

氏名(本籍)	<sup>つつみ</sup> 堤 <sup>じゅん</sup> 純(北海道)
学位の種類	博士(理学)
学位記番号	博乙第1563号
学位授与年月日	平成11年10月31日
学位授与の要件	学位規則第4条第2項該当
審査研究科	地球科学研究科
学位論文題目	A Study on Land Conversion Process Focusing on Land-use Decisions of Agents in Urban and Rural Land Market A Case Study of Maebashi City, Japan (都市・農村の土地市場における意思決定者からみた土地利用の転換過程に関する研究群馬県前橋市の事例)
主査	筑波大学教授 理学博士 高橋伸夫
副査	筑波大学教授 理学博士 斎藤功
副査	筑波大学教授 理学博士 田林明
副査	筑波大学教授 理学博士 手塚章
副査	筑波大学助教授 理学博士 村山祐司

### 論文の内容の要旨

本研究は、都市・農村域における土地利用の変化を土地所有者や土地購入者などの行動主体による土地利用に関する意思決定の側面から解明することを目的とした。

従来の土地利用研究では、変化をもたらす原動力に論及する視点が不十分であった。また、個別でミクロな土地利用の分析結果を都市域全体といった総合的な観点から議論する必要性が指摘されてきた。そこで、本研究の対象都市を群馬県前橋市とし、事例地区を都市中心部および市街地周辺地域から選定して、都市域における土地利用の転換過程を分析した。本研究では、第I章において前橋市の特性を概観し、第II章において国土数値情報を用いて都市化の進展を分析した後、事例地区を決定した。第III章および第IV章では、前橋市役所の土地所有データを用いて事例地区における全ての土地所有者を把握した上で、土地利用変化に直接的・間接的に関与した行動主体を抽出した。そして、彼らの意思決定の契機・条件・時期を、著者自身による現地調査によって詳細に分析した。以上により得られたミクロな分析結果を、第V章において、都市化の発展段階の枠組において検討した。

市街地周辺地域の事例地区では、1980年から93年の期間に農地が減少し、都市的土地利用が急激に増加した。営農意欲の高い農家は、都市化の著しい事例地区の農地を売却し、市街化調整区域の農地を購入して営農を続ける方向にあった。また、営農意欲が高ければ、相続後も農業経営が維持される傾向にあった。一方、営農意欲が低い場合、売却だけでなく、土地活用、放置などの行動も選択された。意思決定者が非農家の場合は、事業の失敗や土地売却の要請を契機として、土地が売却された。

都市中心部の事例地区では、1980年と比較して96年には住宅や事務所、最寄品店舗など低層の建築物が減少し、それらの跡地は、オフィスビル、駐車場、ホテル、マンションなどへと変容した。個々の行動主体は、店舗・居住空間・駐車場などの不足、低金利の融資などを主要な契機として、資金、経営多角化の意思、所有地あるいは賃借地の面積的な余裕などを条件に意思を決定した。就中、経営の多角化に対する意向は重要であった。多角化の意向をもつ場合は土地活用などの行動が選択され、意向がない場合は土地売却などが選択されることが確認さ

れた。

都市化の発展段階を、純農村的なステージⅠ、景観的には農村的ながら都市化の影響を強く受けるステージⅡ、農業的・都市的土地利用が競合するステージⅢ、景観的に主要部分が都市的となるステージⅣ、そして建築物の高層化が一層進展するステージⅤの5段階に分類し、意思決定者の数や属性、仲介者の役割などを検討した。初期の段階では、大部分の土地が農家によって所有され、選択される行動は農地の放棄や売却が主体であった。その後、発展段階の上昇に応じて、意思決定者の数と属性が多様化した。加えて、農家の行動は、ステージⅠやⅡでは主として農地の売買に限定されていたが、ステージⅢでは、自らの所有地における店舗や事務所ビル経営などにも拡大した。すなわち、農家という同一の行動主体が、発展段階の上昇に応じて土地活用という新たな行動をも選択することが確認された。行動主体の増加は、土地利用の変化をもたらす意思決定の契機や条件の多様化となって現れ、結果的には、行動主体による意思決定の選択肢が増加し、行動の多様化に連動した。特に、発展段階がステージⅣやⅤへとさらに高度化する際には、仲介者の果たす役割が重要であった。不動産業者のみならず、開発業者や金融業者、さらには行政当局までもが仲介者となることにより、交渉が調整される事例もみられた。仲介という特殊な行動は、ステージⅣないしステージⅤでのみ特徴的に生起するものであり、都市の成長過程においては、きわめて重大な役割を担うことが解明された。

## 審 査 の 結 果 の 要 旨

以上のように、本研究は、土地所有者や土地購入者などの行動主体による土地利用に関する意思決定という視角から土地利用の変化を分析した。その結果、都市化の発展段階別に種々の行動主体の選択する行動に明確な差異が存在すること、また、行動主体の種類と数の増加に伴う行動の多様化は発展段階の上昇に寄与することが解明されたことは、従来の土地利用研究に加えられた新たな知見といえる。

よって、著者は博士（理学）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。