

## 1. はじめに

現在の都心部は、定住人口の減少や世帯規模の縮小などを背景に、様々な都心居住政策＝人口回復施策が講じられてきている。だが、問題は総人口数だけでは捉えられない。都心部への業務機能の侵食は子世代の流出や新たな若年世代の流入を阻み、代替わりに伴って従来その地域が持っていたコミュニティの質を変容させてきている。

都心部だけでなく、大都市地域では人口の高齢化と世帯規模の縮小が進行し、高齢者のみの単独世帯、夫婦のみの世帯が増加している。だが、都心部においては、これに加え、勤労や進学のために流入する若年層の単独世帯や DINKS 世帯が多く存在しており、一口に「単独世帯」「夫婦のみ世帯」といってもその属性は様々で、家族・居住形態は現在よりも多様なものになると予想される。

大江(1992)は都心地域において、居住者を永年居住層、新規定着層、一時居住層の類型に整理し、居住者構成の変化と住宅地の変容が密接な関係にあることを明らかにした。ここにおいては、永年居住層の動向が今後の当該地域における居住を方向付けることを示唆したほか、新しい居住者を含めた地域社会の再構築の必要性が指摘されている。

今後の都心地域のあり方として、様々な居住形態を包含した都市づくり、中でも今後さらに増加すると考えられる単身者の居住を支える都市づくりが必要と思われる。そこで本研究では、東京都心地域において、単身者の居住を支える都市－シングル・シティーの可能性を以下の点から検討する。

### ・都心地域における単身者居住の歴史的変遷

東京都心地域は、下宿・寄宿舎・合宿所など、一時居住者を受け入れる構造が長期的に存在した。現在、都心地域の人口減少の一因として、一時居住層の転出による減少も指摘されている。こうした一時居住層としての単身者居住の都心地域における歴史的変遷を明らかにする。

### ・単身者の生活実態・居住空間

単身者はそもそも都心地域に居住可能なのであろうか。単身者の生活実態を明らかにすると共に、単身者が居住するための都心の都市リソース・ポテンシャル(単身者が居住可能なエリア、及びその周辺の飲食店・小売店の立地・営業時間)を明らかにした上で単身者の都心居住の可能性について検討する。

### ・都心居住を支える周辺環境～近隣商店街の変容～

近年の都心回帰傾向によって、地域社会の再構築が急務となりつつある中で、居住地の近隣に存在し、都心の生活を支えるはずの近隣商店街も大きな局面を迎えつつある。しかし、これまで地域住民の需要に対し敏速に対応することで更新を重ねてきた近隣商店街は近年衰退化の傾向にある。近隣商店街の衰退要因を把握すると共に、近隣型商店街の可能性を考察する。

### ・都心生活の魅力～企業のパブリックスペース～

都心地域における業務機能と住機能が混在は、業務地と居住地の近接による交通アクセス利便性の向上をもたらすものの、居住面積や周辺環境において十分に満足のいく住宅に居住することが難しく、住宅コストの高騰も引き起こしている。一方で、業務機能と住機能が混在は企業と市民の間で新しい価値を創出し、利便性とは別の都心生活の魅力を生み出している。ここでは、都市空間におけるパブリックスペースを取り上げ、企業による価値創出の可能性を探る。

### ・新しい居住のかたち～グループリビング～

今日の中高年単身者の増加、自立した生活を望む新しい高齢者の出現、また居住選択が限られるという現状の中で、新しい高齢期の暮らし方の創出が求められている。新しい暮らし方のあり方として関係のない少数の高齢者らが相互扶助をベースに、互いの自由やプライバシーを尊重しながら家庭的な雰囲気の中で共同生活を送る、グループリビングが注目されている。そこで、グループリビングの実態、サポートシステムの成立構造、居住者の生活実態を明らかにし、地域支援型居住システムとしての提案を行う。