

2018 年度
博士学位論文

首都圏の民間による集合住宅供給における
住環境価値の商品化と立地地域の変容

Commodification of Values for Living Environment
and the Transformation of Residential Area
Seen in the Private-led Housing Supply
within Tokyo Metropolitan Area

2019 年 2 月

早稲田大学大学院 創造理工学研究科
建築学専攻 景観・地域デザイン研究

吉江 俊
Shun YOSHIE

首都圏の民間による集合住宅供給における 住環境価値の商品化と立地地域の変容

目次

序章 研究の視座	001
序 - 1 はじめに	003
序 - 2 研究の背景	005
序 -2-1 ふたつの都市化	005
序 -2-2 「消費社会」の成熟と全域化	006
序 -2-3 「消費社会の内部問題」としての住環境へのアプローチ	007
序 -2-4 開発のブーム的過熱と多様化・複雑化する住宅問題	008
序 - 3 研究の目的と構成	011
序 -3-1 研究の問い	011
序 -3-2 研究の構成と各章の目的	011
序 -3-3 各章の調査対象と調査項目の考え方	015
序 - 4 概念整理と分析のフレームワーク	016
序 -4-1 消費と消費社会の概念	016
序 -4-2 消費社会における「住宅」の位置	018
序 -4-3 住環境価値の商品化の概念	020
序 -4-4 住環境の分析枠組み	021
序 -4-5 表象イメージの分析アプローチと問い	022
序 -4-6 住環境価値と暮らしのモードの概念	024
序 -4-7 住環境価値と暮らしのモードへのアプローチ	026
序 -4-8 住環境価値と立地地域の変容を捉えるフレームワーク	027
序 - 5 関連する議論の系譜	030
序 -5-1 「住宅」を通じた都市・社会変化の理解の系譜	030
(1) 社会改良論—近代化の葛藤の発露としての「ふつうの住宅」と「ふつうの暮らし」	030
(2) 住宅階層論—経済成長と都市化のなかでの「ふつうの住宅」と「ふつうの暮らし」	031
(3) 脱近代家族論—家族のありようを規定する器としての住宅への批判	032
(4) 郊外の消費社会論—リアリティ変容の場としての郊外住宅地	034
(5) 補論—「建築外」からの学びの題材としての「ふつうの住宅」	035
序 -5-2 民間による都市開発に対する批判ならびに計画論の系譜	037
(1) 「中央」をめぐる階級闘争論—ジェントリフィケーションとジェントリファイア	037
(2) ポストモダンの都市論—脱工業化を背景とする都市空間の商品化	039
(3) 再都市化論—都市化の第二の局面と都市生活の変貌	043
序 - 6 議論の系譜に対する位置づけと意義	050
序 -6-1 商品化される住宅と住環境価値を網羅的に捉えるはじめての試み	050

序 -6-2 「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化の解明	050
序 -6-3 新たな研究領域の開拓と研究手法の提示・実践	051
序 - 7 現時点における関連研究の到達点の平面	052
序 -7-1 民間企業の促す再都市化に関する研究の到達点（総論）	052
(1) 都心部の再都市化とその影響	052
(2) 超高層マンションの台頭とその影響	053
(3) 本研究の成果の独自性・先駆性	055
序 -7-2 居住者による住環境の認識・評価に関する研究の到達点（第Ⅰ部・第Ⅱ部）	055
(1) 居住条件や環境条件の指標化のうごき	055
(2) 期待や希望に着眼する行動主義的アプローチ	057
(3) 本研究の成果の独自性・先駆性	058
序 -7-3 都市イメージ・地域像に関する研究の到達点（第Ⅰ部・第Ⅲ部）	059
(1) 都市空間に対する認知イメージ	059
(2) 都市空間に対する表象イメージ	060
(3) 本研究の成果の独自性・先駆性	060

第Ⅰ部 民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容 | 065

第1章 住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割	067
1- 1 本章の目的と方法	069
1-1-1 本章の論旨	069
1-1-2 対象文献と統計資料	069
1- 2 明治末期以降の住宅政策と住環境変化	071
1-2-1 第一次世界大戦前後——住宅政策の萌芽	071
1-2-2 関東大震災——復興事業で建設されたアパートメントの原型	072
1-2-3 戦間期——中流層の台頭と郊外住宅地のモダンライフの形成	073
1-2-4 第二次世界大戦と戦後復興——マス・ハウジング体制の形成	075
1-2-5 高度経済成長期——行政主導のマス・ハウジング体制の確立	076
1- 3 新自由主義の住宅政策と住宅の商品化	080
1-3-1 高度経済成長の終焉——ポスト・マスハウジングの時代の萌芽	080
1-3-2 20世紀末——新自由主義の住宅政策の台頭	081
1-3-3 6つのマンションブームの特徴と集合住宅の役割の変化	085
(1) 高級住宅としてのマンション：第一次マンションブーム	085
(2) 通勤拠点としてのマンション：第二次 - 第五次マンションブーム	085
(3) 都心居住の舞台としてのマンション：第六次マンションブーム	088
1-3-4 21世紀初頭——ポスト・マスハウジング体制の現在	089
1- 4 日本における新築民間分譲住宅の位置	092
1-4-1 先進諸国のなかでの日本の住宅供給の共通性と特殊性	092
1-4-2 新築民間分譲住宅の位置：20世紀末から台頭し主流化した居住形式	093
1- 5 第1章のまとめ	096

1-5-1	日本における集合住宅の萌芽	096
1-5-2	商品としての集合住宅の普及過程と社会的役割の変化	097
第2章	民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード	101
2-1	本章の目的と方法	103
2-1-1	対象資料の選定	103
2-1-2	データセットの作成と分析の流れ	104
2-1-3	住宅広告に表れる「民間住宅供給者にとっての住環境価値」の考え方	106
2-2	民間住宅供給者にとっての住環境価値の全体像	108
2-2-1	民間住宅供給者にとっての住環境価値の抽出	108
2-2-2	バブル経済期以降の住環境価値の変遷の定量的把握	109
2-2-3	接続地域の分布と住環境価値	115
2-3	暮らしのモードとその分布特性	119
2-3-1	民間住宅供給者にとっての住環境価値の魚眼図	119
2-3-2	住環境価値の複合像にみる暮らしのモード	122
2-3-3	暮らしのモードの分布特性	125
2-4	首都圏の空間構造に対応する住環境価値の変化	128
2-4-1	首都圏全域における住環境価値の変化	128
2-4-2	都心回帰とともに生じる住環境価値の変化	130
2-5	第2章のまとめ	133
2-5-1	民間住宅供給者にとっての住環境価値の全体像	133
2-5-2	住環境価値の複合像にみる暮らしのモード	133
2-5-3	首都圏における住環境価値の大局的变化	134
2-5-4	都心回帰とともに生じる住環境価値の変化の考察	135
第3章	首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史	137
3-1	本章の目的と方法	139
3-1-1	民間住宅供給者の抽出	139
3-1-2	資料の選定と分析の流れ	139
3-2	暮らしのモードの供給数の変遷	141
3-2-1	住宅規模と価格の変化	141
3-2-2	7つの暮らしのモードと住宅規模の関係	141
3-3	民間住宅供給者の類型と年代による特徴	143
3-3-1	民間住宅居住者像の類型化	143
3-3-2	バブル経済崩壊前後の民間住宅供給の構造変化	146
3-4	暮らしのモードごとにみる間取り変化	148
3-4-1	バランス型住宅の変化過程	148
3-4-2	自然セレブ型住宅の変化過程	148
3-4-3	室内満喫型住宅の変化過程	150
3-4-4	買い物セレブ型住宅の変化過程	152

3-4-5	地域密着型住宅の変化過程	152
3-4-6	立地満喫型住宅の変化過程	154
3-4-7	シティライフ満喫型住宅の変化過程	155
3-5	第3章のまとめ	157
3-5-1	暮らしのモードごとの住宅供給数の変遷	157
3-5-2	民間住宅供給者の類型と年代による特徴	157
3-5-3	暮らしのモードごとにみる間取り変化	157
(1)	1980年の民間住宅供給者と暮らしのモード	158
(2)	1990年の民間住宅供給者と暮らしのモード	158
(3)	2000年の民間住宅供給者と暮らしのモード	158
(4)	2010年の民間住宅供給者と暮らしのモード	159
3-5-4	7つの暮らしのモードの変化の要約	159
第I部のまとめ		161

第II部 居住者の求める住環境価値と住宅選択 | 163

第4章	社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型	165
4-1	本章の目的と方法	167
4-1-1	アンケート調査の設計	167
4-1-2	データセットの作成と分析の流れ	168
4-1-3	対象住宅の選定	168
4-2	居住者の求める住環境価値の全体像	173
4-2-1	対象居住者の社会属性	173
4-2-2	居住者の求める住環境価値と社会属性の関係	174
4-2-3	居住者の求める住環境価値の種類の年齢層による差異	176
4-3	社会属性と住環境価値に基づく居住者像の類型	180
4-3-1	居住者の求める住環境価値の類型化	180
4-3-2	居住者と供給者双方にとっての住環境価値の対応関係	181
4-3-3	住宅選択を行う居住者像とその階層性	182
4-3-4	居住者像ごとにみる住環境価値の志向性の傾向	185
4-4	第4章のまとめ	188
4-4-1	居住者の求める住環境価値の全体像	188
4-4-2	社会属性と住環境価値に基づく居住者像の類型	189
4-4-3	5つの居住者像の考察と課題	190
第5章	住宅選択における住環境価値の一致と不一致	191
5-1	本章の目的と方法	193
5-1-1	アンケート調査と分析の流れ	193
5-1-2	本章における「住環境価値の一致と不一致」の論点	194

5-2	供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致	195
5-2-1	住宅選択における住環境価値の一致と不一致	195
5-2-2	それぞれの居住者像が志向する暮らしのモード	197
5-2-3	居住者像ごとにみる住宅選択の全体像	199
5-3	住環境価値・居住者像・暮らしのモードの相互関係	202
5-3-1	一連の知見の統合	202
5-3-2	未来の居住者像の変化と住環境変化の予察	203
5-4	第5章のまとめ	205
5-4-1	供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致	205
5-4-2	居住者像と暮らしのモードの関係	205
第II部のまとめ		207

第III部 民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造 | 209

第6章	民間集合住宅開発にみる地域像の変化	211
6-1	本章の目的と方法	213
6-1-1	分析対象期間の設定	213
6-1-2	データセットの作成と分析の流れ	213
6-2	再都市化過程における民間集合住宅の立地および住環境価値変化	216
6-2-1	民間集合住宅の基本的性能の変化	216
6-2-2	標準／非標準民間集合住宅それぞれの謳う住環境価値	218
6-2-3	民間集合住宅供給の二重構造	220
6-3	住宅地価高騰・下落とともに生じる地域像の変化	224
6-3-1	6つの地域像の類型	224
6-3-2	地域像それぞれの分布傾向とその変化	226
6-3-3	増加傾向にある「教育・安心特化地域」と「高度イメージ包含地域」の内容	233
6-3-4	再都市化過程における地域像の変化の全体像	235
6-3-5	住宅地価の高騰・下落とともに生じる地域像の変化	237
6-4	第6章のまとめ	241
6-4-1	再都市化過程における民間集合住宅の立地および価値変化	241
6-4-2	地域像変化と住宅地価の変動との関係	241
第7章	地域像の変化が確認された地域の実態と課題	243
7-1	本章の目的と方法	245
7-1-1	ケーススタディの対象地域	245
	(1) 東京都23区の外周縁辺部	245
	(2) 特異な地域像の変化が確認された6つの地域	245
7-1-2	分析の流れ	246
7-2	東京都区部の外周縁辺部における立地地域の変容	247

7-2-1	東京都 23 区の外周縁辺部における地域像の変化	247
7-2-2	東京都 23 区の外周縁辺部における居住者属性の変化	247
7-3	特異な地域像の変化が確認された地域の実態	252
7-3-1	特異な地域像の変化が確認された地域の全体像	252
7-3-2	目黒駅周辺	252
7-3-3	北千住駅周辺	254
7-3-4	入谷駅周辺	258
7-3-5	松原団地駅周辺	260
7-3-6	朝霞台駅周辺	262
7-3-7	戸田公園駅周辺	264
7-4	第7章のまとめ	266
7-4-1	東京都区部における外周縁辺部の変容	266
7-4-2	特異な地域像の変化を促す立地地域の環境要素	266
7-4-3	民間による住宅供給が促す住環境変化とその課題	267
第III部のまとめ		271
終章 研究の総括		273
終-1 各章の知見のまとめ		275
終-1-1	民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容（第I部）	275
終-1-2	居住者の求める住環境価値と住宅選択（第II部）	277
終-1-3	民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造（第III部）	278
終-2 補論：「都市化の第二の局面」における3つの課題		281
終-2-1	ポスト・マスハウジング時代における首都圏の商品住宅像	281
(1)	「民間による住宅供給」の対象は誰か	281
(2)	消費社会のなかの住宅と居住者の乖離	281
終-2-2	「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化	282
(1)	「多様化か均質化か」ではない	282
(2)	住環境価値の商品化と一過的開発の悪循環	283
終-2-3	長期的な研究に向けた論点	283
(1)	「都市化の第二の局面」における3つの課題と対応する方策	283
(2)	さらなる研究の問い	284
付録 アンケート調査用紙		287
図表一覧		293
あとがき		299
著者業績一覧		303

序章 | 研究の視座

新自由主義の住宅政策と都心回帰現象を背景に、日本の首都圏では民間企業による住宅建設が再都市化を促しており、住宅ならびに住環境の価値は急速な商品化を遂げた。すなわち、住宅供給の市場領域は拡大し、情報化・消費化社会の成熟と呼応して住宅の市場価値は広告媒体の普及とともに高次化・多様化し、人びとの居住地選好や民間企業の住宅開発の原理は根底から変化しつつある。本論文は、日本の集合住宅供給が行政によるマスのハウジングから民間による商品住宅へと転換した 20 世紀末以降の首都圏を対象に、民間による分譲集合住宅供給がもたらした住環境価値の変容と居住者の住宅選択、さらにこれと対応する立地地域の変容を地理空間上に描出することで、民間の集合住宅供給が促してきた住環境価値の商品化の実態と、多様性の観点から計画的課題を明らかにすることを目的とする。

序- 1 | はじめに

資本主義社会では住宅の「商品化」がすすみ、しばしば需給関係の不均衡化や住環境悪化が問題化する。住宅は一般の財やサービスと異なり、安全性や快適性、さらには多様なライフスタイルやライフステージに対応した品質を必要とする生活必要財である。また、住宅が都市環境の一部を構成することからも、公共的側面をもつことが考えられる。そのため、いかにして住宅市場に直接または間接に公共介入し問題を是正するかが、「住宅政策」の論点とされてきた注序-1-1。

他方で住宅の商品化は、それ自体が居住者のライフスタイルや価値意識と密接な関係にあり、互いに影響を及ぼし合う社会的なプロセスであることも見逃してはならない。住宅が人間を守るたんなるシェルターとしての役割を超え、様々な人びとの要求や趣向を満たすようになったのは、住宅市場の成熟とともに進む住宅価値の差異化や、新たな価値の創造が行われてきたからである。こうした住環境価値の生産は、市場の内部の変化に留まらず、私たちのライフスタイルの変化を少なからず促してきた。現在の私たちを取り巻く住環境を把握し、多様な価値を内包する都市のあり方を論じるにあたっては、自治体の視点に立った規制や誘導といった「市場の外枠」の議論だけでは十分とはいえず、住宅市場が生産してきた価値の内容すなわち「市場の内部」から、都市の変化を見晴らす議論が必要である。

のちに述べるように筆者は、日本において住宅の商品化が著しく進行した 20 世紀末以降を、高度経済成長期に次ぐ「都市化の第二の局面」と位置付けている。そして、都市化の第二の局面における住環境像とその変化を捉える積極的な議論が欠如してきたことに、問題意識をもっている。この議論なくしては、民間企業による住宅開発に対する楽観的な期待と悲観的な批判が横行するばかりであって、私たちが何を達成し、何を見逃してきたかについての真に批判的な議論は立ち上がらない。

1950 年代後半から 1990 年代初頭までのおよそ 40 年間の人口移動は、国土空間レベルでは「向都離村」であり、大都市圏レベルでは「郊外化」であった注序-1-2。1991 年のバブル経済の崩壊とともに生じた人口の都心回帰はこの傾向に終止符を打ち、結果として「都市で住むこと」の価値の再発見を促した。それまで、利便性のために生活を犠牲にするという消極的な論調で語られた「都市」には、様々なライフスタイルが見いだされ、むしろ理想の生活としてさえ語られるようになった。

この過程で進行したのは、「住宅の商品化」に留まらず、地域環境を含んだ「住環境価値の商品化」であったことに注目したい。21 世紀の住環境を捉えるにあたっては、民間住宅供給者によって住環境の価値がどのように再編成され、それに呼応して人びとがどのような価値を求めて住環境を選択するようになったかを解明する必要がある。また、近年生じている住宅開発の

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

ブーム化などの問題も、住環境価値の分析を通してより鮮明に明らかになるものである。

以上の関心のもと、本研究は居住者の求める「住環境価値」と民間住宅供給者にとってのそれとの両面から、都市の変化を描写する初めての試みである。換言すれば、住宅や住環境評価、居住者の住宅選択、住環境の空間構造といった既往の議論を、これまで副次的にしか扱われてこなかったライフスタイルや価値意識の次元からあらためて論じるものである。

注釈

注序 -1-1) 住宅政策の起源や系譜については、住田昌二が行ってきた研究に準拠している（参考文献序 -1-1）。

注序 -1-2) 日本における都心回帰の位置づけは、富田和暁が行っている（参考文献序 -1-2）。同書は、バブル経済崩壊後の東京・大阪・名古屋などで生じた都心回帰現象を取り上げ、人口の再集中化に伴う居住者層の変化や、住環境に対する居住者の意識変化を明らかにしている。本研究の議論の対象と極めて近いものを扱っているが、論点や分析のアプローチは異なる（詳細は序 -5 で記述）。

参考文献

序 -1-1) 住田昌二：現代日本ハウジング史，ミネルヴァ書房，p.II, 2015.

序 -1-2) 富田和暁：大都市中心地区の変容とマンション立地，古今書院，2015

序-2 | 研究の背景

序-2-1 | ふたつの都市化：

高度経済成長に次ぐ都市化の第二の局面を捉える理論の構築

戦後の住宅供給は先進諸国に共通する最重要課題であり、このとき多くの国々で、建築物の大量供給とともに急速な都市化が進行していった。日本においてこの都市化は高度経済成長期を通して1970年代まで継続し、都市の外延は拡大して巨大な都市圏を形成していった。このとき進められた居住者の標準的な家族構成や収入さらには生活様式を想定した「標準設計」に基づく2DKの住空間の大量供給は、周知のとおりのに批判されることとなる^{注序-2-1}。

哲学者の石関敬三は、高度経済成長期の都市化の結果として、「大都市圏の「兎小屋」の居住者は、住居という日常生活の最も根本的な次元で疎外されている^{注序-2-2}」と指摘する。そして、「そこには個性とか、私の家とかまるで感じられない、いわば兵舎のようなものではなかろうか」、「大きすぎるニュータウン、つめこみすぎの高層住宅、無味単調画一的な郊外住宅地…^{注序-2-3}」と続ける。建築学者の早川和男がこうした70年代の都市部の様子を「住宅貧乏文化」と批判したように、当時の政策にとって住宅は中心的な争点とならない残余的な空間に過ぎず、狭い住宅のなかに居場所のない夫のための飲み屋、テレビ、通勤時間のための週刊誌やスポーツ紙などの劣悪な住空間を背景とした産業が第三次産業を賑わしていたとされる^{注序-2-4}。

しかし現在の日本では1960年代や70年代の都市化とは異なる局面を迎えている。先に触れた批判とともに住宅供給の「量から質へ」の転換が叫ばれ、さらに人びとの働き方やライフスタイルの多様化が進んだ結果、現在の都市部では住宅の百花繚乱時代が到来している。そこでは機能的な説明では語りつくせない、イメージや趣味といったものがデザインと広告によって価値を増し、都市化の第二の局面と呼べる変化を引き起こしている^{注序-2-5}。

都市化の第二の局面はバブル経済と新自由主義への政策転換を背景に進行し、かつて均質な住宅地とされた郊外は商業施設の立地を含む多様化を経る一方、都心部では人口の都心回帰が生じ、再開発による劇的な空間変化を引き起こしていった。この都心回帰現象の要因は、一般に都心部の地価下落という理由でまとめられている^{注序-2-6}。しかし、大規模な人口移動の背後には、「住むこと」に関する価値の再編成があったことを見逃してはならない。都会の喧騒から離れた「郊外の暮らし」から、再び「都心での暮らし」に注目が集まるには、人びとの価値意識や理想とするライフスタイルの変化もあったはずである。

私たちは高度経済成長期に生じた都市化の第一の局面を対象化し、分析し、批判しつくしてきた。しかし、第二の局面への理論的アプローチや具体的な分析は、いまだ確立されているとは言い難い。1980年代以降の日本において、住宅や住環境をめぐる人びとの価値意識がどのように変化し、都市部の人びとの暮らしがどのように変化したのかを捉えるためには、都市化の第一の局面を捉える際に有効だった住環境の量的な把握が、必ずしも有効だとはいえない。第

二の局面の分析を行うにあたっては、同時代にあらゆる先進諸国に浸透していった社会変化、すなわち「消費社会」の性格を捉えながら、住環境についての議論の枠組みを即時的に更新していくことが求められる。

序-2-2 | 「消費社会」の成熟と全域化：

都市計画学と消費社会論の架橋にむけて

消費社会、脱産業化社会、情報化社会の進行が、人間の歴史のなかではじめて全社会的な規模で確認されたのは、1950年代のアメリカにおいてであった。その後約20年の間に、スイス・西ドイツ・北欧諸国も同様の局面に入り、20世紀末までの間に、西欧、日本をはじめとする東アジアのいくつかの国々の間にも、この「新しい社会」の圏域は拡大していった^{注序-2-7)}。

日本において消費社会の台頭が注目されるようになったのは、1970年代末からである。その背景として、「一億総中流」が謳われた1960年代から、ニュータウンへの入居が本格化した70年代を通じて中流階級が出現したことが挙げられる。以来、渋谷をはじめとする繁華街の様子やショッピングモールの登場、短期間で人工的に作られた郊外の暮らしなどが消費社会論の観点から批判されていった。

これらの議論が共通して指摘したのは、人びとの欲望が物理的な必要性よりも、イメージに向けられていったということである。Roland Barthesは「購買のリズム」が「消耗のリズム」を上回るとき、その比率を「モード」と定義した^{注序-2-8)}。この簡潔な定義は、「消耗」がものの物理的な価値を使い切ることであるのに対して、「消費」がそれとは異なる価値——すなわち、イメージを含む情報的な価値を使い切る行為であることを含意している。これを受けて社会学者の見田宗介は、「欲望の、必要の地平からの離陸」が情報化・消費化社会の特徴であるとした^{注序-2-9)}。これらの社会変化を進めた重要な要素として、「デザイン」と「広告」が挙げられる。両者は互いに依存しながら、「情報による消費の創出」を促してきた^{注序-2-10)}。

消費社会の理論は今日までのおよそ40年のうちに成熟したが、一方で実証的研究や具体的な提言が十分行われてきたとは言い難い。繁華街や観光地、郊外や埋立地といった場所が実証的研究の典型的な対象地とされてきたが、人びとの行動原理の消耗から消費への移行、つまりイメージ的価値の重要性の高まりは、あらゆる日常的な領域で進行している。消費社会の研究において、新興住宅地などに限らず、都市を覆うふつうの住宅や暮らしの価値の消費化を扱うべきときがきている。

たとえば、人びとにとっての「暮らし」の価値、「住まい」の価値、ひいては「まち」の価値は、どのように変化してきたのか。それは、どのような都市開発を誘引し、どのような長期的な効果をもたらすのか。こうした問いに対して、断片的な議論を越えて都市圏規模のスケールを網羅するような議論は少なく、さらに悉皆的調査を通じた分析が行われたことはなかった。地理学や都市計画学においてこそ、消費社会論の知見を基礎として、人びととイメージとの関係を

考察する研究領域が必要である。

序-2-3 | 「消費社会の内部問題」としての住環境へのアプローチ：

「市場重視の住宅政策への転換」と「民間による住宅開発への無理解」という乖離の解消

先に引用した見田宗介は、消費社会において生じるふたつの問題として、「外部問題」と「内部問題」に触れている。外部問題とは、「離陸された「必要」の地の側はどうなるのかという問題^{注序-2-11)}」、すなわち消費社会の外側で不可視化されてきた問題、典型的には材料の大量採取・大量廃棄によって発生する環境問題などの諸問題である。他方で内部問題とは、「脱根拠化された欲望の無限性とその相互の関係という経験が、われわれの生の世界の経験の現実性にどういう帰結を生み出すか、人間たちのリアリティとアイデンティティの変容をめぐる問題系^{注序-2-12)}」である。都心部で生じている住環境の消費化の実態を明らかにするという本研究の試みは、私たちの住まいから、見田のいう「消費社会の内部問題」へと迫るアプローチだといえる。

消費社会の分析対象として「住宅」や「住環境」が注目されるのは、比較的新しいことだといえる。というのも、日本において住宅の商品化が本格化したのは、20世紀末のことだからである。そもそも私たちが大量生産された住宅に住み、都市に高密度に寄りあって生活しているのには、数十年ほどの歴史しかない。さらに住宅供給が民間に託され、いえやまちが様々な欲望の対象となってからは、30年あまりしか経っていない。

日本の住宅供給は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（1999年）と「住宅市場整備行動計画」（2001年）を皮切りにして、民間主導への転換を始めた。戦後の公共住宅政策の「三本柱」とされた住宅金融公庫・公営住宅・公団住宅は、オイルショックの影響下の1980年代を通じて縮小され、1990年代には多くの事業で経営の行き詰まりが顕在化し、民営化に向けた政策転換の必要性が唱えられていた。公団住宅は1996年に都市基盤整備公団に改編、2004年には廃止され、事実上、大都市圏での公団住宅の供給は終焉に至った。住宅の新規事業は民間に託され、公共住宅の役割はセーフティネットに重点化していくこととなった^{注序-2-13)}。

民間による住宅供給への転換を推進したのは、新自由主義の政策再編であった。1980年代の中曽根内閣が行った行政改革に端を発し、バブル経済崩壊後の不況を経て、小泉内閣の2000年代後半まで進められたこの再編は、失速後の現在まで継続する制度体系を形づくった。これに対する住宅政策や都市計画分野の主要な議論は、次のふたつである。すなわち、一方では市場経済が住宅の多様化を促し、「多様なニーズ、多様なライフスタイルへの対応」を促進するという期待が語られ^{注序-2-14)}、もう一方では住宅市場の恩恵を受けられない人びとへの注目が促された。前者は具体的な調査や分析に基づかない期待に過ぎず、研究が進められている後者では、住宅市場がいまだに戦後日本の持ち家社会の根本にあった「住まいの梯子」の思想に根付いており、梯子を上れず、「流れ」に加われない人びとが増加することが批判されている^{注序-2-15)}。

このように、住宅市場の活用が進められる一方で、住宅供給に関する研究は「市場経済によっ

て「残余化された領域」の議論に集中し、民間企業の参入による住宅や住環境の価値の変化の全容を捉える試みはこれまで行われてこなかった。自治体の住宅基本計画では、具体的な対応策は講じられないまま、楽観的な「多様性」が語られているのが現状である。

本節冒頭の整理に照らしてみると、「消費社会における住まいの外部問題」に関する研究は進められつつあるが、「内部問題」に関してはこれまで関心が向けられてこなかったといえる。このことは、新自由主義の都市政策が引き起こす変化の実態と都市研究の乖離、すなわち「市場重視の住宅政策への転換」が進む反面「民間による住宅開発への無理解」があることを示しており、各種の政策的対応を講じるに際しても十分有効な知見が得られているとは言い難い。

序-2-4 | 開発のブーム的過熱と多様化・複雑化する住宅問題：

「新たな住宅難の時代」に向き合うために

民間による住宅開発の台頭は、住環境の価値の多様化や高次化を引き起こす一方で、住宅問題の多様化や複雑化をも生じている。新築住宅の建設は、都心部やウォーターフロント、ターミナル駅などに集中して激化している。開発地のブーム的過熱化は、短期間のうちに高層集合住宅を建設させ、景観が著しく変貌するだけでなく従来の都市構造や地域住民との軋轢を生じる事例も報告されつつある^{注序-2-16)}。また、子育て世帯人口の急激な増加は既存の保育園や小学校のキャパシティを超え、待機児童が社会問題化するなど行政サービスが住民の需要に対応しきれない事態も生じている。

住宅問題は、上記のような住宅の建設・入居時だけでなく、建て替え時にも顕れる。権利関係の複雑な集合住宅の建て替えはいまだに困難であるばかりか、一棟あたり1,000世帯以上を抱え込む場合もある超高層集合住宅が台頭するにつれ、今後その建て替えが社会問題化する^{注序-2-17)}ことも指摘されている。

私たちが直面している「新たな住宅難の時代」^{注序-2-18)}への対応は、20世紀末から新たに台頭した民間による住宅供給がどのようなものであり、どのように地域を変容してきたかを俯瞰的に把握し、整理することを通して行われなければならない。そしてこの整理は、たんに住宅そのものや都市構造の変化などの建築・都市計画的視点からだけでなく、市場経済による住宅や立地地域の価値の再編成の過程や、人びとが住環境に求めるようになった新たな価値など、文化・社会的視点からも論じられなければならない。

これまで論じてきたような、消費社会を背景とした「都市化の第二の局面」の実態、原理や諸問題への対処を講じるために、本稿は基礎的な知見を得ることを目指している。本論文は民間住宅供給者にとっての住環境価値と居住者にとってのそれとの相互関係に着目して、都市の変化を描き出すはじめての試みであり、住環境価値の変化の動態を捉える諸概念と分析のための新たな方法論を提示・実践するものである。

注釈

- 注序 -2-1) たとえば社会運動論を専門とする似田貝香門は「現代都市定住と居住空間」と題する論文で、戦後の住宅計画が用意した2DKの家族空間を批判し、戦後都市の基本的定住の枠組みが崩壊し、戦後日本の「都市化」の限界（のちに本稿で述べる「都市化の第一の波」の限界を指す）が都市問題としてあらわれるとしている。参考文献序 -2-1, p.65 参照。
- 注序 -2-2) 1987年出版の『都市化と居住環境の変容』（参考文献序 -2-2）の冒頭論文、p.10 から引用。
- 注序 -2-3) 同上（参考文献序 -2-2）、p.12 から引用。
- 注序 -2-4) 早川は、住宅は人間の肉体と精神をまもるもっとも基礎的な施設であるとし、「住宅政策を産業・経済・金融政策、労働力確保の手段などと考え、人間のための政策として考えてこなかったことが、今日の事態を招いた原因である」「健康な住居ははまた、民主主義の基礎である」と論じる。早川は車の氾濫や喫茶店の繁盛などを、狭い住宅からの「心理的・物理的空間の拡大現象」と断じ、これらを「住宅貧乏文化」と論じる。参考文献序 -2-3, p.188-191 を参照。
- 注序 -2-5) かつて社会学者たちは、60年代の郊外化と異なる様相の郊外が出現した80年代以降を「第二の郊外化」と呼び、住環境の消費化の進行を論じたことがある。しかしすでに述べたように、消費社会を背景とした住環境変化はその後の都心回帰において激化し、居住地域の変容は郊外に限らず首都圏全域で進行している。以上の事実を背景として、本稿が用いる「都市化のふたつの局面」という表現は、郊外化のふたつの局面の議論を敷衍したものである。郊外化の二つの局面についての議論の詳細は、「序 -5 関連する議論の系譜」にて記述している。
- 注序 -2-6) 人口の都心回帰の原因は都心部の地価の下落に求められ、人びとの感性の変化という側面から論じられることはほとんどなかった。議論はむしろ流入してきた人びとの社会属性や、結果としての地域変化へと集中していった。たとえば宮澤・阿部（参考文献序 -2-4）は、1990年代後半以降定住人口の都心回帰が顕著になり、それは住宅供給の拡大だけでなく、都心居住者の社会属性の変化を引き起こしたと指摘し、分析を行っている。
- 注序 -2-7) 社会学者の見田宗介は、これらの「近代社会」一般とは区別されるような「新しい社会」の特徴を、「情報化」と「消費化」の二点から捉え、その歴史や議論の系譜を簡潔に整理している。参考文献序 -2-5 を参照されたい。
- 注序 -2-8) R.Barthes は衣服の購買を例にとり、「衣服ひとそろいが新しいものに変えられる自然的時間を物理的欲求という面だけについて測ったもの」である消耗のリズムを、実際の購買のリズムが上回る度合いが高いほど「モードの支配力は強い」と論じている。参考文献序 -2-6 を参照。
- 注序 -2-9) 見田宗介は、「情報化／消費化社会の繁栄が、「必要」の地を離陸した、欲望の自由な形式の無限空間を開いた」と論じ、それこそが初めての純粋な資本主義である、と語る。そのうえで、「必要を根拠とすることのできないものはより美しくなければならない。効用を根拠とすることのできないものはより魅力的でなければならない」と、消費化社会の駆動原理を描く。参考文献序 -2-5, pp.31-37 を参照。
- 注序 -2-10) ここでいう情報とは「物質」の対概念のことであり、情報化社会とは「物財がその機能よりも色彩やデザインにおいて評価される」（参考文献序 -2-5, p.161）ような社会のことで、1990年代の議論では、このような意味で使われることがある。のちに進行したインターネットやSNS技術の発達はある種その「技術的実装」とも考えられる。その意味で情報技術の台頭する社会を指すために使われる「情報化社会」という表現は、狭義の情報化社会を指しているといえる。
- 注序 -2-11) 参考文献序 -2-5, p.39 参照。
- 注序 -2-12) 参考文献序 -2-5, p.40 参照。

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

注序 -2-13) 山口幹幸・川崎直宏らが、住宅政策の変遷について明快に整理している。「市場重視の住宅政策への転換」については、参考文献序 -2-7, pp.132-135 を参照されたい。

注序 -2-14) たとえば2006年の首都圏整備計画(参考文献序 -2-8)では、「個人の価値観、生活様式は多様化しており、自らの判断による活動を通じて自己実現を図る個人が増えつつある」ことを背景としながら、「都心部を都心居住にふさわしい住宅の供給や生活関連施設の整備等により、生活空間として再生するとともに、各地域において地域特性を踏まえ、暮らしやすい居住環境の整備を推進する」ことを目指している。さらに2016年には、「高齢者や子育て世代等の多様な世代が生き生きと生活し活動できる「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現する」と表現を変えている。

注序 -2-15) 新自由主義の住宅政策に対する批判を継続して行ってきたのは、平山洋介である。平山は、持ち家社会のもつ「住まいの梯子」思想の批判や、住宅取得のセーフティネットなどについて幅広い議論を行ってきた。たとえば、参考文献序 -2-9 が挙げられる。

注序 -2-16) たとえば武蔵小杉駅周辺では、タワーマンションの建設が続き新旧住民との軋轢が生じたり、通勤時の公共交通が著しく混雑するなどの問題が注目され、新聞やテレビなどで報道されている(例として、参考文献序 -2-10)。

注序 -2-17) 参考文献序 -2-7, p.163 を参照。

注序 -2-18) 社会学者の祐成保志は、「住宅の歴史社会学」をはじめめるにあたって、現代を「住宅難(ハウジング・トラブル)の時代」と位置付けている。参考文献序 -2-11, p.i を参照。

参考文献

- 序 -2-1) 井上俊 編：都市と都市化の社会学，岩波講座 現代社会学 18, 岩波書店，1996
- 序 -2-2) 小林茂，寺門征男，浦野正樹，店田廣文 編著：都市化と居住環境の変容，早稲田大学出版部，1987
- 序 -2-3) 早川和男：住宅貧乏物語，岩波新書，1979
- 序 -2-4) 宮澤仁，阿部隆：1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化，地理学評論 78-13, pp.893-912, 2005
- 序 -2-5) 見田宗介：現代社会の理論 ―情報化・消費化社会の現在と未来―，岩波新書，pp.2-3, 1996
- 序 -2-6) Roland Barthes：Système de la mode, Seuil, 1967
ロラン・バルト，佐藤信夫訳：モードの体系，みすず書房，1972
- 序 -2-7) 山口幹幸，川崎直宏編：人口減少時代の住宅政策 戦後70年の論点から展望する，鹿島出版会，2015
- 序 -2-8) 国土交通省：首都圏整備計画，2006-2016
- 序 -2-9) 平山洋介：住宅政策のどこが問題か 〈持家社会〉の次を展望する，光文社新書，2009
- 序 -2-10) タワマン、地域の溝深く 武蔵小杉、10年で新たに「2万人」 周辺住民と融和難しく，日本経済新聞，2018.5.10 朝刊
- 序 -2-11) 祐成保志：〈住宅〉の歴史社会学 日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化，新曜社，2008

序-3 | 研究の目的と構成

序-3-1 | 研究の問い

本論文は、日本の住宅供給が行政主導のマスハウジングから民間主導の商品住宅へと転換した20世紀末以降の首都圏（一都三県）を対象に、民間による住宅供給がもたらした住環境価値とその変容を明らかにし、これと対応する立地地域の変容を地理空間上に描出する。そして、民間の住宅供給が促してきた住環境価値の商品化の実態と、民間集合住宅に期待される「多様性」の観点から計画的課題を明らかにすることを目的とする。本稿では住環境を、住居・立地地域・接続地域（立地地域から公共交通網を介して繋がる商業業務地を指す）の3つの空間スケールからなると仮定し、供給者にとっての住環境の価値と居住者の求めるそれとの両側面に着目する。本論文は序章と終章および3部7章からなる。

本論文が最終的に明らかにすべき問いは、「20世紀末以来の民間による住宅供給は、首都圏の住環境をどのように変えたか」と要約できる。これに対して本稿の各部では、異なるアプローチから研究を行っていく。それぞれの研究の問いは、以下のように整理できる。

1. 〈供給者にとっての住環境価値〉へのアプローチ …… 第Ⅰ部

住環境価値の商品化はどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたか。そして、民間による住宅供給が本格化するにつれ、首都圏の住環境価値や住宅の性能はどのように変化してきたか。

2. 〈居住者の求める住環境価値〉へのアプローチ …… 第Ⅱ部

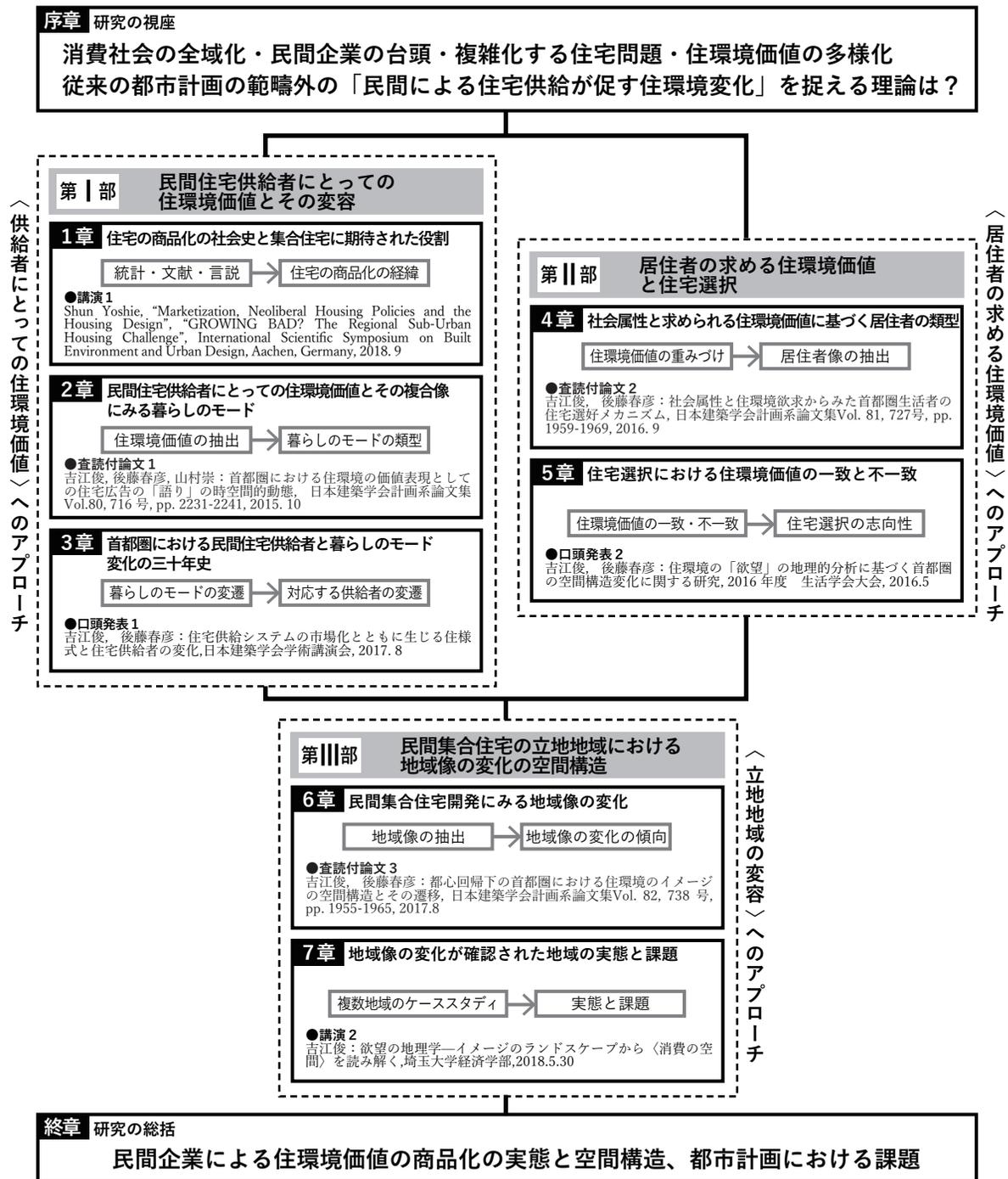
どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めているのか。そして、住宅選択においては居住者と供給者の両者にとってどのような住環境価値の一致や不一致が生じるのか。

3. 〈立地地域の変容〉へのアプローチ …… 第Ⅲ部

民間による住宅開発とともに、住む場所としての立地地域の価値は、その質的な内容と物理的な特性の両側面において、どのように変容したか。ここでは第Ⅰ部・第Ⅱ部で明らかにした住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを論じる。

序-3-2 | 研究の構成と各章の目的

本稿は、上述の通り3部7章から構成されている。研究の構成を図序-1（次頁）に示した。



図序 -1 本書の研究の見取り図

第Ⅰ部 民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容

第Ⅰ部では、住宅供給者にとっての住環境価値に焦点を絞って分析を進める。

第1章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、日本の住宅政策の萌芽がみられる明治末期（1890年代）から現在までにおける、住宅供給主体や暮らしの変化とその

社会背景を文献・統計資料や関連言説から整理し、民間企業による集合住宅供給が台頭するまでの経緯を描く。さらに、集合住宅が都心居住の代表的な形式として受容される過程を、複数回にわたるマンションブームにおける集合住宅の変容を通して考察する。

本章の意図は、住環境の価値変化の分析に先立ち、いまだ整理されていなかった背景にある社会変化を、民間による商品住宅の台頭という観点から掴みだしておくことにある。

第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」では、住宅広告の売り文句に表れる「供給者にとっての住環境価値」を1980年から2010年にわたる時系列において概観し、これらが住宅単位でどのように組み合わせられているかという、「住環境価値の複合像」として、首都圏の「暮らしのモード」の類型を導く。続いて住環境価値の変化を空間構造と対応させて分析することで、人口の都心回帰とともに生じてきた住環境価値の変化を論じる。

本章の意図は、民間の都市開発による再都市化の進行・人口の都心回帰が本格化する以前から現代までの住環境価値の変化を捉える方法論を提示し、民間による住宅供給が重視する住環境価値とその変化について基礎的知見を得ることにある。

第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」では、暮らしのモードの変化がどのようなものであったかを、供給者である民間企業や住宅の間取り、住宅広告における具体的な語りの内容などの分析を通して論じる。これらの知見を通じて、章末では1980年代以降の日本の首都圏の民間住宅供給による暮らしの変化の歴史を総括する。

本章の意図は、日本の集合住宅供給が行政によるマスメタハウジングから民間による商品住宅へと転換した20世紀末以降の首都圏の暮らしの変化を多角的に整理し、それらを促してきた供給者側の変化について考察することにある。

第II部 居住者の求める住環境価値と住宅選択

第II部では、居住者の求める住環境価値に焦点を絞って分析を進める。

第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」では、第I部で抽出した暮らしのモードそれぞれに該当する首都圏の民間集合住宅の居住者へアンケート調査を行い、彼らが求める住環境価値を社会属性との関係のもとに把握する。そして、求められる住環境価値と社会属性からなる居住者の類型として、住環境を選択する居住者像を得る。

本章の意図は、民間による住宅供給が成熟した首都圏において、住宅選択や居住地選択という観点からどのような居住者像が形成されているかを明らかにし、これまで機能的側面に着目してきた住宅選択論を「住環境価値」の観点から刷新することにある。

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」では、前章で得られた居住者像に対して、彼ら各々が求める価値と選択される暮らしのモードが含む価値との一致・不一致の傾向を把握し、これまで把握してきた住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を明らかにする。

本章の意図は、住環境に関する既往の議論を即時的に更新するだけでなく、その全体の関係を統合的に論じることにある。具体的には、これまで別々に議論されてきた住環境に関する需要・住宅選択のメカニズム・住宅の地理的特性といった事柄が、生活像や地域像に関する価値に基づいて、「居住者の求める住環境価値」・「居住者像」・「暮らしのモードの選択」・「暮らしのモードの分布」・「民間住宅供給者にとっての住環境価値の大局的变化」と表現しなおされ、その相互の関係が具体的に示されることになる。また本章の後半では、この成果に基づいて今後の居住者像や住環境の変化についていくつかの課題点を指摘する。

第III部 民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造

第III部では、集合住宅の立地地域に議論の焦点を絞ることで、第I部・第II部で明らかにした住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを論じていく。

第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」では、住宅広告に記載された住宅地の環境に関する語りを駅圏単位で分析し、その内容変化を地理空間上に可視化し、さらに住宅地価の変動と比較する。ここから、人口の都心回帰を担ってきた民間集合住宅の特徴や、建設されてきた立地地域の地理的特性、また住宅供給とともに生じてきた地域像の変化を明らかにする。

本章の意図は、首都圏の住環境変化を物理的環境だけでなく地域像にまで拡大して、住宅開発とともに生じる住環境の変化を論じることにある。

第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」では、前章において地域像の変化が確認された地域を選出し、ケーススタディを行う。具体的には過去の住宅地図の分析や現況調査を通して民間による住宅開発が生じている課題を論じる。

本章の意図は、前章で行った首都圏レベルの空間単位による分析を踏まえて、駅圏レベルの空間単位に着目したメゾスケールの分析を行うことで、各地域の抱える具体的な課題点を明らかにすることにある。

終章では、これまでの知見を要約したうえで、民間企業による住環境価値の商品化の実態と空間構造、ならびに都市計画における課題を総括する。

表序 -1 各章の調査対象と調査項目

調査対象		調査資料	調査項目	該当する章	議論の主眼
首都圏の新築分譲 集合住宅および 戸建住宅	住宅の商品化の 社会史	各種統計資料 既往文献	・住宅供給の変化 ・居住者の生活変化 ・関連する諸制度	第I部 (第1章)	背景となる 社会変化に関する 知見の裏打ち 住環境に関する 価値意識の再編成 と、それに伴う 首都圏居住者の 暮らしの変化
	暮らしのモード	住宅広告 1980, 1990, 2000, 2010年3月中旬号	・住環境価値の語り ・地理情報 (住所)	第I部 (第2章)	
	供給者像		・住宅供給者 ・住宅の間取り	第I部 (第3章)	
首都圏の新築分譲 集合住宅	居住者像	居住者アンケート	・社会属性 ・求めている住環境 価値とその満足度	第II部 (第4・5章)	実際の都市空間 変化に関する 知見の裏打ち
	地域像	住宅広告 2000, 2015年 1, 4, 7, 10月初週号	・住宅性能 ・住環境価値の語り ・地理情報 (住所)	第III部 (第6章)	
	立地地域の変容	各種統計資料 現況調査	・居住者属性 ・建物変化 ・調査地現況	第III部 (第7章)	

序 -3-3 | 各章の調査対象と調査項目の考え方

各章の調査対象と調査項目を表序 -1 に整理した。

第I部では、民間による住宅供給の全体像を戸建・集合住宅を問わずに把握するため、首都圏の新築分譲集合住宅と戸建住宅の両方を扱う。分析期間も、1980年から2010年までと設定している。

第II部と第III部では、首都圏への人口回帰と再都市化の進行に焦点を絞って議論を深めるために、人口の都心回帰の主要な受け皿となってきた新築の分譲集合住宅のみに注目する。

本研究の対象は、すでに一定の議論の蓄積がある公営住宅や賃貸住宅、中古住宅やその居住者ではない。研究の主眼は、新自由主義の住宅政策への転換・民間による住宅供給の台頭・人口の都心回帰・首都圏の再都市化が渾然一体となって進行する「都市化の第二の局面」のなかで、住宅や居住者がどのように変化していったのかを描くことである。したがってここでは、専ら民間によって供給された新築の住宅を扱うこととしている。

また本稿で議論されるのは、物理的な住環境変化そのものではなく、住環境に関する価値意識の再編成と、それに伴う首都圏居住者の暮らしの変化である。第I部と第III部は住宅広告の分析に基づいて議論が展開され、第II部では居住者アンケートを通して、居住者の重視する住環境像が考察される。こうした方法をとるのは、先述の通り、民間による住宅供給の台頭とともに商品住宅が大量に流通することによって、人びとの暮らしそのものが消費の対象となってきたことを踏まえている。

住宅や住環境に対する消費社会論的アプローチに基づく第2章―第6章に対して、第1章では分析の背景となる社会変化や諸制度を文献・統計調査に基づいて整理しており、第7章では現況調査を通して実際の都市空間の変容を把握することで、一連の分析の裏打ちを得る構成となっている。

序-4 | 概念整理と分析のフレームワーク

序-4-1 | 消費と消費社会の概念

「消費」や「消費社会」という用語は論者や文脈によって幅広い用いられ方をする。それでも消費ということばは、一般に財やサービスを使用することで用益を得ることを指し、消費社会とは、消費の行為が社会の重要な部分を占め、その特徴を語る際に見過ごせないものとなったような社会を指すといえるだろう。とはいえ、これだけでは本稿で行う議論の前提が共有できたとはいえない。

ここでは本稿が前提とする概念の整理を行うにあたって、まずはじめに「消費」と「消費社会」の含意する範囲と中心的な論点を掴みだしておく。消費社会についての研究が進むにつれて、消費の行為や社会の特徴についての理解は進み、社会の消費化にいくつかの段階があることが明らかになっている。

たとえば Neil McKendrick ら消費文化史研究者は、18 世紀のイギリスに消費社会の成立をみる。当時のイギリスでは、購買力をもった人びとが台頭し、広告などの販売促進技術が展開されていた^{注序-4-1)}。18 世紀を消費社会の起源と位置付ける研究は複数分野にわたって展開し、コーヒーや茶、砂糖やたばこなどの多くの嗜好品が当時から輸入されはじめたことが指摘されている。また経済史学者の草光俊雄は、このイギリス社会の「長い 18 世紀」において、「経済活動が社会の中で果たす役割が大きくなり、人びとが商業や金融といった、流通や金の投機と蓄積に関心をもち、それ自体を人生の目的とする時代、またそうして蓄えられた財貨を、人目をひくかのように消費し、それをできることがその人物の社会的地位を向上させるという時代が登場した^{注序-4-2)}」と論じる。

ここで描かれているのは、のちにアメリカの社会学者である Thorstein Veblen が『有閑階級の理論』(原著 1899 年)で論じた「顕示的消費 (Conspicuous Consumption)」——富の所有者がその所有を他者に認めさせるために多様な消費活動を行うこと——そのものである^{注序-4-3)}。このように初期の消費社会については、少なくとも (1) 購買力をもった人びとの台頭、(2) 販売促進技術の進展、(3) 顕示的消費などをはじめとする消費の目的化、の 3 点が注目されてきた。

1950 年代のアメリカを対象とした消費社会論では、上記の特徴がさらに進展した様子が論じられている。情報化と消費化が互いに補強しあって進行したこの社会変化は、その特徴から「大衆消費社会」への変化と呼ぶのが通例である。

大衆消費社会の兆しは 1920 年代のアメリカですでに顕れていた。香水や化粧品、洗濯機や冷蔵庫といった家庭用電気器具、ラジオや新聞などのマスメディア、映画・デパートなどの商業施設が、当時のアメリカ人の日常生活を変容させていった。ジャーナリストの Frederick L.

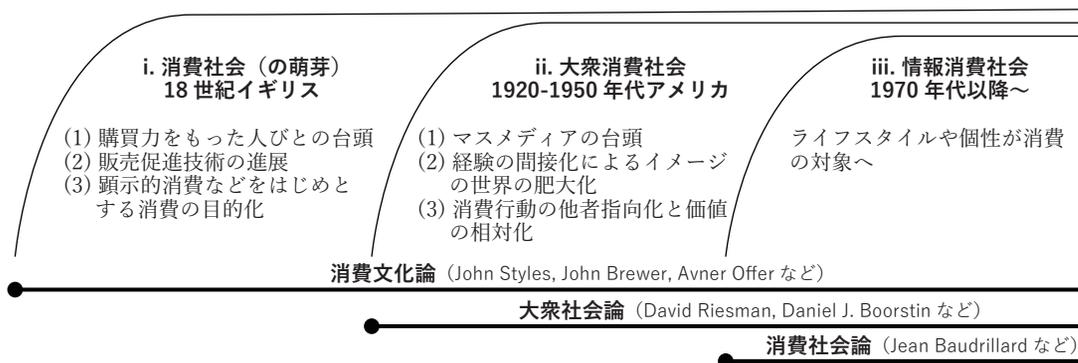
Allen は著書『オンリー・イエスタデイ』（原著 1931 年）のなかで、1920 年代のアメリカの変容を活写する^{注序-4-4)}。たとえば 1922 年以降のラジオ・ブームではラジオ放送と広告産業が一体となって進行し、生活風景の一部となっていった。マスメディアは大衆の気を引く事件をセンセーショナルに報道し、広告企業はアメリカ社会のなかでの地位を急速に向上させていった。

上記の大衆消費文化は 30, 40 年代を通じて拡大した。第二次世界大戦後、作家の Daniel J. Boorstin は『幻影の時代—マスコミが製造する事実』（原著 1962 年）を著し、もはやメディアが大衆の欲望を成就させるために事実をつくりあげる装置となっていると批判し、このように製造された事実のことを「疑似イベント (Pseudo-events)」と呼んだ^{注序-4-5)}。Boorstin はまた、人びとがマスメディアを通じて幻影（同書では「イメージ」と表記されている）の世界を形成してきたことを強く批判する。これについては、「われわれは自分に語り掛け、自分のために書き、写真を撮り、商品を作る人のすべてが、自分と同じようにとほうもない期待の世界に住むことを求める。(中略) われわれは、幻影にあまりに慣れきってしまったので、それを現実だと思い込んでいる。われわれは幻影を要求する。もっとたくさんの、もっと大きな、もっとすぐれた、もっといきいきとした幻影がつねに存在していることを要求する。幻影はわれわれが作り出した世界であり、イメージの世界である^{注序-4-6)}」と明快に描写している。

1950 年代前後のアメリカの人びとの消費行動を論じたそのほかの代表的な著作として、David Riesman の『孤独の群衆』（原著 1950 年）が挙げられる^{注序-4-7)}。Riesman は、社会がうまく機能するためにその成員に強いるような性格を「社会的性格」と呼び、社会的性格が「内部指向型」から「他人指向型」へと変化する様子を論じている。内部指向型とは、幼少期に両親や権威によって目標のセットが個人のなかに内化され、それに従って生きなければ「罪の感覚」が呼び起こされるような性格である。一方他人指向型は、行動規範ではなく同時代人の行動に注意を払い、ときにマスメディアを通じて間接的に知っている人物の行動にさえ動機づけられるような性格である。そして、他人指向型の人びとは子どもの頃から消費財に囲まれており、どの消費財に対してもいずれ飽きが来るものだと考えているという。

このように、1920 年代に萌芽段階にあり 1950 年代に花開いた大衆消費社会については、少なくとも（1）マスメディアの台頭、（2）経験の間接化によるイメージの世界の肥大化、（3）消費行動の他者指向化と価値の相対化、の 3 点が注目されてきた。

実のところ、これまでの議論では「消費社会」ということばが用いられていたわけではない。「消費社会論」なる議論の領域が開いたのは 1970 年代からであった。今日の消費社会を論じる基礎を作った重要な著作のひとつとして、フランスの哲学者 Jean Baudrillard による『消費社会の神話と構造』（原著 1970 年）が挙げられる^{注序-4-8)}。Baudrillard は人びとを取り囲むモノやイメージの集合が私たちに及ぼす強制力を分析するために、まず人の欲求とモノの使用価値の結びつきによる経済モデルを厳しく批判する。そして、消費行動において消費者が主権を行使するというのは古典的な神話であって、消費者の欲求充足のどこまでが自然で、どこからが人為かを切り分けることは不可能だと論じる。



図序-2 消費社会、大衆消費社会、情報消費社会

また Baudrillard は、モノや記号はひとつひとつでは意味をなさず、全体としての配置や構成の網の目のなかで意味を成立させていると論じる。これを受けて社会学者の上野千鶴子が論じるのは、消費の換喩的側面である^{注序-4-9)}。上野によると、ピアノを買うことがピアノのある山の手風の生活を表現するように、モノや記号は結合してライフスタイルをイメージさせ、人びとはその選択を通して「個性」を獲得するようになったのである。

上記の議論は1950年代のアメリカを論じる議論の延長にあるが、消費社会の深化に伴って、ライフスタイルや個性が消費の対象となってきたことは補足すべきだろう。

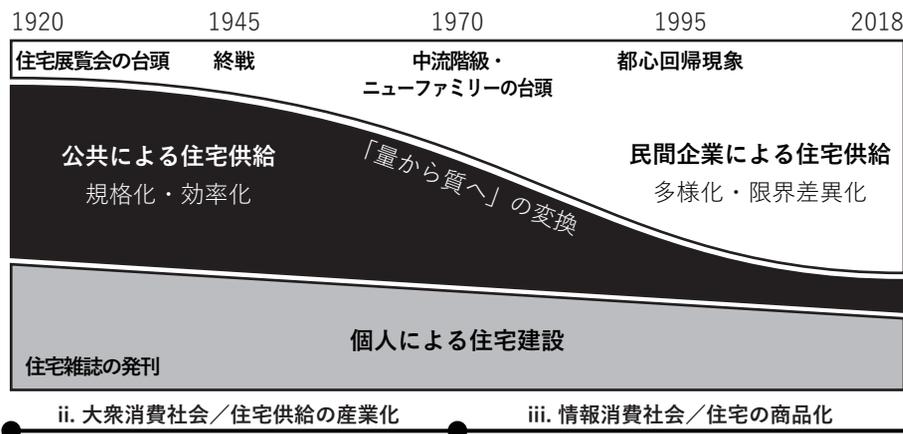
以上、消費および消費社会についての議論を整理してきた。ここで、消費や消費社会という概念の指す内容には、**図序-2**に示した3つの段階的な定義を行うことができる。図では、17世紀にその兆候がみられ18世紀イギリスにおいて出現した「消費社会 (の萌芽)」、1920年代にその兆候がみられ1950年代アメリカにおいて出現した「大衆消費社会」、1970年代以降に西欧や日本を含む先進諸国を中心に広まった「情報消費社会」の3つを整理している。また論の時間的射程によって、行われる議論の名称をさしあたって「消費文化論」、「大衆社会論」、「消費社会論」と呼ぶことができる。消費文化論の議論の射程の内部に、大衆社会論や消費社会論が含まれるという関係である。

現代の消費社会についてのさらなる議論については、のちの既往研究整理 (**序-5** 参照) において紹介するが、多くはここで挙げた「情報消費社会」についての論述の範疇に収まるものや、その延長にあるものといえてよい。

序-4-2 | 消費社会における「住宅」の位置

消費社会において、住宅はどのような位置にあるといえるか。

近年、「住宅」を社会学の分析対象とする試みがいくつかみられるが、そこではこれまで社会学が住宅そのものを対象とした分析を行ってこなかったことが、繰り返し強調されている。消



図序-3 住宅供給における個人/公共/民間企業の趨勢と「産業化」・「商品化」の進行

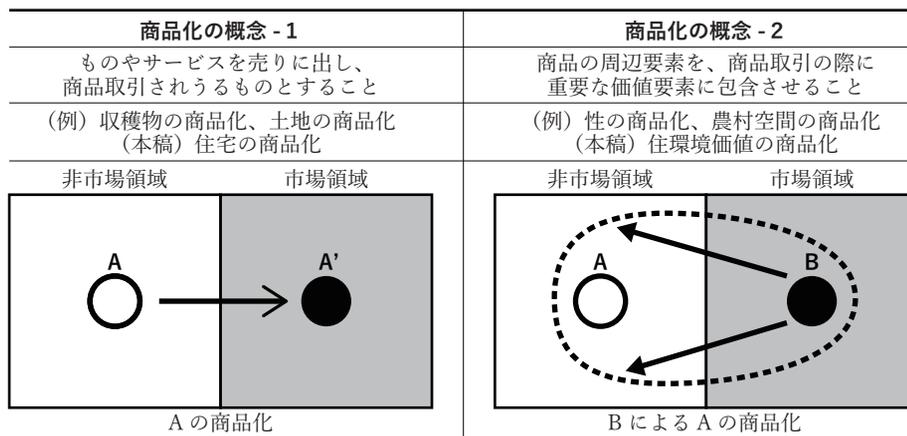
費社会論の文脈から注目されたものとなると、なおさら少数である^{注序-4-10)}。

しかしこのことは、「住宅」が消費の対象となってからの歴史が浅いことを意味しない。「住宅の歴史社会学」を提唱した祐成保志は、戦前・戦後の住宅供給の歴史を整理するなかで、1920年代から東京・大阪を中心として登場した「住宅展覧会」に、住宅供給の「産業化」の端緒を読みとっている^{注序-4-11)}。住宅展覧会では、新たに台頭した中流層を消費者として想定しながら、「文化的」ということばをキーワードにしたモデルハウスが発表され、家庭生活の再編成が試みられた。住宅展覧会がピークを迎えたのは1930年代前半で、このとき展覧会の流行と郊外住宅地の拡大は同時進行していたという。

とはいえ住宅の建設が大手民間企業によって担われ始めたのは1960年代のことであり、本格化したのは1970年代後半において戦後の第一次ベビーブーム期に生まれた団塊の世代が「ニューファミリー」を形成し始めた頃であった。**序-2-3**ですでに触れたように、これを受けて1980年代以降には、住宅供給の主体は民間企業中心に転換していく。

消費社会論の観点から住宅を論じた数少ない論客のひとりである山本理奈は、「住宅がフォーディズム的な大量供給型の商品から、デザインとモードに支えられた商品となる一連のプロセス^{注序-4-12)}」を「住宅の商品化」と論じ、「nLDK型住宅」について分析を行っている。山本によると、典型的な商品住宅であるnLDK型住宅が普及するのは1970年代以降である^{注序-4-13)}。住宅の多様化が注目されるようになり、「限界差異を志向する住宅」——ものの機能を支える構造的差異とは区別可能な、付加的な差異——が供給されたのも、この時期からだとい^{注序-4-14)}。

これまで述べた事柄は、**図序-3**のように要約できる。実際には住宅供給の産業化と住宅の商品化は地域によってまだらに進行したであろうから、詳細な検討は必要である。しかし少なくとも日本の大都市における動向を大局的にみると、住宅の「産業化」と「商品化」のプロセスは、1920年代と1970年代を転換点とするという点において、世界的現象としての消費社会の進行と符合する。ものの価値の消費化を分析するにあたっては住宅は決して例外的な事象ではないばかりか、人間の生活に直接影響する点において、いっそう切実な分析対象だといえる。



図序-4 ふたつの商品化の概念

序-4-3 | 住環境価値の商品化の概念

本稿で用いる「商品化」という用語について、ここで整理しておく。商品化ということばは、一般にものやサービスを売りに出し、商品として取引されうるものとするを指す。「住宅の商品化」や「土地の商品化」と表現する場合はこうした意味においてであるが、社会学の議論で用いられる「性の商品化」や「時間の商品化」などのように抽象物——認識される対象ではあるが具体的な実態を掴みだすことが難しいもの——を指す場合もある。本稿ではこれを、従来は商品の価値とみなされてこなかった商品の周囲の要素を、商品取引の際の重要な要素として引き込んで商品価値の一部とみなすことと考える。

たとえば農業地理学者の田林明は、「農村空間の商品化」を論じる際に、次のように書いている。

「現代の農村では、元々の農村居住者に加えて多様な人びと、特に都市住民がさまざまに活動し、農村を活用している。これまで基本的に農業生産の場としてみなされてきた農村が、農業生産のみならず、レクリエーションや癒し、居住、文化的・教育的価値、環境保全など、その他の機能をもつ場としてとらえられることが多くなった。(中略)たとえば、それらは散策、体験農業、観光農業、農家民宿、セカンドハウス、クラインガルテン、直売所などであり、農業生産以外の観点から農村空間が評価されることが多くなっている。こうしてみると現代の農村空間は、生産空間という性格が相対的に低下し、消費空間という性格が強くなってきており、このような現象は「農村空間の商品化」とみなすことができる^{注序-4-15)}」

ここで観光客が実際に金銭を支払うのは種々の観光サービスに対してではあるが、それらの観光サービスは農村空間を背景として成立しているものであり、人びとも観光サービスを通して農村空間を楽しむという関係が描かれる。したがって農村空間そのものが商品として取引されるわけではないが、農村空間が自身の商品価値の重要な部分を占めるような商品が増加していく様子を、「農村空間の商品化」と呼んでいるのである(図序-4)。

この語法にならって、本稿で「住環境価値の商品化」と呼ぶ場合も、具体的には住宅の売買に際して、実際に取引される住宅のみならず住宅の周囲の環境の価値までもが重要な価値要素となっていく社会変化の過程を指すものである。住環境価値の商品化とは、住宅が商品化された結果、住宅だけでなく周辺地域を含む広範な住環境の諸要素が交換可能な商品価値として取引されるようになることと定義できる。

序 -4-4 | 「住環境」の分析枠組み

次に、本稿で扱う「住環境」の示す範囲を示す。日本における住環境の代表的な研究者のひとりである浅見泰司の著作『住環境 評価方法と理論』（2001年）では、住環境とは「住居や生活の場を取り巻く生活環境の総体であり、狭義には物的な住宅まわりの環境、広義には社会的、経済的、文化的な環境をも含む」^{注序-4-16)}と説明されている。ここでは住環境は「residential environment」と英訳され、住宅内部の環境ではなく、外部の環境を指している。その代わりに、住宅内部の環境を指すことばとして「居住環境 (dwelling environment)」が用いられている。

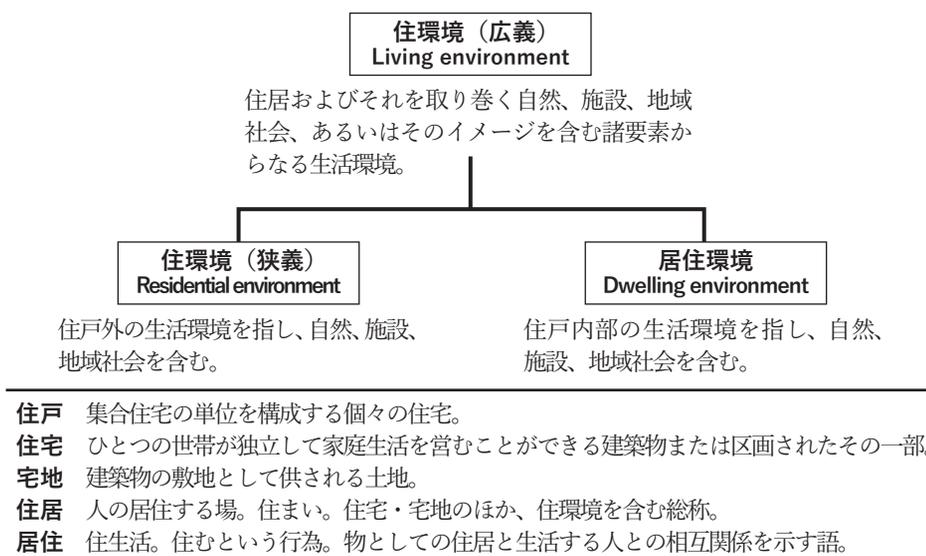
たしかに都市計画学的観点からは、計画対象である都市の屋外空間と、計画対象外である住居内部とを切り分けて定義したほうが、使い勝手がよいであろう。ただし、住む地域や住む家を求めている居住者が「住環境」というとき、そのような区別はあまり意味をなさないと考えられる。

そこで本稿では住環境を、住戸の内外を問わず幅広い生活環境を指すために、「住居およびそれを取り巻く自然、施設、地域社会、あるいはそのイメージを含む諸要素からなる生活環境」と定義している。また、その英訳として上述のどちらでもない、より一般的に用いられる用語である「living environment」を採用した（**図序-5、次頁**）。

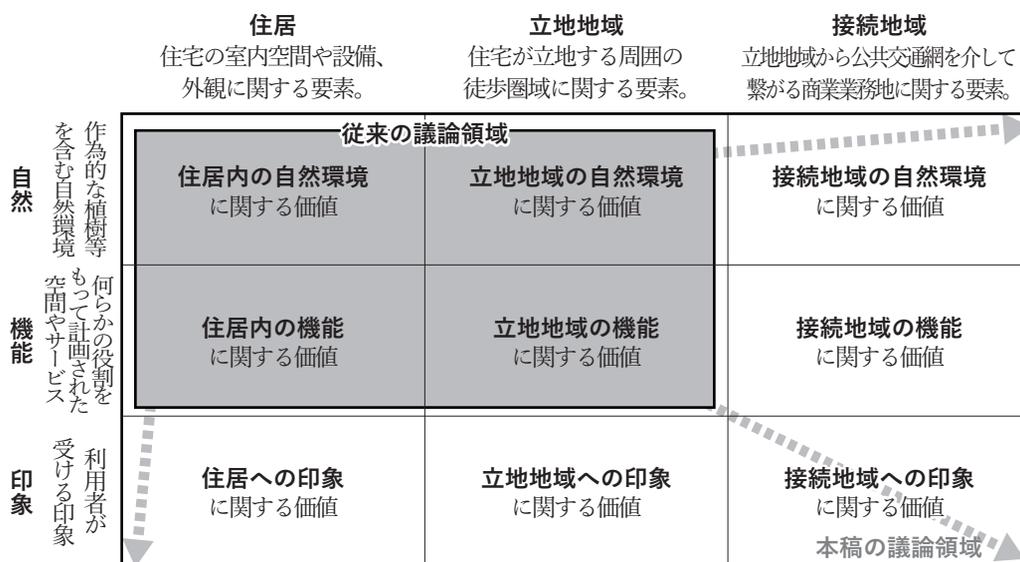
本稿で対象とする「住環境 (living environment)」と従来の議論の範囲との違いを明らかにするために、**図序-6 (次頁)**を示した。ここでは、横軸に3つの空間範囲を整理している。住宅の室内空間や設備、外観に関する要素を指す「住居」、住宅が立地する周囲の徒歩圏域に関する要素を指す「立地地域」、立地地域から公共交通網を介して繋がる商業業務地に関する要素を指す「接続地域」である。

実際に住宅広告では、「新宿まで電車で〇〇分」のように、住宅からはるか遠くのまちを含めた地域環境を売りにしている。接続地域は、一般に住環境ということばから想起される住宅地ではなく、買い物や娯楽などを享受できる繁華街である場合が多いが、それらも住宅を選択する際に人びとが重視する暮らしやライフスタイルにとって重要な要素であるという点から、「住環境」の範疇に含めることとする。

他方、縦軸には「自然」・「機能」・「印象」を設定した。これらは、第2章以降で行われる住宅広告の分析結果から得られたフレームワークを反映したものである。従来の議論の範囲と本



図序 -5 住環境とその関連概念の整理 注序 -4-17)



図序 -6 本稿が扱う「住環境」の構成要素

稿の議論の範囲とを比較すると、本稿は住環境を空間的により広く捉え、かつ、印象に関する要素にまで拡大して捉えている。

序 -4-5 | 表象イメージへのアプローチと問い

本稿の一連の研究では、住環境のイメージを分析し、その特性を読み解いていく。
 一般に、イメージは「心象」や「印象」を指し、主観的かつ個人的な事象と考えられている。
 そのため都市計画の伝統的な議論においても、イメージの分析は取るに足りないものとされて

きた。よく知られるように Kevin Lynch は都市計画の議論の俎上に「パブリック・イメージ」——ある都市の住民の大多数が共通に抱いている心象——をあげた最初の研究者のひとりであるが、彼でさえも『都市のイメージ』（原著 1960 年）において次のように書いている。

「もしわれわれの目的が、さまざまな背景をもつ無数の人びとの喜びのための都市、そして将来の目的にもかなう都市をつくることにあるのならば、イメージの物理的な明瞭さに集中して、意味の方はわれわれの直接の指導なしに展開させる方が賢明であるとさえ言えるだろう。（中略）都市についての個人的な意味は、その形態がわかりやすい場合でさえ非常にばらばらなので、少なくとも分析の初期の段階では、意味を形態から切り離してもよいだろうと思われる。したがって、この研究は都市のイメージのアイデンティティとストラクチャーに集中して進められることになる^{注序-4-17)}」

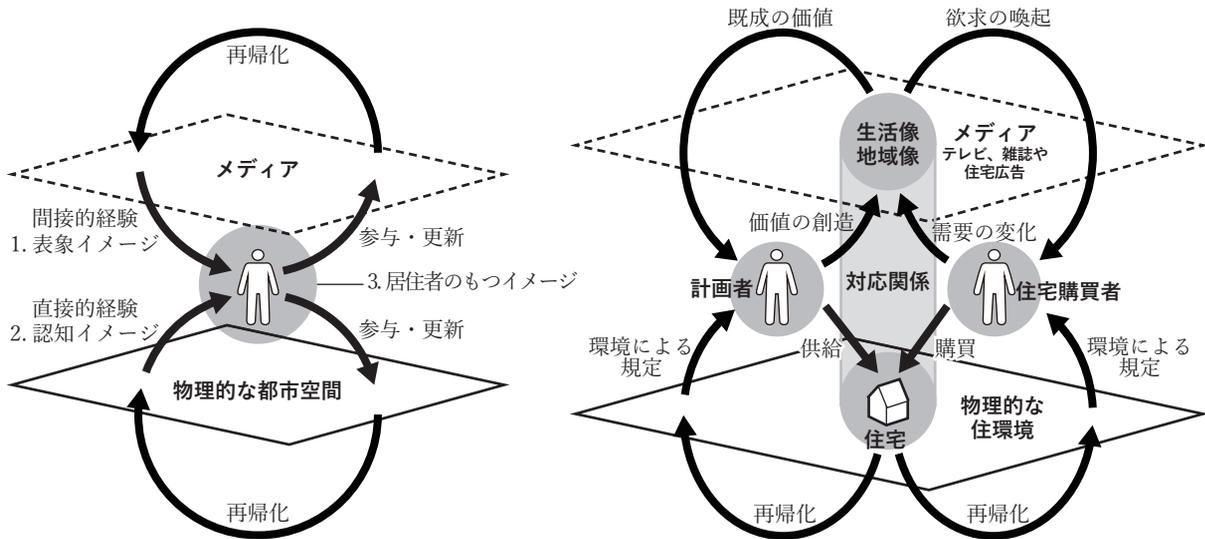
この言葉通り、Lynch はイメージの内容ではなく、物理的な都市空間のイメージしやすさ (Imageability) を研究し、イメージのしやすい都市の計画手法について提言を行っていく。これまでの整理に沿うならば、『都市のイメージ』が書かれた 1960 年は、すでに大衆社会論が花開き消費文化に関する研究蓄積が重ねられていたものの、Lynch はマスメディアのつくりだす都市のイメージについてはほとんど問題にしていない。たとえばパブリック・イメージについては、次のように書いている。

「これは、ある特定な物理的現実と、共通の文化と、基本的な生理学的特質という 3 つの要素が相互作用をおこなう場合に、そこからあらわれてくると予想される一致領域である^{注序-4-18)}」

このように個人的な心象や、単にそれらの共通項を指す「パブリック・イメージ」の研究だけでは不十分であるし、これまでの議論を踏まえれば、メディアの媒介を経ない「純粋な印象」なるものを対象化すること自体、そもそも不可能であるはずだ。

このことから、Lynch が対象にしたような「物理的現実」から受ける都市イメージを「認知イメージ」とし、メディアを通して間接的に経験される都市イメージを「表象イメージ」とひとまず整理するならば、私たちが有する都市へのイメージは、この認知イメージと表象イメージの複合像であると考えることができる。この複合像としてのイメージは、社会的に形成され間主観的な特性をもつものである。

図序-7 (次頁) に、メディア、イメージ、そして物理的な都市空間の関係を示した。左の単純な図式を住環境について適用すると、やや複雑な右図のようになる。このとき物理的な都市空間に対応するのは (物理的な) 住環境であり、メディアに対応するのはテレビドラマや小説、雑誌や住宅広告などの暮らしのイメージを伝えるものである。住宅を建設するためにはとくべつな技術や資格を要するから、メディアと都市空間をつなぐ「人びと」には、計画者と消費者という立場の差異があらわれ、この関係はほかの消費財を考える際よりも、強い交換不可能性



図序-7 メディア、イメージ、都市空間

を有する。

メディアにおいて表現される暮らしのイメージを、「どのような人が／どのような場所で／どのような暮らしをする」と表現するならば、それぞれ「自己像／地域像／生活像」がこれに対応することになる。住宅の購買にあたっては、直接的には地域像と生活像が「売り」となり、これらは消費者にとっては「価値」となる。

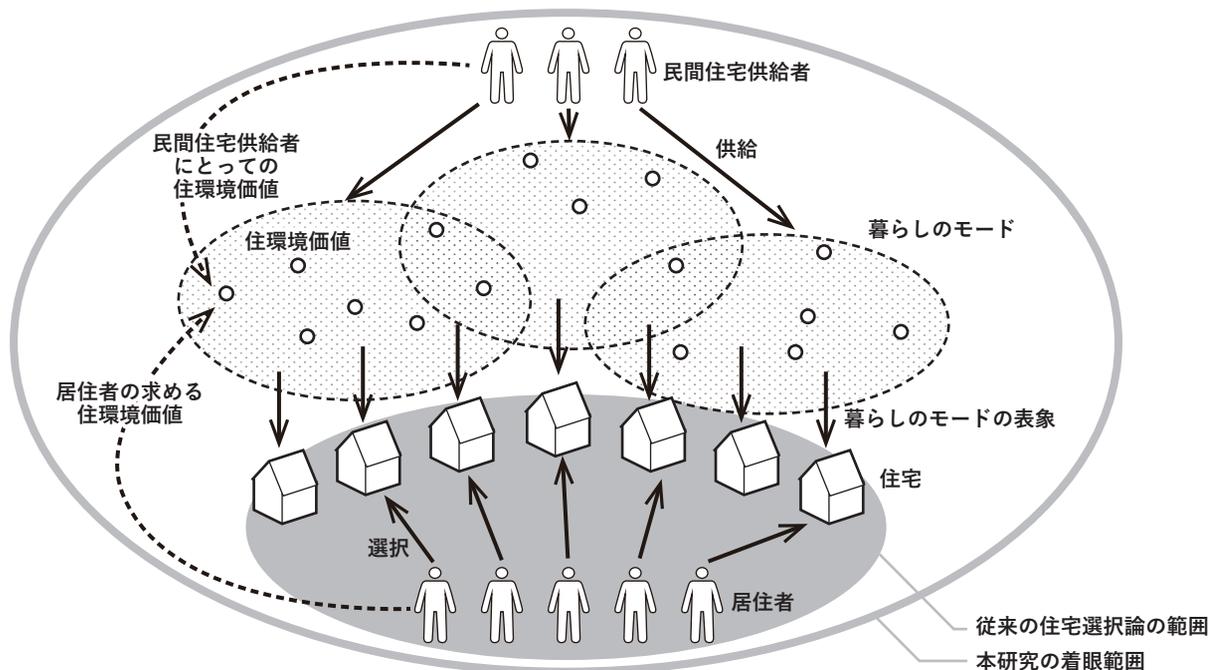
上記の図式において直接観察されうる議論の対象となるのは、右図の灰色で示した4つの部分である。つまり、「どのような計画者が／どのような生活像や地域像に関する価値を創造し／どのような消費者がどのような価値を求め／いかなる経緯で住宅の購買に至るのか、またその住宅は物理的な住環境をどのように変化させてきたか」と問うことができる。

序-4-6 | 住環境価値と暮らしのモードの概念

先に述べた図式のなかで、とくに住宅購入の場面に注目し、具体的な研究のアプローチと必要な概念的道具立てを考える。

図序-8に、研究対象となる要素の関係を図式化して示した。各々の住宅は広告を通して、何らかのライフスタイルを表象している。住宅購入者は、個別の住宅を購入することを通して、住宅の表象するライフスタイルを選択することになる。このライフスタイルは、先に引用した上野が「山の手風の暮らし」等と例示したように、いくつかの類型にすることができそうである。これを、本稿では「暮らしのモード」と呼ぶ。

ここで注意すべきは、住宅選択の際に人びとがどの程度暮らしのモードを重視するかや、住宅それぞれがどの程度それらを売りにするかは場合によって異なることである。住宅選択の際に求められる住環境の要素や広告が喧伝する住環境価値の双方には物理的なものからイメージ



図序-8 供給者・居住者にとっての住環境価値と暮らしのモード

的なものまでであるが、どちらにどの程度の比重を置くかは、個人や個々の住宅によって異なる。

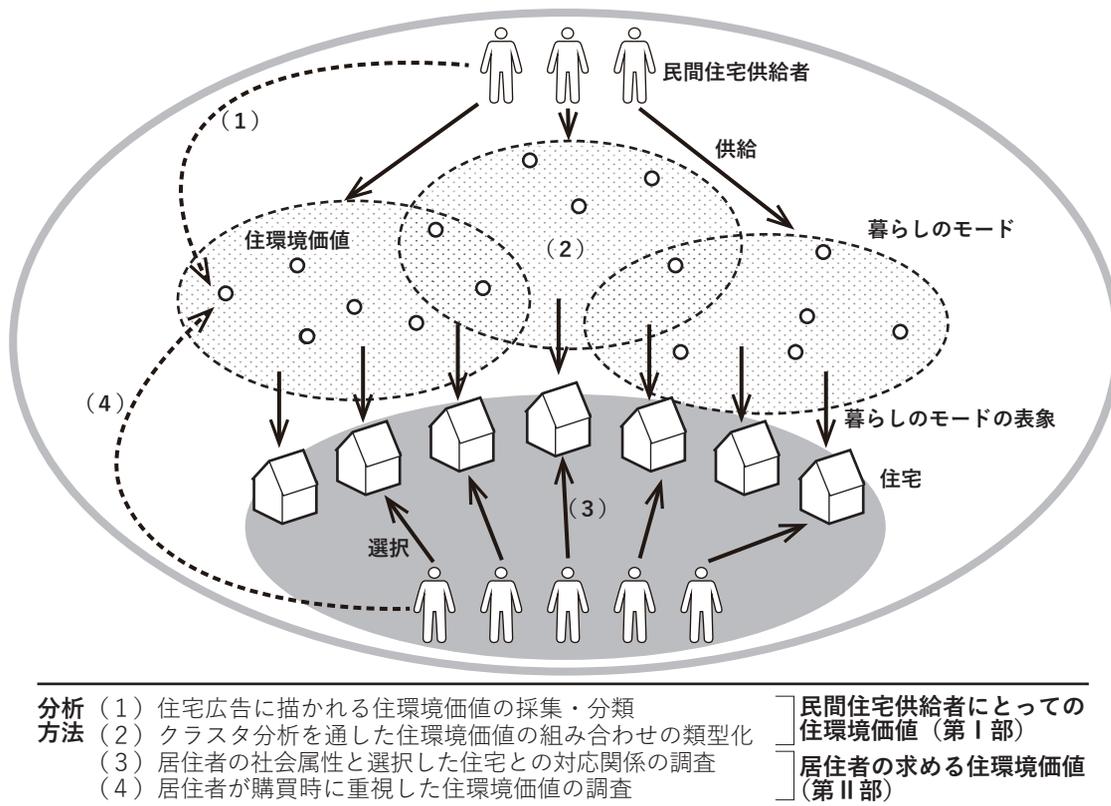
そこで本論文では、それぞれの人、それぞれの住宅がどのような住環境価値を志向するかを詳細に把握する方法をとる。「暮らしのモード」は、「頻繁に組み合わせられる住環境価値の組み合わせのパターン」として描くことができる。したがってそれは、必ずしも「山の手風の暮らし」や「下町風の暮らし」のように既往の言説をなぞるモードであるとは限らない。

ところで主に都市計画の領域において研究が重ねられてきた「居住地選択」や「住宅選択」の議論は、図中灰色で示された、「住宅と住宅選択者の直接の結びつき」のみに注目されがちであった。本稿は、生活像や地域像などのイメージの領域にまで議論を拡大するもので、住宅の売りとなる「価値」を供給者側と居住者側の両側面から論じ、さらに住環境価値の複合像である「暮らしのモード」に迫るものである。

ここで、「住環境価値」と「暮らしのモード」の定義を改めて整理しておく。

住環境価値…住居・立地地域・接続地域に関するもので、人間の欲求を満たす要素。居住者にとっては住宅購入の際に選択の根拠とする要素であり、供給者にとっては居住者の需要の予測に基づいて住宅開発に反映する要素である。広さや機能性などの物理的な要素から、安らぎや高級感といったイメージ的な要素までを含む。

暮らしのモード…民間住宅供給者によって供給されるライフスタイルの類型。ライフスタイルは住居・立地地域・接続地域の諸要素との関係のもとに描かれることから、本研究では、住宅広告において頻繁に組み合わせられる、住環境価値の複合像として暮らしのモードを抽出する。



図序-9 供給者・居住者にとっての住環境価値と暮らしのモードを捉える方法論

序-4-7 | 住環境価値と暮らしのモードへのアプローチ

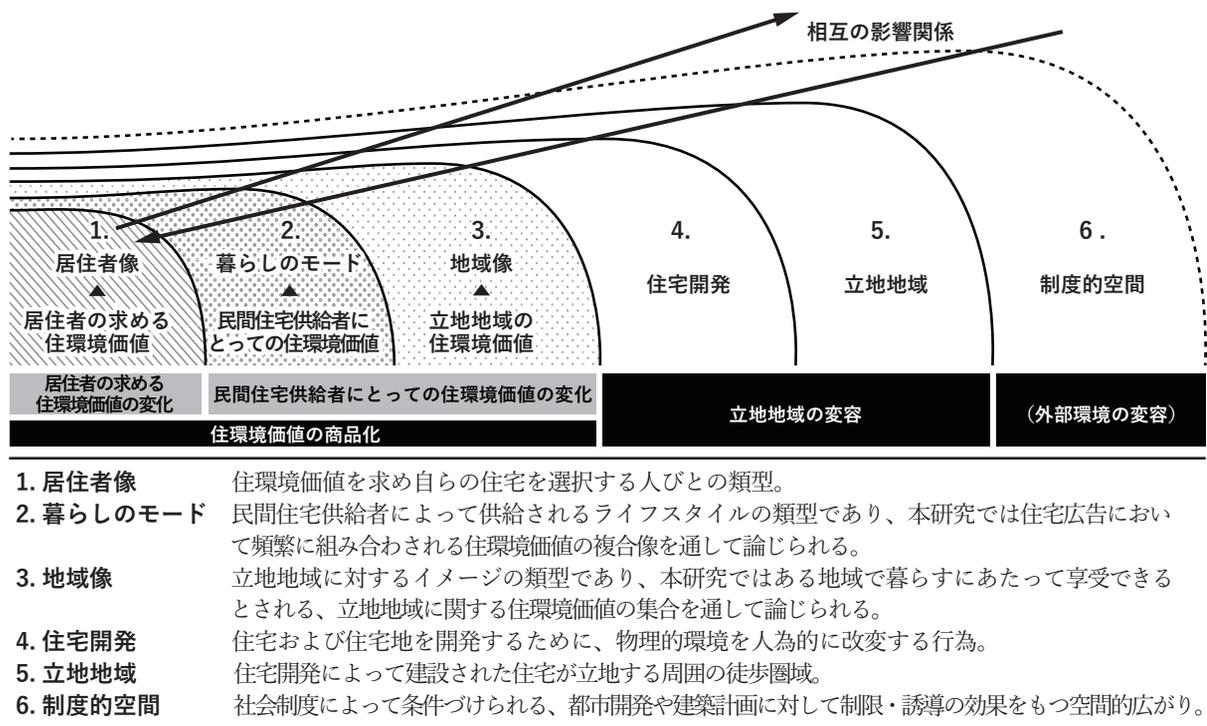
先の分析のフレームワークを用いて具体的にどのような調査を行っていくかを、**図序-9**に整理した。

(1) に示した民間住宅供給者にとっての住環境価値の把握に際しては、住宅広告に描かれる住環境価値の採集・分類を行う。住宅広告は取り扱うメディアならびに期間と対象地域の範囲を定め、その範囲における全数調査を行うことで、住環境価値を網羅的に把握することを試みる。

(2) に示した「暮らしのモード」の把握にあたっては、クラスタ分析を通じた住環境価値の複合像の類型化を行う。ひとつの住宅に関する住宅広告のなかで、住環境価値がどのように組み合わせられる傾向にあるかを多変量解析を通して明らかにすることで、住宅市場において主要な位置を占めるライフスタイルの類型を得ることができる。

(3) に示した住宅選択を捉える際には、住宅を購入した居住者の社会属性と選択した住宅との対応関係の調査を行う。その際には、(2) で明らかにしたすべての「暮らしのモード」を選択した人びとを網羅するようにアンケート調査を行うことで、幅広い居住者像を対象とした分析を試みる。

(4) に示した居住者の求める住環境価値を明らかにするにあたっては、居住者が購買時に重視した住環境価値の調査を行う。住宅探索時に重視した項目と、結果的にそれをどの程度妥協



図序 -10 住環境価値と立地地域の変容を捉えるフレームワーク

したかを併せて調査することによって、住宅選択の過程をより詳細に分析することができる。

序 -4-8 | 住環境価値と立地地域の変容を捉えるフレームワーク

本論文は、「首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容」と題している。したがって研究は「住環境価値の商品化」と「立地地域の変容」のふたつを明らかにするものであり、前者の具体的な分析にあたっては、居住者の求める住環境価値の変化と、民間住宅供給者にとっての住環境価値の変化とに着目する。

第2章以降ではこれらを別々に調査・分析していくことになるので、あらかじめ諸要素の関係の全体像を把握しておくため、**図序 -10**を作成した。

まず、「居住者の求める住環境価値の変化」は、「民間住宅供給者にとっての住環境価値の変化」と密接に関係している。民間企業は、住宅購買者の需要を予測して住宅を供給しなければならない一方、居住者は自ら住宅を建設するという選択をとらない限り、基本的に住宅市場のなかから自身の住む住宅を選択しなければならない。集合住宅の場合はいうまでもないが、ハウスメーカーの手掛ける戸建住宅の場合も、この傾向は根強い。

次に、「民間住宅供給者にとっての住環境価値の変化」は、「住宅開発の変化」と対応する。住宅開発を直接行うのは民間企業などの主体であるから、ひとまず「居住者の求める住環境価値の変化⇔民間住宅供給者にとっての住環境価値の変化⇔住宅開発の変化」という関係が記述

できる。住宅開発は、それが繰り返されるうちに立地地域を変容させていく。ただし、そうして形成されていく立地地域の環境に規定されながら、民間企業が住宅開発の対象地を選択しなければならないという逆方向の影響も、つねにはたらいている。

最後に、政策や条例などの社会制度によって意味づけられる「制度的空間」は、立地地域の物理的な環境を規制・誘導するはたらきをするものであるから、一般的には物理的な立地地域の外部にあると考えられる。以上をまとめると、「居住者にとっての住環境価値の変化⇔民間住宅供給者にとっての住環境価値の変化⇔住宅開発の変化⇔立地地域の変容⇔制度的空間の変化」という階層によって住環境の変化を記述することができると考えられる。

繰り返すが、これらの関係は双方向的であり、「居住者にとっての住環境価値の変化」が「立地地域の変容」を促す方向の変化と、その逆に「立地地域の変容」が「居住者にとっての住環境価値の変化」を促す方向の変化とが同時に進行すると考えられる。そのため、相互に密接な関係のあるこれらの要素を、「一方がもう一方を規定する」という単純なモデルを適用することなく、丹念に読みとる必要がある。

注釈

注序 -4-1) N. McKendrick らは、18 世紀イギリスで生じた社会変化を「消費革命」と位置づけ、消費社会成立の契機としている（参考文献序 -4-1）。また歴史家の Joan Thirsk は、それより以前の 17 世紀のイギリスで消費財生産がファッション（流行）によって喚起されながら進展したことを指摘している。以上の消費社会への歴史的アプローチによる研究成果は、草光・真嶋らの著作（参考文献序 -4-2）に詳しい。

注序 -4-2) 参考文献序 -4-2, pp.6-7 より引用。

注序 -4-3) T. Veblen の『有閑階級の理論』は、当時台頭した富裕層（レジャー・クラス）の生活様式の分析を通して、彼らの消費行為の儀式的性を論じた（参考文献序 -4-3）。

注序 -4-4) F. Allen の『オンリー・イエスタデイ』は、1920 年代アメリカに大衆消費社会のはじまりをみる根拠として、のちの消費社会論の論客から度々引用されている。参考文献序 -4-4 を参照。

注序 -4-5) D. J. Boorstin の『幻影の時代—マスコミが製造する事実』は、「この本は、われわれの自己欺瞞の方法について、またわれわれがどのようにしてわれわれ自身から現実を隠してしまっているかについて記述している」という冒頭文から始まり、読者に「幻影の代表的見本を提供」するよう試みている（参考文献序 -4-5）。

注序 -4-6) 参考文献序 -4-5, pp.13-14 より引用。

注序 -4-7) ここでは紹介しなかったが、D. Riesman は三つの社会的性格を論じている。Riesman はそこで、個人志向と内部指向のほかに、伝統指向を挙げている。高度成長潜在的な社会では、その成員は伝統や慣習に従い、「恥をかく」ことへの恐れによって律されているという（参考文献序 -4-6）。

注序 -4-8) 同書の解説文においても、『有閑階級の理論』や『孤独な群衆』に並ぶ重要性を持つ著作であることが述べられている（参考文献序 -4-7）。

注序 -4-9) 上野千鶴子『「私」探しゲーム』（参考文献序 -4-8）を参照のこと。なお、Baudrillard の消費社会論とその影響については、社会学者の吉見俊哉が整理している（参考文献序 -4-9）。

注序 -4-10) たとえば祐成保志は、「社会学にとって、住居はいかにも常識的な素材であるかにみえる。ところが実際には、日本の社会学のなかで住居についての研究が厚みをもっているとはいえない。都

市社会学や家族社会学を専門とする社会学者は数多いが、「住居社会学」なるものは、今のところ存在しないに等しい。住居は、日本の社会学にとっては新しいテーマである」（参考文献序-4-10, p.2）と書いている。

注序-4-11) 参考文献序-4-10, pp.50-51 を参照。

注序-4-12) 参考文献序-4-11, p.19 より引用。

注序-4-13) 関東大都市圏における LDK 型住宅は、1960 年代に 74,300 戸であったが、1970 年代には 257,300 戸に急増している。参考文献序-4-11, pp.70-71 を参照。

注序-4-14) 参考文献序-4-11, pp.53-54 を参照。

注序-4-15) 参考文献 4-12, p.2 より引用。

注序-4-16) 浅見の同書では、住環境に関する主要な概念を一通り整理している。参考文献 4-14, p.3 より引用。

注序-4-17) 住環境（狭義）・居住環境の定義は浅見（参考文献 4-13 p.3）を、住戸・住宅・宅地・住居・居住の定義は小泉（参考文献 4-14, pp.228-233）を参照した。

注序-4-18) 参考文献 4-15, pp.10-11 より引用。

注序-4-19) 参考文献 4-15, p.9 より引用。

参考文献

序-4-1) Neil McKendrick, John Brewer and J.H.Plumb : The Birth of a Consumer Society: The Commercialisation of Eighteenth-Century England, Hutchinson, 1982

序-4-2) 草光俊雄, 真嶋史叙 監修 : 欲望と消費の系譜, N T T 出版, 2014

序-4-3) Thorstein B. Veblen : The Theory of the Leisure Class, Macmillan, 1899
(高哲男訳 : 有閑階級の理論, 筑摩書房, 1998)

序-4-4) Frederick Lewis Allen : Only Yesterday: An Informal History of the 1920s, Harper and Row, 1931
(藤久ミネ 訳 : オンリー・イエスタデイ 1920 年代・アメリカ, ちくま文庫, 1993)

序-4-5) Daniel Joseph Boorstin : The Image: A Guide to Pseudo-events in America, Harper, 1962
(星野郁美, 後藤和彦訳 : 幻影の時代—マスコミが製造する事実, 東京創元社, 1964)

序-4-6) David Riesman : The Lonely Crowd: A Study of the Changing American Character, Yale University Press, 1950 (加藤秀俊訳 : 孤独な群衆, みすず書房, 1964)

序-4-7) Jean Baudrillard : La Société de consommation, Folio essais, 1970
(塚原史訳 : 消費社会の神話と構造, 紀伊國屋書店, 1979)

序-4-8) 上野千鶴子 : 「私」探しゲーム—欲望私民社会論, ちくま学芸文庫, 1992

序-4-9) 吉見俊哉 : リアリティ・トランジット 情報消費社会の現在, 紀伊國屋書店, 1996

序-4-10) 祐成保志 : 〈住宅〉の歴史社会学 日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化, 新曜社, 2008

序-4-11) 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, 岩波書店, 2014

序-4-12) 田林明 : 日本における農村空間の商品化, 地理学評論 81-1, pp.1-13, 2013

序-4-13) 浅見泰司 編 : 住環境 評価方法と理論, 東京大学出版会, 2001

序-4-14) 小泉重信 : 住宅政策論, 新建築学体系 14 ハウジング, 彰国社, 1985

序-4-15) Kevin Lynch : The Image of the City, M.I.T. Press, 1960
(丹下健三, 富田玲子訳 : 都市のイメージ 新装版, 岩波書店, 2007)

序-5 | 関連する議論の系譜

本研究は1980年代以降、私たちの主要な暮らしの舞台のひとつとなってきた民間集合住宅を主な分析対象として、それらに込められた価値を読み解いていくものである。本稿は民間集合住宅の台頭の経緯や質的実態など、これまでほとんど研究されてこなかった領域を開拓し基礎的な知見を得ることを通して、大都市における商品住宅が促してきた住環境変化の特性を明らかにすることを目指している。

研究には2つの目標を設定しており、その向かう先は、私たちがかたちづくってきた日常生活の「理解」と、それが生じてきた困難や対処すべき課題の抽出といった「計画」の双方に向いている。これに対応して、本研究は「住宅」を通じた都市・社会変化の理解の系譜、「民間による都市開発に対する批判ならびに計画論」の2つの学術的試みの延長にあるといえる。ここでは、前者を主に建築学・民俗学的視点ならびに社会学的視点、後者を地理学・都市社会学的視点ならびに都市計画学的視点に基づいて、それらの議論の系譜を整理していく。

序-5-1 | 「住宅」を通じた都市・社会変化の理解の系譜

(1) 社会改良論—近代化の葛藤の発露としての「ふつうの住宅」と「ふつうの暮らし」

現在の私たちを取り巻く商品住宅を網羅的に捉える試みがほとんど存在しないからといって、都市を構成する「ふつうの住宅」の実態理解の試み自体がこれまで行われてこなかったわけではない。むしろ都市計画の歴史を振り返ると、近代化の過程に複数の国々で登場した「社会改良」の運動——近代都市計画の萌芽と位置付けられる——において、住宅や人びとの暮らしの調査は主要な関心のひとつであったといえる。

近代化に伴う都市変化は、過密化による公衆衛生や生活空間の劣悪化などの社会問題を生じ、その初期にあつては18世紀後半フランスのClaude-Nicolas Ledouxから19世紀末イギリスのEbenezer Howardまでに至る社会改良家たちによる理想都市の提案・建設を導いた。なかでも社会学の台頭期にあつて統計調査の先駆けとなったロンドンの救貧運動は、はじめて都市生活の網羅的調査に踏み込み、のちに20世紀にはアメリカに渡ってClarence Arthur Perryの「近隣計画論」に代表されるコミュニティ再生の運動につながっていった^{注序-5-1}。

イギリスの救貧運動の旗手であつたCharles J. Boothは、19世紀末に私費を投じてロンドン全域の貧困調査を行い、『ロンドン民衆の生活と労働』^{注序-5-2}を著した。船舶・革製品・住宅産業まで手を広げた実業家であつたBoothは、「社会科学」の提唱者であるAuguste Comteの実証哲学に強く影響を受け、「貧困調査(1886-1891)」、「産業調査(1891-1897)」、「宗教的影響力調査(1897-1902)」の三種の調査を継続的に行った^{注序-5-3}。「自然科学が物質的世界の作用を

説明するように、社会的世界の法則を説明できる社会の科学^{注序-5-4)}」を創り出すことを夢見た Comte のように、Booth は調査結果を数量的な価値に還元することにこだわり、1892 年には王立統計協会会長に就任している。

近代化に伴う都市環境の変化は、社会改良の活動家たちの関心を「ふつうの暮らし」の調査へと向けたのだった。この動向は、少し遅れて日本においても現れる。

日本においては 1916 年に「住宅改良会」が発足し、多数の建築家を顧問として活動を展開し、改良された住宅を紹介する雑誌『住宅』を発行した。この雑誌はアメリカの家庭雑誌『レディス・ホーム・ジャーナル』や『ハウス・アンド・ガーデン』をモデルとし、主婦を読者層に設定していた。同誌は日本最初の住宅専門月刊誌であり、大正期から昭和戦前期を通して重要な位置を占めてきたといわれ、1916 年から 1943 年まで発行された^{注序-5-5)}。

これらの生活改良運動とはまた異なるアプローチとして、今和次郎による活動が挙げられる。民俗学者の柳田國男が中心となり今和次郎・佐藤功一らが参加した「白茅会（はくぼうかい, 1917 年～）」は、一般の農村住宅に学術的な目を向け、庶民の日常生活を描いた。その背景には、19 世紀後半から激化した世界的な都市化・工業化のあおりを受けて衰退する地方に目を向ける地域主義の思想があった。白茅会の活動はわずか 1 年で終わってしまうが、今和次郎は民家研究の活動を続け、のちに『日本の民家』を著し、「考現学（モデルノロジー）」を提唱するに至った。

考現学の対象は「衣服と所持品」、「家」、「行動」に及んでいた^{注序-5-6)}。今和次郎はさらに、1930 年代から 50 年代にかけて考現学を延長しつつ、住まいとそこでの暮らしぶりを論じる「生活学」を構想した。大量のスケッチによる調査記録が注目される今であるが、社会学者の祐成保志は今の生活改善の活動家としての側面を取り上げる。たとえば今は次のように書いている。

「われわれの生活のなかに巣食うている寄生虫のような、衣食住の中における有害な習俗を、習俗自体を科学化することで解消して行くことが、今日要求されている生活更新になるのである^{注序-5-7)}」

今の「生活学」は、戦前の家政学批判のもとに構想され、戦中期には大政翼賛会文化部のもとで「生活指導」に向けた協議を行い、その後第二次大戦前後の混乱のなかで、農村に住む人びとの生活をどのようにして改善するかを考えるとという目的へ至った^{注序-5-8)}。このとき今の分析対象は、非常に広範な慣習や流行、合理の循環運動としての「生活」に及んでいた^{注序-5-9)}。

（2）住宅階層論—経済成長と都市化のなかでの「ふつうの住宅」と「ふつうの暮らし」

戦中から住宅問題に注目して研究を行ってきた建築家・都市計画家の西山卯三も、戦後の住宅改良に尽力した者のひとりである。よく知られる「食寝分離」などの調査結果に基づく原則

による「型計画」と「住みかえ論」を提唱し、これらは1955年に発足した日本住宅公団による住宅供給において採用された。なかでも公営住宅基本設計「51C型」（完成は1951年）は、ダイニング・キッチンをもつ公団住宅の象徴的なプランで、のちに「nLDK」型プランの起源として社会学者たちに批判されることになる。

西山はまた、日本が高度経済成長期に差し掛かったころ、住宅の階層化や格差化に照準して大規模な調査を始めた。この調査ではあらゆる種類の住宅を網羅することが目指され、町屋、長屋、アパート、マンション、木賃アパート、ねぐらすまい、舟すまい、邸宅、農家、官舎、炭鉱住宅、社宅、寄宿舍、ドヤ、飯場の15種の暮らしについて、統計調査や空間実態のスケッチの両面から明らかにしている。これらの成果は『日本の住まいⅠ～Ⅲ』（1975年-85年）にまとめられている。本書の冒頭文で西山は、次のように目的を記している。

「なにか代表的な立派なすまいを示そうというのではなく、ごくありふれたさまざまなすまいが相互につながりながら全体として複雑な階層構成をもっている総合体としての「日本のすまい」を具体的に記述しようとしたものである。（中略）日本人のすまいを横断的に、それを構成するさまざまな型について、単に住宅（建築）の状況だけでなく、その中でのくらし・住生活ともからみ合わせて具体的に明らかにしてゆくというのが、この著作の最初の計画である^{注序-5-10)}」

西山の調査結果は同時代における住宅の実態の記録としてたいへん価値のあるものだが、ここでは暗に住宅の階層構成と人びとのライフコースとが対応されている。このような見方は、「庭付き郊外一戸建て住宅」を「上がり」とする、高度経済成長期における「住宅双六」^{注序-5-11)}のような単一の価値観に基づいている。

（3）脱近代家族論—家族のありようを規定する器としての住宅への批判

社会学において「住宅」が取り上げられたのは、西山外三が活躍した高度経済成長期の終わりにおいてであった。というのも、家族研究の主眼は「戦後の法制度の変化と家族の実態把握（第一期）」、「高度経済成長にともなう産業化の進展と家族変動（第二期）」を経て、「1970年以降の社会変動に対応する新しい家族変動パラダイムの構築（第三期）」へと差し掛かっていたのである^{注序-5-12)}。社会学者たちは、供給されてきた画一的な住宅と家族規範との関係に照準し、議論を展開していった。

家族研究の立場から住宅にいち早く注目した社会学者のひとりである森岡清美は、『家族周期論』（1973年）において、住宅の性質を衣類と対比させながら、住宅が固定的で家族員の日常的な身体の動きや空間移動を規定することに着目する。そして、住宅という器が家族に影響を及ぼすとの認識から、住宅の供給と家族形態、さらには家族制度との関係を論じていった。

「住宅は家族の生活過程の外衣であるが、衣類のように簡単にとり替えることはできない。(中略) このようなとり替え可能性の小ささから、家族に対する住宅の規定性・拘束性が由来する。体にあわせて衣類をつくるように、家族にあわせて住宅をつくるばかりでなく、住宅にあわせて家族生活をつくる面がこうしてクローズ・アップされてくる^{注序-5-13)}」

森岡はこのような認識から、「居暮らしのモード」に照準し、主に子どもの年齢から定義された家族周期と、寝室の配分との関係を調査していった。

建築学者の森反章夫は「集合住宅の「社会的技術」—「空間の戦略」へ」(1991年)と題する記事で、住宅の間取りと家族の関係に焦点を当てて1960年代の集合住宅を論述している。そこで森反は、nDKモデルが性による分離就寝という暮らしのモードと核家族モデルを生み出したと指摘した^{注序-5-14)}。さらに同文では、従来の「住み替え」ではなく、持ち家層で起こっている住宅の「買い替え」に着目して、建築家・隈研吾の『10宅論』を引きながら、以下のように議論を展開する。

「かつては住空間が家族関係のあり方を規定していた。これに対して、家族のアイデンティティ、家族というまとまりの換喩的な対象として住空間ができあがるという転換が、この著書(注:『10宅論』のこと)とその分析が成り立っている段階です^{注序-5-15)}」

ここで指摘されているのは、先に森岡が指摘したような逆転現象、つまり「家族にあわせて住宅が作られる」という考え方から「住宅を選ぶことで家族像を選択する」という考え方への転倒である。

社会学者の袖井孝子は『住まいが決める日本の家族』(1994年)と題する本の中で、多様化する家族のライフスタイルに合わせて住宅を選ぶ時代へと社会が変化していることを論じ、森反の議論を拡大している。袖井が注目する「ライフスタイル」とは、「生産様式」の対概念としての労働力再生産を担う家庭のあり方を指す「生活様式」とは異なり、娯楽や交際を含む暮らしぶりや、生活に対する考え方や習慣を含む、「消費の仕方そのもの」だった^{注序-5-16)}。袖井によるとライフスタイルという考え方は、消費社会の進行を背景にして、「消費が主体的に選び取られる」ようになった1980年代に登場したものだという。そこでは、ひとが「どこで(空間消費)、何をし(時間消費)、そのためにいくら金を使うか(金銭消費)^{注序-5-17)}」という3つの消費が行われる。

同様に上野千鶴子は家族の多様化に着目しつつ、住宅という『ハコ』と家族という『現実』が乖離してきていると指摘したうえで、nDKモデルの住宅を批判した^{注序-5-18)}。のちにこれらの議論は建築学の分野にも波及し、20世紀末に建築家・山本理顕、鈴木成文らを巻き込んだ住宅の権力論的批判へとつながった。ここでは主に先に紹介した西山卯三の「51C」型住宅の是非をめぐる、戦後日本の住宅供給と家族規範などを論点として、住宅空間と権力の結びつきが議論されてきた。

これらは近代家族論のパラダイム・シフトを、近代住宅空間と結びつけて論じる試みでもあった。近代家族論とは、私たちが当然視している家族のありようが、近代化の過程で形成されてきたひとつの類型に過ぎないと相対化する議論であり、落合恵美子や上野千鶴子、山田昌弘らを旗手として、その恣意性からの脱却の言説が社会運動化していったものである。

(4) 郊外の消費社会論—リアリティ変容の場としての郊外住宅地

20世紀末から活動が活発化したカルチュラル・スタディーズの研究者たちは、21世紀に入り、消費社会論などの切り口から住宅地を論じるようになった。それまで渋谷などの繁華街の「ディズニーランド化」を論じてきた消費社会論の対象が、住宅地へと移ったのである。

2001年に発表された「郊外論の地平」という論文のなかで社会学者の若林幹夫は、郊外の社会的な成り立ちに迫る研究がこれまで十分に行われてこなかったと指摘し、郊外を対象とすることについて次のように述べる。

「(前略)「郊外化」が現在の社会やそこでの生活にとってきわめて重要な現象として存在しており、したがって社会の現在について考えようとする時、「郊外」や「郊外化」について考えることが一つの重要な思考の場をなしているということの意味している^{注序-5-19)}」

若林は、上記の論考以来続けてきた研究を『郊外の社会学』(2007年)にまとめている。ここでは、1965年から1985年にかけて進行した第一次郊外化と、1985年から1995年の第二次郊外化とが比較され、第二の波において「ポストモダンな団地や、丘の上に並ぶショートケーキハウス^{注序-5-20)}」が出現したことが指摘される。第二次郊外化は、アーリー・アメリカン風やイギリス・カントリー風、地中海風やポストモダン風などの意匠をまとい、「1970年代までの羊羹型の団地や建売住宅とは違う「舞台」を、パルコ的な消費文化になじんだ人びとに提供していった^{注序-5-21)}」のだった。

社会学者の内田隆三も『国土論』(2002年)において、類似の見解をより劇的な表現によって示している。内田は、1980年代以降の多摩ニュータウンが単なるベッドタウンを超える都市化を生じており、過剰な装飾をまとうようになったことを指摘する。そこでは従来から批判されるような「均質空間」としてのニュータウンはもはや見いだせず、ギリシアのパルテノン神殿を模した「パルテノン多摩」やサンリオピューロランド、近未来的な高層ビル、ガウディ風の階段公園「VIA STAGIONE」などが「恣意性、断片性、分散、不連続性」をきたしながら配置されている^{注序-5-22)}。このような郊外の新たな様相を、内田は次のように論じる。

「新しい郊外はもはや都心に通うサラリーマンに「小さな家郷」への〈定住〉を保証する場というよりも、むしろ「快適な空間」を〈消費〉するように促される場に移行している。(中略)

このように「共通の場」が不在であるような空間、異質なものがその異質性のままそれぞれ孤島のように横たわっている不安な海のような空間を、ミシェル・フーコーにならって「混在郷」(エテロトピー)と呼ぶことができるだろう^{注序-5-23)}」

これまでの議論からも分かるように、「商品住宅」の台頭が大きな転換点を迎えたのは団塊の世代が新たな世帯形成の時期を迎えた「第二次郊外化」の波、すなわち 1980 年代末頃である。このころから、住宅の価値が使用価値から交換価値や記号価値に重点を移していったとする住宅の消費化が議論された。郊外の生活に関する社会学的考察は、今日においても継続している。

現在の首都圏を含む日本の多くの大都市圏では、人口の都心回帰が進行し、郊外から再び都心へと人びとの注目が移行して久しい。しかし都心居住の実態について、社会学的見地から論じているものはいまだ少数にとどまる。

そのなかで、内田隆三の研究室出身の山本理奈が『マイホーム神話の生成と臨界』(2014 年)の後半部分において、超高層マンションについて記号論的見地から考察しているのは注目に値する。超高層マンションは東京都区部を中心に建設されており、1998 年以降から供給量が伸び、2004 年には年間 40 棟を超える供給量になっている^{注序-5-24)}。山本は 2007 年に建設された超高層マンション 10 物件という限定されたケースではあるが、その空間性や広告文章から、「キッチン空間の分節化」、「居住者像の不明瞭化」、「身体の快適性の焦点化」を読みとっている^{注序-5-25)}。また、消費社会の進行は住宅の「限界差異指向」を進めるだけでなく、その次の段階として、身体の快適性に向かう「快適性指向」に進むだろうことも予言している。とはいえ本書は家族社会学における「脱 nLDK 論」が妥当であるかどうかを検証することに主眼が置かれているため、都心居住の様相の分析は補助的なものとなっている。

(5) 補論—「建築外」からの学びの題材としての「ふつうの住宅」

本稿とは直接の関係はないが、とりわけ建築学における「ふつうの住宅」の研究に、もうひとつの議論領域があったことを付言しておく。

それは、建築家が積極的に関わってこなかった「ふつうの住宅」から、建築論の外部にある知を学び取ろうとする取り組みである。1964 年からニューヨーク近代美術館で開催された Bernard Rudofsky による展覧会「建築家なしの建築」は、非様式的で未分類の「無名の住宅」が注目された最初の取り組みであった。Rudofsky はのちに『建築家なしの建築』^{注序-5-26)} や、その続編である『驚異の工匠たち 知られざる建築の博物誌』を著し、西欧世界で築かれた「正統的な建築史」のなかにはない無名の建築を扱った。そこでは従来の建築史の議論が無視してきた地方的、土着的な建築物を取り上げている。Rudofsky は次のように書く。

「私が今から論じようとする主題の呼び名としている " 建築家なしの建築 " とは、これまでずっと軽視され、あるいはまったく無視され続けてきた建築様式のたんなる寄せ集めではない。それは進歩は遅々としてはいたが、鋭い洞察力を含んでいた生活様式の長所を無言のうちに示す証明書なのだ。(中略) その上、" 建築家なしの建築 " は教条なしの建築でもあるのだ」^{注序-5-27)}

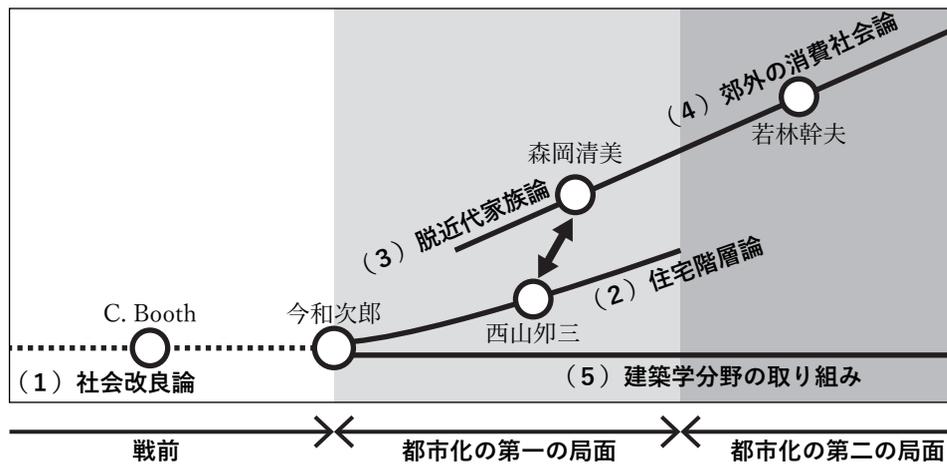
こうした主張は日本においては「デザイン・サーヴェイ」の運動と共鳴した。60年代半ばから70年代にかけて展開したこの運動では、法政大学で教鞭を執った宮脇檀や明治大学の神代雄一郎らを中心に、日本の様々な集落の構造や建築の空間構成を緻密な図面によって記録・考察することで、高度経済成長にさらされた日本の都市や地方の向かうべき姿を探る試みがなされた。これらの取り組みは、のちに原広司『集落の教え 100』^{注序-5-28)} (1998年) のような文化人類学的な視野へとつながる一方で、陣内秀信『東京の空間人類学』^{注序-5-29)} (1992年) のような、江戸=東京論へとつながっていった。原の「集落の教え」のひとつめは、Rudofsky の指摘したことと大きく重なる次のことばから始まる。

「あらゆる部分を計画せよ。あらゆる部分をデザインせよ。偶然に出来ていそうなスタイル、なにげない風情、自然発生的な見かけも、計算しつくされたデザインの結果である」^{注序-5-30)}

一方、今和次郎の考現学的な視点から近代建築を再見したのが、1974年につくられた建築探偵団である。同グループは藤森照信・堀勇良らが山口廣・村松貞次郎を顧問として立ち上げ、明治から昭和初期までの近代建築全般を調査していった。また藤森は1986年に、美術家の赤瀬川源平、南伸坊らとともに「路上観察学会」を設立し、都市のなかで無用の長物となっているがなぜか存在している「物件」を観察した。

他方で『ラスベガス』を著した Robert Venturi は、Rudofsky も用いた「風土的 vernacular」という語を発展させ、「商業的ヴァナキュラー」に着目した。彼はそれまでの純粋主義的な建築デザイン論を批判するとともに、ラスヴェガスの建築のように様々な設計要因を経て形成される、多様性と対立性をもつ建築を擁護した。Venturi は、建築家たちが Rudofsky の「建築家なしの建築」のような原初的でヴァナキュラーな建築論を「たやすく真に受けたり」することを揶揄し、「商業的風土に芽生えたものの有効性を認めようとはしない」と批判する^{注序-5-31)}。彼の「ラスヴェガスから学ぶ」という姿勢は、のちのポストモダニズムの運動でも重要な役割を果たすことになる。

貝島桃代、塚本由晴らの『メイド・イン・トーキョー』(2001年)の活動は、今和次郎や Rudofsky からの影響を認めながらも、様々な機能が複合し奇妙なかたちになった東京特有の「ダメ建築」を採集している。「ダメ建築」とは、「建築的な構成の美学や形式に捕らわれることなく、周辺環境やプログラム等の条件への愚直な対応を優先させた建物」^{注序-5-32)}であり、その観察を通して高密度化した東京の特質を浮かび上がらせるためのケースと位置付けられている。調査を通して70の事例が報告されているが、そのなかで住宅に関連するものは都営住宅のピロティに



図序 -11 都市生活の現場である「ふつうの住宅」の理解の系譜

バス車庫が併設された渋谷区東の「バス団地」、貯水池と野球場が団地に囲まれた江東区亀戸の「上水コート」、集合住宅の一階バルコニー部分が駅のホームと融合した松戸市幸谷の「駅のホーム」、京王線高架下に300メートル連なる住宅群である八王子市東浅川町の「ムカデ住宅」、削った山の擁壁と建物が無数の梁で連結された川崎市麻生区の「擁壁マンション」、ゴルフ練習場とファミリーレストランやマンションが複合した板橋区桜川の「ロイヤルゴルフマンション」、調整池の上に建った集合住宅である新宿区西落合の「ダムマンション」、ゴルフ練習場やテニスコートに加えてクラブハウスや集合住宅が複合した目黒区上目黒の「スポーツマン・ズー」の8種である。

その他の試みとして、徳田光弘が博士論文『匿名的建築におけるデザインの展開に関する基礎的研究』（2002年）において、マンション設計活動、とくに外装デザインに関する事務所への意識調査を行っている。ここでは福岡市の実地調査を通して、外装箇所の面積とデザインの相互関係、コスト削減とディベロッパー・消費者の関心の両立などから決定される特有のマンションデザインを論じている^{注序-5-33}。また、近年、『建築雑誌』による〈集合住宅の「普通の暮らし」〉の特集に代表されるように、都心の集合住宅での生活に光があてられ、断片的な論考が試みられつつあるのも確かである^{注序-5-34}。

(1) から (5) にて記述した議論の系譜相互の関係を模式化すると、**図序 -11** のようになる。

序 -5-2 | 民間による都市開発に対する批判ならびに計画論の系譜

(1) 「中央」をめぐる階級闘争論—ジェントリフィケーションとジェントリファイア

市場原理による都市のダイナミックな変化が初めに確認されたのは、1960年代のロンドンで

生じた「ジェントリフィケーション」においてであった。ジェントリフィケーション(すなわち「紳士化」)は中流階級の「紳士たち (gentries)」が台頭し労働者階級の居住地へ侵入する階級闘争の様相として現れ、同時代を特徴づける「消費者としての中流階級の台頭」である消費社会化の、もっとも鮮烈で空間的な発露のひとつと位置づけられる。ジェントリフィケーションはその後アメリカやカナダ、西欧諸国の諸都市において進行し、社会地理学や都市計画学を中心とした議論を呼び起こした。

ジェントリフィケーションの重要な先駆として、1850年代後期から60年代初頭に進んだセーヌ県知事 Georges-Eugène Haussmann によるパリ改造が挙げられる。詩人 Charles-Pierre Baudelaire は、「貧しい者たちの眼」と題する詩のなかで、初期ブルジョワ化を経たパリのカフェに訪れたあるカップルが、みすぼらしい衣服の貧しい家族に出会った様子を描いている。そのとき男は、「私たちの渴きよりも大きい私たちのグラスや水差し」に恥じ入る気持ちになったが、女は嫌悪の感情をむき出しにし、「カフェの主人に、ここから退かせるように、あなた頼んでいただけませんか？」と男にいう^{注序-5-35}。労働者階級の都市であったパリの、破壊と再建のなかでの出来事であった。

Friedrich Engels はイギリスの都市を次のように描いている。当時のマンチェスターの商業地区は労働者地区に囲まれており、その外側に上流および中流のブルジョワジーたちが住んでいた。やがて、都心の労働者地区に破口をうがち、富裕層の紳士淑女の眼前にさらす手法が当時の西欧諸都市で散発的に現れた。Engels はこれをパリ改造の主導者の名前をそのまま使って「オスマン」と呼ぶ^{注序-5-36}。アメリカでも1930年から40年代を通じて、ジェントリフィケーションが散見され始めていた。とはいえジェントリフィケーションがばらばらの経験でなく、広く先進資本主義都市の中心市街地でみられるようになったのは1960年代になってからであった。

最初に「ジェントリフィケーション」という語を用いてこれを論じた研究者は、ドイツに生まれイギリスで活躍した社会学者の Ruth Glass である。1964年に発表された『変化への視点』の巻頭論文において Glass は、ロンドンの労働者階級の居住地区が上品な高級住宅に生まれ変わり、地域の価値が再生されていく様子を批判的に描いている^{注序-5-37}。しかしやがてジェントリフィケーションは1970年代を通してインナーシティの再生という文脈からもはやされるようになった。このとき用いられたのは「近隣の再活用」や「格上げ」、「ルネッサンス」といったことばであり、白人の中流階級による都市の浄化と近代化が目指された。民活主義の方針を打ち出していた1980年代のイギリスやアメリカでもそれは注目され、民間企業による自発的な都市更新による清潔で秩序正しいコミュニティの形成が期待された^{注序-5-38}。

のちに、ジェントリフィケーションとともに生じる地価上昇が、従来からその地域に居住する低所得者層や高齢者、マイノリティの立ち退きを強いることが注目され、否定的な議論が生じるようになった。たとえば社会学者の Philip Kasinitz は「ジェントリフィケーションとホームレス」と題する論文でサンフランシスコを調査し、一室居住者用ホテルを追われた低所得者たちがホームレスになっていく様子を描写している^{注序-5-39}。これに応じて N. Smith や M. LeFeivre などの多くの研究者が「立ち退き反対」を表明し、ジェントリフィケーション批判が

運動化していった^{注序-5-40)}。

1990年代になると、ジェントリフィケーションの原理を説明する様々な理論が登場する。たとえば Chris Hamnett と Bill Randolph は、賃貸住宅と持ち家の価値の格差に着目し、地代の上昇に伴って賃貸住宅よりも持ち家の価値がより大きくなり、所有形態の変化が進展するとした価値格差理論 (value gap theory) を提示した^{注序-5-41)}。いっぽう需要サイドの研究者は居住者こそがジェントリフィケーションを進行させると主張し、このアクターを「ジェントリファイア」と呼ぶ。R. A. Beauregard は、産業構造の転換に伴って出現する専門職や管理職の人びとが潜在的ジェントリファイアになり、インナー・エリアの居住を選択することで、ジェントリフィケーションが進行するとした^{注序-5-42)}。John Joe Schlichtman や Jason Patch らは『ジェントリファイア』(2017年)において、ジェントリファイアの類型化を行っている。彼らによると、それは未来のコミュニティを志向し現在を無視する「征服者 (Conqueror)」、後進地域に文明生活や施設を与え周囲とも関係を取りもとうとする「植民開拓者 (Colonizer)」、新たな食や娯楽、衣服などを求めて流入する「消費者 (Consumer)」、資源をめぐって他の社会集団と闘争する「競争者 (Competitor)」、営利目的で近隣更新を図る「資本家 (Capitalist)」、オーセンティックな地域生活を維持しようとする「キュレーター (Curator)」の6つである^{注序-5-43)}。

地理学者の高木恒一は1980年代のジェントリフィケーションを総括している。彼によるとそれは、政治的側面では脱福祉国家化、社会構造の面では脱工業化・世界都市化の中で発現したものであり、これが供給サイドを重視する立場からみれば都市やインナー・エリアへの再投資、需要サイドを重視する立場からは中流階級や富裕層がジェントリファイアとして出現したことによる住宅需要の増大とみることができるといふ^{注序-5-44)}。

供給者側の原理である「地代格差理論 (rent gap theory)」を用いてジェントリフィケーションを論じた代表的な地理学者の Neil Smith は、のちに『ジェントリフィケーションと報復都市』(原著1996年)において、ポストモダニズムの旗手たちによってジェントリフィケーションが肯定的に論じられ始めていることを批判する。ポストモダニストたちの間で、それは「ニュー・ミドルクラスの個人的アクティビズムの表現として、または経済に対する彼ら個人の文化の勝利の表現として、再構成される^{注序-5-45)}」。Smith は、こうした議論はジェントリフィケーションが労働者階級に対する政治的アクティビズムである側面を隠蔽してしまい、いわば「理論のジェントリフィケーション」を行っているのだと喝破する。彼は近年再び台頭してきたジェントリフィケーション賛美の傾向に、「報復都市 (Revanchist City)」と呼ぶ新たな論点を加えている。報復都市とは、いわば「政治的正しさ」に抑圧された人びとの不満が爆発することによって生じる都市変化である。そこでは、「マイノリティや労働者階級、女性や環境保護法、ゲイやレズビアンや移民に対する報復」が公的言説を蝕むようになり、「復讐と反動に駆られる国土の奪還」が進められるようになったことが論じられている^{注序-5-46)}。

(2) ポストモダンの都市論—脱工業化を背景とする都市空間の商品化

20世紀末に差し掛かるころ、先進諸国の都市成長を駆動する原動力が、全社会的に変化しつつあることが観測され始めた。自動車産業に象徴される製造業が中心となる工業型都市から、金融業や企業サービスなどのサービス産業が中心となる脱工業型都市への移行である。

この変化に対応して1980年代から登場したのがポストモダン都市論であり、都市社会学を中心に受け入れられるようになった^{注序-5-47)}。ポストモダニズムの議論は、近代の大きな物語に対する批判といった「認識論」に関するものと、脱工業化や脱組織化された資本主義などに関する「新たな社会変動」に関するものとのそれぞれに展開していった^{注序-5-48)}。

後者の議論の旗手である地理学者のDavid Harveyは『ポストモダニティの条件』のなかで、労働過程、労働市場、生産物、消費様式がフォーディズムと正反対の「フレキシブルな蓄積」へと変化していると指摘し、正規の雇用よりもパートタイムや臨時契約、下請け契約といった労働契約への依存が深まり、労働市場は中核集団と周縁集団に分極化すると論じる^{注序-5-49)}。そして、生産の回転期間が速まることは、流通や消費の回転期間をも速めると指摘する。Harveyが目指すのは「時間・空間の圧縮」であり、あらゆる領域で回転時間の加速と空間の障壁の克服が進行したことを明らかにしている。このとき、より儚く、空間を越えて瞬時の伝達が可能なもの、すなわち「イメージ」の生産と商品化が志向されていたという。

「資本主義それ自体が引き起こしてきた空間と時間の意味の変化によって、文化生活における世界の表象は絶え間ない再評価を余儀なくされてきた。将来への投機と擬制資本形成の時代においてのみ、(芸術と政治の両方での)アヴァンギャルドの概念が何らかの意味をなしたのである。空間と時間の経験の変化は、モダニズムの誕生とその空間的-時間的關係のあらゆる側面を横断する混乱した放浪に深く関わるものであった^{注序-5-50)}」

都市研究者のSharon Zukinは、ポストモダン化(postmodernization)とは、場所に対するマーケットの強調であり、プライベートな空間とパブリックな空間の分離の否定であるという^{注序-5-51)}。そして、「一つの状態(規範)から脱しているにもかかわらず、まだ、つぎの新しい状態(規範)を採用できない状態^{注序-5-52)}」を指す「リミナリティ(liminality)」という概念を用いて、ポストモダンの都市においては「公私のリミナルな空間(public-private liminal space)」が出現すると論じる。このようリミナルな空間は、パブリックとプライベート、文化と経済、マーケットと場所など様々な領域にあらわれ、改めて「パブリックなものとはなにか」、「文化とは何か」という再定義を強いる^{注序-5-53)}。

地理学者のEdward W. Sojaは、ポストモダンの都市のモデルとしてロサンゼルスを観察し、6つのポストモダンの都市化の傾向を導いている。それは、「ポスト・フォーディスト都市化」、「グローバル都市化」、「情報都市化」、「分極化する都市」、「監獄化する都市」、「テーマパーク化する都市」と要約できる^{注序-5-54)}。

社会学者のJohn Hanniganも、「テーマパーク都市」を脱工業型都市の特徴的な事例として位置づける。そして、「テーマ性」、「ブランド性」、「24時間性」、レストランやシネマ・コンプレッ

クスなどのテーマパーク都市を構成する単位の台頭を指す「モジュール性」、周囲の環境からの隔絶を指す「孤立性」、そしてシミュレーションの技術やスペクタクルの魅力を指す「ポストモダン性」という6つの特徴を指摘する。そして、それらは「おもてなし」、文化を資本へ転化することによる「経験のパスポート化」、危険がなく予測可能な範囲内の冒険を指す「安全化されたリスク」という3つの魅力を実現しているという^{注序-5-55)}。

これらのテーマパーク都市に対しては、誰がそれを消費するのか、という問いを通した「格差や不平等」の観点に加え、その場所に固有なものを破壊するのではないか、という問いを通した「真正性 (Authenticity)」の観点からの批判が起こっている。都市社会学者の園部雅久は、「従来の都市の〈盛り場空間〉と比べて、ずっと閉鎖的な空間を構成しているように見える」と批判している^{注序-5-56)}。

Hannigan の議論と同時期に、日本においては社会学者の吉見俊哉が『リアリティ・トランジット』(1996年)と題する著書のなかで同種の議論を論じたことがある。吉見はまず1893年のシカゴ万国博覧会から大観覧車に移設されたコニーアイランドと明治大正期の浅草六区とを比較しながら、そこに「世界の俯瞰とミニチュア化への欲望」^{注序-5-57)}が通底することを見出す。他方で20世紀末に登場した東京ディズニーランドでは、次のような変化があったという。

「パノラミックな眺望への欲望も、カーニバル的な乱痴気騒ぎへの欲望も姿を消す。ディズニーランドのなかにわれわれが見いだすのは、超越したり逸脱したりすることよりも移動し、周遊することへの欲望であり、眺めまわすことよりも自分を演じ分けることへの欲望である^{注序-5-58)}」

吉見は渋谷の分析において、「周辺地域に対して閉じられた領域をパッケージ化し、これを劇場化していく」ことで「ディズニーフィケート (筆者注: 地理学者 Edward Relph の用語) されたハイパーリアルな都市の風景^{注序-5-59)}」を形成していくパルコの空間戦略を見出している。

この議論から6年後、社会学者の北田暁大は『広告都市・東京 その誕生と死』(2002年)において、吉見が論じた1980年代の渋谷を「広告=都市」であったと総括したうえで、現代の渋谷は舞台性を喪失したと論じる。北田はバブル経済崩壊以降に現れたお台場の「ヴィーナスフォート」や新横浜の「ラーメン博物館」などに、没入感よりもアイロニカルな視線が表れているという。

「そこで提示される諸々の記号はあまりに率直にステレオタイプ化されており、その空間に内在する者が物語の舞台に沈溺するうえで必要不可欠な時間的・空間的な奥行きを欠いているからだ^{注序-5-60)}」

北田はここで、ポストモダン社会における消費主体の行動原理が、物語消費からデータベース消費へと移行し「情報アーカイブ化」していくという、思想家である東浩紀の『動物化するポストモダン』(2001年)と同様の主題を意識的に論じている。

これらの国内の議論を延長して、2010年以降には、ポストモダン的な空間としてショッピングモールを取り上げ分析する議論が、分野横断的に興っている。はじめのまとまった成果は、東浩紀らの雑誌『思想地図 beta vol.1 (特集 ショッピング／パターン)』(2010年)にまとめられている。ここで巻頭言を執筆したジャーナリストの速水健朗は、次のように書く。

「ショッピングモールは、都市が拡散した郊外空間であるとも、再魔術化した消費空間（ジョージ・リッツァ）であるとも捉えることができる。だが、それがすべてではない。ショッピングモールを画一的な大型量販店が立ち並ぶ郊外化の象徴として見る視点もあれば、グローバル化する世界に立ち現れたネットワーク拠点と見る視点もある。そして、固有名を持たない記号空間として読み解く論点もあれば、固有の記憶を喚起させるシミュラクルなノスタルジー空間としても読み解く論点もある。さらに、ディズニーランド的なコントロールされた空間として批判的に捉える見方も、ユニバーサルなバリアフリー空間として肯定する見方も同時に存在しているのである^{注序-5-61)}」

速水が提唱する都市空間のショッピングモール化（ショッピングモライゼーション）とは、単に消費社会の進行とともに生じる風景の記号化や都市空間の舞台化という批判の対象としてあるだけでなく、グローバル化や快適性を求める空間技術の進歩など、様々な文脈が交差し、無数の論点を内包するものである。速水はのちに、民営化した高速道路のサービスエリアや空港など、競争原理の導入とともにショッピングモール化する空間へと対象を拡大して論じている。そして、こうした事象を頭ごなしに否定する論調を批判し、東浩紀がリゾート地のショッピングモールで見かけるクロックスの合成樹脂の靴を履いた子ども連れの人びとを通して考察した「ショッピングという共通言語がグローバルな上層中流階層を深く結びつけている」という評価を紹介する^{注序-5-62)}。また他方では、都市計画やまちづくりの議論が「人のつながり」や「絆」を重視し「消費に頼らない都市のあり方」を志向する傾向にあり、競争原理が都市をどのように変化させてきたかを議論してこなかったという「違和感」を表明している^{注序-5-63)}。

郊外論を展開した若林幹夫も、2013年に『モール化する都市と社会』と題する本を編纂している。まず若林はショッピングモールを対象化するにあたって、それがショッピングモールのなかでもアウトレットモールのような屋根のない「オープン構造」のものや、屋根付きの「エンドクロズドモール」のなかでも一定の長さの通路があって、そこをそぞろ歩きしながら買い物ができる大規模なものとして定義する^{注序-5-64)}。そして、ショッピングモールを論じる意義について、次のように記述する。

「「モール」という言葉にふさわしい巨大な商業施設がこの20年ほどの間に急速に増えており、それによってSC（注：ショッピングセンター）的なものの戦後日本での展開にひとつの画期を見出すことができそうだということによっている。（中略）二十世紀から二十一世紀初めの日本の都市や社会と巨大商業施設の関係の変容、そしてそれらの変容が示す私たちの社会における

集合的な生のあり方の変容を可視化するための補助線として、「モール」という言葉が機能するように思われるということだ^{注序-5-65)}」

社会学者の田中大介は同書で、業界紙である『ショッピングセンター』の分析を通して、その思想の変遷を整理している。それによると、1970年代におけるショッピングセンターの意義は商業施設を含むコミュニティの建設にあったが、80年代には百貨店化・高位文化化し、90年代には面白さを重視するエンターテインメント化が生じたという。2000年代のショッピングセンターは「マーケットとエコロジーの時代」に突入しており、ストレスなくスムーズに購入できる空間の確保と環境保護への観点が際立っている^{注序-5-66)}。これらのショッピングセンターやショッピングモールが2000年代に入っても依然として増加・巨大化してきたことを受けて、田中は「消費社会は終わった」とする言説を批判する。

(3) 再都市化論—都市化の第二の局面と都市生活の変貌

日本は1991年のバブル経済崩壊以後、人口の都心回帰が生じたことによって、高度経済成長期とは異なる都市化の局面を迎えた。オランダの都市研究者 Leonardus Hendrik Klaassen は1981年の時点で「再都市化」というプロセスを予見していたが、当時行われた西欧の148都市圏の調査では実際には確認されておらず、その要因も解明されていなかった^{注序-5-67)}。

日本の都市社会学者である富田和暁は、首都圏の再都市化の分析を行った代表的な論者のひとりである。長年の研究成果をまとめた著作『大都市都心地区の変容とマンション立地』(2015年)において富田は、1990年代後半以降の都心地区におけるマンション立地の急増の諸要因とメカニズムを検討している。そこではマンション立地の増加要因として、(1)地価の下落と経済不況による企業の遊休地・保有地の放出、(2)1994年と1997年の建築基準法改定による規制緩和(共同住宅の共用廊下や階段部分などの共用部分を容積率から除外するなどの「不算入」)、(3)1997年の「高層住居誘導地区」制度導入、(4)2002年の「都市再生特別措置法」の4点を挙げている^{注序-5-68)}。ただし、そのなかでもとくにタワーマンションが急増した背景に関しては、(1)建築技術の進歩、(2)供給サイドのトレンドの大規模化と高層化、というやや漠然とした理由付けに留まる。また、居住者の視点からは、(1)少子高齢化と付帯する社会変化があったこと、たとえば高齢者世帯増加に伴い高齢者介護の必要性が高まったこと、(2)社会の富裕化、(3)女性の社会進出、(4)単独世帯の増加を挙げている^{注序-5-69)}。

富田はまた居住者へのアンケート調査に基づいて、「大都市圏における新時代の居住地選好」を考察している。それによると、(1)20世紀後半は、居住地選好の観点では「家庭関係」が重視されたが、21世紀前半にはそれらはやや低下し、「消費・余暇関係」と「地縁的・社会的関係」が従来より重視されている。(2)核家族世帯の場合には「家庭関係」を重視して、郊外都市の一戸建てが選好されてきた。しかし、少子・高齢化時代には都心地区のマンションへ転

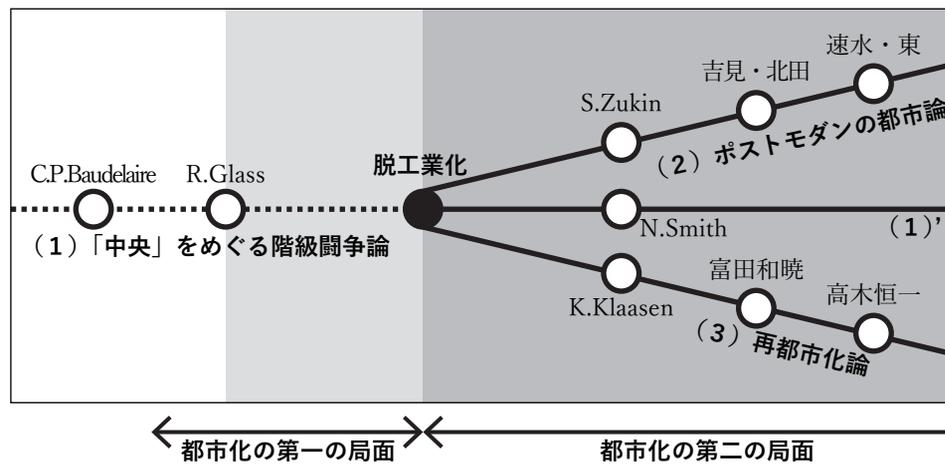
居する流れも大きくなると考えてよい。(3) 20世紀後半の大都市圏における住宅双六の「あがり」は郊外一戸建て住宅だったが、都心地区マンションと郊外都市マンションの2種のマンションも選択肢になった。(4) 大都市圏の居住地でも、利便性と生活環境のトレードオフ関係が一般にみられる。そのなかで、大都市への近接性が高く成熟した郊外都市の中心市街地(都心地区)は、利便性と生活環境の良さをともに程よく得られる場所と位置づけられる。(5) 高度成長期に地方圏から大都市圏へ転入して定住した団塊世代の子どもの多くにとって郊外はふるさとであり、郊外における「地縁的需要」の中核的な存在である、という5点を指摘している^{注序-5-70)}。

富田の議論によって首都圏の「都市化の第二の局面」の背景とマクロな動向はある程度把握されたとはいえ、彼の議論で登場する「供給側のトレンドの変化」や「居住者側の都心の再評価」とは、具体的にどのようなものであったのだろうか。重視されるようになったという「消費・余暇関係」と「地縁的・社会的関係」の価値とは、具体的にどのような価値だったのか。これらの問いに答えられる知見は、いまだ得られていない。

社会学者の高木恒一は、彼の著書『都市住宅政策と社会－空間構造：東京圏を事例として』(2012年)で、1990年代後半に顕著になった市場を中心に据える新自由主義的な住宅政策の展開を考察している。高木は東京都のいくつかの住宅マスタープランを解説し、総じて住宅供給主体としての市場の役割を重視していることと、区ごとの格差が拡大していること、住宅取得が困難な層に触れつつも住宅保障への言及はなく、それらを残余的なものとして扱う傾向にあることを指摘している。そのうえで、自治体の財政悪化を背景に「重荷」となる住宅困窮者を排除し、「優良」なファミリー層を呼び込む指向性をもっていると強く批判する^{注序-5-71)}。

高木はまた、バブル経済期に生み出された再開発住宅地が引き起こしたジェントリフィケーションを描いている。そこでは隅田川の河口に位置するリバーシティ21を対象に、この地域がかつては大川端地区と呼ばれる造船業の工場集積地であったこと、1982年に整備計画が始まり7,500人の新たな定住人口が想定され、三井不動産による室内プールやトレーニングジムを備えた「ホテルのような生活」が計画されたことなどが報告されている。また、三井地区の居住者の近隣関係が地区内で完結しており、「ライフスタイルの飛び地」を形成していることが批判された^{注序-5-72)}。

地理学者の久保倫子は、著書『東京大都市圏におけるハウジング研究：都心居住と郊外住宅地の衰退』(2015年)でマンション供給実態の変化を考察している。久保は、日本のマンション供給のはじまりを、1950年代後半から60年代前半の都心立地の「デラックスマンション」に見出す。そして、マンション供給はその後高級化と大衆化の2つに分かれ、後者は1972-73年のマンション供給ブームにおける「郊外マンション団地族」へと繋がっていったとする^{注序-5-73)}。そして都心回帰後の2000年前後からは、単身者用マンション供給が盛んになり核家族向けとほぼ同等の戸数供給にまで増加し、多様な住宅供給に対応して、多様な社会階層や家族構成の世帯が流入したとする。これらを通して、都心部では郊外居住者と大きく異なる居住者層が形成されていったという。



図序 -12 市場による都市変化に対する批判ならびに計画論の系譜

久保の議論はその後いくつかの郊外ニュータウンや海外の郊外住宅地との比較へ向かう。これまで述べてきたように、首都圏の「都市化の第二の局面」の大局的な構造は概ね明らかになってきたが、私たちが生きる住環境は具体的にどのように変化していったかという議論は取り残されている。

(1) から (3) にて記述した議論の系譜相互の関係を模式化すると、**図序 -12** のようになる。

注釈

注序 -5-1) 西欧の建築家たちによる社会改良主義の運動の系譜については、都市計画学者の日端康雄が簡潔にまとめている。参考文献序 -5-1, pp.202-229 を参照。

注序 -5-2) 本書は C.Booth の 17 年間にわたる調査の成果で、全 17 巻、約 5500 ページに及ぶ。原典は和訳されておらず、本稿の記述は Booth の活動についてまとめた大澤 (参考文献序 -5-2) の記述に則っている。

注序 -5-3) 参考文献序 -5-2, pp.70-71 を参照。

注序 -5-4) 参考文献序 -5-3, p.26 より引用。Comte は当初「社会物理学」という用語を用いていたことからわかるように、物理学にヒントを得て社会学を構想し、厳密な「実証的科学」として社会を研究することを追求した。このように、経験によって直接知ることができる実体だけを問題にすべきという姿勢は「実証主義」と呼ばれる。

注序 -5-5) 社会学者の祐成保志が、戦前期の日本の住宅改良運動について詳細に論じている。住宅改良会の記述については、参考文献序 -5-4, pp.69-70 を参照。

注序 -5-6) 今の「生活学」については、黒石いずみによる論考に詳しい。「考現学の 3 つのテーマ」については、参考文献 5-5, pp.157-178 で整理されている。

注序 -5-7) 今の「生活の科学化」の追求に関しては、祐成の研究 (参考文献 5-4, p.89) を参照。また引用箇所は、今和次郎「生活態度の問題」『生活科学 68』(家庭科学研究所, 1941 年) より。

注序 -5-8) 祐成は、今の「生活学」が戦後に構想されたという一般的な見解を批判し、実際に多くの文献を用いて反証を行い、今が戦時期の社会的状況に積極的に関与していこうとしていた様子を記した。参考文献 5-4, pp.89-94 を参照

注序 -5-9) 参考文献 5-5, pp.209-212 を参照。

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

注序 -5-10) 参考文献 5-6, p.ii を参照。

注序 -5-11) のちに度々用いられるようになった「住宅双六」の起源は、朝日新聞 1973 年 1 月 3 日の記事「現代住宅双六」(上田篤・久谷政樹) とされる。参考文献 序 -5-7 参照。

注序 -5-12) 光吉利之による、戦後の家族研究についての三段階の整理を援用した。参考文献 序 -5-8, pp.25-30 を参照。

注序 -5-13) 参考文献 序 -5-9, p.176 より引用。森岡は同書で、子どもの年齢(第一子・第二子それぞれの年齢)と夫の職業(大企業労働者、水稲単作農家、地方都市被用者)に対する住宅の広さ・子ども部屋の数に調査している。森岡がとくに注目するのは、家族周期と寝室配分(寝室数・寝室畳数)との関係である。

注序 -5-14) 参考文献 序 -5-10, pp.118-135 を参照。

注序 -5-15) 参考文献 序 -5-10, p.132 より引用。

注序 -5-16) 参考文献 序 -5-11, pp.2-3 を参照。

注序 -5-17) 参考文献 序 -5-11, p.8 から引用。袖井はさらに、時間消費を①一日の生活時間と②生涯生活時間、金銭消費を①年間の家計収支と②一生の家計収支、空間消費を①一日の空間消費と②生涯における空間消費とに分けて考えている。

注序 -5-18) 詳細は、参考文献 序 -5-12 を参照。

注序 -5-19) 参考文献 序 -5-13, p.39 を参照。

注序 -5-20) 参考文献 序 -5-14, p.160 より引用。

注序 -5-21) 参考文献 序 -5-14, p.167 より引用。

注序 -5-22) 参考文献 序 -5-15, pp.362-364 を参照。

注序 -5-23) 参考文献 序 -5-15, p.363 より引用。

注序 -5-24) 参考文献 序 -5-16, pp.178-179 を参照。

注序 -5-25) 参考文献 序 -5-16, pp.186-217 を参照。

注序 -5-26) B. Rudofsky 『建築家なしの建築』は、世界中の「系図なしの建築」を狩猟して示すことで、「西欧世界で書かれ、教えられてきた建築史」から取り除かれてきた建築文化を浮かび上がらせる試みである。それらは、「風土的 (vernacular)」、「無名の (anonymous)」、「自然発生的 (spontaneous)」、「土着的 (indigenous)」といった言葉で評価されている。参考文献 序 -5-17 を参照。

注序 -5-27) 参考文献 序 -5-18, pp.9-10 から引用。Rudofsky はまた、「風土建築の将来は、決して明るくない」として、それらが 20 世紀初頭に破壊されていったこと、またその保存運動や懐古趣味として登場したスペイン村などを指して「そこには一つとして本物はない」(p.307) と断じる。『驚異の工匠たち』が書かれた 1977 年は消費社会が成熟しつつある時代であり、すぐれた文化史研究家であった Rudofsky は、ここで風土が消費の対象となってきたことに気付いている。

注序 -5-28) 本書は文化人類学的観点から風土建築を論じる Rudofsky に対して、専ら建築設計のための思想を抽出しリストアップすることに注力したものである。参考文献 序 -5-19 を参照。

注序 -5-29) 参考文献 序 -5-20 を参照。

注序 -5-30) 参考文献 序 -5-19, p.8 より引用。

注序 -5-31) 参考文献 序 -5-21, p.28 より引用。

注序 -5-32) メイド・イン・トーキョーのプロジェクトの端緒は、バッチングセンターの籠の下の隙間に細長いスパゲッティ屋が差し込まれているのを発見した 1991 年であったという。ここから、正統的な建築教育の立場からは「唾棄すべき価値のない建物」であるこのような建物から「東京の都市空間の特質」を浮き上がらせる試みが着想された。参考文献 序 -5-22, p.9 を参照。

注序 -5-33) 参考文献 序 -5-23 を参照。

- 注序 -5-34) 参考文献序 -5-24 を参照。
- 注序 -5-35) ここで紹介した詩の位置づけについては、Neil Smith の「ジェントリフィケーション小史」の整理を参照されたい。参考文献序 -5-25, pp.60-61 を参照。
- 注序 -5-36) 参考文献序 -5-25, pp.61-63 を参照。
- 注序 -5-37) 参考文献序 -5-26, pp.13-42 を参照。
- 注序 -5-38) 英米の民活主義については、Timothy Barnekov、Robin Boyle、Daniel Rich らの著書（参考文献序 -5-27）に詳しい。本書は、民活主義（privatism）ということばが Sam Warner Jr. によってはじめて用いられて以来、英米の都市開発に関する文化的伝統となっていると指摘する。民活主義とは、「都市変革の中心的存在である民間部門に高い信頼をおき、民間行動の自発性と競争の社会的・経済的重要性を強調し、民間活動のもたらす公共的な結果を正当化するものである（p.12）」と定義される。
- 注序 -5-39) 参考文献序 -5-28, pp.9-14 を参照。
- 注序 -5-40) 藤塚吉浩の 1994 年の論文「ジェントリフィケーション」が、議論の変遷を簡潔にまとめている。参考文献序 -5-29, pp.46-47 を参照。
- 注序 -5-41) 参考文献序 -5-30 を参照。
- 注序 -5-42) 参考文献序 -5-31 を参照。
- 注序 -5-43) 参考文献序 -5-32, p.134 を参照し、筆者が翻訳を行った。
- 注序 -5-44) 参考文献序 -5-33, p.124 を参照。
- 注序 -5-45) 参考文献序 -5-25, p.76 から引用。
- 注序 -5-46) 参考文献序 -5-25, p.79-80 を参照。
- 注序 -5-47) ポストモダン都市論の出生や系譜については、園部雅久が「21 世紀の都市」と題する論文で整理している。参考文献序 -5-34, pp.32-39 を参照。
- 注序 -5-48) 同上、参考文献序 -5-34, pp.33-34 を参照。
- 注序 -5-49) 参考文献序 -35 を参照。
- 注序 -5-50) 参考文献序 -35, p.363 より引用。
- 注序 -5-51) 参考文献序 -5-36, pp.431-446 を参照。
- 注序 -5-52) 参考文献序 -5-34, pp.38 の「リミナリティ」についての説明文からの引用。
- 注序 -5-53) 参考文献序 -5-37 を参照。
- 注序 -5-54) 参考文献序 -5-34, pp.37 の要約に基づく。
- 注序 -5-55) 参考文献序 -5-38, p.46 を参照。
- 注序 -5-56) 参考文献序 -5-34, pp.14-15 を参照。
- 注序 -5-57) 吉見はカーニバル的な興奮、強烈的な娯楽をまとったコニーアイランドが、多くの点でディズニーランドの先駆とみなせると論じる。浅草六区も明治 23 年以来、上野で開催された第三回内国勸業博覧会の副産物である 12 階建てのパノラマ館を有し、コニーアイランドと同様に俯瞰装置を見世物の一部として取り込んでいる。浅草の議論は、吉見の修士論文を基にした著作『都市のドラマトゥルギー』以来取り組まれていた研究に基づいている。参考文献序 -5-39, p.53 より引用。
- 注序 -5-58) 参考文献序 -5-40, p.56 より引用。
- 注序 -5-59) 参考文献序 -5-40, p.76 より引用。
- 注序 -5-60) 参考文献序 -5-41, pp.105-106 より引用。
- 注序 -5-61) 巻頭言「ショッピングモーライゼーションへ寄せて」、参考文献序 -5-42, p.18 より引用。
- 注序 -5-62) 参考文献序 -5-43, p.214 を参照。
- 注序 -5-63) 速水のこの指摘は、本稿背景で述べた「市場経済の外枠への注目のみで、内部問題に関する議論が

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

不在である」という都市計画領域の議論に対する問題提起に通じる。参考文献 序 -5-43, pp.57-60 を参照。

注序 -5-64) 参考文献 序 -5-44, pp.14-15 を参照。

注序 -5-65) 参考文献 序 -5-44, pp.15-16 より引用。

注序 -5-66) 参考文献 序 -5-44, pp.63-115 を参照。

注序 -5-67) Klaasen は、都心部の人口と郊外人口の増減傾向をもとに、「都市化」、「郊外化」、「逆都市化」、「再都市化」からなるサイクルを提唱している。日本の議論に即していえば、逆都市化はいわゆる都心部の空洞化を指す「ドーナツ化現象」、「再都市化」は一度人口の減少した都心部に人口が再流入する「都心回帰現象」を指す。参考文献 序 -5-45 を参照。

注序 -5-68) 参考文献 序 -5-46, pp.57-58 を参照。

注序 -5-69) 参考文献 序 -5-46, pp.59-60 を参照。

注序 -5-70) 参考文献 序 -5-46, 第 6 章「大都市圏における新時代の居住地選好」を参照。

注序 -5-71) 参考文献 序 -5-34, pp.158-159 を参照。

注序 -5-72) 参考文献 序 -5-34, p.133 を参照。

注序 -5-73) 参考文献 序 -5-47, p.16 を参照。

参考文献

序 -5-1) 日端康雄：都市計画の世界史，講談社現代新書，2008

序 -5-2) 大澤善信：チャールズ・ブースのロンドン，吉原直樹 編著：都市の思想 空間論の再構成にむけて，青木書店，1993

序 -5-3) Anthony Giddens：Sociology Fifth Edition, Polity Press, 2006
松尾精文ほか訳：社会学 第五版，而立書房，2009

序 -5-4) 祐成保志：〈住宅〉の歴史社会学 日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化，新曜社，2008

序 -5-5) 黒石いずみ：「建築外」の思考 今和次郎論，ドメス出版，2000

序 -5-6) 西山卯三：日本の住まい I，勁草書房，1975

序 -5-7) 「住宅すごろく」上がり消滅，読売新聞，2015. 2. 18

序 -5-8) 光吉利之：家族変動への視点，家族社会学研究 第 4 号，1992

序 -5-9) 森岡清美：家族周期論，培風館，1973

序 -5-10) 文化科学高等研究院／都市文化科学研究センター編：都市・空間・建物の根拠を探る—空間の存在論へ，飛鳥建設開発事業部，1991

序 -5-11) 袖井孝子：住まいが決める日本の家族，TOTO 出版，1994

序 -5-12) 上野千鶴子：〈私〉探しゲーム：欲望私民社会論，筑摩書房，1987

序 -5-13) 若林幹夫：郊外論の地平，日本都市社会学学会年報 19, 2001

序 -5-14) 若林幹夫：郊外の社会学，ちくま新書，2007

序 -5-15) 内田隆三：国土論，筑摩書房，2002

序 -5-16) 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，岩波書店，2014

序 -5-17) Bernard Rudofsky：Architecture Without Architects, Univ of New Mexico Press, 1964
渡辺武信 訳：建築家なしの建築，鹿島出版会，1976

序 -5-18) Bernard Rudofsky：The Prodigious Builders, Martin Secker & Warburg Ltd, 1977
渡辺武信 訳：驚異の工匠たち，鹿島出版会，1981

序 -5-19) 原広司：集落の教え 100，彰国社，1998

序 -5-20) 陣内秀信：東京の空間人類学，筑摩書房，1985

- 序 -5-21) Robert Venturi, Denise Scott Brown and Steven Izenour : Learning from Las Vegas, MIT Press, 1972
石井和紘, 伊藤公文 訳 : ラスベガス, 鹿島出版会, 1978
- 序 -5-22) 貝島桃代, 黒田潤三, 塚本由晴 : メイド・イン・トーキョー, 鹿島出版会, 2001
- 序 -5-23) 徳田光弘 : 匿名的建築におけるデザインの展開に関する基礎的研究 : マンション外装デザインを事例として, 博士論文, 九州芸術工科大学, 2002
- 序 -5-24) 日本建築学会 : 特集 集合住宅の「普通の暮らし」ーアジア東部 6 都市の比較, 建築雑誌 Vol.130 No.1630, 2015
- 序 -5-25) Neil Smith : The new urban frontier: gentrification and the revanchist city, Routledge, 1996
原口剛訳 : ジェントリフィケーションと報復都市 : 新たなる都市のフロンティア, ミネルヴァ書房, 2014
- 序 -5-26) Ruth Glass : Aspects of Change, Centre of Urban Studies : Aspect of Change, MacGibbon, 1964
- 序 -5-27) Timothy K. Barnekov, Daniel Rich, Robin Boyle : Privatism and Urban Policy in Britain and the United States, Oxford University Press, 1989
深海隆恒, 中井検裕 訳 : 都市開発と民活主義ーイギリスとアメリカにおける経験, 学芸出版社, 1991
- 序 -5-28) Phillip Casinitz : Gentrification and homelessness: the single room occupant and the inner city revival, The Urban and Social Change Review 17, 1983
- 序 -5-29) 藤塚吉浩 : ジェントリフィケーション 海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性, 人文地理 46 巻 5 号, pp.42-60, 1994
- 序 -5-30) Chris Hamnett and Bill Randolph : Cities, Housing and Profits, London, Hutchinson Education, 1988
- 序 -5-31) R. A. Beauregard : The Chaos and Complexity of Gentrification, in N Smith and P Williams : Gentrification of the City, Allen & Unwin, 1986, pp.35-55
- 序 -5-32) John Joe Schlichtman, Jason Patch and MarCLamont Hill : Gentrifier, University of Toronto Press, 2017
- 序 -5-33) 高木恒一 : 都市住宅政策と社会 - 空間構造 : 東京圏を事例として, 立教大学出版会, 2012
- 序 -5-34) 金子勇, 森岡清志 編著 : 都市化とコミュニティの社会学, ミネルヴァ書房, 2001
- 序 -5-35) David Harvey : The Condition of Postmodernity, Oxford, Basil Blackwell, 1989
吉原直樹監訳 : 社会学の思想③ ハーヴェイ ポストモダニティの条件, 青木書店, 1999
- 序 -5-36) Sharon Zukin : The Postmodern Debate over Urban Form, Theory, Culture & Society 5, 1988
- 序 -5-37) Sharon Zukin : Landscapes of Power : From Detroit to Disney World, University of California, 1991
- 序 -5-38) John Hannigan : Fantasy City : Pleasure and Profit in the Postmodern Metropolis, Routledge, 1998
- 序 -5-39) 吉見俊哉 : リアリティ・トランジット 情報消費社会の現在, 紀伊国屋書店, 1996
- 序 -5-40) 北田暁大 : 広告都市・東京 その誕生都市, 廣済堂出版, 2002
- 序 -5-41) 東浩紀 編著 : 思想地図 beta vol.1, 合同会社コンテクチュアズ, 2010
- 序 -5-42) 速水健朗 : 都市と消費とディズニーの夢 ショッピングモーライゼーションの時代, 角川 one テーマ 21, 2012
- 序 -5-43) 若林幹夫 編著 : モール化する都市と社会 巨大商業施設論, NTT 出版, 2013
- 序 -5-44) L. H. Klaassen, J.A. Bourdrez and J. Volmuller : Transport and Reurbanization, Gower Publishing Company Limited, 1981
- 序 -5-45) 富田和暁 : 大都市都心地区の変容とマンション立地, 古今書院, 2015
- 序 -5-46) 久保倫子 : 東京大都市圏におけるハウジング研究 : 都心居住と郊外住宅地の衰退, 古今書院, 2015

序-6 | 議論の系譜に対する位置づけと意義

これまで述べてきた議論の系譜のなかで、本研究の成果の位置づけと意義を、「住宅」を通じた都市・社会変化の理解、「民間による都市開発に対する批判ならびに計画論」のそれぞれの学術的試みの文脈のなかで整理した。

序-6-1 | 商品化される住宅と住環境価値を網羅的に捉えるはじめての試み

——「住宅」を通じた都市・社会変化の理解の系譜における位置

あらためて整理すると、「住宅」についての建築学あるいは社会学的見地からの議論は、高度経済成長期におけるマスハウジングに関する議論と、バブル経済期以降のポスト・マスハウジング時代における住宅の商品化に関する議論のふたつに分けられる。前者には今和次郎から西山卯三に至る社会改良の立場から行われた調査・分析と、袖井孝子や上野千鶴子らによるそれらに対する再解釈や批判とがあった。そして後者には郊外住宅地の変貌を論じた若林幹夫らの議論や、タワーマンションの「快適性志向」を論じる山本理奈の議論があった。

これらを見る限り、(1) ポスト・マスハウジング時代における、(2) 都心部の住宅や居住実態を論じる議論は未だ少数である。さらに、いくつかの集合住宅の事例を検討するものではなく、首都圏スケールにおいて住宅や暮らしの全容を網羅的に解明する試みは行われてこなかった。したがって本研究の位置づけは、「商品化される住宅と住環境価値を網羅的に捉えるはじめての試み」といえる。

序-6-2 | 「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化の解明

——民間による都市開発に対する批判ならびに計画論の系譜における位置

いっぽう、市場原理による都市空間の変化に関する議論は1960年代のジェントリフィケーション論から確認できるが、1980年代以降の脱工業化に伴って、社会学や人文地理学を中心とするポストモダンの都市論と都市計画学や社会地理学を中心とする再都市化論とが出現した。前者ではSharon ZukinやEdward Sojaなどが中心となって都市のポスト・フォードイスト化やテーマパーク化について空間構造の分析や意味論的な解釈を深め、日本においてはショッピングモールという議論の舞台が見出された。後者では富田和暁が中心となって都心回帰現象や変容する郊外の背景にある社会変化や流入者の属性の変化といったマクロなスケールの分析を行ってきた。意味論を深めた前者は住宅や立地地域に関する関心が薄く、逆に住環境に注目した後者は居住者属性や住宅性能を基にした機能的説明にのみ関心を示す傾向にあった。

これらを見る限り、(1) 民間企業によって開発される住宅や住宅地を対象とした、(2) 暮らし

の価値や地域像といった観点からの議論は少数かつ断片的に行われてきたといえる。とくに、「供給側のトレンドの変化」や「居住者側の都心の再評価」、「住宅の多様化」といった漠然とした説明について、具体的にその内容を議論できるまでの深度に達している研究はこれまで行われていない。本研究は当該領域において、「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化の解明」を行う点に独自性をもつといえる。

序 -6-3 | 新たな研究領域の開拓と研究手法の提示・実践

——方法論の観点から

上記の二点に加えて、新たな方法論の開拓という観点から三点目の意義が挙げられる。本論文は、従来の議論では副次的に「まちの印象の良さ」等としてのみ扱われてきた住環境に対するイメージに着目する。ここでは、K. Lynch 以来の「イメージや主観的価値は個人に帰属する」とされる通説に対して、情報化・消費化社会を背景に「社会的に無視できない影響力をもち、集団のなかで共有される社会的事象としてのイメージ」が台頭していることに注意を向ける必要性を示している。そして、住宅市場を仲立ちとして住宅・居住者・立地地域（いえ・ひと・まちに対応する）がどのように変化してきたかを論じる方法論の開発と理論化をはかり、住宅広告の「語り」の内容の多変量解析や地理的分析など、新たな分析手法を提示している。

これらの分析の過程では、「暮らしのモード」・「居住者像」・「地域像」という3つの概念を用い、統計学的手法に基づく類型の抽出と、その空間的分析を行っている。この3つはいわば、イメージの指標によって測りなおされた住宅・居住者・立地地域の像である。分析の成果は緻密に可視化され、これに基づいて首都圏の住環境変化の説明を詳細に行っている。

また、本研究で行われた広告メディアにおける表象イメージの分析手法は、筆者の共著論文において、再開発事業の目標文の推移にみる都市更新の方向性に関する研究や、レストランの広告の語りから抽出された「食の経験」に基づく外食産業の圏域性に関する研究など、様々なテーマで応用され、成果を得つつある^{注序-6-1)}。

本論文の成果は最終的には駅圏を単位として描かれ、各種の政策にも応用しうる知見を得ることに成功するとともに、同様の問題意識をもつ建築学や社会学、地理学などの複数分野の議論に対しても、参照しうる知見を提供している。

注釈

注序 6-1) いずれも、日本建築学会計画系論文集に掲載されている。参考文献序 -6-1 および 6-2 を参照。

参考文献

- 序 -6-1) 津島英征, 後藤春彦, 吉江俊: 東京における再開発等促進区 77 事例にみる都市更新の変遷: - 地区計画の目標と建築専門雑誌記事に着目して -, 日本建築学会計画系論文集 83(746), pp. 659-669, 2018
 序 -6-2) 石綿朋葉, 後藤春彦, 吉江俊: 東京都区部における飲食店立地と食情報の地域特性に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 83(744), pp.251-261, 2018

序-7 | 現時点における関連研究の到達点の平面

前節までに本論文と関連するふたつの議論の系譜を示し、それらの論点の推移を整理してきた。そのうえで本節からは、学術論文を中心に行われてきた調査や得られている知見を整理し、現時点における関連研究の到達点の平面と、本研究の成果の独自性・先駆性を示しておく。

ここでは関連研究を3つの領域に分けて整理している。まず本稿の総論は「民間企業の促す再都市化に関する研究」に位置し、なかでも住環境の価値に照準する第Ⅰ部・第Ⅱ部は「居住者による住環境の認識・評価に関する研究」、第Ⅰ部の知見を受けて地域像に照準する第Ⅲ部は「都市イメージ・地域像に関する研究」の延長に位置し、それぞれ新たな知見を提供するものである。

序-7-1 | 民間企業の促す再都市化に関する研究の到達点（総論）

本稿の全体は、民間企業の促す再都市化に関する研究の延長に位置する。研究蓄積は都心回帰とともに生じた第六次マンションブームを契機に活発化した都心回帰論や人口回復論などの「(1) 都心部の再都市化とその影響」と、2000年代から台頭した超高層の集合住宅に関する研究である「(2) 超高層マンションの台頭とその影響」とに分けられる。

(1) 都心部の再都市化とその影響

人口の郊外化に伴い、東京都の居住人口は1955-60年をピークに減少してきたが、1990年代後半には回復に転じた。都心回帰のはじまった初期の東京の住民構成を調査した宮澤・阿部(2005年)^{序-7-1)}は、人口回復に寄与した住民が30歳代の単身者または夫婦からなる世帯で、大学卒業以上の学歴をもつホワイトカラーであったと指摘する。また人口増加率がとくに高い地域をみると、(1) 土地柄や景観などの点で評価の高い地域、(2) 1990年代中盤に非住宅地の土地利用が卓越していた地域、(3) 交通網整備により交通機関への近接性の向上を享受した地域の3つの特徴があるという。

中山・大江(2003年)^{序-7-2)}は1990-2000年間の都心部の実態を分析しており、人口回復とともに持家・民間借家世帯が同じ比率で増加し、持家では6階建以上の分譲高層マンションが大半を占めていることや、借家も中高層マンションが大半を占めていることを指摘している。そして、持家・借家双方の増加を担ったのは単身世帯であり、人口回復は自治体が望んでいるような「ファミリー世帯」の増加には結びついていないと結論づけている。矢部(2003年)^{序-7-3)}も港区の調査から、単身世帯や子どもがいない夫婦世帯が転入者の多くを占めていることを

指摘し、それに続いて子どもに手がかからなくなった世帯や高齢者世帯も増加しつつあることを明らかにしている。とくに民間集合住宅においては、シングル女性や夫婦のみ世帯などの従来郊外でみられた典型的な性別役割分業とは異なるジェンダー関係が出現しているという。

さらに山田（2003年）^{序-7-4}は東京都特別区のマンション建設実態を調査し、平米あたり100万円台の土地がマンション建設の一般的な上限となっており、高級マンションの多くは都心隣接部の平米あたり100万円前後の土地に立地することなどを指摘している。そして、「1990年代は地価が土地利用を変化させた時期であるとするれば、2000年代は土地利用が地価を変動させる時期であり、現在は地価と土地利用との相互規定的関係が逆転する転換期と位置付けられる」と述べている。

水島・饗庭ら（2005年）^{序-7-5}は、人口の都心回帰に伴い既成市街地に中小規模の集合住宅が建設され始めていることに着目し、立地分析を試みている。その結果、人口増加は一様に生じているわけではなく、地域別に格差を生じていることや、千代田区を中心に「高密ペンシル型」、中央区を中心に「市街地中型」、港区を中心に「中密住宅地型」の集合住宅が建設されていることに加え、「超高層型」の集合住宅が増加していることが明らかになっている。千代田区神田地域のケーススタディによると、新築集合住宅はワンルーム型が大半であり、居住世帯は単身世帯が過半数を占めていたという。

他方で二谷・丹波ら（2006年）^{序-7-6}は、京都の町屋が取り壊され、その跡地に大規模集合住宅が建設されていることを批判し、空洞化しつつあった都心地区に急激な人口流入をもたらすいっぽう、通りに面さない裏敷地は空き地として放置されやすいことを明らかにした。

このように都心回帰とともに生じる再都市化のマクロスケールによる実態分析は、2000年代を中心に行われており、その後半には息をひそめる。都心部の住宅開発に関する問題意識は、台頭する超高層マンションのケーススタディ的分析に引き継がれることになる。

（2）超高層マンションの台頭とその影響

超高層マンションの台頭がはじまる以前にも、研究者たちは都心部のマンションに注目し、その画一化を批判してきた。たとえば野崎（1995年）^{序-7-7}は、高度経済成長期において「一戸建てに移るまでの仮の住まい」とみなされていた集合住宅が、都心部における中心的な住戸形態となってきたと指摘する。そして、集合住宅における住まい手への個別対応が必要だという立場から、集合住宅供給は固定方式が主となっており個別対応が例外的にしか行われてこなかったことを批判する。

佐々木・花里（2000年）^{序-7-8}は、充実した都心のサービスを多様な生活者が享受できるというマンションの可能性に注目しながらも、それが60㎡から80㎡までの面積で3LDKの間取りばかりの画一的なものに留まっていることを批判する。佐々木によると、こうした「住戸の定型化」は、外接壁面長の割合を低く抑えたいうえで室数やプライバシーを確保しようとした結果

だという。

のちに赤崎・高田ら（2008, 2009年）^{序-7-9) 序-7-10)}は、規格化された部品によって組み立てられる工業化住宅に注目し、販売・施工方式と販売管理費との関係や、市場変化と販売・施工方式との関係を分析している。ここでは、量から質への市場変化に伴い、1990年代において需要が企画型住宅から自由設計住宅へと移行し、ハウスメーカーが中高級路線の自由設計住宅を供給するようになったことが指摘されている。

森本・宮本（2016, 2017年）^{序-7-11) 序-7-12)}は、2000年前後から超高層マンションが台頭するようになったことに着目している。これらは内陸部では総合設計によって実現され、臨海部では地区計画によって実現されていった。内陸部の山手地域では超高層マンションが中低層住宅地に近接するという問題も生じている。基準階平面計画をみると、共用廊下がコアに集中し外部に面さない計画が一般的になったという。森本はこれらの背景にある法令変化として、共同住宅における容積対象床面積算出方法の改定（1997年の国土交通省の認定機関による）、住棟組込立体駐車場の認定（1999年の建築基準法改正）、コア位置とバルコニー連続化に関する指導の廃止（2001年の東京都防災計画評定の廃止）を指摘している。門脇・深尾（2006年）^{序-7-13)}は超高層マンションと中高層マンションの建築特性を比較し、超高層マンションには浴室など水回りのほとんどが外部に面さない傾向にあることや、居室の採光が十分でないこと、中高層住宅に比べて住戸計画を攪乱する要因が多く、設計の自由度が低いことを指摘している。

他方で花里・金（2011年）^{序-7-14)}は、超高層マンションの有する公開空地の役割について考察し、その性格が街路空間に近いものであり、よそよそしさを回避するために滞留行動を生むアクティビティの設計が必要であると論じる。

中野・出口（2018年）^{序-7-15)}は、日本の都市開発諸制度が容積緩和型が中心であるために超高層マンションは今後も増加を続けると見通しを立てている。また、その立地が郊外に及ぶなど多様化していることに注目し、全体の分布が都心から放射状に延びる鉄道沿線に集中していることや、近年は新規整備型よりも既成市街地における跡地利用型が増加していることなどを

表序-2 民間企業の促す再都市化に関する研究蓄積

野崎（1995）	…集合住宅の居住者への個別対応とその満足度を調査
佐々木・花里（2000）	…都心に供給される民間マンションの定型化を批判
岡・鳴海（2001）	…1970年代以前の大阪の市街地における民間集合住宅の特徴を整理
亀井・曾根（2003）	…1970年代の建売戸建住宅の増改築状況を調査
中山・大江（2003）	…初期都心回帰に対応する東京都特別区のマンション立地特性を分析
矢部（2003）	…港区の住民変化から郊外と異なる新たなジェンダー関係の出現を考察
二谷・丹波ほか（2005）	…京都の町屋が取り壊され大規模集合住宅が建設される様子を批判
水島・饗庭ほか（2005）	…都心回帰とともに増加するマンションと居住者特性を分析
宮澤・阿部（2005）	…初期都心回帰に対応する住民変化と地域条件を考察
門脇・深尾（2006）	…超高層マンションと中層・高層マンションの建築特性を比較
赤崎・高田（2008）	…工業化住宅の販売・施工方式と販売管理費との関係を考察
赤崎・高田（2009）	…企画型住宅から自由設計住宅への移行と販売・施工方式変化を考察
福島・讃岐ほか（2014）	…再開発による超高層集合住宅の徒歩圏における生活利便性の分析
眞嶋（2016）	…1955年から2005年間の住宅市場圏ごとの貸家率や持ち家率の変化を分析
前田（2016）	…中古住宅の経年減価を算出しリフォームなどの効果を確認
森本・宮本（2016）	…超高層マンションの配置計画と都市開発諸制度の変化の関係を分析
薬袋・室田・矢島（2017）	…民間団地の相続や転売に伴う旗竿敷地の発生を調査
森本・宮本（2017）	…超高層マンションの基準階平面計画と諸制度の変化の関係を分析
中野・出口（2018）	…首都圏郊外における超高層マンションの立地特性を分析

明らかにしている。また、都市機能高度集積地区における竣工数が急増しているという。

最後に民間企業の促す再都市化と住環境に関する研究蓄積を、表序-2に整理した。

(3) 本研究の成果の独自性・先駆性

これまでみてきた通り、民間企業の促す再都市化に関する研究は巨視的な居住者属性・住宅特性の分析から、より詳細なケーススタディに至るまで展開されてきた。その結果、単身者や子どものない夫婦世帯の出現などの居住者像の多様化や、地域ごとに異なる特性の住宅が供給されてきたことが多数報告されている。他方で2000年代前半の報告ではマンションの画一化や、住宅供給の地域格差なども懸念されている。

再都市化に対する巨視的なアプローチの研究は2000年代後半から急減している。その理由として、居住者の社会属性による実態把握がすでに一定程度達成されたことが挙げられる。とはいえ、超高層マンションをはじめ住宅の流行も刻々と変化するなかで網羅的な実態把握はこれからも欠かせない。加えて、居住者の属性や住宅の物理的特性のみならず、求められるライフスタイルや供給されるライフスタイルとの対応関係など、より質的な分析にまで踏み込む必要がある。本研究はそのための方法論を示し、住環境に関する価値、住宅の表象する暮らしのモードや地域像などの切り口から、再都市化の過程を論じる点において独自性・先駆性をもつ。

序-7-2 | 居住者による住環境の認識・評価に関する研究の到達点 (第I部・第II部)

前節とは別の観点からみると、本稿の第I部・第II部で展開される一連の研究は、住環境評価の研究、とりわけ居住地選択の際に居住者が評価する住環境項目に関する研究の延長にも位置づけられる。

(1) 居住条件や環境条件の指標化のうごき

そもそも住環境の評価が議論の焦点となるのは、主として次の二つの場面である。すなわち、住環境の計画の指針を立てたりその達成度合いを判断したりするために住環境の質を評価する場面と、人びとの行動原理を解明するために居住者の認識・評価する住環境の要素を考察する場面である。前者は住環境評価のための項目を非常に明瞭な体系に整理してきた。たとえば第四期住宅建設五箇年計画の住環境水準は「安全性、日照・痛風・採光等、騒音・振動・大気汚染・悪臭等、市街地環境、周辺環境との調和、各種生活関連施設の利用、コミュニティ・文化施設など」の7つからなり(1981-95年度)^{注序-7-1)}、東京都の住環境評価項目は、WHOの理念に基づく「安

表序-3 計画者による住環境指標の体系（浅見ら，2001）^{注序-7-3}

安全性	日常安全性 災害安全性	防犯性、交通安全性、生活安全性 自然災害安全性、地盤安全性、都市火災安全性
保健性		公害防止、伝染病予防、自然享受
利便性		身近な生活の利便性、各種施設等の利便性、交通利便性、社会サービスの利便性
快適性	人為的環境 自然環境	美観的快適性、開放性に関する快適性、コミュニティーの快適性、迷惑施設との乖離 緑・水辺に関する快適性
持続可能性	人為的環境 自然環境	良好な都市活動の持続性、まちのもつ魅力、住宅地の適切な改善・更新 環境負荷の軽減、生物的循環への貢献

分類	植野（1999） ^{序-7-17}	早川・浅見（2004） ^{序-7-18}	刀根・浅見（2006） ^{序-7-19}	西山・中谷ら（2011） ^{序-7-20}
住宅	住宅	—	住宅の広さ・間取り	住宅の広さ・間取り
価格	—	—	断熱・換気・採光性能	日照・通風・騒音など
利便性 (交通利便性、施設利便性)	就職機会やビジネスチャンス	駅からの距離	ローンや住居費の負担	住宅価格・家賃
	買い物の利便性	通勤アクセスの良さ	通勤・通学への利便性	コンビニまでの距離
	通学・通勤の利便性	—	買い物等施設への利便性	スーパーまでの距離
	余暇活動の利便性	生活環境の良さ	災害に対する住宅の安全性	大型商業施設までの距離
	広場や公園の利用	周辺環境の良さ	犯罪に対する住宅の安全性	最寄り駅までの距離
	医療・保健・福祉サービス	教育環境の良さ	高齢者への配慮	バス停までの距離
	公共交通機関の利用	—	自然とのふれあいやゆとり	駐車スペース
	道路の整備	—	—	都心までの時間
	姫路までの移動	イメージの良さ	—	幹線道路へのアクセス
	神戸・大阪までの移動	—	—	緑地・公園までの距離
安全性	—	—	—	総合病院までの距離
近隣環境 (施設に還元されない環境)	下水道等の環境衛生	—	—	診療所までの距離
	住宅周辺の環境	—	—	幼稚園・保育園までの距離
	自然環境	—	—	小学校までの距離
コミュニ	近隣の人間関係	—	—	文化施設までの距離
ティ	地域活動	—	—	スポーツ施設までの距離
イメージ	土地柄や地域の雰囲気	—	—	福祉施設までの距離
		—	—	治安・犯罪安全性
		—	—	交通安全性
		—	—	周囲の自然環境の豊かさ
—	—	—	—	水辺までの距離
—	—	—	—	地域の発展性
—	—	—	—	親類・知人の家との近さ
—	—	—	—	景観・地域のイメージ

図序-13 居住者の認識・評価する住環境についての調査項目例（筆者が再整理）

全性、保健性、利便性、快適性」の4つからなる（東京都「住環境現状評価システム」1985年）^{注序-7-2}。多くの研究蓄積から住環境評価を体系化した浅見泰司らは、指標を「安全性、保健性、利便性、快適性、持続可能性」に整理している（表序-3）^{注序-7-3}。

他方で居住者の行動原理となる住環境の認識・評価の研究については、様々な視点や切り口があり、扱う項目は多様である。本稿が位置する都市部の居住者の居住地選択行動に関する研究をみると、植野（1999年）^{序-7-17}は住みよさの条件が個人のライフスタイルに依存することに着目し、居住者を「居住型志向」と「利便型志向」に二分してそれぞれが17の項目をどの程度重視するかを調査している。早川・浅見（2004年）^{序-7-18}は都心部の分譲マンション居住者が6つの項目をどの程度重視しているかを調査し、客観的な住環境評価との対応関係を把握し

た。刀根・浅見（2006年）^{序-7-19}は全国の居住者への大規模なアンケート調査を行い、9つの住環境項目のトレード・オフ関係を考察している。西山・中谷ら（2011年）^{序-7-20}は居住地を移転した人びとに対して26項目からなる住環境評価のアンケート調査を行っている。

以上4つの研究における住環境評価項目を図示したものが、**図 序-13**である。いずれの研究も物理的な項目から社会的・心理的な項目を網羅するよう設計されているが、多くを占めるのは交通利便性や各種施設へのアクセスであり、施設に還元されない周辺地域像や地域イメージについての評価項目はごくわずかである。類似のアプローチの研究に、刀根・浅見（2007年）^{序-7-21}、久保（2008年）^{序-7-22}が挙げられる。

このように、居住者の重視する住環境項目に関する研究においても、客観的に指標化可能な居住条件や環境条件を用いる場合が多く、これらは先の自治体の評価枠組みである「安全性・保健性・利便性・快適性」と概ね対応可能である。これらの研究では、地域イメージは副次的に扱われており、「イメージの良さ」等のひとことで表される場合が多く、具体的な内容が問われることはなかった。

（2）期待や希望に着眼する行動主義的アプローチ

以上の蓄積とは反対に、住宅や住環境に向けられた人びとの期待や希望に着目する研究も行われている。地理学者の Paul Knox は、これらを「行動主義的研究」と呼ぶ^{注序-7-4}。行動主義的研究には一定の蓄積があるが、分析は非即地的であり、社会・文化的条件によって人びとの行動が異なることから、成果を体系化することも困難であった。

最も古典的な例のひとつとして W. Bell（1958年）^{序-7-24} ^{序-7-25} は、「住宅と居住地に関する明確な志向性の組」があると主張し、「家族主義者」「キャリア主義者」「消費主義者」という3つの代表的なライフスタイルを指摘した。E. G. Moore（1972年）^{序-7-26} はこれに加えて「コミュニティ志向者」を第4のライフスタイルとしている。B. T. Robson（1975年）^{序-7-27} によると、こうしたライフスタイル・収入・家族的地位などを背景とした必要・期待・希望と、近隣や住宅からなる環境との差異から生じるストレスによって、居住地選択は説明できるという。

近年の日本では、こうしたライフスタイルや価値観についての研究が精緻化されている。塚本・下村ら（2001年）^{序-7-28} は住んでいた環境（住環境履歴）や原風景が景観評価に与える影響を考察した。また崔・浅見らの研究（2003, 2004年）^{序-7-29} ^{序-7-30} は、公団住宅居住者に対して「都心に住みたいか郊外に住みたいか」といった二択の質問を用いて「都心志向／郊外志向」「集合志向／戸建志向」「利便性重視／環境重視」などの志向性を把握し、居住地選択の特徴を論じている。また室ら（1999, 2000年）^{序-7-31} ^{序-7-32} は、生活イメージの質的多様性を評価するために「うるさい、規則的な、開放的な、活動的な」などの100種のイメージ言語をあらかじめ用意し、アンケート調査によって「快適な状態を表す語」「不快な状態を表す語」などを選択させる「言語選択法」による分析を行った。北（2017年）^{序-7-33} は室らの研究を参照しながら、「治安がい

表序 -4 居住者の行動原理となる住環境の認識・評価に関する研究蓄積

W. Bell(1958,1968)…3つの代表的なライフスタイルの類型を提示
E G. Moore (1972) …Bellの研究結果に4つめのライフスタイルを追加
B. T. Robson (1975) …必要・期待・希望と環境との摩擦により居住地移動をモデル化
周・服部・真境名(1995) …街頭インタビューにて居住経験と理想の住環境の写真対応を実施
植野(1999) …ライフスタイル志向と住みやすさの評価の関係を考察
室・須永・伊藤(1999) …住環境の自由評価記述から評価軸を選定しクラスタ化
木下(1999) …東京圏の都市型職業に就く中年女性の居住地選好を考察
室・須永・伊藤(2000) …生活イメージを表す100語を評価させ個人差などの特性を考察
塚本・下村(2001) …都心居住者の心象風景を4つに類型化し、景観評価との関連を評価
若林・神谷ほか(2001) …単身女性の居住地選択理由を9項目のアンケートとヒアリングで評価
榕・吉武・出口(2003) …芸術家の居住地選好と住環境評価を考察
中澤(2003) …都心で働く女性の世帯類型と居住地選択の分析
崔・浅見(2003,2004) …公団住宅の居住者を対象に35項目の住宅性能の満足度を評価
早川・浅見(2004) …居住者の重視する住環境を総合的な6項目で評価、客観的データと照合
刀根・浅見(2006) …住環境を総合的な9項目で評価
刀根・浅見(2007) …居住者の価値観を15項目、住環境履歴を14項目で評価
久保(2008) …マンションの生活環境を10項目で評価
西山・中谷ほか(2011) …住環境を総合的な26項目で評価
田島・今井・村田(2011) …東京都の住民に対し市区ごとに12項目の重視・満足度調査を実施
北(2017) …事前に設定した53の地域イメージの重視度をアンケートによって調査

い、買い物に便利、活気がある、潤いがある、庶民的な、おしゃれな」といった地域イメージ指標を事前に53種設定し、それらをアンケート調査によって評価させ、回答者属性との関係を分析している。北はこの分析結果からは、「どのような地域が居住地域として優れているかとか、どのような言葉が地域の雰囲気の評価のために適切かとかいったことは、一概には判断できない」と述べつつ、「都会的・ブランド」「安心・便利」「郊外・明るい・教育」「自然・のんびり」などへの評価が属性や現在の居住条件による差異を生じやすいことを指摘している。

これら一連の研究の特徴として、居住者のライフスタイルや心理的な住環境評価指標を整理してきたものの、それらは非即地的な分析であり、どのような地域に、どのような心理的評価がなされるのかといった議論はいまだなされていない。また結局のところ、心理的評価の指標も事前に調査者が用意するのであって、ライフスタイルや地域イメージの評価に関して強い仮説やフレームワークが先行して設けられることになるという方法論上の限界がある。これにより、居住者が本来抱いている「期待や希望」の実態が捉えられない可能性も生じうる。

最後に居住者の行動原理となる住環境の認識・評価に関する研究蓄積を、表序 -4 に整理した。

(3) 本研究の成果の独自性・先駆性

これまでみてきた通り、本研究は住環境評価に関する既往研究のなかでも、「イメージの良さ」の一言で扱われたり、非即地的な分析が行われてきた地域イメージやライフスタイルの項目に注目し、これらを含んだ民間住宅供給者にとっての住環境価値と居住者の求める住環境価値の多様な実態を捉える点に独自性を有する。換言すると、人に内在する要素として展開されてきた住環境のイメージの議論を、実際の住宅と地理空間に投影して即地的に分析するものである。

また、分析手法の側面からは、大量な蓄積がある住宅広告を資料とすることで、定量化が困難な質的データを地理情報と紐づけて分析し、イメージを含む住環境の多様な要素を扱う点に

特徴がある。この方法では、住宅供給者が生活イメージや地域イメージに関する需要の予測に基づいて実際に供給してきた住環境価値を、事前に調査者が仮説的に項目を設定することなしに捉えることができる。また、居住者に対するアンケート調査では、住宅広告から抽出される住環境価値を評価指標に導入し、居住者自身の重視の度合いを評価してもらう方法をとる。

序-7-3 | 都市イメージ・地域像に関する研究の到達点（第Ⅰ部・第Ⅲ部）

最後に、第Ⅰ部・第Ⅲ部は住宅広告から読みとれる住環境像を分析対象としており、都市イメージの研究蓄積の延長にも位置するものである。都市イメージの研究は、居住者や来訪者の認知イメージに関する研究と、雑誌や小説などのメディアに描かれる表象イメージに関する研究とに分かれる。研究は建築・都市計画分野に限らずひろく人文領域において行われているが、地理的・空間的な分析は非常に少ないのが現状である。

（1）都市空間に対する認知イメージ

認知イメージ研究は主としてヒアリングやアンケート調査を通して行われる。その初期の試みとして、K. Lynchの研究『都市のイメージ』^{注序-7-34)}が挙げられる。Lynchは、居住者自身に自宅周辺の地図を描かせる「イメージマップ法」を考案し、空間把握に必要な都市の構造的要素を抽出した。このとき挙げられた「パス、ノード、エッジ、ディストリクト、ランドマーク」の5要素は、現在における都市計画領域の議論でもたびたび引用されている。加藤（1996, 1997年）^{注序-7-35) 注序-7-36)}はイメージマップ法に統一の記号表現や書き順の考察などを加えて精緻化し、集落の空間認知を考察する際に用いている。小林（2010年）^{注序-7-37)}は、Lynchと同種の方法を「スケッチマップ法」と称し、歴史的景勝地の居住者もつイメージを分析している。

安藤・八木ら（1997年）^{注序-7-38)}は繁華街の街区を平面形態とヴォリューム形態によって分類し、撮影された写真をもとにSD法によってそれらの印象を評価している。また別の論文^{注序-7-39)}では、街路沿いの一連の写真に対する印象を同様に評価してもらい、街路のシークエンシャルなイメージ変化を考察している。いっぽう都市や地域スケールではなく、建築や庭園などの空間の歩行体験を表現する方法に関する研究は多い。本稿とは直接の関係はないので割愛するが、たとえば福田・藤井（2016年）^{注序-7-40)}の提示する「運動感覚的イメージスキーマ」が挙げられる。

このように認知イメージの分析は、Lynchに端を発する「認知される空間範囲と空間要素」に限った分析では空間的な分析が容易であるが、「都市空間のイメージの内容」については空間的な分析が難しく、「風景の種類とイメージの対応関係」と「風景の種類分布傾向」を組み合わせ「イメージの分布傾向」を読みとるというように、分析を間接化する方法がとられる傾向がある。また建築スケールの主観的空間の記述方法については、独自の研究蓄積がある。

(2) 都市空間に対する表象イメージ

表象イメージの分析で多数を占めるのは、小説や映画などの作品に描かれる都市イメージの分析である。例として芥川賞受賞作品に描かれる自然像を時系列的に分析した池田・大貝(1997年)^{注序-7-41)}が挙げられるが、本稿と関連するのは作品分析を通じた作家論ではなく、マスメディアなどによって描かれ大衆に受容される表象イメージの研究である。

辻川・北浦(1998年)^{注序-7-42)}は、「江戸図屏風」と「江戸名所図屏風」のふたつの江戸図屏風を比較し、江戸のまちの空間認知構造を比較している。分析過程では、屏風に描かれたエレメントをLynchの5要素に分けて採集し、屏風の内容をイメージマップ法の表記に変換する試みが行われている。ここでは、江戸図屏風が支配者層の空間認識、江戸名所図屏風が庶民層の空間認識であるという前提のもとに議論が展開され、前者はエッジとなる水が、後者はパスである通りがそれぞれを特徴づけているという。

津田・十代田ら(2011年)^{注序-7-43)}や倉澤・十代田ら(2013年)^{注序-7-44)}は旅行雑誌から温泉地などの観光地のイメージの内容を分析しているが、空間性よりもまち全体のイメージの意味構成を描き出すことを目的としている。香月・奥山(2016, 2017年)^{注序-7-45) 注序-7-46)}も同様に観光パンフレットから「小京都」と「小江戸」の示す街のイメージを読みとっている。このようにメディアから特定の地域のイメージと空間構成要素を分析したり、複数の地域を比較したりする研究には一定の蓄積がある。しかし、事前に設定された地域単位での分析であるので、たとえばイメージがどのような範囲に広がっているのかといった、地理的分析は行われていない。

地理的分析の数少ない例のひとつとして、大佛・小山(2004年)^{注序-7-47)}はマンション名に含まれる地名の広がり进行分析し、その広がりから地域の魅力の強さを論じているが、魅力の内容そのものには迫っていない。靱山・十代田ら(2004年)^{注序-7-48)}は都市情報誌から13の繁華街において1988-2001年にわたるイメージ変遷を追い、繁華街間のイメージの連帯を論じたが、首都圏の全体像を描き出す精度を有してはいない。

最後に都市イメージ・地域像に関する研究蓄積を、**表序-5**に整理した。

(3) 本研究の成果の独自性・先駆性

これまでみてきた通り、認知イメージ・表象イメージのいずれの研究においても、イメージの具体的内容と空間を対応させて分析する試みは少数であり、多くは地域間比較に留まる。したがって地域に対するどのようなイメージが、どのような範囲に広がっているのかといった実態の描出は、学術的試みにおいてはこれまでほとんど行われてこなかった。本研究は表象イメージの即地的研究のなかでもはじめて住環境に照準する試みであり、首都圏全体のスケールでその変化を可視化する方法をとる点に独自性をもつ。また、分析結果は駅圏を単位とする緻密な可視化に成功しており、計画や政策に応用しうる有用な知見を得ている。

表序 -5 都市イメージ・地域像に関する研究蓄積

都市・地域に対する認知イメージに関する研究蓄積

- Lynch (1960) …自宅周辺の地図を描かせるイメージマップ法により居住者の空間把握を考察
 加藤 (1996,97) …書き順の考察などを加えてイメージマップ法を精緻化し集落分析に実践
 安藤・八木・茶谷 (1997) …繁華街の典型的な風景写真と印象評価の対応を分析
 安藤・八木・田口 (1997) …繁華街の街区の平面やヴォリューム形態と印象の対応を分析
 河村・玉川 (1998) …写真をもとに参加者のイメージを議論するフォトランゲージ法を実施
 一海・清水ら (1999) …街路における塀などの公私間の切り分けの仕方に対する印象を調査
 呉・後藤ら (2007) …台湾人観光客のもつ東京のファッションタウンへのイメージを分析
 上田 (2009) …景観イメージ分析手法である「風景イメージスケッチ法」を提示
 小林 (2010) …歴史的景勝地の居住者に対してイメージマップ法の調査を実施
 北川・苫米地 (2011) …福島と北海道の住宅デザインへの印象を調査し比較
 福田・藤井 (2016) …シックエンシヤルな空間体験の記述方法を提示

都市・地域に対する表象イメージに関する研究蓄積

- 矢部・北原ら (1995) …全国の小学校校歌で歌われる景観要素を調査
 池田・大貝 (1997) …芥川賞受賞作品にみられる自然環境の描写を時系列的に分析
 辻川・北浦 (1998) …ふたつの江戸図屏風から江戸のまちに対する空間認識を比較
 大佛・小川 (2004) …マンション名に含まれる地名の広がり进行分析
 初山・十代田ら (2004) …都市情報誌から13の繁華街におけるイメージ変遷を分析
 津田・十代田ら (2011) …旅行雑誌から温泉地のイメージ構成を分析
 倉澤・十代田ら (2013) …旅行雑誌から街並み観光地のイメージ構成を分析
 大久保・室町 (2014) …旅行ガイドブックと口コミから訪日外国人の観光地イメージを分析
 香月・奥山 (2016) …観光パンフレットから「小江戸」のイメージ構成を分析
 香月・奥山 (2017) …観光パンフレットから「小京都」のイメージ構成を分析

注釈

注序 -7-1) 参考文献 序 -7-16, p.13, 表 1.3 を参照。

注序 -7-2) 参考文献 序 -7-16, p.15, 表 1.5 を参照。

注序 -7-3) 参考文献 序 -7-16, p.176, 表 8.2 を参照し、筆者が作図した。

注序 -7-4) Knox によると、行動主義的研究は、移動に対する個人の決定を尊重するものであり、人間の住宅への期待や希望という概念を精緻化してきたという。参考文献 序 -7-23, p.41 を参照。

参考文献

- 序 -7-1) 宮澤仁, 阿部隆: 1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化: 国勢調査小地域集計結果の分析から, 地理学評論 78(13), pp. 893-912, 2005-11-01
 序 -7-2) 中山学, 大江守之: 東京都心地域における人口回復過程からみた居住構造の変容に関する研究, 都市計画論文集 38(0), pp. 9-9, 2003
 序 -7-3) 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にして, 人文地理 55(3), 277-292, 2003
 序 -7-4) 山田浩久: 東京特別区におけるバブル崩壊後のマンション立地の変容, 地理要旨集 2003f(0), pp. 84-84, 2003
 序 -7-5) 水島彩子, 饗庭伸, 関真弓 [他], 高見澤邦郎: 東京都心部の既成市街地における居住回復の進展と集合住宅立地の影響: 千代田区神田地域を対象として, 日本建築学会計画系論文集 70(596), pp. 109-114, 2005
 序 -7-6) 二谷繁礼, 丹羽哲矢, 渡辺菊真 [他], 布野修司: 京都の都心部における大規模集合住宅の成立過程に関する考察, 日本建築学会計画系論文集 70(591), pp. 125-132, 2005
 序 -7-7) 野崎薫: 集合住宅における個別対応供給に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 60(470), pp. 63-72, 1995
 序 -7-8) 佐々木誠, 花里俊廣: 新築民間分譲集合住宅における住戸定型化とその要因の分析, 日本建築学会計画系論文集 65(535), 59-66, 2000
 序 -7-9) 赤崎盛久, 高田光雄: 1970年代から1990年代半ばまでの販売・施工方式と商品: 市場の変化を

首都圏の民間による集合住宅供給における住環境価値の商品化と立地地域の変容

- 背景とした工業化住宅事業における販売・施工方式と商品についての研究 その1, 日本建築学会計画系論文集 (634), 2709-2716, 2008-12-30
- 序 -7-10) 赤崎盛久, 高田光雄: 1990年代における市場の変化と工業化住宅, 日本建築学会計画系論文集 74(639), pp. 1117-1124, 2009
- 序 -7-11) 森本修弥, 宮本文人: 東京都中心部における都市開発諸制度と超高層集合住宅の配置計画, 日本建築学会計画系論文集 81(719), pp. 1-10, 2016
- 序 -7-12) 森本修弥, 宮本文人: 東京都中心部における建築関連法令と超高層集合住宅の基準階平面計画, 日本建築学会計画系論文集 82(734), pp. 847-856, 2017
- 序 -7-13) 門脇耕三, 深尾精一: 超高層住宅と中高層住宅における住戸の建築特性の比較分析, 日本建築学会計画系論文集 71(601), pp. 73-80, 2006
- 序 -7-14) 花里俊廣, 金民錫: 東京・月島地区における超高層集合住宅外部空間の人間行動からみた特徴, 日本建築学会計画系論文集 76(660), pp. 271-280, 2011
- 序 -7-15) 中野卓, 出口敦: 首都圏郊外における超高層集合住宅の立地特性に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 83(750), pp. 1459-1468, 2018
- 序 -7-16) 浅見泰司 編: 住環境 評価方法と理論, 東京大学出版会, 2001
- 序 -7-17) 植野和文: ライフスタイルの志向に注目した居住環境評価の構造分析, 都市計画論文集 34(0), pp.631-636, 1999
- 序 -7-18) 早川玲理, 浅見泰司: 居住者タイプに応じた住環境適地マップの構築, 都市住宅学 Vol.2004 No. 47 pp.148-153,2004
- 序 -7-19) 刀根令子, 浅見泰司: 住替え前後の住宅の改善度比較による住環境要素の選好階層構造, 日本建築学会計画系論文集, 608, pp.111-118, 2006.10
- 序 -7-20) 西山悠介, 中谷隼, 栗栖聖, 荒巻俊也, 花木啓祐: 居住地属性の住民選好に基づく類型化による居住地選択行動の解析, 土木学会論文集 G (環境) 67(6), pp. II_1-II_10, 2011
- 序 -7-21) 刀根令子, 浅見泰司: 居住者の価値観と住環境履歴が将来の住宅選好傾向に及ぼす効果, 日本建築学会計画系論文集, 616, p.23-30, 2007.6
- 序 -7-22) 久保倫子: 水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程, 地理学評論 Vol. 81, No. 2, pp.45-59, 2008
- 序 -7-23) Paul Knox: Urban Social Geography-an introduction 2nd ed., Longman Scientific & Technical, 1987
小長谷一之訳: 都市社会地理学 (下), 地人書房, 1995
- 序 -7-24) W. Bell: Economic, family and ethnic status: an empirical test, American sociological review 20, pp.45-52, 1955
- 序 -7-25) W. Bell: The city, suburb and a theory of social choice, pp.132-68 in Greer, S. et al. The New Urbanization, St. Martin's Press, New York, 1968
- 序 -7-26) E. G. Moore: Residential Mobility in the City, Association of Resource Paper, Commission on College Geography, American Geographers, No13, 1972
- 序 -7-27) B. T. Robson: Urban Social Areas, Oxford University Press, 1975
- 序 -7-28) 塚本俊介, 下村彰男, 小野良平 [他], 熊谷洋一: 「自己形成期における風景」と居住空間の景観評価における関連性, ランドスケープ研究, 日本造園学会誌 64(5), pp.709-712, 2001
- 序 -7-29) 崔廷敏, 浅見泰司: A Study on the Hidden Structure of Residents' Segmentation and Evaluation Structure on Residential Satisfaction; The Case of UDC Rental Housing Residents in Japan, Urban Housing Sciences, 42, pp.86-97, 2003
- 序 -7-30) 崔廷敏, 浅見泰司: 居住者満足度評価における居住者の価値観, 日本建築学会計画系論文集, 576,

- pp.133-139, 2004. 2
- 序 -7-31) 室恵子, 須永修通, 伊藤直明: 居住環境を対象とした評価用語の選定に関する基礎的検討: 心理評価の抽出方法に関する研究 (3), 日本建築学会計画系論文集 64(524), pp. 61-68, 1999
- 序 -7-32) 室恵子, 須永修通, 伊藤直明: 居住環境評価のための用語の特性に関する考察: 心理評価の抽出方法に関する研究 (4), 日本建築学会計画系論文集 (534), pp.69-75, 2000. 8
- 序 -7-33) 北雄介: 居住地選択とその評価指標に関する様相論的分析, 日本建築学会計画系論文集 82(732), pp.485-495, 2017
- 序 -7-34) Kevin Lynch: The Image of the City, M.I.T. Press, 1960
(丹下健三, 富田玲子訳: 都市のイメージ 新装版, 岩波書店, 2007)
- 序 -7-35) 加藤仁美: 「空間意識図」による住民の共通な環境イメージ - 都市 農村のマージナルエリアにおける都市化の構造と環境計画 第2報 -, 日本建築学会計画系論文集 (479), pp.159-168, 1996
- 序 -7-36) 加藤仁美: 「イメージマップ」による個人の環境イメージと集落空間特性: 都市・農村のマージナルエリアにおける都市化の構造と環境計画 第3報, 日本建築学会計画系論文集 62(493), pp.185-193, 1997
- 序 -7-37) 小林敬一: 名勝的景観「高子二十境」のイメージについて: スケッチマップ調査を通じてみる理解と理解を阻むもの, 日本建築学会計画系論文集 75(658), pp.2889-2897, 2010
- 序 -7-38) 安藤直見, 八木幸二, 田口陽子: 街区の立体構成による空間領域と量塊的イメージの形成: 都市中心部の街区構成に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 62(502), pp.171-178, 1997
- 序 -7-39) 安藤直見, 八木幸二, 茶谷正洋: 都市中心部における街路空間のイメージ分布: 街路空間のイメージ分布に関する研究 その2, 日本建築学会計画系論文集 62(497), pp.155-162, 1997
- 序 -7-40) 福田隼登, 藤井晴行: 空間体験に基づいた心地よいシーケンスの身体的な図式の表現方法に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 81(724), 1281-1290, 2016
- 序 -7-41) 池田朋子, 大貝彰: 1970～94年の芥川賞受賞作品群にみる自然景観イメージとその変遷, 日本建築学会計画系論文集 62(494), pp.161-168, 1997
- 序 -7-42) 辻川ひとみ, 北浦かほる: 屏風絵にみる都市のイメージの分析: わかりやすさの要因, 日本建築学会計画系論文集 63(506), pp.69-74, 1998
- 序 -7-43) 津田夕梨子, 十代田朗, 津々見崇: 雑誌『旅』にみる温泉地に対するイメージの変遷に関する研究, 都市計画論文集 46(3), pp.607-612, 2011
- 序 -7-44) 倉澤知久, 十代田朗, 津々見崇: 旅行雑誌にみる町並み観光地のイメージの変遷と地域特性との関連に関する研究, 都市計画論文集 48(3), pp.1095-1100, 2013
- 序 -7-45) 香月歩, 奥山信一: 観光パンフレットの言語表現にみる「小江戸」を想起させる街のイメージ形成の枠組み: 場所のイメージ形成の枠組みに関する研究 その1, 日本建築学会計画系論文集 81(726), pp. 1809-1818, 2016
- 序 -7-46) 香月歩, 奥山信一: 観光パンフレットの言語表現にみる「小京都」を掲げる街のイメージ形成の枠組み: 場所のイメージ形成の枠組みに関する研究 その2, 日本建築学会計画系論文集 82(731), pp. 251-261, 2017
- 序 -7-47) 大佛俊泰, 小川健一: 建物名称の空間分布からみた地域イメージの魅力度分析, 日本建築学会計画系論文集 (576), pp.101-107, 2004. 2
- 序 -7-48) 榎山真人, 十代田朗, 羽生冬佳ほか: 東京における「都市情報誌」に登場する広域集客型エリア内部の商業的・空間的特性, 別冊 都市計画論文集 (39), pp.157-162, 2004

■ 第 I 部

民間住宅供給者にとっての 住環境価値とその変容

- 第 1 章 住宅の商品化の社会史と集合住宅に
期待された役割
 - 第 2 章 民間住宅供給者にとっての住環境価値と
その複合像にみる暮らしのモード
 - 第 3 章 首都圏における民間住宅供給者と
暮らしのモード変化の三十年史
-

第1章 | 住宅の商品化の社会史と 集合住宅に期待された役割

本章では、日本の住宅政策の萌芽がみられる明治末期（1890年代）から現在までにおける、住宅供給主体や暮らしの変化とその社会背景を文献・統計資料や関連言説から整理した。ここから民間企業による商品住宅の供給が台頭するまでの経緯を描き、そのなかで都市部の集合住宅に求められた社会的役割を時系列的に整理した。さらに、6度にわたるマンションブームにおける集合住宅の変容を考察し、民間集合住宅が（1）富裕層に向けた高級住宅・（2）中流層に向けた通勤拠点を経て、（3）都心居住の代表的な形式へと変化していったことを明らかにした。

1-1 | 本章の目的と方法

1-1-1 | 本章の論旨

第I部は、〈供給者にとっての住環境価値〉へのアプローチに基づく研究である。ここでは、民間による住宅供給がどのような社会・制度的背景のもとで進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたかを、住宅市場に流通する住環境価値の変化という観点から明らかにする。

第1章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、日本の住宅政策の萌芽がみられる明治末期（1890年代）から現在までにおける、住宅供給主体や暮らしの変化とその社会背景を文献・統計資料や関連言説から整理する。ここから民間による商品住宅の供給が台頭するまでの経緯を描き、そのなかで都市部の集合住宅に求められた社会的役割を時系列的に整理した。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の2点に絞られる。

(1) 日本における集合住宅の萌芽

本論文が分析の焦点をおく新自由主義の住宅政策が台頭する以前の歴史を振り返るために、日本において住宅政策が誕生した明治末期から、第二次世界大戦を経てマスハウジング体制が誕生するまでの期間における住宅政策と住環境変化を整理する。そして、都心部に現れた「マンション」という特有の住宅の形式がどのように発生し、当時いかなる役割が期待されたのかを把握する。

(2) 商品としての集合住宅の普及過程と社会的役割の変化

高度経済成長の終焉とともに新自由主義の住宅政策が台頭し、民間による住宅開発が成熟するまでの期間における住宅政策と住環境変化を整理する。そして、民間による集合住宅供給がいかなる過程を経て成熟に至ったのかを明らかにする。

1-1-2 | 対象文献と統計資料

整理にあたっては、日本の住宅供給の歴史的変遷を整理したものとして、住田昌二の研究(2015年)¹⁻¹⁻¹⁾、岩田頼房の研究(2004年)¹⁻¹⁻²⁾、高山英華東京大学名誉教授(当時)を委員長とする社団法人 全国市街地再開発協会の報告集(1991年)¹⁻¹⁻³⁾を参照した。また、とくに第二次世界大戦前の住宅政策を整理した資料として、石塚裕道の研究(1992年)¹⁻¹⁻⁴⁾と安場浩一郎の研究(1999年)¹⁻¹⁻⁵⁾を参照し、高度経済成長期以降の住宅政策を整理したものとして、財団法人日本住宅総合センターの報告(1991年)¹⁻¹⁻⁶⁾、山口幹幸・川崎直宏の著書(2015年)¹⁻¹⁻⁷⁾を

参照した。

1980年代以降のポスト・マスハウジング期における住宅政策に関する文献は少ないため、平山洋介の議論(2009年)¹⁻¹⁻⁸⁾を参照しつつ、国土交通省「建築着工統計調査報告」等を資料として、住宅建設の動向を分析し、議論の補足に用いることとした。

参考文献

- 1-1-1) 住田昌二：現代日本ハウジング史，ミネルヴァ書房，2015.
- 1-1-2) 岩田頼房：日本近現代都市計画の展開 1868-2003, 自治体研究社，2004
- 1-1-3) 社団法人 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発史，1991
- 1-1-4) 石塚裕道：日本近代都市論 東京 1868-1923, 東京都立大学博士論文（文学），1992
- 1-1-5) 安場浩一郎：関東大震災後の東京にみる復興都市計画の系譜と都市構造の再編，京都大学博士論文（農学），1999
- 1-1-6) 社団法人 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発史，1991
- 1-1-7) 山口幹幸，川崎直宏編：人口減少時代の住宅政策 戦後70年の論点から展望する，鹿島出版会，2015
- 1-1-8) 平山洋介：住宅政策のどこが問題か 〈持ち家社会〉の次を展望する，光文社新書，2009

1-2 明治末期以降の住宅政策と住環境変化

本節では、新自由主義の住宅政策が台頭する以前の日本の住宅政策や暮らしの歴史を振り返るために、住宅政策が誕生した明治末期から第二次世界大戦を経て、高度経済成長期においてマスハウジング体制が成立するまでの期間における住宅政策と住環境変化を整理する。そして、都心部に現れた「マンション」という特有の居住の形式に当時どのような役割が期待され、いかなる過程を経て普及に至ったのかを把握する。

1-2-1 | 第一次世界大戦前後——住宅政策の萌芽

日本の産業革命は日清戦争（1894-95年）・日露戦争（1904-05年）の軍需生産に促されながら進行し、繊維・機械・器具・金属・化学などの工業が発展していった。とはいえ、日露戦争には勝利したものの賠償金は得られず、日本経済は不況のただなかにあり、企業は倒産・吸収合併を繰り返していた。こうしたなかで、経済発展の直接の引き金となったのは、第一次世界大戦（1914-18年）の勃発であったといえる^{注1-2-1)}。

5年にわたる大戦のなかで、造船、化学、機械、電機などの重化学工業が著しく発展し、大都市人口は急増した。「日本帝国人口統計」および「国勢調査」によると人口集中が顕著に進んだのは東京と大阪であり、この大戦の前後で東京の人口は約210万人（1898年）から370万人（1920年）に、大阪の人口は約160万人から259万人に増大している。このことから住田は、この時点において日本ではニューヨーク・ロンドンに次ぐ「2大メトロポリス」が実現されていたと指摘している^{注1-2-2)}。

都市部への急速な人口流入が進むにつれ、住宅不足が顕在化し、家賃は高騰した。不合理な家賃や敷金を要求したり、拒否する借家人に住戸の明け渡しを迫る不正な業者や家主が登場し、労働者は生活に困窮した。借家人と家主間の借家争議が社会問題化していくにつれ、借家人の運動は組織的な団結運動に成長し、家主に有利な民法規定を糾弾するようになった^{注1-2-3)}。これを受けて1921年には、原敬首相のもと借地法・借家法が制定され、22年には借地借家調停法が公布された。

原敬首相在任中には、内務省社会局に救済事業調査会が設置され、ここで初めて住宅政策が取り上げられた。しかし、1918年に「小住宅改良要綱」が示されているものの、同調査会の事業のうち、住宅に関するものはごくわずかな部分でしかなかった^{注1-2-4)}。1919年に制定された都市計画法において都市計画は議論の中心となっていったが、住宅政策は社会政策のごく狭い分野における位置づけからはじまったといえる^{注1-2-5)}。

小住宅改良要綱を受け、翌年の1919年には公益住宅の建設が進んだ。これは、大蔵省預金部から公共団体が融資を受け、非営利住宅を建設するもので、1923年までの間に36府県で実

施され、東京では917戸、大阪では773戸が建設された^{注1-2-6)}。この数をみると、公益住宅は実験的な施策に留まるものであり、住宅不足を根本的に解消するものではなかったことがわかる。しかし、ここで試みられた公益住宅は、戦後政策における公営住宅に継承されている。

いっぽう戦後政策における公団住宅に対応するのは、1921年に可決された住宅会社法案である。しかし、社会事業資金の借入の難航や原敬首相の暗殺（同年11月）などが重なり、同法案の実施は見送られることになる。他方、戦後政策における公庫住宅に対応する住宅組合法案も1921年に可決され、都市部の中流層の持ち家政策に向けた切り札となった。法律の施行前の応募具申書では、全国で2,939組合の設立、44,983戸の住宅建設が申請されていた。実際に建設が進んだのは3年後であり、1924年には760組合が実際に設立された^{注1-2-7)}。のちに住宅組合法は、中流層の生活支援の主旨が色あせた1971年に廃止されている。

1-2-2 | 関東大震災——復興事業で建設されたアパートメントの原型

関東大震災が発生したのは、小住宅改良要綱・都市計画法施行後の1923年9月1日であった。東京や横浜などの大都市市街地の焼失をはじめ、その被害は広範に及んだ。首都の再建を目指す議論のなかでは、「防災都市・不燃都市・交通都市・衛生都市」などの近代都市計画に向けた計画論が興った^{注1-2-8)}。実際の復興過程では3つの事業が展開された。それは、震災復興土地区画整理事業、同潤会のアパートメントハウス事業、不良住宅地区改良事業と要約できる^{注1-2-9)}。

東京市長として「東京市政要綱」の作成にも携わっていた後藤新平は、震災直後には山本権兵衛内閣（1923-24年）の内務大臣を務めていた。後藤は、震災を「理想的な帝都を建設するには結構無二の機会」と捉え、帝都復興院の副総裁を兼任して復興計画にあたった^{注1-2-10)}。しかし、当初提出された焼失地の全面買い上げを含む原案「40億円計画」は地主層の反対で削減され、4億6800万円程度の経費に落ち着いた^{注1-2-11)}。復興事業の焦点は、土地区画整理事業・街路事業・橋梁事業・公園事業・河川運河事業・地下埋設物整理と建築助成・府県市が行う事業の7事業にわたった。土地区画整理事業は宅地を土地所有者・建物所有者の合意なしに区画整理施行区域に強制編入することや、減歩が1割を超過した分は保証するが1割までは無償としたことなどが原因で、これを財産権の侵害と主張する地主の反対にあって難航した^{注1-2-12)}。これに対し当局は強硬な手段で事業を完遂させた。また、このとき震災で財産を失ったが土地の権利を主張できない借家人は事業の埒外に置かれたのだった。区画整理反対運動は全市的に展開し、都市計画への市民の関心を高めることとなったが^{注1-2-13)}、事業の進捗にともなって1927年以降には終息した^{注1-2-14)}。他方で復興の過程では、東京市に隅田公園・錦糸公園・浜町公園の三大公園に加え、52の小公園が震災復興公園としてつくられた。これを契機に、震災前の38か所に比べて1931年には公園が105か所にまで増加しており、震災以前からの都市の過密化に対応する都市公園の基本形がつけられたといえる^{注1-2-15)}。

関東大震災の寄付金をもとに1924年に発足した財団法人同潤会は、日本初の公的で組織的な

住宅供給事業を展開することになった。初年度には「仮住宅」と呼ばれる応急仮設住宅の供給に注力したが、のちに平屋や二階建ての普通住宅、アパートメントや共同住宅、勤人向け分譲住宅、職工向け分譲住宅などを中心に供給するようになった^{注1-2-16}。普通住宅は東京8か所・横浜4か所の総戸数3,493戸に及ぶ団地を形成し、テニスコートや食堂、託児所、診療所などの多様な施設が併設されていた。同潤会は、普通住宅が下町の労働者層に不人気であったことから、鉄筋コンクリート造3-4階建ての集合住宅である「アパートメント・ハウス」の建設も手掛けるようになり、これらは東京13か所・横浜2か所で、2,501戸建設された。全体としては郊外よりも市街地に立地するものが多く、大規模なものとして清砂通アパートメントや代官山アパートメントなどが挙げられ、小規模なものとして東町アパートメントや三の輪アパートメントなどが挙げられる^{注1-2-17}。当時は鉄筋コンクリート造アパートは三井同族アパート(1910年)や軍艦島の炭鉱労働者住宅(1918年)などの例外を除いて一般的でなかったため、同潤会の試みが日本で初めてのアパート建築を生んだといわれる^{注1-2-18}。住棟配置や平面計画はそれぞれのケースで大きく異なり、多様な提案が行われ、そこでは洋式生活の社会実験が展開されていた。たとえば大塚女子アパートメントは職業婦人や独身女性の増加に対応したもので、日本最初の女子専用アパートメント・ハウスとして建設された。エレベータ付きの6階建てで、応接室や日光室、音楽室やミシン室も備えていた。江戸川アパートメントは同潤会創立10周年を記念して造られた最高級のアパートメント・ハウスで、スチーム暖房や電話、ラジオ、ベランダなどを備えていたという^{注1-2-19}。同潤会の活動はのちに住宅営団に引き継がれることになるが、住宅営団研究部の西山卯三はこれを「多元主義」と厳しく批判し、標準設計手法の確立を目指すようになる^{注1-2-20}。

不良住宅地区の改良は、被災地の応急バラックが次第にスラム化していったことに対応して実践されるようになった。不良住宅地区改良法が制定され、1928年に東京府2地区・大阪市1地区・名古屋市1地区・横浜市1地区が指定された。これらの地区では、建築物や工作物がすべて取り除かれ、地区外に居住者を一時的に移動させたのち、再入居させる方法がとられた。住田は、これらの事業が居住者の貧困に手を差し伸べるものではなく、新しく作られたものは庶民の水準をはるかに上回る高級住宅であったため、もとの居住者は重荷に感じたり結局地区外に移住したりする結果になったと批判している^{注1-2-21}。

首都圏スケールでの人口移動をみると、関東大震災は都心部や下町の人口を激減させる代わりに、山の手の人口を増大させた。また、工場の移転や新設に伴い東京市郊外への人口移動も激化し、郊外の宅地化が進んでいった。このとき同時に、郊外と都心の通勤移動を担う鉄道網が整備されていった^{注1-2-22}。

1-2-3 | 戦間期——中流層の台頭と郊外住宅地のモダンライフの形成

関東大震災とその復興と並走する社会変化として、民間企業が台頭し中流層の人びとが増加

したことを背景に、「モダンライフ」を志向する住宅が供給されるようになったことが挙げられる。1920年代には『キング』・『家の光』・『文芸春秋』・『婦人会』・『婦人公論』・『夫人倶楽部』・『婦人之友』などの雑誌が相次いで発刊し、1925年には東京・名古屋・大阪でラジオ放送が開始した^{注1-2-23}。新たに登場したマスメディアを通して中流層はモダンライフへの憧れを刺激され、欧米の生活文化の導入が進められていった。

モダンライフを住宅に導入する先駆けとなったのは、大正後期から昭和初期にかけて展開された住宅改良運動である。アメリカの組立住宅の工法を学んだ橋口信助は1909年に帰国して東京に「あめりか屋」を創業し、米国式の住宅を建設するとともに、岡田信一郎や塚本靖、武田五一ら当時の建築界の権威にはたらきかけて「住宅改良会」を組織した。住宅改良会は1916年に雑誌『住宅』を創刊し、当時の日本の住宅の不合理性を批判し欧米式のライフスタイルの啓蒙をはかった^{注1-2-24}。消費経済学者の森本厚吉も「文化生活」を提唱し、吉野作造・有島武郎らとともに「文化生活研究会」を設立してその普及を図った。1915年には模範的住宅とされる御茶の水文化アパートが完成し、そこには店舗や食堂、宴会場、カフェが併設され、各室にはバス、トイレ、寝台、椅子、テーブル、電話、ガス調理台が設えられていた。これらは「世界的生活の様式」の導入を目的として、欧米のアパートメントを模倣したものであった^{注1-2-25}。

こうして、1920年には「文化」が新しい生活を象徴するキーワードとなり、赤い屋根瓦にモルタル塗りの外壁の戸建住宅が「文化住宅」を謳い、浸透するようになった。第一次世界大戦後の1922年に上野で開催された平和記念東京博覧会では、14戸の実物大の文化住宅からなる「文化村」が展示された。同年に大阪でも住宅改造博覧会が開催され、両者ともに洋風の外観に居間中心の間取りの住宅が展示された^{注1-2-26}。

その後、東京や大阪では郊外に住宅地が形成された。1910年代から30年代にわたる時期は、第二次世界大戦前において民間ディベロッパーがもっとも活躍した時代であったと位置づけられる。なかでも、1910年に始まった箕面有馬電軌（現・阪急電鉄）の沿線住宅地開発が最初期の例とされる^{注1-2-27}。

大阪の郊外住宅地は、明治期のブルジョワたちが新たな住宅地として先鞭を付けた阪神間地域に、大正後期中流層向け住宅が展開するかたちで形成された^{注1-2-28}。大正・昭和戦前期の阪神間地域には実業家たちが大邸宅を建設して住む流行があり、のちに「阪神間モダニズム」と呼ばれる特有の文化・生活様式を築いていた。これらの文化は阪急神戸線沿線に形成されていたが、それを取り巻くように阪急本線や阪急宝塚沿線に、中流層向けの生活文化が形成されていった。これを促したのは、阪急電鉄の小林一三らであった。電鉄は1920年代のアメリカ文化を参考にして、甲子園球場や西宮球場、宝塚ホテルや甲子園ホテル、打出浜などの海水浴場、宝塚ファミリーランドや甲子園パークなどの遊園地を造っていった^{注1-2-29}。

いっぽう関東では、1912年に東京信託が玉川田園都市を開発分譲したのがきっかけとなって、1920年に田園都市株式会社（現・東急電鉄）が設立され、洗足・田園調布などの住宅地開発が進められていった。田園都市を構想したのは渋沢栄一の四男である秀雄であるが、欧米11か国の視察旅行で見た風景に影響を受け、「東京市という大工場へ通勤される知識階級の住宅地」を

目指したという。渋沢は小林一三の指導を受け、当時武蔵電鉄常務を務めていた五島慶太を役員に迎えて田園都市建設を進めていった^{注1-2-30}。同様に箱根土地株式会社（現・西武鉄道）も、大泉学園・小平学園・国立学園など、1920年代を通じて学園都市開発を進めていった^{注1-2-31}。

1-2-4 | 第二次世界大戦と戦後復興——マスハウジング体制の形成

1929年の世界恐慌によって大正デモクラシーの時代は終焉し、1931年の満州事変から第二次世界大戦へと続く十五年戦争体制がはじまった。1930年代を通して大都市における人口は急増し、国家総動員法による人的・物的資源の全面的統制のもと、全国23の都市において「新興工業都市計画」が指定された。これにより大規模な用地が強制的に確保され、工場や従業員宿舍が建設されていった。新興工業都市のほとんどは戦時中に壊滅したが、高度経済成長期には新産都市や工業整備特別地域などの指定を受けることによって、戦後の代表的な臨海工業地域や内陸拠点工業地域に成長することになった^{注1-2-32}。

深刻な住宅難が顕在化したのは、第一次労務動員計画とともに農村から軍事産業地帯への労働者集中が加速した1939年のことであった。これを受けて同年6月には、厚生省が中心となって「労務者住宅供給三箇年計画」が発表され、東京・大阪・愛知・福岡などの12府県において実施されることとなった。第一期では、世帯向け小住宅3万戸と共同宿舍200か所（4万人分）を建設し、労務者10万人への住宅を用意する方針が示された。実際に1941年3月までに、世帯向け住宅77,877戸と共同宿舍143,666人分が建設された^{注1-2-33}。厚生省は1939年に住宅課を新設し、中島賢蔵を課長に据えた。中島は住宅対策要綱を示し、1941年に住宅経営財団（略称：住宅営団）を発足した。これは短期かつ大量に住宅供給を行うことを目的としており、マスハウジングの住宅供給システムの先駆けとなったとされる^{注1-2-34}。住宅営団は分譲住宅の建設に意欲的だった同潤会を引き継いだものの、小規模の木造戸建住宅の供給を中心に進めていった。気鋭の若手研究者や技術者が集められ、住宅規格や木造住宅の大量生産の研究が行われた。この過程において、西山卯三と森田茂介による「食寝分離」の原則に基づく規格住宅案がつけられた。住宅営団は、敗戦後の1946年12月にGHQから閉鎖指定を受け、その役割を終えることとなった。

第二次世界大戦の敗戦から1955年に住宅公団が設立されるまでの間は、応急処置的な住宅政策が展開された。敗戦直後の住宅不足は、全国で少なくとも420万戸と推算されていた。1945年9月に罹災都市応急簡易住宅建設要綱が閣議決定され、罹災者の自力による建設を第一に掲げながらも、公共団体・住宅営団・貸家組合や住宅業者などへの建設供給の分担がすすめられた。また同年11月には住宅緊急措置令が公布され、焼失したビルの住宅への転用などが促された^{注1-2-35}。

罹災者向けの住宅と並び重要だったのは、戦地からの引揚者住宅の供給であった。引揚者の多くはわずかな携行品しか持たず生活に困窮していたが、GHQは特別な支援策を許可しなかつ

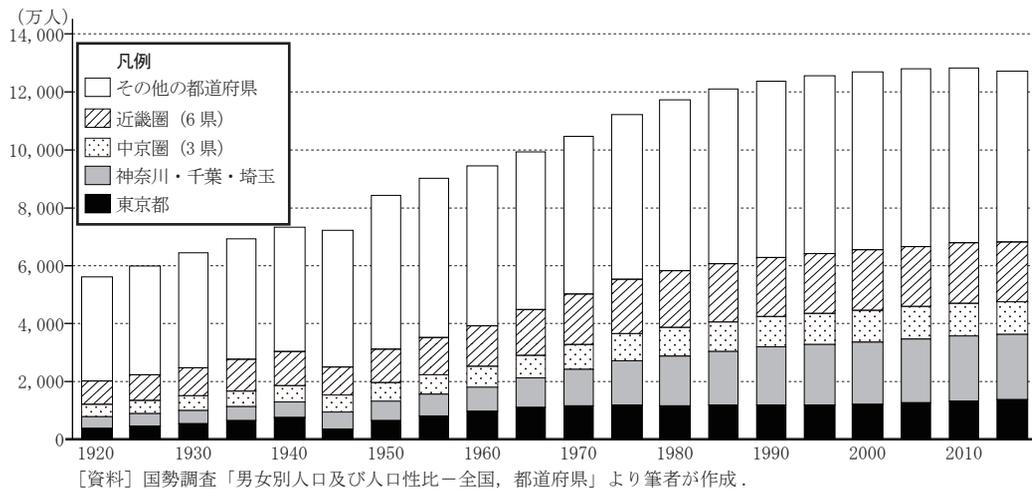


図 1-1 三大都市圏別にみる日本の人口推移

たため、しばらくの間は学校や公会堂を用いた仮住まいとなった。1948 年以降になると、ようやく国庫負担による新築住宅が建設されるようになったが、一戸あたり 6-7 坪の最小限のものであった^{注 1-2-36)}。

1948 年には、GHQ の命により内務省は解体し、地方局は自治省、警保局は警察庁、国土局と戦災復興院は建設省となった。これ以降、住宅政策は建設省の建築局が担うようになった。のちに 1950 年に住宅金融公庫法、1951 年に公営住宅法が成立し、持家志向の中流層に向けた公庫補助住宅の普及が徐々に進められた。

1-2-5 | 高度経済成長期——行政主導のマスハウジング体制の確立

戦後、住宅難に対応してマスハウジング体制を構築することは多くの国々で共通の課題となっていた。日本においては住宅営団の知見の蓄積が 1955 年設立の住宅公団に引き継がれ、公営住宅・公団住宅・公庫住宅金融を 3 つの柱とする「住宅政策の 55 年体制」が形づくられた。

戦後復興が落ち着いた 1955 年から日本は高度経済成長期に突入し、佐藤栄作内閣 (1963-72 年) の「経済社会発展計画」や、田中角栄内閣 (1972-74 年) の「列島改造論」が展開された。この間に、政府主導によるマスハウジング体制が成熟し、大量の公営住宅が供給された^{注 1-2-37)}。

図 1-1 にみられるように、1945 年から日本の人口は急増し、1950 年の 8,411 万人から 25 年後の 1975 年には 1 億 1,194 万人まで増加している。とくに首都圏 (一都三県) の人口は同期間で 677 万人から 1,536 万人にまで増加している。この人口増加は、敗戦後に農村部に回帰した人びとのなかから、再び若い労働力が都心部へ流入したことによって生じたとみられる^{注 1-2-38)}。

1955 年には木賃アパートの乱立による住環境悪化が社会問題化し、住宅建設の拡充が選挙の焦点となった。鳩山一郎内閣 (1954-56 年) のもと日本住宅公団法が公布され、住宅不足地域における勤労者のための住宅建設と、耐火性能をもつ集合住宅の建設、大規模な宅地開発の 3

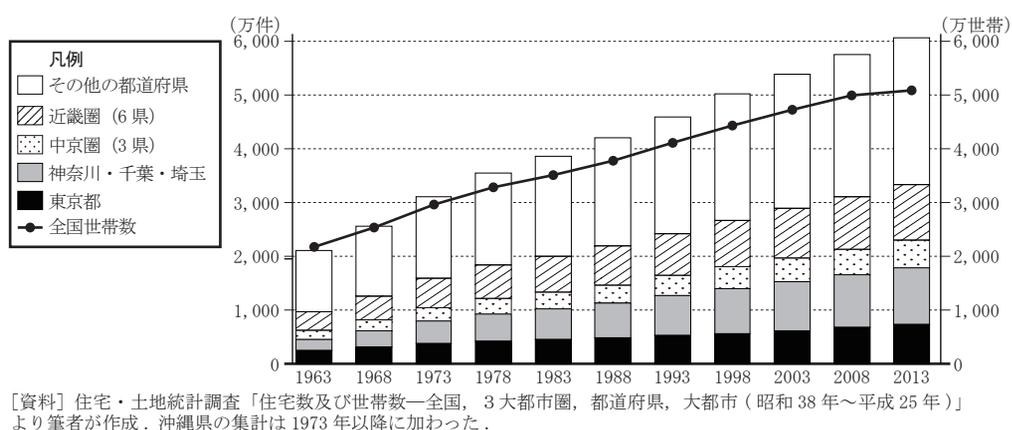


図 1-2 都市圏別にみた住宅ストック戸数と世帯数

点を任務として、東京・大阪・名古屋・福岡の4都市に支所が設置された。初年度には約2万戸が計画され、1973年時点での公団住宅のストック総戸数は、賃貸住宅464,715戸と分譲住宅235,684戸にまで及んだ^{注1-2-39}。

住宅金融公庫法（1950年）・公営住宅法（1951年）・日本住宅公団法（1955年）が揃ったことから、これら3つを柱とした「住宅政策の55年体制」が始まった。住田によると、この3本柱は階層対応的な性格を有しており、公庫住宅は戸建持家志向の高所得層に、公団住宅は持家または借家志向の中流層に、公営住宅は低家賃借家志向の低所得者層に対応した供給形式であった^{注1-2-40}。そして、このシステムが2006年の住生活基本法制定まで継続したのは、当時台頭したホワイトカラー層（1955年では650万人、1975年では1390万人で全体の30%を占めた）の所得上昇に応じた「階段システム」と重なっていたからだという^{注1-2-41}。つまり、大学を卒業して終身雇用制の専門技術職・管理職・事務職に就職した人びとの上昇志向と、収入変化とともに公団住宅／公営住宅／公庫住宅の階段を駆け上がるか、階段を抜け出して民間住宅を取得するというシステムとが、上手く合致したのであった。

1966年に住宅建設計画法が公布されると、これに従って住宅建設五箇年計画が策定され、大量の住宅供給を行う体制が確立された。ここでは効率的な新築住宅供給が追求された結果、団地経営方式とニュータウン方式のふたつの手法が重視され、既成市街地の計画や改修よりも新市街地の形成に集中されることとなった^{注1-2-42}。図1-2に示した住宅ストック戸数の推移をみると、1963年から2013年までの間に住宅ストック戸数は継続して増加し、2,109万戸から6,628万戸まで約三倍に増加している。1973年以降、世帯数は住宅ストック戸数を上回っており、その差は2000年代以降大きく開いている。首都圏郊外部にあたる神奈川・千葉・埼玉の住宅戸数は1963年以来急速に増加している。郊外部の開発は日本各地で行われており、住宅地は巨大化していった。千里ニュータウン（大阪府企業局、1958年）、愛知県の高蔵寺ニュータウン（住宅公団土地区画整理事業、1961年）、多摩ニュータウン（新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業の併用、1965年）、筑波研究学園都市（1963年）などを皮切りに、大規模な郊外都市開発が進められていった^{注1-2-43}。

この過程において、西山卯三らが提唱した公営51C型の平面計画における台所兼食事室は、よりモダンなかたちとして普及し、ダイニングキッチンと呼ばれるようになった。このとき、ステンレス流し台が採用され、日本人の体形に合わせた規格の採用が進み、台所は近代化していった^{注1-2-44)}。やがてテレビが普及すると、家族団欒の部屋としてリビングルームをもつ新たな規格である「L型系列(1963年)」が普及した。ここにおいて、住居内の「食寝分離」だけでなく「公私分離」が議論されるようになった^{注1-2-45)}。

高度経済成長期の都市開発や住宅供給を担ったのは主として政府や地方自治体、公団や公社などであったが、この時期に民間ディベロッパーは徐々に成長し始めていた。初期の民間集合住宅は1955年から建設されていたが、賃貸は外国人や俳優などの住む高級住宅、分譲は社宅や医者・弁護士のセカンドハウスなどとして利用されていた^{注1-2-46)}。1962年の建物区分所有法の制定を受け、1963年から65年にかけて第一次マンションブームが生じ、1972年から73年にかけての第三次マンションブームが生じるころには、かつて日本住宅公団が供給していた耐火造の民間分譲集合住宅が、今度は民間企業の手によって普及されるようになっていた^{注1-2-47)}。

1973年に行われた調査により、全国の都道府県で住宅戸数が世帯数を上回ったことで「1世帯1住宅」という目標は達成され^{注1-2-48)}、住宅建設五箇年計画の第三期からはその目標に居住水準指標が導入された。ここにおいて、日本の住宅政策は「量」から「質」へと、その達成目標を転換することになった。

注釈

注1-2-1) 参考文献1-2-1, p.21を参照。

注1-2-2) 1898年の人口は内閣統計局編「日本帝国人口統計」、1920年の人口は「国勢調査」による。

注1-2-3) 参考文献1-2-1, p.26を参照。

注1-2-4) 同上, p.31を参照。

注1-2-5) 同上, p.31を参照。住田は、ここに「住宅政策の歴史につきまとう場当たり性の根っこが読みとれるかもしれない」と指摘している。

注1-2-6) 同上, p.35を参照。

注1-2-7) 同上, p.37-38を参照。

注1-2-8) 参考文献1-2-2, pp.18-19を参照。

注1-2-9) 参考文献1-2-1, p.51を参照。なお、住田がここで4つめに挙げる「郊外の中流住宅地」については、本稿の論点と特に近似していることから、節を切り離して論じることとした。

注1-2-10) 同上, p.54を参照。

注1-2-11) 参考文献1-2-4, p.119を参照。

注1-2-12) 参考文献1-2-1, p.55を参照。

注1-2-13) 参考文献1-2-4, p.124を参照。

注1-2-14) 参考文献1-2-3, p.50を参照。

注1-2-15) 同上, p.62を参照。

注1-2-16) 参考文献1-2-4, pp.134-135を参照。

注1-2-17) 同上, p.135を参照。

- 注 1-2-18) 同上, p.59 を参照。
注 1-2-19) 参考文献 1-2-5, p.49 を参照。
注 1-2-20) 参考文献 1-2-1, p.66 を参照。
注 1-2-21) 同上, p.75 を参照。
注 1-2-22) 参考文献 1-2-3, pp.100-101 を参照。
注 1-2-23) 参考文献 1-2-1, p.83 を参照。
注 1-2-24) 同上, p.85 を参照。
注 1-2-25) 参考文献 1-2-6, pp.82-86 を参照。
注 1-2-26) 参考文献 1-2-1, p.87 を参照。
注 1-2-27) 参考文献 1-2-4, p.234 を参照。
注 1-2-28) 参考文献 1-2-1, p.92 を参照。
注 1-2-29) 同上, p.96 を参照。
注 1-2-30) 参考文献 1-2-4, pp.235-236 を参照。
注 1-2-31) 参考文献 1-2-7, pp.20-36 を参照。
注 1-2-32) 参考文献 1-2-1, p.111 を参照。
注 1-2-33) 同上, pp.123-125 を参照。
注 1-2-34) 同上, p.128 を参照。
注 1-2-35) 同上, pp.171-174 を参照。
注 1-2-36) 同上, p.175 を参照。
注 1-2-37) 同上, p.203 を参照。
注 1-2-38) 同上, p.204 を参照。
注 1-2-39) 同上, p.225 を参照。
注 1-2-40) 同上, p.226 を参照。
注 1-2-41) 同上, p.227 を参照。
注 1-2-42) 同上, p.229 を参照。
注 1-2-43) 参考文献 1-2-4, p.214 を参照。
注 1-2-44) 日本住宅公団による台所の寸法の規格化は、建築家・浜口ミホが担い、その生産は、当時小さな町工場に過ぎなかった菱和（のちのサンウェーブ）が担った。参考文献 1-2-5, p.171 を参照。
注 1-2-45) 同上, p.176 を参照。
注 1-2-46) 同上, pp.200-201 を参照。
注 1-2-47) 参考文献 1-2-4, p.239 を参照。
注 1-2-48) 参考文献 1-2-1, p.231 を参照。

参考文献

- 1-2-1) 住田昌二：現代日本ハウジング史，ミネルヴァ書房，2015。
1-2-2) 石塚裕道：日本近代都市論 東京 1868-1923，東京都立大学博士論文（文学），1992
1-2-3) 安場浩一郎：関東大震災後の東京にみる復興都市計画の系譜と都市構造の再編，京都大学博士論文（農学），1999
1-2-4) 岩田頼房：日本近現代都市計画の展開 1868-2003，自治体研究社，2004
1-2-5) 社団法人 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発史，1991
1-2-6) 祐成保志：〈住宅〉の歴史社会学 日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化，新曜社，2008
1-2-7) 猪瀬直樹：日本の近代 猪瀬直樹著作集 6 土地の神話，小学館，2002

1-3 | 新自由主義の住宅政策と住宅の商品化

本節では、高度経済成長の終焉とともに新自由主義の住宅政策が台頭し、民間による住宅開発が成熟するまでの期間における住宅政策と住環境変化を整理する。そして、マンションがいかなる過程を経て大衆化し、その役割をどのように変えてきたかを把握する。

1-3-1 | 高度経済成長の終焉——ポスト・マスハウジングの時代の萌芽

住田は、1973年をマスハウジング体制の転換点として位置づける。1955年から73年まで継続した年平均10%前後のGNP成長が4%前後に失速したこと、アメリカのニクソン大統領によるドル防衛政策の影響で日本も固定相場制から変動相場制へ移行したこと、第四次中東戦争による石油ショックが発生したこと、さらには地方圏から大都市圏への人口移動がほぼ終息したことなどが、理由とされる^{注1-3-1}。また前節で述べた通り、1973年に住宅不足は量的には解消され、量の充足から質の向上へと、住宅政策の焦点も移っていったのである。

大都市圏ではなお、1970年代後半に30歳代に達した団塊の世代たちによる住宅の需要があった。彼らは郊外の戸建住宅を購入したが、その供給を担ったのは民間ディベロッパーやハウスメーカーであり、この期間にプレハブ住宅や「パッケージ・サバーブ」が形成されていった^{注1-3-2}。先に述べた通り1973年には第三次マンションブームが生じ、マンションは都市住宅の主要な形式へ成長していく。

国による民間企業への本格的な技術支援も始まった。1972年には「工業化工法による芦屋浜高層住宅プロジェクト提案競技」が開催され、臨海部の埋め立て地を対象に民間主導による超高層集合住宅の建設が求められた。結果としてASTMによる20階建て以上の住棟群の建設案が実施されたが、これを契機に民間企業間の生産技術や知識の共有が進んだとされる。こうした動きは、建設省による「新・都市型ハウジングプロジェクト」（1985-1990年）へと引き継がれていった¹⁻³⁻³。

レーガン、サッチャー政権などの欧米諸国の民活・規制緩和政策を受けて、日本においても1980年代に公共セクターの民営化がすすめられ、国鉄や電電公社、専売公社などの民営化が進められた。日本住宅公団の住宅・都市整備公団への改組（1981年）も、この流れのなかで行われたのだった^{注1-3-4}。第三次ブーム以降、マンションブームは複数回続き、民間企業による集合住宅の供給はますます盛んになる一方で、求められる住環境の「質」の具体的内容については、面積以外の確たる指針を提示できていなかった。大成建設理事の山口幹幸らは、のちに1980年代を「住宅の百花繚乱時代」であったと振り返る^{注1-3-5}。

開発と都市環境の成熟が進む裏側で、高度経済成長が終焉に差し掛かる1960年代後半からは、水俣病やイタイイタイ病、四日市ぜんそくなどの私企業による環境汚染が顕在化し、都市開発

の陰で生じる環境問題が注目され始めた。佐藤栄作内閣は1967年に中央公害対策本部を設置し、翌年には環境庁を発足させた。日本列島改造を標榜する田中角栄内閣下では、新幹線や高速道路などの開発ブームが生じ、これらの公共事業が引き起こす公害に対する住民運動が各地で巻き起こった。世論が高まるにつれ、住民たちによるボトムアップの「街づくり」や「村づくり」が同時多発的に生じるようになり、それらはのちにひらがなの「まちづくり」として普遍化・統一されていった^{注1-3-6)}。

第三期住宅建設五箇年計画（1976年度～）から、「望ましい居住水準（誘導居住水準）」と「最低居住水準」のふたつが導入され、世帯人員別に必要な間取り・室数や広さが設定された。また、自治体が住宅政策に積極的に関わるようになり、国と都道府県だけでなく、市町村による「自治体住宅政策」がつけられるようになった。その背景には、住宅問題が地域によって異なっており、地域政策としての住宅政策が考えられる必要があったことが指摘される^{注1-3-7)}。

住宅の大量供給に対抗するうごきも、この時期から登場した。全国一律の標準設計ではなく地域特性に応じた公共住宅を供給する取り組みが地方都市から始まり、これらは「優良モデル住宅街区建設プロジェクト」として実現されていった。この事業では、建設省の指定のもと、1980年度に12団地、1982年度にさらに12団地が建設された^{注1-3-8)}。

大学や公的研究機関の研究者も積極的な活動を開始し、設計の自由化や居住者参加による設計提案が提出され、順応型住宅・二段階供給方式による住宅・コーポラティブ住宅などの新たな手法が実践されていった。順応型住宅は当時東京大学教授を務めていた鈴木成文によって提唱された。居住者の個性に応じた多様な住まい方を目指して、設計を規格化する固定部分とそうでない可変部分とを区別して考える設計による住宅である^{注1-3-9)}。二段階供給方式は京都大学教授の巽和夫・高田光雄らによって提唱された。公共性が高い共用部分や躯体を「スケルトン」と呼び、それを私的で個別性の強い居室と区別し、前者を公的直営建設や公的な基本計画に基づいて進め、後者を民間市場機構にゆだねる方式である^{注1-3-10)}。またコーポラティブ住宅は土地の取得から住宅の仕上げまで居住者と設計者が関わるもので、西欧を中心にみられる方式である。日本におけるコーポラティブ住宅の先駆けは、1974年に完成した「OHP No.1」（杉並区高井戸）と1975年完成の「コーポラティブハウス柿生」（神奈川県川崎市）とされる^{注1-3-11)}。

1-3-2 | 20世紀末——新自由主義の住宅政策の台頭

1986年にバブル経済が発生すると、都市開発の焦点は、郊外の新規開発から既成市街地の再編や再開発へと移っていった。首都圏内の再開発は激化し、森ビル・アークヒルズ（1986年）を端緒として、恵比寿ガーデンプレイス（1991年）・六本木ヒルズ（2003年）・新丸の内ビルディング（2007年）など、再開発は現在まで継続している^{注1-3-12)}。その背景として、産業構造の転換に伴い、重工業産業が衰退し、既成市街地の工場跡地の利活用が進められたことが指摘できる^{注1-3-13)}。またこのとき民間企業は、地権者の合意が得られれば第三者でも個人施行者になれる

という都市再開発法の改正や、優良再開発建築物整備促進事業・地区再開発促進事業の創設などに後押しされながら、再開発の重要な担い手となっていった^{注1-3-14)}。

1980年代から1990年代にかけては、引き続き団塊の世代の住宅取得が進み、住宅建設ブームが生じた。この世代は自動車や家電製品の購入なども注目されており、バブル経済期の主要な消費者層であった^{注1-3-15)}。住田によると、日本の住宅建設は当時のアメリカ・イギリス・フランス・ドイツと比較しても活発で、20世紀末の欧米4カ国における人口1000人あたりの住宅着工戸数が5戸前後であるのに対して、日本は10戸であったという。他方で日本の住宅の平均寿命は短く、わずか40年に留まるという^{注1-3-16)}。

バブル経済期のただなかにあった1987年には、総合保養地整備法（通称：リゾート法）が制定され、各都道府県がリゾート開発に乗り出した。自治体は民間開発事業者の誘致を積極的に行い、リゾートマンションの建設は加速していった。しかし、わずか3年後の1990年に株価は暴落し、1991年に地価も下落した。この、いわゆるバブル経済の崩壊によって、リゾートマンションの多くは管理不全となり、やがては格安の中古マンションとして取引されるに至った^{注1-3-17)}。

バブル経済崩壊とともに地価は下落し、土地の所有が富をもたらすという「土地神話」は崩壊した。これを背景として、1991年に借地借家法が公布され、1992年には定期借地権が創設された。土地を手放すことなく貸すことができるという、新たな住宅の取引形式の登場によって、土地取引は「所有から利用」へと、転換していくことになった^{注1-3-18)}。

図1-3に、首都圏、中京圏、近畿圏、北九州・福岡大都市圏の4つの都市圏における地価下落の空間構造を示した。ここでは、国土交通省によって地点ごとに計測された地価公示のポイントデータを、一辺1kmのメッシュ単位で集計し、その平均値を示している。4つの都市圏で共通して地価が下落しており、大都市圏周縁部から順に低下している様子がみてとれる。ここから、バブル経済の崩壊の影響が首都圏のみならず日本各地に及んでいたことがわかる。他と比較すると、東京の中心部にはいまだに地価が高額な地域が広がっていることも把握できる。

1966年に開始された住宅建設五箇年計画は第八期まで継続したが、2005年に終焉し、2006年からは住生活基本法が公布された。そこでは「豊かさが実感できる住生活」が謳われ、公的住宅供給から市場経済による住宅供給へと転換がはかられた。具体的な方針としては、(1)良質な住宅の供給・建設・管理、(2)良好な居住環境の形成、(3)住宅市場の整備と住宅ユーザーの保護、(4)要配慮世帯の居住の安定が挙げられており、全国と都道府県の2つのレベルにおいて「住生活基本計画」を定めることとしている。都道府県計画の内容は、公営住宅の供給量を明示すること以外は、地域特性に応じた目標設定を行うとしており、地方の自主性を尊重することになっている^{注1-3-19)}。

こうした住宅政策の転換の背景には、新自由主義の思想があった。政府の役割の縮小と市場経済の拡大を方針とする新自由主義は、中曽根康弘内閣（1982-1987年）のもとですでに現れており、小泉純一郎内閣（2001-2006年）において抜本的な政策転換が進められた。この期間に民間企業による住宅供給の推進に舵が切られるとともに、55年体制における「住宅政策の3本柱」は役割を終えることとなる。公営住宅の建設はほぼ停止され、日本住宅公団は2004年に

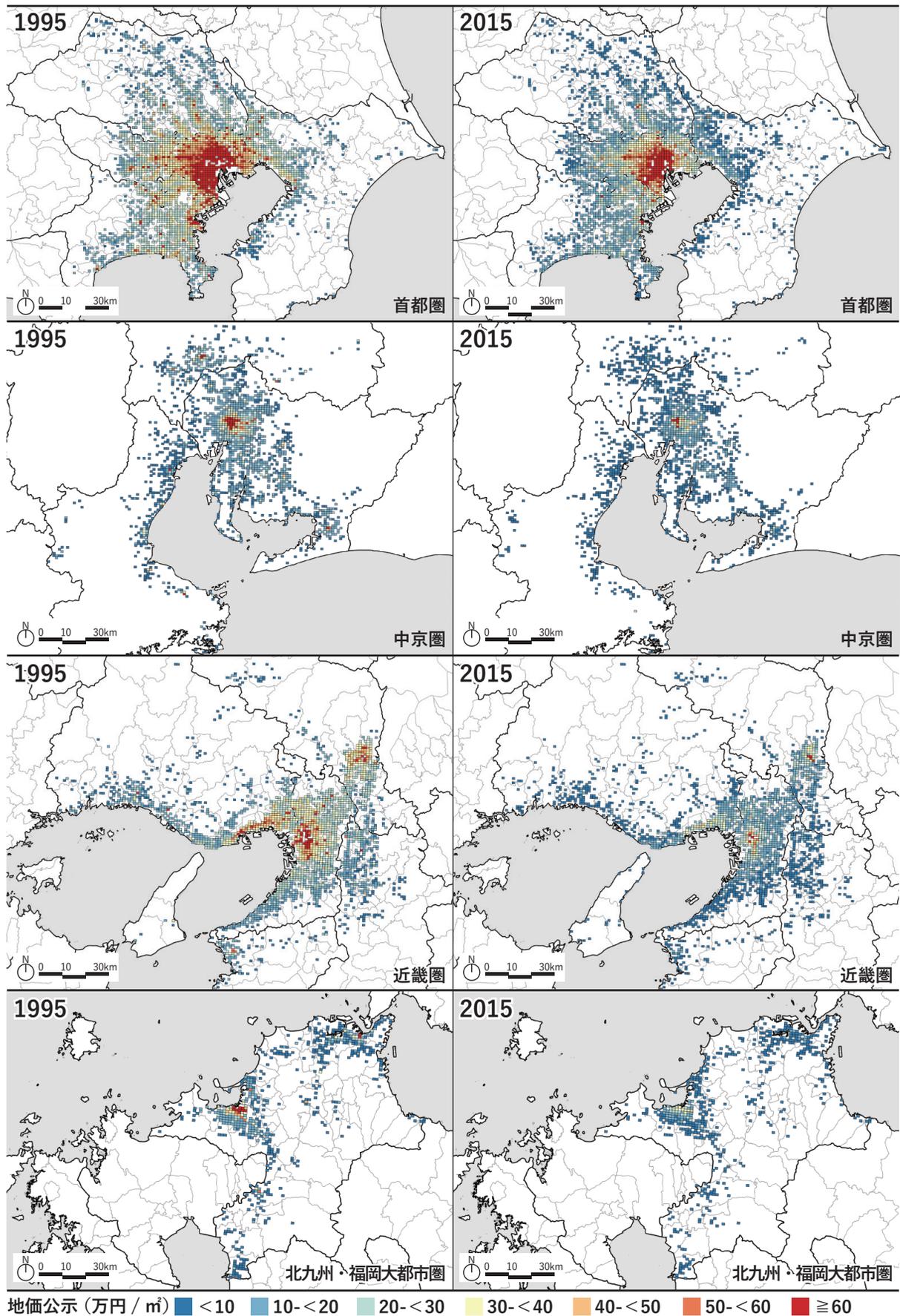


図 1-3 バブル経済崩壊以降の四都市圏における地価の下落

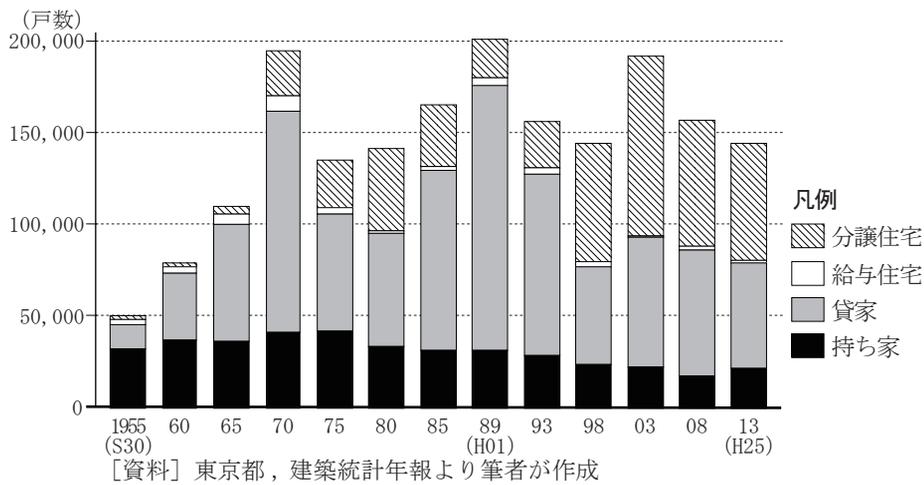


図 1-4 建て方別にみた東京都の新設住宅着工数の推移

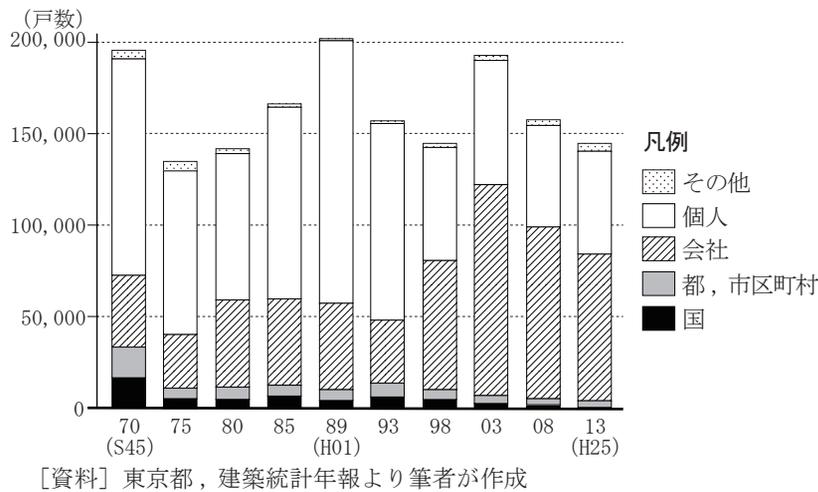


図 1-5 建築主別にみた東京都の新設住宅着工数の推移

都市再生機構に再編され、住宅金融公庫も 2007 年に廃止された^{注 1-3-20)}。これに代わって、住宅の品質確保の促進等に関する法律（通称：品確法、1999 年）、住宅市場整備行動計画（2001 年）を皮切りに、住宅政策は民間・公共を合わせた住宅市場の全体を対象化するようになった。品確法においては住宅性能表示制度により、住宅の性能表示の共通ルールを設け、住宅購買者が性能を比較できるようにするなど、住宅市場の合理化・適正化が進められていった^{注 1-3-21)}。

人口の都心回帰とともに首都の再都市化が進むなかで、民間による住宅供給が台頭していく様子を、ここでは東京都の統計データから詳しく把握しておく。

図 1-4 に東京都の住宅着工数を、建て方別に示した。この図をみると、1955 年には持ち家住宅の着工数が多数を占めていたが、貸家住宅が急増し、1970 年には大半を占めていることがわかる。バブル経済期の 1980 年には分譲住宅が増加しているが、分譲住宅が急増し多くを占めるようになったのは 1998 年以降の、人口の都心回帰現象と再都市化の進行以降である。

続いて図 1-5 に、建築主別に住宅着工数を集計した。1970 年時点では個人を建築主とする住宅の着工が多くを占めていたが、98 年以降、会社を建築主とする民間住宅が多くを占めるよう

になったことがわかる。以上ふたつの結果から、2000年以來の人口の都心回帰と再都市化とを担った新築住宅の多くは、「民間企業によって供給された分譲住宅」であったことがわかる。

1-3-3 | 6つのマンションブームと民間集合住宅の役割の変化

これまでに日本の住宅政策と暮らしの変化を一通り整理してきたので、ここからは民間によって供給されるマンションが担ってきた役割の変化をみていく。マンションという語は、1956年に建設された市ヶ谷マンションで初めて使用されたといわれている。英語圏においてマンション(mansion)は大邸宅や館を意味するが、日本においてそれは、高度経済成長期に現れた分譲の中高層集合住宅を指し、民間企業によって商品住宅として供給されたものを指すようになった^{注1-3-22)}。とくにその初期(第一次マンションブーム)においては、当時普及していたアパートという呼び名とは区別するように、高級感のある鉄筋コンクリート造の集合住宅の呼称に用いられていたという^{注1-3-23)}。

(1) 高級住宅としてのマンション：第一次マンションブーム

日本におけるマンションは複数のブームを経て大衆化されていったことが知られている。図1-6(次頁)に、その過程における新築住宅建設数を都道府県ごとに示した。この図から、日本住宅公団が設立された1955年から1985年に至るまで住宅建設数は全国的に増加しており、それ以降は首都圏に加え名古屋、大阪、福岡などを残してゆるやかな減少をみせていることがわかる。この過程で、日本の集合住宅がどのように変容してきたかをみていくこととする。

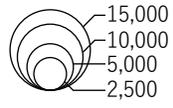
第一次マンションブーム(1963-1965年)は1962年の「建物の区分所有等に関する法律」公布を受け、オリンピック景気のなかで生じた。ここではマンションは大衆に向けられたものではなく、都心部での高級マンションの建設が中心であった。地価が高騰しすぎて戸建住宅の建設には適さなかった東京の山手線内側に注目した民間企業は、会社役員層に向けて、セントラル・ヒーティングやバス・ユニットを備えた集合住宅を建設したのだった^{注1-3-24)}。このころのマンションの例として、堀田英二設計の8階建てマンションであるヴィラ・ビアンカ(渋谷区神宮前・1964年)、清水建設設計の同じく8階建てのマンションであるコープ・オランピア(同じく渋谷区神宮前・1965年)が挙げられる^{注1-3-25)}。

以上のように、初期のマンション建設が進められていた第一次マンションブームやそれ以前においては、マンションは一部の上流層に向けた高級住宅としての地位を有していた。

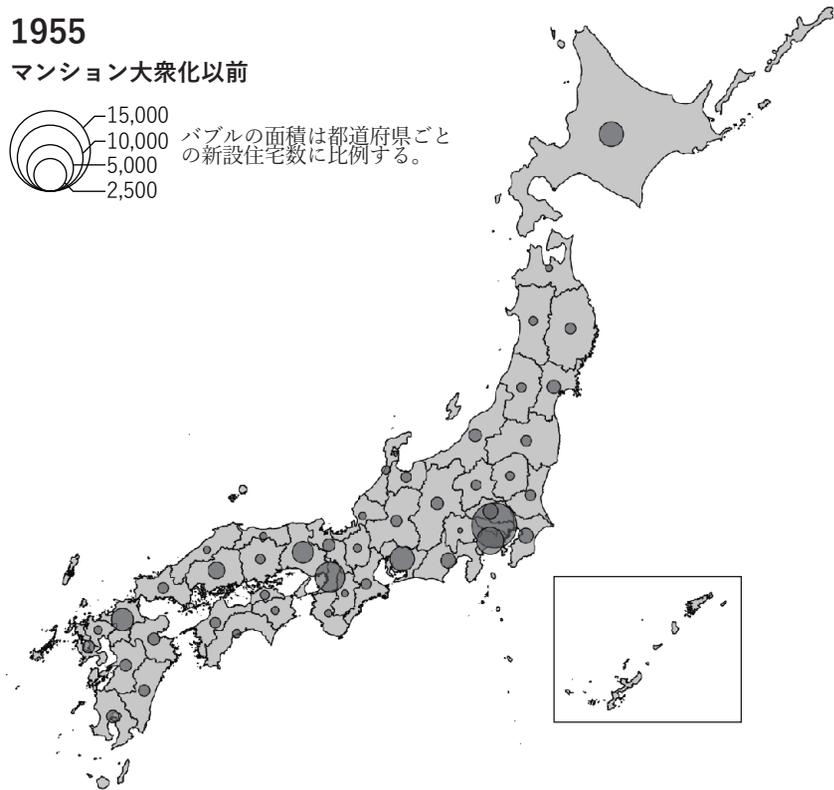
(2) 通勤拠点としてのマンション：第二次 - 第五次マンションブーム

1955

マンション大衆化以前

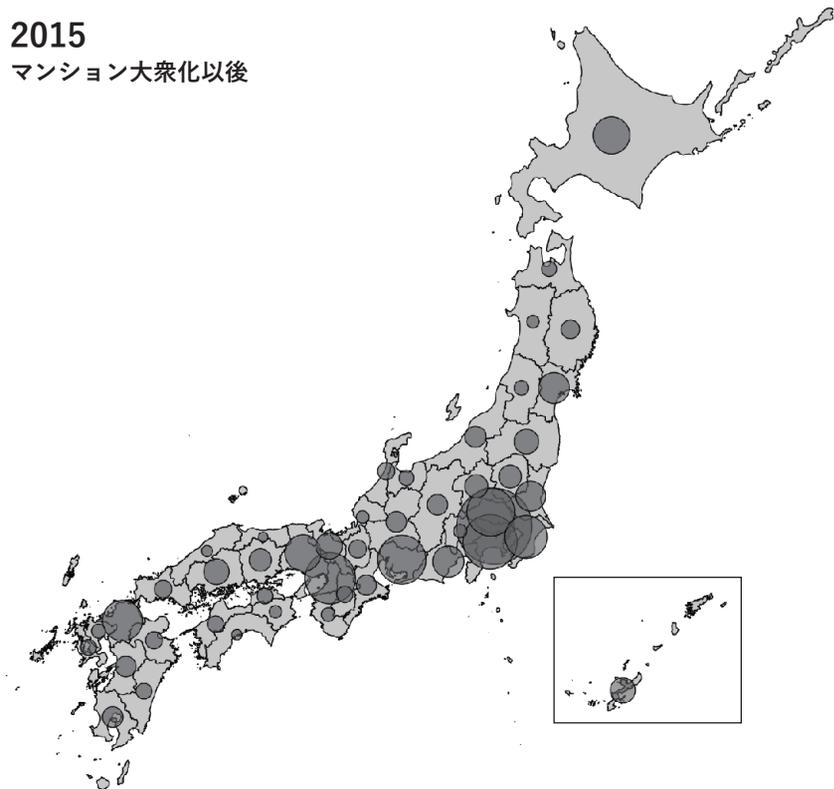


バブルの面積は都道府県ごとの新設住宅数に比例する。



2015

マンション大衆化以後



1965

第一次
マンションブーム
最中



1975

第三次
マンションブーム
直後



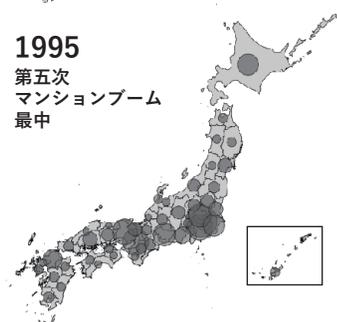
1985

第四次 - 第五次
マンションブーム
の間



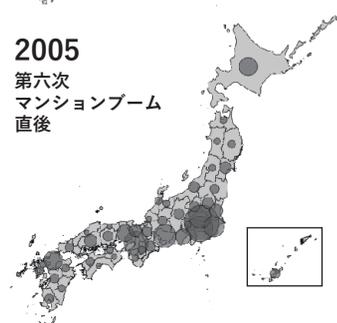
1995

第五次
マンションブーム
最中



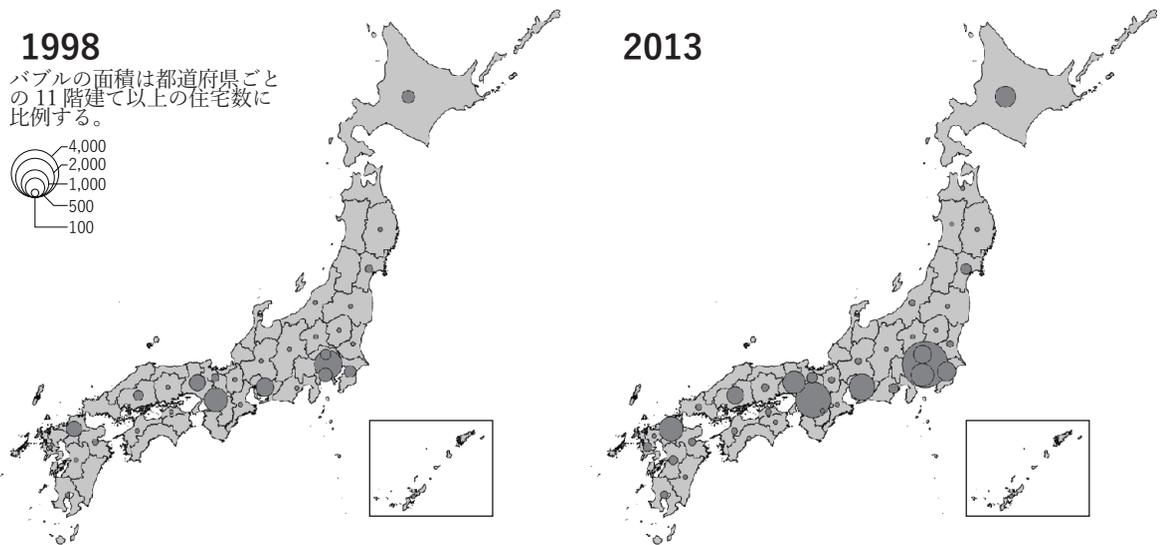
2005

第六次
マンションブーム
直後



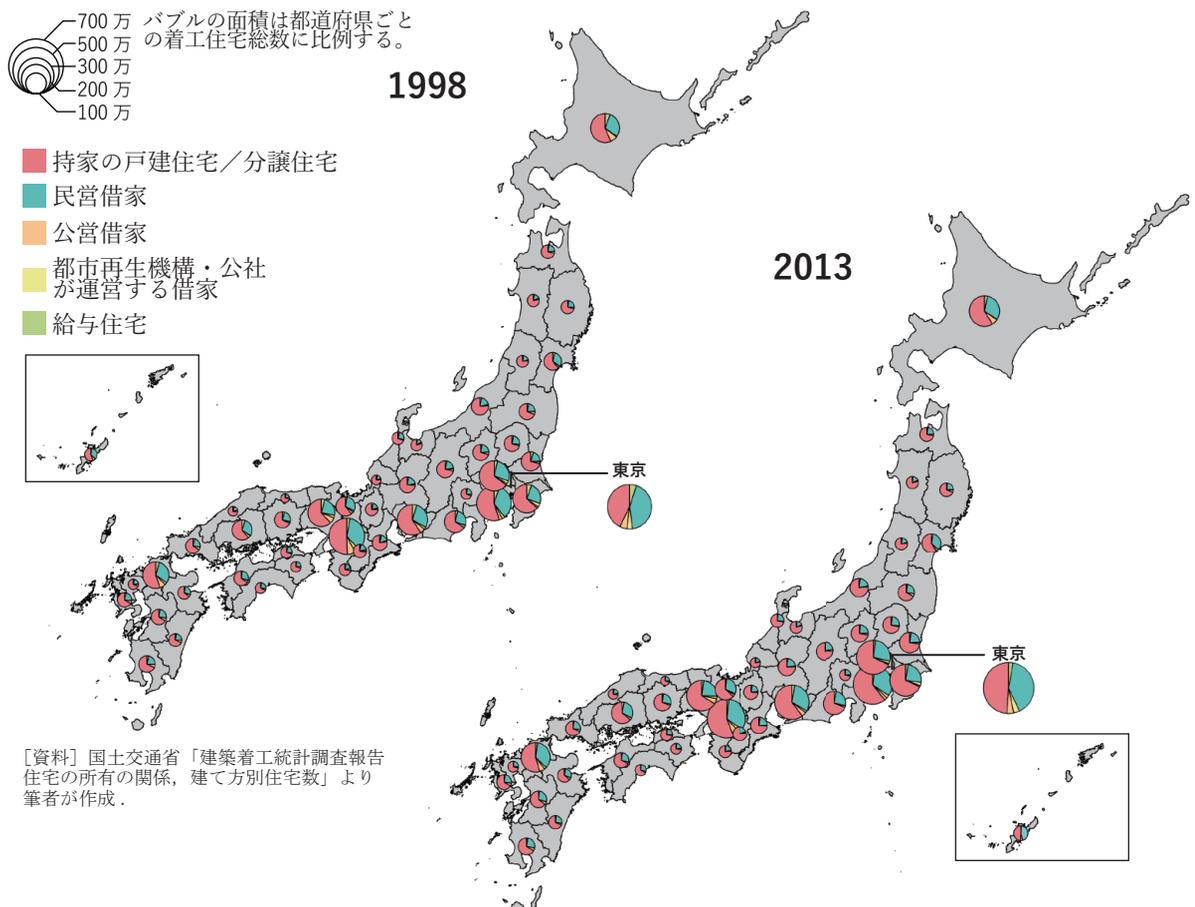
[資料] 国土交通省「建築着工統計調査報告 都道府県別 新設住宅の戸数、床面積の合計」より筆者が作成。

図 1-6 都道府県ごとの新築住宅数の推移



[資料] 国土交通省「建築着工統計調査報告 住宅の建て方、階数別むね数」より筆者が作成。

図 1-7 都道府県ごとの 11 階建て以上の住宅数の推移



[資料] 国土交通省「建築着工統計調査報告 住宅の所有の関係、建て方別住宅数」より筆者が作成。

図 1-8 都道府県ごとの所有関係別住宅数の推移

1960年代終盤のいざなぎ景気のさなかに生じた第二次マンションブーム（1967-1969年）では、マンションの建設地は土地の入手しやすい都心周辺地域に広がっていった。ここでは第一次マンションブームとは異なり、戸建住宅を買えなくなった中流層が対象とされ、職場や学校、病院や生活施設への利便性が謳われ、当時の公共集合住宅の標準的な2DKよりも広い3DKを中心に建設された^{注1-3-26)}。

田中角栄内閣の日本列島改造論の影響下で生じた第三次マンションブーム（1972-1973年）では、マンションの建設地はさらに拡大し、多摩ニュータウンなどの郊外にも及んだ^{注1-3-27)}。

第四次マンションブーム（1977-1979年）は石油ショックからの景気回復とともに生じ、東京への通勤圏にあたる神奈川・埼玉・千葉にマンションの建設が進められていった^{注1-3-28)}。また、マンション開発では住宅の建設に留まらず、周辺に不足する生活利便施設を自前で整備し、集合住宅に併設されるようになった^{注1-3-29)}。第四次マンションブーム後に建てられたヴィルセゾン小手指（1984年）は、屋外空間や共用空間の整備、レンタルルームやフロントサービスなどを備えたもので、近年のマンションサービスの原点とされている^{注1-3-30)}。

第五次マンションブーム（1987-1989年）はバブル経済のピークにおいて生じ、建設されるマンションは再び高額化した。超高層マンションや「バブル仕様」と呼ばれる高性能のマンションが登場し、投資用のワンルームマンションも台頭した^{注1-3-31)}。

以上のように第二次から第五次マンションブームにかけて、マンションという居住の形式は大衆化し、都心に通勤するサラリーマンたちの通勤拠点としての一般的な地位を得ると同時に、バブル経済期においては投資対象としての性質も帯びつつあった。

（3）都心居住の舞台としてのマンション：第六次マンションブーム

第六次マンションブーム（1994-2002年）は、バブル経済の崩壊後に生じた人口の都心回帰に対応して生じた。都心の地価下落とともに土地が入手しやすくなり、ローン金利も急低下したことが背景となって、首都圏においては1994年から2005年までの間に8万戸以上の新築マンションが建設されたという^{注1-3-32)}。ここにおいてマンションは、大都市圏の持ち家市場の中で中心的な位置を占めるようになった。

超高層マンションの普及は、第六次マンションブームが終わった後にも引き続き進行した。**図1-7**をみると、1998年時点においても超高層マンション（ここでは、国土交通省の統計枠組みに従って11階建以上のマンションを示しているが、現在では15階建以上や20階建以上など様々な定義が試みられている）はごく一部の都市圏にのみ供給されていたことがわかる。2013年には、東京から福岡にかけての東西の諸都市を中心に、多くの超高層マンションが建設される傾向にあるといえる。また**図1-8**からは、同期間において持ち家の比率が全国的に上昇していることがみてとれることから、高度経済成長期に形成された「持ち家社会」が、民間分譲住宅を新たな受け皿としながら、バブル経済の崩壊を経てなお継続していることが読みとれる。

1-3-4 | 21世紀初頭——ポスト・マスハウジング体制の現在

戦後形成されたマスハウジング体制は、1973年における住宅不足の数量上の解消、1980年代中旬から始まった新自由主義の政策を通じて変質していった。最終的に2005年には住宅建設五箇年計画が終了し、翌年から住生活基本計画が公布されたのであった。

自治体の財政力不足を背景として、民間企業による住宅供給はますます期待されるようになった。2007年に制定された住宅セーフティネット法では、公営住宅を補完していた公的賃貸住宅が地域優良賃貸住宅に編成され、民間供給の良質な賃貸住宅に費用の助成や家賃の減額助成を行うことが定められた^{注1-3-33)}。

また、集合住宅の大規模化はますます進行している。2002年に制定されたマンションの建替えの円滑化等に関する法律は、2014年に改正され、マンション敷地売却制度の創設と、容積率の緩和特例が設置された。とくに後者では、耐震性に問題があると認定された集合住宅が除去され、建て替え後も集合住宅となる場合について、周辺市街地環境の改善に資すると認められた場合は容積率の緩和を受けることができるようになった。他方、タワーマンションの建設が集中し人口急増が問題化している東京都中央区や江東区などの湾岸地域では、容積率の規制緩和を見直すうごきをみせている。1996年から2016年までの20年間で人口が2倍に増加した中央区^{注1-3-34)}は、集合住宅の建設を後押しするために1993年に開始した容積率の規制緩和を2019年7月に見直し、対象を宿泊・商業施設などに変更する方針である^{注1-3-35)}。

いっぽう空き家が社会問題として注目されるにつれ、国土交通省は既存住宅ストックの活用促進を掲げ、2013年には「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を設置した。ここでは使用価値を反映した中古住宅の建物評価の改善を行うことが目指され、翌年その成果として「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が策定された。また、先進的なリフォームの支援を行う「長期優良住宅化リフォーム推進事業」(2015年)や、中古住宅取得に際する住宅ローン減税等の特例措置の拡充(2016年)なども展開されるようになった。

他方、放置された空き家の利活用も目指された。2014年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、適切な管理がされないまま放置された空き家への立入調査や、所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用を行うことが可能となった。さらに市町村はこれらの空き家について、指導・助言・勧告・命令および代執行の措置を行うことが可能となった^{注1-3-36)}。

高齢化や人口減少に伴う空き家問題とは対照的に、都市部では外国人投資家による住宅の取得が進んでいる。しかしその実態を捉える研究領域は未発達であり、断片的な報告しか得られていない。希少な例として地理学者の矢部直人による研究が挙げられるが、ここではバブル経済の崩壊を背景として1990年代に不動産証券化が導入され、外国人投資家の資金が東京都の23区に集中し、これにあわせて中小不動産企業による集合住宅と商業施設の開発が盛んになったことが指摘されている。東京都における不動産投資の資金の動きを大局的にみると、日本から海外への不動産投資が限定的であるため流入が大幅に超過しており、資金はロンドン、ニューヨークに加えて、シンガポールや香港、オーストラリアからも流入しているという^{注1-3-37)}。

以上のように現代の日本では、縮減社会への転換とグローバル化を背景とする住宅問題が生じており、前者は様々な観点から対処が試みられつつあるものの、後者の議論は未発達である。本論文は首都圏における民間企業による住宅開発の台頭と居住者の価値意識の変化を扱うため、これらを直接論じるものではないが、現代の住環境を論じるうえで欠かせない論点である。

注釈

注 1-3-1) 参考文献 1-3-1, pp. 259-260 を参照。

注 1-3-2) 同上, p.261 を参照。

注 1-3-3) 参考文献 1-3-2, pp.94-95 を参照。

注 1-3-4) 同上, p.78 を参照。

注 1-3-5) 同上, p.79 を参照。

注 1-3-6) 参考文献 1-3-1, p.269 を参照。

注 1-3-7) 同上, p.300 を参照。

注 1-3-8) 参考文献 1-3-2, p.82 を参照。

注 1-3-9) 参考文献 1-3-1, p.279 を参照。

注 1-3-10) 同上, p.281 を参照。

注 1-3-11) 同上, p.283 を参照。

注 1-3-12) 同上, p.311 を参照。

注 1-3-13) 参考文献 1-3-3, p.202 を参照。

注 1-3-14) 同上, p.203 を参照。

注 1-3-15) 参考文献 1-3-1, p.314 を参照。

注 1-3-16) 同上, pp.315-316 を参照。

注 1-3-17) 参考文献 1-3-2, pp.110-111 を参照。

注 1-3-18) 同上, pp.124-125 を参照。

注 1-3-19) 参考文献 1-3-1, pp.409-410 を参照。

注 1-3-20) 参考文献 1-3-4, pp.71-72 を参照。

注 1-3-21) 参考文献 1-3-2, p.130 を参照。

注 1-3-22) 参考文献 1-3-1, p.330 を参照。

注 1-3-23) 参考文献 1-3-2, p.46 を参照。

注 1-3-24) 参考文献 1-3-1, p.330 を参照。

注 1-3-25) 参考文献 1-3-2, p.47 を参照。

注 1-3-26) 同上, pp.330-331 を参照。

注 1-3-27) 同上, p.331 を参照。

注 1-3-28) 同上, p.331 を参照。

注 1-3-29) 参考文献 1-3-2, p.90 を参照。

注 1-3-30) 同上, p.91 を参照。

注 1-3-31) 参考文献 1-3-1, p.331 を参照。

注 1-3-32) 同上, p.331 を参照。

注 1-3-33) 参考文献 1-3-2, p.176 を参照。

注 1-3-34) 中央区発表の「中央区人口ビジョン」によると、1996年の人口は71,806人であり、2016年に

は 142,995 人まで増加している。

注 1-3-35) 参考文献 1-3-6 を参照。

注 1-3-36) 詳細は、国土交通省・住宅総合整備課の杉田の論文(参考文献 1-3-5, pp.6-11)にて整理されている。

注 1-3-37) 参考文献 1-3-7, p.37 を参照。

参考文献

1-3-1) 住田昌二：現代日本ハウジング史，ミネルヴァ書房，2015

1-3-2) 山口幹幸，川崎直宏編：人口減少時代の住宅政策 戦後 70 年の論点から展望する，鹿島出版会，2015

1-3-3) 社団法人 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発史，1991

1-3-4) 平山洋介：住宅政策のどこが問題か 〈持ち家社会〉の次を展望する，光文社新書，2009

1-3-5) 杉田牧子：空き家問題に関わる政策と課題，日本不動産学会誌 第 28 巻，第 3 号，2014

1-3-6) タワマン時代（下）人口急増 政策曲がり角，朝日新聞 DIGITAL, 2018. 7. 6

1-3-7) 矢部直人：不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発，経済地理学
年報 54(4), pp.292-309, 2008

1-4 | 日本における新築民間分譲住宅の位置

これまで日本における住宅の商品化を取り巻く社会変化や住宅供給の変化について述べてきたが、こうした状況は他の先進諸国と比較してどのような共通性や特殊性をもつのだろうか。また、本論文がこれから扱うのは新築の民間分譲住宅であるが、ここで改めて、その位置づけを整理しておく必要がある。

1-4-1 | 先進諸国のなかでの日本の住宅供給の共通性と特殊性

社会学者の Jim Kemeny は、アングロサクソン諸国と西欧諸国の住宅政策を俯瞰して、それらをデュアリズムとユニタリズムというふたつの類型に分類している^{注1-4-1}。そして、前者は社会賃貸セクターと民間賃貸セクターが分離された住宅システムを指し、後者は双方のセクターが統合された賃貸住宅市場をもつものを指す。Kemeny は、デュアリストの政府は持ち家層の増加と安定化に注力して社会賃貸住宅には限定的な位置づけを与えるのに対し、ユニタリストの政府は持ち家と賃貸住宅に対して中立の位置づけをもつという。デュアリズムを採用するのはイギリス・アメリカ・カナダ・オーストラリアなどのアングロサクソン諸国であり、ユニタリズムを採用するのはスウェーデン・デンマーク・ドイツ・フランス・オランダ・スイス・オーストリアなどの西欧諸国である。そしてデュアリストのアングロサクソン諸国は二大政党制をもち、保守派が中間層の持ち家志向に、対抗勢力は公営住宅に関心を示す傾向にある。ここまで述べてわかるように、日本の住宅政策はデュアリストのモデルに類似する^{注1-4-2}。

イギリスのサッチャー政権(1979年)やアメリカのレーガン政権(1981年)にみられるように、デュアリストのアングロサクソン諸国では20世紀末において新自由主義に基づく住宅政策の転換が進み、民間セクターへの依存と公共介入の少ない自由な住宅市場の形成が進んだが、他方でユニタリストの西欧諸国による新自由主義の受容は慎重であり、社会賃貸セクターの重要性は保たれる傾向にある^{注1-4-3}。

それでは、デュアリストの住宅システムを有し新自由主義の政策再編を経たアメリカとイギリスの住宅市場は、日本のそれと比べてどのような特徴があるのか。

経済学者の大泉英次によると、アメリカでは1960年代には年間150万戸から200万戸の住宅建設が行われていたが、70年代以降の供給量は不安定で増減を繰り返している。アメリカ・イギリスの住宅市場は日本の「使い捨て型」の住宅市場と比べて「ストック循環型」といわれ、中古住宅の流通が支配的であるが、アメリカにおいては産業転換に伴う人口移動によって住宅建設の中心地が移動することで、新築の住宅建設が進んだのだ^{注1-4-4}。1970年代以来の住宅建設ブームのなかで、アメリカの建築業者は合併による経営規模拡大を繰り返し、低所得者層や社会的少数者の持ち家市場への参入も進んだことで市場は成長したが、持ち家層内部の所得

格差を拡大させることになった^{注1-4-5)}。

イギリスにおいては、1951年時点では民間賃貸住宅が過半数を占めていたものの、1970年代・80年代を通じて持ち家率が高まり、2003年には70%を占めるようになった。この期間に、公営住宅の大量建設と老朽化した賃貸住宅を対象としたスラム・クリアランスが行われた。こうしたごきは80年代中頃には終息し、1995年時点では公営住宅の建設は停止され、民間による住宅建設がほとんどを占めるようになった^{注1-4-6)}。イギリスの住宅建設は少数の大手企業によって担われる傾向にあり、2000年代においては上位5社の供給量が全体の33%を占め、上位25社であれば全体の55%を占めるという（アメリカでは30%に留まる）^{注1-4-7)}。民間による住宅建設の量には急激な増減がみられる。1980年代を通じた住宅建設ブームと価格高騰は90年代には破綻して「ネガティブ・エクイティ問題」^{注1-4-8)}を引き起こし、住宅価格は下落に転じたが、1997年から再び長期的な住宅建設ブームに突入している。とはいえ、イギリスの住宅市場においてはアメリカと同様に既存住宅の流通が圧倒的な割合を占めており、活発な買い替え行動を伴う流動的な市場を形成している^{注1-4-9)}。

先述の通り日本の住宅供給は、新築住宅に対して中古住宅の流通量が非常に少ない「使い捨て型」の供給が特徴として挙げられる。他の先進諸国では共通して、新築住宅の着工件数に対する中古住宅の取引戸数が高い傾向にあり、内閣府『経済財政白書』（2010年）によると、全住宅の取引のなかでの中古住宅の取引割合はアメリカ・イギリスで8割前後、フランスで6割前後であるが、日本では1割程度に留まる。住宅市場研究者の米山秀隆はこの理由として、(1)日本においては土地をいち早く取得することに大きな意味が見出され、「上物」の質には関心が払われなかったこと、(2)したがって新築の時点で住宅の基本性能が十分確保されてこなかったこと、(3)購入後にも適切なメンテナンスが行われていないこと、を挙げている^{注1-4-10)}。

加えて、日本では戸建住宅に比べて賃貸住宅の性能が著しく低いことも特徴である。米山によると、2008年時点での一戸あたりの全国平均床面積を比べると、持ち家住宅は120㎡であるのに対して、賃貸住宅は40㎡弱である。これは、アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスと比べて顕著な差であるといえる（例えばアメリカは持ち家が160㎡・賃貸が110㎡程度であり、イギリスは持ち家が90㎡・賃貸が80㎡程度である）^{注1-4-11)}。この理由として米山は、(1)日本では節税対策などの目的で地主が金融機関から資金を借り入れて賃貸住宅を建設することが多かったこと、(2)賃貸住宅は若者の一時的な居住形式であると認識されてきたこと、(3)借地借家法により家主が賃貸契約を解約できないことから、リスク回避のために居住変更の周期が早い単身者や若年夫婦向けの賃貸住宅が主流となってきたこと、などを挙げている^{注1-4-12)}。

1-4-2 | 新築民間分譲住宅の位置：20世紀末から台頭し主流化した居住形式

これまで、日本の住宅供給がアングロサクソン諸国に共通してみられるデュアリストの体制

をもっていること、なかでも新自由主義の住宅政策への転換を経たという点においてアメリカやイギリスと類似しているものの、中古住宅よりも新築住宅に重心を置いた住宅市場が形成されてきた点に特殊性があることをみてきた。

それでは、日本の新築市場はどのような住宅によって構成されているのか。

国土交通省の分類によると、住宅の所有は「持ち家住宅」・「民営借家」・「公営借家」・「都市再生機構・公社が運営する借家」・「(社宅などの) 給与住宅」の5つに分かれるが、全国的には持ち家住宅が今なお増加傾向にある。図1-8(87頁)をみると、ほとんどの都道府県では持ち家住宅が着工数の3分の2以上を占めており、東京や大阪でも半数を占めていることがわかる。これらの持ち家住宅のなかには戸建住宅と分譲集合住宅、また個人による注文住宅と民間企業による建売住宅が含まれる。これらのなかでは注文住宅が多数を占める戸建住宅は全体としては減少傾向にあり、他方で民間企業による戸建の建売住宅は安定している^{注1-4-13)}。

公営住宅と都市再生機構や公社が運営する借家はともに多数を占めているとはいえず、2008年においては前者は全体の4%、後者は2%しか占めていない。大都市における公営住宅は数の不足が社会問題化しており、抽選倍率が100倍を超える場合もある^{注1-4-14)}。

企業の社宅は高度経済成長期に多く建設されてきており、従業員に対する重要な福利厚生役割を担ってきた。しかしバブル経済の崩壊後、テニスコートや保養所などとともに社宅を売却する企業が増加し、その跡地には分譲マンションが建設されていった^{注1-4-15)}。国土交通省の住宅着工統計によると、給与住宅の着工戸数は1970年をピークに減少傾向にあり、バブル経済期に再び増加したが、その崩壊後の1991年から大幅に減少している。

以上の状況下で、図1-4や図1-5(84頁)に示したように、東京都においては1990年代後半から分譲住宅が急増しており、高度経済成長期における新築の主流であった賃貸住宅を上回っている。また同じ時期に民間企業による住宅建設が急増し、個人による建設を大幅に上回るようになっていく。

このように、新築住宅のなかで持ち家住宅は日本全国において未だに多数を占めており、なかでも本稿が分析対象とする民間企業による分譲住宅は、20世紀末の大都市に台頭し主流化した居住形式と位置付けられる。

注釈

注1-4-1) 参考文献1-4-1を参照。Jim KemenyはAnthony Giddensのもとで社会学を学び住宅の比較社会的考察を行った珍しい論者である。彼の住宅政策論の理論的な土台を築いた仕事『Housing and Social Theory』が、近年和訳されている(参考文献1-4-2)。

注1-4-2) 佐藤岩夫・平山洋介らも同様の指摘を行っている。参考文献1-4-3, pp.99-103を参照。

注1-4-3) 参考文献1-4-3, pp.110-115の議論を参照。

注1-4-4) 1970年代以降のアメリカは、北東部や中西部における鉄鋼・機械・自動車産業の衰退、太平洋岸および内部における金融・不動産業・外国企業の進出によって、大規模な人口移動が生じている。参考文献1-4-4, pp.81-82を参照。

注 1-4-5) 同上, pp.91-92 を参照。

注 1-4-6) 同上, pp.54-62 を参照。

注 1-4-7) 同上, p.63 を参照。

注 1-4-8) Negative equity とは、保有する住宅資産の評価額が住宅ローン残高を下回る状態（すなわち「担保割れ」）を指し、ブーム期に販売された低価格帯住宅やロンドン大都市圏に集中してあらわれた。1992年時点で87万6000世帯がこれに該当したという。同上, p.71 を参照。

注 1-4-9) 同上, p.69 を参照。

注 1-4-10) 参考文献 1-4-5, pp.26-27 を参照。

注 1-4-11) 同上, p.65 を参照。

注 1-4-12) 同上を参照。なお、(3) を解決するために導入されたのが、契約期間をあらかじめ決定しておくことで家主のリスクを軽減する定期借地権制度（2000年）であった。

注 1-4-13) 国土交通省「住宅着工統計」によると、注文住宅の戸建持ち家住宅は減少傾向にあり、分譲戸建の建売住宅は安定傾向にある。

注 1-4-14) 参考文献 1-4-5, pp. 108 を参照。

注 1-4-15) 参考文献 1-4-5, pp. 82-83 を参照。

参考文献

1-4-1) Jim Kemeny : From Public Housing to Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective, London, Routledge, 1995

1-4-2) Jim Kemeny : Housing and Social Theory, London, Routledge, 1992

(祐成保志訳：ハウジングと福祉国家 居住空間の社会的構築, 新曜社, 2014)

1-4-3) 平山洋介：住宅政策のどこが問題か 〈持家社会〉の次を展望する, 光文社新書, 2009

1-4-4) 大泉英次：不安定と格差の住宅市場論 住宅市場のガバナンスのために, 白桃書房, 2013

1-4-5) 米山秀隆：少子高齢化時代の住宅市場, 日本経済新聞出版社, 2011

1-5 | 第 1 章のまとめ

第 1 章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、住宅の商品化がどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたかを、明治末期から現在にかけての時間スパンでみてきた。

図 1-7a,b,c (98 頁以降) に、改めてそれらをまとめて年表として示した。年表では、住宅供給主体の動きと生活の変化・関連法や制度の変化を並記して整理している。

以下に明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

1-5-1 | 日本における集合住宅の萌芽

日本のマンション、すなわち鉄筋コンクリート造集合住宅の萌芽は 1920 年代にみられ、主要なものとして以下に示す 2 つが挙げられる。

- 1) 1920 年代に建設された高級アパートメント・ハウス。
企業の月給制社員や公官、医者、弁護士、文筆業や教師などが利用した。お茶の水文化アパート (1925 年) がその代表として挙げられる。1910 年代に知識層に利用された洋風木造アパートメントの登場が、この前段階として位置づけられる。
- 2) 関東大震災後に建設された、同潤会によるアパートメント・ハウス。
震災復興とともに同潤会によって三、四階建ての鉄筋コンクリート造集合住宅が建設され、洋式生活など新たな生活の実験が行われた。青山アパートメント (1926 年) や大塚女子アパートメント (1930 年) などが、その代表として挙げられる。

集合住宅が普及したのは第二次世界大戦後の、住宅営団・住宅公団による活動を通してであった。住宅公団が中流層向けアパートの供給をすすめ、生活の近代化を図っている間に、富裕層に向けた高級アパートというかたちをとって、戦後の民間集合住宅の萌芽があらわれた。戦後の民間集合住宅供給と直接関係するものとして、以下に示す 3 点目までを日本における集合住宅の萌芽と考えることができる。

- 3) 1950 年代後半に建設された高級アパート。
賃貸・分譲ともに高額で、賃貸は外国人や俳優などが住むといわれ、分譲は社宅や地方企業の東京出張所として購入されたり、医者や弁護士のセカンドハウスになった。第一生命による武蔵小杉アパート (1955 年) などが、その代表として挙げられる。

1-5-2 | 商品としての集合住宅の普及過程と社会的役割の変化

民間による集合住宅供給は、オリンピック景気に沸く1963年に発生した第一次マンションブームから続く6度のマンションブームを経て現在に至っている。この間、マンションの役割は以下に示す通りに変容していった。

1) 富裕層に向けた高級住宅としてのマンション (1963—1966年)

都心部に通勤する会社役員層に向けて建設され、先進的な設備を備えていた。ヴィラ・ピアンカやコープ・オランピア (ともに1964年) などが、その代表として挙げられる。

2) 中流層に向けた通勤拠点としてのマンション (台頭期:1967—1979年、成熟期:1980—1993年)

戸建住宅を購入できない中流層を対象に、公営集合住宅よりも少し広い住宅として建設された。第二次マンションブームから第四次マンションブームまでの間に民間集合住宅の建設数は急激に増加し、1980年までに「マンション」が都心の主要な居住の形式になったと考えられる。バブル景気下の第五次マンションブームは再び高額化の兆しをみせたが、バブル経済の崩壊もあって長くは続かなかった。したがって1980年を挟んで前半を通勤拠点としてのマンションの台頭期、後半を成熟期と位置づけられる。成熟期の代表例としてヴィルセゾン小手指 (1984年) や赤坂アークヒルズ (1986年) が挙げられる。

3) 都心居住の舞台としてのマンション (1994年—)

都心回帰現象に対応して、国による民間企業斡旋のもとに建設された。短期間のうちに、大量の民間分譲住宅が民間企業によって供給されたことが特徴である。代官山アドレス (2000年) や晴海アイランドトリトンスクエア (2001年) などが、その代表として挙げられる。

このように考えると、1970年代を通して「量から質へ」の転換や民間企業による郊外への住宅供給が活発化したものの、民間集合住宅が都心部の主要な居住形式となって首都圏の再都市化を促すようになったのは1980年以降であるといえる。これは、序章で確認した第一次郊外化の終わりごろにあたり、郊外における記号的な住宅地の形成が本格化する第二次郊外化 (1985—1995年) の少し前にあたる^{注1-5-1)}。

以上を踏まえて、第2章より民間企業による住宅供給を分析していく際にも、分析の始点を1980年からと設定する。

注釈

注1-5-1) 「序-5 関連する議論の系譜」を参照のこと (p.38)。

年	住宅供給主体の動き・生活の変化	高級アパートメント・ハウスの登場	関連法・制度の変化と社会背景
1890	1890 丸の内と神田三崎町の両軍用地の払い下げ 三菱が丸の内一帯を開発、高層建築街の出現。		1894-1895 日清戦争 1904-1905 日露戦争
1910	1910s-1930s 民間ディベロッパーによる文化的住宅地の開発 1910- 大阪で土地・住宅経営を行う「土地会社」が急増。 1910- 箕面有馬電軌（現・阪急電鉄）による沿線都市開発。 1913 東京信託が玉川線沿線の桜新町の住宅地を開発。 1916 日暮里渡辺町住宅地など郊外住宅地の開発。 1920 田園都市株式会社（現・東急電鉄）設立。 1922 洗足の開発 1923 田園調布の開発	企業の月給制社員・公官・医者・弁護士・文筆業・教師等や大学生らのために普及。 洋風ホテルの要素を取り入れた「高等下宿」と上下別住宅の「積層長屋」が登場した。 1910 上野倶楽部 欧米帰りの知識層によって紹介され、木造アパートが登場。 洋風の外観で自炊可能な設備をもつ。玄関・便所・台所は共用が多い。日本の集合住宅の端緒になる。 鉄筋コンクリート造アパートの萌芽 1921 中村第一共同住宅観（横浜） 1923 古石場第一住宅 安価なブロック造が中心。 1925 お茶の水文化アパート 最初の本格的な鉄筋コンクリート造アパート。 当時鉄筋コンクリート造は建設費が木造の4倍で、家賃は極めて高かった。	1914-1918 第一次世界大戦 1918 小住宅改良要綱 1919 都市計画法
1920	1920 箱根土地株式会社（現・西武鉄道）設立 1924 大泉学園，小平学園 1925 国立学園の開発		1923 関東大震災
1925		1924-1941 同潤会によるアパートメント・ハウスの建設 関東大震災後の応急仮設住宅のち平屋や二階建ての普通住宅、3-4階建て鉄筋コンクリート造のアパートメント・ハウスを供給、洋式生活を導入した。	
1930		1924 財団法人同潤会発足 1926 中之郷アパートメント 青山アパートメント 1927 代官山アパートメント 清砂通アパートメント 1930 大塚女子アパートメント 東町アパートメント 1934 江戸川アパートメント等	1931-1945 満州事変から第二次世界大戦までの十五年戦争体制 1939 第一次労務動員計画 農村から軍事産業地帯への労働者動員、住宅難の深刻化。 →労務者住宅供給三箇年計画
1935	1931 東京市営西巣鴨共同住宅 1932 大阪市営下寺第一共同住宅 1933 大阪マンション 1935 東横ジードルンク計画 1936 番町集合住宅 1937 野々宮アパート		
1940		1941-1946 住宅経営財団による住宅供給、マスメタハウジング体制の萌芽 1941 住宅経営財団の発足 同潤会の活動を引き継ぐ。 西山卯三・森田茂介ら若手研究者を雇用し規格住宅案を作成。 1946 GHQ により閉鎖指定 1947 公営住宅 47 型 都営高輪アパート 1951 公営住宅 51 型 公営住宅全国統一標準設計	1945 羅災都市応急簡易住宅 建設要綱にて羅災者の自力建設と公共による建設推奨。 住宅緊急措置令により焼失したビルの住宅への転用。 1948 GHQ により内務省解体 国土局と戦災復興院は建設省へ。 1949 住宅建設十箇年計画 1950 住宅金融公庫 1951 公営住宅法
1945			
1950			

図 1-7a 「住宅の商品化」の通史の整理（その 1）

年	住宅供給主体の動き・生活の変化	関連法・制度の変化と社会背景
1955	1953 東急電鉄が多摩田園都市開発開始 1959 野川地区事業認可 1966 新設の田園都市線が開通	1953- 大規模都市開発・再開発が進行する「ビルブーム」 1953 神武景気や岩戸景気の影響下でビル建設が活発化、産業の都心集中が進行。 1961 量産公営住宅推進に関する要綱 中小不動産業者・宅造業者による都心部の粗悪な宅地造成事業が社会問題化。 1961 宅地造成等規制法 1962 建物区分所有法 1963 新住宅市街地開発法(新住法) 1961-65 で宅地供給量における民間供給の比率は48.8%うち79.3%が民間事業者等。 1964 宅地造成事業法
	1955-2004 日本住宅公団による住宅供給、マスメハウジング体制の成立 1955 日本住宅公団の発足 中流階級向けアパートの供給。 公営51C型の提案に基づきダイニングキッチンの登場・普及。 ステンレス流し台の登場など台所の近代化、女中のいない家の家事の効率化が図られる。 1962 建設合理化に関する要綱を定める。 1963 量産実験場を設立し、公共住宅の工業化と標準化を推進。 1963 テレビの普及に対応してリビングルームの普及(L型系列)、食寝分離から公私分離へ。 風呂とシンダー錠の近代化が進む。 1965 公営全戸数の15%が量産住宅となる。 1965 千草台団地着工 1970 豊島五丁目団地 1981 住宅・都市整備公団法により解散。 1999 都市基盤整備公団へ継承 2004 都市再生機構へ移管。	
1965	1955-1962 民間集合住宅の萌芽 1955 に民間賃貸/分譲アパートの萌芽がみられる。賃貸は外国人や俳優も住む高級アパートとして注目された。分譲アパートは社宅や地方企業の東京出張所や宿泊所として購入されたり、医者や弁護士のカンパニーハウスとなった。 1955 ゴトウアパート [賃貸] 東急不動産の代官山アパート [賃貸] 第一生命の武蔵小杉アパート [分譲] 1956 三井不動産の東京アパート [分譲] 第一生命住宅の柏木アパート [分譲] 1957 東急三田アパート [賃貸] 日活アパート [賃貸] 四谷信販コーポラス [分譲] 三田小山アパート [分譲]	1966-1970 住宅建設五箇年計画 第一期 一世帯市住宅 1968 自民党「都市政策大綱」にて民間ディベロッパーの活用を打ち出す。 1969 都市再開発法 民間ディベロッパーを市街地再開発組合員へ。 再開発への民間企業の参入活発化。再開発コンサルタント、ディベロッパーが台頭。 再開発に関するコンサルタントが集まる再開発協議会が設立(のち再開発コーディネーター協会)。 森ビル株式会社が再開発事業開始。 1986 赤坂六本木地区の再開発完成。
	1963-1965 第一次マンションブーム 耐火造の民間分譲集合住宅(=マンション)の建設開始。 1964 ヴィラ・ピアンカ コープ・オランピア	1968-1969 第二次マンションブーム 公団分譲アパート・民間マンションの供給が飛躍的に増加。民間ディベロッパーが既成市街地のマンション建設に乗り出す。 1970 芦屋浜高層住宅プロジェクト 設計競技(超高層の原点)
1970	1972-1973 第三次マンションブーム 分譲マンションの大衆的時代が訪れる。女中部屋やメゾネット形式は、この過程で消失。	1971-1975 住宅建設五箇年計画 第二期 一人一室の規模確保 1972 田中角栄首相・日本列島改造論 1976 建築基準法、敷地外日影規制新設
	1973- 「量から質へ」の転換 全国の都道府県で住宅戸数が世帯数を上回ったことで「1世帯1住宅」という目標は達成。住宅建設五箇年計画には「居住水準指標」の導入へ。 1978 標準設計の事実上の廃止。一団地・一住戸ごとの個別設計となる。	1976-1980 住宅建設五箇年計画 第三期 最低居住水準の確保 1981-1985 住宅建設五箇年計画 第四期 平均居住水準の確保 1981 建築基準法、新耐震設計基準
1975	1977-1979 第四次マンションブーム 石油ショックからの景気回復とともに生じ、東京への通勤圏にあたる神奈川・埼玉・千葉にマンション建設が進められた。 1984 ヴィルゼン小手指 マンションサービスの原点	
1980	1979 タウンハウス諏訪 芦屋浜高層住宅(完成) 1980 木庭公園三好住宅 1982 タウンハウス永山 1983 光が丘パークタウン 1986 赤坂アークヒルズ	
1985		

図1-7b「住宅の商品化」の通史の整理(その2)

年	住宅供給主体の動き・生活の変化	関連法・制度の変化と社会背景
1985	<p>1955-2004 日本住宅公団による住宅供給、マスメハウジング体制の成立</p> <p>1973-「量から質へ」の転換</p>	<p>1986-1990 住宅建設五箇年計画 第五期 誘導居住水準の確保</p>
1990	<p>1986- 新自由主義の住宅政策</p> <p>1980年代半ばから政府の役割縮小と市場経済の拡大の政策再編が起こった。</p>	<p>1987 総合保養地整備法</p>
1995	<p>1986-1987 中曽根康弘 内閣</p> <p>団塊の世代が消費の主役に。自動車や家電製品とともに住宅購入も進行。民間事業者誘致、リゾート開発の進行。</p>	<p>1991 バブル経済崩壊</p>
2000	<p>1990 株価暴落 1991 地下暴落 「土地神話」の崩壊。 リゾート地、リゾートマンションの管理不全。</p> <p>1995 前後 - 都心回帰現象</p>	<p>1991-1995 住宅建設五箇年計画 第六期 高齢化社会への対応</p>
2005	<p>2001-2006 小泉純一郎 内閣</p> <p>「豊かさが実感できる住生活」を目指し住宅建設五箇年計画の終了、市場整備を重視。公営住宅の建設を制限。2004 住宅公団の都市再生機構への再編。2007 住宅金融公庫の廃止。</p>	<p>1994 ハートビル法</p> <p>1995 阪神淡路大震災</p>
2010	<p>1987-1999 第五次マンションブーム</p> <p>バブル経済のピークで生じ、建設されるマンションは高額化。超高層マンションや高性能のマンションが登場し、投資用のワンルームマンションも台頭。</p> <p>1987 広尾ガーデンヒルズ 1988 西戸山タワーホームズ 大川端リバーシティ 21 多摩ニュータウン日向台 1990 熊本アートポリス 1991 ネクサスワールド</p> <p>1994-2002 第六次マンションブーム</p> <p>バブル経済の崩壊後に生じた人口の都心回帰に対応して発生。都心の地価下落とともに土地が入手しやすくなり、ローン金利も急低下したことが背景となり、首都圏においては 1994 年から 2005 年までの間に 8 万戸以上の新築マンションが建設された。ここにおいてマンションは、大都市圏の持ち家市場の中で中心的な位置を占めるようになった。</p> <p>1994 恵比寿ガーデンプレイス 1995 幕張ベイタウン・パティオス 1997 世田谷区宮深沢環境共生住宅 1998 エルザタワー 55 今井ニュータウン 2000 代官山アドレス 2001 晴海アイランドトリトンスクエア</p> <p>2003 東雲キャナルコート CODAN 2006-2010 ヌーヴェル赤羽台 2011 上勝町旭町営住宅</p>	<p>1994 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</p> <p>1999 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)</p> <p>2001-2005 住宅建設五箇年計画 第八期 住宅ストックと市場整備</p> <p>2001 住宅市場整備行動計画</p> <p>2002 マンションの建替え等の円滑化に関する法律</p> <p>2006- 住生活基本計画</p> <p>2007 住宅セーフティネット法</p> <p>2008 長期優良住宅の普及の促進に関する法律</p> <p>2008 リーマン・ショック</p> <p>2011 東日本大震災</p> <p>2014 空家等対策の推進に関する特別措置法 マンション建替法の改正、容積率の緩和特例設置</p> <p>2015 長期優良住宅化リフォーム推進事業 2016 中古住宅取得に際する住宅ローン減税</p>
2015		

図 1-7c 「住宅の商品化」の通史の整理 (その 3)

第2章 | 民間住宅供給者にとっての 住環境価値とその複合像 にみる暮らしのモード

本章では、日本がバブル経済期のただなかにあった1980年からバブル経済の崩壊を経て再都市化が進行する2010年までを対象に、民間住宅供給者にとっての住環境価値の変遷を論じた。分析の資料には、住環境の売りが表現されている住宅広告を用いた。広告の文面から解読した住環境価値を、住所と紐づけて分析することで、人口の都心回帰とともに生じた価値の変化を読みとることができた。また、ひとつの住宅で享受できる住環境価値の複合像として、首都圏の7つの代表的な暮らしの像を導くことにも成功し、これらを「暮らしのモード」と名付けた。

2-1 | 本章の目的と方法

前章では、明治末期から現在までという長い時間スパンのなかで、日本の集合住宅がどのように変容していったかを整理してきた。そのなかで、民間の集合住宅が都心居住の代表的な形式となったのは、第四次マンションブームを経た1980年からであったことが明らかになった。

そこで、第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」では、1980年から現在までの間に民間によって供給されてきた住宅像の変化を具体的に捉えるために、供給者にとっての住環境価値の変遷を論じていく。この分析期間は、バブル経済期のただなかから、バブル経済が崩壊し人口の都心回帰と再都市化が進行した期間までに該当する。

分析の資料には、住環境の売りが表現されており過去にまで遡って読むことができる住宅広告を用いる。広告の文面（本論文では「語り」と呼ぶ）から住環境価値を抽出し、これらを定量的に把握していく。実際の住宅には、ひとつではなく複数の住環境価値が含まれており、どのような組み合わせをもつかが重要である。そこで、住環境価値の複合像として、個々の住宅で展開される生活像（先述の通りこれを「暮らしのモード」と呼ぶ）を抽出し、これらを住所と紐づけて分析していく。この方法によって、首都圏における生活像の内容とその空間特性を明らかにすることができる。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の3点に絞られる。

- (1) 民間住宅供給者にとっての住環境価値の全体像
- (2) 住環境価値の複合像にみる暮らしのモード
- (3) 首都圏における住環境価値の大局的变化

2-1-1 | 対象資料の選定

住環境価値を抽出する資料として、首都圏^{注2-1-1)}における過去の住宅広告を最も網羅的に掲載し続けてきたリクルート出版『週刊住宅情報 首都圏版（以下「週刊住宅情報」）』^{注2-1-2)}の1980、1990、2000、2010年版を扱うことにする。そのうち、引っ越しシーズンと重なり広告数の多い3月中旬の号を資料に採用し、全ての広告に掲載されている住宅ごとに売り文句を抽出する。資料の性質から生じるデータの偏りについては以下のように考え、資料としての妥当性を判断した。

- (1) 対象資料は各年代における首都圏の全ての住宅を含むものではないが、消費者から住宅購入への注目が最も集まり、かつ掲載広告数も多い引っ越しシーズンに着目し、多数の住宅を分析することで、本研究の主眼である代表的な住環境価値の「質」に関するマクロな時

空間的動態を把握することは可能と判断した。

(2) 同誌に掲載された住宅広告には、編集者による手が加わっている。しかし前述したように、編集者によって住宅の情報が「肯定的に変換」されることで、むしろ本研究の主題である住環境の価値が読みとれるものとするため、問題とならない。加えて編集者が常に複数関わっている^{注2-1-3)}ことから、特定の編集方針による偏りを免れるものとみなした。

2-1-2 | データセットの作成と分析の流れ

本章以降で分析対象とする「住環境」は、序4-4で述べたように、「住居」・「立地地域」・「接続地域」の3つから構成されると考える。立地地域は住宅の立地する徒歩圏域^{注2-1-4)}、接続地域は立地地域から公共交通網を介してつながる商業業務地を指す^{注2-1-5)}。

住宅広告から作成するデータセットは、図2-1に示した通りである。ここでは、1980年から2010年までの4時点の住宅広告に掲載された448件の住宅それぞれについて、基本情報と住環境価値についての語りを採集している。

基本情報としては、住宅名、掲載年、住宅規模の種別、住所、分譲価格の上限と下限、専有面積の上限と下限、間取り、概要欄に統一のフォーマットで整理されている安全性・保健性・快適性・利便性の記述に加えて、接続地域として挙げられている駅名すべてを記録した。

住環境価値についての語りは、広告に記載されたすべての売り文句を、文章ごとに区切って書き出した。こうして6,052の文章が記録されたが、それぞれを「住居」・「立地地域」・「接続地域」のうちどの範囲について述べているかによって分類した。さらに、これらの3つの空間別に、文章を意味の似通ったもの同士で集めてグループ化していき、それぞれのグループについて「住環境価値」の名前付けを行っていった。住環境価値の分類は、のちに詳述するように102種類得られた。データ上においては、これらの住環境価値の項目は横方向に並んだ列となっており、住宅ごとに該当する「語り」が記録されている。

以上のデータを用いて、本章の一連の分析は図2-2に示した手順によって行われる。

まず2-2では、住宅広告から採集した民間住宅供給者にとっての住環境価値の統計的分析を行い、全体の変遷の傾向を把握する。次に2-3では、住宅に直接関わりのある立地地域と住居に関する住環境価値に絞ってパラメータを設定し、住宅単位で価値の組み合わせの多変量解析を行う。これによって首都圏の新築分譲住宅における「暮らしのモード」の類型を導き、それら各々の地理的特性を明らかにする。以上の分析から得られた知見に基づいて、2-4では住宅広告の「語り」の文面を解釈することで、立地地域の空間構造と対応した住環境価値の変化の内実を明らかにする。2-5では本章の研究結果をまとめ、民間住宅供給者にとっての住環境価値の変容を総括する。

記録情報	基本情報								住環境価値 102 種										接続地域の価値							
	住宅名	掲載年	住宅規模の種別	住所	分譲価格の上限と下限	専有面積の上限と下限	間取り	概要欄性能	接続地域の駅名	住居の価値					機能					印象						
										自然	水辺	緑	空・日光	四季	眺望	交歓	スポーツ・健康	共用空間	プライバシー	ペット	静寂・憩い	将来性	家族	その他		
尾竹橋公園スカイハイツ																										
フレッシュタウン津田沼																										
鎌ヶ谷大仏スカイハイツ																										
成田中央公園スカイハイツ																										
与野スカイハイツ																										
パールハイム安藤坂																										
トーア南海マンション																										
...																										
...																										
...																										
...																										
...																										
...																										
...																										

図 2-1 作成したデータセットの概略

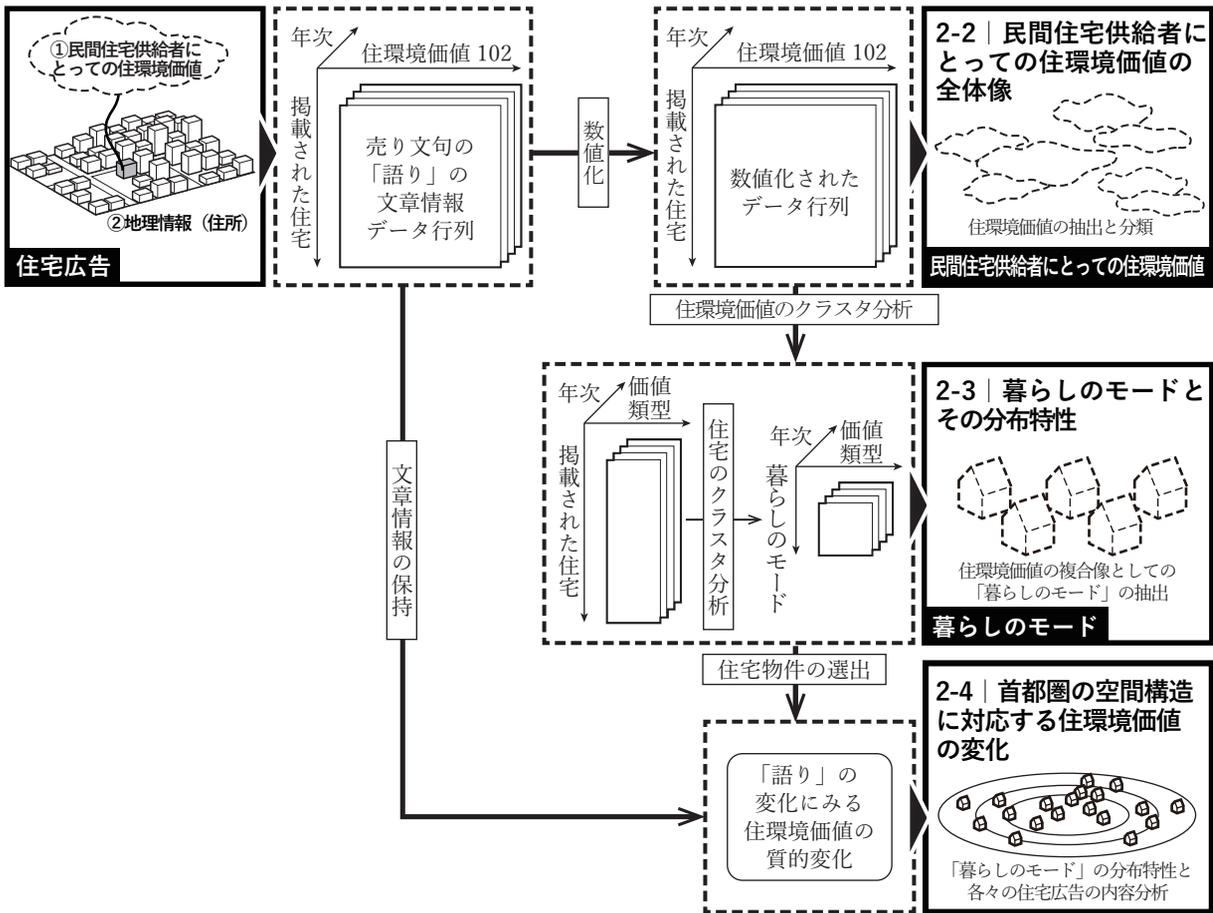


図 2-2 第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」の分析フロー

2-1-3 | 住宅広告に表れる「民間住宅供給者にとっての住環境価値」の考え方

第 I 部では、住宅広告から民間住宅供給者にとっての住環境価値が読みとれるものと考え、文面の解説を行う。そこには、住宅広告の売り文句が、購買者に向けて個々の物件をめぐる住環境の価値を表現しているという前提がある。

実際に、住宅広告には「立地が便利」や「豪華なエントランス」など、住環境についての肯定的な要素が、やや誇張されて描かれている。これらは、従来の居住地選択研究が行ってきたような、中立的な「住環境要素」や「住環境イメージ」といったこととは区別して、「住環境価値」と呼ぶべきものである。

住宅広告に表われる住環境価値は、民間企業が居住者の需要を予測して住宅開発の計画に反映させる価値である。したがってその分析からは、住環境に対する居住者の潜在的な需要というよりも、民間住宅供給者にとっての住環境価値、それも実際に首都圏に供給されて住環境をかたちづくってきた価値が、やや誇張されているとはいえ読みとることができる。

ところで社会学の議論では伝統的に、広告は商品機能を人間の欲望に即した形に変換して価値を付与するものとされ^{注2-1-6)}、消費者の価値観やその変化を分析する際に度々用いられてきた。とくに、1920年代以来のアメリカの大衆社会論や、1970年代に欧米諸国で加熱した消費社会論の議論では、たびたび商品広告の分析を通して、消費者の欲望の分析が行われてきた。本研究では上述の通りこれとは異なり、広告が消費者の欲望そのものを表すとする議論とは距離をとっている。

注釈

注 2-1-1) ここでいう首都圏は、『週刊住宅情報（首都圏版）』に掲載されている住宅広告の立地する範囲とする。

注 2-1-2) 本研究では『週刊住宅情報首都圏版』に加えて、同書が廃刊した 2010 年に関しては『Suumo 住まいの総合情報誌東京 23 区』、『Suumo 新築マンション 首都圏版』を資料に用いる。雑誌の体裁に若干の違いはあるが、1つの住宅につき見開き 1 頁の情報量と概ね同様の項目が掲載されていることを鑑み、本研究では以上の文献に掲載された住宅広告を扱うこととする（附表）。

注 2-1-3) 巻末情報によると、雑誌の各号に対して編集者は 14 人前後関わっている。

注 2-1-4) 資料に用いる住宅広告には、住居の近隣環境についての様々な売り文句が存在する。そのうち、概ね住宅周辺ならびに最寄駅周辺に該当するものを扱う。

注 2-1-5) 資料に用いる住宅広告には、住宅から鉄道等を介して繋がる商業業務地との関係への言及が多いため、本稿では重要な価値のひとつとみなした。接続地域が複数ある場合は、住宅から最も近いものを対象とした。まれに接続地域と立地地域が同一になる住宅が存在するが、その場合は特殊ケースとして除外する（16 件を除外）。

注 2-1-6) たとえば J. Williamson は、広告は商品機能を人間の欲望に即した形に変換し、価値を付与するものであると論じている。消費社会論において、欲望分析の際に広告やマスメディアの発信する情報を分析することは常套手段となっている。参考文献 2-1-1, p.23 を参照。

参考文献

第2章 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード

- 2-1-1) Judith Williamson : Decoding Advertisements: Ideology and Meaning in Advertising, Marion Boyars Publishers, 1978
山崎カヲル, 三神弘子 : 広告の記号論 1—記号生成過程とイデオロギー, 拓殖書房, 1985

附表 本章で使用した住宅広告資料の一覧

年	資料	発行日	対象物件数 (マンション/戸建)
1980	週刊住宅情報 首都圏版 5-11	1980. 3. 5	60 (35/25)
1990	週刊住宅情報 首都圏版 15-11	1990. 3. 21	115 (72/43)
2000	週刊住宅情報 首都圏版 25-11	2000. 3. 15	138 (120/17)
2010	Suumo 住まいの総合情報誌 東京 23 区	2010. 3. 10	38 (0/38)
	Suumo 新築マンション 首都圏版	2010. 3. 16	97 (97/0)

2-2 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値の全体像

2-2-1 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値の抽出

まずは、住宅広告に掲載されていた全ての住宅の基本的な特性を概観しておく。全448件の住宅を対象として、**図2-3**に種類別^{注2-2-1)}、**図2-4**に都県別の住宅数の推移、**図2-5**に「語り」の記述数の推移を住居・立地地域・接続地域別に図示した。

図2-3より、全体として売りに出される住宅数は増加していることがわかる。なかでも1980年から2000年にかけて高層集合住宅の割合が急増し、遅れて超高層集合住宅が徐々に台頭してきたことがみてとれる。**図2-4**からは、1990年から2010年にかけて東京都の住宅が多数を占めていき、神奈川県は都心回帰現象後の2000年以降は減少傾向にあることが把握できる。**図2-5**では、住宅そのものに関する記述である「住居」の項目が急増しており、2010年では「住居」と「立地地域」に関する記述がほぼ同量を占めていることがわかる。

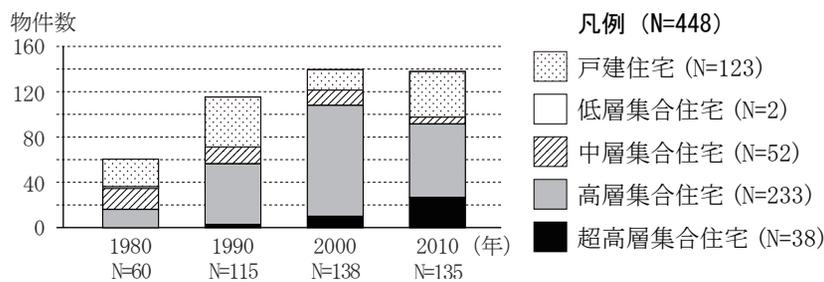


図2-3 種類別に対象となる住宅の推移

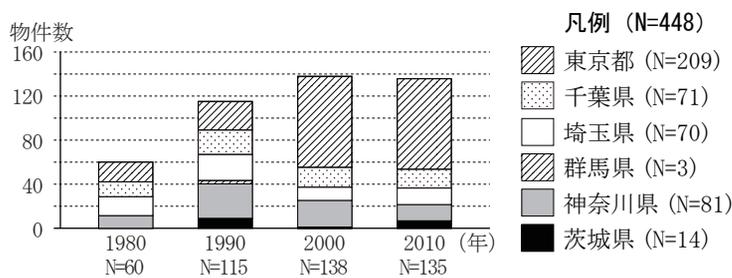


図2-4 都県別に対象となる住宅の推移

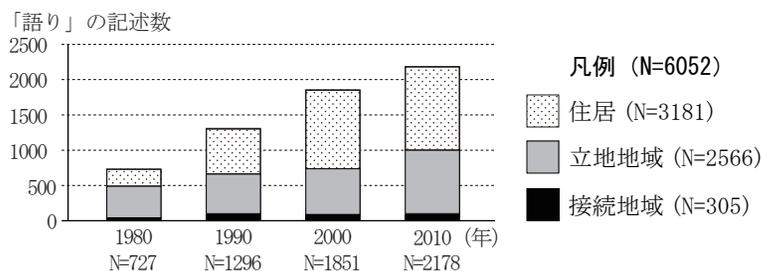


図2-5 「住居」「立地地域」「接続地域」に関する記述数の推移

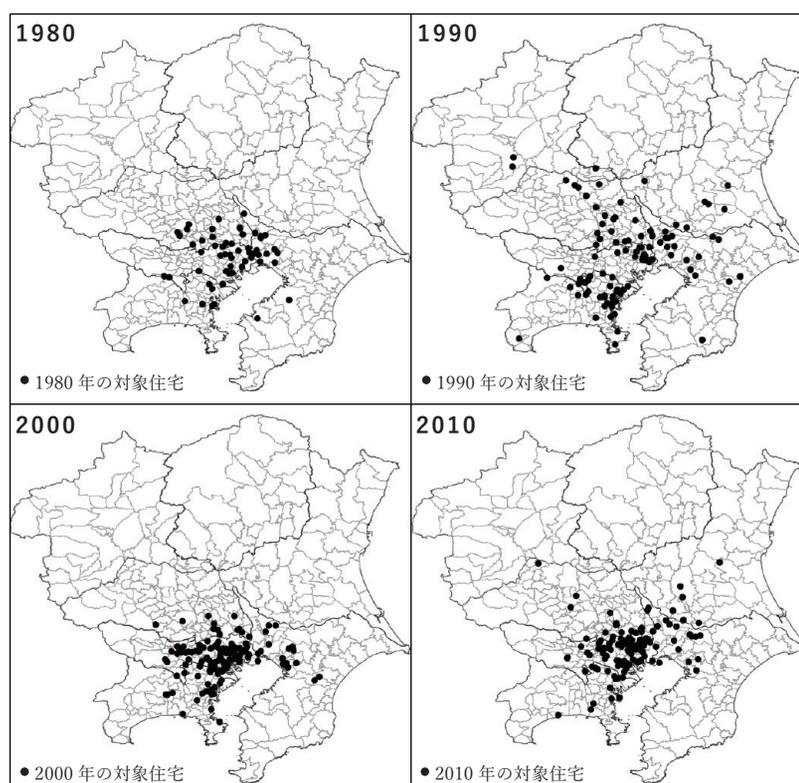


図 2-6 対象となる住宅の分布

次に、対象となる住宅がどのように分布しているかを、**図 2-6**に示した。

この分布図からは、全ての時点で対象住宅が東京都区部に集中していることがわかるが、1990年と2010年ではやや郊外部の鉄道沿線地域に広がりを見せていることから、都心への集中と郊外部への分散を繰り返している様子がみてとれる。2010年には、2005年開業のつくばエクスプレスの影響がうかがえる。

2-2-2 | バブル経済期以降の住環境価値の変遷の定量的把握

続いて住環境価値の分析に移る。まずは『週刊住宅情報』に掲載されている住宅448件の売り口上を、その意味が多義的にならない最小表現まで分割し、「住環境価値」として抽出した^{注2-2-2)}。次に採集された住環境価値についての語り6,052サンプルをKJ法に準じた方法によって意味の同一視できるものに分類した。

採集結果は、自然環境に関するもの、機能に関するもの、印象やイメージに関するものに分けられた。これらは、水辺や買い物、食事などの「接続地域の価値(28分類、305サンプル)」、公共・医療、学校・教育、先進・都会や静寂・憩いなどの「立地地域の価値(33分類、2566サンプル)」、眺望、交歓、共用空間やゆとりなどの「住居の価値(41分類、3181サンプル)」の3項目に整理された(表2-1aおよび2-1b、次頁)。

表 2-1a 住宅広告に表現される住環境価値の分類とその例（その1）

住居とその周辺の価値	住居の価値	自然	01. 水辺 02. 緑 03. 空・日光 04. 四季	「バルコニーから隅田川を眼前に臨むロケーションの良さ」(2000-15 コスモ浅草桜橋) 「花と緑あふれる中庭を囲む、優雅な低層フォルム」(2000-79 パーク・ハイム千歳烏山) 「シンク前面の窓から光と風が流れ込みます」(1990-10 シティ能見台) 「敷地内には3つの庭園が設けられ、四季折々に美しい風景を描いている」(2010-78 アクシア八王子)		
		機能	05. 眺望 06. 交歓 07. スポーツ・健康 08. 共用空間 09. プライバシー 10. ペット 11. 広さ 12. コスト 13. 趣味 14. ビジネス 15. 環境・省エネ 16. フレキシブル 17. 内廊下 18. 空気・換気 19. 散歩 20. 快適 21. 機能性	「都心の眺望を満喫するリビング・ダイニング」(2010-15 大崎ウエストシティタワーズ) 「ホームパーティーなど様々に使えるワイドカウンターが魅力」(2000-11 シティウインズ本駒込) 「ランニングマシンやプール・健康管理に体が存分に動かせるのがうれしい」(2010-74 武蔵野タワーズ) 「これからのマンションは共用部で決まる 上質な共用部」(2000-108 ルネマザーズシティ) 「プライバシーを守るアルコーブ付き玄関」(1990-54 サンライフ吉川) 「愛犬とともに一戸建てのような暮らしを楽しめる」(2010-79 ダイアパレス上石神井レジデンス) 「ゆったりと暮らせる広めのファミリープラン中心」(2000-22 ライオンズプラザ西葛西) 「初めて住まいを購入する人でも、十分手が届く価格」(2000-105 グランアージュ大宮) 「秘蔵のスコッチを持ち込んでオーナー気分を楽しんでみては」(2000-34 ビラハイツ北の丸) 「住まいにも、ビジネス活動にも」(1980-31 サンスプレnder新富) 「環境・家計にやさしい「オール電化システム」」(2010-22 アークプラザ西日暮里) 「室内プランニングが自由自在な大型フリープランルーム」(2000-10 グローイングステージ目白番館) 「内廊下設計は防犯性やプライバシー性も高めてくれる」(2010-18 パークハウス目黒アーバンズ) 「自然な24時間換気を実現」(2000-135 エクセレントタウン 勝田台) 「緩やかな曲線を描く小径を、子供と手を繋いで、ゆっくり散歩」(2010-89 パークシティさいたま北) 「充実した設備で快適な暮らしを演出している」(1990-53 モアステージ東所沢リーヴェ) 「機能・合理的な2LDKはヤングカップルに好適」(1990-58 グリーンパーク水元VII)		
		印象	22. 先進・都会 23. ゆとり 24. 豪華・贅沢 25. 風情・美 26. 質・満足感 27. 安心 28. 開放感 29. おしゃれ 30. ホテルライク 31. 和風 32. ランドマーク 33. 多様 34. 西欧 35. 憧れ 36. 家族 37. 自己表現 38. 日常 39. 行動的 40. 永住 41. その他	「21世紀を見つめた新生活空間を提案している」(1990-45 90ninety-1 熊谷) 「落ち着いてくつろげる間取りになっている」(1980-27 西落合スカイマンション) 「遊びに来た両親や友達もこのゴージャスさに驚くだろう」(2010-101 BELISTA タワー取手駅前) 「ガラスカーテンウォールに包まれた輝くフォルムが美しい」(2010-15 大崎ウエストシティタワーズ) 「上質を追求したさまざまなプラン」(2000-91 レクセルマンション西国立) 「安心な都市生活をサポートするセキュリティシステム」(2000-22 ライオンズプラザ西葛西) 「開放感あふれる両面バルコニーを実現」(1990-54 サンライフ吉川) 「洒落た意匠を施した外観で、道行く人の目をひく」(2000-8 ジェイパーク渋谷神泉) 「邸宅×ホテルという発想、ホテルライクなサービス」(2000-6 ダイアパレスシャルトワレ目黒) 「内障子が落ち着きを添える独立性の高い和室」(1990-10 シティ能見台 ふれあいの街) 「大崎の新しいランドマーク」(2000-4 東京サウスパークタワー) 「多様なニーズに即応する19種類に及ぶ多彩な間取り」(1980-21 秀和南大井レジデンス) 「青い空と海に調和する南欧風の住宅スタイル」(1990-12 STAGE21 磯子ベイサイドヒルズ) 「住まう方のセンスとステータスを十分アピールする」(1990-4 グランドメゾン千駄木) 「ファミリーにおすすめの2LDK+S」(2010-17 ヴェーゼント久が原) 「私だけの2LDKは仕事や趣味、何に使うも自由自在」(2010-34 イニシアイオ新宿夏目坂) 「朝にゆっくりと朝食をとり、朝刊に目を通して出かけた」(1990-66 コスモ亀戸アネックス) 「都市生活にアウトドアの楽しみを生む」(2000-7 フォルスコート目黒大橋) 「都市での永住を目指したプラン」(2000-3 芝パーク・タワー) 「小窓と勾配屋根がまるで客船のようだ」(2010-21 LA PAIX 桜台)		
		自然	42. 水辺 43. 緑 44. 空・日光 45. 四季 46. 地形・地理	「豊かな海浜リゾートに恵まれた外房に誕生」(1990-111 岬・グリーンヒルズ) 「周辺に神社などが点在する緑に恵まれた閑静な住宅地」(1980-45 住吉苑) 「緑と陽光に包まれたのびやかな環境」(1990-92 古河ひかり台) 「都心に住みながら季節の移ろいを感じられる自然の潤い」(2010-35 BELISTA 早稲田) 「丘の上に建つステータス」(1990-25 ホーユウエクセラート横浜フォレストヒルズ)		
		立地地域の価値	立地地域の価値	機能	47. 買い物 48. 食事 49. 娯楽・文化 50. 公共・医療 51. 学校・教育 52. 公園 53. ビジネス 54. スポーツ・健康 55. 散歩 56. 利便性 57. その他の目的	「毎日の買物はすべて間に合う」(1980-57 北小金・紫陽花苑) 「ショッピングやグルメが身近に楽しめる」(2000-90 ローヤルガーデン立川けやき台) 「アミューズメント施設が集まるデックス東京」(2000-29 グランアルト豊洲) 「郵便局、警察署、消防署、各種医療機関も新設される」(1980-2 フレッシュタウン津田沼) 「幼稚園や小学校等、教育機関も近い」(2000-40 マノー新江古田) 「代々木公園の杜が身近な山の手の住宅街」(2000-25 ディアコナート代々木) 「まさに職住近接のロケーション」(2010-31 東京フォレスト ミッドガーデンシティ) 「スポーツ施設、護岸にサイクリングロードが整った江戸川」(1990-62 ロイヤルプラザ北小岩) 「休日の散策コースにも恵まれている」(1980-18 エスポワール新門) 「駅からわずか5分という近さである」(1990-1 レジェンド吾妻橋) 「大使館などが点在する「港区東麻布」の地」(2000-19 クレッセント麻布 View Tower)

表 2-1b 住宅広告に表現される住環境価値の分類とその例（その2）

最寄りの商業業務地の価値	立地地域の価値	印象	58. 先進・都会	「横浜を代表する2つの都会を手中においた同物件の良さ」(1990-8 グランデール横浜伊勢佐木)
		59. 静寂・憩い	「幹線道路から奥まった静かな一角にある」(2000-9 ジェイパーク高田馬場)	
		60. 豪華・贅沢	「豊かな自然を間近にした都心・バレスサイドに暮らす贅沢」(2000-34 ビラハイツ北の丸)	
		61. 風情・美	「ゆるやかな起伏に沿って、緑に包まれた美しい家並みが続く」(1990-94 健康がテーマ 柏・戸張住宅)	
		62. 成熟	「古くから栄えてきた街ならではの成熟した雰囲気に包まれた北本」(1990-43 センチュリー北本高尾)	
		63. 安心	「人通りが多く交番がすぐ近くなので、夜の帰り道も心強い」(2010-18 パークハウス目黒アーバンス)	
		64. 開放感	「周辺には開放的な都心の景色が広がる」(2010-35 BELISTA 早稲田)	
		65. おしゃれ	「知る人ぞ知るおしゃれな街としてひそかに脚光を浴びる世田谷三宿」(2000-68 ル・フェール世田谷三宿)	
		66. 人・賑やか	「明治通りのにぎやかな商店街の一角にある」(1990-64 エスポワール亀戸)	
		67. 歴史・文化	「徳川吉宗によって整備された江戸期以来の景勝地、飛鳥山公園」(2010-48 ソシオミュゼ・イズ 飛鳥山)	
		68. 下町	「下町情緒あふれる「谷根千」エリアや上野公園も身近」(2010-23 リストレジデンス西日暮里)	
		69. 西欧	「ベルモント公園は、静かな住宅街の中に突然現れる、まるで外国のような公園」(2010-91 BELISTA 梅島)	
		70. 憧れ	「憧れの世田谷区に住むのも夢ではない」(2000-73 クレストフォルム千歳船橋)	
		71. 家族	「小さなお子さんのいるファミリーにも安心の立地だ」(2000-39 グランヒルズ TOKYO)	
	72. 自己表現	「自分らしさを満喫できるスポットを探すのも楽しみなエリア」(2000-6 ダイアバレスシャルトワレ目黒)		
	73. 場所	「将来性が約束された立地条件」(1980-43 平戸グリーンビル)		
	74. その他	「心地よいから、離れたくない街…府中。」(2010-108 コスモアベニュー府中幸町)		
	接続地域の価値	自然	75. 水辺	「休日には家族そろって気軽にシーサイド・レジャーが楽しめる」(1990-55 グリーンパーク吉川II)
		76. 緑	「緑豊かな芝公園や東京タワーを身近に」(2000-3 芝パーク・タワー)	
		機能	77. 買い物	「県下最大のショッピングゾーンが広がる大宮へは一駅だ」(1990-39 ゾンネンハイム北砂)
		78. 食事	「和洋中が揃うレストランやフードコートでの食事」(2010-56 エクセレントプレイス大磯)	
		79. 娯楽・文化	「東京ディズニーランド、葛西臨海公園など大型レジャー施設も」(1990-55 グリーンパーク吉川II)	
		80. 官庁街	「都内のビジネス街、官庁街などどこへ出るにも便利」(1980-14 エスペランサ綱島)	
		81. 学校・教育	「都内・横浜方面への通勤・通学の便利さを享受できる」(2000-56 ライオンズマンション武蔵新城)	
82. 公園		「葛西臨海公園へも車でスムーズに」(2010-41 パークホームズ東陽町 四季の庭)		
83. ビジネス		「都心部へ通勤するサラリーマンにとっては大変足回りがよい」(1980-42 草加・青柳町)		
84. プライベート		「ビジネスもプライベートも快適」(2000-3 芝パークタワー)		
85. デート	「夫婦で銀座デートも」(2010-39 パークハウス文京関口)			
86. 散歩	「休日の散歩コースとしてもおすすめ」(2010-24 ライオンズ鷺谷マークスフォート)			
87. 空港	「羽田空港、成田空港へも直通的アクセス」(2000-37 コスモ押上ガーデンシティ)			
88. ランドマーク	「新都庁誕生で新たな注目を浴びている新宿から32分」(1990-78 玉川学園前分譲住宅)			
接続地域の価値	印象	89. 先端	「情報発信基地、渋谷を生活圏に控えた同マンション」(2000-7 フォルスコート目黒大橋)	
	90. 国際性	「国際情報都市ヨコハマを生活圏にした立地」(1990-20 モアステージ横浜・鶴ヶ峰)		
	91. 豪華・贅沢	「山の手のメスがショッピングを楽しむ街だけに、良いものが手に入る」(2000-66 リブモール等々力)		
	92. 情緒	「根岸の里は文豪の別荘地として名高く、情緒あふれる場所」(2010-24 ライオンズ鷺谷マークスフォート)		
	93. 都心	「新都心として活気づく新宿へダイレクトに乗り入れる利便性」(1990-35 ユーベル花小金井)		
	94. 歴史・文化	「開港130周年、港とともに発展してきた横浜」(1990-8 グランデール横浜伊勢佐木)		
	95. 西欧	「ヴェニスをイメージしたラ・ヴィータや…街全体が華やか」(2000-67 クレストフォルム武蔵小杉)		
	96. おしゃれ	「オシャレな麻布十番へもすぐに出ていける」(2010-34 イニシアイオ新宿夏目坂)		
	97. 人・賑やか	「デパートや活気あるショッピングゾーンへも気軽に足を運べる」(2010-60 クオース日吉シンシア)		
	98. 話題性	「先進モードや話題のグッズ等々が揃う」(2010-24 ライオンズ鷺谷マークスフォート)		
	99. 静寂・憩い	「平日忙しい二人が、自然な二人へと戻る大切な時間になる」(2010-34 イニシアイオ新宿夏目坂)		
	100. 将来性	「21世紀を目指して都市再整備が進むヨコハマ、将来も楽しみ」(1990-20 モアステージ横浜・鶴ヶ峰)		
	101. 家族	「休日には家族そろって豊かな自然にふれあうことができる」(1990-111 岬・グリーンヒルズ)		
	102. その他	「阪東橋 I.C. 開通予定でマイカー通勤も軽快に」(1990-17 コスモ横浜大通公園)		

102 種類の住環境価値は、バブル経済期からの 30 年間でどのように変化したのだろうか。

1980 年から 2010 年にかけての価値の比率を、各年ごとに「住居」「立地地域」「接続地域」のそれぞれが 100%となるように、図 2-7 (121 頁) に整理した。この整理によって、それぞれの年において各々の住環境価値が占める比率の変化を読みとることができる。また、グラフでは、集合住宅と戸建住宅の含有する住環境価値を区別して表示している。

たとえば、住居のなかの「開放感」は、近年重要性を増している価値のひとつである。1990 年売り出しの「グランドメゾン千駄木」では、次のような語りにより開放感が宣伝された。

「工夫が凝らされた採光・通風とともに、このゆとりが、広めのLDをはじめ、より開放感にあふれ、居住性高い空間を作り出している」——グランドメゾン千駄木（東京都文京区）

いっぽう 2010 年売り出しの「BELISTA 神楽坂」は次のように開放感を描く。

「日々忙しく働く大人にとって、自分をリセットする開放的な環境が日常となり、夜は東京の夜景を愉しむ大人の美しい暮らしがここでは期待できる」——BELISTA 神楽坂（東京都新宿区）

たんなる「開放的な空間」を指す前者に比べ、後者は、日々の仕事やストレスからの自己の解放という意味合いを含んでいる。同様に増加傾向にある住居の価値である「緑」についても、内容の変化がみられる。1980 年売り出しの「メゾンドール市川国府台」は、このように謳う。「敷地内にはサクラなど数十本の植樹を行い、芝生を広く敷き詰めている」——メゾンドール市川国府台（千葉県市川市）

これに対して、たとえば 2010 年売り出しの「ヴェーゼント久が原」では、次のように描かれる。

「緑豊かな住宅街の街並みが窓の外に広がる深い寛ぎの住まい」——ヴェーゼント久が原（東京都大田区）

ここではたんなる植栽の多さが主張されるだけでなく、それに接しながら暮らす生活像にまで踏み込んで描かれている。逆に、接続地域のなかでは「ビジネス」に関する価値の比率が激減している。1980 年における描かれ方をみてみよう。

「都内のビジネス街、官庁街などどこへ出るにも便利」——エスペランサ綱島（神奈川県横浜市）

「都心に一直線の 20 分台通勤圏」——東品川ハウス（東京都品川区）

「都心部へ通勤するサラリーマンにとっては大変足回りがよい」——草加・青柳町（埼玉県草加市）

2010 年になると、通勤に関する記述は簡素になり、娯楽や買い物などのそのほかの接続地域の価値を語る際の付加的な要素になっていく。

「都心への快適通勤もかなう」——イニシア八王子明神町（東京都八王子市）

「すぐれた都心アクセスで通勤・通学やレジャーに便利」——サンクタス文京大塚（東京都文京区）

「通勤の足だけでなくショッピングやカルチャーなど都心界限までをライフステージとする行動半径が無限に広がりそうだ」——クオス日吉シンシア（神奈川県横浜市）

このように、1980 年から 2010 年までの住宅広告では、内容の質的な変化を伴いながら、住

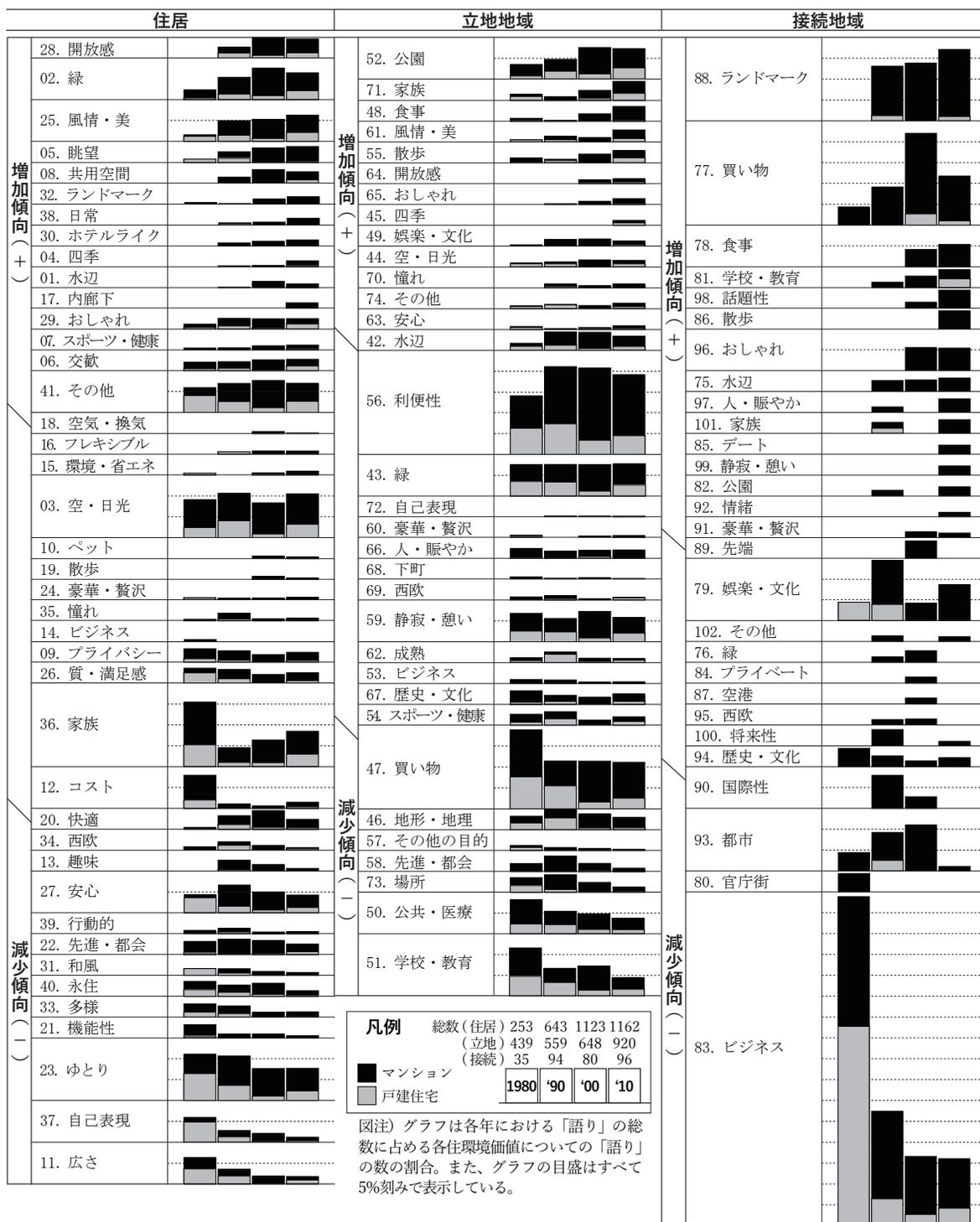


図 2-7 1980-2010 年間の住環境価値の消長

環境価値の全体構成はゆるやかに変化している。

以上の方法によって増加・減少傾向にある住環境価値が概ね把握できたが、減少傾向でもなお全体のうちで高い比率を占めるものや、増加傾向でも低い比率にとどまるものなどがある。

そこで住環境の価値を「増減傾向」と「総量」の二軸から評価するため、散布図を作成した

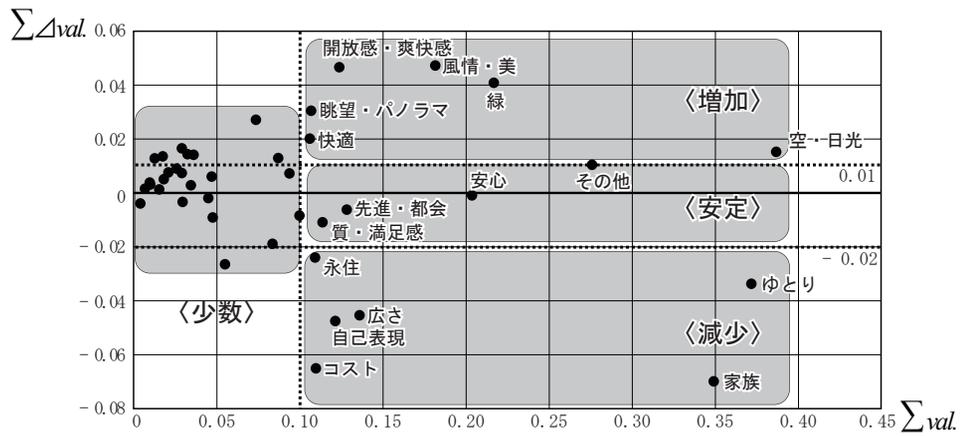


図 2-8 「住居」の価値の散布図

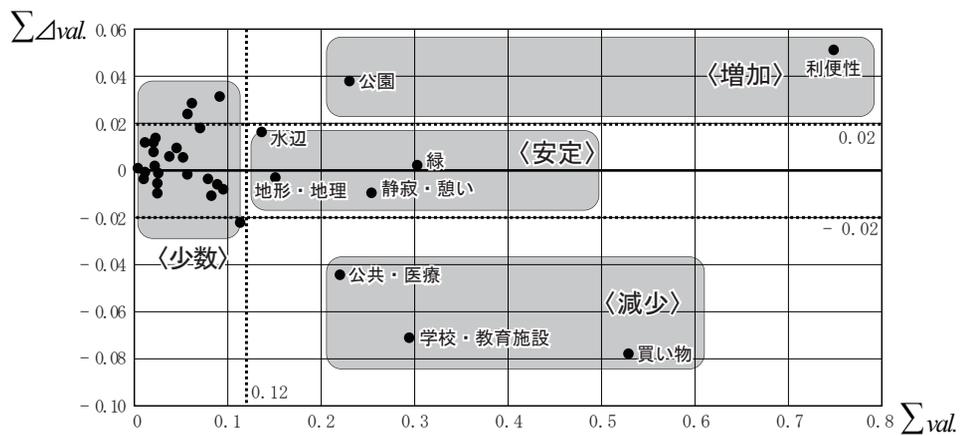


図 2-9 「立地地域」の価値の散布図

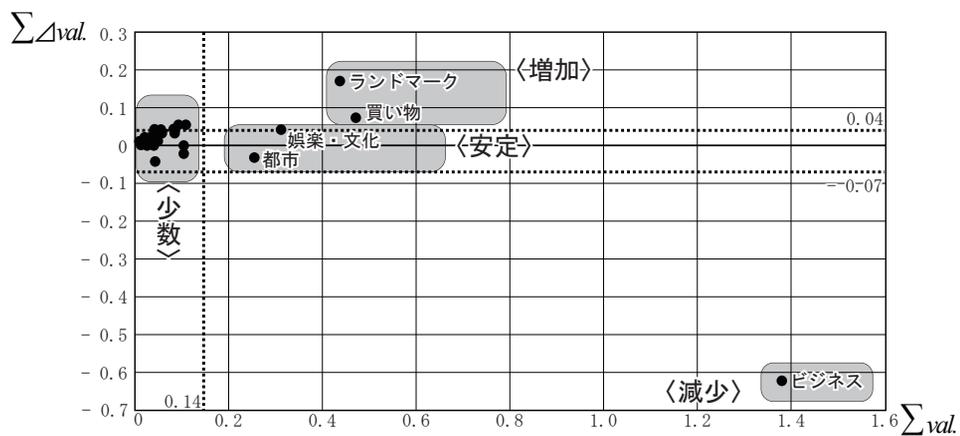


図 2-10 「接続地域」の価値の散布図

(図 2-8, 2-9, 2-10)。横軸には各価値が全年代を通して占める比率の総和をとり、縦軸には増減値の総和をとっている。縦軸を基準に増加傾向のあるもの〈増加〉、増減がみられないもの〈安定〉、減少傾向のあるもの〈減少〉を分類したうえで、横軸を基準に〈少数〉の住環境の価値を排除した^{注 2-2-3)}。

表 2-2 民間住宅供給者にとっての住環境価値の変遷（まとめ）

	住居	立地地域	接続地域
増加	開放感・爽快感、風情・美、緑眺望・パノラマ、快適、空・日光	利便性 公園	ランドマーク 買い物
安定	先進・都会、安心 質・満足感、その他	水辺、緑 地形・地理、静寂・憩い	娯楽・文化 都市
減少	永住、広さ、ゆとり、 自己表現、家族、コスト	公共・医療、買物 学校・教育施設	ビジネス

以上の方法によって定量的に把握した住環境価値の変遷傾向である〈増加〉、〈安定〉、〈減少〉の3つをまとめると、**表 2-2**になる。

表のように、住居の価値においては「開放感・爽快感」「風情・美」「緑」など、立地地域では「公園」と、ともに自然を満喫する価値に加え「利便性」の価値が増加傾向にあることが把握できた。一方接続地域では「ランドマーク」「買い物」の価値が増加傾向にあることが示された。他方で住居において「永住」「広さ」「ゆとり」などの住宅の基本的な性能とよいものの価値に加えて「コスト」が減少傾向にあり、立地地域では「公共・医療」「買い物」「学校・教育施設」といった暮らしのアメニティ、接続地域では「ビジネス」が減少傾向にあることが示された。このように、従来の住宅への基本的な性能や地域の施設や職場のアクセスの価値が減少する一方で、自然や買い物の価値が増加しつつあることが明らかになった。

2-2-3 | 接続地域の分布と住環境価値

次節から住宅に注目して「暮らしのモード」を論じていく前に、ここで住宅そのものから遠く離れた「接続地域」に関する住環境価値に焦点をあて、その地理的特性を把握しておく。

まずは接続地域に関する住環境価値 28 種を、いくつかの種類化して捉える必要がある。種類化を行う際には、それぞれの住宅がどの価値を同時に満たす傾向にあるかを根拠として、似通った価値をまとめる多変量解析を行う。具体的には、全物件をパラメータに用いて物件のもつ価値を対象に、ウォード法によるユークリッド距離のクラスタ分析を行った。

クラスタ分析では、クラスタの数が極端に大きくなる手前でデンドログラムを切断して**図 2-11**に示した8つのクラスタが抽出された。それぞれの種類の性質をみるために、接続地域の価値クラスタの構成要素を**表 2-3**（次頁）に示した。

この分析では、8つの価値類型が得られた。それぞれの類型中に、どのような価値が含まれているかを参照しながら、名称を「文化アメニティ消費」・「レジャーアメニティ消費」・「公共アメニティ消費」・「都会性消費」・「買い物消費」・「娯楽文化消費」・「ランドマーク消費」・「ビジネス消費」と設定した（**表 2-4**、次頁）。

表 2-3 接続地域の価値類型の名称と内容

接続地域の価値類型		
接 CL1a : 文化アメニティ消費 (6)	91. 豪華・贅沢 7%	95. 西欧 7%
76. おしゃれ 33%	102. その他 7%	80. 官庁街 4%
94. 歴史・文化 22%	85. デート 7%	84. プライベート 4%
98. 話題性 19%	87. 空港 4%	
86. 散歩 15%		
99. 静寂・憩い 7%		
93. 情緒 4%		
接 CL1b : レジャーアメニティ消費 (6)	接 CL2 : 都会性消費 (1)	
79. 食事 23%	93. 都市	
90. 国際 23%	接 CL3 : 買い物消費 (1)	
75. 水辺 20%	77. 買い物	
101. 家族 14%	接 CL4 : 娯楽文化消費 (1)	
97. 人・賑やか 11%	79. 娯楽・文化	
82. 公園 9%		
接 CL1c : 公共アメニティ消費 (11)	接 CL5 : ランドマーク消費 (1)	
81. 学校・教育 25%	88. ランドマーク	
100. 将来性 14%	接 CL6 : ビジネス消費 (1)	
76. 緑 11%	83. ビジネス	
89. 先端 11%		

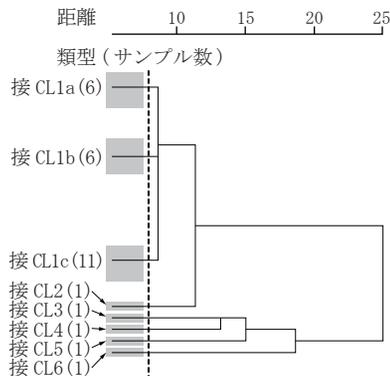


図 2-11 クラスタ分析による接続地域の価値の類型化

表 2-4 接続地域の価値の8つの類型

接 CL1a : 文化アメニティ消費	おしゃれ、歴史・文化、話題性、散歩などによって構成される価値類型。	接 CL3 : 買い物消費	買い物施設を表す「買い物」のみによって構成される価値類型。
接 CL1b : レジャーアメニティ消費	食事、国際、水辺、家族、人・賑やかなどによって構成される価値類型。	接 CL4 : 娯楽文化消費	娯楽施設や文化施設を表す「娯楽・文化」のみによって構成される価値類型。
接 CL1c : 公共アメニティ消費	学校・教育、将来性、緑などによって構成される価値類型。	接 CL5 : ランドマーク消費	「ランドマーク」への近接性のみによって構成される価値類型。
接 CL2 : 都会性消費	都会性を表す「都市」のみによって構成される価値類型。	接 CL6 : ビジネス消費	職場の近接性を表す「ビジネス」のみによって構成される価値類型。

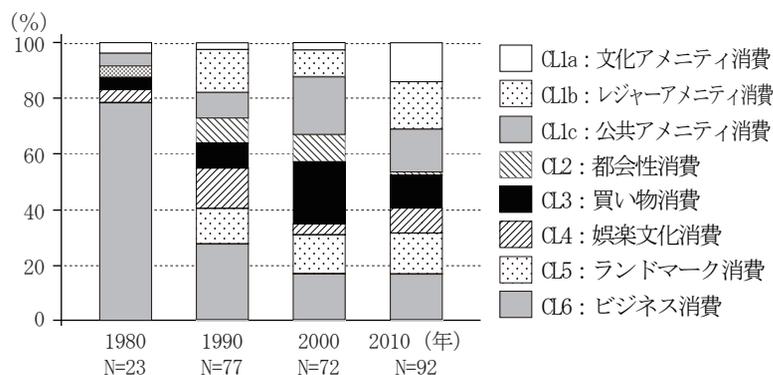


図 2-12 接続地域の価値類型の比率の変遷

接続地域の8つの価値類型の比率が、どのように変遷してきたかをグラフに表すと、図 2-12 のようになる。この図から、1980年ではほぼ全体を占めていた「ビジネス消費」の割合が急激に減少するとともに、2010年には多様な価値類型が現れてくる様子が確認できた。とくに「文

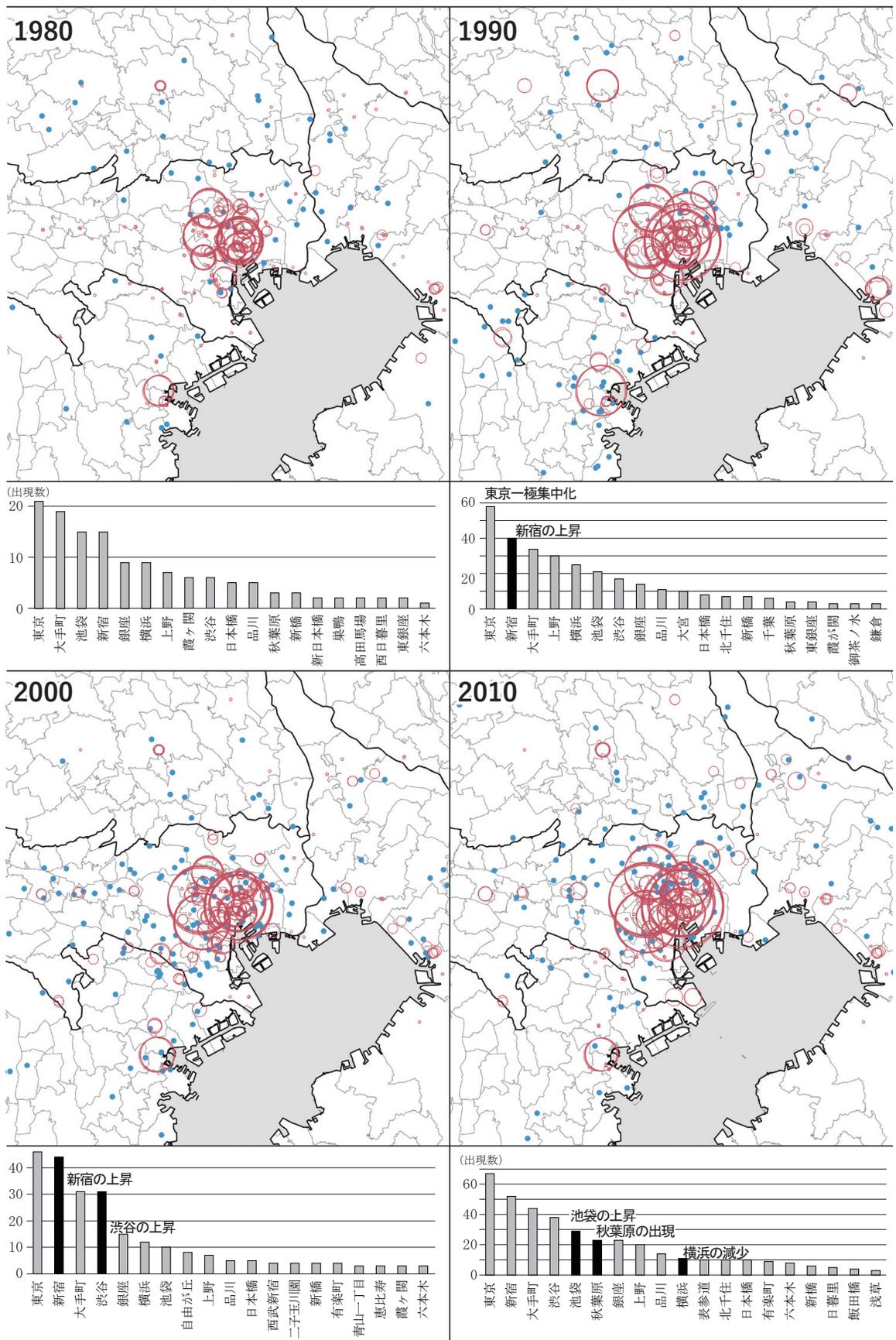


図 2-13 接続地域として挙げられる駅の隆盛

化アメニティ消費」・「公共アメニティ消費」・「買い物消費」・「ランドマーク消費」の割合が増加して一定量を占めてきたことが把握できた。

接続地域に求められてきた価値の変化が大まかにわかったので、次にそれら接続地域自体の地理的分布を可視化して図 2-13 に示した。作図にあたっては、地理情報システム (GIS) を用いて、接続地域の出現回数に比例して大きくなるバブルを表示し、地図の下段には出現数上位 20 駅を棒グラフによって示した。

接続地域の地理的変遷をみると、1980 年では東京・大手町周辺に偏っているが、90 年から横浜や千葉方面へ拡大し、2010 年では吉祥寺・立川方面を含め広域に渡っていることがわかる。下段グラフをみると、1990 年前後から新宿が上昇し、遅れて渋谷、池袋、秋葉原の順に上昇して主要な接続地域となってきた経緯がわかる。一方で、80 年時点で多数を占めていた横浜は減少しており、2010 年では都心部への偏りが再び顕れていることが確認できた。

注釈

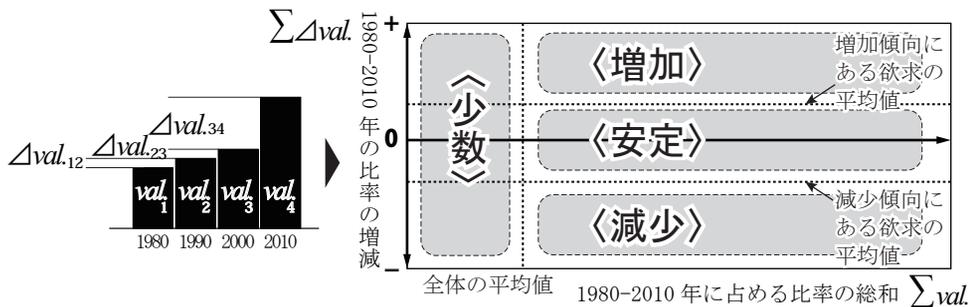
注 2-2-1) ここで言う住宅の 5 分類の定義は以下の通りである。都市計画法施行令 (第 6 条第 1 項第 7 号) に記述されている慣例に従い、戸建住宅を「ひとつの敷地に一世帯が居住する個人住宅」、低層集合住宅集を 1-2 階建て、中層を 3-4 階建て、高層集合住宅を 5 階建て以上の共同住宅とする。未だ明確な定義がされていない超高層集合住宅については、日本建築学会『建築学用語辞典』(参考文献 2-2-1) の定義を用い、15 階建て以上の共同住宅とする。

注 2-2-2) 紙媒体の膨大な資料から質的なデータを抽出・分類する手法は確立されていない。そこで本研究では雑誌を資料とする地域イメージ研究の分野における統計的分析手法 (代表として、参考文献 2-2-2) の方法を参照し、これに基づき著者が手集計をした。

注 2-2-3) 散布図の作図法を附図に示す。①全体を増加傾向のある住環境の価値のみ、減少傾向のある住環境の価値のみを母数とした 2 つのグループに分け、各平均値をとる。② 2 つの平均値を基準に、附図の通り〈増加〉〈安定〉〈減少〉を分類する。③次に各価値の 30 年間の比率の総和 (横軸) に着目し、全体の平均値をとる。④平均を下回るものを〈少数〉の住環境の価値とみなして、〈増加〉〈安定〉〈減少〉のグループから排除する。以上の方法によって、住環境の価値を 4 つに分類している。

参考文献

2-2-1) 日本建築学会：建築学用語辞典 第 2 版，岩波書店，1998
 2-2-2) 津田夕梨子：雑誌『旅』にみる温泉地に対するイメージの変遷に関する研究，都市計画論文集 46(3)， pp. 607-612, 2001



附図 住環境価値の散布図の作図法と 4 つの分類

2-3 | 暮らしのモードとその分布特性

2-3-1 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値の魚眼図

本節では、これまでに把握した「住居」「立地地域」に関する住環境価値がどのように組み合わせられて売り出されてきたか、換言すれば各々の住宅単位で享受できるとされる価値の複合像の類型を明らかにする。これは首都圏の住宅市場において描かれ取引される暮らしの像であるので、本研究では、これを「暮らしのモード」と呼ぶ。

分析に先立って、まず暮らしのモードの根拠となる住環境価値を、似た性質のもの同士でまとめて価値の類型を抽出する。

前節で把握した住環境価値のうち、住宅そのものに直接かかわると考えられる住居・立地地域の価値を類型化し、次にこれらの集合として住宅ごとに享受できるとされる生活像、すなわち暮らしのモードの類型化を行い、類型ごとの増減や地理的特性を把握する。

住居とその周辺の価値（住居 41、立地地域 33）を類型化するにあたり、全住宅の「語り」において表現された住環境の価値の各項目の有無をパラメータ化し、これを用いてワード法によるクラスタ分析（ユークリッド距離）を行った。クラスタの数が極端に大きくなる手前でデンドログラムを切断し、**図 2-14, 2-15** の類型を得た。住居の価値タイプの構成要素を示したものが**表 2-5（次頁）**である。表中では、価値類型を構成する住環境価値の全体のうちに、該当項目が占める比率を示している。

住居の価値については8つの類型が得られたが、それぞれの内容のうち高い比率を占める価値の項目に基づいて類型を命名したところ、名称は「ライフスタイル消費」・「快適空間消費」・「贅沢空間消費」・「日当たり消費」・「ゆとり憩い消費」・「風光明媚消費」・「安心感消費」・「家族空間消費」と設定できた。

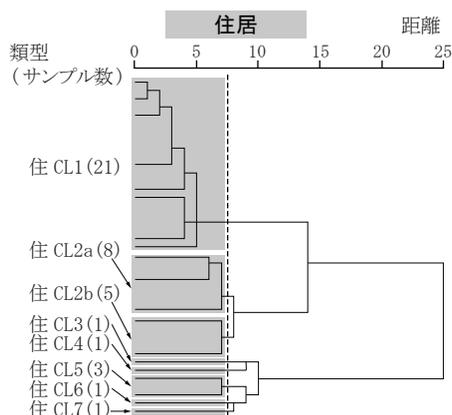


図 2-14 クラスタ分析による住居の価値の類型化

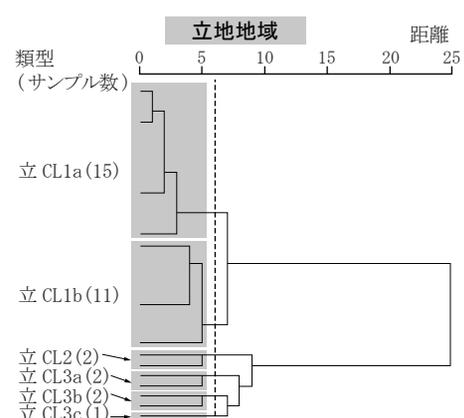


図 2-15 クラスタ分析による立地地域の価値の類型化

表 2-5 住居と立地地域の価値類型の名称と内容

住居の価値類型				立地地域の価値類型			
住 CL1 :		:		立 CL1a :		立 CL2 :	
ライフスタイル消費 (21)		29. おしゃれ	12%	シティライフ消費 (15)		買い物利便消費 (2)	
12. コスト	10%	40. 永住	12%	62. 成熟	14%	56. 利便性	57%
13. 趣味	8%	37. 自己表現	11%	44. 空・日光	12%	47. 買い物	43%
30. ホテルライク	7%	33. 多様	9%	49. 娯楽・文化	12%	立 CL3a :	
34. 西欧	7%	住 CL2b :		74. その他	10%	公共施設消費 (2)	
01. 水辺	6%	贅沢空間消費 (5)		64. 開放感	7%	51. 学校・教育	57%
21. 機能性	6%	28. 開放感	28%	65. おしゃれ	7%	50. 公共・医療	43%
31. 和風	6%	26. 質・満足感	18%	63. 安心	6%	立 CL3b :	
32. ランドマーク	6%	08. 共用空間	17%	53. ビジネス	6%	緑地公園消費 (2)	
38. 日常	6%	06. 交歓	16%	69. 西欧	6%	43. 緑	52%
35. 憧れ	5%	05. 眺望	2%	70. 憧れ	6%	52. 公園	48%
07. スポーツ・健康	5%	住 CL3 :		57. その他の目的	5%	立 CL3c :	
04. 四季	4%	日当たり消費 (1)		45. 四季	4%	静寂憩い消費 (1)	
15. 環境・省エネ	4%	03. 空・日光	100%	60. 豪華・贅沢	3%	(図注) 比率は、各価値類型を構成する住環境価値全体のうち、該当する住環境価値が占める比率。なお、表中では上位三項目を太字で示している。	
16. フレキシブル	4%	住 CL4 :		68. 下町	2%		
39. 行動的	4%	ゆとり憩い消費 (1)		72. 自己表現	1%		
17. 内廊下	3%	23. ゆとり	100%	立 CL1b :			
24. 豪華・贅沢	3%	住 CL5 :		立地優位性消費 (11)			
19. 散歩・散策	2%	風光明媚消費 (3)		42. 水辺	16%		
10. ペット	2%	41. その他	39%	46. 地形・地理	15%		
18. 空気・換気	1%	02. 緑	32%	73. 場所	11%		
14. ビジネス	0.2%	25. 風情・美	29%	54. スポーツ・健康	9%		
住 CL2a :		住 CL6 :		55. 散歩	9%		
快適空間消費 (8)		安心感消費 (1)		67. 人・賑やか	9%		
20. 快適	16%	27. 安心	100%	67. 歴史・文化	9%		
22. 先進・都会	15%	住 CL7 :		58. 先進・都会	8%		
11. 広さ	13%	家族空間消費 (1)		61. 風情・美	7%		
09. プライバシー	12%	36. 家族	100%	48. 食事	7%		

また立地地域の価値類型についても同様に、高い比率を占める価値に基づいてクラスターを命名したところ、名称は「シティライフ消費」・「立地優位性消費」・「買い物利便消費」・「公共施設消費」・「緑地公園消費」・「静寂憩い消費」と設定できた。

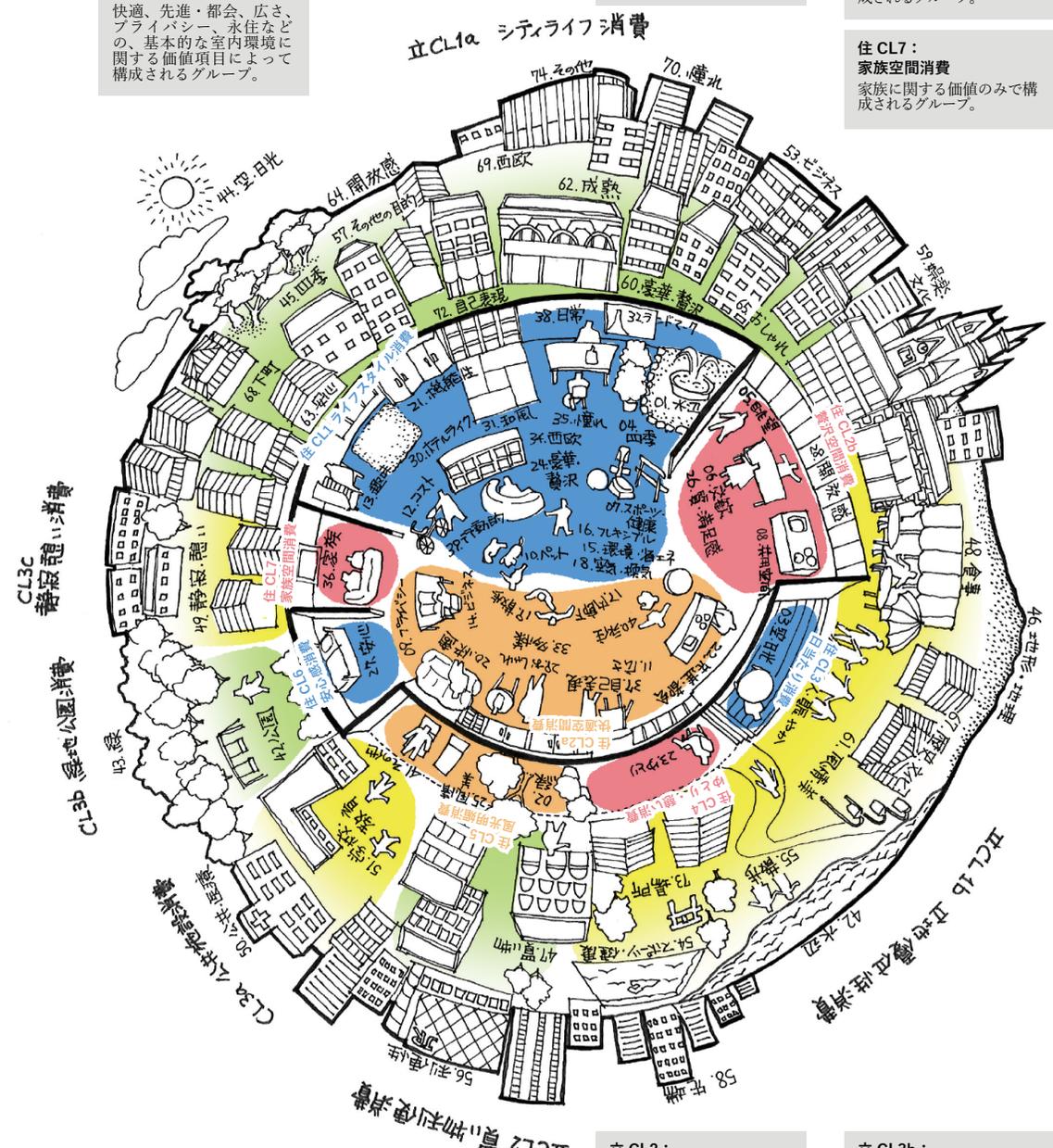
住居と立地地域の価値類型とその構成要素を、一枚の図にまとめたのが図 2-16 である。

住宅の内部で最も大きな広がりをもつのは、「ライフスタイル消費」である。これは、趣味、ホテルライク、西欧風であることなど様々なイメージ的項目とコストによって構成される価値のグループである。次に、快適、先進・都会、広さ、プライバシー、永住などの、基本的な室内環境に関する価値項目によって構成される「快適空間消費」が挙げられ、この2つの価値類型を主要な要素として、ほかの6つの個性的な価値類型が室内の価値の多様性を彩っている。

同様に立地地域においても、生活のイメージに関する価値項目である「シティライフ消費」と周辺地域の特殊性を強調する「立地優位性消費」が主要な要素となって、そのほかに更にテーマに特化した4つの価値類型がある構図となっている。

住居に関する価値の類型

- 住 CL1 :**
ライフスタイル消費
趣味、ホテルライク、西欧風であることなど様々なイメージ的項目によって構成される価値のグループ。
- 住 CL2a :**
快適空間消費
快適、先進・都会、広さ、プライバシー、永住などの、基本的な室内環境に関する価値項目によって構成されるグループ。
- 住 CL2b :**
贅沢空間消費
開放感、質・満足感、交歓および多様な共用空間といった付加価値的な価値項目によって構成されるグループ。
- 住 CL3 :**
日当たり消費
空・日光に関する価値のみで構成されるグループ。
- 住 CL4 :**
ゆとり・憩い消費
ゆとりに関する価値のみで構成されるグループ。
- 住 CL5 :**
風光明媚消費
風情・美、緑、その他の価値項目によって構成されるグループ。
- 住 CL6 :**
安心感消費
安心に関する価値のみで構成されるグループ。
- 住 CL7 :**
家族空間消費
家族に関する価値のみで構成されるグループ。



立地地域に関する価値の類型

- 立 CL1a :**
シティライフ消費
成熟、空・日光、娯楽・文化、開放感やおしゃれなどによって構成される価値のグループ。
- 立 CL1b :**
立地優位性消費
水辺、地形・地理、場所、散歩、歴史・文化などその地域固有の環境に関する価値のグループ。
- 立 CL2 :**
買い物利便消費
利便性と買い物の価値で構成されるグループ。
- 立 CL3a :**
公共施設消費
学校・教育と公共・医療の価値で構成されるグループ。
- 立 CL3b :**
緑地公園消費
緑と公園の価値で構成されるグループ。
- 立 CL3c :**
静寂憩い消費
静寂・憩いの価値のみで構成されるグループ。

図 2-16 住居・立地地域に関する価値類型の魚眼図

2-3-2 | 住環境価値の複合像にみる暮らしのモード

それでは、これまでに把握した「住居」「立地地域」に関する住環境価値がどのように組み合わせられて売り出されてきたか、すなわち住宅単位での価値の複合像の類型をみていく。類型を抽出するにあたって、前節で得た住居・立地地域に関する価値類型の該当数を住宅ごとに集計してパラメータとし、ウォード法による住宅のクラスタ分析（ユークリッド距離）を行った^{注2-3-1}。この分析によって図2-17に示す7つのクラスタが得られた。

このクラスタは、同一の住宅で同時に該当する傾向にある住環境価値の集合であるから、ひとつの住宅で暮らしながら享受できるとされる生活や地域の価値のことである。以降ではこれらを「暮らしのモード」と呼ぶことにする。

クラスタ分析によって抽出された暮らしのモードそれぞれを構成する価値類型の内訳（表2-6）を参照しながら、その特徴から名称を設定した。それぞれ、「バランス型住宅」・「自然セレブ型住宅」・「室内満喫型住宅」・「買い物セレブ型住宅」・「地域密着型住宅」・「立地満喫型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」と設定できた。

7つの暮らしのモードを、図2-18（次々頁）に模式的に可視化した。この図から、住居のなかの価値に偏っている「自然セレブ型住宅」や「室内満喫型住宅」と、立地地域の価値に偏っている「地域密着型住宅」や「立地満喫型住宅」とが対照的に把握できる。立地地域の上半分を占めるシティライフ消費を十分に満足する暮らしのモードは存在しないが、7つのなかでは「シティライフ満喫型住宅」において最も豊かに享受できるとされている。

次に、抽出されたそれぞれの暮らしのモードに該当する住宅がどのような性能を有しているのかを把握し、クラスタ分析の結果との関係を把握する。従来より住宅の性能を判断する際に用いられる価格や広さなどについての項目と、分析を通して得られた暮らしのモードとがどの程度対応するのかを把握しておくことで、分析の妥当性を確認しておく必要があるからである。暮らしのモードの類型ごとに各性能の平均値をとり表2-7にまとめた^{注2-3-1}。

この表から、CL2とCL7の価格上限が他と比べ著しく高いことが分かり、「自然セレブ型住

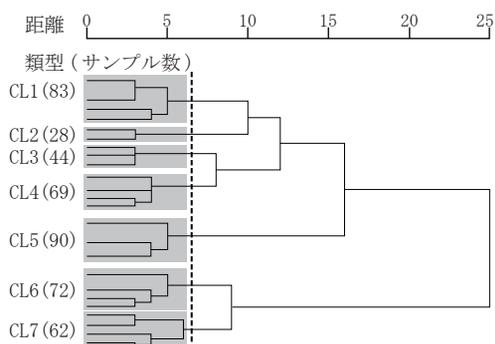


図2-17 クラスタ分析による暮らしのモードの類型化

表 2-6 7つの暮らしのモードの内容構成比率

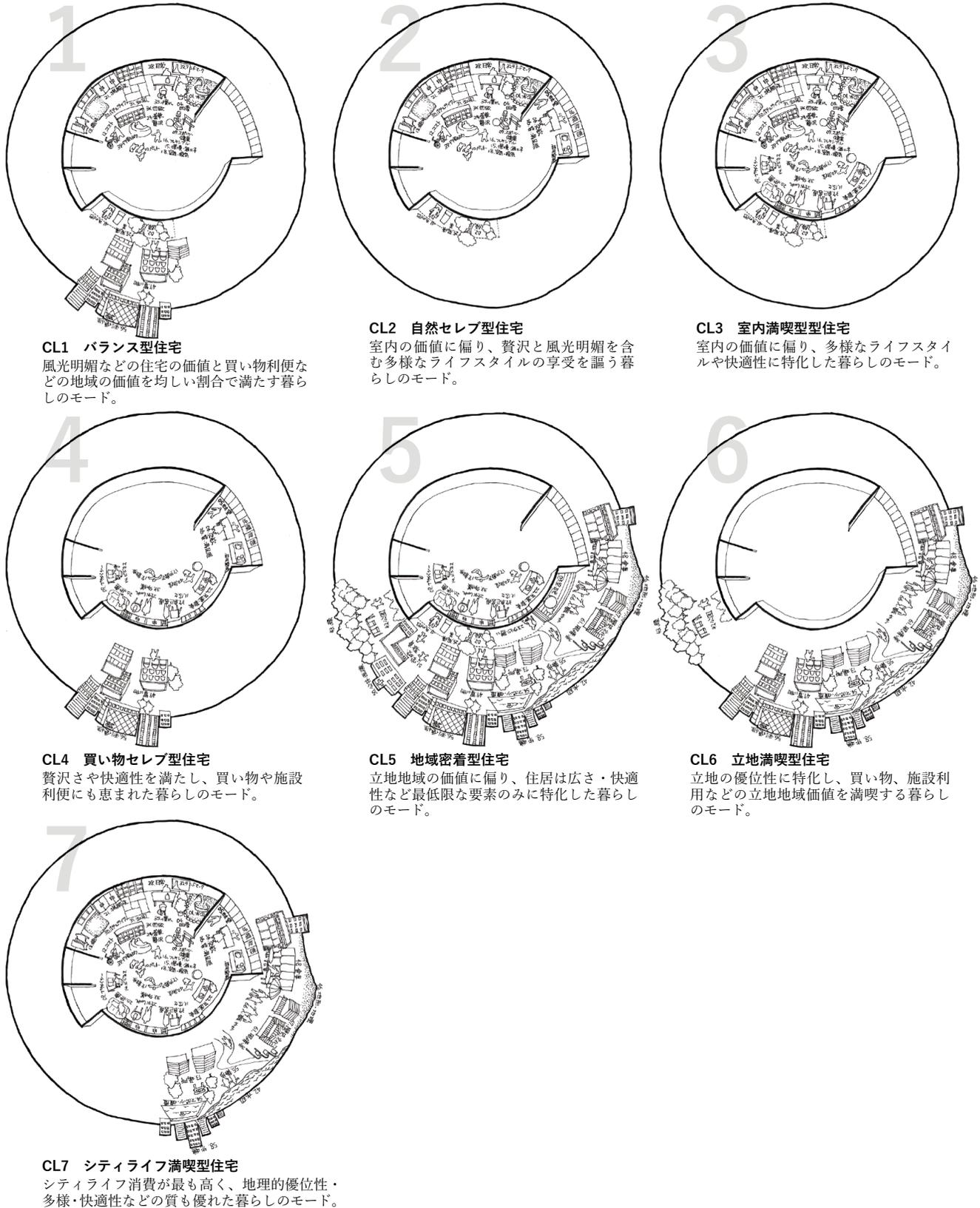
暮らしのモード の種類	立地地域の価値クラスター (%)							住居の価値クラスター (%)						
	シティライフ消費	立地優位性消費	買い物利便消費	公共施設消費	緑地公園消費	静寂憩い消費	ライフスタイル消費	快適空間消費	贅沢空間消費	日当たり消費	ゆとり憩い消費	風光明媚消費	安心感消費	家族空間消費
CL1	4.0	6.0	14.0	4.0	4.0	4.0	12.0	9.0	8.0	6.0	7.0	14.0	4.0	4.0
CL2	3.0	6.0	7.0	3.0	4.0	1.0	19.0	3.0	22.0	5.0	4.0	17.0	3.0	4.0
CL3	3.0	5.0	9.0	2.0	1.0	2.0	18.0	22.0	8.0	4.0	5.0	12.0	5.0	3.0
CL4	3.0	5.0	14.0	8.0	4.0	3.0	5.0	19.0	12.0	5.0	6.0	9.0	3.0	4.0
CL5	4.0	14.0	16.0	11.0	10.0	5.0	4.0	13.0	2.0	6.0	4.0	4.0	3.0	4.0
CL6	6.0	23.0	11.0	6.0	10.0	3.0	6.0	7.0	8.0	4.0	4.0	7.0	3.0	2.0
CL7	8.0	17.0	9.0	3.0	7.0	2.0	13.0	11.0	10.0	4.0	3.0	8.0	3.0	2.0

表 2-7 暮らしのモードごとの基本属性の平均値

暮らしのモード の種類	価格			平米数			性能 (注 2-3-1)				間取り	
	価格上限 (万円)	価格下限 (万円)	価格上限 / 価格下限	床面積上限 (平米)	床面積下限 (平米)	床面積上限 / 床面積下限	安全性 (%)	保健性 (%)	快適性 (%)	利便性 (%)	上位三つ 間取り	最も多い 間取り
CL1	5739.2	4133.4	1.39	95.6	74.5	1.28	13.0	0	25.0	70.0	3LDK, 4LDK, 2LDK	
CL2	7340.7	4570.1	1.61	107.0	76.7	1.40	25.0	0	32.0	79.0	3LDK, 4LDK, 2LDK	
CL3	5542.2	4076.3	1.36	99.4	68.8	1.44	18.0	2.0	5.0	70.0	3LDK, 4LDK, 2LDK	
CL4	5260.2	3827.3	1.37	93.8	73.3	1.28	19.0	0	39.0	86.0	3LDK, 4LDK, 2LDKS	
CL5	4733.2	3639.0	1.30	89.3	73.3	1.22	14.0	0	27.0	89.0	3LDK, 4LDK, 2LDK	
CL6	5428.5	4047.6	1.34	89.2	70.0	1.27	11.0	0	22.0	79.0	3LDK, 4LDK, 2LDK	
CL7	7047.4	3460.0	2.04	92.8	62.1	1.49	35.0	3.0	5.0	82.0	3LDK, 2LDK, 4LDK	

宅」・「シティライフ満喫型住宅」の高級感がうかがえる。また「価格上限/価格下限」においても CL7 が著しく高い数値を示しており、価格の多様性があることがわかる。快適性は CL2 と CL4 が共通して高い比率を示している。また CL5 は利便性を最も重視しており、立地の良さに重点を置いていることがわかる。このように、得られた暮らしのモードとその属性との間に一定の類似性が確認できた。

住宅広告に掲載された住宅を占める 7つの暮らしのモードそれぞれの比率の変遷を図 2-19 (次々頁) に示した。1980 年と 2010 年では、主にふたつの暮らしのモードの変化によって、全体の比率が一変している。80 年時点で多数を占めていた「地域密着型住宅」の比率は著しく減少し、入れ違う形で「シティライフ満喫型住宅」の比率が急増している。2010 年時点では、「シティライフ満喫型住宅」が多いものの、残る 6つの暮らしのモードはほぼ同量の比率を占めるようになり、80 年に比べて多様な暮らしのモードがみられるようになっている。



図注) 図は、表 2-6 (p.131) で10%を超える項目を、図 2-16 (p.129) の魚眼図に基づいて可視化したもの。

図 2-18 7つの暮らしのモードの模式図

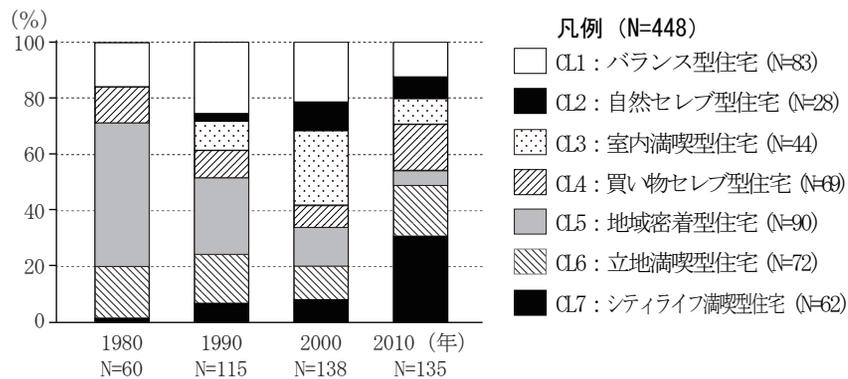


図 2-19 供給されてきた暮らしのモードの比率の変遷

2-3-3 | 暮らしのモードの分布特性

前節では暮らしのモードの比率がどのように変化していったかが明らかになったので、ここではその地理的な分布を把握していく。暮らしのモードそれぞれに該当する住宅の分布を、年代で区切らずに図 2-20 (次頁) に図示した。この図では暮らしのモードごとに広がりには差があることが把握できるものの、明瞭な分布特性をみてとることはできない。ここから、「都心からの距離」というひとつの指標によって暮らしのモードの分布の違いを論じるよりも、それぞれが見据える最寄りの中心地（東京、新宿や横浜など、本章でいう「接続地域」）からの距離を指標に用いて、暮らしのモードの分布の違いをみていくほうが理に適っているのではないかと推察される。

そこで、各暮らしのモードに該当する住宅各々の接続地域からの最短時間距離を記録し、図 2-21(次頁) に示した。全住宅 448 件のうち、広告のなかに特定の接続地域からの距離(ここでは、「渋谷まで〇分」というような時間距離) が記載されていたものは 401 件であった。

図ではこれらを対象に、暮らしのモードごとに横軸に接続地域までの時間距離(分) をとり、縦軸に比率(%) をとってグラフを描いている。接続地域近郊を「中心部」、遠郊を「周縁部」と呼び^{注 2-3-2)}、住宅全体の接続地域からの時間距離の平均 23.3 分を用いて「中心部/周縁部」の基準とした。また住宅全体が占める中心部・周縁部の割合の平均(近郊 61%、遠郊 39%)を用いて、平均値を 10%以上上回るものを「中心部に分布」、10%以上下回るものを「周縁部に分布」と呼んだ^{注 2-3-3)}。7つの暮らしのモードの分布傾向は、以下の 3 つに分類できる。

- (1) 「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」は中心部に分布する。
- (2) 「バランス型住宅」・「室内満喫型住宅」・「買い物セレブ型住宅」・「立地満喫型住宅」は、中心部・周縁部の両者に分布する。
- (3) 「地域密着型住宅」は周縁部に分布する。

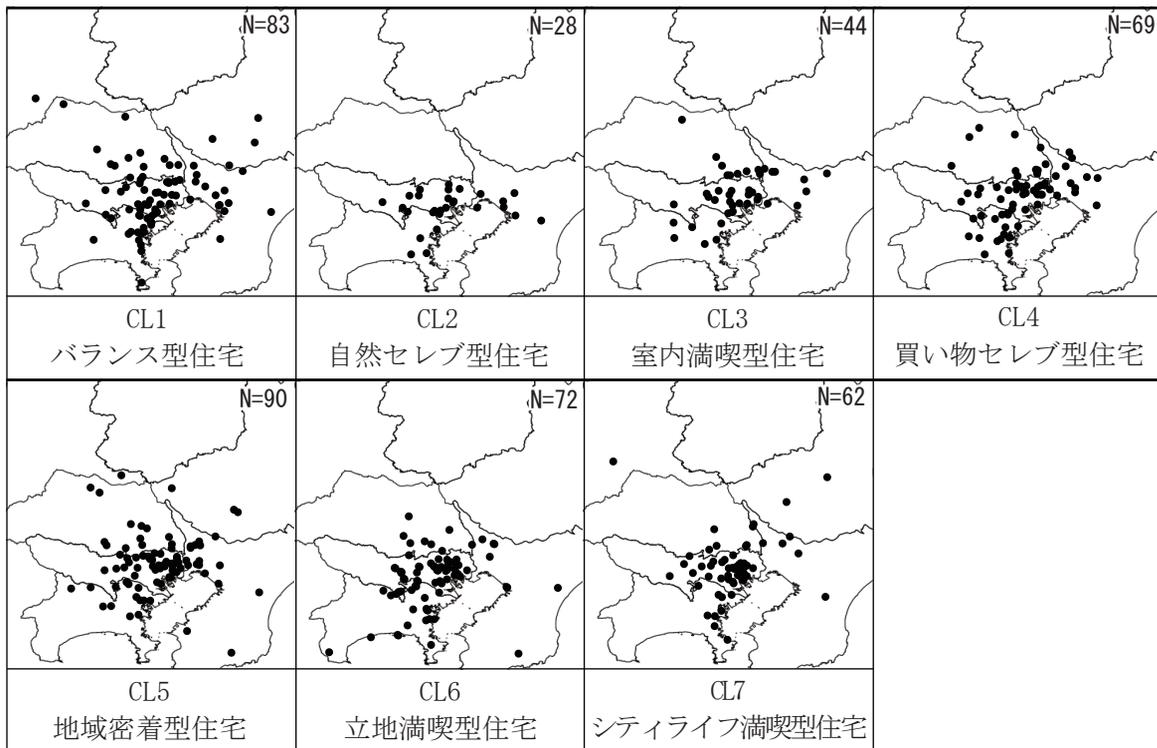
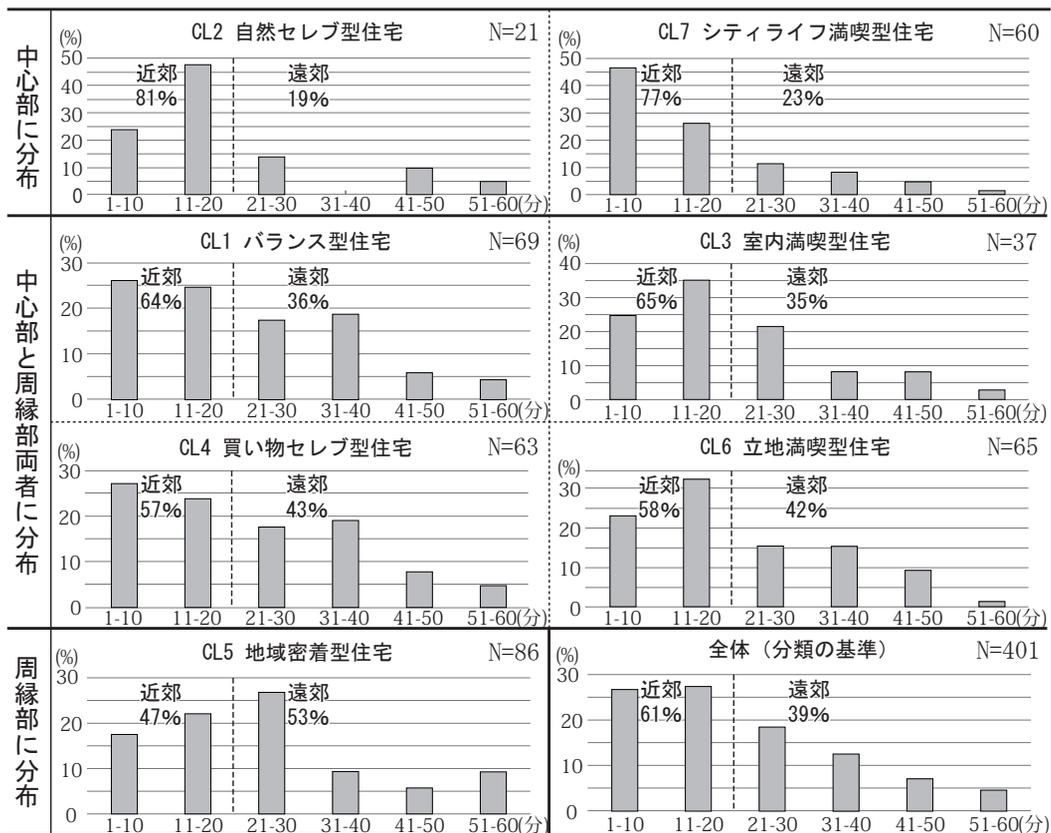


図 2-20 それぞれの暮らしのモードに該当する住宅の分布



図注) 横軸は対象となる住宅から各自の接続地域までの最短時間距離を示す。
また点線は全ての暮らしのモードに該当する住宅全体の接続地域までの時間距離の平均値 (23.3 分) を表す。

図 2-21 暮らしのモードごとにみた該当する住宅と接続地域との時間距離

表 2-8 暮らしのモードに該当する住宅の分布と増減の傾向（まとめ）

(図 2-21 より)

	中心部に分布	中心・周縁両者に分布	周縁部に分布
増加 (図 2-19 より)	CL2 自然セレブ型住宅 CL7 シティライフ満喫型住宅	CL4 買い物セレブ型住宅	
安定		CL3 室内満喫型住宅	
減少		CL1 バランス型住宅 CL6 立地満喫型住宅	CL5 地域密着型住宅

首都圏全域の変化とともに生じる暮らしのモードの変化
 人口の都心回帰とともに生じる暮らしのモードの変化

これまでの分析結果より、それぞれの暮らしのモードに該当する住宅の立地と増減の傾向について、縦軸に暮らしのモードの「増加—安定—減少」の傾向を、横軸に「中心部—周縁部」の分布傾向を据えてまとめると、表 2-8 が得られる。

中心部では「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」が増加しつつあり、周縁部では「地域密着型住宅」が減少していた。これら 3 つの類型は居住地の分布バランスを変化させ、結果的に中心に集中する変化、すなわち人口の都心回帰に対応すると考えられる（表中灰色）。

中心・周縁両者に分布するもののなかでは、「買い物セレブ型住宅」は増加、「バランス型住宅」・「立地満喫型住宅」は減少を示しているが、これらは首都圏全体の変化と同時にある一方で、中心・周縁間の分布バランスを変化させるものではないといえる（表中点線）。

以上のように、本節では暮らしのモードの隆盛とその分布特性があわせて明らかになった。

注釈

注 2-3-1) ここで挙げた「属性」は、住宅広告の本文中ではなく、住宅の概要が表示される欄の情報であり、価格や平米数、間取りのほか、「安全性」・「保健性」・「快適性」・「利便性」の項目を読みとることができる。なおここで扱われる価格は、市場に登場した際の掲載時売出し価格であり、実際の成約（売買）価格とは異なるものと考えられる。掲載時売出し価格は市場価格でなく売り手の希望価格であり、成約価格には不動産の「売り進み」や「買い急ぎ」の個別事情が作用することが指摘されている（参考文献 2-3-1）。本稿では資料から読みとることのできる価格として掲載時売出し価格を用いるが、実際の価格と比して一定程度の偏りがあることは否めない。

注 2-3-2) ここでいう「中心部—周縁部」は、必ずしも東京駅を中心としたものでなく、接続地域に該当する駅からの距離をとっているため、多極的都市圏を見据えた「中心」の定義となっている。

注 2-3-3) 各々の暮らしのモードに該当する住宅の立地傾向を、接続地域からみて「近郊に分布／遠郊に分布」と判断する際、そもそも取材される住宅全体が接続地域近郊に偏っていることを考慮する必要がある。そこで、基準として「対象となる暮らしのモードに該当する住宅の立地の近郊／遠郊比」を、「住宅全体の立地の近郊／遠郊比」と比べることで、全体の中で対象となる暮らしのモードの特化傾向を判断する。

参考文献

2-3-1) 清水千弘, 西村清彦, 渡辺努: 売却 / 購入過程における住宅価格—募集価格と成約価格—, 経済社会総合研究センター = RIPPSS Working Paper 47, 1-17-i ~ XV, 2012

2-4 | 首都圏の空間構造に対応する住環境価値の変化

2-4-1 | 首都圏全域における住環境価値の変化

本節では、首都圏全域で生じている暮らしのモードの変化——具体的には「買い物セレブ型住宅」の増加および「バランス型住宅」「立地満喫型住宅」の減少——に着目し、そうした変化と同時にどのような住環境価値の変化が生じているかを明らかにする。

「買い物セレブ型住宅」の69件、「バランス型住宅」の83件、「立地満喫型住宅」の72件を対象とし、これらの住宅に含まれる住環境価値のうち、該当住宅数が上位10番目までの価値とその「語り」を抽出してKJ法によって分類し、図2-22に示した。その結果、「生活利便性享受」・「ゆとりのある室内生活スタイル享受」・「家族の生活スタイル享受」・「美しい邸宅生活の享受」・「自然豊かな地域生活享受」・「安全な生活の享受」の6分類が抽出された。図中では、各住環境の価値の例として広告の「語り」を無作為に3つ掲載している。

ここで確認できた住環境価値の変化を整理すると、次のようになる(図2-25、135頁に要約図を記載)。「ゆとりのある室内生活スタイル享受」・「家族の生活スタイル享受」ではそれぞれ「室内化」・「多様化」と呼べる変化が生じており、「美しい邸宅生活の享受」・「自然豊かな地域生活享受」は消滅に向かいつつあることが把握された。また「安全な生活の享受」・「生活利便性享受」といった基礎的な住環境の価値は、増加と減少が同時に起こりつつあることがわかった。

このように中心・周縁の両者において、ゆ

中心・周縁両者で増加する暮らしのモード (積極的要因)	
GL4 買い物セレブ型住宅 (69)	
公共・医療 (該当物件 34/69)	学校・病院をはじめ各種公共機関が徒歩5分圏内に充実している (1980-21) 100年以上の歴史を有する街だけに、公共施設の充実ぶりなど有形無形のメリットも大きい (1990-91) 公園や病院、商業施設も整う生活しやすい住環境 (2000-125)
利便性 (該当物件 62/69)	ここから都心へは一直線で品川駅から都営浅草線へと結んでいる (1980-21) 横浜へダイレクトの新横浜に誕生 (2000-59) 秋葉原30分の快適アクセスが魅力 (2010-120)
買い物 (該当物件 62/69)	毎日の買い物は食料品から衣料、日用雑貨まで豊富にそろっている (1990-54) 同駅前には高島屋をはじめ大型店舗が並び利便性は高く、この近きならここも生活圏だ (2000-93) 駅周辺に大型商業施設がありながら、江の島などの観光地にも近い独特な場所「藤沢」(2010-55)
学校・教育 (該当物件 34/69)	通学区の道上小学校は徒歩3分と近いので安心だ (1980-26) 身近に整った東小学校、昭和中学校と合わせ子育て環境にも恵まれている (2000-93) 小・中学校へ各徒歩5分 (2000-133)
開放感・爽快感 (該当物件 36/69)	開放感あふれる両面バルコニーを実現 (1990-54) ふすまを開ければ1.8畳台の開放的な大空間 (2000-133) 窓を大きく確保したリビングは、続く庭もリビングの一部のように使用し、より開放的な空間を感じることができる (2010-120)
空・日光 (該当物件 42/69)	地形を巧みに利用した3棟は南離段状に建ち並び、日照・通風・眺望に恵まれた立地である (1990-73) 光も多く取り込み、電気をつけずに過ごすこともできそう (2010-55) 3方から光が入る「陽当たりのいいリビング」がお気に入り (2010-134)
ゆとり (該当物件 47/69)	広さを生かしたゆとりの空間づくり (2000-54) 都会で忙しくアクティブに日常を過ごす方が、自宅でゆったりとくつろげる上質な空間を提供してくれる (2010-40) ここに寛ぎの暮らしがあることを思わせる暖かな灯が灯る夕方の現地は、いちだんとビッグスケールであることを感じさせる (2010-98)
快適 (該当物件 25/69)	文字通り快適な居住性が満喫できる永住型住宅である (1990-97) 「心地よいプライベート空間・心地よいコミュニティ・住んで心地よい環境」(2000-60) 外断熱を採用することで夏涼しく冬暖かい快適な住空間を実現 (2010-48)
家族の生活スタイル享受	
家族 (該当物件 33/69)	夫婦仲良く、いつまでも歩いていきたい魅力的な永住のステージ (1980-26) 比較的年齢の高い子供を持つ家庭や、2世代同居を考えている家庭でも、個々のプライバシーが完全に守られる永住性の高い住まいとなっている (1980-54) 働く時間、ふたりの時間を、上質な空間が彩る。子どもができてても便利な充実の収納 (2010-27) いつまでも二人が幸せに暮らす秘訣は、自分だけのリセットタイムを作ること。3LDKだから自分だけのお部屋と時間が手に入る (2010-32)
安全な生活の享受	
安心 (該当物件 29/69)	オートロック式エントランス採用と都市生活に欠かせないプライバシーへの配慮は十分 (1990-1) 暮らしの安全を守るセコム の24時間セキュリティシステム (2000-60) キッチンのママからも子供からお互いがよく見えて安心 (2010-5)

中心・周縁両者で減少しつつある暮らしのモード（消極的要因）	
CL1 バランス型住宅（83）	CL6 立地満喫型住宅（72）
<p>利便性（該当物件 66/83） 県内の新しいビジネス街へ、さらに都心へと、電車や車の両ルートでスムーズに出かけられる（1990-17） 大宮から池袋を経て新宿に至る便利な路線（1990-38） 有楽町線・副都心線で有楽町・渋谷へも直行（2010-115）</p>	<p>生活利便性享受</p> <p>利便性（該当物件 57/72） 東京駅よりタクシーで約3000円の”都心隣接”の街（1990-48） ビジネスエリアへフレキシブルに出られる好フットワーク（2000-11） 今後ますます都心へのアクセスが快適になる「浦和」駅から徒歩1分（2010-87）</p>
<p>買い物（該当物件 32/83） 整備された街並み、充実した生活関連施設、行徳駅前にはショッピングゾーン（1980-34） 上星川駅前の商店街やマルエツなどの買い物施設（1990-19） ショッピングモール前の便利で閑静な住宅地（2010-116）</p>	<p>買い物（該当物件 46/72） 日常的買い物には、駅前ショッピングセンターや、スーパーハロー、神奈食ストア（1980-16） 小田急、東急、西友などの大型店や各種専門店が軒を連ねる一大ショッピングゾーンだ（1990-80） 毎日の買物は「ライフ」。子どもの送迎のついでに寄れる（2010-119）</p>
<p>学校・教育（該当物件 19/83） 教育施設についても、中原保育園が80m、区立第4日野小学校が480mと近い（1980-20） 学校、保育園などを見下ろす高台の住宅街の一角（1990-107） 保育園から中学校までが徒歩2分～4分圏内（2000-116）</p>	<p>学校・教育（該当物件 30/72） 横浜国大付属小中学校など、通学圏としては非常に恵まれているといえよう（1980-16） 幼稚園や小学校等、教育機関も近い（2000-40） 公園や小中一貫校の建設も進む新しい街で暮らす（2010-86）</p>
<p>空・日光（該当物件 42/83） 家族が集い、くつろぐスペースだから、光と風を十分に取り入れられる空間が必要だ（1990-9） 都心をそばにしつつも日差しと眺望に恵まれた住まい（2000-44） 豊かな陽光が差し込み、冬でもほかほか暖かい（2010-43）</p>	<p>ゆとりのある室内生活スタイル享受</p> <p>空・日光（該当物件 41/72） 大きな窓からたっぷりの陽光が入る（2000-18） 永く変わらない豊かな採光と眺望（2000-21） 大きな窓からたっぷりの通風・採光を享受できる洋室（2010-18）</p>
<p>ゆとり（該当物件 47/83） 住戸そのものが余裕ある造りになっている（1980-10） 和室ならではの風雅なたたずまいと落ち着きを感じる（1990-100） 帰り着く人々を優しく迎えてくれる（2000-35）</p>	<p>静寂・憩い（該当物件 26/72） 国際都市横浜の鼓動が聞こえる横浜市郊外の、閑静な住宅街に誕生（1990-19） 表通りから1本奥に入ったところなので、静か（2000-26） 一戸建て住宅が広がる第一種低層住居専用地域の閑静な街（2000-71）</p>
<p>静寂・憩い（該当物件 24/83） 国際都市横浜の鼓動が聞こえる横浜市郊外の、閑静な住宅街に誕生（1990-19） 表通りから1本奥に入ったところなので、静か（2000-26） 一戸建て住宅が広がる第一種低層住居専用地域の閑静な街（2000-71）</p>	<p>ゆとり（該当物件 38/72） 落ち着いてくつろげる間取りになっている（1980-27） 子供たちが安心して遊べる、入居者だけの憩いの場（2000-41） 家族とのんびり過ごす場所として、ゆとりと開放感を演出する（2010-110）</p>
<p>美しい邸宅生活の享受</p> <p>風情・美（該当物件 27/83） ブランタイル貼りの曲線美がきわだつ外観フォルム（1990-19） 屋根も美しいラインを見せる切妻になっている（1990-37） セットバックされた雁行ダブルフォルムの美しい外観（1990-49） 落ち着いた格調高い雰囲気のエントランス（2000-37）</p>	<p>自然豊かな地域生活享受</p> <p>水辺（該当物件 33/72） 海を見渡す森林公園の丘を背に、白亜の《クラックスハム根岸》（1980-16） 新東京百景に指定された水と緑のオアシス（1990-68） 海が好き、海と豊かな緑に囲まれて暮らしたいという人にお勧めの物件（2000-53）</p>
<p>緑（該当物件 24/83） 敷地内にはサクラ、イチョウ、サザンカ、ツツジなど約1万本の植栽が行われている（1980-10） 敷地内にプレイロットや枯山水風の中庭、豊富な植栽なども（1990-59） 季節を彩るシンボルツリーの優しい姿が、安堵感を与えてくれるはずだ（2000-25）</p>	<p>緑（該当物件 47/72） 哲学堂は、…梅、桜、ツツジの開花期は、付近の人々でにぎわう憩いの場となっている（1980-27） 武蔵野の緑と石神井川の桜並木に包まれた美しい環境（2000-97） 毎日の通り道が桜色に包まれることだろう（2010-18）</p>
<p>家族（該当物件 25/83） 若いサラリーマン層にも十分手の届く価格と言える（1980-32） 新学期を前に、上京する子供の勉強拠点の場としても活用できよう（1990-50） 「新婚新居」や「広めの一人暮らし」におすすめ（2010-43）</p>	<p>公園（該当物件 45/72） 公園内にはテニスコート、野球場もあり、都心の近くには珍しい、静寂さと自然を持つ公園である（1980-27） 都心とは思えぬ緑の中に池などもある国立自然教育園（2000-18） 都立武蔵国分寺公園の豊かな緑と大きな空に抱かれる暮らし（2010-77）</p>
<p>コスト（該当物件 19/83） 価格が手ごろ。しかも公庫融資付きなので資金計画も楽（1980-10） 求めやすい価格で、比較的若いサラリーマン層に人気が高い（1980-59） はじめてマイホームを購入する方に適した家具付きモデルルーム（2000-110）</p>	<p>スポーツ・健康（該当物件 26/72） 鶴見川の河川敷広場へも徒歩で出られ、子供ものびのびできる。この川沿いには市の指定コースのサイクリングコースもある（1980-14） マリンスポーツやテニスなども思いのまま（1990-110） 太平洋自転車道沿いにサイクリングで健康増進&ダイエット（2010-56）</p>
<p>安心（該当物件 24/83） 無段の来訪者をシャットアウトするオートロックシステム（1990-59） 安心の24時間セキュリティシステムを設置（2000-32） つまずき防止のフラットフロア…あらゆる年齢層に対応する配慮が安心を与えてくれる（2000-47）</p>	<p>凡例 立地地域の価値 住居の価値</p>

図 2-22 首都圏全域で生じている住環境価値の変化とその語りの例

とり観や家族像が変質しており、古典的な造形美や自然像に関する住環境価値は総じて減少の一途をたどっていると考えられる。こうした状況下で、安全性と利便性といった基礎的な住環境価値のみが、平衡状態にある様子を読みとることができた。

2-4-2 | 都心回帰とともに生じる住環境価値の変化

次に、人口の都心回帰とともに生じる暮らしのモードの変化——具体的には中心部での「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」の増加および周縁部での「地域密着型住宅」の減少——に着目し、これらと同時にどのような住環境価値の変化が生じているかを明らかにする。

対象住宅の選出に際して、〈中心部で増加〉する「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」のうち、中心部で支持を集める住宅サンプルを抽出するために、35ページで中心／周縁の基準に用いた基準値を用いて、接続地域からの時間距離が23分以下の住宅それぞれ17件、46件を扱うこととする。逆に〈周縁部で減少〉する「地域密着型住宅」については、時間距離24分以上の住宅46件を扱った。これらを前節と同様の方法で整理すると、「生活利便性享受」・「優越感のあるタワー生活スタイル享受」・「家族の生活スタイル享受」・「自然豊かな生活スタイル享受」・「安全な生活の享受」の5つに分類された(図2-23)。

ここで読みとれる、都心回帰とともに生じる住環境価値の変化を整理する(図2-26、135頁)に要約図を記載した。前節とは異なり

中心部で増加しつつある暮らしのモード (積極的要因)
CL2 自然セレブ型住宅 (17)
生活利便性享受
利便性 (該当物件 15/17)
通勤、レジャー、ショッピングの足回りは多彩でスピーディー (1990-14) 最寄駅の尾山台からは自由ヶ丘へ直通2分… (2000-65) 「渋谷」へ12分と、洗練の街が生活圏に (2010-58)
優越感のあるタワー生活スタイル享受
開放感・爽快感 (該当物件 13/17)
室内の開放感を高め、住空間の広がりさらに増している (1990-7) 視覚的開放感と私邸感を演出するバルコニー (2010-21) 高台にあり、開放感や眺望にも恵まれている (2010-66)
眺望・パノラマ (該当物件 11/17)
溢れる陽光と広がる眺望とに恵まれている (1990-74) のびやかな眺望をインテリアにするゆとりの住空間 (2010-13) 東に新宿を見晴らし、西には富士山も望めるパノラマビュー (2010-74)
風情・美 (該当物件 10/17)
道行く人の目を留める優美なエントランス (2000-51) 邸宅の趣を感じさせるエントランス。豊かな植栽も特徴 (2010-33) リゾートテイストを盛り込んだ造形美が新浦安の街に調和する (2010-107)
共用空間 (該当物件 11/17)
居住者同士のコミュニケーションの場となる別棟形式の集会室 (1990-14) 水と緑の広場、キッズルーム、ゲストルーム等施設が整い… (2000-51) 7つのガーデン、カルチャーハウスやクラブハウスを配置 (2000-120)
質・満足感 (該当物件 8/17)
静かにただよふ水面が映し出す季節の移ろいを、贅沢に感じられる心地よい住まいだ (2010-33) 実際に見学して、その広さ・上質感を確かめよう (2010-49) 駅地価の魅力を満喫できる上質のタワーレジデンス (2010-74)
交歓 (該当物件 7/17)
屋下がりのガーデンパーティーやティータイムを楽しむなど (2000-65) ”天空のリビング”最上階に居住者のためのパーティーールーム (2000-120) いつも「ただいま」「おかえり」が聞こえる、家族のためのプランだ (2010-58)
自然豊かな生活スタイル享受
空・日光 (該当物件 13/17)
ワイドサッシから豊かな陽光が差し込むLD (2000-65) 早起きした朝や休日に、南向きのバルコニーで降り注ぐ陽光を感じながらのコーヒータ임을愉しむこともできる (2010-33)
ゆとり (該当物件 10/17)
設計コンセプトを”ネオ・ジャパネスク”とし、古都・鎌倉の落ち着いた雰囲気も取り入れている (1990-14) のびやかな眺望をインテリアにするゆとりの住空間 (2010-13) ベンチで読書を楽しんだり、暮らしにゆとりを与えてくれる空間 (2010-66)
緑 (該当物件 13/17)
かつての古木をそっくり残した桜並木の散策路に続く、情緒ゆたかな和風庭園 (1990-14) 「水と緑」の中庭に包まれた配棟プラン (2000-87) 四季の彩り美しい緑の回廊に囲まれた全143邸 (2010-57)
家族の生活スタイル享受
家族 (該当物件 8/17)
ミセスの食後の時間にゆとりをもたらず食器洗浄乾燥器 (2010-33) ファミリースペース／ヨガマットを敷いてエクササイズしたり、子供の玩具を広げて遊んだり (2010-66) 料理好きのママのために、オープンカウンターキッチンを採用 (2010-128)

周縁部で減少しつつある暮らしのモード（消極的要因）	
CL7 シティライフ満喫型住宅（46）	CL5 地域密着型住宅（46）
<p>利便性（該当物件 42/46） 都心のビジネス街はもちろん、ファッションタウン・横浜への足回りもよい（1990-6） 都市のスピードアクセスに支えられたシティライフ（1990-67） 手に入れたのは「山手線の機動力」。（2010-24）</p> <p>買い物（該当物件 32/46） 毎日の買物はこの商店街や駅前のスーパーOKが便利（1990-6） 24時間営業のスーパーや商店街など徒歩圏に生活利便施設が充実（2010-29） こだわりのショッピングやカフェが点在する街「つつじヶ丘」（2010-71）</p> <p>眺望・パノラマ（該当物件 21/46） 最上階・33階は眺望をシェアする空間／都心の眺めが暮らしの一部となる（2010-11） 煌めく都心の風景が日常の風景となり、便利で快適な山手生活がスタートする（2010-23） 夜は東京の夜景を愉しむ大人の美しい暮らしがここでは期待できる（2010-37）</p> <p>風情・美（該当物件 21/46） 周囲の景観と調和する美しいデザインをテーマにした全体計画（2000-33） ガラスカーテンウォールに包まれた輝くフォルムが美しい（2010-15） 日本建築の美が、随所に息づく空間を創造したエントランスホール（2010-42）</p> <p>先進・都会（該当物件 21/46） 間取りプランなどをさまざまな角度から検討した新しい時代のステージ（1990-12） その軽快さは稼働時間の長い都会人にとって貴重である（1990-67） 都心に住まう「贅」。ホテルライクな暮らしが実現（2010-45）</p>	<p>利便性（該当物件 41/46） 都心のオフィスまで1時間かからない（1980-25） 上野・池袋へダイレクトに64分という足回り（1990-87） 現地からは山手線駅を中心とした3駅3路線利用可（2000-13）</p> <p>買い物（該当物件 40/46） ここには高島屋、西友ストア、パルコをはじめとして大型ストアやデパートが林立している（1980-2） 都心と変わらないショッピングが楽しめるのは、主婦ならずとも大きな魅力である（1980-28）</p> <p>学校・教育（該当物件 36/46） 小・中学校徒歩2分中学校も徒歩5～7分圏（1980-30） 東中学校は、現地から緑地越しによく見えるところにある（1980-55） 立川高校をはじめ教育・文化施設の整う子育てエリア（2000-91）</p> <p>公共・医療（該当物件 25/46） 教育・公共機関においても入間川幼稚園、市役所、図書館、中央公民館など整っており、その充実ぶりは嬉しい限りである（1980-28） 公共施設や文化・教育施設が徒歩圏内に多数揃った恵まれた住環境（2000-91）</p> <p style="text-align: center;">家族の生活スタイル享受</p> <p>家族（該当物件 18/46） 永住型と呼ぶにふさわしい本格的ファミリーマンションだ（1980-5） 核家族のデメリットが指摘され、3世代同居が見直されつつある昨今、実にうれしいワイド設計といえよう（1980-36） 働く2人でも家族3人でも暮らしやすい間取り（2010-54）</p>
<p>緑（該当物件 33/46） 芝公園の広大な緑をわが庭とした都心のオアシス（2000-19） 春は千鳥ヶ淵の桜、秋は北の丸公園の紅葉（2000-34） 成熟した木々が連なり緑豊かな景観が続く（2010-118）</p> <p>空・日光（該当物件 27/46） 日照と眺望にも恵まれている（2000-7） ふと見上げると蒼い空が広がる開放感（2010-62） 明るい陽光と爽快な視界を謳歌する閑静な高台住宅街（2010-67）</p> <p>ゆとり（該当物件 25/46） ゆとりに満ちたプランニングも大きな特徴だ（1990-4） プライベートな時間をゆったりと贅沢に楽しむために用意された（2000-34） 都心に一日の終わりを告げる夕日を眺め、寛ぎのひとつと暮らす（2010-42）</p> <p>公園（28/46） 隅田川に隣接した静かな隅田公園は市民の憩いの場（1990-2） 少し足をのばせば林試の森公園など、ウォーキングに行ってみた場所も（2000-61） 武蔵野の自然をいまに残す石神井公園（2010-80）</p> <p>水辺（該当物件 23/46） 江戸情緒と”川の手”文化圏として脚光を浴びる隅田川界隈（1990-2） 海を臨む横浜・磯子の丘の上に住まう（1990-12） 北西方面には東京タワーとレインボーブリッジを、南東方面には海と臨海大橋（仮称）を堪能できる（2010-12）</p>	<p>緑（該当物件 29/46） 大規模な公園が多く、緑の多い落ち着いた雰囲気になっている（1980-15） 周辺に神社などが点在する緑に恵まれた閑静な住宅地（1980-45） 現地周辺には由緒ある湯殿神社などがある緑豊かな住宅地だ（1980-88）</p> <p>空・日光（該当物件 22/46） 高台に立地しているので日当りは申し分がない（1980-30） 優れた採光、通風を実現する低層、ひな壇形式（1990-28） 随所に出窓を設けた明るい住空間を演出（1990-112）</p> <p>ゆとり（該当物件 24/46） 玄関は吹き抜けとなっており、ゆとりを感じさせてくれる（1980-37） ゆとりある街にゆとりある住まい（1990-82） ニーズの多様化に対応し、一段とゆとりを増した住まいである（1990-113）</p> <p>公園（15/46） 同物件のすぐ近くに谷津遊園がある。緑と憩いのコミュニティが整った環境でもあるわけだ（1980-2） 日高ちびっこ広場もあり、子育てに格好の環境である（1990-85） 桜が美しい荒川自然公園は現地から歩いて7分（2010-4）</p> <p>静寂・憩い（該当物件 19/46） 県道を一步奥に入ると閑静な住宅地になる（1980-41） 周辺に神社などが点在する緑に恵まれた閑静な住宅地（1980-45） 落ち着いた住宅街が広がる閑静なロケーションで、都会の喧騒からかけ離れたやすらぎとおいしいのある暮らしを演出（1990-92）</p>
安全な生活の享受	
<p>安心（該当物件 20/46） もちろんオートロックシステムで暮らしはしっかりと守られる（1990-2） 安心の管理体制など”都市生活”をサポートするアクティブな住まい（2000-31） 外部から侵入されにくく、外からの視線を受けることもない「内廊下」を採用。防犯性が高く、プライバシーも確保される（2010-22）</p>	<p>安心（該当物件 15/46） いずれも木造2階建て住宅在来工法によるしっかりとした造り（1980-45） 永年の研究と実績から、耐久性、居住性には伝統的な在来工法（1980-57） 堅牢・安全・快適な建物（2000-128）</p>

凡例 □ 立地地域の価値 □ 住居の価値 (図注) 対象住宅は「中心部」ならば連続地域から23分以内、「周縁部」ならば24分以上の住宅とする。

図 2-23 人口の都心回帰とともに生じる住環境価値の変化とその語りの例

中心部で増加・周縁部で減少する価値の関係は、それぞれ別の場所で起こる価値変化を示しているため、それらの間の直接的な対応関係が自明であるとはいえない。しかし、ほぼ同じ項目から構成される価値が一方で減少し、他方で増加している事実から、大局的にみて住環境の価値の求められる場が中心一周縁間で移動したものと考えられるため、その差異を図では便宜上矢印の関係で結んで表示した)。

「自然豊かな生活スタイル享受」・「安全な生活の享受」・「家族の生活スタイル享受」に関する価値では、それぞれ「イメージ化」・「防犯セキュリティ化」・「個別特化」と呼べる変化が生じていることが把握された。一方で「優越感のあるタワー生活スタイル享受」は中心部に特有のものであり、「生活利便性享受」は中心・周縁で同質のものが継続していることがわかった。

このように、80年代から周縁部に求められてきた自然像・安全像・家族像は、それぞれ読み替えられることによって、新たに中心部で受け止められてきたと考えられる。

2-5 | 第2章のまとめ

ここで、第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

2-5-1 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値の全体像

まず、住宅広告の文面から、民間住宅供給者にとっての住環境価値を、「住居の価値 (41)」、「立地地域の価値 (33)」、「接続地域の価値 (28)」の102種類に分類した。

そのうち住居・立地地域では「開放感・爽快感」・「緑」・「公園」など自然を満喫する価値が増加傾向にあり、接続地域では「買い物」・「ランドマーク」が増加傾向にあった。一方住居では「広さ」・「永住」・「コスト」など、立地地域では「公共・医療」・「学校・教育」など、接続地域では「ビジネス」といった、それぞれ従来の住宅の基本的な性能とっていいものの価値が減少傾向にあることが把握できた。また接続地域の出現数や分布を調べると、東京・横浜一極集中であった1980年と比べ、2010年には都心部に有力な接続地域が重なり合うように変化していることが明らかになった (図2-24)。

2-5-2 | 住環境価値の複合像にみる暮らしのモード

次に、住居と立地地域の価値類型に基づいて住宅のクラスタ分析を行い、住宅単位で描かれ

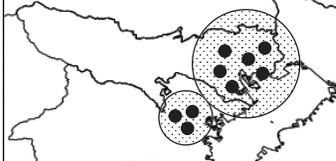
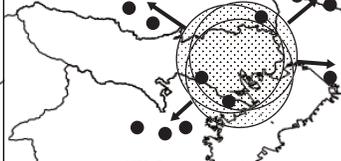
		1980年	2010年	
住居とその周辺 の価値	内容	住居の価値 「家族」「ゆとり」「空・日光」を中心とした住居像 立地地域の価値 「利便性」と「買い物」「学校」を中心とした基本的な周辺施設の価値	住居の価値 「家族」の減少と入れ違いに「開放感」「風情・美」「緑」など自然志向の傾向 立地地域の価値 施設利便の減少とともに「利便性」「公園」の増加	基本的な性能の減少・自然志向
	地理的特徴	有力な接続地域である東京・横浜の周辺に複数の小規模の接続地域が内包される 	東京・新宿・渋谷など有力な接続地域が重なり合い、小規模の接続地域が郊外に分散する 	
接続地域の価値	内容	「ビジネス消費」が接続地域の価値の大多数を占めている	「ビジネス消費」が急激に減少し価値は多様化する	

図2-24 民間住宅供給者にとっての住環境価値の変容 (まとめ)

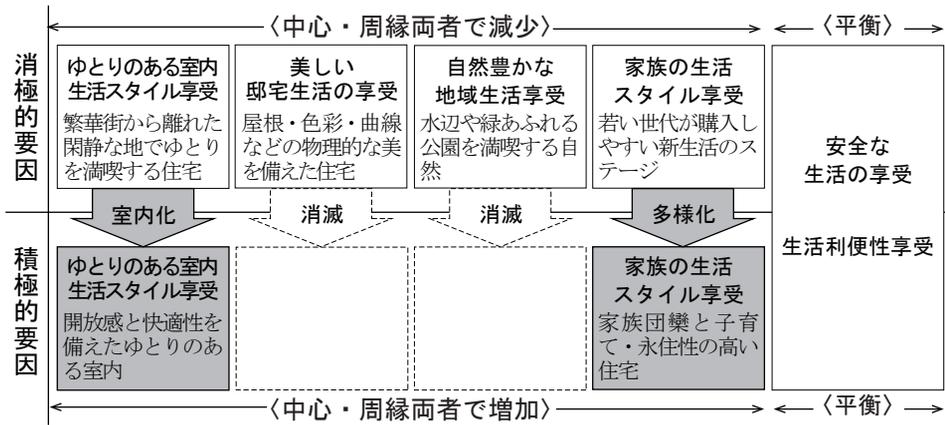


図 2-25 首都圏全域で生じている住環境価値の変化

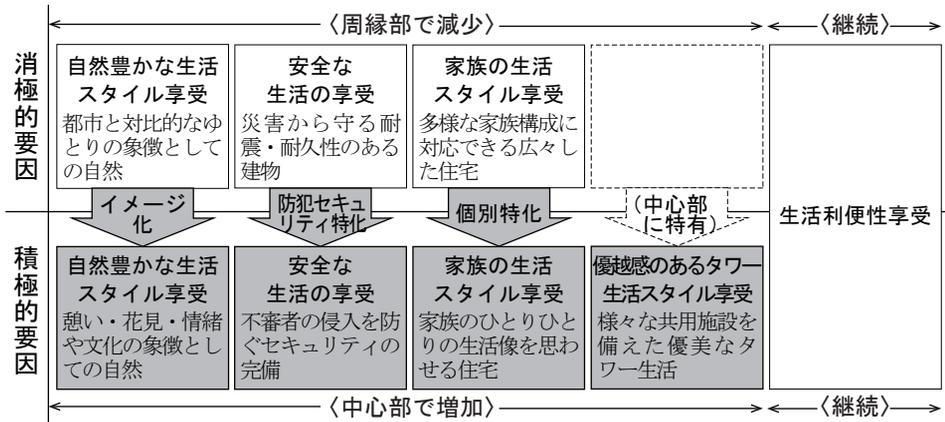


図 2-26 都心回帰とともに生じている住環境価値の変化

る住環境価値の複合像として「暮らしのモード」を抽出した。ここでは、首都圏に供給されてきた代表的な7つの暮らしのモードが得られた。これらの地理的特性を、接続地域からの距離によって測定し「中心部／周縁部」を定義したところ、「中心部で増加」するものに「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」が、「周縁部で減少」するものに「地域密着型住宅」が挙げられ、これらが人口の都心回帰に対応する代表的な暮らしのモードであることが把握できた。また「中心・周縁両者」で増加するものでは「買い物セレブ型住宅」、減少するものに「バランス型住宅」・「立地満喫型住宅」が挙げられ、これらが首都圏全域の変化に対応する代表的な暮らしのモードであることが明らかになった。

2-5-3 | 首都圏における住環境価値の大局的变化

最後に、首都圏全域で進行する変化と、人口の都心回帰に対応する変化の2つの変化に注目して、住宅広告の文面に立ち返ることで住環境価値の内容の変化を読みとった。代表的な変化として、首都圏全域では住居内の快適化・見晴らしの演出等による「ゆとり概念の室内化」、多

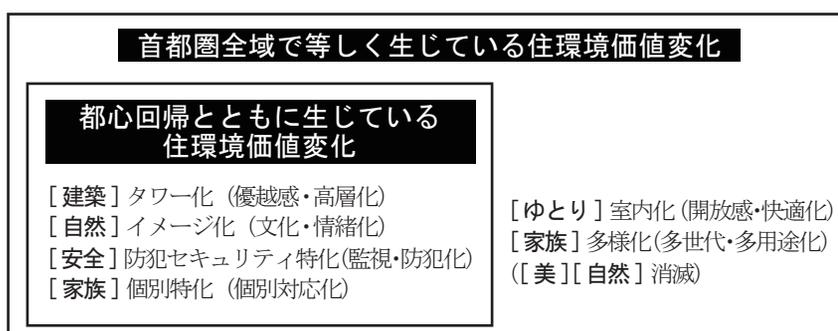


図 2-27 首都圏における住環境価値の変化の全体像 (まとめ)

世代・多用途への対応を伴う「家族像の多様化」などが指摘された (図 2-25)。

一方専ら中心部では、高層化により優越感を演出する「建築のタワー化」、文化的・情緒的演出を伴う「自然のイメージ化」、耐震・耐久よりも防犯・監視に特化した「安全性の防犯セキュリティ化」、家族団欒の光景よりもそれぞれの個性的な生活を強調するなどの「家族像の個別特化」が指摘された (図 2-26)。

2-5-4 | 都心回帰とともに生じる住環境価値の変化の考察

この章で得られた中心・周縁間の巨視的な住環境価値の移行は、近年の人口の都心回帰とともに生じてきた変化と考えられる。すなわち、首都圏全域では住居におけるゆとり重視・多様な家族像への対応が進み、最も基本的な価値といえる利便性と安全性のみが継続していた。こうした住環境の大局的な変容のなかで、ゆとりの象徴としての自然から文化の象徴としての自然への変化、暮らしの安心感における耐震・耐久性から防犯性への焦点変化、家族団欒から個人の生活像重視への変化が進行するなど、都心部に特化あるいは都心部でしか担えないような形で受け止められていった。こうした変化を、タワー化した建築が提供するライフスタイルも後押ししてきたと考えられる (図 2-27)。

第2章では、住宅広告の語りから首都圏の住環境価値の変化の全容を捉えてきた。しかし、これらの変化がどのような民間住宅供給者によって引き起こされてきたのか、また暮らしのモードに対応してどのような住宅が供給されていったのかは未だ明らかになっていない。これらの課題について、次章でみていくこととする。

第3章 | 首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史

本章では、暮らしのモードごとに民間住宅供給者や間取りの変化、住宅広告における語りの内容の差異の分析を行った。ここでは住宅供給者を5つの類型に分け、1980年から2010年の間に大きなバランスの変化があったことを指摘した。そして、建築の高層化や共用空間の多様化、小規模な住宅供給者の増加、さらに住環境価値の焦点が機能から「過ごす時間」へと変化してきたことなどを把握した。また、7つの暮らしのモードのなかでも、21世紀初頭には室内の付加価値に特化するものと屋外の都市生活を謳歌するものの2つが台頭したことが明らかになった。以上を通して、再都市化過程における首都圏の民間集合住宅の変化の歴史を論じることに成功した。

3-1 | 本章の目的と方法

前章において、1980年から2010年にかけての民間住宅供給者にとっての住環境価値の変遷が明らかになった。それは民間による住宅供給の台頭・成熟とともに首都圏居住者が選択できる住宅や住環境がどのように変化していったのかを、広告のなかの語りを通して読み解いていくものであった。

しかし、住環境の変化の総体を捉えるためには、住宅広告の語りの分析だけでは不十分である。たとえば、それぞれの住宅開発はどのような供給者によって行われていったのか。また、住環境価値から導かれた7つの暮らしのモードは、どのような住宅空間の計画によって可能となったのだろうか。

上記の問いに応答するため、第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」では、「民間住宅供給者」と「間取り」の2点に向けて分析の視野を広げながら、暮らしのモードの30年間の変化を追うことで、民間による住宅供給に伴う住環境価値の変化をより立体的に描き出すことを試みる。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の3点に絞られる。

- (1) 暮らしのモードごとの住宅供給数の変遷
- (2) 民間住宅供給者の類型と年代による特徴
- (3) 基本的性能、間取りと住環境価値からみる暮らしのモード変化の三十年史

3-1-1 | 民間住宅供給者の抽出

ここで扱う民間住宅供給者は、住宅広告に記載されているそれぞれの住宅の「売主」と「事業主」を指す。今回の調査では、1980年から2010年のうちに合計218社の民間住宅供給者が記録された。

3-1-2 | 資料の選定と分析の流れ

本章の分析には、第2章で用いた1980年、1990年、2000年、2010年の4時点の住宅広告データ（リクルート出版『週刊住宅情報』各年の3月初週号）を引き続き用いる。前章では住宅広告の記載情報のうち、住環境に関する価値についての語りを重点的に読み解いていったが、ここでは逆にそれ以外の情報である、住宅の分譲価格・広さや規模などの情報に加えて、住宅を売り出している会社を新たに記録し、分析に用いる。

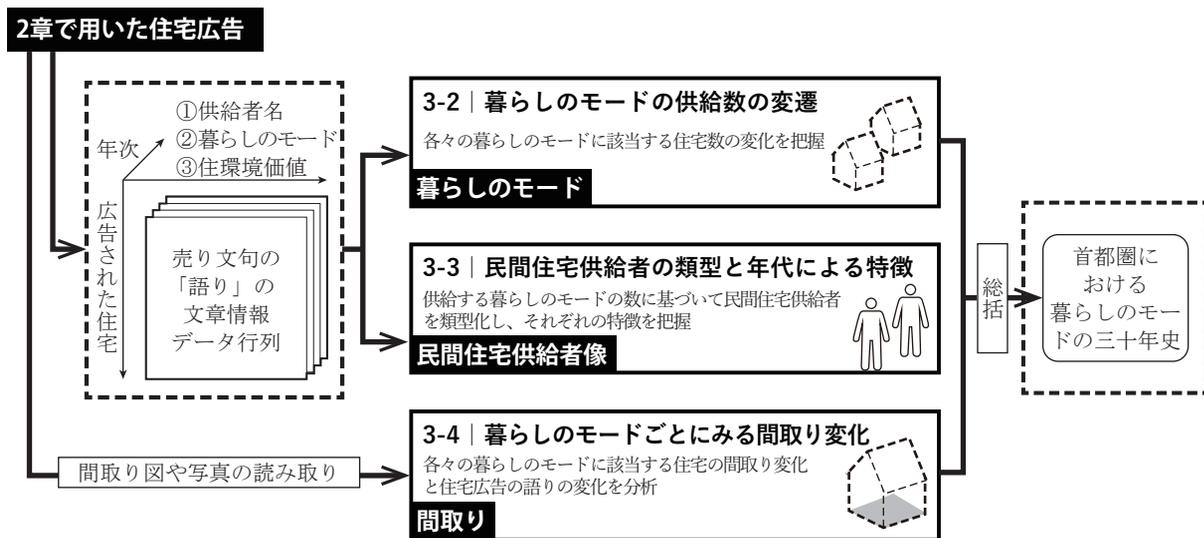


図 3-1 第 3 章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」の分析フロー

分析の手順は図 3-1 に示したとおりである。まず 3-2 では、暮らしのモードの供給数の変遷を、該当する住宅の規模の変化とともに把握しておく。3-3 では民間住宅供給者を、各々が供給する暮らしのモードの種類別の供給数に基づいて類型化し、首都圏の「民間住宅供給者像」を浮かび上がらせる。またそれらの時系列変化を追うことで、30 年のうちに民間住宅供給者像がどのように変化していったかを論じる。3-4 では 7 つの暮らしのモードそれぞれについて、代表的な住宅の間取りを調査し、暮らしのモードと住宅の間取りとの関係を考察する。以上の 3 つの成果を通して、3-5 では首都圏における「住宅供給者と暮らしのモードの三十年史」を総括する。

3-2 | 暮らしのモードごとの住宅供給数の変遷

3-2-1 | 住宅規模と価格の変化

はじめに、規模に基づいて住宅を「戸建住宅」・「低層集合住宅」・「中層集合住宅」・「高層集合住宅」・「超高層集合住宅」の5つに分類し、その比率の変化を図3-2に示した^{注3-2-1}。この図から、1980年以來高層集合住宅の比率が増加傾向にあったが、2000年をピークに減少傾向にあることがわかる。中層集合住宅は全体を通して減少の一途を辿っており、2000年以來は超高層集合住宅が姿をあらわしつつあることがみてとれる。

次に、5種類の住宅規模ごとに分譲価格の平均値を算出し、図3-3のグラフに示した。分譲価格は、1990年以降にくらべて80年時点が明らかに低いため、分析対象にした雑誌自体の掲載の偏りや掲載方針の変化を考慮する必要がある。それでも、規模の違いによる各年代ごとの相対的な価格の差異は分析することができる。グラフをみると、90年以降の中層集合住宅はほぼ一定の価格帯（5000万円前後）で安定しており、2000年代以降は戸建住宅・高層集合住宅より高額である。超高層集合住宅は2000年・2010年でともに最高の平均分譲価格となっている（6000万円前後）。

グラフからはさらに、戸建住宅と高層集合住宅の価格の増減がほぼ同じ傾向をもっていることが指摘できる。このことから、首都圏において戸建住宅と高層集合住宅の2つは、バブル経済期以來の30年のあいだ、価格の面からみれば一貫して類似の所得層のりびとのために供給されてきたと考えられる。

3-2-2 | 7つの暮らしのモードと住宅規模の関係

今度は2章で明らかになった7つの暮らしのモードごとに、住宅規模の割合の変化を図3-4(次頁)に示した。全体として、「地域密着型住宅」の急激な減少と、「買い物セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」の急増が目立つ。

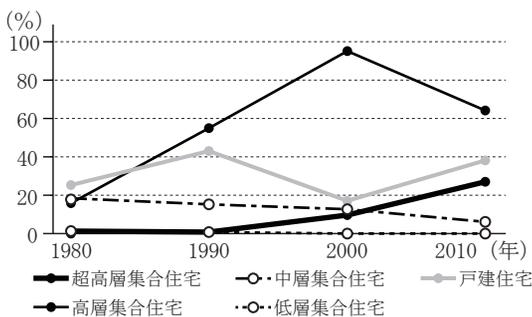


図3-2 規模別にみた住宅の比率の変遷

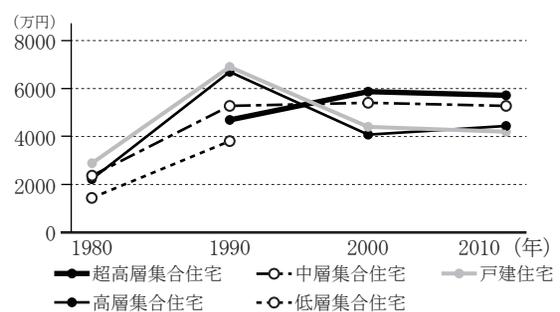


図3-3 規模別にみた分譲価格の変遷

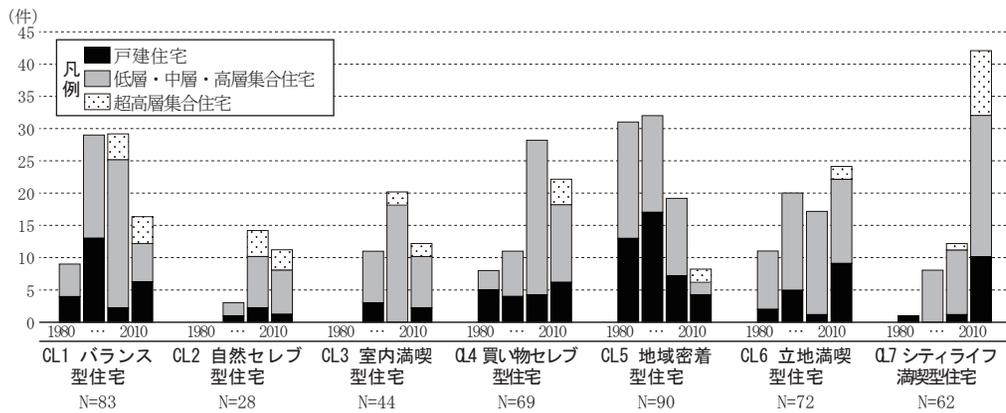


図 3-4 暮らしのモードと住宅規模の関係

規模に着目してみると、戸建住宅の多くは「地域密着型住宅」によって担われてきたことがわかるが、この暮らしのモードは2000年以降著しい減少傾向にある。加えて、早期に超高層化したのは「バランス型住宅」・「自然セレブ型住宅」・「室内満喫型住宅」の3つの暮らしのモードに該当する住宅だったが、2010年段階では急増した「シティライフ満喫型住宅」が全体のうち多くの部分を占めるようになったことも明らかになった。

注釈

注 3-2-1) ここで用いている5種類の住宅規模の定義は、第2章の定義を引き続き用いている。戸建住宅はひとつの敷地に一世帯が居住する個人住宅、低層集合住宅は1-2階建て、中層を3-4階建て、高層マンションは5-14階建ての共同住宅、超高層集合住宅は15階建て以上の共同住宅とする。

3-3 | 民間住宅供給者の類型と年代による特徴

3-3-1 | 民間住宅供給者像の類型化

本節では民間住宅供給者の変化について考察していく。まず、それぞれの住宅の供給者を把握するため、売主と事業主を記録した。1980年から2010年のうちに合計218社が記録されたが、そのうち2度以上登場する76社を分析対象とした。

次に、各々が供給してきた住宅数を、該当する暮らしのモードごとに集計していった。この集計数をパタメータとして、民間住宅供給者のクラスタ分析（ユークリッド距離、ウォード法）を行うと、**図3-5**のように5つの類型が得られた。この類型は、「供給する暮らしのモードの傾向に基づく民間住宅供給者の類型」を示している。本書では、これらの類型を「民間住宅供給者像」と呼ぶ。民間住宅供給者像の概要は、**表3-1（次頁）**に整理した。

さらに**図3-6（次々頁）**に、それぞれの民間住宅供給者像が供給してきた住宅の広さ（平米数）と価格を、散布図として年ごとに示した。以下に、それぞれの特徴を整理する。

なお、それぞれの民間住宅供給者像に該当する民間企業は1980年から2010年間にける情報に基づく分類であり、それぞれの戦略が今後変化することも考えられる点に、留意する必要がある。

・「地域・バランス重視・全域開発型」の住宅供給者

「供 CL1 地域・バランス重視・全域開発型（2社該当）」は、リクルートコスモスと木下工務店が該当し、「バランス型住宅」・「地域密着型住宅」の二つの暮らしのモードの供給に特化する民間住宅供給者像である。2章の考察に照らすと、「人口の都心回帰を進める暮らしのモード」よりも「首都圏全域で変化する暮らしのモード」を供給する傾向があり、一社あたりの供給数

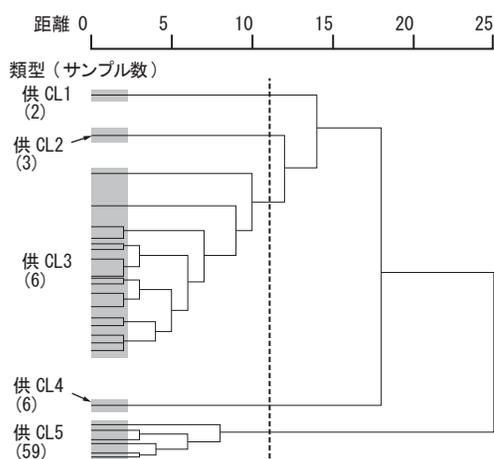


図 3-5 クラスタ分析による民間住宅供給者の類型化

表 3-1 民間住宅供給者の類型とその代表社名（略記）

民間住宅供給者像	都心回帰を進める暮らしのモード (%)				首都圏全域で変化する暮らしのモード (%)				安定型 C3室内満	平均供給数 一社あたり	代表（供給数上位3件）
	CL2自然セ レブ型	C5地域密 着型	C5満喫型	C7シテイ ライフ型	小計	CL1バ ランス 型	C2買 い物 セ レブ 型	C6立地満 喫型			
供 CL1 地域・バラン ス重視・全域開発型	4.3	23.9	2.2	30.4	32.6	17.4	15.2	65.2	4.3	23.0	リクルートコスモス、木下工務店
供 CL2 シティ・立地 重視・全域開発型	3.9	7.7	30.8	42.4	11.6	15.4	23.1	50.1	7.7	17.3	三井不動産、長谷工コーポレーション、藤和不動産
供 CL3 シティライフ 特化・都心開発型	9.3	14.8	35.2	59.3	5.6	11.1	9.3	25.9	14.8	9.0	大京、コスモスイニシア、有楽土地
供 CL4 自然セレブ特 化・都心開発型	38.0	5.4	12.7	56.2	14.5	14.5	7.2	36.2	7.2	9.2	東急不動産、野村不動産、三菱地所
供 CL5 少数開発型	7.1	16.4	15.9	39.4	19.7	12.0	12.6	44.3	14.8	3.1	ゴールドクレスト、丸紅、伊藤忠都市開発

※黒は20%以上を示す項目、灰は小計が50%以上となる項目を表す。

が最多であるが、1990年と2000年にしかみられないことが特徴的である。1990年には首都圏全域に幅広い広さ（40㎡から140㎡まで）・価格（3千万円から1億円まで）の住宅を供給しているが、2000年には広さ・価格帯ともに限定的な住宅供給に留まっている。

・「シティ・立地重視・全域開発型」の住宅供給者

「供 CL2 シティ・立地重視・全域開発型（3社）」は、三井不動産レジデンシャル、長谷工コーポレーション、藤和不動産からなり、「シティライフ満喫型住宅」と「立地満喫型住宅」の二つの暮らしのモードの供給に特化する民間住宅供給者像である。供 CL1と同じように「首都圏全域で変化する暮らしのモード」を供給する傾向があり、一社あたりの供給数は二番目に多い。低価格な住宅のみに特化していた1980年に比べ、2000年・2010年には中程度の広さと価格帯の住宅を供給するようになっている。

・「シティライフ特化・都心開発型」の住宅供給者

「供 CL3 シティライフ特化・都心開発型（6社）」は大京、コスモスイニシア、有楽土地、日商岩井、名鉄不動産、住友不動産からなり、「シティライフ満喫型住宅」の供給に特化する民間住宅供給者像である。2章の考察に照らすと、「都心回帰を進める暮らしのモード」を多く供給する傾向にある。一社あたりの供給数は供 CL1、供 CL2の半数ほどである。2000年・2010年に供給される住宅の広さ・価格をみると、80㎡・4000万円前後の住宅供給を中心としていることがわかる。

・「自然セレブ特化・都心開発型」の住宅供給者

「供 CL4 自然セレブ特化・都心開発型（6社）」は東急不動産、野村不動産、三菱地所、近鉄不動産、三井物産、オリックス不動産からなり、「自然セレブ型住宅」の供給に特化する民間住宅供給者像である。2章の考察に照らすと、供 CL3と同様に「都心回帰を進める暮らしのモード」

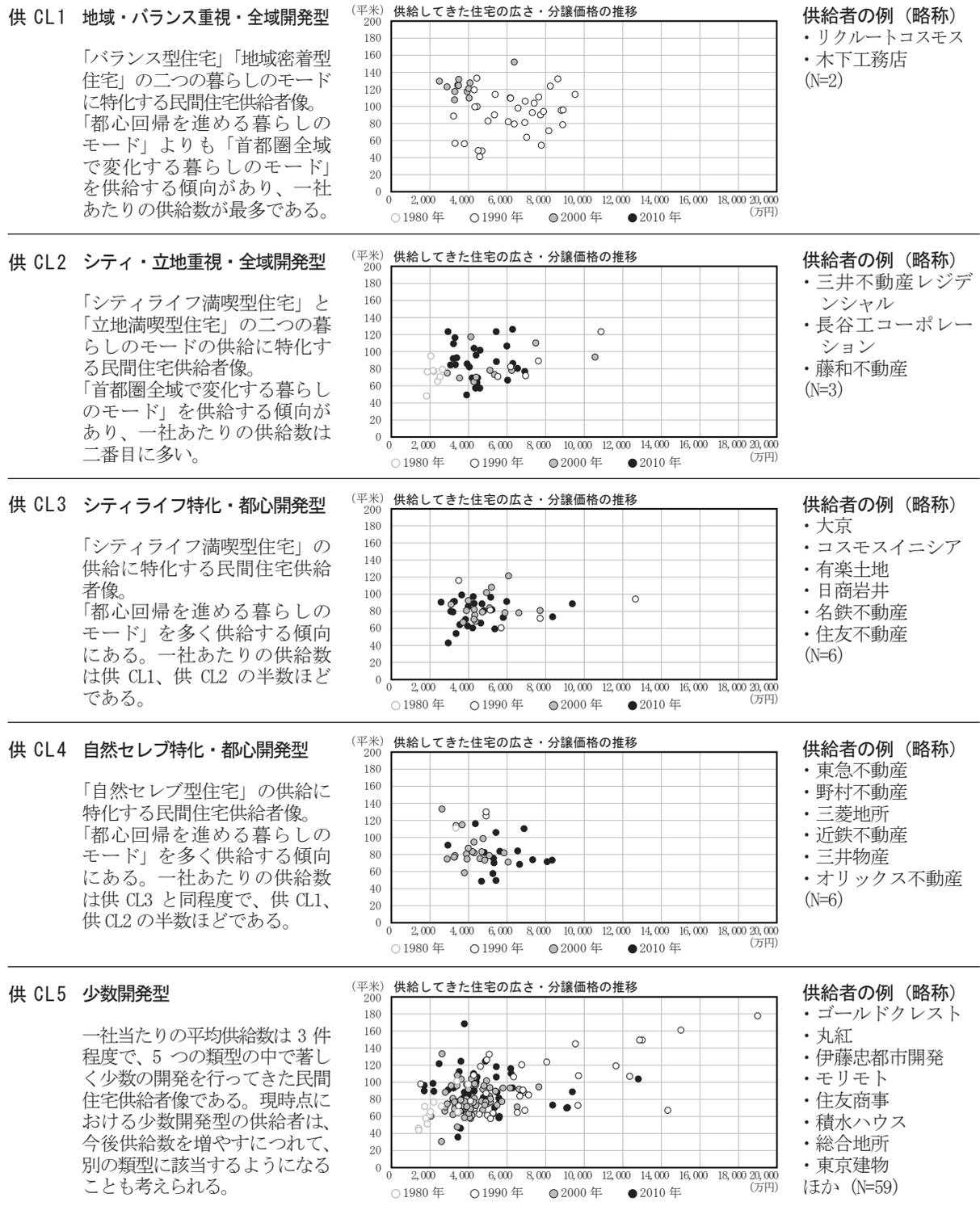


図 3-6 5つの民間住宅供給者像とその特徴

を多く供給する傾向にある。一社あたりの供給数は供 CL3 と同程度で、供 CL1、供 CL2 の半数ほどである。価格帯は、2000年から2010年にかけて高額化する傾向にあることがわかる。

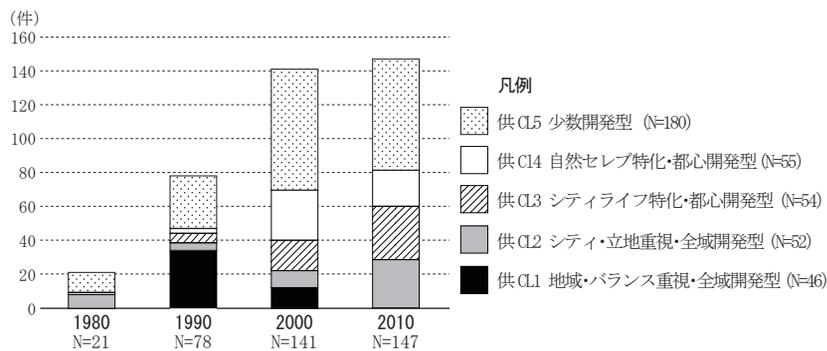


図 3-7 民間住宅供給者像ごとにみる住宅数の変遷

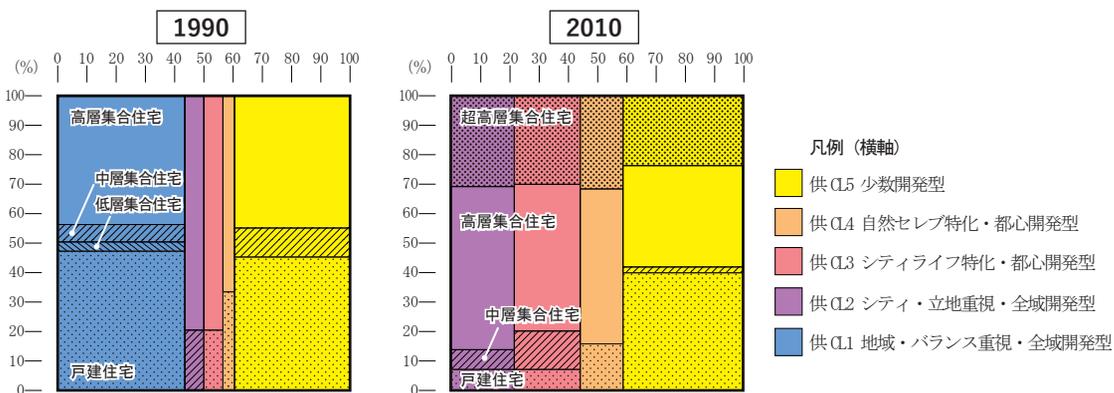


図 3-8 バブル経済崩壊後における民間による住宅供給の構造変化

・「少数開発型」の住宅供給者

最後に「供 CL5 少数開発型 (59 社)」は、ゴールドクレスト、丸紅、伊藤忠都市開発、モリモト、住友商事、積水ハウス、総合地所、東京建物などからなる民間住宅供給者像である。今回の調査では一社当たりの平均供給数は 3 件程度に留まる結果となり、5 つの類型の中で著しく少ないため、少数の住宅開発を行ってきた供給者だと考えられる。全体をみると、7 つの暮らしのモードのいずれにも偏る傾向はみられず、多様な暮らしのモードを供給してきた供給者であるといえる。供給する住宅の広さ (30 m²から 180 m²まで)・価格 (2000 万円未満から 2 億円まで) が最も幅広いのも特徴的である。

なお、本研究での分析期間における少数開発型の供給者は、今後供給数を増やすにつれて、別の類型に該当するようになることも考えられる。この民間住宅供給者像のなかには、2018 年現在、首都圏の主要な民間住宅供給者となった民間企業も含まれている^{注 3-3-1)}。

3-3-2 | バブル経済崩壊前後の民間住宅供給の構造変化

5 つの民間住宅供給者像ごとに、供給された住宅件数の変遷を図示すると、図 3-7 が得られ

る^{注3-3-2)}。ここから、「地域・バランス重視・全域開発型」は1990年に半数以上を占めたが、それ以降は減少し2010年には消滅したことがわかる。また、「シティライフ特化・都心開発型」と「シティ・立地重視・全域開発型」の2類型は増加傾向にあり、「少数開発型」は1990-2000年間で大幅に増加し、今日に至るまでに約半数を占めるようになったことが確認された。

さらに、供給されてきた住宅の規模と民間住宅供給者像からなる住宅供給の全体像の変化を**図3-8**に描いた^{注3-3-3)}。この図では、1990年と2010年でどのような規模の住宅（縦軸）が、どのような供給者（横軸）によって供給されてきたかを割合で示している。

まず、バブル経済崩壊直前の1990年においては「供CL1 地域・バランス重視・全域開発型」と「供CL5 少数開発型」の二つが主流であり、規模をみると両者ともに高層集合住宅と戸建住宅を中心に供給している。残りの3つの民間住宅供給者像の住宅供給量は相対的に少数であり、高層集合住宅を中心としている。

2010年になると、すべての民間住宅供給者像が超高層集合住宅を供給し始めた。供CL1が消滅し、戸建住宅よりも高層集合住宅を優先する供CL2、供CL3が大幅に比率を増やしている。一方で1990年に多数を占めていた「供CL5 少数開発型」は、超高層集合住宅の分が変化したとはいえ住宅供給数と規模の比率を概ね維持している。

このように、バブル経済崩壊後の住宅供給には、明確な構造の変化をみてとることができる。

注釈

注3-3-1) 萌芽期にある民間企業が一時的に属する民間住宅供給者像だからといって、分析の妥当性が損なわれるわけではない。どのような場合でも、分析対象期間を設定する限り、つねに萌芽期の民間企業は一定数該当するのであるから、「少数開発型」の類型はあらゆる時代において普遍性をもつものと考えられる。

注3-3-2) 2度以上登場した供給者によって供給された住宅のみを対象としているため、母数は387件となり、3-2で行った住宅分析の母数541件とは異なる。

注3-3-3) 1980年の資料がとくに少ないことを踏まえて、1990年と2010年を比較することになっている。ここから、バブル経済が崩壊する1991年直前の住宅市場の様子が、現在に至るまでにいかに変容してきたかを読みとることができる。

3-4 | 暮らしのモードごとにみる間取り変化

本節では、間取りや広告の語りを読み解きながら、7つの暮らしのモードに該当する住宅の変化を考察していく。まず図3-9に、バランス型住宅および自然セレブ型住宅の間取りと広告の語りを年代順に示した。本節で分析する住宅の間取りは、住宅広告において住環境価値に関する語りが最も多かった住宅を、暮らしのモードごとに4年代分選出した。

以下に、暮らしのモードごとに（1）分譲価格や広さなどの基本情報、（2）間取り変化、（3）住宅広告の語りの内容の3点を整理して述べる。

3-4-1 | バランス型住宅の変化過程

バランス型住宅は、利便・買い物のような立地地域の価値と、住居の日常的価値を両立する暮らしのモードで、1990年・2000年に多くみられている。

図3-10（次頁）をみると、分譲価格・居室床面積は年代によって上下していることがわかる。1980年時点では比較的少量で分譲価格も安かったが、このとき半数以上は戸建住宅であった。

当時最も語りの多かった「市原光風台住宅」もそのひとつであるが^{注3-4-1}、北側に玄関があり南側に広がりを持ち、一階に居間・食堂・台所と和室が、二階に和室と2つの洋室が設けられている。「ゆとりのある建物」と「都心への利便性」の両立を謳う点が、家の内と外の価値を両立する「バランス型住宅」のゆえんであるが、「通勤時間が80分以内」を利点としている点に、いまだ「都心で住む」ことの価値が発見されていない時代背景を見てとることができる。いい換えれば、バランス型住宅の母型のひとつは「郊外戸建住宅」にあったが、時を経るにつれ都内の集合住宅へとすがたを変えていったといえる。2000年以降ウォークインクローゼットの普及がみられ、「リライズガーデン西新井」ではエントランスホールや庭など共用空間の価値が重視されている。

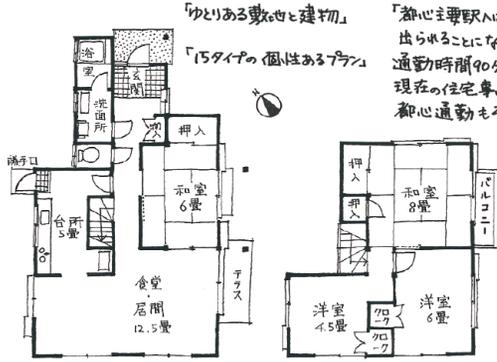
3-4-2 | 自然セレブ型住宅の変化過程

自然セレブ型住宅は、室内の価値に偏り贅沢と風光明媚を含む多様なライフスタイルの享受を謳う暮らしのモードで、2000年・2010年を中心にみられる。

図3-11（次頁）をみると、分譲価格、居室床面積はともに7つの暮らしのモードのなかで最も高く、とくに1990年にピークがあるが、その後も比較的高い平米数を維持し続けていることがわかる。いい換えれば、自然セレブ型住宅は最も床面積の広い住宅によって実現される暮らしのモードであり、90年に現れた当初は非常に高額であったが、のちに量を拡大するにつれ、

CL1 バランス型住宅

CL2 自然セレブ型住宅



CL1-1980 市原光風台住宅 (三井不動産)▲

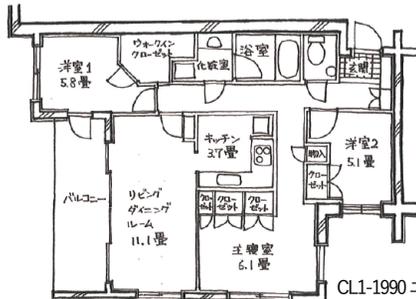


「気品あふれる外観となつて、静かな住宅街にふさわしく映えるたまりません」

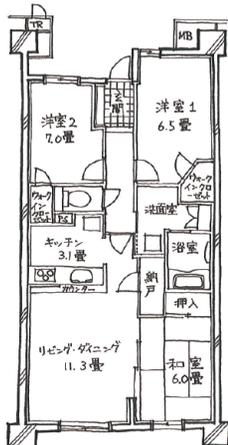
「建物の周囲にはツツジ、クちなシ、アジサイなど四季を彩る緑が…」

「都内へ向かう足場も突にスムーズ」

CL1-2000 ディアナコート代々木 (モリモト)◀



CL1-1990 エンゼルハイム戸田 (日栄建設工業)



「毎日の生活に潤いを与えてくれる水盤のある「アクアガーデン」」

「まるでホテルのような大きなリフトが並ぶ「エストランスホール」」

「再開発が進む便利な西新井の駅近生活」

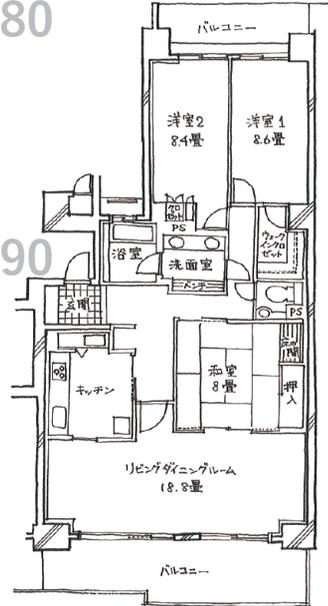
CL1-2010 リライズガーデン西新井 (東武鉄道+三井不動産レジデンシャル)

1980

1990

2000

2010

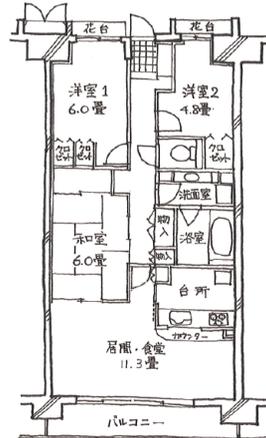


「武家文化の伝統と湘南の豊かな自然、それにミナト横浜の国際感覚と3つの要素が融合した新文化創造のステータスゾーン」

「先進の住思想息吹の永住空間」

「設計コンセプトを「ネオ・ジパネスク」とし、古都・鎌倉の落ち着いた雰囲気を取り入れている」

CL2-1990 ラシエル鎌倉 (興和不動産)

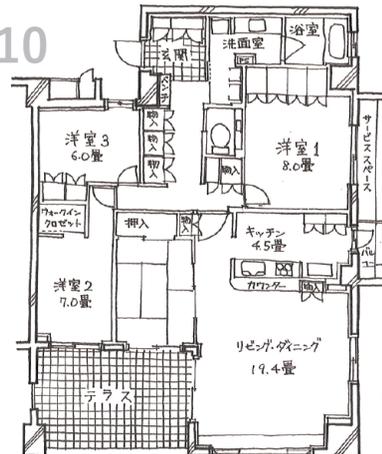


「ゆったりと流れる多摩川も隣りに望む開闊豊かなロケーション」

「自由が丘や二子玉川園も身近に」

「南東面にのみやかに広がるLDKを配置、廊下や洗面台など住まいの各所に収納が確保されている」

CL2-2000 ファーストン世田谷 (東急不動産+三菱地所)



「戸建の感覚のテラスつき。椅子やテーブルを置いてアウトドアリビングとしても利用できる贅沢さがうれしい」

「水と緑が競演する心せよ！ランドスケープデザイン」

「桜とミラカシも植樹され、鮮やかな水辺の並木道を創造される」

CL2-2010 アクアテラ (藤和不動産+近鉄不動産+大和ハウス工業)

図注) それぞれについて、各年ごとに最も語りの多かった住宅を例示している。すべての図面は同じ縮尺で表示しており、方位は北面を概ね紙面上方に向けて配置している。

図3-9 バランス型住宅、自然セレブ型住宅の平面図と住宅広告の語りの例

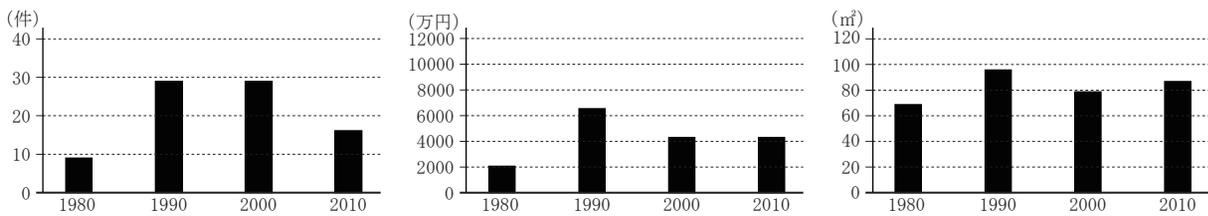


図 3-10 バランス型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

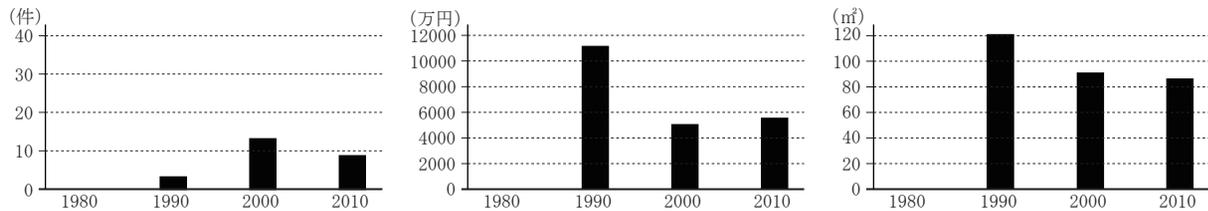


図 3-11 自然セレブ型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

一般の居住者の手に届く価格になっていったといえる。

1990年の「ラシェール鎌倉」は120㎡と広い面積を持つ高層集合住宅で、中心に玄関があり北・南両面にバルコニーをもつ。「武家文化の伝統」など地域のイメージ的要素に踏み込んだ価値表現を行っているのは、当時では先進的である。2000年の「ファーストン世田谷」はさほど広くはないが、台所をカウンターとするなど工夫している。2010年のアクアテラは広い面積をもつ集合住宅で大きなテラスを有し、集合住宅であるにも関わらず「戸建感覚」を売りとしている。

3-4-3 | 室内満喫型住宅の変化過程

続いて図 3-12 に、室内満喫型住宅、および買い物セレブ型住宅の間取りと広告の語りを年代順に示した。

室内満喫型住宅は、室内の価値に偏り多様なライフスタイルや快適性に特化した暮らしのモードで、2000年に供給量のピークをもっている。

図 3-13 (次頁) をみると、分譲価格と居室床面積は緩やかな減少傾向にあることがわかる。

千葉県初の超高層住宅であった1990年の「スカイプラザ ユーカリが丘」は、中心にキッチン据えて四隅に居室を配置した独特の構成をしており、広さやゆとりを根拠に「永住が可能」であることを謳っている。2000年の「クレッセント新宿柏木」は、作法室やフィットネスルーム、ホビールームといった部屋を備えたプランを用意していることを売りにしている。2010年の「BEACON TOWER Residence」は三角形のリビング・ダイニングをもち、斜辺にあたる部分がガラス張りになっており「見える景色が素敵なものになると、毎日の家事の時間も楽しみに変わる」と謳っている。2010年の集合住宅の多くは多様な共用空間を備え、趣味やスポーツなどは共用空間で実現される。このように一貫して居室内の価値を重視してきた室内満喫型

CL3 室内満喫型住宅

CL4 買い物セレクト型住宅

「残り少ない横浜の高台にあり、将来性が約束された立地条件」

「緑に囲まれた自然環境は、もちろんのこと、教育施設、医療機関、買物などの生活機能も整った郊外住宅である」

「眺望のよい閑静な高台」

CL4-1980 平戸グリーンヒル (熊谷組)

2階

1階

「永住も可能な住戸設計で、(…)平均で約103㎡というゆとりある造り」

「安全・快適システムを住環境ぐみで実現したガス熱源システム」の採用」

「千葉県初、しかも交通至便な駅前立地の超高層住宅」

CL3-1990 スカイプラザユーカリが丘 (山万)

「住む人が主役、暮らしをデザインする新しい「コンセプト型住宅」を提案」

「フィットネスルームやホビールーム、作業室などの「趣味を楽しむ部屋」、将来のリフォームが容易な「生長する家」という考え」

「住まいの中に小さな「工夫」があったら「便利」が標準装備」

CL3-2000 クレセント新宿柏木 (モリモト)

「大手町へ30分、銀座へ38分とビジネス通勤への足まわりは大変よい」

「丸井、イトーヨーカドーをキテナントとする再開発ビルを建設中など、将来的な街づくりも楽しみな立地といえる」

「スーパーなど買い物施設はじめ教育・文化施設も身近に充実」

CL4-1990 メイツ草加 (名鉄不動産)

「東京タワーや六本木ビルが見える夜景も一望」

「見える景色が素敵なものになると、毎日の家事の時間を楽しむにも変わる」

「BEACON カフェでは軽食やシニアパン、ワインなどのアルコール類(…)遅い朝食もここで済ませられる」

CL3-2010 BEACON TOWER Residence (有楽土地 + 名鉄不動産 + 長谷工コーポレーション)

「広いからできる独自の空間づくり、独自の暮らし方」

「横浜駅周辺が生活圏、光風、眺望も満喫する南面高台に立地せよ」

「この広さがあるだけ、大勢の人を招いてのホームパーティーも楽しい」

CL4-2000 ソフィア横浜 (日商岩井不動産)

「平日の買い物に便利な徒歩2分の7-デックスアレス」

「おたりの仕事も、子育ても叶える「受取区」、駅から歩いて4分なのに、閑静な住環境」

「子どもができたなら、どんな習い事をさせたい? そんな会話を聞かせてくれるような寛ぎの空間」

CL4-2010 サンクタス文京大塚 (オリックス不動産)

図 3-12 室内満喫型住宅、買い物セレクト型住宅の平面図と住宅広告の語りの例

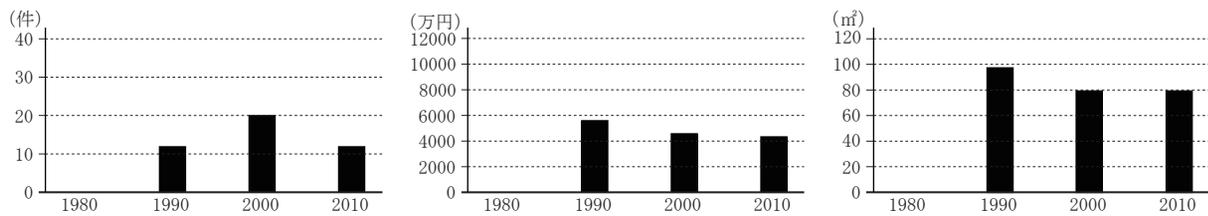


図 3-13 室内満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

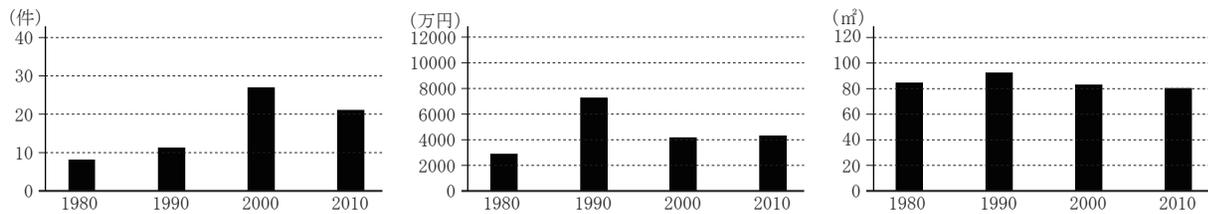


図 3-14 買い物セレクト型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

住宅であるが、その内容は広さ・ゆとり感覚から個人の趣味や自己実現、さらには日常を彩る風景へと変化してきたといえる。

3-4-4 | 買い物セレクト型住宅の変化過程

買い物セレクト型住宅は、贅沢さや快適性を満たし買い物や施設利便にも恵まれた暮らしのモードであり、とくに 2000 年・2010 年に多くみられる。

図 3-14 をみると、分譲価格は 1990 年に増大しているが、そのあとは 4000 万円程度で安定しており、居室床面積も 80 ㎡程度で安定的になったといえる。

1980 年の戸建住宅「平戸グリーンヒル」は、南に面するように和室・居間・台所・食堂が配置されており、背後にはそれらに接する長い廊下を有する。90 年の「メイツ草加」と 2000 年の「ソフィア横浜」は、北に玄関をもち南にリビング・ダイニングと和室を配置する似通った間取りだが、後者では玄関部に吹き抜けとポーチを有するなど「戸建感覚」を高める工夫を行っている。自然セレクト型住宅でもみられたように、「戸建感覚」の創出は 2000 年以降の集合住宅特有の売りであった。2010 年の「サンクタス文京大塚」は中心にリビングダイニングをもつコンパクトな平面であるが、買い物と子育ての環境を強調している。

3-4-5 | 地域密着型住宅の変化過程

続いて図 3-15 に、地域密着型住宅および立地満喫型住宅の間取りと広告の語りを年代順に示した。

地域密着型住宅は、立地地域の価値に偏り住宅は広さ・快適性など最低限の要素に特化した

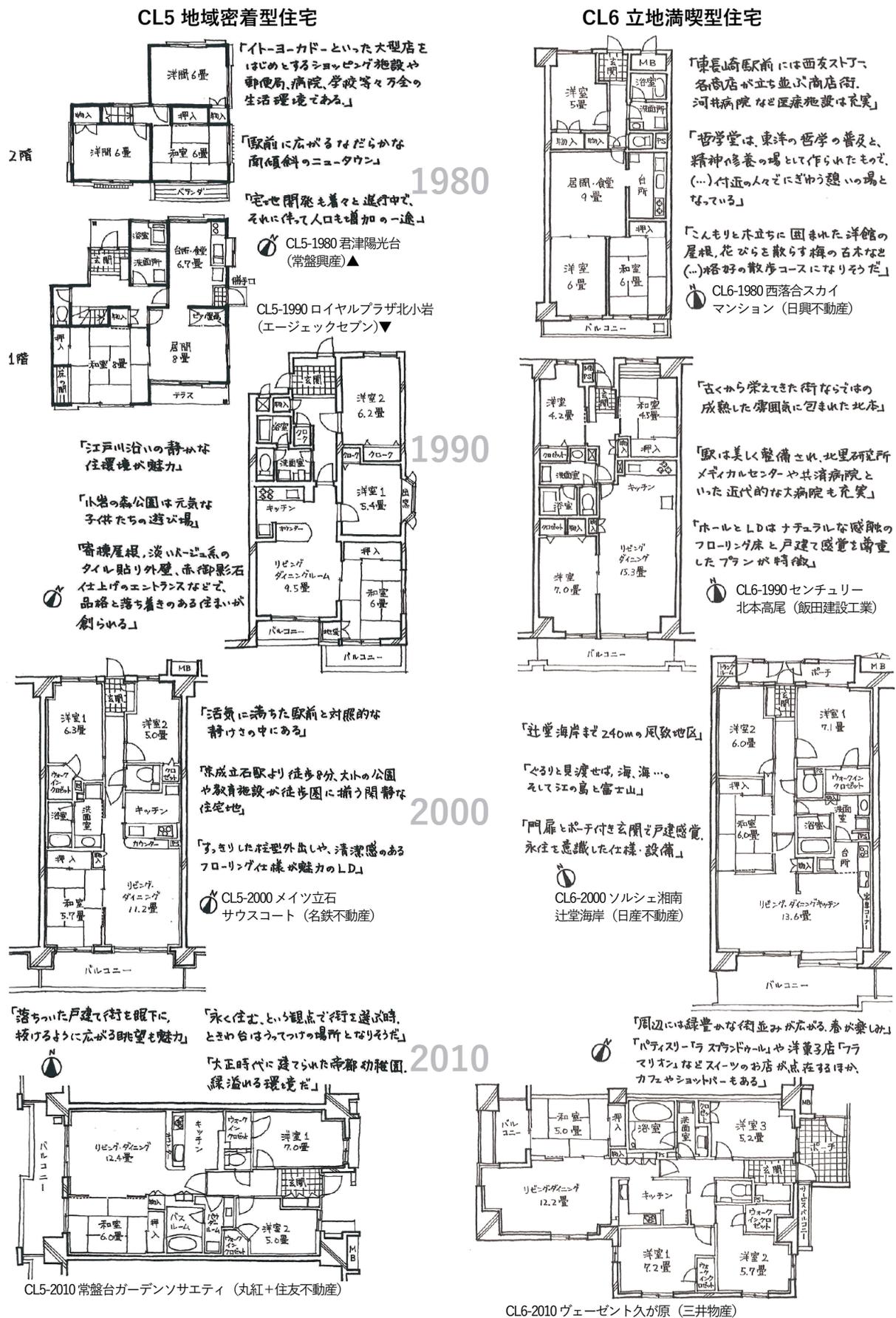


図 3-15 地域密着型住宅、立地満喫型住宅の平面図と住宅広告の語りの例

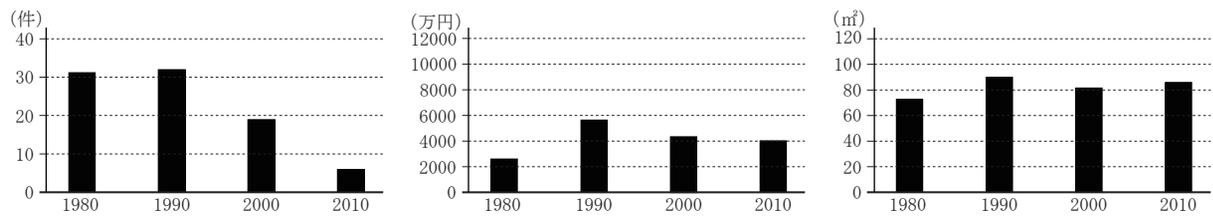


図 3-16 地域密着型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

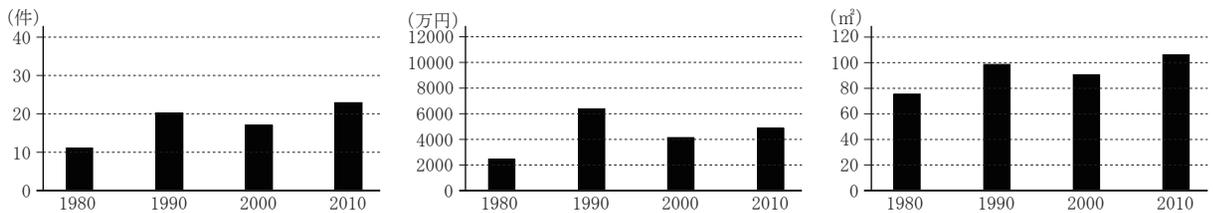


図 3-17 立地満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

暮らしのモードである。1980年・90年に多くみられたが、2000年以降は減少傾向にある。

図 3-16 をみると、分譲価格は他と比較して非常に低廉で、居室床面積は 80 ㎡前後で相対的に安定している。

1980年の戸建住宅「君津陽光台」は、他の戸建住宅と比べると広い居間をもたないが、代わりに買い物、学校への利便性と「宅地開発が着々と進行中」であること、つまり周辺地域の将来性を売りにしている。90年の「ロイヤルプラザ北小岩」と2000年の「メイツ立石」も、ひとつひとつの居室床面積は広いとはいえないが、その代わり周辺地域の静けさや教育施設への近接性が謳われている。2010年の常盤台ガーデンソサエティでは、周辺が「永く住む」という観点で優れたまちであることが強調され、歴史や住環境の良さが語られている。このように地域密着型住宅は、近年まで住居の価値・立地地域の価値がともに少なく価格も低廉なものが多かったが、2010年には周辺環境に関して積極的な価値の主張を行うものもみられるようになったといえる。

3-4-6 | 立地満喫型住宅の変化過程

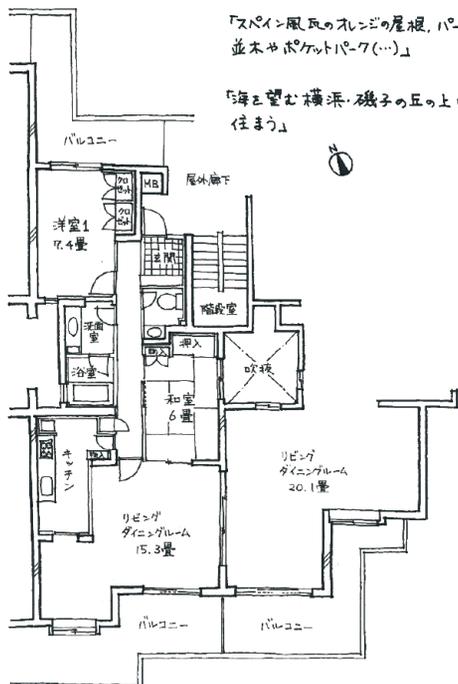
立地満喫型住宅は、立地の優位性に特化し、買い物、施設利用などの立地地域の価値を満喫する暮らしのモードで、1980年から徐々に増加しつつある。

図 3-17 をみると、分譲価格は比較的低廉だが上下しており、居室床面積も上下しつつ全体としては増加し、2010年に 100 ㎡を超えていることがわかる。

1980年の「西落合スカイマンション」は買い物利便性や医療施設に加えて、周辺地域の歴史的ないわれや情景を描くなど、立地地域の最も先進的な価値表現を早期に行った例といえる。2000年の「ソルシェ湘南」では、門扉とポーチが設置されて「戸建感覚」が謳われ、北に配置された玄関から南のリビング・ダイニングへと直線状に廊下を延ばし、左右に洋室や浴室を備

CL7 シティライフ満喫型住宅

1990



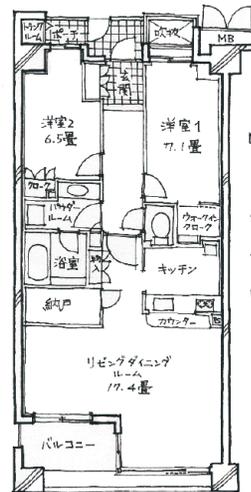
CL7-1990 STAGE21 磯子ベイサイドヒルズ (東急不動産)

「親世代と子世代が出会う隣居
親子、孫がそれぞれプライベートを
尊重しながらひとつの家族として暮らす同居、
スーアのさめない距離で暮らす近居もある」

「スペイン風瓦のスレンジの屋根、パームツリーの
並木やポケットパーク(…)」

「海を望む横浜・磯子の丘の上に
住まう」

2000



CL7-2000 It's 東京フォーサイトスクエア (日商岩井+トータルハウジング)

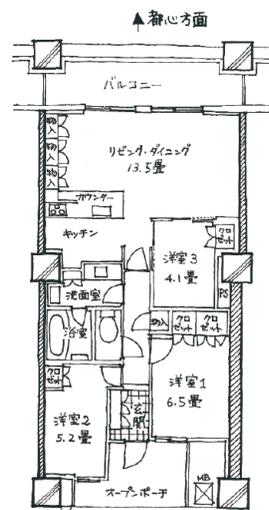
「新宿新駅心の超高層ビル群を
一望できる景観に恵まれている」

「保存林や歴史を物語る重厚な
石垣がめぐる南傾斜の高台立地」

「首都・東京の文化、商業行政の中心
エリア「新宿」の至り便性・高い住宅地」



2010



CL7-2010 Brillia 有明Sky Tower (東京建物+東武鉄道)

「最上階・33階は眺望をシェア
する空間…本棟を設置したパー
ラウンジ、4つのゲストルーム、パーティ
ールーム等を附属」

「必要なものが徒歩1分に揃う
暮らしやすい街」

「サッシと天井近くまでのぼした
スクリーンのようなスカイハイウィンドウを
採用したリビング・ダイニング」



図 3-18 シティライフ満喫型住宅の平面図と住宅広告の語りの例

えるプランとなっている。2010年の「ヴェーゼント久が原」もポーチをもち、90度回転した平面となっているが、多様な食の紹介など、周辺地域の語りがより豊かになっている。

3-4-7 | シティライフ満喫型住宅の変化過程

最後に図 3-18 に、シティライフ満喫型住宅の間取りと広告の語りを年代順に示した。

シティライフ満喫型住宅は、シティライフ消費が最も高く、地理的優位性・多様性・快適性などの価値類型にも優れた暮らしのモードであり、2010年に突出して多い。

図 3-19 をみると、分譲価格は1990年にピークをもちその後減少しており、居室床面積は微増しているが60㎡から80㎡に収まるため、7つの暮らしのモードの中で最も狭小である。

1990年の「STAGE21 磯子ベイサイドヒルズ」は、二世帯居住を売りにしており、2つの世帯のリビング・ダイニングが隣り合わせになるような平面計画がなされている。2000年の「It's

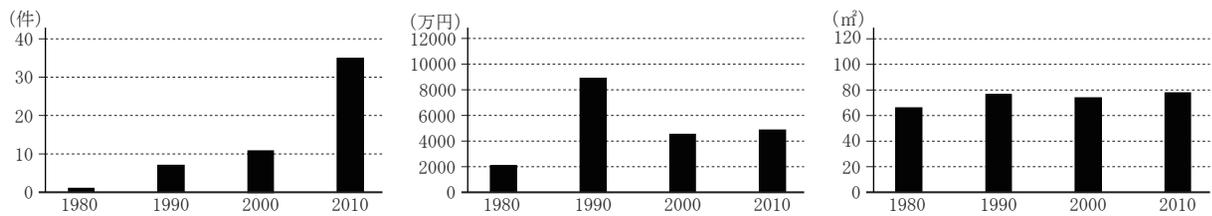


図 3-19 シティライフ満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷

東京フォーサイトスクエア」は、新都庁舎が完成した新宿方面への眺望を売りにしており、リビングダイニングには大きな窓面とバルコニーが確保されている。2010年の「Brillia 有明 Sky Tower」も同様に都心方面を望むために、南面を玄関として北にバルコニーを配している。これらの例のように、2000年以降は眺望と「首都・東京」に住んでいる感覚とが密接に結びついており、他と比較して狭小な居室空間を、ラウンジやパーティールームなどの共用空間が補うかたちをとっている。

注釈

注 3-4-1) 7つの暮らしのモードそれぞれについて、4つの年代ごとに最も語りの多かった住宅を例示している。全部で28の住宅が例示されるはずだが、平面図が掲載された住宅広告がひとつも存在しなかった場合が3つあり、その場合は空欄としている。比較しやすいように、すべての図面は同じ縮尺で表示している。方位は北面を概ね紙面上方に向けて配置しているが、図面が斜めになることを避けている。各々に方位を付したので、参考にされたい。

3-5 | 第3章のまとめ

ここで、第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

3-5-1 | 暮らしのモードごとの住宅供給数の変遷

1980年から30年を通じて、「地域密着型住宅」が急激に減少し、「買い物セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」が急増したことが把握された。さらに住宅規模に着目してみると、戸建住宅の多くは「地域密着型住宅」によって担われてきたことがわかるが、2000年以降は著しい減少傾向にあることが指摘された。加えて、2000年に超高層集合住宅がみられたのは「バランス型住宅」・「自然セレブ型住宅」・「室内満喫型住宅」の3つの暮らしのモードにおいてであったが、2010年では急増した「シティライフ満喫型住宅」が多くの超高層集合住宅を占めるようになったことも明らかになった。

3-5-2 | 民間住宅供給者の類型と年代による特徴

次に民間住宅供給者を、各々が供給している暮らしのモード別に集計された住宅数に基づいて類型化し、それらを民間住宅供給者像と命名した。民間住宅供給者像には、「地域・バランス重視・全域開発型」・「シティ・立地重視・全域開発型」・「シティライフ特化・都心開発型」・「自然セレブ特化・都心開発型」・「少数開発型」の5つが得られている。バブル経済の崩壊直前から現在に至るまでにあたる1990年と2010年における民間住宅供給者像の構成比を比較すると、1990年には「地域・バランス重視・全域開発型」が半数以上を占めていたが2010年には消滅し、逆に「シティライフ特化・都心開発型」・「シティ・立地重視・全域開発型」と「少数開発型」の3者が大幅に増加したことなどが明らかになった。

3-5-3 | 基本的性能、間取りと住環境価値からみる暮らしのモード変化の三十年史

これまで得られた知見から、暮らしのモードごとの住宅の基本的性能や間取り、住環境価値の語りの内容の変化を、以下に時系列順に整理して記述した。本章ではこれをもって「暮らしのモード変化の三十年史」の総括とする。

(1) 1980年の民間住宅供給者と暮らしのモード

1980年は、三井不動産、長谷工コーポレーション、藤和不動産からなる「シティ・立地重視・全域開発型」の民間住宅供給者像が多くを占めた年である。このとき供給されたのはバランス型住宅、買い物セレブ型住宅、地域密着型住宅の3つの暮らしのモードが主流で、立地満喫型住宅やシティライフ満喫型住宅はごくわずかであった。

最も多くを占めた地域密着型住宅は、立地地域の価値に偏り住居そのものは基本的な価値を享受するにとどまる暮らしのモードであり、生活施設の利便性を強調する中低層集合住宅が多くを占めていた。

(2) 1990年の民間住宅供給者と暮らしのモード

1990年は、リクルートコスモス、木下工務店からなる「地域・バランス重視・全域開発型」の民間住宅供給者像が多くを占めた年である。1980年に多くを占めていた地域密着型住宅は継続して供給され続けたが、新たにバランス型住宅、立地満喫型住宅が増加して一定数を占めるようになった。

バランス型住宅は住居・立地地域双方の価値を両立する住宅であり、それらは「家族の空間としての住居」と「休日を過ごす空間としての立地地域」という2つの様相をもって語られ、株式会社リクルートコスモスによってその多くが供給された。

立地満喫型住宅は、施設利便を強調する地域密着型住宅に比べ、水辺・地形の優位性・場所のブランド性・散歩・歴史文化などの、「立地優位性消費」を特徴とする暮らしのモードである。これらは東京都庁舎が移転する新宿に近接するかたちで、「21世紀の新しい街」を語り供給されることとなった。

(3) 2000年の民間住宅供給者と暮らしのモード

2000年は、ゴールドクレスト、丸紅、伊藤忠都市開発などを含む59社からなる「少数開発型」の民間住宅供給者像が急増し、多くを占めた年である。バランス型住宅、自然セレブ型住宅、室内満喫型住宅、買い物セレブ型住宅が、1980・90年代では主流を占めた地域満喫型住宅を上回るかたちで急増し、結果として7つの暮らしのモードが競い合うようにして供給されるようになった。

自然セレブ型住宅はこの年に台頭した象徴的な暮らしのモードといえる。これは、住居内の価値に偏りつつも周辺の自然を享受するものであったが、その内容は主として「ホテルライクな住居」と周辺の自然環境の両立として語られた。

他方で室内満喫型住宅は室内の快適性に特化した暮らしのモードであるが、これはキッズルーム、図書館、ジムなど様々な「テーマ付き共用空間」の出現とともに増加した。

(4) 2010年の民間住宅供給者と暮らしのモード

2010年は、ふたたび三井不動産、長谷工コーポレーション、藤和不動産からなる「シティ・立地重視・全域開発型」の民間住宅供給者像が増加し、「シティライフ特化・都心開発型」や「少数開発型」とともに多くを占め、多様な主体が住宅供給を担うことになった年である。街の成熟・空や日光・娯楽や文化・おしゃれなどの「シティライフ消費」を楽しむシティライフ満喫型住宅が急増して、全体のなかで多くの部分を占めるようになったことが特徴的である。

シティライフ満喫型住宅は、湾岸部の超高層集合住宅などから武蔵野の中低層集合住宅、多摩地域の戸建住宅までの幅をもって展開された。自然セレブ型住宅では、自然環境の価値は漠然とした緑や風という表現から、具体的な樹木の種類や風景へと変化した。

室内満喫型住宅における住居の価値は、共用空間の機能の強調から住居内で「過ごす時間」のイメージの語りへと変化した。さらに買い物セレブ型住宅では、都心に立地し美観や優雅さを強調する住宅が台頭し、これまで売りの少ない住宅に当てはまる暮らしのモードであったものが、はじめて「買い物セレブ型住宅」としての暮らしのモードを確立するようになったといえる。

3-5-4 | 7つの暮らしのモードの変化の要約

今度は暮らしのモードごとに、20世紀末からの30年間における変化を整理すると、次のように要約できる。

- 1) バランス型住宅は、「ゆとりのある住居」と「都心への利便性」の両立を謳う郊外戸建住宅が主流であったが、時を経るにつれ都内の集合住宅が主流になっていった。
- 2) 自然セレブ型住宅は、1990年に現れた当初は非常に高額であったが、のちに供給量を拡大するにつれて、一般の居住者の手に届く価格になっていった。
- 3) 室内満喫型住宅は、一貫して住居内の価値を重視してきたが、住宅広告における語りの内容は広さ・ゆとり感覚から個人の趣味や自己実現、さらには日常の光景へと変化していった。
- 4) 買い物セレブ型住宅は、1980年には住環境価値の少ないものが多数を占めていたが、都心

回帰に伴って美観や優雅さを強調する住宅が徐々に台頭していった。

5) 地域密着型住宅は、住居の価値・立地地域の価値がともに低く価格も低廉なものが多かったが、2010年には周辺環境に関して積極的な価値の主張を行うものもみられるようになった。

6) 立地満喫型住宅はゆるやかに増加している。立地地域の価値を同様に重視するシティライフ満喫型住宅と比べると、前者は戸建住宅や低層・中層・高層集合住宅によって担われてきたのに対して、後者は超高層集合住宅が一定数を占めている点が異なる。

7) シティライフ満喫型住宅は、20世紀末の新都庁舎の完成を皮切りに新宿周辺に立地し、のちに眺望と「首都・東京」に住んでいる感覚とが密接に結びついた超高層集合住宅や武蔵野の中低層集合住宅など幅広いかたちで供給されていった。

本章では、具体的な民間企業や住宅の例を交えながら、首都圏における暮らしのモードの変遷を記述した。第2章の成果とあわせて、民間の住宅供給による首都圏の住環境の変化に、よりリアリティをもって迫ることができた。

続く研究課題として、実際にどのような人びとがこれらの住宅を購入してきたのかが問われる。また、これまで明らかにしてきた「民間住宅供給者にとっての住環境価値」と、「居住者の求める住環境価値」との間に、どのような一致や不一致があるのかを明らかにしていく必要がある。

そこで、第Ⅱ部ではこれまで扱ってきた「民間住宅供給者にとっての住環境価値」から、「居住者の求める住環境価値」へと分析の焦点を移していくこととする。

■ 第 I 部のまとめ

第 I 部（第 1 章－第 3 章）「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容」では、住環境価値の商品化がどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたかを明らかにした。そして、民間による集合住宅供給が本格化するにつれ、首都圏の住環境価値や住宅性能がどのように変化してきたかを論じた。それぞれの章の成果は章末に整理したとおりであるが、ここで研究の問いに対応するかたちで改めて知見をまとめておく。

（1）民間による集合住宅供給が都心居住の代表的な形式になったのは、1980 年以降のことであった。[第 1 章]

集合住宅の萌芽は① 1920 年代に建設された高級アパートメント・ハウス、②同じく 1920 年代の関東大震災後に建設された同潤会によるアパートメント・ハウスに見出すことができるが、戦後の民間による集合住宅建設の萌芽は 1950 年代の高級アパートに見出すことができる。その後 4 度のマンション・ブームを経て民間集合住宅の建設数は大幅に増加し、①富裕層に向けた高級住宅・②中流層に向けた職住近接の住宅の提供を経て、1980 年には③都心居住の代表的な形式へと変化していった。

（2）住環境価値は住宅や立地地域の基本的な性能に関するものから、よりイメージ的なものへ展開した。[第 2 章]

住居については、1980 年には「家族」・「ゆとり」・「空・日光」の価値が中心であったが、2010 年までには「家族」の減少と入れ違いに「開放感」・「風情・美」・「緑」など自然志向の傾向が増加した。立地地域については、「利便性」と「買い物」・「学校」を中心とした周辺施設のアクセスの価値が中心であったが、施設利便の減少とともに「公園」・「家族」・「食事」や「風情・美」などの価値の増加がみられた。このように、住宅や立地地域の価値は基本的な性能に関するものから、よりイメージ的なものへ展開したといえる。

（3）住環境価値は室内にとどまらず都市空間に関する要素を多く含むようになり、とくに接続地域に関する価値は多様化した。[第 2 章]

1980年における接続地域は東京・横浜周辺に集中して言及がみられ、専ら「ビジネス消費」が価値の大多数を占めていた。2010年には東京に加え新宿・渋谷などの商業業務地が有力な接続地域となって重なり合い、さらに小規模の接続地域が郊外に分散するようになった。接続地域の価値においては「ビジネス消費」が急激に減少し、ランドマークや買い物、食事、水辺、おしゃれさなどの価値が求められるようになった。総じて、接続地域の価値は多様化していったといえる。

(4) 首都圏全域では①住居におけるゆとり重視・②多様な家族像への対応などが把握され、都心部においては①建築のタワー化・②ゆとりの象徴としての自然から文化の象徴としての自然への変化・③暮らしの安心感における耐震・耐久性から防犯性への焦点変化・④家族団欒から個人の生活像重視への変化が進行した。[第2章]

首都圏全域では「ゆとり」観の室内重視や「家族」像の多様化が生じ、最も基本的な価値といえる利便性と安全性のみが継続していた。こうした住環境の大局的な変容のなかで、「自然」「安全」「家族」に関わる価値は変質し、都心部に特化あるいは都心部でしか担えないような形で受け止められていった。すなわち、高層化により優越感を演出する「建築のタワー化」、文化的・情緒的演出を伴う「自然のイメージ化」、耐震・耐久よりも防犯・監視に特化した「安全性の防犯セキュリティ化」、家族団欒の光景よりもそれぞれの個性的な生活を強調するなどの「家族像の個別特化」の3点である。

(5) 供給者の戦略も大きく変化するなかで、21世紀初頭には室内の付加価値に特化するものと屋外の都市生活を謳歌するものの2つの「暮らしのモード」が台頭した。[第3章]

バブル経済崩壊直前の1990年においては「地域・バランス重視・全域開発型」と「少数開発型」の二つの供給者が主流であったが、2010年になると前者が消滅し、戸建住宅よりも高層マンションを優先する民間住宅供給者像が大幅に比率を増やした。また、すべての民間住宅供給者像が超高層集合住宅を供給し始めたことがわかった。

2010年には、街の成熟・空や日光・娯楽や文化・おしゃれなどの「シティライフ消費」を享受するシティライフ満喫型住宅が急増して、全体のなかで多くの部分を占めるようになったことが特徴的である。いっぽう室内価値の多様化・イメージ化も進んでいった。室内満喫型住宅では共用空間の強調から「過ごす時間」のイメージの語りへと変化した。このように、21世紀初頭には室内の付加価値に特化するものと屋外の都市生活を謳歌するものの2つの「暮らしのモード」が台頭したといえる。

■ 第Ⅱ部

居住者の求める住環境価値と 住宅選択

第4章 社会属性と求められる住環境価値に基づく
居住者の類型

第5章 住宅選択における住環境価値の一致と不一致

第4章 | 社会属性と求められる 住環境価値に基づく 居住者の類型

本章では、第I部で抽出した7つの暮らしのモードそれぞれに該当する首都圏の民間集合住宅の居住者へアンケート調査を行い、彼らが求める住環境価値を社会属性との関係のもとに把握した。居住者の求める住環境価値は5つに類型化され、しかもこれらは居住者にとって並列的に重要性をもつのではなく、基礎的から付加的までの階層性をもつことがわかった。また、求められる住環境価値と社会属性からなる居住者の類型として、住環境を選択する5つの居住者像を得た。居住者像には、高齢・高収入で多くの種類の住環境価値を追求する者から、低収入で基本的な価値を求める者までの階層性が指摘された。

4-1 | 本章の目的と方法

第I部では、民間による住宅供給について、民間住宅供給者にとっての住環境価値に注目して分析を行ってきた。続く第II部では、〈居住者の求める住環境価値〉に焦点を絞って分析を行い、どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めるのかを明らかにする。そして、住環境価値が居住者と供給者の両者にとって一致しているか否かという観点から住宅選択を論じる。

第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」では、第I部で分析対象としてきた民間集合住宅の居住者たちに対してアンケート調査を行うことで、彼らの求める住環境価値と社会属性を把握し、その組み合わせによって、住環境を選択する「居住者像」の類型を明らかにする。そして、これらの分析を通して、居住者の求める住環境価値の優先順位などについて考察を加えていく。換言すれば、本章で行うのは、第I部で得られた住環境価値に対して居住者側からの意味づけを得ることである。

なお、第I部では1980年以來の民間による住宅供給の全体像を論じるために、住宅広告のうち一定量を占めている民間戸建住宅も扱ったが、第1章で述べたように都心回帰とともに首都圏の再都市化を促したのが民間分譲の集合住宅であったことを受けて、第II部では戸建住宅を除く集合住宅を対象を絞って分析を進めていく。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の2点に絞られる。

- (1) 居住者の求める住環境価値の全体像
- (2) 社会属性と住環境価値に基づく居住者像の類型

4-1-1 | アンケート調査の設計

第2章・第3章の分析では、首都圏に供給されてきた暮らしのモードの類型が7つ抽出されている。そこで、この7類型から代表を3件ずつ、合計21件の民間集合住宅を抽出し、それらの居住者全員にアンケートを郵送して彼らの求める住環境価値を把握する。この方法によって、首都圏の新築民間分譲住宅に暮らす居住者の全体像を類推できると考えられる^{注4-1-1)}。

表4-1 (次頁)にアンケート調査の概要を示した。アンケートは、「(1) 社会属性」、「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」および「(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度」の3項目から構成されている。

本章では、アンケート調査に設けた調査項目のうち「(1) 社会属性」、「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」の2点を扱う。社会属性は、世帯主の年齢や職業などの7つの項目からなる。住環境価値の項目については、第2章で抽出された101種^{注4-1-2)}の住環境価値を示し、

表 4-1 アンケート調査の概要

調査対象	首都圏の民間集合住宅居住者 5,749 世帯 (首都圏の暮らしのモードの7類型より3件ずつ、合計21件に住む全居住者)
調査期間	2015年9月1日配布、10月31日までに回収
調査方法	日本郵便マンション指定配達サービスによりアンケートを郵送、返信用封筒で回収
回収結果	648通、うち有効回答数640通(有効回答率11.1%)
調査項目	(1) 社会属性 1. 世帯主の年齢 2. 世帯主の職業 3. 現在の家族構成 4. 世帯年収 5. 前の居住地 6. ライフスタイルの志向性(注4-2-1) 7. 居住年数
	(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値 2章で抽出した101種の「住環境価値」を提示、重視度を4段階評価(注4-1-2)
	(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度

住宅選択時を振り返って回答者に重みづけをさせた。

実際のアンケートシートの一部を図4-1に示した。このように、調査シートでは住宅広告から得られた住環境価値を分かりやすく文章化し、各々に対して「かなり重視した」から「全く重視しなかった」までの4段階で評価してもらった。

4-1-2 | データセットの作成と分析の流れ

アンケート調査結果から作成するデータセットは、図4-2(次々頁)に示した通りである。ここでは、居住者ごとに基本情報と住環境価値に関する設問の回答を記録している。なお、住環境価値については「重視傾向(調査項目(2)にあたる)」と「満足度(調査項目(3)にあたる)」のふたつの設問があるため、居住者ごとに二行ずつ用意して記録した。

以上のデータを用いて、本章の一連の分析は図4-3(次々頁)に示した手順によって行われる。

まず4-2では、民間集合住宅の居住者が求める住環境価値の全体を概観する。ここでは年齢や職業といった社会属性と、彼らの求める住環境価値との関係を定量的に把握する。次に4-3では、居住者の求める住環境価値を類型化し住宅選択の際に重点的に求められるものとそうでないものとを明らかにする。また上記のアンケート結果のうち(1)・(2)の結果を用いて住環境を選択する居住者像の類型化を行い、その相互の関係を整理する。4-4では、これらを踏まえて首都圏における民間集合住宅居住者の求める住環境価値とそれらに基づく居住者像とを総括する。また、本調査で得たアンケート結果は、引き続き第5章で用いることとする(次章5-2)。

4-1-3 | 対象住宅の選定

はじめに第2章・第3章で対象とした住宅のうち、2000年・2010年の広告に掲載され現在

Q1：住まい・地域に求めたもの 現在お住まいのマンションを選ぶときに、どのような項目を重視しましたか。「かなり重視した」から「全く重視しなかった」の4段階のどれかに「○」をつけてください。わからない場合は、「全く重視しなかった」を選んでください。

住まい・地域に求めたもの	1 全く 重視し な か つ た	2 少 し 重 視 し た	3 ま ま ま 重 視 し た	4 か な り 重 視 し た	住まい・地域に求めたもの	1 全く 重視し な か つ た	2 少 し 重 視 し た	3 ま ま ま 重 視 し た	4 か な り 重 視 し た
お住まいのマンション自体に関する項目					お住まいのマンションの「周辺地域」に関する項目				
001 水辺の風景が眺められる					031 和風である				
002 緑や植栽にあふれている					032 街のランドマーク（象徴）である				
003 空や日光を感じられる					033 多様なニーズに応える				
004 四季の移ろいを感じられる					034 西欧風である				
005 眺望を楽しめる					035 みんなの憧れ・ステータスである				
006 友人とパーティーが楽しめる					036 家族の時間を大切にしている				
007 スポーツジムや健康施設がある					037 自己表現の場である				
008 共用の施設が充実している					038 日常の時間を大切にしている				
009 プライバシーが守られている					039 行動的な人のための家である				
010 ペットと住むことができる					040 ずっと住み続けられる工夫がある				
011 広々としている					041 その他（ ）				
012 手ごろな価格である					お住まいのマンションの「周辺地域」に関する項目				
013 趣味の活動専用の空間がある					042 海や川沿いである				
014 仕事をする空間がある					043 緑や植栽にあふれている				
015 環境・省エネに貢献している					044 空や日光を感じられる				
016 フレキシブルな間取りである					045 四季の移ろいを感じられる				
017 外廊下でなく 内廊下設計である					046 坂や高台の上にある				
018 空気よさを重視している					047 買い物施設が近い				
019 敷地内を散歩できる					048 カフェ・レストランが近い				
020 快適な室内を持つ					049 娯楽・文化施設が近い				
021 機能性にすぐれている					050 公共・医療施設が近い				
022 先端的である					051 学校・教育施設が近い				
023 ゆとりや憩いを感じられる					052 公園が近い				
024 豪華・贅沢さを感じられる					053 職場が近い				
025 風情や美しさを感じられる					054 スポーツジムや健康施設が近い				
026 質の高さ・満足感を感じられる					055 散歩が楽しめるまちである				
027 安全・安心感がある					056 交通の利便性が高い				
028 開放感がある					057 先端的・都会的である				
029 おしゃれである					058 静けさ・憩いを感じられる				
030 ホテルのような雰囲気である					059 華やか・贅沢さを感じられる				
					060 風情や美しさを感じられる				

図 4-1 「現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」の調査シート（部分）

記録情報	社会属性							住環境価値 101種										接続地域の価値							
	居住者ID	居住する暮らしのモード	世帯主の年齢	世帯主の職業	現在の家族構成	世帯年収	前の居住地	居住年数	ライフスタイルの志向性	住居の価値					機能					印象					
										自然	水辺	緑	空・日光	四季	眺望	交歓	スポーツ・健康	共用空間	プライバシー	ペット	静寂・憩い	将来性	家族	その他	
CL1-01-01	重視傾向								1	2	4	1	4	1	2	2	2	2	2	2	3	2	0		
	満足度	4段階評価 (かなり重視した・まあまあ重視した・少し重視した・全く重視しなかった)										2	3	...	2	2	2	0							
CL1-01-02	重視傾向								1	2	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0		
	満足度	1	2	2	2	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	2	3	0			
CL1-01-03	重視傾向								3段階評価 (かなり満たされている・まあまあ満たされている・全く満たされていない)										3	1	...	2	3	3	0
	満足度	1	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0			
CL7-03-41	重視傾向								1	2	3	1	2	1	2	3	2	1	2	3	2	0			
	満足度	1	3	2	2	3	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2	2	2	0				
CL7-03-42	重視傾向								1	2	4	2	1	1	1	1	2	1	2	1	1	0			
	満足度	2	2	3	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	4	0				
CL7-03-43	重視傾向								1	3	3	3	1	1	1	2	3	1	2	2	2	0			
	満足度	2	3	3	3	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0				

図 4-2 作成したデータセットの概略

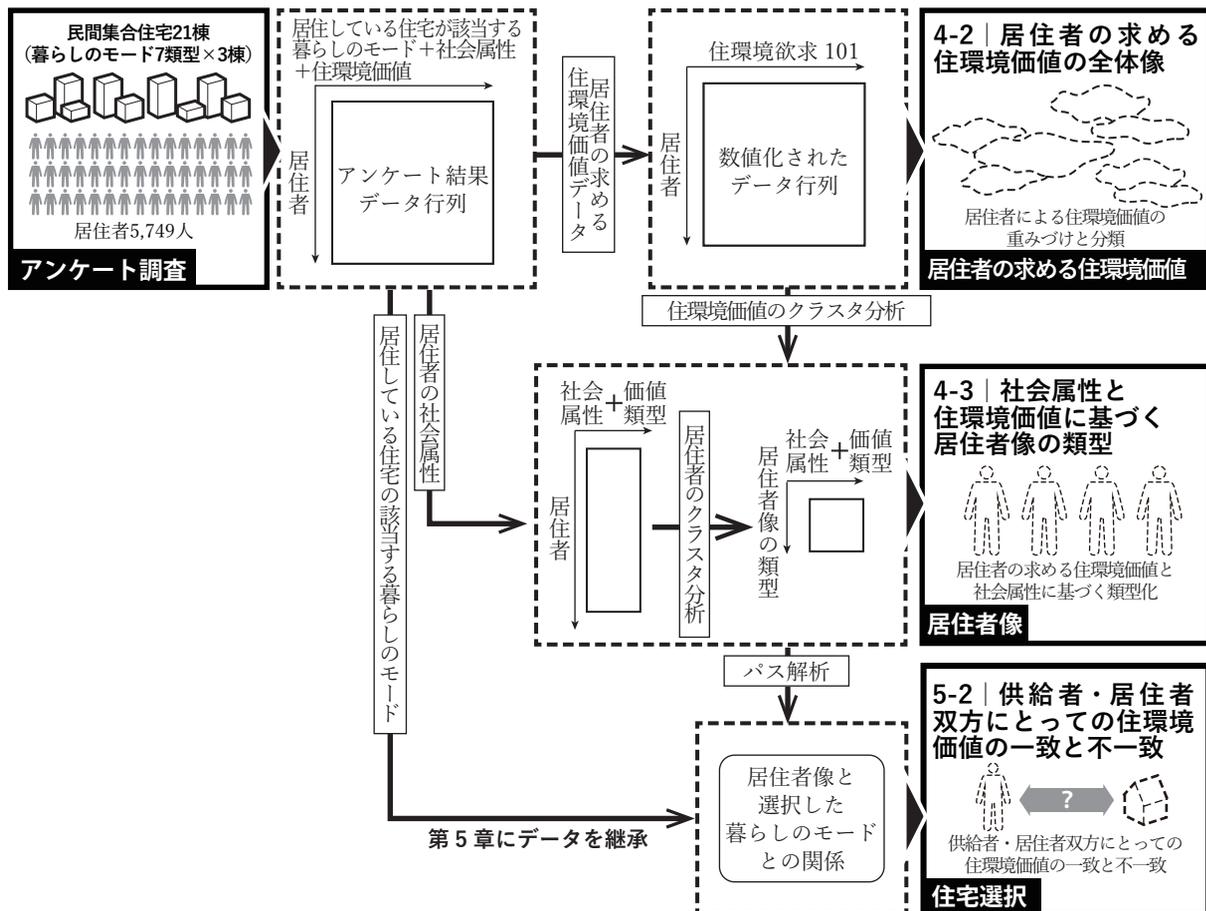


図 4-3 第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」の分析フロー

表 4-2 アンケート調査対象の概要と有効回答数

暮らしのモードの類型 ^{注4-1-1)}	暮らしのモードの特性	物件略称	広告掲載年	種類	都県	市区町村	有効回答数/母数	
							総計	640/5749 (11.1%)
CL1 バランス型住宅	風光明媚等の住宅の価値と買い物利便等の地域の価値を均しい割合で満たす暮らしのモード。	CL1-1	2010	超高層マンション	東京都	足立区	9/146	112/1094
		CL1-2	2010	超高層マンション	東京都	足立区	49/594	
		CL1-3	2010	超高層マンション	千葉県	千葉市	54/354	
CL2 自然セレブ型住宅	室内の価値に偏り、贅沢さと風光明媚、多様性に特化した暮らしのモード。	CL2-1	2000	高層マンション	東京都	練馬区	14/197	146/1321
		CL2-2	2010	超高層マンション	東京都	武蔵野市	65/574	
		CL2-3	2010	高層マンション	千葉県	浦安市	67/550	
CL3 室内満喫型住宅	室内の価値に偏り、多様なライフスタイルや快適性に特化した暮らしのモード。	CL3-1	2000	超高層マンション	千葉県	千葉市	46/256	102/849
		CL3-2	2000	高層マンション	千葉県	浦安市	15/106	
		CL3-3	2010	高層マンション	神奈川県	横浜市	41/487	
CL4 買い物セレブ型住宅	贅沢さや快適性を満たし、買い物や施設利便にも恵まれた暮らしのモード。	CL4-1	2000	高層マンション	神奈川県	横浜市	5/58	93/649
		CL4-2	2000	高層マンション	東京都	板橋区	4/41	
		CL4-3	2010	超高層マンション	茨城県	守谷市	84/550	
CL5 地域密着型住宅	立地地域の価値に偏り、住宅は広さ・快適性など最低限の要素を満たす暮らしのモード。	CL5-1	2000	高層マンション	東京都	江東区	17/137	60/625
		CL5-2	2010	高層マンション	東京都	板橋区	27/69	
		CL5-3	2010	超高層マンション	東京都	板橋区	16/419	
CL6 立地満喫型住宅	立地の優位性に特化し、買い物、施設利用等の立地地域を満喫する暮らしのモード。	CL6-1	2000	高層マンション	東京都	江東区	16/126	62/504
		CL6-2	2000	高層マンション	東京都	練馬区	21/116	
		CL6-3	2010	高層マンション	東京都	江東区	25/262	
CL7 シティライフ満喫型住宅	シティライフ消費が最も高く、地理的優位性・多様・快適性などの質も優れた暮らしのモード。	CL7-1	2010	高層マンション	東京都	練馬区	10/83	65/707
		CL7-2	2010	高層マンション	東京都	練馬区	12/108	
		CL7-3	2010	超高層マンション	埼玉県	さいたま市	43/516	

も確認できる民間集合住宅を抽出した。これらのなかから、7つの類型それぞれのパラメータが平均値に最も近いものを、各暮らしのモードの性質を最もよく反映している集合住宅とみなして、3件ずつ選出する。

選出の方法は次のとおりである。まず、7つの暮らしのモードそれぞれに属する住宅の住宅広告を参照し、価格の上限平均・下限平均、居室床面積の上限平均・下限平均、各種住環境価値の記載有無(0,1)の平均値を算出した。これらの基準値に近い集合住宅を各々の暮らしのモードの代表として選出するため、価格・居室床面積については基準値の前後20%以内に収まる回数、住環境価値の有無に関しては上下0.5点以内に収まる回数を住宅ごとに集計した。平均値周辺に値が収まるパラメータの多い住宅について、順にアンケート協力の可否を確認し、各3件、合計21件が抽出された。これらの物件の全居住者5,749世帯に対し、2015年9月1日にアンケートを郵送、約2か月後の10月31日までの期限を設けて同封の返信用封筒にて回収した^{注4-1-3)}。

選出されたアンケート調査対象と回収結果を表4-2に示した。有効回答数は640通であり、これは全数の11.1%にあたる。類似の調査を行った既往研究と比較して、十分有効な分析結果が得られると判断した^{注4-1-4)}。

注釈

注 4-1-1) 暮らしのモードのタイプの導出方法とその解釈は、第2章で述べた通りである。ここで得られた暮らしのモードのタイプは、広告上で語られる住環境の価値の有無をパラメータとするクラスタ分析によって類型化されている。したがって本研究では7タイプすべてからそれぞれ代表を扱うことで、首都圏の住宅市場に供給される住環境価値に対応した住宅を、偏りなく対象に含めることができる。

注 4-1-2) 「民間住宅供給者にとっての住環境価値」として抽出された価値は102種であったが、記入者の混乱を防ぐため「その他」の項を統一し、101種を扱うこととする。また「その他」の項は、アンケート対象者の自筆で記入できるようにした。これらの項目はアンケートの紙面上では、たとえば「緑」の項目ならば「緑や植栽にあふれている」等の理解しやすいい換えを行っている。

注 4-1-3) それぞれの暮らしのモードから対象住宅を選出する根拠を、**附表**に示した。

注 4-1-4) アンケート集計結果の妥当性を判断するうえでは、同様の全戸配布による居住者の住宅選好調査の回収率を参照した。たとえば、特定地域の居住者にアンケートを全戸配布した長沼らの研究(参考文献 4-1-1) では、10,605人のうち8.4%の893人の回答をもって有効としている。

参考文献

4-1-1) 長沼佐枝, 荒井良雄: 都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム: 地方中核都市福岡を事例に, 地学雑誌 119(5), pp.794-809, 2010

附表 アンケート調査対象の選出基準

物件略称	基本属性				立地地域の価値類型							住居の価値類型							得点総計													
	価格上限	価格下限	平米上限	平米下限	イフ消費	シティラ	性消費	立地優位	買い物利	消費	公共施設	消費	緑地公園	消費	静寂憩い	イル消費	ライフスタ	消費		快適空間	消費	贅沢空間	消費	日当たり	ゆとり憩	消費	風光明媚	消費	安心感消	消費	家族空間	
CL1-1																															8	
CL1-2																																8
CL1-3																																9
CL2-1																																7
CL2-2																																11
CL2-3																																8
CL3-1																																13
CL3-2																																10
CL3-3																																13
CL4-1																																8
CL4-2																																8
CL4-3																																9
CL5-1																																10
CL5-2																																13
CL5-3																																13
CL6-1																																11
CL6-2																																11
CL6-3																																10
CL7-1																																13
CL7-2																																12
CL7-3																																11

※灰色は、暮らしのモード (CL1~7) ごとのパラメータの平均値に近い値を示す。基本属性の場合基準値±20%、価値類型の有無の場合±0.5以内のものを指す。

4-2 | 居住者の求める住環境価値の全体像

4-2-1 | 対象居住者の社会属性

はじめに、アンケートの回答のうち「(1) 社会属性」の調査結果を整理し、対象者の概観を行う。世帯年収・世帯主の職業・家族構成・ライフスタイルの志向性^{注4-2-1)}について年代別に整理し、**図 4-4、4-5、4-6** および**図 4-7 (次頁)** に示した。質問の回答数には多少ばらつきがあるため、凡例に各々の有効回答数を記している。

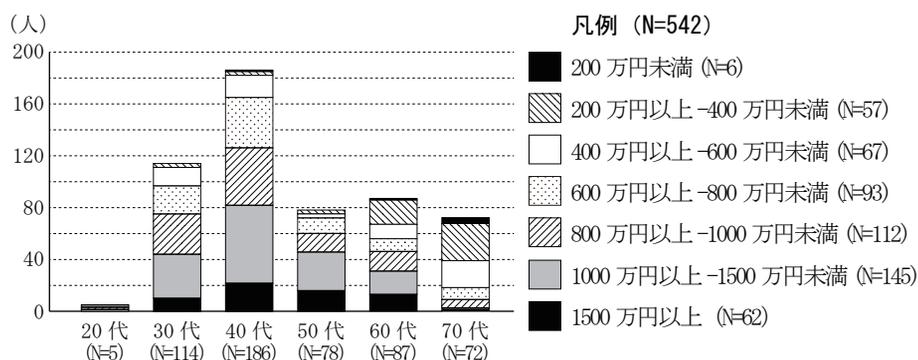


図 4-4 年代別に整理した世帯年収

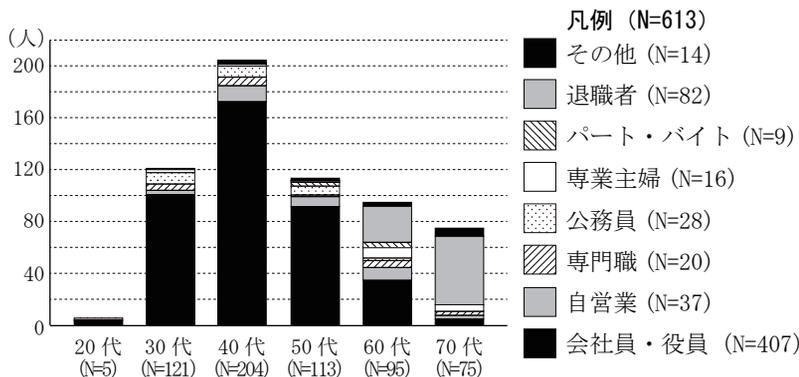


図 4-5 年代別に整理した世帯主の職業

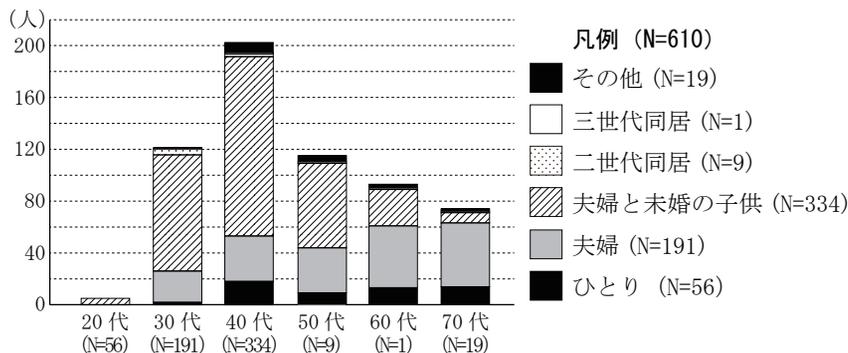


図 4-6 年代別に整理した家族構成

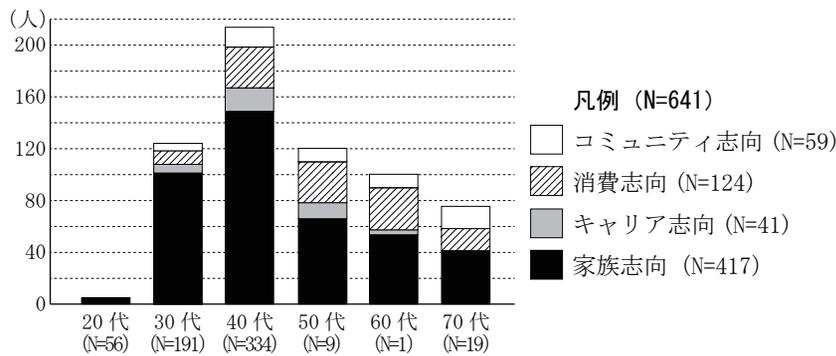


図 4-7 年代別に整理した世帯主のライフスタイルの志向性^{注 4-2-1)}

図 4-4 からは、対象とする居住者は 30 代・40 代を中心としており、40・50・60 代には「1500 万円以上」の年収をもつ者が一定数みられた。「1000 万円以上 1500 万円未満」は 30・40・50 代を中心とし、入れ違いに「200 万円以上 400 万円未満」の層は 60・70 代に多くみられた。

図 4-5 からは、20・30・50 代は「会社員・役員」が大半を占めているが、60 代・70 代には「退職者」が顕著にみられることがわかる。

図 4-6 からは、40・50・60・70 代の居住者には「ひとり暮らし」が一定数を占めており、歳を重ねるにつれて「夫婦の二人暮らし」が増加、30・40・50 代では「夫婦と未婚の子供」が多くを占めていることが把握できた。

図 4-7 では、全体を通して「家族志向」が多数を占めていることがわかる。また 40 代・50 代で「キャリア志向」が増加、40 代から 60 代で「消費志向」、70 代で「コミュニティ志向」が一定割合を占めていることが明らかになった。

4-2-2 | 居住者の求める住環境価値と社会属性の関係

次に、アンケートのうち「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」の調査結果を整理し、社会属性との関係を把握する。この設問では、第 2 章で抽出した住環境価値に関する 101 の項目のそれぞれを、住宅選択の際にどの程度重視したかについて、1 点（重視しなかった）から 4 点（非常に重視した）の点数をつけてもらった。この点数の合計値を算出し、一人あたりが求める住環境価値の総量とした。表 4-3、4-4、4-5 に、それぞれ世帯年収・世帯主の職業・家族構成に着目して総量の違いを整理している。

表 4-3 では、一人あたりが求める住環境価値の総量が多い社会属性として、「70 代で 1500 万円以上の世帯年収をもつ居住者」・「20 代で 800-1500 万円の世帯年収をもつ居住者」と「40、60 代の 200 万円以下の世帯年収をもつ居住者」という対比的な居住者属性が得られた。一方、求める価値の総量が少ない傾向も、それぞれ高収入者と低収入者にみられた。同一の年代のなかで年収の差異に注目すると、ほとんどすべての場合、年収が高いほど求める価値の総量が高くなる傾向にあることがみてとれる。

表 4-3 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と世帯年収のクロス集計）

	1500万以上	1000-1500万	800-1000万	600-800万	400-600万	200-400万	200万未満
20代		228.0	228.0	208.0	187.0		
30代	200.7	200.6	212.5	194.2	205.3	188.7	
40代	210.7	203.5	208.3	193.1	195.4	189.3	236.0
50代	204.7	204.3	188.4	194.1	171.0	212.7	
60代	200.6	211.3	206.9	213.4	186.3	187.8	226.0
70代以上	234.0	173.0	189.7	217.9	196.7	183.8	169.0

■ 居住者の求める住環境価値の総量の上位5項目 ■ 居住者の求める住環境価値の総量の下部5項目

表 4-4 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と世帯主の職業のクロス集計）

	会社・役員	自営業	専門職	公務員	専業主婦	パート・バイト	退職者	その他
20代	228.7			208.0				185.0
30代	200.7	216.7	204.2	216.2	179.5	208.0		
40代	202.9	208.8	190.3	206.3	213.0	226.0		187.0
50代	200.1	192.3	216.0	186.7		199.0	235.0	203.0
60代	204.1	209.6	179.8	188.0	206.4	201.5	196.3	208.7
70代以上	200.2	183.0	220.0		174.4		197.5	165.2

■ 居住者の求める住環境価値の総量の上位5項目 ■ 居住者の求める住環境価値の総量の下部5項目

表 4-5 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と家族構成のクロス集計）

	ひとり	夫婦	夫婦と未婚の子供	二世世代同居	三世世代同居	その他
20代			215.8			
30代	200.5	201.7	201.5	230.5		187.0
40代	197.7	201.7	204.3	196.0	244.0	193.4
50代	190.8	197.1	203.2	165.0		182.4
60代	204.5	198.0	208.7	195.0		169.0
70代以上	197.2	197.8	175.3	169.0		205.5

■ 居住者の求める住環境価値の総量の上位5項目 ■ 居住者の求める住環境価値の総量の下部5項目

表 4-4 や表 4-5 でも、世帯年収の場合と同程度の差がみられ、これらの社会属性が住宅選択の際に求める価値の総量に一定程度影響を与えることがわかったが、単純な比例関係は指摘できない。

続いて住環境価値の 101 項目が、それぞれどの程度求められているかを可視化して図 4-8（次頁）に示した。ここでは、全居住者の重視の度合いに関する回答の合計値を示している。

住居の価値では、「空・日光」と「安心」が顕著に高い値を示し、次いで「プライバシー」・「眺望」・「快適」から「コスト」に至るまでほぼ同程度求められる項目が続く。立地地域の価値では、「利便性」・「買い物」・「空・日光」が顕著に高く、次いで「公園」・「安心」・「散歩」から「公共・医療」に至るまでの項目がほぼ同程度求められている。接続地域の価値では、「買い物」が顕著に高く、「公園」・「食事」・「緑」と続いている。住居の価値に比べると、立地地域・接続地域に

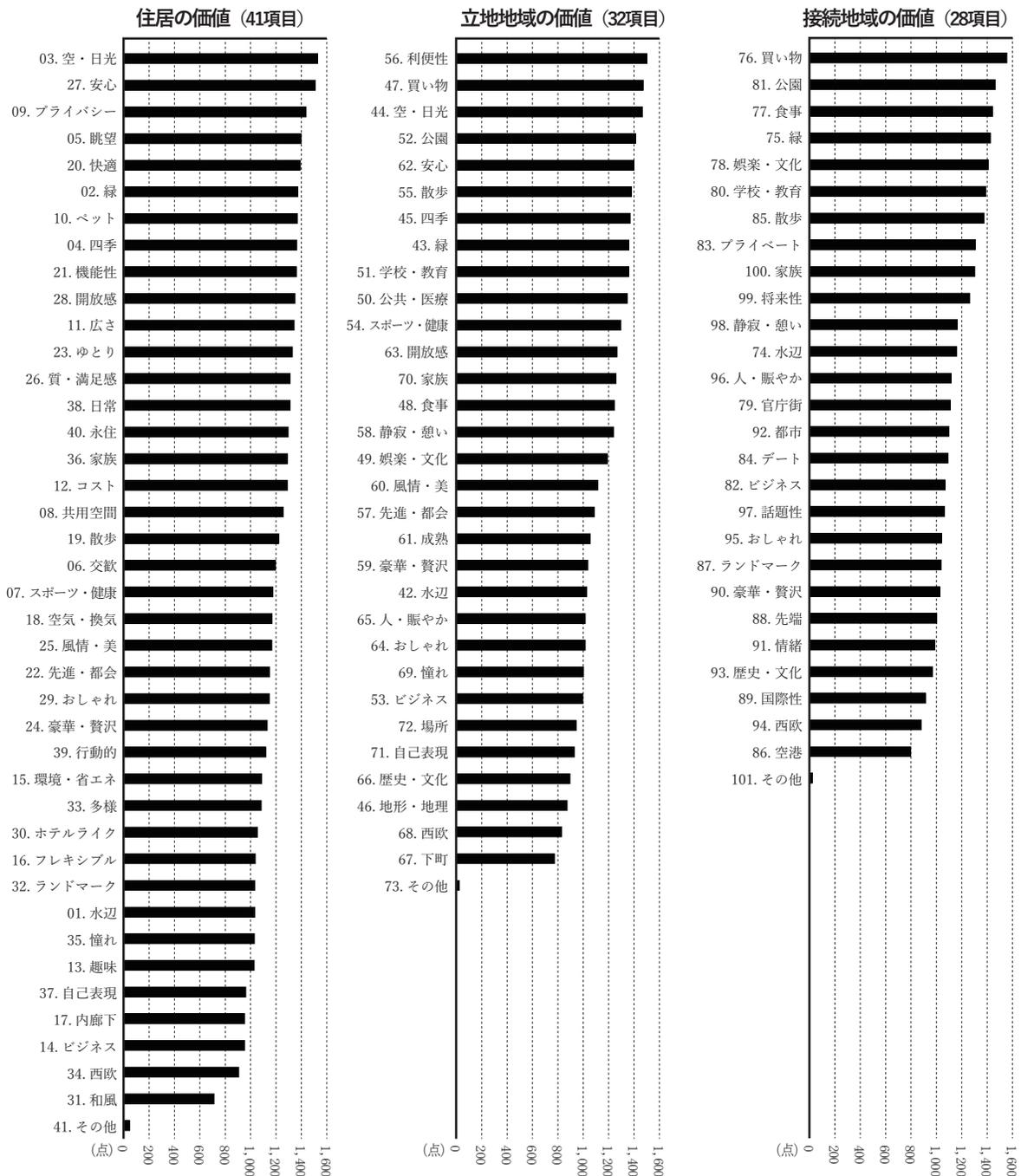
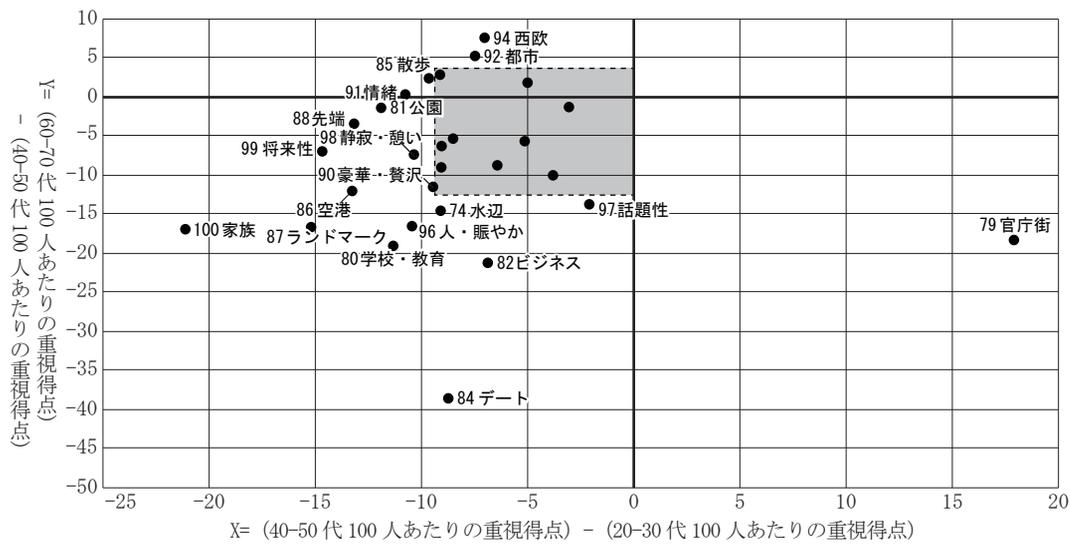


図 4-8 居住者による住環境価値の重みづけ (全居住者による得点の合計値)

関する価値は重視されておらず、つねに求められる項目よりも付加的に求められる項目が多い。

4-2-3 | 居住者の求める住環境価値の種類による年齢層による差異

続いて、101 の住環境価値の各項目に対する居住者による重みづけが、年代別にみてどのような差異をもっているかを把握する。



※灰色はX,Yの正および負の平均値で囲われた領域を表す。

図 4-12 年代による住環境価値の重視傾向の差異（接続地域）

表 4-6 居住者の年代別にみた住環境価値の重視傾向（まとめ）

	住居	立地地域	接続地域
高齢層に重視される価値	スポーツ・健康 内廊下、空気・換気	安心	
若年層に重視される価値	交歓、家族、日常	家族 学校・教育、緑	デート、家族 ランドマーク
中年層に重視される価値	水辺	地形・地理 憧れ、開放感	官庁街
高齢・若年層に重視される価値	趣味、環境・省エネ コスト	先進・都会、散歩 場所（話題性・流行）	西欧、都市、散歩

住環境価値それぞれに対する年代別の重視傾向の差異を同時に可視化するために、図 4-9 に示した方法で散布図を作成する。散布図の横軸は（40・50代の居住者100人あたりの、各住環境価値の重視得点の合計）から（20・30代の居住者100人あたりの、各住環境価値の重視得点の合計）を減じたものを据え、縦軸には同様に60・70代のものから40・50代のものを減じたものを据える。この方法で作成された散布図では、差異が平均以内に収まる領域（図中灰色）を除いて、第一象限は「高齢層に重視される価値」、第二象限は「中年層に重視される価値」、第三象限は「若年層に重視される価値」、第四象限は「高齢・若年層に重視される価値」と解釈できる。この方法によって、住居・立地地域・接続地域それぞれの住環境価値の散布図を作成し、図 4-10、4-11、4-12 にまとめた。

3つの散布図から読みとれることを要約すると、表 4-6 のようになる。高齢層に重視される価値として、住居の「スポーツ・健康」・「内廊下」・「空気・換気」および立地地域の「安心」が挙げられた。また若年層に重視される価値として、住居の「交歓」・「家族」・「日常」、立地地

域の「家族」・「学校・教育」・「緑」、そして接続地域の「デート」・「家族」・「ランドマーク」が挙げられた。次に、中年層に重視されるとして、住居の「水辺」立地地域の「地形・地理」・「憧れ」・「開放感」、接続地域の「官庁街」が挙げられている。最も世帯年収が高いはずの中年層において、重視される価値の項目が相対的に少ないことは注目に値する。

加えて、高齢層は住居内部の価値を重視する傾向があるのに対し、若年層は多くの接続地域の価値を求めている。若年・高齢層が共通して重視する住環境価値として、立地地域の「先進・都会」・「散歩」・「場所」、そして接続地域の「西欧」・「都市」・「散歩」が挙げられることから、両者は共通して立地の優位性、都会的洗練性と呼べるものへの意識をもっていることがわかった。

注釈

注 4-2-1) ここでは古典的に用いられてきたライフスタイルの志向性の4類型を参照してアンケートを行い、のちに分析する「居住者の求める住環境価値」と比較するよう試みる。1958-72年に W. Bell と E. G. Moore (参考文献 4-2-2,4-2-3) が定義した4つのライフスタイル「ファミリー・オリエンティッド」「キャリアリスト」「コンシュマリスト」「コミュニティ・シーカー」を分かりやすく説明し直し、アンケート中では「大切にすること」の項目で「家族志向(家族で過ごす時間をもっとも大切にすること)」「キャリア志向(お仕事やキャリア昇進をもっとも大切にすること)」「消費志向(食事や映画などの娯楽・趣味をもっとも大切にすること)」「コミュニティ志向(自分と境遇の近い仲間と集うことを大切にすること)」の4つの選択肢を提示した。

参考文献

- 4-2-1) Bell, W. : " Social choice, life styles and suburban residence" , The Suburban Community, Putnam, 1958, pp.225-47
- 4-2-3) Moore, E.G. : Residential Mobility in the City, Association of Resource Paper, Commission on College Geography, American Geographers, No.13, 1972

4-3 | 社会属性と住環境価値に基づく居住者像の類型

4-3-1 | 居住者の求める住環境価値の類型化

前節では全体像を述べるにとどまったが、101種の住環境価値と社会属性との関係を、単純な比較やクロス集計によつて的確に捉えることには限界がある。そこでここからは、これらの複数指標に基づいて、住環境を選択するいくつかの典型的な「居住者像」を抽出することを目的として、多変量解析を行っていく。

ここではアンケート調査のうち、「(1) 社会属性」と「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した価値」の調査結果を用いて、住宅選択を行う居住者像を類型化する。アンケート調査は住環境価値に基づいて類型化されたすべての暮らしのモードを網羅するよう配布されたため、ここで得られる居住者の類型から、第2章で把握された首都圏の暮らしのモードを選択する居住者の全体像を類推できると考えられる。

居住者に重みづけを行ってもらった住環境価値の項目は、表4-7に示したとおりである。住環境価値の101項目は第2章の枠組みに従って「住居の価値」・「立地地域の価値」・「接続地域の価値」の3種に分類されている。

次に101の住環境価値を、住宅を選択する居住者からみた類型に整理していく。アンケートの設問では、各々が現在住んでいる住居を選ぶ際に、各項目をどの程度重視したかについて4段階で評価してもらった。この得点をパラメータに用いて、ウォード法による価値のクラスタ

表 4-7 アンケートに用いた住環境価値の選択項目

住居の価値	
自然	01. 水辺 02. 緑 03. 空・日光 04. 四季
機能	05. 眺望 06. 交歓 07. スポーツ・健康 08. 共用空間 09. プライバシー 10. ペット 11. 広さ 12. コスト 13. 趣味 14. ビジネス 15. 環境・省エネ 16. フレキシブル 17. 内廊下 18. 空気・換気 19. 散歩 20. 快適 21. 機能性
印象	22. 先進・都会 23. ゆとり 24. 豪華・贅沢 25. 風情・美 26. 質・満足感 27. 安心 28. 開放感 29. おしゃれ 30. ホテルライク 31. 和風 32. ランドマーク 33. 多様 34. 西欧 35. 憧れ 36. 家族 37. 自己表現 38. 日常 39. 行動的 40. 永住 41. その他(自由筆記)
立地地域の価値	
自然	42. 水辺 43. 緑 44. 空・日光 45. 四季 46. 地形・地理
機能	47. 買い物 48. 食事 49. 娯楽・文化 50. 公共・医療 51. 学校・教育 52. 公園 53. ビジネス 54. スポーツ・健康 55. 散歩 56. 利便性
印象	57. 先進・都会 58. 静寂・憩い 59. 豪華・贅沢 60. 風情・美 61. 成熟 62. 安心 63. 開放感 64. おしゃれ 65. 人・賑やか 66. 歴史・文化 67. 下町 68. 西欧 69. 憧れ 70. 家族 71. 自己表現 72. 場所 73. その他(自由筆記)
接続地域の価値	
自然	74. 水辺 75. 緑
機能	76. 買い物 77. 食事 78. 娯楽・文化 79. 官庁街 80. 学校・教育 81. 公園 82. ビジネス 83. プライベート 84. デート 85. 散歩 86. 空港 87. ランドマーク
印象	88. 先端 89. 国際性 90. 豪華・贅沢 91. 情緒 92. 都市 93. 歴史・文化 94. 西欧 95. おしゃれ 96. 人・賑やか 97. 話題性 98. 静寂・憩い 99. 将来性 100. 家族 101. その他(自由筆記)

表 4-8 居住者の求める価値類型の名称とその内容

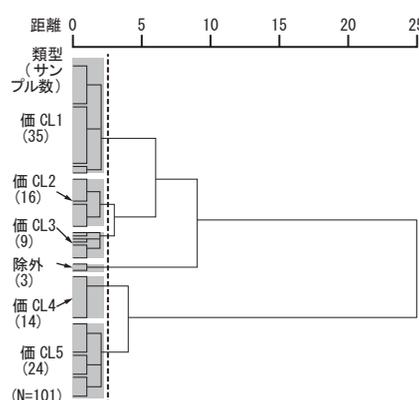


図 4-13 クラスタ分析による居住者の求める住環境価値の類型化

居住者の求める価値類型名	各類型の構成要素 (割合の多いものから順に記載)
価 CL1 (N=35) 都会イメージ消費	38. 日常、92. 都市、95. おしゃれ、74. 水辺、91. 情緒、96. 人・賑やか、90. 豪華・贅沢、97. 話題性、79. 官庁街、06. 交歓、66. 人・賑やか、93. 歴史・文化、69. 憧れ、46. 地形・地理、35. 憧れ、72. 場所、88. 先端、66. 歴史・文化、42. 水辺、13. 趣味、37. 自己表現、71. 自己表現、01. 水辺、17. 内廊下、14. ビジネス、32. ランドマーク、87. ランドマーク、84. デート、34. 西欧、94. 西欧、68. 西欧、89. 国際性、67. 下町、86. 空港、31. 和風
価 CL2 (N=16) 贅沢イメージ消費	29. おしゃれ、22. 先進・都会、24. 豪華・贅沢、08. 共用空間、57. 先進・都会、64. おしゃれ、16. フレキシブル、54. スポーツ・健康、59. 豪華・贅沢、30. ホテルライク、15. 環境・省エネ、19. 散歩、61. 成熟、33. 多様、10. ペット、07. スポーツ・健康
価 CL3 (N=9) 施設利便消費	50. 公共・医療、77. 食事、78. 娯楽・文化、80. 学校・教育、51. 学校・教育、53. ビジネス、49. 娯楽・文化、48. 食事、82. ビジネス
除外 (N=3) その他の価値	41. その他、73. その他、101. その他
価 CL4 (N=14) 日常イメージ消費	56. 利便性、27. 安心、03. 空・日光、47. 買い物、76. 買い物、62. 安心、20. 快適、12. コスト、21. 機能性、44. 空・日光、26. 質・満足感、09. プライバシー、11. 広さ、5. 眺望
価 CL5 (N=24) 自然イメージ消費	23. ゆとり、28. 開放感、40. 永住、58. 静寂・癒い、36. 家族、81. 公園、99. 将来性、43. 緑、63. 開放感、52. 公園、100. 家族、55. 散歩、75. 緑、45. 四季、85. 散歩、02. 緑、70. 家族、25. 風情・美、83. プライベート、60. 風情・美、18. 空気・換気、04. 四季、98. 静寂・癒い、39. 行動的

分析（ユークリッド距離）を行った。結合距離が初めて開いた時点でデンドログラムを切断し、**図 4-13** に示す 6 つの類型を得た。

各クラスターの構成要素を**表 4-8** に示す。構成要素の内容から、類型それぞれを「都会イメージ消費」・「贅沢イメージ消費」・「施設利便消費」・「日常イメージ消費」・「自然イメージ消費」と命名した。なおここでは、「その他」の項目のみで構成される類型を除外し、残り 5 つの類型を扱うこととした。

4-3-2 | 居住者と供給者双方にとっての住環境価値の対応関係

居住者による重みづけにしたがって、101 項目の住環境価値から 5 つの類型が得られた。一方、第 2 章では住宅広告に掲載される住宅の語りを読み解き、同一の住宅でみられる住環境価値の組み合わせという観点から価値同士の近さを測り、住環境価値の類型を得たのだった。居住者の求める住環境価値と民間住宅供給者にとってのそれとでは、共通した住環境価値の項目を用いたものの、その類型のまとまり方は異なっている。

このまとまり方の違いを、住居・立地地域・接続地域に分けて可視化した（**図 4-14**、**4-15**、**4-16 = 次頁**）。居住者の求める住環境価値の分析では、この後の居住者像を語るうえで複雑になりすぎることを避けて、住居・立地地域・接続地域で分けずに一括で類型化を進めたため、居住者の求める価値類型の項目は 3 つの図で共通している。

全体をみると、居住者と供給者双方にとっての価値は概ね対応関係にあり、居住者の求める住環境価値類型の項目が複数の供給者にとっての価値類型へと分岐していることがわかる。たとえば住居においては、都会イメージ消費（居住者）は概ねライフスタイル消費（供給者）と対応するが、自然イメージ消費（居住者）は主にゆとり憩い消費・風光明媚消費・家族空間消費の 3 つ（供給者）に分岐している。

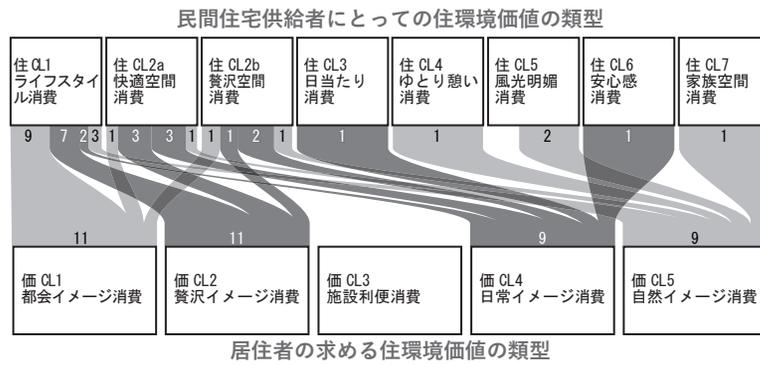


図 4-14 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（住居）

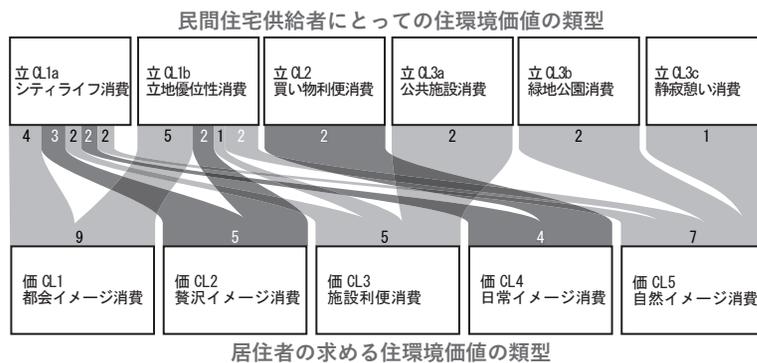


図 4-15 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（立地地域）

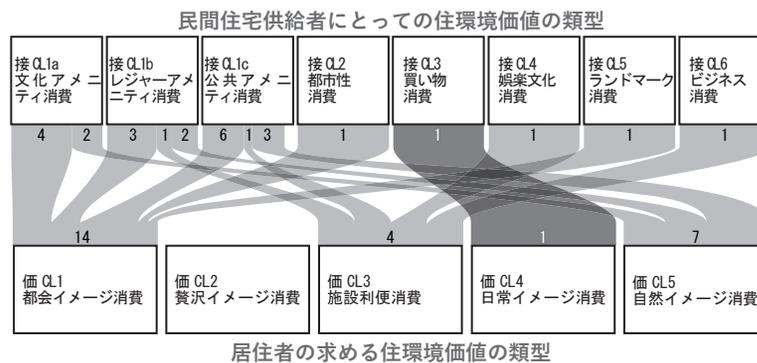


図 4-16 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（接続地域）

とくに接続地域においては、居住者の求める価値タイプの項目が多くの供給者にとっての価値類型に分岐していることがわかる。

4-3-3 | 住宅選択を行う居住者像とその階層性

次に、前節で得られた居住者の求める住環境価値の類型と社会属性を用いて、住環境を選択する居住者像の類型化を行う^{注4-3-1}。

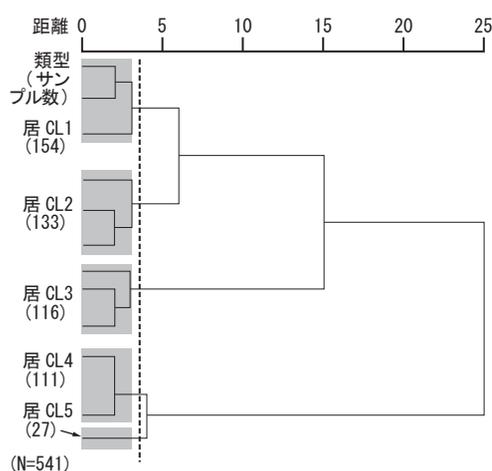


図 4-17 クラスタ分析による居住者の類型化

表 4-9 居住者像ごとにみた各社会属性の占める割合 (%)

	世帯主の年齢						職業							
	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	会社員・役員	自営業	専門職	公務員	専業主婦	パート・パイロット	退職者	その他
居CL1	1.3	16.9	36.4	18.8	14.3	12.3	70.8	3.9	3.2	5.8	2.6	1.3	11.7	0.6
居CL2	0.8	21.1	33.8	23.3	14.3	6.8	71.4	5.3	5.3	3.8	2.3	1.5	9.0	2.3
居CL3	0.0	26.7	33.6	16.4	12.9	10.3	68.1	5.2	1.7	4.3	2.6	1.7	12.9	3.4
居CL4	1.8	20.7	28.8	16.2	18.0	14.4	60.4	7.2	4.5	8.1	3.6	0.0	14.4	1.8
居CL5	0.0	14.8	25.9	18.5	18.5	22.2	55.6	11.1	3.7	0.0	0.0	7.4	22.2	0.0

	家族構成						世帯年収						前の住まい			
	ひとり	夫婦	夫婦と未婚の子供	二世帯同居	三世帯同居	その他	1500万以上	1000-1500万	800-1000万	600-800万	400-600万	200-400万	200万未満	都心	郊外	地方
居CL1	9.7	30.5	55.2	1.3	0.0	3.2	14.3	31.2	19.5	16.9	11.0	6.5	0.6	37.7	52.6	9.7
居CL2	6.8	30.8	57.9	1.5	0.8	2.3	10.5	31.6	21.8	18.1	10.5	7.5	0.0	38.4	51.9	9.8
居CL3	10.3	33.6	49.1	1.7	0.0	5.2	7.8	25.9	17.2	17.2	17.2	12.9	1.7	39.7	42.3	12.9
居CL4	9.0	32.4	54.1	1.8	0.0	2.7	14.4	23.4	27.9	16.2	7.2	9.9	0.9	47.8	42.3	9.9
居CL5	3.7	29.6	59.3	3.7	0.0	3.7	18.5	18.5	22.2	14.8	14.8	11.1	0.0	40.1	51.9	7.4

※黒は最も多くを占めるもの、灰色は2番目・3番目に多くを占めるもの（前の住まいは2番目のみ）を表す。

価値類型ごとに、それぞれを構成する住環境価値の項目について、居住者による重視の4段階評価の合計値を算出した。また、居住者の社会属性については、1. 世帯主の年齢、2. 世帯主の職業、3. 現在の家族構成、4. 世帯年収、5. 前の住まい（都心・郊外・地方）の5項目に対して選択肢を提示し、該当の有無を0,1で評価した。以上の住環境価値の類型・社会属性をパラメータとし、ワード法による居住者のクラスタ分析（ユークリッド距離）を行い、結合距離が開いた時点でデンドログラムを切断すると、図 4-17 に示す5つの居住者像が得られた。

— 第 II 部 | 居住者の求める住環境価値と住宅選択

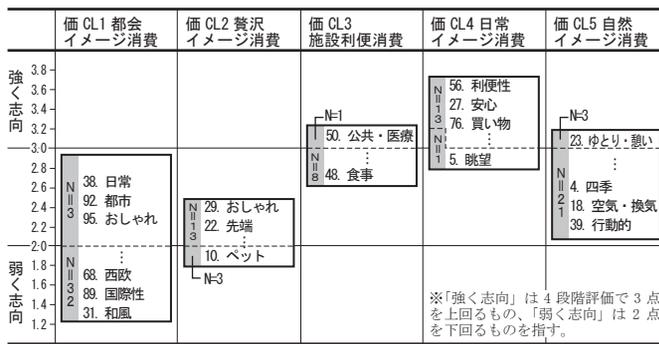


図 4-18 居住者像 CL1 における住環境価値の重視傾向

居住者像ごとに構成者の社会属性を把握するため、各項目の平均値を表 4-9 に示した。また居住者像ごとに各々が求める住環境価値の内容構成をみるために、価値の志向の度合いを可視化した(図 4-18 ~ 4-22)。以上 2 点を根拠として、5 つの居住者像の特性を順に把握し、適切な名称を設定していった。

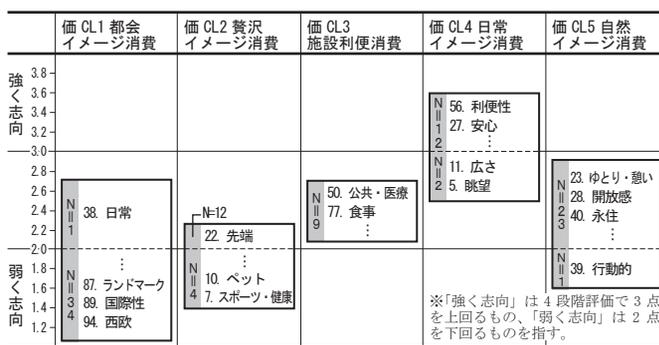


図 4-19 居住者像 CL2 における住環境価値の重視傾向

・居 CL1：郊外出身日常志向層

居 CL1 は、30・40・50 代を中心として中間的な世帯年収をもち、以前郊外に住んでいた者が半数以上を占めている。また図 4-18 にみられるように、住環境価値の重視の度合いは全体的に低調であり、日常イメージ消費のほぼ全てと自然イメージ消費・施設利便消費の一部を強く志向する傾向がみられる。以上の特性より、居 CL1 は「郊外出身日常志向層」と命名できる。

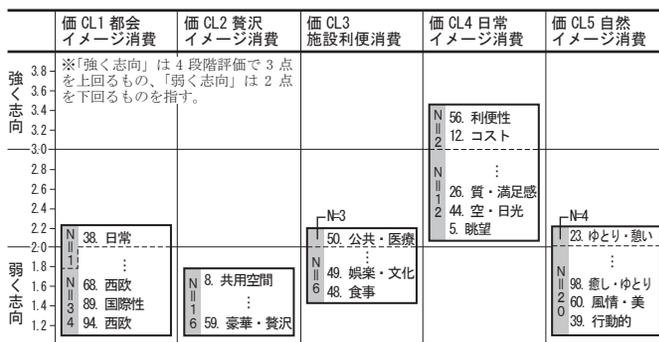


図 4-20 居住者像 CL3 における住環境価値の重視傾向

・居 CL2：郊外出身日常重視層

居 CL2 は、居 CL1 と同様に 30・40・50 代を中心とする中間的な世帯年収をもつ居住者で、以前郊外に住居していた傾向がある。価値は図 4-19 にみられるように居 CL1 と似ているが、比較的低调で日常イメージ消費のみを重視していることがわかる。以上から居 CL2 は「郊外出身

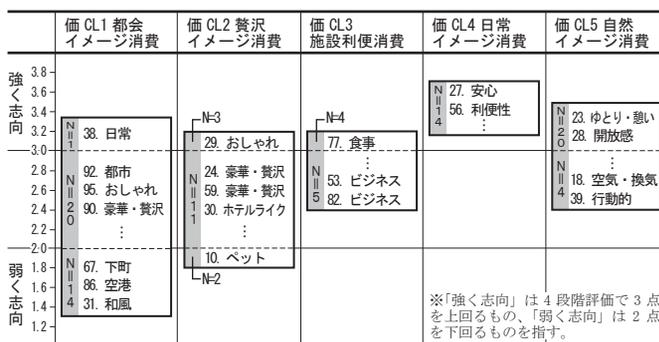


図 4-21 居住者像 CL4 における住環境価値の重視傾向

日常重視層」と命名できる。

・居 CL3：低収入基本的価値重視層

居 CL3 は、30・40・50 代を中心としてやや低い世帯収入をもつ。郊外から移住してきた居住者が多いが、地方出身者の割合が最も高い居住者像でもある。図 4-20 の住環境価値の構成をみると、価値の志向は全体的に非常に低調であり、強く志向するものは利便性、コストのみである。以上から居 CL3 は「低収入基本的価値重視層」と命名できる。

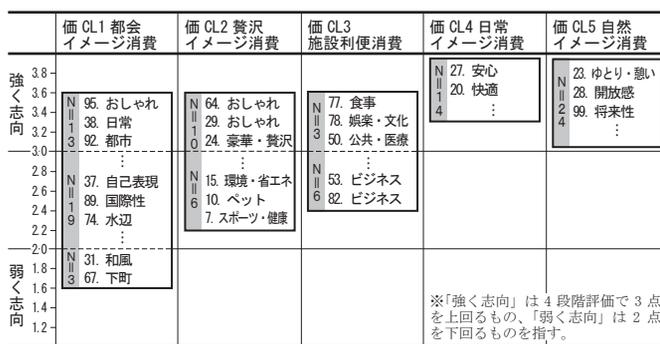


図 4-22 居住者像 CL5 における住環境価値の重視傾向

・居 CL4：価値バランス志向層

居 CL4 は中年・高齢者を中心として中間的な世帯年収をもち、5つの居住者像のなかでは、以前は都心に居住していた傾向が最も高い。図 4-21 をみると、住環境価値の志向は総じて中間に位置し、日常イメージ消費を相対的にやや強く志向するが、明確な特化はみられない。以上から居 CL4 は「価値バランス志向層」と命名できる。

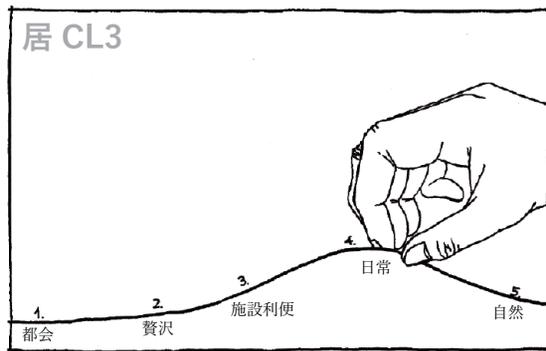
・居 CL5：高齢価値追及層

居 CL5 は高齢者が多く退職者の割合も高いが、比較的高い世帯年収をもつ居住者からなる。図 4-22 にみられるように、すべての住環境価値の類型を強く志向しており、居 CL4 価値バランス志向層に比べて総じて高い値を示している。以上から居 CL5 は「高齢価値追及層」と命名できる。

4-3-4 | 居住者像ごとにみる住環境価値の志向性の傾向

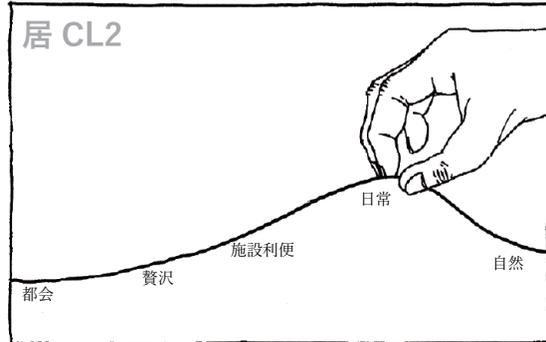
これまで、居住者の求める住環境価値と社会属性を指標にして、住宅選択を行う5つの居住者像を浮かび上がらせてきた。居住者像の差異を模式的に表すと、図 4-23 (次頁) のようになる。

求める住環境価値の総量が最も弱い居住者像は「低収入基本的価値重視層」であり、日常イメージ消費のみの希求にとどまっている。逆に、求める住環境価値の総量が最も多いのは「高齢価



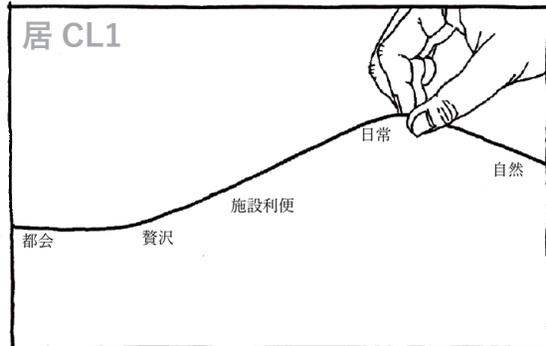
居 CL3 低収入基本的価値重視層 | N=113

中年層を中心としており、低い世帯収入をもつ。住環境価値の志向は非常に低調で、強く志向するものは利便性、コストといった基本的な項目のみである。



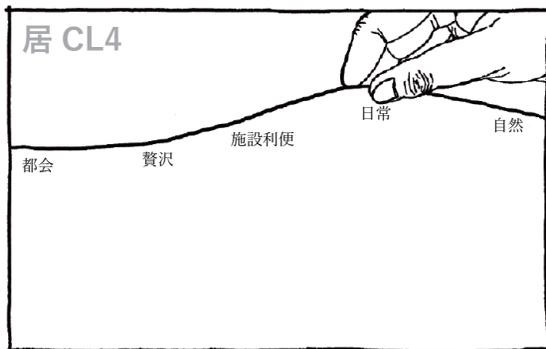
居 CL2 郊外出身日常重視層 | N=133

中年層を中心として中間的な世帯年収をもつ。郊外出身者が多く、住環境価値の志向は全体的に低調で日常イメージ消費に特化している。



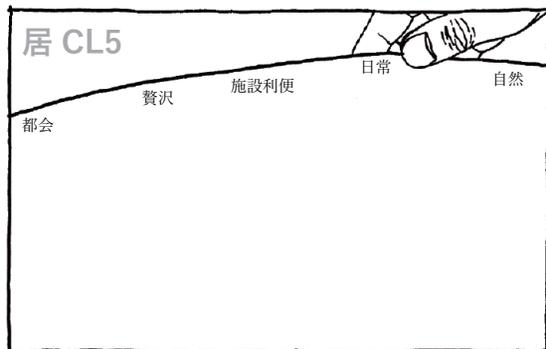
居 CL1 郊外出身日常志向層 | N=154

中年層を中心として郊外出身者が多い。住環境価値の志向は日常イメージ消費を中心としている。



居 CL4 価値バランス志向層 | N=111

中年・高齢者を中心としており、都心に住んでいた傾向が最も高い。5つの住環境価値類型すべてへの志向が強い。



居 CL5 高齢価値追及層 | N=27

高齢者が多く比較的高い世帯年収をもつ居住者からなる。住環境価値の志向は総じて強く、他の居住者像と比べて都会イメージ消費を最も重視している。

図 4-23 5つの居住者像それぞれの住環境価値の重視傾向（まとめ）

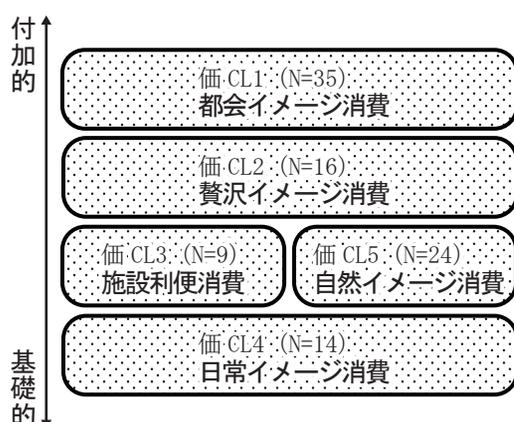


図 4-24 居住者にとっての住環境価値の類型相互の関係

値追及層」で、すべての住環境価値を希求している。日常イメージ消費以外に、いずれかの価値類型だけが突出して高い居住者像は存在しなかった。

したがって、価値の重視傾向の高まり方は、すべての価値類型に対する重視傾向が同時に高まるというよりも、「日常イメージ消費」がまずはじめに高まり、遅れて自然イメージ消費と都会イメージ消費が重視されるようになっている。それは、ちょうど「都会」と「自然」を両端にもつ糸の中央部分である「日常」を引っ張って、ゆっくりと持ち上げていく様子に喩えることができる。そう考えると5つの居住者像は、糸を引っ張り上げていく過程の一瞬一瞬を捉えたものといえることができる。

以上のように、居住者像ごとに価値の重視傾向を整理すると、日常イメージ消費はすべての居住者像に共通して求められる基礎的な住環境価値であることがわかった。また都会イメージ消費は、住環境価値全体の志向性が最も強いときにのみ求められる付加的な住環境価値であるといえる。このように、5つの住環境価値の類型のあいだには、「基礎的—付加的」という階層性があることが確認できる。そこで、「基礎的—付加的」の軸のもとに居住者の求める5つの価値類型を整理すると、**図 4-24** のように描くことができる。

注釈

注 4-3-1) ここから先は、アンケート結果のうち年収を含む全ての社会属性を回答されたものを扱うため、母数は 640 から 541 (全体の 9.41%) に減少している。

4-4 | 第4章のまとめ

ここで、第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

4-4-1 | 居住者の求める住環境価値の全体像

居住者の求める住環境価値と社会属性との関係を把握するために、一人あたりが求める住環境価値の総量を比較したところ、世帯年収・世帯主の職業・家族構成それぞれの違いが、各人の求める住環境価値に一定程度の差を生じていることが確認された。なかでも年収が高いほど求める住環境価値の総量が高まることが明確に把握されたが、それ以外の社会属性と住環境価値との間には、単純な比例関係が指摘できないことがわかった。

次に年齢層ごとに、101の住環境価値それぞれの項目の重視傾向に差異があるかを検討した。その結果、高齢層は住居の価値を重視する傾向があるのに対し、若年層は接続地域の価値を求めていることがわかった。また、若年層・高齢層ともに立地地域の「先進・都会」「散歩」などに加え、接続地域の「西欧」「都市」などの価値を求めており、両者は共通して立地の優位性や都会的洗練性と呼べるものへの意識をもっていることが指摘できる。

以上の結果は図4-25のように要約できる。本図は住環境価値の要素が住居・立地地域・接続

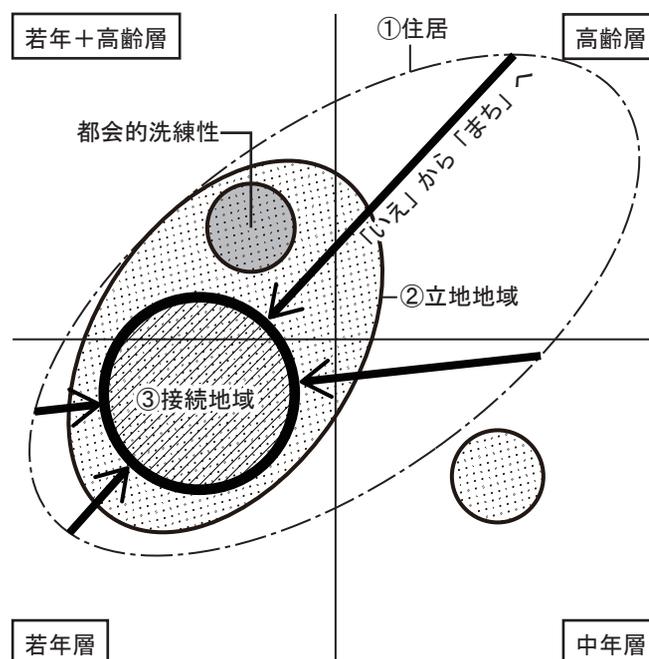


図4-25 年齢による住環境価値の重視傾向の空間的広がり（まとめ）

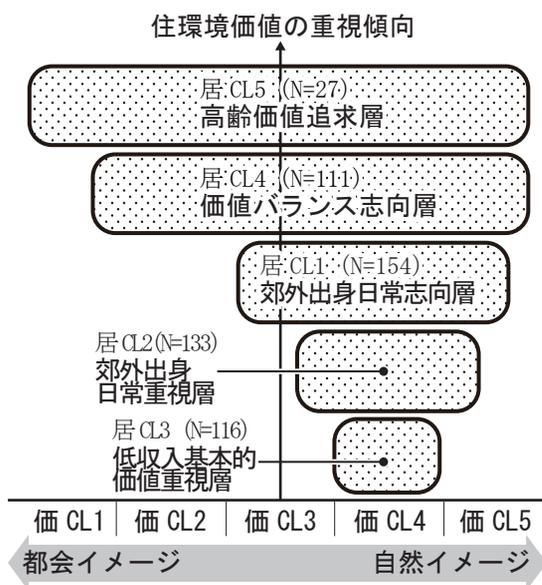


図 4-26 5つの居住者像相互の関係

地域へと、すなわち「いえからまち」へと拡大していくにつれて、それを求める年齢層が狭まっていく様子を端的に示している。例外的に、立地地域の価値は若年層と高齢層の両者に求められているが、換言すれば住宅の立地地域に意識的なのがこれらの年齢層であって、中年層は一部を除いてそれほど意識的でないと考えられる。

4-4-2 | 社会属性と住環境価値に基づく居住者像の類型

次に、アンケートを通した居住者による重みづけにしたがって似通った住環境価値を類型化し、「都会イメージ消費」・「贅沢イメージ消費」・「施設利便消費」・「自然イメージ消費」・「日常イメージ消費」の5つの類型を得た。しかもこれらの価値類型は同じように求められるものではなく、「基礎的」なものから「付加的」なものまでの階層性をもつことが明らかになった。

さらに、居住者の抱く価値と社会属性に基づいて、住環境を選択する居住者像を類型化したところ、5つの類型を得ることができた。これらは住環境価値の重視傾向の強いものから順に「高齢価値追求層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」・「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」と命名された。

5つの居住者像相互の関係を把握するために、縦軸に価値の重視傾向の強さ、横軸に該当する価値類型を据えて整理すると、図 4-26 が描ける。

この図から、住環境価値の全体的な重視傾向が低いあいだは日常イメージ消費を志向するのみに留まっているが、価値の重視傾向が全体的に高まると、都会イメージ消費や贅沢イメージ消費に向かって志向する対象が広がっていく様子が把握できる。このように、住環境価値の階層性と居住者像の階層性とは、表裏一体の関係をもっている。

4-4-3 | 5つの居住者像の考察と課題

本章の分析を通して得られた5つの居住者像は、首都圏の民間分譲集合住宅に居住する居住者の類型であって、改めて確認するまでもないが、公営住宅や賃貸住宅、戸建住宅の居住者などの首都圏の居住者すべてを網羅する類型ではない。本調査結果はこれまで消費社会の出現の前提として挙げられていた「中流階級の台頭」が、具体的にどのような住環境価値を求める人びとの台頭であるのかを明らかにしたものと位置づけられる。

また、これまで年収による価値の重視傾向の違い、さらに年齢による重視する項目の違い、求められる住環境価値の階層性などが指摘されてきたが、それらは住宅選択の結果に直接的につながるものではない。実際には、彼らの求める価値を満たす住宅を探索する際に、様々な条件に対して価値の追究を部分的に妥協して取捨選択しなければならないし、実際に住んでみて新たに発見する住環境価値もあるだろう。そこで次章からは、居住者の求める住環境価値と民間住宅供給者にとっての住環境価値の一致・不一致の関係に着目して、住宅選択の過程を分析していく。

第5章 | 住宅選択における住環境価値の一致と不一致

この章では、前章で得られた居住者像に対して、彼ら各々が求める価値と選択される暮らしのモードが含む価値との一致・不一致の傾向を把握し、これまで論じてきた住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を明らかにした。ここでは、都心回帰とともに民間分譲住宅を購入したのが主として多くの住環境価値を求める高齢・高収入層や、もともと都心部に住んでいた中高年層であることがわかり、彼らが室内の価値に偏り贅沢と風情や美しさを志向する暮らしのモードと、立地地域の成熟や娯楽・文化を志向するモードを選択する傾向にあることがわかった。

5-1 | 本章の目的と方法

第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」では、引き続き第4章のアンケート調査結果を用いて、居住者に求められていた住環境価値と実際に選択された住宅の有する住環境価値との間の一致・不一致の関係という観点から、住宅選択を論じる。これを踏まえて、第2章・第3章で把握した暮らしのモードが居住者像とどのような関係にあるかを定量的に把握することで、どのような人びとがどのようなライフスタイルを選択する傾向にあるのかという、住宅選択の傾向を明らかにするものである。

本章の最終的な目標は、供給者側の分析を通して得られた第I部の知見を、居住者側による受容の分析と接続し、一貫した説明を行うことである。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の2点に絞られる。

- (1) 供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致
- (2) 居住者像と暮らしのモードの関係

5-1-1 | アンケート調査と分析の流れ

第4章で行ったアンケート調査では、3つの調査項目を設けており、調査項目(1)と(2)の分析結果からは、すでに居住者の類型を得ることができている。本章では、「(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度」の調査結果を扱う(表5-1)。

この調査では、先に回答してもらった「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」に対して、それが現在の住宅ではどの程度達成されているかを3段階で評価してもらった。そして、供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致という観点から、満足されているものを「一致」、達成されていないものを「不一致」があったとして分析を進める。(1)と(2)の結果の複合より居住者像の類型が、(2)と(3)の結果の比較より供給者・居住者双方にとっての

表5-1 アンケート調査の概要(表4-1の続き)

調査対象	首都圏の民間集合住宅居住者 5,749 世帯 (首都圏の暮らしのモードの7類型より3件ずつ、合計21件に住む全居住者)
調査期間	2015年9月1日配布、10月31日までに回収
調査方法	日本郵便マンション指定配達サービスによりアンケートを郵送、返信用封筒で回収
回収結果	648通、うち有効回答数640通(有効回答率11.1%)
調査項目	(1) 社会属性 (2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値 (3) 購入した住宅における住環境価値の満足度 2章で抽出した101種の「住環境価値」を提示、満足度を3段階評価

住環境価値の一致と不一致の傾向が得られたことを受けて、5-2では住環境価値に基づく民間集合住宅居住者の住宅選択の傾向を論じる。

5-3では、第Ⅰ部から第Ⅱ部にわたる一連の知見を統合し、居住者の求める住環境価値・居住者像・暮らしのモードの選択・暮らしのモードの分布・民間住宅供給者にとっての住環境価値の大局的变化という5つの相互の関係に対応させながら論じる。5-4では、住宅選択における住環境価値の一致と不一致に関する知見を総括する。

5-1-2 | 本章における「住環境価値の一致と不一致」の論点

住宅の選択過程を詳細に捉える際には、居住者に直接入念なヒアリング調査を行い、個別の住宅探索過程を紐解いていく研究方法も考えられる。この方法を実践する場合、居住者それぞれのライフステージやライフスタイルの変化、住宅探索の過程などの詳細な情報が得られる利点がある。

しかし、今回は首都圏の7つの暮らしのモードの選択者を網羅するような大規模な調査を必要とすることに加え、第Ⅰ部の調査を通して事前に評価項目である住環境価値が明らかになっていることから、それらを点数によって評価してもらうアンケート調査が有効と判断した。

第4章冒頭でも述べた通り、この調査は住宅供給者側の想定する住環境価値について、居住者の側からの重みづけ評価を得ることを目的としている。したがってこの調査で明らかになるのは、住環境をめぐる市場価値に限定した満足や妥協の実態であって、居住者個人の家庭状況や就労環境等を含む私的事情の葛藤や妥協や満足の全体ではないことに、注意が必要である。

5-2 | 供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致

5-2-1 | 住宅選択における住環境価値の一致と不一致

本節では、アンケート結果のうち「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」と「(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度」とを比較することで、居住者が各々求めていた住環境価値をどのように満足するかたちで、現在の住宅を選択したかを明らかにする。

はじめに、居住者像ごとにそれぞれが選択した暮らしのモードの割合を把握する。

5つの居住者像それぞれが選択した住宅を、該当する暮らしのモード別に集計し、居住者像ごとに割合を算出して図5-1に図示した^{注5-2-1}。図中では、10%以上の居住者が選択した場合のみをパスによって表している。たとえば、「高齢価値追及層」のうち11.1%はバランス型住宅を選択し、37%は自然セレブ型住宅を選択している。

この図から、高齢価値追及層と自然セレブ型住宅との比較的強い繋がりが確認できる。また、バランス型住宅・自然セレブ型住宅・室内満喫型住宅・買い物セレブ型住宅の4類型は、特定の居住者像によって一定の割合で選択されている。逆に、地域密着型住宅・立地満喫型住宅・シティライフ満喫型住宅の3類型については、高い割合で選択している特定の居住者像が存在せず、居住者像の違いによる差異が少ないことがわかった。

次に、各々の回答のなかで、「(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度」の値から「(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」の値を減じる^{注5-2-2}。この算出結果のうち、負の値

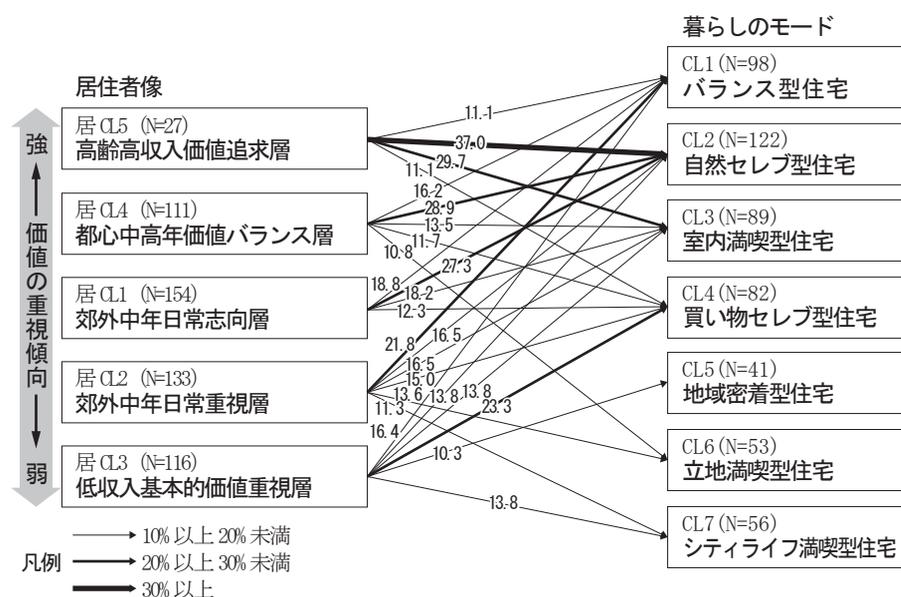


図5-1 居住者像それぞれが選択した暮らしのモードの割合 (%)

住宅選択の過程	計算方法
(a) 居住者が求める住環境価値	第4章で得られた居住者像が求める住環境価値
(b) 価値の不一致	当初重視した住環境価値が、住宅購入後に十分に満足されない場合 [(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度] - [(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値] が負の値をとるものの合計値
(c) 期待を上回る価値の満足	当初重視していなかった住環境価値が、期待以上に満足される場合 [(3) 購入した住宅における住環境価値の満足度] - [(2) 現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値] が正の値をとるものの合計値
(d) 暮らしのモードの選択	第2章で得られた、住環境価値によって類型化された暮らしのモードの選択

図 5-2 住環境価値に着眼した住宅選択の分析の枠組み

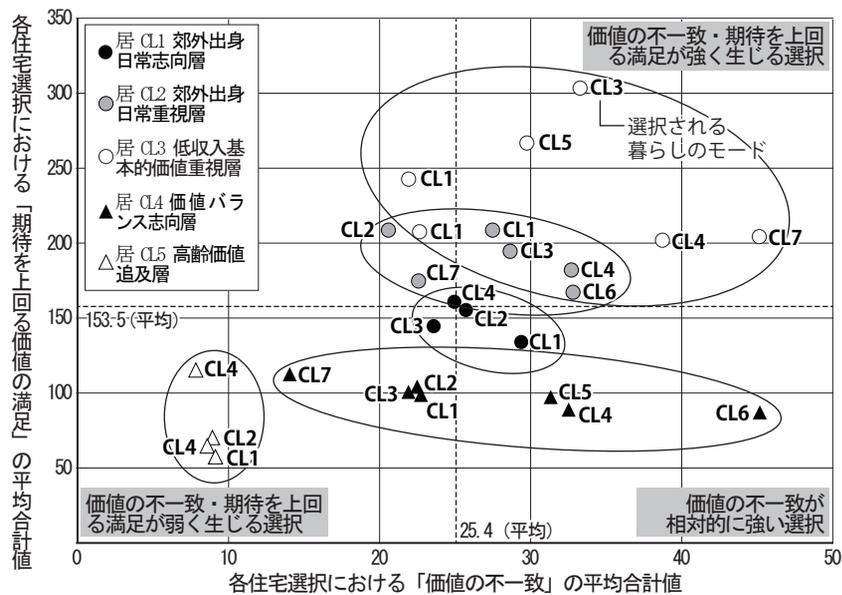


図 5-3 住宅選択に関わる住環境価値の一致と不一致

は住宅選択時と比べ住環境価値が満たされなかった結果であり、この値は価値の「不一致」を示している。また正の値は住宅選択時に重視しなかったが現在満たされている住環境価値であり、この値は「当初の期待を上回る価値の満足」を示している。以上の値を用いて、住宅選択の過程を (a) 居住者が求める住環境価値・(b) 価値の不一致・(c) 期待を上回る価値の満足・(d) 暮らしのモードの選択、の4項目によって捉え、分析する (図 5-2)。

ある居住者像 (全5類型) が、特定の暮らしのモード (全7類型) を選ぶ場合は全部で35通りある。このなかで、居住者像の母数の10%以上が特定の暮らしのモードを選択する場合に限って扱うことにすると、27通りの住宅選択が対象となる。

横軸に「価値の不一致」の平均合計値、縦軸に「期待を上回る価値の満足」の平均合計値を据えて、27通りの住宅選択がどこに位置するかを整理すると図 5-3 が得られた。

この図では、全体の平均値を点線で示している。点線を軸にして左下の象限に収まる高齢価値追及層 (図中△で表記) は、価値の不一致や期待を上回る満足があまり生じない住宅選択を

行うといえる。いい換えれば、当初求めていた通りの住宅選択を行う居住者像であると考えられる。この居住者像は、住環境価値の重視傾向が最も高いものであった。

同様に考えると、左下・右下の象限に広がる価値バランス志向層（図中▲で表記）は、相対的に価値の不一致が強い選択を行うといえる。逆に低収入基本的価値重視層（図中○で表記）は、価値の不一致・期待を上回る満足の両者が比較的強く生じる住宅選択を行うと考えられる。この居住者像は、住環境価値の重視傾向が最も低いものであった。

本分析結果を整理すると、「価値バランス志向層」を除いて、住宅選択時に価値の不一致や期待を上回る満足をどの程度伴うかは、居住者像ごとの住環境価値の重視傾向の度合いと密接に関係し、重視の度合いが高いものほど求めていた通りの住宅選択を行う傾向にあることが確認できた。

5-2-2 | それぞれの居住者像が志向する暮らしのモード

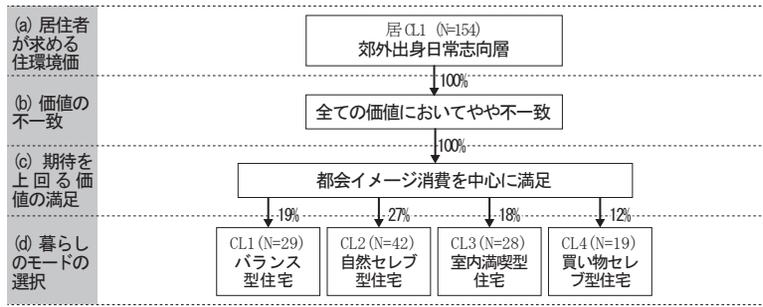
住宅選択に伴う価値の不一致や期待を上回る満足を概観したので、次にその内容をより詳細に捉えるため、居住者像ごとに図5-2の枠組みに沿って分析を行う^{注5-2-3)}。

・「居 CL1 郊外出身日常志向層」の住宅選択

郊外出身日常志向層の住宅選択を捉えるため、この居住者像が選択する暮らしのモードであるバランス型住宅・自然セレブ型住宅・室内満喫型住宅・買い物セレブ型住宅の4つの場合を別々に扱い先述の(a)から(d)までの関係を把握した。すると4つの場合の間では明確な差異がみられず、総じて(b)において居住者が求めるすべての住環境価値と享受できる住環境価値との間に不一致が生じており、(c)において都会イメージ消費を中心に当初の期待以上の満足がみられる傾向にあった。以上を整理すると図5-4(次頁)のようになる。

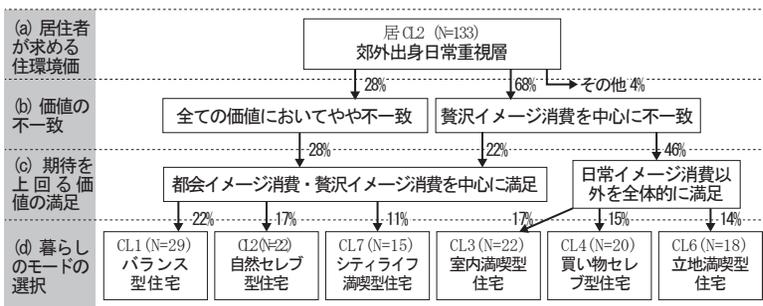
・「居 CL2：郊外出身日常重視層」の住宅選択

郊外出身日常重視層の住宅選択を捉えるため、この居住者像の10%以上が選択する暮らしのモード6つを別々に扱い、先述の(a)から(d)までの関係を把握した。すると6つの場合の間で傾向の差異がみられ、(b)価値の不一致において、28%の選択には全ての住環境価値において不一致がみられ、68%には贅沢イメージ消費を中心に不一致がみられた。次に(c)期待を上回る価値の満足では、都会イメージ消費・贅沢イメージ消費を中心に満足する場合と、日常イメージ消費以外を全体的に満たす場合とがみられた。以上の傾向の全体像を整理し図5-5(次頁)を得た。



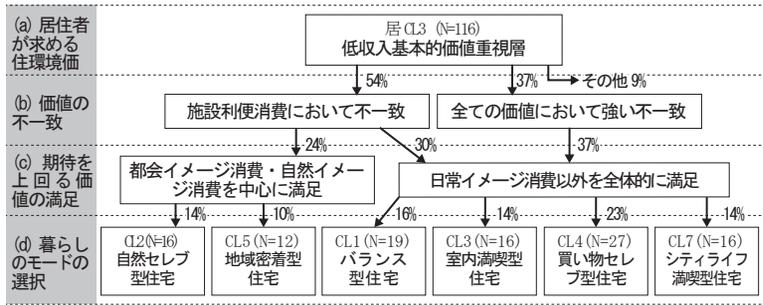
%の表示は各居住者像に該当する対象者の総数(N=154)に対する割合を指す。

図 5-4 居 CL1「郊外出身日常志向層」の住宅選択



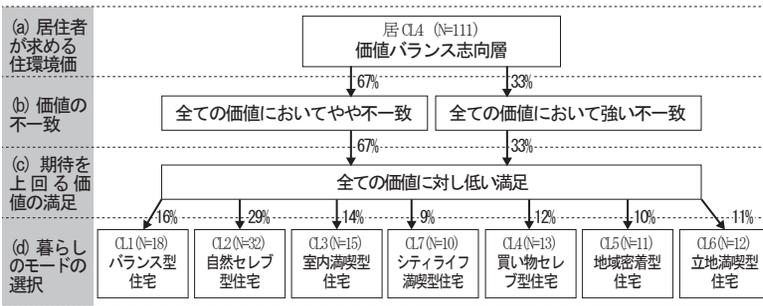
%の表示は各居住者像に該当する対象者の総数(N=133)に対する割合を指す。

図 5-5 居 CL2「郊外出身日常重視層」の住宅選択



%の表示は各居住者像に該当する対象者の総数(N=116)に対する割合を指す。

図 5-6 居 CL3「低収入基本的価値重視層」の住宅選択



%の表示は各居住者像に該当する対象者の総数(N=111)に対する割合を指す。

図 5-7 居 CL4「価値バランス志向層」の住宅選択

・「居 CL3：低収入基本的価値重視層」の住宅選択

同様の方法で低収入基本的価値重視層の住宅選択を扱った。すると (b) 価値の不一致において、54%の住宅選択には施設利便消費を中心に価値の不一致がみられ、37%には全ての価値において強い不一致の傾向がみられた。次に (c) 期待を上回る価値の満足では、都会イメージ消費・自然イメージ消費を中心に当初の期待以上に満足する場合と、日常イメージ消費以外を全体的に満たす場合がみられた。以上を整理し図 5-6 を得た。

・「居 CL4：価値バランス志向層」の住宅選択

同様の方法で価値バランス志向層の住宅選択を分析した。すると (b) 価値の不一致において、67%は全ての住環境価値類型に不一致がみられ、33%は全ての価値において強い不一致の傾向が読みとれた。一方 (c) 期待を上回る価値の満足では差異がみられず、いずれの場合においても全ての価値の満足は低く、結果としてすべての暮らしのモードを分散的に選択する傾向にあることがわかる。以上を整理す

ると図5-7のようになる。

・「居CL5：高齢価値追求層」の住宅選択

最後に高齢価値追求層の住宅選択を分析した。(b) 価値の不一致では差異はみられず、全体的に不一致の傾向は低調であった。次に(c) 期待を上回る価値の満足においては、都会イメージ消費・贅沢イメージ消費を中心に満足する場合と、日常イメージ消費以外を全体的に満足する場合とがみられた。以上を整理し図5-8を得た。

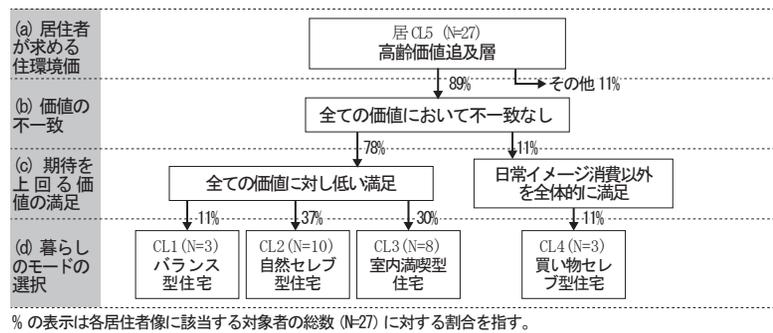


図5-8 居CL5「高齢価値追求層」の住宅選択

5-2-3 | 居住者像ごとにみる住宅選択の全体像

これまでに、居住者の求める住環境価値と社会属性に基づいて居住者像を類型化し、さらに居住者像ごとに暮らしのモードの選択の傾向を明らかにすることで、住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を定量的に示してきた。

供給者と居住者双方にとっての住環境価値の一致・不一致の関係を整理すると、図5-9のようになる。5つの居住者像それぞれが行う暮らしのモードの選択をみると、求めていた住環境価値と選択した住宅とが合致する居住者像として高齢価値追求層が挙げられた。また、求めていた住環境価値の部分的な不一致を伴う選択を行う居住者像として、郊外出身日常志向層・郊

	価値の一致	居住者・供給者双方の価値の部分的な不一致		価値の全面的不一致
居住者が求める住環境価値	居CL5 高齢価値追求層	居CL1 郊外出身 日常志向層	居CL2 郊外出身 日常重視層	居CL4 価値/バランス 志向層
価値の不一致	全ての価値において不一致なし	全ての住環境価値の不一致		
		贅沢イメージ消費の不一致	施設利便消費の不一致	
期待を上回る価値を満足	全ての欲求に対し低い満足 日常イメージ欲求以外を満足	都会・贅沢イメージ消費等を中心に満足	贅沢・自然中心に満足	全ての価値に対し低い満足
暮らしのモードの選択	CL1 バランス型住宅 CL2 自然セレブ型住宅 CL3 室内満喫型住宅 CL4 買い物セレブ型住宅			
		CL6 立地満喫型住宅	CL5 地域密着型住宅	CL5 地域密着型住宅 CL6 立地満喫型住宅 CL7 シティライフ満喫型住宅
		CL7 シティライフ満喫型住宅		

図5-9 住宅選択における住環境価値の一致と不一致の内実(まとめ)

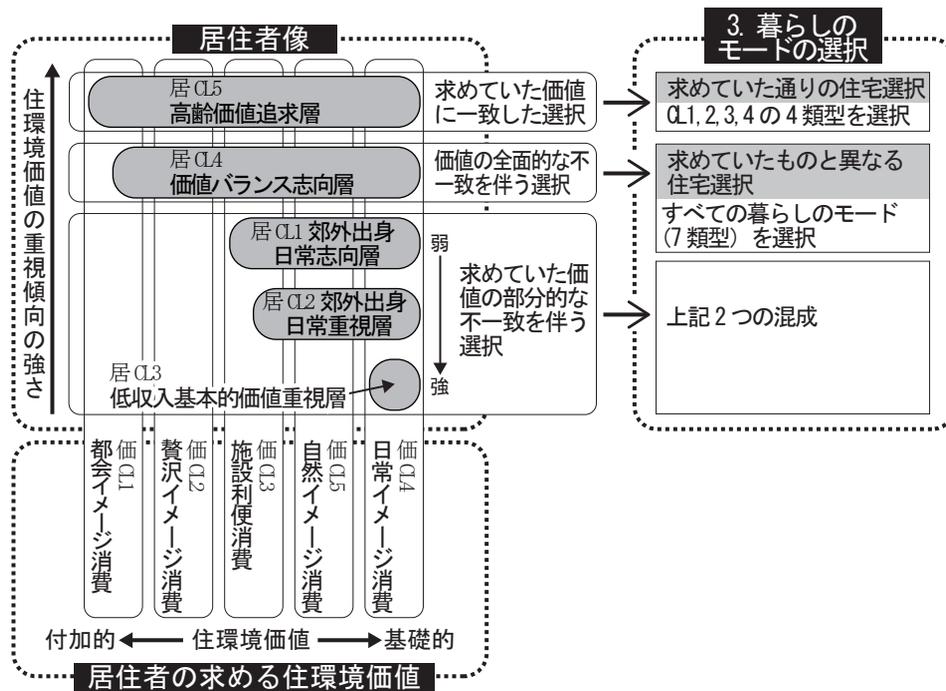


図 5-10 首都圏における民間集合住宅居住者の住宅選好 (まとめ)

外出身日常重視層・低収入基本的価値重視層が挙げられた。さらに、求めている価値の全面的な不一致を伴う住宅選択を行う居住者像として、価値バランス志向層が挙げられた。

換言すれば、高齢価値追求層は価値の不一致が少ない「求めている通りの住宅選択」を行うのに対して、価値バランス志向層は「求めているものと異なる住宅選択」を行う傾向にある。以上の知見を整理し、**図 5-10** に示した。

注釈

- 注 5-2-1) アンケートは、配布された住宅が属する暮らしのモードの類型が回収時にもわかるよう設計されている。したがってアンケートの回答内容と、その回答者がどの暮らしのモードを選択したかどうかを後から対応させることができる。
- 注 5-2-2) 住宅選択時の住環境価値の重視傾向は4段階評価、住宅購入後の価値の満足は3段階評価にてアンケートを設計したため、本節でその差異をみる場合には、価値の満足の2点を3点に、3点を4点に換算して4段階評価の指標に合わせている。
- 注 5-2-3) 価値の一致と不一致を居住者像の類型ごとに整理した内訳を附図に示す。**図 5-4** から**図 5-8** は、これらを要約した結果である。

第5章 | 住宅選択における住環境価値の一致と不一致

居住者像の類型	選択対象	N	選択者の割合 (%)	住宅選択における「価値の不一致」						合計値 (点)	解釈	住宅選択における「期待求以上の価値の満足」						合計値 (点)	解釈
				都会イメージ (点)	賛沢イメージ (点)	施設利便 (点)	日常イメージ (点)	自然イメージ (点)	都会イメージ (点)			賛沢イメージ (点)	施設利便 (点)	日常イメージ (点)	自然イメージ (点)				
居CL1 郊外出身 日常志向層	CL1 バランス型住宅	29	18.8	7.2	6.5	5.5	5.2	5.2	29.5	全ての価値でやや不一致	43.2	39.1	22.7	7.1	21.9	134.1	都会イメージ消費を中心に満足		
	CL2 自然セレクト型住宅	42	27.3	7.2	6.1	3.9	5.2	3.4	25.7		51.3	39.8	29.2	11.3	24.1	155.6			
	CL3 室内満喫型住宅	28	18.2	5.5	6.1	3.9	4.7	3.4	23.6		48.0	39.8	24.7	9.8	22.5	144.8			
	CL4 買い物セレクト型住宅	19	12.3	5.6	6.9	5.0	4.2	3.3	25.0		50.3	40.7	28.6	13.3	28.0	160.9			
居CL2 郊外出身 日常重視層	CL2 自然セレクト型住宅	22	16.5	3.1	4.8	4.1	5.1	3.6	20.6	全ての価値でやや不一致	65.2	59.5	33.6	12.9	37.8	208.9	都会・賛沢イメージ消費を中心に満足		
	CL7 シティライフ満喫型住宅	15	11.3	4.9	6.2	3.0	5.1	3.4	22.6		49.1	48.2	34.9	14.2	28.3	174.8			
	CL1 バランス型住宅	29	21.8	3.9	7.4	3.6	5.2	7.4	27.5		65.2	59.5	33.6	12.9	37.8	208.9			
	CL3 室内満喫型住宅	22	16.5	4.8	7.3	5.4	4.8	6.3	28.7	賛沢イメージ消費を中心に不一致	58.0	46.7	42.4	14.1	33.3	194.5	日常イメージ消費以外を全体的に満足		
	CL4 買い物セレクト型住宅	20	15.0	6.3	10.1	4.5	6.4	5.5	32.8		55.7	42.1	40.4	11.8	32.0	182.0			
	CL6 立地満喫型住宅	18	13.5	4.9	8.8	7.8	5.7	5.8	32.9		51.8	37.5	38.8	12.7	26.5	167.3			
居CL3 低収入基本的 価値重視層	CL1 バランス型住宅	19	16.4	3.7	4.8	4.2	3.2	6.0	22.0	施設利便消費を中心に不一致	50.2	60.2	59.2	23.7	49.6	242.9	日常イメージ消費以外を全体的に満足		
	CL3 室内満喫型住宅	16	13.8	3.2	7.1	8.0	8.1	6.8	33.3		46.6	46.5	51.6	19.5	43.4	207.7			
	CL2 自然セレクト型住宅	16	13.8	2.7	3.3	8.0	3.6	5.0	22.7	全ての価値で強い不一致	70.7	76.9	57.3	28.4	70.5	303.7	賛沢・自然イメージ消費を中心に満足		
	CL5 地域密着型住宅	12	10.3	5.3	4.4	6.1	7.1	6.9	29.8		58.1	57.3	61.6	27.2	62.8	267.0			
	CL4 買い物セレクト型住宅	27	23.3	5.1	8.1	12.7	8.1	4.8	38.8		46.5	49.6	36.9	19.0	49.9	201.9			
	CL7 シティライフ満喫型住宅	16	13.8	6.2	12.0	11.1	10.2	5.6	45.2		40.1	44.9	44.7	21.1	53.9	204.6			
居CL4 価値バランス 志向層	CL7 シティライフ満喫型住宅	10	9.0	4.2	4.7	2.0	1.4	1.9	14.1	全ての価値でやや不一致	33.2	25.8	25.0	11.6	15.7	111.5	全ての価値に対し低い満足		
	CL1 バランス型住宅	18	16.2	8.2	3.7	3.5	2.7	4.7	22.8		33.0	26.5	15.6	6.2	15.9	97.2			
	CL2 自然セレクト型住宅	32	28.8	5.3	4.8	4.3	4.7	3.4	22.5		30.5	24.8	22.8	9.0	15.1	102.4			
	CL3 室内満喫型住宅	15	13.5	4.0	3.8	3.6	5.6	4.9	21.9		36.8	26.9	18.5	5.4	11.9	99.6			
	CL4 買い物セレクト型住宅	13	11.7	7.9	8.0	7.5	5.5	3.8	32.6		26.7	21.0	16.8	8.0	15.2	87.7			
	CL5 地域密着型住宅	11	9.9	7.2	5.8	10.0	4.8	3.6	31.4		27.7	19.2	21.3	9.1	19.6	96.9			
居CL5 高齢価値 追究層	CL6 立地満喫型住宅	12	10.8	8.2	13.7	7.8	8.3	7.2	45.2	29.2	19.8	19.2	5.8	11.9	85.8	全ての価値に対し低い満足			
	CL1 バランス型住宅	3	11.1	3.4	2.0	0.0	2.6	1.2	9.2	19.3	19.1	7.2	5.1	5.5	56.2				
	CL2 自然セレクト型住宅	10	37.0	1.8	2.0	2.2	1.9	1.1	8.9	20.1	19.6	18.8	3.6	7.2	69.3				
	CL3 室内満喫型住宅	8	29.6	3.4	1.5	0.9	1.2	1.6	8.6	21.0	15.6	17.1	3.6	6.3	63.7				
	CL4 買い物セレクト型住宅	3	11.1	1.0	4.8	0.0	1.3	0.8	7.9	35.1	29.3	18.0	7.7	24.4	114.5	日常イメージ消費以外をバランスよく満足			

※灰色の棒グラフの長さは各数値に比例して示している。

附図 居住者像別にみたひとりあたりの住環境価値の一致・不一致の内訳

5-3 | 住環境価値・居住者像・暮らしのモードの相互関係

5-3-1 | 一連の知見の統合

これまでに得られた知見を受けつつ、住環境価値を求める居住者像と供給者にとっての住環境価値からなる暮らしのモードの対応関係、さらにはその分布変化が及ぼす首都圏の住環境価値変化を一貫して説明すると、**図 5-11** に示すプロセスで説明できる。

・居住者の求める住環境価値

居住者の求める住環境価値は、基礎的な「日常イメージ消費」から付加的な「都会イメージ消費」までの5種に分けられる。

・居住者像

求められる住環境価値の階層性は、居住者各々の社会属性と対応しながら、住環境に対して基礎的な価値しか求めない「低収入基本的価値志向層」から、すべての住環境価値を求める「高齢価値追及層」までの、5種の居住者像を特徴づける。

・暮らしのモードの選択

それぞれの居住者像は、民間住宅供給者が用意する住環境価値の住宅単位による複合像である暮らしのモードを選択することになる。このときそれぞれの暮らしのモードに該当する住宅の立地特性を踏まえるならば、「人口の都心回帰を担う暮らしのモード」を選ぶのは「高齢価値追及層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」の3種が主であり、これらは総じて住環境価値を強く求める居住者像であることがわかる。逆に「中心・周縁両者で首都圏全域の変化を担う暮らしのモード」を選ぶのは「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」の2種であった。そして、これらは総じて基礎的な価値を中心として求める居住者像であることが明らかになった。

・暮らしのモードの分布

民間住宅供給者が用意する暮らしのモードには7つの類型があるが、これらはそれぞれ異なる地理的特性をもつ。バブル経済期以来の増減傾向を踏まえるなら、中心部で増加する「自然セレブ型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」と周縁部で減少する「地域密着型住宅」は、ともに人口の都心回帰の受け皿となってきた暮らしのモードであると考えられる。一方で中心・周縁両者で増加する「買い物セレブ型住宅」と減少する「バランス型住宅」・「立地満喫型住宅」は、ともに首都圏全域の変化を担う暮らしのモードだと考えられる。

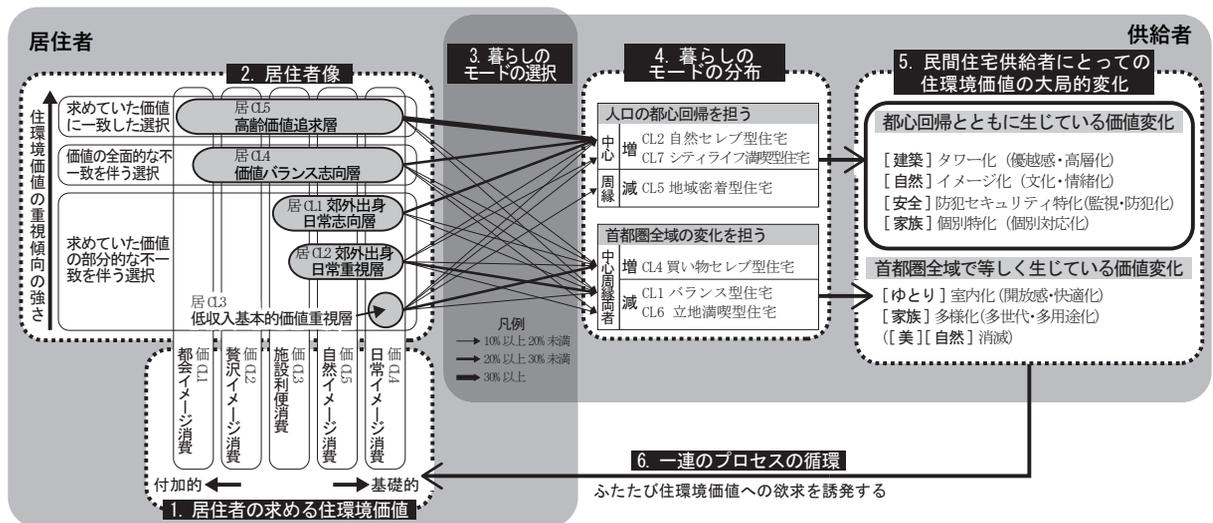


図 5-11 居住者の求める住環境価値、居住者像、暮らしのモード、首都圏の住環境価値変化の相互関係

・民間住宅供給者にとっての住環境価値の大局的变化

暮らしのモードの変化とともに生じた住環境価値の大局的な変化として、首都圏全域では住居におけるゆとり重視・多様な家族像への対応などが把握され、都心部においては建築のタワー化、ゆとりの象徴としての自然から文化の象徴としての自然への変化、暮らしの安心感における耐震・耐久性から防犯性への焦点変化、家族団欒から個人の生活像重視への変化が進行した。

・一連のプロセスの循環

以上のプロセスは一方向に進行するものではない。本研究では、居住者の住宅選択が結果として首都圏における住環境価値の変化へ繋がるまでのメカニズムを需要側・供給側の両者の分析から明らかにしてきた。しかし実際には、序章でも論じたように需要側と供給側は互いに影響しあっており、供給者は需要を予測し、需要者は供給された住宅を選択する際に求める価値を限定したり変化させることもある。換言するならば、「居住者の欲求が都市変化に影響を及ぼすメカニズム」と、「都市変化が居住者の欲求に影響を及ぼすメカニズム」が同時に発生していると考えられる。

本研究では後者のメカニズムを直接には扱わなかったが、社会学的な問題関心からは重要な論点である。

5-3-2 | 未来の居住者像の変化と住環境変化の予察

・都心回帰する人びと

人口の都心回帰とともに民間分譲集合住宅を購入してきたのは「高齢価値追求層」や「価値

バランス志向層」たちであり、これらは居住者像のなかでは高齢層に位置づけられる。

これに伴い、室内の価値に偏り、贅沢と風光明美さを享受する「自然セレブ型住宅」や、立地地域の成熟や娯楽・文化を享受する「シティライフ満喫型住宅」はますます増加すると考えられる。

この2つの暮らしのモードは、立地地域に対する対照的な考え方をもっている。「シティライフ満喫型住宅」は、都心の優れた立地地域のアメニティを最大限に利用する居住者を想定しているのに対して、「自然セレブ型住宅」は立地地域の価値を軽視して室内の住環境価値に特化している。前者は積極的な外出者を生む一方で、後者は集合住宅内のコミュニティに自閉する危険性がある。

・ 都心回帰から疎外される人びと

他方で都心回帰の動きから疎外される人びとは、「低収入基本的価値重視層」をはじめとして、住環境価値の重視傾向が低い居住者像を中心としている。

彼らは安心・快適・利便性などの基礎的な住環境価値を満足するために、中心部や周縁部に散らばって居住することになる。彼らの住宅選択は、当初求めていた住環境価値と選択結果との不一致を伴うものになり、期待していた住環境価値が享受できなかつたり、期待していなかつた住環境価値を享受することが、本章では明らかになっている。

居住者にとっての住宅選択の成功が、彼らの所得と密接な関係にあることは想像に難くないが、本章では求めている住環境価値という観点からも、住宅選択の満足度に差異が生じていることがわかった。基本的な価値すらも達成されない場合と、様々な高次の住環境価値を求め、その通りに満足する住宅選択を行う場合とがある現状については、より慎重な検討が必要とされる。

5-4 | 第5章のまとめ

ここで、第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

5-4-1 | 供給者・居住者双方にとっての住環境価値の一致と不一致

まず、5つの居住者像それぞれについて、住宅選択時に求めている住環境価値と選択結果とがどの程度一致したか調査した。その結果、「高齢価値追及層」は当初求めている住環境価値に適う住宅選択を行うのに対して、「価値バランス志向層」は住環境価値の全面的な不一致を伴う住宅選択を行っていることが明らかになった。また残りの3つの居住者像は、住環境価値の部分的な不一致を伴う住宅選択を行っており、選択時に住環境価値を強く志向していたもののほうが、選択前後の住環境価値の不一致がみられない傾向にあることが確認された。

このように「価値バランス志向層」を除いて、住宅選択時に価値の不一致や期待を上回る満足度をどの程度伴うかは、居住者像ごとの住環境価値の重視傾向の度合いと密接に関係することが確認できた（図5-12）。

5-4-2 | 居住者像と暮らしのモードの関係

次に、一連の知見を統合することで、これまで把握してきた住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を明らかにした。この成果により、従来別々に研究されてきた住環境の需要、住宅選択のメカニズム、住宅の地理的特性といった事柄の相互の関係が具体的に示され、また議論を生活像や地域像を含むイメージの領域まで拡大して論じられた。

ここでは、基礎的から付加的までの階層性をもつ5つの住環境価値の類型、それらを求める

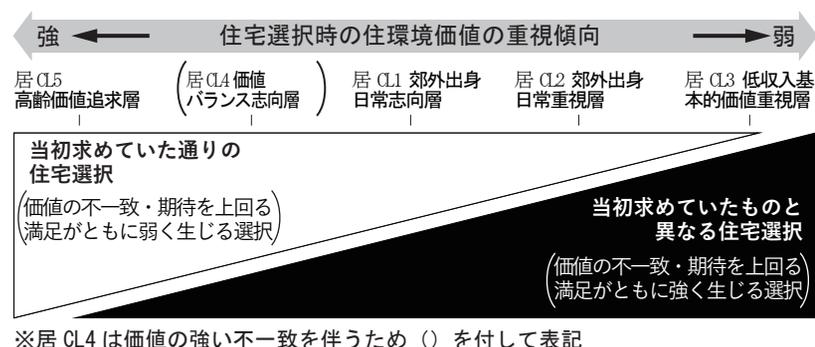


図5-12 住宅選択時に生じる価値の不一致・期待を上回る満足の傾向

5つの居住者像、それぞれの居住者像と選択される暮らしのモードとの関係、7つの暮らしのモード各々の分布特性、そして暮らしのモードの変化の結果としての首都圏における住環境価値の大局的な変化を連続的に説明することに成功した。

さらに、この知見に基づいて未来の主体や住環境変化についていくつかの課題点が指摘された。とくに、人口の都心回帰に伴い「自然セレブ型住宅」と「シティライフ満喫型住宅」が台頭するという見通しは、都市の屋外環境を使いこなす人びとと、屋外環境の価値は求めず室内空間を満喫する人びとという対照的な居住者像の出現を予見している。

第2章から本章にかけて、住環境価値という共通の指標を用いながら、一方は住宅選択をする居住者の求める住環境価値、もう一方は民間住宅供給者にとっての住環境価値として、それぞれの実態を明らかにしてきた。これらは最終的には、「暮らしのモード」と「居住者像」との対応関係としてまとめられている。

それでは、これまで本論文が明らかにしてきた住環境価値の観点から、実際の集合住宅の立地地域の変容をどのように説明できるのだろうか。第Ⅲ部では、住環境価値を具体的な地理空間に即して議論し、民間による集合住宅供給が促してきた「地域像」の変化について議論を展開していくこととする。

■ 第Ⅱ部のまとめ

第Ⅱ部「居住者の求める住環境価値と住宅選択」（第4章、第5章）では、民間分譲集合住宅の居住者が求める住環境価値に焦点を絞って分析を行い、どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めるているかを明らかにした。そして、住環境価値が居住者と供給者の両者にとって一致しているか否かという観点から住宅選択を論じた。それぞれの章の成果は章末に整理したとおりであるが、ここで研究の問いに対応するかたちで改めて知見をまとめておく。

（1）居住者の求める住環境価値には基礎的なものから付加的なものまで幅があり、また住宅選択をする居住者像にも価値を多く求めるものから少ないものまで幅がある。

居住者の求める住環境価値を類型化すると、「都会イメージ消費」・「贅沢イメージ消費」・「施設利便消費」・「自然イメージ消費」・「日常イメージ消費」の5つとなり、これらの価値類型は基礎的なものから付加的なものまでの階層性をもつことが明らかになった。

価値類型に対する重視傾向をみると、「日常イメージ消費」は全ての居住者像において重視される傾向にあり、逆に自然イメージ消費と都会イメージ消費は、それ以外の価値類型が重視されるようになって初めて求められることがわかった。5つの価値類型に対する重視傾向の高まり方は、ちょうど「都会」と「自然」を両端にもつ糸の中央部分である「日常」を引っ張って、ゆっくりと持ち上げていく様子に喩えることができる。

また、求められる住環境価値と社会属性に基づいて、住環境を選択する居住者像を類型化したところ、価値の重視傾向が強いものから順に「高齢価値追及層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」・「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」の5つの居住者像を得ることができた。

（2）なかでも人口の都心回帰を担ってきたのは主として「高齢価値追及層」や「価値バランス志向層」たちである。

人口の都心回帰の受け皿となってきた暮らしのモードを選ぶのは「高齢価値追及層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」の3つの居住者像が中心であり、これらは総じて住環境価値を強く求める居住者像であった。いっぽう中心・周縁両者で首都圏全域の変化を担ってきた暮らしのモードを選ぶのは「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」の2種であり、これらは総じて基礎的な住環境価値を中心に求める居住者像である。

一連の分析から、人口の都心回帰を担ってきたのは住環境価値の重視傾向が強い居住者たち

であり、彼らはそうでない人びとよりも多くの期待していた住環境価値を満足する傾向にあることがわかった。他方で都心回帰の動きから疎外される人びとは、「低収入基本的価値重視層」をはじめとして、住環境価値の重視傾向が弱い居住者たちを中心としていることがわかった。

(3) これに伴い、室内の価値に偏り贅沢と風情や美しさを志向する「自然セレブ型住宅」と、立地地域の成熟や娯楽・文化を志向する「シティライフ満喫型住宅」はますます増加しつつある。

人口の都心回帰とともに民間分譲集合住宅を購入してきたのは「高齢価値追及層」や「価値バランス志向層」たちであり、これに伴い、中心部ではふたつの暮らしのモードが増加しつつある。一方は室内の価値に偏り、贅沢と風光明媚さを享受する「自然セレブ型住宅」であり、もう一方は立地地域の成熟や娯楽・文化を享受する「シティライフ満喫型住宅」である。

(4) 前者はマンション内の充実した施設で完結する一方、後者は積極的な外出者を生むことが指摘される。

上記の2つの暮らしのモードは、立地地域に対する対照的な考え方をもっている。「シティライフ満喫型住宅」は、都心の優れたアメニティを最大限に活用するのに対して、「自然セレブ型住宅」は立地地域の価値を軽視あるいは断念し、室内に特化し文化の象徴としての自然を享受することを目指している。前者はマンション内のコミュニティに自閉する危険性がある一方、後者は積極的な外出者を生むことが指摘される。

■ 第Ⅲ部

民間集合住宅の立地地域に おける地域像の変化の空間構造

第6章 民間集合住宅開発にみる地域像の変化

第7章 地域像の変化が確認された地域の実態と課題

第6章 | 民間集合住宅開発にみる 地域像の変化

この章では再び住宅広告の分析を行い、まず首都圏に供給されてきた集合住宅の広さや価格等の基本的性能を地理空間と対応させて把握した。ここから民間による住宅供給は、首都圏全域に立地する「標準民間分譲住宅」と一部の鉄道沿線に立地する「非標準民間分譲住宅」による二重構造の性格を強めていることを指摘した。次に、住宅広告に記載された集合住宅の立地地域に関する語りを駅圏単位で集計し、6種の地域像の類型とその分布特性を明らかにした。さらに、2000年－2015年間では全体として立地地域の価値は低下する傾向にあるが、局所的に価値の高い立地地域が現れていることがわかった。

6-1 | 本章の目的と方法

第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」では、集合住宅の立地地域に焦点を絞ることで、第I部・第II部で明らかにした住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを論じる。そのために、ふたたび住宅広告を用いて、民間集合住宅の立地地域に関する語りを地理空間と対応させて分析することで、住環境価値が実際の都市空間の上でどのように広がり、変化してきたかを論じていく。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の2点に絞られる：

- (1) 再都市化過程における民間集合住宅の立地および価値変化
- (2) 地域像変化と住宅地価の変動との関係

6-1-1 | 分析対象期間の設定

第I部では、民間集合住宅が都心居住の主要な選択肢となったのが1980年以降であることを明らかにし、「1980年－2010年」を住宅広告の内容分析の対象期間としてきた。

第III部は、住宅広告を資料として住環境価値の空間的広がりを観察することを目的とするため、第I部の場合よりも多くのデータを必要とする。大量のデータを手動で入力・読解するという方法論上、長期間の変化を観察することは困難である。そこで、分析期間を第I部よりも狭めて、人口の都心回帰とともに首都圏の再都市化が進行した期間である2000年以降とする。

第1章でもすでに触れたように、バブル経済崩壊を契機として日本の住宅着工数は減少を始めたが、再び増加に転じた1994年前後を期に、人口の都心回帰が注目され始めている。1995－2000年の第七期住宅建設五箇年計画では都市居住が中心テーマとなり、この時期に第六次マンションブームが生じた。1999年の都市基盤整備公団の分譲からの撤退、2000年の定期借家制度の導入、2003年の住宅金融公庫の廃止など公共による住宅供給が減退したことからも、民間による住宅供給が安定し始め、民間集合住宅が都心居住の主要な形式として受け入れられたのが2000年前後だといえる。

以上のことから第III部では、人口の都心回帰とともに民間の住宅供給が安定し始めた2000年と、分析当時把握可能な最新年であった2015年との2点を比較参照点として設定した。

6-1-2 | データセットの作成と分析の流れ

分析資料の選定は、第I部と同様の考え方にに基づき2000年に売り出された集合住宅の住宅広

告資料としてリクルート出版『週刊住宅情報 首都圏版』2000年発行巻を、2015年の住宅広告資料として同社『S U U M O 新築マンション 首都圏版』2015年発行巻を用いる。それぞれ1月・4月・7月・10月の初週号に掲載されている一都三県（東京・千葉・神奈川・埼玉）に立地するすべての民間分譲集合住宅を対象とした。2000年売り出しのものでは768件、2015年のものでは403件が対象となった。

住宅広告から作成するデータセットは、**図 6-1** に示した通りである。データセットは第 I 部で作成したものと似ているが、対象住宅数が1,171件と膨大な量になるため、採集する情報を限定している。掲載年・掲載号・住所といった基本情報、住宅の階数に加えて分譲価格の上限と下限、専有面積の上限と下限が基本的性能に関する記録事項となる。

住環境価値に関する語りについては、本章で行う地理的分析に直接的な影響がみられないと考えられる接続地域についての情報は記録せず、住居・立地地域に関するもののみを記録した。住環境価値に関する「語り」は、全部で15,038採集された。第 I 部のデータセットでは、これらの文章をすべて描き出す作業を行ったが、今回はそれぞれの記述の有無を「0,1」によって記録する方法をとった。なお住環境価値の分類は、第2章で得られたものを基礎として用いたが、のちに述べるように、追加すべき項目については補足した。

以上のデータを用いて、本章の一連の分析は**図 6-2** に示した手順によって行われる。

まず、6-2では対象住宅の価格・広さ・階数および立地を概観することで、2つの時点における民間集合住宅の特性を比較する。次に6-3では立地地域に関する住環境価値を駅圏単位で集計し、その組み合わせを類型化することで「地域像」の類型を得る。続いて「地価公示資料」を用いて住宅地価の変化を把握し、地価高騰・下落とともに生じる地域像変化の傾向を把握する。最後に6-4では以上の研究成果を総括する。

6-2 | 再都市化過程における民間集合住宅の立地および住環境価値変化

6-2-1 | 民間集合住宅の基本的性能の変化

本節では、前節で選定した住宅広告を資料として、2000年・2015年それぞれに供給された民間集合住宅の基本的な特性を把握する。続いて、それぞれの住宅における暮らしのなかで享受できると謳われる住環境価値の差異を明らかにしていく。

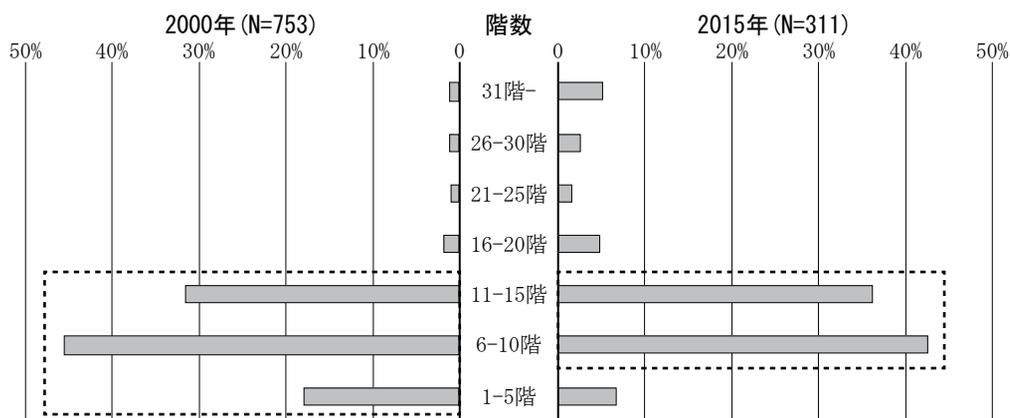
図6-3に、二時点における民間集合住宅の階数の比率を示した^{注6-2-1)}。この図から、2000年には1-15階建ての住宅が多数を占めていたが、2015年には低層の住宅の比率が減少し6-15階建てが多くを占めていることがわかる。また31階建て以上の住宅も微増していることが把握できた。本図では、多くを占めている階数を点線で囲って示している。

次に図6-4に、二時点における平均分譲価格の比率を示した。この図から、2000年では3千万円から6千万円台の住宅が多数を占めているが、2015年には高額な住宅の比率が減少し3千万円から5千万円台の範囲の住宅が多くを占めるようになったことが把握できた。また2000万円台の住宅も微増していることがみてとれる。

最後に図6-5に、二時点における対象住宅ごとの平均居室床面積の比率を示した。2000年と2015年では共通して60㎡から80㎡台の住宅が多くを占めていることがわかるが、前者では70㎡台の住宅が突出して多いことが把握できた。

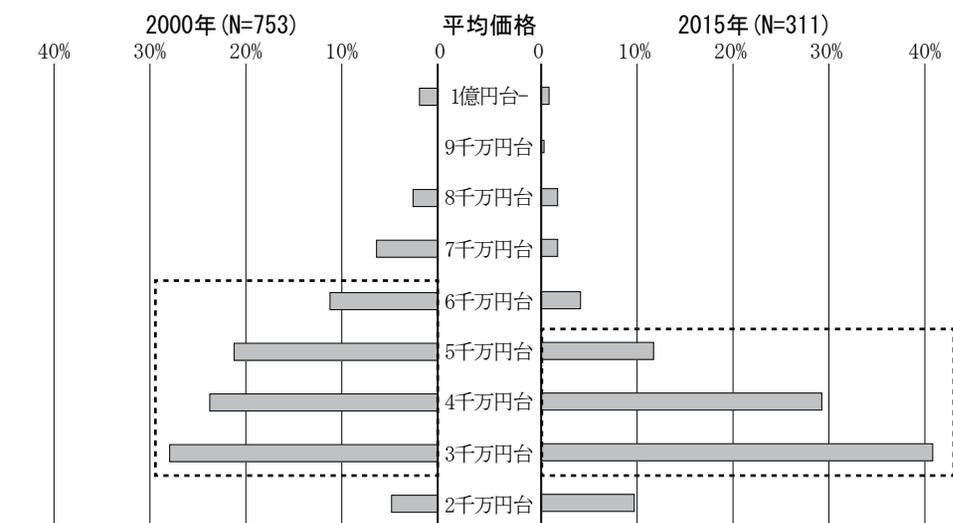
これまでに把握したように、首都圏に供給されてきた民間集合住宅では、階数・価格・平米数ともに全体のうち一定の範囲に収まるものが多数を占めていることが明らかになった。

これらの多数を占める住宅が、再都市化過程の首都圏に供給された主要な民間集合住宅と考



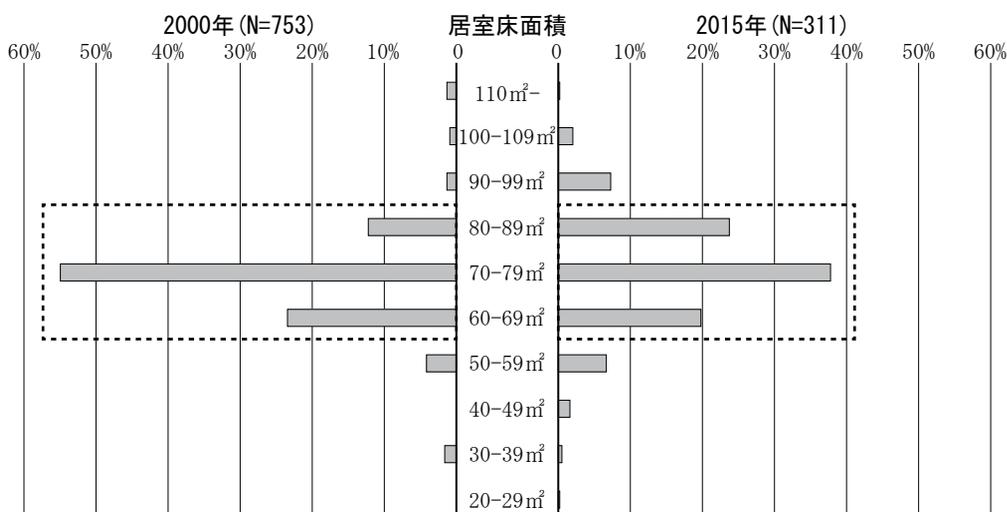
注) 点線は10%を上回る項目を示している。

図6-3 階数にみる2000-2015年間の住宅変化



注) 点線は10%を上回る項目を示している。

図 6-4 分譲価格にみる 2000-2015 年間の住宅変化



注) 点線は10%を上回る項目を示している。

図 6-5 平均居室床面積にみる 2000-2015 年間の住宅変化

えられるので、その範囲を先の考察（図 6-3、6-4、6-5 で 10% を上回る点線部の項目）を根拠に図に示すと図 6-6(次頁)が得られる。この図をみると、住宅全体のとりうる数値の範囲は価格・階数ともに拡大しているが（図中・白色の直方体）、多数を占める住宅の範囲は反対にやや縮小していることがわかる（図中・灰色の直方体）。

そこで、これらの多数を占める住宅を、以降では「標準民間集合住宅」と呼ぶことにする。また、それ以外の住宅を「非標準民間集合住宅」と呼ぶ。非標準民間集合住宅は、標準的な住宅の性能を上回るものも、下回るものも含まれているが、住宅性能の多様性を担保するものである。

次節から、階数・価格・広さの3点から設定された「標準／非標準」の民間集合住宅が、どのような特性をもって供給されてきたかをみていくこととする。

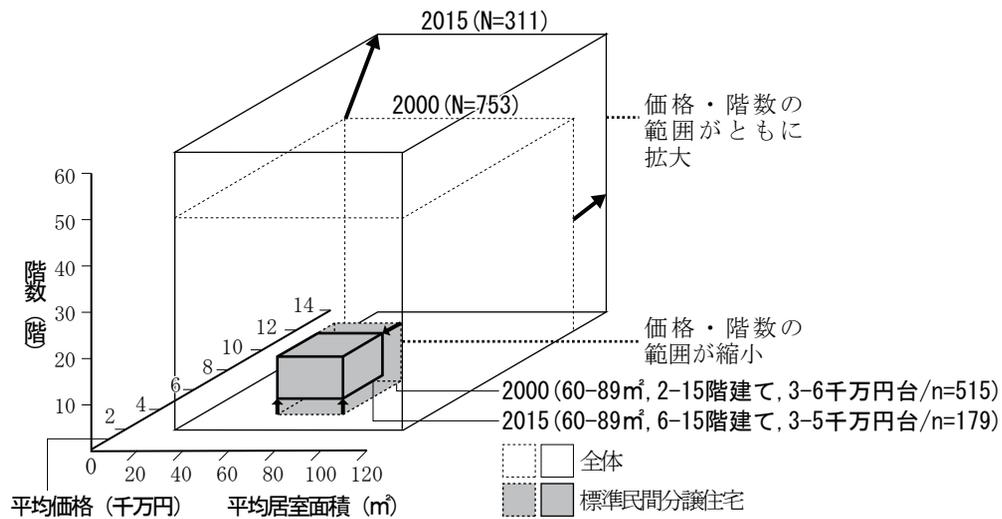


図 6-6 2000-2015 年間に於いて「標準民間集合住宅」が占める範囲の変化

6-2-2 | 標準／非標準民間集合住宅それぞれの謳う住環境価値

ここでは、各々の住宅で居住者が享受できるとされる住環境価値の内容を明らかにする。

第 I 部と同様に、住宅広告の売り文句のなかで表現される住環境に関する語りを、その意味が多義的にならない最小表現に分割して抽出し分類した (表 6-1)。この表は第 2 章で抽出した住環境価値とほぼ同じだが、住居・立地地域の価値に絞って抽出している。また、2 章で扱ったバブル経済期を除いて 2000 年・2015 年の二時点に絞った詳細な分析を行ううえで必要になったものとして、「収納」や「料理」・「戸建感覚」といった項目を増やしている。

2000 年では 9,085 サンプル、2015 年では 5,953 サンプルの語りが抽出でき、これらを「住居の価値」・「立地地域の価値」という枠組みに沿って整理した。

はじめに、住居に関する価値の変化を図 6-7 に示した。この図では、横軸に 2000 年・2015 年の二時点を据え、縦軸に標準／非標準民間集合住宅の項目を据えて 4 つに分けている。図の中では、住居に関する住環境価値の該当率が 20% 以上の項目のみを表示しており、「2000 年の標準民間集合住宅 (左上)」の価値の項目を基準として変化した項目を灰色で示している。

標準民間集合住宅では、2000 年において「機能性」・「空・日光」・「ゆとり」などの基本的な価値が中心であったが、2015 年には「家族」・「コスト」などが増えている。標準民間集合住宅と比較すると、非標準民間集合住宅との住環境価値の違いは 2000 年には顕著にみられないが、2015 年には「家族」・「広さ」・「風情・美」・「質・満足感」などが加わってより多様な印象的価値を含むものとなっている。

表 6-1 本章で扱う住環境価値の分類

a. 住居の価値	
自然	01. 水辺 02. 緑 03. 空・日光 04. 四季
機能	05. 眺望 06. 交歓 07. スポーツ・健康 08. 共用空間 09. プライバシー 10. ペット 11. 広さ 12. コスト 13. 趣味 14. 環境・省エネ 15. フレキシブル 16. 内廊下 17. 空気・換気 18. 散歩 19. 快適 20. 機能性 21. 防犯 22. 耐震 23. 収納 24. 料理
印象	25. 先進・都会 26. ゆとり 27. 豪華・贅沢 28. 風情・美 29. 質・満足感 30. 安心 31. 開放感 32. おしゃれ 33. ホテルライク 34. 和風 35. ランドマーク 36. 多様 37. 西欧 38. 憧れ 39. 家族 40. 自己表現 41. 日常 42. 行動的 43. 永住 44. モダン 45. 女性 46. 戸建感覚 47. 高齢者 48. その他
b. 立地地域の価値	
自然	49. 水辺 50. 緑 51. 空・日光 52. 四季
機能	53. 買い物 54. 食事 55. 娯楽・文化 56. 公共・医療 57. 学校・教育 58. 公園 59. スポーツ・健康 60. 散歩 61. 利便性 62. 高台 63. 平坦
印象	64. 先進・都会 65. 静寂・憩い 66. 豪華・贅沢 67. 風情・美 68. 成熟 69. 安心 70. 開放感 71. おしゃれ 72. 人・賑やか 73. 歴史・文化 74. 下町 75. 西欧 76. 憧れ 77. 子育て・家族 78. 場所 79. 快適 80. 女性 81. 注目・話題性 82. 永住 83. 日常 84. その他

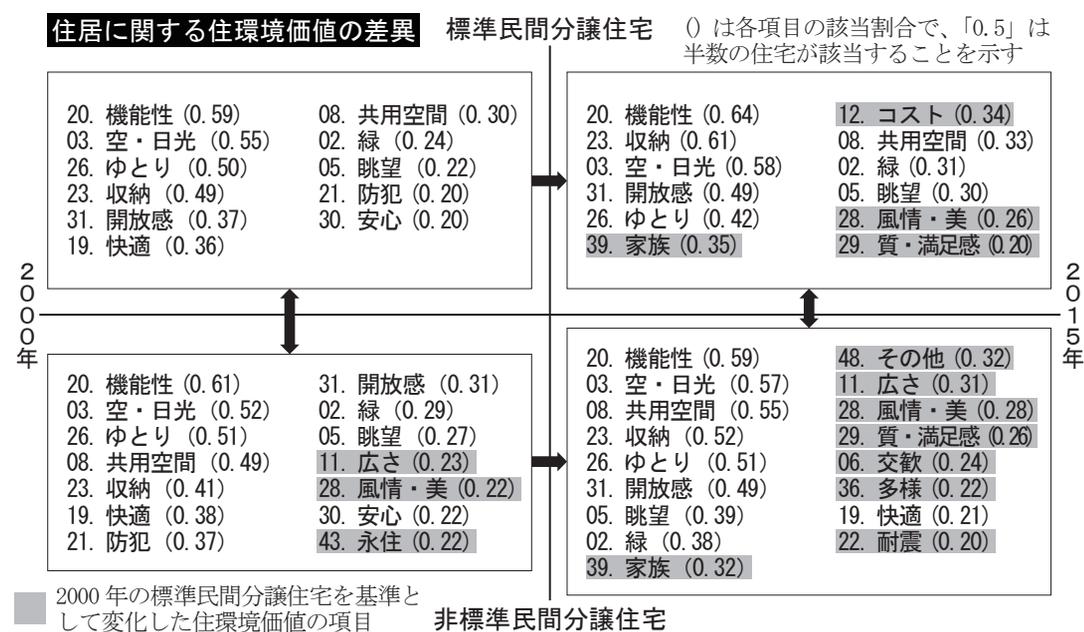


図 6-7 住居に関する住環境価値の差異

同様の方法で、立地地域に関する価値の変化を図 6-8 (次頁) に示した。2000 年の標準民間集合住宅においては「利便性」・「買い物」・「公園」など機能的な価値の享受に留まっていたが、2015 年には「緑」・「子育て」・「風情・美」など、より多くの住環境価値が出現している。他方で非標準民間集合住宅は、2000 年から印象的価値をいくつか含んでいたが、2015 年には「注目・話題性」・「開放感」などのより多様な印象的価値を享受できるとされるようになっている。

先述した通り非標準民間集合住宅は、価格・階数・広さが標準値から外れている住宅のこと

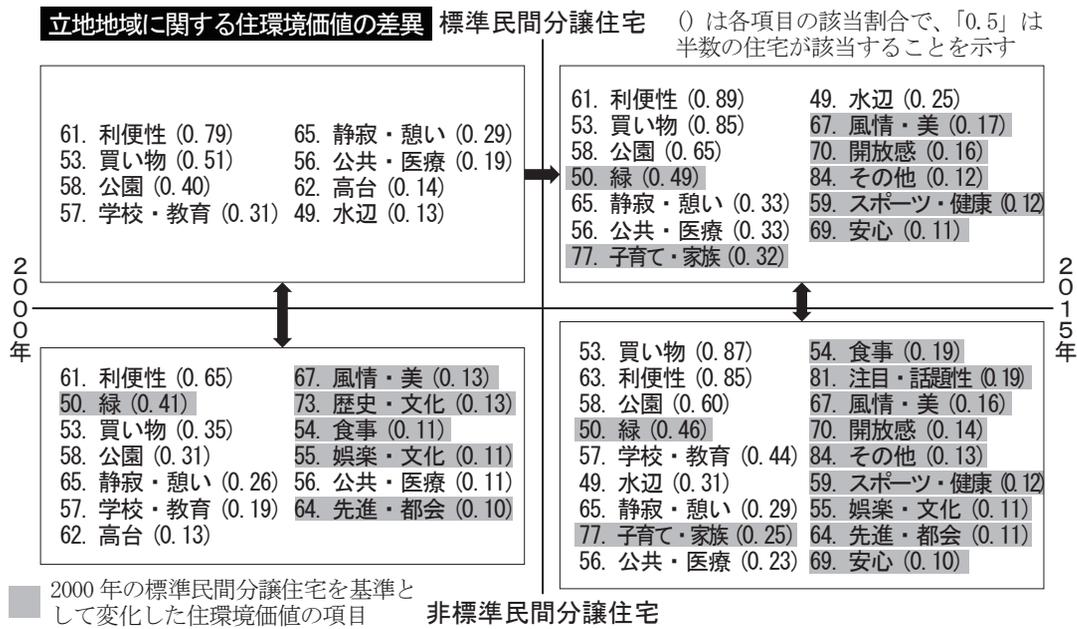


図 6-8 立地地域に関する住環境価値の差異

であって、特別分譲価格が高いものや階数の高いものには限らない。反対に、分譲価格が極めて安い住宅や狭小の住宅、低層の住宅なども多数含まれている。

しかし、これまでみてきたように、標準民間集合住宅に比べて非標準民間集合住宅のほうが、全体としては多様な印象的価値を含むものになっていることがわかった。さらに、それは2015年時点の非標準民間集合住宅ではとくに顕著であることが明らかになった。

6-2-3 | 民間集合住宅供給の二重構造

ここからは、標準民間集合住宅と非標準民間分譲住宅の分布傾向をみていく。二時点の分布について、図 6-9 には分譲価格、図 6-10 (次頁) には広さに着目して可視化した。

2000年の標準民間集合住宅は東京駅を中心とした40km圏の全体に供給されているが、2015年になると中心部に縮退し、とくに横須賀方面の減少が際立っている。他方で非標準民間集合住宅は山手線沿線を中心に放射状に分布しており、中央線・田園都市線・東海道本線・京葉線などの路線を際立たせている。2015年には放射状の分布構造を残しながらも東京都区部に際立った集積をみせ、中央区・港区を中心に高層化している様子がみてとれる。

図 6-8 における2000年の分布図では、沿線沿いにセクター状の分布をする非標準民間集合住宅のなかでも、価格の高いものは都心部に限定して供給されており、都心から離れるにつれて標準値内または標準値未満の住宅になっていることがわかる。しかし2015年になると、高額な非標準民間集合住宅は分布範囲を大幅に拡大している。

また図 6-9 からは、2000年には都心部に狭小の非標準民間集合住宅が供給されていたが、

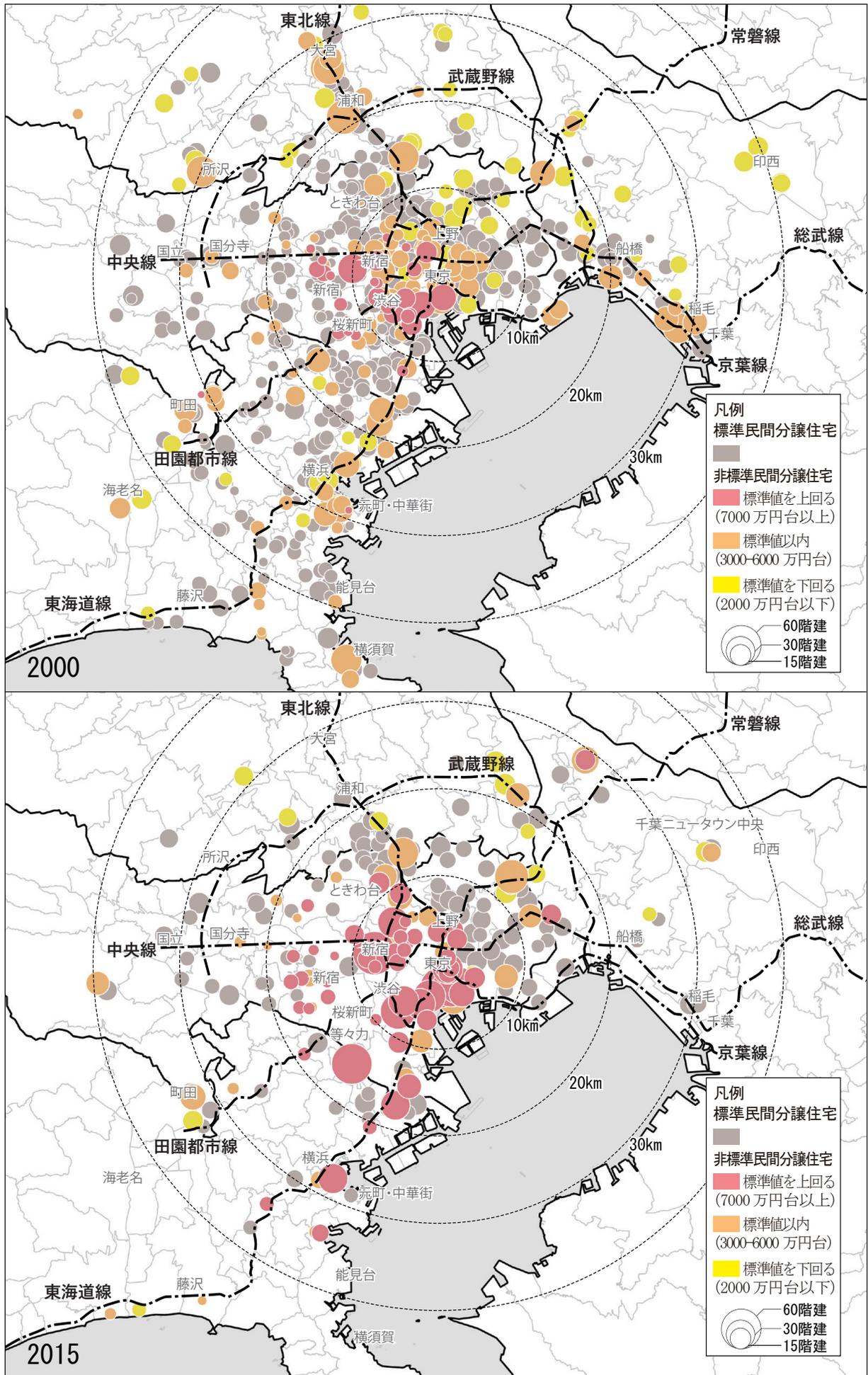


図 6-9 「価格」に着目した標準／非標準民間集合住宅の分布変化

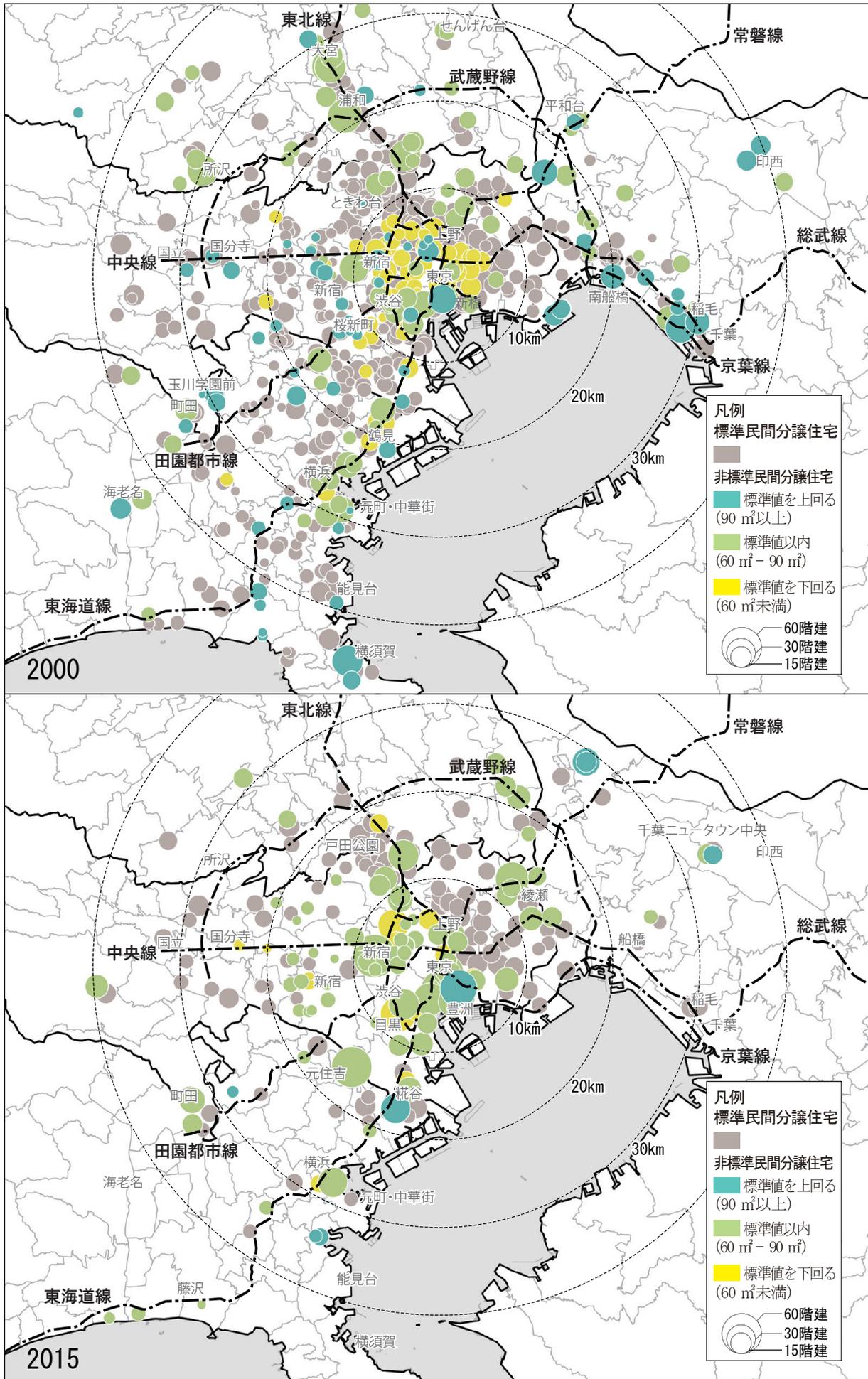


図 6-10 「広さ」に着目した標準／非標準民間集合住宅の分布変化

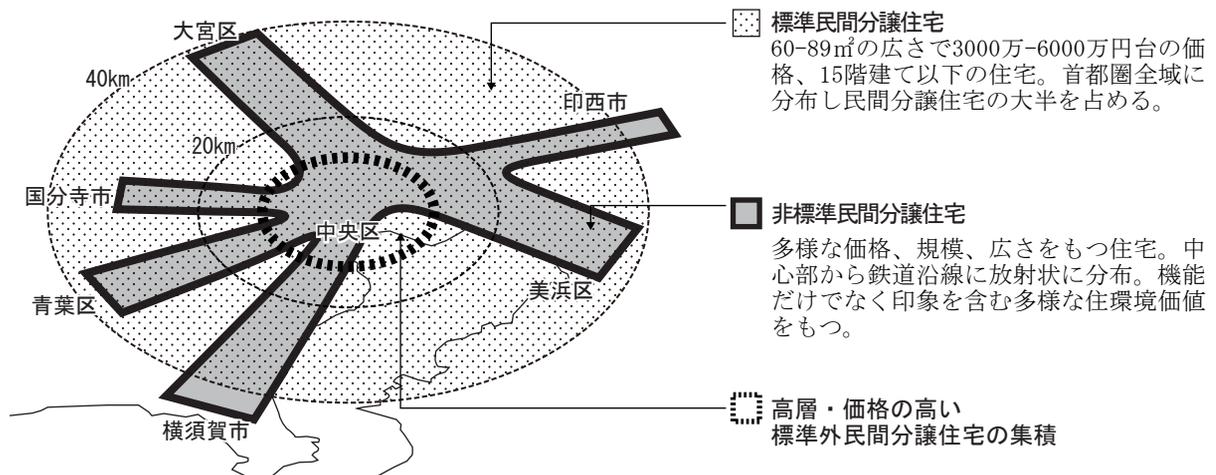


図 6-11 民間集合住宅供給の二重構造（まとめ）

2015年には標準値内の広さの住宅が増加していることがわかる。

一連の分析で明らかになった知見を整理すると図 6-11 のようになる。再都市化過程の民間集合住宅には多様な価格、広さ、階数のものが供給されてきたが、多くはその多様性のなかでも特定の狭い範囲に収まることが明らかになった。

この範囲に収まる住宅を標準民間集合住宅と呼ぶと、そうでない住宅（非標準民間集合住宅）との間に明らかな分布特性の差異があることが確認できた。また住環境価値をみると、標準民間集合住宅は基本的な価値の享受に留まるのに対し、非標準民間集合住宅はより多様でイメージ的な価値の享受を謳っていることが明らかになった。

以上のように都心回帰下の民間集合住宅には、性能・価値の内容・分布特性の3点からみて性質の異なる2つの住宅が供給されてきたといえる。これを、「民間集合住宅供給の二重構造」と呼ぶことができる。

注釈

注 6-2-1) ここでは対象住宅のうち価格・平米数・階数の表示されているもの（2000年 753 件、2015年 311 件）に限定して分析を行う。

6-3 | 住宅地価高騰・下落とともに生じる地域像の変化

6-3-1 | 6つの地域像の類型

本節では民間集合住宅の立地地域の変容を分析していく。そのために、それぞれの住宅の広告にどのような立地地域の価値が描かれてきたかを、駅圏単位で集計して2つの時点で比較する。そして、その結果を地価の高騰・下落と重ね合わせることで、地価変動とともに生じる地域像の変化を明らかにする。

国土交通省国土政策局国土情報課が公開している、2015年時点で営業している駅の座標を用いてボロノイ図を作図し、各図形を駅圏と呼ぶことにする^{注6-3-1)}。住環境価値のうち立地地域に関する価値の該当の有無を0, 1に変換し、住所と紐づけて地理情報システム(GIS)でプロットして駅圏単位で集計した。立地地域の価値が3つ以上集計された駅圏は、2000年で384、2015年で212あった^{注6-3-2)}。以降ではこれらを対象として分析を進める。

続いて駅圏単位で集計した立地地域の価値の構成を類型化する。2000年、2015年で一貫した類型を得るために、先に得られた合計596の駅圏を二時点で分けずに対象として、立地地域の価値の有無の集計数をパラメータとするクラスタ分析(ウォード法、ユークリッド距離)を行い、距離の開いた地点でデンドログラムを切断し6つの類型を得た(図6-12)。

表6-2に、各類型の内容の特化係数を示した。6つのクラスタの内容構成のうち、とくに特化係数の高い項目を踏まえて、各類型を「地CL1 生活施設欠如低利便地域」・「地CL2 教育・安心特化地域」・「地CL3 自然価値欠如低イメージ地域」・「地CL4 高台永住地域」・「地CL5 洗練都会地域」・「地CL6 高度イメージ包含地域」と命名した。

これらは住宅の立地地域に関する住環境価値の集合の類型であるから、それぞれの駅圏にお

表 6-2 6つの地域像を構成する立地地域の価値の特化係数

CL	該当駅圏数	自然				機能										
		49 水辺	50 緑	51 空・日光	52 四季	53 買い物物	54 食事	55 娯楽・文化	56 公共・医療	57 学校・教育	58 公園	59 スポーツ・健康	60 散歩	61 利便性	62 高台	63 平坦
地 CL1	85	0.33	0.61	0.55	0.12	0.07	0.17	0.35	0.09	0.06	0.55	0.36	0.54	0.42	0.75	0.16
地 CL2	105	0.70	1.17	1.10	1.43	1.31	0.94	0.73	1.99	1.93	1.33	1.25	1.09	0.98	0.69	1.30
地 CL3	208	0.25	0.25	0.30	0.22	0.56	0.46	0.35	0.70	0.63	0.41	0.37	0.26	0.44	0.17	0.33
地 CL4	136	0.16	0.84	0.63	0.70	0.61	0.43	1.07	0.56	0.77	0.74	0.34	0.64	0.66	1.62	0.50
地 CL5	40	1.57	0.85	0.97	1.50	1.13	1.65	2.14	0.55	0.42	0.74	0.87	1.05	1.16	0.30	0
地 CL6	22	2.99	2.29	2.46	2.04	2.31	2.34	1.36	2.10	2.20	2.23	2.81	2.42	2.34	2.47	0.33

いてどのような立地地域の価値を享受できるかの全体像を示している。以下、本研究ではこれらを「地域像」の類型と呼ぶ。6つの地域像の類型の特徴は表6-3（次頁）に示すとおりである。

次に、6つの地域像それぞれに該当する駅圏の数の比率を集計して、図6-13（次頁）に示した。この図をみると、2000年時点では「地CL3 自然価値欠如低イメージ地域」の比率が多く、次いで「地CL4 高台永住地域」や「地CL1 生活施設欠如低利便地域」が多い構成になっており、「地CL5 洗練都会地域」や「地CL6 高度イメージ包含地域」はほとんど存在しない。2015年では「地CL3」の比率が多いことには変わりはないが、次いで「地CL2 教育・安心特化地域」と「地CL4 高台永住地域」が多い構成となっており、「地CL5」や「地CL6」もやや増加している。このように、6つの地域像の比率が2000年・2015年間で変化していることが把握でき、それらは立地地域の価値をより豊かに含みこむような変化であることがわかった。

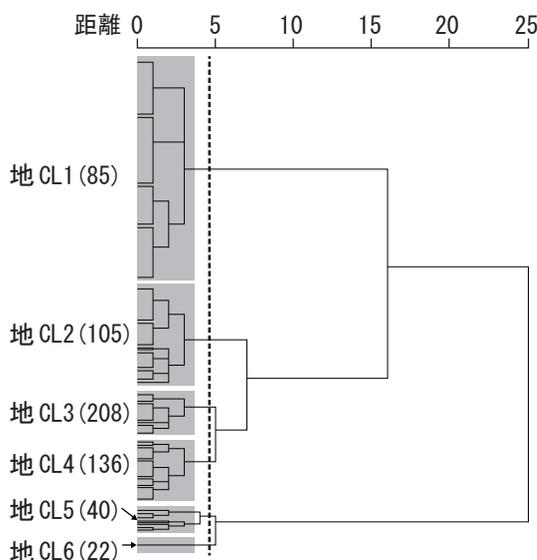


図6-12 クラスタ分析による地域像の類型化

印象																				
64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
先進・都会	静寂・憩い	豪華・贅沢	風情・美	成熟	安心	開放感	おしゃれ	人・賑やか	歴史・文化	下町	西欧	憧れ	子育て・家族	場所	快適	女性	注目・話題性	永住	日常	その他
0.50	0.63	0.29	0.35	0.76	1.11	0.38	0.40	0.27	1.07	1.47	1.33	0.86	0.18	0.59	0.37	0	0.32	1.85	0.63	0.20
0.48	1.32	0.47	0.78	1.38	2.19	0.77	0.28	1.24	0.75	1.19	0.43	0.70	1.49	1.25	0.89	1.25	0.67	1.25	1.18	0.78
0.49	0.29	0.24	0.25	0.08	0.55	0.36	0.42	0.29	0.30	2.41	0.44	0.59	0.36	0.29	0.33	1.47	0.42	0.50	0.51	0.29
0.37	1.26	0.37	0.49	0.71	0.46	0.45	0.32	1.01	0.94	0.92	1.17	1.62	0.46	1.33	0.78	0	0.28	1.74	0.65	0.57
2.04	0.58	1.24	1.06	1.61	0.26	0.26	1.47	2.49	1.24	0	0.57	0	0.81	0.25	1.09	3.28	1.09	0.66	2.22	1.40
2.12	1.92	3.39	3.06	1.46	1.43	3.39	3.11	0.70	1.69	0	2.06	2.23	2.71	2.29	2.55	0	3.22	0	0.81	2.75

表中では、各クラスターの平均値を全体の平均値で割った特化係数を示している。黒は1.5を上回る項目、灰は0.5を下回る項目を示す。

表 6-3 6つの地域像の名称とその特徴

地域像の類型	特徴
地 CL1 生活施設欠如低利便地域	立地地域の価値が全般的に低く、特に生活施設に関する価値が著しく低い地域
地 CL2 教育・安心特化地域	公共・医療・教育施設に特化し安心感のある環境を享受する地域
地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域	立地地域の価値が全般的に低く、特に自然に関する価値が著しく低い地域
地 CL4 高台永住地域	高台立地と永住できる環境であることを享受する地域
地 CL5 洗練都会地域	水辺に特化し、娯楽・文化、人・賑やかななどの都会的環境を享受する地域
地 CL6 高度イメージ包含地域	自然、機能、印象にわたる立地地域のほぼ全ての価値を享受する地域

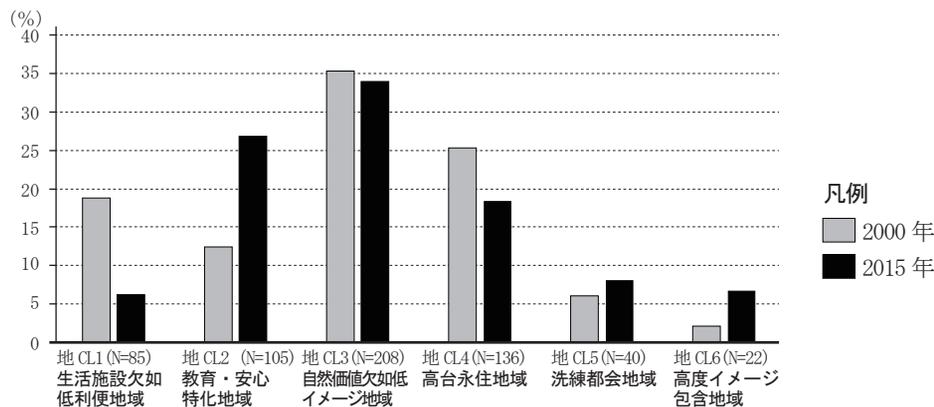


図 6-13 それぞれの地域像に該当する駅圏の比率の変化

6-3-2 | 地域像それぞれの分布傾向とその変化

6つの地域像の類型別に、該当する駅圏の分布を図 6-14 ~ 6-19 (次頁以降) に可視化した^{注 6-3-3)}。

立地地域の価値が全般的に低い「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」は、2000年に多く2015年には大幅に減少している(図 6-14)。2000年には都心中心部から神奈川方面に向かって広く分布する傾向にあったが、2015年には一転し中心部にのみ散在しており、二時点で継続している地域は元町・中華街駅周辺の一地域だけであった。このことは、のちに詳細にみるように、立地地域の価値が全般的に低いとされた地域の多くは、2015年には新たな価値が見いだされ、別の地域像をもって語られていったということを示している。

公共・医療・教育施設に特化する「地 CL2 教育・安心特化地域」は、2000年と2015年の間で比率が増加している(図 6-15)。2000年には、山手線内側を除いた郊外地域に分散していたが、2015年にはやや中央に集まって都心 20km 圏付近に分布する傾向にある。二時点で継続してこの地域像に該当する地域には、調布・北浦和駅周辺が挙げられる。

自然に関する立地地域の価値が低い「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」と、高台立地と永住できる環境を謳う「地 CL4 高台永住地域」の両者の比率は、前者はほぼ維持、後者は減少している(図 6-16、6-17)。これらは、ともに中心部から都心 40km 圏の周縁部にかけて広く分布している点で、類似の傾向をもっているといえる。前者で継続している地域には武蔵境・

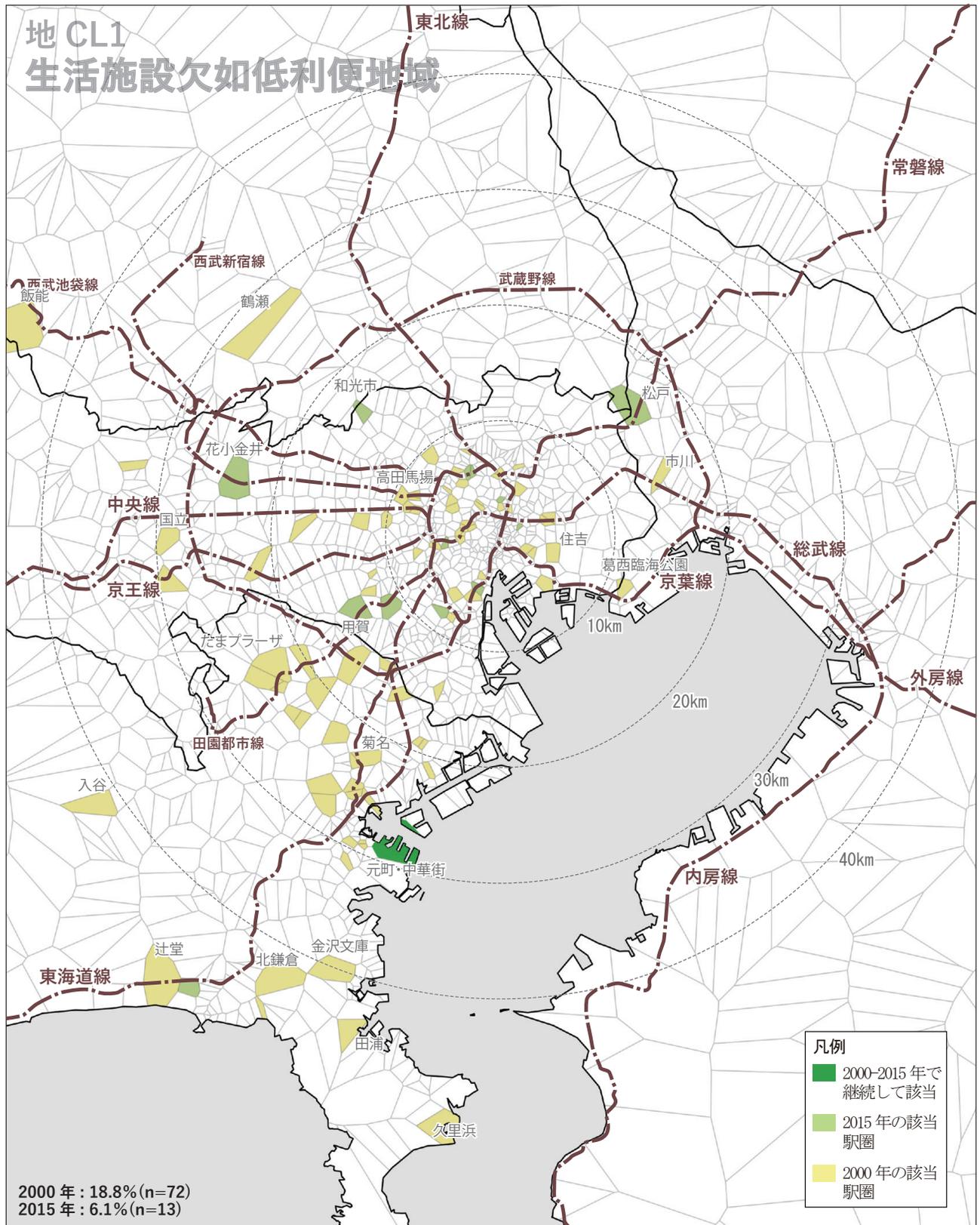


図6-14 「地 CL1 生活施設欠如低便利地域」の分布

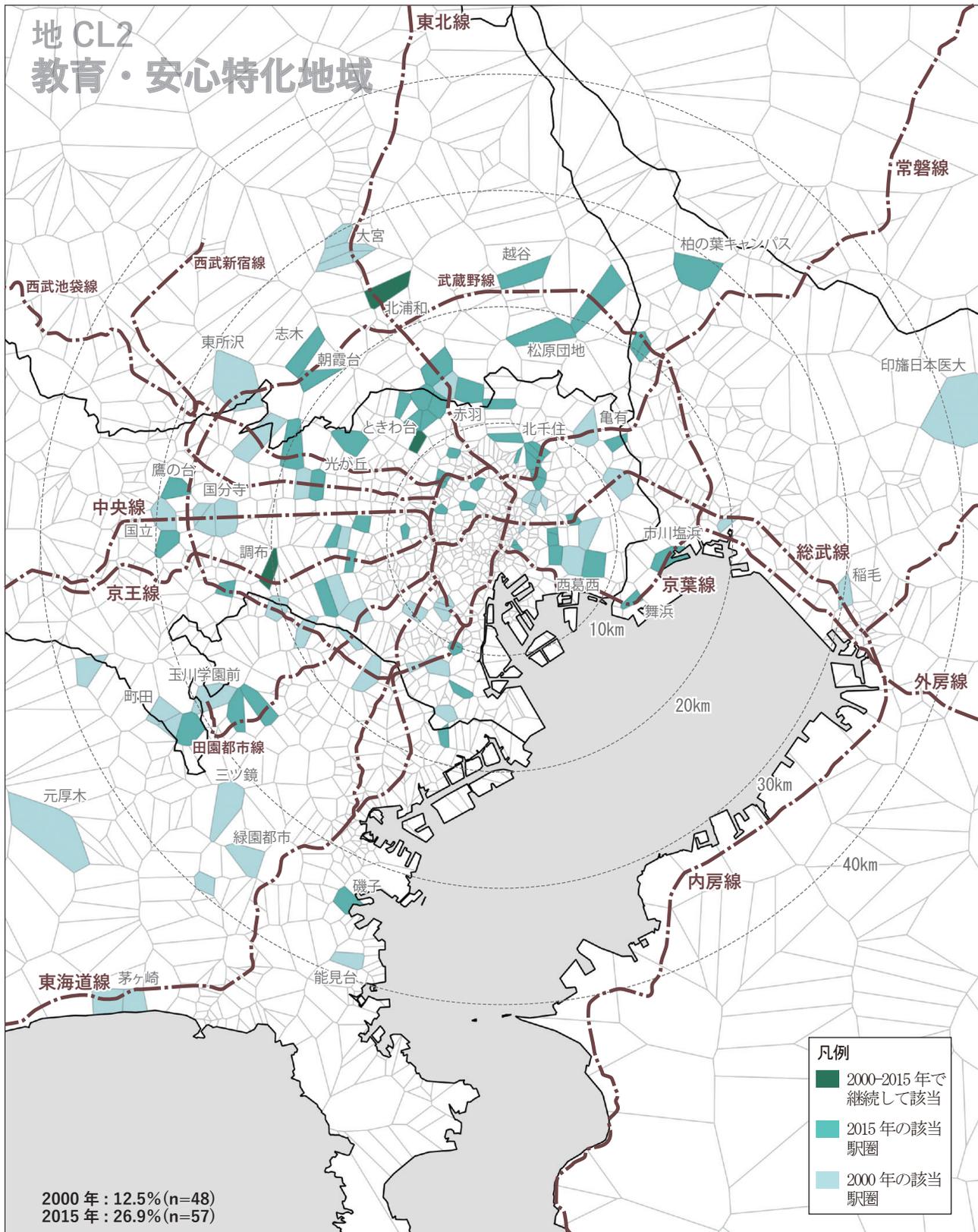


図 6-15 「地 CL2 教育・安心特化地域」の分布

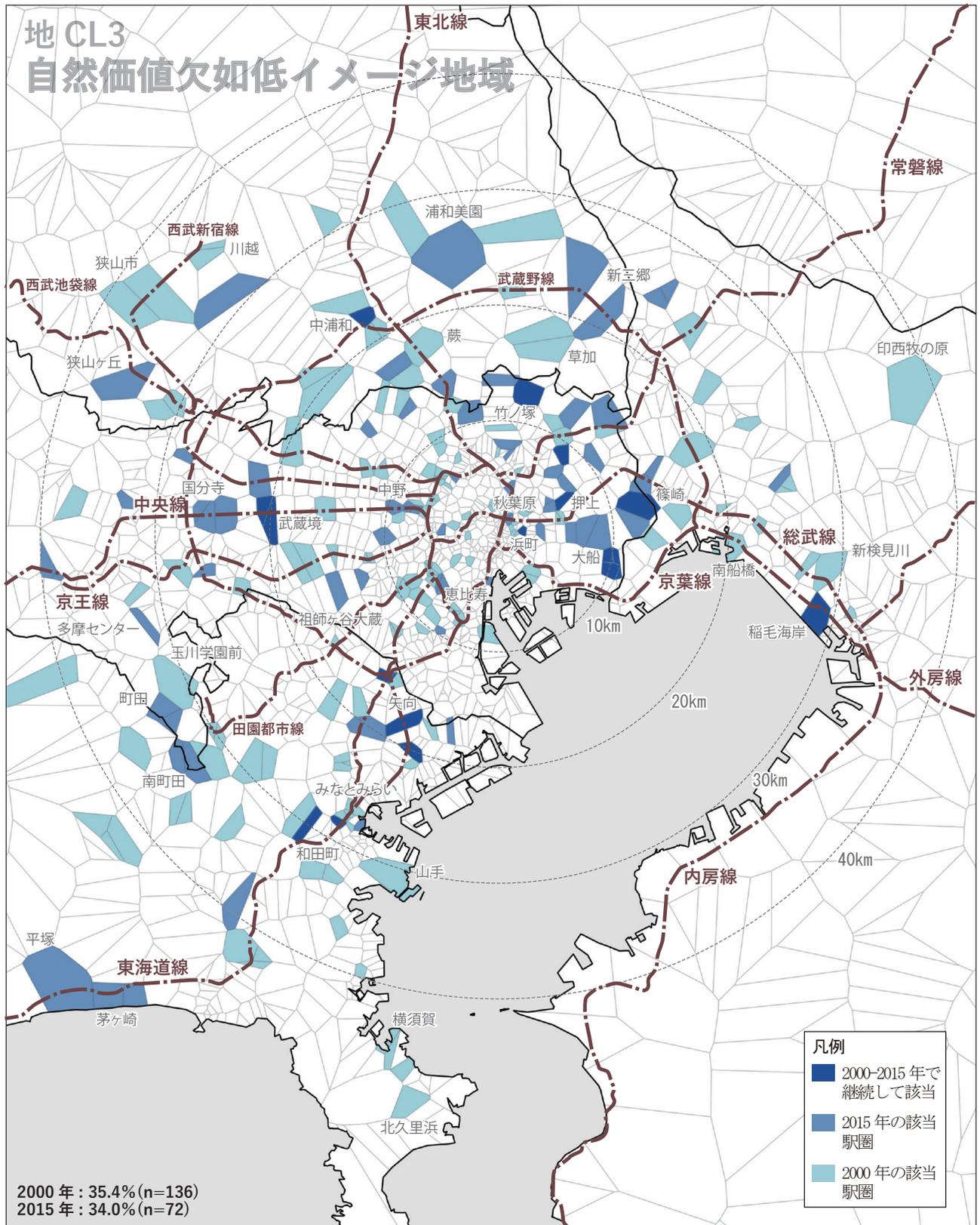


図 6-16 「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」の分布

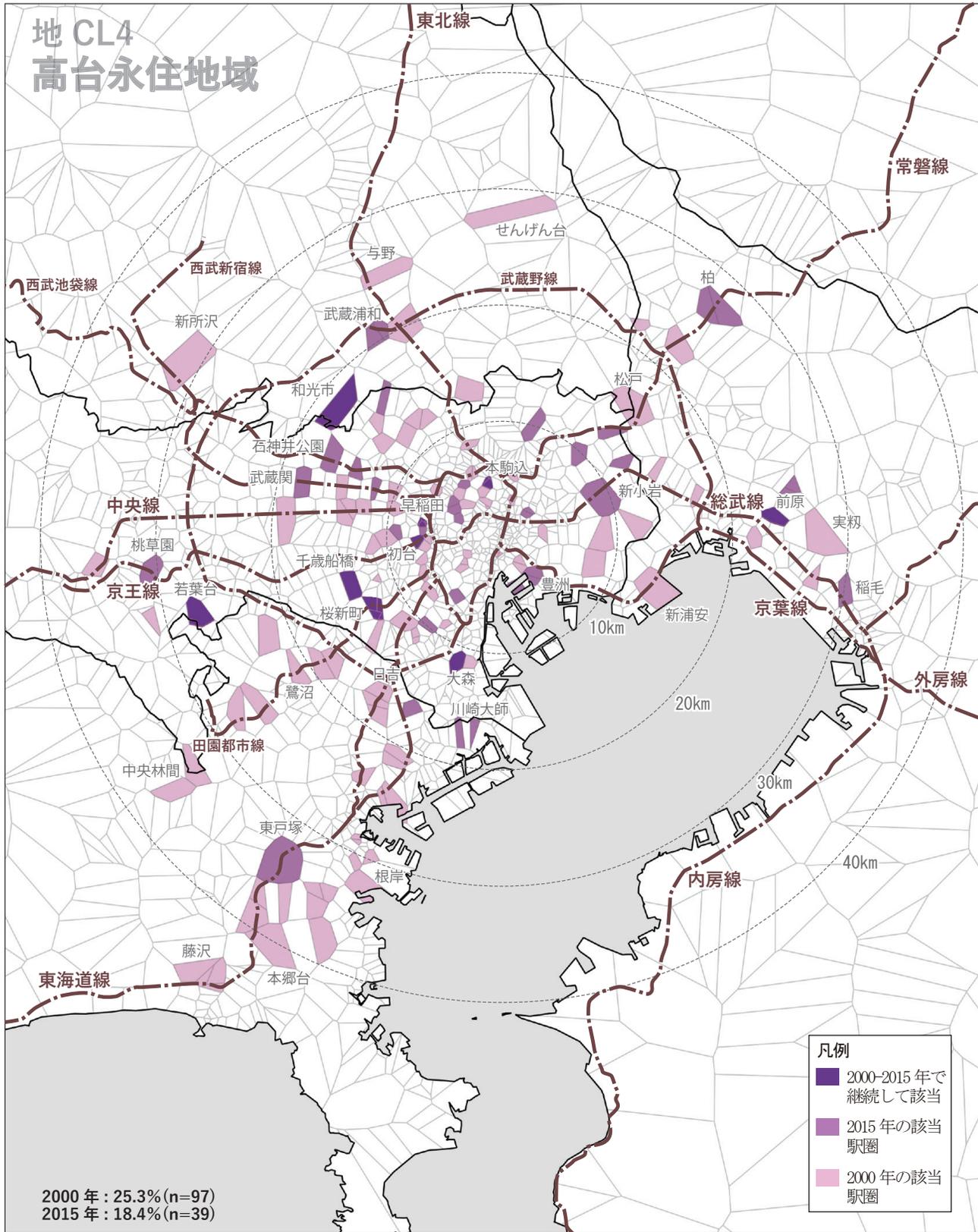


図 6-17 「地 CL4 高台永住地域」の分布

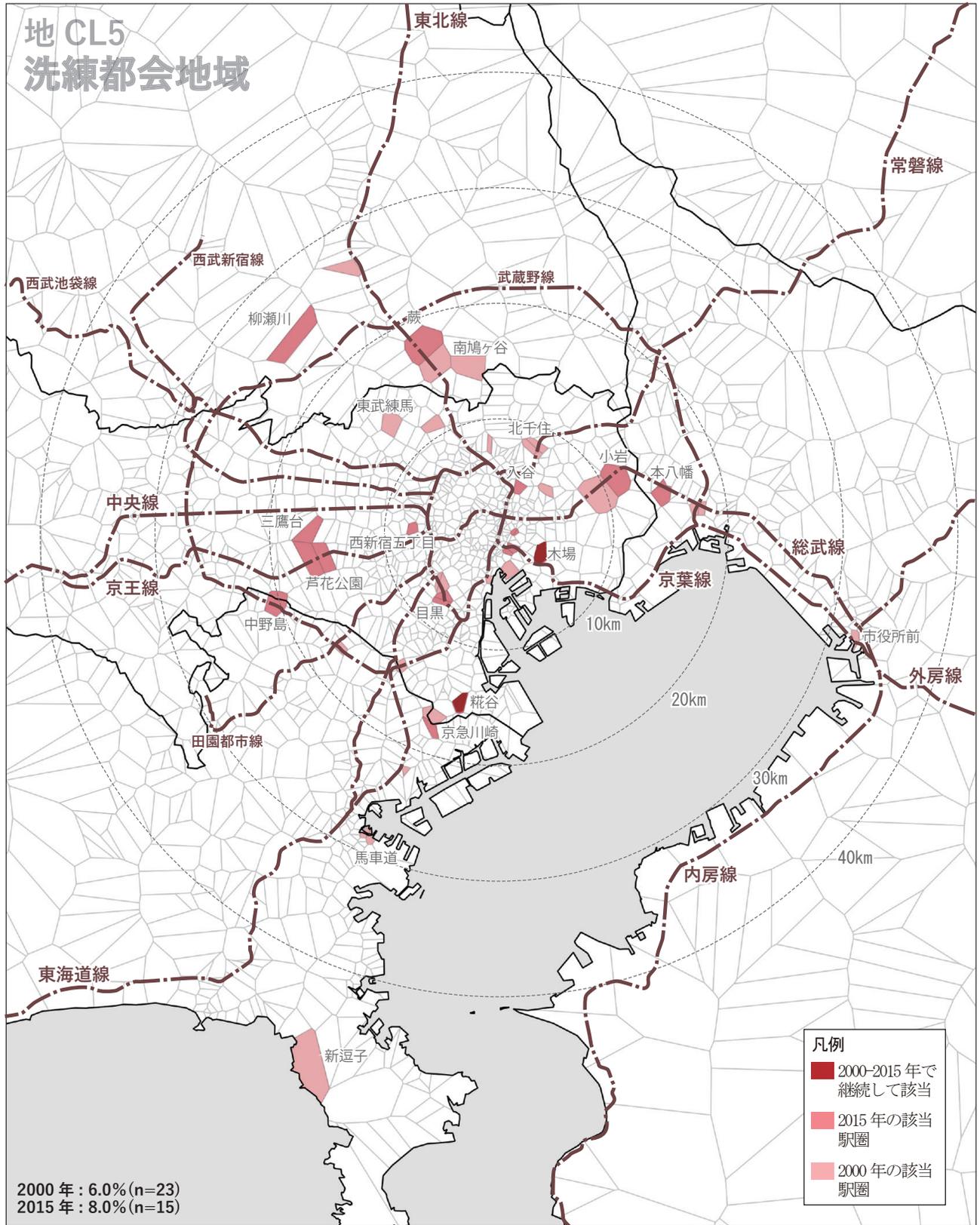


図 6-18 「地 CL5 洗練都会地域」の分布

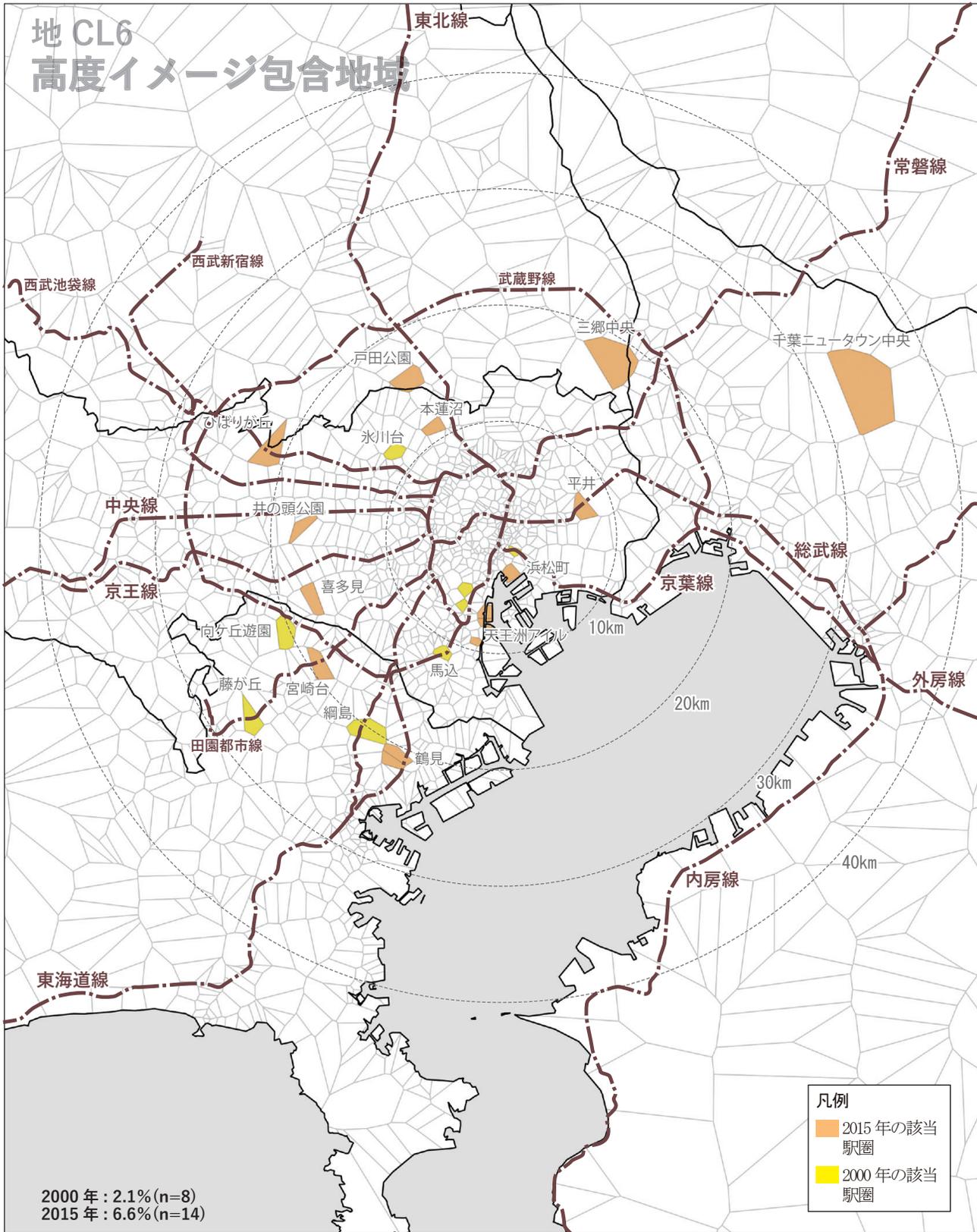


図 6-19 「地 CL6 高度イメージ包含地域」の分布

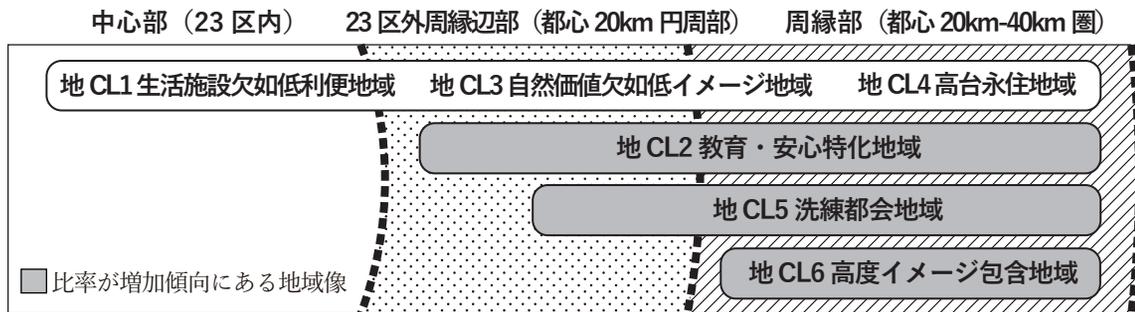


図 6-20 都心回帰下の首都圏における地域像の分布 (まとめ)

矢向・和田町・篠崎・稲毛海岸駅周辺などが挙げられ、後者で継続している地域には和光市、若葉台、千歳船橋、前原駅周辺などが挙げられる。

水辺に特化し娯楽・文化や賑やかさを謳う「地 CL5 洗練都会地域」は比較的少数だが、2000 年から 2015 年にかけて比率が増加している (図 6-18)。その分布は木場から西船橋など千葉の一部、馬車道や新逗子などの神奈川の一部など東京湾沿いに散在しているほか、都心 20km 圏の内陸部にもみられる。

ほぼすべての立地地域の価値の享受を謳う「地 CL6 高度イメージ包含地域」は最も少数の地域像であるが、2015 年までに比率が増加している (図 6-19)。八丁堀・勝どき・天王洲アイルなど東京湾岸沿いに集積がみられるが、2015 年には千葉ニュータウン中央・井の頭公園・戸田公園など都心 20km-40km 圏の郊外部にも出現している。

これまでみてきた 6 つの地域像の分布傾向を要約すると、図 6-20 のようになる。地域像の分布は、特定の路線沿線に際立った集積をもたないが、山手線内側を中心とした都心への集積の有無、23 区外周縁辺部を指す都心 20km 圏周辺への集積の有無、都心 20km 以遠への集積の有無といった観点から、段階的に整理することができる。

まず「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」・「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」・「地 CL4 高台永住地域」の 3 つの地域像は、都心部から周縁部にわたる首都圏全域に分布する傾向がある。これに対して、都心 20km 円周部から周縁部には「地 CL2 教育・安心特化地域」がみられ、さらに周縁部と一部の臨海部を中心に「地 CL5 洗練都会地域」・「地 CL6 高度イメージ包含地域」が分布する傾向にある。これらの都心 20km 以遠に際立った集積をみせる 3 つの地域像は、いずれも割合でみる限り近年増加しつつあることが明らかになった。

6-3-3 | 増加傾向にある「教育・安心特化地域」と「高度イメージ包含地域」の内容

ここでは、2000 年・2015 年の間で比率・該当数がともに増加傾向にあったふたつの地域像「地 CL2 教育・安心特化地域」と「地 CL6 高度イメージ包含地域」の内容を把握する。

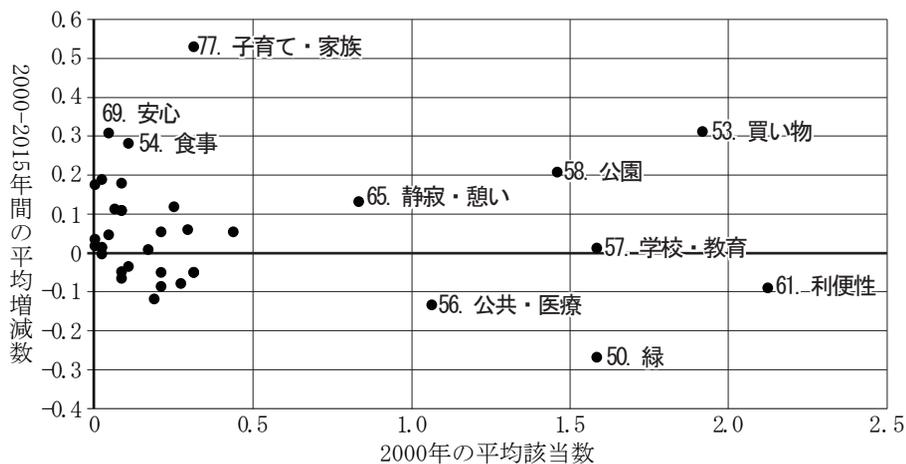


図 6-21 「地 CL2 教育・安心特化地域」の内容変化

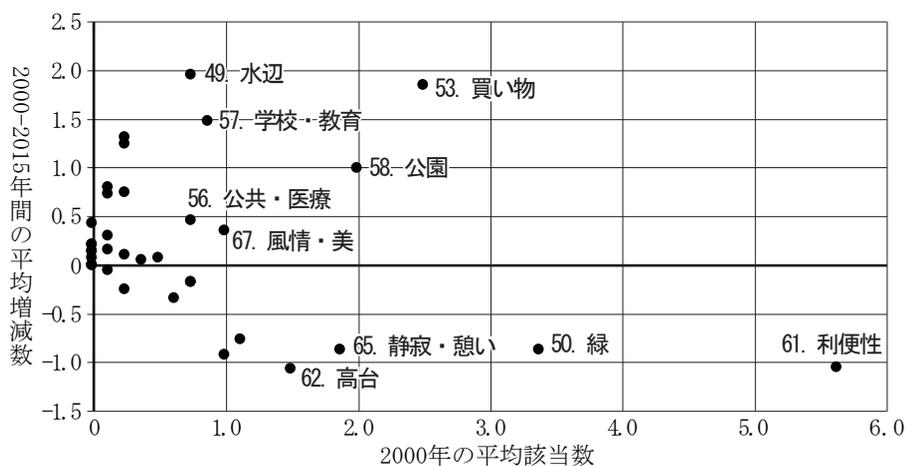


図 6-22 「地 CL6 高度イメージ包含地域」の内容変化

立地地域の価値の内容構成の変化を、図 6-21・図 6-22 に示した。図では、横軸に 2000 年時点での駅圏単位の平均該当数を、縦軸に二時点における平均値の差を据えている。つまり、右に位置するほど「2000 年時点でその価値が多く謳われてた」ことを意味し、かつ上に位置するほど「その価値が近年増加した」ことになる。

図 6-20 に示した「地 CL2 教育・安心特化地域」の散布図では、「学校・教育」・「公園」・「静寂・憩い」などが一貫して多数を占めているなか、「買い物」や「子育て・家族」・「食事」・「安心」に関する価値が増加傾向にあり、立地地域に関するイメージが豊かになりつつあることが把握できる。

図 6-21 に示した「地 CL6 高度イメージ包含地域」の散布図では、二時点で安定した価値は少なく増加や減少に転じているものが多いことがわかる。「買い物」・「公園」・「学校・教育」・「水辺」などが増加しつつある半面、「利便性」・「緑」・「静寂・憩い」などが減少しており、地域像を構成する住環境価値の変化が生じていることが把握された。

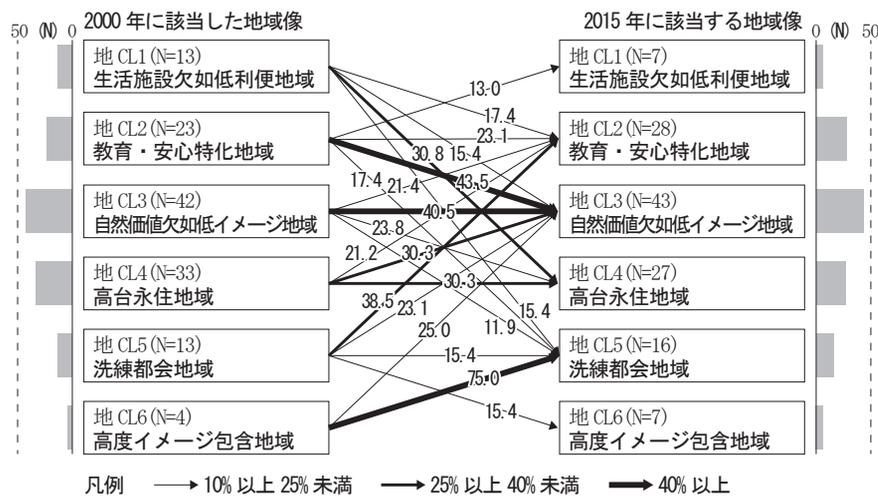


図 6-23 2000-2015 年間における地域像の変化

6-3-4 | 再都市化過程における地域像の変化の全体像

次に、地域像の移り変わりを分析していく。2000年と2015年でともに地域像が読みとれた駅圏は128あった。これらを対象に二時点間の地域像の対応関係をパスで示した(図6-23)。この図では、10%未満のパスを除いて表記している。

まず全体をみると、2000年と2015年の地域像の構成として、「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」が多く「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」、「地 CL6 高度イメージ包含地域」が少ないという特徴は変わらず、さらに二時点において「地 CL3」が継続している場合が多いことがわかる。地域像の変化に注目すると、「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」へ向かうパスが非常に多いことが指摘できる。とくに、「地 CL2 教育・安心特化地域」から「地 CL3」への変化が顕著である。そのほかに、「地 CL6」から「地 CL5 洗練都会地域」への変化も顕著にみられる。

次に、地域像の変化を地図上に可視化して、図6-24(次頁)に示した。図中では、2000年と2015年の二時点で地域像が読みとれた駅圏128に限定して、変化しあとの地域像に合わせて駅圏を塗り分けている。また、地域像が変わらない駅圏を灰色で示した。

地域像の変化はただちに生じており、東京を中心とする都心-周縁の関係性や、特定の鉄道沿線への集中などの単純な地理的特性を指摘することはできない。

なかでも先述のパス解析で顕著にみられた「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」への変化(図中青色)は、主に東京近郊にみられ、東京都内では江戸川区・中野区・目黒区・小金井市・町田市など、神奈川県内では港北区・茅ヶ崎市周辺にあらわれている。

一方で、立地地域の様々な価値を豊かに内包する「地 CL5 洗練都会地域」(図中赤色)、「地 CL6 高度イメージ包含地域」(図中黄色)への変化は都心20km周辺にあらわれている。とくに、北の埼玉県蕨市・戸田市から反時計回りに、東京都武蔵野市・三鷹市・多摩区・神奈川県川崎市宮前区・鶴見区へと続く20km円周部に連なる地域は、これらの地域像の変化が顕著にみら

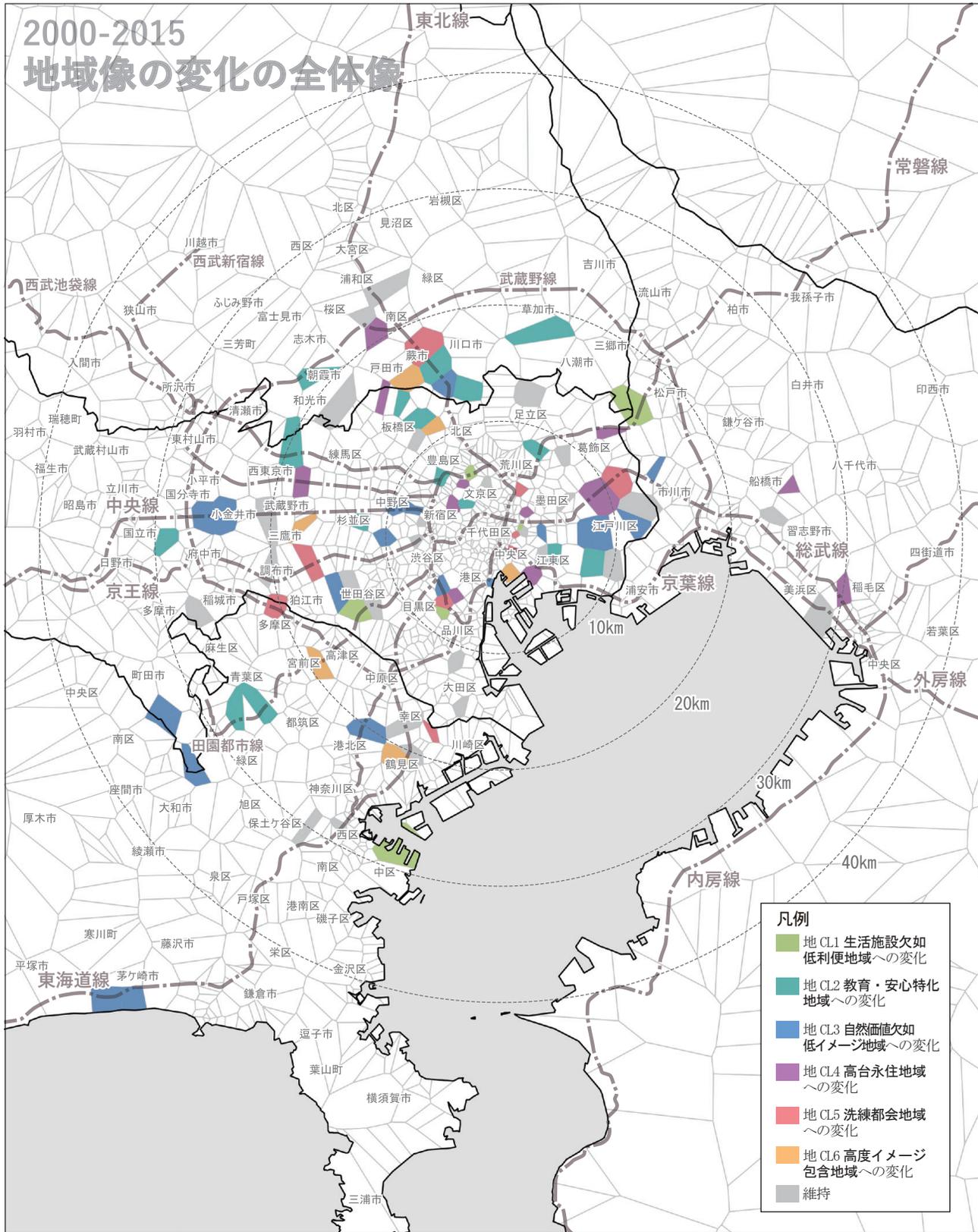


図 6-24 地域像の変化の全体像

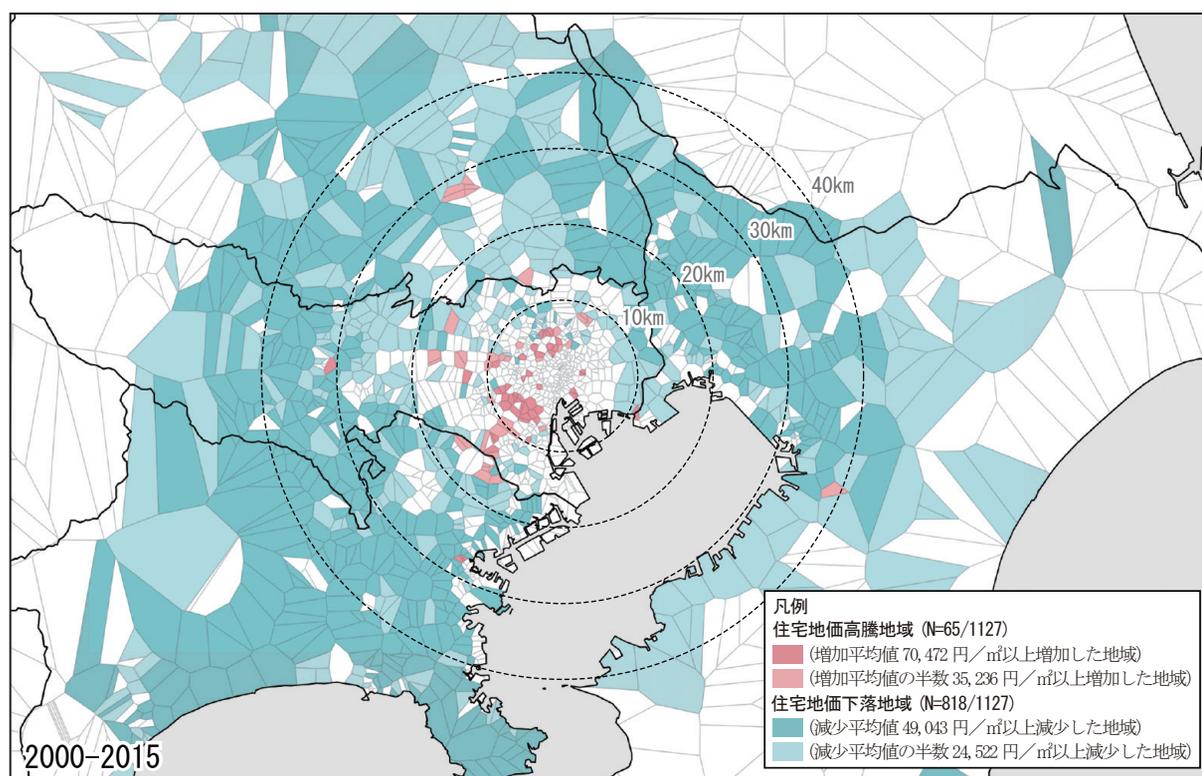


図 6-25 住宅地価高騰地域/下落地域の抽出

れる。

他方で「地 CL2 教育・安心特化地域」への変化(図中濃緑色)は、東京都内では江戸川区・江東区・文京区・豊島区・板橋区・国立市・西東京市などにみられ、埼玉県内では草加市・川口市・朝霞市・和光市など、神奈川県では青葉区にみられるように、都心部から都心 30km 圏周辺までひろく分布している。

また「地 CL4 高台永住地域」への変化(図中紫色)は、都心 20km 圏内を中心にもみられるが、船橋市・稲毛区といった千葉県内で生じている唯一の地域像の変化であることがわかる。

6-3-5 | 住宅地価の高騰・下落とともに生じる地域像の変化

続いて、地域像の変化と地価の増減との関連性をみていく。はじめに、土地・建設産業局が公開している地価公示資料のうち住宅地で算出された地価のみのポイントデータ^{注6-3-4)}を駅圏単位で集計し、駅圏ごとの平均値を算出した。2000年1月1日時点、2015年1月1日時点の双方の平均値の差分をとり、正の値の平均値を「増加平均値」、負の値の平均値を「減少平均値」とした。これら二つの値を基準にして、それを上回る増加をみせている地域と、下回る減少をみせている地域を把握することで、住宅地価が顕著に増加・減少している地域を特定した。以下では、それぞれを「住宅地価高騰地域」・「住宅地価下落地域」と呼ぶことにする。

分析結果を図 6-25 に示した。住宅地価高騰地域は 65 駅圏に該当し、東京都区部を中心に分

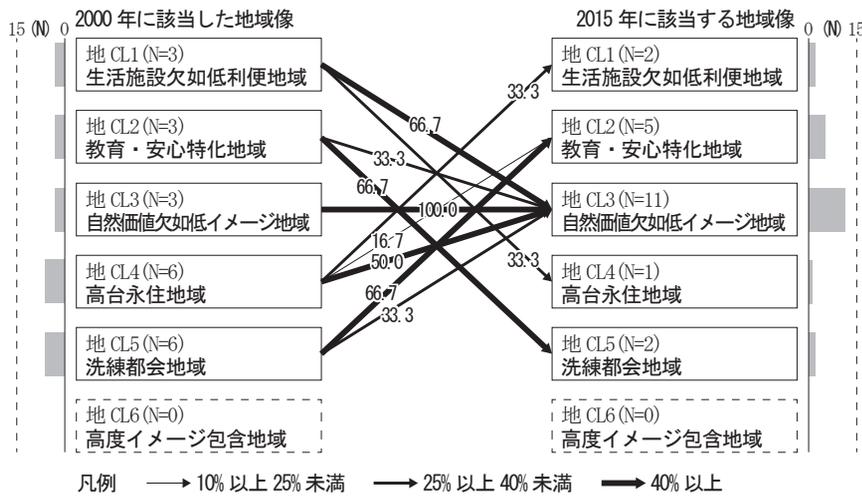


図 6-26 住宅地価高騰地域における地域像の変化

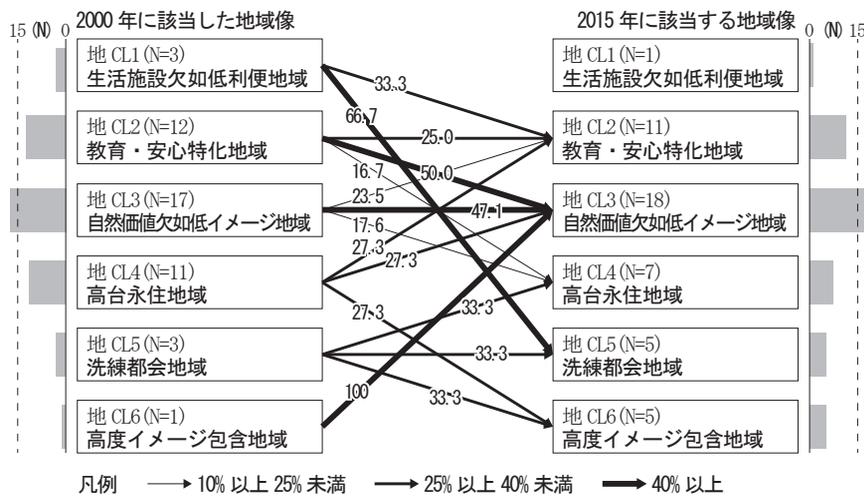


図 6-27 住宅地価下落地域における地域像の変化

布している。一方で住宅地価下落地域は 818 駅圏に該当し、一都三県の全域に分布していることから、一部の地域を除いて首都圏のほとんどの地価が減少傾向にあることがわかった。

抽出された住宅地価高騰地域のうち、二時点の地域像が読みとれる駅圏は 21 あった。これらの駅圏について、前節と同様の方法で地域像の変化をパスで可視化し、**図 6-26** に示した。住宅地価高騰地域の多くは「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」へと変化していることが読みとれるが、「地 CL5 洗練都会地域」の一部が「地 CL2 教育・安心特化地域」へと変化していることや、その逆に「地 CL2」が「地 CL5」へと変化している様子がみられた。

続いて抽出された住宅地価下落地域のうち、二時点の地域像が読みとれる 47 駅圏に着目し、これらの駅圏について同様の方法で地域像の変化を可視化した (**図 6-27**)。「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」から「地 CL5 洗練都会地域」への変化が顕著にみられるのに加えて、「地

表 6-4 住宅地価の変動とともに生じる地域像の変化（まとめ）

住宅地価の変動	該当する主な地域像の変化	
住宅地価高騰地域	地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域	維持
	地 CL1 生活施設欠如低利便地域 地 CL4 高台永住地域	→ 地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域
	地 CL2 教育・安心特化地域	←→ 地 CL5 洗練都会地域
住宅地価下落地域	地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域	維持
	地 CL2 教育・安心特化地域 地 CL6 高度イメージ包含地域	→ 地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域
	地 CL1 生活施設欠如低利便地域	→ 地 CL5 洗練都会地域
	地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域	→ 地 CL2 教育・安心特化地域 地 CL4 高台永住地域

注) 表中では、40%以上の該当があった地域像の遷移に加え、該当駅圏が多い地 CL3 に関する地域像の変化を選出し、「主な地域像の変化」に記載している。

凡例 地 CL3 へ向かう変化（および地 CL3 の維持） 地 CL3 以外の地域像へ向かう変化

CL2」から「地 CL3」への変化など複数の変化がみられる。総じて、「地 CL3」への集中が著しい住宅地価高騰地域とは対照的に、住宅地価下落地域においては多様な地域像の変化が観察され、結果として該当する地域像の種類の割合の構成も 2000-2015 年間で多様さを保ったままである。

これまでの分析で明らかになった地価と地域像の変化の特徴を、表 6-4 に要約した。住宅地価の高騰する地域、下落する地域の両者において「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」への地域像の変化が確認でき、都心回帰下の首都圏において「地 CL3」への地域像の偏りが進行しつつあることがわかった。これに加えて住宅地価高騰地域では「地 CL2 教育・安心特化地域」と「地 CL5 洗練都会地域」との変化の関係があり、また住宅地価下落地域においては「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」から「地 CL5」への変化、「地 CL3」から「地 CL2」や「地 CL4 高台永住地域」への変化が確認できた。

このように、近年地価の増減が顕著に生じた駅圏の変化は、「地 CL3 へ向かう変化」と「地 CL3 以外の地域像へ向かう変化」のふたつの変化として特徴づけることができる。そこで次章からは、「地 CL3 以外の地域像へ向かう変化」を「特異な地域像の変化が確認された地域」として扱う。そして、それらの地域が具体的にどのような変容を遂げてきたのかを、ケーススタディを通して明らかにしていく。

注釈

注 6-3-1) ほぼすべての住宅が最寄り駅への利便性を重視項目として挙げていることから、立地地域の価値表現の集計単位として駅圏が相応しいと考えられる。外出行動の研究などでは、たとえば駅から半径 500m の円

を作図して駅圏とすることも可能であるが、今回は複数の駅圏を分析対象とするため、領域の重複が無数に生じて分析が困難になることを鑑み、ボロノイ図の作図を行った。

注 6-3-2) 住宅広告の読みとり・入力を自動化せず行う本研究の方法では、ひとつの駅圏に対して数件分程度の住宅広告データしか扱うことができない。しかし、ひとつひとつの住宅広告の語りはその立地地域の価値を一定程度網羅して語っていることから、これらのデータから駅圏単位の立地地域の価値の「質」を十分把握できるものとする。

注 6-3-3) 対象となる駅圏は 2000 年で 384 あり、面積は都心から離れるにつれ大きくなる傾向にある。中央値は 1,533,205.4 m² (最小面積は 4,941.3 m²、最大面積は 881,510,177.4 m²) であった。また 2015 年の駅圏は 212 あり、面積の中央値は 1,742,126.2 m² (最小面積は 48,304.6 m²、最大面積は 253,645,377.6 m²) であった。

注 6-3-4) 使用したのは地価公示資料のなかでも記録地の用途が「住宅」となっているもので、2000 年データで 5,978 ポイント、2015 年データで 3,978 ポイントあった。

6-4 | 第6章のまとめ

ここで、第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

6-4-1 | 再都市化過程における民間集合住宅の立地および価値変化

本章ではまず、人口の都心回帰を担ってきた民間集合住宅を、その性能によって2つに大別した。ここでは2000年に標準的な性能を有する「標準民間集合住宅」として、60-89㎡の広さで3千万-6千万円台の価格、15階建て以下の住宅を抽出し、それ以外の多様な住宅を「非標準民間集合住宅」とした。ふたつの分布傾向を把握すると、前者は首都圏全域に分布するのに対し、後者は山手線沿線を中心に放射状の分布構造をもつことが明らかになった。また住環境価値の違いに着目すると、前者は基本的な価値の享受に留まるのに対し、後者はより多様でイメージ的な価値の享受を謳っていることがわかった。以上のように都心回帰下の民間集合住宅には、性質の異なる2つの住宅が供給されてきた。本章では、これを「民間集合住宅供給の二重構造」と指摘した。

6-4-2 | 地域像変化と住宅地価の変動との関係

次に民間集合住宅が立地する地域に注目した。住宅広告の語りにみられる立地地域の価値表現に基づいて、地域像が6つに類型化され、それぞれ特有の分布傾向をもつことが明らかになった。そして、「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」・「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」・「地 CL4 高台永住地域」の3つの地域像が首都圏全域に分布する傾向があるのに対し、東京都23区外周縁辺部およびそれ以遠の周縁部に「地 CL2 教育・安心特化地域」が、また周縁部と一部の臨海部を中心に「地 CL5 洗練都会地域」・「地 CL6 高度イメージ包含地域」が分布するというように、地域像それぞれの地理的特性が明らかになった。

これらの地域像が2000年-2015年間でどのように変化してきたかをみると、全体として「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」への変化が進行しつつあることがわかった。そこで、これらとは異なる地域像の変化が確認できた地域6つを、特異な地域像の変化の例として抽出し、次章においてケーススタディを行っていくことにした。

また、本章では立地地域の様々な価値を豊かに内包する「地 CL5 洗練都会地域」や「地 CL6 高度イメージ包含地域」への変化が、都心20km周辺にあらわれていることも観察された。この点についても次章でケーススタディを進めていくこととする。

第7章 | 地域像の変化が確認された 地域の実態と課題

この章では、前章において地域像の変化が確認された地域を選出し、ケーススタディを行った。立地地域の価値の向上が確認された東京23区の外周縁辺部では、非親族世帯の割合の増大・高層集合住宅の増加・専門的／技術的職業従事者とサービス職業従事者の割合の増大が進行していることがわかった。次に地価の変動とともに地域像の変化が確認された地域の現況調査を行ったところ、住工混在地の工場や集合住宅・団地・社宅などが民間集合住宅の建設地となっていることが確認された。なかでも住宅地価高騰地域においては建物用途の変化に特徴があり、これに応じて地域像の変化に差が生じていた。他方で住宅地価下落地域においては、集合住宅の建設が進むものの建物用途の変化には明確な差異がみられず、むしろ立地地域の認識的变化が影響していることが明らかになった。

7-1 | 本章の目的と方法

第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」では、第6章で明らかになった2000年から2015年にかけて地域像の変化が生じている地域をケーススタディ対象に選定し、現況調査を通じて実態と課題の把握を深めていく。

本章で明らかにする項目は、具体的には以下の3点に絞られる。

- (1) 東京都区部における外周縁辺部の変容
- (2) 特異な地域像の変化を促す立地地域の環境要素
- (3) 民間による住宅供給が促す住環境変化とその課題

7-1-1 | ケーススタディの対象地域

(1) 東京都23区の外周縁辺部

第一のケーススタディの対象地域は、東京都23区の外周縁辺部である。前章では、都心20km円周部において立地地域の様々な価値を豊かに内包する「地 CL5 洗練都会地域」および「地 CL6 高度イメージ包含地域」への変化が生じていることがわかった。とくに、首都圏北部に位置する埼玉県蕨市・戸田市から反時計回りに、東京都武蔵野市・三鷹市・多摩区・神奈川県川崎市宮前区・鶴見区へと続く23区外周縁辺部に連なる地域では、こうした地域像の変化が顕著にみられる。そこで、これらの地域がどのように変容しているかを、統計資料をもとに俯瞰的に把握することを試みる。

(2) 特異な地域像の変化が確認された6つの地域

第二のケーススタディの対象地域は、特異な地域像の変化が確認された6つの地域である。前章では、都心回帰下における住宅地地価の変動とともに生じている、地域像の変化の全体像を俯瞰してきた。その結果、「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」への変化が支配的であることが確認されたが、それとは異なる変化を遂げている地域も存在した。

そこで、これらを「特異な地域像の変化が確認された地域」として選出し、地域像の変化とともにいかなる物理的環境の変化を遂げてきたのかを、現況調査を交えながら明らかにする。第二のケーススタディの対象地は、第一のケーススタディの対象範囲内に一部含まれるが、第一の調査は俯瞰的な把握を行っており、第二の調査はとくに地価変動を伴うもののみ限定し

表 7-1 特異な地域像の変化が確認された6地域の一覧

住宅地価高騰地域	<p>1. 目黒駅周辺 東京都品川区上大崎にある、東日本旅客鉄道(JR東日本)・東京急行電鉄・東京地下鉄(東京メトロ)・東京都交通局(都営地下鉄)の駅周辺地域である。JR「各駅の乗車人員」によると、2015年度における1日あたりの乗降客数は108,163人で、JR、東急はじめすべての路線利用者は2002年から増加傾向にある。</p>	<p>2. 北千住駅周辺 東京都足立区千住旭町・千住二丁目にある東日本旅客鉄道(JR東日本)・東京地下鉄(東京メトロ)・東武鉄道・首都圏新都市鉄道の駅周辺地域である。JR「各駅の乗車人員」によると、2015年度における1日あたりの乗降客数は209,994人で、2000年初頭は減少していたものの2009年から増加に転じている。</p>
住宅地価下落地域	<p>3. 入谷駅周辺 東京都台東区入谷一丁目にある、東京地下鉄日比谷線の駅周辺地域である。入谷駅は東京オリンピックの開催に合わせて、1961年に開業した地下鉄駅である。東京都統計年鑑によると、2015年度における一日あたりの乗降客数は31,184人で、2002年の24,375人から増加し続けている。</p>	<p>4. 松原団地駅周辺 埼玉県草加市松原一丁目にある、東武鉄道伊勢崎線の駅周辺地域である。松原団地駅は2017年4月より、「獨協大学前駅」に改称した。埼玉県統計年鑑によると、乗降客数は1962年の開業以来増減しており、1990年の一日あたり65,810人をピークに減少したが、11年に増加に転じ、15年度の乗降客数は56,266人となっている。</p>
	<p>5. 朝霞台駅周辺 埼玉県朝霞市東弁財一丁目にある、東武鉄道東上本線の駅周辺地域である。朝霞台駅は1974年に開業したため対象地域のなかでは比較的新しい。埼玉県統計年鑑によると、乗降客数は概ね一貫して増加傾向にあり、1994年の一日あたり109,390人と比べて、2015年には158,140人にまで増加している。</p>	<p>6. 戸田公園駅周辺 埼玉県戸田市本町四丁目にある、東日本旅客鉄道(JR東日本)の駅周辺地域である。戸田公園駅は1985年に開業し、一日あたりの乗降客数は概ね一貫して増加傾向にある。JR「各駅の乗車人員」によると、2000年では23,769人であったが、2015年には33,427人にまで増加している。</p>

て、詳細な現況調査を行っていくものである。

表 6-4 (前章) を参照しつつ、特異な地域像の変化が確認された地域を選定し、表 7-1 に整理した。掲載住宅数が多いものから合計6地域を選出したところ、住宅地価高騰地域では目黒駅・北千住駅周辺、住宅地価下落地域では入谷駅・松原団地駅・朝霞台駅・戸田公園駅周辺が対象となった。これらの6地域は当然それぞれ固有の特性をもっているため、個別の検討から地域像変化と物理的な住環境変化との関係について普遍的な論議を行うことはできない。とはいえ、首都圏内で特異な地域像の変化が明確に確認できる代表的な地域をすべて検討することによって、少なくとも再都市化過程の首都圏に生じた地域像変化の原動力を論じることはできる。

7-1-2 | 分析の流れ

7-2 では第一のケーススタディを行う。ここでは複数の地域の俯瞰的な把握を行うため、統計調査に基づく人口構造変化の把握を行う。次に7-3 では第二のケーススタディを行う。ここでは住宅地価の変動を伴う6地域に対して、ゼンリン住宅地図を用いて2000年－2015年間の物理的環境変化を分析し、さらに現況調査を通じた民間集合住宅とその立地地域についての実態把握を行う。7-4 では以上によって得られた地域の実態と課題について総括する。

7-2 | 東京都区部の外周縁辺部における立地地域の変容

7-2-1 | 東京都23区の外周縁辺部における地域像の変化

本節では、第6章で得られた地域像の種類のなかでも、立地地域の価値が卓越している「地 CL5 洗練都会地域」および「地 CL6 高度イメージ包含地域」の分布に着目し、これらの分布変化とともにどのような居住者属性の変化や建物の変化があったかを、町丁目を単位としたマクロスケールの統計分析を通して把握する。

図7-1に、「2000-2015年間で地 CL5 洗練都会地域への変化が確認された地域」、「地 CL6 高度イメージ包含地域への変化が確認された地域」および「2000年時点ですでに地 CL5、地 CL6に該当する地域」を示した。ここから、これらの地域像に該当する地域は都心半径20km以内に立地する傾向にあることがわかるが、2000年以降に出現した地域に注目すると、東京都23区の外周縁辺部にあたる半径20km円周部に集中していることがわかる。

本図から、蕨駅周辺を北端として反時計回りに、戸田公園・井の頭公園・仙川・中野島・宮崎台・鶴見・川崎といった地域において立地地域の付加価値化が生じていることが指摘できる。

7-2-2 | 東京都23区の外周縁辺部における居住者属性の変化

東京都23区の外周縁辺部における立地地域の付加価値化とともに、居住者属性がどのように変容していったかを観察するために、図7-2（次頁）に家族構成の変化を示した。図では、夫婦または夫婦と子どもからなる「親族世帯」、そのなかでも「夫婦と子どもからなる世帯」、さ

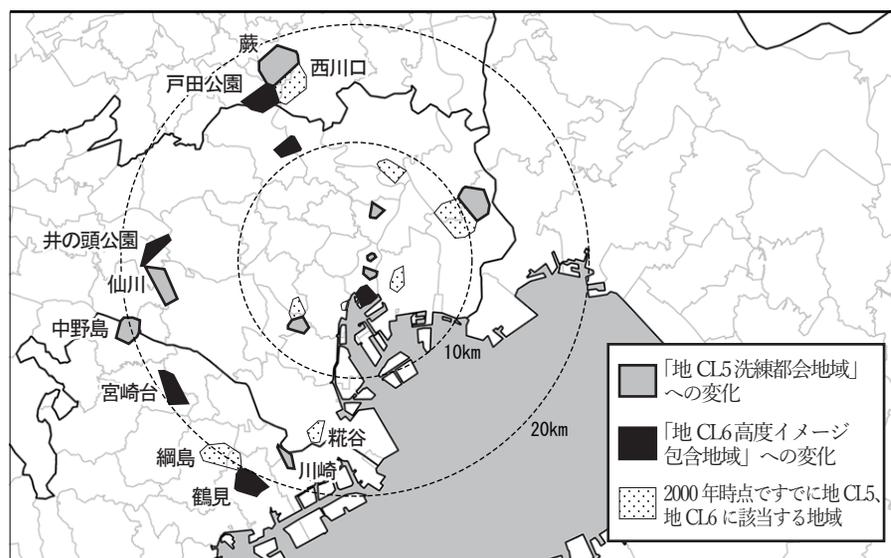


図7-1 東京都23区の外周縁辺部における立地地域の付加価値化

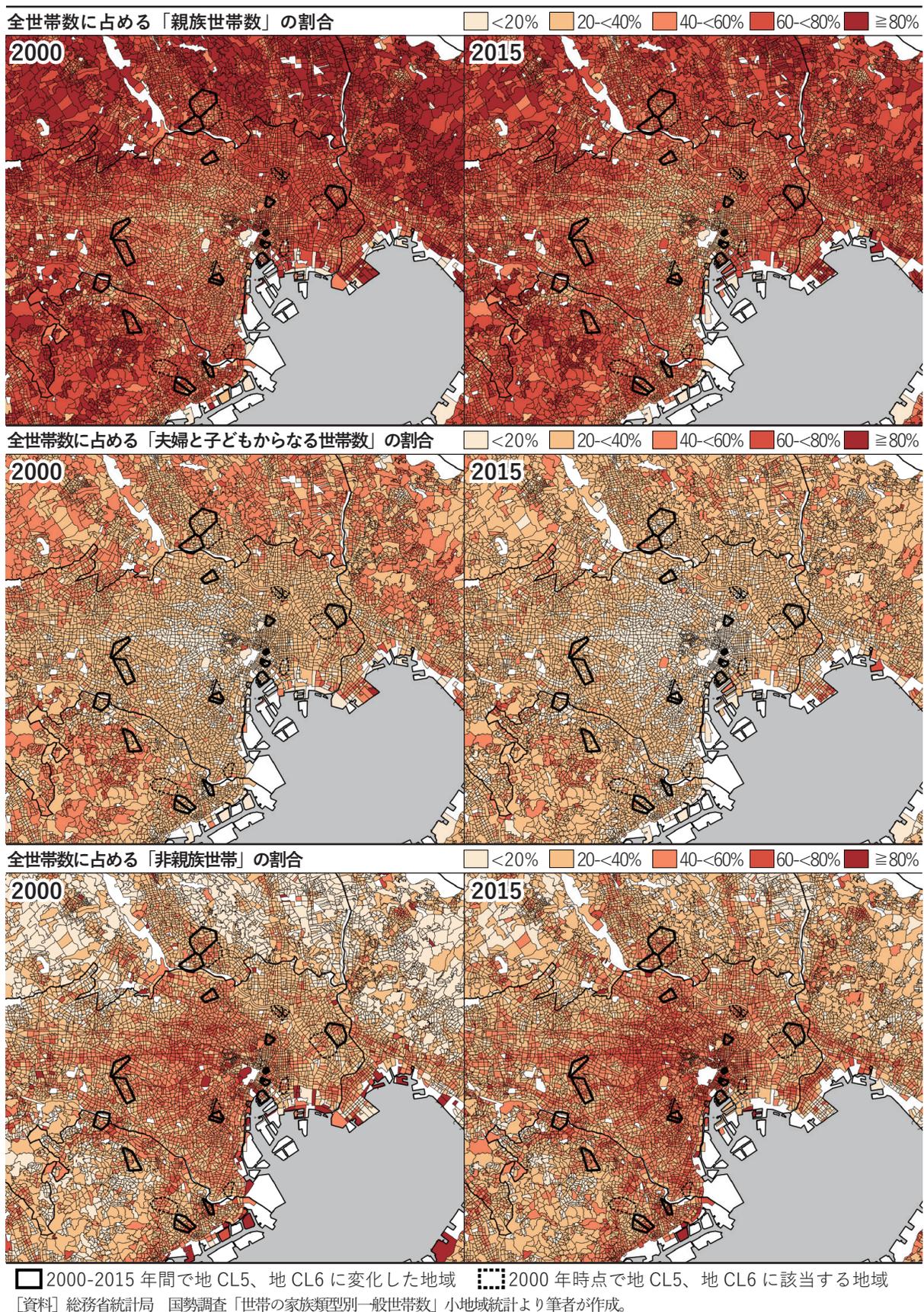


図 7-2 都心部における 2000-2015 年間の家族構成の変化

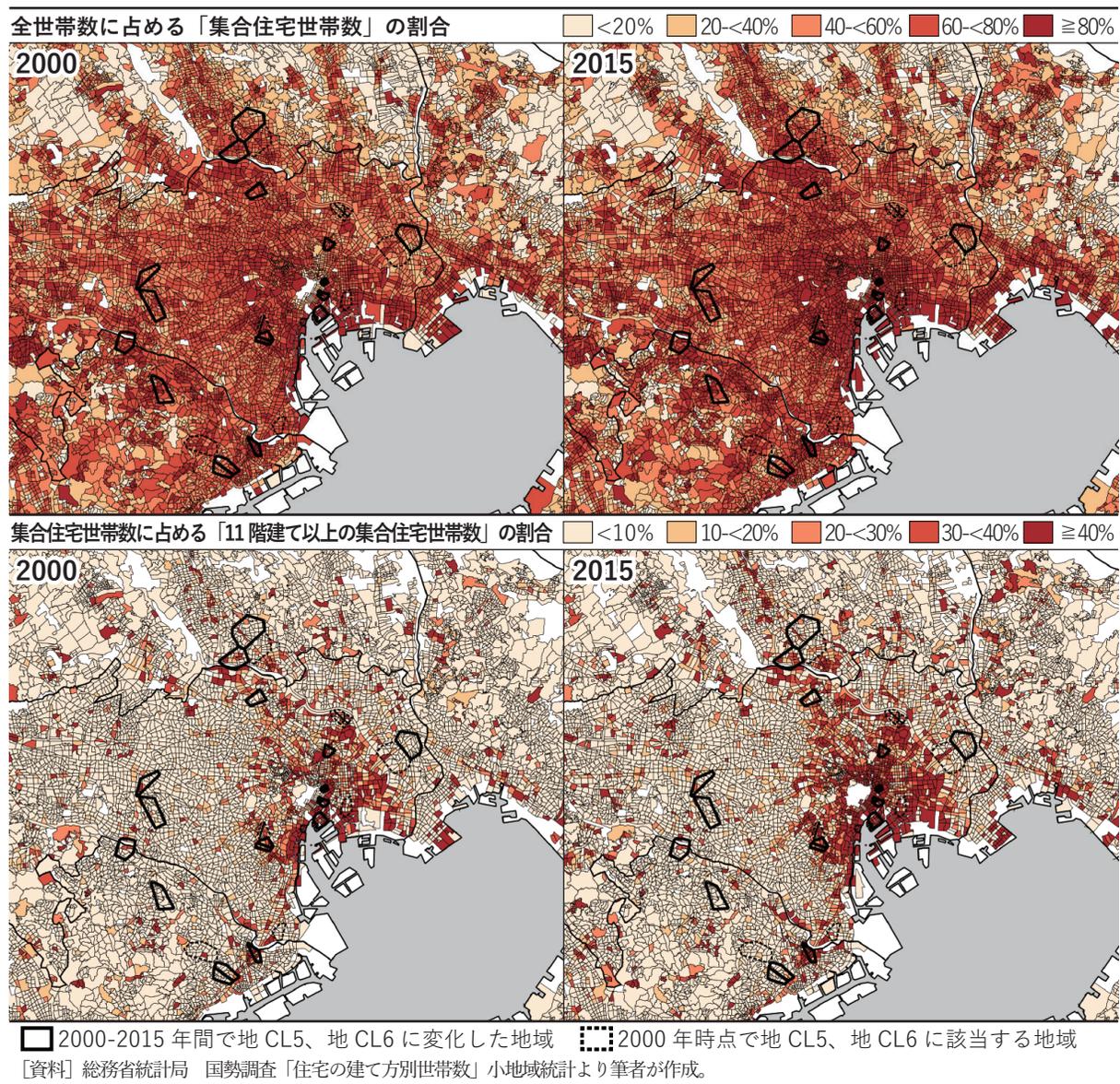


図 7-3 都心部における 2000-2015 年間で集合住宅の立地変化

らに「非親族世帯」の割合変化を示した。本図から、親族世帯の割合は東京都区部を中心にやや低下し、さらに夫婦と子どもからなる世帯の割合は東京都区部を越えた広域的な範囲において低下していることがみてとれる。対照的に、非親族世帯は 2000 年時点では中心部で一定の割合を示していたが、2015 年には東京都西部や神奈川方面においても割合が増加している。

次に図 7-3 に、集合住宅に居住する世帯の割合を示した。ここでは、2000 年時点においてすでに集合住宅居住者が多くの割合を占めていることがみてとれ、その分布は東京都区部に留まらず埼玉県・千葉県・神奈川県へと鉄道沿線のセクター状に広がっている。これらの集合住宅居住世帯のうち、11 階建て以上の集合住宅に居住する世帯数の割合が高い地域に注目すると、2000 年では東京都中心部にのみ広がっていたものが、2015 年には西部および北部へと拡大していることがわかる。立地地域の価値が向上した北部の地域も、このうごきの影響下にある。

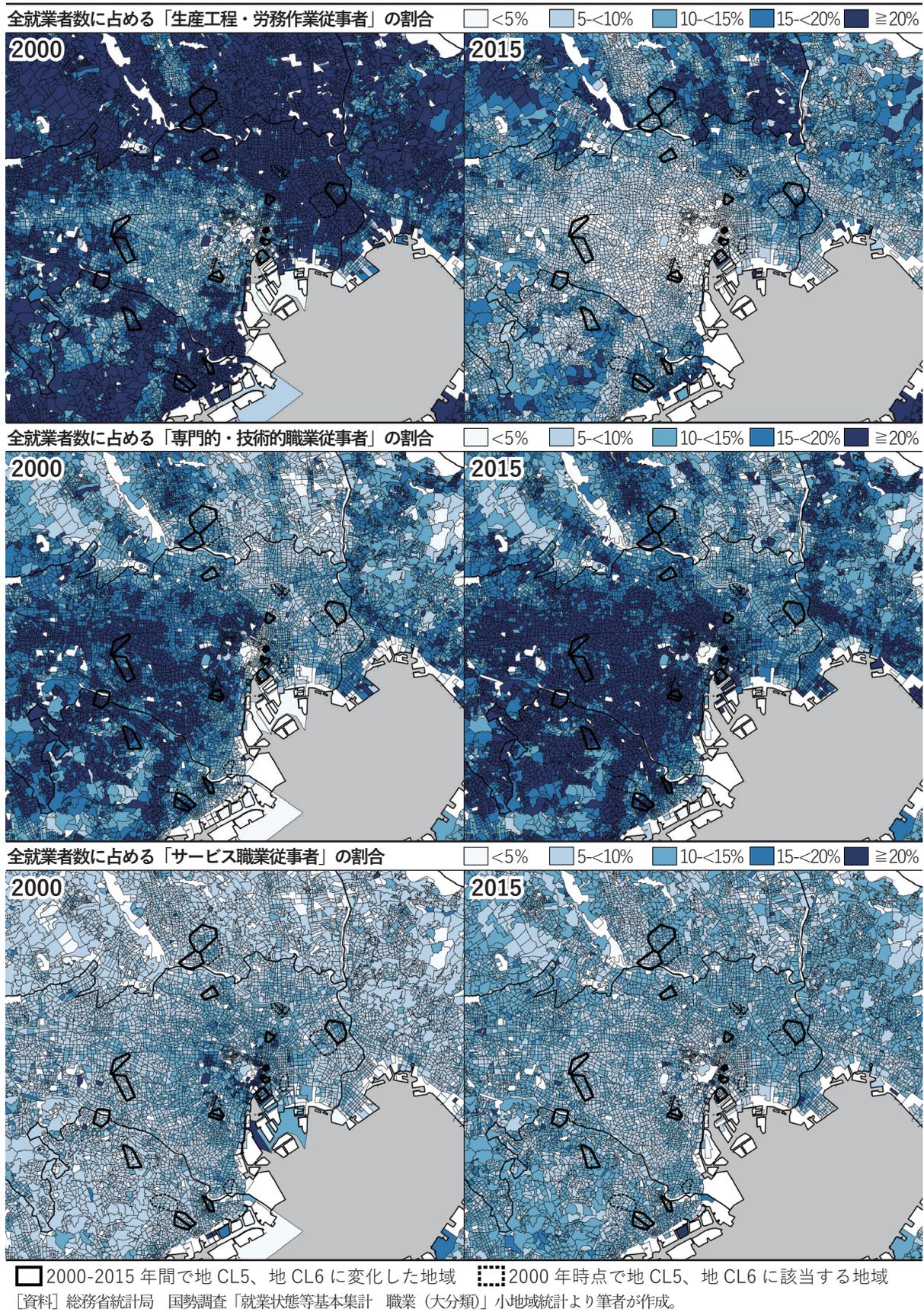


図 7-4 都心部における 2000-2015 年間の職業別人口変化（分布変化のみられる 3 種）

また図7-4に、職業別の人口変化を示した。職業の分類は、国勢調査「就業状態等基本集計」の大分類に従ったが、このうち明瞭な分布構造変化がみられたのは、図に示した「生産工程・労務作業従事者」・「専門的・技術的職業従事者」・「サービス職業従事者」の3つであった。ここから、生産工程・労務作業従事者は2000年時点では多くを占めていたものの2015年には全体的にその割合が低下し、主に東京都区部以遠の郊外に分布するようになったことがわかる。また専門的・技術的職業従事者は、2000年には南西部に分布していたが、2015年にはより分布範囲を広げていることが指摘できる。そしてサービス職業従事者は、2000年には都心部の限られた地域にのみ分布していたが、2015年には首都圏の全体に拡散し、むしろ中心部の割合は低下していることが把握された。

以上のことから、東京都23区の外周縁辺部では、立地地域の価値の向上とともに、以下の居住者属性の変容が生じていたことが明らかになった。

- (1) 夫婦と子どもからなる世帯は全体的に減少し、非親族世帯の割合が増大した。
- (2) 2000年の時点で多くの人びとは集合住宅に居住していたが、2015年には11階建て以上の高層集合住宅が増加し、23区の外周縁辺部のなかでは北部の地域で高層集合住宅が台頭した。
- (3) 生産工程・労務作業従事者の割合が減少し、23区の外周縁辺部のなかでもとりわけ西部・南部では、専門的・技術的職業従事者とサービス職業従事者の割合が増大した。

7-3 | 特異な地域像の変化が確認された地域の実態

7-3-1 | 特異な地域像の変化が確認された地域の全体像

本節では、第6章で選出された住宅地価の変動とともに生じる「特異な地域像の変化が確認された地域」の6地域を対象に、それらが地域像の変化とともにいかなる物理的環境の変化を遂げてきたのかを、現況調査を通して明らかにする。

図7-5に、6地域の分布を示した。本節で対象とする特異な地域像の変化は、中心部では目黒・入谷・北千住、23区外周縁辺部では松原団地・戸田公園・朝霞台において生じている。なお入谷駅周辺は地価下落地域に該当するが、それ以外の5地域に関しては、中心部に立地するものが地価高騰地域、23区外周縁辺部に立地するものが地価下落地域に該当する。

分析に際しては、まず2000年・2015年発行のゼンリン住宅地図をトレースして重ね合わせ、二時点における6地域の建物変化を可視化した。国土交通省国土政策局国土情報課の示す各駅の座標を起点に半径500mの範囲の主な建物変化を採集したのち、変化した建物を中心として、「何が何へ変化したのか」を観察する現況調査を行い、景観の分析を通して地域像変化について考察した。以下に、6地域ごとに物理的環境・景観の変化と地域像の関係を考察していく。現況調査は、2017年4月14日-25日の平日、12:00-17:00にかけて行った。

7-3-2 | 目黒駅周辺

図7-6に、目黒駅周辺の現況調査結果を示した。

目黒駅周辺は「地CL2 教育・安心特化地域」から「地CL5 洗練都会地域」への地域像の変



図7-5 対象6地域の分布

(1) 目黒駅周辺

地 CL2 教育・安心特化地域

地 CL5 洗練都会地域



■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

目黒駅周辺の歴史概要

- 1885 日本鉄道・目黒駅が開業。
- 1932 関東大震災で被災した築地の海軍大学校が移転。
- 1945 海軍大学校の廃止、建物は国立予防衛生研究所が使用。
- 1999 国立予防衛生研究所が取り壊され、URの集合住宅が建設。
- 2012 東京建物、第一生命保険、大成建設、竹中工務店により上大崎二丁目・三丁目の再開発事業が開始される。

目黒駅周辺地域の3つの景観要素

目黒駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として「1) 高層建築の足元を覆うヒューマンスケールの環境」、「2) 起伏に富んだ地形における見晴らしのよい空間」、「3) 駅前の空間を一変させた再開発」が指摘された。「教育・安心特化地域」から「洗練都会地域」への変遷を遂げた地域であるが、商業施設や娯楽施設が増加したというより、むしろそれらはもともと存在しており、新たに高層集合住宅が建設されている。

① 映画・録音スタジオ、工場等のビルが解体され複数の大規模集合住宅へ変化。



② 日出女子学園高等学校・中学校・幼稚園が解体され日出中学校・高等学校へ変化。



③ 都バス駐車場・営業所、小規模集合住宅、アパートが解体され超高層オフィス・集合住宅が建設中。



④ 観光ホテル、服飾専門学校が解体されアマゾンジャパン本社などオフィスビルへ。



⑤ タイ大使館周辺施設の解体・建設。



⑥ 製薬会社・工場が解体され高層集合住宅へ変化。



図 7-6 目黒駅周辺の現況調査結果

化が確認された地域である。駅周辺では街区スケールの建物変化が複数みられ、更新後の建物用途も様々である。主なものに映画・録音スタジオや工場から大規模集合住宅への変化、都バス営業所や小規模アパートから超高層の複合施設への変化、ホテルや専門学校からオフィスビルへの変化が挙げられる。住宅広告においては、「桜の名所・目黒川。川沿いにはこだわりのショップも多く、街歩きも楽しみ」、「おしゃれな店舗やレストランが並ぶファッショナブルな白金台のプラチナ通り」などの立地地域に関する語りがみられる（2015年「Brillia Towers 目黒」の住宅広告より）。

目黒駅周辺地域の現況調査からは、特徴的な景観要素として、「(1) 高層建築の足元を覆うヒューマンスケールの環境」、「(2) 起伏に富んだ地形における見晴らしのよい空間」、「(3) 駅前の空間を一変させた再開発」の三点が挙げられた。

(1) では、高層建築の隙間や裏側に、小さな店々や古い集合住宅が高密度に集積していることが指摘される。それらにおいては、都心回帰とともに民間集合住宅の開発が進行する以前からあった目黒の生活施設が生き続けている。

(2) では、起伏の多い対象地域に点在する見晴らしのよい空間を、民間集合住宅が占拠していることが指摘される。目黒駅周辺は微地形に富んでおり厳しい坂道も存在するが、眺望の開けた坂の上や川辺が特権的な空間として、超高層集合住宅や高級ホテルに占められている。

(3) では、目黒駅周辺の再開発に伴い、アトレなどの商業施設、オフィス、集合住宅が建設され、駅前の風景を高層建築物群の風景へと一変させたことが指摘される。

目黒駅周辺は地域像の観点からは「教育・安心特化地域」から「洗練都会地域」への変化を遂げた地域であるが、商業施設や娯楽施設が増加したというより、それらはもともと存在しており、新たに増加しているのは高層集合住宅や駅前再開発の建築物群である。ここから、地域が物理的に「洗練都会地域」へと変貌を遂げたのではなく、もともと存在した「洗練都会地域」としての立地地域の価値が、民間集合住宅にとっての住環境価値として読み替えられることで地域像が変化し、住宅建設が集中してきたといえる。

今後、これらの住宅建設が結果的に「洗練都会地域」としての立地地域の価値を減じることになる可能性があることが課題として指摘できる。

7-3-3 | 北千住駅周辺

図 7-7 に、北千住駅周辺の現況調査結果を示した。

目黒駅周辺とは対照的に、北千住駅周辺は「地 CL5 洗練都会地域」から「地 CL2 教育・安心感特化地域」への変化が確認された地域である。駅周辺では目黒駅周辺と同様に街区スケールの建物変化がみられるが、更新後の建物用途はオフィスビルではなく、大学関連施設である

(2) 北千住駅周辺

地CL5 洗練都会地域

→ 地CL2 教育・安心特化地域



■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

北千住駅周辺の歴史概要

- 1871 売春宿の集積地であり、梅毒検査を行うための千住梅毒院が開設される。千住宿の売娼妓数は374とされた（内務省『経済及統計』1883年）。
- 1896 日本鉄道・北千住駅が開業。
- 1990 帝京科学大学の進出。
- 2004 北千住駅西口周辺の再開発。
- 2006 東京藝術大学の進出。
- 2012 日本たばこ産業社宅跡地に東京電機大学が進出。

北千住駅周辺地域の3つの景観要素

北千住駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として「1）電大キャンパスへ通学する大学生のつくる人景観」、「2）鉄道路線に並走する商店街」、「3）巨大なエッジとしての鉄道、団地、ショッピングモール」の三点が指摘された。東京電機大学や東京芸術大学の施設を含めた大学関連施設の進出に伴う、往来する人びとのつくる風景（人景観）の劇的な変化が、地域像変化の由来と考えられる。

① J Rの社宅が解体され、社宅跡地と駐車場に高層集合住宅が建設される



② 複数の小規模工場と専用駐車場、住宅の混在地帯が複合商業施設へ変化。



③ 住宅供給公社日出町住宅が解体され、同社による高層集合住宅へ変化。



④ たばこ工場とその社宅 15 棟などが解体され、東京電機大学のキャンパスへ。「電大通り」の形成など大規模な変化。



⑤ 区立千寿小学校が解体され東京芸術大学の施設へ変化。



⑥ 複数の繊維工場が解体され高層集合住宅へ変化。



図 7-7 北千住駅周辺の現況調査結果

点が異なる。東京電機大学キャンパスの敷地面積の多くを占めていたのは、たばこ工場とその社宅15棟であった。

住宅広告においてはこうした変化は直接的には語られず、JR常磐線上野東京ラインの開通などを背景として利便性が強調されている。たとえば、「駅前にルミネ、マルイ、商店街など多彩な商業施設。荒川緑地や区立図書館も身近」や、「5路線が乗り入れる城東エリア最大のターミナルでありながら価格が比較的手頃」といった立地地域の価値に関する語りがみられた(2015年「プレシス北千住」の住宅広告より)。

北千住周辺地域の現況調査からは、特徴的な景観要素として、「(1) 電大キャンパスへ通学する大学生のつくる人景観」、「(2) 鉄道路線に並走する商店街」、「(3) 巨大なエッジとしての鉄道、団地、ショッピングモール」の三点が挙げられた。

(1) では、北千住駅・東京電機大学間にみられる、多くの大学生の往来が指摘される。大学キャンパスの建設は、地域を往来する人を劇的に変化させ、建物の影響以上に人のつくる景観が北千住駅周辺地域の景観を決定的に変化させたと考えられる。

(2) では、鉄道と並走して500mを超える長さの商店街が形成されていることが指摘される。この商店街は、地域住民の日用品の売買や喫茶店などの多くの居場所を提供している。また駅前周辺にはアーケードが設えられている。

(3) では、歩行による地域の回遊を妨げる様々な要素が指摘される。北千住駅周辺は街区のスケールが大きく道路の幅も広い。またそのなかにもショッピングモール・団地・鉄道といった大規模な建造物がエッジとなって、歩行者の動線を制限している。

北千住駅周辺は地域像の観点からは「洗練都会地域」から「教育・安心特化地域」への変遷を遂げた地域であるが、目黒駅周辺が「洗練都会地域」としての実質的な機能上の変化が生じていなかったことに対して、こちらは大きな機能上の変化が生じていた。それは言うまでもなく、東京電機大学や東京芸術大学の施設などの大学関連施設が進出したことである。これに伴い物理的な建物変化以上に、往来する人びとのつくる風景(人景観)が劇的に変化したことが、地域像変化の由来と考えられる。

しかし、地域には回遊を妨げる要素がみられ、各所で人の往来を制限している。たとえば鉄道や日出町住宅は巨大な「許可なく出入り不能な空間」をつくっており、多くの地域の人びとや大学生にとって物理的境界となっている。また、2000-2015年間で建設されたマルイと超高層集合住宅を含む駅前の大規模複合商業施設は、周辺地域に対して巨大な壁面をつくっており、これも新たなエッジとなっている。

様々なエッジのために、人びとの流動は駅前から大学までのごく限られた範囲に閉じ込められている。とくに学生の往来が駅からほど近い大学までに留まり、地域像の変化が「面」の変化というよりも「点」や「線」の変化に留まっている現状にあるのは、課題として指摘できる。

(3) 入谷駅周辺

地CL1 生活施設欠如低利便地域

→ 地CL5 洗練都会地域



■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

入谷駅周辺の歴史概要

- 1878 軍区町村編成法により、下谷区が設置される。当時、住む人々は「下谷っ子」と呼ばれるような、下町の住宅地であった。
- 1945 第二次大戦で被災。
- 1947 浅草区と合併し台東区になる。
- 1961 日比谷線・入谷駅の開業。
- 2000 駅前を中心に集合住宅が建設され始める。

入谷駅周辺地域の3つの景観要素

入谷駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として、「1) 明快な景観構造のない中高層集合住宅の集積」、「2) 大量の集合住宅のつくる物質的風景」、「3) 住宅地の背後にある住工混在地域」の三点が指摘された。「洗練都会地域」への変遷を遂げた地域であるが、高層集合住宅の建設が進み、物理的環境の変化よりも、下町地域としての価値の再発見や、周囲の街へのアクセス性が見直された例といえる。

① 病院が解体され防災広場へ変化、また複数の寺院が再建される。



② 複数の小規模住宅、銀行が解体され中層・高層集合住宅へ変化。



③ 駐車場、未利用地に複数の高層集合住宅が建設される。



④ 低層の工場・住宅の混在地域が部分的に小規模集合住宅へ変化。



⑤ 都立高校が解体され警察署と自転車駐輪場へ変化。



⑥ 複数の専門学校が解体され高層集合住宅へ変化。



図 7-8 入谷駅周辺の現況調査結果

7-3-4 | 入谷駅周辺

図 7-8 に、入谷駅周辺の現況調査結果を示した。

入谷駅周辺は、「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」から「地 CL5 洗練都会地域」への地域像の変化が確認された地域である。駅周辺は低層の工場・住宅の混在地域であり、小規模な建物更新が分散的にみられる。更新後の建物は高層集合住宅が多く、特徴的な用途の出現はみられない。

物理的な環境変化として「洗練都会地域」への変化が明確に読みとれないこととは対照的に、住宅広告においては、上野・浅草を徒歩圏（広告によると、徒歩 15 分圏内）として強調することで、入谷駅周辺の地域像の読み替えが起こっている。たとえば、「文化・芸術施設が連なるアカデミックエリア「上野」、四季折々の祭りやグルメスポットも多い「浅草」。台東区・松ヶ谷は、その2つの街のちょうど中心」などの立地地域の価値に関する語りがみられる（2015年「プラウド上野松ヶ谷」の住宅広告より）。

入谷駅周辺地域の現況調査からは、特徴的な景観要素として、「(1) 明快な景観構造のない中高層集合住宅の集積」、「(2) 大量の集合住宅のつくる物質的風景」、「(3) 住宅地の背後にある住工混在地域」の三点が挙げられた。

(1) では、地域一帯が中高層集合住宅の集積地となっており、明快な景観構造をもっていないことが指摘される。入谷駅は地下鉄駅で駅前空間がないうえに、周辺地域一帯は地形の起伏がなく平坦であり、集合住宅ばかりの高密度なまちが広がっている。

(2) では、量塊感・圍繞感のある景観が指摘される。入谷駅周辺地域は、2000-2015年間に建設されたものも含めて比較的新しい大規模の集合住宅群が密集しており、量塊感・圍繞感のある人工的な景観が形成されている。

(3) では、大通り沿いの背後にある住工混在地域が指摘される。高層集合住宅のすぐ裏には、古く老朽化した住宅地や紙工場、金属加工工場などが集積しており、静かなまちなみをつくっている。また、一部の大通り沿いにも間口の狭い小規模の住商混在集積地がみられる。

2000-2015年間の建物変化の調査では用途変化はほとんどみられず、建設されたものの多くは高層集合住宅であった。最近15年に建設されたもの以外にも、比較的新しい高層集合住宅が多く立ち並んでおり、それらは開口面の少ない壁面を形成して物質感の強い風景をつくっている。また、入谷駅が地下鉄駅であり駅前空間がなく、地面の起伏も少ないうえランドマークや軸性、エッジや建築用途の多様性、建築スケールの大小の変化などの明確な構造をもたない景観が形成されている。

入谷駅周辺地域は「生活施設欠如低利便地域」から「洗練都会地域」への変遷を遂げた地域であるが、以上のように商業施設や娯楽施設が増加したという物理的環境の変化は少ない。むしろ、下町地域としての価値の再発見や、上野・浅草に近接したアクセス性が見直されたこと

(4) 松原団地駅周辺 地CL3 自然価値欠如低イメージ地域 → 地CL2 教育・安心特化地域



■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

松原団地駅周辺の歴史概要

- 1962 東洋最大規模といわれた日本住宅公団の松原団地が入居募集を開始。これに合わせて東武伊勢崎線・松原団地駅が開業。
- 1964 獨協大学が進出。
- 1996 綾瀬川放水路が整備される。
- 2003 都市再生機構により、松原団地の建て替え事業開始。
- 2017 松原団地駅が獨協大学前駅に改称。

松原団地駅周辺地域の3つの景観要素

松原団地駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として「1) 洗練された大規模な集合住宅群のつくる景観」、「2) 繁華的地域の背後に控える古い団地群」、「3) 景観と切り離された「奥の細道」の強調」の三点が指摘された。「教育・安心特化地域」への変遷を遂げた地域であり、実際に駅西側の松原団地の多くは建て替わっている。東側は繁華的な発展を遂げつつ、そのすぐ背後には古い団地群が残っている。

① 松原団地B棟群の約半分が解体され高層集合住宅へ変化。



② 松原団地A棟群が解体され高層・超高層集合住宅、草加市立中央図書館へ変化。



③ 松原団地B棟群の一部が解体され低密・高層化したUR集合住宅へ変化。



④ 工場が解体され2棟の高層集合住宅と駐車場へ変化。



⑤ 複数のホームセンター等が解体され大規模なドンキホーテへ変化。



⑥ 川沿いの駐車場、郵政宿舍が解体され、デザインの統一された戸建住宅地へ変化。



図7-9 松原団地駅周辺の現況調査結果

で、地域像が変化したと考えられる。しかし、広告でも取り上げられる「下町らしさ」の価値は、浅草のような接続地域を指しており、新築集合住宅の足元に広がる老朽化した古い住宅地へは意識が向いていない、外部を志向した地域像が形成されつつあるといえる。

7-3-5 | 松原団地駅周辺

図 7-9 に、松原団地駅周辺の現況調査結果を示した。

松原団地駅周辺は、「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」から「地 CL2 教育・安心特化地域」への地域像の変化が確認された地域であり、駅周辺の大部分が更新されている。駅西側は大規模な団地が広がっていたが、多くは高層・超高層集合住宅に変化した。また南側にあった郵政宿舎は画一的なデザインの戸建住宅地に変化している。

住宅広告ではこうした大規模な建物更新が強調されつつ、商業施設等の利便性に関する語りがみられる。たとえば、「半世紀以上にわたって育まれた松原団地の「豊かな緑」と「生活利便性」を最大限に活用し、さらなる快適性を求めた約 54ha もの地区計画」などが挙げられる（2015 年「シティテラス草加松原」の住宅広告より）。

松原団地駅周辺を特徴づける景観要素として、「(1) 洗練された大規模な集合住宅群のつくる景観」、「(2) 繁華的地域の背後に控える古い団地群」、「(3) 景観と切り離された「奥の細道」の強調」の三点が挙げられた。

(1) では、東洋最大といわれた松原団地跡の再開発がつくる景観が指摘される。駅の西側に広がる松原団地跡は、UR 都市機構によって新たな集合住宅に建て替わっており、街区ブロックごとに異なるデザインや植栽、オープンスペースが設えられている。

(2) では、松原団地の再開発と対照的な古い団地群が指摘される。駅の東側は西側と対照的な景観を有しており、チェーン飲食店やパチンコ店、フィットネスクラブなどが集積しており、そのすぐ背後には古い団地群が残されている。

(3) では、上記二点とは無関係に行われる歴史性の強調が指摘される。駅に設置されたのぼりでは「奥の細道の風景」が強調されており、駅から離れた川沿いには和風庭園風の植栽整備、木造風の意匠が施された鉄骨造の巨大な橋が建設されている。

まず目を引くのは、「東洋最大の団地」と謳われた 1962 年以來の松原団地のほとんどの部分が、UR 都市機構によって建て替わっており、洗練された集合住宅になっていることである。民間企業による集合住宅開発も同様にみられるが、これらの多くも大規模である。一方で駅の東側は繁華的な発展を遂げており、チェーン飲食店やパチンコ店、フィットネスクラブなどが集積しており、そのすぐ背後には古い団地群が残されている。

一見して良好な住環境が形成されているように見える松原団地駅周辺であるが、このように

(5) 朝霞台駅周辺 地CL3 自然価値欠如低イメージ地域 → 地CL2 教育・安心特化地域



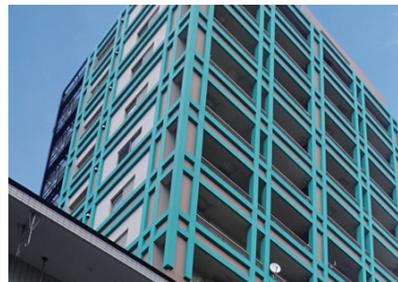
■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

朝霞台駅周辺の歴史概要

- 1932 現世田谷区にあった東京ゴルフ倶楽部が同地域に移転し、倶楽部の名誉総裁で皇族の朝香宮鳩彦王の名にちなんで「朝霞町」と命名。
- 1967 市制施行により、「朝霞市」となる。
- 1973 J R武蔵野線・北朝霞駅の開業。
- 1974 東武鉄道東上本線・朝霞台駅の開業。北朝霞駅の乗換駅となる。
- 2014 北朝霞駅の大規模なホーム延伸工事の実施。

朝霞台駅周辺地域の3つの景観要素

朝霞台駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として「1) 乗り換えに向かう大量の人びとのつくる人景観」「2) 派手な彩色のポストモダン風建築の集積」「3) まちの背面に広がる自然の風景」の三点が指摘された。駅前空間の更新に伴って駅周辺に新たに集合住宅が建設されたが、それらは猥雑な景観をつくりつつある。駅から離れた裏手には豊かな自然の風景が広がっており、地域住民の散歩道となっている。



① 複数の駐車場に中・高層集合住宅が建設される。



② ショッピングセンターの駐車場の一部が集合住宅や戸建住宅へ変化。



③ 朝霞駅・北朝霞駅の拡大、駅前広場の形成、周辺の駐車場は集合住宅へ変化。



④ 駐車場、ホテルが高層集合住宅へ変化。



⑤ 駐車場、畑の一部が市立保育園、コンビニ、小規模な集合住宅へ変化。



⑥ 黒目川沿いの畑・ブドウ園が住宅・保育園へ変化。



図 7-10 朝霞台駅周辺の現況調査結果

東西で建物更新の差がみられ、さらに機能上は住宅／商業を分離する動きがみられる。加えて東側には古い団地群が残されており、手が付けられていない状態である。また、「奥の細道の風景 草加松原」が強調されており、新たな集合住宅や獨協大学がつくる景観とは全く異なる和風の景観を造ろうとした形跡がみられる。しかし、和風の意匠が施された鉄骨造の巨大な橋（川をまたぐものではなく歩道橋の役割）など、古くから残されたものというより歴史的イメージの後付けのコラージュのようになっている。

7-3-6 | 朝霞台駅周辺

図 7-10 に、朝霞台駅周辺の現況調査結果を示した。

朝霞台駅周辺においても、松原団地駅周辺と同様の地域像の変化が確認されている。しかし松原団地とは対照的に、小規模で分散的な建物更新がみられる。周辺は駐車場や空き地、畑と住宅が混在していたが、これらの低未利用地の一部が戸建住宅や小規模集合住宅、保育園などに変化している。

住宅広告では、穏やかさと自然が強調され、子育てに適した街としての地域像が描かれている。たとえば、「充実の商業・教育施設や穏やかな住環境。公園や自然も残り、子育てファミリーに快適」や、「保育園徒歩 5 分、小学校徒歩 11 分」といった立地地域の価値に関する語りがみられる（2015 年「アドグランデ朝霞台」の住宅広告より）。

朝霞台駅周辺地域の現況調査からは、特徴的な景観要素として、「(1) 乗り換えに向かう大量の人びとのつくる人景観」、「(2) 派手な彩色のポストモダン風建築の集積」、「(3) まちの背面に広がる自然の風景」の三点が挙げられた。

(1) では、路線乗り換えのために朝霞台駅・北朝霞駅間を移動する人びとのつくる人景観が指摘される。しかし、これらの人びとの動線は駅周辺で完結している。駅前には飲食店などの日常的に利用できる店舗が少なく、代わりにパチンコ店が立地している。

(2) では、派手な彩色の建築群がつくる猥雑な景観が指摘される。駅周辺に新築された商業施設や集合住宅は、ともに派手な彩色でポストモダン建築風の外観をしており、大型パチンコ店と相まって煩雑な風景をつくっている。

(3) では、農地や河川などの自然の景観が指摘される。駅前の煩雑な景観とは対照的に、そのすぐ背面には自然の風景が広がっている。川沿いには散歩をしている地域住民もみられ、季節感のある植栽も手入れされている。

住宅広告では雄大な自然が強調され、それが「教育・安心特化地域」への変化の根拠になっているが、実際には駅前空間の更新に伴って、駅周辺では非常に煩雑な建物更新が起きつつある。駅の高架下や駅前にはパチンコ店が立地しているが、それらと類似した奇抜な外観の集合住宅

(6) 戸田公園駅周辺 地CL3 自然価値欠如低イメージ地域 → 地CL6 高度イメージ包含地域



■ 2000-2015年継続 ■ 新築された建物 □ 2000年に存在していた建物

戸田公園駅周辺の歴史概要

- 1940 日本最大規模の人工静水コースを備えた戸田漕艇場が竣工。
- 1941 町制施行により、戸田町になる。
- 1959 浦和市に編入される。
- 1964 東京オリンピック漕艇競技会場として漕艇場が整備され県営公園へ。
- 1966 市制施行により戸田市になる。
- 1985 J R埼京線・戸田公園駅が開業。集合住宅建設の開始。

戸田公園駅周辺地域の3つの景観要素

戸田公園駅周辺地域の現地調査を通して、特徴的な景観要素として「1) 集合住宅と戸建住宅の混在する住宅地」「2) 住宅地に立地する新旧の公共施設」「3) 駅前に集まる大量の自転車」の三点が指摘された。「高度イメージ包含地域」への変遷を遂げた地域であるが、都会的な部分は駅に集約された無印良品・スターバックスなどのテナントにとどまり、地域一帯は適度な密度感の住宅と公共施設となっている。

① 小規模集合住宅、商店の混在地域が高層集合住宅へ変化。



② インク製造会社の社宅が解体され総合病院棟が拡大、また戸田市立こどもセンターが建て替えられる。



③ 運送会社ビルが解体され工場、高層集合住宅へ変化。



④ 材木店、集合住宅、駐車場が高層集合住宅へ変化。



⑤ J Rの社宅が高層集合住宅、住宅展示場へ変化。



⑥ 小規模な工場・住宅の混在地域が部分的に小規模な集合住宅へ変化。



図 7-11 戸田公園駅周辺の現況調査結果

や商業施設が、2000年以降につくられている。これらが駅周辺の独特な景観を新たに形成しつつある一方、飲食店や日常的に利用できる商業施設は少ないため、駅の利用者が駅前空間を回遊する様子はみられない。このように、住宅広告の語る住環境としての朝霞台駅周辺地域の魅力と、実際に生じている駅前空間の変化とが乖離しており、駅前の大規模な集合住宅の開発は、自ら周辺地域の魅力を破壊しつつある。

以上のような変化が2000年以降に生じつつあるなかで、まちの背面には農地や川が広がっている。とくに黒目川沿いは、色とりどりの草木が茂っており、散歩する地域住民がみられた。魅力的な住環境を形成している自然景観、そうした魅力を謳いながら猥雑な景観をつくりつつある駅前の集合住宅開発、まちとの積極的な関係をもてない駅前空間の3つの要素を一体的に改善することが、課題として指摘できる。

7-3-7 | 戸田公園駅周辺

図7-11に、戸田公園駅周辺の現況調査結果を示した。

戸田公園駅周辺は「地CL3 自然価値欠如低イメージ地域」から「地CL6 高度イメージ包含地域」への地域像の変化が確認された地域である。駅周辺では街区スケールの建物更新を伴う分散的な建物変化がみられる。周囲は工場や住宅の混在地域であったが、商店や小規模集合住宅、工場が解体され戸建住宅や高層集合住宅に変化した。また鉄道沿いのJR社宅、インク製造工場とその社宅が解体されることで、街区スケールの建物変化を生じている。

住宅広告では、同地域が埼玉県における「地域子育て応援タウン」に認定されたことに触れながら、学校や様々な商業施設の利便性を強調している。たとえば、「埼玉県で初めて“地域子育て応援タウン”に認定された「戸田市」や、「ファッション、雑貨、グルメなど85の専門店とシネコン…レジャー感覚で楽しめる」といった立地地域の価値に関する語りがみられる(2015年「ガーラ・レジデンス戸田公園」の住宅広告より)。

戸田公園駅周辺地域の現況調査からは、特徴的な景観要素として、「(1) 集合住宅と戸建住宅の混在する住宅地」、「(2) 住宅地に立地する新旧の公共施設」、「(3) 駅前に集まる大量の自転車」の三点が挙げられた。

(1) では、対象地域一帯に広がる高層集合住宅と戸建住宅が混在する景観が指摘される。戸田公園駅周辺地域は、集合住宅と戸建住宅がほぼ等しい割合で混在しており、それらの間の道路の幅員も広いこと適度な密度感が保たれている。

(2) では、住宅地のなかに点在する公共施設が指摘される。住宅地のなかには小さな公園や集合住宅の前庭などの緑に加えて、新築された「こどもの国」や病院などの新旧の公共施設があり、地域の目印となっている。

(3) では、駅前に駐輪された自転車のつくる景観が指摘される。駅に連なる高架の下は駐輪

場となっており、大量の自転車が駐輪されている。高架下の空間に収まらない分は周囲の駐輪場にも拡大しており、自転車の大群による景観をつくっている。ひるがえって、同地域では自転車の利用者が多く、自転車で地域一帯を回遊する居住者が見受けられる。

戸田公園駅は高架となっており、2000-2015年間に於いて改築され大規模化している。スーパーのほかに様々なテイクアウト専門の総菜屋、無印良品・スターバックスなどのテナントが併設されており、これらが「高度イメージ包含地域」への地域像の変化の根拠となっているが、他方で地域一帯は適度な密度感の住宅地のままであり、閑静な住宅地としての役割を失っていない。戸建住宅と混在する形で高層住宅が新築されているほか、比較的規模の大きい「こどもの国」や病院なども新築されており、地域のランドマークが更新されている。

今回の調査対象である6地域のなかでは、景観の断絶がなく新旧のバランスが調和した地域更新を遂げており、新しい建物が集積する裏で老朽化した建物の集積地が放置されていたり、巨大な集合住宅開発などの地域の既存の建物密度を破壊する開発はみられなかった。(1) 東京都内ではないにせよ、都心(具体的には池袋駅)からほど近いアクセスをもち、(2) 行政の後押し(「地域子育て応援タウン」の認定)もあり安易に商業・娯楽化せず住宅地としての環境を保ち続けたこと、その代わり(3) 駅施設を拡大しまちに露出しないよう商業施設を集約したこと、の3点がこの地域の特徴を形成したと考えられる。

7-4 | 第7章のまとめ

ここで、第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」で明らかになった要点を、冒頭の目的に照らして整理しておく。

7-4-1 | 東京都区部における外周縁辺部の変容

「2000-2015年間で地 CL5 洗練都会地域への変化が確認された地域」、「地 CL6 高度イメージ包含地域への変化が確認された地域」および「2000年時点で地 CL5、地 CL6 に該当する地域」の3つは都心から半径20km以内に立地する傾向にあることがわかった。なかでも2000年以降に出現した地域に注目すると、東京都23区の外周縁辺部にあたる半径20km円周部に集中していることが明らかになった。

次に居住者属性・建物属性の変容をみると、東京都23区の外周縁辺部では、立地地域の価値の向上とともに（1）夫婦と子どもからなる世帯の割合の減少と非親族世帯の割合の増大、（2）23区外周縁辺部の北部地域における、11階建て以上の高層集合住宅の増加、（3）生産工程・労務作業従事者の割合の減少と、23区外周縁辺部の西部・南部における、専門的・技術的職業従事者とサービス職業従事者の割合の増大、の3点が進行していることがわかった。

7-4-2 | 特異な地域像の変化を促す立地地域の環境要素

住宅地価の変動とともに生じる特異な地域像の変化が確認された6地域では、小規模な工場や民間集合住宅、戸建住宅などが新たに高層集合住宅へ変化している点が共通していた。また大きな面積を占めていた社宅が解体されることで、街区スケールの建物変化が生じている様子が各所で把握された。

住宅地の地価変動との関連をみると、住宅地価高騰地域においては建物用途の変化に特徴があり、商業施設やオフィスに変化した地域（目黒駅周辺）と、集合住宅や大学施設に変化した地域（北千住駅周辺）とで、それぞれに用途変化が生じている。ただし、後者は建物変化や用途変化と対応するように地域像が変化しているのに対して、前者は「洗練都会地域」への地域像の変化に反して実際には集合住宅が集中的に開発されている。つまりこの場合は、繁華的地域において住環境としての潜在的な魅力が発見された結果、地域の価値が「民間住宅供給者にとっての立地地域の価値」に取り込まれて住宅の開発が集中し、潜在的な魅力を住宅開発自身が破壊する結果となっている。このふたつのプロセスを図示すると、**図7-12**のようになる。図の下段に示した「住環境としての地域の魅力が再発見されたことで地域像の変化が生じ、住宅

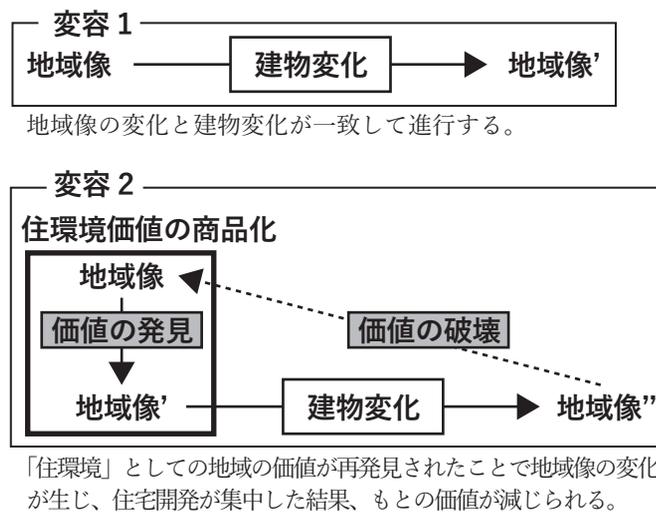


図 7-12 地域像の変化に着目した「立地地域の変容」のふたつのプロセス

開発が集中する」というプロセスは、「住環境価値の商品化」といい換えることができる。

他方で松原団地駅周辺を除く住宅地価下落地域においては、民間集合住宅の建設が進むものの建物用途の変化には明らかな差異がみられないことから、地域像の変化と物理的環境の変化との間に明確な関係は指摘できなかった。本章で扱った地域では、周辺地域の視野を拡大して享受するような立地地域の読み替え（入谷駅周辺）、自然環境から子育て環境への読み替え（朝霞台駅周辺）、行政による何らかの認定・後押し（戸田公園駅周辺）といった立地地域の認識的变化が強く影響しているといえる。

以上の知見をまとめると、図 7-13（次頁）のように描写できる。この図では、戸建住宅・小規模集合住宅・工場が混在する住工混在地域や団地、社宅、駐車場などの低未利用地といった「立地地域の環境」を中心として、それぞれの建物変化を経て上方向に進むと「住宅地価高騰地域」の地域像変化を、下方向へ進むと「住宅地価下落地域」の地域像変化を説明するように二重の螺旋となっている。本章冒頭ですでに説明したとおりであるが、本図は地域像の変化の普遍的な原理を解説するものではなく、首都圏において現時点で生じている地域像変化の調査から得られた実態の解説を行うものである。

7-4-3 | 民間による住宅供給が促す住環境変化とその課題

先に述べたように、住宅広告を通して読み取れる地域像の変化には、実態調査からふたつのプロセスが確認されており、住宅建設自身を含む都市開発による立地地域価値の向上のほかに、もともとあった繁華的地域が住宅開発地の対象となる場合がある。

後者は、もともと存在した環境が商品住宅の付加価値として見出されて住宅開発が集中する

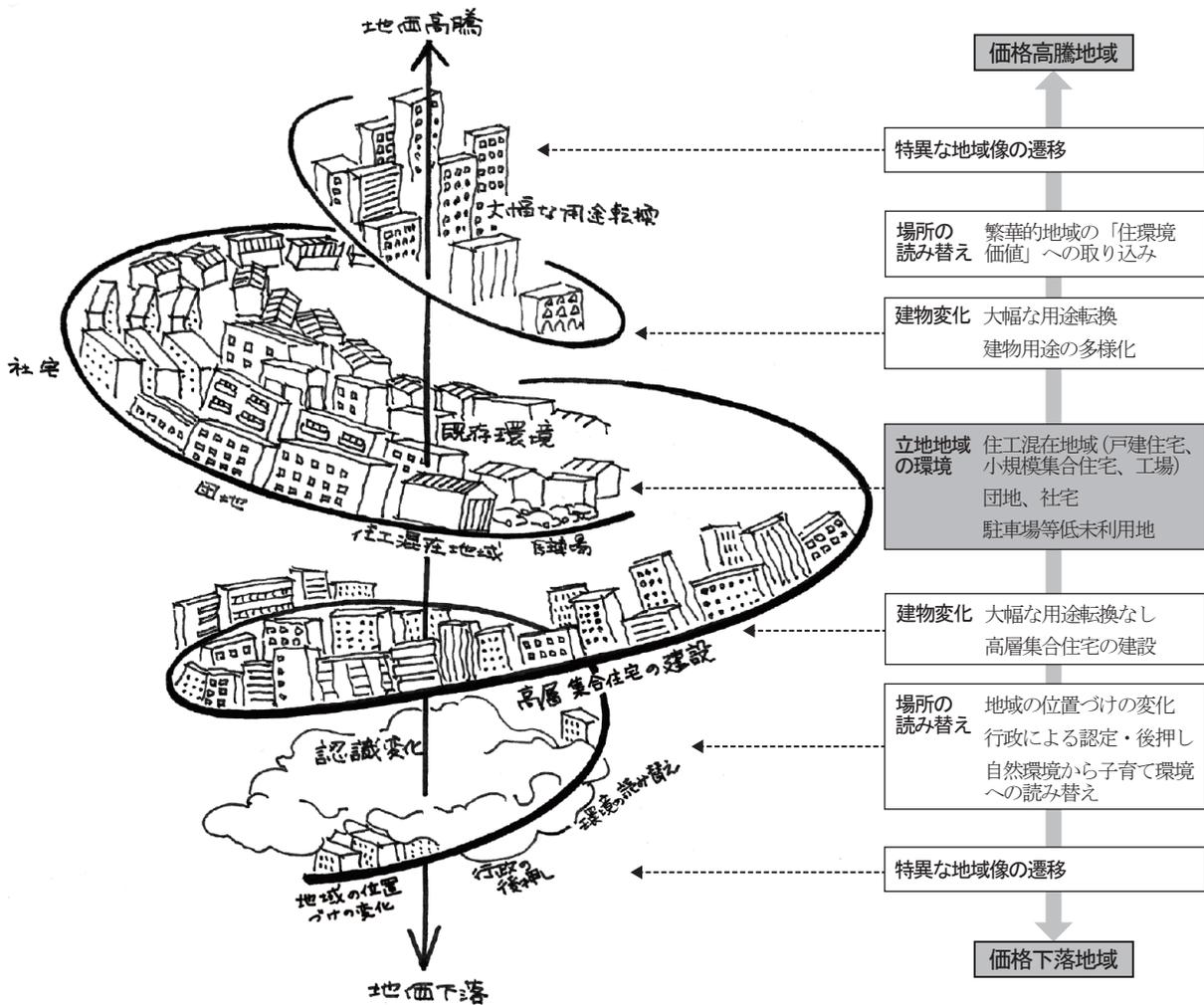


図 7-13 首都圏における地域像変化と立地地域の変容との関係

場合を指している。こうした開発は、その初期の段階から立地地域の「洗練都会地域」や「高度イメージ包含地域」としての地域像とその価値を減じる場合があり、住環境価値の商品化が、住宅開発の根拠となった価値を破壊することになる。また大規模な住宅の建設が進むと、タワーマンションの集積地域を形成し、住環境としての最低限の価値も損ないかねない。こうしたうごきは、立地地域の価値の向上と急減を短期間に生じ、住宅供給者は次なる開発地を求めざるを得ず、一過的・ブーム的な住宅開発が次々と生じることになる (図 7-14)。

このような「住宅開発ブームの発生/住環境価値の商品化」→「立地地域の価値の見かけ上の向上」→「立地地域の価値の実質的な減少」→「住宅開発ブームの終焉」というプロセスに対して、立地地域に及ぼされる弊害をいかに制御するかが、都市計画上の課題として指摘できる。

より大局的に課題を把握すると、図 7-15 のような構図を描くことができる。第 6 章と第 7 章を通して、2000 年以降の都心回帰の受け皿となってきた民間集合住宅と、それらの描く地域像の変化が明らかになった。

これまで都心回帰下の住宅需要は多様化の一途を辿ってきたことが指摘されてきたが、本研

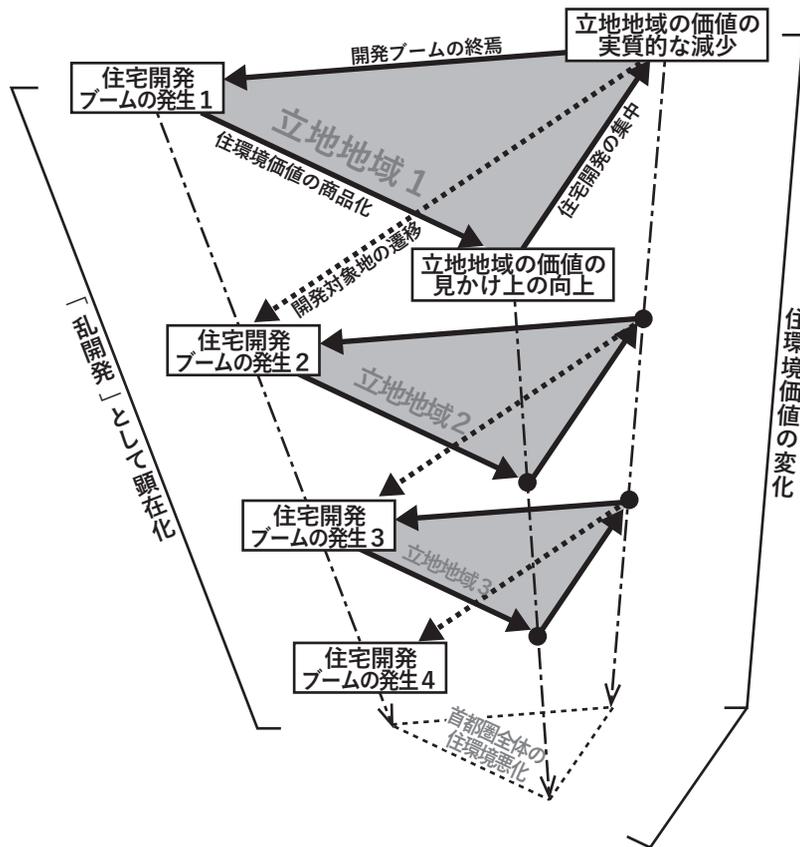


図 7-14 住環境価値に着目した住環境悪化の循環の構図

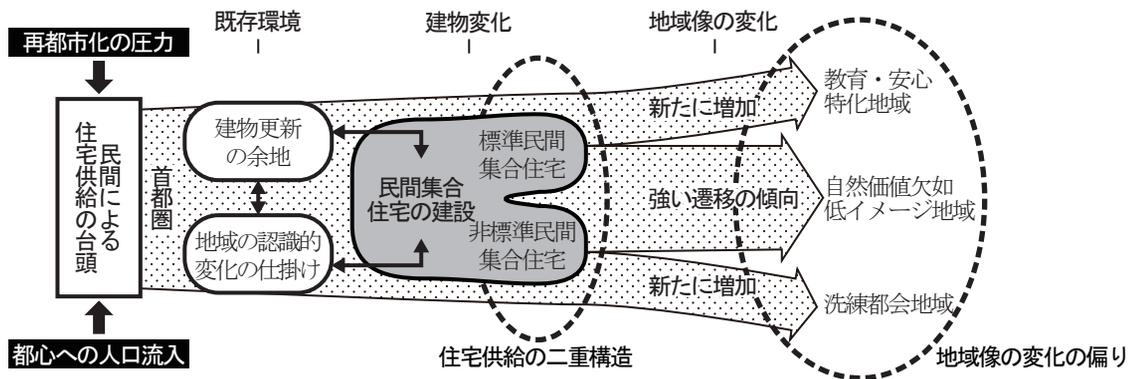


図 7-15 民間による住宅供給が促す住環境変化

究では第一に多様な性能をもつ住宅は一部の鉄道沿線地域にのみ立地していること、第二にその周辺の立地地域の価値も偏った変化をしつつあることが明らかになった。したがって住宅市場における住環境価値が自然に多様化していくという見通しは、楽観的であるといわざるを得ない。一方で教育・安心特化地域、洗練都会地域という2つの地域像の増加がみられ、これらが今後の主要な地域像となっていくことも考えられる。

■ 第Ⅲ部のまとめ

第Ⅲ部「民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造」（第6章、第7章）では、集合住宅の立地地域に焦点を絞ることで、第Ⅰ部・第Ⅱ部で行った住環境価値の分析を都市計画の議論のスケールに即して展開した。そして、民間企業の集合住宅開発とともに住む場所としての立地地域の価値が、その質的な内容と物理的な特性の両側面において、どのように変容したかを論じた。それぞれの章の成果は章末に整理したとおりであるが、ここで研究の問いに対応するかたちで改めて知見をまとめておく。

（１）民間による住宅供給は、首都圏全域の「標準民間集合住宅」と放射状の「非標準民間集合住宅」による二重構造の性格を強めている。

民間集合住宅を、標準的な性能をもつ「標準民間集合住宅」と標準を上回るか下回る「非標準民間集合住宅」とに分けたところ、前者は首都圏全域に立地するのに対し、後者は一部の鉄道沿線に立地することがわかった。さらに、それぞれの住宅で享受できるとされる住環境価値の違いに着目すると、前者は基本的な住環境価値の享受に留まるのに対し、後者はより多様でイメージ的な住環境価値の享受を謳っていることがわかった。つまり、より多様でイメージ的な立地地域価値を満たす住宅は、一部の地域にしか供給されてこず、多くの地域では画一的な集合住宅が供給されてきた傾向にあることが指摘できる。21世紀初頭以降、以上のような「民間集合住宅供給の二重構造」の性格が強まっていることが明らかになった。

（２）多様な性能をもつ住宅は一部の鉄道沿線地域にのみ立地していること、その周辺の地域像も偏った変化をしつつあることから、民間による住宅供給の台頭が住環境の多様性を導くという見通しは危険である。

（１）の結果とあわせて、さらに立地地域の地域像が2000-2015年間でどのように変化してきたかをみると、「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」への変化が顕著にみられることから、全体として立地地域の価値は低下する傾向にあるといえる。他方で局所的に価値の高い立地地域が現れていることも指摘された。以上を踏まえて、民間による住宅供給が価格や広さといった住宅の基本的性能や地域像の双方において差異を生じつつあることを指摘した。

（３）東京都23区外周縁辺部では「洗練都会地域」や「高度イメージ包含地域」への変化、す

なわち都会的な住環境への遷移が進んでいる。

東京 23 区の外周縁辺部では娯楽・先進性・賑やかさなどの都会的環境に特化した地域像や、多種多様な住環境価値を内包する地域像への遷移が明らかになった。

これに対応して居住者属性・建物属性は、(1) 夫婦と子どもからなる世帯の割合の減少と非親族世帯の割合の増大、(2) 23 区外周縁辺部の北部地域における高層集合住宅の増加、(3) 生産工程・労務作業従事者の割合の減少と、23 区外周縁辺部の西部・南部における専門的・技術的職業従事者とサービス職業従事者の割合の増大、の 3 点が進行していることがわかった。

(4) 地域像の変化には複数のプロセスがあることが明らかになり、なかには商業業務地の価値を立地地域の価値に取り込む「住環境価値の商品化」が住宅建設の集中を生じ、様々な課題を引き起こす事例も確認された。

住宅地価の変動とともに生じる地域像の変化には、いくつかの要因があることが把握された。住宅地価高騰地域においては、商業・文化施設の進出などの建物や用途の変化と対応して地域像が変化する場合があるいっぽう、住環境としての繁華的地域の潜在的な魅力が発見された結果、地域の価値が「民間住宅供給者にとっての立地地域の価値」に取り込まれて住宅の開発が集中し、潜在的な魅力を住宅開発自身が破壊する場合も観察された。ここで示された、「住環境としての地域の魅力が再発見されたことで地域像の変化が生じ、住宅開発が集中する」というプロセスは、「住環境価値の商品化に起因する立地地域の課題」を生じているといえる。

さらに住宅地価下落地域においては、地域像の変化は物理的環境の変化を原動力にして生じるというよりも、周辺地域の視野を拡大して享受するような立地地域の読み替え、自然環境から子育て環境への読み替え、行政による何らかの認定・後押しといった立地地域の認識的变化が強く影響しているといえる。

終章 | 研究の総括

本章では、本研究を通して得られた知見を要約し、民間企業による住環境価値の商品化の実態と空間構造、ならびに都市計画における課題を総括した。結論部では、消費社会のなかの住宅と居住者の乖離、多様化と均質化の同時進行、住環境価値の商品化と一過的開発の悪循環の三点を改めて指摘し、これらに対応する方針として（１）居住者視点での住環境価値の追及、（２）脱均質化と「幸福の多様性」の追求、（３）ブーム的開発圧力の統御と立地地域価値の維持の３点を提示した。

終- 1 | 各章の知見のまとめ

本論文は、日本の住宅供給が行政によるマスのハウジングから民間による商品住宅へと転換した20世紀末以降の首都圏を対象に、民間による住宅供給がもたらした住環境価値とその変化を明らかにし、これと対応する立地地域の変容を地理空間上に描出してきた。そして、住環境価値の商品化の実態と、民間企業の進める住宅開発における課題を論じてきた。

終章「研究の総括」では、各章の知見の要約を示したあと、序章で示した議論の系譜に応答するかたちで考察を述べる。

終-1-1 | 民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容（第I部）

第I部（第1章－第3章）「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容」では、住環境の商品化がどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたかを明らかにした。そして、民間による集合住宅供給が本格化するにつれ、首都圏の住環境価値や住宅性能がどのように変化してきたかを論じた。

第1章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、日本の住宅政策の萌芽がみられる明治末期（1890年代）から現在までにおける、住宅供給主体や暮らしの変化とその社会背景を文献・統計資料や関連言説から整理した。ここから民間企業による集合住宅供給が台頭するまでの経緯を描き、そのなかで首都圏の集合住宅に求められた社会的役割を時系列的に整理した。さらに、6度にわたるマンションブームにおける集合住宅の変容を考察し、民間集合住宅が（1）富裕層に向けた高級住宅・（2）中流層に向けた職住近接の住宅の提供を経て、（3）都心居住の代表的な形式へと変化していったことを明らかにした。とくに（3）に該当する期間が1980年以降であることを指摘し、次章以降の分析期間に設定した。

第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」では、住宅広告の売り口上から生活像や地域像を含む住環境価値を102種類抽出し、その内容変化を1980年から2010年にわたって分析した。ここから、住環境価値は住宅や立地地域の基本的な性能に関するものから、よりイメージ的なものへ展開したこと、また室内にとどまらず都市空間に関する要素を多く含むようになり、とくに接続地域に関する住環境価値が多様化したことが明らかになった。

次に住環境価値の複合像によって、7つの「暮らしのモード」を抽出した。それぞれの地理的特性をみると、中心部で増加するものに「自然セレブ型住宅」と「シティライフ満喫型住宅」が、周縁部で減少するものに「地域密着型住宅」が挙げられた。これら3つは、都心への人口集中

に關係する代表的な暮らしのモードであると考えられる。また中心・周縁双方で増加するものでは「買い物セレブ型住宅」、減少するものでは「バランス型住宅」と「立地満喫型住宅」が挙げられた。これら3つが首都圏全域の変化に關係する暮らしのモードだと考えられる。

こうした暮らしのモードの変化の具体的な内容を探るために、首都圏全域の変化および都心回帰を促す変化のそれぞれに対応する暮らしのモードの広告上の「語り」から、住環境の価値の質の変化を読みとった。すると、首都圏全域では住居におけるゆとり重視・多様な家族像への対応などが把握され、都心部においては建築のタワー化・ゆとりの象徴としての自然から文化の象徴としての自然への変化・暮らしの安心感における耐震／耐久性から防犯性への焦点変化・家族団欒から個人の生活像重視への変化が進行したことが明らかになった。

第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」では、暮らしのモードごとに民間住宅供給者や間取り変化、住宅広告における語りの内容の差異の分析を行った。

まず1980年は、「シティ・立地重視・全域開発型」の供給者が多くを占めた年であることがわかった。当時供給された暮らしのモードのなかで最も多くを占めた地域密着型住宅は、立地地域の価値に偏り住居そのものは基本的な価値を享受するにとどまる暮らしのモードであり、生活施設の利便性を強調する中低層集合住宅が多くを占めていた。

次に1990年は、「地域・バランス重視・全域開発型」の供給者が多くを占めた年であることがわかった。そして、新たにバランス型住宅・立地満喫型住宅が増加して一定数を占めるようになったことが指摘された。バランス型住宅は立地地域・住居双方の価値を両立する住宅であり、それらは「家族の空間としての住居」と「休日を過ごす空間としての立地地域」という2つの様相をもって語られた。立地満喫型住宅は、施設利便を強調する地域密着型住宅に比べ、水辺・地形の優位性・場所のブランド性・散歩・歴史・文化などの、「立地優位性消費」を特徴とする暮らしのモードである。これらは東京都庁舎が移転する新宿に近接するかたちで、「21世紀の新しい街」を語り供給された。

続いて2000年には、「少数開発型」の供給者が急増し多くを占めるようになった。この時点で、7つの暮らしのモードが類似の比率で、競い合うようにして供給されるようになった。自然セレブ型住宅はこの年に台頭した象徴的な暮らしのモードで、住居内の価値に偏りつつも周辺の自然を享受するものだったが、その内容は主として「ホテルライクな住居」と周辺の自然環境の両立として語られた。室内満喫型住宅は室内の快適性に特化した暮らしのモードであるが、これはキッズルーム・図書館・ジムなど様々な「テーマ付き共用空間」の出現とともに増加していった。

最後に2010年には、ふたたび「シティ・立地重視・全域開発型」の供給者が増加し、多様な主体が住宅供給を担うようになった。街の成熟・空や日光・娯楽や文化・おしゃれなどの「シティライフ消費」を享受するシティライフ満喫型住宅が急増し、全体のなかで多くの部分を占めるようになったことが特徴的である。この暮らしのモードは、湾岸部の超高層集合住宅から武蔵野の中低層集合住宅、多摩地域の戸建住宅までの幅をもって展開された。自然セレブ型住宅では、

自然環境の価値は漠然とした緑や風という表現から、具体的な樹木の種類や風景へと変化した。室内満喫型住宅では共用空間の強調から「過ごす時間」のイメージの語りへと変化した。

このように、住環境の価値の変化の裏側には、住宅供給者の目まぐるしい変化があり、30年のうちに供給される暮らしのモードの流行も様々に変化してきたことが多角的に描き出された。

終 -1-2 | 居住者の求める住環境価値と住宅選択（第II部）

第II部「居住者の求める住環境価値と住宅選択」（第4章・第5章）では、居住者の求める住環境価値に焦点を絞って分析を行い、どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めるのかを明らかにした。そして、住環境価値が居住者と供給者の両者にとって一致しているか否かという観点から住宅選択を論じた。

第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」では、第I部で抽出した7つの暮らしのモードそれぞれに該当する首都圏の民間集合住宅の居住者へアンケート調査を行い、彼らが求める住環境価値を社会属性との関係のもとに把握した。その結果、居住者のなかでも高齢層は住居内部の価値を重視する傾向があるのに対し、若年層は接続地域の価値を求めていることがわかった。また、両者ともに立地の優位性や都会的洗練性と称するものへの志向性をもっていることがわかった。

次に、第I部で得られた「民間住宅供給者にとっての住環境価値」に対する居住者による重みづけに基づいて、住環境価値を類型化した。これらは「都会イメージ消費」・「贅沢イメージ消費」・「施設利便消費」・「自然イメージ消費」・「日常イメージ消費」と命名された。そして、これらの価値類型は居住者にとって並列的に重要性をもつのではなく、付加的から基礎的までの階層性をもつことがわかった。

さらに、求められる住環境価値と社会属性からなる居住者の類型として、住環境を選択する5つの居住者像を得た。これらは住環境価値の重視傾向が高いものから順に「高齢価値追及層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」・「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」と命名された。ここで把握された社会属性と求められる住環境価値との関係からは、求められる価値の種類の数と世帯収入が密接な関係をもつことが把握された。

第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」では、前章で得られた居住者像に対して、彼ら各々が求める価値と選択される暮らしのモードが含む価値との一致・不一致の傾向を把握し、これまで把握してきた住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を明らかにした。この成果により、従来別々に研究されてきた住環境の需要、住宅選択のメカニズム、住宅の地理的特性といった事柄の相互の関係が具体的に示され、また議論を生活像や地域像を含むイメージの領域まで拡大した。

ここでは、人口の都心回帰を担う暮らしのモードを選択するのは「高齢価値追及層」・「価値バランス志向層」・「郊外出身日常志向層」の3種の居住者像が主であり、これらは総じて住環境価値を強く求める居住者像であることがわかった。逆に中心・周縁両者で首都圏全域の変化を担う暮らしのモードを選ぶのは「郊外出身日常重視層」・「低収入基本的価値重視層」の2種であった。そして、これらは総じて基礎的な住環境価値を中心として求める居住者像であることが指摘された。

都心回帰とともに民間分譲住宅を購入したのが主として多くの住環境価値を求める高齢・高収入層や、もともと都心部に住んでいた中高年層であることがわかったが、彼らが室内の価値に偏り贅沢と風情や美しさを志向する暮らしのモードと、立地地域の成熟や娯楽・文化を志向するものという対照的な2つのモードを選択する傾向にあることが明らかになった。

終 -1-3 | 民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造 (第III部)

第III部「民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造」(第6章、第7章)では、集合住宅の立地地域に焦点を絞ることで、第I部・第II部で明らかにした住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを論じた。そして、民間企業の集合住宅開発とともに住む場所としての立地地域の価値が、その質的な内容と物理的な特性の両側面において、どのように変容したかを論じた。

第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」では、首都圏に供給されてきた集合住宅の広さや価格等の基本的性能を把握した。ここから民間による住宅供給は、首都圏全域に立地する「標準民間分譲住宅」と一部の鉄道沿線に立地する「非標準民間分譲住宅」による二重構造の性格を強めていることを指摘した。また、それぞれの住宅で享受できるとされる住環境価値の違いに着目すると、前者は基本的な住環境価値の享受に留まるのに対し、後者はより多様でイメージ的な住環境価値の享受を謳っていることがわかった。つまり、より多様でイメージ的な立地地域価値を満たす住宅は、一部の地域にしか供給されてこず、多くの地域では画一的な集合住宅が供給されてきた傾向にあることが指摘できる。本章ではこれを、「民間集合住宅供給の二重構造」と批判した。

次に、住宅広告に記載された集合住宅の立地地域に関する語りを駅圏単位で集計し、6種の地域像の類型とその分布特性を明らかにした。これらは、それぞれ特有の分布傾向をもつことが明らかになっており、「生活施設欠如低利便地域」・「自然価値欠如低イメージ地域」・「高台永住地域」の3つの地域像は首都圏全域に分布する傾向があるのに対し、23区外周縁辺部およびそれ以遠の周縁部に「教育・安心特化地域」が、また周縁部と一部の臨海部を中心に「洗練都会地域」・「高度イメージ包含地域」が分布する傾向にあることがわかった。

さらに、2000年－2015年間で同一地域において該当する地域像が変化する様子を分析する

と、全体として立地地域の価値は低下する傾向にあるが、局所的に価値の高い立地地域が現れていることがわかった。以上を踏まえて、民間による住宅供給が価格や広さといった住宅の基本的性能と地域像の双方において地域差を生じつつあることを指摘した。

第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」では、前章において地域像の変化が確認された地域を選出し、ケーススタディを行った。

まず、東京23区の外周縁辺部では娯楽・先進性・賑やかさなどの都会的環境に特化した地域像や、多種多様な住環境価値を内包する地域像への遷移が確認されている。これに対応して居住者属性・建物属性は、(1)夫婦と子どもからなる世帯の割合の減少と非親族世帯の割合の増大、(2)23区外周縁辺部の北部地域における11階建て以上の高層集合住宅の増加、(3)生産工程・労務作業従事者の割合の減少と、23区外周縁辺部の西部・南部における専門的・技術的職業従事者とサービス職業従事者の割合の増大、の3点が進行していることがわかった。

次に地価の変動とともに地域像の変化が確認された地域の現況調査を行ったところ、住工混在地の工場や集合住宅・団地・社宅などが民間集合住宅の建設地となっていることが確認された。なかでも住宅地価高騰地域においては建物用途の変化に特徴があり、これに応じて地域像の変化に差が生じていた。他方で住宅地価下落地域においては、集合住宅の建設が進むものの建物用途の変化には明確な差異がみられず、むしろ立地地域の位置づけの変化・自然環境から子育て環境への読み替え・行政による何らかの認定や後押しなどの立地地域の認識的变化が影響していることが明らかになった。

さらにこれらの観察を通して、住環境価値の商品化に起因する立地地域の課題として、「住環境としての地域の魅力が再発見されたことで地域像の変化が生じ、住宅開発が集中した結果として、もとの立地地域の価値が減じられる」という悪循環のプロセスを指摘した。

以上に述べた一連の研究成果を、本論文で提示した概念ごとにまとめ、**表終-1(次頁)**に整理した。

表終-1 本論文の用語別にまとめた研究成果の一覧

用語	定義	研究方法と主に扱った章	得られた知見
住居 Residence	住宅の室内空間や設備、外観に関する要素。	住環境の価値や欲求の項目分析の際に大分類として用いた。(2～7章)	住居には 41 の住環境価値が抽出され、1980-2010 年間で「広さ」・「永住」・「コスト」の価値の減少と「開放感」・「風情・美」・「眺望」などの印象的価値の増加が確認された。
立地地域 Located area	住宅が立地する周囲の徒歩圏に関する要素。	住環境の価値や欲求の項目分析の際に大分類として用いた。(2～7章)	立地地域には 33 の住環境価値が抽出され、1980-2010 年間で「公共・医療」・「学校」・「買い物」の価値の減少と「駅への利便性」・「公園」の増加が確認された。
接続地域 Connected area	立地地域から公共交通網を介して繋がる商業業務地に関する要素。	住環境の価値や欲求の項目分析の際に大分類として用いた。(2～7章)	接続地域には 28 の住環境価値が抽出され、1980-2010 年間で「ビジネス」の価値の大幅な減少と「ランドマーク」・「買い物」の価値の増加が確認された。
民間住宅供給者にとっての住環境価値 Living environment values for private housing suppliers	民間住宅供給者によって住宅の購買動機になるとみなされ広告される、生活像や地域像などの価値。	住宅広告の売り文句の内容を意味の同一視できるものに分類。(2,3,6,7章)	合計 102 種の価値が、住居・立地地域・接続地域にわたる範囲で取引されていることが確認され、各々の増減傾向が明らかになった。
暮らしのモード Housing modes	各住宅で享受できる住環境価値の集合として描かれる、ライフスタイルの類型。	同一の住宅で満たされる傾向にある住環境価値の集合を、多変量解析によって抽出。(2,3章)	「バランス型住宅」・「自然セレブ型住宅」・「室内満喫型住宅」・「買い物セレブ型住宅」・「地域密着型住宅」・「立地満喫型住宅」・「シティライフ満喫型住宅」の 7 類型が得られた。
民間住宅供給者像 Private housing suppliers	供給する暮らしのモードの傾向に基づく、民間住宅供給者の類型。	それぞれが供給してきた暮らしのモードの比率を指標とした多変量解析によって抽出。(3章)	「地域・バランス重視・全域開発型」・「シティ・立地重視・全域開発型」・「シティライフ特化・都心開発型」・「自然セレブ特化・都心開発型」・「局所的開発型」の 5 類型が得られ、バブル経済崩壊後に供給者像の大きなバランス変化があったことが確認された。
居住者にとっての住環境価値 Living environment values for residents	居住者各々が、自らの生活を営む舞台である住環境に求める価値。	全ての暮らしのモードに該当するマンション居住者を網羅するアンケート調査により、住環境項目の重みづけを集計。(4,5章)	居住者にとっての住環境価値は、基礎的～選択的の階層性をもち、順に「日常イメージ消費」「施設利便消費」「自然イメージ消費」「贅沢イメージ消費」「都会イメージ消費」の 5 種が確認された。
居住者像 Residents	住環境価値を求め、自らの住む家を選択する人びとの類型。	それぞれが求める住環境価値の強さと社会属性を指標とした多変量解析によって抽出。(4,5章)	住環境に対して基礎的な価値しか求めない「低収入基本的価値重視層」から、すべての価値を求める「高齢価値追及層」までの、5 種の居住者像が確認された。
地域像 Regional images	ひとつの地域で暮らしながら享受できる立地地域に関する住環境価値の集合として描かれる、地域で享受されるライフスタイルの類型。	立地地域の住環境価値を、駅圏単位で集計し、これを指標として駅圏を多変量解析。(6,7章)	5 つの地域像が得られ、「生活施設欠如低利便地域」・「自然価値欠如低イメージ地域」・「高台永住地域」は首都圏全域に分布し、23 区外周縁部とそれ以遠の周縁部に「教育・安心特化地域」が、周縁部と一部の臨海部に「洗練都会地域」・「高度イメージ包含地域」が分布することが確認された。
地域像の変化 Transition of regional images	同一の地域において時間変化に伴って生じる、地域像の変化。	駅圏ごとに該当する地域像を 2000-2015 年間で比較。(6,7章)	全体として「自然価値欠如低イメージ地域」への変化が進行しつつあることが確認された。そこで、これらとは異なる地域像の変化が確認できた地域を、「特異な地域像の変化」として抽出した。

終-2 | 補論：「都市化の第二の局面」における3つの課題

最後に、序章で示した2つの議論の系譜に対して、本研究の知見に基づく応答を行う。「住宅を通じた都市・社会変化の理解の系譜」に対する本研究の示唆は「ポスト・マスハウジング時代における首都圏の商品住宅像」の提示にあり、「民間による都市開発に対する批判ならびに計画論の系譜」に対する示唆は「「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化」の提示にあった。以下に、それぞれについて論じていく。

終-2-1 | ポスト・マスハウジング時代における首都圏の商品住宅像

(1) 「民間による住宅供給」の対象は誰か

はじめに、本稿で対象となった居住者層を改めて確認しておく。年齢は30代・40代が多く、夫婦と未婚の子供からなる家族が大半を占め、世帯主の年収は800万円から1500万円が主であったことから、対象となった居住者は比較的裕福な核家族層が多数を占めていたことがわかる^{注終-2-1)}。また彼らの居住する集合住宅の分譲価格は3000万円台から5000万円台が主であり、決して非常に高額な住宅ではなく、一般家庭向けに供給されたものだと考えられる^{注終-2-2)}。したがって、本稿が対象としたのは、1980年代の消費社会論が対象として論じてきた消費行動の主体である、中・上流層と彼らの住む住宅であったことが、改めて確認できる。

ひるがえって、民間供給の住宅の主要な居住者層はいまだに核家族であり、1990年代から指摘される「近代家族の解体」や「家族像の多様化」、ならびに都心回帰論において議論された「都心回帰の主体の多くは単身世帯である」といった実態^{注終-2-3)}は、ここには反映されていない。首都圏の新築分譲住宅は、いまなお近代家族像のパラダイムのなかにあり、近代家族によって担われている。それらを逸脱した単身世帯や非親族世帯などは、中古住宅や賃貸住宅に居住する傾向にあることが推察される。20世紀に入って初めて新しい建築が裕福でない人びとのためにつくられるようになったことが指摘されて久しいが、それはポスト・マスハウジング時代においていっそう例外的になったといわざるを得ない。

(2) 消費社会のなかの住宅と居住者の乖離

消費社会論の論客たちが住宅に注目するようになったのは主として「第二次郊外化」を経た郊外住宅地に対してであったが、ここでの議論の中心は異国風の景観の形成などの、テーマパーク化であった。また都心部の住宅は様々な付加価値を帯びて、表層的な差異化、すなわち「限

界差異化」が進んだが、それらは近年「快適性志向」に進んでいるとされた^{注終-2-4)}。身体の快適性を志向するというのは、思想家の東浩紀がポストモダンの建築を論じる際に、設計の必然的根拠が見いだせなくなった結果として凡庸な快適性によるデザインの正当化に行きつくと論じたことに似ており、快適性志向は後期近代の向かう先を論じるキーワードとなりつつある。

とはいえ本稿の成果からは、「ディズニーランド化」と「快適性指向」では表現しきれない実態が明らかになっている。首都圏において増加しつつある暮らしのモードには、集合住宅内部に共用施設を充実させた内部コミュニティ指向のものと、立地地域や接続地域の価値の享受を目指す外部環境指向のものと両者がある^{注終-2-5)}。前者は場所と切り離され自己完結した世界観を表現するという意味においてディズニーランド化の傾向があるとはいえ、両者が同時に台頭していることから、「ディズニーランドから快適性へ」という変化は巨視的なスケールにおいては指摘できない。

さらに、居住者が求める住環境価値は利便性や安心などの日常イメージ消費を基礎として、都会イメージ消費までの重要性の階層をもつことから、住宅は消費財となる以前に求められる基礎的な価値を今なお有していることから、「商品住宅の限界差異化」という言説にも留保が必要である。加えて、首都圏に流入した中・上流層のなかでも基礎的な価値のみを求めているながらそれが満たされない居住者は多数存在し、他方でより高次のイメージ的価値を求めているのは高収入層であり、彼らの住宅選択は満たされたものだということが明らかになっている^{注終-2-6)}。総じて住環境価値の変化の傾向としては「いえからまちへ」・「基礎的なものからイメージへ」という変貌を遂げているものの、居住者の需要との間には距離がある。

終-2-2 | 「都市化の第二の局面」の背景にある住環境価値の変化

(1) 「多様化か均質化か」ではない

他方、都心回帰に対する期待とその検証は、消費社会論の旗手たちとはまた別の人びとの関心の的となってきた。そこでは、自治体が民間企業による多様な住宅供給に期待しつつも、優良なファミリー層を呼び込む指向性をもつことや、実態として画一的な性能の住宅が供給されていることなどが批判されてきた^{注終-2-7)}。民間企業による住宅供給が促すのは均質化か多様化か、という論点は、長らく平行線をたどっていた。

本稿で得られた結果は複雑であり、「多様化か均質化か」という二者択一にあたるものではない。住宅供給の二重構造として指摘したように、一部の路線沿線に多様で高次の住環境価値を指向する住宅が供給されているのに対して、それ以外の多くの地域には画一化した住宅が供給されている。そして、2000年から2015年の間に、住宅性能は全体としての多様さを拡大しつつも、標準値の幅を狭めている^{注終-2-8)}。このように、「多様化も均質化も」進行しているのであって、それは広域的にみると明確な地理的特性を伴っている。

(2) 住環境価値の商品化と一過的開発の悪循環

民間企業による住宅開発が生じる典型的な問題として世界各国で観察されているジェントリフィケーションは、日本の首都圏においてはあまり注目されていない。本稿ではすでに、民間による住宅供給の対象が中・上流層であり、自治体の住宅政策も中流以上の核家族層の呼び込みを狙う傾向にあることを述べたが、そうした実態が住民間の対抗運動などの目に見えるかたちで顕在化した事例は少ない。

日本の首都圏で生じている問題は、より微妙である。それが、本稿で行った「地域像」の分析を通してみえてきている。

地域像の変容という観点から注目すべきは、「洗練都会地域」や「高度イメージ包含地域」といった地域像の台頭、すなわち局所的な立地地域価値の付加価値化である。両地域像は、2000年—2015年間で継続して該当する駅圏が少ないことから、一過的あるいはブーム的な住宅建設が関わっていることがうかがわれる^{注終-2-9)}。

住宅広告を通して読み取れる地域像の変化には、実態調査からふたつのプロセスが確認されており、住宅建設自身を含む都市開発による立地地域価値の向上のほかに、もともとあった繁華的地域が住宅開発地の対象となる場合がある^{注終-2-10)}。後者は、もともと存在した環境が商品住宅の付加価値として見出されて住宅開発が集中する場合を指している。こうした開発は、その初期の段階から立地地域の「洗練都会地域」や「高度イメージ包含地域」としての地域像とその価値を減じる場合があり、住環境価値の商品化が、住宅開発の根拠となった価値を破壊することになる。また大規模な住宅の建設が進むと、タワーマンションの集積地域が形成され、住環境としての最低限の価値も損ないかねない。こうしたうごきは、立地地域の価値の向上と急減を短期間に生じ、住宅供給者は次なる開発地を求めざるを得ず、一過的・ブーム的な住宅開発が次々と生じることになる。

このような「住宅開発ブームの発生／住環境価値の商品化」→「立地地域の価値の見かけ上の向上」→「立地地域の価値の実質的な減少」→「住宅開発ブームの終焉」というプロセスに対して、立地地域に及ぼされる弊害をいかに制御するかが、都市計画上の課題として指摘できる。

終-2-3 | 長期的な研究に向けた論点

(1) 「都市化の第二の局面」における3つの課題と対応する方策

これまでの議論において、(1) 消費社会のなかの住宅と居住者の乖離、(2) 多様化と均質化の同時進行、(3) 住環境価値の商品化と一過的開発の悪循環という3つの課題が浮かび上がった。これらの解決のために目指すべきは、(1) 居住者視点での住環境価値の追及、(2) 脱均質化と「幸福の多様性」の追求、(3) ブーム的开发圧力の統御と立地地域価値の維持の3点で

ある。

第一に、住環境価値の付加価値化を経た都心部の住宅が、基礎的な住環境価値を求めている人びとの要求を満たしていないことなどの、住宅供給者にとっての価値と居住者の求める価値との乖離を是正する必要がある。このためには、居住者視点での住環境価値の追及が必須である。居住者の需要と供給された住宅の間でどのようなねじれが発生しているのかを、より詳細に検討し建築・地区スケールの計画に生かすことが望まれる。またそこでは、「誰のための住宅か」が改めて問い直されることになるだろう。

第二に、均質化と多様化の同時進行が「標準的な住宅」の範囲を狭め、それを下回る価格や性能の多様性を欠く住環境が巨視的な空間スケールにおいて顕在化されている点を是正する必要がある。その際、最終的に追及されるべきは住宅性能の多様性ではなく、「幸福の多様性^{注終-2-11)}」である。幸福の多様性の観点からは、多様な価値が社会・経済的ヒエラルキーと紐づかないかたちで享受されうる環境が整っているかが重要となる。いい換えれば、ひとつの評価軸で評価されるような階層的な価値の構造がある限り多様性は実現されず、住まいの観点からいえば、無数の価値と暮らしのモードが選択可能であることが重要である。そして、それが実現されているかを批判的に問う方法が必要とされる。幸福の多様性は、観念上の議論に留まらず、実際の都市空間・実際の人びとに照射し、地域に根差した固有の状況と対応して論じられなければならない。本稿の試みは都市部の民間供給の住宅に限った議論ではあるが、そのための方法を提示している。

第三に、ブームの開発圧力の統御と立地地域価値の維持が求められる。都心一極集中の是正という観点からいえば、都心周縁部の地域における立地地域価値の向上・都会的イメージの付加と居住者の流入は好ましいことであるが、それらの開発が短期間に集中し立地地域価値を自ら破壊することは避けなければならない。

(2) さらなる研究の問い

改めて、本稿の問いは以下の3つであった。

- (1) 住環境価値の商品化はどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたか。そして、民間による住宅供給が本格化するにつれ、首都圏の住環境価値や住宅の性能はどのように変化してきたか。
- (2) どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めているのか。そして、住宅選択においては居住者と供給者の両者にとってどのような住環境価値の一致や不一致が生じるのか。
- (3) 民間による住宅開発とともに、住む場所としての立地地域の価値は、その質的な内容と

物理的な特性の両側面において、どのように変容したか。

本稿に続く次なる問いとして、最後に以下の3つの問いを、実践的な研究課題として提示する。

- (1) 住環境価値と暮らしのモードは今後どうなっていくのか。享受できる住環境価値の高次化（記号化・イメージ化・付加価値化）と低次化といった地域間の格差化は進行するか。都心部の住宅における住環境価値の高次化と居住者の求める価値のずれは、今後拡大していくか。
- (2) 新築住宅に限らず、私たちは生涯のなかでいかなる手段で、どのような住環境価値を享受することができるか。1980年に供給された新築住宅は、いまは中古住宅となり、新たな居住者の受け皿にもなっている。人びとと住宅の関係をより深く考察するには、新築・中古を分けずに住宅を主体としたバイオグラフィ（住宅の価値の一生）を描く研究領域が必要である。
- (3) 開発の集中による立地地域の価値への弊害はどのように食い止められるのか。民間による開発に対する公共介入の方法には、いかなる方法があるか。

先の3つの問いが民間による住宅開発の理解と問題提起のための基礎的な問いだったとすると、次の問いはより計画的な問いである。

本稿は、首都圏における「ふたつの都市化」を認識し、都市化の第二の局面において生産されてきた私たちの住宅の理解と、引き起こされてきた課題を把握することに注力した。それはモダン／ポストモダンのパラダイムに必ずしも回収されない実態に即した都市論を、私たちの暮らす住宅という足元から構築する試みでもあった。つぎにこうした「かたちになる前の思考」^{注終-2-12)}から再び「かたち」が構想されるのは、以上の問いを通してである。

注釈

注終-2-1) 本稿 p. 173、図 4-4、4-5、4-6 を参照。

注終-2-2) 本稿 p. 217、図 6-4 を参照。

注終-2-3) 「脱近代家族論」は、本稿 p. 40 に整理している。また都心回帰を担った居住者層については、p. 60 に整理している。

注終-2-4) 本稿 pp. 34-35 を参照。

注終-2-5) ここで述べた暮らしのモードに関する知見は、本稿 p. 162 に整理されている。

注終-2-6) ここで述べた居住者の住宅選択に関する知見は、本稿 pp. 207-208 に整理されている。

注終-2-7) 本稿 p. 44 に示した高木恒一による議論および、p. 53 に示した佐々木・花里らの議論を参照。

注終-2-8) 本稿 pp. 216-223 を参照。

注終-2-9) 本稿 p. 230, 231 を参照。

注終-2-10) 本稿 p. 267, 図 7-12 に整理されている。

注終-2-11) 本稿の冒頭にも引用した見田宗介は、近年の著書でその長い議論に3つの結論を得ている。見田によると、「二十世紀を賭けた革命の破綻の構造」は、(1) 肯定性の構想なしにとりあえずの打倒を唱導する「否定主義 negativism」・(2) 経済と政治と言論の統制を不可分に必要と考える「全体主義 totalitarianism」・(3) 未来の目的のために現在の生を手段化する「手段主義 instrumentalism」という3点に集約されるという。そしてそこから学ぶことは、私たちは(1) 肯定的であるということ (positive)・(2) 多様であるということ (diverse)・(3) 現在を楽しむということ (consummatory) を実践的な公準とすべきということである。この結論は誤読による矮小化をされがちなので、改めて書くと次のようになろう:(1) 肯定的なビジョンの提示。すなわち、最も広い意味において、「計画」を行うということ。(2) 幸福の多様性。多様な幸福が互いを侵害せず共存すること。 (3) 手段主義に還元されない価値の尊重。人間の道具化からの解放。そして新たな世界をつくる活動は、それ自体が心躍るものでなければならないということ。本稿で挙げた「幸福の多様性」は、以上の議論に依拠している。参考文献終-2-1, pp. 146-158 を参照。

注終-2-12) 共著『無形学へ』において筆者は、「かたちになる前の思考」という副題を設定している。かたちになる前の思考という発想は、近代における都市計画のパラダイムが更新を余儀なくされる「後期近代」の諸状況を踏まえて、一度計画学は計画学になる前の柔らかい思考へと戻るべきだという主張に基づいている。参考文献終-2-2, pp.234-250 を参照。

参考文献

終-2-1) 見田宗介：現代社会はどこに向かうか——高原の見晴らしを切り開くこと，岩波新書，2018

終-2-2) 吉江俊：かたちになる前の思考，後藤春彦編著：無形学へ かたちになる前の思考——まちづくりを俯瞰する5つの視座，水曜社，2017

付録 アンケート調査用紙

Q1：住まい・地域に求めたもの

現在お住まいのマンションを選ぶときに、どのような項目を重視しましたか。「かなり重視した」から「全く重視しなかった」の4段階のどれかに「○」をつけてください。わからない場合は、「全く重視しなかった」を選んでください。

住まい・地域に求めたもの	1 全く重視し なかった	2 少し重視し た	3 まあまあ重 視した	4 かなり重視 した	住まい・地域に求めたもの	1 全く重視し なかった	2 少し重視し た	3 まあまあ重 視した	4 かなり重視 した
お住まいのマンション自体に関する項目					お住まいのマンションの「周辺地域」に関する項目				
001 水辺の風景が眺められる					031 和風である				
002 緑や植栽にあふれている					032 街のランドマーク（象徴）である				
003 空や日光を感じられる					033 多様なニーズに応える				
004 四季の移ろいを感じられる					034 西欧風である				
005 眺望を楽しめる					035 みんなの憧れ・ステータスである				
006 友人とパーティーが楽しめる					036 家族の時間を大切にする				
007 スポーツジムや健康施設がある					037 自己表現の場である				
008 共用の施設が充実している					038 日常の時間を大切にする				
009 プライバシーが守られている					039 行動的な人のための家である				
010 ペットと住むことができる					040 ずっと住み続けられる工夫がある				
011 広々としている					041 その他（ ）				
012 手ごろな価格である									
013 趣味の活動専用の空間がある					042 海や川沿いである				
014 仕事をする空間がある					043 緑や植栽にあふれている				
015 環境・省エネに貢献している					044 空や日光を感じられる				
016 フレキシブルな間取りである					045 四季の移ろいを感じられる				
017 外廊下でなく 内廊下設計である					046 坂や高台の上にある				
018 空気の高さを重視している					047 買い物施設が近い				
019 敷地内を散歩できる					048 カフェ・レストランが近い				
020 快適な室内を持つ					049 娯楽・文化施設が近い				
021 機能性にすぐれている					050 公共・医療施設が近い				
022 先端的である					051 学校・教育施設が近い				
023 ゆとりや憩いを感じられる					052 公園が近い				
024 豪華・贅沢さを感じられる					053 職場が近い				
025 風情や美しさを感じられる					054 スポーツジムや健康施設が近い				
026 質の高さ・満足感を感じられる					055 散歩が楽しめるまちである				
027 安全・安心感がある					056 交通の利便性が高い				
028 開放感がある					057 先端的・都会的である				
029 おしゃれである					058 静けさ・憩いを感じられる				
030 ホテルのような雰囲気である					059 華やか・贅沢さを感じられる				
					060 風情や美しさを感じられる				

住まい・地域に求めたもの	1 全く重視しな かった	2 少し重視した	3 まあまあ重視 した	4 かなり重視し た	住まい・地域に求めたもの	1 全く重視しな かった	2 少し重視した	3 まあまあ重視 した	4 かなり重視し た
061 成熟していると感じられる					081 公園がある				
062 安全・安心感がある					082 職場がある				
063 開放感がある					083 プライベートな時間が過ごせる				
064 おしゃれである					084 デートスポットがある				
065 にぎやかである					085 散歩が楽しめるまちである				
066 歴史・文化を感じられる					086 空港がある				
067 下町の風情がある					087 有名なランドマーク（象徴）がある				
068 西欧風である					088 先端的である				
069 みんなの憧れ・ステータスである					089 国際性を感じられる				
070 家族で楽しめる地域である					090 華やか・贅沢さを感じられる				
071 自己表現の場である					091 情緒を感じられる				
072 人気・話題の中心の場所である					092 都会的である				
073 その他（ ）					093 歴史・文化を感じられる				
電車などで「すぐ近くにつながっている地域」に関する項目					094 西欧風である				
074 海や川がある					095 おしゃれである				
075 緑のあふれる地域がある					096 にぎやかである				
076 買い物施設がある					097 人気・話題の中心の場所である				
077 カフェ・レストランがある					098 癒し・ゆとりを感じられる				
078 娯楽・文化施設がある					099 将来性がある				
079 官庁街がある					100 家族で楽しめる地域である				
080 学校・教育施設がある					101 その他（ ）				

Q2：今の住まい・地域で実現したもの

今度は今お住まいのマンションについてお聞きします。
 どのような項目が、今のマンションや周辺地域で満たされていると思いますか。
 何度も恐縮ですが、3段階のどれかに「○」をつけてください。

今の住まい・地域で満たされているもの	今の住まい・地域で満たされているもの			今の住まい・地域で満たされているもの	今の住まい・地域で満たされているもの		
	1 全く満たされていない	2 まあまあ満たされている	3 かなり満たされている		1 全く満たされていない	2 まあまあ満たされている	3 かなり満たされている
お住まいのマンション自体に関する項目				お住まいのマンションの「周辺地域」に関する項目			
001 水辺の風景が眺められる				031 和風である			
002 緑や植栽にあふれている				032 街のランドマーク（象徴）である			
003 空や日光を感じられる				033 多様なニーズに応える			
004 四季の移ろいを感じられる				034 西欧風である			
005 眺望を楽しめる				035 みんなの憧れ・ステータスである			
006 友人とパーティーが楽しめる				036 家族の時間を大切にできる			
007 スポーツジムや健康施設がある				037 自己表現の場である			
008 共用の施設が充実している				038 日常の時間を大切にできる			
009 プライバシーが守られている				039 行動的な人のための家である			
010 ペットと住むことができる				040 ずっと住み続けられる工夫がある			
011 広々としている				041 その他（ ）			
012 手ごろな価格である				お住まいのマンションの「周辺地域」に関する項目			
013 趣味の活動専用の空間がある				042 海や川沿いである			
014 仕事をする空間がある				043 緑や植栽にあふれている			
015 環境・省エネに貢献している				044 空や日光を感じられる			
016 フレキシブルな間取りである				045 四季の移ろいを感じられる			
017 外廊下でなく 内廊下設計である				046 坂や高台の上にある			
018 空気の高さを重視している				047 買い物施設が近い			
019 敷地内を散歩できる				048 カフェ・レストランが近い			
020 快適な室内を持つ				049 娯楽・文化施設が近い			
021 機能性にすぐれている				050 公共・医療施設が近い			
022 先端的である				051 学校・教育施設が近い			
023 ゆとりや憩いを感じられる				052 公園が近い			
024 豪華・贅沢さを感じられる				053 職場が近い			
025 風情や美しさを感じられる				054 スポーツジムや健康施設が近い			
026 質の高さ・満足感を感じられる				055 散歩が楽しめるまちである			
027 安全・安心感がある				056 交通の利便性が高い			
028 開放感がある				057 先端的・都会的である			
029 おしゃれである				058 静けさ・憩いを感じられる			
030 ホテルのような雰囲気である				059 華やか・贅沢さを感じられる			
				060 風情や美しさを感じられる			

今の住まい・地域で 満たされているもの	1 全く満たされ ていない	2 まあまあ満た されている	3 かなり満たさ れている	今の住まい・地域で 満たされているもの	1 全く満たされ ていない	2 まあまあ満た されている	3 かなり満たさ れている
061 成熟していると感じられる				081 公園がある			
062 安全・安心感がある				082 職場がある			
063 開放感がある				083 プライベートな時間が過ごせる			
064 おしゃれである				084 デートスポットがある			
065 にぎやかである				085 散歩が楽しめるまちである			
066 歴史・文化を感じられる				086 空港がある			
067 下町の風情がある				087 有名なランドマーク（象徴）がある			
068 西欧風である				088 先端的である			
069 みんなの憧れ・ステータスである				089 国際性を感じられる			
070 家族で楽しめる地域である				090 華やか・贅沢さを感じられる			
071 自己表現の場である				091 情緒を感じられる			
072 人気・話題の中心の場所である				092 都会的である			
073 その他（ ）				093 歴史・文化を感じられる			
電車などで「すぐ近くにつながっている地域」に関する項目				094 西欧風である			
074 海や川がある				095 おしゃれである			
075 緑のあふれる地域がある				096 にぎやかである			
076 買い物施設がある				097 人気・話題の中心の場所である			
077 カフェ・レストランがある				098 癒し・ゆとりを感じられる			
078 娯楽・文化施設がある				099 将来性がある			
079 官庁街がある				100 家族で楽しめる地域である			
080 学校・教育施設がある				101 その他（ ）			

Q3：将来の住まい・地域に求めるもの 将来、転居するとしたら、今回求めたもの以外に求める項目はありますか。表の番号でお答えください。（複数回答可）

図表一覧

序章

- 図序 -1 本書の研究の見取り図 | p.12
- 図序 -2 消費社会、大衆消費社会、情報消費社会 | p.18
- 図序 -3 住宅供給における個人／公共／民間企業の趨勢と「産業化」・「商品化」の進行 | p.19
- 図序 -4 ふたつの商品化の概念 | p.20
- 図序 -5 住環境とその関連概念の整理 | p.22
- 図序 -6 本稿が扱う「住環境」の構成要素 | p.22
- 図序 -7 メディア、イメージ、都市空間 | p.24
- 図序 -8 供給者・居住者にとっての住環境価値と暮らしのモード | p.25
- 図序 -9 供給者・居住者にとっての住環境価値と暮らしのモードを捉える方法論 | p.26
- 図序 -10 住環境価値と立地地域の変容を捉えるフレームワーク | p.27
- 図序 -11 都市生活の現場である「ふつうの住宅」の理解の系譜 | p.37
- 図序 -12 市場による都市変化に対する批判ならびに計画論の系譜 | p.45
- 図序 -13 居住者の認識・評価する住環境についての調査項目例 | p.56

- 表序 -1 各章の調査対象と調査項目 | p.15
- 表序 -2 民間企業の促す再都市化に関する研究蓄積 | p.54
- 表序 -3 計画者による住環境指標の体系 | p.56
- 表序 -4 居住者の行動原理となる住環境の認識・評価に関する研究蓄積 | p.58
- 表序 -5 都市イメージ・地域像に関する研究蓄積 | p.61

第1章

- 図 1-1 三大都市圏別にみる日本の人口推移 | p.76
- 図 1-2 都市圏別にみた住宅ストック戸数と世帯数 | p.77
- 図 1-3 バブル経済崩壊以降の四都市圏における地価の下落 | p.83
- 図 1-4 建て方別にみた東京都の新設住宅着工数の推移 | p.84
- 図 1-5 建築主別にみた東京都の新設住宅着工数の推移 | p.84
- 図 1-6 都道府県ごとの新築住宅数の推移 | p.86
- 図 1-7 都道府県ごとの11階建て以上の住宅数の推移 | p.87
- 図 1-8 都道府県ごとの所有関係別住宅数の推移 | p.87
- 図 1-7a 「住宅の商品化」の通史の整理（その1） | p.98
- 図 1-7b 「住宅の商品化」の通史の整理（その2） | p.99
- 図 1-7c 「住宅の商品化」の通史の整理（その3） | p.100

第2章

- 図 2-1 作成したデータセットの概略 | p.105
- 図 2-2 第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」の分析フロー | p.105
- 図 2-3 種類別にみた対象となる住宅の推移 | p.108

- 図 2-4 都県別にみた対象となる住宅の推移 | p.108
- 図 2-5 「住居」「立地地域」「接続地域」に関する記述数の推移 | p.108
- 図 2-6 対象となる住宅の分布 | p.109
- 図 2-7 1980-2010 年間の住環境価値の消長 | p.113
- 図 2-8 「住居」の価値の散布図 | p.114
- 図 2-9 「立地地域」の価値の散布図 | p.114
- 図 2-10 「接続地域」の価値の散布図 | p.114
- 図 2-11 クラスタ分析による接続地域の価値の類型化 | p.116
- 図 2-12 接続地域の価値類型の比率の変遷 | p.116
- 図 2-13 接続地域として挙げられる駅の隆盛 | p.117
- 図 2-14 クラスタ分析による住居の価値の類型化 | p.119
- 図 2-15 クラスタ分析による立地地域の価値の類型化 | p.119
- 図 2-16 住居・立地地域に関する価値類型の魚眼図 | p.121
- 図 2-17 クラスタ分析による暮らしのモードの類型化 | p.122
- 図 2-18 7つの暮らしのモードの模式図 | p.124
- 図 2-19 供給されてきた暮らしのモードの比率の変遷 | p.125
- 図 2-20 それぞれの暮らしのモードに該当する住宅の分布 | p.126
- 図 2-21 暮らしのモードごとにみた該当する住宅と接続地域との時間距離 | p.126
- 図 2-22 首都圏全域で生じている住環境価値の変化とその語りの例 | p.129
- 図 2-23 人口の都心回帰とともに生じる住環境価値の変化とその語りの例 | p.131
- 図 2-24 民間住宅供給者にとっての住環境価値の変容（まとめ） | p.133
- 図 2-25 首都圏全域で生じている住環境価値の変化 | p.134
- 図 2-26 都心回帰とともに生じている住環境価値の変化 | p.134
- 図 2-27 首都圏における住環境価値の変化の全体像（まとめ） | p.135
- 附図 住環境価値の散布図の作図法と4つの分類 | p.118

- 表 2-1a 住宅広告に表現される住環境価値の分類とその例（その1） | p.110
- 表 2-1b 住宅広告に表現される住環境価値の分類とその例（その2） | p.111
- 表 2-2 民間住宅供給者にとっての住環境価値の変遷（まとめ） | p.115
- 表 2-3 接続地域の価値類型の名称と内容 | p.116
- 表 2-4 接続地域の価値の8つの類型 | p.116
- 表 2-5 住居と立地地域の価値類型の名称と内容 | p.120
- 表 2-6 7つの暮らしのモードの内容構成比率 | p.123
- 表 2-7 暮らしのモードごとの基本属性の平均値 | p.123
- 表 2-8 暮らしのモードに該当する住宅の分布と増減の傾向（まとめ） | p.127
- 附表 本章で使用した住宅広告資料の一覧 | p.107

第3章

- 図 3-1 第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」の分析フロー | p.140
- 図 3-2 規模別にみた住宅の比率の変遷 | p.141
- 図 3-3 規模別にみた分譲価格の変遷 | p.141
- 図 3-4 暮らしのモードと住宅規模の関係 | p.142
- 図 3-5 クラスタ分析による民間住宅供給者の類型化 | p.143
- 図 3-6 5つの民間住宅供給者像とその特徴 | p.145
- 図 3-7 民間住宅供給者像ごとにみる住宅数の変遷 | p.146

- 図 3-8 バブル経済崩壊後における民間による住宅供給の構造変化 | p.146
- 図 3-9 バランス型住宅、自然セレブ型住宅の平面図と住宅広告の語りの例 | p.149
- 図 3-10 バランス型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.150
- 図 3-11 自然セレブ型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.150
- 図 3-12 室内満喫型住宅、買い物セレブ型住宅の平面図と住宅広告の語りの例 | p.151
- 図 3-13 室内満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.152
- 図 3-14 買い物セレブ型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.152
- 図 3-15 地域密着型住宅、立地満喫型住宅の平面図と住宅広告の語りの例 | p.153
- 図 3-16 地域密着型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.154
- 図 3-17 立地満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.154
- 図 3-18 シティライフ満喫型住宅の平面図と住宅広告の語りの例 | p.155
- 図 3-19 シティライフ満喫型住宅の数、分譲価格、居室床面積の変遷 | p.156

表 3-1 民間住宅供給者の類型とその代表社名（略記） | p.144

第4章

- 図 4-1 「現在の住宅を選ぶ際に重視した住環境価値」の調査シート（部分） | p.169
- 図 4-2 作成したデータセットの概略 | p.170
- 図 4-3 第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」の分析フロー | p.170
- 図 4-4 年代別に整理した世帯年収 | p.173
- 図 4-5 年代別に整理した世帯主の職業 | p.173
- 図 4-6 年代別に整理した家族構成 | p.173
- 図 4-7 年代別に整理した世帯主のライフスタイルの志向性 | p.174
- 図 4-8 居住者による住環境価値の重みづけ（全居住者による得点の合計値） | p.176
- 図 4-9 住環境価値の重視傾向における年代による差異を把握する方法 | p.177
- 図 4-10 年代による住環境価値の重視傾向の差異（住居） | p.177
- 図 4-11 年代による住環境価値の重視傾向の差異（立地地域） | p.177
- 図 4-12 年代による住環境価値の重視傾向の差異（接続地域） | p.178
- 図 4-13 クラスタ分析による居住者の求める住環境価値の類型化 | p.181
- 図 4-14 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（住居） | p.182
- 図 4-15 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（立地地域） | p.182
- 図 4-16 居住者と供給者双方にとっての価値の対応関係（接続地域） | p.182
- 図 4-17 クラスタ分析による居住者の類型化 | p.183
- 図 4-18 居住者像 CL1 における住環境価値の重視傾向 | p.184
- 図 4-19 居住者像 CL2 における住環境価値の重視傾向 | p.184
- 図 4-20 居住者像 CL3 における住環境価値の重視傾向 | p.184
- 図 4-21 居住者像 CL4 における住環境価値の重視傾向 | p.184
- 図 4-22 居住者像 CL5 における住環境価値の重視傾向 | p.185
- 図 4-23 5つの居住者像それぞれの住環境価値の重視傾向（まとめ） | p.186
- 図 4-24 居住者にとっての住環境価値の類型相互の関係 | p.187
- 図 4-25 年齢による住環境価値の重視傾向の空間的広がり（まとめ） | p.188
- 図 4-26 5つの居住者像相互の関係 | p.189

表 4-1 アンケート調査の概要 | p.168

表 4-2 アンケート調査対象の概要と有効回答数 | p.171

- 表 4-3 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と世帯年収のクロス集計） | p.175
- 表 4-4 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と世帯主の職業のクロス集計） | p.175
- 表 4-5 居住者一人あたりが求める住環境価値の総量（年代と家族構成のクロス集計） | p.175
- 表 4-6 居住者の年代別にみた住環境価値の重視傾向（まとめ） | p.178
- 表 4-7 アンケートに用いた住環境価値の選択項目 | p.180
- 表 4-8 居住者の求める価値類型の名称とその内容 | p.181
- 表 4-9 居住者像ごとにみた各社会属性の占める割合（%） | p.183
- 附表 アンケート調査対象の選出基準 | p.172

第5章

- 図 5-1 居住者像それぞれが選択した暮らしのモードの割合（%） | p.195
- 図 5-2 住環境価値に着眼した住宅選択の分析の枠組み | p.196
- 図 5-3 住宅選択に関わる住環境価値の一致と不一致 | p.196
- 図 5-4 居 CL1「郊外出身日常志向層」の住宅選択 | p.198
- 図 5-5 居 CL2「郊外出身日常重視層」の住宅選択 | p.198
- 図 5-6 居 CL3「低収入基本的価値重視層」の住宅選択 | p.198
- 図 5-7 居 CL4「価値バランス志向層」の住宅選択 | p.198
- 図 5-8 居 CL5「高齢価値追及層」の住宅選択 | p.199
- 図 5-9 住宅選択における住環境価値の一致と不一致の内実（まとめ） | p.199
- 図 5-10 首都圏における民間集合住宅居住者の住宅選好（まとめ） | p.200
- 図 5-11 居住者の求める住環境価値、居住者像、暮らしのモード、首都圏の住環境価値変化の相互関係 | p.203
- 図 5-12 住宅選択時に生じる価値の不一致・期待を上回る満足傾向 | p.205
- 附图 居住者像別にみたひとりあたりの住環境価値の一致・不一致の内訳 | p.201

- 表 5-1 アンケート調査の概要（表 4-1 の続き） | p.193

第6章

- 図 6-1 作成したデータセットの概略 | p.214
- 図 6-2 第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」の分析のフロー | p.214
- 図 6-3 階数にみる 2000-2015 年間の住宅変化 | p.216
- 図 6-4 分譲価格にみる 2000-2015 年間の住宅変化 | p.217
- 図 6-5 平均居室床面積にみる 2000-2015 年間の住宅変化 | p.217
- 図 6-6 2000-2015 年間に於いて「標準民間集合住宅」が占める範囲の変化 | p.218
- 図 6-7 住居に関する住環境価値の差異 | p.219
- 図 6-8 立地地域に関する住環境価値の差異 | p.220
- 図 6-9 「価格」に着目した標準／非標準民間集合住宅の分布変化 | p.221
- 図 6-10 「広さ」に着目した標準／非標準民間集合住宅の分布変化 | p.222
- 図 6-11 民間集合住宅供給の二重構造（まとめ） | p.223
- 図 6-12 クラスタ分析による地域像の類型化 | p.225
- 図 6-13 それぞれの地域像に該当する駅圏の比率の変化 | p.226
- 図 6-14 「地 CL1 生活施設欠如低利便地域」の分布 | p.227
- 図 6-15 「地 CL2 教育・安心特化地域」の分布 | p.228
- 図 6-16 「地 CL3 自然価値欠如低イメージ地域」の分布 | p.229
- 図 6-17 「地 CL4 高台永住地域」の分布 | p.230

- 図 6-18 「地 CL5 洗練都会地域」の分布 | p.231
- 図 6-19 「地 CL6 高度イメージ包含地域」の分布 | p.232
- 図 6-20 都心回帰下の首都圏における地域像の分布（まとめ） | p.233
- 図 6-21 「地 CL2 教育・安心特化地域」の内容変化 | p.234
- 図 6-22 「地 CL6 高度イメージ包含地域」の内容変化 | p.234
- 図 6-23 2000-2015 年間における地域像の変化 | p.235
- 図 6-24 地域像の変化の全体像 | p.236
- 図 6-25 住宅地価高騰地域／下落地域の抽出 | p.237
- 図 6-26 住宅地価高騰地域における地域像の変化 | p.238
- 図 6-27 住宅地価下落地域における地域像の変化 | p.238

- 表 6-1 本章で扱う住環境価値の分類 | p.219
- 表 6-2 6つの地域像を構成する立地地域の価値の特化係数 | p.224
- 表 6-3 6つの地域像の名称とその特徴 | p.225
- 表 6-4 住宅地価の変動とともに生じる地域像の変化（まとめ） | p.239

第7章

- 図 7-1 東京都 23 区の外周縁辺部における立地地域の付加価値化 | p.247
- 図 7-2 都心部における 2000-2015 年間での家族構成の変化 | p.248
- 図 7-3 都心部における 2000-2015 年間での集合住宅の立地変化 | p.249
- 図 7-4 都心部における 2000-2015 年間での職業別人口変化（分布変化のみられる 3 種） | p.250
- 図 7-5 対象 6 地域の分布 | p.252
- 図 7-6 目黒駅周辺の現況調査結果 | p.253
- 図 7-7 北千住駅周辺の現況調査結果 | p.255
- 図 7-8 入谷駅周辺の現況調査結果 | p.257
- 図 7-9 松原団地駅周辺の現況調査結果 | p.259
- 図 7-10 朝霞台駅周辺の現況調査結果 | p.261
- 図 7-11 戸田公園駅周辺の現況調査結果 | p.263
- 図 7-12 地域像の変化に着目した「立地地域の変容」のふたつのプロセス | p.267
- 図 7-13 首都圏における地域像変化と立地地域の変容との関係 | p.268
- 図 7-14 住環境価値に着目した住環境悪化の循環の構図 | p.269
- 図 7-15 民間による住宅供給が促す住環境変化 | p.269

- 表 7-1 特異な地域像の変化が確認された 6 地域の一覧 | p.246

終章

- 表終 -1 本論文の用語別にまとめた研究成果の一覧 | p.280

あとがき

この論文は私が修士論文『住宅広告の「語り」にみる首都圏における住環境への欲望の時空間的動態』を書き上げてから4年間、「欲望の地理学」と呼んで取り組んできた研究の、ひとまの成果です。同時にこの論文は、たんに何かを明らかにするだけではなく、私がつねに抱えてきた問題意識への、自分なりの応答を示しています。

私が卒業論文『イメージとしての都市：バブル崩壊後の渋谷の20年にみる都市のイメージ形成と作られた多様性』を書いたのは今から7年前ですが、このとき私は渋谷の商業空間を消費社会論の見地から批判し、80年代的＝テーマパーク的な空間が解体されたものの消費者の主体性が演出される別のテーマパークへと飲み込まれたということをして「ディズニーランド的空間からキッザニア的空間へ」という指摘と、はりぼての多様性の演出である「造られた多様性」に対する批判を行いました。いま振り返ると未熟な議論ですが、このとき問題になったのは、「都市計画学の論文」として、どのような提言を行うかでした。

都市計画学の論文には、何らかの計画に応用できる、「役に立つ」知見が求められます。いっぽう、消費社会論を筆頭とする社会学の議論の多くは、様々な相対化を通じた社会の批判を行いますが、計画を構想することには消極的でした。社会学分野の内部でも、「誰が誰のために何をするのか」を論じるべきという声があがってきていますが、それはいまだ少数に留まります。その結果、計画者側が一方的な議論の単純化を行って半ば無理やりに計画学へと理論の編入を行っている様子があちこちでみられることに、危機感のようなものを覚えていました。

この個人的な問題意識は、私が研究室と自治体の協働によるまちづくりのプロジェクトで宮城県加美郡加美町に5年間・佐賀県多久市に2年間携わるところには、むしろ拡大していました。

私たちが取り組んできた「参加のまちづくり」のある側面は、社会運動論においては「不満・反対を封じ込め、行政の思惑へ回収する取組み」として批判されつつあります。理論的な取り組みとしての研究とまちづくりの実践における手段主義的な一面は真逆ともいえることから、それらをいかにして統合するかが、博士論文を超える、博士研究活動のテーマでもありました。

私は博士課程に在籍するなかで、「空間言論ゼミ」というささやかな共同体を立ち上げ、「都市論」を学び始めました。都市論は日本では比較的注目されてこず、専門とする教員や専門書も未だ少ない分野といえます。

しかし学ぼうちに、「都市論」と「都市計画」は車の両輪のような関係にあることに気付かされます。都市論は問いを発し、都市計画は課題を解決する。このふたつの関係は、アートとデザインの関係に通じるようにも思えました。そしてこのふたつがつねに互いを批判的に更新しあう関係——二匹の蛇がお互いの尻尾に噛みついている様子を、私は想像します——にあるこ

とが、非常に健全であるように思えました。未熟だった私は、「課題解決の実践」と「実践を効果的に行うための研究」だけで完結している世界にいるかのように考え悩んでいましたが、私の視野が開けたことによって、そうでない議論のありかたが浮かんできたのでした。

ひるがえって、私の研究のスタンスも明確になりました。それは、すぐに役立つ知見の生産のための研究ではなく、問いを発するのための研究を行うということです。この博士論文では、個別の研究成果を示すこと以上に、そうした姿勢を論文という体裁のなかで示すことに注力しました。この試みが成功したかどうかは、読んでいただいたみなさんの評価に委ねるしかありません。

*

私の研究活動は、後藤春彦先生の指導と、素晴らしい研究環境に支えられました。研究の取り組みに「こうせよ」という直接的な指示をする代わりに、研究室の20年間の議論の蓄積をまとめる大役を任せていただくなど、様々な学びの機会をいただきました。論文執筆だけでなくまちづくりのプロジェクトに携わらせていただき、つねに同じ比重で研究と実践を続ける環境を用意してくださったのも、先に述べた私の姿勢への気づきを与えてくれました。また、プロジェクトの出先では先生自らの姿を通して研究者としての心構えを学ばせていただきました。

博士論文の審査を担当していただいた有賀隆先生、佐々木葉先生、内田奈芳美先生には、毎回の確かな指摘とアドバイスをいただきました。そして私のつたない議論の背後にある、本当に論じたいことは何かを描けるよう、言葉を重ねてくださいました。

修士論文執筆の際に指導にあたってくださった山村崇先生には、論文執筆の心構えを叩き込んでいただきました。先生が主催されている「圏域と社会経済空間ゼミ」で毎度すさまじい知的体力をもって議論を繰り広げる様子を見て、たいへん刺激を受けました。のちに私自身がゼミを設立し、複数のメンバーと大きな問題系に立ち向かいたいと思うきっかけとなりました。

そうしたわけで、私が博士後期課程に進学するとともに立ち上げた「空間言論ゼミ」のみなさんには、日々たいへんな刺激を受けました。毎週行われるゼミは「教員と学生」のような関係ではなく（私が学生なので当然ですが）、私自身が学び考えさせられる機会であり、また研究を続ける励みになっていました。

立ち上げからともに活動を続けてくれた上井萌衣さん、竹田顕哉君、平澤道郎君に加え、修士論文を書いて卒業していった加藤瞭君、斎藤千紗さん、池尾恵理さん、蔵田夏美さんに、まず感謝を申し上げます。また、二年目の主役となった石綿朋葉さん、小林桃莉さん、鷹野泰地君、津島英征君は強烈な個性をもっていて、ともに挑戦的なテーマに取り組むことができました。三年目には、田嶋玲奈さん、廣瀬耀也君、松永幹生君にお世話になり、この頃からゼミが私の手を離れて自由で多様な議論を展開していきつつあることを、楽しむことができました。四年目には、金子柚那さん、松浦遥さん、小山真由さん、澤田郁実さんに、また新たな視点とテーマを教えてくださいました。社会学と建築、都市計画を横断するような研究姿勢は、「空間言論

ゼミ」とともに創りあげていったものでした。

また筑波大学博士課程（当時）の山川志典君とは、民俗学という異なるフィールドにいなから私と問題意識を共有し、様々な議論をしていただきました。共著『無形学へ』の編集をともに行う際に重ねた議論も毎度のことながら勉強になり、自分の考えの整理にもなりました。

私が博士後期課程の3年生の頃に滞在したミュンヘン大学では、Evelyn Schulz 先生、Michael Grieser さん、Michael Drewing さんにお世話になり、専門とされる人文・社会学の見地から深く議論することができ、貴重な視点を提供していただきました。またアーヘン工科大学の Jan Polivka 先生は研究に関心をもってくださり、ドイツ滞在後も国際シンポジウムへ招待していただきました。「新自由主義とグローバリズムの時代における住宅の挑戦」というテーマで様々な国から集まった先生方に交じって発表・議論させていただいたことで、私と同じ関心で研究をなさっている研究者が海外にはこれだけいるのだと気づかされ、私の視野を広げる貴重な機会になりました。

埼玉大学の遠藤環先生、今泉飛鳥先生には、内田先生とともに研究交流の機会をいただき、講演やワークショップ、まちあるきに至るまでお世話になり、そのたびに大変示唆に富む様々なお話を聞かせていただきました。

アーヘンでお会いした田中由乃先生にも、帰国後も引き続き研究交流の機会をいただき、ゼミの議論に加わらせていただくなど、新たな視点を獲得の機会を与えてくれました。その際東京工業大学の斎藤潮先生にも、研究に肯定的な評価を頂き、大変励みになりました。

そして博士課程進学を許してくれた私の両親、そしてデザイナーとして今は第一線で活躍している双子の兄の優君とも、互いの仕事や研究について日常的に話し合い、切磋琢磨しあう関係で、毎回とても勇気づけられました。また山口莉加さんは、いつも私の心の支えになってくれました。みなさんに、感謝を申し上げます。ありがとうございました。これからもよろしくお願い申し上げます。

最後にこの論文の第4章にあたる部分は、平成27年度早稲田大学アーリーバード若手研究者支援制度（課題名：生活者の「住環境欲求」を指標とした居住地選択メカニズムに基づく首都圏住環境構造変化の記述、研究代表者：吉江俊）の助成を受けたものです。また、第6章にあたる部分は、公益財団法人大林財団の平成27年度奨励研究助成（課題名：住宅広告の「語り」の地理的分析に基づく東京大都市圏における住環境の価値分布の空間構造、研究代表者：吉江俊）の助成を受けたものです。さらに、そのほかの章は2017年に悲願の日本学術振興会特別研究員DCに採用していただき、その研究奨励金に支えられて執筆することができました。記して御礼申し上げます。

2019年1月、平成の終わりに

吉江 俊

著者業績一覧

種類別	題名、発表・発行掲載誌名、発表・発行年月、連名者	(2018年1月現在)
論文 (査読付)	千葉ニュータウン開発の変遷と非居住施設の出現プロセス 開発経緯についての証言と物理的環境変化の分析を通して、日本建築学会計画系論文集 84(758)、2019年4月、田嶋玲奈・後藤春彦・ <u>吉江俊</u> 【掲載決定】	
論文 (査読付)	若者の定住志向の背景にある地元愛の形成過程－東京都葛飾区亀有地区における若者の集団ヒアリングとライフストーリーの分析を通じて－日本建築学会計画系論文集 84(758)、2019年4月、廣瀬耀也・後藤春彦・ <u>吉江俊</u> 【掲載決定】	
論文 (査読付)	東京における再開発等促進区 77 事例にみる都市更新の変遷－地区計画の目標と建築専門雑誌記事に着目して－、日本建築学会計画系論文集 83(746)、2018年4月、津島英征・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
論文 (査読付)	東京都区部における飲食店立地と食情報の地域特性に関する研究、日本建築学会計画系論文集 83(744)、2018年2月、石綿朋葉・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
論文 (査読付)	首都圏における趣味の手作りクラフト市場を構成する場の体系と参加者の活動実態：複数の展示即売会でのヒアリング調査を通して、日本建築学会計画系論文集 83(743)、2018年1月、藏田夏美・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
○論文 (査読付)	都心回帰下の首都圏における住環境のイメージの空間構造とその遷移、日本建築学会計画系論文集 82(738)、2017年8月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦	
論文 (査読付)	繁華街の街路景観における屋外広告物に準ずる広告物の掲出実態と空間特性：銀座繁華街のファサードに表出する広告物の現況調査から、日本建築学会計画系論文集 81(730)、2016年12月、加藤瞭・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
論文 (査読付)	東京下町で共有される地域の記憶とその伝承がなされる集団に関する研究：東京スカイツリー開発以前の世代がもつ下町像に着目して、都市計画論文集 51(3)、2016年10月、上井萌衣・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
○論文 (査読付)	社会属性と住環境欲求からみた首都圏生活者の住宅選好メカニズム、日本建築学会計画系論文集 81(727)、2016年9月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦	
○論文 (査読付)	首都圏における住環境の価値表現としての住宅広告の「語り」の時空間的動態、日本建築学会計画系論文集 80(716)、2015年10月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦・山村崇	
講演 (招待)	Tokyo: Hidden Contexts to Read the Chaotic Cityscapes、Connichi Japanforschung (カッセル市、ドイツ連邦共和国)、2018年9月、 <u>吉江俊</u>	
講演 (招待)	Marketization, Neoliberal Housing Policies and the Housing Design. The Case of the Tokyo Metropolitan Area、Growing Bad? The Sub-Urban Housing Challenge. International Scientific Symposium on Built Environment and Urban Design with Workshops on Housing for Planners and Researchers (ILS－Research Institute for Regional and Urban Development、アーヘン工科大学、ドイツ連邦共和国)、2018年9月、 <u>吉江俊</u>	

種類別	題名、発表・発行掲載誌名、発表・発行年月、連名者	(2018年1月現在)
講演 (招待)	欲望の地理学—イメージのランドスケープから〈消費の空間〉を読み解く、埼玉大学経済学部、2018年5月、 <u>吉江俊</u>	
講演 (招待)	首都圏ライフスタイル研究 その一連の成果と課題、東急不動産次世代技術センター研究講演会、2016年4月、 <u>吉江俊</u>	
講演	都心周縁部における若者の地元愛を醸成する環境に関する研究 - 地元に残り続ける若者へのライフストーリー調査を通じて -、2018年度日本建築学会大会(東北)学術講演会、2018年9月、廣瀬耀也・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	開発経緯に関する語りからみる千葉ニュータウン開発の変遷、2018年度日本建築学会大会(東北)学術講演会、2018年9月、田嶋玲奈・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	大学街で行われる慣習的空間利用からみる「場所の感覚」の形成・継承背景、2018年度日本建築学会大会(東北)学術講演会、2018年9月、松永幹生・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	住宅供給システムの市場化とともに生じる住様式と住宅供給者の変化 1980-2010年における首都圏の住宅広告の解読を通して、2017年度日本建築学会大会(中国)学術講演会、2017年9月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦	
講演	東京都区部の飲食店における「食の経験」の体系、2017年度日本建築学会大会(中国)学術講演会、2017年9月、石綿朋葉・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	ストリートパフォーマーの規制に対する私的空間利用に関する研究、2017年度日本建築学会大会(中国)学術講演会、2017年9月、鷹野泰地・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	再開発77事例の目標の推移にみる東京の空間更新史、2017年度日本建築学会大会(中国)学術講演会、2017年9月、津島英征・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	住環境の「欲望」の地理的分析に基づく首都圏の空間構造変化に関する研究—一居住環境を選択する主体ならびに市場に供給される住様式の両面の考察から—、2016年日本生活学会研究発表大会、2016年5月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦	
講演	地域の記憶の伝承過程にみる下町観の変容メカニズム、2016年日本生活学会研究発表大会、2016年5月、上井萌衣・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	外国人観光客を受け入れる商店街の社会的空間的素地に関する研究—東京下町に位置する「谷中銀座商店街」の国際化に着目して—、2016年日本生活学会研究発表大会、2016年5月、竹田顕哉・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	
講演	若年単身者の自発的交流に寄与するシェアハウスの社会的役割と課題—東京都世田谷のシェアハウス居住者と事業者双方の語りを通して—、2016年日本生活学会研究発表大会、2016年5月、平澤道郎・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>	

種類別	題名、発表・発行掲載誌名、発表・発行年月、連名者	(2018年1月現在)
講演	「住環境欲求」を指標とした居住地選択メカニズムに基づく首都圏の空間構造変化の記述、早稲田大学若手研究者研究 成果報告会理工研シンポジウム、2016年3月、 <u>吉江俊</u>	
講演	イメージとしての都市：バブル崩壊後の渋谷の20年にみる都市のイメージ形成と作られた多様性、2013年日本生活学会研究発表大会、2013年5月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦	
著書	無形学へーかたちになる前の思考ーまちづくりを俯瞰する5つの視座、水曜社、2017年4月、後藤春彦・三宅諭・高嶺翔太・山崎義人・佐久間康富・佐藤宏亮・山村崇・山川志典・ <u>吉江俊</u> ほか(終章「かたちになる前の思考」およびコラム担当)	
著書	まちづくりブック、宮城県加美町、2015年12月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織	
著書	加美町 協働の景観まちづくりプラン、宮城県加美町、2015年4月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・山田周	
著書	加美町 記憶の口述史、宮城県加美町、2014年2月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・山田周	
その他 (受賞)	早稲田大学 早苗賞(早稲田大学大学院建築学専攻優秀論文)、2015年3月、 <u>吉江俊</u>	
その他 (受賞)	UDCM(アーバンデザインセンター松山)・東京大学復興デザイン研究体「U30 都市計画 - 都市設計競技 移動風景の再生と展開」最優秀賞、2014年9月、 <u>吉江俊</u> ・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・福澤香織・山田周	
その他 (受賞)	国際建築家連合(UIA)・日本建築家協会(JIA)「UIA2011 東京大会設計競技 Kasumigahara Southern Coastal Region "Smart Region Plan"」JIA 賞銅賞・茨城賞、2011年9月、 <u>吉江俊</u> ・高橋良爾・竹中大史・松村耕・山口智世・山口莉加・山田周・若松直之	