

武蔵野台地と江東デルタで構成されている東京は、地形の高低が明快だ。ほぼ京浜東北線のラインを境にして、西は山の手、東は下町と大きく区分できる。

「定住できるまち」とは、不動産広告のキャッチコピーとして定番だ。それ以上に、市区町村の施策においても、定住こそが絶対的な到達点とされる。こうしていつしか私たちの意識も「定住信仰」に縛られてきた。

なるほど、定住は右肩上がりの時代には意味を持っていた。安心して長く住める、住む価値がある、そんなまちこそが高い価値を持ち得た。しかし、社会全体がシュリンクを始めると、定住の負の側面が一気に顕在化してくることがある。「団地問題」はその象徴だ。

たとえば、東京都北区の赤羽台団地。1962年に、日本住宅公団（現・UR都市機構）が造成した、23区のマンモス団地第1号である。

標準間取りは2DK。当時、多くの日本人の生活は、ちゃぶ台を囲んで食事をし、夕食が終わるとそれを片づけ、そこに布団を敷いて眠っていた。そんな人たちにとって、ベッドルームとダイニングルームが別々という暮らしには、アメリカ映画を見るような、あこがれの世界が広がっていた。

それから50年。赤羽台1丁目の高齢化率は51・7%。14歳以下の子ども人口比率は、わずかに1・5%。新陳代謝がないままに定住が進んだ結果が、**子どもの姿が消えたまちを生み出してしまった。**

持家の購入者もこの年代が多い。具体的なきっかけは、長子の小学校入学。なぜ長子かという、上の子も下の子も転校させないで済むからだ。

こうして30代後半～40代の初めに持家を購入した人も、35～40年の時を経ると、そろそろ平均寿命が近づいてくる。不幸にして相続となったとき、**世田谷区に100坪の家となれば、これはもう大変。売ろうとしても、買い手はそう簡単に見つからない。**

品川区には御殿山、池田山、島津山、長者丸などの超高級住宅地がある。

**東京23区では、現在すべての区で、小学生に防犯ブザーが配られている。**品川区の「まもるっち」は、これにGPS機能を搭載した、いわゆる「キッズ携帯」の一種だが、注目すべきはそのシステムにある。

子どもが発したSOSは、区のセンターを通じて発信地点近くの登録ボランティア協力員に送信される。協力員は、自治会や商店街やPTAの人などで、その数は約1万3千人に及ぶ。単純計算でおよそ40メートル四方に1人の協力員がいることになるから、誰かがすぐに現場に駆けつけることができるのだ。

「火事だ！」と119番通報しても、消防車が到着する前に地元の人たちのバケツリレーで

火事が消し止められる。これと同じことが起こる。言ってしまうえば単純なことながら、これぞ究極の子育て支援と呼んでいい。

三大銀座： 品川区の戸越銀座、北区の十条銀座、江東区の砂町銀座

図表7 シルバーパワーの活性度(上位・下位各5区) (%)

指標	高齢者就業率		シルバー人材センター登録率		老人クラブ加入率	
	2010年		2012年度		2013年3月末日現在	
1位	千代田区	44.0	千代田区	8.1	墨田区	19.3
2位	台東区	42.8	港区	7.9	中央区	13.8
3位	文京区	36.7	荒川区	7.0	台東区	13.6
4位	中央区	36.3	墨田区	6.4	品川区	12.6
5位	港区	36.2	品川区	5.8	北区	12.3
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
19位	板橋区	27.2	北区	3.9	港区	6.0
20位	杉並区	26.5	中野区	3.9	練馬区	6.0
21位	足立区	26.1	足立区	3.7	世田谷区	5.0
22位	中野区	24.5	世田谷区	3.4	中野区	4.9
23位	北区	24.0	大田区	3.4	杉並区	4.3
参考	23区計	29.4	23区計	4.7	23区計	18.9

\*1 「高齢者就業率」=「65歳以上の就業者」/「65歳以上人口」  
 \*2 「シルバー人材センター登録率」=「登録者数」/「65歳以上人口」  
 \*3 「老人クラブ加入率」=「会員数」/「60歳以上人口」  
 出所：高齢者就業率は「国勢調査」、シルバー人材センター登録率と老人クラブ加入率は「福祉・衛生統計年報」（東京都）

シルバー人材センター登録率が1位の千代田区は、高齢者就業率も1位。2位の港区は、高齢者就業率が5位。低い方でも、北区、中野区、足立区が両指標とも下位5位に名を連ねている。これら以外でも、シルバー人材センター登録率が高い区は、高齢者就業率も高いことが多く、逆にシルバー人材センターの登録率が低い区は、高齢者就業率も低いことが多い、という傾向がある。

なぜこうなるのかは、「まちのDNA」を考えれば納得できる。

現役で働いている高齢者が多い区では、退職したサラリーマンにも「引き続き働きたい」という意識が芽生えるが、すんなりリタイアする人が多い区に住むと、働こうとする意欲が減退してくるという理屈だ。人間とは、環境の影響を受けやすい生き物だということを考えれば、あながち的外れとも思えない。

老人クラブは60歳以上を対象。

図表8 安全・安心の指標（上位・下位各5区）

区分	大地震被害想定					
	建物全壊率		建物焼失率		死者発生密度	
	（%）		（%）		（人/k㎡）	
1位	荒川区	18.7	品川区	28.3	墨田区	48.4
2位	墨田区	17.1	大田区	22.3	台東区	47.8
3位	江東区	15.4	杉並区	18.7	荒川区	41.4
4位	台東区	14.9	目黒区	17.4	品川区	34.3
5位	中央区	10.2	墨田区	16.1	千代田区	23.5
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
19位	中野区	3.1	北区	0.9	港区	9.8
20位	杉並区	3.0	板橋区	0.8	豊島区	9.3
21位	豊島区	2.9	港区	0.8	北区	6.1
22位	板橋区	1.8	中央区	0.5	練馬区	3.0
23位	練馬区	1.3	千代田区	0.0	板橋区	2.5
参考	23区計	6.1	23区計	10.7	23区計	15.1

区分	交通事故		犯罪	
	交通事故発生密度		刑法犯発生密度	
	（件/k㎡）		（件/k㎡）	
1位	渋谷区	93.8	新宿区	495.7
2位	中央区	93.6	豊島区	485.4
3位	台東区	92.2	台東区	444.9
4位	新宿区	91.0	渋谷区	422.0
5位	港区	84.8	千代田区	319.6
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
19位	練馬区	38.6	練馬区	156.3
20位	江東区	36.6	葛飾区	153.8
21位	江戸川区	35.4	世田谷区	151.2
22位	北区	35.2	江東区	144.8
23位	大田区	33.5	大田区	130.0
参考	23区計	49.6	23区計	203.8

- \* 1 建物全壊率および建物焼失率は、区内総建物数に対する被害想定建物数の割合。死者発生密度は、面積あたりの想定死者数。
  - \* 2 交通事故発生密度は面積あたりの交通事故発生件数、刑法犯発生密度は面積あたりの刑法犯認知件数で、ともに2011～2013年の3か年平均値。
  - \* 3 交通事故と犯罪は、警察署ごとの数値の積み上げ値。ただし、管轄範囲が複数の区にまたがる東京湾岸署は各区の管内居住人口で按分した。
- 出所：大地震被害想定は、『首都直下地震等による東京の被害想定』（東京都、2012年4月）、交通事故と犯罪は、『警視庁の統計』（警視庁）

大田区は、交通事故、犯罪が最下位。

建物焼失の危険エリアは、言うまでもなく木造建物の密集地だ。特に品川、大田などの環七沿いには「業火ベルト」と呼ばれる火災の危険地帯が連なり、建物焼失危険度上位もこのエリアに集中している。

いざ大きな災害に見舞われると、都心では様々なリスクの噴き出してくることが先の東日本大震災でわかった。大量の帰宅難民の発生はその最たるものといえるだろう。エレベーターに閉じ込められることも都心、特に都心居住者にとっては無視できないリスクとなる。

マンションなどで6階以上に住んでいる世帯の割合は、都心3区でとても多い。中央区では55%、千代田区では45%、港区でも43%にのぼる（23区平均は15%）。23区全体では4%しかいない11階以上の高層階に住む世帯の割合も、中央区で24%、港区で20%、千代田区で14%を数える。

東京都が想定する大震災時のエレベーター停止被害台数は約7千台。うち、その3割にあたる約2千台が都心3区に集中している。エレベーターに閉じ込められてしまえば、あきらめて助けが来るのをじっと待つしかないが、一斉に止まった場合、これだけ数が多いと救助がいつになるかは想像ができない。

エレベーターに閉じ込められたときは、待っていれば必ず助けが来る。しかしライフラ

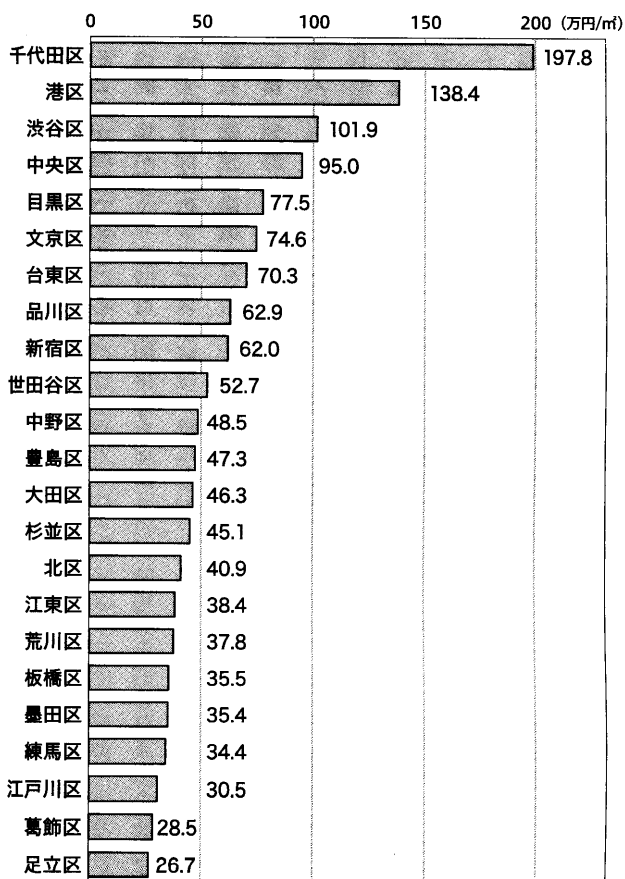
インの途絶は都心居住者の生活を直撃する。中央区では41%が停電し、69%が断水する。都心3区の中では比較的ライフラインの被害が小さいと想定されている港区でも、停電率は23%、断水率は45%に及ぶ。

「城南5山」池田山、島津山、御殿山、花房山（以上品川区）、八ッ山（港区）

これらの結果を図表9に示した住宅地の平均地価と照らし合わせてみれば、「地価が高いところは住宅が広い」という法則が、見事に証明されていることが理解できるだろう。

地価の高い場所がより高収益を期待できるように、住宅なら、より高級な住宅地へと姿を変えていくのは経済のメカニズムにほかならない。そしてこのメカニズムこそが、ハイスペックな年収や学歴、職業を住人に要求する「三高」のまちを創り出していったのだ。

図表9 住宅地の平均地価 (2014年)



出所：『平成26年地価公示』（国土交通省）

2012年における東京23区の平均所得水準は429万円で、全国平均（321万円）を1・3倍以上も上回っている。東京の所得水準の高さは全国の中で飛び抜けており、都道府県別の2位である神奈川県（367万円）と比べてもおおよそ16%の差がある。

全国的な構造を見ると、東京を筆頭とする一部の「勝ち組」と多くの「負け組」という格差が明快であり、47都道府県のうち全国平均を超えるのは8都府県しかない。市区町村別に

見ても東京 23 区は圧勝の感がある。

全国 1742 市区町村のトップ 10 ランキングでも、23 区以外では兵庫県の芦屋市が 4 位に、東京都の武蔵野市が 9 位に顔を出すにとどまる（図表 10 参照）。

図表10 全国の所得水準トップ10  
(2012年)

順位	区市町村名	所得水準(万円)
1位	東京都港区	903.7
2位	東京都千代田区	762.9
3位	東京都渋谷区	683.6
4位	兵庫県芦屋市	567.1
5位	東京都中央区	546.8
6位	東京都文京区	545.6
7位	東京都目黒区	526.7
8位	東京都世田谷区	502.5
9位	東京都武蔵野市	479.5
10位	東京都新宿区	475.3

\*納税義務者1人あたり課税対象所得額。  
出所：『統計でみる市区町村のすがた』  
(総務省)

足立区は、大阪市（192 位）や札幌市（285 位）よりも所得水準が高い。これが 23 区の最下位の実力である。

しかし、その足立区よりも、港区は 2・8 倍、3 位の渋谷区でも 2 倍以上、所得水準が高い。

こうした 23 区内の所得格差は以前から存在していたが、かつては今ほど差が大きくなかった。となれば、時間軸という物差しが「港区は、なぜこれほど所得水準が高いのか」を解き明かすカギを握っていそうだ。

後述するように、港区には情報産業をはじめとした成長産業が集積している。そこで働く人たちは、高い収入を得ていると考えていいだろう。しかし、実は港区で働いている人のうち、港区に住んでいる人の割合はわずか 5% しかいない。港区で支払われる給与の大部分は区外に流出しているのだ。

富が内側から生まれたのではないとすれば、外からやってきたと考えるしかない。港区で「富の集中」が進んだのは、高地価で生活コストも高い港区でも住宅を購入することができる、あるいは高い家賃を支払うことができる高額所得者が増えたからにはほかならない。

ヒト、モノ、カネ、情報を発展の四大要素という。ヒトは昼間人口であり従業者数。モノを象徴するのは高層ビル。カネは所得水準。そして情報は情報通信業の集積。港区はこれらすべての発展要素が集まった東京の中の東京。東京の“要ともいえるかもしれない。

ただし、おカネがないと暮らしにくいのが欠点だ。高級スーパーの数は多いが、ディスカウントスーパーの数は限られる。庶民目線で語るなら、「東京の中の東京」港区とは、「東京ドリームをかなえた人たちによる東京」と言い換えた方がいいかもしれない。

大田区。旧大森区と旧蒲田区の一文字ずつを取ったもの。

ものづくりの蓄積が世界的に見てもきわめて高い水準を誇る蒲田は、イノベーションにあふれるまちである。拡大発展を続け、今や国内のみならず世界へつながっている羽田空港もあり、蒲田エリアの未来は希望に満ちている。

これに対して大森エリアは、住宅地という以外、これといった特徴に欠ける。世田谷のように山の手型の商店街が賑わっているわけでもないし、杉並区のように文化の伝統があるわけでもない。あるいは目黒区のように、女性を惹きつける強いブランド性もない。となれば、大田区にとって、次の一手は大森エリアの未来をいかに力強く描けるかにかかっているといっていだらう。