

まり、それが相乗効果を生じたものと理解される。

最後に第3のルートを検討してみよう。この例としては、⑬近所の道路の舗装や⑯公園の項目があげられる。後者の場合、水戸市＝偕楽園というイメージが付きまとうため、実際の人口当たりの都市公園面積が狭くとも、市民は実状以上の評価をする。これによって都市機能・立地条件がその都市に対し良いイメージを添えまたそれが有名である程、認識自体もその影響を受けることが明らかになった。

以上のことからアメニティ規定には3通りのルートが存在するという仮説は検証された。特にルート2Bやルート3の場合、アメニティ水準は大きく認識によって影響されるという点は、アメニティを論ずる際に考慮されなければならないと指摘できる。

それゆえ、アメニティは、主軸となる客観的生活環境に加えて、それに影響を与える都市機能・立地条件、並びにそれらに対する住民の認識・評価をも合わせた総合的な枠組みの中で考えられなければならないであろう。

都市における農村的遺制

中野区と武蔵野市の比較研究

田中 恭子

我国において、明治以降の都市の拡大過程は、常に都市計画の実施が皆無ではなかったにしても、まず実質的には未展開のまま進展した。従って宅地の供給主体となった農家の対応形態は、その後の市街地形成に重要な影響を及ぼしている。本論文では、現在の市街地における農村的遺制、すなわち旧農家の土地所有形態に着目し、農家の土地供給構造と現在の市街地形成との関連性を明らかにすることを試みた。

従来都市近郊農村に関する研究は、その時点での都市化の先端地域を対象としていた。すなわち、戦前においては、小田内・青鹿・西水・矢島等の近郊農業およびその変容に関する業績があった。それらの対象地域は、都心からせいぜい20 Km以内にとどまっていた。戦後は、近郊農業の都市化に関する研究は、山鹿をはじめとして新しい集積がなされるようになった。60年代前半までは、主に都心から20～30 Km圏に対象地域が選ばれた、さらに60年代後半から70年代にかけては、30 Km圏外の遠隔地における近郊農村が注目されるに至った。

現実の都市化の進展とこれらの研究業績を照応させればわかるように、都市化前線の外延的移動に伴って、近郊農業及び近郊農家に関する研究対象地域も付随的に移動していった。ここに、ひるがえって過去の都市化地域をとらえ直したものは殆どないことが注目される。現実の密集した宅地の底流に、「農村的遺制」として、旧農家の土地所有が生き続けていること、ひいては農民的土地所有の変化的に刻み込まれた地域の史的展開については何ら考慮されていないのである。都市における「農村的遺制」には、氏神信仰や講集団の残存などの宗教的・文化的遺制も含まれるが、本論文で主に対

象とするのは、旧農家の土地所有形態およびその変遷である。

なお、東京西郊の都市化を、土地の供給形態に着目して地帯区分を試みた。すなわち、第Ⅰ帯：山の手線内部、第Ⅱ帯：山の手線の外側の区部、第Ⅲ帯：北多摩地区、第Ⅳ帯：埼玉県・千葉県・神奈川県である。第Ⅰ帯は、明治末期から大正にかけて、旧御家人を主体とする宅地経営地主によって貸地・貸家が供給された。第Ⅱ帯は、農家の貸地として宅地供給がなされ、第Ⅲ帯に至ると農家の売地として宅地供給がなされるようになった。さらに第Ⅳ帯では、大手不動産業者による遠隔地の大規模宅地開発が進展するのである。

本論文では、第Ⅱ帯と第Ⅲ帯、すなわち山の手線外側の区部と北多摩地区を考察の対象地域として、両者の比較を試みるものである。

ところで、東京近郊における宅地化・市街地化の進展状況を見ると、1945年の市街地の先端に、「吉祥寺断層」と名付けられるような明瞭な境が認められる。西武池袋線の練馬、西武新宿線の鷲宮、中央線の吉祥寺、京王線の下高井戸付近を、その線は通っている。ことさら終戦の年を起点に、その前と後とで都市の地帯区分の境界を設定するのは、戦前と戦後とでは宅地供給構造が極端に異なっているからである。戦前に都市化がすすんだ「吉祥寺断層」の内側の地区においては、民間住宅の土地は借地の形態が一般的であった。一方、その外側では土地購入によらなければ持家が建設されなくなっていた。

そこで、本論文では戦前にすでに宅地化の進展がみられ、現在では密集した住宅地となっている中野区と、戦前から戦後にまたがって宅地化がすすみ、やはり今日では農村的色彩を失っている武蔵野市をとりあげた。武蔵野市は「吉祥寺断層」上にあり、戦前の宅地化と戦後の宅地化の特徴が混在した複雑な宅地の供給構造を示す一種の漸移地帯である。このような漸移地帯を分析することによって、より戦前と戦後の都市化の特徴が明確なものになるであろうと考えた。

この二つの地域は、宅地化開始期のズレから、宅地供給上、中野区では旧農家の貸地形態の卓越と、武蔵野市では旧農家による貸地形態と売地形態の混在という基本的な違いを示す。戦前においては土地供給主体の農家は、耕地を宅地として賃貸する宅地経営地主に転化していった。しかし、戦後は借地権の強化にともなう地主の権利の弱体化によって、貸宅地業の収益性の低下が起った。そのため、農家が農地を売却して宅地化がすすむこととなった。農家は農地を売却し、その資金によってアパート等の不動産経営に着手し、家計の維持が可能な程度に達すると、農家は土地を売却する理由がなくなり、宅地の供給が制限されるようになった。農地は都市的利用のなされないまま、散在して残っていき、スプロール現象が広範に展開していくのである。その結果「吉祥寺断層」のすぐ外側に耕地が残存していることが現在の地図からも確認できよう。

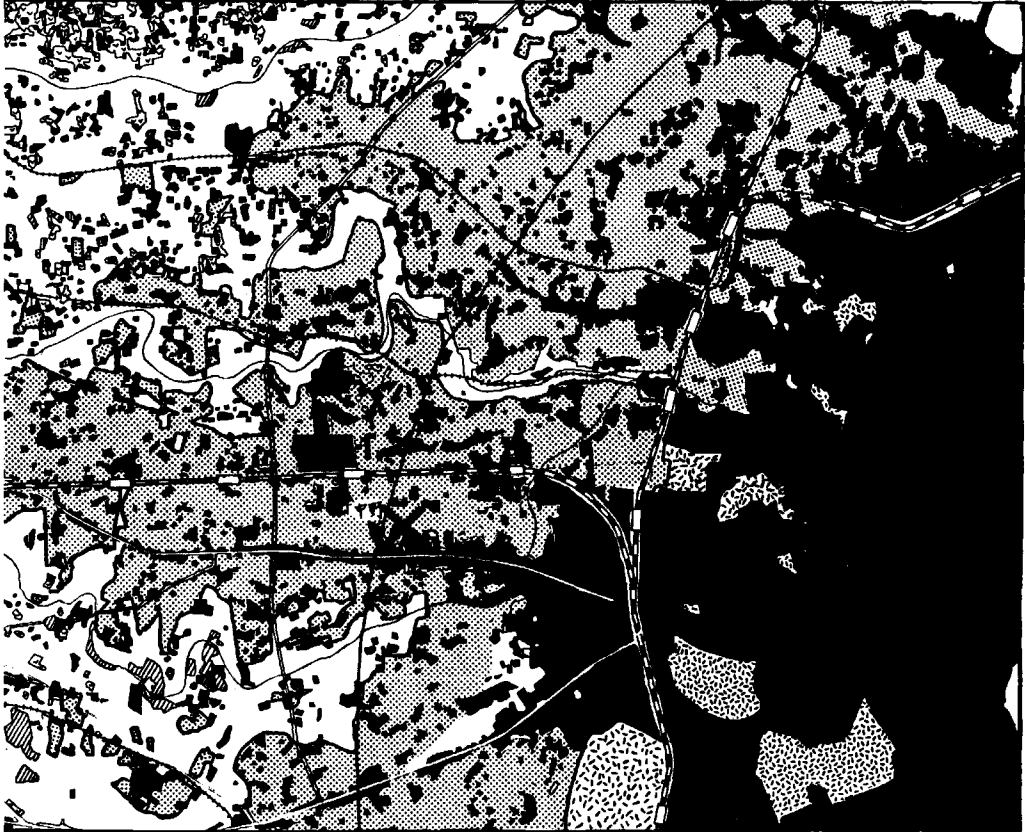
中野区中央三・四丁目は、大正初期において典型的な近郊農業の展開をみせた地域である。震災後の都市化によって土地を所有する自作・地主層は宅地経営を開始したが、一方では、小作農は生産手段である耕地を追われ、プロレタリアート化した。戦前の都市化による農民層分解は極端な両極分解をとげたのである。しかしそのように生成した宅地経営地主も、1939年の「地代家賃統制令」によって地代が制限され、更に終戦後の財産税の重税によって大打撃を受け、土地縮小を余儀なくされた。また借地権の強化が進み、地主的土地所有は弱体化し、1960年代からの固定資産税・都市計画税・



20km



東京西郊における市街地拡大過程



○ 2km 10km

□ 果樹園

▨ 樹木畑

▧ 樹林

▩ 大規模施設
(工場, 墓地, 發行場,
公園等)

相続税などの重税化、特に相続税の圧迫は土地所有の縮小を惹起しているのである。

都市的土地利用にみる農村的遺制として、旧農家の土地所有の残存とともに、① 地割の遺構、② 旧農家の就業形態の特殊性、③ 次・三男の地域内における分家、④ 借地上は特に稠密化が著しい、等があげられる。特に④は重要である。

零細土地所有によって経営される借地は、戦災後の再住宅化を経て、またその後の宅地の更新過程の中で、低所得の借地人が狭い地区に集中した。このように戦前に都市形成が完了した「吉祥寺断層」の内側では、零細土地所有である旧農家によって経営される借地上で都市的土地利用は著しい高密度・細分化していったのである。

一方、「吉祥寺断層」上にある武蔵野市西久保では、戦時中の軍需工場の進出とともに、住宅地化が進行した。住宅地化がすすむ以前は近郊農業がある程度の展開がみられたものの、養蚕を主体とする農業経営が行なわれていた。そして終戦時においては、市街地と農地が併存しており、終戦前に宅地化に対応して貸宅地を経営する農家と、戦後宅地化に対応していった農家が混在している。このような都市化が進行した地域での農地改革は、地方の農村とは違った変革が行なわれている。すなわち、国が買収した小作地は小作農に解放されず、保留地に指定された。そして保留地は住宅地需要者に安価に払下げられるという特殊な形態をとったのである。保留地の払下げとともに、1950年代は農地が宅地として転用された住宅地化が進むピークであった。この頃には、農家側の宅地供給形態は、貸地から売地へと移行していった。そしてある程度の農地を売却した農家は、先祖からの土地を大巾に手放したくないという意識や、地価高騰の恒常化による農地の資産的価値の増大によって、宅地供給を制限する傾向を示し出す。具体的には、土地売却を中止し、農地を4条転用して木造アパートなどの不動産経営に着手する。しかし70年代にはいと、そのアパート経営の有利性も減少し、駐車場経営を開始する農家が非常に増加した。そのほか、旧農家で貸ビル・貸店舗・ゴルフ練習場・浴場業などの土地所有を基盤とした不動産経営や自営業を行っているものが存在する。このような背景には、土地に対する重税化という要因は軽視できない。

戦後の売地形態による都市化は、最近では駐車場という open space を広範に簇生させている。農家は所有権の移動を伴わない農地の4条転用を行い、従って住宅地化の速度は鈍化し、「吉祥寺断層」の内側地域のような高密度は阻止されている。しかも、わずかではあるが、未だに粗放的ではあるものの耕作が行なわれている農地が残存していることは注目される。

なお、武蔵野市の場合も都市的土地利用にみる農村的遺制として、旧農家の土地所有の残存とともに、①、新田地割の遺制、②、旧農家の就業形態の特殊性、③、次・三男の地域内における分家、④ 借地上は稠密化が著しい、⑤、各農家の恣意的な土地利用、等の諸点が指摘される。特に戦後的な特質として、新田地割によって形態的にはスプロールは阻止されているものの、⑤の各農家がどのように土地を宅地として供給または利用していくかが、ミクロなレベルでの都市的土地利用の無秩序性を顕現させ、その意味でのスプロール現象が認められるのである。

以上のように、両地域とも農村的遺制として、旧農家の土地所有が縮小しているものの、現在でも継続して、都市的土地利用を規定している。また、農村期の地割の遺構、旧農家の就業形態の特殊性次・三男の地域内における分家、借地の稠密化などの現象は、両地域に共通してみられるものであ

た。ただし、戦前において市街地形成がなされた中野区では、農家が貸宅地を供給して住宅地化が進展したのに対し、武蔵野市では戦後において農家による土地売却による宅地供給構造に変化するとともに、農家の土地売りおしみがなされるようになっていったという明瞭な差異がみられる。その結果として、「吉祥寺断層」内は借地が卓越する高密度・細分化の顕著な住宅地が形成され、「吉祥寺断層」の open space の多い比較的住宅密度の低位な市街地が形成されたのである。