

横浜における工場立地規制と住工混在

江成藤吉

一——はじめに

今日、大都市内の工業・工場の動向は都市にさまざまな問題を投げかけている。そしてそれは、従来の工場公害の問題などとは異質の様相を呈しつつある。その変化の徴候は、高度経済成長の終焉とともに大都市に起こりつつある企業・工場の衰退、市外転出に見ることができ。特に本市のような工業都市としての性格を色濃くもつ都市にあっては、総体として工業基盤が衰退化しつつあることは、重大な都市の危機感にもつながることになる。つまり企業・工場の市外転出

に伴う財政基盤の脆弱化、工場移転跡地のマンション化による新たな住工混在の問題、就業地確保の問題、ひいては産業構造・都市構造の脆弱化等まさに都市そのものへの危機感をつのらせることとなる。そして、これらのことは国の工業立地（規制）政策とも大きくかかわっていると考えられる。

そこで、今日の大都市内工業・工場の転出に一定の影響を及ぼしていると考えられる国の工業立地規制政策のうち、その核を占めている工業等制限法という一側面から、これら大都市内工業のもたらすさまざまな問題のうち特に住工混在の

問題について、いくつかの資料に基づき考察を加えてみたい。

二——工業等制限法の要点

工業等制限法という視点から、問題提起を試みることにするので、まず工業等制限法（首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律、昭和三十四年）の趣旨・内容について簡単に触れておきたい。

①—工業等制限法の趣旨

工業等制限法は、首都圏及び近畿圏の

一——はじめに

- 二——工業等制限法の要点
- 三——制限対象工場の一〇年の推移
- 四——制限対象工場移転跡地の土地利用
- 五——住工混在の具体例
- 六——工業等制限法見直し時の視点

両大都市圏の中心市街地への人口・産業の集中抑制を図るため、工場等（大学等を含む）の立地規制を行うものであり、首都圏については昭和三十四年に、近畿圏については昭和三十九年に、それぞれの地域ごとに二つの独立した法律として制定されたものである。

首都圏の工業等制限法については、法施行後も人口・産業の集中傾向は変わらず、数次の規制強化の改正を続け、昭和四十七年には大幅な強化改正がなされ今日に至っているものである。この結果、本市域の臨海側半分が制限区域となっている（図—1参照）。

表一 工業等制限法関係処理件数

年度	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
新設	2	10	8	1	2	6	2	2	—	1
増設	—	10	4	2	5	12	—	1	1	—
計	2	20	12	3	7	18	2	3	1	1
相談件数	239	262	233	323	336	324	311	270	230	166

に伴う場合及び公害防止、産業廃棄物処理に伴う場合に限る。このこと

もたとより本市の工業を語るのに制限対

して期待されている戸塚区の落ち込みも

が予想される。他の跡地利用をみて、

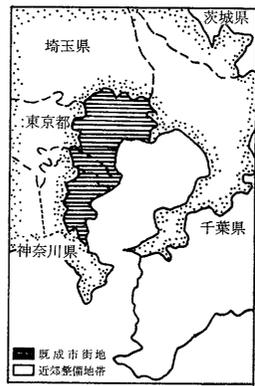
工業等制限区域（首都圏整備法で定め

然として（表一参照）。

とができる。まず制限区域内の中堅規模

の跡地利用についてみてみよう。

図一 首都圏計画面



表一 各別制限対象工場数

区別	47.12	57.3
鶴見	183	166
神奈川	75	66
西	18	8
中	21	18
南	38	34
港南	24	23
保土ヶ谷	40	34
旭	11	12
磯子	32	24
金沢	48	43
港北	112	105
緑	18	16
戸塚	92	75
計	712	624

- 1 瀬谷区は全域制限区域外
- 2 金沢地元埋立地は制限区域外（昭59.11まで）
- 3 500㎡以上の作業場をもつもの

大きく、既に工場から他の土地利用への

四 制限対象工場移転跡地の土地利用

前記三でこ一〇年間の工業等制限法

表一3 移転に伴う許可工場の立地先と移転跡地の利用

No.	許可年度	立地先所在地	移転跡地	
			所在地	土地利用
1	47	金沢区鳥浜町	横須賀市根岸町	共同住宅
2	48	同上	鶴見区獅子ヶ谷	同上
3	〃	同上	港南区下永谷	同上
4	〃	同上	鶴見区下野谷	同上
5	〃	同上	磯子区森	同上
6	〃	鶴見区大黒町	鶴見区生麦	保育所
7	〃	金沢区鳥浜町	神奈川区新浦島町	倉庫
8	〃	同上	緑区鴨居町	社宅
9	〃	同上	西区平沼	研究所
10	〃	同上	金沢区泥亀町	共同住宅
11	49	同上	磯子区原町	倉庫・社宅
12	〃	同上	鶴見区鶴見町	駐車場
13	〃	同上	鶴見区本町通	事務所・倉庫
14	〃	金沢区富岡町	神奈川区平川町	共同住宅
15	50	緑区佐江戸町	緑区佐江戸町	倉庫
16	51	磯子区新磯子町	川崎市川崎区	公共用地
17	52	磯子区新杉田町	川崎市幸区	事務所・倉庫
18	〃	金沢区鳥浜町	神奈川区新浦島	倉庫
19	〃	同上	戸塚区下飯田町	同上
20	〃	戸塚区上矢部町	神奈川区栄町	同上
21	〃	金沢区鳥浜町	港南区上永谷町	共同住宅
22	53	磯子区新磯子町	東京都品川区, 川崎市川崎区	同上
23	54	緑区佐江戸町	海老名市柏ヶ谷	同上
24	〃	金沢区鳥浜町	東京都大田区	同上
25	〃	同上	同上	同上
26	55	戸塚区上矢部町	戸塚区秋葉町	同上
27	56	港北区綱島東	東京都品川区	事務所
28	57	鶴見区獅子ヶ谷	鶴見区鶴見中央	共同住宅

事務所・研究所等が散見され、建物高さ等により、日照等のトラブルが予想される。また、ここ一〇年間の住工混在問題について、先に国土庁に提出した資料（昭和五十七年三月提出）によっていくつかの点にふれてみたい。なお対象地域は工業地域か工業地域内に限定している。

まず、ここ一〇年の住工混在問題発生状況は総数九二件であり、このうち制限区域内が圧倒的に多く八一件を占めている。そして今日的な意味での住工混在問題である工場移転跡地などのマンシヨン化によるものが、実に六二件を占めており、時代の推移を感じさせる。さらに、このうち工場移転に伴うマンシヨン化は三六件となっており、またマンシヨン化に対し周辺工場サイドから反対を受けたものが一三件に及んでいる。なお、この一三件のうち、周辺工場が当該工場跡地を買収して共同駐車場とした例が一件あり、住工混在問題に対する工場サイドの積極的対応が生まれつつある。

五 住工混在の具体例

以上、制限対象工場を中心に工場移転跡地の状況を概観してきたが、ここいくつかの地区の具体的事例に沿って、工場移転跡地の土地利用転換に伴う住工混在の問題についてながめてみよう。

選んだ地区は、住工混在問題の最も生じやすい準工業地域で、かつ、工場土地利用が住宅等への他の用途に転換しつつあるところである。従って、将来とも土地利用転換がすすむ可能性が高いと判断される地区である。

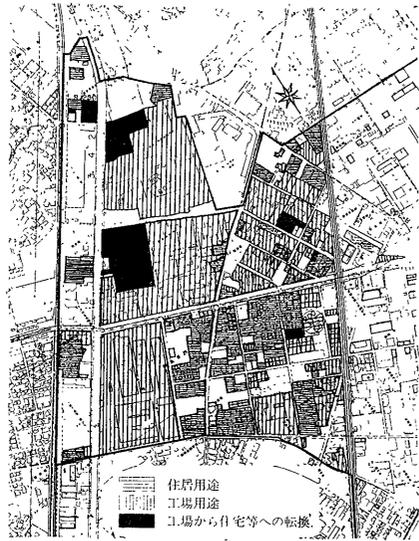
第一の例（港北区綱島 図一2）

当地区は、東横線綱島駅と日吉駅の間に位置し、綱島街道と鶴見川に挟まれた、比較的まとまりの良い内陸型の工業地である。一方、住宅のはりつきもすすみつつあり、今後の動向が注目される。

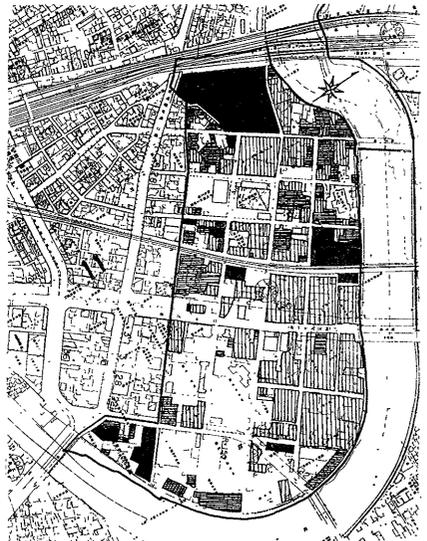
ここは、綱島街道沿いの比較的大規模な工場群地区と東側の中小工場・戸建て住宅・未利用地の混在地区とに分かれている。綱島街道沿いで撤退した工場跡地は、スーパーマーケットへの転換あるいはマンシヨンへの転換がみられるが、残部は未利用地のままとなっており、他への土地利用転換が見込まれる。しかし、現在のところ臨接地にもあまり住工混在がないためか、比較的住工混在のトラブルはないようだ。

一方東側地区は既に住工混在の様相を呈しているところに工場転出が起こりつつあるところである。そのうちの北側の工場跡地はマンシヨンに転換したが、周辺が工場のため日照等のトラブルは比較的少ないが、逆に既存工場からの反発が予想される。南側の工場跡地は現在駐車場利用となっているが、これは周辺に戸建て住宅が密集していることが関連しているかとも考えられる。いずれにしても

図一 2 網島地区の土地利用



図一 3 鶴見中央地区の土地利用



図一 4 菊名・大豆戸地区の土地利用



も、当地区の東側地区は未利用地を含めての住工混在地区であり、南・北で住工混在率が違うが、土地利用転換に伴うトラブルが生じやすい地区であり、所要の施策が望まれる。

第二の例（鶴見区中央 図一3）

当地区は鶴見駅の東側に位置し、鶴見川沿いに広がり、国道一五号線を挟み、臨海工業地帯に連なる地区として既成市街地内の古くからの工場集積地である。

従って、土地利用展開に伴う住工混在の問題は比較的少ないところであった。しかし、最近では徐々に土地利用の転換がすすみつつあり、マンション化への動きが顕著に現われつつある。現在のところ比較的トラブルが少ないようであるが、マンション化がさらに進行すると、日照等のトラブルの発生とともに既存工場から

マンション入居者とのトラブル回避もしくは工場転出に対する歯止め等の施策が求められていくだろう。

当地区は臨海工業地帯に臨接する地区として機械工業を中心として今後とも工業継続が期待される地区であり、工場経営のしやすい施策、環境の醸成が期待される。

第三の例（港北区菊名・大豆戸 図一4）

当地区は、東横線・横浜線菊名駅の北側に位置し、新幹線と綱島街道に挟まれた地区である。当地区は小さなゾーンの中に比較的大きなブロックでの土地利用が展開されている地区である。従って、個々の企業の土地利用の転換が地区全体の土地利用（比率）に大きな影響を与えることとなり、ここ数年の工場移転跡地のマンションへの転換が、ほぼ当地区全

体の動向を決したと言っても言い過ぎではないほどである。従って残存する工場をどう継続させ得るかが今後のテーマとなろう。

六——工業等制限法見直ししの視点

以上、住工混在の問題について、工業等制限法の視点からながめてきたが、最後に工業等制限法の見直しについて若干触れておきたい。

既にここ一〇年の諸情勢の変化については述べてきたので、ここでは直截に都市サイドの立場から工業等制限法の見直しの視点について述べたい。もとより都市の工業のあり方については、産業施策、都市計画等さまざまな施策、さらに経済・社会情勢等トータルな立場から

ら総合的に検討されなければならないが、あえて的を絞って考え方をまとめた。

①——工業等制限法は大都市の過密問題を解決しえない

大都市への人口・産業の過度の集中を防止するという法の趣旨を踏まえてみると、今日の大都市への人口・産業の集中要因は、業務機能を中心とした中枢管理機能であり、この面への規制を強化しなければ大都市膨張の防止はありえない。工業だけを抑制するのは、大都市圏中枢部以外の本市等への産業面での犠牲を強いるだけである。確かに工業集中度が地方圏に比較して大きいことは認めるにしても、相対的には明らかに低下傾向にあり、この一〇年の状況変化に即応した法

制度の見直しが必要である。

②—大都市工業の衰退と工業等制限法の

関連

大都市内工業の転出・衰退と工業等制限法にストレートに関連づけて説明する向きもあるが、企業への各種調査を通じて把握されるのは、あくまで障害要因の一つとして理解されるべきものである。

工場の転出は、より経済的・社会的側面に色濃く影響を受けているという現実を直視しなければならない。しかし、工業等制限法が工場経営へ暗い影を落としていることも事実であるから、この点を企業活動との関連を明確にして、所要の法制度の改善を主張する必要がある。

③—具体的な要望

工業等制限法の緩和要望については、企業サイドの要望も含めてさまざまなことが主張されているが、それは住工混在問題等の諸問題の解決にどう寄与し得るか等によって判断する必要がある。そして、それは将来とも市内において企業活動を続けていこうとする企業への対応が優先されなければならないだろう。これらのことを勘案すれば、工業等制限法緩

和の優先課題は、既存工場が企業活動を続けていくうえで不可欠な新增設に対する緩和措置だろうと考える。しかし、これは決して企業の放縦な経営を認めるものではなく、都市環境の整備改善を無視したものであってはならない。

△都市計画局計画部

都市計画課指導係長▽