

土地問題の研究 (I)

—— 低所得地帯（鹿児島市）の
住宅用地の地価高の形成メカニズム ——

堀 口 健 治

(昭和49年8月31日受理)

An Economic Approach to the Land Utilization and Value in Relation to the Land Ownership

(I) On the Expensive Land Value in Kagoshima
City Which is below the Average Gain Level

Kenji HORIGUCHI

(Laboratory of Agriculture Economics)

目 次

1. 問題意識
2. 鹿児島市の住宅用地地価の現況と推移
 - 2.1. 住宅用地地価の現況
 - 2.2. 住宅用地地価の推移
3. 高地価の背景にあるもの
 - 3.1. 世帯数・人口数の増加と住宅状況
 - 3.2. 土地所有と土地利用の現状
4. 新都市計画法による種々の規制と土地利用の変化
 - 4.1. 鹿児島市の線引きの特徴
 - 4.2. 各種の土地利用規制
 - 4.3. 市街化区域内の土地利用の現況
 - 4.4. 内なる開発と地価
 - 4.5. 外なる開発と地価
 - 4.5.1. 未利用地の残存と転用
 - 4.5.2. 宅地開発

1. 問題意識

土地という商品はきわめて複雑な性格をもつ商品である。インフレ経済下のもとで土地需要は旺盛でありながら（政府の持家政策にも影響されているが）、供給は増加せず、地価が上昇し、そして地価が上昇すればますます供給が少なくなるという関係がある。これは土地が有限であることをひとつの基礎にしている。

しかし有限な現在の土地がいつ頃に市場に供給されると仮定したら、地価は暴落するであろう。宅地等の需要（農地は別として）は、現在の土地量のほんのわずかな部分しかしめないからである。問題は供給量の低さにある。そして地価上昇率の激しさがその現象を生み出している。それに加えて実需要以上の仮需要もあらわれ、みせかけの地価上昇を先取りしてゆく。

インフレ経済はそれを加速し、地価上昇による含み資産の増大、担保価値の増大はインフレ経済をとにもかくにも回転させる¹⁾。

このような土地問題の研究を、今回は低所得地帯である鹿児島県と鹿児島市において行なおうとした。鹿児島市は九州で住宅用地に限っていえば最も地価が高く、そして超過密地帯である。他方鹿児島県の農村部は全国で農地価格が最も安く耕作放棄と過疎化が進行している。地価高と地価安の共存、過密と過疎の共存の事例として両面の研究を心がけたが、本稿では鹿児島市の住宅用地の地価高のみの分析に終った。

今の所論理構成は不十分である。ただしあたり地価の形成メカニズムの分析に必要な資料整理とおおまかな形成メカニズムの内容についての指摘は行なえたと思われる²⁾。

2. 鹿児島市の住宅用地地価の現況と推移

鹿児島市における住宅用地地価は高い。それも特定の高級住宅地のみがきわだって高いのではなく、一般住宅地おしなべて高い。もっとも地価高は相対的なものでしかないが、ここでは九州内の県庁所在都市でもっとも平均地価が高いことを地価高の指標としよう。それも日本一個人所得の低い過疎県鹿児島県の県庁所在地においてそうであることに注目したい。

- 1) さしあたり岩波「地価と土地政策」（新沢，華山）を参照した。
- 2) 鹿児島県における農用地価格の分析については拙稿「限界地畑作農業における農地移動と規模拡大」〔九州経済統計月報，Vol. 28, No. 3〕，「49年度九州経済白書（地域開発と土地問題）第2部IV」〔九州経済調査協会〕を参照してほしい。

2.1. 住宅用地地価の現況

住宅用地の地価高を実証しよう。位置によって評価の異なる複雑な商品だという性格にも影響されて、地価の水準を示す資料はきわめて少ない。手もとにあって使える資料は、全国的な分析はともあれ鹿児島市という特定地の分析に耐えうるものとして、建設省（現在は国土庁所管）の公示価格¹⁾、県農業会議の市街化区域、市街化調整区域の農地転用価格、いくつかの事例調査（たとえばこれは福岡市であるが、九州経済調査協会の作製した福岡都市圏市街化区域の46年9月現在の地価分布図、あるいは住宅金融公庫の住宅敷地価額調査報告等）などである。なお昭和30年時から全国の主な都市で各種地価調査を実施している日本不動産研究所の仕事があるが、公表されているのは全国、6大都市、6大都市以外の都市を一括してのそれぞれの用途別地価の推移指数でしかない。鹿児島市内でも場所を定めて調査しているようだが、その場所の公表はおろか、地価の絶対値、推移指数についても一切公表しないのは残念なことである。

ともあれ資料の不備は以上にのべた実状にあるので、当研究室で49年8月現在の住宅用地の地価分布図を作製した。不動産業者からの見込時価額（いわゆる予想売買価格²⁾）を約70地点紹介してもらい、地図におとしたものである。調査は筆者と大学院生山口が行なった。資料としてこの地価分布図（および概念図）も利用することにする。

49年1月1日現在の公示価格で、九州・山口各県の住宅地の最高地点一覧表（49年5月1日の新聞発表）では、トップが鹿児島市照国町4番29の坪403千円、次が那覇市泉崎坪333千円、福岡は3番目で中央区大濠279千円になって、鹿児島市が最も高い地価を有していることになる。ただこれは調査地点の設定によって異なるという要因もあるので、平均価格（平均地価も単なる調査地点地価の算術平均でなく、該当地価圏の面積の加重平均が望ましいが）、限界地価、あるいは最も多くの部分の人口が居住する地価分布帯の地価を総合比較しないと他地域との地価比較は正確

にはできない。

49年の福岡市の公示地価一覧が手もとにないので、さしあたり48年1月1日現在の福岡市のそれと鹿児島市のそれとを比較してみよう。表一1は上位、下位の標準地と算術平均による地価を示したものである。48年時は最高地点では大濠が鴨池のそれを上まわっていて、49年鹿児島が福岡の最高地点の価格を追いぬいたのは、照国町という、鴨池町よりも市の中心街、商業地域との混在度合の激しい地点を調査対象に加えたことによることがわかる。だから最高地点の地価比較だけでは意味がない。むしろみるべきは下位の標準地と平均値であろう。鹿児島は限界地での地価がきわめて高く、そのため平均値をおしあげ（さらには上位地の地価も押しあげていると筆者はみる）ていることが表一1から読みとれるのである。

なお商業地の最高地点の地価は九州・山口内では福岡市天神がもっとも高く、平均値をとってみてもおそらく福岡が高いことは想像に難くはない。ここでは住宅用地の地価分析に限定していることを断わっておきたい。

住宅金融公庫の住宅敷地価格調査報告³⁾による40、45年の都道府県別市部住宅敷地価格の推移を折れ線グラフにしたもの（『経企庁資料』p. 226）をみても、九州内ではいずれも鹿児島（特に資料では断わっていないがおそらく鹿児島市）がトップであり、46年についても鹿児島坪あたり28千円、福岡26千、佐賀18千、長崎26千、熊本21千、大分23千、宮崎18千となっていて鹿児島が最も高い。

図一1—1, 2はわれわれの調査した地価分布図である。

調査時点が49年8月だから、前年の超金融緩和時とは異なり、引き締め基調のもとにあるので、図に示す地価もそれほど実勢とかけ離れていないと考えてよい。いわゆる不動産業者の売り急ぎの傾向がいくつかあり、しかも需要者の買い進み度合も低く、いくつかの地区では48年時の取引価格を下回ったものも今回の調査ではでてきた。しかし鹿児島市内の地価上昇は、商業地の影響が大きい面もあると思われるが、繁華街の天文館、西鹿児島駅周辺、そして平場地帯で

1) 公示価格：調査地点は49年で市内80地点によりやくなったが、48年は6地点ときわめて少ない。

2) 見込時価額は買進み、売急ぎの要因を反映している。インフレ下では実際の取引値より10～30%位高目に出る傾向がある。価額としては、見込時価額の他に、取引価額、公示価格、仲値と称するものがある。仲値とは自由競争下で、売り急ぎ、買い進みがない場合の価格である。

3) 公庫の住宅敷地調査報告は経企庁総合開発局土地問題班がとりまとめた「土地問題資料」の孫引きである。

なお経企庁の「土地問題資料(48年8月)」はもっともまとまった資料であり、以下の本文では「経企庁資料」として再々引用する。

表-1 住居地域の公示価格(48年1月1日現在)

	価格水準上位の標準地		価格水準下位の標準地		平均(算術)	
	場所	坪あたり価格(千円)	場所	坪あたり価格(千円)	調査地点数	坪あたり価格(千円)
鹿児島市	鳴池町 812	191	伊敷町 142-5	84	6	139
福岡市	大濠 2-4	200	太宰府字松川	16	37	55

(注) 「昭和48年地価公示」(建設省土地鑑定委員会編)より。

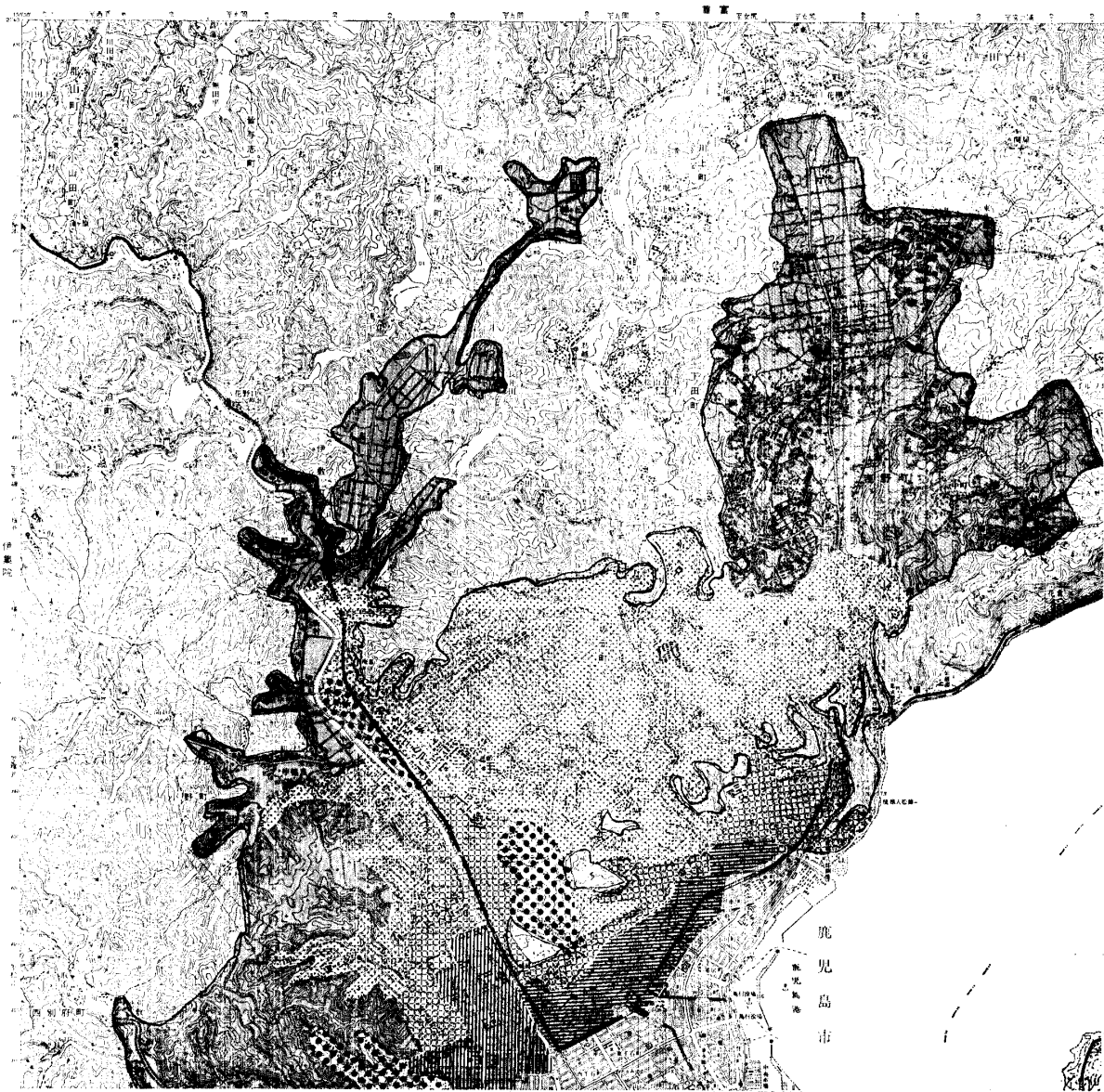
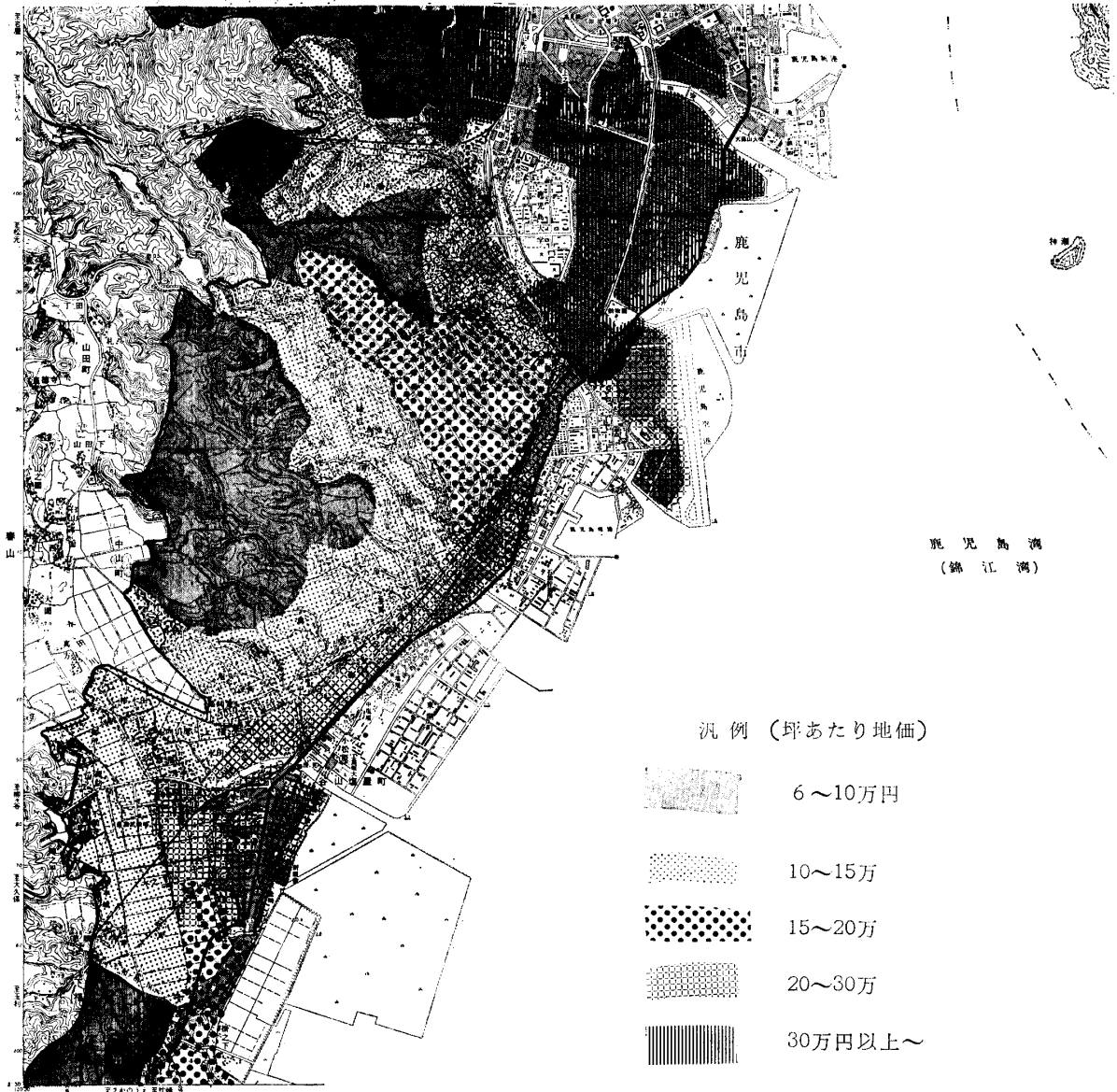


図-1-1 鹿児島市市街化区域内住宅用地地価分布図(鹿児島市北部)



図一 1—2 鹿児島市市街化区域内住宅用地地価分布図 (鹿児島市南部)

- (注) 1) 市街化区域内の住宅用地地価の分布図である (49年8月現在)
 2) なお地価境界は図のように明確に分離できるものではないが、いちおう地図におとした。
 3) 地価分布を示した所の外側は市街化調整区域である。市街化区域内にも7カ所 (坂元, 吉野方面) 調整区域があるがそこは白地になっている。なお市内の白地は商業用地, 工業用地あるいは大学用地などであって, 住宅用地地価の形成とは別のメカニズムで働らく地価圏だから, 白地にしてある。
 4) なお地価圏分布の本図は約70地点調査とその他の聞き込みによって作製したもので, 細部については不正確な所があることを断っておきたい。

は谷山の工業用地等への接続部分にあたる鴨池, 荒田周辺の坪あたり30~40万円 (住宅用地) を頂点にして周辺地域へ波及しているようで, いぜんとして地価高基調は金融ひきしめ下でもかわっていないといえよう。ともあれ今回の調査が, いわゆる見込時価よりも取引時価に近いと考えてよい。なお公示価格 (49年1月1日・市内80地点調査・その内約50地点が現住宅

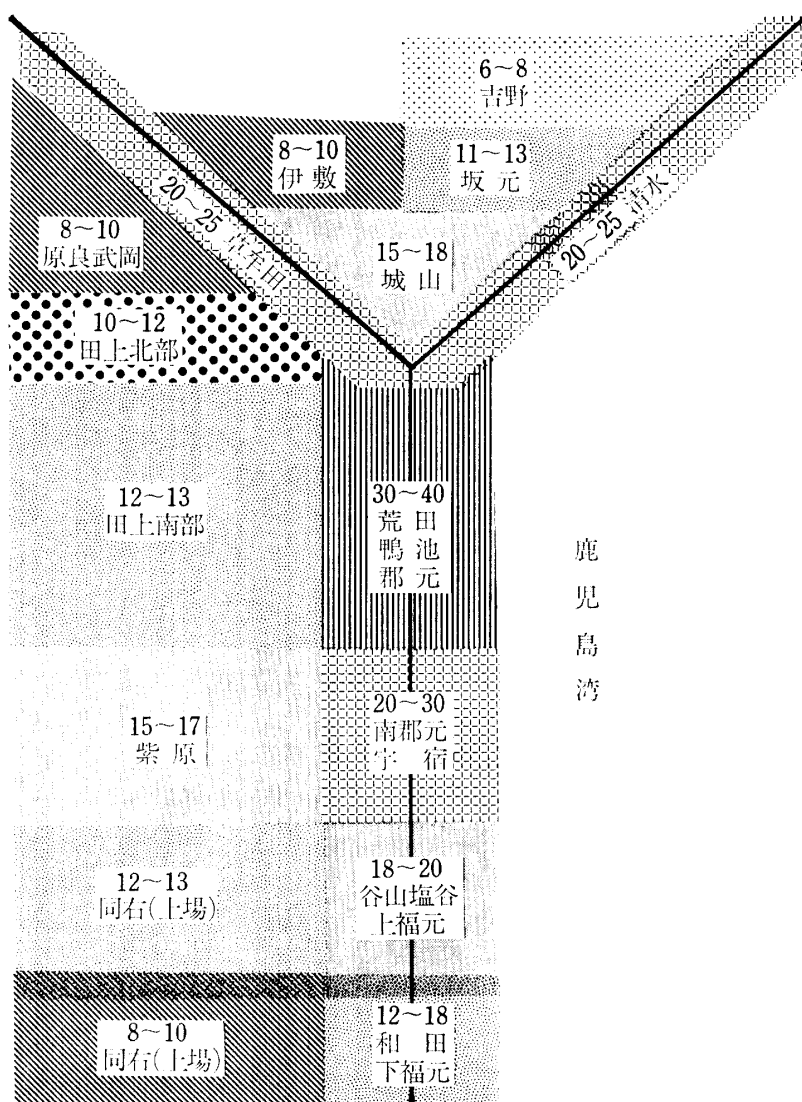
地) とれわれの調査を比較すると, いわゆる上場地帯にある団地等ではほぼ一致する。しかし平場地帯では公示価格はわれわれの調査した価格の約8割前後になっていて, 世にいう「公示価格は実勢の8割」という評価と一致する。

ともあれ地価分布は原則的には市中心を中心に円状に拡大するが, 鹿児島市の場合は, 東は海, 3方は台地

という地形の特殊性もあって、複雑な地価波及を示す。主に国道筋の平場地帯の地価波及がもっとも急で、その後台地の上に地価が波及する形態をとり、同心円的には地価分布をみれない。いわば東京圏型よりも大阪圏型、それも兵庫のタイプによく似ていよう。なお谷山の工業用地等の関連で平場地帯では谷山方面への地価波及が急（南進現象）であるとはいえよう。しかし住宅地としてマクロにみるならば、南進だけで

なく、市周辺への団地の同心円の広がり、そして始良、加治木町への北進、伊集院町への西進現象も同等に評価してよい。なお既存の団地の中では、市中心への便利さ、開発度合の進行等の要因で、最も地価が高いのは城山、ついで紫原と続く。

なお鹿児島市内の地価分布を概念図として示したものが図一2である。なお地価分布圏は新都市計画法による用途指定地域にかなりよく対応していることも



図一2 鹿児島市住宅用地地価分布概念図

- (注) 1) 49年8月現在
 2) 各境界は図のように明確なものではない。
 3) 商業地、角地、道路沿い等の地価は示してはず、標準的住宅地の見込時価額を示している。
 4) 枠内の数字は坪あたり万円である。
 5) 枠内の地名はその周辺の代表的なものをとった。
 6) 図中の黒線は国道を示す。
 7) 天文館、西駅周辺の商業用地地価は坪200~300万円だが、ほとんど取引件数がなく、実勢をおさえるには至らなかった。
 8) 本図は大学院生山口（農業経済学専攻）が作製したものである。

図一 1, 2 からよみとれる。48年6月15日より施行の用途指定はそれなりに地価波及のスプロール化をおさえ始めたと評価していいだろう。しかしその度合いはそれほど大きくないことにも注意しておきたい。用途指定地域そのものが市心を中心にしていて、既存の商業地区等を尊重して現状追認的な側面も大であったから、平地地帯の地価高はそのままであり、台地上に展開する団地間の地価格差がほぼ用途指定地域（第1種、第2種住居専用地域、住居地域等）に対応するというものでしかないということだ。なお住宅用地としての取引件数が多いのは紫原等の団地であり、平地地帯ではきょくたんに少ない。

ともあれ鹿児島市の住宅用地地価の分布の現況は以上のようになっている。この現況を福岡市と比較してみよう。福岡市（ここでは九州経済調査協会の46年9月現在の「福岡都市圏市街化区域地価分布図」を利用）は46年時は限界地地価は坪2万円以下、ないし2～3万円の分布帯である。49年時の調査では当時の限界地でもほぼ4～5万¹⁾と報告されているから、われわれの調査による鹿児島市内の市街化区域内の限界地価・吉野で坪6～8万円（なお吉野団地の北側に花棚、吉田等のバス通勤限界があるが、そこでも坪4～5万円）の水準はきわめて高い。市内の限界地を比較して福岡市と鹿児島市は同等の水準にあるといえよう。なお福岡都市圏は福岡市以外にも広がっていて、通勤限界は鉄道にそって放射線状に拡大しているわけだが、その通勤限界の地価はやはり2万円以下、ないし2～3万円(46年9月)となっている。鹿児島圏の場合、鹿児島市への通勤人口をもっとも多く受け入れている隣接の始良町では、団地（始良町の用途指定区域外）で坪5万円前後の分譲価格になっている。始良町にさらに隣接する加治木町——ここがほぼ鉄道で市に通勤する通常の限界地と考えてよいが——でも、町内での最も安い住宅地（畑地転用）で坪4万円が相場である。

もちろん限界地をもっと細かく追求すれば当然に地価1万円以下も理論的にはありうるはずだが、住宅地としての一定の要件を備えた所では上述のような地価水準になると考えてよい。だとすると限界地地価でも鹿児島市圏は福岡都市圏よりも高いか同等の水準にあるといえよう。もっとも限界地地価は限界地での基礎工事費の多寡にも関連する事柄なので、いちがいに限

界地地価の比較でのみ地価水準を云々できない。むしろ比較としては、多く人口が集中している地価分布圏の地価水準（平均地価というよりもモードの地価・正規分布なら面積あるいは人口の加重算術平均と一致するはずの地価）を比較するほうが正しい。

鹿児島市内の平地地帯の面積（これは地図から計測したものではなく、それにほぼ該当すると思われる町²⁾の面積合計）は1,758.2 ha、その面積の上に住む世帯数（各町の世帯数の合計・48年10月1日現在）は65,533世帯、48年の全市の世帯数は139千世帯、だからその約半分にあたる世帯がわずか1,758.2 ha（全市面積のわずか6%、市街化区域面積の25%）の上になっている。このわずか1,758 haの地価がほぼ国道沿いだということで、図一2より、坪20～25万、ないし坪30～40万円だと推定できる。鹿児島市民の半分が地価最低20万円以上の上に住んでいることになる。福岡市の場合、46年9月で商店街と思われる所（坪20万以上）、その周辺の在来の住宅地と思われる所が坪10～20万、坪5～10万圏内にあると推測される。46年9月から49年8月までの地価上昇が46年時のほぼ2倍（2倍は高目の評価だが）としても最低坪10～20万、20～40万の範囲内にあると思われるので、鹿児島の場合、ほぼすべてが坪20万以上だから福岡のそれを上回っていると考えてよいだろう。われわれの調査が地価上昇のピーク時に偏よっているととしても、鹿児島市の平均地価は、福岡市の平均地価とは同等水準になりこそすれ、平均的に下回っているとはいえないと断言してよい。

2.2. 住宅用地地価の推移

鹿児島市の住宅用地地価が高い水準にあることは以上のようにしてわかった。地価高の、それも低所得地帯での地価高の形成機構についてはあとでのべるとして、ここでふれておかねばならないのは、地価の推移についてである。「鹿児島はもともと地価が高かったのだ」という説についてである。筆者はこの説を重視しない。少なくとも昭和40年以前については鹿児島は九州内でそれほど高い住宅用地地価水準にはなく、少なくとも福岡市よりは低かったと考えている。この点の実証は不十分である。しかし説明しよう。

地価推移についての唯一の資料である、日本不動産研究所のデータは、各代表的な都市の用途別地価を調査しているにもかかわらずその数字を公表しない（研究所の会員にはしているのかもしれない）し、その推

1) 49年1月の「暮らしの友社」依頼の地価調査（九州経済調査協会）、49年6月の住友信託銀行の「福岡地価一覧」によると4～5万と考えてよい。

2) 町別一覧で清水町から日之出町までの計、ただし新照院町から原良町までの範囲は省いた。

表-2 住宅用地地価の対前年比率上昇

	日本不動産研究所	路 線 評 価 図 (3地点とも平場)		
	6大都市市街地・住宅地	基 準 地 (天文館)	荒田小学校裏 (荒田町)	清水小学校裏 (上町)
35→36年	60	40	27	0
36→37	24	7	0	14
37→38	22	0	0	0
38→39	17	6	10	24
39→40	5	8		
40→41	5	5	5	50
41→42	9	9	12	10
42→43	15	24	47	24
43→44	20	12	33	17
44→45	20	22	35	2
45→46	16	18	23	22
46→47	20	13	2	4
47→48	42	29	22	57

- (注) (1) 日本不動産研究所は「全国市街地価格指数」より、30年3月を100にした指数で表している。指数(その年の9月)を前年の(9月)のそれで除して対前年比上昇率を出した。
- (2) 鹿児島は平場地帯の2地点を特定して、毎年の路線評価図から地価を出した。
 なお福岡市のそれがみればよかったが、今回は調査期間が限られていたのでできなかった。なお、39年時の地価(40年度の路線評価図が鹿児島税務署での聞きとりの際に見あたらなかった)ので、荒田小学校裏と清水小学校裏の38→39、39→40年はまとめて38→40年で表に示してある。
- (3) 日本不動産研究所は9月時の地価、路線評価図は7月1日時の地価によっている。
- (4) 鹿児島市の路線評価図の基準地は天文館角地よりやや入った所の、現「ホラヤ鹿児島商事」である。48年7月1日現在の地価で、基準地は坪40万円、荒田小裏125千円、清水小裏は99千円となっている。商業地の基準地はともかく、荒田小、清水小裏は我々の調査(49年8月一金融ひきしめのため48年時地価水準とほぼ同じと考えてよい)によると、それぞれ坪30~40万、坪20~25万円、平場の公示価格(仲値と考えて)は実勢の8割とし、路線価は仲値の7割とさにているから、それぞれは坪17万~22万、坪11万~14万に計算上なる。路線価はそれよりもかなり低目で表している。

移指数についても全国、6大都市、6大都市以外の集計しか公表しない。そのため実証に役立つ資料はほとんどない。ただすでに示した住宅金融公庫の調査では、40年時にすでに鹿児島市の住宅敷地価格は九州内で1位だった。また公示価格についてみるならば、48年→49年の対前年比上昇率は福岡と鹿児島はほとんど同じである。だとすると40年以前の地価趨勢のデータがどうしても必要である。そのために利用したのが、国税局の路線評価図である。路線評価図(路線地価設定地図)は毎年7月1日現在で調査し、翌年分の課税基準にするわけである。それゆえ、49年度の路線評価図は48年7月1日現在の地価を示す。なお路線評価による地価原則としては正常価格(いわゆる「仲値」)の70%の水準にあるようにされている。だからインフレ含みの時価よりもはるかに低く、現在の公示価格よりも当然に低い。

それでも地価推移をみるにはこれしかさしあたりない。なお路線評価図による地価の絶対値は以上のべたように実勢と離れているので、対前年比上昇率でしかみれない(表-2)。表によれば6大都市の場合、地

価上昇の画期が35→36年¹⁾、47→48年が特徴的である。鹿児島市の平場地帯では基準地と荒田小裏で35→36年、そして42年以降の連年の高い上昇率(42年から46年にかけて、特に荒田小裏では6大都市のそれを上回っている)が特徴的である。清水小裏では40→41年に上昇し、その後鹿児島駅が国鉄の本拠駅を西鹿児島駅にとられたための余波で、地価上昇率が荒田小のそれよりも低い。それでも42→43年、45→46年の上昇率は特徴的だといえる。このようにみえてくると、鹿児島は6大都市に比べて、40年前後、それも特に42年以降²⁾の連年の上昇率の高さが現在の地価高を作り出すもとになっているとみられる。日本不動産研究所の6大都市の住宅地地価は36年8月

- 1) 全国的な地価上昇の画期としては、31年、35年の工業用地価格の上昇、42~44年の住宅用地、47~48年の全般的な地価高騰がある。しかし鹿児島の35→36年の高騰の理由はわからない。
- 2) この年以降鹿児島市の上場での大規模団地の造成が急激に行なわれだしたことに注意を払っておきたい。

から49年9月までを比較すると7.2倍、鹿児島の場合、36年7月から49年7月までで基準地で6.1倍、荒田小で7.0倍、清水小で7.1倍といずれも6大都市のそれと同じ水準にある。2つの異なる統計を比較するのは危険なことだが、あえていうならば鹿児島はもともと地価が高かったのではなく、6大都市なみの地価上昇率にあったことこそが現在の地価高をもたらしたということだ。しかも42年ないし40年以前はそれほどの上昇率でもなく、それ以降の急上昇で6大都市なみの上昇率になっているのである。それゆえ40年ないし42年以降の鹿児島市の経済構造の変化についての把握を総合的にすることで、低所得地帯での地価高のメカニズムも解明できよう¹⁾。

3. 高地価の背景にあるもの

ここでは鹿児島市の住宅用地の地価高の背景となるものについて検討を加えておくことにしたい。地価形成機構は種々の要因で構成されている。そのため考えられる要因の主たるものについてそれぞれ検討したい。そしてそれらを総合化して地価形成メカニズムを不十分なりにも解析するのは次の章で行なうこととする。

3.1. 世帯数・人口数の増加と住宅状況

過疎県鹿児島における鹿児島市への一点集中の度合いは他県に例をみないほどである。県全体にしめるウエイトは鹿児島市の場合、人口、世帯数ともに若干福岡市を上まわって推移している。しかも県土のわずか2%の面積にである(表-3)。

もっとも40年国勢調査で鹿児島市、福岡市の1

表-3 鹿児島市、福岡市の県にしめるウエイト

	鹿児島市		福岡市	
	40年 (%)	45年 (%)	40年 (%)	45年 (%)
県人口にしめる割合	20	23	19	21
県世帯数にしめる割合	21	24	21	24
県面積にしめる市面積の割合	2.0		4.9	

(注)(1) 各国勢調査より

(2) 面積は40年国勢調査より

1) なお40年前後の大規模団地の分譲価格を調査すればひとつの資料になるかもしれない。紫原については42年時坪4万円とのことで、今では約その4倍強になっている。

表-4 鹿児島市の世帯数、人口数の対前年比増加率

	世帯数 (%)	人口数 (%)
35→36	2	1
36→37	3	2
37→38	4	3
38→39	4	3
39→40	6	2
40→41	4	2
42→43	4	2
43→44	3	1
44→45	3	1
45→46	4	2
46→47	4	3
47→48	4	3

(注)(1) 48年版「鹿児島市統計書」より

(2) 42年4月29日に谷山市と合併しているため、41→42年の数字は出していない。

km²あたりの人口数をみれば、それぞれ2,055人、3,104人だから福岡市のほうが多い。しかし福岡市のように放射線状に住居が拡散している都市と異なり、鹿児島は市面積のわずかな部分に大多数の住居が集中している。40年国調の人口集中地区(DID地区)の鹿児島市、福岡市の1km²あたり人口はそれぞれ12,111人、11,244人となっていて、人口集中地区(面積で鹿児島市22.1km²、福岡市50.9km²)では鹿児島が福岡を上まわっている。

つぎに世帯数、人口数の増加率をみよう(表-4)

増加率をみる際、市町村合併の分を省かなければならない。みられるように世帯数は核家族の影響で人口数の増加率よりも大であるが、38年以降はほぼコンスタントに4%の対前年比増加率を保っている。人口数についてはいく分かの変動があるが、46年以降再び3%台の水準にある。3%台の増加率が今後も続くともみれば、鹿児島市が基本構想とした55年50万人の水準は53年時に達成(503千人)され、55年時には53万人台にいくものと思われる。地価上昇と都市計画による規制が人口増加率を抑制するものと思われるが、鹿児島市圏への人口集中はさしあたりは続くだろう。

以上のような人口と世帯数の増加と集中は住宅用地、住宅戸数の増加とどう関係したかがここでは問われるべき課題である。当然に予想されるのは、狭い地域への人口集積圧力が住宅難率の増大、狭小過密住宅の増加をひきおこすことであろう。住宅難率を客観的におさえるデータは5年毎に行なわれる住宅センサス(「住宅統計調査報告」)しかない(表-5)。48年

表-5 住宅難世帯数と住宅難率(43年)

人口集中地区	住宅難世帯数 住宅	住宅難世帯内訳				普通世帯数	住宅難率
		同居	非住宅居住	老朽住宅 居住	狭小過密		
鹿児島	47,460	1,140	930	410	44,980	113,740	41.7
福岡	209,500	13,290	5,710	1,160	189,340	542,650	38.6
東京都	1,211,710	56,370	23,770	5,250	1,126,320	3,047,660	39.8

- (注) (1) 46年度「九州経済白書」(九州経済調査協会)の孫引き(p. 58)。原典は43年住宅センサス。
 (2) 鹿児島, 福岡, 東京は「人口集中地区」となっているが, 鹿児島の場合, ほぼ鹿児島市と推測される(40年国調の世帯数104千世帯)。福岡市の40年国調の世帯数は206千世帯なので, 表の人口集中地区とは福岡都市圏を範囲に入れているかもしれない。
 (3) 老朽住宅とは危険または修理不能のもの, 狭小過密世帯とは2~3人世帯で12畳未満, 4人以上世帯で15畳未満の住宅に居住しているもの。
 (4) 住宅難率とは普通世帯総数で住宅難世帯数を除したものの。

表-6 鹿児島市の住居の種類・所有別状況

	住宅センサス(43年10月1日現在)			国勢調査(45年10月1日現在)		
	住宅数	(世帯数)	1人あたり 畳数(畳)	住宅に住む 普通世帯	1人あたり 畳数(畳)	
総数	100,940	(103,690)	4.3	115,721	4.9	
持ち家	50,240	(51,990)	4.9	58,913	5.6	
借家	50,700	(51,700)	3.6	—	—	
内訳	公営・公団・公社の借家	5,320	(5,330)	3.5	42,591	3.9
	民営借家(設備専用)	29,290	(30,080)	3.5		
	民営借家(設備共用)	9,140	(9,210)	3.2		
	給与住宅	6,950	(7,080)	4.2		
(間借り) (寄宿舎その他)				1,820 435	3.1 3.4	

- (注) 住宅センサスは住宅で, 国調は世帯でとらえているので, そのままでは比較しにくいので, 上の表のように組み直した。国調は住宅に住む普通世帯「寄宿舎その他」を入れて計116,156が普通世帯(普通世帯以外には準世帯7,443がある)の総数になる。

分は49年11月頃に集計発表のようなので今回の分析には間にあわず, 43年センサスを利用した(表-5)。人口集中地区のとり方に若干疑問があるが, みられるように鹿児島市の住宅難率は九州で最大であり, しかも東京のそれをも上回っている¹⁾。

住宅難は当然にそれを解消すべく人々を土地需要, 建物建築数の増加へとかりたてる。

それも日本の住宅政策がもともと貸家政策に基調を置くものではなく, 持ち家政策, それも民間主導の持ち家増加にポイントがあったので, 鹿児島市の場合

も住宅難率の高さは宅地所有への新規需要を顕在化させる。

表-6は43, 45年時の住居の種類, 所有別数, 1人あたり畳数をとってみたものである。鹿児島の場合, 持ち家数の比率が高く(43, 45年とも5割), 福岡市, 北九州市(43年時それぞれ40%, 38%)のそれを上回っている。鹿児島の場合, 住宅難の解決の方向として持ち家と借家(とくに民営)との2つの方向があった。

そして両者ともに1人あたりの畳数の増加(畳の大きさの変化を問題にはすべきだが)をとめないながら, ともに戸数が増加した。

その結果, 表-7にみるように世帯数にしろる現住宅戸数の割合は35年以降一貫して増大している。1

1) 経企庁「新全国総合開発計画総点検作業中間報告(素案)(2)土地問題」(p. 37)での43年住宅センサス分析では東京都の住宅難率は26.6%(全国14.6%)になっている。

表-7 鹿児島市における新設住宅数・住宅
現在数・世帯数の推移

	着工新設 住宅数 (戸)	住宅戸数 現在数(a) (戸)	世帯数 (b)	a/b (%)
35年	2,710	61,933	86,524	72
36	3,135	65,068	88,075	74
37	2,632	67,700	90,356	75
38	2,957	70,657	94,057	75
39	3,930	74,587	98,054	76
40	4,974	79,561	104,133	76
41	4,245	83,806	107,878	78
42	4,184	87,990	111,549	79
43	5,324	93,314	115,667	81
44	5,246	98,560	119,543	82
45	5,790	104,350	123,599	84
46	6,983	111,333	128,329	87
47	11,283	122,616	133,736	92
48	10,147	132,763	139,398	95

(注) (1) 35~40年の着工住宅数と現在数は鹿児島県「鹿児島県の現状と問題点」(1969年) p. 313より。原典不明。なお着工数は「着工届戸数」と「その他建築戸数」合計の「当該年度建築数合計」。41~45年は「九州経済白書」(46年度)のp. 74の「新設住宅戸数」。46~48年は鹿児島市「建築行政年報(48年)」の「着工新設住宅」より。

(2) 世帯数は鹿児島市統計書(48年)より。

表-8 最近時の新設住宅数の内訳

	着工新設 住宅数計 (戸)	内 訳			
		持家	貸家	給与住宅	その他
46年	6,983	4,347	1,960	217	459
47	11,283	6,133	4,255	268	627
48	10,147	4,657	4,089	55	1,346

(注) 鹿児島市「建築行政年報(48年)」より。

世帯1住宅を原則とし、世帯数(準世帯はさしひいて考えてもよい)が現住宅戸数より上回る分を住宅不足数と考えるならば、数字の上では少なくとも住宅不足数は減少してきている。しかし新設住宅数の推移をみると、40年前後を境にして年間3千戸の増加が4~5千戸の増加へと大きく転じていることに気がつく。新設住宅戸数の増加は住宅用地地価の上昇という現象と時期的に一致するのである。住宅難の解消が地価上昇を伴ったことは否定できない¹⁾。しかも表-8にみられるように46年以降の爆発的な着工新設住宅数の増加は貸家の増大をももたらしている。

1) なお地価上昇が、インフレ・ヘッジをねらってさらに土地需要と建築数の増加を生み出すという逆の側面については後述する。

地価上昇は一定の線をこえれば、持ち家だけでなく、地主による貸家が増加する契機も作り出すであろう。

ともあれ世帯数にしろる住宅数の割合はほぼ9割台強になった。しかし43年時に狭小過密、老朽といった住宅難世帯が4割近くも世帯の中にあり、また43年住宅センサスで建築時期別住宅数をみると(表略)、30年以前(終戦前も含む)のものが45%もある状態であり、しかも人口数、世帯数がいぜんとして同じ3~4%の対前年比上昇率を続けるとするならば、当分は真の意味での住宅難は解決しないだろう。しかも47~48年にみられるような爆発的な新設住宅数の増加が地価の急騰をまねいた折、住宅需要が潜在的に大きくありながら、地価の高位安定のために顕在化せず、住宅難が新たな形で存続することになる。そしてまたそのことが既存の住宅用地の地価高を固定化させることになる。

いわゆる既存住宅地での狭小過密住宅の密集・敷地面積の細分化・居住条件の悪化、他方で通勤限界での住宅立地のスプロール化が進行し、地価高と住宅難が併存しながら、狭小な住宅の戸数のみが増加する状態を、さしあたり再生産するかのように見えるのである。

3.2. 土地所有と土地利用の現状

土地所有と土地利用の鹿児島市における概況をここではつかんでおこう。なお未利用地や田畑・山林等の農用地の存在、あるいは異なる利用形態の混在、スプロール化といった問題はのちに詳しく論じることとする。表-9は鹿児島市の地目別面積の推移をみたものである。市街化の進行は当然に宅地面積の増加をもたらすが、48年時の総計面積が47年に比して大きく増大しているのは山林・原野の増加よりも宅地の増大に主として起因している(48年時に総計の20%を宅地がしめている——42年時14%)。しかし48年の宅地の増大は主に「農家の住宅地」(農家自身による賃貸・分譲目的の宅地転用、あるいはアパート経営等のための宅地増等がその要因と考えられる)と「その他の宅地」(工場敷地の増、あるいは今まで住居と一緒にあった事務所・商店などの分離等が考えられる)の増大によるものであり、今まで一貫して増加してきた「一般住宅地」は絶対減に転化してきている²⁾。

2) 取引件数は増大の一方である。不動産登記は43年29万件(個数は69万)、44年31万(85万)、45年31万(78万)、46年32万(82万)、47年36万(95万)、48年42万(104万)となっている(48年「鹿児島市統計書」より)。

表-9 鹿児島市の地目別面積

	宅地計 (千坪)	宅地内訳				田 (反)	畑 (反)	山林 (反)	原野 (反)	総計 (反)
		一般住宅地 (千坪)	併用住宅地 (千坪)	農家の住宅地 (千坪)	その他の宅地 (千坪)					
42年	5,788	2,693	685	1,983	427	15,385	42,266	37,186	16,398	133,343
43	6,217	2,799	849	2,052	517	15,113	41,210	37,294	16,422	133,903
44	6,681	3,041	910	2,193	537	14,901	40,357	37,192	16,418	134,563
45	6,840	3,153	918	2,221	548	14,610	39,971	37,471	16,449	134,970
46	7,258	3,488	918	2,302	550	14,488	39,151	37,657	16,433	135,844
47	7,610	3,973	888	2,317	431	14,374	38,333	37,399	16,385	135,858
48	8,198	3,740	641	2,974	844	14,288	38,043	38,212	16,765	138,093

- (注) (1) 「鹿児島市統計書(48年)」より。
 (2) なお固定資産税の基礎になるもので、登記の地目によるものではなく、現況で地目分類されている。
 (3) 総計を出す際、宅地は反に換算して合計してある。

表-10 所有者(個人・法人)別・地目別(宅地の内訳)土地面積と所有者数の推移

		一般住宅用地		併用住宅用地		農家の住宅用地		その他の宅地		宅地計	
		個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人
面積	43年	1,933	517	675	161	1,220	0	46	467	3,873	1,146
	45	2,088	636	711	188	1,409	0	40	493	4,248	1,317
	46	2,485	713	716	190	1,594	0	42	504	4,837	1,406
	48	2,878	675	490	150	1,648	363	314	518	5,329	1,706
所有者数	43	19,897	823	17,604	644	3,769	0	383	383	41,653	1,850
	45	21,630	819	9,645	642	3,962	0	436	412	35,673	1,873
	46	23,073	821	9,095	682	4,358	0	500	451	37,026	1,954
	48	29,478	1,003	7,472	844	11,033	449	2,112	655	50,095	2,951
一人あたり面積	43	97	628	38	251	324	0	120	1,220	93	619
	45	97	777	74	292	356	0	92	1,197	119	703
	46	108	868	79	278	366	0	85	1,117	130	720
	48	98	673	66	177	149	809	149	791	106	578

(注) 各年の鹿児島市「固定資産概要調書」より。ただし47年のデータは手に入らなかった。

商業用地と住宅用地が混在しているだけでなく、同一建物に事業所と住居が混在・同居するものも多い鹿児島市では、48年を境に事業所と住居の分離が進み始めたこと、そして一般住宅の絶対増(これは前にふれた新設着工住宅の伸びからもみてまちがいないだろう)以上に商業用地なりその他の事業用地への転換(商業用地等の事業用地の分離)が進んだこと、そして同時に一般住宅地の一戸ごとの面積の零細化が進行したことを想像させるのである。

しかし宅地のみをとって、地目別に個人・法人の所有者数をとってみると(表-10)、必ずしも以上の傾向と同一ではない。というのは個人・法人別の所有地面積計が表-9の地目別面積(評価総地積)に合致せず、別な傾向を示すからである。たとえば一般住宅用

地面積は48年は46年に比べて法人所有分は減少しているが、個人分は増大している(もっとも所有者数の増加で1人あたり面積は48年は46年より零細化するが)。併用住宅用地は面積で減少し、1人あたり面積も減少しているので、事業所分離等による個別面積の縮小とみられる。この傾向は表-9の傾向と合致する。そしてその分、「その他の宅地」増に向かっていると推測されるのは、とくに個人分が48年に面積、所有者数、1人あたり面積の増大にあらわれていることでわかる。なお「農家の住宅用地」の面積増大は法人によるものであり、賃貸・分譲目的の宅地転用、あるいはアパート経営の増大という想像がほぼあっていると考える根拠になる。

ともあれ48年時を特徴づけるのは、一般住宅用地

表-11 土地所有者数が世帯数に占める割合 (%)

	鹿児島市		東京圏		大阪圏	
	土地全体	宅地	土地全体	宅地	土地全体	宅地
45年	67	30	—	—	—	—
46	52	30	54	32	64	35
48	54	38	—	—	—	—

(注) (1) 鹿児島市は各年の「固定資産概要調書」より。

(2) 東京圏、大阪圏は経企庁資料より。

(3) なお、いずれも固定資産概要調書が原資料だが、所有者数は地目別に重複計算される。

の需要だけでなく、各種用途の土地あるいは同居する事業所・住居等の再開発需要、そして農家の宅地転用といった、種々さまざまな土地需要であったといえる。

だとすると一般地価への波及の仕方も、単なる住宅用地価格の形成論理だけによるものではなく、商業等に規定される側面も多かったといわざるをえない。鹿児島市内の地価、とくに平場地帯の地価形成の分析の場合は商業地代の影響を強く意識しておく必要がある所以である。

なお土地所有者数についてみると個人・法人ともに増加している。しかし表-6 でみたような持ち家をもつ世帯数5万の数字に合致しない理由はわからない。そのような土所有者の比率を求めてみると表-11 のようになる。宅地のみをみると46年時は鹿児島市は東京圏、大阪圏の水準以下であり、土地所有者の比率が非常に少なく、鹿児島市はそういう意味できわめて「都会的」らしい都市であるといえそうだ。もっとも宅地所有者比率30%台と持家所有世帯比率50%とどう関連づけて理解するかは今の所不明である。ただ全国ほぼ宅地所有者比率は持家世帯比率を下まわっていて、数値そのものが誤まりだということではないだろう。しかし30%と50%の差を家は持ち家で土地のみ借地だという世帯だとみるには余りにも借地が多すぎるといわざるをえない。

4. 新都市計画法による種々の規制と土地利用の変化

4.1. 鹿児島市の線引きの特徴

鹿児島市は平坦な市街地面積が市の資料によると2,200 ha、その周辺に標高100~200 mのシラス台地・丘陵地帯が続いて、平坦部と台地の境界はシラスの

崖で画然と区別されている。市全体の面積28,282 ha (45年国調では28,072 ha) あるが、市の人口の76% (307千人) が12%の面積(3,240 ha)に住んでいて(45年国調による)、いわゆる人口集中地区で1 haあたり94.6人(市全体では14.4人)の超過密状態を作り出している。

このような都市・鹿児島に新都市計画法による線引き(市街化区域と市街化調整区域との区分)がなされたのは46年2月12日である。市全体が都市計画区域になっているが、その内の6,930 haが市街化区域、残り21,352 haが市街化調整区域になっている。市街化区域の割合が市全体のわずか24%、東京圏(東京都・千葉・埼玉・神奈川)では市街化区域が調整区域と合わせた面積の89%、鹿児島と似た地形をもつ兵庫を含めた大阪圏(京都・大阪・兵庫)でも34%であり、鹿児島市における市街化区域のしめる割合の低いことを示す。

55年時目標が市全体で50万人、人工集中地区面積3,240 ha (45年国調)のほぼ2倍の市街化区域でそれをすべてもつとしたら、1 haあたり72人になる。1 haあたり72人は新都市計画法による理想居住の基礎単位より過密というものではない。だから計画自体としての市街化区域面積のとり方に誤まりはない。ただ1 haあたり94.6人の過密地帯(人口集中地区)をもち、しかもその過密地帯たるや異なる利用形態が混在していて、その地帯内での再開発が短期に行なわれたいと推測される時、市街化区域内の新開発の余地の大きさと、それによって1 haあたり72人の目標が達成可能かが問題とされなければならない。

しかも調整区域についても20 ha以上の団地開発等、一定の条件をふした上での開発特例は認められているが、鹿児島市の場合、県と協議の上で、団地開発は調整区域内で抑制する方針であり、20 ha以上の団地は事実上今は禁止に近いといえる。それは防災のためでもあり、水源供給能力の不足といった理由もある。また排水も市内の中小河川がわずかで、台地に大規模な団地開発が行なわれた場合、平地で氾濫の可能性もあるのであろう。そして市内を貫流する中小河川の拡幅も今の地価高ではきわめて困難だという理由もある。今までの社会資本の投下不足が開発余地を狭めているのである。現状ではできるだけ増大人口が市周辺の隣接町村に行くことが期待されているし、またさしあたりその方針はやむをえないものであろう。

しかし地価高の既存の市街地の再開発、そして市街化区域内に狭くおさえこまれた開発余地は当然にさら

なる地価高をよびおこし、そして地価高がさらに規模の大きい開発地の取得を困難にする(市街化区域内に開発可能な適地がかなり大規模にあったとしても)。

4.2. 各種の土地利用規制

ともあれ不十分でも都市計画のいちおうの目標は定まった。その目標達成のための種々の規制についてここで検討しておきたい。

規制と利用実態の関連については次の節でふれることにする。

規制の種類としては次のようなものがある。

(1) 都市計画法(43年6月15日)による市街化区域内、市街化調整区域内の開発行為の県知事による許可制

(2) 宅地造成等規制法(36年11月7日)による宅地造成工事規制区域内の宅地の県知事による許可制

(3) 建築基準法(25年5月24日)による建築確認の申請とその承認

(4) いわゆる「公有地拡大推進法」による土地の先買い

以上が主なものであるが、(4)を除けばいずれも土地利用の規制であり、地価規制ではないことに注意しておきたい。

(1)の開発許可制は1千 m^2 以上の開発行為(「主として建築物」の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更に限定している)について許可基準¹⁾をもうけている。調整区域については一定の条件をもうけてきょくりよく開発を制限し、市街化区域内でも公共用施設、道路、公園、排水等の負担を開発者に義務づけている。さらに市街化区域に用途地域の指定が行なわれ、建築物の用途や建ぺい率等の規制が開発行為規制とは別に、建築基準法とあわせて行なわれている。このように開発行為に許可制をしいて市街地外延への無秩序なスプロール化を抑制し(もっとも1千 m^2 以下はどうするかという問題はあるが)、居住条件の良好さもあわせて確保しようとするものであった。ただ地価の点から逆にいえば、社会投資に該当する分を宅地分譲を受けるものがすべて負担することになり、団地分譲価格の上位固定化を結果として招いたことも否定できない。また、開発行為の大規模化による大手不動産業者のシェア拡大(とくに20ha以上に条件づけられている調整区域ではとりわけそうだ)と、線引きが行なわれていない周辺市町村への開発

(市街化区域と調整区域との線引きが行なわれていず、用途指定だけなされている時はその外延部)が促進され、限界地の拡大と周辺部の地価上昇、そしてそれによる市街化区域の地価の一層の高騰といった事態も指摘できるのである。また用途指定²⁾をしても既存の市街地を再開発する財源は用意されていないため、市街地の各種の建物の混在を解決するものではない。また積極的に人口集中地区に緑地等を設置することも不可能なのであって、ただただ新規の建物の用途と容積率・高さを制限するだけのものとなっている。だから土地利用の合理化につながる最強の手段である地価規制はなく、今からの土地利用に一定の方向性を与えるものでしかない。そのことが結果として地価高の傾向を招来しているかのように見受けられる。

(2)の宅造規制法は1千 m^2 以下もカバーするが法の趣旨は宅造によるかけ崩れと土砂流出防止に重点をおいており、(1)とあいまってのみ効果を発揮するもので、事実46年以前は届け出の性格が強かったといえよう。(3)の建築基準法についても、土地利用の点で総合化されたのは新都市計画法以降と見てよい。

(4)の公有地拡大推進法は不十分ながら今の所唯一の地価規制法と考えられるが、この法も市街化区域内の都市計画施設区域内等の土地(2千 m^2 以上)についてのみ、買い取り協議(一定の期間内の土地譲渡の禁止)を地権者と地方公共団体(または土地開発公社)が行なえるものとしている。しかし買い取り価格が実勢と離れている公示価格であり、しかも買い取りを強制できない。鹿児島市では現在、県知事への2千 m^2 以上の譲渡内容の申請は一件もない。それゆえ買い取り協議も今の所まったくない。

以上の規制で地価抑制に作用したのものとしては線引きだけが指摘できよう。表-12は市街化区域、調整区域別に農地の転用価格を調べたものだが、市街化区域と調整区域とでは絶対的に格差がある(もっとも地理上の関係でもともとこれだけの地価格差があったのかもしれない)。

だから線引きは地価格差を固定したとはいえるだろう。もっとも調整区域といえども地価上昇率は転用目的のためにほとんど市街化区域のそれとかわらない。

2) 鹿児島市の用途指定は48年6月15日。内訳面積は第1種住居専用地域3,679ha、第2種住居専用地域862ha、住居地域1,015ha、近隣商業地域124ha、商業地域420ha、準工業地域323ha、工業地域91ha、工業専用地域330ha、合計6,844haで、市街化区域面積(6,930ha)よりやや少ない。

1) 鹿児島市の場合「開発行為関係等に関する指導要綱」として具体化されている。(48年6月1日より施行)。

調整区域内の数少ない転用例についても市街化区域内と同等の地価上昇率があったわけだが、ともあれ市街化区域内との地価格差を縮小させなかった一点にのみ線引きによる地価抑制の効果があったというべきだろう。

4.3. 市街化区域内の土地利用の現況

市街化区域内の利用現況を新用途地域別に示したも

表-12 鹿児島市における市街化区域、調整区域区分による地価格差

(田・畑別、農地転用目的価格推移)

(坪あたり千円)

		田 (千円)		畑 (千円)	
		市街化区域	調整区域	市街化区域	調整区域
住宅用	46年	60	36	48	24
	47	67	35	55	30
	48	157	80	133	73
工鉱業用	46	80	35	70	42
	47	71	37	71	43
	48	170	85	170	85

(注) 鹿児島県農業会議「田畑売買価格等に關する調査結果」(46, 47, 48年)より。

のが表-13 である。1 ha 四方ごとのメッシュで計測したのだからかなりおおまかだと考えてよい。しかし利用現況別の面積はこれしかない。1 ha あたり人口が最も多い住居地では畑・原野・山林の面積が多く残存しており、2番目に人口密度の高い商業地域では住宅地がいぜんとして多く混在している。この2つの地域で市街化区域面積の20%にしかすぎないが、人口は市街化区域全体の362千人の内の47% (171千人) をかかえている。

一方で畑・原野・山林といった未利用地の残存と他方での商業と住宅との混在という、外と内でのスプロール化の状況がよみとれるのである。表は略すが、市街化区域内の国調(45年)のいう人口集中地区(DID地区)だけをとると(3,240 ha)、第1種住居専用地域、工業専用地域を除いた残り6つの用途地域のそれぞれの面積の8割以上がDIDに入るが、DIDには市全体の商業地の81%、工業地100%、住宅地75%が集中しており、宅造地、畑・原野、山林等のみが大部分をDID以外のいわゆる「新市街地」にもっている。鹿児島市の場合、再々くり返すが内における各

表-13 47年7月現在の鹿児島市市街化区域内の用途地域別現利用面積

() 内 %

	総面積 (ha)	面積内訳 (ha)											1 ha あたり人口 (人)
		商業地	工業地	工専地	住宅地	宅造地	公共地	畑・原野	山林	未 利用地	その他		
第1種住居専用地域	3,752 (100)	—	—	—	791 (21)	583 (16)	111 (3)	1,328 (35)	611 (16)	276 (7)	52 (1)	24	
第2種住居専用地域	950 (100)	2	—	—	472 (50)	302 (31)	73 (8)	52 (6)	29 (3)	8 (1)	12 (1)	83	
住居地域	955 (100)	26 (3)	7 (1)	—	680 (71)	—	114 (12)	71 (8)	20 (2)	—	37 (4)	125	
近隣商業地域	48	37	—	—	11	—	—	—	—	—	—	88	
商業地域	469 (100)	293 (63)	8 (2)	—	94 (20)	—	32 (7)	—	—	—	42 (9)	109	
準工業地域	301 (100)	4 (1)	210 (70)	—	21 (7)	—	63 (21)	3	—	—	—	52	
工業地域	93	—	93	—	—	—	—	—	—	—	—	25	
工業専用地域	362	—	—	354	—	—	8	—	—	—	—	1	
合計	6,930 (100)	362 (5)	318 (5)	354 (5)	2,069 (30)	885 (13)	401 (6)	1,454 (21)	660 (10)	284 (4)	143 (2)		

(注) (1) 鹿児島市都市計画課資料より。

(2) 調査は国勢調査の1 haごとの区分けによって、1 ha四方毎に現利用地目を確定したもの。

(3) 1 haあたり人口は45年国調を利用。

表-14 48年度用途地域別、建築用途別建築確認申請件数(新築のみ)

	専用住宅	共同住宅	併用住宅	工場	店舗, ホテル 旅 館	公共建築物 そ の 他	計
第1種住居専用	2,468	136	147	—	4	36	2,791
第2種住居専用	326	72	71	—	1	30	500
住居兼商業	493	84	135	2	5	42	761
近隣商業	30	16	45	1	8	9	109
商業	21	19	79	1	24	45	186

- (注) (1) 鹿児島市「建築行政年報」より。
 (2) 増改築は入れず新築件数のみ表示。
 (3) 用途地域のうち「準工業」、「工業」、「工業専用」、「指定なし」は略。
 (4) 新用途地域は48年6月18日なので、48年4月1日から6月17日までの申請分は新用途地域に読みかえてある。

種土地利用の混在が住宅用地地価を商業地代等最高地代水準に引きよせることになっているし、またそのことが住宅用地地価を高い水準に固定化させている。

次に検討すべき畑・原野、山林等の未利用地の動向いかんである。表-13の「未利用地」は急傾斜地、墓地等なので外すとして、畑・原野、山林のみをとるとDID地域の中にもまだ計310haあり、全体で2,114ha(市街化区域の31%)残っている。既成の商業地、工業地、住宅地、宅造地等が有効に使われているのかの検討はともかくとして、市街化すべき区域に3割強の農地・山林が残っているのである¹⁾。

内と外の開発・再開発の動きについて以下のべてみよう。

4.4. 内なる開発と地価

新築・増改築の建築確認申請件数は市全体で46年度5,927件、47年7,754件、48年6,777件となっている。表-7、8の着工・新設住宅戸数と数字は異なるが、申請件数の動きで用途地域別の再開発の動向が推察できよう。1haあたりの申請件数は近隣商業地域1.26件、住居地域1.08件、第1種住居専用地域0.92件、第2種で0.87件、商業地域0.74件となっていて、第1、2種住居専用地域での建築(いわば建築の外延化といえよう)だけではなく、既成市街地の住居地域、商業地域でも新築が活発である。新築そのものが即土地移動を示すわけではないが、地価変動をきたすし、また地価変動に対応しているものでもあ

る。表-14は建築確認申請件数の内の新築の分のみを工業以外の用途地域別に分けたものである。みられるように近隣商業地域、商業地域での併用住宅の新築が行なわれており、第1種、第2種住居専用地域でも、専用住宅が1番多いのは当然だがその他の建築も行なわれている。

ともあれ近隣商業地域、商業地域での店舗・ホテル等の新築とともに、併用住宅、さらには専用住宅もあって、内なる開発も従来の混在の域を出ないまま活発化しているかにみえるのである。

内なる開発の他のひとつの指標として高層建築物がある。地価高は建築物の高さに当然反映するし、逆に高層化による単位面積あたりの高度利用は地価高を招来する。鹿児島もここ1~2年の地価高騰はビルラッシュとなってあらわれている。表-15は毎年の高層建築物(4階以上)の建築状況を調べてみたものだが、47~48年がとくに多く、それも4~5階だけでなく、6~7階、8~9階、10階以上といった高層建築の増加が大きいことが特徴的である。さらに高層

表-15 鹿児島市内高層建築物(4階以上)建築状況

	総数	4~5階	6~7階	8~9階	10階以上
43年	49	42	3	3	1
44	73	68	4	1	0
45	186	171	12	3	0
46	112	101	10	0	1
47	208	178	19	5	6
48	202	154	31	11	6
(48年現況)	1,238	1,091	106	26	15

- (注) (1) 鹿児島市消防局資料。
 (2) (48年現況)は49年2月1日現在の現況である。
 (3) 43~47年はその年始から12月末日までの建築数、48年は48年始から49年2月1日までの建築数である。

1) なお市街化区域全部が可住地でない所に鹿児島市の特殊性がある。鹿児島大工学部小山田氏の推計(市企画課)では40度以上の傾斜地を非可住地域として2,230haと推計しておられる。可住地は残り4,200haというわけだ。しかし実態は非可住地にかなり人家があり、可住地に農地、山林が残っていることにむしろ我々は注意を払いたい。

建築の種類をみると、47年まではそのほとんどが事務所、旅館、ホテル、店舗等であり、共同住宅（いわゆる「マンション」）はきわめて少ない¹⁾。それが48年になると公社等のものは少なく、民間によるマンション建築が急増してくる。48年6月の用途指定によるきびしい容積率、高さの制限、あるいは用途指定を避けるために、47年半ばごろから48年5月にかけて「かけこみ建築申請」が出てくる。市としては「さら地なら伐採時」「既存建物があればその解体時」をもって「かけこみ建築申請」を旧規制で認め、そうでないものは再度建築申請を出させて新しい用途・容積率に従わせた。47年8月から48年5月までの「かけこみ建築」のうち、新しい用途指定ならば、形態（容積率、高さ等の規制）不適格94件、用途不適格56件（ただし3階以上）も出ただろうという。ここでは市の「かけこみ建築申請調書」のうちで新しい用途指定だと形態不適格になる38件をみると、その内の12件がマンションないし、事務所・店舗付マンションとなっている。ビルラッシュは新用途指定を回避するために48年に出現したといえるかもしれないが、それは同時に地価高と住宅難との両現象に対する一応の対応策かもしれない。しかしそのことが「職住接近」ならぬ「職住混在」による地価の商業地地価のひきよせに結果したことは疑いない。逆にいうと、用途指定による今後の高層建築物の規制が、住宅難解決には役立たずとも、旧市街地の地価抑制に効果するかどうかは今後見究められるべき課題である。しかしこの点、あえて極論すれば市街地周辺地価の上昇が続く限りは旧市街地地価の「呼び値」は高騰し、土地の細分化かあるいは高層化あるいは売りおしみの未利用地化、さらには駐車場等の一時利用といった形態でしか対応できず、よほど強力な社会投資のない限り、再開発も困難なように思われるのである。そして再開発も困難なまま、地価のみがさらに上昇するという形態が続くと考えられる。

4.5. 外なる開発と地価

4.5.1. 未利用地の残存と転用

未利用地としてまず目を付けられるのが農地である。現在農地としてどの位市街化区域に残っているかは資料によって色々異なる。

鹿児島市の農業委員会によれば、46年2月の線引き時に市街化区域内には農地が738ha（田240ha、

畑427ha、果樹71ha）、調整区域内に2,539ha（田914ha、畑1,449ha、果樹176ha）²⁾、あとで示す市街化区域内の転用面積（届出）を順次さしひくと、49年初頭には市街化区域内に約511haの農地が残存していることになる。

また表一13によると（47年）、畑・原野、山林それぞれ1,454ha、660haあることになる。

さらに固定資産の概要調書で市街化区域内のA・B・C農地面積計を調べると、47年で1,308ha、48年で1,192haとなる。

だとすると農業委員会把握の農地は転用が認められて以降の実際にはふれていないので、農地法上「転用」されたとしてもいぜんとして未利用地なり農地が残っていると考えられる。それを含めて農地で1,300から1,400ha、山林で660haが市街化区域内に残存という線がおそらく正しい所であろう。A・B・C農地計の面積が市街化区域面積にしめる割合は47年19%、48年17%である。経企庁資料だと東京圏で23%、大阪圏で18%であり、鹿児島市における農地の残存率は大都市なみの低い水準になっている。もっとも農業委員会把握での49年初頭での残存農地が511ha、それをすべて宅地転用にまわすとしたら1戸あたり敷地面積（道路を含めて）を100坪としても約15千戸の供給を市街化区域内で確保はできる。

しかし問題はそれらの農地の転用動向である。表一16はその動向を示す。みるように届出（市街化区域内）、許可（調整区域）ともに転用面積は減少している。転用面積は47年がピークである。46年時の市街化区域内の農地738haを出発点として、年々の初頭の農地に届出面積がどの位の率をしめるかを調べると、46年13%、47、48年11%であって、転用比率は増加していない。転用比率が増加しないために年々転用面積は減少しているのである。しかも4・5条内訳で見ると所有権移動による転用面積は、いぜんとして4条より大きいものの、減少の一途をたどっている。そして農民自身の転用による4条面積が件数ともに増加している。届出の転用面積の9割以上が住宅用地であるから、市街化区域内の農地からの宅地転用は今後は業者による転用よりも農民自身の判断による転用傾向が強まるものと思われる。そしてそれは1農家あたり

1) 鹿児島市都市計画課「市街地主要建物建ぺい率容積率調書」（47年12月）の81の調査のうち、店舗付であれ、事務所付であれ共同住宅とみられるのは13。

2) なお農家としては市街化区域内に3,361戸、調整区域に6,487戸、市街化区域内の農地を耕作する農家数としては3,932戸、故に1戸あたり耕作面積を市街化区域内に0.2haもっていることになる。きわめて零細な面積である。

の所有地が零細であることも手伝って、宅地転用はコマギレ的であり、かつ農家の兼業化傾向により宅地供給は需要に応じてではなく売り手の事情にあわせて行なわれ、インフレ傾向と市街化区域との固定化が続く限りはそう易々と農家が転用するとは期待できないといつてよい。むしろ資産保有傾向は強まるであろう。

そして農地の宅地転用はむしろ市の周辺町村へ移っており、周辺の吉田町、喜入町、伊集院町、始良町、加治木町で47年時の宅地転用の合計面積が35haになっている。これらの町のうち最も大きなウェイトをしめるのが始良町で、44年時に宅地転用が4,5条あわせて8haだったものが45年8ha、46年13ha、47年23ha、48年26haと急増している。

しかも転用は5条が主体(例えば48年は5条で24ha)であり、しかも宅地の種類は「一般個人住宅」(11ha)よりも「集団住宅その他」(14ha)が主であって、開発業者による集団転用が進行していることを十分に想像させるのである¹⁾。

なお未利用地としては農地以外に既存の市街地、工場用地等の利用で不効率なものの再検討、あるいは工場転出といった問題はある。例えば農村工場における誘致がしばしば広大な敷地とわずかな面積の1階平屋の工場といった状況になっていることによくわれわれは気が付く。

ここではそれらの課題にふれる余裕はないが、ただ一点だけ埋立地での未利用の現況だけを指摘しておこう。与次郎ヶ浜の埋立地と鴨池町の一部110haは市の観光地区条例にもとずき用途制限を受けている。しかし埋立地の大部分、例えばK社の所有地42.5ha(47年12月現在)、あるいは他社の社有地にしてもほとんどが空き地のままであり、その意味で観光地区の体をなしていない。これらの未利用地、とくに埋立のように公有水面を埋めたた公共的性格の強いものには、民法上の払い戻し特約(一定期限)をつけつつ、事業実施なりを促進するといった、有効利用の促進策が、現在の土地利用規制を溯及させるなり、あるいは税制体系の変更なりでとられてしかるべきだろう。とくに埋立という低価格分譲の公有地払い下げの場合には、鹿児島市の場合、今の所、埋立地による土地供給の増大が地価抑制に必ずしも作用していないと考えら

1) 始良町の宅地造成の現状をみると、県公社によるもの(3団地、18ha、614戸)が38~49年にあるが、民間企業によるもの(53団地、192ha、5,236戸)がほとんど48年以降(9団地のみ47年で残りは48~49年)である。(49.5.1現在、始良町「始良町宅地造成の現状」より)。

表-16 鹿児島市における市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの農地転用の実績推移(件数・面積)

		45年	46	47	48
農地法 4条	届出	—	(176件) 8 ha	(265件) 13 ha	(291件) 14 ha
	許可	—	(191) 17	(154) 9	(133) 10
	合計	(601件) 49 ha	(367) 25	(419) 22	(424) 23
5条	届出	—	(949) 87	(1,290) 58	(1,021) 48
	許可	—	(250) 15	(110) 11	(124) 8
	合計	(1,312) 69	(1,199) 102	(1,400) 68	(1,145) 56
計	届出	—	(1,125) 95	(1,555) 70	(1,312) 62
	許可	—	(441) 32	(264) 20	(257) 18
	合計	(1,913) 118	(1,566) 126	(1,819) 91	(1,569) 80

(注) (1) 農地移動実態調査表より。各年は1月~12月。

(2) ()内は件数。

(3) 大臣許可によるもの、許可・届出以外の転用実績は入れてない。

れるからである。

4.5.2. 宅地開発

宅地開発の推移をみるために表-17を作った。宅造規制法にかかるもの(10a以下)と10a以上の開発行為にかかるものとの2つに分かれている。ただ表-17の注にみられるように、公的機関の分は開発行為でなく宅造の側にまわされていたり、あるいは宅地造成以外のものでは10aをこえるものでも宅造規制法のみにかかって開発行為にひっかからない(すでに4.2.の土地利用規制でふれたように、開発行為は建築物の用に供する目的での土地の区画形質の変更のみを指す)といったり、あるいは宅地以外の分があったり(開発行為は大半が宅地造成)、といった種々の要因がまじりあっている。それでも傾向はよみとれる。合計でみると宅地造成は公的機関が47年までをにない、48年にいたって民間は大規模な(少なくとも10a以上の)宅地開発を開始して公的機関の分を圧倒することになる。47年以前の民間の宅地開発は10a以下の小規模なものが多かったと推測されるのであ

表-17 鹿児島市の宅地開発状況一覧

(単位: ha)

		45年	46	47	48	計
宅地 造成	民間	182	137	33	88	440
	公的機関	230	79	153	0	462
開発	民間	2	53	40	262	357
	公的機関	—	—	11	—	11
合計	民間	184	190	73	350	797
	公的機関	230	79	164	0	473

- (注) (1) 鹿児島市開発審査室「宅地開発状況一覧表」より。
- (2) 宅地造成は 10a (1千 m^2) 以下の規模のもの。開発行為は 10a 以上の規模のものである。
- (3) ただし「48年度宅地造成による分の内訳一覧表 (48.4.1~49.3.31)」(49.6.27 作成)では、民間 88ha だが、その内 10a をこえるもの 4件 (墓地、土地区画整理組合、テレビ会社、開発行為の変更) あり、その 4件だけで 85ha。それゆえ 10a 以下の宅造 (宅地が大部分だが、構造物もあり) は 54件・34,804 m^2 (1件 645 m^2) のみである。公的機関の分も 1件は 10a をこえ、公的機関のものは主に開発行為でなく宅造のみに分類されるものと思われる。
- (4) 「48年度開発行為による分の内訳一覧表」によると 44件、117ha で、上表とあわない。その理由は不明。

表-18 宅地開発の計画戸数一覧

(単位: 戸)

		45年	46	47	48	計
宅地 造成	民間	4,033	5,634	659	3,927	14,253
	公的機関	4,318	2,667	1,711	—	8,696
開発	民間	47	626	968	6,837	8,478
	公的機関	—	—	799	—	799
合計	民間	4,080	6,260	1,627	10,764	22,731
	公的機関	4,318	2,667	2,510	—	9,495
計		8,398	8,927	4,137	10,764	32,226

(注) 原資料は表-17 に同じ。

る (後述の大規模団地造成一覧にもそれがうかがわれる)。45年時の開発は 1 件のみで面積は 21,541 m^2 、それが 48 年の開発は 48 件、1 件あたり 54,510 m^2 できわめて大規模な団地造成になっているのである。

45年から 48 年までのこれらの宅地開発による供給戸数 (計画戸数であって実際の建築戸数ではない) は計 32 千戸、その内 23 千戸が宅地造成、9 千戸が開発

によるものとなっている (表-18)。もっとも公的機関による大規模な開発も審査は宅造規制法のみであるので、供給戸数とその多くを小規模な宅造によっていると断言できない。ただ民間の宅造による供給が 45~46 年は公的機関の供給量とほぼ同じ位であったとみてよい。

そして公的機関による大規模な団地開発とその供給が一段落した時点で民間の大規模団地が登場する。その結果、総供給量の 3 分の 2 を民間がしめる、民間主導型の住宅・宅地供給になっているのである。

表-19 は 48 年 3 月現在の大規模団地の造成状況である。表-17, 18 によれば 48 年度に民間の大規模団地のラッシュが続くが、表-19 は 48 年 3 月現在なのでそれが反映していない。そのため、47 年までの状況を反映して公共団地主導型のようにみえる。ともあれ地方都市として 29 にものぼる団地をもつものは珍しい。しかも公共団地の場合、40 年前後からいっせいに始まっていることに注意しておきたい。鹿児島市内の地価上昇の面期と一致するからである。民間団地は 44~45 年から開始されるようである。

そのため開発適地は比較的公共団地に先に開発されており、民間団地の場合、宅地が取得面積にしめる割合が 67% と公共団地平均 (70%) より低いことに示されるように、より困難な限界の開発地に向かっていたことがわかる。もちろん公共団地も後期のほうが宅地割合の低いものが多くなるが、民間団地の場合、とくにそうだといえようである。

宅地割合の低下は、48 年以降の指導要綱で示される公園、道路、公共用地等にとられる部分が多くなったこともあるが、主要な面は法面あるいは崖などの部分に多くの面積をとられることによるものと推察してよい。

市心から距離もあり、しかも宅地面積に対する購入面積も大きく (法面等にとられて)、その結果単位面積たり工事費も大になるような、そういう限界地——市心からの遠距離という点でも——に民間資本が進出して採算もとりながら宅地分譲をするという事態をどう考えたらよいただろうか。

鹿児島市への人口集中は当然に住宅需要を生み出すが、平地地帯からあふれた人口は台地上に宅地を見出だそうとする。それも台地より不便な、工事費のかかるような所までも漸次団地に組み入れられてくる。そして比較的工事費の高い、それ故分譲単価も市心から離れているにしては相対的に地価が高いような団地にさえ、住民は宅地を求める、そうすると市心に近い

表-19 大規模団地造成状況 (48年3月現在)

団地名	施行年度	施行者	区域(a) (ha)	宅地(b) (ha)	(b)/(a) (%)	計画戸数 (戸)
公共団地	紫原 37. 2~40. 3	市・市公社	32.33	24.89	77	1,460
	常安 38.10~40. 3		15.28	11.77	77	150
	上原 37. 8~41. 3		17.83	14.21	80	480
	坂元 40.11~41. 3	市公社	5.73	4.47	78	200
	辻元 40.11~43. 3		16.06	12.53	78	690
	坂元 42. 8~43. 9	県公社	3.97	2.20	56	100
	大丘 40. 6~44. 3		33.84	26.39	78	970
	天神 42.10~45. 3	市事業団	5.16	4.02	78	150
	緑ヶ 43. 1~45.10		33.93	27.46	80	1,300
	慈眼 41.10~46. 3	市事業団	29.08	21.81	75	550
	城敷 43. 1~46. 3		46.28	26.67	58	980
	伊山 43. 4~46. 4	県公社	98.20	60.80	62	2,200
	希原 43. 4~46. 6		13.41	10.46	78	310
	玉里 43. 4~46. 6	市事業団	76.36	57.27	75	1,440
	小原 43. 2~48. 3		91.88	68.91	75	2,000
武松 47.11~48.10	市公社	5.28	3.58	68	750	
催馬 46. 8~49. 3		69.84	40.28	58	2,500	
	48. 5~50. 3	市事業団	12.02	9.02	75	90
計			606.48	426.74	70	16,320
民間団地	馬場 36.12~38. 3	民間	6.60	4.49	68	320
	自由ヶ 43. 5~45. 1		18.63	13.47	72	380
	上野 40.11~46. 3	民間	7.88	6.31	80	300
	永吉 39. 9~46.12		12.09	8.76	72	340
	平和 44.11~46.12	民間	10.49	7.86	77	300
	田上 46. 5~48. 2		18.57	13.08	74	370
	さつま 41. 4~48. 3	民間	22.95	17.21	75	500
	武岡 45. 9~48. 5		21.32	11.87	55	500
	千床 47. 9~48.12	民間	8.89	5.76	65	230
	西郷 46. 2~50. 3		46.83	26.06	55	990
		43. 4~50. 5	民間	139.41	94.66	67
計			313.39	209.53	67	6,790
合計			919.87	636.27	69	23,110

(注) (1) 鹿児島市「鹿児島市の都市計画(資料編)」より。
 (2) 施行年度の終了の早いものからならべた。

平場、あるいは便利のいい、早くにできていた台地上の団地などの地価はそれなりに上昇する。市内の地価上昇率は限界地の団地開発の進行でより加速化されるが、加速化した地価上昇は平場等の既存の住宅地再開発、市街地内にある田畑・山林・未利用地の供給を弱める。またそのように上昇した地価では購入できない大部分の人々(購入するとしても面積の細分化の方法、あるいは商業地としての転化)を再び限界地へとおし出す。

鹿児島の場合「シラス台地が工事費を高め、また土地供給を少量化させているので地価が高いのだ」という説がある。それは一面では正しい。しかし充分ではない。他の都市は市心・都市から離れるに従って、地価は安くなる。この点は鹿児島でも同様である。ただ違うのは他の都市では坪0円に近い限界地(理論的にはそういっても実際は坪1万円なりといった有限で

あろうか)がある。が、鹿児島市内の場合、シラス台地によって限界地が坪5万円なら5万円という、工事費によって限界価格が固定化され0円に近い限界地が存在しないということが市心に近い土地の地価の呼び値をあげ、供給力を下げ(旧市街地に未利用地がないのではなく、むしろ多くあるのだが、それが現実に供給されず、また宅地として購入しうような地価として供給されない)、そして台地上に人々をおしあげてくるといふ。この地価と土地需要をめぐる循環運動にこそ、鹿児島市の地価高の形成メカニズムがあるのである。そして「工事費が高いから地価が高い」という説明は充分ではなく、工事費高はひとつの出発点(ひきがね)なのであって、以上のべた循環のなかで、工事費のほとんどかかっていない土地が大変な地価上昇をおこし、その結果、工事費のかかる団地開発が採算ベースにのって行なわれるという、このメカニズムこ

表-20 団地工事費の事例

		K 団地 (民間)		T 団地 (公共)	
(1) 総面積 そのうちの宅地分譲		149千坪 (総面積の 84 " (56%)		233千坪 (総面積の 122 " (52%)	
(2) 坪あたり総費用 (宅地分譲面積で除すと)		29,058円 (100%) (51,642円)		16,598円 (100%) (31,682円)	
(主 な 内 訳 坪 あ た り)	用地工事費	4,493円 (15%)	7,757 (27%)	法上工事費	
	道路工事費	2,450 (8%)	3,014 (10%)	3,045円 (18%)	3,434 (21%)
	公園緑地施設工事費	585 (2%)	2,347 (8%)	3,568 (21%)	2,057 (12%)
	排水施設工事費	2,347 (8%)	3,405 (12%)	115 (1%)	1,310 (8%)
	事務費			214 (1%)	446 (3%)
	借入金利息				
(3) 坪あたり分譲価格 (総面積で除すと)		61,976円 (34,872円)			

(注) (1) それぞれ「事業計画書」「設計審査申請書」より。
(2) K団地はこれから施行, T団地は46~49年完了

そが説明として正しいし、充分だと思われるのである。

そして限界地になるほど他の都市のように個々・1戸ごとの宅地転用がスプロールの進むという現象は弱く(宅地造成の点でも1戸ごとのそれは不可能)、団地がスプロールの進む、しかもその団地が民間資本の採算の上におし進められている所に鹿児島の特徴がある。

表-20 は最近の大規模団地の工事費(ただし計画)の事例である。いずれも宅地面積のしめる割合が5割台と従来の団地と比べると低い。表の2つの団地は年次が違うのでかなり坪単価は違っている。いずれも用地費が坪あたり3~4千円ときわめて安い。シラス台地では宅地にはすぐ転用できないから、素地価格は住宅用地地価がきわめて高い現在でもきわめて安いのである。他方工事費のウエイトが大きく、なかでも整地工事費はきわめて大きい。

全国の他の団地と比較する資料をもたないのでいちがいにいえないが、シラス台地での団地造成費が高いものであることは間違いない。ただK団地にみられるように、分譲面積の坪あたり工事費(総工事費を分譲面積で除す)は35千円、分譲価格は坪52千円、分譲価格の3割強が差益だという、このような採算のとれる事業を民間がやれるような地価高のあり方にこそ、分析の目を向けるべきであろう。

なお「鹿児島市は物理的に土地供給量が少ないから地価が高いのだ」という説明が誤りであり、市街化区域にもかなりの未利用地が残っているのであって潜在的には多くの供給量があることはすでに述べた。む

しろ供給が顕在化しない所にこそ問題があるのだと。

この点は開発された団地についてもそうである。団地毎の応募率、入居率、建築率等についての調査は今回はできなかったが、ただ表-13の原資料でいくつか団地毎に人口がとれる(伊敷団地、緑ヶ丘団地)。表-19によるといずれも46年始めには完了しているので、表-13原資料の47年7月時に順調にいけばかなりの入居が見込まれてよい。それが47年7月時、伊敷団地で人口13百人、緑ヶ丘団地1千人となっていて、表-19のそれぞれの団地の計画戸数は22百戸(1戸4人として88百人)、13百戸(1戸4人として52百人)だから、入居率は15%、19%でしかない。45年3月に完了している緑ヶ丘団地でも19%なのである。開発された団地もかなり多くの部分が未利用地化していると推測できるのであり、宅地用として開発した団地でもいわば内なるスプロールがあるのである。

5. 鹿児島市の住宅用地地価高の形成機構

鹿児島市の住宅用地地価は高い。その高さは40年ないし42年以降の連年の地価上昇率の高さによるものである。地価高は不動産所得を市内の土地所有者におとし、また市内の中小企業の担保能力を増大させる。

不動産所得は他の法人所得と異なり比較的市内に残り、市内への再投資に向かう。地価高は皮肉なことに経済活況を生み出し、第3次産業のウエイトを増大させる。その意味で鹿児島市の経済活況と地価高というパターンはいかにも「日本的」な高度成長のパターンである。

それにしても市内の平均所得は他の中小都市と比べても低い。そのような低所得地帯での地価高の形成機構はなにか。鹿児島県下の低所得水準はそれなりに鹿児島市の平均所得水準を全国水準では低いながらも高いものにしてている。しかも第3次産業を主にして一定の雇用力がある。周辺農村から押し出された人口・世帯は鹿児島市に集中する。このとうとうたる鹿児島市への一点集中は当然に住宅難、狭小過密住宅の増加、敷地の零細化、住宅環境の悪化を招来する。

方向としては平場地帯での商業地と住宅地との混在をもたらし、また平場より遠距離が故に相対的に地価安のシラス台地へ人々をおしあげる。

平場地帯での職住分離(併用住宅の分離)はおしなべて平場地帯の地価を商業地代水準に引きよせる。商業地価化した平場地帯では47~48年頃から逆に職住混在に結果としてなるマンションラッシュ・ビルラッシュがおこり、高層化は商業地価化した地価をより高く引きあげる。そのように地価が急上昇した平場地帯では未利用地の先高期待の売りおし、あるいは分譲面積の零細化を現出する。そしてその地価は一般の宅地需要者の支払い可能水準をこえる地価なので、現実の購入者は少なくなり、平場地帯にいぜんとして農用地、未利用地を広く残存させることになる(内なるスプロール化)。

そして一般の宅地需要者の流れは相対的に安い台地上の土地——それも個別での宅地転用可能地は少なく(あったとしても農民・土地所有者自身による転用あるいはアパート化)団地開発によってのみ住居可能となるような——へと向かう。

団地開発のラッシュはより工事費のかかるような土地での団地開発へと向かう。そして限界団地の工事費が宅地需要者の支払可能水準になる線まで開発は行なわれる。工事費が坪あたり5万円なら坪5万円が限界地価格になる(なお民間の大手資本開発によってのみ48年は団地開発が行なわれているので、かなりの採算性をもった価格水準に限界地価格がセットされている)。そしてシラス台地という特性による工事費高がひきがねとなり、工事費の全くかからない平場地帯や工事費がわずかで済む農用地であってもその地価水準をおしあげることになる。限界地より市心にはるかに便利なそれらの土地の地価水準は劣せずして急騰する。

そして地価急騰のために、市内にますます大量の未利用地を残存させることになる(例えば農地転用比率の低下等にもあらわれる)。

土地そのものは、開発しなくてもすぐ使用可能な土

地は、シラス台地にのぼらなくてもまだかなりある。土地の絶対的不足ではないのである。宅地需要者にとって購入可能な地価水準として供給されないが故に、顕在的な土地供給量としてあらわれないだけである。

そしてまた従来の社会投資不足により、防災等の面も考慮して、鹿児島市の市街化区域面積は狭く限定され、そして市街化調整区域は団地開発を実際上は禁止している。しかも許可された団地については道路、上排水施設、緑地、公共施設をみな購入者に負担させることで分譲価格はますます上積みされる。上積みされた限界地地価は再々いうが、旧市街地の地価を上昇させ、再開発を困難にする。社会投資も困難になる平場地帯をかかえて、上場にどんどん団地を作り、平場の中小河川に氾濫をおこさせ、あるいは水不足をおこさせるというような政策は行政はとりえない。

結局周辺市町村へ宅地需要者をおし出し、周辺町村を宅地のスプロール化現象にまきこんでゆく。通勤限界に立地するこれらの団地・宅地地価は宅地需要者の支払可能の範囲内に決定される。しかし市内の平場地帯はもとより台地上の団地内にさえ地価上昇をみこんでの未利用地を増大させ、土地の供給不足を生み出し、通勤限界地でも宅地需要者の支払可能水準ギリギリの水準にまで地価をおしあげる¹⁾。そして市内の地価は再び上昇度合いを加速化される。このような循環運動こそが鹿児島市の地価高の形成機構である。

限界地での工事費単価高がひきがねとなって地価高を生み出しているという点では、シラス台地をもつ鹿児島市の特殊性だといえる。

しかし地価高が、工事費単価の安い、あるいは全くいらぬ土地のかなりの部分を未利用地に残すという、循環運動こそが地価高の形成メカニズムである点で、他都市と同様の地価形成メカニズムである。そして低所得地帯でありながら高地価が現象するのは、限界地が支払可能ギリギリの水準にまで地価がおしあげられ、そして旧市街地なり初期の団地地価は平均所得以上の階層にのみ耐えうるものとなる。そして当然に住宅難率の高さ、居住条件の悪化、敷地の細分化、高層ビルと日照権の問題といった、都市問題すべてがより深刻な形でたちあらわれてくるのである。

1) なお鹿児島市の所得と限界地地価との関係についての分析はまだつめていない。47年の鹿児島市の雇業者所得は1人あたり102万円、限界地坪5万として、50坪の敷地、20坪の家で計500万円の支出、年利1割で金額借入とすると年間50万の支払いになる。団地分譲価格と購入者の所得分布との関係の研究は今後行ないたい。

一方、平場地帯が市心から周辺に広がるような中小都市では、限界地は0円に近い水準のものもあり、それ故平均地価は鹿児島市より低く、そして平均地価は概して所得分布なりに対応していると思われるのである。(以上)

Summary

In Kagoshima City where its average gain is lower than that in any other city, the average land value for house is at high level. The purpose of this paper is to approach the price-mechanism of land on the low average gain-zone.

Generally, the land-value starts from zero-level of marginal land situated most distant from the center of the city. While Kagoshima City is surrounded by table lands, So in Kagoshima City the marginal land for house-building comes to be a main factor in increasing the cost of construction. While, in accordance with the rising of the value of marginal land, the previously developed land naturally increases its own value.

So, most of the land-owners become disgusted with delivering their land at the present cheap value.

The common sense of concerning the relation-ship can be summarized briefly as in the following.

Starting from zero level, increases in land value produce sustainable supply which increases at a decreasing rate. Paradoxically further rising of land-value actually reduces the total quantity has two courses :

(1) the increase of high buildings—the economic relations that underlying the land utilization being a function of land values.

(2) the expansion of marginal land—a sort of sprawling utilization.

Increase in the average land-value is, actually, to be bought forth through these two courses.