慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	大都市構造の変動と「東京問題」： ロンドンと東京の都心居住をめぐって
Sub Title	The Structural Changes in Metropolitan Area and "Tokyo problems"
Author	有末, 賢(Arisue, Ken)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	1991
Jtitle	法學研究 : 法律・ 政治・ 社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.64, No.2 (1991. 2) ,p.1- 31
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-19910228-0001

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

大都市構造の変動と「東京問題」

――ロンドンと東京の都心居住をめぐって――

有末賢

一、序――東京プロブレムの諸相――
二、都市化の過程と都心地域
(1) 都市化・郊外化・逆都市化
(2) 都市化過程の比較と都心居住
三、大都市ロンドンの形成と都市構造
(1) ロンドン都心部の形成過程
(2) ロンドンの地域構造と人口分布
(3) ロンドンにおける郊外化と都市構造
四、ロンドンの都市空間構造と「東京問題」

一、序――東京プロブレムの諸相――

現代大都市の内部地域におけるさまざまな変化の中で、本稿では特にロンドンの都市空間構造との比較において、今、東京が抱えている諸問題を考察していきたい。

現在、「東京問題」(Tokyo problems)[1]という言われ方が一般的となってきたように、近年の日本の大都市圏での地価高騰問題は、非常に深刻な状態に陥っていると言える。東京問題の全体的諸相については、都市化、産業化そして近代化の大きな転換期にさしかかっているという認識の下で、捉え直す必要のある課題であるが、大きくは次の四つの問題に集約されるであろう[2]。

第一には、経済構造の変動を軸とした、世界都市化という問題が指摘できる。一九八〇年代以降の資本のグローバル化、ニューヨーク、ロンドンと並ぶ世界金融市場としての東京市場の注目、円高差益や金余り現象などを背景とした消費社会の変容と内需拡大などの一連の経済動向を大きな要因とする問題である。もちろん、世界都市化の波は、他のアジア諸国、とりわけNIES(新興工業経済地域)にも及んでおり、韓国にも台湾においても土地問題が深刻化している[3]。しかし、東京における国際化・情報化の影響は、単に経済構造や産業構造におけるリストラクチュアリングの意味を超えて、都市生活そのものに大きな影響を及ぼしつつあると思われる。

第二には、第一の問題とも関連するが、産業構造の変動にともなう労働力の配置と都市内部の住民の問題である。この過程こそが、後述するように「都心居住」という問題をクローズアップさせたとも言えよう[4]。つまり、中心業務地域の拡大にともなう、都心部夜間人口の急激な減少と人口のドーナツ化がまず起こり、次第に都心周辺区域を含む、木造密集家屋地区などにおけるインナーシティ問題、さらに商業地域を含む再開発問題などが一連の動向として引き起こされていった。このような、いわば都市空間の変動は、建築や都市計画の部門における、ある意味での「容積率

決定論」に基礎を置くような議論からの挑戦という側面も存在している。[5] つまり、高度資本主義のハイテク化にともなう「空間の戦略」によって、従来の東京における「町」の完全な喪失という事態を迎えているとも言えるのである。そこに登場してくるのが、「都心居住」という問題であり、後で見ていく様に、ロンドンなどのインナーシティ問題や人種・階級問題の文脈と多少異なった面があるように思える。

東京問題の第三の問題は、東京への一極集中化にともなう、東京と地方の問題である。国土庁による「四全総」（一九八七年）において、東京への一極集中化の傾向に対して、「多極分散型国土の形成」が基本目標とされたわけであるが、その後においても、東京一極集中化は増々進行しているように考えられる。[6] 筆者は、こうした大きな波を「東京化」という現象として、「東京問題」が、一般的な意味での「都市問題」と異なる諸相を持っている点を指摘したいのであるが、[7] そうした変化は二重に起こっているように思われる。つまり、一つには東京、あるいは「東京圏」内部に起こっている変化であり、ここにおける東京化には、多極分散型にも近い複雑な様相が見られるが、東京圏外の地方においては、東京圏への一極集中化によって、地方における大きな危機といわば「東京マネー」の侵出による東京化を経験しているわけである。

最後に第四の問題としては、言うまでもなく「土地・住宅問題」が存在している。地価高騰の波は、一応増加率においては沈静化してきたとは言え、様々な問題を露呈させたと言えよう。土地資産格差の増大、現在及び将来の勤労者層に対する「持ち家」へのあきらめ、そして法人所有や節税対策などの問題も含めて、都市的生活様式全体に大きくかかわる社会問題に発展してきている。例えば、表1でもわかるように、海外主要都市の住宅事情を比較してみると、東京の住宅事情がまさに「狭い・高い・遠い」の劣悪状態であることが理解できる。[8] 特に面積と価格における差は、欧米先進諸国の一〇倍から数十倍にまで広がっていると言える。比較的、都市への集中度が高く、地価も高いと言われるロンドンにおいてさえ、同程度の面積で比較すると、約一〇倍近い価格の相違が生じているのである。

表1　海外主要都市の住宅事情(戸建)

都市名	面積		価格	職場との関係		
	住居 m²	土地 m²	万円	中心オフィス街までの距離	主要交通	駅から住宅までの距離
パリ	168	668	6,000	30分	地下鉄	2分
パリ	95	345	4,050	30	地下鉄	5
ロンドン	220	500	4,536	25	地下鉄	8
ロンドン	230	850	7,920	20	地下鉄	3
ニューヨーク	170	2,000	9,000	60	電車	10
ニューヨーク	170	1,000	4,500	60	電車	10
サンフランシスコ	95	279	4,043	20	バス	
サンフランシスコ	99	372	6,225	35	車	
デュッセルドルフ	230	1,250	7,040	45	市街電車	
ブラッセル	155	3,200	2,200	10	車	
ブラッセル	340	750	2,720	10	車	
世田谷区（野毛）	123	116	27,000	50	電車	15

(注) 1．昭和62年1月 JETORO 調べ
2．世田谷区(野毛)は「週刊住宅情報」(62年4月22日号)
3．資料：「大規模都市主要機能需要調査」(財)産業研究所，62年4月

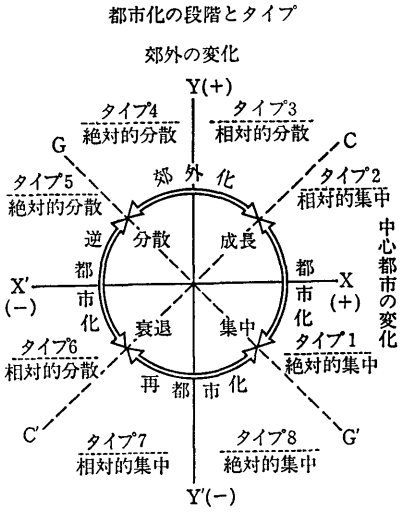
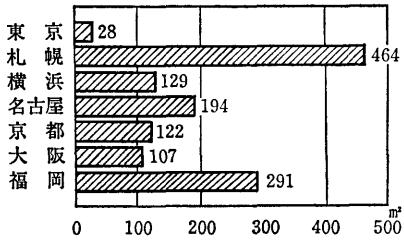


図2．L.クラッセンらによる都市化の段階



(注) 1．国土庁「地価公示」の住宅地平均価格より作成
2．昭和62年1月1日現在
3．東京は23区部

図1　3,000万円で購入できる面積

また、国内における東京と地方との土地・住宅問題の差を見てみると、図1のような結果も現われている。[9] 三千万円で購入できる面積を都市別に比較してみると、大阪、京都、横浜で東京二三区部の約四倍程度の面積が取得でき、名古屋で七倍、福岡で一〇倍、札幌では一七倍近い面積が購入できるということになる。しかし、地方の東京化の悪影響によっては、地価高騰の波は、全国的に波及して大きな社会問題となっていくものと考えられる。そこで、このような近年の「東京問題」を都市化の過程と都心地域に焦点をしぼりながら、次に見ていくことにしよう。

二、都市化の過程と都心地域

(1) 都市化・郊外化・逆都市化

都市化のプロセスについては、以前から外くの論議がなされてきている。シカゴ学派のアーバニズム論やH・ガンズの「サバーバニズム」など、すでに一九六〇年代に、新たな都市化の段階としてのサバーバニゼーション（郊外化）が注目されている。[10] 一九八〇年代に入ってからは、オランダのL・クラッセンらが人口増加ないし規模を中心に都市化の段階を次のような「地域サイクル」モデルとして提唱している。クラッセンらによると、都市圏の都市化過程は、その中心都市と郊外における人口変化の大きさの組み合わせによって大きく四つの段階、細かくは八つの段階に分けることができる。（図2参照）[11]

①「都市化」(urbanization)段階

タイプ1――中心都市で人口増加、郊外で人口が減少しているが、前者が後者を上回り、人口の絶対的集中が進行して、都市圏は全体として成長する。

タイプ2――郊外でも人口が増加するが、増加幅は中心都市の方が大きく、人口の相対的集中が進行して都市圏は全体として

成長する。

②「郊外化」(suburbanization)段階

タイプ3――中心都市で人口はなお増加しているが、郊外での人口増加がそれを上回り、相対的分散が進行し、都市圏は全体として成長する。

タイプ4――中心都市では人口減少が始まるが、郊外での人口増加がそれを上回り、絶対的分散が進行し、都市圏は全体として成長する。

③「逆都市化」(desurbanization)段階

タイプ5――郊外ではなお人口増加が続いているが、中心都市での人口減少を相殺できず、人口の絶対的分散が進行し、都市圏は全体として、衰退しはじめる。

タイプ6――郊外でも人口が減少し、相対的分散が進行して、都市圏全体ではさらに衰退する。

④「再都市化」(reurbanization)段階

タイプ7――中心都市での人口減少は続いているものの、郊外での減少よりも小さくなり、人口の相対的集中を伴いつつ、都市圏は全体として衰退する。

タイプ8――中心都市で人口が増加しはじめるが、郊外での人口減少を相殺するには至らず、人口の絶対的集中が進行し、都市圏は全体としてなお衰退している。

そして、彼らによると、「欧米諸国では、すでに「逆都市化」段階の都市があらわれているが、「再都市化」段階については、タイプ7に属する都市が数例あるもののタイプ8に属する都市は見いだされていない」[12]と述べられている。以上のようなクラッセンらの理論的モデルに対して、OECDがまとめた『都市　その再生の条件』（一九八三年）においては、歴史的、地域的実態から次のような「都市化の発展段階」を示している[13]。

(i)人口集中

農村から都市への人口移動により中心部に人口が集中する。このプロセスの典型は一九世紀におけるイギリス、北アメリカ

の諸都市の成長である。

(ii)人口集中と郊外化

この段階でも中心部の成長は続くが、大都市圏の成長の方が速く都市は外に向かって拡大する。これは一九二〇～五〇年にイギリス、北アメリカでみられた特徴的な郊外化のパターンである。

(iii)絶対的分散

この段階は第二段階の郊外化は続くが、中心部の人口減少がはじまる。雇用の方はまだ相対的分散にとどまっていることもあるが、徐々に絶対的分散がはじまる。これは一九六〇年代以降、イギリス、北アメリカで見られたパターンである。

(iv)大都市圏の衰退と非大都市圏の成長

この時期、大都市圏の全体人口の減少がはじまり、大都市圏から隣接の農村地帯、より遠隔の中小都市、非大都市圏への人口移動が明瞭になる。大都市圏の衰退は一九七〇年代にデトロイト、ボストン、ロンドン、リバプールなど、イギリス、北アメリカの諸都市でみられた。

(v)再都市化

この段階は、人口は安定的から逆流に転じ、雇用は中心部で特定産業の復活成長がみられる。若干の都市にこの段階がはじまる兆候がある。

以上のような都市化の発展段階の議論から、われわれは何を学ぶべきであろうか。都心部の再活性化、再開発にともなう業務区域化など一連の「東京問題」の諸相が、まさにこうした都市化―郊外化―逆都市化―再都市化の全体的構図に位置づけられてはじめて、その全容が解明できるのではないか、という点であろう。それでは、次にロンドンと東京における都市化過程の比較と都心居住の問題について見ていくことにしよう。

(2) 都市化過程の比較と都心居住

都市化の発展段階について、全般的な都市化―郊外化―逆都市化―再都市化の理論的モデルについて見てきたわけ

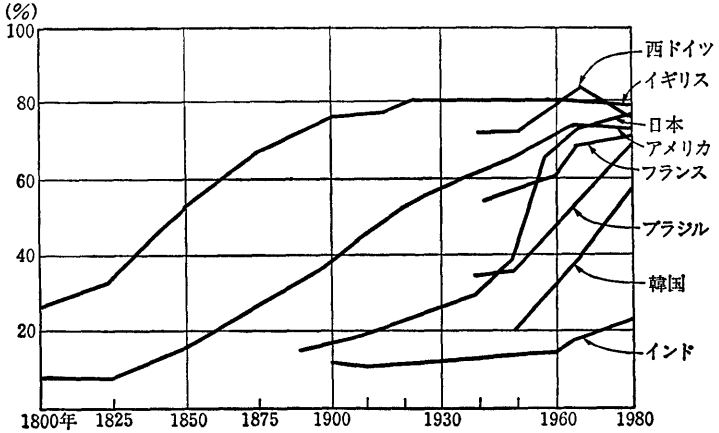


図3　都市人口の割合

表2　市部・郡部別人口及び面積の推移（1920—1980）

年次	人口 (1000人)		人口の割合 (%)		面積 (km²)		面積の割合 (%)		人口密度 (・/km²)	
	市部	郡部	市部	郡部	市部	郡部	市部	郡部	市部	郡部
1920年	10,097	45,366	18.0	82.0	1,375	830,433	0.4	99.6	7,341	121
25年	12,897	46,840	21.6	78.4	2,182	379,629	0.6	99.4	5,912	123
30年	15,444	49,006	24.0	76.0	2,951	379,314	0.8	99.2	5,234	129
35年	22,666	46,588	32.7	67.3	5,095	377,451	1.3	98.7	4,449	123
40年	27,578	45,537	37.7	62.3	8,352	353,693	2.3	97.7	3,115	122
45年	20,022	51,976	27.8	72.2	14,520	353,931	3.9	96.1	1,379	147
50年	31,366	52,749	37.3	62.7	20,266	351,356	5.5	94.5	1,548	150
55年	50,532	39,544	56.1	43.9	68,108	302,491	18.3	81.3	742	131
60年	59,678	34,622	63.3	36.7	82,932	287,522	22.3	77.3	720	120
65年	67,356	31,853	67.9	32.1	88,458	282,133	23.8	75.8	761	113
70年	75,429	29,237	72.1	27.9	95,281	275,799	25.6	74.1	792	106
75年	84,967	26,972	75.9	24.1	102,308	269,069	27.5	72.2	831	100
80年	89,184	27,874	76.2	23.8	102,549	269,003	27.5	72.2	870	104

（資料）　総理府「我が国の人口」

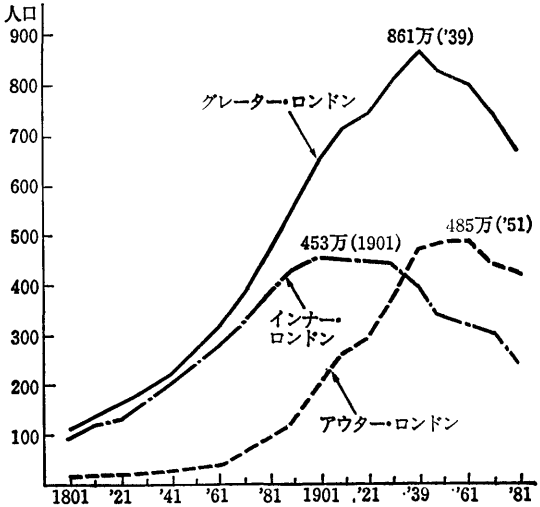


図4　グレーター・ロンドンの人口、1801-1981年(単位:万人)

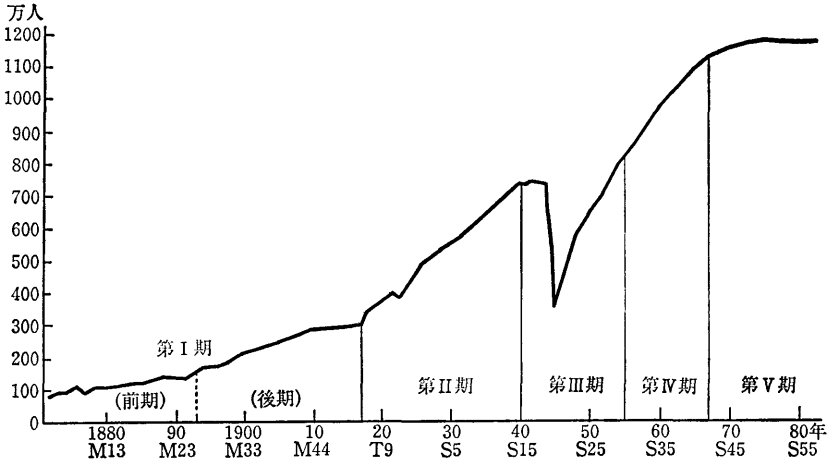


図5　東京(府・都)の人口の推移と時期区分

だが、実際の日本と英国、あるいは東京とロンドンの都市化の過程についてデータを追って見ていくことにしたい。

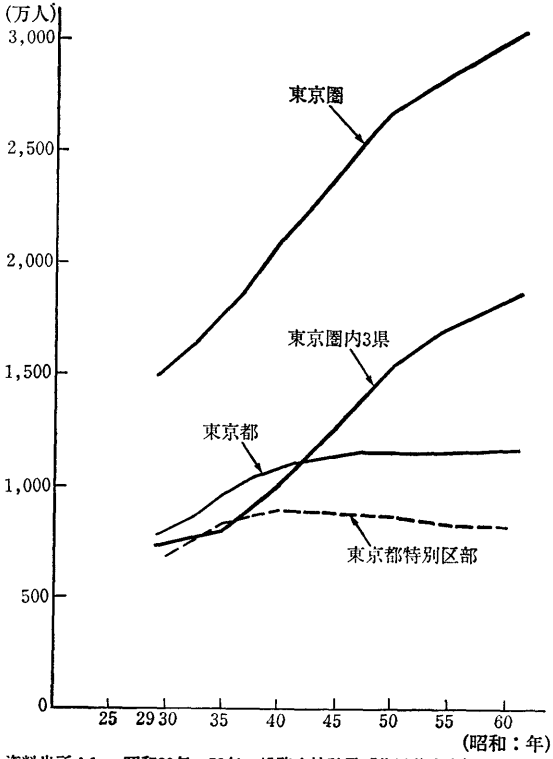
まず図3の都市人口の割合の国際比較を見てみよう。[14] 都市人口の定義は、各国において多少の相違はあるが、一応「市部人口」として行政区域、地方制度の変遷にともなう誤差を含んでいるものとしておく。その上でこのグラフを見てみると、イギリスの都市化の過程は、一九世紀中にほぼ終了していると言っても過言ではない。アメリカ合衆国の場合は一八二五年ぐらいから一九六五年ぐらいまでの一四〇年間という長期に渡って、一様に都市化が進行していったことがわかる。日本の場合には、表2でもわかるように、一九二〇年から一九八〇年という、わずか六〇年間に市部人口一八・〇％、郡部人口八二・〇％（一九二〇年）から市部人口七六・二％、郡部人口二三・八％（一九八〇年）へと逆転しているわけである。面積の割合で見ると、この変化は、さらに劇的で、市部面積〇・四％、郡部面積九九・六％（一九二〇年）から市部面積二七・五％、郡部面積七二・二％（一九八〇年）へと市部面積は、六八倍もの増加を示している。特に都市化の過程で、急激な伸びを見せているのは、戦後であり、一九四五年から一九七〇年までの二五年間に図3の世界各国の中でも最もシャープな増加を示している。

次にロンドンと東京について比較してみたい。図4は大ロンドンの人口をインナー・ロンドン、アウター・ロンドンに分けて、一八〇一年から一九八一年までの長期に渡って示したものである。[15] これを見ると、大ロンドン区域全体でも、一九三九年に頂点に達し、それ以降は、急激に減少しており、インナー・ロンドンは、すでに今世紀初頭にはピークに達しており、アウター・ロンドンでさえ、一九五一年には人口増加のピークに達している。

それに対して、図5で示した東京の人口推移を見ると、何と言っても第二次大戦による人口の激減は、大きな断絶となっている。[16] また、大正期から昭和一五年までの戦前期に大きな都市化の波を経験していることも理解できよう。戦後の人口増加の急カーブは、自然増とともに社会増、つまり都市への人口流入を示しており、しかし、その都市化も一九六八年頃で東京都の場合には、頭打ちになっている。しかし、次の図6を見ると、一九七〇年代以降の東京の

人口動態がはっきり見えてくるわけである。[17] つまり、東京都全体、あるいは東京都23区（特別区部）では、一九七〇年以降、停退ないし減少という傾向を示しており、丁度、インナー・ロンドンエリアの今世紀初頭と同じような傾向を示している。しかし、東京圏内三県（埼玉・千葉・神奈川）の人口増加傾向は、一九八〇年ぐらいまで急増しており、東京圏への一極集中化の傾向が九〇年代の今日まで続いていると言えよう。

このように、東京とロンドンとの都市化の過程の相違を見てくると、ロンドンの場合は逆都市化ないし再都市化の絶対的分散の時期に入っているのに対して、東京の場合は、依然として郊外化の途上にあると考えられる。従って、



資料出所：1. 昭和29年～58年　総務庁統計局「住民基本台帳人口移動報告総合報告書（日本の人口移動）」
2. 昭和59年～61年　総務庁統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」
3. 東京都特別区部は総務庁統計局「国勢調査」
(注)　人口は推計日本人人口である。各年10月１日現在。

図６　東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）の日本人人口

東京とロンドンの都心地域について、確かに、同じような人口回復政策としての「都心居住」という政策課題が登場しているが、もちろん、状況が異なっている点も見落としてはならない。ロンドンと東京の都市内部の地域構造やスプロール化と都市計画について、次に見ていくわけだが、地域的にも、都心部の機能の集中化という面で同様の問題をかかえながら、なおかつ各ボロウ(borough)の特色ある性格を保持しているのに対して、東京が一国経済・政治・行政の中心として余りにも巨大な統治形態を抱え込んでしまっている点が指摘できると思う。まず、ロンドンについての都心居住の問題を次に見ていくことにしよう。

三、大都市ロンドンの形成と都市構造

(1) ロンドン都心部の形成過程

ロンドンの地域構成については、以前、人種・階級・住宅などの空間的分離の観点から分析したことがあったが、[18] ここでは歴史的性格、人口分布などから、都心居住の問題がどのように起こってきたのかについて見ていくことにしたい。

図7では、一九世紀および二〇世紀でのロンドンの郊外化の進展を示したものであるが、[19] ここからも、都心部にあたる現在のシティおよびインナー・ロンドンの地区は、一九世紀までに市街地が形成されていたことがわかる。都心部を見ていくために、一九世紀以前のロンドンの土地利用について簡単に見ていくことにしたい。（図8参照）[20] 一八世紀におけるロンドンの地域構成は大きく分けて三つの地域からなっており、その内部はさらに以下のように区分される。まず第一にウエスト・ロンドン地区には、①宮廷および政府機関の所在地としてのウエストミンスター、②大貴族所有地が開発された高級住宅街としてのソーホーおよびメイフェア、③小売商業地区としてのチャリングクロスお

よびヘイマーケットが含まれる。第二のイースト・ロンドン地区には、①銀行・取引所・東インド会社を中心とした商業金融地区としてのシティ、②クラーケンウエル（金属製品および貴金属加工）、スピトルフィールズ（絹織物）、河岸地帯（船舶関連）などの工業地区、③埠頭、倉庫、海運地区のあるイースト・エンドが含まれている。さらに第三のストランド地区は、シティとウエストミンスターを結ぶ南北二つの道路の内の一つで、そこには①法曹地区としてのリンカンズ・インをはじめとするチャンスリーレーン地区、②遊興娯楽地区、劇場地区としてのコベントガーデン周辺が含まれている。一八世紀においては、テムズ川より南側のサウス・ロンドンには工業地区（皮革加工）が一部分広がっているのみで、まだ都市開発は進んでいなかったようである。

こうしたロンドンの伝統的都心部の性格は、一九世紀、二〇世紀を通じてどのように変化してきたのだろうか。[21] 図9の市街地発展のパターンの中の特に2の方の図を見てみよう。一九世紀初頭には、職住は未分化であることが多く、豊かな者と貧しい者の空間的隔離もそれほど進んではいなかったものと考えられる。しかし、一九世紀を通して、都市人口は飛躍的に増加し、2のような第一次大戦前の都市構造の模式図が示されるようになる。まず都心のCBD（中心業務地区：Central Business District）が拡大し、機能的に純化が進んだ。古い都心の住宅は、オフィスビルや鉄道の建設のために取り壊されるか、あるいはモデル住宅事業やピーボディ・トラスト（Peabody Trust）などが建てた集合住宅におきかえられ、一九世紀末にはLCC（London County Council）の最初の公営住宅がそれ以前の慈善的な住宅改良事業を引き継いだ。そして、商業地区化にともない、シティの人口はこの一世紀で一二・九万人から二・七万人に減少した。しかし、変化にとり残された地区には不良住宅が密集し、

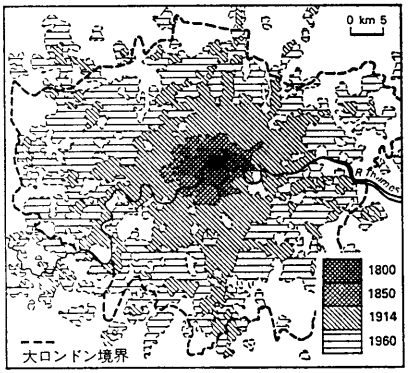
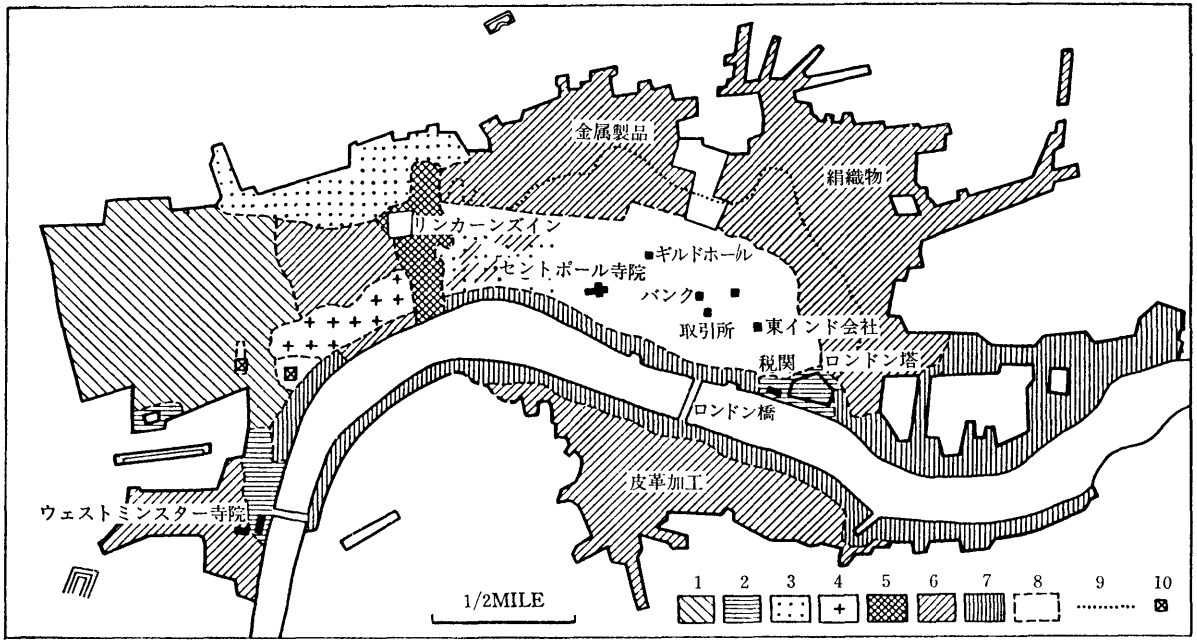


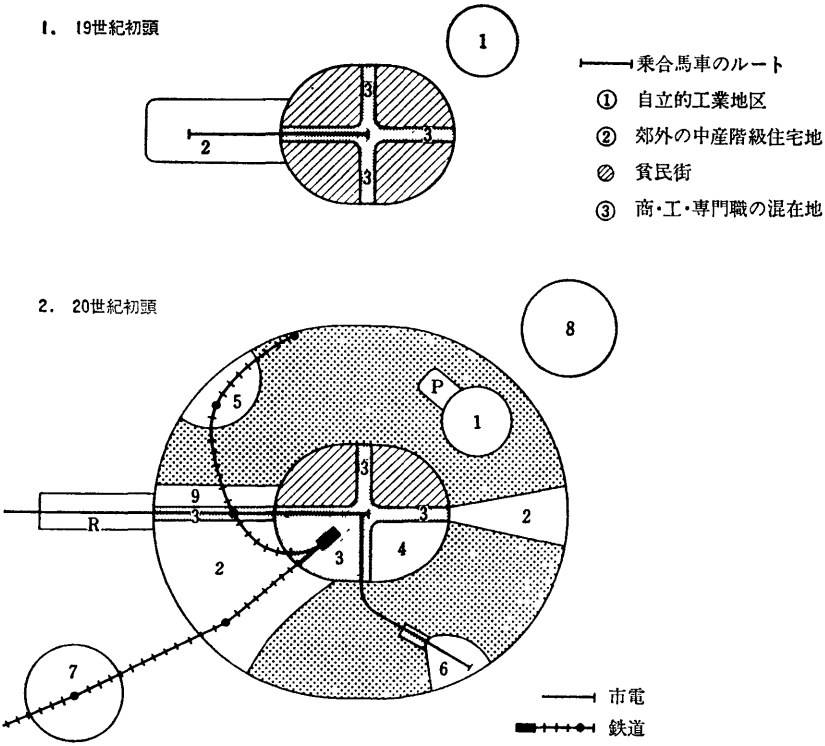
図7　19～20世紀におけるロンドンの郊外化の進展



凡例
1 貴族の邸宅
2 官庁街
3 中流住宅地区
4 遊興娯楽地区
5 法曹地区
6 手工業・職人地区
7 埠頭・倉庫・海運地区
8 シティ
9 シティの行政管轄区域
10 ウェスト・エンドのショッピング・ホテル街（ヘイマーケットとチャリングクロス）

出所：H. Carter, *An Introduction to Urban Historical Geography*, 1983, p 164.

図8　18世紀におけるロンドンの土地利用



① もと自立的工業地区
② 郊外の中産階級住宅地
③ 商業地区
④ 慈善的および公営のアパート
⑤ 建築組合による庶民住宅
⑥ 公営住宅団地
⑦ ベッドタウン
⑧ 自立的村落
⑨ フィルタリング・ダウンしたタウンハウス
P 都市公園
R リボン状開発

出所：R. Dennis and H. Clout, op. cit., p.83.

図9 市街地発展のパターン

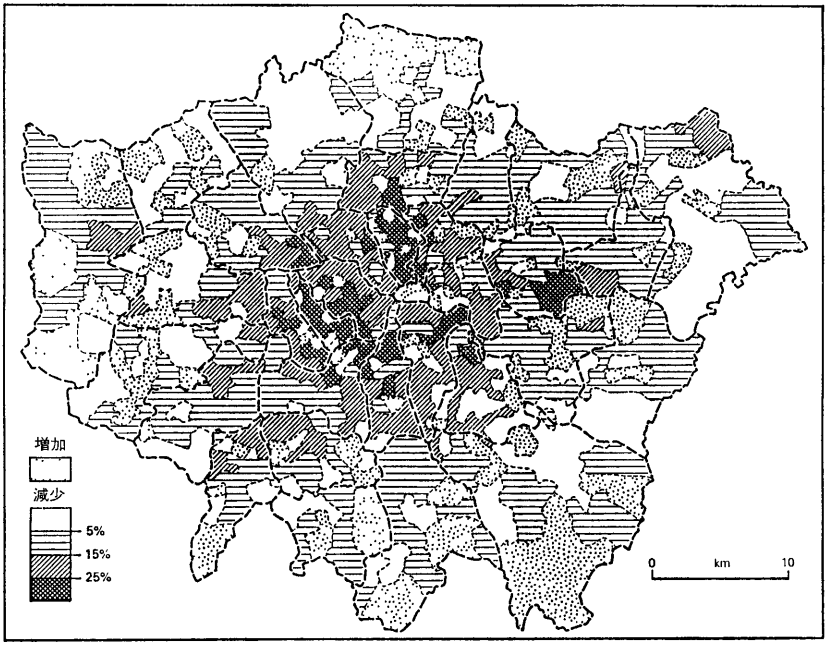


図10　大ロンドンにおける人口変化，1971－81年

貧しい人々が集中することになるわけである。

当時の郊外は現在インナーシティとよばれている区域に相当するが、ヴィクトリア初期の中産階級の住宅は、二〇世紀に入っても、依然として高い評価を維持していたことが多い。ロンドンの場合、こうした優良な住宅は主に北西部に発達しているが、これにはハイドパークやリージェントパークのようなオープンスペースの存在、高燥な地形、さらに偏西風の風上に当り市内の無数の煙突から吐きだされる煤煙から逃れられるという立地上の恵まれた条件が理由となっている。しかし、シティの周辺や針道ターミナルに近い住宅地、たとえばイズリントン（Islington）では、中産階級が郊外に流出するにつれてフィルタリング・ダウンしていった。一九六〇年代に始まったジェントリフィケーションは、こうした地区における中産階級再定住化によるインナーシティ活性化現象としてさまざまな議論を呼んだわけである。

それでは、次に最近のロンドンにおける人口分

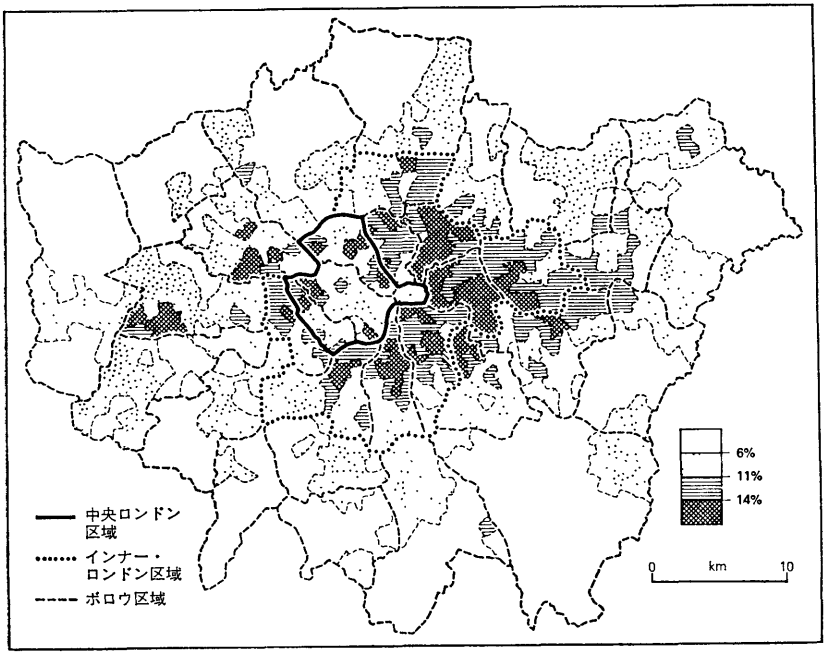


図11　大ロンドン地域の失業率，1981年

布について分析していくことにしよう。

(2) ロンドンの地域構造と人口分布

ロンドンの人口分布の地域構成や空間的分離と居住パターンについては、既に報告したことがあるが[22]、ここでは、人口の動態と人種・エスニシティとの関係などから、都心地域の問題を追ってみたい。図10において示したのは、大ロンドン地域における、一九七一年から八一年までの一〇年間の人口変化を各ボロウ別に見た図である[23]。全体と

表3　ロンドンにおける人口増減変化（%）

	インナーロンドン	アウターロンドン	全ロンドン
1951-61	−5.4	0	−2.5
1961-71	−13.2	−1.8	−6.8
1971-81	−17.6	−4.6	−9.9

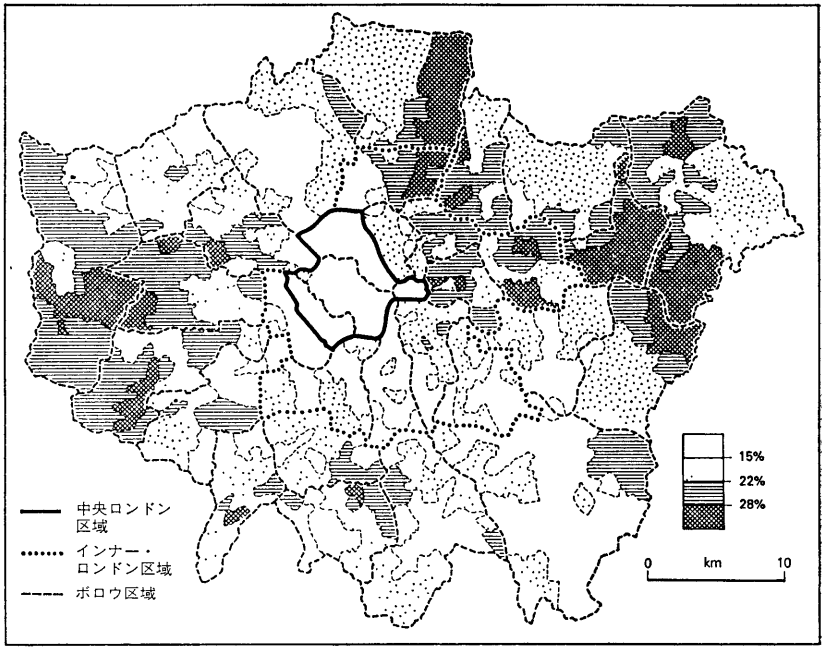


図12　大ロンドンにおける職工労働者の分布，1981年

しての人口増減は、表3で示してあるごとく、すでに一九五一年から始まっており、アウター・ロンドンにおいても、すでに一九六〇年代から減少傾向が続いている。[24] 特に内部ロンドンでの七一年から八一年までの一〇年間での人口減少率は、一七・六％にも達しているわけである。

そして、図10を見ると、インナー・ロンドン区域での人口減少は著しく、二五％以上の地域もかなり目立っていることがわかる。内部ロンドンでは、シティにおける、バービカン・センター(Barbican)の再開発にともなう、都心居住者の増加以外では、ほとんどが大幅減少を示しており、外部ロンドン地域でも、五～一五％程度の減少を示している地域も多いと言える。

それでは、就業構造においてはどうであろうか。次の図11は、一九八一年における大ロンドン地域の失業率を示したものであり、また図12は、同じく一九八一年におけるロンドンの職工労働者（いわゆるブルーワーカー）の分布を示したものである。[25]

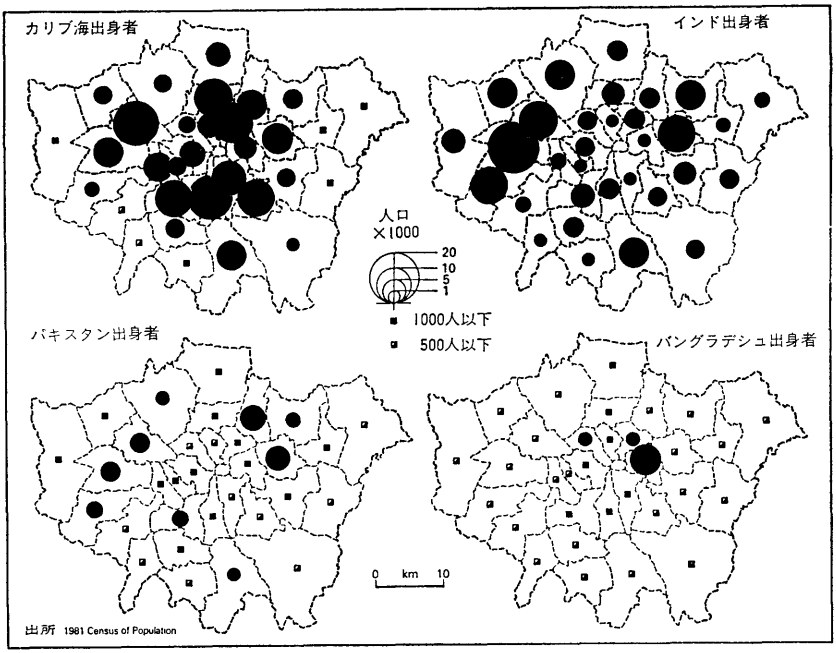


図13　大ロントンにおける外国人居住者の分布，1981年

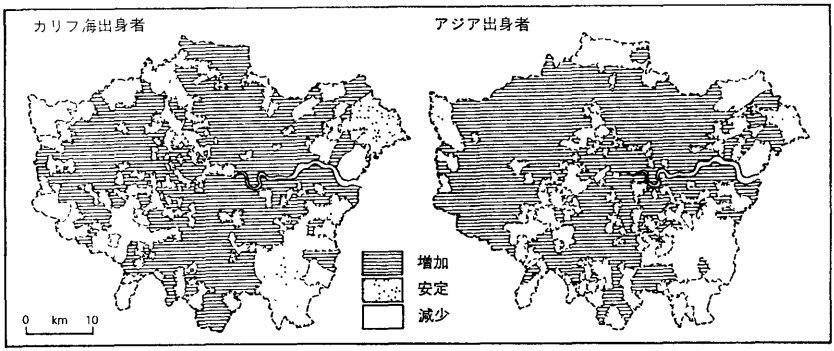


図14　大ロンドンにおける外国人居住者の増加傾向，1971－81年

これらを見ると、失業率の高い地域は、内部ロンドンから東側、いわゆるイースト・エンドに集中しており、そこから南北にも広がってきている。またブルーワーカーの多い地域は、北東部と西側にも広がっていることがわかる。特に失業率の高い地域が、ロンドンの都心部に近い東側に多く集まっていることは、経済的な変動にもよるが、今後、増々外側に拡大していく傾向もあるのではないかと考えられる。

次に人種・エスニシティの関係について見てみよう。図13では、ロンドン地域での外国人移民の人口分布について、カリブ海諸島(西インド諸島)、インド、パキスタン、バングラデシュの四か国出身の地域分布を示している。[26] これを見ると、ロンドンの都心周辺地区には、相当数のカリブ海出身の黒人やインド、パキスタンなどのアジア系移民が集住していることがわかる。特に、カリブ海諸島出身の移民は、一九八一年で一六万七三九九人と大ロンドン全体の二・五％、インナー・ロンドン部分では四・四％にも達している。その次に多いのがインド系移民で、大ロンドン全体の二・一％であり、インド系は、北部、西部などのアウター・ロンドンに多く、アウター・ロンドンの二・四％の人口を占めている。ロンドンの場合、これらのＮＣＷＰ移民(New Commonwealth and Pakistan)の増加は著しいものがあって、全常住人口の九・五％を占めており、インナー・ロンドンでは一二・三％、アウター・ロンドンでも八・〇％となっている。

これらを、一九七一年から八一年までの一〇年間での、増加傾向として把握した地図が図14である。[27] これは、カリブ海生まれとアジア系生まれの二つに大別されており、大ロンドンで二・二％の人口をもつアフリカ系の移民については除かれているが、これを見ると、全体として増加傾向が大きく広がっていることがわかる。特に、カリブ海諸島出身の移民については、安定化された地域も見られるし、内部ロンドンにしても、減少している地域もあるが、アジア系移民の場合は、全体的に増加地域が大きくなってきているように思われる。

(3) ロンドンにおける郊外化と都市構造

今まで、ロンドンにおける人口増減や人種・階級分布の変化について概観してきたわけであるが、最後に、ロンドンの郊外化の進展とロンドンの全体としての都市構造について見ていきたい。前述した図4及び図7で示したように、ロンドンにおける郊外化の進展は、すでに今世紀初頭から始まっており、一九六〇年代には、大ロンドン地域としての郊外化はすでに終息していたとも考えられる。しかし、そこには、イギリスにおける都市計画に基づいた計画的なニュータウン作りが行なわれていたのであり、それら全体から都市構造を見ていかなければならない。

図15で示したのは、一九四四年での大ロンドン地域のための計画であるが、[28] これを見るとロンドン・カウンティ・カウンシル(LCC)地域の外側に、まず脱中心化として提起された地域が点在し、それをとりまく郊外環状帯、そして広大な緑地帯(Green Belt ring)が計画されている。さらに、その外側に、バジルドン、ハットフィールド、ブラックネルなど、一九四六—九年にデザインされたニュータウン、そして、一九四四年計画を推進したパトリック・アバクロムビー(Patrick Abercrombie)によって提出されたニュータウンを含む、外周田園地帯へと広がっているわけである。これによって、ロンドンの郊外化の進展は、実質的にロンドンとは切り離された外周田園地帯のニュータウン、及び既存の地方都市の人口拡大として分散化していったと言えよう。

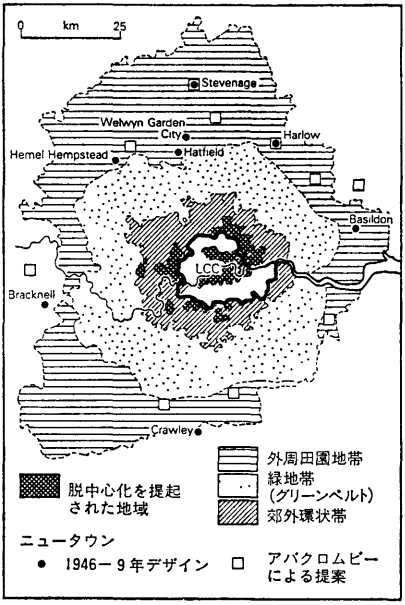
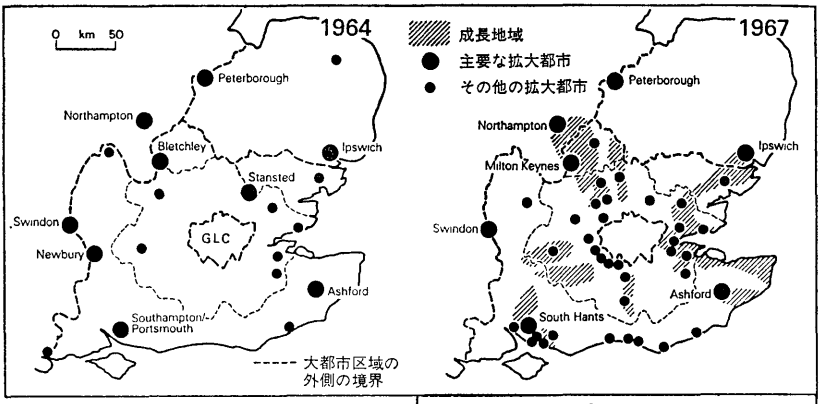


図15 大ロンドンのための計画，1944年

その後のロンドン周辺地域の拡大と郊外都市の発展を示したものが図16であり、[29] これらを見ていくと、一



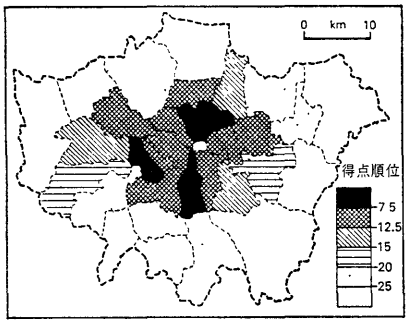


図18　大ロンドンにおける住宅の質の順位ランク

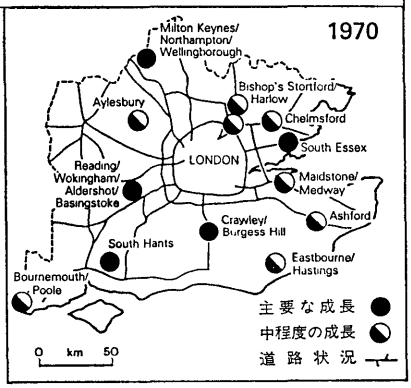


図16　ロンドン周辺の都市計画，1964，1967，1970年

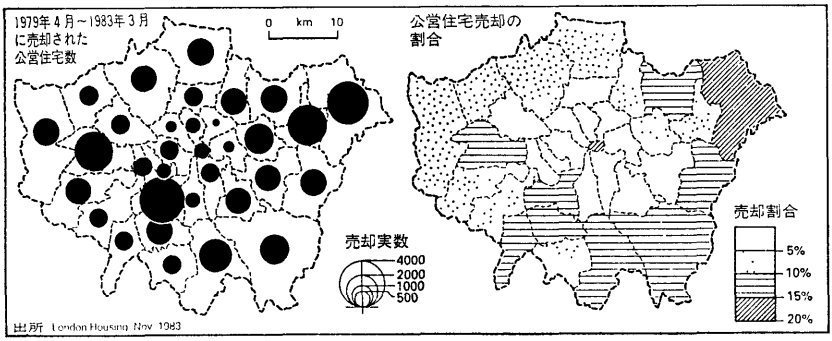


図17　大ロンドンにおける公営住宅の売却，1979－83年

九六四年、六七年、七〇年にそれぞれ、ロンドン周辺の都市計画が発表され、次々と郊外都市が成長・発展していった経過が見てとれるわけである。そして、ロンドン大都市区域(Metropolitan Area)のむしろ外側に、主要に拡大していく都市が目立つわけであり、また一九七〇年では、ロンドンの南東、南西部への拡大が顕著に見られる。これらの地方都市への分散・発展のパターンを見ていくと、ロンドンの戦後の都市計画においては、ここで登場しているイプスウィッチ、ピーターボロウ、ノースハンプトン、スウィンドン、サウスハンプトン、ポーツマスなどの地方都市がロンドンの大都市生活とは切り離されながら、都市的生活様式を確保してきた過程として見ていけるのではないだろうか。

次に、一九七〇年代以降の変化について見てみると、ロンドン内の住宅のプライバタイゼーション、すなわち、公営住宅(カウンシル・ハウス)の売却の傾向が読みとれる。図17で示したのは、一九七九年から八三年までの公営住宅の売却数をロンドンの各ボロウごとに見たものであり、また右側の図は、全体の公営住宅に占める民営化(個人所有)された住宅の割合を示した図である。[30] これらを見ると、特にアウター・ロンドンにおいて、公営住宅の売却が多く、東部及び南部がその中でも多くを占めていることがわかる。さらに図18においては、ロンドンにおける住宅上の問題点について、社会指標としての失業率、高齢者率、自動車非保有者率、少数民族居住率などをとりあげて、ランク付けしたものである。[31] これを見ると、インナー・ロンドンにおける住宅問題は、かなり劣悪であり、問題点が多いことがわかる。これは、アウター・ロンドン中心の公営住宅の売却により、労働者階級及び少数民族の移民労働者たちがインナー・ロンドンへと還流したり、人口密度の高い民間借家に暮らさざるを得ない状況があるように考えられる。

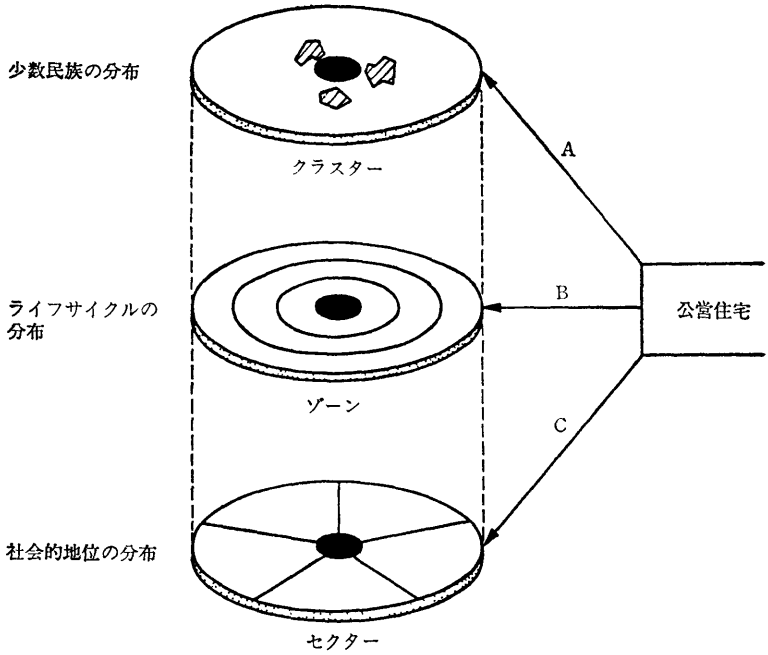
以上見てきたように、ロンドンにおける郊外化と住宅問題は、中産階級が相対的にロンドン外周の地方都市へと都市的生活様式を拡大してきたのに対して、インナー・ロンドン部分での住宅問題、失業問題、人種・エスニック問題などが増加し、都心居住をめぐる争点は、東京の場合とかなり相違してきているように考えられるのである。最後に、

ロンドンの地域構成を都市空間モデルから再検討した上で、東京の都心居住の争点について見ていくことにしたい。

四、ロンドンの都市空間構造と「東京問題」

今まで見てきたロンドンの都市空間構造は、C・D・ハーバートによると、都市空間における社会的・機能的文化の三つの分布パターンの地理的投影として説明されている。[32] 図19のように、まず第一は、クラスターと呼ばれるパターンで、特定地区への密集を特色とする。少数民族の分布がその例で、ロンドンの場合は西インド生まれの黒人がブリクストン(Brixton)、ハクニー(Hackney)、ブレント(Brent)の三か所に高い集中率を示している。過密居住や不良住宅の分布もクラスター型であるが、これはスラムの存在と密接に関連している。第二のパターンは同心円的分布で、都心からの距離に応じて密度の構成が変化するものである。当然ながら、都心に近いほど地価が高いので、中高層の狭い住宅の割合が高く、郊外ほど低密度で規模の大きな住宅が多い。こうした各種の住宅タイプにたいする需要は家族のライフステージに応じて異なっており、夫婦二人だけの世帯は都心に近い便利な場所を、育ちざかりの子どものいる世帯は、環境がよく部屋数の多い住宅を選ぶ傾向がある。このため、都心に近い住宅でスタートした新世帯が、子どもの成長にともなって郊外に移動し、最後にまた都心近くに回帰するパターンが空間的分布のうえで観察される。そして、第三のパターンは社会的地位に関連するもので、特定の交通路線に沿って優良な住宅地が外側に伸び、専門職、管理職など経済的・社会的に恵まれた階層がこのような地区に住む傾向が見られる。ロンドンの場合、北西および西南の方向にグレードの高い住宅地が連続的に外側に発展している。

ハーバートは、以上の三つのパターンの組み合せでロンドンの地域構造は基本的に説明できるとしているが、また、こうした空間的秩序を複雑化している要素も多いと指摘している。その主なものは公営住宅の分布である。前述した



出所：C. D. Herbert, *Urban Geography*, 1972, p.183.

図19　英国都市の空間モデル

ように、公営住宅の占める割合はボロウごとに大いに異なり、入居者はブルーカラーが圧倒的に多い。公営住宅が多いのはシティから下流のテムズ河両岸の地帯なので、ホワイトカラーとブルーカラーの地理的隔離の大きな要素となっていた。しかし、一九七〇年代後半以後の、サッチャー政権によるプライバタイゼーション（民営化）政策[33]によって、多くの公営住宅が売却され、労働者階級の住宅からミドルクラスの住宅へと模様替えが進行している。それによって、ブルーワーカーや外国人移民の少数民族、あるいは失業者がインナー・ロンドンに増加しつつあり、大きな社会問題ともなっている。いまひとつの攪乱要因は製造業および運輸業の事業所分布である。ロンドンの産業は伝統的な都市型工業地帯であるイースト・エンドを中心にテムズ河下流に伸び

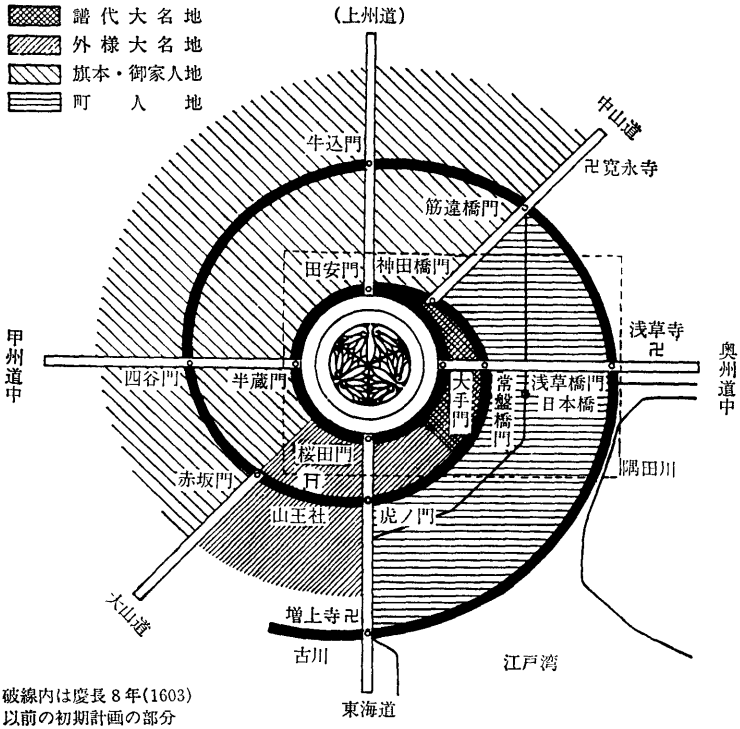


図20　江戸の都市構成図

る東西のラインと、これに直交するリー河、ウォンドル河の南北ラインに集中していた。しかし、最近は、ドックランドに代わってヒースロー空港がロンドンの玄関の役割を果たし、パーク・ロイヤルが内陸西部の工業団地として重要な役割を担い、さらに空港から西に向かう高速四号線沿いに新しいハイテク産業地帯が形成されて東西のラインが西端まで貫通するようになった。

以上のようなロンドンの都市空間構造と比較してみると、東京の持っている地域構成と一連の「東京問題」がより鮮明に見えてくるような気がする。東京についての実証的データについては、さらに詳細に検討する必要があるが、ここでは、東京の都市空間モデルと「東京問題」について、述べてみたい。

まず第一に、東京の空間モデルの中に

は、江戸―東京の歴史的伝統から発しているセクターによる分離が依然として強く残っている。図20に示したのは、江戸幕府による町割を中心とする都市計画図であるが、江戸城を中心としながら、街道へと接する各門、及び寺社を境界としながら、およそ時計回わりに町割がなされていたことがわかる。[34] 明治以降の都市化においても、基本的には、譜代大名地・幕府直轄地が官庁及び業務区域へと変化し、外様大名地と旗本・御家人地が住宅地（南西部の方がより高級住宅地）へ、そして町人地が商工業地域へと変貌していったと読むことができる。そして、大正期以後の郊外電車の発展などによる、いわゆる沿線文化の形成もセクターとしての階層的区分を強化していく。山の手環状線、中央線、東急東横線などを上位として郊外の住宅開発が階層的セクターを西南に高く、東北に低いパターンとして形成してきたと言える。最近では、鉄道沿線のみならず道路沿線もこうしたセクター形成の一要因となりつつある。

第二のパターンは、ロンドンにおけると同様、都心部を中心とする「時間距離」による同心円状のゾーンである。このような傾向は、シカゴ学派のバージェスの同心円構造モデル以来、指摘されてきたことであるが、東京の場合の同心円ゾーンは、ロンドンと比較した時、きわめて大きな拡大過程を見せている。これは、前述したような戦後ロンドンにおける都市計画のような、公共的介入がほとんど実施されなかった故に、都心部への集中化の動きは、周辺地域を増々、東京圏域に、引き込んでいく過程として理解される。都市計画が用途地域指定の権限を拡大して、周辺都市の基盤整備に乗り出さない限り、こういった集中化の傾向はますます進行することになり、そうなると、ロンドンで見られるようなライフサイクルの分布ではなくて、固定的ライフサイクルの地域分布が見られるようになるかもしれない。つまり、都心部の業務区域化、人口減少によって、都心周辺部での人口の高齢化と単身世帯の増加を現出し、さらに近い将来には、新興住宅地域や戦後ニュータウンにおいても高齢化が進行し、結果的に若年層が外側に押し出されていくという現象である。ある意味では、東京における「都心居住」の課題は、都市居住のライフサイクルがゾーンの上でも環流されることにあるように思われる。

第三のパターンは、クラスターであるが、これは、最近急激に増加しつつある外国人居住者の問題も入ってくるわけだが、もちろんロンドンほどには問題は表面化していない。しかし、一部の木造集合住宅、小規模の公営住宅などにおいては、低所得者層、アジア系外国人などの凝離(segrigation)の現象も見られる。[35] 逆に、欧米系外国人の住宅地域や法人所有による上層、中流の上層のクラスター化も見られる。最近の大企業による住宅補助、社宅化は、いわゆる職業階層による、地域生活、家族生活の階層化であり、会社文化への取り込みでもある。しかし、逆に言うならば、都市での生活様式が、個人のライフスタイルだけでは維持できない程にまで、住居・土地の費用が高騰してしまった結果でもある。

「東京問題」をロンドンの都市構造との比較の上に見てきたわけであるが、もちろん未だ詳細に検討されていない論点も多い。都市化過程の段階の相違もあるだろうし、英国と日本における都市化、産業化の全体的社会変動の相違もあるであろう。また、経済構造の変動においても、先進資本主義国としての同質の問題もあるだろうが、アジア地域とECとの相違、オイル・ショックに対する経済構造の違いも存在している。また、「東京問題」が東京一極集中化と「地方の東京化」の側面を見落とすことができないのは、イギリスにおける地方分権的性格と日本における中央集権的性格の相違という論点も指摘できるわけである。しかし、「東京問題」の構図において、都市の空間構造が、今、まさに変容しつつあることも確実なことであろう。

(1) 例えば金倉忠之『東京問題の基本構造』財団法人東京市政調査会（発売元そしえて）一九八八年、米田佐代子編『巨大都市東京と家族』有信堂・一九八八年、北川隆吉編『ハイテク化と東京圏―変貌する現代都市―』青木書店・一九八九年、井上純一・加藤哲郎・鈴木浩・橋本和孝・三井逸友・吉原直樹著『東京・世界都市化の構図』青木書店・一九九〇年、等参照。

(2) 町村敬志によると、東京の都市リストラクチュアリングの過程として、①経済構造の変動、②空間変動の側面、③構造再構築のための政治的装置と紛争様式、④イデオロギーとしての「世界都市」（文化的再編の側面）の四つをあげ、それに対する地域社会の変動と住民の対応について考察している。町村敬志「都市社会と都市空間の関係性」吉原直樹・岩崎信彦編著

『都市論のフロンティア』所収・有斐閣・一九八六年。同「都市構造再編連合の形成と展開―「世界都市」化の政治的基盤」『社会学ジャーナル』（筑波大学社会学研究室）第一五号・一九九〇年、等参照。

(3) 宮本憲一・植田和弘編『東アジアの土地問題と土地税制―台湾・韓国・日本―』勁草書房・一九九〇年、参照。

(4) 川上秀光「都心居住の行方を探る」『すまいろん』（財団法人住宅総合研究財団）第一三号・一九九〇年冬号。また同じ『すまいろん』第一六号（一九九〇年秋号）には「特集＝ライフスタイルとしての都心居住」が掲載されている。

(5) このあたりの問題点については、大谷幸夫編『都市にとって土地とは何か』筑摩書房・一九八八年、及び本間義人・五十嵐敬喜・原田純孝編『土地基本法を読む』日本経済評論社・一九九〇年等参照。

(6) 一つの例として、東京都の大学就職者の流動状況を見ると、昭和五三年には都内の大学卒の就職者のうち、都内に就職した者の割合は五五・三％だったのに対して、昭和六二年では、七〇・八％に達している。（労働大臣官房政策調査部編『東京集中と勤労者生活』四頁・一九八八年）。

(7) 詳しくは拙稿「東京化と地域社会」今田高俊・友枝敏雄編『社会学の基礎』所収・有斐閣・一九九一年予定（未刊）参照。

(8) 東京都『土地関係資料集（一九八七年度）』三頁。

(9) 同右、三頁。

(10) Herbert J. Gans, "Urbanism and Suburbanism as Ways of Life: A Re-evaluation of Definitions" in S. F. Fava (ed.), *Urbanism in World Perspective*, Thomas Y. Crowell, N. Y., 1968. 及び藤田弘夫「アーバニズム理論とサバービア」同『日本都市の社会学的特質』時潮社所収・一九八二年、参照。

(11) N. Vanhove and L. H. Klaassen, *Regional Policy: A European Approach*, Saxon House, 1980. 図2は、経済企画庁編『経済白書』昭和五八年版、付注4「わが国の都市圏の都市化過程」二八二頁より引用。

(12) N. Vanhove and L. H. Klaassen, Ibid., pp. 188. 他に川合隆男「大都市構造の変化とインナーシティ・エリア」『慶應義塾創立一二五年記念論文集法学部政治学関係』所収・一〇一―一四六頁。一九八三年も参照。

(13) OECD, Managing Urban Change; Policies and Finance, 1983.（沢本守幸監訳『都市　その再生の条件―都市の成長と衰退―』ぎょうせい・一九八四年・九七―八頁）。

(14) 田村明「都市政策の課題」加藤秀俊・菊竹清訓編著『都市の研究』（放送大学教材）所収・二四八頁、日本放送出版協会・一九八八年。表2も同書、二五一頁より引用。

(15) 大阪市立大学経済研究所編『世界の大都市1ロンドン』東京大学出版会・一九八五年・五〇頁。

(16) 上野幸弘・後藤範章「東京の都市化と生活変容」門脇厚司研究代表『生活水準の歴史的分析』所収・総合研究開発機構（NIRA・OUTPUT）・一九八八年、では、東京の人口・都市機能の一〇〇年間の展開過程を五期に分け、人口変化の特性から、第Ⅰ期《漸次的増加期》、第Ⅱ期《爆発的増加期》、第Ⅲ期《減少と回復期》、第Ⅳ期《再急増期》、第Ⅴ期《集中的分散期》と命名している。一四七―二一一頁参照。

(17) 労働大臣官房政策調査部編『東京集中と勤労者生活』一九八八年・六七頁。

(18) 拙稿「ロンドン―ヨーロッパの都市」藤田弘夫・吉原直樹編著『都市―社会学と人類学からの接近―』所収・ミネルヴァ書房・一九八七年・一〇一―一二二頁。

(19) Hugh Clout and Peter Wood (Ed.), *London: problems of change*, Longman, 1986, p. 41.

(20) 大阪市立大学経済研究所編『世界の大都市1、ロンドン』前掲、四八頁。

(21) 同右、五四頁。

(22) 注(18)に同じ。

(23) Hugh Clout and Peter Wood (Ed.), Ibid., p. 53.

(24) Ibid., p. 52.

(25) Ibid., p. 64 及び p. 66.

(26) Ibid., p. 155.

(27) Ibid., p. 156.

(28) Ibid., P. 45.

(29) Ibid., p. 47.

(30) Ibid., p. 88.

(31) Ibid., p. 88.

(32) 小森星児「ロンドンの発展と地域構造」大阪市立大学経済研究所編『世界の大都市1、ロンドン』前掲、所収、六四頁。

(33) 林堅太郎『プライバタイゼーション＝イギリス産業社会の再生戦略＝』法律文化社・一九九〇年、参照。

(34) 内藤昌『江戸と江戸城』鹿島出版会（SD選書）・一九六六年、一二二頁。

(35) 奥田道大・和田清美・田嶋淳子『「もう一つの国際化」としての池袋―アジア系外国人の生活拠点化―』立教大学社会学部「都市と大学」調査研究報告 No. 2. 一九八九年。及び町村敬志他『東京からTOKYOへ―変貌する地域社会―』筑波大

学社会学研究室（筑波大学社会学類　一九八九年度調査報告）・一九九〇年、等参照。

追　記

本稿は、昭和六二年度日本住宅総合センター調査研究助成、並びに平成元年度慶應義塾学事振興資金による研究補助（各個研究B）などの成果の一部である。記して感謝する次第である。