バブル経済期の社会変動と地上げに対する地域社会の動き

Community Movement and Social Change during the 1980s Bubble Economy and its Aftermath

浦野正樹
Masaki URANO

This paper focuses on the local people's reaction and community movement against the agents' assault of buying up small plots of land around Tokyo downtown areas for consolidation and resale during the period of 1980s bubble economy in Japan. At first I describe the research method and fact-findings of our field survey we did at that time around Tokyo downtown areas.

Landscape and social change of those neighborhoods was so drastic and so huge that the transformation of those neighborhoods was thought to be directly related to the fundamental industrial and cultural change toward so to speak an international and information-oriented society. In some areas local people couldn't do anything against those agents' working scheme, but in some other areas community people's effort to continue living seemed to be partly successful regardless of the landscape change. So we could categorize those neighborhoods into several groups based on the location of the neighborhood in the city and community's cooperative effort, and social effects of the urban renewal process were different from group to group.

The population of those neighborhoods had continued to decrease for more than thirty years due to the so-called donut phenomenon, but since 1995 (i.e. several years after the bubble economy), the population has increased there because, corresponding to people's tendency for living in city centers, conditions of the residential area have been improved and an increasing number of condominiums have been constructed.

After describing the mechanism of those changes, I discuss what social meanings those changes of social atmosphere had in the long run.

1. はじめに

1980年代に進行した地上げに対する地域社会の動きを考えることは、必然的にバブル経済期に起こった社会変動の中身と広がりを考えることに繋がる。それらの動きと切り離して地上げ事象を考察することは問題を矮小化してとらえてしまうことになりかねない。筆者の理解では、この当時の社会＝空間変動は、大きな流れとしては、産業資本を中心にし

た経済から金融資本を中心にした経済への転換点であった。地上げはいわば金融資本の論理を中心にした都市改造の動きであり、その意味では実体経済の動きよりも投機的な論理・倫理での土地取引・経済取引が席卷した時代でもあった。その点で、当時は、〈インナーシティ問題が深刻な都市内周エリアに特有な現象〉と理解されやすいジェントリフィケーションという用語よりは、より大きな経済の転換点との関係をシンボリックに表す全体社会の構造変動や都市全体の構造の変容が急激に起こった時代であることを表す用語の方が好んで用いられたという背景がある。

地上げに象徴される一連の事象は、ジェントリフィケーションを「超える」都市基盤の改編となる産業構造変動で、それは〈インナーシティ部の旧工業集積地域、住商工混在地域の都市更新の文脈〉よりもはるかに広範な社会＝空間構造変容であり、産業と人間生活の根本的な関係が変容する文化変容に繋がるものとしてもみられていた。そのひとつの表現の仕方は、価値的な誘導を伴った用語でもある「世界都市への変容」というもので、そこに情報化や国際化（当時よく使われた用語法）、情報革命といった内容が付着して、新しい時代の到来への期待感とそれに先立つ環境条件の整備としてこの変動が説明されていたとみることができよう。バブル期の前段で計画されてきた都市改造の流れは、都心部周辺とウォーターフロント開発を先導役にして都市の外装を一変させようとするもので、百を超える開発プロジェクトが同時並行的に計画・展開され（月刊アクロス編集室，1987、平本一雄，1988、矢田晶紀，1987、原剛，1989、筒井光昭，1988、自治体問題研究所，1983他参照）、そこで取り上げられる研究課題も大都市の大きな質的变化をどう理解し、その変化の意味・意義をどう捉えていくかに当てられていた。こうした認識が、世界都市論との関わりで都市改造を促す政治経済社会的背景に着目し、それらをグローバルな動向と結びつけながら解明していく分析（町村敬志，1994）や、それに対して地域社会のなかで起こってくるグローバルな動きに関する分析——国境を越えた外国人労働者の定住過程が地域社会のなかでどのような問題を惹起しどのように地域の変貌を誘発させていくかなどに関心を寄せた研究群（奥田・田嶋編，1991、奥田・田嶋編，1993、奥田・広田・田嶋，1994、奥田，1998、奥田・鈴木編2001など）——を生み出していったのである。また、それと併行して、個別エリアの歴史的な文脈を引きずった個性的な変化を超越した視座から、東京圏全体の（あるいは大都市圏全体の）社会変動＝地域変動を俯瞰的にみてその全体の動向に注目していく認識（倉沢進編，1986、倉沢・浅川編，2004）を引き出していったのである。

2. 地上げと地域社会の変容過程に関する研究——地区概況の変化と地域への開発圧力——

1980年代後半、都市再開発やビル建築ブーム、地上げの横行に典型的にみられた土地問題は、マクロ的にみれば、東京一極集中といわれる都市機能の集中と東京の世界都市への

歩みといった時代的文脈やそれへの政策的誘導を背景にした金融資本の思惑的な取引や投機的な活動に起因すると指摘される。また、東京大都市圏内に視野を限定しても、各用途の土地・建物の需要供給の推測や都市圏居住者の住宅問題の累積が重要な背景要因となって、都市地域構造の変容を誘導していたといえよう。一方、ミクロ的にみると都市再開発やビル建築ブームを背景にした地上げの横行やそれに伴って起こった地価の高騰等の現象が、土地利用の急激な変更や地区居住者の構成の変化を引き出し、ひいてはコミュニティの崩壊といったかたちで、住民生活に幅広い深甚な影響を与えたのである。

土地問題の顕在化のプロセスは、いわば、地域を取り巻く産業構造の変化の予兆と地域経済の上昇への期待を背景にして、さまざまな角度から地域に関与する人々の思惑がぶつかり合い、その中から複数の異なる地域イメージが創出され、相互に衝突するプロセスでもあった。コンフリクトは、地域経済の構成原理、空間の編成と権利関係、それらを支える文化的規範、さらに地域生活のスタイルの細部にまで及ぶものであった。また、それぞれの地域イメージは、同時に、世界の政治経済の編成原理を頂点に、都市の全体イメージや都市における当該地域のポジショニング、地域イメージにいたるまで階層的に有機的に編成される一連の価値規範の体系とも接続しているものである。地域の伝統・文化や歴史的に貼られたスティグマに対する、(地域に関与する)人々の姿勢の違いは、こうした価値規範レベルでのコンフリクトと深い部分でつながっていたのである。

当時、地上げに典型的に現れた〈土地問題の顕在化プロセス〉を調査研究しようとした背景には、このような地域社会のダイナミックな変容の様相を、地域にかかる開発圧力のみならず、それを受ける住民の意識の変化や生き方の選択、それと関わって生み出される地域の共同的な営為などに関わらせながら見ていきたいという問題意識があった。

その当時の調査企画では、マクロ的な概況観察として、まず東京都心部における空間変容の実態をおさえ、さらに、その典型的な事例として個別地点をミクロ的にとりあげ、いわゆるこの時代の都心部における〈土地問題の顕在化〉現象が住民生活にどのような影響を及ぼしているかを検討するとしている。とくに、個別地点の調査では、ビル建築ブームの背後にあった地上げの横行等により、定住と転出の岐路に立たされていた人々の意識や社会経済的背景を探り、転出を余儀なくされた人々について転出要因や転出過程などを検討していくことで、住民生活への影響を描こうとしていったのである。

本論では、まず地上げと地域社会の変容過程の概略を述べたうえで、地上げなどの現象が起こってくる背景は何かといった点を踏まえながら、バブルの時代に起こっていた都市改造の流れをトレースし、そのうえで地上げに巻き込まれた人びとの地上げへの対応と生活選択のロジックに言及していくことにしたい。それらに若干でも迫ることを通じて、この時代のバブルの息吹を感じ取ってもらえればと思っている。ここでは、まずその当時の調査研究の雰囲気とそこで得た知見を概略的に紹介することから始めたい(浦野・麦倉・横田他, 1994、浦野, 1992、など参照)。

東京における「土地問題の顕在化」現象とその推移

ここで調査の主要論点とした〈土地問題の顕在化〉現象とは、開発業者や転売目的の不動産業者による〈地上げ〉とそれにとまなう無法行為等によって引き起こされた社会不安の高進、各種犯罪や民事訴訟の発生、〈土地成金〉の発生、地域住民の大量転出による地域環境や人間関係の悪化等、さまざまなかたちで国民生活に障害をもたらす現象を総称したものであるが、この現象は、同時に「制度体系に起因する土地・借地権の資産としての有利さ、および都市計画の不備が、既存地域社会の変容を強要したり、土地の計画的利用や有効な利用を阻害したり、国民の資産格差を増大させるかたちで、肥大化し制御不能になる現象」（浦野・麦倉他, 1994, pp.178、大谷編, 1988, pp.11-62）と定義することができよう。

東京都心部を〈震源〉とする1980年代——とくに1983年以降と認識しているが——の一連の土地問題をめぐる動きと地価高騰による波紋の推移は、その当時の新聞論調を含めた世論による問題の取り上げ方（地価高騰の原因、対策などのとらえ方）に着目すると、およそ次の4期に分けて説明することができる。

第1期は1983年頃～1986年前半にかけてであり、当時の中曽根首相による民間活力の導入路線と土地利用規制の緩和の流れのなかで、国公有地の一般競争入札による高値売却が行われ、こうした政策動向が引き金となって、大都市の中心部（特に東京の都心部）において地価が高騰しはじめる。地価の高騰の進行にしたがって、底地買いや地上げがらみの事件が頻発し、新聞にも報道されるようになってくる。当時は、東京の国際化や情報化に伴うオフィス・ビルの需給のアンバランスが主として地価高騰の原因として指摘され、それへの対策としては〈都市計画・建築規制（容積率等）の見直しとそれらの規制緩和による土地の供給〉が挙げられた。

第2期は1986年半ば～1987年後半にかけてであり、地価高騰が東京の都心商業地から周辺住宅地へと波及しはじめた時期である。この動向は、都心周辺の住宅地からさらに外周の郊外地域へと急速に広がっていく。東京隣接県だけにとどまらず、さらに東京の代表的なリゾート地である軽井沢、越後湯沢などへも波及し、非常に広範囲にわたって地価高騰の波紋を引き起こす。また地上げがらみの犯罪が頻発し、事件報道も積極的に行われるようになっていく。この時期に主に指摘されはじめた地価高騰の原因としては、金融機関による投機的な土地取引への融資があげられ、地価高騰の責任追及もはじまる。そのため、徐々に土地取引に対する行政の監視強化（国土利用法に基づく監視区域の指定等）、投機的な土地取引への課税強化などの規制強化が進んでいった時期であった。

第3期は1987年後半～1989年前半にかけてであり、東京都心における地価の高騰がややおさまり、高値での安定化の兆しをみせる一方、東京大都市圏周辺、地方中核都市での地価高騰傾向は勢いを増していった時期にあたる。地価高騰の波は、東京都心を発進地としながら全国の都市へと広がっていったのである。この時点で主張された地価高騰への対

策は、東京への諸都市機能〈一極集中〉の是正があげられる。こうした文脈で、戦後何度となく話題にされた遷都・分都論が再度政府や議会、財界等を中心にとりあげられる。

第4期は1989年以降バブル収束までの期間である。地価高騰の波は一応収まりはじめ、都心地域をはじめとする一部の地域では地価の下落が若干みられるようになる。全体的には地価の高値安定化の兆しが顕著に現れてくる。こうした状況のなかで、各省庁の検討委員会の実質審議が進み、対策論として、市街化区域内農地の宅地並課税、土地税制改正などをめぐる論議が相次いで展開され、土地基本法の制定や日米構造問題協議における土地問題の主題化とともに、金融引き締めが行われる。

こうした問題の推移からもわかるとおり、1983年以降に生じた〈土地問題の顕在化〉は、当時日本社会において潜在していたさまざまな問題（東京一地方、中枢都市一地方都市間の地域経済格差、東京への中枢管理機能の集中、土地利用計画における既得権への対処方針の矛盾、金融資本・建設業者と都市開発行政との癒着等）と密接に絡み合いながら進行してきたとみることができよう（大谷編，1988，p.11-62）。また、この時期に展開された議論や政策に対する評価は、世界の政治経済の編成原理、都市のイメージ（東京の世界都市化や東京一地方の経済格差をめぐる議論など）、地域空間の編成・誘導など、極めて広範な領域に及んでおり、そこでの意見の対立も鋭く根の深いものであったことが理解されよう。

調査全体の枠組み

その当時実施した調査は、東京都心部で起きている土地利用更新と土地問題顕在地区の総体の動きを把握するために行った地区基礎調査、それぞれの地区における土地問題への対応に焦点を当てた地区概況調査、個人（あるいは世帯）レベルでの対応の位相と対応決定への影響要因についての考察に焦点をあてた地区個別住民調査からなる。いずれの調査も、従前が住宅を多数含む地域で、かつ地価の高騰により土地や建物の権利関係が動くような大きな外的圧力が地区住民に働いている地域を対象とした。

地区基礎調査は、主として既存情報の整理と集約、問題点の把握に重点をおき、地区の概況観察（踏査記録）、統計資料・地区計画資料・地区の歴史的資料などの行政資料、行政担当者からのヒアリング、既存の調査資料、刊行資料などの収集と分析・整理を実施した。調査地点としては、東京都心8区のなかで土地問題の顕在化現象が顕著にみられる20程度のブロック（地域によって異なるが、およそ4・5町から10数町にまたがって巨大な開発圧力を受けているブロック）を対象にした。

地区概況調査は、地区基礎調査の対象地点のなかから、①都市のなかでの位置（都心からの距離、土地利用形態、地区の住宅形成の歴史等）、②コミュニティの特性（地区の住民相互の関係の強さ、地区の活動の活発度等）、③土地問題（再開発）の問題発生状況とそれに対する対応の仕方、を考慮して、町丁目単位で10箇所程度調査地点を選択し、地区の

リーダーへの面接調査を実施し、地区の土地問題への対応の経緯等を整理する作業を行った。地区基礎調査、地区概況調査の実施時期は、1989年5月から10月にかけてである。

地区個別住民調査は、地区概況調査の調査地点のうち、比較的地域の協力が得られやすく、典型的な問題状況にあった千代田区神田司町2丁目、新宿区西新宿6丁目について調査を実施した。とくに前者については、質問紙を使った世帯調査や土地建物所有関係に関するサーベイを行っている。主な項目は、定住時期を含む地区の歴史や産業構造などの地区特性、土地建物所有形態・ライフステージ等家族形態・職業形態・ライフヒストリー・人生設計などの家族特性、地域内での社会関係や地域集団、土地に対する意識や地域規範等を含む価値・規範意識、外部からの開発刺激や転出誘導などの圧力・影響、土地問題の顕在化に対する意識や対処などである。

まず、1983年以降の動態を、都市空間変容の動きとして、都市の地域ごとに整理すると、表1のようになる。

表1 地価高騰にともなう都市空間変容の概要

地域	地価高騰の特質	問題状況
都心地区	地価高騰の「震源地」	●都心地区に点在していた比較的古い木造住宅（商住・工住混在）地区への開発・転売業者の進出→業務空間化の進行 ●住民の〈居住の場〉喪失→常住人口減少の進行・加速
都市内周部	都心に引き続き地価が高騰	●内周部の比較的古い木造住宅（商住・工住混在）地区のうち、開発メリットの大きい既存業務核地に隣接した地区、幹線道路沿いや近い将来に交通網の整備が予定されている地区を中心に開発・転売業者が進出→業務空間化、商業空間化、マンション化の進行 ●残された一部の老朽木造住宅地区では、居住環境の悪化が進行し、いわゆる「インナーシティ問題」が顕在化 ●住民の居住空間の縮小→常住人口縮小の進行
都市外周部	「買い替え特例」等を背景にして、地価の高騰が波及	●駅前地区や既存の商業・業務地に隣接する地区を中心に、用途地区の変更、編成替えが行われ、業務・商業空間への歩みが始まる ●交通の便が比較的良好な地域を中心に、マンション化への動きが盛んになる ●業者の行動や行政の施策への不信感が醸成され、一部地区で居住環境を守るための住民運動やワンルーム・マンション建設反対運動等が発生
それ以遠（大都市圏内遠郊住宅地、地方都市市街地、リゾート地等）	外周部よりやや遅れて地価の高騰が波及	●駅前地区や既存の商業・業務地に隣接する地区を中心に、用途地区の変更、編成替えが行われ、業務・商業空間への歩みが始まる ●リニアモーターカー等の新交通網構想、マルチ・ハビテーション構想、新幹線通勤等の普及（可能性）により、大都市圏が拡大、同時に地価高騰が波及 ●（相対的な地価の安さによる）地方都市圏の開発メリットの上昇やリゾート開発ブームにより、地方都市市街地やリゾート地での地価が高騰

とりわけ変化の激しかった〈都心地区および都市内周部〉に生じた変化の内容を、土地取引の動向と地価上昇のプロセス、住民の転出のプロセス、土地利用の更新、建物の容積・用途の変更のプロセスを示すいくつかの指標からみると、次のような傾向が読み取れる。

- ① 東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)において、地価上昇が始まる直前の1982年と7年後の1989年の地価を比較すると全用途平均で10倍にもおよぶ地価の上昇を示していた。ちなみに、1980年から1989年の全国の消費者物価の上昇率は18.8%であった。
- ② 同時期の土地取引の結果として、法人土地所有面積比率の顕著な上昇(千代田区、港区で13%上昇)がみられた。この間にみられた土地投機は、結果として土地権利者が個人から法人へと移行していく過程であったことがうかがえる。さらに、この間の立ち退き交渉に際しての民事紛争、刑事訴訟の激化は、この過程が決してスムーズな移行ではなく、暴力的な様相を帯びた強制力も働いた結果の〈造られた合意〉といった性格を持ったケースが少なくなかったことを示している。
- ③ 1983年から1990年までに都心5区の人口は、合計で約12万人の減少となっており、その大半が人口の転出による社会減であった。この人口減少は、オフィス空間やオフィス仮需要空間(当時の形態は駐車場や遊休地として現れた)を生み出す過程で生じてきた事態である。都心8区で(83年時点で1km²当たりの人口密度が1万人以上の町丁目のうち一即ち大工場や事業所ビルエリア、公園などではない地域において)、上記7年間に20%以上の人口減少(住民基本台帳ベース)を経験した町丁目は、山手線沿線一帯までの東京都心部全体にひろがっていた。
- ④ 再開発や建て替えに伴って、減失建築物数、損害額ともに飛躍的な上昇がみられた。即ち、老朽化しつつある建物のみならず、建て替えて数年程度のビルディングであっても、容積率の許可水準一杯の建築物に建て替える方が有利との計算が成り立つ状況が出現していたのである。

なお、都心地区、都市内周部及び都市外周部では、広域市場を対象にした商業空間化や業務空間化への開発圧力において非常に大きな差異がみられた。都市外周部では、居住環境を守るための住民運動やワンルーム・マンション建設反対運動などの動きが一部みられ、都心地区の〈全体的にはできるだけ高機能な業務空間化をはかりつつ、その開発利益を見込んでせめて高層化による居住空間の確保をめざす〉住民の志向性とは、大きな隔たりがみられた。この両者の間には、地域に将来も住み続けようとする居住住民を前提にしても、将来の地域イメージにおいて、〈都心に比較的近接した居住環境の整った地域〉と〈都市的な利便性を享受しうる居住空間であることを排除しないが、基本的には高機能な業務空間地域〉といったイメージの違いがみられる。こうした違いは、東京の内周部では、相互に近接している地域であっても、ブロックごとの微細な差異を反映し、より鮮明なか

たちでコントラストとして現れる。隣接地域の空間構成や都市交通条件の微妙な違いにより、地域ごとの地域イメージや志向性の差異を生み出すとともに、同一地域においても各人の社会経済的位置、価値規範、将来設計の違いにより、地域イメージや志向性の差異を生み出していったのである。事実、東京の内周部に属するいくつかの地域では、開発圧力がこの調査で直接取り上げた事例ほど強くないことが幸いして、地域住民による居住環境を向上させ災害に強いまちをつくらうとする努力（修復型のまちづくり）が成果をあげつつあったのである（浦野・伊藤・横田、1990、浦野・横田、1990）。

当時の土地問題顕在地区の調査では、地区基礎調査、地区概況調査の結果を踏まえて、土地問題が顕在化している地域ブロックを、都市地理的な形態的特徴に着目して、a) 業務核地包摂型、b) 業務核地隣接型、c) 幹線沿い型、d) 住宅地内の小規模開発型の4つに分類している。但し、このうちの、d) 住宅地内の小規模開発型は、住宅地内の小規模なマンション開発といった性格が濃厚であり、土地問題の顕在化現象としては規模も小さいので、この調査の主要な調査研究対象から除外した。

a) 業務核地包摂型の特徴は、業務核地に事実上囲まれていたエリアが、交通条件の悪さや地域コミュニティのもつ独特な特徴により、業務地への用途替えが抑止されていたものの、この時期に起こった一連の地上げの嵐によって一気に土地問題が顕在したところにある。

とくに、大手町・丸の内ブロック周辺といった巨大なオフィス・ブロックに飲み込まれつつある地域での人口減少が著しい。このようにして人口が減少した地域は、ブロックの北側にあたる千代田区神田地区（神田司町・多町から神田須田町、淡路町、小川町、さらに神保町、西神田に至る一帯）であり、ここは東京第一の業務ブロックである丸の内・大手町と隣接しているうえ、すでに御茶ノ水駅周辺でオフィス化が進んでいることもあって、拡大しつつある大手町・丸の内都心に包摂されていった地域といってもよい。丸の内業務核地の拡大は、東に向けては中央区八丁堀、入船町地区を包み込み、南に向けては港区新橋・浜松町・芝地区を包み込んでいる。業務核地は副都心として拡大を続ける渋谷や新宿にも形成されており、渋谷では、東方は港区南青山を包摂してさらに東側に進み、西方は宇田川町を包摂している。新宿では、西方は再開発が進んでいる西新宿六丁目、南方は千駄ヶ谷を経由して渋谷に繋がる動きを見せている。

b) 業務核地隣接型の特徴としては、隣接する業務核地の地域的拡大として見るができるところにある。丸の内・大手町ブロックでは、北東部では東神田、中央区東日本橋、人形町に進み、台東区の台東、浅草橋にも及んでいる。北部・北西部では、外神田、三崎町、さらには、文京区の後楽園・小石川・本郷に及んでいる。また、渋谷ブロックでは、渋谷区南平台町、猿楽町、神泉町に及んでおり、新宿ブロックでは、西新宿八丁目、百人町に及んでいる。その他の副都心ブロックである池袋ブロック、上野ブロックでは、前二者に比べれば周辺への波及度は低いが、豊島区池袋二丁目、南池袋一帯では大がかり

な区画整理事業が展開され、また上野ブロックでは東方の台東区東上野に人口減少地区が広がっている。

c) 幹線沿い型の特徴は、幹線道路沿いや拡幅予定の道路沿い、さらには当時新しく施設予定の地下鉄沿いに広がる地域であり、何らかの交通網や駅などの交通拠点の新設・開発に潜在的な契機を見出すことができるエリアである。靖国通り沿いの九段北、新宿通り沿いの千代田区麹町、新宿区四谷、外苑東通り沿いの新宿区左門町、靖国通り沿いの新宿区片町、新宿区津久戸町、青山通り沿いの港区赤坂、京浜国道沿いの港区三田、不忍通り沿いの根津・千駄木などが挙げられる。

これらの地区概況・基礎調査から推察すると、当時の都市圏内の各地域における土地問題の顕在化現象を左右する第一の大きな要因は、都心からの距離、土地利用形態、地区の住宅形成の歴史等を踏まえた都市の空間構造上の位置である。この空間構造上の位置は、〈開発業者が見込む地域の将来にわたる展望イメージと現状との落差〉(経済的な概念に翻訳すると、〈開発により追求しうる利潤の大きさ〉)にほぼ見合う)を媒介にして、開発圧力の強さや開発のテンポの速さに影響を与える。上記のa)～d)のエリアの違いは、地域における土地関連をめぐる状況に大きな差異を生み出していったのである。

この時期に起こったことを振り返って少し広い視野から跡付けると、地上げに象徴されるようなこの時代における社会過程を通じて、従来は市場に出回る物件が少なく不動産需要自体も地域や住宅形態等の特殊な条件に大きく左右されていたために東京全体をカバーする市場が出来にくいといわれていた中古住宅—不動産市場が、不動産業者の大規模な活動や転売を含めた活発な土地取引により次第に強制的に再編成され、広域的でより一体的な東京圏一帯の統一的な不動産市場が形成されていったことがわかる。

そして、マクロな市場形成の実現は、より広域的な視野に基づいた経済合理性(利潤追求)の論理に根差した価格形成が行われる土壌を作り出す。地域コミュニティの歴史的な性格、地域文化や地形的な特徴よりも、交通条件等の都市のインフラストラクチャーを媒介にした周辺業務地・商業地へのアクセス等の立地のよさが、より上位の価値基準としておかれるようになっていく。金融資本の投機によるバブル経済のなか、世界都市東京のイメージが膨らむ過程で、地域の伝統・文化や歴史的に貼られたスティグマにとらわれぬ不動産の価格形成が独り歩きしていったのである。また、a), b), c), d) 型の地域ブロックの違いは、同時に土地問題が顕在化する過程で地域が抱えることになる問題の質と課題に対応していた。開発圧力の強さと進展の速さの違いは、土地問題の顕在化がすさまじいスピードで起こったいくつかの地域ブロックのリーダー達による述懐にあらわれていた。彼らによれば、「地上げの波が自分の町内会にも襲ってきていることを知ったのは、すでに地域住民の過半数の土地取引が既に完了したあとだった。その時には、どうにも手の打ちようがなくなっていた。彼らは、地上げが進行していることを漏らさないために、土地取引(借地権取引を含む)が完了しても居住者を住まわせ、他の住民には土地の価格はもち

ろん土地の売却すら秘密にするようにさせていたのだ。」開発圧力が強く進展のスピードが速かった地域では、コミュニティのメンバーによる集合的共同的対応が企てられる以前に、地域の多くの人々が知らないうちに地上げの動きが押し寄せ、集合的共同的対応がほとんど不可能なまでに進行していたのである。このように地域によっては、集合的共同的対応が発動する条件自体に大きな制約がかかっていた。

都市圏内の各地域における土地問題の顕在化現象の動向を左右する第二の大きな要因は、〈コミュニティ特性〉である。住民階層や職業的構成を背景にして生まれる地域社会の対抗力の強さと持続力、住民側での地域イメージの共有の程度は、開発圧力にさらされたさいの地域社会の対応の内容に影響を与えている。住民階層や職業的構成に関する全般的な傾向としては、高齢者を多数抱え地域構成員に相続問題が深刻にのしかかっている地域ほど、また老朽化した木造住宅地区で建物自体の資産価値は低いものの土地建物の権利関係が複雑で借地権や居住権の法的な価値は高いとみなされている地域ほど、土地問題の顕在化現象に対して、地域社会としての抵抗力が弱く、住民間での地域イメージの共有度が低くなる傾向がみられた。

地域社会の対応力の強さと持続力、住民側での地域イメージの共有度の違いが、土地問題への地域対応のありかたに、どれだけの差を生み出すかについては、調査を実施した「世帯数が急減し地域住民による集合的な対処がほとんどないままコミュニティの崩壊の危機にさらされている」千代田区神田司町の事例と、「地域の防災上の脆弱性などのため地域全体の再開発の必要性についての地域の共通の理解が比較的早い時点で存在し、地上げの波にさいしてもいち早く共同対応をとろうとした」新宿区西新宿6丁目の事例からある程度推測することができよう。新宿区西新宿6丁目の事例でみられるように、住民の抱く地域イメージが、たとえ〈高機能な業務空間で、かつ都市的な利便性を享受しうる、居住空間を排除しない地域〉であったとしても、住民がある程度のリーダーシップを確保したうえで再開発事業にまでこぎつけた経緯は十分注目に値する。

都市圏内の各地域における土地問題の顕在化現象を左右する第三の大きな要因は、〈開発業者（および転売目的の業者）と地域住民と行政の三者の対抗図式〉の様相である。典型的には、業者主導の再開発、行政を取り込んだ業者主導の再開発、行政を取り込んだ住民主導の再開発の3つのパターンに集約されよう。しかしながら、詳細に事例を眺めていくと、行政の対応ひとつとっても各区によって姿勢の違いがみられるし、調整プロセスにはそれぞれの地域の文化構造や行政の組織文化が反映していることが読み取れる。なお、長期的にみたときに、業者主導の再開発と行政を取り込んだ住民主導の再開発のあいだに、どれだけの都市構造面での差異があらわれるかは、その当時は不分明であり、むしろ長期的な地域活動を見ていく必要があるというのが、地上げ問題に関わった調査実施当時の評価であった。

その後の経済変動の中での出来事を経験した現在、あらためてみると、それぞれの

地域で実際その後現れてきた諸課題は、建築のメンテナンスや管理運営のソフトウェア、更新状況によって影響が現れてきた結果であったといえるだろう。住民主導で再開発が行われた場合でも、それ以降の住民構成の変化により、抱える課題が異なってきたのである。

3. 地域社会の変容過程と住民の土地問題への対処——住民の受容と対抗の位相——

それでは、こうした「土地問題の顕在化」現象が、当時の都市の各地域に住む人々の生活にどのような直接的な影響をもたらしたか、この現象が住民のどのような価値判断を通して進行したのか、具体的な地域の事例を取り上げてみることにしよう。調査対象地域としては、〈土地問題の顕在化〉現象の激しさとそれによる住民生活への影響を調査するという目標に照らして、表1における都心地域の中から典型的な問題状況にある地域をいくつか候補として挙げたうえで、最終的に千代田区神田司町2丁目（以下神田司町と略）を選択した。調査としては、地区内居住世帯の世帯主および地区からの転出者を対象に、個人レベルでの対応状況と対応決定への影響要因、および個人の生活史について、質問紙を一部用いた聞き取り調査を実施した。同時に、地区住民の土地や建物の所有関係を把握するための土地登記簿謄本調査、地域史に焦点をあてた聞き取り調査を補足的に行っている。住民調査は、1989年10月から1990年2月にかけて実施された。

調査対象地の地域特性と歴史的変化、住民の基本属性

調査対象地は、江戸期以来の職人町であり、明治時代には細路地に裏長屋が密集して立ち並ぶ地域であった。その後、関東大震災の大火による焼失や昭和前期の帝都復興区画整理事業を経て、町の骨格が出来ていった。戦前期から昭和30年代までは、製本・印刷業や大工・左官・瓦職人等の自営職人層の多い職住一体のまちとしての性格が色濃く残っていた地域であった。その後、徐々に飲食店・雑貨店等の小売業・サービス業が集積するまちへと変貌していったが、職住一体のまちという性格は維持し続け、地域の祭りや行事を通して文化的親睦的福利厚生の機能を担い、地域の結束力・凝集力を保ち続け相互扶助システムが働いていた。

その後、昭和30年代以降の高度成長期においては、経済環境や都市環境が変化すると同時に、地域内の土地所有関係にゆるやかな変化がおり、地域住民の基本的属性も変化していくことになる。

地域の社会変動と住民生活へのインパクト

1980年代にこの地域で起こった社会変動の内容と性格、それが住民の生活に及ぼしたインパクトの強さとその階層的差異、近隣社会の変質に焦点をあわせながら、若干のまとめ

をすると次のように描写できよう。

1) 1980年代の〈土地問題の顕在化〉現象の実相をとらえるにあたって、この地区個別住民調査の調査対象にした神田司町が、ひとつの典型的な事例を提供していること。

1980年から1989年の土地価格の上昇が公示地価ベースではほぼ22倍、最も価格変動の激しかった1985年以降の3年間で4.32倍となっており、世帯数・人口の減少も顕著で1980年から1989年までで、世帯数ベースで35%減、人口数ベースで39%減となっている。

2) この地域が巻き込まれた社会変動の性格やテンポは、地価の急騰に襲われた1980年代半ばを画期にして、それ以前とそれ以降では全く様相を異にしていること。

確かに、産業の合理化や都心空間の再編成といった高度経済成長期以降の変動に促されて地域住民の生活スタイルはしだいに変容を余儀なくされてきてはいたが、その変容の位相は、主として、地域に以前から居住していた人々が時代の変化に適応しながら地域内において土地利用のしかたや生活スタイルを変更させていくプロセスとみることができた。

しかしながら、1980年代前半からは、地域外の外在的な力が極めて強く働くことによって、地域住民が生活設計、居住地・業務地の変更を含め生活スタイル全般にわたって短期間のうちに厳しい選択を迫られたプロセスとみることができる。土地取引の動向でみれば、1983年前後を境に、土地の取引量が急増し、個人から法人への（あるいは法人間の）売買が中心となってくるのである。

3) 1980年代半ば以降の地域変動は、一面では都市空間構造再編の圧力のなかで街路全体の雰囲気グレードアップし、まちをジェントリファイするという機能を果たしたが、同時にさまざまな社会問題を発生させ、地域住民の規範に大きなインパクトを与えたこと。

この地域変動は、結果として、土地所有規模の零細な世帯や借地・借家世帯を地域から大量に転出させることになった。この転出は、純粋に経済的な観点だけからとらえれば、転出住民にとってより居住環境のよい郊外に有利な条件で住まいを入手し、場合によっては同時に貸しアパート・マンションなどの不動産収入源を確保しうる絶好のチャンスにもなった。

しかし、同時に、このまちの人間関係に支えられて生活していた社会的弱者にとっては、その人間関係の剥奪を意味していたため、社会的にはさまざまな問題をはらんでいた。転出者の増加は、空き地や駐車場の増加を呼び、定住者を対象にした生活関連小売・サービス業の経営を脅かし、結果として残された住民の生活環境を低下させた。これは、さらに住民の転出を加速させることに繋がっていったのである。また、地価上昇により、急に資産額が増大したことをきっかけに、家族内で相続（財産分与）や老親扶養をめぐる思惑が飛び交い、家族相互の不信感が増したり民事紛争が頻発したりした。近隣生活においても、住民それぞれの土地所有状況や事業見通し等の個別の事情ごとに、土地処分・活用の思惑や利害の相違が生まれたことをきっかけに、紛争が生じたり、地域社会のまとまりや規範が失われる事態が現れてきた。このように、この地域変動は、従来家族生活を

根源で支えていた心理的安定感や生涯にわたる相互扶助システム、近隣社会に存在していた規範を大きく揺るがし崩壊させることになったのである。また、地域内で今まで通り自営業を営むより、不動産を活用する方がはるかに収入になるという状況は、勤労意欲の喪失にもつながっていったのである。

4) この社会変動は、地域住民の生活過程に大きなインパクトを与えたが、そのインパクトの様相は住民の土地建物の所有状況や職業・事業内容等をめぐる階層の違いにより、かなり異なったものになったこと。

住民の生活過程へのインパクトをもたらす重要な要因として、まず土地建物の所有状況があげられる。調査では、66m²以上の土地所有者層の場合には、居住継続意志の強い（あるいは事業の場として残す）世帯が多く、建物を高層化することにより不動産を活用しようとする傾向が強いことがわかった。それに対し、66m²未満の土地所有者層や土地を借地している世帯の場合は、次世代への相続や事業継承を考慮に入れた決断に迫られる。例えば、自営業の事業内容が順調で後継者が確保されている（あるいは確保できる見込みが高い）場合はとりあえず現在地での事業と生活を続け、事業の後継者がいなければ老後の生活を考えて、居住水準向上への切迫度、地域社会とのつながりの深さ等の条件を考慮しながら、土地の権利を売り払って郊外に転居するかどうかの判断をするといったものである。一方、借家世帯の場合は、建物所有者が権利の売却などで転出を迫れば居住継続は困難になる。

5) この社会変動により、従来この地域社会空間が日本の高度経済成長のプロセスにおいても特殊なかたちで保持してきた地域の凝集力を弱め、再生不能なものにしたこと。

特殊なかたちで保持してきたという意味は、この地域の文化は、地域内で子供時代を共に過ごした共通体験のある中高年齢層の趣味的な集団と企業文化のパトロナージに担われてかろうじて余命を保っている状態であったからである。この地区の場合、外部からの都市空間変容の圧力にも、昭和40年代ごろまでは隣同士が共同ビルを建てたりするという姿勢により地域の共同性を活かしながら対応していく試みがみられたが、その後建物の権利面積の少ない共同オーナーの何人かが数年で権利を手放すという事態が何件かあってからは、共同対応の動きは少なくなっていく。その結果、1980年代半ばに地上げの動きが現れだした時点では、地域の人々が町内会などを通じて、共同で何等かの対応をしようという動きはとくに出なかった。この背景には、地域の人々がそれぞれ地域の今後の姿に対して異なった像を描き、〈居住しうる地域〉としての共通像を描ききれなかったという事情があったと思われる。

現在、あらためてこの時期に起こったことを、その直後から全国的な規模で進んでいった事態と合わせて推察すると、経済的な開発力（含み利益の大きさ）が地上げ時の開発側の対応行動のあり方を左右していたとみることができよう。その当時、かなりえげつない賃貸者・借家層・住民の追い出しもあったと報道されており（斎藤浩編, 1987、上野芳子、

1988、野村孜子, 1987、国広典代, 1987、その他当時の新聞・雑誌記事などを参照)、その局面では典型的で暴力的な地上げの手法も使われていたが、それは媒介者として関与したエージェントが利益幅を大きくし、経済的な開発によって得られそうな含み利益(開発のうまみ)を極大化するための手段であった。しかし、もともと開発による利益が大きく見込まれそうな地域では、それが社会的な事件となって住民の警戒心が高まり、結果として長期に亘って開発の障害になるリスクの高い方法は極力回避されたのである(植田六男, 1989など)。

確かに、上記のような暴力的な地上げの手法が使われた地域においては、ジェントリフィケーションという用語が非常にフィットする状況があったことは否定しないし、そこでは実際にジェントリフィケーションが進行しているとの問題意識はもっていた。しかし、そうした局面がその時代における都市全体の動向や雰囲気を象徴していたかという点、必ずしもそうとはいえなかったというのが、その当時調査を実施した印象であった。当時、地上げに巻き込まれた人びとのマジョリティは、土地・家屋を手放して郊外移動をする人びとであり、そこに居住していた人びとも短期単身居住者が多く、東京都心部では家賃に比してかなり高額の立ち退き料を手にしていた人も少なくなかった。居住環境の向上(住宅に対する期待度)と賃貸者層の階層上昇が併行して見合っていた。

また、一部の簡易宿泊所などのある貧困エリアでは、そこに居住していた人びとが建て替えられた集合住宅には住めず、同等の狭く安価な簡易宿泊施設が少なくなったため、居場所を失うケースもあったが、その時代は概して建設ブームで雇用吸収力もあったため即座に社会問題として顕在化することは少なかったというのが当時の印象であった。

実はこうしたバブル現象と地上げが、経済的にも負の集積として顕在化するのにはバブル崩壊後の社会過程においてであった。買い占めが進行したエリアの虫食い状の形状の土地は、長い間開発が止まり空地や駐車場として放置される。土地を売却せず土地を担保にして小敷地内にビルを自力で建てた小地主も、長期の経済停滞の時期にビルのテナントが入らず多額の借金を抱え込む。経済停滞下で雇用吸収力が低下していくと失業者が増えていく。そしてその時には、既に簡易宿泊所を含む低家賃の不動産賃貸物件や居住スペースは激減しており、不安定労働層にとっては安価で凌げる住処が激減した現実が表出する。そして塩漬け状態になった土地は、その後の不良債権の温床としてバブル崩壊後の長い経済不況の原因にもなっていったのである。

4. バブル経済期以降の都市開発に関する若干の考察——むすびにかえて——

こうしたバブル経済後の経済不況の時代に、1980年代当時土地問題が顕在化した調査対象地がどのような社会状況を経験していったのかに関しては、個人的には直接フォローしなかったが、そうした地上げ過程の調査研究に携わったことにより、個人的には次のよう

な問題意識を持ち続けながら地域研究を進めていくことになった。

ひとつには、都市地域社会を比較的長期に亘る地域変動の過程として捉え、地域の文脈を押さえながら、住民の生活選択や価値意識の変容と大きな外的な圧力を前にした地域住民の対応との関係を把握しようと試みていったことである。とくに、バブルの負の遺産であるインナーシティ部の都市開発と地域社会の動態に関していえば、経済的な開発圧力が顕在化するところと開発圧力が弱いところでは、都市更新の様式などが大きく左右される。

しかも開発圧力が非常に弱く経済基盤も弱い地域は世界には広範に存在し、そこでは都市内部における地域課題とその対応が極めて難しくなっていく事例も少なくない。例えば、そうした地域における、災害に関わる地域脆弱性等の課題の解明やそこでの対応等は、喫緊の課題であると考えられた。また、そうした地域におけるコア・アイデンティティの継承・発展と住民の地域社会への関与の仕方や、人々の価値意識・生活選択の動態と地域移動過程との関係などを含めた地域社会変動の解明を試みようとする研究などが興味深かった。そうした研究においては、都市更新のダイナミズムの背景にある流入者と流出者の動態は、極めて重要な着眼点になる。

他方では、短期的な大きな社会変動圧力が地域にかかり、それへの対応を余儀なくさせる事態として、災害現象に地域が巻き込まれていく社会過程などがクローズアップされる。1991年から続いた雲仙普賢岳噴火災害における生活再建過程は、災害事象の進展と住民の移動や生活選択が典型的に交叉した局面であった。またその後の阪神淡路大震災での地域の変貌と住民の生活選択・再建への道程も、その災害時に表出した社会問題の厳しさと同様、大きな社会的課題となったのである。そうした災害時の局面では、より広いコンテキストでの住民の生活様式の選択と移住への動きが顕著にあり、これらの生活様式の選択とそれに随伴する移動現象はその地域社会の社会変動の方向性を左右していったのである。

こうした研究のなかでは、主に次のような諸点を、研究の焦点として設定することができる。1) 地域変容の内容と方向性、2) 移動や特定の出来事を契機にした人生経路の分岐と選択(背景にある価値意識)、3) 住民の多層化ないし多層性の顕在化——層間の意識のズレと葛藤・調整過程(同質化のメカニズムや異質化のメカニズム)、4) 地域の問題構成の顕在化や争点化のメカニズムとその社会過程、5) 場所のもつ力や地域のもつ文脈がどのように地域変動過程に影響を及ぼすか、6) 公共性をめぐるポリティックスと自治形成力の推移、が重要なトピックと考えられる。

さて、そのうえで、あらためて今回解題に示されたテーマと近年の都心周辺地域で起っている都心回帰といわれる現象を関連させながら、若干言及しておきたい。

近年報告がなされている都心回帰現象に関わる調査研究は、バブル経済期以降の地域の動きを推察させる良質なものである。上記の土地問題顕在化に関する調査研究の視点を踏

まえると、地上げなどののちに、塩漬けとなり不良債権化して空地・駐車場となっていたスペースをどうするかは、不動産・都市開発業者にとっては重要な経営戦略の目標であった。こうした経営戦略の文脈で捉えたと、経済不況の最中、ビジネスや商業空間としての需要が頭打ちになっていた時代に、そのエリア一帯を活用する方策として、居住空間としての価値と需要を開拓し掘り起こして地区開発を行っていくことは非常に高いハードルであったが、それを可能にする法的な規制の緩和、建築的な技術革新、それから都市居住者の居住空間に対する意識の変革が並行して進められてきたのが、バブル経済以降の都市改造のしかけであった。

この間の土地建物利用形態の交替として地上げと住民の立ち退きをみるならば、まず小規模事務所や小売商店の撤退があり、その後比較的長い空地・駐車場などの暫定的な空間利用の時期を挟みながら、時間差を置いて中層の集合住宅や高層のタワーマンションを建てて居住スペースとして利活用するに至っている。長期的な時間経過のなかでみれば、確かにこうした更新が静かに進行していったという経緯になろう。

この間、都市開発業者サイドでは、超高層のタワーマンションの技術開発——若干の危険要因に対する対策については未知数の問題を抱えているが——とそれを法的に可能にするさまざまな規制の緩和に向けての政治的な働きかけを進めてきた。それと並行しつつ市場サイドでは、前提として、住宅市場として整えていくための条件の整備（居住空間の魅力度と利便性や一定程度の安全性の確保等）や業務地としての価値づけの再評価（評価替え）が進められてきたのである。

こうした東京圏での都市更新の流れをみていくと、この都心回帰現象が現れてくるプロセスは、高層住宅供給の技術革新と制度的な空間利用の規制緩和を前提として進んでいった〈住宅市場の変化〉としてみていった方が理解しやすく、変化のメカニズムの説明がしやすいように思う。このメカニズムは、新しい景観と住宅空間を提供する住宅の形態変化、それと呼応する形で創造され発掘されてきた消費者ニーズの喚起——典型的には郊外地の持ち家や郊外のニュータウン型住宅団地と都心部周辺のさまざまな住宅形態との価値の比較考量（価値の指向性、空間の広さと居住性能等）——が、新たなステージを迎え、それに伴って住宅市場の変化がもたらされたとみることができるように思える。

そのうえで、補論的に、上記の過程をジェントリフィケーションとしてとらえることができるかに関して言及してみる。

地域を見ていく場合、次の2点は典型的なジェントリフィケーションのケースと東京における都市更新に共通にみられる現象である。

第一は、産業構造・地域構造の変化であり、結果として以前の地区の性格とは異なる地域が出現している点である。したがって、地域を構成する担い手の変化は当然みられる。地域の産業構成や住民の階層構成が大きく変化している場合があるし、また、それに伴って、土地所有自体も個人から法人に大きく変わっている場合がある。ケースによっては、

その変化に伴って旧住民の他出や特定の住民層の排除が現象としてみられる地域もある。しかも、そうした変化が極めて先鋭的に現れていった地域がなかったわけではない。

第二は、地域の表情に大きな変化が見られた点である。果たしてこの地域の表情の変化と地域の変容を、「高級化」と呼ぶことが適切であるかどうかは正直よくわからない。しかし、そこに何らかの近代的な技術やファッションによる一種のリノベーションがみられたことは事実である。それが結果として、地域の表情に大きな変化をもたらしたのである。

この地域変容をもとにして、その事象をジェントリフィケーションと呼んで説明しようとするかどうかは、ジェントリフィケーションという用語に何を意味付与して時代を切り取ろうとするかの研究者の姿勢による。

これらのことを鑑みると、都市圏のなかでの当該エリアの位置づけが重要である。都市圏のなかでのエリア（小地域）は一定の階層化がされており、そのエリアに対する空間評価についてもグラデーションがある。開発されつつある都心のマンションといっても、マンションの立地や住宅性能・居住スペースなどにはかなりバリエーションがあり、高所得層を対象としたものから中所得層、そしてワンルーム・マンション等の住宅まで含めれば低所得層を対象とした物件まで、広く拡散しているのが現状である。その点では、ある一定の居住スペースを一定の価格帯で取得するには住宅形態や立地などがかなり固定化されていた従来の住宅市場が、近年では、都心部にも比較的多様な住民層に対する住宅供給がなされるようになり、居住選好の幅が大幅に拡大した結果、都心周辺部の土地利用のあり方にも大きな変化が生じてきたということはいえよう。これは、不動産市場のなかで、創造され発掘されてきた消費者ニーズの喚起とそのしかけと深く関連しつつ進行してきた出来事である。

地域のつきあいのあり方などの〈コミュニティ特性〉によって、地上げに対抗する動きに地域差が出てくるのは、不動産市場の中での地区の階層化や空間評価に違いがあり、それが何らかのかたちで、地域の〈住宅地としての性格〉の違いを生み出していることが背景にあるからである。これは、短期的にはあまり効果的に効かなくとも、長期的には地区の住宅地としての魅力のあり方に関連してくると思われる。

ここで中心的に取り上げた地上げと土地バブルの時代は、国家による金融政策と金融資本の動きによって引き起こされたものである。しかし、これは必ずしも1980年代後半という特殊な時代に出現した固有な出来事ではなく、不動産市場と金融市場におけるその予測と制御を誤ればいつでも発生しうる事象である。しかも、金融市場においては、そのスペキュレーションによる利益の偏りは極端であり、それを誘導しようとするセクターも少なくない。まさに政府の主張する国土強靱化政策やハードに偏重した震災復興政策などの施策は、そうしたしかけの現代的なバージョンだとみることもできよう。こうした動きは、政官民による癒着が生み出す弊害が大きい分野でもあり、その社会的な影響を含めて今後も大きな都市社会学的テーマであり続けることになるだろう。

備考

シンポジウムの企画段階の解題では、「ジェントリフィケーションとは、都市における特定地域の建造環境が改善され、それと同時に住民がより高い社会階層へ入れ替わっていく過程を批判的に捉えた概念であり、「2015年度大会のテーマ部会で共有できた認識のひとつは、ジェントリフィケーションをめぐる議論が、インナーシティの土地建物からの資本の引き上げと再投資といった過程だけでなく、その結果生じる借家人の立ち退きや地域社会崩壊への対抗運動があってこそ成り立つという知見である」ことが言及されており、この論文はそれを踏まえたうえで、当時の調査結果と背景にあった問題意識を再現しながら、土地問題顕在化の過程を現時点でどのように捉えられるかを論じようとしたものである。

参考文献

- 浦野正樹・麦倉 哲・海野和之・横田尚俊「土地問題の顕在化現象とその社会的背景」地域社会学会編『地域社会学会年報（第6集）転換期の地域社会学』時潮社 1994.
- 浦野正樹「土地問題と住民組織（第7章）」pp.168-192, 鈴木広研究代表「平成1～3年度科学研究費補助金（総合研究A）「日本都市の社会構造」研究成果報告書」1992.
- *その他の当研究に関連の深い参考文献については、上記の論文の参考文献を参照のこと。
- 浦野正樹・伊藤清隆・横田尚俊編著『都市における地域防災活動』早稲田大学文学部社会学研究室 1990, 478p.
- 浦野正樹・伊藤清隆・横田尚俊共著「大都市の地域防災活動の地平—地域の特性と地域防災活動の位相に着目して—」『早稲田大学社会科学研究所・研究シリーズ／都市災害と地域社会の防災力（第23号）』（早稲田大学社会科学研究所発行）1990, pp.157-199.
- 浦野正樹・横田尚俊共著「防災まちづくりをめぐる地域住民活動と行政の協働」『社会変化とコミュニティ』（財団法人行政管理研究センター発行）1990年, pp.46-80.
- 浦野正樹編『転換期における地域社会と生活の変容—石原・麻布十番・谷中地域を事例として—』早稲田大学文学部社会学研究室 1997.
- 浦野正樹編『転換期における地域社会と生活の変容 PART (2) —石原・亀沢・町屋・荒川, 関原地域を事例として—』早稲田大学文学部社会学研究室 1997.
- 浦野正樹編『転換期における地域社会と生活の変容 PART (3) —鐘ヶ淵, 大森西, 地蔵通り商店街周辺地区を事例として—』早稲田大学文学部社会学研究室 2001.
- 浦野正樹編『まちづくり活動の実態と可能性—足立区・荒川区・台東区・葛飾区の現状と課題—』（2002年度社会調査実習レポート）早稲田大学文学部社会学研究室 2003.
- 浦野正樹編『再生資源業の変貌とリサイクル・システムの再構築—東京城東・城北地区のリサイクルとまちづくり—』（2003年度社会調査実習レポート）早稲田大学文学部社会学研究室 2004.
- 植田六男著『正しい「地上げ」のしかた・進めかた—上手な土地買収は地価抑制に役立つ』（TODAY BUSINESS）オーエス出版社 1989.
- 上野芳子著『「まち」が壊れる！都市の変容と居住権』みず穂発行（星雲社発売）1988年.
- 大谷幸夫編『都市にとって土地とは何か』筑摩書房 1988.
- 奥田道大・田嶋淳子編『池袋のアジア系外国人』めこん 1991.
- 奥田道大・田嶋淳子編『新宿のアジア系外国人』めこん 1993.
- 奥田道大・広田康生・田嶋淳子著『外国人居住者と日本の地域社会』明石書店 1994.

- 奥田道大『都市エスニシティの社会学』ミネルヴァ書房 1998.
- 奥田道大・鈴木久美子編『エスノポリス・新宿／池袋：来日10年目のアジア系外国人調査記録』ハーベスト社 2001.
- 国広典代著『原宿戦国時代』扶桑社 1987.
- 倉沢 進編『東京の社会地図』東京大学出版会 1986.
- 倉沢 進, 浅川達人編『新編東京圏の社会地図1975-90』東京大学出版会 2004.
- 月刊アクロス編集室編著『「東京」の侵略：首都改造計画は何を生むのか』（アクロスSS選書）PARCO出版 1987.
- 斎藤浩編著『街が消える！いま地上げと闘う』都市文化社 1987.
- 財政経済協会編『都市再開発における共同化問題と信託及び空間開発権に関する研究』NIRA Output 総合研究開発機構 1987.
- 社会開発総合研究所編『東京都心地域における都市更新の要因等に関する調査』国土庁大都市圏整備局 1983.
- 自治体問題研究所編集『資料集財界の投資改造戦略』自治体研究社 1983.
- 筒井光昭編著『東京大転換：地価高騰後の驚くべき変貌』住宅新報社 1988.
- 野村孜子著『底地買い：女が住居を守るとき』（日本住宅会議双書5）ドメス出版 1987.
- 原 剛著『東京改造』学陽書房 1989年.
- 平本一雄『東京これからこうなる』PHP研究所 1988.
- 町村敬志著『「世界都市」東京の構造転換—都市リストラクチャリングの社会学』東京大学出版会 1994.
- 矢田晶紀著『21世紀都市／東京はこう変わる：首都圏再開発ビッグ・プロジェクトの全貌』朝日ソノラマ 1987.

(うらの まさき／早稲田大学文化構想学部教授)