

既成市街地における土地区画整理事業の整備効果について

福山大学大学院 学生員 ○大塚 亮輔
大阪市建設局 正会員 渡瀬 誠
福山大学工学部 フェロー 三輪 利英

1. はじめに

区画整理は「都市計画の母」ともいわれ、市街地整備手法としてこれまで多用されてきたことは周知の通りである。特に大都市では都市の再構築の観点から有効な手法として土地区画整理事業が用いられているが、多面的な事業目的や事業の波及が広範囲に及ぶため、これまで事業効果の測定を試みた例は少ない。本論文では市域全域が既成市街地である大阪市を事例に、事業実施区域を時代別、立地別に分け、これらと人口や土地利用状況についてメッシュデータを活用して相互関係を見出すよう試み、また、事業実施区域と事業を行っていない地区との比較を行うことにより、既成市街地における土地区画整理事業の整備効果測定の端緒とするものである。

2. 事業実施区域の分類

a) 時代別分類

大阪市域では、戦前に農地の整理を中心として耕地整理(以下、)が、また、産業の発展を背景として農地を宅地化することを目的とした事業が旧都市計画法の下で(以下、)ともに市域の周辺部で行われた。戦後ではまず、市域中心部などで第 2 次世界大戦の戦災復興事業がまた、港湾地帯では浸水対策とあわせた事業が行われ(以下、)、その後は密集市街地整備、拠点開発、臨海部開発、周辺部整備といった目的で土地区画整理事業が市域全域で行われている(以下、)。ここでは、市域で行われた 175 事業を時代別に 4 タイプに分類した。分布は図-1 の通りである。大阪市ではこれまで市域の約半分において区画整理を行っており、時代タイプの事業実施状況は表-1 に示すとおりである。事業施行面積が大きいのは順に, , , となっている。

b) 立地別分類

図-2 に示すように市域を、業務中心地として機能している市域中心部(Ri)、老朽住宅も多数存在しており人口密度も高い環状線外縁部(Rn)、元来農地が中心であったが、都心近接住宅地としてビルトアップが進んだ一方でスプロール化した部分も見受けられる市域周辺部(Ro)、工業系の土地利用からの土地利用転換が見られはじめる臨海部(Rw)の 4 タイプに

分類した。立地タイプ別の事業実施状況は表-2 に示すとおりであり、1 事業あたりの面積は大きい順に Rw、Ro、Rn、Ri となっている。

3. 土地区画整理事業と土地利用との関係

ここでは平成 4 年度土地利用現況調査のデータを用い、175 事業地区の土地利用の状況を把握した。図-3 は時代タイプ

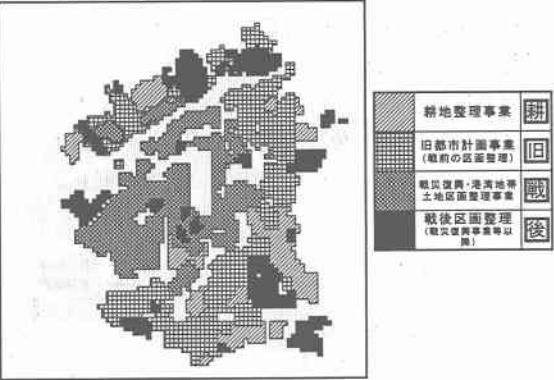


図-1 時代タイプ分布図

表-1 時代タイプ別の事業実施状況

時代タイプ	事業数	施行面積(ha)	1 事業当たり面積(ha)
耕	27	2433	90.1
旧	73	3565	48.8
戦	49	3574	72.9
戦後	26	1620	62.3
計	175	11922	68.1

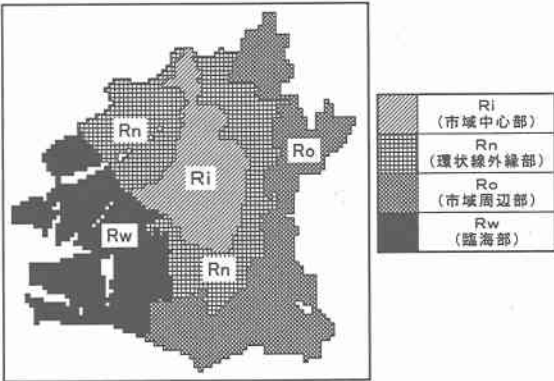


図-2 立地タイプ分布図

表-2 立地タイプ別の事業実施状況

立地タイプ	事業数	施行面積(ha)	1 事業当たり面積(ha)
市域中心部(Ri)	36	1832	50.9
環状線外縁部(Rn)	58	2970	51.2
市域周辺部(Ro)	69	4299	62.3
臨海部(Rw)	12	2092	174.3
計	175	11193	64.0

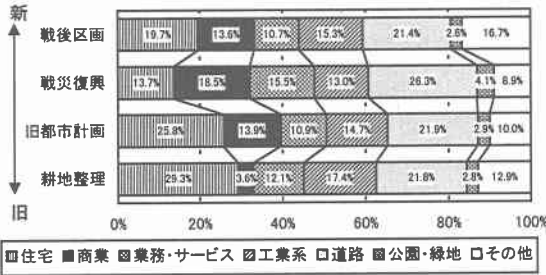


図-3 時代タイプ別土地利用割合

別の土地利用の状況を示す。図、罫では、住宅の割合が他に比べて高く、罫では工業系も高い割合を示している。主として市域周辺部で実施された両タイプは、居住ストック、中小零細企業の立地といった点で大阪市の活力維持に貢献したと考えられる。道路はすべての分類において20%は確保されており、特に罫では道路の割合が高く、市域中心部での業務・サービス業の発展に貢献したと考えられる。

図-4は、立地タイプ別、事業地・未事業地別の土地利用状況を示す。住宅はRo（市域周辺部）、Rn（環状線外縁部）に多く、工業系はRw（臨海部）において多い。概して立地タイプごとに土地利用に特色があり、事業によりこうした土地利用を促進しているように見受けられる。なお、公園の割合について、事業地より未事業地の方が高くなっているが、これは大規模公園が区画整理以外で整備されたためと考えられる。さらに、文化・娯楽施設に関して、図-5に示すように立地タイプ別にこれら土地利用の地区に占める割合を求めた。Rwの事業地においてこれら施設の割合が高いのは、臨海部での土地利用を文化・娯楽系に土地利用転換する動きがあることが原因の1つであると思われる。

4. 地区区画整理事業と人口との関係

平成7年度国勢調査のデータを用い、時代タイプ別ごとの人口を把握した。表-3に結果を示す。さらに、罫について年齢構成を図-6に示す。大阪市の平均と比べ罫では、20代の年齢層が高く、60歳以上の年齢層は低いことが分かる。

罫をさらに細分化し、立地タイプ別の年齢構成を昭和55年と平成7年とで比較したのが図-7である。立地タイプ別に人口総数が異なるが、傾向として昭和55年から平成7年の間に20代と60代の増加が見られ、大阪市の人口傾向に近づいているように見受けられる。こうしたことは既成市街地での事業がスクラップアンドビルド型の事業であり、一時的な事業地区からの人口の流出があることや、事業後の都市型居住の魅力による事業地区への人口の流入があることなどが理

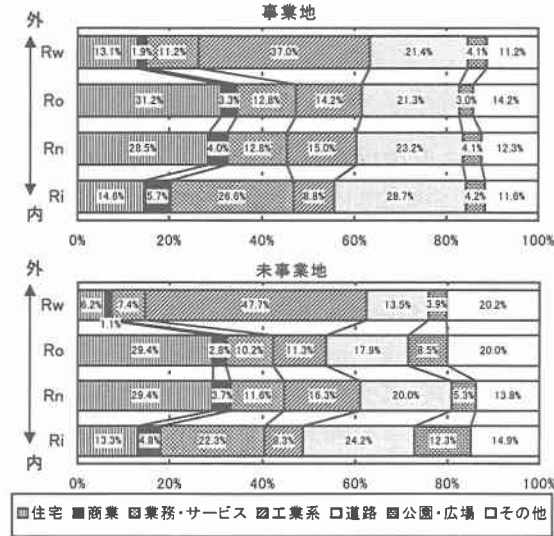


図-4 事業地・未事業地土地利用割合

由として考えられるが、立地タイプ別に特色があり、今後、細かい分析を進める必要がある。

5. おわりに

市域全域が既成市街地である大阪市における土地区画整理事業の整備効果を把握することは、都市の再構築について土地区画整理事業の有効性など知見を与えるものであると考える。今回は大阪市区を時代タイプおよび立地タイプに分類することにより、タイプ別に異なる立地特性と土地区画整理事業の整備効果との関係を土地利用や人口に関して求めたが、今後はさらに多くの指標を用いることにより立地特性と事業効果との関係を明らかにすることなどが考えられる。

参考文献

- (1) 大阪市建設局
「大阪のまちづくり 土地区画整理事業」(H3)
- (2) 大阪市建設局
「まちづくり100年の記録-大阪市の区画整理」(H7)
- (3) 大阪市計画調整局「大阪市マッシュデータCD-ROM」

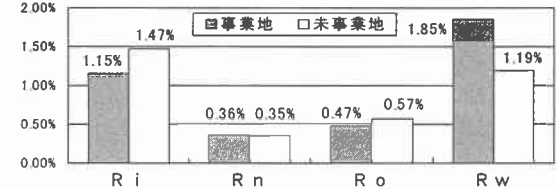


図-5 地区面積に占める文化・娯楽施設の割合

表-3 時代タイプ別の人口状況 (1995年)

時代タイプ	人口(1000人)	人口密度(人/ha)
未耕	329	135
旧	583	164
半伐	427	119
後	200	123
大阪市	2596	119

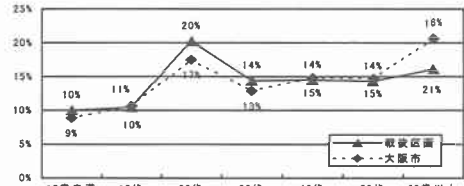


図-6 戦後区画整理事業の年齢構成

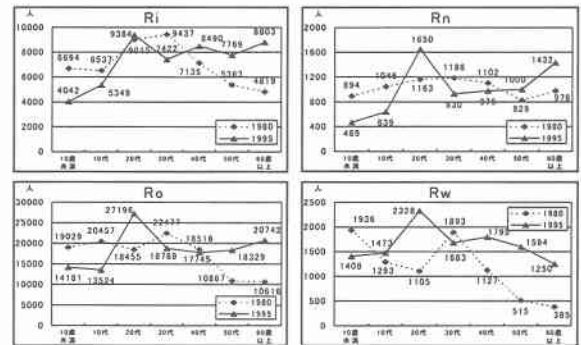


図-7 戦後区画整理における立地タイプ別年齢構成の推移