

早稲田大学理工学部 学生員 高松数則
 早稲田大学理工学部 正 員 大塚全一
 早稲田大学理工学部 学生員 苦瀬博仁

1. はじめに いわゆる中心業務地区 (Central Business District, 以下 CBD と略す) と呼ばれる都心は、現代の都市化の象徴的場である。そしてこの CBD が都市活動の中心であり、都市発展動向を決定づける重要な地域になっている。本稿は CBD 研究の第 1 段階として、東京都における CBD の区画の設定、変動の分析を通じてその特質を解明しようというものである。

2. CBD の設定 本研究では CBD を「行政管理中枢機能を含む業務機能、ならびに商業機能が極度に集積した地区で階層的に最高段階のものをいう」と定めた。従って 1 都市に CBD は 1 地区あり、また CBD 内には業務卓越地区、商業卓越地区、業務商業混合地区が存在するわけである。

このような CBD の業務商業集積地区としての特性を生かす設定指標として、東京都区部メッシュデータによる業務商業延床面積比率 (業務商業用途建築物延床面積 / 全用途建築物延床面積) を取り上げ、実際に設定を行なった。設定基準値は、CBD は相対的に決定されるという前提のもとに、業務 (B と略す)、商業 (C と略す) 特化係数 (各地区延床面積比率 / 23 区平均延床面積比率) を用いて表示し、また参考指標とした従業員人口密度との関係や、地域の連担を考慮、次のように定めた。

CBD: B + C 特化係数 ≥ 3.0 (床面積比率 75.0% にあたる)

CBD 内業務卓越地区: B / C 特化係数 ≥ 3.0

CBD 内商業卓越地区: C / B 特化係数 ≥ 3.0

CBD 内業務商業混合地区: 上記 2 地区以外の地区

CBD コア (核): B + C 特化係数 ≥ 3.5

CBD フリンジ (縁辺部): コア以外の CBD 地区
 コアは極度に業務商業が卓越している地区を示すためのものである。(以下単にコア、フリンジと呼ぶ)

以上の分類を三角グラフで示すと図 1 のように表わされ、東京 CBD は図 2 のように設定される。

3. CBD の拡大過程 CBD の拡大過程をみるために、昭和 22, 35, 46 年建物利用現況図、および昭和 4 年昼間人口調査の従業員人口密度から、過去の CBD の設定を試みた。(図 3, 4 参照)

以上から言えることは次のとおりである。

(1) CBD 区域は年々拡大はしているが、その拡大は

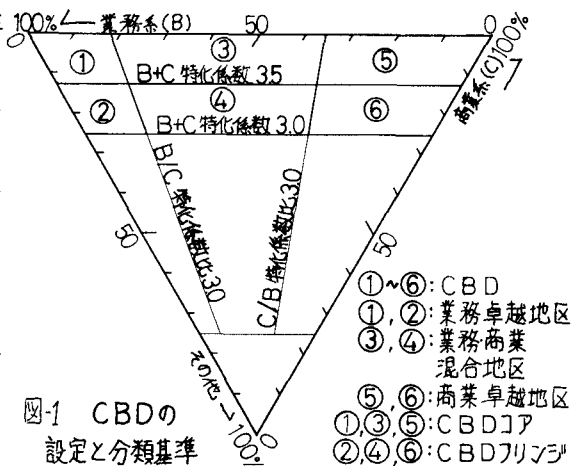


図-1 CBD の設定と分類基準

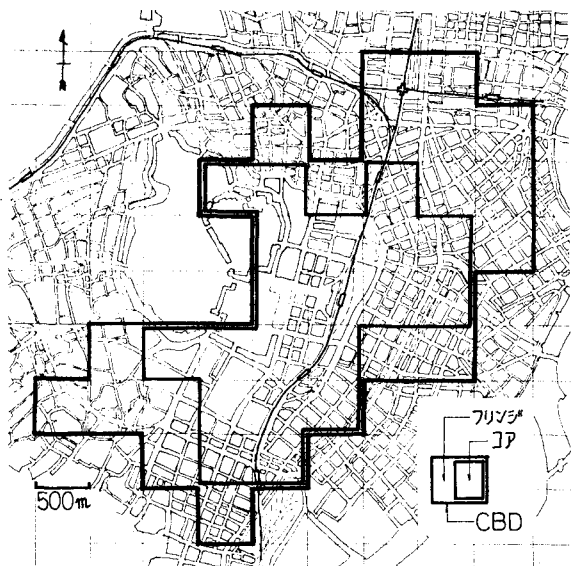


図-2 東京 CBD の区域設定

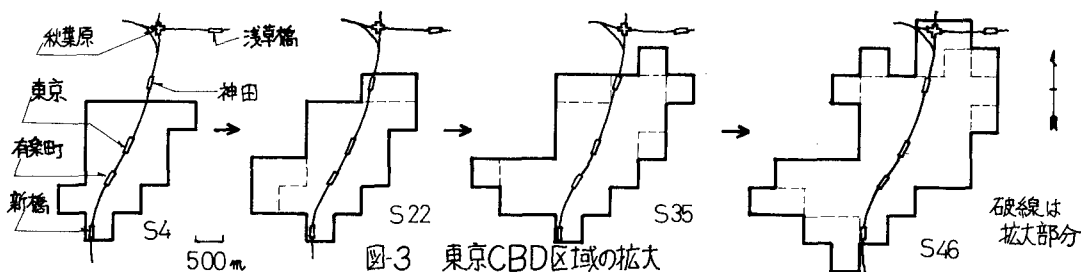


図-3 東京CBD区域の拡大

穏やかであり、CBD内部の充実がより著しいものと思われる。

(2) CBD発尾に対して制約がある北西、南東方向以外には殆んど均等に発展し、調べた限りの時点に於ては重心の移動がみられない。

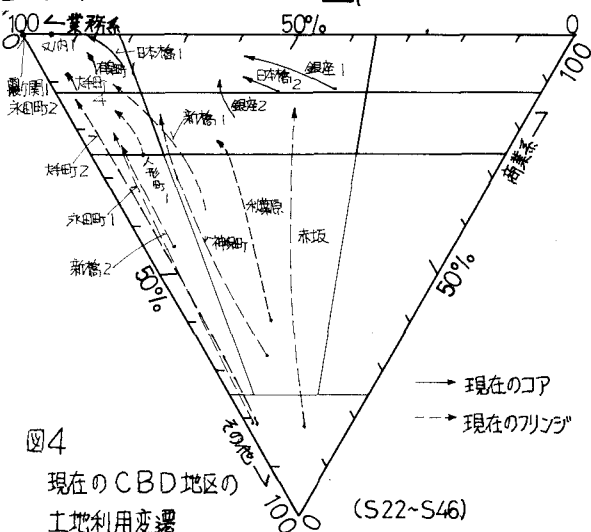
(3) CBDは業務機能の集中によって形成されたもので、それが高層化につながっていった。

(4) 現在コアは、すでに戦前からCBDとしての様相を呈していた地域であり、地区成立当初から殆んど土地利用変化がないとみなされる。また一般市街地からコアになることは殆んどなく、コアはCBDとしての長い歴史の結果だと言える。

(5) フリンジは、戦後の急激な土地利用変化によって一般市街地からCBDとなった地域であり、コアとの間にはかなりの歴史的相違がある。

図4

現在のCBD地区の土地利用変遷 (S22~S46)



4. 土地利用変化の概念と、CBDの拡大

上述の結果をもとに、既成市街地内土地利用転換の性質からCBD拡大の分析を行なうが、それを次のように考察した。

(1) 土地利用転換は、都市化が一つの臨界点に達すると、突如より高次の利用形態（例えば住→商）に移行する。その臨界点は、既成市街地内では土地利用転換に様々な制約が伴うため、他の地域より高くなる。

(2) そうした高い臨界点が既成市街地内にあるため、地区によって土地利用転換の度合は激しく異なる。図4でフリンジになった地区は、スカラー長が長いので土地利用転換が集中的に起きた地区となる。言い換えれば昭和22~46年の間に都市化の一つの臨界点に達した地区だと言えるよう。

(3) 一方コアは、既に業務商業の土地利用が飽和近くなっているため殆んど変化しないし、CBDの外部地域は臨界点に達していないため、転換は殆んど起こらない。まとめれば臨界点に達した地区の集合がCBDであると言えるよう。そしてCBDの拡大は決して広範囲には起こらず、またCBDの内外で土地利用に明確な差が生じるのである。以上の概念を図5に示した。

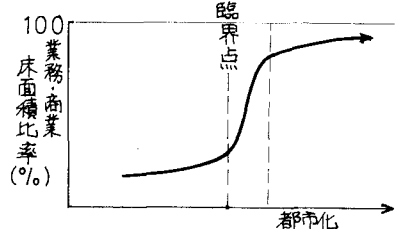


図5 フリンジ地区の土地利用変化の概念

5. おわりに

本稿に示したようなCBD区画の時系列分析は、今まであまり行なわれていないが、CBDの特質を理解する上で有効であると言えるよう。また4で述べた都市化ということばは、後背図の拡大、都市機能の高度化、地価上昇等様々な現象を総合して述べたものであり、今後はそれらを定量的に算定して臨界点の解明に努めたい。これにより更に的確にCBDの動向把握、予測ができるだろう。

なお本研究は、当初共に研究を進めてきた田中晃夫君（現三菱商事、昭和51年度卒業論文「CBD（中心業務地区）に関する理論的・実証的研究」）の助力に負うところが多い。ここに深く感謝の意を示すものである。