

IV-88

都心部における施設立地の動向とその要因に関する実証的分析

京都大学大学院 学生員○廣瀬 義伸
京都大学工学部 正 員 天野 光三
京都大学大学院 学生員 谷口 守

1. はじめに 1950年代以降の経済の高度成長期に端を発する大都市への産業や人口の集中傾向は、近年における経済の低成長期に入っても衰えず、ここ数年の高度情報化社会への移行に伴い、再びその集中傾向を強めつつある。それをうけて近年の大都市では、建物床の不足による地価の急騰、過密による環境の悪化等の問題が大きく取り上げられるようになっていいる。このような状況下では、再開発事業や副都心建設等の施策が必要となってきたが、そのためには都心部の地域構造や諸問題についての詳細な情報を把握しておく必要がある。本研究は、ミクロな視点に基づいた

都心部の地域構造についての分析を行うことにより、都市整備施策を行う際に有用な情報を作成することをねらいとしている。

2. 使用データと分析の概要 本研究では、大阪における代表的拠点である梅田地区を対象地区とし、大阪市総合計画局が行った土地利用現況調査(表-1)を用いて分析を行った。分析対象年次は、昭和51年と60年の2時点で、指標として床面積を用いている。分析の手順として、まず昭和60年における対象地区の施設立地の現況と2時点間の施設変動についての分析を行っている。次いで施設立地に影響を及ぼすと考えられる様々な要因の中から道路に関する立地要因に着目し、定量化が容易な「幹線道路からの距離」、「前面道路幅員」の2項目をとりあげ、これらの種々の施設立地との関連について分析を行っている。

3. 分析結果と考察

1) 施設立地の現況と2時点間の変動について まず、表-2に梅田地区の昭和60年の各施設の立地量とその変動量を示す。この表から業務施設が特に多く立地しており、これに次いで一般店舗施設、集合販売施設の商業系施設の立地が多くなっている。2時点間の変動量について見てみると、昭和51年において

表-1 土地利用現況調査の概要

調査機関	大阪市総合計画局
調査地域	大阪市全域
調査最小単位	画地単位(昭和51年は建物単位)
調査規模	全数
調査事項	建物の構造(昭和51年のみ) 建物の階数 階数ごとの用途

注) 床面積の値は、独自に測定を行った。

表-2 梅田地区における用途別施設床面積(単位: m²)

建物用途の小分類名	昭和51年	昭和60年	2時点間の差
輸送施設	240,057	242,733	+2,676
流通施設	2,708	23,331	+20,623
保管施設	12,290	10,593	-1,697
車庫施設	59,311	87,393	+28,082
青空駐車場	18,651	14,899	-3,752
学校教育施設	18,623	20,343	+3,720
各種教育施設	18,056	22,330	+4,274
研究施設	0	0	+0
文化施設	3,383	12,467	+9,084
宗教施設	2,381	5,071	+2,710
記念施設	0	0	+0
運動施設	0	0	+0
医療施設	50,691	43,384	-7,307
保健施設	4,878	0	-4,878
社会保健施設	1,058	1,040	-18
④興行施設	86,376	19,082	-47,294
④スポーツ興行施設	15,154	5,903	-9,251
④遊興施設	126,189	196,082	+69,893
④宿泊施設	105,101	230,867	+125,566
③集合販売施設	71,504	324,026	+252,522
②一般店舗施設	231,515	405,001	+173,486
②サービス商業施設	25,613	12,310	-13,303
①業務施設	850,734	1,349,218	+498,484
①専門的業務施設	18,988	4,078	-12,910
①情報・報道施設	32,349	41,014	+8,665
製造工業施設	2,157	5,309	+3,152
サービス工業施設	75	931	+856
一戸建住宅	33,010	25,239	-7,771
長屋建住宅	12,785	10,339	-2,446
共同住宅	29,032	12,124	-16,908
空地	15,114	48,477	+33,363
国家施設	36,396	20,500	-15,896
自治体行政施設	0	0	+0
保安施設	16,971	13,248	-3,723
通信施設	209,617	178,728	-30,889
供給施設	480	0	-480
処理施設	0	1,600	+1,600
農林漁業施設	0	0	+0
その他の施設	28,295	87,295	+59,000
合計	2,355,520	3,474,725	+1,119,205

注) 以下の分析で用いる大分類名 ①業務施設, ②一般店舗施設, ③集合販売施設, ④遊興・娯楽・宿泊施設

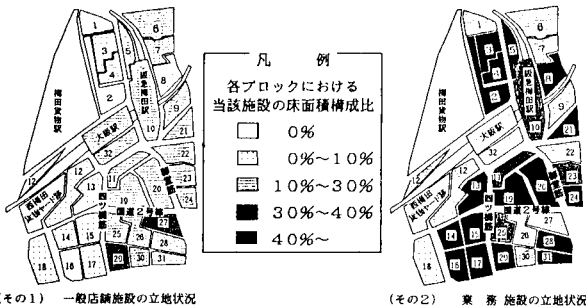


図-1 各施設の空間的立地パターン(昭和60年梅田地区)

高い立地量を示していた業務・商業系の施設が大きく増加していることがわかる。以上のことより、梅田地区は業務・商業系の施設に特化した拠点であり、その傾向は、近年一層強まりつつあることがわかる。次に、図-1に梅田地区を代表する施設である業務施設（業務施設、専門の業務施設、情報・報道施設）、一般店舗施設（一般店舗施設、サービス商業施設）についての空間的な立地状況を示す。両施設共に大阪駅周辺や御堂筋・四ツ橋筋・国道2号線の幹線道路沿いで高い構成比を示している。

2) 道路条件と施設立地との関連について まず、「幹線道路からの距離」別の集計結果を図-2に示す。全体の傾向は、幹線道路から離れるに従って立地量が減少しており、特に25m以内の地区に立地している比率が高くなっている。業種別では業務、遊興・娯楽・宿泊施設はどの距離でも一定の比率を占めているが、一般店舗、集合販売施設等の商業系の施設は、幹線道路から離れるに従って比率が小さく

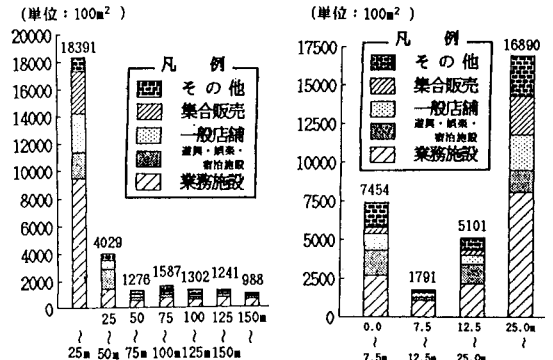


図-2 幹線道路からの距離別・施設別床面積 (昭和60年梅田地区) 図-3 前面道路幅員別・施設別床面積 (昭和60年梅田地区)

なっている。次に、図-3に「前面道路幅員」別の集計結果を示す。この図より、25.0m以上の広い幅員の道路沿道で立地量が多くなっているが、その中でもやはり業務・商業系の施設の割合が高い。次に、2時点間の変動量と道路条件との関連については、立地変動量を各ランクごとの土地面積によって基準化した値を立地変動指標と定義し、この指標を用いて分析を行った。図-4は、「幹線道路からの距離」別の立地変動指標のグラフである。梅田地区では、遊興・娯楽・宿泊施設は、25m以内ではそれ程増加せず、25~50mのところでき大きく増加し、また幹線道路から遠く離れた距離帯で増加している。一方、商業系の施設で集合販売施設は75~100mの距離帯で増加がみられたのに対し、一般店舗施設はこれより幹線道路に近いところもしくは遠いところで増加がみられる。また、立地の多かった業務施設は、25m以下と100~150mの距離帯で特に増加している。図-5に「前面道路幅員」別の立地変動指標のグラフを示す。遊興・娯楽・宿泊施設は、7.5m以下の狭い道路と25m以上の広い道路で増加している。これは、狭い幅員の所では遊興施設が、広い幅員の所では宿泊施設が増加したためと考えられる。商業系の施設は、25m以上の広幅員の道路で大きく増加している。業務施設は、25m以上の広い道路と7.5~12.5mの道路で大きく増加している。

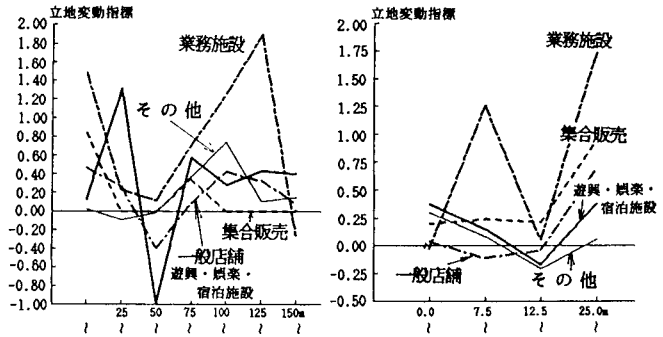


図-4 幹線道路からの距離に着目した立地変動指標 (昭和51年~昭和60年梅田地区) 図-5 前面道路幅員に着目した立地変動指標 (昭和51年~昭和60年梅田地区)

一方、商業系の施設で集合販売施設は75~100mの距離帯で増加がみられたのに対し、一般店舗施設はこれより幹線道路に近いところもしくは遠いところで増加がみられる。また、立地の多かった業務施設は、25m以下と100~150mの距離帯で特に増加している。図-5に「前面道路幅員」別の立地変動指標のグラフを示す。遊興・娯楽・宿泊施設は、7.5m以下の狭い道路と25m以上の広い道路で増加している。これは、狭い幅員の所では遊興施設が、広い幅員の所では宿泊施設が増加したためと考えられる。商業系の施設は、25m以上の広幅員の道路で大きく増加している。業務施設は、25m以上の広い道路と7.5~12.5mの道路で大きく増加している。

4. おわりに これらの分析結果により、梅田地区は業務・商業系の施設への特化が進みつつある拠点であるということが把握できた。また、道路に関連する代表的な立地要因をとりあげ、その施設立地との関係について分析を行った。この結果各施設は各要因の影響を特徴的に受けており、これに加えて地区的要因の影響も大きいことが明らかとなった。また、大阪市内の他の拠点地区についても同様の分析を行なっているが、その詳細については講演時に述べることにする。今後は、さらに他の要因についての分析を加え、各施設の立地における特性を明らかにしていく予定である。最後に、本研究の遂行にあたって協力していただいた京都大学大学院生西川孝彦氏と、データを提供していただいた大阪市総合計画局に感謝の意を表します。