

都心居住実現に向けての基礎的研究 東京都中央区にスケルトン定借事業を仮定して

早稲田大学大学院 学生会員 内藤 大介
早稲田大学理工学部 正会員 赤松 宏和 早稲田大学理工学部 フェロー会員 中川 義英

1. はじめに

東京都心部への業務機能が集中した結果、都心部の地価は高騰し、現在都心中心部は極端な夜間定住人口空白地域となってしまう。都心から約1時間の地域が都心で働く人たちの居住地となったが、それら地域では人口が急激に増加した。このように夜間人口と昼間人口のアンバランスが生じた都市構造がスプロール等様々な都市問題を引き起こしている。首都圏整備計画では、一極集中型に対して東京周辺部に業務核都市を育成し、それらを中心として職住近接、都市的サービスの充足等が確保された自立都市圏の形成による分散を掲げてはいるが、現段階で十分な分散が行われているとは言い難い。田中¹⁾により業務核都市へ移転した企業の従業員の行動に関する研究が行われており、そこでは移転後も従業員と東京との結びつきを強く示している。この東京との結びつきの強さを考慮すると、業務核都市における職住近接には多少の無理が有るのではないかと考えられる。それよりもむしろ今の都市構造とは逆に、都心に住み郊外に通勤する形、働く場所はやや遠くても、余暇を満足させる魅力を持つ地域に近接して住む、言うならば住遊近接型といった都市構造があってもいいのではないだろうか。この形の都市構造では、都心居住の魅力を引き出すだけでなく、下り電車の輸送量を増やすことで、通勤混雑の緩和や、エネルギー効率の向上も図ることができるであろう。また企業にとっても近年の大規模オフィスやインテリジェントビルへの需要の高まりを見る限り、古くから業務地として形成されてきた場所よりも、新しく業務化が計画され進行していった場所のほうが、効率的にもコスト的にもメリットがあると考えられる。

都心居住の有効性は古くから主張されており、その観点として、社会コストの低減、利便性の高い生活確保などその他多くのものが挙げられる。世界の中心市街地活性化政策を見ても、都心部の夜間人口を増やすことは望ましいことである。しかし、地価が下落し良質なマンション等が都心部にも建設され始め現在都心回帰が起きてはいるが、面積や价格的に十分な水準に

は達していない。住遊近接型都市構造の実現にはこれを解決せねばならず、本研究ではその有効手段としてスケルトン定借に着目した。

スケルトン定借・住遊近接型が人々の住志向に適していることを示したうえで、事業として中央区で行ったときを仮定し、その時に見込める契約率と購入可能比率というこれら2つの指標をもって目標とする都市構造の実現可能性を検証した。

2. 中央区について

中央区の商業集積や整備された地下鉄網は都市としての大きな魅力である。また、中央区は千葉方面のアクセスが良く、郊外通勤の対象地として幕張などを考えたとき住遊近接型の都市構造を実現させるのに適した場所である。また、マンションの販売状況を見ても価格・面積ともに若干見劣りするが高い販売率を示しており、居住地として志向されていることがわかる。

そして、中央区のオフィス空室率は都心という好立地にもかかわらず非常に高い。主要5区と比べると、5区平均を下回る空室率の地域がない。企業の求めているものが、大規模かつ設備の充実度の高いオフィスである現在において、それを満たすだけの建物が少ないからだと推測できる。中央区は今、更新の時期を迎えており、このようなことから選定場所にふさわしいと考えた。

表1 中央区のマンション販売状況

平均価格	平均面積	㎡単価	販売状況
4302	60.6	71.0	0.87

不動産経済研究所「99年度マンション市場動向」

表2 中央区のオフィス空室率

ゾーン名	平均募集賃料(円/坪)	空室率(%)
日本橋・八重洲・京橋	19110	7.0
銀座	18840	7.2
室町・本町	15570	6.3
新富町・明石町・築地	12920	5.8
茅場町・八丁堀・新川	12850	6.6
人形町・蠣殻町	11640	6.7
堀留町・東日本橋	11420	12.1
月島・勝どき・晴海	11020	6.0
主要5区	15210	4.5

生駒データサービス「OMR2000summer」

Keyword：スケルトン定借、都心居住、

連絡先：〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1 51号館15階11号室 : 03-5286-3398 F A X : 03-5272-9975

3. スケルトン定借について

簡潔に言うと定期借地権を用いて百年マンションを建てる方法のことをいう。ソフト・ハード両面に工夫がなされており、多くのメリットを支えている。

表3 スケルトン定借のメリット

	メリット	システム
入居者	広い住宅の低価格化	定期借地権
	高耐久・高耐震	SI方式
	自由設計	SI方式
	リフォームが容易	SI方式
	修繕が金銭的無駄にならない	建物譲渡特約
土地所有者	60年間住む権利が保障	定期借地権、家賃相殺契約
	安定した経営	定期借地権
	事業開始時コストが少ない	定期借地権
	相続税・固定資産税対策	特になし
会社	建物のスラム化を防ぐ	建物譲渡特約
	民間による社会ストック形成	スケルトン返還
	資源の無駄遣いを避ける	スケルトン返還
	都心部の定住人口増	定期借地権
将来的用途変更容易	SI方式	

4. 人々の住宅に関する意識

「総理府・住宅に関する世論調査」によれば、日本人の多くは自由に使える良さを求めて、土地・建物の両方を所有したいと考えている。そして、人々が望んでいるのは、利便性の高い場所に十分な広さを持った住宅が安価で提供されることである。スケルトン定借はこれらをうまく満たす。また、住遊近接型のデメリットとして、一戸建ての所有が困難でマンション居住になるということがあるが、マンション居住に関しては現在利便性の面で評価を受け永住派も増えてきている。通勤時間は譲歩してもよいという割合が高く郊外一戸建てが今まで志向されてきたが、同じ通勤時間で通勤混雑の面では改善が予想されるこの都市構造では条件的にはむしろ今よりもプラスになると考えられる。

以上のことより、人々の住志向的には目標とする都市構造は受け入れられると考えられる。

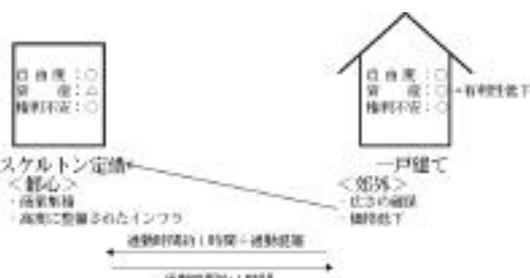


図1 スケルトン定借・住遊近接型イメージ

5. 住宅のアフォーダブル性

調達可能額 = (貯蓄 - 負債) + 公庫借入金 + 銀行借入金
とし、「貯蓄動向調査」や「住宅統計」をもとにアフォーダビリティ曲線の算出を行う。算出の仕方は、所得階層別に資金調達可能額をもとめそれを住宅価格とし、所得階層別の人数構成比を出しその積み上げて

いったものを購入可能比率として求めた。

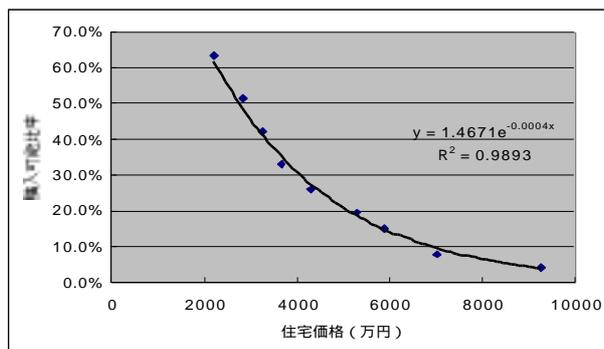
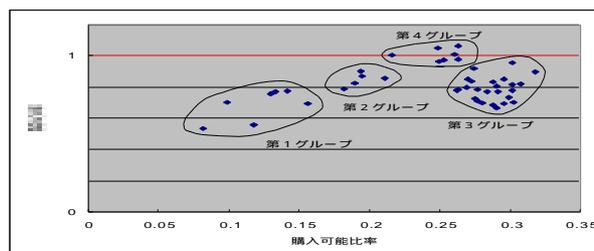


図2 アフォーダビリティ曲線

5. 実現可能性の検証

不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より、契約率を目的変数とした重回帰モデルを作成。中央区の地価公示をもとにスケルトン定借マンションの価格を算出し、この重回帰モデルとアフォーダビリティ曲線を用いて、契約率理論値と購入可能比率を求めた。

図3 契約率と購入可能比率



第1グループ	第2グループ	第3グループ	第4グループ
銀座6丁目	銀座5丁目	日本橋浜町3丁目	八丁堀1丁目
銀座4丁目	日本橋2丁目	月島2丁目	日本橋茅場町3丁目
京橋1丁目	八重洲1丁目	明石町	銀座2丁目
日本橋3丁目	日本橋兜町	勝どき3丁目	日本橋室町1丁目
銀座8丁目	日本橋本町4丁目	月島3丁目	新川1丁目
日本橋室町2丁目		日本橋久松町	日本橋箱崎町
銀座3丁目		日本橋人形町1丁目19番	新川2丁目
		日本橋室町4丁目	日本橋小伝馬町
			八丁堀4丁目

契約率・購入可能比率両側面を見て今の所一番実現の可能性を持った地域が第4グループであり、銀座などの中心から一回り外の地域である。特に、八丁堀地域においては、京葉線が走っており、郊外通勤の対象を千葉としたとき理想的な場所である。

7. まとめ

今回の研究により、住遊近接型都市構造の有効性と、スケルトン定借を用いたならばその実現可能性を高めることができることがわかった。しかし、この都市構造が一個人としては受け入れられることは示したが、企業として考えた時受け入れられるかどうかは課題として残っており、これを示すことが完全な実現への鍵となっている。

[参考文献] 1996年度早稲田大学卒業論文「企業移転が従業員の行動に与える影響に関する基礎的研究」田中智