【2017年度秋季全国大会（学術講演会）ワークショップ】

ものづくり都市におけるまちづくりへの提案

—不動産学の視点—

【話題提供者】

Kiyoshi IKEDA：Osaka University of Commerce

Shunichi SHIBA：Amagasaki city

Satomi NANBA：NANBA appraisal & consulting, Co. LTD

Teruyasu HIBI：All Japan Real Estate Federation

池田 潔*

芝 俊一**

難波 里美***

日比 照康****

【コメンテーター】

Keiichi KITAZUME：Kansai University

Yasuhiko NAKAJO：Meikai University

北詰 恵一*****

中城 康彦*****

【司会】

Atsushi NISHIJIMA：Osaka University of Commerce

西嶋 淳*****

■趣旨説明

西嶋 淳（大阪商業大学）

製造の場と居住の場の調整問題は昔からあるわけですが、現状の主な調整手段は土地利用の規制・誘導です。しかし、これを実効性のあるものにするためには、土地利用の適正化や土地・建物等の流通の円滑化を促すための仕組みの整備も並行して進める必要があると考えています。

これに関連して、私が2年ほど前に行った研究では、ものづくりの一翼を担う中小製造業者の方々の土地利用上の課題などを把握するために、京都・東大阪・尼崎の事業者を対象にアンケート調査を実施しています。これにより、相対的に規模の小さい中小製造業者に関しては、その土地利

用上の課題に対して支援を行う仕組みを充実させていく必要性を再認識しました。また、中小製造業者の方々の意向も踏まえると、民間部門の支援者層としては専門職業家や地域金融機関が有力候補として挙げられるのですが、これらの支援者層と中小製造業者の接点は限られているのが現状です。そのため、今後に向けては、民間部門である支援者層が十分に機能を発揮できるような仕組みを具体的にどのように構築していくかについて議論を重ねることが重要だと認識しています。

不動産学は総合的な学術分野であり、このような議論に向いていると思いますが、単独で問題解決ができるわけではありませんし、そもそも学問分野だけで議論が進む問題ではないように思います。

多様な視点から議論が行われていくように、そ

池田 潔*（いけだ きよし）大阪商業大学総合経営学部教授

芝 俊一**（しば しゅんいち）尼崎市都市整備局長

難波 里美***（なんば さとみ）正会員・株式会社難波不動産鑑定代表取締役

日比 照康****（ひび てるやす）公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部副本部長

北詰 恵一*****（きたづめ けいいち）正会員・関西大学環境都市工学部教授

中城 康彦*****（なかじょう やすひこ）正会員・明海大学不動産学部長・教授

西嶋 淳*****（にしじま あつし）正会員・大阪商業大学経済学部長・教授

の契機になればと考え、まずは意見交換の場として本ワークショップを企画しました。中小企業やものづくりの視点で池田先生に、行政の視点で芝様に、不動産の利活用の視点で難波様に、宅地建物取引業の視点で日比様に話題提供をいただきます。また、日本不動産学会として北詰先生と中城先生より不動産学の視点でコメントをいただく予定ですが、意見交換の場という趣旨でこのようなラウンドテーブル風のレイアウトにしていますので、フロアの方々も積極的に議論にご参加下さい。

では、最初に池田先生、よろしくお願いします。

■「中小製造業をとりまく環境と企業活動の実態」

池田 潔（大阪商業大学）

今回は、住工混在問題とはどのようなもので、産業側はどのような状況にあり、対応策としてどのようなことが考えられるのかという流れで話題提供をさせていただこうと思います。

住工混在問題は昔から色々とおあるわけですが、今回、取りあげたいのは、いわゆる新住民と工場との間のトラブルです。これも古くて新しい問題で、1978年に大阪市経済局により「住工混在地域の利点と欠点」という表が作られています。今もそれほど変わっていない感じがします。また、大阪府立産業開発研究所でも1995年のアンケート調査に基づいて東大阪地域と大田区を比較した「モノ作り地域に対する評価」というグラフが作られています。形状は大体似通っており、メリットやデメリットに関しても大阪市によるものと大きくは変わっていない感じがします。

住工混在問題の多くは産業集積地で発生しているわけですが、日本の産業集積は縮小傾向にあるというのが現状だと思います。従来は集積地に企業が立地することによって色々な機能が補完できてメリットがありました。しかし、グローバル化の進展でその機能が変化してきたこと、産業集積が成長期から衰退期に入ってきて負のロック・イン効果が発生したことで縮小しているといわれています。今後はどうなるのかということですが、大企業の国内生産回帰と一方で大廃業時代突入。人手不足の中小製造業での熟練技能者に頼らないモノづくりの登場、事業承継が終了した企業の操

業維持・拡大志向、東大阪市の中小製造業ではベトナム人の雇用増加や正社員化という「内なる国際化」の進展も見られます。これらを考え合わせると、産業集積内のモノづくり機能は高度化して残るのではないかと考えています。

では、指摘したように産業集積機能が残った場合に、これから住・工の関係をどう捉えるべきかということですが、住工共生にかじを切る必要があると思っています。それに向けた対応策としては、私の見解では大きく集積単位、企業単位、不動産業界の3つの切り口があるかと思っています。

いくつか事例を紹介します。集積単位の対応策の1つは、職住接近の視点で建てられた大田区の工場アパートです。現在4棟ありますが、2000年に建てられた工場アパートでは48工場ある工場棟は全部埋まり、28戸の住居のうち1DKタイプは満室で3DKタイプは近隣との競合で少し空き室があるとの回答でした。もう1つは、東大阪市での2007年の「高井田まちづくり協議会」設立、2013年の「東大阪市住工共生のまちづくり条例」制定、2017年の「高井田中一丁目地区計画」決定です。この協議会では、モノづくり工場の後継者問題の浮上で、次世代の育成が必要であるということから2008年から「高井田モノづくり体験塾」を始めています。また、この地区計画からは、市としても高井田地区では住民と企業が共に誇りに思えるモノづくり機能を維持するんだという認識がうかがえると思います。次に、企業単位の対応策ですが、1つは、子どもを巻き込んだ近隣住民とのコミュニケーションの場づくりといったことも必要ではないかと考えています。家具などを作られているCSRにも熱心なある会社の千葉県市川市の工場では、近隣の子供達と触れ合いながら付き添いの親御さん達に「うちの会社はこんなことやってるんだ」という情報提供を行って理解を求められています。もう1つは、テレビ番組で紹介されたある会社での不快な臭いに対処する化学製品開発です。面白いと思いヒアリングしてみたのですが、そもそも香水の香は4成分から成っていて、いい香水でも例えばカメムシの臭いなどを入れないといい匂いにはならないらしい。牛舎の場合、牛の臭いが結果的によりいい匂いになるような化学製品を開発されたんですね。それで、工

場の臭いにも対応可能か尋ねてみると可能との回答でした。つまり、香りのメカニズムをうまく使えば、工場の臭いの問題も解決可能のようです。

最後に、新たな視点、つまり従来から続いてきた工場経営者と住民は二項対立みたいな関係からどう脱却するのかということなのですが、やはり「わがまち自慢」みたいなことにつながる何かが必要ではないかと。実は、工場音楽の聖地なんだとか、人工衛星をつくるすごい街なんだということを、不動産業界や工場が住民も巻き込みながら発信していくことが二項対立を緩和する方策につながるのではないかとというのが今日の私からの問題提起です。

西嶋：ありがとうございます。では、続いて行政の視点で芝様、よろしくをお願いします。

■「産業発展に伴う残されたまちづくり課題—密集市街地の整備と空家対策について—」

芝 俊一（尼崎市）

今日、焦点を当てるのは密集市街地や空き家という尼崎市の産業発展に伴って生じた課題の部分です。自治体がどう取り組んでいるのか報告をさせていただきますと思います。

まず、どうして尼崎市に密集市街地が生まれたのかということですが、阪神工業地帯の中核を担う工業都市として発展する過程で特に臨海部を中心に大企業が多く進出しました。それに伴って、労働力として市外・県外から大勢の人が尼崎市に移住してきた結果、工場に近接した場所に大量に賃貸アパートだとか社宅・寮などの住宅が建設されてきたことが背景にあります。土地区画整理事業を施行している場所も多いのですが、未施行地域もあります。密集度合いを示す数値もかなり大きなところがありますし、戦前に建てられ通路沿いで建て替えができないような建物が残っている場所もあります。狭あい道路の多い地区では、防災街区整備地区計画の網をかぶせまして整備を進めていて、斜線制限などのボーナス制度も設けていますが、狭あい道路整備の進捗率は年間1%弱でなかなか進んでいないのが現状です。密集市街地では、これまで市街地再開発事業とか住宅改良事業も実施してきていますが、できていない場所もある。市街地再開発事業などをやろうとした

ら莫大なお金がかかりますから、今から面整備事業を考えるのは難しい状況にあります。

一方、空家等対策についてですが、尼崎市では2015年度に空家等実態調査を実施しており、調査件数は15,000件余り、空家件数は7,600件余りでした。空き家について危険度判定をやりまして、適正に管理されているAランクが全体の67%、管理が不適正なBランクが28%。問題は、管理が著しく不適正で、屋根や壁の崩落などのあるCランクが4.4%、339件もあるということです。それで、課題ですが、まず、現行の空家等対策特別措置法で指導等の対象になる空家等は1棟全部が空き家であることが条件になっており、長屋の一部が空き家の場合は適用できないことです。尼崎市は長屋も多く、長屋の一部の空き家にも適用できるような運用が必要だと感じています。

次は、略式代執行後の債権回収に関わる残余金についてです。所有者が不明の場合に略式代執行を実施するというのが尼崎市の基本方針であり、建物撤去後に財産管理人制度を活用して債権回収をしていくことになるのですが、債権回収をした残余金は国庫に帰属するということになります。そうではなくて、債権回収した残余金を地方公共団体に帰属できるような措置が必要ではないかという思いを持っています。略式代執行を実施する際には、空き家の解体費用以外に所有者調査等の事務費や人件費がかなりかかっていますので、地方公共団体の財政を圧迫する要因になっている。加えて、検察官による破産管財人選任の申し立て。これは、仕組みとしてできるようになっているのですが、事例がほとんどなく、もっと検察官に動いてほしいと感じています。

最後になりますが、尼崎市では、歴史的経緯により必然的に密集市街地が形成されたという側面があります。こうした地区では、空き家の問題とか高齢化の問題とか低所得者層の増加であるとか治安イメージの悪化などが進んでいるだけでなく、これらを背景に都市のスポンジ化も進んでいます。このような状況に、現在の都市計画制度で対応していくことには無理があるのではないかという認識を持っています。また、密集市街地には単独での建て替えの難しい狭小地も多く、これらについては隣地購入による一体的建て替えを促すしか対

策はないのではないかと考えています。そういうときに、税制面での優遇措置などがあれば促進されるのではないかなというように考えています。現在、研究しているところです。

西嶋：ありがとうございます。では、先にフロアの方にご質問なり、コメントをいただければと思います。いかがでしょうか。

参加者A：東大阪市内の「工場を記録する会」で活動している岡本です。私たちは東大阪市の中でも昭和初期に工業地域に指定された高井田地区をフィールドにこれまで4年半、活動してきました。それで、現在の高井田地区の工業地域を見て、池田先生が話されたようなモノづくりのまちであることに誇りを持てるようにする手掛かりがあるかどうか、ご参考までに、この30年近くの間にどのように住工混在が進んだかということ具体的な事例でご紹介したいと思います。

1990年代には、自宅と工場を共に同じ場所に持っておられた方々が、高井田西小学校校区の児童数減少に歯止めを掛けたいとの思いから、工場建て替えに伴って良質なマンションを同じ敷地内に建てられた事例が2～3ありました。ところが、2000年代に入ると、工場移転に伴い空き地が出現する。2つの工場が移転すると、3つの不動産業者が跡地に分譲住宅40数軒を建て、そのために周辺の工場がまた移転するということが起こってきました。2010年代に入ると、元々騒音で周辺住民との間にトラブルのあった会社が廃業する際、その所有者が不動産業者と契約していたために、周辺の工場の方々には寝耳に水の状態で90センチしか隔てずに住宅が11軒建つということが起こってきます。このような動きがある中で、高井田地区ではモノづくりに誇りを持てるまちを目指すことの意味が大きくなっているような実感を持っています。

西嶋：ありがとうございます。では、もうお一方お願いしたいと思います。

参加者B：京都リサーチパークの水野です。池田先生の最後のスライドに、都市政策と産業政策の両面から「“まち”の評価を高め」というのがありますが、当社もイノベーションを起こす産業の部分とまちづくりの両方を考えてリサーチパークの企画をしてきました。われわれの場合は、工場

跡地の再開発であり、少し視点は違いますが、やはり産業の部分と都市づくりの部分の2つをうまく噛み合わせながら進めていかないと問題解決は難しいのではないかと思います。

西嶋：ありがとうございます。では、北詰先生、コメントをお願いします。

北詰恵一（関西大学）

私は研究者ですので、基本的な考え方を2つ提示させていただき、コメントに代えさせていただきますと思います。

1つ目は、「混在はメリットである」と割り切ってしまうということです。理由は、池田先生がお話しになったように、調和とか共生がキーワードになるとすると、土地利用が純化している状態に比べると調和、共生の下地ができていますので、ポジティブに考えましょうということです。2つ目は、既に都市計画マスタープランに関して議論されているんですが、改めて強調しておきたいことは、都市計画は問題の調整手法ではなくて将来像の共有と実現のための「プロセスマネジメントである」ということです。

補足しますと、1つ目の「混在はメリットである」については、先ほどお話があったように、現状も工業立地による臭いや騒音などの外部不経済は相当減っています。このような問題はお互いの関係性に起因するものですから、お互いが理解し合うようなやり方をしていきたいと思います。2つ目の都市計画は「プロセスマネジメントである」については、色々な問題というのは、要するに課題解決手法についてです。どう課題を調整するか、解決していくかということですが、これを将来像を共有してプロセスをマネジメントすることに置き換えて考えていくと、市民の方とか地主さんとか家主さんに負荷を与えがちな色々なことが、少しずつですが緩和されていくだろうと考えた次第です。

西嶋：ありがとうございます。では、不動産の利活用の視点で、難波様、よろしくお願いします。

■「住宅地と工業地が調和するまちづくりのために」

難波里美（株式会社難波不動産鑑定）

まず、前段として、大阪市の工業地の状況を概

観しておきたいと思います。注目するのは事業所数の変化です。事業所数の減少を内陸型工業地、臨海型工業地に分けて見ていきますと、臨海型工業地に比べて内陸型工業地での減少が著しい。これに関しては、臨海型工業地では工業専用地域、工業地域の指定面積が内陸型工業地より大きく、工場の立地環境が守られたためという仮説を立てることができるわけです。事業所の減少の理由については、景気の減退、後継者の不足、従業員の確保が難しい等も挙げられるのですが、大阪市の内陸型工業地の事業所数の減少は、そのエリアでの住宅開発と無関係ではないと考えています。大阪市の東セクターの内陸型工業地には準工業地域が多いのです。そこでは住宅開発が可能ですので、工場跡地の住宅開発が進展した結果、既存の工場の操業が困難となり他地へ移転したために事業所が減少したと考えられます。

それでは、「住宅地と工業地が調和するまちづくりのために」ということで、ポイントを3つあげさせていただきます。ポイント1は、工業用地の取得、賃貸を考えている事業者の方にアンケートをいたしますと、工場立地条件として6つ挙げられていました。まず、街路の幅員で、これは当たり前だと思うのですが車でへの搬入ができるということです。そして、社員の通勤の便、幹線道路への接近性、自然災害がないこと。それから、多くの部品を調達できる関連工業の集積、質の高い就業者を確保するための居住、生活環境。あと、自治体の税優遇施策。アンケートでは、こういった立地を探されているということでした。

次はポイント2です。まず、神戸市長田区の例ですが、阪神淡路大震災以前には製靴業が結構盛んで、工場アパートが多かったのです。3階建乃至5階建で、各階に工場があるので工場アパートと呼ばれていたのですが、ワンフロアに1事業者の利用が標準でした。それで、長田区で新しいデザインの新靴を作りますと、それがすぐに神戸三宮のお店に並びまして消費者の反応をダイレクトに感知する。その反応を持ち帰って次の製品づくりに反映させることができたということでした。つまり、都市型工場地の立地促進には、このようなタイプの工場アパートの供給も考えられます。また、大阪市中央区南船場4丁目の例では、今は

ファッションの街として非常に賑わっているのですが、ここにも20年前には上層階のマンションで縫製デザインしたものを1階で売るというように、製造の場と販売の場が一体化しているものがありました。それが話題となってまちが発展していった、そのうち東京の企業が来て家賃が上がってしまい、モノづくりをしながらモノを売っていたところは追い出されてしまったというようなことがありました。このような製造・販売の場を守るためにも、事業者の方を集約させていくというのも1つの案として考えられると思います。東京都大田区の例につきましては、既に池田先生が紹介されていますので省略させていただきます。

最後のポイント3ですが、住宅地と工業地が調和するまちづくりのために必要と思われることは、まず、都市計画による住宅地、工業地の保護。尼崎市での住工共存型特別工業地区のように、住環境に配慮した工業等の立地を図るということです。それから、職住近接立地に工場を高度利用的に集約した工場アパートの供給。大田区本羽田2丁目工場アパートや東京都三鷹市の協同組合三鷹ハイテクセンターがその例ですね。この三鷹市ハイテクセンターの周辺は、もうマンションだらけです。マンション群の中に協同組合さんの工場があるのですが、こちらでは色々な企業が共同して新しい商品づくりに取り組んでおられるとのことでした。

以上で、私の報告を終えさせていただきます。
西嶋：ありがとうございます。では、宅地建物取引業の視点で日比様、よろしくお願いします。

■「不動産流通の実状と業界の取り組み状況」

日比照康（公益社団法人全日本不動産協会）

今日は、住工混在地にかかわる問題に関してお話をさせていただきますが、東大阪市空家等対策協議会の委員をしていることもあり、東大阪を中心に話したいと思います。

東大阪市では、2013年に「東大阪市住工共生のまちづくり条例」が制定されまして、これに関連して翌年、私共の協会にも「東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づく、宅地・建物を取引する際の説明について」という文書が届いています。要点は、宅地建物取引業者は、工業地域・準工業地域内の宅地や住宅の取引の仲介をする際に、こ

これらの用途地域の趣旨や概要等、公害関係法令の規制基準、モノづくり企業の立地状況、土壤汚染調査関連情報があればその情報を、買い主側、借り主側に説明するよう努めなさいということです。この条例が制定されてからは、当然、買い主側、借り主側に説明いたしておりますので、トラブルはかなり少なくなっていると思います。問題は、この条例が制定される前に動きのあった住工混在地で、これはなかなか対応が難しいです。

東大阪市域では、工場や事業所が最盛期には10,000位あったようですが、2014年の統計では6,500位にまで減っており、今後も減少傾向が続いていくように思います。まちも老化しますし、工場も老化していきます。私共の業界の立場では、未利用の工場跡地があれば開発して新しいものを作るお手伝いをさせていただくことになる。ただ、条例が制定され、技術の進歩によって臭いだけでなく騒音の影響も変わっていくとしても、ものごとはそう簡単には進まない可能性もあります。例えば、われわれは、過去の経験から工業系の地域に立地しているマンションは住居系などの地域に立地しているものより販売に若干時間がかかるような感覚を持っています。そのため、現状、そのような物件を積極的に扱おうとする宅地建物取引業者は少なく、頭では理解はできていても状況は一気には変わらないように思うわけです。

それで、私共の協会の現在の取り組み状況ですが、東大阪市の空家等対策にかかわっていることもあり、皆さんが市場に出してくれないような物件を扱っています。優良な物件は、普通に宅地建物取引業者が扱いますが、市場に出しても売れない、例えば、道路に接していないなど条件が極端に劣り価値も低い物件については積極的に扱おうとしない。相続を拒否された、市で何とか買い取ってほしいと言われるような物件もあるようで、東大阪市の担当部門から私共の協会にも協力依頼があり、対応を始めました。具体的には、2名1組のチームを作り、市の担当者とお話をさせていただいた上で、所有者とお会いしてお考えなどを確認して査定をいたします。査定をするためには現地調査を含む相応の調査が必要で費用もかかるわけですが、その費用を全て私共の協会が負担するという取り組みを行っています。それで、

調査済みの物件は、私共の会員は大阪府の場合4,000社ありますが、その会員を対象に入札にかけています。落札後は、会員の手によって加工されたり賃貸に回されたりして動いていくという仕組みです。

最後に、空家等対策に関する私見をお話したいと思います。先程、ご説明した条件が極端に劣る物件は、お隣に買っていただくのが一番望ましいと思うのですが、うまくタイミングが合うとは限りません。しかし、何時、時機が到来するかわからないものを私共の協会の立場としてボランティアで保有し続けることもできないわけです。それで、いったんは市で保有していただく、あるいは寄付を受けていただいて、隣接物件も出てきた段階で一括して公売にかけるというアイデアを考えてみました。ただ、税金を使う事業になるでしょうから、市民の皆さんの理解が必要になります。

以上で、私の報告を終えさせていただきます。
西嶋：ありがとうございます。では、まず中城先生にコメントをいただきたいと思います。

中城康彦（明海大学）

私からは、不動産にかかわる諸問題の相談相手、つまり担い手を念頭に、不動産学の視点から少しコメントをさせていただきたいと思います。

お金を使って建物を建てたけれども、それが資産形成に十分結びついていないのが日本全体の大きな課題です。これからの超高齢社会を考えると、建物のつくり方とか使い方について、少し認識を変えなければいけない。不動産流通においても、いかに付加価値を付けるかということが課題で、仲介業からコンサルタント業へと不動産事業者も意識を変えていく必要があるように思います。

イギリスのロンドン、テムズ川沿いにある民間マンションを例に取ると、その建物の中をテムズ・パスという遊歩道が貫通しているものがあります。最初からあったのではなくて、途中からそのようにしたということです。この地域を活性化しようと知恵と行動を働かした結果、一体的な開発によって付加価値を発生させている。これもイギリスのレッチワースの例ですが、農業用施設をコンバージョンして高齢者施設にしたものがある。既存の建物を使っているの、高齢者にとっては

少ない投資で入居できるし、その街の歴史が伝承され、むしろ街の価値を上げることに貢献している。つまり、粗末なストックであっても、見方を変えれば資源として価値がある。そのための構想力が求められているということです。

一方、不動産には資産価値をためて、充電して放電する、蓄電池の機能があるのではないかと思います。例えば、イギリスで高齢の夫婦がセミ・-detachedハウスの所有権を持っていて、1軒を上下に区分して2つのアパートに変えたものがあります。日常の資金は1階を貸すことで稼ぐ一方で、夫婦で人生最後の世界クルーズに出掛けるための資金需要に対しては借家権を売ることにより賄った。長期に使えることを前提に、時間だとか上下の空間だとか、貸すとか売るとか、権利関係と価値とを組み合わせることで、不動産の蓄電池機能をうまく使っている。日本の場合、空間軸では自由に使える所有権とすぐく制約のある借家権、時間軸では永久の権利である所有権と2年とか制約のある借家権があります。今の時代、所有権はあるけれども追加投資をする意欲も資金力もない、一方で買うほどのお金はない、あるいは、買う気はないが意欲があって少しの追加投資ならできる層、つまり借家人をうまくマッチングさせて知恵を活かしていくことが求められている。今はうまくつなぐ仕組みがないけれど、不動産のプロの知恵で、あるいは金融の人たちと協力して作り出していく、そういう時代だと思います。

賃貸不動産経営を例にとると、業務の中で色々な契約を結ぶので法律の知識が必要になる。価格や家賃を決めたり将来予測もしなければならぬので経済学の知識も必要になる。それに、建築や都市に関する工学の知識も、経営学の知識も必要になる。まさに不動産学なのですが、今の時代、実務家を対象とした不動産学の再教育が求められている。このような意識を強く持っています。これを都市再生に置きかえると、素養として利用計画を作るための知見、価値評価の知見、事業収支・採算についての知見、それから投資判断の知見、そして結果的にそれらが都市再生につながっていくという実践力が必要になる。これらを組み合わせる、つまり建築プロデュースのための不動産学を皆さんと協力して作っていくことが求めら

れているのではないかと考えている次第です。

西嶋：ありがとうございます。せっかくの機会ですので、これまでいただいたお話しに対してコメントをいただきたいのですが。

参加者C：本日は個人の立場で参加していますが、金融機関に勤めており、工場の近くに住宅が建ってきたので移転したいというような話はご当地でも時々伺うことがあります。一方で、ものづくりのまちというのは、元々職住が接近した地域なのではないかと思います。勤務されている方は恐らく比較的近い所にお住まいで、そういう労働の需給圏の中で存在している工場ですので、規模が小さくなればなるほどその傾向は強くて、移転したとしても従業員のことを考えるとそう簡単には移転できないというのが実態なのかなと思います。ただ、そのような状況では、工場としては事業を進めにくい環境ですし、住まわれている方にとっても必ずしも住環境は良くないように思います。住民の方や地元の企業を守るという立場で考えても、工場と住居はどのような形で共存していくのかがいいか。今の混在のままでは困っている企業も多いということも考えると、共存の在り方というのは非常に重要なテーマだなと感じた次第です。

西嶋：ありがとうございます。共生のための、まちづくりのルールのような観点からコメントをいただければと思うのですが。

参加者D：横浜市立大学の齊藤でございます。東大阪について色々思い出しながら、古くて新しい問題について勉強をさせていただきました。いかに共存していくかということと、いかに協議の場を作っていくか。そして、実際に、プラットフォームを作って誰がどのようにまとめていくのか。多分、今の仕組みだったら中々、折り合うことが難しい、その折り合いの調整をどう付けていくのかというのが、新しい視点でのまちづくりの課題のように思いました。その点で、大学も協議の場において役割を担い、本学会のような産官学が連携して、トレードオフの関係ではなく新しい共存というか、より高い次元で統合できるような、そのようなことを考えていかないといけないのではないかと勉強をさせていただきました。

西嶋：ありがとうございます。今日は、元々、意見集約をする予定もなく、皆様からお話した

だいたことをまとめるだけの知見も私にはないのですが、今、齊藤先生がお話しになったことは非常に本質的のように思います。私も、産業振興行政担当の方と都市計画行政担当の方、両分野の研究者も集まる場に参加する機会がありますが、同じ時間、同じ空間を共有していても自身を含め十分議論ができていないというのが実態のように思います。やはり、どうやってお互いが積極的に関わっていくかを考えないと、いつまでたってもパラレルです。その時、どうやってハードルを下げていくのかということについては、地道な取り組みで相互に信頼を高めていくしかないのではないかと思います。その点で、日比様からご紹介いただいた取り組みは1つのきっかけづくりになるように思います。ハードルを下げるきっかけづくりをどうやって、それも経済的なインセンティ

ブを与えながら経済行為として成り立つようなものを考えていくのが本学会の1つの役割かなと思っています。

今日のワークショップは、あくまで当初のきっかけづくりということでご理解いただければ幸いです。長時間ご参加いただき、熱心にお話を聞いていただき、ありがとうございました。では、これでワークショップを閉めさせていただきます。

謝辞

本ワークショップは、尼崎市、東大阪市、株式会社日本政策金融公庫東大阪支店、東大阪商工会議所、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターより後援を得て実施しています。これらの機関・団体等の関係者の皆様には、この場を借りて御礼を申し上げます。

2017年11月26日（日） 大阪商業大学ユニバーシティ・コモンズリアクト