

非計画的市街地形成に伴う居住環境の諸問題

大石 堪山*

要 約

日本の大都市が包摂する住居地環境の諸問題を、「爆発的」な都市化の過程をたどっており、しかも自然の成りゆきのままに放置された、いわゆる「非計画」地域に焦点をあてて分析を試みた。そこにはほとんどすべてと言っても過言ではないくらいのさまざまな住居地環境問題が生起しており、またそれらは都市の発達段階に応じて、発現形態も、発現地域も異にする。

農村地域の予想をこえる急激な都市化は、地価の上昇率が高いので、農業者をして、いわゆる「土地区画整理事業」を実施させないばかりでなく土地の売却を困難にさせ、農業者みずからによる貸家やアパート経営という土地利用の転換を促進させ、また、中小の不動産業者によって、きわめて狭小な区画の宅地が耕地や林地の中に「虫喰い」状に進展するためにそれが居住環境悪化の要因となる。これらのプロセスは農地転用の実態を農地法の3、4および5条別に、また転用目的別、あるいは田畑別の分析によって明らかにされる。

賃貸住宅もその種類や立地の推移が都市の発達段階でことなり、居住環境形成に与える影響も違う。

賃貸住宅所有者の地域外分布が非常に高い比率を占めること、いっぽう、入居者についても、この地域への転出入人口がきわめて多数にのぼることから、相互に地域社会への定着性に乏しいこと、あるいは市民意識の育ちにくいことが、居住環境悪化の重大な要因と考えられる。

1 はじめに

都市への人口集中、とりわけ大都市への人口集中は、資本主義的生産様式の発展とともに激化の度を深める。この生産様式の本質は都市への労働者の大量集中をはじめとして、工業ばかりでなく、企業の管理中枢機能の都市集中であり¹⁾、しかも大都市への傾斜をよぎなくさせることである。このことは、とくに資本の強蓄積、いわゆる経済の高度成長のはじまった昭和30年以降に非常に著しい進展を示した。流通革命・交通革命に代表されるような変革が、現代社会構造の再編成を誘引し、第三次産業と事業所の管理中枢部門の発達を主要因とする都市化の比重が高まった²⁾。それとともに、都市内部では機能分担、地域分化が促進されると同時に³⁾、そこから追い出された人口が既存市街地の周辺へ、あるいは飛地的に外延的拡大をひきおこし、大都市圏域の中に「住宅都市」という、あらたな地域形成をひきおこした。いっぽう、大都市での資本蓄積に伴って、相対的に良い職場は大都市に集中し、人口もそれを求めて大都市へ集

中する。こうした都市へ集中する人口は、「職」とともに「住居」をも得る必要がある。すなわち、住居の増加は、一方では都市内部の、とくに都心にできうる限り近い部分でいわゆる「マンション」という高層集合住宅として、他方では都市の外延部で、一戸建住宅や、農業者層による狭小な一戸建貸家や木造賃貸アパート、公団・公社等のいわゆる団地として実現する。これらの中間地域には、既存住民によるアパート、民間不動産業者によるミニ再開発による狭小区画の一戸建住宅が出現する。これらの現象は個人のライフ・サイクルにかなりよく符合する。

ライフ・サイクルによる住居入手のパターンはおおよそ次のようなものであることが経験的に知れる。すなわち、ある独身の地方出身者あるいは、都市内部での親元からの独立世帯分離者は、はじめ職場に比較的近い場所での間借り、ないしは木造賃貸アパート（共同施設式）から、世帯持ちになると、いちおう最低の生活のための施設をもつ（但し浴室を欠く場合も多い）1～2部屋の木造賃貸アパートへ、さらに公団・公社の賃貸集団住宅へ何十回という申込み、何十倍という競争を突破して入

* 東京都立大学都市研究センター・理学部

居するか、あるいは狭小な1戸建貸家を借用する。その後何年かして、子供の増加とともに、居住スペースが手狭になることもあって、勤務地からかなりの遠隔地に当たる公団・公社の分譲住宅(団地式)ないしはマンションに、あるいは狭小な区画の1戸建住宅に、多大の借入金と多年にわたる月賦償還の条件とともに新たな住居を獲得する。しかしながら、以上のパターンは必ずしも全部が該当するというものではなく、いつまでたっても、木造賃貸住宅や零細な1戸建貸家という居住条件の悪い住宅に住居せざるを得ないという世帯もきわめて数多く存する。また郊外のミニ開発あるいは都市内部でのミニ再開発による民間分譲1戸建住宅に運よく入居した世帯でも、大部分が手狭なスペースのなかで日照や通風が悪く、プライバシーの保持すらも困難な、不良な居住環境に耐えざるをえないのである。

この小論ではこれら狭小住宅、あるいは木造賃貸アパート群の形成過程とそれらが生み出す不良居住環境形成の諸問題について、とくに最近の都市化の激しい地区を選定して、若干の考察をくわえたい。この場合住宅地の形成は2つの面から考察する必要がある。一方では都市からのインパクトによる土地需要の増大をひきおこす需要者の側、都市化する側であり、他方では、これを受けて、土地を供給する側——大部分は農業者であるが——都市化される側である。居住環境はこれら土地の需要者と供給者の双方が複雑にからみあって、良きにつけ、悪しきにつけ、生み出されるものであるにちがいない。

以上のことと、「非計画」地域ということから、調査対象地域は次の条件をそなえていることが望ましい。すなわち、(1)大都市圏地域にあって、昭和30年以降もひきつづき人口が急増していること、(2)住宅の建設が著しく、都市化の波が急速に進行していること、(3)住宅公団、住宅供給公社、都府県市町村営および民間分譲、賃貸住宅団地が全くないか、あってもごく小規模団地であること、(4)大規模な工業団地の形成がないこと、工場の進出・立地の少ないこと、要するに工業化による直接の都市化でないこと、従って、(5)小規模な民間分譲住宅地や個人による宅地の形成で、大規模な区画整理などのないこと、(6)当然、近郊農業地域であり、土地利用の転換が農地あるいは林地より宅地へ、というパターンのみられる、またはみられた地域であること、である。

以上にもっともよく適合する調査地を首都圏から選択すると千葉県東葛地方の鎌ヶ谷市がその一つになる⁴⁾。この地域の住宅地形成のプロセスとそれによって創り出される居住環境を分析することは、たんに居住地環境整備にとどまらず、今後の都市計画や国土計画、土地利用計画の合理性の追求に意義のある示唆を与えることが可能であろう。

なお、「非計画的」というのは、人間の居住する限り

「計画」のないということはありませんけれども、ここでは、住宅地造成のための区画整理事業や道路建設・整備、緑地、公園等オープンスペース確保などが事前になされていないことを意味する。そして、ここでいう居住環境は、通勤や買物などの利便性、教育文化施設の有無など社会・経済・文化的観点などの広い視野にたった広義のものではなく、主として、日照・通風、オープン・スペース、道路、宅地の広さや住居内部の広さなど狭義の居住環境としておきたい。

2 都市発達段階と居住地環境問題の発生

農業的な生産に従事する人々が大部分を占め、従って土地利用も農業的なそれがほとんどを占めるかぎり、あるいはまた、都市の産業に従事する人々とその家族が、それら農業生産にたずさわる人々の居住地域の内部に1つの小中心地を形成している場合には、都市問題というものがほとんど生じなかったし、従って、その問題の一部である悪質な居住地環境問題もおこりようがなかった。しかしながら、「都市化」の速度が急速であればあるほど、また、大都市への近接度が高ければ高いほど居住地環境問題は深刻化の度合が一般的には大きくなるであろう。東京のような世界に冠たる大都市とその外延的拡大速度の大きな都市の場合には、近郊地域は都市化の速度も度合もいわば「爆発的」であって都市問題は急激に数多く発生し、その予防も解決も遅延するか未決のまま深刻化していたし、将来も深刻化するであろう。都市化が地方の中小都市のようにゆっくりと段階をふんでいくような性質をもっていれば、さほど大きく問題視する必要はないのであるが、東京では、とくに戦後のしかも高度経済成長期には、かようなことは望むべくもなかった。

従って、現在の居住地環境問題の把握・分析はそれぞれの地域がどのような都市化の発達段階を経過してきたのか、現在ほどの段階にあるのかということをおおむね程度明確にしなければ、誤った解釈を下すことになるかもしれないし、他地域の場合との比較もできなければ、将来の予測や対応も誤るかもしれないし、不可能になるかもしれないのである。換言すれば、居住地環境問題の考察にはその地域の都市化の歴史科学的な考察が欠かせないのである。

調査地域の住宅地形成に関係の深いと考えられる諸機能を中心に考察しながら、都市化の段階とそれを規定していると思われる要因を機能別にみたのが表-1である。もとより都市化段階を規定するのに、この表に掲げた指標のみで区分できうるものではなく、各種のデータを総合的に考察して定めなければならない。データの選択、発達段階区分の手續および主要機能の考察についてはか

表-1 鎌ヶ谷市の都市発達段階

年 代 人口(世帯)	行政関係	交通・通信関係	商業・金融関係	工業関係	住宅関係	その他	発達段階	備考
	明22.鎌ヶ谷村	明5.鎌ヶ谷郵便局					純	明27.総武線水戸佐倉間開通 明29.常盤線田端土浦間開通 明37.総武線阿部橋本間開通 明43.日露戦争 大3.第一次世界大戦 大5.京成電鉄甲上船橋間開通
大9. 4,160 (686)	大6.鎌ヶ谷駐在所	明43.人事鉄道					農	大12.関東大震災
大14. 4,311 (718)	大11.鎌ヶ谷小学校	大12.東武鉄道船橋間開通 大14.佐津間、六実に松戸から電話開通 大15.京成バス白井線松戸佐津間開通					村	
昭5. 4,683 (752)		昭18.京成バス中山木下線西船橋八木谷間開通 昭21.新京成電鉄津田沼初富間開通		昭14.河政商事		昭12.旧逓信省高等航空乗員養成所	期	昭7.総武線お茶の水兩國間開通 昭12.第二次世界大戦 昭20.終戦
昭22. 8,277 (1,500)	昭22.鎌ヶ谷中学校	昭22.東武鉄道電化 昭24.新京成自動車鎌ヶ谷営業所 昭28.京成バス船橋大仏線開通	昭29.大平産業	昭21.私市醸造		昭20.陸軍飛行場		昭24.常盤線松戸取手間電化
昭30. 10,168 (1,841)		昭30.新京成電鉄初富松戸間開通 昭32.東武バス柏鎌ヶ谷間開通		昭31.徳永鉄工* 昭32.鎌ヶ谷精工	昭31.運輸省初富宿舍		?	昭30.日本住宅公団法 昭31.首都圏整備法
昭33. 11,425 (2,228)	昭33.鎌ヶ谷町	昭34.京成バス中山線鎌ヶ谷間開通		昭33.東洋フィッティング 昭34.フタバ工業			都	昭33.首都圏市街地開発法
昭35. 13,496 (2,763)	昭36.工場誘致条例	昭36.丸十タクシー鎌ヶ谷営業所	昭36.船橋信用金庫		昭36.東部市営住宅	昭36.鎌ヶ谷商工会 昭36.鎌ヶ谷カントリークラブ	工	昭35.京葉道路江戸川船橋間開通 昭36.農業基本法
	昭37.東部小学校 昭37.道野辺保育所 昭37.都市計画区域指定			昭37.協心製作所 昭37.信和製作所 (昭38.オリエンタルロック) 昭38.双葉工業* 昭38.日修製作所	昭37.新成電鉄鎌ヶ谷寮 昭37.日本パイプ製造寮 昭37.雇用促進事業団鎌ヶ谷寮 昭38.協心製作所寮		場	
	昭39.北部小学校 昭39.栗野青年館 昭39.児童遊園地	昭39.鎌ヶ谷交通		昭39.日本プレキシュー*	昭39.北部市営住宅 昭39.三菱製鋼寮 昭39.住宅供給公社鎌ヶ谷団地		立	昭39.住宅地造成事業に関する法律
昭40. 25,002 (6,066)	昭40.総合グラウンド 昭40.塵芥焼却処理場 昭40.南部小学校 昭40.南初富青年館 昭40.中沢青年館 昭40.南初富保育所 昭40.市街化許容区域用途指定 昭40.宅造法適用 昭41.鎌ヶ谷青年館 昭41.栗野保育所 昭42.西部小学校	昭40.鎌ヶ谷新田郵便局	昭40.エンパイア自動車工業	昭40.鈴木製靴 昭41.小川硝子* 昭41.東葛食品 昭41.岳南工業* (昭42.美飾スタンブ工業)	昭40.天野新商社住宅 昭40.全国信用金庫研究所寮 昭40.千葉興業銀行寮 昭40.中野塗装工業寮 昭40.勢能体育用品寮	昭40.安田学園総合グラウンド	企	
	昭43.公害対策委員会	昭41.鎌ヶ谷電報電話局 昭41.機山交通		昭41.生研建設材料倉庫* 昭43.小松川鋼機	昭41.日建築工業寮 昭41.岩城ガラス独身寮 昭41.太平電業独身寮 昭42.三井金属鉱業寮 昭42.小幡亜鉛メッキ社宅 昭42.東京緑地鎌ヶ谷社員分譲地 昭43.旭ガラス初富社員分譲地 昭43.東洋火熱工業寮 昭43.大越寮 昭44.鏡成鉄工業寮		工	
	昭45.中部小学校 昭45.し尿処理場 昭45.消防署 昭45.土地利用区域区分(線引き)	昭45.手塚運送鎌ヶ谷支店	昭45.プリマート(スーパーマーケット) 昭45.扇屋鎌ヶ谷支店	昭45.山陽化工(機)	昭45.小幡亜鉛メッキ社員分譲地 昭45.東洋フィッティング寮 昭45.ユニオン製鋼寮 昭45.京葉六実社員分譲地 昭45.東照産業新田社員分譲地 昭45.横上団地(松宮商事) 昭45.中山グリーンハイツ精工 昭45.東武ニュータウン精工		業	昭43.新都市計画法 昭44.地下鉄東西線船橋中野間開通 昭45.千葉ニュータウン造成着工 昭45.米生産調整
昭46. 45,026 (12,271)	昭46.鎌ヶ谷市 昭46.市庁舎分室 昭46.市制公園		昭46.三和銀行 昭46.第一勧業銀行 昭46.三重工業 昭46.トキワ紙器	昭46.ユニオン製靴 昭46.下村特殊精工 昭46.三重工業 昭46.トキワ紙器	昭46.旭光運輸寮 昭46.谷本鉄工業寮 昭46.資生堂寮 昭46.和泉屋寮 昭46.旭ガラス鎌ヶ谷大仏社員分譲地 昭46.吉田組 昭46.大昭和建設 昭46.宮崎商事	昭46.鎌ヶ谷コイトホール 昭46.小池建設 昭46.庵下組 昭46.大成設備	地	昭46.常盤線東京我孫子間快速 昭46.地下鉄千代田線鎌ヶ谷我孫子間開通
昭47. 49,465 (13,671)	昭47.鎌ヶ谷第二中学校 昭47.鎌ヶ谷高等学校 昭47.新し尿処理場 昭47.新塵芥焼却場 昭47.都市公社 昭47.特別養護老人ホーム		昭47.千葉興業銀行	昭47.鏡成鉄工業寮 昭47.星野建設 昭47.北部市営住宅(栗野) 昭47.司茂 昭47.旭ガラス道野辺社員分譲地 昭47.三井不動産	昭47.鎌ヶ谷ロイヤルボール 昭47.丸木興業建設		宅	昭47.総武線東京津田沼間快速
昭48. 56,468 (15,670)	昭48.鎌ヶ谷保育園			昭48.クレーン	昭48.京葉ハウジング 昭48.京浜ハウジング 昭48.北総開発鉄道 昭48.鎌ヶ谷保育園市営住宅 昭48.長谷津市営住宅 昭49.福祉産業マンション 昭49.長谷津市営住宅 昭50.大和土地建物 昭50.三井不動産 昭51.柳原不動産 昭51.安宅興産 昭51.日本勤労者住宅協会 昭51.千葉ハウス 昭51.飛鳥建設 昭52.志村		分	
昭49. 60,289 (16,946)	昭49.初富小学校 昭49.社会福祉センター		昭50.三菱銀行 昭50.マルエツスーパー				展	
昭51. 66,685 (18,535)	昭51.市役所新庁舎 昭51.三橋記念館 昭51.中沢保育園						業	
昭52. 69,508 (19,286)	昭52.道野辺小学校 昭52.中央公民館 昭52.図書館		昭52.イトーヨーカ堂				化	
昭53. 72,727 (20,133)	昭53.消防署門山分署 昭53.五本松小学校 昭53.第二給食センター	昭53.中沢郵便局			昭53.長谷津市営住宅	昭53.倉本病院増築	期	昭53.成田国際空港開港

(注) 工業関係は昭和53年6月1日現在で、従業員30人以上の現存する企業のみ掲げた。但し*は、現在30名以下であり()は倒産のため現存しない。また、いずれも昭和47年1月1日以前で従業員30名以上の企業
住宅関係の昭和46年以降については造成・建設もしくは販売主体者名を示す。
また48年以降は開発面積0.2ha以上をかかげた。0.2ha未満については表-11を参照せよ。
人口は国勢調査および住民登録による各年10月1日現在。
発達段階の区分については本文および拙稿(1974):37-50, 55-56をみよ。また、タイム・スケールは同一でないことに注意せよ。

(資料) 巻末文献(鎌ヶ谷町、鎌ヶ谷市、同企画室、教育委員会、千葉県開発庁、千葉興業製備促進期成同盟、総府統計局、鎌ヶ谷町工業クラブ)の各該当するもの及び鎌ヶ谷市役所都市計画課、「開発行為許可申請書処理簿台帳」「鎌ヶ谷町宅地開発現況一覽」ならびに「鎌ヶ谷町開発動向等の調査表」を参考にし、課税課資料、企画課、産業課、広報課の資料、聴取により作成。

つて別稿で述べたことがあるので、その後の変化をとりいれて都市発達段階区分の結論のみを表一に掲げた⁵⁾。

純農村期と都市近郊農村期の境は明らかではないが、労働力、農作物作付、土地についてみると、ほぼ昭和30年頃までは農家および専業農家戸数は年々増加し、兼業農家は減少していた。麦類、芋類、陸稲の作付は昭和30年以降減少し、根菜類、梨が増加するようになる。農地転用は32年に件数、面積とも前年までの年間平均に対して約3倍増となった。また人口増加率も急騰した。従って、30～32年頃を純農村期の末期と考えてよからう。34年頃から地価上昇率が高まり、34年に初めて農地が工業用地に転用された。また、35年前後は事業所の設立が急増した時期である。政府の後進地域開発政策にのって、36年工場誘致条例発布、しかしながら工業基盤、立地条件の未整備のため、2・3の小企業の進出をみただけで工業化は失敗に終わった。この年は農地転用第二期急増期にあたり、住宅立地が急増し、公共用地用転用第一期急増期となった。また前年まで年率1%以下の減少率しか示さなかった農家人口は一挙に8.5%の減少率を示し、以後年率3%前後の減少率を示すようになった。会社・企業の寮がこの頃より多く建設されるようになった。38～39年は農地転用第三期急増期にあたり、工業用地への転用があいつぎ、工場の進出も急増した。また住宅地への転用も倍増となった。39年には農地法4条関係の転用が急増し、住宅急増第二期にあたる。従って、40年には貸家・アパート業が急増した。41年には住宅が急増し、42年には事業所、とくに飲食品小売業、建設業関係が急増し、地価もまた急上昇をはじめた。人口と住宅の急増に対応した関連産業の急増が知れる。44年には45年に新都市計画法による土地利用区域区分が決定されたために、農地のいわゆる「かけこみ転用」があつて、住宅が急増、従ってまた飲食店も急増した。この頃より公共用地用転用の第二期急増期となり、これ以後50年代に入っても年平均12,000㎡以上となった。つづく45年も事業所の設立が急増し、スーパーマーケットや全国チェーン店の進出があいつぎ、46年にいたって一挙に銀行3行が進出してきた。また一般分譲地を目的とした宅地造成が急増し、大手の不動産業者の進出をみた。48年～49年にいたって大手不動産の分譲住宅および分譲地販売が開始された。49年以降農地転用はそれ以前の第三期急増期に比べて約3分の2におちたが、公共用地用転用が相対的に高い比率(2～3割)を占めるようになった。従って、50年代には公共用の建築物が増加した。52年末には大手スーパーマーケットが進出した。また北総鉄道の新路線の線路工事のみは完成した。

以上からこの地域の都市発達段階を区分すると表一1のようになるであろう。東京という大都市の「離心的機

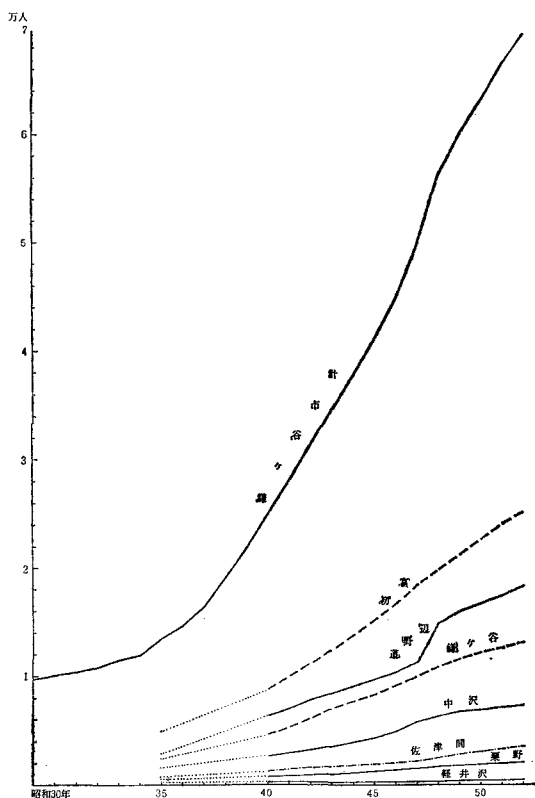
能」としてはあまりはっきりした層序を認めたいが、これは大工場、病院、学園、集団住宅がほとんどないからとも考えられる。しかしながら、これらが進出してくるのは無関係に、また進出以前に個別の住宅地化が進展したからでもある。このことは、換言すれば、この地域がまったく自然のままに、無計画的に個別的な住宅地化によって都市化の進展しているところだという証拠でもあり、従つてまた、この地域の都市化は層序が認め難いほどの急激な、つまり「爆発的」な都市化といつても過言ではないであろう。

以上によって、居住地の環境問題が出現しはじめるのは、昭和30年代初期と考えられるが、深刻化するのは、企業の寮ないしはアパートが建築されはじめた頃と推定してよいであろう。

3 住宅地の形成・拡大過程と居住環境

3.1 人口の増加

上述のように純農村期末の昭和30年頃は、この地域の

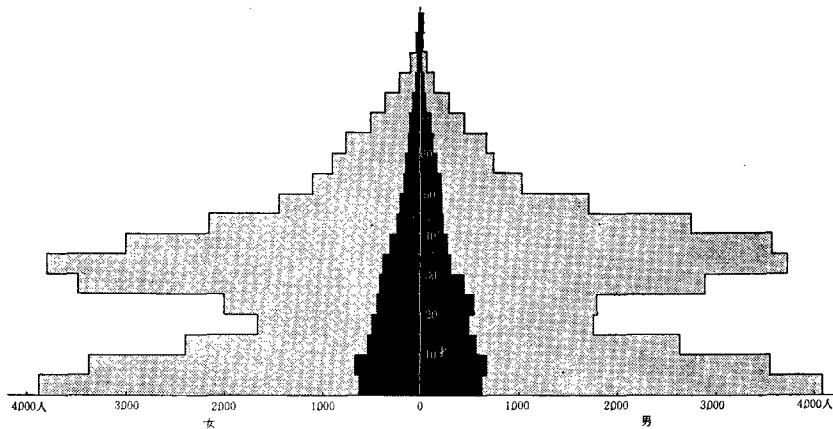


図一 鎌ヶ谷市の人口増加

注) 昭和30年および35年以降は各年10月1日現在。同29年および31～34年は各年3月31日現在。

大字別人口については昭和39年以前は同35年を除いて不明。

資料) 鎌ヶ谷市役所企画課資料によって作成(大石原図)。



図一 2 年令5歳階級別・男女別人口構成の変化(昭和30年および昭和50年)

資料) 各年国勢調査報告書によって作成(大石原図)。

人口は約1万人(1,841世帯)で、人口増加率も全国平均の2倍とはいえ、年率2~3%で東京周辺地域ではきわめて低い伸びしか示していなかった。それらの人口も農業的集落を除けば、鉄道駅のごく近隣に集中していたものである。それが昭和35年以降急激に流入人口が増加し(図一1)、昭和45年4万人を、49年には6万人を超え、53年5月末現在71,747人)19,899世帯となった。最近では流入居住者による自然増加率も甚だしく大となった(図一2)。昭和30年から50年までの各5年毎の人口増加率はセンサンス結果でそれぞれ32.7, 85.3, 63.9および54.4を示し、いかに伸び率が大きいかが知れる⁶⁾。

昭和30年を100とした50年の人口指数は622で千葉県のなかでも最も大きい市町村の一つである。急激な人口増加は必然的に急激な宅地の増加をひきおこす。

3・2 土地区画整理事業と居住環境

千葉県では昭和30年以後5年毎の増加人口はそれぞれ10万, 40万, 66万, 78万人で、20年間に194万人の増加であった。この大部分が、千葉市以西に集中している。人口増加時期と宅地開発の活発化した時期はほぼ一致し、昭和35年以降5年毎の宅地開発は各々2,803ha, 5,255haである⁷⁾。公的機関によるものが夫々46, 42%である。はじめに公的機関の投資があつてのちに民営の団地などが前者の周辺に「寄生」する形態で宅地化が進展していくことが一般的であるから⁸⁾、この比率の違いと、その発現のタイム・ラグは当然であろう。これら公的機関、あるいは民間大手の宅地造成事業はかならずと言ってよいほど土地区画整理事業をともなうが、千葉県では「土地区画整理事業」による宅地開発が非常に大きな比率を占めている⁹⁾。しかも組合によるものが半数、

公共団体が4分の1を占めているが、東葛地域にあって、昭和46年まで公共・民間とも1例もなかったのが鎌ヶ谷市である。西北隣の松戸市とは好対照をなす。昭和40年を境としてそれ以前には、千葉県でも宅地造成を規制する法律がなかったこともあって、小規模なしかも住宅関係施設の未整備な不良住宅地の造成が横行し、既成市街地に連担したスプロールの小造成地が無数に発生したといわれている。かような事態を規制するために、昭和39年7月に「住宅地造成事業に関する法律」が施行され、40年6月から適用された。当初は適用市町村も17と少なく、開発規模も0.3ha以上のものであったが、その後の宅地開発の急増によって規制規模以下のものが続出したためと、自治体の財政負担を緩和すること、環境保全のために、規制対象地域の拡大と、規制規模の引き下げがおこなわれて、開発規模も0.1ha以上となった¹⁰⁾。千葉県の首都圏近郊整備地帯における27市町村で同法の認可件数及び面積は、40年6月から45年7月まででそれぞれ762件余、2,667haにおよぶが¹¹⁾鎌ヶ谷市の場合には12件、52haで、この中には大手不動産業による宅造地2件、約45haを含むので、これらの規制の網に入らないものがいかに多いかが知れるのである。

上述の土地区画整理事業は道路網の整った良好な市街地を作るうえにとくに有効な事業である¹²⁾。しかし、この地域では、かような事業が全く実施されていないために、区画が非常に歪んだ市街地が形成されつつあるし、放置する限り、将来ますます不整形なものになるであろう。これは住宅地としては甚だ具合の悪いことである。しからばなぜ区画整理事業がなされないのであろうか。土地区画整理組合がおこなった区画整理の財源をみると、一般に、その9割までが保留地によってまかなわ

れている¹³⁾。つまり、組合、ひいては組合員の自己負担によって事業がおこなわれるわけである。換言すれば、土地区画整理をおこなうためには組合員は保留地減歩ならびに公共用地減歩をおこなう必要があるのである。この減歩量は2割強に相当する。従って、地価のきわめて高い、しかも上昇率の高い地域では、土地区画整理をすると土地所有者は大きな負担を強いられる。土地需要者は年々増加するばかりか売却価格も年々急上昇しているのであるから、ことさら2割以上の減歩をおこなって土地区画整理をおこなう理由も必要性もないのである。従って、道路や公園、緑地などのオープンスペースの造成もほとんどなく、あっても粗末なものにならざるをえないし、あるいはそれらの造成計画も遅延することになって、公共施設など、市民の共同消費施設の乏しい市街地が形成されることになる。それとともに、これら社会的共同消費施設の不足分を公共用地取得によって補おうとするとき、地方自治体に与える財政的圧迫がきわめて大きいものになる。一般会計決算を分析してみれば、このことは容易に理解することができる。民生・衛生・消防などの生活環境基盤整備費や土木費が3割以上に達しているが、いっぽう、市税収入は全体の2割以下で、全国平均値にくらべると非常に低いし、急激な都市化による若・壮年層の流入では税収の伸びもさほど期待できず、いきおい市債などの借金財政に頼らざるをえなくなる¹⁴⁾。従って、教育関係予算および同施設拡充のための予算膨脹とも相まって、環境整備は公共的観点からも停滞することになる。従って、都市計画法による「線引き」のみでは、市街化区域内の土地利用の状態、とりわけ住宅地の居住環境は悪化することになる。

かくて都市化によるスプロールが激しいうえにくわえて、区画整理事業もおこなわれないうえにより、きわめて無秩序な、雑然とした市街地がひろがっていくことは明らかである。道路なども歩道はおろか、最低の幅員しか確保されないし、現実には、耕地や林地に、異なった時期にいくつもの不動産業者によって、スプロールのミニ開発がすすみ、私道が形成されていき、長距離の袋小路が形成されていくので、この地域の住宅地は災害時を考えただけでも、居住環境として粗悪なものと言わざるをえないのである。

3.3 土地利用の変化

この地域の総面積は2,053haである。昭和52年1月1日現在で、そのうち非課税地籍以外の面積は約1,710haである。このうち宅地は399haで19.4%、これに非課税地籍の宅地分約70haを加えると、宅地は全体で469ha、地域面積の約22.8%である。水田117ha(5.7%)、畑653ha(31.8%)で、耕地は地域の37.5%、これに山林・原野、430ha(20.9%)を加えると58.4%、民有地の70.2%は、

少なくとも土地台帳のうえではまだ都市的土地利用とはいえないことになる。しかし、同様に、5年前の昭和47年1月1日には、地域の72.1%、民有地の84%が農村的土地利用であったから、都市的土地利用の進展速度は急速であることが知れる。成田ニュータウンの完工をめざして、すでに北総鉄道の鉄路敷設は終わっているし、鉄道資本や、大手不動産業者に混って、中小不動産業者による土地買収が急激に進んでおり、地価の高いことや、その上昇率の高いことによって、これらの土地の多くの部分が潜在的な都市的土地利用を内包していると判断される。

図-3は上述の民有地の土地利用の推移を示している。昭和34年を基準にして¹⁵⁾、昭和52年には宅地が337ha増(増加率42.8%、以下同様)、雑種地97.7ha増(71.8%)に対して、畑288ha減(-31%)、山林・原野225.3ha減(-34%)、田40ha減(-25%)、となって、耕地の減少量が大きい。5年前の47年までの14年間では耕地

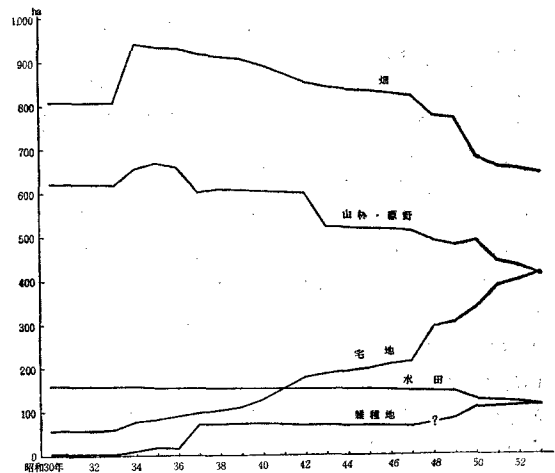


図-3 課税地の地目別面積の推移(鎌ヶ谷市)

注) 各年4月1日現在。但し、昭和47年以降は1月1日現在。
資料) 鎌ヶ谷市役所課税課資料によって作成(大石原因)

の減少量を山林・原野の減少量が上まわっていた。都市化の急速に進展するところでは、農地の転用は手続きに時間がかかること、不許可の決定など、手続きの煩雑さがあるが、山林・原野の転用にはこの規制がない。従って、宅地開発は山林・原野において集中的におこなわれる。この地域のように平地林がまだ比較的多く残存しているところでは将来の宅造を見込んで、とくに大手不動産業者・鉄道資本が精力的に買収をすすめてきたし、現在もすすめている。しかもそれは、「市街化調整区域」において甚だしいのである。この区域は「都市計画法」によって開発行為が原則として禁止されているが、しかし20ha以上まともれば宅地造成が許可される¹⁶⁾。従

表一 鎌ヶ谷市における3・4・5条別

	昭和36年	37	38	39	40	41	42	43
4条	25 9,953	29 16,278	40 15,084	86 49,435	84 27,828	108 36,612	102 29,280	99 28,221
5条	91 62,481	162 58,231	267 112,635	385 124,261	401 91,650	415 88,461	371 91,375	330 84,280
3条	? ?	158 241,914	193 279,379	147 217,306	93 109,451	113 237,316	133 185,362	154 208,878
4・5条合計	116 72,434	191 74,509	307 127,719	471 173,696	485 119,478	523 125,073	473 120,655	429 112,501
うち 公共用地分	5 7,658	24 13,590	21 8,522	43 17,683	60 22,621	5 1,902	— —	2 2,709
大臣許可分	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —

(注) 上段：件数，下段：面積(m^2)を示す。

* 公共用地分を含まない。

** 外数，従って昭和46年の4・5条転用分合計はこれを加えた142,295 m^2 となる。

って、一般農業者や個人、零細不動産業者には開発ができない。換言すると、大都市近郊の「市街化調整区域」では、地価上昇が、「市街化区域」に比べて相対的におさえられるので、大手不動産業者に独占的に大量に土地を吸収させることになる。

昭和45年以降、いわゆる「線引き」後は、原則として宅造は「市街化区域」に限定されたので、47年以降山林・原野の転用量よりも、耕地の転用量がはるかに大きくなっている。これは「線引き」の効果とみることができ、一方、「調整区域」の潜在的市街化もかなりすすんだと考えられる。「調整区域」に綜合駅が計画されていることからみても、社会資本が急速に整備されるであろうから、この地域全域が早晚市街地化するであろうことは疑い余地がない。

3・4 農地転用の推移からみた住宅地の増加

土地利用からみてどの程度宅地化が進展したかを量的にしかも正確に把握するには農地転用の推移をみるのがよい¹⁷⁾。農地法3条、4条および5条別にみたのが表一2である。

3条関係は転用を伴わないが、耕作者同志の取引きであって、表一2にみるごとく都市化の初期の段階までは比較的件数や面積も多いが、都市化が激しくなり、地価の上昇(率)が高くなると、土地の移動は農業者対非農業者でおこなわれるようになり、3条関係は件数が急激に減少する¹⁸⁾。換言すれば、農地として権利移譲するよりも転用目的で権利を移譲する(5条)ほうが高い価格で売却できるし、また、農業者自身も高い地価の農地を購入して営農を続けても採算がとれないから、自己の農地を転用(4条)して貸家などを建築し、賃貸すること

になる。

この地域の昭和31～52年までの農地転用の総面積は213.9ha(大臣許可分を除く)にのぼるが、その内訳は「住宅用」が61.4%で圧倒的に多く、以下「工業用」¹⁹⁾、「公共用」「その他用」の順にそれぞれ11.0、11.3、16.4%を占める(図一4)。人口の急増する以前の35年までをとると「住宅用」は62.6%とほとんど変化がないが、「工業用」、「公共用」はそれぞれ8.2、1.3%と「公共用」がきわめ少ないことが注目される。このように公共用地の先行取得のないことが、36年以降人口増加のある段階毎に、公共用の転用面積を著しく大きくしている²⁰⁾。社会資本の整備が東京都心部との交通機関の整備ともあいまってさらに人口を流入させ、宅地の需要をひきおこす。

この地域で、転用の件数、面積とも急増するのは昭和36年からであって、これは図一1に示した人口増加曲線の動向ときわめてよく一致する。すなわち、住宅用地への農地の転用の急増という現象がおきた。この住宅用地への転用は昭和44年まで急激に増加し、その間年平均400件、10万 m^2 の面積を示した。45年からは年間件数は4割ほど減少しているが面積はほとんど変化していないことが注目される。1件当たりの面積は増加しているが、宅地1区画あたりの面積は、とくに5条関係で小さくなっている。これは図一5にみられるように昭和45年頃から地価が急激に上昇したために、一般個人にとって住宅用地の取得が簡単ではなくなったことが最大の要因であろう。かわって大手不動産業者による宅地造成のための転用が44～45年で4件、37.4万 m^2 なされた。これら大手業者の進出が、銀行資本の進出とともに、地価の急激な上昇に大影響を及ぼしている²¹⁾。

農地転用件数および面積

	44	45	46	47	48	49	50	51	52
156	92	71	75	74	50	71	58	70	
60,364	32,535	33,210	29,076	49,946	20,113	21,210	21,818	42,000	
358	189	234	292	278	215	238	249	204	
132,834	68,189	66,088	111,033	105,399	58,624	79,337	70,402	57,390	
112	61	60	105	52	51	40	35	26	
144,172	67,635	103,750	214,300	71,500	52,800	65,100	75,600	85,300	
514	281	305*	367	352	265	309	307	274	
193,198	100,724	99,298	140,109	155,345	78,737	100,547	92,220	99,390	
11	5	?	46	61	82	59	60	47	
30,761	2,838	42,997**	10,610	8,360	12,623	24,183	11,850	16,359	
2	2	1	?	—	—	—	—	—	
188,992	184,745	24,606	?	—	—	—	—	—	

(資料) 昭和46年までは拙稿(1974)：103～104頁より転載。
47年以降は鎌ヶ谷市農業委員会資料によって作成。

地価の急激な、利率をはるかに超えるような上昇率では、土地所有者に期待価格上昇の意識をいだかせ、従って、早期に土地を売却するほど損失を大きくさせるために、彼等に土地を売らないようにさせる。土地所有者

としての農業者をして、農業経営の拡大はもちろんのこと維持すらも困難にさせ、土地を自から農業以外の利用にむけさせるようにしむけ、その結果貸家経営のための土地利用が急激に増加している。すなわち4条の転用は

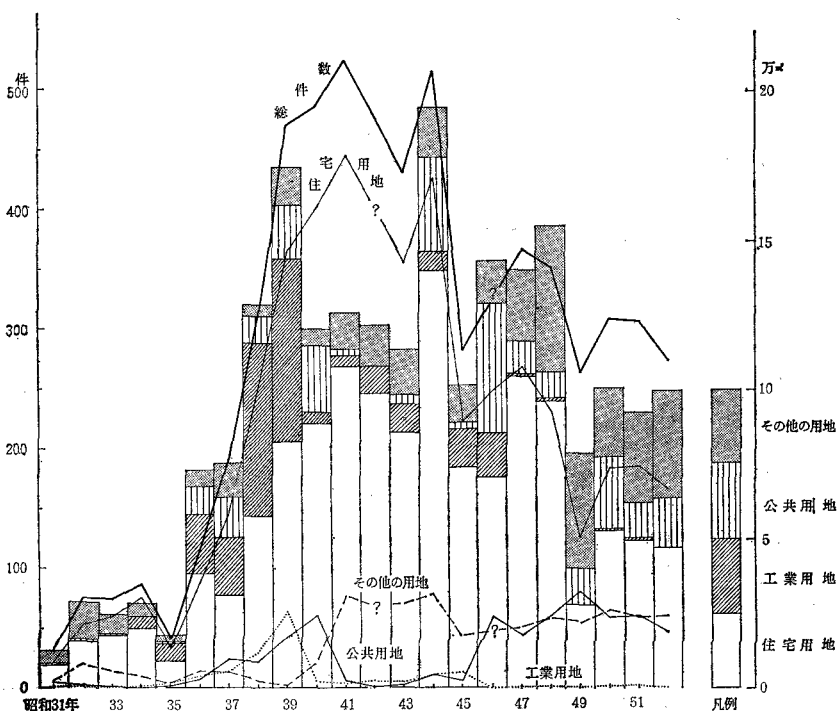
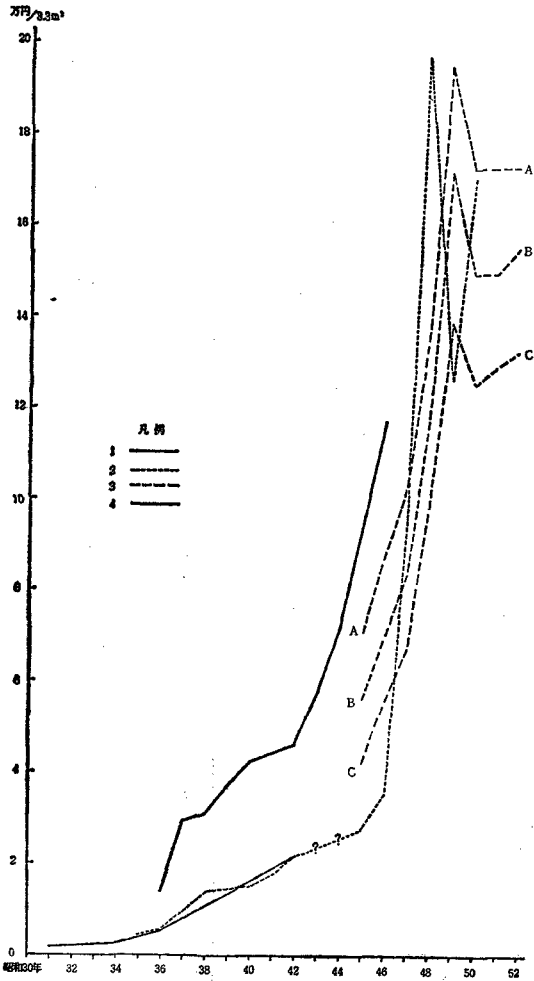


図-4 農地転用件数および面積の推移

注) 5,000坪以上の転用分は含まない。統計書の誤りは農業委員会資料によって修正した。
資料) 『鎌ヶ谷町統計書』昭和43年版、『鎌ヶ谷市統計書』昭和47年版および鎌ヶ谷市農業委員会資料によって作成(大石原図)。



図一五 地価の推移

◎凡例説明

1. S 不動産業者売買実例価格の平均値，東武線鎌ヶ谷駅より400～700m，または，新京成電鉄北初富駅より500～700mでかつ鎌ヶ谷駅より1,000～1,300mの地点（各年とも6～8地点）。
 2. 駅ヶ谷市および鎌ヶ谷市都市開発公社買収実例価格，昭和42年までは駅より700m前後，同45，46年は同1,000～1,300m，および同47年以降は同1,000m以内の地点のみの平均値（各年2～7地点）。
 3. 建設省および国土庁地価公示標準地，現在，市内で11地点の公示がおこなわれているが，初年度より値のある次の三地点のみ掲げた。
 - A 初富字富岡，鎌ヶ谷駅まで約700m，初富駅まで約900m。
 - B 初富字林跡，初富駅まで約700m。
 - C 中沢字白子，北初富駅まで約500m。
 道野辺鎌子水台（鎌ヶ谷駅まで約500m）の商業地では，昭和53年の公示では，約41.6万円となっているが周辺は住宅地である。
 4. 東京駅を中心とする半径23～40km 地帯の総平均値（住宅新報社資料による）。
- 注）昭和47年までは拙稿（1974）の第16図（123～124頁）を簡略化して再掲（大石原図）。

時期を下るに従って比率を高め，36年，10%台，39年20%台，44年30%台となり，それ以後はだいたい30%前後の水準を保持している。4条転用には農業者の自宅や農業用施設も含まれるが，大部分は貸家・アパート経営など不動産関係の事業に農地を使うようになったためのものである。しかもこれらの転用は，通勤条件と中心商店街との関係から，主要鉄道駅を中心とした地区に集中している²³⁾。

また，表一三にみるように，社宅や寮のための転用は昭和39年に37件，2.7万 m^2 あったが，表一にみる如く，昭和37年頃から急激に会社の厚生施設としての社宅・寮の建設が増加していることがわかる。これらの用途のために土地を提供した土地供給者達は大部分が農業者である。千葉ニュータウンの土地買収の始まった昭和40年前後には，これら農業者の手中に多額の現金が入り，それらの一部は彼等の資産保有（自家新築），農業以外への事業の切り替え，つまり彼等の経営としては，もっとも手取り早い貸家，アパート経営に，または商店などの自家営業のために使われたわけである。このことは表一三にみるように，昭和41年の「貸家・アパート・自家営業」のための転用件数・面積の大幅な増加となっておりである。しかも同年には，これら合計56件，約3.1万 m^2 の転用のうち，4条関係が件数で約60%，面積で64%を占めていることから，土地を所有している農業者がアパートや貸家を経営することの安直さをすくなくとも数字の上からみとめることができる。また，5条関係も約3割あって，これは，アパート・貸家経営というよりは商店経営のためのものであろう。

この傾向はその後も続き，表一三にみる如く，45年頃ピークに達し，現在は多少下火になっているといえる。45年は図一五にみるように地価が急激に上昇する前年にあたる。この年の転用面積は約10万 m^2 （281件）で，このうちの41.6%，約4.2万 m^2 が貸家やアパートのために転用されている²³⁾。そのうち，4条関係は件数で61%，面積で56%を示し，依然として所有権移転の伴わない転用が半数以上を占めている。4条転用全体に占める貸家・自営業用転用は件数で50%，面積で72%を示すことから，4分の3は貸家用の転用とみてよい。

土地売却代金は農業者や土地所有者の貸家・自営業経営のために使われ，従って，農地転用も4条関係が増加することになるのである。貸家・自営業がある程度まで進展すれば，それ以上の土地売却は，地価の激しい上昇率のために，早期に売却するほど損失が大きく，また，家賃あるいは自営業収益が農業者の生活費をある程度まで満足させれば，土地をそれ以上売却する理由は何もないことから，いわゆる「資産的保有」という状態になると考えられる。農業者の土地売却を抑制し，さらに地価は上昇するという悪いサイクルが生ずることになる。

表一 鎌ヶ谷市における最近の種類別住宅地用転用件数および面積

	昭和37年	38	39	40	41	45	48	52
寮・社宅	4条	—	1 383	19 11,725	—	—	—	—
	5条	3 2,195	7 14,096	18 15,702	5 4,102	3 3,578	15 14,095	5 5,152
貸家・アパート・ 自家営業	4条	—	2 582	—	1 460	33 20,045	45 23,316	25 9,458
	5条	2 1,127	3 628	—	2 2,936	23 11,237	29 18,590	34 12,704
個人住宅	4条	15 3,121	14 4,579	20 12,172	36 17,398	16 6,555	19 5,773	22 7,069
	5条	127 26,608	233 50,856	343 69,789	361 66,076	366 69,130	127 25,328	154 66,169

(注) 住宅関係は、この他に「住宅拡張」があるが、これは除外した。
大臣許可分は含まない。

40年までは自営業は含まれていない。

41年の寮・社宅には工場も含む。

(資料) 45年までは、拙稿(1974): 105~108頁の第20および21表より抽出転載。

48および52年は農業委員会資料によって作成。

3・5 住宅立地点と居住環境

貸家や個人住宅が水田の転用によっておこなわれた場合、居住環境上の問題が大きくなる。とくにこの地域のように台地を刻む谷地田の場合は低平な水田地域とは異なった問題がおこる。

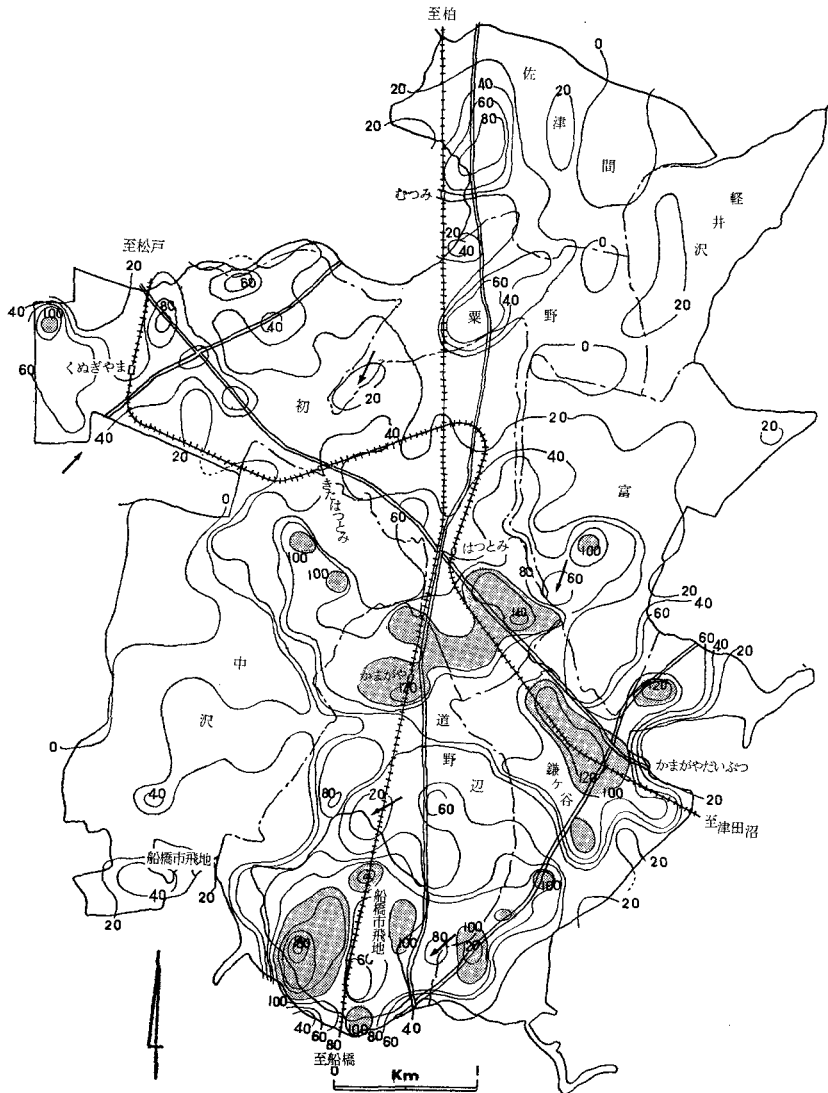
5条関係では、地価の上昇によって、住宅建設のコストに占める土地取得費が大きなものになるので、できる限り低地価の土地が求められること、とくに一般勤労者にとって、同一地区でも谷地田の地点は相対的には地価が10%以上低いので、その分だけ安く住宅を建設できる。また、農業者側からみると、台地上の宅地化によって、谷地田は一般住宅地の汚水の排水路と化し、水田耕作が不可能になったことが、転用に拍車をかけることになった。4条関係では、後者の理由が大きいことはいうまでもない。さらに、昭和45年以降の米の生産調整政策が強く作用した。すなわち、谷地田であるためにただでさえ生産力の低い状態であったところへ、都市化による汚水流入により、生産力の急激な低下が生じていたこと、および、労働力の通勤兼業化による劣悪化、不足をきたしていたから、半ば強権的に、休耕・転作を強いられた結果である。都市近郊の農村で、都市化の波の強いところでは、米の生産調整による休耕田の都市施設への転用が著しくなる²⁴⁾。

かような谷地田は台地面より15~25m低い。下水道は

おろか、排水路さえ整備されていないこの地域では、汚水はいわば自然流下で、地下へ浸透するもの以外は全部この谷地田へ落ちてくる。多少の土盛りはしても、地下水面は高く、とくに下流部で土盛りをすると上流部の排水条件が悪化し、いたるところに汚水の滞水池状のものが発生している。また、日照や通風がもともと限定されている谷地にあって、非常に宅地区画の小さいものが多く、採光や通風の点でも劣悪な状態が作り出されている。谷地を全部埋立てるといことは問題があるが、地形改変も含めて、総合的な土地利用計画・施策が必要であろう。

3・6 家屋棟数と家屋密度からみた居住環境

一般に、個別住宅が増加するに従って1棟あたりの床面積が小さくなるが、建築確認申請の出された住宅について、この点をみてみよう。昭和38年頃には1戸当たり平均床面積100㎡(210件)であったが、その後建築戸数の増加するに従って、41年86㎡(460戸)、45年69㎡(941戸)と急激な減少傾向にある²⁵⁾。これは地価上昇によって、土地購入代金により多額の資金を投入しなければならなくなった結果である。ちなみに平均的給与所得者は、土地と住宅の価格の総計が年収の3~5倍ぐらいならば、銀行資金を導入して支払能力の範囲内にあるといわれている。従って、年収300~400万円前後の給与所得者の支払能力はせいぜい2,000万円とみてよいであろう。しか



図一六 鎌ヶ谷における家屋密度図 (昭和47年7月)

資料) 鎌ヶ谷市役所発行1万分の1地形図(昭和41年測図, および昭和47年7月修正測図)に一辺250mのグリッド(但しグリッドの基準線は昭和29年建設省国土地理院告示の第9座標系による)をかけて作ったメッシュの中の家屋の数を積算して作成(大石原図)。

るに、この地域では、地価はすでに $3.3m^2$ 当たり25~30万円といわれており、建築費も $3.3m^2$ 当たり30万円前後である。25~30坪の土地と、家屋は2階建てで延坪20~30坪とすれば、総価格1,300~1,800万円である。このような狭小な土地区画にほとんどいっばいに建てられた住宅が、各鉄道駅を中心に周辺地域に展開していくが、これはいかなる分布を示すであろうか。

図一六はやや時期が古い、家屋密度を示したものである。東武線鎌ヶ谷駅を中心にそこから北東にのびる地域、県道千葉・鎌ヶ谷・柏線沿いに新京成鎌ヶ谷大仏駅周辺まで、および県道市川・印西線に沿って断続的に高

い地区があらわれる。つまり、小区画の住宅密集地区は駅よりやや離れた場所に立地する。のちのべるアパートの立地とやや分布を異にする。家屋密度の高い地区から低い地区への移行は漸移的でなく、二段階ほどの急落部をもって現象している。「市街化区域」と「調整区域」との境界は密度40に一致している。農地が急速に転用された結果であって、農地と住宅の混在状態を読みとることができる。駅の周辺ではすでに家屋の増加率(図一七)²⁶⁾が頭うちの傾向にあるので、大きな値を示すのは駅から離れた地区である。これは宅地化の進展しつつある前線帯を示しているが、各駅周辺でパターンを異にす

表一 4 鎌ヶ谷市における住宅の所有関係別普通世帯数

所有関係	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和50年 世帯人口
総数	1,800	2,733	5,975	10,855	17,362	62,553人
持ち家	1,535	2,069	3,725	6,961	11,831	45,966
借家	162	401	1,665	2,995	4,328	12,579
公営借家	—	—	—	174	184	643
民営借家	—	—	—	2,821	4,144	11,936
給与住宅	36	178	480	818	1,118	3,745
間借り	66	85	105	81	85	263

(注) この表の数値には寄宿舎世帯分を含まない。各年とも少数なので省いた。各年10月1日現在。

(資料) 各年『国勢調査報告』により作成。

る。鎌ヶ谷駅周辺では密度100を越すような高い地区はすでに増加率頭うちであり、増加率の高い地域は家屋密度の急激に下がる周辺地区であって、それらは家屋密度が60前後あるいはそれ以下の地区である。いっぽう、鎌ヶ谷大仏駅周辺では、どちらかといえば、家屋密度の高い地区が増加率も高くなっている。これは両駅の都市化の速度の違いを示している。それは、両駅周辺の家屋密度の高い部分、または低増加率地区のひろがりの大きさの違いとも現われている。今後家屋の急増するのは密度40～60の地区であろう。60以下のところでも、地価はすでに前述の値に達しているため、同様に狭小区画の住宅が充填されることになるからである。

これら家屋は、昭和47年以降、年間平均約1,300棟増加し、昭和53年1月1日現在でこの地域全体で19,700棟になるが、住居専用・併用を合せて約9割余が住居用に使われている。住宅都市の機能の純度が高く、今後都市化の深化度合が高くなっても、専用店舗や専用事務所数の増加は小さいであろう。これらは現在でも全体の1%強で、中心地の地域分化の程度が小さいことを示している。しかも、これら住宅の約8割が、道野辺・鎌ヶ谷・初富の三地区に集中し、昭和30年以降の家屋増加数の8割もまたこの三地区に吸収されたと考えてよい²⁷⁾。

上述のような95%弱の居住用の家屋は、一戸建か共同住宅かが問題になるが、そのままに住宅の所有関係からみてみよう。

表一4は国勢調査によって、住宅の所有関係別に世帯数をみたものである。持ち家は確かに多く、最近の分譲マンションの完成も含めて、約4分の3を占めるけれども、注目すべきは、昭和30年以降民営借家が急速に増加していることである。約24%の世帯12,000人が民間の借家に居住している。狭小区画の個別持ち家住宅の増加とともに民間借家も増加するので、各々の占有率はさほど変化せずとも、絶対数は両者とも増大しつづけるであろう。かような現象は、一般的に都市化の程度が深化して

いくところでの共通現象であろうが、公営の借家がほとんどない地域では、都市計画、都市の住宅環境形成に深くかかわりをもっているため問題は大きい。同様な観点から給与住宅も重要である。現在6.4%の世帯、3,700人が給与住宅に入居している。農家が含まれているとはいえ、持ち家には平均3.88人が居住し、民営借家の2.88人に比べるとその差はかなり大きい。借家、とくにアパートには単身世帯が相対的に多いことは周知であるが、それでも、これらの数値に、敷地を含めた住宅のスペースという居住環境の重要な要素の1つが集約されているとみることもできよう。換言すれば、子弟という世帯人員の増加があると、一般的にみられる借家はいかにも狭いものになり、持家所有への指向が高まることを意味している。

4 賃貸住宅の立地と居住環境

4.1 社宅・寮・貸家・アパートの立地推移と居住環境

表一1にみるごとく、この地域では昭和38年頃より企業の寮・社宅が急増した。資料はやや古いだが、昭和45年に借家や給与住宅に住む世帯は35.1%を占め、約12,000人にのぼった²⁸⁾。

表一5は市内居住者の所有する家屋のうち、貸付けられているものについて地区毎にみたものである。重複を除いた総所有者は339名で総棟数1,432棟(約2,000世帯)である。この地域の3.3%にあたる世帯が全家屋棟数の約11%にあたる家屋(市内常任所有者による被貸付世帯は全世帯の18%にあたり、民営借家の約3分の2を占める)を貸付けている。これらの貸付家屋の所有者は、初富・道野辺・鎌ヶ谷の三地区に多いが、なかでもアパートは鎌ヶ谷駅を含む道野辺に集中している。一戸建貸家は初富に圧倒的に多い。これは初富に農家が多いことによるものである。農家は自己の農地を4条転用してそこに貸家を建設する。従って、ある程度の土地面積

表一5 地区別形態別貸付家屋所有者数および棟数（市内居住者のみ）

地区名	長屋式二戸建			アパート式			一戸建貸家	
	所有者数	棟数	世帯数	所有者数	棟数	世帯数*	所有者数	棟数
鎌ヶ谷	3	4	8	7	8	56	49	215
道野辺	4	9	18	26	34	283	40	215
中沢	—	—	—	11	15	105	29	139
初富	11	46	92	14	18	126	108	525
粟野	—	—	—	—	—	—	14	89
佐津間	1	3	6	3	5	35	22	80
軽井沢	—	—	—	—	—	—	1	2
計	19	62	127	61	80	560	264	1,265

（注）昭和47年3月末日現在。

この表の他に16名の所有棟数不明者がある。

* この地域のアパートは4～10世帯分のものであるので中数を取り、平均一棟当たり7世帯として推計。

（資料）鎌ヶ谷市役所課税課資料により作成。

を所有している農家でなければ貸家経営は不可能である。初富は明治以降の開墾地であり、かような農家が相対的に多いということを示している。鎌ヶ谷、道野辺、佐津間など市街化の進展している地区では一戸当たり所有貸家数が4に対して、初富5、粟野6とむしろ都市化の度合の低いところに1戸当り貸家数が大きくなっていることは注目に値する。

農家の建築する貸家は、一般には平家で、一戸当たり

建坪10坪前後である。アパートはせいぜい2室、また一戸建個人所有の住宅は、初期および最近の大手不動産業分譲地を除けば、近年100㎡以下の敷地に建築したものが多く、地域全体としては狭小な区画の住宅が密集する傾向にある。換言すれば、これら狭小区画の持ち家、一戸建貸家、アパートなどに大部分の転入人口が吸収されたと考えてよいことになる。しかも、これらの狭小区画の住宅が密集する反面、図一7にみられるようなスプロール化も進行しているのである。地価の上昇とともに、宅地の細分化や農地の切り売りによる狭小区画の住宅あるいは貸家・アパートが農地や林地の中に分散的に建設されていくのである。これは、この地域に、何ら具体的な区画整理事業あるいはその他の土地区画に関する計画

表一6 鎌ヶ谷市におけるアパート・寮・社宅等共同住宅の建設時期別立地

地区名	建設時期	昭和40年以前	昭和41年? 44年5月	昭和44年6月~47年5月	昭和47年6月~52年	計
	道野辺	46(6)	30(3)	31(2)	61(3)	
初富	14(7)	12(11)	11(4)	54(8)	91(30)	
鎌ヶ谷	4(—)	19(4)	6(—)	38(3)	67(7)	
中沢	2(1)	4(5)	12(1)	15(2)	33(9)	
佐津間	1(—)	3(2)	5(—)	7(—)	16(2)	
粟野	—(—)	1(1)	1(1)	—(—)	2(2)	
軽井沢	—(—)	—(—)	—(—)	—(—)	—(—)	
合計	67(14)	69(26)	66(8)	175(16)	377(64)	

（注）単位：棟。左：賃貸アパート、（）：寮・社宅で外数。

（資料）昭和47年月までは、拙稿（1974）：113頁第26表を転載および住宅地図出版社（1977）：『住宅地図・鎌ヶ谷市』をもとに、一部現地調査、市役所課税課資料および台帳により補正して作成。

表一7 地区別・種類別賃貸住宅（住居専用住宅）棟数

地区名	一戸建貸家		町屋・長屋・寄宿舎		共同住宅	
	所有者数	棟数	木造	非木造	木造	非木造
鎌ヶ谷	79	284	15	—	57	3
道野辺	84	267	9	3	120	13
中沢	46	213	—	2	41	6
初富	181	759	6	7	119	21
粟野	15	98	—	—	—	—
佐津間	39	145	1	—	19	2
軽井沢	—	—	1	—	1	—
計	444	1,766	32	12	357	45

（注）昭和53年1月1日現在。

（資料）鎌ヶ谷市役所課税課資料によって作成。

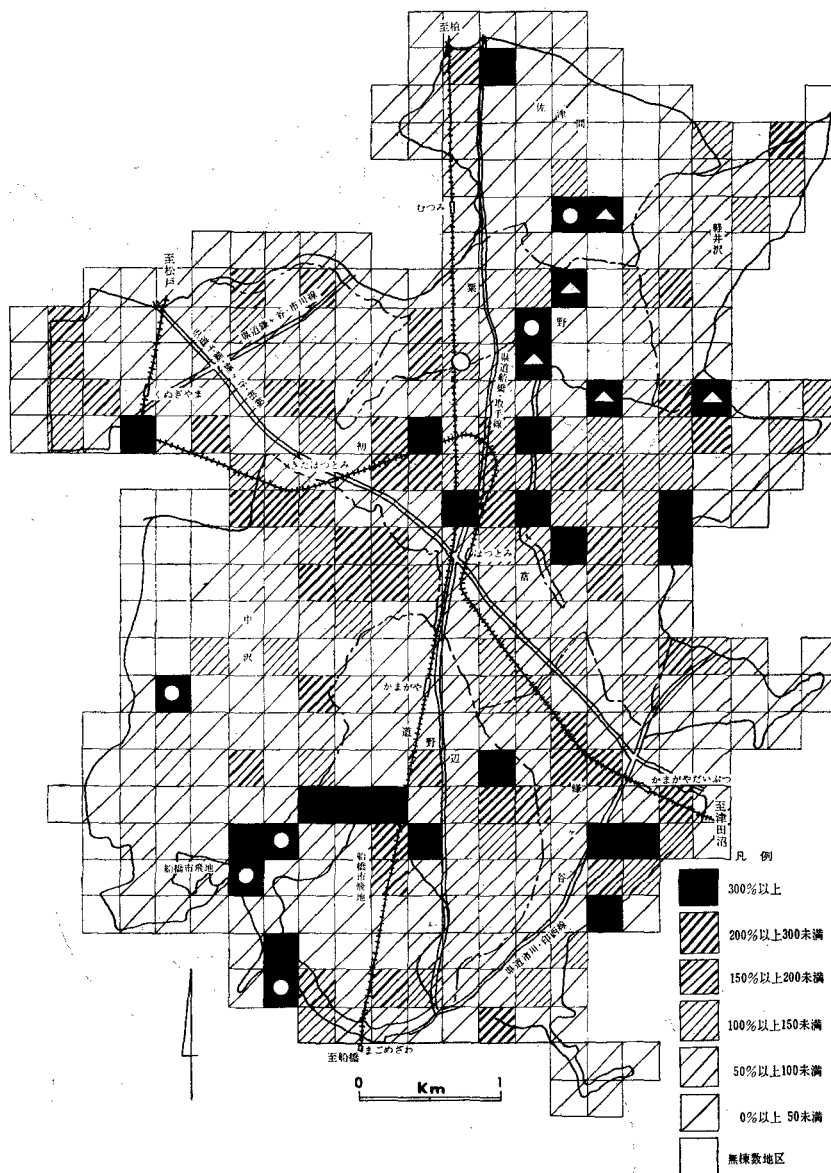


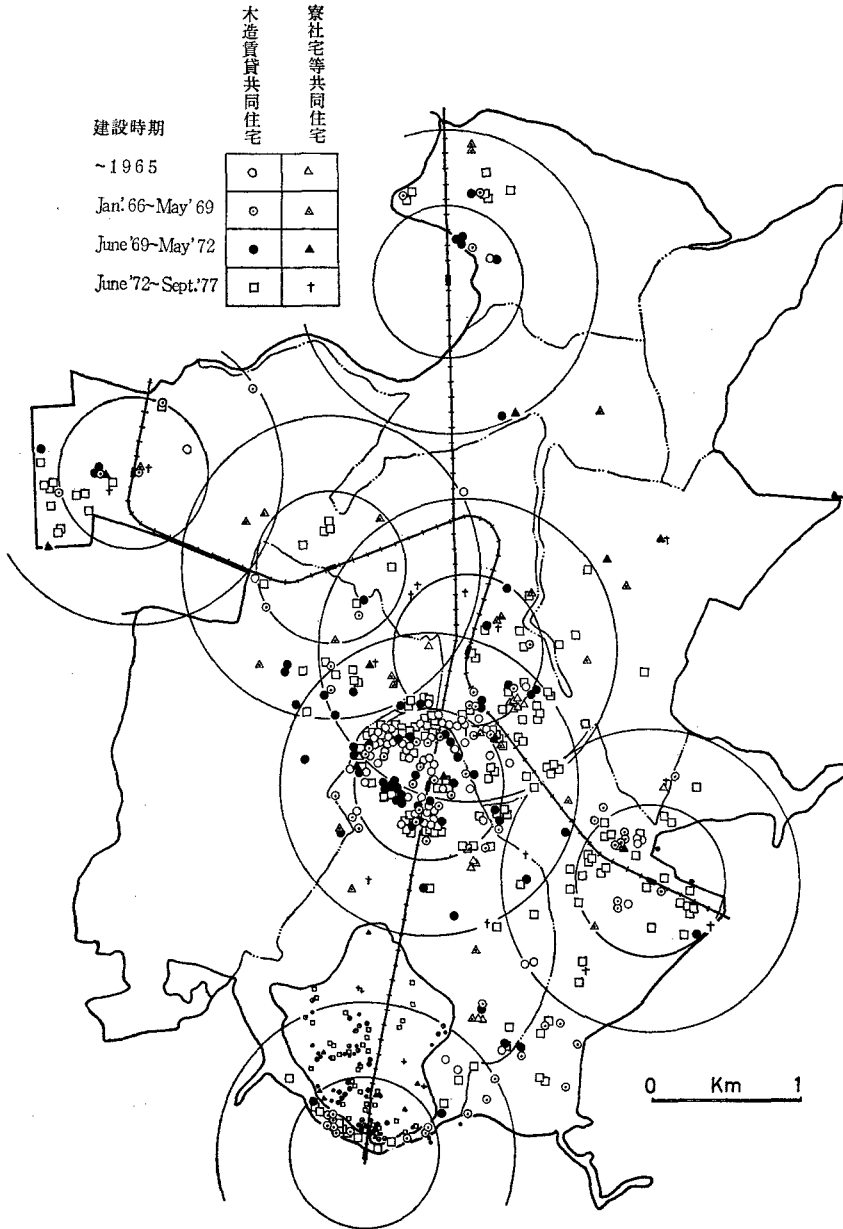
図-7 鎌ヶ谷市における家屋棟数増加率の分布（昭和41年～47年）

資料) 図-6 をみよ (大石原図)。

・施行がなされず、全く自然のなりゆきのままに放置された結果であるといえる。

以上はこの地域内居住者の貸付住宅についてみたものであるが、地域外の所有者もかなりの数にのぼる²⁹⁾。アパートについてこれを見てみよう。表-6から現在のこの地域のアパートは377棟である。それらの大部分は木造であって、1割ぐらいが非木造である(表-7)。後者は平均入居世帯数も大きく、建築年も比較的新しい。昭

和47年には現在の約半分のアパートがすでに立地していた。しかもその半数は地域外の所有者のものであった³⁰⁾。アパート経営は営利事業であるから、昭和40年頃までの地価の相対的にも絶対的にも安い時期に土地を購入したもの、また、昭和45年頃でも東京都心からの同一距離圏内では相対的にかなり安い地価であったから、この時期までに土地が購入されていればアパート経営は成立したであろう。しかし、現在のように地価の高くなっ



図一8 鎌ヶ谷市における共同住宅の立地

注) 表-6を参照のこと。

小記号は船橋市の飛地内にあるもので、昭和40年以前の建築分は不明のため、昭和41年~44年5月に含めて表示してある。

資料) 表-6をみよ (大石原図)。

た段階では、土地を購入してアパート経営をおこなっても、現実の地価にたいして、地代相当資本還元額がきわめて小さく、経営的には採算があわない。従って、アパート経営は土地所有者すなわち農業者あるいは離農者ということになる。このことは、地域内居住者のアパートや貸家の建築が後の時代ほど増加していることから説明

される。

アパートの分布と建築時期との関係を見ると、表一6にみるように昭和40年以前の都市化の初期のアパート建設が20%を占めている。これを空間的にみると図一8のごとく、東武線鎌ヶ谷駅を中心に半径5~600mの範囲に集中している。表一6および7でも30%が道野辺に集

中している。昭和47年頃には当時のアパートの50%がこの地区に集中していた。しかるに都市の発達するに従って、外方へ拡大している。これは一方では地価上昇により、他方では、宅地化の進展によって、周辺農業者や初期転入者によってアパート経営がはじめられたためである。

いっぽう、アパートとは対象的に、企業の寮・社宅などの共同社宅³¹⁾は駅から遠方であるばかりでなく、分散的である。表一1および表一6にみるように昭和30年代末頃に集中的に企業寮が建設され、45年頃までに大部分のものが建築されたと考えてよいであろう。即ち、寮や社宅の方が都市化に対して時間的に離心機能としての先行性をもっているように思われる。これらの立地の分散性については、地域内の工場の寮は駅への近接というよりは工場に近いほうが企業にとって好都合だからであろう。しかし、地域外の企業については表一1にみる如

く、比較的大規模な事業所の寮・社宅が建設されたが、それも昭和45年頃までで、それ以降はきわめて少なくなっている。企業の福祉施設ではあっても、地価の高騰によってコスト上昇をよぎなくされるから近年ではほとんど建設されなくなり、のちに述べるように別の性質をもった住宅が建設されるようになった。いずれにしてもアパートは駅近傍への指向、一戸賃貸家はそれらの背後地への分散という分布は明瞭である。貸家やアパート経営は、地価上昇率のきわめて高い地域では地代がでないほどのものであるから、たとい土地所有者としての農業者といえども、建築後何年かすると採算が合わなくなるから、生計費に不足の生じない限り、もはや賃貸住宅を建築しないが、都市化の進展に伴って、新規に賃貸住宅を建築する農業者が参入し、現象的には貸家が急速に増大・拡張していくようにみえる³²⁾。

かくして、地域内居住者の所有する貸家のおよそ4分

表一8 鎌ヶ谷市道野辺地区における所有者居住地区別・建設年別共同住宅所有者数および棟数

建物の建築年	所有者の居住地または住所																
	地区内()：地区外の市内(外数)				千葉県内()：うち船橋市				千葉県外()：うち東京都				合計				
	賃貸共同住宅		寮・社宅等の共同住宅		賃貸共同住宅		寮・社宅等の共同住宅		賃貸共同住宅		寮・社宅等の共同住宅		賃貸共同住宅		寮・社宅等の共同住宅		
	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	
昭和34年以前	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	-	-
35	1(2)	1(2)	-	-	-	-	-	-	2(2)	2(2)	-	-	-	5	5	-	-
36	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	
37	3	3	-	-	2(1)	2(1)	-	-	3(2)	3(2)	1(1)	2(2)	8	8	1	2	
38	3(1)	3(2)	-	-	2	2	-	-	1(1)	1(1)	1(1)	1(1)	7	8	1	1	
39	3(4)	3(9)	-	-	-	-	-	-	3(3)	3(3)	1(1)	3(3)	10	15	1	3	
40	3(1)	3(1)	-	-	1	1	-	-	1(1)	1(1)	1(1)	1(1)	6	6	1	1	
41	1	1	-	-	1	1	-	-	1(1)	1(1)	2(2)	3(3)	3	3	2	3	
42	1(1)	1(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	1(1)	1(1)	2	2	1	1	
43	2(4)	2(6)	-	-	-	-	-	-	3(3)	3(3)	1(1)	1(1)	9	11	2	2	
44	5(1)	6(1)	-	-	-	-	-	-	2(2)	2(2)	-	-	8	9	-	-	
45	6	6	-	-	-	-	-	-	2(2)	2(2)	2(2)	4(4)	8	8	2	4	
46	7	8	-	-	-	-	-	-	2(2)	2(2)	1(1)	1(1)	9	10	1	1	
不明	1(1)	1(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	
計	41(15)	43(23)	-	-	6(1)	6(1)	-	-	20(19)	20(19)	12(11)	18(17)	82	92	12	18	

(注) 道野辺地区には31の小字があるが、うち9図に示した範囲の16の小字について集計したもの。

1972年1月1日現在の所有者の居住地によって分類。

分類母数(家屋)は1,490戸で、農家の付属施設(物置・納屋)は除外した。

昭和34年以前については同一所有者が異なった年に建設しても所有者数は1として計上。また同一所有者で建設年不明のものは不明年所有者数に1を計上。

所有者が企業(会社)名になっているものは寮・社宅に計上。

(資料) 鎌ヶ谷市役所税務課個別台帳より分類集計して作成。

表-9 道野辺地区における建設年別・所有者居住地区別1戸建貸家所有者数および棟数

所有者の居住地または住所	地区内		地区外		千葉県内 (): うち船橋市		千葉県外 (): うち東京都		合計	
	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数	所有者数	棟数
建物の建築年										
昭和34年以前	19	26	7	11	7(3)	8(4)	13(9)	16(11)	46	61
35	2	7	1	2	1(1)	2(2)	1(1)	1(1)	5	12
36	4	7	1	1	1(1)	2(2)	4(3)	5(4)	10	15
37	5	5	2	2	6(2)	6(2)	11(10)	18(17)	24	31
38	3	5	-	-	3(2)	3(2)	6(3)	6(3)	12	14
39	4	4	2①	2①	-	-	5(3)	8(3)	11①	14①
40	8	15	4	10	2	3	7(4)	7(4)	21	35
41	4	4	1	1	4(3)	6(4)	3(2)	5(2)	12	16
42	5	10	-	-	3(1)	4(1)	4(2)	4(2)	12	18
43	6	16	1	1	1	1	-	-	8	18
44	2	8	3	10	2	2	6(3)	7(4)	13	27
45	8①	23①	1	2	1(1)	8(8)	-	-	10①	33①
46	2②	5②	1	1	2(2)	2(2)	1	1	6②	9②
不明	11	16	1	1	-	-	2(1)	2(1)	14	19
合計	83③	151③	25①	44①	33(16)	47(27)	63(41)	80(52)	204④	322④

(注) 第8表の(注)をみよ。

同一所有者が店舗兼住居を2棟以上所有している場合、2棟以上は全て貸家として計上。

所有者が企業(会社)名になっている独立1戸建住居は貸家として計上。

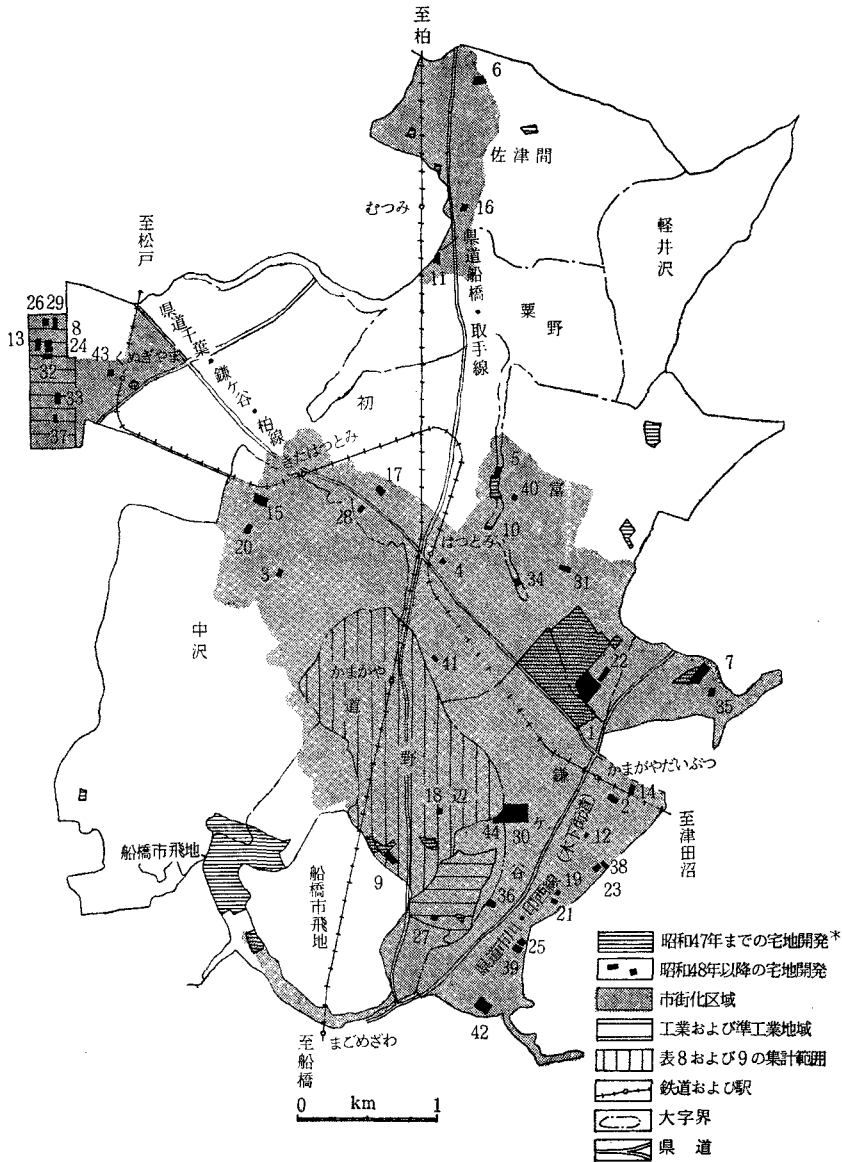
○は倉庫についての数で外数。

(資料) 第8表に同じ。

表-10 年別・転入・転出者数

	転入者			転出者			転出入者 合計	各年10月1日 人口に対する比 %
	総計	うち 東京都から	うち 千葉県から	総計	うち 東京都へ	うち 千葉県へ		
昭和35年	1,536	702	488	773	-	-	2,309	17.1
36	2,150	717	641	859	-	-	3,009	20.5
37	3,096	1,284	1,042	1,128	-	-	4,224	25.7
38	3,289	?	?	1,304	-	-	4,593	24.1
39	4,359	2,007	1,409	1,583	-	-	5,942	27.1
40	4,440	2,102	1,293	1,951	-	-	6,391	25.6
41	4,890	2,260	1,583	2,316	-	-	7,206	25.8
42	5,230	2,275	1,854	2,758	-	-	7,988	25.5
43	5,527	2,396	1,869	2,880	829	1,347	8,407	24.3
44	5,655	2,216	1,973	3,238	717	1,528	8,893	23.6
45	5,921	2,239	2,205	3,491	713	1,745	9,412	23.0
46	6,427	2,124	2,685	3,376	771	1,606	9,803	21.8
47	7,594	2,660	3,154	4,019	670	2,167	11,613	23.5
48	9,770	3,719	3,566	4,614	794	2,383	14,384	25.5
49	6,889	2,255	2,913	4,341	733	2,130	11,230	18.6
50	6,723	1,944	3,104	4,685	771	2,457	11,408	18.0
51	7,411	2,145	3,316	4,888	808	2,476	12,299	18.4
52	7,616	2,061	3,586	5,282	747	2,882	11,898	18.6

(資料) 昭和46年以前は拙稿(1974): 69~70頁より転載、以降は鎌ヶ谷市役所企画課資料によって作成。



図一9 最近の宅地開発現況図（鎌ヶ谷市）

注）＊ 昭和40年6月より適用された「住宅地造成事業に関する法律」（開発規模0.1ha以上）にもとづくもの、および昭和45年8月の「新都市計画法」による開発許可分。
 いずれも個人住宅、店舗、事務所の開発許可申請分は除く。
 図中の番号は表11の番号と一致する。
 昭和52年12月末日現在。

資料）鎌ヶ谷市役所課税課および建築課資料によって作成（大石原図）。

の3は農家によるものであるが、アパートについては同様に所有者で3分の1、地域内全棟数の2割弱に相当するだけで、貸家にくらべて非常に少ない。しかしながら、最近の急激な地価上昇は、農家をして土地のさらに高度な利用へと進ませ、アパートの建築を徐々にではあ

るが推進させている。狭い土地に多くの家屋を建てて賃貸経営による収益を高めようとするれば、1戸建貸家は2戸の長家建てになり、さらにこれらを上下に重ねたアパート式になる。しかもこの場合、部屋にあたる部分をできる限り広くとろうとするから、住宅の付属部分を節約

したり、住宅内部にあるべき日常生活に必要な部分が外部に出てくることになる。つまり玄関が洗濯場になったり、押入れが少なくなったり、物置きがなくなるばかりか、洗濯場・台所・便所が共同になったり、浴室がなくなったりという事態がおこる。かような状態になった家屋はすでに住宅としての必要条件を満たしていないのであるが、現にこの地域でも数多くみることができる。

このような家屋が軒を接して居並ぶことになれば、日照や通風というような住宅としての基本的な条件が満足されないばかりか、農地・林地のスプロールによるミニ

開発は、道路がみな袋小路になることもあって、集合住宅はことさら災害にたいしてもきわめて脆弱であり、避難さえ困難になりかねない。自然の成りゆきにまかされた都市化地域では、農家の貸家やアパート経営を誘発することになるが、このこと自体が居住環境をきわめて悪化させる大きな原因の1つであるということが言える。

4・2 家屋所有者の分布と居住環境

農業者が貸家建築をはじめ、さらに土地の高度利用へ進むと2階建木造アパート、さらに階数の多い非木造に

表一11 鎌ヶ谷市における最近の住宅地開発

番号	申請者	目的	許可年月	面積 ha	入居状況		番号	申請者	目的	許可年月	面積 ha	入居状況	
					戸数	人口						戸数	人口
1	三井不動産	宅造	47.12	2.53	148	600	23	榊原不動産	宅造	51.3	0.21	11	45
2	京葉ハウジング	"	48.6	0.25	15	60	24	安宅興産	"	51.4	0.16	10	40
3	京浜商事	"	48.8	0.25	14	50	25	ロイヤル不動産	"	51.4	0.10	7	30
4*	千葉興業銀行	寮	48.10	0.13	?	?	26	正和建設	"	51.7	0.10	8	30
5	北総開発鉄道	宅造	48.11	0.23	16†	60	27	大橋工務店	"	51.7	0.08	6	25
6	日商	"	48.11	0.17	12†	50	28*	山浦染革	"	51.8	0.10	6	25
7*	福祉産業	マンション	49.5	1.24	180	700	29	鈴木善勝	"	51.9	0.20	8	30
8	高橋好男	宅造	49.6	0.14	10	40	30	日本勤労者住宅協会	マンション	51.9	2.30	222	890
9	東商不動産	"	49.9	0.15	8	30	31	土谷不動産	宅造	51.11	0.18	?	?
10	大東産業	"	49.11	0.09	7	30	32	クボタハウス	"	52.2	0.20	11†	45
11	川上春雄	"	49.11	0.08	6	25	33	品田四六四	アパート	52.2	0.20	22	90
12	晃不動産	"	49.12	0.10	5	20	34	木村喜基	宅造	52.6	0.10	9	40
13	丸新建設	"	50.1	0.16	8	30	35	宮崎商事	"	52.6	0.20	13	50
14*	株木建設	"	50.4	0.17	10	40	36	千葉ハウス	"	52.7	0.38	16	65
15	大和土地建物	"	50.8	0.64	31	110	37	荒井清治	"	52.9	0.11	5	20
16	福	"	50.10	0.10	6	20	38	榊原不動産	"	52.9	0.19	11	45
17	掛橋一子	アパート	50.12	0.21	24	100	39	ロイヤル不動産	"	52.9	0.10	7	30
18	新日本空調	寮	50.12	0.10	44	44	40*	浅野工事	"	52.10	0.08	6	25
19	加藤弥	宅造	50.12	0.09	6	25	41*	宮崎商事	"	52.12	0.10	11	44
20	飯田一	"	50.12	0.10	7	30	42*	飛鳥建設	マンション	52.12	1.00	84	330
21	関内工務店	"	51.1	0.10	4	20	43*	志村四三二	アパート	52.10	0.23	24	100
22	三井不動産	"	50.10	0.21	7	30	44*	宮崎商事	宅造	52.11	0.12	8	30

昭和52年12月までの5年間を掲げてある。それ以前については拙稿(1974), 114頁参照。

(注) * 昭和53年5月15日現在未着工を示す。

† 一部入居又は不明を示す。

(資料) 鎌ヶ谷市役所建築課資料によって作成。

変化していくことはまえにみたとうりである。しかもアパートは駅近傍に立地し、その土地はすでに農業者の手を離れ、従って、一戸建貸家はその背後地の農業者の土地が残存している部分で成立する。それ故に、現実には農業者が1戸建貸家を建築する頃には、すでに駅近傍に一定のゾーンとしてアパートの立地が成立していることになる(図-8)。しかしアパートの所有者についてみると、地域内居住者のものは全体の半数に満たない(表-8)。つまり地域外の所有者がアパートあるいは貸家までをもこの地域に所有しているのである。

家屋の所有者が家屋の所在地またはその近隣にいないという場合、いくつかのケースが考えられる。まずアパートの場合(A)には、不動産賃貸による収入を期待していることは明白であるから、所有者みずからその家屋に居住する場合以外ほとんど別の場所に居住している。また、一戸建貸家の場合には、アパート同様収入を考えている場合(B)と、企業の社宅である場合(C)、および転勤などによってやむなく他人に貸している場合(D)に分類できるが、問題が大きいのははじめの2つである。つまりいずれも家賃収益を最大にしようとする心がけるから、所有者はできる限り貸家経営費を安くしようとする心がける。その結果、建築費はきりつめられるので、上述のような住宅としての最低必要条件すら完備していないものが現われ、さらに建築後の管理・補修も最小限しかなされなまま放置される。従って、現実に見るように、家の向きなどまったく無関係に、南側にアパートや貸家の「妻」がくるようなことになる。

また、家賃の徴収についても、地元不動産業者や銀行経由でおこない、家主も入居者も顔を合わさないのぞ知らないということになる。つまり家屋所有者は家屋の所在地に一度も足を運ぶことなく家屋の賃貸経営ができるのである。

以上のことを駅近傍において実証してみよう。表-8は東武線鎌ヶ谷駅を含む道野辺地区におけるアパートと寮・社宅について、また、表-9は同様に一戸建貸家についてみたものである³³⁾。都市化の初期からアパートが立地しているが、地区外の所有者のものが50%をうまわれる。寮や社宅までを含めると、61%を占める。とりわけ東京都に居住する所有者が4分の1を占めている。初富地区についても同様である³⁴⁾。大字内外の居住者は地元地区と考えると、道野辺地区のアパート所有者の32%、棟数で28%が地域外居住者の所有である。地域内居住者によるアパートの建設は2つの時期に集中し、43年頃から道野辺地区で増加し、2年ほどおくらせて初富地区にも波及しているのである。

一戸建貸家についてみると、道野辺地区では所有者数で47%、棟数で39%が市外居住者のものとなっている。また、地域内居住者一戸当たりの所有棟数がいずれの地

区でも高い値を示すが、地域外居住者のそれは小さい。このことはさきにも述べたような貸家を収益の対象としている所有者は、地域内居住者が大部分を占めるということの意味し、多いときで4人に1人、現在でも5人に1人の割合で人口が移動するという、転出入の激しさによって(表-10)、自己の居住家屋をやむなく人に貸すという第4のケースが考えられる。つまり、船橋市を除く県内の一部と県外の所有者のうち東京都分を除くものの大部分がこれを示すものであろう。しかしながら、船橋市や東京都の所有者の占める割合が高いことから、必ずしも個人のものではなく、第3のケースである企業の社宅として使用されているものも多いと考えられるが、この点については、台帳上は企業名やその代表者個人名になっていたりして、明確には把握されない。

公共建築物をのぞく建物の総棟数は、これら2地区で、2,286の37%にあたる846棟が賃貸住宅で、このうちの44%が地区外の所有者で占められ、地域外に限っても31%の高い値になる。換言すれば、3棟に1棟は地域外の居住者によって所有されている。

4.3 最近の宅地化における変化と居住環境

いっばんに、地価の上昇率が有価証券類の利子率の何倍もの値を示すようなばあい、土地の所有者でなければ、アパートも含めて一般に貸家経営が成立しない。したがって前項の企業の寮などは、地価の低い外縁部に向って立地が移動・拡大していくことになるが、この地域はすでに、「市街化区域」はもちろん「調整区域」でも地価の差があまりなくなりつつあること、昭和45年以降は、都市計画法によって「調整区域」では原則として建築は禁止され、ましてや寮・社宅のようなものは建築ができず、急速に立地が制限されてきた(図-9)。

かわって登場するのが、昭和42年頃からの企業による企業の従業員を対象とした宅地分譲である(表-1)。企業が従業員を安定的に確保するために、従業員のマイホーム取得の願望をたくみに先取りした結果であろう。これはこの地域に限らず全日本的傾向である。しかし、これも地価上昇によって、昭和48年頃までのこと³⁵⁾、それ以降は表-11にみられるように、マンションを除いては、大部分が一般分譲を目的とした宅造であり、しかもミニ開発である。だが、これらは昭和39年7月に施行された「住宅地造成事業」に関する法律によって、許可されるものである。これらは、いずれも0.1ha以上であり、これ以下の宅地造成、つまり規制規模以下のミニ開発が増加しつつあるので、一区画あたりの面積はさらに狭小になりつつある。

社員分譲を目的とした宅地造成が減少するのは、第一義的に地価の上昇のためであって、この地価上昇は大手の不動産業の宅地造成によるものである³⁶⁾。しかし大手

不動産業者の分譲地は、道路区画も私道による袋小路などではなく、T字路や交差点では各宅地区画の角が削られて視界を広く保つことができる。また幹線道路には歩道があり、それ以外の道路も幅員が大きいばかりでなく、公園などのオープンスペースも、もちろん最低限のものではあっても、確保されている。従って減歩率が大きく、その分だけ一般宅地購入者は高い金額を支払わねばならず、ために、近傍の地価にも波及して、地価はさらに高い上昇率を示すことになる。

大手不動産業者の宅地造成と同時にややおくれ、中小不動産業者により小規模な一般分譲のための宅地造成がおこなわれる。都市化初期の、きわめて農村的であるが故に都市的施設のととのわない、この地域のようなところでは、鉄道輸送に関する利便性を主として、ある程度の社会資本の充足がおこなわれないと、大手不動産業者は宅地造成を一般におこなわない。これに対して、企業の寮・社宅、あるいはアパートや一般個別住宅が大手不動産業者の宅地造成以前に進出してくる。さらに社員分譲地、一般の小区画ミニ分譲地は以上の中間的タイプに分類され、宅地造成も時期的には後になる。

いずれにしても、今後は中小不動産業者によるミニ開発が増加し、それらは地価上昇とともに、ますます狭小区画のものとなり、無秩序に林地や農地の中に、いわば自然の成りゆきにかかされたかたちで拡大してゆくであろう。それらに混って、農家の経営する貸家やアパートもますます増加するであろう。それに伴って、土地利用上の調整や、宅地・道路割りなどの計画の立案・施行がなければ、住環境はますます劣悪なものにならざるをえないであろう。

狭小な宅地区画であっても、道路の幅員や区画が整えられ、幹線道路に歩道がつけられ、公園や広場や運動場などのオープン・スペースが一定の範囲内にある程度の面積として確保されているならば住環境としてはそれほど深刻ではないはずである。しかしながら、この地域では、それらはすべて公共用地として自治体財源でまかなわなければならない。だが、教育関係や生活関連施設の整備に6割以上の予算をさかざるを得ない実状と、強力な条例や行政指導の力のない現状では、有効な方策はない。

5 むすび

以上、住環境の悪化は、区画整理事業などの都市計画事業がないことや、都市化が自然の成りゆきにかかされているが故に、農業者と中小不動産業者による狭小区画の個人住宅、アパート・一戸建貸家などがまったく無秩序に拡大していく結果としてひきおこされるものであることは明らかである。

そして、この住環境悪化の要因を、家屋の所有権がどこに居る誰によって所有されているかを分析することによって示した。すなわち、住宅の所有者がその住宅の所在地に対して遠方(地域外)に居住しているということ、しかも爆発的な都市化地域では、その比率が高いことが住環境を悪化させる重要な要因の1つであると考えられるのである。なぜなら、これら地域外の所有者は、この地域に所有している住宅の管理や補修にもさほど真剣にはたずさわらないこと、また、一方では彼等はその住宅の所在する地域の住民でもないから、都市形成にたいして何ら義務も責任も感じないし、またそれで通用するという、他方では、それらの住宅の入居者も、それらの住宅を一時的な仮の住いと心得ていること、換言すれば、家屋所有者と借家人との、双方の市民意識の欠如が新しく形成されつつある都市の住環境を悪化させる一因である。転出入者数が大きいという、人口移動の激しさは、よりよい居住条件を求めるプロセスの一段階と解釈できる。

それ故に、公団や公営の住宅供給を中止して、土地所有者に、金融対策までして、貸家やアパート経営を推進させ、住宅問題を解決しようという政策提言が一部の学者から出されているが³⁷⁾、これは住宅問題を単に住宅の量的側面にのみ矮小化するもの以外の何ものでもなく、上述の理由からみて、良好な住環境形成にたいしてあきらかにマイナス面の大きい結果にならざるをえないと言うことができる。高地価と高い地価上昇率、それらをひきおこすのは大都市への経済、政治および文化の集中・集積が本質的要因であって、このことこそが住環境悪化の一大要因であるのはいまさらいうまでもないことである。

末筆ながら、現地調査にあたっては、鎌ヶ谷市役所秘書課係長湯浅武治さん、税務課々長益田光さんをはじめ、いちいちお名前をあげないけれども、関係各課・各委員会の多くの方々にとにかくお世話になった。誌上を借りて厚く謝意を表したい。

(注)

- 1) 大野, 1969: 15—70; 柴田, 1967: 44—47, 133—191。
- 2) 木内・他, 1964: 16。
- 3) 山鹿, 1969: 76—93。
- 4) 調査選定地域の選定方法については、拙稿(1974: 3—35)を参照。大都市地域の都市化の特色、とくに三大都市圏地域への人口集中、首都東京の外延的拡大、団地都市化の特色やそれへの研究偏重、あるいは東京東郊と西郊(山鹿, 1960a)における都市化の特色などが考慮されて選定された。

- 5) 管見によれば、都市の機能によって都市化の段階を考察したのは地理学者の山鹿誠次が最初であるが、氏も後の研究者も全て、2~3の都市機能のみにより考察し、しかもある年のみを境にその都市の都市化段階を設定している。都市化のそれぞれの段階に漸移期があることは指摘されているし(山鹿, 1960a) よほど大きな変革でもない限り、ある時点ですっきりと区切れるものではないはずである。しかもある一点の都市化を問題にしているのではなく、地域という空間を扱う限りにおいては筆者の分析・表示の方法がそれぞれ相互関係が明確であり、構造分析をすすめる場合に適切であると考えられよう。また実際の現象から帰納したモデルとして承認されるであろう。個々の諸機能についてはすでに述べたことがあるので拙稿(1974)を参照されたい。
- 6) ちなみに、都道府県毎に、各5年ごとのもっとも人口増加率の大なるそれは、神奈川県は昭和35~40年で28.7%であり、344.3万人の人口に対して98.8万人の増であった。5年毎の人口増加率が30%以上を4期も連続すること自体、いかに異常なものであるかが知れよう(拙稿, 1974: 11~13)。
- 7) 田村, 1972: 36—51。
- 8) 日本住宅公園, 1965: 105—108。
- 9) 拙稿, 1974: 75—77, 101—102; 田村, 1972: 36—51。
- 10) 田村, 1972: 38—40。
- 11) 拙稿, 1974: 76—77, 102。
- 12) 萩原, 1967: 20—44。
- 13) 田村, 1972: 36—51。
- 14) 拙稿, 1974: 200—201。
- 15) 昭和30年を基準にとりたいが、昭和33年以前の地籍量に多少疑問がある。
- 16) 都市計画法第29, 33条, 同法施行令第23, 25条。
- 17) 拙稿, 1974: 77, 206, 農地転用の件数、面積は農業委員会によって把握されているが、転用者からの申請・届出(1952年制定の農地法——法229による)が義務づけられているだけで、実際にはかなりのものが無届けのままおこなわれているという事実も知られている。但し、5,000坪以上は農林大臣の許可を必要とし、5,000坪以下は農業委員会を通じて各都道府県知事の許可を必要とするが、公共団体が転用する場合はこの法の適用をうけない。また、農地および採草地以外の山林・原野など林野は農地法の適用を受けないので、転用規制がない。従って大企業などの土地取得も山林などの買収が先行することが多い。
- 18) 拙稿, 1974: 77~78, 3条関係は、農業者が、財産贈与、遺産相続、相続税などの税金支払いおよび婚姻など、あるいは、家屋新築や貸家経営などの4条転用など、実際には多用な目的があるので、申請内容を個別に検討しなければわからない。
- 19) 「工業用」のなかには会社の社宅や寮の建設が含まれている。例えば昭和38, 39年にそれぞれ約1.5万㎡(8件), 2.75万㎡(37件)を占め、同年の工業用転用面積のそれぞれ約25, 45%を占める(拙稿, 1974: 81, 105~106)。
- 20) 小・中学校建設用地を中心に、社会教育施設、福祉施設、道路、衛生施設などのための用地取得を、高い地価上昇率が具現されるなかで進めざるをえない。
- 21) 拙稿, 1974: 79, 118~121。
- 22) 拙稿, 1974: 80~81。
- 23) 自家営業分——商店などが含まれているが、これは区別が不可能なので、貸家・アパートのみの正確な数値はおさえることはできない。
- 24) 中野, 1970: 92—107, 長島, 1972: 38—58。
- 25) 増築も含むが、これは微々たるもの。むしろ農家や共同住宅の新築が含まれているので、一般住宅のみをとれば、さらに小さな値になるであろう。
- 26) 図-6と同様にやや古いが、新しい写真ないしは地図が作成されればさらに変化を分析できる。
- 27) 拙稿, 1974: 87~88, とくに110~111の第25表をみよ。
- 28) 昭和53年1月1日現在では、この数値は31.3%, 16,300人。
- 29) 所有者の居住地別集計は台帳を集計すればわかるはずだが、労力的にも時間的にも作業量が大きく簡単ではない。一部についてすでに示したことがある(拙稿, 1974: 188—198)。
- 30) 拙稿1974: 90, 112。
- 31) 共同住宅には、實際上企業寮や社宅のようなものがあっても表看板に表示がかならずしもないものがあるので、一般のアパートと区別できない場合があった。従って、それらは一般アパートとした。
- 32) 拙稿, 1974: 155—162。
- 33) 課税課の個別台帳からの分類規準は表-8の注に示したが、これらの分類と表-5および6とは分類や集計方法が異なるので、数値は必ずしも一致しない。例えば、アパートなどは企業が借りあげて「〇〇寮」(必ずしも表札は掲げないが)というようにすることもあるので、表-6では会社・寮・社宅に分類されるが、表-8では所有者区分となるからである。
- 34) 初富地区については、拙稿, 1974: 195~196, 198の第50表および52表参照。
- 35) 昭和48年までに、全体として250戸, 1,000人ぐら

いの人口が定着したと推定される。

36) 拙稿, 1974: 115—124。

37) 新沢, 1968: 84—105。

文 献 一 覧

石水照雄

1960 「都市化の概念と都市問題」『地理』5,

大石堪山

1974 『個別住宅地化による都市化と近郊地域の變貌およびそれに付随する2・3の問題』東京都立大学都市研究委員会

大野隆男

1969 「都市問題の特徴と本質」佐藤武夫・西山卯三編『都市問題, その現状と展望』

鎌ヶ谷市

1971 a 『昭和45年度主要施策の成果に関する報告書』

1971 b 『市勢要覧 '71かまがや』

1972 a 『鎌ヶ谷市統計書』

1972 b 『昭和46年度主要施策の成果に関する報告書』

鎌ヶ谷市役所

1972 『鎌ヶ谷市統計表』

鎌ヶ谷町

1964 『町勢要覧かまがや』

1965 『総合10ヶ年計画案』

1967 『統計かまがや』

1968 『町勢要覧かまがや』

鎌ヶ谷町企画室

1968 『鎌ヶ谷町統計書』。

1970 『鎌ヶ谷町総合開発計画』。

鎌ヶ谷町企画調整課

1966 『鎌ヶ谷町都市計画基礎資料集』。

鎌ヶ谷町教育委員会

1969 『わたしたちの鎌ヶ谷町』。

鎌ヶ谷町工業クラブ

1971 『鎌ヶ谷町工業名鑑』。

木内信蔵・山鹿誠次・清水馨八郎・稲永幸男編

1964 『日本の都市化』古今書院。

柴田徳衛

1967 『現代大都市論』東京大学出版会。

新沢嘉芽統

1968 『大都市圏の地価・地代形成理論とその応用に関する報告』科学技術庁資源調査会。

総理府統計局

1972 『昭和47年事業所統計調査名簿』。

高野史男

1959 「都市化の類型と概念規定」『地理評』32。

1960 「再び都市化の概念について」『地理』5。

田村淳

1972 「千葉県における開発整備の方向——開発行為に関連して」『不動産研究』14。

千葉県開発庁新都市開発局宅地開発課

1972 『千葉ニュータウン』

千葉県鉄道整備促進期成同盟

1972 『県内鉄道のすがた』

中野一新

1970 「生産調整と都市近郊農民——近畿地方の場合」『日本農業年報 XIX, (農産物過剰)』

長島弘道

1972 「草加市における農家の非農業的土地利用」『人文地理』24。

日本住宅公団

1965 『東京近郊地帯の都市化に関する研究』

萩原伸治

1967 「練馬区における市街地形成過程」『経済地理学年報』13。

山鹿誠次

1957 「大都市郊外における集団住宅の成立とその影響——特に東京西郊について」『都市問題』48。

1960 a 「大都市近郊の都市化——東京西郊を例として」『地学雑誌』69。

1960 b 「東京西郊における住宅地の発展と都市化——特に小金井市を例として」『東京学芸大学研究報告』11。

1969 「東京北郊の都市化——京埼地域の形成とその動向」不動産研究所編『都市・土地・住宅』所収。