

活動の背景

近年、都心に住まうことが見直され、都心回帰といわれるように人々が都心に戻ってきている。都心部では高度経済成長期以来ごく最近まで、定住人口は減少の一途を辿り、特にバブル経済期には地価が急騰し人々が郊外へさらに流出しており、深刻な状況に陥った。都心区の行政は人口回復を最重要課題として住宅政策に取り組んでいる。

2000年国勢調査の発表において、東京都区部における人口推移が増加に転じたことが認められたが、これは前述の行政施策の効果というよりは、地価の大幅な下落や公的機関・大企業等による都心一等地の売却などにより土地取引が活発化したことが大きな要因であるといえる。いずれにせよ、1995年以降ではマンション建設ラッシュといわれるほど都心3区のマンションを中心とする住宅供給量は大きく増加しており、その中には容積率ボーナスなどの行政施策が活用されている事例も多い。

さて、本活動で主な調査対象とした地域は千代田区のなかでも神田明神等の氏子域となっているいわゆる下町・神田である。千代田区はバブル期の影響がとりわけ深刻な地域であり、定住人口の激減によるまちの衰退は大きな問題となっている。しかし千代田区神田地域では、人口流出が相次ぐなかでも、神田祭に代表されるように江戸時代から脈々と受け継がれてきている地域独特のつながりがあり、地域コミュニティは昔より縮小してきているものの現在も健在である。

近年のマンション建設ラッシュのなかで、まだ決して地価が安いとはいえない神田において、これまでほとんどなかったマンションが増えている。NPO都市住宅とまちづくり研究会（以下、「としまち研」という。）が取り組んできた神田須田町二丁目共同建替え事業（以下、「須田二マンション」という。）もそのひとつである。須田二マンションは、これまでとしまち研が行ってきた共同建替えとコーポラティブ方式の組み合わせではなく、共同建替えと分譲マンションの組み合わせとなった。

としまち研としては、コーポラティブ方式との組み合わせを提案したが、先行して取り組んでいた開発業者の意向により、前述のような手法となった。しかし、そこに住み、営業してきた皆さんが住み続けられ、営業が続けられるという基本的な目的を実現でき、さらに居住者が増加する予定であり、過疎化の進行する都心部の地域再活性化に貢献できるであろうと考えている。一般的に、マンションの新たな居住者は、転居当初は地域社会にとけ込みにくい状況が予想され、従前からの住民と新たな住民との関係づくりに力をいれることが、現実的な地域社会の活性化の課題であると考えている。