

青森市浜館地区の土地区画整理事業と その機能的変容について

東 秀 一

I. はじめに

一般に都市の中心部には都心地区が形成され、行政・商業・文化といった都市的機能が集積している。それに伴って、都市周辺部には住宅地が造成・整備されて急激な人口流入が発生し、人口過密地帯として発展してきた。しかし、そのような都市機能が飽和状態に達したとき、都市計画の方針は郊外へ向けられ、土地区画整理事業などによる宅地開発、新興商業地の発展が多くの都市で見られるようになった。

近年、青森県の県庁所在地である青森市においても道路交通網の整備や都市計画により、中央に集中していた都市的な機能が郊外へと拡張される傾向にある。それは人口の郊外への分散をもたらし、郊外における居住環境の充実・整備が進められてきた。特に青森市浜館地区においては、ＪＲ東青森駅に隣接しているなど立地条件に恵まれていたため、無秩序な宅地開発を懸念して大規模な土地区画整理事業が行われた。それによって、周辺地域の土地利用は変化し、都市的な機能が高まったと考えられる。

そこで、本論文では都市機能の移り変わりを示す指標として、人口動態・土地利用・地価調査の３つを用いて、それぞれの区画整理前後の状況を比較することによって、区画整理事業が浜館地区の都市化にどのような影響を与えたのかを追究することを目的とする。

II. 対象地域の概観

青森市は青森県の中央部に位置し、東西約36km、南北約40kmあり、北の青森湾を除く三方を山地に囲まれている。また、市街地は沖積平野である青森平野に広がり、青森湾をU字型に囲む形態をなしている。鉄道は青森駅を中心として東部をＪＲ東北本線が走り、西部をＪＲ奥羽本線、北西部の海岸沿いをＪＲ津軽線が北上している。さらに、これらと平行して国道４号、国道７号が走り、都市交流の軸としての交通体系が確立されている。

本論文で対象とする地域は、青森市の中でも最も市街化が著しいと思われる浜館地区を選定した。

浜館地区は都心地区から南東約４kmほどの所に位置し、平成３年から平成10年まで大規模な区画整理事業が行われた地域である。地形はおおむね平坦で、地区南側では、青森市の主要農

業である稲作が広い農地を利用して行われている。また、北部にＪＲ東北本線、南部に青森市を東西に横断する３・２・３外環状線が走っているため、交通に関する条件も整っている地域と言える（図１）。

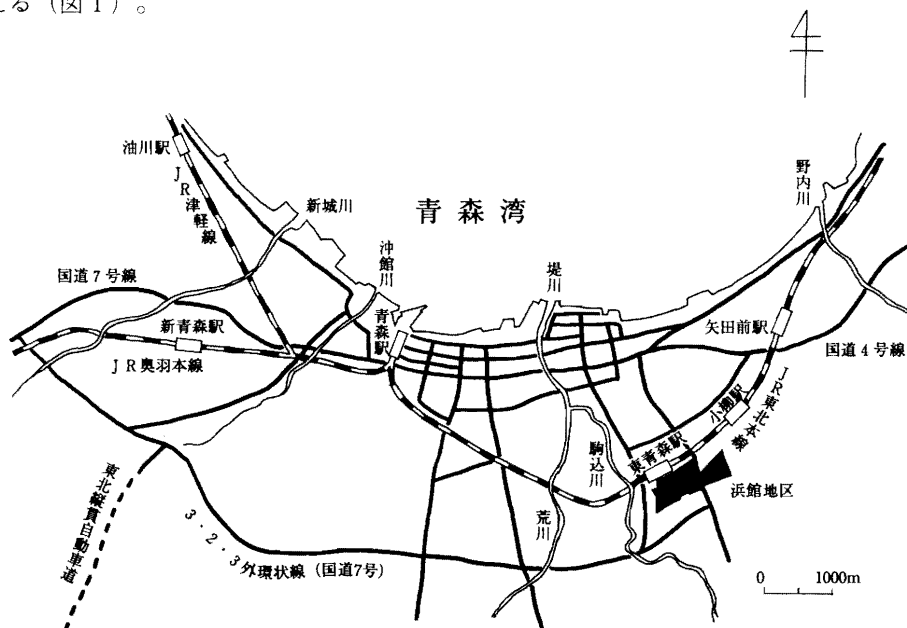


図１ 研究対象地域

Ⅲ．土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業は土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備・改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業である。浜館地区では、平成３年から平成10年にかけて大規模な区画整理事業が行われた。

表１は、浜館地区における区画整理前後の土地種目を示したものである。区画整理前は、農地や原野といった農村的な地域で占められていたのに対して、区画整理後はそれまでの農地や原野に代わって道路や住宅地が急激に増加し、都市的な機能が高まったことがわかる。また、住宅地の中には、「はまだて公園」や「はまだてにし公園」といった住民の憩いの場となる公園が整備され、住民が安全に快適な生活を送ることができるような工夫もされている。

表１ 浜館地区における土地利用の変化
(㎡)

種 目	施行前地積	施行後地積
道 路	26,374	163,604
水 路	31,020	1,424
公 園	0	19,023
農 地	448,865	0
宅 地	49,135	349,162
原 野	16,418	0

※小数以下は四捨五入
土地区画整理組合：「竣工記念誌」より作成

IV. 青森市における宅地開発と浜館地区

この章では千葉（1999）をもとに、青森市における宅地開発を歴史的に考察し、その中での浜館地区の位置付けを明らかにする。

1970年代半ば頃までの宅地開発は、公的主体が中心となって既成市街地に隣接するような形で進められていき、70年代後半以降は民間開発業者による小規模な開発が多く見られるようになる。土地区画整理事業による開発が進められるのもこのころからで、20haを越える大規模なものが中心となっている。そのような事業は、浜館や戸山、小柳といった市南東部で実施されるようになるが、これは広い敷地を生かした住宅地の造成が可能となること、また、道路交通網の発達に伴って交通の利便性が向上してきたことが要因になっていると考えられる。

このように、青森市における宅地開発は広い敷地を求めて、郊外地域での土地区画整理事業による開発が主流になる傾向があり、大規模な開発ほどその傾向は強くなっていると言える。浜館地区は、1974年に造成された戸山団地の北西部に位置し、土地区画整理事業による開発では東部地区最大の開発面積となっている。

V. 浜館地区の都市化

（1）人口動態

都市化の具体的な形態や都市化を測定する指標については、人口的な側面を明確にする必要があると思われる。

そこで、ここでは平成2年から平成10年にかけての青森市の地区別人口増減率を明らかにする（図2）。

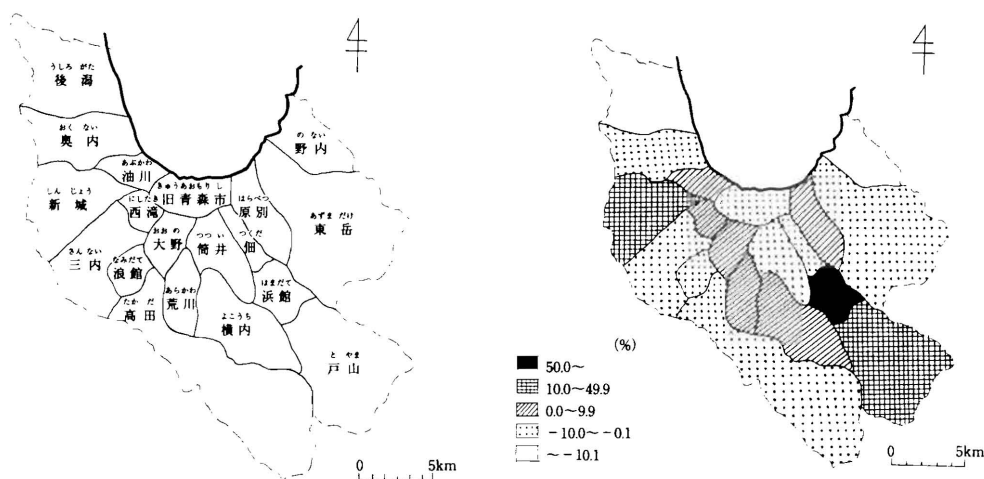


図2 青森市の地区別人口増減率（平成2年～10年）

全体的に見て市中心部は減少し、新城・荒川・大野・油川・戸山・浜館といった郊外の人口が増加する傾向にある。これはモータリゼーションの進展に伴う郊外への人口移動、中心商業地の求心力低下、郊外地域における宅地開発などが要因になっていると考えられる。人口増加地区の中でも、特に対象地域である浜館地区は、122.4%増という驚異的な値を示している。要因はやはり区画整理事業による宅地化の影響が大きいと思われるが、その背景として、J R 東青森駅の存在や3・2・3外環状線をはじめとする道路交通網の整備など交通条件のよさも人口増加を引き起こしているのではないかとと思われる。

(2) 土地利用の変化

図3は平成2年と平成10年における土地利用状況を示したものである。

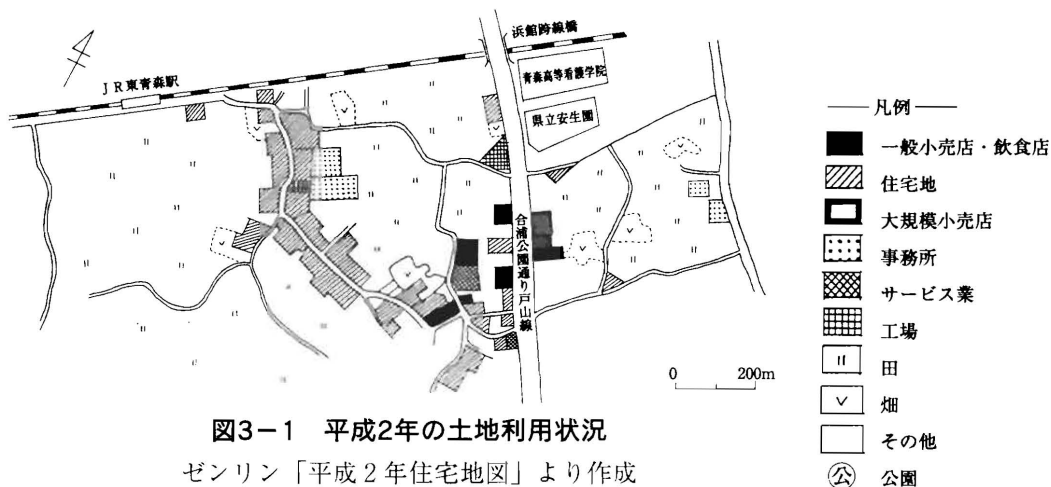


図3-1 平成2年の土地利用状況
ゼンリン「平成2年住宅地図」より作成

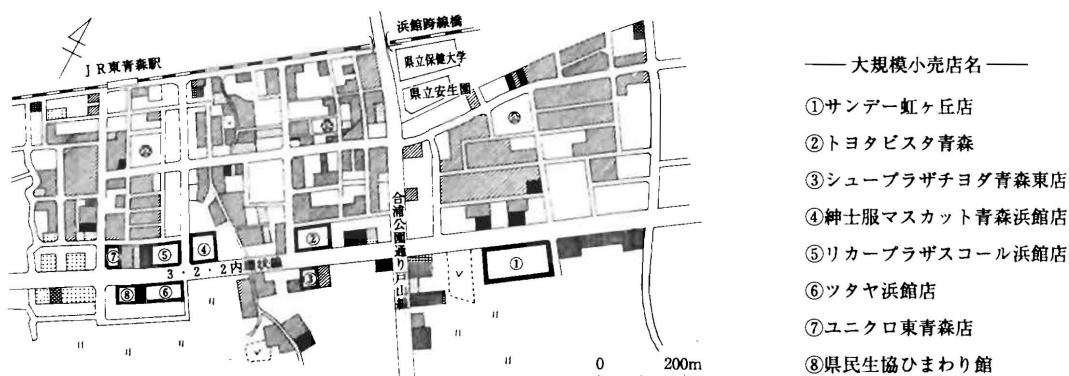


図3-2 平成10年の土地利用状況

ているものの大部分が水田地帯となつて
商業施設は、小規模な個人経営の小売店
まとなつていて、地元の消費者を対象と

した商業が行われていたと言える。南東部には、木材工場やダンボール工場といった広い敷地を利用した工場立地も見られる。また、地区内部の道路は狭く不規則であるため、交通に関する条件はよいとは言えない状況であったと考えられる。

しかし、区画整理事業が完成した平成10年になると道路網が規則的に整備され、戸建住宅を中心に住宅地が連立するようになった。南側を東西に走っている3・2・2内環状線沿線には大型ショッピングセンターなどの大規模小売店が進出し、商業的な機能も高まったと考えられる。また、住宅地の間には中小企業の事務所が入り込むようになり、業務的な要素も含んだ地区であるという特徴を持っている。しかし、3・2・2内環状線の南側は、まだ広大な水田や荒れ地が残されており、これから大規模小売店や住宅地が造成される可能性を含んでいる。

(3) 地価の推移

土地の価格に関する公的な調査制度には、国が実施する「地価公示制度」と都道府県が実施する「地価調査制度」の2つがある。ここでの「地価」は調査地点の関係上、後者を用いることにする。表2は浜館地区内における区画整理後の地価の推移を表したもので、図4はその調査地点を示したものである。平成9年から平成10年にかけて①地点では、3,500円増加している。これは割合にすると6.1%増加したことになり、住宅地の中では全国1位の上昇率となっている。

平成10年から平成11年にかけては、浜館地区内で2か所ずつの調査地点があり、位置も微妙に異なるが、①と③、②と④を同一地点として考えることにする。上昇率は両地点とも5.8%増加で、これも全国の1位を示している。区画整理事業による急激な宅地化、市街化は地価上昇にも大きく反映されていると言える。

土地利用の現況から考えてみても、今後も浜館地区における土地需要は高まると予想され、それに伴って地価上昇も継続していくと思われる。

表2 浜館地区内における区画整理後の地価の推移
(平成9年～平成11年)

年	調 査 地 点	地価(1㎡あたり)
平成9年	①浜館字間瀬 88－21	57,000円
平成10年	浜館字間瀬 88－21	60,500円
	②田屋敷字下り松 27－43	63,500円
平成11年	③浜館4丁目 2－18	64,000円
	④浜館2丁目 6－9	67,200円

青森県企画部：「青森県地価調査」より作成

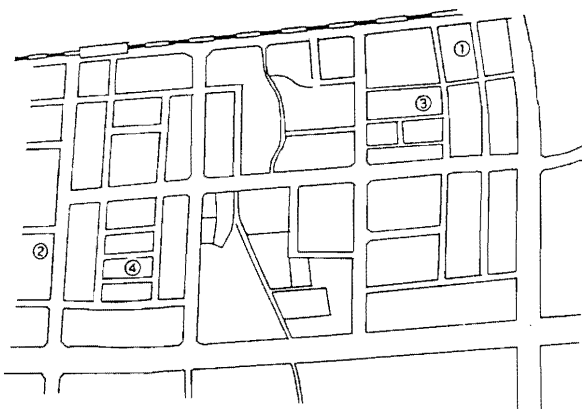


図4 地価の調査地点

青森県企画部：「青森県地価調査」より作成

VI. まとめ

以上、浜館地区の都市化現象について人口動態・土地利用・地価調査の3点に着目して考察してきたが、いずれの指標においても区画整理事業の影響を多大に受けていることが認められた。近年のモータリゼーションの進展や郊外への大規模小売店進出により都市的機能が急激に高まった地区の1つと言える。

青森市の長期総合計画である「わたしたちのまち 青い森21世紀創造プラン」では、今後の計画として、東北縦貫自動車道八戸線の延長や浜館地区南部で止まっていた3・2・3外環状線の延長といった高規格道路、都市間道路の整備・充実が盛り込まれている。これらの事業が完成することによって、青森市内の他地域との連携がさらに強化され、より広いエリアからの人口・都市施設の集積が可能になると考えられる。そのため、青森市郊外に位置する浜館地区は、将来的に各地域間の交流の拠点としての役割を担っていくことを期待される。

ただ、そのような郊外地域における道路網の展開は、郊外地域の都市化をさらに助長させ、中心市街地の求心力を奪うことになりかねない。青森市では、「都市計画マスタープラン」の中で、中心市街地の活性化や街並みの再構築を掲げているが、これらの地区と浜館地区のような郊外の新興商業地がバランスよく都市機能を保っていくことが必要であると思われる。

最後に、本論文を作成するに当たり、快く資料等を提供して下さった青森県庁地域振興課、都市計画課、ならびに青森市役所区画整理課の方々に厚く御礼申し上げます。さらに、日頃から御指導いただいた後藤雄二先生、水野裕先生に深く感謝致します。

【参考文献】

- ・ 小山内隆 (1999) : 弘前市における市街地の拡大と土地利用変化—北部地域を中心に—
弘大地理 35, 1~10
- ・ 川島範久 (1993) : 国道7号線弘前バイパス周辺における土地利用変化と住民による利用
状況 弘大地理 29, 13~19
- ・ 千葉昭彦 (1999) : 青森都市圏における宅地開発の展開過程とその諸特徴
1999年度人文地理学会大会研究発表要旨, 112~113
- ・ 山田浩久 (1993) : J R 総武線西船橋駅周辺における土地利用変化と地価変動
地理学評論 66A-2, 81~95
- ・ 山田浩久 (1993) : 再開発事業が地価変動に与える影響について
—仙台駅東口の土地区画整理事業を中心として—
季刊地理学 45, 111~128