

# 東京低地における工場等の分布を主体とした 土地利用状況の変遷

明治初期から平成 17 年まで

遠 藤 毅\*

**Changes Land Use in the Tokyo Lowland during the Period from 1868 to 2005,  
with Special Reference to the Distribution of Factories**

Takeshi ENDOH\*

## Abstract

Modern manufacturing factories in the Tokyo Lowland the developing eastern part of Tokyo Metropolis were originally constructed by the national government at the beginning of the Meiji era in about 1870. Subsequently, the area developed as one of the important industrial areas in Japan. In particular, industrial development was remarkable during the period from about 1950 to about 1960. However, this extreme industrial development brought overpopulation and public nuisances such as air and noise pollution and vibration from plants and manufacturing sites in the Lowland. To ease this serious situation, the national government and the Tokyo metropolitan government took measures such as restricting construction of new factories and strengthening regulations on the operation of factories.

Through these measurements, the increase of manufactories in the area stopped in about 1955, and many have disappeared since about 1960 because of their transfer to other cities or manufacturing operations shutting down.

According to this investigation, many sites of factories and warehouses had their use diverted by citizens to facilities such as condominiums, general residential areas, parking lots, schools, and parks. In particular, conversion to residential use has been remarkable.

**Key words** : Tokyo Lowland, land use, movement of factories, site situated factory before

**キーワード** : 東京低地, 土地利用, 工場移転, 工場跡地

## I. はじめに

武蔵野台地と下総台地に挟まれて分布する東京低地(下町低地とも呼ばれる)一帯は、現在、高層のビルや集合住宅が立ち並び高度に市街地化さ

れ、農地はわずかに点在するに過ぎない。しかし、明治始期、市街地は江戸城近傍に位置する隅田川の河口付近と日光街道等の街道筋にみられるだけで、一帯は広大な水田地帯であった。

工場地帯としての始まりは、明治維新の殖産事

---

\* 基礎地盤コンサルタンツ(株)

\* Kiso-Jiban Consultants Co., Ltd.

業である。大規模工場の設置は、低地西部に位置する現在の北区・江東区・墨田区付近を中心に始まった。工業化の進展に伴い、江戸城東部の江東地区と呼ばれる江東区・墨田区は、縦横に張り巡らされた運河沿いに大小さまざまな工場が立ち並び、明治末期には我が国の主要工場地帯として君臨していた。さらに、昭和5年(1930)には、低地中央部を貫いて東京湾に直結する荒川放水路(現在、荒川と改称されている)が完成し、この水路敷設は、鉄道網の充実と相まって工場地帯の拡大を促進した。昭和10年代になると、工場地帯は江東地区を越え、荒川放水路左岸の江戸川区・葛飾区・足立区におよんでいる。

しかし、昭和34年(1959)に「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律(通称、工業等制限法)」が制定され、工場等の新・増設が制限された。加えて、地盤沈下や振動・騒音等の公害現象を低減するため各企業の負担が増大した。そのため、昭和40年代以降、低地内の多くの大規模工場が地方へと転出している。一方、近年、地下鉄網の充実等から、転出後の工場跡地は住宅地として注目され、多くが集合住宅地や駐車場へと用途を変えている。

本研究は、明治初期の農業地帯から、明治中期～昭和30年代の工業地帯を経て、現在の住宅地帯へと変遷した過程について、製造業等の事業所の変遷から検討したものである。調査資料は地形図および住宅地図である。なお、事業所等の業種は、総務省の日本標準産業分類(中分類)を参考に、当地域の地域特性を配慮して分類した。また、調査対象とした事業所等は、既刊されている1万分の1の地形図および住宅案内図等の読み取りを主体としている。したがって、調査年次の事業所数等は東京都の統計資料と異なる。

## II. 対象地域と調査年次

対象地域は、江東地区を中心に、周辺の中央区・台東区・北区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区の9区である(図1)。なお、北区と台東区は、JR東北線以西の台地域を除外している。

対象年次は、明治13年(1880)・明治44年



図1 調査地域。

Fig. 1 Study area and distribution of wards in the Tokyo Lowland.

(1911)・大正14年(1925)・昭和12年(1937)・昭和36年(1961)・平成17年(2005)の6年次である。各年次の調査資料は次のとおりである。

明治13年(1880)について；

大日本帝国参謀本部陸軍部測量局(明治20年(1887)): 明治13年20,000分の1地形図

明治44年(1911)について；

大日本帝国陸地測量部(明治43年(1910)): 明治42年10,000分の1地形図  
大日本帝国陸地測量部(大正2年(1913)): 明治42年20,000分の1地形図  
東京通信管理局(1911): 明治44年 東京市近傍郡部町村番地界入地図

大正14年(1925)について；

大日本帝国陸地測量部(大正15年(1926)): 大正14年10,000分の1地形図

昭和12年(1937)について；

内務省(昭和12年(1937)): 昭和12年1

万分の1地形図  
昭和36年(1961)について;  
住宅協会(昭和37年(1962)):東京都全住宅案内地図帳,中央区・台東区・墨田区・江東区・北区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区の各区住宅地図  
平成17年(2005)について;  
(株)ジオ(平成17年(2005)):街しるべ,中央区・台東区・墨田区・江東区・北区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区の各区住宅地図

### III. 工場地帯の展開

#### 1) 明治13年(1880)の工場分布

明治13年(1880)の主要工場の分布を図2に示す。北区では王子・滝野川を中心に,明治5年(1872)鹿島紡績所(毛綿紡績会社),明治11年(1876)に官営の紙幣寮抄紙局(翌年,印刷局抄紙部に名称変更)が開業している(東京都北区,1996)。これは,この地域が千川上水・石神井川の流末に位置し,工業用水の確保が容易であったこと,および江戸時代末期に大砲製造所があったことによる(東京都北区,1996)。荒川区では,明治12年(1879)荒川沿岸に千住製絨所が設置されている(荒川区役所,1955)。江東区では,明治5年(1872)隅田川河口の清澄に官営の撰綿篤(セメント)製造所が設置され,明治8年(1975)日本で初めてセメントが製造された(江東区,1997a)。また,隅田川河口の石川島に石川島造船所が設置されている(東京都中央区立京橋図書館,1966)。しかし,低地のほぼ全域に農業用水が張り巡らされ,一帯の主要産業は農業である。

#### 2) 明治44年(1911)の工場分布

明治20年代以降,日清戦争(明治27年(1894)~明治28年(1895)),日露戦争(明治37年(1904)~明治38年(1905))があった。これらの戦争は,多くの工場の設立・倒産を繰り返しながら,低地工業に鉄鋼・機械を中心とする重工業の発展をもたらした(東京都足立区役所,1967)。明治末期までに設立された主要工場を区別に示す。

北区 : 関東酸曹(日産化学工業の前身)(東京都北区,1996)

荒川区: 王子製紙・東京紡績・新興毛織(荒川区役所,1955)

墨田区: 古川熔銅所・三田土ゴム製造所・平岡工場(車輛製造)・精工舎・鐘淵紡績・東京モスリン・長瀬富次郎商店(現・花王石鹼)・東洋硝子(東京都墨田区役所,1959)

江東区: 東京紡績・東京人造肥料会社(日本最初の化学肥料製造)・鈴木精糖所(日本最初の精製糖製造)・深川電燈会社・日本製粉・富士瓦斯紡績・松井モスリン製造所・日清紡績・日本化学(江東区,1997a)

葛飾区: 金町煉瓦製造所(東京都葛飾区,1985)

江戸川区: 大日本人造肥料小松川工場・日本精錬(東京都江戸川区役所,1955)

なお,工場の分布域は依然として低地の南西~西部域に限られ,北部の足立区および東部の葛飾区・江戸川区にはおよんでいない。

#### 3) 大正14年(1925)の工場分布

大正末期,低地の工場地帯は,明治末期とほぼ同一域にある。しかし,葛飾区の常磐線金町付近に三菱江戸川工場および常磐線の亀有付近に中央ゴムの進出がみられる。これらを除くと,工場地帯は,依然として北区の石神井川河口付近。荒川区南千住の隅田川沿い,足立区千住付近および江東地区の運河沿いである。

#### 4) 昭和12年(1937)の工場分布

昭和5年(1930),低地中央部をほぼ北西-南南東に縦貫し,東京湾に通ずる荒川放水路が完成した。この水路完成は,既に敷設されていた総武線・常磐線・東武伊勢崎線等の陸上輸送手段と相乗し,東京低地の工業地帯拡大を促進した。

工場地帯は,従来の江東地区を越え,足立区では東武伊勢崎線の西新井付近,江戸川区では中川と荒川放水路に囲まれた地域および小松川境川沿い,葛飾区では中川沿いまでおよんでいる。



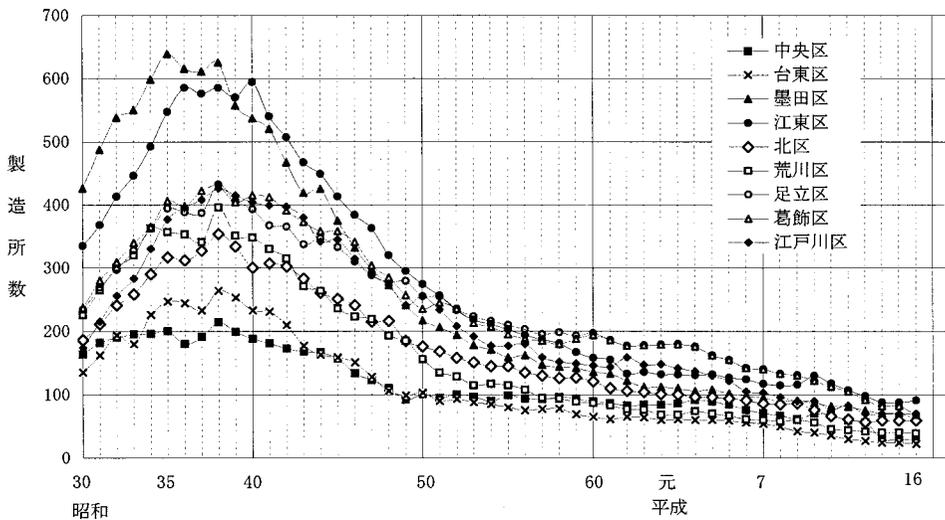


図 3 従業員数 30 名以上の製造所数の年次別変遷 (東京都総務局統計部, 1995 ~ 2004)。

Fig. 3 Annual change in the number of manufactories with over 30 employees (after Statistical yearbooks from 1995 to 2004 published by Section of Statistics of Tokyo Metropolitan Government)

#### IV . 昭和 36 年 (1961) の製造所等の平成 17 年 (2005) までの土地利用形態の変化

##### 1) 製造所数の増加と減少

第二次世界大戦終期に中断していた低地一帯の産業活動は、昭和 25 年 (1950) の朝鮮戦争を契機に再開され、重化学工業を中心に目覚ましい発展を示した。従業員数 30 人以上の製造業件数の年次別変遷をみると (図 3)、各区の製造業数は、中央区を除き昭和 35 年 (1960) ごろまで急速な増加を示す。増加の速度は、江東区・墨田区で特に顕著である。

一方、高度成長に伴う重化学工業の発展は、全国的に都市への人口集中や“公害”等の社会問題をもたらした。その解決を目的に、昭和 34 年 (1959) には、「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」が制定され、首都圏内の工場の新・増設が制限された (本法律は、平成 14 年 (2002) に廃止されている)。また、昭和 30 年代後半から、生産活動に伴う大気汚染・振動・騒音等の“公害”に対する行政による対策等が次第に強化された (東京都中央区役所, 1980;

江東区, 1997b)。

このような行政による公害対策強化に伴う企業の公害低減負担額の増加、および地域住民による公害反対運動等は、低地内における製造所の新設や製造所の存続を困難にした (東京都北区, 1996)。そのため、製造所の増加は昭和 30 年代半ばごろに停止し、昭和 40 年代初頭から昭和 50 年にかけて、多くの製造所が地方への移転や業種の変換をはかった (東京都北区, 1996)。その結果、製造所の件数は、昭和 40 年代初頭から昭和 50 年ごろにかけて急減し、その後も漸減傾向を示している。

##### 2) 昭和 36 年 (1961) の製造所等における平成 17 年 (2005) までの土地利用形態の変化

産業活動がほぼ全盛期にあった昭和 36 年 (1961) の製造所等の用地が、平成 17 年 (2005) までにどのような形態に変化したか、住宅地図を用いて追跡した。

住宅地図 (住宅協会, 1962) から読み取った昭和 36 年 (1961) の製造所等の件数は 5,448 件である (表 1)。最多は江東区の 1,224 件、次いで墨田区の 1,049 件である。なお、表 1 の No.1 ~

表 1 東京低地 9 区における昭和 36 年（1961）の製造所等の種類別件数。

Table 1 Number of manufactories classified by industry in 1961 in nine wards, the Tokyo Lowland.

No.	分類	摘要	中央	台東	墨田	江東	北	荒川	足立	葛飾	江戸川	計
1	化学工業		3	5	64	50	49	55	55	100	43	424
2	繊維業	紡織・製糸等	2	3	90	5	3	16	19	27	8	173
3	染色業			1	30	5	5	8	9	48	13	119
4	電気業		2	7	19	12	21	25	9	23	10	128
5	熱供給業	ガスリンスタンド等	5	14	17	38	12	18	7	25	10	146
6	食料品関係	精糖・冷凍業を含	18	19	44	40	19	38	29	31	18	256
7	鍍金業			4	24	6	4	8	8	11	3	68
8	硝子製造業	加工業を含	1	6	39	39		4	4	14	15	122
9	金属業	珐瑯・造船等を含	50	46	355	507	126	193	165	324	265	2031
10	皮革業			4	92		1	22	18	34	5	176
11	製菓業			1	6	2	5	2	5	8	3	32
12	油脂業	石鹸・化粧品製造を含			24	10	7	12	7	9	9	78
13	塗装業				12	9	7	7	6	23	8	72
14	紙業	製紙・紙加工業を含		8	18	7	12	13	20	24	8	110
15	鉛筆製造業						2	15	4	5	1	27
16	窯業	セメント・煉瓦製造を含	1		5	9	5	3	9	13	8	53
17	印刷業		18	17	19	10	8	15	10		2	99
18	護謨製造業				53	2	5	33	18	77	9	197
19	玩具製造業				11	1		1	5	16	1	35
20	木材業	合板製造・製材所等を含	4	24	54	239	26	88	48	19	13	515
21	運輸業		4	8	2	17	9				1	41
22	倉庫		53	10	37	186	8	22	16	8	1	341
23	屋外業	養魚場・牧場・市場等		1	2	2	2	1	12	7	16	43
24	変電所		3	2	6	10	5	5	9	6	6	52
25	ポンプ場				2							2
26	サービス業	葬儀所等				1		4		1		6
27	その他	業種不明		2	24	17	8	12	15	14	10	102
	計		164	182	1049	1224	349	620	507	867	486	5448

No.20 の業種は図 3 の製造所に対応する。図 3 について、昭和 36 年（1961）時の 9 区の総数は 3,471 件である。一方、表 1 に示す No.1 ~ No.20 の総数は 4,861 件で、図 3 より 1,390 件多い。これは、図 3 は従業員数 30 人以上の製造所に限定しているが、住宅地図では従業員数等の配慮は不能のため、すべてを読み取っているからである。

昭和 36 年（1961）時、事業分類別に 5,448 件あった事業所等は、平成 17 年（2005）には 6,249 件に増加している。この増加は、事業用地を分割

して土地の利用形態を複数化しているからである。そこで、土地の複数利用を考慮し、次の二つに分けて検討する。まず、昭和 36 年（1961）時と同種（27 種）に分類される事業所等をみると、件数は 2,012 件に減少している（業種不詳 183 件を含む）。次に、残りの 4,237 件の利用形態と件数を表 2 に示す。最多利用は、“マンション”等の集合住宅で、民営・公営（区・都・都住宅供給公社・都市再生機構）を合わせると 1,840 件に達する。一般住宅街（486 件）への転用を加えると、住宅地利用は 2,326 件で、新たな土地利用形

表 2 昭和 36 年（1961）当時製造所等であった土地の平成 17 年（2005）の土地利用状況。  
（平成 17 年（2005）までに利用形態をかえた製造所等の変換形態の分類と件数）

Table 2 Land-use types and their number at sites used as manufactories in 1961 but whose land use changed by 2005.

分類	摘要	中央	台東	墨田	江東	北	荒川	足立	葛飾	江戸川	計	
1	娯楽施設	ボーリング場・スポーツセンター等	2		4	2	4	2	4	2	8	28
2	ビル	住宅地図上ビルの記載	55	56	73	141	17	21	6	20	9	398
3	集合住宅(民間)		54	49	301	422	97	194	162	257	129	1665
4	集合住宅(公営)		5	3	25	73	17	8	20	9	15	175
5	一般住宅街				32	115	11	46	38	190	54	486
6	ホテル		3	1	2	5		1			1	13
7	病院				6	10	4	10	8	8	2	48
8	公園				30	101	2	23	19	28	15	218
9	駐車場	貸駐車場以外を含む	2	11	77	165	23	41	33	129	23	504
10	公営施設	図書館・区コミュニティセンター等	6	2	28	62	20	19	28	35	16	216
11	教育施設	保育園を含む	5	1	19	27	10	17	10	8	8	105
12	スーパーマーケット		1	1	6	11	7	12	10	8	7	63
13	コンビニエンスストア		1		6	15	2	2	2	5		33
14	レストラン				7	5	2	4	4	3		25
15	再開発用地		1								20	21
16	営業所等	自動車販売等	3	5	43	62	12	29	13	17	18	202
17	更地		1		8	16	4	1	3	4		37
	計		139	129	667	1232	232	430	360	723	325	4237

態 4,237 件の約 55%を占める（ただし、一般住宅街と集合住宅の併設利用を含む）。次いで、駐車場（504 件）としての利用が多い。なお、複数の利用形態は、昭和 36 年（1961）時の事業は継続しているが、事業用地を分割して、集合住宅を併設、公営住宅地に転用され、敷地内に学校・公園等を併設、集合住宅と貸駐車場の併設等で、3 種以上の分割利用もある。なお、「ビル」は住宅地図上の記載をそのまま転記しており、事業の利用形態は不詳である。

## V. おわりに

東京低地は、かつて我が国有数の工場地帯であった。しかし、昭和 30 年代の高度成長に伴う重化学工業の発展は、都市への人口集中や「公害」等の社会問題をもたらした。その解決を目的に、昭和 34 年（1959）には、首都圏内の工場の新・増設を制限する法律が制定され、また、昭和 30 年代後半から、生産活動に伴う大気汚染・振動・

騒音等の“公害”に対する行政の対策強化等が施された。

その結果、東京低地内の工場数は、昭和 30 年代半ばに増加が停止し、昭和 40 年代の初頭から昭和 50 年ごろにかけて、移転や土地利用形態の変更等によって急減した。減少傾向はその後も続いている。

本調査は、東京低地における明治始期以降の主要工場の分布変遷と、昭和 36 年（1961）時の工場等の敷地について、平成 17 年（2005）時の利用状態を追跡したものである。調査によると、昭和 36 年（1961）時の事業所等 5,448 件（27 種類）は、平成 17 年（2005）には 2,012 件に減少している。移転または事業縮小した工場等の跡地は、娯楽施設・集合住宅・一般住宅街・駐車場・ホテル・病院・学校・公園・区民会館・スーパーマーケット等、市民に身近な施設に転用されている。特に、集合住宅・一般住宅街等、住宅地への転換が著しい。

本報告は、研究成果の概要である。詳細については、近い将来本誌への投稿を計画している。

## 謝 辞

本研究は、東京地学協会の平成 17 年度研究・調査助成金を受けて実施したものである。調査研究の機会をいただいた東京地学協会に感謝いたします。

## 文 献

荒川区役所（1955）荒川区史 下巻。  
大日本帝国参謀本部陸軍部測量局（1887）：明治 13 年 20,000 分の 1 地形図（第一師管地方迅速図）。  
大日本帝国陸地測量部（1910）明治 42 年 10,000 分の 1 地形図「東京近傍」。  
大日本帝国陸地測量部（1913）明治 42 年 20,000 分の 1 地形図「東京近傍」。  
大日本帝国陸地測量部（1926）大正 14 年 10,000 分の 1 地形図「東京近傍」。  
住宅協会（1962）東京都全住宅案内地図帳，中央区・台東区・墨田区・江東区・北区・荒川区・足立区・

葛飾区・江戸川区の各区住宅地図。  
（株）ジオ（2005）街しるべ，中央区・台東区・墨田区・江東区・北区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区の各区住宅地図。  
江東区（1997a）江東区史 中巻。  
江東区（1997b）江東区史 下巻。  
内務省（1937）昭和 12 年 1 万分の 1 地形図「東京近傍」。  
東京都足立区役所（1967）新修足立区史 下巻。  
東京都中央区立京橋図書館（昭和 41 年（1966））中央区年表 明治文化篇 173P。  
東京都中央区役所（1980）中央区 30 年史 下巻。  
東京都江戸川区役所（1955）江戸川区史。  
東京都葛飾区（1985）葛飾区史 中巻。  
東京都北区（1996）北区史 通史編 近現代。  
東京都総務局統計部（1955～2004）東京都統計年鑑，昭和 30 年～平成 16 年の各年次。  
東京都墨田区役所（1959）墨田区史。  
東京逓信管理局（1911）明治 44 年 東京市近傍郡部町村番地界入地図（復刻：人文社（1986）東京逓信管理局編纂 明治 44 年 東京市近傍郡部町村番地界入地図）。