

## I-2

## 住工混在地域における用途転換の実態と工場の用途継続の要因に関する研究

東京都大田区大森西地区を事例として

A study on the actual situation of change of use in the area

where houses and factories coexist and the factor of re-updating to factory use

Case study of Omori west area in Ota ward, Tokyo -

○三浦陸夫<sup>1</sup>, 赤澤加奈子<sup>2</sup>, 根上彰生<sup>2</sup>\*Rikuo Miura<sup>1</sup>, Kanako Akazawa<sup>2</sup>, Akio Negami<sup>2</sup>

Abstract: This study is investigated to the change in use of the factory in Omori west area Ota ward at 1983 through 2017. Factories that continue to be used for factory use frequently, such as rental factories, have been found to have long use as factory applications.

## 1. 研究の背景と目的

大田区は都内最大の工業集積を誇り、地域の発展のためには、地域産業を観光資源としておたブランドを世界へと発信する必要がある。しかし、多くの工場が立地する住工混在地域では、経営難や操業環境の悪化などにより工場数が減少している。こういった背景により30年ほど前には9,000ほどの工場が立地していたが、平成26年では3,481と半数以下にまで減少している。しかし、そういった現状でも大田区への移転・開業を希望する企業は多く存在する。そういった中で、大田区は工場用途の継続を促進させるため、「モノづくり工場立地助成」や区「民間貸工場、工場用地等のマッチング事業」を立ち上げるなどして対策を図っている。しかし現状、工場数の減少は続いており他用途への転換を防ぐには至っていない。大田区が今後、産業集積を維持・発展させ、地域産業をまちづくりに寄与していくには、工場用途を継続させていく事が必要だと考えられる。

本研究では1983年から2017年までの大田区大森西地区の工場の用途転換の実態を把握する。その中で、工場から他用途へ転換された事例と工場用途が継続されている事例を抽出し分析することで工場用途を継続させるために必要な知見を得ることを目的とする。

## 2. 研究の方法

## 2-1. 研究事例の概要

大田区と東京都は大田区企業立地促進基本計画の中で、大森西地区の大部分を工業の集積維持をめざす集積区域に指定している。しかし他の集積区域が沿海側や多摩川沿いに集中しているのに対して、内陸部に位置している大森西地区は他の集積区域から孤立したような状態になっている。そのため大森西地区は地域内の工場用途を継続させながら、工業の集積維持を目指す必要のある地区だと言える。

## 2-2. 研究の手順

- ① 昭和58年・昭和64年・平成10年・平成20年・平成29年の5年分のゼンリン住宅地図より工場を抽出する。
- ② ①の結果より工場の転換・継続動向を把握する。
- ③ ②の結果より過去に一度でも工場用途への継続がなされた事例を抽出する。
- ④ ②の結果より工場用途への継続が一度もなされなかった事例を抽出する。
- ⑤ ③と④の結果より抽出された2つの事例を比較し工場用途へ継続させるための必要な知見を得る。

## 3. 調査結果と考察

## 3-1. 大森西地区の工場数の推移と工場更新の動向

大森西地区全体の工場用途の転換・継続数を表4に示した。83～89年では工場用途の継続が多くみられたが、90年～98年以降では住居用途への転換が増え工場用途の継続数を大きく上回るようになった。また工場数が減少している中で工場用途から集合住宅への転換数は一定の水準を保っているため、集合住宅への転換は増加傾向にあると言える。

Table1. Number of factory updates by age

	83～89年	90～98年	99年～08年	10年～17年	
工→工	54	55	33	17	
工→住	住宅	24	64	54	44
	集合住宅	25	30	33	29
他→工	5	4	12	2	

## 3-2. 工場更新の実態と貸工場の減少

工場用途の継続がなされた事例の変遷を Figure1 に示した。

大森西地区において一度でも工場用途の継続がなされた工場は145件あり、工場用途への継続数は180回確認できた。また、工場用途への継続が複数回行われている事例は45件、また1983年から同企業が同じ場所で操業し続けている事例は174件確認できた。

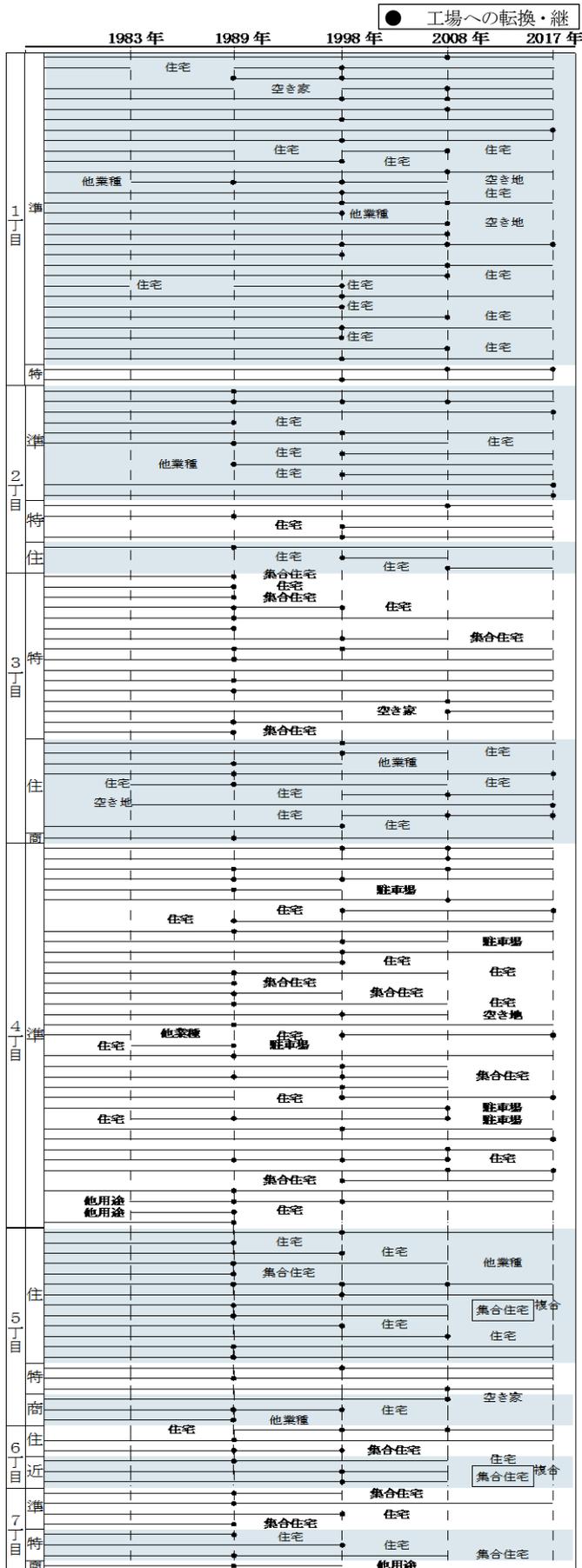


Figure1. Changes in the continuation of factory use

大田区内の貸工場は入居の交渉を仲介業者を挟まずに行う事例が多く情報が表に出ないので、大田区も把握していない貸工場が多数存在する. そのため調査の中で複数回の工場用途の継続が見られた事例は貸工場である可能性が高いと言える. また、そういった小規模の貸工場は入居者の出入りが多く、地域に定着して操業する環境とは言えないが、区内移転のニーズに応じてきた物件だと言える. また工場用途の継続の後に他用途への転換が見られた事例は、新たに企業が入居したが、建物の老朽化により修繕・改修するタイミングで、貸工場から他用途へ転換されたと考えられる.

### 3-3. 工場用途への更新回数と現況の土地利用

工場用途の継続回数が「なし」「1回」「複数回」の事例と17年の土地利用現況を比較したとき、「なし」の事例では工場用途に対して他用途が上回ったのに対して「複数回」の事例では工場用途が大きく上回っていた. これにより工場としての土地利用を長く維持するには、貸工場等で企業の循環を継続的に行うことが重要だと分かった.

Table2. Current land use and factory continuation times

工場用途への更新回数		現況の土地利用							
		1丁目		2丁目		3丁目		4丁目	
		工場用途	他用途	工場用途	他用途	工場用途	他用途	工場用途	他用途
なし	65	67	38	54	23	57	33	62	
1回	13	12	12	8	9	10	13	15	
複数回	5	2	1	0	6	1	20	5	
		5丁目		6丁目		7丁目		合計	
なし	26	55	10	23	19	31	214	349	
1回	7	10	2	1	1	7	57	63	
複数回	1	1	0	3	0	0	33	12	

### 5. 結論

貸工場の様な頻りに工場用途の継続を行う工場は、区内での操業を希望する企業のニーズに応える事ができ、工場用途の継続も行う事が出来る. しかし貸工場の老朽化による改修のタイミングで住宅・集合住宅などの他用途へ転換されたと考えられるケースが多くみられ、他用途への転換時に貸工場主から立ち退きを要空された製造業者が大田区の産業振興課に相談に来ることも多い. また大田区が立ち上げた「モノづくり工場立地助成」は貸工場の改修や建て替えに向けられたものではない. そのため周辺の企業立地促進基本計画で定められた集積区域から孤立している大森西地区で工場数を確保していくには、新たに個人や民間企業による貸工場の建設や既存の貸工場の改修・建て替えを促進させるような施策が必要だと考えられる.

#### 参考文献

- [1] 大田区産業経済部産業振興課(2015)「大田区ものづくり産業等 実態調査」
- [2] ゼンリン住宅地図関東東京都大田区, ゼンリン