

東京都港区の業務化と垂直的空間利用

鈴木 英美子

本論文は東京へのオフィス機能の集中と、都心部の人口減少を伴う生活環境の変化に着目し、オフィス機能の進出による住機能の変化と周辺環境の整備を、業務地域の超高層オフィスビルを対象に考察することを目的とした。そして既存の統計資料・住宅地図・文献調査と現地調査によって分析を行った。以下では明らかになった点について述べる。

1. オフィス空間の増大は特に都心で著しく、オフィス就業者の増加、都心部の人口減少による周辺地域への無秩序な人口流入の原因ともなっている。
2. 港区のオフィス進出は千代田区に隣接する北東部で激しく南西部で緩い。住機能はその逆となっているが、大規模開発地ではオフィスビルとともに住宅も供給されて人口増加につながっている。しかし住民の特性は大きく変換しており、人口に関しては量的なもの以外に質的な問題も具現化している。
3. 超高層ビルは都心部ほど多いがその中でもオフィス利用のものはその傾向が強く、オフィス住宅併用のものはその外側に分布している。港区においては超高層オフィスビルは虎ノ門・赤坂・六本木地区、浜松町・芝地区、芝浦地区、青山地区の業務地域に集中している。
4. 超高層ビルはその構造を活かして複合的空間利用を進めている。店舗機能等のオフィス補完機能はもちろんのこと、都心部の人口減少を解消する手段の一つとして区が住宅の付置を義務づけているため、市街地住宅総合設計が活用されている。
5. 超高層ビル内においては、店舗機能はアクセシビリティや眺望が良好で賃貸料の高い1階や低層階、地下1階、最上階に入居する。これは店舗はオフィスよりもアクセシビリティを求める傾向にあり、面積も小さくてすむためにオフィスとの立地競争に勝ったためである。また出入口のある階にはアクセシビリティを活かした機能が、地階にはそれと同時に地上での立地競争に敗れた駐車場などの機能も立地している。
6. 「総合設計制度」によって生じる公開空地は、人々に憩いの場を与え、都会の低い緑比率を補うことをその目的としている。しかし実際は利用しにくかったり、緑化も十分でなかったりしてその役割を十分に果たしていないものもある。

以上のように都心部においては複合的空間利用の浸透によりオフィス機能以外にも諸機能が存在することがわかった。その中でも超高層ビルの付置住宅は、オフィス進出と人口減少の著しい都心部においては住機能の確保には有意義な手段であり、港区以外の中心部の区でも指導要綱の整備が行われている。今後は制度の一層の充実とともに空間の供給サイドの積極的な開発、利用者サイドの秩序ある正当な利用が求められる。そして住居空間の不足による人口減少に歯止めをかけることは、東京一極集中の引き起こす問題の解消の一手段でもある。また都心部では高齢化や地域に根付かない住民などの質の問題にも、人口の量の問題と同じように対策を今以上に整備していく必要がある。