

FORE

Future
of
Real Estate



特集 持続可能なまちをつくる

働き方改革などによって1人当たりの労働生産性を向上させれば、人口が減少しても経済は成長できるはずだ。
先進国に先駆けて超高齢化という課題に直面するわが国は、都市のあり方などあらゆることに変化が求められている。
これは新たな商品やサービスを創出するチャンスでもある。
わが国がこれからも成長を持続していくための鍵を探る。

フランス パリ

- | | |
|-------------------|------------------|
| 巻頭対談 | 人口と日本経済 未来をどう描くか |
| クローズアップ | 既成市街地の更新に向けて |
| 視点論点 | 老いを迎えられるまちをつくる |
| フォト&エッセイ | 東京の現代建築 |
| まちづくりのフォーカス | まちをリノベーションする東池袋 |
| 人口減少社会への処方箋 | 高齢化が進む都市と住まいのあり方 |

Prologue

働き方改革などによって
1人当たりの労働生産性を向上させれば
人口が減少しても経済は成長できるはずだ。
先進国に先駆けて超高齢化という
課題に直面するわが国は
都市のあり方など
あらゆることに変化が求められている。
これは新たな商品やサービスを
創出するチャンスでもある。
わが国がこれからも成長を持続していくための
鍵を探る。



特集 持続可能な まちをつくる

Contents

- 巻頭対談 ❶ 人口と日本経済 未来をどう描くか
吉川洋・立正大学経済学部教授、東京大学名誉教授
武田洋子・三菱総合研究所政策・経済研究センター長
- クローズアップ ❷ 既成市街地の更新に向けて
大江守之・慶應義塾大学名誉教授
- 視点論点 ❸ 老いを迎えらるるまちをつくる
井上由起子・日本社会事業大学専門職大学院教授
- フォト&エッセイ ❹ 東京の現代建築
松葉一清・武蔵野美術大学教授
- まちづくりのフォーカス ❺ まちをリノベーションする東池袋
- 人口減少社会への処方箋 ❻ 高齢化が進む都市と住まいのあり方
小林秀樹・千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻教授



武田洋子 (たけだようこ)
三菱総合研究所政策・経済研究センター長

東京都生まれ。1994年4月日本銀行入行。2008年米ジョージタウン大公共政策大学院修士課程修了。2009年4月三菱総合研究所入社後、政策・経済研究センター主任研究員(シニアエコノミスト)、2012年4月主席研究員(チーフエコノミスト)、2015年10月政策・経済研究センター副センター長を経て、2017年10月より現職。働き方改革実現会議有識者議員を務めたほか、現在、財政制度等審議会委員、産業構造審議会委員、労働政策審議会臨時委員等を務める。著書に「POSTWAR JAPAN: Growth, Security, and Uncertainty Since 1945」(共著、Center for Strategic & Intl Studies、2017年)など。

三菱総合研究所政策・経済研究センター長

武田洋子氏

立正大学経済学部教授、東京大学名誉教授

吉川洋氏



吉川洋 (よしかわひろし)
立正大学経済学部教授、東京大学名誉教授

1951年東京生まれ。1974年東京大学経済学部経済学科卒。1978年イェール大学大学院経済学部博士課程修了(Ph.D.)。1978年ニューヨーク州立大学経済学部助教授。1982年大阪大学社会経済研究所助教授。1988年東京大学経済学部助教授。1993年東京大学経済学部教授。1996年東京大学大学院経済学研究科教授。内閣府経済財政諮問会議議員、財務省財政制度審議会会長などを務める。2016年立正大学経済学部教授。専攻はマクロ経済学。近著に「高度成長」(中公文庫、2012年)、「デフレーション」(日本経済新聞出版社、2013年)、「人口と日本経済」(中公新書、2016年)など多数。

巻 頭 対 談

人口と日本経済 未来をどう描くか

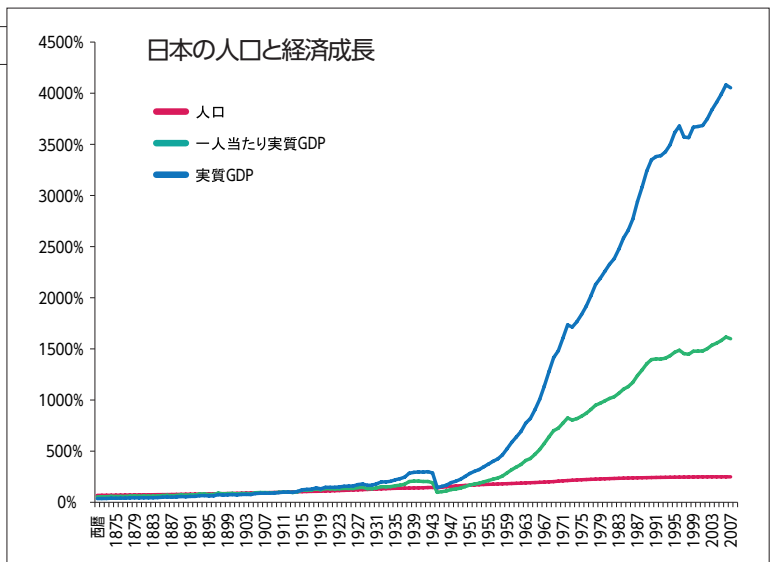
わが国の経済が今後も成長し続けていくためには、プロダクトイノベーションによる第4次産業革命、さらには働き方改革やダイバーシティの進展などによる労働生産性の向上が不可欠だ。
人口減少においても経済成長は可能であり、課題先進国であるわが国こそイノベーションを起こす絶好の機会であろう。そのことがさらなる成長をもたらすと提唱する立正大学の吉川洋教授と、三菱総合研究所の武田洋子 政策・経済研究センター長に議論していただいた。

人口減少と経済の関係

吉川 わが国は人口減少に直面しています。国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の最新の将来人口推計では、2115年には日本の人口は5055万人(中位推計)になるとされます。100年で人口が現在の1億2672万人から半分以下になります。趨勢として人口が減ることは避けられません。また、わが国は超高齢化も迎えます。人口減少と高齢化は、社会保障や財政に大きな負荷をかけます。わが国は早急に財政悪化を食い止めなければいけません。そのためには歳出を抑え、歳入を増やしていくことです。

人口減少と高齢化は大きな問題です。

しかし、だからといって経済成長がマイナスになるわけではありません。悲観的な議論が聞かれますが、そもそも経済成長は人口増が主因ではありません。日本の人口は明治以降に約3倍になりましたが、実質GDPは40倍になっています(図)。経済成長に対する人口増の寄与は高々、年1%程度でしょう。日本の高度成長期も人口の伸びは年1%程度でした。最近まで年率10%前後の高い成長を遂げていた中国も、人口は年率1%増でした。しかし中国は生産年齢人口がピークを迎えてからも6~9%の高い成長を遂げています。つまり、経済成長は1人当たりの生産性(所得・付加価値)、1人当たりの労働生産性の伸びの方が重要なのです。労働者1人当たりがつくるモノ・サービ



スが増えれば、経済は成長します。1人当たりの労働生産性を増やすことに貢献するのがイノベーションです。

労働生産性というと、人がツルハシを持って1日あたりどれだけ整地できたか、というイメージを持つ人も多いのですが、先進国の労働生産性の向上とは、道路工事にブルドーザーが登場するようなものです。ブルドーザーという発明と、その発明を社会が受け入れることがイノベーションであり、ブルドーザーが実際に投入されることが資本蓄積です。こうした前提を基に考えると、人口の増減よりもイノベーションをいかに喚起するかが日本経済の成長の鍵になると思います。

出所 Maddison Project 総務省統計局

武田 日本にとって人口減少が課題であるという認識は同じです。とりわけ労働力人口の減少は喫緊の課題です。私は、三つの対策が必要であると思います。一つは、労働参加率の引き上げです。女性とシニアの労働参加率を引き上げること、労働力人口の減少ペースを和らげることが可能です。女性の労働参加率は、2010年代に入って上昇してきましたが、それでも北欧諸国に比べれば低く、更なる上昇が課題です。非正規雇用の比率も高く、より責任ある役割を担う観点など、質の面でも改善の余地があります。シニアについても、多様な働き方で社会参画を促すことが重要です。二つ目は、吉川教授のご主張どおり、イノベーションにより一人当たりの生産性を高めていくことです。企業が前向きになり、イノベーションは持続的な成長が可能になると思います。最後に、意識改革・制度改革です。企業がイノベーションを起こしていくためには、企業や個人が縮み志向から脱却し、挑戦姿勢へと意識を変えていく。そして前向きな意識を醸成するために、国は規制改革、企業は雇用慣行の見直しなど、技術革新や時代の変化に見合った制度の見直しも重要です。

イノベーションによって需要を創出

吉川 前にも申し上げたとおり、日本経済の成長を握る鍵はイノベーションです。思い出したいのは「必要は発明の母」と

いう言葉です。私たちは超高齢化社会に足を踏み入れています。私は、この機会に社会のすべての仕組みを変えなければならぬと考えています。イノベーションとは、ハードの技術進歩を指すだけではなくソフトの技術進歩も含みます。つまり、住まいや交通手段、流通、都市のコンパクトシティー化など、社会の仕組みを変えていくプロセスにおいて、あらゆるイノベーションが必要になります。

イノベーションの多くは先進国で始まっています。背景には、先進国の高い購買力があります。例えば、高齢者用の紙おむつは日本で考案されました。紙おむつそのものが進化したわけではありませんが、市場を変えました。これも立派なイノベーションです。高齢者用の紙おむつは、中国では上海などを除くと購買力が低いこともあって普及していません。これに対して日本のマーケットは大きく、購買力も高い。高齢化という意味では世界のフロントランナーです。超高齢化社会におけるイノベーションの格好な実験場といえます。世界に先駆けて多くのビジネスを生むチャンスに恵まれていることを意味しています。おそらく、今後とも日米欧を中心とした先進国でイノベーションが生まれるでしょう。

武田 三菱総合研究所は、イノベーションによって社会課題を解決していくことが、日本が生きていく道だと提唱しています。社会課題とは、高齢化、地球温暖化、防災など、人類が解決を必要としている課題です。社会課題の大きさは、それを

解決したいというニーズの大きさの裏返しでもあります。社会課題解決へのニーズが強まるほど、イノベーションの原動力になります。企業の中には「人口減少で市場は縮小するので、新しい市場は生まれない」と一歩引かれていらつしやる方もいます。しかし、社会課題を解決する製品やサービスであれば、新たな需要を掘り起こせるはずです。そこで当社では、社会課題の解決に繋がる未来の製品・サービスに対するニーズに関するアンケート調査を5000人の生活者を対象に行いました。2030年にかけて新技術により実現する可能性のある50の製品やサービスを有識者とともに選定して、その購買意欲を支払い意思額と併せて問いました。その結果、環境や安心・安全、ウェルネス、モビリティなどの分野でニーズが強いことがわかりました。アンケートで利用希望率の高かったトップ10は、「エネルギーを自給自足して電気代やガス代のかからない住宅」「火事が起こった時にロボットが自動消火する」「運転者の居眠りや意識喪失時に自動運転モードに切り替わり、安全な場所に停車」「脳卒中や心筋梗塞時に救急に自動通報」「要介護者の入浴やトイレをサポートするロボット」「要介護者の移動をサポートするロボット」「センサーなどで個人の健康状態を常時モニタリング」「体調不調時に家にいながらAI医師の診察を遠く診」「自動運転などによる交通管制で渋滞を回避」などです。これらの製品やサービスへの支払い意思額を基に市場規模を推計すると



私たちは超高齢化社会に足を踏み入れています、
この機会に社会のすべての仕組みを
変えなければならぬと考えています。
住まいや交通手段、流通、都市のコンパクトシティ化—など、
社会の仕組みを変えていくプロセスで
あらゆるイノベーションが必要になります。

労働力人口の減少を解決するためには、
女性とシニアの労働参加率を引き上げつつ、
企業がイノベーションに前向きとなり
一人当たりの生産性を高めていけば、
日本経済は持続的な成長が可能になると思います。
そのためには意識改革・制度改革が必要です。

武田 日本政策投資銀行が行っている「企業行動に関する意識調査」において、大企業に対し中長期的な市場開拓や新事業への取り組みを問う調査があります。大変驚いたことに、2017年6月調査で「取り組んでいる」と答えた企業は全産業の約30%。残りの70%のうち「今後、取り組み予定はある」はわずか約10%。残

りの約60%は「現時点で取り組み予定はない」と答えています。先ほどお話ししたとおり、消費者は、日常の課題やQOL（生活の質）を高めるような製品やサービスを欲しています。例えば加齢による筋力低下を補い、歩行をサポートしてくれる軽量ロボットスーツなどが出れば、あつという間に広がり価格も下がるでしょう。そのためには、中長期的な市場開拓に取り組む企業が60%になつていなければなりません。

また、労働市場の変革も待たなしです。AIやIoT、ロボットを使った先端的な技術の進展で、既存の業務からより付加価値の高い業務へと仕事を変えざるを得ない人たちが現れつつあります。これに対応するためには、新市場の創出と労働移動を合致させていかねばなりません。スムーズな労働移動を阻害している慣行や退職金制度の見直しは必須でしょう。産業構造が変わっても労働者が適応していけるよう、スキルの学び直しがいつでもできるような環境も求められます。

吉川 日本経済の成長に関してはさまざまな議論がありますが、仮に、実質GDPが毎年1.5%増、人口は年0.5%減と想定した場合、1人当たりの実質GDPは、毎年2.0%ずつ増えることとなります。すると、個人の所得は35年で2倍になります。現在30歳の人の生涯所得は、現在65歳の人が受け取る生涯所得の2倍になります。GDPの伸び率を低く、1.2%増と仮定しても、現在20歳の人の生涯所得は現在65歳の人の2倍になります。こうした想定はあまりにも楽観的にとられがちですが、先進国ではこうした認識が一般的です。35年〜40年が経過すると生涯所得は倍になります。高い購買力を持った人たちが、何を欲しいと思うか。武田さんが紹介された製品やサービスも購買の対象になると思います。50兆円市場は、到達可能かつ現実的な想定だと思います。

50兆円市場にもなることがわかりました。つまり、日常の課題解決や生活の質向上に繋がるイノベーションへの国民の期待は高いといえます。ただし、企業がこれらのニーズをとらえて挑戦しなければ、潜在需要で終わってしまいます。

都市と住宅の未来のあり方

吉川 これからの都市のあり方を考える上では、わが国の都市の変遷が示唆に富んでいます。1878年（明治11年）の都市人口の順位を見ると、1位〜4位までは東京、大阪、京都、名古屋となっており、現在とほぼ変わりません。しかし5位には金沢が入り、9位に富山、16位



日本全体でみれば
人口減少が進む中でインフラや
都市機能の集積が求められます。
地域では都市機能を集積した

「コンパクト・プラス・ネットワーク化」が重要になるでしょう。

に松江、18位に鳥取が入っており、現在では過疎化が進む日本海側の都市が上位に入っています。ところが約100年後の1985年になると、明治11年に9位だった富山は55位、16位の松江は140位、18位の鳥取は141位と大幅に順位を下げています。なぜ日本海側の都市は急激に人口を減らしたのか。その要因は産業の変遷にあります。明治の始めまでは、まだ農業が産業の基盤で、集積の必要があまりなかったため基本的に全国で流通の中心である城下町・港町の人口が多かったわけです。それが明治以降、産業基盤が工業へと変化するにつれ、集積の必要性が生じてきた。職住近接で、大量の労働者を集めることが必要になります。おりしも鉄道網が発達したことで、明治以降は太平洋側の工業地帯に人口集

中が進みました。高度成長期はそれがピークとなったわけです。つまり、都市のありかたは、一つは産業のあり方―集積メリットがあるかどうか、もう一つは交通手段と関連があるということです。今後、わが国の産業は、知識集約型産業に変化していくだろうといわれています。知識集約型産業は、コモディティ化^{*}した製品を製造するのではなく、ICT技術を利用したハード・ソフトの開発・製造、特許などの知的財産権関連のサービス・金融サービスといった製造業・サービス業を指します。こうした知識集約型産業がどれだけ集積のメリットを必要とするかによって、都市のあり方も変わっていきます。知識集約産業においては、密度の経済性が顕著され、集積のメリットがあるのではないかとの研

究もあります。

もう一つは、交通手段の変化です。リニア中央新幹線が開業すれば、大都市の通勤圏はさらに広がります。今後、テクノロジの発達によってテレワークが一般的になれば、いよいよ人は居住地を自由に選べるようになります。コンサートホールや美術館があつて、書店やカフェもあるような大都市を選ぶ人もいでしょうし、自然の中で暮らしたいという人もいでしょう。二地域居住や、自然豊かな地域から通勤することも可能になるでしょう。長期的には、地方都市の人口ランキングが変わることは十分考えられます。

武田 私も、モビリティに代表されるように新技術によって都市の未来は大きく変化する可能性を秘めていると思います。次世代のモビリティを支えるITシステムも重要になってくるでしょう。働き方の変革により住まいのあり方も変わりそうです。例えばVR（仮想現実）などの新技術の活用で遠隔地でも協働作業を行うことが可能となり、大都市と地方都市との距離が物理的・心理的に近くなれば、居住地の選択肢が広がります。自動運転が実現すれば、働く人の時間制約、高齢者の移動制約が減り、新たなサービス・ニーズを生む可能性もあります。もちろん、日本全体でみれば人口減少が進む中でインフラや都市機能の集積が求められます。地域では都市機能を集積し、それを結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク化」が重要になるでしょう。

吉川 住宅の未来について言うと、まだわが国の「住」「衣」「食」の分野よりも成長の余地が大きいと思います。先日、モンゴルの留学生と話していたら、「冬、日本の家は寒い」と言われました。モンゴルの冬はマイナス数十度の世界ですが、家の中は暖かい。日本の家は寒い、という印象を持っているとのこと。私もパリの住宅で、トイレの便座が冷たくないのに驚いた経験があります。パリでは室温が暖かいので、便座を電気で温めなくてもいいわけです。

温暖化を防ぎ、エネルギーを大切に使うということは大切なことですが、エネルギー効率を高める方が有益です。暑さ・寒さの我慢はいりません。家の中で温度差があれば脳卒中や心筋梗塞の危険性もあります。健康寿命を延ばすということは非常に大事です。そのための製品やサービスは贅沢ではありません。必要なものだと思います。

武田 先ほどご紹介した「消費者が利用したい未来の商品・サービス」のアンケート調査では、未来の住宅として、エネルギーを自給自足できる住宅がもっとも人気が高くなっています。ついで、住居者が健康で快適に過ごせる室内環境をロボットが学習し、照明、音楽、室温、香りなどを自動で調整してくれる住宅のサービスも人気でした。また、オフィスでも、勤務中の従業員をモニタリングして緊張時にリラクセスできる香りを出す机や、人間の生体リズムに合わせて自動で照度が変わる照明も実証実験の段



イノベーションを 主導するのは企業

吉川 日本企業は、もつと自信をもつて製品開発に取り組んでほしいと思います

階にあると聞きます。つまり、快適さを求める人々のニーズは大きいと考えます。

吉川 私は、こうした製品やサービスには十分、成長余地があると思います。40年後には所得水準は現在の2倍以上になる見込みです。高い購買力を持つ人たちが一体何を欲するかを考えていくと、衣食住のなかでは、やはり住宅分野における新しい製品やサービスだと思っています。

※市場参入時には高付加価値を持っていた製品が、普及段階における後発品との競争のなかで、その機能の優位性や特異性を失い、一般消費財のように定着していくこと

す。超高齢化社会を迎えるわが国の課題を解決するイノベーションは、必ず世界で受け入れられる、輸出可能な製品になると思います。日本の市場は実験場であり、イノベーションを発掘できる宝の山です。例えばシカゴで生まれた洗濯機は、重労働の洗濯を楽なものにしました。女性の人気を得て、世界的な需要を呼んだわけです。他にも、第二次世界大戦後はドイツ語で国民（volks）の車（wagen）を意味するフォルクスワーゲンの安価な車が世界市場を席巻しました。同じように、わが国ならではのイノベーションが世界で支持される可能性は高いと思います。その好例が、インドに三つ目の工場を建設するという日本の紙おむつ会社です。いまのところはインドでは赤ちゃんの紙おむつのほうが需要旺

超高齢化社会を迎えるわが国は実験場であり、イノベーションを発掘する宝の山です。

超高齢化社会の課題を解決するイノベーションは、世界で受け入れられる製品を創出するでしょう。

盛のようです。それでも、いつかはインドも高齢化します。高齢化すれば、大人用紙おむつが支持されることになることでしょう。日本で先行した「大人用紙おむつ」というイノベーションはアジアでも通用します。住宅の分野でも、フォルクス・ハウスが実現できるかもしれません。イノベーションを起こすにあたって、もしかしたらハードルになる規制があるのかもしれない。政府の規制は、善意の上で成り立っています。その善意ゆえに、改革は大変なことです。最近では、ビザの緩和が規制改革の成功例です。10年ほど前までは、訪日観光客は500万人ほどで、1000万人の実現は「夢」のように語られていました。それが現在では、2400万人を達成し、2020年に4000万人が政府目標になっています。訪日観光客がこれほど増えるのであれば、早くからビザ緩和すればよかったはず。実際のところは、観光業界が早くからビザ緩和を訴えたことが規制改革に繋がったわけです。企業はハードルとなる規制の改革は堂々と訴えていくことが最善だと思います。

力化です。世界に目を転じると、シンガポールでは2016年にすでに自動運転タクシーの実証実験が始まっていますし、デンマークでは介護ロボットやITを活用した遠隔操作型のロボットの活用が進んでいると聞きます。日本でも、中山間地域で無人自動運転の実証実験が始まり、介護ロボットについても神奈川県などで実証実験が進みつつあります。こうした動きを加速させ、官民で世界をリードしていかなければなりません。

もう一つは、労働市場の改革です。成長分野への労働移動を容易にする改革は、企業の慣行や慣習によるところも大きいですが、政府が主導しないとなかなか前に進みません。働き方に中立な税制や社会保障など政府の役割も重要です。最後が、持続可能な社会保障制度の構築です。当社が行った消費者調査では、消費に前向きになるために必要なこととして「賃金の上昇」がもつとも多い回答でしたが、その次に多い回答は「社会保障の持続可能性」です。アベノミクス以降、日本全体の雇用者報酬は緩やかに増加していますが、社会保障への不安が消費マインドを抑えているかもしれません。政府は社会保障のサービスの見直しや、自助の範囲の拡大、世代間で公平な負担を求めることで医療・介護費を抑え、持続可能性を確保すべきです。

民間の前向きな動きと政府のこれらの取り組みが進めば、イノベーションによる社会課題が解決され、持続的な経済社会が実現すると考えます。

既成市街地の更新に向けて

全国の都市に木造住宅密集地域（木密地域）が残っている。国土交通省は災害時の危険性が高い木密地域を指定し、その解消を自治体とともに進めている。東京都も、東日本大震災を契機に木密地域不燃化プロジェクトに取り組んでいる。都心周辺、環七沿いに多く残る木密地域を安全にしつつ次世代に継承していく方法について、人口動態とまちづくりを研究する慶應義塾大学名誉教授の大江守之氏に聞いた。

個別に更新が進む 木造住宅

大都市圏のまちづくりは、三つのエリア―都心部、インナーサバール、アウトサバール―を分けて考える必要がある。都心部は商業・居住などさまざまな活動が高度に行われているエリア、インナーサバールは居住機能が卓越し市街化が終了したエリア、アウトサバールは市街化が進行中のエリアを指す。東京圏であれば都心部は概ね都心8区を指し、インナーサバールはほぼ都心部の範囲、アウトサバールはそれ以外の地域と考えてよい。

これら三つのエリアのうち、都心部

とインナーサバールの境界あたりにベルト状に残るのが、災害時に危険とされる木造住宅密集地域（木密地域）だ。木密地域は、関東大震災前後もしくは戦後の人口増に伴って形成されたものが多い。その歴史は、明治時代までに遡る。明治維新以降、人口が増えた東京では、江戸の市街地（北部・西部では山手線の少し内側）の周辺部にあたる都市基盤が弱い弱な地域で無秩序な市街化が進んだ。1900年代から1920年代の「都市計画、暗黒の時代」といわれる時期の市街地形成であり、利便性が高いゆえに、戦後は木賃アパートが大量に供給された。現在でも幅員4m未満の狭隘道路が多く残っている木密地域は、長年にわたりその改善が課題であった。こ

れに対し自治体は、小公園の整備や、不燃化とセットバックを伴う建て替えの誘導などによって道路を拡幅し、できる限り災害の危険性を減少させる努力をしてきた。もちろん、こうした個別の施策や個人の建て替えを待つだけでは、木密地域全体が更新されるわけではなく、災害危険性は依然として高い。

近年の木密地域では、木賃アパートが取り壊されたあとに、数戸の3階建て戸建住宅が建つケースが目立つようになってきている。おそらく、相続の発生を背景にしつつ、市場的には資金負担力を持つ戸建て需要層が顕在化しているということだろう。新しく分譲された戸建て住宅によって、2項道路も部分的に解消され、ファミリー層



都心部に残る木密地域の狭隘道路

の入居による居住人口の年齢バランスも改善される方向にある。もちろん新たな賃貸住宅の供給も盛んであり、こうした建て替えが進めば、木密地域の危険性はそれなりに減じていくだろう。

区部全体では団塊世代が含まれる1940年代後半生まれのボリュームが60歳以上の中で大きい。木密地域では区部全体と比較して高齢化が進んでおり、団塊世代より上の世代が相対的に多い。2020年代には区部全体に先行して世代交代が一層進むと見通される。土地建物の権利関係が緩み、一方で新しいワーク＆ライフスタイルを持った世代へと移行していくことを考えると、21世紀半ばに向けたまちづくりを展開する時期が

きているといえる。
※国土交通省などが呼称する千代田・中央・港・新宿・渋谷・豊島・文京・台東の8区

木密地域にふさわしいまちづくり

木密地域も、場所によっては容積率が300%を超え、高さ制限も20mまで認められているエリアがある。容積率が多く取れるエリアでは複数の敷地を一体で再開発する方が望まし



太子堂三丁目の再開発によるマンション（URホームページより）

い。とはいえ、デベロッパーが複数の地権者を対象として一体再開発に向けた合意形成を図るのは現実的には難しい場面が多い。世田谷区などでも都市計画道路整備が少しずつ事業化される動きがみられるが、こうした基盤整備を契機とする、あるいは学校・工場跡地を種地とする市街地更新に、デベロッパーが参画するといったことがふさわしい。

例えば、木密地域の世田谷区太子堂三丁目地区では2002年から2014年にかけて国立小児病院跡地約3.3haを核とした防災拠点整備と主要生活道路の整備が都市再生機構（UR）によって行われた。病院跡地再開発にあたっては、住友不動産が分譲マンション311戸、東京建物が賃貸住宅360戸などを供給するとともに、木密地域の防災性を高める防災空地（3500㎡）や貫通道路、子

育て施設・高齢者施設の整備が行われている。この再開発に伴い、国道246号線沿いの太子堂三丁目地区を貫通していた小児病院道路沿いでも区画整理などが行われ、狭隘道路を拡張できた。

これまでの研究の蓄積から明らかにされているように、木密地域は所有者の権利関係が相続などで複雑化していると同時にそれを解消したいという地権者も少なくない。公的主体と民間主体による協働によって円滑な権利調整と魅力ある開発プランを実現することが望まれる。

都心周辺部は新たなコミュニティ形成を

新宿区の自治創造研究所で研究アドバイザーをしているが、そのなかで単身者の調査に積極的に取り組んできた。木密地域を含む都心周辺地域は、ベースは住宅地であるが、商店や飲食店の集積スポットや商店街も多く、単身者に住みやすい地域を形成し



大江守之（おおえ・もりゆき）
慶應義塾大学名誉教授
放送大学客員教授

1951年東京都生まれ。1975年東京大学理学部卒（地理学専攻）。1977年東京大学工学部卒（都市工学専攻）。博士（工学）。国立社会保障・人口問題研究所人口構造研究部長などを経て1997年より慶應義塾大学総合政策学部教授、2017年名誉教授。著書に『人口減少社会の構想』（共著、放送大学、2017年）、『大都市郊外の変容と「協働」——「弱い専門システム」の構築に向けて』（共著、慶應義塾大学出版会、2008年）など多数。

ている。新宿区でも単身者は幅広い年齢層において男女とも増加し続けており、一部ではファミリー層の回帰もあるが、単身者の多い地域という特性は維持されるだろう。こうした単身者と既存のコミュニティとの交流を図っていくことは重要な政策課題だと思ふ。

木密地域では、地元の製造・小売業者などの自営業者を中心メンバーとした町内会がある。私たちの調査では、こうした町内会のほとんどが、高齢化と紐帯の弱まりに直面していることが見えてきている。町内会の衰退の原因の一つは、若い構成員が加入していないことだ。まだ若い未婚単身者との関係を築くことができれば、町内会をベースとしつつ、新しいコミュニティの形成に繋げられる可能性がある。それは、住む、働く、遊ぶ、育てる、ケアするといった行為をつなぐ領域への自然な形の参加をうながす仕組みをどうつくるにかかっているのではないかと思う。（談）

老いを迎えられるまちをつくる

三大都市圏では、65歳以上の高齢者の数が2010年から2030年までに計約400万人以上増加すると見られる。急速な高齢化を迎える都市において、まちや住宅はどのような役割が求められるのだろうか。福祉政策や、都市における高齢者の「くらし」について研究する日本社会事業大学の井上由起子教授に、居住福祉の観点からまちと住宅の新たなあり方について聞いた。

老いとまちの関係

老いと住宅の課題は、介護と困窮という二つの視点で語られてきた。

10月25日に施行された改正住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）は困窮に焦点を当てた施策である。借家に住む高齢者は、年金生活への移行に伴って家賃負担が重くなるなど、居住が不安定化しやすい。同法はその受け皿として空き家活用を支援するなど、住宅確保を後押しするものだ。一方、借家であるか持家であるかにかかわらず、直面していく課題が介護である。サービス付き高齢者向け住宅などへの転居が盛んだが、求めているのは介護であって、住宅は派生需要にすぎない。自宅で暮らし続

けられる仕組みを整えば、派生需要は低減していく。在宅医療や在宅介護の基盤整備は着実に進んでおり、自宅で老いを迎えられるまちに向けた道筋が見えつつある。

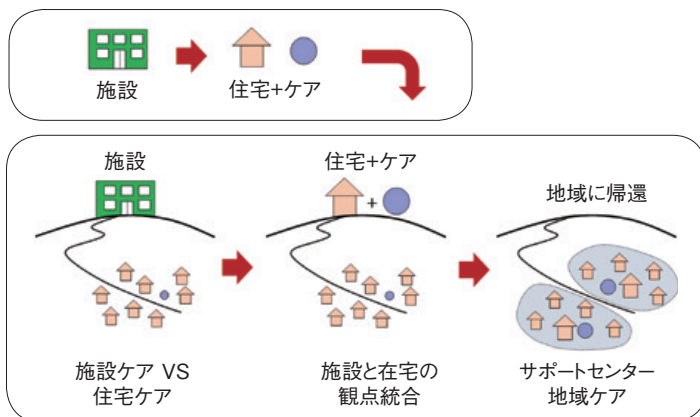
残された課題は退職時に居住地に転着陸するための場づくりだろう。不動産や建築がイニシアチブをもって取り組める分野でもある。ほとんどの退職者は元気で、介護を必要としないにもかかわらず社会参加の機会や承認を得る機会に乏しい。この欠乏を埋めることが居住政策の一環になる。都心に通勤していた人々は定年によって会社生活を終え、自宅のある地域―まちの中で過ごしていくしかない。団塊世代の女性の就労率が約4割に上ることを考えれば、同じことは女性にも当てはまる。とりわけ大都市圏では

切実だ。彼ら彼女らは居住地で仲間をつくり、役割と承認を得る仕組みを求めている。このことはQOL（生活の質）を高め、健康寿命を延ばしていくことにも寄与するだろう。一般的に、高齢期には①仕事からの引退、②所得の減少、③身体機能の低下の三つが生じる。老後の備えというと③を想像しがちだが、①と②をポジティブに乗り越えることが大事だ。結果的に社会保障の大部分を占める医療・介護費用の伸びを抑えることに繋げられるかもしれない。

まちに求められる活動拠点

役割と承認を得られる仕組みを考える上で参考となるのは高齢者ケアの変遷だ。かつては施設と在宅は対立する概念だったが、施設をケア付き住宅として捉え直す中で、人里離れた立地にあった施設はまちに戻ってきた。いわば、地域でケアを行うことが普遍的になった。介護や医療はサポートセンターから自宅や高齢者住宅や施設に届けられる（図1）。サポー

図1 在宅ケアと施設ケアの統合



トセンターにはサービス拠点と活動拠点という二つの機能がある。サービス拠点は医療や介護を提供する機関を指す。活動拠点はサロン、集い場、みんなの広場



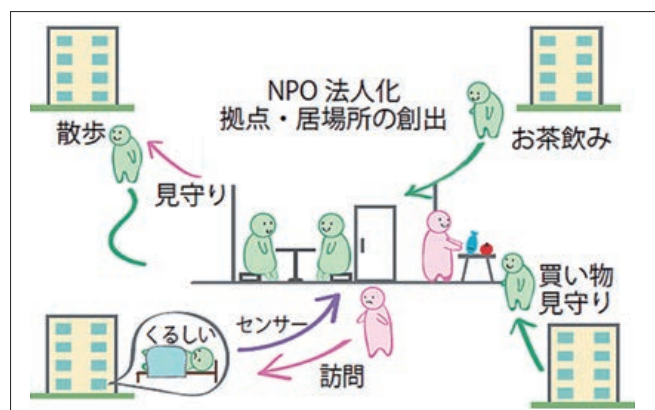
と呼ばれるもので、まちの人々が繋がりとコミュニティやネットワーク)をつくるためのスペースだ。典型は住民主催のカフェやダイニングを付帯させたサロンであろう。

私は、活動拠点を福祉とは異なるアプローチで整備することが突破口だと考えている。福祉は困っている人たちの必要(ニーズ)に応えることを重視し、欲望(ウォンツ)に訴求することを好まない。社会市場で運営されているため、支払い能力のある人々を巻き込んでビジネス化することにも慣れている。だが、「活動」というものは小さな経済として回る程度には事業化・ビジネス化しないと役割や責任があいまいになりやすい。かつての職場での経験を活かしながら、子育て世帯や高齢者に向けて、食堂・体操・見守り・カルチャー・買い物支援・カフェなど公益事業と収益事業を組み合わせて起業し、周囲の高齢者が担い手となって、無償と最低賃金の間で小銭を稼げる仕組みができるという。もちろん、収益化を目指さず、ボランティアベースに徹してもかまわない。

公有・私有でもないオープンでコモンな場所に

活動拠点の整備手法にはさまざまなタイプがある。よく知られているのはUR団地や公営住宅に整備されたものである。同じような社会階層が住むため利害の調整がしやすく、エリアに対する責任主体も明確で取り組みやすい。不動産デベロッ

図2 神奈川県内の団地における「活動拠点」のイメージ



日本社会事業大学専門職大学院 教授
井上 由起子 (いのうえ・ゆきこ)

1966年生まれ。日本女子大学住居学科卒業。建設会社勤務を経て、横浜国立大学工学研究科修士、博士(工学)、一級建築士、社会福祉士。旧国立医療・病院管理研究所、国立保健医療科学院を経て、日本社会事業大学専門職大学院教授。専門は居住福祉、福祉経営。人々が安寧に暮らせる仕組みについて考えている。著書に『介護福祉の組織・制度論』(光生館：共著、2015年)、『私たちの住まいと生活』(彰国社：共著、2013年)、『いえとまちのなかで老い衰える』(中央法規出版：単著、2006年)、など多数。

パーが整備する事例も始めている。神奈川県内のUR団地では、2008年から団地住民が自発的に「あおぞら市」や高齢者向けの「相談事業」を開始した。運営主体は住民組織で、NPO法人化を果たしている。現在では、団地内の空き店舗を拠点として、交流サロンや介護予防事業を行っている。独居高齢者の見守り活動の拠点機能だけでなく、高齢者が集

大牟田市の地域交流拠点



もある。こうした活動拠点は、介護予防と生活支援という地域包括ケアの一環としても位置づけられる。運営に際して、行政が補助することも可能なはずだ。個人が自宅で開いて行うものもある。スペースを用意する主体はさまざまだが、共通するのは住民が運営に参加・参画することだ。

活動拠点のデザインも大切だ。ワンマイルなおしゃれ感は欠かせない。オープンかつボーダーレスな雰囲気望ましい。福祉らしさを消すことがアクセシビリティを高める。やがて、仲間や承認や役割という価値を生み出す場として認知され、まちの共有財として認知されるに至る。住宅を私有財とみなす日本では、まちの共有財(コモン)をつくるのが政策としても妥当なのかもしれない。

いまをポジティブに生き、将来に備える

活動拠点とサービス拠点は同一敷地に整備されるものではないが、緩やかに連携していることが望ましい。自分がさらに高齢化し、介護が必要になった際のイメージも実感できる。何より、介護が必要になっても活動拠点を足を運び続け、馴染みの関係を維持したい。

多くの人は「介護とはまだ無縁だ」と向き合うことを避けるが、共に老いていく仲間がいることは、老いに対する姿勢を前向きなものに変えるきっかけとなる。ひいては人々の安寧に繋がり、まちでの暮らしを持続可能なものにしていくだろう。(談)



Worldwide
City Report
ワールド・ワイド・シティレポート
特別編

復原された三菱一号館



明治時代、丸の内周辺は煉瓦造りのオフィスが建ち並び、一丁倫敦と呼ばれた
(三菱地所提供)

Tokyo

現代建築は都市景観の形成に貢献できるのか。
規制が中心の歴史的景観保全とは異なり、都市景観の創造は、
行政が望ましい形に「誘導」するものと位置づけられ、開発側のフリーハンドは大きい。
かつては「高さ」規制が戦前の東京・丸の内、
大阪・御堂筋などの軒線の揃った美しい街並みをもたらした。
しかし、規制が「容積率」にかわった1950年代以降、立体としての建築の形状はばらばらになり、
以後、東京の景観は混沌を極めていく。オリンピックを前に、
高層建築の林立する風景を「活力の象徴」と追認するのにとどまらず、
景観形成の原点に立ち返る議論が求められる。
今回は、東京の現代建築を取り上げる。

東京の現代建築

武蔵野美術大学教授
松葉一清 氏

「一丁倫敦」を再評価する

「一丁倫敦」という言葉には格別の響きがある。
ロンドンの金融街シティの中心ロンドン・バーード通りを
模した「丸の内」をそう呼んだのは明治末のこと
だ。三菱1〜13号館、帝劇、東京商業会議所が、
馬場先通り、丸の内仲通りに勢ぞろいした。ペ
リー来航で鎖国が解かれたのは幕末の嘉永7年
(1854年)。そこから日本はお雇い外国人
の手も借りて西洋世界を慌たたく追った。半
世紀を投じて「都市の欧化」をなし遂げた誇り
が「一丁倫敦」の呼称に託された。

明治23年(1890年)、岩崎彌之助が、蔵相
松方正義の懇請で丸の内を購入した。練兵場
跡地の荒涼たる空き地は「三菱が原」と揶揄さ
れた。三菱の興隆を支えた荘田平五郎が外遊中
のロンドンで「払い下げ」の話を知り、購入決断
を岩崎彌之助に打電した。荘田はロンドンを実
見して、帝都にふさわしいオフィス街が東京にも
必要だと考えたのである。

東大で教鞭をとった英国人建築家ジョサイア・
コンドルに「三菱1号館」を委ね、コンドル門下の
一期生、曾瀬達蔵が主導する形で、丸の内の
一連のオフィス建築が計画的に建設された。皇
居を背に馬場先門に立つと、左手角地にドーム
屋根を戴く「三菱2号館」があり、その奥に「1
号館」が続いた。反対側の右手角には、赤煉瓦に
白い石帯の艶やかな「東京商業会議所」が位置
していた。大正3年には、「東京駅」(辰野金吾
設計)も落成、明治の先人が悲願とした「欧米
列強に肩をならべる帝都」の都市景観が完成を
みた。

明治末の同時代建築、つまり当時の現代建築
による都市景観の形成だった。この明治の景観



交通会館のテラスから新幹線、東京国際フォーラムを臨む



東京駅

は関東大震災で無に帰したが、内相後藤新平らによる帝都復興では、1920年代の流行様式アール・デコを纏った鉄筋コンクリートの建築群により、ニューヨークやロンドンに見劣りしない新たな景観が出現した。「復興小学校」は、最新のモダニズムに基づく純白の空間を100校以上出現させ、新景観を東京の市民生活の隅々にまで広めた。

「連歌」の美を求めて

だが、第二次世界大戦後の現代建築による景観形成は混沌を極めた。モダニズムが、建築の壮麗な装飾を、為政者を権威づける「犯罪」呼ばわりしたためだ。モダニズムのもたらした鉄とガラスによる抽象立体の超高層のならばシカゴやニューヨークに、どれだけのひとが都市美を感じるか、心許ない。超高層ビルが敷地のなかに広場を確保するセットバックも、「一丁倫敦」のような同形式の建物が軒を連ねる「一体観の美」を崩壊させた。もとより、かつての都市景観には「連歌」の美があった。隣接の既存建物を「参照する元歌」として同形式で歌い継いでいくことで「一体観の美」がもたらされた。しかし、個々のビルの「隣とは違う表現」はテクノ・ポップの意表をつく効果音のようで、「歌曲（組曲）」ならではの物語性が都市景観から失われた。

それでも現状から脱するヒントはある。

有楽町の東京交通会館3階にあるウッドデッキのオープンテラスのベンチに腰かけよう。「東京国際フォーラム」と「ビックカメラ（旧・有楽町そごう）」その足元を疾走する新幹線を眺め、世界の遠方に新たなビル群を認めるとき、誰もが「東京の現在」を実感できるだろう。日本の近代建築を支えた村野藤吾のそごうの曲面壁を、外国

人ながら国際フォーラムのやはり曲面壁で歌い継いだラファエル・ビニョリの連歌が聞こえる。そこに日本オリジナルの新幹線の「都市の鼓動」も加われば感興は一段と盛り上がる。このような都市美を実感できるオープンな装置を発見することが、議論を再開するきっかけにはしないか。浜松町に近い「イタリア街」の姿を一望すると、運送業者ら地元地権者の思いが伝わってくる。彼らは先行した汐留再開発を「誰のものでもないまち」と呼び、「自分たちのまち」をイタリア風にしようと、アタマ、胴、足（基壇部）で構成を切り替える「ヨーロッパの街区建築」の形式を徹底した。仕立てが拙劣、なぜ東京でイタリアなのかと訝しがるひともいよう。しかし、「イタリアこそが流行の標的」との思い込みが、同居するJRAの場外馬券売り場の外観まで変更させた。巨視的な都市レベルでの「熱意」が、都市景観の形成には不可欠と再認識させる逸話だ。

シティに先祖返り、100年の都市の物語「二丁倫敦」に戻ろう。

21世紀に入って三菱地所はロンドンのセント・ポール大聖堂の北側に位置する「パタノスター・スクエア」の再開発を完成させた。1980年代後半にチャールズ皇太子が凡庸な再開発に異を唱えたことで知られるいわくつきの場所だったが、結局、三菱地所が担い手となった。オ

ベリスクの聳える広場を囲むオフィスビル群が、シティの現代建築による景観創造の水準をクリアして出現した。賑わいの風景に接すると、「二丁倫敦」に賭けた夢が本家帰りして実現したことに感慨を覚える。都市景観を巡ってのロンドン〜東京の「100年の物



三菱地所が手がけたパタノスター・スクエア

語」の成就であり、「パタノスター・スクエア」には、現代建築群の合唱「喜びの歌」が響く。

広場や街路の仕立て、内部の公共空間の設営など、近年の丸の内や大崎など東京の都市開発は、ヒューマンスケールにおいて着実な成果をあげている。それをどうやって都市景観に結びつけるか。東京よりも、制約の多いロンドンで出来たのだから、次なる一步をぜひとも期待したい。



松葉一清
(まつば・かずきよ)

武蔵野美術大学教授。1953年兵庫県生まれ。1976年京都大学工学部建築学科卒。朝日新聞社入社。芸芸部、AERA編集部などを経て編集委員などを務めた。近代建築・都市史・現代建築評論の著書多数。2008年に武蔵野美術大学教授に就任。2011年日本建築学会文化賞受賞。2017年には「現代建築のトリセツ 摩天楼世界一競争から新国立競技場問題まで」(2016年、PHP新書)にて不動産協会賞受賞。



サンシャインから望む東池袋4・5丁目(手前の空き地は造幣局跡地)

まちづくりの フォーカス

まちをリノベーションする 東池袋

都内有数の商業地・池袋にも木造住宅密集地域(木密地域)が残っている。駅前商業地の裏手に広がる東池袋4丁目・5丁目は、山手線の内側でも有数の危険な木密地域とされてきた。近年、この木密地域が道路整備などに伴って急速に更新されつつある。更新にはデベロッパーも大きな役割を果たしている。災害にも耐え、次世代に継続できる持続可能なまちとして刷新されつつある東池袋の将来像をスケッチする。

都電開業から発展した東池袋

都心8区には、まだ木造住宅密集地域(木密地域)がいくつか残っている。なかでも東池袋の一部、複合施設「サンシャインシティ」の裏手一帯は、都心に残る象徴的な木密地域だ。とりわけ東池袋5丁目は、東京都が行った「地震に関する地域危険度測定調査」において、災害時活動困難度を考慮した総合危険度で

都内全5133町丁目中ワースト257位だった。山手線内側エリアでは有数の危険度となっている。隣接する東池袋4丁目も、広大な造幣局跡地があるにも関わらず同2375位だ。

東池袋4丁目・5丁目は、都電荒川線の東池袋四丁目駅から向原駅にかけての線路(軌道)沿いに発展したまちだ。サンシャインの裏手にありながら、堅固なビルが建ち並ぶ池袋駅周辺とは対照的に、昔ながらの商店街や木造賃貸住宅が残り、のどかな雰囲気が漂う。

この東池袋4丁目・5丁目に木密地域が形成されたのは戦前からだ。空襲を一部しか受けなかったため、戦前の市街地がさらに密集化して現在の木密地域が形成された。

歴史を辿ると、東池袋周辺は明治時代の始め頃までは農村だった。1888年(明治21年)に巣鴨監獄(現在のサンシャイン60および造幣局)が置かれ民家が建ち始めた。巣鴨監獄(刑務所・拘留所)が置かれた15年後の1903年(明治36年)に山手線の池袋駅と大塚駅が開業。1911年(明治44年)には王子電気軌道(都電荒川線)の大塚駅が開業すると、大塚駅から徒歩圏にある東池袋の市街化が進んだ。同じ頃、池袋駅にも東上鉄道(現東武東上線、1914年)と武蔵野鉄道(西武池袋線、1915年)が開業。都心と郊外を結ぶターミナル駅となったことで、池袋全体が市街化していく。東池袋がほぼ完全に市街地となっ

たのは1923年（大正12年）の関東大震災以降だ。被災した下町の住民が郊外住宅地にあたる池袋周辺に移住したこと、東池袋周辺には木造賃貸住宅が増加した。

戦時中、空襲で焼け残った東池袋4・5丁目は、木造住宅がさらに増加し、もとの道路の貧弱さもあいまって密集化が進んだ。その結果、都心有数の危険な木密地域となってしまった。これに対し東京都は、1980年代から国のまちづくり交付金事業により、小公園の整備や生活道路の整備、狭隘道路の拡幅などを進めてきた。地域の不燃化率は高まったが、それでも災害時の危険性は高いままであった。何より、戦後の復興道路として計画された道路がいまだ開通していない。この道路は、「東京都計画道路補助線街路第81号線」（以下補助81号線）という。補助81号線は、雑司ヶ谷から東池袋を通る都電荒川線に沿って、東池袋4・5丁目を横断する形の幅員20mの道路だ。幅員4m以上の道路がほとんどない東池袋4・5丁目にとっては、災害時の避難路や延焼遮断帯として期待できる。しかし、地権者が輻輳していることなどで、開発はなかなか進んでこなかった。ようやく道路事業が本格化したのは戦後半世紀を経過した2005年頃からだ。事業認可が行われたことで、用地買収などの対象となる沿道の住民（地権者・借家人）などで構成されるまちづくり協

議会がいくつか誕生することになる。

豊島区役所新庁舎整備

東池袋の補助81号線のまちづくり協議会が立ち上がった頃、東池袋に隣接する南池袋2丁目でもまちづくりが動き出していた。豊島区新庁舎を建設する計画だ。同地区は、全体的には危険度が少ないとされているものの、一部には木密地域が残る。同地区にも戦後復興で都市計画決定されていた幅員30mの主要都道・環状5の1号線の計画があった。工事は進んでいなかったが、区は2003年に道沿いのエリアを対象として容積率緩和などが可能になる「街並み再生地区」に指定。2004年には同地区にある小学校跡地の周辺において、住民（地権者）によるまちづくり協議会が発足した。2006年、豊島区はこの小学校跡地を活用して新庁舎とマンションなどの複合ビルを建



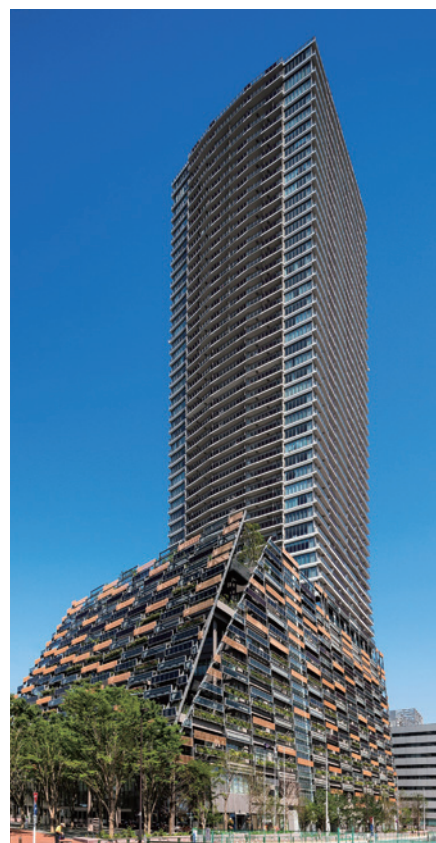
都電荒川線と都道補助81号線の予定地

設する案を打ち出し、再開発準備組合に参加する。住民とのワークショップなどを経て、2010年に再開発組合の設立認可が行われた。

市街地再開発事業として行われた豊島区役所新庁舎の整備は、デベロッパーも関わっている。2009年に区は再開発組合に参加するデベロッパーとして、東京建物と首都圏不燃建築公社を選定し、同2社が再開発後の権利床及び保留床の取得・分譲を手がけることとなった。

新庁舎・マンションの複合ビルは、敷地面積8324㎡、地下3階・地上49階建、延床面積9万4681㎡の規模だ。庁舎部分は低層部分の1階から10階で、一部は商業施設になっている。東京建物と首都圏不燃建築公社が「ブリリアタワー池袋」として一般向けに分譲したのは11階～49階の高層部分・計322戸だった（住宅部分の総戸数は地権者持分含め432戸）。

複合ビルの設計は、日本設計が担当し、



豊島区役所やブリリアタワー池袋などで構成されるとしまエコムーゼタウン

外観及び一部内観デザイン監修を新国立競技場の設計を手がける隈研吾氏が担当している。全体を1本の樹木に見立てたデザインを特徴とする。環境配慮として、低層部の屋上にあたる10階には地元の自然を意識した庭園を設けるだけでなく、緑化パネルや太陽光パネルを羽板（ルーバー）として張り巡らせ、木の葉っぱに見えるようにしている。2015年に竣工・オープンした豊島区役所新庁舎（複合施設名称・としまエコムーゼタウン）は、グッドデザイン賞や屋上緑化コンクール、環境大臣賞などを受賞した。現在も、屋上庭園には人が絶えず、いまや池袋の新しいランドマークになっている。

まちづくりが始まった東池袋

豊島区役所新庁舎の再開発と歩を合わせるように、東池袋4・5丁目でも木密地域を解消していく画期的なまちづくりが2005年にスタートした。東池袋4丁目の補助81号線沿いを対象とする「道



ブランズ東池袋

んだ。補助81号線沿いの都有地を東京都都市づくり公社が取得し、この土地を核にして沿道地権者との等価交換方式による共同化建替えを行った。

東急不動産は、開発にあたって事業採算性の確保や企画力を活かした。ブランズ東池袋は屋上緑化だけでなく、マンション敷地内に防火水槽や備蓄倉庫を設置している。備蓄倉庫には周辺住民も使えるマンホールトイレ、発電機なども保管している。また、敷地内には避難路を設けており、木密地域の安全性の向上にも寄与している。

※平成13年度から21年度までは街路事業関係予算の対象。現在は社会資本整備総合交付金交付要綱の社会資本整備総合交付金事業の道路事業として国の補助の対象になっている。

東池袋の持続可能性を高めるまちづくり

東池袋における一体開発誘発型事業は、東池袋4・5丁目で行われる二つの市街地再開発事業にも結実している。その一つが、今年4月に着工し、2019年竣工予定の「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」だ。同事業も補助81号線・都電荒川線沿いで、大塚駅から徒歩9分、東京メトロ東池袋駅から徒歩5分に立地する。同再開発事業は、都や区が連携して進めてきた住民の合意形成の中で2007年に設立された共同建替え検討会がもとになっている。2010年には再開発準備組合が設立、翌2011年に事業協力者（参加組合員）として野

村不動産が選定された。さらに、東日本大震災を契機に都が2012年に開始した「木密地域不燃化10年プロジェクト」における不燃化特区制度先行実施地区の10年プロジェクトとは、特に甚大な被害



工事中の「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」の施行区域



「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」の位置図



「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」のパス図

が想定される木密地域約7000haの防災に10年間集中的に取り組み、不燃領域率を70%に引き上げることなどを目標とする都の施策だ。同再開発事業は、中でも不燃化特区制度先行実施地区の10年プロジェクトとは、特に甚大な被害



「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」の予定地(中央の駐車場)

事業に位置づけられている。不燃化特区に指定されたことで、工事中に移転する住民（地権者・借家人）に対して公営住宅の優先的あつせんなどの支援が行われている。

同再開発は、コア事業に選定された翌2014年に都市計画決定。2015年に再開発組合が設立認可を受けた。計画では、ファミリー向けのマンション（総戸数132戸）を建設する予定だ。再開発マンションの敷地面積は約1580㎡、建物は地下1階地上20階建て、延床面積約1万4700㎡の規模となる。なお、区は防災道路として周辺道路を拡幅し幅員6m道路を整備する。他にも、地域の防災性を高めるために緑豊かな広場や集会施設を設ける。広場は、地元商店街との交流を意識したものだ。完成す

ば、東池袋地域の災害の危険性が軽減するだけではなく、商店街の活性化に繋がるかもしれない。

そして野村不動産は、東池袋4丁目でも一つの再開発にも参加組合員として関わる。2022年4月に竣工予定の「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」だ。同再開発も都電荒川線沿いで、東京メトロ東池袋駅・都電荒川線東池袋4丁目駅から徒歩1分、日通りに面した交通至便な立地だ。同再開発も、都と区の働きかけの結果、2009年に共同建替え検討会、2012年に準備組合が設立され、2017年に都市計画決定と再開発組合の設立認可が行われている。計画では、総戸数約230戸のタワーマンションとなる。再開発マンションの敷地面積は約2660㎡、建物は地下2階地上36階建て、延床面積約3万649㎡の規模。1階は店舗、2階には子育て支援施設、3階は事務所等となる予定だ。また、隣接する東池袋駅とは地下通路で直結する予定だ。同再開発でも、地域の

防災性を高めるため、幅員6mの区道が敷地外周に整備されるほか、約160㎡と約90㎡の広場や幅員4mの歩道状空地が設けられる。竣工後は、幹線道路の日通りに面し、東池袋4丁目の顔となるようなマンションになるはずだ。

東池袋を象徴する造幣局跡地の再開発へ

東池袋の発展の先駆けとなった巣鴨監獄は戦後、巣鴨プリズンと呼ばれ、やがてサンシャインシティおよび財務省造幣局へと移り変わっていった。2016年に財務省造幣局（独立行政法人造幣局東京支局）が埼玉県に移転したことで、現在、造幣局は約3.2haもの広大な空き地になっている。ここでもまちづくりが進んでいる。

豊島区は移転に先立つ2014年に「造幣局地区街づくり計画」を発表。造幣局跡地のサンシャイン側を「市街地整備区域」（約1.5ha）、東池袋4.5丁目側を「防災公園区域」（約1.7ha）に分



「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」パース図



土壌汚染対策工事が行われている造幣局跡地

割して、「安全・安心」と「文化・賑わい・環境」を確保していく方針を打ち出した。すでに造幣局は、区と都市再生機構（UR）に土地を譲渡しており、区が道路整備、URが市街地整備・公園等整備など進めている。

今年9月に区とURは防災公園の整備・管理運営事業を担う事業者を公募した。また10月にはURが入札を行った「市街地整備区域」の一部の土地を大学法人が落札している。同大学は、造幣局跡地に新キャンパスを設けると表明している。

造幣局跡地は、大学と公園を中心とする開かれたまちに刷新される。これまで池袋駅からの人の流れが少なかった東池袋4.5丁目は、造幣局跡地と繋がることで池袋駅前のまちと一体化していく。人の流れが増え、木密地域の危険性が減少していくことで、東池袋は持続可能なまちになっていくだろう。

高齢化が進む都市と住まいのあり方

千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻教授

小林秀樹氏

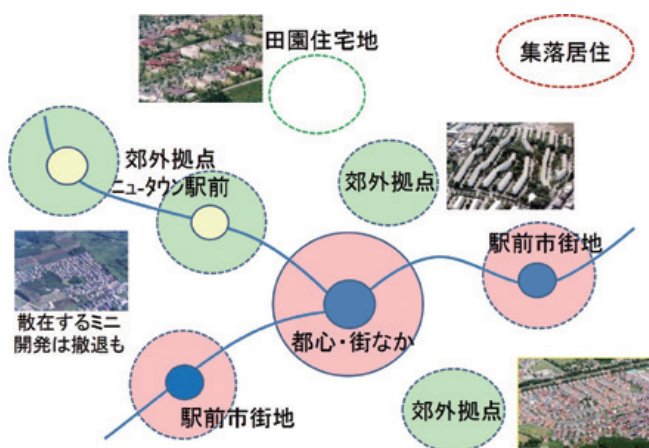
わが国は急速な高齢化に直面する。とりわけ三大都市圏では、高齢者の数が2010年から2030年までに計約400万人以上増加するとみられる。急速な高齢化が進行する都市において、住まい方はどうあるべきか。マンションや都市計画を研究する千葉大学大学院融合理工学府の小林秀樹教授に聞いた。

多極型コンパクトシティへ

わが国では人口減少に伴い、歳入・歳出とも縮小していく可能性が高い。そうした中で、インフラや文教施設等を維持していくためには、一定のエリアに人口密度を高めて集約していく必要があるだろう。人口が集積すれば、生産と消費が同時に行われる特性を持つサービス産業の生産性が高まり、さらに福祉サービスの利用効率も高まる。結果として、人口が減少しても持続可能な福祉社会が描けるからだ。

人口密度を高めていく施策として、私は多極型コンパクトシティ（図）を提案している。多極型コンパクトシティとは、駅前市街地など中心市街地へのコンパクト化だけでなく、団地（ニュータウン）や中山間地域における旧役場周辺などを拠点にして、人口集積を図る考え方だ。キーとなるのは、自動車を使わずに歩いて行ける距離で生活できるエリアをつくることだ。

私のヒアリング調査では、ここ数年、



大都市・地方都市ともに駅前や都心部の新築マンションにおける高齢世帯のシェアが増加している。事実上、駅前など都市中心部へのコンパクト化は進行している。高齢世帯の多くは、郊外からの住み

替えとみられる。高齢化とともに自動車の運転を不安に思うようになり、徒歩圏内で買い物や通院ができる場所を求めるためと考えられる。そのためには商店やスーパーが駅前に維持されていることが必要だが、人口が増えれば、商店も成立しやすくなるという好循環が生まれる。今後も駅前など生活利便性の高いマンションに対する高齢者の需要は高まるだろう。したがって、マンションの商品企画についても、高齢世帯を考慮した内容が求められるのではないか。

高齢者の入居を考慮したマンションを企画するにあたっては、主に三つの視点が求められる。①間取り（室内設計）の再考、②共用部・共用施設の再評価、③修繕積立金の再考だ。室内設計については、寝室数を少なくした間取りも選好されるようになる。特に、従来型の3〜4LDKを設計し、寝室数を減らす場合は1部屋なくしてリビングを広くするという計画では中途半端だ。思い切って、最初から寝室数を少なく設計すると水回りの位置を調整でき、主寝室を広くしたり、リビングの一角に書斎を設けたりするなど使いやすい間取りにできる。

共用部・共用施設も再評価が必要だ。私の調査では、自宅前の植栽に水やりをする、玄関前を掃除する、といったことをきっかけに地域住民とコミュニケーション

ションを取りやすくなることがわかっていく。このコミュニケーションを実現するため、低層部だけでなく中層部・高層部の玄関前に植栽などを置ける専有ポーチを整備することが考えられる。もちろん、容積率の算定から共用廊下の面積を除外できる法改正（1997年）以後は、廊下扱いとするポーチの専用使用は難しくなっている。しかし、窓に花台を設置するなど工夫できる余地はある。また、共用施設についても、買い物物の利便性を補うコンビニエンスストアやライブラリー・談話室など、高齢者の利用頻度が高くなる施設については引き続き積極的に導入すべきだ。

最後に、修繕積立金にも高齢者を意識した制度設計が求められる。高齢者が入居するマンションにおいては、修繕積立金の積立額をできるだけ経年の上昇が小さくなるように設定しておくことが重要だと思う。

郊外の核となる団地

利便性の高い中心市街地へのコンパクト化が進むとみられる一方で、郊外の住宅地は今後、社会移動や自然減により人口密度が下がっていくだろう。高齢化とともに人口密度が下がれば、インフラ等の維持が難しくなっていく。私は、郊外においては都心部とは異なる形



でのコンパクト化をより推進すべきだと考えている。その際の拠点として団地（ニュータウン）を挙げたい。一般的に団地は、数百世帯以上が限られたエリアの中に集住している。また、1000世帯を超えるような団地には、歩ける距離に小規模商店街が併設されていることが多い。かつては事実上、住商混在のコンパクトシティになっていた。しかし、現在では高齢化と人口減少が進行するとともに、大型店に押されて商店も閉業してしまっているところが多い。私は、団地の商店街を再整備し、福祉施設や保育園、スーパー、クリニック、薬局などの複合施設とすることによって、団地を現代のコンパクトシティとして再生できると提唱している。例えば、千葉県稲毛市の団地内に2011年に開設された複合施設（延床面積約4000㎡）は、施設整備を通じて団地再生のモデルケースとして注目されている。同施設は、サービスタ付高齢者向け住宅やデイサービス施設といった福祉施設を中心に、スーパーや子育て支援施設、物産・弁当屋、診療施設、カフェなどを併設している。ここはスーパーが一度撤退している場所だが、福祉施設等を併設することで、団地周辺から歩いてくる買い物客のみならず、診療所やデイケア施設に車で送迎する家族の「ついで買い」を誘引できる。調査では、スーパー利用者の約4割が他施設を同時利用しており、売上に寄与している。また、施設内には集会所もあり、地域住民のコミュニケーションの場にもなっている。

ず、診療所やデイケア施設に車で送迎する家族の「ついで買い」を誘引できる。調査では、スーパー利用者の約4割が他施設を同時利用しており、売上に寄与している。また、施設内には集会所もあり、地域住民のコミュニケーションの場にもなっている。

団地における課題として、5階建て建物でもエレベーターがないことが挙げられる。そのために、とりわけ4〜5階に住んでいる高齢者の不安が強い。しかし、エレベーターの設置は費用が高く、分譲では合意がとれず、賃貸では採算がとれない。このため、高齢者は団地内で低層階に住み替えるほうが合理的だ。一方、保育園などを整備し、ファミリー層にとつての利便性を高めれば、4〜5階住戸は価格が安いと十分な需要が見込めるようになる。高齢化が進む団地の再生に向けては、民間企業が複合施設を手がけられるような容積率や異種用途複合に関わる規制緩和や補助が必要だろう。

戸建住宅地の再生に向けて

高齢化と人口減少の影響をもつとも受けるのは、駅から離れた郊外の戸建住宅地と考えられる。交通便利性に劣る郊外の戸建住宅地の居住需要は、高齢化とともに減少していく。近隣の文教施設の統廃合が生じれば、居住需要はさらに減少する。このような戸建住宅地を再生するには、住宅の「再編」が必要だと思う。具体的には、隣り合った住宅2戸を1つにすることで、1戸当たりの面積を

増やしていくことが一案だ。郊外の戸建住宅地は、駐車場を含め敷地面積1500㎡〜2000㎡の規模で供給されていることが多い。これでは市街地の住環境と変わりがなく、人口減少とともにそこを選択する理由がなくなる。住宅2戸をまとめることで、郊外ならではの余裕のある、優良な住宅とすることができる。実際、私の調査では、郊外の戸建住宅地では、売りに出された住宅を隣家の住民が購入するといったことが増えている。購入理由は菜園や子世帯の住宅のためなどさまざまだが、家を広くしたいというニーズがあることは間違いない。郊外の中でも交通便利性が劣る住宅地では、住宅を再編し、戸当たり面積を増やすことで競争力が向上するはずだ。ただし、課題もある。現在の固定資産税は、敷地面積が200㎡を超える部分では課税標準が上がってしまう（税負担が増える）。こうした税制を改めて、郊外においては面積の上限を緩和するといったインセンティブがあつていい。「郊外では広大で自然豊かな住宅に住める」というメリットが明確になれば、郊外住宅地の需要を維持できるかもしれない。人口が減少する中で郊外を持続可能にしていくためには、郊外住宅地の需要を後押しする政策が求められる。（談）



千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻教授

小林秀樹（こばやし ひでき）

1977年東京大学工学部建築学科卒。設計事務所勤務を経て同大学大学院に進学、1985年博士課程修了、工学博士。建設省建築研究所、国土技術政策総合研究所・住宅計画研究室長を経て、現在、千葉大学教授（大学院融合理工学府・地球環境科学専攻）。専門は、住環境計画、住宅問題。日本建築学会賞、清水康雄賞、他受賞。

FORE
Future of Real Estate

一般社団法人 不動産協会
2017年11月号〈通巻107号〉
発行日 2017年11月30日

発行人（一社）不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル17階
Tel.03-3581-9421 Fax. 03-3581-7530

http://www.fdk.or.jp

編集人 不動産協会広報委員会

企画・編集協力 株式会社不動産経済研究所

株式会社シマ・コーポレーション

レイアウト・デザイン 株式会社タクトデザイン事務所

印刷 三美印刷株式会社

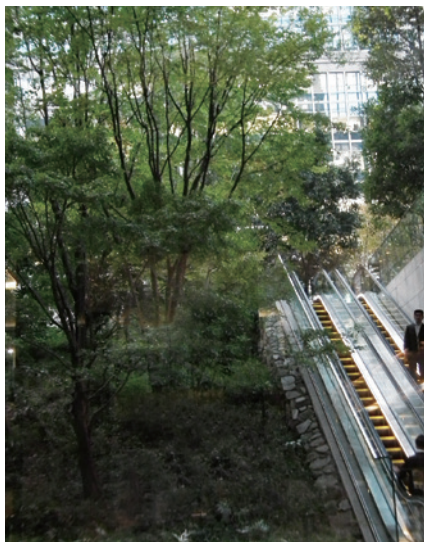
お知らせ

「明治150年」に向けた取組み

平成30年（2018年）は、明治元年（1868年）から起算して満150年に当たります。政府では、内閣官房副長官を議長とする「『明治150年』関連施策各府省連絡会議」を設け、①「明治以降の歩みを次世代に遺す施策」、②「明治の精神に学び、さらに飛躍する国へ向けた施策」、③「明治150年に向けた機運を高めていく施策」の3つを柱として、政府一体となって「明治150年」関連施策を推進しているところです。国だけでなく、地方公共団体や民間も含めて、日本各地で、「明治150年」に関連する多様な取組が推進されるよう、ロゴマークの使用促進や広報などを通じて、「明治150年」に向けた機運の醸成を図っています。詳しくは以下のホームページを御覧下さい。

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/meiji150/portal/>





「大手町の森」を歩く。
常緑樹や落葉樹など幾種もの樹木の葉が
密集して、地面を覆う。
日本有数のビジネス街なのに、
田舎の森の中を歩いているような
不思議な空気感がある。
鳥類も複数の種が定着し、
渡り鳥も立ち寄っているという。