

都心居住促進のための容積率・用途等集団規制の見直し

国際化対応及び少子化対策などが必要な大都市における都心居住推進ための方法として、幾つか考えられるものがある。

第1に、居住用容積率のみを特別に増やすことである。しかし、マンションの床面積が増える代わりに、その分のオフィス用床面積が減少し、都心集積の利益が減ることによる非効率性を生み出す可能性がある。

第2は、住宅附置義務を課すことである。しかし、同じビルの中にオフィスとマンションとを混在させることは、例えばエレベーターを二本建設したり、セキュリティ面で別の配慮をしなくてはならないなど、やはり非効率である。

これらの弊害なしに居住を促進するためには、「都心の商業地において、マンションを建設する敷地の所有者にオフィスビル用の容積率の転売を許すこと」が重要である。これによりマンションの建設に際しては実質的にオフィスビル建設業者からの補助金が入り、都心居住が促進される。この制度を「都心マンション敷地におけるオフィスビル用容積率の転売制度」と仮に名付ける。

「都心居住促進特区」におけるこのような居住用マンション建設促進策は、大都市都心における国際化対応及び少子化対策になるだけでなく、職住接近によるエネルギー節約をももたらすことになろう。