

小規模店舗が集積する南海難波駅東側の 形成過程とその都市計画的要因

60160082 能登俊平

1

1章 はじめに 背景

- ▶ 近年、都心部では駅周辺や駅直結型の開発が盛ん
大規模商業、複合施設が増加している
- ▶ 大阪を代表するターミナル駅である南海難波駅も
大規模商業施設や複合施設が多い



2

1章 はじめに 背景

- ▶ 飲食店を中心に小規模な店舗が集積
- ▶ 細い道や古い建物が多いことから「ウラなんば」と呼ば
れ、雑誌や新聞などで取り上げられている



日経レストラン2015年4月号P.40



Meets Regional 2014 年11月号



3

1章 はじめに 既往研究

- ▶ 大規模開発なしに店舗が集積するエリアは
東京や大阪、名古屋にもあった
- ▶ 社会学、商業学的な研究が多いが、都市計画的な観点
からの研究は少ない
- ▶ しかし、用途地域や、区画整理など都市計画が関わって
いることが考えられる

4

1章 はじめに 目的

- ▶ 南海難波駅に隣接しながらも、大規模開発なしに店舗が
集積し賑わいを見せる南海難波駅東側を対象
- ▶ 都市計画的な観点から南海難波駅東側の形成過程を
明らかにする

5

1章 はじめに 研究の流れ

- ▶ 2章 南海難波駅周辺の都市計画の実態を整理
- ▶ 3章 都市計画が南海難波駅東側の空間に与えた影響
- ▶ 4章 南海難波駅東側での店舗の増減



6

2章 南海難波駅周辺の都市計画
都市計画の整理

土地区画整理事業

- ▶ 南海難波駅周辺では二つの土地区画整理事業が行われていた。
- ・戦災復興土地区画整理事業－難波中1・2・3丁目
- ・難波土地区画整理事業－難波中2丁目

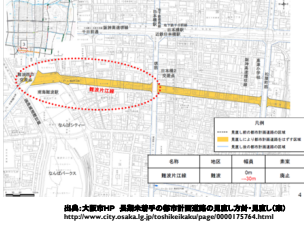


▶ 7

2章 南海難波駅周辺の都市計画
都市計画の整理

都市計画道路

- ▶ 長期未着手都市計画道路－難波片江線
- ▶ 昭和21年計画決定 幅員30メートル
→平成25年に廃止になるまで未着手



▶ 8

3章 南海難波駅東側の空間特性
エリアの密集性

- ▶ 土地区画整理事業は道路、公園などを整備し土地の区画を整え利用を促進する
- ▶ 土地区画整理の有無でエリアの密集性は大きく変化すると考えられる

→敷地面積、建物の分布を用いて分析を行う

▶ 9

3章 南海難波駅東側の空間特性
エリアの密集性

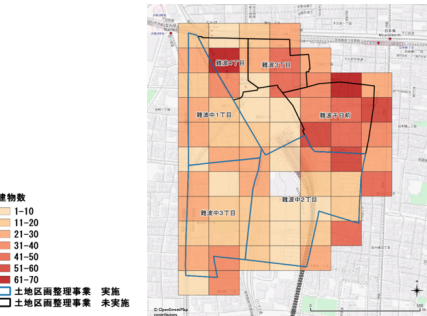
- ▶ 非建物面積を集計一道路、公園などの空地

	町名	敷地面積 (㎡)	非建物敷地面積 (㎡)	非建物敷地面積 (%)	土地区画 整理事業
南海難波駅 東側	難波千日前	68,690	15,743	22.92%	未 実 施
	難波3丁目	42,652	16,051	37.63%	
	難波4丁目	24,415	8,577	35.13%	
	難波中1丁目	79,619	47,643	59.84%	実 施
	難波中2丁目	147,280	58,892	39.99%	
	難波中3丁目	96,563	39,086	40.48%	

▶ 10

3章 南海難波駅東側の空間特性
エリアの密集性

- ▶ 建築物の棟数 100mメッシュ毎に集計



▶ 11

3章 南海難波駅東側の空間特性
建築物の構造、階数

- ▶ 都市計画道路

都市計画法第53条第一項、建築制限

(階数が2階以下、地階を有しない、主要構造が木造、鉄骨、コンクリートブロック造)

- ▶ 土地区画整理事業、都市計画道路

建物の階数は前面道路にも大きく影響する

エリア内の広幅員道路の有無で階数にも大きく影響すると考えられる

▶ 12

3章 南海難波駅東側の空間特性

建築物の構造

	町名	鉄筋 コンクリート	非木造	木造	土地区画 整理事業
南海難波駅 東側	難波千日前	36.39%	31.01%	32.59%	未 実 施
	難波3丁目	39.67%	46.28%	14.05%	
	難波4丁目	25.93%	55.56%	18.52%	
	難波中1丁目	74.55%	16.97%	8.48%	実 施
	難波中2丁目	62.78%	15.00%	22.22%	
	難波中3丁目	65.35%	12.87%	21.78%	

棟数で集計

3章 南海難波駅東側の空間特性

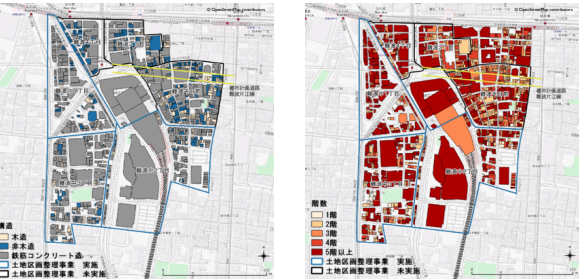
建築物の階数

	町名	1階	2階	3階	4階	5階以上	土地区画 整理事業
南海難波駅 東側	難波千日前	1.58%	34.18%	25.63%	15.82%	22.78%	未 実 施
	難波3丁目	3.31%	33.88%	30.58%	14.05%	18.18%	
	難波4丁目	1.85%	31.48%	19.44%	17.59%	29.63%	
	難波中1丁目	3.03%	12.12%	10.30%	18.18%	56.36%	実 施
	難波中2丁目	6.67%	19.44%	17.22%	18.33%	38.33%	
	難波中3丁目	8.42%	25.25%	12.38%	12.87%	41.09%	

棟数で集計

3章 南海難波駅東側の空間特性

建築物の構造、階数の分布図



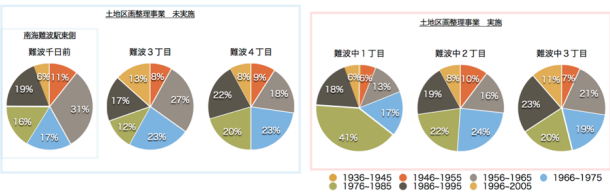
3章 南海難波駅東側の空間特性

建築年数

- ▶ 土地区画整理事業
区画を整理し利用を促進するため、土地区画整理事業の有無が、建築年数に影響すると考えられる
- ▶ 都市計画道路
建築制限があるため建築の更新に影響があると考えられる

3章 南海難波駅東側の空間特性

建築年数



3章 南海難波駅東側の空間特性

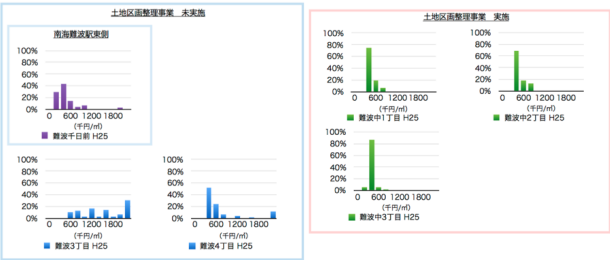
小括

- ▶ 南海難波駅東側は土地区画整理事業、都市計画道路の二つの都市計画が未実施のエリア
→そのため、低層、木造、古い建物が多く密集したエリアであることが分かった

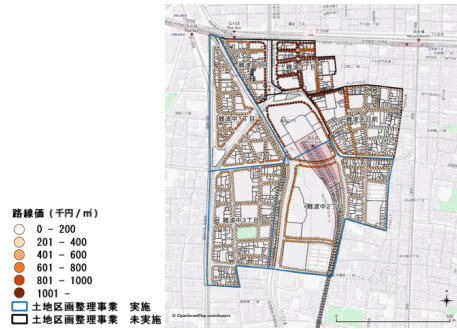
4章 空間特性と店舗増加の係数
賃料と地価

- ▶ 店舗出店の条件として、賃料は大きな要素の1つ
- ▶ 店舗賃料データは非常に少なく、精度が低い
- ▶ 不動産鑑定評価基準で
価格と賃料には相関関係があるされていることから
今回は地価を使用
- ▶ 地価は街区単位で把握するため路線価(2013年)を使用

4章 空間特性と店舗増加の係数
町丁目ごとの路線価



4章 空間特性と店舗増加の係数
路線価の分布

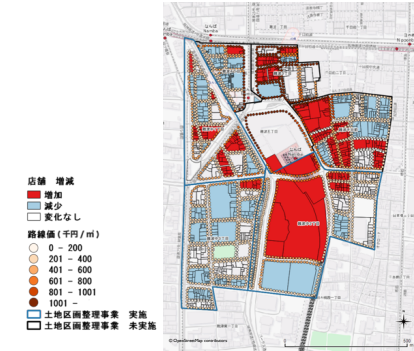


4章 空間特性と店舗増加の係数
店舗の開廃業と増減

2007年、2013年版 タウンページ 飲食店より

	町丁目	2007年 (件)	2013年 (件)	廃業(件) 廃業率	開業(件) 開業率	増減 (件)	土地区画 整理事業
南海難波駅東側	難波千日前	106	110	49 46.2%	53 50.0%	4	未 実 施
	難波3丁目	90	90	34 37.8%	34 37.8%	0	
	難波4丁目	138	108	58 42.0%	28 20.3%	-30	
	難波中1丁目	51	49	24 47.1%	22 43.1%	-2	実 施
	難波中2丁目	65	99	27 41.5%	61 93.8%	34	
	難波中3丁目	38	25	26 68.4%	13 34.2%	-13	

4章 空間特性と店舗増加の係数
店舗増減の分布



5章 まとめ
都市計画的観点から見た南海難波駅東側

- ▶ 南海難波駅東側は土地区画整理事業、都市計画道路の二つの都市計画が未実施
→路地が多く、低層、木造、古い建物が密集
 - ▶ 南海難波駅東側の空間特性が地価に影響
→高い路線と低い路線が隣接した街区を形成
- それらが有効に働き店舗の増加を促した

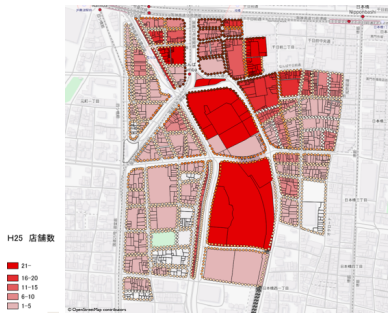
付録1

町丁目ごとの平均路線価

	町丁目	2013 (千円/㎡)	土地区画 整理事業
南海難波駅 東側	難波千日前	391.51	未 実 施
	難波3丁目	1739.84	
	難波4丁目	695.77	
	難波中1丁目	348.21	実 施
	難波中2丁目	378.40	
	難波中3丁目	301.26	

付録2

店舗の分布



付録3

床面積の変化

町丁目名	床面積(㎡) 2007年	床面積(㎡) 2013年	変化 (㎡)	土地区画 整理事業
難波駅東側 難波千日前	218027	218032	5	未 実 施
難波3丁目	105976	103558	-2418	
難波4丁目	93677	93677	0	
難波中1丁目	171990	169255	-2735	実 施
難波中2丁目	480790	480810	20	
難波中3丁目	237669	256175	18506	