【研究論文】

UDC: 333.322.6 (521.7 0)

大阪市都心周辺部の工場転出跡地における

マンション立地について

—大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究(Ⅱ)—

正会員 安 田 孝*

1. 序

本稿は、前報¹⁾における大阪大都市圏での民間分譲マンションの立地動向の検討につづくものである。前報では立地形態と住居水準の地域別比較検討、および大阪市内における用途地域別の立地形態の検討を行っている。その結果、立地形態や住居水準の地域差を規定する要因として用途地域制などの制度的要因、および都市の土地利用構造に刻まれている市街地形成の過程の検討が重要であることを指摘した。さらに、これらの要因の反映として、郊外住宅地と都心部商業業務市街地での立地形態の差異、都心部商業地域での高容積立地と工業地域での相対的低容積立地について言及した。これらの結果によれば、民間分譲マンションの立地を主とする都心周辺部での集合住宅市街地形成を計画的に規制・誘導し、居住水準の高い住宅供給と住宅市街地形成を実現するには、集合住宅立地以前の土地利用を、都市全体の土地利用構造の変動という視点から検討する必要がある。また、都市住宅としての民間分譲マンションの量的・空間的位置づけを、住宅供給と市街地形成の2つの側面から検討するための基礎的作業として、戸建分譲住宅や公的分譲集合住宅、民間賃貸集合住宅を含めた立地動向の把握も必要である。

一方、昭和40年代以降の都市の土地利用規制・誘導政策の主な対象とされたのは大都市圏内既成市街地における工場であり、現在の土地利用変動の主要部分を構成するものである。そこで本稿は、現在の都心周辺部住宅立地の中心となっている民間中高層集合住宅の立地動向と、従前の土地利用として主要なものと考えられる工場の転出動向との2つの側面に視点をあて、両者の関連についてのマクロな検討を行うものである。従って、転出工場や立地住宅の敷地面積²⁾に基づく量的検討を含めたミクロな作業は残された課題であり、本稿の中心は変動の空間的分布について考察することにある³⁾。

2. 研究の方法と資料

以上のように、本稿では都市の土地利用構造の変動と

しての工場転出動向と住宅立地動向との関係、とくに民間分譲マンション立地との関係を明らかにするために、以下の方法を採用している。

(1) 工業地域構造の変動としての工場転出動向を明らかにするために、昭和38年時点の工場分布図を作成した。資料は昭和40年版の大阪府工場名鑑である。これは昭和38年度の事業所統計調査の結果に基づくものであるが、この時点での立地工場を必ずしも正確に示しているとは言えない。また、小零細規模の工場を含めて、精密住宅地図上での確認によって分布図を作成することは困難である。そこで、この時点の工場の分布に関しては、従業員30人以上の工場について分布図を作成し、工業地域構造の概要を把握した。

(2) 住宅立地動向の調査として、昭和56年12月時点の中高層集合住宅の分布を現地調査し、図示した。この場合の調査対象は3階建以上のすべての集合住宅とし、調査内容は立地地点、所有関係(賃貸、分譲、社宅)、開発主体(公共、公団・公社、民間)、戸数、棟数、階数である。この調査結果に基づき、逆に昭和38・39年時点の土地利用を下記の精密住宅地図により検討し、中高層集合住宅の立地による住宅地化の動向を明らかにすることが可能となる。

(3) 前記の昭和38年時点の工場分布図(精密住宅地図に記入したもの)を作業図として、昭和56年12月時点の土地利用実態の調査を行った。この調査により、工場転出跡地の集合住宅地化、戸建建売り住宅地化、商業業務地化の動向を明らかにし、これらの土地利用変化全体の中での民間分譲マンション立地の特徴を検討した。

(4) 工場の分布図の作成と、集合住宅立地以前の昭和38・39年時点の土地利用の検討には「大阪市精密住宅地図(全商工住宅案内図帳)昭和38,39年版」(大阪府立中之島図書館所蔵)を使用した。

以上の方法により昭和38,39年時点での住工混在市街地の状況は住宅地図帳により、工場転出跡地の土地利用と現在の中高層集合住宅の立地は現地調査によってそれぞれ明らかになり、全体としての住宅市街地化の動向

* 大阪大学 助手・工修

(昭和57年2月7日原稿受理日、討論期限昭和58年4月末日)

と、その所有関係、開発主体、開発戸数規模が明らかになる。

3. 大阪市における工場転出動向とマンション立地

第2次大戦後の大阪市における工場立地は、昭和30年代後半の高度経済成長期に入って1つの転換期に直面する。すなわち、戦後の大阪市の発展を支えた工場立地は、昭和30年代前半にはピークに達し、30年代後半においては工場数、従業者数ともに増加傾向が鈍化する。特に従業者数は、この時期以降減少し、昭和40年代後半には激減している。これは昭和30年代後半になって既成市街地の飽和や過密化が明らかになり、工場の部分移転や全面移転が多くなったことによるものである。また、昭和40年代になって顕在化した工業の立地性向と都市内立地条件の矛盾の拡大によるものである³⁾。しかし、これらの工場転出動向を正確に把握しうる統計資料は存在しない。従って、統計的には事業所統計調査や工業統計調査による既存工場数の変化によって、工場転出や操業停止を含めた工業地域の変動を把握する方法に限られる。

表-1は、工業統計調査（大阪市統計書による）により作成したものである⁴⁾。これによれば、昭和30年代前半までは、すべての従業員規模の工場数が増加していたのが、30年代後半には従業員規模20～199人の中規模工場の減少が著しいことがわかる。また、200人以上の中・大規模工場数の増加も23件であり、前半期に比べて著しく少なくなっている。中規模工場の減少数には、規模の拡大や縮小による上下の階層への移動も含まれているが、大規模工場そのものの増加が少なく（昭和40年代前半以降は減少）、小零細規模工場への急激な縮小も多くないと考えられることから、この減少数の大部分は工場転出あるいは廃業・操業停止などによるものと考えてよい。この減少傾向は、昭和40年代にはいと従業員規模200人以上の中・大規模工場数の減少へと拡大している。

昭和30年代後半から40年代にかけてのこのような減少傾向（従業員規模20～199人の中・小規模工場を主とする）を業種別にみると、すべての業種で著しい減少を示しており、特に繊維工業、木材・木製品、家具・装備品、パルプ・紙・紙加工、ゴム製品、窯業・土石製品、一般機械器具、輸送用機械器具などの基幹資源型工業を主とする業種で半減している。そして、この期間におけ

る従業員規模30人以上の工場の減少率は、表-2⁵⁾のように市街化の進展段階にある一部の縁辺区部を除く大部分の区で高く、特に東部工業地域を形成している城東、東成、生野の3区と淀川区、東淀川区（以上、いずれも旧行政区）では減少数そのものも多いのである。

一方、大阪市内の工業地域構造とその変動については既往研究において次のように指摘されている⁶⁾。すなわち、都心部商業業務地区をとりまく都心周辺部には広範な住工混在地域が存在し、それらの地域を構成する工場の規模と業種によって市街地の変動が規定されている。そのうち、西淀川、東淀川、港、城東などの縁辺区部は比較的規模の大きい工場の立地する工業地区であるが、大工場はその比率を年々小さくしつつあり、その跡地な

表-2 大阪市内区別製造工業事業所数推移・民間分譲マンション立地戸数

区	製造工業事業所数										マンション戸数	
	総数					従業員30人以上					S.47年	S.51年
	S.30	S.35	S.40	S.45	S.50	S.30	S.35	S.40	S.45	S.50	～50年	～55年
北	888	863	786	666	673	123	137	110	69	53	135	4,142
都島	759	1,144	1,172	944	1,408	61	115	95	62	46	274	1,087
福島	1,292	1,581	1,548	1,624	1,417	130	180	148	116	79	943	1,272
此花	254	361	423	410	470	43	56	72	49	46	23	18
東	552	447	376	432	495	63	82	66	44	35	572	2,388
西	583	552	719	770	810	37	73	70	58	36	650	3,749
港	235	509	656	980	993	39	73	67	56	40	—	818
大正	741	752	766	836	858	110	168	126	104	73	—	321
天王寺	835	1,018	1,038	854	806	52	81	80	51	43	175	1,331
南	709	706	885	846	729	32	59	54	36	28	35	1,034
浪速	1,135	1,171	1,141	1,171	1,154	59	100	75	53	34	301	845
大淀	858	995	999	856	1,059	122	168	149	101	77	484	1,885
西淀川	727	922	870	1,225	1,609	188	316	277	265	218	692	825
東淀川	1,110	1,692	1,868	2,515	3,078	277	471	449	388	313	7,202	6,278
東成	2,394	2,447	2,367	2,233	2,687	222	298	229	174	123	115	700
生野	3,082	3,742	3,471	4,796	4,615	162	283	235	187	104	—	358
旭	520	803	793	953	1,040	86	141	119	92	67	1,929	598
城東	1,982	2,476	3,029	3,163	3,245	253	433	407	339	246	2,931	2,084
阿倍野	1,047	1,319	1,238	1,051	1,093	53	89	71	50	36	106	1,064
住吉	456	679	808	809	801	76	132	157	153	121	1,429	2,493
東住吉	1,233	1,327	1,277	1,605	4,242	113	180	165	161	173	1,160	1,137
西成	1,454	1,454	1,142	1,924	2,217	148	217	169	151	105	97	640

図-1 事例調査対象地区（旧行政区）

表-1 大阪市内従業員規模別製造工業事業所数推移（大阪市統計書による）

従業員規模	総数	19人以下	20～29人	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500～999人	1,000人以上
年次										
S. 30年	22,846	18,810	1,587	1,220	790	273	70	49	31	16
S. 35年	26,960	20,832	2,276	1,801	1,224	532	130	94	44	27
S. 40年	27,372	22,262	1,720	1,506	1,097	469	140	99	44	35
S. 45年	30,663	26,406	1,498	1,158	888	411	136	89	43	34
S. 50年	35,499	32,114	1,288	969	631	302	77	60	30	28

どに小零細工場の立地する傾向の著しい地区である。一方、東部の内陸住工混在地区を構成している東成、生野、旭、都島などの区は、もともと小零細工業の比率の高い地区であり、一層の零細化が進行しつつある。そして、都心に近接する住工混在地区から、工場転出などにより都心的機能の比率の高まりつつある地区として大淀、福島、西成などの区があげられる。このような住工混在市街地を構成する工場の規模別特徴と、都心地区との位置関係による土地利用変化の特徴の検討によれば、工場転出跡地における住宅市街地化の進行を検討する事例地区として、都心近接地区と縁辺区部からそれぞれ抽出することは妥当であろう。

一方、大阪市内での民間分譲マンションの立地動向を正確に示す資料は現在のところ存在しない。そこで日本高層住宅協会大阪事務所発行の「近畿圏民間分譲マンション統計資料」（比較的小規模の分譲マンションは含まれていないと考えられる）により、昭和47年から55年までの区別立地動向を検討したものが表-2の民間分譲マンション立地戸数である（昭和46年までの大阪市内における立地は9棟、1121戸であり、昭和47年より急増していることから、区別立地の検討期間として上記の期間をとることに問題がないと考えられる）。大阪市内における民間分譲マンションの立地傾向は、昭和40年代後半から50年までと、それ以降の立地とに分けて特徴を指摘することができる。前者においては表-2のように東淀川、旭、城東、住吉、東住吉（いずれも旧行政区）などの縁辺区部における限られた立地としての傾向が著しく、後者では都心区部を含めた市内全域への立地範囲の拡大が著しい。

以上のような住工混在市街地の構成とその特徴、工場転出動向と民間分譲マンション立地、都心地区との位置関係と市街化の進行段階の検討により、大淀区と城東区(旧行政区)を事例調査地区として抽出した。大淀区は都心部北区に隣接し、大阪市における都心機能の北部への拡大に伴って工場転出跡地への商業業務機能、居住機能の立地が進行しつつあり、城東区は都心部との間に大阪城公園や都島区をはさみ、現在も市街化の進行段階にある部分(現在の鶴見区)を含む縁辺区部であ

る。

4. 大淀区、城東区における工場跡地の土地利用変化と住宅立地動向

本研究で事例調査対象地区とした大淀区、城東区(旧行政区)において、前記の大阪府工場名鑑より抽出された従業員規模30人以上の工場数はそれぞれ156件、426件である。それらのうち、昭和38・39年の精密住宅地図において立地が確認され、作業図に記入された工場数はそれぞれ142件、373件である。その作業図をもとに、昭和56年12月に現地観察・ヒヤリング調査を実施し、工場から中高層集合住宅への土地利用転換に視点を置いて作成したものが図-2、3である⁹⁾。

この調査の結果によれば、大淀、城東のいずれの区においても工場から民間分譲マンションへの土地利用転換が比較的多いことは明らかである。そして、いずれの区においても市街地の中心部でその傾向が著しい。大淀区においては都心部である梅田地区や天神橋地区に隣接する地区で工場転出跡地における分譲、賃貸中高層集合住宅の立地が多く、城東区では区の中心部および京阪電鉄本線沿線での分譲、賃貸集合住宅の立地が工場転出動向と関連していると考えてよい。

この動向を、昭和38・39年時点の工場の従業員規模別にみたものが表-3、4である。これによると、大淀区、城東区で現在までに工場としての土地利用に変化のないものはそれぞれ約80件、230件である（ただし、会社名変更、合併、業種変更、工場転出跡地への土地の細分化をとともわない工場立地など、観察調査によっては把握不能の変化は、「変化なし」とする）。前記の工場数156件、426件のうち、それぞれ約40%、30%の工場が転出・廃業・操業停止などによる土地あるいは建築物利用の変化として把握された。大淀区においては、その

図-2 大淀区における工場跡地の集合住宅立地

図-3 城東区における工場跡地の集合住宅立地

表-3 昭和38年 工場の従業員規模別変化内容別件数
(大淀区)

従業員規模	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500人以上	合 計
工場としての利用の継続	34	23	10	6	3	2	78 (50.0)
オフィスビル化	4	2			4	1	11 (7.1)
住居・店舗化(細分化)	7	1	3				11 (7.1)
戸建分譲地化	1	1	2				4 (2.6)
駐車場化	3	1			1		5 (3.2)
倉庫化	1	2		1			4 (2.6)
民間分譲マンション化	1	3	2		1		7 (4.5)
民間賃貸マンション化	2	4					6 (3.8)
公的賃貸・分譲住宅化			1		3		4 (2.6)
その他	8	2	1				11 (7.1)
不明	7	6	1	1			15 (9.6)
合 計	68	45	20	8	12	3	156 (100.0)

表-4 昭和38年 工場の従業員規模別変化内容別件数
(城東区)

従業員規模	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500人以上	合 計
工場としての利用の継続	104	65	44	9	7	3	232 (54.5)
オフィスビル化	4	1	1				6 (1.4)
住居・店舗化(細分化)	11	11	2	2		1	27 (6.3)
戸建分譲地化	11	7	2	2		1	23 (5.4)
駐車場化	10	8	2				20 (4.7)
倉庫化	2	3	1				6 (1.4)
民間分譲マンション化	3	3	4	1	1		12 (2.8)
民間賃貸マンション化	3	1					4 (0.9)
公的賃貸・分譲住宅化			6	1	2		9 (2.1)
その他	10	9	5				24 (5.6)
不明	32	23	6	1	1		63 (14.8)
合 計	190	131	73	16	11	5	426 (100.0)

変化の内容はオフィスビル化、住居・店舗・工場などとしての細分化利用、民間分譲マンションの立地、戸建分譲住宅地化、公的分譲集合住宅地化(淀川リバーサイド計画など)、さらに駐車場や民間賃貸集合住宅、ホテル、倉庫や空地など、利用内容が多様化している。このように、利用内容の変化が多様であるため、件数として把握される住宅地化は合計約14%であるが、後に述べるよ

うに比較的大規模工場跡地から住宅地への土地利用転換が多いことから考えると、面積的には住宅地化の傾向がオフィスビル化とともに変化の中心的部分を占めていると考えてよい。一方、城東区においては戸建分譲住宅地化(5.4%)と駐車場化(4.7%)が著しく、大淀区に比べるとオフィスビル化の比率は低い。しかし、住居や店舗・工場としての細分化利用、民間の分譲・賃貸マンション化、公的賃貸・分譲集合住宅供給、倉庫などによる利用の多様化と、集合住宅地としての利用拡大の方向は明らかである。

以上の傾向を、土地利用変化以前の工場の従業員規模別に検討すると、規模の大きい工場の跡地はオフィスビルや公的賃貸・分譲住宅に、中・小規模(大淀区では従業員50～99人、城東区では従業員100～199人)工場の跡地は民間分譲集合住宅や公的賃貸・分譲住宅に転換される比率が高い。また、大淀区では中・大規模工場の跡地がオフィスビルに転換された事例の比較的多いことが注目される。一方、従業員規模30～99人の小規模工場の跡地は、大淀区においては住居・店舗化(細分化)、オフィスビル化、民間賃貸マンション化が比較的多く、城東区においては戸建分譲住宅化、駐車場化、住居・店舗化(細分化)が多い。

このような土地利用変化の方向は、集合住宅立地の側面からの調査による表-5、6においても確認される。現地観察調査によって大淀区、城東区で把握された民間分譲マンションはそれぞれ25、57件である。そのうち、精密住宅地図の検討により工場跡地における立地と考えられるものはそれぞれ14、25件である。大淀区においては半数以上、城東区では約44%を占めている。大淀区においては倉庫や社宅、駐車場としての利用から民間分譲マンションへの転換がそれぞれ2、3件づつみられるが、工場転出跡地への民間分譲マンションの立地が卓越していることは明らかである。一方、城東区においては昭和38・39年時点での空地などの未利用状態、あるいはその後の一時的利用から民間分譲マンションへの利用転換が約35%、店舗・オフィスなどの商業業務の利用からの転換が約9%を占め、両区の市街地としての成熟段階の差異を示しているものと考えられる。また、民間賃貸中高層集合住宅として把握されたものは大淀区で約110件、城東区で約250件である。そのうち、工場跡地

表—5 民間分譲・賃貸マンション立地以前の土地利用（大淀区）

戸数規模	分 譲 マ ン シ ョ ン								賃 貸 マ ン シ ョ ン							
	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上	不 明	合 計	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100戸以上	不 明	合 計	
以前の土地利用																
工 場				9	2	3		14 (56.0)	7	14	4	4			29 (26.6)	
住宅（一戸建・長屋建）									15	20	1				36 (33.0)	
店 舗 ・ オ フ ィ ス		1						1 (4.0)		12	1				13 (11.9)	
空 地 ・ 未 利 用 地				1				1 (4.0)	8	10	1				19 (17.4)	
そ の 他 （倉庫・アパートなど）		1	3	4	1			9 (36.0)	1	8	2	1			12 (11.0)	
合 計		2 (8.0)	3 (12.0)	14 (56.0)	3 (12.0)	3 (12.0)		25 (100.0)	31 (28.4)	64 (58.7)	9 (8.3)	5 (4.6)			109 (100.0)	

表—6 民間分譲・賃貸マンション立地以前の土地利用（城東区）

戸数規模	分 譲 マ ン シ ョ ン								賃 貸 マ ン シ ョ ン							
	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上	不明	合 計	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100戸以上	不明	合 計	
以前の土地利用																
工 場	1	2	1	7	6	5	3	25 (43.9)	7	32	4	2		1	46 (18.6)	
住宅（一戸建・長屋建）		3						3 (5.3)	18	27	1				46 (18.6)	
店 舗 ・ オ フ ィ ス		1	2	1	1			5 (8.8)	12	20	5			1	38 (15.4)	
空 地 ・ 未 利 用 地			5	4	5	6		20 (35.1)	15	51	14	4			84 (34.0)	
そ の 他 （倉庫・アパートなど）		2		2				4 (7.0)	7	19	3	2	1	1	33 (13.4)	
合 計	1 (1.8)	8 (14.0)	8 (14.0)	14 (24.6)	12 (21.1)	11 (19.3)	3 (5.3)	57 (100.0)	59 (23.9)	149 (60.3)	27 (10.9)	8 (3.2)	1 (0.4)	3 (1.2)	247 (100.0)	

表—7 年次別敷地面積規模別民間分譲マンション立地件数・平均敷地面積（大阪市）

年次	面積 500㎡未満	500～1,000㎡	1,000～2,000㎡	2,000～3,000㎡	3,000～4,000㎡	4,000～5,000㎡	5,000～10,000㎡	10,000㎡以上	不明	合計	平均敷地面積 (㎡)
S. 48	13	25	25	13	1		1	2		80	2,032.3
S. 49	7	12	12	4	4	1	1	1	1	43	2,288.4
S. 50	1	7	4	2		1	1	1		17	2,553.4
S. 51	1	8	11	5	7	1	1	3		37	2,870.3
S. 52	2	18	28	5	1	3	4		18	79	1,869.9
S. 53	12	21	11	14	4		5	3		70	2,408.2
S. 54	13	9	21	4	4	2	6	1	2	62	2,834.4
S. 55	23	26	16	4	1	2	3	2		77	1,824.8
合計	72 (15.5)	126 (27.1)	128 (27.5)	51 (11.0)	22 (4.7)	10 (2.2)	22 (4.7)	13 (2.8)	21 (4.5)	465 (100.0)	2,255.7

（朝日新聞大阪版広告より）

における立地と考えられるものはそれぞれ約 27%, 19% であり、城東区では空地や未利用地からの転換が約 34% で最も多く、大淀区では約 17% で工場跡地からの利用転換よりかなり少ない。従って、大淀区では零細な店舗併用住宅や専用住宅からの利用転換が約 45% を占める結果になっている。いずれの区においても工場、住宅（戸建・長屋建）、店舗・オフィス（その多くは零細併用住宅と考えられる）、空地・未利用地の 4 項目からの民間賃貸集合住宅化が大部分を占めている。城東区では木賃アパートからの転換も約 5% を占めている。

以上の結果を戸数規模別に検討すると、全体としては民間分譲マンションでは戸数規模 30 戸未満の零細規模のものが非常に少なく、大淀区で 2 件、城東区で 9 件のみである。そして、これらの零細規模のものは区の縁辺部に立地していることが多い。一方、民間賃貸マンションでは戸数規模 30 戸以上の比較的中・大規模の立地は大淀区で 14 件、城東区で 36 件であり、それぞれ約 13%, 15% と非常に少ない。そして立地以前の土地利用との関係では、大淀区において工場跡地の中・大規模マンション立地が比較的多く、城東区においては工場跡地や空地・未利用地の中・大規模マンション立地が比

較的多い。しかし、全体としては住宅（一戸建・長屋建）地や工場跡地、空地・未利用地での戸数規模 30 戸未満の零細賃貸マンション立地が最も多いことは明らかである。

このような立地傾向を民間分譲マンションについて立地時期別に検討すると表—7 のようになる。これは朝日新聞広告欄の資料によるものであり、小規模分譲マンションの把握が少ないという限界がある。しかし、この表によっても大阪市内における民間分譲マンション立地の初期から拡大してきた立地敷地面積規模が昭和 50, 51 年をピークに再び縮小傾向にあることがわかる。53, 54 年は一部の大規模立地によって平均敷地面積規模は大きくなっているが、1,000 m² 未満の小規模敷地での立地が増加しつつあると考えてよい。特に昭和 55 年には全体の約 65% が 1,000 m² 未満の敷地での立地である。

一方、前記の工場転出跡地における戸建分譲住宅の立地は大淀区の 4 件のうち 3 件が 10～19 戸、1 件が約 60 戸であり、城東区の 23 件のうち 10～19 戸が 11 件、20～49 戸 8 件、50 戸以上と 10 戸未満が各 2 件である。城東区において工場転出跡地に戸建分譲住宅が立地するのは、従業員規模 100 人未満の工場の跡地であることが多く、従って立地戸数規模も 10～30 戸の小規模のものが約 65% を占めている。

以上の民間賃貸・分譲集合住宅、戸建分譲住宅の立地動向のほかに、城東区の中心部では大阪市住宅供給公社による分譲集合住宅や市営の賃貸集合住宅の供給も工場転出跡地の利用によるものが多く、住工混在市街地における住宅市街地化の進行が著しい。さらに城東区の京阪電鉄沿線や、大淀区の都心隣接地区では工場跡地への民間賃貸マンションの立地も増加しつつある。一方、いずれの区においても、その縁辺部においては工場転出とは関連しない民間分譲マンションの立地が比較的多い。これらは、昭和 40 年頃からひきつづいて空地として放置されていたものか、あるいは駐車場などの一時的利用の後の民間分譲マンション立地と考えられる。大淀区においては、区の縁辺部の工場転出跡地に住宅・都市整備公団による賃貸・分譲集合住宅の建設が大規模に展開され

つつある。

5. ま と め

大淀区、城東区を事例とする以上の分析によって、大阪市内の都心近接区部と縁辺区部における住宅市街地化の動向が明らかにされた。それを民間中高層集合住宅、特に民間分譲マンションの立地動向に視点をあててまとめると、以下ようになる。

- ① 民間中高層集合住宅の立地件数は、現状では賃貸マンションが圧倒的に多い（件数比率で分譲1，賃貸5）。
- ② 工場転出跡地における土地利用としては、都心近接区部のほうが民間分譲・賃貸マンション化の件数比率が高い。縁辺区部では戸建分譲住宅地化や駐車場化の件数比率が高く、民間分譲・賃貸マンション化の件数比率は相対的に低い。
- ③ 都心近接区部では、工場跡地のオフィスビル化や住居・店舗化（細分化）の件数比率も高い。
- ④ 縁辺区部における民間分譲・賃貸マンション立地は、空地・未利用地における件数比率が高い。
- ⑤ 全体的には、工場跡地や空地・未利用地での民間分譲・賃貸マンション立地の戸数規模は比較的大きい。

このような結果から、土地利用の変化として、相対的に地代支払い能力の低い工業的土地利用から、より地代支払い能力の高い住宅あるいは商業的土地利用への転換と、より一層の高密度利用が進行しつつあることが明らかになる。そして、このような傾向から判断すると、小規模敷地における民間分譲マンションの立地がさらに進行することが予想されるのである。従って、都市全体の居住環境水準を高めるためには、単なる住戸数の増加のみでなく、街区や地区としてのオープンスペースや歩道などの都市施設の計画的整備が不可欠である。こうして、都市内住宅地全体の居住環境水準を高めることが、長期的に良好な住宅ストックの増加に結びつくものとなる。

おわりに

本稿作成のための資料収集には、大阪大学工学部環境工学科上田研究室の岩永秀樹、久 隆浩、岡田正志、国宗 充、瀬尾 守の諸君の協力をいただきました。記して謝意を表します。

注

- 1) 拙稿「大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究（Ⅰ）—立地動向、立地形態、住居水準について—」日本建築学会論文報告集 No. 312 号
- 2) 時期的には新しいが、昭和50年の工業統計表によれば、大阪市内全業種の集計において従業員規模と平均敷地面積規模との間には明確な正比例関係が示されている。従って、従業員規模との関連での分析には、直接的に敷地面積を扱っていないという一定の限界のもとで、有効性が存在すると考えられる。
- 3) 工業の立地性向と従業員規模、および大都市圏での分布の傾向を大阪都市圏において考察したものとして、川島哲郎「都市改造と工業立地政策のあり方」（雑誌『大阪経済』No. 65, 1973 年）がある。
- 4) 昭和31, 36, 41, 46, 51年の各年版大阪市統計書による。
- 5) 三村・北條・安藤著「都市計画と中小零細工業」新評論1978年他
- 6) 本図においては公的低層賃貸住宅の建替えによる中高層化、および工場以外の土地利用から公的賃貸・分譲住宅への利用転換は図示されていない。また、中高層集合住宅に属するものであっても、給与住宅は除外されている。さらに、工場転出跡地における戸建分譲住宅の立地も、それ以外の土地利用からの戸建分譲住宅地化の調査が不足しているため、図示していない。なお、本図の作成においては、「大阪市営住宅団地分布図（その他大阪市内公的施設住宅を含む）」（昭和55年3月末現在）および大阪市住宅供給公社による「公社分譲住宅等事業一覧」（昭和56年6月募集を含む）を参照している。

参 考 文 献

- 1) E.M. フーバー, R. バーンソン著, 蛭山監訳：大都市の解剖, 東京大学出版会, 1965 年
- 2) R. バーンソン著, 蛭山監訳：大都市の将来, 東京大学出版会, 1968 年
- 3) 特集—都市居住への課題『住宅』, Vol. 28, No. 8, 1979 年 8 月
- 4) 特集—大都市再生への課題『都市問題研究』, Vol. 33, No. 5, 1981 年 5 月
- 5) 都心居住者実態調査報告書—大阪市における人口ドーナツ化現象の分析, 大阪市総合計画局, 昭和46年3月
- 6) 吉岡, 山崎編：現代大都市の構造, 東京大学出版会, 1978 年
- 7) 伊藤, 北村：大阪市における土地利用構造の動向について—大阪市の土地利用の動向と今後の見通し—, 『都市計画』, No. 105, 1979 年 2 月
- 8) 小森星児：都心地域の人口・社会の動向と計画の方向, 『都市計画』, No. 105, 1979 年 2 月
- 9) 特集—大都市のインナーシティ問題『住宅』, Vol. 29, No. 7, 1980 年 7 月
- 10) 特集—インナーシティ問題, 季刊『都市政策』, 第24号, 1981 年 7 月, 財団法人神戸都市問題研究所
- 11) 高山正樹：大阪都市圏におけるインナーシティの住宅問題『人文地理』, 第34巻第1号（1982）

SYNOPSIS

UDC: 333.322.6 (521.7 0)

ABOUT THE ALLOCATIONS OF APARTMENT HOUSES ON THE LAND WHERE FORMERLY FACTORIES WERE ALLOCATED IN THE CITY OF OSAKA

—Studies on the occupied apartment houses supplied by private
enterprises in OSAKA Metropolitan area (II)—

by **TAKASHI YASUDA**, Assistant, Osaka University, Member
of A.I.J.

In this study, I found out that the factories allocated in the inner city is decreasing gradually, and rental or occupied apartment houses are allocating on the sites where formerly the factories were allocated. So, in the inner city of Osaka Metropolitan Area, the number of houses is increasing rapidly.