

現在、東京一極集中がいろいろなレベルで問題となっている。人、物、情報、経済といったものが東京圏なканずく東京23区（面積560km²、全国土の0.15%）に集中している。都市空間としての東京区部の景観は地面一杯に道路・鉄道や建物等や車や人で満ち溢れている。高度成長以来、建物は高層化の一途をたどり、また地下の開発も際限なく進んでいる。東京湾も次々に埋め立てられ、ウォーターフロントの開発も相当に進んでいる。

東京23区の土地利用は高密化、超高密化の一途をたどっているが、これにはいくつかの節目が認められる。これの最近の大きな節目は都心においてのオフィス化が進み、住宅地を追い出したことである。そして、この土地利用の変換は狂乱といえるほどの地価高騰と同時進行のものであった。歴史的にみても、土地利用の変遷は同時に土地価格の変遷と密着して現れる。土地の高度利用（需要）が土地価格を押し上げ、土地価格の上昇が反転して土地利用を一層高度化（経済上）させるというメカニズムとなっている。

東京区部は世界で最も経済活動の盛んな都市である。過剰ともいえる程の経済活動によってこの都市は運営され、変容し続けている。高密、もしくは過密経済都市といってよいであろう。

1980年代後半に都心に起きた土地価格の高騰は東京の土地利用の在り方に様々な問題をつきつけることになった。その中で中心的な問題は、東京区部に人が住むべきか、住むことが出来るかという問題である。もし、都市が成立する必須条件として人（市民）が“住む”ということが求められるとするならば、東京区部は都市として大きな歪みを与えられたことになる。都市に望ましい市民生活が営まれる様に土地利用を復元コントロールすることが可能であろうか。

さて、1990年代に入って、いわゆるバブルがはじけた。株価とともに土地価格が下落し始めた。東京圏においても、経済活動が停滞している。この主因の一つは土地価格の下落である。生活を犠牲にしたつけが廻って来たともいえようか。逆にいえば、様々な東京問題をバブルの後の状況を活用して、一極集中

の是正などおおいに解決すべき時であろう。

この研究報告は、東京23区における土地利用と地価の変遷の実態を追跡し、依然として高地価下にある東京の土地利用上の問題を明らかにしながら、その方向について密度論の観点から一定の考察を行ったものである。

■早稲田大学

都市計画 戸沼研究室

戸沼 幸市

堀江 由布子

上瀧 慎一郎

望月 政宏

松本 泰生