



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

143号

発行日2021年1月

「東京のふる里郷愁は消滅しつつアフターコロナで変貌か」

寒中お見舞い申し上げます。

遠くを見渡せば「山が見え」「海が見え」というのがふる里のイメージでしょう。

東京育ちの人のふる里は見渡しても何も見えません。それでも下町で育った私には、神社や街路のイメージはふる里なのです。幼かったころの東京の下町は馬を見かけることもありました。叔母の住む学芸大学は駅の周辺を除けば田畑が多く、「田舎に遊びにお出でといわれて遊びに行ったものでした」。

それから数十年経た現在、東京は大きく変貌を遂げました。東京タワーやオリンピック施設建設から東京の風景が一気に変わりました。その後も開発が進み人口増加と共に発展し続けています。

人口集中だけでなく企業や官庁施設も集中し、災害リスク分散のため首都機能分散論も一時は叫ばれましたが、その声は消え去り首都一極集中は続き、現在も多くの大型ビル建設や超高層マンション建設は計画され建設されています。

コロナ禍にも関わらず、ばらまかれた助成金関連資金は金余り企業や金持ち世帯にも行き届き、株価上昇、不動産価格上昇になりました。

「お金はさみしがり屋だからお金のある所に行きつく」とはある金融マンから聞いた話ですがその通りですね。

一億中流社会を目指して戦後発展してきたわが国ですが2000年以降は中流が上下に別れ、上流・下流と分断化され格差が進んでおり、今後も凶のような中米ソと同様な兆しを見せています。

格差社会は人々だけでなく、都市も地方においては小都市と大都市さらには、東京と地方中核都市との格差も大きくなっています。

東京のように肥大化した都市の幸せ度というようなものが測れるとしたらどうでしょうか。確かに交通も医療も十分な東京は地方から見ればうらやましい限りだと思います。しかし、東京直下地震などが起きたらどうでしょうか。直下といえな

くとも最近頻発している茨城や千葉沖の大きな地震が起きたら、未曾有の関東大地震です。しかし、耐震化や不燃化が進められた東京では、関東大震災のように焼野原にはならないでしょう。

現在、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を助成金を出しながら進められていますが、一棟の建物が道路に倒壊すれば緊急輸送は滞ります。私も緊急輸送道路沿道建築物の耐震化設計を行ったことがあります。区の担当者は中々進まないとい嘆いており全てが耐震化される事は不可能なのです。

むしろ阪神大震災をお手本にすれば、海上からの輸送が現実的です。実際の災害時には海と河川を利用する物資輸送が主となると思います。

それでも東京が大災害に見舞われれば、物資供給は追い付かず東京から人々を脱出させる政策を取らざるを得ないでしょう。その時に地方に実家なり近い親戚があればよいですが、私のように祖父から東京だと地方に近い親戚はなく住み替える場所がありません。そのように考えると東京人の大きなリスクが見えるのです。

災害リスクだけでなく、東京で事業が成功している人は、少なくとも50歳代以降ではおおかた地方の方が多いはず。事業成功の裏には気持ちの上で失敗しても帰る場所があるからだと思えます。東京人は失敗を恐れるから大きな仕事ができない人が多いです。昔からの商店街は所有建物が多く家賃が不要なため、一生懸命さが少なく商店街が疲弊してしまう弱さがあるのです。

地方から見れば、地価も高い東京は売却すればかなりの金額になるからうらやましいと思われるかもしれませんが、売らなければお金にはならないし固定資産税・相続税も高額です。

私の自宅の周りもいつの間にか更地になり、賃貸マンションか土地が20坪以下の建売住宅に変わります。そして、所有者の方は挨拶もなくどこに引っ越したのか不明な方も少なくありません。

これからはますます東京の非ふる里化は進み。先祖伝来永く住む場所ではなく、経済や産業の情報拠点化の場所になります。しかし、良し悪しは別として、今後予測される未曾有の大災害や現在のコロナ禍により、リスクの表面化で逆変貌する可能性もあるのではないかと考えています。

