

# 歴史的・ゲーム理論的観点からみた 大地主の都市への寄与

川面 顕彦<sup>1</sup>・平野 勝也<sup>2</sup>

<sup>1</sup>学生会員 東北大学大学院工学研究科 博士課程前期2年の課程  
(〒980-8579 宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉6-3-09, E-mail:kawatsura@plan.civil.tohoku.ac.jp)

<sup>2</sup>正会員 博士(工学) 東北大学災害科学国際研究所 准教授  
(〒980-8579 宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉6-3-09, E-mail:hirano@plan.civil.tohoku.ac.jp)

都市はその土地を所有する地主達によって形成される。本研究は土地所有者、特に大地主と呼ばれる大地権者に着目し、活性化している市街地には大地主の存在を確認できるという仮説を立証するものである。歴史的、ゲーム理論的観点からこの説を考察した。その結果、地域の発展のために活動する大地主の存在、時に彼等は自らの利益を度外視しても地域への貢献活動をすることが確認できた。また大地主の存在が市街地における開発事業の必要条件となっていることが示唆された。

キーワード：地権者，土地利用，都市計画，再開発

## 1. はじめに

### (1) 背景

都市の構造は歴史と共に変化する。それは政策や都市計画、建築物等の影響が複雑に絡み合った結果であるが、土地及びその所有者の動向が変化の最も大きな要因であろう。

実際に鈴木(1999)は「多くの都市計画事業は、都市に骨格を与え、都市の基本を形成するものではあるが、それが都市をつくり上げるものとはとてもいえない。都市は巨大な地主から零細な地主に至るまでの土地所有者たちの土地経営の総体として変貌していくもの」と述べている<sup>1)</sup>。楨(1980)は「空間は土地によって代表され、建造物によって表象されない」と言及し<sup>2)</sup>、また中嶋(2005)は「都市の存在基盤である土地を所有した地主は、都市空間を変える直接的な社会階層」と述べている<sup>3)</sup>。例えば代官山では、朝倉家という地主が旧山手通り沿いにまとまった土地を所有していたため、それを活かして一貫性のある景観を形成している。また、市街地再開発において最も必要な事の1つに「土地問題と権利調停」が挙げられる<sup>4)</sup>ことから、都市における地主の重要度が理解できるだろう。

都市において土地所有者が重要だとするならば、その土地を多く持っている、いわゆる大地主はより重要だと言えるだろう。所有する土地面積が大きければ大きいほど、その動向が都市に与える影響も大きくなると考えられる。具体的に述べると、彼等は大規模な土地を所有す

るため、必然的にその土地の経営を行う。仮に中心市街地にまとまった土地を所有していた場合、その多くは貸地、貸店舗となるであろう。土地所有者としては、安定した収入が得られるように土地を貸したい。結果として、廃れた店舗は撤退し、栄えている店舗だけが残る。土地の流動性が増し、市街地の活性化につながるだろう。逆に零細地主が多い都市の場合はどうだろうか。その都市では自分の所有地を利用できるだろう。自分の土地ならば、営業利益が少なくとも、生活に困らない分には構わない。究極的には店舗だった一階にシャッターを閉め、二階に居住するだけの利用をしてしまう。地方都市においては実際に、二階に所有者が居住するだけのシャッター店舗が数多く見られる。このように市街地においては、大地主の存在が活性化に寄与している可能性がある。

しかし後述するように、戦後の改革により現代において大地主の数は大きく減少した。多くの都市で中心市街地の活性化が進まない要因の1つとして、この大地主不在が挙げられるのではないだろうか。そうとまでは言えないとしても、逆に活性化している都市には現在でも大地主が存在するのではないだろうか。

### (2) 既存研究

農地における大地主、つまり寄生地主に関する研究は多く行われている。しかしそれらの多くは一都市や一族のみに着目したものがほとんどであり、網羅的な研究は少ない。例外として、山田(1977)<sup>5)</sup>は寄生地主を大地主が多い「東北型」と地主が小規模な「寄生型」に分類

している。一方市街地の大地主については、研究はほとんど進んでいない。大地主という存在が農地において多かった事に加え、戦後の改革によって大地主の数が大きく減少したことが原因と考えられる。また、土地の権利関係とその特性に関する研究も、バブル期に散見されるのみであり進んでいない。大都市における研究は若干確認できるが<sup>6)</sup>、特に中心市街地における研究が少ない<sup>7)</sup>。

### (3) 位置づけ・目的

この研究は「賑わっている市街地には大地主の存在が確認できる」という仮説に関して歴史的、また理論的に検討していく。

まず歴史的には、かつて大地主が存在していた時代、彼らの動向が地域にどのような影響を与えていたのか各資料から推察する。

理論的には、市街地再開発のような地権者の同意が必要な事業において、土地権利が細分化された都市よりも大地主が存在する都市の方が開発が行い易いことを社会的ジレンマの観点から考察する。

## 2. 歴史的観点

### (1) はじめに

まず、かつて我が国における土地の所有制度は現代のそれとは異なり、借地が少なくなかった事を理解する必要があるだろう。現代のように多くの権利者がそれぞれ小規模の土地を所有するのではなく、少ない権利者が大規模の土地を持つ、つまり大地主が当たり前存在した社会であった。そして多くの人はその大地主が所有していた借地を利用していた。特にそれは農地に顕著であり、第二次世界大戦前には借地を耕す小作農の割合は50%にも達していた<sup>8)</sup>。

### (2) 地域における大地主の動向

そのような社会の中、大地主は必然的に地域を代表する資産家でもあった。彼等は地域に対して、どのような働きかけをしたのだろうか。

多くの都市において、地方の権力者として大地主の名前を確認することが出来る。例えば地域社会の政治的権力者としてである<sup>9)</sup>。また地域経済に関しては、例えば地方銀行の設立の際、関係者として大地主の名前が確認できることは少なくない。日本最大の地主地帯である新潟県では第四番目の国立銀行が設立されたが、その株主には大地主の名が並んでいる<sup>10)</sup>。また地域のリーダーとしての活動も多い。例えば関東大震災後、資産家であり

東京の大地主でもあった三井は「東京の復興について三井が規範を示す(中略)其為には金銭上の犠牲は有るとも最も早く復興に着手しなければならぬ」と述べ、三井本館をより早く改築するように試みている<sup>11)</sup>。このように、大地主は地域に対して大きな発言力を持つ権力者であり、地域を牽引する役割を担っていた。

また彼らは、地域のリスクを負う役割も担っていた。小さな話では例えば、村人が資金繰りに困った際大地主に相談した、という話をどの地域でも確認できる。大きな話としては、鉄道開業等、企業勃興の際の投資が挙げられる。その投資とは長期的に見れば大地主の利益につながるものがほとんどであったが、時に大地主は利益を度外視した投資をすることもある。中村(2003)はこれに関して地域社会の存在を指摘し、地主が地縁的関係のある地域を活動の基盤としているためと推測している<sup>12)</sup>。明治政府による中央集権化政策により、「地域社会」が相互に比較可能な存在となった。地域経済は地域社会間の競争における主要な要素となり、経済への関与が名望獲得の手段として確立されるようになる。その結果、大地主が経済的利害を超えた投資行動を取るようになった、ということである。この投資が負担となり、逆に権力を失う地主も存在した。見込み違いの投資であった可能性も無視できないが、自らの利益を少なからず無視し、地域の活性化を優先した大地主の存在が示唆される。

しかしながら、全ての大地主が積極的に地域に働きかけていたか、というと必ずしもそうではない。大地主自身の性質が貢献度と深く関係しているようである。山形県酒田市を例に挙げる。酒田の大地主「本間家」は日本随一の大地主であった。1890年の時点では1000町歩以上の土地を所有していたことが確認されている。しかし農業を主な収入源としていたこともあり、開発事業に熱心ではなかった。営業収入よりも地主収入の方がはるかに多かったのである。酒田はこの本間家を始めとして、営業所得ではなく地主収入に依存した都市であった。その結果明治期の震災からいち早く復興することができた一方、都市としての発展を阻害してしまったと言及されている<sup>13)</sup>。このように、職業を始めとした大地主の性質は地域への働きかけ方に大きく影響を与えられられる。

### (3) 土地会社としての大地主の動向

大正期になると、一部の大地主が地価の高騰に合わせて土地会社を運営するようになる。当時の土地会社は需要に合わせて住宅地供給を目的とするものが多かったが、工場の誘致、水路、道路、また橋梁など都市基盤を手がける会社も多く、地域開発といった性格の土地経営が行われた。現代の土地会社とは違い、当時のそれは経営地を次々と求めるのではなく、特定の経営地から継続的な

収益を得ることを目的としていた<sup>3)</sup>。そのため、未来を見据えた、持続性がある開発をしていたものと考えられる。この土地会社の経営方針パターンを鈴木は土地所有規模・形態別に分類している。

表-1 土地所有規模と土地経営

形態的特性	集中型 大土地所有	集積型 大土地所有	小規模 土地所有
経営的特性	都市・ 住宅地開発	貸地経営	貸家経営

集中型大土地所有とは大規模の土地をまとまった形で所有する形態の事である。また集積型大土地所有とは、小規模の土地を多数所有する形態である。そして都市・住宅地開発を行う集中型大土地所有を、それ以外と比較して「まちづくりが行われる特徴のある町」と位置づけている。つまり土地会社がより多くの土地をまとめて持つほど、会社の動向に合わせて地域の賑わいが増すとされた。

#### (4) 大地主の没落

このように地方に貢献してきた大地主であるが、戦後その数を大きく減らすことになる。農地改革と財産税だ。前者は農地の所有制度に関わる改革である。前述したように、戦前多くの農地は大地主が所有する借地であった。しかしこの改革により、大半の小作地が小作人に安価で売り渡されることとなる。結果として、大地主は郊外の土地を失った。大地主が所有する土地の大半はこの農地であったため、この結果彼らは「資産家」ではあれど「大地主」ではなくなったと考えられる。次に財産税とは、土地を含めた所有財産に応じた累進課税である。この税の影響で資産家は財産を手放す、あるいは法人化することとなる（法人にはこの税は適用されなかった）つまり戦後の政策、農地改革によって郊外の土地を、財産税によって市街地の土地を手放すこととなり、日本の都市から大地主が姿を消したと言えるだろう。

#### (5) 歴史的観点のまとめ

当時は大地主の存在が当然であったこと、資料不足の問題から、大地主が存在する地域とそうでない地域を比べるには至らなかった。しかし少なくとも大地主が存在する箇所では、彼等が地域の発展に貢献したことが理解できた。また、時に彼等は自らの利益を無視してまで地域への社会活動を行うこと、地域への貢献の度合いには大地主自身の性質が深く関わることに示唆を得ることができた。

### 3. ゲーム理論的観点

#### (1) 観点

中心市街地における開発事業を例に、大地主と零細地主の行動に関して考察する。土地を利用した開発を行う際には、当然その地権者の同意を得る必要がある。つまり地権者には、その開発に「協力」するか、「非協力」するかを選択肢が与えられる。協力する場合は、土地を提供する代わりに開発による便益を受け取ることができる。非協力の場合は土地を提供する必要がなく、また便益も受け取ることができない。しかし、開発による波及効果を受けることができる。協力戦略が多く、より多くの土地面積が集まった方が開発の総便益は高くなると仮定できる。つまり全員が協力戦略をとる時、最も総便益が大きくなる。しかしその場合も、個人としては非協力的行動をとることで開発にフリーライドするインセンティブが存在する。結果として、フリーライドを目的として非協力戦略を取る地権者が増大し、必要最低限の参加者数が集まらず開発が出来ない、という結果になってしまいがちだ。つまり市街地におけるこのような開発は、全体の便益と個人の便益を両立することが出来ないという点で、ゲーム理論の1つとして知られる社会的ジレンマの性質を有すると言えるだろう。

藤井はこの社会的ジレンマの解消方法として、社会構造そのものを変化させジレンマの性質を取り除く構造的な方法、プレイヤーに対し利得やビジョンを明確に理解させる心理的方法があると述べている<sup>14)</sup>。また、プレイヤーが安定したコミュニティのメンバーであること<sup>15)</sup>、繰り返しゲームによってプレイヤーに学習をさせること<sup>16)</sup>もジレンマの解決方法だと証明されている。

しかし本研究ではジレンマの解決を目的とするのではなく、そのような問題を孕んだ市街地の土地権利関係に着目し、「権利が細分化された状態」と「権利の大部分を一個人が所有している状態（＝大地主がいる状態）」の開発の行いやすさの差異を検討する。

#### (2) モデル

具体的には、土地の総面積が $L^*$ の市街地において、一定数以上の土地面積を利用した再開発を仮定する。各個人は戦略C（協力）か戦略D（非協力）を選択する。戦略Cをとった場合、自らが所有する土地面積（ $l: 0 \leq l \leq L^*$ ）を提供する。再開発によって生じる総便益は協力戦略によって集まった土地面積で定まり、 $\alpha(L)$ と表すことができる（協力戦略者が提供する総土地面積  $L: 0 \leq L \leq L^*$ 、総便益  $\alpha(L): \alpha(L) > L$ となる関数）この総便益は協力戦略を選択したプレイヤーに対し、提供した土地面積に比例して配分される。つまり、個人は土地

$l$ を提供する代わりに、 $(l\alpha(L)/L)$ の便益を得ることとなる。非協力戦略者は開発の波及効果として、 $B\alpha(L)$ (パラメータ $B: 0 \leq B < 1$ )を所有土地面積分得ることができる。以上の便益は全て開発が実施された時のものであり、開発に必要な最低限の土地面積 ( $L_0$ ) を下回った時は、戦略C・D共に純便益は0となる。またこの戦略は何回か繰り返され、その度地権者は戦略を選択するものとする。

以上をまとめると、土地面積  $l$  を持つ地権者が現在戦略Dをとっている際、次の戦略を選択することによって得られる便益は以下ようになる。

$$C(L+l) = \begin{cases} l(\frac{\alpha(L+l)}{L+l} - 1) & \text{if } (L+l) \geq L_0 \\ 0 & \text{if } (L+l) < L_0 \end{cases} \quad (1)$$

$$D(L) = \begin{cases} lB\alpha(L) & \text{if } L \geq L_0 \\ 0 & \text{if } L < L_0 \end{cases} \quad (2)$$

$C(L)$ は戦略Cを選択した地権者の総面積が $L$ である際、戦略Cの者が得る便益である。 $D(L)$ は『戦略C』の総面積が $L$ である際、戦略Dの者が得る便益である。土地面積  $l$  を持つ地権者が現在戦略Dを選択しており、戦略Cに変更する場合、戦略Cの総土地面積は  $(L+l)$  となる。反対に戦略Dであり続ける場合、戦略Cの土地面積は変化しないため、 $L$ のままである。

これをふまえ、土地面積  $l$  を所有する地権者が戦略Dを選択するインセンティブを  $t(l) = D(L) - C(L+l)$  とすると、

$$t(l) = \begin{cases} l(B\alpha(L) - \frac{\alpha(L+l)}{L+l} + 1) & \text{if } L \geq L_0 \\ l(l - \frac{\alpha(L+l)}{L+l}) & \text{if } L_0 > L \geq L_0 - l \\ 0 & \text{if } L_0 - l > L \end{cases} \quad (3)$$

$L \geq L_0$ の内、 $L \geq \frac{\alpha(L+l)}{B\alpha(L)+1} - l$ の場合、 $t(l) \geq 0$ であるため戦略Dが、 $L < \frac{\alpha(L+l)}{B\alpha(L)+1} - l$ の場合は $t(l) < 0$ であるため戦略Cが選択される。 $L_0 > L \geq L_0 - l$ の際には、常に $t(l) < 0$ であるため戦略Cが選択される。 $L_0 - l > L$ の際には $t(l) = 0$ で戦略C・Dどちらを選択しても便益は等しいため、前回と同じ戦略Dを取るものと仮定する。

同様にプレイヤーが現在戦略Cをとっている際、次の戦略によって得られる便益は以下ようになる。

$$C(L) = \begin{cases} l(\frac{\alpha(L)}{L} - 1) & \text{if } L \geq L_0 \\ 0 & \text{if } L < L_0 \end{cases} \quad (4)$$

$$D(L-l) = \begin{cases} lB\alpha(L-l) & \text{if } (L-l) \geq L_0 \\ 0 & \text{if } (L-l) < L_0 \end{cases} \quad (5)$$

$L \geq L_0 + l$ の際には、 $L \geq \frac{\alpha(L)}{B\alpha(L-l)+1}$ ならば戦略Dを、

$L < \frac{\alpha(L)}{B\alpha(L-l)+1}$ ならば戦略Cが選択される。また  $L_0 + l > L \geq L_0$ の際には常に戦略Cが、 $L_0 > L$ の際には戦略C・D共に便益が変わらないため、戦略はCから変化しないと考えられる。

### (3) 結果

以上の場合分けをまとめると (図-1) のようになる。

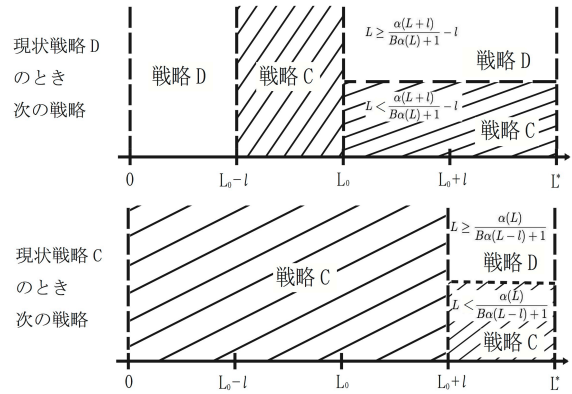


図-1 戦略の場合分け

横軸に $L$ をとり、上部は現状戦略Dを選択している状態での次の戦略、下部は現状戦略Cを選択している状態での次の戦略を表している。またそれぞれの中で、パラメータの値によって場合分けされている箇所も存在する。斜線部は次の選択で協力戦略をとる事を示している。

このモデルにおいてプレイヤーが戦略を決定するためには、「現在協力戦略によって集まっている総土地面積」を知る必要がある。初期状態では、どのプレイヤーも協力戦略を選択していないため $L=0$ となる。この時所有土地面積  $l$  のプレイヤーが戦略Cを選択すると、受け取る純便益は $C(L+l) = C(0+l)$ 、戦略Dを選択すると $D(0)$ を得る。どちらを選択するにせよ開発に必要な土地面積には達していないため、事業を行えず純便益は0である。初期の戦略を選択していない状態は、自分が所有する土地を提供していないという点で非協力戦略を選択している状態と同義である。そのため、引き続き戦略Dをとるものと仮定される。全プレイヤーに対して $0 < L_0 - l$ となるのであれば、プレイヤーは戦略DからCに変更するインセンティブが存在しないため、全員が非協力戦略を選択し開発を行うことができない。各プレイヤーが戦略を変更してもそれ以上の便益は望めないため、この状態はナッシュ均衡と言える。開発を行う為には、 $L=0$ の状態でも戦略Cをとるプレイヤーの存在が必須となる。つまり、 $L_0 - l < 0$ となるプレイヤーの存在である。

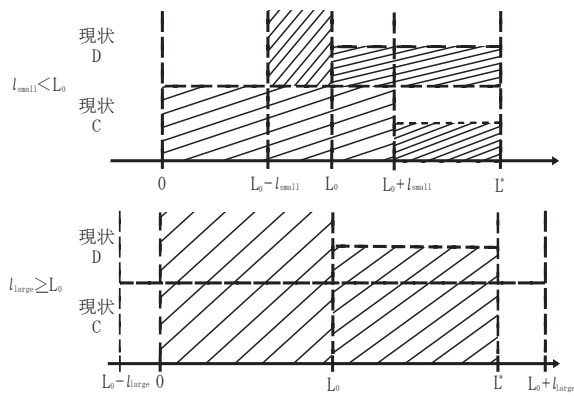


図-2 大地主と零細地主の戦略

(図-2) では上から、 $0 < L_0 - l$  のプレイヤーが戦略Dを選択している状態、戦略Cを選択している状態、 $L_0 - l < 0$  のプレイヤーが戦略Dを選択している状態、戦略Cを選択している状態であり、それぞれ次の戦略を表している。(図-1)と同様に、斜線部は次に戦略Cを選択することを表している。 $L=0$ の時、下部( $L_0 - l < 0$ )のプレイヤーが戦略Cを選択することが理解できる。

( $L_0 - l < 0$ )のプレイヤーが存在するならば、開発を行うことができる。パラメータや関数の条件によってはこの後、( $L_0 - l < 0$ )以外の全プレイヤーが非協力戦略を選択し続ける(他の全プレイヤーにとって $L \geq \frac{\alpha(L+l)}{B\alpha(L)+1} - l$ のとき)。この状態は全プレイヤーが選択を変更しても便益がそれ以上向上しないため、ナッシュ均衡となる。開発に必要な最低限の土地面積での開発である。しかし、(図-1)に示されるように各プレイヤーに対して $L < \frac{\alpha(L+l)}{B\alpha(L)+1} - l$ ならばより協力戦略者が増加し、

$L < \frac{\alpha(L)}{B\alpha(L-1)+1}$ ならば全プレイヤーが協力戦略と選択する、というナッシュ均衡もあり得る。

以上よりこのモデルの結果をまとめると、

- (1)  $L_0 - l < 0$ となるプレイヤー(大地主)が存在しないとき、全員が非協力戦略をとり開発を行うことができない
- (2)  $L_0 - l < 0$ となるプレイヤー(大地主)が存在するとき、必要となる最低限の土地面積で開発を行うことができる。 $\alpha(L)$ ,  $B$ , そして $l$ の値により、協力戦略を選択するプレイヤーが増加する可能性がある。

現実的には、開発に常に参加するプレイヤー等の存在により、開発を行うための条件は若干緩和される。しかしづれにせよ、所有面積が多いプレイヤーの方が協力戦略を取りやすく、その存在が他プレイヤーにも協力戦

略を選択させやすくすることが理解できた。

#### 4. 結論

歴史的、理論的検証から、大地主が地域に与える影響について以下の点を明らかにすることができた。

- 1) 文献調査から、大地主が地域に与えた影響を明らかにした。個人としても法人化しても、また本人の利益の為であるか否かに関わらず、結果として大地主の行動が地域の発展に寄与したことが理解できた。大地主の職業によって地域への関わり方が異なることも示唆された。
- 2) 開発事業に関する社会的ジレンマの観点から、土地を多く所有するほど事業に対する協力戦略を取りやすいことが理解できた。また条件によっては、大地主が存在しないと事業を行うことができないことが示唆された。

今回の結果から、都市の活性化の一因として大地主の存在が挙げられるだろう。地主の地域への貢献活動や開発事業の行いやすさに関しては理解できたが、市街地全体と地主の繋がりに関してはまだ言及できていない。そのため、今後の課題として実証研究の必要性が挙げられる。具体的には、土地の権利が細分化された大地主不在の都市、個人が大土地を所有している大地主が存在する都市に対して活性度を比較したいと考えている。

#### 参考文献

- 1) 鈴木博之：都市へ，pp.168-178，中央公論新社，1999
- 2) 横文彦：見えがくれする都市，1980
- 3) 鈴木博之：近代とは何か，東京大学出版会，2005
- 4) 西郷真理子：まちづくりマネジメントはこう行え，NHK出版，2011
- 5) 山田盛太郎：日本資本主義分析，岩波書店，1977
- 6) 名武なつ紀：都市の展開と土地所有，日本経済評論社，2007
- 7) 樋口秀：地方都市中心市街地の土地特性と権利関係の実態把握，2004
- 8) 日本の土地百年研究会：日本の土地百年，大成出版社，2003
- 9) 渋谷隆一：都道府県別資産家地主総覧，日本図書センター，1988
- 10) 守田志郎：地主経済と地方資本，御茶の水書房，1963
- 11) 鈴木博之：東京の地霊，筑摩書房，2009
- 12) 中村尚史：地方資産家の投資行動と企業勃興，経営史学 Vol.38, pp.27-58, 2003
- 13) 葛西大和：明治・大正期の山形県における商品流通の変化，歴史地理学 Vol.39(4), pp.1-24, 1997
- 14) 藤井聡：TDMと社会的ジレンマ 交通問題解消における公共心の役割，土木学会論文集No.667, pp.41-58, 2001
- 15) 渡辺幹：社会的ジレンマ状況における戦略選択の効果，社会心理学研究 Vol.9(1), pp.65-72, 1993