

郊外ニュータウンにおける従前地主の土地運用とその地域的影響 —福岡県宗像市日の里地区を事例に—

清水 雄太

1. はじめに

日本住宅公団（以下「公団」と略称）施工の土地区画整理事業によるニュータウン開発では、公団が開発用地の3割から5割の面積を事前に買収する。一方で、残りの土地は換地を受けた従前地主によって事業後も運用される。

1971年に竣工した福岡県宗像市の日の里地区（以下「日の里」と略称）でも、この方式によって約半数の土地を公団が分譲し、残りの土地を従前地主406名^{注1)}が所有した。公団分譲地では開発初期に分譲が促進されたため、同世代の一斉入居による人口定着が計画通りに進んだ⁴⁾。一方で従前地主の所有地は開発後も所有し続けられた場合が多く、地主個人の意向により運用された。この土地運用のプロセスやその運用が日の里に与えた影響は把握されていない。

本研究は、日の里を対象に従前地主による土地運用の実態を経年的に把握し、従前地主の土地運用が地域へ与えた影響について考察することを目的としている。なお、本研究の分析は公文書や住宅地図、航空写真等の収集資料、従前地主や新規入居者に対して行ったヒアリング調査に基づくものである。

2. 開発区域と従前地主所有地の特徴

2.1. 開発区域の概要

日の里の開発区域は、8つの農村集落にまたがり、開発以前はそのほとんどが田畑や山林であったため、開発区域に全域が取り込まれた1集落を除く7集落の居住域は維持されている（図1）。また、開発区域内に約45軒の民家が存在したが³⁾、開発後も継続して居住し続けた世帯が存在する。

2.2. 従前地主所有地の特徴

日の里に適用されている最低敷地面積の確保や、開発理念として平均100坪を超える宅地分譲を実現するために、公団分譲地は整形で住宅建設に適した大きさに区画整理されている。一方で、従前地主の所有地は開発以前の所有地の面積に対応して、1筆あたりおよそ数十坪から数千坪まで多様であり、不整形な土地も含まれた。

また、公団による土地の先買いの際、従前地主は換

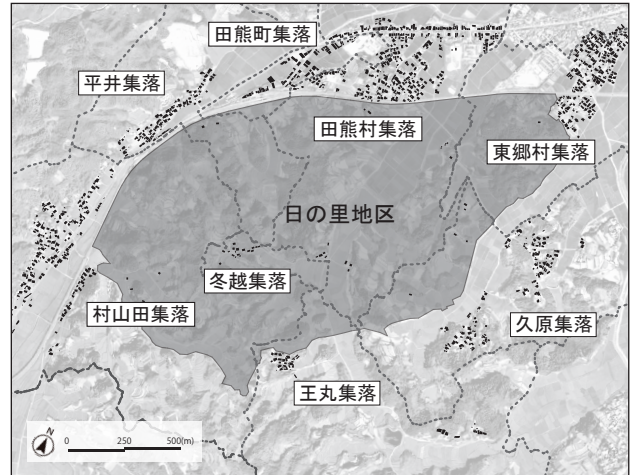


図1 周辺集落の旧境界と分布（1961年航空写真に加筆）

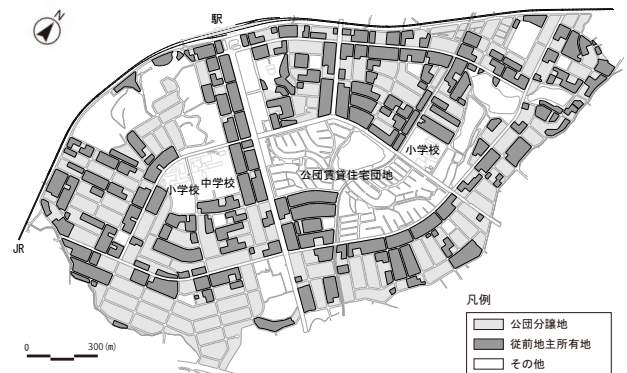


図2 公団分譲地と従前地主所有地の分布

地後により市場価値の上昇が見込まれる土地を確保し、残りを公団に売却した。一方の公団も、ニュータウン早期建設のために買収しやすい土地から取得を進めた。そのため、全域的には従前地主の所有地と公団分譲地が混在する中でも、幹線道路沿いは従前地主の所有地が集中している（図2）。

3. 従前地主による土地運用の変遷

図3は、従前地主が所有する土地総面積と利用形態の推移を示している。また、その変化の要因を探るために現在も土地を所有する従前地主9名へのヒアリング調査を実施し、その結果を表1にまとめた。

従前地主の所有地は2017年までに約半数が何らかの理由で売却されている。ヒアリング調査によると、従前地主は当初は先祖代々の土地を所有し続ける意向を示していたが、子どもの学費等一時的な資金の必要性や、維持管理に対する負担の増加によって、次第に

土地を売却している。

例えば、日の里に居住する従前地主Gは所有地の売却意思があった。しかし、バブル期までは地価の上昇を見込んで売却を躊躇したことや、その後近隣住民と

なる売却相手が信頼出来るかを見定めたことから、土地を一度に売却しなかった(図4)。

このように、従前地主は土地の継続的な所有か売却かの葛藤の中で慎重に所有地を売却していた。このことが従前地主の所有地の段階的な減少に影響していると考えられる。その一方、従前地主による継続的な土地利用も見られる。以下では、その利用形態について、開発初期(～1975年)、人口増加期(1975年～1995年)、人口減少期(1995年～)の3時期に分けて検討する。

3.1. 開発初期(～1975年)

従前地主の多くは農家であったことから、不動産による土地運用に慣れていなかった。そのため、従前地主自身の所有地内への転居やその家族のための宅地利用が先行した。それ以外の多くは空き区画であった。空き区画の半数は畑の利用が占めている。残り半数は、住宅建設の資材置場等、柔軟に利用されていた。

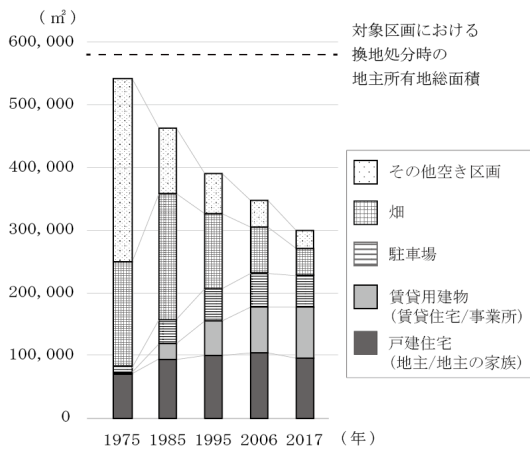


図3 従前地主所有地の土地利用種別総面積の推移

表1 各期間における従前地主9名の土地運用

地主	換地時の所有地面積	～1975年	～1995年	～2017年	現在の所有地面積
A	8,947 m ²	未利用地/畑: 開発以前は専業農家であり、土地運用の経験がないためどのようにすればよいかわからなかったため	梅畑: 固定資産税節約のため 借家: 知人に勧められて建設し、その資金を得るため所有地の一部を宅地として売却した 駐車場: 日の里在住の地主から紹介を受けて幼稚園に貸与している	宅地: 娘の居住希望を実現するため 駐車場: 知人に勧められて建設し、その資金を得るため所有地の一部を宅地として売却した	5,544 m ²
B	7,487 m ²	宅地: 分家して住宅を建てるため 売却: 親戚に勧められたため	未利用地/畑: 先祖代々の土地を売却するわけにはいかないため 梅畑: 固定資産税節約のため 売却: 不明	売却: 所有するアパートの外壁掃除にまとまった資金が必要だったため アパート: 不動産業者からの再三の勧めに応じたため 宅地: 息子の居住希望を実現するため 畑: 菜園に利用したいと依頼されたため	2,447 m ²
C	7,106 m ²	畑: 開発以前から生業にしていた苗農家を続けるためにビニルハウスを建てた 宅地: 開発以前からの居住を継続するため 宅地: 弟が自宅として居住するため	自宅増築: 父母が同居するため 売却: 多額の相続税を支払うため 畑: 農家の息子として先祖の土地を全て売却するわけにはいかないため	駐車場: 固定資産税を払う資金を得るため 自宅改築: 不明 売却: 固定資産税を払う資金を得るため	2,941 m ²
D	6,207 m ²	未利用地/畑: 不明	畑: 管理が大変な土地の菜園利用を日の里住民にお願いした 畑: 菜園利用の依頼を受けたため 売却: 子どもの学費等が必要だったため	売却: 不明	4,163 m ²
E	6,199 m ²	畑: 開発以前から生業にしていた専業農家を続けるために必要だったから 宅地: 集落より良好な環境を求めて転居した	売却: 親戚から歯科医院開業用地として売却を依頼されたため アパート: 不動産業者から税対策で勧められたことに加えて、管理が大変な畑の面積を減らしたため		5,869 m ²
F	3,455 m ²	未利用地: 先祖代々の土地を売却するわけにはいかないため、土地という財産を失いたくないため	梅畑: 固定資産税を節約するため アパート: 地場の不動産に話を持ち掛けられたため。その資金として宅地を売却した。 駐車場: アパート居住者用と残りを一般に貸すため	アパート: 以前アパートを建ててもらった不動産に勧められたため	2,905 m ²
G	2,153 m ²	宅地: 集落より良好な環境を求めて転居した 畑: 先祖代々の土地を売却するわけにはいかないため、地価上昇を見込んで土地を保持しようと思ったため	売却: 姉に売却を依頼されたため	売却: 出身集落住民や知人への売却依頼があったため 畑: 息子の将来の住宅用地を確保するため	962 m ²
H	1,322 m ²	宅地: 開発以前からの居住を継続するため 畑: 先祖代々の土地を売るわけにはいかないため			1,322 m ²
I	370 m ²	宅地: 開発以前からの居住を継続するため			370 m ²

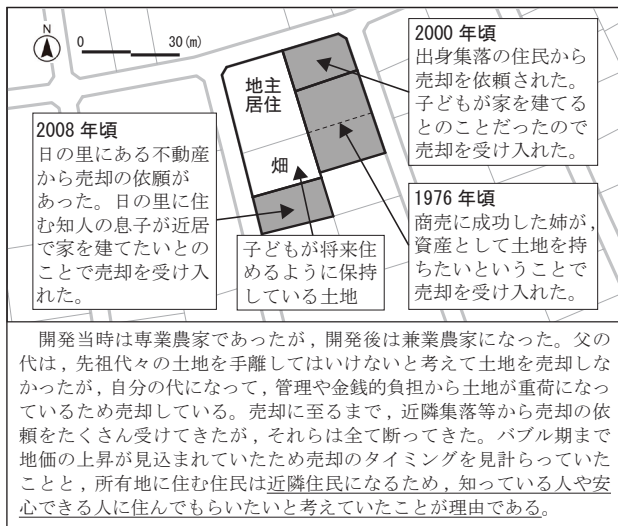


図4 従前地主G氏による各所有地売却の経緯

3.2. 人口増加期（1975年～1995年）

1980年頃に空き区画で節税目的の梅畑が増えた。その後賃貸用建物が増え始めた。これは税対策のために地場の不動産業者や知人の専門家の勧めに応じたもので、公団賃貸住宅や戸建住宅と異なる新規居住者の需要の受け皿として機能した。

また、この時期には駐車場利用が増加している。特に、駐車場の分布が公団賃貸住宅団地や駅前に集中している。これは、開発当時に自動車中心の社会が想定されなかったため、これらの場所に十分な駐車場が計画されなかったことが原因である。

3.3. 人口減少期（1995年～2017年）

地場の不動産業者や知人による勧誘は減少したものの、全国を市場とする不動産業者によって賃貸用建物の建設は進んだ^{注2)}。日の里の全ての高齢者福祉施設はこの期間に従前地主の所有地に建てられており、高齢化する日の里住民の需要に答えている。

3.4. 土地運用の変遷要因と地域への影響

従前地主による段階的な所有地の売却は日の里の人

口推移に影響している。公団分譲地の多い地区では高齢化に伴う人口減少がみられるが、従前地主の所有地が多い地区では同時期に人口が増加している（図5）。段階的に新規住民が入居したため、日の里全体の人口減少を緩和させたと考えられる。

一方で、継続的に所有された土地は、初期は従前地主の内発的意向による利用が先行した。その後の人口増加期は、主に地域の事情を詳細に知る地場の不動産業者の働きかけにより、日の里全体の状況に合わせた土地運用となり、公団の計画では不足する機能を補った。人口減少期には、全国展開する事業者により新たな需要が掘り起こされた。これらの働きかけによって戸建住宅に限定されない多様な土地利用が日の里全域に展開した（図6）。

4. 新規入居者の影響による土地運用

次に、従前地主の土地運用の中でも特徴的な事例を取り上げ、詳細に見ていく。

4.1. 集会スペースの提供

開発当初に建設されなかった各町内会の集会所機能を、寺社や自宅等従前地主が所有する場所が担っていた。これは、日の里の初代町内会長9名のうち6名が従前地主であり、従前地主が開発当初に日の里の住民組織に関与していたことから実現したと考えられる。また、地主が広い自宅敷地や外に開放できる空間を持っていたことも要因と言える。

その後、1980年代から90年代にかけて、全7町内会の集会所の内4軒が従前地主所有地に建設された。これは、従前地主が土地を所有し続けたことで、後に生じた日の里住民の要望に対応出来た結果といえる。

4.2. 空き区画の菜園利用

菜園利用は、日の里住民の希望や従前地主の依頼で生まれている（図7）。従前地主にとっては維持管理の

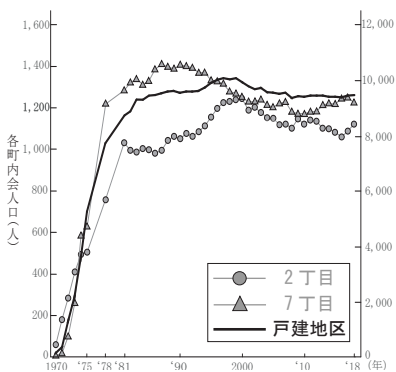


図5 戸建地区と2町内会の人口推移^{注3)}

公団賃貸住宅のある日の里1丁目と同5丁目を除く7町内会で、公団分譲地面積率が最も高い同7丁目(73.95%)と最も低い同2丁目(41.13%)を比較すると、1990年代に前者は人口が減少し、後者は人口が増えている。同期間、戸建地区の人口はほぼ横ばいである。

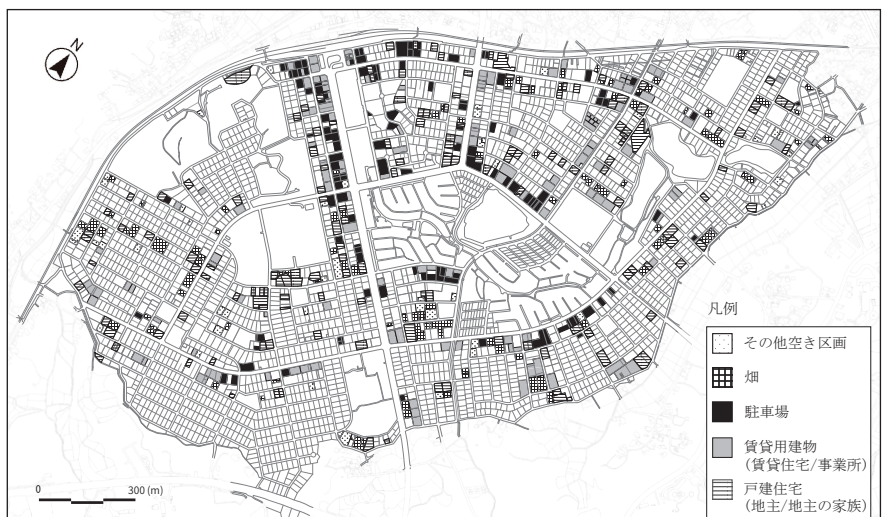


図6 2017年現在の従前地主所有地の土地利用

負担軽減に寄与し、日の里住民にとっては高齢者の生きがいとなっている（図8）。この利用は、日の里に分散する空き区画に従前地主が手入りに訪れることで日の里住民との交流機会が増え、活発化しているものと考えられる。また、駐車場がある菜園も複数みられる。周辺集落では農地までの道路の付設が困難なことから貸し農園利用が難しく、自動車でのアクセスが良好な土地の強みが生かされた利用形態と言える。

4.3. ビニルハウスを利用したプール

従前地主C氏は、開発初期にPTA活動がきっかけで所有地にプールを建設し、水泳学校を立ち上げた（図9）。これは、農地利用を目的としてC氏が公団との交渉により集約的に所有した広い区画で、C氏が日の里住民と接して高まった思いを実現させたものである。また、農家としての専門的知識や所有する道具を活かし、C氏自身で設計施工をすることで、恒常的な屋内プール建設よりも初期投資が抑えられ、開設のハードルが下がったことが実現を後押ししたと考えられる。

4.4. 3事例の地域的影響

以上の事例は、日の里住民と従前地主との関わりの中で生まれた利用である。集会所の利用は、駐車場と

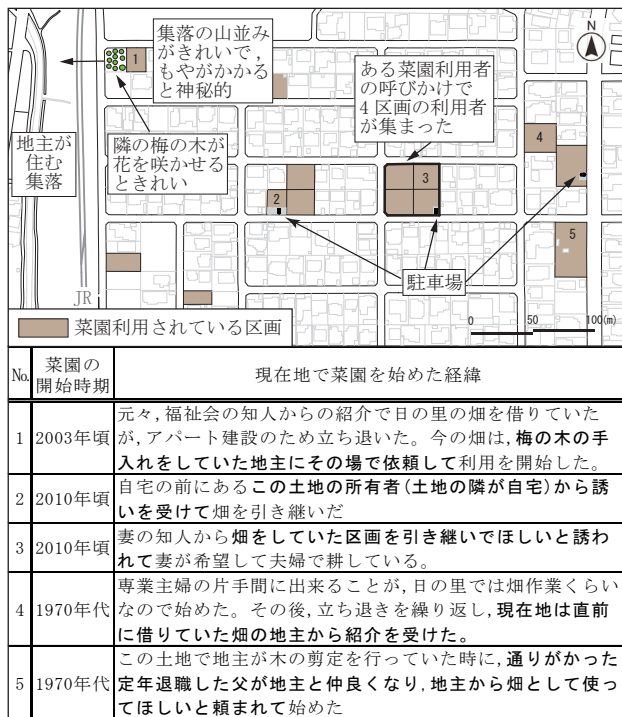


図7 あるエリアの菜園利用分布と5名の菜園利用を始めた経緯



図8 菜園利用者No.4の菜園利用の様子

同じく公団の不足する計画を補った。また、菜園利用やプールは、従前地主が所有地の特性を生かした新しい利用であり、日の里住民の暮らしを豊かにしている。

5. まとめ

本研究では、日の里において従前地主による土地運用とその地域的影響を分析した。従前地主の所有地は、土地所有の意志とそれを困難にする現実的課題の葛藤の中で段階的に売却され、人口減少を緩和させた。売却されなかった所有地は、他者の働きかけで利用形態を増やし、柔軟な土地利用により公団の計画に不足する機能を補完した。また、従前地主と日の里住民の交流により、新しい土地利用を生んだ事例も見られた。

日の里と同様に周辺集落も高齢化が進行し、従前地主による所有地の維持管理や土地所有の継続において多くの困難を抱えている。この地域の高齢化に伴う課題の解決や地域の魅力向上に向けて、現在も残る従前地主所有地の利用方法を日の里住民と従前地主が共に考えていくことが重要であると考えられる。

※注

- 1) 従前地主とは、1971年の換地処分時に換地を受けた全ての個人地主を指す。この他、民間企業や行政も公団以外に土地を所有した。また、本研究では同じ住所で氏名の異なる地主を1名として数えている。なお、地主所有地は溜池と墓地を除いている。
- 2) 1995年までに建設されたアパートは、44棟中27棟が地場の不動産であるが、1995年以降は38棟中12棟に減少した。2017年現在日の里のアパート数の3割を管理する地場の不動産によると、かつてはアパート建設を地主に薦めていたが、2000年頃から需要がないと見込んでやめている。
- 3) 戸建地区は、日の里全体から公団賃貸住宅団地を除いた地区を指す。人口は1975年までは参考文献4)、1978年以降は各年3月末時点の住民基本台帳人口を参照した。

参考文献

- 1) 福岡県土木部都市計画課：各筆各種別清算金明細書 宗像都市計画事業東郷土地区画整理事業、1971
- 2) 福岡県土木部都市計画課：換地図其の一、其の二 宗像都市計画事業東郷土地区画整理事業、1971
- 3) 香月登喜雄：東郷地区（福岡県宗像町）の宅地造成、区画整理 11, 1968, 3
- 4) 財団法人九州経済調査協会：区画整理方式による住宅団地開発の諸問題 - 日の里、油山地区の実態 - , 1975, 10



図9 従前地主C氏が始めた水泳学校の誕生の経緯と実態