

東京大都市における都心居住の構造に関する研究（梗概）

王 世燁

序章 研究目的

ここ数年、都心部の定住人口減少は非常に深刻なものとなっている。地上げ屋に追われ、これまで住んでいた人々の生活の基盤が失われつつある。ゴースト化とは幽霊化を意味し、いわゆる死なない法人、命のない法人のみが都心に住んでいることである。この幽霊化現象が都心をますます非人間的にしており、都心は単なる稼ぎの場でしかないのが現状である。昼・夜間人口差の拡大は、これまでここに住んでいた人々にとって非常に大きな問題となっている。

この研究では、ゴーストタウンとは一体どういった状況なのか、住民はどのくらいいるのか、という点について、都心における実態調査を通じ、現在の都心における居住の姿を把握した上で、その住民達は一体どういった意識を持っているのか、という住民の意識を調査する。健全な都市として機能させていくためには人間を定住させなければならないことは明らかである。

人口の減少を食い止めるためにはどうしたらいいのか、定住を促進するためにはどうすべきか、という視点から提案を行う。

第1章 東京都中央区の居住人口減少

1-1 昼・夜間人口からみた都心地区

住民基本台帳を初めとする行政データと、関連の実態調査の結果をもとに、人口減少状況を調べた。まず、都心部の居住の特徴を示す目安として昼夜人口比（図1-1）がある。これは（昼間人口/夜間人口）×100で表われ、これによると、特に千代田区、中央区、港区は他の区に比べて極めて高い値を示している。これは昼間のオフィス人口が高いのに対し、実際にそこに居住している夜間人口が低いからであり、東京都内における人口のドーナツ化現象が進んでいることはこれらのデータからも明らかである。

1-2 住宅の延床面積からみた中央区

区の面積に対する住宅の延床面積の割合をみると、これら都心3区は低い値を示している（図1-2）。さらに

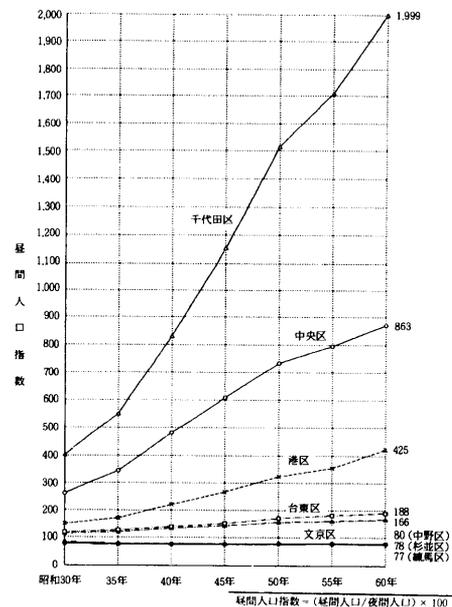


図1-1 区別昼間人口指数の推移 (国勢調査資料)

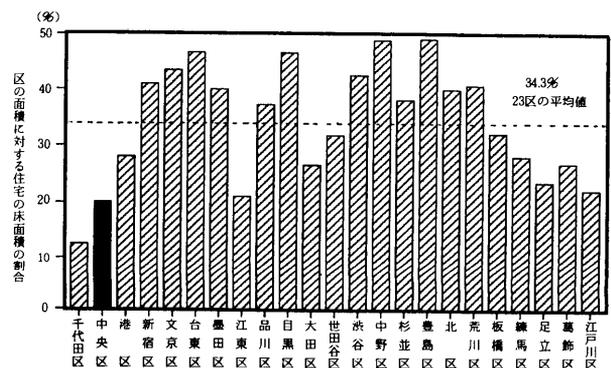


図1-2 区の面積に対する住宅の延床面積の割合 (東京都資料より作成)

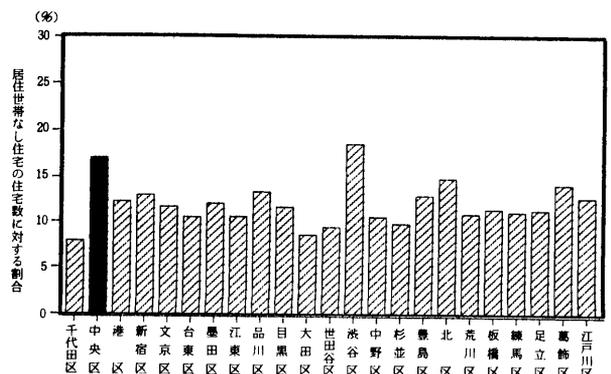


図1-3 住宅数に対する居住世帯なし住宅の割合 (東京都資料より作成)

それらの少ない住宅の中でも、居住者のいない住宅の占める割合が大きい(図1-3)。住民の器としての住宅の絶対量が根本的に少ないことが都心部の特徴である。

1-3 都心転出者及び居住人口減少の構造

本研究においては、以上から人口減少の激しい区の中で、特に中央区について調査研究を進めることにする。昭和60年の中央区の人口は、昭和30年における人口の半分以上に減少している(図1-4)。また、図1-5は中央区の人口調査によるものであるが、中央区区内においても人口の減少に差がある。地域別に人口減少の姿をみると銀座や日本橋を含む第Iゾーン(図1-6)が、その中でも大きい人口減少を示している。

さらに、人口動態で見ると出生、死亡などの自然増減が、昭和63年において+38人であるのに対して引っ越しなどの社会増減は-2,781人となっている。つまり、中央区において第Iゾーンでは転出による人口減少が大きい。

中央区で実施した『転出者による転出理由調査』によると、転出理由の大きなものとして居住環境の悪さが挙げられている(図1-7)。この調査は複数回答形式によるため、居住環境による理由がすべてであるとは言えないが、このことが転出理由のひとつとなっていることは明らかである。

都心部は、実際に無機質な街になりつつある。産業が発達し、昼間の街ははなやかに栄えるが、それが結果的には住民を追い出し、夜間はゴーストタウンになってしまったのである。巨大なビルには人が住めず、街は荒廃しても住人がいないから誰も気付かない。そしてさらに街は荒廃する、という悪循環を繰り返すのである。こうしたことは、都心部においてはもはや現実問題である。表面的な改善策では、どうしようもないところまできているのである。都心部のこうした問題を解決するには、やはり根本的な人口回復が必要であろう。そして郊外から人口を呼び戻すには、それを受け入れる器としての住宅を大量に整備し、地価の高騰にも歯止めをかけることが大切であろう。

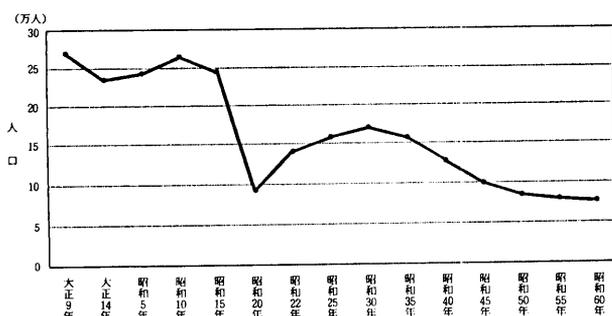


図1-4 中央区の人口推移 (国勢調査資料)

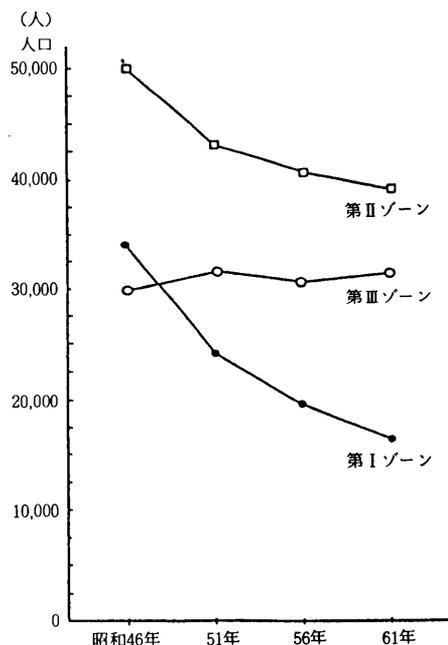


図1-5 中央区ゾーン別人口推移 (中央区資料)



図1-6 中央区の3ゾーン区分 (中央区資料)

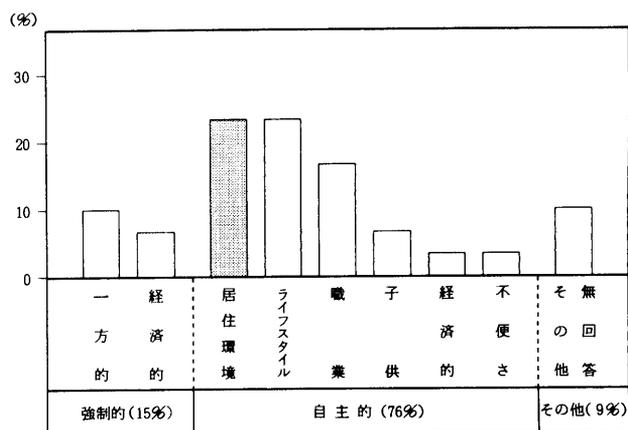


図1-7 第Iゾーンにおける転出者の転出理由 (複数回答174%) (中央区転出者理由調査により作成)

第2章 住民基本台帳による都心人口減少地区の居住実態調査

2-1 東京駅前・銀座地区のブロック別人口分布

中央区の中でも東京駅前・銀座地区の昼間人口指数は6530となっており、都心3区内でも最も高い値を示している。そこでこの研究では都心における居住人口減少の構造を把握するために、典型的な都心地区として東京駅前・銀座地区を調査エリアと設定する。このエリア内の人口は4,533人、世帯数は2,657世帯であり、そのうち、普通世帯は1,365世帯である。

調査エリアの居住実態を詳しく解析するために住民基本台帳から番地ごとの人口を調べた(図2-1)。これによると全体的には居住者が50人以下のブロックが大半を

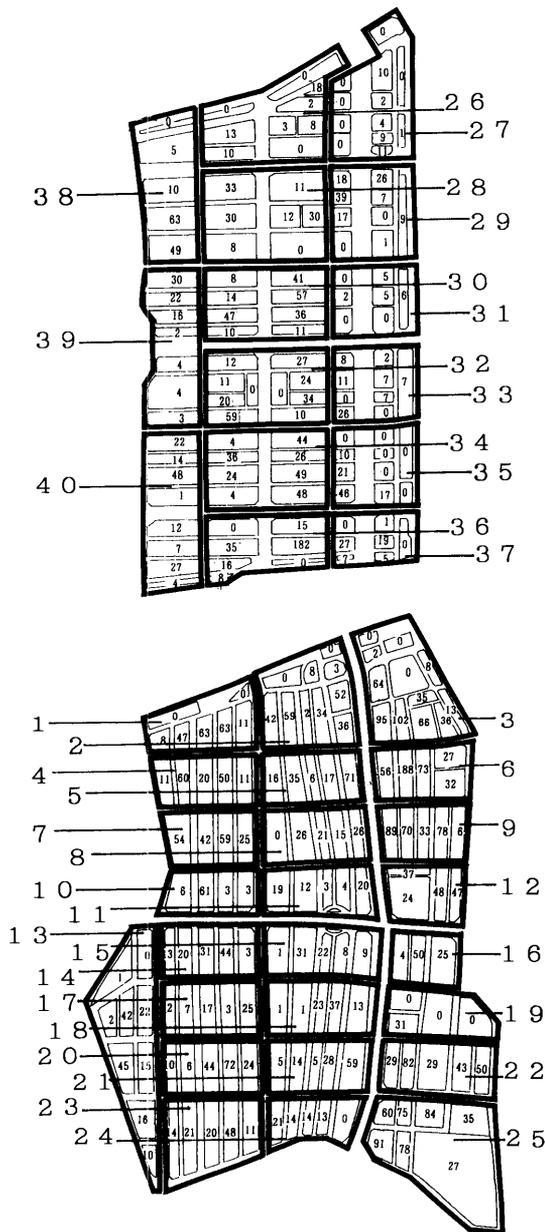


図2-1 東京駅前・銀座地区の番地ごとの人口分布
(小文字は人口(単位:人), 大文字はブロック番号)

占めていて、居住者がいないブロックもかなりある。また、実際にアンケート調査を行った際、住民票のある家庭に居住者がいた割合は、訪問した全家庭のおよそ70%であり、実際の居住者はかなり少ないものと思われる。昼間の賑わいからは想像もできないほど人口が少なく、ゴースト化がかなり進んでいることがわかる。

図2-1に示してある調査エリアを40のブロックに分けて、それぞれの建物密度をみたものが図2-2である。これをみると、小規模で低層の建物の多い東銀座の3, 6, 9ブロックで居住建物密度が高いことがわかる。一方、大規模なオフィスや銀行の多い日本橋1丁目の26, 27ブロックなどは居住建物密度は低い値を示している。

2-2 東京駅前・銀座地区の居住建物分布

前述したゴースト化の現状をさらに詳しく把握するために、住民基本台帳をもとに調査エリア内の住民票のある建物の分布を調べた。図2-3はこのうち傾向が顕著な銀座3丁目地区を抜き出したものである。この図をみると、まず、居住者のいる建物が非常に少ないことがわかる。実際、地区全体の建物数は3,863棟あり、そのうち、居住者のいる建物は1,325棟であり、全体の34%となっている。つまり街区ごとにみたときには居住者がいたとしても、その居住者は街区の中のいくつかの建物に集中しておりその建物以外は住民がいないという現状になっていることがわかる。また、西銀座地区よりも東銀座地区に居住建物が集中していることがわかる。これは住人のいない大規模な建物が西銀座地区に集中しているためである。

全体的にみると大規模な建物には居住者はいないか、いても1~3人の場合がほとんどである。この大規模な建物の居住者はほとんどの場合、その建物の管理人とその家族であり、地域に根付いた住人とはいえない。このことからこの地区では大規模な建物が住民を追い出している形になっていることが明らかである。

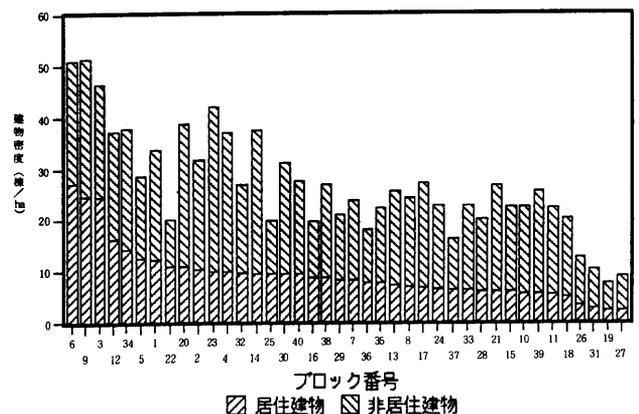


図2-2 ブロック別建物密度(棟/ha)
(居住・非居住別)

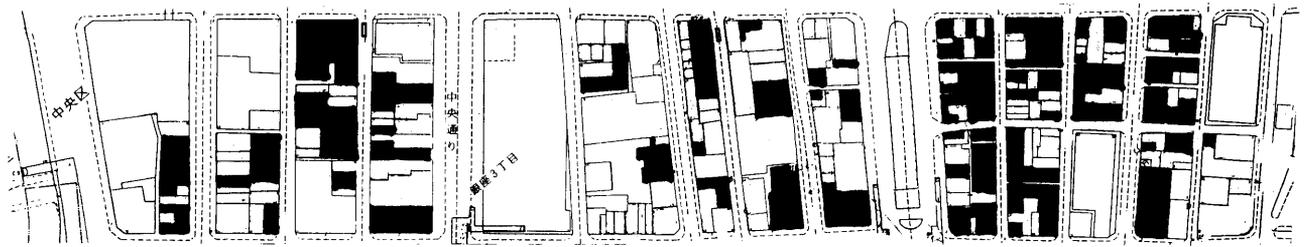


図2-3 銀座3丁目の居住建物分布（黒塗りが居住者がいる建物）

第3章 アンケート調査による都心人口減少地区の居住実態調査

3-1 アンケート調査の概要及び単純集計の結果

都心居住者が都心居住に対して現状、または将来にどのような意識を持っているかを把握するために調査エリアである東京駅前・銀座地区の住民にアンケート調査を行った。環境に対する意識、都心の人口に対する意識、中央区内の祭り・行事などについて聞き、意識面からみた都心居住の現状を調査した。調査の概要は次のとおりである。

調査対象 東京駅前・銀座地区に居住する世帯
 対象数 200
 抽出方法 無作為抽出（平成元年度 住民基本台帳

選択肢	割合 (%)	20	40
1階			
2階			
3階			
4階			
5階			
6階			
7階			
8階			
9階			
地下1階			

図3-1 居住階別世帯割合
 サンプル数：138，無効サンプル数：13

選択肢	割合 (%)	25	50
持家・一戸建て（自己所有地）			
持家・一戸建て（借地）			
持家・マンション			
持家・その他			
借家・一戸建て			
借家・公共住宅			
借家・木造民間アパート			
借家・民間鉄筋アパート、マンション			
社宅・官舎・寮			
間借り・住み込み			
その他			

図3-2 所有形態別世帯割合
 サンプル数：138，無効サンプル数：3

に記載されている世帯より調査ブロックの世帯数に比例して抽出)

調査方法 調査員による直接配布，直接回収（一部郵送回収）

調査時期 平成元年9月

回収の結果 訪問世帯数 375
 居住世帯数 285
 配布数 200
 回収数 138
 回収率 69%

図3-1はアンケート対象世帯の居住階を集計したものである。これを見ると、125世帯のうち2階に居住している世帯が40世帯で32%となっていて一番多く、以下居住階は3階以上となっている。このことより、1階は商店、あるいはオフィスとして使用していて、住居としては使用していないということがわかる。また3階以上の高層階に居住している世帯が多いこともわかる。所有形態は持家・一戸建て（自己所有地）が135世帯のうち64世帯、47%と圧倒的に多い(図3-2)。これによると、こ

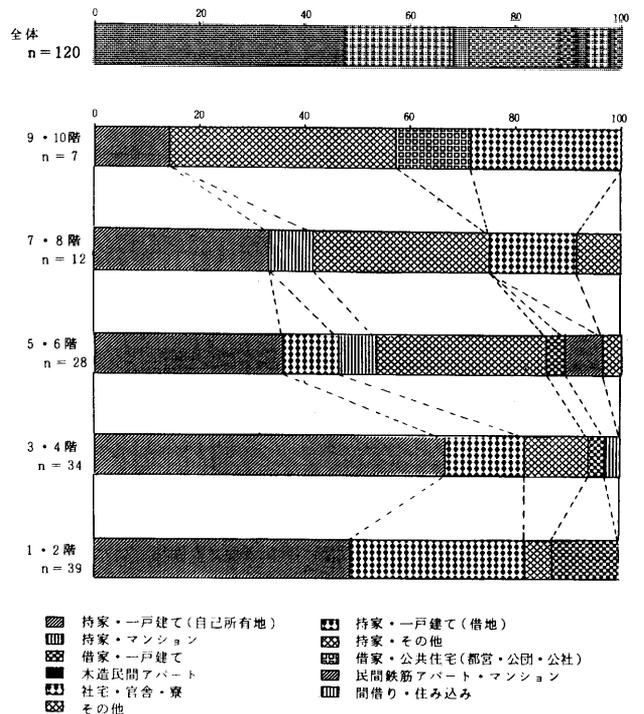


図3-3 階別にみた所有形態別世帯割合

年齢別	割合(%)	15	30
30～39歳			
40～49歳			
50～59歳			
60～69歳			
70～79歳			
80～89歳			
90～100歳			

図3-4 世帯主の年齢別世帯割合
サンプル数：138，無効サンプル数：17

職業別	割合(%)	30	60
農林漁業者			
自営業者			
販売サービス職			
技能作業職			
事務技術職			
経理管理職			
専門自由業			
家庭婦人			
生徒学生			
非就業者			

図3-5 世帯主の職業別世帯割合
サンプル数：138，無効サンプル数：23

の地区には借家はほとんどなく、住民は昔から住んでいる人が多いといえる。

所有形態と居住階のクロス集計をみると、居住階が高くなるほど借家の割合が増えていることがわかる(図3-3)。これは低層階の住居は代々の持家で、高層階の住居は借家として使用されているためと考えられる。しかし、全体でみた借家の割合はわずか12%となっていることを考えると、この地区では居住階にかかわらず持家が多いといえる。

世帯主年齢の集計(図3-4)をみると、121世帯のうち64世帯、53%の世帯主年齢が60歳以上となっている。このことより、調査エリアでは昔からの住民の高年齢化が進んでおり、新しい世代の住民が入ってくることはなくなっていることが考えられる。また、そういった世帯主の職業は自営業が58%と圧倒的に多く(図3-5)、その勤め先場所は93%が中央区内となっている。

これらのことを総合すると、調査エリアの居住実態について次のことがいえる。

- 住民は昔からこの地区に住んでいる人が多く、1階で自営業を営み、2階に居住しているパターンが多い。
- 住居は少ないが、その住居は昔からのものが多く、そのため、持家・一戸建て(自己所有地)で、広さは比較的広い。
- 残っているのは昔からの住民がほとんどで、住民の高年齢化が進んでいる。人口は減る一方で、新しい世代の住民の導入は図られていない。

中央区の人口減少についてどう思うかを聞いた結果が図3-6である。これによると、80%の人が人口減少を良くない、あるいは大変良くないと思っていることがわかる。また、人口を呼び戻すことの必要性があるという質問には、必要であると答えた人が73%を占めている。このことより、大多数の人が現在の人口減少を問題と考えていて、人口を呼び戻すことの必要性を訴えていることがわかる。

人口減少の原因については、地価の高騰という答えが69%と圧倒的に多く、人口を呼び戻す方法を聞いたところ、やはり地価の問題を解決させるという答えが48%と最も多く、次に住宅の供給量を増やすという答えが33%でつづいている(図3-7)。地価の高騰が人口減少に大きな影響を与えていることがわかる。

選択肢	割合(%)	25	50
大変良いと思う			
良いと思う			
どちらでもない			
良くないと思う			
大変良くないと思う			

図3-6 「人口減少についてどう思うか」の回答結果
サンプル数：138，無効サンプル数：5

選択肢	割合(%)	25	50
新しい祭りを作り街を活性化する			
居住環境を良くする			
地価の問題を解決させる			
街の観光地化に歯止めをかける			
住宅の供給量を増やす			
その他			

図3-7 「人口を呼び戻す方法についてどう思うか」の回答結果
サンプル数：138，無効サンプル数：35

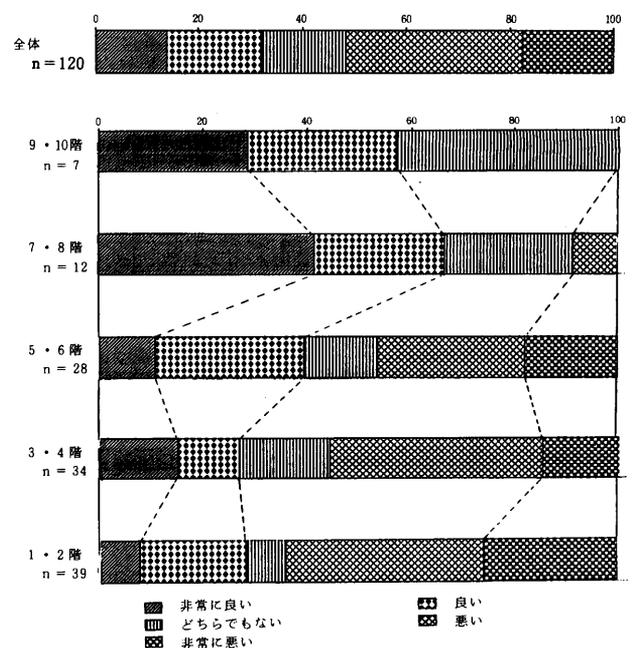


図3-8 階別にみた「あなたの家の日照はどうか」の回答の割合

都心部の居住環境についてのアンケートでは、緑の量、日照、振動・騒音について聞いたが、それぞれの環境について住民のほとんどが不満に思っていることがわかった。また、都心に生活するならばそういった環境がある程度悪くても我慢するべきであると考えている人もかなりいることも明らかになった。また、居住環境についてのアンケート結果を居住階とクロス集計すると、緑の量、振動・騒音についてはあまり相関関係はみられなかったが、あなたの家の日照はどうかという質問に関しては、1・2階では63%の人が悪い、あるいは非常に悪いと答えているが3・4階では55%、5・6階では46%、7・8階では9%と減少し、9・10階に至っては日照環境を悪いと思う人はいなくなっている(図3-8)。このことより、日照環境は居住階が高くなるほど良好になっていくことがわかる。

3-2 祭り・行事に関するアンケート結果

街の賑わいには、その土地に根付いた住民がその街の歴史とそこからくる街の雰囲気といったものを継承していくことが必要である。調査エリアである東京駅前・銀座地区は歴史のある街であり、祭りや行事も多い。現在、減少しつつあるこの地区の住民は歴史のある自分達の街にどれほどの愛着を持っているのだろうか。ここでは街

の賑わい及び歴史のバロメーターとして祭りや行事を取り上げ、この地区の住民がどれだけ自分達の街の祭りや行事を知っているか、またどの祭りや行事を残していきたいと思っているかをアンケート調査した。調査方法は調査エリア内の主な祭りや行事を27個挙げ、複数回答可で、知っている祭りや行事と残したい祭りや行事を挙げてもらった。

その結果、図3-9、図3-10のようになった。まず、この2つのグラフを比べてみると、知っている祭りや行事では合計で回答が1,827もあったにもかかわらず残したい祭りや行事では回答が355しかなく、意外に残していきたいと思われている祭りや行事が少ないことがわかる。

よく知られている祭りや行事には、大銀座祭り、中央区観光商業祭り、べったら市、日枝神社祭礼、日本橋・京橋まつり、西の市、東おどり、出初式、築地市場初荷などがあった。また、残したいものには日枝神社祭礼、大銀座祭りなどがあった。

この地区のように歴史のある祭りや行事が多い場所も珍しく、このような場所からその歴史を知る住民がいなくなることは、街全体の賑わいをなくしているように思われる。

選択肢	割合(%)	5
築地市場初荷	100	50
初水天宮	80	40
白魚祭	10	5
初恵比寿	60	30
出初式	70	35
節分	70	35
二の午祭	20	10
東おどり	70	35
東京国際見本市	70	35
鉄砲州稲荷神社例大祭	70	35
波除稲荷神社例大祭	70	35
日枝神社祭礼	90	45
東京みなとまつり	60	30
ゴールデンパレード	60	30
白木観音開帳	60	30
佃の盆踊り	60	30
人形町草市	60	30
浜町音頭大会	60	30
住吉神社例大祭	60	30
佃祭	60	30
せともの市	70	35
中央区観光商業祭り	80	40
大銀座祭り	90	45
日本橋・京橋まつり	80	40
べったら市	80	40
西の市	70	35
歳市の市	60	30
その他	10	5

図3-9 「あなたの知っている祭りや行事を挙げて下さい」の回答

選択肢	割合(%)	10	20
築地市場初荷	100	10	20
初水天宮	10	1	2
白魚祭	10	1	2
初恵比寿	10	1	2
出初式	70	7	14
節分	20	2	4
二の午祭	10	1	2
東おどり	60	6	12
東京国際見本市	60	6	12
鉄砲州稲荷神社例大祭	70	7	14
波除稲荷神社例大祭	20	2	4
日枝神社祭礼	90	9	18
東京みなとまつり	10	1	2
ゴールデンパレード	10	1	2
白木観音開帳	20	2	4
佃の盆踊り	10	1	2
人形町草市	10	1	2
浜町音頭大会	10	1	2
住吉神社例大祭	20	2	4
佃祭	10	1	2
せともの市	20	2	4
中央区観光商業祭り	70	7	14
大銀座祭り	90	9	18
日本橋・京橋まつり	70	7	14
べったら市	60	6	12
西の市	70	7	14
歳市の市	20	2	4
その他	10	1	2

図3-10 「残したい祭りや行事を挙げて下さい」の回答

第4章 住居形態と居住者の環境に対する意識

4-1 居住階と居住者の環境に対する意識

図4-1は、前節で述べたアンケート調査の結果について回答者の居住階（居住している階）別に、回答者の住戸の延床面積を集計し、出現頻度分布を調べた結果である。回答者の居住階は1階から9階まで分布し、回答者の住戸の延床面積は、50㎡ごとに区切ると、350㎡までの間に分布している。

図4-1によれば、居住階2階で住戸の延床面積が50～100㎡の住戸が最も多い。

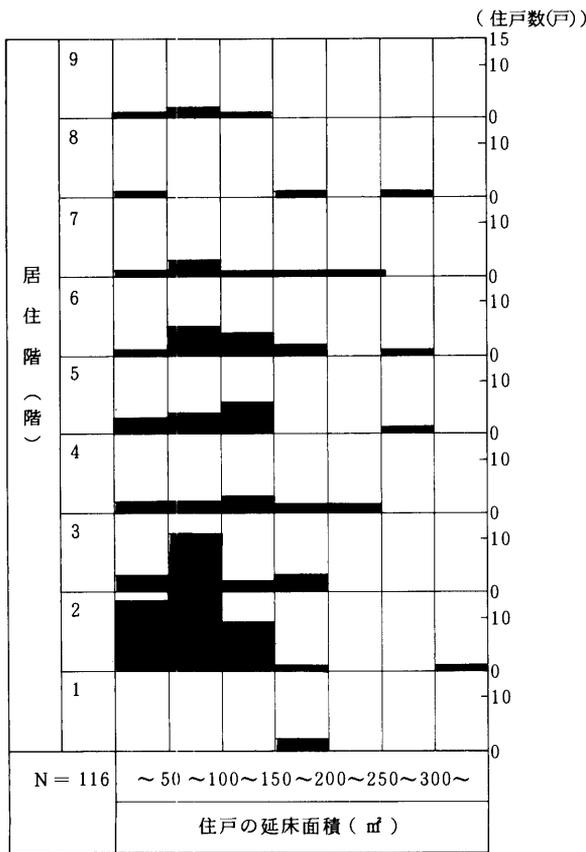


図4-1 回答者の居住階別にみた住戸の延床面積の出現頻度分布

回答者の居住階とその住戸の延床面積の出現頻度分布に全体的な傾向はみられないが、各階別の延床面積の平均値をみると、居住階2階で75㎡、3階で90㎡、4階から7階ではそれぞれ120㎡前後である。

図4-2は、回答者の居住している建物全体の階数別に、回答者の居住階を集計し、出現頻度分布を調べた結果である。全体的な傾向として、回答者の住戸の87%は、建物の最上階に位置している。

4-2 住戸の開放面数と居住者の環境に対する意識

住戸の外部に対する開放性を示す尺度として、住戸の

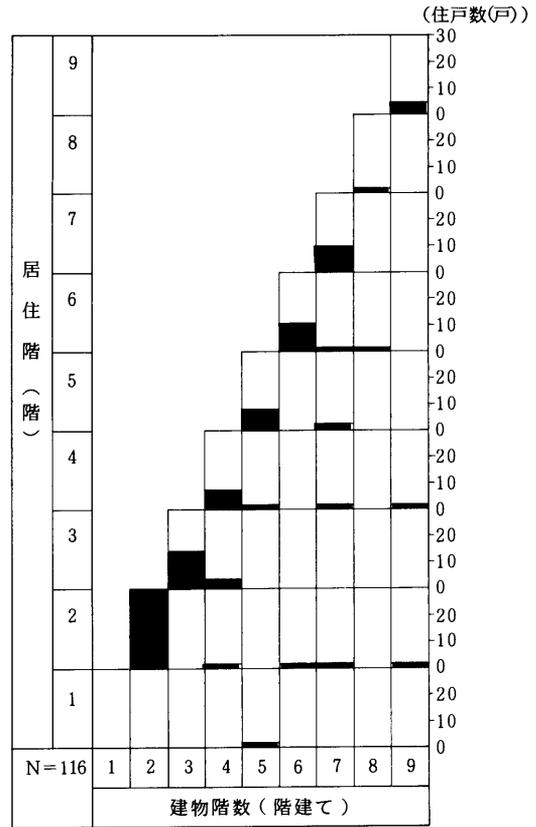


図4-2 回答者の居住する建物の階数と居住階

開放面数を提案し、これと居住者の環境に対する意識の関連性を解析する。

住戸を6面からなる直方体とみなした場合の、開放面の数を住戸の開放面数と定義する。この場合の開放面とは、隣接する建物外壁から4m以上離れている面とする。住戸の床面は、通常、直下階の居室か地表面との距離が4m以内なので閉鎖面となるが、4m以上の中空に浮かぶ住戸では床面は開放面とする。また、住戸の屋根面については、建物の最上階に住戸が位置する場合には開放面とし、それ以外の場合は閉鎖面とした。これは、建物の最上階に住戸が位置する場合、屋根面にトップライトを設置して日照、採光を得ることができるためである。以上の定義によれば、住戸の開放面数は最小0面、最大で6面となる。

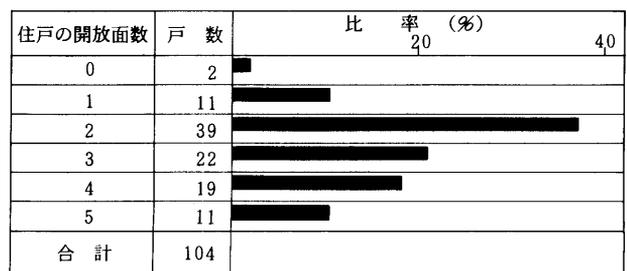


図4-3 回答者の住戸の開放面数のヒストグラム

図4-3は、回答者の住戸の開放面数のヒストグラムである。開放面数の最頻値は2であり、全体の38%を示す。開放面数の平均は2.6である。

図4-4は、回答者の住戸の開放面数別に、住戸の日照に対する意識の回答結果の比率を算定した結果である。

図中の三角マークは、回答者の居住階別の回答結果の平均値を示す。これは、「非常に良い」を5点、「良い」を4点、「どちらでもない」を3点、「悪い」を2点、「非常に悪い」を1点とした場合の平均値である。

この図によれば、サンプル数の少ない開放面数0 (n=2) を除くと、開放面数1の住戸では「悪い」との回答が最も多く、「非常に良い」、「良い」との回答がない。開放面数2～4の住戸では、いずれも、「非常に良い」から「非常に悪い」まで5段階の回答がすべてに現われるものの、開放面数2の住戸では、「悪い」との回答が最も多く、開放面数3の住戸では、5段階にほぼ均等に回答が分布し、開放面数4の住戸では、「良い」との回答が最も多い。開放面数5の住戸では、「非常に良い」との回答が最も多く、「非常に悪い」との回答がない。以上から、住戸の開放面数が増加するごとに、「非常に悪い」、「悪い」側の回答が減少し、「非常に良い」、「良い」側の回答が増加することがわかる。

この傾向は、住戸の開放面数別の回答結果の平均値をみても明らかであり、開放面数1の住戸では、平均が2.2(「悪い」に該当)であるが、開放面数が1増加するごとに、この数字が0.4前後ずつ上昇し、開放面数5の住戸では3.6(「良い」と「どちらでもない」の中間に該当)となる。回答者の住戸の開放面数が多いほど、日照に対する評価が高いことが明らかになった。また、回答者の住戸の開放面数と振動・騒音に対する評価について同様の解析を行った結果、その両者には関連がなかった。

4-3 居住環境改善方策の検討

居住階数が低く、開放面数の少ない住居に住んでいる人が多数いることがわかったが、そのような所に居住している人ほど居住環境に対する評価、特に日照に対する評価が低い。居住環境の悪さが転出の大きな理由となっていることを考えると何らかの改善策が必要である。

居住環境を改善するために住居の形態を変える必要がある。都心部においては特に低層階居住による居住環境の悪さが深刻なものとなっているので、居住階を上昇させ開放面数を多くすることが有効である。

低層階居住の多い地区である第6ブロック(図2-2)について居住環境の改善方策を検討する。

図4-5は、第6ブロックにおいて改築による居住階の上昇の可能性を調べたものであるが、前面道路による容積率制限によりこれ以上床面積を増やせない建物が多

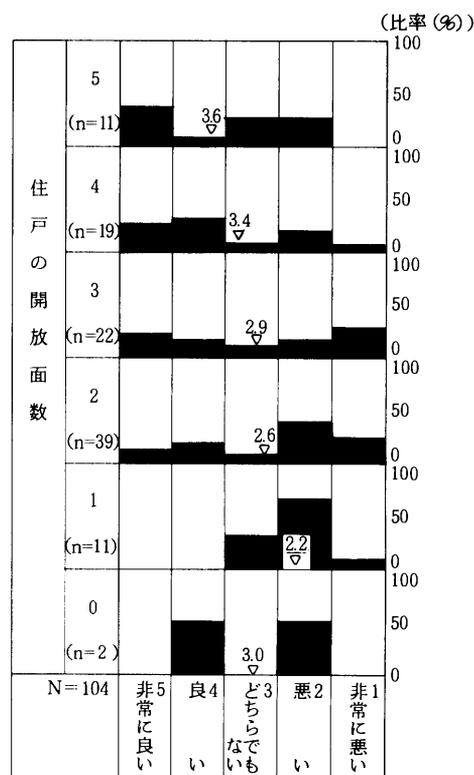


図4-4 住戸の開放面数別にみた住戸の日照に対する回答者の意識



図4-5 第6ブロック低層階居住の現状と改築の可能性

い。特に、前面道路が4 m以下の敷地が多いので最大容積率240%以下のものが多く、改築を行ったとしても、実際には3階以下の建物しか建てることができない。つまり、改築による居住環境の改善はほとんど不可能で、このままでは人口の減少は食い止められない。

この対策として、共同化による街区ごとの改築を考える。このとき、その促進を図るために、共同化による改築を行うことにより住民が有利になる容積率の緩和を行う。図4-6のように現行容積率に各200%の容積率緩和

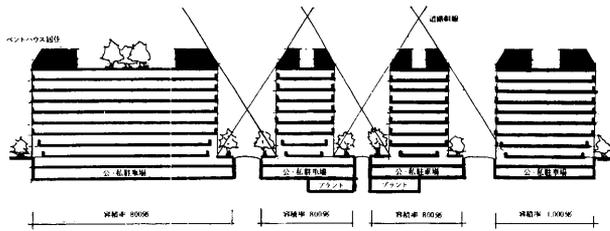


図4-6 共同化・容積率緩和による改築

表4-1 改築策による居住環境の変化

対 策	居住戸数 (戸)	1戸当たり 延床面積 (m^2)	平均居住階 (階)	平 均 開放面数	延床面積 (×100 m^2)		
					住 居	商業・業務	そ の 他
現 況	83	61	3.1	2.4	72 (100%)	622 (111%)	212 (100%)
共同化しない改築	83	61	4.4	2.7	72 (100%)	689 (111%)	212 (100%)
共同化・容積率緩和による改築	145	100	10	3.1	145 (201%)	1,229 (198%)	249 (117%)

カッコ内は現状に対する比率

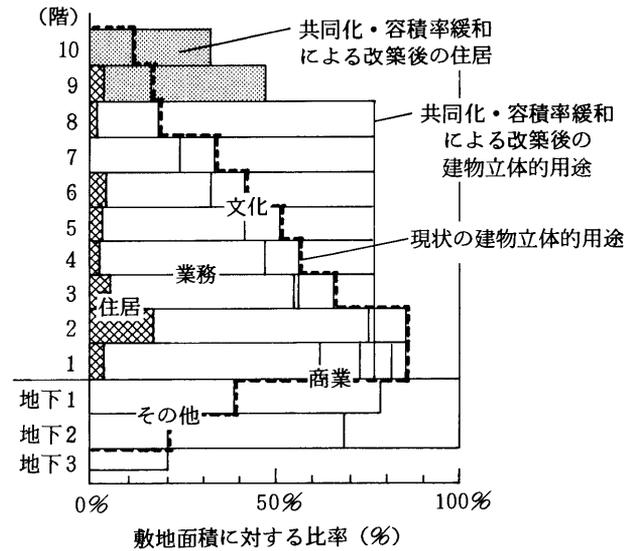


図4-7 共同化・容積率緩和による建物の立体的用途の変化

を行う。そのうち100%を地下駐車場・地域供給施設などの社会施設に、残りの100%を最上階に住居として用いる。残りは、商業・業務施設として用いる。

これによる立体的用途の変化は図4-7のようになり、住居が最上階に集まり、他用途の延床面積も増加する。

改築及び共同化による居住環境の変化を示したものが表4-1である。これにより、開放面数、居住階、居住面積等の居住環境の改善が可能となることがわかる。

〈研究組織〉

- 主査 王 世燁 早稲田大学派遣研究員
- 委員 三浦 昌生 早稲田大学特別研究員
- 尾島 俊雄 早稲田大学教授
- 須藤 諭 早稲田大学研究員
- 協力 樺山 豊久 早稲田大学大学院生 (当時)
- 今井 隆滋 早稲田大学大学院生
- 孫 力揚 早稲田大学大学院生
- 鍋島 康之 早稲田大学学部生 (当時)