



井上智之(いのうえ さとし)

1970年生まれA型。某シンクタンクで関西の産業振興に関する調査をしていたが、縁あって大阪都市経済調査会へ。俯瞰的な分析を徹底するクールさと「いつかは独立したい」というアツイ野心を併せ持つが、泥酔すると昭和歌謡で突然踊り出す奇怪な一面も。

その2 ▶ 都島区 いつまで続く？ 大規模工場からマンションへの土地利用転換

今回は大阪市都島区を訪問してきました。同区の友渚町1丁目は、人口が17,624人(2000年)であり、大阪市内で最も人口の多いところ(表1)。ここには、かつてカネボウの淀川工場が立地していましたが、1982年に滋賀県長浜市に移転し、跡地(約156,000㎡)にベルパークシティや住宅都市整備公団(現:独立行政法人都市再生機構)などの中高層住宅が開発されました。また、同丁目では、2000年以降にも大規模なマンション(約600戸)が建設されており、さらに、現在、戸建住宅(約80戸)の開発も行われています。今年の秋に実施される国勢調査ではさらに人口が増加しているものと思われます。

このように、都島区では大規模工場が閉鎖され、その跡地にマンションが建設されるケースが目立ちます。1974年から1996年までの22年間の大阪市内における24区別の土地利用変化を見ると、工業用地から中高層住宅用地への転換が最も進んだのが同区でした(表2)。

大阪市全体では、1974年に工業用地であった約840万㎡の4.6%(約77万㎡)が中高層住宅地へと転換されましたが、都島区では約67万㎡の37.4%(約25万㎡)が転換され市内24区中トップでした。同区では中高層住宅地以外への転用も進み、1996年には工業用地は約半分(約34万㎡)となりました。

・1996年以降の主な動きとして、同区内では、2001年1月に閉鎖された雪印乳業大阪工場の跡地の一部(約6,500㎡)にマンション(約190戸)が建設され、日本製紙都島工場の跡地(約98,000㎡)でもマンション(約1,000戸)の建設が進められ

ています。土地面積で見ると、さらに10万㎡以上の工業用地が中高層住宅地へ転換されることになります。

このように、工業用地(従業者)が減り、マンション(人口)が増えると、例えば、閉鎖された工場の近隣にある飲食店が閉店する一方で、生鮮食料品を販売する商店の売上げが増大するなど、地

域の商業・サービス業に大きな影響を与えます。

しかしながら、都島区では大規模な工業用地がほとんど残っていないので、今後も次々とこうした大規模なマンション開発がなされることはなく、工業→マンションという土地利用変化が地域へ与える影響も次第に小さくなるでしょう。

[表1] 人口の多い町丁目 トップ15

町丁目名	人口(人)		構成比: 0~14歳(%)		構成比: 65歳以上(%)	
	2000年	1995-2000年	2000年	1995年	2000年	1995年
都島区友渚町1丁目	17,624	208	18.0	23.4	7.1	4.7
住之江区南港中5丁目	7,554	-809	16.0	25.0	6.3	4.5
此花区高見1丁目	7,452	738	22.5	21.1	10.0	7.8
住之江区南港中3丁目	7,343	-596	14.4	23.1	6.8	4.5
住之江区南港中4丁目	6,983	-790	14.3	22.5	6.1	4.7
住之江区南港中2丁目※	6,280	-760	14.2	21.3	7.6	4.5
平野区瓜破西1丁目	6,122	-380	11.9	11.6	19.0	13.3
西成区萩之茶屋1丁目	6,099	233	0.9	1.2	16.9	13.3
阿倍野区阪南町1丁目	6,084	47	11.1	11.6	20.7	17.9
淀川区東三国3丁目	5,872	401	16.8	21.7	9.0	6.3
西淀川区佃2丁目	5,477	-488	10.2	14.9	16.2	11.1
城東区古市3丁目	5,403	312	17.3	15.6	15.1	11.7
西区南堀江4丁目	5,363	-7	12.6	15.0	12.4	9.6
都島区毛馬町2丁目	5,159	-387	13.6	17.6	12.1	8.8
城東区今福南4丁目	5,017	-598	10.8	14.9	13.8	9.7
参考：大阪市	2,598,774	-3,647	12.6	13.5	17.1	14.1

資料:「国勢調査(大阪市計画調整局「統計時報」476号、447号)」より作成
※2000年「住之江区南港中2丁目」には「同1丁目」の秘匿値1名分を含む。

[表2] 工業用地から中高層住宅地への転換比率が高い区 トップ10

	土地利用転換率 工業→中高層住宅(%)	1974年 工業用地面積(100㎡)	1974年~1996年 中高層住宅地へ転換した 土地面積(100㎡)
都島区	37.4	6,760	2,530
旭区	13.2	3,135	413
北区	11.0	8,439	931
城東区	7.6	13,359	1,014
浪速区	7.4	2,544	188
東淀川区	6.1	9,013	549
鶴見区	5.9	11,859	702
港区	5.0	7,140	354
天王寺区	4.9	1,739	85
淀川区	4.9	20,119	981
大阪市	4.6	84,107	7,747

資料:国土地理院「細密数値情報(10メッシュ土地利用)」より作成
注1:工業用地とは、製造工場、加工工場、修理工場などの用地。工場に付随する倉庫、原料置場、生産物置場、厚生施設を含む。

注2:中高層住宅地とは、4階建以上の中高層住宅の敷地からなる住宅地。

大阪産業創造館までの時間距離

都島区役所からの所要時間

※実際に計測。地下鉄利用。電車の待ち時間を含む。

約35分