

登記簿抽出調査に基づく用途混在型小規模製造業 密集地域の土地利用変容に関する考察

——西陣織物集積地を事例として——

李 泰憲・吉田 友彦

要旨

日本は1960年代から短期間で高度経済成長を達成した。その経済成長には製造業の発展が大きな役割を果たした。地域に根差していた技術や知識は様々な小規模の製造業の起業につながった。製造業の集積に伴い、工業地域としての土地利用需要が急増した。製造業の集積による混雑や騒音などの外部不経済の最小化、居住環境悪化の防止、都市構造の秩序維持を目的として用途地域地区制の工業地域を「準工業地域」と「工業地域」「工業専用地域」と細分化し、準工業地域では、工業だけでなく居住や商業など多様な土地利用を誘導し工業の利便性を高めた。具体的には通勤時間の短縮による長時間労働が可能である点や、家族単位の就労は、生産技術の共有や分業がしやすいため共同作業の効率を高めることができる点が挙げられる。

しかし、近年の製造業衰退と少子高齢化により、製造業集積地には新たな問題が現れている。建物の老朽化や空家・空地の増加による防犯・防災問題や、労働者の高齢化や転出による地域の過疎化・空洞化、居住用土地需要の増加による居住地化など、用途混在による活気を失い地域発展が停滞してしまうケースが多い。

本研究は、用途混在型小規模製造業密集地域の一つである西陣地域を対象として、製造業衰退による土地利用変容と新たな土地利用需要を分析し、現在の土地利用変容がもたらす地域問題を明らかにすると共に、諸問題の改善策を探ることを目的とする。

I. 研究の背景と目的

日本は1960年代から短期間で高度経済成長を達成した。その経済成長には製造業の発展が大きな役割を果たした。地域に根差していた技術や知識は様々な小規模の製造業の起業につながった。そして、ネットワーク外部性（network externality）の効果の下で、小規模の製造業はある地域に集積するようになった^{1) 2)}。製造業の集積に伴い、工業地域としての土地利用需要が急増した。このような現象は近代化の過程の中で一期に全国的に広まった。例えば、金沢と名古屋の自動車産業集積地、東大阪の鉄鋼製造業集積地、京都の織物産業集積地などが挙げられる。このような短期間での産業集積は、無秩序な外延化や混雑など様々な都市問題をもたらした。製造業の集積による混雑や騒音などの外部不経済の最小化、居住環境悪化の防止、都市構造の秩序維持を目的として1951年都市計画法を改正し、用途地域地区制の工業地域を「準工業地域」と「工業専用地域」と細分化し、準工業地域では、工業だけでなく居住や商業など多様な土地利用を誘導し工業の利便性を高めた。具体的には通

勤時間の短縮による長時間労働が可能である点や、家族単位の就労は、生産技術の共有や分業がしやすいため共同作業の効率を高めることができる点が挙げられる。

一方、工業専用地域では、居住用の土地利用を禁止、危険性の高い大規模な工場のみを立地を誘導することで、工業の利便性と共に生活環境の安全性を確保した。特に、準工業地域は、市街地内の小規模の製造業集積を保護し、地域の発展に大きく寄与してきた。

しかし、近年の製造業衰退と少子高齢化により、製造業集積地には新たな問題が現れている。例えば、建物の老朽化や空家・空地の増加による防犯・防災問題や、労働者の高齢化や転出による地域の過疎化・空洞化、居住用土地需要の増加による居住地化など、用途混在による活気を失い地域発展が停滞してしまうケースが多い。地域の活気を取り戻すためには、新たな土地利用のあり方を考察する必要がある。

本研究では、用途混在型小規模製造業密集地域の一つである京都市西陣地域を対象として、製造業衰退による土地利用変容と新たな土地利用需要を分析し、現在の土地利用変容がもたらす地域問題を明らかにすると共に、

諸問題の改善策を探ることを目的にする。そのために、まず文献レビューを通じて用途混在型小規模製造業密集地域の特徴を検討する。次に、住宅地図を用いて土地利用変容を分析する。次に、登記簿抽出調査に基づいて土地利用変容と所有権の移転との相関関係を分析し、今後の土地利用に関する土地所有者の意向を明らかにする。最後に、人口減少・高齢化時代における小規模製造業密集地域の持続的な発展のための土地利用の改善策を考察する。

II. 西陣地域における住工混在の特徴

1. 住工混在地域と用途混合地域の用語整理

住工混在地域と住工混合地域は区別される。住工混在地域は、工場地域内に住宅など居住用の建物が散在する形態や住居地域内に若干の工場が立地する形態の地域をいう。一方、住工混合地域は、生産・商業用の場と居住用の場が同一建物内、又は敷地内の別棟に近接する形態が密集する地域をいう。

住工混合地域では、工業と商業を中心とした家族単位の多就業形態をとる場合が多く、地域内就業率が高い特徴がある³⁾。職場と住居空間を併用する利点は、通勤時間の短縮による長時間労働が可能である点や、家族単位の就労は、生産技術の共有や分業がしやすいため共同作業の効率を高めることができる点が挙げられる。また、住工混合地域における就業機会の多様性や手軽さのため、居住地内での就労を選択する傾向が強い。

一方、住工混在地域の特徴は、その地域に集積した産業の特徴に大きく影響する。織業やメガネの産業が集積した地域の場合は、他の産業集積地に比べ、移転や開業が少ない半面、転業や廃業が多く、地域全体の停滞・衰退が進む傾向がある⁴⁾。

西陣には同一建物内で織物製造と居住が混合して行われるが用途混合が多くみられる。また、大型織物生産工場が集積しているところに、商業や住居など他の用途が混在する場合も多くみられる。すなわち、用途混合と用途混在両方ともみられる特徴を持っている地域である。本研究では住工混在の特徴を中心に西陣地域の土地利用変容を分析することにする。

2. 住工混在の条件

製造業（工業）は、振動、騒音、臭い、排気などの公

害や材料運送や廃棄物処理による弊害の恐れがあるため、住環境を脅かす存在として見られていた。

安藤は、便利で生活しやすい混在地域の利点を生かしつつ、居住環境を阻害する要因を無し健康で快適な生活環境を作る為には、住宅と工場の共存条件を確保していくための制度が必要であると指摘する⁵⁾。そして、安藤は、尼崎市の「生活環境を阻害する事業の規制」、東大阪市の「公害防止条例」、東京都墨田区の「公害自主規制工場制度」の事例を取り上げ、住工混在地域におけるこれらの制度のもつ効果と問題点を明らかにした。尼崎市の「生活環境を阻害する事業の規制」では、工場・作業場・駐車場・倉庫・物置場・給油所を居住環境の阻害施設としてとらえる。混在地域では、阻害施設の種類の多く、阻害内容も多様である。個々の阻害程度は小さいが、それらが集積することによって環境条件は悪化している。住宅と工場の共存条件を確保していくためには、阻害施設に対して細かい防止・改善策を設けることが不可欠であり、住民との対話を通じて生活環境における苦情をより顕在化していくことが重要であると指摘する。しかし、このような対策は、零細事業所の負担が大きいの問題をもたらす。東大阪市では公害防止のための建築規制を厳しく強化し、公害問題を改善しようとしたが、経営者の負担が大きくなる問題が発生した。また、墨田区では、公害自主規制工場制度を設け、企業と住民の連帯を深めることで、地域の環境改善につとめたが、指定工場が多くなり個別指導ができなくなり、信頼関係の築く上での組織力の問題が発生した。これらの問題に対して、安藤は、現状の集積条件やまちのしくみを生かしながら、工場による環境阻害条件をコントロールしながら、住宅と工場の共存条件を日常の中で不断に維持・拡大していく努力が必要であると主張する。そして、住宅と工場の共存条件として、居住地がもつべき条件の「安全性」「保健性」「利便性」「快適性」に加え、混在地域における住みやすさを表す「つきあい」の程度を取り入れることを提案した⁶⁾。

住工混在地域における用途地域は、大きく「住居地域」「準工業地域」「工業地域」の3つがある。清水ら⁷⁾は、住工混在地域のうち、工場の減少と住宅の増加がみられる兵庫県尼崎市を対象として、1970年から2001年までの用途変更を調査し、「工場→空地→住宅」といった傾向が強いことを示した。住宅の空間的特徴上、居住の他の用途として活用することが難しく、ある地域内に住宅

が増加する場合、地域内の産業活動を維持していくことが難しい。地域内の産業活動を維持し地域経済を保つためには必要最小限の住工混在を維持させることが必要である。住工混在地域における産業活動を維持していくためには、住宅だけでなく、別の用途への変容が容易な空間整備が必要である。既存の地区計画や特別用途地域など用途地域制度における建築物の制限を見直し、住工混在地域における産業活動を保護できるよう改善することが必要である。

また、このような用途変容過程における空地の増加が、治安の悪化といった問題をもたらすことを指摘した。住環境と産業活動・生産機能の調和を図るためには、空地になることを防ぐことが重要であり、工場から住宅への変容がより容易になるように住工の混在を維持する方策の必要性を主張し、住工混在地における準工業地域の用途指定の重要性を強調した。

3. 用途混在を保護するための土地利用制度の必要性

ジェイン・ジェイコブズ⁸⁾は1961年『アメリカ大都市の死と生』を発表し、都市再生において、多様性を確保することが重要であり、その一つの計画論として用途混在（mixed land use）の必要性を強調した。地域の多様性は、それ自体が更なる多様性を生み出す特徴があり、多様性を促進するためには、二つ以上の用途を持たせることが重要であると指摘する。小規模の産業集積地の再生に焦点を絞って多様性の役割を考えてみよう。小規模の産業は、他の多種多様な小規模産業との複雑な共存関係を持つ。そのため、小規模の産業集積地には、多様な就業形態が見られる。また、地域内雇用力が高いため、地域住民の間では多様な雇用関係を生み出す。生活面においても地域共同体のパートナーとしての様々なつながりを生みやすい。このような地域内の多様な社会的関係（Social Networks）の拡大は、「しごと」「くらし」「楽しみ」のすべての面において、新たな多様性をもたらし、よりいい環境づくりに貢献する。二場⁹⁾の指摘のように、小規模の企業は（1）所有と経営の一致からくる意思決定の早さ、（2）トップと従業員間、従業員相互の意思疎通の良さ、（3）変化への対応の早さ等など、市場などの社会環境の変化に対する柔軟性が高いという利点を持つ一方で、一つの産業が衰退する場合、連鎖的な不の影響が地域全体に広まる可能性がある。このような不の影響を最小化する

ための地域環境づくりを考えなければならない。

清水ら⁷⁾は人口減少の進行と都心での居住の志向が強まっている中で、「まちの中に、モノづくりの場がある」といった積極的な考え方に基づいて、住工が共存できる住工混在地の持続可能なまちづくりを模索する必要があることを主張する。そして、兵庫県尼崎市を対象地として、土地利用変化の調査とアンケート調査に基づいて住民と事業者の住工共存に関する意識を分析した。そして、「交通が便利なところ」は、工業と住居の両方の土地利用が強く求められることを明らかにした。小規模の工場跡地は一般的に交通が便利なところが多い。そのため、小規模の工場跡地が住宅用地化するケースが数多くある。すなわち、小規模の工業集積地は住居用地としても活用の魅力がある。振動や騒音の問題は、技術的な進展により解決又は規制できる。しかし、小規模の工業集積地は昔からの町並みを変えず、人が歩く環境を中心に自然に形成されてきたため、車の出入りが難しい問題点もある。工業混在地域の事業者は住宅の増加や住民の存在に配慮した共存の対策を望むことが多い。例えば、「緑を増やす」という意見は、住民だけでなく事業者も一致する意見である。

住工共存を実現するためには、「緑を増やす」などのハードインフラ整備だけでなく、住民と事業者の意見を活発に交換するためのソフトインフラの整備も必要である。地域住民・事業者の意見をよく検討したルールづくりや地域性を考慮したまちづくり制度が望ましい。今後の用途混在地の持続的な発展のためには、住工共存を実現することが重要である。

4. 西陣地域における住工混在の特徴

前節で述べたように、西陣は用途混合と用途混在両方ともみられる特徴を持っている地域である。西陣地域は織物産業を中心に、住居、近隣商業、流通、金融機能など様々な用途が混在し発達してきた。織物産業の織物工場は、細分化した分業で広い敷地面積を要しないため、「織屋建て」という町家を利用するが多い。この「織屋建て」は織物工場でありながら居住用の住宅として利用されてきた。これが西陣地域の住工混在の大きな特徴である。

Ⅲ. 住工用途混在地域に関する先行研究検討

1. 住工用途混在地域の土地利用に関する先行研究

現在、多くの小規模製造業集積地において産業衰退が進行している。この問題に対して様々な分野において先行研究がなされてきた。徳増ら¹⁰⁾は、小規模製造業集積地に関する研究を大きく①土地利用、空間利用の変化を把握し、産業集積地域における住工混在問題の実態について明らかにしている研究、②工業活動の実態について明らかにしている研究、③立地モデル等を用いた企業の立地条件に関する研究、④産業進行政策に関する研究の4つタイプに分類した。

嶋本ら¹¹⁾は東大阪で工業の集積が始まった1950年代から1973年までの地域構造と土地利用制度について考察した。東大阪は1942年2月1日の布施市、河内市、枚岡市の3つの市の合併により生まれた。東大阪は日本経済の高度成長と伴い人口が増加し、1955年に263,136人であったのが1970年には443,081人まで急増した。戦前はセルロイド工業、日用品工業が約40%を占める。軽工業中心であった。戦争中は、軍需産業の下請工場が増えた。戦後は機械、金属工業が集積した。1973年には、小規模工業が多く集積していた。土地利用に対する制度的な規制や計画性が乏しく、その時その時の状況に応じてさまざまな土地利用が混在していた。工業が急増していた当時の社会的文脈では、都市構造の秩序を図るための用途規制や大規模再開発による都市整備が必要であったが、今後の方向性として、防災のために農地や緑地を積極的に保存する事、当時の新しい産業構造にあった機能配置計画を樹立して、それに関連する土地利用計画を策定する必要がある。新しい開発より、再利用を誘導することによって東大阪市の秩序を図るべきであると主張した。

河原¹²⁾は衰退する地場産業地域における工場跡地の利用について、居住環境の整備など様々な問題に、細心の注意の必要性を主張し、東大阪市枚岡の伸線業地域を事例として、工場と関連産業の跡地利用について報告している。伸線業は洗浄用水を必要とし、輸送条件が重要な立地特性であるため、新川支流を沿って集積し、産業道路と大阪外環状線の交差点付近で大規模な工場が建設されたが、アルミニウムやステンレスなどの普及による建築用材の変化が、伸線産業に大きな影響を与え、関連産業が衰退してしまった。工場の移転・廃業による跡地では、零細な小規模工場の場合、その跡地に経営者の一

戸建ての住宅が建てられることが多い。伸線の関連産業を零細工場として携わる場合、休・廃業後も土地利用に顕在な変化はない。一方で、一次加工に関わる大規模の工場は、その変化が大きく、賃貸駐車場や公園などに転用するケースが多い。住居用地に転用された場合は、主に「ミニ開発」と呼ばれる小規模の一戸建ての住宅地や高層マンション化するケースが多い。このような変化は町の外からの転入を誘発し、1989年頃から急速な人口増加が生じた。このような人口増加は、住宅やマンションの建築ラッシュによるものであることが明らかである。これに対して、Leeら¹³⁾は、東大阪市の地域変容が、西陣の織業衰退による土地利用変容の様相と類似していると指摘する。特に「ミニ開発」と呼ばれる小規模戸建て住宅地と、高層マンション化が主な変化様相である。このような用途変容に伴い、廃液処理や騒音などの公害対策と近隣道路や駐車場確保など地域内の道路環境整備対策が必要となる。また、新転入による人口増加と新旧住民の間のコンフリクト発生などの問題をもたらす可能性もある。さらに地域の生活環境全体の変質をもたらすことになると論じた。

徳増ら¹⁰⁾は、東大阪地域の工業集積地における住居混在状況の調査を行った。東大阪市から「工業集積地域」と「住工混在地域」を抽出し1974、1886、1991、2003年の4ヵ年の住工混在状況、用途変更状況、細分化状況について住宅地図を用いて調査した。その結果、工場の減少、住居用途の増加、細分化、空き地化、という現象が生じていることを明らかになった。また、住居用途が増加すればするほど用途がより混在されることを明示し、このような土地利用変容が地域活性化を阻害する重要な要因であることを指摘した。東大阪市の工業機能が低下した主な原因として、立地に対する産業政策の欠如、住居混在化、準工業地域化を挙げた。特に、準工業地域に関しては、土地利用の将来像が明確でなく不安定な土地利用状態であると指摘し、産業の活性化のためには特別用途地区など土地利用規制強化が必要であると論じた。しかし、Leeら¹³⁾は、特別用途地区制度による土地利用規制強化の限界性を指摘する。西陣織物集積地の場合、織物産業を保護するために1975年西陣特別工業地区を指定したが、織業衰退を防ぐことはできず産業から居住への土地利用需要が増加していることを明らかにした。そして、既存の産業を保護する制度ではなく、新たな産業の進入や多様性を確保できるような制度設計が

必要であると指摘する。

平野ら¹⁴⁾は工業跡地の土地利用変化と土壤汚染調査の実態を調べるために、小規模繊維工場が集積していた貝塚市を対象地として、1977年、1989年、2003年の3ヵ年の建築用途別現況図と2007年の住宅地図を用いてその変化を調査した。その結果、繊維工業事業所の8割が他の用途に変化した。その中で、住居用途への変化が一番多かった。住宅用途へ変化した敷地においては土壤汚染調査がなされたものはなかったことから、土壤汚染が存在する可能性がある敷地が一戸建ての住宅として分譲される問題を指摘した。

2. 西陣研究の位置づけ

前節で紹介した徳増らの小規模製造集積地に関する先行研究の分類に基づいて、本研究は「土地利用、空間利用の変化を把握し、産業集積地域における住工混在問題の実態について明らかにする研究」に位置づけられる。小規模製造業集積地の土地利用変化を把握し産業集積地域における住工混在問題の実態を明らかにした先行研究が共通して指摘する点は、工業用途の土地利用が居住用途に変容していることと、このようは変容により、住環

境の快適性が確保されてない問題が生じていることである。

IV. 西陣地域における織物製造業の地域的集積の変容

1. 織物製造業の衰退による住居用土地利用増加

西陣地域は、京都市の上京区、北区に位置する着物、帯地、金襴等の伝統的織物を生産する日本最大の織物産業集積地である。織業集積の歴史は約500年前の室町時代にまでさかのぼる。長年にわたる織物産業の集積が、織物町の西陣を作り出したのである。

2006年の西陣織機業調査報告書によると、企業数は479社、織機数は6,916台、従業者は4,402人であった。西陣地域における西陣織の総出荷金額は、1990年を頂点にして1993年からは急減している。最近の3年間の推移をみると、西陣織業の全盛期出荷額にくらべて約25%の水準を維持している。このような近年の西陣織産業と市場の衰退は西陣地域に人口減少、職場減少、近隣商業売上減少など大きな影響を与えて生活環境と土地利用の変化に繋がっている¹⁵⁾。

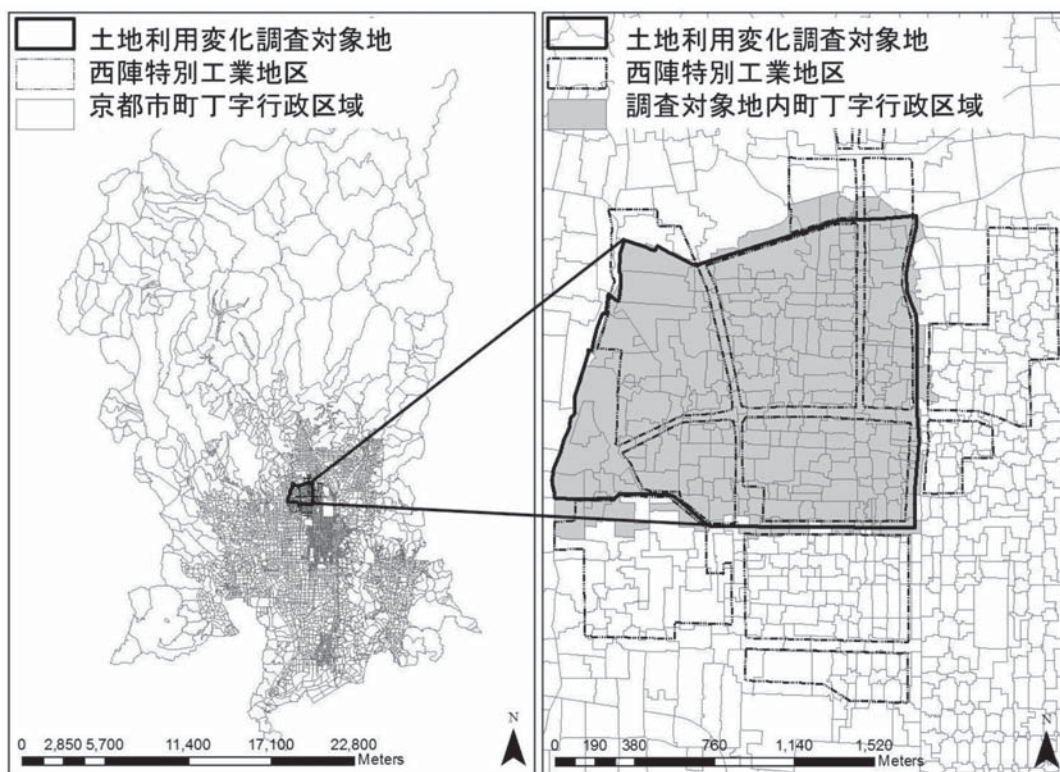


図1. 土地利用変化調査対象地域

出所：「平成17年国勢調査（小地域）」京都市 shape-file から筆者作成¹⁶⁾

図1は織物集積の変容を調査するために設定した調査範囲を対象地対象地として表すものである。西陣織生産を担当する機織や織物工場が密集していた「京都市上京区の北から中立売通まで、西から堀川通まで」を調査対象として設定した。分析対象地における町丁字は207個所存在し、その全体の面積は2,244,186㎡(約224ha)であり、調査範囲内に住んでいる住民は国勢調査(小地域)2005年度のデータからよると総人口数は37,148人である。

1990年から2010年まで20年間の変化に関して住宅地図の表札名の変化を分類する。また、全ての地片について、地図上のデータが現状と整合するかどうかを現地踏査にて確認した。そして、これらをGIS分析ツールであるArcGISのデータとして整理し分析を行った。土地用途変化の調査項目は住居、商業、工業、駐車場、その他の5項目として分類した。

表1は20年間土地利用変化に基づいて変化のあった地片の数と面積を用途別にまとめ地域統計を作成したものである。全体土地利用変化の48%が、織物製造関連の工業から他の土地利用へと変化したものであり、織業の衰退の土地利用への影響は大きいといえるだろう。

西陣に集積してきた織物製造業、織業関連産業、派生商品製造業から商業へ変化する場合はあまりなく、主に住居用途へと変化するケースが多いことが明らかである。その他の顕在した変化として、商業から住居への変化があり、全体変化面積の18%を占める。また、他の各用途から駐車場への変化が全体変化面積の21%と多い(表1)。

本研究の対象地における工業用の土地利用は、その多くが織物関連であり織物のみを生産するだけではなく派生商品関連産業の創造を促す役割も果たすなど、ものづくりといった地域特性の強い根ざしに大きく貢献してきた。さらに、工業用の土地利用は住居と併用したケースが多い。それが近年は、住居専用の土地利用や駐車場へと変容することで、地域内の土地利用の多様性が低くなっている。西陣織業集積地では、昔から町内のモノとヒトの移動はほとんど徒歩で行われてきた。そのため、このような徒歩中心の生活・労働環境にあわせた狭い路地が多く発達するようになった。それが、近年の車中心の生活様式への変化に伴い、幅の広い道路や駐車場への需要が高まりつつある。そのため、土地利用の変化調査においても他の用途から駐車場への用途変化したケース

表1. 1990年から2010年まで西陣土地利用変化

	1990年	2010年	個数	面積	面積%
1	住居	商業	76 個所	11,685㎡	6.5%
2		工業	39 個所	4,623㎡	2.6%
3		駐車場	71 個所	15,443㎡	8.6%
4		その他	4 個所	412㎡	0.2%
	総計		190 個所	32,163㎡	17.9%
5	商業	住居	248 個所	32,489㎡	18.1%
6		工業	4 個所	736㎡	0.4%
7		駐車場	30 個所	5,494㎡	3.1%
8		その他	2 個所	1,103㎡	0.6%
	総計		284 個所	39,822㎡	22.2%
9	工業	住居	463 個所	50,494 ㎡	28.1%
10		商業	32 個所	7,830 ㎡	4.4%
11		駐車場	49 個所	14,779 ㎡	8.2%
12		その他	3 個所	4,067 ㎡	2.3%
	総計		547 個所	77,170 ㎡	43.0%
13	駐車場	住居	82 個所	12,768㎡	7.1%
14		商業	7 個所	2,454㎡	1.4%
15		工業	1 個所	542㎡	0.3%
	総計		90 個所	15,764㎡	8.8%
16	その他	住居	48 個所	9,854㎡	5.5%
17		商業	12 個所	1,797㎡	1.0%
18		工業	4 個所	808㎡	0.5%
19		駐車場	11 個所	2,036㎡	1.1%
	総計		75 個所	14,496㎡	8.1%
		総計	1,186 個所	179,414㎡	

出所：筆者作成

が多く見られる。駐車場への変化は総計154件であった。面積としては37,752㎡であり、変容のあった箇所全体の21%を占める。そのほとんどがコイン駐車場や月極駐車場である。

2. 大型工場に減少と住宅地の小開発化、マンション化

本研究の調査対象地である西陣織業集積地においては、その規模の大小に関係なく工業用用途が急減した。その中でも、一番広い面積を占めていた300㎡以上の大規模の織物工場がほとんどなくなっていることがわかる。図2は、その典型的な変容例を示したものである。AとBは300㎡以上の大規模の工業用建物の広さを活用、かつ土地利用を増加させるために容積率の高いマンションに建て替えた事例である。反面、Cの場合は町中の建築基準によって50～100㎡住居用途である一戸建て

住宅地として小開発された。Cの特徴は、クルドサックという新たな形式の宅地割に変化するパターンである。これは、織物工場や倉庫など比較的大きな規模の土地を宅地割する際に、現代の車中心の生活様式に合わせて、車が敷地内で転回できるような共同空間を整備し、かつ外部からの流入が少なくなつたものである。クルドサック形の宅地割は、宅地内の安心安全なコミュニティを創出することが可能である。物産業の多くが居住の用途へと変化し、西陣地域内の土地利用変容の多くが工業から居住への建て替えであるといっても過言ではないだろう。

V. 登記簿抽出調査に基づく西陣の典型的な土地変容実態

西陣織業集積地の中で、1990年から2010年まで20

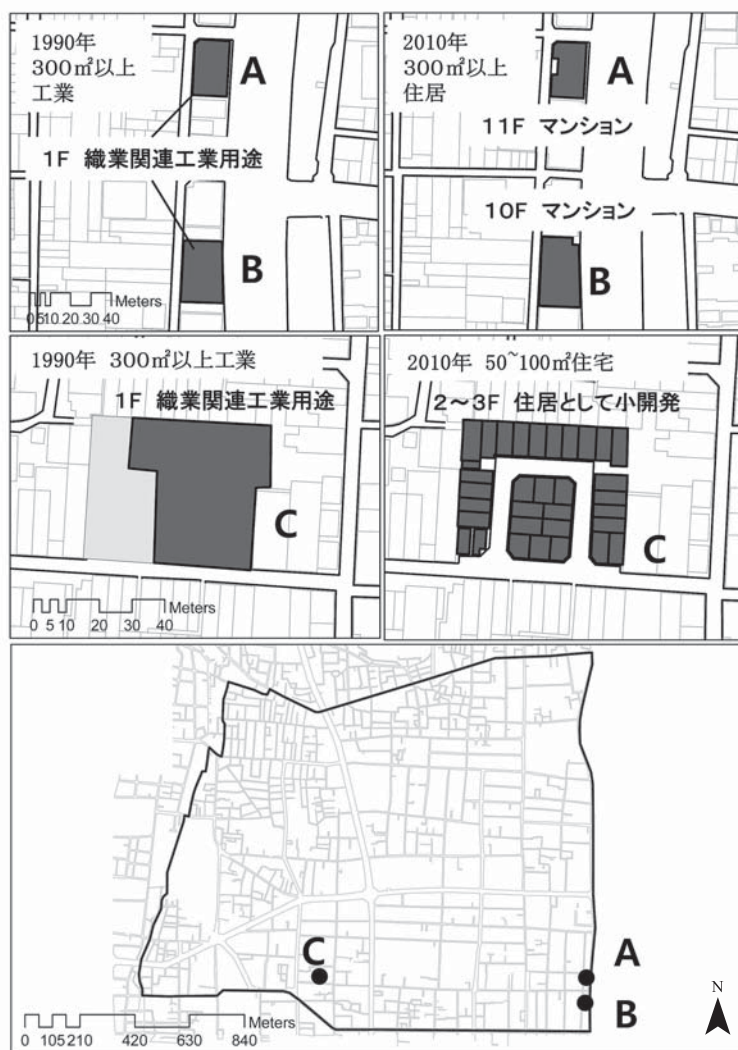


図2. 工業から住居へ土地利用変化の典型例

出所：2010年度ゼンリン電子地図 ZmapTonwII の「建物 shape-file」から筆者作成¹⁷⁾

年間用途変化があった土地を対象として、土地所有者がどのような意向を持って土地用途の変化をいったのかを把握し、現在の土地利用需要を把握するために、登記簿抽出調査を行った。登記簿に記載されている抵当権設定回数、全抵当権抹消有無、相続回数、売買回数、贈与回数、所有者住所、合併有無の情報を分析データとして用いることで、用途変化の細かい事情を調べることができる¹⁸⁾。また、異なる2時点の分析データを用いることで、土地所有者の用途変化に関する意向を分析することができる。この分析結果を用いて、西陣織業集積地の土地利用変容の実態を明らかにする。

1. 登記簿抽出調査方法

まず、調査サンプル（土地）を抽出するために、土地面積の変化、変化形式、変化した用途の分類からいくつか典型的な用途変化の例を定めた。具体的には、1990年から2010年までの20年間土地利用変化の調査から変化があった1,040箇所に対して各用途間の変化率を求め、表2のようにまとめた。その割合に合わせて調査対象地を抽出し比較のため変化なかった敷地の中で2箇所抽出した。結果、最終的に土地利用変化調査対象地域の中で34箇所土地の登記簿抽出し分析を行った¹⁹⁾。

次に、西陣織業集積地における1990年から2010年までの20年間の用途変化の典型的なパターンを表3のように分類しまとめた。

表2. 登記簿抽出対象地選定

ID	1990年	2010年	土地利用変容		登記簿調査	
			箇所		件数	
1	工業	住居	463	45%	16	47%
2	商業	住居	248	24%	4	12%
3	住居	駐車場	71	7%	2	6%
4	工業	駐車場	49	5%	1	3%
5	駐車場	住居	82	8%	3	9%
6	住居	商業	76	7%	3	9%
7	その他	住居	48	5%	2	6%
8	工業	その他	3	0%	1	3%
9	変化無し		0	0%	2	6%
総計			1,040	100%	34	100%

出所：筆者作成

表4は、34件の登記簿調査情報に基づいて土地利用変容の傾向をまとめたものである。その結果、34件の内、29件の土地所有者が京都市内に居住していることを分かった。また29件のうち、土地所有者が不動産会社であるマンションを除いて、ほとんどの土地所有者が当該地域の近くに住んでいることが分かる。

典型的な変化の「住工併用町家からそのまま住居」場合は調査対象地の北側に多く分布し、所有者の居住地と住所が一致する比率が高かった。また、典型的な変化の例の小開発の場合は1990年代に行ったものと2000年代に行ったものと大きく分けることができる。1990年代に行われた小開発は全て個人主導で対象地の北側で主に行われた。この際、不動産会社又は建築会社の所有ではなく個人の所有地として分筆された。一方、2000年代

表3. 西陣地域用途変化の典型例

用途変化	典型例
工業から住居	住工併用町家からそのまま住居に
	織物工場から一戸建て住居地に
	小開発
その他から住居	織物工場併用住宅から小開発
	織物工場から小開発
その他から住居	材木置場から小開発
工業から住居	織物工場から大型マンション
駐車場から住居	マンション化
	月極駐車場からマンション
	会社専用駐車場からマンション
商業から住居	和装商業からマンション
	銭湯から建て替え
	近隣商業から建て替え
住居から駐車場	タバコ屋併用が住居専用
	住宅地から月極駐車場
工業から駐車場	織物工場から月極駐車場
住居から商業	戸建て住宅から近隣商店に
	町家を保存しサービス業へ
変化無し	近隣商店から他の近隣商店へ
	元住居用途で変化無し
工業からその他	織物から医院

出所：筆者作成

表 4. 登記簿抽出対象地の分析結果

用途変化	典型例	所有者変化	権利共有者	根抵当権設定	抵当権設定回	抵当権者	贈与回数	最後年度	相続回数	最後年度	売買回数	最後年度	合筆 ○	合筆 □	分筆 □	分筆 □	所有者住所	面積	面積平均	ID		
工業から住居	住工併用町家からそのまま住居に	織物会社	個人	1	1	1	京都				2	1999				□	1998	◎	55.5	79.9	1	
		織物会社	個人	1	1	1	京都				2	1997				□	1996	○	39.2		3	
		個人	個人				東京	1	1990	1	2003	1	1974				□	1974	●	188.7		4
		個人	個人			1	東京				1	1989					□	1980	●	56.6		5
		個人	個人				東京				3	2003	1	1934					▲	58.7		6
		織物工場から一戸建て住居地に	個人	個人		2		東京					1	1949				□	1985	●	208.1	159.1
	個人	個人		1			東京	1	2002	1	1987							■	101.9		15	
	建築会社	個人	1	1	1	東京				2	1999	2	2002					◎	167.2		16	
	小開発	織物工場併用住宅から小開発	個人	個人			1	東京				1	1996				□	1995	△	40.4	47.3	10
			個人	個人			1	東京				2	2003				□	1993	△	53.5		11
			個人	個人	1		1	東京				1	1994				□	1993	△	47.4		12
			個人	個人	1		2	東京				1	1994				□	1993	◎	48.0		13
		織物工場から小開発	建築会社	個人		1	1	東京				2	2001				□	2000	○	56.3	65.2	7
織物工場から小開発		建築会社	個人		1	1	京都				2	2001				□	2000	△	57.9		8	
その他から住居		材木置場から小開発	建築会社	個人		1	1	京都				1	2004				□	2004	○	69.9		9
建築会社	個人		2			京都				3	2006		○	2005		□	2005	◎	76.6		30	
工業から住居	織物工場から大型マンション	織物会社	建築会社		13		東京				2	2000	○	2000		□	2000	■	676.6	600.6	17	
		個人	建築会社		6		京都	7	1994			2	2000	○	1965		□	2000	■	439.1		18
	駐車場から住居	月極駐車場からマンション	個人	個人	1		4	京都				2	2005						△	284.4		27
		月極駐車場からマンション	会社合併	出版社		1		東京					1	2002						1000.7		28
会社専用駐車場からマンション	個人	建築会社		1	2	東京			1	2000	2	2006	○	2006				△	1007.0		29	
商業から住居	和装商業からマンション	建築会社	個人		4		東京		1	1995	2	2006						■	195.6		21	
		銭湯から建て替え	建築会社	個人	2	1	1	京都		1	2003	2	1997				□	1997	△	159.2	97.4	19
		近隣商業から建て替え	個人	個人		1	1	京都				1	2003				□	2002	△	69.2		22
		タバコ屋併用が住居専用	個人	個人		1	1	京都			2	2002							●	64.0		20
住居から駐車場	住宅地から月極駐車場	個人	個人		1		京都			1	1974					□	1979	●	72.2	186.6	23	
		個人	個人		1		京都					1	1972					●	82.7		24	
工業から駐車場	織物工業から月極駐車場	個人	個人							2	1994							●	405.0		26	
住居から商業	住宅地から近隣商店に	個人	個人							1	2008							△	242.7	147.9	31	
		個人	都市差押		1		東京					1	2011				□	1983	●	53.2		32
変化無し	町家を保存しサービス業へ	個人	個人					1	1952									□	108.2	108.2	34	
		個人	個人			1	東京			1	1956								●	127.2	104.1	33
工業からその他	織物から医院	織物会社	医療法人		8		京都				2	2002				□	2002	●	126.2	126.2	25	

●	同じ番地
◎	同じ町内
△	京都市内
○	同じ区内
□	京都府内
■	京都府外

出所：登記簿から筆者作成

に行われた小開発は全てが対象地の東側に位置し不動産会社又は建築会社の所有を通じて分筆が行われた。この小開発は特に相続と贈与の履歴がなく、抵当権回数と売買回数が一致する。8件の内6件が残存債務を持っていた。不動産会社を通じて金融機関のモーゲッジローンを使って小開発が行われていることが明らかである。マンションに変容したケースも2000年代であり、土地の所有者は個人ではなく建築会社でありモーゲッジローンの規模も大きい。

抵当権者から金融機関との関わりを見たとき東京の銀行が16件、京都の地方銀行が13件であり、5件は抵当権が設定されなかった。40%ぐらいが地方銀行の力で変化を行われたことを分かる。

表5は登記簿抽出対象地の年度別土地所有権の移転現況を典型的な事例に対応するようまとめたものである。その結果、土地利用変化と所有権移転に関する3つの特徴的關係を把握することができた。1) 売買による土地所有権移転は1994年から2006年の間に集中していた。2) 小開発は、1950年から一件だけで、その外の所有権移

転は一切無かった。3) 土地利用の変化が無かった2ヶ所の土地では所有権の移転も無かった。

2. 登記簿抽出調査結果

登記簿抽出調査結果から、西陣織物集積地における用途変化は、主に小開発やマンション建築によるものであったことがわかった。その変化には、土地の持ち主、買主、不動産会社、建築会社、借主、地域の金融機関、東京の金融機関が密接に関わっている。西陣織物集積地における用途変化は複雑であるが、1186件のサンプル分析と34件の登記簿の内容を調べたところ、以下の7つの特徴を把握することができた。

1) 売買は1994年から2006年の間に集中している。小開発は1950年から一件だけで、その外の所有権移転は一切無かった。1990年から2010年の間に土地利用の変化が無かった2ヶ所の土地では所有権の変化もなかった。土地利用変化と所有権移転に関する3つの特徴的關係を把握することができた。

表 5. 登記簿抽出対象地の年度別土地所有権の移転現況

典型例	年度	52	56	67	70	72	74	75	77	79	81	82	85	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11			
住工併用町家からそのまま住居に							●																●	●	●	●	●														
織物工場から一戸建て住居地に																																									
小開発 織物工場併用住宅から小開発 織物工場併用住宅から小開発 織物工場併用住宅から小開発 織物工場併用住宅から小開発																																									
織物工場から小開発 織物工場から小開発 材木置場から小開発 材木置場から小開発																																									
織物工場から大型マンション 織物工場から大型マンション																																									
月極駐車場からマンション 月極駐車場からマンション 会社専用駐車場からマンション																																									
和装商業からマンション 銭湯から建て替え 近隣商業から建て替え タバコ屋併用が住居専用 住宅地から月極駐車場																																									
工業から駐車場 住宅地から近隣商店に																																									
用途変化 無し	町家を保存しサービス業へ 近隣商店が近隣商店へ 元住居用途で変化無し																																								
織物から医院																																									

△	相続
□	贈与
●	売買
☆	競落
▽	交換
○	合併
★	差押

出所：登記簿から筆者作成

2) 所有権の移転は小開発の場合とマンションになる場合は建築会社や不動産会社が関わっている。

3) 工業から住居へ変容の場合、分筆が多い。西陣地域内の敷地が段々小さく分化されていることが予想できる。

4) 併用からそのまま住居になる場合は工場部分を分筆して改築するが多い。

5) 併用からそのまま住居になる場合は所有者の居住地と住所が一致するかもしくは近くであるケースが多い。

6) 併用住宅を小開発する場合、建築業者を通じていない。また1990年代主に小開発された敷地面積は平均47.3㎡と一番狭いことが分かる。

7) 所有者が東京の銀行である土地が16件、京都の地方銀行である土地が13件であり、その内5件のみが抵当権が設定されていなかった。すなわち、40%ぐらいが地方銀行の影響で土地利用の変化が行われたことを分かる。

多くの所有権移転は織物業を営んできた親の世代から子の世代へと相続によるものであり、相続税を払いそのまま住居用途として使用する場合が多い。このような現象は、親世代の仕事を引き継ぐ場合とそうでない場合によって、その用途を変えるか、用途を変えず建物を再活

用するかに繋がる。上記の1)と2)の売買による新しい持ち主にとっては、建築会社や銀行の力を借りて小開発し分譲する一戸建住宅に建て替える方がよりメリットのあるものであったと考えられる。

工場跡地を一戸建住宅に変容するためには、その用途にあった面積に土地を分割する必要がある。西陣地域にはこのような土地分割が重なり細分化する傾向が多く見られる。

織物工業として使われてきた町家と、1960年代から1990年代にかけて建てられた工場建物を新しい用途に変容する場合、必ず建て替えが必要なわけではない。各建物はそれぞれの個性を持っている。また、他の産業の生産空間や商売の空間として再活用可能なストックである。そのストックが徐々に建て替えられている。時代によっても建築様式が異なるが、建物に要する機能によっても建物の様式が異なる。このような異なる建物の様式は、地域の景観に多様性をもたらす。例えば商業、倉庫、工業など機能の異なる建物が混在することによって多様な「しごと」の場所を作り上げる。多様な仕事の場所は居住者や労働者だけでなく、「楽しみ」という魅力を生み出す。西陣織のような伝統工芸品は、その多様な生産過程が空間上に複雑に繋がっている。その独特な空間利用は、他の地域には無い地域魅力を持たせる。

織物製造業の衰退に伴う住居化は、地域内の「しごと」「くらし」「たのしみ」の多様性を減少させる。このような問題に対応するためには、新たな土地利用方策を探る必要がある。特に、織物を営んできた土地が、親世代から子世代へ継承される際、小開発、コイン駐車場、マンションのほか、多様な選択肢が提案することが重要であり、産業政策や経済金融政策を含んだ対策が必要である。

VI. 多様性を考慮した西陣のまちづくり

西陣地域における織業集積では、織物製造プロセス上細分化された関連産業と住居空間が近接又は一体化した多様な職住混在型土地利用が見られる。織業の職住空間の近くには、商店や市場が立地し、商品の取引はもちろん、日常生活を支える様々な経済活動を行われる。職住空間から商店街まで人や物が移動する道には地域金融機関や交通機関が発達し、小規模の製造業経営に最適化した環境が形成された。ひとが歩く路地は、狭くて複雑ではあるが、昔からの街並みを保ちつつ、西陣独特の魅力ある空間を生み出した。居住・生産・取引・移動など多様な土地利用が、ある一定空間内でバランスよく成り立っていた。

しかし、織業が衰退している今、織業関連産業のために使われていた土地利用を今後どのように変容していくべきか、そのあり方を検討し、今後の西陣地域の空間計画の方向性を決めなければならない。4と5で示した分析結果のように、西陣地域では織業関連の土地利用が住宅や駐車場など居住化に向けて変容していることが明確である。しかし、人口減少・高齢化が進む中、大量の住宅供給を目指し居住用の土地利用を誘導する政策は、空室率の向上やマンションなど住宅供給の過剰問題に繋がる危険性がある²⁰⁾。また、居住用の土地利用が拡大すればするほど、他の用途の土地利用は相対的に減少し地域内の土地利用の多様性を低減させる。さらに、一旦居住用の土地利用への変容した場合、所有権の制約により、他の用途への変容することが難しい問題がある。居住だけでなく、住居と共存が出来る「農地」「公園などの公共空間」「商業」「小規模の工業」など多様な土地利用へとその変容を誘導する政策が必要である。今後の課題として、多様性の利点や多様性を担保する土地利用政策に関する科学的検討が必要である。また、織屋建て町家の保全・再生を通じた地域文化の継承や人口密度をある一

定水準に保つために外部からの移転者を受け入れるコミュニティ体制を構築することによって、多様性を考慮した地域活性化を図ることができると考えられる。

参考文献

- 1) 鎌倉 健『産業集積の地域経済論—中小企業ネットワークと都市再生』勁草書房、2002年。
- 2) 稲垣 京輔『イタリアの起業家ネットワーク—産業集積プロセスとしてのスピノフの連鎖』白桃書房、2003年。
- 3) 安藤元夫「就業構造からみた居住立地の限定条件—住工混合地域の職住関係と居住地評価に関する研究（その1）」『日本建築学会計画系論文報告集』第350号、pp.55-66、1985年4月。
- 4) 安藤元夫「職場と住居の移動構造について—住工混合地域の職住関係と居住地評価に関する研究（その2）」『日本建築学会計画系論文報告集』第355号、pp.52-61、1985年9月。
- 5) 安藤元夫「住工の共存条件を確保していくための制度事例についての検討と評価—住工混合地域の研究（その5）」『日本建築学会計画系論文報告集』第356号、pp.53-62、1985年10月。
- 6) 安藤元夫「住み良さに対する混合地域居住者の評価—住工混合地域の職住関係と居住地評価に関する研究（その3）」『日本建築学会計画系論文報告集』第361号、pp.67-78、1986年3月。
- 7) 清水陽子・中山 徹「住居混在地の事業者と工場跡地に建てられた住宅に住む住民の意識と、住工共存のまちづくりに関する研究」『日本建築学会計画系論文報告集』第162号、2007年。
- 8) ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会、1961年。
- 9) 二場邦彦「中小企業の経営問題」藤田敬三・竹内正巳編『中小企業論（第4版）』有斐閣、1999年。
- 10) 徳増大樹・瀧口勇太・村橋正武「東大阪地域における産業構造と空間構造からみた産業活性化方策に関する研究」日本都市計画学会『都市計画論文集』2005年。
- 11) 嶋本恒雄・前田享宏・池田達雄・谷口哲夫「土地利用に関する研究：東大阪市の場合」『日本建築学会大会学術講演梗概集』1973年。
- 12) 河原典史「枚岡伸線業地域における工場跡地の利用形態」『立命館地理学』第3号、1991年。
- 13) Taihun LEE, Tomohiko YOSHIDA「A Study on Changes of Regional Agglomeration of Textile Industry in Nishijin Area」International Society of Habitat Engineering and Design, pp.75-84、2012年3月。
- 14) 平野暁子、阿部広和「地方都市におけるブラウンフィールドサイトに関する考察」『日本建築学会技術報告集』第16巻第32号、2010年。
- 15) 第18次西陣機業調査委員会『西陣機業調査の概要』、pp.2-3、2005年。

- 16) 政府統計「平成 17 年国勢調査（小地域）」、2005 年。
<http://www.e-stat.go.jp/>
- 17) ゼンリン「電子地図 ZmapTownII」、2010 年。
- 18) 吉田友彦『向日市中心市街地における空き家・空き店舗の活用に関する調査研究』立命館大学政策科学部、2010 年。
- 19) 京都地方法務局「京都市北区上京区登記簿」、2011 年。
- 20) 第 3 回市場小委員会資料 2:「京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題」
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000064/64664/05sizyou3siryou2.pdf>