

水戸市郊外地域における都市機能の展開と土地利用の転換

佐藤大祐・杜 国慶・川瀬正樹・松原真裕

キーワード：郊外地域，都市化，都市機能，土地利用転換，水戸市

I はじめに

これまでの郊外地域研究は枚挙にいとまがないが、それらを総合すると土地利用変化の過程を分析したものと、商業をはじめとする機能面での充実に焦点をあてたものが主流であるといえる。土地利用変化に着目した郊外地域研究のなかで、土地所有者の意思決定の側面から都市化のプロセスを説明したものとして、堤（1995）があげられる。堤は、前橋市を事例として、土地所有者の土地利用に関する意思決定について分析し、都市域形成過程の一側面である土地利用の転換過程に言及した。その結果、土地所有者の意思決定は、売却、活用、放置の3つに大別され、主要道路沿線で土地所有者自身による土地活用が卓越したのに対して、交通条件の悪い幹線道路周囲では、不動産業者を介した土地売却が集中していることを明らかにした。

こうした現象は、都市化が進展する郊外地域で普遍的にみられるものであり、決して特異なものではない。ただし、土地活用や土地売買は、必ずしも土地所有者の営利目的で行われるとは限らない。土地所有者にとっての土地利用転換の契機は、相続の発生や仲介業者の介入など、突発的、あるいは偶発的に発生することもある。これらに、背景となる景気やインフラ整備などの外部環境が要因として加わり、土地利用転換が発生し、都市化が進展していくと考えられる。さらに、バイパス開通などのインパクトが、商業施設や事業

所、さらには公共施設などの集積を促し、機能的都市化が進展していくことが予想される。こうした土地利用転換の要因やその経緯について、聞き取り調査をはじめとするミクロスケールでの調査、分析を積み重ねることで、郊外の都市化の進展過程を動的に把握することが可能となる。

以上をふまえ、本研究は、商業や工業、サービス業、住宅および公共施設などの都市機能の立地と土地所有者による土地利用転換の分析を通して、郊外地域における都市化とその要因を解明することを目的とする。研究対象地域は、前述の堤（1995）が対象とした前橋市と同様に県庁所在地である茨城県水戸市の郊外地域とし、JR水戸駅の南側に位置し、近年都市化の進行が著しい水戸市南部地区を事例として取り上げる。

まず、II章で、対象となる水戸市における都市化の進展過程を、過去の地形図や空中写真²⁾、さらに現地調査で筆写した開発行為申請台帳などのデータをもとに復元する。III章では、1960年以降、著しく都市化が進行してきた水戸市南部地区（千波町、元吉田町、笠原町）を対象を絞り、開発許可台帳から得た1973年以降の開発行為申請の件数、開発面積を開発目的別に年代を追って詳細に分析し、水戸市南部地区における都市化のプロセスを復元する。IV章では、各種施設に対する詳細な聞き取り調査から得た立地過程に関する意思決定の定性資料を中心に、都市化の過程を考察する。V章では、さらにミクロスケールである水戸市千波町北葉山地区を事例に、水戸市の都市化

が、外部環境の変化をどのように受けて進行していったのか、そのプロセスを具体的に例示し、郊外の動的な変容プロセスと都市化の要因を明らかにする。

Ⅱ 水戸市における都市化の進展

Ⅱ-1 土地利用の変化

第1図は、1918年と最新版の1998年の2万5千分の1地形図である。両者を比較することで、水戸市における都市化を概観しよう。まず、第1図-aによると、1918年の水戸市の中心市街地は二つの地区から構成されていることがわかる。一つは水戸駅の北西側に大工町にかけての洪積台地上に位置するもので、「上市」と通称されていた。この「上市」のなかでも旧水戸城内とその西側に隣接する地区は、茨城県庁や水戸市役所などの地方行政機関、および税務署や裁判所などの国の出先機関が集積していた所である。もう一つは旧水戸城の南東部の沖積低地に広がっており、「下市」と呼ばれていた。

那珂川から南側は、千波湖の周囲を除くと、洪積台地が卓越している。この台地上の集落は、水戸市街地から伸びる主要街道沿いでは街村の形態である。また、これらの街道と街道の間の地域では、散村の形態である。とくに後者は、それぞれの家が100mほどの距離をおいて配置されていることから、前者に比べて住民は広い土地を所有していることがわかる。なお、第Ⅲ章で後述する水戸市南部の千波町と笠原町を含め、農村部の大半がまだ水戸市に編入されていない。そのため主要街道沿いには、村役場のある中心集落が点在している。前述した上市以外では、土地は主に畑地や平地林として粗放的に利用されていた。台地上の平地林をより詳細にみると、集落の周囲には冬季の防風林も兼ねた比較的狭い面積のものがあつた、集落から離れた所には広い面積のものが開拓されずに残っている。また、桜川や逆川などの浸食谷の谷頭には溜め池があり、水田もこの浸食谷に限られていることから、農業用水の確保は困難であつたといえよう。しかし、一部の家屋の周囲に

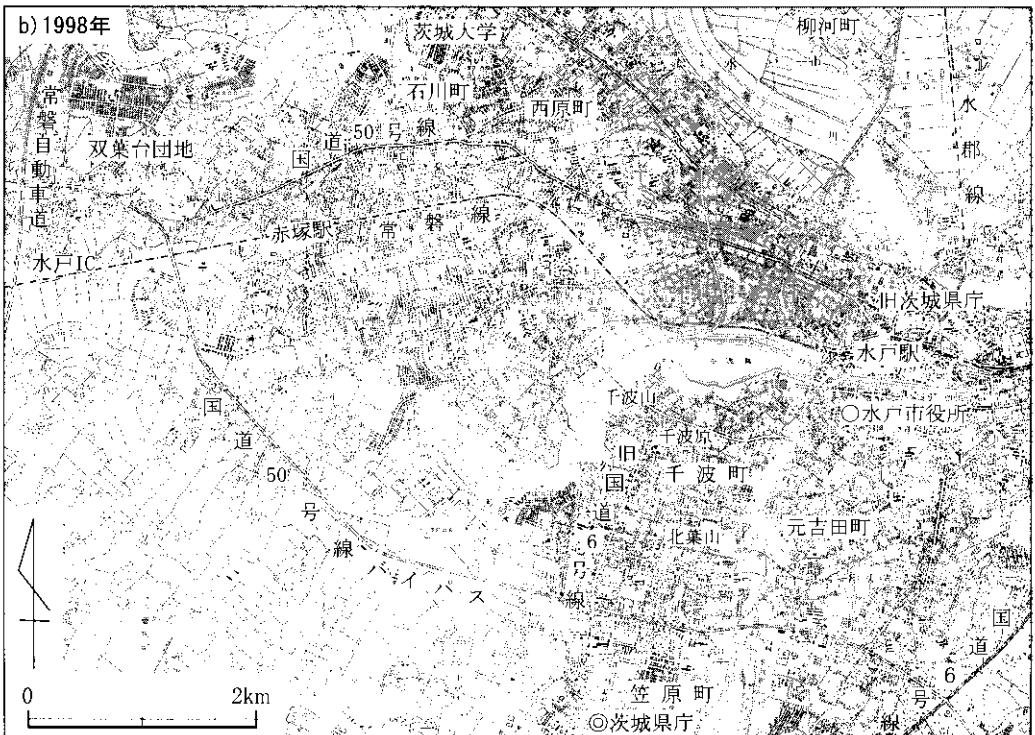
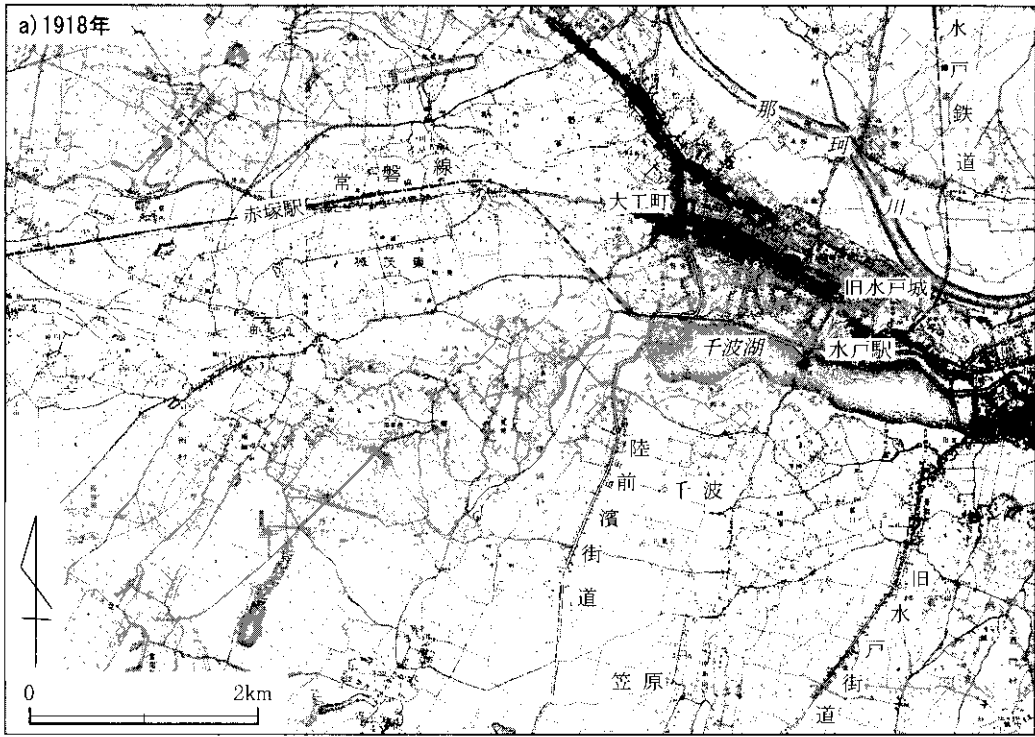
は小さな桑畑が存在していることから、養蚕を営んでいた農家もあつたことがわかる。

一方、那珂川の浸食谷の幅は2.5kmほどあり、その大部分は水田として利用されている。このうち、流路の蛇行部分の内側がとくに注目される。ここには、表層に砂礫が堆積する蛇行州が発達しているため、畑地や桑畑となっている⁹⁾。さらに、集落は微高地か、台地の末端部に帯状に立地している。これらのことから、那珂川は頻繁に洪水を繰り返す、人間生活にも大きな影響を与えていることがわかる。頻発する洪水は、現在に至るまで那珂川の浸食谷とその北側に都市的土地利用が発達しない最大の理由となっている。なお、現在の茨城大学の敷地は1945年まで歩兵第2連隊の兵営であつた。このため水戸市街地の西部には、練兵場や射撃場などの広大な軍用地が存在している。

つぎに、1998年の地形図をみてみよう(第1図-b)。まず、千波湖の東側半分が干拓されて市街地となっていることがわかる。ここは大正期に干拓されて水田として利用されていたが、水戸駅南口に隣接しているため1964年に土地区画整理事業が施行された。この事業によって、「上市」と「下市」に二分されていた中心市街地が一体化され、1972年には水戸市役所もこの地に移転してきた。

また、水戸市の西部と南部の台地を中心に、都市化が進展していることが読みとれる。とくに石川町や西原町といった西部では、1960年代ははじめという比較的早い時期から住宅開発が行われた。というのは、この地域は水戸市街地に近接しただけでなく、自家用車が十分に普及していなかった当時においても、国道50号と国道123号を通る路線バスや常磐線赤塚駅など公共交通機関の利便性が高かつたからである。これに加えて、軍用地の跡地に茨城大学や運動公園が整備され、文教地区のイメージがあつた。さらに1976年には、国道50号の北側に大規模な双葉台団地が開発された。

これに対して、千波町や笠原町、元吉田町といった南部の地区においては、1946年から行われた食料増産政策・戦災者救済事業によって、平地



第1図 水戸市における土地利用の変化
(各年の国土地理院2万5千分の1地形図に加筆)

林が方形に区割りされ、畑地に開拓された。この地域において住宅地化が進行したのは、前述の西部より遅く、1970年代以降であった。その理由として、道路網や公共交通機関の整備が遅れたことがある。また、国道6号が走っていたものの、水戸市街地への移動には千波湖が障壁となって時間がかかっていたこともある。そのため、現在でもなお住宅地の内部には農地が残存している。

また、第1図-bの東端には1972年に開通した国道6号が走っている。南側には1985年に開通した国道50号バイパスがある。これら幹線道路のバイパスは、水戸市中心部に集中していた通過交通をそこから分離する目的で整備された。ところが、自家用車の普及もあって、公共交通機関が未整備な水戸市南部の都市化を促進させることにつながった。さらに、これらの幹線道路に沿ってロードサイドショップが出店し、上市と下市の空洞化を招いている。さらに注目すべきは、IV-3で後述するように、茨城県庁舎が1998年に笠原町へ移転したことである。

II-2 都市機能の展開

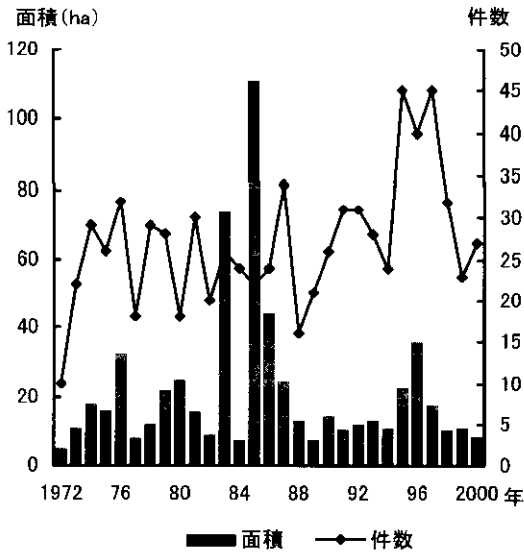
それでは、どのような都市機能が、いつ郊外地域に進出したのだろうか。1972年から2000年までの『開発行為申請台帳』に基づき、水戸市における都市化を分析しよう。都市計画法によれば、ここでいう開発行為とは、都市計画区域内で原則として農地など建造物のない土地に建造物を造ることである。そのため、既存の建物の敷地に新たな建物を付加する場合は、土地の区画を変更しないかぎり、開発行為から除外される。したがって『開発行為申請台帳』のデータは、農業的土地利用が都市機能に転換されることを表すので、郊外地域の都市化を検討するには最適な資料である。ただしこの台帳には、市街化区域での1,000m² (0.1ha) 未満の開発や、公共施設(道路、学校、病院、公民館など)の建設などは記載されていない。

まずは、開発行為を用途別に分類して、都市化の時間的な特徴をみつめてみよう。分類は、住宅、商業・サービス業、運輸・流通、工業、レク

レーション、業務、医療・保健・教育・研究とした。1972年から2000年までの開発行為は全部で781件あり、面積は623haに及んでいる。第2図は開発行為の経年変化を表したものである。これによると、開発行為の件数と面積の変化には大きな違いが認められる。まず、開発行為の件数の変化は、大きく四つの時期に分けられる。1972~74年は、1960年代の高度経済成長期から引きつづいて件数が上昇した、いわば開発ブーム期である。これ以降1988年までは、件数は増減を繰り返しているが、安定成長を反映して変動幅は小さいのが特徴的である。ついで1989~97年は、開発件数が再び上昇し、その上昇幅も1971~74年の開発ブーム期を大きく上回っている。しかし、1998年以降の開発は減少傾向になっている。このように開発件数は、基本的には景気に左右されているものの、さほど大きな増減があるわけではない。このことは、郊外地域の都市化の流れが、景気の波を超越するような、大きな時代潮流の一つであることを物語っている。

つぎに、開発面積の経年変化をみると、四つのピークがあることがわかる(第2図)。最初のピークである1976年には、3ha前後の規模の住宅地と運輸・流通(主に倉庫)施設がいくつも開発されている。第二のピークである1980年には、見川町に総合運動公園(18.5ha)が建設されたのが大きい。そして1983年には、元石川町に水戸東部工業団地をはじめ、工業と住宅用途であわせて56.2haにのぼる大規模な開発が行われている。さらに1985年にはゴルフ場(104.3ha)が、その翌年には卸売団地(36.8ha)が谷津町に建設され、1983~86年が最大のピークとなっている。また、1996年のピークは、吉沢町でのプロパンガス充填所(15.6ha)の建設が大きな割合を占めている。こうした広大な面積を占める開発は例外的にみえるものの、市民生活と産業活動には欠かせない都市機能である。

このように、第2図で開発面積が件数とは異なる変化パターンを示すのは、用途ごとの開発面積の大小に原因がある。そこで、第3図に用途別の



第2図 水戸市における開発件数と開発面積の推移
(開発行為申請台帳により作成)

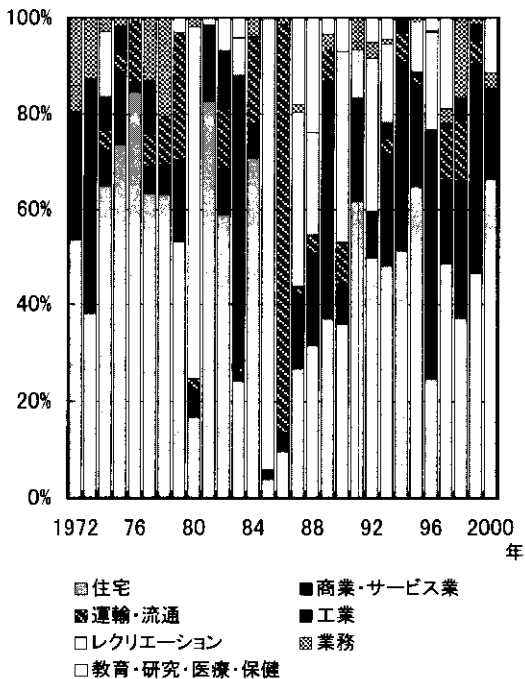
開発面積の変化を示した。これを見ると、用途構成のなかで最も大きな割合を占めているのは住宅である。とりわけ多いのは、1976年の27.4haである。このほかにも10haを超える年は、1974年(11.7ha)、75年(11.8ha)、79年(11.7ha)、81年(12.9ha)、83年(17.9ha)、95年(14.9ha)である。このように、10ha台の規模で持続的に行われてきたのが住宅開発の特色である。

商業・サービス業の開発面積の推移は、1987年を境として、二つの時期に分けられる。前期の1986年以前は、全体に占める割合は最高値の38.8%(1973年)から最低値の1.5%(1985年)まで、変化が激しい。一方、1987年以降の後期は、1990年と1992年を除いてすべての年が15.0%以上の高い割合を占めている。このことは、国道50号バイパスが1988年に開通したことと時間的に符合している。後述するように、この時期には郊外型店舗の幹線道路沿いへの出店が確認される。

運輸・流通業に関しては、茨城県開発公社が谷津町で1986年に建設した36.8haの規模をもつ水戸西流通センターが最も大きな割合を占めている。それ以外の大きな開発は1976年の紙間屋などの倉庫(1.4ha)と、1979年の水戸総合卸売センターの増設(5.9ha)があるものの、1986年以降はこれらに匹敵する規模のものはない。

工業の開発面積の推移は、1983年が境になっている。それまで、工業開発は常に全体の6%以上を占めていたが、この年に元石川町に水戸東部工業団地が建設されて以降は全体の5%以下、面積は2ha以下に止まっている。一方、レクリエーション施設の開発面積については、1980年の見川町での水戸市総合運動公園(18.5ha)と、1985年の谷津町でのゴルフ場(104.2ha)が最も大規模である。そして1987年以降、民間はゴルフ場を、市営は運動場・運動公園を中心にレクリエーション施設を継続して開発してきている。

業務施設のなかで最も早くなされた開発は1972年の矢崎総業である(Ⅲ-2-5を参照)。これ以降、開発面積に大きな減少はないものの、開発件数が伸びていないため、ほかの用途と比較する



第3図 水戸市における用途別開発面積の割合の推移
(開発行為申請台帳により作成)

と全体に占める割合は低い。これに対して、医療・保健・教育・研究施設の開発は1979年の(株)茨城県自動車整備商工組合による酒門町の教育センターが最初である。主なものには、見和町で常磐大学・常磐短期大学が1983～97年にかけて3回行った校舎建設(計9.6ha)や1987年の堀町での老人ホーム(2.1ha)がある。

つぎに都市化の地域的特徴を検討してみよう。第4図は、上記の用途別開発面積の分布を示したものである。また、これとあわせて開発件数の分布を示した第5図を作成した。1972～75年の開発件数をみると、南部の元吉田町(11件)と笠原町(9件)および千波町(8件)で最も多い(第5図-a)。とくに大きな面積を占めるのは、南西部の河和田町と南部の千波町での住宅地開発である(第4図-a)。このように、この時期からすでに住宅地化が進展していることがわかる。ただし、この地域の住宅地化は、1960年代半ばから継続していることが当時の地形図から判読できる。これに対して、商業・サービス業の開発は南町(2.5ha)や石川(0.9ha)、西原(0.5ha)、城東(0.2ha)などの水戸市中心部にいまだ集中しており、これらの地域ではこの業種が開発行為の100%を占めている。こうした中心部での開発の多さがこの時期の大きな特色である。

1976～80年は(第4図-b, 第5図-b)、住宅開発が引き続き中心市街地の西隣と南隣で行われる一方で、運輸・流通施設と工業施設の開発が郊外地域のなかでも中心部から3～5km離れた外縁部で増加している点が注目される。詳しくみると、運輸・流通施設で大きな割合を占めているのは笠原町の水戸総合卸センター(6.6ha)と、河和田町と青柳町にまたがる公設地方卸売市場(3.8ha)である。工業施設は住吉町(0.5ha)と笠原町(0.4ha)での開発が目立つ。これに対して、業務施設は中丸町(1.6ha)と青柳町(0.6ha)、西原(0.3ha)および大塚町(0.3ha)といった中心部の隣接地域で開発されている。なお、見川町に水戸市総合運動公園が1980年に建設されている。

1981～85年になると、それまで住宅が活発に開

発されてきた西部と南部において、商業・サービス業の進出が著しくなっている(第4図-c)。たとえば、千波町や笠原町、見川町および元吉田町には、それぞれ0.8ha、0.7ha、0.4ha、0.3haの商業・サービス業が開発されている。また、ゴルフ場と水戸東部工業団地が谷津町と元石川町といった外縁部で開発されている。

1986～90年(第4図-d, 第5図-d)は、郊外地域においてはこれまでの傾向が続いている。しかし特徴的なのは、西部での医療・保健・教育・研究施設の展開である。とくに堀町と大塚町には、それぞれ2.1haと0.5haを占める有料老人ホームが建設されている。つまり、これらの立地は、住宅につづいて商業・サービス業が郊外地域に進出したことの延長線上にあるものと捉えることができる。

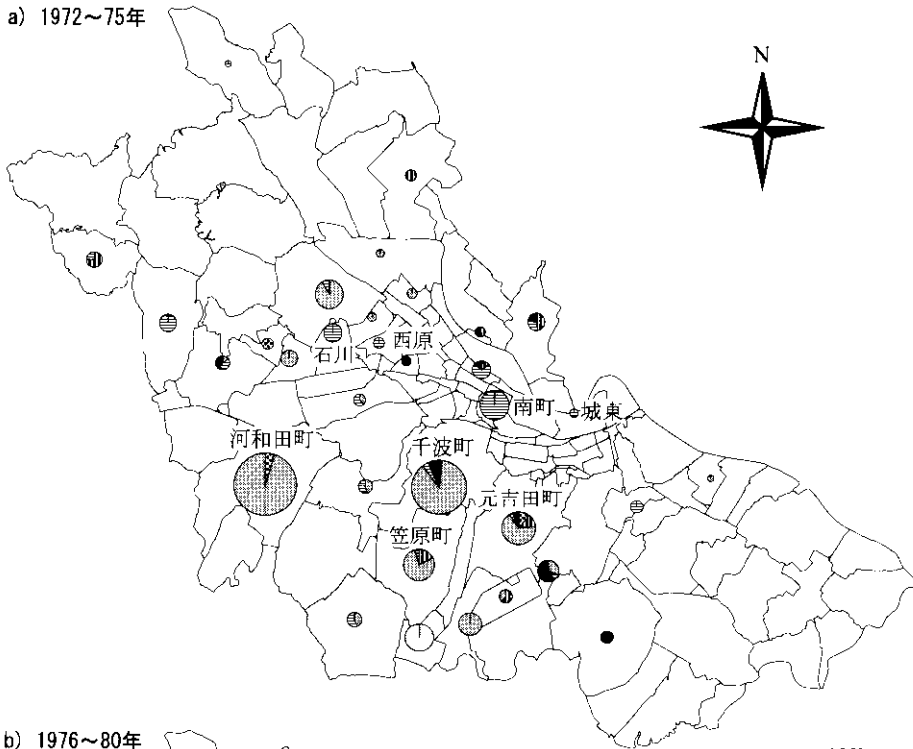
1991～95年(第4図-e, 第5図-e)は、前の期間につづいて南部の国道50号バイパス沿いでの商業・サービス業施設の開発が大きな特徴である。これらはとくに千波町と元吉田町、笠原町などに集中している。また、西部から南部にかけて住宅開発が再び増加してきている。

最後に1996～2000年(第4図-f, 第5図-f)は、開発面積の減少が目立っている。ただし、事務所など業務施設が南部の郊外地域へ進出しているのが特徴的である。たとえば千波町と元吉田町、吉沢町、笠原町にそれぞれ1.1ha、0.8ha、0.3ha、0.2haの業務施設が開発されている。

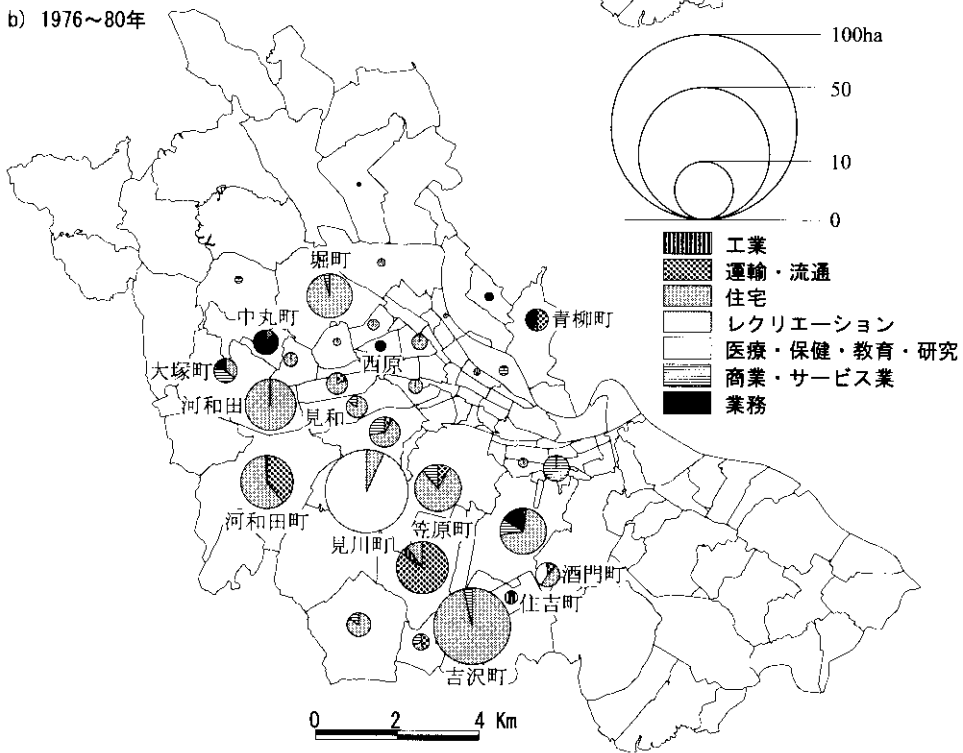
Ⅲ 水戸市南部における都市機能の立地過程

前章でみてきたように、水戸市において開発行為が集中しているのは南部地域であった。そのなかでとくに都市化が著しいのは、千波町と元吉田町および笠原町である。たとえば千波町と元吉田町は、5年ごとにみた開発件数において、各期で1位ないしは2位を占めていた。笠原町も、1986～90年と1996～2000年を除けば、上位4位以内に入っていた。さらに近年、国道50号バイパスの開通や茨城県庁の移転といった重大な出来事もあった。したがって、この3地区は水戸市の代表的な

a) 1972~75年

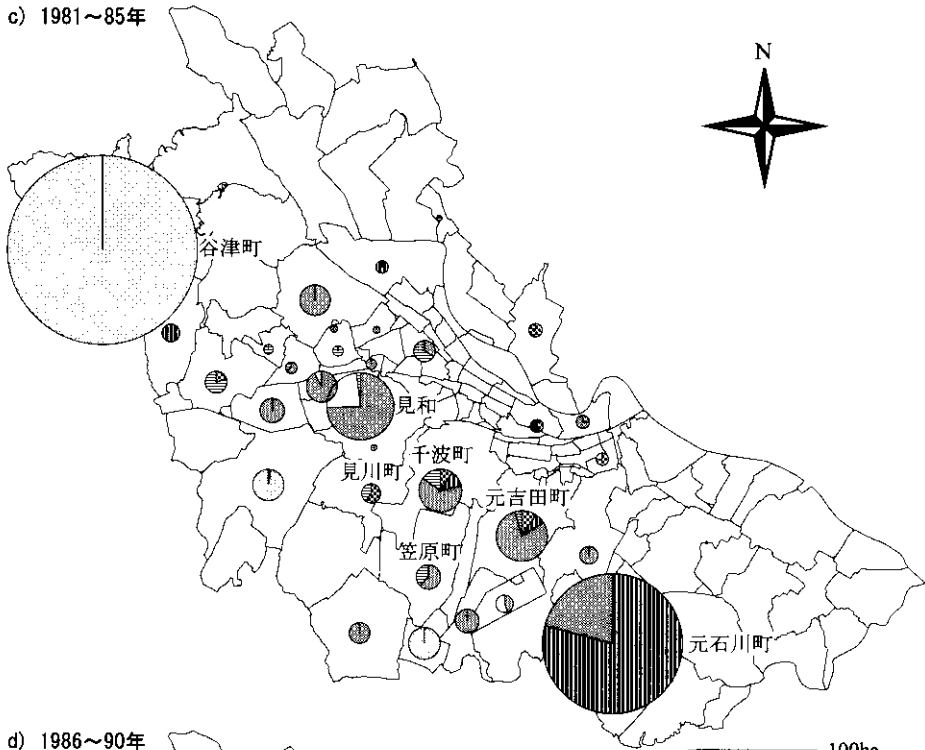


b) 1976~80年

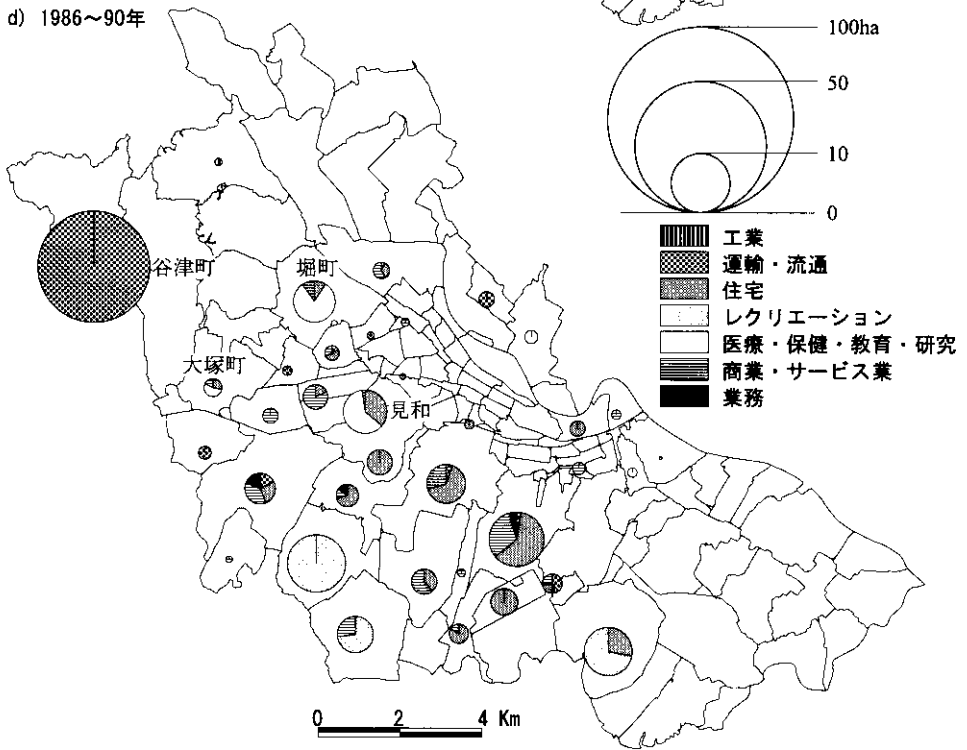


第4図 水戸市における用途別開発面積の分布変化
(開発行為申請台帳により作成)

c) 1981~85年

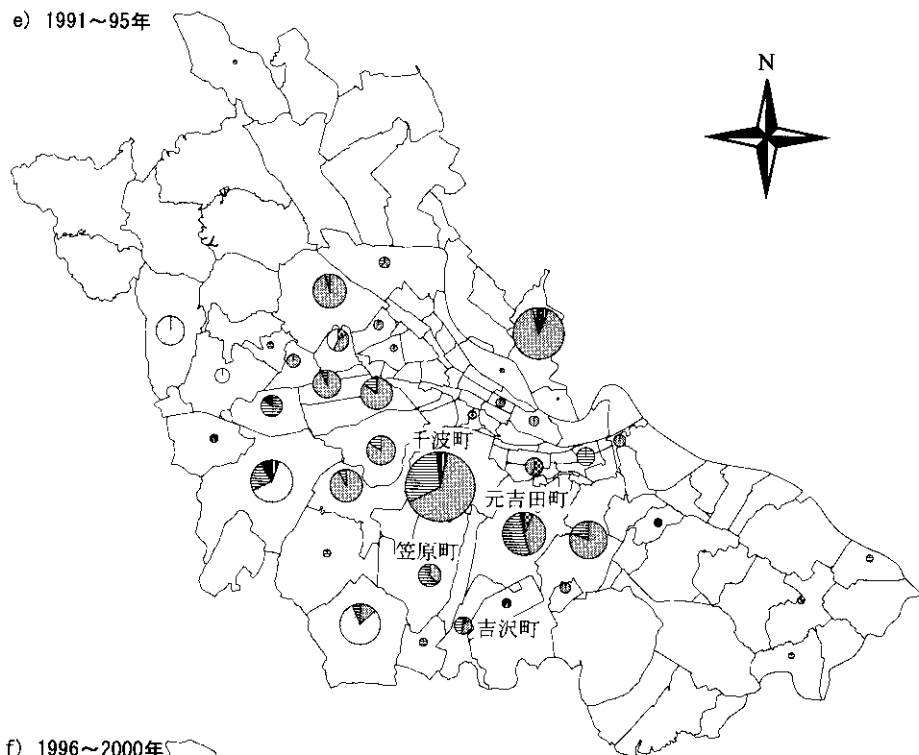


d) 1986~90年

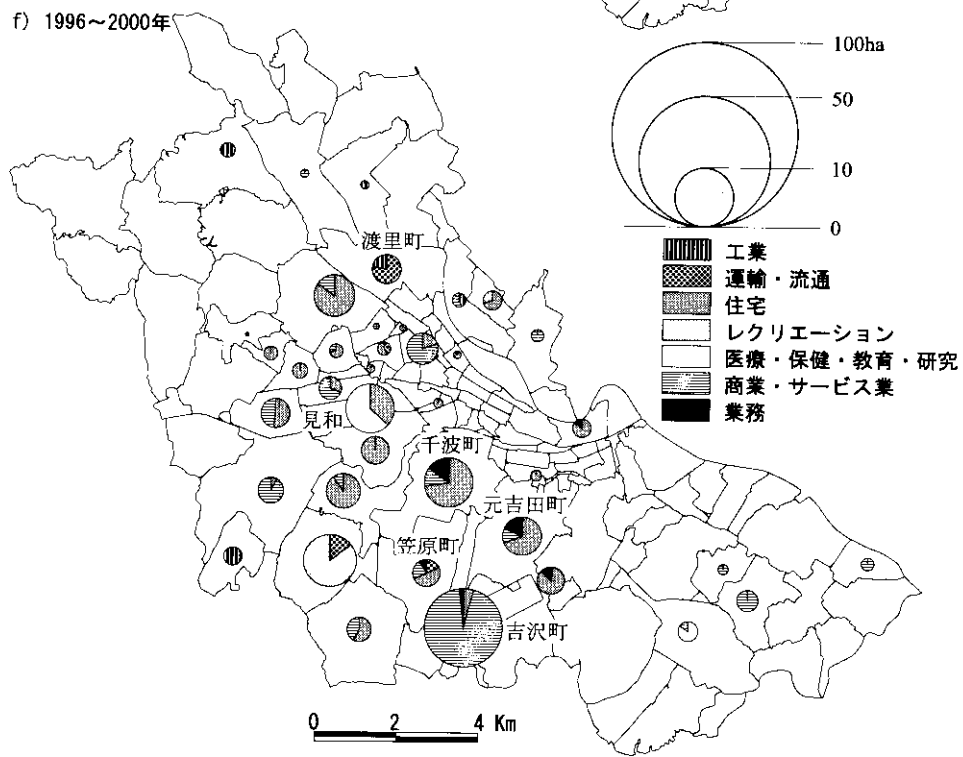


第4図 (つづき)

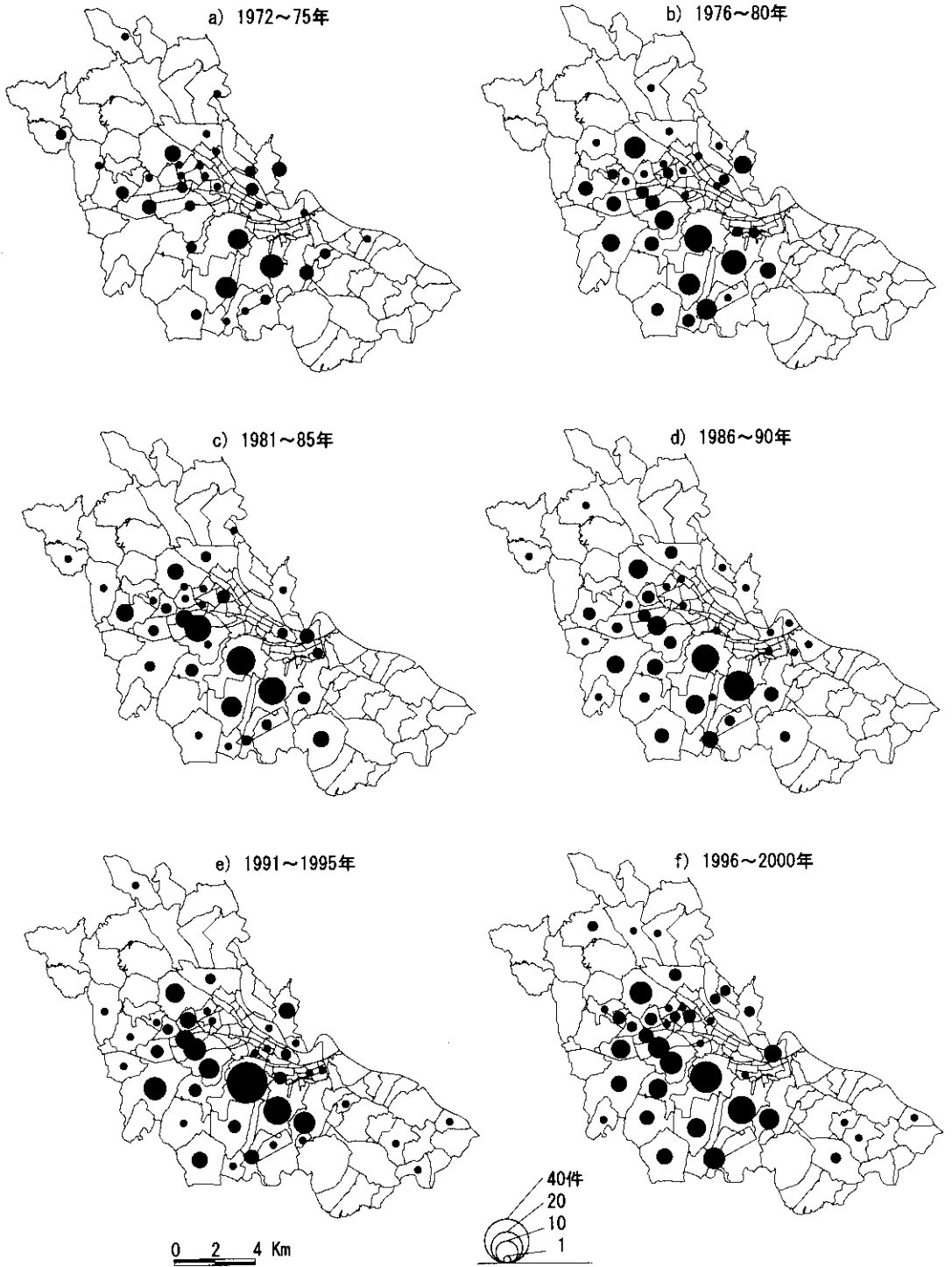
e) 1991~95年



f) 1996~2000年



第4図 (つづき)



第5図 水戸市における開発件数の分布変化
(開発行為申請台帳により作成)

郊外地域として位置づけることができる。そこで、本章では千波町と元吉田町および笠原町に焦点を絞り、都市施設の立地を追跡することで、郊外地域の都市化に関する分析を深めていく。

Ⅲ-1 都市機能の展開

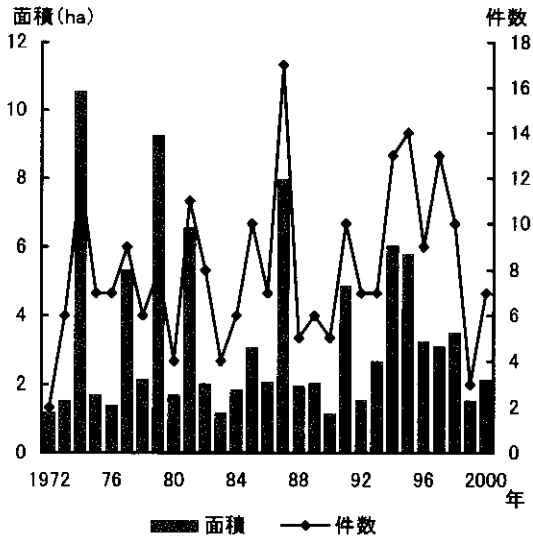
1) 主要都市機能

上述のとおり、開発行為申請台帳には公共施設は記載されていないので以下、都市施設を、開発行為申請に載っている主要都市施設と、公共施設の二つに分けてみていこう。まず第6図は、開発行為申請台帳から、3地区での開発の件数と面積の変化を示したものである。この図をみると、3地区の変化は水戸市全体の変化（第2図）と異なるパターンを呈していることがわかる。つまり、この3地区では開発件数と面積の変化パターンはほぼ一致しているものの、1974年と1979年、1987年、1994～95年の4つのピークが水戸市全体より1～4年ほど早い傾向にある。これは、3地区が水戸市のなかでも中心市街地から近いところに位置するので、開発がいち早く行われてきたためであろう。

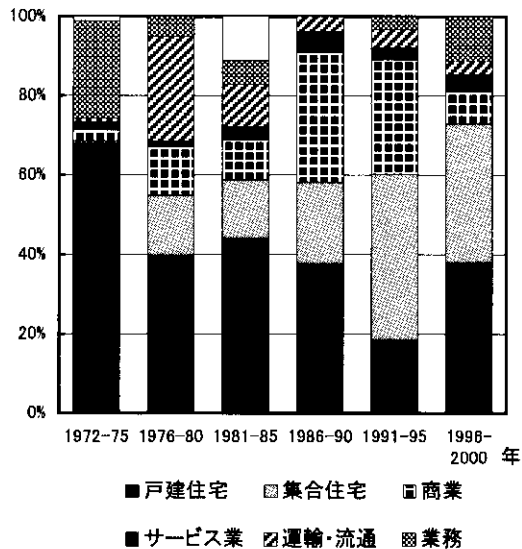
第7図は、用途別開発面積の割合の変化を示したものである。まず目を引くのは、住宅の開発面積が総面積の69.5%から73.0%までと高く、しかも一定して高い割合を占めつづけていることである。ところが、住宅を戸建住宅と集合住宅に分けてみると、両者の変化が対照的なことがわかる。戸建住宅の最高値は1972～80年の67.9%であるが、10年後の1991～95年には18.6%に下落している。これに対して、集合住宅は同じ時期に最低値の0.6%から41.6%まで著しく上昇している。

開発用途を詳しくみると、1972～75年は、戸建住宅（69.7%）と業務（24.7%）が大きな割合を占めている。1976～80年になると、商業の割合が12.3%まで上昇するとともに、流通・運輸が26.5%に増大する。1981～85年においては、工業が11.1%にまで伸びているものの、すでに1960年代に大規模な米沢工業団地が造成されるなどしているため、さほど重要ではない。より重要な

は、1986～90年と1991～95年の2時期におけるサービス業と商業の発展である。とくに1986～90年は、サービス業（32.9%）も商業（5.2%）もそれぞれ最高値を示している。この傾向は1991年か



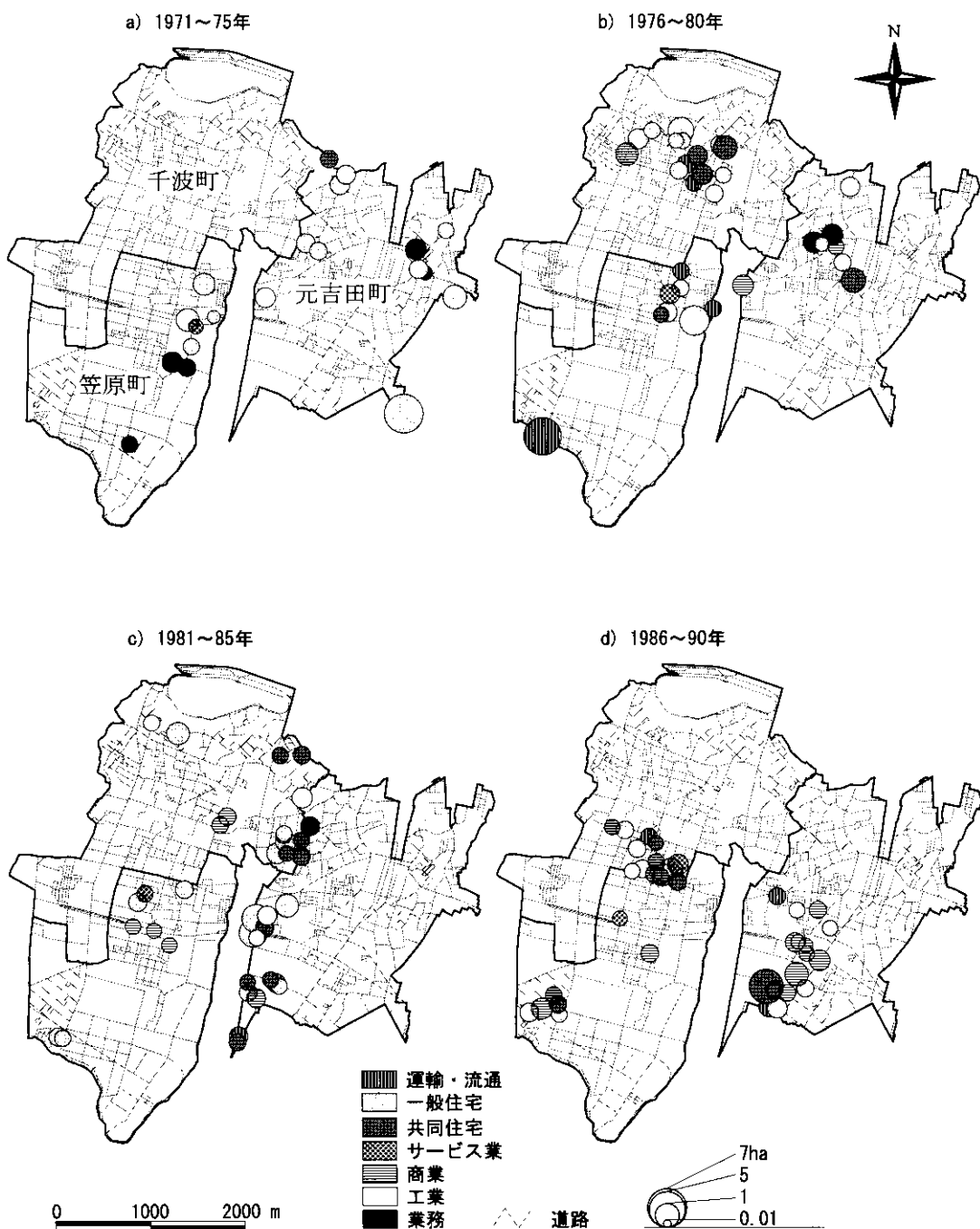
第6図 水戸市南部における開発件数と開発面積の推移
(開発行為申請台帳により作成)



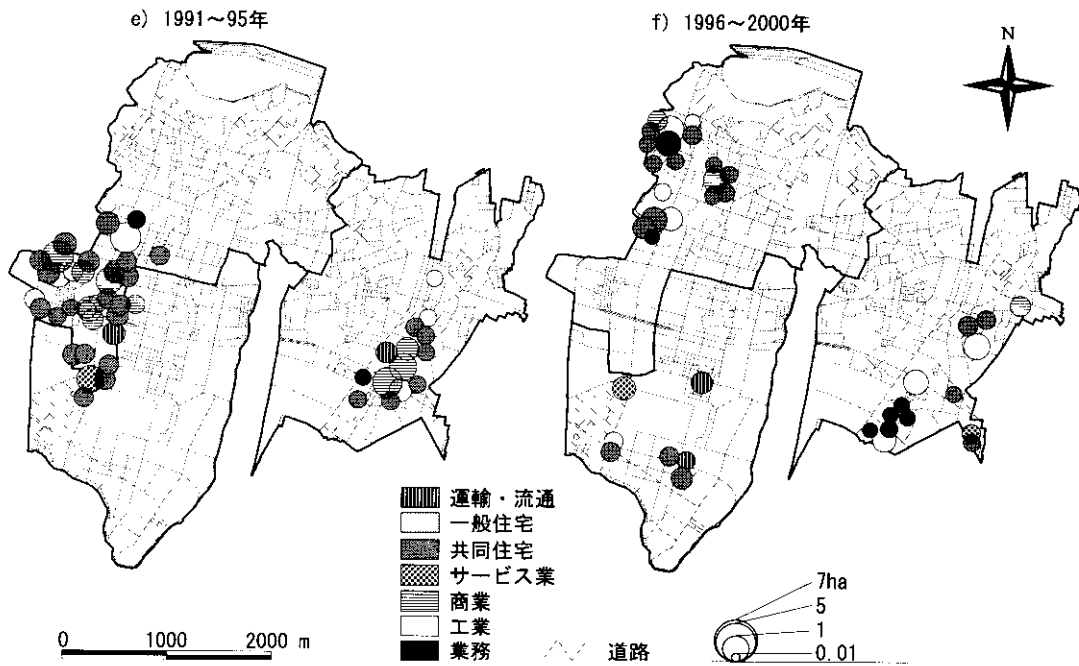
第7図 水戸市南部における用途別開発面積の割合の推移
(開発行為申請台帳により作成)

ら1995年にかけても継続している。以上のように、水戸市南部の3地区全体で1972年以降の都市化を検討すると、住宅地と業務施設の開発に始ま

り、ついで工業と流通・運輸施設の進出がみられ、1980年代半ばからサービス業と商業施設が大きく発展するというような動向が認められる。



第8図 水戸市南部における用途別開発面積の分布変化
(開発行為申請台帳により作成)



第8図 (つづき)

それでは、この3地区のなかで、都市施設の立地にどのような地域差があるのだろうか。そこで、開発された都市施設の分布を示す第8図を作成した。1972～75年には、上述のように戸建住宅と業務施設が多く開発されたが、このうち業務施設の5か所は水戸市中心部から3～5km離れた元吉田町と笠原町の南部に立地している。このうち3か所は、茨城ダイハツ販売や関東ディーゼルおよび後述する矢崎総業といった自動車ディーラーとその部品製造・販売会社である点が特徴的である。つまり自動車関連会社は、自動車の効能をいち早く察知し、業務施設としてはもっとも早く郊外地域の幹線道路沿いに進出したのである(第8図-a)。

1976～80年においては、笠原町の南部に流通・運輸施設が開発されている(第8図-b)。住宅はひきつづき戸建住宅を中心に、千波町の北部と元吉田町に開発されている。さらに注目に値するのは、セイブやデリーストアといったスーパーマーケットとサービス業も、住宅と同じ地域に立地していることである。これらは、この時期に開発された住宅の住民を顧客としている。

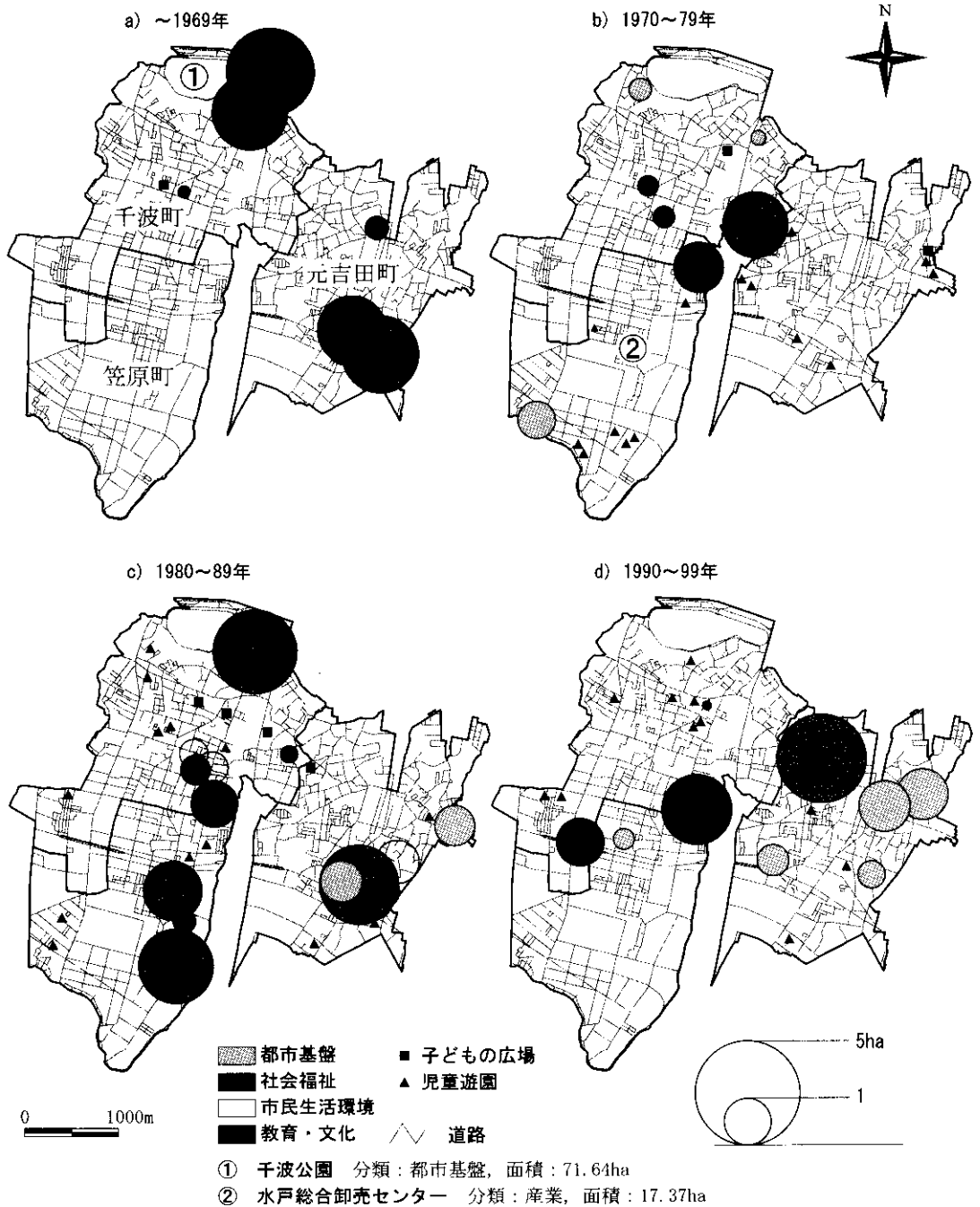
1981～85年と1986～90年の間の大きな変化は商業とサービス業の国道50号バイパス沿いへの出現である。国道50号バイパス沿いの商業施設は、1986～90年になると総開発面積が大きくなっており、この動向は1995年まで続いている。一方、住宅開発をみると、1986～90年には、集合住宅が中心部から5km離れた元吉田町の南部にも開発されるようになっている。

1991～95年は、国道50号バイパス沿いとその周囲、とくに東部と西部に開発が集中している。どちらも集合住宅に加え、サービス業と商業および運輸・流通施設の立地が目立っている。こうした立地状況から、国道50号バイパスの開通が、商業とサービス業といった、自家用車で訪れる顧客の利便性を重視する施設に対して、重大な影響を与えたことがうかがえる。なお、この時期においては、開発件数が51件、開発面積が20.95haと最大を記録しているものの、1990年までみられたような2ha以上の大規模な開発はない。こうした開発の小規模化は、1996～2000年も続いており、開発件数は42件と多いにもかかわらず、開発面積は

13.6haとこれまでで最低となっている。これは大規模店の出店が一段落した一方で、集合住宅の開発が増大したためであろう。

2) 公共施設

第9図は、「水戸市主要公共公益施設要覧（平成



第9図 水戸市南部における公共施設の開設時期別分布
 (水戸市主要公共公益施設要覧により作成)

12年5月1日現在)¹⁾から抜き出した、89か所の公共施設の分布である。1955から1969年にかけて、公共施設の新規立地は中心市街地に近い千波町と元吉田町の北部に限定されている(第9図-a)。これらは、千波公園に隣接して設置された、県民文化センターやテニスコートなどの文化・スポーツ施設である。このような施設が集中することで、千波湖の南岸には市民の余暇活動の拠点が生み出されている。一方、ひので保育園や障害者福祉施設咲家などの社会福祉施設が設置されているが、いずれも規模が小さく、中心市街地に近いところに立地している。

千波町では住宅開発が活発化した1970年代に入ると、住民の増加に対応して千波小学校が1975年に開校している(第9図-b)。また、1973年の千波保育園や1976年の葉山保育園に加え、児童遊園なども設置されている。さらにメディカルセンターが設置されるなど、都市基盤と社会福祉の機能が充実された様子がうかがえる。以上のように、この時期は、施設の内容と数量いずれからみても、まさに千波町において都市機能が充実していった時期といえよう。

1980年代においては二つの特徴がある(第9図-c)。まず、笠原町に笠原小学校(1981年)と市立笠原中学校(1983年)が開校している。もともと元吉田町には街道沿いに路村が発達していたので、吉田小学校と第四中学校がそれぞれ1873年と1958年に開校していた。そこで、3地区の小中学校の設置年を検討すると、古い順に元吉田町→千波町→笠原町となっている。これは郊外地域の都市化の方向を示している。もう一つは、市民の生活レベルの向上にあわせて、県営・市営住宅などが千波町と元吉田町に相次いで造成されている。それまで公営住宅は中心市街地に狭隘なものがあったが、郊外地域により広い占有面積を有するものが開発されるようになった。たとえば、元吉田住宅(1986年造成完了、敷地面積0.87ha)と千波原第1住宅(1989年、0.38ha)と千波原第2住宅(同、0.48ha)などがある。

さらに1990年代に笠原町の予防医学プラザ(健

康科学センター)と千波町の茨城県総合福祉会館といった福祉施設のほか、千波中学校が開校した(第9図-d)。

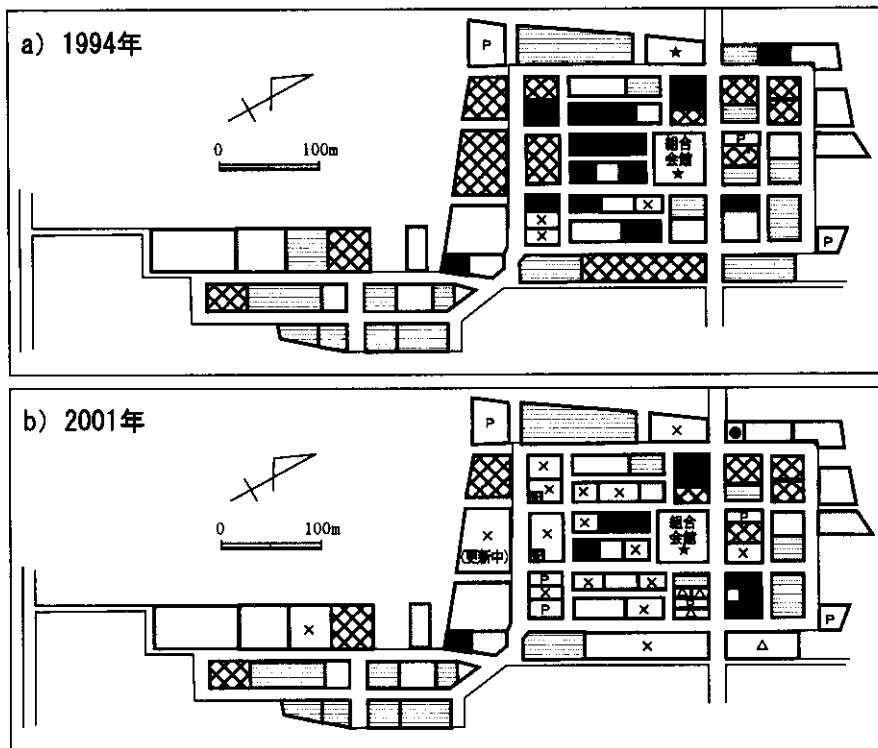
Ⅲ-2 都市機能の立地過程

1) 工業・流通施設





前章では資料の制約から取り上げられなかったが、1960年代には、すでに大規模な工場団地や流通団地など、広大な敷地を必要とするものが水戸市南部に進出していた。これらは中心市街地と住宅地の中にあつた産業施設を移転・集約したものや、大資本の工場の誘致を目的としていた。ここではまず、水戸総合卸センターの事例を紹介する。

協同組合水戸総合卸センターは、面積16.7haを有する卸売団地である⁵⁾。水戸市には、もともと、南町を中心とする中心市街地一帯に卸売業者が散在していた。しかし、モータリゼーションの進行にともない、トラックの往来などが不便になり、荷積みに支障をきたす状況となっていた。一方、中心市街地の住民にとっても、トラックの頻繁な往来は生活の障害になってきた。そこで、県が郊外の笠原町に卸売団地を計画し、市内の卸売業者を集めて1967年3月に協同組合を設立した。国の中小企業高度化事業における店舗等集団化事業に則して県の助成を受けて国有林を購入し、1968年より造成を行った。1971年に営業を開始し、1979~80年に南東部分を増設した。同センターが1994年に作成した資料をもとに作成した業種構成図をみると(第10図)、同センターに含まれる業種は、繊維・身廻り品関係(14社)、家庭用品・文具・事務用品関係(14社)、食料品関係(9社)、電気・建築材料関係・その他(15社)⁶⁾と幅広い⁷⁾。

しかし、モータリゼーションや流通革命などによる商業環境の変化により、在来型の小売店が減少すると同様、あるいはそれ以上に卸売業も大きな打撃を受けている⁸⁾。また、近年の大量生産から多品種少量生産への転換も、卸売業の経営を圧迫している。1994年と2001年における同センターの業種構成を比較すると、衣料品を主とした



卸売業

-  繊維・身廻品関係
-  家庭用品・文具・事務用品関係
-  食料品関係
-  電気・建築材料関係・その他

卸売業以外

-  小売店
-  飲食店
-  その他事業所
-  空家
-  駐車場

第10図 協同組合水戸卸センターの業種構成の変化
(協同組合水戸卸センターの資料および現地調査により作成)

繊維・身廻品関係、および食料品関係の業種が、7年間ではほぼ半減していることがわかる(第10図)。これらの業種は、メーカーから直接仕入れを行う郊外型店舗が発達した業種であり、流通革命の影響を直接受け、経営が困難になった業種といえるだろう。一方、家庭用品・文具・事務用品関係の業種には廃業店舗が無く、新規に参入した店舗もあり、業種によって動向に差異がみられる。さらに、廃業店舗の跡地にレストランやコンビニエンスストアが開店した敷地もあり、かつては卸売業者だけで構成されていた卸売団地が、小

売店や外食産業を含む複合的な業種構成に変容しつつある。

茨城県内で近年開発されたり、計画されたりしている卸売団地は面積も大きく、高速道路のインターチェンジ付近などの立地条件に恵まれた地域に開発・計画され、大企業の誘致を主目的としている。それに対して、水戸総合卸センターは、国道50号バイパスの開通前に開発されたものであり、開発の経緯も、中心市街地からの移転・集積を目的としているなど、近年の卸売団地の開発とは対照的である。

一方、ほぼ同時期に造成された工業団地が、水戸卸センターに隣接する米沢工業団地である。水戸総合卸センターが市街地に点在する卸売業者の集団移転を目的としていたのに対して、米沢工業団地は、茨城県の工業振興策の一環として、県内各所で工業適地を探索していたなかの一つとして新たに開発された。この工業団地は、水戸市が県開発公社と共同で開発した、水戸市内初の工業団地である。1962年に土地買収が完了し、1964年に完成、工業用地の分譲を開始した。ところが、造成は完了したものの、企業誘致が難航した。その理由は、輸送面での条件の悪さにあった。現在では、常磐自動車道と北関東自動車道のインターチェンジを結ぶ国道50号バイパスが工業団地内を通過しているものの、当時バイパスは着工すらされておらず、輸送環境の悪い工業団地であった。高速道路網が整備されていなかった当時は貨車利用が一般的であったが、近くには貨物列車の引き込み線がなく、結局2km離れた水戸駅までトラックで輸送し貨車に積み替えなければならなかった。分譲開始2年後の1966年ようやく大企業である日本ビクター(株)が進出し、その翌年に用地は完売された。

以上のことから、水戸市南部においては、卸売団地や工業団地などの広大な面積を要する産業施設が、住宅や商業施設の開発がなかった時期から、県や市の主導で開発されたことがわかる。当初は交通の不便さが原因で企業誘致が難航することもあったものの、こうした開発が国道50号バイパスの通過を促し、さらにそれが商業施設の集積などを誘発したといえる。

2) 居住施設

前述のように、水戸市南部における住宅開発は、1970年代に戸建住宅が多く開発されたのに対して、1980年代になって集合住宅が半数を占めるようになった。それでは、こうした住宅開発は、具体的にどのような経緯のもとに行われたのであろうか。開発関係者への聞き取りを総合すると、1970年代までは旺盛な需要に応じた不動産会社が戸建住宅の分譲地を開発・販売し、1980年代以降

は土地所有者が主体となった集合住宅の開発がしだいに増加していることが認められる。この変化の理由として、基本的には都市化にともなって地価が上昇したため、戸建住宅よりも土地収益率の高い、高層の集合住宅が建設されたことが考えられる。

まずは、千波町での戸建住宅開発を進めてきた不動産会社であるM住宅センターとS不動産の事例を通して、1970年代の住宅開発の経緯をみてみよう。まず、M住宅センターが開発した土地はいずれも千波町で、そのうち戸建住宅分譲地が4か所であった。具体的には1973年の中道北地区(0.2ha)、1976年には地藏前地区(0.2ha)と北葉山地区(0.3ha)の2か所、および1984年の千波山地区(0.6ha)である。また、集合住宅を1977年に千波原地区(0.5ha)で開発した。このように年を追うごとに開発面積は広がっているものの、M住宅センターは1984年を最後に開発を行っていない。一方のS不動産は宅地分譲地の開発を、1972年に千波山地区(0.9ha)で、1974年には元吉田町(0.4ha)と千波町十一軒地区(6.4ha)で行った。なかでも十一軒地区の開発は、一区画分を道路を含めて100坪とすれば、195区画にもおよぶ比較的大規模な開発である。ところが、S不動産は1978年の十一軒地区での集合住宅を最後に開発から撤退し、それ以降は不動産開発の仲介業務に特化している。このように、水戸市南部における戸建住宅の減少と集合住宅の増加という開発傾向の変化にあわせて、不動産業者も経営内容を変化させてきたことがわかる。

このような不動産業者が主体となった住宅開発では、土地所有者が不動産業者に開発の意向を打診するのが一般的である。たとえば、M住宅センターが1976年に千波町北葉山地区で行った0.29haの宅地分譲では、この土地の所有者が息子の結婚資金を捻出するために、売却話を持ちかけた。

上記の2例に対して、より大規模な宅地分譲地では、大資本が開発主体となっている。たとえば、千波町十一軒地区において1972年に造成された総面積7.8ha、区画数224、地権者18人にのぼる

分譲地の開発主体は住友林業である。この宅地開発では、同社の住宅事業部が水戸市に支店を持たないため、S不動産が販売を代行することになった。

つぎに、1980年代以降の土地所有者が主体となった開発を検討しよう。これらの開発の直接的要因となったのは、土地所有者の高齢化である場合が多い。これは、1980年代の景気拡大にともなう地価の高騰をうけて、相続税の支払いが大きな問題となったためである。土地所有者はこの相続税対策として所有地の開発を進めた。なぜなら、相続する土地を担保とした債務があることで、相続税が減免されるからである。これに加えて開発による借入金があることで、家賃収入を含めた所得に掛けられる所得税が軽減される利点もある。そのため、集合住宅の建設が、土地所有者によって数億円にもものぼる費用をかけて行われる。

たとえば千波町千波山地区に居住するI氏は、1995年に2棟の3階建て鉄筋コンクリート製マンションを建設した。この0.5haの土地はそれまで竹林と牧草地として利用されていたが、名義人であった母親が高齢となったため、相続税対策として開発された。ところが、I氏には集合住宅の建設や管理の経験がなかった。そこでI氏はマンションの建設にあたって、設計事務所を経営する友人に計画を依頼した。計画には1年を要したが、施工は大手建設会社に委託したことで6ヶ月で完了した。しかも6億円にもものぼる建設費の調達には、茨城県の特典優良賃貸制度を利用することで達成された。さらにI氏は、入居者の募集を水戸市内の複数の不動産業者に、建物の維持・管理を水戸農業協同組合に委託している。このマンションは居住者の転入・転出は激しいものの、入居率は90%以上を維持している⁹⁾。

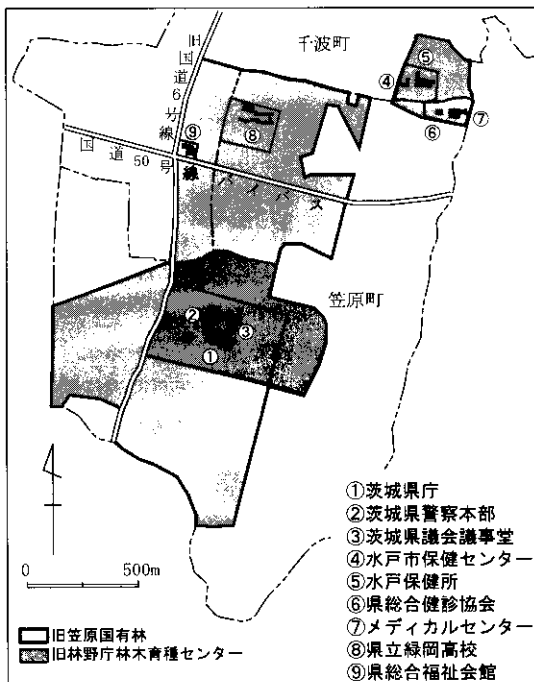
このように、土地所有者にとって集合住宅の建設や管理は未経験の場合が多いため、実際の建設計画と施工、そして完成後の維持・管理を専門に行う会社がそれぞれ必要となる。前述したM住宅センターとS不動産は、戸建住宅開発が減少するなかで、こうした事業を引き受けることで存続

していることになる。

3) 公共・医療福祉施設

学校をはじめ病院や公園など、地域住民に密着した公的な施設の立地は、前述のように人口増加にともない進展した。こうした地域住民を対象とした施設ばかりでなく、水戸市民や茨城県民を対象とするものもこの地域に立地している。これらのなかには、かつて水戸市中心部に立地していた施設が、老朽化と自家用車の普及に応じて、駐車場を備えたより広い敷地の確保にせまられ、移転してきたものもある。これら大規模な公共施設の立地を検討すると、とくに千波町と笠原町に集積しているように思われる。

第11図は、上述の大規模な公共施設の位置と笠原官林と呼ばれた国有林を重ね合わせたものである。これによると、公共施設の位置は、この地域の広範を占めていた国有林と一致していることがわかる。この国有林は水戸藩から帝室林野局へ移



第11図 旧笠原国有林と主要公共施設の分布 (2000年)

(『笠原国有林の変遷』および『水戸市主要公共公益施設要覧』より作成)

管されたもので、総面積257haに及ぶアカマツ優占林であった¹⁰⁾。住民はこの林を下草や薪の採集などに利用してきた。このうち46haの敷地に、林木育種センターの前身である東京営林局の平地林作業法試験地が1938年に設置された。

さらに、この国有林は第二次大戦の終焉にともない、戦後開拓の舞台となった。1949年、食料増産・戦災者救済事業によって笠原国有林の6割にあたる131haが水戸市笠原地区の開発組合などに払い下げられ、農家の子弟や引揚者などによって開墾された。

こうして残った国有林が、公共施設の進出地となったのである。まず、前述のように1971年に卸売団地である水戸総合卸センターが設置された。また、笠原国有林の一部である逆川水源林では、メディカルセンターが1978年に開設された。ついで1982年に茨城県総合検診協会が、1987年に水戸市保健センターが、さらに1991年には水戸保健所が設置された。これらはいずれも県立と市立の医療施設である。このうち中心市街地から移転してきたのは、水戸保健所と県総合検診協会であり、前者は緑町から、三つの施設が統合されてきた後者は大町と東原町からの移転であった。

さらに、特筆すべきは、茨城県庁舎と県議会議事堂、県警察本部、県開発公社が1998年に笠原町に移転したことである。茨城県庁舎は従来、水戸市中心部である三の丸地区に位置していた。しかし、昭和初期に建てられた庁舎の老朽化と狭隘化が問題となり、新県庁舎の建設計画が1980年代半ばから立案された¹¹⁾。新庁舎の計画案には、筑波研究学園都市などの候補地もあげられたが、最終的には三の丸地区において改築するか、もしくは笠原町に移転する二つの案に絞られた。そして、水戸市郊外地域における新たな業務核の形成と駐車場の確保を達成できる笠原町に決定された。笠原町に決まった理由の一つとして、ここにあった林木育種センターが十王町に移転し、その広大な跡地を容易に取得できたことがあげられる。こうして区画整理された林木育種センター跡地には、上述した茨城県諸施設の敷地が6割、約20haを

占めている。これに加えて、同時に造成された9haの土地には、民間企業のオフィスビルの誘致が行われている。

4) 商業施設

国道50号バイパスの開通を境に、水戸市南部の商業環境に著しい変化が起こった。そこで、旧街道沿いに出店した商業施設と、国道50号バイパス開通後に同バイパス沿いに開店した商業施設について、出店の経緯の事例をあげながら説明する。

セイブ元吉田店は、旧水戸街道¹²⁾の東側に面し、現在の国道50号バイパスから北へ500mのところの位置するスーパーマーケットである。元吉田町に最初にセイブが出店したのは1970年であり、敷地面積は0.2ha程度であった。セイブの開店は、仲介者を通さず、セイブ側が土地所有者のKさんに直接要請したものであった。元吉田町の一里塚地区はもともと70戸ほどの街村だったが、セイブはこの一里塚地区を含めた街道沿いの住民を顧客とする方針だった。空中写真と地形図によれば、一里塚地区でミニ開発が進行し住宅が点々と新しく建ち始めたのは1970から75年頃であり、セイブはこの動向を予測して出店したとも思われる。

ところが、1970年代後半から1980年代初頭にかけて、住宅をはじめとする建造物が密集するようになった。周囲の人口の増加により店舗自体が手狭になったこと、駐車場の確保できなかったことなどから、セイブは1979年に陸田だった隣接地に移転した¹³⁾。移転先の土地は0.4haと移転前の2倍にのぼり、その半分を駐車場が占めていた。この土地もKさんが所有していたものであった¹⁴⁾。

つぎに住宅以外の用途の開発と共同住宅の開発を同時に行ったY家の事例を紹介する。Y家は1995年に、旧国道6号に面する土地と自宅の奥の土地に、それぞれ外食チェーン系ファミリーレストランと2棟のアパートを開発した。これらの土地は、もともとY家が所有してきた庭および畑であり、開発の動機は、相続税および固定資産税対策であった。同地区は地価が高く、これらの税金支払いが高額にのぼる。とくに、土地所有者が

死亡した際の相続税額は、財産の処分や効率的な運用なしに支払える金額ではない。Y家では土地所有者が高齢となったため、近い将来に高額な相続税の支払いが予想された。信託銀行から財務のアドバイスを受け、借金をすると土地評価額を下げることが可能であること、他人が居住している場合にはさらに土地評価額が下げられることを知り、アパートを建てて賃貸すれば土地を売却せずに済むと奨められた。そこで、土地を手放さず、将来に渡って所有し続けることを希望したY家では、自ら開発を行い、土地は売却せずに賃貸することにした。ファミリーレストランは、その後、信託銀行より斡旋された専門の仲介業者によって誘致されたものであり、当初の計画には無かった。Y家の土地は、旧国道6号に接しており、ロードサイド型のファミリーレストランには適地とみなされた。Y家のケースは外食チェーンの店舗開発と、相続を念頭に置いた個人の土地運用が、同時期に重なって実現した好例といえるだろう¹⁹。Y家では2001年に相続が発生し、他に所有していた貸家3軒分を、相続税支払いのために、不動産業者を通して個人に売却した。

続いて、国道50号バイパス開通後に沿線に開発された、ロードサイド型店舗の事例をあげて説明する。家電チェーンDの地主であるA家は、もともと国道50号バイパスの経路上に居住していたが、バイパス建設時に、バイパス沿いの土地に家屋を移転した。家屋周辺の土地は主として畑地として利用していたが、コンサルタント会社から仲介があり、家電チェーン店Dが進出してくることになった。この際、土地と建物はA家の所有であり、家電チェーン店Dに賃貸する形式をとった。A家ではバイパス沿いの他の土地も、貸事業所を建設して賃貸している¹⁹。

アウトドアショップWの地主であるT家は、1989年に水戸市姫子に転居したが、もともとは水戸市街地のデパート近くで旅館を経営していた。Wの建設された土地はもともと平地林であり、国道50号バイパスの着工よりもはるか以前の昭和30年代にT氏の父が購入したものであった。この土

地の脇の道路は通学路でもあったため、バイパス開通に際し、中央分離帯を切って信号を設置することになった。バイパスからの距離30mの範囲は都市計画上也商業地域とされ、商店が設置可能となった。こうしたバイパス計画地域の状況にアウトドアショップWが着目し、出店の話を持ちかけてきた。

バイパス開通前後の1980年代後半は、日本がちょうどバブル景気の時期にあたる。当時は土地の買い占め競争が熾烈であり、バイパス計画地域に高齢者世帯の農家があれば、開発業者が訪ねて来たという。しかし、不動産業に精通していない一般の地主にとって、土地の賃貸、店舗の建築、業者との交渉などの運営は困難である。そこで、店舗業者と地主との間を信託銀行が仲介し、実際の運営を信託銀行に託すことがある。これが「土地信託」と称するものである。

土地信託とは、土地を有効に利用して収益をあげる目的で、土地所有者（委託者）が信託銀行（受託者）に土地を信託し、信託銀行が信託契約の定めるところに従い、信託財産である土地の運用・管理、具体的には、所要資金の借入、建物の建設、テナントの募集、建物の維持・管理、あるいは処分などを行い、その成果を土地所有者（受益者）に配当として交付する仕組みである。これにより、資産や不動産知識などの乏しい地主でも、土地の開発、店舗の賃貸などを、信託銀行を通じて行うことができるようになる。バイパスの開通とバブル景気が重なった水戸市南部地区では、土地所有者へ業者が積極的にアプローチし、土地信託などを利用することにより、土地資産の効率的運用を図った。これにより、国道50号バイパスの沿線地区では、商業施設の開発が急ピッチで進行していった。

以上の事例から、商業施設の開発は、基本的には出店企業側の仲介業者を介した地主へのアプローチが主流であったといえる。Y家のように、開発のきっかけが相続のケースもあるが、この事例もアパートの建築計画中に、ファミリーレストランの出店計画が企業側から持ち込まれており、

出店が企業側主導であったことは明らかである。旧街道沿線の商店は、企業側が仲介業者を通じて出店計画が持ち込まれたが、国道50号バイパス沿線では、1980年代後半のバブル景気とも重なり、土地信託を利用した店舗開発や出店が活発に行われ、商業地域化が短期間に急激に進んだ。バイパス沿いに郊外型のロードサイド店舗が集積するのは全国的傾向といえるが、とくに水戸市南部地区においては、バイパス開通と空前の好景気の時期が重なったことが、商業的土地利用への転換を急激に押し進めた。

5) 業務施設

笠原町の新県庁舎と旧国道6号を隔てた場所に位置する矢崎総業は、1972年に中心部の大工町から移転してきた。この企業の立地は、まさに郊外地域に早い時期に進出した業務施設が、自動車ディーラーをはじめとする自動車関連産業であったことを証拠だてている。

メーターやハーネスなどの自動車部品を製造してきたこの企業は小売業ではないため、市街地に立地する必要はもとよりなかった。1970年前後からガスメーターなどガス関連機器にも進出したため、より広い敷地を求めて移転する必要に迫られた。移転にあたっては、営業員の拠点となる事務所と物流倉庫および社宅が必要であった。とくに物流は自社のトラックで行っていたため、計画中だった常磐高速道路の水戸インターチェンジへの近接性を踏まえて、笠原町の旧国道6号沿いに移転先を決定したのである。

この敷地の購入単価は坪あたり8万円であったが、茨城県庁が移転してきた現在では50万円に上がっている。そのため本社の管財部には、この土地を売って地価のより安い地域へ移転する計画があり、また建設会社からはこの敷地を賃貸のオフィスビルにする話も持ちかけられている。なぜなら、県庁の隣接地への移転が、自動車・ガス関連部品を販売する営業所の性格上、利益に結びつかないためである。このことは、笠原地区における土地利用が県庁の移転にともなって、業務機能のなかでもより高次なものへと更新される可能性

があることを意味している。

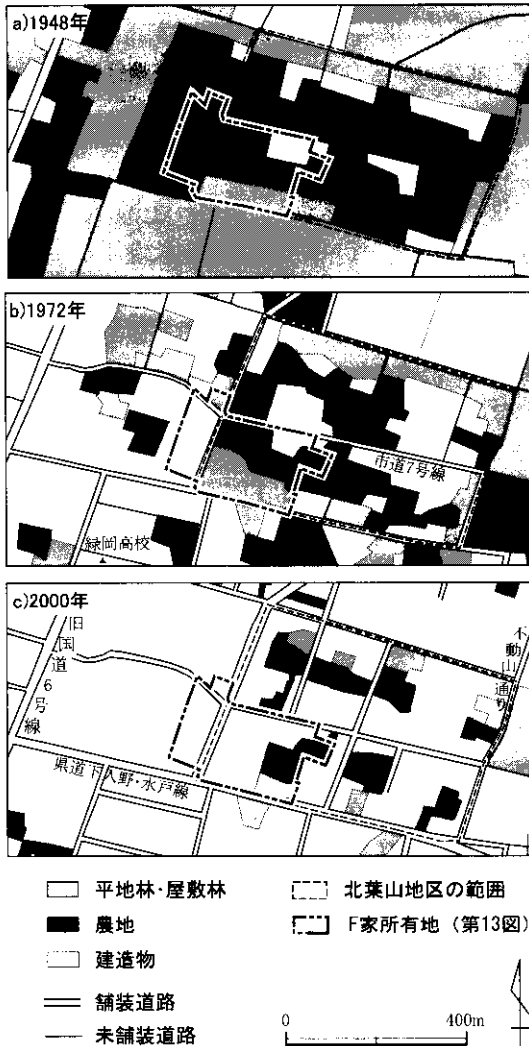
IV 北葉山地区の都市化と住民の土地経営

IV-1 都市基盤の整備と土地利用の変化

ここで、千波町北葉山地区に焦点を絞って、都市化の過程をみてみよう。洪積台地上に位置する北葉山地区は、江戸期から明治期にかけて入植と開拓が進められた所である。大正期までに、18戸からなる集落と畑地および赤松を主体とする平地林、というこの地域の基本的な土地利用が形成された。こうした基本構成は1950年代まで持続した(第12図-a)。1920年頃の住民は、専業農家が半数を占め、それ以外は世帯主が役所や鉄道などに勤務する兼業農家であった(中川 1983)¹⁷⁾。また、世帯主の妻は収穫した野菜や大正期から栽培ははじめた梨などの果物を、かごを背負いあるいはリヤカーなどに積んで水戸市街まで行商に出た。なお、地区内の土地は稲作に適さないため、住民は逆川の浸食谷にある水田を自作または小作し、主食を得ていた。ところが、1922(大正11)年に開始された千波湖の干拓事業によって、北葉山住民はおのおの10アールほどの水田を入手することができた。これらの水田は水戸駅の南口に隣接していることから、後述するように北葉山住民によって業務ビルや商業ビルなどに開発されることとなる。

第12図は都市化にともなう農業的土地利用の変化を示したものである。これによると北葉山地区は、旧国道6号から東側に500mと近接しているものの、1948年はまだ農業集落の原形をとどめていたことがわかる。すなわち、家屋は東西に走る未舗装の道路に沿って並び、その北側に冬季の季節風を防ぐ屋敷林を背負っている。この家屋群の南側には畑地があり、さらにこれらの外側には平地林が広がっている。平地林は、北葉山地区の道路を隔てた南側にも広がっているが、ここは前述の笠原官林と呼ばれる国有林である。

この図からもわかるように、千波町における都市化は、中心市街地から南へ伸びる旧国道6号などに沿うかたちで北から南へ進行していった。そ



第12図 千波町北葉山地区における農業的土地利用の減退過程
(空中写真および地形図をもとに作成)

もそも千波町に近代的な生活基盤が整備されたのは、1927年の電気の敷設が最初であり、これを契機に国道6号沿いには製糸工場が建設されたり、路線バスが開通したりした。これに対して、北葉山地区など南北に走る幹線道路間の地域は開発が遅れており、1948年当時でも道路は未舗装であった(第12図-a)。

一方、1964年に着工された水戸駅南開発事業によって、千波湖を干拓してできた水田を再び埋め

立て、都市計画用地が造成された。ここには1972年に水戸市役所が移転し、土地を所有する北葉山地区住民による開発に拍車が駆けられた。さらに同事業によって、常磐線の鉄道踏切と旧国道6号、桜川をまたぐ千波大橋が1966年に建設された。これにより水戸駅を拠点として北葉山地区の隣接地を通過する循環バス(水戸駅-千波本郷-千波原-笠原-水戸駅)が1967年から運行されることとなった。したがって北葉山住民は、水戸駅南開発事業によって、北葉山地区と水戸駅南地区の開発に二重の恩恵を受けたことになる。

北葉山地区の北側には、住民が所有していた平地林に1951年に県立水戸聳学校が、1959年に茨城朝鮮初中高級学校が新設された。さらに、1962年に県立緑岡高校が開校したことで、文教地区のイメージが定着した。これらの学校はいずれも旧国道6号に直交する道路に沿って立地したもので、その後の宅地化の牽引役となった。

ただし、道路は依然として舗装されていなかったため、北葉山住民らは1964年に北葉山開発組合を結成し、地区内の道路の新設と拡幅を水戸市に対して要望した。この要望にもとづいた一連の道路の新設と拡幅は、住民が土地と建設費の一部を負担したこともあって1968年には完成した。たとえば、地区の中央を東西に走る市道7号線が7mに拡幅・舗装され、しかも旧国道6号まで延長された(第12図-b)。同時に、これと直交する南北2本の道路も4mに拡幅され、1973年には舗装も完了した。さらに、1970年に不動山通り(千波3号線)が舗装され、1975~76年にかけて下水道が地区内にはじめて敷設された。その後も地区の南端を走る県道下入野・水戸線の拡幅と下水道の敷設(1978年)、バス路線でもある市道幹線13号線の拡幅・歩道建設(1982年)と、東西に走る市道千波49号線および南北に走る市道千波51号線の下水道敷設(1982年)が完成した(第12図-c)。

一方、上水道についても、北葉山開発組合は新設を水戸市に要望した。なぜなら、それまで水道はすべて井戸に依存していたからである。洪積台地上からの井戸の掘削は多大な費用がかかるた

め、住宅建設の支障となっていた。この上水道の敷設は、都市ガスとともに1964～66年にかけて達成された。ほかにも北葉山開発組合では、1967年に緑岡農業協同組合と協力して地区内の各戸に電話を引き、さらに27本の街路灯を設置し、カーブミラーの設置を水戸市に要望した。そして1971年に市街化区域に指定されたことで住宅地化の基盤が整えられ、1980年代に入ると、都市化は以下に示すように加速度的に進でいく。

IV-2 住民の土地経営

ここで焦点をさらに絞り、地主である住民が都市化にどのように関わってきたのかを検討しよう。取り上げたのは、江戸期の北葉山開拓者の系譜を引くF家である。その所有地は広大で、昭和初期までは現水戸市で指折りの大地主であった¹⁸⁾。第二次大戦後の農地開放により所有地の大部分を売却したが、それでも自宅の周囲の6 haの土地と、千波町本郷（1956年に売却し県営住宅に）および逆川の斜面緑地の一部の土地は残った。

第13図はF家における所有地の土地利用の変化を示したものである。まず、1964年における土地利用をみると、未舗装の道路に沿って自宅敷地が位置し、その回りに畑地が広がり、さらにその外側に平地林がある。これらの畑地と水戸駅南地区にあった水田を、現在の世帯主の母親と小作農家で耕作してきた。

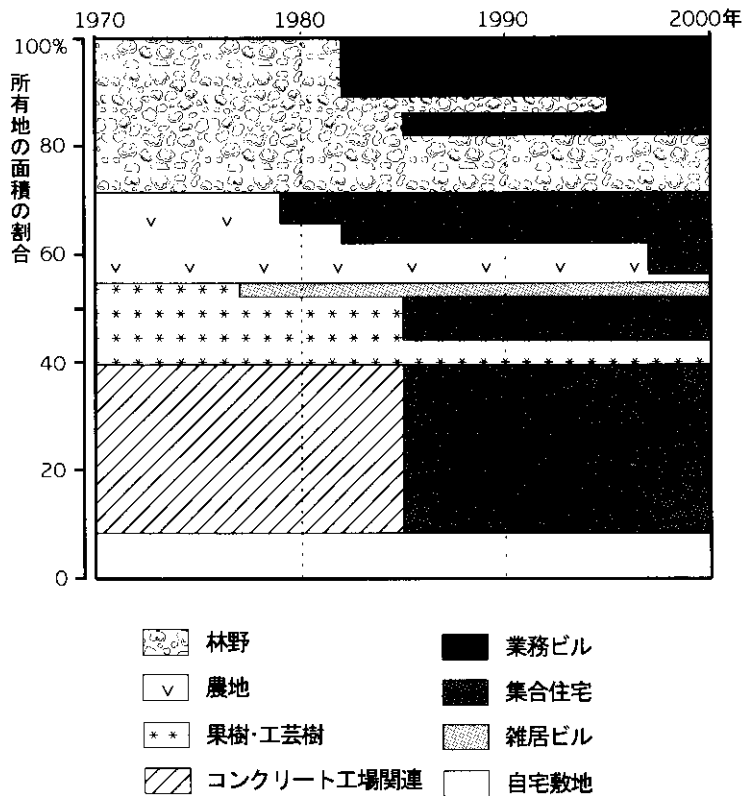
しかし第13図-bによると、所有地は現在ではすっかり都市的土地利用が支配的となっている。この都市化の基本的な背景には、生活が徐々に農業に依存しなくなったこと、それにとりもなう農地の減少と化学肥料の普及により、平地林や栗林などにあった落ち葉・下草といった肥料供給機能が1950年代から消滅したことがある。F家の隣家においても、収穫した麦・サツマイモ・水稻を1965年ごろまでは販売してきたが、その後自給用に栽培するのみとなり、1980年には栽培すら完全にやめてしまっている。また、風呂の焚き木や肥料用の下草刈りに平地林を使用しなくなったのは、1970年前後であった。さらに下草が生育した平地



第13図 千波町北葉山地区F家の所有地利用の変化
(現地調査による)

林では、地区の恒例行事の一つだった秋のキノコ狩りも行なわれなくなった。

第14図はF家の所有地において、どの農業的土地利用が、こういった都市的土地利用に、いつ変化したのかを示したものである。これによると、土地利用の転換は1980年代になって活発化していることがわかる。畑地の方が先に減少しているの



第14図 北葉山地区 F 家所有地の利用構成の変化
(現地調査による)

は、果樹・工芸樹や林野にくらべて固定資産税が高いためである。また林野が多く残っているのは、南側を走る県道の騒音を遮断してくれるためである。このように林野は、機能を変えて存続している。

まず最初に現れた都市的施設は、旧国道6号の1961年の拡幅を契機に1962年に下市地区から移転してきた水戸生コンクリート工業であった。この工場は下市地区で騒音問題が取りざたされたため、農村地帯だった北葉山地区に移転してきたのである。この工場の1.4haの敷地には、第13図-aにあるように工場や材料ヤードなどが配置されていた。ほかにも北葉山地区には、1950年代後半から1960年代はじめにかけて、鋳物工場や自動車修理工場が住宅に先駆けて立地した。

その後1964年から道路や上下水道などが整備さ

れたことで、北葉山地区では戸建て平屋の借家が主に建築されていった。F家の所有地では、1979年に単身者用アパートが建設された。それから1982年までの4年間に、自宅の西側の畑地に2階建てのアパート3棟が建設された。この契機となったのは、世帯主が1980年に亡くなったため、相続税を支払う必要がでてきたことである。さらに、これをきっかけに所有地を活用した不動産事業化が企図され、1982年には家族経営による不動産賃貸業の会社が設立されることとなった。さらに1985年には、その南側の畑地に4階建てと3階建てのアパートが1棟ずつ建設された。この開発の場合は、固定資産税が1980年代半ばに急上昇したことも主要因となっている。つまり、所有地に多大な固定資産税が掛けられることになったため、所有地を売却するか、活用する必要に迫られ

たのである。

注目すべきは、こうした住宅地化の一方で、最初の都市施設として進出したコンクリート工場が開江町に移転することになり、その跡地に県営住宅が1985年に建設されたことである（第14図）。また、前述の鋳物工場も移転し、その跡地には食品販売のスーパーマーケット・セイブ食彩館が1993年に進出している。一方、1991年と1997年に集合住宅が1棟ずつ建設されたが、これらは元石川町の水戸東部工業団地に進出したニコンの社宅として使用されている。これは、工場の地方分散化という全国的な動向を反映したものである。このように、工場が北葉山地区から水戸市外縁部に転出したことと、大都市工業地帯から同じく水戸市外縁部に進出してきたことによって、郊外地域のなかでもより内側に位置する北葉山地区では、住宅地としての機能が充実する結果となったのである。

さらに北葉山地区では、業務機能も付加されるようになった。すなわち、F家の所有地内に業務ビルが1982年に立地したのである（第13図-b）。これは2階建ての貸事務所で、東水運輸と菱食茨城低温営業所が入居している。さらに1995年にもう1棟の業務ビルが建設されている。

以上のようにF家では、コンクリート工場への土地の売却を除くと、すべて所有地を売却せず自ら集合住宅などを開発してきた。これと同様に、北葉山地区の旧来の住民も農地や平地林・屋敷林だった土地と、そこに開発した建物を賃貸している。つまり、旧来の住民はその所有地を自ら開発して、企業的な不動産業を営んでいるのである。

たとえばF家の隣に、国道50号バイパス沿いの平地林を所有していたG家がある。こども、土地にかかる固定資産税が重荷となったことで大規模店舗を1987年に建設し、スキー用品販売業者に賃貸した。契約にあたっては仲介会社を介入させず、店舗の建設費用もG家が負担した。こうした店舗もG家の資産に含まれることになるので、G家の資産は2000年の基準に合わせて評価すると4億円にのぼるといふ。

V まとめ

洪積台地が広がる水戸市では、中心市街地から放射状に伸びる街道沿いに路村が発達し、街道と街道の間には広大な農地と平地林を有する散村があった。宅地化は、中心部からつづく国道50号などの幹線道路と公共交通機関の整備で利便性のよい西側へ向かって始まり、1960年代はじめには赤塚駅までの間を埋めるように進行していった。一方、千波湖が障壁となっていた南部では、1960年代はじめに新旧の国道6号が拡張されると、それに沿って宅地化し始めた。この二つの幹線道路の間に挟まれた散村地帯においては、騒音問題などを抱えていた市街地の工場が他の都市施設に先駆けて移転してきた。

この散村地帯で宅地化が始まったのは、1960年代後半から道路が整備された後である。宅地化によって、この地域に移転してきた工場は外縁部へふたたび移転をせまられた。1960年代後半の工業団地の造成は、これらの工場を集約するとともに、大資本の工場を誘致することで、郊外地域の外縁部での生産機能を飛躍的に高めた。これを反映して千波町などのより内側の地域では宅地化が進行し、これを基盤に最寄品のスーパーマーケットが幹線道路沿いに出店した。さらに小中学校が1970年代にかけて新設されることで、近郊住宅地としての都市機能が充実していった。一方、自動車ディーラーをはじめとする流通倉庫などの機能を付随した業務機能が、モータリゼーションに対応して1970年前後から幹線道路沿いに立地した。

これら農業から都市への土地利用の転換は、基本的には、高度経済成長の所産であった、農業から他産業への労働力移転と耕作放棄地の発生という農村の内部変化と結びついて達成されたものである。そして都市化とともに次第に上昇する地価によって、相続税と固定資産税の支払いが農家の重荷となり、農地の開発を促すようになった。さらに、1980年代からの地価の一層の高騰と幹線道路のバイパス建設がこれを助長した。すなわち、地価の高騰は戸建住宅の分譲に代わって集合住宅

の建設とその賃貸事業を増大させ、バイパスの完成は広い駐車場を備えた郊外型店舗の立地を招き寄せたのである。この動向に対応して、農家はそれまでの土地の切り売りをやめ、自ら開発に乗り出し、企業的な不動産業者へと脱皮するものも出現したのである。一方、大型店の進出にともない、1970年代以前に開発された住宅地では、古いスーパーマーケットが淘汰され、より大きな駐車場と店舗を持ったものが出店するなど、郊外地域の内部も変質しつつきている。

さらに、茨城県庁舎をはじめとする地方行政の中核となる業務ビルが、この地域に卓越していた国有地を活用して1998年に笠原町に移転してきた。これに合わせて不景気で土地を販売できなくなった所有者が賃貸業を押し進めたことで、幹線

道路沿いに貸事務所が出現している。こうしたオフィス化は、郊外地域において商業化から一步進んだ経済のサービス化を促進させている。

以上、工業や住宅など都市機能は、それぞれ中心部からの距離に応じて棲み分けながら、しかもその地域の農家を巻き込みつつ、波紋状に外延的拡大をつづけてきた。その拡大は中心部から伸びる幹線道路に沿って放射状を呈していたが、それらの幹線道路に直交するバイパスなどの道路整備と、行政機関の進出、および農家の不動産部門への傾斜によって、幹線道路に挟まれた地域でも都市機能が充填されてきた。こうして水戸市の郊外地域は、空間的にその範囲を広げながら、機能的にも高度化していった。

本稿を作成するにあたり、茨城県庁や水戸市役所、そして北葉山地区をはじめとする水戸市民の皆様には大きなご助力を賜りました。記して感謝申し上げます。また、本研究には、平成13年度文部科学省科学研究費補助金基盤研究（B）(1)「日本における農村地理学の構築のための理論的・実証的研究」（課題番号 13480014、研究代表者：田林 明）の一部を使用した。

なお、本稿の執筆に際しては、佐藤がⅡ-1・Ⅲ-2-5)・Ⅳ・Ⅴ、杜がⅡ-2・Ⅲ-1、川瀬がⅠ・Ⅲ-2-1)・4)、松原がⅢ-2-2)・3)を担当した。

[注および参考文献]

- 1) 堤 純 (1995)：前橋市の市街地周辺地域における土地利用の転換過程—土地所有者の土地利用に関する意思決定を中心に—。地理学評論，68A，721-740。
- 2) 都市化の進行状況を正確に把握するため、随時、以下の地形図と空中写真を用いた。
 - ①陸地測量部または国土地理院発行2万5千分の1地形図「水戸」（発行年：1918年，1931年，1948年，1963年，1972年，1982年，1987年，1996年，1998年）。
 - ②国土地理院撮影の空中写真（撮影年：1948年，1964年，1984年，1992年，2000）。
- 3) 早川唯弘・勝村 登 (1981)：那珂川下流域における河成段丘および沖積低地の地形発達。茨城大学教育学部紀要（自然科学），31，2-22。
- 4) 「水戸市主要公共公益施設要覧（平成12年5月1日現在）」によれば、公共公益施設を社会福祉，市民生活環境，教育・文化，産業，都市基盤と行政の5種類に分けてある。さらに、各類型が以下のように細分される。

社会福祉：

- ①高齢福祉施設
- ②児童福祉施設
- ③障害者福祉施設
- ④その他の福祉施設
- ⑤医療・保健施設
- ⑥遊び場

市民生活環境：

- ①消防
- ②斎場・霊園
- ③廃棄物処理施設
- ④上水道
- ⑤下水道
- ⑥住宅
- ⑦市道

教育・文化：

- ①学校教育 ②社会教育
- ③文化財 ④体育

産業：

- ①流通施設 ②工業団地
- ③観光施設 ④農業関係施設

都市基盤：

- ①都市計画道路 ②公園 ③河川

行政：

- ①市役所・連絡所

- 5) 1994年3月現在の従業員数は約1,100人であった。
- 6) 1つの業者が卸センター内の複数の箇所に店舗や倉庫を所有しているケースがあることから、本文中の業者数と地図上の店舗数は一致しない。
- 7) 聞き取りによると、これらの業者の卸売商圏は水戸市内が主だが、花王、三菱などナショナルブランドの卸売業者は、千葉県、福島県、栃木県なども販売網に組み込んでいる。
- 8) 聞き取りによると、かつては小売業者の側がこれらの卸売業者に取引を依頼してきたが、近年は顧客を獲得するために、卸売業者の側から小売店に売り込みを掛けなければならない状況になっている。
- 9) 家賃は一部屋あたり平均11万円で、そのうち2割がI氏の収入となっている。
- 10) 島 俊雄 (1999)：『笠原国有林の変遷』ソーラン社，90p.
- 11) 茨城県総務部管財課編 (2000)：『茨城県庁舎建設記録誌』茨城県総務部管財課，141p.
- 12) 下市から元古田へ伸びる道路。千波町の旧国道6号とは異なる。
- 13) セイブの跡地には、常陽銀行吉田支店が進出した。
- 14) 土地所有者のKさんはもともと農家であり、現在は個人客相手の土木業を営んでいる。かつては、旧街道の東側に面して母屋があり（現在は常陽銀行となっている）、その背後と、街道の反対側にも農地を持っていた。これらの所有地は母屋から200mの範囲内である。かつての農地は、上記のもの以外では、NTT吉田電話交換センター、月極駐車場、個人経営の病院、本人が経営する土木業の車庫や資材置き場、自宅となっている。
- 15) ちなみに、Y家ではファミリーレストラン建設の際に、信託銀行よりアドバイスおよび融資を受けた。しかし、工事費は当初のシミュレーションの3倍に達した。
- 16) しかし、家電チェーン店Dは2001年に撤退し、A家は建物のローンを抱えて次のテナントを探している状況である。
- 17) 中川正通 (1983)：『北葉山の今昔』水戸市千波町北葉山町内会，58p.
- 18) 水戸市史編さん近現代専門部会編 (1993)：『水戸市史；下巻』水戸市，1047p. を参照のこと。