

# 準工業地域における操業環境と住環境の調和

株式会社計画技術研究所 研究員 宮本隆介

## 【発表概要】

- 住宅系用地への土地利用転換が進む横浜市の準工業地域において、当該地区は工場主の発意で、操業環境を守るために「住宅と工場が共存できる」まちづくりルールを策定した。
- 工場と住宅等の混在地域は、土地利用の利害関係が対立して地域全体でまちづくりルールの合意を得ることは難しいが、検討の中で共存のメリットを住民らが理解した。
- まちづくりルールには、工場・住宅それぞれにとって建築物の建て方に関する厳しい制限は盛り込んでいない。「生活マナー」のような緩やかなルールのなかで、問題が起きた際には話し合いで解決することを期待している。
- 今後、住宅への土地利用転換が進むことで操業規模が縮小していくことが予想される。都心部から比較的近いものづくりエリアの維持・活性化には、地域資源や工場主らの結束力を生かした具体的な取り組みが必要となる。
- 縮小時代のまちづくりでは、地区計画や建築協定だけでは、まちの課題を解決することが難しいケースがある。

## 1. 対象地区の概要

対象の「東山田準工業地域」は、都筑区の北東部に位置し、面積は約 6.6 ha。地域の東側で第三京浜道路に接する。準工業地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）、第 5 種高度地区、準防火地域等が指定されているほか、港北ニュータウン街づくり協議地区と横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準で工場の生産環境を保全している。

## 2. まちづくりの背景

横浜市内の工業施設は、施設の合理化や市外への転出が近年多く、その跡地が集合住宅や大規模店舗になるケースが増えている。都筑区まちづくりプランでは業務・生産機能の強化を方針として掲げ、港北ニュータウンへの業務機能の誘致、立地継続に適した環境整備、用途転換の防止に取り組むこととしている。

当該地区は、港北ニュータウン開発時に点在する工場を集約するために準工業地域に指定され、以来、中小の製造業を中心とした工業ゾーンを形成している。

平成 9 年までは建築協定で専用住宅等の建築を制限していたが、同協定の失効後、平成 20 年に東山田駅が開設し、地域の交通利便性が向上したこともあり、工場等の移転跡地に住宅が建てられるケースが発生した。

■位置図



■区域図



工場主らは、地域内の建築トラブルに対処するために平成24年3月、地域内の企業8割（68社）を集めた任意団体「東山田準工まもる会」を発足した。

### 3. 土地利用の状況

工業・業務施設は、製造業（40社）、卸売・小売（8社）が多く、住宅併設施設もある。専用住宅は小規模戸建て開発（2件）と賃貸マンション1棟、いずれも建築協定失効後に建てられた。

#### ■地区の状況



区域内には業務施設との併用住宅が多くみられる



ルール策定のきっかけとなった賃貸マンション（左）



開発による戸建て住宅1（小規模敷地に3階建て専用住宅）

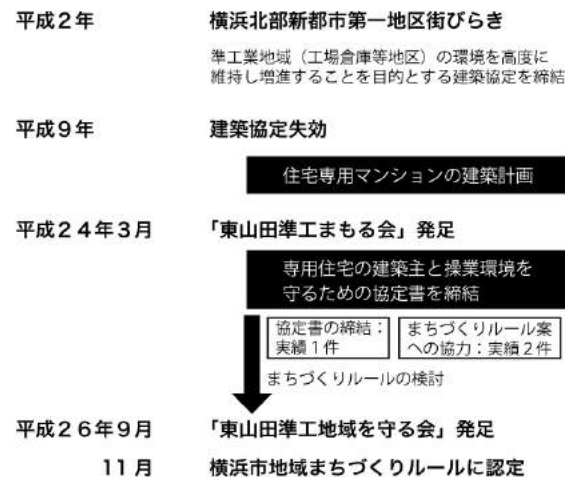


開発による戸建て住宅2（小規模敷地に3階建て専用住宅）

### 4. 検討経過

「東山田準工まもる会」は、住宅デベロッパー等と個別協議を行ってきたが、全ての開発業者に操業環境に配慮した開発を行ってもらうことや、住環境との調和が必要との思いから、住民や地権者にも参加を呼び掛けて、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく「地域まちづくりルール」を定めることを決定。町内会の協力を得て、1年半をかけてルールを検討した。その間、全関係者を対象とした4回の意見交換会、3回のアンケート、3回のニュース発行を行い、情報発信と合意形成を進めた。

#### ■まちづくりの経緯





工場主だけで結成した「東山田準工まもる会」はルール策定後、住民が加わった「東山田準工地域を守る会」へ改組した。

## 5. まちづくりルールの特徴

まちづくりルールは、大きく「建築物」と「環境保全」に分けて定めている。

不特定多数の来街が想定される施設、交通安全対策が必要な施設は、工場と住宅の双方にとって望ましくないことから立地を制限した。

住宅を建てる場合は、工場から発生する騒音や振動、臭気への対策と居住者への事前周知を求めている。これによって住み始めてから工場に苦情が出るといったトラブルを事前に回避している。

災害時には、工場が所有する重機や AED、発電機など、救助や救出に活用できる資材・機材を地域に提供することとした。この提案は、東日本大震災後で防災意識も高かったため、町会から歓迎された。

工場・住宅それぞれにとって「厳しい制限」は盛り込んでいない。問題が起きた場合は、話し合いで解決することを期待している。

## 6. ルール策定後の状況

届け出件数は1件。まちづくりルールに定めた内容・手続に従って、工場跡地に賃貸アパートが建築された。

さらに、東山田準工地域を守る会と町内会、消防署、区役所で「災害時における応急活動の協力に関する協定書」が締結されたり、空き地を利用した緑化活動が始まるなど、ルール策定をきっかけとしたまちづくりが展開している。

## 7. まとめ

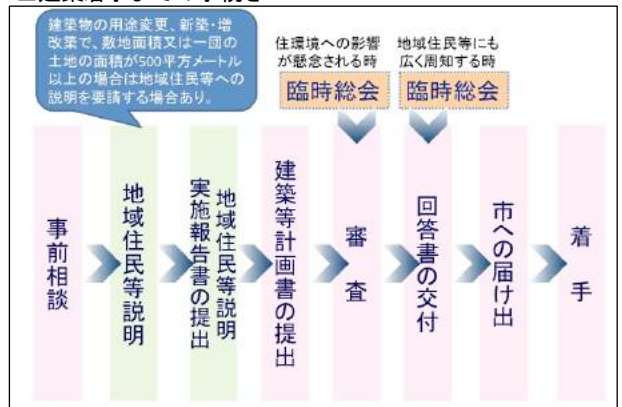
準工業地域における専用住宅の立地について、工場主が危惧を覚えたことがまちづくりルール策定のきっかけとなった。横浜市の地域まちづくりルールでは操業環境と住環境の調和を目的とした初めての事例である。

工場と住宅等が混在している地域では、土地利用の利害関係が対立して地域全体でまちづくりルールの合意を得ることは難しい。そのなかで東山田地域がまちづくりルールの策定にたどり着いた主要な要因として以

### ■まちづくりルールの概要

建築物等に関するルール	
建築物の用途	建築不可 ・ホテル、ボーリング場、映画館など ・保育所、学校、病院、図書館など
壁面の位置の制限	隣地境界線から0.5m以上離す。 (緩和要件あり)
建築に関する配慮	騒音、振動、臭気等への対策 施工中の配慮
環境保全のルール	
住宅を分譲または賃貸する場合の周知	重要事項説明書や入居案内書等にルールを記載
敷地内の維持管理	空き地・空き家の管理
生活マナーに関する事項	・ゴミ捨ての時間、場所、分別方法 ・防犯・防災活動への協力 など

### ■建築着手までの手続き



### ■まちづくりルールに沿って建てられた賃貸アパート



下が挙げられる。

- ・建築協定失効後、専用住宅が建築できるようになったが、近年まで土地利用転換が進まなかったことで、工場と住宅が混在していなかった。
- ・工場が被災復旧に設備を生かして協力することや夜間照明による防犯への貢献など、工場と住宅が共存するまちづくりのメリットを住民が理解した。また、町会長が中立的立場で発言したことにより協調性が生まれた。
- ・工場主の結束力が強く、実行力と信頼のあるリーダーが率先してまちづくりに取り組んだ。

## 8. 東山田準工業地域の今後の課題

今後、住宅への土地利用転換が進むことで操業規模が縮小していくことが予想される。都心部から比較的近いものづくりエリアの維持・活性化には、地域資源や工場主らの結束力を生かした具体的な取り組みが必要となる。現状では工場主らはその余裕がなく、コーディネートや事務局的な機能の担い手が必要と考えている。

## 9. まちづくりルールについて

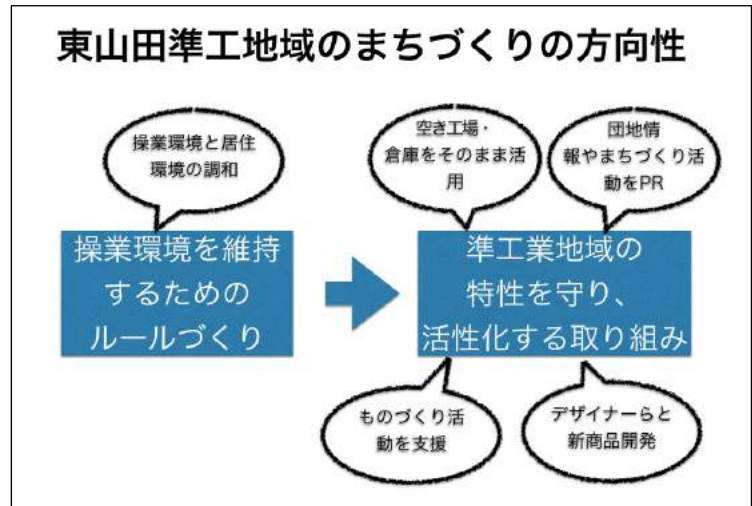
地区計画や建築協定で定められる建築物に関するルールだけでは、まちの課題を解決することが難しいケースがある。

住民の高齢化や世帯規模の縮小が見られる郊外の低層住宅地で空き家が増えつつある場合、建築物の用途、敷地面積や高さはどこまで制限すれば（緩和すれば）いいだろうか。

賃貸アパートやマンションの居住者の生活マナーが悪いからといって、共同住宅の立地を制限することは、まちの課題解決にならないことがある。

建築物に関するルールと生活に関するルールを地域特性に応じて、うまく組み合わせることが、これからのまちづくりルールに必要なことである。

### ■東山田準工業地域の今後の課題



### ■ルールを決める概念図

