

POLITICAS DE VIVENDAS, DESARROLLO REGIONAL Y MEDIO AMBIENTE: EL CASO DE JAPON

SANTIAGO ORTÚZAR MSC.
Catedrático
Facultad de Arquitectura y Planificación
Universidad de Adelaida, Australia

ABSTRACT

This article presents the urban and regional development program proposed in order to solve the social and spatial problems derived from the japanese rapid and continuous economic development process. The program is aimed at reaching a more rational population location, a better land use and an increase in housing standards and stock. According to the author, the results of such policies in Japan have been not only optimum, but impressive. Even if the article is in such a different context as Japan is from latin america, the fact that the author is a chilean is a guarantee that the lessons obtainable are of great interest in this context, view that is shared by professor Ortúzar.

Japón ha experimentado un rápido y sostenido desarrollo industrial y económico que nadie discute. Sin embargo, la experiencia de las últimas décadas dejó una secuela de problemas urbanorregionales y medio ambientales que hasta hace poco se justificaban en nombre del progreso pero que, hoy en día, no se aceptan tan fácilmente.

A través de una Política Residencial Integrada se pretende obtener una mejoría consistente, entre otras cosas, en una distribución más racional de la población, un mejor aprovechamiento del uso del suelo, un incremento y mejoramiento en el parque de viviendas y finalmente recabar un nivel más óptimo en el medio ambiente. Simultáneamente se debe enfrentar un severo cambio social de reciente aparición en la sociedad japonesa. Este cambio tiene serias repercusiones en la organización y especialmente en la composición familiar, lo que en definitiva repercute en la demanda de viviendas.

Este artículo, producto de una estadía del autor en Japón, discute el programa llevado a cabo en dicho país, los esfuerzos hechos hasta el momento y los resultados obtenidos inicialmente.

POBLACIÓN NÚCLEOS FAMILIARES

La población de Japón casi alcanzó, de acuerdo al censo de 1975, los 112 millones, con proyecciones para 1985 de 124 millones y de 128 millones para 1990 (Chubu Regional Centre, 1981: 14). El país enfrenta una doble tarea: por una parte, construir un número suficiente de habitaciones para el acrecen-

tamiento poblacional precedido y, por otra, proveer mejores unidades para una sociedad que enfrenta cambios rápidos en sus apreciaciones hacia el medio ambiente y en su organización social y sobre todo familiar, actitudes casi impensables hasta hace poco.

Debido a un proceso de nuclearización, evidente a partir de la mitad de los años 50 pero agudizado durante los años 70, el número de núcleos familiares aumentó en forma notoria para llegar a los 31,2 millones en 1975; la cifra podría ser de 38,1 millones en 1985 para subir en 1990 a 41,1 millones (Japan Statistical Yearbook, 1980: 438). En otras palabras, mientras se espera que el número de habitantes se adicione en un 10,8% neto entre 1975-85 y otro 3,3% neto en los siguientes cinco años, la formación de núcleos familiares lo hará en 22,3% neto y en un 7,9% neto respectivamente. Al mismo tiempo, el número de personas que viven bajo un mismo techo y que constituye un grupo familiar, disminuirá notablemente de un promedio de 3,58 en 1975 a 3,25 al comienzo del período señalado, para bajar a 3,11 al final del mismo. Este es un cambio acelerado y substancial que la sociedad japonesa experimentará en muy pocos años si se considera que el promedio nacional de 5,09 personas por vivienda permaneció sin alteración alguna entre 1920-55 (Statistical Handbook of Japan, 1984: 22) para luego descender inicial y lentamente y después en la forma descrita. La familia nipona tradicional compuesta por abuelos, padres e hijos y donde cinco o más miembros vivían juntos está desapareciendo para dar paso a otra constituida sólo por tres o quizás menos miembros.

El programa de viviendas necesita enfrentar no solamente una situación de cantidad sino también una de calidad, reflejo del nivel de vida alcanzado. Se requieren moradas mejor terminadas, con un equipamiento más completo y de mayores dimensiones. Así, por ejemplo, el número de tatamis, la norma con que tradicionalmente se dimensionan las viviendas, se elevará de 11,8 unidades promedio, alcanzado en 1975, a 13,7 y a 14,5 unidades en 1985 y en 1990 respectivamente (Statistical Handbook of Japan, 1983: 22), a pesar de la reducción esperada en el número de personas que habitarán cada una de ellas. En consecuencia, la superficie construida media por vivienda que en 1975 era de 77,1 m² (o 21,54 m² por persona) subirá a 83,0 m² (o 25,53 m² por persona) en 1985 y a 85,0 m² (o 27,33 m² por persona) cinco años más tarde. Este mejoramiento, aunque considerable, todavía quedará por debajo de los tamaños promedios encontrados últimamente en Estados Unidos y en Europa occidental (International Bank, 1980: 84), por lo que las posibilidades de llegar a una nivelación de ese tipo no deben ser descartadas del todo, lo que traería nuevas presiones en el mercado de viviendas nipón.

Otra determinante es la movilidad social, tónica casi desconocida en Japón hasta hace poco, pues la organización familiar y social se mantuvo prácticamente incólume desde la restauración Meiji (Storry, 1968: 66-71) hasta la Segunda Guerra Mundial. La situación ha cambiado dramáticamente, ya que las parejas de recién casados no quieren cohabitar con sus padres o parientes más cercanos como era la costumbre. Aspiran, por el contrario, a adquirir una casa propia, sea como una muestra de prestigio, sea como una inversión a futuro o para obtener una mayor independencia en sus estilos de vida. Un deseo de vivir en aquellos lugares donde el medio ambiente es de mejor calidad y de contar con hogares que tengan equipamiento y servicios complementarios más completos son también motivos poderosos que hacen que el número de personas descontentas con el lugar donde habitan, por las razones esbozadas o por otras causas, pueda ser del orden de los 10 millones (Sanzenso, 1979: 66). Sin

embargo, no es tan fácil moverse, pues la relación *construcción-costos por unidad de vivienda: ingreso familiar anual* es más alto en Japón que en otros países de nivel de vida equivalente (Watanabe y Tsukio, 1977: 2), lo que pone el acceso a la vivienda fuera del alcance de muchos. Arrendar puede incluso estarles asimismo vedado, dado que los cánones mensuales son excesivos (Aoki, 1979: 29) y consumen gran parte del presupuesto familiar. La mayoría de aquellos que desean mudarse deben, por tanto, resignarse a esperar contra su voluntad antes de dar el paso tan deseado.

 DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDAS

La demanda de viviendas que la Política Residencial Integrada debe satisfacer es severa. Su distribución física se aprecia en la Fig. N° 1 y en la Tabla N° 1.

T A B L A N ° 1
DISTRIBUCION DE VIVIENDAS 1975-90 (unidades 10.000)

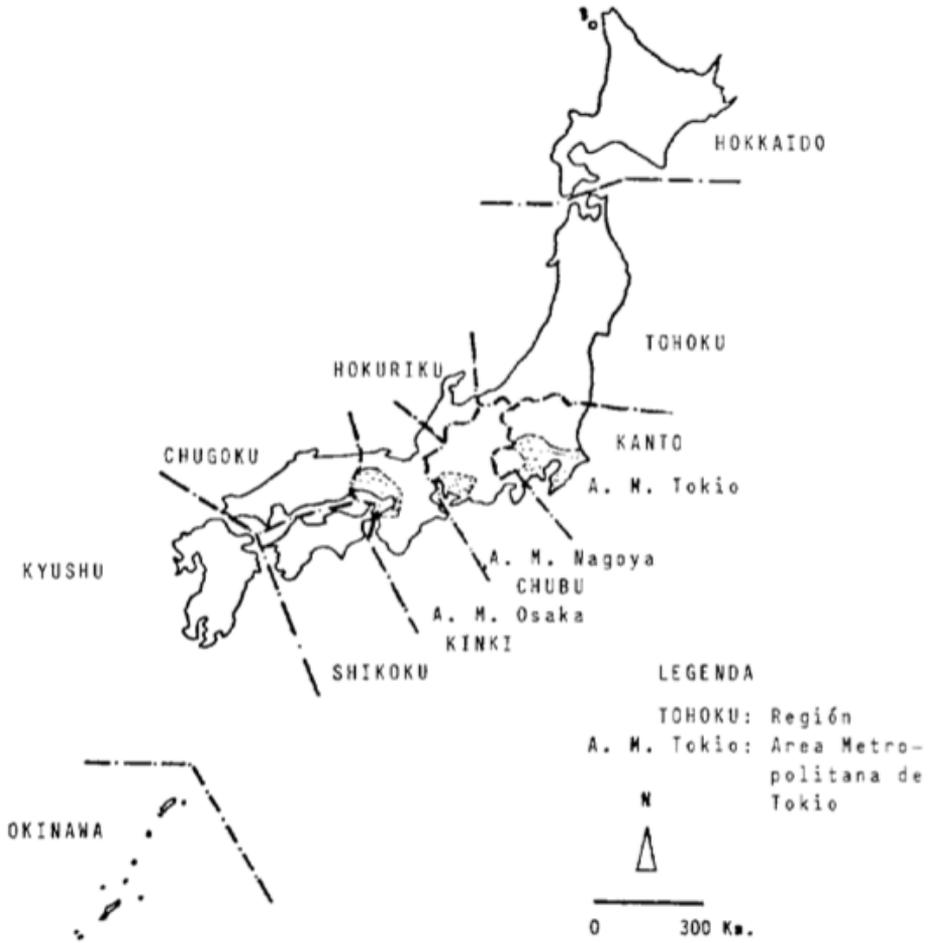
| <i>Regiones</i> | <i>1975-85</i> | <i>1985-90</i> |
|--|----------------|----------------|
| Hokkaido | 93 | 59 |
| Tohoku | 141 | 87 |
| Kanto (de los cuales el Area Metropolitana de Tokio: 470 y 193 respectivamente) | 574 | 253 |
| Chubu | 266 | 123 |
| Hokuriku | 41 | 20 |
| Kinki (de los cuales el Area Metropolitana de Osaka: 223 y 95 respectivamente) | 313 | 139 |
| Chugoku | 106 | 47 |
| Shikoku | 49 | 20 |
| Kyushu | 174 | 83 |
| Okinawa | 15 | 6 |
| TOTAL JAPON | 1.772 | 837 |

Fuente: Sanzanso, 1979: 71.

Durante los diez primeros años 17,72 millones de unidades serán erigidas a pesar que el aumento poblacional esperado no superará los 12 millones de personas. Se dispondrá, por tanto, anualmente de unas 14 unidades por cada 1.000 habitantes. Otras 8,37 millones de unidades se necesitan durante el segundo período considerado con un incremento esperado de 4 millones de personas. En ambos casos se sobrepasa con creces la recomendación de Naciones Unidas con respecto al mínimo de viviendas que es conveniente levantar cada año (Naciones Unidas, 1974: 5-6).

La diferencia entre el número total a construirse y aquel debido exclusivamente al índice de crecimiento de la población se explica en parte debido a la

FIG. N° 1
REGIONES Y AREAS METROPOLITANAS EN JAPON



fuente: SANZENSO, 1979; Statistical Book of Japan, 1982.

necesidad de contar con un excedente destinado a la movilidad social y familiar (formación de más núcleos familiares, cada uno con un menor número de componentes), para el reemplazo de antiguas viviendas que llegan al final de su ciclo útil y cuya reparación o modernización a niveles además de servicios y de seguridad no se justifica, y para cubrir las pérdidas, producto de las calamidades provocadas por causas humanas o naturales a las cuales el país está constantemente expuesto. Terremotos, maremotos, inundaciones e incendios (sobre el 85% de las viviendas todavía se construyen en madera) ejercitan grandes pérdidas y destruyen moradas que cada año es necesario reponer.

Existe una marcada preferencia por viviendas unifamiliares de un piso en terreno propio, por pequeño que sea (Ortúzar, 1985: 16), pero las limitaciones en el uso del suelo, que se discuten más adelante y otras consideraciones como ser el excesivo tiempo gastado en viajes urbanos y suburbanos, hacen que las opciones para ese tipo de desarrollo horizontal sean sumamente restringidas. La vivienda en altura por razones de fuerza mayor ha tenido que ser aceptada y se ha vuelto más común, aunque algunos proyectos de renovación urbana mezclan ambos tipos.

Se espera que la demanda de viviendas en las áreas metropolitanas de Tokio y Osaka continuará en forma persistente por lo menos durante la primera década del programa, pues ambas junto con la de Nagoya concentran en 1980 el 42,0% de la población total del país (Tamaguchi, 1984: 474). Por ello en esos diez primeros años se ubica entre las dos primeras el 39,1% del programa, con la construcción de barrios periféricos y con la rehabilitación de otros existentes, fuera de la erección de unas diez ciudades nuevas que ya cuentan con una población de 2,5 millones de personas. En estas últimas también se ha puesto mayor énfasis en la formación de comunidades que en el programa habitacional propiamente tal, pues las experiencias pasadas para ese tipo de desarrollo no han sido en Japón del todo satisfactorias (Kurokawa, 1978: 192). Durante la segunda etapa había una reducción considerable en los esfuerzos hechos en favor de Tokio y Osaka, a medida que el énfasis se desplaza a otras regiones.

LA PLANIFICACIÓN

Muchos de los conceptos de planificación utilizados en Japón no son tan nuevos pero, a pesar que algunos de ellos parecieran haber pasado de moda en otros países, no por ello dejan de ser menos efectivos.

En los estudios priman los conceptos estructurales de tipo abierto y los planes por aplicarse son generalmente indicativos y lo suficientemente flexibles para adaptarse a las condiciones locales. Gran parte de la planificación se hace a nivel estatal (planes nacionales, regionales, metropolitanos y prefecturales) pero con implementación y controles obligatorios ejercidos a través del nivel municipal.

Se ha querido restablecer una situación que era habitual en el país hasta hace pocas décadas. El habitar y el trabajar se conjugaban en conjunto y el medio ambiente era de mejor calidad. Como parte de la aproximación se ha ideado un sistema de "áreas de vida planificada" en las cuales el manejo del uso del suelo, la conservación de los recursos y las facilidades de producción tienen prioridad. Cada una de estas "áreas" consiste en una agrupación formada por

una comunidad relativamente pequeña, no mayor de unas cincuenta a cien familias que por vivir juntas y ser conocidas unas de otras conducen entre ellas la mayor parte de sus actividades diarias. Las agrupaciones pueden ser alternativamente un asentamiento rural o un vecindario urbano. Dos o tres son suficientes para requerir y soportar ciertas facilidades básicas, como ser, una escuela primaria. Un buen número han sido identificadas en Japón bajo el nombre de Teiju-Kens, pero el trabajo no termina aún.

Los Teiju-Kens son a la vez unidades sociales y territoriales de planificación. Están delimitadas espacialmente en las áreas rurales por elementos geográficos, entre los que se cuentan valles montañosos, cuencas de ríos o lagos, o ensenadas marítimas y, en el caso de las áreas urbanas, por distritos donde la mayoría de los vecinos convergen diariamente para iniciar su viaje al trabajo o donde efectúan sus compras más rutinarias. La planificación de cada uno de ellos y su posterior administración requiere de una estrecha colaboración entre los residentes, los planificadores y las autoridades, generalmente aquellas del gobierno local. De esta manera se hace posible la implementación a nivel local del Programa Residencial Integrado.

POLITICA DE SUELO

Los incrementos acaecidos y predichos en el número de habitantes y los cambios producidos en la estructura social del país, aunque dramáticos, no son realmente materia de honda preocupación en Japón. Lo que realmente concentra la atención de autoridades y planificadores por igual es la futura distribución de población y, por su directa implicación, el destino final en el uso del suelo.

La conversión de terreno rural en terreno urbanizado produjo en Japón una incorporación irracional al área urbana de terrenos agrícolaemente valiosos o de aquellos considerados de interés desde el punto de vista ecológico o paisajista, además de ser un ejercicio sumamente costoso. Esta situación, de acuerdo al Plan de Desarrollo Nacional (1979), que modificó la Ley de Desarrollo Comprensivo del Suelo (1952), deberá ser alterada rápidamente, pues el suelo debe ser utilizado en forma racional y sistemática "...dando prioridad al bienestar público y tratando de conservar el medio ambiente natural", al cual los japoneses se sienten tan ligados, y "poniendo atención a las condiciones naturales, sociales, económicas y culturales de cada región, teniendo en cuenta que el suelo es un recurso limitado tanto para los actuales habitantes como para las generaciones futuras" (Sanzenso, 1979: 32). El destino final del suelo ha pasado a ser una materia de profunda atención y de consideración a nivel nacional, pues no se desea desperdiciarlo ni mal utilizarlo en el futuro debido a su escasez.

Japón es un país pequeño, pues su superficie total apenas alcanza a los 376.000 km. De éstos sólo un quinto es viable de ser utilizado en desarrollo urbano (Iemura, 1979: 217), aunque a veces éste deba competir con otros usos. Actualmente un 9,0% del total está ya ocupado por viviendas y su equipamiento, incluídas las carreteras (Sanzenso, 1977: 33), pero el Programa Integrado de Viviendas tiene presupuestado utilizar unos 2.900-3.500 km² durante la década 1975-85, de los cuales aproximadamente 1.750 km² serán destinados a viviendas, mientras que el resto lo será al equipamiento requerido y a nuevas carreteras;

otros 1.500-1.700 km² se necesitarán entre 1985-90, de los cuales 820 km² aproximadamente lo serán para viviendas (Sanzenso, 1979: 19) y el saldo igualmente a equipamiento y carreteras. Se llegará, por tanto, al final del período considerado a un porcentaje del 10,5%, por lo que Japón quedará entre los países donde éste es mayor, muy por encima de aquel de las países occidentales más urbanizados y desarrollados, pues en Estados Unidos es de un 3,0% y en la comunidad Europea de un 6,8%, aunque Inglaterra y Gales son la excepción con un nivel semejante al japonés (Home, 1938: 61).

La provisión de suelo para cumplir los objetivos del plan residencial es producto de una estrecha colaboración entre los gobiernos locales y la empresa privada, pero dos entidades estatales, la Corporación de la Vivienda y la Corporación de Ofertas de Viviendas Regionales, pueden intervenir en la adquisición de terrenos y en la venta o arrendamiento de viviendas para los grupos de bajos ingresos. Es interesante observar que en Japón prevalece una actitud de mínima interferencia por parte de los organismos del gobierno central en materia de índole política, pero sí de ayuda a aquellos más desamparados, especialmente a través de programas sociales entre los cuales está la vivienda.

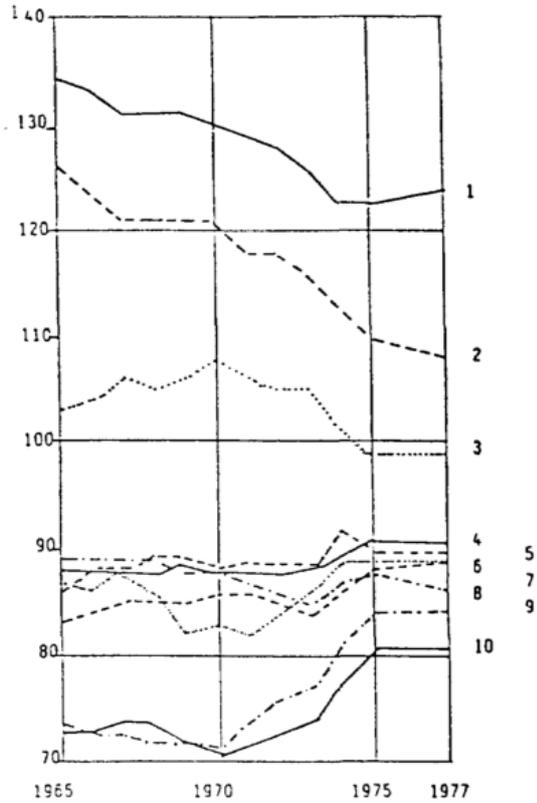
DESARROLLO REGIONAL

Las diferencias interregionales en el nivel de vida en Japón se han minimizado y no son un obstáculo para una relocalización de actividades y personas. Las desigualdades entre "centro" y "periferia", aunque nunca muy agudas, pero tan comunes en muchos otros países, entre los que se cuenta Chile, empezaron a disminuir gradualmente y se redujeron significativamente entre 1965-75, según se aprecia en la fig. N° 2.

Ya en 1975 las tres regiones de Tohoku, Kyushu y Okinawa, las más pobres del país, alcanzaban a tener un ingreso promedio per cápita que era ligeramente superior a los dos tercios de aquel de la región de Tokio, el más alto de Japón. Esta situación se mantuvo prácticamente igual en los próximos dos años, excepto ligeras variaciones consistentes en una pequeña alza experimentada en la de Tokio y dos discretos descensos advertidos en las de Tokai y Kinki Este.

Las desigualdades entre las regiones son de por sí bastante reducidas y desde un punto de vista práctico se puede argumentar que pueden ser incluso menos agudas de lo que aparentan ser. Varias de las regiones presentan atractivos adicionales que muchas personas aprecian. Incluso una familia promedio podrá vivir en una de ellas con un presupuesto menor que si lo hiciera en la de Tokio, pues el costo de vida es allí mucho mayor debido en parte al valor que alcanzan los transportes urbanos y otros servicios. Esta situación se refuerza si se observan los índices que señalan los factores externos de producción. Estos han tenido un comportamiento mejor en las áreas urbanas de tamaño menor que en las mayores (Nagamine, 1981: 484), con lo que se ha dado oportunidades a la industria y a otras actividades para un desplazamiento en favor de las primeras, es decir, aquellas ciudades menos congestionadas. El sector de la economía que ha reaccionado con entusiasmo, debido a su flexibilidad y facilidad de desplazamiento, es el terciario. Este sector no solamente ocupa el 61,6% de la fuerza laboral nipona (Yamaguchi, 1984: 261) sino que se expande con mayor rapidez que los otros dos, una característica compartida con otros países que también han alcanzado una etapa de desarrollo post-industrial.

FIG. Nº 2
NIVELES DE INGRESOS REGIONALES 1965-77



- 1 KANTO SUR (Area Metropolitana de Tokio)
- 2 KINKI OESTE (Area Metropolitana de Osaka)
- 3 TOKAI (Chubu Sur)
- 4 HOKURIKU (Chubu Norte)
- 5 CHUGOKU - SHIKOKU
- 6 HOKKAIDO
- 7 KANTO NORTE
- 8 KINKI ESTE
- 9 KYUSHU - OKINAWA
- 10 TOHOKU

Fuente: M. Honjo, 1980; Provincial Statistical Income, 1977.

La Política Residencial Integrada apunta también, fuera de las metas discutidas con anterioridad, al afianzamiento de la regionalización a través de un mejoramiento de los asentamientos existentes, sean éstos de tipo rural o urbano. Se quiere, en primer lugar, controlar la expansión urbana indiscriminada que ha acarreado tantos males y, en segundo lugar, impulsar el desarrollo residencial consistente no solamente en el programa de viviendas propiamente tal, sino que en los servicios asociados. En tercer lugar, promover las actividades locales, especialmente aquellas de tipo artesanal o de tipo manufacturero liviano que no sean nocivas para la salud o representen peligro para los habitantes. Se da preferencia a los asentamientos rurales, a pesar que el desarrollo alcanzado por las tres mayores áreas metropolitanas del país no ha podido ser desconocido. De todos modos se pretende mejorar el nivel de vida de aquel 25,0% de la población que vive o labora en las áreas rurales (Censo de 1975), con lo que se conseguirá una disminución del éxodo campesino y un incremento en la producción agrícola, la cual arroja índices desfavorables con un descenso agudizado (Sanderson, 1978: 13). Japón no se autoabastece de alimentos pero existe el deseo y la intención de disminuir esa dependencia de los mercados extranjeros. Una estabilidad poblacional en el agro, unido a un mejoramiento general en su situación social y económica, son dos factores que, sin duda, contribuirán a asentar al campesinado y a incentivarlo para que produzca más, con lo que se reducirá la importación de alimentos.

Otro aspecto que vale la pena destacar es la restauración de los centros en las ciudades de tamaño medio y de tamaño pequeño a su rol tradicional. Su transformación es obvia, pues en la mayoría de los casos han sufrido pérdidas importantes en el número de personas que otrora vivían allí y sobre todo en la cantidad de empleos ofrecidos en el sector manufacturero liviano o artesanal (Alden, 1984: 62). Edificios de oficinas han reemplazado las viviendas y los talleres con el consiguiente menoscabo en el carácter de los núcleos centrales, merma en su población residente, su despoblamiento nocturno y viajes innecesarios desde y hacia los barrios residenciales.

Las particularidades especiales referidas a las regiones quizás no habrían bastado para que las actividades comerciales se establecieran con nuevas oficinas o plantas industriales en regiones periféricas. La reducción en las diferencias en los ingresos interregionales habría sido, sin duda, un cebo para muchas de ellas pero, probablemente, no habría bastado para atraerlas en la forma como se ha hecho. El clima favorable se ha producido por una combinación atractiva de circunstancias entre las cuales se cuenta no solamente la nivelación del ingreso sino que también una oferta de viviendas con su equipamiento en aquellos lugares donde existe la necesidad, unido a un medio ambiente que mejora a ojos vistos.

Una significativa cantidad ha sido invertida sostenidamente en Japón para reforzar la infraestructura y demás servicios rurales y urbanos y el Programa Residencial Integrado ha proveído las muy necesitadas moradas.

COMENTARIO FINAL

Informaciones recientes indican que por lo menos la parte de viviendas del Programa Residencial Integrado está implementándose en la forma como se concibió. El parque de viviendas se incrementó en un 9,0% neto entre 1975-80,

con lo que llegó a 34,1 millones de unidades (Statistical Handbook of Japan, 1982: 23), para subir a 37 millones tres años más tarde (The Economist, 1983: 8). Se logró sobrepasar el índice de crecimiento poblacional del 4,6% neto para el quinquenio 1975-80 pero, por otro lado, la tasa nacional de viviendas desocupadas llegó al 7,2% al final del mismo (United Nations, 1981: 852), porcentaje que puede ser considerado excesivo. La distribución territorial de viviendas adoleció de defectos con sobreproducción de unidades en lugares donde la absorción fue más lenta de lo calculado, lo que motivó la alta tasa de desocupación.

Ultimamente se nota una leve caída en la cantidad de permisos municipales otorgados con la consiguiente reducción en el número de viviendas empezadas (Statistical Handbook of Japan, 1984: 64). Las causas pueden ser varias, pero se pueden atribuir mayormente a una menor demanda en el número de préstamos dados por la Corporación de Préstamos de Viviendas. Debido a un alza experimentada en los intereses, muchas familias encuentran dificultades en el pago del servicio de la deuda. También al hecho que el costo del terreno urbanizado continúa en una espiral ascendente. Su valor absoluto y porcentual está continuamente por encima de aquel de los precios de los artículos de consumo habitual, tanto al detalle como al por mayor, lo que lo pone fuera del alcance de muchos. Ambos hechos son lo suficientemente relevantes para que se manifiesten en la forma explicada. Es de esperar que esta situación no se prolongue.

SUMARIO Y CONCLUSIONES

Un marcado aumento vegetativo de la población, un incremento en el número de núcleos familiares y otras tendencias sociales importantes tales como familias de menor tamaño que aspiran a un mejor nivel de vida y que a su vez buscan estilos diferentes en su modo de vivir, ha traído un reajuste en la sociedad japonesa. Los cambios se reflejan, por un lado, en una mayor demanda de viviendas y, por otro, en unidades de mejor calidad en lo que a tamaño y equipamiento se refiere. La respuesta dada al problema se manifiesta a través de un programa nacional e integral de viviendas en el cual el uso racional del suelo está contemplado como iniciativa estatal, pero con participación y coordinación por los gobiernos locales, a pesar que en casos calificados agencias gubernamentales pueden intervenir.

El énfasis del programa está no solamente en los aspectos cuantitativos pero en los cualitativos y comunitarios, pues fuera de la erección de viviendas se quieren impulsar las actividades de grupos pequeños a través de una planificación cuidadosa basada en el principio de los Taifu-Kens. En los sectores nuevos y en los de remodelación de barrios existentes o centros históricos se utiliza igual criterio, pues se quiere que el habitar, el trabajar y el convivir se conjuguen en conjunto, con lo que se produce una reducción en los desplazamientos rurales y urbanos y un mejoramiento en el medio ambiente. Con mejores condiciones de vida en el agro se disminuye el éxodo campesino, con la consiguiente obtención de una mejor producción de alimentos, lo que reduce la dependencia del país sobre los mercados extranjeros.

Un notable descenso en las diferencias de ingreso interregionales, una adecuada oferta en el número de viviendas para cubrir las demandas locales y otras medidas complementarias levantan las oportunidades de trabajo especialmente en el sector terciario, fuera de las grandes urbes en favor de los asenta-

mientos urbanos menores y aun en los rurales. Todo esto redundará en una estabilización general y en una mejor distribución poblacional, con lo que se está cumpliendo con uno de los objetivos establecidos, quizás el principal.

Los resultados obtenidos son óptimos. Impresionante puede ser mejor término, pues el avance en los aspectos descritos, es decir, en materia de vivienda, desarrollo regional y medio ambiente es notable. Sobre todo obtenido en tan corto espacio de tiempo. El leve traspiés observado últimamente puede ser nada más que eso o, quizás, una readecuación a las condiciones imperantes en el mercado de viviendas. Será interesante observar el futuro.

Se puede afirmar que las metas mediatas de la Política Residencial Integrada se han cumplido, por lo que se puede pensar que aquéllas más a futuro también lo serán.

REFERENCIAS

- ALDEN, Jeremy, "Metropolitan Planning in Japan", *Town Planning Review*, Vol. 55, N° 1, 1984.
- AOKI, Shigeru, "Debunking the 90%-Middle Class Myth", *Japan Echo*, Vol. VI, N° 2, 1979.
- OFFICE OF THE PRIME MINISTER; BUREAU OF STATISTICS, *Japan Statistical Yearbook 1980*, Tokyo, 1981; *1975 Population Census of Japan*, Tokyo, 1977, *Provincial Income Statistics 1974*, Tokyo, 1975; *Statistical Handbook of Japan 1982*, Tokyo, 1983; *Statistical Handbook of Japan 1984*, Tokyo, 1985.
- CHUBU REGIONAL CENTRE, "Statistical Yearbook of three Metropolitan Areas", Chubu Regional Centre, Nagoya, 1981.
- ECONOMIST, THE, "Raise high the roof beam", *The Economist*, 9-15 julio, 1983.
- HOME, R.K., "Inner city vacant land", *Cities*, Vol. 1, N° 1, 1980.
- HONJO, Masahiro, *Uncro Working Paper N° 79-12*, Naciones Unidas, Centre for Regional Development, Nagoya, 1980.
- IEMURA, Sakae, "A proposal for transportation system in a residential new town", G. Golar (Ed.), *International Urban Growth Policies*, John Wiley Sons, Nueva York, 1978.
- INTERNATIONAL BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT, *World Tables*, The John Hopkins University Press, Baltimore, 1980.
- ITO, Shigeru, "Land problems in the Tokyo Region", John Wong (Ed.), *The cities of Asia: a study in urban solutions and land finance*, Singapore University Press, 1976.
- KUROKAWA, Kisho, "The concept and method of new town development in Japan", G. Golar *op. cit.*
- NACIONES UNIDAS, "Integración de los Programas de Viviendas en los Planes Nacionales de Desarrollo", Naciones Unidas, Nueva York, 1974; *Statistical Yearbook 1979-80*, United Nations, Nueva York, 1981.
- NAGAMINE, Hamo, "Structural changes in settlement pattern and people's attitudes in Japan, with reference to the development strategy in Chuhu Region", *Habitat International*, Vol. 2, N° 5-6, 1977.
- ORTÚZAR, Santiago, "Flexibility how the Japanese use their homes", *Architecture & Building*, dic., 1985.

- SANZENSO, "*The Third Comprehensive National Development Plan*", National Land Agency, Tokyo, 1979.
- STORRY, Richard, "*A history of modern Japan*", Pelican, 1979.
- EATANABE, SHIGERU y TSUKIO, Yoshio; "A review of the pre-fabricated house industry in Japan", *Primer Congreso Internacional sobre Elementos Prefabricados y Construcción en Países en Desarrollo, Hamburgo, Alemania Federal*, 19-22, septiembre, 1977.
- YAMAGUCHI, Satoshi, "Japan: towards a new metropolitan policy", *Cities*, Vol. 2, Nº 3, 1984.