

都市がcomfortable を失った道

—住宅・不動産メディアを軸に検討する—

慶應義塾大学 政策・メディア研究科博士課程

小野有理



元リクルート「SUUMO マガジン」編集長。現在はフリーランスとして住宅・不動産にまつわるプロジェクト運営や記事の作成を手がける。
現在、慶應義塾大学 政策・メディア研究科博士過程にも在籍。

Easy, but not comfortable

まちは変わる。住む人が変わるし、住み方が変わる。私たちが生きている限り、この前提は変わらない。ただ、いま問題なのは「どう変わるか」、だ。

インターナショナルスクールに通っていた中高時代、ある放課後に帰国子女の同級生が「日本はeasyだけどcomfortableじゃない」と漏らした。当時、海外経験の無かった私には、友人の言う具体的な意味は分からなかったが、「何かが違う、しっくり来ない」という曖昧な違和感は理解できる気がした。以来、街を歩いていてふと居心地の悪さを感じる度、彼女の言葉を何度となく思い出すようになった。

彼女の“easy”に批判的なニュアンスはない。むしろ彼女は自動改札機に目を見張りつつ最新のポケベルを駆使し、どこにでもあるジュースの自動販売機に感謝していた。しかし、日本の“easy”な側面をスゴイ！と享受しながらも「何だかしっくり来ない」という感覚が拭えなかったのもまた事実だったのだろう。

その後、私自身がアメリカに留学し、大学時代のバックパッカー旅やヨーロッパの長期滞在を経験して、友人の言葉に実感が伴うようになった。社会に出てからは住宅・不動産に携わる道に進み、この言葉はさらに重みを増した。昔、友人や私が感じていた違和感は、どうやら日本の「まち」に根っこがありそうだったからだ。

Easy but not comfortable。そうなった理由（なぜ）をひも解き未来のcomfortableを模索すること。それが本稿の出発点である。

■ 本稿の研究手法について

本稿の主題を明らかにするため、まず日本の“easy”の経緯を調べる。現在のまち（都市）は政策や経済面の動向と、それを受け入れ生きた人々の「気分」が複雑に絡み合って形成されている。本稿では、変わりゆくまちを「受容」側がどう解釈しながら受け入れていったのかを、当時の不動産（住宅）広告やメディアの言説から分析する。

なお、日本における「まち」はその立地、人口、産業など多様だが、本稿では東京圏（1都3県）を主な対象とした。波及効果の大きい東京圏を重点的に追うことで、他都市を検討する一助になるのではとの思いも込めた。

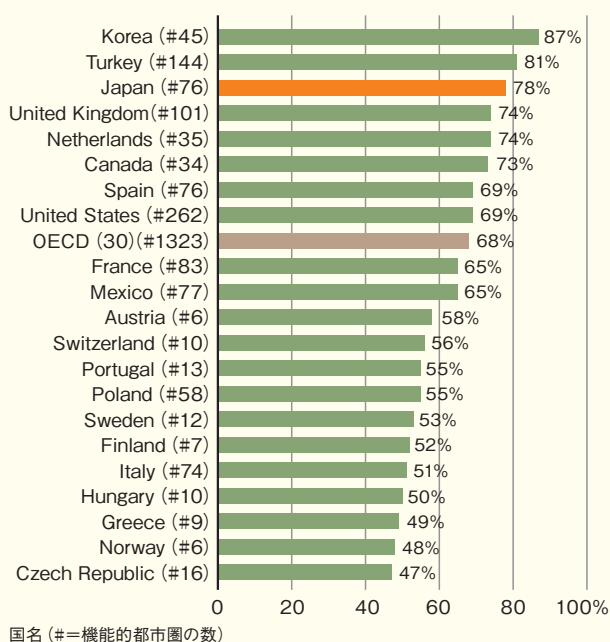
対象とする時期は、基本的にはバブル期前から2000年代に至るまでを中心としている。後述するが、現在の東京圏の風景はこの時期の建築物を主に構成されているからである。

1 今の「トーキョー」の姿

始めに現在の東京の姿の概要を掴んでおこう。そもそも、日本は総人口に対する大都市圏【1】居住者の割合が極めて高い国で、1位の韓国（87%）、トルコ（81%）に続く第3位（78%）となっている（図1）。これは、比較対象のOECD加盟国都市の平均（68%）と比べ10ptも高い。中でも、東京圏はソウル市人口の約1.5倍、世界第一位の人口を誇る都市である（図2）。

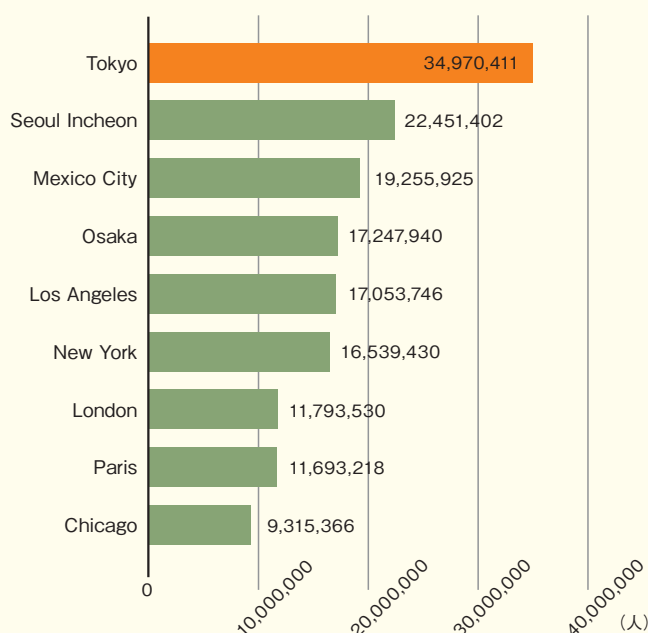
続いて、居住性の都市比較【2】をみてみよう（図3）。東京圏は安全性やサービス、教育、雇用、健康などの指標は世界トップレベルだが、市民意識や環境指標が低い。公共サービスの充実により基本的な居住性は確保しているものの、都市における市民意識（社会参加意識）が低いとは、本稿の「easyではあるが…」という視点からは興味深い事実に見える。

図1：国の総人口に占める大都市圏の人口割合（2011）



出典：OECD Metropolitan Database

図2：世界の都市の人口（2010）



出典：OECD Metropolitan Explorer (<http://www.oecd.org>)より筆者作成

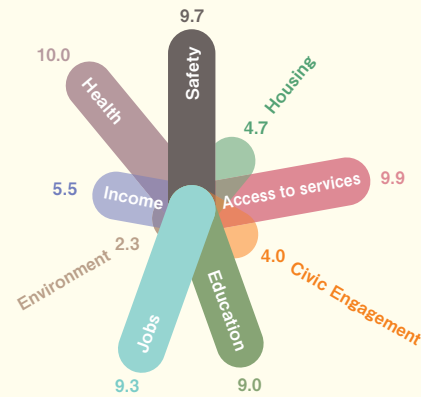
また、住居指数 (housing) も他に比べ低い。住居指数とは一人当たりの部屋数を示し、東京は1.7 部屋／人【3】である。高度経済成長期に、東京圏の住宅スペースは広くなり居住性もずいぶん改善されたが、世界規模でみると一人当たりの生活空間はまだ狭いというのが現状だ。

では、現在の東京圏はどのような建築物で構成されているのだろうか。建築物用途調査【田中：2008】によると、2001年の東京23区の現存建築物約166万のうち約7割が住宅（独立・集合住宅含む）【5】だ（図4）。東京圏の最中心である23区でも商業や事務所・工場の割合が3割に過ぎないのであれば、住宅用地として開発された郊外では住宅比率は更に高まると考えられる。

それでは、東京圏の建築物の過半数を占める住宅はいつごろ建てられたのだろう。2013年の土地・統計調査によると、関東大都市圏に存在する住宅のうち、1981年以降築の住宅が約6割を占めている（図5）。それらの建

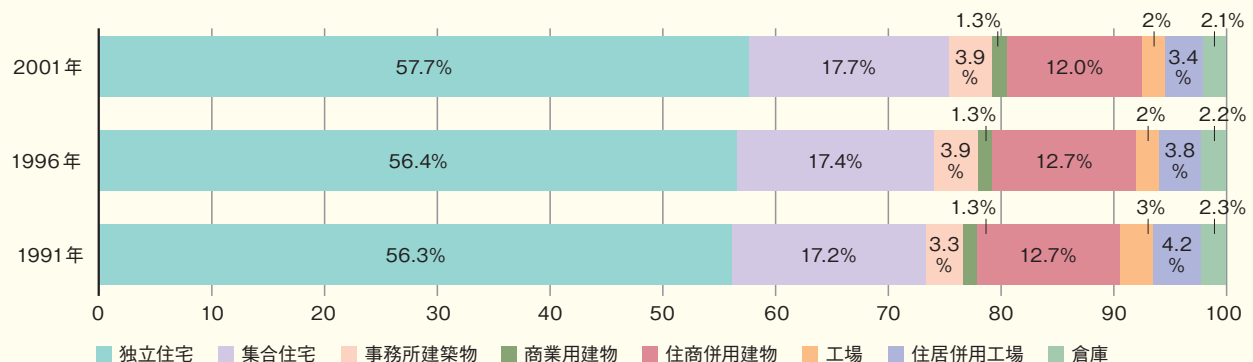
築年を10年ごとに区切ってみると、一戸建てが1970・1980・1990・2000年代築のものがほぼ同量存在しているが、共同住宅（マンション）は90年代に建築されたものが突出していることが分かる（図6）。

図3：東京圏の居住性（各指標は【4】を参照）



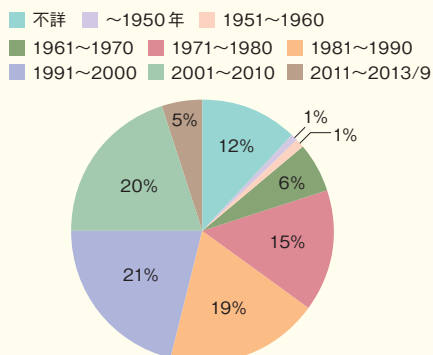
出典：OECD Regional Well-Being (<http://www.oecdregionalwellbeing.org/>)
より筆者作成

図4：東京23区における建築物の変化



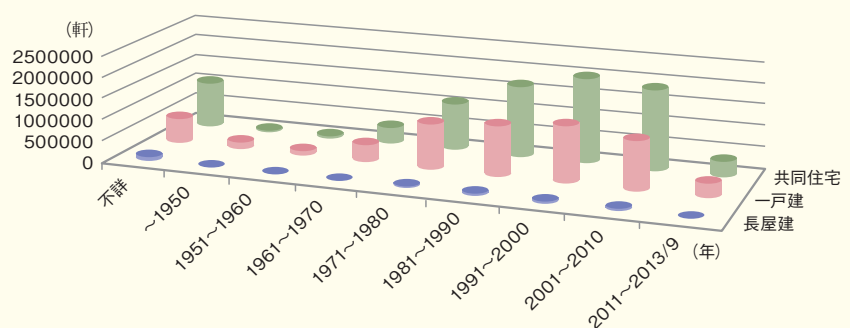
出典：田中耕市（「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換 -事務所建築物と集合住宅を対象として-」『地学雑誌』2008 117号）より筆者作成

図5：2013年に存在する住宅建築年の内訳（関東大都市圏）



出典：平成25年土地・統計調査より筆者作成

図6：住宅の建て方と建築年の関係



出典：平成25年住宅・土地統計調査より筆者作成

なお、23区に限定すると、90年代築の集合住宅（マンション）は東京圏の東部と西部でその成り立ちが異なるという。西部ではもともと広がっていた低層住宅地がつぶされ集合住宅（マンション）になったが、東部では工業用地や密集住宅からの転換が多かった[田中：2008]。これは、東西でのまちの風景の違いにも関わってくる。

以上のことから、現在の東京圏の都市空間を次のように要約できる。①7割が住宅で、②90年以降に建築さ

れたものがほぼ半数、③一戸建ては70・80・90・00年代築が1/4ずつ存在するが、④共同住宅（マンション）は90年築のものが突出して多い。

冒頭でも触れたように、東京圏のまちなみは戦後に激変した。戦後の高度成長期の改造を経て、いま私たちが目にしている風景は、バブル期とバブル崩壊以降の建築物によって成り立っている。こうした激変は私たちの生活そのものも変容させた。

[1] 大都市圏とは「機能的都市圏」を指し、OECD Redefining Urban (OECD 2012) により29 OECD加盟国で特定された。機能的都市圏は人口5万人以上（日本・韓国・メキシコでは10万人以上）で、人口密度の高い「都市核」と労働市場がそれと密接に連携する「後背地」からなる概ね人口50万人以上150万人未満の都市を指す。なお、東京は人口150万人以上の「巨大都市圏」となる。

[2] OECD加盟30国1323都市が対象。日本からは10都市圏が対象となり、ほぼ全て同様の傾向（東京と同じレーダー図形）を示している。

[3] 1984年度「建設白書（国土建設の現況）」では、米・英・西独・仏の4カ国の平均室数は1.7室で現在の東京都同レベルだった。なお、当時の日本は1.3室だった。

[4] "Access to service": Households Broadband access 86.0%

"Civic Engagement": Voter turnout 60.6%

"Education": Share of labour force with at least secondary education 87.2%

"Jobs" Employment rate 78.1% & Unemployment rate 4.3%

"Environment": Air pollution 17.9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

"Income": Household disposable income /capita: 19,525 usd.

"Health": Mortality rate 6.1 deaths /1,000 people & Life expectancy 83.0 years

"Safety": Homicide rate 0.8 homicides /100,000 people

"Housing": Numbers of rooms /person 1.7 rooms per person

[5] 田中耕市 (2008)、「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換 ―事務所建築物と集合住宅を対象として―」、地学雑誌 117号、p.479-490

2

「改造」から「整備へ」

日本のまちなみを激変させた要因の一つが「全国総合開発計画」だろう。日本で初めての国土計画は「復興国土計画要綱」（1946年）と言われ、焦土と化した国を建て直し未来の人口（農村5000万・都市3000万人）を養うために、東北・北海道の開墾を目的とした。そして戦後しばらくは、こうした経済復興を目論み資源（主に電源）開発を中心とした国土計画が「経済審議庁」によって構想されていく。本来、超長期的な視野に立って国民生活の質向上を目指す国土計画は「経済計画そのものを志向した国土計画」[6]の色を強くし、これが以降の国土計画の基本姿勢となった。

1960年の「国民所得倍增計画」（経済政策）は「全国総合開発計画（一全総）」（1962年）の策定を促した。続いて、実質成長率10.6%を土台とした「新経済社会発展計

画」（1970年）に沿って「新全国総合開発計画（二全総）」（1969年）は閣議決定される。1977年の「第三次全国総合開発計画（三全総）」は、オイルショックによる景気低迷のカンフル剤として「テクノポリス構想」に手を出し、続く第四次全国総合開発計画（四全総）は、中曽根改革の「多極分散型」開発によって、地方都市の国際化・情報化・ハイテク化を貫いたが結局は公共投資を深めた。

以上の国土計画と国土の変容の関係性については本間[1999]が詳しい。ただ、ここで強調しておきたいのは、日本の国土計画は長期的な視野ではなく、10年～15年単位の短期的な経済計画とセットだったという事実だ。そして、経済発展を目標とした計画に沿って法が改正され、この法によりまた経済が刺激された。しかし、こうした経済を刺激するためのサイクルが、最終的には計画者も意図し

なかった方向へ国土を変容させたのもまた事実である。

工業・土木国家としての道をつくり、世界第二位の経済大国へ押し上げる経済的發展の下地となったこれらの計画は、以降の日本の都市を考える上で重要な思想を生んだ。それは、土地や住宅を福祉ではなく経済政策の観点から重視し、投資対象として捉える思想だ。特に国土の全体計画は「土地は短期間のうちに値上がりする＝ただ持っておくだけで価値」というこれまでに無かった神話を生み出し、土地の私有化・細分化を強化した。

一例を挙げると、1970年代前半に地価が平均30%ほども上昇した背景には、法人による土地投資の熱狂があった。「北海道から沖縄までの全国土をおおい、製造業の全業種の資本、いや一次、三次産業を含む資本という資本すべてをまきこみ、この間、全四国に匹敵する150万ヘクタールの山林原野が、主として農民の手から資本の手につつた」【7】というほどだ。この熱狂は一般消費者へも伝染し、1976年に創刊した住宅・不動産の情報メディア『住宅情報』でも「土地はまず間違いなく買っておくべき投資先」としての強力な前提が貫かれている。

また、国土計画は産業基盤の充実を主眼においたため、住宅や生活基盤の整備の優先順位は必然低くなった。したがって、国民生活への弊害も多かった。例えば、一全総は産業都市を制定し工業化の道を促進した結果、全国的な公害を招いた。1968年に3万件弱だった公害苦情は、1973年には約3倍の8.7万件に急増し、騒音・振動や悪臭、水質汚濁、大気汚染などの被害を多くの国民に負わせた。特に騒音・振動は人口25万人以上の都市部の被害が最も多くなった。

二全総は当時の田中角栄首相の悲願だった都市―地方間の経済格差を解消すべく全国的な交通網の敷設に取り組んだ。東海道新幹線や東名高速道路が次々と開通し、「幅

員5.5m以上の道路は1960年には54,597kmしかなかったが、2008年には331,000kmに」【8】なる爆発的な増加の端緒となった。しかし、行き来が便利になったことで逆に地方から都市へ流入するストロー現象を促し、皮肉にも格差を拡大し都市の居住空間の悪化を招いたとされる。

このように日本の改造は主に、交通やインフラなどの生活基盤に対して行われた。この改造は決してそこに居住する人々の住み心地や快適性を目的としたモノではなかった。「改造」という語がハード面の事象について使われるもののように、快適さなどというソフトに対する希求は、改造の中には表れなかった。

こうした初期の国土計画は、現在の日本の風景の土台となっている。これらの荒々しい改造がもたらした弊害への反省が70年代後半から80年代にかけて国内で巻き起こり、国外（OECD）からも日本の住環境の悪さが非難された【9】。本来はこの時期が従来の経済重視路線を修正する上でもっとも良いタイミングだったのだろう。しかし、1980年代後半は輸出超過による黒字が国際社会からも非難されていたタイミングで、その調整弁として内需拡大が政府の使命となっていた時期だった。国土計画上でも住環境重視の気運を盛り上げ消費欲を高め、内需拡大の方向へ梶を切ろうとしたが、全体を長期的に見据えた方針ではなく、個々の市町村や民間開発地における「整備」という個別最適に委ねたため、easyな風景を出現させる背景となった。

以上、戦後の国土政策を早足で見えてきたが、80年代後半から90年代を通じたこの時期こそが、現在の「居心地の悪さ（easy but not comfortable）」への道筋をつけたというのが本稿の仮説だ。「改造」の修正理念として「整備」を置いたとき、この整備の方向性がどうだったのか、が問われている。

【6】 本間義人『国土計画を考える』中央公論新社、1999年 p.6

【7】 橋本玲子「山林進出資本の動向」林業構造研究会編『日本経済と林業・山村問題』（本間義人より所収）

【8】 『これからの日本に都市計画は必要ですか』 p.84

【9】 「OECD対日都市レビュー」（1986年）。この後、OECDは2000年にも日本の都市政策全般について勧告を行った。

3

「整備」の内実

1990年年末に「変わる我が町」【10】というテーマで公募された文章がある。その中で特別賞を受賞した主婦は「怖くて歩けず」「一番住みたくないと思っていた」川崎駅周辺が、「清潔で近代的な都市空間へと生まれ変わり」「一番大好きな街」になる15年を振り返っている。

駅前には「ホームレスの人が目立ち、商店街もごちゃごちゃして好きになれない。…小さな町工場が立ち並び、夜遅くまで機械を回している音が絶え間なく聞こえ」「工場の屋根と乾いたコンクリートの灰色の塀」「ひどい道が続き、雨でも降ろうものならすぐに田んぼと化した」川崎駅。「無味乾燥としたこの場所から脱出したい」という思いが募っていたが、80年代半ばから町はみるみる変わったと言う。

社宅沿いの凸凹道は舗装され「歩行者がとがったジャリ石と闘う」ことも無くなり、「公園も拡大整備され、その中には市民ミュージアムが建設」された。最も顕著な変化を見せたのが、家康が造らせたという由緒ある用水路だ。局所的に埋め立てられ悪臭を放つどぶ川と化した用水路が、「街中に復帰し、夏場にはその流れで遊ぶ子供たち」や、「水底には水草が揺れ、その上を鯉がゆったりと泳ぎ、両側を見事な桜並木が続く」ようになった。

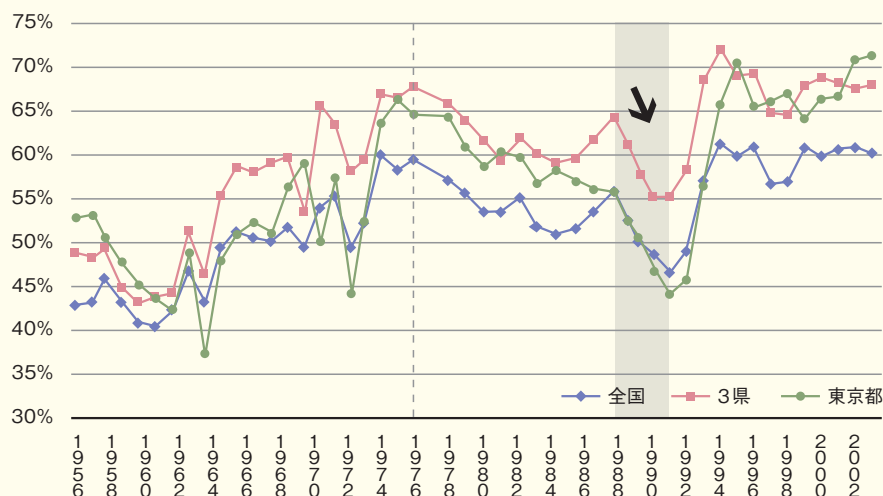
軍需工業で栄えた川崎市はもともと他に比べ工業化が進んだエリアだったが、それでも戦後すぐには1000ヘクター

ルを越す農地が残っていた。それが、ごく短期間のうちに前述の主婦の嫌がるまちに変貌したのである。しかしその後、75年から80年代を通して川崎に住んだ彼女にとって、「住みたくないまち」から「自然が調和する大好きなまち」へ川崎駅前は整備の道を歩んだ。この主婦が喜んだように、当時の整備は「環境重視」「自然調和」の名の下、疑いも無いまま水面下に、しかし、ドラスティックにまちを変えた。

だが、本当にその整備は喜ばしいことだったのだろうか。前述の投稿には、高層ビル群の手前に広がる芝生の公園の写真が付いている。公園には誰もいないが、公園横の小道にダークスーツを着た数人がビル群に向かう後ろ姿が写る。写真キャプションには「新旧と自然と人間が調和した美しい街になりつつある川崎の街」とついている。しかし、むしろ新旧も自然も人間も「分離」してしまった印象を受ける一枚だ。そして、この風景こそが、本稿で指摘したい“easy”思想がもたらした姿なのである。

この企画を読んでいてももうひとつ気づくことがある。投稿者は誰も住まいの質の向上について言及していないのだ。環境・自然の復活や暮らし重視というお題目が叫ばれた「整備」だったにも関わらず、やはり住まいよりも周辺環境や都市のかたちの変化が激しかった。それはデータ上でも明らかである。

図7：着工建築物の床面積における新設住宅のシェア

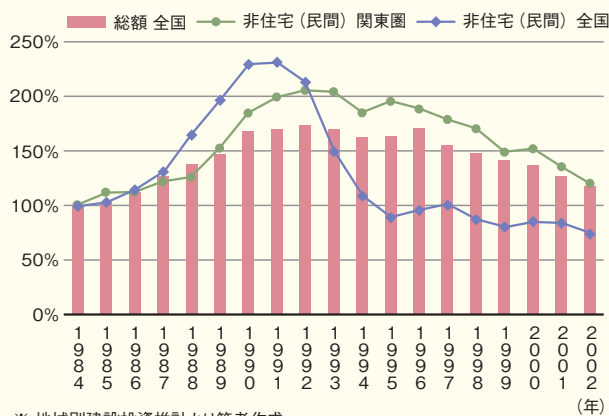


【10】『あなたの知恵と情報大募集』入選作品「変わる我が街」『週刊住宅情報』平成2(1990)年12/5号、p.62。

出典：「都道府県別建築着工及び建設工事」データ(『日本の長期統計系列』第9章建設業)(建設業国土交通省総合政策局『建築統計年報』・『建設工事施工統計調査報告』・『建設工事受注動態統計調査報告』) ※総務省統計局サイト：<http://www.stat.go.jp/data/chouki/zuhyou/09-17.xls>より筆者作成
※「3県」は千葉県・埼玉県・神奈川県を指す

この時期、住宅よりもオフィスや商業施設の方が全国的に大きく増加した。例えば、全着工建築物面積に占める新設住宅の割合は、1976年よりゆるやかに減少してきたが、1987年から91年にかけて急減し(図7)、東京都は55%から45%弱まで10pt以上の減少となった。郊外(千葉県・埼玉県・神奈川県)は1984年から86年にかけて一時上昇に転じた東京より10ptほど上位で平行の減少線を描いて

図8：非住宅(民間)の建設投資額の増減
(1984年を100とした場合)



※ 地域別建設投資推計より筆者作成

いる。

住宅の減少にともなって増加したのが、民間主体の非住宅建築物(オフィスや商業施設)だ。同時期の建設投資額(図8)を見るとその傾向が顕著だ。1984年の建設投資額を100とすると東京圏の増加率はピークの1990・91年に約240%に跳ね上がっている。全国の投資額総額が約160%の増加と考えると東京圏における非住宅建造物の急騰ぶりが理解できるだろう。

戦後、一気に進んだ都市化の波は2つのステップを踏んだ。当初は、復興を背景にした工業化施策により国土が「改造」された。この改造が行き過ぎて自然や住環境が破壊されると、修正を図るべく「整備」が検討された。しかし、2段階目の整備は「自然環境の回復」を謳いながらオフィス・事業所の建設を進め、公・私、共有・専有の線引きを強化しまちから曖昧さを排除した。こうして、ホームレスが座り込む駅前やごみごみした商店街、住宅と町工場がごちゃ混ぜの街区は、高層ビルと誰もいない芝生広場、整備された遊歩道の上を列になって歩くスーツ姿の人々へ変化したのである。

4 都心は「まち」を、郊外は「都市」を志向した

東京都の平成2(1990)年度予算案を見ると、公的資金による都市の整備費が大幅に増加している。当初予算の6.67兆円は、過去2年続いた20%増に比べ伸び率7.3%と抑えられたものの、「都市の整備」費は前年比128%と抜きん出た額が予算化された【11】。住宅を追い求めて遠郊外に流出した人口を取り戻すため「マイタウン東京構想」【12】の実現に向けて臨海副都心建設を本格化し、以後2年間の総合実施計画 216事業(汐留地区開発整備など)を全て計上したためだ。また、「住宅の建設」費も公営住宅の建設と資金貸付のために増額され、前年伸率3位となった。

「整備」という2段階目のステップを登ろうとしていた最中に、東京圏の市町村が目指した「都市」の姿はどのようなものだったのか。1985年当時の100の自治体のスローガンの一覧【13】が示唆に富む。都市の自治体は目指す姿を「ま

ち」、郊外では「都市」と表現しているのだ(表1)。スローガンには「目指して行く方向性や自治体の特徴・イメージが盛り込まれ」【14】る。「成熟した都市では、むしろ“まち”というような柔らかな表現を好みます。逆にこれから都市基盤を整備していこうというような自治体では“都市”を強く打ち出す」と当時の渋谷区広報がコメントしているが、都市化の進度によって「都市以前→都市→まち」とゴールが変わってゆくのである。しかし、それぞれのゴールに明確な定義は無い。特に、「まち」をゴールに置いた自治体のスローガンは曖昧なものが多いように感じられる。例えば、32の「まち」スローガンのうち過半数の21が「心」「文化」「人(人間・市民)」と一緒に使われている。「ともにつくる人間のまち中野」(中野区)、「水と緑ゆたかな心ふれあう住み良いまち」(葛飾区)、「緑に囲まれた静かで市民意識の高いまち」(練

馬区)、といったふうである。こうしたスローガンは東京都に集中し、都市化が進んだ地域ほど人を中心とした人間性の回復を目的としていたことが分かる。しかし、この人間性とは何だろう。その姿が曖昧だったからこそ、その後の都市の「整備」が単なるゾーンの切り分けを進めた空虚なものになってしまったのではないだろうか。

これらの、スローガン100を通じ頻度の高く使われている語が「文化」と「緑」(表2)だ。現代ではこの「文化」や「緑」は「守るべき対象」として語られることが多い。しかし当時「物質優先の考えから精神的な豊かさを重視するようになってきた」と言われていても、実は地域ごとにこの2語をつかう意図が違っており、都心では“保存”を意味するが、郊外では“創出”を指した。例えば「心のふれあう調和のとれた産業文化都市」を標榜する勝田市は、文化行政に尽力して文化会館や郷土資料館をつくり、美術館の建設も計画していると誇る。

80年代後半から90年代初期にかけて、都市は人間性の回復を目指して「整備」される時代になった。と言っても、その進み具合によって目標とする姿が大きく違っている。そもそも都市は「まち」からスタートしたとも言える。本来の「まち」は個別の感情や行動をまとめて受け止める場でもあった。むしろ、「一つの機能を(まちから)抽出しようとしても、いわゆる『生活』というかたちで他の要素がずるずると出てこざるを得ない」ので、場所の用途を明確に決めておく必要もなかった^[15]。

しかし、急激な改造と整備によって都市の中の「場所」はすべて単一(もしくは少数)の用途が割り振られ、曖昧さが排除された。前述の主婦が喜んだような「綺麗」で「美しい」姿に変わったにも関わらず、この都市化が目指す先に再び「まち」が出て来ている。都市の先を見出すことができずに、過去に捨て去った「まち」を人間や心などという言葉とともに郷愁をもって掲げているように見えるのである。

表1:「まち」「都市」をつかったスローガン

●「まち」を使ったスローガン(抜粋)

中央区	にぎわいとうるおいのある文化の香り高い調和のとれたまち
葛飾区	水と緑ゆたかな心ふれあう住み良いまち
文京区	心のふれあうみどり豊かな文化の香り高いまち
渋谷区	自然と文化とやすらぎの街
墨田区	人と緑と産業の調和した安全・快適・豊かなまちづくり
北区	きれいで明るいまち たすけあいと思いやりのまち くらしやすく働きがいのあるまち
中野区	ともにつくる人間のまち中野
練馬区	緑に囲まれた静かで市民意識の高いまち

●「都市」を使ったスローガン(抜粋)

田無市	にぎわいとうるおいのある文化の香り高い調和のとれたまち
青梅市	食・住・憩・学一体の自立都市
三鷹市	ふれあいをもつ生活都市～新しいコミュニティーの創造を求めて～
日野市	緑と文化の市民都市
保谷市	人間環境都市
大田区	安全で快適な活力とおもいやりのある文化・福祉都市
国分寺市	健康で文化的な都市
立川市	人間尊重を基調とした健康都市

表2: 100のスローガンのうち出現回数の多い語

順位	キーワード	出現回数
1	文化	37
2	緑	36
3	人(人間)	20
4	活力	18
5	水	10
5	自然	10
5	心	10
8	豊かさ	9
9	市民	8
10	やすらぎ	7
10	健康	7

[11] なお、平成27(2015)年度の当初予算6兆9520億円のうち都市の整備費は8461億円で12.2%を占める。

[12] 1985年に鈴木俊一知事(当時)が発表した、東京臨海部(埋立地44ha)を国際的な情報発信地に変貌させる「東京テレポート構想」に端を発する。88年には臨海副都心建設株式会社を第三セクターとして設立させ、鈴木知事が初代社長に就任した。

[13] 「首都圏100市区のキャッチフレーズ大研究」『週刊住宅情報』1985/10/9 p.136-139

[14] 出典は前注と同じ p.136 なお、現在は自治体ごとのスローガンはあまり見られない。

[15] 上田篤・榎並公雄・高口恭行『都市の生活空間』1970年、日本放送出版協会 p. 82



80年代末～90年代前半： 「人間性＝ライフスタイル＝新しさ」へ

都市の目指すべき姿が曖昧な「まち」という言葉で表され出したころ、住宅にも一つの大きな変化が出始めていた。それが、「ライフスタイル重視」という姿勢である。

住宅産業界の定着と地価・建設費高騰を背景に住宅の二極化が進み、一部屋10億を超える都心のマンション【16】が話題になる一方、一次取得者向けのファミリーマンションは郊外に展開していった。また、この時期は家族の変化とともに多様な住み方が提唱された時期でもある。少子化が進み子ども一人(3人)世帯のコンパクト間取りが登場する反面、地方の親を呼び寄せての3世代同居、木造平屋やコンシェルジュ付の高級マンションまで多様な住まいと暮らしがあるという意識が広まり「ライフスタイルに合わせた住まい」が80年代後半から90年代にかけてのニュースタンダードになった。

戦後の高度経済成長期において確立された住宅双六は「結婚前後にマンションを買い、子どもができればマンションを売って郊外の戸建て」と2回の購入を前提としていた。しかし、80年代後半になると急激な地価上昇とマンションそのものの質の向上を背景に、「永住品質」という言葉が出始める。地価上昇の波に乗って売り切ることを理想とするものの、そううまくはいかないことが認知されるようになり、一つの住宅に一生住まざるを得ない現実をポジティブに捉えているとも言えるだろう。

なお、バブル前後の危うい空気の中、なんとかうまく売り切って自身らしい住まいを手に入れたいという切実な願いを背景に、仲介時業者が一気に活躍の場を広げ広告が巷に溢れた(表3参照)。中でも1988年は複数の仲介事業者が装いを一新する年となった。

例えば、朝日住建は新ブランド「リリブ(relive)」を発表。その名の通り「re-live(改めて生きる)」と暮らしに軸足を置いたブランド名で当時の人々の耳目を集めた。また、東急不動産地域サービス「青い空」は「リバブル(livable)【17】」へと社名も変更し、「住まいを中心とした生活の場の変化・住みかえ」から「暮らし全般の変化にともなう生活の進化・暮らしかえ」へニーズが変わった社会に対応する「ライフ

ベース・コーディネート業」と自身を位置づけた。

このように、新たな「ライフスタイル」を重視した家探しが可能になり、多様な選択肢が花開いても、結局は「買えるか」という金銭問題にぶつかる。実際に1990年の「年金住宅融資調査報告」を見ると、以前に比べて住宅ローンの支払が家計の圧迫を強めていることがわかる。一般に年収の25%までが適正とされる支払額が年々増え、1990年には年収25%以上の支払でローンを組んだ人が約半数(49.7%)に達した。また、1989年には約半数(51.1%)が「年収の5倍」以下の金額で住宅を購入できていたが、1990年になるとその比率は3割以下(29.2%)まで急減している。「返済総額が多少膨らんでもいいから毎月の負担をなるべく減らし快適な暮らしをしたいと考える人が増えている」ため、1990年には「100年ローン」なるものも生まれた。このローンは「元金の価値が目減りしていくことに最大のうまみがあります。今の1000万円が100年後には10万円くらいの価値になっているかもしれませんが。逆に購入した不動産はその間に価値を増殖していくというわけです」と提供者の日本住宅金融企画室は語る。実際にはこの逆の現象が起きたわけだが、それほどまでに当時の人々の少しでも自分らしい住まいを取得しようとする渴望があったとも言えるだろう。

しかし、厳しい予算の制約の中で、当時の住宅購入者は本当にライフスタイルを重視して住宅を選べたのだろうか。実は、この「自分らしい」ライフスタイルと、「一生に一度で失敗しない」ための最も分かりやすい物差しが「新しさ」だった。当時の住宅・不動産広告などに頻繁に登場する「住まいの寿命」についての言及がその理由となるだろう。ここに共通するのは超寿命住宅への期待ではなく「いかに早く寿命が来るか(＝だからこそ建替えなければならない)」という姿勢である。

1990年代初期に積水ハウス社長だった奥井功は日本人の考える住宅寿命は3つあると言う。まず物理的な寿命、次に経済的な寿命【18】、最後が社会的寿命で「日本人は大変豊かになっていることもあって、古い家にいつまでも満

足はできません。例えば 20 年前に分譲された一戸建ての団地を見ても、現在ではほとんどが建て替えられています」 「物理的・経済的な寿命より、この社会的な寿命が優先されている」と述べている。この社会的寿命が重視される限り、「2010 年以降は人口が減少しますから、新築着工件数も低下することが予想されますが、それまでは現在の年間 130 万戸程度の建設が見込まれる」というのである。1970 年には既に世帯数よりも住宅数の方が多くなっていたが、短サイクルの住宅を「ライフスタイル重視」のスローガンの下、大量に作り続けることを指している。

この話は一戸建てだけのものではない。東京圏において 1990 年までに建替えられた 9 つのマンションの平均寿命は、同潤会アパートを建替えた「セトル中之郷」の築 64 年を除くと、全て 30 年以内で建替えられている。最も短いのは「渋谷ホームズ」で、これは 17 年で建て替わった。当時、マンション居住者に対して行われたアンケート【19】では、一般的なマンションの寿命を「30 年以下」と 86.7% が答え、「実際の住み心地から考えて住めるのは何年か」という質問には 83.3% が「10 年以下」と答えている。

しかし、当時の不動産や建設関係の専門家は、減価償却資産の耐用年数からマンションの耐用年数を「ほぼ 50 ～ 60 年」と考えていた。実はこの耐用年数は 1951 年に定められた当初は 75 年だったが、1966 年に「60 年」に改正された。この理由について 1990 年当時の大蔵省主税局は「短くなったのは物理的な寿命から割り出したものではない」と言いつつ、なぜ短縮されたのかは分からないと答えている。

いずれにせよ一般の住宅検討者は「予算内」で「失敗しない」ために「新しい」にこだわった。専門家の想定年数の 1/5 程度で住み捨てて行くという思想が、都市を中心に広まっていたと言えるだろう。日進月歩の技術による建築構造や設備の向上もその裏打ちをした。例えば、当時の広告は「1976 年のキッチンが『瞬間湯沸かし器』と『レンジフード付き 2 口コンロ』が最新でした。しかし今(1991 年)は『自動給湯システムキッチン』に『3 口コンロ』が標準」とその

進化を許えている。

現代からみると、76 年と 91 年の設備もそこまで大きな違いはないように思われる。しかし、当時はこうした最新の設備に取り囲まれた生活を送ることこそが、自分らしいライフスタイルと認識されていた節があり、予算の制約のなか最高の住宅を探す大前提として「新しさ」が分かりやすい物差しとなったと言えるのではないだろうか。

この「新しさ」への偏重は、同時に建築物の均一化を生んだ。当時の住宅広告で使われたキーワードの変遷(表 3)を見ると、90 年代初期の住宅には構造やデザインについて特徴的な語が出てこない。当時は住宅よりも商業・オフィス系の建設が盛んだったことも影響しているだろうが、こと都市部においては住宅の色がほとんど出ず、ただ新しさを追求めていた時期とも言える。

都市化が進むほど人間性や自然など以前の「まち」にあった(とされる)要素が求められたが、具体的に「どのように人間性を回復すべきか」という策には乏しかった。だが、自治体の掲げた「人間性」に近い言葉が個人消費者から生まれる。それが「ライフスタイル」だったのではないか。「自分らしく」は「人間らしい」に後押しされ、ライフスタイル重視の住宅選びが始まった。だが、そこで無限に広がった夢は、夢を叶える財力＝予算の現実にも直面せざるを得ない。この限られた予算で最善を手に入れるための物差しが「新しさ」だった。90 年後半には新しさ以外の付加価値も出てくるが、80 年代後半から 90 年初期にかけての「ライフスタイル」はそのまま「新しさ」への希求につながったように思えてならない。

【16】「広尾ガーデンヒルズ」(住友不動産/三井不動産/三菱地所/第一生命)や 1988 年発売された「ドムス高輪」(ドムス)が話題に。ドムスの最高価格は 17 億 9,500 万円で不動産バブルの象徴と言われた

【17】「(リ)バブル」の語源は英語の Livable (暮らしやすい・生き甲斐のある・生き生きとした)で、快適な暮らしを意味しています。「住まい」とそこを舞台として展開される「暮らし」の豊さの表現(暮らしかえ)に貢献していく私たちの姿勢を表現しました」

【18】修繕・補修にかかる費用で、木造の場合は 40 年以降に補修にかかるコストと建替え費用がほぼ同額になることを指す

【19】『週刊住宅情報』1991/5/29 p.111

6

90年代半ば～00年代： 「大規模化＝コミュニティ重視＝閉鎖性」へ

バブル経済崩壊後の急激な地価下落にともなって、一次取得者向けマンション供給の「都心回帰」が始まった。バブル期の半値以下で好立地に住宅の購入が可能になりマンション需要は一気に拡大。以後8年もの間、首都圏新築マンション 8 万戸超のかつてない大量供給を引き起こした。

供給数の増加に加え、住宅金融公庫の融資額の拡大や低金利政策(金利が従前の8%から2%程度に低下)と条件が重なったことも、賃貸から持家への住み替えをさらに加速させた。多様化したニーズを反映して価格帯にも幅が生まれ、土地神話の崩壊に伴った定期借地権 [20] などのマンションもこの時期、もてはやされるようになる。

1994年以降の第7次(1994～1996年)・第8次(1999～2001年)マンションブームは、従来のマンションブームと比べ市況が様変わりしているため『新マンション時代』の幕開けとして、違う市場としてみていかなければならない [21] と言われる。

中でも、1) 都心回帰、2) 大規模化(図9参照)、3) 超高層化(図10参照)、4) 高付加価値化(例えば、システムキッチンや断熱性能などの住戸内機能、コンシェルジュや共用施設などのサービス機能、防犯性能や耐震性能などの安心感など)が特徴的だ。

表3の住宅・不動産広告のコピー変遷を見ても、首都圏のマンションは従来とは大きく様変わりしている。

この大量供給は1994年から2005年まで約10年続いた(図9)が、戦後の都市化の波が「改造」から「整備」へ変わったように、この時期に供給されたマンションもどうやら2段階を経ているようだ。10年を通し棟数および棟あたり戸数はほぼ変わらないものの、2002年以降には高層マンションの供給が激増している(図10)。

90年代後半は、特に土地利用の方法が大きく変わった時期でもある。バブル崩壊後の長引く不況から脱するため、政府は積極的な資本の流入をはかり、新たな行き先としての「不動産」に目をつけた。「バブル期では『建築の不動産化』が進んだのに対し、ポストバブルの不動産証券化が促進したのは『不動産の金融商品化』である」と平山(2011)

[22] が指摘したが、不動産の金融商品化は建てられる建築物の質も変えた。

政府は新たな資本の行き先に都心を選び、積極的に後押しした。1997年、「土地の所有から利用へ」をキーワードにバブル期の土地規制の方針を180度変えた「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地の高度利用の先鞭をつける。同年「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(密集法)」も制定され、都心の密集市街地の再開発を容易にした。その翌年には「新しい全国総合開発計画(5全総)」と同時に「中心市街地活性化法」「資産の流動化に関する法律」が立て続けに制定され、市街地再開発事業区制度(1999年)や都市計画法の改正(2000年)とともに、大規模化をより効率的に進める結果としての高層化へ、東京圏のまちなみは大きく変わってゆく。

少ない資本で大きな利益を得るべく、街や住宅の住人にとっての快適さより「効率」が求められた。こうして住宅密集地の小さな私領域を統合して、何百戸という大規模マンションへ「大きな私領域」への生まれ変わりが促進された。住み手はこれまでの「自分の場所(専有部)」「公の場所(外部)」の間にある「マンション住人の場所(共有部)」を強く意識させられるようになった。以前にも共有部はあったがこの時期の違いは、数の論理でより多くの人々に影響を与えたこと、規模が大きく物理的な面積が増えたこと、そして、マンションが一つの要塞と化し外部に閉じた空間となったことなどが挙げられる。

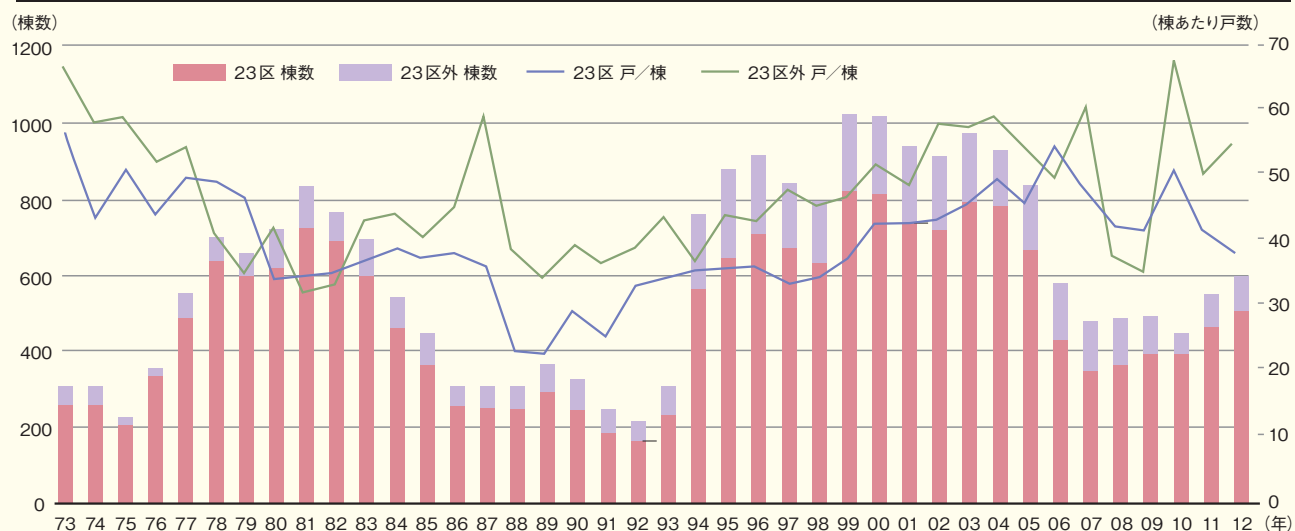
なお、共有部の物理的な拡大と、マンションが要塞化することはつながっている。97年の新総合土地政策推進要綱がマンションの共用部を容積に含めないとしたことから、販売住戸を最大限とるべく削られてきた共用部が広く・多くなったのも一因だろう。こうして大規模マンションはその機能をますます充実させ、「マンションの中だけでも十分生活が楽しめる」と言わしめるほどになった。この時期(特に2000年以降)、これまではエリアの説明として使われていた「都市」という語が、「〇〇都市」や「ランドスケープ」「街誕生」など、あたかも1マンション＝1都市のように謳う広

告が増えたことも示唆深い(表3)。

都市化が進むにつれ目指す姿が「まち」になるというパラドクスを、前章では各自治体のスローガンから考察した。「まち」は「人間らしさ」の回復を志したが、実際にどのような都市が「人間らしい」のかは明確にできなかった。代わって分かりやすい基準として、住宅(不動産)の世界では「新しい」ことが浮かび上がったのだった。

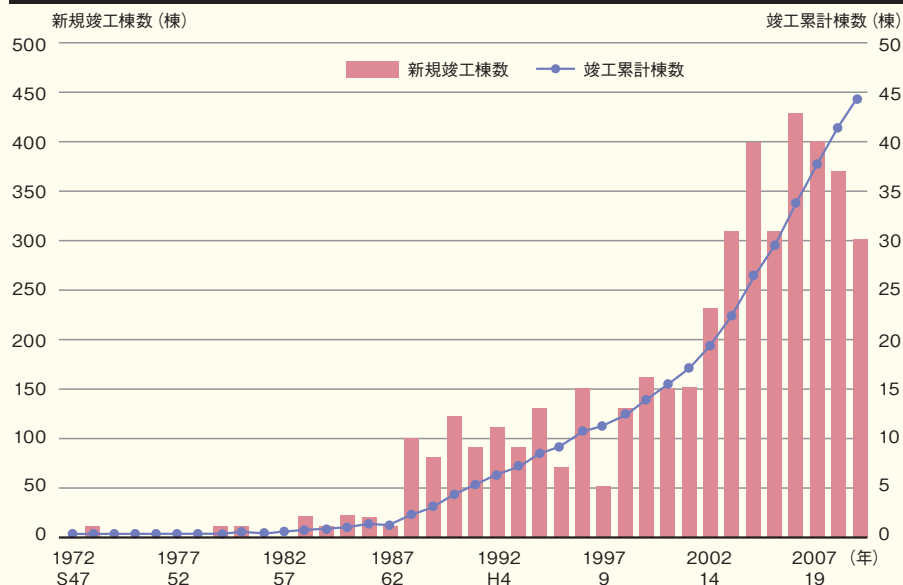
実は、90年代後半から2000年代における大規模マンションの広告をみていると、多彩な共用施設を背景に「コミュニティ」がやや過剰とも思えるほどに使われている印象を受ける。このコミュニティはまるで「人間性らしさ」の象徴のようで、「コミュニティ=善」との強力な前提が横たわっているようだ。しかし、これらの「コミュニティ」共用施設をよく見ていくと、大半が住民専用の用途の決まった施設であり、

図9：1994年を境に大規模なマンションが大量に供給された



出典：不動産経済研究所『全国マンション市場・40年史(1973～2012)』のデータより筆者作成

図10：都内の超高層マンションの竣工棟数の推移



(資料)「建築統計年報」(東京都都市整備局)

(注) 超高層マンションは高さが60mを超えるもので賃貸マンションを含む

- [20] 銀座タワー(定期借地権) 三菱地所が有名
- [21] 『全国マンション市場・40年史(1973～2012)』2013年、不動産経済研究所
- [22] 平山洋介『都市の条件』p.88
- [23] 「タワーマンションのホントのところを総チェック」『首都圏版住宅情報』2003/8/13・20号、p.47

場所の管理・運営は管理会社に委託しているケースが多い。

例えば「プライベートガーデン」(アイムふじみ野)、「クラブハウス」(ルミエラガーデン)、「フィットネススタジオ」(グランアルト加賀)を始め、住人専用のコンビニ、会議室、キッチンスタジオ、図書室、保育室、ゲストルームなど多彩な施設が広告を賑わせている。しかし、それらは全て行為の中身を予め決められた場所であり「なんでもない」空間は極めて稀である。汎用性の高そうな「ガーデン」ですら、「けやきの庭」や「ハーブガーデン」などと分譲時の植栽が基本で、住民が何かを植え育てたり一緒に遊びを創造できるような場所ではない。

広井良典はその著書『コミュニティを問い直す』の中で、増田四郎の『都市』から「日本の都市というものは、共同体的な性格がどの条件から考えても非常に弱い」をひいて日本人の市民意識の低さと都市の関係を指摘している。大規模マンションの共有部の拡大は、新たな「共用(公共)」意識を生み出す可能性を秘めていたものの、実際の管理・運営は外部発注し「義務」を免れる方向が簡単かつ安心として是となり、共用部を使う権利の拡大＝「私」領域の拡大につながったのではないかと考えられる。

共用が「私的領域の拡大」となると、一部の大規模マンションでは「マンションのウチーソト」の輪郭が強調され、

「コミュニティ」の閉鎖性を助長した。例えば、大規模マンションに住む女性が「花火大会になると、あちこちに親戚とか友人とかもやってきて。規模が大きい分、怖さがある」**[23]**と共用部を使用できる人間の線引きを明確にするよう訴えていたり、「住民専用の公園で子どもたちを遊ばせるので安心」という母親の声につながっている。こうした声に呼応するように、それぞれの広告では、二重オートロックや24時間有人管理、防犯センターの設置など、セキュリティの訴求に余念がない(表3)。

広井が指摘するように、コミュニティとは「本来的に外部に対して『開いた』性格のものである」とするならば、一見、外部に対して開いたように見える共用施設が、実はその他のまちの住人にとっては閉鎖性につながる、という逆説的な存在としても考えられるのである。90年代後半から2000年代にかけての東京圏の風景は、土地の高度利用という名の下、横にも縦(高層)にも広がる大規模マンションやオフィスの建設が相次ぐことで変わった。雑多なあいまいさが徹底的に排除され、まちは、目的をもつ特定の集団に対して最大限の恩恵を与えられるよう、用途が決められ存在意義が定義づけられた。分かりやすいルールで縛られた窮屈なまちになったのではないだろうか。



敷地内を厳重にガードした
「パークハウスさいたま新都心」



約8万㎡の敷地に1500戸を超える住戸を配し「新しい町をつくる」
謳った「ガーデンアソシエ」



10棟をこす建物が連なる。写真は全て『ハウス アドバタイジング・グラフィックス』(ピエ・ブックス) 所収



都市のcomfortableを探して

日本が改造された結果として都市化は進んだ。初期の改造はとにかく戦後の日本経済活性を目指し、ドラスティックに風景を変えた。ただ、あまりにも急で荒々しい変化に多くの反省が生まれ、過去に置いてきたはずの「まち」を都市化の行く末に夢見るようになった。しかし、私たちはこうした「まち」を明確なかたちとしてつくり出せないまま、なんとなく人間性や心重視の漠然としたまちをつくり出して来た。「都市が人間の行動の表出であるものとするば（中略）完璧に構成された都市機能のシステムと、その間に介在する雑多で生き生きとした空間、それが必要である」【24】と1970年に叫ばれていたにも関わらず、「単純な機能主義的手法でもって全てを合理化してしまって、市場のような、多様で人間的な空間までも失って」【25】しまった東京圏。

「造作は用なき所をつくりたる、見るも面白く、万の用にも立ちてよしとぞ、人の定めあひ侍りし」【26】。一見、合理的とは見えない「無用」の空間が、実は「万の用」を果たしているという考え方が今後の都市には必要なのではないか。

都市が向かう先にひとつの示唆がある。それは、私たちの身体性を取り戻すことを基軸におくということでもある。生物物理学者の郡司は群れを一つの意志体として機能させる「相互予期」という現象を発見し、人間社会に多くの示唆を含むと言う。

この相互予期とは、例えば、雑踏から抜け出すことを考えると分かりやすい。雑踏を抜けるためには「自分の身体領域を超えた身体性」を必要とする。これは、前方の対向者を「感知」し、相手の意思（このまま直進しそう）を「慮る」ことに表れる。そして、相手の過去（こちらに直進してきた）

や、未来予測（このままだとぶつかる）という前後の時間を知覚した上で、能動的に自身の決断（方向をずらす）を下してすり抜ける。この決断に個性が発揮される。

しかし、これらの動作を私たちは常に分析し正確にこなしているわけではない。雑踏の人々の行動がそもそも厳密に予測できず、雑踏を大きな塊として捉えることがむしろ重要で、自身も雑踏の一員だからこそ、お互いの相互予期によって自立的に群れが一つの流れとしてまるで生き物のように動くと言う。

この現象を郡司は「いずれにせよ、社会性をまとい拡張された身体を知覚する—『予期する』とは、時空的塊として相手の身体を捉えることである」と述べている。そして、郡司は人間のこうした感知・身体性は動物に劣ると指摘する。「一般に個の自由や個性とは、社会の規範や秩序と端的に矛盾するように思われる。しかし、実は何らかのまとまりを作ろうとする力学のなかに、既にある種の矛盾が内包しているのではないか。むしろこの力学から絶えず逸脱しようとする、個の自由、個性こそ、社会性を結果的に実現しているのではないか【27】。

戦後の都市化は「まち」を目指しながらも、新しさへの信仰や閉鎖性を高めた「公共」を生みだし多くの矛盾を抱えて進化した。足並み揃えた成長に必要なこれらの画一基準がeasyだったが、都市化が進んだ今、必要なのは、人間も持つ集団の身体性（モラル）を信じ雑多な活動を根本から支える「なんでもない」空間だ。この身体性に軸足を置いた都市計画こそ未来のcomfortableにつながる道となる。

【24】『都市の生活空間』p.106

【25】同上

【26】吉田兼好『徒然草』

【27】郡司ベギオ・幸夫『群れは意識をもつ 一個の自由と集団の秩序—』p.231

表3：首都圏の分譲住宅を形容する語彙の変遷

		82年	84年	86年	88年	90年	92年
不動産広告	環境	・都心マンション	・公園都市 ・ドアツードア ・職住近接 ・高台	・快適通勤	・アーバン（ライフ）	・職住近接 ・シティライフ	・環境都市 ・フットワーク ・アクセス良好 ・駅歩 （〇〇駅へ直通）
	建物	・白亜	・質感 ・フォルム	・機能＋ファッション	・タイル貼り	・大型（壮大）	—
	住戸	・ワイド ・ゆとり	・板張り ・エアコン	・角部屋 ・眺望	・戸建感覚 ・仕様変更 ・エグゼクティブ	—	・駐車場 ・3000万円台
	その他	・グレード ・高級	・現代 ・公庫 ・トータルライフ ・コミュニケーション	・手作り ・ドラマ ・こだわり ・ヤングファミリー	・住替え※流通広告の増 ・外国人モデル・資産 ・活力 ・運用	・家族 ・成長	・5年無利息 ・ライフスタイル ・先進
	戸建	—	—	—	・2世代 ・リゾート感覚	・グルニエ ・アメリカ ・ヨーロッパ ・欧米	・大型住宅 ・ビッグダウン
その他の広告	住宅 関連	ふたりの男性を好きになったとして、その両方からプロポーズされたら、やっぱり、家つきのほうへ行っちゃう、ワタシ、いけない？ [リクルート]	近頃、娘の帰りが遅いので、門限は8時だぞ、と注意したら、うち、門なんてないじゃない、と言うのですよ [リクルート]	夫が建てる妻の家 [国土建設]		帰りたい家であること [三井ホーム]	空気が凶器になってきた [東京都]
	仕事 関連		働いているお父さんより、遊んでいるお父さんのほうが、好きですか [サントリー]	サラリーマンという仕事はありません [西部セゾングループ]	24時間戦えますか [三共]	昼間のババは光ってる [清水建設]	コロナ氏、登場 [トヨタ自動車]
	その他	好きだから、あげる [丸井]	私の素直 [リクルート]	しあわせて、なんだっけ [キッコーマン]		地図に残る仕事 [大成建設]	ちゃんと、ちゃんと。 [味の素]
		94年	96年	98年	00年	02年	
不動産広告	環境	・都会と自然 ・複数沿線 ・公園	・遊歩道 ・住み良い ・歴史	・自然（森・花・海・風・水） ・周辺施設	・一種低層 ・アーバン ・都会	・湾岸・ランドスケープ ・園庭・〇〇都市・再開発	
	建物	・街	—	・機能＋ファッション	・ビッグプロジェクト ・大規模・24時間有人管理 ・プール・デザイン	・コミュニティ・性能評価 ・タワー・最大級・空	
	住戸	・居住性 ・南向き ・我が家 ・風光	・暮らし ・女性の提案 ・子育て ・ペット	・角部屋 ・眺望	・LAN ・戸建感覚	・ルーフテラス・メゾネット ・ロフト・インターネット	
	その他	・健康 ・歓声 ・頭金（手付金・自己資金）	・あなたらしい （バリエーション） ・個性・永住	・やさしさ ・安心 ・女性	・上品・美的 ・アート＋α ・由緒・先進・品質	・世界（グローバル） ・リラックス ・遊び・流行の ・永住 ・ワタシらしい	
	戸建	・大型タウン	・アメリカ ・和	—	—	—	
その他の広告	住宅 関連	人を救うのは、人しきくない [公共広告機構]	まず、練馬の人が喜ぶ予定 [東京都] ※大江戸線開通	ごろーっ [平成はもっと 明治に学ぶべきだ] [三井物産] 98	縮みっぱなしの日本へ。 愛情一本。チオビタドリンク [大鵬薬品]	地震に、動揺しない家 [積水ハウス]	
	仕事 関連	それだけは聞かんといってくれ！ [富士通]	仕事を聞かれて、会社名で答えるような奴には、負けない [リクルート]	ひとさし指1本でできるボランティアもあります [公共広告機構]	リゾート宣言。テーマパークから テーマリゾートへ [オリエンタルランド]	東京をガマンしない [東京建物] ※東京フロントコート豊洲	
	その他			SMALL IS SMART [本田技研工業]		日本って、おじさんとおばさんの国なんだ [ツーカーセラー東京]	

複数の広告集から著者が採集。主に1) 新たに出てきた言葉、2) 数多く使われている言葉、を主軸にしている。

[参考文献]

- ・ How's your Life in Your Region? : Measuring regional and local well-being for policy making, OECD, Paris 2014
- ・ 「高齢社会におけるレジリエントな都市」 2014 年、『OECD・富山市：都市の国際ラウンドテーブル』（<http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/13217/1/program-JP.pdf>、2015/07/06 11:00AM 所収）
- ・ 竹内一雅 「統計からみた東京の都心居住者」 ニッセイ基礎研究所『不動産投資レポート』 2014 年 10 月 7 日
- ・ 田中耕市 「1990 年代の東京 23 区における都市密度変化と土地利用転換 事務所建築物と集合住宅を対象として」 2008 年、『地学雑誌』 117 号、p.479-490
- ・ 田中耕市 「地理空間情報を活用した都市密度指標の確立 東京大都市圏を事例として」『平成 22 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書』 2009 年
- ・ 矢部直人 「1990 年代後半の東京都心における人口回帰現象 港区における住民アンケート調査の分析を中心として」、2003 年、『人文地理』 55 号、p.277-292

- ・ 国土交通省 『平成 25 年住宅・土地統計調査』
- ・ 不動産経済研究所 『全国マンション市場・40 年史（1973～2012）』 2013 年、不動産経済研究所
- ・ 財）吉田秀雄記念事業財団『広告は語る アド・ミュージアム東京収蔵作品集』 2005 年
- ・ 『ハウスアドバタイジング グラフィックス』 2004 年 ビエ・ブックス
- ・ 『週刊住宅情報』 1976 年～、リクルート

- ・ 五十嵐太郎 『美しい都市・醜い都市』 2006 年、中央公論新社
- ・ 上田篤・榎並公雄・高口恭行『都市の生活空間』 1970 年、日本放送出版協会
- ・ 郡司ベギオ幸夫 『群れは意識を持つ 個の自由と集団の秩序』 2013 年、PHP 研究所
- ・ 平山洋介『都市の条件』 2011 年、NTT 出版
- ・ 本間義人 『国土計画を考える 開発路線のゆくえ』 1999 年、中央公論新社
- ・ 三浦展 『新東京風景論 箱化する都市、衰退する街』 2014 年、NHK 出版
- ・ 蓑原敬ほか『これからの日本に都市計画は必要ですか』 2014 年 学芸出版社
- ・ 山本理奈 『マイホーム神話の生成と臨界―住宅社会学の試み―』 2014 年、岩波書店