

中心市街地における自然的土地利用変化に関する研究 -ひたちなか市中心市街地を事例として-

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. 研究の背景と目的

市街化区域は12種類の用途地域を定め、建築物の規制・誘導を図っているが、土地利用の変化に焦点を充てると、市街化区域内に存在する農地、山林等の自然的土地利用率は、都市化の発展と相反するもので年々減少傾向となっている。それは地方都市も例外なく将来的に消滅する方向に広がりつつある現象である。だが、自然的土地利用の減少化は、生活環境面から見ると、果たして住み良い環境と云えるかどうかの疑問も生じる。そこで本研究は、市街化区域のうち著しく自然的土地利用が減少している地域を重点に、経年の土地利用の変化状況とその主要因を分析し、都市的土地利用と自然的土地利用状況の現状と原因を明らかにしたい。

事例地は、地方都市である人口約16万人のひたちなか市とし、特に、市がまちづくりとして位置付ける市街化区域の4つの都市核から中心市街地を中心に土地利用変化状況を考察する。(図1)

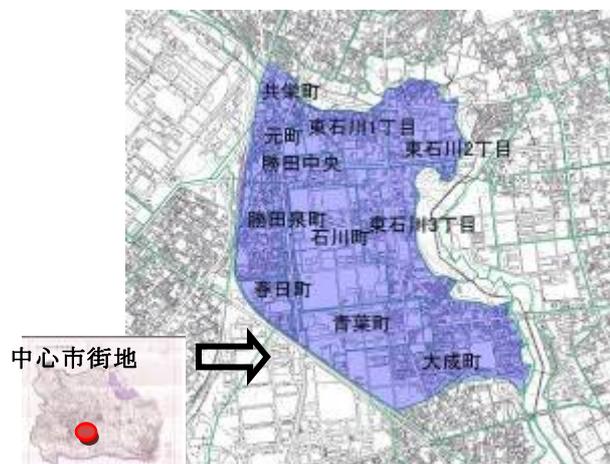


図1 ひたちなか市中心市街地図

の傾向が強いといえる。また、市の全域について、ゾーン別の自然的土地利用の構成率を7段階に分け、表示したのが(図3)であるが、ひたちなか地区を除く3つの都市核は、宅地化率が高く都市的土地利用の傾向が見られる。その内、中心市街地は市の中心部に位置しているため、特に、宅地化率が高くなっているのが読み取れる。

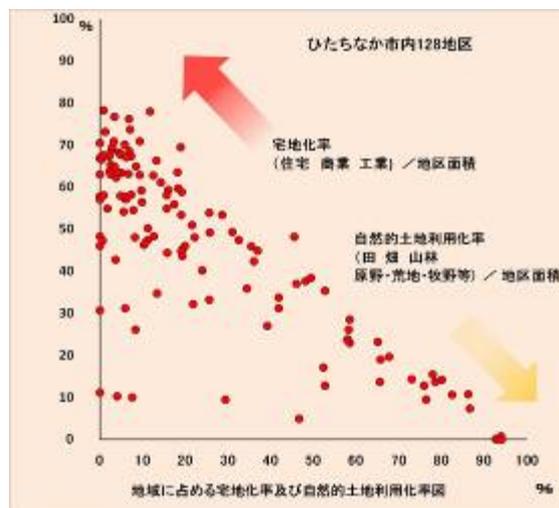


図2 宅地化率及び自然的土地利用化率図

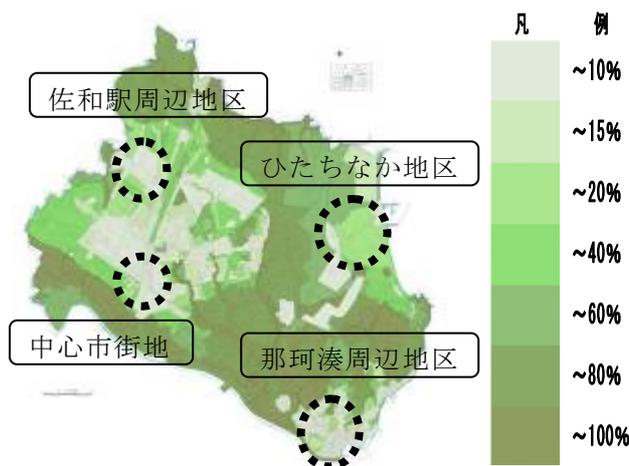


図3 自然的土地利用構成比率図

2. 宅地化率と自然的土地利用率の変化状況

2005年(H17)の基礎調査資料を基に市域全体128ゾーンの自然的土地利用率と宅地化率を表したのが(図2)であるが、上方に行くほど宅地化率が高まり都市的土地利用の傾向が強く、下方に行くほど自然的土地利用率が高まり、農地等(田・畑・山林)

3. 集落別耕作地の変化

次に、1975年から2005年までの30年間を、集落別による経営耕地面積(田・畑・樹園地・保有山林)

を、グラフとして表すと、ひととき減少が顕著なのが東石川地区で、1975年の6.4%から2005年には2.5%で農地が40%程減少している(図4)。著しく農地が減少化している東石川集落は、中心市街地の一部であり、土地区画整理事業や都市再開発事業の基盤整備事業が進められているところである。1970年の航空写真と2005年の土地利用現況図を比較してみると、1970年に撮影した航空写真では、田・畑の存在が多数認められている。しかし、2005年の土地利用現況図では農地が宅地等に変化しているのが読み取れる。(図5、図6)

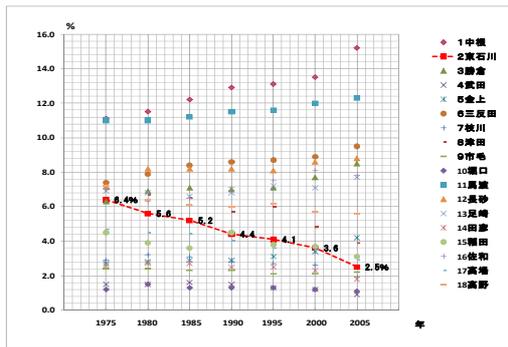


図4 集落別経営耕地面積率の変化図

都市化の波が押し寄せるなかで、内外の諸情勢の変化に対応する新市街地整備など、将来の土地の有効利用を図るため次々と事業化がなされている。

まちづくりの基本的施策として位置づけてきた土地区画整理事業の施行状況は、33地区1,052.4haが整備済みであり、11地区673.6haで、市街化区域の約42%を占め、機能的な都市施設の整備と効率的な土地利用を目指し今なお施行中である。(図7)



図7 中心市街地土地区画整理事業施行区

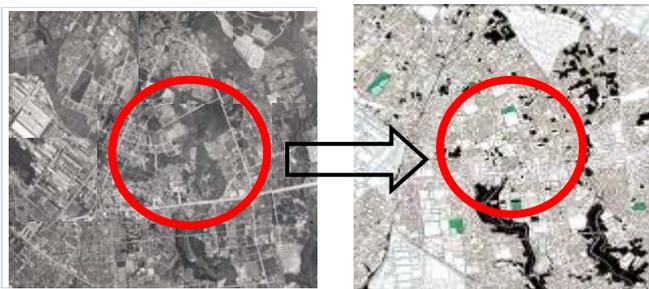


図5 航空写真図 (1970年7月)

図6 土地利用現況図 (2005年)

4. 市内土地区画整理事業の施行

土地利用変化の要因として、一つに基盤整備が挙げられる。市の土地区画整理事業は、昭和18年11月に勝田土地区画整理事業(第1~第5工区)の都市計画決定をし、20万都市構想のもと常磐線勝田駅を中心として、工業都市としての公共施設の先行的整備改善を企図している。当時は、勝田第1工区115.6haが茨城県施行で着手され、戦後の一時期は中止状態になったが、昭和24年に再出発し、以後、順次工区毎に市施行に移行して事業化され、中心市街地の都市施設整備がなされている。特に、昭和40年代後半以降は、水戸対地射爆撃場(現在のひたちなか地区)の返還に伴う跡地利用構想を始めとする

5. 中心市街地における土地利用変化

土地区画整理事業施行の結果、まちの土地利用も大きく変化することになる。33ゾーンに分かれている中心市街地の土地利用変化は(図7)のごとく対照的である。土地区画整理事業の面的整備が行われた地区では宅地化率は50%以上、人口密度も40~60人/haと高い割合を占め、土地区画整理事業による面的整備と人口集積の相関が読み取れる。

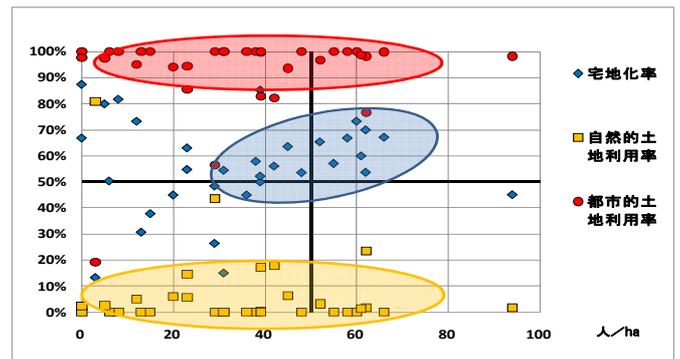


図7 中心市街地における土地利用変化図

6. まとめ

市街化区域内の農地・未利用地等の自然的土地利用は、区画整理事業施行により大きく減少し、都市的土地利用への転換が進行しているのが伺える。

【参考資料】

- 1) ひたちなか市都市計画資料集 2008
- 2) 土地区画整理事業の概要 2008年