

東京都心部における業務化の進行と人口減少

森 映 子

近年、東京都心部では夜間人口が激減し、住機能が崩壊しつつある。この直接的原因は、S60年頃に都心部の商業地に端を発した地価高騰で、地価・家賃・税負担が急増したことにある。これにより業務地として有利な立地条件の地域ほど地価が上がり、人口減少も進んだ。

夜間人口の減少は、児童数の減少、老年人口比の上昇、商店の減少などの弊害を起こしている。そしてこの弊害が夜間人口の減少に拍車をかけるという、悪循環にもなっている。この問題に対しては各自自治体も様々な打開策を練っているが、効果は小さく、解決には程遠い。

以上が近年の人口減少の概要だが、こうした一般論だけで説明できない人口減少もある。その一つとして、立地条件は一見同じであるのに人口減少の様子が異なる場合がある。その原因を探るため、港区の南青山二丁目と白金台二丁目の二地区を選んで比較する。両地区とも住居地域、台地に属し、大きな幹線道路に面し、駅に近い、というように立地条件は一見似ているが、業務化は南青山二丁目の方がはるかに進んでおり、地価や税負担の上がり具合、人口減少の度合いも南青山二丁目の方が著しい。この差はどこからくるのだろうか。

土地利用変化の方向、進度を決めるのは、その地域の歴史等の内的要因と、交通条件等の外的条件であると考えるが、二つの要因ともに南青山二丁目の方が業務地としては優位であることが、上記の差の原因だと思われる。

南青山二丁目を業務地として優位にした内的要因は、S39年の東京オリンピックだった。この時、青山通り及び街並みの整備によってモダンな街に生まれ変わった青山は、オリンピック開催地のお膝元ということもあり、脚光をあびるようになった。この後青山地区にはファッション関係の店が集まるようになり、集積が集積をよび、“ファッションの街・青山”というイメージが定着した。

また外的要因では、都心オフィス街、集客地な

どへのアクセス面で、電車・車利用の双方において南青山二丁目の方が便利であり、ネームバリューも南青山二丁目の方が高いことがわかった。

つまり、オリンピックを機に得た話題性と発展性、交通の便の良さが、南青山二丁目の業務地としての優位さを生み出したと思われる。

以上、一般的なケースならびに特色のあるケースも含めて、近年の東京都心部の人口減少の構造をみてきた。では今後人口減少を食い止めるには、どうしたらいいだろうか。まず地価を下げること、今後の地価暴騰を防止することが急務だが、そのためには東京一極集中の是正、都市計画や土地売買システム等の大胆な改善が必要だ。しかし今回の調査を通して最も必要だと感じたのは、住民側の思考変換である。

土地改革というと行政・企業批判が多いが、政治家を選出するのも企業を構成するのも住民である。選挙にさえ行く気にさせない政治への諦念観、集中の是正に消極的な企業を構成する人々の、働きすぎ社会に染まったモーレツ主義、またはそうした社会への諦念観がネックになっている。また土地改革を訴えながらも、いざ都市計画の決定となると反対する住民の心理には、土地神話に染まったエゴがある。

では住民が土地改革に積極的になり、エゴをなくし、職場でも政治に対しても能動的になれば事態は好転するかというと、残念ながらことはそう単純には進まない。だが少なくとも、今のようにならざるに不満はありながらも自分は何もしない、という住民が多いままでは事態は変わらない、ということでは確かである。

生まれつき働きすぎの社会や土地神話に浸って育ってきているのだから、そういうものに染まってしまうのも無理はなく、住民側を責めることはできない。だが行政や企業のせいだけにする前に、住民自身が土地改革を真剣に考え、具体的な行動にでない限り、何も変えられないということも事実だと思う。