

卒業論文

『千代田区における過疎化の過程および過疎化がもたらした地域コミュニティの衰退と
その再生』

1T070833-4 福富由浩

目次

第1章 本研究の動機・目的・章構成

1-1 本研究の動機・目的…3p

1-2 本論における章構成…3p

第2章 過疎とは何か…4p

第3章 千代田区における過疎化の過程および神田地区への影響

3-1 近世、および近代化の中での千代田区の発展の経緯…6p

3-2 過疎化の実態…8p

3-3 過疎化を進めた要因① 地価…9p

3-4 過疎化を進めた要因② 交通…12p

3-5 過疎化を進めた要因③ 消費…16p

3-6 千代田区における過疎化現象—まとめ—…19p

3-7 人口減少がもたらした生活障害…20p

3-8 千代田区における過疎化現象がもたらした神田地区に対する影響…22p

第4章 千代田区における過疎化現象がもたらす問題点および過疎化解消に向けて何が必要か

4-1 千代田区における過疎化現象がもたらす問題点ならびに区の対応策…26p

4-2 真に過疎化問題を解決させるためには…29p

第5章 終わりに…30p

参考文献および URL…32p

第1章 本研究の動機・目的・章構成

1-1 本研究の動機・目的

私はテーマを「千代田区における過疎化の過程および過疎化がもたらした地域コミュニティの衰退とその再生」と設定し、本論を論述する。過疎といえば、私の故郷である岐阜であるとか、主に大都市より距離的に隔たりがある地域においての現象を連想される方々も多いと推察される。私も、当初は、過疎といえばそのようなイメージを抱いていた。しかし、同様の現象は一見、繁栄していると思われる大都市下においても発生しており、該当する地域の行政、そしてそこに住まう住人に様々な影響を及ぼしていることを知った。資本が集積し、それによって人が集積する理由など多くあるはずなのに、なぜそのような都会において過疎化が進行するのだろうかという疑問に感じたのが、本研究を進める動機となった。

本研究の目的は、千代田区における過疎化はなぜ進行したのか、その因果関係を解き明かし、最終的には、千代田区で発生したような過疎化を止めるにはどのような方法が効果的かを考察するものである。千代田区を選定した理由は、霞ヶ関や大手町、そして丸ノ内といったように、行政面においても商業面においても様々な中枢機能が集積し、日本有数、いや、日本一といっても過言ではないであろう大都市を抱えていながら、人口の減少に悩んでいるということを知ったからである。

1-2 本論における章構成

第2章においては、まず、広く過疎というものはどういったものなのかについて述べる。そして様々な形がある過疎化の中でも、とりわけ都心部における過疎化がどのような要因で進行するのかについて述べ、都心部における過疎化現象についての概要としたい。次に第3章にて千代田区の事例を掘り下げていく。世界に冠たる経済大国である日本の心臓部である千代田区において、どのような社会的背景のもと、過疎化が進行したかについて述べる。その際には、第1章にて判明した、都会における過疎化現象を紐解くための手がかりとなる「地価」「交通」「消費」の3視点を中心に論じていきたい。また、地価の高騰や昼間人口の増大と夜間人口の減少が、地元の地域コミュニティである神田地区の住民、そして祭礼に対しどのような影響を与えたについて述べる。第4章においては、都心部における過疎化現象に対抗するために区がどのような政策を取っているかについて述べ、昨今の人口増の背景、および、人口増に対してはどのように対処することが、過疎化がもたらす弊害に対し効果的かを論じ、また、過疎に陥った根本の背景を洗い出し、千代田区が本当に取り組まなければならないことは何か、といったことについて自論を述べる。そし

て第 5 章にて、第 4 章の流れを組み、都市や地域の開発を行う上でどのような姿勢が行政側に求められるかといったことに関して自らの見解を述べ、終章とする。

第 2 章 過疎とは何か

過疎化は全世界的なものである。「世界人口白書 2011」(国連人口基金 2011)によると、「およそ 2000 年前には、世界の人口は 3 億人程度であった。人口が倍増して 6 億人になるまでには 1600 年かかった。世界人口の急増は 1950 年に始まった。開発途上国で死亡率が低下するのに伴い、2000 年には、1950 年の人口の約 2.5 倍にあたる推計 61 億人に達したⁱ⁾。そして今年 (2011 年) の 10 月 31 日には世界の人口は 70 億に達したという。それにも関わらず、過疎化に悩む都市の数は膨らむ一方であるという。「増え続ける世界の人口の過半が都市に暮らしている。都市は政治、経済、社会、そして文化諸活動のセンターである。それ故に、創造性の源泉になってきた。都市的な集積は磁場を形成する。磁場がモノ、カネを引き付けてきたように、都市的な集積の多様性は場の魅力を創出し、ヒトを農山村から都市に誘い集めてきた。それにもかかわらず、世界の都市の多くが人口を減らしている。『1920 年から 2000 年の間に、人口 10 万人以上の都市のうち、4 分の 1 以上が人口を減らした』(Shrinking Cities Vol.1 International Research' 2005 年)。同書によると、世界の縮小都市の数は、1960-1990 年に 2 倍に増えた。ところが世紀末の 10 年間に、それがさらに 2 倍になった。増え方が加速しているⁱⁱ⁾。そして過疎化現象は、本章の冒頭にも示した通り、実に様々な都市にて発生している。「イギリス北部の工業都市、スコットランドの歴史都市、ドイツや東欧諸国の重厚長大型産業都市、イタリア南部の経済停滞都市、ロシアの繊維関連都市、アジアの鉱工業都市、冬の気候が厳しいために『フロストベルト (厳冬地帯)』と呼ばれるアメリカ中西部の五大湖周辺の工業都市、あるいは郊外化で都心が空洞化している東海岸の歴史都市、韓国、中南米やオーストラリアの鉱業都市……」ⁱⁱⁱ⁾。

矢作 (2009) によると、過疎化には実に様々な理由が考えられるという。火災の噴火やコレラ、ペストなどの疫病などの天変地異によって人口を大きく喪失した例、国家が覇権を失ったことに起因した例などは単純に理解できるが、「本来的に、縮小都市化は複合的な事情によるものである。単純な整理にはそぐはない。それぞれの都市について縮小都市化の主因と幾つもの副因がある。主因と副因が相互に影響し、縮小のペースがスピードアップすることもしばしばである」^{iv)}。天変地異の他にも、重厚長大型産業の衰退、繊維業の衰退、グローバル競争の中で生産現場が発展途上国に移転したことなど、過疎に結びつく数多くの原因がある中で、都心部における過疎の主たる原因は「郊外化」であるという。「日本の地方都市の場合、郊外の隣町に移住するなどの居住の郊外化の影響もある。車社会になったことが郊外化を促進している。ドーナツ化現象を起こし、まちなかが空洞化している」^{v)}。「アメリカでは、郊外化によって都市圏の中心都市が人口を喪失する傾向は、20 世紀半ば以降の傾向である。『ホワイトフライト (白人の郊外脱出)』と呼ばれる。デトロイ

トやクリーヴランド、シンシナティなどである。クリーヴランドは製鉄業衰退の影響が大きい、郊外化も縮小都市化の原因である」^{vi}。

この他にも矢作(2009)は都心部における過疎化についての具体例をいくつかあげている。例えばデトロイトについてである。デトロイトの人口は1953年にピークを迎え、その後の人口数は右肩下がりであり、反転したことは一度もないという。その理由はやはり郊外化である。「1950年代に、移動手段としては車しかない郊外居住が一般化し、以降、郊外への人口流出が加速した。ガレージと青々とした芝生の庭付き戸建て住宅に暮らすことが、アメリカンドリームになった」^{vii}。「人口がピークに達した翌年(1954年)には、アメリカで最初の郊外型ショッピングセンター、ノースランド・センターがデトロイトにオープンした。1956年には、自動車会社の陰謀によってダウンタウンを走る路面電車が廃止され、一方では連邦政府が『ピラミッド以来、最大規模の公共事業』といわれる州際高速道路の建設をはじめた。まちなかの暮らしは足元をすくわれ、郊外で働き、生活することが益々便利になった。商業機能が郊外に転出し、オフィスがそれに続いた。1983年には、ダウンタウンにあった百貨店のJ・L・ハドソンが閉店し、デトロイトは、アメリカでは珍しい百貨店のない大都会となった。1990年代初めに、市の人口は100万人を割った。デトロイトの人口は50年で半減した。インナーシティには、空き家と空き地が溢れ出た」^{viii}。

このデトロイトの例は、都心部における過疎化のエッセンスが凝縮された好例であると言えるのではないのだろうか。車の都市として繁栄し、超高層ビルが次々と建てられた結果、当然の帰結として地価は上昇する。そうするとそこに住む人々の家賃などの住居費はかさみ、家計を圧迫することになる。そこへくると次に人々が求めるものは安く広い住居であり、そのような住居を建てることは都心ではかなり難しい話であるからして、人々の目は自然と郊外へと移ることになるだろうが、一番のネックは移動手段である。人々は、勤め先への通勤時間をとるか、安価な住居をとるか悩むことだろう。しかしそこに非常に大規模な高速道路が建設され、(デトロイトの場合は自動車会社の陰謀により)市内の主要な交通機関であった路面電車がなくなったことで、ますます人々は自動車を購入するようになり、移動手段とし、住民の行動範囲は広がることとなる。高速道路の建設、そして路面電車の廃止に伴う自動車の普及が進めば、交通の便において都心に住むことと郊外に住むことの差は大幅に縮小されたという環境となり、ことここに至ればもはや人々の、安価で広い郊外へ移住したいという欲求を止めるものはほとんど見当たらない。当然の流れとして住民の郊外化は加速する。そうすると商業面においても移動が発生する。企業は利潤を追求するため、より多くの消費者が見込まれる地域へと進出を始める。デトロイトの場合は市街地から百貨店が姿を消した。そのように地域の消費を支える大型店さえもが郊外へ出た後は、大都会の中心地に住む特段のメリットはさらに喪失される。こうして人々は都心から姿を消し、過疎化が発生する。このように、都心における過疎化現象を解く上で重要なキーワードは、主に「地価」「交通」「消費」の3点であるといえるだろう。

第3章 千代田区における過疎化の過程および神田地区への影響

3-1 近世、および近代化の中での千代田区の発展の経緯

第2章にて述べたとおり、この世には様々な類の過疎化が存在し、過疎化に至る要因も実に多種多様である。しかし、こと都心部における過疎化については、「地価」「交通」「消費」の3点が実に密接に関係しているといえる。この3つの視点を軸に、我が国の最重要拠点を数多く抱え、まさに都心といえる千代田区における過疎化現象を紐解いていきたいと思う。

まず初めに、千代田区が日本の中心地と成りゆくところの歴史を整理していきたい。古来より、水陸の様々な交通網が発達し、流通の拠点として栄えていた現在の千代田区とその周辺であるが、我が国の一大拠点となるに至った転機は、1590年に行われた、徳川家康の江戸城入城であろう。「新編千代田区史通史編(平成一〇年)」によると、「千代田区域は、天正十八年(一五九〇)、豊臣政権の惣無事令を名分とした小田原城北条氏討伐戦の中での徳川勢への江戸城明け渡し、戦後の徳川家康の江戸入城を画期として、表層・深層ともに地震の震源地のような激動を経験した所である。その力は、この区域を上下に揺さぶっただけにとどまらず、江戸の他区域をふくめ、全国の津々浦々へ向けて、近世化の強力な波動を送り出す心臓部としての振動であった。新しく進出した文明勢力が例外なく現地に従来から存在していたものを矮小で古びたものとして誇張するように、近世の側に立って、あるいは後日の江戸城・市街の繁盛ぶりと比較しながら書かれた家康関東入国時の観察記録にも同じ傾向がうかがえる。確かに統一政権に匹敵する力量を持つ徳川軍団の進出以後、この区域は、山は削られ川は曲げられ海は埋められるというように改造され、自然景観自体が大幅に変えられた。家数・人数も過去の過去の痕跡を揉み消す勢いで膨張した」^{ix}。近世に、江戸城を中心として栄えた千代田区とその近辺であるが、さらに明治時代に入って江戸あらため東京が日本の首都となったことで、その栄華を不動のものとするようになる。「東京が明治国家の首都に選ばれた理由はいくつもあったが、そのうちで近世江戸が築いてきたものを活用するほうが有利とされたのは、規模の大きい市街が既に存在すること、江戸城・幕府公用の建物・大名藩邸があつて新築せずに首都にできること、であった。江戸湾には砲台もあり船舶工場が横須賀にあつて修理もできる、大帝都を作ることのできる地勢地形に恵まれている、ことなども理由にあげられた。商業都市大阪よりも中央政権の場所でなくなる場合の江戸のほうが衰退が懸念されるという意見や、大量の餓死者を予想した意見もあった。蝦夷地開拓が進めば江戸が真の意味で日本の政治地理上の中央になるという指摘もあり、関東・奥羽の親徳川諸藩を引き付ける必要からも江戸の重要性が指摘された。これらを合わせて、新首都建設のための出費の点からも、政治的軍事的社会的な観点からも江戸が新政府の拠点にふさわしいという結論になっていったのである」^x。新たな首都となった東京の中で、現在の千代田区に該当する地域は主に、「勤労住民を中心にし

た神田区と、公的機関の多い麴町区」^{xi}と定められた。また、日本の歴史の中で、近代以前に、千代田およびその近辺が日本の中心地であったように、日本が近代化を図る上でも、千代田はその中心で有り続けた。「新政府は、万国対峙のために背伸びの文明開化を急速に進めたが、当然ながら洋風・和洋折衷の文物がいつせいに全国に及んだのではなく、欧米の代表者たちの目に触れるところやもてなす施設、新政を象徴する施設などが先行していった。この区域は鹿鳴館が麴町にてきたように、諸官庁用の洋風建築が建てられ、博物館・図書館もでき、石像万世橋が架かり牛肉屋が現れた。『近世化』の時と同じように『近代化』に当たっても強力な波動を送り出す心臓部としての先駆けをはたした」^{xii}。現在においても千代田区は、霞ヶ関に代表されるように、政府の中核機能を担う施設が林立しているが、その潮流がはっきりとしたものになったのは明治初期の近代化の時期によるところが大きいということになるであろう。神田区と麴町区の「両区が成立したこのころから、東京の中心であるこの地域を近代都市にふさわしいものに変えていこうとする計画が進められた。皇居を中心に、麴町区には大蔵省、内務省、司法省、外務省などの中央官庁と兵営・練兵場などの軍用地が集中され、官僚と軍隊の町が作られていった。近代国家の首都建設が本格化するの、市区改正事業が進められる明治二〇年代から三〇年代であった。さまざまな改造プランが交錯し、日清・日露戦争による財政難などにより、事業は決して順調な歩みではなかったが、皇居前に官庁街とビジネスセンターを整備することを目標に、幅広の道路や初の都市公園までもが建設された。兵営の移転とともにできあがった一〇万坪余りの広大な広い下げ地が丸ノ内のビジネスセンターに変貌を遂げた。大手町、永田町、霞ヶ関への政府機関の集中がなお一層進み、皇居の南から北にかけての一角に、皇族・華族の屋敷や大臣公邸、大使館などが立ち並んだ」^{xiii}。

このようにして官庁街、そしてビジネス街が整備された現在の千代田区域であるが、官庁やビジネス面以外にも、千代田区は様々な学校が存在する学生街としての一面を持つ。その学生街としての基礎も、この時代に固められた。「明治一〇年（一八七七）ころまでに一三校余りになっていた両区の小学校も、この明治三〇年代には更に増設された。また、実業補習学校や専門学校も次々と開設され、学生街の原型ができあがっていった。女子の教育施設が充実していたのも千代田の特徴であった」^{xiv}。

こうして千代田区域は日本を支える大都会へと成長していった。明治時代より始まった近代化の号令の下、千代田区域には大小様々な政治的、経済的、学術的用途に用いられる建造物が立ち並び、国の中心となっていた。第二次大戦後、日本の一大主要都市ということがあだとなり、連合軍による徹底的な空爆により廃墟と化した後でも、千代田区域は日本の心臓で有り続けた。「日本の戦後の幕開けはやはり千代田の区域であった。戦前において日本で一等のビル街であった丸ノ内が、その堅牢さもあって焼け残り、敗戦から一か月ほどたってから、連合軍がその濠端に進駐を開始した。本部の置かれた第一生命ビルをはじめ、焼け残ったそれらのビルは次々と接收され、GHQの各機関が配置されていった」

^{xv}。

空襲により大変多くの人口を失った麹町区と神田区は、合区を余儀なくされる。そうして誕生したのが現在の千代田区である。その後の千代田区は、それまでの千代田区域と変わらず、日本経済と一連托生の運命をたどることとなる。戦後の復興、オリンピック景気、高度経済成長、バブル経済という、日本の経済史上の様々な出来事が起こるたびに、千代田区の大都会化はますます進行することになる。戦後、「講話が成立し、占領が解除された昭和二〇年代後半から三〇年代のはじめにかけて、千代田区の区域は本格的再生に向けて第一歩を踏み出した。その象徴となったのが九段下に完成した総合庁舎であった。隣接して翌年出来上がった区公会堂は、区の新しい顔というだけでなく、大東京の中心地のシンボルとなった。新丸ビルや大手町ビルが建った丸の内一帯は、総合改造計画に従って、オフィスセンターとして、また、大手町から霞ヶ関にかけての一帯は、中央官庁街として、ビルの延べ床面積の大幅な拡張がはかられた。まさに高度経済成長時代の到来を象徴するものであった。オリンピック東京大会の開催が決まったのもこのころであった。これに照準を合わせて進められた都市改造は、地下鉄の新線と高速道路建設を柱としていたが、それらもまちの景観を大きく変えていった」^{xvi}。バブル時代においては「既に、それ以前から内需拡大、民間活力導入の掛け声のもと都市開発が進められ、老朽化したビルの建て直しや再開発がこの区域でも始められていた。日比谷シティ、有楽町マリオン、飯田橋セントラルプラザなどである。そのうえに、バブル経済期には、多数の外資系企業が東京市場を目当てに進出し、丸の内、大手町、日比谷といった限られたスペースに競ってオフィスを開設した」^{xvii}。

さて、このように、千代田区域は、千代田区の歴史を概観する上で度々言及されているように、日本の政治・経済の中心地として、急速な大都会化を進めてきた。それは日本が経済大国として世界に名を馳せるほどの繁栄を現出すればするほどに、まさにそれと比例して劇的な変貌を遂げてきたということになる。日本の経済市場、そして政策に突き動かされ、巨大都市へと進化し続けてきた千代田区。それは聞こえにはいいが、様々な恩恵を享受しているその一方で、深刻な過疎化現象が発生し、歴史ある地元のコミュニティーに大きな打撃を与えていた。それでは本格的に、千代田区がなぜ過疎化に苦しむようになったのか、その理由を考察し、地域コミュニティーにはどのような影響をもたらしたのかについて述べていきたい。

3-2 過疎化の実態

それでは最初に、千代田区における過疎化の実態を、具体的な数字をあげて説明していきたいと思う。平成 22 年度千代田区行政基礎資料集によると、昼間人口、いわゆる千代田区に存在する会社や学校に通うために、区外からこられている人口は、統計の記録によると、記録されている最も古い年である昭和 5 年には 334,832 であった。その後の記録は昭和 15 年に 406,532、戦後、焼け野原から千代田区が誕生した昭和 22 年に 279,965、昭和

30年に494,673、昭和35年に645,377、昭和40年に771,818、昭和45年に854,975、昭和50年に934,427、昭和55年に936,542、昭和60年に1,009,291、平成2年に1,036,609。平成7年に949,900、平成12年に855,172、平成17年に853,382となっている。

では次に、夜間人口の推移をみていきたいと思う。夜間人口とは、千代田区内に居を構え、生活している人々の数を指し、まさに「千代田区の人口」というべき数字であるのであるが、最初に記録されているのが昼間人口と同じく昭和5年であり、その時の夜間人口は188,687であった。その後の夜間人口の推移は昭和10年に197,233、昭和15年に186,699、そして千代田区が発足した昭和22年に89,681、昭和25年に110,348、昭和30年に122,745、昭和35年に116,944、昭和40年に93,047、昭和45年に74,185、昭和50年に61,656、昭和55年に54,801、昭和60年に50,493、平成2年に39,472、平成7年に34,780、平成12年に36,035、平成17年に41,778となっている。

こうしてみると、千代田区における過疎化が深刻なものであることがよくわかる。千代田区発足後、最も多くの夜間人口を記録したのが昭和30年の122,745であるが、その後は右肩下がり続け、夜間人口の減少が底を打った平成7年には34,780と、最盛期に比べ約9万人の減少となっている。増減率に換算すると実に約72パーセントのマイナスである。夜間人口自体はその後もちなおし、東京都総務局が公表している「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」^{xviii}によると平成23年度1月1日現在において千代田区の夜間人口は47,887となっているが、同資料によると人口密度において、1平方キロメートルあたり4114となっており、この数字が23区中最下位であることはもちろん、他の22区が全て10000を超えており、また23区以外の市郡と比較してみても下位に位置する数字であるところを見ると、まだまだ十二分に人口が回復したとはいえない状況である。

また、夜間人口の少なさとそれに伴う希薄な人口密度の他にも、昼間人口と夜間人口の差が非常に大きいということも千代田区の特徴として読み取れる。平成17年度の数字をみると、昼夜間人口の差は約20倍となっている。千代田区の昼夜間人口は、昼間人口が昭和22年から平成2年の間、279,965から1,036,609へと一貫して増加の傾向を示しているのに対し、夜間人口は昭和30年の122,745から平成7年の34,780へと減少を続けたことにより、大きく差が開いた。これは、千代田区が経済的に繁栄すればするほど、地元住民にとっては住み辛い地域となっていくことを証明する、第一の証左となろう。

3-3 過疎化を進めた要因① 地価

では、千代田区の昼間人口と夜間人口の推移等を大まかにたどることにより、千代田区の過疎化がいかにかに激しいものであるかを理解した上で、具体的に「なぜそのような過疎化が進行したのか」を考察していきたいと思う。私は第1章にて、デトロイトの例より、都心における過疎化現象には「地価」「交通」「消費」の3点が密接に関係してくるのではないかと結論づけた。千代田区の過疎化現象を考察する上でも、「地価」「交通」「消費」の3

点を軸に進めていきたいと考える。まずは地価である。

現代社会において人が定住する上で、経済的かつ社会的に最も重要な意味合いをもつ数値であるとみるべきものが地価である。地価が安ければ家賃は下がり、マイホームを持たない若年層なども部屋を借りるなどして、夜間人口の増加に寄与することだろう。また、すでに一軒家を構え、定住している層にとっても、住居に関わる諸々の税金が安価に設定されるが故に、区外への転出をはかろうとする動機の芽生えを抑えることができ、夜間人口の減少の抑制に大きく貢献するものなのである。

このように前置きした上で、改めて夜間人口の減少の推移をたどっていくと、その過疎化の歴史の上で、ある特定の期間において、著しい減少率が記録されている。それは昭和60年より平成2年の間に記録されたものである。この5年間の間に、千代田区の夜間人口は50,493から39,472と推移し、流出した人口は11,021、減少率は約22%にも昇る。

この減少率が非常に特殊な意味合いをもつことは、それまでの千代田区における夜間人口の減少率を計算し、その推移を辿っていけば自ずと推察される。夜間人口が減少し始めた昭和30年から昭和35年の間の夜間人口減少率は約5%、昭和35年から昭和40年の間で約20%、昭和40年から昭和45年の間で約20%、昭和45年から昭和50年の間で約17%、昭和50年から昭和55年の間で約11%、昭和55年から昭和60年の間で約8%となっている。そしてこのような減少率の過程の中で、昭和60年から平成2年の間に記録した約22パーセントの減少率というものはそれまでの減少率と比較して、史上最大の数字となっている。しかも昭和60年以前の5年間(昭和55年から昭和60年)の減少率が約8%であり、それ以前の減少率を辿っていても約20%→約17%→約11%、そして約8%と、徐々に過疎化に歯止めがかかり始めたという時期の直後に記録された減少率約22%という数字は驚愕すべきものであり、ただでさえ重度の過疎化に陥っていた千代田区の区政、そして地域コミュニティに与えた衝撃ははかり知れないものであろう。

千代田区の歴史は日本経済の興亡と大きく関わっていることは千代田区の大都市化を叙述した部分で述べたとおりである。千代田区発足後、高度経済成長期があり、オリンピック景気があり、そのような歴史を経ていくなかで、住民を取り巻く環境は大いなる変貌を遂げていった。それ故にコンスタントな過疎化を続けてきた千代田区ではあるが、昭和60年頃から平成2年頃におきた激変は、他の年代と比べて特に地価に起因する理由により激しい人口流出が行われた時期である。よってこの地価の項では、昭和60年頃から平成2年頃に焦点をあて、地価と人口流出の因果関係を考察する上での助けとしたい。

周知の通り、この時期の日本はバブル経済といわれる時期にあった。株価は未曾有の上昇を続け、それと比例して土地の値段は日本各地で上昇を続けた。日本全土においてそうした機運であったからして、日本経済の中心である千代田区の地価高騰は、かなりの異常さをみせていた。「千代田区の地価は、既に昭和五七年(一九八二)ごろから上昇の兆しがあったが、バブル期に高騰が始まり、六〇年から六三年までの三年間に急激に上昇した。商業地域の平均地価公示価格は、この間三・九倍(四、三三四千円/m²→一六、九九三千円/

m²)、住居地域では五・三倍（一、七〇六千円/m²→九、一二七千円/m²）という異常なまでの上昇率を記録した」^{xix}。「この要因として、業務圧力の増大に伴うオフィスビル需要は否定できないが、バブル期の金あまりの中での投機的な土地取引、それを金融面で支えた金融機関の無節操な土地融資にあった。更に地価高騰の直接的引き金ともいわれているのが、昭和五八年六月、時の首相が大蔵省に発した国有地の有効活用の指示であった。ここに無定見な国交有地の民間払い下げが実施されたのであった」^{xx}。「こうした事態を反映するように、千代田区のみならず都区部の住宅地・商業地の地価は昭和六〇年、六一年と上昇し続け、六二年には、地下上昇率は七六%と過去最高となった」^{xxi}。

このように、日本経済、そして政策に翻弄されるかのように、千代田区の地価は極端な上昇をみせた。では次に、地価が上がると、地元の住民には具体的にどのような影響があるかをみていきたいと思う。

地価が上昇すると、単に、家賃や土地の値段が上昇することにより、区外からの新規転入に関するハードルが高くなるばかりでなく、既存の住民にも大変な影響を及ぼす。固定資産税と相続税の上昇である。日本土地法学会（1989）によると「中小零細商工業者等を始めとする住民にとって、固定資産税の大きな負担増になっている。さらに相続税の税率もツーランクくらい重くなる。払い切れないと言うか、これが又その土地を売却する一つの副因になっている。中小商工業のまちは、転廃業・転出の他方で新規の創業者があって活性を保てるのですが、地価高騰はこの参入をほとんど不可能にしている」^{xxii}。固定資産税、相続税ともに地価をベースに評価を下しているため、地価の大幅の値上がりは、当該地域に居住している住民に限定された、大幅な増税となる。しかも前述のとおり、バブル期の異常な地価の値上がりである。千代田区に居住していた住民にとっては、ひとたまりもない経済的影響があったことは想像に難くない。現に、夜間人口の減少率は大幅に増加し、地域コミュニティは崩壊していった。「東京というのは巨大な一つのメトロポリタンシティですけども、その内部に沢山のタウンと言いますか、それぞれの地域の歴史とか特色を持った居住体があって、それら多数の居住タウンの複合体が東京を形成しているというふうに見えていいと思うんですが、それらはやはり歴史的にいろんなまちづくりの努力が積み重ねられて、山の手にしなくても下町にしなくても、それぞれに味わい深い町というものを形成して来ている訳です。新規の開発投資というものがそれらに付け加わる場合に、より豊かなストック形成につなげていくということが都市計画の重要な目標です。しかし現実には逆であって、せっかく住民が培ってきた居住タウンが、巨大なマネーフローによる土地投機によって急激に揺さぶられて、根こそぎ荒廃していく」^{xxiii}。

おそらく、千代田区の地域コミュニティの歴史は、このような事象の繰り返しであったのだろう。発足当初こそ、10万人を超えるかのような勢いで記録されていた夜間人口ではあったが、そのように多くの人口が居住していたことには、戦後直後という特殊な時代背景が大きく関わっていることは否めない。その時期には空襲により焼け野原と化した状態からの再出発ということもあり、バラック小屋が立ち並び、ヤミ市は賑わいをみせた。

日本の中心地ということもあり、人は集中し、また、千代田区に居を構えようとするに際してのハードルは、現在とは比べ物にならないほど低いものであったであろう。しかし、日本が戦後からの復興を進め、諸制度や設備の整備が行われるにつれ、地価や物件の価格が上昇し、徐々に千代田区に居住することが困難な層が増えてきた。それはオリンピック景気や高度経済成長期に顕著な傾向として現れ、バブル期はその集大成ともいえるべきものであったのだろう。

バブル期に起きた、主に地価の上昇に起因する人口の減少、そして地域コミュニティの崩壊という問題は、より一層、大都会における過疎化現象の複雑さを浮き彫りにしている。一番の問題は「打つ手がない」ということだ。日本のように経済大国として市場に大きく依存しているような体制下では、地価の上昇は「繁栄の象徴」として捉えられがちであり、そこに住まう人々の声は政府には届きづらい。現に、千代田区は国有地の売却に関する競争入札はさらなる地価高騰を招きかねないとして、政府にそのような制度を改めるよう要望しているのだが、承認されなかったという。「区長は、国土庁長官あてに『国土利用計画法の改正について（要望）』を出した。その後、国交有地処分の際して区から、旧国鉄総裁公館跡地、飯田町駅機関区跡地、秋葉原貨物駅跡地等の国鉄用地についてなど相次いで要望書が出されている。しかしながら、こうした要望は悉く退けられ、国交有地に関してすら区の要望は受け入れられず、高値落札が現実に容認されることになった」^{xxiv}。

地価の高騰は土地に関わる諸税の増税につながり、地元住民にとって大変な害となることくらいは政府にもわかっていたはずであるが、結局は投資家を抑えることはできず（あるいは収めようともせず）、地価の急激な上昇を招いた。バブル期は日本中が土地や株で潤っていたため、それらがもたらす弊害などは二の次であった。その弊害の中には、後述するが、地上げの横行というものもあった。日本は経済的な繁栄ばかりに気を取られ、地元住民がどれほどの悪影響を受けるかについては、議論はされたかもしれないが、策は十分には取られず、生活苦に陥った住民たちは次々と千代田区を離れていき、地域コミュニティは崩壊していった。

3-4 過疎化を進めた要因② 交通

さて、このように、地価の上昇は、現代において住民が生活していく上での基盤となるところの経済面において、様々な悪影響を与え、「住みたくても住めない」という状況をもたらす。固定資産税、そして相続税があがり、現在のことを考えても、未来のことを考えても、大都市を離れることが得策だと考えた住民は当該地域からの転出を考えるのであるが、第1章にて述べたように、気になるのはアクセスの良し悪しである。区外からの通勤・通学を考えた際に、特に、官庁施設も大企業郡も、様々な教育機関までもが集中している千代田区のような大都市へと通勤・通学するための交通の便は無論、よく整備されていることが、転出者にとっては大変に望ましいことである。しかし、その点については、幸か

不幸か、千代田区は大変よく整備されている。

それでは、千代田区がいかにも、区外への転出意欲を駆り立てられるほどのアクセスの良さに恵まれているかという理解を助けるためにも、千代田区における交通網の歴史を叙述していきたい。最初は、千代田区の交通もさることながら、日本の交通事情が一変したといえるであろう、路面電車の登場である。「路面電車の開通は明治三六年（一九〇三）からで、八月に東鉄が品川—新橋間を電化して最初の電車を走らせ、翌月には街鉄の数寄屋橋—日比谷公園—神田橋間、一〇月には日比谷公園—桜田門—半蔵門間が開通、十一月には東鉄が新橋—上野間を電化した。翌年一月に街鉄が神田橋—両国橋間、半蔵門—新宿間を開通させると、東鉄も二月に銀町—浅草間、三月に浅草—上野間を電化した。これによって東京から馬車鉄道が姿を消し、折からの日露戦争勃発で多数の馬車馬が徴発された。東京電気鉄道も三七年一二月に土橋—御茶ノ水間、翌年四月に土橋—虎ノ門間、御茶ノ水—本郷間を開通させた」^{xxv}。このような路面電車は、人々の行動範囲を広げ、街に変化をもたらした。「路面電車は通勤や通学の足となるだけでなく、人々の行動半径を広げ、それがまた街や盛り場を変えた。外濠線ができると『牛込に住んで、年に一度くらいしか銀座に出られなかった人達も、団扇を手にして、夕涼みにやって来られる』（『明治東京逸聞史』）など、山の手と下町の連絡がよくなり、電車で買い物や観劇、映画などに出歩くようになった。電車が交差するところや乗降客の多いところは、地の利をえて繁華街となった。わけても神田須田町は、銀座尾張町、上野広小路とともに繁華をくわえ、松屋、三越、白木屋、松坂屋などがデパート化への道を歩み始めた」^{xxvi}。さらに大正時代になると、路面電車にとって代わるように省線電車が登場し、交通の便はさらに向上した。「一方、市電の衰退を尻目に発展を続けたのが省線電車であった。山手線は上野—東京間の高架線工事が進められ、大正一四年（一九二五）一月に環状線として開通し、乗客の利便が向上した。中央線は、昭和三年まで快速運転が始まり、また電車運転区間も立川まで延びた。七年七月には御茶ノ水—両国間が開通し、総武線方面からの都心への連絡もよくなった。省電はラッシュアワーに対応してスピードアップや運転間隔の短縮、連結車両の増加などをはかり、ますます輸送力をアップさせ、乗客を増やした。その結果、震災直前の大正一一年から昭和二年までの五年間に、省電の乗客数は二倍以上に増えたのであった」^{xxvii}。「東京駅は幹線の始発駅としてだけでなく、丸ノ内のビジネス街としての発展に伴い通勤客の利用する駅として、乗降客を飛躍的にのばした。昭和四年一二月には八重洲口が設けられ、日本橋区や京橋区方面への便がよくなった。有楽町駅も丸ノ内への通勤者や銀座への買い物客を集めた。神田駅は山手線全通とともに、神田周辺や日本橋区・京橋区方面の会社や商店、問屋への通勤客を集めて、乗降客を急増させ、また御茶ノ水、水道橋は西神田や本郷一帯の学校への通学者の増大を背景に乗降客をのばした。両駅の乗降客の七、八割が学生だったという」^{xxviii}。更に、当時最先端の技術であった地下鉄も開業した。「大都市東京における次世代の高速交通として期待されたのが地下鉄であった。昭和二年（一九二七）一二月三〇日に『東洋初の地下鉄』として東京地下鉄道株式会社により浅草—上野間約二・六キ

ロが開業した。その二年後の四年一二月には上野一万世橋間が開通し、六年には神田まで延長（これに伴い万世橋駅は廃止）、更に七年四月には神田―三越前が完成して、神田区内を貫通した。なお新橋までの完成は九年で、一三年には東京高速鉄道株式会社により渋谷―新橋間が開通した」^{xxix}。

このように着々と整備された千代田区の交通網であったが、それでもなお、戦後の復興を経て、急増した郊外人口を吸収するには輸送力が不足していた。だが、千代田区、そして東京全体の交通事情を大きく進化させる一大転機が訪れる。東京オリンピックの開催である。「昭和三四年（一九五九）五月二六日、ミュンヘンで開催された IOC 総会において、五年後の夏季オリンピックの東京開催が正式決定された。やがて東京は街中が巨大な工事現場となり、千代田区の様子も一新していく。経済活動が活発化するにつれ、都心で働く昼間人口は急増を記録していった。膨大な数の通勤客が、郊外電車を使って新宿、渋谷、池袋などのターミナル駅に到着する。ところが、そこから先、都心まで到達するための手段を除けば、依然として輸送量に限界のある路面電車が頼りであった。このため、高速度で大量の輸送が可能な交通手段として、地下鉄がしだいに公共交通の主役となっていく。昭和三一年七月二〇日、赤い車体に白い線が愛らしい地下鉄丸ノ内線が東京駅と池袋駅を結んだ。都心と池袋を直結したこの鉄路は、三四年三月には新宿駅まで延び、都心の新しい大動脈となる。更にオリンピック開幕を間近に控えた三九年八月二九日、工事の遅れていた霞ヶ関駅と東銀座駅の間が開業したことにより、地下鉄日比谷線が完成した。三四年五月の着工以来、わずか五年、オリンピックまでの完成を至上命令にした結果だった。日比谷線はまた、北千住駅で東部伊勢崎線と、中目黒駅東急東横線と、それぞれ相互直通運転している点でも画期的であった（相互直通運転第一号は都営浅草線と京成線）。千代田区内と縦横に走る地下鉄の数が増えるにつれ、地上からは目にすることのできない巨大な鉄道駅が地中に姿を現していく。このうち大手町駅を例にとると、昭和三五年に四万三〇〇〇人だった一日平均乗降客数は、一〇年後の四五年には一八万人にまで急増する。そして更に一〇年後の五五年には、二八万四〇〇〇人に達する」^{xxx}。

さて、このように、一国の首都らしく、交通網の整備は大変盛んに行われていた。戦後の復興や、オリンピック景気、そして高度経済成長を経て、大企業の本社機能などが集積するにつれ、確実に増大し続けた昼間人口のニーズに応えるべく地面上に地中にと様々な交通網を整えていったわけではあるが、それは皮肉なことに、区内からの転出を容易にし、ますますの夜間人口減少を助長しているといえる。

それでは、千代田区のアクセスの良さが向上した経緯を叙述したところで、次に、「昼間人口はどこからくるのか」といった問いに取り組んでいきたい。地価が向上し住みにくくなった千代田区を出て、人はどこから、千代田区に向かって通勤・通学をしているのだろうか？

昭和 33 年発行の『千代田区の昼間人口について』によると、「たとえば、丸ノ内へんでは、東京駅＝中央線という結びつきから、その昼間人口が、東京の西部地区から割合多く

きているのではないかというような感じがする。ところが旧神田地区に属した地区などでは、近所からの通勤や、都電・バスだけを利用する通勤や、さらにまた住込のものなどの割合が多いような気がする。それに、この地区の場合、国鉄も、中央線よりは、総武線・京浜線などと直接に結びついているに違いない」^{xxxix}とし、新宿区、中野区、杉並区、世田谷区、そして23区外からの通勤・通学者が多いとしている。その中でも23区外からの通勤・通学者が一番に多い。

それでは最近ではどうかというと、東京都のWEBサイト「東京都の昼間人口 平成17年」にて掲載されている資料によると、千代田区の昼間人口のうち、最も多くの人々が居住地と定めているエリアは23区外の市部であり、その数は82,272である。ついで多いのが世田谷区の34,163、江戸川区の26,184、杉並区の24,464となっている。

このように、昭和33年においても、平成17年においても、23区外から千代田区へ通勤・通学されている層の数が一番に多い。では次に、それぞれの地域の、千代田区への通勤時間を求めてみたい。参考にしたのは検索情報サイトが提供している路線情報である^{xxxix}。

では、まずは市部である。市部は平成17年の調査において、最も多くの千代田区における昼間人口を生み出しているのだが、その市部のなかでも最も多くの千代田区への通勤・通学者を抱えているのが八王子市であり、その数は6,725となっている。その八王子市から千代田区のビジネス街の中心地である大手町駅（東京メトロ）までは57分。23区内で最も多くの千代田区の昼間人口を送り出している世田谷区からは34分。江戸川区からは33分。杉並区からは22分。中野区からは19分。新宿区からは21分となっている。ちなみに、不動産総合情報サービスのアットホームが2009年11月20日に、通勤時間に関する調査結果を発表している^{xxxix}。それによると、平均の通勤時間が1時間であり、理想の通勤時間が30分となっている。

そう考えると、上記の区、あるいは市からの千代田区への通勤時間は十分許容できる範囲内であることがわかる。次に、上記の区、そして市と、千代田区のマンションの家賃相場を比較してみよう。参考にしたのは、それぞれの区や市の家賃相場を算出しているHome's賃貸である^{xxxix}。それによると、千代田区のワンルームの家賃相場が9万9000円であるのに対し、八王子市が4万4000円、世田谷区が6万7000円、江戸川区が5万8600円、杉並区が6万2200円、中野区が6万2400円、新宿区が7万7400円となっている（数値は全て2011年11月26日現在）。このように、許容される範囲内での通勤時間帯で、千代田区より2万円以下、八王子市にいたっては半額以下の値段でワンルームマンションに住めるという。その八王子市の場合、単純計算で、年間60万円ほどの節約になる。さらに理想の通勤時間とされる30分以内で千代田区へと辿り着ける中野区も、家賃相場は千代田区より3万6600円も安く、単純計算で年間44万円の節約となる。

このように、調べれば調べるほどに、こと経済的な面に関しては、千代田区にとって不利な材料が目白押しであることがわかる。千代田区はそのアクセスの良さが長所のうちの一つであるが、それはかえって千代田区のさらなる家賃相場の上昇を招き、また、家賃相

場が安い区や市からの通勤・通学を可能にする。特に、年間 40 万円前後、あるいは 60 万円前後の節約となれば、若年層にとっては大きな魅力となり、さらによく整備された交通網によって通勤・通学が十分許容できる範囲内で可能とあつては、「千代田区に住まなければならない特段の事情は無い」という結論が導かれやすい。そのようでは、ますます夜間人口の増大は望みにくい。

3-5 過疎化を進めた要因③ 消費

前項にて、地価、そして交通の面において、千代田区に居住を続けることの難しさ、そして、新しく住み始めることのハードルの高さが、主に経済的な面から浮き彫りとなったところで、次は消費という、少し違った角度からの考察をしてみたい。官庁街、大企業の本社機能、そして様々な教育機関の集積に加えて、よく整備された交通網により非常に高価な地価と家賃相場を誇る千代田区であるが、それらの経済的な障壁を乗り越え、居住している夜間人口は確かに存在する。本稿で扱う消費はそんな夜間人口の生活を、経済面とはまた違った角度から影響を与えるものである。第 1 章にて取り上げたデトロイトでは人口の流出に沿って、地域の消費を支える百貨店が撤退した。では、千代田区の場合はどうであろうか。

結論からいうと、千代田区の場合もそうであるといわざるを得ない。平成 9 年 3 月に発行された修正千代田区基本計画では「消費生活の安定を図る」とし、当時の消費生活の現状と課題を「本区における、業務地化の進行や定住人口の減少は、区民生活に不可欠な日常生活店舗の経営基盤を脅かし、その数は年々減少している。特に、生鮮食品の店舗の減少が著しく、一方で昼間人口を対象としたコンビニエンスストアの出店が進んでいる。こうした中で、区民は『買い物の不便さ』や『物価の高さ』などを訴えており、安定した消費生活を送ることが難しい状況に置かれている。このため、融資制度の充実等により、日常生活店舗の経営基盤の強化を図るとともに、再開発における日常生活店舗の確保を進めることにより、都心型生活スタイルに応じた日常生活用品の安定供給体制の整備を進める必要がある」^{xxxv}としている。また、平成 14 年に発行された千代田区第三次長期総合計画には「千代田区の日常生活店舗は、定住人口の減少にともなう売り上げの落ち込みや後継者難などにより、休止や廃業に至るなど、その数は年々減少している。とりわけ、食肉・鮮魚・野菜といった生鮮三品取り扱い店舗は年々減少し、なかでも食肉・鮮魚店は過去 10 年間で半数近くとなり、このことが区民の日常生活の利便性を著しく低下させている。一方、近年、都心居住の機運の高まりとともに、24 時間営業など、新しい経営形態の店舗の進出も見られるようにはなってきた。日常生活店舗は商圈が狭く、事業採算性の確保が困難な面もあるが、千代田区の住機能の確保には不可欠であることを踏まえ、その安定供給体制の確率に向けた支援・誘導を強化していく必要がある」^{xxxvi}という。

上記のように、かなり悲観的な言葉が目立つ千代田区の消費生活の現状であるが、では、そこに住まわれている住民の方は実際に、千代田区の消費生活をどのように感じているのだろうか。それを知る手掛かりとして、千代田区教育委員会が2010年に発行した『千代田の記憶―区内生活史調査報告書―』がある。千代田区に長年住まわれている方のインタビューが多数収録されているのだが、その中から、消費生活にまつわる部分を抜粋する。「このあたりもずいぶん変わりましたよ。以前は、芸者さんもたくさんいました。湯島より神田明神下の芸者のほうがたくさんいたんです。秋葉原の市場（東京都中央卸売市場神田分湯）がなくなってから、すたれちゃいましたね。当時は、市場の旦那衆が遊びにきていたんですよ。この下（明神下）にたくさんいました。さっきは客層が変わったって話をしたけど、生活環境もね。実際にバブルの時は、近所中がビルにして次々に引っ越していきました。ウチにも土地に関するいろいろな話が来ましたよ。それから、昭和三十～四十年くらいまでは、このあたりにも結構、小売りの店がありました。湯島やお茶の水の駅の当たりにも肉屋、魚屋、八百屋なんかがありましたよ。ついこないだまでウチの前にも野菜の行商が来ていたんです。あの人、四十年くらい前から来ていましたよ。近所の人たちはそこで野菜を買っていましたね。（行商の人は）つい先日亡くなったみたいです。もう誰も来ていないです。昔は、豆腐や魚、野菜は『御用聞き』に注文するのが普通で毎日来ていましたよ。人が住まなくなってから、徐々に来なくなって、今では全く来ませんね。かといって日用品を買うような店自体ない。最近では、普段の買物は車で湯島方面のスーパーに行っています。二～三日おきに嫁とか女性たちでね。今は十人くらいで生活しているから、量が多いんですよ。買物といえば、私がまだ小さい時に、家には伊勢丹の『ガイバイ（外売）』がよく来ていたのを覚えています。反物だとか細々したものを背中に背負って、月に一回くらい来ていたと思います。その時は（ガイバイが）見本で持ってきたお菓子が出されて、子どもでも遠慮なしにお菓子が食べられました。小さかったので、どんなものを注文していたかはわからないんですが、反物をいろいろ広げていました。小僧さんみたいな若い男性が来ていました。いつも同じ人です。神田の店（元・神田旅籠町、現外神田一丁目）には行ったことがありませんでしたね。そのうち、（伊勢丹は）新宿に移りまして（昭和八・一九三三に移転）、それ以降ガイバイは来なくなりました」^{xxxvii}。「昔は紺屋町、岩本町、それから今川中学校の近辺とか、鍛冶町一丁目二丁目のあたりにはたくさんのお店があったし、御用聞きだってよく来ていたんです。豆腐屋だとか魚屋だとか。平成に入っても、多少はあったんですよ。でも平成十年くらいから、もうビルばかりになって、商店がなくなって、駅の周辺は飲み屋ばかりが目立つようになったんです。だから、結局我々は、買物するところがないんですよ。若い人は自転車に乗って、秋葉原の方の店などに行けるけど、我々の年齢になると、大体三越や高島屋。今はデパートの地下でもネギ一本から売っているんです。多少は他より（値段が）高いかも知れないですけど、そんなに大量にも買わないので、まあ、ちょうどいいんです。でも、やっぱり神田は日常生活が不便なところになりました。交通は非常に便利ですけどね。そもそも住んでいる人がいない

から、大きなスーパーを建てたって、買いに来る人がいないんでしょうね。だから、コンビニばかり増えましたけれど、(コンビニには) 生鮮野菜なんて売ってないから、やっぱり不便ですよ。でも結局、私はここで生まれ育って、現在も住んでいるのだから、今更どこへ行こうって気もないし、神田は私の故郷なんですから。昔は、秤屋、パン屋、眼鏡屋、仏壇屋、洋服屋、下駄屋、本屋などなど、本当にいろいろな商店がありましたよ。戦争で焼けてみんな無くなりました。復興してもまた同じ場所で商売するって人は少なかったですよ。当時は、疎開したり、家を焼かれたりして、他所へ出て行って、神田に戻って来ない人の方が多かったんじゃないですかね。それでも、戦後まもなくの頃だって、例えば、ちゃんとお肉屋さんがあって、そこで揚げたコロッケとかカツとか売っていたんです。美味しかったですよ。うちの町内にだって、裏に八百屋さんがあったり、酒屋さんがあったりしたんですよ。そういう商店が段々になくなって、今の状態になっていったんですね。もともと、ビル自体は昭和の終わりから平成の初めに増え始めました。結局、バブルで土地を売って、他所に広い土地を買って出て行く人が多かったですよ。本当に減る一方でしたよ。戦前、戦後、殊にバブル期までは、たくさんの人々が住んでいたんですよ。今は、統廃合されて、小学校も中学校もなくなってしまったけど、子どもたちの姿もよく見かけたし、大勢いました。寂しいですよ」 xxxviii。「神田に来た頃は、納豆売りが来ていました。夏にはあさり、蛤、蜆、それからどじょうを売りに来ていましたね。天秤を担いで来るんです。どじょうは父親が好きだったんですよ。買ったどじょうを庭でさばくんですよ。あとは金魚屋、ラオ屋、鍵掛屋。昭和二七、二八年くらいには、夜にシナソバ、チャルメラが来ていました」 xxxix。「秋葉原の客層が、神田に流れてくることはありません。神田は若い人の町じゃないんですよ。やはり、昔からサラリーマンの町。神田駅西口商店街の通行者が、一日、五万人といわれていますが、それでも昼間人口は減ったと言われています。以前は神田に本社があった会社も、ずいぶん他区に移転していきまして、それぞれの会社の社員自体も減ったのではないのでしょうか。この商店街の店も変わってきましたよ。今は生鮮食品を扱う店がないので、地元の人が利用するというよりは、やはり勤め人の利用者が多いようです。飲食店が増えましたね。地元の方は、生鮮三品を電車に乗って三越の地下や、上野、御徒町の吉池へ買いに行きます。私が神田に住んだのは昭和二四年からでしたが、神田に対する思い入れはもちろん強いものがあります。もしかしたら今は少数派でしょうが、ここで生まれてずっと住み続けている人よりも客観的に神田のことを見ることができるとは思いません。『神田はこのままじゃいけない』『神田はこうしていかなくちゃいけない』という気持ちは今神田にいるなら誰でも持っていると思います」 xl。

こうして地元住民の声を見てみると、大都会ならではの悪循環がかなりの深度で浸透していることがわかる。すなわち、資本の集積などで地価が上がり、高額税金などに耐えられなくなった住民が転出する。その結果、顧客を失った昔ながらの小売店は撤退し、ますます地元住民にとって住みづらいものとなる。地域密着型の小売店などは、往々にして薄利多売であるがゆえに、土地や店舗にかかる税金が少し高くなっただけで、経営に行き

詰まることは想像に難くない。そこへ顧客である夜間人口の減少となればなおさらである。ちなみに、かつての秋葉原には、青果店が軒を連ねる神田市場というものがあった。「当時の市場では、店が店員の住まいを兼ねていました。つまり、現在のわたしたちが考える市場と違い、当時は市場の中に町があるといったイメージでした。巨大な市場でしたので、中にある町も須田町だけでなく、多町（たちょう）、佐柄木町（さえきちょう）、通新石町（とおしんこくちょう）、連雀町（れんじゃくちょう）なども市場の一部をかたちづくっていたのです。そして、これら五町の表通りには、野菜や果物を商う八百屋が軒を連ね、連日のように威勢のいい商いが行われていたということです」^{xli}。しかし、神田の台所を支えていた神田市場も、1989年に、大田区にある大田市場に移転するという形で千代田区からは消滅した。その神田市場跡地には、秋葉原ダイビルや秋葉原UDXという非常に大きな商業用ビルが建設された。神田市場が移転した年がバブル期であり、跡地にはビジネスやイベントに使用される大きなビルが建設されたことなどから、この神田市場の移転は、経済の力によって住民の生活が破壊されるという、都心における過疎化現象の象徴ともいえるべき事例であろう。

3-6 千代田区における過疎化現象—まとめ—

さて、このように、千代田区の過疎化の経緯を辿ってみると、確固とした因果関係に基づいて説明できることがわかる。まず、江戸城から続く歴史の流れで新政府によって首都と定められ、日本の中枢機能が集積し、交通網が整備された結果、地価が上昇し、そこに住まう住民の家計が圧迫され、転出意欲も刺激され、よく整備された交通網に乗って人口が流出する。そして地元住民を相手に商売をしていた小売店が顧客を失う結果となり、また、折からの地価上昇も相まって経営が苦しくなり、徐々に消滅していく。その結果、益々住みづらい場所と化していくので、さらなる流出が引き起こされる。

しかし、その因果関係が判明すれば判明するほど、千代田区、ひいては都心における過疎化現象の解決が著しく困難であるということも解る。千代田区に官民の中枢機能が集まり、その時代ごとの最先端の交通が整備されるなどして発展したその理由は、江戸城から通ずる大いなる歴史を背景に決定された「日本の中心地であるから」ということになるが、夜間人口が減少して地域コミュニティーが崩壊するなどといったマイナス面もまた「日本の中心地であるから」といった理由からきているからである。そして、最大のポイントは、「日本の中心地であることによって享受できる恩恵」を取るか、「地域コミュニティー」を大切にすかという、その選択権が、地元住民にも、千代田区にも委ねられていないところなのである。千代田区から夜間人口が流出することになるそもそもの理由は地価の高さに依るところが大きいのであるが、地価の項にて取り上げた、国交有地処分に関しての区の要望が国によって退けられ、それが地価高騰に拍車をかけた例からもわかるように、地価をコントロールする権限が区ではなく国にある以上、どうすることもできない。

また、そもそも地価自体が、日本全体の、あるいは世界的な市場と密接に関わっている投機的な側面が含まれており、我が国が開かれた経済体制をとっている以上、中央も、地価の高騰を予測し、事前にそれを予防するといったことが大変に難しいと思われる。1963年の「不動産の鑑定評価に関する法律」も、1974年の「国土利用計画法」も、バブル崩壊の引き金となった1990年の「総量規制」も、全て高騰する土地の値段をコントロールすることが目的で作成された法律であるが、これらの法律はそれぞれ地価が異常な値上がりをして数年たった後に施行されている。その数年の間に、天井知らずに上昇し続ける地価と諸税に見切りを付け、また、地価の項でも触れ、後に述べるが、「地上げ」という問題にも直面し、生まれ育った土地を離れた人々は大量に存在することだろう。しかも地上げにあった場合、手放した土地にビルなどが建設されている場合が多く、地価が下落した後にまた住み慣れた場所に戻ろうとしたところで戻る場所が無いわけであり、人口回復が難しい一つの要因となっているであろう。そのような悲劇を繰り返さないためには土地に対する様々な仕組みを変えなければならないが、その仕事は町会でも区役所の仕事でもなく、国の仕事である。都心の地域コミュニティは、自らの手に余る「経済」という非常に大きな力によって翻弄され、それに対する有効な手段を持ち合わせていないのが実情である。その地域に住んでいる住民たちは仕事を失ったわけではなく、年収が極端に低下したわけでもなく、ただいつもと変わらない生活を営んでいただけであるのに、いつのまにか居住を続けることが経済的に苦しくなるという、ある意味において「貧困層」に転落するのである。そしてそのような事態に追い込んだ責任の所在はというと、日本の基本的な国策に関係する事柄であるからして、責任追求が大変に難しい。であるからして、住民たちはおとなしく当該地域から去るほかない。

このような仕組みであるがゆえに、千代田区における過疎化現象を根本から解消することは不可能と表現してもいいほど、大変に困難であるといわざるを得ない。

3-7 人口減少がもたらした生活障害

それでは、今まで挙げてきたような点により人口が減少した千代田区において、実際に居を構えている人々はどのような点に不便さを感じているのか、一度整理したいと思う。東京市政調査会研究部(1991)がまとめた資料によると、「千代田区の生活で困っていること」と題して行われたアンケート調査により以下の回答が得られたという。

(以下、回答が多く寄せられた順に)

- ・物価や家賃が周辺の地域より高いこと
- ・食料品店等が近くにない
- ・家や庭が狭いこと
- ・固定資産税が高いこと

- ・住宅周辺の環境が悪いこと
- ・地価が高いこと
- ・自然環境が悪いこと
- ・相続税が高いこと
- ・公園や子どもの遊び場が近くにないこと

また、「何から人口減少を感じるか」と題したアンケート調査によると、以下のような回答が得られたという。

(以下、回答が多く寄せられた順に)

- ・ビル増加で近所の人減少(63.3%)
- ・日用品、食料品店などの減少 (50.3%)
- ・児童数の減少 (40.9%)
- ・地域活動参加者の減少(28.0%)
- ・若い人の減少(27.8%)
- ・活気が少なくなった(13.9%)
- ・防災体制の人の減少(11.8%)^{xlii}

こうしてみると、やはり地元住民は地価、そして消費生活に絡んだ点に不便さを感じていることがわかる。そしてさらに、人口減少が地域のコミュニティに対し直接的に影響を及ぼしていると思われる点がある。それは、上記の回答にもあるように、「児童数の減少」である。その地域に住まう児童数が少ないということは、その地域の担い手の直接的な減少や将来的な人口減を意味する。それは地域の未来を考える上で大変重要な問題であるが、児童数の減少がもたらす問題はその限りではなく、学校の統廃合という事態を引き起こす。

千代田区では平成5年3月に、大規模な小学校の統廃合が行われた。既存の17校が新設された8校に統合されたのである。このような学校の統廃合においては様々な問題が浮き彫りとなる。まずは児童の通学距離の延長が予想される。そして大変重要な点であると思われるのが、防災に関する問題である。若林(1999)は、千代田区における小学校の防災機能に関して「小学校に付設して防火公園もつくられている。災害時に超高層化した施設よりコミュニティの中の土のある小学校がいかなる役割を果たしうるかも明白である」^{xliii}としている。小学校には災害時における避難場所としての機能が与えられており、特にビルが立ち並び、避難場所として適しているような広範囲な土地が少ない千代田区にとって、小学校の減少が地域に与えた不安は大きいものであったであろう。

また、防災面以外では、小学校には地域コミュニティの核となる役割がある。学校には町会や地域の活動の場としての側面があるため、学校の統廃合はそのような貴重な場が地域から失われることを意味する。これらの問題は子供を持つ保護者のみならず地域に住

む人々全体の問題である。

以上のような理由から、激しい反対運動が巻き起こった。「平成四年に入り住民投票条例の制定を求める直接請求が住民から区長に出され（六八八六人の請求に必要な有権者の五〇分の一、七〇六人を一〇倍近く上回った）、区長選挙、集団登校拒否、行政訴訟をも含む大規模な反対運動へと展開していった」^{xliv}。しかし地元住民の祈りは実らず、最高裁判所まで争われた裁判においても区が勝利し、学校の統廃合は粛々で行われた。

学校の統廃合に伴い、地域の核となるものも失われた千代田区であるが、区はその根本の解決策を未だに提示できていない。区職員へのインタビュー調査によると、やはり千代田区は地価が高いため、そのような公共施設を各所に増設することが難しいという。そのため、例えば富士見みらい館などには、小学校、保育所、地域交流の施設が地下 1 階から地上 6 階に至る建物の中に集められており、コストの削減が図られている。しかし当然のことながら、そのような機能をそれぞれの地域の事情に即した形で設置していかなければ、学校の統廃合に不満を持つ住民の要望に応えた形とはならないだろう。

また、住民の、日常の消費生活に対する不満も深刻だ。過疎化を進めた要因として挙げた消費の項の中でも述べたように、人口減少にともなう顧客の減少や高騰する地価に対処しきれず小売店が次々と消滅し、その結果、加盟店を失った商店街組織の維持は一段と困難なものとなっている。そのような悪循環の下で、アンケート調査にもあるように、住民は日々の消費生活への不満を募らせている。

また、商店街の弱体化は、地域コミュニティの弱体化へと結びつく。商店街はただ食料や日常の消費財を販売しているだけではなく、地域の結束を高めるような様々なイベントを企画している。千代田区商店街連合会は、平成 23 年度において 23 もの、お祭りなどのイベントを企画している。商店街の衰退にはそのようなイベントの、規模の縮小化や消滅の可能性がある、地域コミュニティの結束を衰退させる結果につながるだろう。大変忌々しき問題である。

千代田区はそのような商店街の弱体化に対処するために、商工融資や経営相談、イベント企画などの自主的な取り組み支援を行なっている。

3-8 千代田区における過疎化現象がもたらした神田地区に対する影響

それでは、3-7 と関連して、千代田区の過疎化現象が地域コミュニティに対してどのような影響を与えているのかを、別の角度から述べていきたい。本項にて取り上げる地域コミュニティは、神田地区である。神田地区は江戸時代より続く歴史ある地域であり、神田神社、日枝神社、三崎神社などが執り行う伝統行事を今に残す。そのような歴史や伝統が確かに息づく地域であるという一方で、大手町や丸ノ内といった一大ビジネス街とも隣接しており、それらビジネス街の興隆から発生する様々な悪影響とも戦ってきたという側面も持つ。そのような神田地区を本稿では取り上げ、過疎化へと進む過程でどのような

ことが起きたか、また、人口が減少した現在、どのような問題に直面しているかを述べていきたい。まずは地上げについてである。

過疎化を引き起こした根源である地価の高騰は「地上げ」や「底地買い」といったような現象を引き起こした。神田地区は住居地域であり、商業地域に比べると地価が安いので、格好のターゲットとされた。それでは、事例を資料より抜粋したい。「店に、渋谷区の不動産屋が訪ねてきたのは昨年一月二八日のことだ。『今度買ったから』と告げられ、慌てて世田谷区に住む地主に電話した。『間違いありません』という答えが返ってきた。自分の店など本屋三軒が入っている長屋と、住居に使っている裏の長屋が土地ごと売られていたのだ。前からビルに建て替える話はあった。それにしても登記簿を取り寄せてみた。三か月前の八月二二日、大手建設会社に売られ、渋谷区の不動産屋の仮登記を経て、一月二四日には地元不動産業者の手に渡っていた。地元業者は、オロオロする武さんらに言った。『きれいに引き渡すというので、坪三〇〇〇万も出した。話についてはと思った』。まもなく、登記簿に現れていない別の不動産会社の男たちがやってきた。『今なら立ち退き料に三〇〇〇万だす。ごねたりすると三〇〇万になる』と、時折店をぶらつくようになっていた。（『朝日新聞』昭和六〇年五月二八日版）^{xlv}元々、地価の高騰による諸税の増税に苦しんでいることに加え、このような底地買いや地上げによる放火事件などの影響もあり、神田地区はその人口を減らした。例えば神保町出張所管内の人口は、昭和 61 年には約 10,000 人であったのが、平成 6 年までには約 2,000 人にまで減少した。平成 22 年現在においても約 2,000 人と変わらず、人口は回復していない。また、神田公園出張所管内においても、昭和 61 年には 7,000 人いた人口が、平成 6 年には約 2,000 人と減少し、平成 22 年には約 2,500 人と、若干の回復をみせたが、未だに低い水準を保ったままである。^{xlvi}

このように、地価の高騰に付随する様々な要因によって過疎化を進めた神田地区であるが、過疎によってどのような影響が地域に及んでいるのだろうか。高齢化問題など様々な影響が考えられるが、江戸時代からの歴史を誇り、確固とした伝統を持つ祭礼が神田地区では行われていることに着目し、「伝統の担い手の減少」といった問題に焦点を当ててみたい。

平（1990）は、神田地区で行われる伝統行事である祭礼は町会組織と密接に関わっており、過疎によって、伝統の担い手が減少し、祭礼の運営に支障をきたしていることを指摘している。「神田地区は大きく神田明神と三崎神社の氏子圏に 2 分される。以下、各々の祭礼について詳述することによって、町会と氏神のかかわりを明らかにする。神田明神の祭礼は毎年 5 月 15 日であったが、交通事情を考慮して、現在では 15 日直前の週末の 2 日間に行われている。祭礼の 1 か月前になると祭礼に要する経費の寄付集めが開始される。1 週間前に御神酒所が開設され、祭り前日の金曜日の夕方に、神官によって各神輿に御霊が入れられ準備が完了する。翌土曜日には神輿はそれぞれの町内を巡り、日曜日に神田明神の氏子圏に属する連合町会ごとに所定の位置に整列し、神田明神へと向かう。これは連合渡行と呼ばれている。町会の規模が小さい場合は、2、3 の町会が共同出資して御輿を保持し

ているところもある。神輿は2、3年に1度の間隔で修理を必要とし、維持費用は全て町会会員の寄付で賄われている。神輿を担ぐには周囲の取り巻きも含めて小さなもので200人、大きなものになると400人の人手が必要である。1970年頃から自町会で人手を確保することが困難になり始め、かつての居住者や知人、友人の手を借りるようになった。町会によっては『祭り愛好会』といった外部の団体から人員を補充することもある。三崎神社の祭日は毎年5月8日であるが、神田明神の祭礼と同じく交通事情を配慮して、直前の週末に行われる。祭礼に要する費用が町会員の寄付によって賄われることもまた共通である。祭礼の準備、進行は氏子青年団が行なう。祭礼前日の金曜日には御輿の蔵出しが行われ、夜に神官が御霊を入れる。また同時に、御神酒所が設営される。翌土曜日には氏子各町会の神輿が揃い、連合渡行を行う。日曜日には、神社が保有する神社御輿が各町会に引き渡されて各々の町会を巡る。この神社神輿を担ぐには300人を要する」^{xlvi}。「神田明神、三崎神社いずれの祭礼も、準備には計画段階から含めて長期間を要し、町会住民の協力なしには行ないえない。また、祭礼の存在自体が住民相互の連帯感を高め、精神的な支柱になっていることも確かである。先に触れた祭り愛好会や同様のほかの団体にみられる町会の枠を超えた自主的な組織活動は、それらを派生させた伝統的なコミュニティの変容を間接的に示唆するものである。自己完結性の高い町会が、その機能を町内会の住民のみでは果たしえなくなったとき、それらを補う何らかの組織が必要になる」^{xlvi}。

このように、町会機能と祭礼の運営には密接な関わりがあり、過疎化によって町会の会員数が減れば、祭礼の運営を行うに際してのハードルがあがることは間違いない。しかし、平（1990）がその論文にて指摘しているように、外部の力を借りるという方法がある。ここで、都心であることのメリットが生きてくる。減少し、祭礼に参加できなくなってきた夜間人口の代わりに、昼間人口を取り込むのである。現実には、昼間人口の力によって、近年の神田祭は盛り上がりを見せている。以下は、その実例などである。

『神田祭・よそもん（よそ者）の担ぎ手』

よそ者が神輿を？

「それでしたら、ついでに神輿も担いで勉強してってください」といわれたのは、2年前、東京滞在のため神田の旅館に宿泊予約を入れたときであった。当時、京都でコミュニティについて論文を書いている最中、東京の現状を見学するための滞在中にたまたまその日が神田祭りの日であったのだ。最初はそのご親切も私にとって少し照れ臭いものであった。

当日、チェックインと同時にハッピーの袖通しと足袋のサイズをあわせがあった。背中には町会菜名、胸には旅館の主人の名前が刺繍されている。短パンは持合わせていなかったが、近くのスポーツ用品問屋に走り準備完了。「1日会員」の私も町の人に仲間入りしたような気になった。

町会名を背中に

宵、神輿は出発した。ところが緊張して、なかなか掛け声が出せない。気づくと後の人はどうやら女性で掛け声も大きく威勢よい。それに気づいてからは、照れ臭さとともに、「前のやつ男のくせに元気ない」と思われはしないかと、よけいに小さくなってしまった。が、汗が出はじめると、もう自分の町の神輿であるかのように凶々しくなり交替を拒むようにもなった。夕暮、少しずつ灯りははじめた町や商店の電灯が心地よくあたり、まるで我々と神輿をライトアップしているかのようにであった。

ビジネスマンの運動場

交替したくないのに、もう休憩。一服して初めてある疑問がわいた。先の女性にしても人口減少の激しいこの町に、なぜこんな若い神田っ子が大勢いるのか。なぜ関西弁・東北弁も聞こえるのか。同じハッピーを着ているゆえに仲間意識もありたずねてみた。「今年、うちの支店がこの町内に移転してきたんですわ」、関西弁が返ってきた。神田っ子と思っていたが、なんと私と同じであった。世界に名が知れている屋号も少なくこの町に事業所をおく大企業の若きビジネスマンたちが町員として頑張っていた。この心意気が学生の私をも仲間に入れてくれたのであろう。祭りはまるで「企業人の運動会」のようであった。だが、この集団は企業対抗のためではなく、共通意識は同じ町で生活しているという集団である。そのビジネスマンたちは最初はためらったらしいが、今や「職場コミュニケーションができストレス発散、これで鋭気を養う」、「地域に愛着ができた。町内の人と顔見知りになれた。」と話してくれた。

まちに増えるあいさつ

ある役員の方が、「いつも祭りがおわると、企業人のマナーがよくなり、町に挨拶が生まれ、ポイ捨てもなくなり、町がきれいになる」と話してくれた。地域に愛着をもち、まちを思いやる気持ちが生まれることは、次の祭りだけではなく、神田のこれからに大きな影響を与えることであろう。xlix

新たなる息吹と魅力

来たる5月10日から15日、神田が熱くなる。日本三大祭の一つである神田祭だ。中でも祭のクライマックスにあたる11・12日に、108ヶ町の氏子が2年に一度神田明神へ大結集する勇しさと華やかさは、近代東京の中で地道に町会の歴史を守り続けている地元勇士達の晴れ舞台ともいえる。

その中で、近年の都心人口の激減にともない、祭の華である神輿の担ぎ手不足が各町会に共通する問題となっている。神輿が上がらなくては何も始まらない。しかし、このような状況の吹き飛ばしてくれる頼もしい助っ人達を発見。神田に勤めている会社員をはじめ、

神田に縁のある方々である。彼らの顔には、「地域外の者だから」などという遠慮などなく、地域と一体化し、とても誇らしく見える。¹

このように、こと祭礼に関しては、過疎化が引き起こす他の事象に比べ、救済の道が多分に残されていると考える。千代田区は都心であり、都心であるからこそ数々の弊害が地域コミュニティを襲うのだと本論では述べてきたが、こと伝統行事の存続に関しては、昼間人口の取り込みに成功しており、大都会であることのメリットを上手く活かすことができていると思われる。確かに過疎化が進み、人口が減ることにより、祭礼を企画・運営するにあたっての町会員一人一人の負担が増えるといったデメリットは当然あるが、しかし、昼間人口との協力がある限り、祭礼自体は存続していく。これは、閑散としている地方市町村が問題としている過疎とは違い、都会ならではの、過疎化に対する強力な利点といえるだろう。

第4章 千代田区における過疎化現象がもたらす問題点および過疎化解消に向けて何が必要か

4-1 千代田区における過疎化現象がもたらす問題点ならびに区の対応策

しかし、神田地区の祭礼の例のように祭礼存続が昼間人口の力を借りて成功したとしても、夜間人口が増加しなければ、過疎化が引き起こす根本の、様々な問題は解決されない。

ここで、改めて、大都会化による昼間人口の増大、そして、夜間人口の減少がもたらす問題点を整理したい。例えば、東京市政調査会研究部(1991)は、以下のような点をあげている。

a) コミュニティ機能の低下

都心機能の集中および業務地の拡大は、住宅機能を喪失・分散させ、住民相互の交流を阻害・断絶することにより、コミュニティ機能の低下を招く。

b) 近隣商業・サービスの低下

人口減少にともない、生活必需品などを販売する近隣商業および公衆浴場等の経営基盤が損なわれ、これらの転・廃業が進みサービス機能が低下する。

c) 生活環境の悪化

都心機能の集積・拡大は、交通渋滞、大気汚染、騒音・日照障害、電波障害あるいはオープンスペースの減少など生活環境を悪化させており、これが人口減少の一要因ともなっており、人口流出と生活環境の悪化とが相互に悪循環の作用をなしている。

d) 防災・防犯上の問題

業務地化にともなう夜間人口の減少は、夜間における緊急時に地域住民に支えられた協力体制がとれない状況、さらに夜間・休日における街の活力低下を余儀なくされている。^{li}

例えばこの中でいえば、コミュニティー機能の拡大や近隣商業・サービスの低下、そして防災・防犯上の問題などは、昼間人口の力を借りれば解決できるような問題ではなく、その地域に根を下ろし、生活している住民の存在が必要不可欠である。

そして特に、千代田区においては、高齢化問題に対処せねばならないという事情がある。平成 23 年 9 月に千代田区在宅医療・介護連携推進協議会が出した「千代田区における在宅療養支援ネットワークの構築に向けて」という報告書によると、高齢者の人口（65 歳以上）は、9,387 人（住民基本台帳 平成 23 年 4 月 1 日現在）で、地区別では、麴町地区 4,491 人、神田地区 4,896 人である。また、高齢化率（65 歳以上の占める割合）は、19.5%となっている。高齢者の将来人口は、平成 22 年 9,268 人に対し、平成 32 年 11,002 人と 19%増加する見込みだという。そして、団塊世代が前期高齢者になる平成 27 年以降と、第二次ベビーブーム世代が高齢者になる平成 47 年には、高齢者の増加が顕著になるものと推計されている。一方、年少人口（15 歳未満）は減少し続けるため、平成 47 年の高齢化率は、3 割と推計されているという。^{lii}

このように高齢化が進むと、それに伴う社会保障費増大に対処せねばならない。また、同報告書によれば、核家族化の影響や都心の住宅事情の影響もあり、一人暮らしの高齢者の数が約 3 割を占めているという。一人暮らしのお年寄りを支える存在である、地域の見守り手といったような存在が必要不可欠である。

それゆえに人口増がどうしても望まれる。そこで千代田区は、人口増に向けた、数々の施策を行なっている。

例えば、住宅の供給施策である。千代田区は、平成 16 年度から平成 25 年度を対象とした千代田区第二次住宅基本計画の中で、中堅所得者層向けの住宅を建設してきた。平成 17 年度現在で 13 団地 378 戸の住宅を建設され、ファミリー層の増加に大きく貢献したという。

また、人口の増加ということに関していえば、昨今の都心回帰という時代の潮流もまた、千代田区の夜間人口増に貢献している。バブル経済の崩壊以降、千代田区の地価は下落する一方である。平成 20 年から平成 22 年までの直近の 3 年間をみても、千代田区の公示価格は、住居地域、商業地域、業務特価地域および地域外という全てのエリアにおいて大幅な下落傾向となっている。例えば住居地域の地価は、平成 20 年には 2,123 であったのが、

平成 22 年には 1,860 となっている。これはバブル期における昭和 63 年に記録した 9,127 という数字と比べると、いかにバブル期と比べ住みやすくなったか（あるいはバブル期がいかに異常であったか）が解る。このような地価の下落傾向、そして前述のような区の住宅供給政策も功を奏し、平成 7 年頃より千代田区の夜間人口は増加に転じている。平成 7 年には 34,780、平成 12 年には 36,035、平成 17 年には 41,778、そして平成 23 年 1 月 1 日現在で 47,887 となっている。

しかし、ただ単に人口の数が増加したからといって、都心におけるコミュニティー問題が解決されるわけではない。新しく増えた新住民が、旧住民と連携し合うことが求められる。その連携の場として、千代田区では、町会の存在がある。戦前、そして戦中と、地域コミュニティーとして重要な役割を果たしてきた千代田区の町会は、戦後に一旦は廃止されたものの、再度復活し、現在は 108 の町会と 22 の連合町会が存在する。その町会が行なっている活動は以下のようなものである。

日常の町会活動として欠くことのできない活動

- ① 町内の親睦機会
- ② 防犯防災活動の強化
- ③ 行政連絡の周知徹底
- ④ 葬式のお世話
- ⑤ お祭り
- ⑥ 町内清掃・美化
- ⑦ 一人暮らし老人のお世
- ⑧ 敬老事業
- ⑨ その他

現在重点的に取り組んでいる活動

- ① 地震火災等の防災対策
- ② レクリエーション、旅行等の娯楽、親睦活動、福利厚生活動
- ③ ゴミ、町内の衛生などの環境衛生や街の美化ⁱⁱⁱ

これらの活動をみると、本章の冒頭で取り上げた、大都会化による昼間人口の増大、そして、夜間人口の減少がもたらす問題点を解決しようとする活動を行なっていることが解る。であるからして、新住民も町内会に加入することが望まれるのであるが、町会加入率は芳しくない傾向にある。千代田区の行政資料によると、平成 13 年 11 月には約 80%の町会加入率があったのであるが、平成 19 年 10 月には 64.1%にまで下落している。このよう

な、新しくマンションに引っ越してきたような新住民の、町会に対する無関心化が問題となっている。

そのような問題に対処するために、千代田区は、「地域コミュニティ活性化事業」という政策を、平成13年よりスタートさせている。町内会や連合町会が、広く自組織の宣伝を行うためのHP制作や、各種イベントを行うに際しての補助金交付などを行なっている。夜間人口の減少による過疎問題を解決するためには、そのような活動を積極的に行い、町内会の加入率を上げることは必須であるといっていいただろう。

4-2 真に過疎化問題を解決させるためには

しかし、これらの活動は、千代田区という大都会における過疎化問題を根本から解決するものではない。

確かに、地域の高齢化対策や、防災・防犯対策などには夜間人口同士の連携が必要であるため、新住民が増加することは、特効薬となる可能性があるだろう。しかし、夜間人口が増加に転じたからといって、過疎が完全に解消されつつあるのかといえば決してそうではない。なぜならば、新住民がなぜ千代田区にやってきたか、その大元の理由は、地価が下落したことにあるからである。

都心回帰などはまさにそうだ。未だに全国規模で見れば高い家賃相場を誇る千代田区であるが、バブルの頃に比べれば、絶対に手が届かないといった水準ではなくなったため、経済的に比較的余裕がある層ならば、転入することが可能となった。しかしこのような層は、バブル景気のように、とまではもはやなかなかいかないかもしれないが、日本が再び好景気に転じ、地価が上昇した場合、たやすく転出してしまう可能性が非常に高いのではないだろうか。

また、地価の上昇は、区の住宅供給政策に破綻をもたらす可能性がある。例えば、区は借上型区民住宅というものを区民に供給しているが、この政策は、中堅所得者でも良質な住宅に住めるよう区が住宅を借り上げて廉価で区民に貸し出すものであるが、千代田区は地価などが高いために、区の総負担額は約31億6000万円となり、その負担の重さは第二次住宅基本計画でも指摘されている。この負担は、当然、地価が高くなれば高くなるほど増大する。それが、区政にどのような悪影響をもたらすかは想像に難くない。

住宅を供給し、新住民の流入をはかり、町内会への加入を進めることは決して間違ったことではなく、必要なことである。しかし、私がいかに千代田区において過疎化が進行したかを論述した中で繰り返し指摘したように、根本の原因は地価なのである。千代田区は、地価が高騰し過ぎないように、コントロールできるような新しい仕組みを作り出すべきである。

現在、そのような、地価を統制するといった制度は国（国土交通省）の管轄となっており、千代田区にはそのような権限はない。バブルの頃もそうであったが、千代田区として

は、意見書や答申を関係機関に提出し、国の対処を待つのみである。しかし、そのように待っている間にも、利潤を追求する民間企業の手によって、底地買いや地上げは横行し、地域コミュニティは深刻なダメージを負う。千代田区の過疎化現象を総括した項でも指摘したが、地価高騰に対する政府の対応は必ずしもスピーディーなものとはいえず、不十分である。それは、バブル期を経験した昭和 60 年から平成 2 年の間に記録された、夜間人口の減少率約 22%という数字に表れている。地価高騰の兆しが現れた場合の、速やかな対処をするためにも、千代田区は中央から、地価をコントロールする権限を移譲してもらうよう活動するか、あるいは地価から派生する固定資産税や相続税の軽減をするよう請願すべきであり、また、そのような根本的な改革がなければ、千代田区の過疎化に終止符が打たれることは永遠にないだろう。

第 5 章 終わりに

千代田区のような都会における過疎化はその解決が非常に困難である。なにせ千代田区は、その過疎化の原因の大半を千代田区発足以前・以後の、我が国の近世・近代化の歴史という非常に大きな背景に負うものであるからである。大手町や丸ノ内などのビジネス街の拡張や、交通関係の整備の大半は国家的プロジェクトに基づくものであり、高地価の要因、そして人口流出の土壌が造り上げられた。国によってそのような環境に置かれ、崩壊した地域コミュニティの修復をするということは、町会などの地域コミュニティや千代田区政のみで成し遂げられるものではない。国によって地域コミュニティが衰退したのであるから、その責任は国にも存すると個人的に考えるわけであるからして、地域コミュニティ、千代田区、そして国という 3 者の密な協働が、千代田区の過疎化解消、そして衰退している千代田区地域コミュニティを復活させるために必要不可欠であると考ええる。

また、このような千代田区の事例は、近年、各地で盛り上がりを見せている地域おこしに対する良い警鐘となるだろう。例えば北海道や九州などで新幹線拡張計画などが盛んに議論されているが、あまりに急な交通整備やそれに伴う都市開発を行えば、千代田区のように、結果的には該当地域に住まう地元住民の追放にもなりかねない。バブル期の千代田区のように、住民や区、そして国でさえも制御が困難であった、主に土地に対するマネーゲームに、住民が巻き込まれてはならない。開発の結果、何を手にし、何を失うのかを考えるような、地元住民を巻き込むような議論が成熟された後に、都市開発が行われるような世の中となって欲しいと願いながら、本論の終わりとする。

i 『世界人口白書 2011』国連人口基金著

-
- (2011)<http://www.unfpa.or.jp/cmsdesigner/data/entry/publications/publications.00031.00000005.pdf>
- ii 『『都市縮小』の時代』 矢作弘著 2009年 株式会社角川書店 18p
- iii 同上 19p
- iv 同上 22p
- v 同上 23p
- vi 同上 23p
- vii 同上 63p
- viii 同上 64p
- ix 『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年 239p
- x 同上 245p
- xi 同上 246p
- xii 同上 246p
- xiii 同上 748p
- xiv 同上 748p
- xv 同上 753p
- xvi 同上 753p
- xvii 同上 754p
- xviii 東京都総務局著「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」平成23年
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juuki/2011/jy11000001.htm>
- xix 『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年 1180p
- xx 同上 1180p
- xxi 同上 1182p
- xxii 『地価一法・経済・財政・都市・実態』 日本土地法学会著 平成元年 株式会社有斐閣 37p
- xxiii 同上 38p
- xxiv 『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年 1181p
- xxv 同上 868p
- xxvi 同上 892p
- xxvii 同上 937p
- xxviii 同上 937p
- xxix 同上 939p
- xxx 同上 1099p
- xxxi 『千代田区の昼間人口について』 千代田区史編纂室著 昭和三十三年 千代田区役所 8p
- xxxii YAHOO!JAPAN ロコ <http://transit.loco.yahoo.co.jp/>
- xxxiii アットホーム株式会社 <http://www.athome.co.jp/news/at-research/vol06/images/at-research-vol06.pdf>
- xxxiv Home's 賃貸 <http://realestate.homes.co.jp/> なお、数値は全て平成23年11月26日現在である。
- xxxv 『一修正千代田区基本計画一（平成9年度～平成14年度）』 千代田区企画部企画調整課著 平成9年 千代田区 51p
- xxxvi 『千代田区第三次長期総合計画』 千代田区政策経営部企画総務課 平成14年 72p
- xxxvii 『千代田の記憶一区内生活史調査報告書一』 千代田区教育委員会・千代田区立四番町歴史民俗資料館著 平成22年 34p
- xxxviii 同上 51p
- xxxix 同上 84p
- xl 同上 89p
- xli 千代田区総合ホームページ <http://www.city.chiyoda.lg.jp/service/00009/d0000979.html>
- xlii 『都心人口減少と行政対応一東京都心三区の定住人口確保策一』 （財）東京市政調査会編集・発行 1991 25p
- xliiii 『学校統廃合の社会学的研究』 若林敬子著 御茶の水書房 1999年 106p
- xliiv 同上 104p
- xlv 『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年 1182p
- xlvi 『千代田区行政基礎資料集（平成22年版）』 千代田区政策経営部企画調整課編集・発行 平成22年 11p
- xlvii 『東京都千代田区神田地区における人口減少に伴うコミュニティの変容』 平篤志著 地理学評論. Ser. A 63(11) 1991年 710p
- xlviii 同上 711p
- xlix KANDA アーカイブ
<http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000519&theme=027&limit=20&start=0&sort=k>
- l KANDA アーカイブ <http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000508>
- li 『都心人口減少と行政対応一東京都心三区の定住人口確保策一』 （財）東京市政調査会編集・発行 1991 23p
- lii 『千代田区における在宅療養支援ネットワークの構築に向けて』
http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/service/pdf/d0011216_6.pdf
- liii 『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年 1181p

参考文献および URL

- 『「都市縮小」の時代』 矢作弘著 2009年 株式会社角川書店
『新編千代田区史通史編』 東京都千代田区（総務部総務課）著 株式会社ぎょうせい 平成一〇年
『地価一法・経済・財政・都市・実態』 日本土地法学会著 平成元年 株式会社有斐閣
『千代田区の昼間人口について』 千代田区史編纂室著 昭和三十二年 千代田区役所
『一修正千代田区基本計画一（平成9年度～平成14年度）』 千代田区企画部企画調整課著 平成9年 千代田区
『千代田区第三次長期総合計画』 千代田区政策経営部企画総務課 平成14年
『千代田の記憶一区内生活史調査報告書一』 千代田区教育委員会・千代田区立四番町歴史民俗資料館著 平成22年
『千代田区行政基礎資料集（平成22年版）』 千代田区政策経営部企画調整課編集・発行 平成22年
『東京都千代田区神田地区における人口減少に伴うコミュニティの変容』 平篤志著 地理学評論. Ser. A 63(11)
1991年
『都心人口減少と行政対応一東京都心三区の定住人口確保策一』 （財）東京市政調査会編集・発行 1991年
『学校統廃合の社会学的研究』 若林敬子著 御茶の水書房 1999年
『世界人口白書2011』 国連人口基金著
(2011)<http://www.unfpa.or.jp/cmsdesigner/data/entry/publications/publications.00031.00000005.pdf>
東京都総務局著「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」平成23年
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/2011/jy11000001.htm>
YAHOO!JAPAN ロコ <http://transit.loco.yahoo.co.jp/>
アットホーム株式会社 <http://www.athome.co.jp/news/at-research/vol06/images/at-research-vol06.pdf>
Home's 賃貸 <http://realestate.homes.co.jp/>
千代田区総合ホームページ <http://www.city.chiyoda.lg.jp/service/00009/d0000979.html>
KANDA アーカイブ
<http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000519&theme=027&limit=20&start=0&sort=k>
KANDA アーカイブ <http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000508>
『千代田区における在宅療養支援ネットワークの構築に向けて』 千代田区在宅医療・介護連携推進協議会著
http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/service/pdf/d0011216_6.pdf

卒業論文副資料
早稲田大学文化構想学部 4 年
福富由浩
1T070833-4

目次

第1部 『都市計画・都市開発史年表（1950—2003）および解説』

年表「1950年～2003年における都市計画・都市開発史」…3p

解説 第1章「高度経済成長期における都市計画と都市開発（1950年代～70年代）」…22p

第2章「バブル期における都市計画と都市開発（1980年代～1990年代）」…29p

第2部 『出来事とそれに関するアクターの動きについて』…33p

都心・インナーシティに関する参考文献一覧…44p

第 1 部

年表

1950 年～2003 年における都市計画・都市開発史

- 1950年 5・国土総合開発法公布
6・ビルブーム：51年秋まで/延べ床面積、東京 60.7ha、全国 163ha
6・首都建設法公布：住民投票、投票率 55.1%、賛成率 60.3%
※この年、特別都市建設法続々制定
- 1951年 3・首都建設委員会発足：行政委員会/計画策定、実施要請・勧告
6・公営住宅法公布
8・建設省、不良住宅地区調査：東京・大阪・京都・名古屋・神戸
11・政府、不要不急大規模建築抑制閣議決定
12・東京国立町、文教地区指定：第1種 14.7万坪、第2種 10.9万坪
12・北上等 19地区、国土総合開発法により特定開発地域に指定
- 1952年 3・住宅緊急措置令廃止法：戦後の住宅緊急措置を廃止
7・東京、首都建設計画の中央官街整備計画
※首都建設緊急5カ年計画策定
※戦後民主化過程の都市計画法改正、第5次案で中断：建築基準法の都市計画的規定の改正実現せず
- 1953年 1・東京湾地域、国土総合開発法の「調査区域」に指定
2・不良住宅地区概況調査：市制施行の 286都市について
4・首都建設委員会、首都高速道路に関する計画を勧告
7・道路整備費財源等臨時措置法公布
12・首都建設委、衛星都市整備法要綱案
- 1954年 1・東京、住居専用地区を区部西郊に指定
5・住宅金融公庫法改正：宅地造成等への融資
5・土地区画整理法公布：区画整理の単独法、立体換地制度創設/特別都市計画法廃止、緑地地域既指定分は存続・新たな指定不可
5・都市計画法改正：区画整理の目的に公共施設整備を追加、施行令から超過収用に関する規定を解除
※経済審議庁計画局、総合開発の構想発表：1965年目標の全国構想
- 1955年 4・政府、「住宅建設 10カ年計画」発表：42万戸住宅建設計画
6・首都建設委、首都圏整備の構想素案発表
6・運輸省、都市交通審議会設置
7・日本住宅公団法公布：中所得者へ住宅供給、公団施行区画整理

- 1956年 3・大阪、香里団地着工：35万坪の大規模住宅団地
 4・地方税法改正：都市計画税復活、軽油引取税
 4・都市公園法公布
 4・首都圏整備法公布：東京100km圏の1郡7県対象/首都建設法廃止
 6・新市町村建設促進法
 11・首都圏整備法による住宅10カ年計画
 11・東京、北多摩の16市町村、東京近郊地帯設定反対期成同盟会を設立：埼玉・千葉にも反対運動
 ※千葉、住宅公団金ヶ作区画整理に農民の激しい反対運動
- 1957年 4・住宅建設5カ年計画発表：230万戸の不足解消、毎年50万戸建設
 4・国土開発縦貫自動車道建設法
 6・東京、都市計画高速鉄道5路線告示
 8・道路整備10カ年計画の基本構想
- 1958年 3・大阪千里ニュータウン着工：大阪府企業局が担当
 3・道路整備緊急措置法：揮発油税等を財源に道路整備特別会計
 4・首都圏市街地開発区域整備法交付
 7・首都圏整備第1次基本計画、首都圏整備計画決定告示
 8・首都圏市街地開発区域指定：第1号は相模原・町田地区
 12・京浜臨海工業地帯造成計画
- 1959年 3・東京、地下鉄丸ノ内線一部開通：東京2本目の地下鉄
 3・首都圏の既成市街地における工業等制限法公布
 11・東京、首都高速道路8路線計画決定
- 1960年 5・住宅地区改良法公布
 7・東京、新宿副都心公社設立：民間資金導入、浄水場跡に副都心
 8・新住宅建設5カ年計画：1世帯1住宅を目標
 12・所得倍増計画閣議決定
- 1961年 1・丹下健三、東京計画1960発表：東京湾上の新都市構想
 4・首都圏整備委、学園都市構想を検討
 6・建築基準法改正：特定街区制度、高さ制限撤廃・容積率制限強化
 6・防災建築街区造成法・市街地改造法交付：耐火建築促進法廃止
 10・新道路整備5カ年計画閣議決定

- 1961年 11・宅地造成等規制法公布：危険な宅地造成の規制
 11・低開発地域工業開発促進法公布：62年に66工業開発地区指定
- 1962年 2・東京都人口1000万を突破
 4・宅地制度審議会発足：64年4月から宅地審議会
 4・建物区分所有法公布：分譲共同地区住宅に関する諸制度/63年施行
 4・工業用地造成法公布
 5・新産業都市建設促進法公布：63年に13地域指定/2001年法廃止
 5・都市美観風致のための樹木保存法公布
 8・首都圏整備第1次基本計画一部改訂
 10・全国総合開発計画決定
- 1963年 1・東京、最高限高度地区を住宅地に指定
 7・近畿圏整備法公布
 7・新住宅市街地開発法公布：住宅地開発に土地収用・先買い権
 7・建築基準法改正：容積地区制度導入
 9・筑波研究学園都市建設について閣議了解
- 1964年 6・土地改良法改正
 7・近畿圏整備関係2法公布
 7・工業整備特別地域整備促進法公布：63年6地域指定/01年法廃止
 7・宅地造成事業法：事業規制区域、自治体の規制導入
 8・東京、霞ヶ関3丁目ほかの特定街区指定
 10・東海道新幹線開通
 10・東京オリンピック関連事業完成：道路、モノレール等開通、代々木・駒沢公園等整備
 10・東京オリンピック開催
 ※三島・沼津コンビナート誘致反対運動：コンビナート計画中止
- 1965年 5・近畿圏整備計画告示
 6・地方住宅供給公社法
 6・首都圏整備法改正：近郊地帯廃止等
 8・地価対策閣僚協議会設置
 8・川崎市、団地造成事業施行基準
 12・東京多摩NT、大阪泉北NTの新住宅市街地開発事業計画決定

- 1966年 3・都市開発資金貸付法公布
 3・全国1億人突破
 5・首都圏近郊整備地帯指定：近郊地帯に代わる指定
 6・住宅建設計画法公布：住宅建設5カ年計画の策定など
 6・首都圏近郊緑地保全法：近郊緑地保全地区制度
 6・東京外郭環状高速道路都市計画決定・杉並で反対運動
 7・中部圏開発整備法公布
 7・流通業務市街地整備法公布
 12・筑波研究学園都市の計画区域決定
- 1967年 3・経済社会発展計画閣議決定
 3・宅地審議会、区域区分（4区分型）等の土地利用政策を答申
 7・近畿圏保全区域整備法、中部圏都市整備区域等の整備法公布
 7・都市計画法案、都市再開発法案国会に提出
 8・公害対策基本法公布
 10・日照権裁判、東京高裁で住民勝訴
 ※東京、前川国男設計の海上ビルに美観地区問題起こる
- 1968年 2・住宅対策審、居住水準と住宅費負担に関する中間報告
 5・自民党「都市政策大綱」発表：各党の都市政策出る
 6・都市計画法公布：計画決定機関委任事務として委譲 区域区分制度、開発許可制導、住民参加規定等/都市計画中央審議会設置
 6・大気汚染防止法、騒音規制法公布
 8・横浜市、宅地開発指導要綱制定
 10・首都圏整備第2次基本計画決定
 11・区画整理対策全国連絡会議結成：70年1月「区画通信」創刊
 11・地価閣僚協、地価対策について
 ※第2次マンションブーム
- 1969年 2・東京違法建築被害者の会総会
 2・下水道整備5カ年計画
 4・広域市町村圏計画（自治省）、地方生活圏計画（建設省）発表
 4・東京、区部緑地地域を全面廃止：区画整理をすべき地域に指定
 5・政府、初の「公害白書」
 5・新全国総合開発計画閣議決定
 5・地価公示法公布

- 1969年 6・都市開発法公布：市街地再開発事業にかんする事業法/市街地改造法・防災街区造成法廃止
- 6・東京都、公害防止条例制定
- 11・東京、江東（防災）再開発基本構想
 ※この年前半に旧法による大量の「駆け込み」都市計画決定
 ※建設省、緑農住区開発計画調査実施
- 1970年 2・大阪、千里NTエネルギープラント完成
- 2・総合農政の推進について
- 4・過疎地域対策緊急措置法
- 4・三大都市圏の地価公示実施
- 5・新経済社会発展計画閣議決定
- 6・東京都、風致地区条例
- 7・東京、杉並で光化学スモッグ：自動車排気ガス等が原因
- 8・地価対策閣僚協、当面の緊急対策
- 12・公害国会、革新都市づくり綱領
 ※東京・大阪圏等の区域区分ほぼ終了、全国で60%終了（12月現在）
 ※農林省、農住団地建設計画推進調査
- 1971年 1・東京、「都民を公害から防衛する計画」発表
- 3・東京、「広場と青空の東京構想」発表：都知事選政策
- 3・宅地なみ課税実施を含む地方税法改正成立
- 4・自治省、コミュニティ対策要綱：モデルコミュニティ政策等
- 6・都市計画中央審議会、都市交通施設の総合的計画整備答申
- 7・環境庁設置
- 8・都市計画中央審議会、公園緑地等の計画的整備（緑のマスタープラン）答申
- 1972年 3・首都圏整備委、首都圏近郊整備地帯計画
- 4・千葉ガーデンタウン起工：民間業者共同の高層団地
- 6・新都市基盤整備法公布：計画・事業実施例なし
- 6・最高裁 日照権、通風権を法的に認める
- 6・公有地拡大法公布
- 6・自然環境保全促進法公布
- 6・田中角栄「日本列島改造論」

- 1972年 6・工業再配置法公布
 10・中央公害審議会、自動車排ガス規制答申
 11・東京、高さ10m以上の建築計画事前公開制実施
 ※超高層ビルつぎつぎ着工（東京・大阪・横浜・名古屋など）
- 1973年 1・横浜、日照等指導要綱制定
 1・地価対策閣僚協、土地対策要綱
 2・経済社会基本計画決定
 3・新国土総合開発法閣議決定：後に旧法と国土利用計画法に変更
 4・東京、高度地区指定告示
 6・東京、建築公害対策市民連合「日あたり条例」制定を直接請求
 6・東京、太洋のシビルミニマム専門委「日照基準」を知事に答申
 9・都市緑地保全法公布：緑地保全地区指定・緑化協定など
 10・東京、日照紛争調整委第1回会合
 10・公害健康被害補償法公布
 ※この年住宅地を中心に地価急騰
- 1974年 3・東京練馬区、中高層建物指導要綱
 6・国土利用計画法公布：国土利用計画・土地利用基本計画、土地取引規制
 6・都市計画法及び建築基準法改正：開発行為の定義、市街地開発事業予定区域、工業専用地区建ぺい率強化等
 6・生産緑地法公布：生産緑地地区制度、市街化区域内農地の保全
 11・国土庁、地方における都市の整備に関する方針
 ※国土庁、新全総総点検：巨大都市・土地問題について
- 1975年 1・東京都、「東京の土地—1974」を発表
 5・国土庁、国土利用白書発表
 7・大都市住宅地供給促進法公布：特定区画整理・住宅街区整備事業、集合農地区制度など
 7・都市計画法改正：議員修正で市街区化調整区域に既存住宅地制度導入
 7・都市再開発法改正：第二種市街地再開発事業、再開発促進地区
 8・新全総総点検：地方都市・自然環境保全/11月農林水産について
- 1976年 3・閣議、公園整備5カ年計画・下水道5カ年計画を了承
 4・建設省、高度利用地区指定標準制定
 7・都市計画中央審議会、緑のマスタープランについて答申

- 1976年 8・東京都、総合設計許可要綱制定
 11・建築基準法改正公布：日影規制、建築協定一人協定等
 11・首都圏第3次基本計画決定
- 1977年 2・東京住民運動連絡会発足
 2・東京、ころがし事業（過密住宅市街地更新事業）の実施基準制定
 4・市街地整備基本計画に策定費補助
 5・東京、マンション反村運動側に賠償命令の一審判決
 6・東京、日あたり条例都議会で廃案
 7・通産省、工業再配置計画
 11・第三次全国総合開発計画閣議決定
 ※建設省都市局長、「緑のマスタープラン」策定の推進について通達
- 1978年 4・国土庁、定住圏モデル地区指定
 7・建設省所管事業に係る環境影響評価に関する当面の措置方針
 11・住宅宅地審会、今後の宅地政策のあり方について答申
- 1979年 1・国土庁、筑波研究学園都市都心整備構想
 8・全国農協中央会、農住組合制度を提案
 8・都市計画中央審議会答申：沿道環境整備他
 8・東京、マイタウン構造懇談会初会合：長期計画策定が課題
 8・新経済社会7カ年計画
 11・建築審議会、市街地環境の整備の促進に関する方策を答申
 12・都市計画中央審議会、長期的視点にたった都市整備の基本方向を答申：具体施策としては地区建設計画制度
- 1980年 2・過疎地域振興法公布
 5・都市計画法、建築基準法改正公布：規制強化型の地区計画制度
 5・幹線道路沿道整備法公布：沿道整備地区
 7・茨城県議会、筑波研究学園都市内建築物敷地制限条例可決
 10・東京、環境アセスメント条例成立
 11・農住組合法公布：農地保全を含む組合施行区画整理
- 1981年 1・東京都、総合実施計画（マイタウン計画）発表
 4・地区計画制度施行：8月に「運用について」建設時間通達
 5・住宅、都市整備公団法公布：住宅公団と宅地開発公団の統合

- 1981年 11・農住組合推進事業制度要綱
 11・行革一括法成立
 12・札幌市、盛岡市、地区計画制度の手続条例制定
 12・神戸市、総合まちづくり条例制定：地区計画制度にもとづく条例委任事項及びまちづくり協定、まちづくり協議会等を規定
- 1982年 1・国土庁、関西学術研究都市構想懇談会初会合
 1・都市計画中央審、線引き制度、市街化区域内農地問題の検討開始
 3・道路審議会、21世紀をめざした道路づくりへの提言
 4・盛岡駅前地区計画、計画決定：全国初の地区計画都市計画決定
 4・テクノポリス'90建設構想委、基本構想をまとめる
 4・宅地なみ課税強化：ただし長期営農継続農地制度で徴収猶予
 5・土地区画整理法一部改正：土地区画整理士制度等
 6・東京世田谷区街づくり条例制定
 8・建設省、段階型土地区画整理事業について通達
 9・木造賃貸住宅総合整備事業制度要綱
 9・建設省、区域区分見直し方針通達：市街化区域保留枠を設ける
 10・都市開発名古屋国際セミナー開催：区画整理
 11・建築基準法施行令改正：総合設計制度の敷地規模下限引き下げ
 11・日本住宅会議、第1回大会
 ※地区計画の都市計画決定年末までに6件
 ※東京、ワンルームリースマンション急増
- 1983年 2・市街地住宅総合設計制度：マンションの容積率緩和など
 3・中曽根首相、調査区域、建ぺい率、容積率等の緩和を指示
 4・建設省、地域住宅（HOPE）計画発足
 4・都市計画中央審議会、区域区分、都市農業について中間答申
 5・都市計画法施行令改訂で調査区域の開発許可規模要件を5haに
 5・建物区分所有法改正：規約改正等議決条件緩和
 5・高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）公布
 5・建設省、都市緑化推進方策を通達
 6・建設省、沿道区画整理型街路事業につき通達
 6・東京都、総合設計制度許可要綱を緩和
 7・建設省、規制の緩和等による都市開発の促進報告
 8・建設省、宅地開発等指導要綱に関する措置方針
 10・東京杉並区、ワンルームマンションの指導方針

- 1983年 10・政府、国有地等有効活用本部設置
11・自治省、宅地開発指導要綱の是正通達
- 1984年 1・政府、国有地、国鉄用地の有効活用の基本方針決定
4・東京世田谷、ワンルームマンション規制の建築協定発行
4・建設省、一連の規制緩和のため技術基準の改訂を通達
6・建設省、特定街区制度の改訂：街区間の容積移転などの緩和措置
6・建設省、地区再開発促進事業制度要綱
7・建設省都市局、都市景観懇談会設置
- 1985年 2・建設省、一団地の建築物に対する特例等による規制緩和通達
4・国土庁、1月1日現在地価公示発表：東京都心等の商業・業務用地価格高騰、土地バブル本格化
6・東京、司法研修所跡地の高価格(㎡847万円)払い下げ問題化
6・民間ディベロッパー等、都市みらい推進機構設立
7・国土庁、首都改造計画決定：その中で、東京区部のオフィス需要2000年までの15年間に5000haと過大予測
7・対外経済政策推進本部、市場開放のための行動計画概要を決定
8・都市計画中央審議会、今後の都市公園等の整備と管理、今後の下水道のあり方について答申
9・大蔵省、民活可能国有地102件を公表
10・東京都、都庁の新宿副都心への移転を決定
10・和歌山、天神崎トラスト土地買収を完了
11・尾道、駅前沿岸区画整理型道路整備事業計画決定
12・国土庁と東京都、東京都心地価高騰対策連絡会議設置
12・建設省、一連の規制緩和、事業推進、事務迅速化等通達
※財界、自民党などの都市計画・建築規制緩和の提言続く
- 1986年 1・東京西戸山公務員宿舎跡地、首相指示の民活事業へ払い下げ
2・国土庁、都心地価問題検討委員会設置：3月に報告書
2・建設省、民間プロジェクト推進協議会設置：議長建設大臣
4・東京、森ビル(株)の赤坂六本木(アークヒルズ)再開発事業竣工
5・経団連、「21世紀をめざした国土開発の課題―四全総に望む」発表
5・新住宅市街地開発法改正：業務施設の立地を許容
5・民間事業者の能力活用による特定施設の整備促進臨時措置法公布
6・都市計画中央審議会に規制緩和方策の検討委員会設置

- 1986年
- 6・建設省と東京都、再開発プロジェクト推進で連絡会議設置
 - 8・建設省、市街化調整区域の開発許可制度の弾力的運用通達
 - 10・建設省、地下街の規制緩和：一定条件を満たせば新設認可の方針
 - 10・中央公害対策審議会、大気汚染指定地域の全面解除を答申
 - 10・東京都、土地取引適正化条例を施行し、土地取引監視を開始
 - 12・日経連、内需拡大問題に関する意見：農地の流動化促進要望
 - 12・建設省特定街区、総合設計、高度利用地区関連規制融和通達
- ※東京都心部の地価高騰進む、郊外住宅地、他の大都市へも波及
- 1987年
- 1・建設省、区域区分制度見直し通達：地方都市は区域区分廃止も
 - 1・土地区画整理協会、区画整理制度改善提言：業務代行方式、第三者施行、参加組合員制度、申し出換地制度創設など
 - 2-3・不動産協会、経済同友会、経団連等、規制緩和要望：市街化区域農地保護見直し、課税強化、調整区域の農地転用緩和、線引き制度廃止等
 - 3・全国農業会議所、規制緩和、課税強化の動きに対する意見書
 - 4・経済審議会経済構造調整部会報告（新前川レポート）：宅地並課税推進、土地高度利用のため規制緩和、低未利用地の活用、土地信託等を提言
 - 5・政府、緊急経済対策に宅地並課税運用の見直しを含める
 - 6・民間都市開発の推進に関する特別措置法公布：10月（財）民間都市開発推進機構設置
 - 6・集落地域整備法公布：都市計画区域かつ農業振興整備地域である地区に、農振白地の耕地整理、集落地区計画等の手法を導入/88年3月施行
 - 6・建築基準法の規制緩和：第1種住居専用地域に12m高さ制限、斜線制限の緩和、木造建物の高さ制限緩和、準防火地域の木造3階建て等
 - 6・総合保養地域整備法（リゾート法）公布：農山村にも投機的土地需要
 - 6・政府、第4次全国総合開発計画閣議決定：多極分散型国土の構築等
 - 7・政府、臨時行政改革推進審議会に地価等土地対策諮問：8月に審議会内に土地対策検討委員会（土地臨調）設置/10月に答申
 - 8・国土利用計画法改正施行：土地取引監視区域制度を導入
 - 8・都市計画中央審議会、都市内道路整備のあり方答申：スーパーブロック化による細街路用地の活用
 - 9・NTT株売却収入による社会資本整備促進特別措置法公布
 - 10・政府、緊急土地対策要綱閣議決定
 - 12・警視庁、地上げ不動産業者を国土利用計画法違反で送検
- ※この年、各政党・諸団体、土地対策の政策提言発表多数

- 1988年
- 1・都市農業問題研究会（東京都農協等）
 - 3・都市農業調査会研究会（大阪農業会議）、それぞれ市街化区域内農地のあり方について提言
 - 3・日経連、特定市街化区域内農地の相続税特例を見直しの提案
 - 3・東京臨海部開発推進協議会：臨海部地域開発、広域根幹施設整備等の基本方針
 - 5・政府、経済運営5ヶ年計画を閣議決定：市街化区域農地を保全と宅地化に区分し税制を見直す方針を含む/1991年生産緑地法改正につながる
 - 5・都市再開発法、建築基準法改正：再開発地区計画制度を導入、規定の用途地域制限を白紙にし、計画規制の大幅緩和を可能にする
 - 5・土地区画整理法改正：第3者施行制度、参加組合員制度、過小住宅対策に共有換地
 - 6・多極分散型国土形成促進法公布：国の行政機関等の移転、地方振興拠点の開発整備、業務核都市整備、宅地開発、鉄道新線一体開発等
 - 8・大都市地域優良住宅地開発促進緊急措置法施行
※大手町、丸ノ内、有楽町地区再開発計画推進協議会設立
- 1989年
- 6・特定農地貸付農地法特例法成立：市民むけ農地貸付に特例
 - 6・大都市地域における宅地開発、鉄道整備の一体的推進特別措置法公布
 - 6・道路法、都市計画法、建築基準法改正：道路の地下、上空を建築に利用するための道路内建築制限の緩和、立体道路に伴う地区計画など
 - 8・国の機関等移転推進連絡会議 76機関、自衛隊11部隊等の移転先を決定：移転先は、首都圏内がほとんどで、東京圏外は4機関のみ
 - 9・国土庁、地価動向発表：上昇率全国平均6.8% 東京、大阪は上昇率下落
 - 10・大蔵省、投機に繋がる土地融資の自粛を金融機関に通達
 - 11・住宅、都市関係団体、土地基本法代案（市民案）を発表
 - 11・米国、日米構造問題協議で市街化区域内農地の宅地並課税等土地改革18項目を提案
 - 12・厚生、自治、大蔵、「高齢者保健福祉推進10カ年計画」合意
 - 12・土地基本法公布、施行：公共の福祉優先、適正で計画に従った利用、投機的取引の抑制、開発利益に応じた負担などの理念を提示
- 1990年
- 1・国土庁長官の私的懇談会首都機能移転問題懇談会設置
 - 2・国土庁に土地政策審議会設置
 - 3・90年地価公示：高騰全国波及、大阪圏住宅地56.1%上昇/東京、横浜は横這
 - 3・大蔵省、金融機関に不動産融資の総量規制を通達

- 1990 年
- 6・都市計画法、建築基準法改正公布：住宅地高度利用地区、用途別容積型地区計画等の緩和型計画制度、遊休土地転換利用促進地区
 - 6・大都市地域における住宅及び住宅地の供給促進特別措置法公布
 - 7・東京都、国土利用計画法による土地取引監視を5年間延長決定
 - 9・大分県湯布院町、潤いのある町づくり条例制定：開発行為の抑制
 - 10・土地政策審議会、「土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について」答申
 - 11・衆参両院本会議、国会等の移転に関する決議を可決
 - 11・行革国民会議地方分権研究会、「地方分権から地方主権へ」を提唱
- 1991 年
- 1・政府、総合土地政策要綱決定：土地神話打破、適正な地価水準、適正かつ合理的な土地利用の実現 首都機能、産業機能分散など
 - 1・都市計画中央審議会、市街区域内農地の保全について答申
 - 4・東京都庁、新宿副都心に移転
 - 4・地価税法成立：新しい土地保有税を導入/施行 92年1月1日
 - 4・生産緑地法改正公布：市街化区域内農地を「保全農地」と「宅地化農地」に区分し、前者を30年間営農継続の生産緑地に指定する制度/長期営農継続農地制度廃止
 - 5・大規模小売店舗法改正公布：出店調整期間を最長1年に短縮/出店規制の機能をしてきた商業活動調整協議会を廃止など出店規制を大幅緩和/92年1月施行
 - 9・借地借家法公布：借地法、借家法を改正、統合した新法/更新拒絶の正当事由の拡大、定期借地権創設など/施行は92年8月1日
 - 9・7月1日現在基準地価、東京と大阪の住宅地、商業地で下落：長期下落へ/土地担保乱脈融資が不良債権化し金融破綻、バブル経済は崩壊へ
 - 11・東京都、「東京都市白書'91—豊かな都市生活をめざして」を発表：欧米の首都と比較し、高密巨大都市化規制の必要性を喚起
 - 11・日本住宅会議、1992年版住宅白書『土地問題とすまい』を発表
 - 12・国土開発幹線自動車道建設審議会、新たな整備計画決定：第二東名、名神自動車道など、32区間、総延長892km
 - 12・都市計画中央審議会、都市計画法改正、用途地域制の細分化等につき答申
- 1992 年
- 2・首都機能移転問題懇談会（八十島義之助会長）、中間取りまとめ発表
 - 3・91年公示地価、全国平均で5.6%下落。大都市圏住宅地の下落率は二桁
 - 4・野党、都市計画法全面改正案を国会に議員提案で提出：都市法、都市計画の専門家、住民運動メンバーの協力により社会党、社民連が提案した/計画権限

の市町村への分権、自治体議会の関与を基本にした案

- 1992年
- 6・地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律公布
 - 6・都市計画法改正公布：用途地域の12種類への細分化、低層住居専用地域に最小限敷地制、誘導容積制度、配分容積制度（一種の容積率移転）、市町村都市計画マスタープラン制度などを導入/野党案は廃案
 - 12・国会等の移転に関する法律 公布、施行：いわゆる「首都機能移転法」で議員立法/総理府に国会等移転調査会を設ける
- ※東京外郭環状高速道路一部開通（三郷一和光間）：1966年都市計画決定
- 1993年
- 3・国会等移転調査会設置：国会議員14名、学識経験者18名
 - 4・土地譲渡所得税の買替特例復活：地価高騰の原因と88年4月に廃止
 - 5・土地区画整理法等改正：住宅先行建設区への申し出換地
 - 5・都市計画法施行令改正：用途地域等市町村が定める都市計画範囲の拡大
 - 5・特定優良賃貸住宅の供給促進法：優良民間賃貸住宅に家賃補助
 - 6・神奈川県真鶴町、まちづくり条例：体系的、総合的な条例/土地利用基準、美の基準等による開発、建築行為の抑制
 - 6・衆議院、参議院 地方分権推進決議
 - 6・特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律公布
 - 9・建設省、敷地共同利用の促進について通達
 - 10・第3次行革最終答申：地方分権、規制緩和など
 - 11・環境基本法成立：環境負荷削減、持続的発展可能な社会、環境基本計画、アセスメント制度見直し等/公害対策基本法は廃止
 - 11・行政手続法公布
 - 11・国土庁、地価監視区域制度による区域制度による区域指定の解除、緩和促進を通達：東京都は最小届出規模を引き上げ市街化区域で100㎡を500㎡に
 - 11・建設省、容積率特例制度の活用等について通達
- 1994年
- 2・国土庁、建設省、東京都等で「東京都心部土地有効利用促進協」設置
 - 2・東京都、「標準中高層階住居専用地区建築条例」策定
 - 3・国会等移転調査会、首都機能移転に関する第1回公聴会開催
 - 6・地方自治法改正：中核市制度、広域連合制度など新設
 - 6・建築基準法改正公布施行：住宅地下室を容積率算定から除外/その後、この規定を悪用した斜面共同住宅が増える
 - 6・都市緑地保全法改正：「緑の保全及び緑化の推進に関する基本計画」通称「緑の基本計画」制度化：7月建設省、「緑の政策大綱」を発表

- 1994年
- 7・建設省、「住宅、宅地対策の基本方針について」発表
 - 9・「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築促進法律」公布：
通称ハートビル法/公衆用建築物のバリアフリー化促進
 - 10・公団住宅値上げ：約9%、平均3300円の値上げ
 - 11・第24次地方制度調査会答申：地方分権の推進/市町村の自主的な合併の推進
 - 12・政府、「地方分権の推進に関する大綱方針」閣議決定
- 1995年
- 1・94年首都圏マンション着工7万9867戸、対前年比80.5%増
 - 1・阪神淡路大震災 建築、土木建造物に大被害：老朽木造建築物、兵庫県庁舎を含む多数のRC造建物の破壊、倒壊 阪神高速道路高架橋の倒壊、新幹線高架橋、地下鉄建造物等の破損、地盤液状化
 - 2・政府、阪神淡路復興委員会、阪神淡路復興対策本部を設置
 - 2・被災市街地復興特別措置法公布施行
 - 3・世田谷区まちづくり条例全面改正：住民、街づくり協議会による地区街づくり計画の提案制度
 - 3・兵庫県、神戸市 復興都市計画を都市計画決定
 - 3・被災建物再建等特別措置法公布：建物滅失にともなう権利上の問題に対処するための、再建時の区分所有権に関する特例等
 - 3・京都市、自然風景保全条例制定：京都三山の眺望保全も含む
 - 4・東京都知事に青島幸男、大阪府知事に横山ノック当選：青島は臨海副都心の世界都市博覧会開催中止を公約
 - 5・都市計画法、建築基準法改正：街並み誘導型地区計画、前面道路による容積率制限の変更、住居系用途地域における道路斜線緩和等
 - 5・地方分権推進法成立
 - 5・東京大気汚染公害訴訟、第一次提訴：東京圏の道路網計画の妥当性をも争う
 - 6・住宅宅地審議会、答申：21世紀に向けた住宅、宅地政策の基本的体系
 - 6・鎌倉市、まちづくり条例制定：まちづくり計画作成の推進、大規模開発行為の規制
 - 6・神戸市、「神戸市復興計画」を決定：10カ年計画
 - 7・大阪地裁、西淀川公害訴訟で国、公団に賠償命令：原告住民勝訴の判決
 - 8・兵庫県、「阪神淡路大震災復興計画（ひょうごフェニックス計画）」決定
 - 8・臨時大深度地下利用調査会設置法公布：3年間の時限的調査会設置
 - 10・水俣病救済問題訴訟原告団、和解案を受け入れ事実上決着
 - 11・東京、ゆりかもめ開通：新橋と臨海副都心間の新交通システム
 - 12・首都移転調査会、最終報告提出

- 1996年
- 4・95年度全国住宅着工件数148万4562戸：対前年比4年ぶりの4.9%減
 - 5・96年度予算成立：住専処理に公的資金6850億円を投入
 - 5・JAPIC、首都問題研究会設置
 - 5・幹線道路の沿道整備法改正：沿道地区計画制度、助成措置等
 - 6・東京都、臨海副都心計画見直し：計画人口20%縮小、開発計画期間延長など
 - 6・住専処理法等金融6法成立
 - 7・建設省、市街化区域及び市街化調整区域都市計画の運用見直し通達：市街化区域、市街化調整区域の設定、編入要件の緩和通達
 - 11・土地政策審議会、「今後の土地制作のあり方について」答申
 - 12・川崎（大気汚染）公害訴訟（1-4次）で住民と企業側和解
※建設会社の住専関連の経営困難続く：大手4社の減収減益
- 1997年
- 2・政府、新総合土地政策推進基本要綱決定：地価抑制から有効利用へ
 - 3・都市政策を考える会、地方分権推進委員会第一次勧告に対する意見、土地の有効高度利用の促進策に反対する声明を発表
 - 5・密集市街地における防災街区整備促進法：防災再開発促進地区の指定、密集街区整備地区計画制度、延焼等危険建築物に対する措置等
 - 6・都市計画法、建築基準法改正：高層住居誘導地区、共同地区の廊下、階段部分の容積率不算入等の規制緩和策
 - 6・環境影響評価法公布：高速道路、ダム、発電所、大規模林道等の、国が実施、許認可の大規模事業の環境アセスメントについて
 - 6・河川法改正：その目的に環境が加えられた
 - 6・都市計画中央審議会、「都市交通及び市街地の整備のあり方」答申/同審議会基本政策部会、「今度の都市政策のあり方について」中間まとめを発表
 - 11・建設省、「土地の有効利用を通じた『都市の再構築』の方策について」を発表：都市構造再編プログラム（仮称）の策定、都心商業地域の更新/後者は商業地域の容積率の大幅緩和等
 - 12・東京湾横断道路（アクアライン）開通
- 1998年
- 1・国会等移転審議会、首都機能移転候補地に3ブロック11地域を指定
 - 1・都市計画中央審議会、「都市計画における役割分担のあり方について」答申：「今度の都市政策のあり方」に関する諮問に対する第一次答申/地方分権化につながる内容
 - 3・政府、全国総合開発計画「21世紀国土のグランドデザイン」決定
 - 4・地価税、臨時緊急措置として課税停止
 - 4・東京都、建設省 東京の「都市構造再生プログラム」を策定

- 1998 年
- 5・都市計画法改正：特別用途地区の法定類型廃止 地方自治体が類型、規制内容を決定/市街化調整区域における地区計画制度の拡充
 - 6・建築基準法改正：民間建築確認、検査/連担建築物設計制度
 - 6・大規模小売店舗立地法公布：旧大規模小売店事業調整法（1973）は廃止/2000.6.1 施行
 - 6・中心市街地における市街地整備及び商業等活性化の一体的推進に関する法律公布：7月施行/空洞化が進む地方都市商店街の活性化
 - 7・大阪西淀川公害訴訟、和解：20年ぶり、沿道環境の改善の諸施策を実施、原告と国、公団は沿道環境に関する連絡会を設置
 - 8・都市再開発法改正：再開発方針策定対象都市の拡大
 - 11・国土庁、首都圏臨海部に資源循環拠点整備の構想
- 1999 年
- 1・政府、「生活空間倍增戦略プラン」閣議決定
 - 3・国土庁、第5次首都圏整備計画決定：2015年までの17年計画/分散型ネットワーク構造を目標
 - 3・首都圏及び近畿圏の工業等制限制度の緩和施行：一部区域の除外、規制を受ける中小企業の規模の引き上げ、大学院を規制対象外に
 - 3・中央環境審議会、「地球温暖化対策に関する基本方針」答申：温室効果ガス削減目標達成の具体策
 - 3・民間都市開発推進特別措置法改正
 - 5・建築基準法の確認事務の一部民間実施（98年改正による）施行
 - 6・都市基盤整備公団法：住宅、都市公団を改組し住宅供給から撤退
 - 7・建設省、不動産の証券化等の活用による都市開発事業推進委員会、不動産の証券化と都市開発事業について提言
 - 7・中央省庁改革関連法（省庁統合）及び地方分権一括法成立：都市計画は自治事務
 - 7・建設省、大都市圏の低、未利用地の土地利用転換のための制度創設
 - 7・都市計画法、建築基準法改正公布：地方分権一括法による改正/機関委任事務の廃止、都道府県が政府に、市町村が都道府県に対し協議し同意を求める関与の制度/施行は2000年4月1日
 - 7・民間資金等の活用による公共施設整備促進法公布：通称PFI促進法/民間の資金、経営、技術能力を公共施設整備、管理に活用する
 - 10・都市計画中央審議会中間報告のパブリックヒアリング実施
 - 11・建設大臣と東京都知事、東京外郭環状高速道路未着工区間の建設促進に共同で取り組むことで合意：外環は1966年6月計画決定後、関越以南は凍結中
 - 12・東京都、小笠原村に国土利用計画法の土地取引監視区域再指定

- 2000 年
- 2・都市計画中央審議会、「今後の都市政策は、いかにあるべきか」 第二次答申：
都市計画区域マスタープラン、都市計画区域外の開発行為、建築行為の規制、
区域区分の選択制等
 - 3・滋賀県、琵琶湖総合保全整備計画（マザーレイク 21）策定
 - 4・国土庁、不動産の証券化に関する委員会報告
 - 4・建設省、「総合的な高齢者居住政策の基本方向」発表
 - 5・大震度地下利用法公布：地表から 40m 以上深い地下の公共使用の要件、手続
きを規定/施行 2001 年 4 月
 - 5・都市計画法、建築基準法改正：都市計画区域マスタープラン、容積率移転の
特例容積率適用地域、都市計画区域外に開発許可性適用、準都市計画区域制
度など
 - 5・SPC 法、投資信託法改正：不動産投資信託制度の導入
 - 6・住宅宅地審議会、「21 世紀の豊かな生活を支える住宅、宅地政策について」答
申
- 2001 年
- 4・経済対策閣僚会議、緊急経済対策：都市再生本部の設置及び不動産証券化に
よる土地の流動化促進
 - 4・東京都、外環道路の計画たたき台発表：地下化の方針を示す
 - 5・小泉内閣、都市再生本部設置を閣議決定
 - 6・都市再生本部、第 1 次都市再生プロジェクト選定：東京湾臨海部基幹的広域
防災拠点、ごみゼロ型都市、PFI による中央官庁施設再開発/02 年 8 月に第 2
次プロジェクト選定
- 2002 年
- 2・東京 大手町、丸ノ内、有楽町地区に特例容積率適用区域都市計画決定：容
積率の移転/同年 6 月地区計画の都市計画決定
 - 3・都市再生特別措置法、都市再開発法公布：6 月 1 日施行
 - 6・マンションの建て替えの円滑化等に関する法律公布：マンション建替組合、
マンション建替事業、自治体の建替勧告等の制度化
 - 7・都市再生本部、都市再生基本方針決定
 - 7・都市再生緊急整備地域に東京、横浜、名古屋、大阪の 17 地域を指定し、各
地域の整備方針決定
 - 7・都市計画法、建築基準法改正：容積率、建ぺい率等のメニューを増やし商業
地域では 1300%も、天空率等による斜線制限緩和等/地区計画制度の再編、
都市計画提案制度/03 年 1 月施行
 - 8・東京、丸ビル再開発完成

2002年 10・都市再生緊急整備地域第二次指定：14 地方 28 地域

2003年 1・大深度地下使用協議会（首都圏、近畿圏、中部圏）開催

1・東京、南青山一丁目都営住宅団地建替事業、都市再生法の民間都市再生事業計画に認定：定期借地権利用、民間企業による

1・国土交通大臣、東京外郭環状高速道路に大深度地下使用と発表

3・東京、「東京のしゃれた街並みづくり条例」制定：都市計画提案制度に関する条例

5・衆議院首都移転特別委、移転候補地の絞込みの断念の報告書採択

9・7月1日の基準地価、全国平均で他前年比 5.6%の下落：12年連続の下落

以上、

石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所
より抜粋

解説

第 1 章…高度経済成長期における都市計画と都市開発
（1950 年代～70 年代）

第 2 章…バブル期における都市計画と都市開発（1980
年代～1990 年代）

第1章

高度経済成長期における都市計画と都市開発（1950年代～70年代）

1950年代初頭の日本は、まさに近代化へ向けた大規模な都市計画時代の初端といえるべきものであった。敗戦からそれまでの間の日本は、戦後によって受けた打撃からなかなか立ち直ることができず、国全体の産業そのものが低空飛行を続けていた。

しかし、そのような戦後直後の日本の低迷期を脱する機会が訪れる。それは、中華人民共和国の成立や米ソ間の対立などの国際情勢の緊迫、そして勃発した朝鮮戦争によってもたらされたものであった。石田（2004）によると、アメリカは国際情勢が緊迫化するに従い日本の対日占領政策の手綱を緩めた。具体的には、中間賠償の打ち切り、独占禁止法緩和、見返り資金特別会計の設定、重要資材の統制撤廃などである。このような数々の措置を講じ、アメリカは対立する相手国を牽制する意味合いを大いに込めて、日本の資本主義の復活、そして再軍備を図ったのである。こうして日本は復興、そしてさらなる発展の青写真を描くことが容易となった。

そして、1950年6月に勃発した朝鮮戦争は日本に多大なる利益をもたらした。主に朝鮮半島を舞台として戦われたこの戦争によって、日本はアメリカの後方支援を担う兵站部としての役割を果たした。その結果、日本は特需景気にわくこととなる。様々な工業品の生産高が上昇し、日本に莫大な利益をもたらし、日本が資本主義国として自立できるだけの土台が整った。こうして日本は高度経済成長期へと移行することとなる。

さて、このように前置きした上で50年代、そして60年代の都市計画史を年表にて辿ってみると、やはり敗戦からの再興という意味合い強く、日本の基本的な形を定めるといったような大枠の計画が多い。1950年6月に公布された首都建設法はその第一条を「この法律は、東京都を新しく我が平和国家の首都として十分にその政治、経済、文化等についての機能を発揮し得るよう計画し、建設することを目的とする」とし、東京を一国の首都らしく建設するための特別な助成を行う旨が記されている¹。日本の首都である東京の再建計画はこの時期にスタートした。また、日本を形作る大枠の計画というと、1950年5月に公布された国土総合開発法もまた大変重要な法令である。国土総合開発法はその第一条を「この法律は、国土の自然的条件を考慮して、経済、社会、文化等に関する施策の総合的見地から、国土を総合的に利用し、開発し、及び保全し、並びに産業立地の適正化を図り、あわせて社会福祉の向上に資することを目的とする」とし、開発事業を地方レベルや国レベルなど様々な段階に振り分けて行った²。しかし、石田によるとこの国土総合開発法により

¹衆議院トップページ 法律第二百十九号（昭二五・六・二八）

http://www.shugiin.go.jp/itdb_housei.nsf/html/houritsu/00719500628219.htm

²内閣府防災情報のページ 昭和二十五年五月二十六日法律第二百五号

<http://www.bousai.go.jp/jishin/law/022.html>

行われた開発は小規模な資源後進地域におけるものが多く、大規模工業地帯、そして大規模都市における都市計画および開発が活発に行われることはなかった。

ところが 1954 年に経済審議庁計画局が発表した 1965 年目標の全国構想、すなわち総合開発の構想を皮切りに、日本を牽引するような大規模な工業地帯や大都市の建設計画が次々と計画されるようになる。具体的には、1957 年に「この計画は五年後における望ましい日本経済の姿をえがき、それに到達するために果さねばならぬ政府、企業、国民の努力に目標と手がかりとを提供するものである」³として閣議決定された新長期経済計画がある。そして 1960 年には所得倍増計画が閣議決定された。この所得倍増計画はその計画目的を「速やかに国民総生産を倍増して、雇用の増大による完全雇用の達成をはかり、国民の生活水準を大巾に引き上げることを目的とするものでなければならない。この場合とくに農業と非農業間、大企業と中小企業間、地域相互間ならびに所得階層間に存在する生活上および所得上の格差の是正につとめ、もつて国民経済と国民生活の均衡ある発展を期さなければならない」とし、国民総生産を倍増させるという目標の下で計画されたものである⁴。このような経済計画の下で大規模な国土計画が 50 年代から 60 年代にかけて次々と打ち立てられ、日本の都市開発は大変な盛り上がりを見せることとなった。石田によると、工業面においては、既存工業コンビナートを含む太平洋ベルト地帯に重化学工業を中心とした臨海工業コンビナートを立地させ、それぞれを高速自動車道路、新幹線鉄道で結ぶという空間的な配置計画がたてられた。より具体的には、京浜・京葉、富士、名古屋南部・四日市、堺・泉北、岡山・水島、岩国・徳山、大分・鶴崎などの地域に石油化学・製鉄を中心とする巨大開発が計画された。また、郊外や既存の都市における大都市開発・再開発事業も活発に行われた。郊外新都市開発としては大阪府の千里ニュータウン（1958～）、愛知県の高蔵寺ニュータウン（1961 年～）、関東においては多摩ニュータウン（1965～）、筑波研究学園都市（1963～）などが行われ、都市再開発としては新宿副都心（1960～）、霞ヶ関特定街区（1964～）、大阪駅前市街地改造事業（1961～）、新橋駅前市街地改造事業（1964～）などがある。

さらに、これらの開発事業を一段と後押ししたのが東京オリンピックという国家的イベントである。日本国の復活を世界の内外に訴えんとするこのイベントを是が非でも成功させるため、都市計画に関する様々な国家的プロジェクトが立ち上がった。特筆すべきは、交通網の整備に関するものである。石田によると、オリンピック関連街路と称して、国道・地方道・都市計画道路・首都高速道路など含めて 37 路線、総延長 112km、総事業費 1885 億円という大事業が、4 年ほどの突貫工事の末に完成された。このようなプロジェクトを通して、日本の都市開発・都市建設の技術水準は飛躍的に向上したという。

また、これらの動きと関連して、首都圏整備計画というものもあった。1955 年 6 月に首

³ リサーチ・ナビ 国立国会図書館（更新日：2010 年 11 月 25 日）

<http://rnavi.ndl.go.jp/politics/entry/bib01293.php>

⁴ 同上（更新日：2010 年 11 月 25 日）<http://rnavi.ndl.go.jp/politics/entry/bib01354.php>

都建設委員会によって発表された首都圏整備の構想素案がその発端である。この案は翌年の56年に首都圏整備法として成立し、同年6月に施行された。石田によると、その内容は、まず計画対象地域は東京の影響圏全体を含む1都7県の大部分、すなわち東京を中心とする半径100km圏内とし、計画対象地域は既成市街地（母都市）、近郊地帯（グリーンベルト）、周辺区域に3区分し、周辺地域には市街地開発区域（衛星都市）を設定するという地帯区分を行う。そして数多くの関連法を制定し、首都圏を構成していくというものであった。

また、丹下健三が発表した「東京計画1960」という計画もあった。石田によるとこの計画は、東京の性格を政治・企業・生産・消費・文明・文化の管理中枢であるとして積極的に1000万都市を東京湾上に建設するというセンセーショナルなプロジェクトであり、この考え方は後に定められる都市計画に関する基本法にも引き継がれていったという。高度経済成長下における日本では、このような大規模な計画にしたがって数々の開発が行われてきた。

しかし、半ば強引とも解釈されるような一気呵成の都市開発はまた、様々な問題を引き起こした。その代表的なものが大都市圏における過密化である。上記のような開発を行うたびに政治、経済、教育など様々な分野における中枢機能が都会に集中し、その結果として人口もまた多く集積する。石田によると、東京大都市圏において人口は1955年から1965年までの10年間に1328万人から1886万人へと増加した。そして飛躍的な人口の増加とともに通勤の困難さ、公害の激化などの弊害が浮き彫りになった。そしてその他にも、高度経済成長政策にともなう人口・産業の大都市地域への集中と地方における工業開発の推進によって巻き起こった土地利用の混乱から生じた地価の高騰、急激な人口増加による義務教育施設整備の遅れが生んだすしづめ教室・プレハブ校舎などの問題があったという（石田、2004）。

また、このような日本の都市政策は海外からの批判も浴びるほどであった。「一九六七年四月に外国と日本の都市問題の専門家や学者が集まって、三日間にわたり『地域開発国際シンポジウム』が東京で開かれたが、外国側からは市民の住みにくい日本の都市政策が批判を浴びた。ギリシャの都市学者、C・ドキシアデス博士は『都市の目指すべきものは、そこに住む市民の幸せである』と力説した。J・R・ジェイムス英国住宅地方行政省次長は、『ビルの乱開発を防ぎ、市民の住環境を守るためには、英国のように土地利用に厳しい規制が必要だ』と述べ、米国ニュージャージー州都市計画顧問のP・イルピザカー氏は『都市計画に住民を参加させる重要性』を強調した。オランダ国立社会学研究所次長のJ・P・タイセイ氏は『オランダに比べて、日本の土地収用手続きが非民主的であるようだ』と語った」⁵。

そして当然のことながら、海外からも批判されるほどの強引な開発手法は、国内においても批判の対象となっていた。1960年代においては、住民からの反対運動が様々な場所で、

⁵ 五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993年 岩波書店 74p

様々な問題点について巻き起こることとなる。区画整理反対運動、道路公害反対運動、日照権を守る運動、自然や文化財を守る運動、そして、道路舗装・側溝整備、災害対策、子供の遊び場・公園の設置、保育園・小中学校・図書館等の地域施設の整備などの要求運動などである（石田、2004）。年表を見ても、1964年の三島・沼津コンビナート誘致反対運動や1966年の東京外郭環状高速道路都市計画決定に対する杉並区で起きた反対運動、1967年の日照権裁判と美観地区問題などがある。石田によるとこのような反対運動が相次いで起きた背景には住民参加を排した当時の都市計画の仕組みと1960年の安保闘争があるという。まず当時の都市計画の仕組みであるが、前述のように行政による完全なトップダウンの下で大規模な開発が進められる中で、どのような開発が行われるかといったような説明は住民に対してはほとんど無かった。そしていざ開発計画が実行されようとしたその時期になってようやく住民が知るところとなる場合がほとんどであり、そのような行政の情報開示の少なさを起点として住民運動は展開されたのである。また、そのような住民運動を後押しする形となったのが1960年の安保闘争である。大規模なデモが展開された安保闘争を機に民主主義が高揚し、その機運に乗って住民参加のような民主主義的な措置を求める反対運動が巻き起こったのである（石田、2004）。

そして誕生したのが1968年6月に公布された都市計画法である。この都市計画法はその第一条を「この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」とし、第三条において「国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。 2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。 3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。」⁶としている。これにより、「①都市計画決定権限の、都道府県知事及び市町村への、機関委任事務としての委譲、②都市計画の案の作成および決定の過程における住民参加手続きの導入」⁷が実現された。

しかしこれらの権限委譲や住民参加手続きの導入にはまだ不十分な点が積み残されていた。石田によるとこの権限委譲は「①戦後地方自治確立期に提案されていたような都市計画決定権限を自治体の自治事務として移譲するのとは違い、国の権限としたまま機関委任事務として国の機関としての自治体の長に委ねる方式であったこと、そのこともあって、②都道府県知事・市町村の決定する都市計画に対する国の、また市町村の決定する都市計画に対する都道府県知事の『関与』が、法的・実態的にきわめて強いこと、③決定権限が都道府県知事と市町村という二重構造になっていて、そのうち都道府県知事の権限の方が

⁶ 電子政府の総合窓口イーガブ 昭和四十三年六月十五日法律第百号
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S43/S43HO100.html>

⁷ 石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所 255p

強いことなどが問題」⁸として指摘できるという。つまり、基礎自治体である市町村への完全なる権限の移譲ではなかったのだ。さらには住民参加についても、問題は残された。まず、都市計画の案を作成するときに開催することになっている公聴会、説明会等は義務化されたものではなかった。また、公聴会も、住民と行政が積極的に討論をして結論を導くといったような類のものではなく、都市計画当局が公述を「聞きおく」といった程度のものでとどめられたのである。また、案を決定しようとする時に行われる案の縦覧と意見書の提出も期間や方法、特に意見書の扱いに不十分さを残し、市区町村都市計画審議会が法的には何ら規定されておらず、当初は既設の、総合計画審議会などの類似審議会でも代用している例もあった。また、市区町村議会は都市計画の決定にはほとんど関与せず、この点でドイツや北欧などの仕組みに比較して極めて不十分であったという（石田、2004）。年表を見てみても、改正された都市計画法が施行される1969年において「※この年前半に旧法による大量の『駆け込み』都市計画決定」⁹とある。いかに行政が主導権を手放したがいなかったかということがよくわかる。このように、住民の声を盛り込むとはいえ問題点は数多く、決して純然たる民主主義の手続きを踏まえた制度ではなかった。しかし、政府がこれまでの上段に構えた政策が問題を抱えており、それを解決しようと方針を転換したこと自体は評価できるものであると考える。この、国の大規模開発によって促進された大都市における過密や地方における過疎、そしてそれらに付随して発生した諸問題に対処するといった政府の方針は60年代後半から相次いで、新たな政策として打ち出されることとなる。例えば1969年5月に閣議決定された新全国総合開発計画である。この新全国総合開発計画にはその前文に「昭和40年代においては、国民の都市的な生活様式へのいっそうの移行に伴い、人口の都市集中は、その速度をゆるめながらもさらに進展を見せるとともに、他方、農産漁村においては、人口流出が進行し、その結果、昭和30年代に発生した過密・過疎現象は、さらに深刻化する傾向にあり、それが国民生活の快適性と安全性をそこね、経済の効率性を低下させるばかりでなく、自然と人間との間にあるべき調和をそこねるおそれがある」¹⁰と記されており、いかに政府がそれまでの大規模開発により生じた弊害に対し危機感を抱いたかがわかる。五十嵐（1993年）によると、この新全国総合開発計画は「①人間と自然との調和をはかるため、自然を永久に保護し、保存する、②全国土を有効に活用するため、開発の基礎となる条件を整備して、開発の可能性を全国に広げる、③地域の特性に応じた国土利用を再編成する、④経済社会の高密度化がすすむにしたがい、国民が不快と危険にさらされないよう、都市、農村を通じて、安全、快適で文化的な環境条件を整備、保全する」¹¹という4つの目標が掲げられていた。さらに1977年には新たに第三次全国総

⁸ 同上 255p

⁹ 付属の年表1969年の項を参照

¹⁰ インターネットでみる国土計画 国土交通省 国土計画局
http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/23.pdf

¹¹ 五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993年 岩波書店 75p

合開発計画が閣議決定された。この第三次全国総合開発計画は計画の基本的目標を「大都市への人口と産業の集中を抑制し、一方、地方を振興し、過密過疎問題に対処しながら、全国土の利用の均衡を図りつつ、人間居住の総合的環境の形成を図るという方式（定住構想）を選択する必要がある。人間居住の総合的環境としては、自然環境、生活環境、生産環境が調和のとれたものでなければならない。また、居住の安定性を確保するためには、雇用の場の確保、住宅及び生活関連施設の整備、教育、文化、医療の水準の確保が基礎的な条件である。特に、大都市圏と比較して定住人口の大幅な増加が予想される地方都市の生活環境の整備とその周辺農山漁村の環境整備が優先して図られなければならない」¹²としている。この第三次全国総合開発計画は「あらたな大規模プロジェクトを打ち出さず、『大都市への人口と産業の集中を抑制し、一方、地方を振興し、過密過疎問題に対処しながら、全国土の利用の均衡を図りつつ、人間居住の総合環境の形成を図る』ための『定住圏構想』を中心にすえたこと」¹³が大きな特徴として挙げられるという。五十嵐（1993年）によると全国総合開発計画はこの第三次全国総合開発計画になってようやく人間を中心とした計画となった。第三次全国総合開発計画は「市民の生活を犠牲にした産業優先政策の行き詰まりにたいする深刻な反省、人間らしい生活をもとめる国民の声、そして経済の低成長とサービス産業化、大都市の限界をこえる人口膨張といった背景から生まれた、いわば立ち止まって考える『内省の時代』ともいべきこの時代を色濃く映し出したものだった」¹⁴。

高度経済成長期における都市計画および都市開発は数々の矛盾をはらみながら進行したといえよう。当初は戦後から立ち上がるための基本的な国の土台づくりといった側面が非常に強かった。細かい利害よりもまずは首都圏の開発やそれに付随する住宅地開発、工業地開発といった上段に構えた計画を遂行し、列国に伍するほどの国力の育成を行うことが先決であるという国の方針がよく見て取れる。しかしそのような大規模な開発計画は、国全体のためには良いものであったかもしれないが、開発が行われる地域に住まう国民のためにはどうであったかという疑問が生じるものであった。この矛盾をどう解決していくが60年代後半、そして70年代に、政府に求められていった課題であった。そしてその結果、政府は大規模開発を止め、「人」にとってどのような国づくりを行うことが一番望ましいかという思考を働かせることを選んだ。それでは果たして、そのような方針は80年代にも引き継がれていったのであろうか。章を移して解説していきたい。

¹² インターネットでみる国土計画 国土交通省 国土計画局
http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/24.pdf

¹³ 五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993年 岩波書店 80p

¹⁴ 同上 81p

第2章

バブル期における都市計画と都市開発（1980年代～1990年代）

前章にて述べた通り、特需やその他の様々な要因により日本経済は好況を得、そして高度経済成長期に突入したわけであるが、その中で都市計画および都市開発は非常に活発に行われた。それらの計画および開発は主に敗戦からの復興、つまり列強諸国に対抗しうるだけの国力の醸成を可能にできるような基礎的な体力づくりに根ざした、非常に大規模かつ強力なトップダウンによるものであった。それにより大都市圏が形成され、工業地帯が造成され、住宅圏もまた各所に形作られたわけなのであるが、そのような強引な計画・開発手法は歪みを生んだ。大都市における中枢機能の集積、過密問題、地方における過疎問題、公害などである。それらの問題に対処すべく、行政は60年代後半から都市計画・開発を行う上での様々な規制を設け、その焦点は国力の醸成という非常に大枠な観点から「人間らしい生活」の重視へと移されていった。

ではそのような変遷を辿った日本の都市計画・開発史は、1980年代に突入してからはどのように推移していったのか。結論から述べると、「歴史は繰り返される」という一言に尽きる。

1980年代における都市計画の歴史の中で最初の重要な出来事は、1983年7月に建設省より出された規制の緩和等による都市開発の促進報告であろう。その要点は『都市整備、住宅建設を一層推進する』ため『都市、住宅分野への民間投資の活力ある展開』をはかることが重要であり、その『民間活動の前提となる条件整備』として『都市計画・建築規制の緩和等』および『国交有地等の活用』を行おうとする¹⁵ものであった。この報告書の要点をみると民間の力を積極的に都市開発に活かそうという意図がよくわかる。このような報告書が出された背景には、「①1979年11月に設立された『日本プロジェクト産業協議会』（通称 JAPIC）が『都市開発委員会』などを設け、財界主導の列島改造型ビッグプロジェクトの推進をねらい、一般的な政策提言をするばかりでなく、具体的プロジェクトについても、首都圏では国鉄用地の活用・都心部再開発・外郭環状高速道路・東京湾横断道など、関西では関西新空港・関西研究学園都市などの実現をせまっていたこと、②1982年春、自由民主党の首脳（当時の二階堂進幹事長といわれる）が市街化調整区域の制度を撤廃し、宅地供給の促進を図るべきだという趣旨の発言を行ない、建設省は都市計画中央審議会の部会がまさに区域区分に関する審議をしていたにもかかわらず、その答申を待たずに政令・通達などの変更により調整区域に関する規制緩和をおこなっていたこと、③1983年3月、中曽根首相自身が「東京の山手線の内側では、すべての地域で5階建て以上の建物が建築可能になるよう、規制を緩める、ことなど、民間ディベロッパーの投資意欲を高める

¹⁵石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所 272p

都市計画・建築規制の緩和を行うよう建設省に対して指示したことなど」¹⁶の事実がある。この一連の出来事を、石田（2004）は「都市計画への政・財界からの圧力」としている。「アーバン・ルネッサンスと民間活力の利用を掲げて登場した中曽根首相に、衣替えしたばかりの JAPIC は、都市再開発に民間資本の参入を容易にするために、都市計画法や建築基準法、指導要綱などにかかわる規制の緩和、建設や不動産にかんする許認可の簡素化、地方自治体の独自規制の見直しなどを要請した」¹⁷。日本の行政は有力な支持者である財界からの要望に応えるかたちで規制緩和に踏み切った。年表をみても、1983 年や 84 年には規制緩和に関する措置が多く実行されていることがわかる。その結果として生じたのが、地価の高騰である。

1980 年代の地価高騰は大変激しいものであった。石田（2004）によると千代田区や中央区などの都心は、もともと高い水準の地価であったのが、それが 5 倍にまで高騰した。その結果、家賃等の住居費がかさみ、都心部における過疎化がますます進行したのは本論に述べた通りである。その背景には、こうした国民の生活をないがしろにするかのような政財界の癒着があったのである。また、その他にも、日本の経済の国際化に伴うオフィス需要の増大が原因として挙げられる。「1985 年のプラザ合意を契機として世界経済は大きく変動し、わが国の巨大な貿易収支の黒字を背景に、東京は国際金融市場として飛躍的に発展を遂げた。この時代は、バブル経済と呼ばれる投機的・高消費型経済状況がわが国を席卷した。東京は、ニューヨーク、ロンドンと並ぶ世界の金融・情報センターと化し、外国企業の進出とともに、都心地区および周辺部への業務機能の集中が激しさを増し、この結果、東京一極集中問題が国土政策を含めた重要課題となった」¹⁸。この時期の東京区部のオフィス床面積のストックの増大は 1981-85 の 5 年間で 557ha であり、オフィスの建築着工面積はその後も次第に増加していった。国土庁はそのトレンドに沿って非常に大きなオフィス床の需要予測を発表して、それが土地・開発投機をあおる結果となったという（石田、2004）。

さて、政財界の癒着と国際情勢により暴騰した地価であるが、さすがに政府も看過することはできなくなった。政府は 1987 年 8 月に国土利用計画法を改正施行し、土地取引監視区域制度を導入した。また、1989 年の 12 月には土地基本法が公布された。この土地基本法はその第一条を「この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」¹⁹としているが、石川

¹⁶石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004 年 自治体研究所 274p

¹⁷五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993 年 岩波書店 124p

¹⁸依田和夫 『都心改創の構図 東京業務地区再生の論理』 1999 年 鹿島出版会 38p

¹⁹電子政府の総合窓口イーガブ 平成元年十二月二十二日法律第八十四号

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H01/H01HO084.html>

(2004)によると土地基本法が地価の下落に直接的な効果をもたらしたわけではなかったという。

しかし、1992年に、80～90年代の都市計画の歴史において最も画期的といえる出来事が起きる。都市計画法の改正である。この改正によって第18条の2「市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない」²⁰が付け加えられた。ここにおいて、市町村都市計画マスタープランが制度化されたのである。この市町村都市計画マスタープラン制度の意義としては、議会の都市計画への関与が規定され、方針策定に際しては住民の意見を反映させる措置を取ることが定められた点であろう（石川、2004）。政府はようやく本格的な住民参加を認め、都市計画の分権化を推し進めたのである。

このように、80年代から90年代の都市計画・開発を概観してみると、その問題の推移は50年代から70年代に辿ったものと本質的には同じに思える。まずは大規模な計画から無秩序な開発が始まり、住民の生活を脅かす。すると次はそのような問題に対処すべく住民の生活を第一に考えた思想が中心となった方針や政策が打ち出される。それならば最初から住民ありきの都市計画を立てればよいと思うところであるが、既得権益を手放したくない政府や、財界からの圧力もあり一筋縄では解決されない。石田によると、1992年に制度化されたマスタープランも、市町村ごとに計画能力や取り組む姿勢に落差があり、さらなる法制度の整備が求められるという。いつの日か完全なる都市計画の分権化が達成される日が訪れることを祈りながら、本解説の終とする。

²⁰電子政府の総合窓口イーガブ昭和四十三年六月十五日法律第百号
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S43/S43HO100.html>

参考文献・URL

石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所
五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993年 岩波書店
依田和夫 『都心改創の構図 東京業務地区再生の論理』 1999年 鹿島出版会

電子政府の総合窓口イーガブ

昭和四十三年六月十五日

法律第百号

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S43/S43HO100.html>

平成元年十二月二十二日

法律第八十四号

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H01/H01HO084.html>

衆議院トップページ

昭二五年六月二八日

法律第二百十九号

http://www.shugiin.go.jp/itdb_housei.nsf/html/houritsu/00719500628219.htm

内閣府防災情報のページ

昭和二十五年五月二十六日

法律第二百五号

<http://www.bousai.go.jp/jishin/law/022.html>

リサーチ・ナビ 国立国会図書館

(更新日：2010年11月25日)

<http://rnavi.ndl.go.jp/politics/entry/bib01293.php>

<http://rnavi.ndl.go.jp/politics/entry/bib01354.php>

インターネットでみる国土計画 国土交通省 国土計画局

http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/23.pdf

http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/24.pdf

第 2 部

出来事とそれに関するアクターの動きについて

アクターの動きについての説明① 『千代田区における学校統廃合』

本論にて述べたとおり、千代田区の人口密度は他の 23 区と比較して圧倒的に低く、高度経済成長期と比較して人口は減少傾向著しいものであった。それによって様々な弊害が生まれるのであるが、学校の統廃合についての問題もそのひとつだ。ここでは千代田区における平成 5 年の学校統廃合を対象として、区や住民がどのような行動を起こし、学校統廃合に至ったかについて述べる。

若林（1999）によると千代田区における児童数は昭和 32 年の 12,728 人を境に急速にその数を減らし、昭和 62 年には 4,395 人にまで落ち込んだ。そのため教室の遊休化が問題となり、学校の統廃合の機運が高まることとなる。以下、若林（1999）よりこの学校の統廃合に絡んだ住民と区の動きについての年表を抜粋する。

昭和 61 年 12 月	区の公適配検討委員会が設置される
平成 2 年 1 月	公適配検討懇談会が発足
平成 3 年 5 月	区議会に公適配対策特別委員会が設置される
6 月	懇談会が最終報告をまとめる
2 月	区が公適配構想を発表
平成 4 年 2 月	反対する住民が「公適配から教育と文化を守る会」を結成
3 月	区議会が公適配の推進を決議
9 月	住民投票条例の制定を求める直接請求が、住民から区長に提出される
10 月	臨時区議会で住民投票の直接請求を否決
10 月	区長選に立候補擁立のため、反対住民が政治団体「明日の千代田区を拓（ひら）く会」を設立
11 月	永田町小学校の父母が、公適配に反対して集団登校拒否を行う
12 月	学校統廃合で生まれる 8 小学校の新校名などを盛り込んだ「区小学校設置条例の改正案」が区議会で可決
平成 5 年 1 月	永田町小学校の父母が、同小の廃校取り消しを求める行政訴訟を東京地裁に起こす
1 月 31 日の区長選	では現区長 8,179 票に対し反対住民派の候補は 7,721 票

こうしてみると、やはり住民側からの反対がかなりの激しさをもったものであったことがわかる。小学校の数を減らすということは、地域の核、つまり相互交流や防災の拠点を失うということであり、周辺地域の住民にとっては非常に切実な問題なのである。しかし地域住民の願いむなしく平成 5 年に小学校の統廃合が実施されるに至った。最高裁の判断

も「違憲とはいえず、妥当」というものであった。

参考文献

若林敬子 『学校統廃合の社会学的研究』 1999年 御茶ノ水書房
なお、年表は同書 105p からの引用である

アクターの動きについての説明②

『都市再開発事業』

都市再開発事業について述べる。ここでは、秋葉原にて行われた、旧神田市場跡地と操車場跡地を巡って行われた土地区画整理事業におけるアクターの動きについて述べる。

1989年に市場の移転が完了したことを契機に、秋葉原では旧神田市場跡地周辺の大規模再開発事業構想が持ち上がった。三宅（2010）によると地元の自治団体によって秋葉原再開発協議会が設立され、千代田区ならびに東工大等の学術団体がサポート役となる。数年の停滞状態が続いた後、1993年のつくば新線の路線決定を機に再開発事業構想が再燃し、1994年の臨時総会の際に新会長が就任し、会則も改められる。この時期、千代田区が本腰をいれて再開発事業に乗り出し、その事務局は千代田区の都市整備部の中に置かれることとなる。1996年に都市計画が決定され、1997年に事業計画が決定された。東京都による区画整理事業の事業計画決定に引き続き、千代田区は1998に同地区の地区計画を策定し、千代田区の都市計画審議会の議を経て、都市計画決定となった。また千代田区は1998年に、地区計画の策定作業を円滑に進めるために地元住民との話し合いの場として、秋葉原再開発協議会、秋葉原街づくり推進連合、万世橋街づくり協議会、和泉橋街づくり協議会の四協議会からなる「秋葉原地域整備小委員会」を設置した。さらに同年11月には千代田区、地元団体、東京都、鉄建公団、JR東日本が一堂に会しての秋葉原地域についての意見交換会が開催される。これらのような話し合いの場を儲けることによって千代田区は再開発における調整機能を果たそうとし、それらの会合は「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会（通称Aテーブル）」の原型となる。翌年、東京都に、東京都、千代田区、台東区、首都圏新都市鉄道、鉄道建設公団、JR東日本の鉄道会社、日本政策投資銀行がメンバーとなって「まちづくり推進検討委員会」が発足する。この委員会は行政の意思を調整することが目的であり、この会がその後の再開発の具体的な指針を決めていくこととなる。2000年になると地元を代表する団体である秋葉原再開発協議会の事務局が区の都市整備部地域整備課におかれ、再開発事業はより一層本格化することとなる。同年6月、東京都は「まちづくり推進検討委員会」の議論を元に、地元に対して地域の活力を底上げするための「産業振興ビジョン」を提示した。このように様々な会合の末に再開発の方針を明確にした上で、同年9月6日に石原東京都知事の秋葉原訪問が実現する。そしてその訪問で、再開発事業に対する最終的なゴーサインがでたとされる。その後、UDXグループとの契約がまとまり、再開発事業（秋葉原クロスフィールド建設）が行われたのである（以上、三宅 2010 177—199p）。

こうして秋葉原再開発事業成立の過程をみると、いかに地元住民との話し合いが細かく行われていたかがわかる。三宅（2010）が「都の関係部局と千代田区が連携をとりながら再開発事業にむけての下準備を進め、全体の方針も固まった。最後は、最高責任者の

都知事が秋葉原に足を運んでそれを承認すればよい」²¹と記しているように、行政と地元住民の密接な連携こそが秋葉原における再開発事業成功の鍵であったと思われる。

参考文献

三宅理一 『秋葉原は今』 2010年 株式会社芸術新聞社

²¹ 三宅理一 『秋葉原は今』 2010年 株式会社芸術新聞社 192p

アクターの動きについての説明③

『地上げ問題』

80年代に大変な盛り上がりを見せた日本のバブル経済であるが、それは多くの問題をはらんだものであった。その代表的な問題というのが地上げ（および底地買い）であろう。時の首相、中曽根康弘が示した民間活力導入の方針により東京の中心部における業務地化が一举に進み、地価は飛躍的に上昇した。「しかも、この時期に日本政府・財界が追求していたのは、国民の個人消費を拡大するというような健全な内需拡大ではなく、それどころか実需要に応じて行う健全な民間建設活動・開発行為でさえなく、まさに土地投機及び投機的建築・開発行為でした。日本資本主義は、地価の急上昇を懸念するのではなく、バブル的に増大した担保価値をよいことに資金を借りまくり（むしろ実態は、金融資本が貸しまくったといえます）、さらに投機的不動産投資を行うという、きわめて悪質な行動にでたのでした」²²。

このような背景のもとで進んだ業務地化、そして地価の高騰により、比較的土地の値段が安価であった古くからの住宅地においては地上げが頻発し、社会問題となった。そしてそのような地上げ問題を解決しようと行政、住民側双方で様々な動きがあった。

まず行政側であるが、東京都千代田区（1998）によるとまず千代田区議会は「固定資産税・都市計画税負担軽減意見書」や「(仮称)土地基本法の早期制定の意見書」を関係機関に提出した。また、区長は千代田区都市計画審議会に「千代田区の将来像」について諮問し、1986年3月に「千代田区街づくり方針」の答申を得た。この答申は「街づくり協議会」や「街づくり懇談会」等の協議を経て、1987年に「街づくり方針」という形になった。この方針は区民、企業、行政が連携し合って街づくりを行うというものであり、1992年に都市計画法改正によって制度化された都市計画マスタープランの先駆けともいえるべきものであったろう。

それでは次に、中央政府の地上げ（地価の高騰）対策について見ていきたい。地価の高騰に対しての対策としては1985年12月に行われた国土庁と東京都による東京都心地価高騰対策連絡会議設置や1986年2月に国土庁によって行われた都心地価問題検討委員会設置等がある。そして地上げに対しての有効策として打ち出されたのが1986年10月に東京都によって施行された土地取引適正化条例である。この条例は小規模の土地取引を監視可能とした。また、1987年8月には国土利用計画法が改正施行され、そのような土地取引監視区域制度を全国に適用させていった（石田、2004）。行政側は地価高騰、そしてそれに付随して発生した地上げを、従来の法律では監視できなかった小さな区画に対しても取引を監視することを可能とすることによって対処した。

また、住民の側も独自に対策の手を打っていた。自衛の策として、「地上げ110番」とい

²²石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所 278p

うネットワークを組織していたのである。「地上げ屋の強引で恐喝的な攻勢から、町に住む人々の生活と、この町の文化と伝統を守るために『地上 110 番』を設置し、町の人々の不安や苦情等の訴えを受け付け、町会ぐるみの自衛態勢をすすめた。これは、町を挙げてさらに強い相互の連繋のもとに町の声を率直に収集し、直ちに対応できる体制を確立しようとするもので、地上げについて不安に思うこと、疑問に思うこと等があれば、どんなことでも直ぐにその話を『一神町会地上 110 番』まで、持ちかけるように呼びかけている」²³。

地上げに関するアクターの主な動きは以上である。やはりこうして振り返ってみると、政府による土地監視制度も非常に重要であるが、そのような制度が施行されたことがやや迅速ではなかったという意見（東京都千代田区、1998）があることを考えると、やはり住民の声が適切なタイミングで法に反映されるというような、都市計画における地方分権が何よりも重要であると考ええる。

参考文献および URL

石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004 年 自治体研究所
東京都千代田区 『新編千代田区史通史編』 1998 年 株式会社ぎょうせい
KANDA アーカイブ 神田資料室 KANDA ルネッサンス 5 号 (1988.04.25)
<http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000050>

²³ KANDA アーカイブ 神田資料室 KANDA ルネッサンス 5 号 (1988.04.25)
<http://www.kandagakkai.org/archives/article.php?id=000050>

アクターの動きについての説明④

『マンション開発』

マンション開発について述べる。マンション開発はまさに日本経済の活発化の歴史に沿って展開されたといえよう。石田（2004）によると第1次マンションブームは1963年から1965年の間に展開された。その発端は、民間ディベロッパーがマンション建設を本格的に始めるに際しての、ルール等の土壌が固まったことにある。

第1部にて述べたとおり、高度経済成長期の中で計画された大規模な経済計画の下、大都市にはあらゆる資本、機能が集積し、人口の過密が問題となった。この過密した人口が生み出す需要に応えるように1963年頃から民間企業による耐火造の民間分譲集合住宅の建設ブームが始まる。それまでのマンションは、1955年に設立された日本住宅公団が手がけていた。しかしその当時は個人向けのマンション需要が少なく、主に法人向けに販売していたのだが、その数も次第に減少していき1960年にはマンション建設を中止していたという（石田、2004）。

しかし転機となったのが1962年4月に制定された建物区分所有法である。建物区分所有法はその第1条を「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」²⁴とし、各条にて権利や管理に関する規則を定めている。この建物区分所有法により一定のルールが定まった結果、民間企業によるマンション開発が本格化し、1963年から1965年における第1次マンションブーム、そして1967年頃から始まった第2次マンションブームが発生することとなる（石田、2004）。

しかしそのような民間企業のマンション開発における活性化は様々な問題を引き起こした。代表的な問題は日照権をめぐる問題である。第1次マンションブームにおいても日照権を巡る訴訟は存在したが、第2次マンションブームではそれまで以上に、不動産業、建設業の利潤追求のための高層・高容積マンションが住宅地に進出し、日照妨害事件およびそれに関連した訴訟が多発することになる。1967年には東京で違法建築被害者の会が、1970年には建築公害対策市民連合が結成されることとなる。そのような住民の運動につき動かされるようにして行われたのが1970年の建築基準法集団規定の改正である。この改正により地域地区制の細分詳細化、容積率制限の全面適用、1種住専における10m絶対高さ制限と北側隣地車線制限導入が行われた。加えて、1976年には建築基準法の改正で「地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲

²⁴ 電子政府の総合窓口イーガブ 昭和三十七年四月四日法律第六十九号
http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxselect.cgi?IDX_OPT=5&H_NAME=&H_NAME_YOMI=%82%a0&H_NO_GENGO=H&H_NO_YEAR=&H_NO_TYPE=2&H_NO_NO=&H_FILE_NAME=S37HO069&H_RYAKU=1&H_CTG=1&H_YOMI_GUN=1&H_CTG_GUN=1

げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない」²⁵とする日影規制が定められた（石田、2004）。

このように、民間企業が主力となってマンション開発は次々に行われた。ただ、そのようなマンション開発も実に多くの問題を抱えていた。規制や計画が無い状態で民間活力の導入が行われればどうなることになるかは、バブル期に民間活力の導入によってどのような問題が生じたかを解説した中で判明したが、高度経済成長期におけるマンション開発およびそこから生じた数々の争いは、まさにその先例ともいえるべきものであったに違いない。

参考文献および URL

石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所

電子政府の総合窓口イーガブ

昭和三十七年四月四日法律第六十九号

http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxselect.cgi?IDX_OPT=5&H_NAME=&H_NAME_YOMI=%82%a0&H_NO_GENGO=H&H_NO_YEAR=&H_NO_TYPE=2&H_NO_NO=&H_FILE_NAME=S37HO069&H_RYAKU=1&H_CTG=1&H_YOMI_GUN=1&H_CTG_GUN=1

法なび法令検索

昭和 51 年法律第 83 号

<http://hourei.hounavi.jp/seitei/hou/S51/S51HO083.php>

²⁵法なび法令検索 昭和 51 年法律第 83 号

<http://hourei.hounavi.jp/seitei/hou/S51/S51HO083.php>

アクターの動きについての説明⑤

『祭礼の存続』

祭礼の存続について述べる。千代田区にて、高度経済成長期そしてバブル経済期において業務地化が急速に進み、地価の高騰や地上げなどの様々な理由により大きく人口が減り、その人口減少が起因となり実に多様な弊害が生まれたことは本論においても述べたところであるが、その弊害の中には祭礼の存続というものがある。特に千代田区における祭礼文化は古くからの歴史をもつものが多く、地域に住まう住民と密接した関係をもつものである。業務地化により当該地域の人口が減少するということはそのまま祭礼の存続の危機となりそうなところであるが、どのようにして千代田区における代表的な神田祭はどのように存続を成功させているのだろうか。

松平（1993）によると神田明神崇敬町内会に所属する人口は1970年から1980年までの10年間に70%弱まで低下しているという。また、1980年代においても人口流出は続き、1990年代までの四半世紀には人口の半数強が当該地域から脱出した。「1992年度段階ではもはや商店従業員という擬似的な居住者原理すら保持できない町内が現れている。この段階では、町内に存在する事業者は、すでに居住者という概念とは別のものになっているからである。ビル化の進展にともない、町内のビルに事務所をかまえる企業や町内外の事業者による飲食店など、いわゆる『住民』とは無関係な事業者が大量に町内と関係をもつようになった」²⁶。また、松平（1993）は、地域住民は祭礼の存続（ひいては町内会の存続）のために、かつて（1960年代頃）においては町内外のものとして疎外されたであろう事業者を町内の一員として意識し、接していると述べている。「町内に事業所をもつ会社・金融機関などが法人の資格で町内会に加入して、その役員に推挙されたり、町内の資金源として期待されるという状況が一般化しているのである。」²⁷「ビル化したなかに住居を新設したビル住人、家族を郊外や地域外にうつし、単身で町内の商店や事業所へ通ってくる通いの住民などが町内組織の中心となり、それに、町内の婦人部が下支えの役を受け持ち、企業の代表者がその運営にくわわるという形が、新たな役員動員のひとつの典型になりつつある」²⁸。

本論にて述べたとおり、神田祭の企画・運営は地元の町内会組織の実行力がなければ成立しない。地上げなどの事象により大きく人口を減らし、祭礼を運営する上で支障が生まれた神田地区は、祭礼の存続のために、また、町内会の存続のために、かつては「よそ者」として認識していた外部の人間との共存の道を選んだのである。また、当該地域と関わりのあるかつての「よそ者」以外にも、御輿担ぎの愛好者が集まって各地に数多く作られた

²⁶ 松平誠 『都市祝祭伝統の持続と変容—神田祭による試論』 1993年 応用社会学研究 No.35 立教大学社会学部研究室 60p

²⁷ 同上 60p

²⁸ 同上 59p

「御輿同好会」の神田祭への参加も大きな力になっているという。1992年度の神田祭には57もの御輿同好会が19の町内会に参入して、神田祭を盛り上げたという。

本論においても述べたが、私は、この祭礼の存続に関しては、外部の協力という都会ならではのメリットが生き続ける限り、それが強力な援軍となって祭礼を存続させ続けることができるのではないかと考える。勿論、そのためには、外部の者を柔軟に受け入れるだけの思想と体制が神田地区に整っていなければならない。今後、全国的に少子化が進む中で、神田祭のように積極的に外部の協力を求めるような祭礼は、その数を飛躍的に増やすものと予想される。

参考文献

松平誠 『都市祝祭伝統の持続と変容—神田祭による試論』 1993年 応用社会学研究 No.35 立教大学社会学部研究室

都心・インナーシティに関する参考文献一覧

- (財)東京市政調査会編集・発行 『都心人口減少と行政対応—東京都心三区の定住人口確保策—』 1991年
- 石田頼房 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』 2004年 自治体研究所
- 五十嵐敬喜 小川明雄 『都市計画 利権の構図を超えて』 1993年 岩波書店
- 依田和夫 『都心改創の構図 東京業務地区再生の論理』 1999年 鹿島出版会
- 実 清隆 『都市計画へのアプローチ—市民が主役のまちづくり—』 2004年 古今書院
- 園部雅久 『都市計画と都市社会学』 2008年 上智大学出版
- 秋山政敬 『新訂 都市計画』 1980年 理工図書株式会社