

東京の未来を創ろうー六本木ヒルズが挑む都市構造の変革ー

森ビル株式会社 社長室 理事 綿引正宏氏

東京の都心4区とニューヨークのマンハッタンを比較します。東京は山手線が走っておりますが、山手線の内側の面積が5千数百ヘクタール。五十数平方キロメートルあります。千代田区、中央区、港区、新宿区。これらを合わせると6千ヘクタールあります。都心4区と山手線の内側がだいたい同じ大きさだということを理解しておいてください。

ニューヨーク市のマンハッタン島。これは全体で6千ヘクタール、60平方キロメートルあります。つまりマンハッタンと、山手線内側ないしは千代田、中央、港、新宿の都心四区が同じ大きさです。

セントラル・パークが、全体で340ヘクタール。東京の日比谷公園が16ヘクタールですので、その20倍以上の大きさです。幅が840メートルで、長さが4キロあります。日比谷公園から4キロ歩くと南麻布になってしまいます。たいへん大きな公園です。マンハッタンでは6千ヘクタールのうち全体で千百ヘクタールが公園で、全体の17、8%の公園があるわけですが、その1100ヘクタールのうちの3分の1がセントラル・パークの大きさです。

東京とマンハッタンをもう少し精緻なデータで比較してみましょう。昼間活動している人がどのくらいいるか。東京の都心4区で約300万人。マンハッタンも約300万人。ほぼ同じです。では夜間人口はどうかというと、東京都心4区は、55万人。マンハッタンは150万人。夜間人口は、マンハッタンは都心4区のほぼ3倍です。昼間と夜間の人口比バランスは、マンハッタンは約2対1。都心4区は約6対1となっています。ちなみにパリは1.4対1です。

都心三区（都心4区の中の3区）の就業者の平均片道通勤時間は、約72分。ですから一日当り通勤に往復2時間半かかっているのです。これは、就業時間が8時間としますとその3割くらいに該当します。3割というのはきわめて大きな時間です。多大なロスです。知的、肉体的、経済的にいろいろな無駄がそこにあるのではないかと思います。マンハッタンの昼夜間人口比率が2倍というのは、世界の都市の中でも、悪いほうですが、東京の都心は、それどころか6倍というアンバランスを呈しています。今後、夜間人口が増えてきて、昼夜人口のアンバランスは是正されていくのではないかと。またそうなるべきではないかと考えます。

人口密度を比較しましょう。東京23区の人口密度は、131人/haですが、東京を、都心4区と文京区などの準都心4区とそれ以外15区を分けて見てみます。都心4区は、92人/ha、準都心4区は157人/ha、それ以外15区が134人/ha。つまり都心4区になるほど人口密度が薄くなります。一方、ニューヨーク市では、マンハッタン以外の人口密度が84人/haに対して、マンハッタンの人口密度は、250人/haです。マンハッタンに人口が集まっているのです。（中略）東京とマンハッタン。二つの都市の模型写真を見ると、東京ではニューヨークに比べて高度利用がまだまだなされていないのがわかると思います。