

はしがき

この報告書は、大都市都心部にある住宅地の土地利用複合化の実態についてまとめたものである。

周知のように、1980年代後半から東京の中心市街地（区部）では、オフィス需要、地価の高騰などにより、住宅地へ広範に業務、商業的利用が侵入している。それは単に平面的土地利用としてみた場合のみならず、立体的にもいえ、例えば、中高層のマンションの住戸にもオフィス利用が急増している。

研究内容は、東京区部西部の山手副都心ベルトゾーンといわれる区域について、まず典型的な都心住宅地区として渋谷区神宮前地区を取り上げ、詳細な実態調査を行った。ついで、12地区を選んで相互の比較分析をする。

これらにより、土地利用複合化に関する実態を明らかにし、また、その変化の法則性について検討した。

ついで、都心住宅地の土地利用変化を人口・世帯変化に結びつけてこうした市街地の将来を検討した。

現在の土地利用都市計画に関する制度は用途純化と地域分化の立場をとっているけれども、都心部土地利用の変容はわが国の緩い土地利用規制にも原因がある。今日の都市開発では、複合空間（Mixed Land Use）形成が望ましいとの意見が強い。しかし、そのことが現在都心部の住宅地で無秩序に進行している混合化を直ちに正当化することにつながらないであろう。また、長い眼でみれば、現在の変化は経済効率性のみによる土地利用専用化の方向かもしれない。

いずれにしても、新たな複合空間形成を都市計画としてどう捉え、コントロールしていくべきかについては用途別容積制などがその新しい手段として議論されているが、この調査研究もそうした問題関心の線上にあるものである。

いずれの調査もここ数年私の研究室で取り上げてきたもので、宮沢克己（環境科学研究科）、山野聡（環境科学研究科）、安永臣吾（社会工学類都市計画専攻）、豊田美保（環境科学研究科）の諸君が担当した。

筑波大学社会工学系

日 端 康 雄