

第3節

都市の魅力と活力の創出

魅力と活力のある都市をめざして

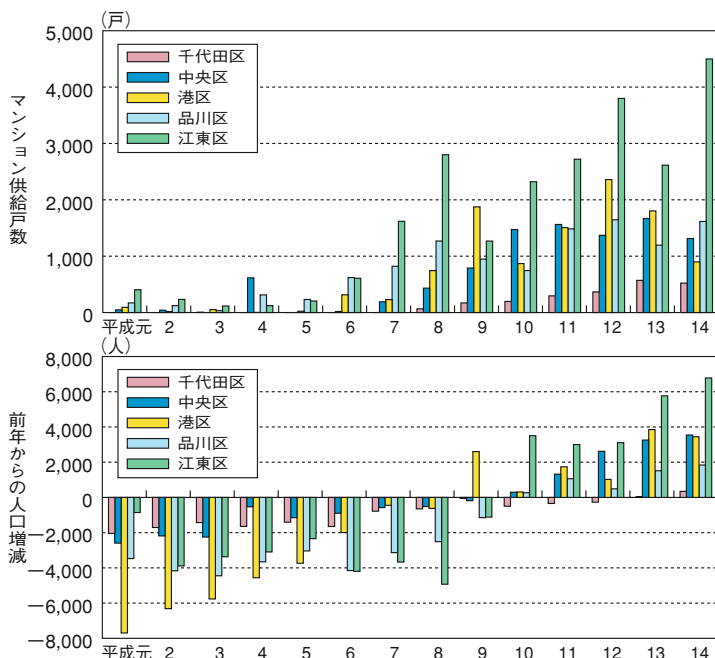
ここでは、近年進展しつつある都心居住という側面から、都市の魅力の分析を行うと共に、民間都市開発プロジェクトや政府が一体となって取り組んでいる都市再生の最近の動向といった側面から、活力ある都市活動の場の創出に向けた取組について記述する。

1. 都心居住の進展と課題

(1) 都心居住とマンション供給

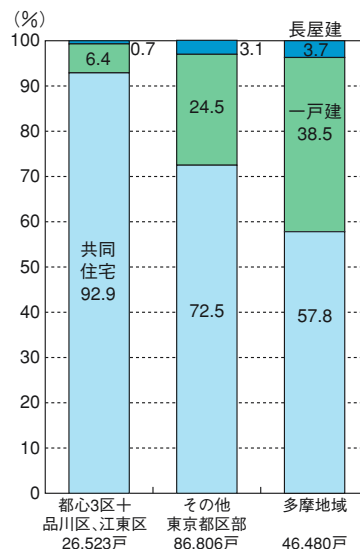
都心3区と、それらに隣接し臨海部を有する品川区と江東区の計5区におけるマンションの供給戸数は、平成初期頃に比べると近年は大幅に増加しており、平成14年には東京圏の約1割に相当する8,849戸¹⁾が供給されている。また、同5区における住宅着工戸数の9割以上が共同住宅であることから、近年都心に住み始めた人の大部分がマンションに居住していると言える(図1、2)。このような都心居住が進んだ原因としては、地価の下落や、景気の低迷による企業所有地の放出等により、都心に近い地域においても比較的安価な住宅の供給が可能になったこと等が挙げられる。

図1 マンション供給戸数と人口の変化



資料：マンション供給戸数は(株)不動産経済研究所資料により、人口は「東京都の人口」(東京都)により国土交通省国土計画局作成

図2 建て方別住宅着工戸数割合(平成13年)

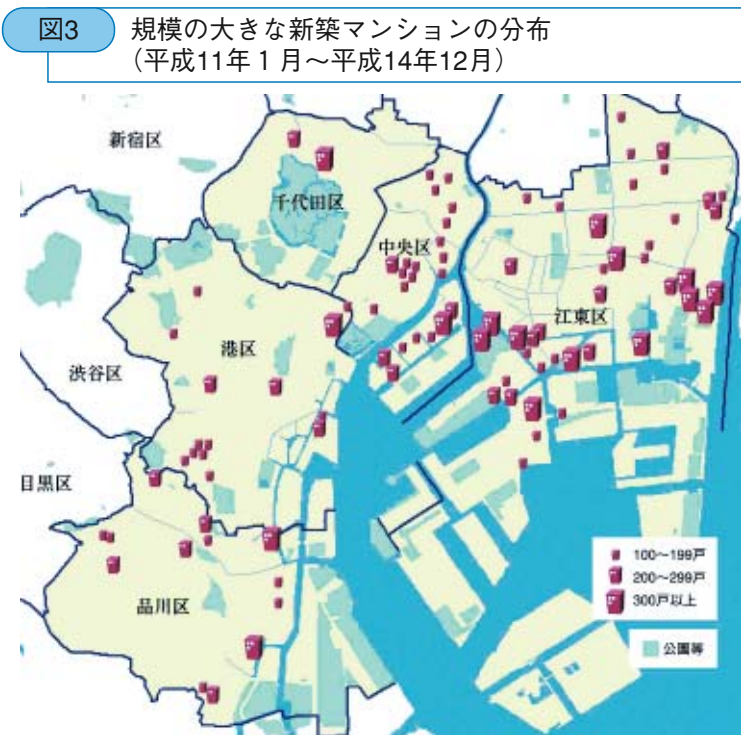


資料：「建築統計年報」(東京都)により国土交通省国土計画局作成

1) (株)不動産経済研究所資料による。3階建て以上の分譲マンションの数であり、投資用物件等は含んでいない。

ここで、最近のマンション供給の分布を見てみると、特に江東区等の臨海部において規模の大きなマンションの供給が集中していることが分かる（図3）。

また、臨海部では、これまで工業、物流等の利用が主で、人々の居住の場としての整備がされていないような地域においても、地下鉄や新交通の駅周辺地域を中心に、産業構造の転換等によって発生した広大な未利用地を活用し、大規模なマンションが供給されている。これらの開発の中には、業務、商業系用途の建築物の整備も含めた一体的な複合開発によるマンション供給も行われている。



第5次首都圏基本計画においては、都心居住を進めるに当たり、日常の買い物、医療等の生活関連施設を併せて再整備すべきことが示されているところであるが、最近の都心居住の進展が急であることもあり、地価高騰期に大量の人口が流出し、生活関連施設も減少した都心部と、これまで居住環境という観点からの整備が不足している臨海部双方において、後述するアンケート結果からは、生活関連施設の不足といった居住者の不満の声も聞かれた。

都心居住ならではの利便性を享受しつつも、老若男女問わず、豊かなライフスタイルを実現できるような、生活関連施設も含めた総合的な居住環境整備が望まれるところである。

(2) 都心居住者の生活の実態

続いて、これまで述べたような都心部と臨海部において、近年供給されたマンション居住者を対象としたアンケート調査²⁾の結果をもとに、都心居住者の生活の実態及び都心への住み替えに伴う生活環境の変化等を把握する。

① 都心居住者の家族構成

都心部と臨海部³⁾では、居住者の世帯構成等の属性は異なっている。臨海部では、小さな子供のいる世帯が多くなっているが、都心部では、単身世帯（特に女性の単身世帯）

2) 平成15年2月実施。平成11年1月～平成13年12月末の期間に発売された地上3階建て以上の分譲マンション（(株)不動産経済研究所資料より把握）の一部を抽出し、その居住世帯を対象とした。有効回答数2,310世帯。

3) アンケート調査では、都心部と臨海部について以下の様に設定した。

都心部：千代田区、港区及び中央区の隅田川より陸側（日本橋、築地等）

臨海部：品川区、江東区の臨海部及び中央区の隅田川より海側（月島、晴海等）

や、夫婦のみの世帯が多くなっている（図4）。居住者の年齢は、臨海部の方が低年齢者の割合が多く、高年齢者の割合が少なくなっている（図5）。居住スペースは、臨海部の方が広い世帯が多く、平均面積は都心部で68m²、臨海部で76m²となっている（図6）。マンション購入時の年取倍率⁴⁾は、都心部において高い年取倍率の世帯が多くなっており、平均年取倍率は都心部で5.88倍、臨海部で5.26倍となっている（図7）。

図4 世帯構成

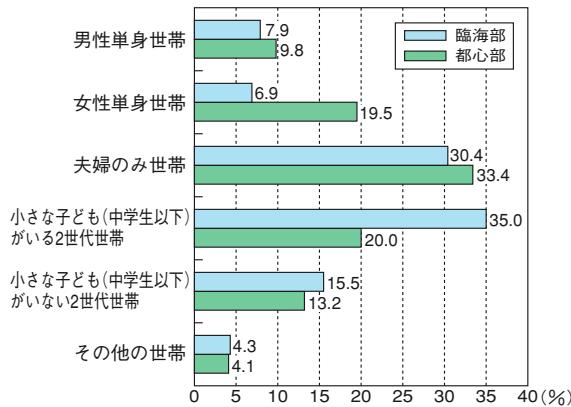


図5 年齢構成

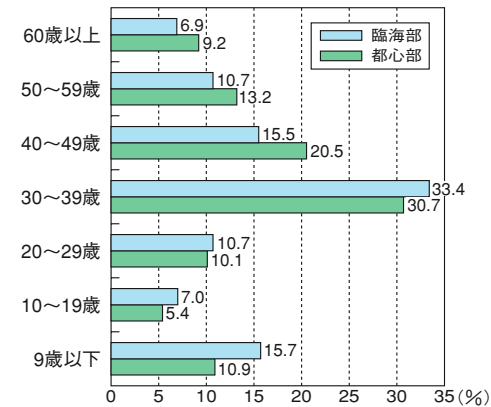


図6 専有面積

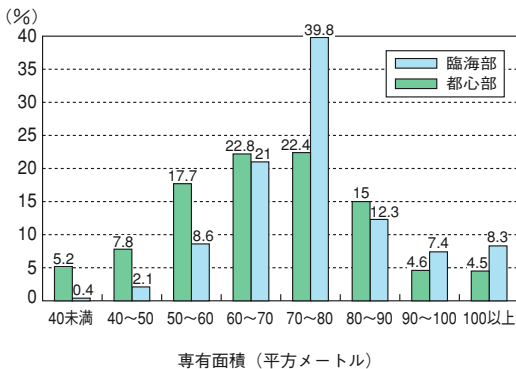
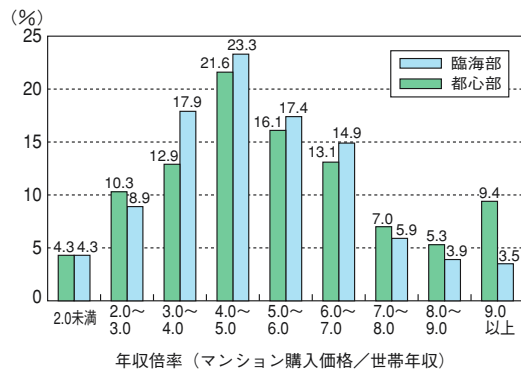


図7 年取倍率



資料：国土交通省国土計画局調べ

②都心居住者が重視したこと

現在の住まいに住み替える際に重視したことを聞いたところ、「交通利便性」、「住まいの設備」や「周辺環境」に関することについては多くの世帯が重視しているが、地域コミュニティ等に関することについてはあまり重視されていない（図8）。

ここで、都心部居住者と臨海部居住者別の重視したこと（とても重視+やや重視）上位10位を見てみると、都心部居住者は、部屋の広さや間取りよりも、公共交通の便やセキュリティが良いことが上位に来ている。また、「夜でも治安が良いこと」は臨海部居住者より重視する割合が高く、「街並みが美しいこと」は都心部居住者にだけランクインしている。一方、臨海部居住者は、部屋の広さや眺望、公園等の豊かさを重視する割合が高く、「敷地内に駐車場があること」は臨海部居住者にだけランクインしている（表1）。

4) 年取倍率：マンション購入価格÷マンション購入時世帯年収により算出。マンション価格と世帯年収は、金額の幅を持った選択肢から選ぶ方式で聞いているため、それぞれに適宜金額を設定して年取倍率を計算した。

図8 住まいの選択時に重視したこと（主なもの）

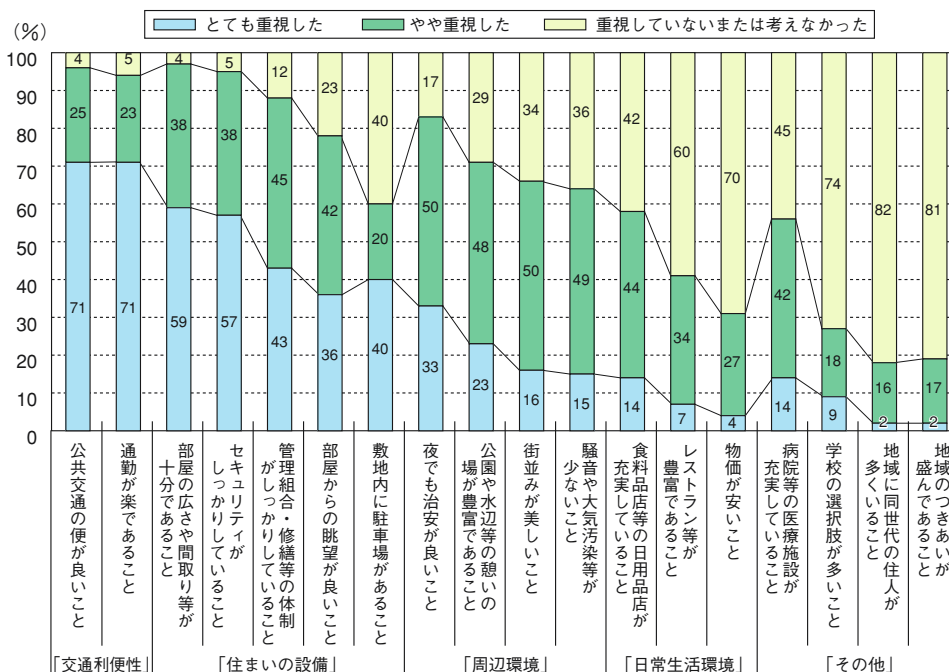


表1 重視したこと TOP10

順位	都心部居住者	回答率(%)	臨海部居住者	回答率(%)
1位	公共交通の便が良いこと	95.1	部屋の広さや間取り等が十分であること	95.9
2位	セキュリティがしっかりしていること	93.6	公共交通の便が良いこと	93.2
3位	部屋の広さや間取り等が十分であること	92.2	通勤が楽であること	92.6
4位	通勤が楽であること	91.3	セキュリティがしっかりしていること	92.1
5位	夜でも治安が良いこと	85.6	管理組合・修繕等の体制がしっかりしていること	86.2
6位	管理組合・修繕等の体制がしっかりしていること	85.4	夜でも治安が良いこと	77.5
7位	部屋からの眺望が良いこと	72.7	部屋からの眺望が良いこと	77.4
8位	街並みが美しいこと	70.0	公園や水辺等の憩いの場が豊富であること	72.7
9位	公園や水辺等の憩いの場が豊富であること	63.6	敷地内に駐車場があること	67.7
10位	騒音や大気汚染等が少ないこと	61.6	騒音や大気汚染等が少ないこと	62.7

③住み替えによる生活環境の変化

現在の都心マンションに住み替える前の居住地をしてみると、以前から都心3区とその隣接臨海区（品川区、江東区）に住んでいた世帯が約36%、以前は東京23区以外に住んで

図9 住み替え前の居住地

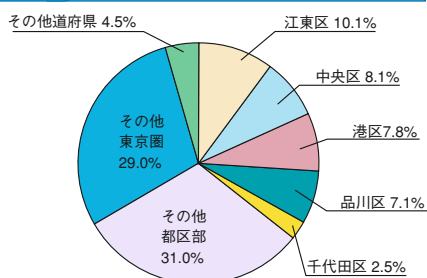
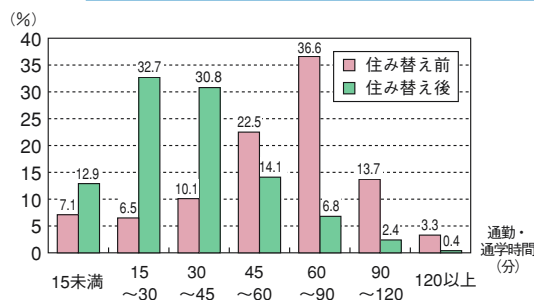


図10 通勤・通学時間の変化
(東京23区以外から住み替えた世帯)



資料：国土交通省国土計画局調べ

いた世帯が約34%となっている（図9）。以前、東京23区以外に住んでいた人の通勤・通学時間は特に大きく減少しており、平均時間では30分近く減少している（住み替え前64分→住み替え後36分）（図10）。

④生活環境の変化の実感

住み替える前と比べて、生活環境がどのように変わったか聞いたところ、「交通利便性」や「住まいの設備」に関することについては、住み替えによって向上したと感じている割合が高くなっているが、「周辺環境」や「日常生活環境」に関することについては、悪化したと感じている割合が比較的高くなっている。なお、地域コミュニティ等に関することに

図11 生活環境の変化の実感（主なもの）

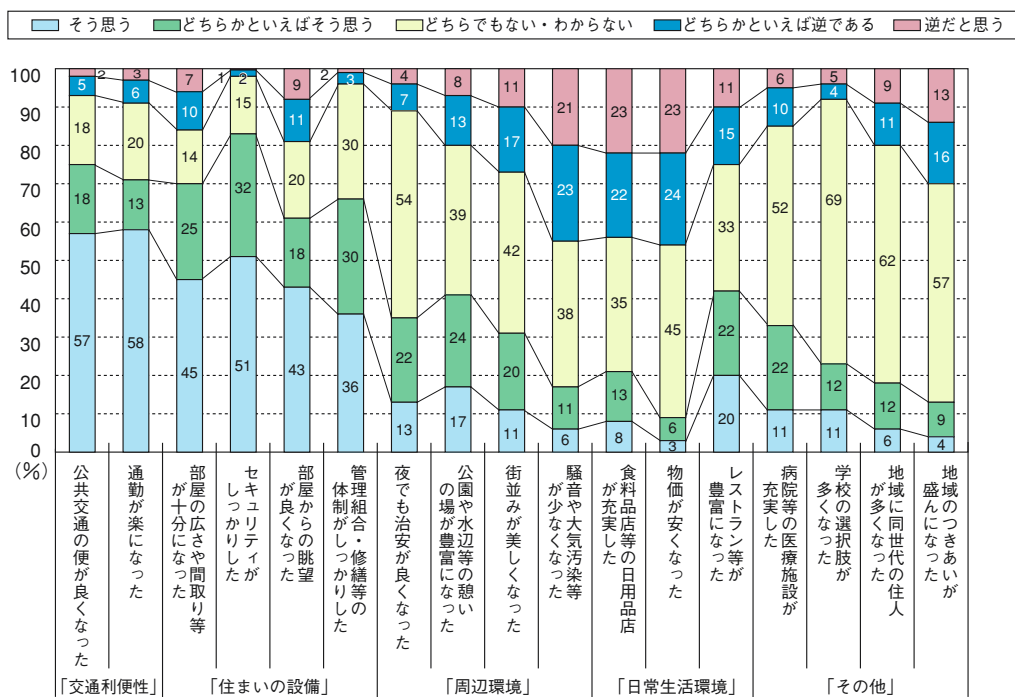


表2 住み替えで良くなったこと TOP10

	都心部居住者	回答率(%)	臨海部居住者	回答率(%)
1位	セキュリティがしっかりした	80.7	セキュリティがしっかりした	81.4
2位	公共交通の便が良くなった	79.3	部屋の広さや間取り等が十分になった	75.2
3位	通勤が楽になった	69.4	通勤が楽になった	68.5
4位	管理組合・修繕等の体制が良くなった	63.7	公共交通の便が良くなった	67.9
5位	部屋の広さや間取り等が十分になった	60.5	管理組合・修繕等の体制が良くなった	64.5
6位	部屋からの眺望が良くなった	53.5	部屋からの眺望が良くなった	64.0
7位	自家用車が無くても生活できるようになった	50.5	公園や水辺等の憩いの場が豊富になった	43.0
8位	レストラン等が豊富になった	50.2	自家用車が無くても生活できるようになった	40.3
9位	夜でも治安が良くなった	40.9	高齢者等にも住みやすくなった	39.8
10位	病院等の医療施設が充実した	38.8	交通渋滞が少なくなった	35.4

資料：国土交通省国土計画局調べ

については、「どちらでもない・わからない」という割合が高くなっている（図11）。

ここで、住み替えにより生活環境が良くなったと考えたこと（そう思う+どちらかといえばそう思う）上位10位を都心部居住者と臨海部居住者別に見てみると、都心部居住者は、「公共交通の便が良くなった」という割合が「部屋の広さや間取り等が良くなった」より上位に来ており（臨海部居住者はその逆）、住み替える際に重視していたとおり（表1）に良くなっていると言える。また、「レストラン等が豊富になった」や「病院等の医療施設が充実した」は都心部居住者にだけランクインしており、「公園や水辺等の憩いの場が豊富になった」や「高齢者等にも住みやすくなった」等は臨海部居住者にだけランクインしている（表2）。

ここで、逆に生活環境が悪くなったと考えたこと（逆だと思う+どちらかといえば逆だと思う）上位5位までを見てみると、都心部居住者と臨海部居住者どちらにおいても「物価が高くなった」や「騒音や大気汚染等が多くなった」といったこととともに、「食料品店等の日用品店が少なくなった」といった生活関連施設の不足を感じている人が多くなっている。また、「地域のつきあいが少なくなった」は都心部居住者にだけランクインしており、「街並みが美しくなくなった」は臨海部居住者にだけランクインしている（表3）。

表3 住み替えで悪くなったこと TOP 5

	都心部居住者	回答率(%)	臨海部居住者	回答率(%)
1位	物価が高くなった	58.1	騒音や大気汚染等が多くなった	43.3
2位	食料品店等の日用品店が少なくなった	53.1	食料品店等の日用品店が少なくなった	36.9
3位	騒音や大気汚染等が多くなった	41.8	物価が高くなった	35.2
4位	地域のつきあいが少なくなった	30.2	街並みが美しくなくなった	31.1
5位	深夜営業の店が少なくなった	23.1	レストラン等が少なくなった	30.4

住み替えに伴う余暇時間の変化について聞いたところ、全世帯の約90%が余暇の時間が増えたと答えており、その過ごし方としては、「趣味、娯楽の時間が増えた」、「家族と過ごす時間が増えた」、「自己啓発の時間が増えた」という人が多くなっている（図12）。

最後に、現在の住まいに対する総合的な満足度を聞いた結果、「どちらかといえば満足している」を含めると全対象世帯の約90%が満足と答えている（図13）。

図12 余暇活動で増えた時間

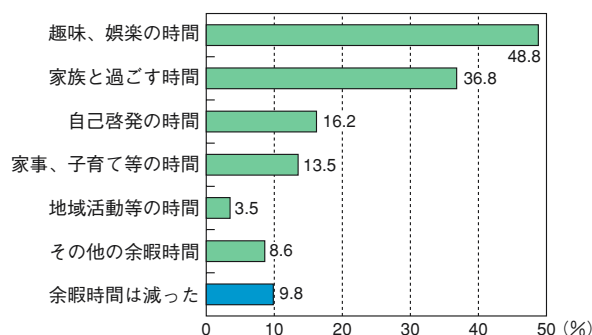
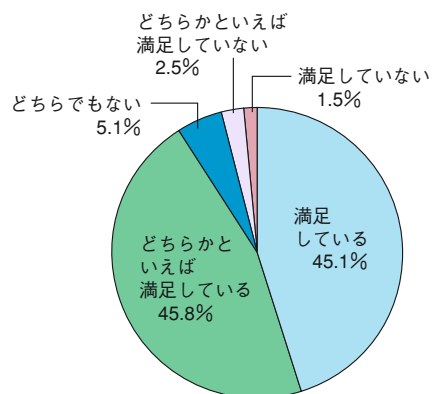


図13 総合的な満足度



資料：国土交通省国土計画局調べ