

50年後(2070年代)の東京都心を考える

小櫃 秀夫（都市プランナー）

はじめに

21世紀も4分の1ほど経過し、良い区切りなので50年ほど先(2070年代)の東京都心について考えてみたい。50年後の都市を考えることは不確定要素が多く困難かもしれないが、予想が外れても仕方ないと割り切れば気楽で楽しいテーマでもある。

というのも50年前(1970年代)に戻って現在を見てみると、なるほどと思える変化もあれば、全く想像もつかない変化もあり、同様のことが50年先を考えるとときに発生するの maybe やむを得ないと思えるからである。例えば、当時から今を予想した時に、誰もがスマホを持ち、タバコを吸う人がマイノリティとなる社会、さらには地球温暖化を予想できた人はほとんどいなかったであろう。今後、大きなインパクトを与える要素はAIの発達とその影響を受ける社会・経済の変化と考えられるが、気候変動や人口減少なども大きな要因であると思われる。なお、将来の東京都心を考えるときの参考として、似て非なるニューヨーク市のマンハッタンの50年前（1970年代）と現在の都市問題について整理してみる。

(1) 50年前(1970年代)の東京都心とマンハッタン

1970年代の東京は、それまでの高度成長の歪みが顕在化した時代であり、都市問題が大きな課題であった。キーワードは、光化学スモッグ、河川の汚染、郊外スプロール、通勤地獄などである。イベントとしては、多摩ニュータウンの入居開始、新宿副都心の超高層ラッシュ、銀座の歩行者天国などがある。

都市計画系の法制度としては、1968年に都市計画法が公布され、翌年には都市再開発法が制定・施行された。

当時の社会状況として、月面着陸など科学技術の発展に対する大いなる期待があったが、ガラケーもなくオフィスはたばこの煙が充満していた。パソコンは普及しておらず大きな空間を占有する大型汎用コンピュータの時代である。

一方、1970年代のマンハッタンは「都市の死」ともいわれる最悪の状況であった。キーワードは、市の財政危機、高い犯罪率、危険な地下鉄などのインフラ老朽化など。いわゆるインナーシティ問題といわれる都心部の荒廃や空洞化が発生していた。背景には製造業の郊外移転に伴う失業と貧困、不況や公共サービスの低下による犯罪の増加があった。

(2) 現在の東京都心とマンハッタン

ー 人口状況の比較

面積が概ね近い都心4区とマンハッタンで比較してみる。夜間人口は、都心4区約55万人、マンハッタン約150万人、昼間人口は都心4区約310万人、マンハッタン約340万人である。昼間人口はさほど差がないが、夜間人口はマンハッタンの方が都心4区の約3倍多い。これは第2次大戦後マンハッタンが繊維産業などの集積地となり、働き手のための中高層の集合住宅が多く建てられ、それらが現在も数多く残っていることが、夜間人口の多さの要因の一つである。

ー 都市問題の比較

都心4区の都市問題としては、交通混雑、住宅価格の高騰、温暖化対策のカーボンニュートラルやごみ処理などの環境問題、高齢化対策、インフラの老朽化対策がある。なかでも都心4区の住宅供給については、人口空洞化対策を進めた中央区が再開発などにより概ね人口回復目標の達成が見込まれている。ほかの3区についても今後徐々に住宅供給量を増やす都市政策が有効であると思われる。

マンハッタンの都市問題は、高層建築物の増加に伴う地盤への影響やハリケーンによる洪水対策、経済格差の拡大と住宅価格高騰によるアフォーダブル（中間所得層用）住宅の不足、インフラの老朽化と更新、不法移民の増大と治安維持、廃棄物対策などがある。都市問題はマンハッタンの方が深刻と思われる。

ー 賃貸住宅賃料格差の考察

マンションの㎡単価では都心4区が140万円/㎡から220万円/㎡、マンハッタンでは240万円/㎡から450万円/㎡となっている。なお、賃貸住宅戸数は不明であるが、都心4区の世帯数は約53万世帯である。仮に50%が賃貸とすると約25万戸となる。マンハッタンの賃貸戸数は約57万戸とされる。賃料は大きな幅があるが、仮に1Kで比較すると都心4区は15万円前後、マンハッタンでは50万円から60万円となる。

住戸の平均売買価格の差はほぼ1：2であるが、これは東京とマンハッタンの経済力または購買力の差によるものと思われる。売買価格の差はある程度理解できるが、賃貸住宅の賃料の差の約1：4については想定以上の開きがある。この原因の一つとして考えられるのは、マンハッタンで働く人たちの所得分布に占める高所得者層の割合が高いため、高い賃料で需給バランスが取れているからかもしれない。この現象は、今後の東京都心でも起こりうる。

※数値はAI検索によるものであり、誤差を含む可能性がある。

(3) 50年後(2070年代)の東京都心

50年後の仕事の構成比は大きく変わると思われるが、人が集まることの魅力と効率の良さは変わらないと思える。ヒト、モノ、カネ、情報の集積は重力のごとし、ともいわれる。

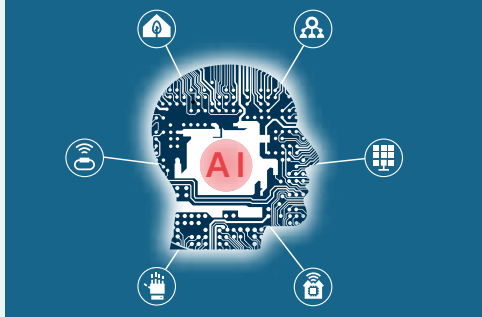
2013年のオックスフォード大学の論文などによると、AIの発達に伴いなくなると思われる仕事は、定型作業、運転、情報処理などが挙げられる。金融・証券や物流なども含まれる。なくなりにくいといわれる仕事は、人間同士の交流や、変化する状況に対応が必要な技能作業といわれる。つまり、従来のホワイトカラーの仕事は大幅に減る。工場の仕事もロボット化が進み人手は減る。運転関連業務はほぼなくなるといわれている。医療・教育も大きく変化するが、形を変えて残る。余暇時間が増えるので、ライフスタイルは多様化する。AIが有能なパーソナルアシスタン



東京



マンハッタン



AIの時代へ

トとして日常生活のあらゆる場面で人々を支え、大きな影響を与えるようになる。

東京都心では、人口構成や職種の構成も変化するが、結果として昼間人口や夜間人口は大きく変動しないと思われる。なお、日本全体の人口は3割近く減り9千万人程度となると予想されているが、23区の人口はほぼ変わらないとされている。(社人研推計) ただし、そこでは新たな社会のバランスが必要で、所得の再配分や防災・防犯・環境対策など社会全体のサステナビリティが課題であろう。

一方、現在より経済・社会的な格差はどうしても広がる傾向にあり、現在のマンハッタンの抱える住宅問題と同様な課題が重要度を増す可能性が高いと思われる。AIとうまく共存し活用できる人たちは自由度の高い充実した生活を謳歌するかもしれない。一方、警察・消防や教育、医療福祉などは残るといわれているが、給与収入が大幅に高まるとは思われない。このため、住宅価格や家賃の上昇と前記のような重要サービス提供者たちの購買力のギャップが広がり、いわゆるアフォーダブル住宅の不足が深刻化することが懸念される。

交通問題については、道路の整備・更新が順調になされれば自動運転の普及に伴う交通合理化の恩恵で、だいぶ改善されることが期待される。あわせてインフラの情報化などスマートシティ化も進み、ごみ処理などの合理化も期待される。

都心の建築物については労働の内容が変化するため、現在の大部屋のオフィスの需要は減少しホテルのように住居的な部屋の需要が増加すると思われる。駐車場については自動運転の普及とともに、必要度は大幅に減るであろう。空いた駐車場のスペースは倉庫などの他用途に変更できるように建築法規の変更が必要となろう。狭小敷地に建つ戸建住宅については、建替え時に効率の良い集合住宅

化が進むよう、隣地との敷地合併にインセンティブを付与するなどの施策も有効となろう。

高齢化は進行するが、医療介護の効率を高めるためにも一定程度の高密度に住むことは有効な対策であろう。新薬の開発、介護ロボットの実用化、遠隔医療の発達もあると思われるが、人手によるケアの需要は増えこそすれ、減ることはないと思われる。

(4) 夢か悪夢か

50年後の東京がよい都市であるかどうかは、そこに集まる人、暮らす人の数が一つの指標となろう。これまで述べたような社会や技術の変化を踏まえると、50年後の昼間人口の活動の構成比はだいぶ変わると思われるが、人が集まることの魅力と効率の良さは変わらないため、都心はやや増加傾向にあるものの大きな変動はないと思われる。夜間人口も年齢構成や移民比率などは変化するであろうが、総住宅戸数が変わらなければ、夜間人口の変動は少ないように思われる。そのため、現在の都市政策の継続として、インフラの更新や、集合住宅の建替え促進の施策、カーボンニュートラル社会の実現といった環境問題対策などが必要不可欠である。さらに防災面では地震・洪水対策のレベルアップ、高齢社会に対する医療福祉政策の見直しなども必要であろう。

一方、経済・社会的格差の拡大に伴い、十分な住宅供給が図れない場合には、住宅価格や家賃と一般市民の購買力との乖離が進み、アフォーダブル住宅の不足が深刻化するおそれがある。

交通分野では、自動運転の普及による交通の合理化やスマートシティ化が進むと考えられる。また、建築分野では用途転換や建築法規の見直しなど、社会の変化に対応した柔軟な建築ストックの形成が重要となろう。

さらに、高齢化が進む中では、医療・介護の効率化の観点からも、都心居住の需要は今後も続くと考えられる。

最後にAIの発達に伴うシンギュラリティ(汎用AIの能力が人間の能力を超えるとき)についてであるが、これが50年以内に起こるか起こらないかについては専門家の意見も分かれる。しかし、人間の準備不足のままこれが起きてしまうと大変なことになるという警告を発する専門家は多い。うまく人間と共生するスーパーAIができれば、画期的な技術革新が進み、核融合、人工光合成、新薬の開発、各種ロボット、ウェアラブルの開発など、夢のような社会が来るかもしれない。一方、不用意にスーパーAIが悪意ある人や組織によって開発されてしまうと、人類がAIに支配され、人類史に残る悲劇的な事象ともなりかねないリスクがある。

驚くべき時代ではあるが、街づくりに関係するものとしては、都市計画や建築基準、合意形成のルールの柔軟な見直し、アフォーダブル住宅の供給、カーボンニュートラル社会実現やインフラおよび建築物のリノベーションの技術開発・推進などが重要課題となろう。現状の問題解決に取り組みつつ、今後起こる社会経済的な変化に対して適切に対応していくことが、より魅力ある東京都心の実現につながるものと期待する。

小櫃 秀夫（おびつ・ひでお）
1954年東京都生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。1976～2019年大林組、2019～2024年東京電力HD。1987年MIT DUSP 都市計画修士（MCP）修了。認定都市プランナー、一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引士。
東京大学非常勤講師、慶應義塾大学非常勤講師、都市計画学会理事、区画整理促進機構理事等歴任。
編著に『ビルを建てる！』（日経 BP）がある。