

【 視 点 】

土地は時代を映す鏡

財団法人 土地総合研究所
専務理事 山田 勉

都市部においては、土地の問題を語ることは都市を論じることには他ならない。そこには、その時々時代の光と影が投影されている。東京のような大都市では特に先鋭化された形をとって我々の目の前になんとも抗し難い事象として現れてくるように見える。今日までの50年間の東京の変貌は実に凄まじい。都市の変化の社会的・経済的な側面をマクロの視点でみる方法もあるが、ここでは地域の視点に立ち、最近50年間の土地利用の劇的な変化について個人的実感をもとに事例紹介してみたい。地域というのは、私が生まれ、育ち、そして現在も住んでいる東京の葛飾区内の自宅からせいぜい半径1キロの範囲内を対象にした地域一帯のことである。

記憶によれば、1960年頃は周囲には畑や田んぼが多く昔からの江戸近郊の農村的雰囲気はまだ色濃く残っていた。夏になると大きな樹木にいるセミやタマムシなど様々な昆虫を追いかけていた。冷蔵庫がなかったのでスイカは井戸水で冷やして食べた。この時期は、東京タワーが建設され、映画「三丁目の夕日」でも描かれていたように全国から東京に人々が集まり始め、我が国は高度経済成長期に突入した時期である。地域には、近くを通るといつも化学薬品の臭いがしたインク工場や白い煙をもくもくと吐き出していた製紙工場が川のほとりで盛んに操業していた。田畑が徐々に宅地化され、戸建住宅やアパート、社宅にどんどん転換し、いわゆる市街化が進行するにつれ、農業用水路が汚れ、臭くなり、いつしか自宅の井戸水も枯渇するようになったのは、60年代後半から70年代である。経済成長の結果、水質汚濁や大気汚染などの公害が大きな社会問題となった。かつて遊んだ用水路は蓋がかけられ、或いは埋められて道路に変わったり、土手の桜並木を始め大きな樹木が次々と姿を消してゆき「市街地」らしさが生まれてきたのである。

土地利用の面で地域に極めて大きなインパクトを与えたのは、1980年代の都道環状7号線の整備である。東京の幹線道路は江戸時代の街道に由来するため、都心部からの放射状道路は早く整備されたが、環状道路の整備は遅れ、現在でもパリやロンドンに比べ整備率が低いことはよく知られている。「環七」の開通により、当地域の南北間の道路交通の利便性が飛躍的に向上した。これに伴い、沿道には店舗やマンションなどが建ち始め建物の高層化が徐々に進んだ。亀有駅南地区の再開発により駅前広場や商業施設が一新されたのも80年代後半から90年代にかけての時期である。

日本経済のバブル崩壊後、当地域の土地利用にも大きな動きは見られなくなった。かつての製

紙工場は操業中止となりその敷地の一部は住宅展示場として暫く利用され、インク工場の方も大幅に操業を減らし、やがてその社宅にも人の気配がしなくなった。しかしながら、2000年代に入ってまもなく、再び開発が活発化してくる。これら工場跡地等には今や都内有数の大型商業施設や高層マンションが建ち並び、マンションの建設工事がさらに進められようとしている。「都心居住」のうたい文句のもと、地域にも随分とマンションが増えたものである。

最近50年間の地域の変貌振りには目を見張るものがある。それ以前の100年ないし200年の変化とは想像を絶するほどの大きな差があるはずである。それは東京の社会経済情勢の移り変わりで見事に符合していると言っていい。無論その間失われたものも少なくないだろう。校庭から見えた真っ赤で鮮やかな夕日、橋の上からはっきり見えた富士のシルエット……。しかし、土地は時代を映す鏡、鏡に映った風景は今を生きる我々の社会の現実でもある。休日に荒川の土手を自転車で走りながら、都心の方向に目をやると高層のビルやマンションが林立し以前の風景が一変しているのがよく分かる。東京はこれからどう変わっていかようとしているのだろうか。

[やまだ つとむ]

[土地総合研究所 専務理事]