

# 貝塚市における住工混在の解消を目的とした 「二色の浜環境整備事業」の効果に関する研究

和歌山大学 環境システム  
竹口 仁貴

## 1 章 はじめに

貝塚市は天正十一年に本願寺が移された貝塚寺内町として栄えた歴史と、白浜青松の二色の浜から緑豊かな葛城山に至る美しい自然に恵まれた「町」であった。しかし、高度経済成長期による開発の結果、住宅地と繊維・伸線などの工場が混在していた。そして工場による二色の浜に流入する河川の汚濁や市街地にある工場の騒音などの公害問題が表面化した。

1970 年に就任した吉道市長は公害過密の解消のため、新たに敷地を生み出す埋立事業を構想した。大阪府に「二色の浜環境整備事業」を要望し、市街地にある工場を埋立地に移転させ、工場地帯に下水処理場を作り、二色の浜の水質汚濁の削減を図ろうとした。

本研究の目的は、貝塚市の住工混在の状況を改善するために、実施された「二色の浜環境整備事業」の実態を調査し、その効果をあきらかにすることである。

## 2 章 二色の浜環境整備事業の概要

### 2-1 事業の背景

貝塚市は市域の約 60%は山地丘陵で、平野部は、住居と工場の混在する市街地となっており、特に南海線から海岸よりは密集市街地を形成している。また、平野部に散在する空閑地は面積単位が小さく、既成地域においては規模的にも、立地的にも施設整備のために取得し得るまとまった用地は存在しない。従って市街地の過密を解決するための新たな工業用地を埋立造成により確保する必要があった。

### 2-2 事業内容

二色の浜環境整備事業の概要を表 1 に示す。

表 1 事業概要

用途区分	面積	目的と土地利用の概要
港湾用地	41ha	阪南港公共埠頭計画の一環として整備
下水処理場用地	50ha	南大阪湾流域下水道中部処理場用地
工場移転用地	87ha	地域の公害工場移転用地
住宅用地	45ha	移転工場の従業員及び地域の住民供給
道路用地	2ha	府道大阪臨海線(堺～泉佐野)用地
海浜用地	28ha	二色の浜公園の拡充と景観保全
計	253ha	

## 3 章 事業の効果

### 3-1 事業効果の定量化の方法

貝塚市の全面積 43.99 km<sup>2</sup>のうち移転工場の面積は 210,268 m<sup>2</sup>であった。また移転工場数は 83 社 111 カ所であった。都市計画法の用途地域 12 用途のうち、本研究では、土地利用について、低層住居地域、中高層住居地域、住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域、調整区域の 7 用途に分類した。また 1960 年の DID 地区を中心市街地とした。区域区分による分類として、市街化区域を中心市街地・上記以外、市街化調整区域の 3 つに分けた。

そして跡地利用を住宅地、商業施設、複合施設、事務所、空き工場、倉庫、駐車場、更地、福祉施設の 9 つに分類し、空き工場、倉庫、駐車場、更地の 4 つをまとめて低利用とした。

### 3-2 中心市街地と用途地域の関係

表 4 より移転工場の中心市街地からの面積は 103,399 m<sup>2</sup>であり、移転工場全体の面積の約 5 割を占めている。また中心市街地からの移転の内、準工業地域からの移転面積が 103,181 m<sup>2</sup>とほとんどを占めている。表 5、6 より中心市街地のうち住宅地利用と低利用は半々になっている。また中心市街地以外の市街化区域は住宅地が 20 カ所、低利用利用が 38 カ所になっている。面積に関しては住宅地利用が 13,157 m<sup>2</sup>、低利用が 54,366 m<sup>2</sup>になっており、低利用全体の 7 割を占めている。

表 2 区域区分と用途地域の関係

区域区分		工場数	工場の合計面積 (m <sup>2</sup> )	用途地域別	
				準工業地域	準工業地域以外
市街化区域	中心市街地	25	103,399	218	103,181
	上記以外	76	101,922	54,448	47,474
調整区域		10	4,947	0	0
合計		111	210,268	54,666	150,655

表 3 区域区分と跡地の件数

区域区分	住宅地	低利用	それ以外	計
市街化区域	中心市街地	8	8	10
	上記以外	20	38	17
調整区域	0	7	3	10
合計	28	53	30	111

表 4 区域区分と跡地の面積

区域区分	住宅地	低利用	それ以外	計
市街化区域	中心市街地	25,072	20,228	58,099
	上記以外	13,157	54,366	34,399
調整区域	0	3,319	1,628	4,947
合計	38,229	77,913	94,126	210,268

3-3 低利用地と面積の関係

低利用を工場面積によって 3 つに分類した。表 7、8 より、0-100 m<sup>2</sup>では空き工場が 187 m<sup>2</sup>と一番多くなっており、0-100 m<sup>2</sup>の低利用全面積の約 6 割を占めている。100-300 m<sup>2</sup>では駐車場が 961 m<sup>2</sup>と一番多くなっており、100-300 m<sup>2</sup>の低利用全面積の約 5 割を占めている。300-1000 m<sup>2</sup>では倉庫が 4789 m<sup>2</sup>と一番多くなっており、300-1000 m<sup>2</sup>の低利用全面積の約 4.5 割を占めている。

表 5 跡地利用と工場面積の件数

	0㎡-100㎡	100㎡-300㎡	300㎡-1000㎡	1000㎡-	計
住宅地	1	8	7	12	28
商業施設	0	0	6	3	9
複合用地	0	0	1	3	4
事務所	2	1	5	7	15
福祉施設	0	0	0	2	2
空き工場	3	3	5	4	15
倉庫	1	1	8	9	19
駐車場	1	6	4	1	12
更地	0	1	2	4	7
合計	8	20	38	45	111

表 6 跡地利用と工場面積の面積

	0㎡-100㎡	100㎡-300㎡	300㎡-1000㎡	1000㎡-	計
住宅地	46	1,590	4,033	32,560	38,229
商業施設	0	0	4,058	8,640	12,698
複合用地	0	0	861	51,310	52,171
事務所	123	194	3,120	21,870	25,307
福祉施設	0	0	0	3,950	3,950
空き工場	187	703	1,879	8,990	11,759
倉庫	56	266	4,789	31,530	36,641
駐車場	69	961	2,452	1,100	4,582
更地	0	174	1,307	23,450	24,931
合計	481	3,888	22,499	183,400	210,268

3-4 産業分類と跡地利用の関係

移転工業を繊維業、金属業、運送・倉庫業、食品・製造業、鉄鋼業、その他の 6 種類に分類した。繊維業では、倉庫利用が多くなっている。鉄鋼業では駐車場の利用が他の産業よりも多くなっている。金属業は他の産業よりも空き工場になっている比率が 4 割と高くなっている。また食品・製造業では低利用がない。

表 7 産業と跡地利用の件数

	繊維業	金属業	運送・倉庫業	食品・製造業	鉄鋼業	その他	計
住宅地	4	1	0	3	14	6	28
商業施設	0	0	1	1	3	4	9
複合用地	0	0	0	1	2	1	4
事務所	5	1	0	1	2	6	15
福祉施設	1	0	0	0	0	1	2
空き工場	4	3	0	0	5	3	15
倉庫	7	3	0	0	5	4	19
駐車場	1	1	0	0	6	4	12
更地	0	0	1	0	3	3	7
合計	22	9	2	6	40	32	111

表 8 産業と跡地利用の面積

	繊維業	金属業	運送・倉庫業	食品・製造業	鉄鋼業	その他	計
住宅地	3,410	1,070	0	1,689	25,470	6,390	38,229
商業施設	0	0	589	2,930	2,960	6,219	12,698
複合用地	0	0	0	2,880	6,991	42,300	52,171
事務所	13,688	194	0	2,610	6,326	2,489	25,307
福祉施設	1,760	0	0	0	0	2,190	3,950
空き工場	4,425	4,070	0	0	1,326	1,938	11,759
倉庫	10,570	3,680	0	0	17,212	4,979	36,641
駐車場	183	362	0	0	2,202	1,835	4,582
更地	0	0	13,500	0	3,823	7,608	24,931
計	34,036	9,578	14,089	10,309	66,310	75,948	210,268

3-5 用途地域と跡地利用の関係

ここでは用途地域のうち低層住居地域・中高層住居地域・住居地域をまとめて、住居系地域、商業地域・準工業地域・工業地域をまとめて、商業・工業系地域、そして市街化調整区域の 3 用途地域とした。

住居系地域では住宅地利用が 19 カ所と多くなっており、面積も 32,931 m<sup>2</sup>となっている。しかし低利用も 16 カ所、面積 20,607 m<sup>2</sup>ある。商業・工業系では低利用が 30 カ所あり、面積では 53,987 m<sup>2</sup>ある。調整区域では低利用が 7 カ所あり、面積では 3,319 m<sup>2</sup>ある。

表 9 用途地域と跡地利用の件数

工場数	住居系地域	商業・工業系地域	調整区域	計
住宅地	19	9	0	28
商業施設	4	3	2	9
複合施設	2	2	0	4
事務所	6	8	1	15
福祉施設	2	0	0	2
低利用	16	30	7	53
合計	49	52	10	111

表 10 用途地域と跡地利用の面積

工場面積(㎡)	住居系地域	商業・工業系地域	調整区域	計
住宅地	32,931	5,298	0	38,229
商業施設	4,585	6,679	1,434	12,698
複合施設	9,010	43,161	0	52,171
事務所	7,640	17,473	194	25,307
福祉施設	3,950	0	0	3,950
低利用	20,607	53,987	3,319	77,913
合計	78,723	126,598	4,947	210,268

4 結論

住居系地域での低利用地の工場数が 16 カ所で商業・工業系地域は 30 カ所とほぼ 2 倍になっている。住居系地域に指定されている方が跡地の転用がしやすいと考えられる。そして市街化調整区域に関して言えば、低利用地が 7 カ所と 7 割を占めていて、商業・工業系地域よりも跡地の転用がしにくい現状になっている。

さらに中心市街地からの移転面積が全移転面積の約半分を占めており、工場の移転地域は準工業地域以外が大半なので、当初の市街地に混在する工業の移転に一定の効果があつたと思われる。

例えばまた図 4 より、工場跡地の用途変更がまだされていないので、No.1 のような所では用途変更をするべきである。また同じ住居地域に面している場合でも No.2 のように空き工場のままになっている所もあり、用途変更するには注意が必要である。



5 参考文献

貝塚市 都市計画課

<http://www.city.kaizuka.lg.jp/kakuka/toshiseisaku/toshikeikaku/index.html>

大阪府 タウン推進課

[http://www.pref.osaka.lg.jp/s\\_townsuishin/](http://www.pref.osaka.lg.jp/s_townsuishin/)

貝塚市の 70 年 平成 25 年 3 月 31 日発行 全 290P