

二十一世紀の住宅市街地像

早稲田大学特命教授・
東京大学名誉教授
伊藤 滋
Shigeru Ito



量的拡大から質的向上へ

私は都市計画家である。都市計画の仕事に従事して五〇年以上の時間がたった。その間に数えきれない程の仕事をしてきた。そして、それらの仕事を通して都市計画をめぐる市民と公共の複雑な関係を学者の立場で体験してきた。その結果、これからの日本の都市をより質の高い空間に創りあげていくためには、この両者の関係をこれまでとは異なる視点から再構築する必要があると思うようになった。

二十世紀の日本政府は、都市づくりについて景気拡大に専念してきた。その流れを円滑にするために、都市計画や建築に関わる諸制度は、

都市が成熟していた欧米諸国に比べて規制も運用も緩やかであった。都市計画法の準工業地域の指定や、建築基準法の建築確認の手続きはその典型であった。その結果、戦後のわが国の都市空間は無秩序で乱雑な姿になってしまった。二十一世紀の都市空間はもはや建築物や都市施設の量的拡大の場ではない。それらの質的向上が求められているのである。

率直にいえば、これまでの市民の不動産価値を重視した都市計画制度の運用に、公共的な視点を積極的に持ち込むべきであるということである。市民の過剰な権利要求をそのまま受け入れていけば日本の都市空間の質はよくならない。もちろん、公の民に対する介入によって民地

の資産価格が減少する事態は避けるべきである。しかし、民地の使い方の規律については公の方針に沿うという協力を、民間の姿勢を求めていきたい。例えば、市街地景観や都市防災、そしてCO₂削減といった環境改善の課題は、市民の協力なしでは解くことは出来ない。

敷地の大きさをこじこじ

前置きはこれくらいにして、制度の執行力強化について次のような事例にそって説明したい。建築基準法では建築敷地の規模は殆どゼロに近く、一〇平方メートルであっても敷地と認められている。かつて昭和五十年頃には著名な建築雑誌が何人かの建築家に呼びかけて、敷地が一六平

方メートルから二〇平方メートル程度の最小限住宅の設計競技を行ったことさえあった。現在、東京二三区の建売り戸建住宅の平均規模は六〇平方メートルから一〇〇平方メートルである。建築基準法では最小限敷地を定めることが出来るとしているがこれは「出来る」ということであって「定めなければならない」ということではない。従って、東京においても渋谷区松濤や板橋区常盤台のような高級住宅地では地区計画で最小限敷地規模が一五〇平方メートルや二〇〇平方メートルと定められている。ところが一般的な住宅地では全く定められていない。東京や大阪といった巨大都市の既成市街地では六〇平方メートルから七〇平方メートルという極めて狭小な敷地をよく見かける。結果として細長い三階建ての戸建住宅が林立するという光景が出現する。これは国辱的な建築行為である。

低層住居専用地域においては全面的に最小限敷地規模を設定すべきであると思う。その規模はどれくらいであるべきであろうか？ 東京二三区や大阪市であれば私は一一五平方メートルではないかと思う。このくらいの規模であれば、自家用車をきちんとおけて、更に玄関前に六平方メートルから一〇平方メートル程度の空地を確保することができる。このような提案には次のような説明を加えておかなければならない。それは、土地所有の登記と建築基準法の関係である。もしこ

のような基準法上の制度が出来た場合は、すでに五〇平方メートルや六〇平方メートルに分割されている土地に建物は建てられなくなるのではないかという疑問が出てくる。しかしそうではない。仮にその敷地が一五平方メートルあったとして、土地所有Aが六〇平方メートル、Bが五五平方メートルあったとしても、そこに住宅は一軒建てられる。なぜならば、建築基準法に基づく建築は土地の所有如何に支配されないからである。出来あがった建物の床所有は、Aが六〇平方メートル／一一五平方メートル、Bが五五平方メートル／一一五平方メートルとして建物は二戸を一棟とするいわゆる二戸一の共同住宅になる。

このように極めて土地が零細に分割されている市街地に最小限敷地規模が適用されると、二戸一、三戸一、四戸一といった二階建ての共同住宅が出現することになる。しかし重要なことは、出来あがる共同住宅は薄っぺらな戸建住宅群ではない。幅が広くて、大きな一棟である。このような共同住宅が増えていけば、今までの狭小で零細な住宅で埋め尽くされた市街地は姿を変えていく。

建蔽率を六〇%から五〇%に

私は更に、低層住居専用地域では思い切って、建蔽率を六〇%から五〇%に下げたみてはどう

かと考えている。それには二つの理由がある。一つ目は、建蔽率五〇%で容積率一〇〇%の市街地で建てられる住宅は総二階、一五〇%のところでは総三階になるであろう。つまり下の階が大きく、上の階が狭いという建物が少なくなり、これまでのあまりに雑多であった建築形態が単純化され統一性が生じてくる。雑然とした市街地の整理である。二つ目は建蔽率が六〇%のときよりも庭に充当する面積が増えることである。最小限敷地規模一一五平方メートルであれば、庭に使える面積が一五〜二〇平方メートル程度に増える。これくらいの庭ができれば、バーベキューや花壇づくりも出来る。本来の庭付き住宅に近くなる。

私の意図は、二十一世紀の日本の住宅は二十世紀のせせこましい小さな居住空間から脱して欲しいということである。戸建住宅では、充分な庭があるという先進諸国では当然の居住水準を手に入れて欲しい。居住スペースが広くなればそこに住む人たちの社会に対する思考はより豊かになり、室内空間について質の高い需要が生まれ、人々を家に呼んで新しい人間関係を創りあげることが出来る。これらの変化は結果として国の経済活動を刺激する。経済の好循環を促すと思う。是非二十一世紀に貢献できる都市計画と住宅制度の再生を期待したい。