

## 【第107回 定期講演会 講演録】

日時：平成17年3月8日

場所：東海大学校友会館

# 東京グランドデザイン2030

早稲田大学

教授 伊藤 滋

## ■はじめに

「コンパクトシティ」という言葉が最近国交省等では言われております。コンパクトシティ、つまりまとまりのよい都市を作るのが世界の流れだと言われております。ところが、東京都が具体的にコンパクトシティの考え方で東京23区をどう変えるかという作業はしておりません。ですから、何も拘束されない民間の財団が、コンパクトシティの具体的な姿を思い切って描いてみようとしたのがこの作業なのです。

23区の人口は2000年現在で813万人だそうです。それに300万人上乗せしてとにかくやってみようというのが、これから説明する東京のコンパクトシティです。300万人というと、三多摩の人口が今400万人ぐらいなので、その4分の3を23区の中に入れてしまうというものです。そういう将来像を、2030年の姿として考えてみたわけです。しかし、300万人を入れることが、本当にうまくいくかということ、実はなかなかそうではないということがわかってきました。これが実は大事な話なのです。結局は300万人ではなくて、150万人位23区の人口を増やす方が、“自然的”であるということになりました。

それからもう一つ、地方分権の話がでてまいります。23区と東京都の関係は微妙な関係です。23区をこのままにしておいていいのかという話が出てきました。それで23区を別な行政組織に変えてみようという話になりました。これがこの報告書の中に入れてあります。

それから作業の途中で、未熟なのですが、首都高速を思い切って全部地下化してみました。首都高速を地下化して、そこにつくられるランプのキャパシティは現状のキャパシティと同じにしました。2030年の交通量を予測し、渋滞なくランプで処理できるかということも考慮に入れて、首都高速を地下化しました。これは乱暴

な議論ですけれども、これからだんだん熟度を上げていこうと思います。それがこの報告書の副産物です。

## ■3つの主題

このグランドデザインには3つのテーマがあります。

第1のテーマは、土地利用です。現在の23区の人口の813万人に300万人を乗せて、1,125万人が暮らすことを考える。そして、土地利用は全部複合用途にしたということです。専用地域はできるだけやめて、複合用途の市街地をどのように配置したらいいか考えました。複合用途にしますと、土地利用区分が30位にわけられます。23区における将来の市街地の用途区分はこの30の用途区分で塗り分けました。このように区分していくとき、将来の皆様方の住居は、どうなるのでしょうか。多分30年後には戸建てはかなり少なくなっていくだろうと考えられます。

また、現在大手ディベロッパーが、東京に超高層のマンションを沢山つくっていますが、これらのマンションは今後も建っていくであろうと考えました。

それから、なるべく郊外区の住宅の人口は増やさずに、3階建てぐらいの住宅を目安にしていくことを考えました。郊外というのは、23区の外周区の練馬区、杉並区、大田区等です。

さらに、商業的用途の配置原則を次のようにしました。甲州街道等の幹線道路沿いに、しっかりとした商業中心地域をつくり上げる努力をすることにしました。やはり中心市街地のなかに、いろいろな用途に使われる商業地域は必要です。地元の方が営まれている商業を、もっと幹線道路に沿って張りつけていくようにしました。そういう前提のもとに市街地の全体をまとめてゆき、それで、コンパクトシティを考えるということです。

コンパクトシティをつくるのに3つのテーマがあります。1つは、都心については、超高層化されたマンションを前提として考える。2番目は、練馬区、世田谷区、杉並区、江戸川区等では、なるべく3階建てぐらいの建物で収めていきたいと考えます。それから既成市街地の中の路線商店街をもっと元気にする。甲州街道、中山道等の幹線道路にそれぞれ商店街を張りつけていこうというものです。こういう3つのテーマでコンパクトシティをつくります。

それから、緑を何とかいっぱい入れ込んでいこうと考えました。例えば、首都高速を地下に埋めて日本橋川や善福寺川の川沿いには緑をいっぱい再生します。

2番目ですが、国際競争の中で東京が頑張るためには、これぞ東京のシンボルだというプロジェクトを考えました。江戸城の大天守閣を復元して、その下にレプリカで侍屋敷を作る計画を提案しております。江戸城の天守閣は400年ぐらい前に焼失したそうですが、それを復元して、その下に行ってみると侍町、場合によっては商人町も入れて、これぞ江戸だということを見てもらいたいです。それによって、東京のコンパクトシティの国際的性格をつくっていこうという話です。

それから、3番目に、行政区画の改編を提案しています。要するに6つの特例市をつくらうというものです。6つの特例市をつくり、23区を通勤電車の沿線別に再配分しようという提案です。これは、城東市とか城南市とか千代田市、池袋市、新宿市、渋谷市というふうに編成し直しました。

城東市は中央区と江東区と墨田区と葛飾区と江戸川区です。千代田市には、千代田区と文京区と台東区それに荒川区と北区と足立区と入れている。どうしてこういう組み合わせにしたかといいますと、それぞれの市の財政的な豊かさを大体同じにしようとしたわけです。23区の中で財政的に割りを食っている、つまり低所得の人たちが多い区は足立区、北区、荒川区です。これに一番豊かな千代田区をつけると大体バランスが良くなります。それで、千代田市をつくりました。新しくできる特例市の市民が払う地方税を、大体同じぐらいの負担率にしたわけです。他にもいろいろな仕掛けをしていますが、後で述べたいと思います。

### ■300万人を増やすこと

世界都市・東京に住み働く人は、2030年に現在より300万人増やして1,125万人にしましたが、その中に

100万人外人を入れております。この100万人の外人は結構大変な量です。現在が23区で30万ほどですので、それを3.4倍の100万人にします。100万人というのは、1,100万人が23区の総人口だと、その約9%です。外国の比率を言いますと、パリが14%、ニューヨークが20%、ベルリンが13%です。2030年の東京で9%ですから、そんなに外人の比率は高くないではないかと思われるかもしれませんが、現在30万人の外人が70万人増えるわけです。これは大変なことです。何故ならば、日本人は世界的に外人を入れたくない国だという定説があります。

日本は外人を入れたくない。だから、イミグレーションオフィスでは、いろいろな理屈つけて外人を簡単には入れません。外人が多くなると、外人が突然英語で道を聞いてきます。飯はどこで食べるのかと英語で言うわけです。日本人が英語で答えるかという、ほとんど答えずに黙っているだけです。それで力関係が決まっています。外人が強くて日本人が弱いとなるわけです。そういうことは嫌でしょう。だから外人が本当に100万入るかどうかが大問題です。外人を入れずに東京の就業構造をやりくりしてゆかなければなりません。3Kの仕事は今でも多くの中国人がしています。皆さんのオフィスの掃除等をやっています。100万人になると、この3Kの仕事に従事する中国人やバングラディッシュの人達が、どんどん増えるわけですが、同時に犯罪も増えます。それから外人特有の生活スタイルが、日本人社会の割合居心地のいいところに入ってくるかもしれません。私はこれに日本人が耐えられないと思うのです。ですから100万人という量は、相当思い切った数字なのです。その大量の外国人が将来の23区の総人口1,125万の中に入っているのです。ですから、コスモポリタンの街がこちらにできる。これは相当刺激的です。

この外国人の居住と生活の話に代表されるように、これから多様な暮らしが東京のなかに生まれてくることを私達は期待しました。東京メトロポリタンのメトロとは大都市がもつ多様性を意味すると思ったのです。東京の地域社会の中にいろいろな生活をエンジョイする街ができてくるという話です。近郊の水際住宅市街地とか中心市街地の水際市街地とかです。東品川、南千住、東池袋、阿佐ヶ谷、こういう街が個性的になってほしいということです。庶民型のこういうところを、それぞれ特色のあるローカルな生活ができる街として育てていく提案を行っています。それが東京ポリタンの生活像です。

### ■平成の杜づくり

それから、東京の活力を維持して、そして環境と安全を支える地域、これが大事です。例えば大規模緑地とか、物流拠点地区、供給処理施設等です。ここの中で1つ、いみじくも私たちが提案を行い、東京都が後で認めたプロジェクトがあります。中央防波堤の外側の埋立地の緑化です。ここは今少しずつ埋め立てられています。そこを森林にするという提案です。相当大きな森になります。私達の提案では中央防波堤の外側に約700ヘクタールの会員制公園をつくろうというものです。会員制というのは、この公園を維持するためにみんなが金を払うということです。700ヘクタールというと、200万坪です。ゴルフ場が10個以上入る大きさです。何でこれをつくるかというとなんか理屈があります。東京の緑で、江戸の遺産の代表は皇居と赤坂御所でしょう。明治の遺産は、日比谷公園と青山墓地です。大正の遺産は明治神宮です。また、代々木公園は昭和の遺産です。それから墨田公園は関東大震災の復興でつくりましたから昭和の遺産です。浜町公園もそうです。だから江戸は皇居、明治は日比谷公園、大正は明治神宮、昭和は何だというと代々木公園です。その他にも昭和にはいろいろあって西側では砧公園、東側では水元公園、これらは行ってみると非常にいい公園です。

東京21世紀の杜として、こういう流れにのって、中央防波堤の外側に森をつくろうと考えたのです。700ヘクタールはどれぐらいの大きさかという、ニューヨークのセントラルパークが340ヘクタールですから、その2倍です。ただ、ブローニュの森、これは凱旋門のちょっと東側のところにありますが、これは800ヘクタールと大きいです。だから、それぐらいの大きい公園を21世紀には東京にもつくってほしいという話です。

## ■人口と世帯

ところで、ここで話を前にもどして、人口と世帯の予測について説明をします。まず東京23区の人口予測を申し上げます。2000年現在で815万。日本人が790万、外人が約25万、2005年では外人が30万になり、総数で850万。日本人は30万人位増えます。2030年まで少しずつ増えてゆきます。2030年の確実な推定人口は950万人です。東京23区では総数で850万人から25年かけて100万人増えるわけです。日本人はこれから10年先の2015年でも860万ぐらいで、10年間で40万人増です。外人が30万から、このまま行くと2030年で90万となり、

60万ぐらい増えそうです。これは要するに、ヨーロッパのベルリンとかロンドンと次第に似てくるということです。それに対して、このコンパクトシティは2005年の人口は840万ですが、2030年の日本人は1,025万にしようというものです。ですから、計画的に210万ぐらい増やすわけです。それに外人を2030年には100万にしています。両方を足して1,125万人、つまり今よりも30年間で300万人23区の人口を増やそうという計画です。これがこの報告書のねらいとするところです。ですが、このまま行くと、現実的には2030年の総人口は950万人になります。そのうち外国人は90万人位です。

次に世帯について説明します。所帯はどんどん増えます。所帯はトレンドで言っても2005年に、23区で約430万所帯ですけれども、これはこのまま行くと、2030年に590万世帯になります。約160万世帯増えます。25年間で160万世帯ということは、毎年が6万所帯ぐらい23区で増えるわけです。しかし、私達の提案にしたがって人口を300万人増やすと、世帯総数は2030年に、730万世帯になります。

次に人口密度について申し上げます。世界の大都市に比べて東京中心部の夜間人口密度はかなり低いのです。2000年で東京駅から半径20キロ圏の人口は1,194万人です。23区人口は813万人です。これがどういうふうに分布しているのでしょうか。半径、5キロ、10キロ、15キロ、20キロで分けてみます。これで行きますと、5キロ圏の東京の夜間人口はへこんでいます。それに比べて、パリは5キロ圏で急に上がっています。半径5キロ圏の東京における夜間人口密度はヘクタールあたり100人ですが、パリでは200人を超えています。ニューヨークも200人を超えています。意外とロンドンが低いです。ロンドンでは中心の人口密度は比較的低い（それでも東京よりは高いのです）、外側にずっと広がっています。多くの専門家は、東京において夜間人口がへこんでいるのが諸悪の根源だと言っています。千代田区の夜間人口はたった4万人弱でもっと人を入れなければいけないという話です。今から25年先の人口はトレンドで950万人になると既に申し上げました。このときにどうなるのでしょうか。現在街中の中央区、港区、品川区等でマンションが次々に建っています。この傾向はこれからも暫く続くでしょう。それから、両側の半径5kmから10kmの間の夜間人口密度も少し上がってくるでしょう。これが1つのトレンドです。都心の5キロメートルの市街地の夜間人口密度は相当高まるだろうという話です。しかし、2000年の23区人口813万人に300万を入れて、2030年に1,125万人にするとすると、これでは足りません。5

キロから10キロ、このところの人口も増やさなければいけません。それから10キロから15キロも、もう少し増やさなければいけない。こうしないと300万を23区に収容できません。しかし、それでも、5キロ圏の人口密度はパリやニューヨークに比べると、私達の計画の2030年の値は低いわけです。

東京の中心市街地にこれだけたくさんの人を住まわせることを考えると、現在の商業地域という用途地域は変える必要が出てきそうです。つまり、都心部の商業地域は2つに区分し、ひとつは超高層マンションを主体とする住商混在地域とし、オフィスビルの立地を抑制します。オフィスビルは特定の場所でその立地を認め、その代わり現在よりも超高容積にする、業務と商業混在地域を新しく考えた方がよさそうです。この業務商業の用途は最高で2000%位あってもかまわないでしょう。つまりニューヨークやシカゴの都心部と東京の都心部はその市街地形態が似てくるということです。東京23区の市街地をより住宅に開放して行くためには、オフィス立地を限定的にしたらどうでしょうか。これまで商業地域の容積率は東京駅を原点として遠方にゆくにしたいが等差級数的に減少していました。これを私が提案する新しい業務商業主体の地域では、等比級数的な減少曲線とし、東京駅中心の容積率をこれまでより上げろということです。

現在は、都心部の容積率を少し規制緩和しています。都市再生の名目の元に、すこし業務用ビルの容積をあげようとしています。しかしそこには、しっかりとした原理原則がありません。

話題を再び居住人口の配置に戻しましょう。さきほど述べたように、現在よりも300万人多く収容するという事は、実はすごい量の住宅を建設することになります。ですから、2030年に300万人入れることが本当に東京として正しいか否かを検証してみました。そうしたら半分の150万の増分ならよさそうだということになったのです。

## ■150万人の収容

300万人だと大変なので150万人にするにはどうしたらよいでしょうか。まず5km圏の人口を増やします。現在の100万人の人口密度を2.5倍の250万人位にしたい。5km～10km圏の人口密度は150人の現状から200人程度に上げてゆきます。10km～15km圏の人口密度もほぼそれに近い人口密度に上げてゆきます。これぐらいに外側の人口密度をあげて150万人を収容しようということです。郊外の、世田谷、杉並、練馬、足立等の区が半径

10km～15kmに位置します。その人口密度を現状から30人～40人くらいあげると全体として大体150万人ふえます。この5キロから10キロ、10キロから15キロの人口密度を上げるというのは、23区の都市環境に影響を及ぼすこととなります。都心から5キロの区は中央区、台東区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区、文京区、この7区です。この7区では民間再開発を徹底して高層住宅街にしてゆきます。それから都心から15km～20kmの圏域には、武蔵野、三鷹、西東京・調布等の市があります。23区のもう一つ外側です。この人口もすこし増やすこととなります。

例えば戸建て住宅地のところに、現在3階建てのマンションが建ち始めています。このような3階建ての長屋、つまり3階マンションを戸建てのところに建てることで、外側の人口を増やします。15キロから20キロのところの具体的な場所を見ますと、まだ空いています。さきほど述べた都市の他に八潮、草加、戸田、それから新座、川崎の宮前、港北等が空いています。ここの戸建て住宅地のところに3階長屋を入れていくことで人口を増やせば、それほど環境に大きい影響は与えません。この150万人増加案が伊藤試案です。これはこの報告書に書かれていません。

## ■床面積の検討

300万人を入れるためには、その生活と仕事を支える非住居等の建物が必要です。ショッピングセンターとか倉庫です。倉庫は増えます。流通系の冷凍倉庫がその代表です。それから学校、各種学校や道路施設等の非住居系の建物があります。これらも増えます。我々の生活が複雑になっていくと非住居系とマンションと合わせて、年平均1,600ヘクタールの床面積を増やしていかないと300万人を23区に入れられないこととなります。

ところが、1992年から2001年までのこの10年間に、区部平均でどれぐらい建築着工していたかという、毎年1,300ヘクタールです。この時期はオイルショックの後ですが、かなり建てていることとなります。特に、1997年からこの4、5年、マンションを相当数建てました。これがこれから25年続くと想像するだけでも、相当の建設活動を23区全体でやらなければなりません。ところが、300万人入れるというと、毎年1,600ヘクタールの床面積の建築量をこれから25年間造り続けるということとなります。この想定される建設量はあり得ないと思われまふ。この建設量の検討から、300万人を収容

するという前提が少しおかしいのではという話が出てきたのです。

そのほかにも、傍証データはいろいろあります。先ほど述べたように半径5キロから10キロ、10キロから15キロの地域でも、人口を増やさなければいけないわけです。23区の一つ住専を中心にした市街地の人口密度を増やすということです。これを建築的にデザインしていきますと、この地域に住んでいる市民の大反対が一斉に起きるような建築形式になります。つまり戸建住宅地に六・七階のマンションが次々と立つということです。そのためには一種住専の法定容積率を上げなければなりません。それが300万人の具体像です。これでは人口は増やせないでしょう。そういうことで、伊藤の試案が出てきたのです。しかし、23区に150万人入れるだけでも、コンパクトシティの現実的解としては、大変なことです。ぜひそれを頭の中に入れていただきたいと思います。

## ■就業の仕方

報告書に書かれている、300万を23区に入れると、就業構造はどう変わのでしょうか？2000年のときの23区の従業者は713万人なのです。2030年においても23区の従業者数は、713万人からそんなに増えないだろうと思われまふ。この計算の仕方は23区の雇用機会を経済成長の面から検討していません。先ほど私が申し上げた非居住用の倉庫とか、ショッピングセンターとか学校とか病院とか、それがどれぐらい増えて、その床面積人当たり、どれぐらいの従業者が占めるかという立場でこの数字を出しています。これが2030年には724万人です。現在が713万人ですから大して増えていないわけです。これ以外の就業機会は23区の外側へ出てしまうということです。この従業者が、どういうところから通うかという、300万人増の場合には、23区から約600万人通うことになります。何で600万人にしたかという、実はここに前提があるのです。23区以外からの通勤を現在の半分にしたからです。コンパクトシティだから長距離通勤はやめてくれというわけです。現在の2005年には53万人が多摩地域から通っています。それを2030年は半分の27万人にしています。埼玉県から87万人、毎日通っていますが、これも44万人と、半分にしています。半分にして、現在より少なくなった分を、全部23区に入れたのです。これが300万人増の試案です。私の試案の150万人増やした場合であれば、23区へ通う、多摩、埼玉、千葉からの就業人口は今の人口の8掛け。20%減

程度になります。その方が何となくなだらかです。20%減なら京王電車も小田急も、東武電車も成り立つかと思われまふが、半分になったら、電車は私鉄も成り立たないという議論です。

## ■容積率について

現在、23区の容積率が156%です。300万人増やすと、住宅の一人当たりの居住面積が増えるだけではなくて、非居住用途の面積も増えます。オフィスとかショッピングセンターとか図書館とか大学の、従業者一人当たりの面積が現在よりも増えることを前提にして、容積率の将来増加を考えてみました。その非居住用の床面積と住宅の床面積、それらを足していきますと、2030年に容積率は約290%となります。これはかなりの増え方です。約300%ですから現在の倍の容積率です。この数値は現実的には考えられまふせん。神田からぐると大手町、丸の内、有楽町から霞ヶ関にかけての都心部は、一斉に1,000%のオフィス街にならないとだめだという絵姿になっていきます。実際に、張りつけていくこうなるわけです。それから600%から700%という相当高い容積率の市街地が、上野、あるいは新宿区一体、品川さらに渋谷区などは山手線の外側まで拡がります。これらは高層のビルやマンションになります。それから京王電車沿線では、新宿から代田橋ぐらまで甲州街道沿いに700-800%のビルが建てられる。これも少しおかしい。僕が考えた2030年の人口増を150万人にすると、大体250%位の容積率で収まります。

繰り返します。私はこの将来像をつくる作業を、初め300万人増でやりましたが相当無理があることがわかりました。だから、150万人増を前提として、2回目の試算をしました。その試算によれば、現在容積率160%の東京が、2030年になると容積率が250%ぐらいになります。このほうが、おだやかです。東京の将来像はこれから30年間で150万人を増やすという目標のほうがよさそうだということが判ってきました。

## ■7つのプロジェクト

東京を世界的に魅力ある姿にかえて世界に売り出すプロジェクトを考えました。まず街の持ち味、要するにローカルな街の特色を創出していくことを重点にしました。ローカルな特色とは、アメニティーのネットワークです。

それぞれの地域社会の小さい安心、安全等を確保するネットワークをつくっていくわけです。散歩道をつくるとか、安心かつ安全な通学路をつくろうとか、ゆっくり走る自動車交通の考えが浮かんできます。そして、エコライフ、つまり生態系とか環境の話題も重要です。

次は、東京を変える7つの重点プロジェクトについて説明します。

### (1) 地下自動車道

重点プロジェクトの1番目は、道路や川の上に大空を回復することです。ですから、日本橋では高速道路を地下に埋めます。日本橋のところの高速道路を取り払うためには、まず環状の大深度の地下自動車道を作ります。現在の地下鉄大江戸線ぐらいの深さのところ、環状線の自動車高速道路をつくるということです。今の高速道路に関係なく、まず大深度でこの道路を建設します。郊外からくる放射状の既存の高速道路は、全部この大深度の環状線に結びつくように、都心に入ると地下にもぐらせます。

例えば、京葉道路は亀戸のインターから地下へ入ります。大深度のこの環状線のところへ来て、最後に行き当たるのが大手町のインターチェンジです。

4号線は、明治神宮の辺から地下へ潜ります。信濃町の辺でこの地下約50メートルの大深度環状線に接します。そこかららせん状に外苑のランプへ出てきます。新しいランプは10カ所計画しております。幅が広く、かつ長くてかなり性能のいいランプです。ランプの位置はどこかということ、それぞれ今の都市計画公園の下とか、大規模空地の下とか、そういうところにねらいをつけて提案しています。また周辺の市街地を巻き込んだ再開発を前提にして考えています。環状線の道路を既存の高速道路と別個につくるというわけですから、これができるまで既存の高速道路をそのまま動かしていいわけです。

この案は、土木の研究者と一緒に造りました。こういう絵は現在我々の目の前にはどこにもありません。一度、思い切って世の中へ出して、いろいろなご意見を頂ければと思っています。事業費もしっかり勘定してみたいと思います。できるなら民間の金をどれぐらい入れられるかも勘定してみたいのです。東京や大阪の高速道路再建に民間の金を入れることは、これからの公共事業の本来の筋道ではないかと思っているわけです。

是非首都高速道路公団にも代替の検討案を出してもらいたいと思っています。首都高速の案でもよいのです。とにかくこの道路や川の上に空を回復することです。こういう大原則に従った公団は首都高速道路の計画をまと

めていくいただきたいと願っています。

この大深度自動車道路に関連して東京の地下を調べますと、色々なことが判ってきます。大深度、つまり地下50メートルでこういう道路が入れられるかということ、必ずしもそうは行きません。例えば道路局がやっている共同溝があります。共同溝は部分的に地下50メートル近いところにあります。日比谷通りとか、三田通りには共同溝が入っています。それから大きな下水のU字管です。U字管で下水は一度下へ潜ってまた上がるようになっていきます。このU字管が地下40-50メートルのところを通っています。ですから、地下利用で50メートル下に行けば円滑に掘り進められるということではありません。シールドに任せておけば自動的に穴を掘ってくれるだろうということ、そうではないということがわかってきました。

### (2) 風の道

2番目は、水辺の風景をつくり、風の道を確保することです。これは当たり前で、今やどこでも言っています。

### (3) 緑のネットワーク

重点プロジェクトの3番目は、緑の回廊をつくるというものです。これも多くの人達はできもしないと言っているのですが、一応、書いてみると結構緑は小規模ですが沢山残っています。緑の専用歩道もあります。あるいは郊外区に行きますと田や畑もまだ残っています。結構まだ緑が残っているということだけ申し上げておきます。

### (4) 平成の杜

プロジェクト4番目は、先ほど言いましたように東京湾の中央防波堤の外側に壮大な杜をつくらうというものです。ここは役人に頼らないで、木を育てる等の維持管理は会員制にして行います。例えば100万人の会員がこの杜の面倒を見るようにするのです。

100万人の会員が年間1,000円出すと10億円ですから、その10億円で維持管理を行うことを考えたわけです。明治神宮の内苑の木の育ち方から考えると、中央防波堤の杜をつくるには50年ぐらいかかると思います。そういう杜をつくりたい。これがプロジェクトの4番目です。

### (5) お祭りの街

次のプロジェクト5。これは市街地の中にある元気な商店街や路地空間を大事にしようということです。下町には私たちがひいきにしているお祭りがあります。鳥越さんのお祭りとか三社祭とかがまだ残っています。でき

たら、警察にオープンカフェをどんどん許可してくださいとお願ひしたい。東京の23区の色々なところにお祭りストリートをつくろうということです。鳥越とか浅草とか、巢鴨だとか原宿とか、みんなお祭りストリートというネーミングで100カ所ぐらいつくってしまったらどうでしょうか。余りこれは大プロではないのですが、市民には評判がいいと思います。そういうところに集まってきた事業者から道路利用料を徴収して、道路管理者や警察へ払うことを条件にオープンカフェを認めてほしいという話です。

### (6) 江戸城の復元

6番目は江戸城天守閣の復活です。こんなレプリカ、明治村みたいなものだと年配の専門家からひんしゆくを買っているのですがけれども、割合若い人たちには好評です。彼らは江戸城の天守閣をとにかく復元したいといっています。これこそ日本の象徴なので木造で復元を試みようとするものです。おまけに、ここは江戸文化を再現するから、お茶屋さんも江戸料理もサービスします。場合によっては、ここに外人の弁護士事務所とか、そういうのが入ったっていいわけです。市民の力で江戸城天守閣復元委員会をつくって、NPO法人が天守閣をつくる。これの方がテレビ塔よりよっぽど文化的です。

### (7) 職人の街

プロジェクト7は、技術の伝承と開発、職人の育成です。東京にはまだ技が伝わる場所がいっぱいあります。まず、東京コレクションがだんだんはやってきました。ファッションショーです。パリコレクションやミラノコレクションとかニューヨークと同じように、東京ファッションをもっと充実し、世界に売り込むということです。

それから、東京のオカズ文化は世界で秀逸です。とてもおいしく、和洋なんでもあります。

また、大田区の糞谷へ行くと、精密機械の部品製作や金型の加工の町工場がまだ一杯あります。少しずつ少なくなっていますが、必ず残ります。ここで働く職人は大事にすべきです。東京の糞谷ならではの技術がキャンオンを支え、リコーを支えているのだそうです。こういう工場が大事だと思います。

青砥の江戸切り子細工も、結構このごろよくなりました。非常に日本風のカッティングで、見栄えもよくなりました。これもぜひ育てていきたいものです。

それから最近、街の職業調査をしているうちに、意外なことがわかりました。アニメのスタジオはほとんどが杉並区と練馬区に集中しています。中央線沿線に地方か

ら上京してきて住んでいる女の子が、アニメや漫画産業を支えているのです。忍耐強くて手先のしなやかな女の子の労働力で、日本のアニメは支えられております。これが世界的なソフト産業になっているのです。

ファッションと料理と金属絞り、それに切り小細工とアニメ、これらは全く違いますけれども、こういう職業が東京にあります。ロンドンにこういうのは何もありません。それからニューヨークは昔、婦人下着の職人さんとダイヤモンドのカッティングが少しありました。だけど、ダイヤモンドのカッティングはあそこでやっていません。全部インドとか、とんでもないところへ行っちゃいました。それから、パリはまだコレクションがありますね、パリコレがね。これはありますけれども、金属加工はないでしょう。ガラスのカッティングはないでしょう、アニメもないでしょう。あとは星3つの食べ物と。ですが、これだけのバラエティーは世界の大都市にはありません。結構東京のこの技は立派なものです。これはぜひ残していこうというのがプロジェクト7です。

## ■23区の再編

話を変えましょう。先ほど、東京23区の行政区画改編についてすこし申し上げました。市民参加型街づくりを生活に身近なところできちんとするためには、現在の区は非力です。強力な都庁と弱い区役所の組み合わせでは、私達の街づくりの要求にしっかりと答えてくれる仕事はしてくれません。役所が身近な生活にしっかりと応えられるような行政体をつくる必要があります。都と区という関係ではなくて、我々の生活に近い市と、それから自分たちで街を運営する自主区と、こういう2つに切り替えたほうがよいと思われます。この自主区というのが大事です。市民参加の単位です。我が街づくりの計画提案を市民が行い、地区施設等、我が街の運営管理を皆で行うという、こういう単位を考えています。この自主区の規模は2万人くらいです。

おととし世界ガス会議が東京で開かれました。そのときに僕が委員長で、世界中の8つの都市に呼びかけて、100年後の都市像を出せという大コンペを行いました。ブエノスアイレス、バンクーバー、サンディエゴ、ボンベイ、上海の常熟市、モスクワの郊外都市とかからいろいろ集まってきました。その中にベルリンがありました。ベルリンの100年先の将来像について、ドイツの都市計画家、都市社会学者、都市行政のエキスパート等、7人の賢人委員会がベルリンにつくられて議論をしまし

た。そして100年後の街の姿を提案したのです。その中に一番明確に出てきたのは、ベルリン市を解体することでした。人口5万位の市を、何十もつくってベルリン市を構成するということでした。だから、市の行政単位は5万人でいくということです。100年後のドイツ市民の自治能力は進歩するだろうし、情報社会では5万人ぐらいなら、お互いによく議論ができるというわけです。ベルリンは一筋縄でいかない都市です。都市行政の世界における一番の問題を、いつも提起する先端的な市です。そこが5万人と言ったわけです。

それに対してこちらは、2万人で対抗しました。ベルリンの5万人に対し、我チームは2万人で同じことを考える。自主区の事務局、つまり自主区の各種事務、施設運営管理を実施する職員は、その上にできる特別市の職員で構成されます。しかし、市民がその自主区の主役です。この自主区の運営会議の構成員は自主区の市民で直接参加型で運営されます。NPOが主体になるでしょう。この街づくり会議の支援とか、特別市の関係部局との連絡、街づくりコーチというのは特別市の職員です。こういう街づくり会議を自主区につくり、それを何十と集めて渋谷市とか新宿市とか池袋市、千代田市とかにしようというものです。これらの市の合議によってこれ迄の23区の範囲を運営します。この外側に多分、将来は三鷹と武蔵野が一緒になって武蔵野三鷹市とか、調布と府中が一緒になって調布中市とか。こういう市ができ上がってきます。その集合体が東京です。あるいはこの時期には、もう都府県制がなくなって道州制になり南関東道とか北関東道になっているかもしれない。こういう提案をしました。この提案をしたらある日突然、東京都の区議員さんや都会議員さんがおもしろいと言って説明に来てくれということになりました。これをつくった当事者は何回か都会議員の研修会や、区議員のところへ行って説明いたしました。

### ■30の土地利用

次にまいりましょう。将来の土地利用像です。30の土地利用を提案しました。1番初めに、まず先端ビジネス・消費中心の市街地。例えば、環状2号線ができたときの環状2号線沿いの市街地は霞ヶ関とつながりますから、外国資本もどんどん入ってくると想定されます。それに比べて、2番目に五反田駅に近い国道1号沿いの市街地等は国内のビジ

ネスの中心地になっていくのではないかと考えました。このように、先端型の国際的なビジネスと国内のビジネスの立地の場所は、分かれてくると思います。それぞれの従業員密度は先端型の国際ビジネスでは1,150人/haで、国内型の五反田あたりでは1,100人/haです。夜間人口密度は、環状2号の新橋でヘクタール30人ですが、国内型になるとヘクタール60人ぐらいに増えるだろうと考えています。

3番目は、ビジネスだけでなく文化を育成するということです。これは建物形式よりもソフトな活動に注目した土地利用の分類です。これから東京ではソフトな活動があらちちで展開されていきます。これも、土地利用として区分した方がいいだろうということです。1つは何かというと、流行を発信するストリートライフ、つまり道路に沿った小さな店が文化をつくる場所です。それから、住宅と事務所が混在してクリエイティブな人々が住んでいる市街地、それから、大規模な企業よりも、小規模な企業が質のいいマンションの2階、3階に事務所を開き、お客さん商売をやっている地区等が出てくると考えます。例えば、道路沿いで出てくるのが西麻布でしょうか。丘の上の外苑東通りは先端型の国際ビジネスの通りになりそうです。

それに対して谷筋を通る外苑西通りは、都市型の文化を育成するところになるでしょう。それから神田駅の辺は今寂れていますが、駅前のおフィスビル街をコンバージョンして小さなマンションが並ぶ町にしてゆくと、庶民型の文化が生まれてきそうです。例えば須田町に万惣という果物屋があります。僕が小学生だった昭和15年頃は、腎臓病みの母親に何とか万惣のスイカ糖を食わせたいという有名な孝行話が講談に出てきます。そういう庶民型の文化が昔は神田にあったのです。この文化と一緒に再生させて、若者でも借りられるオフィス街をつくれませんか。

それから目白です。学習院がある文化的な町です。昔からそうでした。この品のいい目白はあのまま残しておきたいものです。パリで言うとカルチュラタンというところでしょうか。これ等、西麻布とか目白とか、それから庶民的な神田などは文化型の街づくりで行きたいと思っています。

### ■住宅地について

都心でも高級住宅地があらちちに残っています。たまたま住宅都市整備公団がフジテレビ跡地に高層住宅

をつくりました。ここは都心部の中産階級向けの集合住宅です。その高層棟のある河田町と外堀通りの間には、砂土原町とか弘方町とか、まだ低層2階、3階で緑の多いお屋敷街が残っています。高層棟もあるけれども、その前の市ヶ谷台の後ろへ行けば、まだ昔風のお屋敷もあります。この街は大事に残していきたいと思います。

それから田園調布も大事な市街地です。ここは近郊低密高級住宅地ですが。しかし、この頃、田園調布に行くと、相続税で敷地が2分割、3分割されている家が沢山あります。昔は、田園調布では建築協定が定められていた筈なのですが。建築協定はどうなったのかなと聞きましたら、そんなのありましたね、と言う人々が増えてきました。

ダウンタウンでは、単身者や夫婦だけの小規模世帯の住宅と中小のオフィスや商店街が混ぜ合わさっている市街地がよいとされています。混ぜ合わさる場合、業務を主とした混ぜ合わせ、住宅を主にした混ぜ合わせ、商売を主にした混ぜ合わせ、この3種類の土地利用区分が考えられます。業務を主としたのが八丁堀の混ぜ合わせです。明治座の前の甘酒横丁は商業を中心とした混ぜ合わせです。甘酒屋は今でもあります。それから文京区の白山も商業中心のまぜあわせです。ここは昔はとてもいい芸者街でした。白山にはいつも水を打った石で覆われた路地がある、清潔な芸者街があります。それから港区の白金は、住宅中心の混在地区です。

土地利用区分では、水辺は、2030年の東京にとって、大事どころです。水辺で勝負するのが、これからの東京の市街地ではないかと思えます。ですから、水辺に対していろいろな提案をしてみました。例えば江東区の潮見です。潮見の運河に小さいヨットとか釣りの係留所をつくり、運河沿いの市街地は、3、4階のヨーロッパ風の長屋を並べ、後ろに超高層住宅を配置します。江東区にはまだいろいろな可能性があります。21世紀には多様な顔を持つ区になるでしょう。豊洲もいろいろ工夫をして楽しい町にしたい。ここにもかなりの密度で住宅が造られるでしょう。そして商売も成り立つ下町では代表的な場所になると思います。水辺の商業・業務・文化市街地です。

これ迄の多様な街の姿を整理してみます。東京23区のなかには、東京の昔の村みたいな街が今でも沢山残っています。まずは江戸、明治、大正情緒が感じられる街です。もうご存じの浅草、深川、人形町、向島、神楽坂、荒木町あたりです。清澄も、大正情緒の街でしょうか。清澄は関東大震災で焼けてしまったのですが、復元してみたい場所です。それから山の手の学生の街がと

ても大事です。下北沢、中野、高円寺、三軒茶屋、代官山、恵比寿。大体が小田急と、京王線と中央線の駅勢圏の中にあります。それから、高級住宅地、ここはときどきは行ってみたいくなる街です。二子玉川、自由が丘、目白、それから大森の山王等です。荻窪は余り高級ではないです。これ等の、色々な個性があり、歴史のある街を私はアーバンビレッジと呼ぼうと思っています。それらの街は、4種類ぐらいに分類できそうです。こういう個性的な街をなるべく生かして、育てていく、文化的支援を行いたいです。これは一体誰がやるかというところですが、それはこれからの話です。

次は、最近建てられてきた水際住宅市街地です。東品川とか隅田川に面した南千住とか、いろいろあります。今つくられている民間、公団マンション街です。これはこのまま残るでしょう。

以上、特徴のある市街地をあげてきましたが、それ以外の一般市街地はどうしたらよいのでしょうか。それ等の市街地を現在のまま放っておくと、前から言っている150万人の人達を23区に入れることはできません。お役所が主導して、あるいは都市再生機構が工夫をして、再開発をしてほしい場所が密集市街地の中に沢山あります。例えば、昔から有名な東池袋の密集市街地があります。ここでは、小さい再開発が動き出しましたがもう20年ぐらいかかっています。サンシャインの東側です。阿佐ヶ谷も再開発をして、緑を増やしたい市街地です。特に駅北口には、再開発できる場所があります。公務員宿舎がある目黒区の東山は、すぐに民間の再開発の対象になります。再開発にも3種類ぐらいありそうです。東池袋は密集市街地、阿佐ヶ谷は駅周辺、それから東山は団地です。

それから23区でも練馬や足立、江戸川といった郊外区は、質の高い戸建住宅市街地にしたいと思っています。これは夢ですけども、将来は隣の敷地60坪の家が空いてしまうかもしれません。それを安く手に入れば菜園つきの戸建て住宅ができます。あるいはアパートの前の梅畑が、そのままにしてあるといったところでは、梅畑のところを少し切って麦畑にしてもいいでしょう。そういう場所がまだあります。西大泉とか岡本なんかはそういう可能性があるところですが、ざっと見てきましたが、こんなところでは30の土地利用区分になるわけです。

(編集部注) 講演当日、レジュメとして配布されました「東京グランドデザイン 2030」は著作権の関係で掲載しておりませんが、財団法人 森記念財団にて報告書として頒布しておりますので、そちらをご参照ください。