

業務集積地としての新橋の戦後都市形成に関する研究

都市空間生成研究室
1841165 山本 朔也

新橋駅西口	業務集積地	都市形成
ビル形成	オフィス街	戦後都市形成

1. 研究の背景と目的

近年、新型コロナウイルス流行に伴い、働き方に変化が生まれている。緊急事態宣言により会社へと出勤せず、自粛期間が一定期間続いた。東京都の緊急事態宣言は2020年4月に初めて適用され、2022年1月現在に至るまで計4回実施されている。それに伴い、出勤しなくても自宅や自宅以外の別場所から仕事ができる会社が増え、そういった環境が整い始めている。働き方に変化が生まれている時代に差し掛かり、オフィスという業務が集積するまちに変化が生まれるのではないだろうか。しかし、そもそもの業務集積したオフィス街がどのように形成してきたという歴史的視点から考察することに意義があると考えられるがそのような研究蓄積は僅かしかない。そこで本研究は、業務地、ビルという点に着目し、まちの形成を明らかにすることを目的とする。

また、本研究では、下記図黒枠内を「新橋西口エリア」とし、研究対象エリアとする。戦後闇市時代から現在にかけての変化が如実な変化が推測されるため、対象エリアとして選定する。



図1 本研究における新橋駅西口エリアの対象地

2. 新橋西口エリアにおける戦後の歴史的変遷

新橋西口エリアにおける歴史的変遷を、戦後闇市が展開されていた時代と、高度経済成長期前後の時代区分に分類し、社会情勢と共にまちの変化について記述する。

2-1. 戦後新橋の闇市形成

1945年の戦後、新橋には疎開から戻った住民が食糧難に陥っていた。するとそこには違法に物資を販売する闇市が開かれた。1946年春頃より、徐々に闇市は取り締まられるようになる。そして、1948年には露店整理事業が行われたことにより闇市は物理的に消滅していった。

2-2. 高度経済成長期以降のビル形成

1954年の高度経済成長期に入ると新橋には中小企業が進出を始める。また、1964年の東京五輪開催に向け、駅前にホテルや広場が整備されるようになる。高度経済成長期の終わり、1972年にはニュー新橋ビルが開業。飲食店や商店のほかに業務ビルも兼ねそろえた複合ビルができ、その後の新橋の発展の一步となった。

3. 建築物の変遷と業種調査によるビルタイプ抽出

住宅地図等²⁾を用いて、新橋西口エリアにおける建築物の数、それに対するビルの割合を求めることによって、建築物の変遷やビル変遷を明らかにする。

その結果が表1である。1965年にはビルが27棟しかなかったものの1995年にかけて約5倍、131棟まで増加していることが明らかとなった。また、建築物数の変遷としては、1985年までは上昇しているものの以降は減少していることが分かる。ビルの数も建築物全体としても、1995年以降は順に減少傾向にある。立ち並んだ後、複合化されていくことがこの結果から読み取れる。

さらに、建築物数に対するビル数の割合を見ると、2020年にかけて年々割合が高くなっていることが明らかとなった。小さな建物や飲食店は次第にビル化されていることが推察できる。

表1 新橋西口エリアにおけるビルと建築物の変遷

年	ビル数	建築物数	割合(%)
1965年	27	374	7.2
1978年	60	368	16.3
1985年	117	371	31.5
1995年	131	326	40.2
2011年	115	261	44.1
2016年	115	256	44.9
2020年	114	238	47.9

4. ビルのタイプ抽出と土地建物所有のモデルスタディ

4-1. ビル分類調査と分布

街区の変遷と建築物の変遷から、現在の対象地におけるビルのタイプを「複合商業型」「準オフィス型」「雑居ビル型」の3つに分類を行い、対象区内にプロットを行う(図2)。ビルタイプの概要は図3の通り。

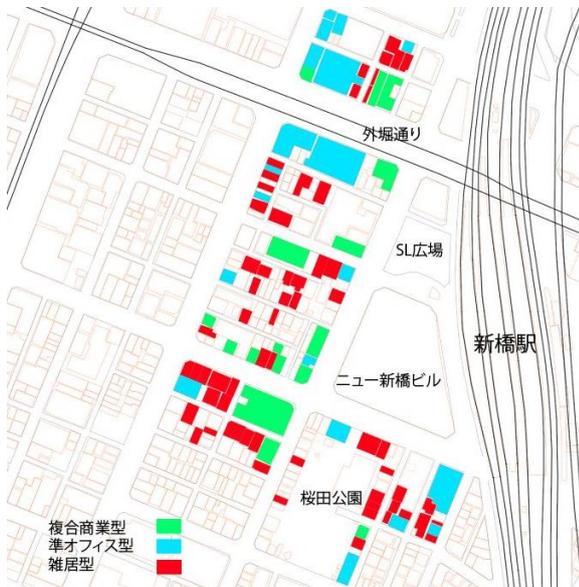


図2 対象エリアにおけるビル分類

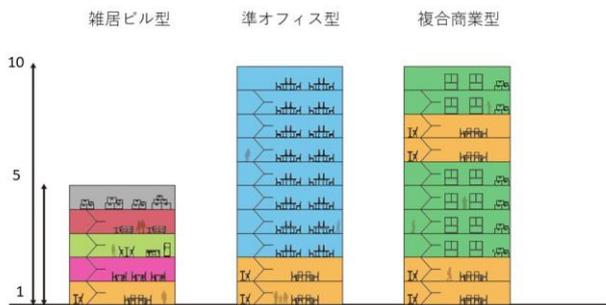


図3 ビルタイプ概要

抽出した114のビルのうち60が雑居ビルとして分類できた。雑居ビル変遷に特徴が見られると推察できる。

4-2. タイプ別土地建物所有モデルスタディ

各ビルタイプにおいて、モデルケースを抽出し土地建物所有形態からそれぞれの特徴を明らかにする。

複合商業型と準オフィス型では、個人所有から法人契約に移転したり法人契約から法人契約に移転したりと、数回に渡りか所有権が移転していた。新しくビルが建つタイミングで、所有権の移転や売買が行われていた例があった。また、雑居ビル型で抽出したモデルは、何れも個人の所有である点が特徴として挙げられる。

5. 雑居ビルの変遷と雑多性

5-1 雑居ビルの変遷

ビル化が進んだ1995年と2020年における雑居ビルだけを比較すると、雑居ビルが減少していることが明らかとなった。背景には、建物の吸収や街区の変更による雑居ビルから複合商業型と準オフィス型への変化が見られた。

5-2. 雑居ビルの雑多性

新橋西口エリアにおける全雑居ビル60例から、各階での用途を見ていくと、低層階は飲食店や居酒屋が入るが、上階にはキャバクラやバーが入っている。多種多様な業種が雑居ビルには入っており、上階で混在する業種によって、雑居ビルは特徴を表している。

6. 結論と今後の展望

建築物の建て替えや複合化によってビル化することで業務機能が増加していくことが明らかとなった。また、それに伴い業務機能に付随する飲食店や居酒屋といった生活機能も変化していった。本研究対象地におけるキャバクラやバーといった娯楽機能は、建て替えの行われていない小規模な雑居ビルに以前から犇めきあっている。複合化によって新橋の業務機能や生活機能に変化が生まれながらも、こういった多数の雑居ビルにおける娯楽機能の存在と様々な機能のビルが混在している点が新橋の特性である。

今後の市街地再開発事業によって、今まで以上に雑居ビルが失われ、業務機能や生活機能の統一化が図られると推測される。それによって、新橋の特性を失うことが危惧される。

参考文献

- 1) 港区史、以下本章の記述は主に本文献を参照した。
- 2) 全住宅案内地図帳 港区 昭和40年度版 pp.1717-1718
日本住宅地図出版株式会社II編 港区 ゼンリン住宅地図 1978年 pp.1717-1718
ゼンリン住宅地図東京都港区北部 1995年 p18
ゼンリン住宅地図東京都港区 1985年/2001年/2007年/2011年/2020年 pp.18-25