

## はじめに



一般財団法人 森記念財団 都市整備研究所は財団の設立時から、市街地の実態をハード・ソフト両面から把握する基礎調査・分析、市街地を良好に維持・整備するための制度・手法の開発、さらに良好な市街地整備、都市整備を実現するための構想・戦略などについて研究を重ねてきました。21世紀に入り、ディベロップメント中心からマネジメントにも重心をおいた都市づくりへと移行しつつある市街地において、従来の制度・手法にとどまらず、新たな発想での都市づくりが必要になっています。

弊財団では、より良い東京の都市づくりのために、従来から財団の研究にご協力をいただいている有識者に「2030年の東京へのメッセージ」をいただきました。本提言がこれからの都市づくりの一助となれば幸いです。

### 【提言いただいた有識者】 ※順不同（50音順）

早稲田大学特命教授	伊藤 滋	・・・P.2
國學院大学法科大学院特任教授	磯部 力	・・・P.5
東京農業大学名誉教授	進士 五十八	・・・P.9
都市政策研究所長	原田 敬美	・・・P.13

# 2030 年東京へのメッセージ

～将来の住宅市街地についての提案～

平成 28 年 3 月

早稲田大学特命教授

伊藤 滋

これから 20 年後、東京の住宅市街地では、人口も高齢化するが住宅そのものも高齢化するという、これまでにない変化が起きてくる。その時に、空家の増加による犯罪の増加、地震時の倒壊建物の増加といった深刻な問題を引起さずに、より楽しく安心して暮らせるように維持管理するための、課題解決手段を考えてみた。

## 1. 今よりも広い住宅に住もう

### (1) 経済活動の中核を担う子育て世帯に、意欲が出るような魅力的な住宅を提供

高齢者が増えるのに比例して生産年齢人口一人当たりの生産力を上げねばならない。その年齢層の中心である子供を抱える中年世帯の住宅の狭さが、東京の成長力を左右する一番の課題である。

<広い住宅・魅力的な住宅>

【リビング 8 畳、天井高 2.2m】から【リビング 16 畳、天井高 2.7m】へ

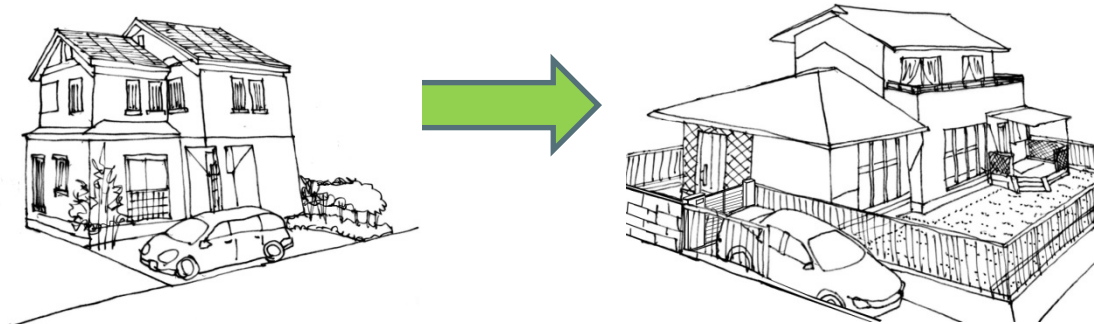
これにより、

- ・リビングは客を招いて社交の場となる
- ・居室の雰囲気豊かになる
- ・庭では小パーティが開ける

### (2) 東京の東部の区の広い住宅に住もう

<同価格、東京駅までの所要時間が同じである戸建て住宅のイメージ>

杉並区だと、敷地 90 m<sup>2</sup>、駐車場+花壇 11 m<sup>2</sup>。江戸川区だと敷地 116 m<sup>2</sup>、駐車場+BBQ22 m<sup>2</sup>



<実現に向けて>

- ①良い住宅地は杉並、世田谷、練馬という社会通念の払しょくを！
- ②不動産業者は、東京の東部、北部に広い住宅の開発適地を探す努力を！

### (3) 3 人目子供部屋の建築費を東京都が全額負担

子供 3 人がつくれない一番大きな理由は東京の住宅の狭さにある。「東京では子供はつくれない」という国民的偏見を打ち壊すためにも、子供部屋をもう一つ増やす為の費用を東京都が負担することは絶対必要な行政措置である。

「5 人家族向け」の住宅を東京東部に積極的にたくさん作ろう。

## 2. 木造密集市街地に空地を増やそう

木造密集市街地の空家は、地震災害にあった場合、延焼出火を拡大させる危険な家屋であり、浮浪者が不法に一時占拠する場所になる危険性もあるので、法的介入があつてしかるべきである。

### (1) 空地は防災空地として公的な機能を果たす

木造密集住宅地には延焼防止に必要な空地がない。空地を数多く作ることが必要。

### (2) 空家を隣家が取得し、庭や駐車場に使う場合には優遇措置をとる

ここでの空地は、防災空地としての公的な機能を持つので、優遇措置を取る。これにより防災空地の増加・敷地拡大の動きを作り出す。

## 3. 敷地の最小限面積を設定しよう(戸建て住宅市街地)

### (1) 最小限敷地面積の効用

#### ① 街並み景観の向上

日本の住宅市街地のみすぼらしさは、狭小宅地の存在と電柱の乱立にある。

狭小の建築敷地を認めなければ、街並みの乱雑さ、不規則性は少なくなる。

#### ② 建築構造上の耐震性の向上

### (2) 所有規模は小さくても、利用規模は一定規模以上に

地籍上の所有規模は認めつつ、利用規模は建築基準法による最小限敷地規模の枠による。

所有規模が小さい場合は、隣家と合わせて 2 戸 1 棟の建物を建てるなどの対応を行う。

### (3) 第一種低層住居専用地域の最小限敷地面積

最小地区は 35 坪(約 116 m<sup>2</sup>)、最大地区は 70 坪(約 231 m<sup>2</sup>)：家屋密度が低減するにつれて 5 坪(約 16.5 m<sup>2</sup>)単位で大きくする。

## 4. 老朽マンション空家を取り壊そう(マンション市街地)

マンション市街地でマンション空家が起きるのは、古くて設備が老朽化したマンションである。

### (1) ワンルームマンションは 2 戸 1 改修により、若夫婦や高年単身者向けのマンションを供給

<ワンルームマンションは狭い>

都心区の狭くて、老朽化したマンションは空家率が高く、まち全体として防災・防犯両面にわたって安全性が低下する。2 戸を一つの住戸に改修すれば、12~15 坪程度になり、二人の若夫婦用、荷物の多い高齢単身者用として需要有り。

### (2) 低質マンションは再開発して、高齢者介護用マンションを供給

昭和 60 年以前のマンションは天井高が低く、1 戸の床面積も小さい為に需要が少ない。

高齢者介護用マンションの需要はますます増加する。

# 2030 年東京へのメッセージ

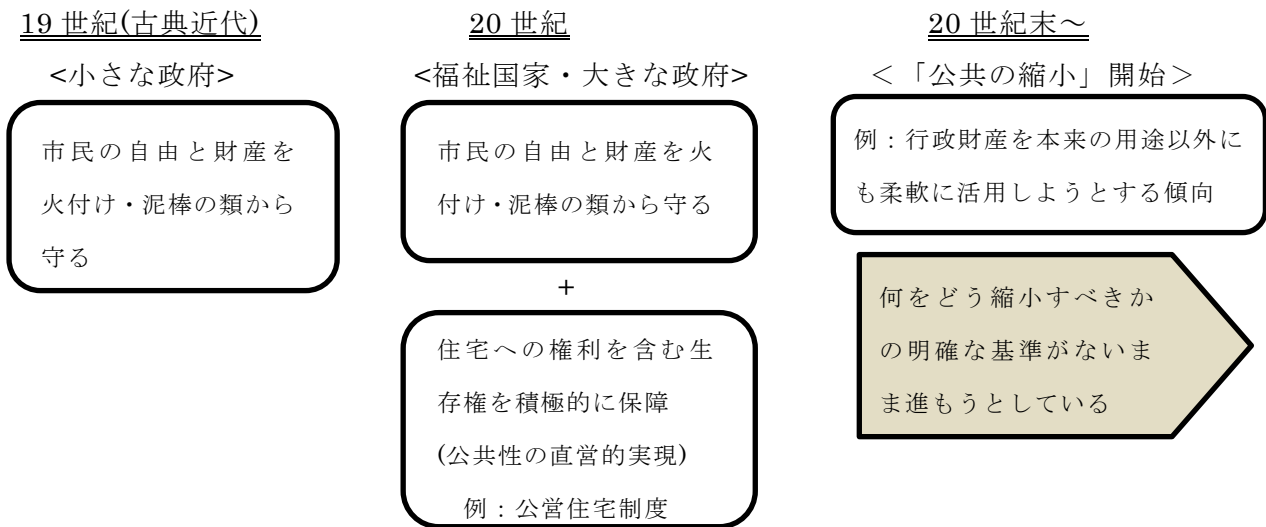
～「公共縮小」時代における住宅対策のありかた～

平成 28 年 3 月

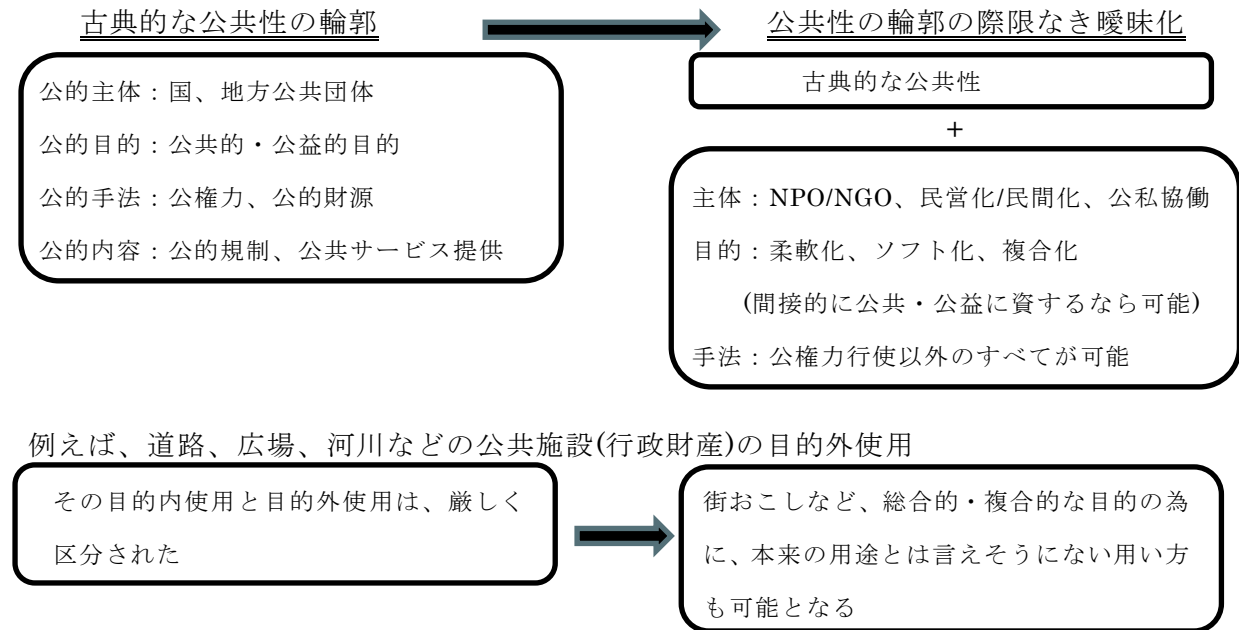
國學院大学法科大学院特任教授

磯部 力

## 1. 住宅に関する公共性実現手法の歴史的変化



## 2. 公共性概念の変化



## 3. 一石二鳥政策は可能か

一石：民間に存在する大量の空家に公的資金を思い切って投入して、魅力的な住宅に再生する。  
 二鳥：「都市住宅需要への対応」と「民間空家の解消」という二つの政策目的

(1) オーソドックスな制度常識(法常識、行政常識)では、好ましくない。

複合目的の制度運用は、権限の融合や施策の混同を招きやすいからダメ＝縦割りの法治主義  
 A法の目的達成のために認められているAという権限や財源は、B法の目的達成のために用いてはならない＝縦割りの法治主義。縦割りの枠を超えて権限を運用すれば、権限の濫用。

例えば、違反建築物への給水拒否は、建築基準法と水道法は別の法制度なので、違法。

(2) 両者をリンクさせた方が合理的として例外的に法律で認められる場合もある

例えば、自動車の車検を受けるためには、自動車税の納税証明書を提出しなければならない。本来ならば、道路運送車両法による安全性の確保と、自動車保有課税は別目的の制度。

したがって、一石二鳥でもよいはず！

しかし、このような柔軟化にも限界があるはず。限界がなく進めれば、

- ・何でも OK という規範のない状態なる。
- ・適法性の確保、的確な政策評価も困難になる

#### 4. 二戸一化リノベーションによる私有空家の公的な活用

(1) これまで空家問題の主たる議論：公共の安全を確保するための警察的な規制は可能だろう管理されないまま放置され倒壊の危険があるというような事例が対象。

(2) 新たな提案：「二戸一」的なリノベーションを、公費補助ないし租税減免で政策的に誘導民間の膨大な空家は、そのままでは確実に宝の持ち腐れになる。

①モデル事業的な国や都の事業（現存）には限界

事業の要件(従来の常識からすれば当たり前の制約)

- ・改修された住宅が、特別な政策的手当てを必要とする人々に直接的に充当されること。
- ・援助額に上限有

結果として、民間の膨大な空家の量に、圧倒的に追いつかないという現実を直視すべき。

(2013年の区部空家数 425,000 戸に対して、補助事業実績は 46 件)

②改修義務付けの可能性：安全性に問題がある場合を除き、限界がある。

近代社会の原理に関する「空家住戸のオーナーの判断の自由(補助を受けずに空家のままにしておく自由)」があることは否定できない。

③積極的に誘導することが実際の

オーナーがリノベーションへ踏み切った場合の特典（固定資産税減免など）を充実させ、積極的に誘導することが実際の

#### 5. 行政財産(公有財産)である公営住宅用地の活用の可能性

行政財産は直接的に公用又は公共用に供される必要があるというのが古典的概念。公共用とは、一般公衆の用に供されるということが基本形。

公営住宅は、道路や公園のように直接的に一般公衆の用に供されているとは言い難いが、住宅困窮者という一般的なカテゴリーに属する人々の利用に供されているという理屈によって、やはり公共の用に供されていると解される。

公営住宅用地の活用の可能性を考えると、

(1) 古典的な概念枠組においても公共性が明らかな活用用途

既に合築等によりある程度は利用されている：防災公園、公園道路、高齢者福祉施設

(2) 本質的な公共性を損なわず、むしろ行政財産の積極的な活用とみなせる用途

生活多様性社会の創造を通じた地域の活性化という公共目的に資する諸活動にその場所的基盤を提供する場合は、十分な今日的公共性の根拠があると考えべき。

例えば、保育所を併設したサテライトオフィス、高度人材向け住宅・留学生用住宅等

但し、そこには何らかの限界がある。お金持ち用のラグジュアリーホテルに使うことも東京の発展に寄与するから構わないだろうと言えるのか？いったいどこで限界が引けるのか？

# 2030 年東京へのメッセージ

～生活多様性都市 TOKYO ヴィジョン～

平成 28 年 3 月

東京農業大学名誉教授  
進士 五十八

都市の変化は外見（景観）に表れる。それは人間の成長と成熟に見られるように、成長期では形に、成熟期では内面により強く表れる。2030年の成熟都市・東京では人口構成でも市街地の空間や景観構成でも、「多様性の肯定」や「多様性促進政策の積極的展開」が求められる。これからの地球社会が持続可能であるためには、短絡的・経済効率を優先して「正解は一つ」ではなく、あらゆる面で多様性を認め、元来「個体差が大きい生物としての人間」にふさわしい多様な選択を可能とする社会を実現しなければならない。

## 1. 東京オリンピックを契機に 2030年の将来像を描くべき

1964年の東京オリンピックは、世界都市の仲間入りを目指して最小限のインフラと体制を整備した（首都高速道路(1962年開通)、東海道新幹線(1964年開通)など）。日本の建築技術の粋を集め国立代々木競技場(1964年竣工)などを技術者魂で形にした。

2020年の東京オリンピックは、ソフトな都市政策、環境政策、社会政策への取組みが求められる。

都市での人々の価値観やライフスタイル、都市空間は1964年と2020年で大きく変わる。この「変わりよう・変えよう」は多様性をキーコンセプトに考える。



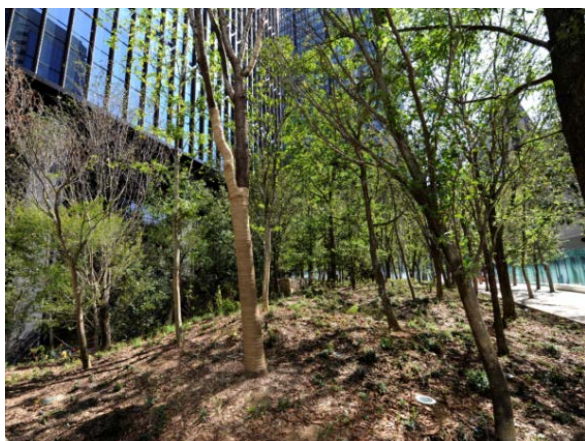
2030年頃の東京のイメージ

## 2. 4つの多様性を備えた、多様な選択を可能とする社会を実現すべき

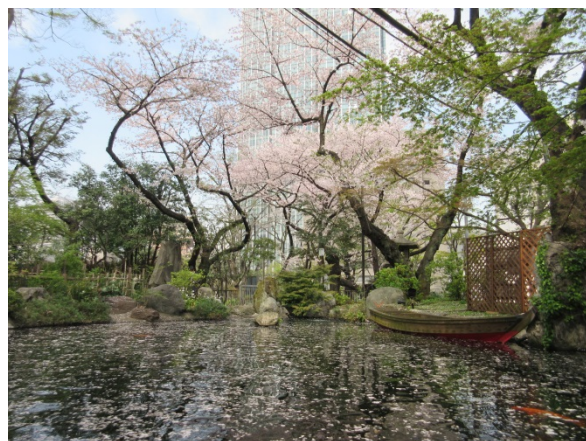
社会のあらゆる面で以下の4つの多様性を認め、多様な選択を可能とする社会を実現させなければならない。それによって地球社会が持続可能になる。

### (1) 自然的環境の持続性：生物多様性（Bio-diversity）

巨大都市東京も自然共生社会にする為に、ただ「緑を増やす」のではなく、自然再生をすべきである。自然環境、生活行動、産業活動、技術革新などあらゆる面でバイオダイバーシティを図るべきである。



明治神宮の森方式(多様性・多層性)による都心緑地の造成 大手の森 (大手町タワー)



神社の境内から高層ビルを臨む (愛宕神社)

## (2) 社会的環境の持続性：生活多様性(Lifestyle-diversity)

元気な若者、知恵のある年寄り。それぞれが活躍できる社会が良い。個々の人間が「生きる力・生きる喜び」を発現し、生きる価値観の多様化によって、社会全体のホメオスタシス(恒常性)を導くべきである。

都心でも農作業(農ある暮らし)を可能にする屋上田圃(六本木ヒルズ)



## (3) 経済的環境の持続性：経済多様性(Economy-diversity)

グローバル企業と下町的中小企業、マネー資本主義と経済・経営の里山資本主義、利潤追求型とは違う、生活の質追求型の経済・経営活動も併存できるような多様性を保障し、それによる経済の安定化を図る。

## (4) 文化的環境の持続性：景観多様性(Landscape-diversity)

各地域の人間活動の結果が「文化的景観」であるから、東京は多様な活動を通じて自らのアイデンティティとなる景観多様性を実現することで、都市の個性が発揮される。

都市間競争のためにも、東京人自らのアイデンティティのためにも、東京のランドスケープダイバーシティを実現したいものだ。



小鳥が集うビオトープのある都心の住宅(仙石山森タワー)

### 3. 生活多様性の意義・江戸に学ぶ

前近代、即ち近世社会は、「農本社会」で、或る意味「生物系の行動原理」を前提としたシステムで社会が機能していた。

体力と智力、経験力に応じたライフスタイルを上手に展開し、家族や集落の全体的持続性を維持した。働き方も、生き方も、自らの選択にまかされ、それが或る種の社会的規範で強制されない「生活多様性社会」こそ“成熟社会のあり方”であろう。

また、江戸の土地利用はモザイクパターンで、結果的に「棲み分け」が工夫され、江戸では、生活多様性、経済多様性、景観多様性は連動していた。

### 4. 生活多様性都市・東京のイメージ

生活多様性社会となるためには、これまでめざした純化型を止め、モザイク型土地利用を肯定し、都市計画上の都市像もマルチ・チョイス可能なものとすべきである。

- (1) 高度な人工設備化と国際的同質化を進めた現代建築による都市開発からの脱皮で多様性の創造を期待

緑被率 45%を確保した六本木ヒルズ、大丸有などの環境と美観のためのエリアマネジメント、福德神社再建と江戸情緒にフォーカスしたコレド室町・日本橋など新しい地域性創造による東京の景観再生と生活多様性を期待したい。

- (2) 地域の自然・歴史・生活・文化・産業の資源や遺産発掘をベースとしたボトムアップ型まちづくりによる景観多様性創造を期待したい

ボトムアップ型まちづくりは東京でも着実に進行中で、少子高齢化、空家、シャッター通り商店街、防災などの地域課題の解決を目指しつつ、23区、都下に各々特色ある景観まちづくりが実現しつつある。

- (3) 大胆かつ柔軟な公民連携も生活多様性への空間対応に有効

虎ノ門ヒルズのプロジェクトマネジメントや、檜町公園と東京ミッドタウンの一体化方式事例にみる都市公園と周辺の一体的リニューアル、リビルディングなど公民一体型の事業の推進が求められる。

- (4) 自然的・歴史的・文化的・産業的資源を活用したミニ整備での多様な発想にも注目

そのとき緑と農と水のオープンスペースが意外に効果的かつ有効である。

# 2030 年東京へのメッセージ

～アジアからの留学生にとり暮らしやすい東京～

平成 28 年 3 月

都市政策研究所長

原田 敬美

2030年の「生活多様性社会」東京では、アジア諸国から多くの留学生がやってきて生活をしているだろう。(文部科学省等の計画では、2020年の留学生を30万人と想定している。)グローバル化の中で、様々な国に留学している学生が、学問の内容に加え、留学先の住まいや生活環境について友人同士で情報交換をするだろう。その中で、東京がアジアの学生達から高い評価を得て、留学先として選んでもらえるようにすべきである。その為の、住まいと住まいを取り巻く生活環境を提案する。

## 1. 東京は世界都市を目指して、さらなる努力を

### (1) 世界都市とは

1989年 David Mammen氏は、報告書「Making Tokyo World City」(総合研究開発機構より出版)の中で、世界都市とは「異なる価値観を理解し合い、共棲する都市である」、「東京は世界都市を目指せ」と提言した。

### (2) ニューヨーク、ロンドン、パリと比べ

世界都市ニューヨーク、ロンドン、パリは、人種、文化、言語、所得など異なる市民が互いに立場を理解しながら生活している。例えばニューヨークに住む日本人は自分のことを「よそ者」と感じないという。東京に住む外国人は「よそ者」と感じる。

ニューヨークは様々なボランティア活動を含め外国人を受け入れるコミュニティの基盤がしっかりできている。世界都市東京の構築のために、生活都市としての視点で都市開発をし、外国人を受け入れるボランティア組織の構築を含め、しっかりしたコミュニティを形成する必要がある。

## 2. 留学生に東京を選んでもらえるようにしよう

20代の時にアメリカとスウェーデンに留学した経験から、留学先の生活環境として日本の不十分さを感じる。45年前の欧米では、既に留学生に優しい生活環境が整っていた。

### (1) 留学先の住まいや生活環境の整備が必要

#### ①シティホテル並の寮

ベッドと勉強机が揃ったツインルームですぐに生活が始められるようにしよう。

広々としたリビングルームを学生同士の交流の場にしよう。

食べ放題のダイニングルームで、満足のいく食事を提供しよう。

#### ②必要な家具・家電が揃ったアパート

スーツケース一つで生活が始められるような部屋(家具・家電は既設)にしよう。

週単位の契約を可能にしよう。

利便性の高い場所に暮らせるようにしよう。

#### ③空部屋を活用した下宿

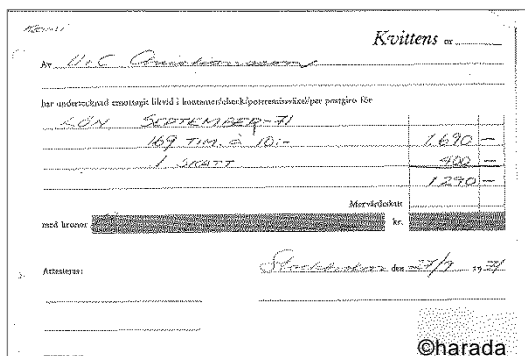
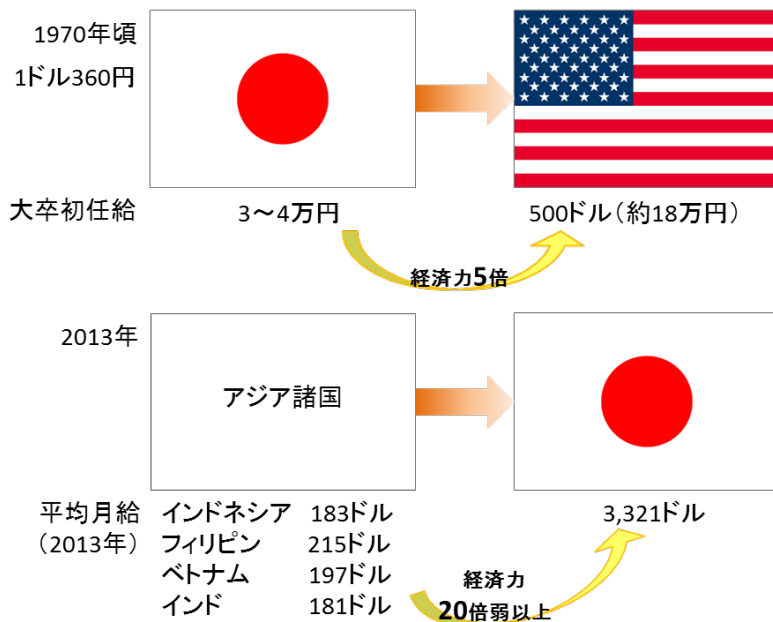
高齢化社会の中で、大量にある空部屋を利用した下宿を広げよう。

アメリカで大学キャンパスに隣接して、白人高齢者の一人住まいの大きな住宅があった。そこで数人の留学生と一緒に暮らしていた。住宅所有者にとっては空室活用になるし、同居人ができて生き甲斐にもなる。留学生にとっては安価な住宅で、住宅所有者は親代わりとなり、英語や生活習慣を学ぶのに好都合である。つまり双方に大きなメリットになる。

## (2) 留学生生活に基づく住宅の必要条件

物価の違いを考慮して、アジアからの学生や研究者が支払える価格設定にしよう。

海外からの研修生を、本国より良い待遇で迎え入れよう。



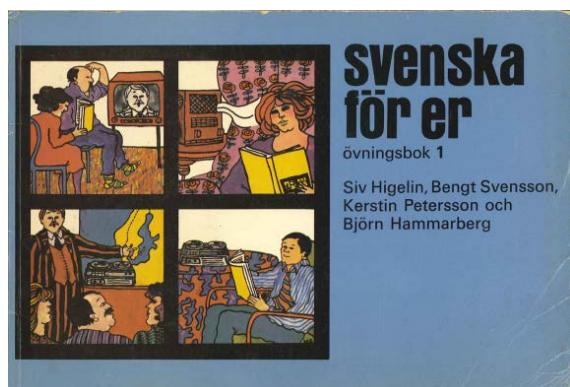
ストックホルムの建築事務所での給与明細

日本の大手ゼネコンの月給が約3万円時代(1971年頃)に、1,690クローナ/月≒12万円を貰っていた。

※1クローナ≒70円

## (3) 留学生対象の地域ボランティア組織が必要

留学生含め外国人にお世話役のホストファミリーを紹介したり、困りごとへの助言をするボランティア組織を拡充しよう。家庭料理でのおもてなしの提供や、言葉や習慣を教えよう。



当時のスウェーデン語の教科書(誰でも無料)

(4) 留学生が日本の伝統文化を気楽に楽しめる組織が必要

留学生が日本の伝統文化（能、華道、茶道、箏曲、柔道、剣道、空手等）を気楽に楽しめる仕組みを作ろう。

相互理解促進の為に各国の文化を紹介しよう（文化環境整備）。



**5**  
**kl 19 ■ Männen som trampade på tigers svans**  
(Tora no o o fumu otokotachi) av Akira Kurosawa, Japan 1945 med Denjiro Okochi, Susumu Fuktia. Svensk text, 58'. ■ Den medeltidasagan om en ädling på flykt med sex trogna tjänare berättas i bilder fulla av dramatisk tystnad. Förfilm: Valen (Kujira).  
**kl 21 ■ Svenska bilder**  
av Tage Danielsson, Sverige 1964 med Hans Alfredson, Monica Zetterlund. 106'. ■ Filmisk nummerrevy, med halva svenska skådespelarkåren, som vid premiären lovsjöngs för frispråkighet, ettriga skämt, charm, hejdlös rolighet, sublim dåraktighet, satirisk friskhet och överdåd.

↑ Tora no o o fumu otokotachi（虎の尾を踏む男達）の上映案内

スウェーデンでは公民館のような所で毎日映画の上映をしていた。「虎の尾を踏む男達」「隠し砦の三悪人」「地獄門」「どん底」など日本の映画も上映していた。

Harada 資料

↑ 映画協会の上映ポスター（毎日上映）

(5) 自分を発表するチャンスを豊富にすることが必要

ニューヨーク、ロンドン、パリなどへの留学の優位性の一つは、自分を発表するチャンスが豊富にある。東京でも様々な文化芸術活動学術の発表の場を設け、アジアを中心とした優秀な人材を東京で発掘しよう。