

住みたい東京 (1)

東京の居住空間を大きくすることができる

都市計画家・伊藤 滋



伊藤 滋 (いとう・しげる)

1931年東京生まれ。55年東京大学農学部林学科卒業。57年同大工学部建築学科卒業。62年同大大学院工学系研究科博士課程建築学専攻修了。工学博士。63～65年MIT・ハーバード大学共同都市研究所客員研究員。65年東京大学工学部都市工学科助教授、81年同大同学部教授。92年同大名譽教授。92年から慶應義塾大学教授。2001年から早稲田大学教授。財務省国有財産に関する有識者会議座長、都市計画家協会会長、内閣官房都市再生戦略チーム座長、日本相撲協会理事などを歴任。現在、早稲田大学特命教授、東京大学名誉教授、都市防災研究所会長、再開発コーディネーター協会会長、日工組社会安全財団理事長、日本地域開発センター評議員会長、アジア防災センター・センター長、2030年の東京都心市街地像研究会座長。主な作品に「千里ニュータウン中央地区センター設計」「山形市都市基本計画(三浦記念賞)」「浦安地区住宅地基本設計」ほか多数。主な著作に「提言・都市創造」(晶文社)、「人間・都市・未来を考える」『東京育ちの東京論』(PHP研究所)、「市民参加の都市計画」(早稲田大学出版会)、「東京のランドデザイン」(慶応大学出版会)、「昭和のまちの物語」(ぎょうせい)、「東京、きのう今日あした」(NTT出版)、「東日本大震災からの復興覚書」(万来社)、「東日本大震災 復興への提言-持続可能な経済社会の構築」(共著、東京大学出版会)、「たたかう東京」(鹿島出版社)、「森林と水源地」(万来舎)などがある。

日本の都市の住宅からいつの間にか客間が消えた

戦後70年、東京は戦災から見事に復興と成長をとげた。オフィス街や繁華街、そして公共空間を見まわせば、質的にも量的にも世界の都市間競争に負けないほどの街並みをつくりあげてきた。しかしながら、東京の居住空間に目を転じてみると、そこには、住空間の基本課題が放置されている。それは“狭くて、小さい”ということである。私たちは、相変わらず狭隘な空間に住むことを強いられ、戦後70年経ってもゆとりのある生活空間を手に入れていない。ゆとりある住戸や住宅環境を実現している事例はあるが、絶対量は少ない。特に、20年前の阪神・淡路大震災以降、戸建住宅の3階建てが一般化されてから、敷地はますます小さくなった。玄関と車置場に占有された敷地には、かつてのような花や木々に彩られた庭の佇まいを見つけることは難しくなった。

家の周りに地面があるだけでも戸建住宅はマンションに比べれば、居住空間に“ゆとり”がある。20代、30代の若い人たちが東京で住宅を最初に取得しようとするときは、まずマンションの購入を考える。しかしこのマンションの規模は小さい。そのために、居住生活で最も必要なゆとりの空間がない。別の表現をすれば、居住空間に“あそび”がない。しかし、働き盛りの30代、40代の世帯主が東京23区で求める住宅は、ほとんどがマンションである。それも小さく、空間にゆとりがない。新聞の折込み広告で見かける物件は、大体が60㎡(約18坪)～80㎡(約24坪)ばかりである。90㎡(約27坪)や100㎡(約30坪)超の物件はまず見かけない。東京23区の西側、つまり練馬、杉並、世田谷、大田など、山ノ手の住宅地での売り値は概ね60㎡で5,000万円、80㎡で7,500万円といったところである。この傾向はこの3～4年変わっていない。

こうした60～80㎡のマンションの間取りを見ると2LDKから3LDKが一般的であるが、80㎡で3LDKとなると夫婦の寝室が6畳、子ども部屋3～4.5畳×2部屋、それにリビング(居室)とダイニングで10畳程度となる。ちなみに、私が建築の学生だった1955年頃は、30坪の和風の戸建住宅では居室が合計で30畳つくれると言われた。1944年に

私の父親が購入した2階建ての文化住宅は1階に4.5畳、6畳、8畳、2階に6畳と3畳とで27.5畳であったが、建物の延床面積も27坪であった。この和風建築が現代の戸建住宅と違うことは、居室の前に幅3尺(約90cm)から4尺(約120cm)程度の縁側があったことである。

縁側は部屋の中と建物の外部をつなぐ“ゆとり”の空間であった。子どもたちはそこで友達を呼んでゲームをしていた。年寄りたちは縁側のガラス戸を開けて、腰を下ろして世間話をしていた。27坪の小ぶりな住宅でもそこに余裕があったのは、縁側があったからだ。それに玄関も広かった。

それが今のマンションになると縁側はないし玄関も広さがなく、天井高も2.40mほどであって、住まいに“ゆとり”がない。戸建住宅も同様で、縁側はなく玄関も小さく、廊下の幅もギリギリで、戦争前の戸建住宅の余裕はまるで感じられない。そうであっても2LDKや3LDKのマンションを購入する場合、80㎡で7,500万円だとすると坪単価は約309万円となり決して安い買い物ではない。そうしたマンションを多くのサラリーマンは東京の山ノ手地域で購入するとすると、30年間ローンを払い続けて暮らさなければならなくなる。その結果、どうしても気持ちが縮こまり考え方が小さくなる。本来はおおらかで多様な発想力を備えている日本人の能力が、この居住空間の狭さで押し殺されていると私は思っている。

縁側と同様に失われてしまった部屋に客間がある。これに代わってマンションの間取りに現れたのがリビング・ダイニング、つまり食事室付き居間である。そしてリビング・ダイニングが食事室6畳、居室8畳、計14畳分確実に取られていけば、この空間は客間として十分に機能する。しかし街中のマンションの表示は、台所と食堂、そして居室を合わせて12畳程度のものが多い。もしそれが14畳であっても、台所に3畳取られれば、食堂4.5畳、居間6.5畳となり、居間は客を招いてもこなせる広さではない。形式的に“客間”がなくなったから客が来なくなったのではなく、住居の絶対的狭さがあって客を招くことができなくなったのである。客も相手の家の狭さを遠慮して、よほど必要なとき以外は訪問しなくなった。このリビング・ダイニングが余分なスペースを含まずに本当に14畳(できれば16畳)あれば、親戚縁者や友達を食事に招待することができてプライベートの交流を深めることができる。子どもたちも大人の交流のマナーを肌で直に感じ取ることができる。そうした大切な機会を与えてくれるはずの交流空間が、いまや近くのレストランやカフェなどに外部化されてしまった。

このような自宅を両親と子どもだけの居住空間にして、シェルターのように他人は寄せ付けられない暮らし方は、日本以外ではあまり聞いたことがない。日本以外の国々では客を自宅に招いて接待することは当たり前である。日本よりもプライバシー重視を標榜する欧米のビジネスマンであっ

ても、自宅でパーティを催してビジネス上のアイデアを得たり、お互いに刺激し合ったりしていることはよく知られている。日本にもかつてあった、客を大事にもてなす住居環境を、戦後の東京では消滅させてしまった。東京の居住空間を注意深く眺めてみれば、極めてイビツな空間のなかで私たちは暮らしていることに気づくだろう。客を大事にもてなすという日本人の優れた能力が“角を矯めて牛を殺す”ように東京の狭い居住空間のなかで抑え込まれているように思われる。そして、東京の狭い居住空間がごく当たり前のこととして受け止められている社会に、私は日本の将来の危機を強く感じる。

東京の住居の狭さは少子化も誘引している

前述したように東京で販売されているマンションの大部分は70㎡～80㎡で、間取りは3LDKである。これでは夫婦寝室が6畳、子ども部屋は4畳くらいにしかならないだろう。東京での暮らしはこれが当たり前であるかのように受けとめられている。このような狭い住空間では子どもたちはシェルターに籠るような感覚になるであろう。自分のごく周りだけに関心を持つだけで伸び伸びと育つことはできない。この住居の狭さを直感的に感じているのであろうか、女性も3人目の子どもを産む気にはならない。さらに、住まいの狭隘さとともに教育費の負担増を理由に挙げる夫婦もいる。しかし、もし住居の広さが3LDKではなく4LDKあって、子ども部屋がもう少し広ければ、経済的負担の理由は二の次になるかもしれない。

いまよりも延床面積を広く取り4LDKにして子ども部屋がもう1つ取れるマンションを新しく市場に出せば、「子どもをもう1人持てますよ」というシグナルをマンション市場が世の中に宣言することになる。子どもを3人育てる家庭を増やすことは、わが国の人口減を阻止できる唯一の方策である。この子ども3人家族が増えない限り、合計特殊出生率を2.0以上に引き上げることはできない。もちろん保育所や幼稚園、子ども園などの行政側の受入れ態勢を整えることも必要だが、それ以前に子どもを育むための居住空間を確保することが最も重要だと考える。

これを実現する方法としては、私は次のことを考えている。私は3人子どもができた家庭に、国や自治体は思い切って500万円支給するべきであると思っている。500万円は当てずっぽうの数字ではない。マンションの坪当たり価格250万円の場所で、4畳の子ども部屋をもう1部屋確保できる金額である。この500万円を元手にしてローンを増額できれば、3LDKから4LDKに住み替えることが可能になるだろう。このように、国の未来を左右する、実効性のある少子化対策は、国家が取り組まなければならない喫緊の課

題である。それらの課題が東京にすべて集中していると言ってよい。東京の住居は狭いものなのだと言わずに我々は、子どもたちの成長や家族の暮らしの基盤となる住環境にもっと関心を持つべきである。

マンションの広さを大きくせよという私の主張をあらためてここで要約してみよう。まず、規模は現状より10%程度大きくしたマンションを市場に供給してもらいたいということである。特に70㎡は80㎡に、80㎡は90㎡に増やしたマンションを市場に出して欲しいということである。ただしその供給量は、初めの段階では全体の供給量の5%から10%程度で構わない。それまで、大きい床面積のマンションは高額市場に出されていたが、ここでは平均的な坪単価（例えば、坪単価200万円から250万円程度）の市場に出して欲しい。

この90㎡程度のマンション価格は山ノ手の住宅地では、現状の80㎡程度のマンションに比べて1,000万円程度高くなるかもしれない。それでも私は通常のサラリーマン階層の中に、かなりの数の購入層が現れると思っている。その理由は、これからは、親の世代の貯蓄が相続によって子ども世代に移し替えられてくると考えるからである。その相続世帯の数は半端ではない。したがって、不動産会社と、それまでの社会通念に従った中産階級向けマンション供給のタイプをもっと幅広くして欲しいと思う。

いろいろと理屈を述べたが、是非、日本経済を振興させ、人口減少を阻止できる、客間付リビング・ダイニングと3児を収容できる4LDKのマンションという新しい品揃えを不動産会社は市場に供給して欲しい。

いよいよ減少傾向に転じる東京の世帯数

ところで、都市計画家はすぐこのようなリアリティのない提案をされると言われるかもしれないが、私が東京のマンション市場に4LDKを普及させようとするもう1つの理由は、東京23区でも人口減少が、遠くない将来予見されるという事実があるからである。

一般に人口が伸びているときは、マンションの購入需要は増えるので、地主や売主は強気で価格を決めて販売する。来年の購入需要が高めと判断すれば、今年は販売を控え価格を上げて来年売るようにすることもあろう。ところが、人口減少が続いて購入する顧客の絶対数が頭打ちになり、もう以前のように顧客が買い求めなくなるとなれば話は違ってくる。宅地の供給量は基本的に増えることはあっても減ることはないから、これまでのような将来の需要増が見込めなくなれば、売主や地主は売り控えも土地の値段を容易に上げることもできなくなるだろう。

例えば、これからは相続税を支払う世代が増える。相続税の支払期限は1年であるから、それまでに父親の土地を処

分しなければいけない。そうすると、去年は坪150万円だったから今年もそれ位で売れるだろうと呑気に構えてられない。納税期限までにもしかすれば、150万円を切って100万円でその土地を処分せざるを得ない。そういう事態がこれからは頻発することになる。日本の総人口は2008年にピークを迎え2010年から減少傾向に転じたのちも、東京の人口に限っては増え続けてきた。その東京の人口もいよいよ減少に転じるときが迫ろうとしている。

住宅需要を予測するうえで着目しなければならない指標は、人口よりも“世帯数”である。実際に住宅が売買されるのも世帯主の判断によるところが大きい。ところで、ひと口に世帯といっても東京にはさまざまな世帯がある。東京の世帯数で一番多いのは65歳以上の高齢者の一人者世帯である。次に多いのが未婚の単身世帯で40代、50代が多い。これらの単身者の人たちは、ここで論述している70㎡～80㎡のマンションではなくて、40㎡～50㎡ほどの広さのところに住んで貰えばよい。この規模のマンションはすでにたくさんある。そしてもっとも住宅取得に関心を持っているのが子どものいるファミリー世帯である。15～65歳の生産年齢人口のうち30歳～50歳までの世帯主がいる世帯が、自分の家を持ちたいと強く望んでいる。

世帯は大きく「一般世帯」と「その他世帯」の2つに分類される。一般世帯は単身者、夫婦のみ世帯、ファミリー世帯、二世帯世帯など、その他世帯は夫婦＋一人親の世帯、夫婦＋子ども＋両親の三世帯世帯などの少数世帯である。2015年のその他世帯数は23区内で約28.3万世帯、これに対し一般世帯は472万世帯とその他世帯の16倍以上になる。したがって、これからは一般世帯の動向から、住宅需要の将来を推測することにする。

一般世帯のなかでは単身世帯が最も多く、2015年で227万世帯と一般世帯472万世帯の約半数を占めている。ファミリー世帯は140万世帯で一般世帯の3分の1である。ファミリー世帯でも世帯主の年齢によって75歳以上、65歳以上、40歳から64歳、などに分けられ、それぞれの増え方は異なる。このうちファミリー世帯で家を手に入れたいと考えている世帯主の年齢は、概ね課長から部長・重役に該当する30歳から50歳位の間であろう。こうした住宅取得に強い意志を持っている層がどのくらいいるかが、これからの住宅需要を予測するうえでのポイントになる。

2025年、東京23区の住宅取得需要はピークを迎える

一般財団法人森記念財団が作成した世帯数の将来予測*を見てみよう。40歳から64歳までの世帯主の世帯は、2015年の80万世帯から漸増しながら2030年に94万世帯でピークを迎え、以降は2040年に86万世帯までに減少すると予

測されている。世帯数の伸び率が頭打ちになるのは少し前の2025年頃からである。したがって、2025年までは伸び率が期待できるが、2030年にピークを迎えたあとは期待できなくなると考えてよいであろう。（表参照）

前述したように2015年のファミリー世帯（40歳～64歳）の総数は80万戸だが、5年のちの2020年には86万戸と6万戸増える。しかし本当に住宅を欲しがる層は40歳～65歳ではなく、30歳代になり子どもが2人ぐらいになる層であろうとみている。40歳～65歳は生産年齢人口の高齢者側である。住宅取得への強い意志を考えれば、15歳～39歳の生産年齢人口の若年者側の層も含めて考えないと、住宅供給の将来予測を正確に捉えることはできない。

ところが、この15歳～39歳の階層に該当する世帯数は、2015年以降ただちに減少傾向を示している。2015年26.9万世帯、2020年25.9万世帯、2025年24.5万世帯、2030年21.9万世帯、2040年18.4万世帯と世帯は減る一方である。これら住宅取得を希望する15歳～39歳に40歳～65歳の階層を合計すると、2015年の合計値は107.1万世帯、2020年112.0万世帯、2025年116.1万世帯と推移してゆく。さらに5年後の2030年には116.3万戸となるが、2025年が116.1万戸であるからわずかしこ増えない。つまり2025年ぐらいで住宅取得する階層の実際の需要はほぼ頭打ちになる。住宅を必要としない60歳位から高齢者世帯は増え続けるが、わずか10年後には、東京23区で住宅を欲しいと考えるファミリー世帯の総数はピークを迎える。いよいよ東京の住宅需給関係にも大転換期が訪れようとしているのである。

生産年齢人口の給与可処分所得は確実に増える

この予測を聞いて皆さんはどう感じられるだろうか？売れない不動産、住宅価格の下落、空き家の増加と放置など、マイナスイメージを持つ人も少なくないだろう。だが私は、東京23区の住環境の質的向上を図る絶好のチャンスがいよいよ到来するものと大いに期待しているのである。私が実現したいと長年願っていた「住みたい東京」が現実のものになる、そう期待しているのである。もう少し将来予測の分析を続けることにしたい。まず、住宅取得資金の大部分を担う世帯主所得の将来展望についてである。

安倍政権の経済対策等によって日本経済にも再び光が差し込むように感じたが、GDP対前年比の実質成長率は期待したほど上向いていない。少なくとも急激な成長は望むべくもなく、ほぼ変化なく推移していくものと考えられる。経済がほぼ現状維持になることを前提にして、先ほどの生産年齢人口をGDPから分析してみたい。先ほど私は、生産年齢人口を15歳～39歳の若年者層と、40歳～64歳の高齢者層の2つの階層に分けたが、実質的にGDPの数値を押し

上げているのは生産性が高い若年者層であって、管理の職能が主になる高齢者層の生産性は低い。その結果、実質的に働いている若年者層の所得は今後、対前年比2%～5%ぐらい上がり、一方で生産効率の低い高齢者層の所得は対前年比2%～5%下がるであろう。将来の日本のGDPの生産年齢別分配はそういうふうになり、GDP全体の今後の動向が組み立てられてゆくと私は考えている。

そこで住宅の話に戻る。私の推論に基づけば、住宅が欲しいと考えている若手（30歳～45歳）の生産年齢人口の給料は確実に上がる。高齢者層は生産性が低いから上がらない。もし「GDP600兆円」**を目指して国民の生産性を高めるとすれば、今後は高齢者が増えることを前提とするならば、若い生産年齢グループの給与所得を思い切って上げざるを得なくなる。そのうえで女性や高齢者の所得を積み増すことで、GDP600兆円を実現する以外に方法はない。他方で、住宅地価格は生産年齢世帯の漸減で大きな上昇は見込めない。むしろ地価の弱含みが起きるかもしれない。

このような状況で、若年層の生産年齢人口の可処分所得が増えれば、当然のことながら、住宅取得にかかる費用も1割程度は増やせるようになるだろう。現在20坪のマンションに住んでいる人は25坪のマンションに移り住めるかもしれない。60㎡のマンションに住んでいる人は500万円のゆとりができ、80㎡の人マンションの人は1,000万円のゆとりを生み出すかもしれない。それだけの資金的ゆとりを、それだけの広さを、給与所得のなかから住宅に振り分けることができるようになる。そう考えれば、2025年頃から、住宅を取得したいと考える若手の生産年齢人口の購入するマンションは確実に広くなるだろう。人口減少はマイナス面ばかりが取り上げられるが、一方でこのようなプラス面の希望が湧いてくることを忘れてはならない。（談）（つづく）

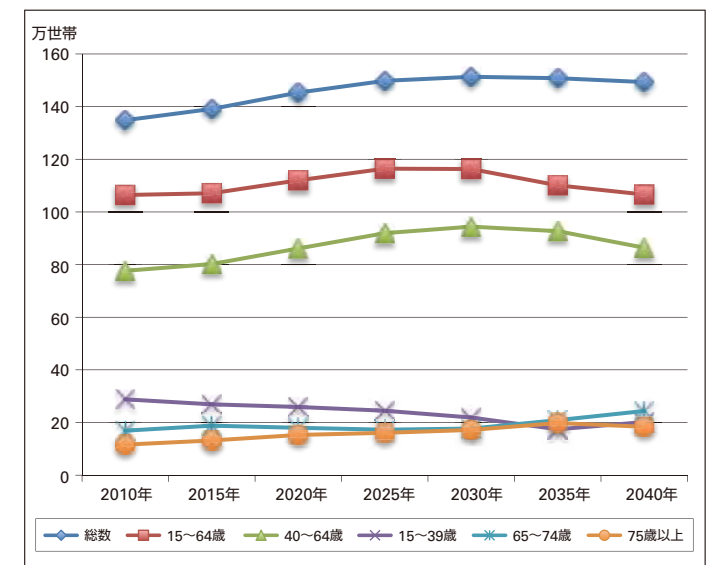


表 東京区部 世帯主年齢別ファミリー世帯数の予測

*一般社団法人森記念財団が発表した「東京23区における人口と世帯に関する2015年から2040年までの予測」（平成27年11月）。
** GDP600兆円目標：アベノミクスの3本の矢の1つ。最低賃金を年率で3%程度引き上げるなどで名目国内総生産（GDP）の6割を占める個人消費を押し上げ、2020年頃を目標にGDP600兆円の目標達成を目指す。