

## 地方都市における用途地域と土地利用変化に関する考察 ーひたちなか市を事例としてー

茨城大学大学院 学生会員 ○橋本 和雄  
茨城大学工学部 正会員 小柳 武和  
茨城大学工学部 正会員 桑原 祐史

### 1. はじめに

まちづくりは広域的な観点から都市環境の健全な発展と秩序ある整備を目的に、都市計画決定等により土地利用計画が進められる。しかし、都市の発展に伴い、市街地に存在する山林・農地が急速に変貌しているのが顕著に見受けられる。地方都市である人口 16 万人のひたちなか市も例外ではない。同市は、1994 年 (H6) に 2 市 (勝田市・那珂湊市) が合併し 15 年を迎える。現在、市域 4 つの都市核を軸に相互間の連携を保ちつつ発展を遂げている。(図 1)

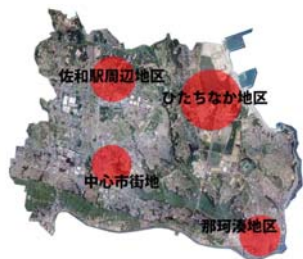


図 1 ひたちなか市都市核

同市の都市的土地利用は、土地区画整理事業を主軸として大きく変化してきた。一方で、自然的土地利用は減少傾向が進んでいる。市街化区域における自然的土地利用の保全是、生活環境面から重要性を帯びてくると云える。本研究は、2 市合併前後の用途地域指定の変遷と土地利用現況の変化構造を明らかにし、市街地における都市的土地利用の抑制による自然的土地利用の保全是を街づくり政策に提案することを目的とする。

### 2. 市街化区域及び人口集中地区

現状を整理すると、1971 年 (S46) 当初の旧勝田市と旧那珂湊市の市街化区域面積は 3,390ha (行政区域の 33.8%) であり、2006 年 (H18) の同区域面積は 4,134ha (行政区域の 41.7%) と約 22% の増加となっている (図 2)。1975 年 (S50) から 2005 年までの人口集中地区 (DID) の変遷を表したのが (表 1) であるが、DID 人口は 34,909 人から 88,039 人と、約 252% の増加で、同面積も 830ha から 2,180ha と約 262% に拡大している (図 3)。

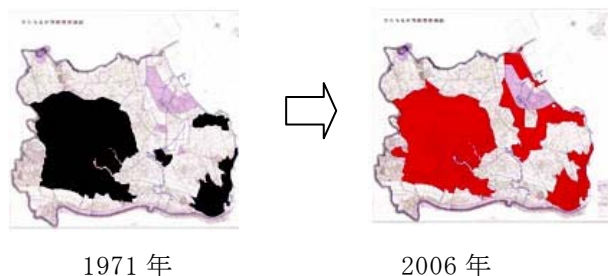


図 2 市街化区域変化図

一方、DID 人口密度は 42.06 人/ha から 40.38 人/ha へと若干減少しているが、市街化区域は都市の発展により拡大傾向にあると云える。

表 1 市街化区域・調整区域・DID 変遷

| 年 度         | 項 目       | 市街化区域   | 調整区域   | DID    |
|-------------|-----------|---------|--------|--------|
| 1975年 (S50) | 人口 (人)    | 84,698  | 28,445 | 34,909 |
|             | 面積 (ha)   | 3,390   | 6,626  | 830    |
|             | 密度 (人/ha) | 24.98   | 4.29   | 42.06  |
| 1980年 (S55) | 人口 (人)    | 95,254  | 30,690 | 45,253 |
|             | 面積 (ha)   | 3,390   | 6,626  | 1,060  |
|             | 密度 (人/ha) | 28.10   | 4.63   | 42.70  |
| 1985年 (S60) | 人口 (人)    | 104,471 | 31,308 | 50,257 |
|             | 面積 (ha)   | 3,390   | 6,626  | 1,250  |
|             | 密度 (人/ha) | 30.82   | 4.73   | 40.21  |
| 1990年 (H2)  | 人口 (人)    | 111,647 | 30,755 | 60,229 |
|             | 面積 (ha)   | 3,913   | 5,987  | 1,470  |
|             | 密度 (人/ha) | 28.53   | 5.14   | 40.97  |
| 1995年 (H7)  | 人口 (人)    | 114,396 | 32,354 | 73,971 |
|             | 面積 (ha)   | 3,775   | 5,924  | 1,840  |
|             | 密度 (人/ha) | 30.30   | 5.46   | 40.20  |
| 2000年 (H12) | 人口 (人)    | 119,314 | 32,359 | 85,798 |
|             | 面積 (ha)   | 4,113   | 5,790  | 2,100  |
|             | 密度 (人/ha) | 29.01   | 5.59   | 40.86  |
| 2005年 (H17) | 人口 (人)    | 118,010 | 35,629 | 88,039 |
|             | 面積 (ha)   | 4,134   | 5,770  | 2,180  |
|             | 密度 (人/ha) | 28.55   | 6.17   | 40.38  |

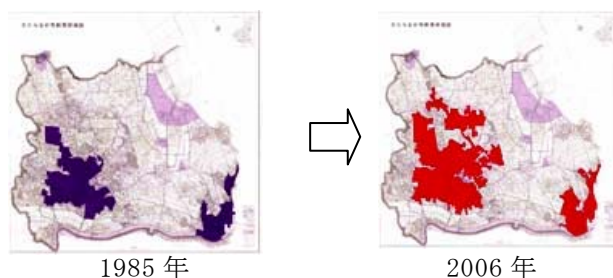


図 3 人口集中 (DID) 変化図

### 3. 用途地域の変化状況

用途地域の変化では、1996 年 (H8) に 12 種類の用途地域に細分した後、2008 年まで区画整理事業等の見直しにより幾度かの変更をし、都市機能や生活環境の充実を図っている<sup>1)</sup>。(表 2)

キーワード 都市計画, 市街化区域, 用途地域, 土地利用

連絡先 〒316-8511 茨城県日立市中成沢町 4-12-1 (代)0294-38-5004 理工学研究科環境機能科学専攻

表2 ひたちなか市用途地域

| 区分    | 第1種低層住居専用地域  | 第2種低層住居専用地域 | 第1種中高層住居専用地域 | 第2種中高層住居専用地域 | 第1種住居地域 | 第2種住居地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 |
|-------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------|
| 1996年 | 面積(ha) 1,108 | 76          | 435          | 212          | 544     | 188     | 62    | 110    | 74   | 582   | 66   | 518    |
|       | 比率(%) 27.9   | 1.9         | 10.9         | 5.3          | 13.7    | 4.7     | 1.6   | 2.8    | 1.9  | 14.6  | 1.7  | 13.0   |
| 2008年 | 面積(ha) 962   | 83          | 496          | 228          | 553     | 199     | 78    | 131    | 80   | 740   | 66   | 518    |
|       | 比率(%) 23.3   | 2.0         | 12.0         | 5.5          | 13.4    | 4.8     | 1.9   | 3.2    | 1.9  | 17.9  | 1.6  | 12.5   |

12種類の用途地域を①住居系(第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域)、②商業系(近隣商業地域、商業地域)③工業系(準工業地域、工業地域、工業専用地域)に分類し、変化状況を示したのが(図4)である。住居系用途の主な変更は、線引きの見直しと土地区画整理事業が要因となっている。商業系用途は変化が少なく構成比率約5%を維持している。工業系用途は常陸那珂港の進捗状況により今後も拡大傾向にある。全体的に見て、用途地域はほぼ同水準で推移し大きな変化はないと云える。

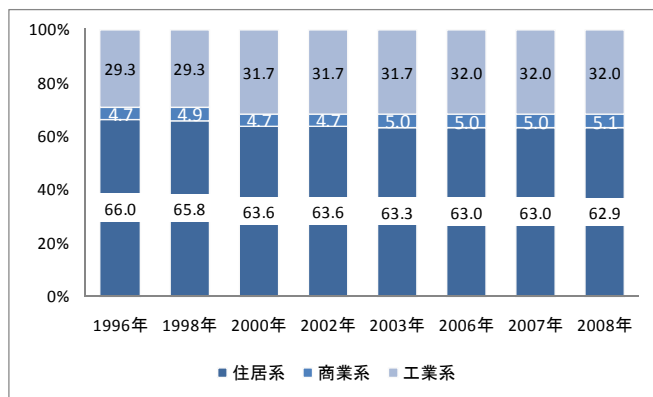


図4 用途地域(住居系・商業系・工業系)変化率

#### 4. 土地利用構成及び現況変化の考察

まず、1990年(H12)と2005年(H17)年の土地利用分類の構成比率に示す(図5)。図によると、1990年の田・畑・山林は、市街化区域全体で33.5%の構成比率を占めていたが、15年間を経た2005年には同15.1%と、半分以上が他用途に変化している。一方、市街化区域の住宅、商業、工業用地の構成比率は、1990年の40.7%から2005年に42.7%と増加傾向にある。

つまりは、市街化区域内の都市的土地利用の増加が進むことにより、自然的土地利用の減少も併せて進んでいることを窺わせる。

次に、2005年の現況土地利用の変化を示したのが(図6)であるが、1995年(H4)を指数100とした場合、市街化区域では田▽72.5%、畑▽47.1%、山林▽50.2%と、大幅に減少していることが分かる。

一方、商業用地は109.7%と倍に増加しており、構成比率同様、現況変化においても市街化区域の宅地化が進んでいることを窺わせる<sup>2)</sup>。

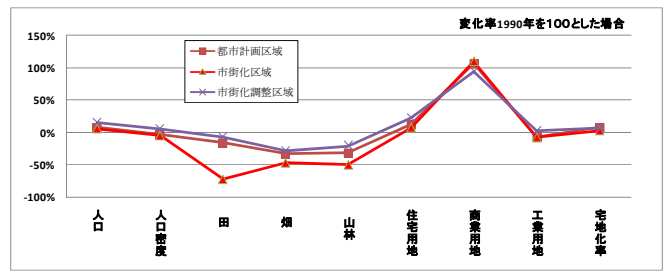


図5 土地利用分類別構成図

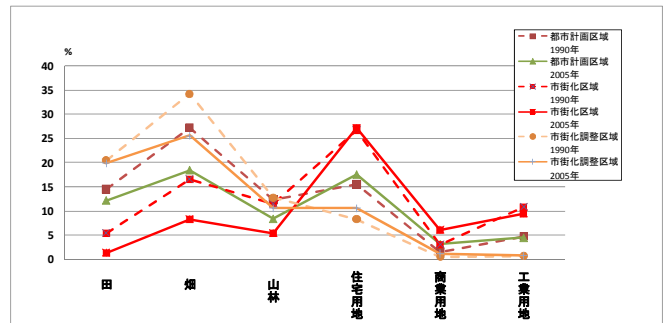


図6 土地利用現況変化図

#### 5. 集落別耕地面積の変化

集落別耕作地では、中根、馬渡、長砂、三反田の四集落が主要な耕地面積を占めている。集落別耕作面積のうち著しく減少しているのが、市街化区域内の東石川地区となっており、1975年と比較すると▽80.6%の減少になっている(図7)。

全集落においても、この30年間の推移で耕地面積が減少していることが窺える。

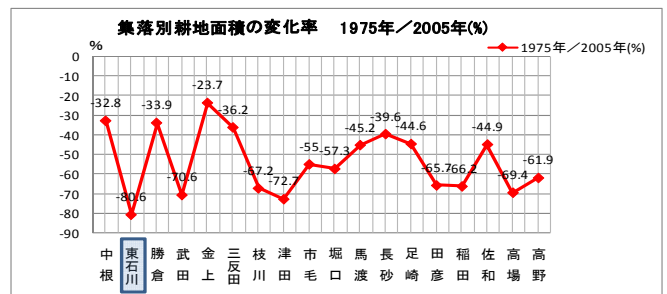


図7 集落別耕作面積変化図

#### 6. おわりに

都市的土地利用を目的とする市街化区域で、自然的土地利用を保持すること自体難しいのが実態である。しかし、市街化区域での自然的土地利用の存在は、生活環境面から大切な財産と云える。

都市的土地利用への転換の抑制は可能かどうか課題であるが、地区計画の活用が法規制の役割として大きな効果を発するものと思われる。今後、地区ごとの土地利用の変化要因の考察が必要である。

#### 【参考文献】

- 1) ひたちなか市都市計画資料集 2008
- 2) 都市計画基礎調査 平成19年3月 ひたちなか市