

堺市の都市整備における百舌鳥古墳群の残存過程とその地価形成への影響

The Remaining Process of the Mozu Kofun Group in the Urban Improvement of Sakai City and its Influence on the Land Price Formation.

村上侑真
Yuma MURAKAMI

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

堺市では、古代に百舌鳥古墳群が築かれ、かつては 100 基以上の古墳が存在していた。田畑の開墾や戦災復興による区画整理事業が行われるなど、開発や都市の整備に伴い、現在は、44 基の古墳が市街地の中に点在して残っている。残存する古墳の一部は公園に隣接したり、古墳の周辺が景観地区に設定されるなど、古墳が都市整備と大きく関係し、レクリエーションの場の創出や景観形成などの役割を果たしていることが考えられる。

百舌鳥古墳群周辺が都市整備される中で、古墳が消失した過程や、現在の都市との関係に関する研究はあるものの、堺市全体で古墳の残された過程に関する研究は行われておらず、残存した古墳が都市環境においてどう評価されているかは不明である。

都市において、多様な要素から成る環境特性を評価する方法として有効と考えられているのが、地価を指標とするヘドニック・アプローチである。堺市において、地価形成に影響を及ぼす、古墳を含む都市の要素を把握することで、今まで取り組まれてきた古墳を残してきた都市整備を評価でき、それを踏まえた今後の古墳を中心としたまちづくりを検討することが可能となる。

本研究は、堺市において、都市整備における百舌鳥古墳群の残存過程を、制度および整備状況から把握するとともに、残された古墳が地価形成にどのような影響を与えているかを明らかにすることを目的とする。

(2) 研究方法

堺市の都市整備および都市整備において消失した古墳の把握と、古墳が残されてきた過程を把握するために、地形図や各種史資料を用いて文献調査を行った。また、古墳のある公園の整備や開設目的について、堺市建設局公園緑地部公園監理課にヒアリングを行なった。都市整備された環境において、どのような要素が地価形成に影響を与えているかを明らかにするために、百舌鳥古墳群を含む景観地区および消失した古墳が位置する景観地区外を幹線道路と線路によって囲んだ地域を対象として、SPSS を用いたヘドニックアプローチ(回帰分析)を行なった。

2. 都市整備における百舌鳥古墳群の残存過程

都市整備が行われる前、百舌鳥古墳群周辺は田畑が広がっていた。同古墳群周辺においては、明治期以降、堺市と大阪の中心部を繋ぐ交通網の発達や、鉄道の延伸に伴い大阪湾近辺で水族館や公会堂が大正・昭和初期にかけて建設されるなど、都市整備が進んだ。

1925 年に堺市都市計画区域が決定されると、土地区画整理事業が進み、堺市は大阪周辺の郊外住宅地としての需要が高まり、同古墳群周辺の上野芝でも良好な住宅地の形成が進んだ。第二次世界大戦の空襲により堺市の中心部は大きな被害を受け、終戦後の 1946 年に復興都市計画が策定され、用途地域・街路・公園・土地区画整理事業などが定められることとなった。田畑が広がり住宅地も少なかった同古墳群周辺では、戦後に都市整備が進むことで、田畑が宅地へと変わっていった。

史跡指定され残存した古墳および消失が確認できる古墳と消失理由、消失時期を整理すると、古くは近世以前に長山古墳および城の山古墳が消失していた。その後、堺市において戦災復興が進められ、土地区画整理事業などが行われた 1955 年前後に、多くの古墳が消失していた。史跡指定による古墳の保護が図られるようになったのは、破壊危機から保護運動により、いたすけ古墳が史跡指定(1956 年)されて以降である。その後、陵墓であることを理由に史跡指定を受け、残された古墳は増える一方、小規模な古墳は消失しており、最も遅く消失が確認された古墳は一本松古墳(1987 年消失)であった。1945



図 - 1 百舌鳥古墳群分布図

(黒：保存・整備 青：半壊 赤：消失)

年の第二次世界大戦終結後、1965 年まで続いた戦災復興事業による、土地区画整理事業および宅地造成により古墳が消失したと考えられる。

残存した古墳の中には公園に取り込まれる古墳もあったが、公園予定地の古墳が消失したり、古墳を立入禁止しないなど、古墳を保護するというよりも公園緑地として整備されていたと考えられる。

百舌鳥古墳群周辺においては、壮大で緑豊かな古墳群と調和したまちなみ形成を目標として、住居系を中心とした用途地区や、景観地区などが設定されており、周囲の建築物に対して高さ規制を設けるなど規制をしており、古墳の緑豊かな景観を意識した計画が策定されていた。大仙公園が公園に整備される前に風致地区に指定されていたり、御陵山公園が風致公園として整備されるといった取り組みからも、その意識が継続してきていることがうかがえる。

3. 百舌鳥古墳群の地価への影響

ヘドニック・アプローチにおいては、目的変数を地価、説明変数である地価形成要因を、標準地の特性と標準地周辺環境の特性に関するデータと設定した(表-1)。古墳の残存過程と地価形成の関係を把握するため、古墳およびその周囲が公園として整備されている大仙公園(総合公園)・御陵山公園(風致公園)・陵南中央公園・いたすけ公園(地区公園)・城の山公園(街区公園)それぞれと、各標準地との距離(実測値)を変数とした。

表-1 地価形成要因(説明変数)

数値	変 数
連続値	地価(円/㎡)、地積(㎡)、最寄駅距離(m)
	大仙公園距離(m)、御陵山公園距離(m)
	古墳距離(m)、古墳公園距離(m)、公園面積(㎡)、公園距離(m)
	大規模公園面積(㎡)、大規模公園距離(m)
ダミー	用途地域(住居系)、道路(国道・府道)、景観地区(内)

線形モデルおよび両対数モデルと、ステップワイズ法および強制投入法の組み合わせから重回帰分析を行った結果、御陵山公園からの距離を、他の古墳のある公園(古墳公園)から独立させて説明変数とした強制投入法によるモデルの説明係数が最も高かった($R^2=0.854$)。このモデル(表-2)では、有意ではないものの古墳のある風致地区である御陵山公園

表-2 地価関数の推定(線形モデル・強制投入法)

	標準偏回帰係数	T 値	
定数項		1.35	0.20
地積(㎡)	0.48	3.53	**
用途地域ダミー	0.18	1.17	0.26
道路ダミー	0.18	1.74	0.10
最寄駅距離(m)	-0.63	-5.06	**
景観地区ダミー	0.44	3.85	**
大仙公園距離(m)	0.44	1.71	0.11
御陵山公園距離(m)	0.69	1.46	0.17
古墳距離(m)	-0.32	-1.85	0.09
古墳公園面積(㎡)	0.04	.021	0.84
古墳公園距離(m)	0.04	0.08	0.94
公園面積(㎡)	0.00	0.04	0.97
公園距離(m)	-0.33	-3.46	**
大規模公園面積(㎡)	0.35	3.30	**
大規模公園距離(m)	0.13	0.98	0.34

***:p<0.01 **p<0.05

から、遠くなるほど地価に対して正の影響を及ぼす結果となっていた。他のモデルでは、古墳公園からの距離が遠くなるほど地価に正の影響を強く及ぼす傾向にあった。また、いずれのモデルにおいても、景観地区内という条件は地価に正の影響を若干及ぼすことが示された。大仙公園からの距離も、御陵山公園と同様に有意とは言えず、遠くなるほど地価に正の影響を及ぼしていた。この結果は、そもそも古墳および古墳公園の数が少ないこと、鉄道や幹線道路から遠い場所に位置している古墳および古墳公園が比較的多く、不動産市場における評価に結び付いていないことを意味している。

4. 結果と考察

堺市においては、戦前・戦後を通じて、古墳の消失を伴いながら都市のインフラ整備が進められたことは、古墳を保護することよりも交通インフラなど都市環境の効率性向上が優先であったことが考えられる。現在の百舌鳥古墳群周辺では、住居系の用途地域や景観地区の設定がされており、不動産市場においても用途地域や景観地区は評価されるなど、古墳は間接的に環境特性として評価されていた。古墳や古墳公園は、直接は不動産市場では評価に結び付いていないといえる。現在残されている古墳を、都市の中でどのように活かすかが、今後の課題である。現在、堺市の景観地区内には世界遺産の構成資産である古墳は存在しているが、景観地区外にも未指定の古墳や陵墓が残存している。景観地区や風致地区の規制が地価に与える影響を考慮すると、それらの古墳も含むような、新たな景観地区および風致地区指定など、古墳を活かせるようなエリアを設定することが求められる。

Abstract: The purpose of this study was to organize the process of the survival of kofun due to urban development around the Mozu kofun group located in Sakai City, and to analyze the impact of kofun on land price formation.

In the process of land reclamation before the war and land readjustment after the war due to reconstruction projects, many small-scale burial kofun were lost and urban infrastructure was developed. Many of the burial kofun were lost in the process of land readjustment. The analysis also showed that the kofun and the parks containing them were not linked to their valuation in the real estate market.