

京浜臨海部を対象とした持続的再生に関する研究

その3 末広町を対象とした地域環境評価手法検討のための実態調査

正会員 ○吉家 まち子* 同 清家 剛****
同 秋田 典子** 同 北沢 猛*****
同 野原 卓***

京浜臨海部 末広町 地域再生
実態調査

1. 研究の背景と目的

近代以降、重工業を中心として日本の産業を牽引してきた臨海部の工業地帯では、近年の産業構造の転換に伴う新たな再生の方向性が様々に模索されている^{注1)}。このうち京浜臨海部を取り上げた既往研究^{注2)}は、京浜臨海部の再生において、個別的な解決方法ではない分野横断的な総合的フレームワークが必要であること、また再生の実現には環境要素ごとではない総合的評価手法の構築が必要であることを指摘している。

そこで本研究では、地域の環境を総合的に評価する手法構築の第一段階として、京浜臨海部に位置する横浜市鶴見区末広町を対象に、地域を総合的に評価するための評価項目を抽出することを目的としている。

2. 研究の対象と方法

本研究でケーススタディの対象とするのは、横浜市鶴見区末広町のうち、横浜市が「京浜臨海部研究開発拠点(横浜サイエンスフロンティア)」として位置づけている半島状の約 160 ヘクタールの埋立地である。同地区は工業地帯から研究所集積地区へと更新が進みつつあるが、現在は、ほぼ全域が工業専用地域に指定されている^{注3)}。

本研究は、まず本報にて地域の再生という観点から実施した末広町の現地調査の結果を整理し、次報にて本報の結果を踏まえて具体的な工場の再生をケーススタディの対象として評価項目の抽出を行う。

3. 末広町の概要

末広町の半島状の地区は、緩い弧を描くように中央を縦断する道路によって東西に区分されており、南端の敷地のみ西側と東側が繋がっている。個々の敷地の規模は大きく敷地割の形態も明確で、大規模工場(旭硝子、JFE、東芝、鶴見曹達)、研究所(理化学研究所、横浜市立大学)、公共公益施設(横浜市下水処理場、横浜市ごみ焼却施設および余熱を利用した高齢者研修施設「ふれーゆ」)が主要な用途である(図1)。

4. 末広町の現状

末広町の現地調査は 2005 年 7 月から 2005 年 10 月に実施した。本調査は特に再生の可能性を探るという観点から、活用可能な地域資源、インフラや地域の環境に着目した踏査を実施している^{注4)}。以下に現地調査の結果を①ストック、②インフラ、③地域環境の 3 項目に区分して示す。

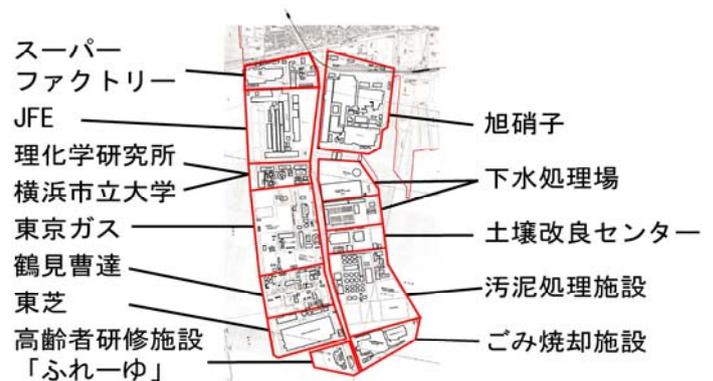


図1. 末広町概要図

①地域資源

【ストック】

末広町内に立地している大規模工場の中には、旭硝子のように特定製品の生産拠点として機能している工場がある一方で、JFEのように企業の合併により生産機能を別の工場に移し、ストックヤードとして使用されているものもあった。また、かつて鉄板を生産していた日鉄鋼板が所有する工場は、4棟の工場のうち半分にあたる2棟を撮影用スタジオに改修、用途変更している。一方、横浜市は末広町を研究所集積地区として誘導しており、理化学研究所もスペースが不足し、近隣に研究所用地を探している。また、民間の企業でも、旭硝子や東京ガスでは敷地内に新たな研究施設の建設が行われつつあった。

②インフラ

【公共交通によるアクセス】

公共交通を使用して末広町にアクセスする場合、JR鶴見線の鶴見小野駅および弁天橋駅の2駅が使用可能である。周辺一帯が工業地帯であることから、JR鶴見線のダイヤは工場の勤務者の時間帯に合わせて午前と午後の2時間の間に集中しており、それ以外は1時間に3本程度である。この他に川崎鶴見臨港バスが鶴見小野駅を経由して、理研・市立大学、東京ガス、東芝、ふれーゆの前に停車する。ただし、同バスの運行時間は午前9時から午後4時まで限定されている。研究者は一般に時間が不規則なことが多いため、横浜市立大学・理化学研究所では自家用車の使用が多く見られた。

【道路ネットワーク】

末広町と市街地の境界は、高架の首都高速道路と鶴見産業道路が横断しており、市街地と工業地帯は完全に分断

されている。また、末広町内の道路は、中央を南北に縦走する公道と個々の敷地内をネットワークする私道の2段階構成になっており、東西の敷地間を横断する道路はない。一般に通行が可能な道路は中央の公道1本に限定されており、インフラとしては脆弱である。現状では渋滞等の問題は特に生じていないが、午前中には南端のごみ焼却施設に向かうごみ収集車が列をなしている状況も見られた。また、公道には幅員が広く中央と道路側に街路樹等が植栽された歩道が整備されており、公道を通行する車両から歩行者を保護する環境が整備されていたが、一部の街路樹が枯れたまま放置されていたり、舗装が植栽で盛り上がるなど管理が不十分な箇所もあった。

③地区の環境

【緑地・植栽】

横浜市の工場は、工場立地法に基づく横浜市工場立地法地域準則条例にて敷地内に一定規模以上の緑化が義務づけられているため、末広町全体としては一定量の緑が確保されていた。ただし、植栽の質について特段の規定がなく、敷地ごとに緑化の方式が大きく異なっているため、末広町全体としては緑の連続性がなく、緑量の割に環境があまり良好ではない(図2)。

【水辺環境】

臨海工業地帯は、水運のためにほぼ全ての敷地が水辺を有している。末広町も西側の敷地は鶴見川の河口に、南側と東側の敷地は京浜運河に面しているが、現在は企業の敷地に関係者以外の立入が不可能なため、一般にアクセス可能な水辺は地区南端のふれーゆ敷地内の一部の箇所限定されている。ただし、そこには安全フェンスが巡らされており水辺環境を楽しむものにはなっていない。

【悪臭】

末広町の再生を検討する際に、特に留意すべき点として臭いの問題が指摘できる。末広町には地区南端にごみ焼却施設が立地しているため、ごみ収集車は地区内交通のうち最も長い動線を辿ることとなる。歩道も公道に沿って整備されていることから、ごみ収集車が集中する時間帯には歩行時に臭いが相当気になった。また、地区の南東に位置する下水処理場からも、調査を実施した夏季には周辺の公道に臭いが拡散していた。

【市街地との関係】

末広町の北側の市街地と工業地帯は、高架の首都高速道路と鶴見産業道路およびJR鶴見線の踏切により分断されており、市街地と工業地帯とを繋ぐ公共交通は、走行時間が昼間に限定されている臨港バスのみである。一方で、末広町南端のふれーゆの利用者はお年寄りと子供が多い。自転車を利用してふれーゆに向かう子供の姿も多く見られ、近くの市街地から利用していると考えられる。また、工業地帯の境界付近の市街地には、新しいマンシ

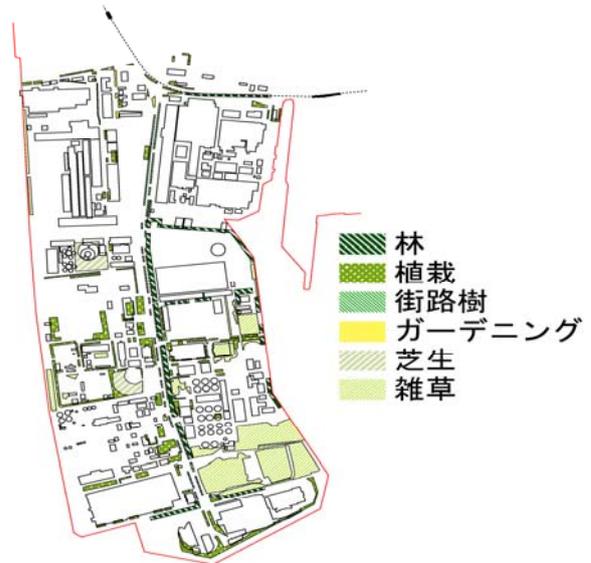


図2. 末広町の緑地の状況

ョンが立地しており、鶴見産業道路沿いにも近年は数多くのマンションが建設されている。

5. 評価結果の分析

以上の現地調査の結果から、今後、末広町を研究所や住宅用途として再生しようとする場合に、以下のことが指摘できる。

まず、地域資源のうちストックについては、既にストックが存在するため、用途変更などの改修を行う可能性があることが利点になる。

インフラのうち公共交通によるアクセスについては、現状のシステムでは不利な状況にある。道路ネットワークについては、1本の公道を工業用途の大型車両、ごみ収集車、一般車両に加え自転車や歩行者が同時に使用する可能性があるため、何らかの対策が必要である。

地区の環境のうち緑地・植栽については、個々の敷地ごとに分断されていることが課題であり、植栽に連続性を持たせる仕組みが必要である。水辺環境については、今後、当該地区が住宅や研究所となった場合、水辺へのアクセスの確保が末広町の大きな魅力の1つになると考えられる。悪臭については、居住や滞在には不利な環境となる。市街地との関係については、近年、市街地のフリンジ付近までマンションが開発されており、一方で研究所の勤務者からの需要もあると考えられるため、稼動している工場の少ない末広町北東の市街地に近い地区では、駅からも徒歩圏であることから可能性がある。

次報では、末広町内の工場をケーススタディの対象として、再生の検討の際に必要な評価項目を抽出する。

補注：1)京浜臨海部再生アクションスタディ 2004 年度研究報告書(2005)、2)北沢猛・野原卓・秋田典子「京浜臨海部における持続的都市再生に向けた空間再生計画のフレームワークについて」(2005) 日本建築学会大会学術講演梗概集 p675-676、3)南端のみ準工業地帯、4)敷地および施設への立入が許可されたものについてはヒアリングも実施している。

*東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻・修士課程
 **東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻客員共同研究員・工博
 ***東京大学国際都市再生研究センター特任研究員・工修
 ****東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻助教授・工博
 *****東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻教授・工博

*Graduate School, Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo
 **Research associate, Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo, Dr.Eng
 *** Research associate, The Center for Sustainable Urban Regeneration, The Univ. of Tokyo, M. Eng.
 ****Assoc.Prof., Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo, Dr.Eng
 *****Prof., Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo, Dr.Eng