

## 第Ⅳ部門

## 大都市工業集積地域における住宅立地と抑制策に関する研究

岩手県庁

正会員

○熊谷 勇輝

立命館大学理工学部

フェロー会員

村橋 正武

## 1.はじめに

近年、大阪市東部地域に代表されるような大都市の工業集積地域では、工場の移転廃業が相次ぎ、その跡地が住宅等に土地利用転換され用途の混在化が進展し、工業用地が減少している。また、こうした住宅立地の進展により、住宅側から工場に対して苦情が寄せられ、工場の操業環境を圧迫している。そのため、今後、無秩序な住宅の立地を抑制し、工場の安定した操業環境を確保する必要があると考える。そこで、本研究では工業集積地域における住宅の立地状況と既存の土地利用施策の運用実態を把握し、無秩序な住宅立地の抑制に向けた土地利用施策を検討することを目的とする。

## 2.分析対象地区の設定と住宅の立地動向

## (1) 分析対象地区の設定

大阪市の東部に位置する平野区では、2004 年時点の製造業事業所密度が、全国 7 位となっており、高密度な工業集積地域を形成している。その中でも、加美地区(全 30 町丁目)は、平野区の製造業事業所数の 60%を占め、著しい工業集積が見られる。そこで、平野区の加美地区を分析対象地区として設定する。また、表 1 に示す用途地域の指定状況を見ると経年的に準工業・工業地域といった規制力の弱い地域指定が多く、特別用途地区や地区計画などの指定はなされていない。

## (2) 住宅の立地動向とその特性

加美地区における 1992 年から 2000 年までの、住宅・工場数の変化を、大阪市土地利用現況調査の GIS データを用いて算出した。表 2 を見ると、工場が減少している一方で、戸建・共同住宅が増加していることが窺える。しかし、これらの住宅が、住宅に特化したエリアに立地していれば問題はなく、工場に近接して立地することにより、住宅・工場間のトラブルの原因となる。そこで、工場に近接して住宅が立地してきているかを把握するため、GIS のバッファ機能を用い、工場から一定距離のバッファを発生させ、そのバッファに

表 1: 加美地区における用途地域の指定状況 (構成比%)

|       | 住居系  | 商業系 | 準工業  | 工業   | 工業専用 |
|-------|------|-----|------|------|------|
| 1971年 | 28.8 | 0.0 | 6.1  | 65.1 | 0.0  |
| 1988年 | 30.8 | 1.0 | 36.8 | 27.0 | 4.4  |
| 2000年 | 31.7 | 0.9 | 39.2 | 23.8 | 4.4  |

表 2: 住宅・工場数の変化 (件)

|       | 戸建   | 長屋建  | 共同  | 工場   |
|-------|------|------|-----|------|
| 1992年 | 3128 | 790  | 613 | 2202 |
| 2000年 | 3614 | 617  | 703 | 1802 |
| 変化数   | 486  | -173 | 90  | -400 |

表 3: 面積率の変化 (%)

|       | 戸建   | 長屋建  | 共同   |
|-------|------|------|------|
| 1992年 | 62.3 | 43.4 | 35.2 |
| 2000年 | 65.4 | 39.7 | 44.8 |
| 増減    | 3.1  | -3.7 | 9.6  |

表 4: 工場跡地への立地した住宅の割合 (%)

|                    | 戸建   | 共同   |
|--------------------|------|------|
| 住宅の増加数             | 486  | 90   |
| 工場跡地への立地数          | 141  | 42   |
| 工場跡地へ立地した住宅の割合 (%) | 29.0 | 46.7 |

重なる住宅のバッファ内住宅の面積率の変化(以下面積率の変化)を算出した。また、バッファ距離は、参考文献(1)・後述する尼崎市住環境整備条例の緩衝緑地帯の基準・工場立地法における基準から総合的に判断し、6mと設定した。表 3 に示す面積率の変化を見ると、戸建・共同住宅の面積率が増加していることが窺える。これより、戸建・共同住宅が、工場に近接して立地してきているといえる。また、表 4 に示す、工場跡地に立地した住宅の割合を見ると、戸建・共同住宅のうち、それぞれ 29%、46.7%が工場跡地に立地している。これより、工場跡地に多くの戸建・共同住宅が立地することによって表 3 で示した様な、工場に対する住宅の近接立地が生じていると考えられる。

## 3.尼崎市における住宅立地抑制策の運用実態

## (1) 尼崎市における住宅立地抑制策の概要

加美地区における住宅立地の要因として、準工業・工業地域といった規制力の弱い用途地域指定が多くなされていることが考えられる。そのため、準工業・工業地域を補完すべく全国の各都市では、特別工業地区

キーワード 工業集積地域・住宅立地・土地利用施策・緩衝緑地帯

連絡先 〒020-0053 岩手県盛岡市上大田下中屋敷 22 TEL019-659-2464

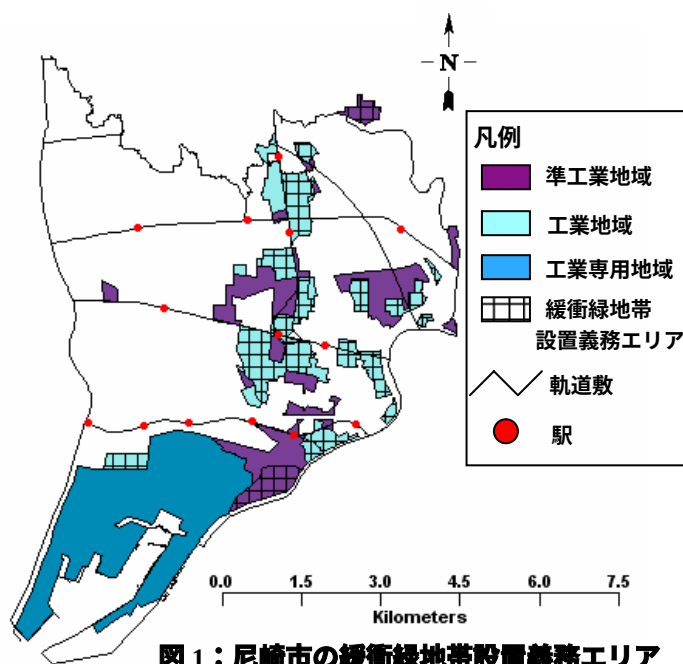


図1：尼崎市の緩衝緑地帯設置義務エリア

や自主条例、要綱等により、住宅の立地を抑制している。大阪市に隣接する尼崎市でも、これら工業系の用途地域を補完すべく、1981～86年まで要綱にて、1986年より自主条例である住環境整備条例により、住宅立地を抑制している。住環境整備条例では、図1に示す、準工業・工業地域の一部において住宅を開発する際は、須く、住宅側に敷地の境界に沿って幅6m以上かつ、敷地面積25%以上の緩衝緑地帯を設けることを義務付けており（以下義務エリア）、その緩衝緑地帯の面積は、建蔽率・容積率を算出する場合の敷地面積に含まれない。また、緩衝緑地帯の設置を遵守させるため、開発事業に対して事前協議の中で市と事業主と間で緑化協議を行い、緑化協定を結んでいる。

## (2) 義務エリアにおける住宅の立地状況

義務エリアへの住宅の立地件数を尼崎市より提供頂いた資料により把握したところ、2007年2月まで、戸建住宅の開発事業が0件、共同住宅の開発事業が4件であった。また、表5を見ると、義務エリアにおいて立地した共同住宅は敷地面積が最低でも4806㎡であり、戸数も全て100戸を超える大規模なものである。以上より、戸建住宅の様に必要とする敷地面積が小さいものに関しては、緩衝緑地帯の設置が困難であるため立地できず、共同住宅に関しては、敷地面積の大きいものに関り立地しているといえる。また、尼崎市へのヒアリングによりこれらの共同住宅・工場間のトラブルの有無を把握したところ、現在までトラブルは発生していないとのことであった。

表5：義務エリアに立地した共同住宅の概要

|   | 年次    | 敷地面積 (㎡) | 階数 | 戸数  |
|---|-------|----------|----|-----|
| ① | 1985年 | 4806     | 9  | 117 |
| ② | 2001年 | 12589    | 13 | 242 |
| ③ | 2004年 | 5668     | 14 | 111 |
| ④ | 2006年 | 29024    | 14 | 302 |
|   |       |          | 15 | 234 |

表6：工業特化街区における敷地面積規模別工場数

|       | ～1000㎡ | 1000～5000㎡ | 5000㎡～ | 合計  |
|-------|--------|------------|--------|-----|
| 準工業地域 | 398    | 135        | 2      | 535 |
| 工業地域  | 158    | 113        | 1      | 272 |

## 4. 住宅立地抑制策の検討

尼崎市にて運用されている緩衝緑地帯の設置義務化は、住宅立地の抑制、住宅立地後の工場間とのトラブル抑制という点で効果があったと考える。そこで、分析対象地区である加美地区の中でも、現在、工業集積が保たれているエリアへの住宅立地抑制策として、緩衝緑地帯の運用を検討する。まず、準工業・工業地域において、幅員4m以上の道路で囲まれる街区の中で、工業系土地面積率が80%以上のものを工業特化街区として抽出したところ、338街区中81街区存在した（構成比24%）。また、工業特化街区内の敷地面積規模別の工場数を算出したところ、表6に示す様に5000㎡以上の工場敷地はほとんど存在しなかった。義務エリアに立地した共同住宅の敷地面積は最低でも4806㎡であったことから、工業特化街区を対象に尼崎市同様の緩衝緑地帯の設置基準を適用することにより、住宅立地が抑制され、また、共同住宅が立地した場合にも住宅・工場間のトラブルが抑制され则认为する。

## 5. おわりに

本研究では、加美地区を対象に、工場に対する住宅の近接立地という実態を捉えた。また、尼崎市にて緩衝緑地帯の設置義務化により住宅立地の抑制、住工共存を図っていることを把握し、加美地区への運用を検討した。しかし、既存の工業集積を維持するためには、工場跡地への住宅立地を抑制することに加え、そこに再度工場が立地する様な誘導制度を併せて検討する必要がある、今後はそうした誘導制度の運用実態の把握し整理を行う必要がある。

## 【参考文献】

- (1) 全国市街地再開発協会（1974）「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」
- (2) (社)大阪工業会（2002）「大阪市東部地域の製造業の実態調査」