農村地域の社会立地性の相違による宅地筆域形成と その形成要件に関する研究

—農村地域における土地の利用域形成からみた土地利用計画に関する基礎的研究 その2—

THE CHANGE OF DISTRIBUTION ABOUT THE LOTS USING FOR HOUSES AND THE FACTORS TO FORM IT FROM THE VIEW POINT OF THE LOCATIONAL CONDITION IN RURAL REGION

A study of planning of land use in rural region from the view point of forming domain
of land use : Part 2

藍澤 宏*, 山下 仁**

Hiroshi AIZAWA and Masashi YAMASHITA

This paper analyzes the change of distribution about the lots using for houses and the factors to form it from the view point of locational condition in six districts of rural area. This study, confirms the following:

1. About the formation of the lots using for houses by two actions which the lot shifted utilization of land and the lot divided to some parts, the time to increase the domain of land use for houses, the scale of lots and the location of them are different from each other. And the zones of different pattern of them are formed in the domain. For examples, the zone succeeded the exiting land use, the zone which the lots using houses spread over the district, the zone isolated from the exiting house using zone, and others.
2. The locations of the lot shifted utilization of land use for houses and the lot divided to some parts are decided by the relation between the owners of them and the shifting right of land ownership. When the housing lots are succeeded by farmers, the locations of them are grouping around the exiting house using zone. And when the housing lots are sold to owners who moved into the district, the locations of them are scattered into the outskirts of there.
3. About a group of housing lots by one owner, an owner who owns a large numbers of lots is predominant over one who owns little in their land use.

Keywords : land use planning, rural region, housing site, cadaster

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

前編^(注1)では、社会立地性の異なる町中心地区・旧村中心地区・市街化区域内地区・大都市近郊地区および一般農村地区の土地利用の利用域の変容過程に関して、地目変換筆および所有権移転筆の時期的な量の変動とその位置的な変化について、筆の元の所有者である放出主体および新たな所有者である入手主体の各主体の属性別に分析考察を行った。その結果、社会立地性の相違により「集団(地域)」としての主体、農家・非農家等の「個」としての主体、および県・町村等の公共主体や地区内に

宅地筆を持たない不在地主等、それぞれの主体により土地利用形成が異なることを明らかにした。本編では、これらに引続き土地利用の域形成の主要な変容要件の一つである宅地地目筆の利用域の形成過程に着目し、宅地地目へ地目変換した筆と宅地筆が分筆した筆の位置の特徴、既存の宅地筆との比較による筆規模の狭小化との因果関係、さらに手段としての相続・売買等の所有権移転の内容について考察し、町および旧村の中心地区、大都市の近郊地区、市街化区域に属する地区など、社会立地性の異なる地区における宅地利用域の形成パターンの相違と、そのときの形成要件の違いを明らかにすることを目

* 東京工業大学 助教授・工博
** 東京工業大学 大学院生

Assoc. Prof. of Tokyo Institute of Technology, Dr. Eng.
Graduate Student of Tokyo Institute of Technology

的とする。

(2) 研究の方法

研究の方法では、新たに宅地筆が増加する場合として利用域が拡大される宅地地目への地目変換（宅地筆化）行為と、既存の宅地筆が細分化される分筆行為に着目し、それら2つの行為と既存の宅地筆との位置・筆規模の関係、宅地筆の供給主体の属性および宅地筆化する時の所有権移転内容について分析し、宅地筆の利用域の形成過程における宅地筆化および分筆行為の特徴とその要因を明らかにしていく。

はじめに、各地区の宅地筆の総筆数・総面積が現在までにどのように変化し、域を形成してきたかをみるために、「宅地筆化した筆」と「宅地筆の分筆」、「宅地地目以外への地目変換筆」のそれぞれの筆数・面積の変化について分析し、また、それらの筆の筆規模分布と位置分布の変容から利用域内のゾーン分化のパターンを求める。その際に地区内における位置的な量の違いをみるために、各地区について小字を単位に、従来から居住地としての集積程度が高い地区の中心部、そこに隣接する中間部、農用地の比重が高い周辺部と地区内の位置付けを行った¹²⁾。

次に、宅地筆化を行う時の主体要因として宅地筆の供給主体の主体属性¹³⁾と供給規模との関係、並びに宅地筆化・宅地筆分筆時の所有権移転内容（相続・贈与、売買・移転等）について考察する。

さらに利用域の形成過程での宅地筆の狭小化の実態をみるために、同じ所有主体により所有される隣接した複数の宅地筆を一つの利用域としてとらえ、所有主体ごとの宅地数と宅地の規模分布の変化について考察した。

経年変化をみる方法として、分析基準年を設定し、その間に生じた変容について各時期・各地区の相対比較を行った。分析基準年の位置付けは、それぞれ、土地台帳制定時としての明治20年、耕地整理法制定後および日露・第一次大戦前の明治35年、同大戦後の大正6年、昭和の農業恐慌直前の昭和5年、第二次大戦直後の昭和20年、高度経済成長期直前の昭和35年、農地法改正後の昭和50年、現時点としての昭和60年である。

分析対象期間は、対象地区の台帳記載上の制約により明治20年から昭和35年では2地区、35年から昭和50年では4地区、50年から昭和60年では5地区を比較している。

本編で使用している分析データは、第1編と同様に各対象地区の土地台帳と地積図であり、地番、地目、面積、所有者、分筆事由、地目変換事由、所有権移転事由の集計を行い、筆数・面積および位置の変化について分析した。

(3) 調査対象地区および地区の位置付け

第1編の対象地6地区の中から、地目変換データおよ

び分筆データの揃わなかった栃木市C地区を除く5地区を対象とする。各地区の位置付けは第1編と同様とする¹⁴⁾。各地区における土地利用規制については、各地区共に昭和40年代の新都市計画法および農業振興地域整備法以降、区域区分が行われている。町中心（K）地区は全域が都市計画法の未線引き、かつ農用地指定外の農振地域、旧村中心（I）地区は旧街道沿いが農用地指定外で他は農用地指定のある農振地域に属する。また、市街化区域内（D）地区は既存宅地群のある中心部が市街化区域、周辺部が市街化調整区域にそれぞれ属し、大都市近郊（S）地区と一般農村（N）地区は全域が農振地域であり、S地区は周辺部の一部に、N地区は全域に農用地指定がされている。

2. 宅地筆化および宅地筆分筆の筆数・面積、筆規模および位置の変化からみた宅地筆の利用域形成

(1) 各地区の宅地筆の総筆数・総面積の変化

宅地筆の域形成の行為として、宅地筆以外の地目筆を地目変換して宅地筆の利用域を拡大する「宅地筆化」行為と、既存の宅地筆を分筆し、既存の利用域内を細分化する「宅地筆分筆」行為の2つの行為がある（図-1）。そこで、地区および小字単位の総筆数と総規模に対する2つの行為により発生する宅地筆の筆数・規模の構成率に着目し、筆数および面積の変化について考察を行う。地区ごとの各分析基準年間の宅地筆化および宅地筆分筆、ならびにその他の地目への地目変換した筆の筆数および面積の経年変化を表-1に示す¹⁵⁾。

宅地筆化と宅地筆分筆の面積について地区および小字の総面積に対する割合でみると、面積規模の増加が1%未満と変化が少ない時期、1~10%と変化が比較的多い時期、10%以上と変化が激しい時期といった発生量の差が生じており、同じ地区内でも中心、中間、周辺部によって時期的な位置の違いが発生している。

宅地筆化についてみると、明治20年から昭和35年の変化では、町中心地区と旧村中心地区に共通して宅地筆の構成率の高い地区中心部、および小学校（明治30年）、中学校（昭和25年）建設が行われた町中心地区の地区中間部で宅地筆化が主に発生している。その一方で、旧村中心地区では大正期から昭和前期にかけて宅地筆から他の地目（田）筆への地目変換が地区中心部にみられ、土地の需要が農地についても多かったことを示してい

図-1 宅地筆の区分

表一 宅地筆化および宅地筆分筆の筆数・面積の変容

1. 町中心 (K地区)																(単位: 筆, a, %)			
時期	既存筆		宅地筆分筆					宅地筆化					合計		ソ/他地目化		総筆数		
	筆数	面積	筆数	面積	中心	中間	周辺	筆数	面積	中心	中間	周辺	筆数	面積	筆数	面積			
明治20年	158	548.5	0	.0	.0	.0	.0	3	5.7	5.6	.1	.0	181	554.2	0	.0	442		
～ 35年	35.7	18.7	.0	.0	.0	.0	.0	.7	.2	.9	.0	.0	36.4	18.9	.0	.0			
同年～	157	519.6	5	23.5	21.0	2.5	.0	11	26.3	10.8	15.0	.5	173	569.4	12	11.1	496		
大正 6年	31.7	17.7	1.0	.8	3.3	.2	.0	2.2	.9	1.7	1.0	.1	2.4	.4	34.9	19.4			
同年～	169	519.8	6	34.9	34.9	.0	.0	19	164.8	2.7	147.5	14.8	194	719.5	7	14.8	560		
昭和 5年	30.2	17.7	1.1	1.2	5.5	.0	.0	3.4	5.6	.4	9.5	2.0	34.6	24.5	1.3	.5			
同年～	190	647.2	7	20.3	6.5	13.8	.0	7	22.1	.0	22.1	.0	204	689.7	13	51.9	598		
昭和20年	31.8	22.1	1.2	.7	1.0	.9	.0	1.2	.8	.0	1.4	.0	34.1	23.5	2.2	1.8			
同年～	203	643.4	27	36.2	20.7	15.5	.0	29	73.6	14.3	13.7	45.6	259	753.2	6	10.1	712		
昭和35年	28.5	21.9	3.8	1.2	3.3	1.0	.0	4.1	2.5	2.2	.9	6.1	36.4	25.7	.8	.3			
同年～	255	723.9	14	22.9	20.2	2.8	.0	83	301.9	32.7	165.5	103.7	352	1048.7	42	6.4	937		
昭和50年	27.2	24.7	1.5	.8	3.2	.3	.0	8.9	10.3	5.1	10.7	13.9	37.6	35.8	4.5	.2			
同年～	350	1029.3	13	14.0	3.2	3.4	7.3	48	144.6	20.9	39.0	84.7	411	1187.9	18	5.4	1017		
昭和60年	34.4	35.1	1.3	.5	.5	.2	1.0	4.7	4.9	3.3	2.5	11.4	40.4	40.5	1.6	.2			
2. 旧村中心 (I地区)																(単位: 筆, a, %)			
時期	既存筆		宅地筆分筆					宅地筆化					合計		ソ/他地目化		総筆数		
	筆数	面積	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	筆数	面積			
明治20年	79	324.5	2	5.3	5.3	.0	—	4	4.0	2.6	1.4	—	85	333.8	0	.0	485		
～35年	16.3	12.0	.4	.2	.5	.0	—	.8	.1	.2	.1	—	17.5	12.3	.0	.0			
同年～	81	283.6	9	16.7	16.7	.0	—	15	31.1	30.0	1.2	—	105	331.4	10	33.5	554		
大正 6年	14.6	10.5	1.6	.6	1.5	.0	—	2.7	1.1	2.7	.1	—	19.0	12.2	1.8	1.2			
同年～	102	280.3	6	12.6	10.9	1.8	—	4	10.2	10.2	.0	—	112	303.2	15	38.5	592		
昭和 5年	17.2	10.3	1.0	.5	1.0	.1	—	.7	.4	.9	.0	—	18.9	11.2	2.5	1.4			
同年～	110	297.2	2	2.4	2.4	.0	—	5	6.5	3.1	3.4	—	117	306.1	3	3.6	607		
昭和20年	18.1	11.0	.3	.1	.2	.0	—	.8	.2	.3	.2	—	19.3	11.3	.5	.1			
同年～	117	301.8	5	3.4	3.3	.0	—	16	18.1	11.1	6.9	—	138	323.2	3	1.0	708		
昭和35年	16.5	11.1	.7	.1	.3	.0	—	2.3	.7	1.0	.4	—	19.5	11.9	.4	.0			
同年～	136	315.1	6	5.4	5.1	.3	—	29	64.7	10.0	54.7	—	171	385.1	2	2.7	752		
昭和50年	18.1	11.6	.8	.2	.5	.0	—	3.9	2.4	.9	3.4	—	22.7	14.2	.3	.1			
同年～	170	375.5	4	4.4	4.3	.1	—	21	67.5	23.1	44.4	—	195	447.3	10	5.3	834		
昭和60年	20.4	13.8	.5	.2	.4	.0	—	2.5	2.5	2.1	2.8	—	23.4	18.5	1.2	.2			
3. 一般農村 (N地区)																(単位: 筆, a, %)			
時期	既存筆		宅地筆分筆					宅地筆化					合計		ソ/他地目化		総筆数		
	筆数	面積	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	筆数	面積			
昭和35年	37	239.7	1	.1	.1	.0	—	17	61.0	41.2	19.8	—	55	300.8	4	6.5	697		
～50年	5.3	6.1	.1	.0	.0	.0	—	2.4	1.6	2.6	.8	—	7.9	7.7	.6	.2			
同年～	55	300.3	.0	.0	.0	.0	—	8	32.6	23.9	8.7	—	63	332.9	3	.5	748		
昭和60年	7.4	7.7	.0	.0	.0	.0	—	1.1	.8	1.5	.4	—	8.4	8.5	.4	.0			
4. 市街化区域内 (D地区)																(単位: 筆, a, %)			
時期	既存筆		宅地筆分筆					宅地筆化					合計		ソ/他地目化		総筆数		
	筆数	面積	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	中心	周辺	—	筆数	面積	筆数	面積			
昭和35年	87	321.3	3	5.1	5.2	.0	—	5	16.9	5.4	11.5	—	75	343.4	0	.0	191		
～50年	35.1	38.2	1.6	.6	1.2	.0	—	2.6	1.9	1.3	2.5	—	39.3	38.6	.0	.0			
同年～	74	318.9	17	21.7	21.7	.0	—	28	42.5	32.3	10.2	—	117	383.0	5	2.8	261		
昭和60年	28.4	35.9	6.5	2.4	5.0	.0	—	10.0	4.8	7.5	2.2	—	44.8	43.1	1.9	.3			
5. 大都市近郊 (S地区)																(単位: 筆, a, %)			
時期	既存筆		宅地筆分筆					宅地筆化					合計		ソ/他地目化		総筆数		
	筆数	面積	筆数	面積	中心	中間	周辺	筆数	面積	中心	中間	周辺	筆数	面積	筆数	面積			
昭和47年	111	617.1	51	52.4	25.1	18.1	9.2	98	247.8	24.8	168.8	54.3	260	917.2	11	1.6	1013		
～62年	11.0	15.7	5.0	1.3	3.2	1.2	.6	9.7	6.3	3.1	10.8	3.5	25.7	23.4	1.1	.0			

※1) 既存筆の値は、期間内に地目を継承した宅地筆の値であり、筆数ではソノ他地目化を、面積では分筆及びソノ他地目化を前期間の合計より引いた値になっている(ソノ他地目化の筆数は分筆により増える場合があり、和が合わないことがある)。

2) 宅地筆化の値は、期間内に地目が宅地になったもので、筆数は期間の終り時点で数えたもの。

3) 宅地筆分筆の値は、期間の最初から宅地地目で分筆し、新しく地番がついた筆の値。

4) 合計の値は、1)～3)を加えた値。総筆数の値は、各地区の期間の終り時点の全地目の筆数。総面積は省略。

5) 下段の値(パーセント)は、地区の全地目の総筆数・総面積に対する割合。

る。

高度経済成長期にあたる昭和35年から昭和50年では、町中心地区で1割、他の3地区で2%前後の宅地筆化による面積の増加があり、町中心地区での宅地筆の増加が著しいことを示している。町中心地区では宅地筆化への利用変容の激しい位置が中間部から周辺部へ移動する。また地区周辺部にバイパス道路(昭和34年)が建設された旧村中心地区でも周辺部に宅地筆化の位置が

移動し、一般農村地区では中心部の道路沿いに限定的に宅地筆化が発生している。

昭和50年から現在(昭和60年)をみると、町中心、旧村中心、一般農村の各地区では前期よりも宅地筆の増加量は減少しているが、傾向はそのまま継続する。市街化区域内地区や大都市近郊地区では、他の3地区に比較して宅地筆化が5%前後発生しており、特に市街化区域内地区の中心部と大都市近郊地区の地区中間部でその

図—2 宅地筆化および宅地筆分筆の筆規模分布 (a, b, c, d, e)

図—3 各地区の小字の位置付け

図—3 宅地筆化および宅地筆分筆の位置分布 (a, b, c, d, e)

割合が高く、近年の宅地増加は、位置が集中的に進行することが示される。

一方、宅地筆の分筆では、旧村中心地区の大正期と町中心地区の昭和20年以降、および大都市近郊地区のそれぞれ地区の中心部に3%前後発生しており、特に町中心地区では地区中間部および周辺部の宅地筆化との相反した対応関係がみられる。

(2) 宅地筆化および宅地筆分筆の筆規模分布

次に、増加した宅地筆の筆規模の特徴をみる。各地区の時期ごとの宅地筆化および宅地筆分筆時の筆規模分布を図-2に示す。

宅地筆化した筆の筆規模分布について各地区共に宅地筆の増加の一番多い昭和35年から50年で比較すると、町中心地区は330 m² (約100坪)を中心に広範囲に、旧村中心地区は165 m² (約50坪)を中心に、一般農村地区は660 m² (約200坪)まで平均的に分布し、宅地筆増加の多い地区少ない地区での違いがみられる。50年以降では、大都市近郊地区での宅地筆化の規模分布が広範囲であるほか、各地区とも若干規模が減少しており、特に市街化区域内地区の分布が小規模に偏っている。一方、分筆では、主に165 m² (約50坪)以下にほとんどが分布しているが、町中心地区の昭和35年以前や大都市近郊地区では、数は少ないが1000 m²を超す筆も存在している。

これらは、農地筆の転用や分筆による宅地筆の増加が多い地区・時期には比較的大きな筆規模の供給があることや、分筆により細分化された宅地筆の供給は農地筆等の転用による一括的な供給に比べ筆規模が小さくなることを示している。

(3) 宅地筆化および宅地筆分筆の位置の変化

宅地筆化および宅地筆分筆の位置分布の特徴について、既存の宅地筆の利用域に対し、どの位置に発生してきたかを分析考察する。地区ごとの既存宅地筆と宅地筆化および宅地筆分筆、宅地筆からその他の地目へ地目変換した筆の位置を表したものを図-3に示す。

宅地筆化についてみると、増加が多い町中心地区と大都市近郊地区では、既存宅地筆群と農用地利用域にはさまれる地区の中間部で農地筆が蚕食的に宅地筆化する状況がみられる。特に町中心地区の明治20年から昭和35年の間に既存宅地筆が集積する地区中心部の周囲(地区中間部)に大きな筆規模の宅地筆化があり、35年以降は再び中心部の介在農地筆にも宅地筆化が生じている。また、町中心地区と旧村中心地区の周辺部や市街化区域内(D地区)の市街化調整区域内では、農用地の利用域内に弧立的な宅地筆化が生じており、町中心と旧村中心地区の場合ではその弧立した宅地筆を中心に既存の宅地筆群から離れた位置で新たな宅地利用域を形成している。

一方、宅地筆分筆をみると、昭和35年以降、町中心地区の中心および中間部では道路に接道しない宅地筆が生じたり、旧村中心地区や市街化区域内地区の中心部では大規模な宅地筆が複数に細分化して集団的な小規模宅地筆を生じる状況や、町中心地区の周辺部および大都市近郊地区の中間部では弧立した位置の宅地筆が更に小規模に細分化していく状況等がみられる。

これらの宅地筆化と宅地筆分筆の発生パターンを利用域のゾーン化としてとらえると、既存宅地筆群については大都市近郊地区や旧村中心地区の土地持ち階層の宅地筆群のように既存の利用域がそのまま継承するものと、町中心地区や旧村中心地区の中心部の街道沿いの宅地筆群のように既存宅地筆が分筆し利用域内の変容が進むものの2つのパターンがあり、また、利用域が拡大するものについては、町中心地区の中間部のように農地筆から地目変換した宅地筆が既存の宅地群と一体化するものや、旧村中心地区の周辺部のように弧立化するもの、および町中心地区の周辺部のように弧立した宅地筆が更に分筆し利用域内の変容が進むものの3つのパターンがあり、計5つのパターンが示される。

以上のことから、宅地筆化および宅地筆分筆の筆数・面積、筆規模および位置の変化からみた宅地筆の利用域形成について、大規模な宅地筆化が行われる町中心地区および大都市近郊地区やバイパス道路建設以後に道路沿いの農地筆が宅地筆化されだした旧村中心地区、小規模な宅地筆化と分筆が多い市街化区域内地区等、地区の社会立地性の相違による宅地筆の利用域形成における変容の位置と大きさからみた宅地筆化のパターンが明らかになった。

3. 宅地筆供給主体と供給規模、並びに供給時における所有権移転との対応

宅地筆化・宅地筆分筆時の宅地筆の供給主体の主体属性と供給規模との関係、宅地筆化・宅地筆分筆時の所有権移転との対応関係、並びに所有権移転との対応による供給宅地筆の筆規模および位置との関係について分析考察を行う。

(1) 宅地筆の供給主体の主体属性と供給規模

宅地筆化・宅地筆分筆時の所有主体単位の主体属性と供給規模との関係について、地区別の主体属性ごとの宅地筆化および分筆の供給規模分布を表-2に示す。

所有主体数をみると、非農家類型の主体では町中心地区と市街化区域内地区の中規模非農家類型、大都市近郊地区の小規模非農家類型の主体数が多い。その他の地区では中規模以上の農家類型の割合が高く、特に一般農村地区ではほとんど農家類型の主体になっている。一方、一主体当たりの宅地筆化・宅地筆分筆の供給宅地規模をみると、小規模所有類型では主に1000 m²以下の宅地筆

表一2 所有主体別の宅地筆供給規模分布

1 a. 町中心 (K地区) 明治20年～昭和35年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家	(4)							4	38.8	155
小規模農家	3	(4)		3	1			11	437.1	157
中規模非農家	(8)	(5)	1		1	1		14	428.7	150
中規模農家	(3)	2	2	2	1			10	403.1	80
大規模非農家	(1)	(1)	(1)					3	205.6	14
大規模農家	1		1		(3)		1	6	2035.4	29
類型不定	8	(3)	5	5	1	1		33	402.1	-
合計	28	25	10	10	7	2	1	81	507.0	588
1 b. 町中心 (K地区) 昭和35年～60年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家	(7)	1	2	1				11	178.8	155
小規模農家	(9)	8	3	6	1			27	360.3	118
中規模非農家	3	4	(5)	1			1	14	695.3	94
中規模農家	1	2	2	5	1			11	612.5	22
大規模非農家		(4)		1	2	1		8	797.1	13
大規模農家				1	1	(2)		4	2015.8	5
類型不定	(8)	(7)	3	2	1			19	325.0	-
合計	25	27	15	17	8	3	1	94	519.0	407
2 a. 旧村中心 (I地区) 明治20年～昭和35年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家	(1)			(1)				2	454.8	57
小規模農家	(3)	(4)	(3)					10	236.2	141
中規模非農家	(2)	1		1				4	249.9	70
中規模農家	2	2	(3)		1			8	367.4	56
大規模非農家	(1)	(1)						2	199.5	30
大規模農家	(4)	1	1					6	174.0	27
類型不定	(5)	(4)	1					10	157.4	-
合計	18	13	8	2	1			42	243.5	381
2 b. 旧村中心 (I地区) 昭和35年～60年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家	(3)	1						4	109.4	58
小規模農家	1	2	2	(4)				9	430.1	72
中規模非農家	1	(2)	1					4	220.2	43
中規模農家	1		(4)	2	2			9	624.7	27
大規模非農家	(1)		(1)	(1)				3	363.3	16
大規模農家	(1)			(1)				2	322.0	4
類型不定	(2)	1		(2)				5	330.1	-
合計	10	6	8	10	2			36	394.4	221
3. 一般農村 (N地区) 昭和35年～60年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家								-	-	29
小規模農家	1		(4)	2				7	470.6	77
中規模非農家			(1)					1	310.0	12
中規模農家	2	1	1	2	1			7	422.8	61
大規模非農家								-	-	6
大規模農家		(1)	(1)					2	403.0	7
類型不定								-	-	192
合計	3	2	6	5	1			17	441.8	192
4. 市街化区域内 (D地区) 昭和35年～60年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家		(3)						3	249.2	77
小規模農家	1	1	(2)					4	277.1	42
中規模非農家		(2)	(2)	1	1			6	556.8	37
中規模農家	1	1	(2)	1				5	370.7	16
大規模非農家								-	-	0
大規模農家								-	-	0
類型不定	(4)	(6)		1				11	179.3	-
合計	6	13	6	3	1			29	311.1	172
5. 大都市近郊 (S地区) 昭和47年～62年 (単位: 戸, m ²)										
類型	I	II	III	IV	V	VI	VII	計(戸)	平均規模	類型総数
小規模非農家	(10)	3	1					14	100.5	34
小規模農家	3	2	4	(5)				14	425.9	69
中規模非農家	(2)		(2)	1				5	498.6	18
中規模農家	1	1	(2)	1	1			6	1187.0	18
大規模非農家		(1)	(1)	(1)				3	770.9	5
大規模農家	1	1	(2)	1				5	624.0	8
類型不定	(7)	(7)	4	1	1			20	394.1	-
合計	24	15	9	13	4	2		67	450.4	152

主体別の供給規模の集計は、各分析期間毎に行なっている。類型不定は、分析基準年に不在の所有主体。

○は(各ランクの主体数)÷(所有規模類型毎の供給主体数の計)が30%以上

ランク	I	II	III	IV	V	VI	VII	
宅地筆供給 規模(m ²)	150 ~150	300 ~300	500 ~500	1000 ~1000	2000 ~2000	5000 ~5000	以上	未済

の供給を行っているのに対し、中・大規模所有類型では1000m²を超す宅地筆の大規模供給が多い。また、供給規模の変化を町中心地区と旧村中心地区の事例でみると、特に町中心地区では300～1000m²、旧村中心地区では500～1000m²の間で小規模および中規模農家主体の主体数が増加する。

これらのことは、地区の供給量の多い場合には、宅地筆の供給主体が、中規模農家から小規模農家、中規模および小規模非農家へと、供給が少ない時には宅地供給を行わない主体も供給主体になることを表している。

(2) 宅地筆化および宅地筆分筆時の所有権移転との対応関係

次に、宅地筆化および宅地筆分筆時の所有権移転との対応⁽¹⁶⁾について、(1)で示した供給主体の属性別に売買・移転・相続・贈与、所有権移転なし、およびその他の所有権移転に分類して、その筆数を表一3に示す。全般的な傾向としては所有権移転なしが5～7割、売買・移転が全体の2～4割、相続・贈与が約1割であり、移転なしと相続・贈与を合わせると6割以上が宅地筆化あるいは分筆後も同じ所有主体により利用されている。

これを属性別にみると、農家型の所有主体では供給宅地筆が売買・移転される割合と、移転なしおよび相続・贈与される割合がほぼ同じであるのに対して、非農家型の所有主体では移転なしおよび相続・贈与の割合が高く

なっている。これは非農家主体が所有する農地筆を自ら宅地筆化したり、自分の所有宅地筆を分筆する傾向が高いことを示している。しかし、昭和35年以後の町中心地区や大都市近郊地区では農家類型による供給に対する売買・移転の割合が高くなっている。このことは都市近郊の農村地域における非農用地需要に対し、農家の離農や経営規模の縮小による農地の放出に結びついて非農用地化が行われることを表している。

(3) 所有権移転との対応からみた供給宅地筆の筆規模分布と位置分布

以上に示した宅地筆化および宅地筆分筆により供給された宅地筆と所有権移転との対応について、対象となる宅地筆の筆規模と地区内の位置に着目し、域形成における宅地筆の質的な違いを明らかにする。

筆規模分布の違いでは、町中心と大都市近郊地区以外の各地区の各時期に共通して、相続・贈与あるいは所有権移転のないものが1000m²以上の比較的大規模にまで分布するのに対して、売買・移転されるものは330m²以下に主に分布しており、供給される宅地筆の規模からみた質的な差が示される(図一4)。

また、位置分布の違いについて特に宅地筆の利用域形成が地区全域に面的に広がる町中心地区の事例によりみると、相続・贈与や所有権移転のないもの、および地区内の継承主体に売買・移転されるものは既存の宅地筆の

表—3 主体属性別の供給宅地筆（宅地筆化・分筆）と所有権移転との対応

1 a. 町中心 (K地区) 明治20年～昭和35年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家	1	2			1		4	
小規模農家		4			8		12	
中規模非農家	1	7	2		13	2	25	
中規模農家		3	1		11		15	
大規模非農家					3		3	
大規模農家		1	3		9		13	
その他の類型		3		1	34		38	
合計	2	20	6	1	79	2	110	
1 b. 町中心 (K地区) 昭和35年～60年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家	3		3	2	7		15	
小規模農家	12		1	8	21		40	
中規模非農家	4		1		14		19	
中規模農家	6				18		24	
大規模非農家	5				15	3	23	
大規模農家	1		3		7		11	
その他の類型	5				18		23	
合計	36		8	8	100	3	155	
2 a. 旧村中心 (I地区) 明治20年～昭和35年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家		1			2		3	
小規模農家	10		1		6		17	
中規模非農家		4		1	1		6	
中規模農家		3			10		13	
大規模非農家	1				1		2	
大規模農家			2	2	4		8	
その他の類型		2			10		12	
合計	10	11	3	3	34		61	
2 b. 旧村中心 (I地区) 昭和35年～60年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家	3			3			6	
小規模農家	3			2	8		13	
中規模非農家	1				5		6	
中規模農家	6		3		9	1	19	
大規模非農家					4		4	
大規模農家	3				2		5	
その他の類型	1				6		7	
合計	17		3	5	34	1	60	
3. 一般農村 (N地区) 昭和35年～60年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家								
小規模農家	2			1	7		10	
中規模非農家					1		1	
中規模農家	1				7		8	
大規模非農家								
大規模農家			1		1		2	
その他の類型								
合計	3		1	1	16		21	
4. 市街化区域内 (D地区) 昭和35年～60年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家	1		1		3		5	
小規模農家				1	5		6	
中規模非農家	9		3		3		15	
中規模農家	4				3		7	
大規模非農家								
大規模農家								
その他の類型	6				11		17	
合計	20		4	1	25		50	
5. 大都市近郊 (S地区) 昭和47年～62年 (単位: 筆)								
類型	売買	移転	相続	贈与	なし	その他	計	
小規模非農家	8				11	2	21	
小規模農家	13			1	9	6	29	
中規模非農家					10	3	13	
中規模農家	20				3		23	
大規模非農家					11		11	
大規模農家	2				8	3	13	
その他の類型	8				25	5	38	
合計	51			1	67	29	148	

□は各ランクの主体数+所有規模類型の主体数が30%以上

※表の値は、各期間内に発生した宅地筆化及び宅地筆分筆の行為の件数(筆単位)の和を所有権移転との対応で分けたものであり、したがって、基準年後の結果として集計した表1の筆数とは値が異なっている。

図—4 所有権移転との対応からみた宅地筆化および宅地筆分筆筆規模分布 (a. b. c. d. e. f. g)

周囲に位置するのに対し、地区外からの転入主体へ売買・移転されるものは地区の境界部あるいは小規模点的に分布しており、他の所有主体への権利移転を伴う宅地筆供給が無秩序な利用域拡大の一つの要因となることを示している（図—5）。

4. 所有主体単位の宅地の規模分布と宅地筆形成との対応

宅地筆の利用域形成における所有主体別の宅地規模の狭小化の実態と所有主体属性との関係を明らかにしていく。宅地利用については、分析時点において、ある所有

図—5 所有権移転との対応からみた宅地筆化および宅地筆分筆の位置分布（事例）

主体が隣接して利用する複数の宅地筆の筆規模を合計して、その規模を評価している。地区ごとの明治20年、昭和35年、昭和60年の各時点における宅地およびその規模分布を図—6に示す。

各地区の規模分布を比較すると山場側に位置する町中心地区・旧村中心地区では昭和35年以降、特に他の地区に比べ小規模化する傾向がある。また、大都市近郊地区では1000 m²（約300坪）を超す規模の宅地の増加がみられる一方で330 m²以下の宅地の増加も多く、供給される宅地の質的な違いが表れている。規模分布の変容では各地区に共通して330 m²から1000 m²の間の規模の宅地数の変化が少なく、地域における継承的な宅地の規模を表している。

次に、所有主体の土地所有規模の相違からみた宅地筆の利用域のゾーン分化をみると（図—7）、宅地筆分筆の多い町中心地区や旧村中心地区の中心部の中規模・大規模非農家主体の宅地筆と小規模非農家主体の狭小宅地筆による混在的な分布、宅地筆化が激しい町中心地区の周辺部や大都市近郊地区の中間部の大規模非農家主体による大規模宅地の分布が示される。また、一般農村地区では農家主体の宅地利用域の周囲に宅地筆化による非農家主体の新規宅地が分布し、市街化区域内地区では中心部の介在農地筆と周辺部の農地筆の宅地筆化による小規模非農家主体の新規宅地が分布し、それぞれの地区の宅地筆利用域のゾーンが分化している。

図—6 所有主体単位による基準年時点の宅地規模分布（a. b. c. d. e）

図一7 所有主体属性別の宅地筆の位置分布 (a. b. c. d. e)

これらのことは、各地区に共通して転入してきた小規模非農家型の所有主体の宅地規模が狭小化している状況や、町中心地区や大都市近郊地区等の非農用地化が顕在化する地区において、大規模非農家型の所有主体による宅地利用が、既存の宅地規模よりも大規模に利用される状況が示されており、利用域形成における弧立化および拡大化に対する土地利用上の課題を提示している。

5. まとめ

以上を通じて、農村地域の社会立地性の異なる5地区の宅地筆の利用域形成の実態比較から、宅地筆の形成過程における形成要件と計画課題として次の3つのことが明らかになった。

(1) 地区の社会立地性の相違からみた域の変容の時期と域のゾーン分化

宅地筆の利用域形成において、地区の社会立地性の相違により域の変容の時期および域のゾーン分化が異なる実態と、宅地筆の利用域拡大における変容の時期と位置との関係が明らかになった。

宅地筆の総筆数・総面積の変化では、宅地地目構成率の増加が地区内の中心部から中間部および周辺部へと拡大するのに従って、宅地筆化と宅地筆分筆の2つの行為の発生件数が相反しながら増減することやバイパス道

路・小中学校建設等の要因によって、その周囲に宅地筆化が増加すること、筆規模では宅地筆への地目変換が宅地筆の分筆に比べて宅地筆の規模が大きく、分筆が宅地筆の狭小化の主要な要因になっていることが求められた。

また、宅地筆の域形成のゾーン分化では、町中心地区のような宅地筆化が地区内の所有主体によって進められる地区では、既存の利用域の域の拡大が大規模に行われることや、大都市近郊地区のような宅地筆化が転入主体によって進められる地区では、元からいる所有主体の利用が比較的少ない中間部の宅地利用域が蚕食的に拡大すること、旧村中心地区や一般農村地区のように通常の宅地筆化があまり多くない地区では、宅地筆化が少ない時期には地区中心部の街道沿いで宅地筆化が行われ、道路建設や学校建設などの大規模な土地利用の変化があった時に、その周囲に宅地筆化が集積して中心部から独立した利用域を形成すること、市街化区域内地区のように小規模の転入主体が多い地区では、宅地筆化が地区中心部の既存の利用域内において既存宅地筆の分筆によって行われることが明らかになった。

(2) 宅地筆の供給主体による宅地筆化の位置の違い

宅地筆の供給主体と供給規模およびその時の所有権移転との対応関係について、町中心地区の事例のように地

区内農家の離農による非農家化の場合や、大都市近郊地区の事例のように地区内主体により大規模な宅地筆化が行われて大規模非農家が転入する場合は、既存の宅地筆周囲の農地筆が宅地筆化されるのに対して、新規転入非農家に売却される宅地筆は、立地条件の悪く小規模な農地筆が宅地筆化されるため、小規模分散的になることが示された。

すなわち、元から宅地筆化の可能な農地筆を所有する地区内所有主体と持たない転入主体では供給される位置に違いがあり、そのことが供給後の宅地筆の筆規模と位置分布の差になっていることが明らかになった。

(3) 所有規模階層の相違による利用域内のゾーン分化と宅地利用における課題

所有主体別の宅地利用では、町中心地区や旧村中心地区の事例で、地区中心部における小規模非農家主体の狭小な筆規模の宅地筆の集積、同じく地区周辺部の農地利用域内における転入非農家主体の宅地筆の孤立化、地区内農家による既存宅地利用域と分離した新たな宅地利用域の形成など、所有主体の所有規模階層の相違により宅地の筆規模が異なり、また、所有規模階層ごとに利用域内がゾーン分化していることが明らかになった。

今後の研究課題としては、所有主体単位による所有域の変容実態と利用域との対応について研究を進め、利用域内での「個」および「集団」による土地所有の単位性を明らかにし、土地利用計画において利用域を担保させる要件と計画課題を求めていくことを続編以降で予定している。

注

- 1) 文献1) 参照
- 2) 地区内に小字がない市街化区域内D地区および大都市近郊S地区については、農振法による農用地区域や都市計画法による市街化区域に属する土地を考慮しながら、主要道路・河川等を境界に小字と同程度の設定区域を分析用に設けている。
- 3) 土地所有主体の主体属性については、前編で行った土地所有規模による所有主体類型を本編でも一つの主体属性として使用している。その類型では、所有主体を非農地筆と農地筆の所有割合により2分類、さらに総所有規模(全地目)の大きさにより3分類し、計6つの類型を設定している。各類型の所有規模の設定規準は、以下のと

おりである。

(1) 非農家型…非農地筆総規模>農地筆総規模 総所有規模(全地目筆)

I型	小規模	500 m ² 未満
III型	中規模	500 m ² 以上 3 000 m ² 未満
V型	大規模	3 000 m ² 以上

(2) 農家型……農地筆総規模>非農地筆総規模 総所有規模(全地目筆)

II型	小規模	3 000 m ² 未満
IV型	中規模	3 000 m ² 以上 10 000 m ² 未満
VI型	大規模	10 000 m ² 以上

詳細については文献1)の第2節、(2)所有規模からみた所有主体の類型化を参照。

- 4) 文献1)の第1節、(3)調査対象地の概要を参照。
- 5) 宅地筆分筆については、元の筆から分筆し、新しく地番が付いた筆について、面積・所有者・所有権移転事由等を分析している。また、宅地筆化および宅地筆分筆の筆数・面積については、前後の分析基準年の期間内に新しく増加した宅地筆について基準年の終り時点の筆数・面積で計算しており、期間内に宅地筆化後に分筆したものについては、宅地筆化として計算している。
- 6) 宅地筆化および宅地筆分筆時の所有権移転との対応について、今回の分析では台帳上における宅地地目への地目変換や分筆の記載年と所有権移転の記載年が同じ年であるものについて対応関係を集計しており、1,2年後あるいは1,2年前の移転内容との関係は扱っていないため、前後の関係を含めれば売買・相続等の所有権移転との対応関係の数は若干増えるものと思われる。

参考文献

- 1) 藍澤 宏, 山下 仁: 土地の需要・供給関係からみた地目変換筆・所有権移転筆の分布変容と土地所有主体形成—農村地域における土地の利用域形成からみた土地利用計画に関する基礎的研究その1—, 日本建築学会計画系論文報告集, No.408, pp.81~92, 1990
- 2) 藍澤 宏ほか3名: 集落の立地特性からみた土地所有・利用の現況と変化に関する研究「その1」から「その11」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 1986~1988
- 3) 農村生活総合研究センター: 農村地域における中心(拠点)集落の空間構成と整備課題に関する研究, 1987
- 4) 農村生活総合研究センター: 農村生活空間の構成, 1984
- 5) 地域社会計画センター: 東京近郊の都市化過程と土地所有者の行動, 1980

(1990年4月4日原稿受理, 1990年11月6日採用決定)