

京浜臨海部を対象とした持続的再生に関する研究

その4 末広町を対象とした工業地帯における地域環境評価手法の検討

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

京浜臨海部 末広町 地域再生
総合的評価手法 評価項目

1. 研究の目的と方法

本報は、前報に引き続き横浜市鶴見区末広町をケーススタディの対象として、京浜臨海部の再生を検討する際に、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。ただし、評価項目は再生の対象や検討する範囲、再生の方法（シナリオ）等によって異なるため、全ての可能性を想定することは容易でない。

そこで本報では、末広町内で既に工場から商業施設へと用途変更を行った工場をケーススタディの対象として、①建築物単体レベル②敷地レベル③末広町レベル（地区レベル）の3つのレベルを設定し、各レベルにおいて再生を検討する際にどのような項目が評価の対象になったかを整理し、これを踏まえて評価項目の特性を考察する。

2. ケーススタディ対象の概要

本報でケーススタディの対象とするのは、末広町の北端に位置し日鉄鋼板が所有する4棟連棟式の工場（以下、N工場とする）である（図1）。N工場は、1935年に旧大阪造船により建設され、1991年まで鉄板（ホットコイル）の圧延工場として使用されてきた。しかし、1991年にN工場での鉄板の生産が中止されたため、新規事業を検討した結果、都心からのアクセスの良さや空間の豊かさを活かして撮影用のスタジオとして改修、用途変更（コンバージョン）を行うことになった。スタジオは4棟の工場棟のうち道路側の2棟を使用して1992年から「横浜スーパーファクトリー（以下、YSF）」として営業している。また、スタジオの裏手にあたる残りの2棟は、現在は倉庫として使用されている。

表1. 横浜スーパーファクトリーの概要

構造	鉄骨造	敷地面積	26,400 m ²
軒高	10.370m	建築面積	8,756.8 m ²
最高高さ	15.800m	延床面積	8,756.8 m ²

3. N工場のYSFによる再生の評価

N工場がYSFによる再生を選択するプロセスにおいて検討された評価項目について、①建築物単体レベル、②敷地レベルについてはN工場の現地調査および担当者に対するヒアリングから、③地区（末広町）レベルについては前報の結果をから抽出する。

①建築物単体レベル

＜規模＞YSFはスタジオ施設としては日本最大級であるが、4棟あるN工場のうち半分の2棟のみの使用である。したがって、N工場はスタジオへの再生のために十分な規模

を有していた。

＜構造＞撮影のための空間は、2棟のN工場の中に入れ子状に整備されており、上屋は外壁として機能している。重機等もなく、再生による新たな荷重はない。

＜容積・高さ＞スタジオでは照明等の各種特殊設備の設置のため一定の高さが必要である。N工場は3層分の階高を平屋として使用していたため、そのままの状態撮影空間として使用するのに十分な天井高が確保されている。

＜劣化の程度・外観＞N工場は末広町の中で最も市街地寄りに位置し、海風等の影響は他の敷地より少ない。また、N工場は用途変更の直前まで操業していたため、メンテナンスが定期的に行われており殆ど劣化が見られないが、外壁は用途変更の際にYSFのシンボルカラーに新しく塗装され、内壁や構造も内装に合わせて塗装されている。

＜設計情報の継承＞N工場の再生において特に重要な点が設計情報の継承である。N工場は日鉄鋼板の前身の会社である大洋製鋼の更に前身の大阪造船によって建設されているが、設計時の図面が適切に保管されていることに加え、工場操業時の設備担当者が用途変更後も設備を整備しており、施設の管理がスムーズに行われている。

＜建物の文化・歴史性＞YSFは商業用途の施設であるが、鉄板工場であった記憶を継承するために、施設の内部にクレーンがモニュメントとして残されている。

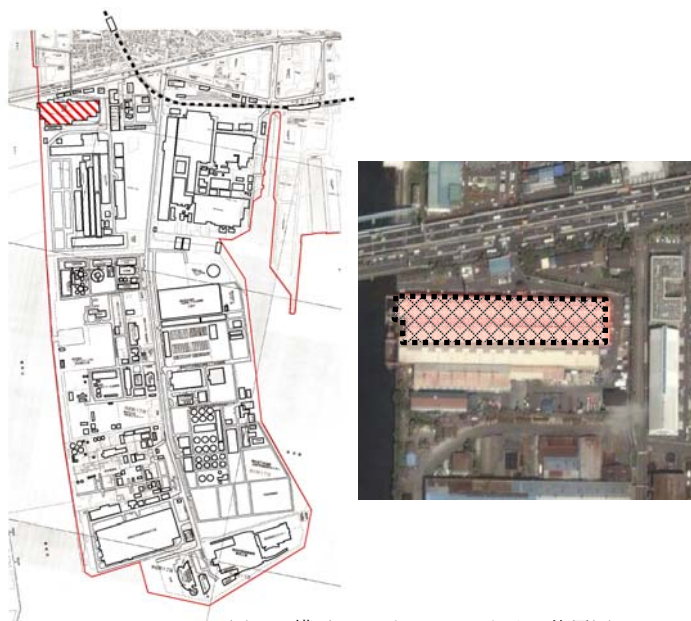


図1. 横浜スーパーファクトリー位置図

②敷地レベル

＜緑化・植栽＞工場操業時の緑化の状況は把握できないが、現在は敷地境界に植栽を施している。

＜接道＞N 工場の敷地は首都高速道路の出口に繋がる産業道路に接しているため、末広町の中央の道路を通らずに直接敷地にアクセスが可能である。YSF の利用者は俳優等が多く匿名性が確保しやすい接道条件はメリットになる。

＜水辺＞鶴見川に面する敷地の北東側に水辺を望むレストランを配置している。また、鉄板の生産時に運搬用に使っていた護岸設備は使用されずに放置されている。

＜隣接敷地との関係＞敷地の北側は道路、東側は運河に面し、南側はストックヤードとなっている JFE の敷地で、西側は研究施設であることから、営業において隣接地の騒音や振動などによる問題は生じにくい。

③地区レベル

地区レベルの評価軸については、前報で整理した内容から、関連する事項について再掲する。

＜アクセス＞YSF は末広町内を通らず外部から直接アクセスできるため、末広町の公共交通網の脆弱さによる影響はない。しかし、地区全体の再生を検討する場合、水辺の整備による新たな歩行者空間の創出など、より地区に開かれたアクセス方法の検討が必要であると考えられる。

＜植栽＞YSF を含めて地区全体で個々の敷地の植栽方法が異なるため、地区全体としての緑の連続性はない。

＜環境＞ごみ収集車による悪臭や、工場用の大型車輛による騒音・騒音がある。YSF は完全に外から閉じた空間となっているため、特に問題が生じていない。

＜地域の位置づけ＞横浜市が研究所集積地区として位置づけており、研究所が増加しつつある。したがって、工場の商業用途への変更は、他のストックに対して用途変更の可能性を提示している。ただし、地区全体の再生には一般の人が利用できる施設としての再生も必要である。

以上のことから N 工場の再生において検討の対象となる評価項目を大項目別に整理して表 2 に示すと、①建物レベル、②敷地レベル、③地区レベルではそれぞれ評価項目が異なること、また、水辺の活用のように同じ評価項目であっても水運と景観のように評価の基準が異なるものがあることが明らかになった。

表 2. N 工場の再生に係る評価項目

レベル	大項目	評価項目
① 建物レベル	ハード	規模、構造、高さ、容積、外観、劣化状況、メンテナンスの状態
	建物情報	設計図書、人的資源
	歴史文化	歴史文化性の継承
② 敷地レベル	インフラ	接道、水辺の活用（水運）
	環境	水辺の活用（景観、アメニティ）、植栽、隣接敷地との関係
	歴史文化性	歴史文化性の継承
③ 地区レベル	インフラ	アクセス、水辺の活用（歩行者道路）
	環境	悪臭、植栽の質の低さ
	社会的政策	研究所集積地区としての誘導

4. 再生における評価項目の考察

ここで再生における評価項目の特性について、YSF を対象としたケーススタディから導出されたこと、研究の目的と方法において述べたようにシナリオの相違によって検討すべき事項、その他検討すべき事項に整理して、以下に考察を加える。

（１）YSF のケーススタディより導出されたこと

【スケールの違いによる評価項目の相違】表 2 の大項目は、①②③の各レベルで必ずしも一致していない。また、レベルを京浜臨海部全体に拡大すると、税収や経済発展等の新たな評価項目が加わると考えられる。評価項目はレベル固有のものであり、再生の検討において異なるレベルの評価項目の比較をすることは困難であると言える。

【同一評価項目における評価基準の相違】表 2 では、水辺の活用が敷地・地区レベルで評価項目に挙げられているが、敷地レベルの水辺の活用はインフラ面では水運として、環境面では景観や水辺への親しみとして、また、地区レベルでは歩行者道路等が評価の対象となる。評価項目に対する評価基準は、レベルが違う場合だけでなく、同じレベルでも異なると言える。

（２）シナリオの相違により検討する事項

【評価項目の相違】本報では、撮影スタジオでの再生を取り上げているため、例えば、歩行者の安全性について評価項目には挙がらないが、住宅用途の場合これが重要な評価項目になる。

【評価基準の量的相違と質的相違】例えば建物の外観の劣化について、工場と比較して研究所や住宅では許容の度合いが低くなる。また、敷地レベルの緑化という評価項目は、工場の場合は緑地面積の基準値の達成の有無、研究所の場合は緑の親しみやすさ、住宅用途の場合は住民による管理の可能性などが評価の基準となる。

（３）その他検討すべき事項

【負の遺産に対する評価】表 2 には挙げていないが、N 工場の再生では所有者の変更がなく建築物の解体も行われていないため、敷地の土壌汚染や建築物に含まれる有害物質は評価項目に入っていない。しかし、これらは再生を検討する際に、検討が不可欠な評価項目の 1 つである。

【従前用途の記憶の継承】YSF では、煙突やクレーンがモニュメントとして残されていた。これらはスタジオに必要不可欠なものではないが、再生の過程で残すという選択が行われたことを示している。どの程度、何を再生の際に継承するかということも評価項目のひとつとなる。

本研究では、末広町におけるケーススタディを通じて再生のための評価項目の特性について明らかにした。今後は、具体的なシナリオに基づく評価項目の検討を行い、評価項目をより精緻化する予定である。

*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客員共同研究員・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・修士課程
***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

* Research associate, Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo, Dr.Eng
**Graduate School, Graduate School of Frontier Sciences, The Univ. of Tokyo
*** 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