

## FOCUS

## 建てる力、治す力、壊す力

日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水千弘

## 老いる都市

東京をはじめとし、ニューヨーク、シカゴ、デトロイトといった米国の大都市、ロンドン、パリ、フランクフルト、イスタンブールなどの欧州の大都市でも、都市の老いによって、さまざまな社会問題が露呈してきている。

生物に寿命があるように、都市もいつかは死にゆく。都市は、活動する生命の塊である。都市を構成する建物・インフラとそこで生活する人間やその他の動物、植物の誕生と成長、そして死によって、都市が老いていく速度や生まれ変われるかどうか、また年齢も変わってくる。

つまり、都市は常に新しく生まれ変われば「古い」は生じない。都市の姿は、「建てる力」「治す力」「壊す力」の3つの力関係によって、若返りもすれば老いもしていく。

かつて日本では住宅やビルを「建てる力」と「壊す力」が強かった。住宅が不足した時代には、住宅ローン減税などの補助政策をとりつつ、また都市の内部の農地を宅地へと転用させながら都市的な土地利用へと誘導していった。さらには、再開発などを通じて建物を壊し、新しい建物を次々に誕生させていくことで若さを保つことができた。時には、都市計画法や建

築基準法といった規制法が機能しないことで、建物が乱立し都市の景観などを壊すといったことから批判をされることもあったが、若返ることはできた。

一方で、土地利用規制・建築規制が厳しい欧州の都市では、建物を修繕して長く使う「治す力」が育った。建物の寿命を延命させる技術が発達し、その中で建物同士の空間的な調和がはかられていった。「壊す力」と「建てる力」が弱いためにゆっくりとしか都市の姿を変えることができず、容易に景観も維持することが可能であったともいえる。そのような強い規制の下での、ゆっくりとした変化しかできない都市は、街並みを維持することができても一方的に老いていくしかない。

ロンドン・スクールオブ・エコノミクスの Christian Hilber 教授らの 2018 年の研究では、ロンドンの規制が強く、かつては人気の住宅地であった地域でも、都市の老いには勝てず人々が流出することで空き家率が急上昇していることが報告されている。つまり、「治す力」にも限界があり、戦後 70 年が過ぎた今では、「壊す力」と「建てる力」によって生まれ変わることが求められているのである。

## 生まれ変わる都市

日本は、列島改造などを経て、都市内部の宅地需要が増大したため、農地を次々と宅地へと転用していった。1980年代後半から始まったバブル期においては、オフィスストックの不足が予測されると住宅がオフィスへと転換された。1990年のバブル崩壊後に、オフィスの採算がとれなくなると団塊ジュニア世代が住宅市場へと参入してきたことから、大きな新規の住宅需要が発生したことを受けて、空室が目立つようなビルは大規模マンションなどへと転用されていった。

近年は、大都市部においても空き家問題が深刻化している。住宅の次はどのようなものへと転用が可能かと思っていれば、来日客の増加に伴い、オフィスビルがホテルへと転用される事例も報告されている。

それでは、東京は、今後どのように老いていくのであろうか。生まれ変わることはできるものであろうか。現在の東京は建設ラッシュである。しかし、それは建て替えのインセンティブが残る都心の大型ビルであり、中小ビルの状況は深刻だ。郊外だけでなく東京23区でも老朽化や空き室が目立つ。オーナーに聞くと「後継者がいない」「経済力がなく、自力で再建できない」という。90年代に建てられた中小ビルの出口が見えない。

さらに深刻なのが、区分所有建物、マンションである。マンションにおいては、住民合意の壁が立ちほだかり、建て替えに必要な経済力

も高齢化とともに失われている。建て替えられない中小ビルやマンションが増え、その結果として、都市の活力を奪い、その悪影響は都心の中にまでも及ぼす可能性がある。東京も「壊す力」「建てる力」がなくなっているのである。

## 消費される都市

このような中で、東京が若返っていくためには、消費される都市への変容が重要であると考えられる。ニューヨークやロンドン、パリといった国際都市に比べ「東京はアジアのローカルシティにとどまる」と海外からは見られている。投資を呼び込むカギは魅力的な消費機会があるかどうかだ。エンターテインメントが充実して都市の稼働率が上がり、人もカネも集まるようになれば、持続的な成長が可能である。

そのような都市への変容のためには、「モノの消費」「空間の消費」「時間の消費」をする機会を一層創出していけばよい。都市はこれまで働く場、通勤する場だったが、仕事以外に使える時間が増えれば、自然と消費する空間や時間が変わってくる。夜の時間を消費することができるようになれば、街全体の時間の消費量が増加する。一カ所にとどまって仕事やレジャーを楽しんでいた人たちが、多拠点で空間を消費するようになれば、国土全体での空間の消費量が増加する。どのように、日本の都市の消費力を高めていくことができるのか。生き残る大きなヒントがあると考えている。