

令和 5 年 6 月 22 日現在

機関番号：22701

研究種目：研究活動スタート支援

研究期間：2021～2022

課題番号：21K20459

研究課題名（和文）多雪地域の歴史的な中心商業地における町家裏敷地の所有・利用メカニズムに関する研究

研究課題名（英文）A Study on Ownership and Utilization Mechanisms of the Back Site of a Townhouse in a Historic Central Commercial District in a Heavy Snowfall Area

研究代表者

北原 麻理奈（Kitahara, Marina）

横浜市立大学・グローバル都市協力研究センター・特任教員

研究者番号：70912913

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,100,000円

研究成果の概要（和文）：豪雪地帯の青森県黒石市歴史的な中心商業地を事例に、カグジと呼ばれる町家裏の付属屋+オープンスペースを指す領域の、所有・利用のメカニズムを明らかにすることを旨とし、本研究では(1)対象街区全体の長期的な土地所有変遷の動向と、(2)カグジの利用実態を明らかにした。(1)については、1888年から2020年を分析期間として、期間内に対象6街区に存在した全449筆の登記情報を集計分析し、所有権移転の原因や所有者属性、分合筆の特徴などを明らかにした。(2)については、対象6街区内の物理的境界に関する現地での悉皆調査と、土地所有者へのインタビュー調査から、カグジの使われ方を調査しその特徴を明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、地方都市黒石市の歴史的な中心商業地を対象に、明治20年代から令和までの土地所有変遷を詳らかにし、土地売買や相続といった土地取引の傾向、土地所有者の属性とその変化を解明した。都市計画の分野では、地方都市中心市街地の衰退や空洞化という課題に対し、近年の土地取引の停滞や不在地主の存在が指摘されてきたが、その実態を長期的な視点から詳細に把握することはなされてこなかった。本研究は132年間分の登記情報に関する調査分析を基に、一つの市街地の長期的な土地取引実態とその傾向を解明したという点に、学術的及び社会的意義があると考えられる。

研究成果の概要（英文）：This study aimed to clarify the mechanisms of ownership and use of an area called "Kaguzi," which refers to open space behind a machiya (townhouse), using the historical central commercial district of Kuroishi City, Aomori Prefecture, an area with heavy snowfall as a case study. The study clarified (1) the long-term trend of land ownership transition from 1888 to 2020 in the target city blocks and (2) the actual use of the "kaguzi". For (1), I analyzed the registration information of all 449 lots in the six target city blocks and clarified the features of causes of ownership transfer, ownership attributes, and so on. For (2), I conducted an all-out field survey of the physical boundaries in the six blocks and interviewed landowners to investigate the usage of "kaguzi" and clarify its characteristics.

研究分野：都市計画

キーワード：地方都市 中心市街地 歴史的市街地 多雪地域 空洞化 土地所有 土地利用

## 1. 研究開始当初の背景

多くの地方中小都市では土地利用の需要が低下し、空閑地が小さな敷地単位で散在的に発生する「都市の空洞化」が進展している。空閑地は暫定的な土地利用の受け皿や密集市街地の過密解消という点でプラスとなる側面もあるが、常態化した空閑地の存在は市街地に必要な都市機能を低下させ、景観や治安の悪化を引き起こし、これによってさらに空洞化が進むという悪循環をもたらす。民間の開発圧力が極めて低下した地方都市では、市場原理に基づく開発的手段だけでは空洞化に対処できない。なかでも後背の農村地帯に対する中心地として成立した小都市は、商業の衰退とともに居住人口の減少が著しい。そこでは町家群を主とする歴史的環境の空間的価値が保全対象となってきた一方で、歴史的な都市基盤の残存が街区内側に更新の難しい空き家や空閑地を生じさせている。

しかし現行の法制度下では、管理不全の土地に第三者が手を出すことは難しい。土地法学の分野では、利用権中心の法体系への転換とともに、課題を共有する地域社会レベルでの実践的取り組みから、「使うも使わないも、何を建てるも建てないも、壊すも壊さないも所有者の自由」という絶対的土地所有観念からの転換が必要であることが指摘されている。これに対して一部の歴史的市街地には、古くから培われてきた地域独自の不文律により、土地利用に一定の内的制御を与えるシステムが存在する。例えば豪雪地帯の市街地に残る雁木やコミセは、過酷な冬季の道路条件でも商業地として生き残るため、町家が主屋構造の一部を連担させることで形成される公共利用の歩行空間である。さらに青森県の小都市黒石市の歴史的な中心商業地では、コミセを相互に連担させる仕組みだけでなく、町家裏のオープンスペース(=カグジ)を隣近所と共同で利用したり、柔軟に売買し合う仕組みを有してきた。古くからの地域に残る敷地の所有境界を越えた利用や土地取引の工夫には、空洞化が深刻化する現代にこそ学ぶべき姿勢があるのではないだろうか。

## 2. 研究の目的

本研究では、対象とする歴史的な中心商業地 6 街区の全筆の土地登記簿を取得し、土地所有変化をカグジに着目して明らかにする。また戦前より居住継続している地権者を対象にインタビュー調査を行い、カグジの利用実態を敷地単位で詳細に明らかにする。申請者らがこれまでに行った研究では、1888 年から 1965 年までの土地所有変化を分析し、町家裏のカグジが柔軟に売買されてきたことを明らかにした。商売状況に応じたカグジの切り売りを通して、町家の敷地規模の調整が図られていた。しかし 1965 年以降の土地登記簿を用いた悉皆調査は行っておらず、現在までの土地所有変化を追うことができていない。また旧家へのインタビュー調査から、駅までの近道として隣り合うカグジを貫く通り抜けが形成されていたこと、子供の遊び場として隣のカグジを利用していたこと、カグジが井戸端会議の場所になっていたことなどが明らかとなっている。しかし、私的利用と共同利用が併存してきた実態とその変容を、敷地ごとに明らかにすることはできていない。本研究ではこれらの課題点を明らかにすることを目的とした。

## 3. 研究の方法

本研究では、黒石の中心商業地において、カグジを含む土地全体がどのように取引されてきたか、どの時点で取引が停滞したのか、あるいは停滞していないのかということの詳細に把握し、土地所有の長期的な傾向を明らかにするため、(1)中心 6 街区を対象に明治から令和までの土地所有変化を分析した。また、土地利用の点ではカグジに焦点を絞り、(2)土地所有者へのインタビュー調査と、敷地境界を隔てる塀や柵等の現況について悉皆調査を行った。

(1)については、分析期間を旧土地台帳が整備された 1888 年から直近の 2020 年までの 132 年間とした。1888 年から 1965 年までは旧土地台帳及び旧土地台帳付属地図の情報を基に、以降は不動産登記土地全部事項及び閉鎖登記簿、地籍図の情報を基に、期間内に存在した全 449 筆の情報(地番・地目・地積・所有者・分合筆)をデータベース化した。このデータベースを基に、6 街区それぞれについて、1888 年から 1910 年まで、1901 年から 1910 年まで、以降 10 年単位で分析期間を区切り、筆数、地目(面積)、所有者数、所有者属性(居住地など)、所有権移転の原因(売買や相続など)を分析した。また 2020 年時点については、ゼンリン住宅地図の情報と照合し、土地所有者の属性と土地利用現況との関係を把握した。

(2)については、6 街区内に居住する 4 軒にインタビュー調査を行い、かつてのカグジの使われ方や、現在の使われ方を聞き取った。隣り合う 2 軒ずつを調査対象とし、カグジを介した交流の有無などについて、相互からの情報を得る形をとった。カグジを隔てる物理的境界の現況については、6 街区を踏査し、ブロック塀や木柵といった種類とその高さを調査した。

## 4. 研究成果

### (1) 中心6街区の長期的土地所有変化について

分析の結果、6街区全体の筆数は203(1888年時点)で始まり、10年で10~30ずつ増加し、2000年時点の361筆が最多であった。その後2004年から2005年にかけて実施された地籍調査によって合筆が進み、2010年時点では1930年時点と同程度の252筆まで減少した。街区ごとに見ても、地籍調査までは分筆傾向にあり、2010年時点で大幅に減少した後、再び2020年時点では分筆傾向に転じていた。

地目を見ると、1888年から1930年代までは6街区全体の5%から12%程度(5,500~12,000㎡)が畑であり、0.1%から0.3%程度(160~330㎡)が田であった。いずれも1940年までに全て宅地化されている。田畑の筆の位置は街区中央部にあり、それぞれの敷地の地尻に接する袋地である場合が多い。各敷地にとってのカグジと言える配置であり、かつてはカグジで畑をしていたというインタビュー記録とも一致した。戦後から現在までも家庭菜園をしているカグジが存在するが、地目は既に畑でなく、宅地化されている。

所有者の属性については特に主住所に着目し、同一住所、以外の6街区内、と以外の旧黒石町内、④①~③以外の旧4村内、⑤①~④以外の旧南津軽郡内、⑥①~⑤以外の津軽地域内、⑦①~⑥以外の青森県内、⑧①~⑦以外の県外、⑨行政、不明の10種類に分類し集計した。の旧黒石町は1889年の町村制施行によって成立した範囲であり、旧南津軽郡の政治・経済の中心地としての位置付けにあった。の旧4村は中郷村、浅瀬石村、六郷村、山形村であり、黒石町とこれら4村が合併し黒石市となった。つまりから現在の黒石市内に相当する。6街区全体で見ると、所有者全体に占める同一住所の割合は1888年から1970年まで80~90%前後であったが、以降年々低下し、2020年時点では45%にまで下がっている。割合を増やしている不在地主について、からを不在地主と見做して内訳を見ると、1911年からの10年間を除き、いずれもから(=黒石市内居住者)の割合が最大を占めていた。40~70%で変動しているが、直近10年間もその割合は46%であり、不在地主のうち少なくとも半数は市内の居住者である。これにと(大半が弘前市)を合わせると、1888年から1960年代までは9割以上を占め、1970年以降も7割から8割を占める。藩政期以来、黒石の町は周辺の農村との社会的・経済的な結びつきが強く、黒石町と旧4村の合併時には「人体の心臓部と四肢のその如き不足不離の状態」だと表現されている<sup>1)</sup>。郷土史料等では、黒石町の大商家や実業家は周辺村に多くの農地と小作人を抱え、彼らの経済基盤はその小作料にあったことが明らかにされているが、一方で周辺村の豪農や大地主が中心商業地の土地を所有していたことが分かった。戦後は不在地主の割合が年々増えてきているとはいえ、その大半は黒石市内から近隣の市町村までという比較的近くに居住する者であることが分かった。

県外の居住者は18都道府県まで広がっており、2人以上がいるのは東京、千葉、埼玉、神奈川、茨城の首都圏に集中している。1888年から1910年までで最も多いのは北海道であったが、1931年から1960年までわずか1人(鳥取)の後、1960年代から首都圏の居住者が増加している。津軽地方では農閑期に出稼ぎをするのが通例であり「第4次産業」とも呼ばれたが、その行き先は戦前が北海道のニシン漁場であり、戦後は首都圏へと向かった。このこととも関係していると推察されるが、黒石の中心部と県外との結びつきは、戦前は北海道、戦後は首都圏へと変わったことが明らかである。

これら所有者間での所有権移転について、その数と原因を集計した。最も多いのは1901年から1910年までの10年間であり、235件の移転があった。1911年からは減少傾向に入り110~135件程度で推移したが、戦後1951年からの10年間で急増し、194件であった。その後再び減少傾向に転じ、1971年からの10年間は最少の65件である。世界恐慌や第二次世界大戦の影響を受けて土地取引がやや停滞した後、戦後一時的に急増するも、70年代に再び停滞し始めたことが分かる。近世より南津軽一帯の中心地として発展した黒石の中心商業地だが、1970年代には既に第1次商圏が黒石市のみとなり、以降は弘前市の第2次商圏に吸収されていった。中心商店街の衰退が課題となり、その活性化が議論され始めるのは1980年代に入ってからだが、それよりも10年ほど前の時点で土地取引は勢いを失い始めていたことが分かった。

所有権移転の原因の内訳については、1965年までの旧土地台帳が「所有権移転」としか記載のない場合が多く、原因ごとの正確な件数を把握することができなかった。1971年以降の10年ごとの変化を見ると、移転件数が65、79、97、78、127であり、それぞれに占める売買の割合が40%、29%、30%、24%、41%であり、相続の割合が50%、54%、53%、57%、27%、贈与の割合が4%、8%、12%、7%、17%であった。2010年までは相続が最も多く5割強を占め、その次が売買で年々減少し、贈与が数%から10%程度であったが、直近10年間は売買の割合が増えている。売買の中には個人から黒石市への売却も多く含まれてはいるが、個人間での売買も見られる。次の10年間の状況次第であるが、停滞していた土地売買が底を打ち、再び動き始めていると見ることもできるだろう。

一方で、前述のように土地所有者全体に占める同一住所の割合が低下し始めたのは1971年以降である。家の後継ぎが市内や近隣の弘前市、あるいは県外(特に首都圏)に居を移した後、相続や贈与によってそうした不在地主へと所有権が渡った土地が多くあることが分かる。相続や贈与によって取得した後に、市外や県外に移住しているという例も見られた。繰り返しになるが、2020年時点では、中心6街区の土地の約半数を不在地主が所有している。その半数近くは黒石市内に居住しているが、残りは津軽地域の近隣市町村や県外に居住している。今後の中心市街地の再編においては、こうした不在地主の土地活用や土地売買の意向が極めて重要になると考え

られる。

そこで彼らが所有する土地の使われ方に着目し、2020年時点のゼンリン住宅地図の記載と照合して、6街区の土地利用状況を調査した。一人(または複数)で複数の筆を所有している場合、このまとまりを敷地と呼ぶこととすると、2020年時点の敷地数は156であり、同一住所による所有が87敷地、不在地主の所有が57敷地、行政所有が12敷地であった。不在地主が所有する敷地の土地利用は、13敷地が青空駐車場、28敷地が店舗またはビル、1敷地が併用住宅、3敷地がアパート、7敷地が専用住宅、4敷地が空き家、1敷地が道路用地である。青空駐車場または店舗やビルとして賃貸しているケースが目立つ。一方で同一住所による所有を見ると、青空駐車場が11、店舗またはビルが24、併用住宅が12、アパートが1、専用住宅が30、道路用地が2である。店舗を辞めて住宅として利用している敷地が多いが、登記上は主住所を置きながらも、更地にして駐車場化している敷地も生じている。また黒石市が所有する土地も増えており、2020年時点では6街区全体の13.3%(13044.77㎡)を所有している。個人間では売れない土地を、行政が引き受けて活用しているとも解釈できる。今後、不在地主が所有し低未利用化している土地をどのように次世代に受け継いでいくのか、どのように維持管理をするのか、どのように有効活用ができるのかを考えると同時に、かつてないほどに行政所有の土地が増えていることも十分に認識し、中心市街地の土地利用とマネジメントを考えていく必要があるだろう。

## (2) カグジの利用実態について

カグジの利用実態についてインタビュー調査を行った結果、カグジは主に女性の領域であるということが明らかになった。同じ家の男性と女性にお話を伺うと、男性は「隣の家のカグジにはほとんど入ったことがない、交流もなかった」と話す一方で、女性からは「カグジが女性同士の社交場だった」、「洗濯物を干しながらおしゃべりをした」、「食べ物のお裾分けをカグジを通過して裏から持っていった」というような話が聞かれ、こうしたやり取りは現在でも存在することであった。隣の家のカグジが使われていなかったため、一部分を無償で借り受け、家庭菜園をしているという話も聞かれた。道路の「表」に面したミセや作業場で男性が仕事をしているのに対し、家事や育児を担う女性の主戦場は「裏」や「奥」であり、カグジはこうした性別役割分業を象徴する空間でもあり、女性たちにとっての憩いの場であったことが分かった。

物理的境界の悉皆調査では、現在ではほぼ全ての敷地間に塀や柵が建てられていることが分かった。素材はブロック塀が多いが、木柵やラティス、鉄パイプなど、簡易的なものになっている箇所もいくつか見られた。高く積まれたブロック塀を除いて、積雪があると隠れてしまうようなものが多く、カグジに立つと両隣のカグジの状況がほぼ丸見えである。インタビュー調査にて塀についても尋ねたが、ブロック塀にする前は木の柵であり、隙間があって通り抜けることができたという話や、2005年の地籍調査まではネットや金網を張っていただけだったという話も聞かれた。道路の表からは決して見えない隠れた空間であるが、隣り合う家同士の特に女性たちにとっては開放性が高い空間であったこと、そして一部ではその関係性が続いていることが明らかとなった。

## < 引用文献 >

松尾弘：土地所有権のパラドクス 「絶対性」と「公共性」は両立可能か，土地総合研究，Vol.14，No.1，2006

青森県：青森県史資料編近現代5，pp.185-187，2009

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 1件 / うち国際学会 1件）

1. 発表者名 北原麻理奈
2. 発表標題 黒石市歴史的市街地における近代以降の空地の変容
3. 学会等名 2022年度日本建築学会大会 都市計画部門－パネルディスカッション（招待講演）
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 北原麻理奈
2. 発表標題 Mechanisms of Ownership and Use of Back Lots of Townhouses in Areas with Heavy Snowfall: A Case Study of "Kaguji" in Kuroishi City, Aomori Prefecture
3. 学会等名 ICAPPS2022（国際学会）
4. 発表年 2022年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 （ローマ字氏名） （研究者番号）	所属研究機関・部局・職 （機関番号）	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------