

【研究ノート】

日本の土地制度の歴史 ～低未利用地の形成と有効活用～

土地総合研究所

研 究 員

大 川 宏

はじめに

密集市街地の狭小かつ散在敷地や大規模工場跡地などの低・未利用地の存在は、今日の土地問題の大きな課題の一つであります。しかし社会経済の変化に伴う土地利用の変遷等で存在する低・未利用地は今まで歴史経緯や地域社会の特性などの因果関係や発生要因を明らかにされていない状況でした。そこで考察する上で、「土地関連制度」・「土地利用のポテンシャル」・「『いえ』制度・地域コミュニティ」の3つの視点から歴史形成の異なる6つのタイプ別市街地を取上げ紹介します。具体的にはまず、在来都市と新興都市に区分した上でさらに在来都市については、東京都心地域と地方都市に、地方都市については城下町、宿場町、その他の特徴をもった都市に区分した代表的なタイプ別市街地の各々の歴史的概要を説明し、時代区分毎にチャートで整理致しています。

なお、本題材は、平成12年度国土交通省土地・水資源局の委託により当研究所が実施した「低・未利用地の形成と有効活用の概要調査」を、このたび国土交通省のホームページに掲載するに当たって編集したものの中から一部を抜粋して紹介したものです。

1. 考察する上での3つの視点とは

(1) 「土地関連制度」とは

所有権・借地権・抵当権等の土地の権利に関する制度、税制、土地利用に関する法的規制など。

(2) 「土地利用ポテンシャル」とは

鉄道、道路等のインフラや土地区画整理事業など基盤整備の条件、経済政策・産業振興施策、人口動態により発生する土地需要など。

(3) 「『いえ』制度・地域コミュニティ」

戦前の家督制度など「いえ」制度によって引継がれてきた土地のあり方、地域的慣習や地縁組織と土地との関わり、地域の自治制度など。

2. 低・未利用地の定義

本調査では、「低・未利用地」とは既成市街地内の更地・遊休化した工事・駐車場など、有効に利用されていない土地のことをいい、仮設の展示場や商店街の空き店舗、蜜集住宅地内の空き家等を含みますが、公的管理の駅前広場・公園・運動施設や生産緑地等は含まないと定義しています。ただここでいう「低・未利用地」の概念が各時代を通して共通にあったわけではなく、判断基準は異なるため、ここでは「既成市街地内の更地や遊休地化した空き地」と定義しています。

3. ホームページの紹介

なお本題材は「低・未利用地バンク」（国土交通省 土地・水資源局 土情報課・土地利用調整課）に掲載されている「土地制度に関する歴史」のアップバージョン「日本の土地制度歴史」として年末に更新を予定しています。具体的な内容としては、

「3つの視点ごとの時代区分別での土地制度の歴史的変遷の詳細解説」

「タイプ別の市街地毎の低・未利用地の発展と転換の視点から見たトピックス」

「タイプ別市街地毎の詳細解説編」

等がご覧になれる予定です。

「低・未利用地バンク」のURLは以下のとおりです。

<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp>

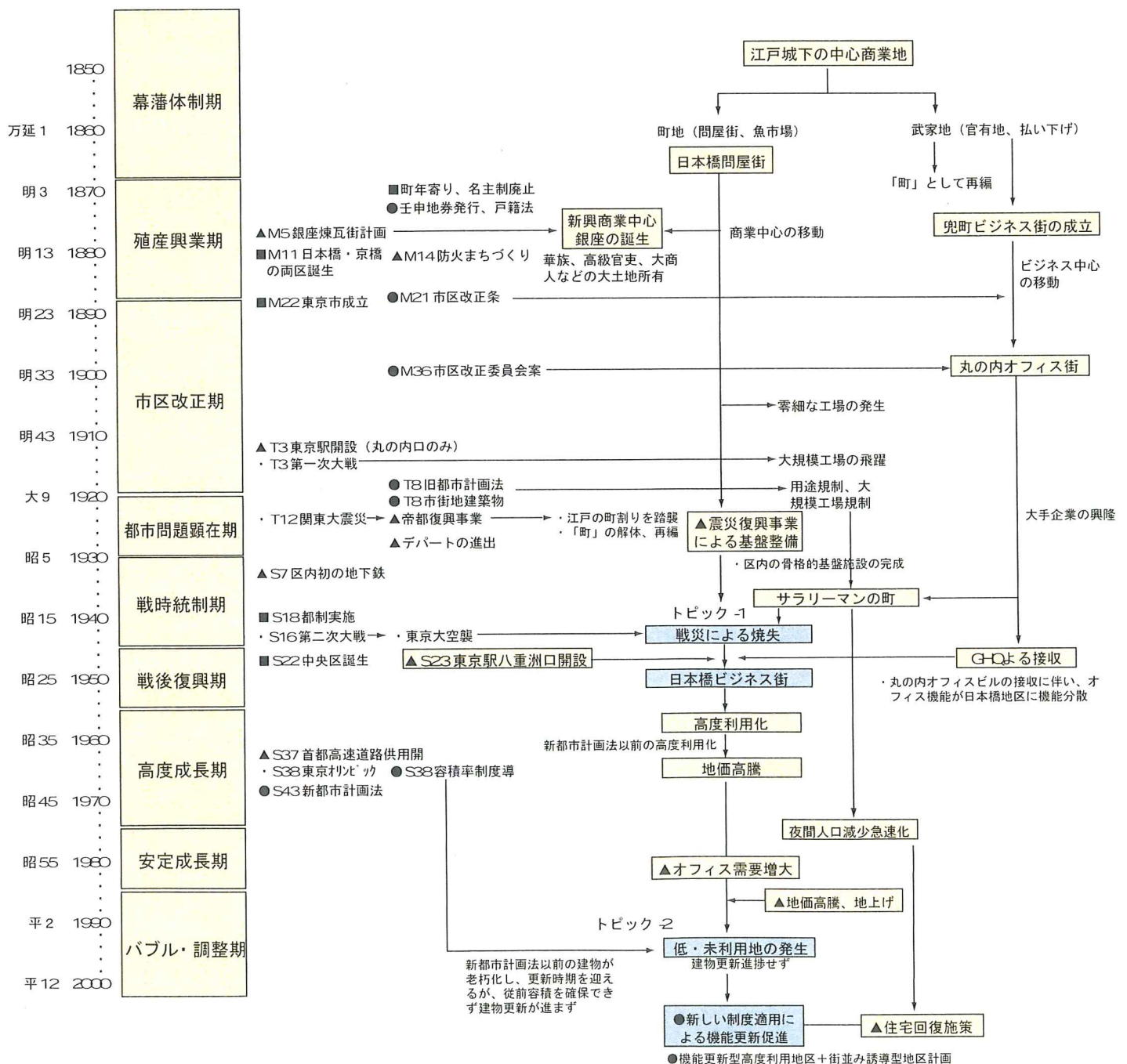
■時期区分の設定

本調査における時期区分については、以下に示す文献資料を参考としながら設定した。なお、対象市街地によっては、この時期区分に必ずしも適合しない場合もあるため、この場合、適宜各時期区分を組み合わせた。(以下、表図中ではM:明治、T:大正、S:昭和、H:平成と示す)

本調査における 時期区分	稲本洋之助 『土地法制史』	都市計画学会 『近代都市計画年表』	石田頼房 『日本近代都市 計画史研究』	
幕藩体制期				江戸
1868・M1 殖産興業期	1868・M1 明治期 (戦前第一期)	1868・M1 市区改正準備期	1868・M1 欧米技術導入都市改造期	1868・M1 明治
1888・M21 市区改正期		1888・M21 市区改正条例期	1888・M21 市区改正期	
1919・T8 都市問題顕在期	1913・T2 大正期 (戦前第二期)	1919・T8 旧都市計画法前期	1910・M43 都市計画制度確立期	1912・T1 大正
1920・S5 戦時統制期	1927・S2 昭和戦前期 (戦前第三期)		1931・S6 戦時下都市計画期	1926・S1
1946・S21 戦後復興期	1945・S20 戦後復興期 (戦後第一期)	1945・S20 旧都市計画法後期	1945・S20 戦後復興都市計画期	
1955・S30 高度成長期	1955・S30 景気回復期 (戦後第二期)		1955・S30 基本法不在・都市開発期	昭和
	1965・S40 経済成長期 (戦後第三期)			
1974・S49 安定成長期	1974・S49 社会経済成熟期 (戦後第四期)	1968・S43 新都市計画法期	1969・S44 新基本法期	
1985・S60 バブル・調整期	1984・S59 バブル・調整期	1988・S63	1982・S57 反計画期	1989・H1 平成
	1995・H7			

- 土地関連制度
- ▲土地利用ポテンシャル
- 「いえ」制度・地域コミュニティ

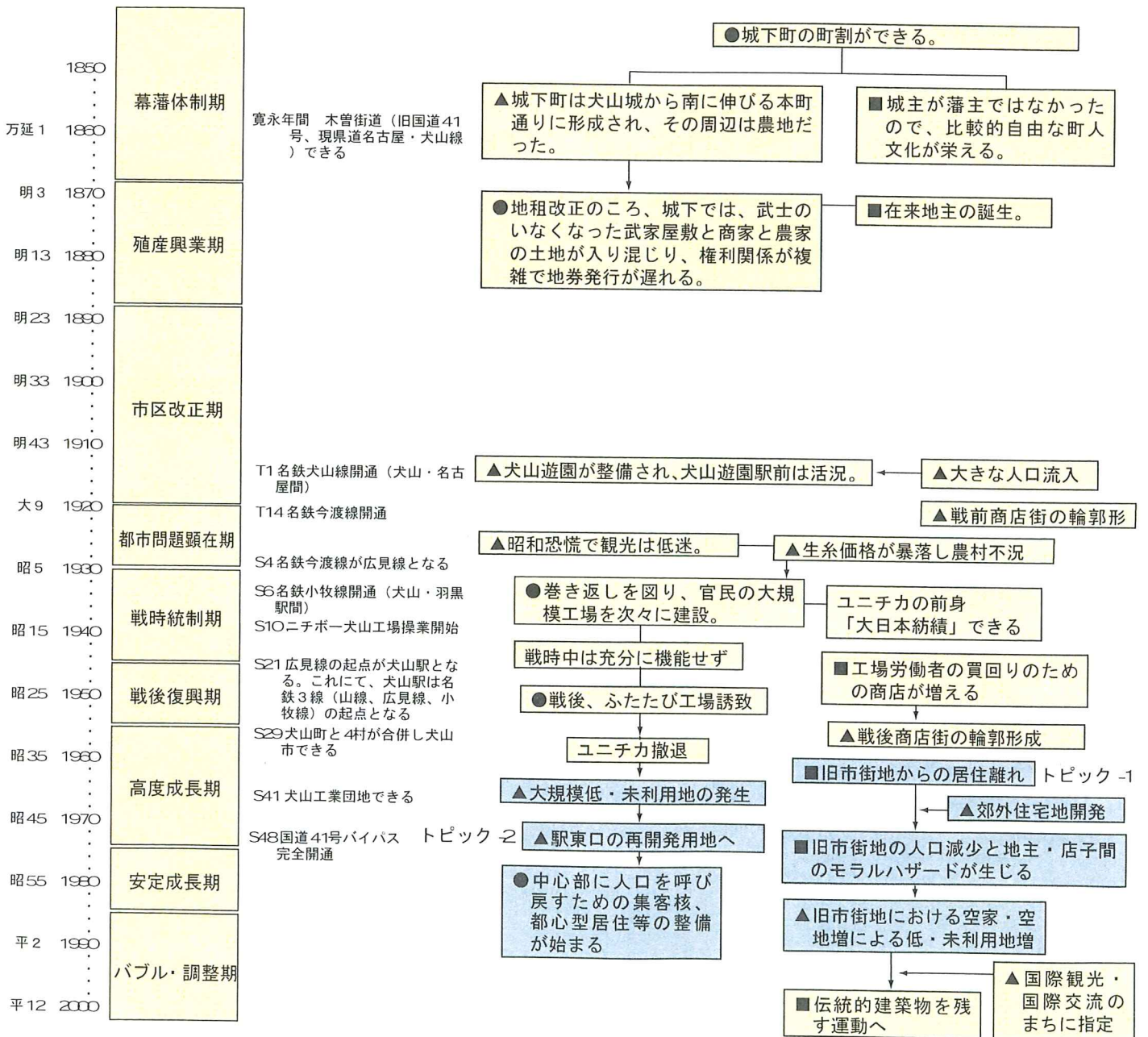
● 日本橋周辺地区は、江戸の商業、流通、経済の中心地であった。文明開化期以降、都心地区として銀座煉瓦街計画、防火のまちづくり、市区改正、震災復興、戦災復興など幾たびも大きな都市改造を行い、大手町・丸の内に次ぐ日本橋オフィス街、商業、文化の中心地区たる銀座を生みだし、高度成長期を通じて、我が国をリードする中心業務地域の一翼を担う地区として発展してきた。



タイプ別市街地の変遷過程 < 愛知県犬山市 >

■犬山市の歴史的概要

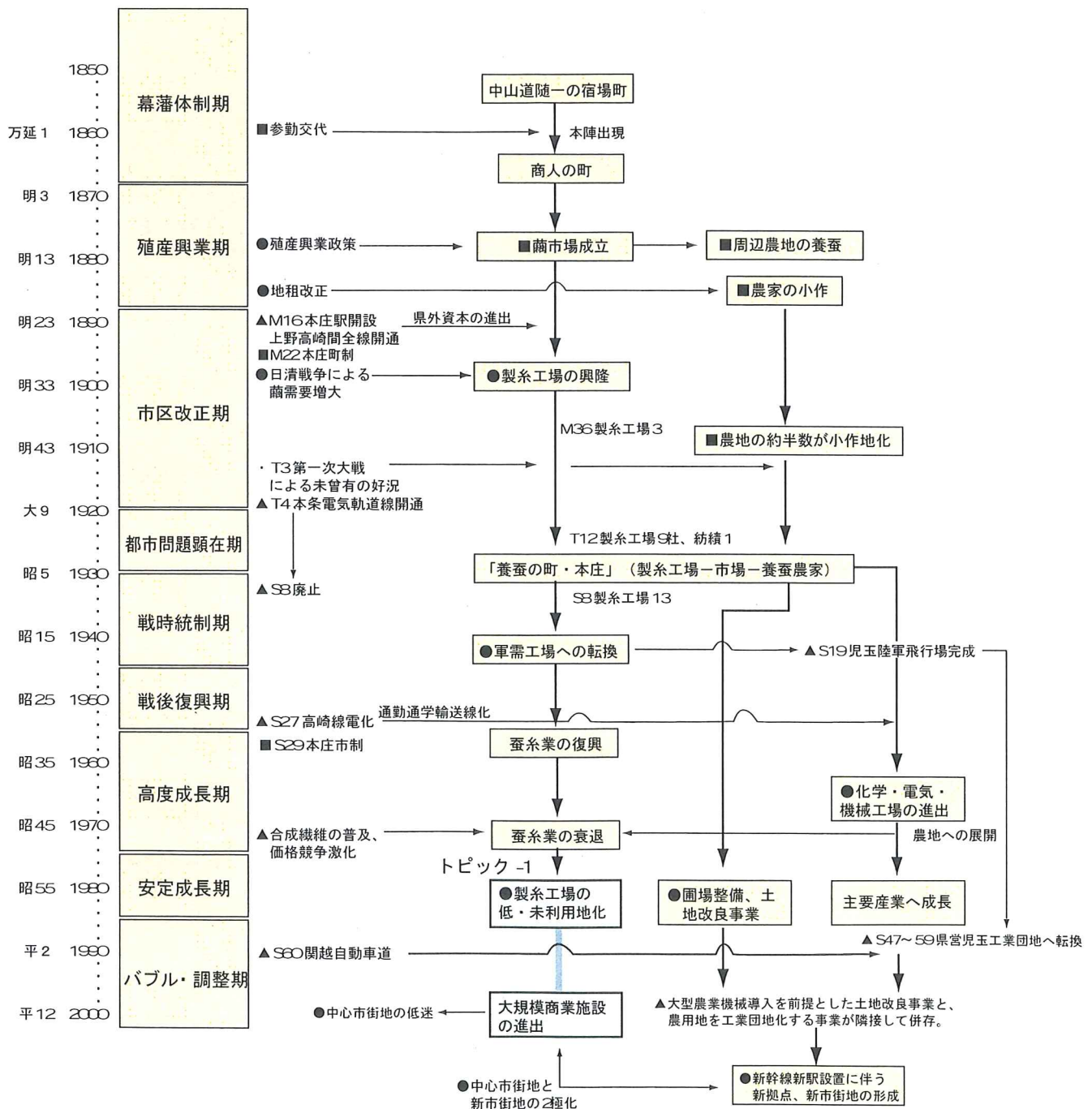
- 戦前までライン下りの観光地、あるいは大規模工場の従業者の最寄店舗として栄えた商業店舗が戦時統制によっていっせいに廃業した後、戦後の復興期に再び復帰を目指し、ある程度の商業地の発達を見たが、昭和40年代から次第に人口減少が始まり空洞化が生じる。



タイプ別市街地の変遷過程 < 埼玉県本庄市 >

■本庄市の歴史的概要

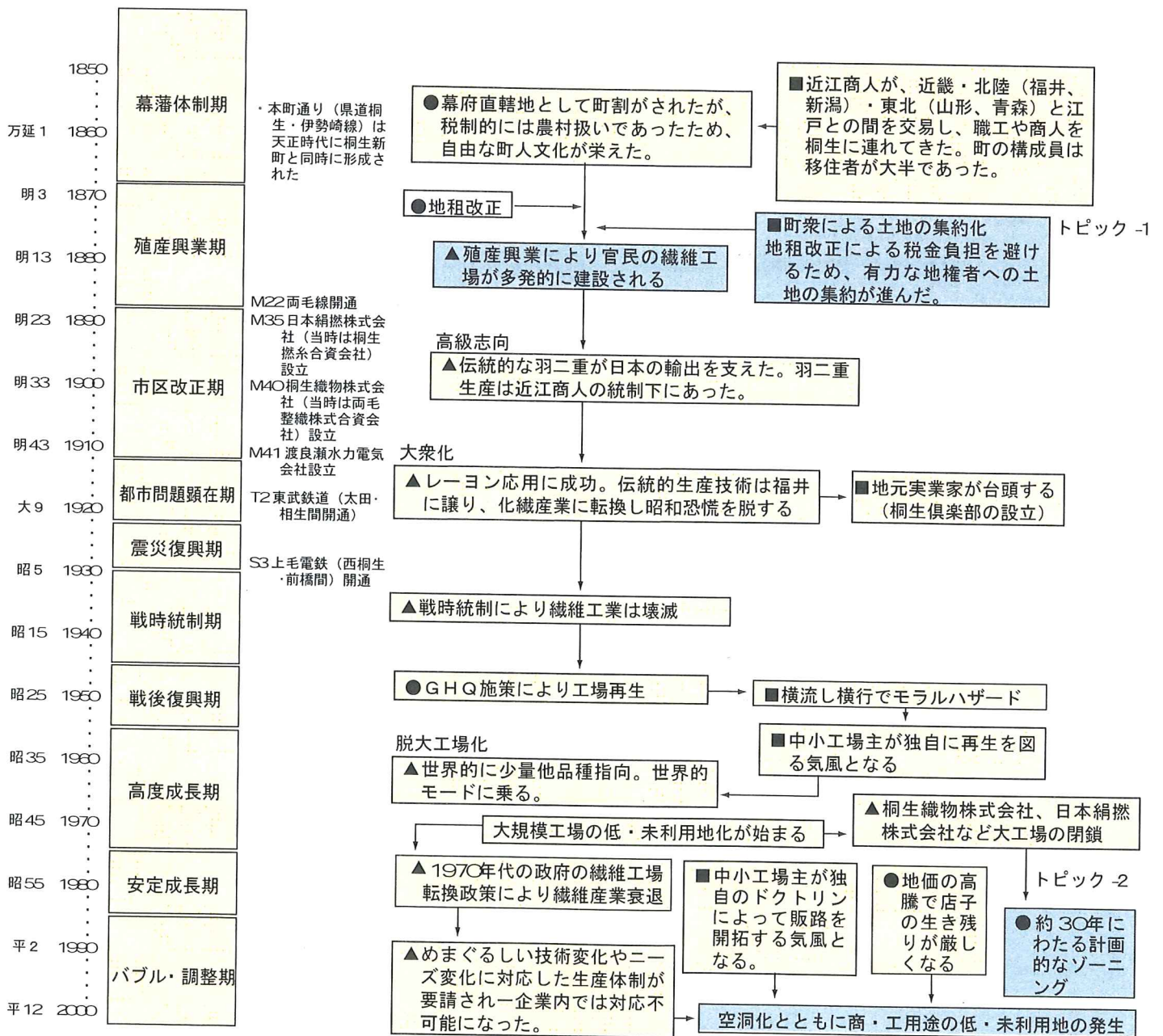
- 江戸期に中山道随一の宿場町として発展した本庄は、戦前まで養蚕、生糸産業により発展してきたが、戦後は、合成繊維の登場によりその後衰退の一途をたどる。一方、高度成長期に電気化学工場の進出が活発化し繊維産業に取って代わる。現在、市街地外の地域では、優良農地と工業団地が併存し、中心市街地では繊維工場跡地などが低・未利用地化し、商業機能の低下と相俟って、地盤沈下が顕著となっている。



タイプ別市街地の変遷過程 < 群馬県桐生市 >

■桐生市の歴史的概要

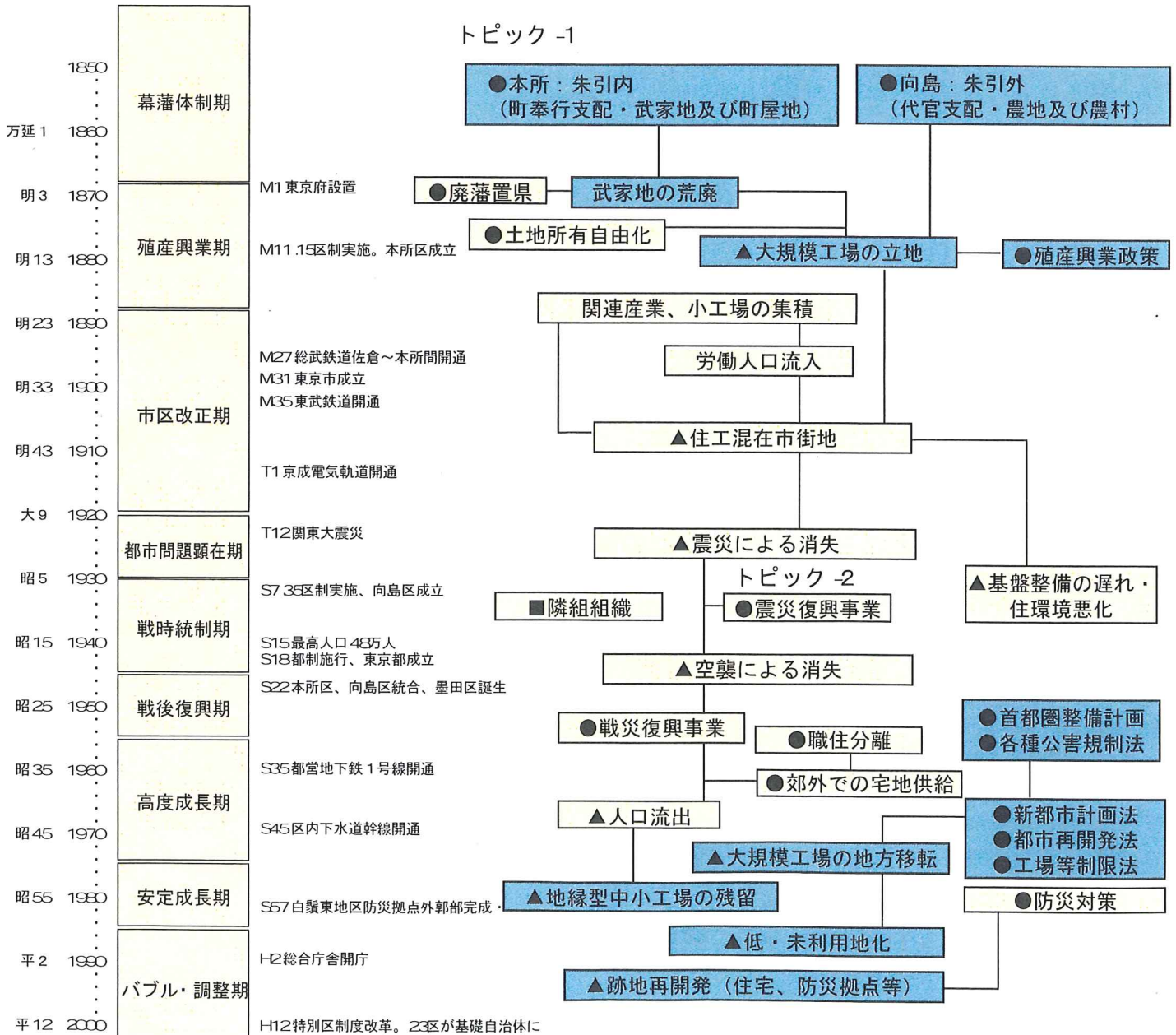
- 桐生織物が産業として確立するのは江戸時代中期以降のことである。明治から大正期にかけて、次第に伝統的高級織物から大衆的化繊繊維を扱うようになり、わが国の輸出産業を牽引する。戦時統制下で、市内の大工場はほぼ完全閉鎖、中小工場も実質的に操業停止となった。その後、中小工場は独自の販路開拓で再生するが、大規模工場はそのまま低・未利用地になった。



タイプ別市街地の変遷過程 < 東京都墨田区 >

■墨田区の歴史的概要

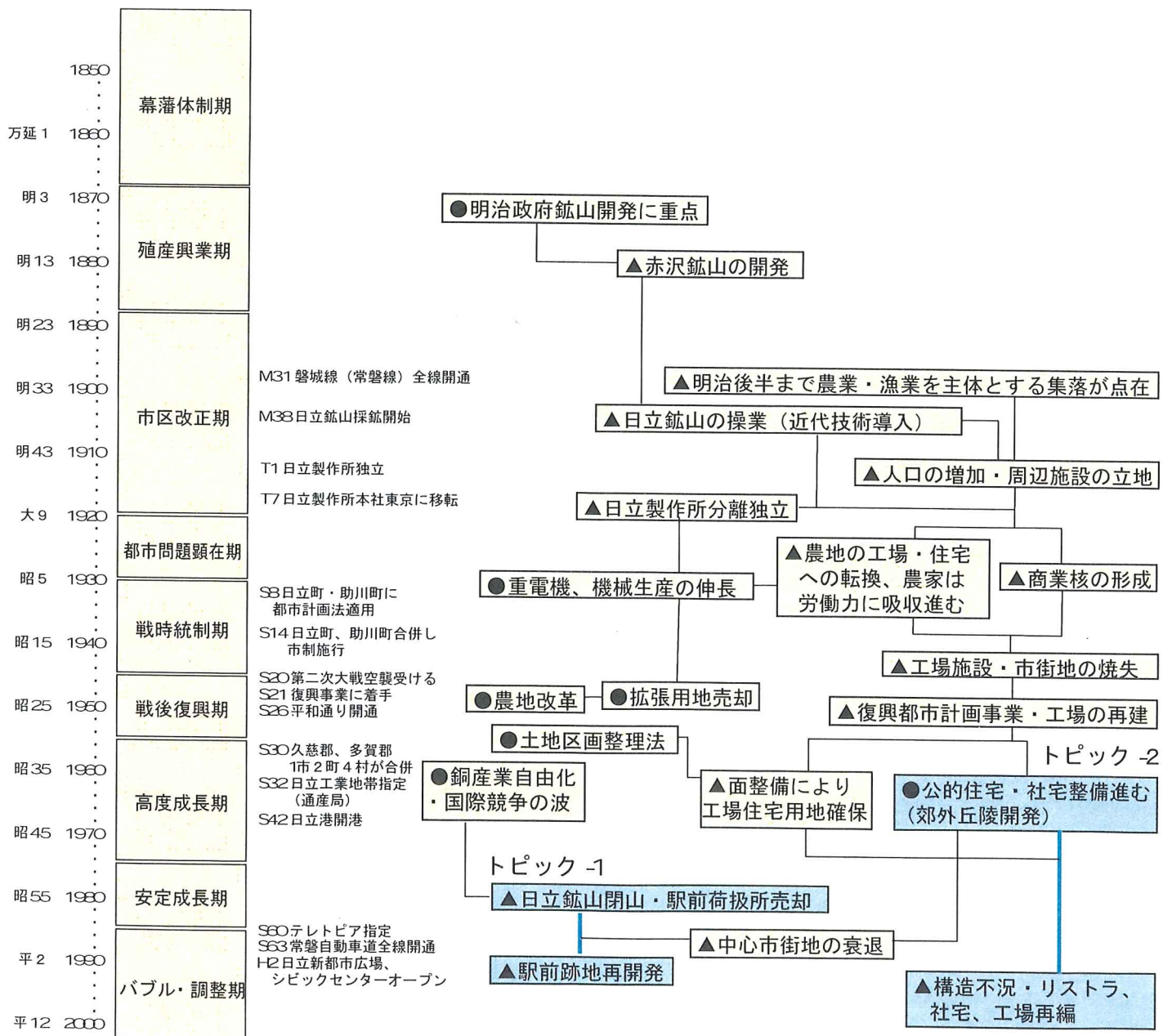
- 江戸時代は南部の地域に武家・町屋地があり、北部は明治中頃まで農村であった。明治中頃以降、水運の利便や都心への交通の利便を背景に、大規模工場が立地し始め、関連する中小工場、下請け工場の集まる住工混在市街地が形成された。
- 震災・戦災の2度にわたり市街地の大部分を焼失するが、復興事業により都市基盤が整備され、工場集積が進んだ。明治期すでに公害問題は顕在化していたが、高度成長期には、地下水揚水による地盤沈下や大気汚染など公害問題が深刻化し、大規模工場の郊外移転政策が行われた。工場跡地は都心空洞化対策、防災対策として公的住宅、防災拠点などに土地利用転換が図られている。



タイプ別市街地の変遷過程 < 茨城県日立市 >

■日立市の歴史的概要

- 明治初期までは農業を中心とした集落が点在する村であったが、鉱山開発の近代化と日立製作所の鉱山からの独立発展により都市化が進展した。明治期の我が国の産業近代化を背景に工場、従業人口は拡大し、その用地確保を目的とする土地区画整理事業や民間宅地開発が行われた。近年、鉱山の廃坑に伴い、鉱山周辺や関連施設の多くは低・未利用地となり、また、社宅などの企業保有地でも低・未利用地化がみられる。



「3つの視点」からみた土地関連制度の変遷

「いえ」制度・地域コミュニティ

主なきこと

権利規定

土地関連制度

土地利用規制

(土地利用政策)

(市街地状況)

(地価動向)

(土地利用)

土地需要

基礎整備

産業経済

地方自治

地縁組織

「いえ」制度

幕藩体制期

富国強兵期

市改正期

都市問題期

1668・M1

1670・M2

1670・M3

1670・M4

1670・M5

1670・M6

1670・M7

1675・M8

1675・M9

1675・M10

1675・M11

1675・M12

1680・M13

1680・M14

1680・M15

1680・M16

1680・M17

1685・M18

1685・M19

1685・M20

1685・M21

1685・M22

1685・M23

1685・M24

1685・M25

1685・M26

1685・M27

1685・M28

1685・M29

1685・M30

1685・M31

1685・M32

1690・M33

1690・M34

1690・M35

1690・M36

1690・M37

1690・M38

1690・M39

1690・M40

1690・M41

1690・M42

1690・M43

1690・M44

1690・T1

1690・T2

1690・T3

1690・T4

1690・T5

1690・T6

1690・T7

1690・T8

1690・T9

1690・T10

1690・T11

1690・T12

1690・T13

1690・T14

1690・S1

1690・S2

1690・S3

1690・S4

1690・M1

1690・M2

1690・M3

1690・M4

1690・M5

1690・M6

1690・M7

1690・M8

1690・M9

1690・M10

1690・M11

1690・M12

1690・M13

1690・M14

1690・M15

1690・M16

1690・M17

1690・M18

1690・M19

1690・M20

1690・M21

1690・M22

1690・M23

1690・M24

1690・M25

1690・M26

1690・M27

1690・M28

1690・M29

1690・M30

1690・M31

1690・M32

1690・M33

1690・M34

1690・M35

1690・M36

1690・M37

1690・M38

1690・M39

1690・M40

1690・M41

1690・M42

1690・M43

1690・M44

1690・T1

1690・T2

1690・T3

1690・T4

1690・T5

1690・T6

1690・T7

1690・T8

1690・T9

1690・T10

1690・T11

1690・T12

1690・T13

1690・T14

1690・S1

1690・S2

1690・S3

1690・S4

1690・M1

1690・M2

1690・M3

1690・M4

1690・M5

1690・M6

1690・M7

1690・M8

1690・M9

1690・M10

1690・M11

1690・M12

1690・M13

1690・M14

1690・M15

1690・M16

1690・M17

1690・M18

1690・M19

1690・M20

1690・M21

1690・M22

1690・M23

1690・M24

1690・M25

1690・M26

1690・M27

1690・M28

1690・M29

1690・M30

1690・M31

1690・M32

1690・M33

1690・M34

1690・M35

1690・M36

1690・M37

1690・M38

1690・M39

1690・M40

1690・M41

1690・M42

1690・M43

1690・M44

1690・T1

1690・T2

1690・T3

1690・T4

1690・T5

1690・T6

1690・T7

1690・T8

1690・T9

1690・T10

1690・T11

1690・T12

1690・T13

1690・T14

1690・S1

1690・S2

1690・S3

1690・S4

1690・M1

1690・M2

1690・M3

1690・M4

1690・M5

1690・M6

1690・M7

1690・M8

1690・M9

1690・M10

1690・M11

1690・M12

1690・M13

1690・M14

1690・M15

1690・M16

1690・M17

1690・M18

1690・M19

1690・M20

1690・M21

1690・M22

1690・M23

1690・M24

1690・M25

1690・M26

1690・M27

1690・M28

1690・M29

1690・M30

1690・M31

1690・M32

1690・M33

1690・M34

1690・M35

1690・M36

1690・M37

1690・M38

1690・M39

1690・M40

1690・M41

1690・M42

1690・M43

1690・M44

1690・T1

1690・T2

1690・T3

1690・T4

1690・T5

1690・T6

1690・T7

1690・T8

1690・T9

1690・T10

1690・T11

1690・T12

1690・T13

1690・T14

1690・S1

1690・S2

1690・S3

1690・S4

1690・M1

1690・M2

1690・M3

1690・M4

1690・M5

1690・M6

1690・M7

1690・M8

1690・M9

1690・M10

1690・M11

1690・M12

1690・M13

1690・M14

1690・M15

1690・M16

1690・M17

1690・M18

1690・M19

1690・M20

1690・M21

1690・M22

1690・M23

1690・M24

1690・M25

1690・M26

1690・M27

1690・M28

1690・M29

1690・M30

1690・M31

1690・M32

1690・M33

1690・M34

1690・M35

1690・M36

1690・M37

1690・M38

1690・M39

1690・M40

1690・M41

1690・M42

1690・M43

1690・M44

1690・T1

1690・T2

1690・T3

1690・T4

1690・T5

1690・T6

1690・T7

1690・T8

1690・T9

1690・T10

1690・T11

1690・T12

1690・T13

1690・T14

1690・S1

1690・S2

1690・S3

1690・S4

