

東京 23 区における都市型墓地の傾向とその分類について

Tendency and classification of urban grave sites in Tokyo 23 wards

学籍番号 47086740
氏 名 遠藤 愛美 (Endo, Manami)
指導教員 河端 瑞貴 准教授

1. 序論

1.1 研究背景

高齢化社会と都心への人口集中が起きている中で、東京都内の墓地需要が増加している。しかし、こうした都内の墓地需要に対し、供給が応えきれていない状況になっている。今後も 23 区の人口は増える予測がされており、また都民は霊園への交通の便のよさを墓地に求めていることから、都内の墓地需要はさらに高まり、墓地不足が深刻化することが予想される。よって、都内の墓地需要を満たす新しい墓地の供給が必要になっている。

1.2 既往研究

墓地を主な経営主体で分類すると、地方公共団体による「公営型」と、寺院が主に檀家を対象に寺院内に墓地を提供する「寺院型」、宗教法人が経営する「事業型」の 3 つがある(図 1)。その中で、事業型墓地のビジネスが拡大しているといわれている。

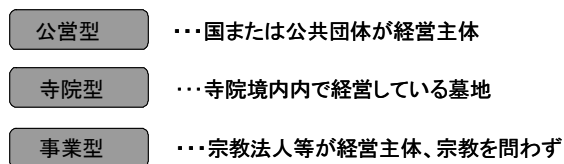


図 1 経営主体別墓地の分類

「首都圏における事業型墓地開発の実態とその対策」(川添 2005)では、墓地需要に供給が追いついていない中で事業型がそ

の需要を満たしていること、また事業型の課題である「非営利性」と「永続性」のために行政の介入が必要と結論されている。

「葬送空間のあり方：都市施設としての墓地の現状と課題」(安達 2002)では、墓地の乱開発の原因として、墓地には事業時の補助金がおりにないため都市計画が決定されずに開発されること、火葬場のような建築物ではない墓地は建築基準法による規制を受けないこと、これらから営利目的の墓地の開発が行われていることが指摘されている。

「東京の墓地空間に関する研究」(尾崎, 2005)では、墓地空間の変容には郊外の公園型墓地と都心の納骨堂という二つの大きな流れがあること、また民間霊園ではメッセージ性・独自性の強い墓が見られると述べられている。

以上から、都市の墓地不足や多様な墓のニーズを満たすために事業型墓地が増えていくが、事業型墓地の形態や立地の自由度が高いため墓地周辺との関係は公営型や寺院型と大きく異なる可能性があると考えられる。しかし、事業型墓地を定量的に評価する研究はされていない。

1.3 研究の目的と対象

東京 23 区内の墓地を対象に、墓地の性質を定量的に分析して傾向を見出し、墓地の

現状を明らかにする。特に、墓地の経営主体別の差異、事業型墓地の特異性の有無に重点を置く。

対象は東京 23 区内の墓地とする。

- ・ 公営型…4 個
- ・ 事業型…72 個 (うち屋内 18 個、屋外 54 個)
- ・ 寺院型・その他…1674 個



図 2 区内の墓地

1.4 手法

墓地の空間情報の基本統計から、各変数の傾向を把握する。また数量化 3 類とクラスター分析による多変量解析を行い、基本統計で扱った変数間の関連性を明らかにし、墓地のパターンや構造を捉える。

1.5 墓地データの作成

- ・ 対象物ポリゴンの作成

本研究で重視する事業型・公営型墓地については、GoogleMap を活用して、ポリゴンを作成した (図 3)。



図 3 事業・公営型墓地のポリゴン作成

数の多い寺院型墓地は、土地利用データを用いてポリゴンを作成した。墓地内の歩道で分断されている可能性がある墓地については、道幅が 5m 以下のものは墓地内歩道と判断し、同じ墓地としてポリゴンを作

成した (図 4)。

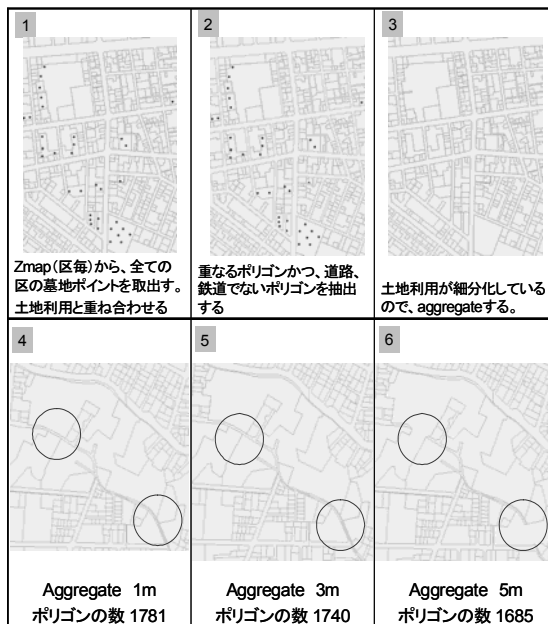


図 4 寺院型墓地のポリゴン作成

- ・ 属性の付与

墓地の立地属性として、用途地域と地価を付与した。

用途地域は、都市計画による土地利用計画のデータを用いた (図 5)。



図 5 用途地域の区分

地価は、平成 13 年度国土交通省地価調査と平成 14 年度都道府県地価公示から地価サーフェスを作成し、墓地ポリゴンの重心での地価を用いた。

2. 墓地の分布と土地利用

2.1 経営主体と区単位の墓地分布

墓地が多く存在するのは台東区、足立区、港区、葛飾区である。経営主体別にみると、寺院型が多い区は墓の多い前述の区と重なる。事業型は港区、新宿区、板橋区に多い。公営型は台東区、港区、豊島区に存在する。分布を見ると、全ての墓地が千代田区の周辺に多くあることがわかる。公営型は都心

の千代田区周辺のみ立地している。また、臨海部には墓地はほとんどないが、これは地質や永続性の観点から墓地に不適切なためと考えられる。(図6)

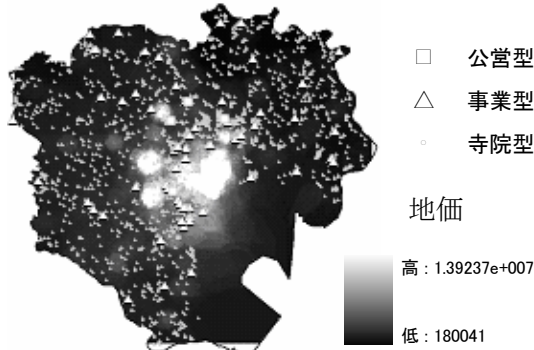


図6 地価と経営主体別墓地分布

2.2 地価・面積と墓地分布

都心周辺では、地価の高い地域の間谷部分に墓地が多く存在している(図6)。経営主体別では寺院型が地価の高いところに多く立地している。最も地価の低いところに立地している墓地は、事業型である。公営型は、地価が中間から高めの場所に立地している。

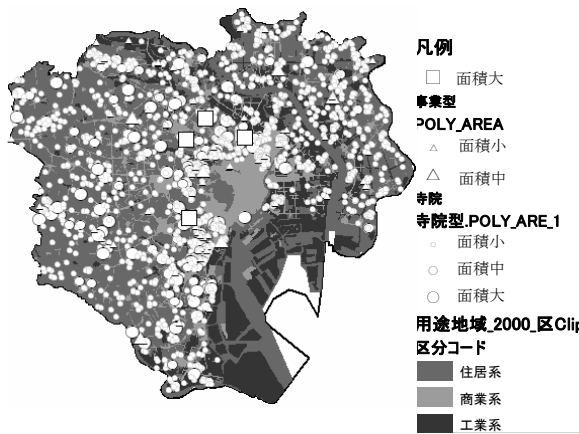


図7 面積・経営主体別の墓地分布と用途地域

面積をみると、公営型の面積が圧倒的に大きい。寺院型の面積は様々であり、事業型より大きい傾向がある。寺院型では寺院の敷地に隣接していることが多いため、墓地面積が大きい傾向になっている可能性が

考えられる。また、面積の大きい墓地は23区の西側に偏って分布している(図7)。

2.3 用途地域と墓地

公営型は、23区内に4箇所のみ存在し、その立地場所は第一種中高層住居専用地域がほとんどである。寺院型は、第1種中高層住居専用地域が35%と最も多く住居系地域が8割を超え、商業・工業地域が残り1割ずつを占める。事業型は第1種住居地域が28%と最も多く、住居専用地域を合わせると全体の6割を超える。また、事業型では工業系の用途地域の割合が比較的高いことが特徴的である。

2.4 墓地の設置年度

1990年代に多くの事業型墓地ができている。現在までその数は増え続けており、今後も増加することが予想される。分布をみると、1992年以降に都心よりの墓地が多くできていることがわかる。

3. 墓地の立地傾向と分類

3.1 カテゴリ分類

数量化Ⅲ類とクラスター分析による多変量解析を行う。

表1 カテゴリ分類

	カテゴリ	個数		
		寺院・その他	公営・事業	計
経営タイプ	事業型	1	72	72
	公営型	2	4	4
	寺院、その他	3	1674	1674
墓地形状	墓地	1	58	58
	納骨堂・霊廟など屋内	2	18	18
面積	0~5000	1	1594	0
	5001~9000	2	79	7
	9001~	3	67	4
年度	~1920	1	4	4
	1921~1945	2	5	5
	1946~1991	3	12	12
	1992~	4	46	46
地価	0~1000000	1	0	0
	1000001~1900000	2	141	12
	1900001~	3	43	4
用途地域	第1種低層住居専用地域	1	340	9
	第2種低層住居専用地域			
	第1種中高層住居専用地域	2	412	23
	第2種中高層住居専用地域			
	第1種住居地域			
	第2種住居地域	3	411	17
	準住居地域			
	近隣商業地域	4	287	11
	商業地域			
	準工業地域			
工業地域	5	224	16	
工業専用地域				

質的・量的データ共にカテゴリに分類する(表1)。数量化Ⅲ類の分析結果では、第5軸において累積寄与率が66~88%で有意と判断するのに十分であり、カテゴリ分類が妥当であり分析可能であると判断する(図8)。

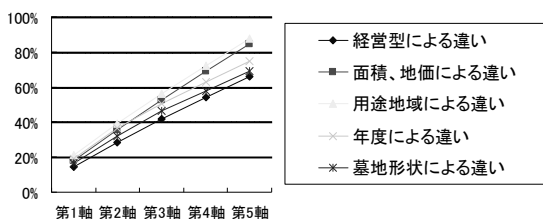


図8 各分析の累積寄与率

3.2 分析結果：全ての墓地について

- ・経営型による違いをみると、公営型は面積が大きく地価の高い低層住居専用地域にある傾向が特徴的であり、相対的な位置づけでは事業型と寺院型が類似している。事業型の傾向に商業地域と工業地域にある傾向がある。

- ・面積、地価による違いをみると、大きい面積が公営型に特徴的な属性と考えられる。面積と地価が中程度の墓地は事業型が多い。

- ・用途地域による違いをみると、住居系の地域には公営型、工業地域と商業地域は事業型の傾向がある。また、低層住居専用地域と商業地域には、地価が中程度で面積が大きい墓地が位置している傾向がある。

3.3 分析結果：事業型の墓地について

- ・年度による違いをみると、全ての年代で高度利用地域に墓地が少ない傾向がある。しかし、近年になるほど屋内型が高度利用地域に出現したり、中高層住居専用地域に増えたりする傾向が見られる。戦前は低層住居専用地域や商業地域に立地する傾向があり、戦後の高度経済成長期は地価が中程度の住居・中高層住居専用地に立地するよ

うになっている。また、近年では工業地域にも立地するようになっている。

- ・墓地形状による違いをみると、屋外型は低層住居専用地に面積が中程度のものが設置され、屋内型は中高層住居専用地域や商業地域に設置される傾向がある。屋内型は面積が小さいものが設置されやすい。

4. 結論と今後の課題

経営主体別の分類では、大きく公営型の傾向と、事業・寺院型の傾向に分けられた。事業型・寺院型は、墓地のあり方の指針が提言され計画的に設置されている公営型とは性質が類似しないことがわかった。また、戦前からある事業型は住居地域に多いのに対し、近年の事業型は商業地域や工業地域にも開設されており、墓地の立地場所に変化がみられる。

今後の課題として、墓地と周辺環境との関係をより詳細に把握するためには、土地利用や建物現況を含めた隣接する周囲の状況を詳しく解析する必要がある。

[参考]

安達慶洋, 葬送空間のあり方 : 都市施設としての墓地の現状と課題, 学術講演梗概集, 計画系, 2002, pp. 635-636
 尾崎友紀, 東京の墓地空間に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系, 2005, pp. 561-564
 川添善行, 首都圏における事業型墓地開発の実態とその対策, 土地総合研究所平成17年度報告書, 2005
 東京都公園審議会, 「都立霊園における新たな墓所の供給と管理について」 答申, 2008