

アーバン・ニューディール政策論

森 稔

都市再生に向けて

東京の歴史は都市計画挫折の歴史でもあった。関東大震災後の帝都復興計画、戦後の戦災復興計画、そして東京オリンピックに向けての東京改造計画……。幾多の都市改造のチャンスがありながら、それを生かせなかった原因のひとつは、当時の日本の貧しさにあった。しかし、今、日本には1300兆円の個人金融資産があり、世界最高水準の技術がある。その資金と技術を都市再生に向けるべきである。

私が提唱する都市再生策「アーバン・ニューディール政策」の最終的な目標は、都市空間と自由時間の倍増と、緑豊かで安全な都市環境と選択肢の多い都市生活を実現することにある。さらに、経済活動の基盤としてだけでなく、生き活きとした文化・芸術活動の舞台となる都市づくりである。

敷地を統合し、建物は空へ

実現には今までの都市政策のベクトルを転換する必要がある。

第1は敷地の統合である。現在の街区割りは戸建て住宅を前提としているが、都市においては区画を統合して敷地単位や街区単位を大きくしていかなければならない。敷地単位、街区単位を大きくし、建ぺい率を抑えながら高度利用を進めれば、地上が空き、緑を復活できる。緑被率を高めればヒートアイランド現象の解消にもつながり、地球環境への負担も軽減されるだろう。また、建物が建て詰まった脆弱な都市構造から地震や火災、水害に強い都市構造

へ転換できる。

ちなみに東京にマンハッタンのミッドタウン並みの超高層建物を建てたとすれば、現在の10分の1の敷地に必要な床面積がすべて収容できる。極論すれば、残りの90%を緑地にすることも可能であり、ハーワードの田園都市も夢ではない。さらに現代の技術をもってすれば、水平な庭園都市ではなく、垂直な庭園都市が実現するはずである。

時間と選択肢を倍増させる

第2は、職住分離から職住近接都市への転換である。超高層化することで倍増した都市空間に職、住、遊、学、憩などの都市機能を集約し、生活のすべてが徒歩圏内で間に合う街を創造することを提唱してきた。要所要所にそうした街をつくり、それをネットワークで結べば、時間を有効に使える都市になる。

職住近接の街は通勤時間の無駄を排し、人々の自由時間を倍増させる。その時間を創造的活動や家族や友人との交流に、あるいは文化や芸術を楽しむために使うことができれば、どんなに精神的に豊かな暮らしが実現するだろうか。また、職住近接の街ならば、高齢者が生涯現役で働くことも、女性たちが子育てをしながらフルタイムで働くこともできる。自由時間は成熟した芸術文化を育む原動力なのである。

平面から立体的都市計画へ

第3は都市計画を平面から立体へ転換することである。人工地盤の下に幹線道路や地下鉄などの都市インフラを入れ、人工地盤上は街路樹を植えてグリーンベルトの役割も果たす歩道にする。そうすれば、現在の道路率でも都市は十分に機能する。

また、人工地盤の下には、さして日光を必要としない都市施設をすべて収容する。駐車場や倉庫、映画館、アスレチックジム、ショッピングセンターなども人工地盤の下に納めてしまえばよい。

人工地盤の上に緑が育つのだろうかという疑問もあろうが、パリのデファンスやアークヒルズのサントリーホールの上庭園などの例を見れば、答えは明らかである。それどころか現在の技術では人工地盤上や建物屋上のみならず、壁面緑化も可能であり、緑に覆われた庭園都市が実現できるだろう。

世代を超えた都市創造

第4は、耐震性・耐久性に優れ、時代を超越した美しさで人々を魅了する都市へ誘導することである。

超高層建築は阪神大震災の際もダメージを受けなかったが、特認という厳しい規制があったからだ。人命にかかわる建物の耐震性能については一層の規制強化が望まれる。日本の耐震技術は世界でも最高レベルであり、制振技術や免震技術を使えば建物が壊れないばかりか、建物内部の揺れを相殺し「外へ避難するより建物内が一番安全」という建物と都市が実現可能だ。新しい技術や素材の登場によって、

制振技術や免震技術を使った建物が経済的にも見合うレベルで建設できるようになっている。耐久・耐震性の高い建築は地球環境への負荷も少なく、経済への負担も少ない。さらに世代を超えて使い回す長寿命都市は、変化への対応力と時代を超越して人々を惹きつける魅力や都市美も不可欠である。

グランドデザインの策定

こうした都市を実現するには、まず、都市の設計図であるグランドデザインを描き、都市計画法や建築基準法を抜本的に転換したうえで、タイムスケジュールを立てて開発を規制・誘導する必要がある。現在も1年間でストックの3%ずつ建て替えられている。放置すれば建物はますます建て詰まり、都市環境が悪化することは間違いない。

コンセンサスを得るには、臨海部や大規模な工場跡地などにモデル都市をつくることも有効であろう。我々が取り組んでいる「六本木ヒルズ」も都市再生のモデルプロジェクトを目指している。世界のどこにもない立体的かつ複合的な文化都心をつくり、ここから日本独自の都市文化を世界へ向けて発信したいと考えている。