

# 都市近郊地域における地目別の土地所有者変化に関する研究

200911410 宮澤 麻里

都市計画専攻 指導教員：村上 暁信 准教授

## 1. 目的

### 1.1 研究背景

2012年環境省「生物多様性国家戦略2012-2020～豊かな自然共生社会の実現に向けたロードマップ～」<sup>[1]</sup>において、自然に対する人の働きかけの縮小撤退による生物多様性の喪失が問題視されている。これに対し、「里山ボランティア」等の団体が、近年活動が活発に行われているが、高齢化、担い手不足が進行している。これを改善するためには、現在の生活様式に適した、新しい管理の仕組みが必要である。

### 1.2 先行研究

里山の新しい管理の仕組みに関して、岩尾<sup>[3]</sup>、伊尾木ら<sup>[2]</sup>、辰井ら<sup>[5]</sup>は、管理手法の確立や管理がもたらすメリットなどの、管理を推進するための議論がある。しかし、実際に管理活動に参加者には、江成<sup>[4]</sup>が指摘するように都市近郊の農林業や地域の慣習になじみが薄い都市住民の活動と、経営や税負担が念頭にある土地所有者の実情との間には様々なギャップが存在する。活動を進展させるための課題として、在来の農林業や伝統的な地域社会との関係が課題であり、「お客」・「よそ者」であった市民活動を「新参者」として迎え入れる試行錯誤が大切であると述べる。

### 1.3 先行研究の問題点

「新参者」として迎え入れてもらうためには、伝統的な地域社会の住民について知らなければならない。山場ら<sup>[10]</sup>では、管理・維持活動に意欲的な居住者はどのような属性をもつかという調査を行っており、伝統的な地域社会の住民に対して、アンケート調査を行っている。そこから、居住者属性を分けている。属性分けする項目に「居住歴」とある。

しかし、居住歴が長い住民の中には、先祖代々注いでいる土地を持つ住民と、そうでない住民が混在している。先祖代々継いでいる土地を持つ住民の方が、土地に対する思い入れが強く、里山の利用・管理に関して積極的なのではないか。居住歴を調査するために、登記簿を用いる<sup>[7][8]</sup>。それを用いた研究には、齋藤ら<sup>[6]</sup>があるが、所有歴には触れていない。

### 1.4 研究の目的

そこで本研究では、「土地所有歴」に着目し、登記簿を用いて土地所有歴を明らかにし、それと管理意識にどのような関係があるのかを、明らかにすることを目的とする。

## 2. 方法

本研究では、(1)土地登記簿を用いた分析と(2)ヒアリングによる分析の2つを行う。(1)土地登記簿を用いた分析によって、地目別の土地所有歴や地権の変化状況を把握し、(2)

ヒアリングによって、里山の管理意識を把握する。対象地は千葉県K地区を選定した。この地域では、近年、管理放棄された里山に太陽光パネルの設置案について、住民による決議が行われていた。この太陽光パネル設置案にヒアリングを行ったところ、この案は里山管理の一環として提案されたものであるということが分かった。発案者は、「この地域を周辺住民に開放し、体験的な自然学習ができる場にしたい。この太陽光パネルは、その足がかりとして提案した」と述べた。また、発案者はこの将来像を、組合員に説明しており、組合員はこの意図を理解した上で賛否を決めている。従って、「太陽光パネル設置の賛否」を「里山の管理意識」として用いるのが適切だと考えた。以上を用いて、土地所有歴と、管理意識にどのような関係があるのかについて考察する。

## 3. 土地登記簿を用いた分析

まず、土地登記簿を取得し、土地所有歴や地権の変化状況について調査した。図1に所有者変化図を示す。登記簿上の、移転の原因が「相続」となっているものを元にして、家筋ごとにアルファベットを振った。

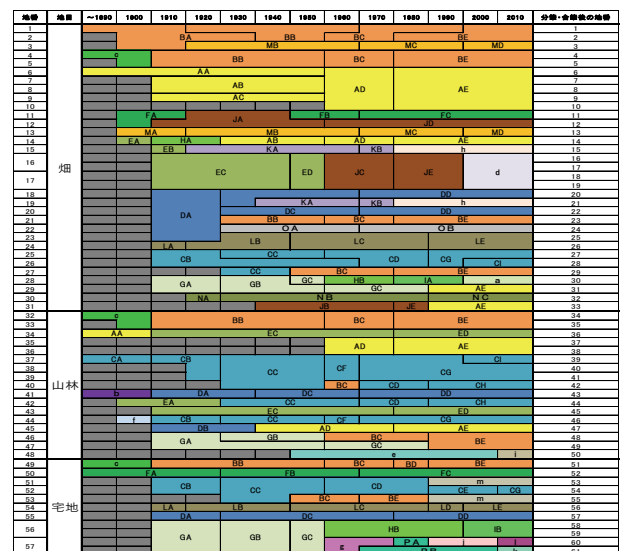


図1 土地所有者変化

全体的に見ると、36%が～1890年から2010年まで同じ家筋で継いできた土地を持つ所有者であることが分かった。

次に、山林に関しては、1950年から1950年を境に細分化している様子が伺えた。地権者Kは「昔は山林を釜戸のために薪をよく利用しており、山を持っていない人も一緒に切ったりしていた。共有林として利用しなくなったのはガスが普及し始めてから」と答えた。ガスが普及し始めたのは、1957年で、

TOKYOガスが自動炊飯器の販売を開始<sup>[9]</sup>している。この年と細分化が同時期に起きている。このことから、山林を共有地として利用しなくなってから、それぞれの所有者が所有権をはっきりさせるようになったと言える。

次に、太陽光パネル設置の賛否との関係性を見る。図1において2010年に土地を所有している地権者のうち、太陽光パネル設置の賛否に関与したのは地権者A, B, C, E, F, M, N, Lの8名である。ヒアリング調査により、この8名の賛否を明らかにした。賛成は地権者A, B, C, 反対は地権者E, F, M, N, Lであるということが分かった。家筋別の筆数(筆)を見てみると、図2に示すように、賛成者の筆数が多く、反対者の筆数が少ないということが分かった。

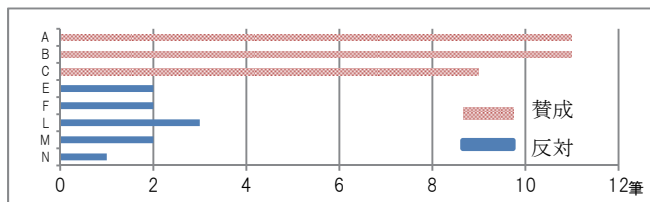


図2 家筋別筆数(筆)

次に、家筋別土地所有数の推移(筆)を見てみると、図3に示すように賛成者の所有数の増減が大きく、反対者の増減は小さい。

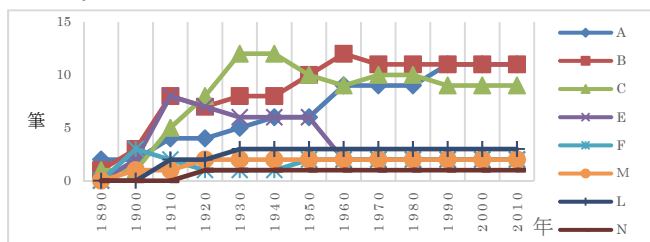


図3 家筋別土地所有数の推移

また、図4から、土地の維持率が小さいが賛成、維持率が大きい反対ということが分かる。

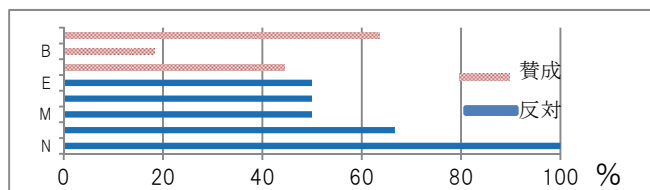


図4 家筋別維持率(%)

#### 4. まとめ

太陽光パネル設置反対者は、土地の所有筆数が少なく、所有筆数の増減が小さく土地の維持率が大きい。反対に、賛成者は、土地所有数が多く、所有筆数の増減が大きく、維持率が小さい。また、太陽光パネル設置事業の発案者に、これらの反対者の性格を聞いたところ、反対者5のうち2名は「変化を求めないタイプ」と答えた。また、賛成者1名(地権者T)にヒアリングを行ったが、「里山をみんなで管理する時代が必ず来ると思う。そのために太陽光パネルに賛成した」と答えた。これらの発言や評価と、上記の所有数の増減、維持率の大小の結果から、反対者は、「土地に対して変化を求めな

い」傾向、そして賛成者は「変化を求めない」傾向があることが考察できた。従って、里山管理において「土地に対して変化を求めない地権者」といかに良い関係を築いていくかが重要であると言える。

また、山林や畑に関しては大本家(地権者A)が買い戻しを行っている。現在の地権者の多くは、上代地区内に兄弟がおらず、次世代を考えると、一族で維持していくのは難しくなってくる。親族以外によって土地が切り売りされてしまうならば、大本家が今後も土地を買い戻し、大本家が所有していた方が良いのではないかと。

#### 5. 今後の課題

変化を求めないタイプの住民、大本家の買い戻しの原因について調査し、里山管理の限界に対応するための管理のあり方、良い集落整備について提案する。

#### 参考文献

- [1]2012年環境省「生物多様性国家戦略2012-2020～豊かな自然共生社会の実現に向けたロードマップ～」2章3節-2第二の危機  
[http://www.biodic.go.jp/biodiversity/about/initiatives/files/2012-2020/01\\_honbun.pdf](http://www.biodic.go.jp/biodiversity/about/initiatives/files/2012-2020/01_honbun.pdf) (参照:2014-1-2)
- [2]伊尾木慶子・阿波根あずさ・中山 徹(2006):里山の自然再生・管理活動と地域住民の参加意識に関する研究:吹田市紫金山公園を事例として(農村計画),日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (46), 313-316, 2006-05-23
- [3]岩尾 襄(2000):緑地保全施策と地権者及び住民の意識について,日本建築学会研究報告.九州支部. 3, 計画系(39), 389-392, 2000-03-01
- [4]江成卓史(2000):都市住民による山林・農地管理への課題と展望:里山の市民活動フィールドとしての比較から(特集)農村空間の保全にむけて), Journal of the Japanese Institute of Landscape Architecture 63(3), 186-189, 2000-01-31
- [5]齋藤雪彦・全銀景(2005) 都市近郊農村地域における集落域の空間管理の粗放化と土地利用規制の課題, 日本建築学会計画系論文集, (592), 101-108
- [6]辰井美保・藤井英二郎(2006) ランドスケープ研究:日本造園学会誌: journal of the Japanese Institute of Landscape Architecture 69(5), 777-780, 2006-03-27
- [7]千葉県地方務局-不動産登記を取得
- [8]登記情報提供サービス  
<http://www1.touki.or.jp/>(参照:2013-12-2)
- [9]TOKYOガス-東京ガスの歴史  
<http://www.gasmuseum.jp/history/>(参照:2014-1-20)
- [10]山場淳史・中越信和(1999):居住者属性からみた里山の利用・管理に関する意識構造, 日林誌81(2), 139-146, 1999-05-16