

## 転換期を迎えた東京改造

石原舜介\*

都市研究センターの10周年、おめでとうございます。

実は、この企画に関しまして都市研究センターの専任の石田先生から電話をいただきまして、こういうことで話をしてもらえないかという依頼があったわけですが、本来ならば私にはちょっと荷が重いのでお断りすべきだったのですが、私が都市計画学会の会長をしているときに石田先生に非常に無理をお願いいたしまして、学術委員会の委員長をお引き受けいただきまして、論文審査その他大変面倒くさいお仕事を強制したそのお返しかと思ひまして、そういうことであればやむを得ないということでお引き受けしたわけです。そういうことで最近あまり研究もしていませんし、非常に話が散漫なことで、お二人の先生方より少し密度が粗い話になるかと思いますが、ご了承いただきたいと思います。

石田先生からのお話では、最近10年の東京の都市計画の変化を話してくれないかというご依頼でした。そういうことで考えてみましたら、東京の変化というものは、オイル・ショック後大変大きな変化があったと考えますが、これがずっと今日まで続いているというふうにはちょっと考えられません。ですから10年間に細かく見ていきますと、大きく三つぐらいの段階に分かれます。と申しますのは、オイル・ショック後の立ち直りの時期と、それが多少衰退に向かう時期があります、それから最近昭和58年以降の高地価とかいようなことが言われています。昭和48年から大体54年ぐらいまでの変化と、昭和54年から58年ぐらいまでの変化、昭和58年から今日までの変化というふうには、大きく三つの段階があるように思います。

都市計画という学問分野は、もちろん時代的な変化というものは考えますけれども、計画そのものはむしろ非常に長期的な視点に立って、将来を見ながらいろいろな施策を展開していかなければいけないというのがその立場です。実際に、話題になっています13号埋め立て地の副都心化ということも、これを現実の姿として活用できるようになるための、橋梁一つあそこにかけるのに、5年から6年の歳月がかかります。それから先に初めて交通体系が少しでき上がって、実際に動き出すことになるには、どうしても7、8年の歳月がかかります。ですから橋梁、モノレール、こういうものを含めて約1兆円近い投資が行われるわけですが、そういうことを考えますと、都市計画といいましても、一つのプロジェクトでさえ10年近くかかるわけです。

また、皆さんもご承知のアークヒルズという再開発事業があります。この面積はわずか5.1ヘクタールです。確かに後楽園球場などと比較すると、その4倍ぐらいですから相当広いと思われるかもしれませんが、またこれは我が国最大の民間の力による組合施行の再開発事業でして、そういう意味では非常に規模が大きいということが言えるわけですが、この事業を行うのに約14年ほどかかっています。企画して、実際に取りかかってからそのぐらいの歳月がかかる。ですから都市計画のいろいろなプロジェクトということを書い

\* 東京理科大学理工学部教授

がらも、そのプロジェクトが実際にでき上がっていく場合には相当の年月がかかりますので、やはり将来の姿を描くには10年20年先を考えながらやるべきではないだろうかと言われるわけですし、何か時代の主流といいますか、時代の潮流の中でも本当の意味での流れを把握して判断していくということが、都市計画の中では非常に重要な柱になるわけですが、どうもそれを読み切ることが非常に難しい。私自身もいろいろなことを言いますが、実際はその時代時代に翻弄されて、その時代の変化に追従しているというか、それによっていろいろ変化してきているということが非常に多いのではないかと思います。

きょうお話しします内容も、そういう意味で一般の都市計画学者から見れば、あまりにも目先のことというような感じを受けられるかもしれませんが、そういう非常に激しい変化というものを受けながら、計画づくりというものもそれに合わせて、刻々変化しているのだということをお話し申し上げたいわけです。

まず「東京を取り巻く環境変化」ということで、どういうふうに表示したらいいのか。先ほど高橋先生がお話になりました人口変化は、非常に重要な尺度ということが言えます。もう一つは、産業・経済、本来ならば経済といった方がいいのかもしれませんが、そういう活動が大きく影響を与える。その結果ということで、土地利用にその変化があらわれてきていると見ることはできるのではないかと。ですから本質的には、こういうものの集約した土地利用の変動というところを見ていろいろな判断するのが筋道だろうと思いますが、この辺の詳しいデータが、我が国はまだ十分整っていませんので、そういう意味から若干これだけでは判断しにくいということで、人口・産業等についていろいろお話をしていきたいと思えます。

何といいたって社会を動かしていく大きな力というのは、「産業・経済」というところに大きなウェイトがあるように思えます。その反映が人口であり土地利用であると考えます。今回の四全総におきましても、東京一極集中ということが非常に問題になりまして、各地方から今度の四全総はおかしいのではないかとということでやり玉に上がりました。素案の段階では、東京の国際化ということが念頭にありまして、この2、3年大きく変化をしてきた国際化ということは何とか受け止めて、東京をもう一度見詰め直してみたいということがあまりにも表面に出たために、各地方の人々は、何だ東京だけがそういう形で新しい時代に対応した政策をとり、ほかは知らん顔か、我々はドルショック以降、いろいろな面で大きな影響を受けているのだといわれました。例えば今まで企業城下町といわれていた室蘭・釜石あたりにしても、重厚長大の産業構造から日本の産業構造が変わることによって、高炉が閉鎖されるような時期を迎えた。これによる失業率は非常に高い状態になっているので、こういう地域的な失業率を何とか救済する方策はないのか、こういうことこそ四全総のねらいではないか、それをうたい込まないで、東京の国際化ばかり言っているのはおかしい、というような反発が出ました。実は四全総は、本来ならばもう2年ぐらい前に完成していないといけないのですけれども、そういうことで非常に遅れています。

そういう中で、東京が一体どのぐらいの状態になっているのかということ、数字の上で見ますと、一つは、三次産業が占める割合が非常に高まってきている。というのは、経済のソフト化がいち早く行われてきていますので、そういう側面からの構造変化、いわゆる就業構造変化が起こっているわけで、昼間人口の就業構成比較で——夜間人口ではありません——で見ますと、東京の区部は、昭和50年に第三次産業が64.8%だったのが60

年には69.8%と、もう70%になんなんとする数字になってきています。これはどの辺まで上がるのかというのが、将来の見通してして問題になります。いろいろ意見がありますけれども、現在アメリカがそういう意味での一つのお手本みたいな形で考えられますが、ニューヨークで大体75%ぐらいのところではないかということを考えますと、東京もほぼ行き着くところまで行き着きつつあるということが言えます。

その次に、いろいろなものみると、東京に一極集中だと言われていますが——これは一般的に出ている数字で、皆さんもよくご承知のこととございますので申し上げるまでもありませんけれども、資本金10億円以上の法人が東京には53.7%集中しているとか、あるいは新しい産業として脚光を浴びているソフトウェア関係などの情報サービス産業関係の就業者数が、全国の52.3%ということで、半数以上も東京に集積しているということです。それと合わせて、東京から発信する情報ということで見ますと、全国を100としたときに東京が833と、圧倒的に東京が発信基地であるということが言えます。大阪は108です。国際電話の通話回数を見ても、東京の発信が68.6%、7割近くが東京から出ているということです。こういういろいろな指標が、最近特に著しくなっています。

先ほど、昭和58年ぐらいのところに一つの区切があって、最近の動きというものがあるのだということを申しましたが、地価の動向ということを見ましても、実は昭和55年ぐらまでは全体的に地価が少し上昇の傾向にありました。もちろん49年に急激に下がりましたが、その後前年比で見ますとやや回復しまして、55年に10%をやや超える程度の前年比上昇率でした。これを一つのピークにして、それからずっと下がり始めますが、そのときに地価上昇率の前年比で高いのは、主に周辺部でした。東京から大体30キロ圏とか40キロ圏という所の方が上昇率が高い。ところが昭和59年から、今度は都心が急激に上昇するわけです。昭和58年に千代田区、59年になって千代田・中央・港という所は軒並み前年比で急激な上昇をします。実はこれがよく言われている地価の暴騰という現象です。これが一体何によって起こったかということが、実は大きな問題です。

その要因をいろいろ探ってみますと、一番大きいのはやはり国際化といえますか、ここを一つの基点として、いろいろな外資系企業が東京に大きく進出してきているということが言えます。その代表的なものは、IBMは東京に極東本部を置こうということで、本国から約200名のスタッフをこの東京へ送り込んでまいりました。そういうことで、IBM自体にしてもここで急激に大きな構造変化をしまして、東京のウエイトを非常に高めていきました。それと合わせて、貿易収支その他も好転してまして、日本の外貨の経常収支

表 世界金融の重要性（在日外銀246社のアンケート結果）

	1974年（10年前）	1984年（現在）	1994年（10年後）
ロンドン	32.3%	30.2%	28.0%
ニューヨーク	29.5	31.8	32.1
東京	4.9	12.5	21.2
フランクフルト	5.8	2.9	2.2
香港	11.4	8.2	3.9

の黒字が非常に高まってきたということもあります。

世界金融の重要性ということで、在日外国銀行246社に対するアンケート結果の表を掲げておきますが、重要度を仮に100点を配点したら、世界の中でどこが一番重要な都市だというふうに各銀行が見ているかということを見ますと、昭和49年、ちょうどオイル・ショック後ですが、この時期はまだロンドンが一番重要な都市だと見ていた。東京は香港などよりもはるかに低い位置づけしかされていなかった。ところが59年の時には、実は香港と東京との地位が逆転しまして、東京が重要になってきた。それとともにニューヨークがロンドンを逆転している。そして、今後10年先にはどうなるかという予測では、ニューヨークの方がロンドンよりはるかに重要だということで、水をあげ始めている。さらに東京は、伸び率では最高の伸び率で、東京にひとつの期待がもたれている。こういうことで変化が起こっています。

こういう変化の中で、外貨準備が大変多くなったということで、一つの貸付の問題が生じまして、こういうものを打破していこうということから、何とか国内の建設事業を刺激をしまして、できるだけ国際収支の黒字を縮小するような格好にもっていきたいということで、内需拡大ということが少しずつ言われ始めた時期ですので、昭和58年ごろから都市計画的には規制緩和という非常に大きな措置が話題になりまして、実際に動き始めるのは59年ですけれども、そういうところが変化の一つのポイントであったと言えます。

それでは昭和55年のポイントは何だったか。いろいろなことがありましたけれども、東京都としては、ここで政権の交代がありました。美濃部知事から鈴木知事への転換がありまして、東京都にとりましては大きな政策転換の時期でした。

社会的にはどうであったか。ここで問題になりますのは、オイル・ショック以降赤字国債を認めてまいりましたが、ここで国債の発行が急激に増大していくわけです。昭和55年ごろまではまだ国債の発行残高、あるいは一般会計における国債費の比率は、話題になるほどの高さではありませんでした。ですからこの辺では割合素直に、公共主導型の一つの景気刺激ということが行われてまいりまして、そういう点からいろいろな側面での変化がありました。

また、国民の意識ということで考えてみますと、これは総理府が毎年調査しているところによりますと、「物の豊かさと心の豊かさのどちらを選ぶか」というときに、昭和53年まではまだ物の豊かさを選択する人の比率が多かった。ところが53年にはほぼ均衡しまして、54年以降は心の豊かさを求める人が多くなってきました。そういうことを反映して——きょうは田村明先生もお見えになっていますが——横浜では田村先生を中心にその前からタウン・デザインとかいろいろなことを一生懸命おやりになっていましたけれども、一般には実はこのころからようやく公共事業の1%増し運動とか何とかということで、タウン・デザイン的なものを折り込むようなゆとりを少し持ち始めた政策が行われるようになりました。そういう意味で、地区計画制度とか、町を美しくつくっていく制度をいろいろ考えていこうというようなこと、それまでは横浜市のような特定の所しかやっていたのが、要するに一般化したという意味で、ここが一つの区切であったと思います。

しかし公共事業そのものは伸び悩みまして、一般ではだんだんしりすぼみになっていくわけですが、東京の場合にはこの時期に、市街地の拡大が限界にきて、東京圏の周辺の宅地開発が難しくなっています。用地の取得自体も十分ではないかということもありますけれども、素地価格が少し上がりすぎているということもありまして、周辺の開発と

いうことよりは内部の開発に目が向けられ始めまして、再開発がこのころから少しずつ起こり始めました。

話が逆に進んでいまして申しわけございませんが、オイル・ショック後は、何とか日本の経済の立ち直りを早めていこうということで相当無理な経済投資というか公共投資が行われた時期でもあったのですが、東京ではこの時期が実は公共事業の縮小期に当たっていました。と言いますのは、東京都ではこの時期に財政的な落ち込みが相当大きく影響しまして、この時から逐次破綻へ向かっていくわけです。先ほど学長さんの方から、都市研究センターもオイル・ショックの影響を受けて、スタートするのが少しおくれたというお話がありましたけれども、大変財政的な影響を受けた時期でもあったわけです。

ところが東京都の場合には、——その当時は私も東京都の都市計画審議会の委員をしていまして、いろいろ都市計画の案件を審議していましたが、その時期に行った最大の都市計画的な検討は、街路網の再検討でございました。今まで拡幅を予定していた所を全部中止するというので、道路網の投資を相当大幅に縮小する方向で検討しました。できるだけ財政等の影響その他が出てこないようにということで、縮小の方向へ向かったわけです。そういうこともありまして、当時の我々都市計画審議会で審議する審議事項は、小公園の設置が主でした。ほとんどが公園等の設置案件で、街路とか再開発とかいうものはほとんどありませんでした。そういうことで、日本全体としては公共投資へ傾斜した時期であり、また東京都としては縮小の方向へ行った時期でした。

大ざっぱに時代を逆行しながら見ていきますと、そういう流れで今日を迎えているわけですが、今までのいろいろな流れの中で大きな一つの傾向というものを考えたときに感じますことは、全体的な高成長期というか、成長率の非常に高い時期には、都市というのはできるだけ外部に向かって拡張していく政策が中心になる。周辺部のいろいろな開発などを基幹にする政策が中心ですので、ニュータウン政策とかあるいは周辺部の新しい住宅地開発問題とか、古くは新産都市とかいろいろなことがありますけれども、要するに外部へいろいろなプロジェクトを大きく展開していくというのが、高成長期の一つのあらわれです。

では、低成長期にはどうなるか。皆さんご承知のとおり、昭和50年には地方圏と大都市圏の人口の移動量が均衡して、ほぼゼロになりました。そして51年には、3大都市圏の人口社会減が発生しまして、マイナス3万になりました。そういうこともありまして、オイル・ショック後というのは、人口移動においても大変大きな変化をした時期でもあります。そのために昭和55年の国調では、全国の道府県——東京都だけは別ですが——において、人口増を記録しました。それまでは減少県がありましたけれども、55年には減少県がゼロであったということをご承知のとおりです。

当時、我々も、人口移動に対していろいろ理屈を並べまして、人口移動量というのは、所得格差によって発生するものである。所得格差自体が均衡してくると、人口移動はなくなる。見かけ上の所得格差はあるかもしれないけれども、実質所得格差というものは次第に縮小方向に向かっていくというふうなことを盛んに言った時期でもありました。と申しますのは、我々の家計における支出項目のうち、雑費関係の構成割合が非常に高まりまして、食費とか衣料の構成割合はだんだん小さくなってまいります。エンゲル係数も30%を割ったとか、あるいは被服関係は、昭和30年代は家計の中の、可処分所得の12%前後と見ていたのが、この当時は10%を切って9%ぐらいになってきたということもあります。そういうことで、所得の構成割合が変わってきた。その中で教育費とかその他のローンの返

済というような部分が拡大していく。

そうなりますと、同じ住宅を取得するのに、地方で住宅を取得した場合の返済金と東京で取得した場合の——同一条件のものというのはいり得ませんけれども、ほぼ同じ水準のものを得ようとしたときのローンの返済額には格段の開きが発生します。同一生活水準という形になりますと、そういうものの負担割合が増大し、見かけ上は東京の方が所得が多いかもしれませんが、実際は地方の方が生活が楽だということが起こって来ました。東京は高地価を反映して、コーヒー一杯300円とか、銀座あたりでは500円とかいうものが、地方に行くとも200円で飲めるというようなこともありますし、交通費を考えても、東京でちょっとタクシーに乗れば1000円を超えることは当たり前です。ところが地方では、基本料金でどこへでも動けるということであれば、同じ行動でも、当然地方の方が安いということになります。

移動できない非移動財は、地方の方がはるかに安く済む。移動財は値段がほぼ均衡していますから、名目所得差そのものが反映されます。ところが非移動財の構成割合が家計の中で占める割合が高まれば高まるほど、所得格差は縮小方向にいくということで考えますと、所得格差はだんだん縮小方向へ向かっているのではないかと思います。それが結局は人口を移動を縮少している。

また、長男、長女時代ということで、子供の構成割合なども非常に少なくなってくれば、その土地における資源とのバランスから考える余剰人口が少なくなります。そうすると排出する人口が結局少ない。移動量もまた少なくなる。そういうことから、このころ盛んにUターンとかJターンということがよく言われまして、こういう形で大都市への人口移動は縮小するのだという話をした時代でもありました。それが結局は定住圏構想という、昭和52年の第3次全国総合開発計画における定住圏という形で、地方の安定した圏域をつくり、そこで文化・伝統などを守りながら自立していくような経済圏を考えていこうということを中心にした政策が展開されていたことは、皆様もご承知のとおりです。

ところがこういう形で展開していた中で、実は大阪が斜陽化してまいりました。3大都市圏といいながらも、東京だけが社会増を相変わらず続けていたわけですが。統計の取り方によって見方が違ってきますけれども、3大都市圏という形になりますと、昭和51年は大阪が社会増がマイナス6万です。ところが東京はプラス3万でした。名古屋がプラス・マイナス0ですので、トータルをすると、大阪圏がマイナス6万のために、全体的にマイナス3万になっているわけです。ということで東京だけが、大阪などとは違う独自の道を歩み始めました。大阪・名古屋が斜陽化——斜陽化というのはちょっと表現がよくありませんけれども——今までの成長とは違うパターンを続けているのに対して、東京は相変わらず成長過程にあったということが言えるかと思います。それが結局は、今日の東京への一極集中という形へ拡大していくわけです。

今日でも、東京だけは人口も成長しているということで、今度の四全総でも、これはどういうふうにしてやるのかわかりませんが、今のトレンドで予測しますと、昭和75年には東京圏3500万人ぐらいになるのではないかと。昭和60年が約3000万人ですから、今後15年間で500万人ぐらい人口がふえるかもしれない。しかし500万人もふやしたのでは困るからということで、今回の四全総では、無理やり人口3300万人と規定しました。ではこの200万人をどういうふうにして減らすかというのは今後の問題ですけれども、そういうことで東京だけが非常な集積を果たすようになってきています。

こういう状態ですので、東京はほかの都市とはやや趣を異にしまして、低成長期には都市というのは本来内部の再編成をする時期です。今まで大きな波がいろいろありますが、これは大ざっぱに言って——私がこんなことを言っては申しわけないのですが、宮本先生あたりがお話しいただく筋合いかもしれませんが——コンドラチェフの「長期波動」というのがありますが、そういう波動を見ていると、当時の世界をリードする国、例えば19世紀時代のイギリス、そして20世紀前半から後半にかけてのアメリカの都市政策と長期波動とを関連させてみますと、非常におもしろい現象が出てまいります。と申しますのは、長期波動の方では1840年の終わりから50年にかけてが景気の落ち込みの谷と言われますが、そのときに出てまいりましたのが皆様もご承知の、初めの公衆衛生法といえますかパブリック・ヘルス・アクトが47年で出てくるわけですが、要するに都市の労働者の住宅の質を高めていくような政策をとらなければいけないということで、都市のスラム・クリアランス的な形を提唱されるというようなこともあります。

それでは景気がよくなってきた1870年代というのは一体どうなっているかといえますと、ポートサンライトとかヴォーンビルなどの郊外の、今でいうニュータウンの建設が非常に華やかな時代でもありまして、こういう提案がなされました。

それでまた景気が落ち込むことになるわけですが、そういう落ち込みを発生しているとき、1900年の初頭ですけれども、我々都市計画の方では、エベネッツァー・ハワードの「ガーデン・シティー」というのは有名な話ですけれども、これは成功しなかった。というのは、ちょうどタイミング的に悪かったということがいえるわけです。これが成長期であれば成功したと思いますが、ああいうニュータウンをつくるということを提案しても、当時は景気の停滞期でした。ですから、結局うまくいかなかった。レッチワースとかウエルウィンなどのニュータウンを、ガーデン・シティーをつくりましたけれども、これがあまりうまくいかなかったというのも、その辺に原因があるかと思えます。

しかしそういう中で、町の中でのいろいろなことを考えてみますと、その次の成長期という形は、アメリカにおきましては大変な都市ブームでして、郊外への発展ということが起こってまいりますので、こういう時代は新しい地域制などを考えてコントロールしないとどうにもならないぐらいの状況が、1920年代の初頭まで続くわけです。そして結局、ご承知の大恐慌になるわけです。こういうときにニューディール政策をとっていきわけですが、そのときの柱が、もちろんTVA計画とかいろいろなものがありますけれども、都市においてはスラム・クリアランスが柱になってきて、都市再開発というものが大きな目標になりました。

そして戦後の成長期になりますと、イギリスをはじめ、各国ともニュータウンというのが非常に発展していくということで、今度の低成長期に一体どういう政策を行うべきかということになりますと、やはり大きな流れとしては、成長が停滞している時期は、何とんでも都市の再生、再開発というものを柱にした政策が中心である。ところが東京というのは、ほかの都市よりは成長率が高い。しかも東京だけがほかよりも人口なども伸ばしているということになりますと、全体的な傾向としては、都市の再生を中心にして行っていかなければなりませんけれども、東京圏の場合には、これプラス周辺開発という両面作戦を展開していかなければならない状態になっています。

そこで、先ほども高橋先生の方から東京の人口の動態とかいろいろなことを言われ、インナー・シティー問題が東京で発生しているかどうかというチェックをされているようで

すが、私も実は荒川区とか北区の計画を多少お手伝いする機会がありまして、まさに東京のインナー・シティーというのは、北区であり荒川区であるといえると思います。北区は人口も減り、工業出荷額も減り、いろいろな指標は全部マイナスです。そういう中で、どうにかして、この地域にも投資をし再生していかなければならないが現在の投資の傾向は、必ずしもそういう方向を向いていませんで、何か成長の方向を向いている。東京の現在の投資の方向は、どちらかという埋め立て地等の新開発という形での投資へ指向しています。13号埋め立て地の再生などは明らかに新開発です。事務所需要の吸収をしていこうということで、そういう新開発により事務所床の供給量を拡大していく。住宅地の供給量を拡大するために効外に新しいニュータウンをつくと同じように、現在の東京の地価高騰ということの直接的な原因は、先ほど言いました国際化等による業務機能の拡大ということがありますので、これを受けとめるために、新たにそういうところをつくっていこうとしているわけです。そういうところに勢力がどんどん吸い込まれていきますと、結局は北区などのインナー・シティーを抱えているところが、取り残されてしまって、そういうところへの投資や、政策が等閑視されてしまう。

今回、第2次のマイタウンの構想ということで、「マイタウン東京-21世紀への新たな展開」という形で第2次の東京都長期計画が作成されました。この計画の中で大きな柱になりましたのが、実は都庁の移転と臨海部の再開発といえますか、開発です。私も委員の一人として参加してまして、いろいろ文句を申し上げました。東京の港を今さら充実する必要はないのだ、むしろ港を閉鎖してしまえと申しまして、大分ひんしゅくを買いました。そういうことよりは、鉄道にしても、特に北部から東部にかけての鉄道の密度が低いということで、<sup>トネリ</sup>舎人新線など、新しい交通ルートを開いて、この地域の再生のきっかけを与えていかなければいけない。こういう地域の再生を図ることが、いま当面の大きな課題ではないか。もちろん新開発のいろいろなことをやっていくことも必要かもしれないけれども、しかしこういう方向へ進むのが筋道ではないかということで大分苦情を申し上げたわけですが、なかなか採択されません。一々地元に入って、折衝して——先ほどの森ビルなどは割合早くできた方ですけども、ネチネチと時間をかけて町をつくり変えていくという面倒くさい仕事は非常にやりにくいということもあって、つついやはや華々しくやっていくことができる新開発などの方へ投資が傾斜してしまいます。今回の第2次素案の投資のプロジェクトのいろいろな採択を見ましても、ほとんどそちらの方へ傾斜した形になっています。

確かに東京は成長するという一つのポテンシャルがありますので、成長期という形での新規開発ということが、ある面においては必要であることは否定しません。しかし全体的には東京の成長はもう最盛期にきているということが私の考え方です。そういう視点から都市計画の新しい流れというものを見ていきたいと考えますと、レジュメ「環境保全から新しい都市構造の構築へと」とありますのは、新しい流れというわけではありませんけれども、そういう背景をもとに考えてまいりますと、東京の場合は、下町、あるいは隅田川沿岸を新しく開発する。環境保全ということはもちろんですが、保全をするためには新しくそういう開発を対応させていかなければいけない、あるいはスーパー堤防をつくっていかなければいけないし、そういうことで親水空間をつくるということを含めて、長期計画では川の手地区といわれている所を何とか整備・開発していくとともに、新しい都市の構築を考えていくことがまず第一点ではないかと思えます。

都市計画というと、何かものだけつくるような感じを受けるかもしれませんが、本来は税制その他にいろいろなものに対していろいろ物申していかなければ本当の意味の制度にはならないし、あるいは所有権等の法制上の問題の改革などいろいろお願いしていかなければいけないのではないかと考えているわけです。

我々が現在研究素材としてやっていますのは——ここには書いてありませんけれども——道路というのは絶対的に公共空間だというふうなことをやめて、一部私的利用も加味していくような、何かそういう混合的な空間構成も考えるべきではないかということで、いろいろ提案をしています。例えば、いま話題になっていますのは、王子線という首都高速の新しい路線がありますが、この王子線の下をショッピング街にしてくれないかという地元からの要請も出ています。そういうことも可能ではないかと考えます。道路占用とかいろいろなことだけではなくて、場合によると用地買収をせずにその一部を区分所有の形でできないかというようなこともいろいろ考えながら、新しい都市開発のシステムを考えていく時期にきていると思います。

それから先ほど言いましたように、外縁的な発展より内部への再編成ということが強く言われています。実はこれは非常に困ることなのですが、都心部で人口が減っているということで、この間も夜間人口を基本とする議員の選出で、議員定数1名あたりの有権者数の差を3倍以内におさめなければいけないとか何とかといわれるのですが、いま千代田区あたりが5万で一人の都会議員を選出していますが、これが少なくなったら千代田区から議員を出さなくてもいいのかということになると、これは大問題です。これはしゃくし定規に考えるべきなのかどうかわかりませんが、そういうこともありまして中央区では、事務所をつくったら、何とかしてフロア面積と同じだけの住宅をつくれという条例をつくって、できるだけ住宅をふやさないと夜間人口はどうにもならないということをやっています。そういうこともあって、都市の再居住ということが非常に大きな話題になっていまして、こういうものの新しい進め方をどうするかということが、いま都市の内部再編成の一つの課題になっています。こういう細かいことはいろいろありますけれども。

それとともに昭和58年から、特に中曽根総理の強い発言によりまして、規制緩和策がいろいろ言われ、建築基準法の改正なども行われました。今までは木造3階は禁止していましたが、これが認められるとか、あるいはガソリンスタンドの上があいているのはもったいない。ガソリンスタンドの上にも居住空間をつくってもいいんじゃないか、爆発の危険というのはそれほど高くないということで、今そういう実験もされています。果していいのかどうか、あまりにも行き過ぎの規制緩和というのはちょっと問題がございまして、こういうものはよく検討した上でなさないで、例えば環状7号線以内は第1種住専を第2種住専に変えろと言われても、地区計画制度を適用しながら変えるのは構わないけれども、そうでなく無定見に変えていくということは必ずしもよくない。容積率をふやせというふうなことを承知すると、民間の活力が発揮できるといいますけれども、果してそういうものだろうかと思えます。しかしこういう方向へ行っていることは事実ですので、これをどういうふうによく誘導していくかということで、例えばこういう問題にしても、新しい誘導地域制とかいろいろな制度の導入を図りながら考えていく必要性があるかと思っています。

それから、景観の問題ということで、そこにいろいろ書いてありますけれども、アメニ

ティーというものに対する要請は次第に高まってきていますので、現在の都市空間を美しくしていくための努力が、都市計画の一つの大きなねらいですので、こういうこともぜひ今後気をつけてやっていかなければいけないのではないかと考えています。

非常にはしょりましたけれども、ここで一応私の話を終わりたいと思います。