

東京都心部における居住促進施策の効果に関する研究
－東京都千代田区における住宅付置制度を中心として－

代表 根上 彰生（日本大学理工学部建築学科 助教授）

委員 宇於崎勝也（日本大学理工学部建築学科 講師）

〔研究報告要旨〕

1980年代より始まった東京都心部における急激な地価上昇とそれにとまなう夜間人口の減少は、昼夜間人口の著しい不均衡やコミュニティの脆弱化、居住関連施設運営の非効率化など様々な問題を惹き起こした。それに対し、国や都心部の自治体は、公的住宅の供給や家賃補助制度などの住宅政策、ゾーニングによる住宅用途誘導を目的とした都市計画制度の改正・運用、住宅マスタープランによる住宅市街地像の明確化など、一連の都心居住確保施策を展開してきた。現在、都心部自治体の人口は増加に転じ、マンション開発が活発化し「都心回帰現象」とも呼ばれる状況下であり、都心居住施策にも見直しの機運が生じている。しかし、東京都千代田区の人口は2001年に45年ぶりにわずか43人（0.1%）の微増に転じた（住民基本台帳人口による）にとどまり、いまだに回復したとはいえず、都心居住施策の必要性は失われていない。都心居住施策の効果については、過去に部分的に検証が試みられてはいるが、都心居住を取り巻く環境の変化を受け、再度客観的に効果を検証し、施策の見直しに反映させる必要がある。

本研究は、千代田区が1992年に定住人口の急激な減少に対し緊急避難的に導入した住宅付置制度に視点を当て、その効果と制度改善に向けた知見を整理することを目指している。制度創設以来2001年度末までの住宅の供給実績を整理し、付置住宅の利用現況調査を行い、「本体付置」、「隔地付置」などのタイプにより利用状況が異なる傾向があること、地域により一定の傾向が認められること、住宅の管理方法も利用に影響することなどが明らかになり、住宅付置制度の問題点として指摘されている転用問題への対策への示唆が得られた。また、住宅付置制度により供給された戸数から転用された戸数および制度がなくても供給された戸数などを除く純粋に人口増に結びつく住戸数を制度の効果として算出し、一定の効果があったことについて検証している。さらに開発事業者へのヒアリングを行い実現可能な制度改善策について検討している。