

都心部における施設立地に関する実証的分析

京都大学工学部 正 員 戸田 常一

京都大学工学部 学生員 谷口 守

京都大学工学部 学生員 西川 孝彦

1. はじめに 1970年以降の経済の低成長期において、都心の鉄道ターミナル周辺などにおいては、事業所などをはじめとした都市活動の集中が顕著である反面、都心部であっても都市施設の立地環境が悪化している地域もまた多くみられるようになった。このような状況下において、再開発事業や副都心建設などの都市整備施策が必要となってきたが、そのためには、都心部の地域構造をあらかじめ明らかにし、そこにおける種々の問題点を把握しておくことが重要である。本研究ではこのような問題に対し、ミクロな視野に基づいて都心部の内部構造の把握を行うものである。

表-1 土地利用現況調査の内容

調査機関	大阪市総合計画局
調査地域	大阪市
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

表-2 施設別床面積と床面積変動量

(単位: m²)

建物用途の小分類	梅 田		新 大 阪	
	昭和60年	2時点間の差	昭和60年	2時点間の差
輸送施設	242,733	+2,876	25,988	-343
交通施設	23,331	+20,823	16,197	+2,448
保安施設	10,593	-1,697	3,295	+2,218
車庫施設	87,393	+26,082	31,466	+26,428
航空駐車場	14,889	-3,782	104,367	+67,004
学校教育施設	20,343	+3,720	19,685	-6,885
各種教育施設	22,330	+4,274	4,478	+4,398
研究施設	0	±0	0	±0
文化施設	12,467	+9,084	16,030	+15,896
宗教施設	5,071	+2,710	1,051	+698
記念施設	0	±0	0	±0
運動施設	0	±0	0	±0
医療施設	43,384	-7,307	7,104	+7,104
保健施設	0	-4,878	0	±0
社会福祉施設	1,040	-16	700	+700
興行施設	19,082	-67,294	0	±0
スポーツ興行施設	5,903	-9,251	9,252	-7,338
遊園施設	196,082	+69,893	293	+260
宿泊施設	230,667	+125,566	82,874	+81,674
集合販売施設	324,026	+252,522	103,818	+14,898
一般店舗施設	405,001	+185,186	36,979	+32,127
サービス商業施設	12,310	-13,303	3,529	+2,368
集客施設	1,349,218	+553,084	188,648	+89,165
専門的業務施設	4,078	-12,910	26,930	+26,698
情報・報道施設	41,014	+8,665	0	±0
製造工業施設	5,306	+3,152	40,923	-12,811
サービス工業施設	931	+856	1,915	+1,768
一戸居住宅	25,239	-7,771	60,367	+15,559
長層居住宅	10,336	-2,448	11,000	-1,112
共同住宅	12,124	-16,908	413,629	+300,155
空地	48,477	+33,363	48,942	-104,415
国庫施設	20,500	-15,896	0	±0
自治体行政施設	0	±0	0	±0
保安施設	13,248	-3,723	0	±0
通信施設	178,728	-30,889	0	±0
供給施設	0	-680	11,538	+9,606
処理施設	1,600	+1,600	40	+40
農林漁業施設	0	±0	0	±0
その他の施設	87,295	+59,000	88,475	+78,281
合 計	3,474,725	+1,185,805	1,356,701	+64,385

2. 本研究の基本方針 本研究は大阪の代表的な拠点である梅田と新大阪を対象地区とし、大阪市の行った土地利用現況調査を用いてミクロな視点から施設立地についての現況分析を行ったものである。土地利用現況調査は表-1に示すように画地単位でデータを得ることができ、これらのデータを昭和51年と昭和60年の二時点にわたって作成した。

3. 分析結果と考察 まず表-2に昭和60年の各施設の立地量と昭和51~60年の二時点間の立地変動量を床面積を指標として示す。これから梅田地区は業務施設が全床面積の約4割近くを占めており、他の施設の立地量を大きく上回っている。また一般店舗施設や集合販売施設などの商業系施設の立地量も多くみられる。これに対して新大阪地区については、共同住宅をはじめとした住居系施設の立地量が多く、二番目に多い業務施設の立地量を大きく上回っている。次にこの10年間の立地変動量に着目すると、梅田地区では昭和51年においても、高い立地量を示していた業務、集合販売、一般店舗、宿泊の各施設において著しい立地量の増加がみられる。これに対して新大阪地区では共同住宅の立地量の増加が

Tsunekazu TODA, Mamoru TANIGUCHI, Takahiko NISHIKAWA

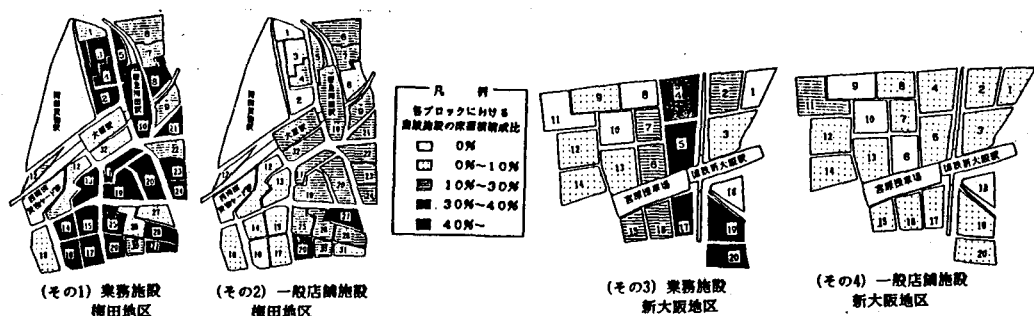


図-1 各施設の立地状況 (昭和60年)

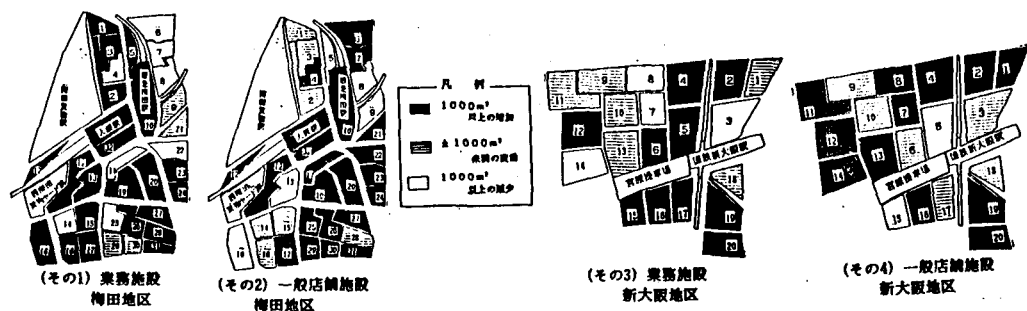


図-2 各施設の立地変化パターン (昭和51~60年)

著しく、共同住宅に特化した拠点へと様相を変えてきたのがわかる。次に図-1、2に、拠点地区を代表する業務施設(業務施設、専門的業務施設、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)の両施設について、空間的な立地状況と立地変動量を幾つかの街区を統合したブロックごとに示す。まず梅田地区では業務施設がほとんどのブロックで40%以上の構成比を占め、立地量の増加も東部のブロック以外のほとんどの所でみうけられる。また一般店舗施設も多くのブロックで一定の構成比を占めている。一方、新大阪地区における業務施設の立地量および立地量増加は御堂筋沿いで著しく、一般店舗施設の立地量は多くのブロックで低いながらも一定の構成比を占め、立地量の増加は駅から離れた所で多くみられる。図-3、4は昭和60年でのブロックごとの容積率を示したものであるが、梅田地区では大阪駅周辺で著しい高度利用が見られるのに対し、新大阪地区では共同住宅の立地が顕著であり駅から離れたブロックにおいて高度利用が進んでいる。

4. おわりに 本研究では、定量化の容易な立地環境の要因を取り上げて、施設立地との関連分析を行なっているがこれについては講演時に報告する予定である。

