

序 研究の目的と方法

1. 研究の目的

都心部での人口減少を抑止し、同時にコミュニティの活力を維持・回復するための方途を如何に見い出すことができるのか。これが、近年の大都市における住宅・都市計画行政の主要な関心事となっている。実際、東京都ではオフィス開発に伴う住宅付置義務が、大阪市では新婚世帯への家賃補助政策が、その具体策として展開されている。前者は事業負担の多くを民間デベロッパーが賄うことによって成立するものであり、後者はこれとは逆に自治体の公的負担によって成立している事業であると言えよう。が、しかし、このような施策の効果よりも人口減少の速度の方がはるかに上回っているのが実情である。そこで、第三の方策として、都心部に居住する住民の参加と協力を得て、これを自治体が支援する協同型住宅供給手法が考えられる。

本研究では、借上げ型公共賃貸住宅制度をこの第三の方策として位置付け、これによって都心部における福祉コミュニティの形成の推進を図るための条件と可能性を解明することを目的としている。これまでの研究を通じて、高齢者の居住地移動は新たなコミュニティでの生活不適合が生じやすいことが明らかになっている。本研究では、高齢者、とりわけ借家居住世帯が住み慣れたコミュニティでの住み続けを可能にし、それが結果として福祉コミュニティの形成と活力の持続性を見い出すことに通じる点に着目している。

東京・大阪に比べていまなお都心部に多くの居住人口を抱え、かつ人口の高齢化が顕著な京都市を調査・分析の対象とする。

2. 調査・分析の手順

第一に、借上げ型公共賃貸住宅制度の適用について、他の自治体の先進事例を調査し、次に、京都市内における供給実績と都心部での可能性を検討する。

第二に、調査対象地域である京都市の都市構造を把握し、借上げ型公共賃貸住宅を効果的に供給するための分析ツールとして、コミュニティ・バランス・モデル（以下、CBMと呼ぶ）を開発する作業に取り組む。

第三に、先に開発されたCBMを用いて、京都の都心部において借上げ型公共賃貸住宅が最も必要とされる施策対象地区を抽出し、施策メニューの具体的適用の条件についてのシミュレーションを行う。

そして、第四に、先に発生した阪神大震災で多くの家屋が損壊した芦屋市を事例に、まちの復興過程における借上げ型公共賃貸住宅の有効性についての調査分析を実施する。