

大都市沿岸域における土地利用変化に関する研究

日大生産工 (院) ○松崎浩太郎 日大生産工 宮崎隆昌
日大生産工 中澤公伯

1. 序論

1.1 研究の背景

大都市沿岸域では,広大な埋立造成地のため高度経済成長期には,物流,製造に有効な土地であり工業地域として発展したが,グローバル化に伴う影響で工業用地としての利用も減少の一途を辿っている.経済停滞期を迎えた現在では,沿岸域では商業用地としての他の高度利用が図られるようになった.その一方で産業構造の変化により,産業の空洞化が起き,そのことにより,雇用・地域活力の低下を招く事となった.そこで,近年では地域産業の発展させるために企業誘致を行う動きが出てきた.環境技術の発展,流面機能の整備等により,公害問題などに目処がついた昨今,もう一度地域産業に育成に向け,高次な産業機能の都市環境の整備を進めることが求められている点に着目し,土地利用の視点からのそれに向分析・評価・考察が必要であると考えられる.

1.2 目的

商業・業務用地への土地の高機能集積へ向けた背景から,大都市沿岸域における工業から商業・業務用地への具体的な土地利用転換を模索することにより,産業機能の再構成のための土地利用計画の一指標となると考えられる.そこで,本研究では工業から商業・業務用地への土地利用転換後の土地利用変化を扱い,その具体的な利用現況の立地特性を調査・分析を行うことを目的とする.

Table.1 現況用途の詳細分類

分類	例
事務所	事業所,営業所,貸ビル 等
店舗	飲食店,小売店,スーパー 等
工場	製作所,自動車修理工場 等
個人住宅	
集合住宅	アパート,マンション 等
倉庫	貸倉庫,物流センター 等
駐車場	月極,時間貸 等
その他	塾,銭湯,教会 等

2. 研究概要

2.1 研究対象領域

- ・神奈川県横浜市鶴見区

横浜市沿岸東部に位置する.東側は川崎市に接し,高度成長期には工業用地として沿岸部は利用されており,同市の「みなとみらい21」,「金沢地区」を除く多くの地区は高度利用がなされていない沿岸地域である.

2.2 使用データ

- ・国土基盤地図情報地図 (国土地理院)
- ・細密数値地図情報10m (国土地理院)
- ・数値地図5000土地利用 (国土地理院)
- ・ゼンリン住宅地図 (ゼンリン)

2.3 研究手法

- ①89年工業用地から00年商業・業務用地への利用転換が起きた土地を抽出
- ②作成されたデータを基に,ゼンリン発行の住宅地図から2011年現在の詳細な土地利用現況を調査し分類分け (Table.1)
- ③詳細な土地利用データの属性を含むメッシュデータ作成し視覚化し分析

3. 工業用地から商業・業務用地の転換と現況

3.1 工業から商業・業務用地への転換

89年の工業用地状況をふまえたうえで (Fig.1) ,89年～00年の工業用地から商業・業務用地の土地利用転換をみると,工業用地がいかにか商業・業務用地に転換しているかということがわかる (Fig.2).鶴見区の工業用地から商業・業務用地の土地利用転換の空間的特性として,鶴見川の河川周辺を主とした工業用地の立地特性と同様に用途転換が起きており,特に高度成長期以降の89年には内陸部への広がり,比較的,中・大規模な土地の用途転換が多くみられた.また,74年から89年の同様の用途転換と89年から00年のもののメッシュ数を比較すると,10倍以上も差があることから89年以降に商業・業務用地へ転換に目立った増加がみられた (Table.2).

3.2 商業・業務用地の現況細分用途

利用転換された商業・業務用地は2000年時点の用途転換時から11年経過した現況では,商業用地からさらに用途が進み,住宅地へと利用されているものがあつた.メッシュ数で比較すると一番高いものが,事務所の構成比が33%と高い割合を占める結果であつた.24%の倉庫,15%の集合住宅では事務所,11%の店舗と比較すると一件当たりの専有面積が大きいものが多いため高い構成比を占める結果となつた.このことから,工業用地から商業・業務用地への利用転換では,商業・業務用途としての利用は事務所としての利用が高く,製造業の空洞化によって店舗や住宅などよりもオフィスワークの場に鶴見区が移っていたことが考えられる.また一方では,住宅地への転用もみられることから,ベッドタウンとしての利用も並行して進んでいたと考えられる.

Table.2 鶴見区 工業用地→商業・業務用地

期間	メッシュ数(10m)
1974-1989	374
1989-2000	3879



Fig.1 横浜市鶴見区 商業用地(89年)

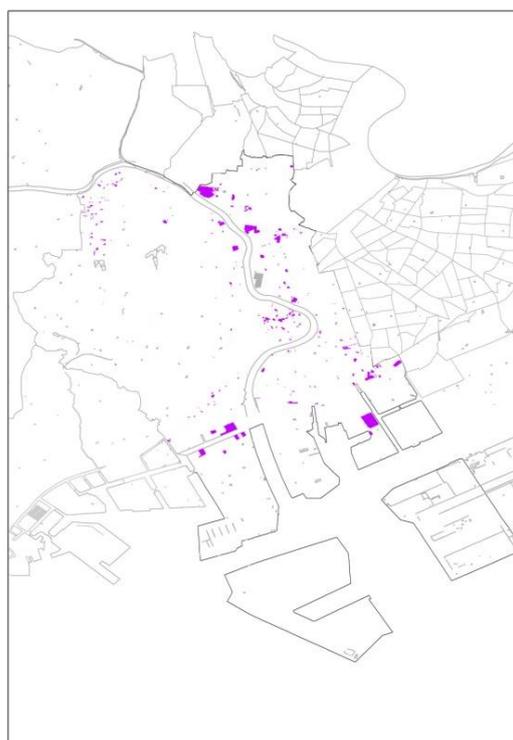


Fig.2 工業→商業・業務用地利用転換 (89年～00年)

4. 細分用途別の立地特性の分析

4.1 立地特性の分布指向による分析

細分化した現状用途の分布指向を分析する事で、楕円形状の視覚化によって道路、路線などといった指向性のあるデータに対しての空間構成の関連性と、重心点付近のメッシュデータの分布状況から空間的な分析が行える。そこで、メッシュデータを件数別のものにプロットしなおし、面積規模に影響されない事例件数による結果、主に4パターンに分かれる結果となった。

4.2 事務所・店舗の立地特性パターン

事務所・店舗の現状用途においては区を中心部から沿岸部、内陸部に至るまで分散が見られ、JR線と指向性が直角方向の交わりであった(Fig.3)。混在度合の高く、鉄道駅との関係性を高く、広く分布し易い2用途と考えられる。この傾向は、商店街における路線と商店の位置関係の分布を示したときと同様であると考えられる。

4.3 個人住宅・駐車場の立地特性パターン

個人住宅・駐車場の立地特性では、重心部の駅周辺への分布は薄く、区全体に分布している特徴があった(Fig.4)。このことから、鉄道駅との関係性が薄い部分が商業・業務用地から利用転換したと考えられる。指向性の特徴は事務所・店舗と同様であった。道路との関係性も考えられるが、複数道路がある中で関係性の強いものを導き出せない結果であった。



Fig.3 事務所の立地パターン



Fig.4 個人住宅の立地パターン

4.4 工場・倉庫の立地特性パターン

工場・倉庫の立地パターンでは、鶴見駅近辺には分布は見られず、沿岸部と内陸部に大きく分離する形となった。しかし、鶴見川との関係性が分布パターンから関係性があると考えられ、分布指向が平行であるということから、河川、海といったものとの関係性が強いと考えられる

4.5 集合住宅の立地特性パターン

集合住宅では、それまでの立地パターンとことなり指向性がほとんどなかった。鶴見駅中心部に分布が多い。また、内陸部よりも河川周辺、沿岸部への広がりが比較的高い分布となった。このことから、工業用地から商業用地として利用されてきた土地が、広大な土地を有していた経緯から、専有面積の大きいマンションへ用途転換が進んだと考えられる。

5. まとめ

工業から商業・業務用地への詳細な土地利用転換の現況は、商業・業務用地に含まれる倉庫と、集合住宅について用途混在の傾向がみられた。また、現状では限定された地域のためデータサンプル数が少ない、自作でのデータがあるなど課題が残るが、土地利用計画において重要なデータになると考えられる。

6. 参考文献

- 1) 横掘純子,宮崎隆昌,中澤公伯:臨海部における土地利用クラスターの形状評価と土地利用転換に関する研究,日本建築学会計画系論文集,第621号,p93-p100,2007
- 2) 宮崎隆昌,中澤公伯:東京湾沿岸域における土地利用の総体的把握と分析システムの構築-大都市沿岸域における環境評価に関する研究-,日本建築学会技術報告集,第9号,p213-218p,1999



Fig.5 倉庫の立地パターン



Fig.6 集合住宅の立地パターン