

また、長屋建て、戸建て、共同住宅の「ネット地区建ぺい率」をあわせた「住宅」の「ネット地区建ぺい率」は、19地区平均で58.4%、最高が68.0%、最低が46.8%、一方、住宅を除く「非住宅」の「ネット地区建ぺい率」は、19地区平均で21.5%、最高が33.6%、最低が11.7%となっている。

以上より、「特に長屋が集積する基盤未整備地区」は、住居系の土地利用が主体であり、長屋建て住宅以外に、戸建て住宅も多く存在することがわかる。ただし、同じ「特に長屋が集積する基盤未整備地区」であっても、地区によって、住居系土地利用の状況にバラツキがある。参考として、戸建て住宅と共同住宅の「ネット地区建ぺい率」の関係を散布図で示す(図4-2-3)。

#### 4-2-3 住宅形式別にみた土地利用の分布状況

「特に長屋が集積する基盤未整備地区」19地区(町丁目)から、さらに対象地区を絞り、大阪市土地利用現況調査(2000年)をもとに、住宅形式別にみた住居系土地利用の状況、具体的には、長屋建て住宅、戸建て住宅、共同住宅の分布状況を把握する。

対象地区には、14歳以下の年少者比率と65歳以上の高齢者比率の関係(図4-2-1)、14歳以下の年少者の増減率と65歳以上の高齢者の増減率の関係(図4-2-2)、戸建て住宅と共同住宅の「ネット地区建ぺい率」の関係(図4-2-3)において明瞭な差異がみられる地区を選定し、福島区「海老江7丁目」、住之江区「小浜西2丁目」、生野区「桃谷4丁目」、西成区「天下茶屋東1丁目」、東住吉区「住道矢田1丁目」の5地区、さらに、第6章で事例とする福島区「野田5丁目」、第7章で事例とする阿倍野区「阪南町3丁目」を加えた計7地区とする(図4-1-8)。

各地区の状況は、以下のとおりである。

##### (1) 野田5丁目(図4-2-4)

福島区「野田5丁目」は、明治期後半から大正期のスプロール地区である\*<sup>9</sup>。高齢者の構成比が高く、年少者の構成比は平均的であるが、近年、年少者人口の減少率が大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、共同住宅が少ない地区である。

住居系土地利用の分布状況をみると、長屋建て住宅と戸建て住宅が集中しているエリアにわかる。また、長屋建て住宅が集積するエリアでも、戸建て住宅が分散してみられる。共同住宅は、幅員がやや広い道路沿いに多くみられる。

##### (2) 海老江7丁目(図4-2-5)

福島区「海老江7丁目」は、大正期のスプロール地区である。「特に長屋が集積する基盤未整備地区」19地区のなかでは、年少者の構成比が低い地区であり、近年、高齢者人口の増加率が大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、長屋建て住宅以外に、戸建て住宅と共同住宅も比較的多い。

住居系土地利用の分布状況をみると、長屋建て住宅は、地区内部の細街路沿い集積してみられ、戸建て住宅は、地区内に分散してみられる。共同住宅は、地区外周の幹線道路沿道に、比較的規

\*<sup>9</sup> 地区の概況については、第5章5-1節でさらに詳しく述べる。



図 4-2-4 福島区「野田 5 丁目」の住宅形式別にみた土地利用の状況



図 4-2-5 福島区「海老江 7 丁目」の住宅形式別にみた土地利用の状況

模の大きなものが多くみられる。

(3) 小浜西2丁目 (図 4-2-6)

住之江区「小浜西2丁目」は、昭和戦前期のスプロール地区である。年少者の構成比が高いが、近年、高齢者人口の増加率が非常に大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、共同住宅が非常に少ない地区である。

住居系土地利用の分布状況を見ると、長屋建て住宅と戸建て住宅が、ともに地区内に分散しており、それぞれが部分的に集積しているエリアがみられる。共同住宅は少ないが、広幅員道路沿いに、比較的規模の大きなものがみられる。

(4) 桃谷4丁目 (図 4-2-7)

生野区「桃谷4丁目」は、主として大正期から昭和初期の耕地整理施行地区である\*<sup>10</sup>。街区形状は整形だが、区画規模が小さく、細街路が非常に多い地区である。年少者の構成比が高く、高齢者の構成比が低い地区であるが、近年、年少者人口の減少率が大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、長屋建て住宅以外に、戸建て住宅も共同住宅も存在するが、ともに多いとはいえない地区である。

住居系土地利用の分布状況を見ると、長屋建て住宅は地区内に広範に存在し、部分的に集積しているエリアがみられる。戸建て住宅は、地区内に分散してみられる。共同住宅も、小規模なものが地区内に分散してみられるが、地区北側の広幅員道路沿いに、比較的規模の大きなものがみられる。

(5) 天下茶屋東1丁目 (図 4-2-8)

西成区「天下茶屋東1丁目」は、大正期末から昭和初期の耕地整理施行地区である\*<sup>11</sup>。高齢者の構成比が非常に高く、年少者の構成比が低い地区であり、近年、年少者人口および高齢者人口の増加率がともに大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、長屋建て住宅以外に、共同住宅が多くみられる地区である。

住居系土地利用の分布状況を見ると、長屋建て住宅は、地区内に広範に存在し、特定の道路沿いに集積しているエリアがみられる。戸建て住宅は、地区内に分散してみられる。共同住宅も、地区内に分散してみられ、小規模なものが地区内部に、比較的規模の大きなものが地区外周部に多くみられる。

(6) 住道矢田1丁目 (図 4-2-9)

東住吉区「住道矢田1丁目」は、戦後の耕地整理（土地改良事業）施行地区である\*<sup>12</sup>。現存する長屋は、主に1950年代に建設されたものと推定され、戦後に形成された「長屋集積地区」

\*<sup>10</sup> 地区のほとんどが「鶴橋耕地整理組合」（事業年度：1919年～1934年）の施行区域内に含まれる。

\*<sup>11</sup> 地区のほとんどが「天王寺村耕地整理組合」（設立認可：1924年、事業年度不明）の施行区域内に含まれる。

\*<sup>12</sup> 地区のほとんどが、「住道土地改良組合」（事業年度：1951年～1959年）の施行区域内に含まれる。

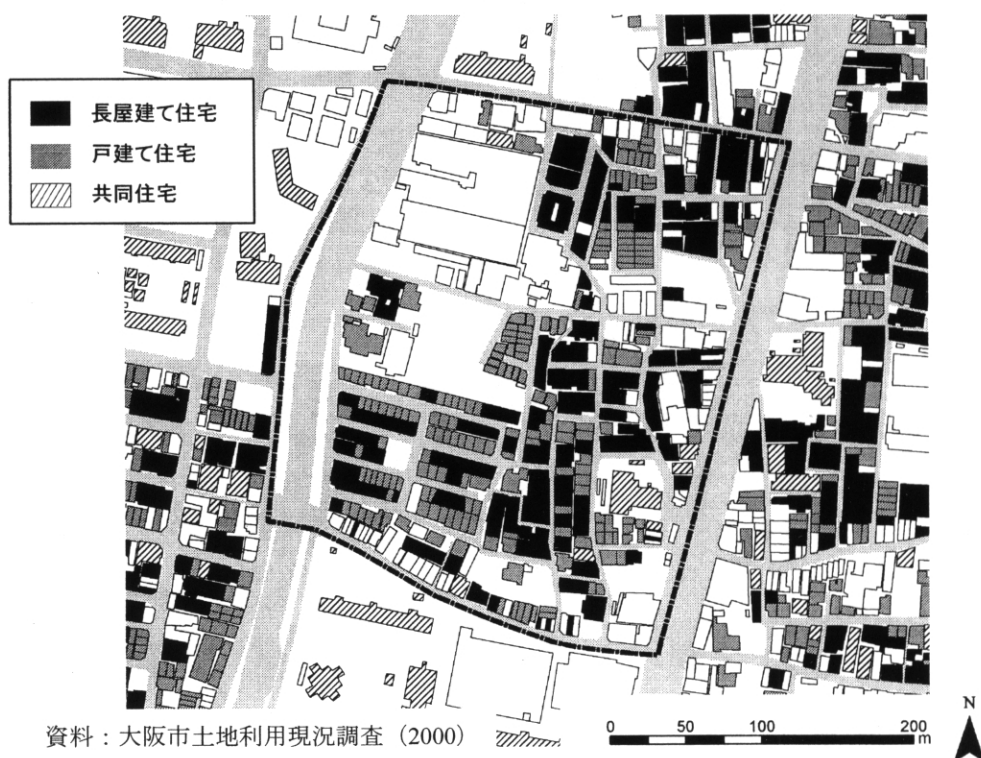


図 4-2-6 住之江区「小浜西 2 丁目」の住宅形式別に見た土地利用の状況

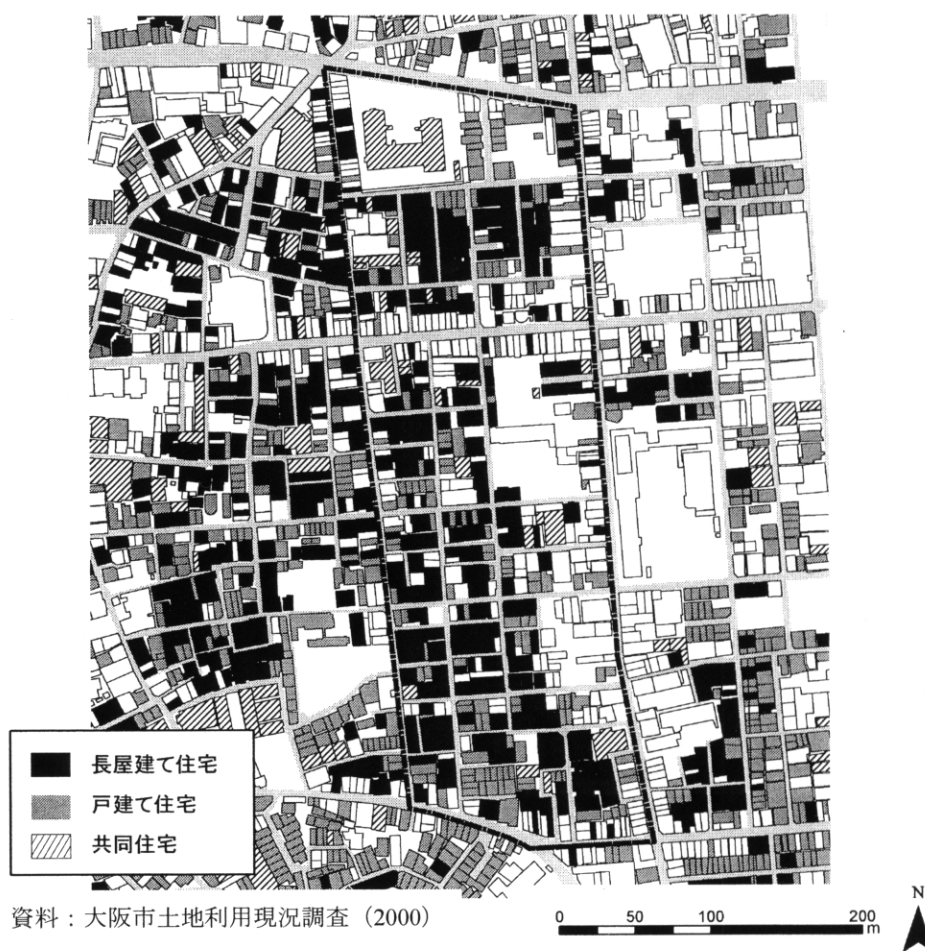


図 4-2-7 生野区「桃谷 4 丁目」の住宅形式別に見た土地利用の状況

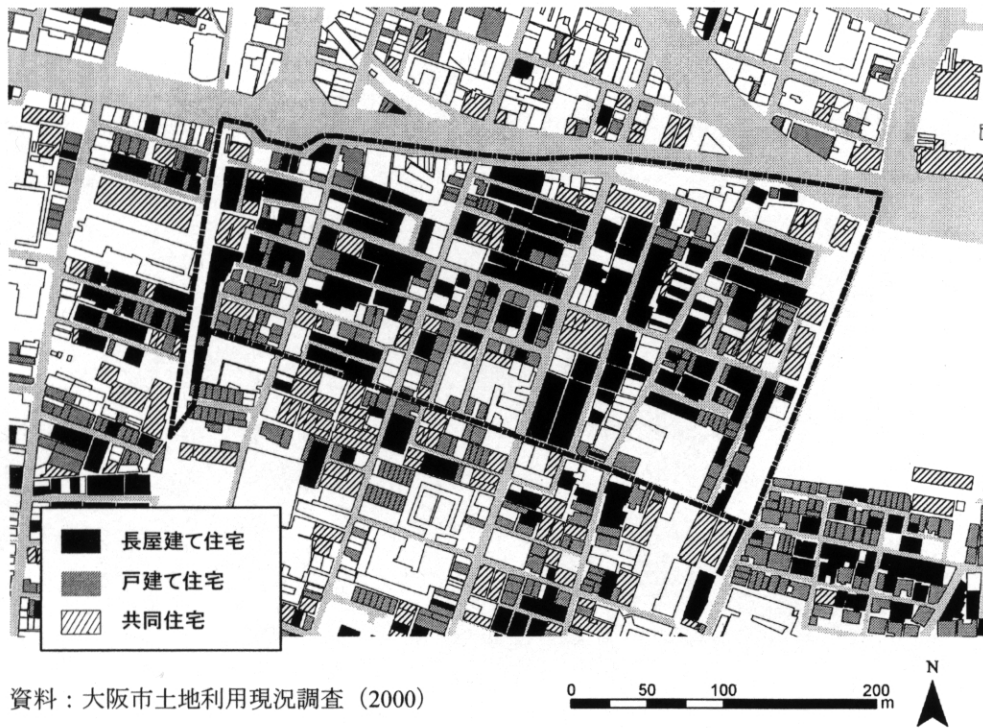


図 4-2-8 西成区「天下茶屋東1丁目」の住宅形式別にみた土地利用の状況

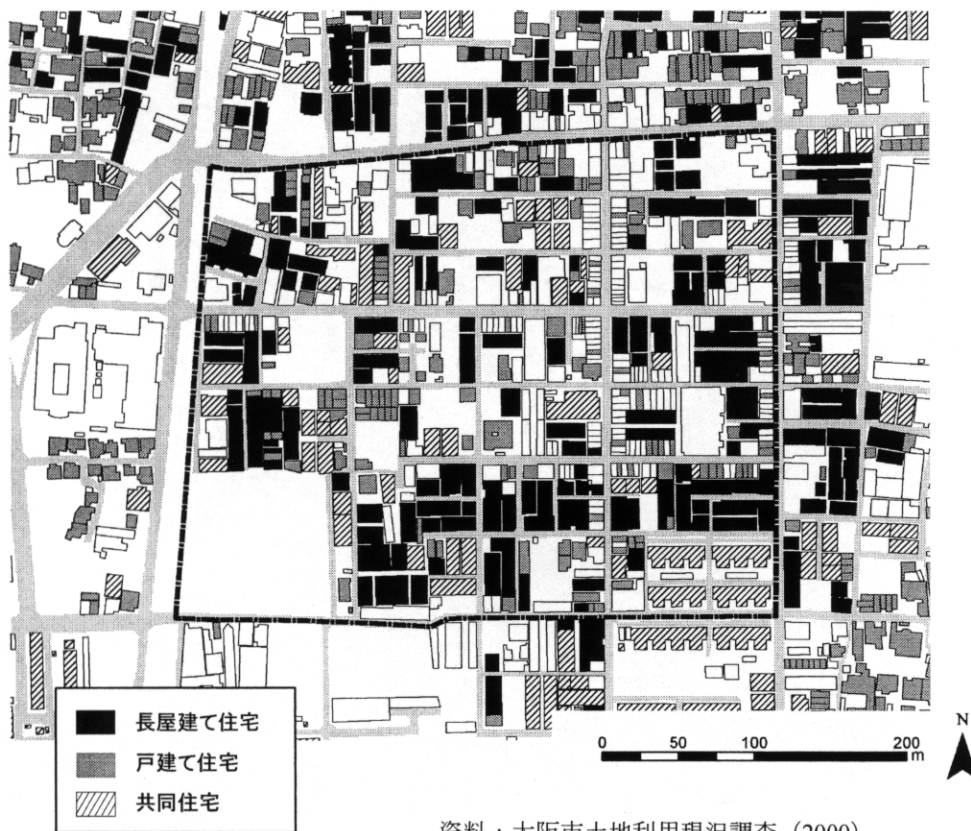


図 4-2-9 東住吉区「住道矢田1丁目」の住宅形式別にみた土地利用の状況

の典型といえる。年少者および高齢者の構成比は平均的であるが、近年、年少者人口および高齢者人口の減少率がともに大きい地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、長屋建て住宅以外に、共同住宅が多く、戸建て住宅が非常に少ない地区である。

住居系土地利用の分布状況を見ると、長屋建て住宅が地区内に広範に分布し、一部集積するエリアもみられる。戸建て住宅は、地区内に分散してみられる。共同住宅は、小規模なものが地区内に広範に分布し、一部集積するエリアもみられる。

#### (7) 阪南町3丁目 (図4-2-10)

阿倍野区「阪南町3丁目」は、昭和戦前期の土地区画整理施行地区である\*<sup>13</sup>。年少者と高齢者の構成比はともに平均的であり、近年、年少者人口と高齢者人口の増加率がともにやや高い地区である。「ネット地区建ぺい率」をみると、戸建て住宅がやや多く、共同住宅がやや少ない地区である。

住居系土地利用の分布状況を見ると、長屋建て住宅が集積している街区と分散している街区にわかれる。戸建て住宅は、地区内に広範に分布している。共同住宅は、広幅員道路沿いに多くみられる。

#### 4-2-4 階数・構造別にみた土地利用の分布状況

4-2-3項で選定した7地区のうち、とくに、福島区「海老江7丁目」、生野区「桃谷4丁目」の2地区について、大阪市建物現況調査(2000年)をもとに、階数別、構造別に住居系土地利用の分布状況を把握する(図4-2-11, 4-2-12, 4-2-13, 4-2-14)。

階数別に住居系土地利用の分布状況を見ると、両地区とも、2階建て(一部平屋を含む)が大部分を占めるが、3階建ても地区内に分散してみられる。

構造別に住居系土地利用の分布状況を見ると、両地区とも、構造では、木造が大部分を占めるが、鉄骨造など\*<sup>14</sup>も地区内に分散してみられる。

なお、住宅形式別の分布状況(図4-2-5, 図4-2-7)をあわせて、「階数が4階以上で、構造が鉄筋コンクリート造の共同住宅」、いわゆる中高層マンションの分布状況を見ると、両地区とも、数は多くないが、広幅員道路沿いにみられる。

\*<sup>13</sup> 地区全体が、「阪南土地区画整理組合」(事業年度:1924年~1931年)の施行区域内に含まれる。地区の概況については、第4章4-3節でさらに詳しく述べる。

\*<sup>14</sup> データの制約上、図では「非木造(鉄筋コンクリート造以外)」という区分になっているが、現地目視調査から、その多くは鉄骨造であると判断できる。





図 4-2-10 阿倍野区「阪南町 3 丁目」の住宅形式別にみた土地利用の状況

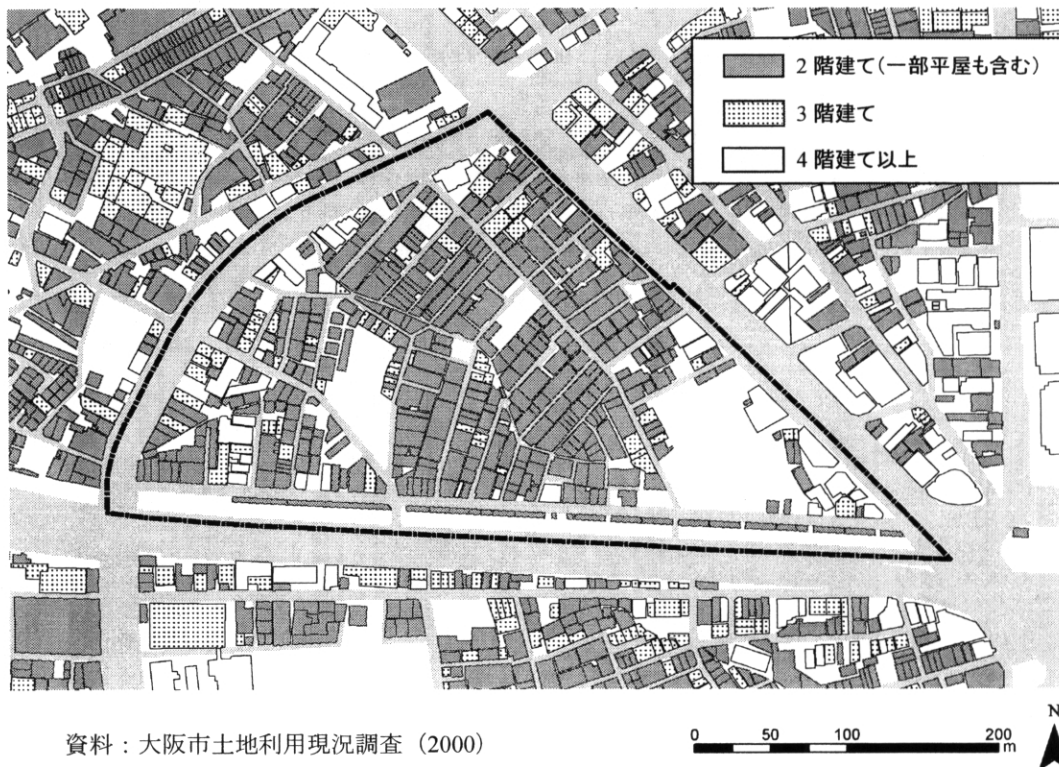


図 4-2-11 福島区「海老江 7 丁目」の階数別にみた土地利用の状況

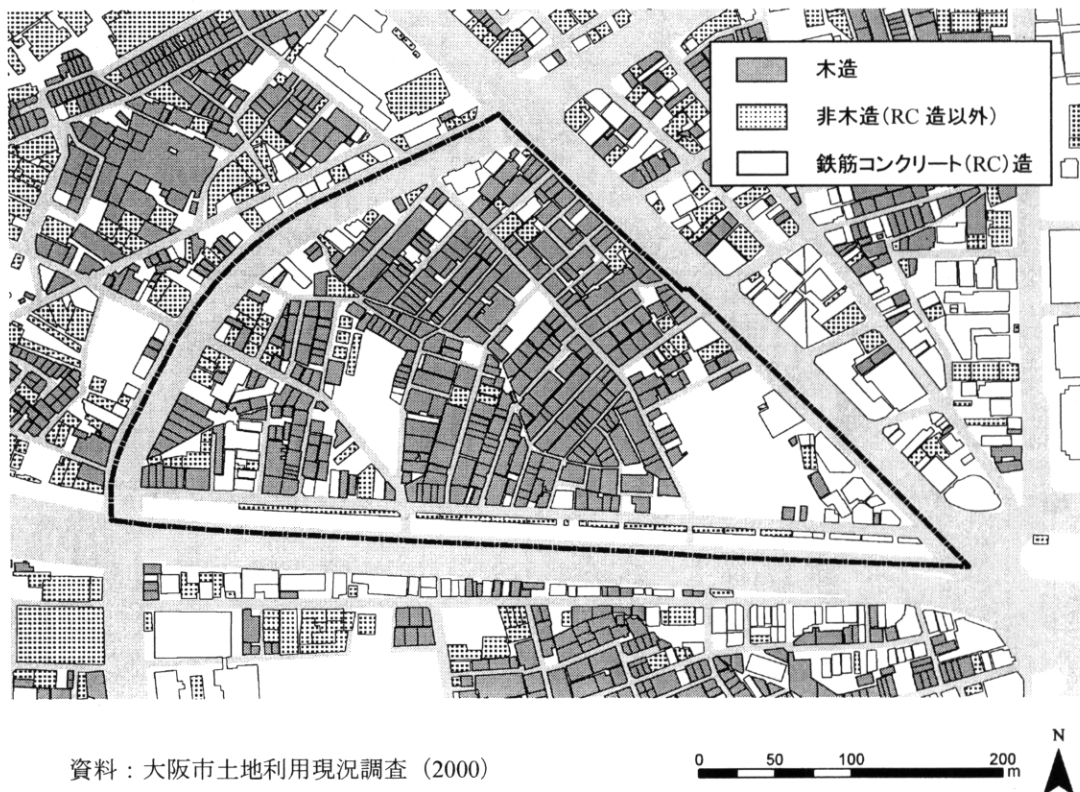


図 4-2-12 福島区「海老江 7 丁目」の構造別にみた土地利用の状況