

～ 建築規制から見たワンルームマンションの近未来 ～

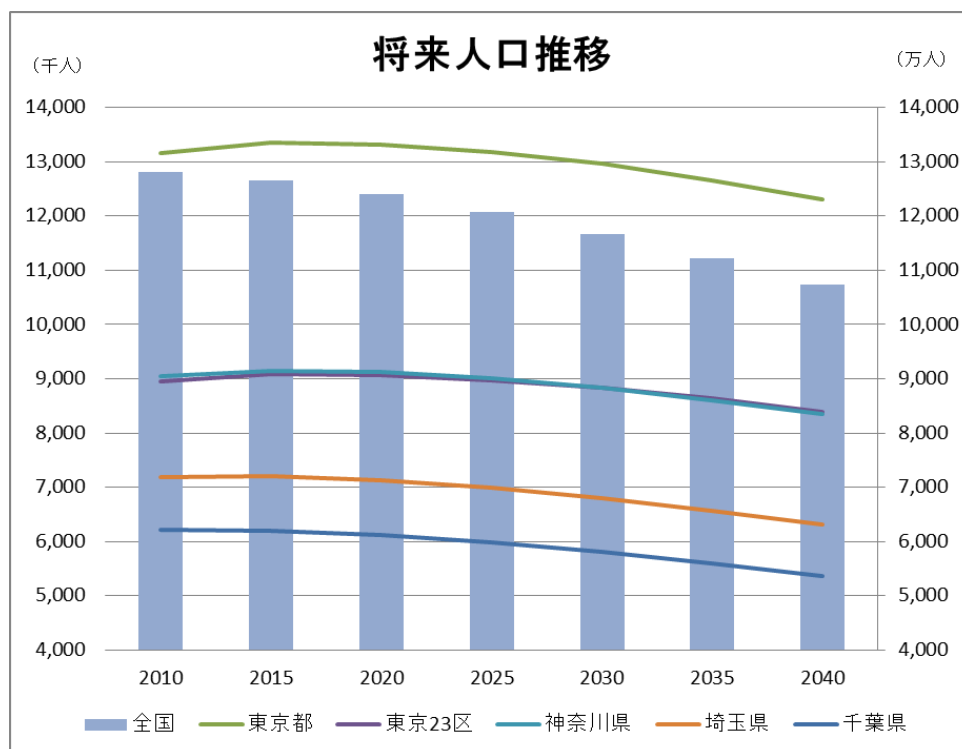
東京 23 区はワンルームマンションを規制する傾向

さる 2013 年に渋谷区が、区内のマンションの一戸あたり最低専有面積を 18 m²または 20 m²以上から、28 m²以上に拡大しました。かつては 18 m²以上とした区が多数であったのに、これで 20 m²以上を維持する区は、豊島区・品川区のみになったわけです。

これらの傾向は 2008 年の内閣府答申から始まったのですが、そのきっかけは江東区と中央区において高層マンション建設ブームが過熱したことでした。2007 年に両区内新築マンションの平均価格がピークに達した際、江東区と中央区は相次いで最低専有面積を 25m² 以上とし、ワンルームマンション開発を規制する姿勢をはっきり示しました。なぜでしょうか。

「円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持」(文京区)などをうたう区が多いですが、とどのつまり、総人口の減少する中、ファミリー層の誘致による持続的・安定的な税収の確保を図るためと考えられます。そのため、再開発に際し、江東区と中央区は「勤労者が夜眠る街」から「ファミリーが昼暮らす街」へという都市計画を明らかにしたのです。

ファミリーマンションは購入者のニーズによって設備を改善していきましたが、ワンルームマンションは特に上記のような法の規制によって変化を見せようとしています。



※出所：国立社会保障・人口問題研究所（以下同じ）