

住工混在市街地（地場産業）と住環境整備

近畿大学理工学部 安藤元夫

Improvement of Living Environments in Residential-Industrial Mixed Use Areas

College of Science and Technology
Kinki University

Motoo ANDO

The way of improvement residential-industrial mixed use areas can be classified into two patterns. That is, improvement acts by public and private reconstruction of residents. The examinations and studies for improvement had been already enough. So we must go into next stage, practical acts for community planning.

What is important for private reconstructions is that factories, shops, and offices can remain as they were. From now on, placing their own houses or small rentals on up-flores will be an important type of housing in the mixed areas.

はじめに

本特集名は「大都市既成市街地の住環境問題 その新たな構図」であり、私に与えられたテーマは「地場産業と住環境」である。大都市既成市街地の住環境問題ということからわかるように「居住地」を明確に意識しているため「住工混在市街地の住環境整備」として論じていくことにしたい。居住地の産業的性格ということからすれば、地場産業、都市性工業、中小零細工業等が含まれてくるし、居住地タイプということからいえば、住工混在、住商混在、住商工混在市街地等、混在型市街地の住環境問題に広がる課題である。

大都市既成市街地の住環境整備の課題は、阪神・淡路大震災の経験をみても現代大都市問題で最も重要な課題の一つであることが明らかにされた。にもかかわらず課題の重要性に対して整備・改善は遅々とした歩みにとどまってきた。産業、居住、環境の各々に改善すべき課題をもつ住工混在市街地の整備・改善では一層そのことがいえる。

ここでは、①住工混在市街地、混在型市街地についての研究の展開、②現実の住工混在市街地の動向、および、③実際の整備の進展といった側面から、1970年代頃以降の動向をみていく。

1. 住工混在市街地、混在型市街地についての研究の展開

住工混在地域が大都市の問題居住地の型として認識され、改善すべき対象として明確にされたのは、そう昔のことではない。昭和40年代、三村らは、大阪の工業市街地の研究から、中小零細工場と住宅の集積地域を工住混合地域として定式化し、①小零細工場の外部経済の享受にもとづく地域集積メカニズムの解明（生産）、②工場自営層の併用・併存居住と従業者層の職住近接居住（居住）、③居住環境上の改善の必要性（環境）を明らかにした。それまでの用途純化論に対して、混合地域を認知したうえで地区の改善を図っていくことを主張した¹⁾。1973年～74年度にかけては、東京都、建設省、通産省による委託調査・研究が行われ、『既成市街地における住工混在地帯環境整備計画調査報告書』のシリーズとして生産環境、企業環境、生活環境、計画編、等として一連の報告書がだされた²⁾。

この時期は、1960年代からの都市問題が激化し、革新自治体の誕生とともに住民参加による住環境の整備が行なわれはじめた時代である。問題居住地としての住工混在地域の提起、各種の住工地域

の調査研究等も最もダイナミックに展開された時期であった。

1970年代後半から英国でインナーシティ問題が起こり、我が国でも大都市での衰退化問題の議論が行われた。欧米では、工業の衰退から貧困、失業に至る問題であり、日本ではそういう可能性は小さいが、衰退問題との関係で、大都市の活性化や活力維持の必要性が論じられ、混在地域、混在機能の再評価が行われるようになる。「都市計画」No.145(1987)でも、混合論の特集「混乱なき混合は可能か」を行っている。また、大都市近郊農業地域での混住化・混在化、歩車交通での共存問題など、混合、混在、共存といった概念は今後の都市空間をめぐる、より一般性をもつ研究課題になってきている。

1980年代末からはバブル経済によって地価が暴騰し、東京圏を中心として都市内での住宅建設が危機的な状況になった。既成市街地内での住宅供給の候補地として、低度利用であることから木賃住宅地区と住工混在地区が目をつけられた。工場の上に住宅をのせ住宅供給に結びつけたいというわけである。再度、住工混在地域の調査・研究が展開されることになる。ライジングタウン研究会が建設各社等も参加して行われた。住工併設開発の可能性について、先進事例調査、併設事業のシステム、ファイナンスの検討等も行われた³⁾。バブルははじけたが、これを契機に住工混在地域整備の研究は、関西でも継続的に行われた。もはや調査・研究の段階ではなく、具体地域での整備・改善が重要であるとの認識から、東大阪市高井田地区を対象快適工場街、ものづくり回廊構想をたて、事業者、居住者への意向把握も試みているが、整備の具体化には至っていない⁴⁾。

2. 住工混在市街地、混在型市街地の地域動向

この間、工業市街地、住工混在市街地は、大きく変化してきた。第1には、70年代からひきつづく既成市街地からの工場移転である。その結果、鍛造等の火造りや大型プレス等の大気汚染や騒音等の公害型工場が既成市街地からかなり減少することになった。また、現在地での公害防止努力もあり、住工混在市街地での居住環境は、以前と比べるとかなり改善されてきている。第2にその一

方で、昭和50年代に入ると中・大規模な移転跡地にマンション建設が相次ぎ、周辺企業とのトラブルが続出した。従来からの居住環境権に変わり、企業環境権が主張されるようになった。

第3には、住商、住商工混在市街地の動向がある。都心周辺地区では、住商混在市街地をベースに工場や事務所を含めた混在市街地を形成していたが、バブル期には、事務所機能が住宅を圧迫した。その一方で、居住機能の危機から、都心区では住宅政策に力をそそいでおり、新たな混在居住の在り方が求められている。

3. 整備・改善施策の展開

(1) 土地利用に関わる施策

住工混在市街地の土地利用規制としては、用途地域性をベースにした特別工業地区制度が全国の自治体で試みられている。典型タイプは2つで、1つは地場産業地区に多い住居地域緩和型である。ベースの用途地域を住居地域にして、当該集積業種についてだけ、原動機を大きくできる等で緩和する一方、構造制限を付加することで居住環境を守ろうとしている。いま1つは、大都市工業に多い準工業地域の規制強化型である。特定の業種や業態については、商業地域や住居地域での用途規制にまで制限を強化することで居住環境を確保しようとしている。

1992年の新用途地域では住居系での詳細化が図られた。住工混在地域の住環境整備についても議論されたが、特別工業地区の積極活用や別表の規制の詳細化で対処することにとどまった。

(2) 工場アパート等の施策

1970年代には神戸市真野地区の住民主体のまちづくりが開始され、都区内の工場対策として地区隣接部に工場アパートが建設された。今回の震災で大きな被害を受けた長田区のケミカルシューズ工業についても市街地整備対策として、いくつもの立体工場アパートが建設されている。

こうした工場アパート等の施策は、1980年代になると住環境の改善との関係が意識されるようになり、住宅併設工場アパートや住宅開発と工場アパートがセットになった、以下のような整備事業が行われた。

①大森南工場アパート（大森機械加工センター）

大田区大森南の住工混在地域内に住宅・都市整備公団が市街地住宅3棟(168戸)を建設し、その1棟の1階部分を工場アパート(区所有)としている。工場部分は表通りに面し、住宅部分とはアプローチが別になっている。また、工場と2階以上の住宅部分は、2重スラブによって分離され、騒音・振動を防止している。

②東急アーバンテック矢口

大田区の工場跡地を中心とした地区に民間がマンション、スポーツ・店舗、工場アパートからなる複合開発を行った興味深い例である。大田区は、機械工業の有数な集積地であるが、地元の工業者組織である工和会からの要望もあり、三階建ての立体工場アパートを建設している(分譲工場16社、賃貸工場22社)。

(3) 地区を対象として総合的な整備・改善事業

ある一定の地区を対象にして、工業、住宅、環境を総合的に整備していくインクループ型の事業として以下の2つをあげることができる。

①墨田区京島地区のまちづくりと墨田区での住工地域社会づくりの取組み

墨田区京島地区は、木賃住宅の住環境整備事業として有名であるが、地区の性格は住工混在市街地である。ハードの整備の中心はコミュニティ住宅の建設と生活道路の整備であり、コミュニティ住宅については、小単位(3~26戸)の集合住宅を11棟、90戸(計画は370戸)建設しており、そ

の1階部分には小零細工場を併設させている。生活道路については、まだ186.2m(計画は1,800m)の進捗状況であるが、近年着実に進行しはじめている⁵⁾。

墨田区は小零細工場の最も多い住工混在の区であり、区全体としても産業地域社会のまちづくりを展開している。多様な産業があるのに正当な評価を受けていないことから、産業のイメージアップ作戦として、3M運動、産業フェア等を行っている。3M運動とは、小さな博物館、モデルショップ、マイスターを指す。現在24の博物館、5つのモデルショップがオープンし、博物館を示す小さなサインがまちなかで点在するようになっている。産業フェアは、繊維・雑貨系のファッションフェアと機械・金属系のテクノフェアを行い、製品や技術のアピール、展示、若手のコンペ等の場になっている。以上、墨田区では工業活動や技術がより生きるように、また工場そのものが地域の資源やまちづくりの顔になっていくように、ソフトも含めた総合的なまちづくりがめざされている。

②東京北区神谷一丁目地区コミュニティ住環境整備事業

この事業は、住宅・都市整備公団が行ったコミュニティ住環境整備事業である(昭和61~平成12年度の計画)。公団が大規模工場跡地(2.89ha)を取得し、そこに住宅団地を建設するとともに、隣接する基盤未整備の木造密集住宅地(1.78ha)を

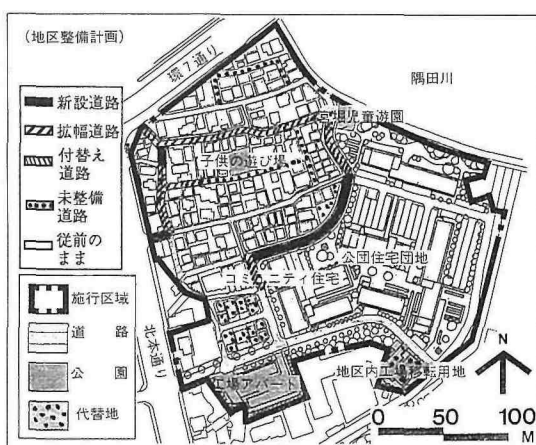
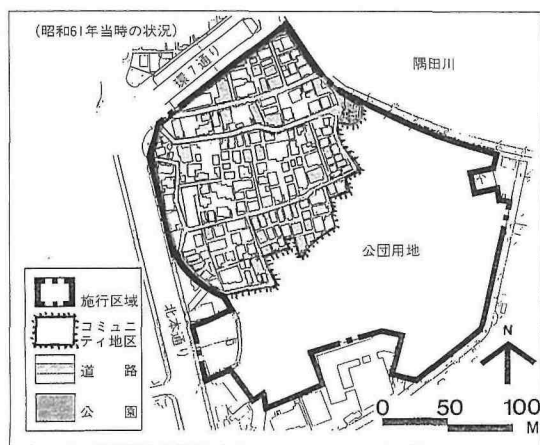


図 神谷地区のコミュニティ住環境整備事業(昭和61年当時の現況と計画・整備状況)

Fig. Kamiya Improvement Project : Before Project and After Project

コミュニティ住環境整備地区に指定し、リンクした開発として事業を行っている。図は従前の土地利用と地区整備計画を比較したものである。基盤未整備地区の整備との関係で重要な点は、密集市街地ではなかなか手のつきにくい生活街路の拡幅や一部分での新設が行われていることである。公団が取得した用地の一部を種地として使い、そこを道路整備によって家を失う従前権利者に対する移転住宅の代替用地にしている。そうした対策を行うことによって、比較的短い時間で目に見える整備効果をあげている。

コミュニティ住環境整備事業としては、生活街路のほかに、コミュニティ住宅の建設（1棟、16戸）、地区内工場の移転用地（1件）がある。それ以外に公団事業として、住宅団地6棟621戸を建設し、さらに別敷地に工場アパート事業（2棟、7工場、北区）も行っている。

4. 今後の課題

住工混在市街地、混在型市街地の整備・改善のためには、公共や共同による整備事業とともに、ここでは紙数の関係でふれられなかったが、個別の更新活動によるところも大きい。

(1) 調査、研究段階から事業、まちづくりへ

混在地域の動向や整備に関わる調査、研究、議論は、その時期、時期に繰り返し行われ、整備のための基本方向も明らかにされてきた。今後何よりも必要なのは、具体地区での整備、まちづくり事業という実践活動である。

具体地区が設定され、そこで事業、まちづくりの総合化が行われる必要がある。総合化とは、①工業、住宅、環境に関わる整備・改善、②住民・事業者による事業、まちづくりへの参加、③公共・共同施策と個別更新等の役割分担、④ハードな整備と地域社会の在り方や近隣の人間関係等を含むソフトな条件の結合、である。

(2) 個別更新を生かすことの重要性

工場や店舗、事務所等の立地する混在型市街地は、都市内居住地の一典型である。バブル期には、事務所機能の増大、地上げ等により居住機能が圧迫されたが、今後の日本経済は、そうした都市拡大化の方向ではない。近年の住商混在在市街地における個別更新動向の研究では、自己住居に併設す

る賃貸建物の増加があげられ、ガワでの商業・業務床の賃貸化、アンでの賃貸住宅化が報告されている⁶⁾。こうした自己住居や小さい賃貸マンションを併設するという更新の在り方は、現代型の都市内併用住居型ともいべき居住スタイルであり、将来への混在市街地型住宅供給の重要なタイプとして位置づけることが必要である。地域に長年定住してきた層によるこうした小規模不燃化更新は、地域の住環境改善や防災にも寄与するものである。今回決定された規制緩和による高容積化はこうした開発を圧迫し、住環境を悪化させることになるだろう。

註

- 1) 大阪市総合計画局『大阪市内工住混合地域における中小工場と住宅の立地条件－実態調査報告書－』1969年3月。

当初は、工住混合地域と称していた。その理由は、「工住」については、地域を主に規定している要素が工業であるからであり、「混合」については、工場の粒度（小零細性）が重要であるからである。その後、東京の調査（次註）では、「住工混在地域」という言い方がされ、その名称が一般化していった。

- 2) 東京都『規制市街地における住工混在地帯環境整備計画調査報告書』生産環境調査、企業関連調査、1973年3月。

建設省委託『同書名報告書』計画編、生活環境、ディープリッシュ・スタディ、通産省委託『同書名報告書』中小工業実態編、零細工業実態編、各1974年3月。

- 3) ライジングタウン研究会『ライジングタウン研究報告書』1992年3月。

ライジングタウンとは、Residence and Industry Symphonizing Townの略で、住宅と工業が協調する街という意味である。

- 4) 快適モデル工業街構想策定委員会、東大阪商工会議所『快適モデル工場構想策定事業』1995年3月。

東大阪市『住工混在地区の整備方策に関する調査報告書－“快適工業街”の形成を目指して－』1995年12月。

- 5) 数字は1997年2月段階のものである。
- 6) 能城知子「自己住居併設賃貸建物の建設事例からみた都心周辺住商混在地域における個別更新に関する研究」1995年度第30回日本都市計画学会学術研究論文集。