

大阪市が保有する未利用地の 緑地的暫定利用の社会的意義と その成立性に関する研究



おねがい

この公園はみんなの公園です。楽しい公園をつつてみんなの力をあそびます。

1. 水が流れる大池に近づかず。
2. 遊具はなかよく、大切にしましょう。
3. ごみを持って帰る人だかりしないで下さい。
4. 他が利用者の迷惑となる行為はしないで下さい。

東淀川区立第一児童遊園地管理委員会

緑地計画学

三橋 渉

第1章 研究の背景及び目的

■研究の背景

- ・大都市である大阪市では公有の未利用地が多く発生
- ・未利用地の暫定利用が積極的に図られつつある
- ・大阪市の都市公園の整備率は他都市と比較して低い
→人口一人当たり都市公園面積
大阪市：3.5m²/人
神戸市：16.7m²/人
堺市：8.1m²/人

■研究の目的

- ・大阪市が保有する未利用地の緑地的暫定利用が都市公園の補完的機能を発揮しているかどうかを検証
- ・補完的機能を成立させるための要件を探る

■論文の構成

第1章 研究の背景及び目的



第2章 未利用地の緑地的暫定利用の発生条件



第3章 未利用地の緑地的暫定利用が担保する公共性



第4章 大阪市が保有する未利用地の緑地的暫定利用の社会的意義とその成立性

第2章 緑地的暫定利用の発生条件

■調査対象

大阪市発行の「未利用地活用方針一覧表」（平成21年7月）
に記載されている882箇所の未利用地

■未利用地の分類

暫定利用 あり	緑地的利用	多目的広場利用
		スポーツ広場的利用
		園芸的利用
	建物施設	
	工事関係用地	
	駐車場	
	その他	
暫定利用なし		



■調査項目

内部条件

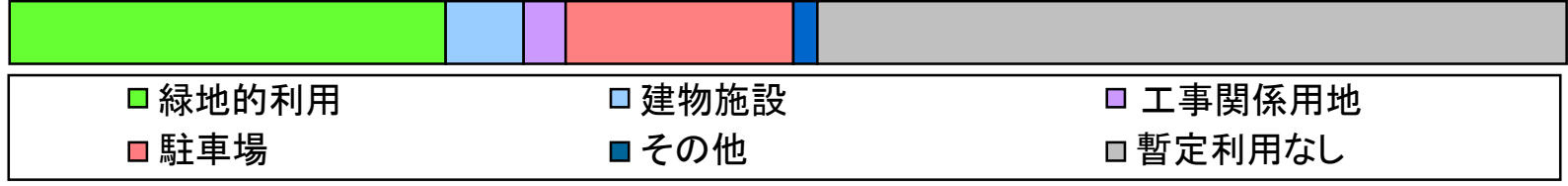
- ・土地の履歴
 - ・面積
- 大阪市未利用地活用方針一覧表

外部条件

- ・用途地域
 - ・人口密度
 - ・公園整備率
- 都市計画図
国勢調査

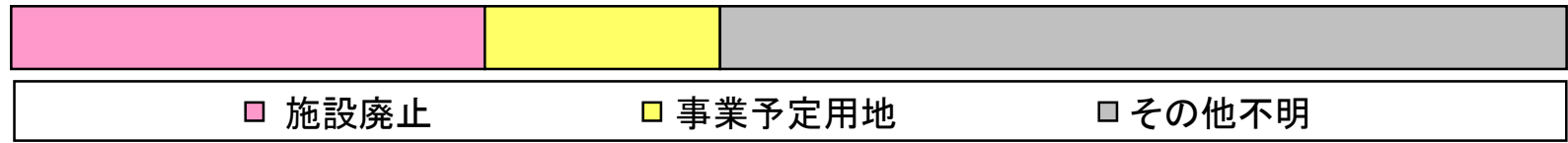
第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

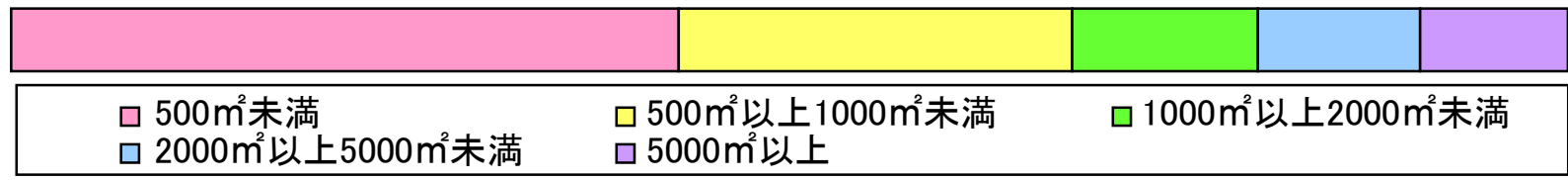


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)

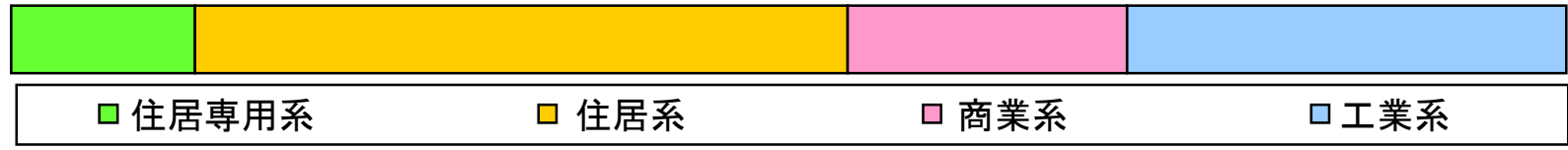
土地の履歴



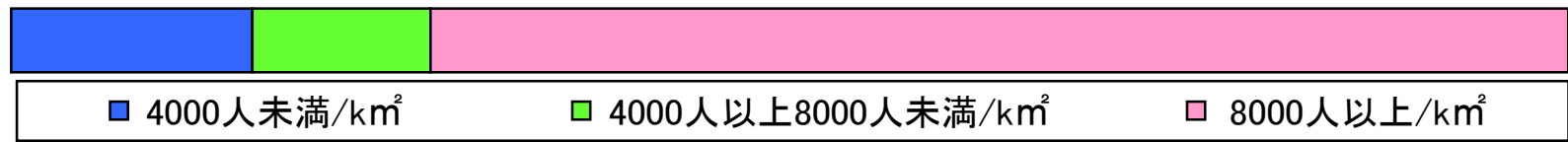
面積



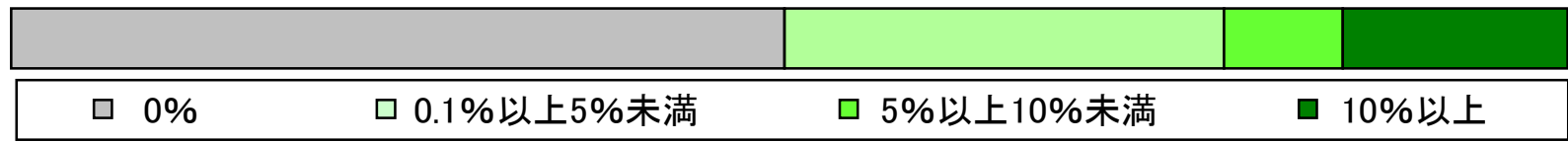
用途地域



人口密度

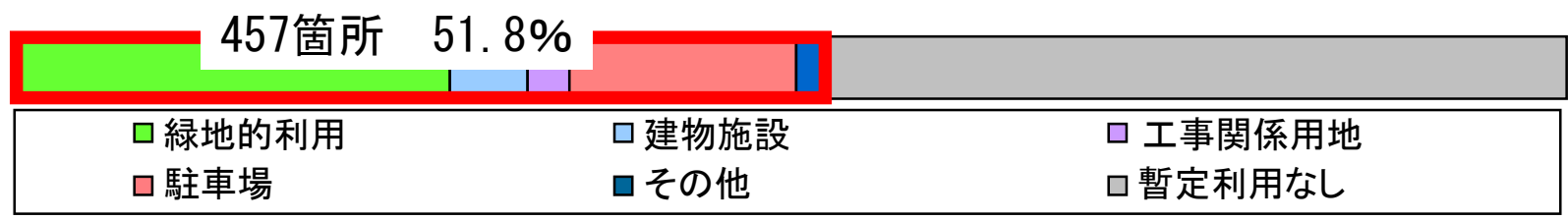


公園整備率

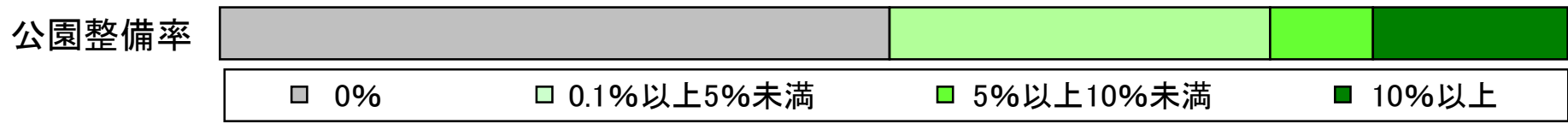
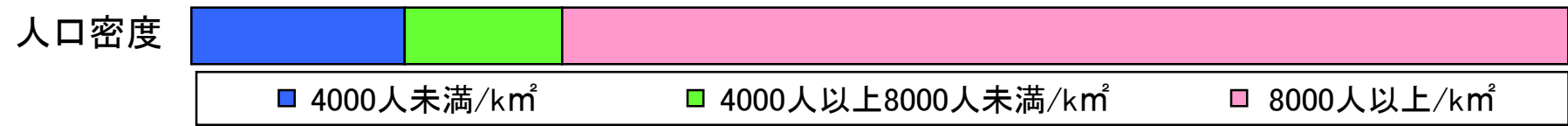
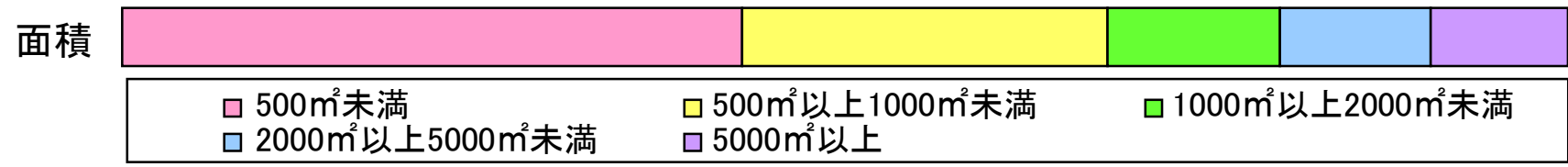
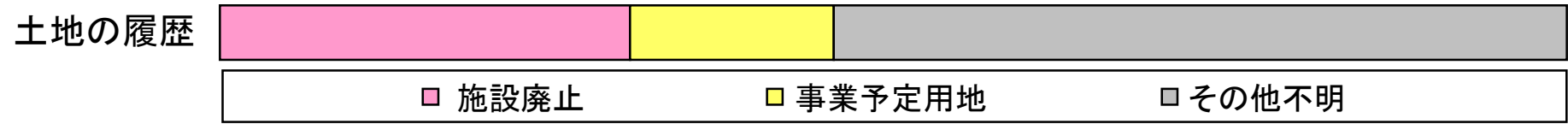


第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

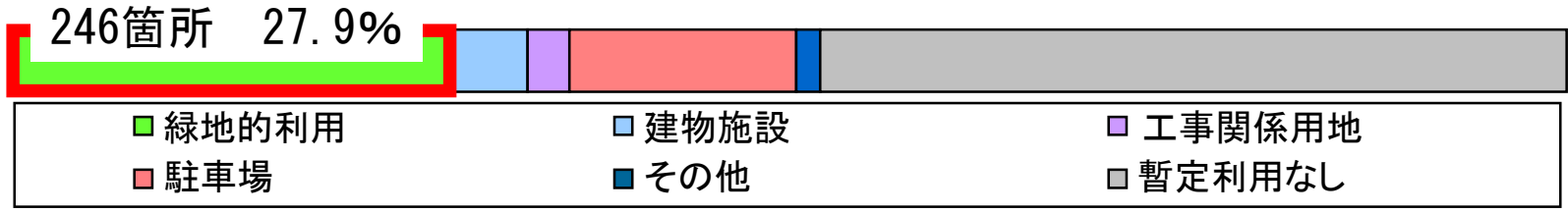


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)



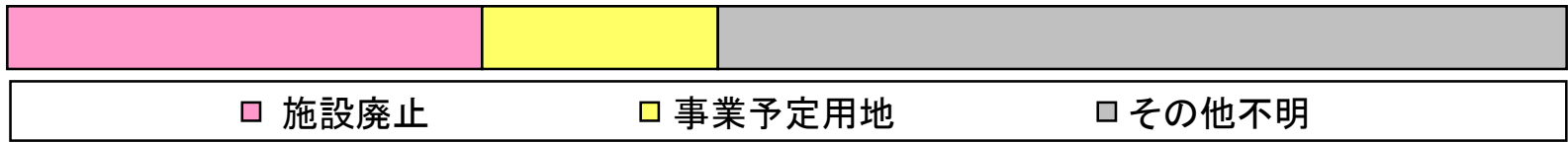
第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

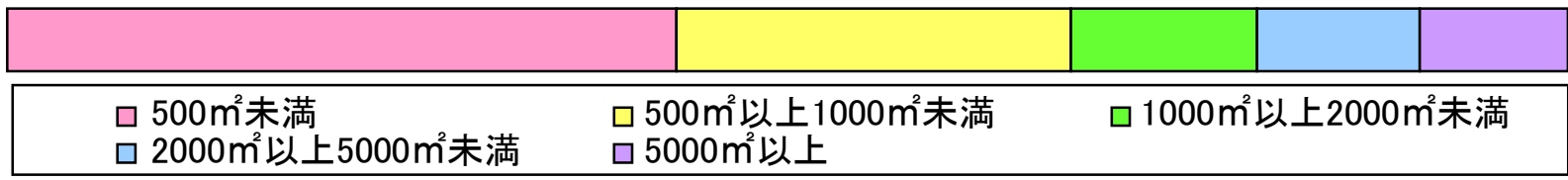


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)

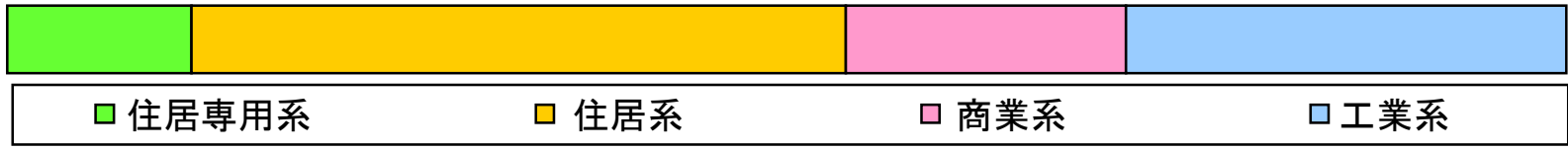
土地の履歴



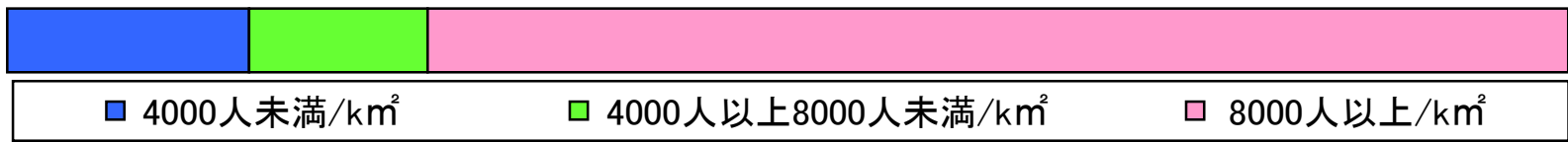
面積



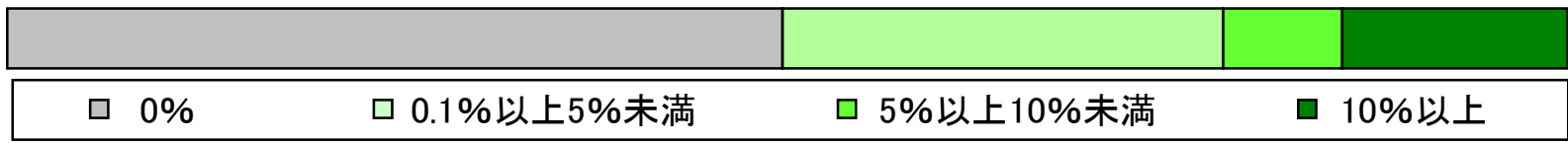
用途地域



人口密度

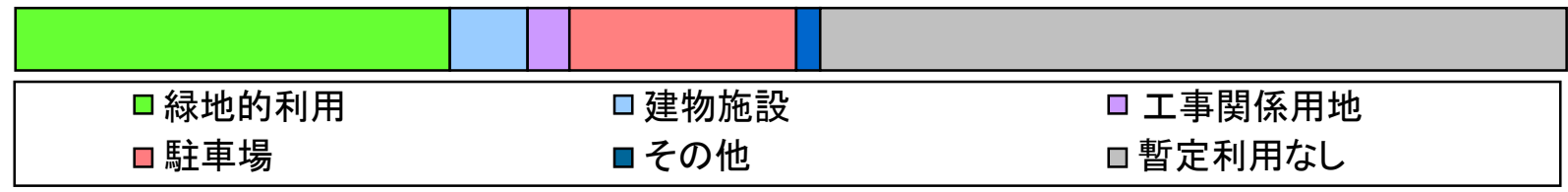


公園整備率

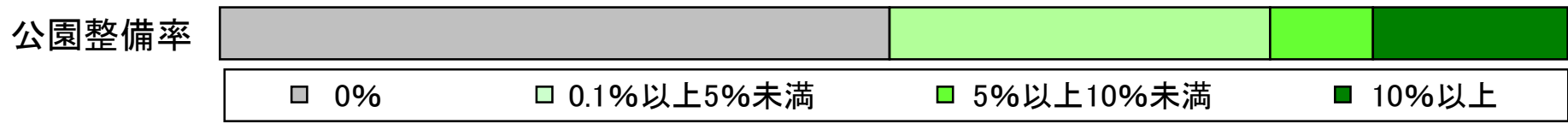
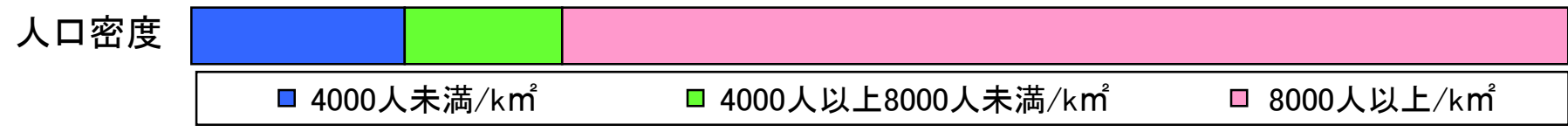
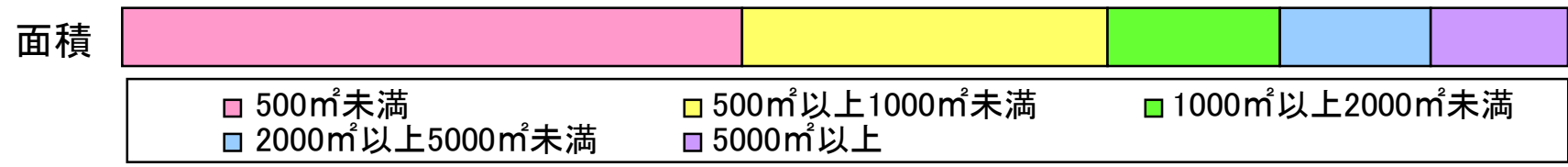
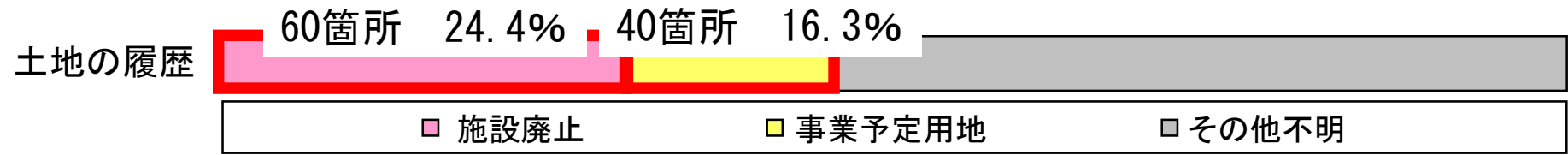


第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

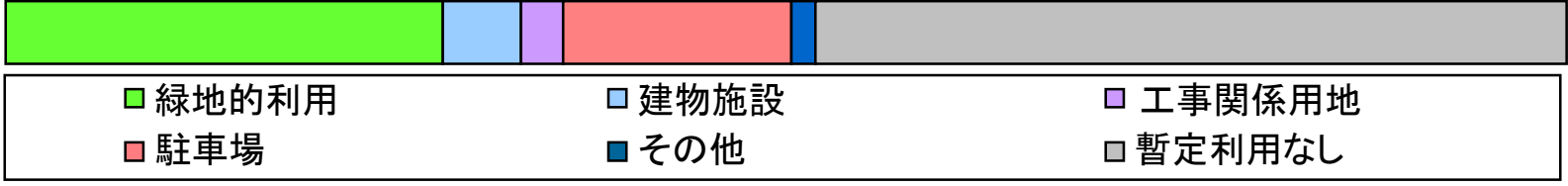


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)



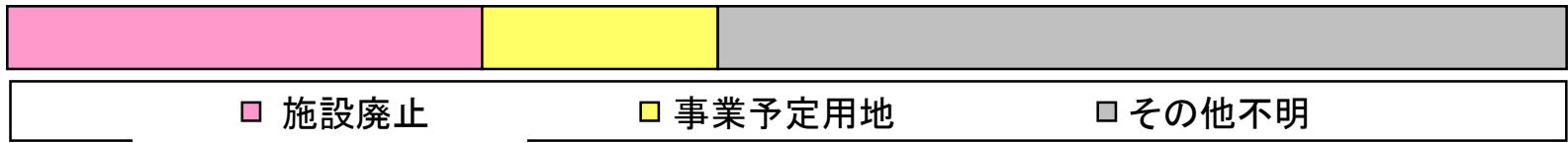
第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

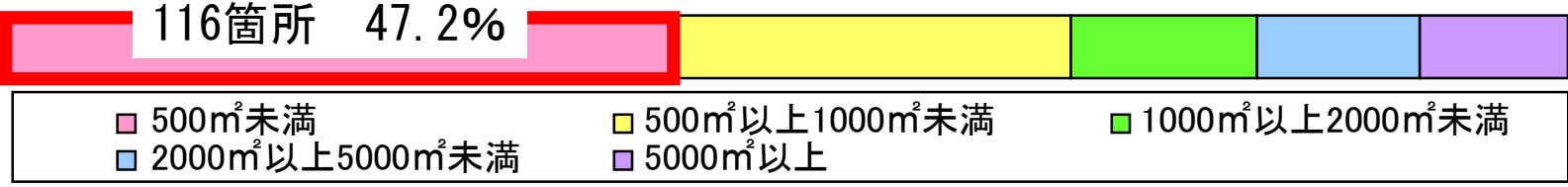


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)

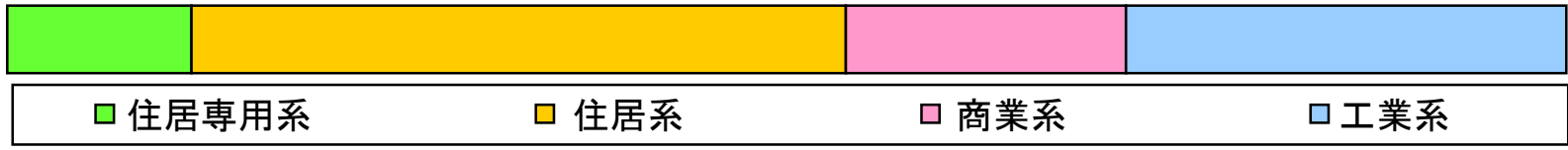
土地の履歴



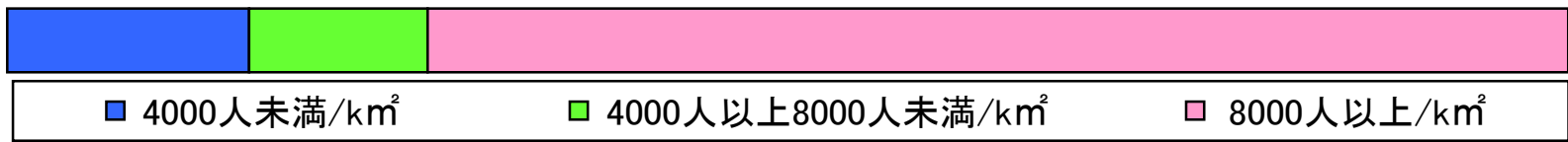
面積



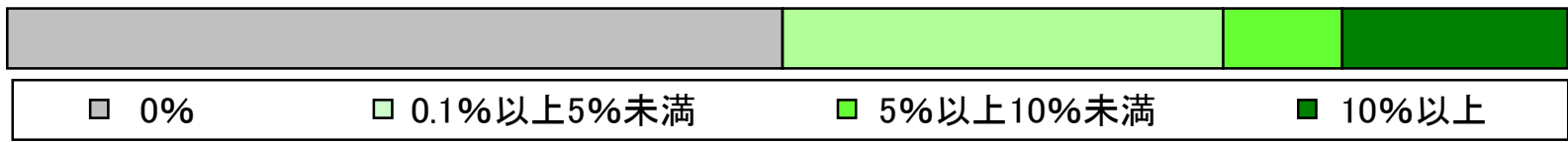
用途地域



人口密度

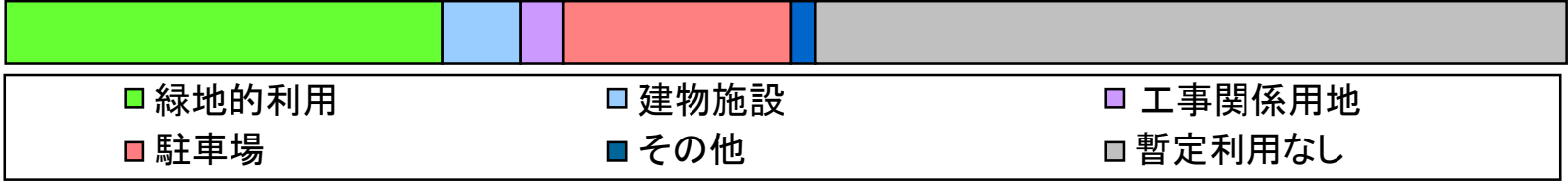


公園整備率



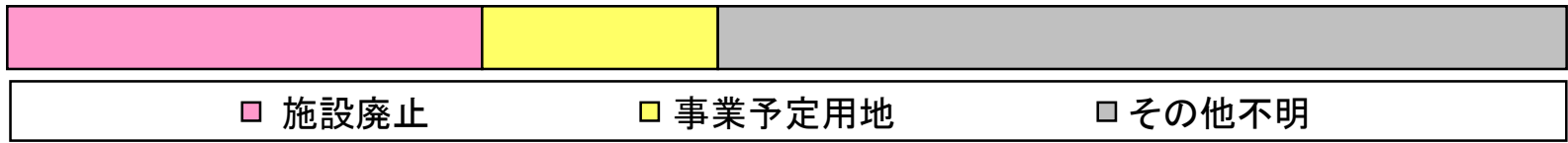
第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

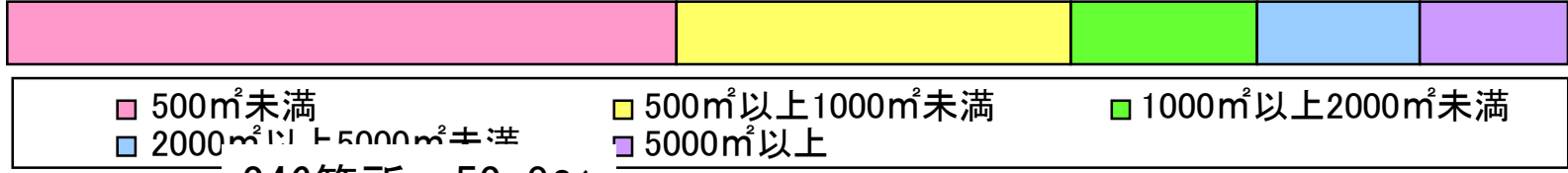


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)

土地の履歴



面積



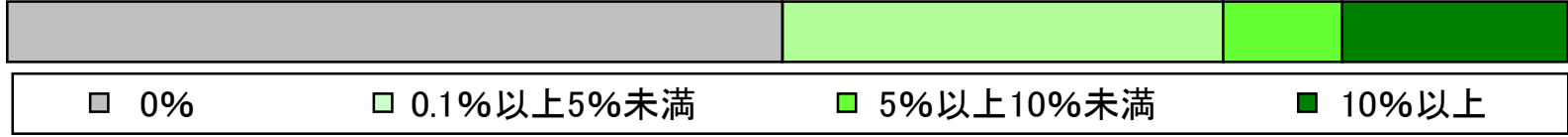
用途地域



人口密度

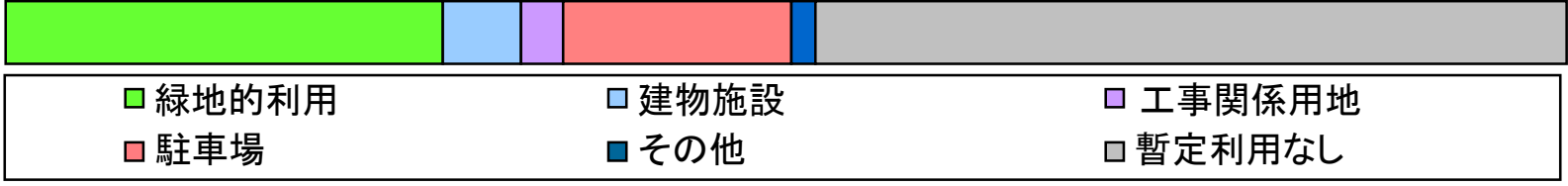


公園整備率



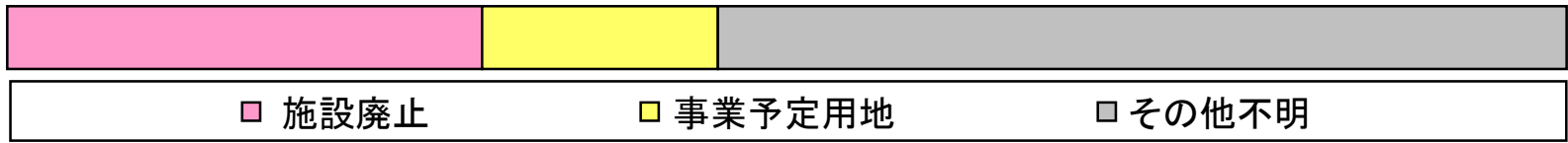
第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)

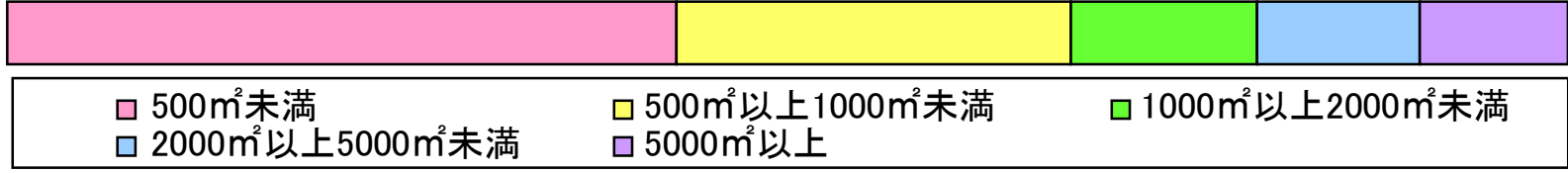


■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)

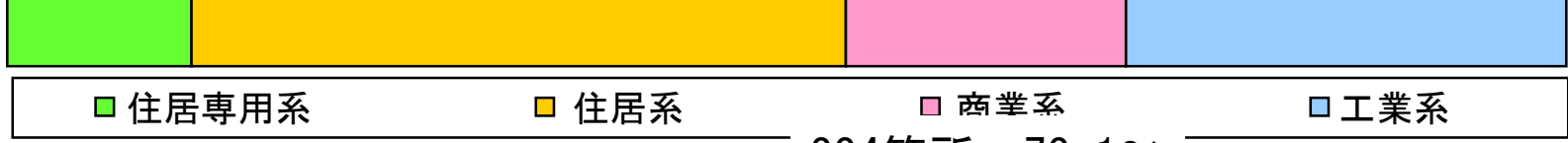
土地の履歴



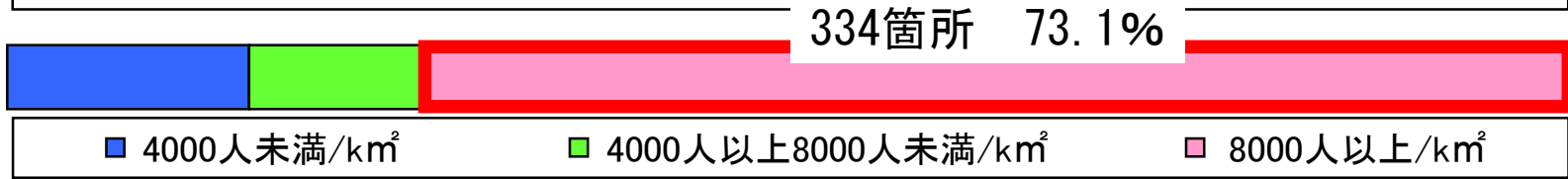
面積



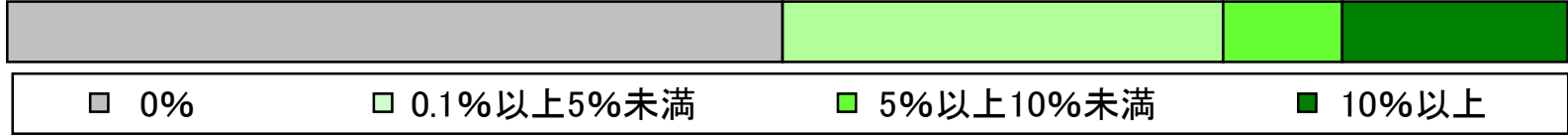
用途地域



人口密度

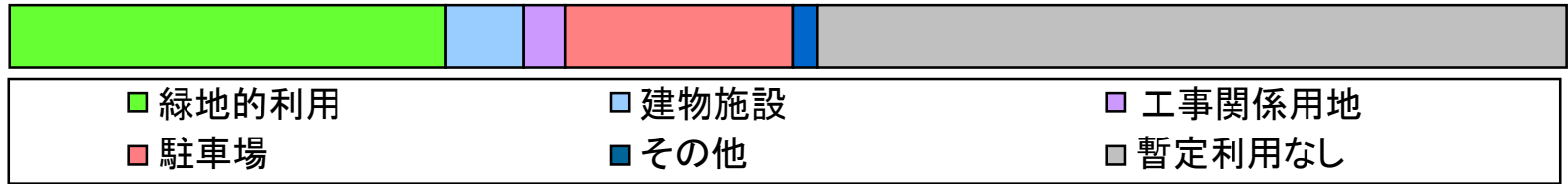


公園整備率

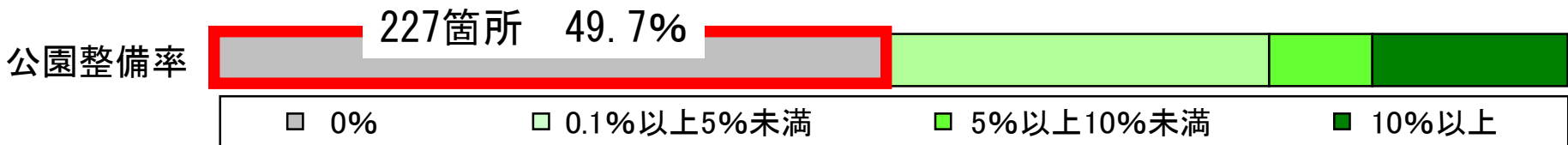
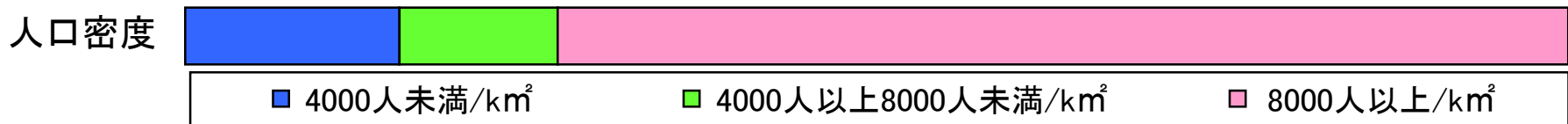
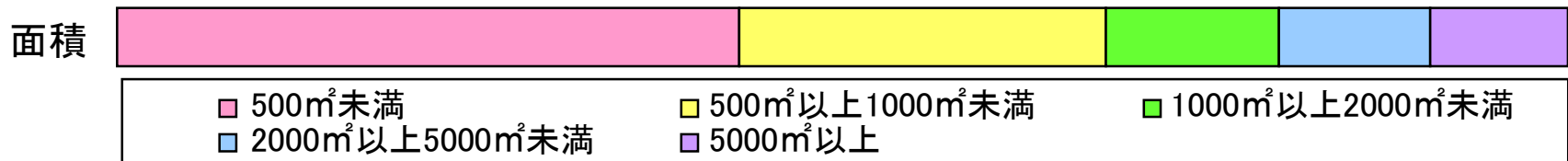
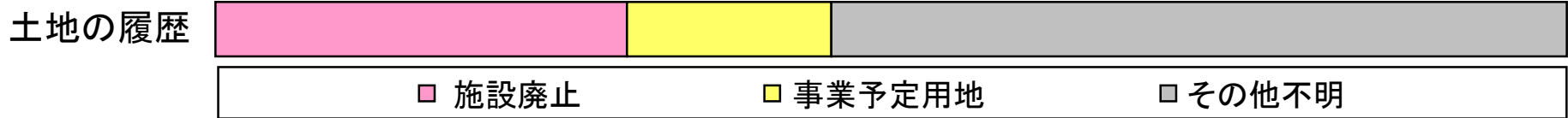


第2章 未利用地の集計結果

■全未利用地のタイプ別構成割合(全882箇所)



■暫定利用がされている未利用地の内部条件・外部条件別構成割合(全457箇所)



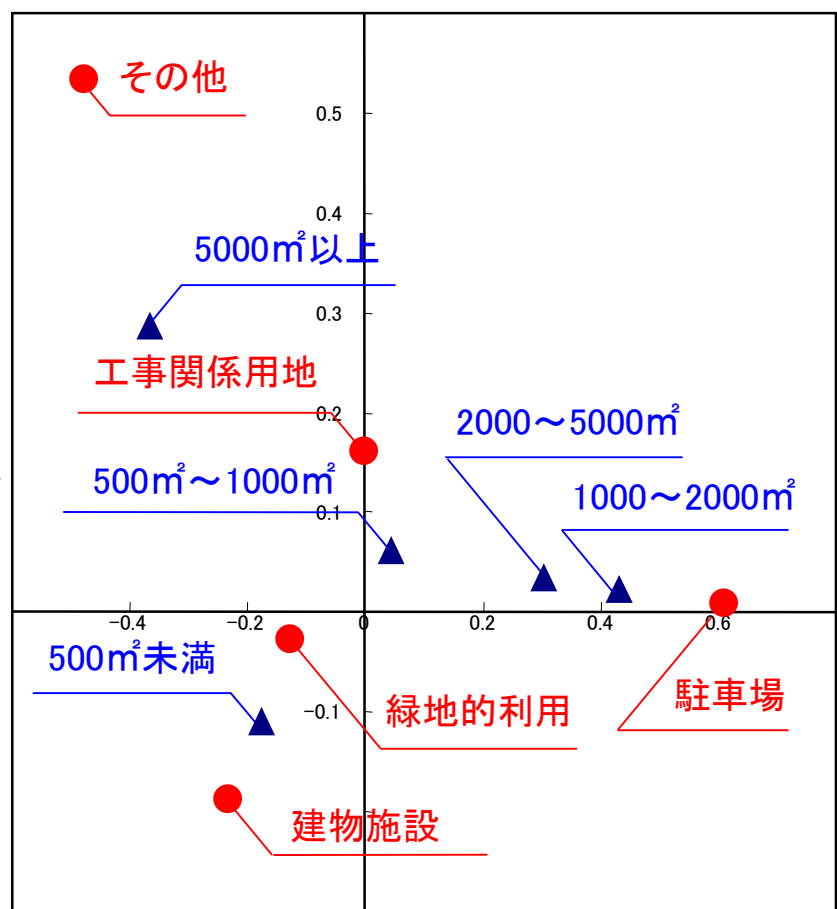
第2章 暫定利用タイプと面積との関係

■クロス集計結果

暫定 利用タイプ \ 面積 類型	面積類型				
	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1000 m ² 未満	1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	2000 m ² 以上 5000 m ² 未満	5000 m ² 以上
緑地的利用	116	66	18	22	24
建物施設	26	6	4	3	5
工事関係用地	10	5	4	2	4
駐車場	39	34	29	20	6
その他	5	4	0	1	4

単位：箇所

■双対尺度法による解析結果



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 76.0%
 ▲ 面積類型の最適ベクトル 第2軸 13.9%
 累積寄与率 89.9%

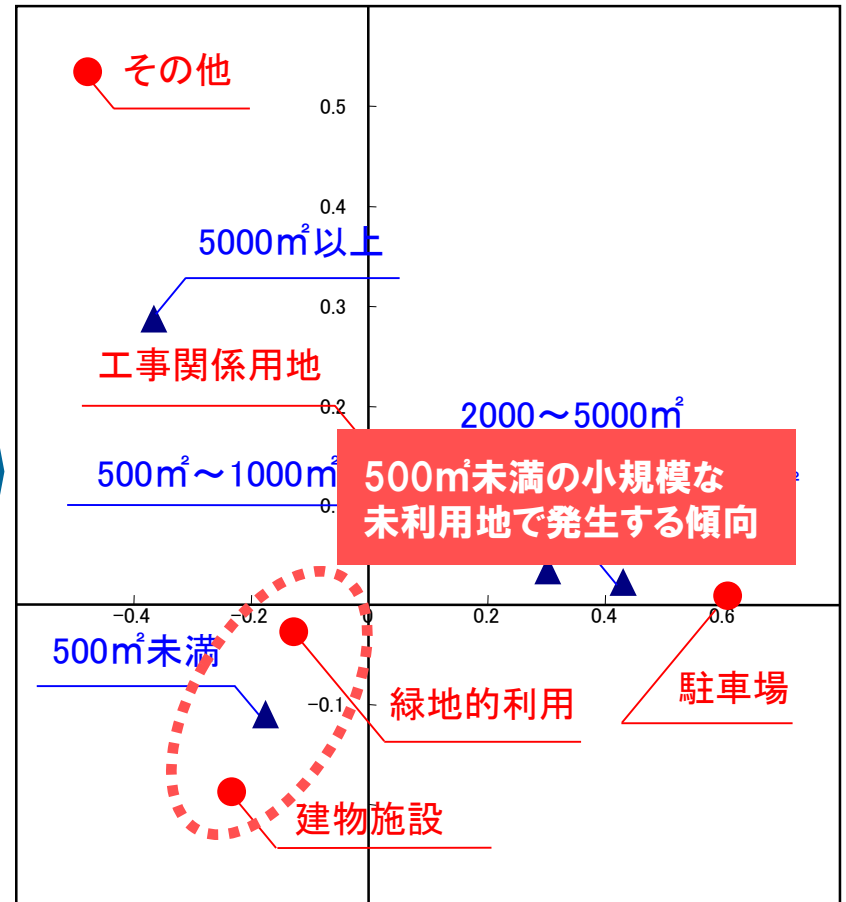
第2章 暫定利用タイプと面積との関係

■クロス集計結果

暫定 利用タイプ	面積 類型				
	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1000 m ² 未満	1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	2000 m ² 以上 5000 m ² 未満	5000 m ² 以上
緑地的利用	116	66	18	22	24
建物施設	26	6	4	3	5
工事関係用地	10	5	4	2	4
駐車場	39	34	29	20	6
その他	5	4	0	1	4

単位：箇所

■双対尺度法による解析結果



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 76.0%
 ▲ 面積類型の最適ベクトル 第2軸 13.9%
 累積寄与率 89.9%

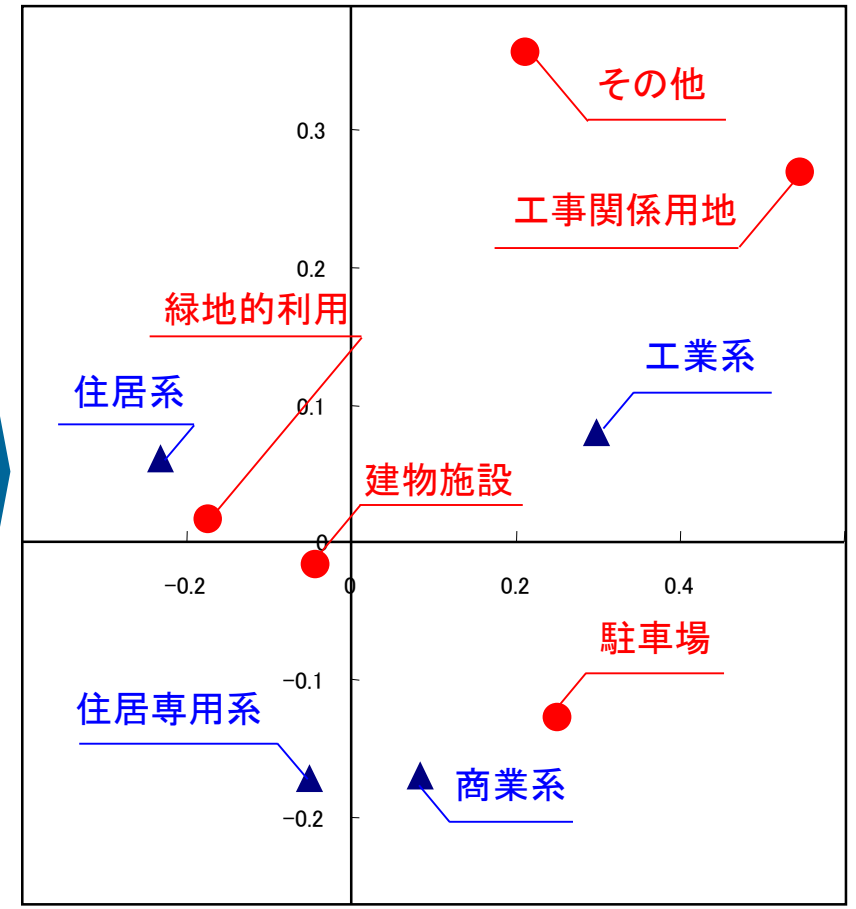
第2章 暫定利用タイプと用途地域との関係

■クロス集計結果

用途地域 暫定 利用タイプ	用途地域			
	住居専用系	住居系	商業系	工業系
緑地的利用	31	123	38	54
建物施設	4	20	9	11
工事関係用地	2	6	3	14
駐車場	17	37	30	44
その他	0	6	2	6

単位：箇所

■双対尺度法による解析結果



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 76.3%
 ▲ 用途地域の最適ベクトル 第2軸 19.2%
 累積寄与率 95.4%

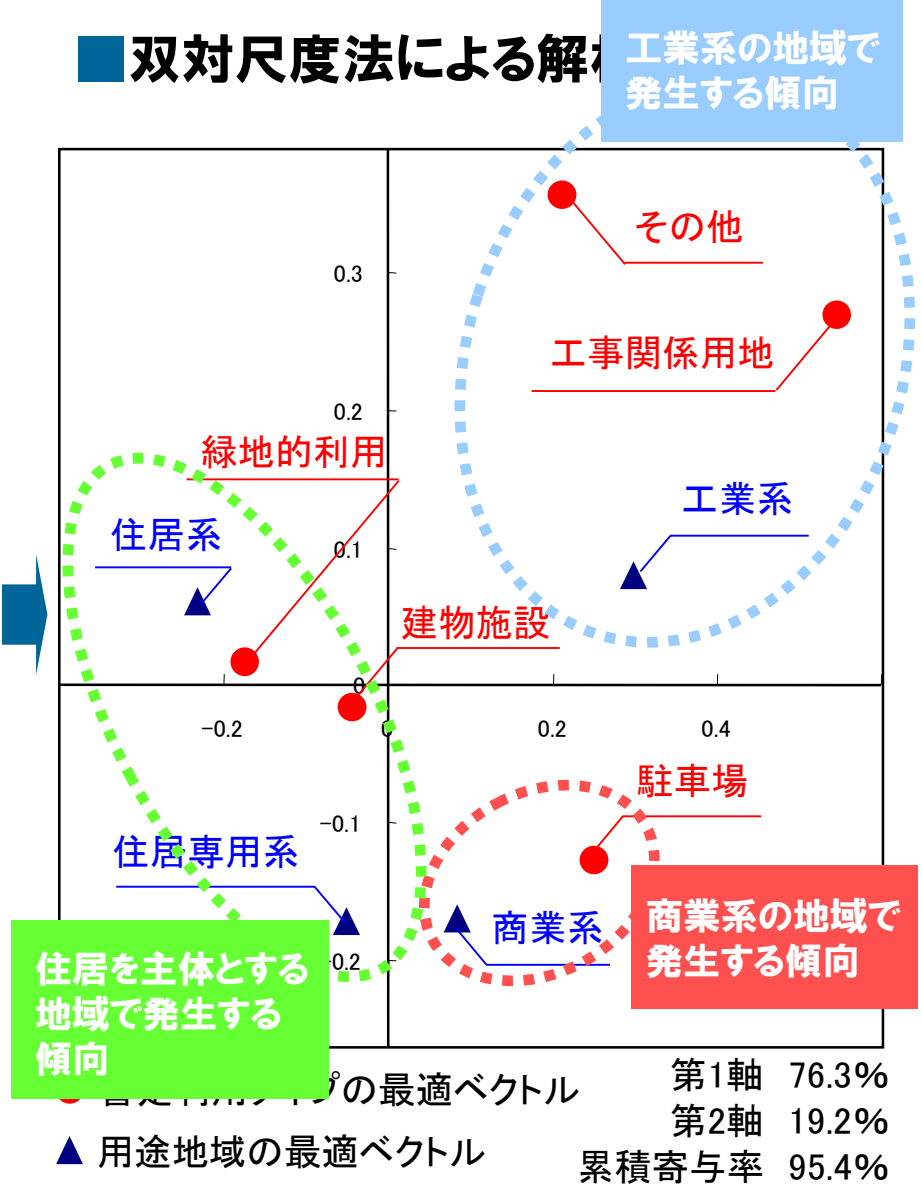
第2章 暫定利用タイプと用途地域との関係

■クロス集計結果

用途地域 \ 暫定利用タイプ	用途地域				
	住居専用系	住居系	商業系	工業系	
緑地的利用	31	123	38	54	
建物施設	4	20	9	11	
工事関係用地	2	6	3	14	
駐車場	17	37	30	44	
その他	0	6	2	6	

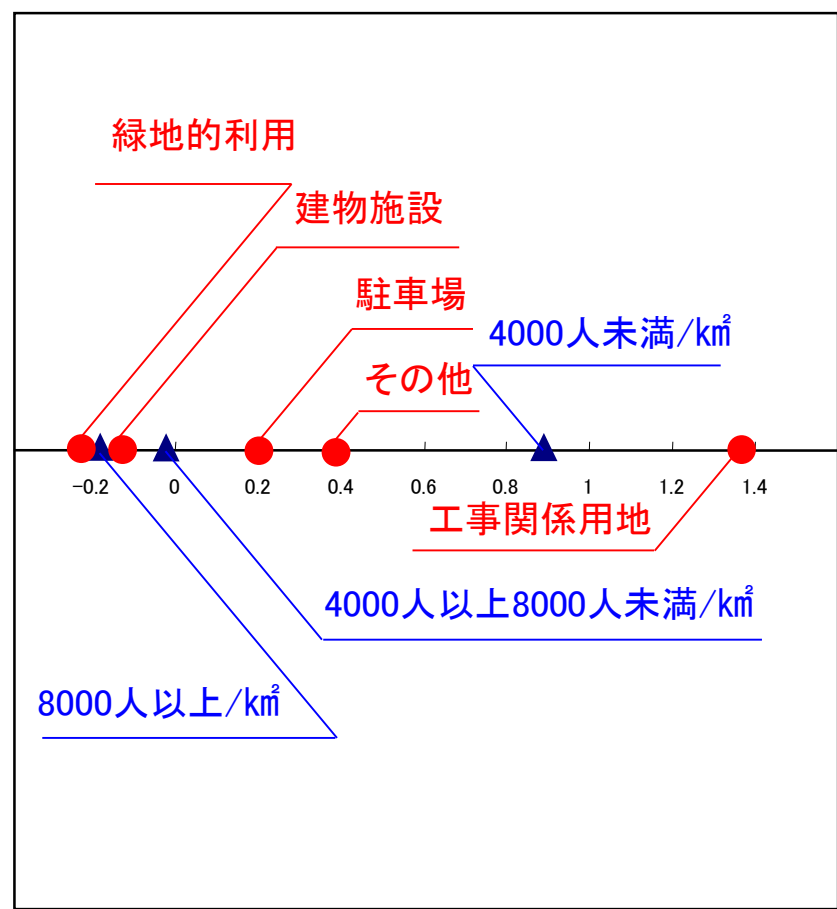
単位：箇所

■双対尺度法による解釈



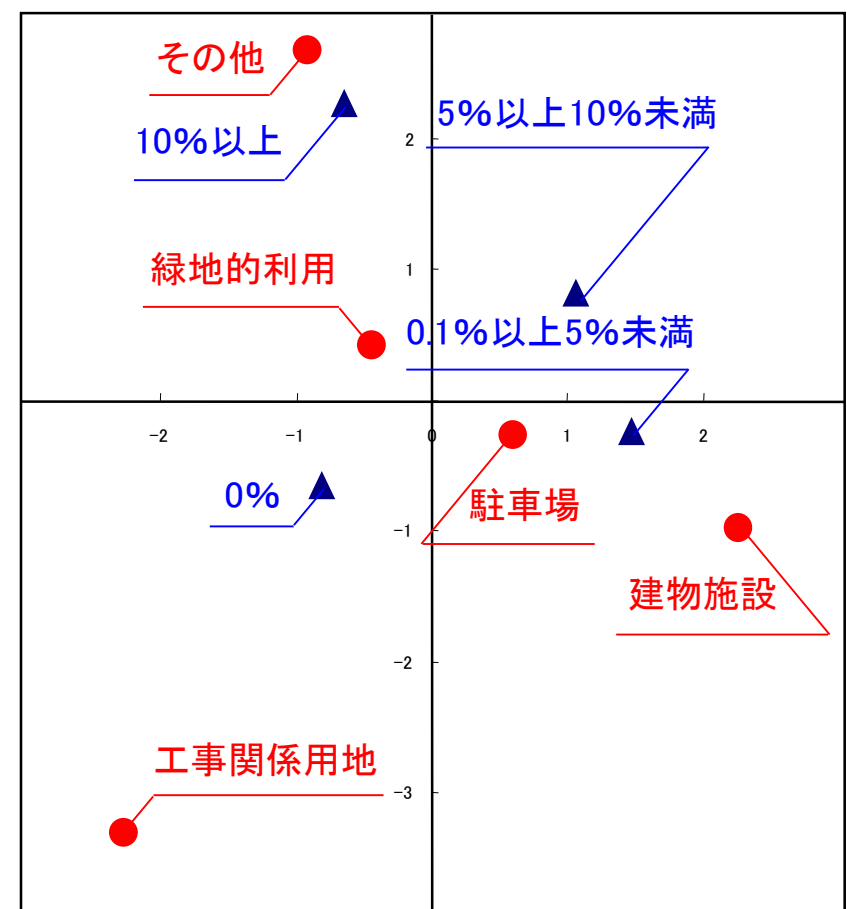
第2章 暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

■人口密度



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 99.0%
 ▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 99.0%

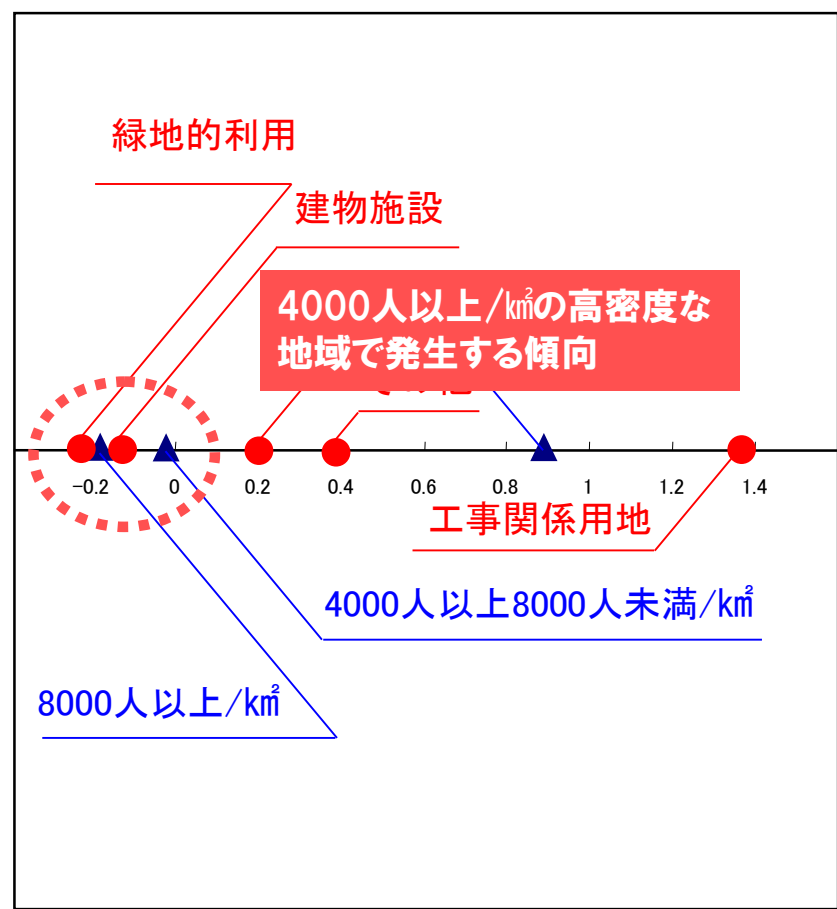
■公園整備率



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 73.7%
 ● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第2軸 16.7%
 ▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 90.0%

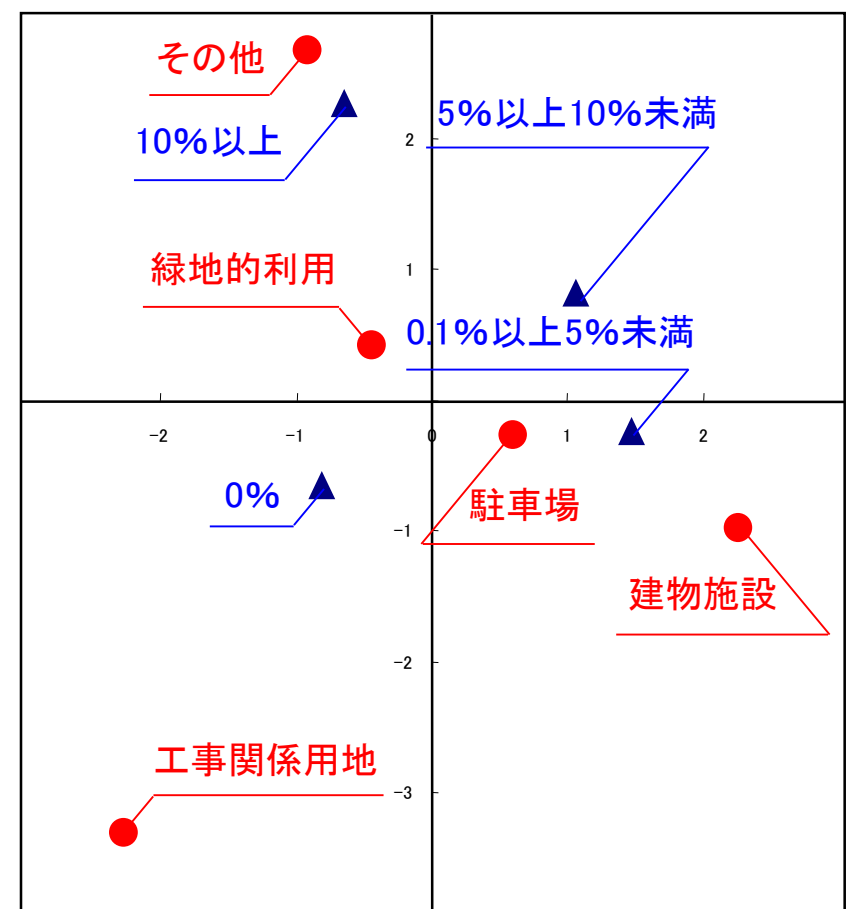
第2章 暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

■人口密度



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 99.0%
 ▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 99.0%

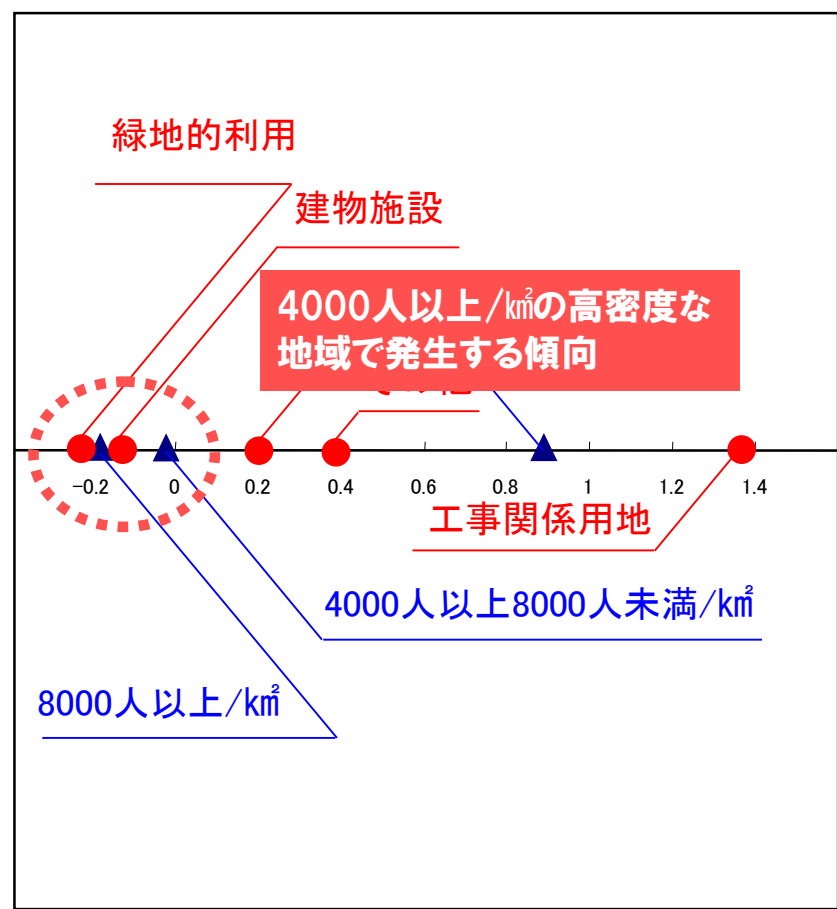
■公園整備率



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 73.7%
 第2軸 16.7%
 ▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 90.0%

第2章 暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

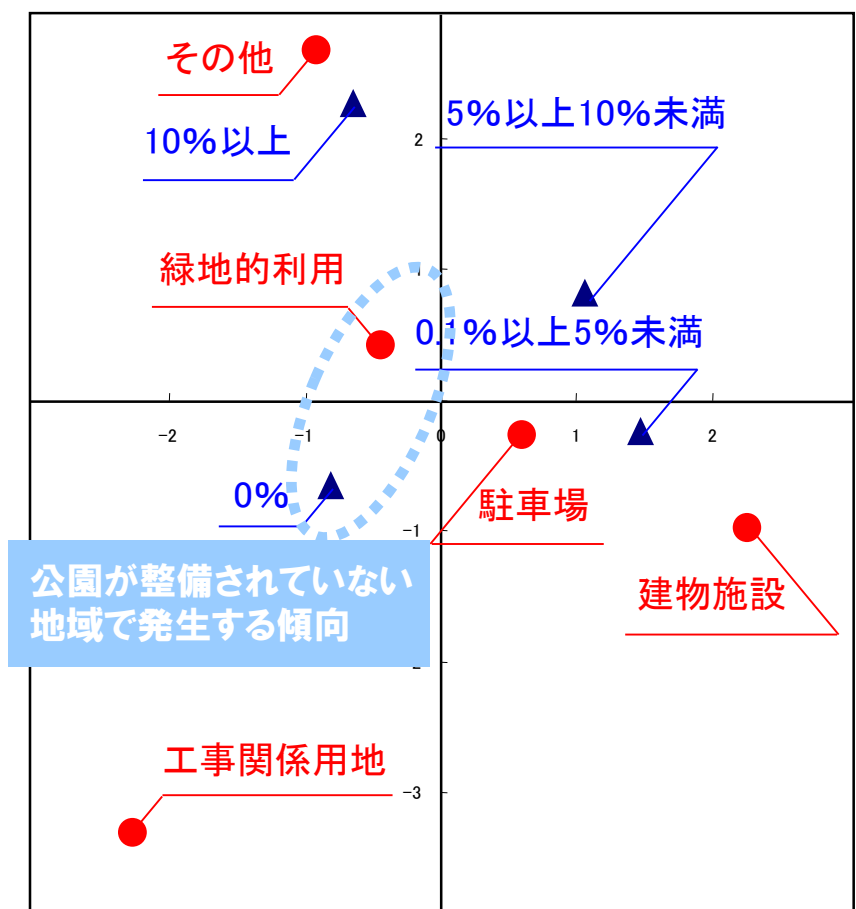
■人口密度



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 99.0%

▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 99.0%

■公園整備率



● 暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 73.7%

第2軸 16.7%

▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 90.0%

第2章 暫定利用と内部条件・外部条件との関係 まとめ

■緑地的利用

面積	—	500m ² 未満と小規模
用途地域	—	住居系
人口密度	—	4,000人以上/km ² と高密度
公園整備率	—	0%

**緑地的利用は
都市公園を補完している**

→都市公園が必要とされる地域で発生

■建物施設

用途地域	—	住居系
------	---	-----

■工事関係用地

用途地域	—	工業系
------	---	-----

■駐車場

用途地域	—	商業系
------	---	-----

**他の暫定利用も
異なる地域ニーズに
応じて行われている**

第2章 緑地的暫定利用の概要

多目的広場利用(194箇所)

児童遊園、ちびっこ広場

スポーツ広場的利用(35箇所)

グラウンド、ゲートボール場

園芸的利用(17箇所)

市民農園、コミュニティ花壇



多目的広場利用



スポーツ広場的利用



園芸的利用

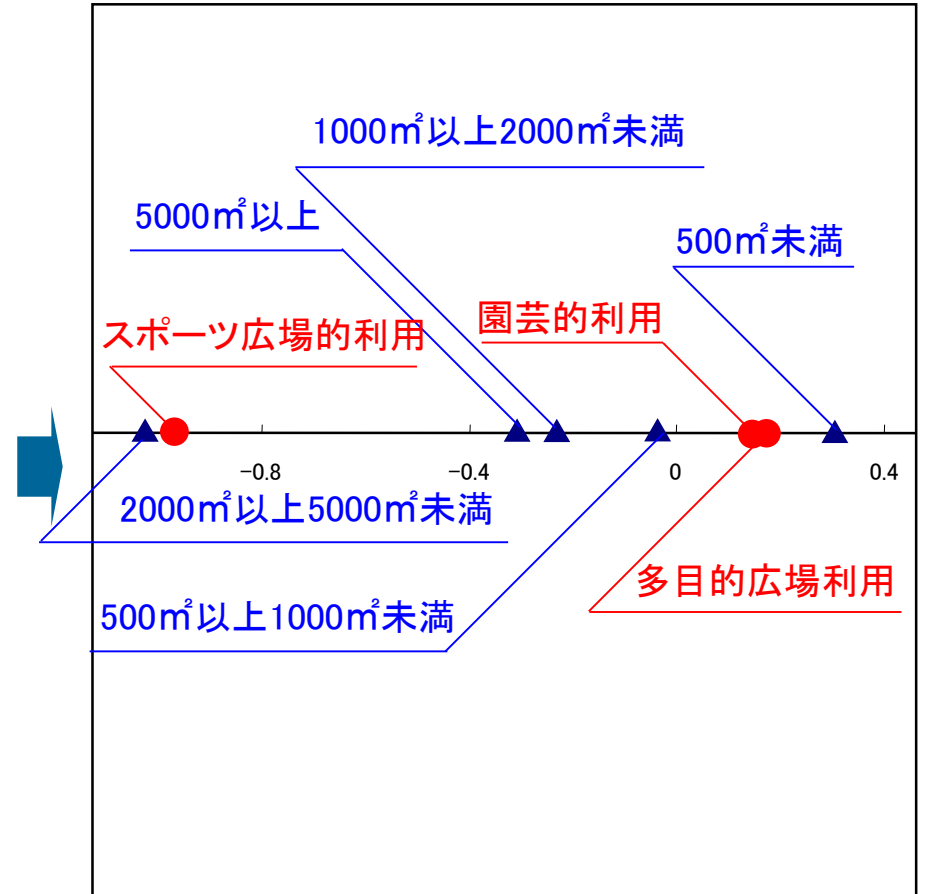
第2章 緑地的暫定利用タイプと面積との関係

■クロス集計結果

面積 類型	緑地的 暫定利用 タイプ				
	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1000 m ² 未満	1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	2000 m ² 以上 5000 m ² 未満	5000 m ² 以上
多目的広場 利用	101	56	12	10	15
スポーツ 広場的利用	4	10	4	11	6
園芸的利用	11	0	2	1	3

単位:箇所

■双対尺度法による解析結果



- 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 83.0%
- ▲ 面積類型の最適ベクトル 累積寄与率 83.0%

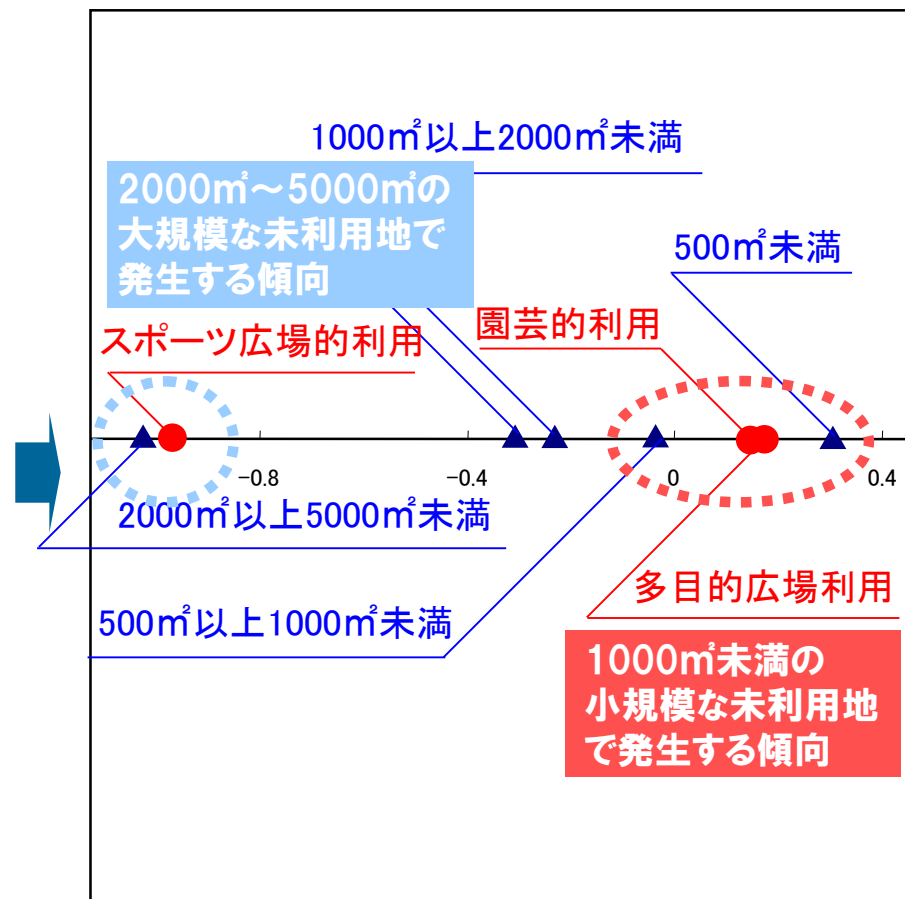
第2章 緑地的暫定利用タイプと面積との関係

■クロス集計結果

面積 類型	緑地的 暫定利用 タイプ				
	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1000 m ² 未満	1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	2000 m ² 以上 5000 m ² 未満	5000 m ² 以上
多目的広場 利用	101	56	12	10	15
スポーツ 広場的利用	4	10	4	11	6
園芸的利用	11	0	2	1	3

単位:箇所

■双対尺度法による解析結果



- 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 83.0%
- ▲ 面積類型の最適ベクトル 累積寄与率 83.0%

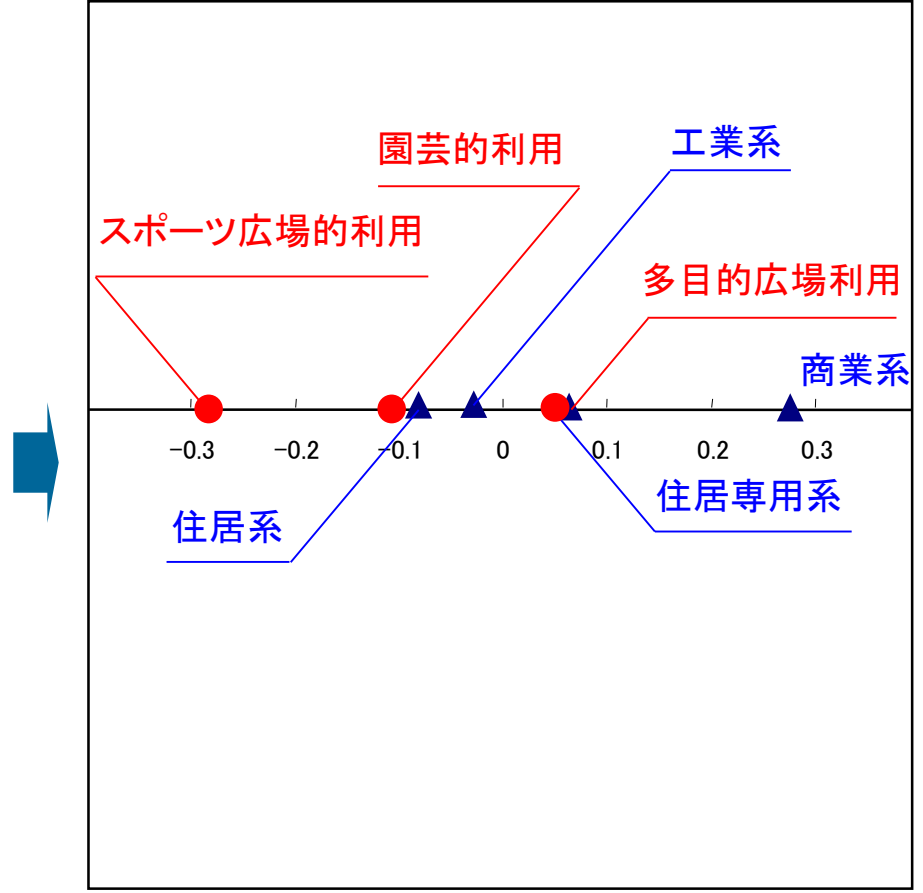
第2章 緑地的暫定利用タイプと用途地域との関係

■クロス集計結果

用途地域 緑地的暫定 利用タイプ	住居専用系	住居系	商業系	工業系
多目的広場利用	25	93	34	42
スポーツ 広場的利用	4	21	2	8
園芸的利用	2	9	2	4

単位:箇所

■双対尺度法による解析結果



- 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 99.6%
- ▲ 用途地域の最適ベクトル 累積寄与率 99.6%

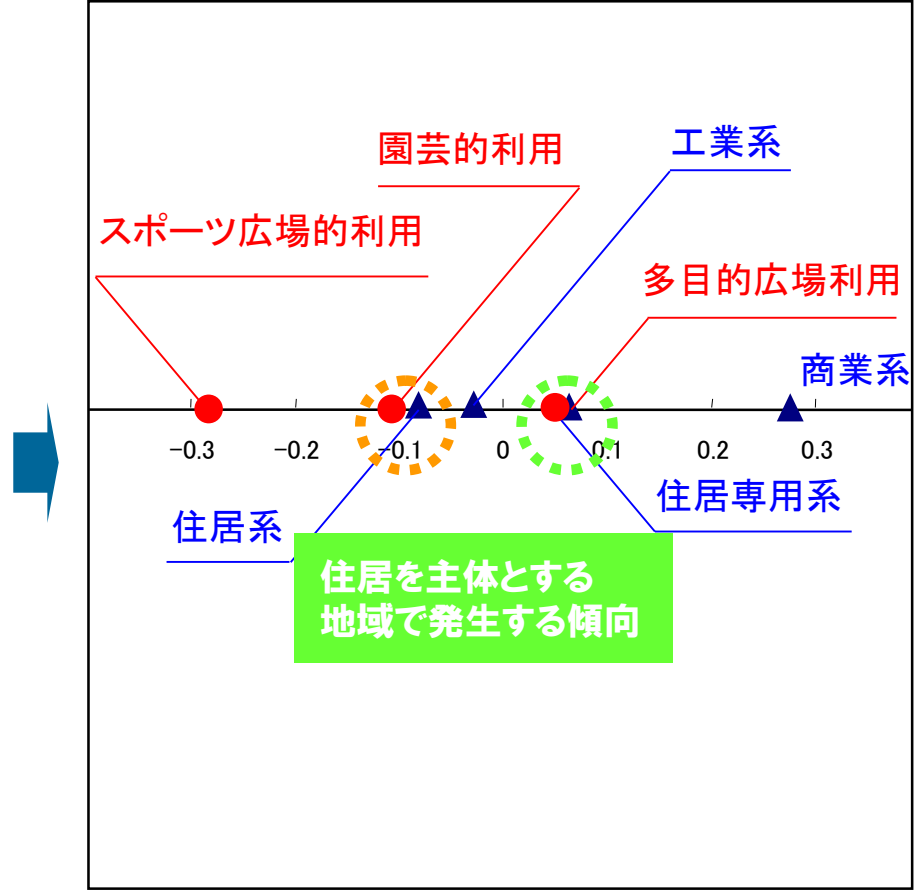
第2章 緑地的暫定利用タイプと用途地域との関係

■クロス集計結果

用途地域 \ 緑地的暫定利用タイプ	住居専用系	住居系	商業系	工業系
多目的広場利用	25	93	34	42
スポーツ広場的利用	4	21	2	8
園芸的利用	2	9	2	4

単位:箇所

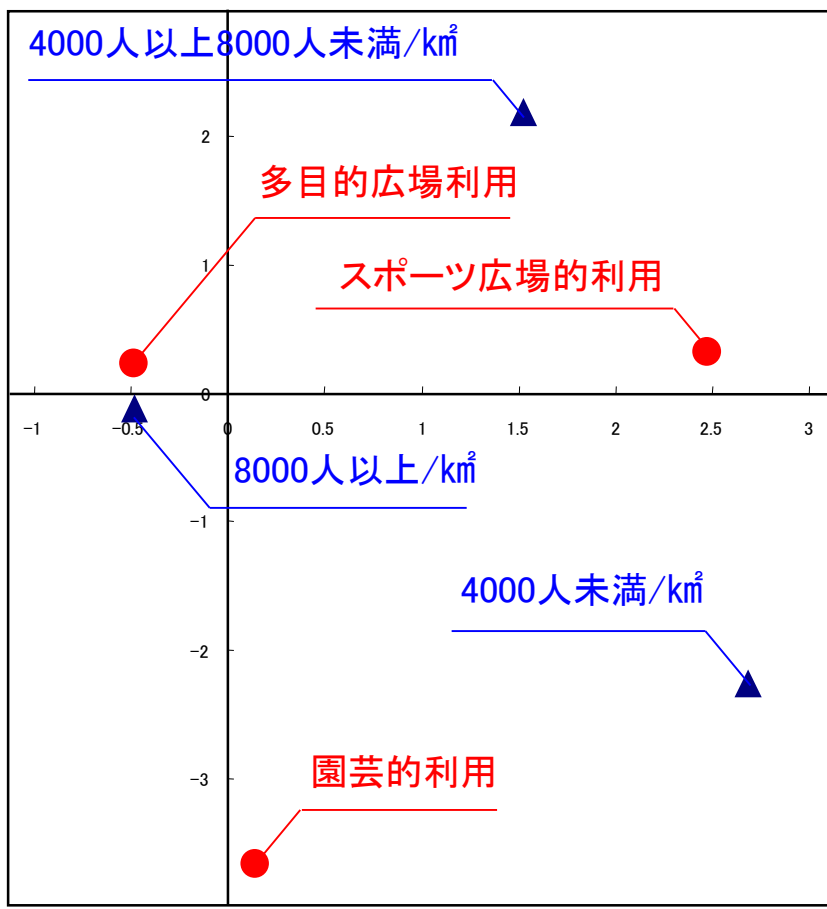
■双対尺度法による解析結果



- 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 99.6%
- ▲ 用途地域の最適ベクトル 累積寄与率 99.6%

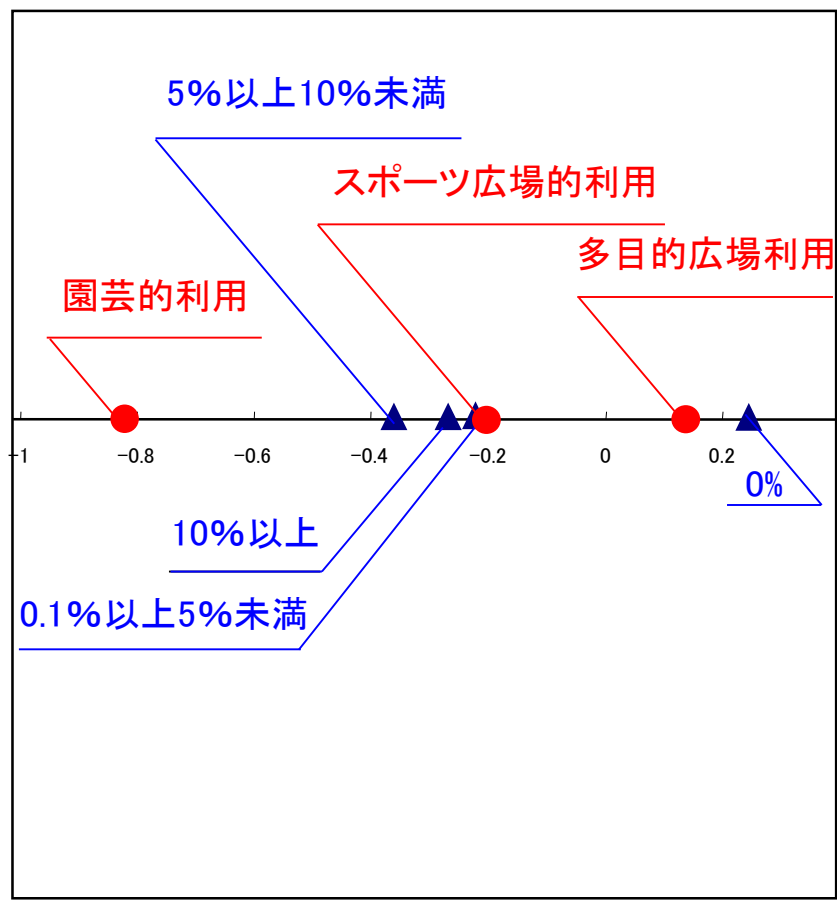
第2章 緑地的暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

■人口密度



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 66.8%
 第2軸 33.2%
 ▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 100.0%

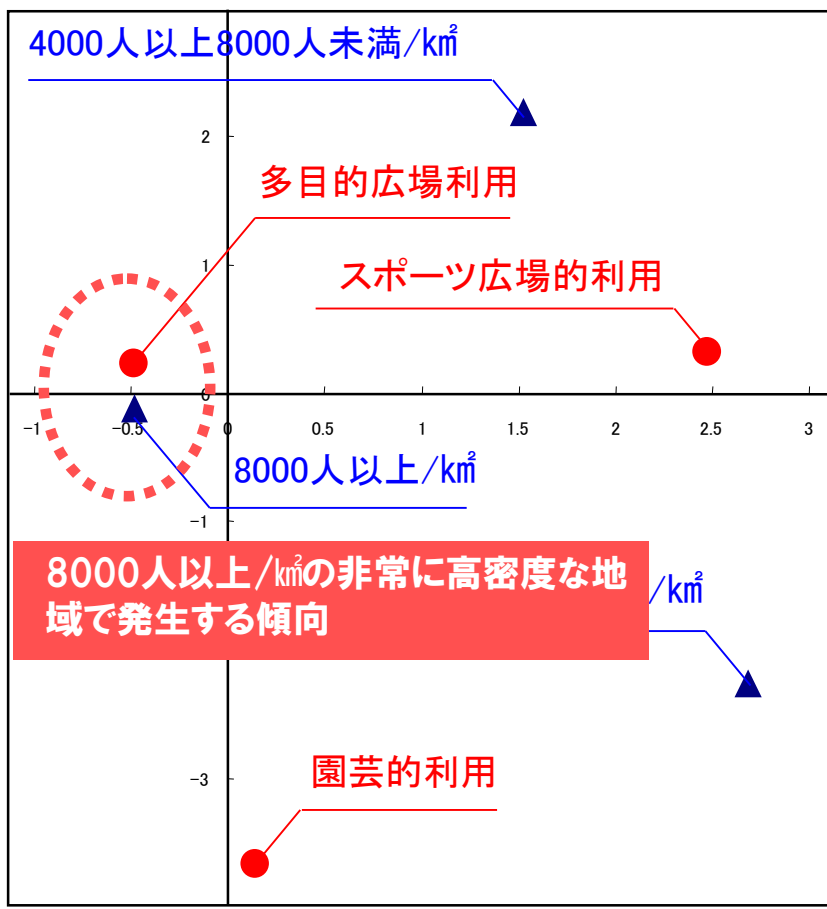
■公園整備率



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 93.9%
 第2軸 93.9%
 ▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 93.9%

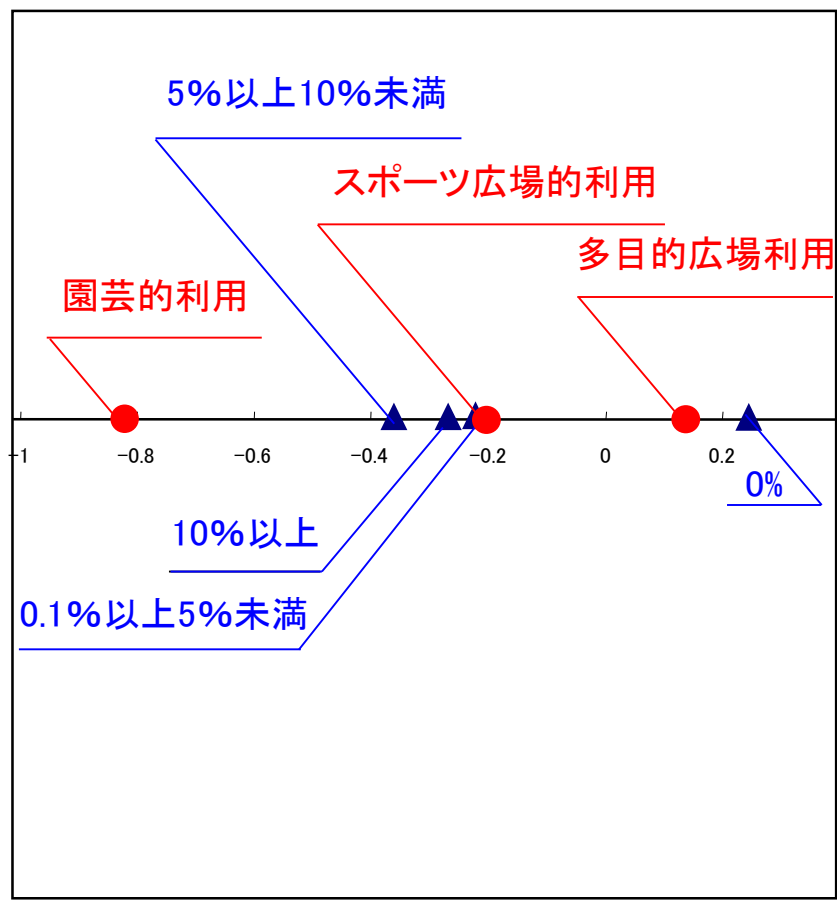
第2章 緑地的暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

■人口密度



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 66.8%
 第2軸 33.2%
 ▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 100.0%

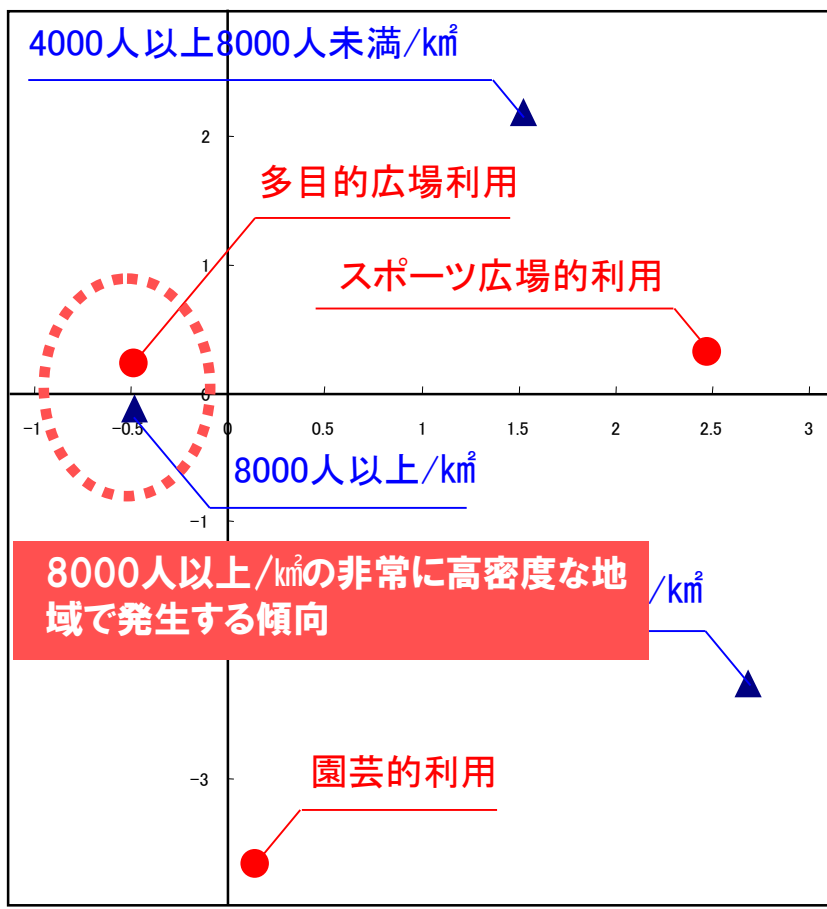
■公園整備率



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 93.9%
 第2軸 6.1%
 ▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 93.9%

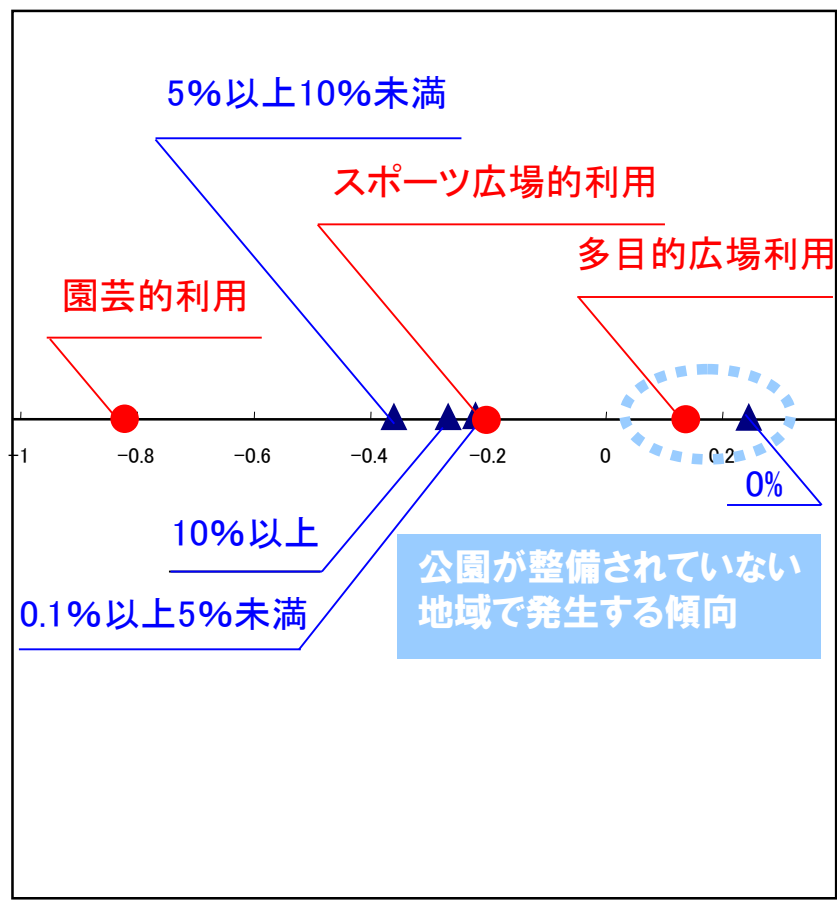
第2章 緑地的暫定利用タイプと人口密度及び公園整備率との関係

■人口密度



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 66.8%
 第2軸 33.2%
 ▲ 人口密度の最適ベクトル 累積寄与率 100.0%

■公園整備率



● 緑地的暫定利用タイプの最適ベクトル 第1軸 93.9%
 ▲ 公園整備率の最適ベクトル 累積寄与率 93.9%

第2章 緑地的暫定利用の発生条件 まとめ

■多目的広場利用

- 面積 — 1000㎡未満と小規模
- 用途地域 — 住居系
- 人口密度 — 8,000人以上/㎢と非常に高密度
- 公園整備率 — 0%

→ 都市公園を量的に補完

■スポーツ広場の利用

- 面積 — 2,000㎡以上5,000㎡未満と大規模
- 個々の街区公園の面積が小さく
- 一律の利用制限がかけられている
- 大阪市の都市公園の代替空間

→ 都市公園を質的に補完

■園芸的利用

- 面積 — 500㎡未満と小規模
- 用途地域 — 住居系
- 野菜栽培や花卉栽培を通じた
- 健康増進、地域コミュニティ形成の場



緑地的暫定利用は都市公園を量・質両側面から補完

第3章 未利用地の緑地的暫定利用の公共性の検証

■ 調査目的

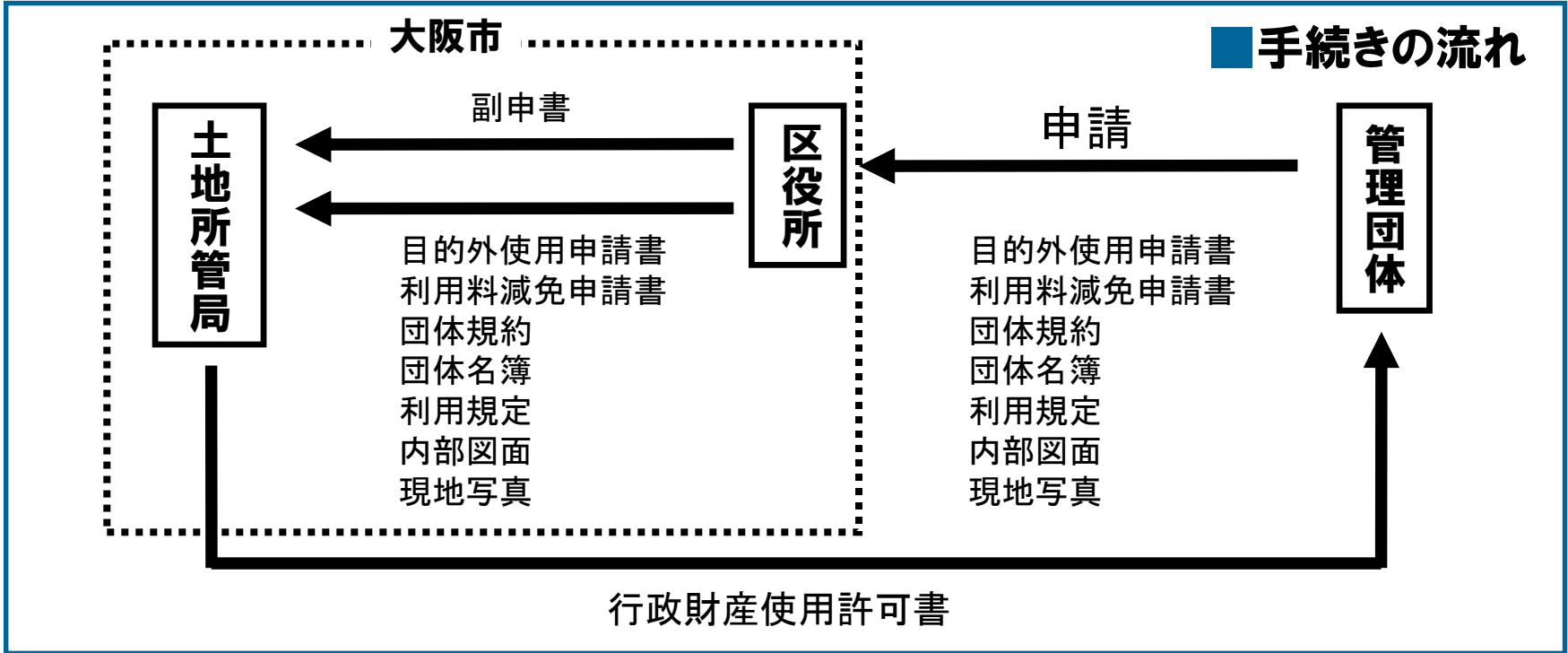
公園の補完的機能を成立させるための要件として緑地的暫定利用の公共性を検証する

■ 調査データ

緑地的暫定利用を行うための行政手続・申請書等

■ 調査対象

緑地的暫定利用の管理を行う地元団体 29 団体



第3章 未利用地の緑地的暫定利用の公共性の検証

■調査目的

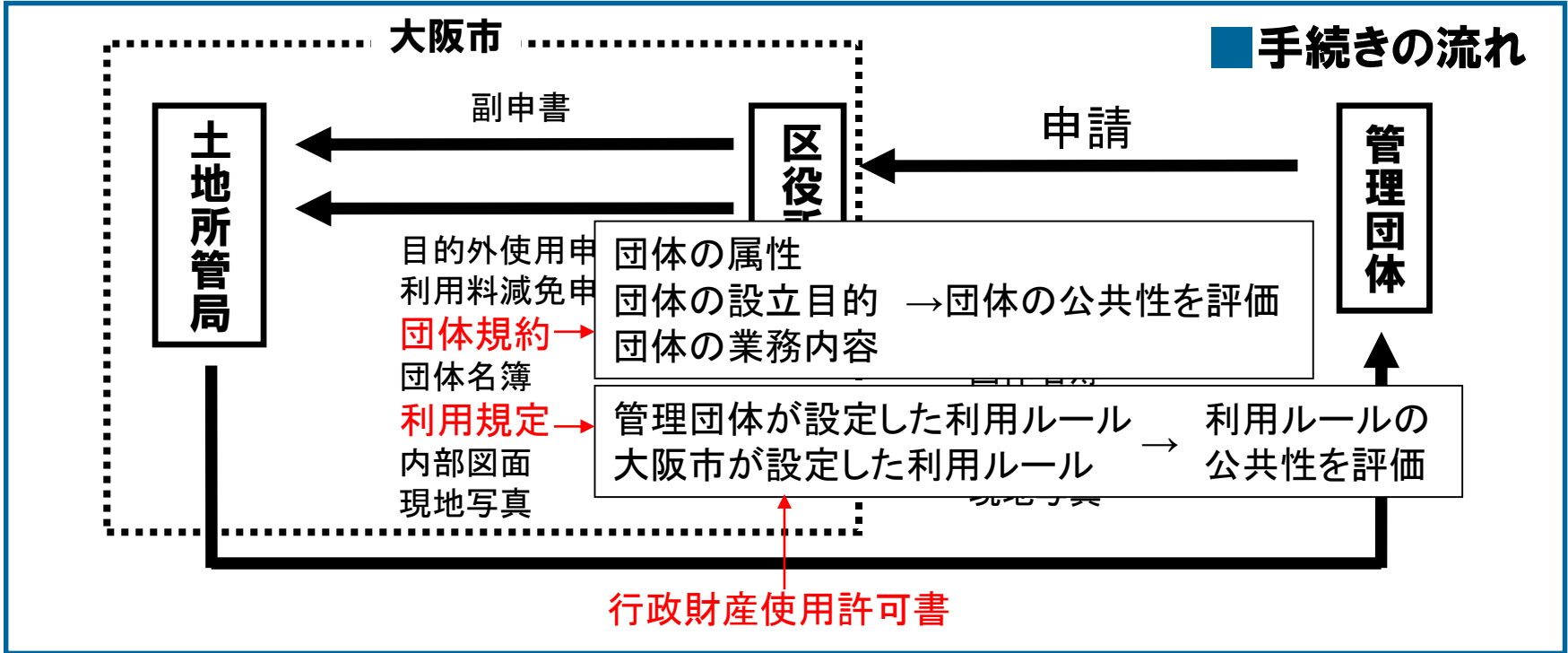
公園の補完的機能を成立させるための要件として緑地的暫定利用の公共性を検証する

■調査データ

緑地的暫定利用を行うための行政手続・申請書等

■調査対象

緑地的暫定利用の管理を行う地元団体 29 団体



第3章 管理団体の組織形態

項目	記述内容	新規に形成された管理運営委員会																	既存の地元組織							
		管理運営委員会 1	管理運営委員会 2	管理運営委員会 4	管理運営委員会 5	管理運営委員会 6	管理運営委員会 8	管理運営委員会 9	管理運営委員会 10	管理運営委員会 11	管理運営委員会 12	管理運営委員会 13	管理運営委員会 14	管理運営委員会 17	管理運営委員会 18	管理運営委員会 19	管理運営委員会 20	管理運営委員会 21	管理運営委員会 22	管理運営委員会 23	連合町会 2	連合町会 3	連合町会 4	連合町会 5	社会福祉協議会 1	
団体の設立目的	地域コミュニティの醸成	●		●	●	●	●	●		●	●	●					●			●	●	●	●	●		
	児童、青少年の健全育成		●	●		●		●	●					●		●										
	地域住民の健康増進																●									
	地域の福祉増進				●	●	●			●	●	●						●		●	●	●	●	●	●	●
	環境の向上・改善	●													●											
	良好な維持・管理・運営	●	●			●								●	●	●	●		●	●						

第3章 管理団体の組織形態

項目	記述内容	新規に形成された管理運営委員会																既存の地元組織								
		管理運営委員会 1	管理運営委員会 2	管理運営委員会 4	管理運営委員会 5	管理運営委員会 6	管理運営委員会 8	管理運営委員会 9	管理運営委員会 10	管理運営委員会 11	管理運営委員会 12	管理運営委員会 13	管理運営委員会 14	管理運営委員会 17	管理運営委員会 18	管理運営委員会 19	管理運営委員会 20	管理運営委員会 21	管理運営委員会 22	管理運営委員会 23	連合町会 2	連合町会 3	連合町会 4	連合町会 5	社会福祉協議会 1	
団体の設立目的	地域コミュニティの醸成	●		●	●	●	●	●		●	●	●					●			●	●	●	●	●		
	児童、青少年の健全育成		●	●		●		●	●					●		●										
	地域住民の健康増進																●									
	地域の福祉増進				●	●	●			●	●	●						●		●	●	●	●	●	●	●
	環境の向上・改善	●													●											
	良好な維持・管理・運営	●	●			●								●	●	●	●		●	●						

第3章 管理団体の組織形態

項目	記述内容	新規に形成された管理運営委員会																	既存の地元組織						
		管理運営委員会 1	管理運営委員会 2	管理運営委員会 4	管理運営委員会 5	管理運営委員会 6	管理運営委員会 8	管理運営委員会 9	管理運営委員会 10	管理運営委員会 11	管理運営委員会 12	管理運営委員会 13	管理運営委員会 14	管理運営委員会 17	管理運営委員会 18	管理運営委員会 19	管理運営委員会 20	管理運営委員会 21	管理運営委員会 22	管理運営委員会 23	連合町会 2	連合町会 3	連合町会 4	連合町会 5	社会福祉協議会 1
団体の設立目的	地域コミュニティの醸成	●		●	●	●	●	●		●	●	●					●			●	●	●	●	●	
	児童、青少年の健全育成		●	●		●		●	●					●		●									
	地域住民の健康増進																●								
	地域の福祉増進				●	●	●				●	●	●					●		●	●	●	●	●	●
	環境の向上・改善	●													●										
	良好な維持・管理・運営	●	●			●									●	●	●	●		●	●				


**特に管理運営委員会では
既存団体と同等の公共性を担保するための規約が設けられている**

第3章 大阪市と管理団体が設定する利用ルール

大阪市が設定した利用ルール

使用期間・更新

使用期間は1年間。引き続き使用する際は再申請が必要
使用期間終了後の使用実績報告・収支報告の義務

禁止行為の設定

許可した用途以外の利用の禁止
使用物件の他者の使用及び担保の禁止

原状回復・損害賠償

返還時の原状回復
使用時の損傷に対する賠償の義務

管理団体(7団体)が設定した利用ルール

利用の事前申請

使用時の申請・許可
所定の維持管理費(利用料)要
抽選会の開催
使用許可の譲渡の禁止

利用時間の設定

利用可能時間の設定
1回の利用時間の制限

利用目的の設定

地域コミュニティづくりの為に使用
体育振興の為に使用

禁止行為の設定

火の使用の禁止
許可のない球技・バーベキューの禁止
ペットの散歩の禁止
フェンスを越える恐れのある球技の禁止
居住の禁止
安全・秩序・風俗を乱す恐れのある行為の禁止

原状回復・損害賠償

施設・用具損傷時の
原状回復・損害賠償の義務

第3章 大阪市と管理団体が設定する利用ルール

大阪市が設定した利用ルール

使用期間・更新

使用期間は1年間。引き続き使用する際は再申請が必要
使用期間終了後の使用実績報告・収支報告の義務

禁止行為の設定

許可した用途以外の利用の禁止
使用物件の他者の使用及び担保の禁止

原状回復・損害賠償

返還時の原状回復
使用時の損傷に対する賠償の義務

管理団体(7団体)が設定した利用ルール

利用の事前申請

使用時の申請・許可
所定の維持管理費(利用料)要
抽選会の開催
使用許可の譲渡の禁止

禁止行為の設定

火の使用の禁止
許可のない球技・バーベキューの禁止
ペットの散歩の禁止
フェンスを越える恐れのある球技の禁止
居住の禁止
安全・秩序・風俗を乱す恐れのある行為の禁止

利用時間の設定

利用可能時間の設定
1回の利用時間の制限

利用目的の設定

地域コミュニティづくりの為に使用
体育振興の為に使用

原状回復・損害賠償

施設・用具損傷時の
原状回復・損害賠償の義務

第4章 緑地的暫定利用の社会的意義とその成立性

多目的広場利用

- 都市公園を量的に補完
- スポーツ広場の利用と園芸的利用
- 都市公園を質的に補完

→ 緑地的暫定利用は都市公園を
量・質両面から補完

公有地を使用する緑地的暫定利用には
公共性が求められる

→ 管理団体の規約・活動内容
暫定利用時の利用ルール



大都市大阪において、緑地的暫定利用は都市公園そのものが不足するケースや
各種の利用制限を補完する上で、重要な社会的意義を持ち
今後さらなる活用が求められる