

## 住商工混合地域・下町における産業・生活環境整備のための実態的研究

中林 一樹\*

### 要 約

筆者は大都市の伝統的な住商工混合地域である下町・台東区について、建築統計資料からその混合が各種併用住宅による混合土地利用であること、最近の動向としても併用住宅建設が多いこと、及び商業業務用建物が増えつつあり、居住環境としての限度を超えて高密度化と業務地化の傾向にあることを明らかにした。次いで、事業主アンケート調査から、事業所の零細性、職住一致又は近接の地域社会構造を明らかにするとともに、産業面での問題点として「作業場の狭さ」「建物の古さ」「労働力不足」があることを示した。さらにこの問題への対応は事業所規模により異なり、従業員9人以下の小零細事業所では、それ以上の事業所にくらべて対応が消極的であり、「あきらめ」も目立つのに対し、特に20人以上の事業所の対応は、建築更新などの設備投資をおこなっており、またそうした個々に対応しうる力をもっていることを明らかにした。それは、この二極分解の過程の中で、大多数を占める小零細事業所が職住混合を基本条件として劣悪な環境の中で産業活動し、生活しているのに対して、他方では事務機能を強化し、生産部門の地域外転出、居住環境の圧迫による人口減少化、自からの地域外転居を進行させていることを示している。

### 1 はじめに

東京の既成市街地を類型化するならば、下町は江戸期からの中心市街地であり、人口密度の極めて高い住商工混合市街地として類型化される。日本の都市は基本的に混合市街地としての構造を持っていると言われるが、下町はその歴史的典型的なひとつである。こうした古い市街地も、江戸期の大火、関東大震災、戦災という災害により幾度も焼失し、それらを契機に東京の都市構造は大きく変動した。都心機能の山手方向への拡大と住宅を主体とする市街地の外延的拡大をみたのであるが、特に昭和40年以後の下町の都心性の低下は著しく、それは高度経済成長に直結しえない都市型消費財産業が下町を支えているためでもある。それらの小零細産業は地縁的關係の中で存立しており、そうした工住商一体化した産業集団の地域を、経済地理学においては「産業地域社会」と定義している。(竹内1973)

本稿で取り挙げる台東区もこうした産業地域社会として捉えられ、そこにまたいわゆる「下町らしさ」が育まれているのである。つまり、経済活動という観点からの

「産業地域社会」という地域概念は、「各種の工業がある地域に重合して存在する地域」(井出1973)であり、また「各業種毎の工場の分布は、それぞれ生産工程の過程で相互に関連し合っている」ところのコンプレックス・エリアを指しているが、同時にそれは「商業、住宅も混在する住商混在の地域」であって、しかも居住人口は多く、人口密度も高く、その多くは就業と生活の地域内完結性の高い生活形態をとっているのである。従って、こうした住商工混合市街地は、大勢としては産業空間が居住空間に優先されてきたのではあるが、大都市地域の重要な居住空間の一部を構成するのであって、その居住環境の整備は、都市計画上重要な課題である。本稿は、これら住商工混合市街地の一典型である下町・台東区を調査対象にとり、その産業構造を把握するとともに、この地域社会を支える主体——小零細企業主及び従業員——の生活形態の地域及び建築空間との対応を実態的に検討するものである。

### 2 住商工混合市街地としての台東区の概況

#### 2・1 台東区の社会構造と最近の動向

\* 東京都立大学都市研究センター・理学部

明治・大正・昭和初期にかけて、上野・浅草という二大遊興地を有する台東区（昭和22年までは下谷区と浅草区）は、東京の最大の盛り場であり、千代田区の行政業務地区としての都心に対して、日本橋とともに中心商業地区としての都心であった。

大正12年の関東大震災火災により、それまでの江戸期の名残りを留める市街地は焼失したが、震災復興都市計画による土地区画整理事業は、市街地形態を一新させ、上下水道、ガスなどの都市基盤の整備された、先進的な市街地を実現した。

台東区の人口は、震災をはさむ不況期に減少をみたものの、大正14年で405千人であり、その後再度人口増加をつづけ、昭和15年には470千人（グロス人口密度470人/ha<sup>1)</sup>）に達していたが、戦時体制、空襲（ほぼ全域焼失）、終戦とあって人口急減をみた。昭和19年には403千人居た人口も、昭和20年には85千人と約1/5に減少した。その後の戦災復興、ヤミ市の繁栄とともに居住人口も急激に回復していき、昭和25年には262千人、昭和35年には319千人にまで回復した。しかし、高度経済成長が軌道に乗っていった昭和30年代後半以後、東京の急激な都市膨張のなかで台東区の人口は減少傾向に転じ、昭和50年には207千人に至り、昭和52年4月時点では199千人と、戦前の約1/2となった。

一方、昼間人口は戦後常に夜間人口を上まわっているのだが、夜間人口と同様に昭和35、40年397千人をピークに減少傾向に転じた。

このような夜間人口の年令別構成をみると、最近特に15才～29才人口の構成比の低下が著しい。渡辺（1978）は、「経済不況下に社会流入の停止したこの時点において、台東区の年令構成には、昭和45年に見られたような22～23才中心の人口層の新規流入人口によるふくらみは、極めて不明瞭化してしまったのみならず、かつての22～23才人口層の年数経過を示すべき27～28才人口層にも殆んどふくらみは消滅してしまったことが示される。」と台東区の最近の人口構成上の変化を明らかにした。この構成比の低下した若年層は、産業地域社会ともいわれる台東区の中小零細産業の担い手たる労働力の地域外流出でもあり、その結果が昼間人口の減少傾向に関連している<sup>2)</sup>。

表一1は、昭和35年以後の国勢調査にみる台東区の人口指標の変化であるが、次の3点の特徴を明示しよう。

- ① 昼間人口の減少にも拘らず、（昼間）流入人口は増加をつづけており、昼間人口に対する割合は、昭和35年の30.9%から昭和50年には53.0%と過半に達した。
- ② 夜間人口の減少が昼間人口の減少を上まわっており、夜間人口に対する昼間人口指数は昭和35年の124.6から昭和50年には171.0と上昇した。
- ③ 夜間人口の減少とともにその区内残留人口率は低下

表一1 国勢調査にみる台東区の人口変化  
（単位：人）

	昭和35年	40年	45年	50年
夜間人口(A)	318,889	286,324	240,769	207,649
昼間人口(B)	397,371	397,374	367,282	355,084
流入人口(C)	122,579	159,877	169,721	188,103
流出人口(D)	44,097	48,827	43,208	40,668
残留人口 (A-D)=(E)	274,792	237,497	197,561	166,981
残留人口率 $\left(\frac{E}{A}\right)$	86.2%	83.0%	82.1%	80.4%
流入超過人口 (C-D)	78,482	111,050	126,513	147,435
昼間人口に対する 流入人口の割合 $\left(\frac{C}{B}\right)$	30.9%	40.2%	46.2%	53.0%
夜間人口に対する 昼間人口の 指数 $\left(\frac{B}{A}\right)$	124.6	138.8	152.6	171.0

してきたが、昭和50年においても80.4%と高い残留率である。

以上の点から、台東区の社会構造の動向として、残留率の高さは職住近接の産業地域社会という基本的な地域特性を残しているといえるものの、昼間人口比及び昼間人口に占める流入人口の割合の急増は、通勤型の商工業地、特に商業業務地への転換傾向を示しつつある、ということができよう。

表一2は、住商工混合地域としての台東区の事業所・従業者の変化である。筆者は、先に東京都における建築動態の分析から、昭和40年を境に、東京都の都心的機能集積は千代田・中央区を核に山手方向への拡大をみ、台東区の都心性は相対的に低下していったことを明らかにした。（中林、1978）こうした台東区の転期でもあった昭和40年以後の事業所数は、微増をつづけ、従業者数も昼間人口の減少に反して昭和45年にやや減少したもののほぼ横ばいで減少傾向にはない。主要な産業別にみれば、卸・小売業、サービス業の伸びに対して製造業特に従業者数における減少が著しい。規模別には、表一3に示すように、最近においては従業者10人以上の事業所の減少（従業者数は増大）に対し、1～9人規模の小零細事業所は増加の傾向（従業者数は減少）にある。

特に、全事業所の半数近くを占める2～4人規模についてみると、この3年間で約800事業所の増大に対し、従業者数は、約4,000人の減少である。他方、50人以上規模事業所の従業者が大幅に増大している。このことは、零細事業所における零細性が、この間の景気変動もあって、より強められてきているとともに新規に開業した事業所は1～2人規模のものが大部分であること

表一 2 産業別事業所数，従業者数の変化（全業種）

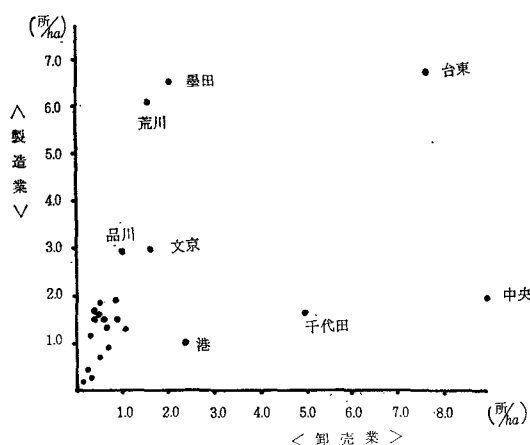
	41 年		44 年		47 年		50 年	
	実数	指数	実数	指数	実数	指数	実数	指数
全 産 業	33,310 276,373	100 100	33,806 276,371	101.5 100.0	34,785 273,606	104.4 99.0	35,868 276,258	107.7 100.0
製 造 業	8,268 82,778	100 100	8,416 76,039	101.8 91.9	7,831 61,148	94.7 73.9	7,980 55,561	96.5 67.1
卸・小売業	15,750 127,905	100 100	16,384 132,670	104.0 103.7	17,516 135,879	111.2 106.2	17,861 135,653	113.4 106.0
サ ー ビ ス 業	5,332 29,589	100 100	5,103 32,304	95.7 109.2	5,282 31,867	99.1 107.7	5,689 38,560	106.7 130.3

(上段：事業所数，下段：従業者数)

(各年の事業所統計調査：台東区行政資料集より)

表一 3 規模別事業所数，従業者数の推移

	事 業 所 数				従 業 者 数			
	47 年		50 年		47 年		50 年	
	実数	比	実数	比	実数	比	実数	比
総 数	34,785	100.0	35,868	100.0	273,606	100.0	276,258	100.0
1 人	5,575	16.0	5,633	15.7	5,575	2.0	5,633	2.0
2 ～ 4 人	15,936	45.8	16,741	46.7	44,510	16.3	40,484	14.7
5 ～ 9 人	7,496	21.6	7,809	21.8	48,177	17.6	50,142	18.2
10 ～ 29 人	4,353	12.5	4,316	12.0	68,319	25.0	67,515	24.4
30 ～ 49 人	757	2.2	705	2.0	28,160	10.3	26,442	9.6
50 人 以上	668	1.9	664	1.8	78,865	28.8	86,042	31.1



図一 1 23区の事業所密度（1975）

を示しているといえる。反面，50人以上規模事業所は，事業所数はほとんど変わらないにも拘らず，約7,200人の従業者増をみており，対照的な動向を呈している。こうして，より規模の零細な事業所の増大は，住商工混合地

域・下町の土地利用を混合化させる一方，規模の大きな事業所の経営規模の拡大は，商業業務の特化した地域再編化の動きを伺わせよう。

こうした事業所のうち，製造業と卸売業について事業所密度をみたのが図一1である。台東区は，製造業において第一位（6.68所/ha）卸売業において第二位（7.57所/ha）であり，企業の小規模性にもよるが高密度な住商工混在の様相を呈している。しかし，最近の動向としては，居住人口の減少，製造業の減少に対して，卸小売業，サービス業の増大傾向にあり，商業の特化傾向が伺われる。台東区の卸売業は，城東にひろがる都市型消費財産のシステムオルガナイザーの役割を果しているといわれ<sup>9)</sup>，経営組織，建物形態，職住分離などいわゆる企業的色彩も強くなってきている。他方，減少しつつある製造業は，規模の零細性から家内工業的色彩が強く，操業歴史は古い代表者の老齢化傾向の著しいものが大半である。

台東区のような社会構造のなかで，産業活動との関係で昼夜間人口を次の4タイプに類型することができよ

う。(台東区産業問題調査会、1978)

① 職住型住民

職住近接又は一致の住民で、昼夜間とも地場で生活し、地域社会に密着した人々(実数は約10万人だが、高令化・減少傾向にある。)

② 住居型住民

職住分化の住民で、勤務先は他地域にあり、夜間台東区に居住する人々(実数約4万人で、減少傾向にある。)

③ 職場型通勤者

職住分化の通勤者で、他地域に居住する流入昼間人口。これには、上野・浅草の商店主に代表される旦那型通勤者、その他の事業所経営者型通勤者、及び従業者型通勤者の三タイプがある。特に前二者は、台東区での居住経験者が少なくない。(実数約17万人で微増傾向にある)

④ 一時滞留者

出稼ぎなどの一時滞留者で、山谷の人々も含め、無登録の人々が多い。

このように類型化して考えれば、産業環境の整備は①及び③が主体であり、また生活環境の整備は①及び②が主体となろう。しかしこうした地域が「産業地域社会」として成り立っているとすれば、産業と生活を分離せず両者の調和の中で環境整備を考える視点こそ重要である。

2・2 台東区の土地利用状況と街区環境

台東区1,000haの約55%が非課税対象地である。これは、千代田区の70%、中央区の62%に次いで第三番目に非課税地の広い区であるが、その土地利用をみると、1/2が道路用地、さらに公園・広場を含めると%に達している。つまり、区全域の約1/2が道路・公園・広場という公的オープンスペースということになる。公園は上野公園(約53ha)の比重が高いが、これを除いても、市街地での公的オープンスペースは約29%であり、しかもそれは道路と小公園である。これは、台東区の市街地が震災復興都市計画土地区画整理事業により形成されたためであり、道路事情は相対的には極めて良好といえよう。しかし、公園については、近隣公園など生活に密着した小公園は決して充分とはいえず、区居住者一人あたりの全公園面積は3.5㎡/人であるが上野公園・隅田公園を除く市街地内の公園については0.48㎡/人でしかない。

区域の45%を占める課税対象地の約47%は商業用土地利用であり、約37%が住宅用土地利用、約13%が工業用土地利用である。(表一4)

表一5は、この課税対象地を一宅地毎の土地利用ではなく、主要な土地利用で三地区に区分した時の面積等である。全面的に住商工の混在土地利用ではあるが、商業の卓越した地区が356ha、約80%であり、そこに84%の34,517戸の人々が居住しており、その一戸あたりの平均宅地規模が103㎡ということになる。これが、台東区の

表一5 課税対象地の土地利用規模及び戸数(1975)

土地利用区分	地区面積 (ha)	課税対象戸数 (戸)	平均宅地規模 (㎡/戸)
住宅地	76.4 (17)	5,274 (13)	144.9
商業地	355.9 (79)	34,517 (84)	103.1
工業地	8.8 (2)	529 (1)	166.2
その他	7.2 (2)	696 (2)	103.8
合計	448.3 (100)	41,016 (100)	109.3

(東京都都市計画道路再検討資料)

表一6 昭和45~49年の5年間の台東区における建築動態

	延床面積 (ha)	着工等棟数 (棟)	平均規模 (㎡)
着工全建物	232.42(100)	5,871(100)	395.9
着工住宅	92.31(39.7)	11,900戸	77.5
うち数設住宅	89.53	11,440戸	78.3
居住専用	28.34(12)	1,400(24)	202.4
居住産業併用 (うち居住部分)	82.29(36) (63.97)	2,954(50)	278.6
鉱工業用	9.52(4)	89(2)	1,069.7
商業用	72.70(31)	968(16)	751.0
サービス用	13.91(6)	214(4)	650.0
公益・公務文教	25.66(11)	242(4)	1,060.3
滅失建物	50.84	4,540	112.0
木造着工建物	15.50(7)	1,953(33)	79.4
非木造着工建物	216.92(93)	3,918(67)	553.6

(建築統計年報1971~1975, 東京都)

表一4 土地利用現況図(1971)から測定した土地利用面積

住宅	商店	工場	その他	小計	公共施設	学校	都市施設	道路	公園	広場	その他	小計	計
167	212	58	12	449	106	16	2	257	81	14	75	551	1,000

(東京都都市計画道路再検討資料)

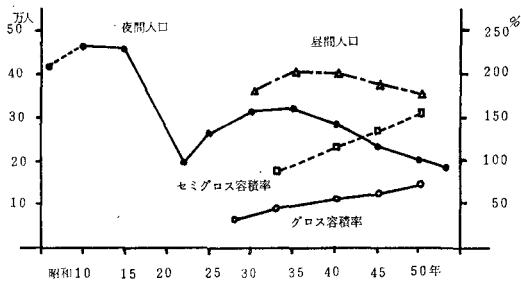


図-2 台東区の人口及び容積率の推移

平均的な市街地像でもある。

この課税対象地に対する居住人口密度は、昭和50年で450人/haで23区中最高密度であり、また昭和45年国勢調査結果による住戸一戸あたりの敷地面積は76㎡で最小である。「東京の土地1975」によれば、100㎡未満の宅地所有者が58.3%にも及んでいる。

震災復興土地区画整理事業により、台東区の街区の平均規模は60~80m×30~40mで矩形である。この街区は、平均宅地を50坪(10m×15m)に想定した設計といわれるが、現在の平均宅地規模は110㎡弱に細分化している。街区まわりの区画街路は6~8mである。

こうした街区に建てられている課税対象建築物の延床積は725ha(1975)で、グロス容積率が72.5%、課税対象宅地に対するセミグロス容積率が162%である。この容積率の変化と、人口の推移を対照したのが図-2である。これによると、昭和35年をピークとする昼夜間人口の減少傾向に反して、市街地の建物は増えつづけ、容積率はほぼ直線的に上昇していることがよくわかる。こうした人口減少傾向の中での最近5年間の台東区における建築動態をみると、表-6の如く延床面積で232.42haの着工をみたが、この間に50.84haの建物滅失をみたので差引き181.58haの床面積の増大である。建物用途別にみると、全着工建物の40%が住宅であり、新設住宅だけでも39%である。ところが、居住専用建物は12%にすぎず、

居住産業併用建物が36%に達する。つまり、台東区における居住用建物の4%が併用住宅なのである。着工住宅(居住専用+併用の居住部分)のうち改築等を除く新設住宅は11,440戸に及び、その平均規模、78.3㎡/戸はおよそ3LDKほどの規模といえよう。決して住戸としては狭小ではないし、その新設戸数も少なくはない。にも拘らず、昭和45年から50年の間に33,000人の人口減をみたのである。居住専用建物は一棟あたり202.4㎡であるから、平均一棟あたり3住戸分、共同住宅の多く建てられていることがわかる。

用途別には、居住専用、併用建物で全体の48%を占め、商業用建物が31%で、この三者で全体の80%を占める。その平均規模も居住専用・併用のそれに対し、商業用の3~4倍である。しかし、先述の如く、平均宅地が110㎡ほどであるのに対し、全平均建物規模は400㎡ほどであるから、平均的階数は4階建前後である。つまり、最近の着工建物は滅失建物の3.5倍ほどの延床面積をもつたものに建てかえられており、その容積率は350~400%と推察される。なお、住宅に関しては、居住専用の建物で、平均容積率は200%、居住産業併用で250~280%に達している。これは、居住環境としては個別の建てかえを前提とすれば極めて劣悪なものといわざるをえない。さらに、商業用やサービス用の建物については個々の狭小な宅地において500~700%に達している。

こうした動態の結果としての、現存する課税対象建物の全延床面積を用途別にみたのが表-7である。全建物の4%が併用住宅であり専用住宅・共同住宅で1%を占め、非住居用が約4%である。さらに木造率は全体で53%であるが、専用・共同住宅及び併用住宅において木造家屋が多い。先の建築動態と対照するならば、次の3点を特徴的に示しうる。

- ① 台東区は、現存建物においても、着工建物においても併用住宅が多く、居住専用建物と非居住専用建物の混在というよりは併用建物の集積としての住商工混合地域を形成していること。

表-7 民有建物用途別延床面積(1975)

(ha)

	専用住宅	共同住宅	併用住宅	店舗等 <sup>1)</sup>	ホテル等 <sup>2)</sup>	銀行	事務所	工場	倉庫	その他	合計
木造	120.77	21.97	190.81	8.41	13.92	0.07	4.70	8.26	10.98	3.72	383.63
非木造	6.68	10.78	159.52	39.47	17.63	7.45	61.47	10.25	22.40	5.44	341.09
計	127.45	32.75	350.34	47.88	31.55	7.51	66.17	18.51	33.38	9.16	724.72
構成比(%)	17.6	4.5	48.3	6.6	4.4	1.0	9.1	2.6	4.6	1.3	100.0
木造率(%)	94.8	67.1	54.5	17.6	44.1	0.9	7.1	44.6	32.9	40.6	52.9

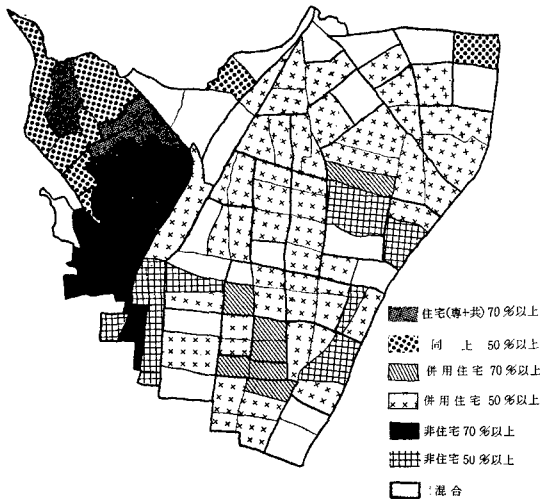
1) 店舗、百貨店、市場

2) ホテル、料亭、娯楽施設

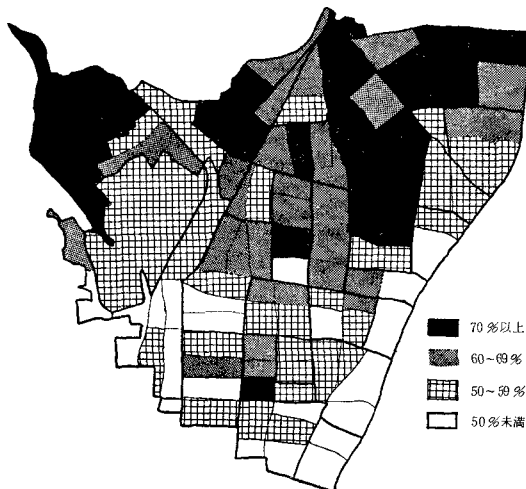
(課税資料)

- ② 現存建物では店舗等商業用建物は15%ほどではないが、最近の動向としては、全着工建物の36%が商業用であり、非居住用建物特に商業用建物が増大する傾向にあること。
- ③ 工場・倉庫専用建物は少ないが、従業者における製造業の割合からみると、製造業の多くが併用住宅型であること。

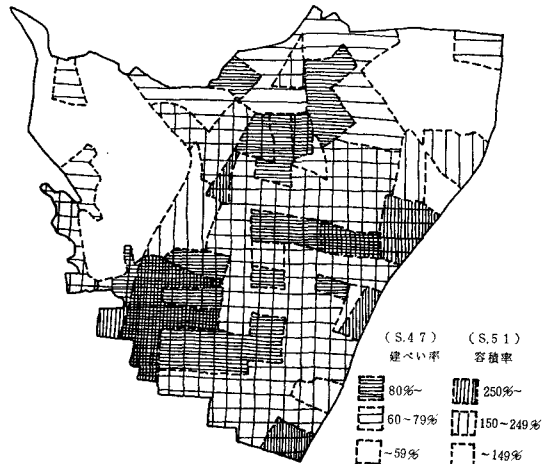
図一三は、建物用途構成比を図示したものであるが、大部分は併用住宅50%以上及び各種混合の市街地であることがわかる。さらに全事業所のうち従業者5人未満の小零細規模事業所の割合をみたのが図一四であるが、荒川区に隣接する区北部に特に多く、その市街地はまた併用住宅が多いのである。



図一三 建物用途構成比からみた市街地特性



図一四 5人未満事業所構成比の分布(1972)



図一五 建べい率と容積率の分布

図一五は、市街地の民有建物の密度を建べい率と容積率<sup>5)</sup>でみたものである。高容積率の地区は上野駅周辺及び浅草周辺であるが、高建べい率地区は、その周辺の市街地にまで拡がっており、整備されている街路を除くと街区には建物で埋まっているという状況であることを示している。

以上の各種統計から、最近の台東区の市街地再編状況と街区環境の変容及び実態は次のようにまとめられる。

台東区の67%の地域(民有地の75%ほどと推計される)が用途地域として商業地域に指定されており、建べい率制限80%、容積率制限400%以上(500%以上が過半)までの建築が可能となっている。こうした高密度な土地利用が可能であるが、各々の宅地規模が極めて零細であるため、2階建(容積率100%ほど)の建物を取り壊して、4階建前後(容積率350~400%)の小規模ビル(ペンシルビル)への建て換えが進んでいる。新設される住戸も少なくないが、併用住宅型建物が多く、全体としては商業用を主体とする非居住用建物が増える傾向にある。区平均のセミグロス容積率は現在167%で、建べい率80%とすれば総2階建の建物が街区内に建てつまっているという街区環境であるが、最近の建築動態からはそうした街区に4階建のビルが個別に建て込まれていることを示している。つまり、個別狭小建物としては、もはや居住環境上は勿論、産業空間としても、空間利用の限界に近づきつつあるといえる。

### 3 産業・生活環境の実態調査の概要

2章で統計資料により概況把握した都心隣接の住商工混合地域(産業地域社会)の社会構造及び市街地構造の再編成は、一方では零細事業所の増大と製造業の減少、他方では居住産業併用及び商業用建物増大と街区容積率

の増大・居住環境の劣悪化，を進展させていることが明らかとなった。

本調査は，こうした再編成段階にあるところの，産業活動と生活行動の複合形態の上に成立している産業地域社会（問屋商業機能を軸とする商工混合の経済地域）における地域振興とそれを前提とする環境整備の方向を検討するための実態調査で，零細事業所の実態と，経営者（産業地域社会の主体）の居住環境評価及びまちづくりの方向の2点に関する意識意向の把握に重点をおいている。

〔調査方法〕

留置法によるアンケート調査<sup>9)</sup>

〔調査内容と対象者〕

昭和50年事業所名簿より製造業10業種については380サンプル，卸売業については73サンプルを目途に，各々等間隔にサンプル抽出をおこない，ひとつおきに正サンプル，他をサブサンプルとした。

各事業所の事業主（代表者）及びその従業者を対象として，①事業所の概要，②事業所の土地建物，③事業主と従業員寮の住所，④操業上の問題と解決策，⑤居住環境評価，⑥防災体制とまちづくりの方向，及び①住まいと転居率，②居住環境評価，③定住志向，④仕事と生活，⑤防災活動，⑥フェイスシートの各項目を内容とした。

〔回収状況〕

事業主対象：配布455票，回収393票（回収率86.4%）

従業者対象：455事業所への配布，回収446個票

### 3・1 事業主アンケート調査結果における産業・生活環境の実態

#### (1) サンプル構成と対象事業所の属性

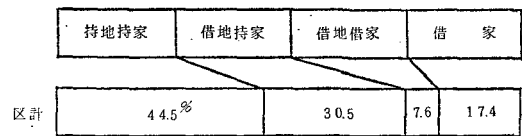
全サンプル数が少ないため，業種別規模別に分散しているが，大略としては小規模事業所（5人未満）が全体の75%を占め，業種としては帽子・家具・繊維製品製造業に多く，大規模事業所（30人以上）は装身具・玩具製造業にややめだち，地区的には上野地区に多い傾向がある。（図-4参照）

なお，経営組織としては，個人経営45%，株式会社32%，その他の会社23%であり，当然のことながら，従業員規模が小さいほど個人経営の割合は多くなっている。資本金規模をみると，300万円未満が53%，300～1,000万円が29%，1,000万円以上が18%，従業員5人未満規模では300万円未満が70%を占め，5～9人では400万円弱，10～19人では600万円弱，20～29人で1,000万円弱，30人以上で2,000万円強が各々の中央値である。

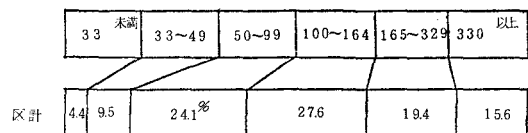
事業主の年齢構成は，60才以上が最も多く32%強（70才以上が8%），次いで40才代の32%弱，50才代の24%である。また，創業年次は昭和20年代が34%で最も多く，次いで昭和40年以降の25%，戦前の創業も24%である。特に従業者30人以上の事業所では戦前の創業が40%

表一8 業種別・規模別サンプル構成

	0人	1～4人	5～9人	10～19人	20～29人	30人以上
台東区合計	158 (40.2)	138 (35.2)	43 (10.9)	26 (6.6)	8 (2.0)	20 (5.1)
食料品製造業	12 (41.5)	11 (37.9)	2 (6.9)	1 (3.4)	1 (3.4)	2 (6.9)
繊維製品 "	16 (59.3)	6 (22.2)	2 (7.4)	3 (11.1)	0 (—)	0 (—)
帽子 "	12 (48.0)	11 (44.0)	2 (8.0)	0 (—)	0 (—)	0 (—)
家具 "	16 (47.1)	11 (32.4)	6 (17.6)	1 (2.9)	0 (—)	0 (—)
紙器 "	9 (37.5)	12 (50.0)	2 (8.3)	1 (4.2)	0 (—)	0 (—)
印刷出版業	21 (49.9)	12 (28.6)	1 (2.4)	5 (11.9)	1 (2.4)	2 (4.8)
靴製造業	18 (47.5)	11 (28.9)	4 (10.5)	3 (7.9)	1 (2.6)	1 (2.6)
袋物 "	13 (39.3)	12 (36.4)	4 (12.1)	2 (6.1)	0 (—)	2 (6.1)
玩具 "	10 (41.7)	8 (33.3)	1 (4.2)	3 (12.5)	0 (—)	2 (8.3)
装身具 "	12 (34.3)	13 (37.1)	4 (11.4)	1 (2.9)	1 (2.9)	4 (11.4)
卸売業	16 (23.9)	22 (32.7)	14 (20.9)	6 (9.0)	3 (4.5)	6 (9.0)



図一6 土地建物所有形態



図一7 事業所建物（併用住宅は居居部分含む）延床面積（㎡）

を占めるが，逆に昭和40年以後の創業の77%が4人以下の事業所であり，小零細事業所増加傾向が昭和40年代以後に著しいことがわかる。

#### (2) 事業所土地建物の所有形態と規模

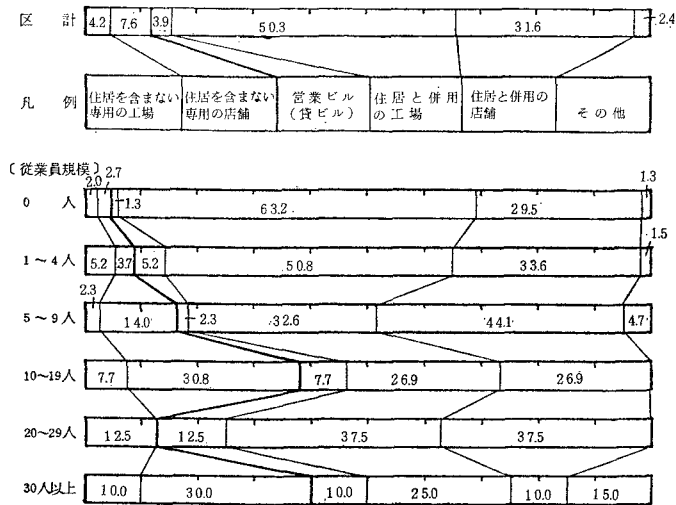


図-8 事業所建物の用途別規模別構成

土地建物とも自己ないし会社所有が45%、借地持家が31%、借地借家・借家(部屋)が25%である。借地が少なくないがその地代は平均1ヶ月につき1万円強と安く、かなり古くからの貸借関係が多いと推察される。規模別には、従業員なしで借地持家及び借家層が多く、20人以上で持地持家層が相対的に多い。

建物延床面積(併用住宅は住居部分も含む)をみると、100㎡未満が38%、中央値は約140㎡である。用途別には、住居併用が82%と圧倒的に多く、専用工場・店舗等は16%にすぎない。特に従業員規模が小さいほど併用住宅が多くなっている。なお、併用住宅の延床面積に占める住居部分の面積率は、平均55%であるが、総面積が大きくなるほど住居率は低下し、330㎡を超えると急激に専用事業所が多くなる傾向にある。

(3) 建築構造と建築時期

事業所建物の48%が防火木造(モルタル)で、次いで木造と非木造が26%づつである。従業員規模が小さいほど木造が多く(89%)、大きいほど少ない(15%)。また建築年次別にみると、明治大正期のものは木造が殆んどであり、戦前、特に昭和20年代には建築資材の統制なども影響してか、木造建物が圧倒的に多い。非木造建物が多くなるのは、昭和40年以後であり、先述の如くペンシルビルの増大してきた時期である。ところで、木造建物の耐用年限を30年と仮定すれば、42件、14%が耐用年限を超えた老朽建物ということになる。(表-9参照)

図-9は、事業開始年次と事業所建物の建築年次の相関をみたものである。斜線よりも左側にプロットされているのは、事業開始以後に建築された建物を利用していることを示している。逆に右側は、すでに建っていた建物を使って事業を始めたことになる。いずれにせよ、戦

表-9 建物構造別建築年次

建物構造	建築年次						
	明治	大正	昭1~19	昭20~29	昭30~39	昭40以降	
鉄骨・鉄筋 コンクリート	—	—	14 (16.2)	5 (5.8)	22 (25.6)	45 (52.4)	
木造モルタル	—	2 (1.2)	17 (10.3)	43 (26.1)	65 (39.4)	38 (23.0)	
木造	2 (3.5)	12 (21.1)	9 (15.8)	22 (38.6)	5 (8.8)	7 (12.2)	

後に事業開始し、戦後に建てられた建物が大部分である。昭和20~25年の事業開始後5~15年後に建築というパターンも少なくないが、戦後、バラックで事業を始め、事業が軌道に乗った30年代に建て直したというパターンを推察させる。

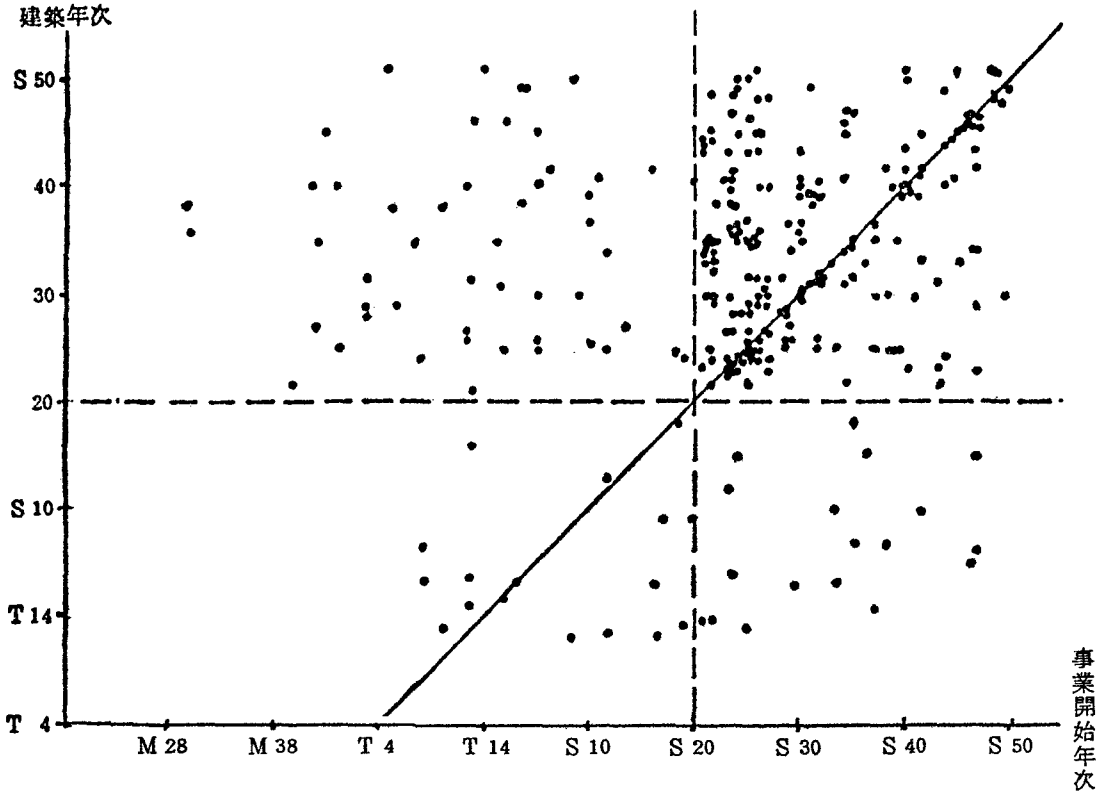
(4) 事業主の住まいと事業所

事業所併用住宅で、同一建物内に住んでいる事業主が70%を占めており、さらに同一敷地で別棟、徒歩圏内に住居のある事業主の割合を「地元居住率」とすると82%に達している。業種別には、製造業における地元居住率の高さに対して卸売業の地元居住率の低さ(44%)が著しく、事業所規模が大きいほど、また、創業年次が新しく、事業主の年齢が若いほど、地元居住率が低く区外居住者が増えている。

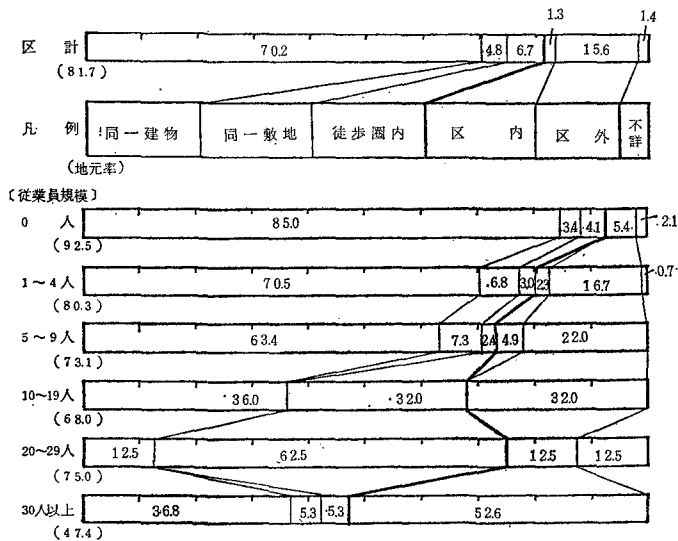
区外居住者の現住地は、東京他区部が28件、次いで千葉県16件、埼玉県9件、神奈川県4件であるが、特に松戸・市川市、草加市、豊島・中野・世田谷区に多い。これらは概ね台東区から15km圏である。

住居と事業所が別々の事業主96人のうち、以前には事





図一 9 事業所建物の建築年次と事業開始年次の相関



図一 10 事業主の住まいと事業所の位置関係

区 計	39.5	18.4	10.5	5.3	26.26	21.1
凡 例	店等の拡大のため	よりよい環境を求め	狭小過密であったため	子供の結婚	現住地が遊んでいたため	住居部分の土地を売った その他

図-11 台東区外に転居した事業主の転居理由

業所の場所に住んでいたという人は23% (22人) で、転居時期は、昭和30年以後が14人である。年令では50才以上高齢者ほど居住経験者が多く、30年以後の事業所建てかえに伴う転居が多く、その転居理由も「店等の拡大のため」が40%を占めている。

こうした事業主の事業拡張にともなう区外転出は、今回の調査では全体の6%、区内居住未経験者を除いて7%にすぎないとはいえ、その事業所はいずれも地元の中堅以上の企業である。逆に言えば、移動しうる事業主の移動に対し、地元残るのは、移動しえない階層であるといえるかもしれない。後述するように、区内居住者と区外居住者の居住地環境評価をみると、区外居住者では相対的に高い評価が下されているのに対して、区内居住者特に職住一致型において評価が低く、この意味では、区外転出によってよりよい環境を得ているといえる。しかし、そうした人達が従来地元社会で担っていた地位と役

割が職住分離により居住地と従業地双方の地域社会で希薄化し、いわばひとつのアイデンティティの喪失感からか、もう一度台東区に戻って住みたいという意向も聞かれはじめています。

(5) 居住環境評価

居住環境評価は、住宅そのものと住宅まわりの環境についての13項目の7段階評価によっておこなったが、環境評価については次の4点が特徴的にあらわれている。

第一は、職住一致型で非常に評価が悪く、区外居住者では「利便性」を除いて非常に良い評価が下されていること。

第二は、年齢の若い事業主ほど評価が低く、高齢者ほど相対的に評価が高いこと。

第三は、従業員規模の大きい事業主ほど評価が高く、特に家内工業型の事業主に評価が低いこと。

第四は、年齢の若い人及び職住が徒歩圏及び区内の近

表-10 規模別・年令別・居住地別事業主の居住環境評価の相対的ランク

グループ	項目	住宅について							住宅まわりの環境について							
		広さ	日当り	騒音振動	プライバシー	建物の老朽度	敷地のゆとり	住宅総体	空気のよれ	災害の危険	子供の遊び場	道路の安全	仕事の便	交通の便	生活の便	環境総体
従業員規模	0人	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	○	△
	1~4人	△	△	△	△	○	○	△	○	○	○	○	△	△	○	○
	5~9人	○	△	△	○	○	◎	○	○	○	○	△	△	△	△	○
	10~19人	○	◎	○	◎	◎	○	◎	○	◎	○	○	△	△	△	○
	20~29人	◎	◎	△	○	○	◎	◎	△	◎	◎	◎	○	△	×	△
	30人以上	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	○	○	○	○	×	○
年 齢	20代	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	×	×	×
	30代	×	△	○	○	△	△	×	△	×	○	△	△	△	◎	○
	40代	△	△	△	△	△	○	△	△	△	○	○	△	△	△	×
	50代	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○
	60才以上	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○
居 住 地	同一建物	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	○	△	○	△
	同一敷地	○	△	◎	△	×	◎	△	○	○	×	△	×	△	△	◎
	徒歩圏	○	◎	○	○	○	○	○	△	△	○	△	◎	○	○	△
	区内	◎	◎	◎	○	△	○	◎	◎	×	○	◎	○	◎	◎	○
区外	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	×	△	△	○	

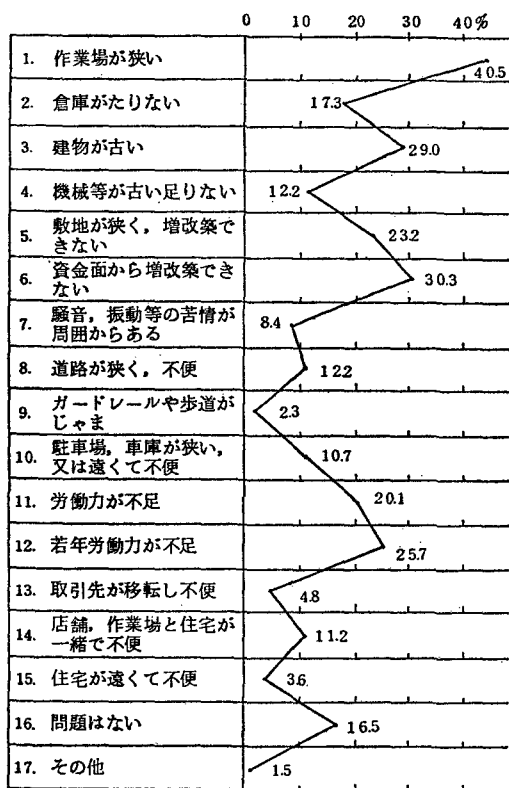
接型の人を除いて、つまり、小零細事業主と区外居住者のいずれも、利便性（仕事の便・交通の便・生活の便）が低いことである。

以上をまとめれば、小零細事業主一併用住宅型の居住環境は劣悪なものであり、反面大規模事業主一区分転居・専用住宅型において良好な居住環境を享受しているということである。（表-10<sup>7</sup> 参照）

(6) 操業上の問題と解決策

「作業場が狭い」ことが最大の問題になっている。「資金面から増改築できない」「建物が古い」「若年労働力不足」「敷地が狭くて増改築できない」という訴えが多い。この5点は重複して回答する人も多く、台東区という住商工混合地域での操業上の基本的な問題点であるといえよう。（図-12参照）業種別には、食料品製造業で「倉庫が不足」、繊維製品製造業では「資金面から増改築できない」、帽子・袋物製造業では「建物が古い」、家具・紙器各製造業では「作業場が狭い」が「敷地の狭さ、資金の面から増改築できない」、靴製造業では「若年労働力不足」「公害苦情をうける」が各々大きな問題となっており、各業態の特徴をよく表わしている。全体的にみれば、従業員規模が大きくなるほど「特に問題は

ない」が多くなる。逆に事業所あたりの問題の指摘数をみると、0人規模で2.4件、1～4人規模で2.7件、5～9人規模で3.0件、10～19人規模で2.3件、20～29人規模



区計（複数回答のため合計は100%をこえる）

図-12 操業上の問題点 (M. A.)

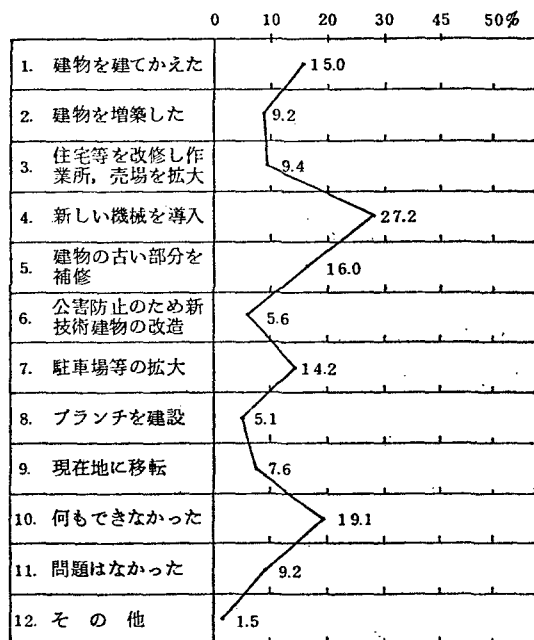


図-13 これまでにおこなった問題解決策 (M. A.)

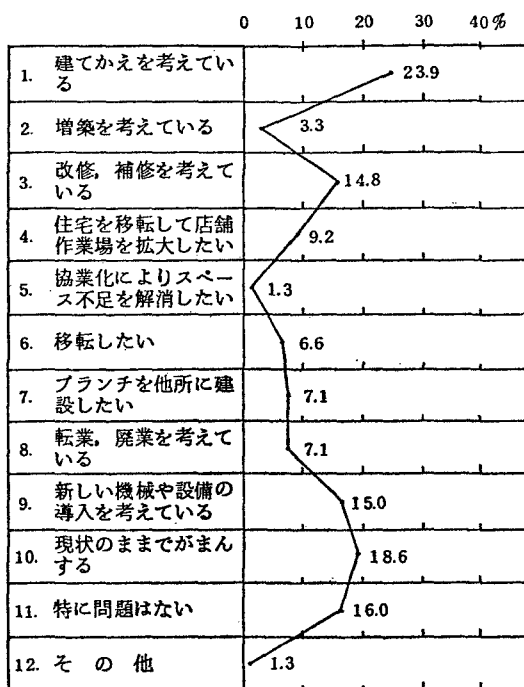


図-14 未解決の問題に対する解決策 (M. A.)

表一11 規模別代表者年齢別にみた操業上の問題点 (M. A.)

グループ	問題点	1. 作業場が狭い	2. 倉庫がたりない	3. 建物が古い	4. 機械等が古いたりない	5. 敷地が狭く増築できない	6. 資金面から増築できない	7. 騒音・苦情をうける	8. 道路が狭くて不便	9. ガードレールや歩道が邪魔	10. 駐車スペースが狭い・遠い	11. 労働力不足	12. 若年労働力不足	13. 取引先が移転して不便	14. 併用住宅で不都合	15. 住宅が遠くて不便	16. 特に問題はない	17. その他
	区計		159 (40.5)	70 (17.8)	114 (29.0)	48 (12.2)	91 (23.2)	119 (30.3)	33 (8.4)	48 (12.2)	9 (2.3)	42 (10.7)	79 (20.1)	101 (25.7)	19 (4.8)	44 (11.2)	14 (3.6)	65 (16.5)
従業員規模	0人	63 (39.9)	20 (12.7)	42 (26.6)	26 (16.6)	36 (32.8)	46 (29.1)	16 (10.5)	17 (10.8)	3 (1.9)	7 (4.4)	31 (19.6)	29 (18.4)	7 (4.4)	23 (14.6)	5 (3.2)	31 (19.6)	4 (2.5)
	1~4人	62 (44.9)	28 (20.3)	48 (34.8)	18 (13.0)	31 (22.5)	43 (31.2)	10 (7.2)	20 (14.5)	4 (2.9)	15 (10.9)	31 (22.5)	38 (27.5)	9 (6.5)	16 (11.6)	6 (4.3)	16 (11.6)	0
	5~9人	18 (41.9)	9 (20.9)	14 (32.6)	2 (4.7)	13 (30.2)	16 (37.2)	4 (9.3)	6 (14.0)	6 (4.7)	2 (20.9)	9 (20.9)	21 (48.8)	2 (4.7)	4 (9.3)	3 (7.0)	4 (9.3)	1 (2.3)
	10~19人	10 (38.5)	6 (23.1)	8 (30.8)	1 (3.8)	6 (23.1)	7 (26.9)	2 (7.7)	2 (7.7)	0	6 (23.1)	5 (19.2)	6 (23.1)	0	1 (3.8)	0	5 (19.2)	0
	20~29人	1 (12.5)	3 (37.5)	0	0	1 (12.5)	3 (37.5)	0	0	0	1 (12.5)	1 (12.5)	2 (25.0)	0	0	0	2 (25.0)	1 (12.5)
30人以上	5 (25.0)	3 (15.0)	2 (10.0)	1 (5.0)	4 (20.0)	4 (20.0)	1 (5.0)	3 (15.0)	0	4 (20.0)	2 (10.0)	5 (15.0)	1 (5.0)	0	0	7 (35.0)	0	

表一12 規模別にみた、これまでの問題解決策 (M. A.)

グループ	解決策	1. 建築更新	2. 増築	3. 住宅事業所を改修拡大し	4. 新入しい機械の導入	5. 建物の古い部分の補修	6. の設備投資の公害防止のため	7. 駐車場の拡大	8. ブランチ建設	9. 現在地に移転	10. 何もしなかった	11. 問題はなかった	12. その他
	区計		59 (15.0)	36 (9.2)	37 (9.4)	107 (27.2)	63 (16.0)	22 (5.6)	56 (14.2)	20 (5.1)	30 (7.6)	75 (19.1)	36 (9.2)
従業員規模	0人	20 (12.7)	10 (6.3)	14 (8.9)	37 (23.4)	26 (16.5)	6 (3.8)	11 (7.0)	1 (0.6)	4 (2.5)	36 (22.8)	19 (12.0)	3 (1.9)
	1~4人	18 (13.0)	10 (7.2)	11 (8.0)	39 (28.3)	20 (14.5)	6 (4.3)	20 (14.5)	7 (5.1)	13 (9.4)	33 (23.9)	10 (7.2)	2 (1.4)
	5~9人	5 (11.6)	3 (7.0)	6 (14.0)	11 (25.6)	8 (18.6)	3 (7.0)	9 (20.9)	4 (9.3)	5 (11.6)	5 (11.6)	3 (7.0)	0
	10~19人	6 (23.1)	3 (11.5)	2 (7.7)	9 (34.6)	4 (15.4)	6 (23.1)	6 (23.1)	4 (15.4)	5 (19.2)	1 (3.8)	2 (7.7)	0
	20~29人	2 (25.0)	3 (37.5)	2 (25.0)	6 (75.0)	1 (12.5)	0	2 (25.0)	1 (12.5)	3 (37.5)	0	0	0
30人以上	8 (40.0)	7 (35.0)	2 (10.0)	5 (25.0)	4 (20.0)	1 (5.0)	8 (40.0)	3 (15.0)	0	0	2 (10.0)	1 (5.0)	

(従業員規模不詳があるため、合計が合わないこともある。)



で1.6件, 30人以上で1.8件であって, 小規模ほど問題は多いが, 特に5~9人規模に最も問題が多く, 特に「若年労働力不足」は49%に及んでいる。(表-11参照)

こうした諸問題に対して, この10年位の間に問題解決のためにおこなったことをみると, 「新しい機械の導入」「建物の補修・改修・増築・建てかえ」が多い。しかし「何もできなかった」も20%ほどあることは留意すべきことである。(図-13参照)

従業員規模別には, 規模が大きいほど種々の手当てを行なっているといえ, 「何もできなかった」は4人以下の規模では23~24%に及んでいる。(表-12参照)

一方, こうして『新しい機械を導入した』が「作業場が狭い」や「資金面から増改築ができない」などの問題が残されているとするものが10~15%みられる。

現在に残されている諸問題に対して, 今後問題解決のために考えていることは, 図-14の如く, スペースの拡大をとまう「建てかえ」が最も多く, 1/4の事業主が考えている。その他増築・改修など, 建築的な解決策を考えているのは, 累計で51.2%になる。他方, これらの個

別的な解決策に対し, 「協業化によりスペース不足の解消」という共同化的解決策にはわずかに1.3%でしかないのに対し, 「現状のままがまんする」は18.6%に達している。さらに「がまん」は小規模事業所ほどその比率が高い傾向にある。さらに「転・廃業を考えている」のも小規模事業所のみである。(表-13参照)

(7) まちづくりの方向

以上のような事業主の産業及び生活環境の実態のなかで, 今後の地域社会における「まちづくりの方向」への意向としては, 「(産業面での再開発より) 住環境整備に力を注ぐべきだ」とする意見, 及び「災害避難路の両側を不燃化すべきである」という意見が多い。さらに人口減少傾向に危惧を抱いており, 「増加ないし, 減少抑制策を打つべきだ」とするのは, 地元居住率の高いグループで比較的多くみられる。また, 建築規制については, 現行の制度に疑義を呈している人が少なくなく, 産業面での再開発より「住環境整備に力を入れるべきだ」という意見が多いのは, 零細事業主にとって事業より居住面にウェイトが高いということよりはむしろ「産業的再開発には乗れないだろう」という懸念があるものと考えらるべきであろう。(表-14参照)

3・2 従業員アンケート調査からみたその居住地と居住環境の実態

(1) 従業員サンプルの属性

従業員サンプルは, 事業主の協力をえられた事業所に限られ, その大半は「中・小規模法人企業」に勤務する従業員から得られたもので, 「大規模法人企業」及び「小規模個人企業」の従業員からの回答はほとんど得られなかった。そのうちわけは, 職種では「工員」が26%, 「販売員(外交・店内)」が22%, 「事務員」が29%で, 役員は8%であった。年齢別では10代及び60代が極めて少ないため除き, 20代~50代でみる。年齢が高くなるほど「工員」の構成比が高くなり, 特に50代では46%が工員である。若年工員層の回答拒否も影響していると思われるが, 相対的には工員の高年齢化傾向が伺われる。勤続年数は高齢従業員ほど高いのは当然であるが, 全体の平均は11.0年である。20代で5.3年, 30代で10.8年, 40代で13.4年, 50代で18.3年となる。なお性別では, 75%が男性であるが, 女性は若年層に圧倒的に多い。また家族数は単身が17.1%で平均は3.16人であった。

(2) 従業員の現住地と転居動向

従業員の現住地をみると「台東区」19.2%, 「墨田・江戸川・江東・葛飾・荒川区」で19.0%, 「北・足立・文京・千代田・中央・港区」で11.2%と, 台東区及び近接区部で全体の49.4%を占める。「その他の区部」も合わせると62.5%が23区内に居住していることになり, 区部外では「千葉県」「埼玉県」が各々16.4%で, その他が

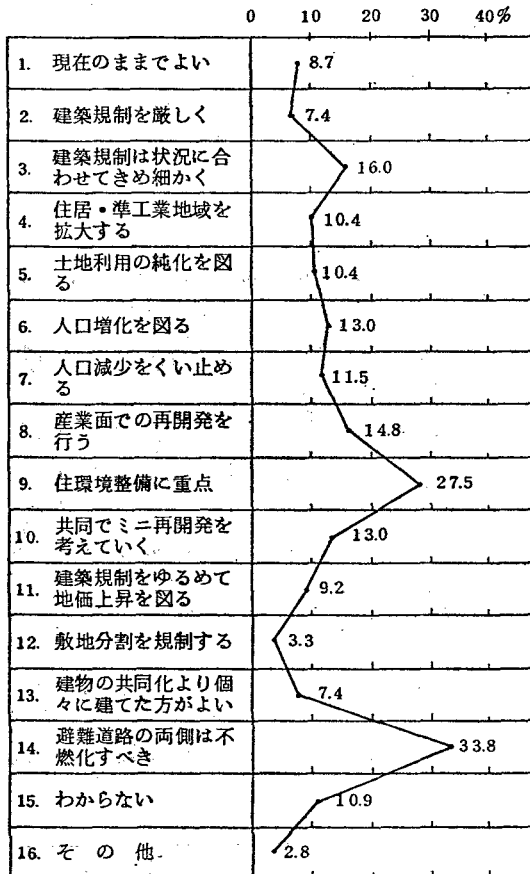


図-15 まちづくりの方向

4.8%となる。台東区内の製造業・卸売業に勤務する従業員の居住地は、台東区を中心に、東側（城東～千葉）及び北側（城北～埼玉）に大きくひろがっている。年齢別には、30代、40代の都外（千葉・埼玉）居住の多さが著しい。

こうした現住地に、昭和40年以後に転居したという人は全体の56.3%に及ぶ。地域別には、都下に現住所をもつ人々は100%この間に転居したもので、次いで「千葉県」「埼玉県」「その他の区部」の65%ほどである。逆に「台東区」は42.7%、「墨田・江戸川・江東・葛飾・荒川区」は47.7%で、昭和40年以前からの居住者の割合は地元ほど高い。

こうした転居を出身地・前住地との関係でみれば、総括的には、「東北・中部地方」を中心とする関東以外の出身者40.6%及び「北関東」の出身者10.5%の人々は、まず「台東区」及び「区部の下町地域」を中心とする「台東区近接地域」に過半が住居をかまえ、この地域内での数回の転居の後に都外に転居していく人々と、直接都外に転居していく人々とにわけられる。

なお、同時に何回かの転居を繰返しながら千葉・埼玉県方面に転出していく部分は、おおむね鉄道沿いに次第に遠方へ移動する傾向があり、途中で異なる鉄道沿線に移る傾向はあまりないようである。

従業員の台東区出身者が11.3%にすぎないことは、台東区産業の担い手は地方からの若年労働力に大きく依存していることを示しているが、台東区以外の東京都出身者も24.5%と多い。こうした東京及び隣接県出身者の一部を含めて、一度は地元に住み、再び地元から転居していく居住経歴の中で、その転居理由をみたのが表-15である。

現住地別にみると、「台東区」現住者では「就職・転

職した」が60.8%と過半を占めている。「台東区以外の区部」現住者では「結婚した」が21.8%、「就職・転職した」が17.0%、「公営住宅に当選した」「自分の家を買った」が続く。「都外（特に千葉・埼玉県）」現住者では、「自分の家を買った」が44.9%と高く、次いで「結婚した」16.5%、「子供が生まれて狭くなった」である。

年齢別には、20代の「就職・転職」（29.8%）、「結婚」（25.0%）、30代では「家を買った」（29.2%）、「結婚」（21.2%）、40代では「家を買った」（34.5%）、「就職・転職」（17.9%）、50代では「家を買った」（26.0%）、「就職・転職」（22.2%）となる。20代での「就職」、20代～30代での「結婚」、30代～50代での「マイホーム」、40代～50代での「転職」と、各々のライフサイクルのなかでの変節点が各々、転居の理由となっているといえる。

### (3) 住宅及び居住環境

住宅の種類は、「一戸建持家」が41.3%、「木造賃貸アパート」14.9%、「アパート型の寮」8.6%、「戸建・長屋借家」「RC賃貸アパート・マンション」「公営住宅」「公団・公社住宅」の順である。現住地別には、都外（三県）では61.9%が戸建持家、木質アパートが11.0%で次いでいる。台東以外の区部では、戸建持家が31.8%、木質アパートが19.7%、公営住宅が9.6%である。台東区では、戸建持家とアパート型の寮がともに26.5%で、次いで木質アパートの13.3%である。特に台東区では持家以外の全借家の36.7%が「寮」であることが特徴的である。図-16は、事業主アンケートによる従業員寮の有無とその位置である。従業員20人規模を境により小規模事業所では寮を持っていない比率が高くなる。またその寮は事業所併設の例が多いようである。

なお、住宅の広さは、「一人あたり平均室数」でみる

表-15 現住地への転居理由

理由	結婚	転職 (就職)	親から 独立	子供が 生まれ また	寮から 出たい	家賃が 高い	自家用 車を置 く場所	自分の 家がほ しい	公営 住宅に 当選	住環境 が悪い	周辺の 環境が 悪い	通勤の 便が悪い	その他
台東区	7 (13.7)	31 (60.8)	2 (3.9)	0 (—)	0 (—)	0 (—)	0 (—)	2 (3.9)	0 (—)	1 (2.0)	1 (2.0)	1 (2.0)	6 (11.8)
台東区以外の区部	32 (21.8)	25 (17.0)	5 (3.4)	4 (2.7)	3 (2.0)	5 (3.4)	1 (0.7)	17 (11.6)	21 (14.3)	8 (5.4)	1 (0.7)	9 (6.1)	16 (10.9)
都下	1 (14.3)	0 (—)	0 (—)	2 (28.6)	0 (—)	0 (—)	0 (—)	1 (14.3)	0 (—)	0 (—)	2 (28.6)	0 (—)	1 (14.3)
都外	21 (16.5)	7 (5.5)	2 (1.6)	12 (9.4)	2 (1.6)	2 (1.6)	0 (—)	57 (44.9)	8 (6.3)	2 (1.6)	4 (3.1)	1 (0.8)	9 (7.1)
計	61 (18.4)	63 (19.0)	9 (2.7)	18 (5.4)	5 (1.5)	7 (2.1)	1 (0.3)	77 (23.2)	29 (8.7)	11 (3.3)	8 (2.4)	11 (3.3)	32 (9.6)

都外：千葉・神奈川・埼玉三県

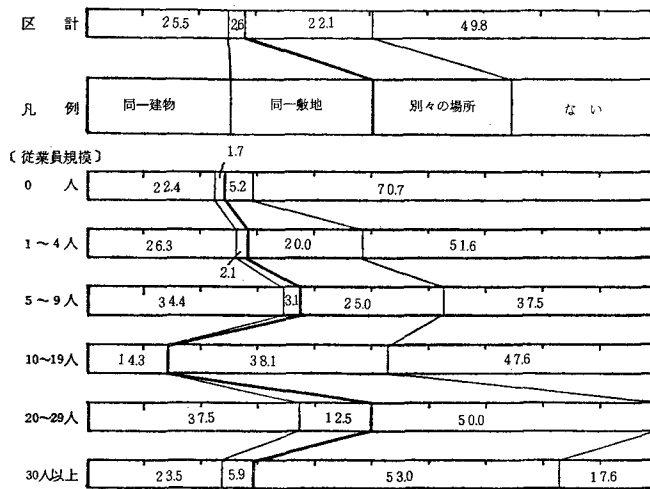


図-16 従業員寮の位置

表-16 従業員の住宅評価

評価	住宅の広さ	便所等設備状況	居室の日当たり	騒音・振動	プライバシー	建物のいたみ具合	敷地のゆとり	住居の満足度
現住地								
台東区	-0.13	-0.02	-0.05	-0.05	+0.03	0.00	-0.65	-0.09
台東区以外の区部	-0.11	-0.02	+0.14	+0.07	+0.18	+0.03	-0.44	-0.07
都下	+0.21	+0.33	+0.42	+0.75	+0.54	+0.25	-0.05	+0.29
都外	+0.33	+0.02	+0.32	+0.35	+0.33	+0.13	-0.08	+0.07
計	-0.06	0.00	+0.17	+0.16	+0.21	+0.06	-0.34	-0.02

表-17 従業員の居住環境評価

評価	空気のごよれ	災害危険	子供の遊び場	日常生活の便	通勤の便	娯楽	道路の安全	生活のしやすさ
現住地								
台東区	-0.08	-0.17	-0.23	+0.22	+0.60	+0.01	-0.03	+0.02
台東区以外の区部	+0.08	-0.03	+0.02	+0.31	+0.30	-0.09	+0.02	+0.15
都下	+0.71	+0.33	+0.71	+0.33	0.00	-0.04	+0.33	+0.42
都外	+0.47	+0.27	+0.26	+0.27	+0.10	-0.19	+0.10	+0.21
計	+0.20	+0.05	+0.07	+0.28	+0.28	-0.11	+0.05	+0.15

と「台東区内」で0.73室であるが、台東区を離れるに随って広くなり、「都外」ではおおむね1.0室の水準に達している。「持家」ではまた一人一室の水準に達しているが、「非持家」ではすべてこの水準に達していなかった。

こうした住宅及びその居住環境の評価<sup>9)</sup>を現住地別にみたのが、表-16、表-17である。

「住宅評価」を現住地別にみると、8項目すべてについて台東区在住者の評価が最も低く、かつ「プライバシー



一) 以外はすべての評価の平均が「不満足」側によっている。その他の区部は、「住宅の広さ」「敷地のゆとり」とともに不満評価であるが、「居室の日当り」は満足評価であり、建築密度的に台東区ほどの過密度にないことを表わしているといえる。さらに、「騒音・振動」という住商工混合市街地に特徴的な点については台東区のみ不満評価である。ただ、「敷地のゆとり」については、昭和40年以後に都外に転居した人が多いこともあって、いずれでも不満評価にある。

持家、非持家の別でみると、すべての項目で「持家」の評価が高く、特に「敷地のゆとり」「住宅のひろさ」「プライバシー」で評価の差が大きくでている。また、「寮」は敷地のゆとり以外すべて満足評価なのにに対し、「木質アパート・間借・戸建（長屋）借家」は総じて不満評価であった。

現住地での「居住環境評価」についても、8項目のうち「通勤の便」「娯楽」を除いて台東区は相対的に低い評価がなされている。満足評価はこの8項目と「日常生活の便」「生活のしやすさ」の4項目であるが、特に通勤の便は+0.6とほぼ全員が「かなり満足している」状況にある。逆に+0.22と評価されている「日常生活の便」が、他地区にくらべて相対的に最も低い評価であることは以外な面もあるが、台東区の間屋機能や事務所機能の特化傾向及び人口減少にともなう近隣の商業の衰退が、日常生活上一定の問題を発生させつつあるとも推察される。反面「娯楽」については台東のみ、満足評価である点も特徴的ある。

以上住宅及び居住環境の評価を総括すれば、台東区は「通勤の便」「娯楽」を除く14項目についていずれも他地区より低い評価であり、郊外ほど高い評価になっている。特に台東区と他区部との差はあまり大きくないが、この区部と郊外（主に千葉・埼玉県）との差は大きい。

台東在住者が特に高く評価した「通勤の便」につい

て、全従業員の通勤時間及び通勤手段をみたのが表18、表19である。

30%の人が30分以内で、30～60分が約40%と最も多い。従って全員の70%は60分以内の通勤時間であり、また手段としては徒歩のみ及び同一建物が21%であり、職住近接関係が伺われる。

最後に、今後の転居意向についてみると、「当分しない」が48.1%、「転居予定・転居したい」が29.2%となっている。現住地別には、郊外ほど転居意向が低いですが、それほどの差はみられない。年令別には若い層ほど転居意向が強く、20代で39.0%、30代で30.7%、40代で24.1%、50代で15.8%である。また持家層の転居意向は13.5%に対し、非持家層では41.5%である。

転居意向者の理由は、「自分の家がほしい」17.2%、「結婚」「周辺の環境が悪い」が各々11.5%、「公営住宅に当選」9.8%、「子供が生まれた」9.0%、「住環境が悪い」8.2%の順になる。また、台東区在住者では「寮から出たい」が17.4%であるが、サンプル数が少ないので必ずしも数字どうりとはいえないが、ひとつの特徴的な点である。

#### 4 都心隣接住商工混合地域・下町の産業・生活環境整備のための課題

「産業地域社会」といわれる下町の住商工混合地域は、産業活動の側面からみるならば、個々の企業活動の総和がある種の「地域コンビナート」を形成しており、地域的な完結性を形成しているのであり、生活活動あるいは居住の側面からみるなら、職住一致又は近接の生活形態に代表され、産業活動から生活活動までを含む多様な側面での濃密な人間関係を媒介にした地域社会の成立に特徴づけられる。つまり、職住未分化を基礎とし、そのことの優利性を軸とした産業活動と生活活動がおこな

表18 通勤時間（片道）

	15分未満	15～30分	30～1時間	1～1時間半	1時間半～2時間	2時間以上	平均通勤時間(分)
合計	65 (15.5)	62 (14.8)	166 (39.5)	110 (26.2)	16 (3.8)	1 (0.2)	46

表19 通勤手段

	職場と一緒の建物	徒歩のみ	自転車	バス	国鉄	地下鉄	私鉄	オートバイ	自家用車	営業用自動車	その他
合計	25 (6.0)	63 (15.0)	52 (12.4)	107 (25.5)	203 (48.3)	108 (25.7)	114 (27.1)	12 (2.9)	19 (4.5)	26 (6.2)	4 (1.0)

われている地域社会なのである。

この産業地域社会の地域構造の変化を規定しているのは、いうまでもなく産業活動であり、ある種の近代化への対応であるが、他方では住要求の変化に規定される面も強い。

今回の調査によれば、産業活動における操業上の問題点としては、①作業場が狭い、②建物が古い、③労働力が不足している、などがあり、しかしながら、④敷地が狭く不足している、⑤増改築資金が不足している、等のため思うような対応ができないという状況に直面していることが明らかとなった。

ところで、種々の操業上の問題の対応において、従業員規模によって個々の対応が著しく異なっていることが明らかとなった。大きな傾向としては、従業員9人以下の事業所においては、10人以上の事業所に比べて、その対応が相対的に消極的であることが指摘できる。特に20人以上の規模の事業所の対応は、建築再開発・更新やランチ（分工場）の建設、あるいは駐車場の拡大など、積極的な設備投資をおこなっており、また個々に対応しうる力を持っていることが伺われる。

このように、操業上の問題とその解決という側面からみれば、下町産業の内在的な傾向としては、従業員9人以下の小零細事業所はいわば職住の未分化（建築的には併用住宅）を基盤に存立しており、20人以上の企業においては現代的対応の過程で職住分化が進行しているといえる。

以上のことを総括すると、都心隣接住商混合地域の産業機能は二極分解の過程にあり、一方では業務機能の強化があり、業務機能と生産機能の分離、職住分化と商業・業務特化が進行しているが、他方地域の大多数を占める小零細事業所では職住未分化・混合化を基本的条件として維持されているということである。

こうした混合地域での生活実態としては、事業主の70%強が事業所と同一建物に住んでおり、併用住宅による職住一致型の生活構造が支配的な形態であることが確認されるが、この傾向は従業員9人以下の小零細事業所において特に顕著な傾向である。10人以上の規模の事業所では、産業活動の場と住まいは分離している場合が少なくなく、職住分離の生活構造が主たる形態になりつつあるといえる。こうして地域外に転居した人々の住宅・居住環境の評価は、前者にくらべて当然高くなっているが、決して充分満足しているという評価ではない。満足度は各々の住要求との対応で測られるため、高い評価と水準の高さは別であるが、東京圏全般の住宅水準の低さを前提とすれば、住商混合地域の住宅及び居住環境の劣悪さはより一層鮮明となる。

つまり、住商混合地域の生活環境の特性は、産業活動を主軸に形成されてきたのであって、極論すれば、産

業を主に、生活を従に、形成されてきたわけで、「仕事の便」が本質的な要素といえる。

また、地域産業の一方の担い手でもある従業員の住まいは、事業主よりも職住分離が進んでおり、持家率も高くなる傾向にあるが、未だ基本的な職住近接関係は保持されている。

ところで、こうした地域は現在、夜間人口の減少という局面に直面しているが、それは土地建物利用の側面からみるならば、業務化の著しい地域において顕著である。またそれは、特に生産年齢人口において著しいことが明らかにされている。この人口減少の主たる契機は生産機能の区外進出であり、居住への区外転出である。つまり、前記の操業上の問題点の解決策のひとつの傾向として工場又はこれまでの住宅利用分を区外に転出させたり、あるいは業務専用の建物として建てかえたりすることともなう職住分離の進行とともに、従業員の地域外転出意向によって、人口の減少を招いているということがいえる。このことは、今回の調査で確認されたように「職住一致を基盤にした地域社会の構造は依然として、支配的な産業構造としても、存在している」にも拘らず、その基盤が脅かされているということである。

こうした都心隣接住商混合地域における産業・生活環境整備のひとつの課題は、業務化傾向に対応したまちづくりであり、地元業界の共同的取り組みを強化し、用地難、スペース不足の解消に取り組むことである。特に個別の対応能力をもつ従業員規模20人以上の事業所の共同的取り組み化が大きな課題となる。

もうひとつの課題は、職住一致あるいは住・商・工の複合したまちづくりであり、それは作業所付き住宅の段階から、街区段階における産業空間と生活空間（住宅）の複合的配置までを含む、小零細事業所を主体とする複合的共同的な環境整備の推進であろう。特にこの小零細事業所は多くの問題を抱えているが個々には対応しきれない力を持ちえていないことが明らかである。今回の調査では「まちづくりの方向」として、「共同建てかえ・共同ミニ再開発」についての賛同がわずかながらも得られており、さらに「避難道路の両側の不燃化」には多くの賛同が寄せられている。また、小零細事業所は「商業的再開発よりも住環境に重点をおいた整備」を望んでいることも明らかである。従って、公的な指導・援助によっては、「防災」をテコとして、「防災不燃化と同時に共同化・住環境の整備」をはかっていく糸口があるといえるのである。

調査にあたって、台東区及び各事業所の皆さまの御協力に感謝します。

## 注

- 1) 江戸から明治期には、これ以上の高密度居住が下町一帯でおこなわれていたのである。この人口密度は中高層住宅団地のそれに匹敵するのであるが、木造低層市街地であった当時は、二間長屋といわれるような狭小過密な居住形態をとっていたと思われるが、その実態は不明な点も多い。(石塚1978)
- 2) 台東区産業の大部分が小零細企業であり、産業地域社会といわれる如く複雑な相互連関のなかで仕事がおこなわれているのであるから、その就業時間は不規則であることが通常である。従って、職場と住居が遠く離れることは就業上困難といわれ、三村ら(1978)によれば大阪の例では30分以内の近距離通勤が多いとされる。牛見は、こうした階層を「居住立地限定階層」と規定したが、台東区の産業就業者の多くもこうした状況にあり、若年層の区域外流出は区政運営上も産業振興面からも大きな問題となりつつある。(台東区産業問題調査会1975)
- 3) 台東区産業問題調査会(1978)によると、「このような中小企業の集積がそのまま大企業の生産、流通、市場などに対する経済性には相当しない側面をもっている場合に、区内の間屋機能は、このような弱点を補強するような役割を求められる。旧来は主として金融信用機能などでその役割が発揮されてきたが、現代では、生産や流通、市場戦略など多方面にわたる間屋機能の拡大が必要となってしまっている。その意味で、台東区の中核的産業の担い手である間屋機能は中小企業製品を中心とする生活用品産業の「システム・オルガナイザー」としての位置づけを与えられている。」と卸売業を位置づけている。
- 4) 非課税対象建物の延床面積は約120haである。(台東区行政資料集からの推計)
- 5) とともにセミグロス(民有宅地に対する民有建物の比)である。建ぺい率は次の式で推計したものである。  
 セミグロス建ぺい率 $\Rightarrow$ グロス建ぺい率  

$$\times \frac{100}{100 - \text{道路等平均公共空地率}}$$

$$\Rightarrow \text{グロス建ぺい率} \times \frac{100}{75} (\%)$$
 グロス建ぺい率=台東区資料による  
 道路等平均公共空地率=大規模公園を除く公共空地の割合
- 6) 調査は、首都圏総合計画研究所(吉阪隆正理事長)との共同調査でおこない、実査・集計にあたってはCOMプランニング(代表・板倉卓)、第一情報処理センター(代表・白坂徹夫)の協力をいただいた。

(期間、昭和52年4月)

- 7) 表-14の凡例は次である。

凡例

$$\left. \begin{array}{l} \textcircled{\times} \text{ (相対的によい)} \geq \bar{x} + \sigma \\ \bar{x} + \sigma > \textcircled{\circ} \text{ (相対的にややよい)} \geq \bar{x} \\ \bar{x} > \triangle \text{ (相対的にやや悪い)} \geq \bar{x} - \sigma \\ \bar{x} - \sigma > \times \text{ (相対的に悪い)} \end{array} \right\}$$

ただし  $\left\{ \begin{array}{l} \bar{x} : 33 \text{ グループの評点の相加平均} \\ \sigma : \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{の標準偏差} \end{array} \right\}$

なお、33グループとは、「従業員規模」「年齢」「居住地」の他に「従業員6地区」「業種11種」をあわせた33グループであるが省略した。

- 8) 評価は、非常に満足(+1)、かなり満足(+½)、やや満足(+¼)、どちらもいえない( $\pm 0$ )、やや不満(-¼)、かなり不満(-½)、非常に不満(-1)、を与えた時の平均値で示している。

## 文献一覧

- 石塚裕道  
 1978 『東京の社会経済史』紀伊国屋書店
- 板倉勝高・井出策夫・竹内淳彦  
 1970 『東京の地場産業』大明堂
- 井出策夫  
 1973 「大都市零細産業集団地域の内部構造」『地理学評論』46巻10号, pp. 668—674
- 台東区企画部  
 1976 『台東区行政資料集・昭和51年版』  
 1977 a 『基本構想策定のための基礎資料集』  
 1977 b 『台東区行政資料集・昭和52年版』
- 台東区産業問題調査会  
 1975 『台東区産業基礎調査』  
 1978 『台東区商工行政の近代化、施策の体系化について』
- 竹内淳彦  
 1973 「大都市における工業集中地域の構造」『経済地理学年報』18巻4号, pp. 40—57  
 1974 「東京内部における住工混在地域の構造」『地理学評論』47巻12号, pp. 748—760  
 1975 「東京城東の産業地域社会」『東北地理』27巻3号
- 東京都  
 1976 『東京都都市計画道路再検討資料』
- 中林一樹、山口茂  
 1978 「都心周辺の人口減少区(東京・台東区)における街区環境整備に関する研究」『昭和53年度日本建築学会大会梗概集』

中林一樹

1978 「大都市地域の建築密度分布からみた居住地  
形成の動向と居住環境の現状」『総合都市研  
究』第4号

三村浩史・北條蓮英・安藤元夫

1978 『都市計画と中小零細工業』新評論社

渡辺良雄

1978 「最近の東京の膨脹と都市問題への1・2の  
視点」『総合都市研究』第3号, pp. 49-82