第Ⅳ部門　　**住宅の形態変化と駐車場立地特性～大阪市旭区を対象として～**

大阪工業大学　学生員　○野口　寛史
大阪工業大学　学生員　船越　孝雄
大阪工業大学　正会員　岩崎　義一

１．はじめに

近年の既成市街地内の旧住宅地では、マンションなど中高層共同住宅や立体駐車場の立地がみられ、狭小住宅跡地ではコインパーキングと称される不特定多数の２４時間いつでも利用できる駐車場もみられはじめている。これは不整形な街区で、しかも老朽化した住宅市街地でよくみられる。老旧市街地を有する大阪市ではこうした動きが活発である。しかし、このような開発と土地利用の変化が居住環境に与える影響の分析と、これを反映した地区計画などの取り組みは、ほとんどきかれない。そこで、本研究は区画整理事業の進んだ住宅地と市街地開発事業が入らず老朽住宅地が存在している地区が混在する大阪市旭区の地区を対象として住宅の形態変化と駐車場立地特性を明らかにし、今後の地区計画の基礎資料の一部とすることを目的とする。方法として、平成４年、平成１７年現在の２時点間で住宅の形態変化と駐車場の発生状況を調査した。また、平成１９年現在の駐車場形態の立地状況も踏査した。

２.住宅の形態変化と駐車場の発生状況

（１）住宅の形態変化

長屋から戸建への形態変化が多い。また、戸建から長屋又は共同住宅への形態変化の傾向もみられる。（図１）

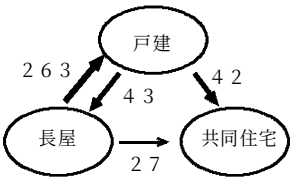

図１　住宅の形態変化

（２）駐車場と他用途との変化関係

駐車場の数は平成４年（640 ヶ所）から１７年（699 ヶ所）の１４年間に 59 ヶ所増加している。これは、他用途から駐車場への変化が 106 ヶ所で駐車場から他用途への変化が 47 ヶ所あった結果である。他用途から駐車場への変化は空地からが多く、次いで戸建からが多い。これらを用途地域別構成比でみると第２種中高層住居専用地域と第１種住居地域の住居系で高い。二つの用途地域は旭区全体で約 8 割をしめており、当然の結果といえる。駐車場から他用途への変化は空地が多く、第１種住居地域で高いことが分かる。（図２，３）

図２　駐車場と他用途との変化関係

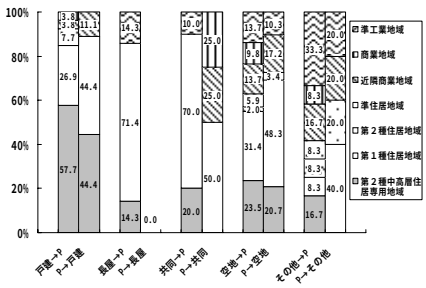

図３　駐車場の他用途への変化（用途地域）

（３）平成１９年現在の駐車場形態の実態

用途地域別ごとの駐車場種類別構成比をみてみると、月極と共同住宅併設が全用途地域において約半分を占めている。また、準工業地域では企業専用が高く、来客専用は準住居地域で高い。コインパーキングは商業地域、近隣商業地域、準住居地域で高い。（図４）コインパーキングの立地分布図をみると主要幹線道路、鉄道沿線付近や文教施設、官公庁施設付近に分布しており、用途地域では商業地域、近隣商業地域に集中している。（図５）

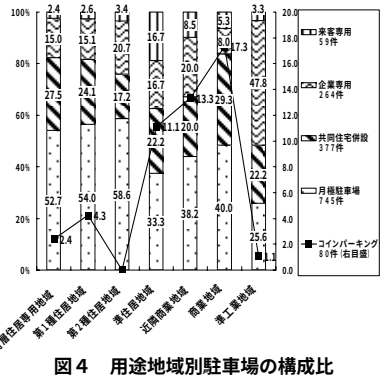

図４　用途地域別駐車場の構成比

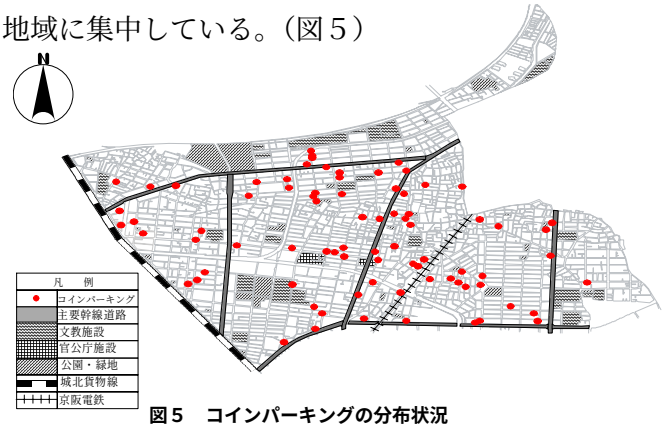

図５　コインパーキングの分布状況

Hiroshi NOGUCHI, Takao FUNAKOSHI, Yoshikazu IWASAKI

３．旭区内ゾーン別特性

ゾーンの分割は、地域、主要幹線道路、鉄道、川の境界で分類した。内容は表１、図６に示す。

表１　ゾーンごとの内容

	地域	世帯数	人口（人）	面積（km²）	人口密度（人/km²）
A	生江・赤川	5684	12253	1.3	9425
B	大宮・中宮	10423	21475	1.5	16519
C	太子橋・今市・千林・森小路	8007	17254	1.4	13272
D	高殿	8517	19200	0.9	14769
E	清水・新森	10940	24933	1.3	19179

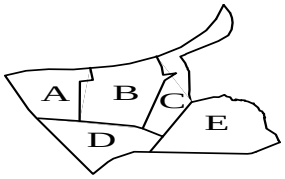

図６　ゾーンの分割

ゾーンごとの住宅の形態変化、他用途から駐車場への変化、駐車場の他用途への変化、平成１９年現在の駐車場の形態をみた。これによると住宅間の形態変化の増加しているゾーンでは、駐車場が増加している傾向にあるとともに、他用途から駐車場への変化も強い傾向がみられる。（図７）

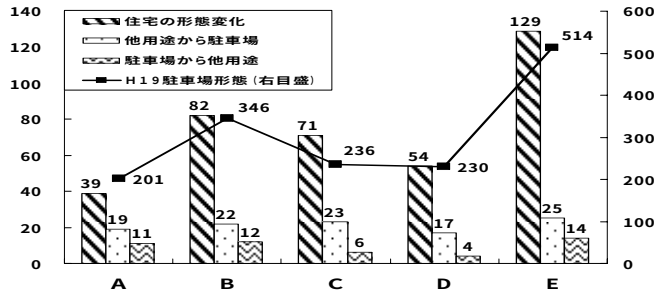

図７　ゾーンごとの件数

区内で住宅の形態変化や駐車場立地分布による特徴のある地区として、大宮、新森があげられ、これらはＢ、Ｅのゾーンに含まれる地区である。これらについての詳細を表２に示す。

表２　地区の内容

	大宮（3・4丁目）	新森（4・5丁目）
特徴	戸建から長屋の形態変化が多く、駐車場は月極が多い。また、コインパーキングも多い。	長屋から戸建への形態変化が多く、駐車場は戸建、共同住宅併設が多い。
住宅の形態変化	戸建→長屋：11　戸建→共同：5 長屋→戸建：18　長屋→共同：0	戸建→長屋：1　戸建→共同：2 長屋→戸建：36　長屋→共同：2
駐車場ヶ所数	戸建併設：270　月極：55 コインP：10　共同住宅併設：11 来客専用：5　企業専用：8	戸建併設：405　月極：39 コインP：3　共同住宅併設：31 来客専用：5　企業専用：28
人口	5475	4129
面積（km²）	0.26	0.23
人口密度（人/km²）	21058	17952
地域状況	一部だけ、区画整理が行われた地区である。地域の一部が近隣商業地域、商業地域である。国道1号線、城北公園通に隣接している。	区画整理が行われた地区である。地域の一部が第1種住居地域と準住居地域である。国道163号線、国道479号線に隣接している。
区画整理	昭和6年3月1日工事に着工、昭和11年度には完了。	昭和4年11月工事着工、昭和7年2月8日完了。

一部の地域だけ区画整理されている大宮では、全体的に街路は入り組んでおり、全地区の区画整理が進んだ新森では、整然とした街路になっている。大宮では区画整理が行われている地域に住宅の形態変化が密集しており、これは当時戸建と長屋の建設が同時期に集中して進んだことによるものと考えられる。現在でも、戸建から長屋への形態変化が多くみられている。新森では、長屋から戸建への形態変化が多い。また、他用途から駐車場への変化は大宮では空地からの変化が多く、新森では戸建からの変化が多い。（図８）

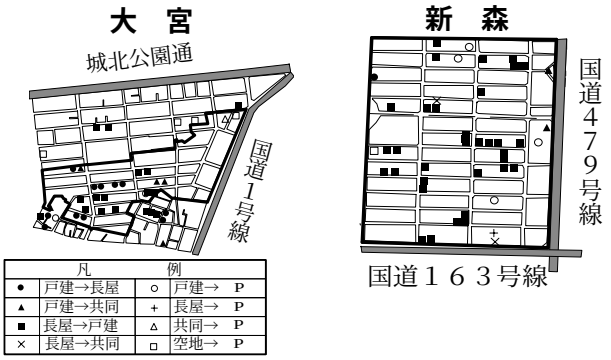

図８　大宮と新森の住宅の形態変化と他用途から駐車場への変化

住宅の形態変化と駐車場立地にみる地区間の違いは、大宮は新森より戸建から長屋への形態変化が多く、月極駐車場も多かった。また、大宮では空地から駐車場への変化が多く、コインパーキングも多く立地した。新森では長屋から戸建への形態変化と共同住宅併設駐車場が多く、月極駐車場は少ない。

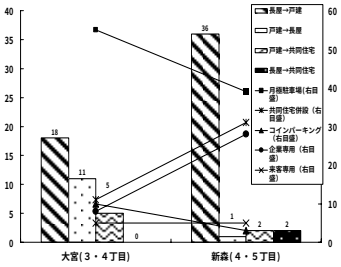

図９　住宅の形態変化と駐車場立地

住宅に駐車場が併設されているところが多いためと考えられる。まとめると、不整形な街路では、長屋への形態変化が多く月極駐車場が多い。一方、整った街路では戸建への形態変化が多く駐車場も併設しているところが多いといえよう。（図９）

４．結果

以上の調査結果より、住宅の形態変化は戸建への形態変化が多く、共同住宅化への進行もみられる。さらに、駐車場も増えている。また、地域ごとの住宅の形態変化の増加に伴って駐車場も増加傾向にある。地区の街路の違いにより、住宅の形態変化、駐車場立地も異なる。旭区のような異なる街路形態を有する地区が混在している地域では、全体的に住宅の形態変化と駐車場の増加が進行するなかで住宅の形態変化と駐車場立地の地区的編成が同時に進行しており、基盤整備状況が影響していることが考えられる。

【参考文献】

1) 大阪市土地利用現況データ（平成4年、平成17年）

2) 大阪市旭区ホームページhttp://www.city.osaka.jp/asahi/

3) 大阪市都市整備協会　編著（1992）大阪市建設局　「大阪市の区画整理：まちづくり100年の記録」