

東京都港区における都市開発の変遷

落合優子

今日、東京一極集中という言葉がいよいよ危機的な意味を帯びて私達の前に迫り来ている。東京への人口と産業の激しい集中によって東京圏とその他の地域との間にあらゆる点で著しい格差が生じてきたことである。東京においては、都心部とその周辺で、昼夜間人口格差が拡大し、業務地が隣接する住宅地への侵入するなど、土地利用の混乱が著しい。

本論文は、このような地域の典型例と考えられる港区をフィールドに選び、そこにおいて、都市開発がどのような変遷をとげてきたのか、体系的（空間的・時間的・手法的）に明らかにすることを目的とする。既存の研究や行政のデータ、関係行政機関におけるヒヤリング調査をもとに、東京一極集中の現状を捉え、国や都の都市計画と関連させながら、自分自身のフィールド調査による都市開発史をつくりあげてみることを試みた。

港区は、日本の中心の東京の、そのまた中心である千代田区の南に位置し、早くからその影響を受けてきた。このことは人口や産業、空間利用の変化等についてのデータを処理することによって、業務地区化が著しいということから明らかになった。さらに、変化やその要因を知るために、用途別に高層建築物（60メートル以上）の建築年度や交通機関の開通年度を地図上に表してみることによって、港区における都市開発の変遷が浮かび上がってきた。

それは次のようなものである。

- ①昭和30年代 高度成長経済下での基礎的開発期：地下鉄各線とモノレール、昭和39年の東京オリンピックのための市街地整備、東京タワー、東京プリンスホテルの開業（南側への進出）
- ②昭和40年代 東部の山手線沿線と北部主要道路

（青山、六本木等）沿い開発期：用途としては、事務所が圧倒的に多い

③昭和50年代 北部から東部にかけての開発ラッシュ期：上記の二つの地域の間を埋めるように北から東へ事務所や店舗併用事務所が建設され、業務地区化は決定的

④昭和60年代 臨海部（芝浦・港南地区）開発期：倉庫、工場から事務所、集合住宅への用途変換

以上のように港区における都市開発、並びに大規模建築は、千代田区に隣接した区北部から東部で事務所を主要な用途として始まり、その後次第に周辺へ拡大していった。現在は臨海部での建築の計画が盛んになされているが、他の地域ではあまり見られない集合住宅が多くなる予定である。その理由は、港区には人口減少への対策として大規模建築を行う際に住宅を付置する義務があるために、広面積で地価も比較的低いこの地域がターゲットにされているからである。また、緑地の多い空地もかなり整備されている。しかし、区南西部にあってはまだこういう建築はほとんどなされておらず、住宅地区として機能している。

人口の状況を見ると、区のはほぼ全域で減少しており、様々な立場からこれを憂える声大きい。しかし、現代の人々のライフスタイルや区の性格を考えたとき、単身世帯や平日のみの住居もまた都市特有のものとして認めることが必要と考えられる。もちろん区全域がこのような状態へ無秩序に「転落」していくのを良とするのではなく、それぞれの地域の特性を踏まえた都市開発をすることによって、結果的に区全体でバランスがとれていけば良いのではなからうか。今回の研究を通してそのように考えるようになった。