

全体テーマ

「変化する経済・都市と不動産」

開 会

加藤 えり子 ニッセイ基礎研究所
金融研究部 不動産投資分析チーム

お待たせいたしました。ただ今より、ニッセイ基礎研究所シンポジウムを開催いたします。本日は、大変お忙しい中、ご来場いただき誠にありがとうございます。私、司会を務めます、ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産投資チーム、加藤と申します。どうぞよろしくお願ひいたします（拍手）。

当シンポジウムは今回で27回目を迎えます。今年のテーマは「変化する経済・都市と不動産」です。前半は基調講演「東京の都市力2020年の展望と課題」、後半はパネルディスカッション「進化する企業の不動産活用」で構成されています。今回は、オリンピック開催を見据えて、都市がどのように変化するのか、また、その環境下で不動産は企業にとってどのような意味を持つのかに焦点を当ててみたいと思っております。

それでは早速、基調講演に移りたいと思います。本日は、明治大学専門職大学院長、公共政策大学院ガバナンス研究科長・教授、森記念財団都市戦略研究所理事でいらっしゃいます、市川宏雄先生をお招きし、「東京の都市力2020年の展望と課題」と題して講演を頂きます。

お手元のリーフレットにありますように、市川先生は、都市政策、危機管理、次世代政策構想をご専門とされ、東京都の都市政策にも携わられています。2008年より公表されております、日本発の「世界の都市総合ランキング」の作成にご尽力され、毎年の講評は大変注目を集めています。それでは市川先生、よろしくお願ひいたします（拍手）。

基調講演

「東京の都市力2020年の展望と課題」

講師 市川 宏雄 氏

明治大学専門職大学院長
公共政策大学院ガバナンス研究科長・教授
森記念財団都市戦略研究所 理事

ご紹介にあずかりました市川でございます。本日は、「東京の都市力2020年の展望と課題」ということで、オリンピックまであと5年半ちょっとという状況ですが、東京にとってのキーワードになる2020年という年がどうなるかをお話しします。

まずは、確かに2020年が重要なのですが、2020年というのはある種の分岐点であって、その後の2025年、2030年はどうなるかも踏まえて考える必要があります。

(以下、スライド併用)

1——東京はどう変わるか

ではまず、これから一体東京はどう変わるのかということですが、現在も既に少し変わりつつあります。

今から3年前の2011年、前政権の下で、東京を含めた主要都市の力を上げようということで、国際総合戦略特区が提案されたときの東京都の対応として、東京都は2011年の終わりにアジアヘッドクォーター特区という構想を出しました。

これは、当時の形で言えば、六本木から日本橋までの臨海を含んだ巨大な中心のエリア、それから新宿、渋谷、田町・品川、羽田空港の天空橋という都心の5カ所が対象になるということでした。この流れは、現在、国家戦略特区という形に名前を変えて、現在進行形になっています。

これを実行するためにはかなり大胆な規制緩和が必要だと言われていて、東京都が掲げる「世界で一番ビジネスのしやすい国際都市づくり特区」には三つの大きな柱があります。一つ目が「外国企業が日本企業とビジネスしやすい環境づくり」、二つ目が「24時間活動する国際都市としての環境整備」、三つ目が「外国人が暮らしやすい都市づくり」です。もちろん言葉としては分かるのですが、相当さまざまな規制緩和が必要になります。

「外国人が暮らしやすい都市づくり」では、「外国人向け医療環境の充実」という項目が書かれています。その中では「外国人患者対応指導等、外国人医師の『臨床修練制度』の対象の拡充(規制緩和)」とあります。海外から人が来るけれども、英語しかしゃべれないので、医者は英語ができなければいけないということで、外国人の医者に東京の特区内で診療させる、さらには看護師も同じで、外国人看護師が対応

することを認めるという内容です。現在は全て禁止していますから、こういうことをやろうと思うと規制緩和が必要になります。

これだけではなく、いろいろなことが全てそれに関わります。新しい特区を具体的にやろうと思うと、今まで禁止されていたことが具体的に許可されなければならないのですが、政府なり自治体が「うん」と言えればいいという話かと思うと実は違っています。これは医者を見れば明らかです。長い間の伝統的な自分たちのしきたり、テリトリーとしてある医師会に突然こういうものをはめ込むことが可能なかどうか。もちろん、こういう流れの中でやらねばならないということを理解されているとは思いますが、現実には、医師会が半年くらい前に日比谷公会堂に集まり、既にこれに対する反対を声明しています。

結果的には、現在、2国間協定があればできるなど、いろいろな足かせが加わりながら、少しずつ規制緩和していきますが、多くのことがその後どのくらい規制緩和できるか、それがないと特区がうまくいかないことは避けられない事実です。

国家戦略特区はまだ現在進行形で、これからどうするかというさまざまな思惑があります。昨年10月に国家戦略特区の話が出て、11月に内閣府が規制改革の検討方針を出しました。このときに、医療、雇用、教育、都市再生・まちづくり、農業、歴史的建築物の活用と6項目あったのですが、その中で東京に関わる部分をご紹介します。

医療については、「国際医療拠点における外国医師の診察、外国看護師の業務解禁」等々。それから東京で有名な病床規制です。東京の都心は、シンガポールのような医療ツーリズムをすればいいといって、いざやろうと思っても、病床規制がかかっていてベッドを増やせないのです。そういうことがたくさんあり、こういうことを全て容認していかなければならない等々がずっと付いています。

十数項目あるうちの七つについては、おのおのの改革検討をするに当たって形容詞が付いていて、「東京オリンピックの開催も追い風に、今後わが国に居住・滞在する外国人が急増することが見込まれる」から必要だと書いてあります。あと5年半と少しですが、オリンピックの開催が多くの規制緩和のキーワードになっていることが分かります。この方針が出てから既に1年近く経っていて、いろいろなことが起きています。

この中で順調に動いているのが「4. 都市再生・まちづくり」です。「(3) 滞在施設の旅館業法の適用除外」ということで、1カ月以内の滞在については旅館業法が適用され、許可の無い施設には泊められなかったのですが、この規制を緩めるということが起きています。ものによってかなり違うのですが、最も動かないのは雇用関係です。いろいろな省庁の関わりや今までの組み合わせがある中で、一体どこまでできるのかが国家戦略特区の現状で、これから半年から1年間で大体方向が見えてきます。どのくらいうまくいくかは今後の流れで決まっていくわけです。

そして、当初5地区だった東京都は国家戦略特区に対して9区やると言いました。これについては、指定されなかった区から猛反発が起こり、現在これをもう9区増やして18区にすることにしました。23区中18区で、プラス多摩もあるかもしれませんから、東京のほとんどの地区で国家戦略特区が始動することが現在想定されています。ただ、どうなるかは、これからの流れです。

2——主要都市における都市の力(GPCI)

さて、先ほど司会の方からご紹介ありました都市の力についてご説明していきます。2008年から始めた「Global Power City Index (世界の都市総合力)」のランキングです。

これは、当時、日本発の都市ランキングはなかったので、始めるにあたってこの分野の権威であるロンドン大学のピーター・ホール先生、コロンビア大学のサスキア・サッセン先生、それからカリフォルニア大学バークレー校のリチャード・ベンダー先生等に入っていました。ピアレビューアーにはUCLAのアラン・スコット、オランダ自由大学のピーター・ネイカンプの両先生に入っています。

ランキングの信用性・信頼性というのは誰がやっているかが非常に重要で、世界トップの人たちが入っているおかげで、このランキングは2008年に作ってからのいきなり世界の四大ランキングに入っています。対象は各大陸の主要な都市で、全部で40都市あります。

10月中旬に発表された最新のGPCI 2014の都市ランキングの結果では、トップがロンドン、2位がニューヨーク、3位がパリ、東京は4位です。この下に、第2グループであるシンガポール、ソウル以下20ほどの都市がつながっています。

これで分かることは、トップ4に入るロンドン、ニューヨーク、パリ、東京の第1グループと、躍進著しいアジアの主要都市、ヨーロッパの都市が続いている第2グループがあることで、これがこのランキングの特徴です。

注目すべきはロンドンとニューヨークです。今、ロンドンがどんどん力を付けています。実は2011年まではトップはニューヨークでした。2012年にオリンピック開催でロンドンは一気にトップに躍り出ました。その後、2013年、2014年とどんどんスコアを上げていて、今ニューヨークを引き離しています。

これは今回の東京オリンピックでの非常に重要なテーマで、成熟した国家で行うオリンピックの形式としては、ロンドンは最も東京に近いのです。かなりスコアが競ってるトップ4の中で、ロンドンはオリンピックを契機に一気にスコアを上げ、今まだ上がっています。ですから、オリンピック開催がどのくらい都市に力や影響を与えるかを考えるのであれば、ロンドンは至近のケースということになります。

あとはシンガポールが追い上げてきていますが、以前から東京はシンガポールに抜かれるのではないかと不安があるのですが、4位の東京と5位のシンガポールには相当なスコア差があって簡単には抜かれません。ですから、東京はむしろ4番ではいけない、これをどうするかということで、舛添都知事はオリンピックで1番にしたいとおっしゃっています。また、現在、安倍首相が行っている国の政策の中にもこのランキングが入っていて、とにかく4番から3番に上げると書いてあります。

問題はどこまで上がるかであり、2番か1番にならないとオリンピック開催の意味がないということになります。

世界でも幾つかランキングがあるのですが、このランキングでは「都市の総合力」を見ていて、これは世界にあまり例がありませんでした。それまでは金融センターランキングやビジネスセンターランキングだったのですが、経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセスという六つの主要な機能で都市の力を見るという作業をしました。使っている指標グループは二十幾つあり、合計で約70の指標が使われています。

もう一つ特徴的なことは、都市の機能だけではなく、都市を使っている人がどう見ているかを示すアクター別ランキングがあり、経営者から始まって生活者まで5種類の人々の視点で評価しています。この中で最も重要なのが経営者で、経営者が東京をどう見ているかが、今後の東京の都市の力に最も影響力を与える部分です。

70の指標のうち、経済には指標グループが六つあり、環境は三つですから経済機能は環境機能の倍の影響があることになります。このように部分ごとで若干力の効き方が違いますが、一覧に載っているのが東京の現在の力を知る全体の指標とさせていただければいいと思います。

結果だけ申し上げますと、東京は総合スコアが4位ですが、経済ではランキングを作りはじめてからずっとトップを保っています。研究・開発はかつては1位でしたが、現在はニューヨークに抜かれて2位になっています。

それから文化・交流です。今回、それまで東京の弱点は文化・交流と交通・アクセスだったのですが、今年初めて文化・交流が前回より2位上がって6位になりました。オリンピック開催を発表すると、世界のどの都市でも、その後すぐに観光客なりお客さんが増えるのです。東京でもそういう現象が起きていて、現在、日本への訪問者、東京への訪問者が急激に増えています。去年は618万人までいったので、2011年の大震災発生前のレベルに戻ってさらに増えています。これが影響して文化・交流が上がっています。

居住は、東京だけではなく、ロンドンもニューヨークも低いのです。それは居住コスト等のお金が掛かることが原因ですが、例外はパリで、パリはトップです。

それから環境は、東京は昨年まで1位だったのですが、今年は少し落ちました。理由はリサイクル率で、今までは紙のリサイクルだったのですが、今回は廃棄物リサイクルのデータに変えた等々のことを行ったことと、他の都市が上がってきたということで、東京が強みだった環境が今回から強みではなくなっています。

最後に、一番課題なのが交通・アクセスです。もちろん、われわれは非常に便利な交通網を持っていますが、海外との接点から言うと圧倒的に遅れている状況にあります。

次に「アクター別ランキング」を見ていきます。今申し上げたように経済は、日本は世界トップなのですが、最も重要なのが経営者で、東京は9位です。上には、ロンドン、シンガポール、香港、北京、上海、ニューヨーク、パリ、すなわちトップ4の中の他の3都市にはかなわなくて、アジアではソウル以外の都市にかなわないのが現状です。さまざまな日本への参入障害を含めた問題点があることが指摘されています。それが実際にデータに出てしまうわけです。他に「アクター別ランキング」で東京の弱いところとしては、ビジネスの成長性や表示性です。これはアジアの中でも同じで、東京の弱さがアジアの中でも際立っています。

今のことをまとめると、東京の強みと弱みが分かってきます。トップ4の中でなぜ東京が4位かということとは考えれば分かります。

指標は全部で70ありますが、そのうち70以上の偏差値を取っているものが幾つあるかの一覧を見ると、ロンドンが16、ニューヨークが16、パリが11、東京は10です。トップ4の中での4位である原因の一つはここにあり、特に東京では際立っていい指標が少ないのです。これは突出せずにほどこでよいという日本社会の価値観にも根付いている部分で簡単に答えは出ないのですが、際立っていいものをつくらないと国際競争力が上がらない典型的な例で、それがここに現れています。

偏差値で見た東京の弱みとして、経済の市場の魅力、法規制・リスク、それから文化・交流の集客資源があり、居住の特にコストが問題です。交通・アクセスについては国際交通ネットワークがいけません。東京は交通利便性はいいのですが、なぜ弱いかというと、タクシー代が世界で最も高い国だからということが効いています。これらの弱点を克服すれば東京の力が上がることは分かっています。過去にシミュレーションを行っていて、このあたりの偏差値が全てロンドン並みかシンガポール並みに上がると、東京はトップに上がります。都市競争力というのはあくまでもデータに基づいた話ですが、こうしたことが分かるわけです。これが今年発表したものです。

今後の成長性として、今回は六つ挙げてみます。一つは法人税率が良くなったこと、二つ目が数学・科学に関する学力が上がったこと、三つ目が海外からの訪問者が増えたことで、今後の可能性として政府の政策の必要性があります。

四つ目は完全失業率が良くなったこと、五つ目は再生可能エネルギーの比率が上がってきたこと、六つ目は国際線直行貨物便の就航都市が増えたことで、以上は現在いい状況です。

一方、東京のスコアで目立つ主な指標の悪さです。企業のレベルが下がってきて、世界トップ300以内の企業の数で今回初めて北京に抜かれました。また、世界トップ200大学以内の数も、上がっているのですが、他はもっと上がっているのでも良くありません。コンテンツ輸出額も他が上がっている中、日本は上がっていません。このあたりが弱点となっています。今回の背後にあることがここで分かります。お手元の資料には、昨年、偏差値と弱みがどうだったかが載っています。

こういうことを見た上で、一体東京はどうなるかという話をしていきますが、その前に、初めに申し上げた都市ランキングの他に都心ランキングもやっていて、ご参考までにGPICI (Global Power Inner City Index) をご紹介します。データは少し古くて2010年のものです。GPCIは六つの都市機能ですが、Inner Cityでは、違う形で六つのプロパティを使っています。バイタルプロパティ、カルチュラルプロパティ、インタラクティブプロパティ、ラグジュアリープロパティ、アメニティプロパティ、モビリティプロパティの六つを使って都心の力を見えています。

本質的にはGPCIと同じ考えなのですが、一つだけ違うことがあります。特に世界四大都市の問題は、都心でのコストが高いということです。これは経済学的に言えば、需要があるから高いということですから、この都心ランキングでは、そのことはネガティブではないと見えています。需要があるから高くなっているということを都市の力と考えている等々の読み替えをしています。

結論だけ申し上げますと、都心から5km圏では、GPCIではトップはロンドン、2位がニューヨーク、3位がパリ、4位が東京ですが、都心ランキングではトップがパリ、2位が東京、3位が香港です。10km圏になるとパリと東京がまた抜きん出てきて、3位がニューヨークになります。われわれが知っている都心10km、環状6号線の内側を見れば、東京の力が半端ではないことが分かります。ロンドンもニューヨークもかないません。しかし、トップかという実とは違っていて、パリが上にいます。このあたりが今後の政策の立案・実行に大きな視点を与えていると思っています。

3——2020年東京五輪開催によるランクアップシミュレーション

昨年、2020年に東京五輪を開いたら一体どうなるかを計算しました。2012年にオリンピック開催のおかげでロンドンは1位に上がったのですが、では東京はどうなるのかをシミュレーションしました。ロンドンのケースでは、イベントが増えるので、それに応じてホテルが増えました。

結果的に、ニューヨークのスコアは指標が上がったものは少ないけれどもロンドンはもっと上がったということが起きたわけで、東京の場合も、70の指標のうち13の指標がオリンピックに影響するというので、この影響を見えています。

結果から言うと、東京はパリを抜いて3位に上がり、2位のニューヨークに接近することが分かっています。指標のおのおのがどうなるか、ロンドンで起きた現象を東京に当てはめた場合と、特に交通・アクセスに関して、政府は「2020年には2000万人が来るから、国際線発着回数を増やす」と言っていますが、そういったものを入れてみたというのが作業の中身です。結果として、経済ではGDPはあまり上がらないけれども、証券取引所の時価相場が上がる、文化・交流では、かなりの施設系が増えてくる、交通系でもかなり上がっていくということが反映されて数字として出てきました。

本当に3位なのかと言われると、私の中ではもう2位だろうと思っています。もちろん今ロンドンもニューヨークも先を走っていますが、これから東京が行う政策がかなり有効であれば、3位どころか2位になるでしょう。しかし現状では、こういうシミュレーションでは、3位を確保して2位に近づくという結果になっています。これからまだ5年半ありますから、これからどうなるかは政策実行状況によると思います。

4——東京五輪2020の経済波及効果

こういう話をすると、では五輪開催で経済波及効果は一体どうなってるのかという質問が出ます。これについては既に幾つかの機関が発表していて、私が知っている限りで四つか五つ出していますが、傾向は大体似ていると思っています。

問題は東京都で、東京都発表の試算では、粗付加価値で1.4兆円で生産誘発が3兆円と出ましたが、私はこの数字は初めからおかしいと思っています。森記念財団都市戦略研究所が出した試算では生産誘発が16.4兆円ですから合計で19.4兆円、約20兆円になるという結果が出ました。幾つかの機関が試算していますが、10～30兆円ぐらい出ています。東京都はあくまでもオリンピックは金が掛かると言っていたので、あまりお金を掛けてしまうといけないということで抑制した可能性もありますが、とにかく地味に試算したから小さかったのです。

いろいろな波及効果を考えるときの方法として、この推計では四つの方法で行っています。まず一つが五輪開催に伴う直接的な需要が増加すること。二つ目が都市づくり事業が前倒しされること。三つ目が新規産業が新たにできること。四つ目がドリム効果が発生すること。この四つの柱で具体的にシミュレーションをしてみました。

そもそも、東京都のシミュレーションは極めて狭い範囲で、今回われわれがシミュレートしたものとはパッチングしないので、両方足していいわけで、合算すると19.4兆円です。あと注意項目があり、一つ目が

日本全体への波及効果ということで計算をしていること。二つ目が、2012年のロンドンオリンピックの効果を入れ、東京都のものを足すと答えが出ます。

前提条件を言っておきますと、一つ目が、直接的な需要の増加は何か、東京都はなぜか発表していないのですが、そのうちの一つが訪日外国人の増加、もう一つが宿泊施設の建設増加です。外国人が増えれば彼らがお金を使う、外国人が増えれば泊まる場所が要る。少なくともわれわれの試算では、ホテルオークラクラスが最低一つ、あとは一般のホテルを増やすべきだと言っています。早速、ホテルオークラ東京は建て替えを決めていて、2019年までに建て替えます。最近、東京プリンスホテルも建て替えると言っています。

こういったことをにらんで、2020年に2000万人来て、東京では1000万人を超えますから、現在の倍ぐらい来ると思っていればいいわけで、それへの対応が動きはじめていて、これに関する経済波及効果が発生します。

二つ目が都市づくり事業の前倒し効果です。それまでは2020年ではなく、2025年あるいは2025年の先と考えていたものが、オリンピックを開くということで、早まっているのです。それは経済波及効果の中の前倒し効果と考えられます。その一つがまず公共セクターで、首都圏の主要な基盤整備事業が前倒しになります。

前回2016年の東京オリンピック誘致のときに言った3環状完成がそのまま残っていますが、今回は2020年というターゲットができたので、何とか仕上げようとするという話が出ています。一番南の神奈川県ルートは駄目でしょうけれども、何とかそこそこ行くだらうということは分かっています。他には鉄道延伸等が出てきます。民間の方も、2022~2023年の事業を全て2020年の前にしようということで動きはじめています。こういうことを前倒し効果として波及効果を計算できると考えています。

三つ目が、恐らく皆さまに関係のある部分で、どんな新規産業ができるかです。これは実に面白いテーマで、今回は情報系や医療系等々が観光業と共に何かあるだろうということを考えています。いろいろな業界の方に伺うと、それぞれお考えのようです。

オリンピックで新しい産業ができるという例は過去に日本にもありました。現在、セコムという日本で最も大きい総合警備会社は1964年の1年前に2名で会社を始め、東京オリンピックで飛躍的に伸びました。これで総合警備産業が成立することが分かって変わっていきました。

あるいは、あのとき使ったIBMが開発した即時計測システムは、その後、銀行のオンライン等に使われます。さらには、東京オリンピックのときに大量の食材を買い付け、半年以上前から保存し、1日1万人の選手、普通の人で2万人分の食事を作るというノウハウがこのときに育成されました。そして、1970年の万博でこれがさらに洗練され、その後、日本全体でファミレスブームが始まる等々のことがありました。このことから、オリンピックというスポーツのイベントが産業構造に何かを与えることは確かです。

これがこれからどうなるかが重要です。オリンピックが決まってから、外国企業が東京に目を向けています。オリンピックが決まった後に旅行者が増えると冒頭で言いましたが、それだけではありません。最近、私は外資から講演に呼ばれることがあって、東京のどこで何をすればいいかに非常に興味を持っています。こういうことを踏まえると、東京都のアジアヘッドクォーター特区構想が、今のところうまくいっていませんが、加速される可能性があります。そうすると新たな雇用が発生します。その部分が今回の最も大きいも

のでしょうか。

四つ目にドリーム効果というものがあります。何事もいいことがあると人はお金を使いはじめます。現在、日本全体の1世帯当たりの年間貯蓄額は平均で10万円です。この試算では、全世帯の2割が貯金せずにお金を使うだろうと想定し、5万円を使うという計算をしています。前回の東京オリンピックではカラーテレビが普及しました。今回も、スポーツ産業や健康業等、いろいろなことがあります。人々が自分たちの健康を考えると、スポーツを頑張ることの延長上に、テレビは今4Kなどが始まっていますが、また何か起きるだろうと考えて、お金を使うでしょう。

その結果、16.4兆円の波及効果があるということです。これは現在のわが国のGDPの0.3%のアップに寄与しますから、半端ではありません。雇用についても、延べ121万人が出てきます。ただし、そのためには、いまだに極めて大きなテーマである労働市場政策に対する雇用の流動化の実現が必要です。さらには新しいイノベーションを生み出すための規制改革です。新しい企業を立ち上げるのであれば、当たり前のことですが、それに対する規制緩和をしないとといったことがないと、経済波及効果が満足に期待できません。今後の政策、その進展がこれに対する答えを出すだろうと思っています。

これから半年から1年が、オリンピックにおける今後の方向がどうなるかを占う大変な時期になっているわけです。

政治にもいろいろなことがあり、政治の与条件が変わってくると政策というのはなかなかうまくいかなくなります。現在既に「地方創生」が来年の地方選挙絡みで出てきています。そうなる少しいろいろなことが止まるのではないかという予感しますが、時間はまだありますから、これから1年間、何をどうするか、正念場だろうと思っています。

5——東京の都市構造の組み換え

—コンパクトな大都市モデル—

今度は東京はどう変わっていくかという話です。私の専門は都市計画なので、都市空間をどう考えるかという話に移ってきます。

まず必ず将来を考えるときに必要なのが人口動向です。人口フレームを考えなければ計画はできません。東京圏といわれている1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の今後の人口推計を見ると、2008年から日本の人口は減少に転じています。日本全体で人が減っているわけで、人口減少社会という言葉が当たり前に使われていますが、この言葉は向こう15～20年間、強いて言えば15年間は、東京圏では使われない言葉です。今2014年で、この後5～10年ぐらいいまだ人口が増えます。2025年ぐらいに頭打ちになり、その辺から下がってくるでしょう。2030年ぐらいいまでも今と同じぐらいなのです。さすがに2030年から先は分かりませんが、今後15年ぐらいいは、このままの人口かもっと多い人口で、この都市圏を運営するのです。人口減少社会というキーワードは2030年までは、ここでは当てはまらないのです。今の規模よりもう少し大きくなる中での生産・消費活動が必要になるわけです。

ただ、人口推計は過去に大きく外れています。過去のトレンドを使って、1998年に東京都が2050年までの東京都の人口推計を行い、四つのケースを出しました。そのときに出了た数字は1250万人がピークでした。

今はどうかというともうすぐ1330万人に達するのですが、東京都が修正した推計値では、今後の東京の人口ピークは1330万人だと言っていて、もうすぐピークに近づくのですが、これも外れているのです。

問題は、過去のトレンドでものを見ていいかどうかという大変なテーマで、過去のトレンドで試算すると失敗することが分かっている、1250万人をはるかに超えてしまいました。

ニューヨーク、パリ、ロンドンが都市ランキングで東京の上にあるということを冒頭に申し上げましたが、それぞれの都心はどうなのでしょう。ちょうどバブル経済時期のときのデータを使うと、都心3区の昼夜間人口比は、夜を1とすると東京では昼間は8.3です。似たようなエリアであるマンハッタンの南半分では1:3.7。ロンドンの都心3区(ウエストミンスター、カムデン、シティ)では1:2.7。パリ(都心9区)に至っては1:1.5です。業務地開発を行った東京は都心を中心に人口を失ったのですが、これは世界の常識ではなかったのです。

答えは簡単で、東京都心では都心3区だけでも昼間は300万人ぐらい余計にいますから、インフラはあるのです。都心3区ではなく8区でもよく、その後もっと増えて500万人、23区で1000万人ぐらいいて、それだけの人を吸収する都市空間のキャパシティ(基盤の整備水準)があるわけです。今後の人口はどうなるかと考えると100万~200万人増えてもおかしくないことになります。問題は人々の動向で、都心に住みたいかどうか、都心がどうかという条件はありますが、キャパシティ的には全く問題ありません。このことから、これから都心開発を行うときには住宅系はまだまだいけることが分かります。ですから、過去の推計値には限界があるのです。

都市構造としては、東京都が2001年につくった首都圏メガロポリス構想、私もコアメンバーの一人ですが、この構想におけるセンターコアエリアで、都心部への人の流入にどう受け皿をつくるか、そして臨海部は国際競争力を生み出すエリアとするという二つの目玉で東京のこれからの都市構造を描きだしました。2009年に改訂版が出ましたが、この流れは変わっていません。都心は、もう都心・副都心という拠点ではなくてエリアで考えるということです。

東京の都市構造には歴史的な動向があり、江戸時代以来ずっと東京の都心は下がってきています。過去にいったん臨海に行きかかって失敗しましたが、これからは南に下がるでしょう。その根拠は、今回のオリンピックの場所です。前回のオリンピックのヘリテッジゾーンが都心を中心に広がっているのに対し、今回の場所は臨海(ベイゾーン)です。なおかつ空港は羽田空港です。どうしても南に下がる話の延長上であり、下がってくる根拠はここにあります。

今回、湾岸部の再活性化などいろいろありますが、前回のオリンピックのようにすごいことはそんなになく、部分的な修正だけです。前回のオリンピックでは東京の都市構造を大幅に変え、首都高速が通った、環七が通った、青山通りが変わったといった話があったのですが、今回はあまりないのです。

今回は強いて言うと真ん中にある環状2号線で、そこが拡幅されて、新虎通りはシャンゼリゼになるというあたりがテーマですが、インフラ自体の新たな展開は今回はあまりないということです。

6——日本の国土構造はどう変わる

東京の話が続ける前に一つだけぜひ考えていただきたいのが、日本の国土構造を見てくださいというこ

とです。東京というのは東京だけであるわけではなく、日本の国土の中にはまっています。その中で相当大きな役割を持っています。

もう一回人口動向に移りますが、2005～2050年の日本の人口構造を見ると、2050年には1億人を切って9000万人台になると予想されています。これについて、先般、安倍首相は2050年に1億人を超えていたいと宣言されました。現在、子供の生まれる数が1.4ぐらいであるのを2以上にする、もしそれが駄目であれば移民政策を変える等々の政策が必要なのです。

それはいいのですが、2035年の日本の人口構造を見ると、60歳以上がその下の倍ぐらいいるのです。これが今から20年後の日本の姿です。ここから分かることがあり、このとき日本はかなり危ないのです。こうなってしまうと、年金など現在の仕組みも使えず、生産力も下がる中でどうするかという問題が起きます。私は2030～2045年の15年間は危ないと思っています。今から15年後が2030年、その後の2030～2045年ではこの構造が続きます。しかし、2045年が過ぎた後は、人口は減るのですが、上の年齢層は全て消えます。われわれの世代が消えるので、あとはすっきりして、そうすると大丈夫だという話があります。

ということは、2030～2045年をどうやってしのぐかが現在の日本の課題なのです。今から15年間の2030年までにどれだけ力を上げられるかにかかっていると思っています。そこで力を上げておけば、その後15年間、日本が停滞しても何とか持ちこたえ、2045年以降にわれわれの世代がすっきり消えたところで日本がよみがえることを期待するというのがシナリオと考えています。

その中で東京はどうか。そして大阪、名古屋はどうか。60年代は明らかに三大都市圏が伸びていたのですが、その後、三大都市圏の中で伸びているのは東京だけです。東京で唯一戦後人口が減ったのはバブル崩壊後の2～3年だけです。その後は東京だけ増えています。現在は地方の減少分は全て東京に来ています。三大都市圏という言葉はもはや現実には則していなくて、実体は東京だけがその役割を増加させています。ですから、日本の動向は、日本全体と東京がどうなっているかが課題です。名古屋と大阪は横ばいというのが現実です。均衡ある発展から始まった日本の国土構造の考え方は、現実には東京の動向が日本の動向を左右するところまで来ています。

1960年、地方圏と三大都市圏の人口を見てみると、地方圏は1.5倍いました。これが2005年になって三大都市圏（東京、名古屋、大阪）と地方圏の人口比は1:1になりました。この後、20年～30年ぐらいで、地方圏は三大都市圏の半分になるという時代が来ます。既に数カ月前に増田レポート（日本創生会議）が発表され、2040年に日本の自治体の6割が消滅する危機に遭遇すると発表されました。だから「地方創生」だと言っていますが、これは事実であり、「地方創生」は昔から言っているし、現在も同じなわけです。

そういうことがあって、とうとう人口が三大都市圏の半分になる時代が来ます。このことを頭に入れておかなければ、これからの国土運営、都市運営、産業は考えられません。そのときの答えを言っておきます。

従来、太平洋ベルトに当たるのは東京・名古屋・大阪だったのですが、これは現在伸びていて、第5次全国総合開発計画で瀬戸内海を経由して福岡まで行っています（西日本国土軸）。この軸上の人口は、1960年には日本の6割いました。現在は日本の7割います。これから20～30年先には、軸上の人口は日本の8割になります。地方に人がいなくなることが悩ましい、何とかしようというのは正しいのですが、現実には軸上にどんどん人口が乗ってきます。つまり裏を返せば、この軸上が頑張れば、日本全体が大丈夫だというシナリオができます。ですから、この軸上でどのくらい頑張れるかというところに政策を集中しなけ

れば日本は持たないのです。

その一つのポイントが東京です。現在、東京は東北エリアを経済圏に含んでいますが、そのうち名古屋も含むこととなります。すると軸上の動きと東京の力の二つをどうやって組み合わせるかというのが今後の日本の動きにかかってきます。

その一つの答えが2027年のリニア新幹線で、早速つい最近、工事が始まりました。これは東京と名古屋を真っ直ぐつなぎます。われわれが知っている日本列島の形というのは、時間距離的には実は存在してなくて、リニア新幹線開通後の日本では、名古屋が東京の郊外に来て、大阪が関東地方の一部になります。これがもうすぐ待っています。これを考えた上でどうするかを考える必要があります。

例えば人口について言えば、名古屋と東京が合体すれば都市圏人口が約5000万人になります。それから、産業的には東京はビジネス業、名古屋は製造業が主体で、両都市が合体すればお互いにwin-winの関係になります。かつての大阪が東京へのストロー効果で衰退したようなことは名古屋では起きないので、産業の構成が全く違うので、お互いにいい面を使える可能性があるのです。特に東京にとっては非常に重要なテーマです。

7——東京の都心はどう変わる

その上で、2020年の流れの中で東京がどうなっていくかに移ります。世界の大都市は既に都心で勝負しています。ロンドンシティ、パリはラ・デファンス、ニューヨークはミッドタウンです。アジアも同じで、上海は陸家嘴、香港のセントラル、九龍もありますが、シンガポールはマリーナ・ベイで頑張っています。要するに今は都心が勝負なのです。

そういう中で、文化と国際的な接触・融合と産業をどう組み合わせるかです。ここでのポイントは、第3次産業がベースの東京では、カルチャー産業とICT産業とナレッジ産業をどうやってうまく引っ張ってくるかで、これが今、世界の都市力の中の競争のキーワードなのです。そのためには、一つ目は国際的なアクセスの良好性で、現在ロンドンの半分しかない東京の国際線フライト数をどうやって増やすかです。二つ目がリバビリティ（住みやすさ）で、もちろん東京のレベルは高いのですが、世界から見ればまだまだである都心の居住環境をどうするかです。この二つが課題になります。

現在さまざまなプロジェクトが行われています。丸の内、渋谷、虎ノ門、大手町、これがJPタワー、ヒカリエなど、どんどん進んでいます。これから始まるものもあり、京橋地区が変わりつつあります。それからアークヒルズ周辺も変わっていて、日本橋では三井不動産が江戸の町の復活を進めています。そして今われわれがいる大手町は、刻々と連鎖型の再開発をしています。

オリンピックで何が起きるか。オリンピックのときは青山通りが整備されました。そして、今までなかった都市空間が発生します。これが戦後の日本で新たな展開を生みました。欧米型の新しい文化が根付きました。今回オリンピック通りはどこかと言われれば、偶然なのですが、ちょうど新虎通りが開通しました。これはオリンピックと無関係に進めていましたが、これは劇的な通りで、南の方に臨海のオリンピック会場があり、四谷から先に今度は都心の方のオリンピック会場があり、オリンピック会場をつなぐ道なのです。オリンピック通りは前回は青山通りなら、今回は新虎通りに決まっています。新虎通りがどうなるかがこれからの

キーワードになります。

下を臨海、上を神宮の方とすると、ちょうど中間に六本木ヒルズのような新しいタイプの虎ノ門ヒルズが出来上がっています。それがあつた新虎通りはシャンゼリゼになると言われているのですが、なるのかどうかはともかく、歩道が今まで8mだったのが16mと倍あります。地下に道路を通したおかげで地上の歩道が広がりました。そうすると確かにオープンカフェができたり、街路樹を植えたり、いろいろなことができるようになるので、街が変わります。問題は、今行くと分かりますが、新虎通りの周りの壁面線が重要で、建物がばらばらなことです。

本家のシャンゼリゼを見てみると、道幅は100m近いのです。両側の歩道は約25mあり、真ん中に片道5車線の道路が通っています。建物の壁面線がすごく、よくそろっています。パリでは8階建ての規制があり、さらに1階には世界トップの店が入っています。その前でオープンカフェをしたり、人々が集うというのが本家のシャンゼリゼです。新虎通りがどこまでいくか分かりませんが、本家と同じところまでいきたければ、これくらいしなければなりません。ここでは季節を問わず夜景も素晴らしいです。

現在、都心には赤坂・六本木・虎ノ門、さらには大手町・丸の内、八重洲・日本橋があり、ここに新たに品川が加わってきます。なぜ品川かというと、羽田空港の国際化ということにつながっているからです。この辺りの中で品川が非常に重要です。東京にはさまざまなエリアがあります。さらに大手町では現在温泉をつくっています。日本橋は江戸時代の日本橋を復活します。六本木は虎ノ門ヒルズ方向に拡大しています。臨海フロンティアでは、カジノは駄目だろうけれどもMICEはますます増えるでしょう。品川でもさまざまなことが起きるでしょう。さらにはリンクゾーンといわれている羽田までの間で何が起きるかです。

臨海、品川周辺はさまざまなことがあつて面白いのです。今、プラチナ通りといわれている環状4号線が延伸され、新駅ができます。東京都は2007年に「品川・田町まちづくりガイドライン」を出し、これが今回改訂されて2014年版になりました。とにかく駅ができるので変わるといふことです。現在の車両基地の線路をずらして駅ができます。JRは既にこれを発表して、どんなにぎわいができるかも言っています。

この品川の開発とともに、虎ノ門ヒルズの北側に日比谷線の新駅が出来て、バスターミナルも設置されます。例えば赤坂・虎ノ門エリアからどうやって羽田空港に行くか、環状2号線を使ってBRTを通すことも可能です。さらには六本木地区から品川への地下鉄の話があるかもしれません。東京ではもう鉄道事業は終わったと思われていますが、ロンドンでは刻々と東西を連結する路線を造っています。2017年完成で、さらに南北にも造っています。都市の発展でエリアが増えればまた鉄道を通すということ、あのロンドンでもやっているのです。東京ではもう東京メトロは終わったと思っているかもしれませんが、まだまだ終わっていないという認識が必要です。

あとは成羽新線といって、押上と泉岳寺をつないで西側を通すというプランが前からありますが、これは時間がかかると思っています。完成すれば、成田と羽田が1時間で結ばれます。

一方、面白いのが田町から羽田空港へ行っていた貨物線をJRがどうとう旅客転用するということです。田町のところを乗り越えて、東海道路につなげ、そこから東京駅まで直行します。そうすると今度走る上野～東京ラインにつながって東北まで行きます。今度はさらに追加が出てきて、りんかい線のところをつないでディズニーランドに行く、あるいは反対側をつないで新宿に行く。これで東京から羽田まで20分ぐらい、新宿から東京まで25分ぐらいになり、劇的に変わります。東京の貨物ターミナルのところから羽田空港は地

下で入りますから、オリンピックには間に合いませんが、そちらに向かっているということで、オリンピックで羽田の国際化を試すことになります。

8——空港アクセスと容量拡大

最後のテーマ、羽田の国際化に移ります。そもそも日本は成田と羽田ですみ分けをしていましたが、2010年には羽田で国際線を始めました。容量は9万回と言っていましたが、今回オリンピックまでにこれを13万回に上げることが決まっています。滑走路が第1から第4までありますが、現在飛行ルートは東京都心を外しています。しかし、13万回になるとときには都心の幾つかの区の上を通すことになります。これが具体的な問題になってきます。あとはいろいろな空港拡張です。

それからC滑走路を延長して現在、発着数を増やしていますが、ポイントは第5の滑走路で、E滑走路を造る話がもう出てきています。オリンピックには間に合いませんが、この先です。私はリニア開通の2027年が重要だと思っていて、2020年、2027年、そして2030年から日本の衰退、この流れの中でどれくらい力を上げられるかだと思います。最後は横田管制空域が改めて課題になるのは分かっています、空路拡大の問題を抱えています。さらに第5滑走路を造ればさらに都心の上を飛ぶことになる等の課題があります。あとは大型船にぶつかるかもしれませんが、これらは全て解決可能ですが、解決すべきテーマになります。

今日は話す時間がなかったのですが、本を出していて、『山手線に新駅ができる本当の理由』や『リニアが日本を改造する本当の理由』、『東京五輪で日本はどこまで復活するのか』などの本がありますので、もし興味があればご覧ください。

いいことばかり言いましたが、最後に、東京はさまざまなリスクを抱えています。その一つが地震で、首都直下の話が出ています。関東大震災クラスは200年に1回ですが、その間にマグニチュード7から8の地震が起きるだろうと言われていて、向こう30年間に7割の確率ですから、恐らく来るだろうと言われています。

そのときに出てくる有名な図面が、倒れやすい場所と燃えやすい場所を表した震度予想分布図で、これを見たらびっくりするわけです。ただ、よく見ると、どこが安全かも分かります。都心はかなり安全です。全ては燃えないので、どこかは避けられます。こういった組み合わせの中でどうするかを考える必要があります。

これは国交省が出している図ですが、どこが危ないかをもう少し見ると、それほど多くはないのです。危ない場所をどうするかという課題と、老朽化している首都高速等の基盤をどうするかなどが課題になっています。

時間を過ぎまして申し訳ございません。今日はどうもありがとうございました(拍手)。

(司会) 市川先生、ありがとうございました。もう一度、市川先生に皆さまより盛大な拍手をお願いいたします(拍手)。