

第2章 都心居住をめぐる論争

2.1 はじめに

都心居住をめぐるいろいろな論争のなかで、最近大きな論点となっているのは、都心居住そのものの必要性や都心居住推進政策についての方法論（容積率規制、借地借家法を含む）の問題である。

都心に人口が住み、一定規模以上の人口がいる方が望ましいということについては、都市計画家、エコノミストの間にある程度合意が形成されている感がある。また、主に東京一極集中の問題を解決するため主張された成長管理政策は、抑制と誘導の概念を含めて、都心と郊外のバランスを確保し、都心地域・郊外地域の都市全体において、安定で快適な生活を図ろうとするところまで発展している。

しかし、どのような都心定住推進施策が良いのか、どのように都心定住政策を推進すべきかについては、都市計画家、エコノミスト、法律家の間にまだ合意が形成されていない。

この状況の下、都市計画中央審議会には「都市居住のための土地の有効利用の在り方に関する委員会」が設置され、1997年6月には「高層住居誘導地区」が創設され、定住人口回復や土地の有効利用を図ろうとしている。

以下では、都心居住促進の意義と論拠、都心居住からみた成長管理政策、容積率規制緩和の賛否両論としての市場メカニズム論と土地利用規制維持・公共介入論を整理した上で、都市計画制度が都心居住の回復と都心部における住宅供給の促進に一層の役割を果たすべきとの都市計画中央審議会の観点にもとづいて、都市計画の観点からの整備課題を整理し、第3章と4章で行

われる調査・分析の必要性を明らかにする。

2. 2 都心居住促進の意義と論拠

都心居住推進の論拠として認められているのは、都市構造論、セキュリティ論、混合用途市街地論など様々なものがあり、これについては、浅見（1992）⁽¹⁾、高見沢（1992）⁽²⁾、小林（1994）⁽³⁾、全国市街地再開発協会（1989）⁽⁴⁾の整理がある。

また、神山（1996）⁽⁵⁾は、国内の12の政令指定都市に対し、「都心部空洞化に関する調査」と題したアンケート調査を実施することによって、①都心部空洞化が生じている原因、②都心部空洞化による問題点とその認識順位、③都心部空洞化対策のなかでどちらが優先であるかについて研究している。

ここでは、浅見（1992）の整理をもとにして、都心居住の意義や必要性を再整理することにする。

①大谷辛夫の都心居住論

大谷氏は「大都市の居住問題について」⁽⁶⁾という論文で、都心居住促進の論理として、コミュニティー再生論、施設水準論、既得生活権擁護論、セキュリティ論、都市構造論などを提示している。

コミュニティー再生論とは、コミュニティーの崩壊を防ぐため、ある程度の規模の人口が必要であり、今までのコミュニティーを維持するには転出を食い止めるべきであるという論理である。

施設水準論とは、コミュニティー再生論に近いが、一定水準の生活環境施設（商用施設、公共施設など）を維持するには、ある程度の人口集積が必要であるという考え方である。これについて浅見（1992）は、施設水準論はある地区が住宅地として確保すべきであるという別の論理がなければ、都心部

住宅確保の論拠としては使えないと述べている。

既得生活権擁護論とは、住民は基本的に住み続ける権利があり、既得権として擁護されるべきであるという考え方である。

セキュリティー論とは、居住者がいることによって地域の防犯性が高まるという考え方である。

都市構造論とは、土地利用配置上、住宅の配置を都心部により多くすることが社会的費用を減少させ、ひいては資源の有効利用に繋がるという考え方である。これについては、Hamilton (1989)⁽⁷⁾、浅見 (1989)⁽⁸⁾、大河原・鈴木 (1993)⁽⁹⁾の研究例もある。

②宮澤美智雄の都心居住論

宮澤氏は「大都市地域における住宅供給について」という論文 (1989)⁽¹⁰⁾で、都心部からの急速な人口減少は社会の安定性を崩すという社会安定論を提示している。

③浅見泰司の都心居住論

浅見 (1992) は、なぜ公共が都心居住を進める（経済的傾向に逆らって住宅数を増やす）のか、またなぜ特定の企業がその費用負担をせねばならないのかという課題に答える立場から、いくつかの論拠を提示している。また、同論文では上記した論拠以外にいろいろな人によって言われている混合安定論、複合開発論、近居隣居論などの適応可能性も述べている。

ここで、混合安定論とは、市街地が特定用途に特化するよりも混合用途である方が、時代の変化などに対して適応力があり、市街地として安定するという論理である。

複合開発論とは、快適性を高めるために複合市街地の形成が必要であり、そのために住宅をある程度含めるべきであるという考え方である。

近居隣居論とは、今後益々高齢化し、子供数が減少することにより、高齢者との同居、近居が必要になるという考え方である。

浅見は、いろいろな都心居住論の中で、都市構造論、既得生活擁護論、社会安定論、混合安定論の四つが、都心居住促進の論拠に値すると述べており、これらについて次のように、詳しく整理している。

「都市構造論は多分に効率性の概念と結びつき易いが、また公平性の意味合いも含まれている。Hamilton(1989)の分析結果はそのまま東京ないしそ他の日本の大都市に適用できるわけではないが、土地利用の配置を改良することによってかなりむだな交通を省けるはずであるという事実は東京でもまた他の日本としでも当たってはまるであろう。」

また、既得生活擁護論に対しては、どのような地域でこのような権利を擁護すべきかが問題となっており、生活権自体は実態として存在するのではなく概念的なものであるため、論拠としてはやや明確性に欠けると評価している。

社会安定論に対しては、変化速度を抑える論理としては価値があるが、変化の方向性を変える論拠にはならないと述べている。

氏は以上の論理を整理すると、都市構造論上の理由から都心居住が正当化される可能性が高いことになっており、都心居住を進めるべき地域は、都市構造論上住宅地としてふさわしい地区で、かつ効率性の観点から生活施設がある程度整備されている地区であると述べているのである。また、既得生活擁護論は再開発形態を限定する論拠として、社会安定論は都市構造の変化を緩和する論拠として、混合安定論は急速な広域的純化を防止する論拠として機能すると述べている。

④小林重敬の都心居住論の整理

小林（1994）は浅見が整理した論拠と、「住民なき都市非成立論」、「文化活動振興論」などの新たな論拠を含めて、都心居住論を類型化している。氏は、(a)都心の地域社会のあり方、(b)インフラ投資・運営効率、(c)通勤時間の過大さ、(d)都心既存住民の生活継続保護の側面から既往の都心居住

論拠を4分類14類型化している。

2.3 都心居住から見た成長管理政策

2.3.1 成長管理の意味

成長管理（Growth Management）とは、①都市内の一定地域、あるいは都市全域、又はより広域的な地域を対象として、②総合的な計画に基づき、③その計画に整合的な手法によって、④開発の抑制、あるいは誘導、又は開発に伴う弊害の防止を行い、⑤均衡のとれた成長、生活の質の向上を実現しようとする政策である⁽¹¹⁾。

成長管理は1970年代からアメリカの郊外小都市で人口抑制策として取り上げられた以来、環境問題への広域的な対応を求められた州政府の政策としても展開された。

日本における大都市の成長管理政策の先駆例としては、1960年代の「宅地開発指導要綱」行政や、1980年代になってからの「まちづくり条例」があげられる⁽¹²⁾。東京都では、東京への機能集中が、混雑現象を激化させるとともに、地方との格差を拡大したことから、種々の方法によって、東京の成長を管理することが必要との主張が強まっており、この問題に自ら対処する為に、一連の調査⁽¹³⁾を行ったのをはじめ、府内組織として「均衡のとれた都市づくり検討プロジェクトチーム」の発足とともに商業・業務機能や住宅に関するマスタープラン⁽¹⁴⁾を作成するに至っている。

2.3.2 成長管理に対する肯・否定論

大野（1994）⁽¹⁵⁾は「90年代の成長管理」と題する論文で、「一部エコノミストが持っている成長管理論に対する否定的視角=成長管理論への誤解」と断定し、その理由をいくつかあげている。以下では、エコノミストが成長

管理を、立地規制、オフィス規制（容積率規制）、非民主的計画と理解されていることに対しての大野の反論を整理する。

（1）立地規制

大野（1994）は、成長管理が一部エコノミストにただ人口流入や企業立地を抑制する政策としてだけとらえる見方に対して、成長管理への最大の誤解であると厳しく批判している。大野は、一つの例として、野口悠紀雄⁽¹³⁾が「日本経済改革の構図」という著書の中で成長管理政策を「東京への集中を人為的に抑制しようとする政策」と批判したことに対して、反論をしている。すなわち 70 年代初頭、アメリカにおいて成長管理が最初に郊外に登場したときには、成長管理=総量規制とみなされたこともあり、立地規制の性格を持っていたが、今日では成長管理の手法として、開発許可と都市基盤整備を連動させる制度が最も頻繁に用いられていると述べている。さらに、大野は「成長管理とは、一定の地域を対象とした総合計画を策定し、その策定過程で社会的に合意された目標を達成するために、その計画に整合的な手法によって、開発の抑制、開発に伴う弊害の是正、開発の誘導を行い、地域の均衡のとれた成長を実現しようとする政策である。立地を規制することもあれば、促進することもある。」と述べている。

（2）オフィス規制（容積率規制）

大野（1994）は、成長管理の手段として立地規制の一種であるオフィス規制が提起されることもあると是認した上で、そうするとエコノミストのオフィス規制に関する批判は正当であるのかと疑問を提示している。

氏は、オフィス規制には様々な形態のものがあると述べた上で、エコノミストの主張（例え、八田達夫による容積率の切下げ=ダウンゾーニングに対する批判）に対して以下のように容積率規制の当為性を述べている。

「容積率規制は、様々な目的を持って行われているものであるから、その切下げもいろいろな目的のために提起されうるわけであるが、東京問題への対応の中で議論されるようになった理由は、主に二つあると思う。第1は、東京区部全体をマクロ的にとらえた場合、指定されている容積率の大きさが都市基盤施設のキャパシティと整合していないという点である。第2は、よりミクロ的な理由であり、既定の容積率の使用を開発者の自由にしておいては、個別開発を近隣の環境の維持や向上に資するよう誘導することが困難なことが明らかになってきたという事情である。」

（3）非民主性

大野（1994）は、また同論文で坂下昇（1994）氏の成長管理非民主論⁽¹⁶⁾について述べている。「坂下（1994）の論文では、H.W.Richardson & Peter Gordon（1993）⁽¹⁷⁾の論文を引用し、成長管理論の非民主性を批判しているが、多様な住民意識をまとめあげることの難しさは、誰でも承知している事実であり、アドボカシー・プランニング、環境アクセスメント、都市総合計画において住民参加等は、まさに住民の多様な価値判断をまとめあげようとする努力のあらわれである」と計画規制の民主的一面を提示している。

2.3.3 都心居住のための成長管理

東京都が、1992年6月発表した「活力とゆとりのある都市＜東京＞の形成」の内容のうち、東京の都心居住と関連した内容をみると、同報告書は「区部中心部の定住人口の減少とコミュニティの衰退」問題を「東京における集積の不利益」の一つとしてあげている。また、同報告書では、東京の成長バランスとして、職と住のバランス、都市開発と都市基盤整備のバランス、地域間のバランスをあげている。

都心居住の確保と回復のための成長管理は、総合的な都心居住方策の一部

である。林（1995）⁽¹⁸⁾は、都心居住のための成長管理の具体策を、以下の7つに集約している。

- ①投資過熱の冷却、または逆に低迷状態の脱出と活性化
- ②職と住のバランスの実現
- ③都市基盤施設と都市開発とのバランスの実現
- ④公益的な分散と都心居住のマクロな成長管理
- ⑤歴史、文化と経済との価値のバランスの実現
- ⑥コミュニティの自立と再生のための支援と都市開発との調整
- ⑦環境と都市開発とのバランスの実現

このうち職と住のバランスは、本研究の基本テーマであり、都市基盤施設と都市開発とのバランスの実現は本研究のサブテーマとして位置づけられる。第3章と4章での関連内容の調査分析を行った上で、第5章では職と住のバランスのための施策に対してより詳しく整理していく。

2.4 都心居住推進施策に対する論争

前述したように、都心居住推進施策に関してはエコノミストを中心とする市場（価格）メカニズム論にもとづいた規制緩和論と都市計画家を主軸にする土地利用規制の維持論の二つに分かれている。以下では市場（価格）メカニズム論と共にそのもととなっている土地高度利用論、規制緩和よりは現在の土地利用規制を強化・補完しながら都心居住を推進しようとする規制強化論について、それぞれの論理をいくつか選んで簡単に整理する。

2.4.1 土地高度利用論

土地高度利用論とは、集積の利益の高い都心部において経済的効率を高め

るためには、土地利用規制緩和とともに高密高層化をする必要があるという計画論である。

以下では、再び 1990 年代入ってからエコノミストを中心にして起こっている「土地規制緩和論、つまり高度利用論」に注目して、石田（1992）⁽¹⁹⁾氏の論文の内容を引用し、田口卯吉の土地高度利用論とそれに対する石田の批判を記述する。

また、土地高度利用論と関係のある報告書などの内容についても簡単に紹介する。

① 田口卯吉の土地高度利用論

石田頼房氏は、土地高度利用論の歴史的展開－概説及び田口卯吉の高度利用論と現代－と題する論文で、「明治初年（1880 年代）の土地高度利用論は一世紀過ぎた現在（1980 年代中曾根政権時代）の土地高度利用論とまさに同じであり、1980 年代の新自由主義・民活論者の主張は、100 年間の近代都市計画の努力と実績を無視して、1880 年代に逆戻りしたと言うべきかもしれない」と述べている。また、氏は田口卯吉の土地高度利用論には次のような特徴があると記述している。

“田口卯吉の土地高度利用論は、土地高度利用の無条件とも言える是認と、土地高度利用の推進を、市場原理によって民間の力で行わせるべきだという考え方である。田口は家屋制限についても、それによって望ましい居住水準を実現したり、市街地の形成を計画的にコントロールする手段だとは決して考えていない。

明治初年の東京には、都市計画・建築規制は、まだほとんど全く存在していないかったから、規制緩和を主張することこそななかったが、田口は東京経済雑誌社の「覚書（1880）」という雑誌では、既存不適格建築への制限適用の猶予を主張するなど、規制に対しては終始消極的であった。

市場原理を重視する自由主義経済論者、民活論者、規制への消極性と並べてくると、田口の主張は、「規制緩和」「民活方式」が主流となっている現代、1980-90年代の政治家・財界の主張を見るようである。”

さらに、氏は1880年代の田口の土地高度利用の主張も、1980年代の中曾根元首相をはじめとする土地高度利用論も、低層建築を直ちに低利用と見なす論議、建物高層化と土地高度利用の関係の混同、人口密度と建築床面積で計った密度の関係の理解不十分、土地高度利用と居住環境の利害を考慮しないことなど、「計画音痴」ともいるべき粗雑な土地高度利用論である点でも共通していると述べている。

しかし、“田口の論議と1980年代の論議とは全く同じではない。その相違を探せば、田口の論議は、ともかく当時の欧米都市の状況というモデルを持っており、低層高密の市街地を中層高密へと変える中で、一方で欧米都市並みの幹線街路と高い道路率を実現するという目標像を掲げていた。また、欧米でもドイツのミートカゼルネに見られるように、実は実現困難だったし、田口の論議にも実現の保証は全くないのであるが、「人民の住宅」は「空気を暢通」「日光を射入」させるために「多く窓を穿」たなければならないと述べ、裏長屋の居住環境改善のためを標榜して土地高度利用を主張している。これに対して1980年代の論議は、欧米都市と日本都市とのインフラストラクチャーの整備状況の差を無視し、単に建物の高層化、容積率の引き上げなど、建物敷地単位の土地高度利用を主張している。また、土地問題の解決はともかく建物床の供給増によって可能だという立場から、市街地で日照を期待するのは贅沢だとさえ主張し、居住環境を改善することを標榜さえしない。このように、1980年代の土地高度利用論は、いわばモデルも目標もない土地高度利用論になっているのである。”と現在の土地高度利用論を批判している。

②三菱地所⁽²⁰⁾

1980年代の土地高度利用論は、経済的利益を目指している企業からも出てきている。その一例として三菱地所は、丸の内地区再開発計画の報告書で、都市機能の維持・向上のためには、都心部の高度利用が不可欠であるという主張をしている。

③岩田規久男⁽²¹⁾

岩田は、1992年3月に発表された都市計画法と建築基準法の改正案を、「中高層共同住宅の促進」という観点から評価するため、土地高度利用論に基づいて、「大都市居住のあり方」を次のように提示している。

「日本の、特に、東京圏のように巨大都市の土地・住宅問題とそれに対する対策のあり方を考える上で、大都市居住のあり方に関する論議を煮詰めておくことは欠かすことのできない作業である。

東京圏のような巨大都市では集積の利益は著しいものがある。集積の利益が存在する以上、企業が集積する都市の中心部ほど、容積率を高くして高度に利用しなければならない。土地を高度利用すれば、企業はそれだけ相互に近接した場所に立地できるので、交通時間と交通コストを節約できるし、交通量も抑制できる。また、車道と歩道を含めた道路の幅もゆったりとれ、歩道に植樹をし、公園を整備することもできる。

職住近接を図って交通混雑を緩和するためには、都心部から30分以内といった地域にも住宅が必要であるが、そうした地域は、商業にもっとも適した土地であるから、極めて希少性が高い。従って住宅といえども、中高層の共同住宅でなければ、土地を使いすぎることになる。」

④ 平岩レポート（平岩研究会の報告）

細川元首相の私的諮問機関たる経済改革研究会（座長：平岩外四経団連会

長）、いわゆる平岩研究会は、1993.11.8「規制緩和について」をまとめ、さらに同年12月16日にこの規制緩和を含む「最終報告一経済改革について」を公表した。そこでは、規制緩和に関する基本的考え方が次のように定式化されている。①経済的規制は「原則自由・例外規制」、②社会的規制は「必要最小限な規制内容」とし、「不斷に見直し、透明、簡潔なもの」とする、③当面の規制緩和の重点は土地・住宅分野、流通等非効率産業分野、農業分野、輸入関連分野、情報・通信分野等とする。

この平岩レポートは、経済的規制と社会的規制の区分をはじめとする断定的な明瞭さのために注目を集め、規制緩和に関する今日的な最新の定式化⁽²²⁾とみなされるに至っている。

同レポートは、都市計画分野に関心のある経済学者たちにとって、都市計画、特に土地利用規制について経済的規制、つまり「原則自由・例外規制」を適用する方が望ましいという主張を強く訴える理由の一つとなっている。

⑤ 行政改革委員会規制緩和小委員会の「規制緩和に関する論点公開」

ここでは、行政改革委員会規制緩和小委員会の「規制緩和に関する論点公開（1995.7.27）」について、五十嵐敬喜（1996）⁽²³⁾氏の論文から引用して述べることにする。

規制緩和に関する論点公開のなかで、都市の分野では、①都市空間の高度利用のための規制緩和として「容積率・斜線制限等の見直し」、②借地・借家の更新による土地高度活用として「定期借地権の創設等（借地借家法の改正）」、③都市・近郊の農地の宅地化促進として「農地転用手続きの簡潔化、市街化区域への編入促進、保有税の適正化等」が対策となっている。

五十嵐氏はこの論文で、現在論点となっている「容積率規制の維持論と緩和論」、「借地借家法の維持論と緩和論」について整理している。

⑥住宅宅地審議会の中間報告

建設省の住宅宅地審議会では、第2次中間報告（1994.12）で、都心居住の現状認識は、①住宅立地の遠隔化による通勤の長時間化、②都心地域の居住機能から業務機能への転換に伴う人口の空洞化、③都心地域における土地の低未利用状況、の3点に集約されると述べている。同審議会は、こうした現状に対して、都心居住を積極的に推進するために、住宅政策全般にかかる制度的な枠組の構築とも関係づけながら、都心居住にかかる計画体系の整備や都心住宅供給事業の創設・拡充を行う他、関係法制、税制、融資制度の整備を提言している。

2.4.2 市場（価格）メカニズム論

① 八田達夫の論旨

都心地域において住宅をどのように供給するかに対して、価格メカニズムに任せる方がよいという推進政策を堅持している代表的な人物としては八田達夫氏が上げられる。

氏は「どのような都心居住促進政策ならば正当化できるのか」という論文（1995）⁽²⁴⁾で、①都心のオフィスビルの容積率規制は交通混雑対策という点からだけみても無駄が多い、②画一的な都心の容積率規制は都心居住の抑制という副作用をもたらしている、③住居付置義務制度、容積率割り増しなどは非経済的・非効率的方法であるというように従来の都心居住促進政策の問題点を指摘した上で、新しい都心居住促進政策として、①価格メカニズムを利用した外部効果（交通混雑等）対策の下での都心居住、②容積率の割り増しと容積率の売買の自由化の組み合わせという新しい都心居住促進政策を提示している。

また、同論文では、①容積率規制は交通混雑を発生させない経済活動も抑

制してしまう。②都心の居住人口が少ない原因は、都心ビルの床面積当たり賃料が高いためである。③賃料が高い原因は都心ビルの供給が需要に比べて少ないからである。④供給が少ない原因の一つは、厳しい容積率規制があるからである。⑤容積率規制が都心のビルの床面積当たり賃料を引き上げ、これが都心の家賃を禁止的に高くした。従って、容積率を大幅に緩和して、価格メカニズムによる交通混雑対策を同時に言えば、交通混雑を発生させる経済活動のみを抑制し、その他の経済活動はのびのびと行うことができるようになる。つまり、交通混雑を発生させない居住ビルの賃料は確実に低下するから、都心居住を促進することになると述べている。

さらに、氏は東京の土地利用が他の先進国の首都より低密度で利用されているのも指摘し、高度利用するためにも容積率規制は緩和する必要があると主張している。⁽²⁵⁾

② 坂下 昇の論旨

坂下 昇（1994）氏は、「都市成長管理政策の経済学的考察」と題する論文で、現在行われている都市成長管理の非民主性を指摘しながら、都市計画家は、市場メカニズムに基づく土地利用均衡を拒否し、住民の生活の論理による「極めて強い価値判断」に基づく都市計画規制を主張しているが、住民意識が多様化した結果、「これらの異質な価値判断をまとめて整合的な社会的価値判断を導出する手続きは存在しない」と都市計画家の主張を批判している。

③ 越沢 明の論旨

都市計画家である越沢 明（1993）⁽²⁶⁾は、「東京問題」をどうするかという座談会で、都心部における住宅供給は、基本的に公共の介入よりは民間市場に委ねて質の高い住宅を負担出来る人たちに供給することが、住宅のスト

ック、水準の全体を底上げすることにつながると主張している。

氏は、“閉校になった都心部の小学校の跡地に公営住宅を立てることは基本的にまちがいである。都心部は、通勤の往復の時間を含めて明らかに利便性があるので、そこで水準を底上げしないで、無理に人為的にやると、どこかで歪みが出る。仮に都心の利便性が高いところに低家賃の住宅があったとすると、誰がそこに入るかという問題が生じる。抽選だとしたら極めて不公平である。従って、市場メカニズムに任せるべきであるが、良好なストックを造っていくことが、結果的に底上げにつながる”と話している。

2.4.3 土地利用規制維持、公共介入論

① 福川裕一の論旨

福川裕一（1995）⁽²⁷⁾ 氏は、「都市住宅に対する都市計画的アプローチとはなにか」と題する論文で、エコノミストによってよく言われている「容積率緩和」と「市場メカニズム」による都心居住推進政策案について強く批判している。

同論文は、エコノミストが容積率規制緩和の論拠としている東京低密度利用論、つまり東京都は現在低度利用されているという主張に対しては、「東京の建物の高さは低いが、土地は高度（高密度）に利用されている」と批判している。その根拠としては、①現在東京の土地利用とインフラとの間に大きなアンバランスがあり、②「東京都都市白書‘91」によると確かに東京が他の先進国（ニューヨーク、ロンドン、パリ）より高密に利用されているということを提示している。

また、八田（1994）がセカンドベスト⁽²⁸⁾と提案している特別事業所税は、実現可能性の点を除けば、効果的な政策と言えるが、これが容積率規制に完全に代替しうるものであるかについては疑問としている。

さらに、同論文は、都市計画において市場メカニズムの不合理性を説明するため、一例として再開発を市場メカニズムに委ねるとどのような問題が生じるかについて次のように述べている。

“住民にとっては、各の目的や利益・効率を最大化するよう行動することが合理的な選択となろう。例えば、低層の住宅市街地で、ある土地所有者が自分の敷地を最も効率よく利用しようと敷地いっぱいの高層マンションを立てる事態が想像される。ただちに気付くことは、日照、通風、プライバシーなど周辺の環境が奪われることである。それは同時に北側敷地で同等の条件でマンションを建設する機会を奪う。最初のマンション建設者は周囲の環境を奪って自らの容積率を積み上げることで早いもの勝ちの利益を得るのである。このように、様々な主体が各の目的や利益・効率を最大化するよう行動した場合の第1問題は、公平性が損なわれることであろう。

また、問題はさらに次のように派生するであろう。今度は南側の敷地に所有者が同じように敷地一杯のマンションを立てた場合、最初のマンションの環境は極度に悪化することになる。しかし今更抗議をする権利は勿論ない。

第2に見いだされる問題は、個別利益の追求競争は、その追求自体を困難にしてしまうということである。こうしてその地区が全体として一定の環境を保ちながら効率的な土地利用を達成することが困難となる。

第3の問題は、個々の土地利用効率を最大化して、それらを寄せ集めても地区全体の土地利用効率の最大化が達成されるかは限らないということである。“偶然に任せてポツンポツンと高層マンションが建つよりも、計画的に中層の住棟を配置する方が土地利用効率は遥かに高くなるし、既存の低層住宅との転換も少ないのであろう。”と主張している。

② 大野輝之

大野輝之（1994）⁽²⁹⁾氏は、「90年代の成長管理ブームとバストを越えてー」と題する論文を通じて、「東京集中問題報告書（1990.5）」と「東京

都市白書‘91」を引用して、エコノミストたちが東京高度利用促進論の論拠として主張している東京低利用論には誤りがあると批判している。

つまり、「東京集中問題報告書（1990.5）」では、都市キャパシティとの関連において、東京が過密・過集積の状況にあることを明らかにしており、「東京都市白書‘91」では、世界の主要都市との比較で、東京が極めて高密な都市であることを明らかに示しているのでエコノミストたちの東京低利用論による東京高度利用促進論は説得力がないというわけである。

氏は、また同論文で坂下昇（1994）氏の成長管理非民主論について述べた上で、多様な住民意識をまとめあげることの難しさは、誰でも承知している事実であり、アドボカシ・プラニング、環境アクセスメント、都市総合計画において住民参加等は、まさに住民の多様な価値判断をまとめあげようとする努力のあらわれであると話している。

③ 司波 寛

司波 寛（1995）⁽³⁰⁾氏は、都市計画における規制緩和と都市環境改善の可能性と題する論文で、エコノミストによって言われている規制緩和論に対して、現在の緩い規制をさらに緩和して、果たして良好な都市空間が構築されるのかという疑問をあげている。また、現行のように余裕のあり過ぎる地域地区制の指定が長期に渡って実施されてきたにも関わらず、中心市街地に人口定着が進まなかつたことは、規制の緩和が人口定着につながらないことを証明していると述べている。

氏は、都市計画に関する規制緩和ないしは強化論の視点はあくまで、良好な都市空間の形成に有効かどうかという視点から論じられる必要があると主張している。

2.5 都心居住推進の基本方向

都市計画中央審議会に設置された「都市居住のための土地の有効利用の在り方に関する委員会 小委員会」において、都心居住の在り方に関する検討資料では、「都心部は、幅広い経済社会活動の集積地であり、そのことによって都市活力が維持されるものであることから、都心居住を推進することは、大都市における貴重な都市空間の利用におけるバランスの回復を図ることに他ならない。」と述べた上で、推進すべき都心居住の基本的方向として以下のように三つのバランスを提示している。

(1) 土地の高度利用のニーズとのバランス

都心部においては、高い地価から示されるように、経済合理性の観点からは収益性の確保が求められており、都心居住を進めるに当たっては、基盤施設の整備水準や周辺の居住環境への影響などに配慮しつつ、高度利用を図りつつ住宅供給を勧めることが必要である。

(2) 地域コミュニティの保全とのバランス

都心居住の意義の一つが居住者の定住やそれによって培われた歴史文化の確保にあるが、その一方で、土地の高度利用を極端に押し進め住宅供給量の確保だけを求めれば、地域コミュニティの保全が困難になってしまふので、できるだけ既存居住者の定住を確保するように、土地の有効・高度利用を図ることが重要である。

(3) 商業・業務機能とのバランス

大都市の商業地などにおいて各種の経済、社会、文化などの機能が集積することは、国の経済社会発展の基礎となっている。一方で、居住機能と商業・業務機能とでは、公共施設の負荷や都市環境への影響などの社会的な費用の差があることから、これを踏まえより居住機能を優遇する方向で

都市機能のバランスを確保していくことが重要である。

2. 6 都心居住推進における現行都市計画制度の課題と整備方向

また、都市計画中央審議会の同小委員会は、都心居住推進のための都市計画制度の課題や制度補強の基本方向を、以下のように提示している。

「土地利用計画制度は、都市内における土地利用上の用途を適切に配分することにより市場メカニズムだけでは実現できない良好な都市環境の形成と機能的な都市活動の確保のため建築行為などを規制誘導するものである。都心居住を実現するにあたっても、豊かさと潤いを実感できる快適な生活環境の実現に寄与する上で、建築・開発行為の枠組としての用途地域や地区計画などの土地利用計画制度の果たすべき役割は大きい。

土地利用計画制度のうちの基本的な制度である用途地域制度は、一定の広がりとまとまりのある地域に対する一律一般的な規制制度であり、目標とする住宅市街地像や土地利用を直接的に実現するための手法を有していないため、現状の土地利用や地域の地権者などの全般的な意向と異なる内容を具体的に実現するよう誘導することは難しい。また、基盤施設の整備など居住環境を改善するための仕組みを用途地域制度は持っていないため、容積率などのインセンティブが必ずしも良質な住宅市街地の整備に結びつかないことに十分留意する必要がある。

このような用途地域制を補完して、地区単位で土地利用転換を一体的かつ総合的に規制誘導する再開発地区計画などの制度を活用し、有効利用の意欲のある者の土地に対して住宅に着目して容積率などのインセンティブを講じることは、地価の上昇による住宅のコストアップの影響を少なくするという利点がある。しかし、容積率のインセンティブがあっても従来必ずしも住宅供給事業が事業者側にとって収益性の高い魅力ある事業として評価されてい

なかつたことを始め、再開発地区計画制度などの適用も含めて容積率のインセンティブの内容及びその条件が事業者側にとって事業發意段階で予め把握できることや、事業者にとっての公共施設の整備負担の有無やその程度が不明確であることなどから、現状は、必ずしも、都心居住の回復や住宅の供給促進に対して広く活用されているとはいいかたい。

都市基盤整備については、都心居住による人口の増加と、それに伴う社会経済活動の増加が与える影響を十分に踏まえて、基幹的都市基盤施設の計画・整備を図る必要がある。また、居住機能を確保し地域コミュニティを維持していくために、地区レベルでのきめ細かな公共公益施設や生活利便施設の整備や、さらには、新しい都市的サービスを可能とするような情報・通信などの新しい都市基盤の整備に取り組む必要がある。

都市計画制度は都市の健全な発展と秩序ある整備を目的としており、居住環境の確保だけでなく、都市機能の維持増進や商業、工業などの利便の向上など広範な目的の実現をめざしているものであり、住宅宅地供給の促進と他の目的とのバランスを確保することが基本的に重要である。このことを踏まえつつ、市街地の特性に適応して、様々な経済社会活動のダイナミズムを生かして都心居住の促進を図るという観点から、既述の課題を踏まえ、都市計画の実現力を高める方向で制度の充実を図るべく必要がある。

土地利用計画の実現と都市基盤整備は密接不可分の関係にあり、都心居住を進めるべく地区については、それぞれの地区の市街地像に見合った都市基盤整備を推進することが、望ましい都心居住実現の基本的な前提であり、その推進方策を検討する必要がある。

このような認識を踏まえ、まず、都心居住という課題の基本的な枠組みとなる都市計画上の措置についての基本的方向を検討するが、さらに今後の審議の中で検討の方向自体についても更に見直しを進めていくものとする。

また、都心居住を計画的に進めるため、土地利用計画制度とともに、各種

事業制度の改善など総合的な施策を都心居住が図られるべき地区に集中的に実施するための新たな法制度の創設も視野に含め、検討を進める。」

2.7 結語

冒頭で述べたように、都心居住そのものの必要性は、都市計画家、エコノミストの多くが認めている。また、都心部においては、土地利用の効率のため低層住宅よりは中高層集合住宅が望ましいという主張も出てきている。しかし、都心居住推進策として、市場メカニズム論と公共介入論、土地利用規制緩和論と強化論などは、まだ論争が続いている。

土地高度利用のため、現在の低層住宅の代わりに中高層集合住宅を立てるることは、地価の高い都心部において土地の効率的利用と言えるが、それが実際の人口回復に効果があるのかについてはより具体的に調査する必要がある。1994年2月ニューヨーク市都市計画審議会でゾーニング変更案が可決され、マンハッタン北東部地域の広場周辺では高層建物の建築が禁止されることになった、つまりブロック内部の良好な低層賃貸住宅の破壊防止や日照権など周辺環境の破壊を防止するための土地利用規制が採択されたことは、最近アメリカの大都市の都心地域では、地域に現存する良質の住宅の保護とともに新しい開発が地域社会の特性と規模を強調する方向へ動き始めたことを示唆している⁽³¹⁾。

東京都心部における、新しく建てられた中高層の高級マンションが、一般庶民には手が届かないほど家賃が高く、マンションの相当部分がいわゆるカタカナ産業などの事務室として利用されているという事実は、問題点として指摘されるべきものである。また、総理府の都心居住への世論調査（1994.6）によると、大都市都心部に住みたい人の多くが、「望ましい居住形態」として、一戸建てを考えている⁽³²⁾。

従って、高層住居誘導地区、中高層階住居専用地区などにおける民間による中高層集合住宅の供給、工場跡地などの公共による大規模の住宅供給事業を行う時には、土地の高度利用のみならず、既存居住者の定住環境確保と住民意識まで含めて事業の影響を慎重に検討する必要がある。

前述した都市計画中央審議会の指摘のように、土地利用規制を始める都市計画制度には改善の余地が多く残っているが、エコノミストによる「市場メカニズム論」などにも非民主的・非効率的因素は含まれている。

例えば、八田氏の特別事業所税は非民主的制度であり、既存の居住環境の悪化をもたらす恐れがあると言える。

バブル経済の活性化時期である 80 年代後半において、東京都の事業所統計調査報告によると、都心 6 区の事業体数は急に減少しているが従業員数は大幅に増加している。また、同期間において業務系建物の床面積は大幅に伸びている。つまり 80 年代後半の東京都心部における企業の大型化、高級化（事業所当たり従業員数と床面積の増加）が行われたと言える。

集積の利益のために集まっている大企業のため、地価がどんどん上がっており、資産のない零細企業はもっと地代の安い所に移転しなければならなくなっている。これは、今後詳しく調査する必要があるが、住居系建物の非住居用途への転用と密接な関係があると思われる。

このような状況の中で、従業員数によって税金を高くすると、零細企業においては、市場原理による自由競争以外に外部介入による競争力弱化をもたらす要因となる可能性がある。また、これら企業の住居地への混入が進んで、既存住居地の居住環境の悪化が予想されるのである。

本研究では、「都心地域では商業・業務機能ばかりではなく、定住機能もある方がよい」という前提の下、①土地高度利用論や市場メカニズムなどの規制緩和論の合理的かつ非合理的な面、②土地利用規制の維持・強化論の当

為性を述べながら、都市計画制度の限界性を克服する定住施策を模索することを大きな目標としている。

第3章からは、本章の2節で述べた様々な都心居住の意義と論拠のうち、「都市構造論」と「複合開発論」をもとにして、東京都の成長バランス策である「職と住のバランス」、「都市基盤施設と都市開発のバランス」をテーマにして、「良好な都市空間の形成」を目指して研究を進める。つまり、地価の高い都心部における土地の高度利用は経済合理性の観点からは認められるが、都市全体の構造や環境、基盤施設の整備程度や新設費用などを考慮すると、土地利用規制を行いながら都心居住を進めるべきである。かつ都心部における住居機能や業務・商業機能の配置に当たっては、基盤施設の整備や住居機能と商業・業務機能の競合関係も配慮しつつ、土地利用政策や規制制度を整備する方が望ましいという立場から研究を進める。

具体的には、第1に、東京都心6区における定住人口や土地利用の現況、定住人口と住宅供給・土地利用変動の関係を調査・分析する（第3章）。都心地域で定住人口の減少と商業・業務機能の進展が著しくなっていると言われているが、その程度を正確に把握することによって、都心定住人口の回復や土地利用制度の整備の必要性を明らかにすることができますし、今後の都心居住政策を構想していくとき、現実の都心区でどのような土地利用、人口変動がどのようなメカニズムの下で生じているかの実態を正確に把握することが不可欠の作業となるからである。

第2に、実現容積率と指定容積率の充足率を土地の有効利用の尺度として設定し、①指定容積率の緩和が実現容積率の変化をもたらすか、②指定容積率によって指定容積率の充足率が異なっているかを把握する。これは、土地高度利用論をもとにして一部エコノミストが主張している規制緩和論（指定容積率の緩和論）がどのくらいの説得力を持っているのかを見るためである。また、道路率、駅有無の基盤条件が実現容積率や指定容積率の充足率に与え

る影響を調査・分析し、基盤施設の整備が土地の有効利用と関係があるのかを把握する。さらに、指定容積率の緩和や基盤整備によって商業・業務系の延床面積以外に住居系の土地利用量も増加するか、つまり、定住人口の維持・回復をもたらすかを分析するとともに、敷地規模、敷地面積、街区規模などの敷地条件が土地利用変化に与える影響を調査・分析する。これは、エコノミストの規制緩和論の妥当性と基盤施設整備の効果を把握すると共に、住居系土地利用の増加のためには、何らかの特段の施策が必要であるかを検討する方法として採択している。（以上第4章）

第3に、現在東京都心地域における定住人口の回復と土地の有効利用のために施行されている諸施策、土地利用制度を調査・整理する。（第5章）

最後に、第1～第3の3段階にかけて調査・分析した結果をもとに、都心定住人口の維持・回復と土地の有効利用を図るための手段として、市場メカニズム論や規制緩和論、都市計画側面からの様々な定住施策をいかに活用するかを述べることにする。（第6章）

以上、3段階の研究過程を通じて、都心居住と土地の有効利用策に対するエコノミストと都市計画家の意見の幅を少しでも縮めると共に、成熟社会における新たな土地利用規制の在り方や大都市の土地利用モデルの構築のための基礎資料を得ようとするものである。

<補注>

- (1) 「浅見泰司（1992）、都心居住促進の論拠、住宅政策論と都市計画理論の連携のための基礎的研究／住宅問題小委員会平成3年度研究報告書、日本建築学会建築経済委員会、p13-28」と「浅見泰司（1994）、東京一極集中と居住の問題、東京一極集中問題の研究、日本経済研究センターNo84, p107-118」
- (2) 高見沢実（1992）、都心居住論の時期区分と今日の位置づけ、住宅政策論と都市計画理論の連携のための基礎的研究／住宅問題小委員会平成3年度研究報告書、日本建築学会建築経済委員会、p29-39
- (3) 小林重敬（1994）、都市計画からみた都市居住論議の見取図、住宅、日本住宅協会、Vol. 43, 1994. p2-9
- (4) 全国市街地再開発協会（1989）、大都市都心部における住機能確保に関する調査、p5-7
- (5) 神山智之（1996）、大都市における都心居住について、都市問題 第87券第1号 p63-76
- (6) 大谷辛夫（1989）、大都市の居住問題について、日本不動産学会誌第4巻第3号、p3-7
- (7) Hamilton, B. W. (1989)、Wasteful Commuting Again, *Journal of Political Economy*, 97, p1497-1504
- (8) 浅見泰司（1989）、平衡市街地論：用途地域の中での住宅の適正配置に向けて、都市計画論文集No. 24, p325-330
- (9) 大河原透・鈴木勉（1993）、東京圏における通勤時間の経済分析、住宅土地経済 7, p10-16
- (10) 宮澤美智雄（1995）、大都市地域における住宅供給について、住宅 Vol. 44, 1995. 10, p2-6
- (11) 大野輝之（1995）、アメリカにおける成長管理の展開、都市計画 No. 192, p7
- (12) 宅地開発要綱は、1950年代の大都市への大量の人口流入に伴う、郊外部の住宅地開発が、関係自治体に関連公共施設整備の多大な負担を強いることになってのを背景に、開発に際して、開発者に学校、公園、上下水道などの公共施設負担を求めることを目的としている。具体的には、開発者に自治体と事前協議を行うことを求め、そこで負担の内容を決めるのが一般的で、協議が不調に終われば、開発許可や建築確認など開発に必要な手続きを保留するという対抗装置が用意された。つまり、開発者に公共施設の負担を求めてことで、開発のスピードや量を抑えて、開発の質（関連公共施設の整備を含めた）を悪化させないことを狙った。そして、要綱に基づく建築確認の留保に対して起こされた裁判では、自治体の勝訴となる判決が出され、要綱による成長管理政策には法的にも正当性が認められた。しかし、開発業者や業界団体、あるいは保守系政治

家などによる宅地開発指導要綱反対の声も強く、これに建設省などが理解を示し、要綱の自粛を求める動きが強まった。しかし、各自治体は要綱に示す公共施設負担の必要を感じており、要綱を放棄できない、という状況で、要綱を一段高めるために要綱の条例化を推進し、「まちづくり条例」が制定されることになった。要綱と異なり、条例制定には議会の議決を必要とするので、上級官庁からの改善要求や裁判に対しても、市民の合意に基づいた条例であるとの観点から正当性を主張できる強みがあるからである。「大西 隆（1995）、大都市の成長管理政策—東京一極のは是正一、都市計画 No. 192、p19」の再整理である。

- (13) 大西（1995）によると、「一極集中の渦中にある東京都が、この問題について本格的な議論を始めたのは、1989年から2年間にわたって行われた「東京集中問題調査委員会」であった。委員会は中間報告と最終報告をまとめ、この中で従来の発想とは異なるキャパシティ論に立った東京の集中抑制論、いわば東京の成長管理政策の必要性を提唱した。中間報告では、種々の都市施設やサービス水準が、それを利用する居住人口や従業人口に対して十分かについての評価が行われ、通勤鉄道の混雑、道路混雑、大気汚染、廃棄物処理、適当な通勤距離・アフォーダブルな住宅の点で東京の現象は満足すべき水準から遠く離れていることが示された。最終報告ではバランスの具体的な目安として、第3次東京都長期計画の居住人口・従業人口フレームを示すと共に、都市計画（土地利用計画）の改善によって、都心部でオフィス立地を抑制し、住宅立地を保護したり、促進することが必要であるとした。このため、抱える問題に応じて自治体がきめ細かな都市計画を推進できよう条例を中心とした、地方自治体主導の都市計画の必要を提起した。
- (14) 大西 隆（1995）、大都市の成長管理政策—東京一極のは是正一、都市計画 No. 192、p22 を参照
- (15) 大野輝之（1994）、90年代の成長管理、都市住宅学第8号、p26-32
- (16) 坂下昇（1994）、都市成長管理政策の経済学的考察、東京一極集中問題の研究、日本経済研究センター No84、p88-106、坂下氏による批判は、「①都市計画家は市場メカニズムに基づく土地利用均衡を拒否し、住民の生活論理による極めて強い価値判断に基づく都市計画規制を主張する。②しかし、住民意識が多様化した結果、これらの異質な価値判断を導出する手続きは存在しない。だとすれば、③都市計画家が錦の御旗とする「住民の価値判断」なるものは実態として存在せず、あるものはその名を詐称する都市計画家個人の主観的価値判断に過ぎないのではないか、と十分に疑うことが出来る。」というものである。
- (17) APA Journal の 1993 年 Summer 版の「Commentary & counterpoint (p347-360)」には、H. W. Richardson & Peter Gordon の「Market Planning—Oxymoron or Common

Sense-」と題する市場経済主義者論文と Tridib Banerjee の「Market Planning, Market planners, and Planned Markets」と題する計画規制支持者の論文が掲載されている。前者に対しては、坂下氏など規制緩和論者がよく引用する文献となっている。前者は計画家達に時代の流れと変化を喚起させるアドバイスの性格をもっているがいくつか非難の余地も残されている。H. W. Richardson & Peter Gordon (以下 R-G) は、計画とは市場経済において要らない干渉と前提した上で、計画とは規制と統制を通じて社会目的を達成させるものであり、この規制と統制は個人財産権、個人自由に支障を与えると主張している。また、R-G は、計画は生産に逆効果を与えるものであり、資源配分の非効率性・差別をもたらす。効率性や平等の達成の側面から見ると、Market Solution が計画より優れている。従って、計画家は市場無し、あるいは市場に反対する立場ではなく市場を考えながら計画を樹立しなければならないと主張している。また、R-G は三つの基本カテゴリー (deregulation, privatization, planned markets) を設定し、計画家を非難しているが、これに対して Tridib Banerjee は以下のように反論を出している。「規制緩和 deregulation と公共財の私有化 privatization は、1980 年代はじめ、中産層の税金反感を軟らかにするために採択されたが、規制緩和 deregulation と公共財の私有化 privatization は、公共の監視を通じて効果をあらわした。しかし、公共の監視が緩むとその結果は悲惨であった。そのため規制を強化した例もある。つまり、ヒューストンは元々ゾーニング無しの都市であったが、新しくゾーニング制度を導入している。また、公共財が私有化されると、その利潤は目的のとおり均等に公共にあげられない。つまり、市場は公共の介入がなければ、正しく機能を発揮しない。さらに公的サービス及び私有化には、膨大な公的奨励金が必要になる。R-G が主張している新しい市場基準アプローチは、公正性や道徳性の問題を生み出す。つまり、市場経済基準の各種プログラムの実行可否を確認するために、また政府の官僚が増加したり、官僚の権威が増加することになる。私有化と新しい市場の創造が認定されても、何の形態でも計画が必要となる。計画は市場経済、資本主義に反するものではない。市場は自由民主主義のもとにして計画を遂行する媒介体である。計画の役割は技術と社会の複雑性、経済成長にしたがってより増加する。」と Tridib Banerjee は主張している。

- (18) 林 泰義 (1995) 、都心居住と成長管理、都市計画 No. 192、p47-52
- (19) 石田頼房 (1992) 、土地高度利用論の歴史的展開一概説及び田口卯吉の高度利用論と現代一、総合都市研究 第 46 号 1992. 9 p139-153
- (20) 三菱地所 (1988. 1) 、丸の内地区再開発計画
- (21) 岩田喜規久男 (1992. 8) 大都市居住はどうあるべきか、日本不動産学会誌第 7 卷第 4 号、p10-15

- (22) 木間重紀 (1994)、規制緩和の基本的考え方、*ジュリスト* No. 1044 1994. 5. 1-15, p28 を引用
- (23) 五十嵐敬喜 (1996)、都市と規制緩和、*ジュリスト* No. 1082 1996. 1. 1-15, p28 を引用
- (24) 八田達夫 (1995)、どのような都心居住促進政策ならば正当化できるのか、*都市住宅学* winter 1994、*都市住宅学会*、p16-25
- (25) 八田達夫 (1992)、東京とニューヨーク (巨大都市の経済学 1)、経済セミナー、1992. 4, p99-104
- (26) 越沢明 (1993)、東京問題をどうするか、東京問題の経済学 座談会、経済セミナー、p6-17
- (27) 福川裕一 (1995) 都市住宅に対する都市計画的アプローチとは何か、*都市住宅学*、Spring 1995、p53-67
- (28) 八田 (1994) は「価格メカニズムを利用した混雑対策」をファースト・ベストとセカンド・ベストに分けて考えている。ファースト・ベスト対策とはピーク時間帯に交通機関・施設の利用料を高くすることによって通行量を減少させる方法である。セカンド・ベスト対策とは、ファースト・ベストの採用が難しい場合、それに近似する対策として、①事業所の従業員数に応じて課税する特別事業所税と、②都心の駐車場の出入りの時間に応じて課税する駐車場税を組み合わせることである。
- (29) 大野輝之 (1994)、前掲書、p26-32
- (30) 司波寛 (1995) 都市計画における規制緩和と都市環境改善の可能性、*都市計画* No. 195、日本都市計画学会、p15-19
- (31) APA (1994. 4), *Planning* Vol. 60, No. 4, p30-31
- (32) 総理府 (1994. 6) が調査した結果の一部から、巽氏が推察したことによると、大都市に「住みたい」者は「都心部」を、「住みたいと思わない」者は「郊外」を選択している。また、大都市都心部を選択した者に対する「望ましい居住形態」の質問では、一戸建て 58%、中高層住宅 34%、それ以外の集合住宅 6%という結果となっている。これは、「日本人は、戦後の高度成長期を通じる都市化の過程において、田舎の広い一戸建てにおける住まい方を理想の様式としてそのまま都市に持ち込み、これを都心地域においてすら実現しようともがいてきたのではなかろうか。」という山本 (1995) の指摘と良く似ている。
詳しくは、「巽和夫 (1995)、大都市都心居住のアメニティ、*都市問題研究* 第 47 卷第 1 号 p33」と「山本繁太郎(1995)、都市と住宅政策—都市居住の確立に向けて—、*都市問題研究* 第 47 卷第 6 号 p17-28」を参照