

万華鏡都市東京(3) ～東京のこれから 2040年を目指して～

伊藤 滋 (都市計画家)



伊藤 滋 (いとう・しげる)

都市計画家。東京大学名誉教授。「2040年+の東京都心市街地像研究会」会長。

1931年東京生まれ。東京大学農学部林学科・同工学部建築学科卒業。東京大学大学院工学研究科建築学専攻博士課程修了。工学博士。東京大学工学部都市工学科教授、慶應義塾大学環境情報学部教授、早稲田大学特命教授、日本都市計画学会会長、建設省都市計画中央審議会会長、内閣官房都市再生戦略チーム座長などを歴任。著書に『提言・都市創造』（晶文社）、『東京のグランドデザイン』（慶應義塾大学出版会）、『東京育ちの東京論』（PHP研究所）、『たたかう東京』、『かえよう東京』（共に鹿島出版会）、『すみたい東京』（近代建築社）ほか多数。

8. 「優良住宅地区」の創生

◆戦後の占領政策で優良住宅地が消えた

第二次大戦後、アメリカの占領軍が日本に対して行った第一の仕事は「農地改革」です。農業の大地主を廃止してすべて小地主化しました。第二の仕事は、財産税を使って戦前の華族や財閥をすべて潰しました。その結果、日本には金持ちがいなくなったのです。皆が貧乏になりました。このままでは貧乏暮らしで亭主が稼げないから、華族の奥さまが銀座でバーを開いて、アメリカ軍人を手玉にとって小金を稼いでいたという話がありました。

結果として、かつてのお屋敷街であった麻布、信濃町、番町などの優れた住宅地が国有財産化されました。それらが国から売りに出されたとき、買う側はもはや昔の華族・貴族ではありませんでした。“ガチャマン”（織機でガチャンと織れば万の金が儲かる）で儲けた街場のおおじさんたちや、アメリカとの商売で儲けた人たち、つまり新興成金がこれらの土地を買ってゆきました。

その出来事の主たる場所が、表参道から青山にかけての国道246号沿いの住宅地でした。かつての青山脳病院（昭和時代に斎藤茂吉が院長）があった街並みがなくなってしまいました。西郷隆盛系列の伯爵邸なども消えました。戦後の日本では、金持ちの資産がまったくなくなりましたから、日本は当時のソビエトよりも社会主義化したのです。

新興成金や新しく生まれた小地主の土地の使い方は、英国のエスタブリッシュメント（社会的に確立した体制や制度、その支配階級）的なやり方ではありません。極めて功利主義的で、世知辛く使うようになったのです。2,000坪も3,000坪もあった昔のお屋敷は、敷地が細分化されました。麻布のような街でも大きくて200坪、300坪、小さいところは100坪ほどに分割されてしまいました。

日本が豊かになって、東京に企業も人も集まってくるにつれて、ますます土地は割られて売買されるようになったのです。この結果、東京に残ったお屋敷的な宅地はわずかになりました。例えば、目黒の旧朝香宮邸は、今は東京都所有の

庭園美術館になりましたが、このような屋敷跡は東京ではほとんどなくなりました。

ところが、平成の時代に入り、日本人が豊かになり外国旅行が当たり前になってきますと、多くの日本人が気付きはじめました。それは、豊かになった日本人がパリを見てロンドンを見て回ると、そこには立派なお屋敷が佇んでいる。ところが東京に戻ると何も無いのです。欧米の都市に比べて、東京の住宅があまりに貧相で、ちっぽけであることを思い知らされたのです。

◆東京は住宅市街地の国際化が必要

日本が外国と付き合わずにいるなら、それはそれで構わないのですが、国際化が進み、多くの外国人が日本に駐在するようになると、彼らが望むような住宅は日本にないことが明らかになってきました。欧米企業の支社長たちは、東京のマンションの一室を見て、こんな狭いところに住まなければならないのかと落胆しました。

他方で、私たちは外国の都市に行って、質の良い高級住宅地を目にすることになります。「こんな素晴らしい住宅街は東京にはないではないか」と。国際化が進むと外国人観光客も増えますが、実際に日本に住む海外からの事業家も増えてきます。そういう人たちは、自国の価値観で質の高い住宅を求めますが、そうした住宅はこれまで東京にはなかなかありませんでした。

日本人の中でも、医師や弁護士などの自由業の人たち、ベンチャー的小企業のオーナー、不動産ビジネスの人たちなど小金持ちが増えました。日本にも欧米並みの格差社会が到来したからです。小金持ちが多くなると、2、3億円は住宅に投資して住もうという人たちが増えます。それだけでなく、質の良い日本の住宅は、観光産業としての価値があります。パリ16区のヴィクトルユーゴー地区にある6～7階建てのマンション街を見て、日本人観光客はその立派さに驚いて帰ってきます。そういう街がないと、都市の魅力に欠けていると人びとは感じます。いわば“住宅市街地の国際化”です。

その国際化が東京に入り込んできています。東京に一番

欠けていたのは、高質の住宅地です。そこには日本人が住んでもよいし外国人が住んでもよい、住む人は問いません。手に入れる方法も問いません。とにかく質の良い住宅地が東京にないということは、国際的な都市の比較において都市の価値を下げます。

私は、東京にも質の高い、国際的にいえば中の上クラスの住宅地を育ててゆくべきであると考えます。戦前のような大金持ちの住宅地でなくてもよいのです。小ぶりですが極めて高質のマンション住宅地を、山手線の内側に数多くつくるべきであると思っています。

◆質の高い中層マンションを集積して配置する

では、東京の質の良い住宅地は、どのような姿になるでしょうか。それは中の上の社会階層に手が届く“質の高い住宅地”です。容積率が200%から300%程度の中高層住居専用地域に、高さ25m程度、6～7階建ての中層マンションを道路に沿って並べて建てます。1戸当たり30坪から50坪、坪当たり単価800万円、総額で2億円から5億円位のマンションを建ててゆくのですね。

これらのマンション市街地の規模は、2haから4ha位にしましょう。この中層マンション街が、“街として”東京に10カ所以上誕生して欲しいのです。そして、これらの高質なマンション市街地を、日本をリードする大手不動産会社が競ってかつ意図を持って東京につくりあげて欲しいのです。それには何らかの「都市再生特区的措置」を、国や東京都は考える必要があるでしょう。

このような高層マンション街の海外事例をあげてみます。まず、前出のパリ16区のヴィクトルユーゴー地区、それとロンドンのメイフェアにあるグロブナースクエア地区、そしてボストンのビーコンヒル地区です。そういう住宅地を東京の中に10カ所以上埋めることを続けてゆくと、はじめて東京の住宅も、世界の優良住宅地と肩を並べられるようになると思います。

繰り返しますと、東京で目指すのは超高層集合住宅ではなくて、6～7階建てのできればマンサード風の屋根を持つ集

合住宅です。それが20～30棟ずつグループになり、東京の中に佇むようにします。そういう場所にふさわしいのは、例えば、千代田区番町、港区高輪・南麻布、新宿区市ヶ谷砂土原町、文京区関口台町・大和郷・音羽などがあげられます。できれば下町の清澄庭園あたりにも数カ所欲しいです。そういった優良住宅地域を形成することができれば、東京は世界の優れた巨大都市と同様な評価を受けられることになるでしょう。

ちなみに、東京の中に外国の専門家から高い評価を与えてくれそうな街が2カ所あります。1つは渋谷区の松濤、もう1つは文京区の西片です。西片は極めて和風の色彩の濃い街ですが、西片町会を支える住民のまとまった意思で高層マンション街をつくらずに、昭和の面影を残した木造住宅地としてしっかりと保全されています。

9. 「園芸生活圏」の設定

◆外周区で増える「空き家」の問題

東京都の将来人口を予測すると、2040年までは減少はしません。しかし、「総数」では頭打ちになり、その後は減少するとされています。問題は2040年までは減少しない人口総数の内容です。その内容は、これまでとは画期的に変わってきます。つまり、“75歳以上の後期高齢者の数が極端に増える”ことです。

東京で後期高齢者が極端に増えるところは、足立・葛飾・江戸川・大田・世田谷・杉並・練馬・板橋の「外周8区」です。一方で、15歳未満の若者が増えるのは、千代田・文京・中央・港・墨田・江東などの「都心区」です。さらに外周区では高齢者が増えながら、2040年までには人口数が減少するところが出てきます(葛飾・江戸川・足立・練馬・杉並区)。そうすると、外周区の後期高齢者の比率は格段に高くなってきます。

さらに、男性よりも女性の高齢者が多くなります。彼女らは、自分の住宅に住み続ける人と、介護を受けるために施設に入る人に二分されます。介護施設に入る女性の高齢者が増えると、外周区では空き家が増えることとなります。何故ならば、子どもたちはそのような“交通の便の悪い外周

区”には住みたくないからです。

しかし、外周区で空き家が発生するのは駅に近い場所ではありません。空き家が増えるのは、江戸川区江戸川、足立区花畑、葛飾区水元、練馬区大泉学園や東大泉など、鉄道駅から離れていて、バス利用が交通手段となる地域です。こうした街の大部分は、都営住宅団地か、昭和40年代に庶民的なサラリーマンが一生懸命お金を貯めて手に入れた、あまり質の良くない戸建住宅が多い地域です。

もちろんそういう住宅地でも、しっかりとした戸建住宅も混じっています。そういう戸建住宅は、大抵は昔からそこに住んでいた農家の子どもたちの住宅です。

◆「園芸都市圏」で人口減・高齢化・空き家問題を解決する

この23区の区境で増えてゆく空き家を減らす方法はあるのでしょうか。難しい話です。

両親が亡くなっても、残された子どもたちが親の家をそのままに放っておけば、古びた空き家が街中に増えてゆくだけです。建物を壊すにはお金がかかります。しかも現在の税制では、家のある宅地よりも家のない宅地の方が固定資産税が高いのです。ですから、このままでは、23区の区境の戸建住宅市街地は、おばけの出る古家の集合体になってしまいます。それを止めるために、私は都市計画家の立場に立って、以下のような対策を提案します。

まず役所は、宅地を農地に転換させる制度を実行する区域を「農業振興区域」として指定します。そこでは現在の「農地転用事業」の逆、「宅地転用事業」つまり“宅転”(たくてん)を年老いた小地主に勧めます。次に、宅地の相続人に農地にする方が得であると思わせる方法を“役所”が提示します。それは農地にすれば、そこに建っている空き家の取り壊し費用を、役所(郡庁)が補助金によって賄うという考え方です。これで、その新しい農地の税金はほとんどゼロになります。

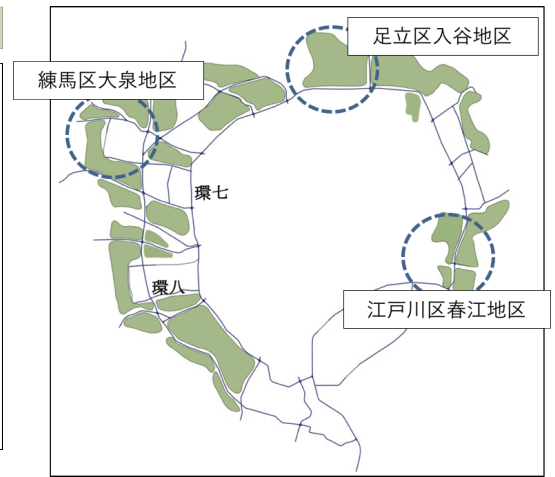
この仕事が10年から20年進みますと、“宅転の農地”がかなり増えてきます。そうなれば“耕地整理”を行って、新しい農地内に残存する古い家屋を新住宅用地にまとめて農地の形を整えます。その資金は、農林水産省系のすでにある「集落整備の補助金」を拡充して賄います。新しく生まれた農地

残された生産緑地と近隣の農家を中心としたダーチャのある暮らし

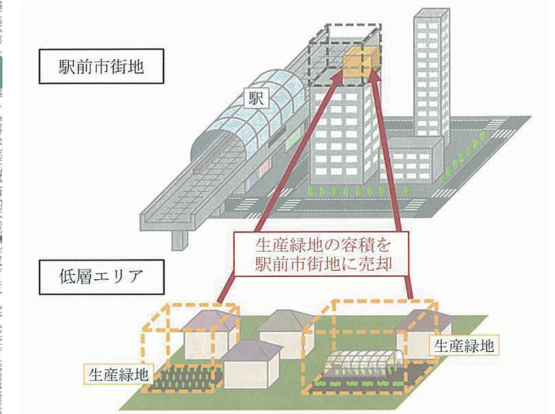
<ダーチャのある暮らしの風景>



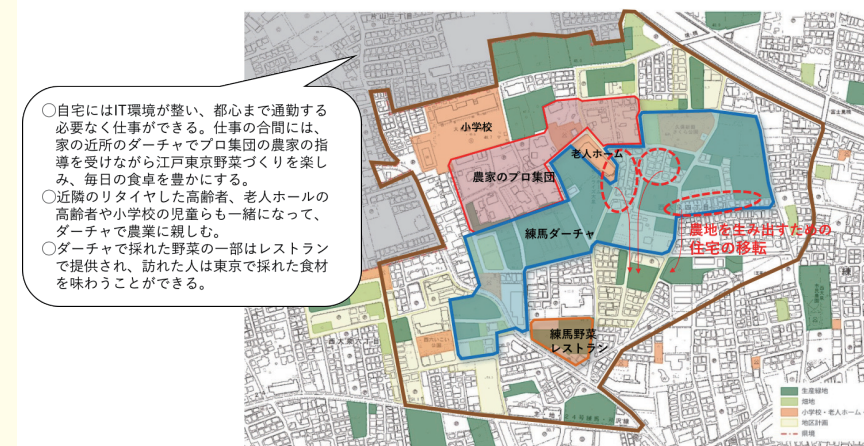
ダーチャ: 郊外の菜園付きセカンドハウス



駅前市街地と生産緑地の容積率移転イメージ



出典: 伊藤滋著「すみたい東京」(近代建築社刊)



外周部居住環境計画

の経営は、これも新しく設立されるであろう、「都市型農業経営法人」に委ねます。その具体的なイメージは、温室と水耕栽培を併用した高度の“資本集約型農業”です。

また、“宅転”もせずに空き家がまだら模様に入り込む古い戸建住宅地では、その住宅敷地を2つくらいまとめて、50坪程度にして“菜園付き郊外別荘”として売り出したらどうでしょうか(2戸のうち1戸は取り壊して、その敷地は農地にします)。このような畑付き都市近郊の別荘地を、ロシア語では“ダーチャ”と呼びます。それを世田谷在住の医師や千代田区在住の弁護士に「別荘地」として販売するのです。そうすれば彼らは東京に住みながら、土日や休日を使って園芸ができる別荘を持てるようになります。

一方で、この地域を“郊外型高級住宅地”にしようという考

えもあります。それは、30坪、40坪といった零細な宅地をまとめて、300坪とか500坪の宅地につくり変えて、「大型戸建住宅地域」にします。そこにテレワークのような自宅で仕事をする自由業の人たちの住宅を建てるという考え方です。今後増えるであろう、高所得の中産階級の自由業主のために、300坪の敷地に50坪程度の戸建住宅をつくり、自家用車を数台置けるようにすれば、鉄道に依存しないで生活することができます。

ダーチャとともに、そうした大型戸建住宅を建てるように都市計画的な工夫をすれば、外周区で放置される空き家問題にも1つの答えが出てくると思います。

(つづく)