

敷地レベルの土地利用転換パターンに関する研究

横浜市(元日本大学理工学部土木工学科) 正会員 ○土方悠子

日本大学理工学部土木工学科 正会員 大沢昌玄

日本大学理工学部土木工学科 フェロー 岸井隆幸

1. 研究背景と目的

社会経済状況(土地需要)の変化に伴い、敷地レベルでの土地利用が大きく変化している。土地需要が上向くことにより空地・駐車場に建物に建設され、需要がなくなるにつれ建物が壊され再び空地・駐車場に転換されるなど非効率な土地利用転換の状況も見られる。この空地や駐車場となった敷地が都市の連続性を遮断し、魅力ないものになっている一因とも言える。また無秩序に土地利用転換され発生した空地が虫食い状に広がり、この敷地レベルの土地利用が都市全体の魅力を損ない、都市の疲弊につながっている可能性もある。そのため無秩序な土地利用転換を抑制する一助を得る前段として、敷地レベルでの土地利用転換の実態を把握することが重要であると考えます。

そこで本研究は、敷地レベルの土地利用状況を明らかにした上で、その経年変化を把握し土地利用転換パターンを探ることを目的とする。

なお今回はケーススタディとして、図-1に示す2004年2月に開業した、みなとみらい線(以下MM線)横浜一元町・中華街間の沿線地域(横浜市中区、西区)を対象とする。

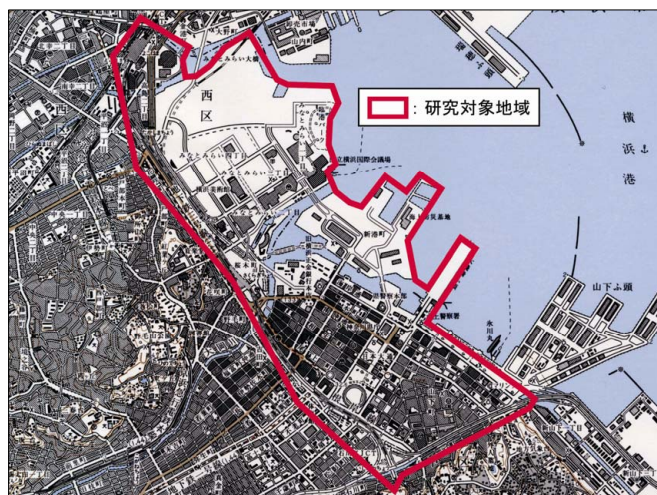


図-1 本研究のケーススタディ対象地域

本対象地域は、MM線開業によって、土地利用が活発化したことが考えられる。実際に地価公示を確認し

たところ、横浜市全体(2004年を1とした場合、2008年は1.13)に比べ、MM線沿線地域(2004年を1とした場合、2008年は1.70)の地価上昇率が高く土地利用が大きく変化していることが考えられる。調査対象地域は、横浜市の商業業務の中心地であり、指定されている用途地域は商業地域である。

土地利用転換に関する既存研究としては、地区レベルの土地利用転換に関するもの¹⁾は多数あるが、敷地レベルに着目しその変化の様子を広範囲かつ詳細に把握した研究はあまり見られない。

2. 研究方法

本研究では、敷地レベルでの建物立地実態を把握するために住宅地図を用いることとする。使用する住宅地図は、(株)ゼンリン発行の「ゼンリン住宅地図横浜市中区、横浜市西区」とし、2004年のMM線開業前後5年である1999年から2008年の10年間の敷地レベルの土地利用変化を把握する。そして住宅地図の土地利用の変化を見た上で用途別に「商業ビル(複合商業施設、オフィスビル、飲食店舗等)の新設」「駐車場の新設」「住居(戸建、マンション等)の新設」「公共施設(公園、公的機関の事務所等)の新設」「住居と商業施設の混合ビルの新設」「空地」の6つに分類する。その上で1年毎に敷地毎の土地利用と転換状況を把握し、そのパターンを探ることとする。

3. 敷地レベルの土地利用と変化の状況

調査対象地域の敷地レベルの用途別土地利用の実態について把握し、まとめたものを表-1に示す。このうち調査開始年と終了年のである1999年と2008年、その中間年でMM線開業年でもある2004年の土地利用変化の実態を示す。なお年別の合計数は、2件の駐車場が1件の商業ビルに変化するという複数の敷地が別用途の敷地1件に変化する土地が存在するため、1999年は

キーワード：土地利用、土地利用転換、空地、横浜

連絡先：〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8 日本大学理工学部土木工学科 TEL&FAX 03-3259-0679

644件、2004年は624件、2008年は568件と異なる敷地数となっている。

表－１ 用途別の土地利用変化

	1999年	1999→2004年		2004年	2004→2008年		2008年
		変化なし	純増		変化なし	純増	
商業ビル	229	89	100	189	94	67	161
駐車場	99	36	44	80	34	40	74
住居	60	23	32	55	31	36	67
空地	229	77	159	236	98	99	197
公共施設	20	4	44	48	41	12	53
混合ビル	1	0	7	7	7	9	16
商業ビル建設中	4	0	4	4	0	0	0
住居建設中	1	0	4	4	0	0	0
公共施設建設中	1	0	0	0	0	0	0
混合ビル建設中	0	0	1	1	0	0	0
合計	644	229	395	624	305	263	568

用途別で比較すると、商業ビルと空地の2つはどの年でも全体の6～7割を占めており、対象地域では商業ビルと空地が多く変化していた。商業ビルの敷地は1999年では229件あった。このうち89件は2004年まで変化がなかったが、140件は減少し新たに100件が増加したため、2004年は189件となった。

MM線の開業前後で比較すると、商業ビル、駐車場は開業前後で減少しているが、公共施設、混合ビルは増加し続けている。住居は開業前に減少、開業後に増加し、空地は開業前に増加、開業後に減少していることが読み取れた。

4. 敷地レベルの土地利用転換パターン

敷地1件毎の土地利用転換の経年変化を把握し、従前土地利用別の土地利用転換パターンを表-2に、調査期間内に行われた土地利用転換回数を表-3に示す。

表－２ 従前土地利用別土地利用転換パターン

従前 土地 利用	土地利用転換パターン (次の土地利用)	件 数	従前 土地 利用	土地利用転換パターン (次の土地利用)	件 数
商業ビル	空地	102	空地	商業ビル	94
	空地または駐車場→商業ビル	55		駐車場	34
	空地→住居	21		商業ビル→空地	15
	駐車場	14		駐車場→空地	10
	空地→混合ビル	11		小計	153
	空地→公共施設	4	住居	空地	14
	空地→商業ビル→空地→住居	3		空地→住居	20
	空地→商業ビル→空地→商業ビル	2		空地→混合ビル	3
	空地→住居→商業ビル	1		空地→商業ビル	1
	小計	213		空地→住居→駐車場	1
駐車場	空地	39	公共施設	小計	39
	住居	31		空地	13
	空地→駐車場	25		空地または駐車場→公共施設	3
	商業ビル	13		空地→混合ビル	2
	商業ビル→空地→商業ビル	1		空地→商業ビル	1
	商業ビル→空地→商業ビル→空地	1		空地→住居	1
	小計	110		空地→駐車場→空地→混合ビル	1
混合ビル→空地→商業ビル		1	小計		21
			合 計		537

従前土地利用では、商業ビルが一番多く(213件)、次いで空地(153件)、駐車場(110件)からの土地利用転

換と続く。商業ビルに着目すると、最終的に空地のままであるパターンが102件と一番多く、駐車場への転換(14件)を含めれば、54%と半数以上であった。「空地→商業ビル」(94件)を踏まえると、商業ビル、住居、公共施設の次の土地利用が空地や駐車場となっている敷地は、次の土地利用転換待ちで暫定的な土地利用と考えることができる。その一方で一旦は土地利用転換されたものの、「空地→商業ビル→空地」(15件)、「空地→駐車場→空地」(10件)といった最終的に空地になるパターンも空地全体の16%見られた。これは社会経済状況や土地需要変化があるのせよ、その敷地の土地利用の難しさの証左でもあり、周辺敷地の状況や土地の所有形態(AかABCなど)を含め調査する必要がある。

表－３ 調査期間内の土地利用転換回数

土地利用転換	件数	土地利用転換	件数	土地利用転換	件数
1回	354	3回	6	合計	537
2回	173	4回	4		

土地利用転換回数では、1回が354件と全体の66%を占め、次いで2回の173件(32%)と両方で全体の98%を占めていた。2回のパターンでは、「商業ビル→空地→住居」のように建替えのため暫定的に空地になっていと思われるものが、173件中123件(71%)ある。しかしながら「空地→商業ビル→空地」も15件あり、10年の間に空地に建物が建ち再び空地に戻るといふ非効率なものも確認された。さらに10年間に土地利用転換3回以上が10件もあり、「商業ビル→空地→商業ビル→空地→住居」(3件)など同じ敷地で何度も建替えを行っている例も確認された。

5. まとめと今後の課題

本研究では敷地レベルの土地利用転換について、住宅地図より把握しそのパターンを解明した。その結果、多くは次の新たな土地利用のために転換されていくパターンであるが、同じ敷地で別の用途に複数回土地利用転換しているパターンや土地利用転換を図っても空地に収束するパターンが確認された。

今後は、土地利用転換時の土地所有状況(土地売買、賃借状況等)と詳細に建物用途を把握することを予定している。

【既存研究】

1)岡本・大沢・岸井, 「旧国鉄用地の活用実態に関する研究」, 土木学会土木計画学研究・講演集Vol.32, 2005年 等がある。

【参考文献】

(1)ゼンリン住宅地図, 横浜市中区, 1999～2008年
(2)ゼンリン住宅地図, 横浜西区, 1999～2008年