

2014 年度  
社会構築論系  
地域・都市論ゼミ ゼミ論文

# 佃・月島地域のバブル期の地域変容

—地域への圧力はどのようにして決定されるのか—

主査 浦野正樹教授

早稲田大学文化構想学部 社会構築論系  
地域都市論ゼミ  
1T110292-1 片山寛

2014 年度  
社会構築論系  
地域・都市論ゼミ ゼミ論文

**【目次】**

**序章**

1、はじめに	p4
2、研究対象について	p4
3、本論文で扱う課題	p5
4、研究目的・論文の意義	p6
5、論文構成	p7

**2章 研究対象地域の成り立ち**

1、近世の佃島、石川島の成り立ち	p9
2、近代の石川島の変容、月島の造成	p9
3、研究対象地域の戦後	p11
4、実地の調査から受けた印象	p13
5、江戸・東京の中における地域の位置づけ	p15

**3章 バブル経済について**

1、バブル経済について	p17
2、バブル経済のはじまり	p17
3、なぜ土地が高騰したか	p18
4、地価の高騰が与えた影響	p20
5、地上げ屋の登場	p22
6、バブル経済の崩壊	p23
7、東京圏の開発の潮流の変遷	p23

**4章 佃・月島地域における変容の実態**

1、調査方法	p27
2、調査結果	p28
3、変化をもたらす側の佃・月島地域に対する視点	p31

**5章 佃・月島地域の変容への反応**

1、住吉神社の祭祀	p34
2、開発の動きへの同調と反発	p35
3、佃・月島地域に起こった開発の動きのせめぎあい	p36

**終章**

1、おわりに	p38
2、まとめ	p39
3、参考文献	p40
4、付写真	p41

## 序章

### 1、はじめに

街中には様々な建物が建ち同じものは一つとしてない街並みを形成している。どの建物も誰かが何かしらの目的をもち、資金を出し建設され、いくつかはまた別の目的で建て替えられ、またいくつかは以前のまま残り街の歴史は積み重なっていく。では地域によって旧来の町並みが維持されたりそれ以前とは全く違った形に再開発されたりと一見似たような地域や隣接した地域でも時代を経ればまったく違った地域となったりする。では大きな地域差を生み出す原因はどこにあるのだろうか？この論文の題目設定に当たっては以上のような漠然とした疑問を形にしたいと思い、問題を設定しようと考えた。疑問をさらに具体化すると都市がどのような背景を持って現在の形になったか、その変遷と構造は何なのか？以上のことがらについて調べる事がこの論文における一番の動機である。地域をとりまく環境は常に一定のものではなく、目に見える形ではそれまでの土地利用と異なった建設物が建っただけのことでも、その背景には開発を推し進めた意図をもった人とあるいは開発に対抗し既存の街を維持しようとした人の意図との間でせめぎ合いが生まれ、地域がどのような街となるかはその衝突の結果によって左右されるだろう。直接的な目に見えないこういった地域コミュニティや地権者の意図などにより地図における変化が全くないような街でも、何らかの変化を受けている可能性は非常に高い。これをふまえて以下の二点を問題意識として持ち、考察を行う。

第一の問題意識は特定の地域における変化への圧力がどのようなものであるか？それを踏まえた上でどのような行動が起こり、地域が変化したかという点である。

第二の問題意識は第一の問題意識を踏まえた上で変化に対する圧力はどのように展開し、地域の変化をもたらすのかという点である。

これらの問題意識を持った上でこの論文ではある特定の地域について特定の時代に受けた変化への動きを追跡しながらこの問題意識に関して解答を出せるような問題設定を行った。

### 2、研究対象について

この論文では研究対象地域を東京都中央区の月島・佃地域とした。住所では佃1丁目～3丁目と月島1丁目～4丁目にあたる川と運河に挟まれた島にあたる地域である。

今回の論文における研究対象地域を以上のように決定した理由については第一に特徴的で対比的な町並みがこの地域にみられることである。佃の再開発地域である大川端リバーシティ 21 の高層マンションの町並みと震災などから逃れ低層高密度の住宅の町並みが接している。ほぼ同じ地域にありながらこの目に見えてわかる大きな差はいかにして生まれたのであろうか。またそのどちらも江戸時代以来の歴史を持ち、江戸から東京の中で様々な役割を担い、それに合わせて地域が変遷を経ながら現代に至っていることが考えられる。その歴史の長さ故に町並みだけでなく地域内に存在する神社とその祭礼の歴史などの点で、

他の都心部の地域が開発の中で失った文化的な素地が非常に色濃く残っているのではないかと推察できる。これらの点で佃・月島地域は東京の他の地域に比べて特徴的な要素を多く持ち、このことから東京の他の地域に比べて変化の動きに対してより特徴的な特質が残っているのではないかと予想した。また、考察を重ねる上で他地域とは直接接しない島状の地域であることは特定の地域の変化を見る上でしっかりと地域が断絶していることが想定されるので研究範囲を指定する上で他地域の影響を比較的 low に見積もることができるであろう。

上記の通り研究対象地域については佃・月島地域に限定したが、更に変化が急激であった時代としてバブル期を設定しさらに本論文で注目する事項について絞り込みを行った。バブル期は東京の中心街のみならず日本の都市部の多くで地価が高騰し、それに伴う形での再開発で姿を変えた街も非常に多かった。バブルの崩壊により再開発が半ばで中断された結果、現在でもその処理を終えていない地域も存在する。また、いわゆる「地上げ屋」のような存在が広く認識されており、変化の過程の中でそれ以前の開発から引き続き存在した旧来の地権者である住民の複雑な感情が開発の激化とともに複雑に展開し、また一方で開発を行う業者の側も様々な意図を持ち、それまでにはなかったような半ば強制的な開発に打って出る動機のみられた時代であった。研究対象地域である佃・月島地域は近隣の勝どき・晴海などで現在販売されるタワーマンションの販売文句のように都心からも非常に近接した地域である。銀座や日本橋などの中心街から地下鉄でも数分、また橋をわたれば徒歩や自転車などで直接行ける距離にある地域である。このことからバブル期においても変化が大きかったのではないかと想定した。

以上の点からこの論文では調査対象地域を佃・月島地域とし、中でも変化への動きが大きかったバブル期に重点をおいて調査を行い、なぜこの地域が現在のような形へと変化を遂げるのかを主題とした。ここで設定した課題について次の章ではさらに深化し、先行研究なども併せながら本論文で扱う課題について詳しく述べる。

### **3、本論文で扱う課題**

この項では前段をふまえた上でより詳細に本論文で扱う主題について先行研究などから課題を抽出し、自らが設定した問題意識に加えてどのような研究目的を置くかを述べる。

バブル期における地域の変化を扱ったこれまでの研究としては、バブル期に起こったさまざまな現象の中から地価の高騰という面に特に注目してとらえた論文として、地価の上昇により住宅の取得がむずかしくなり、住宅環境の非常に悪いものか通勤時間のかかる中心街からかなり離れた地域でないと取得ができない状況があるとした研究 [實, 1993] や、地価の高騰の諸問題をふまえた上でそれに対しての政府の対応策が市場原理からすると問題のあったと指摘した研究 [中村, 1996] があった。これらに関連する研究として、1970年代の住宅需要の高まりが郊外の拡大スピードに追い付かずに住宅需要がマンション開発に向かい、バブル期の投機的な地価の高騰につながったことを指摘する論文 [山田, 2002] がある。

バブル期を通して地価の高騰が地域に与える影響について住宅問題とバブル期が密接に連携しており、地価の高騰が地域に対して変容を要請するような時代であったことが判明する。

地価の高騰は住宅地の商業地域への変化をもたらし、それに伴い旧来の住民の第二世代は資産として宅地を活用することを選択し、地域からの転出がなされたが、一方で土地への執着が強い第一世代は地区に残ることで地区の高齢化を促し住民へのサポートがなされない問題を指摘した研究 [長沼, 2005]にあるように地価の高騰は地域に対して土地利用のありかたを変える動きをしたが、その動きは開発の影響を受けるそれまでの街を構成していた人々やコミュニティにとっては大きな外圧となり諸問題を与えたことが指摘できる。

バブル期の地価高騰を経て変化した街はその急進的な変化のために周辺の地域との繋がりが非常に難解なものへと変貌する可能性を抱える。研究対象地域の佃・月島地域に関する研究ではタワーマンションの林立による新住民の増加と旧来の長屋のコミュニティの維持との間で町内会などの地縁コミュニティが迷走状態にあり、再開発においては適切な住宅供給によって急激な地域の変容を緩和させ、紛争を解決すべきであるという研究 [志村, 2007]があった。

これらの先行研究ではバブル期の地価高騰がどのようにして地域に変容を要請するのか、あるいは変容に対する圧力によって地域がどのような影響を受けたかについての研究がなされていた。では前述した問題意識である佃・月島地域のような再開発によってタワーマンションが林立する地域と旧来の街並みを維持し続けている街並みが隣接している地域が構成されるまでにはどのような変容への動きがあったのだろうか？この疑問をさらに研究目的へと発展させ昇華することにした。

#### **4、研究目的・本論文の意義**

以上の問題意識と先行研究の指摘した課題を踏まえた上でそれを反映させた研究を進めるため研究対象地域を中央区の月島・佃・勝どきの地域と定め、佃・月島地域が現在のどのような街並みへと至った経緯はどのようなものであるのかという問いをさらに深化させるかたちで研究目的を設定した。

バブル期に関しては先行研究であったように地価の高騰に伴う形で開発への動きが見られたが開発の動きに直面した地域はいずれも様々な反応を起こしたことが想定される。しかし特定の地域では旧来の町並みを残した一方で、特定の地域では「地上げ」のもとで新しい街へと生まれ変わった地域もある。また再開発が中途半端な形におわり旧来の町並みが歯抜けになったように駐車場や空き家がモザイク状に残った地域もある。それらの地域は共に同じ時代に起こった変化に直面した地域である事には変わらないが、開発を行う側の思惑や地域が開発に対して起こした反応であるとか、同じバブル期であっても時期の違いなどの細やかな原因が積み重なって地域それぞれの違いが生み出されたものと考えられる。このような地域の機微の解明こそが問題意識への回答となるだろう。そこでこ

の論文では研究対象地域における上記のような開発への動きと地域の反応の両者の動きがどのようなものであったのかについて解明することを狙い本論文の目的を次のように設定した。

**「佃・月島地域のバブル期における開発の動きとそれに抗する動きはどのように反応しあ  
い現在の町並みを形成する結果となったのか」**

以上のことからについて考察する上で本論文では開発を行う側の論理がどのように地域の変容への圧力を生み出したのか、そして特定の地域が到来した変容への圧力に対してどのように反応し、どのような影響が出たのかといった先行研究に加えて以下のような視点を付け加えて考察を行う。それは変容への圧力のせめぎ合いの部分である。地域を開発する側にとってもその地域の地理的特性や歴史的背景、そしてその地域が開発を目的とする文脈の上で適した地域であるのかという判断を当然適宜行う。そのために、地域が変容の動きに抗する力が弱い地域であっても、そもそも変容の圧力が外部からさほど作用していない地域もあれば、その逆に開発の強大な圧力と地元の熾烈な抵抗が激しく衝突し社会問題と化す地域もある。また開発への潮流に地域自らが前向きに協力し自らの地域を自ら作り変えていく地域もあるだろう。つまり変容をもたらす側の力と変容に抗する力は、同じような条件では同一の変化が発生するような一辺倒なものではなく、その地域の歴史的背景や時代の変化など外部的な要素、そして両者の力の関係の中でお互いが影響しあって強弱が生まれるようなものであろうと想定される。この力の微妙な関係について佃・月島地域はバブル期の東京の変化へのうねりの中でどのように位置づけができるのか。そして現在でも旧来の土地の特徴を色濃く残すこの地域のように、地域の変容の動きに対してある程度抗し得た地域は何が違うのか。本論文ではこれらの点について触れながら、どのような経験をしたかを例にとり地域にもたらされた変化への圧力がどのようにして決定されたかについて解明することにしたい。

## **5、研究方法・論文構成**

研究目的を達成するために以下のような研究方法で変化への圧力を考察した。まずこの論文では研究対象の紹介として、過去のバブル期にどのような出来事が起こり、それに対して住民がどのような反応をみせたかなどについて過去の新聞による調査を多く行った。当時の新聞の記事から研究対象地域以外も含め広く都市に与えた社会的影響について検討し、バブル期にどのような変化への圧力があったのかについて考察する。またこの地域がどういった成り立ちを持ち現在に至ったかについて資料から歴史を振り返り、加えて 2014 年現在における町並みからも地域の変化がどのようなものであったかのかを考察し、そして特に注目するバブル期の影響についてその原因と影響について考察し、対象地域の目に見える変化とバブル期の土地にまつわる二つの潮流をふまえた上で目的を達成するための

考察を行った。

そしてこの論文では以下のような構成とした。次の第 2 章と第 3 章で研究対象地域がこれまでどのような時代的背景を持っていたかについてと、バブル時代がどのような時代であり、地域に対してどういった変容をもたらしたかについて解説する。次に第 4 章では詳細に研究対象地域が経験した変化について調査を行い、この地域にもたらされた変容の実態がどのようなものであったのかについて明らかにし、東京で起こったバブル期の変容の動きのなかでこの地域がどういった位置づけであったのかを調査する。以上のことを踏まえた上で第 5 章では研究対象地域が変容の動きに対してどのように反応したかについて述べ、それをふまえて最後の考察として研究目的である地域の変化への動きとその原因について述べる。



## 2 章 研究対象地域の成り立ち

この章では本論文で扱う対象地域の成り立ちと現在での特徴について述べ、後の章の考察で必要となる歴史的な背景の提示を目的とした。ここで歴史を述べる研究対象地域の範囲は前述の通り佃 1～3 丁目、月島 1～4 丁目にあたり、隅田川、晴海運河、月島川に四方を囲まれた範囲とした。ここではその歴史的背景に加えて、この論文で扱うバブル期以前のみならずバブル期以後においてもこの地域がどのような歴史をたどり、現在どのような街並みを構成しているかについて述べ、加えて東京の中における研究対象地域の位置づけについても描き出そうとした。

### 1、近世の佃島、石川島の成り立ち

調査対象地域で最も古い成り立ちを持つのは現在の佃 1 丁目と佃 2 丁目の大川端リバーシティ 21 にあたる地域である。江戸時代以前は隅田川の河口部分に堆積した土砂が島となっていた部分にあたり、本格的な造成は 17 世紀の江戸幕府の成立とそれに伴う江戸の造成によって 1640 年ごろ現在に近い石川島と佃島が成立する。佃島は佃 1 丁目のうち現在佃川支川で囲まれた田の字型の土地でありその北側の河川端リバーシティ 21 にあたる土地が石川島となった。石川島の由来となったのは徳川家康と同じ三河出身の石川八左衛門政次が家康に 1626 年にこの土地を与えられ、1792 年に永田町へ再び移るまでの間この地に屋敷をおいたことによる。1790 年には人足寄場が作られる。江戸時代の刑犯罪者を更生させるための収用施設であり、直接陸地に接していなかったことから有用な立地であったのだろう。人足寄場は石川家の屋敷と佃島の間土地に造成され、石川家の屋敷が移転したあとは屋敷のあった土地も人足寄場の付属地とされた。一方で佃島は 1630 年に大阪の西成郡佃村の漁師が土地を拝領したのが地名の由来とされる。佃の漁師達はそれ以前から徳川家康の命によって江戸に滞在しており、江戸開府以前から縁があり白魚を献上する関係であった。拝領された土地は 1644 年に現在とほぼ同じ形で完成し、江戸時代を通じて佃は漁師町として「佃漁師町」という名で将軍に献上する白魚を収める地域となった。佃 1 丁目に現在でもある住吉神社は 1646 年に大阪の佃村から勧進を受け創建されたとされ、現在まで佃島の街の区割りと信仰は維持されており、東京の中でも江戸が色濃く残る極めて稀有な地域である [志村秀明, 2013, ページ: 31-66]。

### 2、近代の石川島の変容、月島の造成

幕末から明治にかけての近代化の中で石川島にも変化が起きる。かつて石川家の屋敷のあった土地に 1853 年に幕府の洋式造船所が石川島に設置された。この造船所は明治になると政府から民間へと払い下げられ、日本初の民間造船所「東京石川島平野造船所」となった。この造船所は会社組織の統廃合や設備の拡充を行いつつも 1978 年まで存在した。現在の重工業メーカーの IHI の旧称、石川島播磨重工業の石川島の由来ともなった。人足寄場

は明治に名を改め石川島懲役所となったあと何度か名称を変更しながら 1895 年に巢鴨(現サンシャインシティ)に移転し役割を終える。1896 年にこの土地は三井財閥が取得し、造船所の資材置き場として用いられ、戦後は三井倉庫の用地となる [志村秀明, 2013, ページ: 31-66]。この土地は後に石川島播磨重工業の造船所と併せて大川端リバーシティ 21 の再開発が行われる。

明治期には佃・石川島地域に隣接した地域が埋め立てられ、調査対象地域が造成された。最初の造成地として現在の月島 1~4 丁目にあたる月島一号地が 1892 年に竣工した。同様に月島 2 号地、現在の勝どき 1~4 丁目、佃三丁目にあたる新佃島が 1896 年に、勝どき 5~6 丁目にあたる月島 3 号地が 1913 年に竣工した。これらの土地の埋め立てで用いられる土砂は東京港の近代化にあたって浚渫された土砂が用いられた。埋め立ては昭和になっても続き月島 4 号地(現晴海 1~5 丁目)が 1931 年に、月島漁業基地(現豊海町)が 1963 年に竣工している [日本歴史地名大系一月島]。この地域は現在も東京湾で続く埋立地の先駆けとなった。

月島 1 号地、新佃島は計画的な町割りで作成され、埋立地の中央を貫く幅 36m の大通り(現清澄通り)を中心に一つの街区を囲む形で幅 10.8m の 6 間通りが碁盤の目状に地区を分け、更に幅 5.4m の 3 間通りが一つの街区を貫く形で作成された。さらに 4 から 5 本の路地が街区の中でさら細分化しており、付図 2 のような街区をなしている [志村秀明, 2013]。この街の構造は現在でもほとんど変化をしていない。

1903 年にはじめて相生橋が架橋され、他地域と道路で結ばれ、同時に水道が開通した。相生橋とそれに接続する月島通り<sup>1)</sup>には 1923 年に路面電車が開業し、江戸以来の渡し以外で公共交通機関によって結ばれた。1940 年には勝鬨橋が開通し特に都心方面への利便性は高まった。1947 年には勝鬨橋の上にも路面電車が敷設され直接都心方面への交通機関が整備された [日本歴史地名大系一月島]。

日本の工業化に伴う石川島の造船所の発展に伴い、月島にもその従業員向けの住宅、あるいは下請けとなる中小工場が立地するようになった。造船所が短期の労働者を含めた出入りの激しさと大量の住宅を確保する必要から長屋造りの住宅が密集する形になった。関東大震災以前は平屋が多かったとされるが震災以後は二階建ての長屋が一般的であったという<sup>2)</sup>。勝鬨橋の架橋以前に存在した月島の渡しは造船所までの人の流れを生み出した。現在「もんじゃ焼き」で著名になった月島の月島西仲通り商店街が形成され、相生橋の上を路面電車が開通すると路面電車からも労働者が通うようになり、現在の佃二北交差点付近にあった造船所正門まで路面電車の停留所がある清澄通りからの商店街も生まれた [志村秀明, 2013, ページ: 124 - 133]。

月島・佃地域には東京の街並みの再構築に大きな影響を与えた 1923 年の関東大震災と 1945 年が与えた影響は東京の他の地域に比べて小さかったとみられる。1923 年の関東大震

---

<sup>1</sup> 現在の清澄通り

<sup>2</sup> 月島再発見学 p149

災では新たに造成された月島地域一円は全焼したものの佃島と石川島にあたる地域は延焼を免れた<sup>3</sup>。月島地域に関しては、道路の区割り等が他の地域に比べ整然としていたこと、震災は土地の造成から 20 年程度しか経ってなかったことから再建にあたってそれ以前と大きく異なることはなかったようである。東京大空襲では対岸の明石町や湊の周辺が空爆を免れたことから延焼も発生せず月島・佃の両地区ともに戦前の状態がそのまま維持されることとなった<sup>4</sup>。このため前述したように特に震災による被害もほとんどなかった佃 1 丁目の佃島にあたる地域に関しては戦争に伴う建物疎開による道路拡幅の影響が一部あった [志村秀明, 2013, ページ: 97] ことを除いては江戸時代以来の区割りそのままに戦後を迎えることとなる。

### 3、研究対象地域の戦後

戦後に入りこの地域に交通機関が整備されより東京の他の地域との一体化が進む。佃と月島の間を流れていた佃川を埋め立てた通りに接続する形で隅田川の対岸の湊と結ぶ佃大橋が 1964 年に架橋され、かつての佃島が他地域と陸続きとなった。また、これに伴って隅田川にあった佃の渡しが廃止されている。戦後の経済成長の中で石川島播磨も造船所を豊洲に本拠地の機能を移転し、倉庫なども新たに整備された別の東京港の埋め立て地へと本格的な機能は移転をはじめた。前述したように石川島播磨の造船所は 1978 年に撤退するとそれに付帯する形であった鉄工所などは姿を順次変え、震災を逃れた住宅地はその地の文化を保持した“下町的”住宅地へと変化し、本論文で扱うバブル期を迎えることとなる [日本歴史地名大系一月島]。

戦後、この地域の主要な交通機関であった路面電車は順次モータリゼーションの中で都営バスに置き換わりバブル経済の渦中である 1988 年には地下鉄有楽町線が開業した。1986 年の都営住宅をきっかけに 90 年代前半にかけて順次石川島播磨の造船所と隣接する三井倉庫跡地に大川端リバーシティが造成される。それに合わせる形で 1993 年に中央大橋が架かっている。現在では臨海地域への開発や 2000 年の地下鉄大江戸線の開業などによる利便性の向上のために勝どきや晴海などで高層マンションやオフィスビルが建設されるのに合わせタワーマンションが新たに建設されているほかに、晴海から豊洲、有明方面への新しい橋が架橋されるなど新しい臨海地域と都心との交通の中間地点としての特徴も出てきている。現在の土地利用は晴海通りと清澄通りに面した部分が商業地域として指定がされており、他は多くが第二種住居地域で占められるが大川端リバーシティ 21 にあたる地域が第一種住居地域も指定されている。かつてのような工業地域としての用途はほぼ見られず周辺の勝どき 5 丁目と 6 丁目や豊海町が準工業地域に指定されているに限られている。

---

<sup>3</sup> 東京市火災動態地図 <http://kindai.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/981890>

<sup>4</sup> このことにより湊地区も戦前の町並みが残ったが佃と対照的に地上げの影響を強く受けた

付図 1 研究対象地域の歴史的成り立ち



google マップをもとに作成

- ①が石川島にあたり造船所から再開発がなされた地域である。
- ②が佃島にあたり江戸時代以来の区割りを残す地域である。
- ③が月島、新佃島にあたり明治以降に埋め立てられた地域である。

付図 2 月島の街区



google マップをもとに作成

清澄通りに垂直な通りが 6 間通り 並行でより細い通りが 3 間通り  
さらにその街区を細かい路地が通っている

#### 4、実地の調査から受けた印象

最後に現在の佃・月島への導入として実地を探訪した時の印象を元にしながらか地域の特徴を述べ、研究対象地域の紹介を終わる。記すときには実際に訪れた時に訪ねた順序で記す。また実際に訪れた写真については本論文の最後にまとめて掲示した。

現在この地域の主要な月島駅から地上に上がると清澄通りと佃大橋につながるかつての佃川にかかる橋とが交差する初見橋交差点を望む。交差点の周辺ではじめに印象に残るのは目の前にあるタワーマンションである。大川端リバーシティ 21 を望むもなく周辺にはタワーマンションが複数棟立ち並び、長屋やもんじゃなどといった印象のある月島のイメージとはそぐわない雰囲気を持つ。タワーマンションはいずれも真新しい建物であり、2014 年秋現在も建設中のタワーマンションが清澄通りに面して工事を行っている。高層建築物は目に入る一方でそれらが勝どきや晴海のように低層部分に商業施設や飲食店街を抱えた広場を含んだオフィスビルのような外部への解放スペースなどの要素は少なく、マンションであるせいか敷地いっぱいまで建物の用地として使われているせいか地域に対して開かれた印象は受けなかった。清澄通りを北東に向かい、佃地域に入る。清澄通り沿いにはタワーマンションや真新しく同じデザインのタワーマンションが複数棟ならんでいる。バス停も近代的であり歩道もレンガ風の舗装がなされていることからやはり下町的な雰囲気には欠けるが相生橋に近づくにつれ低層の商工業者が入る看板建築造りの建物も目に入るようになる。初見橋交差点から二つ目の信号になる交差点を佃島方面に向かう道がかつて路面電車から造船所などへ向かうメインルートであった。かつてはここが商店街的役割を果たしていたが現在ではいくつかの飲食店や商店はあるがシャッターをおろしたままの個人商店も数多くあり、用地がマンションと化したものや長屋状の細長い用地をそのままに建て替えられて馬面になった住宅などが並ぶなど商店街は名残を残すのみとなっていた。さらに奥へ進むと低層の住宅で構成されたブロックと大型マンションに変わったブロックが道路を挟んで相対する地区に入る。墨田区などでもかつての工場跡がマンションに立て替わる例は数多くあるが、墨田区の北部が農道時代の道をそのままに残し道路も曲線でいびつなためにマンションと旧来の住宅の隣接も混雑さの中で調和しているようであるが、埋立地で元々が基盤の目状の立地のせいか綺麗に区画整理された印象を覚える。建物は相変わらず戦後以降の建物に建て替わっているが少し路地を覗くと鉢植えや自転車突き出たベランダなどの雑多な感じに下町特有の風情を感じた。道路をすすみ佃二北交差点付近はかつて造船所の正門があったところである。周辺は姿を変えてタワーマンションと大川端リバーシティ 21 の再開発地域の中心に入る。すぐ近くにかつての工場付属の病院が未だに残りその名前がかつての造この土地の用途を残す以外は多摩や港北などのニュータウンのようでもある。月島駅前のタワーマンション違い大川端リバーシティ 21 は各マンションの間に公園状の共有スペースが多いこと、道路が曲がっているために道の先見通せないことがそういった印象を与えたのかもしれない。一帯にはマンションと共有する公園の他にも低層の建物がいくつか建っており、スーパーやコンビニ、公共施設などが入居している。公園

はそのまま川に面しており、堤防の無い隅田川の情景は浅草周辺などを見慣れていた自分にとっては印象深い光景であった。隅田川の対岸の箱崎側にはオフィスビルが立ち並び一方で越中島側には同じようなマンションと倉庫が望める。かつてはどちらも倉庫街であったことを考えると越中島の倉庫が並ぶ光景以外はここ数十年で変化しており、この地域が担ってきた役割の急変ぶりを感じた。

少しばかり戻り江戸時代以来の土地である佃島へ向かう。佃島は今では陸続きとなり、佃大橋の側からも入れるようになったがそれ以前は 3 方を水路に囲まれた地域であった。今でも佃川支川にかかる佃小橋は漆風な赤い欄干でその意匠が江戸時代を意識したものとなっている。この昔風な橋から水路を望むと先ほど訪れた大川端の再開発の高層マンションが林立し、その対比にこの地域の複雑な違いを感じる。水路には小型の船が何隻か係留してあり、ここがかつて白魚を献上した漁民によってできた街であるということを思い起こさせる。この佃小橋からまっすぐ隅田川に突き当たるまでの道は自動車二車線に路側帯と江戸の区割りを残す町並みにしては非常に広いがこの道路が広いわけは前述した第二次世界大戦時に防火のために建物疎開が行われたためである。この少し広い印象を受ける道も住吉神社の例祭の時には集まった人が集合するのにちょうどいい感じであろう。佃島の中は戦前そのままであろう平屋や二階建ての木造あるいはトタン張りの住宅が点在し、それらは墨田区京島の街区に負けず劣らず古い印象を与えるが思ったよりもモルタル造りの戦後建て替えられた建物が多い印象を受けた。ただ、それまで通った新佃島にあたる佃二丁目などの町並みよりかは車道と歩道を分けるガードレールなどがなく、すぐそばにマンションなどがすぐ視界に入り込むなどもほとんどないためにより建物が密集していることを感じさせた。木造の長屋の中にはリニューアルで扉や窓などが印象を壊さない程度に真新しいものにとりかえられているものもあり、旧来のものを保持しながら継承しようとする動きを感じることができた。佃島の西側の角地にあるのが住吉神社である。例祭の際には各町会から人が集まるが普段は静かで境内も大きくない一般的な街中の神社であった。

佃島を離れ再び月島駅方面に向かい、清澄通りから一ブロック入った通りである「もんじゃストリート」こと月島西仲共栄商店街を歩く。商店街は歩道部分に張り出したアーケードかかり、歩道も広くレンガ風に整備されているせいかいくつかシャッターをおろしている店もあったが比較的賑わっているように感じた。真っ昼間の人通りの少ない時間帯に通ったこともあるだろう。商店街のホームページによると 4 つの区画に分けられる商店街には 131 の店舗が並ぶ。事前の印象だともんじゃ焼き屋が多く、テーマパーク化した商店街ではないのかと考えていたが確かに 131 店舗のうち飲食が 57 店と他の商店街よりも多い印象を受けるが衣料品や生鮮食品など一般的な商店街に不可欠な店舗も十二分に残っており「月島もんじゃ」がブランド化したことによる観光地的要素が下支えしているとは考えられるものの活気ある商店街の好例であろう。衰退した商店街の中にはかつて商店のあったところがマンションになり、アーケードにマンションの入り口があるなど歪な形となった例は多分にあるが、この商店街ではマンションになった部分の低層階を商業施設のスペ

ースとし、商店街の一角に難なく溶け込ませている部分もあった。このような解決法がどのようにして行われたかは今回の論文の意図を外れるために調査は行わないが、非常に関心を持つことができた。「もんじゃストリート」を離れ月島の街区の中に入っていくと佃で前述したような造りの低層住宅が並ぶ下町的光景が広がる。ただ、中にはもんじゃ焼きが点在しその看板が立っていることは墨田区などで見ることができる光景とは異なり、目立って見えた。佃のような大型マンションは清澄通りや初見橋交差点周辺でなければ無いが、月島 1 丁目には一つの長屋の区画が駐車場がとなり、その中に古い長屋が櫛の歯状に残る地域を発見した。2009 年時点の航空写真によると建物が立ち並んでいることから最近になって開発の潮流があったことを物語る。

そのまま北上して月島駅に戻り、研究対象地域の探訪を終了した。この地域の現状として感じたことは様々な地域の特徴が密に繋がっている地域であるということである。震災を逃れたとはいえ明らかに戦前のものであるという建築物はほとんど見ないが、建て替えて迎えて他の下町地域と同様の町並みを基本としながらも少し歩けば大川端リバーシティ 21 のゼロから設計されたことを感じさせる現代的な街並みと現在まさにタワーマンションなどの開発が進む今注目を集める臨海部としての性格を持つ清澄通り沿いが接する空間であることを感じた。このような多様な特徴を持つ空間がせめぎ合う場所というのはこの地域に対して様々な地域の変容への意図があったということである。この地域の変容について扱う上では東京の中でどのような位置づけに合ったかを確認する必要がある、

## 5、江戸・東京の中における地域の位置づけ

これまで振り返ってきた歴史的事実を総括した上で佃・月島地域が江戸そして東京のなかでどのような役割を担いながらバブル期に突入したかを明らかにし、この章のまとめとする。

この地域の歴史的な特徴としてはやはり江戸から東京を通じて海上に浮かぶ島状の土地であったことに由来する土地利用がなされていたことである。佃村からの漁民の入村や外部との接触を断つための人足寄場、そして幕末以来戦後まで続く造船所の設置など江戸と黎明期の東京にとって海に面した独立した土地を有利に活用できる用途に用いられていた。近代以後も造船所をもとに日本の近代化と重工産業の発達に伴って新たに埋め立てられた月島・新佃島や周辺の晴海などと共に首都東京における近代の下支えとなった街であった。隅田川を挟んだ湊や明石町、あるいは深川、越中島などは既に江戸以来の街であり、それと比べると近代化に伴い造船所の発展に必要な後背地を提供した形で形成された月島の街の由来は近代国家の首都東京の初期の産業を支える役割を担っていたと考えることができる。特異性を更に増した要因としては東京の中において中心街と隣接しながらも地続きではないこと、佃島の地域を除いて明治以降に形成されたことは他の地域との一体化の動きを抑え込んだものと思われる。造船所のような軍需産業を抱えながらも東京大空襲から逃れたこの地域は期せずして造船所とその後背地、そして江戸以来の漁村の流れを組む

地域と海に面したことで与えられた役割を保持し続けた地域であった。戦後東京港の沖合への進展により近代都市のウォーターフロントとしての役割は薄れた。それまでこの地域で大きな役割を担ってきた造船所の閉所は 1978 年であった。これは東京に大きく開発の影響を与えたバブル期のほんの数年前であった。



### 3 章 バブル期における地域変容

この章ではバブル期に起こった地域に対する変動、外圧がどのようなものであったかを調査し、それが地域にどのような変化をもたらしたのかについて明らかにする。さらにバブル期の地価の変化や出来事などを時系列順に追っていきながら、この時代に東京において変動の動きがどのような傾向を見せたのかについて、変容への圧力の実態とその動きがどのように展開していったかについて解明を試みた。

#### 1、バブル経済について

そもそもこの論文で扱う「バブル期」とはどういった定義づけができるのだろうか。バブル期はバブル経済、バブル景気などと一般的に言われるこの経済状況の期間を指して用いているがバブル経済自体にも資料によってさまざまな定義がある。Wikipedia や広辞苑などでは「バブルの語源である泡のように急激に膨らみある時に突然破裂するような経済状況」を指し、そのような経済状況は急速な投機的な動きによって実体経済から株価などが実体経済以上の高騰をすることから発生するとされる。さらにこの論文を含めて“バブル”あるいは“バブル景気”などは日本において 1980 年代後半から 90 年代はじめにかけて発生したバブル経済のことを指すことが多い。また“バブル”の言葉にはこの時期の経済状況のみならず生活様式や文化、あるいは“バブル世代”のようにこの時期に特徴的な生活をした人まで含めるなど多様な意味を含むが、この論文ではバブル期を特に地価の高騰の傾向が特に激しく見られた 1985 年から 1991 年までと定める。

#### 2、バブル経済のはじまり

ではこの“バブル景気”は何が原因となっておこったのだろうか。もちろんバブル景気の要因はいくつかの要素が組み合わさった複合的なものであろうが、最も大きな原因として挙げられるのは 1985 年のプラザ合意にあるだろう。

1980 年代前半に加工貿易を産業としていた日本は円安ドル高のもとでアメリカとの間で大きな貿易摩擦が発生し、その是正を目的とした国際会議が秘密裏に行われた。1985 年 9 月 22 日のアメリカのプラザホテルで協調介入を行い、円高に誘導する政策を行うことが日米の間で決定された [日本経済新聞社, 2001]。プラザ合意直後の介入を迎え、9 月 24 日にそれまでの 12 円 30 銭安の 1 ドル 229 円 70 銭ではじまるなど急激な円高を迎えた<sup>5</sup>。その後 1985 年 12 月 31 日の終値は 200 円 60 銭と急激な円高が進んだ<sup>6</sup>。円高が急速に進むと輸出産業は影響を受ける。そのため日本政府は内需拡大のための努力を行った。1986 年度予算編成に関する会議では外需の減少を補うために内需の拡大が必要であるとし<sup>7</sup>、公共事

<sup>5</sup> 朝日新聞 1985 年 9 月 24 日夕刊

<sup>6</sup> 朝日新聞 1986 年 1 月 1 日朝刊

<sup>7</sup> 朝日新聞 1985 年 12 月 10 日夕刊

業や金利利下げ<sup>8</sup>を認め、実際に円高が進む一方であったためか公定歩合は 85 年末から 86 年初頭までに 3 回も利下げが行われた [日本経済新聞社, 2001, ページ: 48]。プラザ合意からはじまった円高とそれに対応する策としての利下げの結果、低金利金余りを背景に銀行などでは融資先の確保に走り、このことが地価や株価の上昇につながったとされ、バブル景気の引き金となった。

### 3、なぜ土地が高騰したか

ではバブル景気で起こった投機の波は何故土地に向かったのだろうか。一つにはバブルが顕在化しはじめる時期に実需として東京都心部のオフィスビル需要が伸びをみせていたからだと考えられる。日米の経済摩擦解消のための円高誘導については前述したが、他にも外資系金融会社の日本への対外開放政策が 1985 年に決まり、外資系の信託銀行参入が認められ、外資系証券会社が 1986 年の 2 月から、東京証券取引所で取引をはじめた<sup>9</sup>。こういった外資系企業の参入によりオフィス需要が実需として高まっていた。1985 年に発表された国土庁の「首都改造計画」によると「東京のオフィスは二〇〇〇年までに合計五千ヘクタール、超高層ビルにして二百五十棟必要になる」と述べられておりそれに対する対策として首都圏の横浜や大宮などへの分散を図るべきであるとされている。しかしこのレポートからは、東京のオフィス不足の予兆のみが強く取り上げられ、不動産会社ではオフィスの供給のための土地確保に走る事となった [日本経済新聞社, 2001, ページ: 66-67]。外資系金融会社のみならずアメリカの電機メーカーなども東京にオフィスを構えはじめるなどオフィス需要は高まりをみせ、一方でそういったグローバル企業が望む機能をもったオフィスの数は少なく需要を更に喚起した。グローバル化とオフィス需要商業地である都心の地価は高騰をはじめた。

都心部でビル用地の取得が盛んになるとそこに居住していた住民が転出した住宅地においても需要が盛んになる。1987 年の日経新聞の世田谷区でのアンケートによると新たに引っ越しした個人のうち約 3 割は都心五区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）からの移転者だという<sup>10</sup>。都心部で起こった土地購入への動きが郊外の比較的安価であった住宅地に流入し結果として地価上昇は住宅街などにも波及した。また買い替えが事業者であった場合は税制上の優遇があったことから個人とは別に東京 23 区内のみならず首都圏の商業地と周辺地域においても買い替え需要が掘り起こされ、地価の高騰は周辺へと波及していったとされる<sup>11</sup>。

更に地価の高騰に影響を与えたのは前述した低金利のもとで銀行の融資先として不動産が人気であったことにある。低金利のもとで貸し手である銀行は融資先を探す株高も同

---

<sup>8</sup> 一般に利下げを行えば個人・企業にとっても資金を調達しやすくなり需要が喚起される

<sup>9</sup> 朝日新聞 1985 年 11 月 29 日 夕刊

<sup>10</sup> 日本経済新聞 1987 年 4 月 3 日朝刊

<sup>11</sup> 日本経済新聞 1987 年 4 月 3 日朝刊

時期に起こっていたために大企業は自ら株を発行することで資金調達を賄うことができ、銀行には金余りが起こったことで、融資先として実需もあった不動産に流入が起こったためであろう。また銀行の思惑として、大企業から新たな融資先となった不動産業や中小企業の担保として戦後一貫して地下が上昇を続けてきた土地は新たな融資先であっても安全な担保として審査を通り易かったことも考えられる。

東京都の商業地域の公示地価の指数は 1883 年を 100 としたときに 1984 年が 108.4 であるのに対し、1985 年には 120.1、1986 年には約 143.6 と急激な地価の高騰が起こった〔日本経済新聞社, 2001〕。地価だけを見れば 1985 年ごろには東京はオフィス需要の実需だけでなく投機的な地価の高騰への移行があったものと考えられる。またこの時期には中曽根内閣の推し進める民活のもと国有地公有地の払い下げや、国鉄分割民営化に伴う遊休地の活用など東京において不動産開発を刺激する要因が生まれていたことも事実である。銀行は融資先を競って確保する様相を呈し、その結果オフィスビル用途以外に土地開発への資金の流れは進行し商業地のみならず住宅地やあるいは地方都市や郊外にも進んだ<sup>12</sup>。さらに不動産に関する融資においてはノンバンクの存在がさらに競争を過当なものにした。ノンバンクは貸金業であり、証券会社などの他業界からの参入や主要な顧客を個人におかない信託銀行なども子会社を持つことができ、また監督省庁である大蔵省の検査権限が及ばないことから都市銀行が子会社のノンバンクを経由して融資するなど、ノンバンクを通して様々な金融機関が過当競争に参加した。1970 年代に設立されたノンバンクの一種である住宅金融専門会社はそれまで都市銀行などで住宅ローンを組めなかった人達に土地を担保に融資を行っていた<sup>13</sup>が投機的なバブル期に入ると親会社の都市銀行などと競合するようになり、審査能力が低いままより不安定な物件への積極的な融資に動かざるをえなかった。後述するように地価の上昇に対して政府が総量規制を行い融資に歯止めをかけようとする、その対象外であったノンバンクはさらに不動産の担保を多く抱えるようになり、それらはバブル崩壊後に大量の不良債権と化した。その不良債権は親会社に波及し地銀や証券会社などの業績を急速に悪化させることになった〔日本経済新聞社, 2001, ページ: 184〕。

地価の高騰には企業だけではなく個人の参入もあった。当時の株価の上昇傾向の他に 1986 年にはかつての電電公社が民営化し上場する一般競争入札に個人が大挙して参加する<sup>14</sup>など金融資産に積極的に投資する“財テク”が広くブームである時代であった。マンション価格の高騰とそれに伴う競争の熾烈さの著名な例に 1987 年 4 月には 259 戸の一つのマンションの応募に約 3 万 8 千人の個人が応募した出来事などがあつた。当時の実需を明らかに上回る資産価値としてのマンションの需要が創出されていたことが分かる。

低金利の中での金あまりのもとで不動産融資への競争が他行や他社に先を越される不安感が更に競争を発生させ、土地はより高額で取引されるようになり、審査基準の緩和によ

<sup>12</sup> 読売新聞 1986 年 7 月 31 日朝刊

<sup>13</sup> 朝日新聞 1992 年 7 月 21 日朝刊

<sup>14</sup> 朝日新聞 1986 年 9 月 10 日夕刊

り実際の価値を大きくこえた評価がなされるようになった。また融資先を求めて都心の商業地から住宅地、郊外へと地価の高騰を波及させる機能をも担う事となる【日本経済新聞社, 2001, ページ: 88】。オイルショックの一時を除いてずっと上昇傾向にあった地価はそれが急激で実需から離れたものであっても土地を担保にしている限り回収した土地が焦げ付きを防げるという考えが広く蔓延したことが安易な融資に歯止めをかけることができなかったものと考えられる。

地価の実需を離れた急激な高騰は土地が確実に値上がりする投資先として注目されるようになると、開発のために土地を確保する動きだけでなく、土地を転売し続け、その過程で金融機関からの融資をふくらませ、差金を得ようとする「土地ころがし」を狙った業者も多数現れた。土地は値下がりしないとの判断から生まれたこの手の信用創造は既に実需から離れつつあった土地の価値を加速度的に過剰評価へと向かわせていった。その過程で土地が高騰した地域に対して様々な問題を引き起こすこととなった。

#### 4、地価の高騰が与えた影響

地価の高騰は様々な影響を与えた。特に深刻であったのは地価の上昇した地域に居住していた住民にとってだった。まず制度的な負担として地価の高騰は税負担が非常に重くなる。1985年から1987年までに港区や中央区などでは地価が2倍以上にも膨らみ、例えば相続税をとってみれば急騰した地価のために相続人が土地を継承し同じ地域に住み続けていることを税負担の面から不可能になる可能性が高くなった。1987年にはこの問題から当時の大蔵大臣が税負担の軽減を求めるべきであるとの考えを示している<sup>15</sup>。また固定資産税も高騰した地価を直接反映するため、特に個人商店などは支出の大幅な上昇となる。これにより特に地価の高騰の激しい銀座などでは老舗の飲食店などが貸しビル業へと転換していった事例が述べられている<sup>16</sup>。貸しビルに転換し賃貸収入を得ることができれば地価の高騰に対応できる他、場合によってはその収入によって生活をする事ができるためである。

税制的な不都合や不動産会社からの圧力により、地域から人口が転出していったことは後に残った個人店舗や住居に居住する地域住民にも大きな影響を与え、実際に様々な問題が発生した。夜間住人の減少と地価の高騰から1986年の秋に浜松町1丁目の銭湯が廃業すると周辺にあった風呂の設置されていない都営住宅の住民の浴場が周辺から無くなり住民が東京都に対策を求めた例<sup>17</sup>や虎ノ門で旧来の商店街が廃業を続けた結果住民が霞が関の農水省庁舎の売店で野菜を購入する例<sup>18</sup>など生活に必要な街を構成する商店が徐々に退去することで残された住民にとっては生活が非常にしにくくなる状態が発生した。住民が少なくなると地域住民を対象とした中小事業者にとっては客が少なくなり廃業をよぎなくさ

---

15 日本経済新聞 1987年5月14日朝刊

16 日経流通新聞 1987年6月9日朝刊

17 読売新聞 1987年1月18日朝刊

18 朝日新聞 1987年7月24日朝刊

れ、そのことが更に住環境を悪化させることに繋がりより住民が少なくなる悪循環がこの時発生した。

人口減少の問題は公共サービスにもおよび中央区では住民の転出とそれに伴う子育て世代の流出により小学校が統廃合される事となり、それに反対する保護者の対立が報道されている<sup>19</sup>。中心街からの人口の転出に関する先行研究 [長沼, 2005]では都心部の住宅地が商業地へと変化するなかで子育ての中核となり働き手である第二世代が特に転出する一方で高齢者である第一世代は地域に残る傾向があり、人口の流出がそのまま地域の高齢化につながるということが指摘されている。高齢者が地域へ残る傾向が高い理由としては地域への愛着という側面のほかに既に雇用から外れ、新たに転居する上での金銭的、身体的負担が大きい事があげられるだろう。地域の高齢化は地域コミュニティの中核となる層の流出のためにその地域の祭りなどのコミュニティや防犯などの上でも問題を引き起こすことが考えられる。

地域に残った高齢化したコミュニティの維持の上での問題も発生するがまた一部では転居した高齢者においても問題は発生していた。特に持家ではなくアパート暮らしであった場合大家が開発のために土地を手放してしまうと住民は転居せざるを得ず特に高齢者は年金でも家賃を賄える低廉な住宅を探さざるを得ない。東京都の 1990 年の調査によると民間賃貸住宅に入居する高齢者世帯約 600 世帯のうち、4 分の 1 が再開発などにより立ち退きを求められているとの現状があり<sup>20</sup>、バブル期においては地価の高騰がそのまま家賃の高騰に結びついていたと予想されること、それまでのコミュニティが転居にともなって離散する例も考えられることから転居先においても高齢者が新たなコミュニティを形成できたのかという問題が発生していたと思われる。

低廉な住宅の確保は高齢者の問題にとどまらず高度経済成長期以来流入を続けていた首都圏への人口流入者にとっても問題であった。地価の高騰の郊外の波及はそれまで低廉な持家を供給してきた東京の郊外においてすら持家の取得を困難にし、当時の新聞記事によるとそれまで年収の 5 倍程度で持家を購入であった住宅地において数年で年収の 10 倍などに値上がりした事例があり、バブル期の好景気のもとで収入の拡大が続いていた時代であったとはいえ、そういった好景気の影響を比較的受けない者にとって「持てるものと持たざる者」の格差が住宅の確保という点に関して社会問題と化していた。

安価な住宅を求めてさらに郊外へと拡大した住宅地の波は東京都心から鉄道で一時間や一時間半まで通勤圏を拡大し、公私問わず様々な機関が宅地開発を行った。そういった地域であっても住宅ローンは現在の基準からみた場合には高利であり、地価の下落後には土地を転売しても賄えず、ローンの返済のために後述するようなバブル崩壊以後に住民に重くのしかかった。

オフィスビルからはじまった地下の高騰は玉突き的に住宅地に広がりそしてそれまでの

<sup>19</sup> 読売新聞 1989 年 9 月 19 日朝刊

<sup>20</sup> 日本経済新聞 1990 年 12 月 14 日朝刊

需要になかったような土地にまで開発の流れを広げることとなった。しかしそういった土地は都心部への通勤や利便性の面では当然劣っており、安価で都心近傍で住宅を手に入れることは一般の家庭にとっては難しいこととなり、地価高騰に対しての反論は高まった。このことは後に政府の側への突き上げとなり、のちに土地に関するバブルを崩壊させる総量規制のきっかけとなった。

## 5、地上げ屋の登場

バブル期において地域への変容の圧力を体現したものが地上げ屋であろう。「地上げ」行為そのものは不動産開発において、広汎な開発用地の確保のために権利が細分化された土地をひとまとめにするための作業を指す。地上げ行為の事例を見ながら変容への動きがどのようなものであり、地上げを行う側はどのような意図をもって地上げに望んでいるかについてここでは見て行く。地上げ行為も本来は合法的に地権者に対して金銭的交渉を行っていたが「地上げ屋」といった場合に思い浮かぶような非合法的に住居からの追い出しを狙った行為を行うような急進的な業者も登場した。そういった悪質な業者の登場には以下の原因があったものだと考えられる。一つには土地は市場において供給される量が通常の商品と違い有限なために地域開発で儲けることのできる土地は限られており、不動産会社が土地漁りへと焦った傾向があり、土地をとりまとめる本来の意味での「地上げ屋」への需要が高まったこと。加えて不動産開発に対する銀行などの金融機関の審査の甘さから開発それ自体だけでなく土地を転売し続ける形で金融機関からの融資をふくらませる「土地ころがし」によって容易に資金を得る事ができるために不動産業や金融機関以外の他業種からも参入が相次ぎ、その中には暴力団などの反社会的勢力も参入したことなどが考えられる。

暴力団の流れをくみ嫌がらせなどの非合法的な手段でなくとも地上げ屋は的確に地域の解体を狙っていったことが分かる。例えば地上げ屋が最初に狙うのは銭湯であったという。理由として「一つは、手狭な家が多い下町で、銭湯は比較的まとまった敷地にあること。二つめは、銭湯の経営が将来性という点で見通しが暗く、『札束で落としやすい』点」<sup>21</sup>にあったという。当時風呂付の住宅が増加傾向にあり銭湯の顧客がへっていたことは大きい。旧来の風呂なし住宅に居住する住民にとって銭湯のような衣食住に次いで生活に関わる施設の存廃は地域へのこだわりが強く金銭的な攻勢に対抗できる住民にとっても大きな打撃を与えることができる。土地の開発、あるいは転売が大きな利益を生んだバブル期にとって土地のとりまとめにあたって地域を分断しつつ住環境に打撃を与えることで更に地域への圧力を強める尖兵の立場を地上げ屋はとっていただろう。

---

<sup>21</sup> 日本経済新聞 1987年8月22日 朝刊

## 6、バブルの崩壊

以上のような問題をはらんでいたバブル期の地価高騰に対して政府の側も対応をもとめられていた。ただ、不動産の投機目的の経済的な動きに対しての危機感というよりかはそれに付帯した発生したマイホームの確保ができない住宅供給の問題や非合法的な活動を行い始めていた「地上げ屋」などの社会問題化した事象に対してだった。政府は高騰した地価に対して不動産関係に対する融資の伸び率を融資全体の伸び率よりも低く抑える「総量規制」の実行を決定し 1990 年に実行した。〔日本経済新聞社, 2001, ページ: 147-154〕

既に 1988 年ごろから地価の伸びは鈍化し高止まりをみせていたが「総量規制」が地価上昇の原因となった金融機関からのほぼ無制限の担保に歯止めをかけ、資金の流入を妨げた。また 85 年以来続いていた金融緩和も 1989 年以来引き締めに戻り利上げが行われていたことはさらに金融機関が貸出に対して躊躇を踏む原因となっていた。「土地ころがし」の影響もあって高騰し続けていた地価は流入する資金の引き締めのもとで紙の上で膨張した信用が収縮しつつあった。1989 年の春には消費税が導入され、利上げ以降も上昇を続けていた株価はその不均衡が不安となり 1989 年 12 月の大納会の 3 万 8915 円を最高値に 90 年に降下落に転じた。地価も含めてそれまでの過剰にふくれあがった信用が収縮に向かい、バブルは崩壊した。

地価の下落により「地上げ」を含めた開発への動きはおさまったがその一方でバブルの崩壊による地域への影響も多々あった。バブル崩壊後それまで土地を担保にしていれば地価の上昇傾向から決して不良債権化すると思われてなかった不動産価値が下落し、最大の貸し手であった銀行などは資金を回収できなくなった。膨れ上がった土地への開発の動きの反動はその後いくつかの中小の金融機関や不動産会社を破綻させ 1997 年には都市銀行にまで波及するなどその反動は大きかった。

## 7、東京圏の開発の潮流の変遷

これまでバブル期が地域にもたらした変革の動きの内容を見てきたが、ではそれらに連動して発生していた首都圏における開発の潮流そのものはどのように動いていたのだろうか。これまで述べたバブル期全体を通じた調査に新たな事象を加えながらバブル期の開発の圧力がどのように変遷していったのかについてまとめこの章を終える。開発に向かう動きを見る指標として、ここではある程度連動することが考えられる地価とその上昇率を一つの指標としてバブル期全体の中での地域への変動を考察する。

地価高騰の原因となったのは前述したようにオフィスビル需要の増大であった。前述した国土庁の 1985 年の報告のように外資系企業が当時高度経済成長の延長でなお成長を続けていた日本に進出することは当然であったし、そういった企業がグローバル企業の求める設備の整った希少なオフィス環境を求め流入した結果オフィス需要が実需として発生していた。おりしもプラザ合意のもとで発生した円高への介入が行われていくなかでそれまでの加工貿易を主軸としてきた日本の産業に対して配慮する形で内需の拡大が求められそれ

まででない金融緩和が行われた。ここで発生した金融機関の金あまりは融資先を求めオフィス需要へと向かった。これらの事象が発生した 1985 年から地価が下落をはじめ 1990 年までの開発への動きが最も激しかったとされる時期をここでは時系列を追いながら東京における開発の潮流を描こうとした。考察する上で中心となる指標は毎年 4 月と 10 月に発表される公示地価と基準地価である。もっとも地価が高いことと地域への圧力の強さが必ずしも一致するわけではないが急騰した地域にはある程度不動産としての評価が高まっていると言えること、前述したように開発への圧力とは別に地域への変容の圧力として地価の高騰それ自体が税制などの面で既存の地域住民にとっては地域を見る上で十分に大きい要因であるためにここでは地価について調査から考察を行った。

1985 年の基準地価の公示の際には全国平均の伸びは 1984 年が 2.5%であったのに対し 2.0%と地価全体の上昇はむしろ抑えられており、突出していたのが東京の商業地である。新聞記事によると「住宅地のほか、工業地、市街化調整区域内宅地の上昇率が軒なみ前年を下回る中で(中略)とりわけ東京圏では急上昇し、東京都心部の商業地の上昇率は全国の上昇率は全国の上昇率上位十位のうち九つまでを占めた。」<sup>22</sup>など地下の高騰のはじまりが東京の商業地に限られた局地的なものであったことがうかがえる。新聞記事内で指摘されている全国の上昇率上位 10 地点は千代田区と中央区の京橋・日本橋地区に存在し、唯一住宅地の中で上位に入った地点も千代田区三番町と都心部にありながら周辺に商業地域を抱える地域であった。また、既に地価が高い銀座などではなく上昇率上位には神田岩本町や京橋など周辺の商業地に比べれば比較的廉価であった土地に開発への潮流が向かっていたことがわかる。これら上昇率の最上位は前年から 50 パーセント近くも値を上げ既に金あまりのもとで実需による評価の高さ以上の資金の流入が急騰につながったのだろう。

1986 年には地価の高騰は都心部から離れ世田谷区や大田区、東京の多摩地域へと波及した。前年の地価の上昇率の上位は都心部の比較的廉価な商業地域であったがこの調査では「商業地で世田谷、目黒、文京、江東、大田区が、また住宅地では大田、世田谷区が新登場し、これまでリストを独占してきた中央、千代田、港区などが姿を消した。」<sup>23</sup>とあるように 23 区の周辺へと地価上昇の波がうつってきたことがわかる。

この傾向は 1987 年にも引き継がれ、更に高騰は東京周辺の住宅地に広まった。地価高騰の先駆けとなった東京中心部の開発によって千代田区や中央区などの都心部から居を郊外へと移す人が地価の高騰の原因となっただろうし、またそれを見越した投機的な動きも都心部に劣らずあったことが想定される。この時に特に上昇率が高くなったのは住宅地においても商業地においても調布や府中などの多摩地域が顕著であり、かえって都心部の地価の上昇率は鈍化した。1985 年のオフィス需要による都心部の地価の高騰以来 1987 年ごろまで続いた都心から郊外への買い替え需要の波は郊外住宅地の需要を高め地価を吊り上げる要因となったことは明らかになったが、ではなぜ都心部から郊外へ流出した人々は特に

<sup>22</sup> 朝日新聞 1985 年 10 月 1 日朝刊

<sup>23</sup> 朝日新聞 1986 年 10 月 1 日朝刊



地価の高騰が起こった東京の西側へと脱出したのだろうか？最も大きく考えられる理由としては東京の西部は高度経済成長期以来私鉄などによる沿線開発から公私を問わず様々な主体によって膨張する首都圏の人口を担う住宅地の供給がなされており、その潮流のもとで良質な住宅地がより多く供給され、都心からの移住者も地方からの移住者と同様に東京の西側へと居を移したのではないだろうか？都心の土地の売買に関係した不動産会社が郊外の開発を進める住宅地を薦める事や、以前のコミュニティに対する関心から先だつて郊外へと移住した世帯に合わせた形で後に移住した世帯も郊外の同じ地域へと移住を進めた可能性も十二分に考えられる。ここでは詳細な調査を行わなかったために推測ではあるが以上のような原因で東京の西部の住宅地に移住したのではないだろうか。

1988 年には地価の高騰はピークを迎える。言い換えれば地価の高騰の頭打ちとなり、世田谷などの住宅街では地価が反動でかえって下がった地域もあった。これには都心部から郊外へと転出が一段落し需要が落ち着いていたこと、また土地取引における監視制度のもとで行政側の引き締めの結果もあったものとされる<sup>24</sup>。もっとも地価の上昇率が落ち着いたものであって以前地価が高いまま維持されていたことは事実であったが、急騰した地価で収益を見込んでいた投機的な「地上げ屋」にとって、地価の高騰の頭打ちは影響の大きいものであったと考えられる。地価が上昇し続けることが投機的な動きをする「地上げ屋」にとっては大事なことであり地価が高止まりとはいえ動きが停滞するならば転売による利益は少なくなってしまうためである。

地価の高止まりは翌年の 1989 年も続いた。当時の新聞によると地価上昇率は「区部全体では昨年の四・一%からマイナス一・八%へと下がった。(中略)多摩地区全域では一四・五%からマイナス三・六%へと大幅に下落(中略)一方上昇率では高い数字を示した上位十位のうち葛飾、足立、江戸川区など東部地域が多いのが目立つ」<sup>25</sup>とあるように地価は高止まりながらもやや下落する地点が多くなり、他方で上昇に転じる地点もあるなど高止まりを維持しつつも全体的には鈍化していった。ここで注目すべきなのはそれまで開発の動きが見られなかった東京の東部の地価が上昇していることである。同時期の別の新聞では「『地価狂乱』が沈静化し、『高値安定』時代の到来をうかがわせる都内で、いまだ狂乱ぶりがおさまりそうもないのが下町だ。とりわけ江東区の都心寄り地域は、ことしの最高路線価の引き上げ率が都内 1 位となっている。都心でビル用地が手に入らなくなった大手企業が続々と隅田川を越え、地価をはね上げた。地上げにあった都心部の住民が、比較的安い土地を求めて移ってきた影響も見逃せない。下町の伝統的な地域社会がこわれてしまう、と地元では不安を募らせている。」<sup>26</sup>とあるようにそれまで開発の潮流が東京の西側であったことから比較的安価な東京の東側に地価の上昇の傾向が移って行ったことが分かる。この新聞記事ではとりわけ江東区について述べているがこれは都心部に近い立地のほかにも倉庫など

<sup>24</sup> 朝日新聞 1988 年 10 月 1 日朝刊

<sup>25</sup> 朝日新聞 1989 年 10 月 3 日 朝刊

<sup>26</sup> 日本経済新聞 1989 年 1 月 28 日 朝刊

の事業用地が多いことからまとまった土地を手に入れやすく、かつそれまでの地価の上昇の影響をあまり受けてない事から比較的安価で済むといった点が地価上昇の原因となったのだろう。

1990 年以降は前述したような不動産自体の信用収縮と地価の落ち込みの萌芽がみられた。当初は地価の下落も一時的なものであり長期的に見れば今後も上昇傾向にあるとの見方が働いたこともあると推測されること、あるいは株価などの金融資産の下落から不動産へと資産を移す動きが推測されることなど地価の下落の動きが大きく顕在化はしていないがその動きは見られた。1991 年以降は「東京都多摩市の高級住宅地では 10%程度値下りしているのをはじめ、これまでの国土法の上限価格いっぱいでの取引から、10-20%下げた取引もぼつぼつと出はじめた。また、埼玉、千葉両県では、まだ値上がりしているものの、伸びが半分から 3分の1に落ち込んだ。」<sup>27</sup>とあるようにじわじわと地価下落に転じる地域や地価が上昇する地域でも伸びが大きく鈍化していった。株価ほどの急落は見せなかったが地価の下落は続きそれまで借入金の担保として安全な資産とされた不動産は損切り対象にされ開発半ばで放置された土地も多くなった。開発や地上げへの動きは徐々に止み、土地を取りまとめることができずに開発がなされなかったところでは駐車場などへ転用されたモザイク状の街並みが現れ、こういった街並みにバブル期の開発の名残を残すのみとなった。

改めて東京圏を席卷した開発の流れについて整理すると地価高騰と開発のきっかけは都心部におけるオフィスビル需要であり、その開発のために中心街から郊外へと転居した人が住宅地へと地価の高騰を上げた。それを加速させたのは当時の金余りのもとでの投機的な動きで地価の高騰が更なる地価の高騰を呼び込んだ状態が 1985 年から 1987 年あたりまで続いた。この時の開発への動きは都心部から同心円状に波及していったのではなく地価の上昇率と同様に東京の中心街から西側を基本的に波及してみせた。ドミノ状に郊外へ郊外へと波及した地価の高騰も 1988 年には高止まりを見せた。それ以降も地域によっては高騰を続けた地域や下落する地域に分かれたがそれはモザイク状であった。一方でそれまで地価の高騰から離れていた東京の東側も都心部からの距離の割に比較的安価であったことから注目を受け開発の流れを受けたが既に 1990 年には高止まりした地価の高騰も下落への動きを見せていた。地価の下落とともに開発への動きは落ち着いたが開発への動きが滞ったことで開発が予定されていた土地に関しては開発が半端なまま残り、バブルの開発に抗した住民たちにとってもバブルの影響を中途半端な形で引きずる町並みを抱えることとなった。しかし一方でそういった街並みは変化への動きに一部が屈しつつも何らかの原因で開発が完遂できなかった土地としてある意味でバブルの変容への動きへ抗した街の一つの形ではあるだろう。

---

<sup>27</sup> 朝日新聞 1991 年 1 月 11 日 朝刊

## 4 章 研究対象地域における変化の調査

この章では実際に研究対象地域の佃・月島地域がバブル期にどのような変化を経ていたのについて行った調査とその結果について述べる。調査で目的としたのはバブル期以前の1980年代前半以前の佃・月島地域と現在の同地域を比較した場合に明らかに開発の影響を受けて建設されたもの、つまりここでは長屋や中小工場倉庫以外の建物について検討を行うことでバブル期にこの地域に実際にあった変化について明らかにすることである。

現在のこの地域を調査する上での調査対象はバブル以前と現在を比較した時に最も大きく変化した最たる例である大小のマンションを対象として調査を行った。理由としては大川端リバーシティ 21 のようなバブル期における開発をはじめ実際に現地を訪れた時における長屋の街並みとタワーマンションとの対比があったことの他に、マンションは現在でもディベロッパーはじめ開発の主流であり外部からの開発業者が地域を変容させた結果として現れることが多いことが挙げられる。これらのことから佃・月島地域の変容についてはマンションの動向をもって調査を行った。

地域の変化を調査する上でマンション以外の建物を検討から外したがこれは以下の理由からである。まず調査対象からモルタル木造やハウスメーカー製の一軒家であるがこれらは当然のことながら除外した。もちろん長屋造りの住宅街において調査が個人宅などに対しては難しいことや、地区内のフィールドワークから実感として対象となる建物が膨大であるなどの調査上の問題があった。また、これらの地域における戦前から焼け残ったものや戦後の建て直しのものも含め現在残る長屋はいずれも築 50 年以上は経つ老朽建築物である。それらが建て替えの時期を迎えるなかで居住者や地主によって新しい建築物に建て替わることに限ってはバブル期や外来の開発への影響をほとんど受けなかったことによる建て替えやの結果が多いことは予想されると判断したためである。次にオフィスビルなどもここでは除外した。オフィスビル自体は月島にもいくつか存在するものの用途地域の関係と地図の調査からオフィスビル自体が研究対象地域においては事例が少ない上に調査対象地域の中からいくつか比較的規模の大きいオフィスビル<sup>28</sup>を調査したところではかつて工場だったところに自社向けのオフィスビルを建築した例などに限られていた。用途を転換した事実について適宜触れることはあるが地域全体の変化についてみる上ではふさわしくないとしてやはり除外した。町工場や倉庫なども現存するものは航空写真などの検討からバブル期以前と比較した場合に変化がほぼ見られないことから除外した。

### 1、調査方法

まず調査対象地である佃 1 丁目～佃 3 丁目、月島 1 丁目～4 丁目の中から地図と航空写真<sup>29</sup>から確認できる限りほぼ全てのマンションをとりあげ調査対象とした。またこの調査の中

<sup>28</sup> 佃 2 丁目と月島 4 丁目の機械メーカーのオフィスビル

<sup>29</sup> Google map による

では一部の低層のアパートのうち旧来の長屋の地割とほぼ変化がないものに関しては前述の長屋の建て替えにおける選択肢のうち一つとみなして除外した。調査対象としたマンションの数は 99 である。これらのマンションについてバブル期にどの程度の変化があったかを調べるためにマンションが建築された年を、開発の規模を調査するために戸数をその指標として調査を行った。調査に際しては建築年戸数の調査とともに調査対象地域で展開する不動産会社ホームページ<sup>30</sup>の情報を用いる形とし、一部のマンションにおいてそれらの情報がホームページで取得できなかった場合にのみ現地で定礎や郵便受けの数などを頼りに調査を行った<sup>31</sup>。また地域の比較検討で用いた航空写真は国土地理院のサービス<sup>32</sup>を用いた。

## 2、調査結果

マンションの調査結果に関しては以下の表のような形となった。この表では建築年ごとに各戸数の規模のマンションがどの程度建設されたかの表になっている。そのうち○で囲まれた数字は大川端リバーシティの計画によるものである。以上の表からわかるのはマンション自体の着工と完成の時間の差を考慮してもバブル期の影響があったらう 1985 年～1995 年にはマンションは大川端リバーシティ 21 の計画によって建設されたものを除いてほとんどなかったということである。これから想定されることはバブル期におけるこの地域への圧力自体がそこまで高くなかった事、あるいは地上げへの動きに対してこの地域が抵抗をみせ変化に繋がった形にはならなかったこと。この両面が想定される。

それではバブル期まっただなかに建設されたそれぞれの建物についてはどのような背景を持っていたらうか。検討を行ったところ以下のようになった。1989 年に建築されたマンションは総戸数 10 戸の月島 4 丁目の物件であった。1984 年の航空写真では周辺に倉庫が林立しこのマンションの位置にもほぼ同じ敷地とみられる空間に屋根がトタンで葺かれた工場また町工場が建っていることが分かる。マンションの以前は住宅ではなく工業地として利用されていたのである。1990 年に建設された 9 戸のマンションにおいても同様であり隣接する地区と併せて工場であったことが 1975 年の航空写真から判明した<sup>33</sup>。1991 年の物件に関しては上の二つの例とことなり、区立住宅としての竣工であり、それ以前の土地利用も航空写真によると学校状の公営施設だと思われる建物の敷地となっていることから公有地が用途を変更したものであったのだろう。このように検討を行ったバブル期に建設された建物については事例が少ないものの事業用地がマンションへと変貌した事例であることが分かる。2000 年代以降に大型マンションの開発が顕著であるがこれらの土地についても航空写真での過去の用途利用では工場や倉庫とみられる事業用地が多くこの地域における開発がなされた地域の元は事業用地が転用されたものが多くあった。

<sup>30</sup> このサイトの不動産情報を用いた。(http://www.axel-home.com/)

<sup>31</sup> 分譲・賃貸は問わず。

<sup>32</sup> 地図・空中写真閲覧サービス(http://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do)

<sup>33</sup> トラックの乗り付けられる荷捌き場のような空き地や他の長屋建築よりも長く一直線につながる屋根、屋根上の換気塔などから工場または倉庫であると判断した。

表：佃・月島地域の年度別建築数

	～50 戸	51～150 戸	151～250 戸	250 戸～
1985 年				
1986 年				
1987 年			①	
1988 年			①	
1989 年	1			①
1990 年	1			①
1991 年	1(区立住宅)			②
1992 年				
1993 年	1			①
1994 年				
1995 年	1			
1996 年		3		
1997 年	1	1		
1998 年	2	2		
1999 年	3			①
2000 年	1	1		①
2001 年	3	2		
2002 年	1		1	1
2003 年	1	2		1
2004 年	1	2	1	1
2005 年	4			1
2006 年	1	2		1
2007 年				
2008 年	2	3		
2009 年	1			
2010 年	5			
2011 年	5			
2012 年		2		
2013 年		1	1	

- ・ 図中の数字はその年に竣工したマンションの数を表す
- ・ ○で囲まれた数字は大川端リバーシティ 21 の再開発による物件を表す。

さらに加えてバブル期に開発の圧力について検証するために開発の圧力により空き家や空き地となった土地がバブル崩壊後に開発された場合も考慮し、2000年代に建設されたマンションのなかから開発面積の大きいものを取りあげ、バブル直後の1992年の航空写真と比較し、地上げがあったと思われる地域を判別した。検証の結果月島1丁目にある2003年竣工のタワーマンションが建っている地域がバブル以前の1984年の航空写真では長屋が密集して立ち並んでいる一方でバブル直後の1992年の写真では道路に面した一部の長屋の建物を残し更地になっている地域が唯一地上げのあったと思われる地域として該当した。研究対象地域である月島・佃地域について調査を行った中で唯一地上げを確認できた地域である。この地域に関して追加して調査すると以下のような新聞記事で扱われていた経済事件の舞台であった土地であると思われることから地上げのあった月島地区とは主にこの地域を指すと思われる。

当時の新聞によると「地上げの対象になった土地は、東京都中央区月島の商店街の一画で、面積約五千二百平方メートル。銀座まで約二キロの一等地で、周辺でも激しい地上げが行われている。」<sup>34</sup>とあり、面積も商店街の一角である立地もこの場所であったと思われる。記事では信用組合が地上げ屋に対して不正融資した件で報道されているがそれによると「昭和六十二年十月ごろから六十三年六月にかけて(中略)『東京・月島の一等地の地上げ資金に使う』」<sup>35</sup>と報道されていた。この地域への地上げが1987年末には既にはじまっていたことが分かった。この土地を航空写真によると1989年には重機が入り土壌がむきだしとなった土地であったが1992年のものでは駐車場へと変わっており、この土地に現在建っているタワーマンションが2003年建設であることを考えるとバブル崩壊に伴い開発計画も頓挫し、のちに改めて開発がされた土地であると予想される。

航空写真の検討からではこの地域におけるバブル期に地上げの影響によって生まれたと思われる櫛の歯状に空き地となったような土地は見当たらなかった。この検証においては土地や住居を手放したもののその後の計画の不備のために空き家のまま放置されているような場合判別がつかない。空き家などで放置されていた区画がバブル崩壊の影響が一段落した2000年代以降に改めて取得されマンションへと再開発されたことも十分に考えられるが、ここでは個々の事例について判断する材料を逸したため、可能性の記述に留め考察に利用することとした。

調査の結果として月島・佃地域において大川端リバーシティ 21を除いてバブル期に竣工した再開発の計画がほとんど見られない上に、この地域での変容はむしろ2000年代以降のタワーマンションへの変化の事例の方が数多く見られた。このことを考えると中央区や千代田区のような都心部における変化の度合いと比較した場合地上げ自体はあったことを確認できたものの地域が放棄されるような結果が顕在化するまでの事例は千代田区や中央区などと比べ、ほとんど無かったのではないだろうか。以上のように調査結果では仮定する

<sup>34</sup> 日本経済新聞 1990年6月16日朝刊

<sup>35</sup> 日本経済新聞 1990年6月16日朝刊

と佃・月島地域は開発への圧力をもたらす側にとっては何のような位置づけであったのだろうか。

### 3、変化をもたらす側の佃・月島地域に対する視点

これまで東京周辺を席卷した開発への潮流がどのように変遷していったかについて見てきたが、実際に佃・月島の調査をした結果を踏まえた上では「地上げ」などの圧力は小さかったのではないかと考えることができた。開発への圧力をもたらす側にとって佃・月島地域は何のような位置づけとすることができるのだろうか。

まず地上げ行為が行われたものの開発業者から見れば佃・月島地域は「地上げ」をする上での魅力に乏しかった地域であることが想定される。前述したようにバブル期における地価の高騰の分布は東京の中心街から西部へと展開していった。佃・勝どき地域の地価の高騰具合の事例として佃1丁目の例を挙げるが1985年の基準地価は1平方メートルあたり58万3千円であったのに対し1989年では366万円と約6倍以上にふくれあがっている。同様の比較をした場合例えば対岸の中央区湊3丁目では154万円から810万円など他の地域と比較した場合にも値上がりの幅はほぼ他地域と遜色がない<sup>36,37</sup>。地価だけ見たら他の開発がなされた地域と同様であるが何が開発を行う側にとって問題であったのだろうか？

最も大きい要因として考えられるのはこの地域が長屋で構成される街であったということである。細分化された地権者、さらに貸家としての形態が多いことから居住人と大家の両者の説得が必要など「地上げ」が煩雑な地域であったことを表す。これは多摩地区などとは違い地上げにかかる費用もより掛かり、開発を行った場合でも利益が他の地域に比べて薄いだらうということが想定される。前項で述べたように地上げへの動きがあったのが1987年以降であったとした場合、3章で述べた地価の高騰とそれに伴う開発の潮流の中でも東京の東部へ地価の高騰が見られた地価上昇の動きの中でも後半に起こった動きと一致することがわかる。銀座や京橋などのバブル期の初期にオフィスビル需要によって地価の高騰の原因となった都心部に隣接していながらも中心街と同じような開発の流れではなく、開発業者の視点からしたらより割安感があったために東京の西側からあふれた開発の流れが流入した他の東京東部の地域に対する見方がなされていた地域なのであろう。

更に開発の動きが見られた1987年には既に地価は高止まり、佃2丁目の基準地価は388万円と調査対象地が厳密に同一ではないものの既に最高値の額に近く転売目的にしてもその動きを封じたことや地上げの動きが到来したのが他の地域に比べ遅かったことは開発の動きがまとまる前にバブル景気の崩壊のために開発計画が立ち消えになったことも考えられる。このように開発の圧力に曝される期間が短く済んだことは変化が少なくなったことの一因として十分に考えられるだろう。

<sup>36</sup> 朝日新聞 1985年10月1日朝刊 朝日新聞 1989年10月3日 別刷

<sup>37</sup> 基準地価の測定地域の変更のため佃・湊ともに番地以下は1985年と1989年の測定では異なるが便宜的に丁目単位で同一である地域を比較した。

オフィスビル需要についてより深く考察してみると佃・月島地域で用途地域では商業地域に指定されている清澄通り沿いや「もんじゃストリート」の商店街沿いなどは中央区や銀座などと同じ商業地域であっても商店街などの日常向けの買い回り商品を提供する地域に密着した形での利用であり、性質が異なっていたこと、また前述したように開発にはむかない狭小な長屋が密集している住宅などの構造が開発を行う側にとっては都心近傍であったもののバブル初期の開発の流れから逃れた一番の要因ではないのであろうか。

また、周辺の勝どきや豊洲などに比べれば少ないものの倉庫や工場などの土地が特に月島には点在しており、開発業者の視点で佃・月島地域を東京の中に位置づけるとこのような都心近傍でありつつも未だ工業地域の歴史を色濃く残し開発しにくい土地であったのではないだろうか。

一方で大川端リバーシティ 21 に関しては前述した地域とは開発を行うにあたっての視点が多少異なることが考えられる。まず研究対象地域の中では開発に対して容易であった土地だったのであろう。まず再開発の対象地域が造船所と倉庫の用地であり、まとまった土地を形成していた。開発の主体も民間の不動産会社と別に住宅供給公社と都の住宅局、住都公団などの公的な機関が関わっている。バブル期にもその傾向は見られたがそれ以前の高度経済成長期から中心街からの人工の流出が続いてきた。中心街における人口減少と住民サービスの低下の悪循環についてはバブル期の地価の高騰の影響についても述べたが、自治体側の事情としても住民税などの減少という形でも影響を与えた。大川端リバーシティ 21 の開発においてはそれぞれの公的セクターにとっても住民を都心部に引き戻したいといった動向があり、この再開発にはそれを果たす役割を課せられていたと考えられる。

この再開発地域が以上のような公的な役割を狙っていた。そのために前述したような投機対象としてのマンションの動きに対して「国公有地を対象とした開発事業と同じように購入者に対して転売禁止条項、賃貸禁止条項などの付帯条項を設け販売する案。もう一つは、異常な不動産投資熱が沈静化するまで三井不動産が分譲を賃貸マンションへ事業変更する」<sup>38</sup>ことが検討されるなど一般的な投機的な動きを見せた開発よりも公的な目的のための動きを見せるなどの点が特に顕著である。このような目的を持った再開発でかつ再開発以前の用途が造船所跡地と倉庫群であるために住民などが再開発に対して起こす行動の影響というものは考えられない。前述したような佃・月島地域のバブル期における開発を行う側の評価とは違い都心部に近く大型の宅地開発ができる用地としてこの地域が取り上げられたとすることができ、他の佃・月島地域の開発に対する視点とは切り離して考えるべきだろう。

総合すると研究対象地域は実際に形になって現れた開発への動きは月島 1 丁目の地上げの例はあるものの中央区の京島・日本橋地区と比較した場合に比べより鮮烈にバブルの影響を残した地域であるとはっきり述べることはできなかった。これはこの地域が開発をする上での困難を抱える地域であったことの他に東京圏を席卷した開発の潮流の流れの中で

<sup>38</sup> 日経産業新聞 1987 年 6 月 19 日



も後半に目が向けられた地域であり結果として開発の圧力に曝される期間も短く済んだと考えられる。佃・月島地域はその構造から特段開発の動機が強く働く地域ではなかったであろう。しかしその一方で大川端リバーシティ 21 の再開発のように都心近傍のまとまった土地である故に開発された土地もあり、都心に近い立地ながら異なる開発の理論が隣接していたとすることができるだろう。

## 5 章 佃・月島地域の変容

前章で述べたように都心部ほど開発への圧力の熾烈さはなかったのではないかと推測できる佃・月島地域であるが、地上げの行為自体があったことは確認できた。この章では当時の住民たちの葛藤に注目し、その中からどのようにして「地上げ」に対抗するような力を保持したのかについて述べる。1980年代後半の変革の動きの中で旧来の街並みを維持することに成功した事例をとりあげ、住民などの変容への圧力に晒された地域がどのように反応をおこしていたのかについて考察し、前章であげた佃・月島地域に対しての開発業者の視点を踏まえた上で、この論文の研究目標である「佃・月島地域のバブル期における開発の動きとそれに抗する動きはどのように反応しあい現在の町並みを形成する結果となったのか」に対して解答を出すための考察を行った。

住民たちの葛藤について扱う上でこの章のはじめにかつての佃島にあたる佃 1 丁目の地域の動きを見る。30 年前のバブル期の地域の動きについてみる上でここでもやはり当時の新聞を利用してその中の住民の発言などから地域の開発に向かった人達がどのような動きを見せていたのかについて描き出そうとした。

### 1、住吉神社の祭祀

佃・月島地域の多くは明治以降の埋立地であり、かつての地縁やコミュニティの中核となる寺社などの宗教的施設は江戸時代以来の佃島にある住吉神社が各町会を介して氏子組織を調査対象地域の佃・月島に加えて周辺の晴海・豊海町にまで広げていた。開発に晒された地域におけるコミュニティについて考察を行っていく上での一例としてこの調査対象地域全体の鎮守であるこの神社について扱った新聞の企画記事の中からバブル当時の住民同士の繋がりや葛藤がどのようなものであったかについてみていった。

バブル経済の本格的な崩壊直前の 1990 年に佃 1 丁目の住吉神社では 3 年に一度の大祭が行われた。この神社の祭祀は毎年行われているが中でも 3 年に一度のものは非常に大きな祭りでありその中でも旧佃島にあたる佃 1 丁目の町会による祭りは「講」である住吉講をつくり、祭りの運営をそのもとで行っていった。「講」とは宗教的な目的のために集まる一定の集団に対して広く用いられる言葉であるが、この住吉神社の場合には祭りを取り仕切るための集団であると定義づけられるだろう。この例祭では祭りに掛かる経費に関しては住吉講が集め拠出する。

祭りに掛かる費用は祭りに用いる囃子や神輿、また獅子頭という出し物の安置場所などの設営などの祭祀そのものに関わる費用の他に電気代や食事代なども含まれる。これらの金額は全部でおよそ 2 千万円にも上る。そのために住吉講の元締めである講元から順番に町内の格にしたがって各々が自らの資金を出し合う。その金額の過多に関してはコミュニティ的な暗黙の了解のもとに決定され、「勤め人でも 10 万円から 20 万円、暮らしが大変な人でも 5000、1 万の金は出す。」という。新聞紙のインタビューの中では「『本当は

出たくないよ。10万円ぐらいで勘弁してもらいたい。でもあれだけ出さなきゃ祭りができないんだ。内々に同格の人たちと相談してね。大変なんだよ』というような言葉もあり、住民全てが全面的に本心から講への協力する意識をもっているとはいえ、同じ地縁の結びつきのもとによる“つきあい”から生じた貢献であるといえよう<sup>39</sup>。特に佃島にあたる地域に関しては長屋などの中小の企業で構成されている関係でどうしても講元が祭りの費用を特定の企業や事業者などに負担をしてもらおう形はとれない。そのため祭祀の維持には住民同士が資金をより多く出し合うほかなく、住民一人当たりが拠出する金額が大きいために住民各自にとっては地域の住民であることを強く自覚させ、地域に対する好悪に関わらずある種の共同体意識をはぐくむ結果となったのではないだろうか。

住民が祭祀に対してその費用を出し合う例は他の地域でも多々あるだろうが、この住吉講の特徴として、祭りの内容とその歴史性を維持しようとする動きが働いていたことがわかる。祭りが住民に多く負担を強いるが、その理由としては祭りに掛かる経費も過大であるという。それに対して講元は『(著者注：祭りで使う囃子を呼ぶことに)それだけで200万円は飛ぶ。テープでいいじゃないかという声はある。でもそれじゃ、よその祭りと同じ。昔からの伝統は消えちまう』と講元は語る。<sup>40</sup>ように伝統的な祭りの形の維持にこだわった。これは金銭的な負担をより多く強いる一方で結果的には各々の地域住民としての自覚を促すことから、伝統的な祭祀とそれを支える住吉講は地域におけるコミュニティの結束の象徴であるといえるのではないだろうか。

このような江戸以来の文化的背景を維持しようとした祭りの故に各々の負担が大きく、本心からという意識ではないものの、下町的なしきたりによって住民を縛り付けていたこと、これがある意味で地上げや開発に対して前向きな住民にとってもこういった“つきあい”は土地を手放さないことの大きい動機となり、開発を行う側にとっては見えない開発に抗する力となっていただろう。

## 2、開発の動きへの同調と反発

その一方で4章にて指摘した開発しにくい地域であった原因に挙げた長屋造りの家屋の狭さが住環境の改善を望む住民にとっては地上げに対する複雑な気持ちを浮き上がらせていたことが分かった。先述の新聞記事の企画では以下のようなインタビューが掲載されていた。

「佃の家ってえのはねえ。平均すれば10坪ないんだよ。1階が6畳1間。それに2階と、表からは分からないけど3階がある。息子が夫婦になりゃ、親子が一緒に住めるようなところじゃないんだ」

「だから老人ばかり。以前は住吉講の部長までしたことのある人が、奥さんに死なれ、一人暮らしがつかなくなったんだろうねえ。家をたたんで子供のところに出て行った。明日は

<sup>39</sup> 朝日新聞 1990年 8月4日 朝刊

<sup>40</sup> 朝日新聞 1990年 8月4日 朝刊

### 我が身だよ」

「女房連中に聞いてごらん。坪（3.3平方メートル）1500万円ぐらいで買ってくれば、すぐ出て行くよって、喜んで言うよ」<sup>41</sup>

というように地域住民の中には狭小住宅ゆえによりよい居住環境を追求すれば佃は魅力に乏しい地域であると考える住民も多くいた。このことから分かるのは住民が開発に対して一致団結して開発に反対を行ったわけではないということである。ある地域に対して迷惑施設が建設され住民が反対運動を起こす事例などと異なり地域開発に対しての住民は各々が置かれている状況によって反応を種々にする。そのなかで開発に前向きな住民がいてもおかしくない。しかし、佃島においては以下のようなインタビューがあった。

「だれかが音頭を取って、ここを再開発する。そうすりゃマンションの中に、少しは広い部屋が持てて、子供たちと同居できるかもしれない。佃の町と人を残すには、それしかないと思うんだが、音頭を取る人が出てくりゃ、佃の人は足を引っ張るからね。だれもしないよ」<sup>42</sup>

この住民のインタビューのようにバブル期における佃島には開発に対して前向きな住民がいたことも事実であった。これまでこの論文ではバブル期の開発に対しては外からの変化への強制性を伴った圧力としての文脈でのみ用いていたが開発の圧力の中で住民自身が開発の側へと回ることも十分に考えられた。しかし開発に前向きになり住民が転出したことによって残された住民に問題を残してきたことは3章で前述した。地域への圧力は当然地上げ行為に代表される変容を強いるものもあったがその変化の中で地域の内側にも変容に同調するような転向する動きがあり、地域の中で葛藤があったと想定される。

地域の中から自ら変容していった例には前述した銀座などの例のように税制上の問題から個人商店や飲食店などがオフィスビルへと用途を転換した事例があったが、この佃島においてはそのような事例はない。佃は元々の地価が低廉だったためにバブル期に高騰しても銀座のように開発しなければ居住が困難なほど地価が高くならなかった事、狭小な長屋住宅がやはり開発の妨げになったことが予想される。そして佃島が旧来の形を残した一番の原因では「佃の人は足を引っ張る」に表されているような下町的な共同体意識ではないだろうか？祭祀の事例に代表されるような開発の動きに直面した地域に起こる葛藤を押さえつけ、現存の地域を維持する方向へと作用する力が佃島においては強く働いていたことで、外からの開発の動きも内側からの開発の動きも押さえつけ、現在のような街並みを構成する原因の一つとなったのではないだろうか？

### 3、佃・月島地域に起こった開発の動きのせめぎあい

上記のような地域住民の葛藤を踏まえた上でこの論文の目的であるこの地域に対して起こった変化への圧力はいかにして決定されたかについて考察する。

4章でみてきたようにこの地域は元々バブル期における開発の潮流のなかで魅力的であ

<sup>41</sup> 朝日新聞 1990年 8月8日 朝刊

<sup>42</sup> 朝日新聞 1990年 8月8日 朝刊

った地域であるとは言えなかった。この地域に地上げ屋がやってきたのははやくとも 1987 年後半からである。バブル期を通しての地価の高騰は 1985 年あたりからはじまり、1988 年には高止まりの傾向を見せていたことを考えると結果的にバブル期の地価上昇の流れの中では遅れて開発への動きに飲み込まれていた地域であることがわかる。このことはバブル期の崩壊までの時間が短く、開発の流れに晒された期間はより短いもので変容への圧力は小さく済んだといえるだろう。

また開発の流れに飲み込まれていたとしてもこの地域は地上げをしにくい地域であったことが分かる。その理由としてはこの地域が戦災から逃れた昔ながらの長屋の町並みを維持していることにある。開発を行う側にとって土地をとりまとめる上で土地が細分化され、地権者が多くいることはそれぞれと交渉をしなければならず非常に開発しにくい土地であることが想定される。この細分化された土地は明治以降の地域の埋め立てと造船業の発達による工業の後背地として整備された街並みと戦災で焼け残ったことによって生まれた。佃島における下町的しきたりは住吉神社に代表されるような江戸以来の文化を背景としているがこれも佃島が江戸時代にこの地域が形成された事実による。大川端リバーシティ 21 の再開発もかつてこの地域を支えた造船所が役割を終えると都心に近いまとまった再開発用地として生み出された結果による。これらの例にあるように歴史的事実の積み重ねによって形成された地域の構造がその後も地域の外圧に対してどのように反応を起こすかの上では大きな役割を果たすと思われる。バブル期のようにプラザ合意という地域の歴史とは全く接点の無いことから発生した開発への動きも佃・月島地域においては上のような歴史的事実の蓄積によって開発の力を逸らすような効果をもたらした。

しかし一方で過去の歴史的事実は外部からの力の影響も大きく受けている。造船所がこの地域に設置されたのは東京の港湾地域としての立地に注目した近代化を図る政府側の意向は大きく働いているし、造船所の撤退も高度経済成長のもとでの工業立地にふさわしい場所が変化したためである。このように地域を構成してきた歴史的事実と地域の外部から生まれた力はお互いが影響しあいその反応の結果として地域の歴史的な蓄積が新たに生まれ、それが後の外部からの圧力にさらに影響を及ぼす。そして地域に居住するなど関わりを持つ人こそがその力のせめぎあいのもとで過去に影響を大きく受けながらも地域の変容を決定していく力をもつものと考えられる。地域が変容していく過程ではその地域の歴史的な成り立ちと構造が変化への外圧と衝突し、その中でお互いの力が繊細なつながりのもとで相補的に影響しあい変化の原因をとり、両者から影響を受けながら居住するなど地域に関わる人々が地域の変化を決定していくのだろう。この変化の中で佃・月島地域が現在のような形をとったのは歴史的な背景と外部の圧力のせめぎあいのなかで一つ一つの偶然の積み重ねだったのではないだろうか。

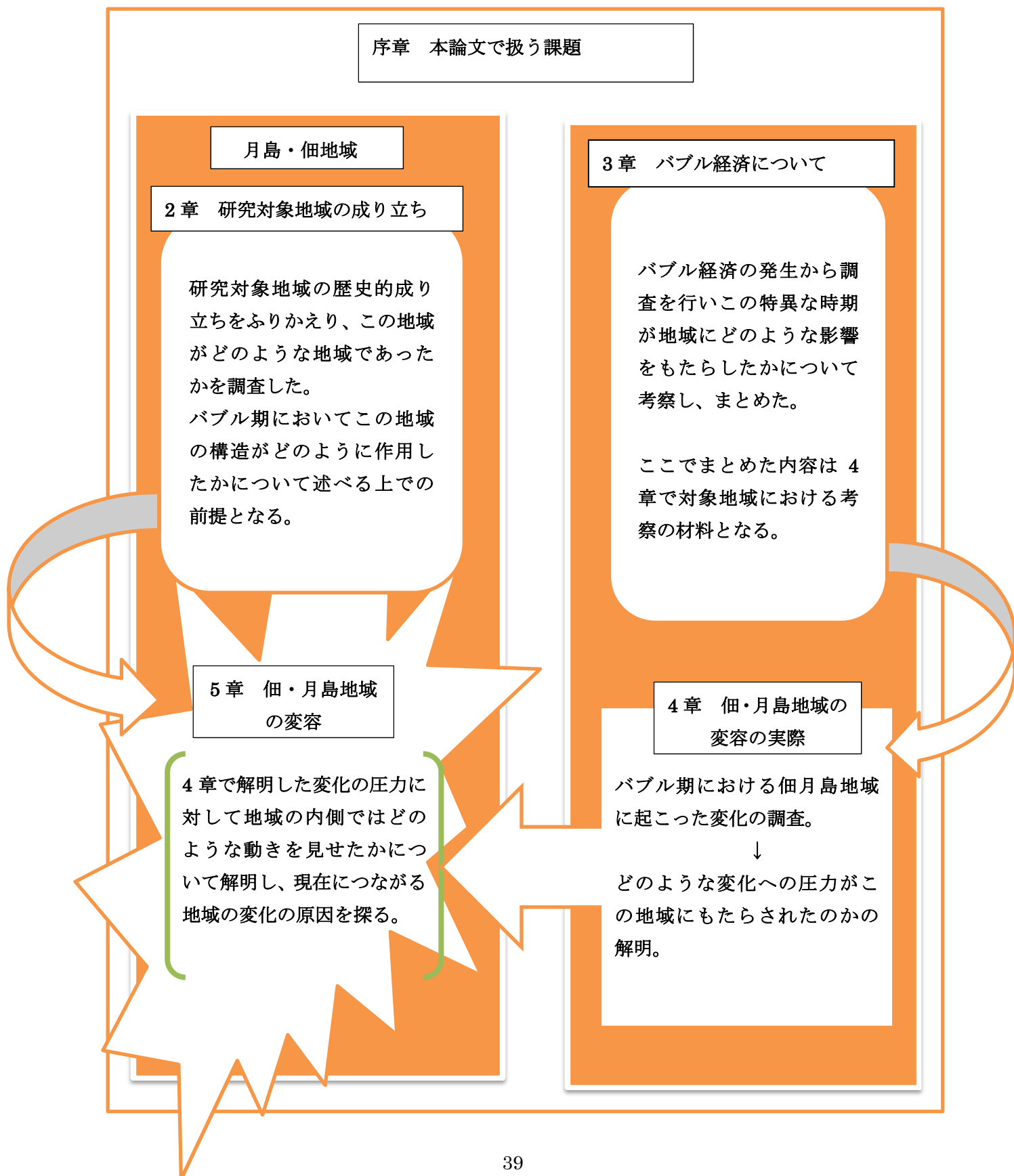
## 終章

### 1、おわりに

これまでバブル期の佃・月島地域の変容とその原因について調査を行ってきたが、調査の過程で判明したように調査対象地域のバブル期の変化は予想以上に小さいものであった。しかし調査で判明したようにバブル崩壊から現在にかけて新たにタワーマンションなどが建設され、その過程でかつての長屋で構成されていた地域にも変化が訪れている。バブル期には微妙な力関係のもとで開発の流れを逃れた地域であっても時代の変化とともにその力関係も変わっているのかもしれない。1980年代は戦前の世代が街の中心を担う50代であったが彼らは現在では既に80代と高齢化が進み世代交代も行われているだろうと考えられること。晴海や豊洲などの臨海部への都心からの距離が開発業者にとって魅力的にうつりより開発への動機が強まったこと。かつて半端に行われた地上げが最近になって計画が進んだことなど様々な事が考えられる。このように同じ地域であっても変容への力の機微が変化してしまえば地域に大きな影響を与えるだろう。

バブル以降に高層マンションが多く建設された佃・月島地位井出あるが、5章で述べたように歴史的事実の蓄積から構成される地域の性格と外部からの変化への動きは常に作用しあいながら新しい歴史的事実を作っているものだと考えられる。そう考えるとバブル期において地域を維持し続けたことが現在の街並みを形作る上で新たな歴史的事実として作用しているだろう。もっともこの動きは佃・月島地域にのみならず作用の規模の大小はあれどどの地域にもあてはまるものだと考える。現在の街並みとその歴史的背景に思いを巡らせることはその地域の未来にも繋がっているのではないだろうか。今ある町並みは過去の出来事から成り立ち未来にも影響を与えること、そして過去にも未来にもその建物一つ一つ、街並みの一つに様々な人々の思いが交錯していることを考えると地域とはある意味では物語性を持ちえる。だからこそ問題意識にあるような疑問が浮かんできたのかもしれない。

## 2、まとめ・論文の流れ



この論文では論文の目的を「佃・月島地域のバブル期における開発の動きとそれに抗する動きはどのように反応しあい現在の町並みを形成する結果となったのか」と置き、そのための考察を行った。2章では研究対象地域としてとりあげた佃・月島地域がどのような歴史を経てきたかについて述べ、3章ではこの論文で扱う時代背景と地域にもたらされた変化への動きとしてバブル経済の概要について述べた。4章では実際の佃・月島地域の調査から実際にバブル期にどのような変化がもたらされたのかについて明らかにし、3章で解明したバブル期における開発の動きの中で佃・月島地域がどのような位置づけであるかを考察した。そして5章では開発の流れのなかで地域の内側で何が起こっていたかを調査し、4章で述べた外部からの圧力と合わせて地域における変化を決定した様相について考察した。

### 3、参考文献

- 實清隆. (1993). 地価高騰が土地利用・住民生活に及ぼす影響について 一大阪都市圏の例一. 奈良大学総合研究所.
- 志村秀明. (2007). 再開発ビッグプロジェクトとサステイナブル・コミュニティ～ 東京都中央区佃・月島地区を事例として～. 都市住宅学 57号, 27-32.
- 志村秀明. (2013). 月島再発見学—まちづくりで楽しむ歴史と未来—. アニカ.
- 長沼佐枝. (2005). 都心地区における土地資産の利用と居住環境からみた人口高齢化—東京都千代田区を事例として—. 経済地理学年報, pp116-130.
- 中村八郎. (1996). バブル期の地価・住宅問題と今日の課題. 文教大学.
- 日本経済新聞社. (2001). 検証バブル犯意なき過ち. 日経ビジネス人文庫.
- 日本歴史地名大系—月島.. 平凡社.
- 山田浩久. (2002). 大都市圏の地価上昇と空間変容の相互作用. 季刊地理学 54号, pp236-246.
- 朝日新聞 各号
- 毎日新聞 各号
- 読売新聞 各号
- 日本経済新聞 各号
- 日経産業新聞 各号
- 日経流通新聞 各号
- アクセルホーム (<http://www.axel-home.com/>)
- 地図・空中写真閲覧サービス(<http://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do>)
- 東京市火災動態地図 (<http://kindai.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/981890>)



#### 4、付写真

付写真1 初見橋交差点からかつて運河だった通りを見る



付写真2 清澄通り沿いに建設されたマンション



付写真3 低層住宅と隣接するタワーマンション



付写真4 かつての長屋と同じ間口のままで建て替えた細長い住宅





付写真5 石川島の再開発地域



付写真6 佃島の住吉神社



付写真7 佃島のトタン張り木造住宅



付写真8 「もんじゃストリート」の奥に見える月島駅周辺のタワーマンション群





付写真9 商店街の並びの中に共にあるマンション



付写真10 再開発予定地のためにモザイク状に駐車場が入り組む路地

