

まえがき

21世紀に入って、わが国の都市は20世紀の都市化と右肩上がりの成長経済の時代に経験したことのない都市開発や市街地の変化の状況に直面している。たとえば、巨大都市東京の中心部への居住、業務などの都市機能と人口の集中が進む一方、郊外地と地方都市の空洞化は止まるところを知らない。異常な都市現象が続いている。同時に、都市の新しい経済社会的状況において、まちづくりの様々な試みが各地で行われてきており、こうした試みの中に、20世紀とはかなり違った都市計画と住環境整備の方向性が見えてきている。

総論的、一般的な議論や研究はこれまで各所でなされ、具体的なまちづくりや都市計画の現場での個別的な研究や実践報告も多く見られる。しかしながら、両者の間に関連性が見られないまま生起している現象や経験を記述し説明するだけに終始する例が大半である。

本研究の狙いは、脱都市化現象や新たな成長の交錯する領域として、現在の東京都心で発生している様々な現象の中で、都心居住やオフィス開発の動きのなかでどのような制度的対応が図られようとしているのか、また、制度だけでなく市場経済の中で起きている都市現象を分析することで、新たなまちづくりや都市計画のパラダイム、開発手法、制度設計、プロジェクト・マネジメントといった観点からの展望を、実証的な立場から得ようとするものである。しかし、鳥瞰的な視点よりも個々の事例から発想したい。新たな都市現象に関する調査・分析による検証作業とそれらをもとに今後の都市計画、まちづくりの方向性を議論したい。

新たな都市現象に関するテーマとして、都心居住志向の高まりがある。現在の東京都心では、超高層住宅が大量に供給される一方、老朽化した下町業務市街地や比較的高級な住宅地の中の業務ビルなどでコンバージョン住宅と呼ばれるオフィスから住宅に改造したものが供給され始めている。こうした新たな住宅供給がどのような問題を解決し、また現実の課題があるのかを検討する。

研究担当者：日端 康雄 慶應義塾大学政策・メディア研究科教授

熊田 愛 慶應義塾大学政策・メディア研究科

高橋 彩子 慶應義塾大学 SFC 研究所研究員