

迷惑施設とされてきた市街地清掃工場の近年における位置づけに関する研究

—地価変動調査と住民アンケート調査による評価—

Study on the regional evaluation in recent years of the urban area incineration plant
that has been regarded as a nuisance facility

-Evaluation by land value change survey and resident questionnaire s-

○ Research institute of Science & Technology, Nihon University Osamu HASHIMOTO

○ 日本大学理工学研究所 橋本 治

Science and Technology, Nihon University Akio NEGAMI 日本大学理工学部 根上 彰生

Science and Technology, Nihon University Kanako AKAZAWA 日本大学理工学部 赤澤 加奈子

The incineration plant is an important urban facility for ensuring public health in the city and recovering energy, but it has been considered a typical annoying facility due to concerns about environmental impact and negative image. Today, however, the impact on the region, such as the environment and landscape, has been greatly eased and improved.

In this study, we examined the current situation in which the incineration plant that has been regarded as a annoying facility has been transformed as a facility accepted by the community, from the survey on change of land price and the survey on residents' consciousness.

Keyword : incineration plant, annoying facility, siting, change of land price, residents' consciousness

キーワード : 清掃工場, 迷惑施設, 立地, 地価変動, 住民意識

1 はじめに

清掃工場(以後「工場」という)は公衆衛生の確保や焼却熱による発電など社会的に重要な施設であるが、地域のイメージダウン、環境への悪影響、安全性の不安、景観破壊、地価下落による経済的影響など多くの負の要素を有しているといわれている。過去の深刻な公害問題などに起因して、社会通念上から迷惑施設とされてきた清掃工場が立地すると、その周辺の地価が下落すると考えられてきた。国土交通省の「不動産鑑定評価基準」¹⁾においても、不動産価格を形成する地域、個別要因として、嫌悪施設の有無が示され、清掃工場はその代表的な施設となっている。籠は、「嫌悪施設の立地問題」²⁾の中で環境問題が全くないとしても多くの人に嫌悪される施設が立地すること自体に起因して、資産価値の低下懸念があると述べ、

工場の立地は負の要因として地価を下落させる作用があるとしている。地価下落は多くの要因の影響を受ける地価の性質から、解決が難しく地域イメージの低下とともに工場立地の大きな障害の一つとされている。

このため、工場毎の地価変動の実態把握は、工場の地域評価を行う指標となる。また、地域住民の清掃工場に対する意識・イメージを把握することは、直接的に地域での清掃工場に対する評価となる。

工場の周辺地価変動調査と地域住民の工場に対する意識・イメージの実態把握を行うことにより、今日の工場の地域での位置づけが可能となる。

また、地価変動について時系列で定量的データを示した既往研究は見られず、清掃工場のイメージについて、地域住民へのアンケート調査した既

往研究は、橋本ら^{3) 4)}による他は見られない。

2 目的

これまで迷惑施設とされてきた市街地清掃工場の地域での位置づけについて、地価変動と地域住民の意識調査により、工場の地域における今日の位置づけを評価することを目的とする。

3 研究（調査）方法

(1) 地価変動（地価の経時変化）調査方法

① 地価調査方法の概要

本研究における地価調査の目的は、工場立地により地価は下落するという社会通念を確かめる事を目的としているため、標準地価比という地価評価法により地価の評価を行った。工場の立地による影響を受けない地域（対象地）の工場建設公表前の地価を基準として、調査対象となる工場近隣地域（隣接地）の立地各段階（時点）の地価を比較して示す標準地価比を算出し地価変動を評価した。

② 調査対象工場の選定

調査対象工場は、東京 23 区内の全 21 清掃工場の周辺を現地調査し、以下の基準に準じて、中心市街地に立地する業務地工場から 2 工場、住宅地に立地する住宅地工場から 4 工場、中小工場と住宅の混在する工場地工場から 1 工場の合計 7 工場を選定した。

＜地価調査対象工場の選定要件＞

- a 工場周辺に住民が居住していること。
- 工場隣接地に影響を受ける住宅などが存在する。
- b 工場立地による地価変動を評価するため、1980 年代以降の新設工場、及び、工場の建替・更新による変動を把握するため、建替を行った工場。
- c 工場隣接地は、土地取引が行われやすい適度な区画であること。大規模団地や公共用地、大工場地区は除外。

③ 地価調査データ

地価データは、国税庁より公表されている相続税路線価（以後「路線価」という）を採用した。路線価は、東京国税局や東京税理士会の資料^{5) 6) 7)}が国立国会図書館に所蔵されており、欠落はあるが 1964 年（昭和 39 年）頃までのデ

表1 調査対象工場及び調査地点

項目		工場隣接地	対象地
杉並工場	清掃工場周辺状況	駅に近い住宅地に立地、 西面は区スポーツ施設 収集車搬入路は環八より専用地下道	
	工場からの距離	工場東、道路をはさんで隣接	工場から西へ1600m
	駅からの距離・状況	井の頭線高井戸駅から300mの住宅街	井の頭線久我山駅から250mの住宅街
	地区	普通住宅地	普通住宅地
目黒工場	調査地点地番	杉並区高井戸東3-6, 3-10, 3-10	杉並区久我山5-35, 5-37, 5-37
	清掃工場周辺状況	住宅地に立地、東、南面緩衝緑地をはさんで住宅隣接、 北面国研究所	
	工場からの距離	工場の南東、道路をはさんで隣接	工場から北西2400m
	駅からの距離・状況	J R 目黒駅から800m, 住宅街	地下鉄駅から800m, 住宅街
墨田工場	地区	普通住宅地	普通住宅地
	調査地点地番	目黒区目黒1-15, 1-25 目黒区三田2-14	目黒区青葉台3-7, 3-8, 3-9
	清掃工場周辺状況	中小工場地区の工場や住宅に隣接して立地、 北面住宅、西面は区スポーツ施設	
	工場からの距離	道路を挟んで隣接	工場から北へ800m
豊島工場	駅からの距離・状況	東武線小村井駅より900m、中小工場と住宅混在	京成線八広駅より500m、中小工場と住宅混在
	地区	中小工場地区	中小工場地区
	調査地点地番	墨田区東墨田1-3 墨田区東墨田2-2, 2-3	墨田区東墨田2-25, 2-26, 2-27
	清掃工場周辺状況	繁華街近くのJR, 線、首都高速に囲まれた三角地に立地、 池袋の繁華街に近い、北東面は首都高速をはさんで住宅地	
渋谷工場	工場からの距離	首都高速をはさんで隣接	工場から北へ3100m
	駅からの距離・状況	JR山手線池袋駅から600m、住宅街	JR十条駅から400m、商店街近くの住宅街
	地区	普通商業・住宅併用地区	普通商業・住宅併用地区
	調査地点地番	豊島区上池袋2-8, 2-25, 2-26	北区上十条3-26, 3-27, 3-27
千歳工場	清掃工場周辺状況	繁華街に近い高密度市街地に立地、北東、北西面は道路をはさんで住宅、南西面は JR山手線、南東面は、東急東横線をはさんで住宅	
	工場からの距離	東急東横線高架、道路をはさんで隣接	工場から南へ700m
	駅からの距離・状況	JR渋谷駅新南口から300m 商業、事務所と住宅混在	JR恵比寿駅から200m 商業、事務所と住宅混在
	地区	普通商業・住宅併用地区	普通商業・住宅併用地区
北工工場	調査地点地番	渋谷区東1-31, 渋谷区東2-25, 2-28	渋谷区恵比寿西1-9, 1-10, 1-12
	清掃工場周辺状況	住宅地に立地、北東、西面は環八をはさんで芦花公園、北面は大学グラウンド、住宅、東面は 住宅地、南面は、区スポーツ施設、集合住宅	
	工場からの距離	工場の北西、北面に隣接	工場から西へ1000m
	駅からの距離・状況	京王線八幡山駅から南に1000m、住宅地、大学グラウンド	京王線千歳鳥山駅から南に900m、古くからの住宅地
北工工場	地区	普通住宅地	普通住宅地
	調査地点地番	世田谷区八幡山2-10, 6, 7	世田谷区粕谷3-9, 11, 15
	清掃工場周辺状況	東は北本通り、北は区道をはさんで小学校と住宅地、西は区施設。南は住宅及びスーパーマーケット	
	工場からの距離	道路をはさんで隣接	工場から南に800m
北工工場	駅からの距離・状況	京浜東北線 赤羽駅から東へ1kmから	地下鉄南北線王子神谷から北へ0.600m
	地区	普通住宅地	普通住宅地
	調査地点地番	北区志茂1-1, 4, 35	北区神谷1-17, 24, 28

一タが入手でき、同一地点の経年的な調査資料として継続性、統一性が保たれ、信頼性も高い。

④ 調査地域の選定

調査地域（隣接地、対象地）及び路線価を求める調査地点の選定は、路線価を参考として複数回の現地調査により決定した。隣接地は、工場立地で地価が直接影響を受ける工場に隣接又は道路を隔てる地点とした。対象地は、隣接地の地価変化を評価する比較対象地として、工場立地の地域的な影響を受けていないと考えられる工場から750～3000m程度離れた地域を実地踏査により選定した。対象地の選定にあたっては、工場立地による影響を見るため隣接地と地区分類が同じで、地勢・地形が近似し、周辺環境、周辺道路、駅からの距離等一般的な不動産価格の関与項目を考慮し、不動産価格形成要因及び路線価が隣接地と大きな差がないことを基本とした。調査地点は、隣接地、対象地の地価を路線価から求めるための地点として、隣接地、対象地を代表すると考えられる3地点を選定した（表1）。選定地の工場立地当初と調査期間の不動産的環境条件の変化については、現地調査における市街地、建物の状況、現地での聞き取りから過去の変化を推定して再開発等の大きな変化のないことを基本とした。

⑤ 調査時点（年）の設定

調査対象年は、工場立地の各段階と3年毎を調査年とした。また、工場立地と立地前の時間的境界を清掃工場建設公表時（年）とし、建設公表3年前の時点（建設公表前）を各工場立地の影響を受けない時間的基準年とした。調査時点は、建設公表前と建設公表、住民説明、着工及び竣工の各時点とし、稼動後は3年毎とした（表2）。

⑥ 標準地価比の算出方法

工場立地による地価変動を経年的に表し、地域や年代の異なる各工場の立地各段階での地価変動を比較するため、工

場隣接地地価を空間軸と時間軸で標準化した標準地価比という新たな評価基準を設定した。標準地価比が1.0より大きい場合は地価の上昇、1.0より小さい場合は地価の下落を示すこととなる。

＜隣接地地価、対象地地価の定義＞

④で選定した工場隣接地の路線価調査地点3地点の路線価平均を隣接地地価 PN_{ij} 、対象地内で定めた路線価調査地点3地点の路線価平均を対象地地価 PC_{ij} とする。

＜標準地価比の算出法＞

各工場、各時点の隣接地地価を対応する対象地地価で除した値を地価比 R_{ij} とする。

$$R_{ij} = PN_{ij} / PC_{ij} \quad \cdots (1式)$$

R_{ij} : 地価比

PN_{ij} : 隣接地地価（隣接地として調査した3地点の平均地価）

PC_{ij} : 対象地地価（対象地として調査した3地点の平均地価）

添字 i: 各清掃工場 (i=1～7)

添字 j: 各時点 (j=0～23)

ここで工場立地の影響がないと考えられる建設公表3年前の地価比 R_{i0} を基準地価比とし、標準地価比 RN_{ij} を以下のように定義する。

$$RN_{ij} = R_{ij} / R_{i0} \quad \cdots (2式)$$

表2 調査時点一覧（工場立地・運用経過年度）

	杉並工場	目黒工場	墨田工場	豊島工場	渋谷工場	千歳工場	北工場	
建設公表前	1964	1978	1988	1989	1988		1960	
建設公表	1966	1981	1991	1992	1991	1941年着工	1961	
住民説明	1975 ^a	1982	1992	1993	1992	戦争で中断	1963	
着工	1979	1987	1994	1995	1998	1951	1966	
竣工	1982	1991	1998	1999	2001	1955	1969	
3年後	1985	1994	2001	2002	2004	1958	1972	
6年後	1988	1997	2004	2005	2007	1961	1975	
9年後	1991	2000	2007	2008	2010	1964	1978	
12年後	1994	2003	2010	2011	2013	1967	1981	
15年後	1997	2006	2013	2013	2016	1971 ^d	1984	
18年後	2000	2009	2016	2016		1973	1987	
21年後	2003	2012				1976	1990	
24年後	2006	2015				1979	1993	
27年後	2009	2018 ^c				1982	1996	
30年後	2012					1985	1998	
33年後	2015					1988	2002 ^f	
36年後	2018 ^b					1991	2005	
39年後						1992	2008	
42年後						1996	2011	
45年後		a：杉並・紛争和解、建設協議会発足					2000	2014
48年後		b：杉並・2017年2代目稼動					2003	2017
51年後		c：目黒・2017年建替え運転停止					2006	
54年後		d：千歳・1971年2代目稼動					2009	
57年後		e：千歳・1996年3代目稼動					2012	
60年後		f：北・1999年2代目稼動					2015	
63年後						2018		

標準地価比は、当該清掃工場の地価変動を示すとともに、地域、立地年代が異なる他工場の地価経時変動を比較評価することも可能となる。

(2) 工場周辺住民の意識調査方法

① アンケート調査概要

住民意識を確認するアンケート調査は、23区21工場から、山の手、川の手住宅地に立地する千歳清掃工場、北清掃工場と池袋の繁華街に隣接する業務地の豊島清掃工場を対象とし、工場の直接の影響範囲と考えられる半径1Km範囲⁸⁾を調査対象とした。対象範囲内を東西南北4方向、200m毎に20地区に区分して各地区50通ずつ合計1000通を各戸に直接投函し、郵送で回収した。

② アンケート内容

アンケート調査は、千歳、北、豊島の3工場とともに同じ質問内容とした。回答者の年齢、居住年数、職業、性別等の属性質問(7問)と住民の工場に対するイメージ、環境汚染の不安や還元施設の認知度、防災支援の必要性、防災支援によるイメージの変化などの調査質問(7問)とし、基本的の5段階での回答を求めた。

③ 結果の解析方法

アンケートは、属性、調査項目ごとに単純集計を行い、千歳、北、豊島の3工場のデータを統合し工場へのイメージ、環境不安、還元施設利用、防災支援の必要性などの項目について住民意識の評価を行った。

4. 調査結果と考察

(1) 各工場立地による地価変動

① 杉並工場の地価変動

1966年に建設計画が公表された杉並工場⁹⁾は建設をめぐり東京都全体を巻き込んだ問題となり、1971年に「ごみ戦争」⁽¹⁾が宣言されたことは、1960年代の東京のごみ問題を象徴する出来事であった。建設公表後、激しい反対運動が起こり民有地である建設用地の土地収用を巡り訴訟になった。1974

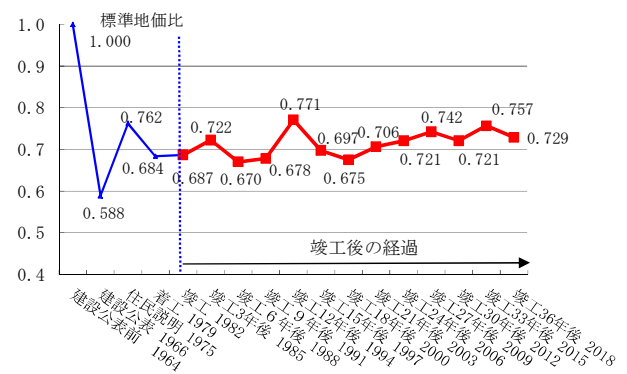


図1 杉並工場標準地価比経年変動
(1964年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

年に東京地裁で東京都と住民の和解が成立し建設が進められたが、建設公表から1979年の着工まで13年を要した。東京23区初の山の手住宅地の清掃工場として1982年に竣工した。竣工後は順調に稼働し2012年からは建て替え工事が始められ2017年には2代目工場が竣工している。

地価変動をみると、建設公表の1966年に-41.2% (0.588) (内は「標準地価比」以後同様) もの地価下落があったが、訴訟の和解が成立した1975年には-23.8% (0.762) まで地価は回復した。竣工時には再び-31.3% (0.687) まで地価が下落した。竣工後の地価は、緩やかに回復据える傾向にあるが、2012年に-25.8% (0.742) まで回復しているが、建設前の水準には戻っていない。

工場を半地下化にし、清掃車専用地下搬入路の設置など住宅地の交通・景観に配慮した。1999年6月に、自治体清掃工場としては国内初のISO14001を取得し、環境情報の公開などの運用を

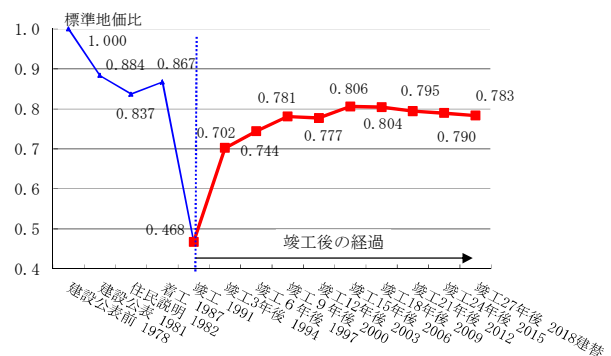


図2 目黒工場標準地価比経年変動
(1978年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

行っている。(図1)。

② 目黒工場の地価変動

目黒工場¹⁰⁾は、1972年自区内処理の原則⁽²⁾にもとづき1974年に国の研究機関跡地である現在地への建設が内定された。建設公表前の1975年頃より、事前調査がおこなわれ、大気拡散実験や拡散データを収集する超音波風速計による大気乱流観測が50mの鉄塔を建設して行われた。このため、周辺地域ではすでに工場建設の情報があり近隣住民の反対運動もおこった。都心の高級住宅地の工場として1991年に竣工し、8000㎡の緩衝緑地や搬入路の整備による景観保全や住宅地との調和を図りながら稼働し、2017年に建て替えのため停止した。

地価変動をみると建設公表の1981年は-11.6% (0.884) の地価下落であったが、竣工時には-53.2% (0.468) まで急激に地価は下落した。竣工後3年で-29.8% (0.702) に回復し、その後も僅かずつではあるが回復傾向にある。竣工21年後の2012年には、標準地価比が0.795となり、地価は計画前に比べて-20%程度まで回復した。(図2)。

③ 墨田工場の地価変動

墨田工場¹¹⁾は、自区内処理の原則に従い1991年に東京都清掃工場建設計画が公表され、都有地であった現在地への建設が決定された。東京都、墨田区、地域住民が一体となり建設が進められ、大きな反対運動もなく建設が行われ、公表から7年間で竣工した。

地価変動をみると建設公表の1991年には-0.9% (0.991) と大きな変化はなく、竣工時に地価は-10.1% (0.899) と下落している。竣工後の地価は、竣工3年後に-11.2% (0.888) まで下がったが、地価の回復は早く竣工15年後の2016年には-1.5% (0.985) とほぼ計画公表前の水準に戻っている(図3)。

④ 豊島工場の地価変動

豊島工場¹²⁾は、1991年に東京都清掃工場建設計画により、池袋の繁華街近くのプール、アイス

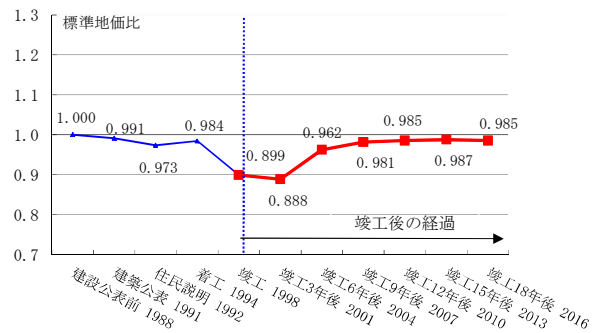


図3 墨田工場標準地価比経年変動
(1988年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

スケート場などのスポーツ施設の民有地跡地に建設された。1992年に公表された工場建設にあたっては反対運動も起こったが、大きな影響は見られなかった。1999年の竣工後は、業務地の都市型清掃工場として順調に稼働している。

地価変動をみると建設公表の1992年には-3.2% (0.968) とわずかに下がっているが、竣工時には-1.2% (0.988) と地価変動はほとんど見られない。竣工後の地価は、竣工6年後に-3.9% (0.961) に低下するが、その後、地価は上昇し、竣工9年後に9.2% (1.092)、18年後の2017年には0.6% (1.006) の上昇を示している。

中心市街地の清掃工場として周辺交通集中緩和に配慮した二方向からの複数搬入路や近接するサンシャインビルへの影響を避けるため200mの高煙突を設けるなど、地域に調和したデザインを含め中心市街地の工場としての対策を行っている(図4)。

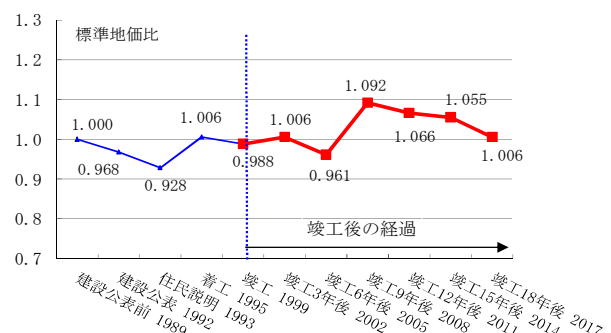


図4 豊島工場標準地価比経年変動
(1989年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

⑤ 渋谷工場の地価変動

渋谷工場¹³⁾は、1991年に東京都清掃工場建設計画により建設が計画された清掃工場である。1991年に現在地への建設計画が公表され住民説明が行われた。建設は1998年に着工、2001年8月に竣工した。住宅・業務・商業ビルが密集した業務地区に建設された清掃工場であるが、周辺市街地に環境、交通等の大きな変化や問題もなく安定した稼働を続けている。

地価変動をみると建設公表の1991年には4.3% (1.043) の上昇を示し、竣工時には0.7% (1.007) の上昇を示した。竣工後の地価は、竣工3年後に3.6% (1.036) の上昇後は、低下傾向となり、15年後の2016年には-5.3% (0.947) の低下となっている。渋谷工場の地価変動は、これまで一般的に言われてきた清掃工場立地により地価は下がるという定説と異なり、竣工後6年までは上昇側で変化している(図5)。

⑥ 千歳工場の地価変動

千歳工場¹⁴⁾は、京王線八幡山駅の南1kmに位置し、住宅が散在する農地の中に建設された。1941年に建設が始まったが太平洋戦争により中断された。1950年代の急激な人口・ごみ量の増加に対応するため建設工事が再開され、1955年に竣工した。初代工場は1967年に停止された。2代目工場は、周辺地域の宅地化が進んだことから、最新の公害対策や施設整備が行われ1971年に竣工し、1991年まで稼働した。3代目工場は最新の環境対策を持つ工場として1996年に竣工し稼働を続けている。

1955年の初代工場竣工時や計画時の地価(路線価)データがないため、路線価の値が確認できる1964年(初代工場竣工9年後)の路線価を基準として標準地価比を求めた。

地価変動は1991年のバブル期の24%の上昇を除き、-10~-15%で推移し2回の建て替えによる変動は見られず、2018年は-8.5% (0.915) となっている(図6)。

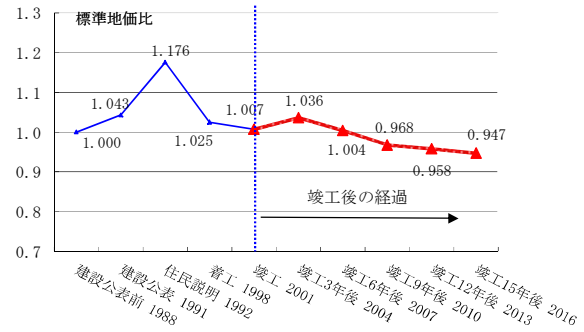


図5 渋谷工場標準地価比経年変動
(1988年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

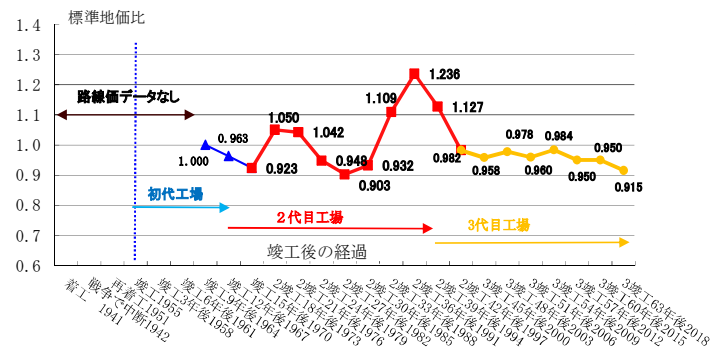


図6 千歳工場標準地価比経年変動
(1964年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

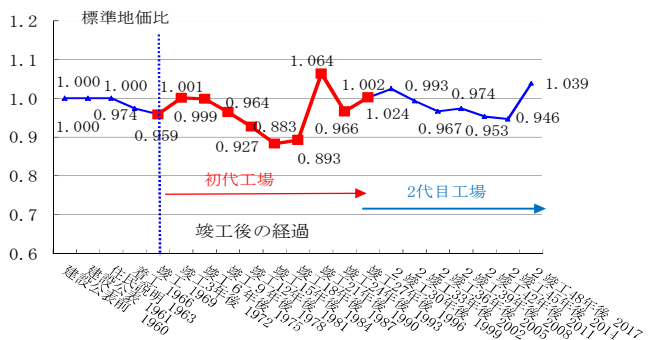


図7 北工場標準地価比経年変動
(1960年 隣接地価/対象地価を基準として標準化)

⑦ 北工場の地価変動

北工場¹⁵⁾は、1963年に計画が公表されたが、赤羽駅から東へ1kmの工場と住宅が混在した地域であり反対運動も起こった。このため、清掃局は独自に硫酸化物、窒素酸化物等の大気環境を監視する大気環境測定局を設置するなどの対策を講じ、工場を建設した。工場の北側の北本通には、地下鉄南北線の志茂駅が1990年に開業した。

北工場は、1982年の竣工時において地価が4.0%上昇している。その後、地価は緩やかな下落傾向にあったが、1987年ころより上昇傾向になっている1990年に立替のため停止し1998年に2代目工場が竣工した。工場の停止時に地価の急上昇がみられるが、南北線開通の影響と考えられる(図7)。

(2) 地価変動から見た清掃工場の位置づけ

各工場の建設公表前から2018年まで、立地各時点を時間軸とした標準地価比の経年変動図を作成した(図8)。

経年変動図から、各工場は平均的な標準地価比1.0近辺の第1グループ(地価安定型)と0.8以下の第2グループ(地価下落型)の2つに類型化することができる。

第1グループは、竣工時に地価下落が殆どなく、その後も1.0近辺を推移する地価安定型で、これまで考えられてきた、工場立地で地価は下落するという通説とは異なるパターンといえる。

第2のグループは、従来からのパターンで、竣工時に地価が大きく下落し、その後、緩やかな回復傾向を示すが建設前の水準までは回復しない地価下落型で、杉並工場、目黒工場が属する。

(3) アンケートによる地域住民の意識調査

① 回収率と属性

アンケート回収率は、住宅地の千歳工場30.9%・北工場25.5%に比べ、池袋の繁華街に近い豊島は21.2%とやや低くなっている。年齢構成は、23区の平均的な年齢分布に比べ高齢者の割合が多い(図9)。居住年数は20年を超える住民が50.2~61.6%、居住形態は持ち家一戸建てが59.0~72.2%となっている。

② 環境汚染の不安

3工場ともに環境汚染の不安を感じない住民が半数を超えている。一方、不安を感じる住民も多く、環境汚染の不安払拭は重要な課題となる(図10)。不安を感じない理由は「工場を信頼している」、「最新の施設・設備」、「規制基準の遵守」など、

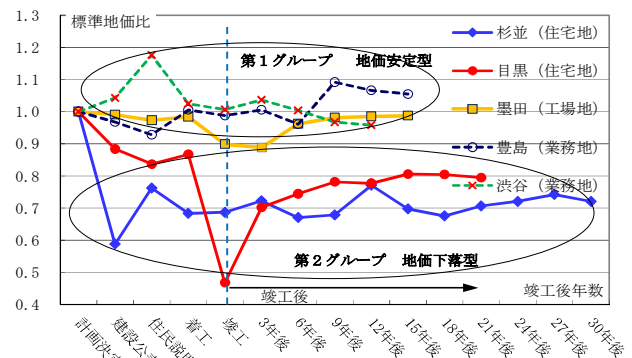


図8 清掃工場立地による地価変動(標準地価比経年変動図)

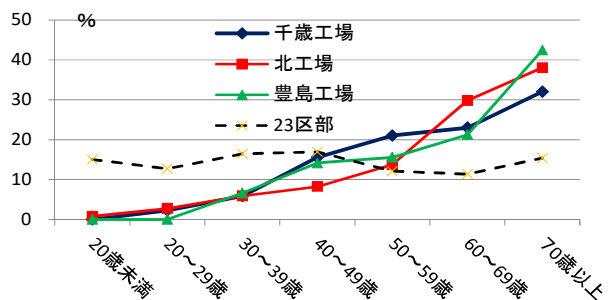


図9 回答者の年齢構成

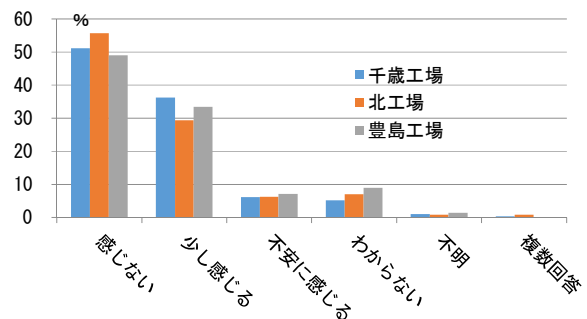


図10 環境汚染の不安

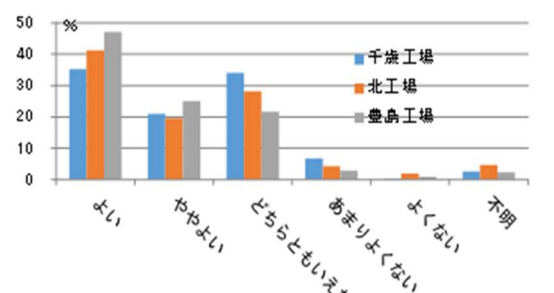


図11 防災機能によるイメージの変化

工場を信頼する傾向が見られる。不安の要因は、「設備の故障や事故」、「環境汚染がゼロにならないから」など従来からの不安が解消されていないこともわかる。

③ 防災支援への期待

東日本大震災以降の防災に対する関心の高まりと首都直下型地震の発災懸念などから、90%を超える住民の防災支援を必要と考えており、防災支援は工場に対するイメージを好意的に変化させる大きな要因となっている（図 11）。特に、現在は清掃工場に否定的な住民も、防災に対する関心が高く、清掃工場が防災能力を持つことでイメージが好意的に変化する事例もみられる。

④ 清掃工場への好意的イメージ

東京 23 区の住民意識調査対象 3 工場では、地域の迷惑施設とされてきた清掃工場に対して、半数を超える住民が好意的イメージを示している（図 12）。清掃工場に対する地域住民の好意的イメージは、これまで忌避施設とされてきた社会的認識とは異なる新たな知見といえる。好意的イメージの理由としては、防災を含めた社会的な必要性の理解や温水プール等の利益還元などの回答が 40～70%となり大きな要素となっている。清掃工場に対する好意的イメージの存在は、3 工場に共通しており、特定地域の傾向ではなく 23 区区部における傾向であると考えられる。住民の清掃工場に関する好意的イメージは、今後の廃棄物管理計画における工場立地の自由度が増すこととなる。

5 結論

(1) 工場立地と地価変動

工場立地による周辺地域の地価変動は、住宅地の新設工場では竣工時の地価下落が顕著であるが、業務地や工場地、住宅地の建替清掃工場においては地価の下落は見られなかった。

(2) 地域住民の清掃工場に対する好意的意識

業務地や住宅地建替工場の周辺住民の清掃工場に対する好意的意識は、これまで迷惑施設とされ

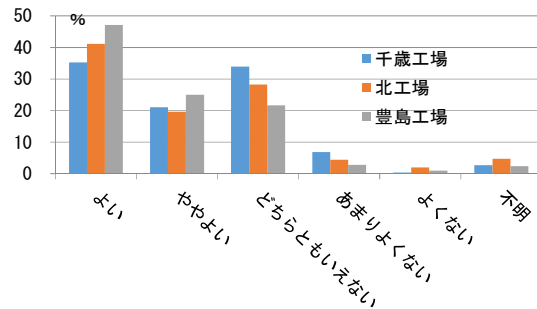


図12 清掃工場のイメージ

てきた工場とはことなる新たな知見といえる。

(3) 迷惑施設から受容施設への変容

地価変動と地域住民の好意的意識を確認した意識調査結果から、市街地清掃工場はこれまでの迷惑施設から受容される施設への変化がみられる。工場の迷惑施設から受容される施設への変容は、工場の市街地立地の可能性を高め、都市の防災・安全能力を高める。さらに、都市エネルギー施設として、循環型社会の実現に向けた社会的役割をより高めることとなる。

[脚注]

- (1) 杉並区民の工場建設反対運動をきっかけとして処分場を持つ江東区のごみ搬入実力阻止など深刻化したごみ問題について、1971 年東京都知事が議会において都区、住民の協力による解決を呼びかける「ごみ戦争宣言」を行った。
- (2) 一般廃棄物について、それが排出される市町村の区域内で処理すべきという原則。近年は広域処理などの傾向が強く廃棄物処理法でも行政区を超えた処理が認められている。

[参考・引用文献]

- 1) 不動産鑑定評価基準(2007): 国土交通省, pp. 6-10.
- 2) 籠義樹(1997): 嫌悪施設の立地問題, 麗澤大学出版会.
- 3) 橋本治 他: 防災機能を持つ市街地清掃工場立地に関する研究その2、その3: 第 28, 29 回廃棄物資源循環学会研究発表会講演論文集. 2017, 2018
- 4) 橋本治 他: 都市防災への清掃工場活用と住民意識: 日本建築学会大会学術講演梗概集. 2018
- 5) 東京国税局(1973~2013): 財産評価基準書(路線価図).
- 6) 東京税理士会(1970~1972): 路線価図.
- 7) 東京税理士会(1962, 1964~1969): 路線価設定地域図.
- 8) 橋本治 他(2014): “市街地への清掃工場立地が周辺地価に及ぼす影響範囲について”. 第 25 回廃棄物資源循環学会研究発表会講演論文集. pp. 61-62
- 9) 東京都杉並清掃工場(2000): 工場年史
- 10) 東京都目黒清掃工場(2000): 東京都目黒清掃工場年史
- 11) 東京都墨田清掃工場(2000): 東京都墨田清掃工場年史
- 12) 東京都清掃局(1992): “東京都の清掃工場建設計画”, 都市と清掃, Vol. 22, No. 1, pp. 41-48.
- 13) 東京都清掃局(2000): 東京都清掃百年史, pp. 610-611.
- 14) 東京都千歳清掃工場(2000): 東京都千歳清掃工場年史
- 15) 東京都清掃局(2000): 東京都清掃百年史, pp. 502-505.