

第一次首都圏基本計画下における 市街地開発区域整備の実際

－八王子・日野地区および青梅・羽村地区を事例に－

小 田 宏 信

I はじめに

今日の首都圏では、東京都区部を取り囲む市街地が際限なく外へと肥大化しつつ、都心地域の建築密度が極端に高まり、その一方で、一部地域での人口減少と住宅ストックの供給過多が表面化している。このような状況を考える時、過去の首都圏計画の在り方が今日の首都圏の「かたち」にいかなる影響を与えたのかということ为首都圏整備法の60年めにあたって総括することは無意味ではないであろう。

1956年の首都圏整備法の制定を受けて1958年に発表された第一次首都圏基本計画は、東京23区を中核とする既成市街地の人口のうち330万（当初計画では270万）を周辺地域に整備する市街地開発区域に再配置しようとする1975年を目標年次にした計画であった。既成市街地をグリーンベルトで囲み都市化の外延的拡大を抑え込んだ上で、その周囲に工業衛星都市たる市街地開発区域を整備するという考えの底流には、ハワードの田園都市論を起源とする理想主義的な大都市圏計画があり、事実、大ロンドン計画を模倣したものが第一次首都圏基本計画であった。

首都圏をコンパクトな既成市街地とそれを取り囲むそれぞれコンパクトな工業衛星都市群から構成しようというのが第一次基本計画の特徴であったが、この計画は計画期間半ばにして、1965年の首都圏整備法の改正によって大幅な軌道修正を強いられることになった。改正された首都圏整備法では、「近郊」に対してグリーンベルトとして緑地保全すべき地域（近郊地帯）ではなく計画的に整備すべき地域（近郊整備地帯）という新しい定義が与えられ、その範囲も大幅に拡大した。また、周辺地域における開発地域も、「市街地開発区域」ではなく「都市開発区域」に名称が変更され、コンパクトな衛星都市というよりは、複数の都市で機能分担を行い得る広域的な都市域の整備へと軸足を移した。こうした新しい体系に基づく第二次首都圏基本計画が1967年にまとめられ、実行に移された。

1958年から1965年の首都圏整備法改正までの間に、18地区の市街地開発区域が指定されたが、うち相模原・町田地区、大宮・浦和地区など50km圏内に位置する7地区は、法改正によって若干の経過措置の期間を経て、近郊整備地帯のなかに解消された。

このような首都圏計画の現実的転向ないし理念の変節がいかに生じたのか、そもそも、第一次首都圏基本計画に基づく市街地開発区域の構想を都県や関係市町村がいかに受け止めて

整備計画を策定し、その整備計画が実際にどの程度進捗したのか、それが当初の理念・構想に対して相応的であったのか否か、また首都圏計画の転向によって、市街地開発区域の整備にいかなる影響がもたらされたのか。このような課題に対し、特定の市街地開発区域の事例研究を通じて明らかにするというのが本稿の課題である。

事例とした市街地開発区域は都心50km圏に位置していた7つの計画区域のうち、八王子・日野地区と青梅・羽村地区である。7つの計画区域のうち、千葉・市原・五井地区は臨海型の大規模工業開発であり他の地区からすればかなり異色であること、平塚・茅ヶ崎・藤沢地区は再配置すべき人口規模が他地区より極端に大きかったこと、相模原・町田地区は2都県にまたがり整合的な資料が得にくいことからそれぞれ事例対象からは除外した。残る4地区のうち、当時の行政資料等がある程度の量で得られたのが、八王子・日野地区と青梅・羽村地区であった。

なお、市街地開発区域の整備計画は、宅地整備計画、道路整備計画、公共住宅整備計画、義務教育施設整備計画、公共空地整備計画、上水道整備計画、工業用水道整備計画、河川整備計画、公共下水道整備計画、清掃施設整備計画の通常10項目から成り立っていたが、本稿での考察は宅地整備計画を主だった対象にした。

Ⅱ 市街地開発区域指定の概況

1. 整備方針

八王子・日野地区は1959年5月27日に、青梅・羽村地区はその3年後の1962年6月30日に首都圏整備法に基づく市街地開発区域の指定を受けた。以後、1965年の首都圏整備法の改正に伴って、両地区が1967年に近郊整備地帯の南多摩地区および西多摩地区に解消されるまで基本的には工業衛星都市の形成を目指す整備計画の下で都市計画が進められた。わずかな期間と言えはわずかな期間であるが、その後の両地区の発展を方向づける、あるいはまた、首都圏整備構想のその後を方向づける「大実験」が国・都・市町の連携の下で進められた。

まずは、両地区の「市街地開発区域整備方針」（以下、「整備方針」とする）に示された「区域及び開発の構想」を引用しておきたい。なお、整備方針の首都圏整備審議会決定は、八王子・日野地区については1958年3月6日、青梅・羽村地区については1962年5月30日であった¹。

<八王子・日野地区>

市街地開発区域は八王子、日野町及び浅川町をその計画区域とする。

この区域の開発の中心を八王子市東北部の日本国有鉄道八高線両側の台地附近とし、こ

¹ 両地区の整備方針および算定表は、東京都（1962）および首都圏整備委員会（1965）に所収。

ここに工業団地，住宅団地の造成を中核とする新市街地の建設をすると共に区域内工業適地の開発等により，人口の導入を図り八王子市，日野町及び浅川町をふくめ工業都市として発展せしめるものとする。

<青梅・羽村地区>

市街地開発区域は東京都青梅市羽村町及び福生町をその計画区域とする。

この区域の開発の中心を青梅市東部より羽村町を経て福生町に亘る国鉄青梅線沿線の北部台地一帯の地区としてここに工業団地，住宅団地の造成を中核とする新市街地造成を行なうと共に，区域内の既存市街地の整備充実等により，青梅市羽村町及び福生町を工業都市として育成発展せしめるものとする。

同じく「整備方針」に示された開発目標面積は，八王子・日野地区では，計画工業地80万坪を含む260万坪を「新市街地造成地区」に，また220万坪を八王子の既成市街地周辺に整備するとあり，計480万坪（約1,600ha），青梅・羽村地区では，新工業地区100万坪，居住地区726万坪の計826万坪（約2,700ha）とされた。

この開発目標面積は，次に見る「人口面積算定表」から導かれる新市街地所要面積を満たすべく設定された。

2. 計画人口，整備面積の算定

市街地開発区域に指定された各地域には，上記の「整備方針」に「人口面積算定表」なるものが添えられた。第1表は，両地区の人口面積算定表を編集の上，一覧にしたものである。

まず，①・②の1955年人口は統計を照合する限り国勢調査人口である。②の市街化区域の人口とは，「市街化を想定している区域の人口」である²。

③・④の1975年推計人口は，これまでの人口動態の趨勢から推測される人口である。コーホート法を用いた人口推計ではなく，単純に過去の人口データから最小二乗法で直線近似ないし曲線近似を求めていたようである。この推計方法については，東京都（1958d）に説明があり，青梅・羽村地区の場合には，1954～1959年の間の5カ年，もしくは4カ年の人口実数をもとに，青梅市，羽村町については指数関数を適用し，福生町に関しては一次関数と指数関数による傾向の中間値を推計人口としたとある³。

² 当時は都市計画区域を，市街化区域と市街化調整区域に分けるという制度は作られていなかったが，「市街地開発区域」は原則として行政地域（市町村）単位で指定されていたため，その範囲を「市街化区域」と「農林区域」に二分していた。

³ ただし，八王子・日野地区については，大正9年からの長期的人口趨勢を勘案して計算した結果，1975年までに6万人程度の増加が見込まれた，という旨の説明が，東京都首都建設部（1958a），p.7に

第1表 八王子・日野および青梅・羽村市街地開発区域整備方針に示された人口と面積の算定

| 項 目 | | 八王子・日野地区 | 青梅・羽村地区 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 人口の算定 単位：人 | ①1955年人口 | 169,152 | 84,418 |
| | ②うち市街化区域 | 136,084 | 66,000 |
| | ③1975年推計人口 | 230,000 | 126,000 |
| | ④うち市街化区域 | 197,000 | 108,000 |
| | ⑤工業開発による付加人口 | 100,000 | 110,000 |
| | ⑥1975年計画人口(③+⑤) | 330,000 | 236,000 |
| | ⑦うち市街化区域(④+⑤) | 297,000 | 218,000 |
| | ⑧既存市街地内人口 | 108,000 | 24,400 |
| | ⑨計画付加区域内人口 | 189,000 | 193,600 |
| | ⑩人口増加数(⑥-①) | 160,848 | 151,582 |
| | ⑪うち市街化区域(⑦-②) | 160,916 | 152,000 |
| 面積の算定 単位：万坪 カッコ内はha換算 | 新市街地所要面積 (⑩×37.5/10000) | 709 (2,345) | 726 (2,400) |
| | 既存大工場地 | 29 (95) | 0 (0) |
| | 計画工場地 | 80 (265) | 100 (330) |
| | その他 | 0 (0) | 3 (10) |
| | 計画市街地面積計 | 818 (2,705) | 829 (2,740) |

斜体字は、新市街地所要面積より逆算の上、掲出。

資料：首都圏整備委員会(1965)所収の両地区の「人口面積算定表」より編集。

⑤の工業開発による付加人口は、首都圏の既成市街地の人口のうち270万を分散させるという当初の狙いのために各地区に割り振られた値である。ほとんどの地区は10万であったが、青梅・羽村地区の場合は11万であった。この10万ないし11万の全てが工業従業者というわけではなく、4割が就業人口と想定され、そのうちの半分が工業従業者、残りの半数が第3次就業者であると想定されていた(東京都首都建設部, 1958a, p.7)。すなわち、工業開発によって直接的に工業従業者2万人とその家族3万人の人口増加が生じれば、増加した人口にサービスや消費財を提供する第3次産業が発展し、そこで働く2万人の従業者とその家族3万人の増加で、かくして合計10万人の人口増加になるということであった。値のとり方こそ非常に素朴なものであるが、地域経済の成長モデルを意識したものと考えられ興味深い。

はなされている。

上記のようにして得られた趨勢上の人口予測に10万ないし11万の付加人口を加えたものが1975年の計画人口(⑦)であり、大半の市街地開発区域の「算定表」では、市街化区域人口から既存市街地内人口を差し引いたものを「計画付加区域内人口」とした。さらに、一人当たりの必要面積を37.5坪とした上で「計画付加区域内人口」にこの値をかけたもの、換言すれば市街地の標準的な人口密度を8,000人/km²(=80人/ha)⁴とした上でそこから新市街地所要面積を求めた。ただし、八王子・日野地区の算定表では既存市街地の人口の記載がなく、青梅・羽村地区の算定表では既存市街地の人口についても計画付加区域内人口についても記載がなく、表中は逆算した値で埋めたものの、実際のところどのようなプロセスで計算されたかは確認できない。

当時の首都圏整備委員会事務局の水野計画第一部長の講演録(東京都首都建設部, 1958a, p.8)によれば、八王子・日野地区の市街地所要面積は、増加人口約16万が一人当たり30坪の面積を必要するものとして計算したとある。この計算によれば480万坪が新規市街地必要面積ということになり、確かに「整備方針」の文言に示された値とは一致するのであるが、算定表の値とは異なる。一方で、青梅・羽村地区については「整備計画資料(その1)」(東京都, 1964, pp.9-20, 所収)では、(1975年ではなく)1970年までの人口増加を14.7万人とした上で、そこから新市街地の必要面積1,838haを求め、これに既存の市街地面積544haを足した2,382haを必要市街地面積としている。

一方、工業用地の開発についてはどうであったろうか。同じく、水野部長の説明によれば、まずは目標人口を達成するために必要な工業従業者数が計算され、次にそれだけの雇用を生み出す得る敷地面積が計算された。上述したように、例えば八王子・日野地区の場合には10万人の付加人口のうち工業従業者は2万人と想定されたが、移転工場には域外から通勤する従業者も含まれるから、2万人の製造業雇用を生み出したとしても域内における2万人の工業人口の増加に直結するわけではない。首都圏整備委員会は、当該地域での製造業のうちおよそ1割は域外からの通勤者と考え、2.2万人の雇用を作り出す必要があると考えた。それではそのためにはどれだけの工業用地を確保すべきかということになるが、「川崎、横浜の内陸工業地帯の平均坪数あるいは、代表的なわが国の重要工業都市、十都市を選んで」(東京都首都建設部, 1958a, p.8)、従業者一人当たりの工業用地面積を計算して、35坪という値を設定した。ここから八王子・日野地区でいえば、2.2万という従業者規模を確保するために約80万坪という計画工業地面積となった。

以上で示したように、各市街地開発区域の整備計画にあたっては、まずは270万人の工業衛星都市への分散という至上命題があり、各地区に「付加人口」が割り振られた。言い換え

⁴ 1km²当たり8,000人というのは、首都圏の人口集中地区(DID)の標準的な人口密度である。

るならば、最初に目標人口なり目標面積があつて、各地区はそれに可能な限り近づけるべく、都市計画を適合させる必要があつたのである。

3. 東京都新都市建設公社の発足とその役割

東京都内における市街地開発区域整備の立役者は、日本住宅公団に加えて、東京都新都市建設公社（現・東京都都市づくり公社）である。首都圏の市街地開発区域において、日本住宅公団が各地区1～2ヵ所の比較的大規模な宅地造成のほか、他は県や県企業局ないし企業庁、県開発公社による造成が多かった。また、宇都宮市街地開発組合、前橋工業団地造成組合、高崎工業団地造成組合などの県と当該市からなる一部事務組合の発足も進んだ。東京都内の場合は、これらからみれば特殊な例であるが、東京都と関連6市町の出捐による公社設立という形態をとった⁵。

財団法人東京都新都市建設公社は、「首都圏整備構想に基づき、新都市の総合的建設と地域開発を促進し、首都の秩序ある発展を図る」という目的をもって、1961年7月20日に設立された。出捐金は、東京都1,000万円、関係6市町（八王子市、青梅市、町田市、日野市、福生市、羽村町）が各50万円の計1,300万円であった。設立後、首都圏整備法改正による変更がなされるまでの主たる事業内容は、市街地開発区域を構成する6市町からの受託による土地地区画整理事業及び下水道事業であり、それに関連した直営事業として土地地区画整理事業区域内での土地の先行取得による宅地造成も位置づけられていた。また、当初の全体計画は、相模原・町田地区（町田市のみ）、八王子・日野地区、青梅・羽村地区において、4,670haの区域の開発整備を3期にわけて1975年までに達成しようというものであった（第2表）。

第1期（1961-65年度）には、12地区の1,155haの事業計画が決定し、後述するように、同公社の設立後、都内の市街地開発区域（後に近郊整備地域）における土地地区画整理事業の多くは、市施行もしくは町施行で東京都新都市建設公社受託という形態が一般的になっていった。

市町から公社に委託するメリットとして、都からの利子補給を後ろ楯に銀行から潤沢に資金を借り入れることで大規模な事業が可能となったこと、市町村では困難な開発事業関係の専門職員を確保できるようになったことが挙げられる。

⁵ 以下の記述は、東京都新都市建設公社30周年記念事業部会（1991）：『新都市建設公社30年の歩み』2-10頁および22-27頁によつた。

第2表 東京都新都市建設公社設立時の宅地整備事業計画

| | 1960年人口 (人) | 1975年目標 計画人口 (人) | 要整備面積 (ha) | |
|-----------|----------------|------------------------|------------|-------------------|
| | | | | うち施行中 および第1期計画 |
| 相模原・町田地区* | 71,000 | 160,000 | 884 | 248 |
| 八王子・日野地区 | 201,000 | 390,000 | 1,957 | 729 |
| 八王子市 | 158,000 | 280,000 | 1,244 | 465 |
| 日野市 | 43,000 | 110,000 | 713 | 264 |
| 青梅・羽村地区 | 90,000 | 240,000 | 1,828 | 736 |
| 青梅市 | 57,000 | 140,000 | 769 | 281 |
| 羽村町 | 11,000 | 60,000 | 861 | 376 |
| 福生市 | 22,000 | 40,000 | 198 | 79 |
| 計 | 362,000 | 790,000 | 4,669 | 1,713 |

*町田市のみ。

資料：『新都市建設公社20年の歩み』，19頁。

Ⅲ 八王子・日野地区

1. 開発区域の地勢

八王子・日野市街地開発区域の最も主要な開発拠点であった日野台地は、角田（2012）によれば、4段の段丘面から構成され、上位から日野台面・多摩平面・豊田面・栄町面に区分され、いずれもローム層で覆われ、栄町面の下位には氾濫低地が広がっている。これらのうち、日野台面が下末吉面に相当し、豊田面が立川面に相当する。また、栄町面は、拝島面に相当すると考えられている。中央本線は豊田駅付近では豊田面と多摩平面の境をなす崖線下に敷設されている。日野台地上では、1934年に八王子競馬場（鍛錬馬場）が設置され、1937年に小西六写真工業（現・コニカミノルタ）、1940年には大森の東京瓦斯電気工業の系譜をひく東京自動車工業（後の日野自動車工業）が進出し、周囲には部分的に労働者住宅群が作りあげられていたが、台地上のその他の大部分は桑園として利用されるか、平地林を残すかの状況であった（第1図）。

他方、八王子の中心市街地は北浅川右岸に位置し、南側には小規模な台地を控え、南から北に向かって標高が低くなる河岸段丘をなしている。概ね中央本線より北側では、浅川沿いの沖積低地まで拝島面となり、中央本線より南側では立川面を経て、富士森公園付近の武蔵野面に到る。



第1図 開発前の八王子・日野市街地開発区域主要部

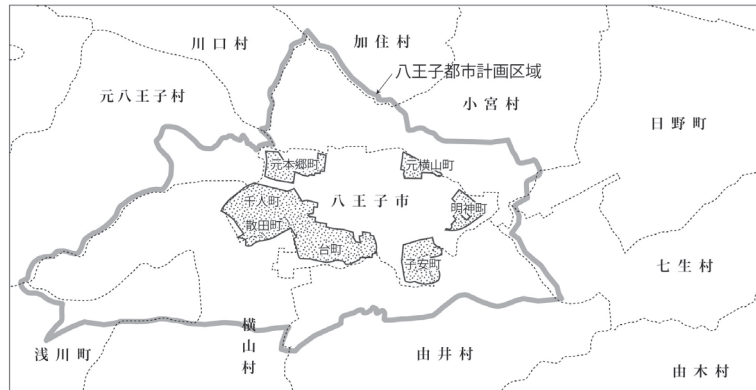
資料：国土地理院発行5万分の1地形図，昭和26年資料修正「青梅」および昭和23年資料修正「八王子」による。

2. 首都圏整備法適用以前の都市計画

昭和2年3月23日付の勅令によって4月1日施行で都市計画法第2条の規定に基づく指定都市に位置づけられたのが八王子市における近代都市計画の始まりであった。同時に指定を受けたのが、旭川市、姫路市、高崎市、宇都宮市、足利市、甲府市などであり（『官報』第67号）、各県の首位都市か第2位都市が指定を受けていた⁶。続いて、1929年3月12日に、八王子市と南多摩郡の5ヶ町村（浅川町、由井村、横山村、元八王子村、小宮村）の各一部が八王子都市計画区域として認可されている。1931年12月に八王子都市計画区域内における市街地建築物法による用途地域指定が承認され、1932年から33年にかけて市内7区域の約300haに及ぶ面積の区域で組合施行の土地区画整理事業が事業決定され、1942年までに事業完了した。

その間、1941年5月30日に、八王子都市計画区域に、恩方村、川口村、加住村（以上、現・八王子市）、七生村（現・日野市）が追加編入された（第2図）。その理由書には「八王子市を中心とする交通の整備と隣接する立川都市計画区域内及神奈川県相模原地方の急激なる工場の建設の影響に依り同市を中心とする地方の発展は極めて顕著にして既に右都市計画区域

⁶ 1920（大正9）年の勅令で6大都市、1923（大正12）年の勅令で25都市がすでに指定を受けていた。



第2図 八王子都市計画区域（1929年3月）の範囲と旧法下の土地区画整理事業

資料：「公文雑纂・昭和四年・都市計画附図・内甲第25号 八王子都市計画区域決定ノ件」附図（国立公文書館所蔵）ほかより作成。

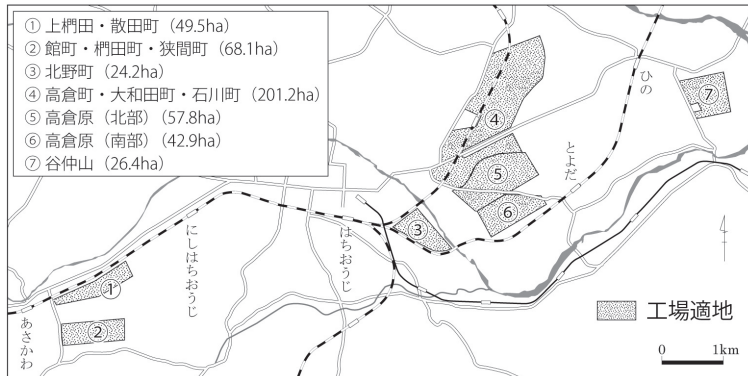
外に及ぼんとする情勢にある」⁷とあった。

このように目覚しい発展の途にあった八王子市であるが、1945年8月2日の空襲で市街地の8割を消失する被害を被ることになる。特別都市計画法（昭和21年法律第19号）に基づいて1946年10月9日付で指定され、3地区の計160haの事業面積の戦災復興都市計画事業が1948年から着手された。

1959年3月の「工場立地の調査等に関する法律（後の工場立地法）」成立に前後して、同法の第2条に位置づけられている工場適地調査の調査対象地区が東京都内にも設定された。八王子・昭島地区（立川市・日野町を含む）が1958年度、青梅地区（福生町、羽村町を含む）が1959年度に設定されている。また、1956年4月に首都圏整備法が制定されたこととも関連して、市街地開発区域の指定も念頭に置いて市町による工場誘致条例が設けられるようになった。八王子市議会は、1957年に「八王子市工場設置奨励に関する条例」を可決、浅川町議会は1958年10月1日に「浅川町工場設置奨励」を可決している。これらに続いて、青梅市（1959年）、日野町（1959年）などで誘致条例を制定した。なお、八王子・日野地区の工場適地は第3図に示す通りであった。

八王子市の条例の場合、投下固定資産総額1000万円以上か常雇従業者数50人以上の進出企業に対して、固定資産を賦課した年から3年間奨励金を交付するというものであった。1961年12月の「工場設置奨励金額現況表」（『新八王子市史・資料編6』, p.781所収）によれば、芝電気（株）、協和電気化学（株）、日本海藻工業（株）、帝國通信工業（株）、沖電気工業（株）、

⁷ 都市計画東京地方委員会5月23日資料、『新八王子市史・資料編6』666-7頁所収。



第3図 八王子・日野地区における工場適地 (1960年)

工場適地調査における地区名は八王子・昭島工業地区である。

資料：『工場適地の紹介』より作成。

日本水産 (株), 佐藤製菓 (株), 岩村 (株), リッカーマシン (株) の9社が1961年現在で奨励金を受けていた。

一方, 日野町は誘致条例の制定こそ一歩, 出遅れたが, 昭和恐慌で養蚕が打撃を受けて町財政が悪化したのを契機に積極的な誘致策をとっていた。日野町は軍都立川・相模原への近接性が優れており, 1936年から1943年にかけて, 東洋時計, 六桜社, 東京自動車工業 (現・日野自動車), 富士電機, 神戸製鋼東京研究所 (神鋼電機) が進出し, これらの企業は後に「日野5社」と呼ばれるようになった。

3. 市町村合併と都市計画区域の再編

市街地開発区域の指定を受ける前提として, 一体的に都市基盤整備を進めるべく, 市町村合併の推進が不可欠であった。戦前期に旧小宮町が八王子市に編入され, 町村合併促進法施行 (1953年) に伴って, 横山村・元八王子村・恩方村・川口村・加住村・由井村が1955年4月1日に八王子市に編入されていたが, 浅川町は依然として独立した基礎自治体として維持されていた。浅川町は, 浅川上流域の水源を確保するためにも, 八王子市にとっては重要な存在であった。

これに関して, 1958年11月に八王子市長・市議会議長の連盟で浅川町長および同町議会議長に合併を要請する書面を送付している。その書面には合併を行うべき理由が列挙されており, (1) 共存共栄の一体性, (2) 観光開発の一体性, (3) 首都圏の一体性, (4) 地方制の一体性, (5) 人材の結集, 以上の4点が掲げられていた。とくに, (3) において, 首都圏整備法に触れ, ①浅川町も八王子市も第一次指定候補に入り, 正式指定を待つのみとなったこと, ②市街地開発区域に関する限り, 日野, 浅川, 八王子は一体の関係にある点, ③八王子では第一次開

発として工業団地40万坪、住宅団地10万坪の買収中で、今後の開発拠点は、浅川地区内に置かれるのが既定の方針である点が強調された。かくして、1959年4月1日付で浅川町が八王子市に編入となった。その約2ヵ月後の1959年5月27日に、八王子市および日野町は市街地開発区域への指定を果たした。

八王子・日野地区を構成する旧町村の残りの2村が、旧七生村と由木村であった。その村名は、明治22年の町村制施行時に、平山、南平、高幡、程久保、三沢、落川、百草の7つの村が合併して新設されたことに由来している。同村は、都市計画区域上は八王子都市計画区域内に位置し、京王帝都電鉄によって八王子への近接性に恵まれていることから住民感情としても八王子市との合併を望む意見はあったようである。しかし、日野町が戦前期に企業誘致に成功し財政基盤にも恵まれていることから、七生村は八王子市への編入合併よりは、日野町との新設合併を選択することになった（1958年2月1日、新日野町発足）。

他方、由木村は、八王子と横浜を結ぶ「シルクロード」上に位置し、もともとは養蚕に立脚した経済、戦後は東京を代表する酪農地域となり、強い経済的自律性を見せていた。このため、八王子市との合併は1964年になってからのことであった。その翌年には、首都圏整備法が改正され、八王子・日野市街地開発区域は近郊整備地帯のなかに解消されることが方向付けられたため、旧由木村域は市街地開発区域の整備計画の対象にはならなかった。むしろ、1964年に始動する南多摩新都市（多摩ニュータウン）開発構想の対象となることで、開発の表舞台に立つこととなった。

上記のように、今日の八王子市域、日野市域が形成されてきたが、両市域が一体的に市街地開発区域を整備するには、1つの重大な問題があったということが指摘されなければならないであろう。1939年12月に「軍都」を建設するべく設定された立川都市計画区域が、北は大和村・村山村、東は国分寺町、西は福生町、そして、南は旧日野町（七生村を含まず）まで広大な範囲を対象としていたのである。1960年には日野町独自に浅川以北のほとんどの地域について、土地区画整理事業による都市基盤整備計画を取りまとめていたとされるが（日野市都市整備部区画整理課編、1982、p.5）、日野町域のうち旧日野町は立川都市計画区域に位置し、旧七生村は八王子都市計画区域に位置し、日野町独自に都市計画決定を国・都から引き出すには相応の困難があったと言うべきである。日野町が両都市計画区域から独立して、独自の日野都市計画区域を形成するのは1961年8月29日のことであった。後述するように、1959年5月27日に首都圏整備法に基づく市街地開発区域に指定されながらも、現日野市域で整備計画の策定は進まなかったが、その原因の一つはこのことにあるとみるべきであろう。

4. 豊田土地区画整理事業の先取性

八王子・立川市街地開発区域の指定に先行して事業が進められていたのが、日本住宅公団

を施行主体とする豊田土地区画整理事業であった。同事業区域の中には、公団の多摩平団地（現在の通称は「多摩平の森」）及び公団の市街地住宅を含んでおり、発足初期の日本住宅公団にとっては、松戸市の金ヶ作地区土地区画整理事業（常磐平団地）と並ぶ主要プロジェクトであった。金ヶ作地区の都市計画決定は1955年12月で、それに続いて豊田は1956年4月に都市計画決定をみている。

豊田土地区画整理事業の区域は、合併前の旧日野町の区域と旧七生村（明治の合併以前の旧平山村）の地区からなっており、前述した理由から、名目上は、「立川都市計画豊田土地区画整理事業」と「八王子都市計画豊田土地区画整理事業」が並立する形で事業が進められた。両者を合わせた事業区域面積は40万坪＝132.9haで、減歩率は34.3%と当時としては高率で、減歩で生み出された面積のうち24.4haが保留地として分譲された。また、21.3ha分が公園・道路の公共減歩であった。公団によって先買がなされた67.5haのうち、公共減歩分を除く39.5haが多摩平団地や市街地住宅となった⁸。公団住宅の当初の計画住戸数は2000戸であった。公団住宅は1958年には竣工し、土地区画整理事業の換地処分完了は1964年4月であった。

「豊田土地区画整理事業計画書」（筆者所蔵）には次のような事業目的を掲げられていた。

コノ事業ハ東京都ノ近郊ニオケル理想的ナ衛星都市ノ建設ヲ目標トシ、日本住宅公団揖斐ノ行ウ勤労者ノタメノ集団住宅ノ建設並ビニ宅地ノ大規模ヲ造成ト併セテ公共施設ノ整備改善ヲハカルコトヲ目的トスル。

首都圏整備法こそ1956年に制定されていたが、第1次首都圏基本計画が公表されるのは1958年になってからであり、本事業計画の策定時に、日本住宅公団は衛星都市建設という首都圏整備の理念を取り入れていたのである。また、のちの市街地開発区域整備計画では、近隣住区論の適用ということも重要視されるに及んだが、豊田土地区画整理事業ではその考え方が先んじて取り入れられていた。「豊田土地区画整理事業計画書」には、「施行地区」という項目を設けて、「コノ地区ハ2近隣住区ヲモツテ構成シ各近隣住区ニハ夫々小学校並ビニ数ヶ所ノ児童公園ヲ配置スル」と記している。実際、保留地分譲の募集案内の図面には、2つの小学校が計画され、6ヶ所の児童公園も描かれている。また、近隣公園規模の公園（多摩平第一公園）が中学校用地とともに開発区域のほぼ中央に配置されており、また、豊田駅前付近はセンター施設と位置付けられている。とは言え、ペリー流の近隣住区論を厳格に取り入れたという状況にはほど遠く、小学校区を分断する形で日野バイパス（現在の国道20号線）

⁸ 面積割合は、住宅・都市整備公団（1983）、pp.22-23による。

が配置されるなど、近隣住区論の限定的適用にとどまっていた。

また、市街地開発区域の理念が「職住近接型の工業衛星都市」であったと考えれば、豊田土地区画整理事業単独ではそれを満たしておらず、同じ日野台地の近隣地に北八王子土地区画整理事業（通称・北八王子工業団地の整備）や平山台土地区画整理事業（通称・平山工業団地の整備）が進捗することによってはじめて、その要件を満たし得る状況になった。

5. 整備計画の決定まで

日本住宅公団による先行整備は、八王子・日野地区の市街地開発区域への指定に追い風となり、1959年5月27日付の官報の告示で正式指定がなされた。大宮・浦和地区と並び、1958年8月1日指定の相模原・町田地区に続き、第2回めの指定であった。また、1961年度から1966年度までを計画期間とする宅地整備計画及び道路整備計画の決定が官報に告示されたのは1961年8月3日のことである。

本地区の整備計画の素案とも言うべき『八王子・日野市街地開発区域整備計画資料（案）』（以下、「10ヵ年計画」とする）がまとまるのは1958年8月のことである。第一次首都圏基本計画が告示された翌月であった。10ヵ年計画は2分冊よりなり、第1分冊には「10ヵ年全体計画」（東京都，1958a），第2分冊には「箇所別計画内容」（東京都，1958b）という副題が付けられていた。また、同年9月付で、『市街地開発区域整備事業計画 昭和34年度』（首都圏整備委員会，1958），10月付で『市街地開発区域整備事業計画資料に対する事務局の修正説明』（東京都首都建設部，1958c），さらに11月付で『八王子日野市街地開発区域10ヵ年整備計画追加修正資料』（東京都，1958c）が印刷された。整備事業計画に関しては、翌1959年9月に昭和35年度版が印刷されている（首都圏整備委員会，1959）。こうした庁内印刷物の刊行歴から見る限り、市街地開発区域に指定される以前から活発に議論され、また整備計画が決定する1961年8月に先立って1959年度から整備事業が事実上の開始になっていたということがわかる。なお、10ヵ年整備計画は、前期と後期に分かれ、前期は1958-1962年度、後期は1963-1967年度であった。

10ヵ年計画のうち宅地整備事業に目を向ければ、そこに提示されていた宅地整備計画は第3表左欄に示す通りである。大きく分ければ、新市街地の開発と既成市街地内の再整備とが主要な内容である。10ヵ年計画の文言上も「新市街地区域を重点として、その土地利用計画による用途に適応発展せしめるよう十分考慮して計画した」とするとともに、「なお、既成市街地については人口増加に対応する商業地の発展を考慮して再開発を行う」（東京都，1958a, p.6）とある。

まず、新市街地については、①八王子市施行分として「人口導入にともない1967年まで市街化が予想される区域を選定して」日野台上の石川町・大谷町付近での83haの住宅用地造成、

第3表 八王子・日野市街地開発区域における宅地整備計画の策定過程

| | 「10ヵ年計画」(1958年8月)に示された宅地整備計画 | | | 「整備計画」(1961年8月)に示された宅地整備計画 | | |
|------|------------------------------|-----------|---------|----------------------------|-----------|----------|
| | 事業種別 | 施行面積 (ha) | 土地利用計画 | 事業地区名 | 施行面積 (ha) | 土地利用計画 |
| 八王子市 | 戦災復興土地区画整理(本町、元横山町) | 8.5 | 商業地 | — | | |
| | 一般土地区画整理(都市改造)(元横山町) | 23.5 | 商業地 | 元横山地区 | 24 | 商業地及び住宅地 |
| | 一般土地区画整理(都市改造)(平岡町、元本郷町外2町) | 22.8 | 商業地 | 平岡地区 | 22 | 商業地及び住宅地 |
| | 一般土地区画整理(石川町、大谷町) | 82.6 | 住宅用地 | 北大和田地区 | 43 | 主として住宅地 |
| | — | | | 高倉地区* | 266 | 主として工業地 |
| | — | | | 北野地区 | 23 | 主として準工業地 |
| 日野町 | 一般土地区画整理(平山町) | 23.7 | 住宅用地 | — | | |
| 旧浅川町 | 一般土地区画整理(字上栲田、新地) | 50.4 | 工業地・商業地 | 東浅川地区 | 79 | 主として準工業地 |
| | | | | 狭間地区 | 12 | 主として準工業地 |
| 合計 | | 212.3 | | | 469 | |

*その後に具体化した北八王子、高倉、平山台の一部(日野市)の3事業区域を包含していると考えられる。

資料：『八王子・日野市街地開発区域整備計画資料(案)(その1):10ヵ年全体計画』および「八王子・日野市街地開発区域整備計画」(首都圏整備委員会、1965に所収)より作成。

②日野町施行分として「日野町西南部一帯の住宅適地を選定して」平山地区の平坦地24haの住宅用地造成、③旧浅川町施行分として「浅川町東部の八王子市に隣接した平坦地で人口増加にともない市街化が予想される」上栲田及び新地地区の50haの工業地及び商業地向けの宅地造成が挙げられていた(東京都建設部、1958b)。これらの計画の正確な位置は特定できないが、①に関しては後に事業化された北大和田土地区画整理事業区域とその北部を含む区域と想定でき、②に関しては後に事業化される平山台地区ではなく、中央本線よりも南側の豊田面上、③に関しては中央本線よりも北側の甲州街道の沿道をも含む区域であった。これらのうち②が計画期間の前期に行うものと位置付けられていた。

また、八王子の既存市街地についてはどうか。未完了の戦災復興土地区画整理事業を引き継いだ計画(1959年完了予定)と戦災復興の「残事業を都市改造事業として行い、増加人口に対応した中心商業地域の整備もあわせて行う」計画の2事業が挙げられている(東京都首

都建設部, 1958b)。これはいずれも甲州街道（国道20号線）よりも北側の区域で、土地区画整理事業によって、国道20号線バイパス（都市計画道路1・3・1号、現行の3・4・25号、通称：北大通り）の築造によって、沿道の商業機能を強化するというのが狙いであった。

なお、10カ年計画で示された上記の宅地整備事業のうち、1959年に作成された『昭和35年度八王子日野市街地開発区域整備事業計画資料（案）』での計画図に引き継がれているものは、既存市街地内の平岡町の土地区画整理事業と、日野町の平山土地区画整理事業（109ha）のみである。しかも、平山地区のそれは中央本線よりも南の豊田面上での計画ではなく、中央本線よりも北側の多摩平面上での計画に置き換えられている。なお、この間、1959年6月10日には国鉄八高線に北八王子駅が開業している。市街地開発区域整備に伴う新駅設置であった。

さて、1961年8月に首都圏整備委員会より告示された整備計画で宅地整備計画はいかに示されていたのだろうか。第3表では10カ年計画のそれと可能な限り対応させて、右欄に整備計画に示された宅地整備計画を掲げている。まず、新市街地の計画としては、北八王子駅の周辺に位置する事業として、北大和田（住宅）、高倉（工業）の土地区画整理事業が提起された。両者とも日野台地上で、とくに高倉地区は266ha（80万坪）に及ぶ大規模工業開発構想であった。加えて、八王子市内では浅川と湯殿川の合流点に近い北野地区が新たな計画として浮上した。高倉地区も北野地区も工場適地と位置づけられていた区域であったが、整備計画の段階になってようやく市街地開発区域整備の一環に位置付けられたと言える。旧浅川町では、新地地区の計画が消える一方、上栲田の計画を引き継いだと考えられる東浅川地区が明記され、工場適地の狭間地区が加えられた。一方、日野町内では平山地区の開発計画の掲載が見送られ、平山台土地区画整理事業が都市計画決定していたにも関わらずそれが整備計画には示されず、一見すると、日野町内での宅地整備計画は白紙になったかに見える。また、既成市街地内での区画整理は戦災復興のものを除く2事業が示された⁹。

宅地整備計画の全体面積は、従前の212haから469haへと大幅に拡大したが、「人口面積算定表」に示された約2,600ha（計画工場地を含む）にも、「整備方針」に示された約1,600ha、新都市建設公社が示した要整備面積1,957haにも全く届かなかった。この状況で整備計画が決定されたというのは、「見切り発車」と言わなければならないが、決定を遅らせればますます都市化が自然に進行し市街化の制御がもはや不能になるというジレンマを抱えていたのも事実であろう。

⁹ しかし、その後、当該2地区で土地区画整理の都市計画決定や事業決定がなされたとする記録は見つからない。

6. 宅地整備の進展

上でみたきたように、整備計画の策定までには紆余曲折があり、策定主体間での十分な擦り合わせが出来ていなかったのではないかとこの部分も看取できる。混乱した状況が一気に打開を迎えるのは、整備計画が官報告示された1961年になってからである。その契機の一つは、1961年8月29日に日野町が立川及び八王子の都市計画区域から独立して、日野都市計画区域を作り上げたことである。これを契機に、日野町は「首都圏整備計画に適合するよう都市計画区域全般にわたり街路、用途地域、空地地区、防火地域、土地区画整理事業、公園緑地等の計画を樹立した（東京都、1973, p.12)」。もう一つの契機は、同年7月20日の東京都新都市建設公社の設立であった。「同公社は技術スタッフの不足等の制約下でありながら、市町から委託をうけた土地区画整理や下水道事業等にかんがひの実績を示し、八王子、日野地区でも計画推進に大きな役割を演じた（東京都首都建設局、1969, p.10)。

公社が設立されて、約1年後の1962年9月に発行された『首都圏市街地開発区域整備資料』（東京都、1962）所収の「八王子日野地区現況図」には、同時点での工業向け宅地整備計画が記載されている。既述の東浅川・狭間地区、北野地区、北八王子・高倉・平山台地区に加えて、新たな工業開発候補として、叶谷地区および満願寺地区（工場適地調査では「谷仲山」地区）が浮上した。叶谷地区の土地区画整理事業こそ、計画倒れに終わるが、ようやくこの頃になって、宅地整備計画の全体イメージが固まってきたとみるべきであろう。

第4表は、豊田土地区画整理事業が都市計画決定して以降、1966年度までに都市計画決定ないし事業認可がなされた土地区画整理事業を一覧にしたものである。1966年度末をもって八王子・日野市街地開発区域¹⁰は「南多摩近郊整備地帯」の中に解消したため、同年度までに計画ないし着手された事業が市街地開発区域整備に関わる事業と判断できるためである。本表の中には今日なおも事業中の区域も含まれるが、施行面積の合計は1,154haで、「整備方針」に示された面積の3分の2には達した。また、第4図には、旧法下および震災復興の事業も含めて1967年度までに土地区画整理事業が開始された区域を示している。本図と第4表を見る限り、旧浅川町で約130ha、日野台地上で630ha、さらに既成市街地内では従前の計画地ではなく上野第一地区の35haで合わせて計795ha（うち133haは先行した豊田土地区画整理事業）の土地区画整理事業が事業化されたことがわかる。とくに日野台地上では複数の事業区域が2市町にまたがって連続的かつ一体的に設定された。

以下、いくつかに分類した上で、宅地開発の概要を見たい。

¹⁰ より正確には、1966年5月30日以降、1967年3月30日までは「八王子・日野近郊整備地帯」の名称であった。首都圏整備法の制度改変以降も、整備計画の目標年次の1966年度末までは、市街地開発区域の整備計画がそのまま効力を有した。

第4表 第一次首都圏基本計画期における八王子・日野市街地開発区域における
土地区画整理事業一覧

| | 事業名称 | 施行主体 | 施行面積 (ha) | 都市計画決定 | 事業認可 | 換地完了 | 減歩率 (%) |
|------------------|--------|----------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 八 王 子 市 | 大和田台 | 八王子市住宅協会 | 14.9 | — | 1960年2月18日 | 1960年6月7日 | 22.01 |
| | 北八王子 | 日本住宅公団 | 107.0 | 1959年8月27日 | 1961年3月7日 | 1966年3月8日 | 25.00 |
| | 東浅川 | 八王子市* | 78.9 | 1960年8月13日 | 1962年4月28日 | 1968年2月27日 | 24.70 |
| | 狭間 | 八王子市* | 54.4 | 1963年3月29日 | 1964年5月12日 | 1968年10月22日 | 21.13 |
| | 北大和田 | 八王子市* | 45.6 | 1963年3月29日 | 1964年5月12日 | 1970年1月17日 | 27.35 |
| | 南檜原 | 八王子市住宅協会 | 14.3 | — | 1964年12月15日 | 1965年2月20日 | 23.90 |
| | 上野第一 | 八王子市長 | 34.6 | 1965年1月23日 | 1966年1月22日 | 1991年8月23日 | 20.35 |
| | 北野 | 八王子市* | 127.9 | 1962年2月9日 | 1966年4月21日 | 1981年5月23日 | 22.11 |
| | 高倉 | 八王子市* | 65.5 | 1962年2月9日 | 1967年5月18日 | 1976年5月1日 | 22.51 |
| 日 野 市 | 豊田 | 日本住宅公団 | 132.9 | 1956年4月13日 | 1957年3月13日 | 1965年4月27日 | 34.27 |
| | 平山台 | 日野市* | 128.2 | 1960年6月13日 | 1963年9月19日 | 1973年7月14日 | 24.73 |
| | 吹上団地 | (組合) | 27.6 | — | 1964年6月20日 | 1972年6月30日 | 30.19 |
| | 神明上 | 日野市* | 133.2 | 1964年10月23日 | 1966年10月1日 | 1982年6月30日 | 23.65 |
| | 四ッ谷下 | 日野市 | 15.0 | 1965年11月11日 | 1966年10月1日 | 1974年1月30日 | 27.07 |
| | 万願寺 | 日野市* | 127.2 | 1965年6月7日 | 1981年1月8日 | 2004年8月6日 | 24.59 |
| | 万願寺第二 | 日野市* | 46.4 | 1965年6月7日 | 1991年5月17日 | 事業中 | 26.27 |
| | 東光寺上第一 | (組合)** | 18.9 | 1965年6月7日 | 1993年2月3日 | 2009年8月21日 | 31.74 |
| | 日野駅北 | (組合)** | 3.9 | 1965年6月7日 | 1994年10月4日 | 2009年10月30日 | 31.39 |
| 新町 | (組合)** | 5.3 | 1965年6月7日 | 1994年10月31日 | 2004年10月1日 | 30.05 | |

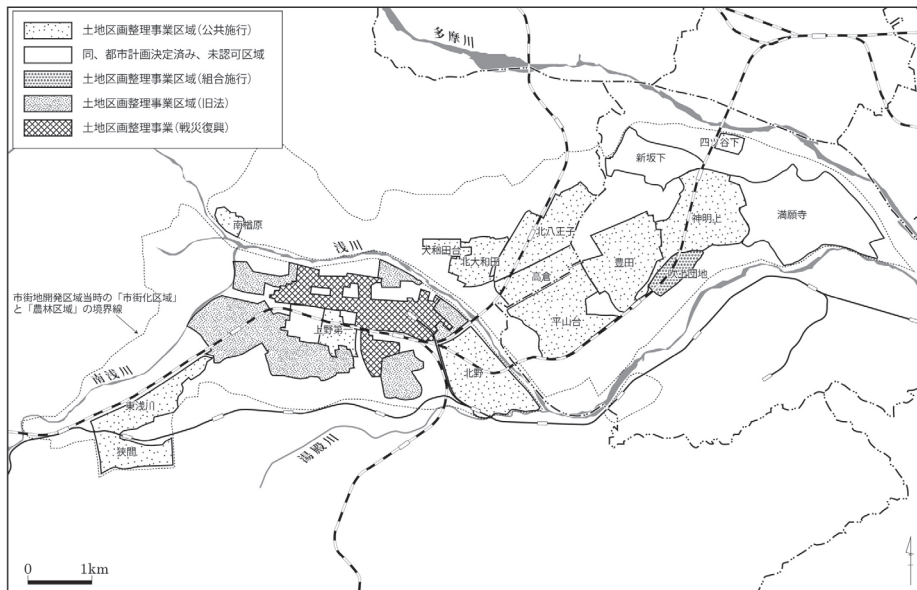
1956年度から1966年度までに都市計画決定ないし事業認可がなされた事業を一覧とした。

施行面積合計は1,182ha、うち1967年度までに事業認可となった事業は980ha。

*印を付したものは、東京都新都市開発公社委託事業。

**を付したものは、新坂下土地区画整理事業(48.1ha)として都市計画決定されたものが、部分的に組合施行の事業として実施されたもの。

資料：「八王子の都市計画(資料編)」, 「日野市の土地区画整理事業(平成27年12月2日現在)」および『新都市建設公社30年の歩み』より作成。



第4図 八王子・日野市街地開発区域における宅地整備状況 (1967年末)

1971年までに都市計画決定ないし事業計画決定がなされた事業を示した。

資料：「東京都市計画土地区画整理事業・一団地の住宅経営事業及び宅地造成事業施行位置図」および「財団法人東京都新都市建設公社関連土地区画整理事業位置図」ほかより作成。

a) 旧浅川町

東浅川土地区画整理事業は、1960年8月に都市計画決定ののち、1962年4月に事業認可に至っており、1961年に設立された東京都新都市開発公社の手掛ける区画整理事業の第1号となった。続いて、それに隣接する狭間地区が1963年3月の都市計画決定ののち、1964年5月に事業認可に至った。両地区合わせて、133haの事業規模であり、小学校、中学校、国立東京工業高等専門学校、計8カ所の公園・緑地以外の区域は準工業地域となった。とは言い、実際の工業系の土地利用は沖電気工業八王子事業所（現・ラピスセミコンダクタ）など一部である。

b) 八王子市内の日野台地上

日野台の西部、加住丘陵へと続く場所に本地区は位置している。この地区では八王子市住宅協会による大和田台団地（15ha）の開発事業が構想段階にあった。大和田台団地は既定の事業であったためとして整備計画には示されなかったが、すでにみたように高倉（266ha）と北大和田（43ha）の事業が示されていた。これらのうち、高倉地区は、日本住宅公団施行の北八王子土地区画整理事業（107ha）と、八王子市施行の高倉土地区画整理事業（65.5ha）

および次に述べる日野市施行の平山台土地区画整理事業（128ha）の計300haで実施された。北大和田地区に関してはほぼ整備計画通りの45.6haの八王子市施行事業として実施されている。同台地上の八王子市内だけで計233haの開発となった。

公団の北八王子地区¹¹では、1959年2月から1962年6月にかけて全体面積の52.1%にあたる56haの先買がなされ、途中1959年8月に都市計画決定、1961年3月に事業認可があった。公団による先買分から公共減歩を差し引いた面積と保留地面積合わせて約57haが1962年から68年にかけて工業用地として分譲された。

c) 日野市内

日本住宅公団による先駆的な開発の後の代表的な開発は、平山台と神明上の両土地区画整理事業である。もともとの日野の中心である市域北東部の日野宿に対し日野・豊田両駅付近を積極的に整備するため、豊田土地区画整理事業区域の東西に隣接する区域を一体的に開発する計画が立てられた。両者とも多摩平面上の100m程度標高の開発区域であるが、神明上地区は豊田面上の区域、栄町面上の区域、および段丘崖の斜面地を含んでいる。両事業とも、一部に工業用地を配し、他は住居用地として整備するのが狙いであったが（日野市都市整備部区画整理課、1982）、神明上地区の場合には、事業認可が得られたのが首都圏整備法の方針転換の後であったためか、工業系の用途地域設定はなされず、大規模な誘致施設としては実践女子大学・実践女子短期大学にとどまった。

平山台地区¹²の開発面積は128haで、区画整理後の面積割合は、道路16.85%、公園3.02%、宅地72.16%、保留地7.97%であった。また、宅地および保留地の土地利用計画としては工業用地が59ha、住宅用地が約39haで、多摩平団地に接する東部地区に住宅用地を配した。工場としては、帝人中央研究所、東芝、千代田自動車、東芝タイプライターなどが先行して立地していたが、新都市建設公社による先買地と保留地の一部が新規の工業用分譲地となり、2社（1.4ha）の製造業が新規に立地した（日野市都市整備部区画整理課、1967）。域内には、鍛錬馬場（八王子競馬場、後の八王子牧場）が位置していたが1965年に廃止され、1972年、

¹¹ 公団の事業名としては「八王子地区」に変更になったが、ここでは都市計画事業名としての「北八王子地区」を用いている。

¹² 日野市内で「平山」ないし「平山台」は非常に混乱を招きやすい地域名称である。七生村が成立する以前の旧平山村に由来するものであるが、同村の村域が浅川の両岸に及んだため、その右岸側（平山城趾公園側）にも左岸側（日野台側）にも「平山」のつく地名が存在している。今日、左岸側に「西平山」、「東平山」があり、その「東平山」よりも東の右岸側に「平山」がある。平山台土地区画整理事業も、旧平山村の台地ということに由来しているのだろうが、その後の多摩丘陵の住宅開発で右岸側にも「平山台」を冠した公共施設（平山台小学校など）が誕生した。本区画整理事業区域は混乱を避けるためか「旭ヶ丘1～5丁目」の名称が与えられたが、今日もバス停には「日野平山台住宅」の名称が使われている。

その跡地の一部に都立工科短期大学（東京都立科学技術大学を経て、現・首都大学東京）が開校した。

豊田土地区画整理事業と同様に、公共緑地配置に近隣住区論が意識され、近隣公園としての平山台地区センター（第1号公園：2.6ha、現・旭ヶ丘中央公園）と2～5号の児童公園が配置された。

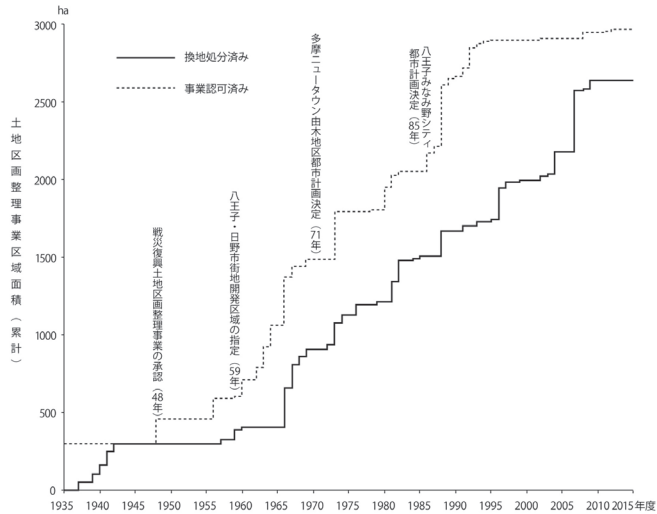
一方、神明上土地区画整理事業は、1962年までには構想が浮上しており、63年に原形測量、1964年に権利調査が行われ、同年10月23日に都市計画決定をみた。その後、1966年10月1日に事業認可を得ている。権利者数は1791で、うち所有権者1743、借地権者48であった（日野市都市整備部区画整理課、1982）。事業区域面積は133haで、八王子・日野市街地開発区域内の土地区画整理事業としては最大規模であった。区画整理後の面積構成は、道路16.65%、公園5.65%、宅地69.44%、保留地2.54%であった。また、域内北部には中央自動車道（調布・八王子間1967年12月供用開始）が路線決定しており、その敷地を組み込んだ計画となった。どのような近隣住区を想定したかは不明であるが、既設の日野市立第一小学校に加えて同第7小学校を新設している。近隣センター的な街区として、近隣公園としての日野中央公園(2ha)と日野市役所および日野煉瓦ホール（日野市民会館）を相互に隣接地に配置し、北東方向からそこへとアプローチするプロムナード（中央に植樹帯を有する道路）が設置された。他の公共緑地としては、3カ所の児童公園（計2.5ha）と崖線緑地（5ha）が置かれた。

その後、四谷下地区、万願寺地区の土地区画整理事業が1965年に計画決定している。これらは住宅地整備を主眼においたものであった。万願寺地区は、すでに市街化が進行し地権者が膨大な数にのぼったこともあり困難を極めたが、第一地区が1981年に事業開始となり、23年を経て、2004年に換地完了をみた。

上記でみた事業は全て日野市施行で東京都新都市開発公社への委託がなされたものであるが、組合施行のものとして豊田面上に位置する吹上地区がある。本地区は異色な経緯を辿っている。1960年に東京都と権利者との間で土地改良事業の実施合意が結ばれ、翌年3月に事業計画書の作成を東京都の申請している。ところが、市街地開発区域に指定されたため、事業遂行が不可能になった。そのため、権利者で協議し、組合施行による土地区画整理事業に変更になった。当時としては高率の30.2%という減歩率を設定して、総事業費49.5億円のうち39.8億円を保留地処分で捻出しており、組合施行の区画整理としては大成功を取めた。

7. 市街地開発区域から近郊整備地帯へ

第5図は、八王子・日野両市における土地区画整理事業の事業認可済面積と事業完了済面積の推移をみたものである。1948年度末の時点で、旧法施行の事業および戦災復興の事業と合わせて、計481haの事業認可がなされていた。その後、10ヵ年計画の完成年度にあたる



第5図 八王子市・日野市における土地区画整理事業区域面積の推移 (1935～2015年度)

資料：「八王子の都市計画（資料編）」および「日野市の土地区画整理事業（平成27年12月2日現在）」より作成。

1967年度末には1278ha、また、整備計画の目標年次の1975年には1,500haに迫っていた。ここから旧法および戦災復興事業由来の481ha分を除外すれば、約1,000haが1975年現在で完了済みもしくは事業認可済みの区域であった。その他に都市計画決定済であるが事業認可が下りていない事業が約400ha分あった。事業完了済面積で言えば、1127haが完了している。うち、133ha分が先行した豊田土地区画整理事業、52haが市街化区域外の平山七生台土地区画整理事業¹³のものであるので、差し引き、461haが市街地開発区域整備として目標年次までに事業完了した面積と考えることができる。当初計画からの移り変わりはあったとはいえ、整備計画に示された469haにはほぼ見合った面積の宅地整備が実現した。

しかし、八王子・日野両市にとっては市街地開発区域の時代の都市整備は、その後も続く、都市化過程のごく一部の要素であった（しかしながら、それは非常に重要なステップだったのであるが）。田園地帯のなかでの工業衛星都市を是としていた首都圏計画が大転換を遂げ、郊外地域での計画的整備に軸足を移した。首都圏整備法が改正された1966年には、東京都の南多摩新都市開発計画（いわゆる多摩ニュータウン事業）が本格的に動き始めた。また、1968年に定められた新都市計画法の下で、従来の「市街化区域」と「農林区域」という線引

¹³ 個人施行の土地区画整理事業として行われたが、京王帝都電鉄の「京王平山台住宅地」として1973年6月から分譲が開始された。1955年に「田園都市建設部」を組織した同社にとって、つつじヶ丘（調布市）、桜ヶ丘（多摩市）に続く、大規模宅地分譲であった。

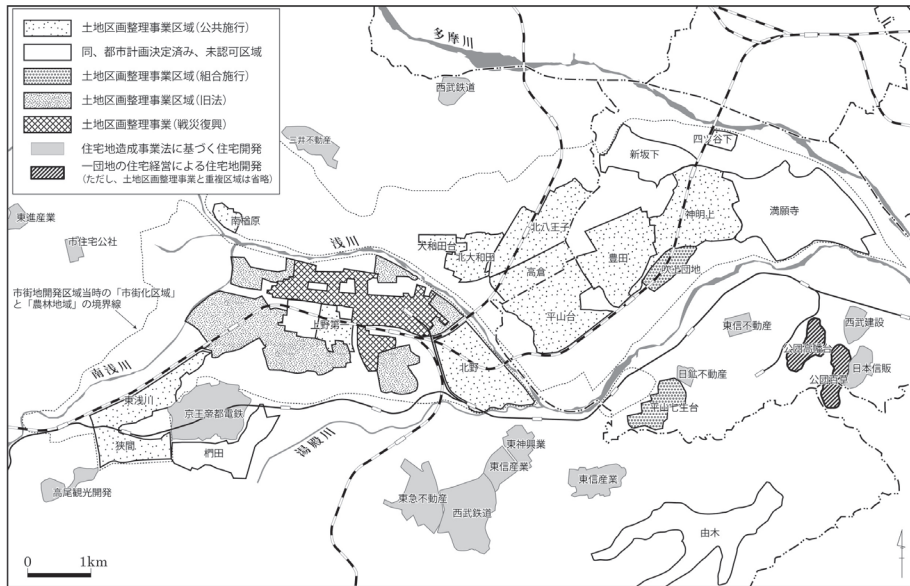
きが、「市街化区域」と「市街化調整区域」という形で制度化されることになり、八王子市の場合には、市域の38.6%にあたる7,273haが市街化区域（1970年告示）に位置付けられた。それまでは2,300haほどが市街化地域であるに過ぎなかった。

こうした制度改変を経て、1971年7月には従来の市街化地域の区域の外側で、梶田土地区画整理事業（八王子市施行、26.1ha）および由木土地区画整理事業（東京都施行、202ha）が都市計画決定され、両者とも1973年に事業認可を得た。両事業とも、純然たる住宅市街地の造成を目的としたもので、由木地区は南多摩新都市開発計画の八王子市側の拠点をなすものであった。1976年告示の首都圏整備計画には、多摩地域の役割の一つとして、「東京大都市地域の人口増加に対する誘導地域」ということが明確に位置付けられていた。

同時期には旧宅地開発公団による八王子南部開発構想が着手され、1985年には、南八王子特定都市区画整理事業が都市計画決定を得る。同事業は、宅地開発公団の事業名としては「八王子ニュータウン」であり、今日は「八王子みなみ野グリーンシティ」の名称で知られる。事業面積394ha、計画人口30,000人の同市内では最大規模の宅地造成になった。

最後に強調しなければならないことは、市街地開発区域における農林区域では、首都圏整備法の改正以降、新都市計画法の制定前までに、公的主体や民間による大規模開発が始まっていたことということである。「一団地の住宅施設」による住宅開発として、多摩丘陵内において日本住宅公団の百草住宅（43ha）および高幡台住宅（35ha）が1968年に事業認可を得ている。また、「住宅地造成事業に関する法律」に基づく宅地開発に対する認可が両市域では、1967年より出されており、同法の廃止後も事業認可は経過措置によって八王子市では1970年まで、日野市では1973年まで続けられた¹⁴。第6図には、1970年現在の状況を示しているが、京王帝都電鉄による京王めじろ台（94ha）、西武鉄道による西武北野台（90ha、2,259戸）、東急不動産による片倉台（84ha、1,603戸）を筆頭に民間デベロッパーによる宅地開発が多摩丘陵内においても虫食い状に進行した。

¹⁴ 都市計画法施行法（昭和43年6月15日法律第101号）第7条において、「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められるまでの間は、新法附則第二項の規定による住宅地造成事業に関する法律の廃止にかかわらず、なお従前の例による」とされた。



第6図 八王子・日野市街地開発区域における宅地整備状況 (1971年)

1971年までに都市計画決定ないし事業計画決定・事業認可がなされた事業を示した。土地区画整理事業に関しては事業名称,住宅地造成事業法に基づく住宅開発に関しては事業者名,一団地の住宅経営による住宅地開発に関しては団地名を示した。

資料:「東京都市計画土地区画整理事業・一団地の住宅経営事業及び住宅地造成事業施行位置図」および「財団法人東京都新都市建設公社関連土地区画整理事業位置図」ほかより作成。

IV 青梅・羽村地区

1. 開発区域の地勢

青梅・羽村地区が市街地開発区域に指定されたのは、1962年6月であり、八王子・日野地区に遅れること3年経過してからであった。

青梅市こそ、中山間地域を市域に内包しているが、市街地開発の対象となったのは、青梅市街を谷口にして、東流する多摩川の河谷と霞川の河谷に挟まれた扇状地性の台地上である。この台地は、広義の武蔵野台地の西端にあたり、大半の面積を占める立川面を最上位に、中位面をなす拝島面と川崎面、下位の天ヶ瀬面と千ヶ瀬面に大きく区分される河岸段丘をなしている。このような段丘の構成の中で、主要な集落発達は、多摩川に面する河辺、小作、羽、福生、熊川など、主に低位面上でなされた。旧熊川村、旧福生村などに共通して、上位面(立川面)上には「武蔵野」という字名が付けられていた(青梅市においては、上位面を「新町原」と呼称していた)。段丘崖(ハケ)の上を「ハケ上」と呼ぶが、旧福生村では上位面を「ハケ上」と呼び、旧羽村では中位面のことを「ハケ上(羽ケ上)」と呼んでいた。羽村(はねむら)

という地名自体、崖線を意味するハケから転訛した可能性がある。また、中位面上では五ノ神と玉川上水岸を除けば目立った集落はなく、1894年に青梅鉄道が開業して以降、若干の集落発達が認められた程度であった。一方、立川面は、礫層の上をローム層が覆う乏水性の土地であり、霞川に面した側の台地端と17世紀初頭に新田集落として開発をなされた新町地区を除けば、人口居住は非常に疎であり、農業的利用も桑園にほぼ限られ、部分的には広葉樹を主体とする平地林が卓越した(第7図)。

また、大正年間には多摩川での砂利採取が始まり、河辺駅および小作駅より引き込み線が伸びた台地端には伸びた碎石場が置かれていた。さらに段丘崖下を河川敷上まで簡易軌道が敷設されていたことが読み取れる。また、福生駅からは河原まで貨物支線が直接伸びていた。



第7図 開発前の青梅市・羽村町・福生町付近

資料：国土地理院発行5万分の1地形図、昭和23年資料修正「五日市」、
昭和26年資料修正「青梅」による。

2. 先行する都市基盤整備

市街地開発区域整備に先行する都市基盤整備としては、1つには旧土地区画整理事業に基づく福生町の「牛浜、志茂、本町土地区画整理事業」が挙げられる。もう1つには、青梅市内の青梅土地区画整理事業が挙げられる。いずれも組合施行の事業である。

前者は、1940年8月の旧陸軍多摩飛行場（のちの米軍横田基地）開場と同時期に計画されたもので、「軍都福生」を形成するための大事業であった。計画は一時中断するものの、米軍進駐にともなって町は急速に発展し、新たな都市基盤整備の必要性に迫れて事業が進められた。「牛浜、志茂、本町土地区画整理事業」の結果、それまでの崖線に沿った旧集落に対し、中位段丘（拝島面）上に中心市街地の骨格を作り上げたという点で福生の都市発展に画期的な意味を持つものであった。

後者は、1951年に、旧青梅町と旧調布村、旧霞村で青梅市を形成後、1952年より東青梅以東の「東部台地」の開発が議論され、次第に具体化したものである。以下、青梅土地区画整理組合（1966）によると、翌1953年1月には測量が開始となり、9月に青梅土地区画整理組合の設立認可を申請し、12月に設立認可が下り、1954年2月20日に着工となった。組合員数は約500名で、事業区域規模は997筆17万3,558坪（58.5ha）であった。総経費は2億1,100万円で、東京都の助成金が1億3千万円、青梅市からの助成金が800万円得られ、他の7,300万円は保留地売却によって捻出された。新設道路は25,169坪（8.3ha）、緑地・児童公園は5600坪（1.85ha）で、ここから計算するとオープンスペース率は17.8%（既設道路は含まず）であった。その成果は以後の東部開発の推進に大きな影響を与えた（青梅市史編さん委員会、1995、pp.415-416）。なお、青梅土地区画整理事業区域に東隣する師岡地区でも、1956年から市と権利者との間で協議が始まり、1960年に事業区域が決定した。事業費は1.27億円であった。

青梅市においては、1951年の市政施行後、「東部台地」の開発こそが、今後の市勢拡大に重要と考えられるようになった。実際、市政施行の際に立案された「青梅都市計画地域別図（案）」¹⁵には、東青梅地区が準工業地域として示される一方で、それ以東の河辺地区・師岡地区が住居地域ないしその後の工業化に備えて空地地区に指定されていた。青梅土地区画整理の成功は、「区画整理事業がいかに街づくりにとって、その効果が大きいかを認識すると同時に、周辺地域の住民意識の中にその必要性の機運を徐々に醸成して」いったのである（青梅市都市開発部区画整理課編、1979、p.4）。

このことは、福生町も同様であり、同町の東部が米軍に接収され、横田基地が形成されていくなかで町勢の拡大を「北部台地」に求めていくよりほかなかった。こうした状況のなかで3市町に浮上してきたのが、首都圏整備法に基づく市街地開発区域への指定の可能性であ

¹⁵ 青梅市役所青梅市展望編纂委員（1951）に所収。

った。

1956年4月に首都圏整備法が成立すると、その年の11月以降、青梅市では、市理事者、市議会とが一丸となって、また、羽村町・福生町・瑞穂町とも協議しつつ、広域指定に向けての検討を開始した。翌1957年7月には、首都圏整備対策特別委員会が設置され、衛星都市建設に向けた一大運動に発展していったという。1959年、青梅では市街地開発区域指定促進委員会を設置し、9月には首都圏整備事業対策委員会条例を制定、さらに10月には市街地開発課が設置されている（青梅市史編さん委員会、1995、p.417）。

『福生市史』（福生市史編さん委員会、1994）によると、福生町議会においても首都圏整備法研究委員会が設置され、1957年6月に開催された同委員会では、(1)立川市より立川都市計画の区域の町村に対して市街地開発区域の運動への呼びかけ、(2)青梅市からは青梅・羽村・福生の3市町共同での陳情の要請について審議されたという。その結果、双方のうちいずれかの要請に直ちに乘るという方向ではなく、まずは、1939年に枠組みが作られた立川都市計画区域から独立して、福生町・羽村町・瑞穂町の3町で福生都市計画区域を形作り、都市計画を急ぐということが方向付けられたのである。このことは東京都も推奨していたことであり、1957年12月28日に福生都市計画区域が指定された。市街地開発区域への指定に対して福生町は、当初、青梅市・羽村町ほどには熱心ではなかったが、1960年の町長改選と同時に指定促進の方向に舵を切った。1961年6月の3町の福生都市計画案がまとまるが、そこには市街地開発区域への指定を前提に、横田基地への経済的依存からの脱却を目指した地域づくりが描かれていた。

3. 市街地開発区域への指定まで

行政刊行物のなかで青梅・羽村地区の市街地開発区域指定に向けた取り組みをみるのは、『青梅地区市街地開発区域候補地工業開発基礎調査報告書』（東京都、1958d）が最初である。同報告書の序文には、「首都圏整備委員会の委託により、青梅地区市街地開発区域候補地における一般的条件並びに工業開発候補地の既存市街地との配置、土地条件、用排水条件等について、都市計画的見地より、その実情を把握し、もって市街地開発区域の指定並びに整備計画策定の基礎とすることを目的として実施したものである（p.1）」とある。その上で、「工業立地条件の隘路」となることは、地下水の量的不足であり、河川水の利用も、多摩川が上水道水源のため困難であり、また、「立川、昭島工業地区、八王子・日野工業地区が輸送事情の良好さ、関連工場の集積等、恵まれた立地条件を持ち、豊富な新規工場適地が存することから、その遠隔地に存在する当地区にとっては、工業開発上の一つの問題を提起する」ということが指摘されていた。

このような立地条件の不利を克服して、いかなる工業開発を行うかということが同報告書

の大きな役割であった。第5表および第8図に示すように、6カ所の開発候補地が挙げられている。懸念された用水については、100～150mの深度で掘削すれば、1井戸1日当たり500～600m³ないし600～1000m³の取水が可能であることが示された。また、適合業種を示したことも興味深く、山間部からの原料調達に容易な②の候補地ではセメント工業、青梅市街地にも近く鉄道の利便性にも恵まれた①の候補地では労働集約的な業種群、横田基地に近い⑥の候補地ではある程度の騒音を発生させ、分業構造も発達した輸送用機械工業が向いているということが指摘された。

同調査は、工場立地の調査等に関する法律の交付（1959年3月）以前に行われたものであり、工場適地調査に先行するものであったが、東京都首都建設部（1960）にみる限り同調査における6候補地は工場適地調査にも引き継がれたと判断できる（第8図）。

このような工業団地候補地の選定を経て1960年には、『青梅地区市街地開発区域整備の基本構想』が固まった。新規導入人口を10万人とし、うち2万人を第2次産業従業者、1975年の計画人口を126,000人とする計画であった。また、工業用地として、上記の②および③・④の区域が示されていた（第8図）。③・④の区域は、日本住宅公団によって青梅・羽村土地区画整理事業として1960年に事業決定がなされた。

青梅・羽村土地区画整理事業が着手された1960年、日本住宅公団は、35.8haの用地を先行取得している。166haの事業面積を有する同事業は、1961年12月に都市計画決定となった。また、青梅都市計画区域において1961年秋には都市計画街路と用途地域の大改訂を行い、東部台地上に工業地域127ha（公団部分）と準工業地域235ha（三ツ原地区）が追加された（青梅市史編さん委員会、1995、p.423）。これは、福生都市計画における都市計画道路及び用途地域設定と同時決定であった（同、p.424）¹⁶。用途地域の設定を受けて1962年4月には、福生加美平、福生武蔵野台、青梅霞台の3土地区画整理事業が都市計画決定になった。そして、同年5月に整備方針が首都圏整備審議会にて了承され、6月末に青梅・羽村市街地開発区域の指定がなされた。

ここまででは、市街地開発区域の指定までの経過をみたが、先にみた八王子・日野地区の場合と同様、その指定に際しては、何より工業用地獲得の見通しがついているということが優先されていたということが読み取れる。1962年9月発行の刊行物に所収された概況図には、準工業地域を含む3カ所（市町界で分割すると5カ所）の工業用地が示されていた（第8図）。

¹⁶『青梅市史』によると、市街地開発区域を前提にして、計画区域の整合性ある整備計画の樹立が急務となり、広大な区域の一体性と秩序ある市街化をはかるため既存の都市計画の大改訂が必要とされ、1960年に、首都圏整備委員会、東京都、日本住宅公団、3市町の間で度重なる協議検討がなされたという（青梅市史編さん委員会、1995、pp.422-423）。

第5表 青梅地区市街地開発区域候補地工業開発基礎調査に基づく工業団地開発構想

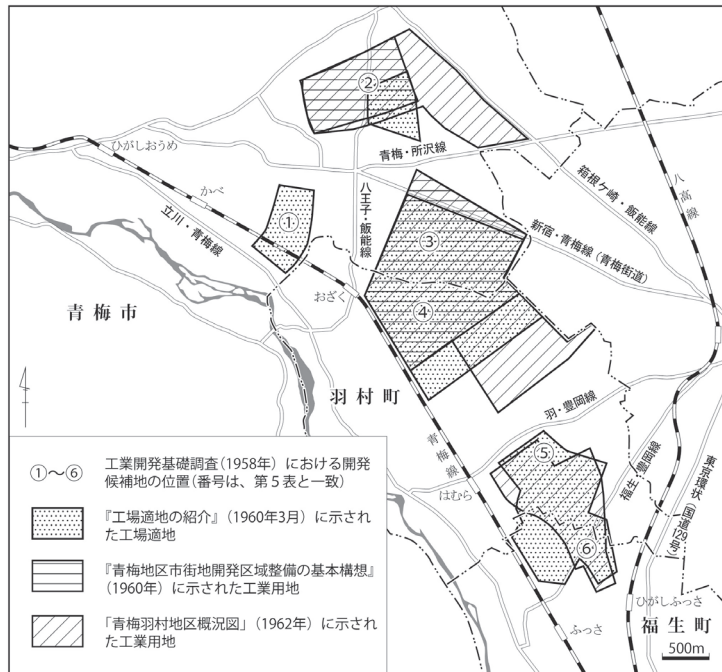
| | 所在地 | 規模 (㎡) | 工業開発候補地の土地条件 | 用水 | 排水 | 適合業種 |
|-----|--------------------------------------|-----------|--|----------------------------------|--|---------------------------|
| 青梅市 | ① 大字河辺字白はけ、中原、梨ノ木大字新町字蔵屋敷大字野上字新町頭 | 579,962 | 青梅中心市街地に近接。河辺駅と小作駅の間に位置し、両駅より500m。用地の南側は主要地方道立川・青梅線に接し、北側を新宿・青梅線が通る。 | 地下水深度100～150m。一井戸当たり約500㎡/日 | 青梅市東部より福生町西部にかけて排水幹線の敷設を計画し、排水のすべてを同幹線経由で多摩川に排水。 | 食料品、精密、電子、軽電 |
| | ②* 大字新町字細道、東原、中原 | 599,940 | 青梅市北東部に位置、既存市街地より約1.5km。小作駅より約2km。用地の中央を都道八王子・飯能線が通り、主要地方道6号（新宿・青梅線）に連絡する。 | 同上 | 本候補地は地形的に霞川系統となるため、在来の両水排水路である谷端堀に流入させる。 | コンクリート |
| | ③ 大字新町字平松、東京街道、中原、五本町、端野 | 956,799 | 青梅市東部の広大な農地と平地林。羽村町の④団地と一体をなす。小作駅東北400m。北側は主要地方道新宿・青梅線に接し、用地西部には八王子・飯能線。 | 地下水深度100～150m。一井戸当たり約500～600㎡/日 | ①と同じ | 食品、木製品、中小機械 |
| 羽村町 | ④ 大字羽字武蔵野 | 1,471,704 | 羽村町域の西北部の広大な農地からなり、青梅市③団地と一体をなす用地である。小作駅に隣接。八王子・飯能線に一部面する。 | 同上 | 同上 | 各種産業用機械、重電気 |
| | ⑤ 大字川崎字武蔵野 | 672,576 | 羽村町域東部の農地からなる。羽村駅北東方500m。都道羽・豊岡線により主要地方道10号及び国道129号に連絡。 | 地下水深度100～150m。一井戸当たり約600～1000㎡/日 | 同上 | 同上 |
| 福生町 | ⑥ 大字福生字武蔵野 | 165,000 | 上記⑤団地と一体をなす用地で、福生町市街地西北方約500mに位置。福生駅北方400m。東福生駅の東方200m**。都道福生・豊岡線が南北に通り、国道129号、主要地方道6号に連絡。 | 同上 | 同上 | 自動車、車両製造修理、航空機部品製造修理、中小機械 |

合計面積は、444.6ha。

*：山林所有者と東京都の間で、54,250㎡の土地をめぐる訴訟問題がある旨の注記が付されている。

**：「東福生駅の東方200m」と記されているが、当該地点は横田基地内であり、「西方200m」の誤記であると考えられる。

資料：『青梅地区市街地開発区域候補地工業開発基礎調査報告書』（東京都、1958d）により作成。



第8図 青梅・羽村市街地開発区域における工業用地の設定過程

資料：凡例に記載の各行政刊行物より作成。

4. 事業の進行と整備計画

市街地開発区域への指定がなされた1962年6月、東京都新都市建設公社は用地の先行取得を開始した。1965年度までの合計で、河辺地区0.3ha、霞台地区16.1ha、三ツ原地区38.3ha、新町地区19.4ha、神明台地区25.3ha、富士見平地区11.4ha、加美平地区9.5ha、武蔵野台地区11.2haの合計131.5haであった（東京都新都市建設公社30周年記念事業部会，1991，p.27）。整備計画の決定前に用地買収はある程度進捗していたのである。整備計画の決定前も決定後も方向修正のあった八王子・日野地区に比較すれば、周到な計画の上、事業にある程度の見通しがたってから整備計画がまとめられたということが指摘できる。換言すれば、青梅・羽村地区の場合には、整備計画に基づいて事業が進行したというよりは、事業の進行を踏まえて整備計画が構築されたという感が強い。

1964年3月に告示された宅地整備計画（第6表右欄）には、15カ所、計1,398haの区画整理事業の計画が記載されていた。ここに示されたうち、間坂台地区¹⁷と武蔵野中央地区を除

¹⁷ 1960年代に都市計画決定がなされなかった間坂上地区に関しては、1972年度の建設省所管国庫補助事業に基づいて東京都による土地区画整理事業調査報告書（東京都，1973）がまとめられている。これによれば、青梅線よりも西側の多摩川左岸にいたる157haの区域を1973年度から1983年度の10年間の

第6表 青梅・羽村市街地開発区域整備計画（1964年3月27日告示）における宅地整備計画とそれに対応する区画整理事業

| 宅地整備計画への記載（ ）内は71年以降の整備面積内数 | | | | | 対応する土地区画整理事業 | | |
|-----------------------------|--------|-------------|-------------|------------|------------------|-------------|-------------|
| 名称 | 施行主体 | 工業団地整備 (ha) | 一般宅地整備 (ha) | 計 (ha) | 名称 | 事業区域面積 (ha) | 都市計画決定 |
| 青梅東部河辺地区 | 青梅市 | | 46(12) | 46(12) | 青梅東部河辺 | 46.04 | 1962年4月11日 |
| 青梅東部河辺北地区 | 青梅市 | | 148 | 148 | 青梅東部霞台 | 148.70 | 1962年4月11日 |
| 青梅東部第3地区 | 青梅市 | | 159 | 159 | 青梅東部三ツ原および青梅東部新町 | 415.10 | 1964年12月16日 |
| 青梅東部第4地区 | 青梅市 | 33 | 62 | 95 | | | |
| 青梅東部第5地区 | 青梅市 | | 156(39) | 156(39) | | | |
| 城前地区 | 組合 | | 11 | 11 | 城前 | 12.66 | — |
| 住宅公団青梅羽村地区 | 日本住宅公団 | 166(83) | | 166(83) | 青梅羽村 | 166.20 | 1961年12月25日 |
| 三原台地区 | 羽村町 | 82 | | 82 | 富士見平 | 224.43 | 1963年3月29日 |
| 富士見平地区 | 羽村町 | | 141 | 141 | | | |
| 小作台地区 | 羽村町 | | 74(14) | 74(14) | 羽村小作台 | 65.92 | 1967年12月9日 |
| 間坂台地区 | 羽村町 | | 54(32) | 54(32) | — | — | — |
| 神明台地区 | 羽村町 | 33 | 91 | 124 | 羽村神明台 | 123.75 | 1963年3月29日 |
| 武蔵野台地区 | 福生町 | 17 | 25 | 42 | 福生武蔵野台 | 42.70 | 1962年4月11日 |
| 加美平地区 | 福生町 | | 66(6) | 66(6) | 福生加美平 | 67.10 | 1962年4月11日 |
| 武蔵野中央地区 | 福生町 | | 34(16) | 34(16) | — | — | — |
| 計 | | 331(83) | 1,067(119) | 1,398(202) | | 1,312.60 | |

資料：「青梅・羽村市街地開発区域整備計画」（首都圏整備委員会,1965, 所収）ほかより作成。

く13地区が計1,313haの11地区からなる土地区画整理事業として事業化された。これらに加えて、先行した青梅土地区画整理事業及び師岡土地区画整理事業まで含めると、13地区、1,385haという地理的に連続した土地区画整理事業としては日本有数規模の事業となった。このような様相は「連担土地区画整理事業」¹⁸と表現されている。

若干の未着手事業こそ残し、また、事業年度の若干の遅れこそ生じたが、市街地開発区域としての宅地整備計画の示されたものが、次に示すようなプロセスでほぼそのまま事業化されたということは、八王子・日野地区に比べた際の青梅・羽村地区の特徴であった。

第7表は、市街地開発区域の時期の前後も含む3市で行われた土地区画整理事業の一覧である。青梅・羽村土地区画整理事業は、先に述べた通り日本住宅公団による事業で1960年に

事業期間で整備しようというものであった。同事業計画は歩行者専用道路までを有する、より近隣住区論の考えを深めたものであった。しかし、同計画は進行せず、1981年に都市計画決定した「羽村羽ヶ上土地区画整理事業」に結果的に引き継がれたものの、事業面積は大幅に縮小され19.3haとなった。
¹⁸ 東京都新都市建設公社では、城前地区を除く12地区1,373haを「連担土地区画整理事業」と表現している（東京都新都市建設公社編、1995）。

第7表 青梅市・羽村市・福生市の土地区画整理事業

| 所在区分 | 事業名称 | 施行主体 | 都市計画決定 | 事業計画決定 | 事業完了公告 | 施行面積 (ha) | 減歩率 (%) |
|---------|----------|--------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------|
| 青梅市 | 牛浜、志茂、本町 | (組合) | — | 1941年8月26日 | 1949年6月11日 | 58.50 | |
| | 青梅 | (組合) | — | 1953年12月24日 | 1964年11月15日 | 56.67 | 22.86 |
| | 師岡 | 青梅市 | | 1961年5月27日 | 1966年11月26日 | 16.20 | 23.10 |
| | 青梅東部河辺 | 青梅市* | 1962年4月11日 | 1963年9月19日 | 1973年5月1日 | 46.04 | 24.67 |
| | 青梅東部霞台 | 青梅市* | 1962年4月11日 | 1965年6月22日 | 1972年5月31日 | 148.70 | 24.16 |
| | 城前 | (組合) | — | 1965年6月8日 | 1972年1月31日 | 12.66 | 22.08 |
| | 青梅東部三ツ原 | 青梅市* | 1964年12月16日 | 1969年4月3日 | 1984年3月31日 | 147.90 | 20.02 |
| | 青梅東部新町 | 青梅市* | 1964年12月16日 | 1976年4月20日 | 1998年1月30日 | 267.20 | 18.50 |
| | 青梅駅前 | 青梅市 | | 1969年4月26日 | 1976年3月3日 | 0.97 | 27.37 |
| 青梅市・羽村市 | 青梅羽村 | 日本住宅公団 | 1961年12月25日 | 1964年1月8日 | 1966年8月1日 | 166.20 | 18.80 |
| 羽村市 | 羽村神明台 | 羽村町* | 1963年3月29日 | 1964年3月17日 | 1969年3月29日 | 123.75 | 23.81 |
| | 羽村富士見平 | 羽村町* | 1963年3月29日 | 1965年12月18日 | 1979年4月28日 | 224.43 | 20.35 |
| | 羽村小作台 | 羽村市* | 1967年12月9日 | 1970年9月3日 | 1993年11月26日 | 65.92 | 24.42 |
| | 羽村羽ヶ上 | 羽村市* | 1981年3月6日 | 1982年3月11日 | 2001年2月9日 | 19.30 | 22.50 |
| | 羽村駅西口 | 羽村市 | 1998年3月20日 | 2003年4月14日 | (2021年度予定) | 42.40 | — |
| 福生市 | 福生加美平 | 福生市* | 1962年4月11日 | 1963年10月26日 | 1979年1月31日 | 67.10 | 24.37 |
| | 福生武蔵野台 | 福生市* | 1962年4月11日 | 1964年8月25日 | 1970年6月30日 | 42.70 | 24.98 |
| | 福生駅東口 | 福生市* | 1973年6月25日 | 1974年5月29日 | 1984年2月29日 | 4.70 | 20.10 |
| | 福生多摩河原 | 福生市* | 1969年3月2日 | 1969年9月9日 | 1975年7月28日 | 68.80 | 24.41 |
| | 福生田園西 | 福生市* | 1991年7月20日 | 1993年12月6日 | 2004年3月31日 | 5.80 | 18.51 |

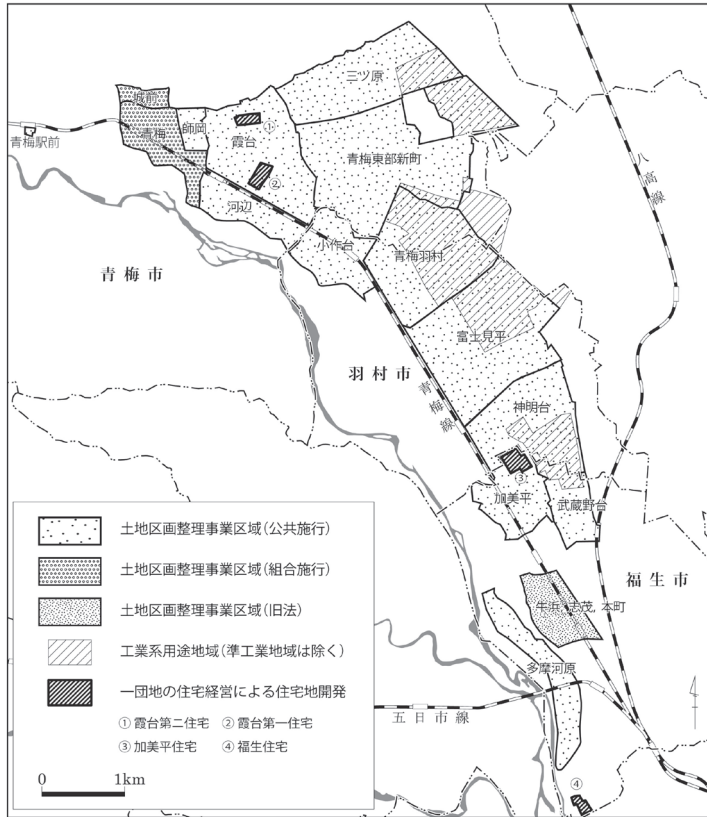
表中の空欄は資料欠。

*は、東京都新都市建設公社委託事業。

資料：「土地区画整理事業のしくみと概要（羽村市）」、『新都市建設公社30年のあゆみ』および各土地区画整理事業竣工記念誌より作成。

事業開始となった。同事業区域のうち緩衝緑地としての栄緑地以東の約95haが工業専用地域となり、後に西東京工業団地と通称されるようになった。同工業団地の完成は、1966年9月であった。

公団の事業に続き、1962年4月に都市計画決定されたのは、青梅東部河辺、青梅東部霞台、福生加美平、福生武蔵野台の4事業である。これらのうち、8.6haを工業用地として分譲した福生武蔵野台を除けば工業用地を伴わない区画整理事業で、青梅東部霞台および福生加美平に関しては新都市建設公社による先行取得用地が東京都住宅供給公社へと売却され、霞台第一（1970年度完成、564戸）、霞台第二（同、444戸）、福生加美平（1966年度完成、1042戸）の計2050戸の賃貸集合住宅となった。



第9図 青梅・羽村市街地開発区域における宅地整備

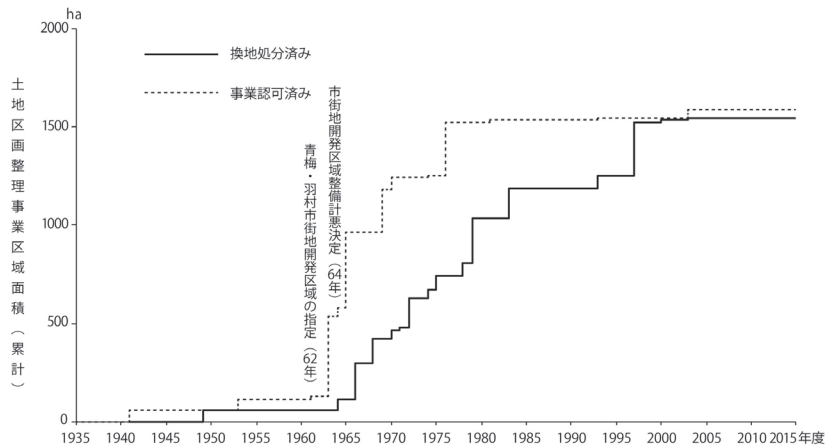
1970年までに都市計画決定ないし事業計画決定がなされた事業を示した。

資料：「東京都市計画土地整理事業・一団地の住宅経営事業及び宅地造成事業施行位置図」および「財団法人東京都新都市建設公社関連土地整理事業位置図」ほかより作成。

続いて1963年3月に、羽村神明台および羽村富士見平の2事業が都市計画決定した。両事業区域は工業系の用途地域を伴っており、とくに羽村富士見平地区は日野自動車工業が1961年10月に立地決定していたこと、日本住宅公団の羽村団地（1972年度完成、840戸）が造成されたことが特筆される。また、羽村神明台地区に関しては新都市建設公社によって22haの工業用地分譲が行われた。

以上の6事業の652.7haが東京都新都市建設公社の第1期事業分であり、地権者による反対運動で事業が大幅に遅延した福生加美平や羽村富士見平地区を除けば1970年代初頭までに事業を完了した。

その後、青梅東部三ツ原、青梅東部新町の2事業が工業用地を伴う事業として、また、小



第10図 青梅市・羽村市・福生市における土地区画整理事業区域面積の推移 (1935～2015年度)

資料：「土地区画整理事業のしくみと概要（羽村市）」および各土地区画整理事業竣工記念誌より作成。

作台が小作駅の周辺整備という目的をもった事業とした1967年までに都市計画決定となった。連担土地区画整理事業の区域には、東原公園（2.8ha）、わかぐさ公園（3.6ha）、伝馬公園（3.7ha）、富士見公園（4.8ha）、加美平公園（1.1ha）といった近隣公園、また、250mの誘致距離で約50カ所の児童公園（街区公園）が設定された。

上記のような宅地整備事業に加えて、1961年には一部事務組合の青梅・羽村・福生都市下水路組合が設立、新都市建設公社への委託事業として事業決定され、最終的には路線延長7,377m、受益面積1,214haに及ぶ都市下水路網となった。青梅・羽村地区工業用水道組合¹⁹によって、工業用水の取水・導水・排水施設の建設が1965年度に着工となり、1967年度から送水を開始した。工業用水の受益者は当初5社、1991年時点で20社であった。

1969年に国際基督教大学に招聘され、多摩ニュータウンや青梅・羽村地区の整備状況を視察したロンドン大学のウィリアム・A・ロブソン教授²⁰は、美濃部知事から意見を求められた問題を中心に視察レポートをまとめている。ロブソン氏の視察報告から青梅・羽村地区の開発を賞賛した部分を抜粋すれば、以下の通りである。

¹⁹ 1967年、地方公営企業法の改正によって、工業用水道企業団に名称変更がなされた（青梅市史編さん委員会、1995、p.425）。

²⁰ ロブソン氏は、ロンドン大学で行政法や行政学、公共企業論等を担当した人物で、国際行政学会副会長、都市農村計画学会理事等を歴任した。大ロンドン計画委員としても活躍し、ロンドン大都市圏の改革に貢献したことから1967年に東京都から招聘され、1969年の来日はそれに続き、2度目であった。

私は青梅地区の開発に非常に良い印象を受けた。地区は良好に設計されており、土地の23%は道路に、52%は住宅地に、12%は工業用地に、13%は準工業地に割り当てられている。……工業団地は第1級の出来栄であり、空間的にうまく設計されている。青梅地区における現状は、限られた範囲内であるが、この開発によって東京の内部市街地の混雑緩和に貢献していることを示している。これは工場・住宅・学校や他の都市的サービスを含んだ総合開発が、十分練られた計画をもって行われた実例である。(ロブソン, 1969, p.30-32)

ロブソン報告では上記のことにとどまらず、3市町協働の意義、新旧住民よりなる一体的コミュニティ形成の困難さ、市政を進行するための民主的手続き、市街地開発区域整備の財源的な裏付けの弱さ、業務機能の都心からの分散という視点の欠如等、多岐にわたる内容が書き留められている。

5. 市街地開発区域から近郊整備地帯へ

青梅・羽村地区の市街地開発区域整備は、少なくともインフラ整備という意味では比較的順調に総合的・一体的な整備に成功してきた。しかし、事業半ばにして1966年5月には首都圏整備法改正の経過措置として「近郊整備地帯青梅・羽村地区」に名称が変更され、1969年8月には「近郊整備地帯西多摩地区」のなかに解消された。とくに1968年10月に首都圏基本計画が改訂されると、工業衛星都市の理念からの転向が青梅・羽村地区においてももたらされていく。

土地画整理事業の区域も従来の市街化区域の範囲を越えて新たな計画が生まれる。その一つは、福生市の多摩河原土地画整理事業であった。同事業区域は多摩川に面した沖積地で1967年に住民有志によって土地画整理事業組合の設立準備が始まったが、1968年には福生市施行に変更され、純然たる住宅市街地としての事業が進められた。その背景には、首都圏基本計画における50km圏内における都市拡大抑制策から拡大策への転換があったということが指摘されている(福生市都市計画課区画整理係編, 1975)。また、隣接する瑞穂町では瑞穂町西部土地画整理事業(177ha)が1972年12月に、秋多町(秋川市を経て現・あきる野市)では玉見ヶ崎土地画整理事業(48ha)が1971年7月に都市計画決定し、「田園地域のなかの工業衛星都市」という理念を離れて西多摩地域の広範な地域で市街化が促進されてことになった。

一方、すでに都市計画決定していた事業区域でも方針変化を看取することができる。例えば青梅東部三ツ原土地画整理事業の事業計画の決定は1969年であるが、この時点ですでに首都圏基本計画が改訂されており、そのため、東京の既存市街地からの工業分散というより

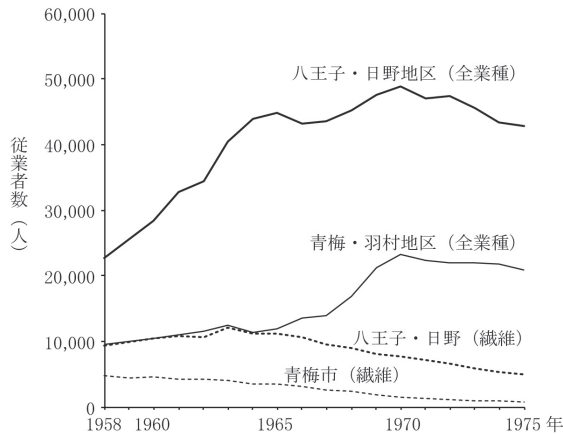
は、青梅市内での域内再配置（すなわち市内における住工分離）に力点が置かれ、「準工業地域と住居地域の開発整備」が明確に示された。実際、新都市開発公社用地を準工業地域に集中させ、青梅の既成市街地の公害関連及び「都市計画不適格工場」の移転立地を促すという取り組みが行われた（青梅市都市開発部区画整理課編，1979）。1976年には工場集団化事業が始動し、中小企業団地としての三ツ原工業団地が1978年に分譲開始となった。

V 市街地開発区域整備の意義の再考

第一次首都圏基本計画下における市街地開発区域とは、本稿でみてきたように既存の郊外都市を核とした工業衛星都市の建設を大前提として、工業の導入による工業従業者世帯による人口増とそれによる域内需要創出による第3次産業就業世帯の人口増とによって、首都圏の既成市街地からの人口分散をねらったものであった。本稿では、八王子・日野地区および青梅・羽村地区を事例にして、市街地開発区域における整備計画の立案プロセスとその実際についてみてきた。こうした計画が当初の目標に達したの否か、また目標に達していないとすれば、当初の構想あるいはその具体化の段階でいかなる問題があったのかを検討して本稿を締めくくりたい。

首都圏整備委員会が1964年3月現在でまとめた「工業団地整備状況一覧」によると、分譲幹線沿面積は、八王子・日野地区で25.7万坪（85ha）、青梅地区では28.1万坪（93ha）、整備進捗率はそれぞれ32.1%および28.1%であった。工業用地の整備状況では両地区に大きな相違があるわけではなかったが、実際の工業進出および雇用創出という意味では両地区の間で開きがあった。1965年1月に東京都により刊行された『工場立地状況調査』（東京都，1965）で1957年以降1963年までに操業開始となった従業者規模50人以上の製造業事業所を集計してみると、八王子・日野地区に関しては40事業所で約1万人、青梅・羽村地区に関しては11事業所で約1,400人となる。比較的順調に新規工業の導入が推移した八王子・日野地区に対して、青梅・羽村地区では1960年代半ばの時点で大きく出遅れていたと言えるであろう。

工業統計調査によって、両地区の工業従業者総数を示すと第11図の通りである。八王子・日野地区では1958年から1965年までの間に約2.2万人の増加があり、その後も増加し続け、1970年まででは約2.6万人の増加となっている。ここでみられる従業者の増加は全てが都区部などの既成市街地からの移転に基づくものとは言えないものの、繊維工業における従業者数の減少を相殺して、1975年までに2.2万人の製造業雇用の創出という当初目標を達成しているのである。これに対して、青梅・羽村地区では上でみたように新規工業の導入に遅れ、1960年代の後半になってようやく大幅な増加が認められた。同地区の1958年から1970年までの従業者の増加は、約1.4万人であり、その後は減少に転じることから、当初目標であった



第11図 八王子・日野地区および青梅・羽村地区における工業従業者数の推移 (1958～75年)

全数調査。

1959年に関しては、青梅市繊維工業以外はデータ欠。

資料：『東京の工業 (工業統計調査報告)』および『東京都区市町村勢要覧』より作成。

2.4万人には大きく届かなかった。

人口の伸びではどうだろうか (第8表左欄)。1975年時点での人口目標を八王子・日野地区では39万人、青梅・羽村地区では24万人にしていたが、実勢値としてはそれぞれ44.4万、16.4万であり、八王子・日野地区では対目標値の114%を達成したが、青梅・羽村地区では約7割の達成率であった。しかし、八王子・日野地区の工業衛星都市構想が成功を収めたのかというところではない。確かに、目標を上回る製造業雇用の増加があったのであるが、1960年代後半以降は当初の「市街化区域」の外側の多摩丘陵地域などで急速な人口増加が生じており、製造業雇用の増加が直ちに人口増加をもたらしたとは言いきれず、むしろ東京の住宅郊外として成長が人口増加を牽引していた。青梅・羽村地区では1.4万の工業雇用の増加があったとすれば、当初の算定表の計算方法に基づけば1975年時点で18万の人口となってもよいはずであったが、実際にはこれに届いていない。一つの問題点としては、製造業雇用がもたらす人口増加を過剰に見積もり過ぎていたということは指摘できるであろう。

第8表では、要整備面積に対する達成率を示しているが、これに関して言えば、八王子・日野地区では5割程度の達成率であるのに対し、青梅・羽村地区では75%の達成率で、青梅・羽村地区においての方が成功を収めているのである。町田市を合わせて考えることでより鮮明になるが、いち早く人口目標が達成されれば土地区画整理事業の進行が困難になり、スブ

第8表 東京都内の旧・市街地開発区域における計画目標と実際

| | 1975年人口（人） | | | 要整備区域面積（ha） | | |
|-----------|------------|---------|--------|-------------|------------------|--------|
| | 計画目標 | 1975年 | 達成率（%） | 計画目標 | 1975年現在、完了ないし施行中 | 達成率（%） |
| 相模原・町田地区* | 160,000 | 254,000 | 158.8 | 884.4 | 195.6 | 22.1 |
| 八王子・日野地区 | 390,000 | 444,000 | 113.8 | 1956.9 | 1024.7 | 52.4 |
| 八王子市 | 280,000 | 318,000 | 113.6 | 1244.1 | 635.1 | 51.0 |
| 日野市 | 110,000 | 126,000 | 114.5 | 712.8 | 389.6 | 54.7 |
| 青梅・羽村地区 | 240,000 | 164,000 | 68.3 | 1828.2 | 1369.8 | 74.9 |
| 青梅市 | 140,000 | 86,000 | 61.4 | 768.9 | 537.3 | 69.9 |
| 羽村町 | 60,000 | 33,000 | 55.0 | 861.3 | 537.7 | 62.4 |
| 福生市 | 40,000 | 45,000 | 112.5 | 198.0 | 294.8 | 148.9 |
| 計 | 790,000 | 862,000 | 109.1 | 4669.5 | 2590.1 | 55.5 |

*町田市のみ。

資料：『新都市建設公社20年の歩み』，33頁。

ロール状の市街地化がもたらされるというジレンマがあった。緩慢なペースでの工業進出、人口増加しか認められなかった青梅・羽村地区で良質な市街地の形成の成功しているのである。

この点に関しては、1964年9月17日に東京都首都整備局長名で、「市街地開発区域における宅地開発の現状とその対策について」と題する文書を都庁首脳会議に向けて発している。その一部を抜粋すれば次の通りである。

八王子、日野、青梅、羽村、福生、町田の各市町の区域については、かねて首都圏整備計画に基き、首都の秩序ある発展を図るため、市街地開発区域の指定をうけ、都は、関係市町とともに工業衛星都市を建設するため、財団法人新都市建設公社を設立し鋭意事業の推進を図ってきた。……当該地域においては、民間業者の無秩序な宅地造成のほか、国、都、公団及び公社等の住宅建設、宅地造成等の建設事業が近接し、また競合して施行され、無秩序なベッドタウン化の傾向を助長するとともに、地価の上昇傾向に拍車を加え、本来の目的である工業衛星都市育成という、首都圏整備計画の推進を阻害しつつある。

この傾向は、町田地区において、とくに甚だしく、八王子、日野地区がこれに次いでおり、両地区からの都心への通勤人口の増大は、輸送交通機関の混雑はもちろん、義務教育、環境衛生施設等の行政需要の増大を招き、関係市町の財政では、これ等義務的経費の支出に追われ、都市施設全般の総合的整備を目標とする整備計画のうち、とくに宅地開発的事業は停滞するという結果が現れている。（東京都公文書館44-024-409）

また、東京都首都整備局による最終総括にあたるものとして『市街地開発区域整備について』と題された文書が存在する(東京都首都建設局, 1969)。多摩ニュータウンの整備が開始されて間もない1969年に著されたものである。同文書はまず多摩ニュータウンのような職住分離の形態での開発は、通勤難や都心の混雑をさらに助長するという事に警鐘を鳴らし、市街地開発区域やその後の都市開発区域の実態を明らかにすることが、ニュータウン地域をより良好な地域社会に発展させることにつながるものだと問題を提起する。その上で、縦割り行政の下で弱い権限と少ない予算しかもたない首都圏整備委員会がとりまとめた計画が実施段階ではあまり尊重されずに、しかも実施にあたる地方公共団体の財政難によって、日本住宅公団の施行事業を除けば整備は非常に遅延せざるを得なかったことを回顧している。さらには、単一機能に特化した都市が魅力に欠けるばかりか、工業のみによる人口吸引力を過大評価してしまった点、また、都下に固有な特徴として、市街地開発区域整備は既成市街地外周部のスプロールと合流して、既成市街地の拡大を抑えるという当初の目的とは逆にそれを助長することになった点が指摘される。

同文書では、さらに八王子・日野地区を事例に問題点にふれ、八王子市では首都圏整備対策局を設置しながらも実施体制が十分ではなかったこと、日野市に関しては日野自動車等の立地によって財政上恵まれていたことから開発への意欲がいまひとつであったことに加えて「市当局の行政能力も小さかった (p.10)」ことを指摘している。その上で、都市計画規制が講じられなかった「農林区域」に無秩序な開発が集中したのは整備計画の不備で、「東京から独立した工業衛星都市にするという首都圏整備構想を尊重する態度が各省に欠け、関連計画が一貫性を欠いた (p.11)」と主張する。

本稿でみたように、具体的な事例地域における計画策定とその後の過程に着目しても、当初の首都圏構想を具現化するの是非常に困難なプロセスだったことがわかり、その結果として、工業衛星都市の理念を捨て近郊整備地域への発展的解消という現実的妥協を見出さざるを得なかったことがわかった。このような限界性は上でみたように東京都首都整備局の見解にも示されているが、これらのことは市街地開発区域の整備が無意味な取り組みであったことを示すわけではない。何よりも両地区で、先行する事業を含めて2400haにおよぶ市街地整備が進められたということに注視しなければならないであろう。この面積を多摩ニュータウンの面積2,884ha(うち新住宅市街地事業部分2,226ha, 区画整理事業部分658ha)と比べてみても、それに匹敵する大事業であったことがわかる。

1956年に首都圏整備法が制定され、1958年に市街地開発区域整備法が制定されても直ちに諸事業が動き始めたわけではない。大正期からの都市計画の実績をもつ八王子市を除けば他の市町にとっては本格的な都市計画自体が初めての経験であった。また、八王子市と青梅市を除けば、自前の都市計画区域でさえ、有していなかった。そのような状況のなか、工業適

地調査の上、まずは工業導入地区を選定し、さらには一般宅地整備計画を考案した上で、用途地域設定を行い、上下水道や公共施設配置を適合させる必要があった。また農林行政との擦り合わせ、工場適地調査の制度化も必要であった。まさにこうした準備段階に5年の月日が必要であったのである。あわせて財源の小ささ、資金調達の困難から身動きがとれなかったというのも事実であろう。

混沌とした状況にブレイクスルーが生じたのは1961年のことで、この年、東京都新都市建設公社が設立され、また、都市計画区域の編成替えがなされ、新たな用途地域設定もなされた。新都市建設公社は直ちに用地の先行取得に着手した。こうした助走期間は必要不可欠であったと思われるが、現実の首都圏への人口集中と郊外化の波は早かった。土地区画整理事業の区域によっては、計画が大幅に遅延するか、計画自体を撤回するかという影響が生じた。一方で計画が進捗した区域では、近隣住区論の手法を限定的ではあるが取り入れ、十分なオープンスペース率を確保した良質な住宅市街地がもたらされた。区域外のスプロール地域とは好対照をなした。

こうして動き始めた工業衛星都市の建設は、1964年になると早くも中間総括がなされ、「農林地帯のなかに浮かぶ田園工業都市」という理想主義を後退させざるを得なくなった。従来の農林地域での許可制での大規模住宅開発が行われるようになり、新都市計画法成立後の新しい線引きによって市街化区域は拡大した。

首都圏整備法という（必ずしも権限が強くない）号令のもとで、市町は都市計画に対するノウハウこそ不足していたものの、都と新都市建設公社のリーダーシップのもと、首都圏基本計画に適合した施策を実行してきた。こう考えてみると、首都圏整備法は基礎自治体が都市計画という課題にチャレンジする重要なきっかけ作りとなったのであり、これなくしては、いっそうと混沌とした郊外地域を後世に残していたのではあるまいか。そして市街化開発区域の整備に部分的に取り入れられた近隣住区論に基づく施設配置の考え方は、多摩ニュータウンの造成において開花して行くことになった。

本稿では、都心50km圏に位置する都内の2地区を事例にして市街地開発区域整備の実際について考察したが、70～100km圏に位置する区域ではまた別の経緯があったのであり、別途の考察が必要である。また、八王子・日野地区、青梅・羽村地区は、工業従業者数の伸びこそ、期待されたほどではなかったが、その後、首都圏を代表する製品開発型の工業基地としての発展がみられた。しかしながら、今日、大手製造業の生産・開発拠点の両地区から撤退ないし撤退表明が相次いでいる。本稿では製造業の立地行動自体は考察の対象にはしなかったが、以前に拙稿（小田、2006）で試みたように、工業配置の場の生成、また地域労働市場の形成と変動という観点からも引き続き首都圏整備史を捉え直していく必要がある。

（成蹊大学経済学部教授）

〔付記〕本稿は、一般社団法人成蹊会により交付された2015年度成蹊会学術・教育研究助成金（研究課題：「首都圏整備計画史に関わる経済地理学的研究」）に基づく研究成果の一部である。

参考文献

- 青梅市（1960）：『青梅地区市街地開発区域整備の基本構想』青梅市。
- 青梅市史編さん委員会（1995）：『青梅市史・上巻』東京都青梅市。
- 青梅市都市開発部区画整理課編（1979）：『青梅都市計画青梅東部三ツ原土地区画整理事業しゅん功記念誌』青梅市。
- 青梅市役所青梅市展望編纂委員（1951）：『青梅市の展望』青梅市。
- 青梅土地区画整理組合（1966）：『青梅土地区画整理組合記念誌』青梅土地区画整理組合。
- 小田宏信（2006）：首都圏における工業立地政策の歩み。宮川泰夫・山下 潤編『地域の構造と地域の計画』ミネルヴァ書房，pp. 149-165。
- 住宅・都市整備公団（1983）：『首都圏における都市開発事業』住宅・都市整備公団。
- 首都圏整備委員会（1958）：『市街地開発区域整備事業計画 昭和34年度』首都圏整備委員会。
- （1959）：『市街地開発区域整備事業計画 昭和35年度』首都圏整備委員会。
- （1965）：『首都圏市街地開発区域整備方針および整備計画』首都圏整備委員会。
- 角田清美（2012）：日野台地の地形と自由地下水。『駒澤地理』48号，pp.47-62。
- 東京都（1958a）：『八王子・日野市街地開発区域整備計画資料（案）—その1—10ヵ年全体計画』東京都。
- （1958b）：『八王子・日野市街地開発区域整備計画資料（案）—その2—箇所別計画内容』東京都。
- （1958c）：『八王子日野市街地開発区域10ヵ年整備計画追加修正資料』東京都。
- （1958d）：『青梅地区市街地開発区域候補地工業開発基礎調査報告書』東京都。
- （1959）：『八王子日野市街地開発区域整備事業計画資料（案）昭和35年度』東京都。
- （1962）：『首都圏市街地開発区域整備資料』東京都。
- （1964）：『首都圏市街地開発区域整備計画資料』東京都。
- （1965）：『工場立地状況調書（市街地開発区域）』東京都。
- （1972）：『羽村西部地区土地区画整理事業調査報告書 昭和47年度』東京都。
- （1973）：『日野万願寺地区土地区画整理事業調査報告書 昭和47年度』東京都。
- 東京都首都建設部（1958a）：『市街地開発区域整備法とその問題点』東京都。
- （1958b）：『市街地開発区域10ヵ年整備計画基礎説明』東京都。
- （1958c）：『市街地開発区域整備事業計画資料に対する事務局の修正説明』東京都。

———— (1960) : 『工場適地の紹介』 東京都.

東京都首都建設局 (1969) : 『市街地開発区域整備について』 東京都.

東京都新都市建設公社編 (1973) : 『青梅都市計画青梅東部河辺土地区画整理事業完成記念誌』
東京都青梅市.

東京都新都市建設公社20周年記念誌編さん委員会編 (1981) : 『新都市建設公社20年の歩み』
東京都新都市建設公社.

東京都新都市建設公社30周年記念事業部会編 (1991) : 『新都市建設公社30年の歩み』 東京
都新都市建設公社.

八王子市市史編集委員会編 (2014) : 『新八王子市史・資料編6 (近現代2)』 八王子市市史編
集委員会.

日野市都市整備部区画整理課編 (1967) : 『日野都市計画平山台土地区画整理事業・事業計画書』
日野市.

———— (1973) : 『しゅん功記念誌 : 日野都市計画平山台土地区画整理事業』 日野市.

———— (1982) : 『しゅん功記念誌 : 日野都市計画神明上土地区画整理事業』 日野市.

福生市史編さん委員会 (1994) : 『福生市史・下巻』 福生市.

福生市都市計画課区画整理係編 (1975) : 『福生都市計画事業福生多摩河原土地区画整理事業
竣工記念誌』 福生市.

ロブソン, W. A. (1969) : 『東京都政に関する第2次報告書』 東京都企画調整局.