

図 4-2-13 生野区「桃谷 4 丁目」の階数別にみた土地利用の状況

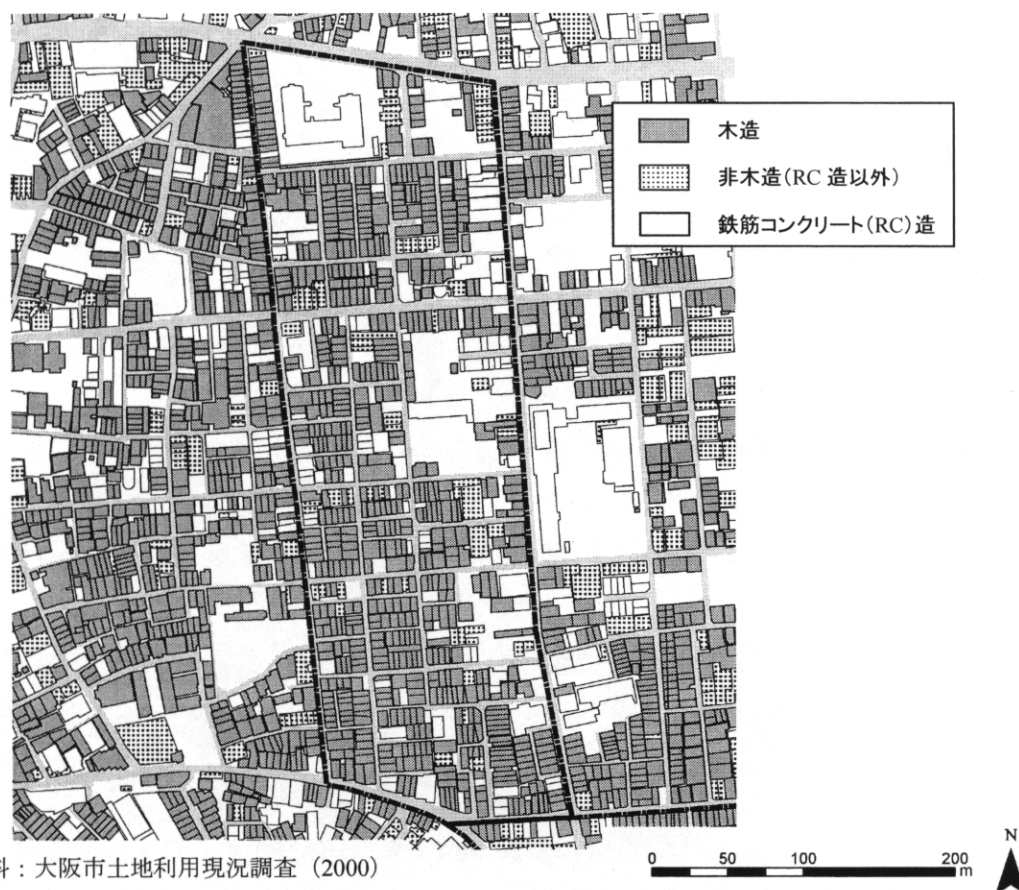


図 4-2-14 生野区「桃谷 4 丁目」の構造別にみた土地利用の状況

4-3 近年の市街地更新動向

本節では、大阪市における長屋集積地区の典型地区を事例として、現地調査、既往データをもとに、近年の市街地更新動向を詳細に把握する。

4-3-1 事例地区の概要

長屋集積地区の近年の市街地更新動向を把握するため、事例地区として、長屋集積地区の典型地区である大阪市阿倍野区「阪南・王子地区」（以下、阪南地区）を選定する。

事例地区の概要は、以下のとおりである。

(1) 阪南地区

阪南地区は、大阪市における「防災性向上重点地区」のなかで、「特に優先的な取り組みが必要な密集市街地」として位置づけられている地区である（図 4-3-1）。

阪南地区は、阪南町 2 丁目（一部区域を除く）、阪南町 3 丁目、阪南町 4 丁目、阪南町 5 丁目（一部区域を除く）、王子町 2 丁目、王子町 3 丁目、王子町 4 丁目、播磨町 1 丁目（一部区域を除く）の 8 町丁目からなる幹線道路に囲まれた地区で、地区面積は、約 81ha である（図 4-3-2）。

阪南地区の 8 町丁目について、4-1 節の「長屋集積地区」の抽出で用いた「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」をみると、比率が高い順に、阪南町 3 丁目（29.4%）、王子町 3 丁目（27.9%）、王子町 2 丁目（19.6%）、播磨町 1 丁目（16.2%）、阪南町 4 丁目（12.9%）、阪南町 2 丁目（12.2%）、阪南町 5 丁目（7.2%）、王子町 4 丁目（6.4%）となっている。したがって、「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」が 15%以上の「長屋集積地区」に該当するのは、阪南町 3 丁目、王子町 2 丁目、王子町 3 丁目、播磨町 1 丁目の 4 地区である。阪南町 3 丁目、王子町 3 丁目は、「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」が 25%以上の「特に長屋が集積する基盤未整備地区」にも該当する。ただし、それ以外の町丁目にも、長屋建て住宅は多く存在している。

阪南地区の現況写真を図 4-3-3 に示す。

(2) 市街化の経緯

阪南地区の市街化の経緯をみると、明治期は、まだ市街化しておらず、近傍の（旧）安倍野村を除き、田畑や原野が広がる地域であった（図 4-3-4）。その後、大正期になって市街化が進み、1924 年（大正 13 年）に、都市計画法第 12 条にもとづく日本で最初の土地区画整理組合である「阪南土地区画整理組合」が結成され、旧阪南町および昭和町で土地区画整理が施行された。換地処分は、1929 年（昭和 4 年）である。その結果、阪南地区のうち、王子町 2 丁目、王子町 3 丁目を除く地区の大部分は、土地区画整理により、整形の街区が形成されている。ただし、当時の土地区画整理の整備水準から、幅員 4m 未満（3.6m）の道路も多い^{*15}。土地区画整理の進捗

^{*15} 当時の土地区画整理の設計基準は、耕地整理の設計基準に準拠しており、公共用地の整備水準が低くなっている。地区内の道路幅員は、基本的に東西、南北ともに 3 間（約 5.4m）であり、角地での隅切りはなされていない。また、公園の整備もなされていない。土地区画整理での標準的な街区の大きさは、東西 60 間（約 108m）、南北 40 間（約 72m）である。ただし、街区の中央に 1 間（約 1.8m）幅の水路敷きが

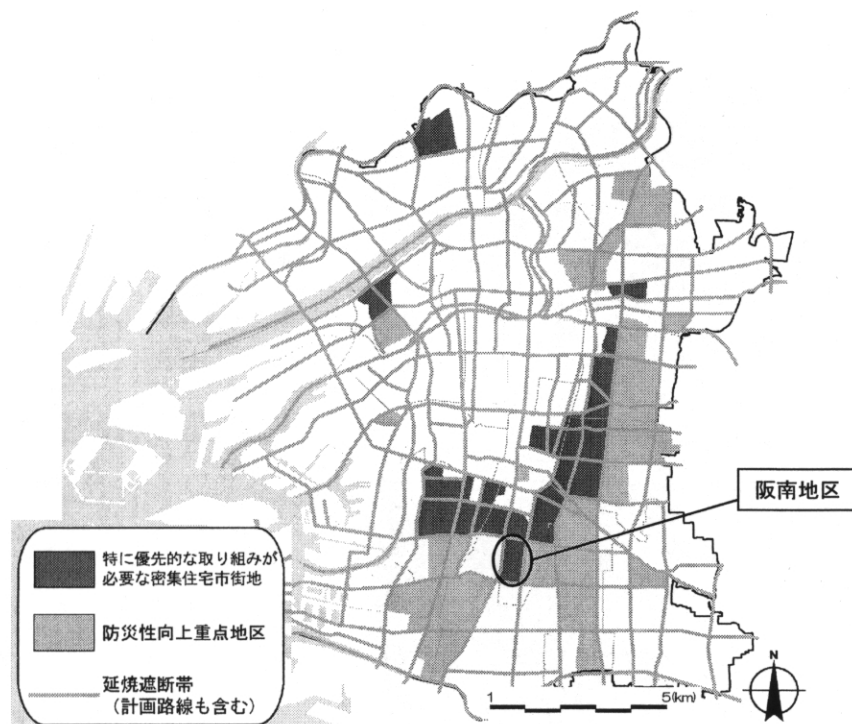
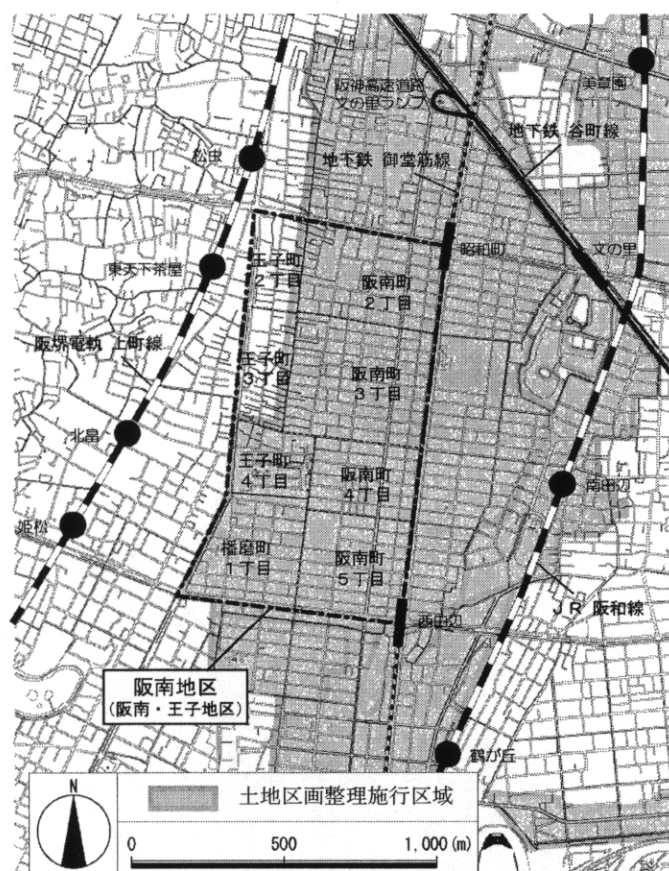


図 4-3-1 大阪市における「阪南地区」の位置



- ・図注1：土地区画整理施行区域は、大阪市建設局「大阪市都市開発図」（2003）にもとづく。
- ・図注2：「阪南土地区画整理組合」以外の土地区画整理施行区域も含めて表示している。

図 4-3-2 阪南地区と土地区画整理施行区域



① 戦前長屋 (2002年7月撮影)



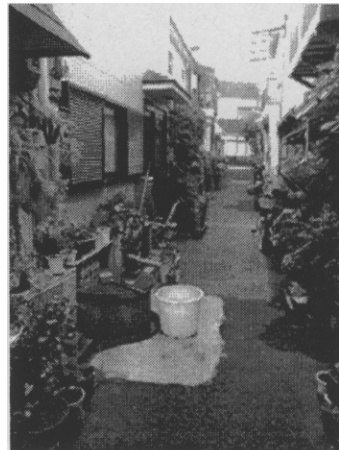
② 戦前長屋 (2003年9月撮影)



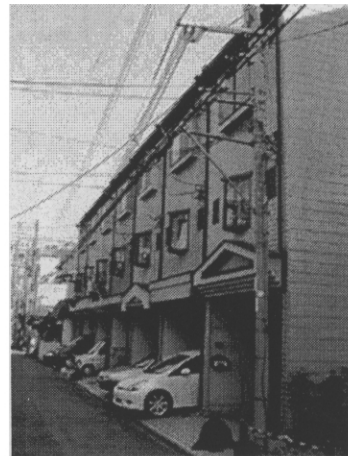
③ 長屋の個別(戸別)建替え (2002年7月撮影)



④ 駐車場と個別建替えによるまちなみ (2002年7月撮影)



⑤ 王子町の路地
(2003年9月撮影)

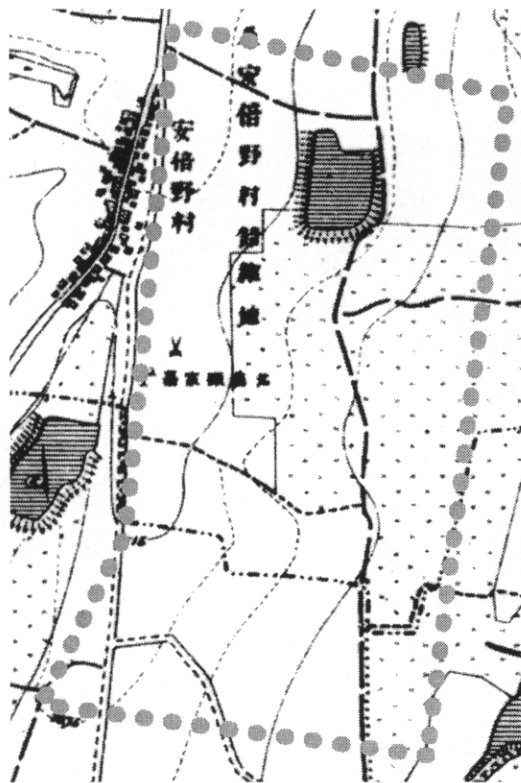


⑥ 3階建て戸建て住宅の
ミニ開発
(2003年9月撮影)



⑦ 大規模マンション
(2003年9月撮影)

図 4-3-3 阪南地区の現況写真



1885 年(明治 18 年)



1908 年(明治 41 年)



1929 年(昭和 4 年)



1952 年(昭和 27 年)

資料：陸地測量部地形図（明治 18 年，明治 41 年，昭和 4 年），国土地理院地形図（昭和 27 年）

図 4-3-4 阪南地区の市街化の変遷

とともに、建築線の指定により、道路から1尺5寸後退した位置に、2階建ての長屋建て住宅が整然と建ち並ぶこととなった^{*16}。

一方、王子町2丁目、王子町3丁目は、土地区画整理施行区域に含まれず、狭隘な道路や通路など、いわゆる「路地」が多い区域であり、路地に面して長屋建て住宅が多数建設された^{*17}。

阪南地区は、第二次世界大戦による戦災をほとんど受けなかったこともあり、戦前に建築された長屋建て住宅（以下、戦前長屋）が、現在でも多く残る地区となっている。

なお、王子町4丁目には、1921年（大正10年）から1960年（昭和35年）まで、大阪高等学校（現：大阪大学の南校）が存在したが、大阪大学が移転した後に、日本住宅公団（現：都市再生機構）の団地が建設され、現在に至っている。

（3）都市計画上の規制

阪南地区における都市計画上の規制をみると、用途地域は、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、近隣商業地域、商業地域の4種類が指定されている（図4-3-5）。第2種中高層住居専用地域が最も広範に指定されており、地区を囲む幹線道路沿いは、商業地域に指定されている^{*18}。

指定容積率と建ぺい率をみると、第2種中高層住居専用地域は、容積率300%、建ぺい率60%、第1種住居地域は、容積率300%、建ぺい率80%^{*19}、近隣商業地域は、容積率300%、建ぺい率80%、商業地域は、容積率400%^{*20}、建ぺい率80%となっている。

地区全体が、準防火地域または防火地域に指定されており、とくに、第1種住居地域に指定されている区域は、「新たな防火地域」^{*21}にも指定されている。商業地域は、地区西側の幹線道路沿いを除き^{*22}、防火地域に指定されている。

「日影規制」は、阪南地区内では、第2種中高層住居専用地域にのみ適用され、規制される建築物は「高さ10mを超える建物」で、測定面の高さは「4m」、規制される日影時間は、敷地境界線から5mを超え10m以下の範囲が「5時間以上」、10mを超える範囲が「3時間以上」となっ

とられ、建築線の指定により、2間（約3.6m）幅の私道として拡張されている。したがって、実質的な街区の大きさは、60間（約108m）×19間（約34.2m）となり、街区内の背割り線を挟んで、1区画の宅地奥行きは、9.5間（約17.1m）程度となっている。

^{*16} 建築線の指定による道路からの1尺5寸の後退については、第3章3-2-2項を参照。なお、幅員2間（約3.6m）の道路であっても、戦前長屋の場合は、建築線の指定で道路から1尺5寸（約0.45m）後退しており、道路の両側に戦前長屋が建っている場合、道路の両側合わせて3尺（約0.9m）後退しているため、実質的な道路空間は、約4.5mとなっている。

^{*17} 王子町2、3丁目は、阪南地区の他の区域より、市街化の時期が早い。なお、王子町2、3丁目の中央を南北に貫くように商店街が形成されている。

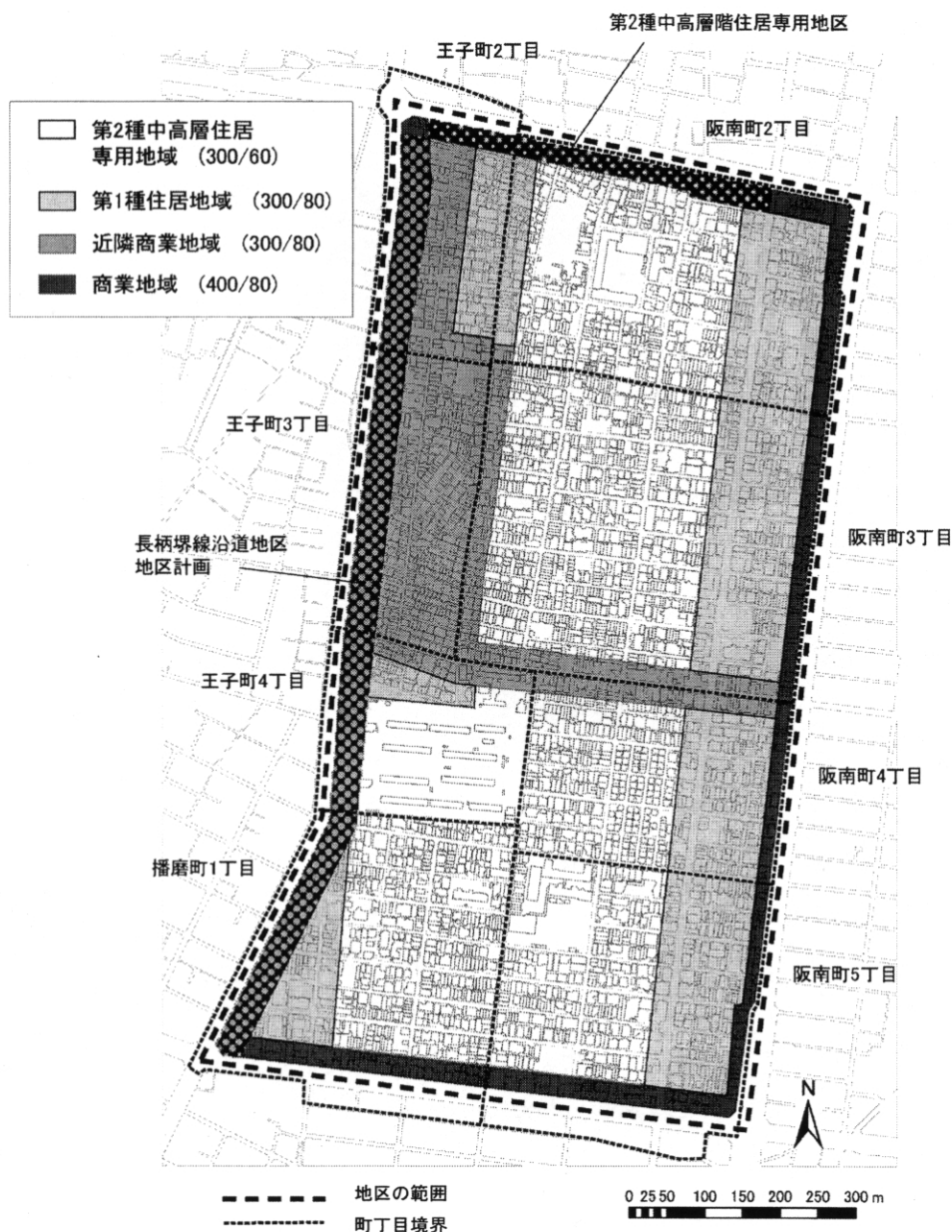
^{*18} ただし、地区北側の幹線道路（木津川平野線）沿い（一部区域を除く）は、第2種中高層階住居専用地域が指定され、原則として、5階以上の部分の用途は、住宅に限定されている。

^{*19} 大阪市は、2004年4月1日より、第1種住居地域などの指定建ぺい率を60%から80%に緩和し、前面道路幅員による容積率制限の低減係数を0.4から0.6に緩和している。詳細は、第1章1-4-4項（3）を参照。

^{*20} ただし、地区西側の幹線道路（長柄塚線）沿いの商業地域は、「長柄塚線沿道地区地区計画」が適用されており、都市計画道路予定線までのセットバックの有無に応じて、暫定容積率300%、目標容積率400%の誘導容積制度が適用されている。

^{*21} 「新たな防火地域」については、第1章1-4-4（3）を参照。

^{*22} 地区西側の幹線道路（長柄塚線）沿いは、準防火地域である。



- ・図注1：凡例の括弧内の数字は、左側が「指定容積率」、右側が「指定建ぺい率」を示す。
- ・図注2：地区北側の商業地域に「第2種中高層階住居専用地区」が指定され、原則として、5階以上の部分の用途は住宅に限定されている。また、地区西側の商業地域に沿道型の「地区計画」が適用されており、都市計画道路予定線までのセットバックの有無に応じて、暫定容積率300%、目標容積率400%の誘導容積制度が適用されている。
- ・図注3：「商業地域」（地区西側を除く）は「防火地域」に、「第2種中高層住居専用地域」、「近隣商業地域」「商業地域」（地区西側のみ）は「準防火地域」に指定されている。また、「第1種中高層住居地域」は、2004年4月より、建ぺい率が60%から80%に変更（緩和）され、前面道路幅員による容積率制限の低減係数も0.4から0.6に変更（緩和）されている。同時に、「第1種中高層住居地域」は、大阪市の「新たな防火規制」が適用され、建築物の防火規制が、準防火地域内での規制よりも強化されている。
- ・図注4：「日影規制」は、阪南地区内では、「第2種中高層住居専用地域」にのみ適用され、規制される建築物は「高さ10mを超える建物」で、測定面の高さは「4m」、規制される日影時間は、敷地境界線から5mを超え10m以下の範囲が「5時間以上」、10mを超える範囲が「3時間以上」となっている。

図4-3-5 阪南地区の用途地域、指定建ぺい率、指定容積率（2004年度現在）

ている。

(4) 人口・世帯の動向

国勢調査をもとに、阪南地区全体^{*23}の人口・世帯動向を把握する（表 4-3-1 ①～③）。

2000 年国勢調査によると、阪南地区の人口総数は 17,867 人、世帯総数は 7,960 世帯である。年齢階層別の人口構成比をみると、14 歳以下の年少者人口比率は 11.5%、65 歳以上の高齢者人口比率は 23.6%、その内、75 歳以上の後期高齢者人口比率は 10.0%となっている。

1995 年からの 5 年間の増減をみると、人口は 1%減、世帯数は 3.4%増となっており、大きな変化はない。年齢階層別の人口増減率をみると、14 歳以下の年少者人口は 0.9%の減少、65 歳以上の高齢者は 14.7%の増加、75 歳以上の後期高齢者は 14.2%の増加となっている。

町丁目別にみると、1995 年から 2000 年の人口動向に、ばらつきがみられる（表 4-3-1 ①～③、図 4-3-7）。

人口および世帯数をみると、播磨町 1 丁目が、人口では 20.4%増、世帯数では 24.5%増となっており、突出して増加している。とくに、14 歳以下の年少者人口の増加率が 38.0%と非常に高くなっている。一方、他の町丁目の人口増減をみると、阪南町 3 丁目が微増、阪南町 5 丁目が微減、その他の町丁目は、やや減少（5%～9%程度）となっている。

町丁目別に年齢階層別の人口構成比をみると（図 4-3-6）、播磨町 1 丁目と阪南町 5 丁目は、相対的にみて、年少者人口比率が高く、高齢者人口比率が低くなっている。一方、王子町 2～4 丁目は、全体的に、年少者人口比率が低く、高齢者人口比率が高くなっている。

また、2000 年国勢調査をもとに、住宅の所有関係別の世帯構成比をみると（表 4-3-1 ④）、阪南地区全体では、持家率が 46.9%となっており、とくに、長屋が最も集積する阪南町 3 丁目、王子町 3 丁目において、持家率が 60%を超えている点が注目される。なお、王子町 4 丁目は、公営・公団・公社の住宅に住む世帯が 87%となっている。

4-3-2 近年の更新動向

現地調査および既存データをもとに、阪南地区における近年（1991 年から 2003 年まで）の建物の新築動向とその分布状況、建物概要を把握し、その特徴をまとめる。

(1) 新築建物の特定方法

現地目視調査および空中写真による経年比較調査をもとに、阪南地区において、1991 年から 2003 年までに建築された建物（以下、新築建物）を特定する。

新築建物の特定は、以下の方法で推定した。

- 1) 現地目視調査により、おおむね築 10 年程度と推定される建物を特定する。
 - ・現地調査は、2003 年 9 月 9 日～9 月 22 日に実施した。
- 2) 2 時点の空中写真を比較して、変化がみられる場所を特定する。

^{*23} ただし、町丁目単位での把握の都合上、一部地区外も含まれる（図 4-3-5 を参照）。

表 4-3-1 阪南地区の世帯・人口の状況

資料：国勢調査（1995，2000）

① 阪南地区の世帯数、人口総数（2000年）

	(単位：世帯数)			(単位：人)			
	世帯数	人口総数	平均世帯人員	14歳以下	15～64歳	65歳以上	内、75歳以上
阪南地区全体	7,960	17,876	2.2	2,058	11,580	4,218	1,792
阪南町2丁目	1,200	2,687	2.2	301	1,713	673	320
阪南町3丁目	1,769	4,144	2.3	462	2,701	981	426
阪南町4丁目	845	1,922	2.3	221	1,262	439	182
阪南町5丁目	1,010	2,188	2.2	318	1,437	432	189
王子町2丁目	583	1,304	2.2	116	853	316	127
王子町3丁目	556	1,287	2.3	139	791	357	162
王子町4丁目	929	1,750	1.9	127	1,094	529	172
播磨町1丁目	1,068	2,594	2.4	374	1,729	491	214

② 阪南地区の年齢階層別人口構成比率（2000年）

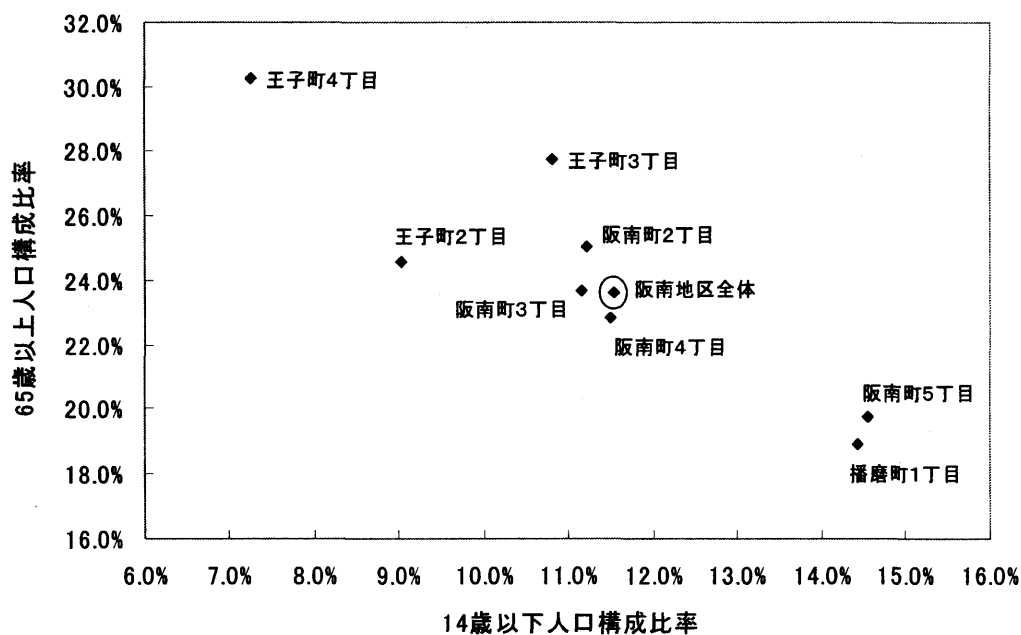
	14歳以下	15～64歳	65歳以上	内、75歳以上
阪南地区全体	11.5%	64.9%	23.6%	10.0%
阪南町2丁目	11.2%	63.8%	25.0%	11.9%
阪南町3丁目	11.1%	65.2%	23.7%	10.3%
阪南町4丁目	11.5%	65.7%	22.8%	9.5%
阪南町5丁目	14.5%	65.7%	19.8%	8.6%
王子町2丁目	9.0%	66.4%	24.6%	9.9%
王子町3丁目	10.8%	61.5%	27.7%	12.6%
王子町4丁目	7.3%	62.5%	30.2%	9.8%
播磨町1丁目	14.4%	66.7%	18.9%	8.2%

③ 阪南地区の世帯・人口の増減率（1995年～2000年の5年間の増減率）

	世帯数	人口総数	14歳以下	15～64歳	65歳以上	内、75歳以上
阪南地区全体	3.4%	-0.9%	-0.1%	-5.3%	14.7%	14.2%
阪南町2丁目	-2.5%	-6.9%	-9.3%	-11.2%	11.1%	16.4%
阪南町3丁目	5.0%	1.6%	3.4%	-1.9%	12.2%	7.3%
阪南町4丁目	1.2%	-5.6%	-17.8%	-7.9%	14.3%	21.3%
阪南町5丁目	0.5%	-0.6%	10.4%	-3.9%	6.4%	5.0%
王子町2丁目	0.0%	-8.6%	-34.8%	-11.6%	19.7%	18.7%
王子町3丁目	-2.6%	-8.0%	-1.4%	-13.6%	4.1%	7.3%
王子町4丁目	-0.2%	-5.7%	-5.9%	-19.6%	46.9%	31.3%
播磨町1丁目	24.5%	20.4%	38.0%	20.2%	11.3%	20.2%

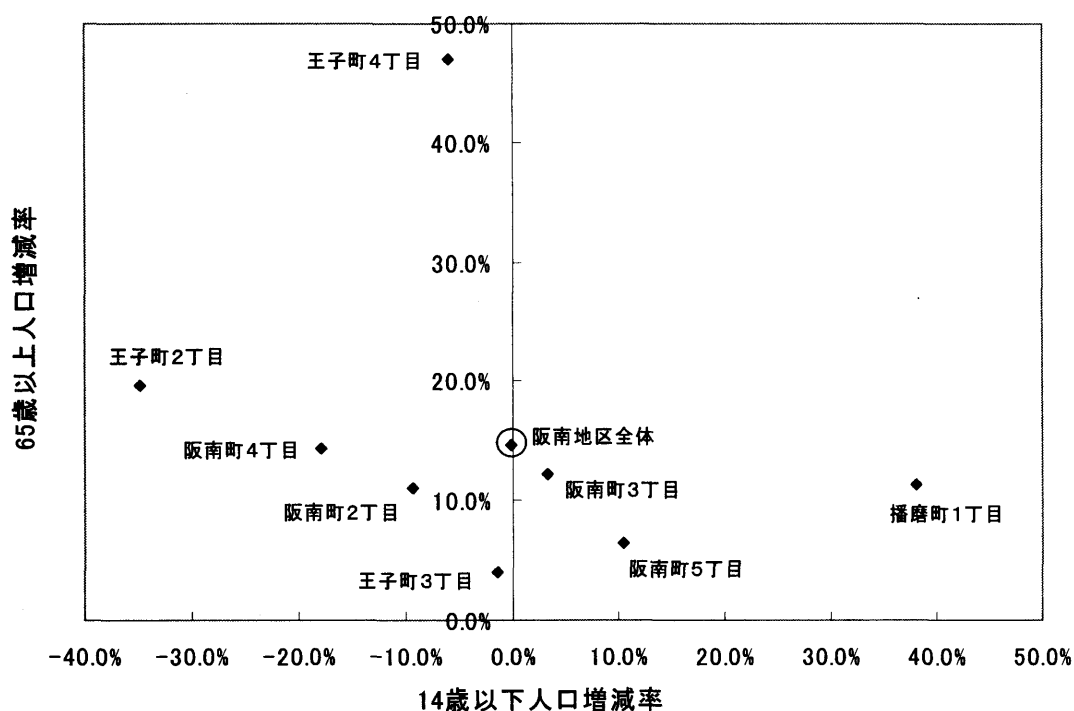
④ 阪南地区の住宅所有関係別の世帯構成比率（2000年）

	住宅に住む一般世帯					住宅以外に住む一般世帯	世帯総数
	持家	公営・公団・公社の住宅	民営の借家	給与住宅	間借		
阪南地区全体	46.9%	10.2%	39.5%	1.7%	0.8%	1.0%	100.0%
王子町2丁目	49.4%	0.0%	47.4%	0.9%	1.6%	0.7%	100.0%
王子町3丁目	63.1%	0.0%	31.8%	0.9%	2.2%	2.0%	100.0%
王子町4丁目	7.9%	87.1%	5.0%	0.0%	0.1%	0.0%	100.0%
播磨町1丁目	61.8%	0.0%	33.6%	3.6%	0.6%	0.5%	100.0%
阪南町2丁目	38.3%	0.0%	56.7%	3.9%	0.8%	0.3%	100.0%
阪南町3丁目	60.6%	0.0%	37.1%	1.0%	0.8%	0.4%	100.0%
阪南町4丁目	54.1%	0.0%	43.0%	1.5%	0.9%	0.5%	100.0%
阪南町5丁目	36.6%	0.0%	58.2%	0.6%	0.4%	4.3%	100.0%



資料：国勢調査（2000年）

図 4-3-6 阪南地区の町丁目別にみた年少者人口と高齢者人口の人口構成比率の関係



資料：国勢調査（1995年，2000年）

図 4-3-7 阪南地区の町丁目別にみた年少者人口と高齢者人口の増減率の関係
(1995年～2000年の5年間の増減率)

・阪南地区の空中写真のうち、大阪市から入手可能であった1991年4月10日撮影および1999年12月31日撮影の空中写真を比較して、明らかに変化が見られる場所を特定する。

3) 現地目視調査と空中写真で特定した建物・場所を比較して、以下の手順で再度調査・検討を行い、最終的に新築建物を特定した。

① 現地目視調査および空中写真の両方から新築建物と推定できる場合。

→ 新築建物とみなす。

② 現地目視調査では新築建物と推定したが、空中写真では変化が見られない場合。

→ 現地目視調査を再度行い、明らかに新築と推定できるものを新築建物とみなす。

③ 空中写真では変化が見られるが、現地目視調査では新築建物と推定しなかった場合。

→ 現地目視調査を再度行い、建物が存在する場合と駐車場や空地として利用されている場合に分ける。建物が存在する場合に、明らかに新築と推定できるものを新築建物とみなす。なお、駐車場や空地として利用されている場合は、新規に発生した駐車場・空地とみなす。

また、新築建物に関する基礎データの把握は、以下の方法で行った。

① 建物の用途

現地目視調査により、建物用途を、戸建て住宅、長屋建て住宅、共同住宅、その他の4分類で把握した。なお、併用住宅は住宅とする。

② 建物の階数

現地目視調査により、建物の階数を把握した。なお、階数には、地階を含まない。

③ 建物の防火・耐火構造

現地目視調査により、建物の外壁・軒裏の仕上げから、防火構造^{*24}、準耐火構造、耐火構造の3分類で、建物の防火・耐火構造を把握した。

④ 建物の建築面積および延べ床面積

建物の建築面積は、大阪市建物現況調査（2000年）の図面をもとに、GIS（地理情報システム）を用いて図上計測した。建物の延べ床面積は、建築面積に階数を乗じることで推定した。

(2) 建物の新築動向とその分布状況

阪南地区において、1991年から2003年までに建築された新築建物は、地区全体で872棟あり、これは2003年の地区全体の建築総数4,622棟の18.9%に相当する。つまり、1991年以降の12年間に、地区全体の約2割の建物が新築されていることになる（表4-3-2）。

新築建物の分布状況をみると（図4-3-8）、立地条件に関係なく、地区内に広範に分布していることがわかる。町丁目ごとにみると（表4-3-2）、土地区画整理が施行されている阪南町2～5丁目、播磨町1丁目に比べ、未施行の王子町2～3丁目のほうが、新築建物の占める割合がやや低い、基盤の整備状況が、建築物の更新に決定的な影響を与えているとはいえない。

^{*24} なお、外壁や軒裏の一部で木材が露出している場合もあるが、その場合も防火構造に含めている。

表 4-3-2 阪南地区における建物の新築と駐車場・空地の発生状況 (1991年～2003年)

表注:「駐車場・空地」の単位(件数)は、除却前の建物の棟数を基準にしている。

	(単位:棟数)			(単位:件数)	
	全建築物 (2003年時点)	新築建物 (1991年～2003年 に建築された もの)	新築建物の割合 (2003年の 全建築物に 占める割合)	新規の駐車場・空地 (1991年～2003年 に建物が除却 され、2003年に 駐車場・空地など となっているもの)	駐車場・空地 の割合 (2003年の 全建築物に 占める割合)
阪南地区全体	4,622	872	18.9%	142	3.1%
阪南町2丁目	676	108	16.0%	31	4.6%
阪南町3丁目	1,169	256	21.9%	29	2.5%
阪南町4丁目	539	101	18.7%	14	2.6%
阪南町5丁目	559	108	19.3%	18	3.2%
王子町2丁目	333	51	15.3%	17	5.1%
王子町3丁目	525	75	14.3%	10	1.9%
王子町4丁目	135	17	12.6%	7	5.2%
播磨町1丁目	686	156	22.7%	16	2.3%

表 4-3-3 阪南地区における新築建物の住宅形式 (1991年～2003年に建築)

表注:「その他」は、事務所・店舗など、住宅以外の用途のものである。

(単位:棟数)				
新築建物	戸建て住宅	共同住宅	その他	合計
阪南地区全体	735	58	79	872
阪南町2丁目	88	12	8	108
阪南町3丁目	220	13	23	256
阪南町4丁目	90	6	5	101
阪南町5丁目	88	9	11	108
王子町2丁目	38	6	7	51
王子町3丁目	67	2	6	75
王子町4丁目	11	1	5	17
播磨町1丁目	133	9	14	156

新築建物の住宅形式別(棟数)の構成比率

新築建物	戸建て住宅	共同住宅	その他	合計
阪南地区全体	84.3%	6.7%	9.1%	100.0%
阪南町2丁目	81.5%	11.1%	7.4%	100.0%
阪南町3丁目	85.9%	5.1%	9.0%	100.0%
阪南町4丁目	89.1%	5.9%	5.0%	100.0%
阪南町5丁目	81.5%	8.3%	10.2%	100.0%
王子町2丁目	74.5%	11.8%	13.7%	100.0%
王子町3丁目	89.3%	2.7%	8.0%	100.0%
王子町4丁目	64.7%	5.9%	29.4%	100.0%
播磨町1丁目	85.3%	5.8%	9.0%	100.0%

なお、王子4丁目で、新築建物の比率が低いのは、新築建物に該当しない団地内の建物の占める割合が高いためである。

(3) 新規に発生した駐車場・空地とその分布状況

阪南地区において、1991年から2003年の間に建物が除却され、2003年時点で駐車場・空地として利用されている場所は、従前の建物棟数を基準に集計すると、地区全体で142件あり、これは2003年の地区全体の建築総数4,622棟の3.1%に該当する（表4-3-2）。

新規に発生した駐車場・空地の分布状況をみると（図4-3-9）、新築建物と同様に、地区内に広範に分布している。部分的に、やや規模の大きな駐車場・空地がみられるが、これは、長屋が棟全体として除却されている場合が多いものと推測できる。

(4) 新築建物の住宅形式

新築建物の住宅形式をみると、棟数を単位とした場合、新築建物の大部分（84.3%）が戸建て住宅である（表4-3-3）。共同住宅は6.7%、その他、住宅以外の事務所・店舗などが9.1%となっている。

新築戸建て住宅の分布状況をみると（図4-3-8、4-3-10）、地区内に広範に分布していることがわかる。部分的に、新築戸建て住宅が連続的に集積している場所がみられるが、これは、戸建て建売分譲住宅群の小規模開発（以下、ミニ開発）による場合か、長屋を住戸単位で切断した個別（戸別）の建替えが集積している場合が多いものと推察される（図4-3-3）。

新築共同住宅の分布状況をみると（図4-3-8、4-3-11）、地区外周の幹線道路沿いおよび地区内を南北に通る補助幹線道路（幅員約11m）沿いに多くみられる。

新築の事務所・店舗などの分布状況については、特徴的な傾向はみられない（図4-3-12）。

(5) 新築建物の階数

新築建物の階数を住宅形式別にみると（表4-3-4）、棟数を単位とした場合、3階建てが69.2%と多い。次いで、2階建てが21.0%となっている。

住宅形式・用途別にみると（表4-3-4）、新築戸建て住宅は、3階建てが75.4%と多く、次いで、2階建てが21.8%となっている。戸建て3階建て住宅は、新築建物全体に占める割合でも63.5%となっており、新築建物の主流といえる。新築共同住宅は、5階建て以上が55.2%と多く、4階建てが19.0%、3階建てが17.2%となっている。新築の事務所・店舗などは、3階建てが49.4%と最も多くなっている。

新築戸建て住宅の階数別の分布状況をみると（図4-3-10）、2階建ても3階建ても、地区全体に広範に分布している。部分的に3階建てがまとまっている場所があるが、これはミニ開発あるいは個別（戸別）建替えの集積によるものと推察できる。

新築共同住宅の階数別の分布状況をみると（図4-3-11）、地区外周の幹線道路沿いおよび地区内を南北に通る補助幹線道路（幅員約11m）沿いに、4階以上の中高層共同住宅が多くみられる。

新築の事務所・店舗などの階数別の分布状況をみると（図4-3-12）、3階建て以下が広範に分布しており、幹線道路沿いでも4階以上のものが少ない点が特徴的である。

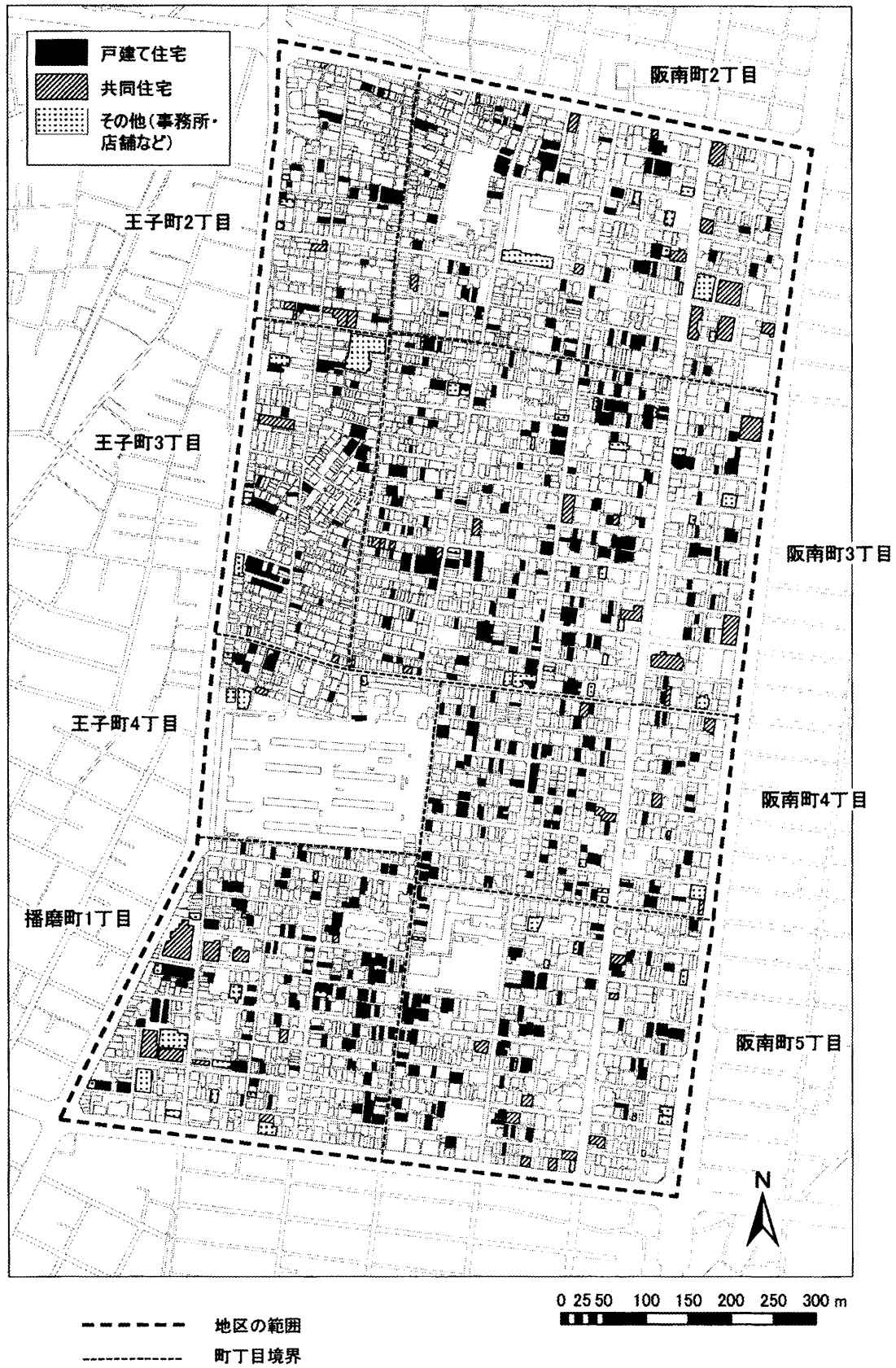


図 4-3-8 阪南地区における新築建物の分布 (1991 年～2003 年に建築されたもの)

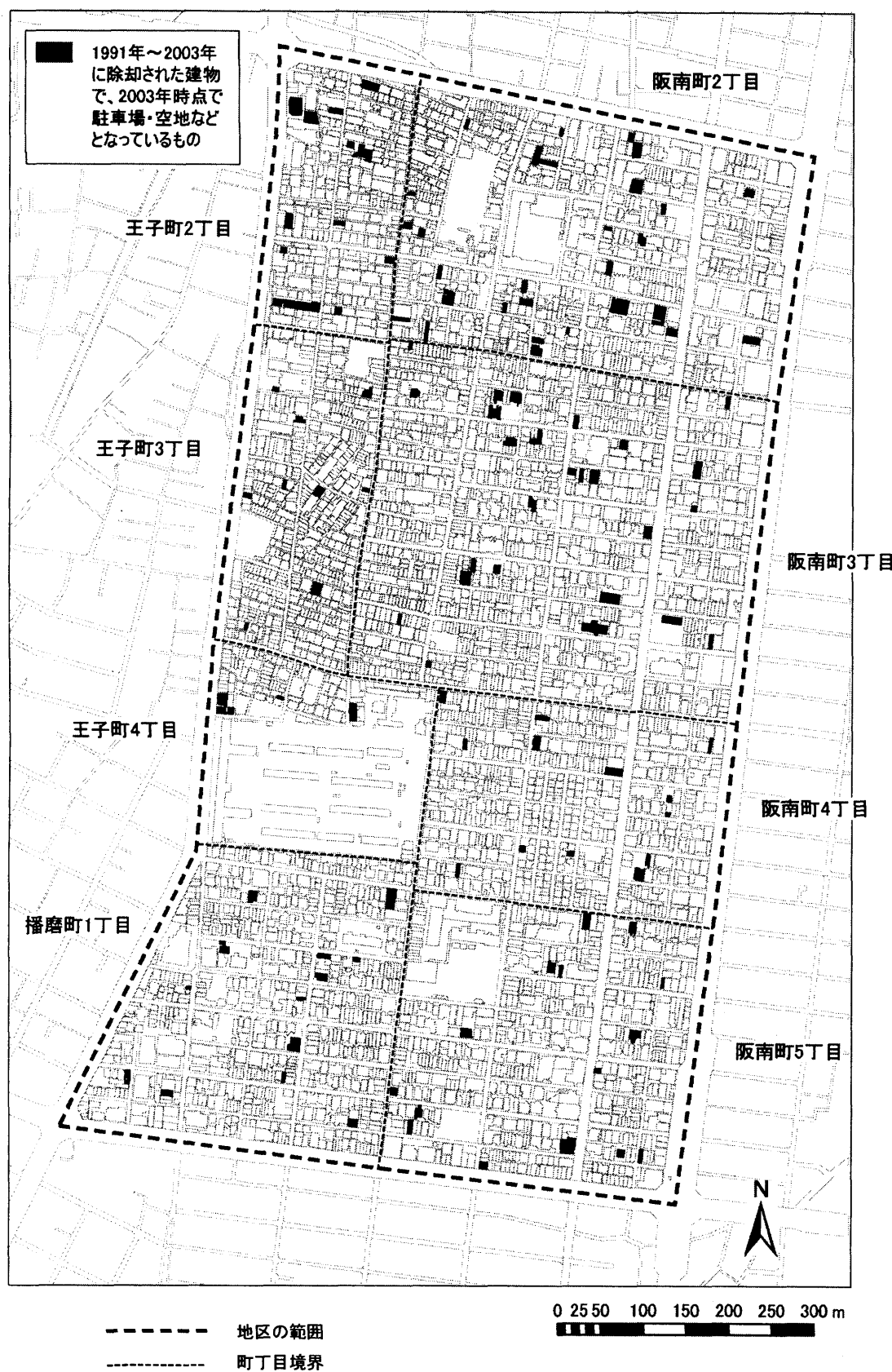


図 4-3-9 阪南地区における新規に発生した駐車場・空地の分布
(1991 年～2003 年に発生したもの)

表 4-3-4 阪南地区における新築建物の階数 (1991 年～2003 年に建築)

表注:「その他」は、事務所・店舗など、住宅以外の用途のものである。

(単位:棟数)

	1階	2階	3階	4階	5階以上	合計
合計	11	183	603	38	37	872
戸建て住宅	1	160	554	18	2	735
共同住宅	0	5	10	11	32	58
その他	10	18	39	9	3	79

新築建物の階数別(棟数)の構成比率

	1階	2階	3階	4階	5階以上	合計
合計	1.3%	21.0%	69.2%	4.4%	4.2%	100.0%
戸建て住宅	0.1%	21.8%	75.4%	2.4%	0.3%	100.0%
共同住宅	0.0%	8.6%	17.2%	19.0%	55.2%	100.0%
その他	12.7%	22.8%	49.4%	11.4%	3.8%	100.0%

表 4-3-5 阪南地区における新築建物の防火・耐火構造 (1991 年～2003 年に建築)

表注:「その他」は、事務所・店舗など、住宅以外の用途のものである。

(単位:棟数)

	防火構造	準耐火構造	耐火構造	合計
合計	169	576	127	872
戸建て住宅	145	531	59	735
共同住宅	6	11	41	58
その他	18	34	27	79

新築建物の防火・耐火構造別(棟数)の構成比率

	防火構造	準耐火構造	耐火構造	合計
合計	19.4%	66.1%	14.6%	100.0%
戸建て住宅	19.7%	72.2%	8.0%	100.0%
共同住宅	10.3%	19.0%	70.7%	100.0%
その他	22.8%	43.0%	34.2%	100.0%