は約600万円。ローン返済を考えると、約65 m^2 ・3,000万円程度の

マンションが限界である。三菱総合研究所の調査によれば、そのような物件は2年前(60年)は都心から20km圏でも購入できたが、今年(62年)は30kmを越え来年は50km圏でないと購入できないと予測している。(NHK特集「世界の中の日本 - 土地は誰のものか」より)

生活基盤としての地域社会の崩壊

地価の今後の動向の予測は難しい。しかし都心まで一時間前後でしかも駅から徒歩圏といった所は今後とも「高値安定」が続くと考えられる。

地価高騰はこれまで述べたように郊外の一般宅地にまで広がっている。神奈川でも横浜・川崎を中心に都内と同様な現象が起こりつつある。

地価高騰によって長年住み続けた土地に住み続けられなくなる。それは、長い年月にわたって形成されてきた地域コミュニティの崩壊を意味している。地価高騰は生活基盤たる地域ネットワークすら破壊しようとしている。

(2) 工場の変容・マンション化

都心隣接、周辺部における変容

近頃、東京の都心隣接部においては、産業構造の転換あるいは工場立地制限法による工場の新設、増設等の規制により中小規模の工場が移転し、跡地の発生が多くなってきている。こうした工場跡地は、概ね工業系用途地域(工業地域、準工業地域)内にあるので跡地の再利用についても都市計画の上では、同じ工場用地としての利用が最も適当なものと思われる。

しかしながら、跡地利用に関する現状は、川崎市においては、表-29のように面積の構成比では工場が34.1%、住宅が23.3%、商業・業務が10.8%となっている。参考資料-P28のように跡地面積が10,000 m^2 以上のものに関しても住宅の件数比は28%を示しており住宅用地としての利用の割合が高くな

(表 - 29) 最近 10 年間における川崎市の制限区域内工場跡地利用状況 (累計)

譲渡先		跡地利用予定	面積 (m ²)	構成比 (%)	
公的機関	自治体	公園・緑地	9,521	2.5	0.4
		学 校	96,794	25.4	4.5
		公共施設	99,687	26.1	4.6
公社・公団	住 宅	175,355	46.0	8.1	
小 計			381,357	100.0	17.7
民間		工 場	736,268	52.7	34.1
		住 宅	328,831	23.6	15.2
		商業・業務	232,697	16.7	10.8
		倉 庫	82,960	5.9	3.8
		私立学校	14,785	1.1	0.7
小 計			1,395,541	100.0	64.6
そ の 他			381,502		17.7
計			2,158,400		100.0

(昭和60年川崎市調査)



老朽化した工場
～川崎市高津区～



進出するマンション群
～川崎市溝の口～

っている。

工場跡地に対しての工場の再立地が難しい理由としては、まず第一に前述のように工場の新設等が法規制により制限されていること。

第二に現在のような地価高騰という状況下においては、工場の立地に適した土地価格をはかるに越してしまっていて採算上難しい。また、住宅用地として利用される理由としては、跡地は概ね工業系用途地域内にあるので周辺の環境は多少悪いが、都心に近く通勤等に便利であるということから住宅地としての利用が高い。更に、地価についても住居系の地域に比べて工業系の地域の方が相対的に低く、建築を行う際の法規制についても比較的緩くなっていることがあげられる。住宅としては、地価が高いということから戸建の住宅ではなく、敷地面積当たりの戸数密度を上げることが出来る集合住宅であって、開発事業者にとっても集合住宅を建設して売却するのが採算上良い。

都心の周辺部においても、工業系の用途地域内に住宅用途の進出が目立ってきている。しかし都心隣接部の場合とは違い、工場の跡地というよりも従前空地であった所に戸建あるいは集合住宅が立地している状況にある。戸建の住宅が立地出来るのは、地価も都心隣接部に比べるとまだ低く、都心から離れているこのあたりでは一戸建の志向が強いことが原因である。

相模原市の例で見ると、表 - 30 のように 54 年に比べ 60 年では、工業用地が減少し住宅用地が増加している状況にある。用途地域別に見ると準工業地域では、住居系用途地域に隣接する部分での住宅立地が顕著である。また、表 - 31 のように地価についても、住居地域との差が僅かになってきている。

住宅化がもたらす影響

このような都心隣接部あるいは周辺部の工業系用途地域に住宅が進出することでの問題点としては、工業系用途地域においては、準

工業地域で他用途との混合を認めているものの、主として工業の利便を増進するため定める地域であるのに、住宅の立地が進むことによって環境問題等のトラブルにより工場の生産環境を崩壊させ工場を追い出しにかけ、更に、地価についても住宅地並になり工場の立地にブレーキをかけ、跡地には住宅が立地するというような悪循環を繰り返す恐れがある。こうして工場を徐々に追い出していき、そして最終的には工業系の地域から住居系の地域へと用途純化していくことが考えられる。将来住居系になった場合でも従前の用途地域での法規制が緩かったために、市街地全体の形態にしても住居系に相応しいものとなっていない。また、立地する住宅にとっても周囲の環境やそれ自体の居住環境も開発事業者が採算を重視することから、敷地の中に最大限の住戸数を詰め込むため良いものではない。そして最近では特にワンルームマンション等の立地も目立ってきており、工場のみならず周辺の既成住宅とのトラブルも増えてくることが予想される。

このような住宅の進出に対して、神奈川県では「工業地域における共同住宅の建築に関する指導基準」を設け規制をおこなっており、横浜市、川崎市、相模原市等においても同様の指導基準等を設けているが、年々マンションの立地に関する相談件数、立地件数が増えてきている。(参考資料 P 29) 更に、地価高騰という状況の中でこのような動きは今後も引き続き、都心周辺部のみならず周囲に拡大していくと思われるので、神奈川の課題としては、良好な工場生産環境を維持している地域に関しては、跡地が発生した場合でも環境を維持出来るように工場の再立地、あるいは業務系の立地誘導方策を考える必要がある。また、崩壊してきている地域に関しては、住居系に転換を図る地域と考え用途地域等についても見直しを行っていく必要がある。

(表-30) 相模原市工業系土地利用転換動向(昭和54年~昭和60年)

地域別	指定面積 (ha)	54年工業用地からの転換							54年農地・山林・空地からの転換							54年 工業用地 面積 (ha)	54年 住宅用地 面積 (ha)	60年 工業用地 面積 (ha)	60年 住宅用地 面積 (ha)	60年 併用住宅 用地面積 (ha)
		住宅	併用	商業	工業	運輸	公共	以外	住宅	併用	商業	工業	運輸	公共	以外					
準工業	374.8	4.0	10.0	0.0	56.2	17.3	0.8	9.0	6.9	0.9	0.0	4.0	3.8	0.9	68.6	88.0	67.5	66.9	13.0	83.2
工業	331.7	8.0	1.9	0.0	113.9	22.5	0.6	12.3	12.9	0.8	0.1	6.4	0.8	0.4	35.0	182.8	- 28.6	156.4	7.9	40.9
工業専用	400.2	0.0	0.3	0.0	303.5	6.7	0.2	11.1	0.0	0.2	0.0	0.9	0.9	0.0	6.0	351.4	3.0	386.0	0.6	2.6

(都市計画基礎調査)

(表-31) 相模原市における、住宅地域・準工業
地域の地価の変遷

上段・平均変動率(%)
下段・平均価格(円/㎡)

用途	公示年	昭和三十五年	昭和三十六年	昭和三十七年	昭和三十八年	昭和三十九年	昭和四十年	昭和四十一年	昭和四十二年		
		53年	54年	55年	56年	57年	58年	59年	60年	61年	62年
住宅	平均変動率(%)	4.3	9.1	18.6	14.8	6.5	3.6	2.0	1.7	1.9	16.9
	平均価格(円/㎡)	50,900	56,000	66,200	81,300	104,200	134,100	138,600	142,800	147,300	174,600
準工業	平均変動率(%)	1.4	6.2	13.5	11.3	5.6	3.3	1.5	2.0	5.9	21.6
	平均価格(円/㎡)	41,800	44,100	50,200	55,900	59,000	92,800	128,500	131,000	139,000	155,000

(「土地価格の推移の分析」ダイヤモンド社)

3 東京集中と国際化の課題

東京集中と国際化の問題を考える場合、

東京集中により、国際化の健全な進展が阻害されている

国際情報が東京に集中することにより、国内的な格差の問題が生ずる

この二つの側面が考えられる。

(1) 国際化の進展への阻害 重い住居費負担

外資系企業の東京進出に伴って、そこで働く人々も東京に住居を求めることになる。都心から始まった地価の急騰により、日本人にとっても都心にそれなりの住宅を求めることは、費用負担に耐えられる一部の人々以外は、企業の費用によるしかなくなっているが、欧米の場合は、職住近接、広い居住面積が求められるため、企業にとってもかなりの負担となっている。

山手線とその内側では、従来から外国人に人気のある麻布、青山、赤坂地区以外でも、高級マンションの1ヵ月当たりの家賃が100万円というのは普通で、250万円をこえるものも珍しくなくなっている。このため、東京駐在は子供のいない者にしたり、東京そのものを避けてシンガポールなどに事務所をかまえる企業も出てきており、オフィス需要への対応とともに、国際的水準の住居整備も、国際都市としての課題である。

一方、留学生の1/4は留学生宿舎に入居しているが、残りの3/4は下宿やアパートに入居している。留学生等の住宅事情は、基本的には地方から来ている日本人学生と共通する問題であると思われるが、なかには、欧米以外の留学生に冷淡な貸主もあつたりして、日本に不馴れな彼等が、ゆとりのない住宅事情下で周囲とうまくやっていけず、狭いアパートや寮の部屋で孤独感を深めたりするケースもあつて、ゆとりのない住宅事情が留学生生活を困難にしているといえる。自治体による宿舎整備も行われてきているが、今後の留学生の増加に対処するためには、公営・民間の住宅への受入れ体制を整え

る必要がある。(参考資料P48・49)

また、最近では、発展途上国の大使館が共同して、大使館ビルを建てようかという構想が出るほどである。

(2) 地方と東京の格差の拡大

民際外交の立場は、国レベルの国際交流の限界を越えて、地域レベルで幅広い担い手により、多様な国際交流を行うことによって、世界との結び付きを強め、相互理解、相互利益、世界平和に貢献するものであるが、現在の東京の国際化の進展は、企業の経済活動にひっぱられる部分が多い。アジア諸国も日本に求めるものとして、技術・経済的交流を期待するという調査結果もある。このような、経済的動機に基づく国際化の進行は、国際的情報交流、人的交流を必然的に東京に集中させ、東京を一種の出島のような存在にしている。(参考資料P45~47)

このため、海外との関係を重視する企業は、本社機能を東京に集中させており、国内における地方と東京の格差を一層増大させることとなっている。

(3) 垂直分業の海外への展開と孤立

日本全体を一つのユニットとして、経済効率の極大化を求めて成長を続けてきた日本企業が、円高、貿易摩擦という事態に直面した。その一つの解決策として、製造部門を海外へ移す企業が増加しているが、これは、前述の国内垂直分業(都心に業務管理機能、周辺に研究・開発部門、地方に製造部門)の海外への展開であつて、必ずしも地元の経済構造とマッチしているわけではない。この場合、日本の本社、系列との結び付きの強さは、進出先と不協和音を生ずるケースもある。

4 大規模プロジェクトの総合調整

東京都心への一極集中の傾向は、大規模プロジェクトの動向にも象徴的にあらわれている。このような短期間に、限定された地域に、これほど大規模な開発が集中するということは、いまだかつてなかったことである。

個々のプロジェクトは、それぞれ異なった趣旨をもってそれぞれの必要性のもとに計画されているのであるが、それらがこれだけ時期的にも距離的にも近接している以上、それらを総合してとらえ、その影響と方向性について検討する必要がある。

(1) 大規模プロジェクトの将来

大規模プロジェクトが与える影響と限界性

東京周辺で計画されている大規模プロジェクトがすべて完成した場合、どのくらいの規模となり、周辺環境にどのような影響を及ぼすことになるのだろうか。必要となる道路、下水道などの都市基盤整備は、ある程度は受益者の負担による手法もとられることになるだろうが、水や電力の供給不足、廃棄物の処理、交通混雑、自然環境への影響や地域社会への影響はどうなのか。このようなプロジェクトの総合的な影響について危惧する声も高まっているが、個々のプロジェクトにも不確定要素の多い現在、具体的にその限界を示す資料は表面化していない。

そこで、若干乱暴であるが第1章2の(3)で示した表「東京周辺大規模プロジェクト」(P27)にあるプロジェクト(各プロジェクトのうち、計画地が確定し、居住人口等の計画内容が明らかになっているもの)について予測される必要水量、廃棄物量の試算を行ってみた。そのプロジェクトの総面積は約1,542ha、オフィスの床面積は1,307ha、就業予測人口は約43万人、居住予測人口は約19万人で、これは、オフィスの床面積は霞ヶ関ビルの85棟分、就業予測人口は現在の

川崎市の就業人口にほぼ匹敵する。

これに対して必要な水量は約4万 m^3 /日、排出される廃棄物量は約465t/日になる。(表-32)これはあくまでも、前表にまとめたプロジェクトのみについての試算であり、これ以外にも考慮すべき大規模プロジェクトがありうるし、また、想定した人口規模やオフィス床面積も確定的なものではなく、一つの仮定に基づく数値である。

表-32 推定使用水量および廃棄物量

日平均推定使用水量		
〔原単位〕	集合住宅(1/人・日)	96.0
	業 務(1/ m^2 ・日)	1.67
(注) 集合住宅・・・「水の循環再利用調査報告書」 財・国土開発技術センター 業 務・・・早稲田大学・尾島研究室資料 以上は、「東京改造計画の緊急提言」グループ2025より		
	推定人口・床面積	推定日平均使用水量
集合住宅(1/人・日)	186,000人	17,856 m^3 /日
業 務(1/ m^2 ・日)	1,307ha	21,827 m^3 /日
合 計	—————	39,683 m^3 /日
日平均推定廃棄物排出量		
〔原単位〕	住宅施設(g /人・日)	600.0
	業務施設(g / m^2 ・日)	27.0
(注) 以上は、「東京改造計画の緊急提言」グループ2025より		
	推定人口・床面積	推定廃棄物排出量
住宅施設(g /人・日)	186,000人	111.6t/日
業務施設(g / m^2 ・日)	1,307ha	352.9t/日
合 計	—————	464.5t/日

しかし、この結果、現状の東京のキャパシティを超え、新たな施設建設を要することになれば、その費用負担はかなりなものになる。参考までに、三保ダムの建設費は、851億円

(53年当時) 宮ヶ瀬ダムは2,400億円(61年当時)にのぼり、廃棄物処理施設の建設費は、287億円(横浜市北部工場・処理能力800t/日・昭和59年完成)となっている。

しかも、ここで取り上げた大規模プロジェクトの総量よりも、既存の業務用地や周辺への^{じみだし}の形で拡大していく量や、重厚長大産業のリストラクチャリングによって工場などの用地が業務用地に転換していく量のほうが大きいと考えられているのである。そのような事態に対応する現実的な手段を確保することは、相当困難であろう。

大規模プロジェクトの目的と将来性

東京周辺の大規模プロジェクトは、総じていえば東京集中や産業構造の転換など社会経済状況の変化に対応して進められているものであるが、個々のプロジェクトについてみれば、事業主体等によってその目指すところはそれぞれ異なる。例えば、

- ・国際化・情報化社会に対応した新しい都市づくりを目指すもの
- ・オフィス需要の増加に対応し、オフィス・ビルを供給しようとするもの
- ・業務用地や住宅地を供給することにより、地価対策の一環としようとするもの
- ・工場跡地や老朽化した施設、遊休地等の有効活用を図ろうとするもの
- ・都心の人口減少を防ぎ、良好な居住環境を整備しようとするもの
- ・地域経済的な地盤沈下を防ぐため、開発による地域活性化を図るもの
- ・内需拡大の一策としようとするもの

等が考えられるが、大抵これらの目的のいくつかが組み合わせられてさまざまな思惑のもとに計画が立てられている。お互いに他のプロジェクトの動向もにらみながらということになれば、必ずしも一筋縄ではいかないものである。

また、第1章2の(3)でも指摘したように、各プロジェクトの持つ機能、施設には競合するものも多い。当然、プロジェクト間の競争も激しく、隠然たる綱引きが行われている。

ここで気になるのは、ほとんど場合において大規模プロジェクトの効用の経済的な側面のみが強調されて考えられており、そしてそれらが競争の原理に従ってやみくもに進んでいこうとしていることである。しかも、それは中期的な展望に立った対応策であって、50~100年といった(超)長期のものではない。各プロジェクトが、このままの形で揃って完成していくとしたらば、将来的な採算性や人々の暮らしに与える影響はどうなるのだろうか。

* 巨大な人工島構想 *

~ グループ2025の提言に見る

「夢とロマン」~

東京湾周辺には数多くのプラン、プロジェクトが渦巻いているが、その中でも最も雄壮、広大な計画は、グループ2025(黒川紀章氏を始めとする8人の学識者等のグループによって発表された東京湾新首都新島構想であろう。これは、東京の将来を考えると、臨海部の再開発だけでは十分でないとし、東京湾の北部の大部分を埋めつくす、3万ha(東京23区の面積の約50%に相当)の人工島を造ろうとするのである。

この構想によると、現在東京都心部にある中央官庁やオフィス街をこの人工島に移転させ、住居地区やリゾート地区も配置し、将来的には700万人までの人口が居住可能なものにするとしている。

また、埋め立てに必要な土量の供給源の一つとして、東京湾から九十九里浜までをまっすぐつなぐ房総運河の建設等も提言されていて、そのスケールは広大なものである。

長期的な展望に基づく構想ともなると、ここまで壮大なものも登場するわけで、まさに「東京」は人間の夢とロマンを語るにふさわしいところということになるのだろうか。 (口絵4参照)

(2) 東京周辺の大規模プロジェクトの問題点

このように見てくると、東京周辺の大規模プロジェクトについて、いくつかの問題点が浮かんでくる。

就業者・居住者の視点の導入の欠如

大規模プロジェクトに共通しているのは、経済的な社会情勢からくる要請に応えるべく計画されているという点で、そこにはそこで働く人々、そこ（その周辺）に住む人にとってどのようなまちづくりを目指すのかといった点が置き去りにされがちである。物や各種施設などハード面での整備が進んでも、それを使い、動かして全体として機能させていくのは、人間である。何十万という人口を抱えることになる大規模プロジェクトの集合体においては、その中で働く人、住む人が働きやすく暮らしやすいまちづくりを目指すのがプロジェクトの本来の趣旨であるとともに、プロジェクトの機能を生かす方法であろう。

環境に与える影響等についての総合的配慮の欠如

各プロジェクトが複合した場合に、周辺環境に与える影響や、必要となる水、電力や道路、下水道、排出する廃棄物の処理の問題に対して、具体的な対策は打ち出されていない。影響の予測だけでも難しいが、これに対してきっちりとした責任のある対応策を立てることは、さらに困難な作業であろう。しかし、いったん大規模プロジェクトが動き出してから規制はより困難であるから緊急な対応が必要である。対応策の検討に当たっては、都市基盤整備手法、税制上の措置、環境影響上の規制、建設そのものに対する規制など、多様な角度から考えていくことが重要である。

長期的・総合的視点に立った、プロジェクト間の調整機能の欠如

各プロジェクトの内容にはかなり重複しているものが多く、先に完成してしまえば有利であるとばかりに着工を急ぐケースもあって、プロジェクト間の先行競争になっている。こ

れらが共倒れにならないためには、プロジェクト間の役割分担を考えなくてはならない。

また各プロジェクトを総合した場合、需要に対応しているのか疑問のものもある。例えば、最近のオフィス需給状況はひっ迫していて、都心に事務所を求める外資系企業等が何年も待たされるケース等がマスコミに喧伝されている。しかし、このオフィスの需要予測は、試算によってかなりまちまちであり、昭和 62 年 8 月 5 日に国土庁が発表したところによると、昭和 75 年までの東京都区部のオフィス需要は床面積で 93ha となっていて、これによるとオフィスの供給過剰となる可能性もある。参考までにその他のオフィス需要予測について調べた結果が表 33 である。予測の前提となる 1 人当たりの床面積等にも各機関によって差があるため、予測面積に大きな開きがでていることがわかる。(表 - 34)

このような問題は、単独の事業主体や自治体で解決できる問題ではない。プロジェクトの将来的な採算性について、早い時点から調整を図る機能が必要である。

表 - 33 各機関によるオフィス床面積の需要予測

対象地域	調査機関	現況値 ㉔		推計値 ㉕	増加量 ㉖ (㉕-㉔)	倍率 ㉗ (㉕/㉔)	年間増加量 (㉖/n)	年間伸び率 (n√㉕-1)	資料の出典 (欄外(注)の 通り)
		昭和55年	昭和60年	昭和57年					
全 国	建設省 日本興業銀行	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(倍)	(ha)	(%)	①
			25,740	46,700	20,960	1.81	1,397	4.0	②
東 京 圏	日本興業銀行 三井不動産		8,430	13,496	5,066	1.60	338	3.2	②
			9,199	17,230	8,031	1.87	536	4.3	③
都 心 23 区	国 土 庁 経 済 企 業 庁		(58年)		(59~75年)				④
				3,700	8,700	5,000	2.35	294	5.1
		3,924	6,079	2,155	1.55	144	3.0		
	日本長期信用銀行	3,346	3,993	5,780	(56~75年) 2,434	1.73	121	2.8	
				(61~75年) 1,787	1.45	119	2.5	⑥	
都 心 5 区	経 済 企 画 庁 建設経済研究所 東京都(レポート 構想検討委員会)	2,456	2,882	4,294	1,412	1.49	94	2.7	⑤
			2,882	4,175~4,575	(61~75年)	1.45~1.59	86~113	2.5~3.1	⑦
			2,882	4,353	1,293~1,693	1.51	98	2.8	⑧
				1,471					
都 心 3 区	三井不動産		2,324	3,876	1,810	1.67	120	3.5	③
(参考) 東京金融センター	野村総合研究所	(56年) 280		680~1,430	(57~75年) 400~1,150	1.43~4.11	20~57.5	1.9~7.7	⑨

(注)資料の出典及び公表時期

- ① 建設省「国土建設の長期構想」(61年8月)
- ② ダイヤモンド社刊日本興業銀行産業調査部及び山本修滋編著「いま、都市型産業」(61年7月)
- ③ 新聞発表記事(61年3月)ほか
- ④ 国土庁「首都改造計画案」(60年5月)
- ⑤ 経済企画庁経済審議会経済構造調整特別部会資料(61年10月)
- ⑥ 日本長期信用銀行「調査月報」237(61年7月)
- ⑦ 国土庁「都心の地価問題検討委員会報告書」(61年3月)
- ⑧ 東京都「東京レポート構想検討委員会中間報告」(61年8月)
- ⑨ 国土庁「東京金融センターの将来展望と空間構造等の予備的検討」(60年3月)

〔佛住宅新報社「不動産鑑定」62年3月号より転載〕

表 - 34 各機関によるオフィスの1人あたりの床面積の予測

対象地域	調査機関	現況値 ㉑		推計値 ㉒	増加値 ㉓	倍率 ㉔	年間増加量	年間伸び率
		昭和55年 (m^2)	昭和60年 (m^2)	昭和75年 (m^2)	($B - A$) (倍)	(B / A) (m^2)	(C / n) (m^2)	($n \cdot D - 1$) (%)
全 国	建設省		12.0	17.3	5.3	1.44	0.3	2.5
	日本興業銀行		14.9	17.0	2.1	1.14	0.1	0.9
東 京 圏	日本興業銀行		13.6	15.1	1.5	1.11	0.1	0.7
	三井不動産		14.3	20.2	5.9	1.41	0.4	2.3
都 心 2 3 区	国土庁	(56年) 11		17	(57年~75年) 6	1.54	0.3	2.3
	日本長期信用銀行	12.7	14.2	18.0	(56年~75年) 5.3 (61年~75年) 3.8	1.27~ 1.42	0.3	1.6~1.8
都 心 5 区	(財)建設経済研究所	17.0		25.3~25.4	8.3~8.4	1.49~1.50	0.4	2.0
	東京都(テレポート構想検討委員会)		18.4	26.4	8.0	1.43	0.5	2.4
都 心 3 区	三井不動産		16.0	20.2	4.2	1.26	0.3	1.5
(参考) 東京金融センター	野村総合研究所	(56年) 12.3		17.3~17.6 金融保険 15.7 m^2 金融関連 サービス 21.5 m^2	(57~75年) 5.0~5.3	1.41~1.43	0.3	1.8~1.9

(注) 資料の出典は表 - 33 と同じ。

〔(株)住宅新報社「不動産鑑定」62年3月号より転載〕

第3章 首都圏の将来像

1 東京集中時代の終焉と地域連合の始まり

(1) 東京集中の限界

異常な地価の高騰からみた施設整備、都市生活の限界

昭和 62 年 8 月、東京都港区三田二丁目、芝三、五丁目の大半の住民約百五十人が、街造りを進めるため、都市計画道路放射 21 号線（18.5mの道路を 30mに現道拡幅）の「早期買収」を東京都に申し入れたのだが、都としては、反対住民が 0 でも道路 1 m当たり 7,200 万円もかかるため、予算上の制限から一括買収要望を断り、当面数年がかりで 200m区間を買収する方針を決めた。

これは、交通渋滞緩和のための拡幅さえ思うように進まない地価高騰都市東京の公共事業事情を象徴している。

都内の大動脈となる都市計画道路は総延長約 3,000km、このうち完成したのは、約 45%で 10 大都市平均の 55%を下回る。

こうした公共事業の遅れは、道路の慢性的渋滞、都市河川の氾濫等、次の世代への大いなるつけとして必ず返ってくる。

一方、第 2 章の 2「地価高騰による地域社会の危機」で述べたように、現実にはいま住んでいる人々が、都市生活をつづけていくこと自体に強い危機感を持っていることも事実であり、実際にそれが不可能になって来つつあるのである。

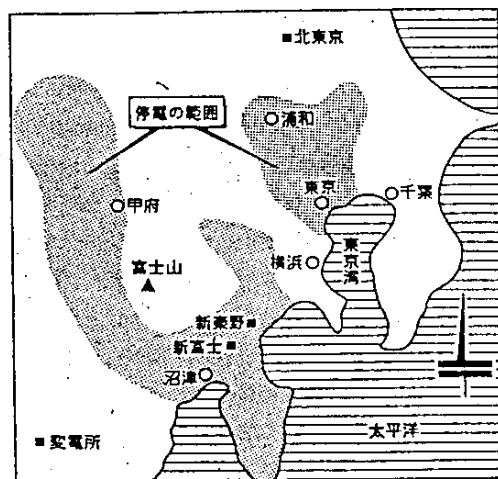
地価高騰に対して、一方で「東京湾埋立て、規制緩和、都市内農地の解放」によって供給量そのものを増やせば良いとする議論があるが、一度上昇した地価が決して下がったことがないことを、我々は経験的によく知っている。むしろ、供給が需要の思惑買いを生む危険性の方がはるかに高い。また、都市内農地は、残された数少ない貴重な都会の緑のオアシスでもあることも忘れてはならない。

地価問題に対して、このような安易な議論は慎まなければならない。

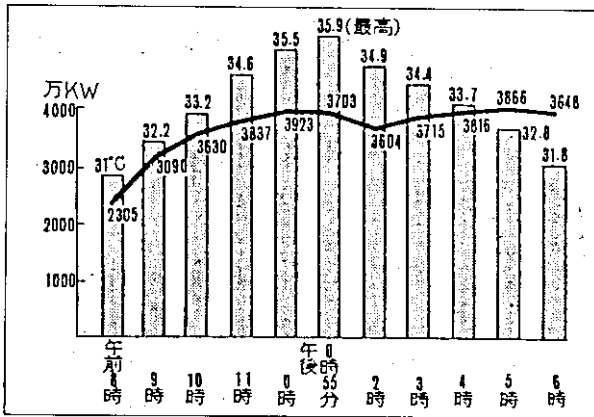
電力、水等の供給からみた事務所ビルの集中の限界

昭和 62 年 7 月、東京電力の超高压変電所のうち、新富士、北東京、新秦野の 3 箇所で、送電がストップしたことを発端に都四県約 280 万世帯で 7 分から 3 時間にわたって停電した。このため、金融機関等のオンライン、交差点の信号機、JR 新幹線が一時止まり都市機能が、長時間混乱した。東電の基幹系統電圧低下・停電事故調査委員会の報告書によると、当日猛暑による需要の急増に加え、電圧を引き下げる力の大きいインバーター付きエアコンや、工場のモーターが、昼休みの終わった午後一時すぎから一斉に稼働し、これまでの記録の約 2 倍の速度で需要が急増して電圧が不安定になり制御できなくなったことが原因としている。「電圧の不安定化現象」は、学術研究の段階で未解明の点が多く、防止のためには、電源立地の増加や広域融通の容量拡大が考えられるが、コスト増につながり電気料金にはねかえることから、抜本対策は先送りとなった。東電的那須社長は、「異常事態が重大事故につながるのを防ぐため保護装置が働き、その結果停電を生む場合には、安全を優先する。」と語っている。

昭和 62 年 7 月 23 日の停電地域

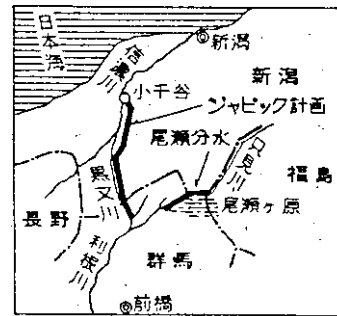


昭和 62 年 7 月 23 日の東京の気温と東電管内の使用電力量
(1 時間あたり)

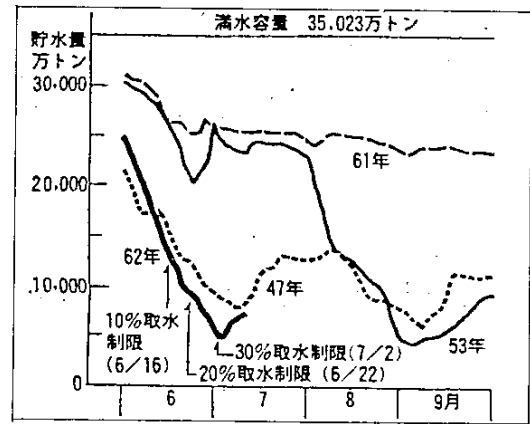


見書を採択し、国に提出した。

関東分水計画



利根川上流 6 ダムの貯水量の推移



こうした状況では、最大電力が出る夏のたびに、不安にならなければならない。

一方、近年東京では、夏になると水不足対策が叫ばれている。

もはや、利根川取水制限等は恒例の行事の感があるが、一人当りのダム貯水量はニューヨーク 261 トン、パリ 76 トンに対し、東京はわずかに 33 トンであることを考えると、なるべくしてなった水不足であるといえる。こうした実状に対して、都内 10 箇所の処理場のうち新宿区の落合処理場のみが「中水」使用をし、11 のビルに配水しているが、殆どのビルには建設コスト高等を理由に上水と中水の二重配管設備がなく、都全体にしめる水の再利用量は、僅か 0.8% という実態である。

水が足りなければ、水資源を開発して供給すれば良いと考えるのは、単純すぎる。公共性の名のもと、かけがえのない自然を犠牲にしてダムを建設し、他の地域のために貴重な水を供給しろという論理には、抵抗があるのは当然だろう。水は有限である。計画的な節水の努力をすることなしに供給を増やせば、供給が逆に需要を増やし、どこまで行ってもイタチごっこを繰り返すこととなる。東京の水不足の最大の原因は無計画なビルラッシュにあるといわざるをえない。

東京は消費の街である。周辺の地域から様々な供給を受けているからこそ、その繁栄があったわけで、供給の絶対量に限界がくれば、いやがうえにも機能分散の議論がおこってくるという論理は、あながち間違っているとはいいきれまい。東京は極めて脆弱な都市基盤の上に成り立っているのである。

もし、このまま「東京」が無制限に拡大し

東京、群馬を中心とする水不足に悩む首都圏では、信濃川の水を新潟県小千谷市付近に溜め、水路トンネルで利根川に逆送する構想(昭和 48 年日本プロジェクト産業協議会発表)と、尾瀬ヶ原から新潟、福島側に流れる阿賀野川水系の水を利根川に流す大正時代からの構想の 2 つの「もらい水」分水計画があり、62 年 6 月国土審議会の席上で東京都鈴木知事が、信濃川からの利根川分水をぶち上げ、群馬県清水知事も、6 月県会で尾瀬分水計画に積極的な姿勢を表明した。同時に斉藤経団連会長も自民党 4 役懇談会で、信濃川分水路計画調査費要望を行うという分水計画の再燃がおこった。これに対して、新潟県議会では、「関東分水路計画は、首都圏の過密化を一層助長し、国土の均衡ある発展を阻害するもので断じて容認できない。」という意

て行くことを是認するとすれば、それに対応して、電力、水を始めとする様々な供給をまかなうための莫大な投資が、他の地方の犠牲の上に必要となる。

東京におけるビルラッシュが様々な供給の面から、何らかの制約を受ける時が来る可能性は捨てきれない。

効率第一主義の街「東京」の人的資源 高齡化からみた限界

かつての高度成長時代には、非常に多くの若者がボストンバック一つをもって集団就職列車で「東京」にやって来た。こうした大量の若く、安い労働力が、東京の活力を底辺から支え、今日の日本の繁栄を築いたともいえる。この様な時代では、世界に追いつく為、ある意味では効率第一主義も必要だったのかもしれない。

現在では、「東京」の人口構成は、他の日本の都市と比べ、極端な菱形となっている。子供も年寄りも少なく、20代から35歳までの層が東京の全人口の約1/3を占めていた時代が、その後次第に上昇して、今日では38歳前後がピークとなっている。西暦2000年になると、50歳前後の人が最大層となることが予想される。

「東京」の街は、ハードもソフトも、かつての高度成長の時代のものを踏襲し効率第一主義の思想で造られている。

近い将来、これまでは若く柔軟で体力のある若年層を対象としていたために考える必要もなかったことが、ことごとく障害となって現れてくる時代がやってくる。スシずめの満員電車、地下鉄の長い階段、ベンチもトイレもないオフィス街、そして5階建の階段しかない団地。高齡化した人的資源が、「東京」で働くことが苦痛となり仕事から離反して行く時、「東京」はその効率主義ゆえの限界をむかえる。

都市の安全性から考えた「東京」の限界

一方、コンピュータに代表されるような、

効率性を追求することによって集中集積される機能は、必ずある種の危険性をはらんでいる。即ち、一度パニックが起こった場合、連鎖反動的に全ての機能が麻痺してしまう。重要なことは、集中集積されたものほど容易に復旧できない点にある。数年前世田谷で通信ケーブル火災があったが、復旧までにかかなりな時間を要したことは記憶に新しい。

「東京」の象徴ともいえる巨大な超高層ビル、迷路のように広がった地下街、人が溢れんばかりにひしめきあう駅のホーム等では、予想される直下型地震等の災害時には、構造的な耐震性云々よりもむしろ人為的な2次の災害の問題が最も危惧されるところだ。

しかし、そうした総合的な十分な検討、シミュレーションをし対策を講じようとする間にも「東京」は次々に変貌していつてしまう。計画的に危険の排除をすることが事実上不可能な状況だ。

過度の集中集積がもたらした様々な機能が、一度に長時間にわたりパンクした時、「東京」は、効率性を極限まで追求した都市であるだけに、取り返しのつかない事態が起こる危険性をはらんでいる。

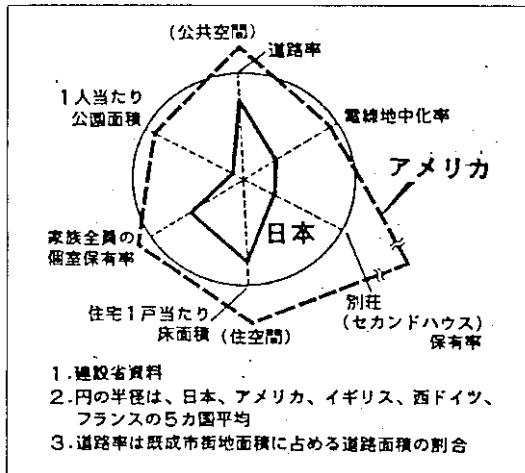
(2) 世界都市東京の矛盾

国際金融情報機能の世界都市「東京」は絶対か

「四全総」では、「東京」を国際金融情報機能の世界都市として位置付けているが、「東京」が世界の他都市とくらべて、魅力的といえるだろうか。

世界一の高地価と物価高、ゆとりやうるおいに欠ける都市空間等、外国企業が進出してくるにはかなりの負担を強いられることは間違いあるまい。既に日本に進出してきた一般の外国企業の社員は、自国での生活レベルを東京では維持できないことを嘆いている。事務所賃料ですら、マンハッタンの¥25,000/月に対して、丸ノ内が¥50,000/月～¥60,000/月というほどの差があるのである。

空間的ゆとりの国際比較



昭和 62 年 7 月末、東京都渋谷区にあった東アフリカ・ウガンダ大使館は月額百万円という高い家賃にたまりかねて閉鎖に追い込まれた。同様に、港区六本木のアルゼンチン大使公邸では、約 4,200m² (時価 400 億円) を売却し自国の新首都の建設費の一部にあてるため 7 月に本国より調査団が来日し具体的な検討に入った。このほか、フィリピン大使館 (渋谷区) 同大使公邸 (千代田区) ラオス大使館 (港区) オーストラリア大使館 (港区) 等で、売却等の検討がなされていると言われている。

アジアの中心として、世界都市となるべく名乗りをあげているのは、「東京」ばかりではない。シンガポール、香港、オーストラリア等の国々が、「東京」より有利な条件で外国企業を勧誘している。東京は世界からみれば、様々な国の内の一つの都市でしかない。通勤地獄に代表されるように、日本人でさえアブノーマルと思っている「東京」が、まして環境の全く異なる外国人にとって容易に受け入れられるものではなからう。

“ TOKYO CONTROL ” と第三世界

今、日本は “ JAPAN BASHING ” に代表されるがごとく「世界の嫌われ者」といわれて激しい批判を受けている。

相手の国の経済や人々のくらしを、考えることなしに自国の利益のみを追求してきた

「日本株式会社」に対して世界中から、転換を迫られている。即ち、戦後の高度成長時代から踏襲してきた経済原則、効率主義の企業論理そのものが、もはや世界では通用しない大きな曲がり角の時代が来ているということである。

かつて、企業は国内では、「東京」を重要な中枢管理機能の場とし、地方は末端の生産の場としての役割りを担わせるという構造を進め、そして不況になれば末端の地方から切り捨てていくという論理を展開してきた。

同じように、世界でも「東京」を中枢管理機能の場と位置付け、アジア諸国は安い労働力を利用するためだけの末端の生産の場とする構造に組み込もうとしている。しかし、こうした論理構造自体が、さらに大きな対日批判を招いている。アジアの国々にしてみれば “ TOKYO CONTROL ” に組み込まれる構造自体が、自国の独立と尊厳を犯されることとうつるに違いないからだ。

「東京」が、形だけでなく、その中身まで世界の期待に応えられるような本当の意味での「世界都市」となるためには、越えなければならないハードルがまだまだ多い。

(3) 分散型国土構造への転換

「東京集中・東京強化」で創造性と多様性の求められる新しい時代に対応できるだろうか。

日本の世界的地位の向上とともに、我が国は「先進国の見本」のない時代に突入しようとしている。これからは、自らの力で世界の中での生き残る術を捜さねばならない。こうした時代には、世界の発展途上国が進めているような、中央集権的な「集中・集積」という発想ではもはや、対応できない。全く逆の考え方である「分散」こそが必要となる。

一つの規範を多くの下部に踏襲させるという点においては、前者は極めて有効な手法である。だが、このシステムからは、「創造性」や「多様性」は生まれてこない。また、ダイナミックな「活力」、変化に対応できる「スピーディさ」

という点からも劣る。まさに、これからの日本にとって一番必要とされるこうしたものを得るためには、第一に、多様な個性を持った地域を造っていくことこそ重要なのである。

現代は情報化時代といわれている。「情報を集める」という事から見れば、集中集積することのメリットもあるだろう。しかし、更に一步進めて「自ら情報を創造し発信する」というレベルでは、それに対応できるだろうか。今は情報を集めるだけで十分目的は達成されるが、次には創造される個々の情報の中身に高度な、かつ多様な価値が要求されてくるようになるはずである。

そのためには、多様な個性を持った地域同士のネットワーク、ぶつかりあいの中から、新たな発想を創造し、そこから世界をリードしていきける様な価値ある情報が提供・発信して行けるようにすることがどうしても必要だ。

東京一極集中は、創造性と多様性を求められるという時代の要請に対して応えきれないと言わざるを得ない。

(4) 長期スパンでみた都市形成論

今まで、東京の「限界論」、「矛盾論」、「転換論」から主に語ってきたが、ここでは視点をかえて、現在の東京集中を一つの大きな時代の流れの中で考えてみよう。

東京集中という現象は、昨今のセンセーショナルな新聞報道等の記述により、あたかも今現在、企業や人が日本全国から、世界各国から続々と「東京」に集合してきているかのごとく思われている。しかし、右図の「東京」の人口推移をみてもわかるように歴史の大きな流れの中で検証するとその際立った特徴が浮きぼりにされてくる。

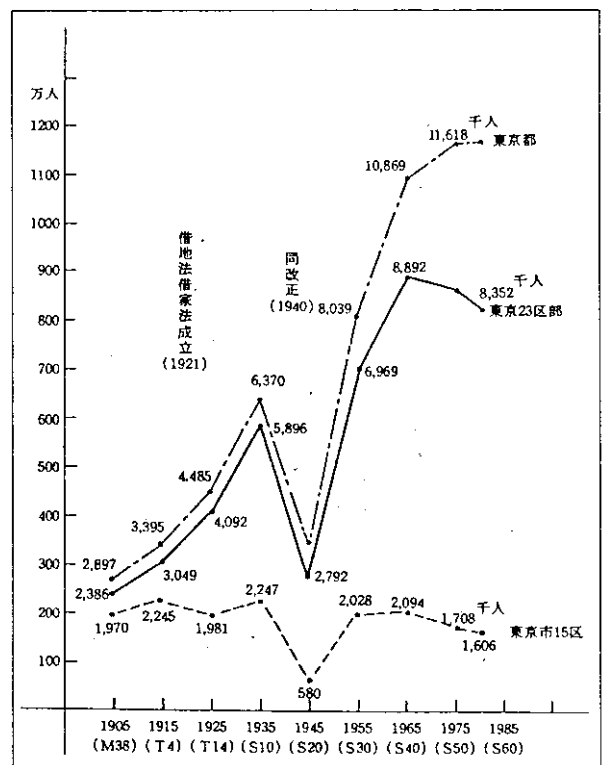
即ち、大戦を前後して2つの大きな急増期があり、特に後者の昭和20年から昭和40年までの期間は昭和40年を境に増加率が急激に鈍化し始め、遂に昭和50年以降はほぼ平行の状態で推移して現在に至っていることがはっきりと示されている。このことから、人の面からの東

京集中が、ここ数年一般的に言われているような「急増」はしておらず、むしろブレーキがかかっていることがわかる。

現在言われている「集中」は、以上のようなことから考えると、決して長期的な傾向とはいえず、むしろ一種の「過渡期的現象」として捉えるべきではないだろうか。ヨーロッパの都市をみればわかるように、都市の形成は1年や2年で出来るものではない。数十年、数百年というスパンの中で徐々に完成されてくるものであり、歴史という背景を必ず背負っているものである。

そうした大きな視点から捉えて「東京」という一都市の形成を考える時、「東京集中」現象も長期的スパンの中で位置づけ、冷静に、都市形成のあり方を論じなければならぬだろう。

東京の人口推移 (単位:千人)



(5) 分散化への戦略

昭和37年「全国総合開発計画」は、大分鶴崎、東予等の15地区を「新産都市」として指定した。昭和44年の「新全国総合開発計画」では、「大型プロジェクト」として苫小牧東部

(国家原油備蓄地帯等) 陸奥等を指定している。現在、国策として進められてきたこれらの地域の目標達成率はどうなっているだろうか。

前述の新産都市では、おのおの61%、36%、また大型プロジェクトの苫小牧東部では当初計画の5万m²を1.7万m²に縮小している。

国土計画では、昭和52年の「第三次全国総合開発計画」の定住圏構想に代表される様に、一貫して地方振興にその力点を注いできた。にもかかわらず、昭和55年以来、東京圏とその他との所得、人口格差は広がるばかりとなり、「垂直的分業」に組み込まれ脆弱な体質となった地方の企業城下町では、円高不況の波をもろにかぶり沈没寸前の状況である。今では『地方新過疎時代』とも言われ、その対策が望まれている。

「地方の時代」が提唱されてから久しいが、その間、本当に地方が育ってきたかどうか、残念ながら疑問であると言わざるを得ない。

「東京」に集中し続ける様々な機能の「分散化」は、国土計画の中でも継続的に言われ続けてきたはずだが、具体的行政の面でどれだけ実行されてきただろうか。工場の分散等の末端の機能を分散しても、中枢部分の機能を日本列島の中に分けるといった政策はとられた事がない。国土計画が策定される度に、毎回話題になる遷都問題は、今回の「四全総」でも「遷都問題の検討」という表現に止まっている。

真の分散政策を図るために、どのようなシナリオを描くべきだろうか。

私たちは、大枠でいえば、つぎのような戦略を立てるべきであると考えます。すなわち、「国と地方の役割りの明確化を行い、それぞれがその責任を確実に果たすことを前提として、国は東京集中に代表されるような東京への過度の集中を『回避』させ、同時に自治体は、地域に根づいた『自律的な地域形成』(地域『 』づくり)を図り、更に『地域間の連合』『ネットワーク』によりその強化を進める。」というものである。

以下で、分散型の国土構造と首都圏構造を実現していくために、そのひとつの地域である「かながわ」において、「地域かながわ」の形成を目指すためのビジョンについて言及したい。

2 「地域かながわ」の始まり

(1) 新しい産業の展開

**頭脳型産業の地域への展開 新しい価値
と情報を造り出す地域**

ア 情報創造・発信ゾーンの形成

研究開発「機関」の配置だけでなく、地域の特性を活かした業務管理機能の神奈川への展開、そして研究開発機能・生産機能・関連サービス機能が地域で一体となった「多機能連関型」の産業展開を

神奈川において地域全体が「頭脳化」し価値を生み出す場となるためには、i 業務管理機能の創造、ii 研究開発機能と地域サービス産業・製造業とのネットワークの確立という二つの課題がある。

i 業務管理機能の必要性

(ア) 頭脳としての業務管理機能

神奈川県には、先端産業や研究所の立地が急速に進んでおり、「頭脳化」が進んでいると言われている。しかし先にみたように単に企業の研究所が立地するのみで、業務管理機能を東京に依存している状態では真に頭脳を持っているとは言えない。

現在、「どんな製品を作るか」というコンセプトの形成は主に東京の本社で決定し「どう作るか」の開発研究を周辺の研究所が行う例が多い。このような機能分担が、東京では情報収集のため交流活動を重視するが、周辺部の研究所では秘密主義をとり地元との交流に積極的でないという企業活動を招いている。「何を作るか」のコンセプトを発信することができる頭脳としての業務管理機能を地域で持つことがまず必要である。

(イ) 地域活力を活かした「多機能連関型」 産業展開

業務管理機能を東京から周辺部に展開

させるには、周辺各地域がそれぞれの地域特性と活力に応じた独自分野別の業務管理機能を持ち、独自の生産材を開発することが重要と思われる。

東京に全ての業種の本社が集中する弊害をなくすには、周辺部がその特性に応じ得意分野について業務管理機能を持つことが必要である。それには、研究開発機能をその地域の生産機能・サービス機能と連関させ、「多機能連関型」の発展を促すことによって、地域活力を活かす形で情報発信力を育てるべきである。

たとえば、機械、電機、輸送機部門を中心に、大きな集積の見られる神奈川内陸部にはメカトロ系の業務機能を集積させる、バイオ関連の研究機関が集中している筑波周辺には医薬系の業務機能を集積させる、といったように地域ごとに役割を明確化し、地域が培ってきた生産物・技術と結び付いた業務・研究・サービス機能の集積を図る。そのことによって、地域が一体となってその特定分野については情報と価値がその地域から創造され発信されるといった状況が作りだされる。

関連企業の本社の周辺部への移転という業務管理機能の東京からの移転は、こように地域特性に沿った役割ごとの業務機能の分散という形で初めて可能となる。

(ウ) 首都圏融業型ネットワーク

この結果、地域ごとに特性を持った情報創造機能ができることで、役割が明確化され真の地域間情報交流が可能となる。真の情報交流は異った情報を各地域が発信することで可能となる。その上で、首都圏全体としていわば「融業型ネットワーク」(各地域の多様な業務機能が様々に結び付いて新しい価値を造り出していく)を目指すことが首都圏の活力を発展継続させるうえで有効な手段ではないだ

ろうか。

ii 研究開発機能と地域産業のネットワーク

地域かながわとしての活力、創造力を確保するためには、今神奈川に展開している研究開発機能と生産、サービス機能が有機的に関連し、地域全体が「頭脳化」しなくてはならない。

研究開発機能と地域のサービス業、製造業とのネットワークの確立という問題は、企業の研究開発機能を、市場情報の近さ、多様・高度な技術を持つ中小企業群といった地域かながわの特性と結びつけ、地域全体にとっての新たな活力にしていこうという課題である。

特に、神奈川に多く立地が進んでいる大手民間企業の研究所と地域との係わりの薄さは第2章でみたとおりであるが、研究機関と地域産業のネットワークを確立することは、研究所にとっては試作や部品、素材製造の協力体制を身近かな地域に求めるため、また生の市場情報を直接得るために有益であり、地元の企業にとっては研究所の持つ高度な技術や人・知識・設備を利用してレベルを上げ成長するため有益である。そしてその相乗効果の結果、地域全体が「頭脳化」することが期待される。

企業秘密や企業系列などの障害はあるが、研究所を立地した企業にとっても広く地域と情報、技術、人材の交流を行ってはじめて首都圏に立地したメリットを活かせるのである。なんらかの仲介あるいは交流支援機関が考えられるが、まず最初には企業秘密から比較的遠い研究・試験機器の共同利用や、研究所図書館の公開など可能なところから地元企業との交流を始めてはどうだろうか。

産業支援のサービス業は頭脳型産業のソフトインフラとも言える部分である。

東京に比べ神奈川への蓄積が遅れている分野であり、「多機能連関型」の産業構造を造るためには積極的な育成の必要がある。これも当初はなんらかの育成機関の支援が考えられる。

イ 研究者の地域活動の期待

第1章で見たように、神奈川には研究者・技術者の大きな集積がみられる。

(図-1参照)この人々が快適にくらすために、また地域が多様な価値と情報を造り出す場所となるために、研究者・技術者の知恵と技術を地域に積極的に活かしていきたい。とくに教育の分野で高いレベルの研究者が地域で活躍できるシステムが確立できれば地域で多様な教育が展開できる。

たとえば筑波研究学園都市の桜村では、筑波の国立研究所の研究者の協力を得て、全国初の小学校でのコンピュータの実習教育が行われている。神奈川県大和市でも大和IBMの協力を得て同じような動きがある。

産業構造の頭脳化に伴う新しい居住環境・教育環境は、いま神奈川に住んでいる研究者・技術者をパートナーとして共に造っていくことが大切である。

地域力を活かした「多機能連関型」産業ゾーン形成

新しい産業整備の方向として、前述の地域が一体となって頭脳化する研究開発ゾーンの形成は、神奈川の持つ多数の研究所や専門技術者など県レベルでの地域力を更に発展させたものと言うことができよう。

この地域力、つまり地域にある人材や施設、情報などを再度点検し、これらを新たな方向に活かす試みが各方面に求められている。

地域力を活かし、「多機能連関型」の産業ゾーン形成を図るものとして、例えば相模原地域を中心に考えてみると、次の展開が構想される。

ア 医療産業ゾーンの形成

県央地域を日本を代表するような「医療産業ゾーン」とする提案がある。これは、病院をとりまくいろいろな産業を、ある一定の地域に集めて、効率を高めていくという考え方に基づいており、この地域にある国立相模原病院、北里大学病院(相模原市)や東海大学病院(伊勢原市)などの大規模総合病院と医療関連企業を核とした「医療産業ゾーン」を形成しようとするものである。

関連企業では、ME(医療用電子工学)を中心とした医療機械を始め、薬品や衛生材料、繊維製品などの生産を行い、更に、全国から集まる患者や被検者のためのホテルやレストラン、関係者のための住宅供給のサービスを行う裾野の広い産業形成が考えられている。

イ 宇宙科学産業ゾーンの形成

昭和62年8月、人口50万の都市となった相模原市では、63年に宇宙科学研究所が現在の東京駒場から全面移転してくる。宇宙科学研究所は、わが国における宇宙飛しょう体(大気球、観測ロケット及び科学衛星、惑星探査機)を用いる宇宙研究の中心機関である。研究所は国立大学共同利用機関として外部に対して開かれており、この方面の研究者は、誰でも研究活動に参加することができる。実利用(気象、通信、放送など)を担当する宇宙開発事業団とともに、わが国の宇宙開発を担当している。

関連産業については、市内には、通信器材、コンピュータ、パソコンとエレクトロニクス関連の日本電気があり、観測機器類を中心に製造を行っている。また、飛しょう体(ロケット)は、やはりこの付近を本拠とする日産日動車が製造にあっている。発射打上げ台は同じように主力工場を相模原に持つ三菱キャタピラーが受け持っている。

このような宇宙飛しょう体関連の産業形成の他にも、今後、平和利用目的の新たな宇宙科学産業の立地可能性があるであろう。

更に宇宙科学研究所関連施設は、相模原市のキャンパスの他にロケット実験場のある秋田県能代市、大気球観測所の岩手県三陸町、人工惑星やすい星の探査研究を行うパラボナアンテナを有する長野県白田町、昭和60年8月にハレー探査機を打ち上げた鹿児島県内之野浦町にもあり、各地域をネットワークした新たな産業形成も展開できるであろう。

(2) 成熟型居住環境の創造

居住地域の成熟化

ア 「成熟化」の流れ

第一次集中期、全国から首都圏へと人は集まり、その人々のためのベッドタウンが続々と誕生した。当初は働きざかりの男性を中心とした核家族が大部分であったベッドタウンも年月を経るにつれて地域の連帯感も深まり、次第に「うるおい」のある街になっていく。その要因として、それまで都心等へ通勤していた人々が引退し、地域に目を向けるようになること、その地域を「ふるさと」とする若い人々の増加、会社優先・仕事優先から暮らし重視への人々の意識の変化等があげられる。

このようにこれまで「会社」や「仕事」のために使われてきた、これらの人々の持つ膨大なエネルギーを地域のために、そして「まちづくり」のために使う条件は熟しつつある。特にベッドタウン化を早くから迎え、首都圏における成熟化の先行ランナーたる神奈川はこれらのいわば「地域エネルギー」に満ちているといってもよい。

以上を背景に地域の連帯感を基礎としたコミュニティをつくること、それこそが成熟した居住環境と言えるであろう。

首都圏における成熟社会の先行ランナーである神奈川においてこそ居住環境の成熟化の条件は整いつつある。

イ 多摩ニュータウンにおける成熟化の萌芽

多摩ニュータウンのある東京都多摩市は、既存地域とニュータウン地域に分れている。既存地域は昭和30年代後半から40年代前半にかけて、民間デベロッパーによって開発されており、すでに築後15~20年以上経過した落ち着いた住宅地である。

同市では昭和61年10月に市民を対象にした世論調査を行ったが、既存地域、ニュータウン地域それぞれにおける定住指向や地域活動への参加指向について興味深い結

果がでている。(参考資料P17)

i 定住指向

多摩市における定住指向は強い。地域別にみると、「ずっと住みたい」は既存地域がニュータウン地域を大幅に上回っている。

ii 地域活動への参加

参加派はニュータウン地域の方が多い。その理由として、団地などの集合住宅では住宅の管理などで住民同士の協力が不可欠なこと、同世代・同形態の家族が多く、子供などを通じて地域活動の機会が多いからであろう。職業別ではいずれの地域でも専業主婦層の意欲が高いが、男性の勤め人ではニュータウン地域が既存地域を上回っている。「団塊の世代」が多く、連帯感が強いからであろうか。

iii 近所付きあい

これについては、地区別のほか住居形態別の調査結果がでている。地区別では既存地区の方が近所付きあいを肯定する率が高い。定住指向の強さが近所付きあいにも表われているといえよう。住居形態別では、持家居住者が借家居住者より近所付きあいを肯定する率が高い。既存地区における肯定度の高さは持家率の高さも一因だろう。

iv 参加指向の強い女性と高齢者

地域活動への参加指向は専業主婦層が全般的に高い。「24時間市民」だから当然と言えよう。また「その他」に分類される層の参加指向も強いが、それには定年退職者などのリタイア組が多く含まれているからである。ところがそれ以外の層(勤め人など)では既存地域の参加指向は低い。

これら既存地域では開発されてから既に15~20年経過しており、リタイア組も多いが、子供との同居(三世同居)は少ない。若い層の少なさがこの結果にな

っていると考えられる。今後世代交替が進み、現在の居住者の子供の世代が中心となった時にニュータウン地域のように参加指向が高まるかどうかがかギであろう。

ウ 地域の成熟化を阻む地価高騰

イで述べたように、その地域が成熟化するためには、いわゆる定住性がひとつのポイントになる。だが、第2章でみたように、ここ数年の首都圏における地価高騰は郊外の一般住宅地にも広がりつつあり、地域によっては高額な固定資産税・相続税の負担に耐えられず、そこに住み続けることができなくなりつつある。

その地域に長く住む人々、そしてそこを「ふるさと」とする二代目・三代目の人々のエネルギーがその地域の成熟化のかギだとすれば、「その地域に長く住み続けられる」ことが重要になってくる。

高い税負担に耐えられずに長年住み慣れた土地を売り、その跡地に周囲の環境にそぐわないアパートやミニ開発住宅が立ち並び、そういったことを繰り返してはいつまでたっても「地域の成熟化」は実現しないであろう。地価高騰がこのまま続くと、成熟化した地域社会の形成ができなくなるおそれが強い。

居住をベースにした新しい「産業」の提唱

で述べたように女性と高齢者の地域活動への参加意欲は高い。彼等のエネルギーをその居住地域において発揮できる場を作らねばならない。これまでもボランティア活動等にそのような場を見出すことは可能であったが、ここで一歩進んで「ホームタウンビジネス」ともいべき居住をベースにした新しい産業を提唱したい。

それは従来の「主婦パート」的発想とは異なり、女性や高齢者の特質を生かし、かつ通勤型ではなくその地域内で活動できるものでなければならない。

「ホームタウンビジネス」の例として次のようなものがあげられる。

ア ライフサポートビジネス

(家事ビジネス)

女性の社会進出に伴い、今後ますます増えるであろう共働き家庭の家事を代行する。子供の世話をするベビーシッターなども含まれる。

(福祉ビジネス)

今後ますます増えるであろう在宅の「寝たきり老人」の身の回りの世話や食事のサービスを行う。これまでもボランティア活動の形でおこなわれてきたが、「ビジネス」であるから適当な代価を徴収することになる。もっとも負担能力のない高齢者に対しては、サービスの代価に対する公的な補助も検討されてよい。主として女性向け。

イ 地域教育ビジネス

定年退職等で地域に戻った高齢者がそれまでに得た知識・経験などを、地域の子供達や青年に伝授する。一例として第三世界での生活体験のある人が、その国の語学を地域の人々に教え、ゆくゆくはその国からの留学生をホームステイの形で地域全体で受入れることも考えられる。

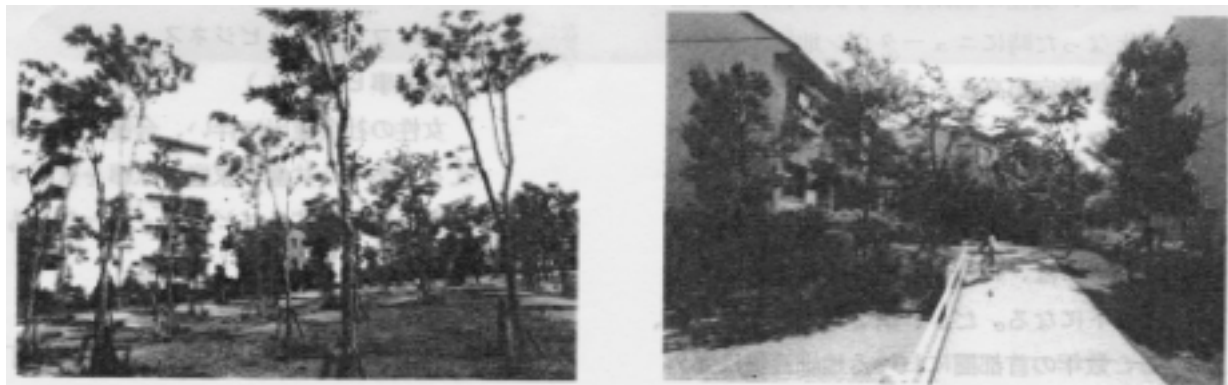
また、高齢者が現役時代に得た専門知識を地域の学校等で講師として教えることも、既に一部で試みられているが、もっと広がってよい。

さらに、遊びを知らない現代の子供達のために、「あそび塾」といったものを開くのもよいだろう。

ウ サテライトビジネス

高学歴でいわゆるキャリアウーマンとして活躍しながら、子育て等のため退職し家庭に入った女性は少なくない。彼女等の専門知識・経験を活かすために、地域にオンラインで都心のオフィスと結んだ、いわばサテライトオフィスを設ける。そこで本社とのオンラインにより、毎日(あるいは曜

成熟化へ向うニュータウン～多摩ニュータウン～



良好な居住環境～奈良学園前～

成熟した住宅地～芦屋市六麓荘～



「億円住宅」も珍しくなくなった～田園都市線青葉台付近～



日を決めて)一定の時間だけ仕事を行う。
その例として、翻訳やコンピュータープロ
グラミング等があげられる。

エ ワーカーズコレクティブ

地域の一人暮らしの老人のための給食サー
ビスあるいはリサイクル運動等を共同で行う
など新しい働き方を女性が中心となって実践
している「生産協同組合」。今後より幅広く
分野の拡大が期待されている。

以上のビジネスの展開にあたっては、自治体
としても何らかのサポートを行う必要がある。
資金面、経営面をはじめ、教育、情報サービス
などが考えられる。

複合機能を備える街

ア 複合機能をめざすニュータウン開発

最近、新聞紙上でニュータウン開発に関
して「多機能都市を目指す」というような
記事をみかけることが多くなってきた。そ
こでニュータウンの複合開発について考え
てみることにする。(参考資料P23)

昭和30年から40年代は、東京への産業
及び人口の集中に伴い、絶対的な住宅不足、
即ち宅地不足の時代であった。この時期に
千里ニュータウン(大阪府)、多摩ニュー
タウン(東京都)、千葉ニュータウン
(千葉県)等の開発が、次々に着手され
ている。この時期のニュータウン建設の最
大の目標は、良好な居住環境を有する住宅
市街地を大量に、しかもすみやかに形成す
ることにより、慢性的な住宅不足を解消す
ることにあつた。居住環境の面では、緑地、
日照、交通等に十分配慮した計画となつて
おり、小中学校等の公共施設や、日常の利
便施設なども必要最小限のものは整備され
ている。しかしながら、ニュータウンは、
ニュータウンという言葉を聞くとベッドタ
ウンを連想するように、東京で働くサラリ
ーマンが夜遅く帰って来て寝だけの住宅
地であるようなイメージがあり、事実、住
機能に特化しているために、昼間はあまり

男性の姿を見かけないなど「活気」に欠け
ている。また、居住者のライフスタイルの
多様化や、個性化が進むとともに、女性や
高齢者の社会参加意欲の高揚に対応する場
や、自由時間の増加に伴う文化施設やレク
リエーション施設等への要求が、必ずしも
満たされていないなど、「魅力」にも欠け
ている。この「活気」や「魅力」の欠落
は、居住者にとっては大いに不満となつ
ている。

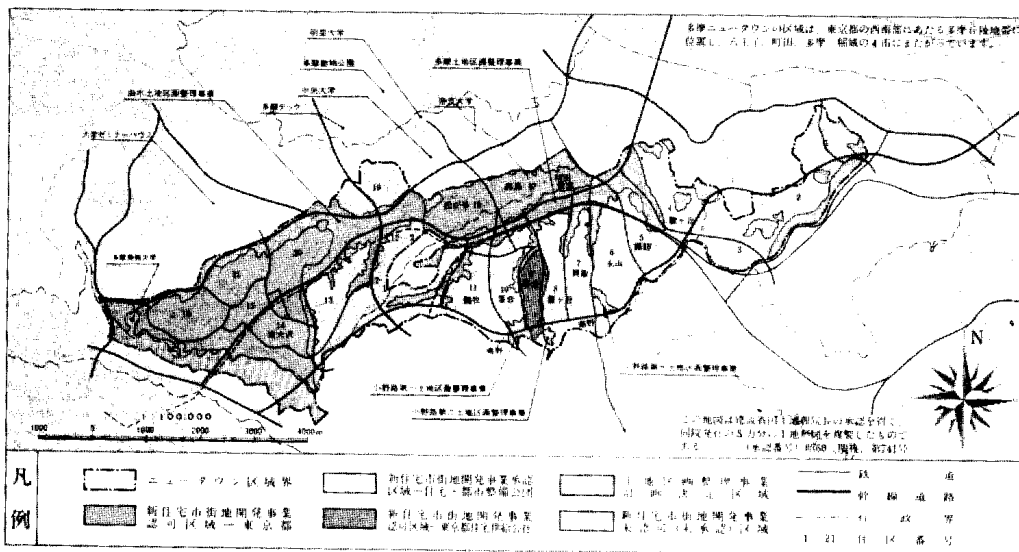
このようなことから「活気」や「魅力」
に満ちたニュータウンを建設するために、
ニュータウンの基本法である新住宅市街地
開発法を昭和61年5月に改正し、複合的
機能を有する開発を可能とするよう施設
立地の多様化を図ってきた。立地できる施設
とは事務所、事業所その他の業務施設で、
居住者の雇用機会の増大及び昼間人口の増
加により事業地の都市機能の増進に寄与し、
かつ良好な居住環境と調和するものである。

こうして単なるベッドタウンとしてのニ
ュータウンの時代は終わり、「住む」「働
く」「憩う」「学ぶ」というような複合的機
能を有するニュータウンの開発が行われる
ようになった。これは立地する企業等にと
っても、基盤が整備されたまとまった用地
が取得できる、労働力が得られる、従業員
のための環境の良い住宅が確保できるな
どの利点があり、また自治体にとっては、地
元雇用の期待や一定の税収が得られるな
どの利点もたらされる。複合機能を有する
ニュータウンとして、ここでは多摩ニュー
タウン、厚木・森の里、関西文化学術研究
都市について述べる。

i 多摩ニュータウン

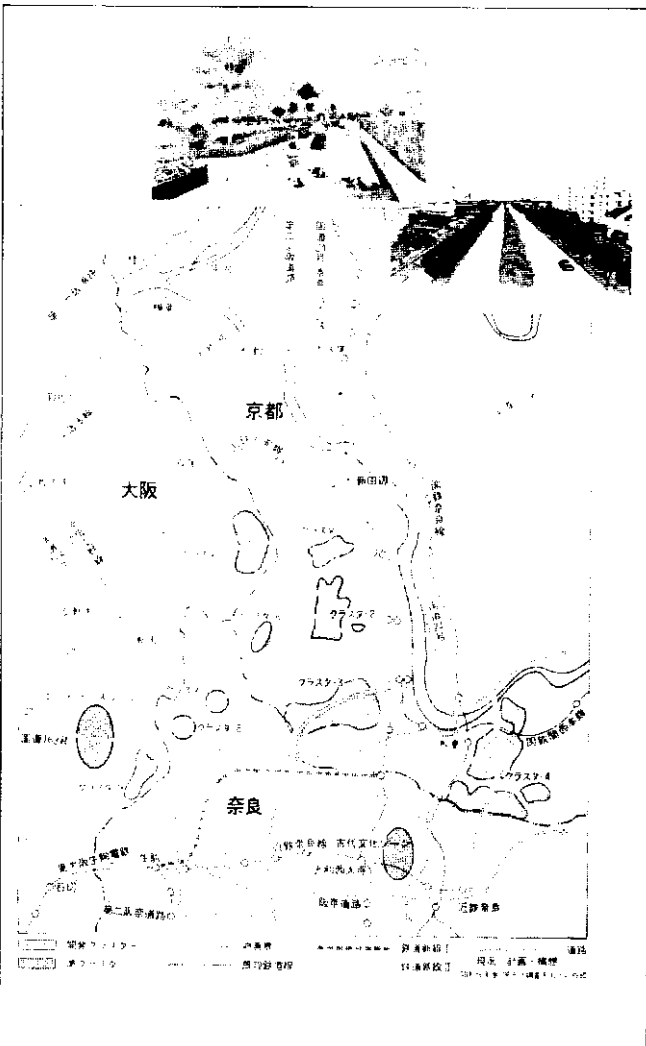
多摩ニュータウンは、昭和40年12
月に都市計画決定され、昭和41年12
月に計画区域の約42%が事業認可され、
昭和46年3月より第一次入居が始まっ
た。また、昭和54年3月には新たに戸

多摩ニュータウン施行者別開発図



住宅と研究所・大学の複合～厚木・森の里～

クラスター状の開発～関西文化学術研究都市～



青山学院大学～厚木・森の里～



建住宅が可能となり、宅地分譲も行われるようになった。そして現在では新住宅市街地開発法の改正により、サービス・インダストリー地区を設け業務施設を誘致し、センター地区においても商業、業務、文化、行政等の複合的機能を備える多機能ニュータウンとして大きく変化してきている。

住宅そのものについても賃貸又は分譲、中高層、タウンハウス、戸建等様々なタイプの住宅があり、老人同居もできる6LDKの大規模な住宅等も予定されている。

ニュータウン区域の約3,000haのうち幹線道路に接する450ha程は土地区画整理事業で行う部分である。ここは用途地域が住居地域であるのでサービス業などの進出も見られる。サービス・インダストリー地区は、住民の生活需要に密着した施設、地元雇用力等を増大させる施設、居住環境を阻害しない無公害型の施設を計画しており、特別業務地区を指定することによって企業を選びながら誘致を行っている。現在では残り4区画であり、既に立地している企業の業種としては電気機械器具、食品製造販売等である。センター地区では、公会堂と郷土博物館からなる複合文化施設「(愛称)パルテノン多摩」やミニディズニーワールド的なサンリオカルチャーセンターの立地が予定されている。

ii 厚木・森の里

厚木・森の里は昭和54年7月に土地区画整理事業の認可を受けスタートした。285haの区域の中に住宅、大学、研究所、緑地が調和を保ちながら複合している。特に、研究所については超LSIなどの未来技術に取り組む先端企業が立地している。

iii 関西文化学術研究都市

大阪市、京都市から20~30km圏で奈

良市に隣接する京阪奈丘陵に計画されている文化学術研究機能を有するクラスター状の開発計画である。現在、京都府の精華・西木津地区では、住宅・都市整備公団及び近鉄不動産によって住宅建設に向けての事業が着手されており、誘致施設としても(財)国際高等研究所、(株)国際電気通信基礎技術研究所(ATRインターナショナル)の進出が決定しており複合開発としての一步を歩み始めている。また、田辺地区では同志社大学、同志社女子大学、同志社国際高等学校が開校し、南田辺・狛田地区でも京都府花き総合指導センターが開園し、京都厚生年金休暇センターが事業中である。

イ 複合のためのソフトシステムづくり

複合的機能を持つニュータウンの現状は、複合の状況がハード面での複合でありソフト面での複合がなされていない。特に住宅と研究所の複合については、ソフト面では何も考慮されていないので、例えば地域の住民と研究者が交流できる機会をつくり、研究者の豊かな知識を地域に還元していくべきである。また、地元雇用についても期待していた方向に進んでいないので、複合する機能について再検討が必要であり、女性や高齢者の働く場の確保に重点を置くべきである。しかし複合する機能については、あくまで居住をベースとしそれにマッチするものを付加していくことが必要である。

神奈川では、厚木・森の里が複合機能を備えた先進的なニュータウン開発としての成功例として取り上げられており、また、港北ニュータウンにおいても昭和58年以降現在までにデュポン、リコーなどの研究所等が立地し複合都市への転換が進んでいる。

これからの神奈川におけるニュータウン開発としては、港北ニュータウンのように大規模なものではなく、厚木・森の里と同



サービスインダストリー地区～多摩ニュータウン



ファッション産業と住宅の複合
～神戸市・ポートアイランド～



ハイテク工場と住宅の複合
～神戸市・西神インダストリアルパーク・ニュータウン～



学園と住宅の場合
～神戸研究学園都市～

じぐらいかそれ以下の規模と考えられる。現在でも国際交流施設、研究所、住宅とが複合した湘南国際村や横須賀市や平塚市の郊外でも住宅、研究所、大学等との複合開発が計画されている。同じように各都市の郊外においてもこれから次々と計画が出てくるものと思われる。

このような計画に対応するため、これからの時代潮流「国際化」「情報化」「高齢化」等を見据えて複合機能の内容を選ぶべきである。特に「高齢化」の面からみると神奈川では高齢者が社会進出する機会も増えてくるので、住宅に隣接して就業の場等を設けることが必要と思われる。しかし、現在では研究所等との複合が考えられており、先に述べた就業の場の確保という面からは必ずしも十分なものといえない。

今後は、複合開発を行う際に、複合する機能についての方向を示す指針をつくり、その指針にそって複合開発を進めると同時に、居住者の生活と産業等の間を実質的に「複合」「交流」させるためのソフト面のシステムを組み込むべきである。

前述の「ホームタウンビジネス」は、地域の居住者がベースになって創造していく新たな「産業」といえるが、その創造の条件を居住環境のハード、ソフト両面から整えることが必要なのである。

ウ 個別住宅における複合システム

「ゆたかな居住のための

プラス システム」

今まで述べてきたことは、機能の面的な複合であるが、多摩ニュータウンでは個々の住宅について、居住の機能と他の機能とが複合した形態がとられている。住宅・都市整備公団では、センター地区から住宅地区への入口に位置するプロムナード多摩中央（歩行者専用道路）に沿って、集合住宅の1階部分の23戸に従来の生活空間に趣味のため、或いはアトリエとしても使用出来

るもう一つの創造的空間をプラスした「プラス1住宅」を建設している。（参考資料P24～27）

「プラス1」部分の使い方としては現在のところ伝統織物の製作、アートフラワー教室、アートギャラリー、エレクトーン、ピアノ、手芸、書道教室等で使われている。使用可能目的としては、ホビー、クラフト、各種サークル・教室等であり、物品販売店、飲食店、事務所、遊技場等の使用は出来ない。また、応募時にどのようなものを行うか企画書を提出してもらいチェックをおこなっている。

このプラス1住宅のめざすものは二つある。その一つはまちづくりの観点からセンター地区に近い所で、プラス1住宅を歩行者道路に対してオープンな形でつくることによって、通りに明るさや賑わいをもたせ住宅との関係を和ませることである。自然発生的なまちを見てみると駅からの道路沿いには、商店や飲食店など種々雑多な店があり明るく賑やかである。しかし従来のニュータウンにおいては商業施設等のあるセンター地区と住宅地区とがはっきり区分されており、また、道路についても通行の機能を有しているだけで住宅との関係は薄く、歩いていてもひっそりとしていて、人の気配もあまり感じられなかった。

二つ目として居住者の観点から、居住者の多様化や個性化に対応して、住宅自体にも個性を表現できる場をつくることをめざしている。最近の世論調査においても人々は、「物の豊さ」よりも「心の豊さ」を重視する傾向が出てきている。また、余暇時間のすごしかたも生活の質の向上を図ろうとする「生活向上型」へと変化している。こうした流れの中で、居住者の創作活動や個性の表出行動が住生活の重要な部分を占めるようになると考えられる。住宅についても多様化、個性化に対応してコーポラテ

イブ方式やメニュー方式等が用意されているが、プラス1住宅は個性を外に表現することによって心の豊かさが得られる住宅である。

更に、こうした場を通して高齢者の豊かな生活経験を地域の人々に伝えることができ、これからの高齢化社会にとっても有効である。

神奈川においても、新たに建設される集合住宅団地や既存のストックである公団、公社、公営住宅、民間住宅等についても建替等を行う際に、プラス1住宅のように多目的に利用できる部屋をプラスする制度やそうしたものに資金援助を行う制度等、いわば「ゆたかな居住のためのプラス システム」とでも呼ぶべき制度の導入の検討を行う必要がある。またプラスする内容についても高齢化、国際化、レクリエーション、文化等に対応する様々なものを想定し、居住者のライフスタイルと自主性を活かして、居住成熟県として魅力あるまちづくりを行っていくべきである。

・多摩ニュータウン・プロムナード多摩中央



・プラス1住宅



・白いプロムナード

布花アート教室



(3) 地域からつくる国際都市圏

発展途上地域との関係の緊密化

現在、国際化ということばですぐイメージされるものは、ビジネス、金融、貿易、会議、見本市などの企業・経済活動であり、国際化のパートナーとしては、まず欧米各国が思いおこされる。

文化学術の交流においても、圧倒的に欧米が多く、これは、全国の姉妹都市の提携状況をみてもよくわかる。(参考資料P51)

日本にとって、アジアをはじめとする発展途上国は、輸出市場、低コストの労働、あるいはライバルとしてのアジアNICSという捉え方が主流であるように思われる。

日本の海外援助は、これまで結局は日本の利益を誘導するものが多いと、その意図を疑われることもあったが、今日、先進国として自他共に認める存在になった日本にとって、発展途上国の発展と安定に寄与することは当然の責務として国際社会から求められているのである。

また、日本にとってもアジアとの結びつきは、国際社会で日本のアイデンティティを求めようとしてもますます重要となってくる。

国際都市圏としての首都圏の整備

ア 住宅の確保

首都圏に暮らす人々にとって、外国人・日本人を問わず、住宅の確保は大きな問題となっている。住宅政策が持ち家を主流として行われてきたため、永住を予定しない人々にとっては、ますます困難な状態である。

外国人向け(もちろん、日本人にとっても)に永住型でない、良好な住居を提供するために、もっと公共賃貸住宅の建設を進める必要がある。

比較的すぐできる対策として、公営住宅に、外人向けの一定の枠を確保するという試みが考えられる。この場合、日本人居住者との生活習慣上のトラブルが予想される

が、異なる文化と交流し、理解しあうためのステップと考えれば、得るものの方が大きいと思われる。

また、研修・留学生の多くは、単身で訪日しているため、単身者用アパートについても、量・質ともに充実が望まれる。留学生については、特に日本人学生との交流を望んでいるため、留学生だけの寮でなく日本人と一緒に過ごせる学生寮の建設が望ましい。

イ 市民社会との交流

渡航体験のある人は、その国に対して好ましい印象をもつ割合が高いという調査があるが、人と人の交流こそ国際交流の基本であろう。

ふつうの市民生活の中で、外国人が交わって住む試みは、積極的に行われるべきであるが、その他にも短期のホームステイやホームビジットも実行しやすい交流であろう。その際、個々の家庭の受入れだけでなく、団地や町内会単位に地域で受入れるという体制も考えられる。

また、国際的視野を持った青少年を育てるために、姉妹都市の小・中学校等との定期的な国際交流なども、未来へ向けての国際教育の一環となるであろうと思われる。特に、海外での生活経験のある生徒等の経験や語学力を、個人のレベルに終わらせず、神奈川らしい国際教育を試みてはどうであろう。

世界とダイレクトに結びつく地域戦略

現在、各自治体の国際化の施策は、国際会議場や展示場などの建設により、海外から人を集めることに集中している。与えられた国際化のメニューの中から選択して国際会議場、リゾート資本を誘致するという発想では、「東京を経由した国際化」という体系から脱することはできない。

いかに新しい価値を付加するかが決め手の今日の経済構造においては、各地域がダイレ

クトに情報を集め、創造的な価値を生みだしていくことが求められている。「国際演劇祭」で有名な富山県の利賀村の例にみられるように、地域のコンセプトを提示し、新しい地域の個性を開拓して、地域から情報発信をしていくことは、東京を経由せずにダイレクトに国の内外と結び付くための戦略となるはずである。国際機能施設にしても、地域の独自性の中でそれらをどう位置づけていくか、また、隣接しあう地域同士が有機的にネットワークしてより広域にイメージづくり、個性化を行うという手法が必要となる。

神奈川も、東京の一部としての神奈川でなく、地域の個性を失わない、生活様式や文化の多様性をもった「地域かながわ」としての存在を、直接世界にアピールしなくてはならない。

神奈川が、国際社会、特に発展途上地域へむけて、発信する情報を考えるとき、バラエティに富んだ技術の蓄積がまず思いあたる。政府レベルの研修受け入れのシステムではこぼれてしまう、地域レベルでの需要にダイレクトに応え、高度経済成長期に蓄積してきた神奈川の技術ストックを発展途上地域へ提供するシステムづくりは「かながわらしさ」をベースとした国際社会への情報発信のひとつといえよう。

3 地域連合と新しい首都圏づくり

(1) 「地域」ネットワークの創造

まずここで、我々の思考の経路を振り返って見たい。

東京集中の力は強く、「神奈川都民」という言葉に象徴されるように、神奈川の問題が神奈川だけでは解決できない状況にあることは明らかである。この問題をとらえる場合には、まず行政区画の枠を取り払って考えなければならなかったわけであり、そのような視点から第1章と第2章はまとめられた。

しかし、ブラックホール的な吸収力を持つ「東京集中」の現象に対応していくためには、もう一度「地域」の持つ個性＝潜在力を検証してみる必要があると考え、第3章で「地域かながわ」の芽生えとも言うべきものを集めてみた。当然これに対しては「地域とうきょう」「地域さいたま」「地域ちば」と言ったものが考えられることを想定している。

しかし、問題の解決策を探るためには、今度はこの新しい力を持った「地域」どうしをネットワークすることの必要性にたどりついた。これまでに見てきた首都圏における様々な問題は、一つとして「地域」の範囲の中にとどまるものはなく、各「地域」に共通する問題であって、「地域」を超えた取り組みが必要である。そして、個性ある「地域」の追求を、いかにして勢力争いでなく「共生」の方向に持っていくかが、ここでの課題である。

(2) ネットワークの動き

現在、首都圏の自治体の間には、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、横浜市、川崎市の首長によって構成される「六都県市首脳会議」(首都圏サミット)がある。これは昭和54年に始まったもので、会議開催の都度、各自治体から議題を持ち寄って、各自治体に共通する広域的課題について協議、検討を行ってきた。これは動きとしては自治体ネットワークの動きの典型的な例であるが、現在その協議が課題解決に有

効に結び付いているとはいえない。

ここでは、他の自治体ネットワークの動きにどんなものがあるか見てみよう。

関西文化学術研究都市

関西文化学術研究都市は、大阪府、京都府、奈良県にまたがる広大な地域にクラスター状の開発により21世紀を展望した文化学術研究機能を担う一大都市づくりを推進しようとするものであることは前述のとおりである。

関西文化学術研究都市の構想は、京都大学の奥田東名誉教授の提言(関西学術研究都市調査懇談会の提案「新都市構想」昭和53年9月)に端を発し、京都府が中心となって大阪府、奈良県を巻き込んで、三自治体の共同構想の形にまとまったものである。この点は、筑波研究学園都市が、国立研究機関と筑波大学という国立大学の移転により国の力でできあがったものであるのと対照的である。

同構想の推進体制としては、(財)関西文化学術研究都市推進機構が昭和61年9月に設置され、現在京都市内に居を構えている。この推進機構は、大阪府、京都府、奈良県、住宅・都市整備公団の官公部門と民間デベロッパーの出資で設立され、各自治体からも職員が出向して、構想実現に向けての調査研究から企画立案、合意形成の役割まで担っている。

また、各県の組織内にも同構想の担当セクションが設けられている。

計画自体は、完成までには相当の期間を要すると思われるが、このように自治体の中から生まれた構想が、独立した推進機構を持ち、国の省庁をも巻き込んで、四全総にも位置付けられるようになっていることは注目に値する。

名古屋港などにみる共同管理

東京湾への大規模プロジェクトの集中状況から、プロジェクトの総合調整機能の必要性について第2章の4で言及したところであるが、港湾管理のあり方として、現在、複数の

自治体による共同管理が行われているのが、名古屋港（愛知県、名古屋市）、四日市港（三重県、四日市市）、境港（鳥取県、島根県）、苫小牧港（北海道、苫小牧市）、石狩湾新港（北海道、小樽市、石狩町）である。

一般の港湾は、都道府県又は市の単独の管理下に置かれているが、これらの場合は周辺自治体が一部事務組合という全く独立した組織を作って港湾の管理を行い、相互の財政負担を軽減しつつ、公正な立場から利害調整を行っている。

このような共同管理方式をさらに発展させた形が、アメリカサンディエゴ港に見られる。こちらは、周辺の市によって San Diego Unified Port District という組織が形成されていて、独自の運営機関と独自の財源まで持ち、港湾周辺の総合的な共同管理を行っている。港湾内の主要プロジェクトを包括した総合開発計画を策定するなど、まさに自治体なみの組織となっている。

(3) 連合へ向けての提言

次に、首都圏における各「地域」の連合を深めるためにどのようなことが可能か考えてみた。

「首都圏総合協働機構」 - 共同研究機構と広域行政組織の設立 -

現在の六都県市首脳会議の機能をさらに進めて、各自治体が共同して調査・研究から施策提言を行い、特定課題に関しては施策の実施までを担当する「首都圏総合協働機構」（COMECA - Coporative Organization of Metropolitan Circle Administration）を設置する。そして、ここでの調査に基づき導き出された課題について首都圏サミットで討議を行うとともに、課題への具体的対応策についても、研究と提言を行い、各自治体との事前調整作業を行うこととする。首都圏サミットがどのような問題を議題に取り上げるかは、会議の持つ意味合いの重要性を決定づけるといえる。隣接しあう自治体間には利害

* サンディエゴ港にみる

ネットワークのユニーク手法*

アメリカ西海岸のサンディエゴ港に見られる港の共同管理は、5つの自治体が参加している点や、その手法においてユニークである。

サンディエゴ湾に面する San Diego、National City、Chula Vista、Imperial Beach、Coronado の5つの市は San Diego Unified Port District（SUD）を形成して、港湾の共同管理を行っている。

この管理権は、7人の委員から成る評議会（the Board of Port Commissioners）に委ねられている。地区内人口の80%を占めるサンディエゴ市が3人の委員を出すことになっているが、サンディエゴ市だけでは過半数をとれないようになっていところは、絶妙の配慮である。

このSUDがいかに実質的な権限を持っているかを示すのは、独自の財源を持ち、予算を編成して事業を実施しているという点である。SUDは管轄地区内の不動産に対して課税権を持ち、エリア内に空港もあるので、そこからの収益も確保されている。このようなやり方は、現在の日本の港湾では考えられないことであるといえよう。

が対立する点もあるが、それを避けて通るようになると、会議は形骸化してしまう。そして、課題解決策の研究を行うだけでなく各自治体の合意形成に向けて事前調整、すなわち、根回しの作業まで行うことは、施策の実現化を確実にさせるものである。

また、広域課題に対して実効ある対策を実施できるように、各自治体はこの組織に特定の課題に関する権限を委託する形をとり、地方自治法上の複合事務組合のような公的な権限を持った行政施策実施機関として機能するようにする。但し、この組織は現在の複合事務組合や一部事務組合のように事務の共同実施を主眼とするものではなく、あくまでも政策立案権限が重視されなくてはならない。

例えば、東京周辺の大規模プロジェクトの調整の問題について考えれば、「首都圏総合協働機構」において、大規模プロジェクト群の影響や将来性を調査・予測し、対応策を検

討する。その対応策について「首都圏総合協働機構」は責任をもって各自治体の利害調整を行い、各自治体がプロジェクトの計画策定や具体化の段階において実行するようにする。さらに各プロジェクトが役割分担をして共生の道を拓くために、プロジェクトの事業内容の決定や運営に対してもこの機関の権限が影響できるように、各自治体は権限の一部を委託しておく。

また、地価問題に係る最近の動きを見ると、問題が顕在化してから1年以上たって、ようやく国土庁と東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、横浜市、川崎市の首長の会合が持たれたが（昭和62年10月13日）「首都圏総合協働機構」の研究部門のような常設の研究機構があれば、問題提起と解決策の検討に向けての自治体の連携がより早く展開されたであろう。東京都が条例を制定することによって、国土利用計画法に基づく土地取引の届出制度の強化を国の法律改正に先立って実施したように、自治体にも解決のための手段はあるのである。地方出身の政治家が主流を占める中央政府よりも、地元の問題として地価問題を抱える各自治体こそが、地域住民の視点に立って素早い問題提起を行いうるはずである。

広域課題への対応体制の確立

「首都圏総合協働機構」がいかに卓越した課題や解決策の提起を行っても、それが各自治体の施策と噛み合わなくては、有効な機能は望めない。この組織が各自治体から遊離したものにならないように、それぞれの自治体の組織内に、「首都圏総合協働機構」を支援する体制を整えておくことが重要である。

現在、各都県の庁内組織において、広域的な課題に対応する体制が必ずしも確立されていないのが実状である。各自治体が責任を持って問題に対処していくために、首都圏問題をはじめとする広域課題の担当部署を明確化し、「首都圏総合協働機構」との連携のもと

に、庁内における課題対応への合意形成を図り、実効ある施策の実現を担保する。

(4) 共生の方向をめざして

最後に、自治体のネットワークによって、広域課題への取り組みを進めていく場合、共生の方向をめざして、有効な課題解決を図るためには、どのような視点に立った取り組み方が必要であろうか。

広域的視点に立つ

これは最も基本的なことであるが、自治体の職員はその自治体の行政区画の中で思考が完結してしまいがちなところが往々にして見られる。これは他地域との比較分析や相互の影響の有無を考慮することに“弱い”ということだけでなく、ともすれば、「自分の所さえ良ければいい」という発想にもつながってくるものである。

しかし、営利企業とは違って自治体間では競争することが使命ではない。一つの行政区画の範囲で考えても解決しがたい課題に対応しようとするとき、他の地域の動向に注目したり、他の地域から受ける影響を予測すると同時に、他地域に与える影響にも配慮しながら問題を考えていく必要がある。そして、相互補完の方向を探ることが重要であろう。

長期的展望の下に考える

地価高騰問題に代表される「東京集中のひずみ」に対応することは、焦眉の課題である。しかし、その対応策には、制度的な改革のように時代の移り変わりとともに変更していくことのできるものと、大規模開発のように完成してしまえば半永久的に存続してしまうものがある。現在の需給バランスのみを考えて政策判断することは、後に続く世代の選択を奪うことにもなりかねない。ヨーロッパの都市づくりのように50年後、100年後の社会を想定して考えることが必要になるが、その場合は企業の判断には限界があり、行政側の役割と責任が必要とされる場面であ

る。

また、長期的に考えれば、隣接する地域の活性化と繁栄が、お互いにプラスになることは間違いないのであるから、他地域をつぶすような方向の動きを取ることは得策でないと考えるべきである。

生活者の視点の導入

国家というレベルで政策判断をする中央政府に対して、自治体に共通の基盤は、そこに住んでいる人々の生活を足場として政策を組み立てていかななくてはならないという命題を抱えていることである。

第1章では東京に求心性を持つ首都圏のパワーの現状を見てきたが、ここで忘れてはならないのは、首都圏のパワーを支えているのはそこに住む人間であるということである。

また、「東京集中」現象の中で経済原則のみが優先される状況があるが、首都圏の将来を考えると、そこに暮らす人々がいかに快適な生活を送れるかということを視点に据えていくことが重要である。日本社会の活性化のために「東京」の機能の強化を図るにしても、分散を図るにしても、その本来の趣旨は、社会の構成員の生活の向上にあるはずである。現在の東京問題を考えると、通勤地獄やマイホームの入手困難性等、人間の暮らしが限界にきているのではないかと思われる点が多々ある。

このことは各自治体に共通の課題であり、自治体としての判断と、共生の理念に立った「地域」連合が必要とされる。

参 考 資 料 目 次

I 「産業」関係資料	1
つくばテクノパーク豊里工業用地立地企業	1
筑波北部工業団地立地企業	3
筑波西部工業団地立地企業	4
東光研究所団地立地企業	5
日本電気のIC生産体制	6
産業支援サービス（利用している業者の地域）	7
墨田区京島地区の分業機能構造	8
II 「くらし」関係資料	9
首都圏主要線区之最混雑一時間の混雑率	9
東京圏の市区の地価対前年変動率	12
東京圏の住宅地の距離別平均価格及び対前年変動率	13
東京圏の住宅地の沿線別距離圏別平均価格分布	13
神奈川県内住宅地価上昇率ベスト10	13
港区・大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱	14
港区・大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する実施要領	16
多摩市世論調査	17
複合機能をめざすニュータウン開発	23
プロムナード多摩中央・分譲住宅募集要綱（プラスワン住宅）	24
プロムナード多摩中央・白いプロムナード（プラスワン住宅）	27
III 「工場の変容」関係資料	28
川崎市における主要移転企業一覧表	28
神奈川県・工業地域における共同住宅の建築に関する指導基準	29
川崎市・内陸部工業地域・準工業地域及び商業地域・近隣商業地域内開発指導基準	31
川崎市・生産環境と住環境の調和のとれた街づくりを推進するために	34
川崎市・内陸部工業地域・準工業地域内開発指導基準細則	35
相模原市・工業地域等における住宅開発指導要綱	39
IV 「国際化」関係資料	42
訪日外国人数の内訳	42
主要都市在留外国人の国籍別割合	42
都道府県別国籍別登録者構成比率（昭和61年12月末）	43
昭和49年都道府県別国籍別登録外国人	44
昭和59年都道府県別国籍別登録外国人	44
入国地点別訪日外国人数	45
外国企業の東京集中・法人数	45
外国企業の東京集中・所得金額	45
外国金融企業の在日駐在員事務所の立地	46
日本での国際会議開催件数と参加外客数の推移	47
国際会議の開催状況	47
研修生受入れの実数の推移	48
我が国の外国人留学生受入れの実績	48
研修生受入れの地域別内訳	49
日本人海外旅行者数、訪日外国人数	49
海外旅行者の目的別構成比率	49
渡航目的別出国日本人の中の首都圏の割合（昭和61年）	50
日本人海外旅行者の旅行先	50
相手国別姉妹提携数（大陸別）	51

1 「産業」関係資料

つくばテクノパーク豊里工業用地

[譲受企業一覧 …… 合計 7 社・分譲面積 71,410.39 m²]

所 在 面 積 (m ²)	企 業 名	本社所在地	業 種	設 立	資本金 (千円)	建設着手 予定時期	備 考 (会社概要等)
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目7番 6,880.24	イーグルスター洗剤㈱	埼玉県 (八潮市)	化学工業製品製造業	昭和39年	15,300	昭和62年10月	業務用・工業用各種洗剤及びワックスなどの化学品メーカー。技術委託開発による多品種・少量生産を特徴とし、ハイテク技術を取り入れたユニークな商品開発をさらに積極展開。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目2番 10,080.09	井嶋金銀工業㈱	東京都 (荒川区)	非鉄金属第二次製錬・精製品製造業	昭和46年	30,000	昭和64年1月	貴金属地金の素材加工、ネックレス・ブレスレット等、チェーンを主体とした製品の総合メーカー。井嶋金銀工業グループの力を結集して、新素材の加工など工業部門の飛躍を図る。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目5番 12,217.46	志賀製缶㈱	東京都 (墨田区)	製 缶 業	昭和37年	12,000	昭和63年4月	缶づくりで培った技術をベースに、「製缶」の枠をこえて、新技術の開発に挑む総合的なエンジニアリング企業。これまでの研究開発における実績と他分野での領域拡大を基盤に、ソフトの開発、ハードの設計・製作、新製品の開発・生産へ積極展開。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目8番 8,000.06	菅原輸機工業㈱	東京都 (中央区)	一般機械器具製造業	昭和38年	112,500	昭和63年5月	他の追随を許さない特許製品「スネーク・コンベヤ」の開発を始めとする各種コンベヤの専門メーカー。物流の荷役部門における新技術・新製品の開発をさらに積極展開へ。豊里町に工場。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目3番 10,000.01	東洋化工㈱	千葉県 (野田市)	その他製造業	昭和38年	24,000	昭和62年5月	研究・開発型企業としての道を歩み、卓球ボール・ピッチングマシンの開発で、国内のシェアの大半を占めた後、自動車・建材・家電等関連部品としてのプラスチック異型押出の伸長著しく、新展開へ。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目4番 13,200.01	日東化工㈱	東京都 (目黒区)	化学工業 (総合水処理)	昭和33年	200,000	昭和63年12月	飲料水などの生活用水から産業用水、環境用水にいたるまでの総合水処理メーカー。技術開発型企業として、水処理薬剤及び水処理装置のプラント部門の他、先端技術産業が求める高純度の水づくりを展開中。境町に工場。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原四丁目6番 11,032.52	㈱美松堂印刷所	東京都 (文京区)	平版印刷業	昭和27年	30,000	昭和62年5月	商業宣伝物の企画・編集・印刷・加工及びその他の印刷・製本のオフセット印刷専門メーカー。業界に先駆け、10色刷最新鋭輪転機を新設して、さらに飛躍を図る。

[譲受企業一覧 …… 合計 2 社・分譲面積 60,623.54 m²]

所 在 面 積 (m ²)	企 業 名	本 社 所 在 地	業 種	設 立	資 本 金 (百万円)	建 設 着 手 予 定 時 期	備 考
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原 3 丁目 1 番 22,000.04	入江工営株式会社	茨城県新治郡千代田村	その他製造業	昭和 48 年	40	昭和62年11月	住宅部材の一貫加工・生産企業。 更に今後のユーザーニーズに応えるため、 住宅部材新製品の研究開発・生産を積極的に 推進。新治郡千代田村に工場。
茨城県筑波郡豊里町 緑ヶ原 3 丁目 3 番 38,623.50							

以 上

筑波北部工業団地

面積	企業名	本社所在地	業種	資本金	特色
102,597.33 ^m	武田薬品工業株式会社	大阪市	医薬品製造業	38,918 ^{万円}	医薬品業界第1位。世界的なビタミンメーカー。抗生物質の技術は世界のトップクラス。鹿島に工場。
78,153.56	(同上)				
56,390.53	積水化学工業株式会社	大阪市	プラスチック製品製造業	16,660	樹脂加工首位、ユニット住宅先発メーカー。近年メディカル関連、エレクトロニクス関連分野へ展開。
106,881.99	住友化学工業株式会社	大阪市	総合化学工業	78,680	総合化学トップクラス。石油化学部門からファインケミカルへ。ファインケミカルではわが国第1位。研究開発に重点。
34,048.23	(同上)				
70,091.70	日本セミコンダクター株式会社	東京都	電子機器製造業	5,125	ゲートアレイの専門メーカーである米国LSIロジック社と川崎製鉄株式会社の合併会社。60年8月設立。カスタムLSIの半製品を生産する予定。
33,000.11	立石電機株式会社	京都市	電子機器製造業	8,548	オムロン立石電機。制御機器分野で大幅伸長。技術開発力に定評があり、海外への意欲も高い。
45,069.09	三菱製紙株式会社	東京都	紙、パルプ製造業	13,121	製紙業界大手メーカー。写真感光材料部門で成長。
51,063.30	徳山曹達株式会社	山口県山口市	総合化学工業	11,197	ソーダ、セメントから石油化学に展開。ホワイトカーボン、炭酸マグネシウムで第1位のシェア。鹿島に工場。
43,224.38	日立化成工業株式会社	東京都	電子機器製造業	8,325	電気・電子関係、住宅機器が主体の樹脂加工大手。カーボン製品、業界唯一。県内に多数の工場。
37,045.87	アイ・シー・アイ・ジャパン株式会社	東京都	総合化学工業	1,600	世界的総合化学メーカー英国ICIの100%出資の日本法人。日本におけるICIグループ活動の中心。研究開発の拠点として筑波に進出。
32,802.64					
34,684.80	新菱冷熱				
43,050.70	東洋インキ製造株式会社	東京都	色彩化学工業	15,188	凸版印刷系の世界でもトップクラスの色彩化学工業メーカー。近年はファインケミカル分野に大きく伸長。
20,526.30	テイサン株式会社	東京都	工業ガス製造業	6,247	フランス系の酸素、窒素、アルゴン等の工業用ガスのトップクラスメーカー。豊里町に研究所、筑波研究コンソーシアムの一員。
14,362.06	日本真空技術株式会社	神奈川県茅ヶ崎市	精密機器製造業	1,210	総合真空装置メーカーの国内トップ。世界でも一位へ躍進。豊里町に研究所、筑波研究コンソーシアムの一員。
74,798.90	アップジョンファーマシューティカルズリミテッド	米国ミシガン州(東京都)	医薬品製造業	10,000 ^{ドル}	大手医薬品メーカー米国アップジョン社の100%出資の日本支社。60年2月設立。日本アップジョン社から研究開発部門、工場、輸入、豊産産部門を分離独立。研究開発に重点。
53,799.68	三菱瓦斯化学株式会社	東京都	総合化学工業	18,398	総合化学の大手メーカー。キシレン、メタノール、工業薬品等。鹿島に工場。
34,902.20	N O K				
53,282.59	ソルテック				
2,480.01	(武田薬品工業画地1、2と同じ)				
1,022,256.03	(既決定面積 14社 75.3ha 分譲率 73.6%)				

筑波西部工業団地

面積	企業名	本社所在地	業種	資本金	特 色
60,410 ^{m²}	協和醱酵工業(株)	東京都	総合化学工業	21,670 ^{百万}	発酵化学で世界第一人者。医薬品、化学品、食品、酒類の総合バイオメーカー。阿見町に工場。
60,011	ダイキン工業(株)	大阪市	一般機械器具製造業	12,479	住友系、空調機器の大手メーカー。鹿島に工場。
101,792	山之内製薬(株)	東京都	医薬品製造業	17,252	抗生物質等医家向け中心。医薬品業界大手メーカー。高裁に工場。
26,611	ダイセル化学工業(株)	大阪府堺市	総合化学工業	16,277	三井系、酢酸セルロースでは、わが国最大、世界ビッグスリーの一つ。素材中心から電子・情報関連、バイオ関連へ展開。
24,871	天野製薬(株)	名古屋市	医薬品製造業	390	医薬用、食品用等の酵素材のトップメーカー。医薬用のシェアは90%以上。世界30数カ国へ輸出。
29,646	リンナイ(株)	名古屋市	ガス器具製造業	2,180	ガス機器で世界のトップクラス。世界60数カ国へ輸出。国内シェア厨房機器40%、暖房機器50%。
38,905	日本合成ゴム(株)	東京都	石油化学製品製造業	10,410	わが国最大、世界第3位の合成ゴムの総合メーカー。バイオ、メディカル、光通信等の先端分野へ展開。鹿島に工場。
38,415	三共(株)	東京都	医薬品製造業	21,313	製薬業界第2位。抗生物質重点で飛躍を図る。研究開発積極化へ。
68,504	日本電気(株)	東京都	電子機器製造業	106,460	NEC日本電気、情報・通信機器を中心に展開する国際的電子総合メーカー。世界でもトップクラスの半導体生産。
50,605	ヤマザキマザック(株)	愛知県丹羽郡	工作機械製造業	2,000	「世界の山崎」としてNC工作機械のトップメーカー。輸出65%以上。技術は世界中から高い評価。
40,990	クラレ(株)	岡山県倉敷市	石油化学製品製造業	12,462	繊維から人工皮革、化粧品、メディカル等多角化。合成繊維は世界の45%、国内の70%。鹿島に工場。
62,075	東洋曹達工業(株)	山形県南陽市	総合化学工業	19,481	興銀系、ソーダから総合化学メーカーへ。ファイン・スペシャリティ部門の伸長著しい。
31,244	保土谷化学工業(株)	東京都	総合化学工業	4,132	染料大手5社の一角。アイゼン染料は国内のトップシェア。ファインケミカルを指向。
60,494	フジキン(株)	大阪市	精密機器製造業	60	特殊精密バルブのトップメーカー。原子力(シェア70%)宇宙ロケット(同95%)分野を独占。
54,798	日本テキサス・インスツルメンツ(株)	東京都	電子機器製造業	5,000	「今世紀最大の発明」と言われるI・Cを発明した半導体のトップメーカーT・I 100%出資の日本法人。美浦に工場。
749,581	15社 分譲率 100%				

東光台研究所団地立地企業

機 関 名	面 積 (ha)	研 究 内 容 等	業 務 開 始 年 月
エーザイ(株)	7.5	薬品の研究	昭和57年 4月
藤沢薬品工業(株)	3.4	医薬品,工業製品の研究	昭和57年 4月
日本ケミファ(株)	2.6	薬品及びその他多目的研究	
日本油脂(株)	0.6	高分子生化学等の研究施設	昭和59年 9月
(株)日本紙パルプ研究所	2.3	紙パルプの研究	昭和57年 4月
日本板硝子(株)	3.8	ガラス及び周辺材料に関する試験,研究,開発,試作	昭和58年 7月
インテルジャパン(株)本社・同デザイナーセンター	6.6	マイコン,半導体の開発研究	昭和56年 12月
ウシオ電気(株)	1.4	製品開発,基礎研究	
(株)筑波研究コンソーシアム(注1)	0.3	民間研究機関の共同研究施設サテライト棟第一,第二	昭和57年 12月 (第二:建設中)
浜松ホトニクス(株)	0.3	計測法,画像処理の研究及び営業活動	昭和60年 5月
(株)明石製作所	0.7	振動計測機器等に関する技術開発及び超LSIに関する研究	
日本重化学工業(株)	0.3	特殊金属材料の開発研究	
東京応化工業(株)	0.3	電子工業薬品,同関連機器等の研究開発及び試作品の製造	
スタンレー電気(株)	0.3	研究開発及び営業活動	昭和59年 10月
日本真空技術(株)	0.3	真空技術の応用	昭和58年 4月
テイサン(株)	0.3	液体酸素,ヘリウムの研究	昭和58年 6月
安川電気(株)	0.3	メカトロニクスの研究	
日立電子サービス(株)	0.3	コンピュータ	
(株)アイ・エヌ・エー新土木研究所	1.2	水質実験,土質実験,基礎地盤コンサルタント	昭和55年 12月
播磨化成工業(株)	0.2		
(株)協和コンサルタンツ	0.2	建設コンサルタント(調査,試験,研究部門)	
日特建設(株)(注2)	1.6	アスカ アルバック・BTU	昭和59年 12月 昭和60年 8月
(株)建設企画コンサルタント	0.2	研究施設	
(社)茨城薬剤師会	0.2	公衆衛生諸調査	昭和59年 4月
昭産商事(株)	0.2	営業所,倉庫	昭和59年 1月
大三工業(株)	0.6	洗壇用洗剤	昭和57年 7月
(株)東京木材相互市場	3.0	木材市場	昭和55年 11月
合 計 (27画地)	39.0	-	業務開始 17画地

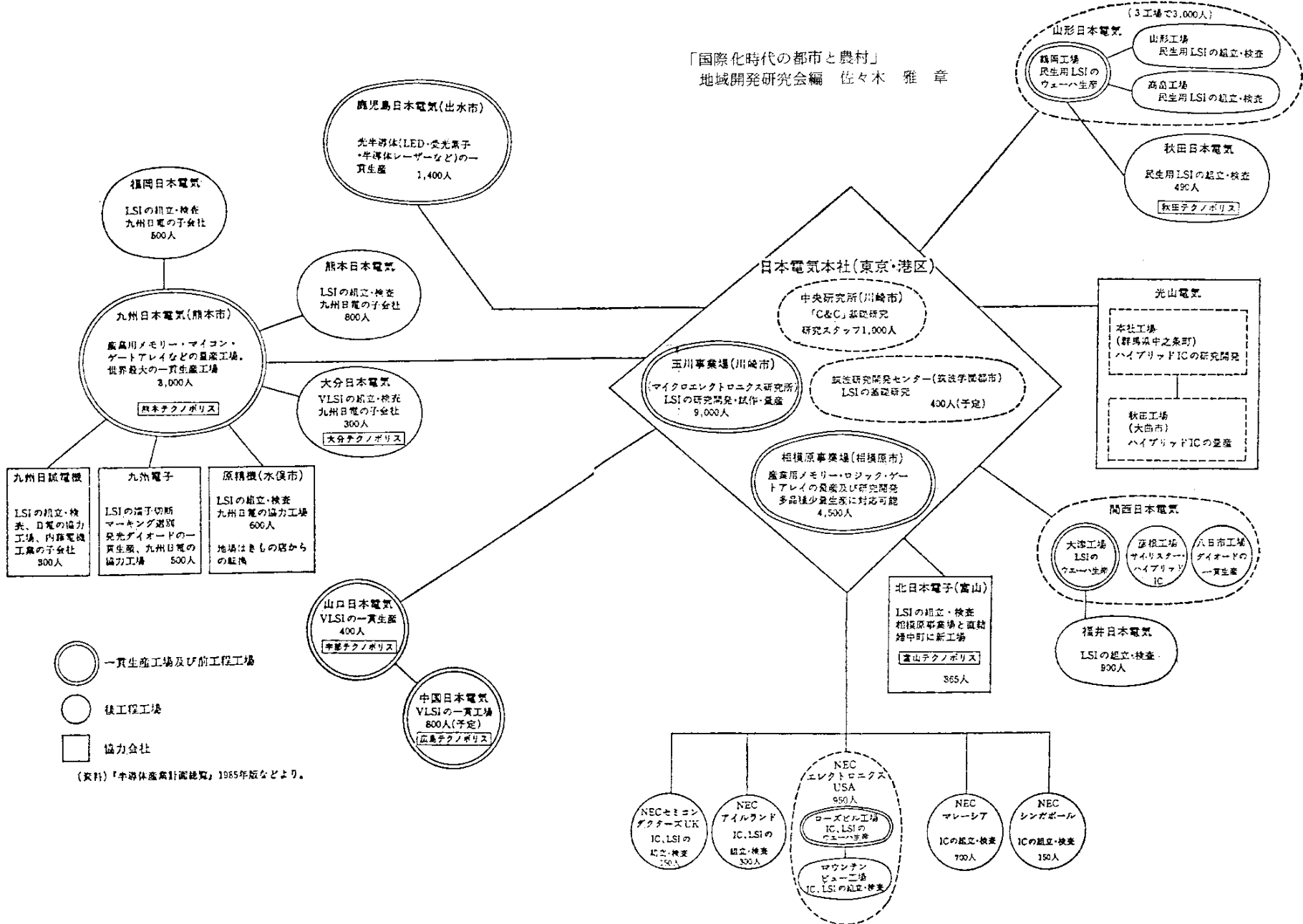
(注1) 第一サテライト: アルバックサービス, 芦立電気, 凸版印刷, 播磨化成工業, 秩父セメント, (財)地震予知総合研究振興会

第二サテライト: 新技術開発事業団(建設中)

(注2) 筑波研究ビル(三菱信託銀行に信託)を建設中

日本電気のIC生産体制

「国際化時代の都市と農村」
地域開発研究会編 佐々木 雅章



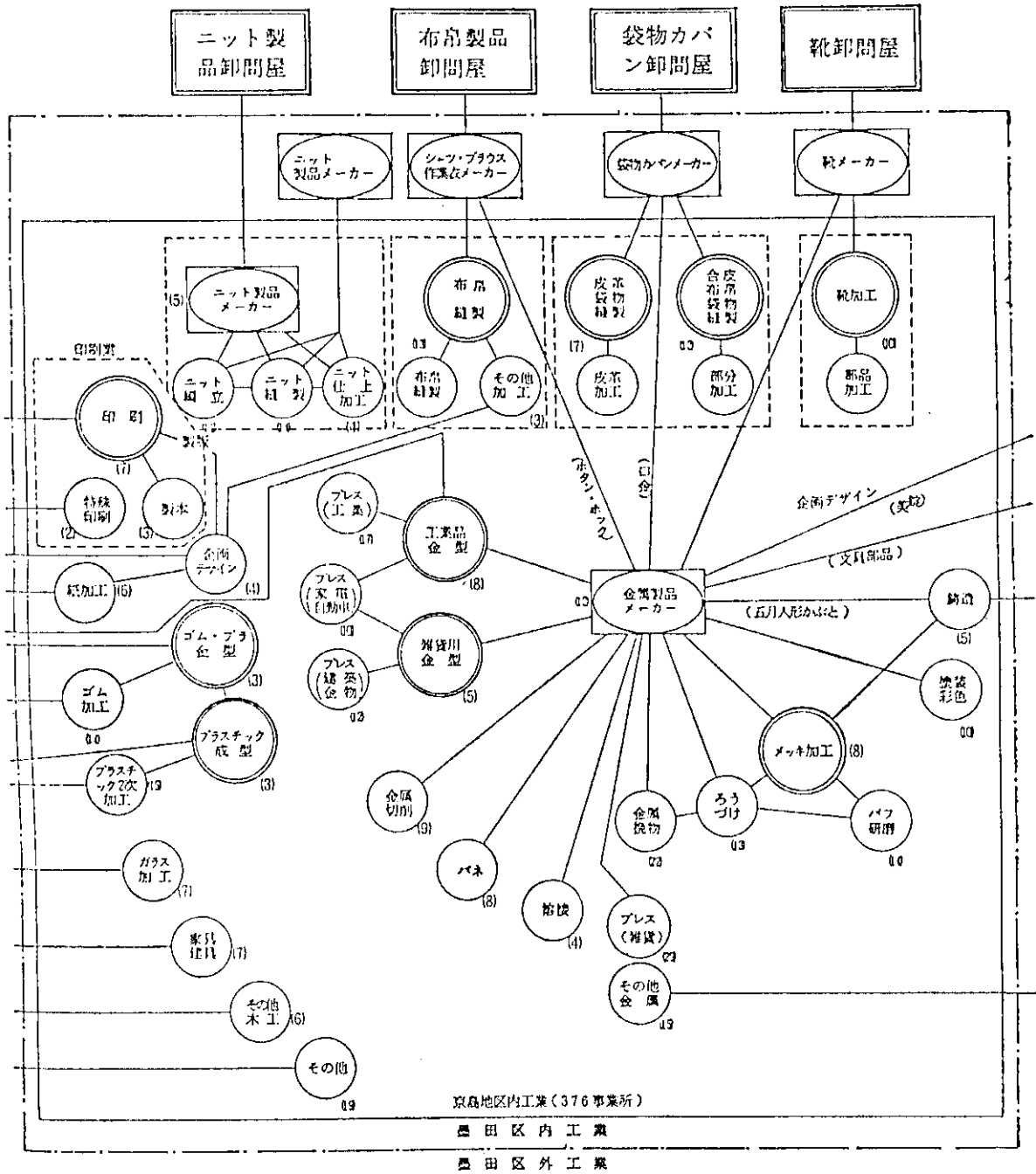
産業支援サービス（利用している業者の地域）

（単位：件、％）

	県 央		横浜・川崎		東 京		県 内		県 外		合 計		回 答 社 数	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
設 備 機 器 リ ー ス 業	26	118.2	9	40.9	21	95.5	0	0.0	0	0.0	56	245.5	22	100.0
ソフトウェア情報処理サービス業	10	29.4	29	85.3	31	91.2	0	0.0	0	0.0	70	205.9	34	100.0
情報提供・市場調査業	4	44.4	6	66.7	9	100.0	0	0.0	0	0.0	19	211.1	9	100.0
経営コンサルタント業	4	16.7	20	83.3	23	95.8	0	0.0	0	0.0	47	195.8	24	100.0
技術コンサルタント業	18	78.3	10	43.5	20	87.0	0	0.0	0	0.0	48	208.7	23	100.0
特許・弁護士事務所	9	64.3	8	57.1	13	92.9	0	0.0	0	0.0	30	214.3	14	100.0
デザイン・設計事務所	8	100.0	1	12.5	8	100.0	0	0.0	0	0.0	17	212.5	8	100.0
印刷・コピーサービス業	9	47.4	13	68.4	18	94.7	0	0.0	0	0.0	40	210.5	19	100.0
人材派遣業	7	58.3	5	41.7	12	100.0	0	0.0	0	0.0	24	200.0	12	100.0
翻訳業	8	47.1	9	52.9	17	100.0	0	0.0	0	0.0	34	200.0	17	100.0
社員研修・サービス業	5	50.0	12	120.0	10	100.0	0	0.0	0	0.0	27	270.0	10	100.0
専門学校・ビジネススクール	7	53.8	8	61.5	11	84.6	0	0.0	0	0.0	26	200.0	13	100.0
ホテル・ホール・会議場	6	150.0	2	50.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0	10	250.0	4	100.0
広告代理業	14	93.3	2	13.3	15	100.0	0	0.0	0	0.0	31	206.7	15	100.0
設備・機器メンテナンス業	15	51.7	20	69.0	17	58.6	3	10.3	3	10.3	58	200.0	29	100.0
製品試験・検査代行業	7	53.8	3	23.1	9	69.2	4	30.8	1	7.7	24	184.6	13	100.0
そ の 他	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
特 に 使 っ て い な い	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

「県央テクノトピアセンター立地可能性調査」より

墨田区京島地区の分業機能構造



「国際化時代の都市と農村」
地域開発研究会編 仁連孝昭

II 「くらし」関係資料

首都圏主要線区之最混雑一時間の混雑率（都市交通年報 昭和61年）

年度	最混雑1時間						混雑率 (%)
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸送力 (人)	通過人員 (人)		
国鉄							
横須賀線 (保土ヶ谷 横浜)							
昭30	6	63	10.5	7,560	19,300	255	
40	9	90	10.0	9,900	30,350	307	
50	8	104	13.0	11,440	33,400	292	
55	11	143	13.0	15,730	33,610	214	
58	11	143	13.0	15,730	36,750	234	
59	11	143	13.0	15,730	37,490	238	
京浜東北線 (大井町 品川)							
昭30	16	125	7.8	17,500	52,130	298	
40	25	192	8.0	28,000	76,640	274	
50	24	240	10.0	33,600	75,100	224	
55	24	240	10.0	33,600	83,270	248	
58	24	240	10.0	33,600	84,050	250	
59	24	240	10.0	33,600	84,620	252	
京浜東北線 (上野 御徒町)							
昭30	16	126	7.9	17,570	47,760	272	
40	26	208	8.0	29,120	86,800	298	
50	24	240	10.0	33,600	80,800	240	
55	24	240	10.0	33,600	83,990	250	
58	24	240	10.0	33,600	85,490	254	
59	24	240	10.0	33,600	85,830	255	
山手線 (上野 御徒町)							
昭30	16	125	7.8	15,420	45,840	297	
40	24	192	8.0	26,880	76,050	283	
50	24	240	10.0	33,600	75,000	223	
55	24	240	10.0	33,600	77,760	231	
58	24	240	10.0	33,600	79,930	238	
59	24	240	10.0	33,600	80,730	240	
山手線 (新大久保 新宿)(昭和40年度以前は大崎 品川)							
昭30	15	118	7.9	14,400	43,100	298	
40	24	192	8.0	26,880	72,100	268	
50	23	230	10.0	32,200	79,300	246	
55	23	230	10.0	32,200	82,800	257	
58	23	230	10.0	32,200	85,720	266	
59	24	240	10.0	33,600	86,580	258	
中央線 (快速)(新宿 四ツ谷)							
昭30	29	243	8.4	33,950	95,030	280	
40	30	300	10.0	42,000	121,350	289	
50	28	280	10.0	39,200	102,100	260	
55	28	280	10.0	39,200	101,500	259	
58	28	280	10.0	39,200	101,050	258	
59	28	280	10.0	39,200	101,160	258	
中央線 緩行(代々木 千駄ヶ谷)							
昭30	14	98	7.0	13,720	33,400	243	
40	22	210	9.5	29,400	52,440	178	
50	19	190	10.0	26,600	48,130	181	
55	20	200	10.0	28,000	52,000	186	
58	20	200	10.0	28,000	51,550	184	
59	20	200	10.0	28,000	51,700	185	
中央線 ((快速)(西荻窪 荻窪)							
昭50	27	270	10.0	37,800	84,900	225	
55	27	270	10.0	37,800	87,000	230	
58	27	270	10.0	37,800	88,000	233	
59	27	270	10.0	37,800	89,320	236	
常磐線 (緩行)(亀有 綾瀬)(30・40年度は三河島 日暮里)							
昭30	10	74	7.4	10,360	28,520	275	
40	15	135	9.0	18,900	53,650	284	
50	18	180	10.0	25,200	51,800	206	
55	18	180	10.0	25,200	60,340	239	
58	19	190	10.0	26,600	68,470	257	
59	19	190	10.0	26,600	70,530	265	

年度	最混雑1時間						混雑率 (%)
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸送力 (人)	通過人員 (人)		
常磐線 (快速)(松戸 北千住)							
昭55	10	100	10.0	14,000	37,700	269	
58	10	100	10.0	14,000	39,450	282	
59	10	100	10.0	14,000	39,740	284	
総武線 (緩行)(平井 亀戸)							
昭30	18	124	6.9	17,360	49,710	286	
40	24	240	10.0	33,600	96,890	288	
50	20	200	10.0	28,000	64,800	231	
55	20	200	10.0	28,000	73,740	263	
58	22	220	10.0	30,800	78,600	255	
59	22	220	10.0	30,800	80,290	261	
総武線 (快速)(新小岩 錦糸町)							
昭50	12	132	11.0	14,520	40,600	280	
55	14	182	13.0	20,020	48,710	243	
58	15	195	13.0	21,450	52,480	245	
59	15	195	13.0	21,450	54,790	255	
横浜線 (新横浜 菊名)							
昭30	3	20	6.7	2,800	6,000	216	
40	7	43	6.1	6,020	17,560	292	
50	10	58	5.8	8,120	13,530	167	
55	11	77	7.0	10,780	23,500	218	
58	11	77	7.0	10,780	28,580	265	
59	11	77	7.0	10,780	29,920	278	
鶴見線 (国道 鶴見小野)							
昭30	18	62	3.5	6,820	18,290	268	
40	20	80	4.0	8,800	22,200	252	
50	20	60	3.0	8,400	17,700	111	
55	20	60	3.0	8,400	15,490	184	
58	20	60	3.0	8,400	15,160	180	
59	20	60	3.0	8,400	13,290	158	
南武線 (矢向 尻手)							
昭30	15	43	2.9	4,730	15,250	322	
40	19	114	6.0	13,680	30,840	225	
50	20	114	5.7	15,960	34,700	217	
55	20	120	6.0	16,800	36,780	229	
58	20	120	6.0	16,800	37,080	221	
59	20	120	6.0	16,800	37,170	221	
青梅線 (西立川 立川)							
昭30	5	21	4.2	2,255	6,400	284	
40	10	53	5.3	6,790	21,170	312	
50	10	60	6.0	8,400	20,480	244	
55	12	88	7.3	12,320	29,900	243	
58	12	94	7.0	13,160	34,480	262	
59	13	104	8.0	14,560	35,520	244	
武蔵野線 (新小平 西国分寺)							
昭50	4	24	6.0	3,360	3,930	117	
55	4	24	6.0	3,360	7,540	224	
58	4	24	6.0	3,360	8,950	266	
59	4	24	6.0	3,360	9,260	276	
赤羽線 (板橋 池袋)							
昭55	11	88	8.0	12,320	36,270	294	
58	11	110	10.0	15,400	37,110	241	
59	11	110	10.0	15,400	37,740	245	

年度	最 混 雑 1 時 間					
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸 送 力 (人)	通 過 人 員 (人)	混 雑 率 (%)
地 下 鉄						
帝都高速度交通営団 銀座線 (赤坂見附 虎ノ門)						
昭40	29	174	6.0	17,261	36,563	212
50	29	174	6.0	17,470	41,137	235
55	29	174	6.0	17,470	41,314	236
58	29	174	6.0	17,470	44,336	254
59	29	174	6.0	17,470	43,816	251
帝都高速度交通営団 丸ノ内線 (新大塚 茗荷谷)						
昭35	27	108	4.0	13,608	36,875	271
40	30	180	6.0	22,194	56,263	254
50	31	186	6.0	22,990	51,082	222
55	31	186	6.0	22,990	46,265	201
58	31	186	6.0	22,990	46,843	204
59	31	186	6.0	22,990	41,248	192
帝都高速度交通営団 丸ノ内線 (四ツ谷 赤坂見附)						
昭40	30	180	6.0	22,194	55,112	248
50	30	180	6.0	22,248	52,104	234
55	30	180	6.0	22,248	43,811	197
58	30	180	6.0	22,248	45,400	204
59	30	180	6.0	22,248	43,159	194
帝都高速度交通営団 日比谷線 (三ノ輪 入谷)(54年度までは入谷 上野)						
昭40	20	118	5.9	14,781	33,119	224
50	26	208	8.0	26,208	58,816	224
55	27	216	8.0	27,216	60,760	223
58	27	216	8.0	27,216	61,112	225
59	27	216	8.0	27,216	61,350	225
帝都高速度交通営団 東西線 (高田馬場 早稲田)						
昭40	12	36	3.0	4,992	6,219	125
50	24	171	7.1	24,224	49,178	203
55	24	192	8.0	27,264	46,018	169
58	24	192	8.0	27,264	51,149	188
59	24	192	8.0	27,264	45,276	166
帝都高速度交通営団 東西線 (南砂町 東陽町)(51年度までは西船橋 東陽町)						
昭50	12	96	8.0	13,600	29,722	219
55	24	234	9.8	33,312	76,588	230
58	27	264	9.8	37,584	79,491	212
59	27	264	9.8	37,584	79,044	210
帝都高速度交通営団 千代田線 (町屋 西日暮里)						
昭50	18	180	10.0	25,632	55,240	216
55	18	180	10.0	25,632	65,265	255
58	21	210	10.0	29,904	75,600	253
59	21	210	10.0	29,904	77,786	260
帝都高速度交通営団 有楽町線 (東池袋 護国寺)						
昭50	20	100	5.0	14,080	22,874	162
55	20	100	5.0	14,080	29,519	210
58	17	170	10.0	24,208	40,897	169
59	17	170	10.0	24,208	41,446	171
帝都高速度交通営団 半蔵門線 (渋谷 表参道)						
昭55	15	118	7.9	16,752	27,622	165
58	17	162	9.5	23,056	32,599	141
59	17	166	9.8	23,632	37,900	160
東京都交通局 浅草線 (泉岳寺 三田)(55年度までは 押上 本所吾妻橋)						
昭40	19	79	4.0	9,108	18,242	200
50	24	144	6.0	17,280	24,919	144
55	24	156	6.5	18,720	22,984	123
58	24	156	6.5	18,720	26,821	143
59	24	156	6.5	18,720	25,300	135

年度	最 混 雑 1 時 間					
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸 送 力 (人)	通 過 人 員 (人)	混 雑 率 (%)
東京都交通局 三田線(西巢鴨 巢鴨)						
昭50	15	90	6.0	12,600	25,560	203
55	17	102	6.0	14,280	28,120	197
58	17	102	6.0	14,280	26,110	183
59	17	102	6.0	14,280	24,920	175
東京都交通局 新宿線(新宿 新宿三丁目)						
昭55	15	100	6.7	14,057	19,820	141
58	15	110	7.3	15,400	24,875	162
59	15	110	7.3	15,400	24,290	158
横浜市交通局 1・3号線(吉野町 阪東橋)(50年度は1号線 弘明寺 蔦田)						
昭50	12	36	3.0	4,320	3,990	92
55	12	60	5.0	7,440	10,622	143
58	12	60	5.0	7,440	11,281	152
59	12	60	6.0	9,000	15,531	173
私 鉄						
東武鉄道 伊勢崎線 (小菅 北千住)(急行を含む)						
昭30	13	44	3.4	5,725	13,020	227
40	24	128	5.3	16,964	37,393	220
50	34	248	7.3	32,592	65,381	201
55	38	288	7.6	38,112	70,494	185
58	39	298	7.6	39,492	73,520	186
59	40	308	7.7	40,872	74,637	183
東武鉄道 東上線 (北池袋 池袋)						
昭30	16	58	3.6	7,313	17,700	242
40	25	145	5.8	20,180	52,807	262
50	27	186	6.9	25,668	56,493	220
55	27	236	8.7	32,568	61,502	189
58	26	232	8.9	32,016	57,669	180
59	26	232	8.9	32,016	59,330	185
西武鉄道 新宿線 (下落合 高田馬場)						
昭30	18	56	3.1	5,644	14,907	264
40	24	126	5.3	16,860	41,691	247
50	24	178	7.4	24,920	54,123	217
55	24	192	8.0	26,880	58,916	219
58	24	216	9.0	30,240	60,313	199
59	24	216	9.0	30,240	59,948	198
西武鉄道 池袋線 (椎名町 池袋)						
昭30	22	80	3.6	8,083	16,970	210
40	28	190	6.8	25,708	62,842	244
50	28	244	8.7	34,160	76,933	225
55	28	248	8.9	34,720	81,306	234
58	28	256	9.1	35,840	72,540	202
59	28	256	9.1	35,840	72,105	201
西武鉄道 有楽町線 (新桜台 小竹向原)						
昭55	-	-	-	-	-	-
58	-	-	-	-	-	-
59	5	50	10.0	7,120	850	12
京成電鉄 本線 (大神宮下 京成船橋)(46年度以前は新三河島 日暮里)						
昭30	15	38	2.5	3,892	8,517	220
40	20	80	4.0	9,233	20,269	220
50	20	106	5.3	13,386	30,440	227
55	20	114	5.7	14,478	29,610	205
58	20	130	6.5	16,510	29,590	179
59	20	130	6.5	16,510	29,830	181
京成電鉄 押上線 (四ツ木 荒川)(40年度は青砥 京成立石)						
昭30	-	-	-	-	-	-
40	20	80	4.0	10,160	20,743	204
50	18	108	6.0	13,716	23,570	172
55	18	114	6.3	14,478	22,030	152
58	18	118	6.6	14,986	22,210	148
59	18	118	6.6	14,986	22,580	151

年 度	最 混 雑 1 時 間					
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸 送 力 (人)	通 過 人 員 (人)	混 雑 率 (%)
京王帝都 京王線(下高井戸 明大前) (52年度以前は初台 新宿) (注)通過						
昭30	24	82	3.4	7,036	15,920	226
40	24	132	5.5	13,995	36,162	258
50	30	198	6.6	25,080	54,331	217
55	30	212	7.1	27,840	56,159	202
58	30	229	7.6	30,200	59,304	196
59	30	237	7.9	31,320	60,273	192
京王帝都 井の頭線 (神泉 渋谷) (注)						
昭30	18	54	3.0	5,805	11,390	196
40	24	96	4.0	11,228	22,475	200
50	27	129	4.8	15,996	32,561	204
55	27	135	5.0	16,740	30,530	182
58	27	135	5.0	17,280	30,911	179
59	27	135	5.0	17,280	31,002	179
京王帝都 相模原線 (京王多摩川 調布) (注)						
昭50				7,080	5,092	72
55				7,760	8,551	110
58	8	68	8.5	9,160	10,476	114
59	10	77	7.7	10,540	10,647	101
小田急 小田原線 (世田谷代田 下北沢)(39年度以前は参宮橋 南新宿)						
昭30	19	60	3.2	6,251	14,664	235
40	30	178	5.9	21,137	48,743	231
50	29	212	7.3	29,596	67,887	229
55	29	252	8.7	35,286	72,255	205
58	29	254	8.8	35,948	75,009	209
59	29	254	8.8	35,948	73,335	204
小田急 多摩線 (五月台 新百合ヶ丘)						
昭50				2,636	916	35
55	6	28	4.7	3,568	2,060	58
58	6	28	4.7	3,568	2,716	76
59	6	28	4.7	3,568	2,791	78
東京急行 東横線 (祐天寺 中目黒)(40年度以前は代官山 渋谷)(急行を含む)						
昭30	20	68	3.4	7,514	15,724	209
40	27	148	5.5	17,632	40,540	230
50	29	194	6.7	25,408	60,233	237
55	27	187	6.9	24,648	51,305	208
58	27	203	7.5	27,624	54,050	196
59	27	203	7.5	27,624	55,622	201
東京急行 目蒲線 (不動前 目黒)						
昭30	17	51	3.0	5,198	11,572	223
40	24	72	3.0	7,788	16,062	206
50	23	69	3.0	7,521	13,923	186
55	24	72	3.0	7,848	13,342	170
58	24	72	3.0	8,280	12,789	154
59	24	72	3.0	8,280	13,112	158
東京急行 池上線 (大崎広小路 五反田)						
昭30	16	40	2.5	3,962	9,046	228
40	21	63	3.0	6,553	15,064	230
50	22	66	3.0	6,996	12,776	183
55	22	66	3.0	7,062	11,511	163
58	22	66	3.0	7,128	11,426	160
59	22	66	3.0	7,128	11,393	160
東京急行 田園都市線(二子新地 二子玉川園)(40年度以前は下神明 大井町)						
昭30	15	37	2.5	3,848	8,397	218
40	9	71	3.7	7,937	16,866	212
50	29	116	4.0	15,448	36,469	236
55	-	-	-	-	-	-
57	-	-	-	-	-	-
東京急行 田園都市・新玉川線 (池尻大橋 渋谷)(快速を含む)						
昭55	15	120	8.0	17,040	39,414	231
58	17	168	9.9	23,920	49,966	209
59	17	170	10.0	24,208	53,742	222

年 度	最 混 雑 1 時 間					
	列車回数 (回)	通過車数 (両)	列車編成 両数(両)	輸 送 力 (人)	通 過 人 員 (人)	混 雑 率 (%)
東京急行 大井町線(九品仏 自由が丘)						
昭55	20	100	5.0	12,370	21,938	177
58	20	108	5.4	13,646	20,658	151
59	20	110	5.5	13,890	21,143	152
京浜急行 本線(戸部 横浜)(30年度は黄金町 日の出町)						
昭30	13	40	3.0	4,039	10,554	261
40	24	112	4.7	13,807	36,885	267
50	24	196	8.2	24,512	47,351	193
55	24	226	9.4	28,712	50,320	175
58	24	228	9.5	28,968	51,782	179
59	24	228	9.5	29,184	52,036	178
新京成電鉄 本線(上本郷 松戸)						
昭40	12	41	3.4	4,305	9,168	213
50	11	66	6.0	6,930	15,667	226
55	13	78	6.0	8,790	18,488	210
58	13	84	6.5	9,672	20,103	208
59	13	84	6.5	9,672	20,827	215
相模鉄道(西横浜 平沼橋)(30年度は星川 天王町)						
昭30	12	28	2.3	2,952	6,269	212
40	21	100	4.7	12,315	26,019	211
50	28	190	6.8	26,600	49,600	186
55	28	212	7.6	29,680	52,715	178
58	28	231	8.3	32,340	55,878	173
59	28	237	8.4	33,180	56,986	172

東京圏の市区の対前年変動率

(単位：%)

市区名	住宅地		商業地		市区名	住宅地		商業地		市区名	住宅地		商業地						
	61年	62年	61年	62年		61年	62年	61年	62年		61年	62年	61年	62年					
亀ヶ崎市	0.3	0.1	(2.0)	(1.3)	千葉市	0.8	5.2	6.8	42.2	葛飾区	0.7	25.4	2.3	60.6	三浦市	1.9	6.5	(3.5)	—
水海道市	2.0	0.3	(2.4)	(0.6)	市川市	2.3	29.8	8.3	59.2	江戸川区	3.7	40.1	4.5	68.8	伊勢原市	1.4	2.3	4.7	8.3
取手市	-0.4	-0.1	1.9	1.7	船橋市	0.9	6.3	6.2	28.3	八王子市	2.2	8.7	6.7	52.5	海老名市	1.6	2.9	(1.3)	(6.1)
岩井市	1.5	0.5	(1.9)	(1.0)	木更津市	1.0	2.6	3.8	6.7	立川市	2.8	18.9	6.1	55.0	座間市	1.4	3.2	2.6	(11.6)
牛久市	0.2	0.0	(1.9)	(2.4)	松戸市	1.1	4.7	3.6	13.7	武蔵野市	7.4	119.9	15.0	108.1	南足柄市	2.0	3.4	—	—
川越市	0.2	1.1	13.9	11.0	野田市	0.8	0.7	2.4	2.8	三鷹市	5.7	89.8	12.0	120.1	綾瀬市	1.5	2.4	—	—
浦和市	0.3	2.4	4.4	15.5	佐倉市	0.5	0.2	3.2	3.9	青梅市	1.3	9.2	1.5	25.4					
大宮市	0.5	6.2	9.9	28.6	習志野市	0.2	3.3	—	(10.0)	府中市	4.4	34.3	12.8	72.6					
所沢市	0.3	4.3	2.0	38.6	柏市	0.9	4.2	5.2	28.6	調布市	5.4	53.2	13.6	75.7					
岩槻市	0.0	0.0	1.3	(4.9)	市原市	0.2	0.3	1.8	5.6	町田市	2.2	13.2	11.9	48.9					
春日部市	0.1	0.4	(16.1)	(19.7)	流山市	0.7	2.8	1.1	6.8	小金井市	3.8	48.1	(8.3)	(108.3)					
茨山市	-0.3	1.5	1.5	10.3	八千代市	0.8	1.2	4.4	10.1	小平市	2.1	32.0	4.6	78.7					
上尾市	1.4	1.6	(3.3)	(9.0)	我孫子市	0.1	2.4	—	(15.7)	日野市	2.8	11.0	(7.3)	—					
草加市	0.4	0.6	1.7	2.1	成田市	0.6	0.6	0.4	0.9	東村山市	2.5	34.7	3.0	(45.8)					
越谷市	0.3	0.9	(4.9)	(16.2)	鎌ヶ谷市	0.3	1.9	(5.7)	(26.2)	東久留米市	2.8	34.2	(4.5)	(105.0)					
入間市	0.0	0.7	(0.0)	(4.0)	君津市	0.8	2.0	0.4	(9.8)	多摩市	3.6	19.5	(12.7)	(74.2)					
新座市	0.5	2.9	(6.0)	(19.6)	富津市	0.1	1.5	(0.0)	(0.0)	昭島市	2.4	8.2	(4.5)	—					
三郷市	0.1	0.2	(0.5)	(0.5)	浦安市	2.8	60.9	(5.6)	(65.1)	国分寺市	4.6	45.1	(6.7)	95.5					
行田市	0.2	0.5	0.6	0.0	四街道市	0.4	0.4	(5.0)	(11.9)	国立市	6.1	89.5	(13.8)	(147.7)					
飯能市	0.0	0.8	0.6	5.4	23特別区平均	10.0	76.8	22.3	76.2	田無市	2.2	34.8	(5.1)	—					
加須市	0.0	0.0	1.3	0.4	千代田区	58.3	45.6	56.2	43.0	保谷市	3.0	48.2	(4.0)	(63.9)					
東松山市	0.2	0.3	0.5	1.6	中央区	(24.6)	—	55.9	46.2	福生市	1.5	9.6	—	(51.7)					
羽生市	0.3	0.1	1.2	1.9	港区	33.9	93.4	48.3	58.5	伯江市	5.9	58.3	(13.7)	(67.8)					
鴻巣市	0.9	0.6	(0.6)	(1.4)	新宿区	21.1	128.0	36.8	84.4	東大和市	2.0	17.8	(4.5)	(47.9)					
与野市	0.9	8.6	(1.2)	(8.9)	文京区	11.5	101.2	29.9	130.8	清瀬市	2.3	24.9	(2.1)	—					
蕨市	0.5	5.5	(1.0)	(6.1)	台東区	13.0	99.1	21.5	83.4	武蔵村山市	1.0	10.7	(2.2)	(14.9)					
戸田市	0.7	8.7	(0.0)	(6.6)	墨田区	(2.2)	(10.6)	8.8	82.3	稲城市	3.7	15.8	(5.1)	(27.1)					
鳩ヶ谷市	0.0	0.2	(0.0)	(0.0)	江東区	3.3	25.8	9.1	80.6	秋川市	0.9	3.8	—	—					
朝霞市	0.6	4.2	3.1	10.3	品川区	16.2	72.5	26.6	97.7	横浜市	2.6	16.1	11.3	34.5					
志木市	0.6	3.5	(5.1)	(14.6)	目黒区	21.8	103.3	35.0	110.5	川崎市	3.9	19.3	6.9	34.6					
和光市	0.4	10.0	(0.4)	(14.9)	大田区	15.7	129.5	18.7	95.6	横須賀市	1.6	4.9	5.1	19.0					
桶川市	0.9	0.6	(1.6)	(3.3)	世田谷区	15.3	109.2	12.3	92.6	平塚市	0.9	1.2	4.5	10.8					
久喜市	0.0	0.0	—	(2.5)	渋谷区	23.7	97.2	47.1	61.0	鎌倉市	2.2	11.2	(3.0)	(48.3)					
北本市	1.5	0.8	(1.2)	(1.2)	中野区	10.5	120.2	20.6	88.7	藤沢市	2.0	7.3	15.0	17.5					
八潮市	0.5	0.3	—	—	杉並区	14.3	124.7	22.8	74.5	小田原市	2.2	4.0	4.1	8.1					
富士見市	0.0	2.6	(4.9)	(9.7)	豊島区	8.5	73.6	24.9	106.6	茅ヶ崎市	1.0	1.7	4.1	6.2					
上福岡市	0.0	1.2	(2.5)	(24.1)	北区	3.3	52.8	5.4	65.3	相模原市	1.9	16.9	10.4	49.7					
蓮田市	0.3	0.9	—	—	荒川区	3.0	40.3	6.4	68.8	秦野市	1.2	1.8	1.1	3.1					
坂戸市	0.1	0.5	(0.5)	(1.3)	板橋区	2.9	78.9	7.1	93.5	厚木市	1.4	3.4	15.1	66.1					
幸手市	0.0	0.2	(0.0)	(1.1)	練馬区	4.9	71.8	9.2	94.6	大和市	1.2	14.3	4.2	30.3					
					足立区	1.4	9.4	4.8	37.4	逗子市	2.4	8.3	7.5	17.8					

(注) 変動率の()は変動率算出の根拠となる標準地が1地点のみであることを示す。

東京圏の住宅地の沿線別距離圏別平均価格分布

(単位：円/m²)

方面別	沿線	距離(km)														
		5未満	5以上10未満	10以上15未満	15以上20未満	20以上25未満	25以上30未満	30以上35未満	35以上40未満	40以上45未満	45以上50未満	50以上55未満	55以上60未満	60以上65未満	65以上70未満	70以上75未満
都心部	山手環状線沿線及びその内部	3,686,300	2,106,600		278,800											
南部	京浜急行線 方面		1,475,000	744,300	278,800	279,500	295,600	197,900	192,800	190,500	156,300	129,600	120,900			
	東海道線 方面		930,000	1,039,900	284,900	267,500	246,700		165,800	167,200	169,800	160,700	155,700	133,200	124,900	153,300
	東横線 方面		1,468,500	1,714,100	327,800	308,400	293,300									
	田園都市線 方面		1,702,000	1,203,300	311,900	372,500	330,900	278,600								
	小田急線 方面		1,885,700	829,900	646,800	239,600	232,400	219,000	181,900	145,100	151,100	129,300	116,800	109,500	112,500	131,500
西部	京王線 方面		1,088,300	991,900	482,600	360,400	289,500	212,900	172,100	203,900						
	中央・青梅線 方面		1,180,000	1,014,300	839,700	439,900	425,900	269,400	182,400	151,500	130,600	101,000				
	西武新宿線 方面		1,032,500	868,800	703,700	337,000	283,600	198,800	137,600							
	西武池袋線 方面		875,800	621,100	425,100	290,900	182,100	179,500	131,600	139,900	99,500					
北部	東武東上線 方面		693,300	591,600	317,200	191,300	151,100	155,700	161,800	105,000	99,800	78,700	63,600	54,500		
	東北線,高崎線 方面		573,300	393,500	184,800	229,200	174,600	144,400	124,600	111,400	98,000	82,600	83,000	23,800		
	東武伊勢崎線 方面		261,500	244,800	142,800	161,000	135,100	142,500	110,600	83,400	59,500	68,300	62,900			
東部	常磐線 方面		290,500	254,700	158,900	159,300	148,900	139,100	106,300	77,800	82,700					
	総武線,京成線 方面		372,700	338,900	238,000	175,800	157,700	113,900	82,200	56,100	71,200	58,800	36,700			

(昭和62年 地価公示)

『どうする地価どうなる地価』
(ぎょうせい刊)より

県内住宅地上昇率ベスト10

(1m²当たり、単位千円)

横浜市緑区美しが丘3-46-11	91.9%	595
美しが丘4-34-3	91.2%	545
藤が丘2-11-12	71.8%	445
青葉台1-21-22	71.5%	475
川崎市宮前区宮前平2-15-28	69.8%	484
鷺沼3-8-15	69.8%	550
鷺沼1-16-5	69.4%	520
横浜市緑区荏田北2-7-31	65.2%	370
青葉台2-23-6	62.6%	413
あざみ野1-22-47	61.0%	396

(神奈川新聞 昭和62年4月1日)

東京圏の住宅地の距離圏別平均価格及び対前年変動率

(単位:円,%)

距離圏	平均価格	変動率
5未満 (km)	3,595,600	87.8
5以上10未満	1,230,800	80.3
10 " 15 "	696,900	69.1
15 " 20 "	353,000	32.2
20 " 25 "	250,500	18.9
25 " 30 "	223,800	17.6
30 " 35 "	170,100	8.2
35 " 40 "	139,300	5.1
40 " 45 "	129,000	4.5
45 " 50 "	130,300	3.9
50 " 60 "	110,400	1.8
東京圏平均	338,000	21.5

注:距離圏は、東京駅からの直線距離である。

62年 地価公示

『どうする地価どうなる地価』
(ぎょうせい刊)より

大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、港区内において大規模建築物等を建設しようとする者と、本区が協議することにより、市街地環境の整備改善を図るとともに、定住人口の確保及び増大の促進に資することを目的とする。

(定 義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 大規模建築物等

次のア又はイに掲げるものをいう。

ア 敷地面積が500平方メートル以上のもの

イ 延べ面積が3000平方メートル以上のもの

(2) 事業者

大規模建築物等を建設しようとする者をいう。

(3) 工事施工者等

大規模建築物等に関する設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。

(4) 近隣関係住民

次のア又はイに掲げるものをいう

ア 大規模建築物等の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

イ 大規模建築物等による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(5) 隣接関係住民

近隣関係住民のうち建築しようとする大規模建築物等の壁面からその高さと同しい水平距離の範囲内に居住する者

(適用範囲)

第3条 この要綱は、敷地面積が500平方メートル以上のもの又は建築物の延べ面積が3000平方メートル以上のものに適用する。

ただし、次の各号の一に該当するものには、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 建築基準法第18条の規定の適用を受ける建築物又はその敷地

(2) 建築基準法第85条の規定の適用を受ける仮設建築物又はその敷地

(3) 軽微な増改築等で区長が特にやむを得ないと認める建築物又はその敷地

(事業者の責務)

第4条 事業者は、この要綱の目的達成のため、大規模建築物等の建設を計画するに当たっては、区長の指導及び要請に協力するとともに、市街地環境の整備改善並びに定住人口の確保及び増大の促進に努めなければならない。

(工事施工者等の協力義務)

第5条 工事施工者等は、前条に規定する事業者の責務を認識し、市街地環境の整備改善並びに定住人口の確保及び増大の促進のため、協力しなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、大規模建築物等を建設しようとする場合においては、都市計画法第29条の規定又は建築基準法の規定による申請前に区長が別に定める実施要領(以下「要領」という。)により届け出を行い、区長とこの要綱に定める事項について協議しなければならない。

2. 前項の協議が成立した場合には、要領で定めるところにより、協議書を2通作成し、区と事業者が、それぞれ1通ずつ保有する。

3. 前項の規定により、協議書を作成した建設計画にあって、事業者又はその大規模建築物等に変更があるときは、事業者(事業者の変更にあつては、変更後の事業者)は、前各項の規定に基づき協議を行い、協議書を作成するものとする。

4. 事業者は、第2項又は第3項に規定する協議書に記載された協議事項を誠実に履行するものとし、当該建設計画に係る建築物の工事完了後速やかに、建築基準法第7条第3項の規定による検査済証の写しを区長に提出し、履行事実の確認を受けなければならない。

5. 区長は、必要と認めるときは事業者又は工事施工者等(以下「事業者等」という。)に対して、当該大規模建築物等について報告を求めることができるものとし、事業者等は区長の求めに応じて要領で定めるところにより報告書を提出しなければならない。

(標識の設置等)

第7条 事業者は、大規模建築物等を建設しようとするときは、近隣関係住民に建設に係る計画の周知を図るため、当該計画敷地の見やすい場所に、要領で定めるところにより標識を設置するものとする。

2. 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を要領で定めるところにより区長に届

け出るものとする。

(説明会の開催等)

第 8 条 事業者は、大規模建築物等を建設しようとする場合においては、その建設計画の概要について、隣接関係住民に説明会等の方法により、周知を図るよう努めなければならない。

2. 事業者は、前項の規定によるほか近隣関係住民から申出があったときは、建設に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

3. 事業者は、第 1 項の規定により説明会等を行った後、速やかにその内容について要領で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

4. 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対し、第 2 項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

(緑地等の確保)

第 9 条 事業者は、大規模建築物等の建設を計画するに当たっては、市街地環境の整備改善のため、当該建設敷地内に、その敷地面積の 3 パーセント以上の緑地又は広場等を確保するよう努めるものとする。

(住宅の付置)

第 10 条 事業者は、次の各号に定めるところにより、大規模建築物等のうち延べ面積が 3000 平方メートル以上のものに、住宅を付置するよう努めなければならない。

(1) 付置する住宅(以下「付置住宅」という。)の用に供する部分の床面積の合計が、建設計画の敷地に指定されている都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に定める用途地域に応じて、商業地域においては、敷地の面積の 50%以上、商業地域以外の地域においては、敷地の面積の 100%以上であること。

(2) 付置住宅の専用床面積は、1 戸当たり 50 平方メートル以上であること。

(3) 前号の規定は、東京都港区共同住宅の 2 戸 1 化設計指導指針により設計されている場合においては、適用しない。

2. 前項の規定は、区長が特にやむを得ないと認める場合においては、適用しない。

(付置の特例)

第 11 条 事業者は、前条の規定の適用を受ける建築物に住宅を付置できない場合において、港区内の他の敷地内に、前条に規定する規模を有する住宅施設を設ける場合は、当該建築物に住宅を付置しないことができる。

(市街地住宅総合設計制度の活用)

第 12 条 事業者は、大規模建築物等の建設を計画するに当たっては、当該敷地内における緑地等及び付置住宅

の確保を図るため、市街地住宅総合設計制度の活用に努めるものとする。

(大規模建築物等の維持管理)

第 13 条 事業者等は、第 10 条の規定による付置住宅又は第 11 条の規定による住宅施設が住宅以外の用途に変更されないよう維持しなければならない。

(是正措置の要請)

第 14 条 区長は、この要綱に定める事項に違反した大規模建築物等については、当該事業者等に対して、これらの事項に対する違反を是正するために必要な措置をとることを要請することができる。

(公 表)

第 15 条 区長は、前条の規定による要請をした場合において、その要請を受けた者がその要請に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

(委 任)

第 16 条 この要綱に規定するものを除くほか、この要綱の施行について必要な事項は、要領で定める。

(条例との整合)

第 17 条 この要綱の適用を受ける建築物で「東京都港区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」(以下「紛争予防条例」という。)の適用を受けるものであるときは、この要綱と重複する事項については、紛争予防条例を適用し、この要綱の規定は適用しない。

付 則

(施行期日)

1. この要綱は、昭和 60 年 6 月 1 日から施行する。

(適用除外)

2. この要綱の施行の際、既に事業者が紛争予防条例第 7 条第 3 項に掲げる手続をした場合にあっては、この要綱の規定は、適用しない。

大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する実施要領

(趣 旨)

第1条 この要領は、大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱(昭和60年5月25日60港都建第72号。以下「要綱」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(用 語)

第2条 この要領で使用する用語は、要綱で使用する用語の例による。

(事前協議)

第3条 要綱第6条第1項に規定する協議をしようとするときは、別記第1号様式による。

2. 要綱第6条第2項に規定する協議書は、別記第2号様式による。

3. 事業者等は、要綱第6条第5項に規定する報告を求められたときは、別記第3号様式により区長に報告しなければならない。

(標識の様式)

第4条 要綱第7条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、別記第4号様式による。

(標識の設置場所)

第5条 標識は、建設敷地の道路に接する部分(建設敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第6条 標識の設置期間は、協議申出書を提出する前から協議の成立した日までの間とする。

(標識の設置方法等)

第7条 事業者は、風雨等のため容易に破損又は倒壊しない方法で標識を設置するものとし、その記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう維持管理するものとする。

(標識記載事項の変更)

第8条 事業者は、大規模建築物等の建設計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正するものとし、その旨区長に届け出るものとする。

(標識の設置届)

第9条 事業者は、要綱第7条第2項に規定する届け出をしようとするときは、別記第5号様式により区長に届け出るものとする。

(説明会の開催等)

第10条 事業者は、要綱第8条第1項又は第2項に規定する説明会を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を記載した案内板を標識に近接した位置に設置する等の方法により隣接関係住民又は近隣関係住民に周知させるものとする。

2. 要綱第8条第1項に規定する建設計画の概要について周知すべき事項は、建設計画の敷地の利用計画とする。

3. 要綱第8条第2項に規定する建設計画の内容について周知すべき事項は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 建設計画の敷地の利用計画

(2) 建設計画の敷地の利用計画に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

(説明会等の報告)

第11条 事業者は、要綱第8条第3項に規定する報告をしようとするときは、協議の成立する前に別記第6号様式及び第6号様式の2により区長に報告しなければならない。

2. 事業者は、要綱第8条第4項に規定する報告を求められたときは、別記第6号様式及び第6号様式の2により区長に報告しなければならない。

(緑地等の位置)

第12条 要綱第9条に規定する緑地又は広場は、原則として道路沿いとし、ヘイ等で囲わないこととする。

(大規模建築物等の維持管理)

第13条 事業者等は、協議書に記載された協議事項の維持管理を適切に行なうことについて、協議成立と同時に別記第7号様式による誓約書を区長に提出しなければならない。

(公表の方法)

第14条 要綱第15条に規定する公表は、港区役所前掲示場及び支所前掲示場に掲示する等の方法により行う。

付 則

この要領は、昭和60年6月1日から実施する。

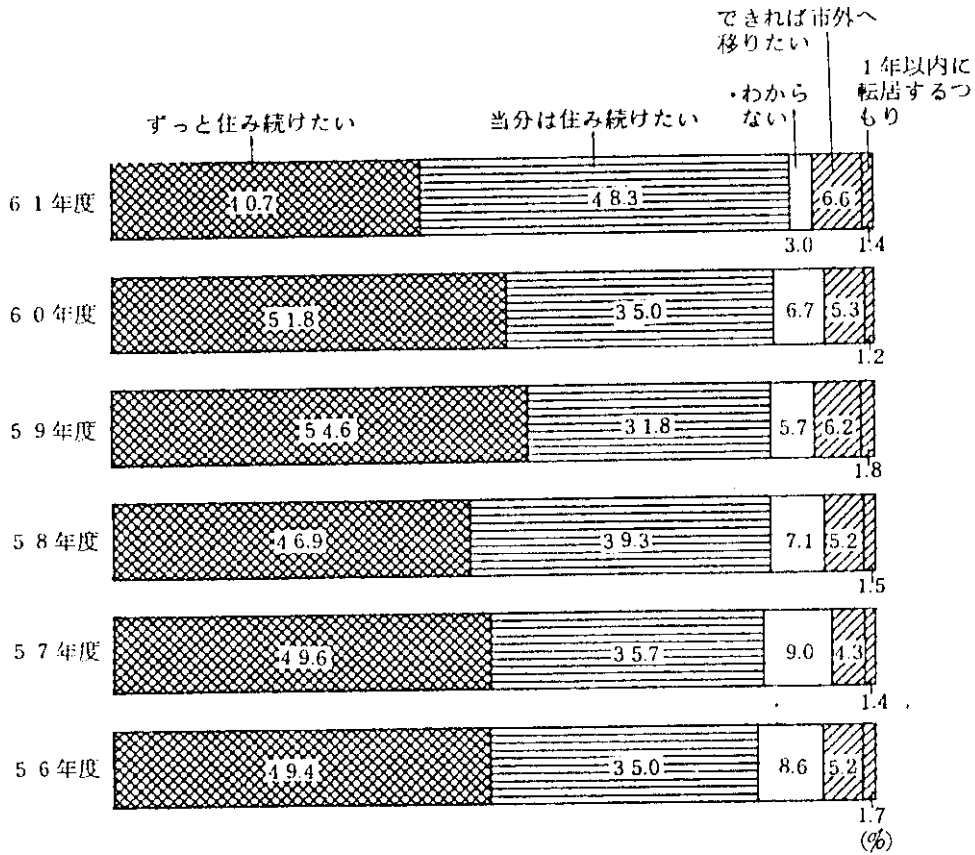
多摩市世論調査から

定住指向

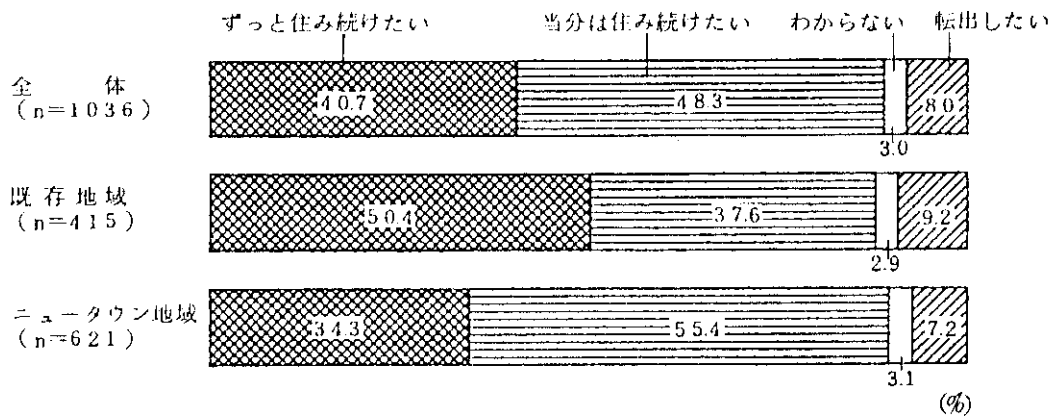
(問) あなたは、これからも多摩市に住み続けたいと思いますか。

(答)

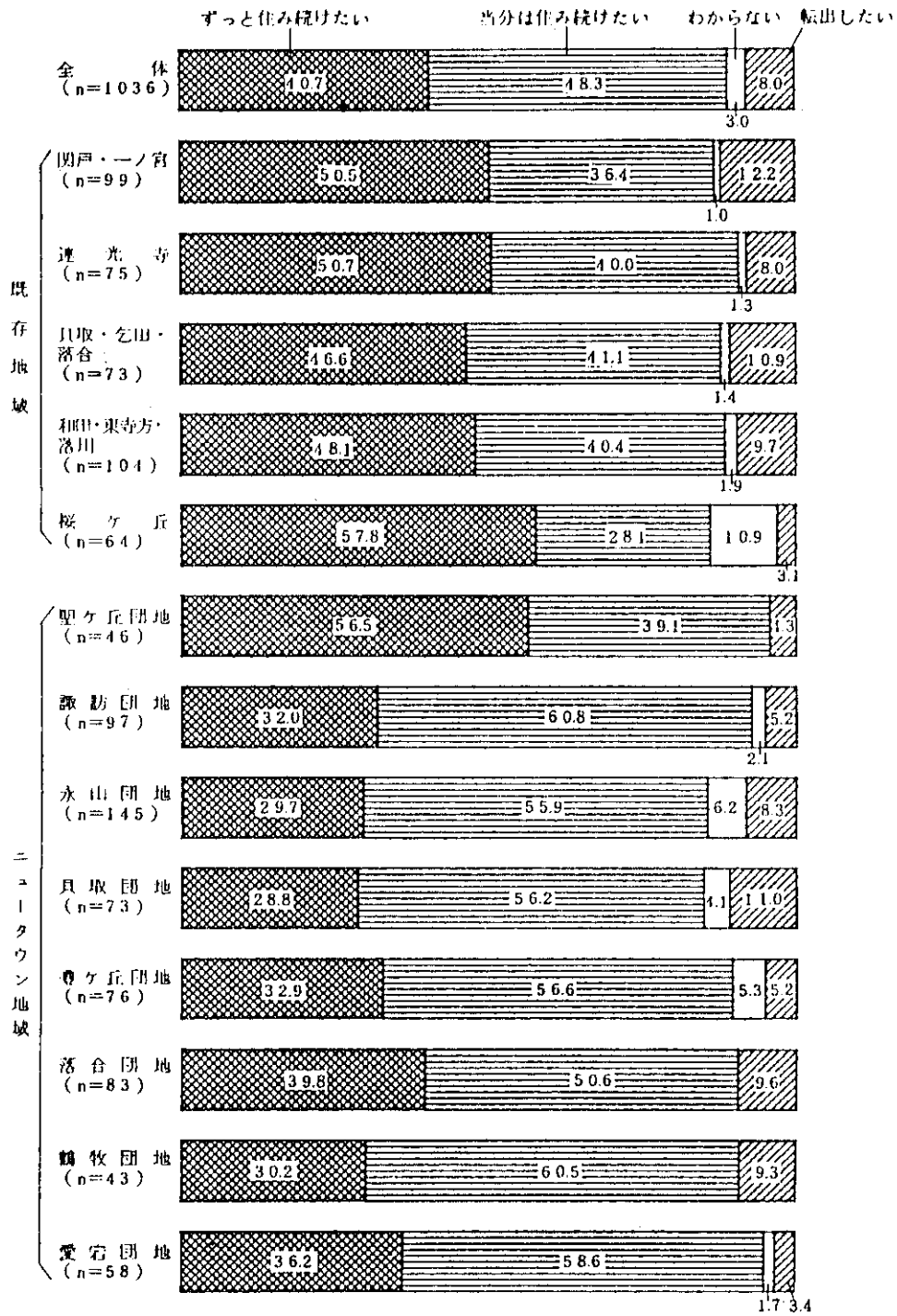
定住意向(経年比較)



地域別 定住意向



地区別 定住意向

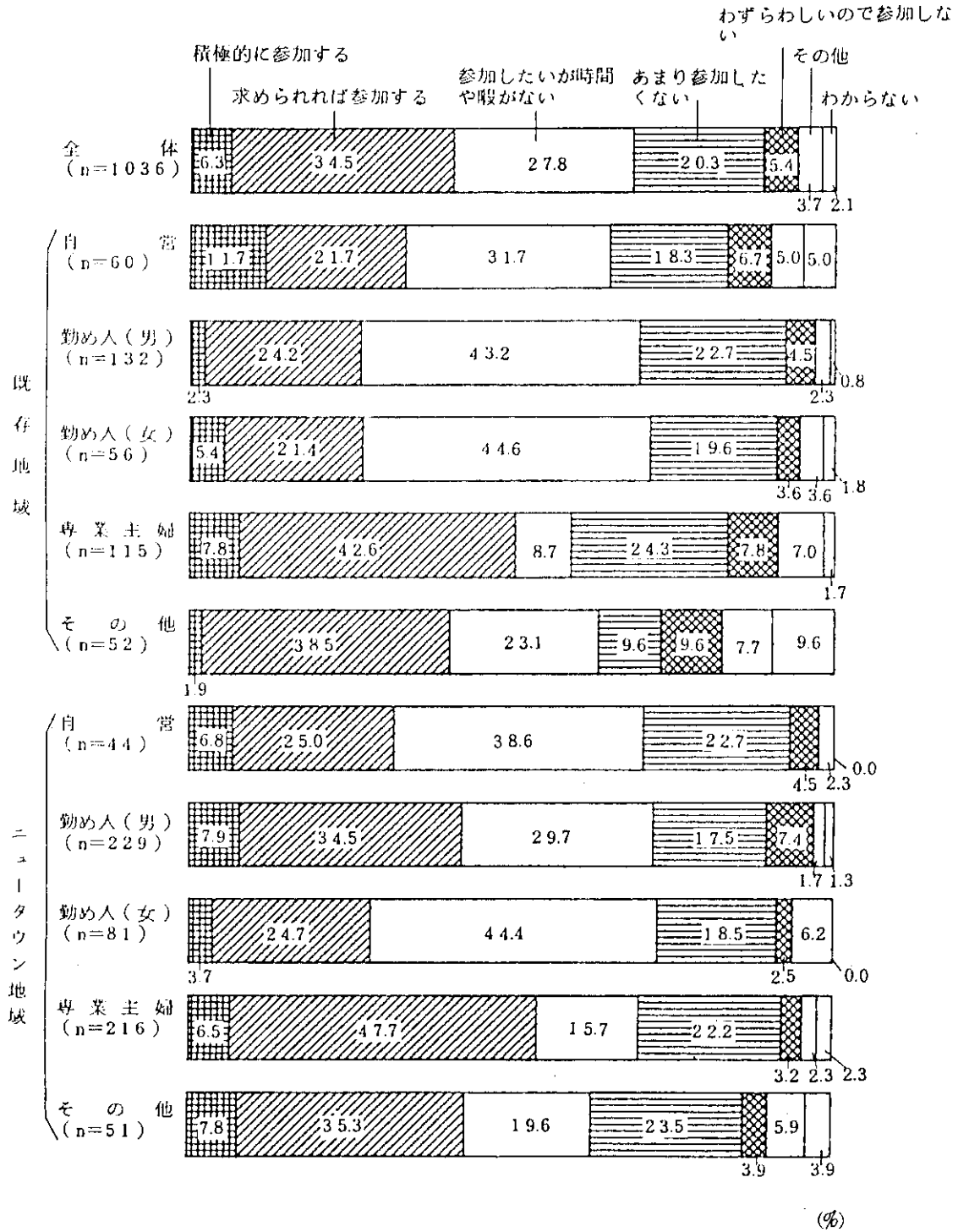


(%)

地域活動への参加

(問) あなたは、お住まいの地域の活動にどの程度参加しますか。

地域・職業別 地域活動への参加

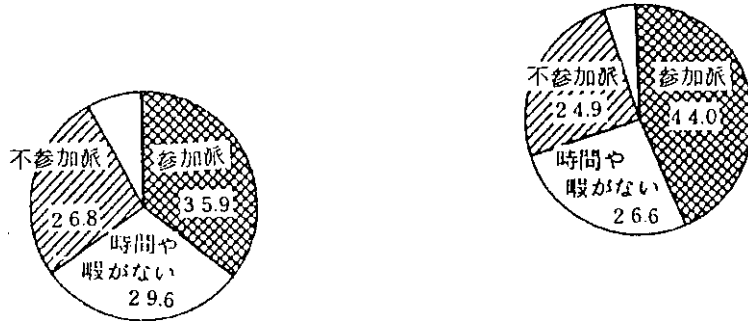


地区別 地域活動への参加

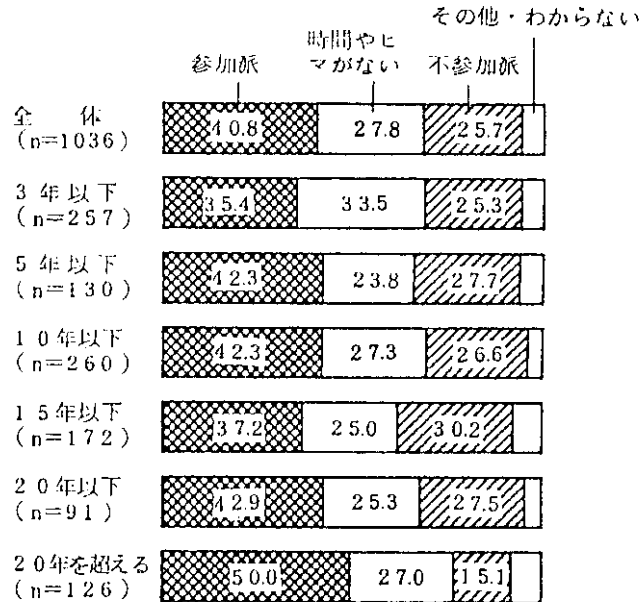
既存地域 (n = 415)

ニュータウン地域 (n = 621)

その他・わからない



居住年数別 地域活動への参加

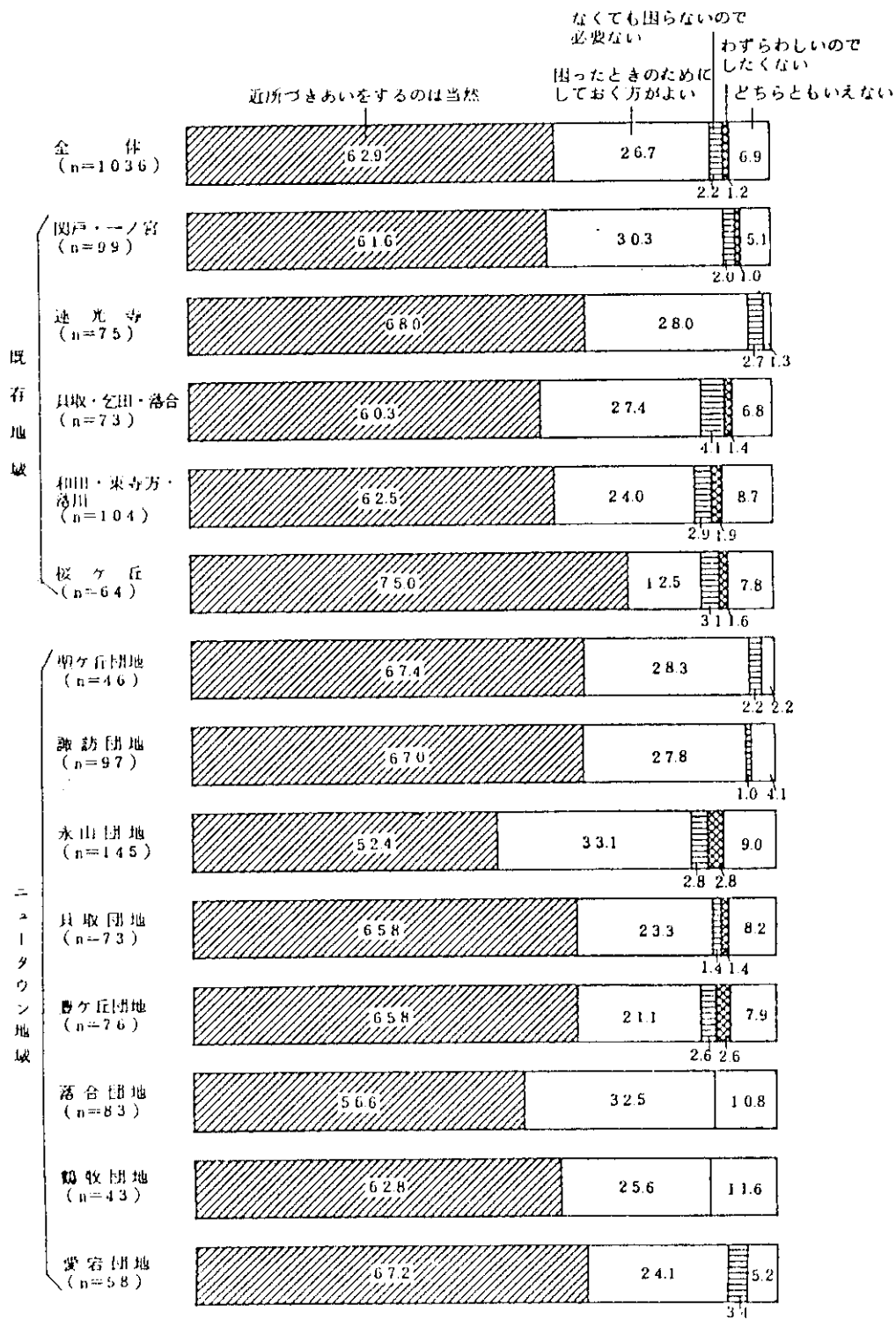


(%)

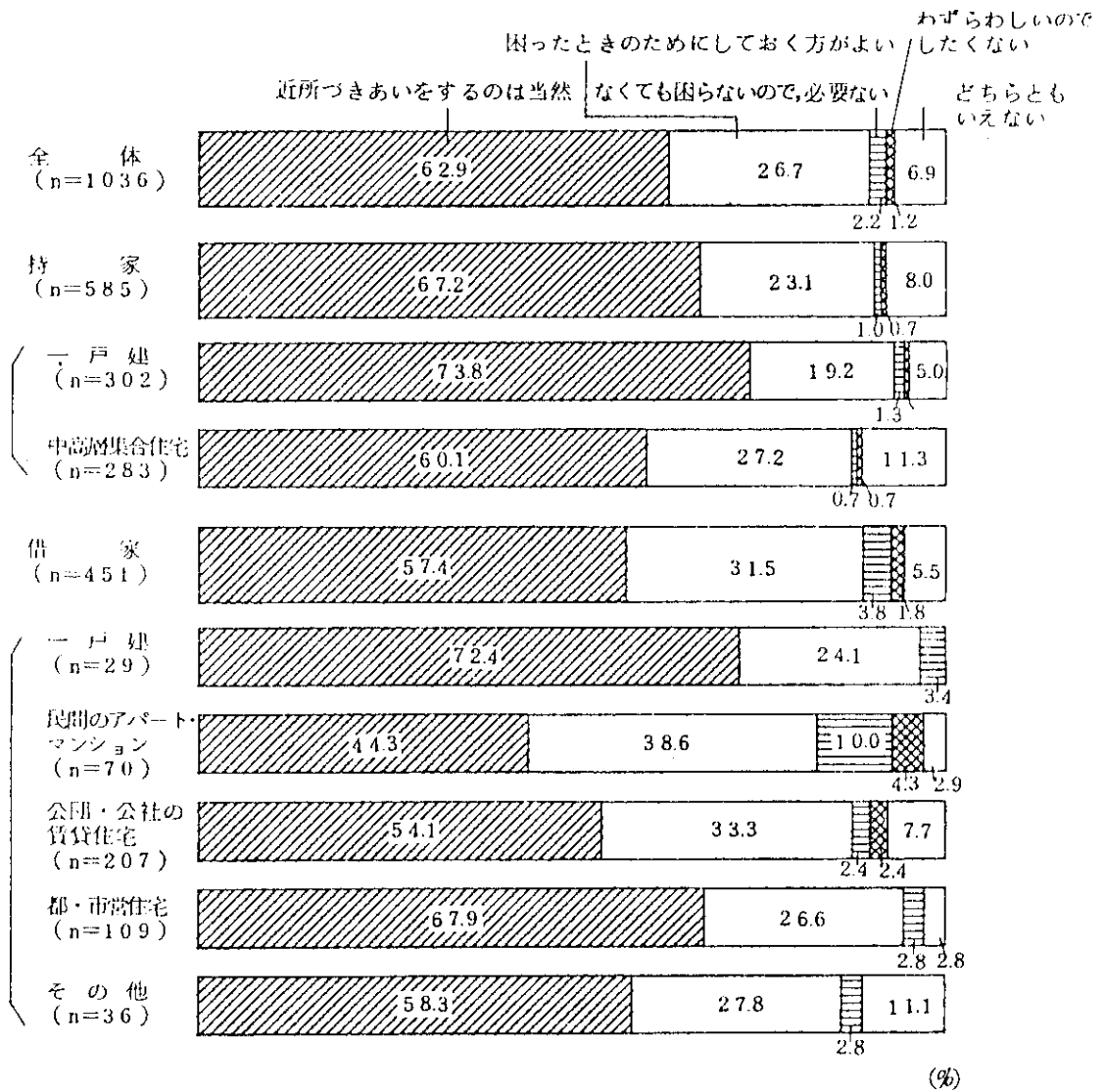
近所づきあい

(問) 近所づきあいについて、あなたはどうお考えですか。

地区別 近所づきあいについての考え



住居形態別 近所づきあいについての考え



複合機能をめざすニュータウン開発

地区名	開発規模	処分量	年度別計画面積			誘致施設
			62年度	63年度	64年度	
つくばテクノパーク豊里	69ha	46ha	30ha	16ha	- ha	研究開発型生産工場
つくばテクノパーク大穂	41	34		15	19	"
北 竜 台	327	36	16	5	9	大学等、研究・研修所、業務施設
龍ヶ岡	345	53			5	"
つくばの里工業団地	90	50	30	20		工場
北 守 谷	261	6	6			大学等、研究・研修所、病院、商業業務施設
南 守 谷	159	8	8			大学等、研究・研修所、商業業務施設
小 絹	85	18	18			"
南 台	74	14	9	5		"
千葉ニュータウン	1,933	149	13	7	6	大学等、研究・研修所、商業業務施設
千葉東南部	605	57	13		9	研究・研修所、大学等、医療、スポーツ、商業業務
千 原 台	369	69	15	4	28	"
八千代ゆりの木台	98	10	5	3		商業業務施設、大学等、研究・研修所
多摩ニュータウン	1,437	256	16	21	28	商業業務施設、研究所他
霞ヶ関	70	16	15		1	大学等、商業業務施設
杉戸高野台	118	8			8	研究・研修所、大学等
五霞原宿舎	51	3	3			大学等、研究・研修所、病院、商業業務施設
加須大利根	97	43	43			工場等
自治医科大学周辺	182	13	11	2		大学等、研究・研修所、商業業務施設
港北ニュータウン	1,317		5	5	5	業務施設、研究所他

日刊建設工業新聞 62.3.23

特記事項

※下記事項については、あらかじめご承知おきください。

■団地の管理は皆様で

共有物と住環境を維持するために、皆様で団地管理組合を結成し、譲受人全員に加入していただきます。団地管理組合は、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)により規約を定め、皆様が、管理組合員として管理上必要な経費を負担し運営することとなります。なお、詳細にわたっての維持管理方法は、別途団地管理組合規約で定めていただくことになります。

■団地管理組合

当団地は、今回募集の218戸と前回募集の80戸の総戸数298戸の団地となり一つの団地管理組合で運営していただくことになります。

■共有物の維持管理

団地内の敷地(法面を含む)、駐車場、管理事務所、集会所、園地施設、ガス設備、屋外給排水設備、都市廃棄物処理施設の一部、電気等設備、テレビ共同受信施設、道筋および共有物の植栽等は、譲受人全員の共有物ですので皆様で維持管理していただきます。

■管理組合費

月額(概算)4,900円(修繕積立金は、含みません)

■専用庭

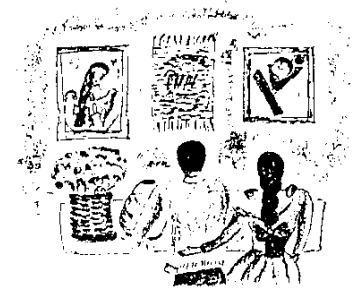
当団地の中層住宅の1階部分の住宅には、専用庭が設置されています。この専用庭の土地は、譲受人全員の共有となりますが、専用庭付住宅譲受人が、専用使用することを認めて頂きます。専用庭付住宅の譲受人は、別途団地管理組合規約で定める方法に従い使用・管理していただくとともに専用庭の使用料(月額300円～1,650円)を団地管理組合に支払っていただきます。なお、専用庭の一部に共有物の埋設管等が設置されている場合があります。

■駐車場

多摩ニュータウンプロムナード多摩中央の全体で総戸数の約70%の台数を確保しております。駐車場の運営は、団地管理組合によっておこなわれます。

■給湯・暖房設備

各住宅には給湯・暖房設備を採用しております。浴室・洗面所・洗濯機置場および台所に給湯ができます。(給湯2ヶ所以上の同時使用は困難な場合があります。)また、各部屋に暖房用温水コンセントを設け、居室(1室)および居間又は居間兼食事に暖房散热器(移動型)を設置しております。さらに循環湯水を利用し浴槽のお湯の加熱(温だし)および浴室換気乾燥機(Cタイプを除く)により浴室を乾燥室として利用することができます。暖房散热器を4ヶ所以上同時に使用した場合に暖房能力が低下することがあります。



■フリースペースについて

①当団地の中心を通る歩行者専用路沿いのプラス1住宅には、フリースペースが用意されています。このフリースペースは、当該住宅と一体としての区分所有建物です。

②このフリースペースの使用可能の範囲は、ホビー・クラフト・各種サークル・各種教室等、物品販売店・飲食店・事務所・倉庫・遊技場・取次店等の使用は出来ません。また、住宅地としての環境を阻害する騒音・振動・悪臭等を発生することは出来ません。

(応募時に別途様式の使用計画書(使用目的、経歴および内装工事の概要等)を提出していただきます。)

③フリースペースは外装、内部配管(電気・ガス・水道・電話・テレビ共聴等)までを公開が行います。内装と附帯設備は譲受人が使用目的に応じて仕上げることになります。

④フリースペースの内装工事等フリースペースの当初の内装工事等は事前に工事概要書を提出しうえて譲渡契約締結後に行っていただきます。(入居後の内装および改装工事等は公開の承諾および団地管理組合の定めの手続きが必要となります。)

■増改築について

当団地は建築基準法第86条(総合的設計による一団地の建築物の取扱い)の認可を受けた団地です。そのために、当初の総合的設計を逸脱する増改築はできません。

■ゴミ収集について

①団地内には、5ヶ所の地上型投入口を設けております。投入口は後日各世帯にお渡しする投入口専用の鍵を用いて開閉し、可燃物投入口、不燃物投入口にそれぞれ投入してください。

②粗大ゴミは、粗大ゴミ置場を設け別途多摩市が収集します。

③投入口および粗大ゴミ置場の周辺の日常清掃は、入居者各自で行っていただきます。なお、貯留槽・機械室地上型投入口埋設配管等は、事業者の所有となります。

■車の乗り入れ禁止

団地内の一部アプローチへの車の乗り入れは、出来ません。(ただし緊急車両を除く)

■団地内の通行

近隣者などが、団地内の道路および敷地内を通行することを認めていただきます。

■敷地の無償貸与

団地内に設置される、電気・電話・都市廃棄物処理施設等の誘施設用地は、その用途が廃止されるまで各事業者等へ無償で貸与していただきます。

■防火水槽

団地内の防火水槽およびその用地は、多摩市に移管する予定です。

■団地内の屋外工事等

団地内の屋外工事、植栽等は、一部入居後となります。

■入居時の大量ゴミ処理

入居時の一時的に発生する大量のゴミ処理に要する費用は、皆様の負担となります。

■西側隣地について

当該西側隣地は今後造成工事が行われ沿道立地型の施設(例レストラン、店舗等)が立地する予定になっております。

■団地周辺の工事騒音等

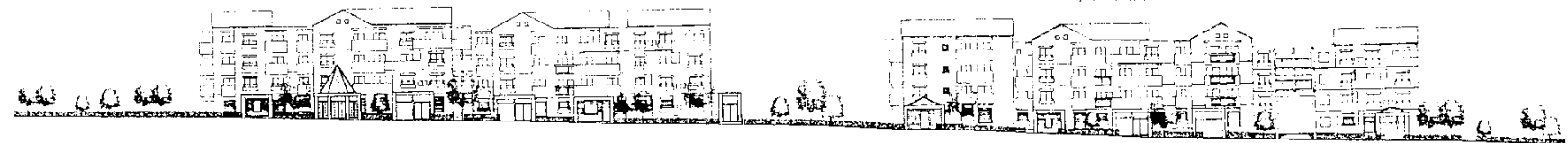
周辺は、引続き宅地造成工事および住宅建設工事等が行われるため、工事騒音や団地周辺の道路等において工事用車両の運行および交通規制等でご迷惑をおかけすることがあります。

■道路騒音について

当団地の西側に都市計画道路が隣接しており若干の騒音が予想されます。

■フリースペースの内装工事等に伴う騒音などについて

プラス1住宅のフリースペース部分の内装工事等は当該住宅の譲受人が入居後も行いますので、その工事騒音等が発生することがあります。



ワン プラス1住宅

(フリースペース付住宅)

Fタイプ

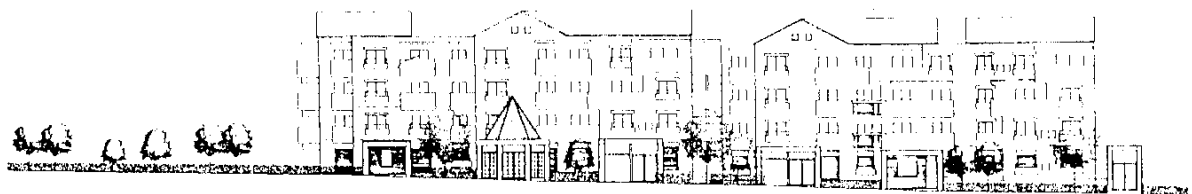
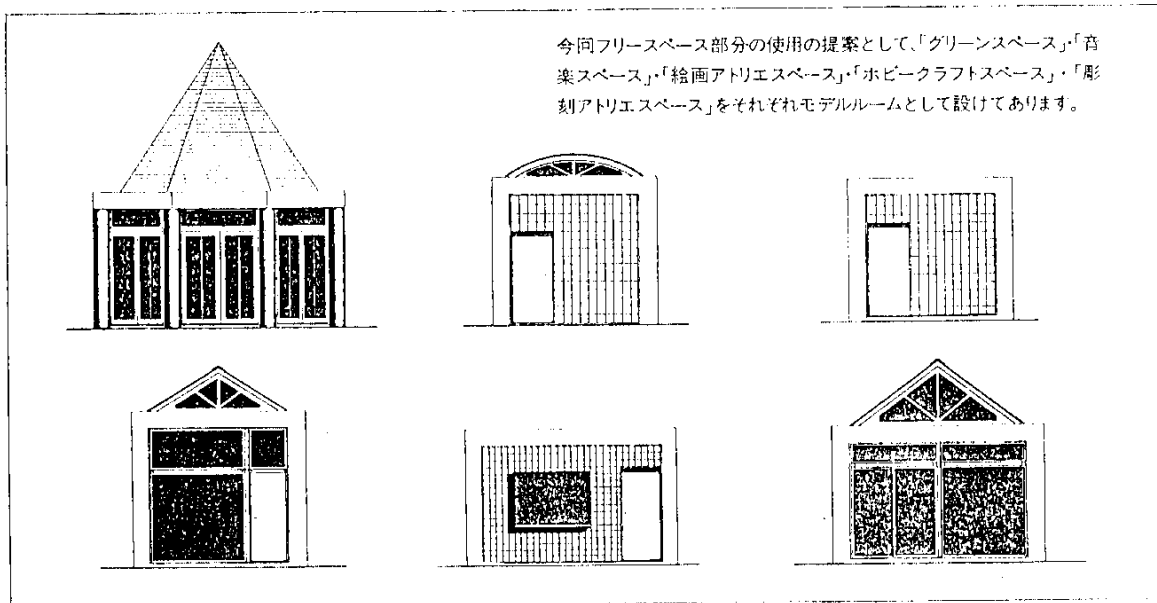
ホビーやクラフトワークを楽しむためのアトリエとして使えるフリースペース。
プラス1の創造空間をもつあたらしいプランの住宅です。

プロムナードに沿って建つ中層住宅の1階23戸が、フリースペース付のプラス1住宅。フリースペースは、たとえば絵画、音楽、織物、染色、彫金、人形づくり、パッチワーク、レザークラフト、ステンドグラス...など趣味や創造活動の工房、アトリエ、教室等に使える、プラス1の空間です。住宅部分とつながりながら、独立したスペースとして使用でき、プロムナードからの出入りも自由。自然に街とのつながりが生まれるプランニングです。丸い屋根や三角屋根、レンガ調タイルに囲まれた出窓、ガラスブロックの壁にドアなど、外観もひとつひとつ個性的な造り。プロムナードにゆたかな彩りを添える、アトリエ風の建物です。広さは約 $9\text{m}^2 \sim 37\text{m}^2$ 、

場所をとるクラフトワークや人の集まりにも、じゅうぶん対応できます。ご使用目的に応じて、お選びください。

住宅部分は、2LDK ($61\text{m}^2 \sim 72\text{m}^2$) 3LDK ($86\text{m}^2 \sim 96\text{m}^2$) 4LDK ($96\text{m}^2 \sim 99\text{m}^2$) で全戸に専用庭がついています。フリースペースと住宅部分は渡り廊下でつながったタイプ、1・2階のメゾネットになったタイプなどがあります。

和室には家具調掘ごたつ、キッチンには床下収納庫など、設備も充実。1階住宅部分にはブラインドシャッターを設置してありますから、防犯面でも安心です。また、フリースペースには、開口部上部を利用して、庇、シャッターを取りつけることもできます。



〔フリースペースの使用計画書〕

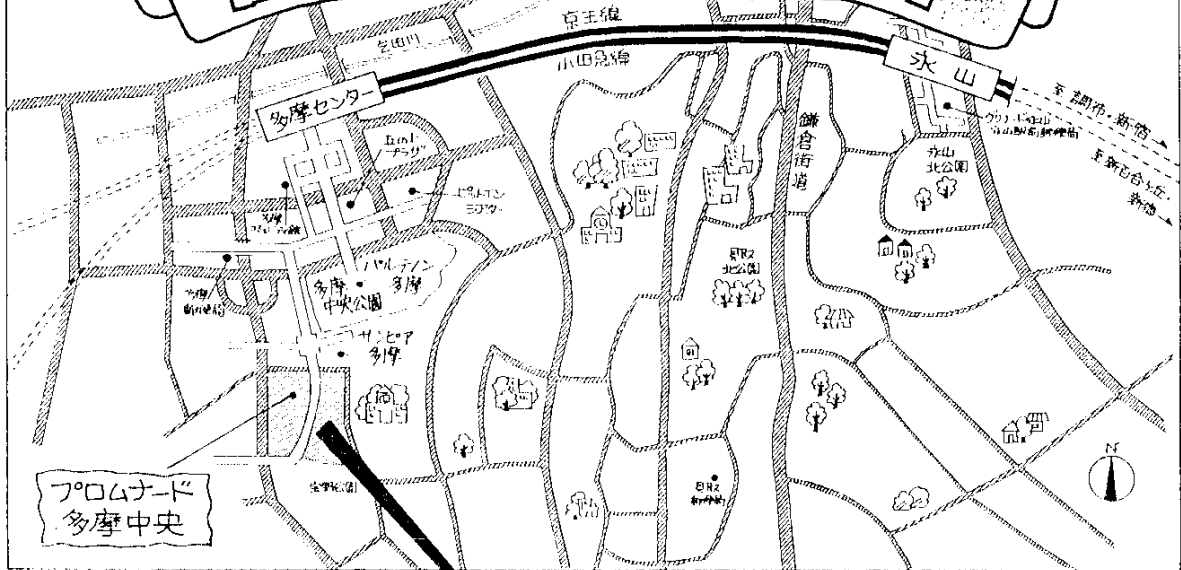
※
相談担当

<p>申し込住宅</p>	<p>F-3</p>	<p>現住所 東京都千代田区九段北1-14-6 (電話番号) 03-263-8753</p>	<p>フリガナ コウダン タロウ 氏名 公 団 太 郎 (印)</p>																												
<p>使用目的</p> <p>自分の趣味である油絵をもっと本格的にやりたいし、ぜひ近所の子供たちにも油絵を教えてたいので、アトリエ兼絵画教室として使用したい。</p>		<p>申込理由 (このフリースペースを申し込んだ理由)</p> <p>私は、今まで週に2~3度、近所のアトリエを借りて、油絵を描いておりますが、最近利用者も多く、十分時間も取れませんか使用料もけっこう高くなっており馬鹿に成りません。そこで、何とかゆっくりに安心して、創作活動を行なえるところがないかと探していたところだったので、このプラス1住宅はそうした面でピッタリなので、申し込むことにした。</p> <p>〔フリースペースを使用する人の主な活動歴〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・油絵に興味を持ち、15年前から〇×絵画教室に通い始める。 ・1980年〇△展に出品それから5回入選。 ・1983年 同展に於いて奨励賞を受賞。 ・1984年から油絵を〇〇教室で週1回教えている。 																													
<p>〔内装工事等の概要〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁を板張にする。 ・照明は、間接照明にする。 ・流し台を入れる。 		<p>〔内装工事等のスケジュール〕</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>62.3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>電気工事</td> <td></td> <td>.....</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>設備工事</td> <td></td> <td>.....</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>内装工事</td> <td></td> <td>.....</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			62.3	4	5	6	7	8	電気工事						設備工事						内装工事					
	62.3	4	5	6	7	8																									
電気工事																														
設備工事																														
内装工事																														

●この使用計画書は、住宅の申込書と一緒に提出してください。※は記入しないでください。

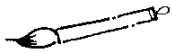
夢咲く街

白いプロムナード



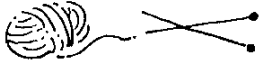
書道教室

TEL.0423-74-9003
 師範…三好緑風(幸子)
 小学・中学・高校生・一般
 文部大臣認可
 書作家協会認定
 日本墨書会理事



みき手芸サークル

TEL.0423-75-9277
 ヴォーグ社講師 高橋芳子
 皆さんと手編しくみませんか
 春オープン



Art Space 丘

TEL.0423-73-3366

キラリと何かが見える……

アーツスペース丘

作家仲間の展示場として優れた作品を「貴女のお部屋」に 彫画、版画、木彫、備前焼、スタンドグラス、その他 一般の画廊より格安でお求めいただけます。

布花アート教室

TEL.0423-71-6897

いちばら

自分色の花を
 咲かせませんか?



ピアノ教室

春オープン予定



エレクトーン教室

TEL.0423-71-7972

石原

お子様、奥様、おばあちゃん、おじいちゃん、年齢に関係なく一度、弾いてみませんか。

伝統織物・本場亀美大島紬

あまみ

TEL.0423-75-7760

いもれんじょれ

(どうぞお越し下さい)

伝統の大島紬、製作、実演、特別価格で直売しています。着付け、その他、着物のことなら何でもご相談下さい。



詳しくは、お気軽にお問い合わせください、お電話下さい。

III 「工場」の変容

川崎市における主要移転企業一覧表（移転面積 10,000m²以上）

（昭和 60 年川崎市調査）

NO.	移転年	事業所名	所在地	移転面積	跡地利用	移転先等
1	44	東京製鋼(株)	幸.河原町1	154,600	m ² 公営住宅	茨城県
2	47	多摩機械工業(株)	中.市ノ坪581	14,316	公営住宅	
3	48	新日本製鉄(株)	川.浅野町3	48,921	タクシーサービスセンター他	
4	"	新日本製鉄(株) 川崎製鉄所	川.大師河原2244	141,604	工場	
5	"	福岡製紙(株)	幸.小倉1630	12,481	公営住宅・公園	伊勢原市
6	49	新和機械工業(株)	川.日進町23-7	10,518	マンション	
7	"	(株)日立製作所川崎工場	幸.鹿島田890	131,674	工場(日立精工)	茨城県
8	"	千代田紙工業(株)東京工場	川.四谷下町26-1	13,200	商業	
9	50	(株)東京鍛工所	川.四谷下町25-1	39,765	県立大師高校	宮城県
10	"	日魯漁業(株)	川.白石町4-3	13,049	倉庫	千葉県
11	"	東京芝浦電気(株)塚越工場	幸.塚越4丁目	14,764	マンション	
12	"	東芝電気硝子(株)	川.小田栄2丁目	31,567	県立川崎南高校	
13	"	富士三機鋼管(株)川崎工場	川.南渡田2730	49,126	トラック団地	
14	"	小松部品(株)	多.高石2	9,900	マンション	厚木市
15	51	三菱化成工業(株)総合研究所	高.久本290	36,300	事務センター・学校	横浜市
16	"	新日本鍛工(株)	川.小田7-3-1	22,859	防災基地	茨城県
17	"	日本鋼管(株)(昭和地区)	川.扇町5	57,681	工業団地	市内
18	"	新和機械工業(株)	川.日進町23-7	10,500	公園・マンション	新潟県
19	52	特殊製鋼(株)塩浜工場	川.塩浜3-24	125,612	工業団地'陸運事務所他	合併
20	"	不二サッシ工業(株)玉川工場	中.今井上町53	18,697	工場(キャノン)	集約
21	"	池貝機工(株)	高.坂戸100	(一部)26,397	工場(サイバネット)	合併
22	"	佐野鋼管	幸区	12,372	公営住宅	
23	"	タカラ工業(株)	幸.塚越4-314	9,654	研修所他	
24	"	藤崎鉄工(株)	川.藤崎1-78	9,968	公園・マンション	
25	53	川崎重工業(株)	川.田辺新田8-1	26,855	倉庫(日通商事)	千葉県
26	"	(株)電元社製作所	多.生田1730	(一部)12,946	市立中学校	
27	"	日本ヒューム管(株)	高.下作延1358	(一部)10,099	市立小学校	
28	"	日本鋼管(株)(大島地区)	川.浅野町35	184,799	工業団地・公共用地	市内
29	54	東洋通信機(株)	幸.塚越3-484	(一部)12,000	賃貸ビル	高座郡寒川町
30	"	東京芝浦電気(株)玉川工場	高.久本30-1	56,761	マンション	栃木県
31	"	昭和油化(株)川崎工場	川.千鳥町5	246,525	工場(東燃石油)	
32	"	昭和電工(株)	川.扇町5-1	374,300	工場(東燃石油)	再編
33	"	日本ピタミン油工業(株)	中.中丸子155	9,239	公共用地	
34	"	新光合成樹脂(株)	多.登戸3816	10,772	工場	
35	55	大日本電線(株)	川.日進町1-2	51,946	商業・業務・住宅	埼玉県
36	"	京阪煉炭工業(株)川崎工場	川.白石町3-1	11,719	アスファルト工場	再編
37	"	沖電線(株)	中.下小田中629	(一部)35,430	鉄道高架代替	群馬県
38	"	明治製糖(株)	幸.堀川町580	40,016	テクノピアパート1	千葉県
39	"	サイバネット工業(株)	高.坂戸100	28,578	中学校・マンション	
40	"	(株)徳田製作所	高.二子371	11,137	学校	座間市
41	"	自動車鋳物(株)	幸.小倉1684-1	52,136	トラック集配所	
42	"	浮島鋼板加工(株)	川.浮島町360	27,544	工場(大王製紙)	
43	56	東洋製鋼(株)	川.京町2-24-1	38,731	住宅・雨水滞溜池	茨城県
44	"	日本鋼管(株)(田辺倉庫)	川.南渡田1-1	27,513	社宅	市内
45	"	日立精工(株)	幸.鹿島田890	116,000	住宅・商業	海老名市
46	57	二国機械工業(株)	高.久本135	9,064	学校(洗足)	市内
47	58	(株)キト	多.中野島1084	37,165	マンション	山梨県
48	59	宝栄工業(株)溝口工場	高.二子745	15,081		栃木県
49	"	日新化工(株)	中.宮内1570	9,841	倉庫・工場	千葉県
50	60	日立超硬(株)	高.二子550	13,000		千葉県
51	"	(株)東京衡機製造所溝口工場	高.久本87	11,510		津久井郡
52	"	池貝鉄工(株)溝口工場	高.坂戸100	54,427	かながわサイエンスパーク	茨城県
53	61	(株)荏原製作所川崎工場	中.西加瀬50	(一部)100,026	工場(三菱自動車)	藤沢市

工業地域における共同住宅の建築に関する指導基準

(昭和54年10月1日決定)

第1 趣旨

工業地域における共同住宅の建築が工場の生産環境、共同住宅居住者の生活環境等の面で障害をもたらすことにかんがみ、土地利用の適正化を図り、もって良好な生産環境及び生活環境を確保するため、工業地域における共同住宅の建築についての指導は、法令等に定める基準によるもののほか、この基準により行うものとする。

第2 性格

この指導基準は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）の事前協議に際しての基準となるとともに、市町村における開発指導要綱等の準則となるものである。

第3 定義

この指導基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 工業地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域をいう。
- 2 工業専用地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいう。
- 3 住居地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する住居地域をいう。
- 4 共同住宅 敷地面積が1,000平方メートル以上の一団の土地に建設される地上3階以上の共同住宅形式の建築物をいう。
- 5 指導地域 工業地域のうち、将来、工業専用地域に編入することが見込まれる区域又は工場を誘導する必要性が見込まれる区域をいう。
- 6 日影規制 建築基準法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さの制限をいう。
- 7 工業用地 工場の効用を果たすために現に工場の用に供されている一団の土地をいう。

第4 建築のための指導

工業地域において共同住宅を建築するに当たっては、次の各号に規定する事項を遵守させるよう指導するものとする。

- 1 当該共同住宅の建築計画について、あらかじめ共同住宅の建築予定地（以下「建築予定地」という。）の存する工業地域に係る地域工業団体と協議すること。
- 2 共同住宅は、住居地域の日影規制を充足すること。
ただし、当該共同住宅の敷地の北側が工場用地である場合は、この限りでない。
- 3 共同住宅の建築に当たって、入居者の環境保全対策として、騒音及び振動の防止のための措置を講ずること。
- 4 共同住宅の建築に当たり、別に指示する緩衝緑地を設置すること。
- 5 共同住宅の分譲又は賃貸に当たって、当該共同住宅の敷地が工業地域であること、近隣工業の業種等について購入又は賃借予定者に周知すること。

第5 建築規制の指導

第4にかかわらず、建築予定地が、指導地域であり、かつ、次のいずれかに該当する場合は、当該共同住宅の建築の規制を指導するものとする。

ただし、当該共同住宅の建築を予定している工業地域に工場等を有している者が、寮又は社宅の用に供するため当該共同住宅を建築しようとするときは、この限りでない。

- 1 建築予定地の周囲（直接の隣接地及び幅20メートル以下の道路、河川区域等をはさんでの隣接地をいう。）延長の4分の3以上を工場用地が囲んでいる場合。
- 2 建築予定地の周囲が、工業地域又は工業専用地域であって、周囲延長の2分の1以上を工場用地が囲んでおり、かつ、当該建築予定地の存する工業地域の75パーセン以上が工場用地となっている場合。
- 3 建築予定地における一連の計画に係る予定建築物の戸数が150戸以上の場合。

第6 市町村の自主的基準

土地利用計画、公共公益施設の整備等の状況により、市町村が特段の必要性を認める場合は、市町村は、この指導基準の趣旨を尊重しつつ、第5について開発指導要綱等の定めるところにより、必要な強化若しくは緩和ができるものとする。

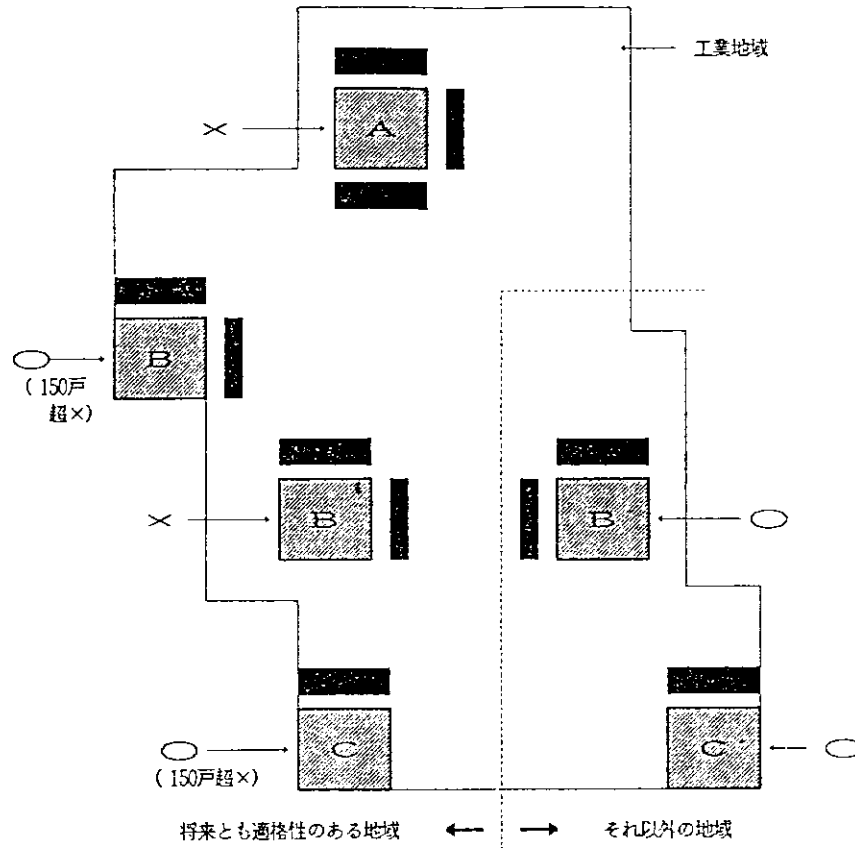
附 則

この指導基準は、昭和54年10月10日から施行する。

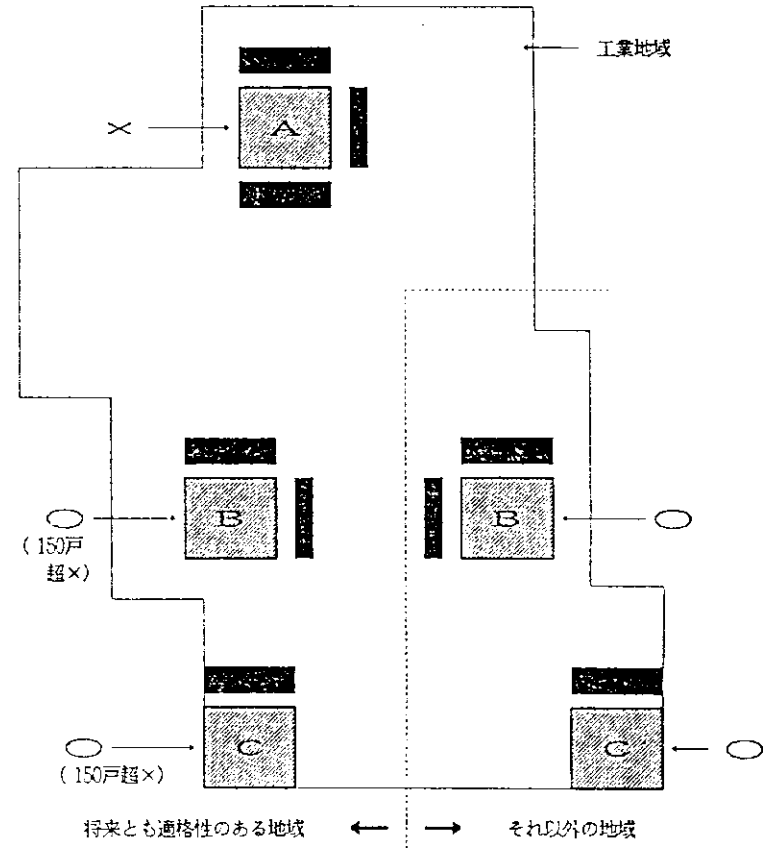
(参考)


指導基準の具体例

(ケースⅠ)
工業用地率 ≥ 75%



(ケースⅡ)
工業用地率 < 75%



備考 ○ 立地を許容する建物予定地
 × 立地を禁止する建物予定地
 既存工場

内陸部工業地域・準工業地域及び商業地域

近隣商業地域内開発事業指導基準（昭和51年8月制定）

1. 適用範囲

この基準は、内陸部工業地域・準工業地域及び商業地域・近隣商業地域内で行われる開発事業で団地造成事業等施行基準（以下「施行基準」という。）の適用になる開発事業について適用する。

2. 内陸部工業地域・準工業地域

(1) 指導基準

ア 本市土地利用構想等から判断して本市が適当でないと認めるときは、当該地内の開発事業は避けるものとする。

イ 本市土地利用構想等から判断して本市が当該地内で開発事業を行うことがやむを得ないと認めるときは、次の事項を遵守するものとする。

(ア) 施行基準に基づく市街地開発等であっても「二次開発等に関する公共的空地整備基準」（同基準第3項に掲げる法令等の適用を受ける場合は除く。）及び「二次開発等に関する公益施設整備基準」等の緩和措置は適用しない。

ただし、市街地開発の場合で社宅、寮等の建設を目的とする開発事業にあつては、当該計画人口が開発区域の計画前の人口を超える場合、その超過人口について公益施設整備に関する負担を算出する。

(イ) 開発事業の施設計画については、原則として将来想定される新用途地域の制限内で計画すること。

(ウ) 本市が必要と認めるときは、施行基準が要請する整備及び負担基準以上の整備、負担をすること。

(2) 手続

ア 当該地内に開発事業を計画する起業者は、事前に「内陸部工業地域・準工業地域内開発計画相談書」を本市に提出するものとする。

イ 開発事業を計画するに至った理由が妥当なものについては、アの相談書を受理し本市土地利用構想等から判断した上で、その適否を申請者に通知するものとする。

3. 商業地域・近隣商業地域

(1) 指導基準

ア 川崎市都市整備構想等に基づく都心、新都心及び副都心地区で当分の間、別添図面に示す区域を商業・業務施設整備重点地区（以下「重点地区」という。）とし、重点地区での開発事業は、避けるものとする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

(ア) 重点地区内で行われる都市計画法に基づく市街地開発事業としての土地区画整理事業、市街地再開発事業等別途指導を受ける場合

(イ) (ア)以外で原則として3階層以上商業・業務施設を設置する場合

イ 前記以外の商業地域及び近隣商業地域については、次の事項を遵守するものとする。

用途地域	指定容積率	ゾーニング	指 導 内 容
商業地域	400パーセント 500パーセント 及び 600パーセント	商業・業務環境整備地区	1. 建築物については、原則として1階層以上商業・業務施設を設置すること。 2. 建築物の住居用部分(当該部分に附属するエレベーター、廊下等の施設を含む)の容積率は、原則として300パーセント以内とする。ただし、東横線以東の開発事業は、この限りでない。
近隣商業地域	300パーセント 及び 400パーセント	近隣商業施設整備地区	東横線以西で行われる開発事業については、商業地域に準じて原則として1階層以上商業・業務施設を設置すること。

ウ 開発事業を計画するにあたっては、防災及び防犯等の安全性を確保するため、商業・業務施設部分と住居用部分の出入口又は階層を分離するなどの配慮をすること。

(2) 手 続

ア 当該地内に開発事業を計画する起業者は、事前に「商業地域・近隣商業地域内開発計画相談書」を本市に提出するものとする。

イ 開発事業を計画するに至った理由が妥当なものについては、アの相談書を受理し、本指導基準との適合性を判断した上で、その適否を申請者に通知するものとする。

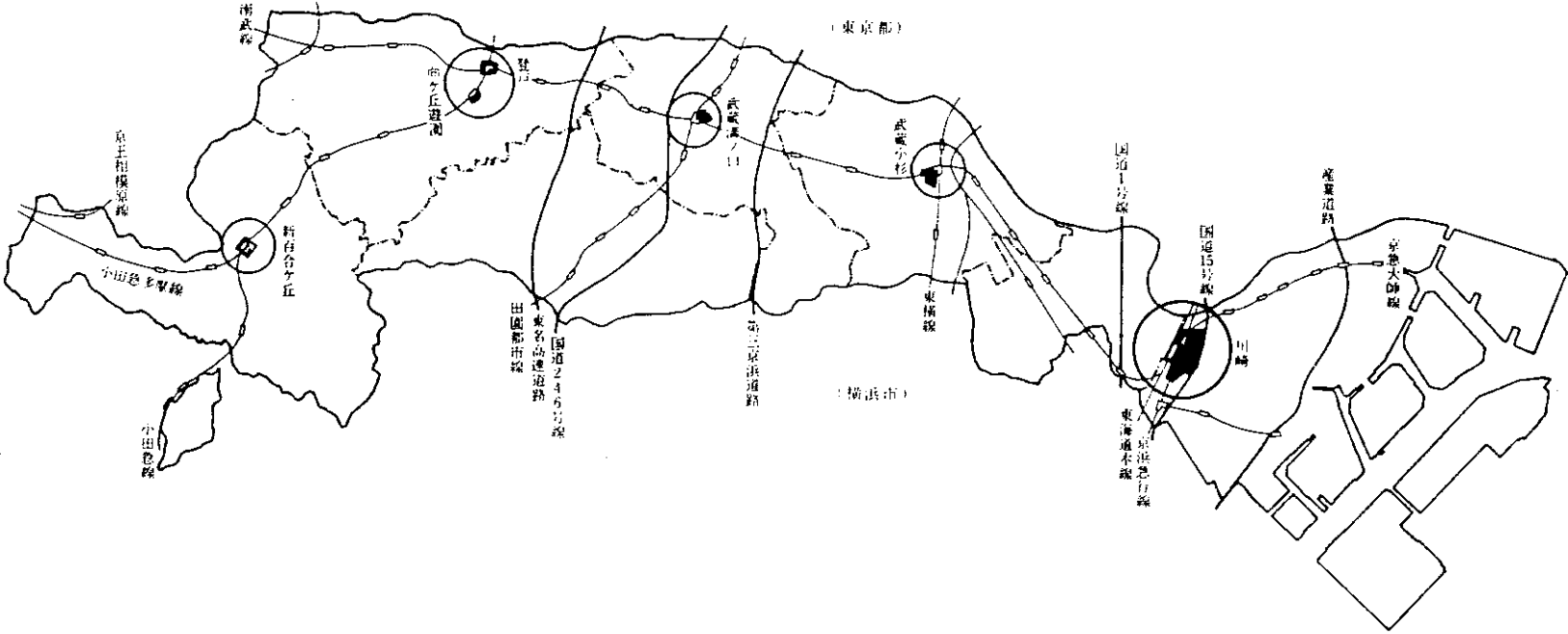
附 則

この改正基準は、昭和54年4月1日から施行する。

附 則

この改正基準は、昭和58年5月1日から施行する。

商業・業務施設整備重点地区略図



生産環境と住環境の調和のとれた街づくりを 推進するために（お願い）

川崎市におきましては、従来より本市土地利用構想等に基づき、市内工業者が将来とも安心して操業できる立地条件の保全を図り、生産環境と住環境の調和のとれた街づくりを推進するため、関係各位の御理解と御協力を得て、大きな成果を挙げてきたところです。

京浜工業地帯の中核として発展を遂げてまいりました本市にとって、工業は市内産業の根幹をなすものであり、その振興は本市の将来展望を語るうえで必要不可欠のものです。また、その一方で川崎は首都圏における住宅都市としての性格を強めつつあり、このふたつの性格の調和のとれた都市としての発展を展望することが必要です。

そのため、21世紀の本市将来像を展望する「2001かわさきプラン」に基づき、工業適地への工業立地の促進に努めるとともに、開発事業者の方々の御協力を得つつ本市諸計画に適合する街づくりを推進し、この生産環境と住環境の調和のとれた街づくりを更に一層推進してまいります。

そこでこのたび本市におきましては、「工業適地データ・バンク」制度を創設するとともに、「内陸部工業地域・準工業地域内開発事業指導基準細則」を定めることといたしました。

つきましては、工場用地の取得あるいは既存用地の転用等に際しましては、この趣旨を御勘案のうえ、工業適地への工業立地の促進並びに市内工業者の生産環境の保全につき、なお一層の御協力をお願いいたします。

内陸部工業地域・準工業地域内開発事業指導基準細則

1. 趣 旨

この細則は、内陸部工業地域・準工業地域及び商業地域・近隣商業地域内開発事業指導基準第2項に規定する指導基準及び手続について必要な事項を定めるものとする。

2. 定 義

この細則において使用する用語の意義は、次の各号に定めるところによるほか、団地造成事業等施行基準において使用する用語の例による。

- (1) 工場等 製造工場、研究所、事務所、倉庫等工業の利便を増進する施設をいう。
- (2) 住宅等 住宅、店舗等前号以外の施設をいう。
- (3) 空地等 田、畑、駐車場、遊休地等の空間を形成しているものをいう。

3. 地区の区分及び指定

工業地域及び準工業地域については、次の各号に定める地区に区分し、別図1のとおり指定する。

- (1) 工場優先地区 工場等の集積度が高く、工場等用地を保全するとともに、将来にわたって工場等を誘致し、更に集積度を高めていく地区
- (2) 工場存続地区 工場等の集積度が高く、工場等用地を保全していく地区
- (3) その他の工場存続地区 工場等と周辺地域とが調和した土地利用を図る地区とし、地区内工場等用地の保全については企業者の自主性を尊重する。

4. 開発事業の指導基準の原則

工業地域又は準工業地域内の土地を開発区域に含む開発事業は、原則として行わないものとする。ただし、当該開発事業が開発区域内及びその周辺に立地する工場等の生産環境を著しく阻害するおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

5. ただし書該当開発事業の要件

工業地域又は準工業地域内の土地を開発区域に含む開発事業が、開発区域内及びその周辺に立地する工場等の生産環境を著しく阻害するおそれがないものとして前項ただし書に該当するためには、次の要件を具備することを要する。

- (1) 開発区域が工場等の敷地に接する部分の周囲延長の和が周囲総延長に占める割合が、地区の区分及び開発区域の現況の区分に従い、別表に定める割合を超えないものであること。
- (2) 開発区域内及びその周辺に立地する工場等を営む工業者と協議し、その生産環境を阻害することのないよう配慮しその同意を得ること。

6. ただし書該当開発事業認定の手続

- (1) 工業地域又は準工業地域内の土地を開発区域に含む開発事業をただし書該当開発事業として行おうとする者（以下「相談者」という。）は、当該開発事業の計画について開発区域内において土地を所有する者の同意を得たうえで、工業系用途地域内開発事業計画事前相談書（第1号様式）に、次の図書を添えて市長に提出するものとする。

ア 開発区域の案内図

イ 開発区域図及び施設配置図（基本プラン）

ウ 開発区域及び周辺の利用現況図

エ 周囲延長基準の適用になるものについては、現地測量に基づく周囲総延長及び工場等と接する部分の延長を表示した図面

オ 開発区域に係る土地登記簿謄本及び公図の写し

カ 土地所有者の同意を証する書類

キ その他必要と認められる図書

- (2) 市長は、前号の事前相談を受けた場合は、前項第 1 号の要件を具備するか否かを審査し、その結果を相談者に連絡するものとする。
- (3) その開発事業に係る計画が前項第 1 号の要件を具備するとの連絡を受けた相談者は、開発区域内及びその周辺に立地する工場等を営む工業者に開発事業計画の内容を説明し、生産環境の保全につき協議し、その同意を得るものとする。この場合において、生産環境を保全するための施策については、開発区域内工場等及び周辺工場等の操業の実態等を勘案し、将来的にも十分実効の期待できるものとするよう誠意をもって協議するものとする。
- (4) 前号の説明及び協議を完了したときは、周辺工場等協議結果報告書（第 2 号様式）に所要の書類を添えて市長に提出するものとする。
- (5) 市長は、前号の報告書の提出を受けた場合は、前項第 2 号の要件を具備するか否かを審査し、要件を具備すると認めるときは、当該事前相談に係る開発事業計画が第 4 項ただし書に該当する旨認定するものとする。
- (6) 事前相談に関する図書を提出した後、計画に変更を生じたときは、相談者は、速やかにその変更の内容を届け出なければならない。ただし、軽易なものについてはこの限りでない。

7. 事務の所管

この細則に定める事務は、企画調整局企画部調整課及び経済局産業部工業課が共同して当たるものとする（別図 2 参照）。

8. 実施期日

この細則は、昭和 60 年 6 月 1 日から実施する。

別 表

開発区域が周辺の工場等の敷地と接する部分の割合

地 区	開発区域の現況	工 場 等	空 地 等	住 宅 等
工 場 優 先 地 区			1 / 8	1 / 2
工 場 存 続 地 区		1 / 8	1 / 4	
その他の工場存続地区		1 / 2		

注 1. 工場優先地区において現況が工場等である土地を開発区域に含む開発事業は、行わないものとする。

注 2. 工場等の敷地との間に道路、河川等が介在する場合、その幅員が6 mに満たないものであるときは、当該敷地と接しているものとみなす。

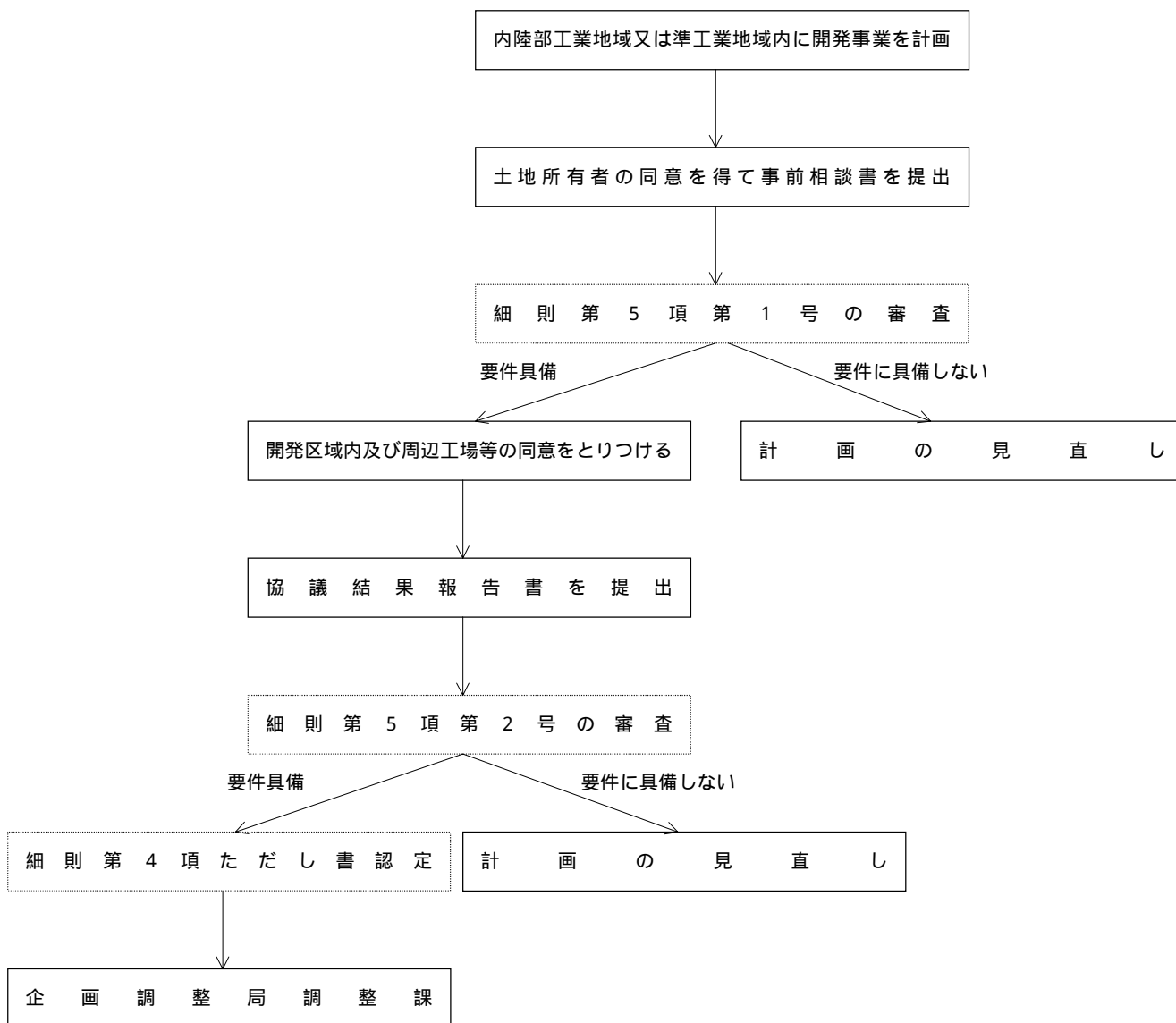
別図1 (省略)

地区指定図について閲覧を希望する方は、企画調整局企画部調整課又は経済局産業部工業課まで申し出てください。

別図2

細 則 に 基 づ く 手 続 フ ロ ー

相 談 者
市 工 業 課



・細則第4項ただし書の認定を受けられた相談者は、企画調整局調整課にて「団地造成事業等施行基準」に係る相談を受けて下さい。

工業地域等における住宅開発指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、相模原市開発行為指導要綱（昭和 53 年 4 月 1 日制定）及び相模原市建築物指導要綱（昭和 56 年 10 月 1 日制定）に定めがあるもののほか、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する工業地域及び準工業地域として同法第 19 条第 1 項の規定により本市の都市計画で定められた地域（準工業地域のうち既存の工場等に接していない土地を除く。以下「工業地域等」という。）における住宅開発に関し必要な指導を行い、もって工業地域等における良好な生産環境と居住環境の調和を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発指導区域.....工業地域等で、この要綱に基づく指導が行われる区域をいう。
- (2) 住宅開発.....開発指導区域内における 開発区域の面積が、500 平方メートル以上のもので住宅建築を目的とした行為及び開発区域の面積が、 500 平方メートル未満の場合であっても、地上 3 階建以上の共同住宅の建築を目的とした行為をいう。
- (3) 開発者.....前号の行為を行おうとする者及び開発予定地の所有者をいう。
- (4) 工場等.....工場又は倉庫の用に供する建築物をいう。

(開発者の責務)

第 3 条 開発者は、市の土地利用に関する施策に協力し、及び住宅開発の予定地(以下「開発予定地」という。)に隣接し、又は近接する工場等の事業目的と開発予定地の居住環境との調和を図るよう努めるものとする。

(工場等又は工場等の用地の所有者の責務)

第 4 条 開発予定地に隣接し、又は近接する工場等の所有者は、開発者が策定した開発計画について、この要綱に定める手続が適正かつ円滑に運用されるように協力するものとする。

2. 工業地域等の工場等の用地の所有者は、当該工場等の跡地を原則として住宅の用に供さないものとする。

(市長の責務)

第 5 条 市長は、工業地域等における工業の生産環境と居住環境との調和を図られるよう努めるものとする。

(住宅開発の自粛)

第 6 条 開発者は、開発予定地が次の各号の一に該当するときは、住宅開発を自粛するものとする。

- (1) 開発予定地と工場等の用地が接する場合(開発予定地と工場等の用地の間に幅員 6 メートル未満の道路等が介在する場合は、当該開発予定地と当該工場等の用地が接しているものとみなす。)において、その接する土地の長さが当該開発予定地の周囲の長さの 3 分の 1 以上の場合であるとき。
- (2) 工業地域のうち市長が工場周辺の環境を勘案し、工業を特に保全すべき必要があると認めた区域であるとき。

(開発基準)

第 7 条 開発者は、開発指導区域内において開発等を行う場合、開発予定地に隣接する工場等の用地の間に当該工場等の事業内容又は開発等に伴う建築物の規模に応じて、幅員 6 メートル以上の緩衝帯を設けるものとする。この場合にお

いて、既存の道路等の幅員を当該緩衝帯に含めることを妨げない。

2. 開発者は、隣接地との間に設けた緩衝帯が良好な居住環境を確保するための緩衝機能として十分活かされるよう計画するとともに、その管理及び保全については、市長の指示に従うものとする。
3. 開発者は、開発予定地に隣接し、又は近接する工場等に対し、開発等の内容を十分に説明し、理解が得られるよう努めるものとする。
4. 開発者は、住宅の分譲等の際し、当該地域が工業地域等であることを明らかにするとともに開発予定地に表示板（別記様式）により、隣接し、又は近接する工場等の業種、公害規制基準値等を明示しなければならない。
5. 前項の表示板の設置期間は、住宅の分譲等の開始から完了までとする。

（開発計画申出書等）

第 8 条 開発者は、開発指導区域内において、住宅開発をしようとするときは、都市計画法第 30 条第 1 項、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に定める手続を行う前に、次の各号に掲げる図書を添えて市長に開発計画申出書（以下「申出書」という。）を提出しなければならない。

- (1) 配置計画書
- (2) 周辺の土地利用現況図
- (3) その他建築計画に関する図書

2. 開発指導区域内において、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 14 条第 1 項に規定する土地売買等の契約を締結しようとする者は、同法第 23 条第 1 項の届出をする前に、市長に申出書を提出するものとする。
3. 市長は、申出書の提出があったときは、別に定める工業地域等開発指導調整会議において、当該申出書の開発計画がこの要綱の規定に適合するかどうかを審査するものとする。
4. 市長は、前項の規定により審査した後、その結果を速やかに開発者等に審査結果通知書（以下「通知書」という。）により通知するものとする。この場合において、通知書に指導事項を付記するものとする。
5. 開発者等は、通知書を受け取った後、前項後段の指導事項に従い、相模原市開発行為指導要綱若しくは相模原市建築物指導要綱に定める手続又は第 2 項に規定する届出を行うものとする。

（指 導）

第 9 条 市長は、この要綱に従わない開発者等に対し、行政上必要な指導をするものとする。

（様 式）

第 10 条 この要綱の規定により使用する書類の様式は、別に定める。

（委 任）

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

付 則

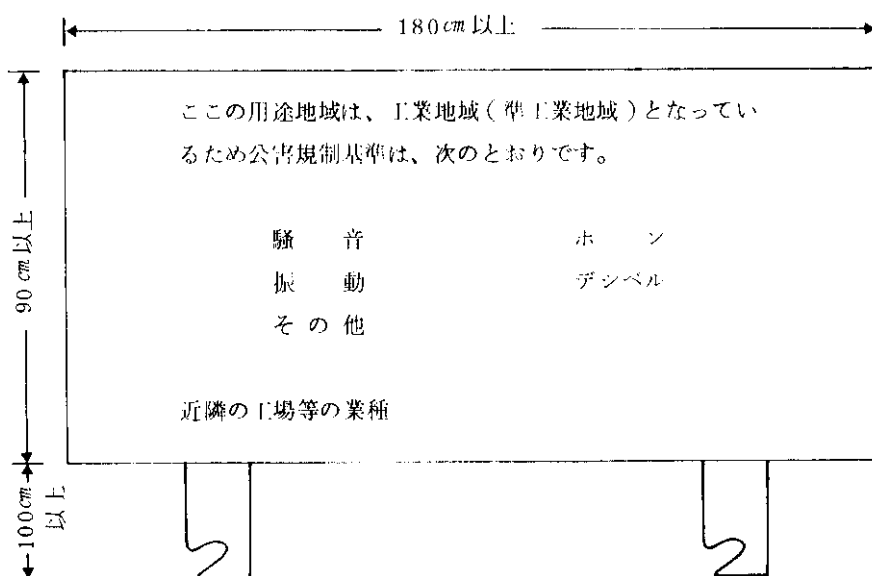
（施行期日）

1. この要綱は、昭和 58 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2. この要綱の施行の日の前日までに、住宅開発に係る国土利用計画法第 23 条第 1 項の届出、都市計画法第 30 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可申請又は建築基準法第 6 条第 1 項の規定に基づく建築確認申請のうちの一を受理した当該開発計画については、この要綱は適用しない。

別記様式



備考

1. 表示板は設置期間中に破損し、又は倒壊しない材料及び構造により作製すること。
2. 表示板は、白色地とし、文字は、黒色で雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。

IV 「国際化」関係資料

訪日外国人数の内訳

(単位:人)

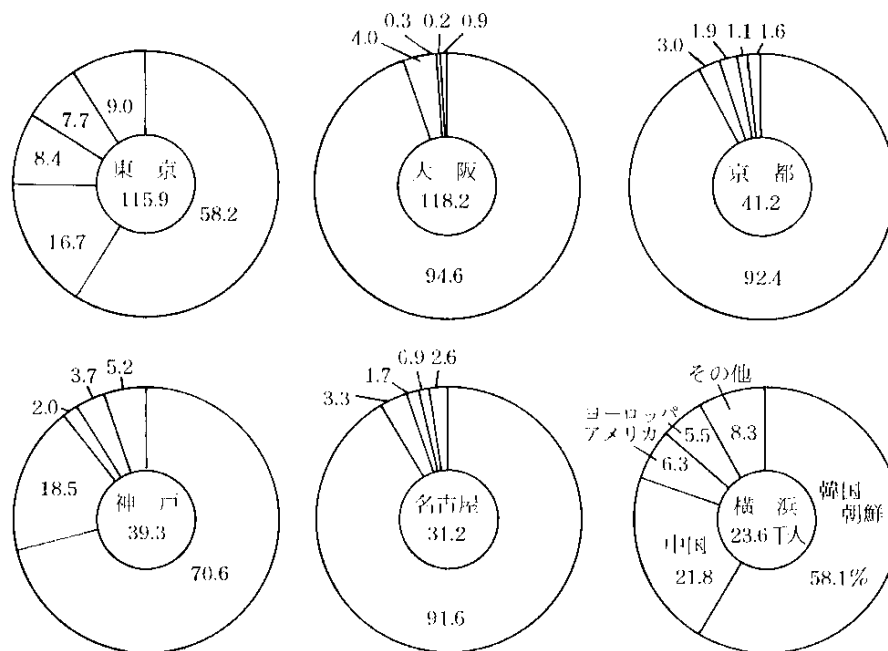
年	総数	滞 在 客			一時上陸客
		計	観 光 客	業 務 その他の客	
57	1,793,164	1,573,721	1,066,975	506,746	219,443
	[100]	[88]	[60]	[28]	[12]
	(113)	(111)	(113)	(106)	(134)
58	1,968,461	1,760,475	1,211,274	549,201	207,986
	[100]	[89]	[61]	[28]	[11]
	(110)	(112)	(114)	(108)	(95)
59	2,110,346	1,881,176	1,239,046	642,130	229,170
	[100]	[89]	[59]	[30]	[11]
	(107)	(107)	(102)	(117)	(110)
60	2,327,047	2,102,296	1,328,782	773,514	224,751
	[100]	[90]	[57]	[33]	[10]
	(110)	(112)	(107)	(120)	(98)
61	2,061,526	1,841,988	1,054,548	787,440	219,538
	[100]	[89]	[51]	[38]	[11]
	(89)	(88)	(79)	(102)	(98)

- (注) 1 法務省資料に基づく運輸省の集計による。
 2 []内は構成比(%)を, ()内は対前年比(%)を示す。
 3 「一時上陸客」とは, 出入国管理及び難民認定法第14条により, 寄港地上陸許可を受けて上陸する乗客及び同法第15条第2項により周辺通過上陸許可を受けて上陸する乗客をいう。

資料: 観光白書

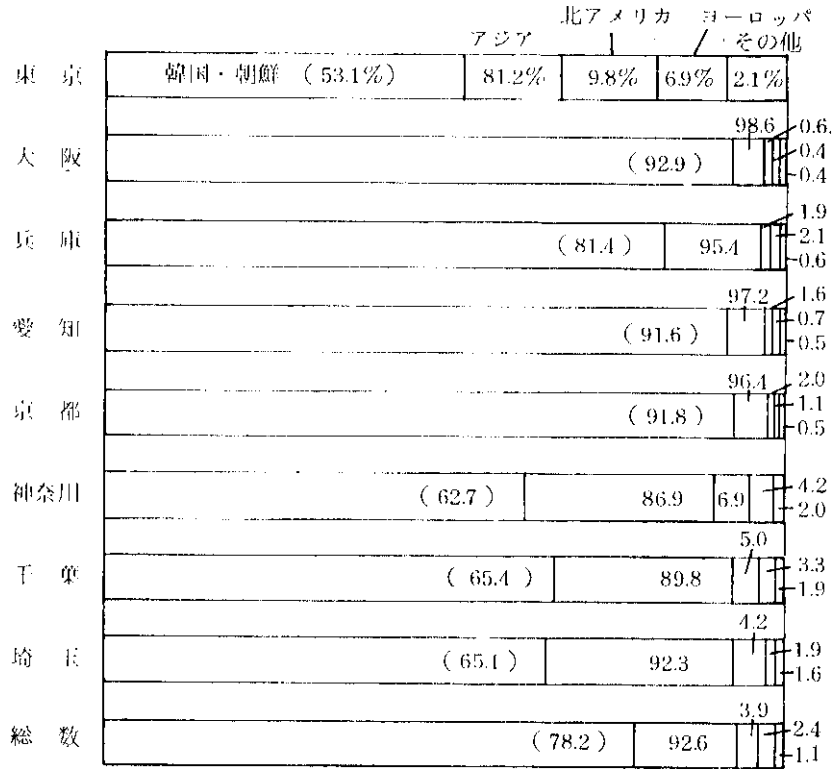
主要都市在留外国人の国籍別割合(昭和59年12月末日現在)

(東京23区および5市)



「在留外国人統計」昭和60年版より作成

都道府県別外国人登録者（61. 12月末）

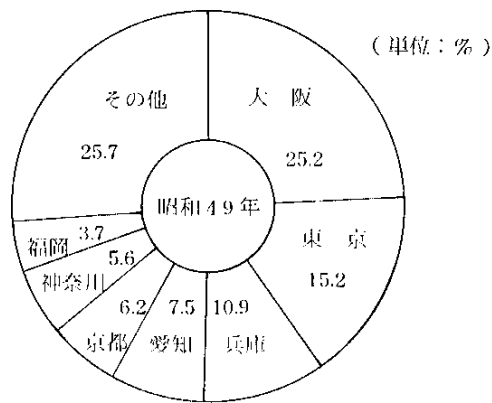


「出入国管理統計」より作成

昭和49年

都道府県別国籍別登録外国人

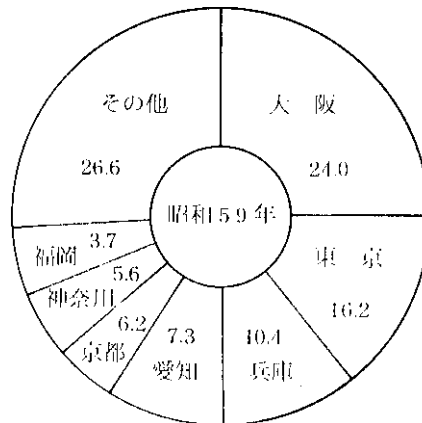
	総数 (人)	構成比 (%)	韓 国 朝 鮮 (人)	構成比 (%)	中 国 (人)	構成比 (%)	アメリカ (人)	構成比 (%)	その他 (人)	構成比 (%)
総 数	749,094	100.0	638,806	100.0	46,944	100.0	25,033	100.0	38,311	100.0
大 阪	188,284	25.2	178,720	28.0	6,161	13.1	643	2.6	2,760	7.2
東 京	113,629	15.2	74,404	11.6	13,806	29.4	10,051	40.1	15,368	40.1
兵 庫	81,896	10.9	67,044	10.5	8,585	18.3	1,353	5.4	4,914	12.8
愛 知	56,355	7.5	53,657	8.4	1,018	2.2	559	2.2	1,121	2.9
京 都	46,628	6.2	43,881	6.9	1,008	2.1	927	3.7	812	2.1
神 奈 川	42,166	5.6	29,569	4.6	5,382	11.5	3,304	13.2	3,911	10.2
福 岡	27,974	3.7	25,786	4.0	896	1.9	616	2.5	676	1.8
そ の 他	192,162	25.7	165,745	26.0	10,088	21.5	7,580	30.3	8,749	22.9



昭和59年

	総数 (人)	構成比 (%)	韓 国 朝 鮮 (人)	構成比 (%)	中 国 (人)	構成比 (%)	アメリカ (人)	構成比 (%)	その他 (人)	構成比 (%)
総 数	840,885	100.0	687,135	100.0	67,895	100.0	27,882	100.0	57,973	100.0
大 阪	202,018	24.0	190,053	27.7	7,869	11.6	1,057	3.8	3,039	5.2
東 京	136,198	16.2	81,037	11.8	21,436	31.6	12,123	43.5	21,602	37.2
兵 庫	87,854	10.4	72,078	10.5	9,153	13.5	1,359	4.9	5,264	9.1
愛 知	61,598	7.3	57,535	8.4	1,627	2.4	756	2.7	1,680	2.9
京 都	51,964	6.2	48,305	7.0	1,458	2.1	895	3.2	1,306	2.3
神 奈 川	46,834	5.6	31,192	4.5	6,737	9.9	2,900	10.4	6,005	10.4
福 岡	31,011	3.7	27,885	4.1	1,617	2.4	600	2.1	909	1.6
そ の 他	223,408	26.6	179,050	26.0	17,998	26.5	8,192	29.4	18,168	31.3

「在留外国人統計」昭和60年版



入国地点別訪日外国人数

(単位：千人)

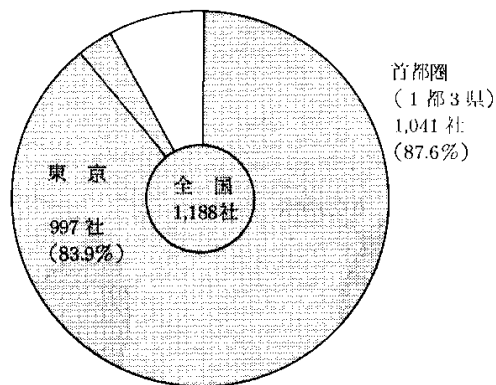
地 点 年	空 港								海 港	計
	小 計	新東京 国際 (成田)	東 京 国際 (羽田)	名古屋	大 阪 国際	福 岡	那 覇	その他		
57	1,885 (97)	1,213 (63)	88 (4)	9 (1)	387 (20)	88 (4)	77 (4)	23 (1)	49 (3)	1,934 (100)
58	2,066 (98)	1,361 (64)	104 (5)	12 (1)	416 (20)	95 (4)	54 (3)	25 (1)	46 (2)	2,113 (100)
59	2,219 (98)	1,498 (66)	98 (4)	15 (1)	417 (18)	93 (4)	70 (3)	28 (1)	51 (2)	2,270 (100)
60	2,434 (98)	1,682 (68)	100 (4)	17 (1)	437 (18)	109 (4)	62 (2)	27 (1)	55 (2)	2,489 (100)
61	2,194 (98)	1,521 (68)	98 (4)	23 (1)	403 (18)	83 (4)	45 (2)	21 (1)	51 (2)	2,245 (100)

- (注) 1 法務省資料に基づく運輸省集計による。
 2 永住者等の在留資格で本邦に居住している外国人の再入国を含む。
 3 ()内は構成比(%)を示す。

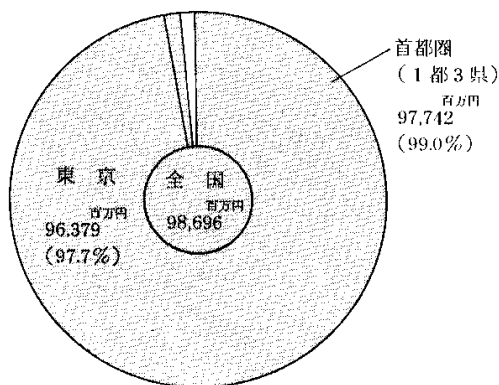
外国企業の東京集中

1985年度

法人数

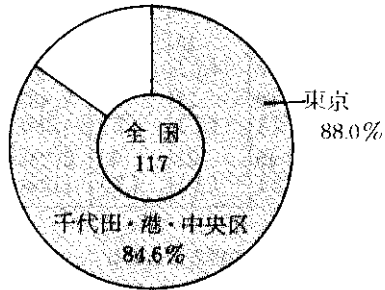


所得金額

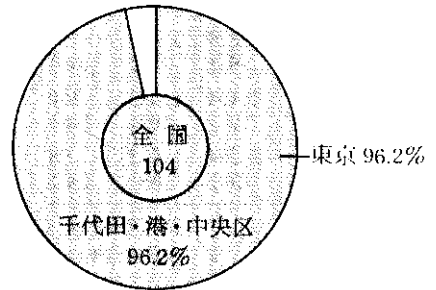


国税庁「国税庁統計年報表」より作成

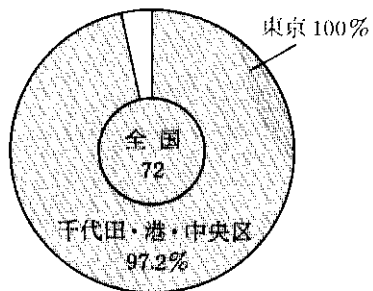
外国金融企業の在日駐在員事務所等の立地



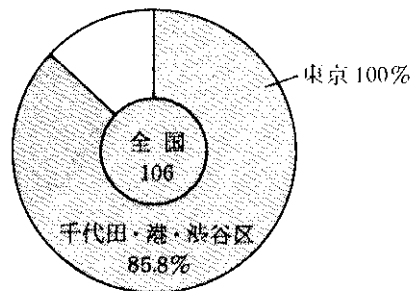
外国銀行の
在日駐在員事務所



外国証券会社の
在日駐在員事務所

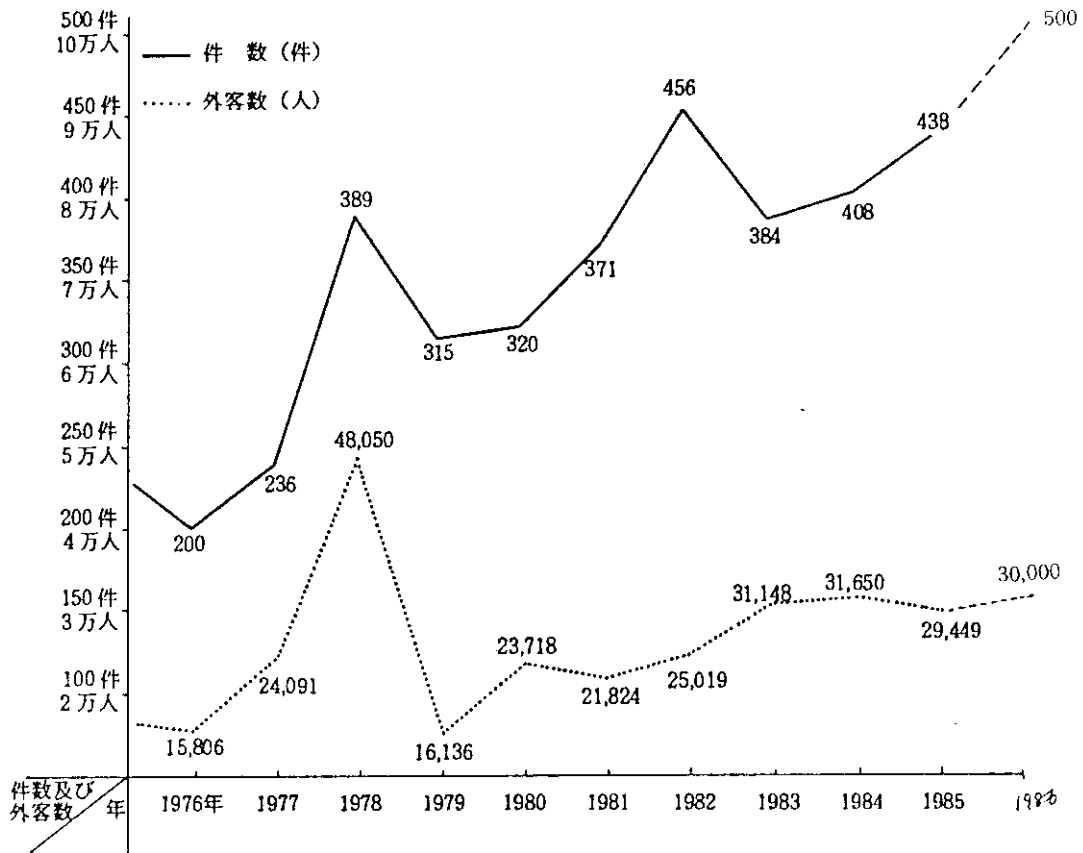


主な外国航空会社の
在日駐在員事務所



大使館

日本での国際会議開催件数と参加外客数の推移



資料:「1985年コンベンション統計」JNTO協会、1986年4月
61年度の数字は観光白書による概数

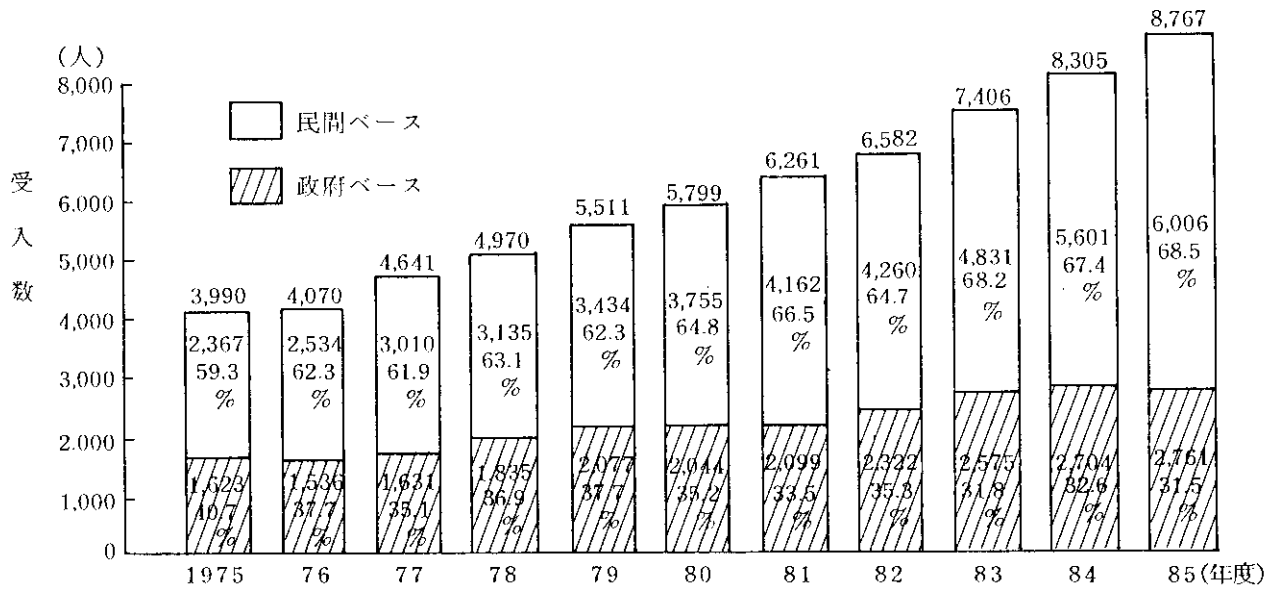
国際会議の開催状況

年	都市	札幌	仙台	筑波	東京	横浜	富士箱根	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡	その他	計	東京のシェア(%)
		1981	会議件数	16		10	230		7	11	38	31			3	52
	来訪者数	405		115	13,610		535	944	5,747	433			99	1,885	23,773	57.2
1982	会議件数	16		7	268		14	15	35	36	27		9	62	489	54.8
	来訪者数	449		75	16,213		865	468	3,765	426	833		156	3,234	26,484	61.2
1983	会議件数	17		5	225		9	8	36	28	33		6	66	433	52.0
	来訪者数	447		90	18,931		413	199	6,553	1,135	1,749		246	3,850	33,613	56.3
1984	会議件数	18	8	8	190	14	13	19	34	20	41	10	7	44	426	44.6
	来訪者数	1,623	1,569	426	18,303	563	588	403	4,567	806	1,740	581	290	2,057	33,516	54.6
1985	会議件数	25	10	11	184	8	6	17	31	56	36	10	5	54	453	40.6
	来訪者数	613	412	392	15,358	215	300	1,456	5,469	1,315	2,253	538	100	1,802	30,223	50.8

- 注) 1. 1つの会議が複数の都市にまたがって開催された場合、それぞれの都市に1件として計上してある。
2. 国際的行事に伴う会議は含まない。
3. 外国人参加者には、参加者の同伴家族も含む。

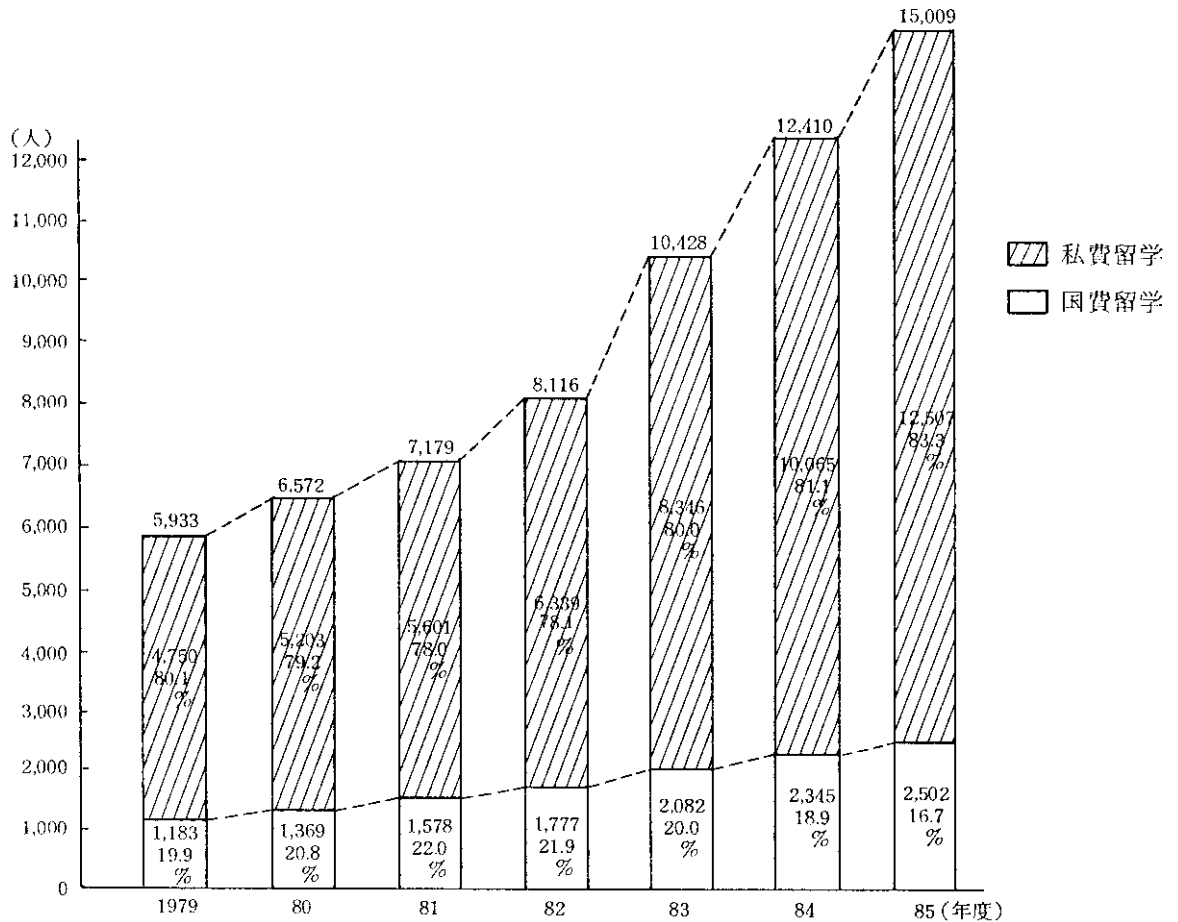
資料:国際観光振興会
運輸省国際運輸・観光局「数字で見る観光」1986年(社)日本観光協会

研修生受入れの実績の推移



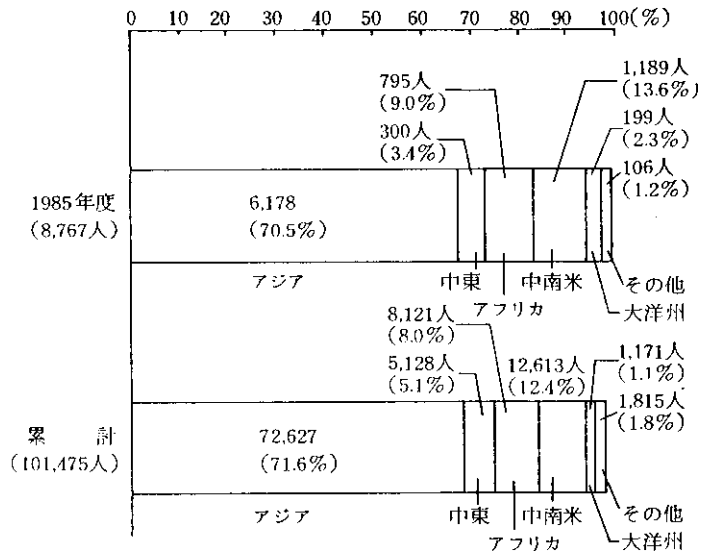
「経済協力の現状と問題点」

我が国の外国人留学生受入れ実績

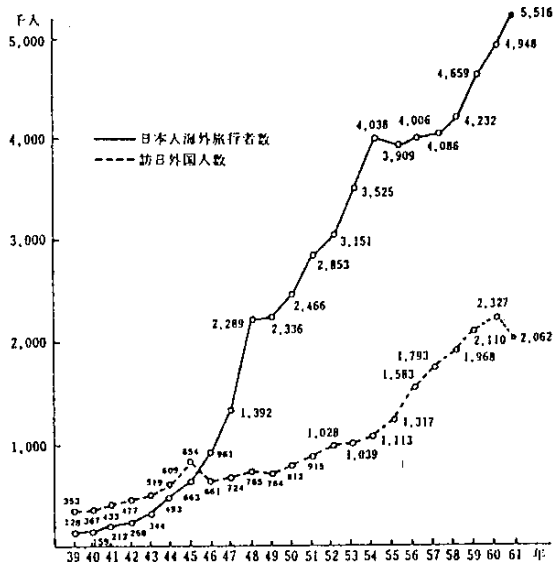


「経済協力の現状と問題点」

研修生受入れの地域別内訳

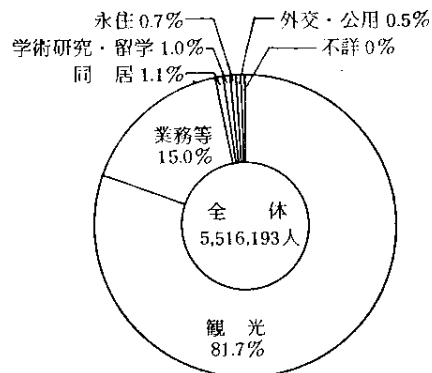


日本人海外旅行者数, 訪日外国人数



(注) 法務省資料に基づく運輸省集計による。

海外旅行者の目的別構成比率



「出入国管理統計」昭和62年度版より作成

渡航目的別出国日本人の中の首都圏の割合（昭和61年）

外 交	東京 100%	
公 用	東京 100%	
短期商用・ 業 務	東京 27.0	首都圏 58.4
海外支店 等へ赴任	東京 32.7	首都圏 66.2
学術研究・ 調 査	東京 20.8	首都圏 36.7
留学・研修・ 技術取得	東京 24.3	首都圏 44.9
役務提供	東京 37.5	首都圏 61.7
永 住	東京 37.1	首都圏 52.9
同 居	東京 27.2	首都圏 62.0
観光・その他	東京 21.5	首都圏 40.3
総 数	東京 22.7	首都圏 43.4

「出入国管理統計年報」昭和62年度版より（住所地在外国及び不詳を除く）

日本人海外旅行者の旅行先

旅行先	年 数	59		60		(単位:人)	
		人 数	対前年 比(%)	人 数	対前年 比(%)	人 数	対前年 比(%)
韓 国		576,448	109	638,941	111	791,011	124
中 国		386,169	146	470,492	122		
台 湾		632,481	106	615,584	97	696,686	113
香 港		584,013	116	635,767	109	727,219	114
フ ィ リ ピ ン		161,083	90	153,511	95	134,261	87
マ カ オ		168,740	105	158,174	94	168,358	106
シンガポール		369,534	99	377,686	102	404,278	107
タ イ		221,945	99	221,485	100	259,381	117
マ レ イ シ ア		111,637	110	109,870	98		
米 国		1,414,909	110	1,496,202	106	1,681,071	112
うちハワイ		816,000	112	855,000	105	944,000	110
うちグアム		301,499	102	301,690	100		
カ ナ ダ		162,246	117	174,503	108	235,158	135
フ ラ ン ス		447,843	98	470,298	105		
イ タ リ ア		340,209	104	335,190	98		
西 ド イ ツ		410,296	116	488,582	119		
英 国		200,600	118	210,700	105		
ス イ ス		280,931	105	294,688	105	313,295	106
ス ペ イ ン		108,563	114	126,639	117	121,051	96

(注) WTO, OECD, PATA及び各国政府観光機関資料による。
資料：観光白書

相手国別姉妹提携数（大陸別）

相手国	提携数	大陸	提携数	%	相手国	提携数	大陸	提携数	%
アメリカ合衆国	192				ギリシャ	2			
カナダ	31	北米	223	39.0	ブルガリア	1			
ブラジル	49				スウェーデン	1			
メキシコ	7				ルーマニア	1			
パラグアイ	2				ポーランド	1			
コスタリカ	2				東ドイツ	1	欧州	112	19.6
チリ	1				オーストラリア	29			
パナマ	1	中南米	62	10.8	ニュージーランド	8	大洋州	37	6.7
ソビエト連邦	20				中国	88			
西ドイツ	19				韓国	21			
フランス	16				フィリピン	14			
オーストリア	14				台湾	3			
イタリア	12				スリランカ	2			
オランダ	4				ベトナム	2			
スイス	4				インドネシア	2			
ベルギー	4				インド	1	アジア	133	23.3
ポルトガル	3				トルコ	3			
ユーゴスラビア	3				エジプト	1			
ノルウェー	2				イスラエル	1	中近東・ アフリカ	5	0.9
スペイン	2				計			572	100
イギリス	2								

資料:「日本の国際姉妹都市一覧 1986」国際親善都市連盟より作成

注:市町村及び都道府県の提携先

お わ り に

本研究の期間中、1987年6月に「第四次全国総合開発計画」が閣議決定された。

この四全総は、1986年12月に中間報告が公表された段階では、地方から一斉に「東京重視の計画だ」として反発を受けた経緯があり、それを受けて、政府機関の一部移転、再配置の検討・推進等の東京一極集中の是正策、およびブロック別の開発整備の方向を盛り込み決定をみたものである。

こうした地方の反発は、現在進んでいる「東京集中」現象に対する地方の危機感の切実さを現わしていると言えよう。

地方の危機感とは、ひとつには急テンポに進む産業・情報構造の転換の中で「国際都市東京」にすべての機能を持っていかれることへの不安、そして特に首都圏においては「東京集中」という急激な圧力により、地域の人々が住み、働くと言ったくらしが脅かされていることへの危機感である。

この研究を通して、第一次集中期に、重厚長大産業で首都圏の活力を維持し、しかも東京のベッドタウン的な役割も担っていた神奈川は、そのどちらの危機に対しても「地方」の先兵として問題に直面し、先行ランナーとして問題を解決すべき立場にあることを実感した。

四全総では、多極分散型国土の形成を基本的目標としている。しかし、産業・文化等の機能を中央から地方へ分散配置するのみでは、かつて高度成長期に「新産業都市」等を地方に配置しながら定着させ得なかった、という教訓を十分に活かすことにはならない。

そこで、私たちは、真の分散化のためには、地域に住む人々のくらしを基礎に据えた「自律的な地域形成」を重視し、いわば「地域からの分散化」を図ることが必要であると考えた。

私たちは、この研究を進めるにあたって、地域の人々のくらしの実態や、地域の真の活力、地域の底力となるようなものを、直接探すことをこころがけた。実際に、東京集中現象の象徴と見られている地上げ屋の横行地区の住民に会い、地域社会の崩壊の様子に触れたり、産業の最先端を担う研究者に話を聞き、地域とのかかわりを調査するなど、人と地域の立場を重視した調査を行った。

その結果、国際金融情報を中心に情報がとびかう東京に対して、「地域かながわ」としては、良好な住環境、成熟期を迎える地域社会といった基本条件をベースに、高い技術力、研究開発力、市場性、そして人の交流を中心とした国際化など、神奈川の特性を活かし、着実に地域社会を構築することこそが、首都圏において「地域かながわ」が自立した地域として活力を担い、首都圏の諸機能を分担し、世界に開かれた地域づくりを先導するために大切なことである、との方向を見い出した。

この研究では、地域から見つけ出した新しい首都圏の流れとなりそうな芽をいくつか紹介してみた。地域社会の成熟化や産業のソフト化といった流れを地域で確実にとらえれば、東京集中という現状の流れを越えて、着実に地域社会の魅力と活力を育てることができると考えたからである。

今後は、首都圏の各自治体がそれぞれの地域の特性と新しい流れを大切に「地域かながわ」

に対し、「地域とうきょう」、「地域ちば」、「地域さいたま」・・・を出し合うべきだろう。

今、東京周辺の各自治体の総合計画をみると、その方向は、業務管理・研究開発・国際交流等の機能の充実をめざしており、ほぼ一様に同じ方向を指向していることがわかる。

私たちは、関西圏を取材するなかで、関西では個性的な地域が自律的に分立して圏域を構成しており、現在さらに、それぞれの役割を分担しつつ、「地域連合」により新たな圏域構造を創造しようとしている試みを見てきた。首都圏は、こうした関西の試みに学ぶべきことは多いと考えた。

そこで、私たちは、各地域の自律的形成を視점에据えて、その上で、産業レベルでの機能分担と連携、首都圏全体の共通課題の協働解決、プロジェクトの総合調整といった「地域連合」の可能性を提起した。

首都圏には、現在、緊急の課題である地価高騰問題などさらに追求すべき問題も多い。こうした課題に対しては、今後とも「地域連合」の視点から、リアルタイムに自治体としての研究が望まれる。

最後に、私たちの研究にご協力をいただき、またご指導を賜った方々に深くお礼申し上げます。

また、ヒアリング調査等に関して、本報告書の記載内容に実情と相違する点がある場合には、すべて、本研究チームの責任であることをおことわりいたします。

1987年9月

・助言・指導をいただいた方々

(五十音順・敬称略)

泉 達 夫 (東急不動産株式会社 総合企画本部 鑑定企画室長)
井 上 隆 (株式会社・首都圏総合計画研究所 主任研究員)
加 藤 ひとみ (財団法人・埼玉総合研究機構 主任研究員)
川 端 直 志 (株式会社・地域研究所ケイ・プランナーズ 所長)
長谷川 徳之輔 (財団法人・建設経済研究所 常務理事)
福 永 順 彦 (株式会社・地域研究所ケイ・プランナーズ 研究員)
森 戸 哲 (地域総合研究所CSK 所長)

・ヒアリング・資料提供等で御協力いただいた方々および機関・団体(順不同・敬称略)

須 藤 恪 (港区芝大門二丁目町会 町会長)
青 木 直 昭 (筑波大学地球科学系 学系長)
佐々木 博 (筑波大学地球科学系 教授)
根 本 栄 次 (筑波大学地球科学系 助教授)
田 中 正 (筑波大学地球科学系 講師)
大 川 潭 二 (株式会社 富士通研究所厚木研究所調査室長)
小 林 恒 (小林恒建築研究所〔芦屋市])
株式会社 富士通研究所厚木研究所・研究員の方々

東京都・企画審議室 計画部

- ・ " 調整部
- ・総務局 統計部 人口統計課

埼玉県・企画財政部 企画調整課

- ・ " ユーアンドアイプラン推進室

千葉県・企画部 企画課

神奈川県・企画部 水資源対策室

港区・企画部 企画課

多摩市・企画部 企画課

- ・都市整備部 都市計画担当

川崎市・経済局 産業部 工業課

相模原市・経済部 工業課

横浜市・環境事業局 施設課

大阪府・企画部 企画室 地域振興班

奈良県・企画部 関西文化学術研究都市担当

京都府・文化学術研究都市対策室 企画総務担当

京都市・計画局 都市計画部 風致課

神戸市・市長総局 企画調整部 企画調整課

” ・ ” 計画課

芦屋市・企画部 企画課

・都市計画部 計画総務課

・ ” 都市計画課

国土庁・計画調整局 計画課

住宅・都市整備公団・首都圏都市開発本部 厚木開発事務所 事業計画課

・住宅都市試験研究所 企画調査課

・つくば開発局 総務部

・関西支社 京都南部 開発事務所

国際協力事業団・東京国際研修センター

財団法人 海外技術者研修協会 東京研修センター

社団法人 海外コンサルティング企業協会 事務局

財団法人 大阪 21 世紀協会・総務部 企画課

・広報部 広報事業課

日本開発銀行・都市開発部

・企画部

株式会社 富士通研究所・厚木研究所 管理課

・ ” 調査室

東急不動産株式会社・コンサルティング事業本部

・総合企画本部 鑑定企画室

東京急行電鉄株式会社・交通事業部 管理部 総括班

小田急電鉄株式会社・運輸計画部

三井不動産株式会社・企画部 調査課

・ ” 企画課

株式会社 ミサワホーム・総合研究所

株式会社 リクルート・住宅情報事業部 情報審査室

株式会社 アーバンデザインコンサルタント

近鉄不動産株式会社・企画部

・住宅・宅地営業本部 営業企画部

・宅地開発本部 計画部

・ ” 造成部

鹿島・間・大日本・熊谷共同企業体・山田川造成工事事務所

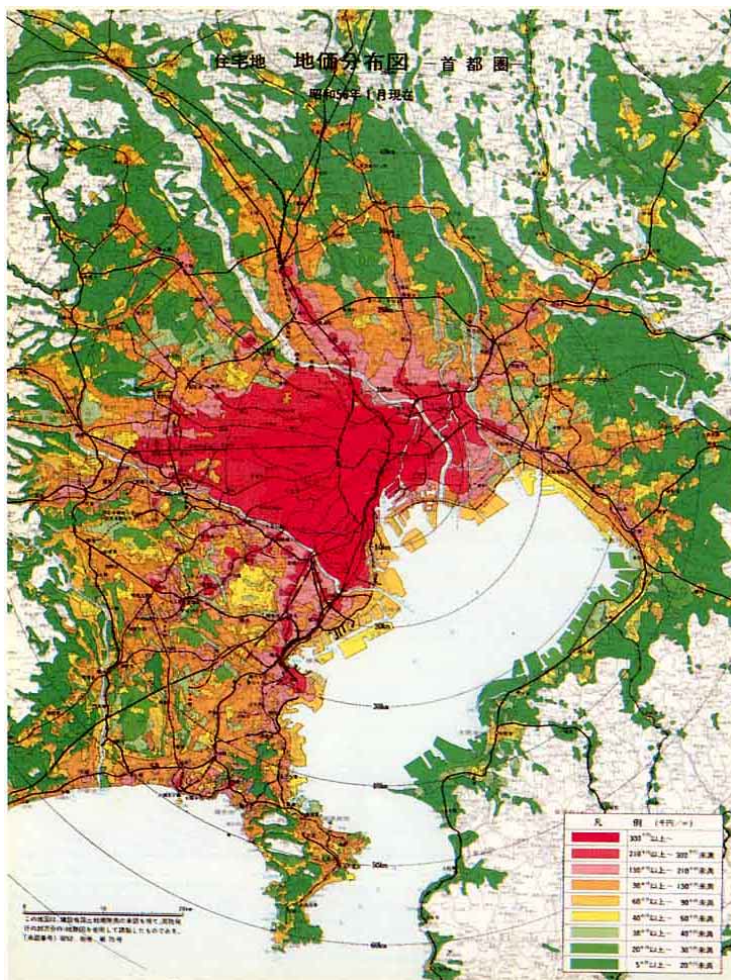
・「首都圏における神奈川」研究チーム・メンバー

山 田 亮.....企画部統計課（前・総務部管財課）
金 子 真理子.....企画部企画調整室
小 山 明 枝.....衛生部医療整備課（前・環境部環境管理課）
坂 井 信 治.....横須賀土木事務所道路都市部（前・土木部道路整備課）
中 島 敏 晴.....県央地区行政センター商工部
宮 本 弘 文.....企画部計画室
石 亀 哲 郎.....都市部都市政策課
今 井 博.....相模原市企画部企画調整課
久 住 剛.....自治総合研究センター研究部 コーディネーター

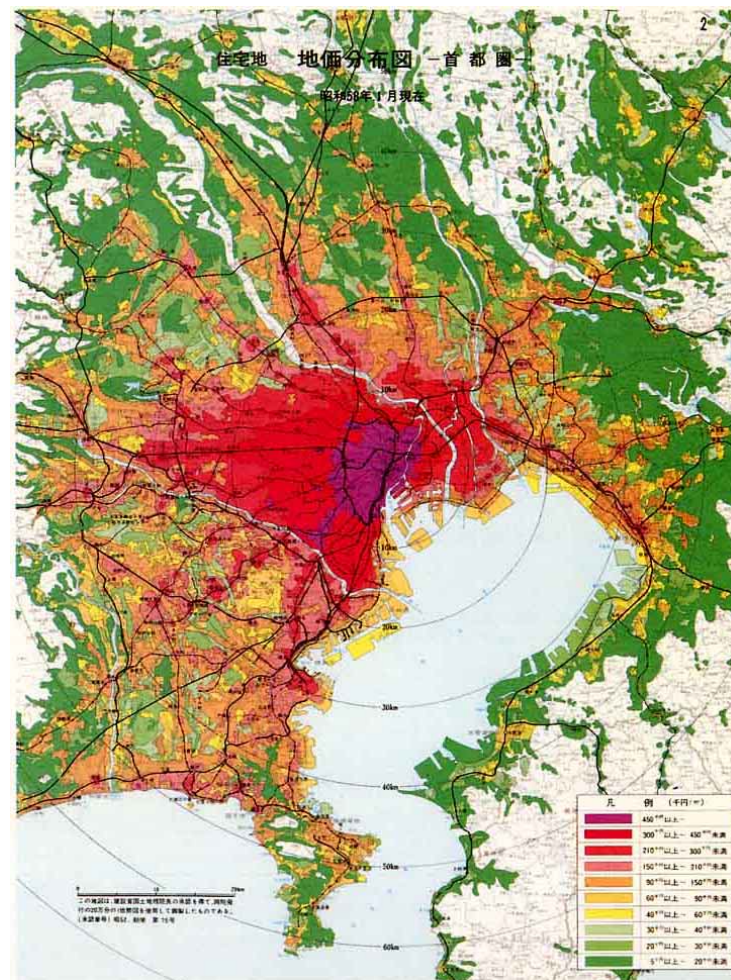
（問合せ先・045-651-1471 自治総合研究センター）

侵攻する地価高騰 (S.56~58)

- 首都圏住宅地地価分布図 -



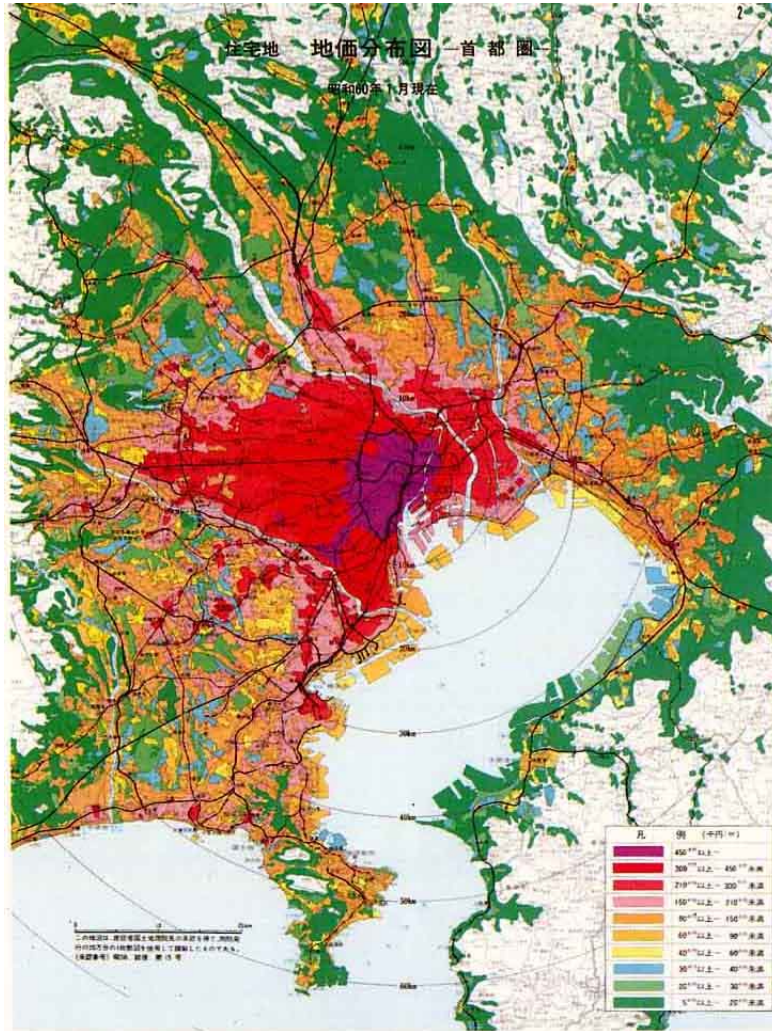
昭和56年1月現在



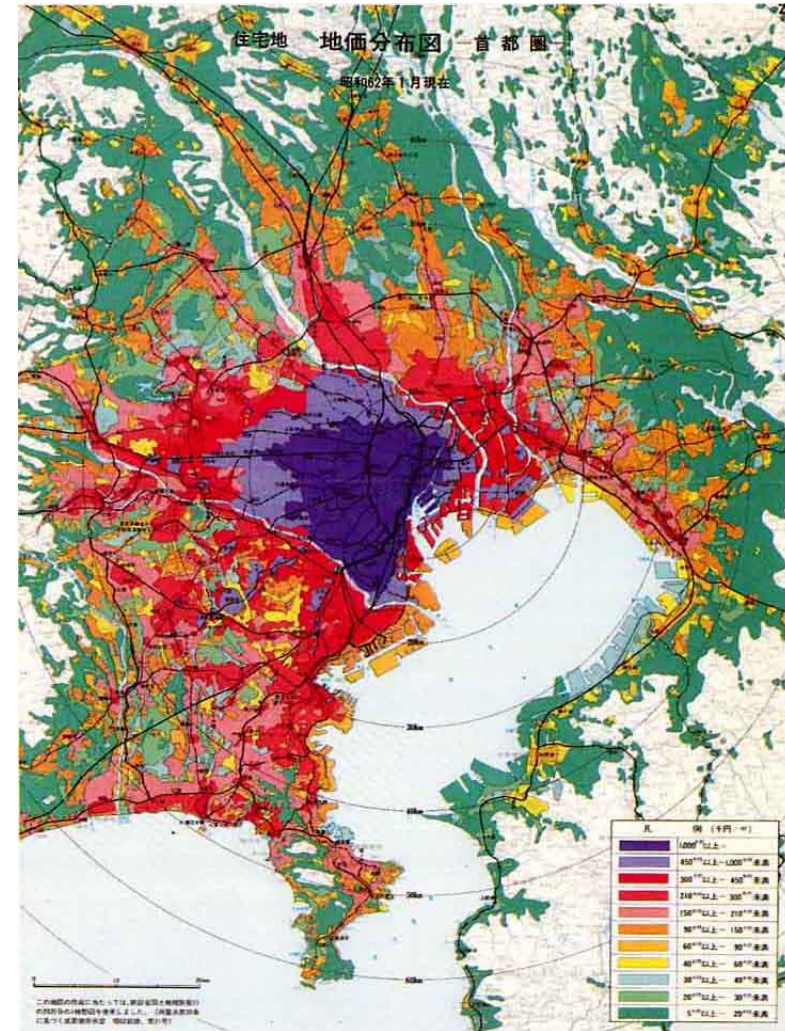
昭和58年1月現在

爆発する地価高騰 (S.60~62)

- 首都圏住宅地地価分布図 -



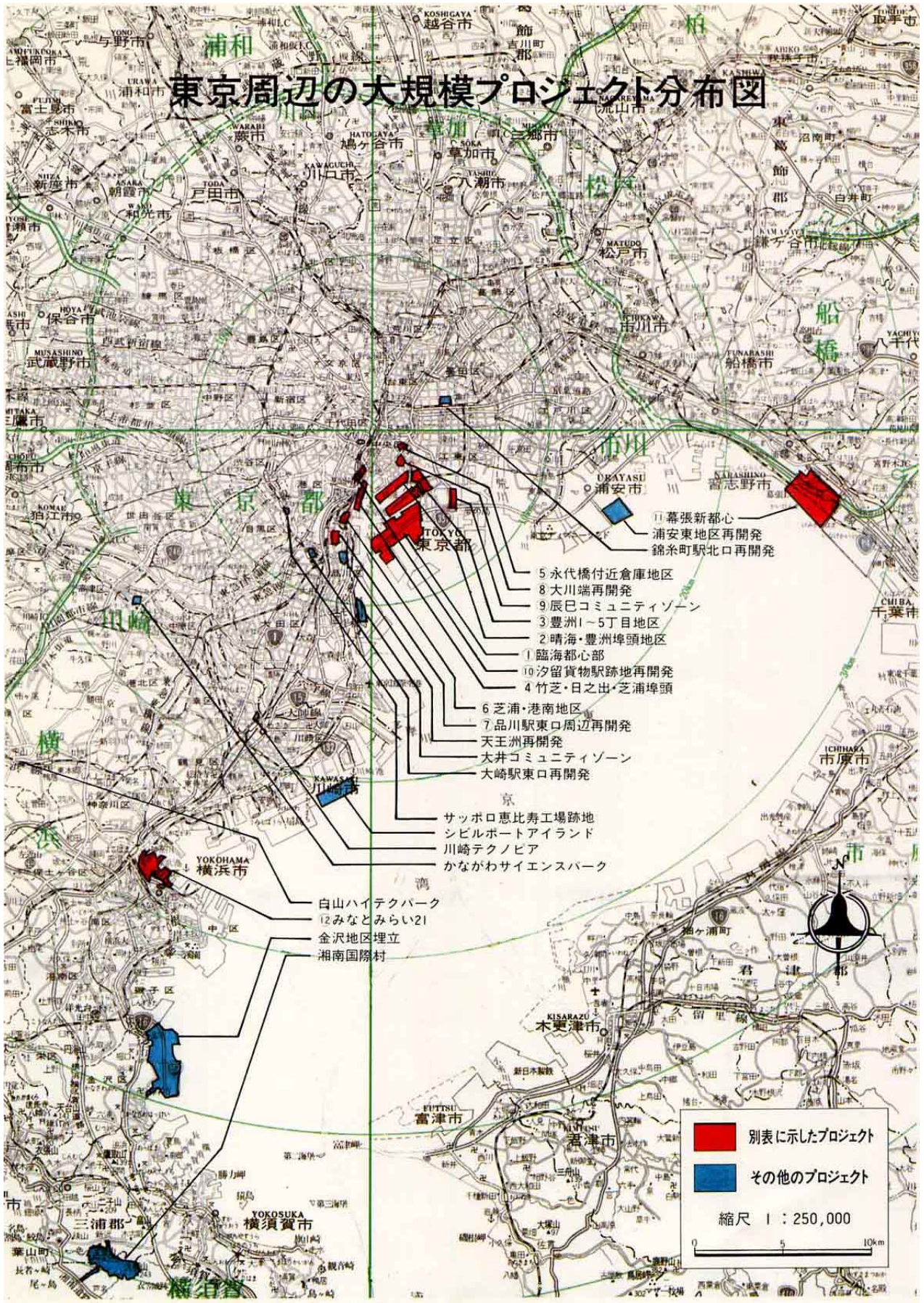
昭和60年1月現在



昭和62年1月現在

口絵の地図4点は、東急不動産株式会社が作成したものを、許可を得て転載したものです。

東京周辺の大規模プロジェクト分布図



巨大な人工島構想

東京改造計画構想図 グループ 2025



出典『東京改造計画の緊急提言』より転載