

地域の「サステナビリティ」に関する試論的考察 —東京都内における人口安定地区とそのインプリケーション—

1. はじめに
2. 「サステナビリティ」の多義性
3. 東京都内の「安定地区」
4. 他地域との比較
5. 仮説またはいくつかのシナリオ
6. おわりに

玉川 英 則*

要 約

地球環境問題に関連して、「サステナビリティ」が注目を集めている。本稿は、「居住」という機能に焦点を当てた場合の地域の「サステナビリティ」を、「人口の安定性」として捉え、東京都内におけるケーススタディとその考察を通じて、仮説提示等を行った試論的論説である。

まず、「サステナビリティ」と都市の「生態系」に関わる概念規定を行った。

続いて、東京都における国勢調査基準地域メッシュ（1kmメッシュ）を用い、1970年～95年の25年間について、14の人口「安定地区」を抽出した。分析により、これらの地区では、ほぼ、「若年層流入の継続性」や「居住形態の多様性への対応」という特性を共通して持っていることが見出された。これらの特性は、都内の他地区との比較を行うことにより、より鮮明となった。

最後に、以上をもとに、大都市における「地域」のサステナビリティに関して、いくつかの仮説等を示した。

1. はじめに

ローマクラブの『成長の限界』（1972）が発表されてから、すでに4半世紀を経過した。地球環境問題に対して計量的シミュレーションによる分析や予測を行ったこの試みは、きわめて先駆的なものであった。「汚染防止や資源の循環利用等の技術

的対応と、人口・資本等の安定化に代表される成長の計画的制御との双方が行われてはじめて持続可能な均衡状態の世界が実現される」というその結論は、地球サミットをはじめとする、現在におけるグローバルな政策的取り組みの嚆矢となった感がある。

その5年後、日本において、オイルショックを経た低経済成長を背景として策定された「第三次

*東京都立大学大学院都市科学研究科

全国総合開発計画」(制定1977年)は、「定住圏構想」を掲げ、河川流域を単位としたコミュニティを「人間居住の総合的環境整備」の具体的な姿とした。この考え方は、工業開発・建設プロジェクト中心であった旧全総・新全総のコンセプトを大きく変革するものであり、省エネルギーという言葉が生まれたのもこのころである。現行の全国総合開発計画である「21世紀の国土のグランドデザイン」(1998)も、「多自然居住地域の創造」をその一つの柱に据え、多分に自然との共生を意識したものととなっている。

自治体においても、このことを政策的課題として意識している所は多い。例えば東京都は、『循環型社会づくりの行動計画素案』(1998)を策定し、資源のリサイクル、水循環、省エネルギー、交通需要マネジメント(TDM)、環境学習の推進等を柱とした指針を示している。

本稿では、こういった流れを踏まえつつも、都市、特に大都市という場において考えられる特有の「サステナビリティ」の切り口について、一つの試論的考察を行うものである。

2. 「サステナビリティ」の多義性

このようなテーマについて考えるときまず問題となるのは、キーワードとなる「サステナビリティ」の意味である。通常は、「人間活動を制御した結果得られる、自然と人間を合わせた生態系の持続可能性」というような意味で使われている。都市の「サステナビリティ」についても、「生態系」がキーコンセプトとなることは異論がないであろう。

しかし、筆者の知る限り、都市の「生態系」という場合には少なくとも2つの見方があるように思われる。

一つは、都市を自然の生態系の一部として見る方法である。自然科学的な見方ともいってよいであろう。もう一つは、都市そのものを1つの生態系になぞらえる見方で、“Urban Ecology”という名称に象徴される、言うならば社会科学的な視座である。計画論的には両者とも重要で、何らかのア

クションを起こすとすれば、2つの「生態系」のバランスをとる政策に落ち着くしかないように思われる。ただ、その場合も、前者をベースとしてその制約の中で後者を斟酌するか、後者をベースとしてその制約の中で前者を組み入れようとするか、の2とおりの方法が考えられよう。

我が国のジャーナリズム等で一般的に言われている「サステナビリティ」はほぼ前者であり、地球環境の維持のためには前者をベースとする政策が王道であることは賛同を得られやすい。しかしその理想をつきつめると得てして、自給自足の村落を分散配置することや、その対極として広大な緑地の中の超高層ビルといった形態に帰着しがちになる。実行可能性もさることながら、高密度な「都市」が生まれ、また変容していく必然性や必要性があまりにも軽視されているという気がしてならない。

そこで、本稿では、あえて後者の「サステナビリティ」から出発することを試みる。

この試みに対しては、せっかく沸き上がっている自然-人間関係の議論を人間中心の見方に後退させるもの、という批判があるかも知れない。その批判に対しては、人間が利用する場として「サステイナブル」でなくなった地域が、自然環境として「サステイナブル」な土地に回帰することがそう簡単にあり得ないことと、そういった地域の放棄が、概して新たな自然環境の蚕食を伴うことを指摘しておこう。

ところで、Common, M. (1995)の概念規定によれば、生態学的な意味での「サステナビリティ」とは、“stability”(安定性)というよりは“resilience”(弾力性、回復力)であるという。すなわち、「何らかの“disturbance”(攪乱)に抗して系の構造と行動パターンを維持する能力」であり、必ずしも、人口や種の個体数の安定性は保証しないという。

しかしながら、彼自身も指摘するように、“resilience”をいかなる指標でもって観測するかは容易ではない。また、地域としては持続して利用されるといっても、居住の機能が弱まった場合には、やはり前述のように、他地域での自然環境の

蚕食（スプロールにせよ計画的なニュータウンにせよ）があり得る。こう考えてくると、都市の地域レベルではやはり“stability”も重要な概念ではなからうか。実際、対象としている規模は大きく異なるが、先述のローマクラブのモデルでも最終目標の一つは人口の安定であったのである。

というわけで、「居住」という機能に焦点を当てた場合の「サステナビリティ」を、とりあえず、「人口の安定性」として捉えてみようというのが本稿の出発点である。

3. 東京都内の「安定地区」

以上の認識のもとに、東京都内における人口の「安定地区」についてみてみることにする。

まず、東京都内の人口変化を国勢調査の基準地域メッシュ（1kmメッシュ）の統計を使い、地域メッシュ統計が体系的に整備された最初の年次である1970年と最新の1995年との間の25年間の人口変化をおおまかに分析してみよう。25年間という

と短いようにも思えるが、高度経済成長期→オイルショック後の不況期→安定成長期→バブル経済期→バブル崩壊後の不況期と、社会・経済的には激動の4半世紀であったと言える。また、人口も東京都全体では1985年をピークとして増加から減少に転じ、バブル期を境として、区部で減少・東京圏（1都3県）で増加のパターンから区部での増加・東京圏での減少へと様変わりしている。

まず、この25年間での人口の変化率：DP(%)、

$$DP = 100 (P_{1995} - P_{1970}) / P_{1970}$$

但し、 P_t ：t年の人口

を、1970年時点で人口1000人以上で、以降も0人となる年次がないメッシュについて算出すると、図1のようになり、同心円状に減少地域と増加地域が色分けされることがわかる。最も変化率が小幅の第3ランクの地区は、環状7号線から外側の区部とJR中央線ラインに沿って分布している。

さらに、同じ期間内で、安定性の指標として各年次間の変化率の絶対値合計：absDPsum (%)

$$absDPsum = 100 \cdot \sum |P_{t+5} - P_t| / P_t$$

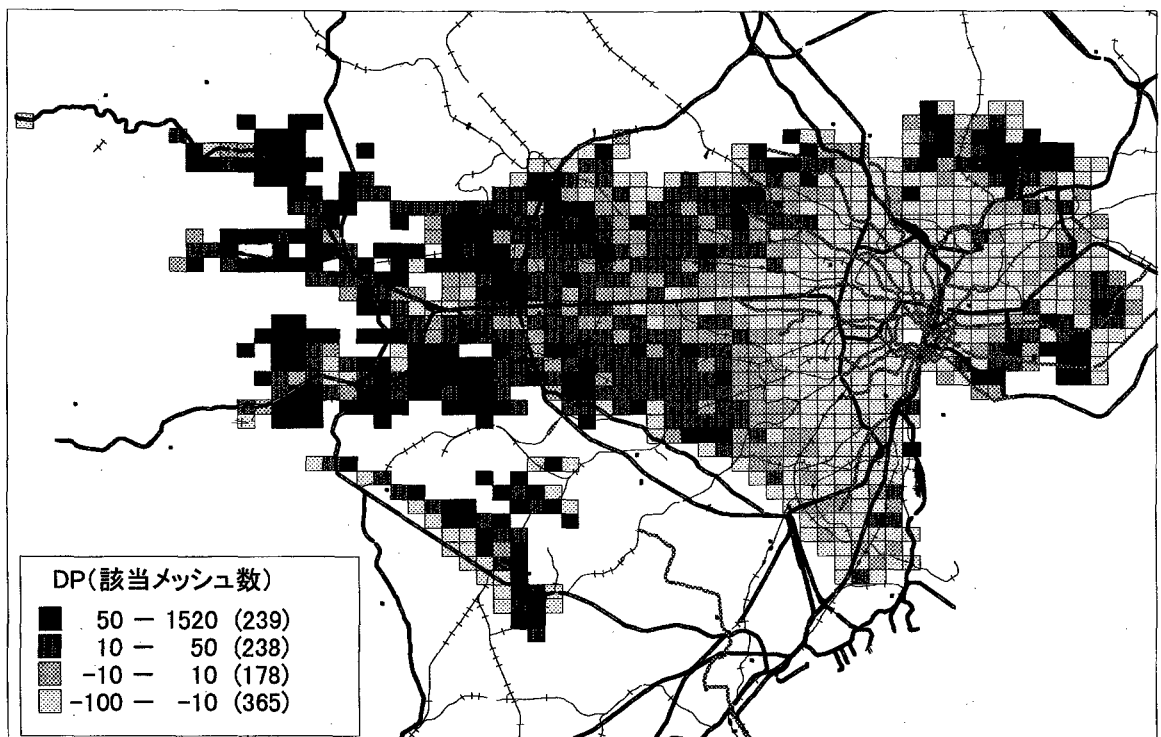


図1 1970年→95年の人口変化率：DP (%)

但し、 P_t : t 年の人口、

$$t = 1970, 1975, 1980, 1985, 1990$$

をとると、図2のようになる。最も小さいランクすなわち25%未満の地区は、図1の第3ランクとほぼ同様であるが、山手線内にも早稲田近辺など数地区存在する。そのフリンジは1960年DIDのラインと類似し、戦後から高度経済成長の初期に形成された市街地、すなわち、日本におけるモータリゼーションの本格的発達の前までには市街化していた地域と言える。

次に、それらの中でも、最も安定性の高い地区として、 $|DP|$ 、 $absDPsum$ ともに10%以下の地区を抽出してみよう。この条件を満たすメッシュは極めて少なく、図3に示す14個となる。これらを、一応「安定地区」と名付けておこう。図のとおり、区部西部に9地区、環状7号線と環状8号線の間が存在する。あとは葛飾区に1地区と多摩地域に4地区である。いずれも鉄道駅を含むか近接している地区となる。また、表1に示した各メッシュごとの人口の推移をみると、すべて10,000人から20,000人の間で推移していることがわかる。以下、国勢調査のデータの範囲ではあるがその特性を探ってみよう。

最も特徴的なのは、表2に示した年齢コーホトごとの経年変化率： $r(t, i)$ (%)、

$$r(t, i) = 100 \left(\frac{p(t, i) - p(t-5, i-5)}{p(t-5, i-5)} \right)$$

但し、 $p(t, i)$:

t 年における年齢 i 歳 $\sim i+4$ 歳の人口、
 $i = 5, 10, 15, \dots, 70, 75, 80$

である (5歳幅階級の人口が統一的に利用できる、

表1 「安定地区」の人口の推移

| 番号 | 1970年 | 1975年 | 1980年 | 1985年 | 1990年 | 1995年 | absDPsum | DP |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-------|
| 1 | 16215 | 16207 | 15787 | 15503 | 14913 | 14655 | 9.98 | -9.62 |
| 2 | 17980 | 17954 | 17774 | 18214 | 17495 | 17131 | 9.65 | -4.72 |
| 3 | 17050 | 17792 | 17757 | 17902 | 17742 | 17069 | 9.94 | 0.23 |
| 4 | 17455 | 16728 | 16391 | 16593 | 16666 | 16369 | 9.63 | -6.22 |
| 5 | 16480 | 16121 | 15824 | 15637 | 15425 | 15636 | 7.93 | -5.12 |
| 6 | 13140 | 12912 | 12962 | 13046 | 12575 | 12904 | 9.00 | -1.80 |
| 7 | 13800 | 14133 | 14346 | 14643 | 14787 | 14808 | 7.12 | 7.30 |
| 8 | 11100 | 10864 | 11212 | 11150 | 11156 | 10886 | 8.36 | -1.93 |
| 9 | 12415 | 12294 | 12736 | 12561 | 12512 | 12443 | 6.89 | 0.23 |
| 10 | 12995 | 13353 | 13594 | 13752 | 13310 | 13276 | 9.19 | 2.16 |
| 11 | 13515 | 13337 | 12889 | 12581 | 12630 | 12352 | 9.66 | -8.61 |
| 12 | 17485 | 17856 | 18218 | 18712 | 18997 | 19114 | 9.00 | 9.32 |
| 13 | 16905 | 17019 | 16982 | 16947 | 16027 | 16419 | 8.97 | -2.87 |
| 14 | 13450 | 13408 | 13530 | 13268 | 12981 | 12504 | 9.00 | -7.03 |
| 合計 | 209985 | 210078 | 210002 | 210507 | 207216 | 205586 | 2.67 | -2.09 |

1980年以降の値を利用する期間に限定)。10代後半～20代前半の増加傾向の維持が、2、3の例外を除いて共通している。図4に、 $|DP|$ 、 $absDPsum$ ともに最小のコード番号9のメッシュ

表2 「安定地区」の年齢コーホト経年変化率 (%)

| (1980年-85年) | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | | | | |
| 1 | -14.72 | -7.63 | 18.47 | 58.23 | -17.35 | -18.94 | -16.35 | -7.79 | | | | | |
| 2 | -14.82 | -3.97 | 28.10 | 81.46 | -18.67 | -12.96 | -11.47 | -3.42 | | | | | |
| 3 | -16.66 | -3.03 | 27.67 | 77.75 | -22.52 | -13.05 | -18.00 | -12.27 | | | | | |
| 4 | -7.46 | 1.71 | 28.62 | 93.53 | -28.31 | -20.92 | -14.83 | -6.52 | | | | | |
| 5 | -11.05 | 1.77 | 23.27 | 72.21 | -33.61 | -18.36 | -13.03 | -9.20 | | | | | |
| 6 | -8.79 | -8.70 | 4.65 | 30.77 | -18.28 | -9.15 | -10.43 | -4.57 | | | | | |
| 7 | -6.68 | -6.66 | 19.43 | 87.28 | -22.42 | -17.74 | -10.18 | -12.30 | | | | | |
| 8 | -27.37 | -14.09 | -0.33 | 17.49 | 3.84 | 3.28 | -17.96 | -11.14 | | | | | |
| 9 | -12.46 | -2.83 | 18.70 | 23.33 | -18.84 | -15.46 | -15.28 | -6.26 | | | | | |
| 10 | -13.99 | -7.02 | 21.88 | 47.18 | -19.82 | -13.50 | -9.58 | -8.93 | | | | | |
| 11 | -16.06 | -2.88 | 27.01 | 80.34 | -32.55 | -27.81 | -14.79 | -8.65 | | | | | |
| 12 | -13.77 | -3.22 | 16.56 | 58.04 | -13.77 | -11.14 | -10.32 | -4.59 | | | | | |
| 13 | -18.88 | -8.41 | 11.67 | 57.71 | -15.63 | -11.97 | -16.69 | -8.54 | | | | | |
| 14 | -8.17 | -2.69 | -4.65 | -5.71 | -7.08 | -11.75 | -3.25 | -2.06 | | | | | |
| (1985年-90年) | | | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | | | | |
| 1 | -12.43 | -7.80 | 12.88 | 43.30 | -21.86 | -16.85 | -18.09 | -10.52 | | | | | |
| 2 | -14.68 | -2.90 | 15.71 | 50.24 | -20.18 | -18.62 | -17.56 | -13.06 | | | | | |
| 3 | -16.92 | -11.67 | 27.01 | 70.27 | -27.72 | -18.66 | -18.96 | -8.13 | | | | | |
| 4 | -4.05 | 0.25 | 30.00 | 87.10 | -21.20 | -21.76 | -11.18 | -1.98 | | | | | |
| 5 | -7.73 | 2.00 | 30.68 | 67.83 | -35.24 | -19.37 | -11.25 | -1.35 | | | | | |
| 6 | -13.55 | -13.73 | 5.66 | 33.67 | -14.15 | -17.33 | -20.27 | -14.56 | | | | | |
| 7 | -28.39 | -11.34 | 28.82 | 90.41 | -20.01 | -17.54 | -21.72 | -11.33 | | | | | |
| 8 | -26.66 | -18.24 | 11.17 | 40.85 | 7.40 | -6.83 | -22.26 | -14.40 | | | | | |
| 9 | -7.89 | -3.33 | 20.77 | 28.37 | -15.28 | -16.51 | -9.96 | -8.11 | | | | | |
| 10 | -17.40 | -14.14 | 18.69 | 50.79 | -17.23 | -18.62 | -18.20 | -12.93 | | | | | |
| 11 | -8.83 | 3.75 | 38.78 | 81.87 | -21.81 | -21.11 | -17.21 | -4.96 | | | | | |
| 12 | -16.73 | -5.38 | 14.18 | 52.51 | -9.31 | -9.31 | -12.78 | -3.80 | | | | | |
| 13 | -22.72 | -14.02 | 2.53 | 31.98 | -25.28 | -21.43 | -21.43 | -8.29 | | | | | |
| 14 | -10.58 | -3.89 | 1.53 | 3.87 | -8.18 | -10.81 | -4.81 | 0.00 | | | | | |
| (1990年-95年) | | | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | | | | |
| 1 | -4.50 | -3.23 | -10.00 | -6.77 | -10.37 | -12.14 | -14.03 | -24.10 | | | | | |
| 2 | -4.88 | -5.25 | -7.38 | -10.25 | -13.27 | -12.00 | -16.78 | -28.31 | | | | | |
| 3 | -0.17 | -1.18 | -3.75 | -4.58 | -4.06 | -6.13 | -12.66 | -24.15 | | | | | |
| 4 | -0.70 | -6.96 | -8.78 | -8.43 | -6.32 | -13.40 | -17.23 | -28.87 | | | | | |
| 5 | -2.95 | -6.31 | -6.39 | -6.00 | -6.69 | -10.44 | -14.98 | -25.81 | | | | | |
| 6 | -8.27 | -12.42 | -1.84 | -6.31 | -4.62 | -13.89 | -16.79 | -34.89 | | | | | |
| 7 | 1.13 | -0.12 | -1.64 | -3.00 | -7.79 | -10.50 | -12.08 | -18.84 | | | | | |
| 8 | -11.61 | -2.18 | -13.55 | -14.69 | -14.58 | -12.88 | -20.18 | -17.72 | | | | | |
| 9 | -3.94 | -2.71 | -5.56 | -3.81 | -10.85 | -8.19 | -18.63 | -29.31 | | | | | |
| 10 | -7.45 | -9.58 | -10.85 | -8.78 | -13.03 | -11.11 | -20.18 | -28.81 | | | | | |
| 11 | 3.11 | -1.80 | -6.90 | -8.95 | -6.39 | -10.31 | -20.59 | -28.48 | | | | | |
| 12 | -0.21 | -6.67 | -8.28 | -6.28 | -10.07 | -11.39 | -22.96 | -30.45 | | | | | |
| 13 | -7.80 | -8.33 | -4.53 | -5.80 | -4.33 | -10.75 | -18.78 | -27.30 | | | | | |
| 14 | -2.38 | -3.83 | -5.22 | -4.86 | -14.29 | -10.64 | -25.07 | -41.67 | | | | | |
| (1990年-85年) | | | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | | | | |
| 1 | 5.89 | -1.84 | 14.98 | 27.33 | -13.48 | -10.28 | -3.12 | -4.17 | | | | | |
| 2 | -4.58 | -6.06 | 20.13 | 43.89 | -9.93 | -10.64 | -10.57 | -10.09 | | | | | |
| 3 | -12.30 | -3.78 | 13.21 | 48.03 | -21.46 | -11.81 | -14.70 | -8.81 | | | | | |
| 4 | -3.01 | 9.46 | 28.78 | 62.19 | -12.45 | -17.02 | -13.25 | -7.00 | | | | | |
| 5 | -6.61 | 1.31 | 39.80 | 84.89 | -19.14 | -16.28 | -9.88 | -6.46 | | | | | |
| 6 | -4.28 | -5.17 | 60.06 | 27.19 | -4.07 | -3.65 | -9.22 | -8.14 | | | | | |
| 7 | -13.93 | -4.87 | 33.38 | 52.21 | -15.62 | -15.28 | -19.46 | -6.32 | | | | | |
| 8 | -37.11 | -26.17 | 24.71 | 40.97 | 11.37 | -3.31 | -28.74 | -22.55 | | | | | |
| 9 | -8.59 | 4.16 | 34.39 | 28.48 | -18.71 | -13.74 | -9.04 | -2.80 | | | | | |
| 10 | -3.07 | -0.50 | 28.17 | 48.72 | -18.83 | -19.97 | -13.89 | -7.31 | | | | | |
| 11 | -3.27 | 3.87 | 33.65 | 33.65 | -22.67 | -27.14 | -11.05 | -7.71 | | | | | |
| 12 | -12.91 | -0.34 | 18.82 | 40.11 | -5.40 | -12.83 | -18.50 | -23.53 | | | | | |
| 13 | 4.78 | -3.81 | 12.05 | 40.05 | -2.86 | -7.58 | -3.53 | 0.79 | | | | | |
| 14 | 2.38 | -10.66 | -2.23 | -6.67 | -10.90 | -0.33 | 4.21 | -1.88 | | | | | |
| (1980年-85年) | | | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | | | | |
| 1 | 1.50 | -5.27 | -5.28 | -6.12 | -8.24 | -11.74 | -18.35 | -25.41 | | | | | |
| 2 | 0.21 | -1.32 | -4.18 | -6.40 | -2.85 | -11.07 | -18.18 | -28.05 | | | | | |
| 3 | -3.23 | -6.13 | -6.92 | -3.60 | -2.20 | -6.85 | -16.84 | -23.10 | | | | | |
| 4 | -5.89 | -5.98 | -7.16 | -6.14 | -6.34 | -6.79 | -13.07 | -32.20 | | | | | |
| 5 | -2.23 | -6.96 | 0.00 | -4.02 | -9.19 | -13.73 | -14.25 | -22.80 | | | | | |
| 6 | -2.53 | -5.05 | -0.95 | -1.80 | -2.89 | -6.13 | -12.72 | -18.31 | | | | | |
| 7 | 0.52 | 1.12 | -1.21 | -3.21 | -6.29 | -12.48 | -13.01 | -22.88 | | | | | |
| 8 | -11.76 | -1.46 | -2.21 | -5.64 | -6.61 | -10.80 | -15.27 | -24.16 | | | | | |
| 9 | 8.10 | 1.48 | -4.06 | -5.77 | -4.72 | -4.00 | -9.64 | -23.19 | | | | | |
| 10 | -2.20 | -0.88 | -4.14 | -3.15 | -5.72 | -7.78 | -11.88 | -21.89 | | | | | |
| 11 | 2.38 | 0.24 | 1.27 | -6.74 | -6.03 | -6.89 | -14.67 | -25.89 | | | | | |
| 12 | -2.88 | -3.41 | 0.43 | -7.76 | -7.30 | -8.09 | -8.11 | -18.51 | | | | | |
| 13 | 1.30 | -1.89 | -2.47 | -2.58 | -7.73 | -7.45 | -19.57 | -24.19 | | | | | |
| 14 | -7.15 | -5.00 | -7.25 | -11.87 | -12.77 | -14.89 | -24.60 | -30.90 | | | | | |

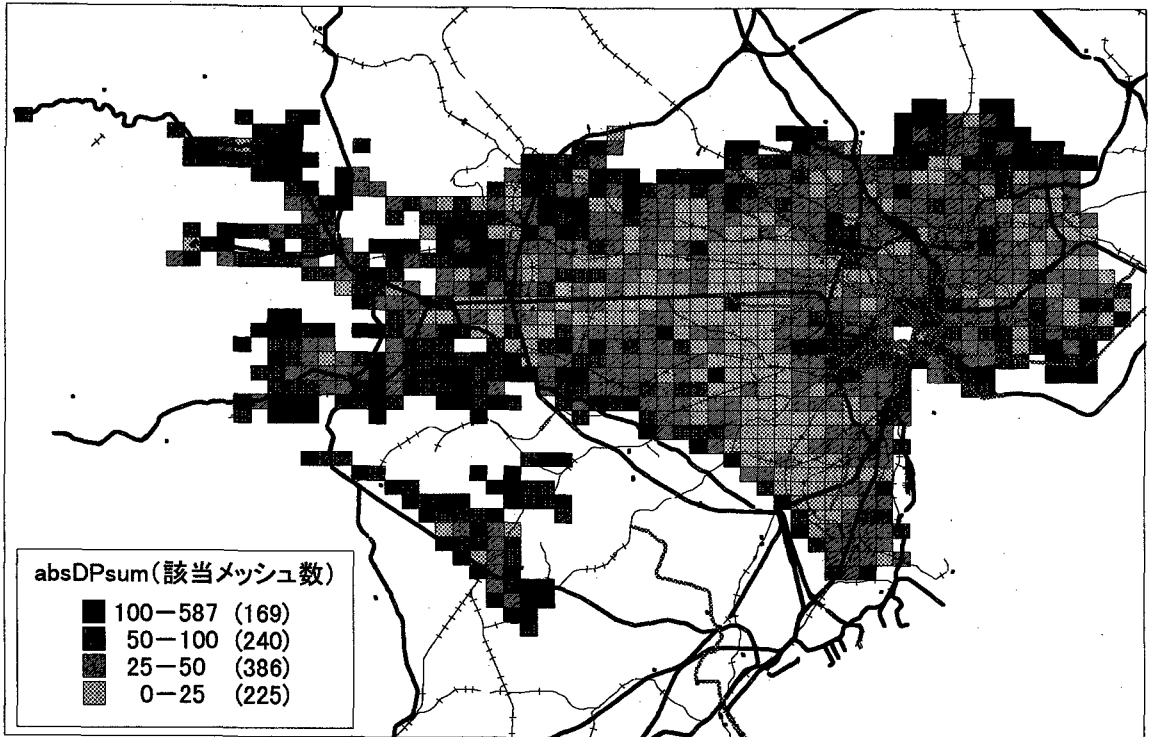


図2 1970年～95年の年次間変化率絶対値合計：absDPsum (%)

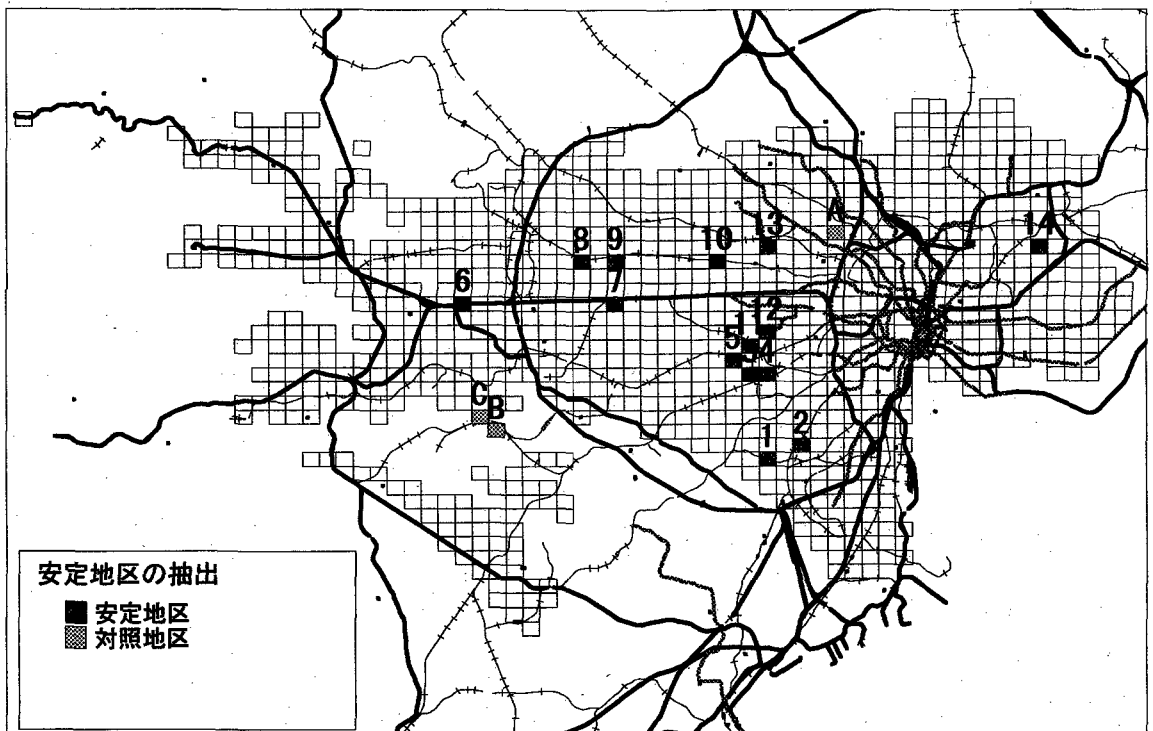


図3 「安定地区」と比較のための対照地区

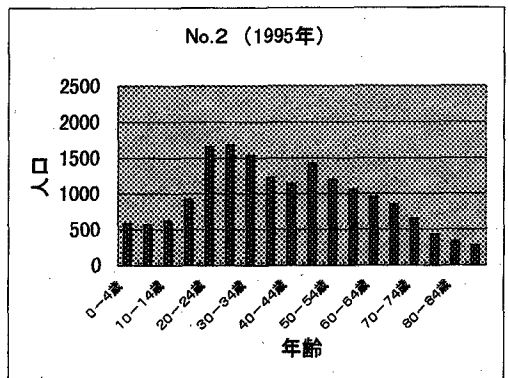
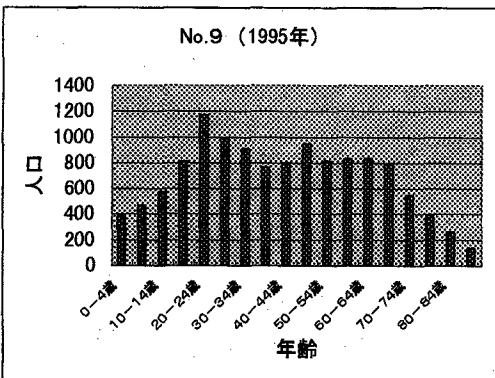
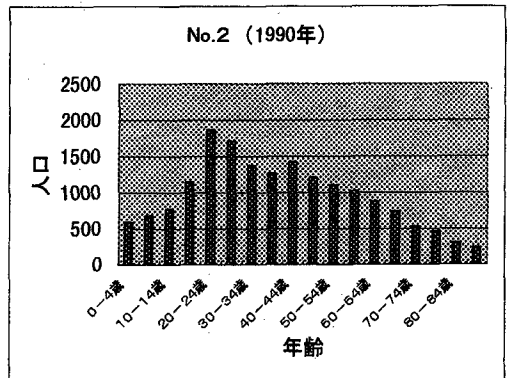
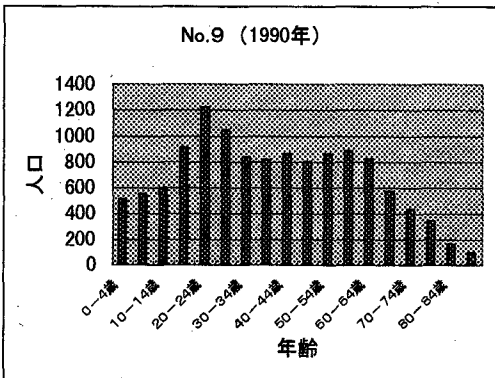
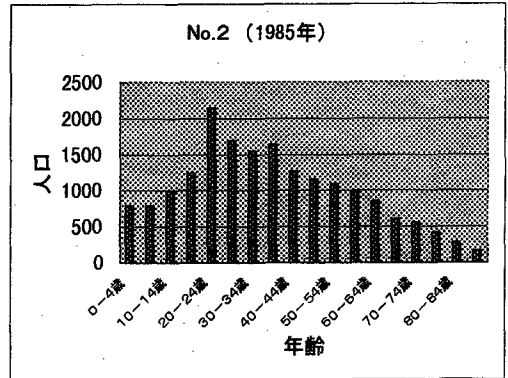
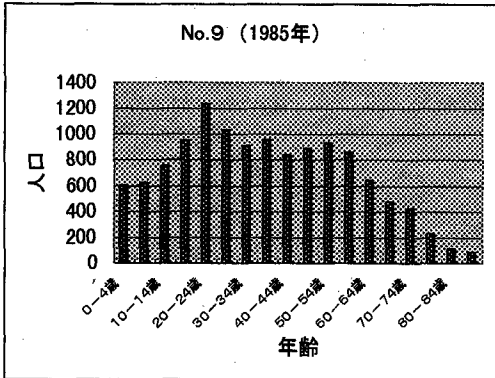
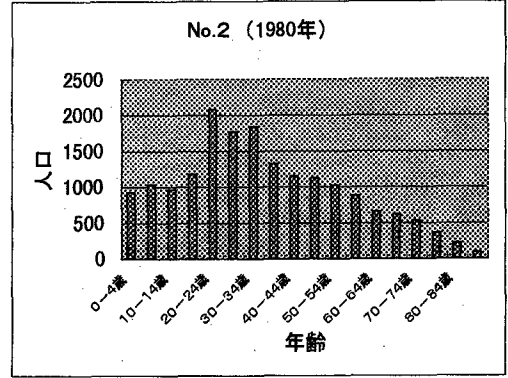
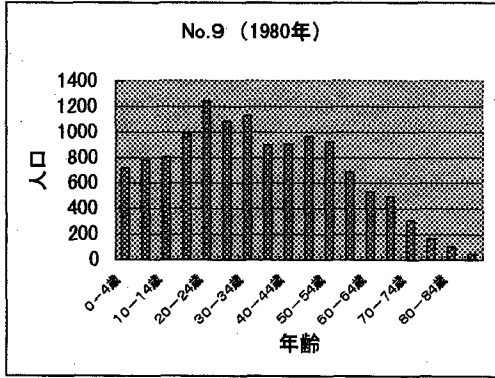


図4 No. 9地区の年齢階級別人口

図5 No. 2地区の年齢階級別人口

表3 「安定地区」の一般世帯の所有関係別内訳

| (1970年) | | (%) | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|------|
| 番号 | 持ち家世帯 | 公借家世帯 | 民借家世帯 | 給与住宅 | 間借り |
| 1 | 40.32 | 0.59 | 46.15 | 9.29 | 3.26 |
| 2 | 41.78 | 0.97 | 45.73 | 7.92 | 3.08 |
| 3 | 34.25 | 4.13 | 44.81 | 11.94 | 4.41 |
| 4 | 36.84 | 2.33 | 50.65 | 6.82 | 3.11 |
| 5 | 37.28 | 11.36 | 39.44 | 9.58 | 2.16 |
| 6 | 28.36 | 28.73 | 35.95 | 5.10 | 1.74 |
| 7 | 35.48 | 2.65 | 52.30 | 8.06 | 1.15 |
| 8 | 35.16 | 2.97 | 39.53 | 21.09 | 1.09 |
| 9 | 41.15 | 14.13 | 38.27 | 4.94 | 1.10 |
| 10 | 33.22 | 5.91 | 51.18 | 7.68 | 1.89 |
| 11 | 45.29 | 1.45 | 43.84 | 6.16 | 3.14 |
| 12 | 36.91 | 3.98 | 47.73 | 8.60 | 1.94 |
| 13 | 31.24 | 7.30 | 48.43 | 9.15 | 3.60 |
| 14 | 48.56 | 6.29 | 36.11 | 7.66 | 0.96 |

表4 「安定地区」の一般世帯の床面積別内訳

| (1995年) | | (%) | | | | | | |
|---------|------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|--|
| 番号 | 平均床面積(m ²) | 0-29m ² 世帯 | 30-49世帯 | 50-69世帯 | 70-99世帯 | 100-149世帯 | 150以上世帯 | |
| 1 | 61.22 | 33.93 | 16.24 | 13.32 | 12.59 | 12.96 | 7.35 | |
| 2 | 59.85 | 32.61 | 20.53 | 14.22 | 13.17 | 10.88 | 6.75 | |
| 3 | 59.89 | 35.04 | 18.13 | 13.07 | 12.16 | 13.19 | 6.24 | |
| 4 | 55.02 | 42.86 | 16.83 | 10.10 | 10.54 | 11.24 | 6.24 | |
| 5 | 52.95 | 35.52 | 17.05 | 17.42 | 11.62 | 8.87 | 4.30 | |
| 6 | 50.79 | 26.89 | 26.52 | 16.55 | 11.66 | 8.12 | 2.54 | |
| 7 | 51.06 | 38.87 | 18.16 | 15.35 | 12.60 | 8.78 | 3.53 | |
| 8 | 53.34 | 30.50 | 22.30 | 17.11 | 12.57 | 10.07 | 3.24 | |
| 9 | 60.00 | 29.57 | 18.60 | 17.29 | 15.40 | 13.44 | 4.21 | |
| 10 | 54.17 | 35.90 | 20.42 | 13.24 | 12.09 | 10.28 | 4.85 | |
| 11 | 61.62 | 37.82 | 12.76 | 10.48 | 13.14 | 14.22 | 7.82 | |
| 12 | 49.77 | 32.98 | 23.70 | 20.04 | 11.00 | 6.56 | 2.86 | |
| 13 | 52.76 | 31.09 | 23.18 | 16.45 | 12.81 | 8.35 | 4.10 | |
| 14 | 56.76 | 20.98 | 24.60 | 27.81 | 14.28 | 7.25 | 2.83 | |

| (1995年) | | (%) | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|------|
| 番号 | 持ち家世帯 | 公借家世帯 | 民借家世帯 | 給与住宅 | 間借り |
| 1 | 40.64 | 0.00 | 49.33 | 4.95 | 1.46 |
| 2 | 39.75 | 0.25 | 50.24 | 6.58 | 1.34 |
| 3 | 36.37 | 2.63 | 50.73 | 6.45 | 1.64 |
| 4 | 33.71 | 1.51 | 56.31 | 4.63 | 1.44 |
| 5 | 34.36 | 6.91 | 46.44 | 6.78 | 1.50 |
| 6 | 32.21 | 23.40 | 32.14 | 5.47 | 0.69 |
| 7 | 36.91 | 1.75 | 50.86 | 6.56 | 1.21 |
| 8 | 35.46 | 0.97 | 45.19 | 12.95 | 1.22 |
| 9 | 40.85 | 13.31 | 38.54 | 4.35 | 1.47 |
| 10 | 33.43 | 3.80 | 51.99 | 6.14 | 1.43 |
| 11 | 39.74 | 0.00 | 50.37 | 3.74 | 2.39 |
| 12 | 39.62 | 3.10 | 47.22 | 5.94 | 1.27 |
| 13 | 37.13 | 4.11 | 46.49 | 6.73 | 1.54 |
| 14 | 60.47 | 4.04 | 29.19 | 2.71 | 1.35 |

して維持されていることがわかる。また、14地区の中では平均的なコード番号2のメッシュ（都立大学駅周辺地区）のグラフを図5に示す。大学移転の影響からか1995年にはやや弱まるものの、ほぼ同様の傾向がみとれる。

さらに、表3の住宅関係によれば、持ち家/借家比率の安定性が指摘できるし、表4では世帯の住宅規模の多様性も注目しに値しよう。特に後者では、29m²以下の世帯も多いが、100-149m²、150m²以上も少なからず存在し、次章の比較対照地域に比して広範囲の居住者層に対応していると言える。一定数の長期居住者と短期居住者の混在が推測さ

(田無駅の南側地区)の年齢階級別人口を示す。表2の変化の結果として、20代前半のピークが一貫

表5 No.9地区の土地利用比率の推移

| (1987年) | | (1992年) | | (1997年) | |
|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
| 用途分類 | 比率(%) | 用途分類 | 比率(%) | 用途分類 | 比率(%) |
| 官公庁施設 | 1.04 | 官公庁施設 | 1.19 | 官公庁施設 | 1.11 |
| 教育文化施設 | 2.88 | 教育文化施設 | 3.37 | 教育文化施設 | 3.33 |
| 厚生医療施設 | 0.75 | 厚生医療施設 | 0.83 | 厚生医療施設 | 0.98 |
| 供給処理施設 | 0.36 | 供給処理施設 | 0.28 | 供給処理施設 | 0.15 |
| 事務所建造物 | 0.96 | 事務所建造物 | 0.72 | 事務所建造物 | 0.97 |
| 専用商業施設等 | 0.86 | 専用商業施設等 | 1.01 | 専用商業施設等 | 1.10 |
| 住商併用建物 | 2.96 | 住商併用建物 | 2.76 | 住商併用建物 | 2.51 |
| 宿泊・遊興施設 | 0.21 | 宿泊・遊興施設 | 0.20 | 宿泊・遊興施設 | 0.17 |
| スポーツ・興業施設 | 1.02 | スポーツ・興業施設 | 1.07 | スポーツ・興業施設 | 1.18 |
| 専用独立住宅 | 33.66 | 専用独立住宅 | 32.13 | 専用独立住宅 | 31.66 |
| 集合住宅 | 10.56 | 集合住宅 | 11.44 | 集合住宅 | 13.95 |
| 専用工場、作業所 | 0.09 | 専用工場、作業所 | 0.09 | 専用工場、作業所 | 0.05 |
| 住居併用工場、作業場 | 0.23 | 住居併用工場、作業場 | 0.17 | 住居併用工場、作業場 | 0.23 |
| 倉庫、運輸関係施設 | 0.36 | 倉庫、運輸関係施設 | 1.06 | 倉庫、運輸関係施設 | 1.37 |
| 農林漁業施設 | 0.01 | 農林漁業施設 | 0.01 | 農林漁業施設 | 0.01 |
| 屋外利用地、仮設建物 | 4.15 | 屋外利用地、仮設建物 | 4.67 | 屋外利用地、仮設建物 | 5.56 |
| 公園、運動場等 | 5.30 | 公園、運動場等 | 5.89 | 公園、運動場等 | 4.83 |
| 未利用地・用途改変中等 | 2.71 | 未利用地・用途改変中等 | 2.81 | 未利用地・用途改変中等 | 1.81 |
| 道路 | 14.18 | 道路 | 16.09 | 道路 | 15.79 |
| 鉄道・港湾等 | 2.89 | 鉄道・港湾等 | 1.23 | 鉄道・港湾等 | 2.10 |
| 畑 | 12.78 | 畑 | 11.23 | 畑 | 9.17 |
| 樹園地 | 0.58 | 樹園地 | 0.52 | 樹園地 | 0.58 |
| 水面・河川・水路 | 0.77 | 水面・河川・水路 | 0.75 | 水面・河川・水路 | 0.75 |
| 原野 | 0.28 | 森林 | 0.19 | 森林 | 0.19 |
| その他・不明 | 0.43 | 原野 | 0.10 | 原野 | 0.44 |
| 合計 | 100.00 | その他・不明 | 0.20 | 合計 | 100.00 |
| | | 合計 | 100.00 | | |

表6 No.2地区の土地利用比率の推移

| (1986年) | | (1991年) | | (1996年) | |
|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
| 用途分類 | 比率(%) | 分類 | 比率(%) | 用途分類 | 比率(%) |
| 官公庁施設 | 0.32 | 官公庁施設 | 0.12 | 官公庁施設 | 0.10 |
| 教育文化施設 | 1.95 | 教育文化施設 | 4.15 | 教育文化施設 | 3.96 |
| 厚生医療施設 | 2.13 | 厚生医療施設 | 0.20 | 厚生医療施設 | 0.28 |
| 供給処理施設 | 0.18 | 供給処理施設 | 0.18 | 供給処理施設 | 0.08 |
| 事務所建築物 | 1.39 | 事務所建築物 | 2.17 | 事務所建築物 | 2.90 |
| 専用商業施設等 | 0.54 | 専用商業施設等 | 0.85 | 専用商業施設等 | 1.02 |
| 住商併用建物 | 4.01 | 住商併用建物 | 3.81 | 住商併用建物 | 3.67 |
| スポーツ・興業施設 | 0.14 | スポーツ・興業施設 | 0.24 | 宿泊・遊興施設 | 0.10 |
| 専用独立住宅 | 43.80 | 専用独立住宅 | 41.08 | スポーツ・興業施設 | 0.21 |
| 集合住宅 | 14.42 | 集合住宅 | 17.71 | 専用独立住宅 | 38.69 |
| 専用工場、作業所 | 1.68 | 専用工場、作業所 | 1.32 | 集合住宅 | 18.71 |
| 住居併用工場、作業場 | 0.47 | 住居併用工場、作業場 | 0.36 | 専用工場、作業所 | 1.25 |
| 倉庫、運輸関係施設 | 0.28 | 倉庫、運輸関係施設 | 0.28 | 住居併用工場、作業場 | 0.38 |
| 屋外利用地、仮設建物 | 2.90 | 屋外利用地、仮設建物 | 2.14 | 倉庫、運輸関係施設 | 0.11 |
| 公園、運動場等 | 1.99 | 公園、運動場等 | 1.77 | 屋外利用地、仮設建物 | 2.72 |
| 未利用地・用途改変中等 | 1.53 | 未利用地・用途改変中等 | 1.28 | 公園、運動場等 | 1.71 |
| 道路 | 20.93 | 道路 | 20.99 | 未利用地・用途改変中等 | 2.04 |
| 鉄道・港湾等 | 0.86 | 鉄道・港湾等 | 0.86 | 道路 | 20.94 |
| 畑 | 0.39 | 畑 | 0.45 | 鉄道・港湾等 | 0.87 |
| 樹園地 | 0.01 | 水面・河川・水路 | 0.02 | 畑 | 0.23 |
| 水面・河川・水路 | 0.02 | 合計 | 100.00 | 水面・河川・水路 | 0.02 |
| その他・不明 | 0.07 | | | 合計 | 100.00 |
| 合計 | 100.00 | | | | |

れよう（なお、国調で観測できるその他の指標である、常驻地ベースでの産業別人口等からは、目立った特徴は発見できなかった）。

また、先の2つの地区について「土地利用」をみてみよう。東京都都市計画局の都市計画地理情報システムの3時点（1986年又は87年、91年又は92年、96年又は97年）のGISデータから作成した土地利用比率の推移を示す表5、6を見る限りでは、独立住宅の減少、集合住宅の増加という区部の一般的傾向とは大きくは変わらない。しかし、表7、8の建物用途・構造別集計（1986年又は87年のものは属性情報に欠落が多いため割愛）からは、独立住宅の延べ床面積の絶対量での安定性（わずかながら上昇）が読み取れよう。図6、7は、2地区の最新の土地利用現況図に建物ポリゴンを重ねたものである。居住機能を担う独立住宅・集合住宅が多くを占める反面、商業系空間等も少なからず混在していることがわかる。

4. 他地域との比較

以上の「安定地区」を都内の特徴的な他地区と比較対照してみよう。図3のA、B、Cを対照地

区に選んだ。3地区まとめて人口総数の推移を表9に、年齢コーホートごとの経年変化率を表10に、年齢階級別人口のグラフを図8、9、10に、一般世帯の住宅所有関係別内訳を表11に、住宅規模別内訳を表12に示す。

地区Aは、1970～1995年を通じて人口20,000人以上のメッシュの中でabsDPsumが最大（=90.4）となるものである。「高密度市街地の中で最も人口変動の激しかった地区」という位置づけになる。池袋駅の北西部に当たり、いわゆる木賃ベルト（と呼ばれた地域）の一角である。図8の年齢階級別人口の形は、「安定地区」と相似するが、1980年以降全体的に人口規模が縮小している傾向がみとれる（1995年には若干回復するが）。若年層の増加も「安定地区」ほどには一貫しておらず、表10からは、バブル期（1985→90年）においては10代後半の層が流出していることがわかる。表11にみられる持ち家世帯比率の増加は、借家居住層の転出を示唆するが、表12のように世帯規模は「安定地区」に比べて小規模なものに特化している。また、冗長になるので図表は割愛するが、土地利用・建物現況においては、「安定地区」と比べ、独立住宅の延べ床面積は比率だけではなく絶対量で

表7 No.9地区の建物用途・構造別集計

(1992年)

| 用途分類 | データ | 構造 | | | | | 総計 | r1 | r2 |
|----------------------------|-------|-------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|--------|-------|
| | | 不 | 耐火 | 耐火 | 耐火 | 木造 | | | |
| 官公庁施設 | 建築面積 | 0.00 | 3583.56 | 913.46 | 129.64 | 0.00 | 4626.67 | 1.82 | 0.44 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 16308.26 | 1293.34 | 259.24 | 0.00 | 17860.84 | 3.18 | 1.71 |
| 教育文化施設 | 建築面積 | 0.00 | 9283.62 | 816.52 | 1112.55 | 0.00 | 11212.68 | 4.41 | 1.07 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 23597.26 | 1571.86 | 1976.21 | 0.00 | 27145.33 | 4.83 | 2.60 |
| 厚生医療施設 | 建築面積 | 0.00 | 2413.61 | 957.06 | 320.80 | 152.69 | 3844.16 | 1.51 | 0.37 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 6580.13 | 1793.74 | 641.59 | 305.45 | 9320.91 | 1.66 | 0.89 |
| 供給処理施設 | 建築面積 | 0.00 | 388.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 388.60 | 0.15 | 0.04 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 388.63 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 388.63 | 0.07 | 0.04 |
| 事務所建造物 | 建築面積 | 0.00 | 2340.00 | 447.82 | 463.73 | 284.22 | 3535.77 | 1.39 | 0.34 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 6719.39 | 951.15 | 876.65 | 284.24 | 8831.42 | 1.57 | 0.84 |
| 専用商業施設等 | 建築面積 | 0.00 | 4654.20 | 1012.93 | 825.43 | 156.59 | 6649.16 | 2.62 | 0.64 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 12640.44 | 1799.28 | 1547.08 | 156.60 | 16143.40 | 2.87 | 1.54 |
| 住居併用建物 | 建築面積 | 5.93 | 2663.30 | 2110.88 | 9711.42 | 1300.31 | 15791.83 | 6.21 | 1.51 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 8575.41 | 4680.36 | 19499.27 | 2393.97 | 35149.00 | 6.25 | 3.36 |
| 宿泊・遊興施設 | 建築面積 | 0.00 | 732.44 | 383.80 | 495.01 | 29.36 | 1640.61 | 0.65 | 0.16 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 2503.56 | 767.58 | 990.05 | 58.64 | 4319.83 | 0.77 | 0.41 |
| スポーツ・ 興業施設 | 建築面積 | 0.00 | 2922.87 | 402.39 | 0.00 | 95.80 | 3421.06 | 1.35 | 0.33 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4286.00 | 402.35 | 0.00 | 95.80 | 4784.15 | 0.85 | 0.46 |
| 専用独立住宅 | 建築面積 | 59.93 | 1562.85 | 8152.22 | 95771.24 | 35713.68 | 141259.92 | 55.59 | 13.50 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4865.80 | 16329.51 | 187778.63 | 59043.28 | 268017.23 | 47.67 | 25.62 |
| 集合住宅 | 建築面積 | 0.54 | 22744.79 | 5717.93 | 23002.70 | 2221.79 | 53687.75 | 21.13 | 5.13 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 93527.22 | 12620.07 | 45732.13 | 3932.76 | 155812.19 | 27.72 | 14.90 |
| 専用工場、 作業所 | 建築面積 | 0.00 | 0.00 | 215.44 | 0.00 | 73.26 | 288.70 | 0.11 | 0.03 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 0.00 | 302.01 | 0.00 | 73.28 | 375.29 | 0.07 | 0.04 |
| 住居併用工場、 作業場 | 建築面積 | 0.00 | 101.57 | 295.53 | 519.21 | 118.43 | 1034.73 | 0.41 | 0.10 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 304.70 | 591.27 | 1038.42 | 236.75 | 2171.14 | 0.39 | 0.21 |
| 倉庫、 運輸関係施設 | 建築面積 | 0.00 | 2067.40 | 1868.93 | 173.40 | 112.60 | 4222.33 | 1.66 | 0.40 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4038.50 | 2415.78 | 346.70 | 112.61 | 6913.59 | 1.23 | 0.66 |
| その他・不明 | 建築面積 | 0.00 | 1053.31 | 421.00 | 706.37 | 328.20 | 2508.87 | 0.99 | 0.24 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 2478.99 | 733.06 | 1412.74 | 328.12 | 4952.91 | 0.88 | 0.47 |
| 全体の建築面積 (m ²) | | 66.40 | 56512.11 | 23715.90 | 133231.50 | 40586.92 | 254112.83 | 100.00 | 24.29 |
| 全体の延べ床面積 (m ²) | | 0.00 | 186814.28 | 46251.37 | 262098.71 | 67021.49 | 582185.87 | 100.00 | 53.75 |
| r1:建物全体に 対する比率(%) | 建築面積 | 0.03 | 22.24 | 9.33 | 52.43 | 15.97 | 100.00 | | |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 33.23 | 8.23 | 46.62 | 11.92 | 100.00 | | |
| r2:地域面積に 対する比率(%) | 建築面積 | 0.01 | 5.40 | 2.27 | 12.74 | 3.88 | 24.29 | | |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 17.86 | 4.42 | 25.06 | 6.41 | 53.75 | | |

(1997年)

| 用途分類 | データ | 構造 | | | | | 総計 | r1 | r2 |
|----------------------------|-------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|--------|-------|----|
| | | 耐火 | 耐火 | 耐火 | 耐火 | 木造 | | | |
| 官公庁施設 | 建築面積 | 3482.90 | 942.30 | 22.59 | 0.00 | 4447.79 | 1.67 | 0.43 | |
| | 延べ床面積 | 18757.46 | 1002.57 | 45.18 | 0.00 | 19805.21 | 3.14 | 1.89 | |
| 教育文化施設 | 建築面積 | 9398.41 | 726.22 | 860.40 | 8.85 | 10993.88 | 4.13 | 1.05 | |
| | 延べ床面積 | 24570.68 | 1298.89 | 1540.97 | 8.85 | 27419.40 | 4.34 | 2.62 | |
| 厚生医療施設 | 建築面積 | 2442.46 | 1320.77 | 1007.11 | 152.71 | 4923.04 | 1.85 | 0.47 | |
| | 延べ床面積 | 6157.31 | 2388.80 | 2014.21 | 305.42 | 10865.74 | 1.72 | 1.04 | |
| 供給処理施設 | 建築面積 | 363.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 363.36 | 0.14 | 0.03 | |
| | 延べ床面積 | 363.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 363.36 | 0.06 | 0.03 | |
| 事務所建造物 | 建築面積 | 3886.91 | 1034.32 | 448.17 | 59.95 | 5429.35 | 2.04 | 0.52 | |
| | 延べ床面積 | 11973.20 | 2100.76 | 953.84 | 59.95 | 15087.75 | 2.39 | 1.44 | |
| 専用商業施設等 | 建築面積 | 6580.41 | 369.26 | 1176.83 | 0.00 | 8126.50 | 3.06 | 0.78 | |
| | 延べ床面積 | 32724.94 | 738.52 | 2353.66 | 0.00 | 35817.12 | 5.68 | 3.42 | |
| 住居併用建物 | 建築面積 | 1836.79 | 2389.78 | 8883.94 | 1531.37 | 14641.87 | 5.50 | 1.40 | |
| | 延べ床面積 | 5386.85 | 5189.27 | 17723.10 | 2873.55 | 31172.77 | 4.94 | 2.98 | |
| 宿泊・遊興施設 | 建築面積 | 966.13 | 0.00 | 359.88 | 0.00 | 1326.01 | 0.50 | 0.13 | |
| | 延べ床面積 | 2895.92 | 0.00 | 719.76 | 0.00 | 3615.69 | 0.57 | 0.35 | |
| スポーツ・ 興業施設 | 建築面積 | 1751.09 | 568.63 | 0.00 | 214.52 | 2534.24 | 0.95 | 0.24 | |
| | 延べ床面積 | 2460.07 | 568.63 | 0.00 | 214.52 | 3243.21 | 0.51 | 0.31 | |
| 専用独立住宅 | 建築面積 | 1752.20 | 15034.58 | 95687.84 | 28553.14 | 141027.76 | 53.02 | 13.48 | |
| | 延べ床面積 | 3833.73 | 30754.66 | 188144.60 | 48761.39 | 269494.39 | 42.70 | 25.76 | |
| 集合住宅 | 建築面積 | 31307.40 | 11116.05 | 22323.65 | 634.76 | 65381.86 | 24.58 | 6.25 | |
| | 延べ床面積 | 132097.53 | 23276.97 | 44688.18 | 1032.21 | 201094.88 | 31.86 | 19.23 | |
| 専用工場、 作業所 | 建築面積 | 28.42 | 235.36 | 0.00 | 73.29 | 337.07 | 0.13 | 0.03 | |
| | 延べ床面積 | 85.25 | 321.89 | 0.00 | 73.29 | 480.44 | 0.08 | 0.05 | |
| 住居併用工場、 作業場 | 建築面積 | 101.53 | 260.52 | 694.73 | 258.73 | 1315.50 | 0.49 | 0.13 | |
| | 延べ床面積 | 304.58 | 476.89 | 1389.45 | 517.46 | 2688.38 | 0.43 | 0.26 | |
| 倉庫、 運輸関係施設 | 建築面積 | 3052.19 | 1524.99 | 141.47 | 382.04 | 5100.69 | 1.92 | 0.49 | |
| | 延べ床面積 | 7401.11 | 1780.97 | 260.01 | 494.99 | 9937.08 | 1.57 | 0.95 | |
| 農林漁業施設 | 建築面積 | 0.00 | 31.20 | 0.00 | 12.24 | 43.44 | 0.02 | 0.00 | |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 31.20 | 0.00 | 12.24 | 43.44 | 0.01 | 0.00 | |
| 全体の建築面積 (m ²) | | 66950.19 | 35553.98 | 131606.60 | 31881.60 | 265992.36 | 100.00 | 25.43 | |
| 全体の延べ床面積 (m ²) | | 249011.98 | 89930.02 | 259832.97 | 52353.86 | 631128.84 | 100.00 | 60.34 | |
| r1:建物全体に 対する比率(%) | 建築面積 | 25.17 | 13.37 | 49.48 | 11.99 | 100.00 | | | |
| | 延べ床面積 | 39.46 | 11.08 | 41.17 | 8.30 | 100.00 | | | |
| r2:地域面積に 対する比率(%) | 建築面積 | 6.40 | 3.40 | 12.58 | 3.05 | 25.43 | | | |
| | 延べ床面積 | 23.81 | 6.69 | 24.84 | 5.01 | 60.34 | | | |

表 8 No. 2 地区の建物用途・構造別集計

(1991年)

| 用途分類 | データ | 構 造 | | | | | 総 計 | r1 | r2 |
|----------------------------|-------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|--------|-------|
| | | 不 | 明 | 耐 火 造 | 簡易耐火造 | 防火木造 | | | |
| 官公庁施設 | 建築面積 | 0.00 | 2177.13 | 0.00 | 39.96 | 0.00 | 2217.09 | 0.64 | 0.21 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4534.08 | 0.00 | 79.91 | 0.00 | 4613.99 | 0.55 | 0.44 |
| 教育文化施設 | 建築面積 | 0.00 | 9704.14 | 699.68 | 1200.12 | 1126.12 | 12730.06 | 3.68 | 1.22 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 31502.93 | 699.68 | 2066.82 | 1149.38 | 35418.82 | 4.22 | 3.38 |
| 厚生医療施設 | 建築面積 | 0.00 | 2623.41 | 0.00 | 49.08 | 582.94 | 3255.43 | 0.94 | 0.31 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 7904.31 | 0.00 | 98.15 | 739.68 | 8742.14 | 1.04 | 0.83 |
| 供給処理施設 | 建築面積 | 0.00 | 175.86 | 0.00 | 9.28 | 0.00 | 185.14 | 0.05 | 0.02 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 189.39 | 0.00 | 9.28 | 0.00 | 198.67 | 0.02 | 0.02 |
| 事務所建造物 | 建築面積 | 0.00 | 8334.01 | 444.43 | 625.20 | 77.40 | 9481.04 | 2.74 | 0.91 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 32113.94 | 1070.95 | 1226.71 | 77.40 | 34489.00 | 4.11 | 3.29 |
| 専用商業施設等 | 建築面積 | 0.00 | 2278.18 | 641.30 | 1292.42 | 214.25 | 4426.14 | 1.28 | 0.42 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 7551.63 | 1045.02 | 2584.84 | 428.49 | 11609.98 | 1.38 | 1.11 |
| 住商併用建物 | 建築面積 | 0.00 | 7167.80 | 1608.01 | 10471.43 | 1715.83 | 20963.07 | 6.06 | 2.00 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 25955.14 | 3745.20 | 20591.77 | 3028.88 | 53320.99 | 6.35 | 5.09 |
| スポーツ・ 興業施設 | 建築面積 | 0.00 | 954.69 | 405.12 | 0.00 | 0.00 | 1359.80 | 0.39 | 0.13 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4773.44 | 810.23 | 0.00 | 0.00 | 5583.67 | 0.66 | 0.53 |
| 専用独立住宅 | 建築面積 | 60.75 | 11330.36 | 13534.33 | 108603.60 | 39337.56 | 172866.61 | 49.95 | 16.51 |
| | 延べ床面積 | 121.50 | 26104.21 | 27416.23 | 212732.98 | 63361.24 | 329736.16 | 39.25 | 31.49 |
| 集合住宅 | 建築面積 | 97.53 | 49350.71 | 7487.90 | 25750.21 | 5970.07 | 88656.41 | 25.62 | 8.47 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 237851.95 | 16943.76 | 51330.74 | 11172.64 | 317299.08 | 37.77 | 30.31 |
| 専用工場、 作業所 | 建築面積 | 0.00 | 4945.93 | 855.68 | 1180.28 | 1329.21 | 8311.11 | 2.40 | 0.79 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 19744.72 | 1520.73 | 2360.57 | 1915.96 | 25541.98 | 3.04 | 2.44 |
| 住居併用工場、 作業場 | 建築面積 | 0.00 | 218.11 | 1027.28 | 687.61 | 194.51 | 2127.51 | 0.61 | 0.20 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 654.33 | 1526.75 | 1375.21 | 389.03 | 3945.31 | 0.47 | 0.38 |
| 倉庫、 運輸関係施設 | 建築面積 | 156.01 | 174.37 | 218.13 | 556.22 | 348.69 | 1453.41 | 0.42 | 0.14 |
| | 延べ床面積 | 22.01 | 348.74 | 343.38 | 932.22 | 348.69 | 1995.04 | 0.24 | 0.19 |
| その他・不明 | 建築面積 | 14447.32 | 1267.96 | 286.76 | 1779.34 | 275.67 | 18057.05 | 5.22 | 1.72 |
| | 延べ床面積 | 10.04 | 3752.32 | 286.76 | 3033.48 | 440.40 | 7522.99 | 0.90 | 0.72 |
| 全体の建築面積 (m ²) | | 14761.61 | 100702.67 | 27208.61 | 152244.74 | 51172.25 | 346089.87 | 100.00 | 33.06 |
| 全体の延べ床面積 (m ²) | | 153.55 | 402981.12 | 55408.69 | 298422.69 | 83051.78 | 840017.82 | 100.00 | 80.23 |
| r1:建物全体に 対する比率(%) | 建築面積 | 4.27 | 29.10 | 7.86 | 43.99 | 14.79 | 100.00 | | |
| | 延べ床面積 | 0.02 | 47.97 | 6.60 | 35.53 | 9.89 | 100.00 | | |
| r2:地域面積に 対する比率(%) | 建築面積 | 1.41 | 9.62 | 2.60 | 14.54 | 4.89 | 33.06 | | |
| | 延べ床面積 | 0.01 | 38.49 | 5.29 | 28.50 | 7.93 | 80.23 | | |

(1996年)

| 用途分類 | データ | 構 造 | | | | | 総 計 | r1 | r2 |
|----------------------------|-------|-------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|--------|-------|
| | | 不 | 明 | 耐 火 造 | 簡易耐火造 | 防火木造 | | | |
| 官公庁施設 | 建築面積 | 0.00 | 590.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 590.31 | 0.17 | 0.06 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 1371.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1371.19 | 0.14 | 0.13 |
| 教育文化施設 | 建築面積 | 0.00 | 11534.23 | 79.96 | 952.42 | 632.49 | 13199.10 | 3.75 | 1.26 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 30893.74 | 79.96 | 1475.44 | 736.30 | 33185.44 | 3.49 | 3.17 |
| 厚生医療施設 | 建築面積 | 0.00 | 1258.51 | 0.00 | 341.69 | 0.00 | 1600.20 | 0.45 | 0.15 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 5001.75 | 0.00 | 683.38 | 0.00 | 5685.14 | 0.60 | 0.54 |
| 供給処理施設 | 建築面積 | 0.00 | 294.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 294.41 | 0.08 | 0.03 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 294.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 294.41 | 0.03 | 0.03 |
| 事務所建造物 | 建築面積 | 0.00 | 15739.01 | 913.00 | 341.35 | 0.00 | 16993.36 | 4.83 | 1.62 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 62294.85 | 1536.01 | 679.19 | 0.00 | 64510.05 | 6.79 | 6.16 |
| 専用商業施設等 | 建築面積 | 0.00 | 3919.45 | 806.00 | 1357.27 | 0.00 | 6082.73 | 1.73 | 0.58 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 12863.92 | 957.47 | 2798.62 | 0.00 | 16620.01 | 1.75 | 1.59 |
| 住商併用建物 | 建築面積 | 0.00 | 13622.82 | 1294.67 | 7247.40 | 801.84 | 22966.73 | 6.53 | 2.19 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 51793.46 | 3351.72 | 14285.45 | 1372.94 | 70803.56 | 7.45 | 6.76 |
| 宿泊・遊興施設 | 建築面積 | 0.00 | 718.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 718.94 | 0.20 | 0.07 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 2400.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2400.54 | 0.25 | 0.23 |
| スポーツ・ 興業施設 | 建築面積 | 0.00 | 954.48 | 405.09 | 0.00 | 0.00 | 1359.57 | 0.39 | 0.13 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 4772.38 | 810.18 | 0.00 | 0.00 | 5582.56 | 0.59 | 0.53 |
| 専用独立住宅 | 建築面積 | 70.10 | 19813.63 | 21378.37 | 114804.50 | 20109.83 | 176176.43 | 50.08 | 16.83 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 46850.98 | 43997.57 | 226183.06 | 31830.47 | 348862.08 | 36.71 | 33.32 |
| 集合住宅 | 建築面積 | 4.70 | 61907.76 | 11768.32 | 24783.77 | 2167.32 | 100631.86 | 28.60 | 9.61 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 295976.84 | 24446.34 | 50017.44 | 4099.02 | 374539.64 | 39.42 | 35.77 |
| 専用工場、 作業所 | 建築面積 | 0.00 | 3942.17 | 2209.40 | 1581.72 | 641.62 | 8374.91 | 2.38 | 0.80 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 11856.25 | 3845.88 | 3163.44 | 1283.23 | 20148.80 | 2.12 | 1.92 |
| 住居併用工場、 作業場 | 建築面積 | 0.00 | 733.62 | 686.78 | 529.79 | 252.04 | 2202.23 | 0.63 | 0.21 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 2022.08 | 1619.21 | 1123.58 | 504.09 | 5268.96 | 0.55 | 0.50 |
| 倉庫、 運輸関係施設 | 建築面積 | 0.00 | 255.85 | 166.06 | 130.07 | 67.74 | 619.73 | 0.18 | 0.06 |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 430.16 | 166.06 | 260.15 | 67.74 | 924.11 | 0.10 | 0.09 |
| 全体の建築面積 (m ²) | | 74.80 | 135285.18 | 39707.66 | 152069.98 | 24672.88 | 351810.50 | 100.00 | 33.60 |
| 全体の延べ床面積 (m ²) | | 0.00 | 528822.55 | 80810.40 | 300669.75 | 39893.79 | 950196.49 | 100.00 | 90.75 |
| r1:建物全体に 対する比率(%) | 建築面積 | 0.02 | 38.45 | 11.29 | 43.22 | 7.01 | 100.00 | | |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 55.65 | 8.50 | 31.64 | 4.20 | 100.00 | | |
| r2:地域面積に 対する比率(%) | 建築面積 | 0.01 | 12.92 | 3.79 | 14.52 | 2.36 | 33.60 | | |
| | 延べ床面積 | 0.00 | 50.51 | 7.72 | 28.72 | 3.81 | 90.75 | | |

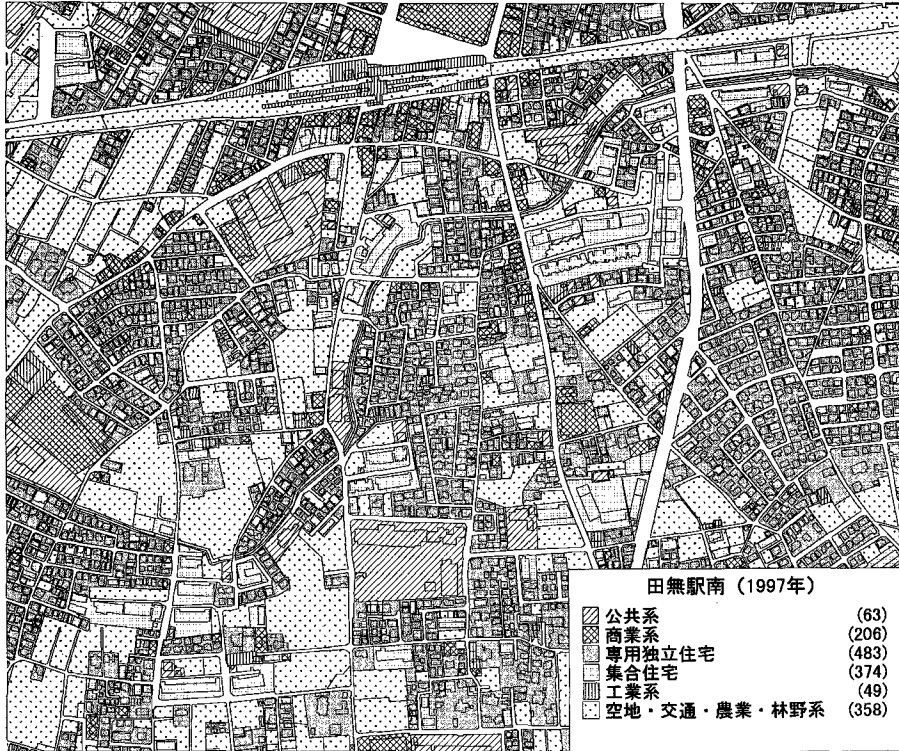


図6 No. 9地区の土地利用・建物現況



図7 No. 2地区の土地利用・建物現況

表9 対照地区の人口の推移

| 番号 | 1970年 | 1975年 | 1980年 | 1985年 | 1990年 | 1995年 | absDPeum | DP |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|
| A | 31685 | 27566 | 35045 | 33234 | 21967 | 24349 | 90.04 | -23.15 |
| B | 75 | 14396 | 15647 | 15163 | 15174 | 13542 | 19117.28 | 17956.00 |
| C | 1430 | 4126 | 6059 | 6850 | 8518 | 8553 | 273.20 | 498.11 |

表10 対照地区の年齢コーホート経年変化率(%)

| (1980-85) | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | |
| A | -17.00 | -7.09 | 12.42 | 50.32 | -26.75 | -20.80 | -14.66 | -7.82 | | |
| B | -20.44 | -30.54 | 8.48 | -0.97 | 136.58 | 41.28 | -16.30 | -28.87 | | |
| C | -8.23 | -16.20 | 34.77 | 70.57 | 48.88 | 36.82 | -3.03 | -11.51 | | |

| (1985-90) | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | |
| A | -44.20 | -36.76 | -21.13 | 4.69 | -46.45 | -45.38 | -45.42 | -40.58 | | |
| B | -17.35 | -18.05 | -10.86 | -14.24 | 40.33 | 14.16 | -10.96 | -14.26 | | |
| C | 3.14 | 1.01 | 14.35 | 71.53 | 34.20 | 30.98 | 12.20 | 2.23 | | |

| (1985-95) | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | |
| A | -32.72 | -34.18 | -36.63 | -37.80 | -42.02 | -42.13 | -43.92 | -53.47 | | |
| B | -6.60 | -4.43 | -7.72 | -0.24 | 3.32 | 1.29 | -10.28 | -29.11 | | |
| C | 0.31 | 3.82 | 5.29 | 4.78 | -2.14 | -6.81 | 0.00 | -5.00 | | |

| (1990-95) | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | |
| A | -3.39 | 3.78 | 23.95 | 66.80 | 0.34 | -4.53 | -1.22 | 9.36 | | |
| B | -29.20 | -26.93 | -15.72 | -20.55 | -4.62 | 12.51 | -26.30 | -25.06 | | |
| C | -25.95 | -19.43 | 16.33 | 34.61 | -3.32 | -8.19 | -17.77 | -11.70 | | |

| (1995-00) | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
| 番号 | 5-9歳 | 10-14歳 | 15-19歳 | 20-24歳 | 25-29歳 | 30-34歳 | 35-39歳 | 40-44歳 | | |
| A | -15.66 | -12.76 | -3.00 | -2.41 | 0.49 | -6.43 | -3.28 | -9.38 | | |
| B | -5.39 | -4.48 | -4.80 | -4.23 | 0.46 | -2.19 | -6.19 | -26.83 | | |

表11 対照地区の一般世帯の所有関係別内訳

| (1970年) | | | | | | |
|---------|--------|-------|-------|------|------|-----|
| 番号 | 持ち家世帯 | 公借家世帯 | 民借家世帯 | 給与住宅 | 間借り | (%) |
| A | 31.39 | 2.06 | 57.54 | 4.58 | 4.16 | |
| B | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| C | 74.65 | 1.41 | 22.54 | 0.00 | 1.41 | |

| (1995年) | | | | | | |
|---------|-------|-------|-------|------|------|-----|
| 番号 | 持ち家世帯 | 公借家世帯 | 民借家世帯 | 給与住宅 | 間借り | (%) |
| A | 38.33 | 1.63 | 50.59 | 4.62 | 1.79 | |
| B | 16.61 | 76.61 | 5.37 | 1.09 | 0.19 | |
| C | 36.57 | 11.92 | 43.84 | 5.92 | 0.40 | |

表12 対照地区の一般世帯の床面積別内訳

| (1995年) | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 番号 | 平均床積(m ²) | 0-29m ² 世帯 | 30-49世帯 | 50-69世帯 | 70-99世帯 | 100-149世帯 | 150以上世帯 |
| A | 47.08 | 40.54 | 13.12 | 15.91 | 15.94 | 10.67 | 7.16 |
| B | 48.02 | 6.90 | 54.98 | 30.59 | 5.29 | 1.76 | 0.36 |
| C | 50.84 | 29.44 | 18.94 | 33.85 | 8.35 | 5.83 | 2.24 |

も減少するという違いがある。つまり、持ち家世帯の増加の受け皿は、いわゆる分譲マンションが主体であることが推定される。

地区Bの範囲は、多摩ニュータウンの諏訪・永山地区にほぼ相当する。多摩ニュータウン地域で最も初期に開発された部分で、1971年の第一次入居開始以降人口が急増した地区であるが、1980年からはすでに減少が始まっている。年齢階級別にみると、初期入居者の主要層であるいわゆる「団塊の世代」とその子供の世代が2つの大きなピークを保ち推移しているが、「安定地区」と対照的に

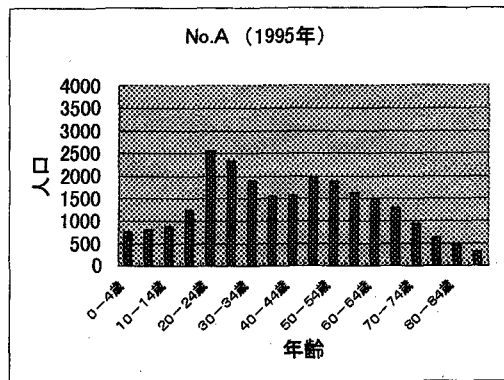
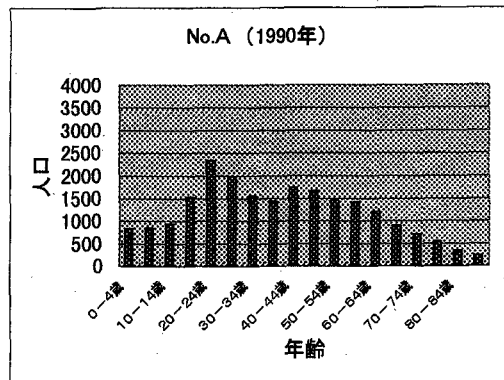
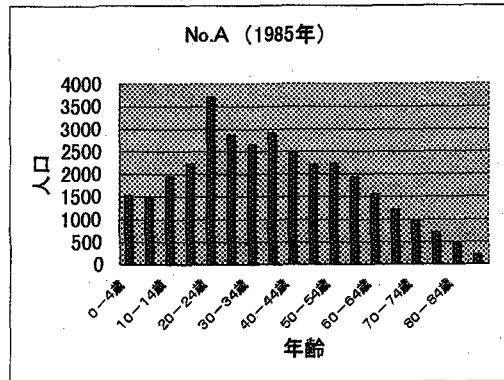
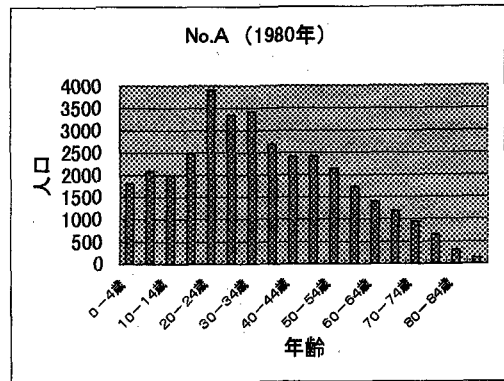


図8 A地区の年齢階級別人口

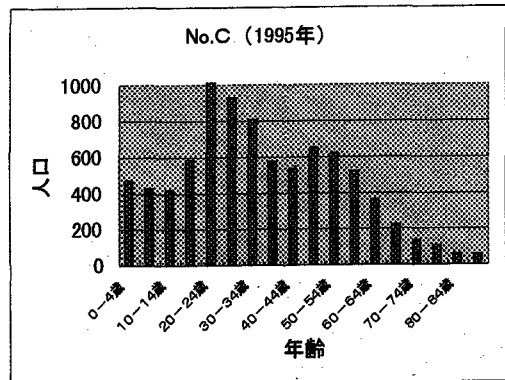
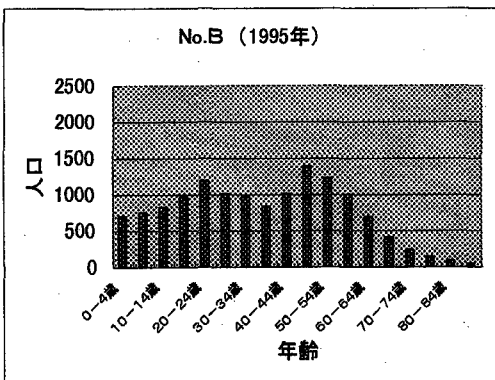
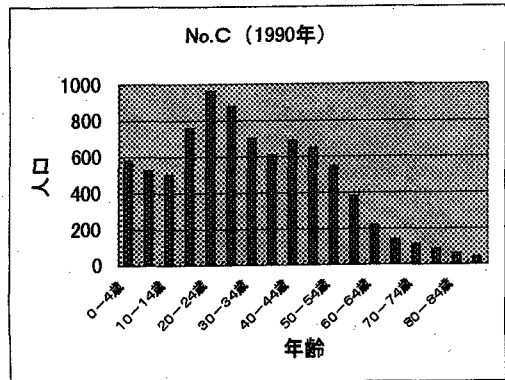
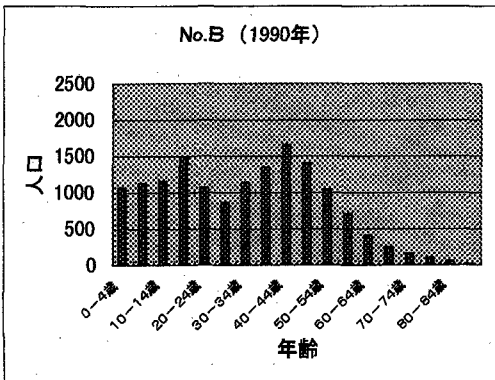
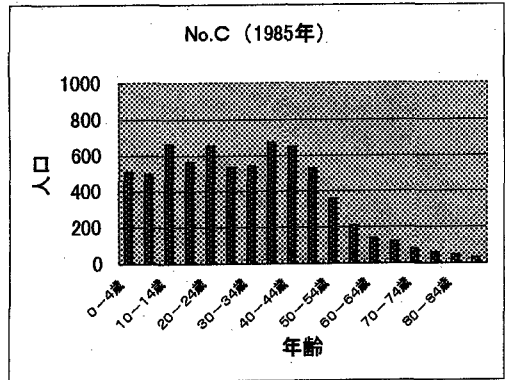
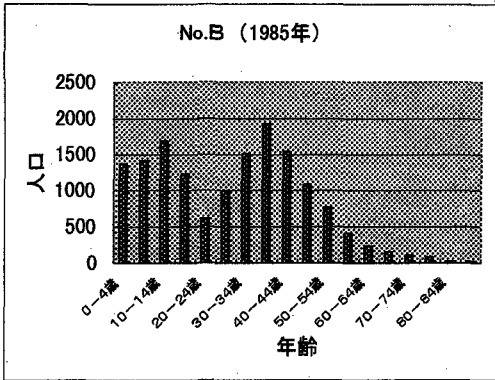
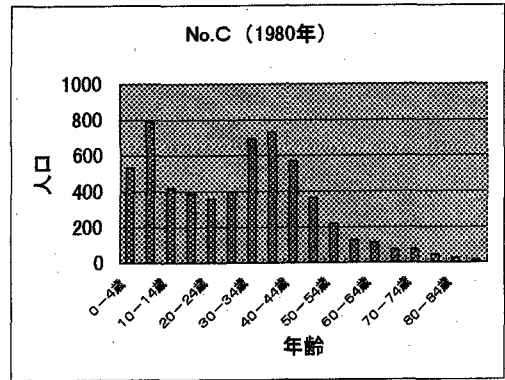
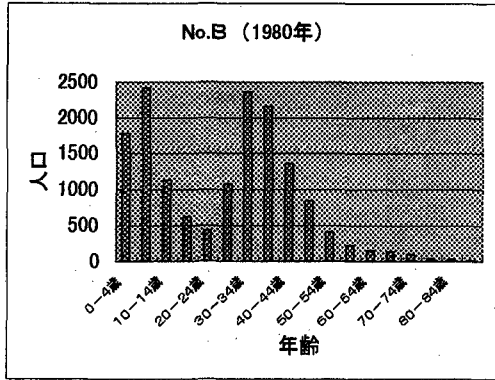


図9 B地区の年齢階級別人口

図10 C地区の年齢階級別人口

近年若年層の流出が明確にみられている。また、中規模な借家世帯に特化していることも特徴的である。やはり図表は割愛するが、土地利用・建物現況からも集合住宅中心であることが裏付けられる。

一方、隣接する永山駅北西のC地区は、多摩ニュータウン開発以前・1960年代に開発された団地の一部、上述の諏訪・永山地区以後に開発された集合住宅地、および区画整理により漸次開発されていったニュータウン通り沿いを中心とする市街地が混在する地区である。人口は、地区Bと対照的に1980年以降も漸増で推移しており、若年層の流入も「安定地区」並に確保されている。1980年の年齢階級別人口の形は地区Bに似ているが、1995年のそれはむしろ「安定地区」のものに相似してくる。民間借家比率の増加が特徴的で、世帯の住宅規模にも多様性がみられている。地区Bを「ニュータウン型」とすれば、地区Cはそれからの脱皮の兆候がうかがえる地区であり、「安定地区」型に近づいているように思われる。

以上のように、対照地区との比較において、前述した「安定地区」における、「若年層の受け皿の存在と居住の多様性への対応」という特性がさらに浮き彫りとなる。同時に多摩ニュータウン内部での地区特性の分化という傾向も見えてくる。

5. 仮説またはいくつかのシナリオ

以上のデータ分析をもとに、いくつかの仮説らしきことを述べておこう。

まず、次のような議論が当然考えられる。第3章で扱った「安定地区」は、都市域拡大の過程の中で偶然当該の25年間にプラトーを迎えていただけ、という見方である。確かに、東京都における都市域の平面的拡大は、明治維新以降バブル経済期までは現実のものであった。しかし、少子化により第3次ベビーブームは到来しないであろうこと、地価の下落とともに住宅供給の外延化には歯止めがかかったこと、利便性志向の強い単身世帯の割合が今後も増加していくであろうこと、そして経済全体におけるストック化の進展等を考え合

わせると、今後は、「都市域は拡大する」という前提がリアリティを失うことも予想される。その意味では、安定地域の存在は、決して過渡的現象とはいえない可能性があるのである。

また、都市圏規模の違いによる地区の「安定性」の質的な違いにも注目する必要がある。大都市の場合は、一定の“定住者”の存在を前提としながらも、さらに若年層居住による“re-vitalization”が一つのポイントのように思われる。すなわち、地域の主体が全く変わらないわけでもなく、また、短期間に激変するわけでもない、漸進的な変化を柔軟に包み込む地域がイメージできるように思う。これに対し、規模の小さな都市だと、産業（職場）を含む集中性が必要かも知れないし、それらの中間的なレベルも当然考えられるであろう。

さらに、「都心居住」が一時期話題になったが、「安定地区」の存在は、ポストバブル期の区部への人口回帰現象とともに、少なくとも「周辺区居住」の可能性（「都心居住」までは行かないようだが）を示している。住宅が適正価格であれば、ほどほど高密度で利便性の高い地域が居住地として選好されるという傾向である。先の、「安定地区」の特性をみると、住宅の多様性の存在がその受け皿としての機能を担保するように思われる。

最後に、ニュータウン内の選択居住も興味深い傾向と言える。この傾向が一般的だとしたら、高密度市街地化と多自然居住化への地域的分化の可能性もあるのかも知れない。現段階では、仮説の仮説ぐらいといったところではあるだろうが。

6. おわりに

以上、地域の「サステナビリティ」について、ケーススタディにより一つのイメージを示すとともに、いくつかの仮説等を提示してみた。最初に述べたように、本稿は全くの試論的考察にすぎない。抽出された「安定地区」の意味についても、より長期にわたる事例検討を積み重ねなければならぬだろう。しかし、「安定地区」が静的な「安定」を示す地区ではなく、絶えず変動しつつ全体的なフレームを維持するというイメージに近いも

のであるのは、計画論に対しても示唆的であるように思う。

三全総時代の定住圏や省エネルギーといった議論は、バブル経済の勃興とともに一般の関心が薄らいでいった。今再び注目を集めていることがポストバブル期の流行で終わらないためにも、地域の「サステイナビリティ」に関する議論自体、「持続的」であるべきだろう。

付 記

本研究は、東京都立大学共同都市研究第2プロジェクト「循環型社会とまちづくりに関する総合的研究」の一環である。また、分析に使用した土

地利用・建物現況データは、同プロジェクトにおいて東京都都市計画局総合計画部より借用したものである。

参 考 文 献

- 国土庁編『第三次全国総合開発計画』（『人と国土』別冊）1978。
国土庁編『21世紀の国土のグランドデザイン』1998。
東京都『循環型社会づくりのための行動計画素案』1998。
Common, M. "Sustainability", *Sustainability and Policy*, Cambridge University Press, pp.31-59, 1995.
Meadows, D.H. 他著・大来佐武郎監訳 『成長の限界』ダイヤモンド社, 1972.

Key Words (キー・ワード)

Sustainability (サステイナビリティ), Urban "Ecosystem" (都市の“生態系”), Population-stable Area (人口安定地区), Regional Mesh Data of Census (地域メッシュ統計)

A Test Study on the “Sustainability” of Urban District : Finding the “Stable” Areas in Tokyo and Their Implications

Hidenori Tamagawa*

*Graduate School of Urban Science, Tokyo Metropolitan University
Comprehensive Urban Studies, No.71, 2000, pp.5-20

“Sustainability” is a special key word for the global environmental problems. This test study considers the “stability of population” as an index of the “sustainability” of urban district and presents some hypotheses through the case study in Tokyo.

At first, the concepts about “sustainability” and urban “ecosystem” are provided.

Then, as a case study, with standard (1km) mesh data of the National Census, fourteen “stable areas” are extracted. These areas are revealed to have common characteristics such as “stable inflow of young generation” and “diversity of residential style”. The characteristics are highlighted comparing with that of other typical areas in Tokyo.

At last, some hypotheses and test scenarios are shown for the sustainability of urban district in the metropolis.