

## 東京都心のマンションと都心回帰 ——中央区日本橋浜町地区を事例に——

井手 麻優美

都市の住まいとして定着している分譲マンションは、1994年以降供給戸数が急増し、99年には過去最高の発売戸数となった。本論文では、90年以降の人口動向とマンション供給動向から、都心回帰の現状を把握し、その要因を検討した。また、中央区日本橋浜町地区の現地調査から、都心の変遷を把握し、都心居住の方向性を考察した。

東京都区部のマンション発売戸数は96年頃から増加し、首都圏全体の発売戸数に占める割合も高まってきた。減少を続けていた都区部の人口は97年に、中央区の人口も98年に、増加に転じた。マンション供給の急増と人口増加は、時期を同じくしており、都心回帰の進行と捉えられる。

都心回帰の要因には、地価の下落、法人のリストラによるマンション適地の増加、容積率緩和などの住宅施策が挙げられる。近年の住宅ローン減

税や低金利は需要を後押しし、都心居住志向やマンション永住志向の高まりもあり、都心回帰に拍車をかけているとみられる。

日本橋浜町地区では、バブル期を境に景観が一変した。古くからの住民は、長年の近所付き合いと交通の利便性を支えに暮らしている。再開発事業を含む街の変化を前向きに捉えようとする姿勢も認められるが、新住民との交流が希薄である。

高齢者の割合が高まる都心では、若い世代の流入により、人口構成比の改善が期待される。快適な都心居住の実現には、住宅や生活環境の確保が必要である。また、既存居住者と新居住者が一体感のあるコミュニティを作るためには、ライフスタイルや意識、価値観の違いを越えて、いかに交流を図っていくかが大きな課題であると言える。

## 都市における歩行者への視点

大浜 祐三子

自動車の増加による弊害はかつてより様々な分野においてなされてきたが、問題の中心である自動車を考察することよりも、逆の立場にいる歩行者を中心に考えることによってその問題を探ろうとする。山手線圏内に位置する谷中・雑司が谷地域はそれぞれ都心でありながらも、非常に生活感のある地域である認識がされている。特に谷中地区は遠くからその生活感あふれる街並みを散策するためにやってくる人が近年増加している。文献によってこれまでどのように歩行者が取り扱われてきたかをとらえ、地域の住民と散策者を聞き取り調査し、そこから歩行者空間の分析を行った。

これまで交通における「歩行」ということに対して学術的にも政策的にもあまり取り上げてこれなかった背景が浮かび上がった。雑誌やテレビにおけるマスコミでは逆に、歩くことを取り上げているようである。

住民にとって日常の生活の歩行空間はほとんど意識されていなかった。しかし好きな空間嫌いな空間をそれぞれに持っており、またそれは世代の違いよりも、職業や立場の違いによって左右されているようである。また散策者は歩くことを目的にしている人々であって、住民とはうって変わって積極的に意識して歩行空間を捉えようとしている。日常において歩く行為を意識しないのは、その空間が所与のものと認識していることよりも、しかたないと感じていることの方が強いところにあると考える。

住民が普段より歩行することを認識していないがために、その歩行空間がないがしろにされているようである。歩行者がそれぞれ意識を高めていくことによってよりよい空間が生まれ、交通弱者への整備が整っていき、ひいては自動車の弊害を減少させることにもつながるのではないだろうか。