

A 地価の分析から見た八戸市の地域構造

浜 舘 有 美

1. はしがき

地価の分布は都市社会の拡張の過程を反映する。とりわけ、地域に於ける人間活動を量的に表現し、都市的土地利用の集約度を示すものとして重要である。ここで、地価を分析の指標とする意味は、変化性に富む地価——都市地価の分布・形態・変動過程——から都市構造の実態を解明出来ると考えるからである。

2. 地価分布の概要（34, 37年分布図参照）

地価分布図から地域差を見ると、34年度の八戸地区の高価格地域は5万の値を示す三日町を中心に鷹匠、長横町等に至る地域に見られ、更に十三日町、十八日町に連続2.5万の地域が帯状に展開する。本地区では、オー級（2.5万以上）の等充地域を中核として、この段階では同心円状というより各段級ブロックが不規則に配置された形態で、東・南部で0.4～0.6、0.7～1.0、1.5～2.5万の地域が漸移的变化をなす。だが北・西部では才2段級から才4段級の0.6万以下に急落している。同様な傾向は中心商店街と駅の間接地帯にも見られ、駅前商店街、業務地域も1.0万以下に含まれるにすぎない。それが37年では最高地価地点（三日町交叉店）から同心円的に変化、面状の拡大現象ばかりでなく、先端で各階級の交錯を見せる様になつて来る。中心商店街の北側も南側の長横町と同じく3.0万以上の地域に上昇、1.0万に近い。その他、顕著な動きは廿六日町、十一日町への進展と、34年0.4～0.6万の分布地域が37年では1～1.5万の地域に該当しているが、これらの地域に地価1.5～3.0万の地域が成長し、徒士町の一部、上組町、長者、鍛冶町、吹上通りが活発化し、北部常海町にかけても広面積を占める様になつた。平均的評価は1.8万が卓越。新発展方向としては根城、駅北側、西道、吹場方面があげられる。

小中野・湊地区について見ると、34年の資料では、高価格地域は新町、本町に限られる。国道と鉄道線路にはさまれた地域では0.7～1.0だが、北側の工業地に連続する地域では0.4～0.6となり、0.3以下に続く。なお、商業地以外で若干高い地域は新井田川河口の魚市、船溜附近で0.7～1.0を示す。これ等を37年と関連づけ考察すると、商店街内部で分化が認められ、高地価が本町、ひつ湊駅方向へ移動する。端的には2.5万と停滞していた駅前が最高の1.0万台に上昇する。

次いで、3.5万程度の分布が拡大、上佐比代迄才2階級地域、下四ツ谷、新町下に1.0～1.5万が分散的に存在し、34年と異るのは国道の北側が1.5～3万の地域で充填され、魚市場、岩壁附近も才2階級地に属し、湊貨物駅前も当駅の機能増大につれ急騰している。

又、八戸・小中野地区は才3階級で結合され、八戸地区の中心街の延長部も東側が西より高く2.6万と発展性に富む。

白銀、敷にかけては才5階級地域で連絡され、下中道～大沢片平間に階級の低下が見られる。従って駅の東新電町、浜町、本町、北側の港湾地区が3.2万程であるが、20m内外の起伏の多い忍町、才三二子石、住吉町附近は1.8万で裏通りを形成するに至つてな。

次に地価の地域的差異に影響する要因を各項整理しながら見てゆこう。

(a) 商業、業務地域との関係

地価の高低と商業地域との関係を見ると、発達段階の初期程商業機能地域との相関はつきり顕われ、しかも殆んどその単一の機能によつて中心地区が設定される傾向にある。一時都心も旧八戸から新橋付近に移動する傾向が見られたが、現在は又八戸地区の発展がめざましく、34年度に一級地域をなしていたところが37年には、5万～16万台になり、売買価格は40万以上の高値で評価されている。八戸地区の場合、全体として星型の形態をなすが内部構造は単純な直線型から、徐々に梯子状に更にその複合へ移行する傾向が把握される。都心は都市の相対的規模と発展を端的に表現する程モビリティに富む性格を持ち、又、多様な機能の存在と競合が地価の分布に直接的に反映して来る。

且つ及ぼす条件はつきりした形であられる。例えば同一等充地域内でも頻繁な売買契約、新店舗の増加・増改築による地域の更新・一定の延面積として存在・城下町の土地割・発展を抑制する非生産的(寺院等)建造物・土地自体の生態的条件・路面の方角交通上の位置等によつて著しい較差が生ずる。つまり、37年の分布図を詳細に見ると才2階級地域(3.5～4.3万が多い)に部分的に6.5万の地価も散見され、小中野・湊地区では3.2万台と8万の評価地域が接し合う状況さえ示す。なお、一般に小都市から中都市以上に移行する場合中心商店街と隣接地域との評価に落差が無くなる事が認められているが、本市の場合現段階でその様な傾向にあるだろう。

(b) 工業、交通その他との関係

都市的土地利用の変化に際し、地価の問題が密接にからんでくる。事実、海岸低地部での工場、住宅の競合、とりわけ、31年頃からの火力発電所設置、鉄鋼一貫工場の出現、八太郎沼を中心とする新工業地帯の造成という新段階を迎え、広大な地価の騰貴を招いている。農地転用も活発化、工場用地は1万9千 m^2 と全県の38%にのみり、地価は3年前の3.3 m^2

2千円が、4～5千円が普通となつた。又、高速道路の完成は高騰に拍車をかけ路面沿いは1万1千円～4千に急騰、宇和田、堀子田では2万5千台も示す。西部の根城の司法センター、自動車修理など小規模工場が立地する地域でも5千台から一部4万(適正価格2万)に上る。田茂木でさえ1～2万。最近では特に地価の騰貴に道路交通が重要な意味を持ち、道路計画により宅地化が進展した近接団地が付近一帯の地価をつり上げ、バス交通の便の良い所は比較的奥の大杉平、沢里、八高裏でも割高で1万5千程で売買されている。全体として、本市も商店街を中心に地価分布の発展が見られたが、最近2～3年港湾施設の充実、大手会社の進出により白銀理立地、岩壁付近も市街地並(部分的に3万)になつた。

(c) 自然(地形・位置)条件との関係

八戸市は根城から海岸地区に丘陵の末端に沿つて機能の異なる2地区を合せ持つ連鎖状形態の都市で、10～30mの低い段丘は根城、売市、八戸中心部に、白銀平にも60～85mの高い段丘が見られる。宅地の進展がなされているのはこれらの地域である。ここで地価と自然的条件との関係を見ると次の様である。比較的高燥な土地は殆んど連続市街地として占居されているがそれを取りまく中谷地、下谷地、下谷地尻等の低湿地域にも地価と地形の微高地が一致して島状に分布し、才2工場の一部、影前田、沼館等は古くから集落の発生を見、34年の分布でも4～5等級地域を形成している。根城から田茂木に至る低い段丘にも高価格の地価が存する。又、沢里、堤端等の旧溜池地域では市の中心部に近いが低い評価地域をなし、特に堤端では新増築の動きが活発であるが依然として地価は1.5万と低水準である。それと、34年の分布図で浜崖地域は6の等充地域をなしていたものが最近では不良宅地と評価される所でも1万を示す。

最後に以上の事柄を要約して結語とする。

(d) む す び

(イ) 基本的構造として、八戸・小中野・湊・鯉の三核心を持つ連鎖状都市としての性格は失なわれていない。だが、八戸地区の中心部の地価は鯉のそれと比較して4倍以上の差を持ち、又、八戸・小中野地区の連結がより緊密になる傾向にある。

(ロ) 市街地の地価分布の地域構成に於いて峻差が著しい。これは本市の発達構造(街村型)に由来すると考えられる。

(ハ) 三核心は街村型都市の発達段階の各具体例としての意味を持つ。つまり、鯉は未だ裏通りを欠き、小中野地区は裏通りへの浸透が不完全、中心商店の分化も小さい。八戸地区は星型の形態を示すが内部構造は不完全な梯子状で商業活動上の課題となつている。

(ニ) 地価の変動に注目すると、八戸地区の場合中心部で官公庁街が中心商店街の水準に近づきつつある。そして、家屋増加密度の停滞空間に中心からの浸透が著しい。郊外では司法センター一帯が異常騰貴を続け、逆に市部に波及する傾向にある。

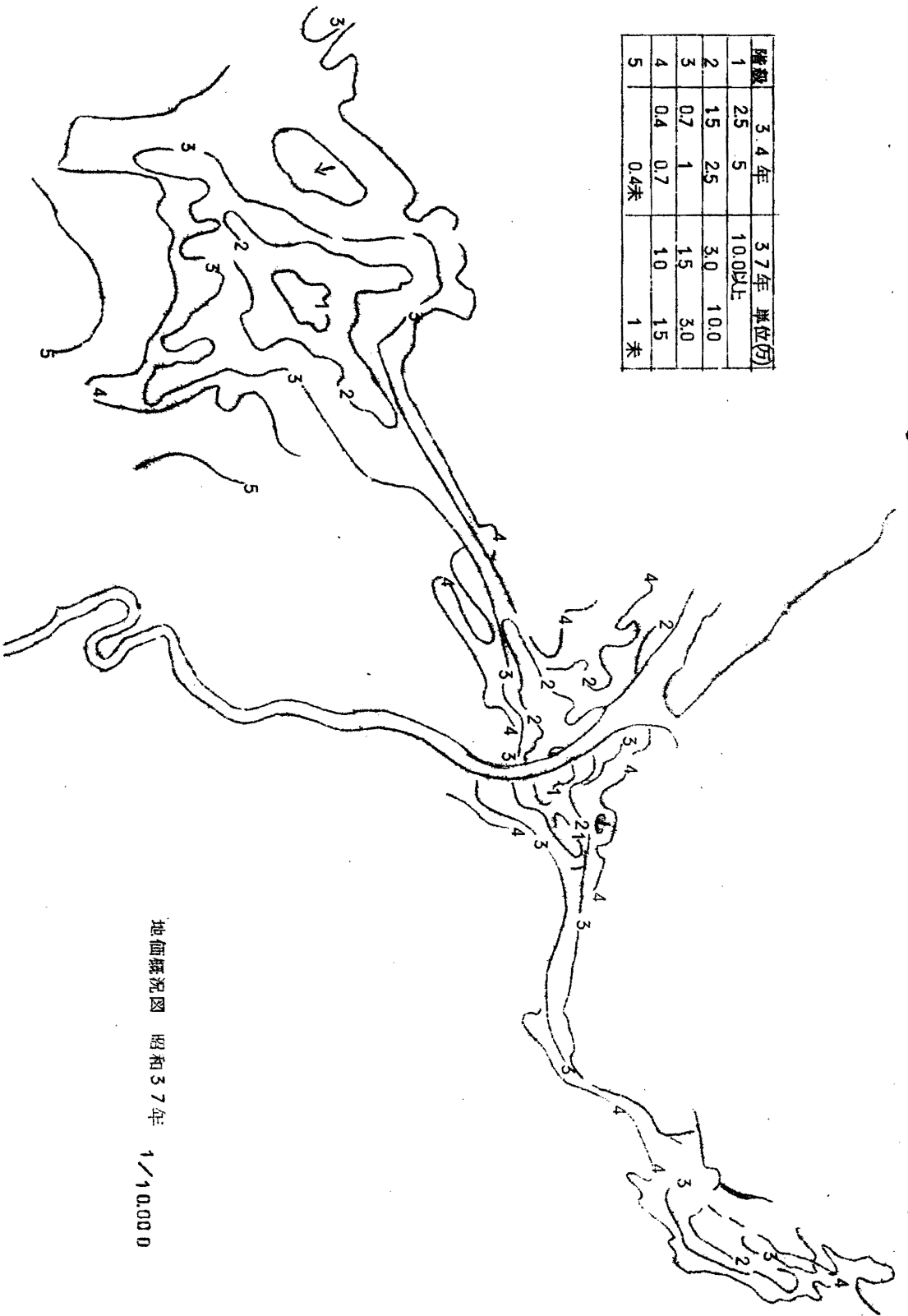
小中野・湊地区では、商店街の高価格地域が東側に移動している。又、むつ湊・川口（魚市・船溜）に高騰地域を形成する。鯉地区ではきわどつた動きが見られない。

(4) 地価の暴騰と地域機能との関係を見ると、古い段階のものほど高価格地域は単一の要素（商業機能）で決定されている。34年度の分布図によると、それに続いて港湾地区が2～3級地域をなして続き、鉄道との関係があまり強くあらわれていないことが注意される。37年度では官公、業務街が急激に発達、鉄道も他の地域機能と共生的に結合地価に影響を及ぼしている。埠頭付近も港湾設備の充実により2級地に上昇、要するに、これらから機能の集積によつて地価が上昇することが理解される。

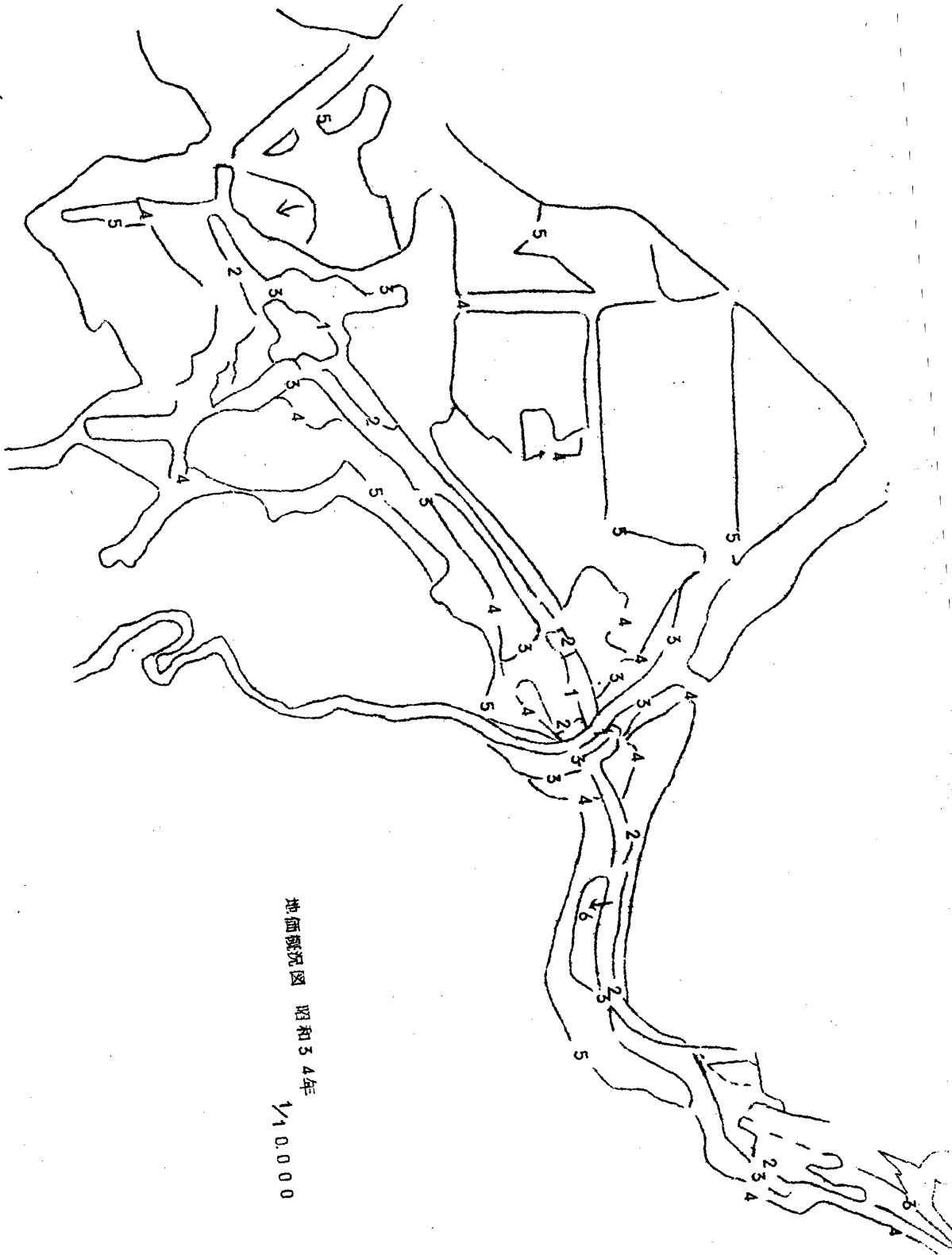
B 家屋の新增築の分析から見た地域構造については紙面の都合により省略。

最後に終始御指導、助言をいただいた諸先生に感謝する次第です。 (1965.1.25)

階級	3.4年	3.7年	單位(方)
1	25	5	10.0以上
2	15	25	3.0 10.0
3	0.7	1	15 3.0
4	0.4	0.7	10 15
5		0.4米	1米



地価縣況圖 昭和37年 1/10,000



地価概況図 昭和34年
1/10,000