

I ー土地活用の大量生産・大量消費時代

I-1 土地活用の爆発的需要期

戦後(1945年)からバブル崩壊期(1990年)の半世紀近い間、大都市一極集中により東京は果てしなく人口が増加し、住宅や道路や公共施設が足りていませんでした。

自ずと住宅供給、道路拡幅、公共施設の設置などに伴い売却や収用金で、成り行き任せの土地活用が進み統一したコンセプトのないまちが生まれていきました。

商業地域とベッドタウン地域及び小規模な生活拠点地域の機能区分はあり、都市計画もそれに沿い施策が決まっていきました。

緑園都市構想(住宅群+働く場+教育施設+スポーツや音楽施設+公共施設+緑園地区)や海上都市構想(埋立による緑と建物のバランスを考慮した立体型都市構想)などの建築家たちの提案もありましたが市民の心は動きませんでした。

戦後国全体が経済立直しを優先し将来像を見る余裕が持てなかった時代でした。

必然的に戦後70年を迎える今日、無作為で画一的な大量生産・消費の遺産を「どうすれば次世代に良い社会として引き継げるのか?」という課題が突き付けられ、人々は環境・社会・経済の見直しとして「グローバル化の修正やジェンダー問題、SDGs等」の提唱が始まりました。

一方、土地活用の世界はいまだに戦後まもなくつくられた建築基準法や都市計画法に縛られています。

業界も社会の変革に疎く、ハードな都市計画に従い「建てて売ればおしまいスタンス」で本当のまちづくりや土地活用の研究をして、法律改正をせまるインパクトは都心部だけです。