

新刊『すみたい東京』 2040+の東京都心市街地像の提案

編著者 伊藤 滋 氏に訊く

世界の都市間競争をリードし続け良質な都市環境の整備に邁進してきた東京。だが、こと居住空間に関しては相変わらず狭隘な住まいと秩序のない街並みが改善されず、大きな課題として残されたままだ。この課題に都市計画の専門家たちが集結し、英知を集め実現可能な具体的方策を示した『すみたい東京－2040年+の東京都心市街地像の提案』（弊社刊、9月20日発売）が刊行される。

編著者の都市計画家・伊藤滋氏に本書の狙いなどについて伺った。



伊藤 滋（いとう・しげる）
都市計画家。早稲田大学特命教授、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、日本都市計画家協会会長、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）、『東京、きのう今日あした』（NTT出版）、『たたかう東京』、『かえよう東京』（共に鹿島出版会）ほか多数。

住宅への価値観の転換を迫る 都市計画家の“宣言の書”

—— 皆、建前では住宅を広くしよう、住宅の街並みも美しくしようと言うけれど現実は一方向に改善しません。本書ではその大きな阻害要因の1つに、市民の過剰な資産志向があると指摘されています。

伊藤 戦後70年以上経って、東京をはじめ日本の住宅は少しずつ良くなってきたのは確かです。1964年の東京オリンピックの頃でも、市街地の住宅は裸木造とモルタル外壁ばかりでしたからね。これからの都市計画の大きな役割は、目指すべき居住水準を引き上げることが市民に明示することです。例えば、容積率200%の住居専用地域の容積率を150%に引き下げることと考えてゆくべきですし、市街地環境を良くするために積極的に動くべきです。しかし、実際にはなかなかそうはなりません。都市計画を決めるのは、行政でも議会でもなく「市民」だからです。

議員さんたちは本来、住環境や街並みを良くするために市民の要望を聞き、より良い用途地域に変更するよう行政に働きかけるのが仕事のはずです。しかし、通常はこのような動きはしません。むしろ市民の財産をどう守るかに気配りをして、まちを良くしようという考えはあまりありません。何も変えずにひたすら資産価値の維持ばかり考えています。これが東京をはじめとする大都市の用途地域の運用の特徴です。

もちろん行政のなかにも志を持って土地利用を考える都市計画の専門家はいます。しかし、大部分の担当者は、市民が土地をほとんど資産としてだけ捉えている実態の前に立ちすくみます。そうした市民の過剰な資産志向と、そのもとで常態化された行政運営が東京の居住空間や街並みの質的向上を阻害し続けている。それはおかしいのではないかとというのが本書をまとめる端緒になっています。

—— 長年にわたり解消されない東京の居住環境の現状に対し、民間の都市計画の専門家たちが英知を絞り、課題解決のための具体的方策も示すことで長年の都市居住の常識に挑む。本書はいわば“宣言”、であると書かれています。

伊藤 ひと言でいえば、住宅地を良くするために都市計画の専門家が市民に問ひかける宣言文です。市民の過剰な資産保全に対する意識を転換させ、本当に住み良いまちをつくるためには、最低でもこれくらいの敷地は必要である、こういう建て方をしたほうがよい、あるいはあまり知られていないが街並みを良くできる制度があるという考えや知識を、都市計画の立場から市民に真向から問ひかける「宣言文」なのです。

資産維持志向の市民も、いつまで経っても住まいが広くならない、依然として街並みが雑然としている現状はおかしいと感じているはず。それならば、そのおかしさをもっと積極的に色々な場所で発言すべきです。「早く目を覚ましておかしいと言って欲しい。そうすれば都市計画の専門家は、きちんと法律にして世の中が守るべきルールをつくります」。これが本書に備わる本質的な機能です。例えば、本書を読むと一般にはあまり知られていない「地区計画」をうまく活用すれば、住宅を建てるときに拘束力のある新しい法制度（規準）をつくることができるようになります。

立法や行政はどうしてもポピュリズムになりがちになるので、住宅や街並みに関する思い切った提案ができません。それであるならば、柔軟な考えを持つ民間の都市計画の専門家たちが、もっと市民社会に入り込んで、現状の都市計画制度の曖昧さや不統一性を市民に語りかけるべきです。そうでなければ、住まいや街並みに関する硬直化した制度に、斬新なアイデアや新しい風を吹き込むことはできません。市民におもねることなく、市民の考えと合致しなくとも、良い居住空間や良好な街並みを実現する、そうした気概を持った人たちが集まり議論を重ねた成果、それが『すみたい東京』の本質なのです。

地区計画は最低限敷地の定めない 住宅市街地の救世主!?

—— 良質な居住空間や街並みの実現にとって、「地区計画」に大きな潜在力を認められていますね。

伊藤 建築基準法には、「最低限敷地」を定めなければならないという規定はありません。もちろん、渋谷区の松濤、大田区の田園調布、世田谷区の成城学園などの質の良い住宅地では、地主たちが合意して区役所と話し合っ、敷地は最低50坪以上の住宅にするというような取り決めをしているところもあります。これは地区計画に基づいています。ただし、それは良質な住宅市街地を守り、資産保全しようという、資産家たちの要望によって成立しています。その一方で、防災上最も問題があると言われている住宅地では、敷地規模を定め

る法制度上の基準はありません。

昭和41年に渋谷区神宮前に東孝光さんが「塔の家」という敷地面積6坪弱の最小限住宅を建てて、多くの建築雑誌に取り上げられました。私はそのとき、「東さんの住宅はまだ広くできる」と言ったことがあります。なぜならば、たとえ敷地が1坪であっても、梯子をかければ20階建ての住宅だって建てられます。そういう狭隘な敷地をよしとするような風潮が私の心の中に引っかかったのです。どうして多くの人たちがそんな小さな敷地を手に入れて住宅を建てたいと思うのか悲しかったのです。

東京の住宅敷地に対する私の疑問は、サンフランシスコやニューイングランドで体験した木造住宅地の整然とした家並みを見たときにわいてきました。これらの質の良い住宅市街地建を鏡として、東京の質の悪い住宅地をなんとかしたいという思いがそのとき私に生まれてきました。そうは言いつつも当時、私のような大学教員が最小限敷地を定めると主張しても実現性がないから犬の遠吠えに等しかったのです。それが昭和55年に都市計画法に「地区計画」が創設されたことで、少しは希望がわいてきました。

地区計画の内容は、地域住民がその地域を良くするために、より厳しい基準をつくり、住民の大多数が合意し、それを区役所が認めれば地区計画という法的な都市計画が成立するというものです。この地区計画を使って一般の住宅地においても、最小限敷地を定めるべきではないかと、私はこの20年間語り続けてきているわけです。しかし、繰り返しますが、地区計画の主人公である住民は、ようやく手にした自分の土地は、自分の資産としてしか捉えていません。土地という資産の上に家を建てるという意識が根強い。その結果、20坪の敷地に木造3階建ての住宅をつくる現象が現れてきているわけです。これでは住宅建築がわかまえるべき“行儀作法”どころの話ではありません。

それで私は考えました。地区計画では手ぬるい。住民は発意しないからです。それならば、都市計画法のなかに最小限敷地を地方自治体に定めさせなければならないという一文を入れるべきです。そして、その決定は地域の思惑に左右される区・市町村ではなく、大きな指導力を持つ都や県にさせるべきであると思ったのです。住民参加の地区計画の話は結構ですが、それでは一般の市民は誰も事を起こそうとはしません。それならば公権力を持つ公的組織にその枠組みをつくる義務を担わせるべきであると考えました。これがこの本で私が訴えたかった核心部分です。

寝室が8畳、子ども部屋が4畳半、台所は6畳というように居室を配置し、隣地に対しては両側に少なくとも50cmは離し

て通路を設け、表側に駐車場、玄関脇に6畳ほどの庭をつくる。こうした最小限住宅を市民がわかまえるべき行儀作法（ルール）にできれば、美しい住宅の街並みは生まれます。

少子化には第三子に500万円支給し 居室を1室増やす

—— 住宅の質の向上と同時に、とくに少子化対策では大胆な提案をされていますね。

伊藤 東京も人口減少が予想され、様々な少子化対策が掲げられています。待機児童対策として保育園や幼稚園の増設、母親が働きやすいように勤務時間のフレックス制導入などがしばしば話題にのぼりますが、私はそうした間接的対策ではなく、より効果が期待できる「直接的対策」を提案しています。内容はズバリ、「3人目の子どもを産んだら住宅資金として500万円差し上げます」です。提供する500万円は居住面積を増やすための住宅資金にしてもらいます。例えば、マンションであれば杉並や練馬なら坪250万円くらいですから、500万円は2坪（4畳）の購入代金になります。この資金で子ども部屋1部屋増やすことができます。そのための資金を3人目の子どもに対して500万円役所が給付するのです。

この直接的対策は税金で賄われますから、自治体が少子化対策に本気で取り組む姿勢を示すことが重要です。東京の山の手で販売されているマンションは、25～26坪（約83～86㎡）の3LDKで、販売価格は6,300万円～7,800万円（坪250万円～300万円）が一般的です。3LDKは夫婦寝室、子ども部屋2室、LDKで構成されます。購入時はまだ子どもが小さいから、子ども部屋は1室で済み、もう1室は母親の仕事部屋に当てることができます。しかし、子どもが小学校にあがるようになれば、子ども部屋は2室とも子どもが使うようになります。もう1部屋つくっておけば、3人目の子どもの部屋として使うことができます。

このようにあらかじめ4LDKを用意しておけば、3人目の子どもを持ってより広いマンションに住める安心感が生まれてきます。そのためにはマンションの広さは最低30坪（約100坪）必要になります。これからは4LDKのマンションを増やすことで、3人目の子どもを増やすようにするのです。3人目が生まれた時点で500万円支給されるので、ローンも早く返済できますし、資産価値が高い広いマンションを取得することができます。

このアイデアを名古屋市の河村たかし市長に説明したところ、「伊藤さん、そのアイデアはわかりやすくいいよ」と賛同い

ただきました。名古屋市で3人目の子どもをもつ家庭を調べたところ、約2,300世帯あることがわかり、各家庭に500万円支給すると総額115億円になります。実現性のある少子化対策として、その財政上の支出は高くないと河村市長は考えているようです。子どもを育てやすい自治体として知名度が上がれば、人口も増える相乗効果が期待できます。

サンフランシスコの市街地は 都市計画家としての出発点

—— 伊藤先生の住宅建築や住宅市街地の原点は、サンフランシスコ湾に臨むいくつもの丘陵地に広がる住宅地にあるというお話が「あとがき」に書かれていて印象的でした。

伊藤 私が東京の住宅事情について疑問を感じるようになったきっかけは、いまから50年前に横浜港から船に乗り11日かけて西海岸のカリフォルニア州オークランド港にたどり着いたときのことです。そのときの光景はいまでも鮮明に私の心の中に残っています。船がベイブリッジをくぐったとき、対岸の7つの丘陵地全体にサンフランシスコの美しい住宅地が広がっているのが見えたのです。

いまは飛行機の時代ですから上空からしか見えませんが、それでも整然と建ち並んだ住宅地は多くの乗客を魅了します。私は船で渡航したため、住宅の街並みだけでなく個々の木造住宅の構成や隣家との関係など建て方まで、坂の下から覗きあげるようにじっくりと観察できたのです。鳥の目ではなく蟻の目でサンフランシスコの市街地住宅を見ることができたのです。その秩序ある街並みの景観と木造住宅の美しさに打ちのめされたと同時に、私は住宅とはこうでなくてはいけないと心の底から思いました。おそらく、あのときにサンフランシスコではなく、海側が平地に近い地形のロサンゼルスから入国していたら、50年以上にも及ぶ私の住宅地の理想像はなかったと思います。

後にニューイングランドのボストンに留学し、市街地の木造住宅群の美しい街並みを改めて再確認しました。帰国してから約50年、東京の住宅市街地には防災的にも景観的にも負の遺産でしかない住宅地が増え続けています。それらの原因は住宅敷地の細分化に歯止めがかかっていないからです。そして、東京の住宅地を調査し続けるうちに、密集市街地では住宅について確認申請の内容すら守られていない実情を知りました。私はあらためて都市計画の重要性を認識しました。そのときから「すみたい東京」は、私の都市計画家としての生涯のテーマとなったのです。そして、都市計画家を標榜する私の矜持は、この過密木造市街地の改善にあるのです。（了）