

農地を含む用途混在地域における土地利用の持続的変容

-都市活性化に向けての住工混在地域の再編(4)-

正会員 ○八島 武之* 同 角田 優子**
同 横山 俊祐*** 同 徳尾野 徹****用途混在地域 住工混在地域 土地利用
農地 持続的変容

1. はじめに

前稿では、一括りに住工混在地域といってもスケールや地域・産業特性の違いによって多様な混在パターンがみられることを明らかにした。本稿では、そのうちの住工商農の4つの用途が混在する加美北エリアを取り上げる。密集住宅地、戸建住宅や小規模マンション、町工場、農地など用途ごとに比較的集約化が進み、住居ゾーンから工場ゾーンへと段階性をもって異なる用途が混在・共存するという特徴を有する。街区単位では、住・工・農の用途ごとに集約されている。こうした土地利用の変遷をみることで、秩序をもった混在パターンが成立した経緯と土地利用の特性を明らかにすることを目的とする。

土地利用の変遷を見ていくために、1959年、1964年、1974年、1985年、1999年、2012年の住宅地図から土地利用の変遷、地籍図や土地台帳による土地所有の把握、地主である地元農家に対して、土地利用変遷や土地活用への考え方に関するヒアリング調査をおこなった。

2. 土地利用の変遷と特性

1) 地区全体での変遷

かつては農村地区であり、昭2~14年に農業目的の耕地整理がおこなわれ、南北・東西の主要道路と格子状街区が整備された。この耕地整理が都市計画に置き換えられ、都市化する基盤となっている。昭10年には主要幹線道路に近接しているために大阪府東南部工業地域に指定され、軍需工場が建設されるなど工業化が始まった。戦後になると、農地解放によって小作人であった地元農家が土地を所有し、地主となって、農地を細分化しながら転用していった。

地区の様相が大きく変化したのは、高度経済成長期である。工場数、従業員数が増加し、多くの農地が工業用地や住宅用地に転用されている。それは、地主である地元農家が借家や貸工場を建てたことに始まり、住宅は地区の北部や西部で、工場は中央部で増加が目立つ。地区の北部や西部に立地する旧集落を手がかりとして、周囲には住宅を、離れた中央部には工場というように、住工相互の環境を保全する自律的なコントロールがなされていたと考えられる。また、工場は運搬上の利便性のため都市計画道路や幅員が10m以上ある主要道路沿いから転用されている(図1)。

近年では、不況に伴い廃業する町工場が増加しているため空き貸工場や青空駐車場が多くみられるが、跡地への大規模マンションやミニ戸建て住宅などの乱開発は少ない。

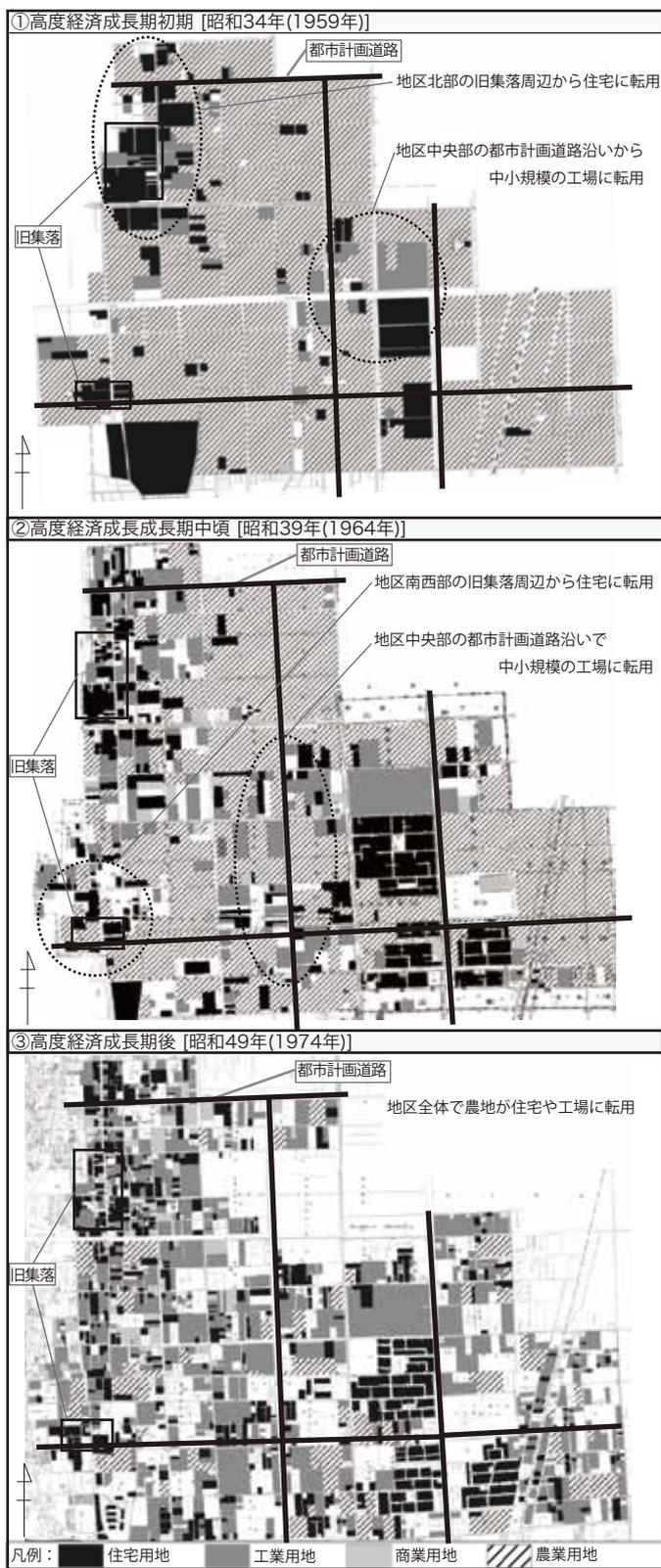


図1. 土地利用の変遷

The Continuous Change of the Land Use in a Mixure Area including Farmland

YASHIMA Takeyuki, KAKUDA Yuko, YOKOYAMA Shunsuke, TOKUONO Tetsu

これは、土地を売るのは恥という農家独特の意識から、土地を守り続けているためである。そうした意識が、たとえ空き工場や空き家が増えても土地は売らないといった農家同士での暗黙のルールを作り出し、その意識がむやみな転売や地域のコンテクストを無視した不動産開発、用途転用といった急激な環境の変化を抑制し、半世紀にわたり用途混在を持続させている(表1)。

2) 街区単位での変遷

街区単位では、地籍図より、地主である地元農家が、土地を細分化し、工場や宅地に転用する際の原則が見出された。街区を細分化する際は、転用しない農地の日照や通風を確保するため①南北軸で地割りをし、②建物は北側から建てていく(図2)。また、地主である農家同士が、地域内に分散するそれぞれの土地を集約するために話し合いながら同価値の土地を交換することも見出された。宅地や工場への転用によって細分・分散化する農地を一つの街区に集約化して残す、住宅を建てる際には既に宅地転用されている街区へ、工場建設の際には工場が建っている街区へと農地を交換して集約化が進められる(図2)。このような土地管理の円滑化や不動産価値の維持のためにおこなわれた農家の自律的な混在コントロールは、住・農・工といった用途を街区単位で集約することで街区内は用途純化し、臭気や騒音といった住環境にとっての負の要素ともなりうる工場・農地と住宅の混在・共存を成立させている。

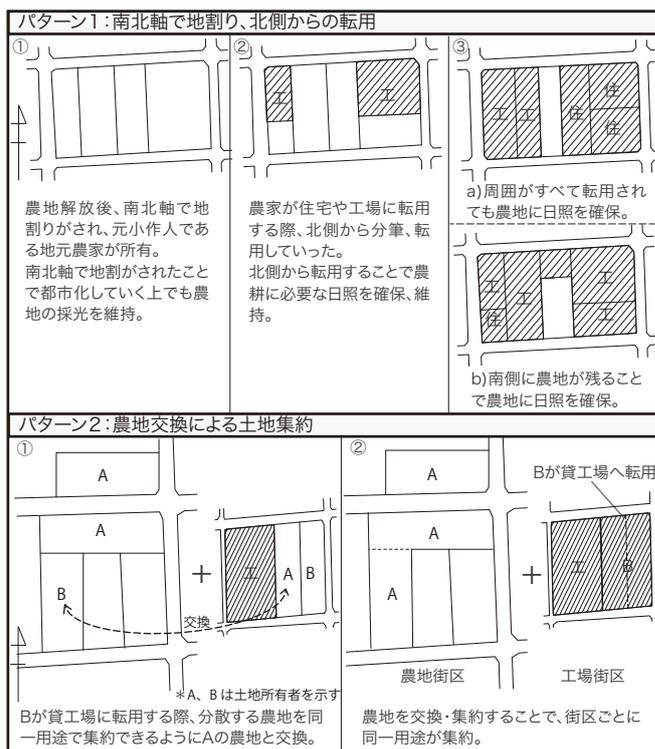
3. 用途混在地域における農地空間の役割

用途混在が半世紀にわたり持続してきた背景には、農地の担う役割が大きい。農地の周辺道路は、町工場の一時的な荷置き場や駐車といったあふれ出しを許容する場となっていることや、日当たりが良いため周囲の住民が花壇をしつらえるなどの表出も起こっており、地域のオープンスペースともなっている(表2)。

また、工場からの騒音や臭気に対して農地が受ける悪影響は住宅に比べ小さい。農地で肥料やりや雑草を燃やす等で発生する臭気や煙の影響も住宅に比べ工場の方が小さいといえる。さらには、工場から発生する騒音や臭気なども農地が緩衝帯として機能することで住宅への影響を低減させること、農地が周辺の住宅への日照・通風を確保することや開放感を与えることから、農・工・住が相互に環境性能を補完することでそれぞれの環境を維持してきている。

4. まとめ

耕地整理での街区構成や南北軸での地割り、転用していく上での自律的なコントロールが農・工・住の用途の混在・共存を成立させてきた要因であると考えられる。南北軸での地割りや街区内の北側からの宅地転用といった農家による自律的なコントロールがあることで、農業をするための日照を確



▼表1. 地元農家(地主)の土地利用に関する代表意見 ▲図2. 街区の転用パターン

<p><農地転用に関して></p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地を造成、転用して町工場にしてきた。 ・農地だけでは、つくっている者も年いって、しんどいから、それで貸し工場をするようになった。 ・持っていた農地を転売したり、貸し工場にしたり、住宅を建てて賃貸したり。 ・親父の土地やったんやけど、親父の兄が養鶏をやりたいって、ここでは養鶏ができないから、養鶏のできる東、東北部の方へ。そと交換したんです。 <p><土地所有に対しての意識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・しょっちゅう電話かかってくるんやけど、これどうします。相続税猶予も絡んでないから、すぐこも宅地に変えられる。そんなんする気はないけど。 ・手放したくないって、もともとの百姓上がりやけどね。 ・結婚とかお金がある時であれば、手放したりするやろうけど。それ以外では。 ・結局、お金があるかどうかなんですよ。そんなに要らなければ、今のままでいいんで。 ・うちのこの借家は10軒あるんやけど、今3軒しかはいてない。今度建替えるのであれば、(売ってください)っていうことなんやけど、そんなん考えてない。 ・青空(駐車場)にでもしてね、利用する人がいなくていいやって感じて。 <p><農家同士での意識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・今売ることなんてしたら、笑われんならんし。JAの会長がそんなことしてとかね。 ・困ってもいいのに、手放す人はなかなかいないね。それが基本でしょうね。

表2. 住民の農地に対する代表意見

<p><農地に対しての意識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物ばかりでないから、空間が広がって、開放感があるし。 ・まあ、畑がちよつとはあったほうが、季節感も出てくるし。 ・畑には緑があつてね、癒されてますわ。 ・日当たりがいいとかはあるある。建物が建ったらね。こっちは建たない方がいいなって。 ・本当はいけないことかもしれないけど、前が畑だし、花を飾っていたらきれいだからね。

保することができてきた。さらに、農地が地域のオープンスペースとしても機能することで、住宅への日照・通風の確保やあふれ出しの許容などがそれぞれの環境を維持してきている。

地主である農家の意識、農家同士での暗黙のルールが自律的な秩序を生み、混在をコントロールしてきた。地区全体では集落や道路を手がかりとして用途転用していくことで住から工へと段階性をもった混在、街区単位では農地の残存のための地割りや用途ごとの土地集約化を図ることで用途純化され、4用途が混在し相互補完することで地域が半世紀にわたり持続していることが明らかとなった。

* 大阪市立大学大学院工学研究科 前期博士課程
 ** 大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程
 *** 大阪市立大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)
 **** 大阪市立大学大学院工学研究科 准教授・博士(工学)

Master Course, Graduate School of Engineering, Osaka City University.
 Doctor Course, Graduate School of Engineering, Osaka City University
 Prof., Graduate School of Engineering, Osaka City University., Dr. Eng
 Assoc Prof., Graduate School of Engineering, Osaka City University., Dr. Eng