

都心居住の行方を探る

川上 秀光 (東京大学 教授)

1. 都心居住者が減少し都心地域の居住性が次第に衰弱し、時には喪失するに至るのは、どこにも見られる都市発展の必然の帰結であり、避けられない法則性である。

中心市街地は元来、他のどこよりも高い人口密度を持っていた。都市規模が増大し、塾が学校に、両替屋・質屋が銀行に、旅館がホテルに、商店街はデパート・専門店に、飲食店街が料亭・レストラン・バーに取って代わられるように、都市機能が高次化し、それらの集積が進むにつれて中心市街地、特に交通要衝に当たる都市の発祥の地であり、近代化の拠点となってきた由緒ある界限から居住人口が減り始める。住宅や住居併用店舗等が、新しい都市機能を担う中高層の専用商業・業務建築に取って代われつつある結果である。こうしてCBD(中心業務地区)が形成されて、その都市は現代都市としての一人前——成人式を迎えることになる(図1 大都市密度構造変化のモデル)。

人口分布の変遷を追うと、大都市において「過密の中の過疎」と言われる現象は、CBD(中心業務地区)が形成されつつある地方中心都市においても、例外なく中心部に人口の空洞化が進むものである(図2 郡山市中心市街地人口ドットマップに見る人口分布の変遷)。都市

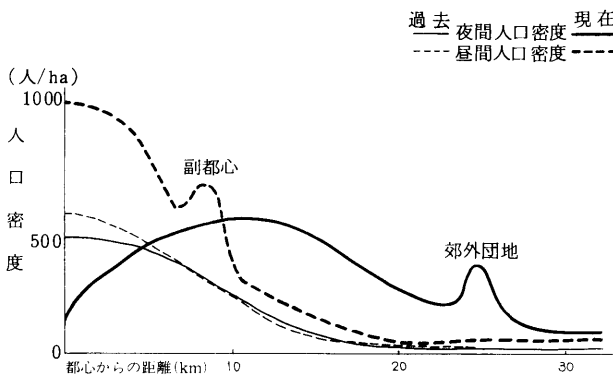


図1 大都市密度構造変化のモデル

大都市の都心部から郊外に向かう人口分布の変化を示すモデルである。一般に都心部は夜間人口密度が最も高く、都心周辺から郊外に至るのに漸減する密度構造を有していたが、CBDの形成で、夜間人口密度は落ち込み、最高人口密度地区は都心周辺に移動する。人口密度減少の進行に伴って範囲も広がり、逆に郊外地に高密度な住宅地開発が進むのである。

は、ユークリッド空間である以上、昔からあった居住施設・空間と、新しく発生・成長してきて、現在その都市の活力を支える機能の施設・空間が、同時に同じ場を占めることができないのは当然である。

近年、地価の高騰によってもたらされた大都市圏住宅問題の緊迫化の仕組みに、都心居住問題が組み込まれ、

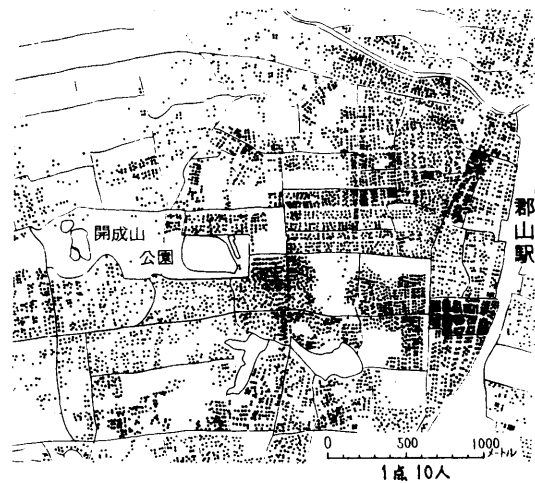


図2-1 郡山中心市街地(昭和40年)

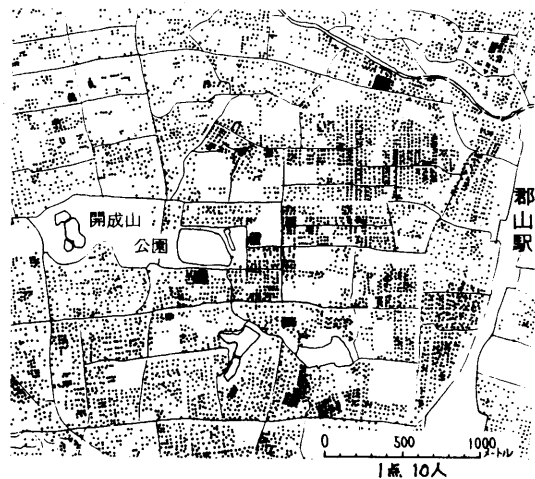


図2-2 郡山中心市街地(昭和55年)

図2 郡山市中心市街地人口ドットマップに見る人口分布の変遷

昭和40、55年の郡山市中心部の人口ドットマップを比較すると、郡山駅前に広がる中心市街地の居住人口減は明らかである。一方、55年には島状に人口密度の濃い塊が発生している。近隣と人口密度が非連続的な状況にあるマンションの出現である。

その深刻さが一層加速化されはしたが、これは大都市の成長及び、それと同時進行している市民のライフスタイルの変化が構造的に引き起こしてきた、以前からある古くて新しい類いの問題である。

2. それなのに何故、東京における都心居住問題を、私自身を含めてことさら、問題にするのであろうか。まず、都市居住の問題の意識・取り上げ方を、次いでその理由を考えてみよう。

1) 何故、都心居住か。

(1) 「バランスの回復・維持と都心活動層の受け入れ」

三全総において国土庁は全国的に取り上げていた定住圏構想を、過疎地域と地方中心都市だけではなく、首都の都心域においても取り上げた。われわれは昭和57年・58年の2年間にわたって国土庁、建設省、東京都の依頼で調査研究を行った（注 付録リスト No.19, 20）。

都心定住圏構想の基本的な意義の確認と、その構想を成立させる仮説の確立が、この構想の大前提となった。その折の私の考察をここに紹介する。

都心域において、首都機能と金融、情報、学術、文化、消費など国際性をもつ大都市機能に加えて居住機能が共存することによって、以下に挙げるような重要なメリットが、都心域における諸活動並びに都心域に生活する居住民にもたらされる。

- ① 都心域における多様な各種用途の施設混在など都市機能のバランスの維持。
- ② 都心域における社会的バランスの維持。すなわち、性別・年齢・所得・職業を異にするさまざまな階層がある混住バランスを維持する。これら住民層と都心的諸活動に対する社会・経済・文化的なさまざまな地域サービスがバランスを保つことは何よりも重要なことである。問題は、その理想的なバランス状態とは何かの把握とその実現策にある（図3 中央区における高齢者人口分布の偏在 昭和40, 55年）。
- ③ 都心域の犯罪防止をはじめとする社会秩序が保たれること。
- ④ 首都・東京に出現しつつある、従来では見られなかった諸都市活動に従事する多彩な職業人を一括して都心活動層と呼ぶが、この階層の生活並びに諸活動に対して、国際水準の環境整備を図る。
- ⑤ このようなバランスは経済事情や景気の変動によって、都心あるいはその一部が灯の消えた町になる事態を防ぐ。欧米都市に見られる、いわゆるインナーエリア問題の予防である。

このような諸条件が定住策の推進によって維持され、あるいはつくり出されることによって、東京が世界の大都市に類を見ない活性を、今後とも発展的に維持するこ

とが可能となろう。これらが東京の都心域において、モデル定住圏を構想して推進する意義と考えたのである。

(2) 都心居住あるいは都心再居住は、現代都市計画のいわば「パラダイム」であり、そのシナリオは、いくつかの計画論（注 付録リスト No.4, 10, 11）の内容を分析すると、おおむね次のように描くことができる。

- 住民がいない市街地は、人の住まない空き家のように荒廃・衰退し、秩序も崩壊するものである。
- 業務商業地化、地価の高騰、地上げ屋の工作などによる生活利便、支援機能の衰弱等コミュニティの崩壊によって、住民はやむを得ず都心から出て行く。
- 人々は、望んで都心を離れるわけではない。
- 望ましいタイプの複合建築、混合市街地による再開発で都心再居住を実現する。

複合建築、複合開発とは周知のごとく、オフィス、ホテル、美術館、集会場、行政施設、スポーツ施設、商業、娯楽施設等のいくつかと住宅群を適切に組み合わせる市街地構成システムであって、私がさきに強調したユークリッド都市空間への挑戦であると言えよう。わが国のみならず欧米主要都市中心部の再開発プロジェクトの大半の動機は都心再居住であり、その手法、実現形態は複合市街地の新機軸によるものである。この際に、ロンドンのドックランド、

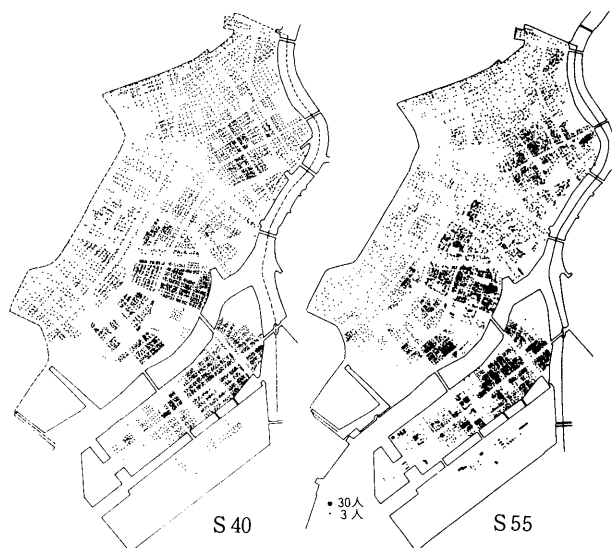


図3 昭和40, 55 中央区における高齢者人口分布の偏在
(出典 リスト番号13)

60歳以上の高齢層（昭和40年国調の調査区別資料の内容の制約から65歳以上の高齢人口ではなく60歳以上とした）の場合、他の階層と違って、昭和40年に1.2万人だったのが、昭和55年に1.5万人と人口そのものが増加しているのが大きな特徴である。

また、分布形態についても、昭和通り以西のいわゆる人口希薄化地域でも、昭和40年と55年を比べると高齢層の人口の減少はほとんど見られない。従って、これらの地域では、高齢層が取り残されて、若年層が流出している傾向が強いことを示している。また、昭和通り以東では、月島地域を含めて全般的に高齢層の人口が増加している。

パリのデファンス、セーヌ河左岸再開発などに見られる再開発プロジェクトに明らかのように、英国に誕生した近代都市計画のパラダイム『高密度化で得るものはない Nothing gained by Overcrowding.』は、もはや捨て去られるのである。若いころからこの原理で教育を受け、アーバー・クロンビー教授の大ロンドン計画はじめ、優れた多くの例を見て範としてきた私などは、大いに戸惑いながらも、かつ好奇心がそそられるのである。

2) それでは何故、東京の都心居住を都市発展の大勢に逆らってまで、以上に述べた理屈をつけて固執しようとするのか。ここで私なりの説明を試みよう。

(1) 人口減少区域が、都心3区を超えて広大でありすぎ、留まるところを知らない拡大を続ける。

人口減少区域がCBDから都心3区を超えて23区一帯に向けて拡大しつつあり、その広範な区域には普通の勤労所帯が住み込める条件は無くなりつつある。彼らが住める場所は、次第に遠隔化しつつある。都心周辺では、住居費が手が届かないほどに高くなりつつある上に、居住者が、現住地にとどまる条件、新規居住希望者が入り込める経済的条件及び空間的余裕も、次第に窮屈になって来る(図4 人口増加及び減少町丁目(昭和48年~55年)の動向 出典:付録リスト No.19)。

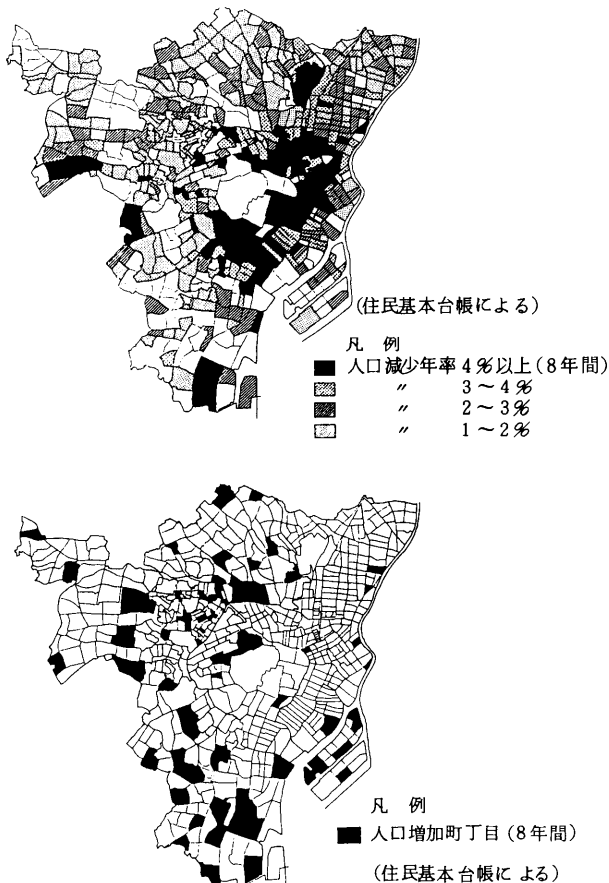


図4 人口増加及び減少町丁目(昭和48年~55年)の動向

(2) 郊外から都心への通勤者数は毎年約10万人ずつ増加し続け、輸送増の努力にかかわらず電車の満員状態は好転せず、新幹線通勤すら次第に増加の一途を辿っている。しかも通勤輸送混雑激甚の問題区間は、かつてのように副都心と都心の間ではなく、常磐線、千代田線、小田急線などの山手環状線の外側に多く発生して、通勤難地域は外延化広域化しつつある。

(3) 都市域の居住人口減は、その裏返しとして事務所床、就業人口増を意味しており、巨大化した一極集中は多くの環境問題を以前より格段に複雑化したシステムで多発させながら、留まるところを知らずに進行している。ロンドンのシティ、ニューヨークのミッドタウン、ダウタウンと、都市機能の集積量とその分布を比較するのは厳密には容易ではないが、東京の都心が、今や、世界最大の集積の1つであることは間違いない(表1 業務地区の集積度比較)。しかも、欧米諸都市、シンガポール、ソウル等のオフィスビルは建築過剰で、今や空室続出でない大都市は、東京とサンフランシスコのみである、と私は聞いたことすらある。

(4) 東京の住宅事情は、規模、日照条件、接道条件等において他地域と比べて劣悪さが進行しつつあって、都心居住問題は、東京の住宅・宅地問題の構造的な現れであると言える。また、欧米都市のように、歴史的に中層共同住宅が都心住宅の一般的な形式として定着しており、しかも個別建替えが困難なために、都市機能の変化に対して共同住宅からなる都市建築の抵抗力が強いと違い、わが国大都市の併用住宅群は簡単に建て替えられ、変化が早い上に、中高層居住は東京においてここ20~30年の歴史しかない。こうした事情から、わが国のマンションなど共同住宅の普及の仕方に何か大きな問題があって、都心の居住人口減の1因となっているものと推察さ

表1 業務地区の集積度比較

(単位: ha, %)

都市	範囲	面積	宅地面積(A)	オフィス面積(B)	集積度(B/A)
東京	都心3区	4,156	1,200	2,500	208.3
	丸の内	113	63	386	612.7
ニューヨーク	ダウタウン	111	72	1,067	1,481.9
	ミッドタウン	241	157	1,822	1,160.5
ロンドン	シティ	259	215	1,288	599.1
香港	セントラル	54	32	134	418.1
シンガポール	セントラルエリア	100	91	323	354.9

(注) 一部、宅地面積は道路率から推定した。
(出所) 野村総合研究所

世界の大都市における業務地区の集積度比較は難しい。CBDの範囲の画定の、理論はあるが、現実的には容易でないからである。各都心圏の集積総量をとらえ、更に、CBD、副都心と空間分布をも比較分析しないと有効な情報とは言えない。

れるのである。

CBDの夜間人口減は都市成長の避けられない典型的現象であって、そのことだけでは憂ふべき事態ではないが、要するに減少数、減少速度、減少範囲等が度を越えて大きすぎ、しかも、今のところ、留まることを知らないことが根本的な問題なのである。東京山手線内と約同面積のニューヨークはマンハッタン島に140万人が住み、商業地域と交錯しながら指定されている住居地区の地域制の効果もあって、東京都心区よりも居住条件は安定している。(図5 ニューヨークの中心市街地の商業・業務地区と住居地区の混合状況)

(5) 東京大都市圏には、大気と水質、土壌の汚染、緑地壊廃等の環境問題、大都市生態系問題から空間的・社会的・経済的・文化的な人間関係に至る、無数の異状事態の爆発的な同時多発進行がある。これらの諸現象は、まさに人類史上類を見ない集積限界をこの地域が超えてしまったことを事実で示していると私には思われる。従って、東京大都市圏問題は都市政策による対処の域を超えてしまった超高密度社会症候群として現れていると、私は考える。これについては後述しよう。

3. このような事態に対して、都市計画は何をしているのか、と素朴な問い掛けが出て来る。たとえば、今回、小論の執筆に際して、企画・編集子から私に寄せられた依頼文には、以下の質問の形で都市計画に対する問題

の提起があった。

• 経済的に見て、収入と支出のバランスから、都心には今後とも人々がますます住むことができなくなるのでしょうか。海外のニューヨークやパリやロンドンでも、都心で生活する人々が増えていると言われますが、どうしてそんなことができるのでしょうか。日本の都市計画は、何か間違っているのでしょうか。

• 東京23区の最も過密で人々が住めないほどに高価な土地でも、現在の法定容積率が250%で、実際に利用されている容積が94%という調査がありますが、どうしてこのような土地の低密度利用しかできないのでしょうか*。

• パリのpenthouseやニューヨークの高層アパートにその解決策が見受けられます。都心に人々が住めるような住環境をつくるために、どうしたら良いのでしょうか*。

*印は後節で答えている。

4. 都市計画の都心居住に対する取り組み

付録リストに挙げた昭和40年半ばの大川端作戦、50年前後の密集市街地再開発のスタディー、58・59年の東京モデル定住圏、50年代末の住宅地の高度利用策、特定街区制度のスタディーや東京都再開発方針基礎調査等、私自身が関与してきた事例から都心居住についての都市計



図5 ニューヨークの中心市街地の商業・業務地区と住居地区の混合状況 (資料…三菱地所)

画が何をやってきたか、紹介を試みる。まず、われわれが見いだした都心居住の傾向から挙げてみよう。

1) 都心における新しい居住者層の出現

われわれが以前行った調査(注 付録リスト No. 17, 19, 20)では、都心域の居住者を永年居住層、新規定着層、一時居住層の大きく3つに分類して、それぞれの居住層に対して定住策を工夫、検討した。問題は、永年居住層が心ならずも都心を離れていくことと、新規定着層の参入が、一段と困難になることにある。一時居住層は更にそれぞれが居住する給与住宅・民営借家・寮・寄宿舎によって、3つのタイプに分類されている。これら一時居住層と新規定着層のそれぞれ一部を都心活動層としてとらえる。この都心活動層は従来の職業別分類では把握困難な、多彩で新しい職業に従事し、国籍も日本人以外に諸外国人を含んでいる。これらの人々は、あるいはマンションに住み、あるいはホテルの長期滞在者であり、あるいは1箇所に住まわずに東京都内部、更には諸外国都市との間を活発に移動しながら、その職業活動を展開する。これらの都心活動層が東京都の活性を維持する上に大きな寄与をしていると考えるのである。こうした都心活動層の果たす役割、東京の社会的諸活動に占める比重は、今後ますます増大することが予想される。しかも、大川端、アークヒルズ等に見る高家賃住宅の居住者は、従来の都市永年居住層や、一般に期待されている新規居住層とは全く異なった新人類であるかもしれない。高地価対策の結果、都心居住策の推進は都心居住者の大幅な入れ替えすらもたらずであろう。しかしながら、これらの考え方は調査の結果得られた情報から組み立てた仮説であって、これら都心活動層と名付けた新しいタイプの居住者層の実態が把握されていないことも、都市居住の問題点の1つであって、今後、実態の把握調査をこれらの視点に立って行うことを強く提案しておく。

2) 都心住居に見られる新傾向

都心活動層が活動住宅とも呼ぶべき新しい住居のライフスタイルを求め、つくり出している可能性がある。都心部に生じているさまざまな居住形態の中に新しい兆候を見いだしたいのである。

この意味で、次のような視点で都心住居における新しい傾向の芽をとらえて、活動住宅(地)像を都心定住策の新しく基本的な推進手段として描き出す課題を指摘して、今後を期待したい。

(1) マンションの非居住利用の実態と評価の見直し。

マンションの非居住利用は、マンションの林立にもかかわらず、中央区、港区等において居住人口が増加していない大きな理由とされている。すなわち多くのマンションがオフィス、ファッション産業の倉庫、展示場、

会社などの宿泊施設等さまざまな使われ方をしている。住戸数は増えても居住世帯数、居住人口は増えないことや、これらのマンション居住者の相当部分が住民登録もせず^(注)、地域社会になじまないことに対する指摘等がさまざま行われているが、マンションの非居住利用は次のような点で評価し直す必要がある(注 89年度、日本不動産学会での原科幸彦「東京都心部における居住者確保のための住宅付置義務政策の効果に関する研究」)。

- ① 会社の宿泊施設等の利用者たちは大部分が住民登録をせず、夜間人口として不安定、つまり定住はしていないが、住んでいるわけであって、彼らの消費行動は、それなりに地域をうるおし、夜の都心域が無人化するのを防いでいる。要するに彼らは一時居住層なのである。こうした使われ方の中に活動住宅が出現する前兆が見いだされるのではないか。
- ② 都心域の荒廃化に対する緩衝装置としての機能を果たしているのではないか。
- ③ ディベロッパーはマンションを供給する際にそのマンションの非居住利用の可能性を考えるとと言われる。住宅から他用途への転用の可能性が幅広く期待されるようなマンションは需要が高いのである。

いずれにせよ、マンションのこうしたあり方は、不安定な状況ではあるが、新しい混住のスタイルであり、都心活動住宅が出現して来る過渡的な形をも含んでいるとも考えられるのである。

一方、オフィス・倉庫・その他の非居住施設に居住する人間が、少なからずいて、こうした非居住施設の居住利用のあり方は、かつての住宅難時代における非住居居住とは、状況、意味とも異なると考える。更にペントハウスなど、従来、非住居スペースとされていたものが住居用に工夫され、利用されている状況が少なからず出現して、しかも「進んだ」居住形態とされている。いわゆる、新しいライフスタイルの出現形態である。このような工夫された非住宅居住が出現する傾向も、都心活動住宅が出現して来る態様である可能性を持っているわけである。今のところ、量的には少ないにせよ、都心における新しい居住者層の芽を育てるのには、何としても実態を把握することが出発点である。

(2) マンションの立地と規模・形態の傾向

マンションに見られる新しい傾向として、以下いくつか指摘して読者が検討される素材を提供したい。

- ① 都市計画道路沿道・大規模な都市公園の隣接地・駅近傍などにマンションからなる高容積地区が多く出現して、人口増加地区となっている。都市のインフラストラクチャーや大規模都市施設整備が市街地の高度利用と居住者増を促している好個の例である。
- ② マンションは容積制限に対して用途地域のいかに

を問わず、限度いっぱいに使われている。最近、容積制限の緩和の声の大きい由縁の1つがここにある。

- ③ 5,000 m²以上の敷地になって、はじめて容積制限に対する余裕、つまり良好な環境をデザインする可能性が出て来る。「特定街区制度の運用方針」を検討すると、最小の適用規模は結果的にこのような実態に対応している。
- ④ 1,000 m²未満のマンションが棟数では6割を占めて、しかも増加傾向にある。マンションの増加が居住環境の改善でなく、むしろ低下につながっている。
- ⑤ 昭和48年から53年にかけて民間集合住宅建設戸数のうち、1/4が工業地域及び準工業地域に建っている。これらの地域においても混住問題の発生がすでに各方面から指摘されている（注 付録リスト No. 24）。

3)〔定住の要件と条件〕を土地・建物利用状況に探る。

昭和58・59年の調査研究（「都心及び隣接地域モデル定住圏」国土庁・建設省）において、東京都区部を小地区ごと（町丁目）に分けて土地・建物利用状況と人口・世帯数変動の関係を概略的に分析することによって定住の要件と条件を探るいくつかの手掛かりを見いだした。以下、それらを挙げて、指摘しておく。

(1) 人口安定状態にある町丁の土地利用状況には、次のような傾向が指摘できる。

- 住居系の土地利用率が60%を超えた場合であり、業務系土地利用率が2ないし3%の場合

これらの2条件を満たす町丁は過去数年来の人口動態が安定的である。

(2) 住宅建築型式と人口増減

東京都中心市街地の都心域を小地区に分けて、さきに挙げた定住性向にある地区をえらび、人口増減と土地利用状況・建物の種類・型式、密度及びこれらを利用している住民・企業のあり方、加えて地域・地区制、街路やオープンスペースの状況等を実態調査することによって、定住の要因と条件を見いだそうとした。その結果は単純であるが、マンション供給がその要因であることが判明した（図6 非木造共同住宅町丁目別の延床面積割合の増減 昭和51～56）。すなわち、専用住宅の存在は人口の安定に、次第に姿を消していく併用住宅の存在は人口の減少に、マンションの供給は人口増にそれぞれ関係があるように見られる。われわれの調査は時間と費用の制限で、この仮説に到達するのにとどまって、これ以上の情報分解能を持ち得なかった。これらの諸要因・条件を組み立てて住宅・公園、コミュニティ施設など、つまり、ハードウェアシステムと、これらの管理と教育、文化、福祉、保健のさまざまなサービス、つまりソフトウェア

を統合したシステムを構築することが大都市定住策の推進を一段と具体化させようとして掲げるべき目標であると考えている。

4) 都心域におけるコミュニティの機能と都心住宅地再開発プロジェクトの提案

都心居住を包むコミュニティが定住に^{かか}関わる機能を衰弱ないし喪失しかけているのではないかと、とする懸念が持たれている。一方、都心における定住方策プロジェクトはいかなるものであろうと、何らかの形でコミュニティ、すなわち地縁的な人間関係と、それを保証するソフト・ハードなシステムの存在を前提とし、かつコミュニティの構成員が共用する施設とスペースの整備充実を定住方策プロジェクトの核・軸として組み立てるのである（注 付録リスト No. 4 中央区再開発答申 1971年11月 が提案した小学校校庭を仮住居用地とする「教育施設を拠点とするコミュニティ開発」、付録リスト No. 20 昭和59年調査で提案した第4章 圏域整備の方向における「コミュニティ・オアシス」の整備）（図7 コミュニティ・オアシス 整備計画）。芝浦港南地区において、運河地区は運河の沿岸の水際空間を利用した整備を、商住工混合地区では人工地盤面による機能の立体的分離を複合建築再開発によるコミュニティ形成の手段として提案した（図8 人工地盤を利用した商・住・工混合地区開発断面図 注 付録リスト No. 12）。これらの都心部

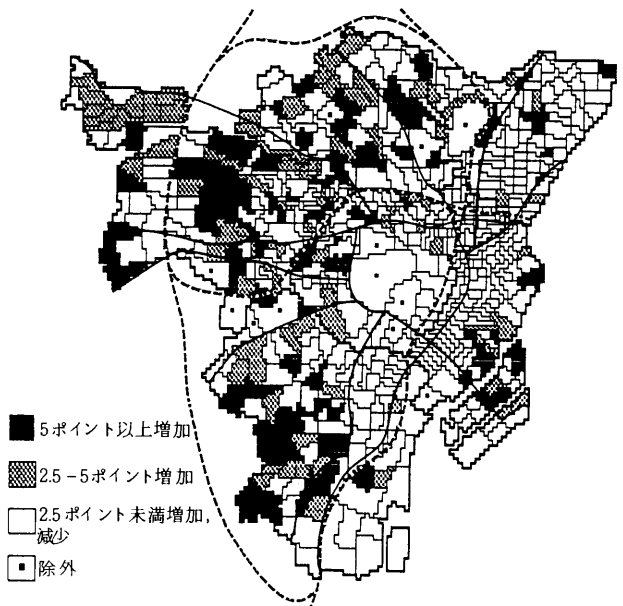


図6 非木造共同住宅町丁目別の延床面積割合の増減（昭和51年～56年）

人口増加を示す町丁は、非木造共同住宅マンションの増加町丁と符合していることに着目。一方、マンションは5ポイント以上増加しても、人口増を見ない町丁も少なくない。（出典「東京都心地域における都市更新の誘導方向等に関する調査」昭和60. 3 国土庁大都市圏局社会開発総合研究所）

におけるコミュニティ再開発は、主として従来からの永年居住層と一般の新規居住層を対象とするものである。しかしながら、現実に都心におけるコミュニティが果たしている機能と定住推進に際してコミュニティに期待したい機能が具体的に何であるかをめぐって、都市計画の分野はもとより、社会学の分野においても現実の課題に答える形では成果を得るに至っていない。また、都心区において、地域の居住生態を喪失させる小・中学校の統廃合が進められて、コミュニティはその核を失うような措置がとられている。ここに1つの問題があると言わねばならない。

5) 都心域の住宅・住宅地像の描出

永年居住層・新規定着層及び一時居住層と都心活動層に対する住宅の供給システムをつくり出すこと。すなわちそれぞれの居住者層が望む都心住宅像の形態、規模、家賃等の枠組みを明らかにして、これらの住宅群からなる都心市街地像が形態・密度・環境条件、空間構造のデザインでもって、明確かつ具体的に描き出されることが、定住推進策の必要かつ最大の課題である。永年居住層、新規定着層、及び一時居住層によって、それぞれが望む住宅地像は大いに異なるものと思われるし、加えて容積率400~600%で敷地面積が数haから10ha以上に達する大規模超高密度の都市型住宅からなる住宅地像をいかに描くかの問題もある。このような場合、超高層住宅の採用は避けられないのであろう。

興味を引く例として、超高層住宅はニューヨークをはじめ米国の各都市では都心居住のトップモードとして推

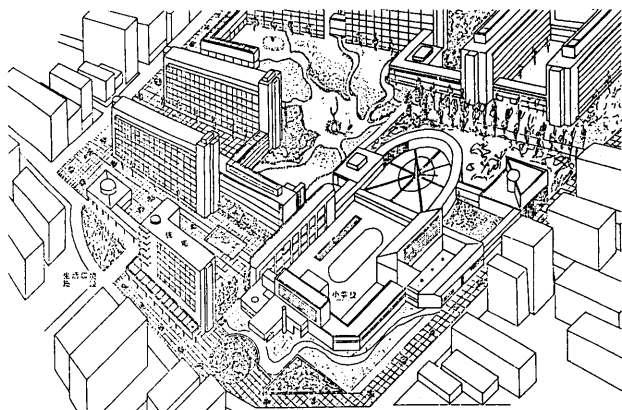


図7 コミュニティ・オアシス 整備計画

学校、公園等のコミュニティ施設の整備、規模拡大、緑化を図り、それを核とする周辺地区での、道路の生活空間化を伴った住宅整備を行う。特に、下町区での適用が考えられ、住宅も地域にふさわしい形態の下町型併用住宅や、伝統工芸技能者=職人用アトリエ付き住宅を供給する。同様の提案は、中央区再開発基本構想に関する答申(昭和46.11)の中に、中央区内で、小中学校の敷地を利用する「ころがし再開発」を提案したが、大川端作戦とは違って、この構想は、いまだに陽の目を見ないのである。

進されていて、わが国のディベロッパーの間で高い関心が持たれているが、英、西独では否定的である。わが国では米国側に範をとりつつあると考えられるが、高齢化時代、あるいは高密度社会における子育て環境などからして、果たして21世紀を迎える都市住宅のあり方を十分に洞察した結果の判断なのであろうか。多くの宿題が、われわれを待ち受けているように思う。現在調査が進行中の文部省科学研究費補助金重点領域研究「人間環境系の変化と制御」の「高層高密度居住時の健康影響」研究班(代表・東京大学医学部大井 玄教授)において、超高層住宅に居住する幼児の成長は多くの点で、中・低層居住児と比べて遅れる傾向があることが指摘されている。今後の研究によって、超高層建築の都市住宅としての適性が、一段と明らかになることを期待する(注 文部省重点領域研究「人間環境系の変化と制御」N3都市圏における環境計画の体系化昭和63年度研究成果報告書 p.146~157 1989.3)。

5. 国と都の都心居住策の基本方針を見る。

この時に及んで、建設省、東京都は緊急かつ重点的に取り組もうとしている政策を提案しようとしている。私の入手した資料は未定稿であるが、今、これらから国と都の基本方針を読み取ってみよう(注 使用リストは、論文末に挙げる)。

建設省が東京大都市圏における対策として都市計画審議会、住宅・宅地審議会などの答申に基づいて策定している「大都市地域住宅・宅地供給方針」は、郊外地の市街化区域農地、近郊整備地帯から外側の白地地域における農地の転用促進と、既成市街地における住宅供給促進の2本建てとなっている。いずれも都・県及び市区レベルで重点供給地域の整備方針を定める「地域住宅計画」の策定により、計画に一層のキメの細かさや具体性、居住サービスに必要な公共的諸施設や、既定都市計画との調整を図っている。更に、既成市街地の再開発、市街化区域内農地の宅地化を促進する措置として、容積率アッ

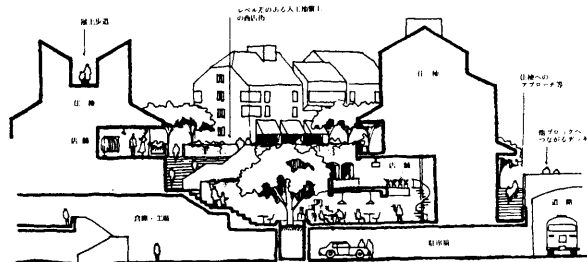


図8 人工地盤を利用した商・住・工混合地区開発断面図
芝浦港南地区の報告(注 付録リスト No.12 昭和56.1)で提案した。人工デッキのコスト分担管理問題等が、この種の提案のネックとなっているものと思う。デザインは西原清之氏である。

プの特例措置によって基盤整備の重点実施等のインセンティブを与えることを前提としている（表2 充足度別の道路率・敷地規模・土地利用比率 付録リスト No. 23）。

「地域住宅計画」は40年代後期に取り上げられた自治体住宅計画（注 横浜市住宅立地計画 横浜市 昭和45.3、自治体住宅計画に関する調査研究 大阪府 昭和52.3）以降、私の知る範囲では、しばらく中断していたが、最近の「埼玉の住まいと住環境」（埼玉県 昭和61. 3）など、再び動き始めた地方公共団体の住宅政策の流れに乗ろうとするものと解される。

建設省住宅局は、われわれの主題である都心居住については、集中的に論議する懇談会を組織し、市街地住宅供給促進のための新たな都市計画、建築規制制度の創設を目論み、以下の方針を打ち出したのである。

- 1) 良質の住宅供給に対し、容積率インセンティブを付与する「住宅インセンティブゾーニング」制度による民間企業による住宅供給の促進
- 2) 一定高さ以上につき、住宅の立地を誘導する「立体用途規制」制度
- 3) 工場跡地等の低・未利用地に対して、有効・適正利用の要請・勧告を可能とする制度。利用促進に資する税制、金融上の措置をとるといふ。
- 4) 公有地の活用…旧国鉄用地などの転用に際して、住宅の供給を重点的に進めるといふ。

東京大都市圏で利用可能な形で残る国有地は1000haを割っている（大蔵省理財局調べ）。底の見えてきた貯金に等しい公有地を何に使うか。果たして住宅が適しているのかの問題にどう答えるのであろうか。無限に等しい住宅・宅地需要に有限の資源で対応しようとしても成

表2 充足度別の道路率・敷地規模・土地利用比率

充足度(%)	0~10	~20	~30	~40	~50	
道路率(%)	7.0	15.3	17.2	17.6	18.0	
敷地規模(m ²)	10,015.5	4,097.3	632.2	332.9	243.9	
土地利用比	住宅(%)	1.8	11.1	44.1	53.4	56.0
	商業(%)	8.5	6.2	11.4	13.2	14.5
	工業(%)	15.7	4.3	24.5	17.5	17.5
充足度(%)	~60	~70	~80	~90	90~	
道路率(%)	18.1	18.3	18.2	16.5	15.4	
敷地規模(m ²)	249.8	274.8	415.7	337.8	1,061.2	
土地利用比	住宅(%)	58.1	60.8	62.4	66.4	68.1
	商業(%)	15.5	14.5	15.4	12.2	12.4
	工業(%)	13.6	12.8	8.1	7.4	7.4

法定容積率の充足率が、幹線街路網が整備され、街区規模が大きく整形である地区は一般に高い事実から、充足度別の道路率、敷地規模、土地利用比率で東京都区部をメッシュ分析すると、表のように、明快な関係は見いだせない。容積率緩和のメリットを享受できる条件は限定的であって、どこに於いても有効に作用できるとは限らない。

否は明らかである。

公有地を住宅に使うのは入居者の選定が問題である。分譲であれ、賃貸であれ、抽選に当たった幸運な人のみに場所の利を独占させ続けるのに公的な資金と空間資源を使うのが、果たして社会的公正さ、土地利用、資源利用から見て、問題解決にとって合理的であろうか。私は強く問題提起したい。

都は、建設省の方針に加えて「住宅付置義務の制度化を更に検討する」と、「地区計画等の活用などを通じて積極的に住宅立地を進める」ことを加えている。

容積率の割増しを再開発のエネルギー源とする制度は言われてすでに久しいのである。建設省、東京都の方針は、これに限らず10年以上も前から唱えられてきた手法ばかりであって、いわば、使ったことのない数本の伝家の宝刀を並び立てたかの感がある。次に、住宅市街地再開発の諸施策は何故有効性を発揮して普及してこなかったか、その理由を考察しよう。

6. 都心居住策、住宅地再開発の諸方策は、何故これまで、所期の成果を上げられなかったのか。

建設省及び東京都が都心居住政策として取り上げようとしている方針は、この期に及んでも目新しいものはない。立体地域制にしても、特定街区及び地区計画、更にこれらを組み合わせた再開発地区計画制度は、新しいものでは2~3年来、古いものではここ20年にわたって東京はじめ大都市の市街地再開発手法として提案され、その適用可能性を追究されてきたものばかりである（われわれの調査研究では 付録リスト No. 5, 6, 7, 14, 17, 18, 22 等、数多い。私たちが関係した以外には更に多い）。これまでできて成果を上げ得なかったものが、地価の高騰、土地所有の細分化進行など、より再開発の実施条件が厳しくなった状況の中で、これらの手法の活発な適用ができる新たな理由が加わったのであろうか。もしあるとすれば、巨大都市東京の都心居住の危機的状況の認識が一般化し、再開発に対する強力な合意が形成される社会的条件が熟したことであろう。果たして、そうであろうか。

これらの諸政策はすでに述べたように、日本都市計画学会をはじめ、私の周辺のグループも東京の都心部周辺の商住混合地区と、低層木造密集住宅地域に対して共同化による再開発方策、立体地域制や特定街区、地区計画等の適用のケース・スタディーを通じて、これらの制度・手法の改良を提案してきたし（注 上記のほか、付録リスト No. 28）、われわれよりもむしろ熱心にこのようなスタディーを進めてきたのは、建設省や東京都の担当者諸君であった。従って、これらの制度・手法を都心部に適用しようとする時、問題点の所在を熟知しているのは

取りも直さずこの人たちである。

さて、ここで、何故これまでできなかつたか、私なりの考えを述べてみたい。

まず第1には、失礼ながら、関係者たちが、とことんやろうとしなかつたことにあると思う。たとえば立体地域制の場合、3階までは商店・業務施設で、4階以上は住宅とする。このような組み合わせの立体地域制は、容積率緩和、つまりインテンシブゾーニングを伴う。立体地域制の適用は、現実にこのようなシステムで建築物が出来上がり、利用される段になると、建築確認業務を越えた1つ1つの査察が必要となる。現在の建築行政にはこのための人的余力がないという。これは消防庁の人力による消防査察と合体・協力することが不可能なことではないが、さまざまな組織上の問題点があり、それを押してまで、組織の壁を超えた共同行政事業として踏み切らなかつたというのが理由らしい。地区計画の既成市街地における適用は、東京都の長期計画、更には新長期計画においても1種住専の2種化のような難問題の対処策としてしばしば唱えられているが、現実に適用された例を私は知らないのである。いわば、「抜かずの伝家の宝刀」の最たるものと言えよう。

何故、とことんやろうとしなかつたのであろうか。立体地域制、ころがし、地区計画の適用等、せっかく、開発された多くの再開発の制度・手法が、どのような障害が見通されたがゆえに、実施の手前で留まったのであろうか。都心居住策を建設省、東京都が掲げる方針に沿って進めようとするれば、これらの理由は今後、対処できる形で解きほぐされなければならない。

2番目の理由として、有効に施策を展開するには情報が不足していることが挙げられる。このように変化の激しい巨大都市にあつて、東京の一極集中を論じ、多核・多心型都市構造への転換を計画し、更に中心市街地の土地・建物利用動向の中に定住の条件を探ろうとする場合、町丁別ないしは街区別の人口、世帯、各種事業所、土地・建物の利用状況等に関する情報は決定的に不足している。不足しているという意味は、たとえば3年に1度の事業所統計、5年に1度の住宅統計を利用せざるを得ない場合、最新のデータと言えども数年前の状況を示しているものである。巻末に挙げた調査・研究はすべて、このために苦しんだのである。従つて、これら数年前の諸研究から引用する本論文は、更に古くなった情報によって論旨を展開しているわけである。変化の激しい大都市の動向を捉えてこれを制御しようとする時、たとえば土地利用を管理する地域制の有効性を高めようとする場合、おそらく日々の事業所、人口、土地建物利用の変更・動向等の諸情報がリアルタイムで入手され、更にそれらが町丁、街区ごとに把握・分析できるよう地域的分解能を高める必要がある。立体地域制の導入や、容積率緩和

のインセンティブゾーニング、住宅の付置義務等の制度を有効に導入して、都心部の動向を制御するには、情報化のリアルタイム化と空間分解能の向上は必須である。それで初めて、政策の方向に沿つて市街化の制御方策が講じられ、施策の有効さが検証されて手法が改善適用されるのである。国際化・情報化時代の大都市と言いつながら、現代大都市計画はこのような意味で決定的に情報の質・量にわたる力に不足している。従つて、私に言わせればここから2つの致命的な欠陥が、3番目及び後述する4番目の理由として引き出される。

3番目の理由は都市計画と住宅政策の分野に限られるものではないが、わが国の官公庁は中央・地方を問わず、ある施策の実績を数字を挙げて詳細かつ具体的に、ある期間ごとにレビューすることに興味を示さない。場合によっては意図的に避けようとする。従つて、実績の検証によつて欠陥を直し、施策に改善策を加えていくことはない。思いつきによる施策を屋上屋に重ねていくことしか残されていない。私も経験したことであるが、新法による線引きや地域・地区制の有効性、すなわち、土地・建物利用の変化はいかに制御されたのか、現実の市街地動向の中に求めて、その有効性と限界を検証しようとしたが、データの制約からできなかつた。

4番目の問題として、住宅政策が都市にブレイクダウンしてきた時に、数字のフレームが立たないのである。とりわけ東京大都市圏の住宅・宅地問題が論議されてすでに久しいが、あたかも底無し^{はう}の古井戸に重い石を運んできて放り込むかのごとく、ここ20～30年来、住宅は建設しても建設しても、また昭和48年以来、1世帯1住宅に達した後でも、依然として、住宅・宅地問題は逼迫し、東京の発展、ひいては21世紀に向けてわが国がサーバイブしていく上で、言わばアキレス^{ひつぱく}腱となり続けているのである。何故この数字のフレームが立たないのであろうか。従つて具体的な政策目標が量で描かれ、しかも、これが都心部の各地域におおよそその量として下ろされることは不可能に近いのであろうか。数字のフレームがない場合、政策努力が有効に機能するであろうか。

さて、これらが私の見るところ、何故これまで、諸施策が成功しなかつたかの原因である。私が「何故できなかつたか」と挙げた理由を改革することは容易ではないが、避けて通れない問題と私は考えている。私は、建設省と東京都が唱える方針の中で、零細所有の地主たちが、できれば土地・建物を共同化して地主自身が都心住宅を複合建築によつて供給していくような措置を明確に打ち出して、1ダースくらいモデル例として建設省、都、区挙げてのプロジェクトとして取り上げたらどうであろうかと思うのである。無限の需要に無限の資源で^{こた}^{みち}える途の開発である。

高速成長期以降、住宅政策の社会的機能は次に述べる

ように多彩化してきたのであるが、今や都心域において住宅政策が地域住宅政策としての真価の発揮を問われるのである。いずれにせよ、東京都及び各区に計画・情報・行政力を付与して住宅政策を空間化し（注 付録リスト No.1）、各区の事情に応じた施策を具体的に展開できる条件の創出が必要と考える。私の聞く限りでは、住宅付置義務にしても、その実施の詰めにはどうしても甘さが残っているように思われる。出来上がった住宅が期待どおり住宅として使われていない、定住性の貧困さが指摘されているのである。また、旧国鉄跡地等、国有地や大規模工場跡地利用に住宅建設を主張する声が高いが、このような高地価の土地においてどのようなシステムを投入すれば、中堅勤労者階級が居住できて、しかも抽選で当たった幸運な人々だけの永続的な独占に終わらずに済むか、ぜひ、独創性のある新工夫が必要である。その工夫がなければ、南関東で1,000 haを割ったと言われる国有地は、高層住宅群で埋め尽くされてしまい、それでお終い。大都市住宅問題は依然として底無しの古井戸のままに残ることは必定である。

7. 住宅政策の社会的機能

住宅政策は低所得者階層に対して、国が公共住宅を直接供給する社会政策として出発して、発展してきた。現代では、経済大国日本のうさぎ小屋と言われる事態が端的に表しているように、住宅問題はわが国の命取りになり兼ねない最大の課題である。住宅供給を目的あるいは手段とする住宅政策は、社会福祉などの社会政策、都市の整備開発・産業振興、技術開発など、社会経済構造、更にはコミュニティ、都市の構造改革に介入する多彩な展開を期待されるに至った。そのために、現代住宅政策が備えるべき社会的機能を挙げると、次のような輪郭が描けよう。

1) 公共住宅の直接供給：公共住宅の供給対象となる階層が、近年大都市において多彩化しているのは、すでに見たとおりである。これに対応して公共住宅供給が果たす機能の弾力的な多様化が必要となる。たとえば、特住総事業などは再開発事業を支援する。

2) 公共・民間にわたる住宅の住宅水準を引き上げる。公共住宅建替事業、既設改良住宅改善事業、公共住宅の規模拡大や設備水準の上昇が行われている。

3) 市街地の相隣関係、近隣施設などを改善し、居住環境水準を引き上げる。

木造賃貸住宅地区総合整備事業は、住宅水準、居住環境にわたる改善を行うものであり、他にも都市居住更新事業等がある。

4) 中心市街地における夜間人口の回復と住民構成（性別、年齢、職業別……）のバランスをとる。また、都心

区が実施に入ったオフィスビルに対する住宅の付置義務も、この機能発揮である。

たとえば、中央区の大川端作戦、他に、千代田区、港区の長年にわたるプロジェクトがあり、また、大阪市の一連のプロジェクトは相当な成功を収めている。他に市街地住宅供給促進事業があつて、上部に公的住宅を入れる複合建築の促進を図ろうとしている。

5) 社会政策への貢献：労働、福祉、高齢化、同和、所得再配分などの諸問題

シルバーハウジングプロジェクトなど地域高齢者住宅計画が進められ、他にも高齢者・身障者向け住宅、エレベーター付き中層住宅の普及があると言うが、同和の小集落改良事業は大きな成果を収めてきた。

6) 都市整備、再開発を先導する。大都市の拠点的都市空間の有効利用を、公共住宅建設を引き金として展開する特定住宅市街地総合整備事業が、その例である。

7) 産業、技術を振興する：量産住宅産業、地場産業としての建材、部品、設備、省エネルギー技術開発等

8) 地価対策として、下記に加えて未利用地、国有地に対する公共住宅、民間住宅の多量供給が取り上げられようとしている。しかし有効に機能していない。

- ・ 宅地の多量供給、ニュータウン開発
- ・ 家賃対策補助

9) 文化の創造

- ・ 消費生活文化
- ・ 都市住宅像、都心住宅地像を打ち出す。
- ・ 住宅の地方色、地域伝統の再生、HOPE（地域住宅）計画で試みている。

各地で展開している地域住宅計画（HOPE）が著名であり、筆者も鹿児島県川内市で担当した。現在、都心に構想されている多くのプロジェクトのいくつかは、東京都心 HOPE 計画として名乗りを上げることを期待したいものである。

10) 都市の国際競争力装置

例として先述した大都市における定住圏政策が考えられる。

11) 住宅・宅地対策を都市計画の中核として、制度システムを組み替えることが、これら住宅政策の機能を有効に発揮する基本的条件である（注 付録リスト No.1）。

都心居住策の進展に対して、私がここで述べたことを含めたさまざまな提案があり、これらを慎重な吟味と大胆な行動力で進めていくことは、都心部に集積しつつある事業所の進出に歯止めをかけることになろうし、都心居住の必要性に対して効果は大きいと私は期待している。しかしながら、これらの諸施策が期待どおりに成功したとしても、都心居住策の解決には大きな限界があると考えている。何故か——基本的にはいわゆる経済の高度成長期と、それ以降現在に続いている好景気がもたら

し続ける都市機能集積の結果、超高密度症候群とも言うべき諸現象が複雑に東京大都市圏、特に都心部をおおってきているのである。

8. 超高密度社会症候群

高度成長の終焉しゅうえんに伴って、局地的に公害として多発した環境問題の高度成長も止んだ。しかしながら、都市における諸活動集積総量がある程度を超すと、都市的土地利用が拡散して都市圏が拡大する一方で、土地利用強度(Land use intensity)が上昇して、さまざまな都市問題現象が相互に複雑なつながりを持って発生する。次に述べるこれらの諸現象は、超高密度社会症候群と呼ぶに相応ふさわしい。

1) 超高密度社会症候群は、まず、都市圏において市街地内外の物的な環境悪化諸要因の進行、すなわち都市型公害として現象する。

すなわち、騒音、振動、大気汚染、水質汚染、気温上昇、地盤沈下、廃棄物等の都市型公害はすべて都市的諸活動の集積と、エネルギー消費密度が都市圏において、ある限度を超えたことに由来するのである。

更に超高層建築や地下利用などの人工環境における密閉空間において、従来予想もされなかった環境問題が発生する。

2) 土地の利用と所有の細分化が加速的に進行

- ① 建て詰まりの進行がもたらす市街地環境条件、相隣関係の悪化が急激に進む。
- ② 多数の零細権利者間の調整が難しくなり、都市環境改善事業が困難化する。
- ③ 地価上昇、従って土地の所有と利用の細分化が全面的に進み、そのために、
- ④ 一層の高密度化が進行する。

3) 地価上昇と土地利用、所有の細分化による都市整備のコストが上昇し、次のような整備事業に要する時間とエネルギーを著しく増大させて、山積する都市問題の深刻化に対して、整備対策の効果を減殺させるのである。

- ① 道路…一般及び高速道路の新設・拡幅
- ② 公園はじめオープンスペースの拡充
- ③ あらゆる公共施設の用地取得
- ④ 地下鉄の新設
- ⑤ あらゆる地下埋設物の敷設
- ⑥ あらゆる動機・目的の都市再開発事業

従って、高密度化がもたらす都市問題対策が後手に回り続けて、その度合いは超高密度化によって、加速される論理性構造を持つのである。

4) 環境悪化の諸要因量の増大と環境影響への配慮の必要が、次に挙げる都市の維持管理コストを上昇させる。

- ① 廃棄物処理

- ② 水の供給・処理システムが高次化せざるを得ない。
- ③ エネルギーの供給システム
- ④ 安全と防災
- ⑤ 1) に述べた環境悪化対策費
- ⑥ 都市活動を支える鉄道、道路、下水道はじめ基幹施設の保修

とりわけこの症候群は、大都市の環境、住宅、交通、機能転換、構造の強化・拡充など都市問題に対処しようとする再開発事業の実施に要するエネルギーが、時間、コストともに上昇の一途を辿って、あらゆる事業の効果を甚だ減殺する構造をつくり出した。また、地価対策として行われる容積規制の緩和や、地下利用などの土地利用の高度化が一層地価を押し上げるという悪循環の構造をつくり出した。このようなことから、東京中心市街地の諸問題に対応する現代都市計画は容易に解きほぐせない、矛盾した問題構造のしがらみの中に置かれているのである。それを東京の都心部に見て、本稿を終えることとする。

9. 東京の中心市街地と都市計画が置かれている矛盾構造

わが国の現代都市計画が置かれている矛盾状況は複雑であるが、あえて整理を試みると、

1) 一極集中の弊害、たとえば通勤難に対する交通網整備や、エネルギー供給策、更に住宅供給等の過密・過集積対策のいずれもが、一極集中がもたらす歪み是正、東京都心の延命策の域を超えて、東京の、特に都心の都市構造の強化に作用する。その結果一層の都心機能集積を加速的に促進して、巨大都市の諸課題を拡大・増幅させ、一段と対処を困難化する、悪循環の強固な連鎖構造を形成してしまった。

2) 大都市におけるプロジェクトは、市街地基盤整備、土地高度利用のための再開発事業のいずれも、高地価のゆえに地下利用、高層化など土地の高度利用に巨額のコスト、すなわち元手をかけて、地価を押し上げる。悪循環のシステムがある。

3) 地区再開発は、事業の可能性を追究するあまり、隣・近接地区の街路、広場等市街地基盤施設の抜本的な整備に消極的であって、一般に市街地基盤の貧困さを固定する傾向にある。

4) 下町、山手環状線沿線地区、更に郊外スプロール地区では、自動車や下水道が普及しない時代、都市の高密度化がこれほどに予想されなかった時代に制定された「幅員4m以上の道路に、敷地が2m以上接すればよい」という接道条件、相隣関係などの法規で形成された市街地のストックがある。更に、既存不適格と呼ばれる、程度の低い、更には質の悪い膨大な建築物ストックが、市街地環境の改善の足を強く引っ張るのである。

5) 住民は一般に「住めば都」の抜き難い感覚があり、環境適応性に富む一方、再開発などの環境の変化に保守的である。高層マンションの出現のように、目に見える急な変化には敏感に対応するが、たとえば、建て詰まり、敷地細分化によって、宅地から緑の樹林が1本1本と時間をかけて減少することに無関心である。

事ほどさように、住民は自らも原因者となる、緩慢ではあるが取り返しのつかない環境悪化に気がつかず、無関心である。

結局、東京の都心居住問題に対して私が考えていることを要約すると、

1) 建設省、東京都が唱える諸施策の有効性を過去の実績にわたって厳密にレビューし、施策に改善を加えること。

2) 地方公共団体が持つ計画情報力を格段に高めること。

3) それによって巨大都市東京の集積状況の的確な把握分析と、その制御策が有効に機能する条件をつくること。

4) 現在のプロジェクトにおいて住宅の供給策を精一杯図る。しかしながらその際、入居者の選定と、抽選に当たった幸運な人たちが長年にわたって残された少ない空間資源と公的資金を享受できるシステムに、大きな改善を加えること。

5) 立体地域制や容積インテンシブ、税制、補助金等を組み合わせ、地主が自ら住宅を建てられるシステムを強引に開発し、モデルプロジェクト群をまず、数箇所手掛ける。

6) 住宅政策の目標を地域的に空間化し、かつ量的に表現し、住宅・宅地対策を都市計画の中核論理として、制度を組み替えること。

しかしながら、このまま東京における集積が進行するならば、都心のみならず東京大都市圏における住宅・宅地問題は絶対に改善する見込みはあり得ない。おそらく治癒不可能な日本病となることを覚悟するべきである。そこで必要なことは、国民的合意の下で、わが国が経済的体力のあるうちに北海道から九州に至る都市機能の分散・育成策を、たとえ経済成長のテンポが鈍り国際的競争力が落ちようとも、今世紀いっぱいかけてその方式を開発し、実施に移すことが何よりも肝要なのである。

注 建設省、東京都の都心居住政策関連リスト

1. 住宅政策の新たな展開のために(東京都住宅政策懇談会中間報告)	昭和63年 10月	東京都
2. 東京等大都市地域における宅地供給対策の推進について(中間報告)	平成元年 6月27日	住宅宅地審議会宅地部会
3. 大都市地域の既成市街地等における住宅の確保方策について(中間報告)	平成元年 6月28日	建築審議会建築行政部会市街地環境分科会
4. 大都市地域における良好な住宅・宅地供給を促進するための都市計画のあり方について(中間報告)	平成元年 6月30日	都市計画中央審議会 経済社会の変化に対応した都市計画のあり方に関する検討委員会
5. 大都市地域における住宅供給の促進について	平成元年 7月3日	住宅宅地審議会住宅部会市街地住宅小委員会
6. 大都市地域における良質な民間賃貸住宅の供給促進方策及び住宅に関する税制のあり方について	平成元年 7月3日	住宅宅地審議会住宅部会民間住宅小委員会

付録 都心居住に関する調査、研究及び提案 (筆者が関係してきたもの)

1. 住宅政策と都市計画	UR 第2号 都市基本計画論所収 工学部 高山研究室刊	昭和42年秋
2. 中央区都市再開発基本構想に関する調査研究	中央区	昭和45年6月
3. 中央区都市再開発基本構想に関する調査研究(別冊)	中央区	昭和45年6月
4. 中央区再開発基本構想に関する答申	中央区	昭和46年11月
5. 再開発事業基本調査 I	東京都首都整備局	昭和50年3月
6. 再開発事業基本調査 II	東京都首都整備局	昭和50年3月
7. 再開発事業基本調査 III	東京都首都整備局	昭和51年1月
8. 川崎市における混合市街地の環境整備及び住宅供給促進手法に関する調査(その1)	川崎市	昭和51年7月
9. 川崎市における混合市街地の環境整備及び住宅供給促進手法に関する調査(その2)	川崎市	昭和52年3月
10. 大川端再開発基本計画	日本都市計画学会	昭和55年3月
11. 市街地住宅建設と合わせて行う環境施設整備に関する研究	日本住宅公団	昭和55年3月
12. 港区芝浦・港南地域に係る人口・住宅に関する基礎調査報告書	港区	昭和56年1月
13. 臨港地域広域再開発基本構想調査報告書	日本都市計画学会	昭和56年8月
14. 東京都区部市街地の動向と再開発課題について	住宅・都市整備公団	昭和57年9月
15. 臨港地域広域再開発基本構想調査(その2)報告書	日本都市計画学会	昭和58年
16. 芝浦・港南地区特定住宅市街地総合整備促進事業調査整備計画報告書	東京都都市計画局	昭和58年3月

17. 住宅地等の高度利用方策 検討調査報告書	建設省都市局	昭和 58年3月
18. 住宅地等の高度利用方策 検討調査報告書(別冊資料 編)	建設省都市局	昭和 58年3月
19. 都心及び隣接地域モデル 定住圏における定住推進方 策に関する調査報告書	建設省都市局 東京都都市計画局	昭和 58年3月
20. 都心及び隣接地域モデル 定住圏における定住推進方 策に関する調査報告書	建設省都市局 東京都都市計画局	昭和 59年3月
21. 東京都(区部)都市再開発 方針策定調査報告書	都市再開発方針策定調 査委員会	昭和 58年12月
22. 特定街区制度の活用方向	住宅・都市整備公団 日本都市計画学会	昭和 59年6月
23. 恵比寿地区整備計画基礎 調査報告書	東京都 日本都市計画学会	昭和 59年7月
24. 容積率規制の効果に関す る研究	東京大学工学部都市工 学科 佐藤宜秀 修士 論文	昭和 61年
25. 区部住工混在地域におけ る「新たな混在」の評価 と環境整備	東京大学工学部都市工 学科 中出文平 学位 論文	昭和 61年2月
26. 大阪市における容積制導 入の経緯と効果の評価	近藤達夫 学位論文	平成 元年6月
27. 都心周辺低層高密度市街 地の居住環境整備計画論	東京大学工学部都市工 学科 高見沢実 学位 論文	平成 元年11月
28. 「特定面開発地区調査」報 告書	建設省都市局都市計画 課	平成 元年3月