

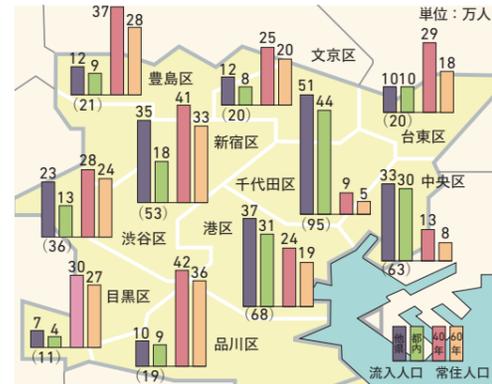
03 都心居住の回復

1980年代後半からの地価高騰は、都心地域において住宅地からオフィスへと、土地利用の転換を加速させ、都心からの人口流出をもたらしました。この「都心の空洞化」は、都心地域におけるコミュニティの崩壊や日用品を扱う商店等の衰退、小中学校等の関連施設の遊休化などの社会問題を生じさせました。

そこで、職住近接の住宅の供給促進や土地の合理的かつ健全な利用を目指し、「東京都総合設計許可要綱」[昭和63(1988)年7月]の容積緩和基準や、中高層階住居専用地区、高層住居誘導地区等を活用し、都心居住を推進しました。さらに、平成9(1997)年の建築基準法の改正による、

容積率に関する規制緩和などが寄与し、都心部において超高層マンションが数多く建設されるようになりました。都心三区(千代田区、中央区、港区)の人口は平成12(2000)年には増加に転じ、現在まで増加が続いています。

戦後の経済成長期を経て、人口・世帯減少社会の到来を目前に控えた我が国では、住宅政策の主眼は「量」から「質」の向上へと移っていきました。平成12(2000)年の住宅性能表示制度の創設、平成18(2006)年の住生活基本計画(全国計画)の策定など、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上が図られてきました。



東京都心区における常住人口と流入人口

東京都区部の人口は、昭和40(1965)年の883万9,000万人をピークに、平成7(1995)年までの30年間で約10%減少しました。都心3区(千代田区・中央区・港区)に限定すると、昭和30(1955)年からの40年間で約55%という著しい減少幅でした。これに伴い、夜間人口と昼間人口の差が拡大し、コミュニティの崩壊など深刻な問題を生みました。出典:東京都都市計画局「東京の都市計画百年」に基づき作成。



都心3区の人口回復 (1995年=100)

都心区でも、昭和60(1985)年から住宅付置制度が創設されるなど、独自の「都心居住施策」が展開されました。中央区では平成8(1996)年に用途別容積率地区計画に代えて街並み誘導型地区計画を導入したところ、容積率緩和を受けて年間2,000戸を超える供給が行われるようになり、平成7(1995)年に6万4,000人を下回った中央区の人口は、20年足らずで2倍を超えるまでに増加しました。出典:総務省統計局「国勢調査」各年版に基づき作成。



「高層住居誘導地区制度」の導入

高層住居誘導地区制度は、平成9(1997)年の都市計画法の改正により創設された制度で、都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置付け、容積率制限、斜線制限を緩和、日影規制を適用除外するものです。港区芝浦四丁目地区(芝浦アイランド地区)は、平成11(1999)年に全国で初めて「高層住居誘導地区」の指定を受けた事例です。地区全体では総戸数約4,000戸、人口約1万人の街になっています。提供:三井不動産レジデンシャルリース株式会社



超高層マンションと一体的に整備された児童公園(中央区勝どき)

マンション棟は駅連結で建物内に児童館や保育園、スーパー、クリニック等が入っており、足下の児童公園では、定期的にマルシェが開催されています。



中央区佃島 (左)平成元(1989)年と(右)平成22(2010)年

東京都心や東京湾岸地域を中心に「タワーマンション」と呼ばれるような超高層マンションが数多く建設され、東京の風景は大きく様変わりし、駅や周辺施設との近接性からファミリー層などがタワーマンションに居住するようになりました。平成元(1989)年当時、高層ビルは1棟のみだった佃島は、今や高層ビルが立ち並び、マンハッタン島のようになりました。その後、中央大橋も完成し、佃島と新川が結ばれました。提供:都政記録写真



都内総世帯数とマンション戸数の推移

東京において分譲マンションは、昭和61(1986)年に約50万戸だったものが、平成13(2001)年に100万戸、平成22(2010)年に150万戸を超えるなど、急速に増加しています。平成29(2017)年におけるマンションのストック数は、約181万戸(総世帯数の約4分の1に相当)となっており、都民の主要な居住形態として広く普及しています。出典:東京都総務局「住民基本台帳による東京の世帯と人口」、東京都都市整備局「住宅着工統計」に基づき作成。