

# 不動産調査

No.400 (2016/1/1)

平成 27 年度「土地月間」札幌講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

### 第 1 部 ● 基調講演

最近の地価動向と今後の土地政策 ..... 2

国土交通省 土地・建設産業局 次長 長谷川 博章 氏

### 第 2 部 ● 研究報告

今後どうなる北海道経済と不動産 ..... 12

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫

### 第 3 部 ● 特別講演

地形と気象からの日本文明

— 北海道の歴史と未来 — ..... 18

公益財団法人リバーフロント研究所 研究参与  
特定非営利活動法人日本水フォーラム 代表理事 作家 竹村 公太郎 氏



一般財団法人  
日本不動産研究所

平成 27 年度「土地月間」札幌講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 1 部・基調講演

# 最近の地価動向と今後の土地政策

### プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長

は せ が わ ひろあき  
長谷川 博章 氏



ご紹介いただきました、国土交通省で土地・建設産業局の次長をしております長谷川です。

本日は最近の地価動向と今後の土地政策ということで特に地価の最近の動きや今後の土地税制の在り方についてお話をさせていただきたいと思っております。

まず、最近の地価動向についてです。今年の 3 月に出しました地価公示。これは国で 26,000 地点の地価の動向を調べておりまして、1 月時点のものを 3 月に公表しております。

平成 27 年の公示におきましては住宅地は 0.4% の下落、それから右の商業地におきましては 0.0%、横ばいでした。先月都道府県地価調査を公表しており、地価公示の 6 カ月あと、その直近のものということで公表したばかりなのですが、これにつきましては住宅地は 1.0% の減少、商業地については 0.5% の下落ということで若干下がっている状況です。

地価公示と都道府県地価調査で若干数字の相違があったのですが、これははっきり申し上げれば地価公示については調査地点を都市計画区域だけで調べております。それに対しまして都道府県地価調査では地点の制限がありませんので、そういった点が基本的にはあると思っ

ております。

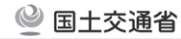
傾向としては全国的には若干下落はしているのけれどもほぼ下げ止まってきているとみていいのではないかなと思っております。三大都市圏につきましては若干傾向が違いまして、住宅地につきましては 0.4% の上昇、商業地については 1.8% の上昇ということで住宅地、商業地ともに上昇が継続しております。要は三大都市圏についてはこういった上昇傾向が定着したのかと思っております。

一方、地方圏におきましては住宅地 1.1% 下落、商業地で 1.4% の下落ということで、下落率が縮小しつつも下落が継続しているということだと思っております。三大都市圏についてはやはり地点数で見ても上昇が増え、地方圏では下落が多いと見て取れるということです。

全国的に見て地価の下落が縮小し、特に三大都市圏については上昇に転じてきている背景としては、最近の金利状況が極めて低く、住宅ローン減税もあり、住宅需要の下支えをしているのではないかなと思われま

す。また、商業地につきましては、オフィスの空室率が、特に三大都市圏で低下してきております。東京では 5% を下回ってきておりますし、特に北海道の札幌では、商業地であったとしてもマンション需要に転換されるな

## 全国の地価動向



### (1) 1年間の地価動向

- 全国平均では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は7年ぶりに下落から横ばいに転換。
- 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇が継続。地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率が縮小。
- 三大都市圏の約半数の地点で上昇。一方、地方圏の7割弱(昨年約8割)の地点で下落。

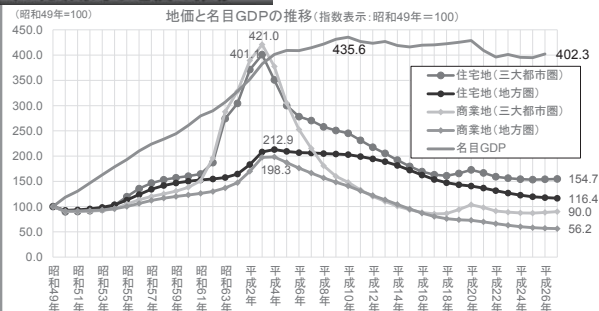
	住宅地					商業地				
	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示
全 国	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5	0.0
三大都市圏	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.3	0.3	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8
「東京圏」	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0
「大阪圏」	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5
「名古屋圏」	▲0.6	▲0.4	0.0	1.1	0.8	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4
地方圏	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲4.3	▲3.5	▲2.1	▲1.4	▲1.4
地方中核都市(※)	▲2.9	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	▲5.1	▲2.7	▲0.3	2.0	2.7
その他	▲3.6	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲4.7	▲4.5	▲3.6	▲2.6	▲1.8

	全用途		
	上昇	横ばい	下落
27 公示	7,569	4,288	11,186
全国	(32.9%)	(18.6%)	(48.5%)
26 公示	7,102	3,533	12,379
全国	(30.9%)	(15.3%)	(53.8%)
25 公示	2,005	1,372	18,355
全国	(8.1%)	(17.7%)	(74.2%)
27 公示	5,355	2,610	2,413
三大都市圏	(51.6%)	(25.1%)	(23.3%)
26 公示	5,310	2,298	2,746
三大都市圏	(51.3%)	(22.2%)	(26.5%)
25 公示	1,349	3,532	6,873
全国	(11.5%)	(30.0%)	(58.5%)
27 公示	2,214	1,678	8,773
地方圏	(17.5%)	(13.2%)	(69.3%)
26 公示	1,792	1,238	9,633
地方圏	(14.1%)	(9.8%)	(76.1%)
25 公示	659	846	11,482
全国	(5.0%)	(6.5%)	(88.5%)

### (2) 背景

用途	変動の主な要因
住宅地	・低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅地需要の下支え
商業地	・低金利等を背景とした高い不動産投資意欲 ・オフィス空室率の低下や、主要都市の中心部等における堅調な消費動向 ・利便性の高い地域における住宅需要を背景に、商業地をマンション用地として利用する動き

### (3) 長期的な地価の推移



ど、比較的需要としては堅調に推移しているのではないかと考えております。

住宅地で見ると、バブルのころに上がってその後、徐々に下がってきている。そういった傾向が商業地もあるのですが、経済全体の大きさを図る名目 GDP については一貫して上がって、若干減少している部分もありますが、ほぼ横ばい。つまり、バブルのころの地価高騰のころの切迫感とはだいぶ違って、地価は相当下がってきた。つまり土地神話のようなものは完全にはがれてしまって、いってみれば需要に応じた価格が設定されてきているということではないかと思えます。

都道府県別の地価の変動率については、住宅地、商業地とも地価が下げ止まって横ばいになっていった点が見て取れます。

東日本大震災の被災県の動向については全国の状況と少しだけ違うところがあります。岩手県におきましては住宅地、商業地も下落率が縮小してきています。宮城では、住宅地、商業地いずれも上昇しております。これが継続しております。

福島県では住宅地では上昇率が拡大し、商業地は上昇に転換している。基本的にその土地の需要動向を反映していると思えます。

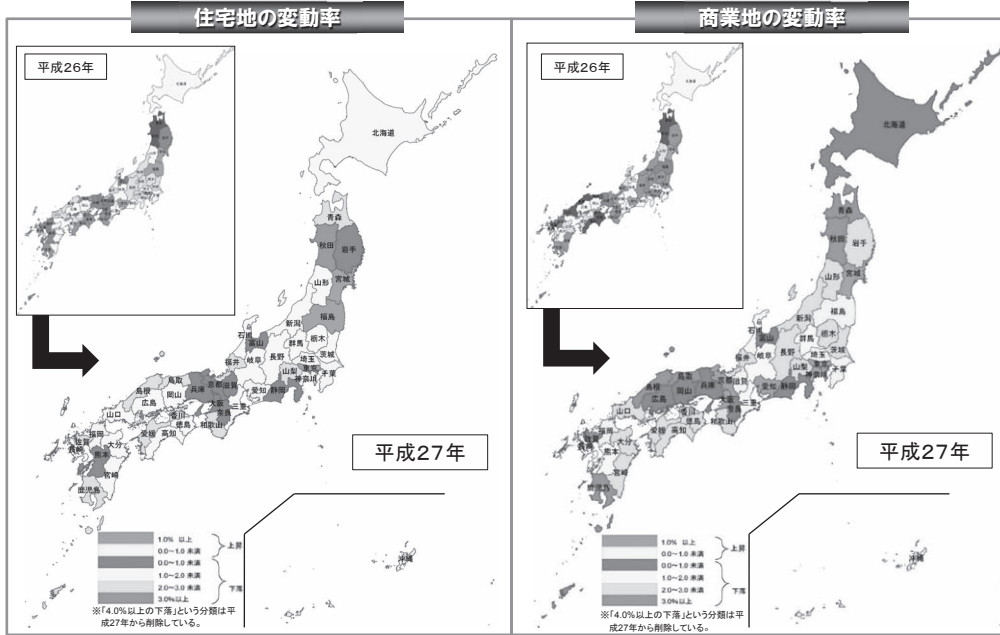
そして特徴的なこととして、岩手、宮城では実は土地の集団移転、住宅地の集団移転を行っている結果、高台の住宅地においては、高い地価上昇率が見られたところ です。

特に平成 24 年では 60.7% の上昇となりましたが、その後極端な地価上昇は徐々に収まってきております。この理由としてはあくまで移転需要という、まさに実需を反映したのですが、その後新たな住宅地供給の増加によって、地価上昇が穏やかになったと思っています。

福島県いわき市では、原発事故の関係での移転需要がありました。こういったところについてはやはり需要が強く、上昇率が拡大して住宅地すべてで地価が上昇しています。ここについても対前年 17.1% は、実需に応じたものではないかと考えております。

3 月の地価公示の時点では全国の地価上昇率の高い地点のうち、上位 11 地点のすべてが福島などの東日本大震災関係のところだったのですが、先月公表しました都道府県地価調査では全国での上昇率の高い地点は実は名古屋や金沢になっております。今後の被災 3 県の動向としては徐々に上昇が収束に向かい、その他の地域で需要が強いところでの地価の上昇が今後目立ってくるのではないかと考えております。

都道府県別地価変動率



地価公示における特徴的なものをご紹介します。まず、道路整備による地価の上昇です。道路交通網が整備されることによって利便性が向上し、地価が上がっていくことがあるのではないかと思います。

例えば、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）が徐々につながってきておりまして、平成 27 年度には桶川北本インターチェンジから白岡菖蒲インターチェンジの開通によって東北道、常磐道ともつながる予定になってきております。そういったことがありますと、交通利便性の向上期待から周辺の工業地で上昇がみられる点があります。

それから東京外環自動車道が平成 29 年度開通予定で今整備が進行中なのですが、この外環道周辺の地価動向につきましても、具体的な船橋の地点で見ると、千葉県の工業地の平均値に比べるとぐんぐんと上がってきています。やはり交通が便利になるとということに関しての地価に対する影響はかなりあると思われます。

次に、富山県黒部市の事例です。企業の移転に伴うものです。YKK は北陸新幹線の開業による交通利便性が向上したのと、災害時におけるリスク分散の観点から、本社機能の一部（230 人）を黒部市に移転しました。

これに伴って住宅需要が高まり、地価がプラスの伸びを示しました。

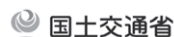
さらに、群馬県の富岡市にある富岡製糸場が世界遺産になりましたので、人口減少が進んでいる地域なのですが、富岡製糸場に見学者がいらっしゃるようになってきております。それに伴って地価も平成 27 年に上昇に転じました。これは、観光客の増加も地価に対して影響を与え得る事例ではないかと思います。

最近の北海道の地価動向ですが、平成 27 年におきましては、住宅地の平均変動率は 1.0% の下落、これは 24 年連続の下落です。そして商業地については 0.9% の下落ということでこれも 7 年連続の下落にはなりません。ただ、下落率自体は徐々に縮小してきています。

違う動きをしておりますのが札幌市。住宅地において 0.7% の上昇ということで市の中心部や地下鉄沿線の住環境の良好なところで住宅需要が堅調で上昇が続いております。札幌市以外の主要都市でもいくつかの地点では上昇がみられたり、横ばいの地点は増加しております。全体として地価の回復傾向は続いているのではないかと思います。

札幌市の商業地におきましては、これも 1.5% の上昇ということで、札幌市周辺のオフィス、店舗とも需要が堅調で再開発事業やマンション需要も見られて上昇傾向が続いております。札幌以外の主要都市においては上昇

## 北海道の地価動向 (1)



### 最近の地価動向

■道全体の住宅地の平均変動率は、▲1.0% 24年連続の下落

■札幌市では、上昇率は昨年より小さくなったが、市中心部や地下鉄沿線等の住環境良好な地域で戸建住宅、マンション兼地への需要が堅調で上昇を続けている。

■札幌市以外の主要都市では、上昇地点は小樽市の2地点のほか、旭川市、帯広市、根室市、倶知安町の各1地点、計6地点しかないが、道内の主要都市では横ばいの地点は増加しており、地価の回復傾向が継続している。

◆道全体の商業地の平均変動率は、▲0.9% 7年連続の下落

◆札幌市では、上昇率は昨年より小さくなったが、札幌駅周辺のオフィス、店舗ともに需要が堅調で、再開発事業の進展やマンションの需要も見られ上昇を続けている。

◆札幌市以外の主要都市では、上昇地点は小樽市、旭川市、江別市の各1地点、計3地点しかないが、道内の主要都市では横ばいの地点は増加しており、地価の回復傾向が継続している。

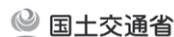
### 主要都市の平均変動率等

	【住宅地】			【商業地】		
	変動率 (%)					
	平成25年	平成26年	平成27年	平成25年	平成26年	平成27年
北海道	▲2.5	▲1.0	▲1.0	▲3.2	▲1.3	▲0.9
札幌市	▲1.2	1.2	0.7	▲1.1	1.6	1.5
函館市	▲3.5	▲2.1	▲1.6	▲3.6	▲2.3	▲1.2
小樽市	▲4.0	▲2.3	▲2.3	▲4.7	▲1.6	▲1.1
旭川市	▲2.8	▲1.2	▲0.8	▲3.0	▲1.6	▲0.5
釧路市	▲4.2	▲1.4	▲0.5	▲3.5	▲1.5	▲0.5
帯広市	▲2.1	▲0.4	▲0.1	▲2.5	▲1.1	▲0.6
北見市	▲3.1	▲2.6	▲2.0	▲7.7	▲5.5	▲4.1
苫小牧市	▲2.4	▲2.0	▲1.9	▲3.5	▲2.9	▲2.4
江別市	▲3.4	▲1.5	▲1.5	▲4.2	▲2.5	▲1.3
根室市	▲0.6	▲0.2	0.7	▲5.8	▲4.3	▲1.9
倶知安町	▲1.2	0.7	3.1	0.0	0.0	0.0

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等  
前年よりも下落率拡大・上昇率縮小  
前年と変動率同一

		【住宅地】			【商業地】						
		変動率 (%)									
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落				
		(%<変動率)	(%変動率=0%)	(%>変動率)	(%<変動率)	(%変動率=0%)	(%>変動率)				
北海道	住宅地	19	112	115	159	114	209	270	715	527	466
	商業地	15	87	86	38	49	78	205	300	180	180
札幌市	住宅地	16	149	144	78	98	101	201	331	36	36
	商業地	11	83	82	39	52	42	98	201	14	14
函館市	住宅地										
	商業地										
小樽市	住宅地		1	2	1	3	23	22	20		
	商業地										
旭川市	住宅地		2	2	1	1	30	45	53	31	16
	商業地										
釧路市	住宅地		1	1	1	1	11	21	31	20	10
	商業地										
帯広市	住宅地				1	5	19	25	25	11	3
	商業地										
北見市	住宅地					1	11	11	13	13	13
	商業地										
苫小牧市	住宅地										
	商業地										
江別市	住宅地										
	商業地										
根室市	住宅地										
	商業地										
倶知安町	住宅地										
	商業地										

## 北海道の地価動向 (2)

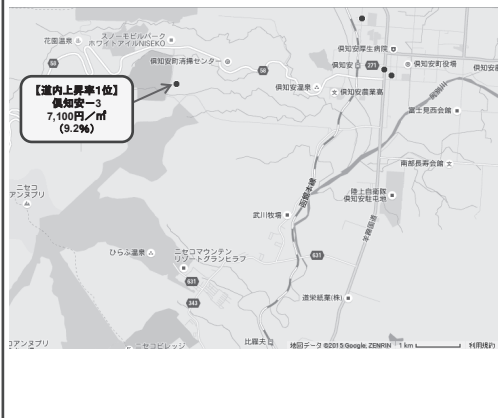


### 特徴的な地点の状況(住宅地)

○倶知安-3【道内上昇率1位】

虻田郡倶知安町字旭305番38外 7,100円/㎡(9.2%)

倶知安町のリゾート系住宅地(別荘地)であり、円安による外国人観光客の増加や景気回復による海外投資家のリゾート地需要の増加が要因となり、全道で上昇率トップとなった。



### 特徴的な地点の状況(商業地)

○札幌中央5-6【道内上昇率1位】

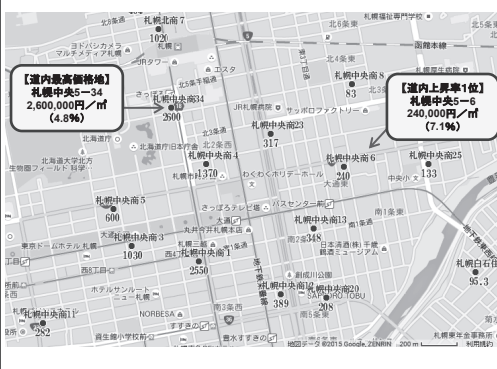
札幌市中央区大通東3丁目1番31 240,000円/㎡(7.1%)

比較的都心部に近く、地区計画で容積率の緩和もあるため、マンション用地としても人気があり、全道で上昇率トップとなった。

○札幌中央5-34【道内最高価格地】

札幌市中央区北4条西4丁目1番7外 2,600,000円/㎡(4.8%)

三井JPビルのオープン、北3条広場の整備等、集客力の増加が見られる札幌駅前通りに面した北海道の最高価格地。



地点や、横ばいの地点が増えてきている状況がありまして、総じて申し上げれば地価の回復傾向は続いていると思います。

次に、特徴的な地点は、倶知安です。上昇率が全道で

トップ、オーストラリアなどからのスキー客の需要がありまして、そういったものに対応して上昇率では全道でトップ、価格水準としては低いのですが、率で見ればトップということです。

商業地では、札幌市におきましては道内上昇率1位の札幌駅東側地区はマンション用地として人気がありまして7.1%となり、全道で上昇率トップとなっております。

一番地価が高いのは道庁前の地点で、地下道が整備されることから集客力の増加がみられる立地で、上昇率も4.8%でかなり高い率になっています。

次は、土地所有権移転登記の件数の推移です。土地需要による取引が増えればそれに伴って土地の価格が上昇する。価格と取引件数はかなり連動していると思います。土地市場の景気動向を見ることができるのではないかと思います。これまで登記件数は下落してきたのですが、ほぼ底を打って回復してきているという全体的な動きになっています。

次に土地税制についてお話しさせていただきます。今後の土地動向について相当影響を与えてくるものです。土地税制の概要は大きく分けて三つです。土地を取得する段階で税金をかけるもの、これは土地が投機的に取引されるケースにおいては強く抑えておく必要が出てきます。例えば登録免許税が重要なものになるかと思えます。

そして保有段階。これは基本的には地方税であります固定資産税です。そして譲渡する段階では所得税なり法人税、特に譲渡益の10%の課税繰り延べのような仕組

みもありますのでポイントになると思います。

土地税制の変遷については、地価がぐっと上がってきているところでは課税が強化されてきています。要は地価を抑える意味で強化が図られてきているのです。地価がぐっと下がってきているときには課税の軽減を図ることによって土地取引を活発にして、ある意味地価の回復を図るということになってくるわけです。

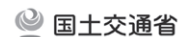
そして最近における、地価が反転しつつある状況を反映して、再び課税強化の動きも出てきているとご理解いただければと思います。

この中でも特に重要なものとしては、固定資産税7割評価の導入というものがあります。平成になるかならないかぐらいのころは固定資産税は地価公示の水準の3割ぐらいで低かったのです。それを7割評価を導入して税金を上げる方向に動きました。

その代わりに、負担水準の導入、特に住宅地、商業地に分けてその負担水準を入れることによってその緩和を図ることでバランスをとることも行われてきております。

そして登録免許税の税率の特例の創設もあります。本則でいえば3%になるのですが、当初この特例を入れた時は1%に軽減しました。地価が下落傾向でしたからそれに対応して土地取引を活発にする意味から軽減措置を

## 土地税制の概要



土地については、取得、保有、譲渡のそれぞれの段階において、様々な課税がなされているが、土地市場の活性化や土地の有効利用などを図る観点から、各種の特例措置が講じられている。

### 【現行の土地に関する主な税目と特例措置の例】

取得段階	保有段階	譲渡段階
<p><b>【登録免許税】(国税)</b> 土地の流動化を促進するため、売買による所有権の移転登記の税率を軽減 税率: 1.5%(本則: 2%)</p> <p><b>【不動産取得税】(地方税)</b> 土地の流動化を促進するため、土地に係る不動産取得税の税率及び課税標準を軽減 税率: 3%(本則: 4%) 課税標準: 宅地について1/2に軽減</p> <p><b>【相続税】(国税)</b> 一定の小規模な宅地等を相続した場合、相続税の課税価格を減額評価 ・事業用宅地: 80%減額(400㎡以下) ・居住用宅地: 80%減額(330㎡以下) ・貸付事業用宅地: 50%減額(200㎡以下)</p> <p><b>【印紙税】(国税)</b> 工事請負契約書・不動産譲渡契約書に係る印紙税について、平成26年度以降、契約金額1億円以下の税額を半減する等の軽減措置</p> <p><b>【特別土地保有税】(地方税)</b> →2003年より課税停止</p>	<p><b>【固定資産税・都市計画税】(地方税)</b> 固定資産税額=課税標準額(※) ×標準税率(1.4%) 都市計画税額=課税標準額 ×制限税率(0.3%) ※ 課税標準額は、固定資産評価額(地価公示の7割を目安)に、住宅用地に係る軽減措置や、負担調整措置等を行って算出</p> <p>○住宅用地に係る軽減措置 宅地の面積のうち、 ・200㎡以下: 課税標準を1/6(1/3)に減額 ・200㎡を超える部分(住宅の延床面積の10倍まで): 課税標準を1/3(2/3)に減額 ※()内は都市計画税</p> <p>○商業地等の負担調整措置 負担水準(※)が、 ・70%超: その年度の評価額×70% ・60%以上70%以下: 前年度の税額を据置き ・60%未満: 前年度課税標準額 + その年度の評価額×5% ※負担水準=前年度課税標準額 / 当該年度の評価額×100%</p> <p><b>【地価税】(国税)</b> →1998年より課税停止</p>	<p><b>【所得税・住民税】(国税・地方税)</b> 土地の細分化・切り売り防止のため、個人が土地を譲渡する場合には、他の所得と区分し、譲渡所得に対し一律の税率で課税。 ・短期所有(5年以下) 所得税30%+住民税9% ・長期所有(5年超) 所得税15%+住民税5%</p> <p>○優良住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得のうち、2000万円以下の部分について税率を軽減 税率: 所得税10%+住民税4%</p> <p>○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得から1500万円を控除</p> <p><b>【法人税】(国税)</b> 通常の法人税率による課税</p> <p>○長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡益の80%等を課税繰延べ</p>

入れたわけです。

しかし、最近の地価動向が反転してきておりますから同じ登録免許税でも特例の縮減という形で平成 23 年には 1.0%から 1.3%へ、24 年には 1.5%へと動きました。また、最近では事業用資産の買い替え特例の縮減も行われて、例えば買い替え資産から機械施設を除外していたのですけれども、これを経産省における税制に一元化をするといったことも行われているわけです。

いずれにしても土地の税制については、その時点における地価の動向とも大変関係があるという点をご理解いただければと思います。

次に固定資産税につきましては 3 年ごとに評価替えが行われます。したがって 3 年間は継続していくこととなります。最後に、納税者の税負担を考慮して特例が入れられています。

固定資産税の特例としては二つです。一つは住宅用地の特例。土地の公示地価の 7 割まで土地の評価額を上げていくことに対応してそれぞれ 3 分の 2 の水準まで住宅地の特例を引下げていく。いってみれば課税ベースを上げる代わりに特例を強化したとご理解いただければよろしいと思います。

そして負担調整措置というものがあります。これについては特に商業地について効いてまいります。商業地等の場合は、どういう仕組みになっているかといいますと、こちらに負担水準の定義がありますが、今年度の評価額分の前年度の課税標準額、これが負担水準です。これがこちらの 70%まで、つまり 100 から 70 であれば 70%まで下げます。つまり 70%までしか課税しませんということになります。そしてこの下に据え置きゾーンがあります。これは負担水準が 60%以下であれば前年度よりも 5%ずつ引き上げていきますという仕組みなのですが、据え置きゾーンが 60 から 70 までであるということは、例えば 58%であったとすると本来であればプラス 5 で 63 になるはずなのですが、この据え置きゾーンがあることによって 60 までしか上がらないということです。

現在この固定資産税の在り方について、平成 27 年度の税制改正要綱、昨年末の税制改正要綱として決まっていることなのですが、現行の土地にかかる固定資産税の負担調整措置は 3 年間延長する。つまり今後 3 年間は今の措置を続けていきますということです。

その際、与党の税制改正要綱がありまして今後地価が

一定程度の上昇に転じる場合には商業地の負担水準がばらついていく。不均衡が進んでいくのでその商業地の負担水準、据え置き特例の負担調整措置の見直しが必要になると考えられるとあります。今後のデフレ脱却の動向を見極めつつ検討を行うということです。

およそ税制というのは要求省庁としては国土交通省、そして特に固定資産税であれば査定省庁は総務省になります。固定資産税の税制は今課税の緩和によって約 500 億円が軽減されているわけです。

やはりある程度低減措置は今後も必要であろうと思います。特に土地の取引の円滑化を図るためには基本的にはなんらかの低減措置を講じていく必要があると思います。したがっていろいろな有識者のご意見も踏まえつつこの平成 30 年を見据えて検討を行っていきたいと思っております。

土地政策の中で一つ地籍調査についてご紹介をさせていただきます。北海道の場合は確か土地連絡図という形で戦前、戦中ぐらいにわりと精度のいい図が整備されていると聞いたことがあります。ひょっとするとある程度現在の公図の体系でもそれなりの地図があるということはあるのかもしれませんが。

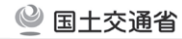
ただ、日本全国押しなべて見た時に登記所に保存されている地図は精度が低く、明治の地租改正の時につくられたいわゆる公図というものがそのまま登記所の地図になっているケースもあります。そういう状況で土地取引を行おうとしても、登記所の簿冊と図面を信用することはできず、現況を測って現況主義でいかざるを得ないということになります。

登記所の図面がこのままでいいわけではないので、戦後すぐに国土調査法を設けまして地籍調査、ものすごく分かりやすくいえば登記面積を正しいもの書き換える。そして一筆の地図を正確な図面に書き換え、現況をきちんと把握できるようなものに置き換えていく作業だとご理解いただければよろしいです。

それを市町村の事業として国が半分を負担して行うため、土地所有者には地籍調査に関して費用負担がないということです。実際は特別交付税というものでさらに手厚く補填しておりますから、市町村の負担としては事業費の 5%で済むということで PR をしており、全国で現在 51%程度の進捗率となっております。

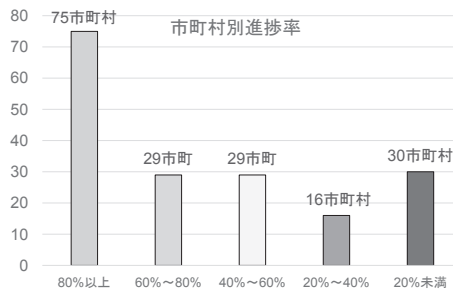
なお、北海道は確か 61%ぐらいでした。全国よりも

北海道における地籍調査の実施状況（平成26年度末現在）



進捗率	63%
完了	58市町村
着手	25市町村
休止	83市町村
未着手	13市町
計	179市町村

80%以上	75市町村
60%以上80%未満	29市町(弟子屈町:79%)
40%以上60%未満	29市町
20%以上40%未満	16市町村
20%未満	30市町村(積丹町:2%)
計	179市町村



進んでいます。おそらく昔の図面が比較的残っていてわりと精度がよく進捗しやすい点もあろうかと思えます。

こういった調査、例えば測量を公共座標に基づいて数値測量でこの点を測量しておけば、例えば災害などで現況が変わってしまったとしてもその図面なり点を現地に復元することができます。

東日本大震災でだいぶ現況が変わってしまった海岸沿いの場所であっても本当に旧来の状況を現地に戻すことができる。したがって災害復旧が容易になりますし、その後の事業を導入するのも簡単になります。これをやっていないと用地買収するだけで何年間もかかってしまうこともあります。土地取引を円滑化するという意味で大変意味のあるものだと思っております。

しかし、この調査は、都市部でなかなか進まないという課題を抱えております。なぜかといいますと、土地がちょっとずれただけで相当土地代金に影響します。調べてみれば土地の境界争い、といったような寝た子を起こすことになるのではないかと市町村が気にしておりますので、なかなか進んでいないという実態もあります。

そうはいつでも取引を円滑化の上では必要なのだということ、ご説明はしているところなのですが、地籍調査そのものではないけれども現況を街区と道路等の官民の部分を押さえるという都市部官民基本調査

も併せて措置をしております。

これは所有界を明らかにしているわけではなく、ここまで道路があるという現況を明らかにしているものなので、いずれは地籍調査をやっていただかなければいけません。しかし、道路がどこにあるのかという点だけでもやっておいていただければ、例えばその後災害などがあっても現況を復元することはできますので、ある意味地籍調査の導入剤のようなものとして基本調査を実施しているということです。

もう一つ地籍調査では山村部における調査がなかなか進まないという点もあります。これは都市部とは少し理由が違って、もはや山については財産的価値がそうあるわけではありませぬので、土地所有者自身が明確でない、特に代替わりしてしまって息子さんは都会に行かれていて現地がよく分からないということで進めにくいといった話もあります。

とはいえ山村部の地籍調査も今後のために急がなくてはいけないと思っております。また、それを進めるための手段として山村部におきましても都市部と同じような基本調査、現在ある境界情報を保全する措置も講じているところなんです。

北海道における調査進捗率は63%。全国よりは進捗しておりますので、大変北海道の方々にはありがたいと



思っておりますが、さらに札幌市などの都市部においても取り組んでいただくようお願いを申し上げたいと思います。

なお、先進地の事例として、和歌山県日高町は100%地籍調査が進んでいる。要はもう終わっているところです。地籍調査が終わっておりますと、例えば住宅などの土地取引についてもよい影響があるということでもあります。ある意味土地政策の基盤といたしますか、土地の基盤ですので、ご理解ご支援をいただければありがたいと思います。

次に、国土形成計画についてお話をいたします。国土形成計画は、最近法律をつくりましたが、これは戦後に、全国総合計画といったものができまして、田中角栄さんの日本列島改造論もこの絡みで語られたこともあった気がいたします。

全国総合開発計画は国土の均衡ある発展、つまり地方にも同じような発展をしていただくためのものでありましたが、時代の流れを踏まえて国土形成計画というものに姿を変えております。

最近の課題としては少子高齢化、そしてインフラも相当老朽化しており、きちんとメンテナンスする必要があります。しかし現在広げてしまった施設を現況のままメンテナンスをし続けることはかなり難しいと思われま

す。端的な例でいえば国土交通省予算についても新たにつくることだけではなく、それを回収・補修するいわゆるメンテナンス関係の予算も相当大きくなってきております。今後人口が減少していく中で、施設の在り方、地域の在り方がどうあるべきかという議論は避けて通れないと思います。

そういった中で戦後7番目の国土計画となる新たな国土形成計画を今年の7月に閣議決定をしたところです。このポイントは「対流促進型国土」の形成。すなわち、「コンパクト+ネットワーク」という考え方です。従前に広がった都市を適正なものに縮小するという考え方です。

これは集落のほか、都市レベルでもそうでありますし、コンパクトにサービスも含めた施設をつくる。そしてそれぞれの核同士を、交通機関も含みネットワークで連結していく。コンパクトにまとまるものとネットワークで連結していくという考え方を合わせて打ち出した点が大きなポイントです。

そのためには、まず各地域、地域で様々な個性を磨い

ていただきたい。それはまさにコンパクトの核として地域に個性を持っていただきたい。自分たちの地域はどんな地域を目指していくのか、そしてその個性あふれる地域があればその地域間を結ぶ対流が起きてくるのではないかと。個性を持った者同士だから対流が起きてくる。

そのそれぞれの地域、例えば農山村地域であれば、農林水産資源。都市地域であればものづくりなり商業集積、研究、教育というものもあるかと思いますが、それぞれが海外とも対流を深めていくことで全体として大きく羽ばたいていくことができるのではないかと。

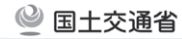
特に今後2020年にはオリンピック、パラリンピックが東京で開催されます。この期間がこういう国土の考え方を決めていく大変重要な期間ではないかと思っている次第です。

次に具体的な国土の方向性といしましては集落的な、ものすごく小さなもの、小さな拠点におけるそれぞれの機能を小さく集約して行って、それを拠点としてネットワークでつなぐことによって周辺にもサービスを提供していくことが必要であろうと思います。これが一番小さな概念です。

そして都市のレベルになれば、まさにコンパクトシティ。一定の地域で居住を進めていく。そして地域、地域を交通機関、ネットワークで連携していく、さらに連結、連携中枢都市圏、都市同士をネットワークで結ぶ。大都市につきましてもイノベーション創造の場として発展をしていってもらう。特に国際競争もありますから、



「対流促進型国土」形成のための具体的方向性①



ローカルに輝き、グローバルに羽ばたく国土

個性ある地方の創生

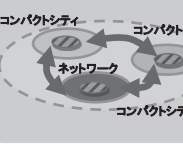
- 知恵を絞って地域の将来像を構造的に考えることが重要
- 地域消費型産業の生産性向上
- 地域資源を活かした産業の強化、海外展開
- 「地域発イノベーション」の創出、「起業増加町」の醸成
- 「人の対流」の推進：移住・住み替え、二地域居住



コンパクトシティの形成



連携中核都市圏の形成



活力ある大都市圏の整備

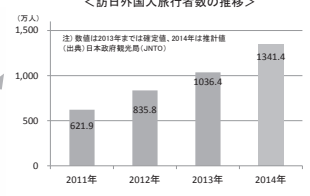
- イノベーションを生む創造の場としての機能向上
- 災害に強い大都市圏の形成
- 急増する高齢人口への対応
- 安心して子どもを産み育てるための環境整備

知的対流拠点の形成によるイノベーションの創出  
<ナレッジキャピタル(大阪)>

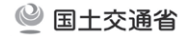
「医・職・住」近接のスマートウェルネス住宅・シティ  
(千葉県柏市豊四季台地区)

グローバルな活躍の拡大

- 海外から投資を呼び込む事業環境の整備
- アジア・ユーラシアダイナミズムを取り込むゲートウェイ機能の強化
- リニア中央新幹線による「スーパー・メガリージョン」形成の構想づくり
- 日本海・太平洋2面活用型国土の形成
- 2020年以後を見通し、観光立国に対応した国土づくり



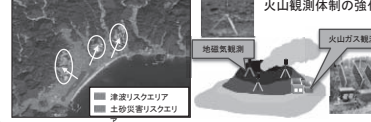
「対流促進型国土」形成のための具体的方向性②



安全・安心と経済成長を支える国土の管理と国土基盤

災害に対し粘り強くしなやかな国土の構築

- ハード対策とソフト対策の適切な組み合わせ
- 都市の防災・減災対策の推進
- 多重性・代替性の確保による災害に強い国土構造
- 自助、共助とそれらを支える公助の強化
- 東日本大震災の被災地の復興と福島再生土地の有効利用と防災・減災を両立



国土の適切な管理による安全・安心で持続可能な国土の形成

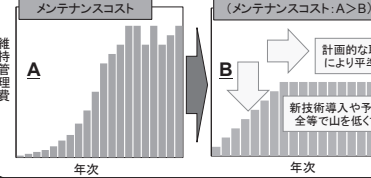
- 農地・森林の保全と多面的機能の発揮
- 美しい景観や自然環境等の保全・再生・活用
- 低・未利用地、空き家の所有から有効利用へ
- 複合的な効果と国土の選択的利用
- 多様な主体による国土の国民的経営

無電柱化による美しい街並み (埼玉県川越市)

防災・減災と自然環境の再生を両立

国土基盤の維持・整備・活用

- 「ストック効果」の最大限の発揮
- 「選択と集中」の下での計画的な社会資本整備(安全安心インフラ、生活インフラ、成長インフラ)
- メンテナンスサイクルの構築による戦略的メンテナンス
- 国土基盤を「賢く使う」
- 担い手の確保とインフラビジネスの拡大



「道の駅」の更なる機能発揮のための取組  
「道の駅」の機能: 休憩、情報発信、地域連携

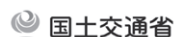
道路を賢く使う取組  
実容量不揃いのイメージ  
構造は片側2車線であるがサグ部が存在

そういったものにも打ち勝てるような都市づくりをしていく必要があると思っております。

この都市もリニアでつながったスーパー・メガリージョン、東京・大阪・名古屋。まさにスーパー・メガ

リージョンとして大きく国際競争力を持つようなところとして海外に対しても競争力を持つなり、観光需要が大変最近盛り上がってきております。この動きは今後も進んでいく、さらに大きくなっていくと思っていますし、

「対流促進型国土」形成のための具体的方向性③



国土づくりを支える参画と連携

**地域を支える担い手の育成**

- 地域の教育機関の役割
- 地域内外の人材の育成・活用
- 若者、女性、高齢者、障害者の参画等

高知大学地域協働学部  
 ・平成27年4月設置  
 ・学生定員：60名  
 ・専任教員：24名

「耕すシェア」研修制度(島根県邑南町)  
 (出典) 島根県が提供

沖縄古民家再生職人養成カレッジ  
 (NPO法人 島の風(沖縄県伊是名村))  
 (出典) 島の風が提供

**共助社会づくり**

- 地域磨きと地域資源を活用した内発的発展
- 地域内循環による資金の確保とソーシャルビジネスの推進
- 多様な主体の連携や「人の対流」の活用による共助社会づくり

地域コミュニティの維持・再生  
 (NPO法人 雪のふるさと安塚(新潟県上越市))

都市と農山漁村の対流  
 (NPO法人 えがおつなげて(山梨県 北杜市))

地域の約8割の世帯がNPOの会員となり、旧町民会館を拠点として多彩な生活サービスを展開

地域行事支援(世代間交流) | 観光客用施設(地域間交流) | 復活した棚田から生産された純米酒 | 間伐材の活用

(出典) NPO法人 えがおつなげてが提供

**横断的な視点**

- 時間軸の設定
- ICT等の技術革新やイノベーションの導入
- 民間活力の活用

広域地方計画の策定

- 全国計画を踏まえて、8つの広域ブロックごとに、平成27年度中に計画策定
- 各広域ブロックの自立的な発展と相互の交流・連携
- 各広域ブロックの独自性を活かし、特色ある地域戦略を描く

(北海道、沖縄県は、それぞれ北海道総合開発計画及び沖縄振興計画を策定)

**国土利用計画との連携**

- 国土利用計画法に基づき、国土形成計画と一体のものとして第五次計画(全国計画)を策定

国土の利用区分ごとの規模の目標(万ha)

国土利用の基本方針	平成24年	平成37年
・適切な国土管理を実現	466	440
・自然環境・美しい景観を保全・再生・活用	2,508	2,510
・安全・安心を実現	324	344
水田・河川・水路	134	135
道	137	142
宅	190	190
支	324	329
計	3,780	3,780

それを進めていく必要がありますし、進めて行きたいと思っています。

次に、安全安心を支える国土管理と国土基盤ということなのですが、ポイントは災害対策もハードだけで全部に対処するのはもはや無理なので、そこはハードとソフトを合わせて災害対策を進めていく必要がありますし、まさに今後東南海地震などに対応するためにも、都市の防災減災対策を進めていく必要があると思っています。

国土の適切な管理という観点からは、特に低未利用地や空き家など所有から利用へ、例えば地域の方々に活用していただくことによって、空き家だったところから街並みが再生するような取り組みもあります。こういった動きも支援していきたいと思っています。

このほか国土基盤の維持管理、耐用年数が来たらそのまま更新を続けていけば更新需要があまりにも山が高くなって対応できませんので、そこはメンテナンスの考え方をきちんと入れることによって山を押さえていく。特に少子高齢化の時代においては財政的な余裕が増えていくわけではありませんので十分考えていかなければいけないと思っています。

そして国土基盤を賢く使うこと。今ある施設をできるだけ有効活用してより多くの効果を生み出す。例えば羽田空港でも航路をうまく変えることによって発着便数を増やしていくことが検討されておりますけれども、そういう国土を賢く使うことも今後必要ではないかと思っております。

国土づくりを支えるために地域との連携が欠かせないと思っています。若者、女性、高齢者の方々にできるだけ活躍していただけるような取り組みを進めていきたいと思っています。また、地域磨きと地域資源を活用した内発的発展については、ぜひ気づいていない埋まっている地域の宝を掘り起こして地域づくりに結び付けていくことが今後重要なことだと思います。そのためには多様な人材と人々が連携することによって個性あふれる地域づくりを進めていくことだと思います。

少し駆け足になりまして国土政策全体についてお話を差し上げましたが、そういうもろもろの政策全体が地価の動向にも反映されますので、今後どう政策が進んでいくのかという面も含めていろいろ動向をみていただければありがたいと思います。

※本稿は、平成27年10月2日に開催された「土地月間」札幌講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 27 年度「土地月間」札幌講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 2 部 • 研究報告

# 今後どうなる北海道経済と不動産

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト

よしの かおる  
吉野 薫



本日は今後どうなる北海道経済と不動産と題しまして、私の考えを述べさせていただきたいと思います。私自身は北海道の経済のゆくえということに極めて高い関心を持っております。

日本は課題先進国などという言われ方をすることをお聞きになった方もいらっしゃるかもしれません。急速な高齢化を迎えていく中で、社会や経済のあり方をどうするかということは、まさに他の先進国よりも先んじて日本が直面する課題ですが、実はそれに先だって北海道がまさに日本全体と比べると 10 年ないし 15 年先に、その課題を克服しなければいけない宿命にあるのだろうと考えております。そういうわけで、「北海道がいかに今後何世代にもわたって豊かになっていくか」が実は日本にとってもとても重要で、この点についてご説明いたします。

さて、北海道の経済ということですが、北海道のイメージというとおいしい海産物とか広い農地といった感じになるわけです。実際、そば粉なども日本一だそうです。米も日本一。ということで、紛れもなく北海道は農業大国であるわけです。都道府県別の農業産出額で単位が兆なのは北海道が唯一です。

また、産業構造を考えるうえでよく使われるのが特化

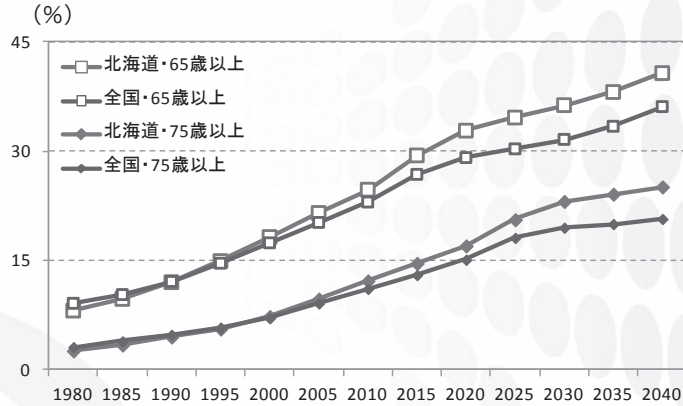
係数という言葉です。各県の GDP のうち、どの程度第一次産業が占めているかという割合を示したものが特化係数であり、100 が全国平均です。北海道は宮城、青森に次いで日本でも第一次産業の割合が高い。そういった経済構造になります。

ここまでは事実ですが、北海道経済全体という文脈で考えるうえで、この第一次産業のイメージに捕らわれすぎるのはあまりよくないのではないかというのが私の考えです。各都道府県の GDP に占める第一次産業、第二次産業、そして第三次産業の割合ということですが、北海道がその割合は全国で 3 番目に高いとはいえ、GDP 全体に占める割合はごく僅かということになります。どの県もそうですが、今の日本は、第三次産業が GDP のほとんどを占めるという経済状況になっています。第三次産業はいろいろありますが、たとえば商業や流通業、サービス業、そして医療、こういったものが第三次産業なわけですが、そこを振興することが実は大事なのです。

就業者別の人口の推移ですが、1950 年ごろまでは、就業者のほぼ半分が第一次産業に従事していたわけです。しかし、そんな時代はもうとっくに終わっていて、現在の第一次産業に従事している割合は、全国でも北海

## 「課題先進国」の「課題先進地」

人口に占める高齢者の率：全国と北海道



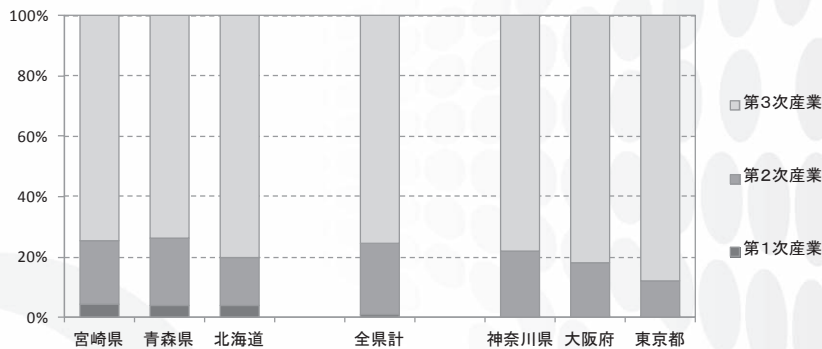
出所：2005年以前は総務省「国勢調査」、2010年以降は社会保障・人口問題研究所

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2015

1

## 第1次産業の構成比は決して高くはない

各都道府県の県内総生産の産業別構成



出所：内閣府「県民経済計算」(2012年度)

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2015

2

道で見ても1割にも遠く及ばないのです。なんとなく地域振興とか地方創生という農業の6次産業化といったことがすぐ語られがちですが、それだけに発想が捕らえられてしまえば、地域の経済の発展は覚えないというのが、今の日本の現状です。

平成27年6月末に内閣官房から日本再興戦略の改訂

版、「成長戦略改訂2015」が出されています。今回の日本再興戦略は二つの大きな柱があります。一つは「未来投資による生産性革命」、そして二つ目には「ローカル・アベノミクス」、この2本立てが日本再興戦略の柱となっています。なにか二つ違うことを言っているような感じがするのですが、共通する単語があるわけです。

1. にあげている生産性革命、そして2. にサービス産業の活性化、生産性の向上ということで、どうやらキーワードは「生産性」のようだということがお分かりいただけます。実はこの日本再興戦略だけではありません。平成26年末に閣議決定された「地方創生の基本方針」というものがありまして、これを見ても実は同じキーワードが現れてくるわけです。その基本方針の中で、地方創生の進化というところで生産性という言葉が出てきます。また、その政策の推進にあたって、生産性の高い地域経済といった言葉が出てくるわけです。やはりキーワードは「生産性」ということになります。

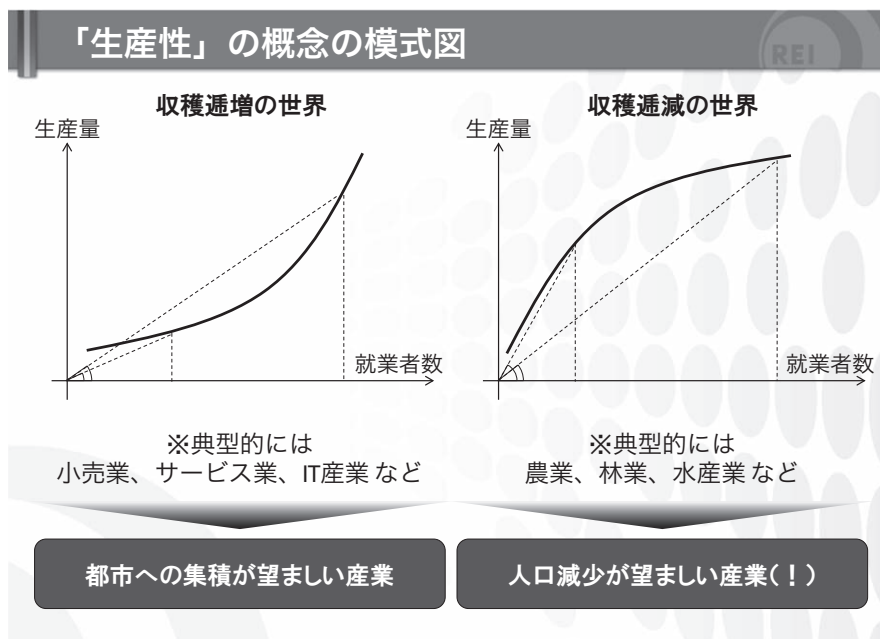
では生産性とはなんなのかです。これは、学問上ははっきりしてはいますが、資本装備率という指標に照らして、より多くの価値を生み出すことができる。このことを生産性が高いとマクロ理論では呼んでいます。これを単純化してイメージをお伝えしていきます。

経済学には収穫逓増という言葉と収穫逓減という言葉があります。収穫逓増というのは、例えば就業者の数が2倍になると生産量は2倍以上に増えますという世界です。逆に、収穫逓減というのは生産者が2倍に増えても生産量は増えても2倍までは増えませんという世界です。農業とか林業はまさに収穫逓減の世界です。たとえばある村で10ヘクタールの土地があり、その土地で

農家3人が耕しても6人で耕しても、3人で耕していた状態よりも6人で耕していた状態になると産出量が倍に増えることはあまりないわけです。

一方で収穫逓増のほうが、われわれの身の回りにある産業では一般的です。たとえば小売業がそうです。村に一つだけあるよろずや屋よりは、よりたくさんのバラエティのある商店が建ち並んでいたほうが、私たち消費者としての満足度は高いですし、そこから得られる付加価値も高いわけです。サービス業も同じです。村に1軒だけある床屋さん、それはそれでいいですが、そうではなくて床屋さんが何軒もあって、それぞれに特徴がある床屋さんがいて、われわれに合った床屋さんを選べるということ。そういったことは消費者の満足度にも繋がりますし、それが引いては付加価値に繋がっていく。この収穫逓増という考え方が、まさに都市というものを生み出す基本的な原理になっているわけです。

一方でこの収穫逓減の世界、ここではあまりたくさんの方がいると1人あたりの取り分が少なくなってしまうわけです。実はここが地域振興、地方創生を考えるうえで極めて逆説的ではありますが重要で、人口を維持するというのと、一人一人が豊かになるということは必ずしも同じ概念ではないということです。そこをごっちゃにして議論すると、地域振興、地方創生の問題は迷走し



てしまいます。

「地方創生の基本方針」で示されている問題の現状認識として三つ掲げられていまして、人口減少、一極集中、それから地域経済の現状が遅れているということです。この「まち・ひと・しごと創生基本方針」というものですが、これだけ見ていると真の問題がなにかということがよく分かりません。地域振興を考えるうえでなにが重要でしょうか。地域から人が減らないことが重要なのでしょうか。あるいは人々が豊かになることが重要なのでしょうか。あるいは先祖代々の土地を守る、こういった発想が重要なのでしょうか。ここは一人一人でお考えが違おうと思いますが、私はエコノミストを自称する立場としてこれははっきり言わせていただきます。一番大切なことは一人一人が豊かになる社会です。ここを外さないことが地域振興を考えるうえで一番重要だと考えています。

霞ヶ関の人たちの考え方と永田町の人たちの考え方がずれているところは、おそらくここだと思っています。安倍首相は就任以降、この言葉が大好きで何度も使っているらしいです。津々浦々。アベノミクスの成果が津々浦々まで行くことを彼は目指していますし、それが彼の成果だとおっしゃっているわけですが、本来は地域の振興にあたって、その地域、その土地、その場所が豊かになることではなくて、究極的には人が豊かになることが大事であり、アベノミクスの成果は津々浦々に行き渡ることではなくて、一人一人に行き渡ることだと考えています。

もう一度改めて整理します。収穫逡減の世界で生きている時は二兎を追えないわけです。まず地域を維持したいと考える方は、その地域で人が豊かになることを目指さなければいけません。それはその地域にあるもの、既存のものをどうするというわけではなくて、これまででない発想の人たちをいかに受け入れるかということです。地域振興に携わっている方には、「ヨソ者、ワカ者、バカ者」なんていう言い方がありまして、要はその地域の外の人を呼び込むとか、ワカ者は実績がなくても、新しい考え方を持っている人を呼び込むとか、そしてバカ者は突飛な考え方を持った突破力のある人を迎える。こういった心構えがないと、いわゆる地域、津々浦々という意味での地域を維持することはできないと考えます。一方、豊かさということであれば人口減少は特に怖れるべきではないということです。収穫逡減の世界はたくさんの方がいることではなくて、いかに少数の人たちがた

くさん稼ぐかということが大事です。そういう世界では過疎化が進むことが問題なのではなくて、そこで一人一人が豊かな生活を送れることが大事です。

いずれにしても、どちらを追求するにしても共通しているのはこれです。人口が流動的になることを、私たちは受け入れるべきだということです。そこに住み続けることだけが人の幸せではなくて、仕事、産業、あるいはその人のライフスタイル、ライフステージ、こういったものに応じて、人がより柔軟に動いていく社会。これをいかに実現するかということが、今後人口減少社会においてわれわれが豊かさを維持するうえで最も重要なポイントです。

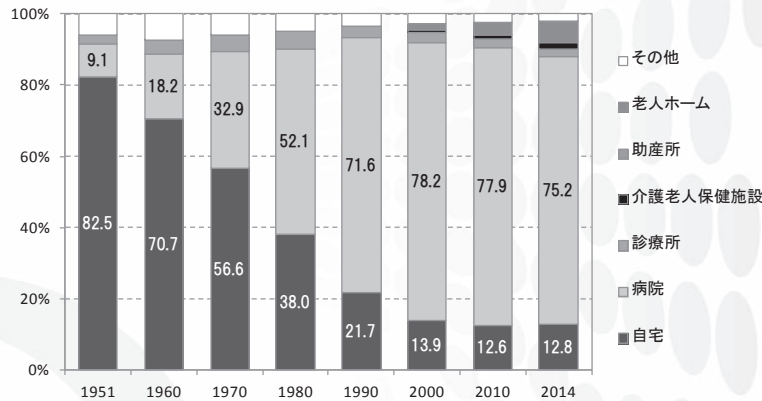
そしてきょうの標題である不動産市場のゆくえについては、人々の流動が住宅のあり方、つまり、これまででない新しい住宅の需要が生まれてくるということです。なんとなく私たちは、人口減少社会で空き家の問題というような形でネガティブに捉えがちですが、そうではなくて私たちが柔軟な人口の流動を受け入れる社会が訪れれば、実はより豊かな住宅市場の厚みが待っている。そういうことだろうと思います。それがまさにコンパクトシティとかメガリージョンなどの国土政策のあり方、これからの日本におけるあり方だということです。

これまでの、いわゆる住宅双六みたいなことはもう時代遅れになりつつあります。住宅双六とは学生とか社会人の初めのころは賃貸住宅に住んで、結婚してからは大きめの賃貸住宅に住んで、子どもができれば郊外の一軒家を買って一丁上がり、といった考え方です。あと10年もすると、いわゆる団塊の世代の人たちが後期高齢者になっていきます。その人たちはお住まいのところから様々な公的あるいは民間のサービスを受けるためのアクセスが必ず課題になってきますし、もう一つ見逃せないのは家の中でのモビリティという問題です。一軒家にお住まいの方、2階建て、3階建て、当然階段で上り下りするわけですが、そういった生活のあり方に苦勞される方がこれからたくさん出てきて、そのことは確実に社会問題になっていきます。ですから実は、郊外に住宅を買って一丁上がりという住宅双六の時代は終わり、老後は都心に近い、より便利などところにお住まいになるという動きが、これから確実に出てきます。

これはご参考までですが、終の棲家みたいな考え方は、もう皆さんおやめになったほうがいいです。そんな考え方はもはやありません。なにかというと、お亡くな

(参考) “終の住処”はもはや幻想

死亡の場所別にみた死亡数(百分率)の推移



注:横軸は年度。1990年以前は、「老人ホーム」は自宅またはその他に含まれる。  
出所:厚生労働省「人口動態調査」

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2015

りになる方がどこで亡くなるかという、自宅でお亡くなりになるお幸せな方は12.8%、1割ちょっとしかいらっしゃいません。いまやお亡くなりになる4人のうち3の方が、病院で亡くられるという時代です。もちろん、病院で亡くられる直前までご自宅に住んでいらっしゃった方は当然いますので、実際には実感より数字は少ないと思いますが、それでも住み続けるということよりも、ライフスタイル、ライフステージに応じて住み替えるという発想に、いかに切り替わっていくかということが、今後人口減少社会を迎える日本において、経済を維持することの一つの重要な要素になってくるわけです。

スコットランド、イギリスのブリテン島の北半分のエリアでは、山があって、野原があって、空が広く、北海道とものごく似ています。人口もほとんど一緒ですし、面積も北海道から北方領土を抜いた面積とスコットランドの面積はほとんど一緒です。違いはなにかというと、国土の使い方が違います。北海道は現在179の自治体があり、一番人口の少ない音威子府村は人口797人だそうです。一方、スコットランドの基礎自治体はCouncilという言葉になっており、たった32しかありません。そして一番人口が少ないところでも2万人ぐらいいて、これはOrkney Islandsという離島です。結構大きめの、ざっくりとした自治体の枠組みで、自治体

を運営しているのがスコットランドです。

もう一つ、言葉遣いが文化の違いを表していますが、スコットランドの統計上、スコットランドには516のsettlementという単位があります。これを日本語に直すと集落に近いですが、もう少しきちんと訳すと入植地みたいな意味合いです。本来は天然の土地に、人が住めるような場所をつくって人が住んでいく、定住していく、そういった意味合いです。これを見ると、確かに人口が少ないところもありますが、ここが日本の状況と違うのは結構小さなまちでも、なんとなく中心性がある、都心があるという感じです。北海道の自治体は比較的これに近いかもしれませんが、本州の自治体はこうなっていません。

夏目漱石がロンドンに留学している時に避暑に行ったPitlochryという避暑地は、観光都市ですが、人口自体は少ない。でも、街中にはちょっと賑わいがあるという感じ。また、Fort Williamという古い港町ですが、こどもやはり目抜き通りがあって、そこが中心性を持っている。結局、スコットランドは北海道と似ているようで違うわけですが、大きな違いはコンパクトさということにあります。繰り返しになりますが、北海道はまさに日本における課題の先進地として、日本の国土のあり方を10年あるいは15年先だって、新しい国土のあり方に取り組んでいかなければなりません。その中でまさに



## スコットランドにおける基礎自治体

スコットランドと北海道の基礎自治体別人口

スコットランドの Council			北海道の市町村		
1	Glasgow City	593,000	1	札幌市	1,936,016
2	City of Edinburgh	477,000	2	旭川市	347,207
3	Fife	365,000	3	函館市	271,479
4	North Lanarkshire	338,000	4	釧路市	178,394
5	South Lanarkshire	314,000	5	苫小牧市	174,064
...	...	...	...	...	...
30	Eilean Siar	28,000	177	赤井川村	1,139
31	Shetland Islands	23,000	178	神恵内村	946
32	Orkney Islands	21,000	179	音威子府村	797

注:スコットランドは2011年国勢調査、北海道は平成26年1月1日時点の住民基本台帳人口。  
出所:Scottish Government、北海道庁

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2015

5

今、国土交通省さんが目指されているコンパクト化、あるいはそのネットワーク化、こういったことは避けて通れない課題になっていきます。

北海道における地方創生を考える上で、押さえておきたい前提条件は2点です。まず、産業振興を考えるうえで、人口の問題とは必ずしも豊かさとは一致しないということです。人口が増える、増えないという話と、人々が豊かになる、ならないという話は、ここはきちんと問題を分けて考えなければいけないということです。そしてもう一つ、成長戦略に謳われる「生産性の向上」、これ自体は一人一人の豊かさをつくるうえでの前提条件になりますが、それと津々浦々まで豊かになること、これも全く別の概念だということです。これらは今後の地域のあり方を考えるうえで押さえておかなければいけないポイントです。

その中で望ましい北海道の将来性は、一つは人口の移動、あるいは人口の再配置を怖がってはいけないということです。出ていくにしても、新しい人が入ってくるにしても、そこに忌避感を感じないことが大事だと思います。まず、地域という社会を維持するためには既存のものではない、新たな価値を生み出さなければ行けません。その時は entrepreneurship (起業家精神)、こう

いったものこそが、むしろ地域社会であればこそ、新しい発想が必要だということでもあります。人口減少は場合によっては怖れるべきではないということです。むしろ、腕っぷしの強い人が人口の希薄なところに住んで、そこで豊かな生活をしていく。こういったことも方向性としてはあり得るということです。そして、その中で住宅政策は今後ますます重要になっていくということです。これまで、戦後の住宅政策は足りない住宅を供給することに主眼がおかれてきました。これからは違います。より豊かな居住環境を享受するための住宅政策が求められるということですし、そこには既存ではない新しい住宅の需要が生み出されるということです。

そして二つ目、人口の移動と関連して街をコンパクト化するという方向性、これをぜひ目指すべきだと思います。

そして三つ目、ここで冒頭お話したことに返ってきます。繰り返しになりますが、北海道は日本全国に比べて10年から15年先んじて高齢化が進んでしまいます。しかしそれはネガティブなことではなくて、むしろ北海道は新たな発想で全道のあり方、国土のあり方を実現していくということが、北海道経済を救うことになりすし、またそのことが確実に日本全体のあり方を指し示す道しるべになるということです。

※本稿は、平成27年10月2日に開催された「土地月間」札幌講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 27 年度「土地月間」札幌講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

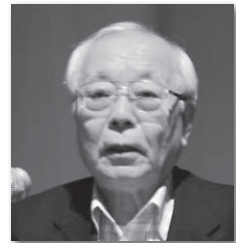
第 3 部 ● 特別講演

# 地形と気象からの日本文明 — 北海道の歴史と未来 —

### プロフィール

公益財団法人リバーフロント研究所 研究参与  
特定非営利活動法人日本水フォーラム 代表理事 作家

たけむら こうたろう  
**竹村 公太郎 氏**



元々私は土木屋で、生涯、ダムをつくって生きてきました。ですから、いつもずっと地形と気象と面と向かって生きてきたわけです。住んだのは北海道はなかったですが、年がら年中来ていましたが、東北、北陸、関東、中部、近畿、中国と、日本全国を生涯転勤で住んでいました。ただ、旅行ではなくて住んでいましたので、私の自慢できるのは各地を知っていることと、地形を知って気象を知っていることかなと思っています。

きょうは地形と気象から見た日本文明、特に北海道バージョンということで、北海道の歴史と未来ということをつけ加えます。ベースは日本の文明を地形と気象から見てみようというのがきょうのテーマでして、人間模様は出てきません。

さて、さっそくですが奈良の大和盆地です。奈良盆地とも言いますが、そこで日本の文明が生まれたのは既定の事実で、誰も疑わないですが、なぜあそこで日本の文明が生まれたか。文書で社会ルールがあそこで決まっていたのかです。文書でルールが決まるということは文明のスタートです。これは自明ですが、なぜ奈良だったのか。京都ではなくて、広島ではなくて、なぜ奈良だったのかという疑問はなかなか出す人がいないので、私は勝

手に疑問を出して考えているわけです。きょうの私の話も全部、技術屋として私が勝手に疑問を出して、なんでもかな、なんでもかなとずっと自分で設問をつくってやっていったというのが、きょうの私のお話しのスタートです。

防衛大学の山口先生がつくった日本のごみの漂着状況をみてみますと台湾系の中国語だとか、大陸系の中国語のごみとか、英語とか、ロシア語、もちろんハンゲル語、実はいろいろなごみが日本に漂着しています。ということは、日本列島にはありとあらゆるところから人類が漂着してきたと。ごみの調査をしている中で、日本の祖先たちは古代に各地から流れ着いたのだということが分かってきた、とてもおもしろいデータです。

さて、最初に流れ着くのは九州で、九州が日本の玄関口です。海面を5メートル上げると6000年前の縄文前期になります。コンピュータで海面をちょっと5メートル上げると筑後平野がなくなってしまうとか。これからずっと大阪のほうまで進んでいきますが、みんな海がなくなっていく状況です。

さて、当時の歴史のことを考えると、当時の地形に戻らないといけないと僕は思っています。一つの例は吉野ヶ里遺跡です。吉野ヶ里遺跡は九州の佐賀のけっこう

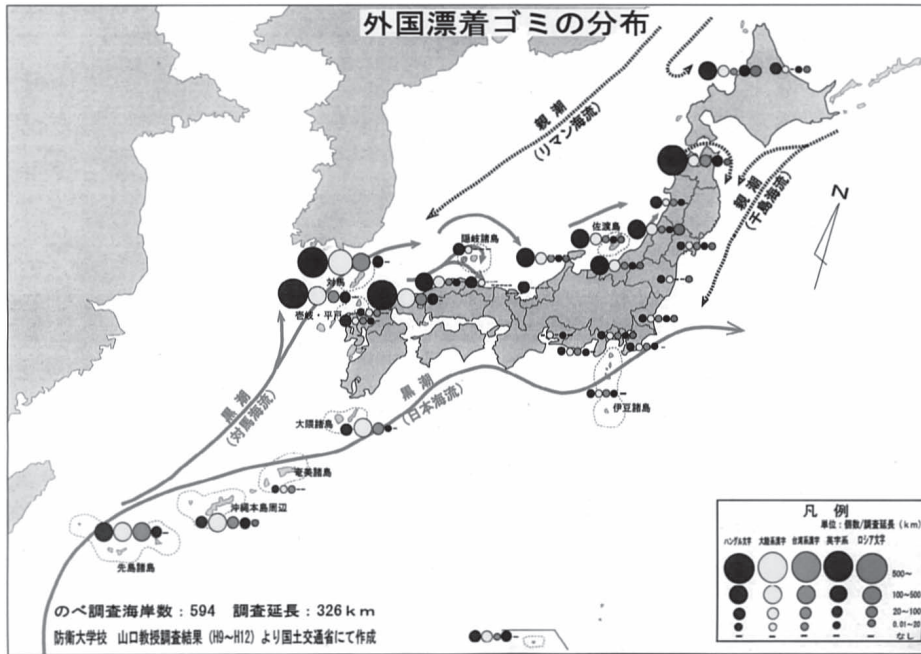


図-9 外国漂着ごみの分布

奥のほうにあります。なぜあんなところにあるのかなと思います。当時のように海面を5メートル上げてみると奥まったところではなくて、実は有明海のすぐ手前に吉野ヶ里遺跡の大集落があった。ということで、古代人たちは非常に地形を考えて自分たちの大集落をつくったのだなと。ありとあらゆる海の幸があって、背後には山の幸があって、北風を防いでいる、というところが最初の集落跡ということなのです。

こういうところに辿り着いた渡来人たちが、ユーラシア大陸から流れ着いた、10人20人ではなくて何千人単位の人たちですが、ユーラシア大陸から流れて来た人はこれから東へ行こうじゃないかというのが、実は神武天皇の日本書紀の伝説です。これは海面を5メートル上げていますので、広島は海です。岡山も海、大阪も全部海です。和歌山も徳島も海です。

さて、この神武一行、当時天皇はまだなかったの、神武大将が東へ行くというのが日本書紀の大きな流れです。日本書紀のことは分かりませんが、日本書紀の口訳があります。非常にやさしく読めます。口訳を読んでいたら、塩土老翁(しおつつのおじ)という爺さまが、「大将、大将」と神武さまに報告します。「東に美(よ)き地あり。青山四周(よもめぐ)れり」という報告で

す。大将、東にとってもいい場所がありますよ。360度青い山に囲まれているという報告です。この塩土の爺さまは最初のスパイ、先兵隊です。スパイはだいたい爺さまだったみたいです。若いとすぐバレて、怪しいやつだと捕まってしまうんですが、爺さまとあいつはよぼよぼだからいだろうということで、だいたい先兵隊は爺さまだったらしいです。その爺さまの報告が、「東に美(よ)き地あり。青山四周(よもめぐ)れり」と、360度緑に囲まれた天国みたいないいところで、ユーラシア大陸から来た渡来人たちにとって夢のようなところです。そして、そこへ行こうではないかと言って、奈良盆地へ行く。というのが日本書紀の物語です。

日本書紀はうそか本当かといつも皆さん議論していますが、僕はこの塩土の爺さまが地形を報告した。いい地形があるよというその一点で、僕はこれを信用してしまいます。つまり、非常にリアルです。もちろん、360度山に囲まれたというのは奈良盆地です。大阪はだめです。当時、大阪は海でした。上から淀川が流れてきて、下からは大和川が流れてきて、弥生時代は河内湖でした。彼らはずっと西から来て、瀬戸内海の波を渡って、この河内湖に入ったらすぐ静かな海でした。さあ、どちらへ行こうかと。淀川に行こうか、大和川に行こう

か。やはり淀川というのは大きな川で、けっこう洪水がきます。こっちはうとうしいなということで、では静かな南へ行こうと、奈良に、大和川へ向かいます。

そうすると、この亀の瀬の峠を超えると奈良盆地に湖が広がっていました。これは私の仮説ではありません。もう定説です。360度山に囲まれているということは緑に囲まれているということです。緑に囲まれているということはエネルギーに囲まれています。資源に囲まれています。当時のすべての材料は木材でした。木材が当時の日本人の材料でした。木材というエネルギーに囲まれて、その山々からはきれいな水が流れてきている。水資源にも恵まれています。そして、なんとこの真ん中には湖があって、小さな小舟でどこへでも行けました。交通インフラにも恵まれていました。ここまで来ると、もう大陸の暴力の音は聞こえませぬ。ユーラシア大陸の荒々しい暴力はもうここには届きませぬ。で、この亀の瀬のところを守れば、このエリアは非常に安全な場所です。だから、安全に恵まれ、水資源に恵まれていた。

証拠を見ましょう。奈良盆地の飛鳥京、藤原京、平城京はみな端っこにあります。奈良の遺跡は全部端っこにあります。真ん中にはないです。湖だったから。この奈良盆地、山に囲まれ、緑に囲まれた湖があって、安全で水資源があって、エネルギーがあって、交通インフラに恵まれていた。すべて自然の力で、文明をつくるすべてのインフラが揃っていました。これは素晴らしいところです。私は日本全国広しといえども、これほど恵まれた土地は当時なかったと思っています。だから渡来人、古来の日本人たちがこの大和盆地に集まって日本文明を誕生させていったのは、なんとなく分かります。こんな素晴らしい地形はないというのが、私はこの奈良で文明が誕生していった最初のきっかけになったのは、この地形ではないかと思っています。

もう一個ありますが、つい最近それに気が付きました。奈良盆地には富が拡大するエネルギーがあったのです。これは2014年の広島水害です。土石流です。2014年の8月、これを最初見た時、ああ大変だなと。僕もずっと防災関係をやっていたので、大変だなと思っていましたが、はっと気が付きました。この奈良盆地も30年か50年に一度は大洪水があります。毎年ではないです。30年に1回とか50年に1回、大豪雨が合った時、その沢から大土石流が下りてくる。すべての沢か

ら。その時は密集した住宅は開発されていません。で、奈良盆地にいた人たちは、次の日の晴れた日、その土石流のところで手をたたいて喜んだと思います。

なぜかという、その土地の土を前に押し出していくだけで、土地が生まれていったのです。なにも力を使わず、自然の力が運んできた土を湖の中に少しずつ入れていくだけで、川に杭を打っていくだけで、自然の土地が生まれていった。富の拡大です。世界の文明で富の拡大なんてめったにないです。みんな富を奪い合いです。この土地を奪って、こいつが今度はこっちを奪ってと。みんなゼロサムゲームです。ところが、トータルプラスなんて世界の歴史の中でもめったにないです。

日本の文明のスタートは、実は富の拡大ができた。だから日本で最初の条里制が奈良で生まれたのです。土地区画整理事業がなぜ奈良で生まれたか。これは自然の力で生まれたのです。だから畿内の豪族たちがここに集まってきていろいろなルールを決めて、この土地はこうだから、この正方形の土地は誰の誰兵衛にしよう。それは完全に文明です、社会的なルールです。社会的なルールがこの奈良盆地で、戦いではなくて富のシェアです。富のシェアをしていった。分かち合っていた。というのが日本文明のスタート、誕生だった。奈良でわれ



われの最初の文明が生まれたのはとても幸せなことで、シェアしようと、ものをシェアしようという気持ちの遺伝子が今でもどこかにあります。江戸時代にもう一度あるのです。僕たち日本人の心の中にはどこかシェアしていこうと。戦って奪うぞという、中国やユーラシア大陸の人たちとは違います。シェアしていこう、というのが私ども日本文明の最初の原点になっていると思います。大陸から遠い、暴力から遠い、森林エネルギーに囲まれていた。当時のエネルギーはすべて、家をつくるのも船も農耕具も全部森林です。そして水運のインフラがあった。稲作ができた。富の拡大が可能だった。ということで、奈良で最初の日本文明が生まれていったというのは当たり前だなと。地形から見たら当たり前だなと。

最近思いますが、憲法十七条が聖徳太子によって日本で最初にできます。聖徳太子の憲法十七条は僕もあまり意識していなかったのですが、そんなのあるなと思っていたのですが、この条里制のことが分かって、みんなで分かち合っていこうという概念は、僕は自分で地形のほうから認識した時に、ふと憲法十七条の第一条と結びつきました。和をもって。和が一番大事だと。和が大事だというのは憲法十七条の第一条です。最初は「和をもって尊ぶべし」、和が一番大事だぞというのは、なんとなく説教臭くて、精神訓話みたいで、あまりリアルではないと思っていました。でも、この土地の区画整理事業で富が拡大していくことを考えたら、極めて物理的なリアルですね。だから、ああそうか、あの憲法十七条の第一条も、実は土地をみんなでシェアして行って、話し合っただけで、誰の誰のと決めていくという条里制が生まれた一番の根本の考え方が、この憲法十七条に込められているとしたらすごいことだ。ということ最近ふと思えます。

ところで、奈良出身の方もいらっしやると思いますが、奈良というのは気持ち悪い。なぜかという、川がみんな真っ直ぐです。真っ直ぐな川なんかありません。一本二本はあるけど、この大きなエリアでみんな真っ直ぐなのです。それはずっと分からなかった。分からなくて、私も変な場所だなと思っていて。つい最近、言い出しました。奈良の川は気持ち悪いと。でも、気持ち悪くはない。当たり前です。みんなが土地をつくって、土地をつくっていくと、くねくねつくるわけがない。杭を打って真っ直ぐつくっていく。土地というものをつくる時は、

だから奈良の川は真っ直ぐだと。どこの川も真っ直ぐということの意味がやっと分かりました。ああそうか、この奈良盆地というのは川もそういうことで生まれていったのだと理解しました。つい最近、理解しました。

さて、では桓武天皇はなぜ長岡京へ行ったのか。奈良盆地をあとにしたのかという話です。なぜ、桓武天皇が奈良盆地から長岡京に行ったか、私は極めて明快に分かります。

この奈良盆地で飛鳥京と藤原京、平城京は約200年間続きました。だいたい当時1人あたり立木は年間10本、江戸時代で約20～30本ですから、当時10本いるとしましょう。奈良盆地には最大で20万人いたという研究がありますので、それを借りて平均10万人として、10万人が1年間に切る木は100万本です。年間100万本の木を切っていくと、それを200年続けたら、この奈良盆地周辺のあの緑の山々は丸裸になります。これは単に物理的な話です。それを断定する一つの証拠があります。これはイギリスのダットマンという歴史家が見つけた素晴らしいデータですが、一番濃い赤が奈良時代後期に森林伐採したエリアです。紫が戦国時代、黄色が江戸時代と、だんだん広がっています。奈良時代後半には琵琶湖の北まで採りに行っています。ということは遙かに奈良盆地を越えています。奈良盆地を遙かに越えたところへ採りに行かざるを得なかった。逆に言うともう奈良盆地にはなかったということです。

奈良盆地の山は小さいです。隣に大きい淀川があります。この小さいところで周辺がはげ山になったら、とても生きていけない。雨のたびにはげ山からどンドン土砂が流れ出します。表土の20センチという何百万年もかかってできた大事な土壌が、雨のたびにどンドン崩れてしまいます。崩れるとどうなるかという、湖に入っていくと湖が埋まっていく。自分たちの排泄物も一切流れなくなってしまう。つまり、奈良盆地はもう不潔で窮まりない。最悪の環境破壊された場所になっていきます。まわりがはげ山、水も汚くなる。そして水運としてのインフラもなくなっていく。自分たちの排泄物が常によどんでいる。疫病の巣窟になっていくわけです。だから僕は人間模様での確執より、もうみんながそこな住んでいけなくなった。ということではほとんど全員が行ってしまった。ということは、もう奈良は住む場所ではない。インフラから見て桓武天皇が長岡京へ行ったのは当たり前

前だと。決して人間模様のなにかがあって、確執があって行ったという以上に、こちらのほうがリアルだと。

それで、長岡京はどこへ行ったかという巨椋池という池があった。奈良盆地の湖は水運が非常にいい。小舟でどこでも行けます。巨椋池は昭和までありましたが、今はもう埋めてしまいました。でも、この巨椋池という大きな池。この長岡京に桓武天皇が行った理由はよく分かります。奈良盆地の原風景に誘われて桓武天皇は行ったのではないか。

ここへ行って、今度は桓武天皇は慌てて京都へ引っ越しますが、大失敗をします。桓武天皇が大失敗するのはなにかというと、この池に誘われてこんなところへ行って行ったら、ここは桂川、宇治川、木津川という三つの川が一斉に集まる場所です。ここは狭窄部があり、ここは水が溢れる場所だったのです。だから慌てて、30メートル標高が高い京都へ行った。「鳴くようぐいす平安京」というのは、長岡京から平安京へ行った時です。奈良から平安京へ行ったのではないのです。桓武天皇はここで一人の天皇が遷都を2回もするのは、ある意味で大失敗です。大失敗ですが、ここで京都へ行ったことで、実は桓武天皇は大成功します。これは農水省がつくった埋め立てる前の巨椋池の姿です。今は埋め立ててしまいました。

さて、次に京都が一千年以上都だったのは事実ですが、朝廷がいたから都だったのですが、朝廷があそこで一千年間頑張ったから都だったという言い方より、実は京都は都になる然るべき圧倒的な条件を持っていました。だから、朝廷はそこに居らざるを得なかった。京都は後でうんと汚いまちになっていますが、でもそこに居るようになってしまった。居ることが大事だった。なぜか。京都は日本の中心になった。

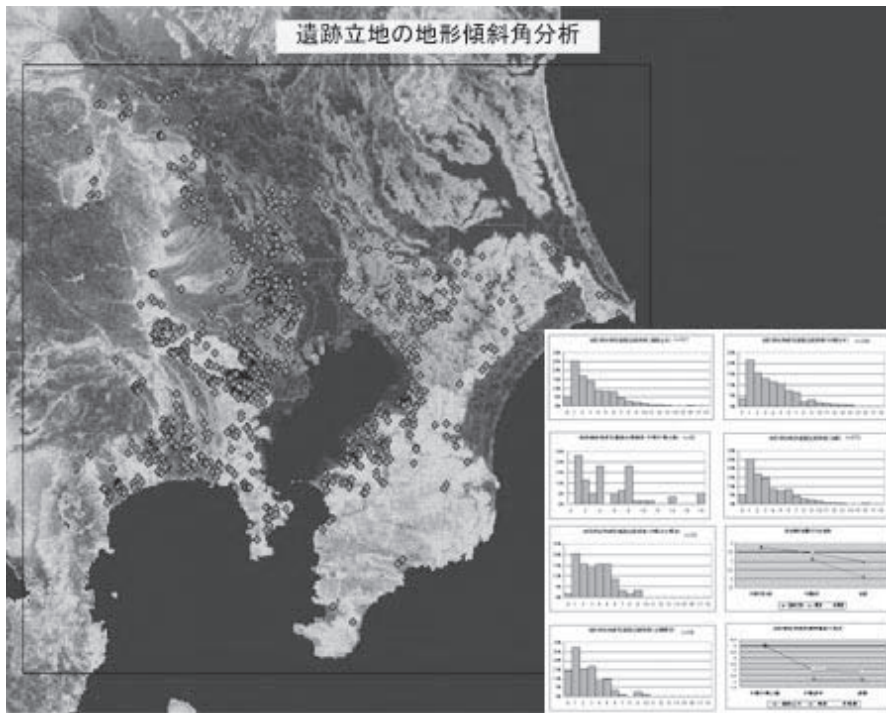
これは古来の話から山陰道、山陽道と、日本海側に辿り着いた人がずっと来ると、自然と京都に辿り着きます。大阪ではないです。大阪は湿地帯ですから、みんな大阪には立ち寄らないです。今の新大阪駅は大阪をパスしています。山陽道をずっと来た人も、大阪をパスして京都へ行ってしまふ。では、大阪と京都の間になにかあるかというと、淀川があります。淀川の水運があったのです。で、大阪からは水運としての瀬戸内海ルート、南海道ができるわけです。だから、海から来た人たちも大阪に辿り着くと、淀川を通じてみんな京都へ行ってしま

います。京都で、大津との間の逢坂という坂を越えると、ここからまた広がっていきます。北陸道や、昔は東山道と言いましたが中山道、東海道と。つまり、古来から日本の東西のすべての情報が、人々が集まるところが京都だったのです。これは自然の地形です。あとで東海道とか街道をつくっていく。徳川幕府がつくったというのはそれを整備しただけであって、実は古来からこの街道はあったわけです。

つまり、桓武天皇はあの長岡京で失敗したけれど、都を京都にもって行ったことによって、すべての日本列島を東西を歩く人たちが集まる場所に朝廷がいたわけです。人間そのものが実は情報です。情報のかたまりは人間ですから、情報のかたまりの人間が行き来するところ、京都が実は情報の集約点だったのです。私は京都というのは日本人が3000キロという長い日本列島の中で、日本人という意識をもっていて、同じ情報を持っていたというのはこういう地形の焦点があったから、そこに情報が集まって情報を共有していたと。ユーラシア大陸とかヨーロッパ大陸にそのようなものはない。みんなバラバラです。アフリカもそうです。南米もそうです。みんなが、情報が集まるような地形が自然と、みんなが歩いていくとそこへ行くような場所というのは、日本のこの京都なのです。だから朝廷がいたから一千年間の都だったのではなくて、朝廷がどうしてもあそこにいたかったのは、情報が黙っていても入ってきたから。ということを見ると、この京都が一千年間都だったというのは、地形から見ると当たり前だったというのが私の考え方です。

ですから、桓武天皇は治水で大失敗して、でも交通インフラで彼は大成功した。日本人が日本人としてのアイデンティティをずっと戦争しながらでも持ち続けるというのは、情報を共有していたからだ、というのが私の一つの考え方です。

さて、これからどんどん近代に向かっていかないと北海道に辿り着きませんので、急ぎ足で家康の話にいきます。家康は豊臣秀吉に幽閉されました。豊臣秀吉に1590年に幽閉された、北條をやっつけた瞬間、豊臣秀吉の天下になったわけです。豊臣秀吉はその瞬間、お前は江戸に行けと、徳川家康を江戸にやっつけてしまいます。でも、今の地形を見ていると全然分らない。なぜ、それが幽閉だったか。海面を5メートル上げると関東平



野はなくなってしまいます。つまり、6000年前の縄文時代は、関東平野はなくて海だった。これが渡良瀬遊水池です。後ほど鬼怒川の話もしますが、徳川家康があそこに入れられた時には、海面は下がっていました。だからこういう形だったのです。この昔海だった関東平野は大湿地帯だったのです。なぜかという、この利根川と渡良瀬川と荒川が、みんなここに流れ込んできたのです。大湿地帯でした。日本一の湿地帯でした。なぜ利根川が流れ込んできたかという、これを見てください。利根川はずっと流れていくと、絶対銚子に行かない。利根川のふるさととは東京湾です。僕たち河川の人間はそれを当然の事実として知っていますが、意外と日本人はそれを知らない。では、なぜ今河口は銚子なのか、400年前に徳川家康行いました。

徳川家康が江戸に入ってきた時には、この利根川と荒川も渡良瀬川も、みんな流れ込んできて、雨がちょっとでも降るとぎあっと流れてきて、ここに何カ月も溜まってしまうわけです。ポンプはないですから。なぜ溜まってしまうかという、今度は海のほうからも毎日のように満潮干潮で潮水が流れてきますから。この辺はもうどうしようもない湿地帯です。徳川家康はこの湿地帯のここに入った。後ろは山脈。前は大湿地帯。どうしようも

ない、完全に孤立したところに入れられます。なぜかという、甲府は秀吉が押さえてしまうから。徳川家康をここに入れた瞬間、もう動きがとれない。徳川家康が関東に幽閉されたというのはそういうことです。

ところが不思議なことに関ヶ原で1600年に勝って、徳川家康は1603年、征夷大将軍になると、さっさとあの江戸に行ってしまう。あのとんでもない江戸へ。この日本列島の山脈を越えて東へ行ってしまふ。当時は、江戸はど田舎です。この関西を背にして、この関ヶ原の中部を背にして、この箱根を越えてここに行ってしまう。なぜ、幽閉された関東に行ってしまうのか。行ったということはみんな言うけれど、歴史家の方はなぜ行ったのかをあまり言うてくれないですね。当時、徳川家康が関東に戻った時には、まだ大阪城には豊臣家がいきました。西には島津もいるし、毛利もいるし、黒田官兵衛もいたわけです。そうそうたる大名が西にいたけれど、すっぽかしてこの箱根を越えてしまふ。僕から見たら、徳川家康は天下を取るなんて思ってなかったのではないかと。

先ほどお見せした森林伐採の戦国時代の森林伐採エリアは石川県、伊豆半島、紀伊半島の全域、山口県、高知まで来ています。戦国時代、実はここまで木を持ってこ

ないと神社仏閣がもう建てられなかった。ということは、関西ははげ山だった。同じパターンです。そんな難しく考えないで、私は同じことで申し訳ないですが、古墳～奈良時代 200 年間、平安時代 400 年間、室町戦国 250 年間、室町戦国時代は燃やし尽くしたので、1 人あたり年 30 本として 30 万人で年間 900 万本。年間 900 万本を 250 年間やり続けたのです。どうなったか。はげ山です。

つまり、こういう状態が戦国時代にもあった。家康があそこで暴れている間、彼らはあの荒涼とした近畿圏、中部圏を見てしまった。で、彼がなぜ。同じパターンで申し訳ないですが、それは手つかずの大油田、エネルギー帯ですね、大森林地帯を彼は見つけたのです。最初はおそこに幽閉されたけれど、1590 年に幽閉されたけれど、その 10 年間で彼はなにをしたかということ、徹底的に関東を歩いています。ほとんど江戸にいません。鷹狩りと称して、ほとんど関東を歩いている。で、関東で先ほど言った狭いところを見つけて、おお、ここを切れば利根川はこっちへ行くかもしれないと。そういうことを彼は考えていた。

海面を 5 メートル上げた関東の地形をみて、徳川家康は地形を見て、ここを切れば、利根川の洪水はこっちへ行くじゃないかと。そうしたらこっちは乾田化するぞと。彼は考えたのです。一つの仮説です。実際、彼は切りますから。実際に彼はここのところを切ります。彼が切り出して、その後何代も続きます。家光の時、初めて開削できて繋がって。それ以降も江戸幕府はずっとここ

**立木伐採試算**

古墳～奈良時代	: 10本/人・年 × 10万人 = 100万本・・・200年間
平安時代	: 10本/人・年 × 20万人 = 200万本・・・400年間
室町・戦国時代	: 30本/人・年 × 30万人 = 900万本・・・250年間

を切り開きます。そして、明治になってからも営々と。明治維新政府は江戸幕府のことを全部ひっくり返しましたが、この治水事業だけ、利根川の改修だけは引き継ぎました。

徳川家康はここを切る決定をし、着手しました。一代ではできませんでした。400 年前から営々と続いて、今 70 パーセントの洪水を銚子へ持つ行ってしまった。それを前提として東京が今あるので、それはもう遡れないのです。

徳川家康がやったこの事業を僕たちは継続していかないといけない。結局このおかげで、茨城県と千葉県の下流はこの 400 年間塗炭の苦しみを味わいます。今でも味わっています。

昭和 58 年の小貝川の決壊です。年がら年中あそこは切れています。で、今回の鬼怒川の決壊でも、首都圏が徐々に切れたので、若い 30 代の人たちはそんなことあり得ないと思っていてショック受けていますが。僕たちは小貝川と鬼怒川は年がら年中切れると知っているの



利根川と江戸川 平常時



利根川・江戸川の洪水



で、またかという感じです。

この間、鬼怒川の堤防が決壊した次の朝、テレビ局がどうにかして来てくれと言うので、朝3時にスタジオ入りして、ディスカッションしながら本番に入りました。その時、あの堤防は江戸時代につくった堤防なのでどこから切れるか分からないと言ったら、ええっと言うのです。堤防はみんな国土交通省がつくったと思っているのですが、99.9パーセントは江戸時代につくったのです。それ以降、補強はしていますよ。補強したり、コンクリート貼ったりはしてますが、元々芯にあるある堤防は江戸時代につくったもので、それを引き継いだ。ということ若い人はびっくりしていました。

つまり、徳川家康による利根川の洪水対策は、小貝川と鬼怒川の水はけを悪くしました。鬼怒川の決壊は、東京都民を守っていることが一番の原因です。

江戸時代、江戸は徳川家康が利根川を向こうに持っていったおかげで大洪水が来なくなって、そして関東は日本一の穀倉地帯になっていったということです。これは広重が描いた日暮里から三河島のほうですが、丹頂鶴がいます。丹頂鶴は釧路湿原だけでなく、江戸にもいました。たった150年前です。丹頂鶴がいたということは、もう大湿地帯だったのです。ドジョウもいる、カエルもいる、ヘビもいる。エサがいっぱいあった。今は同じところを見るとこうです。東京都民は誰も自分たちが湿地帯の上に住んでいるとは知りません。別に脅かす必要はないので、脅かすのが目的ではない。でも、公共事業や不動産をやっている方は、日本の土地の成り立ちを知らないと、それをわざわざクライアントに押しつけて、さあどうだ怖いだろうと言う必要はないけれど、皆さん方はそのことは知っておかないといけないのではないかと思います。

さて、この徳川幕府時代はとても大事な時代でした。この250年間の平和な時代がなければ、今の日本はありませんでした。この250年間の平和な時代があって、今の日本があるのです。近代からの明治以降ではない。この江戸時代です。これは四国地方整備局的那賀川という川です。これは直轄の事務所が自分たちの管轄はこうだよということで持っている管轄図面ですが、彼らはすごいことをやってくれました。一皮剥いてくれた。自分たちの足元には大蛇が棲んでいた。彼らは大蛇が棲んでいるということを住民に知らせています。この堤防の下

には大蛇が棲んでいるから、どこから水が吹くか分からないのだと。

江戸時代の人たちは、けっこう無理して河川を堤防の中に押し込んだのです。なぜ無理をしたか。土地利用を高めたいからです。土地利用は高まりました。もし、このままで近代を迎えていたら、日本の国土はありません。富もありません。この江戸時代の平和な時代に、お前たちはもう膨張してはいけないよと、外国にも膨張してはいけないし、隣の尾根から向こうへ戦争を仕掛けるなんてとんでもないという時代になって、自分たちのエネルギーは内にこもらざるを得なかった。外に膨張する力を封じられた日本人は、250年間、国土開発に向かっていきました。こういう見事な土地利用をするような国土をつくっていきました。もし、信長と秀吉と家康の3人のバトンリレーで日本国が統一されていなかったら、戦国時代のまま、明治までこのままになっていた。黒船が来るまで。なぜかという、これをきれいにしたら、隣のやつに盗られてしまうから。きれいにすればするだけ、こんなふうに整備したら、あそこはおいしそうだなと、ぼんと来ます。あそこを攻めると石高上がるぞと。土地のことばかりやっているから、あいつは兵力も弱いだろうから、戦争をしていないから、よし行っちゃえとすぐ盗られてしまう。戦国時代はこうでした。

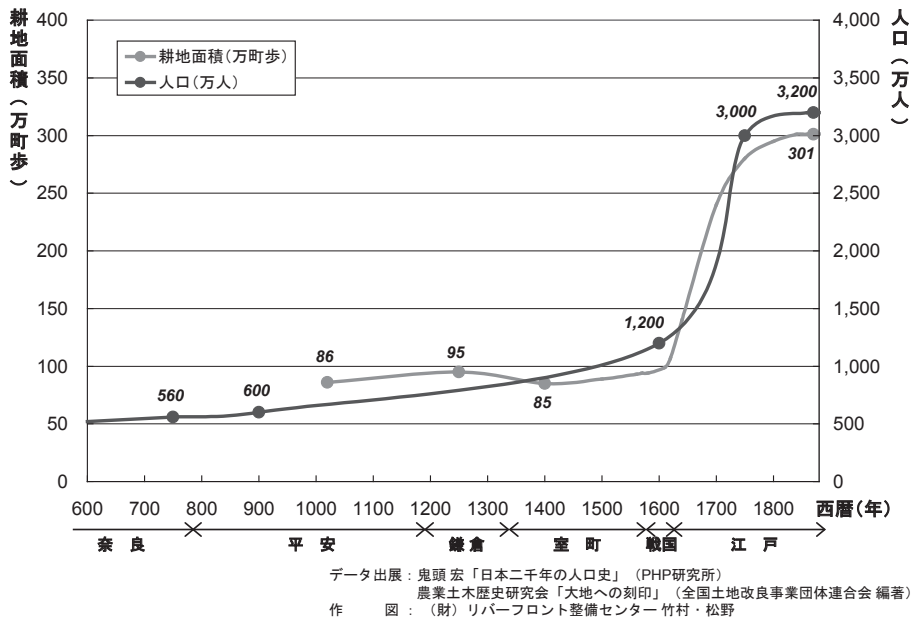
この日本国土は江戸時代につくられたのです。先ほど99.9パーセントの堤防は江戸時代につくられたと言ったのはこういうことです。一つだけ除いて。北海道を除かなければいけない。北海道は明治以降です。99.9パーセントのほかの0.1パーセントの中には、荒川放水路とか明治につくったものもあります。それは数えるほどしかありません。基本的な川は全部江戸時代です。北海道を除いて。

近代を達成したエンジンはなにか。ペリーが来て、大久保利通と西郷のグループと大隈、伊藤博文のグループは論争します。けんかというより論争ですが、それはなにかというと、こっちは蒸気機関をつくるべし、こっちは金がないからだめと言いましたが、イギリスに行って債券を売り出して、債券を買って、イギリスの債券で新橋・横浜間に鉄道をつくります。この蒸気機関に乗った大久保利通は、最初は反対していましたが、これはすごいと言うことで、大久保利通は当時の国鉄に徹底的に投資します。あっという間に日本中に鉄道ができます。そ

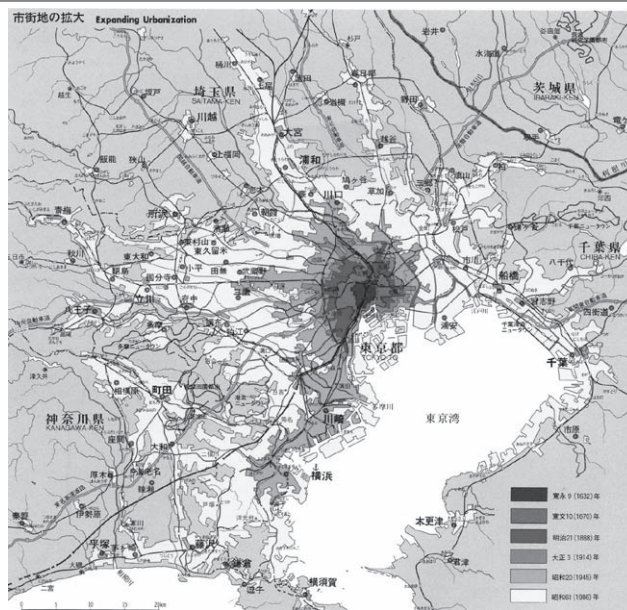
の鉄道は全部東京に向いています。東京に向く仕掛けでした。それまで、封建時代は流域の中で人生の一生涯を過ごそうと思っていました。ところが目の前を蒸気機関が走って行くわけです。各地の次男坊、三男坊、四男坊

はみんな飛び乗って東京へ行こうと。長男坊以外はみんな飛び乗ったんです。私の親父も飛び乗ったほうです。もうやっつけられない、こんな田舎にいられないと。だから飛び乗ってしまう。で、首都圏に日本中からみんな

### 耕地面積と人口の変遷 〔平安～江戸時代〕



### 東京圏の市街地の拡大(江戸時代～現代)





よって、河床がどんどん下がっていく。

川を真っ直ぐにすることによって、流れを速くして、その勢いで川底を削って、洪水の力で削って行って、なにが起きるかという、まわりの地下水が下がっていく。これは見事です。そのことによって、この石狩平野はあの泥炭地から穀倉地帯になっていく。そのことが僕は分かりませんでした。三日月湖はみんな高台にあるから、標高を見ればすぐ分かりますが、もう繋がらないです。本線はずっと下にあります。掘ってしまいましたのです。自分の力で。人間が掘ったのではないです。今だと機械があって、「浚渫」という言葉がありますが、明治時代のあの貧しい祖先たちは、北海道の開発をした方々は、そんな金はないですから、とにかく真っ直ぐにすることによって、自然の力で川底を掘らせていく。そして全体的な水位を下げる、地下水を下げることによって、泥炭地が穀倉地帯になっていく。というのが、北海道の仕掛けです。これは江戸時代にやったことを、非常に早く限られた時間で明治の先輩たちがやったのは素晴らしいことです。

全く江戸時代の人たちの同じように、治水のための治水ではないのです。国土をつくりたいがための治水です。川づくりです。最近、若い後輩たちは治水のための治水になっていますが、そうではない。その地域をつくるための堤防づくり川づくりなのであって、川づくりのための川ではないのだと。その樋を守るだけの問題では



ない。その樋をどうやって地域のためにするかという概念、これをこの北海道の先人たちは見事に北海道全域の開発のためにやった。ということが分かりました。こういう開発をしているところはあまりありません。

石狩川下流の、今は見事な穀倉地帯、石狩川沿線ですね。そして、この北海道がこの土地を豊かに使っている。というのは、明治時代の苦しい工事があったからだと、ぜひ不動産関係者の方は最低限それだけは知っておいていただきたいと思います。

さて、未来の日本を救う北海道ということですが、救うのです、日本を。温暖化が始まります。特に高部標高では高い温暖化になります。これが100年後、IPCCではだいたい3度から4度ぐらい上がると。誰がシミュレーションしてもそうなります。温暖化で良かったですね、これが寒冷化だったら大変です。私の小さい時は寒冷化、寒冷化と脅かされました。だいたい30年前くらいから、話が温暖化に切りかわりました。だから私は調子狂うのですが、寒冷化になると思い込んでいた。今はもう温暖化です。温暖化のほうがいいです。寒冷化はつらいです。温暖化の現象はたくさんあります。雨が激しくなってきたとか、珊瑚礁がどんどん広がったとか、雪が溶けてしまったとか。そして、世界中あちこちに問題があるとか。

さて、この現在の日本の気温分布を、4度上げるとどうなるか。この色を変えるだけでいい。4度上げると北海道は今の関東です。九州は今の台湾です。だから台湾が好きなのやつは九州にいろと。それは嫌だ、勘弁して欲しいというのは北海道へ来いと。これはなにかというと、北海道全域が大穀倉地帯になります。今TPPとかいろいろなことをしていますが、食糧はグローバル化しています。ですが、世界の食糧危機があったら、絶対に自分の国が最優先になります。前回の食糧危機の時だって分かりますね。みんな自分の国が最優先です。だから自分の国で食糧ぐらいはどうかしようよという時、北海道は今まで苦しんで農産物が十分できないようなところも全域が農作物の対象になっていく。安心しましたね。だから僕は、北海道は広くて、東北6県より広いのです。僕は将来の温暖化の中では、北海道にはすごいアドバンテージがあると思います。恵みの北海道です。

近代とはなんだったのか、ということです。未来の話ですが、これは日本の人口です。日本というのはずい

ですね、1万年の人口推移ができてしまう。世界でこんな国はないですよ。1万年の人口では、江戸時代に一度人口爆発して、近代でも爆発して、2005年をピークにして下がっていきます。これはGDPです。第二次世界大戦の時のGDPはこうで、1997年ぐらいをピークにして今は横ばいです。これを600兆にするという安倍さんはすごい。頑張っているね。

要は、近代は膨張の時代でした。だから、どんどん上り調子で、私はいつも坂の上の雲ばかり見ていました。ほかに見えない。ここを上っている人間は、坂の上の雲しか見えない。しかし、ここに来てしまった人間は違う。未来も過去も見られます。もう坂の上の雲はありません。GDPも同じです。僕はここを生きてきました。

では、近代はなんだったのか。膨張だったのです。僕は、インフラはすべて膨張への対応だったと。人口が増えて住宅が足りない。下水も足りない。洪水はある。交通渋滞がある。水道が足りないと。いつも膨張への対応だったのです、すべてのインフラが。効率を上げるために一人当たりの生産性、単位面積の生産性、単位時間の生産性を上げなければいけない。これは画一性と集中とスピードでした。工業化と東京集中とスピード、エネルギーの浪費です。近代化というのは膨張への対応だったので、結局この今言った大量生産と集中とスピードをやっている限り、地方の自然としての地場産業の衰退は、これは当たり前です。スピードをやるにはのんびりした農業や林業なんかやられていられない。ということで、衰退していくのは当たり前です。これが近代で衰退

していくから、実は日本国土全体が今荒廃しつつあるのです。では、ポスト近代。これから未来はなにを考えた方がいいのかということです。僕は若い人に近代と逆のことを考えると。近代からポストモダンというのはここだから、膨張しているのと逆のことを考えろと。膨張の反対はなにかというと、収縮と言うと嫌らしいので、シュリンクしてしまうと。僕は持続可能性と一応言っていますが、膨張は絶対に持続可能ではないです。これははっきり言いますが、膨張の反対が持続可能性とすると、画一性の反対は多様性、集中の反対は分散型、自然破壊の反対は自然の恵み、スピードの反対はスローです。これは簡単です。これをやっていこうと。製造分野はグローバル化せざるを得ません。パナソニックもトヨタも日産も、トヨタは若干日本回帰していますが、でも世界のマーケット、中国やベトナムや東南アジア、アフリカ、南米がマーケットなので、マーケットの近くでつくったほうがいいのです。日本でつくって、どんぶらこを持って行ってはいけません。勝てないのです。だからどうしても近代工業製品は現地生産になって、地元の人とパートナーを組んでやっていくという、グローバル化せざるを得ない。

ではいったい、日本列島はなんなのかと。日本列島から離れられない産業が大事なのです。なにか。林業、農業、漁業。こまでは分かりますね。日本列島から離れられないのは、あとは観光です。サービスもある。これは意外と分かっていませんが、けっこう大きいです。医療、教育、建設、通信、運輸、飲食、芸術。これはみんな



なサービスです。僕は、日本列島はこれから、画一性ではない、多様性のある、集中ではなくて分散型で、自然の恵みを受けて、スローな国土。スローというのは、林業、農業、漁業みんなスローです。観光というのは単なる物見遊山ではなくて、こういうサービスを最高レベルのサービスをやることによって、世界中の人がこういうサービスを受けに来る。ということが国家目標ではないか。僕はこれが国家目標ではないかと思っています。

未来の日本の方向性というのは、林業・農業・漁業・観光・サービス、そして自然の恵み、豊かな自然、生態系、多様性、分散型。これはなにかというと、実は北海道です。北海道は今、いろいろな形で景気が悪かったり、波動の中ではつらいですが、皆さん100年のオーダーで考えて、10年ではない。ましてや経済関係者は四半期に一度を考えているのはだめです。国土を考える時は、前年度比なんて考えてはいけません。私が言っているのは100年ぐらいです。その辺が皆さんとずれてしまっているけど。あいつはいつも100年のオーダーで言っている、変なやつだとなくなってしまうんですが。前年度比ではなくて、過去の近代化は150年だったので。過去の近代化の150年で、ではポスト近代100年はどういう形かなということを議論しています。そこはご勘弁ください。四半期のことは、僕は全く分からない人間なので。21世紀の国土は、多様性で、生態系サービス、これは自然の恵みということです。これは国連の用語ですが、これを使っています。分散型のネットワーク社会。分散型はネットワークがないとだめなので、どうしても新幹線が必要です。

さて、最後です。北海道は、私は自由の大地だと思っています。先ほど言いましたように、僕は東北、北陸、関東、中部、近畿、中国で住んでいました。住んでいて、なぜ北海道に自由さを感じるかというと、自由なんですよね。もっと分かりやすく言うと、タブーがない。北海道には。タブーがないということは歴史がないのです。まだ歴史が浅いから、これはいいことです。タブーがなくて自由、皆さんこだわりのないです。

これはすすきの交番の看板の写真ですね。最初にこれを見た時、私はびっくりしました。関東の人間は。コスプレのお姉さんがいるのかと思って、本当に行ったのです。そうしたらちゃんとお巡りさんが座ってました。びっくりしたんですよ。

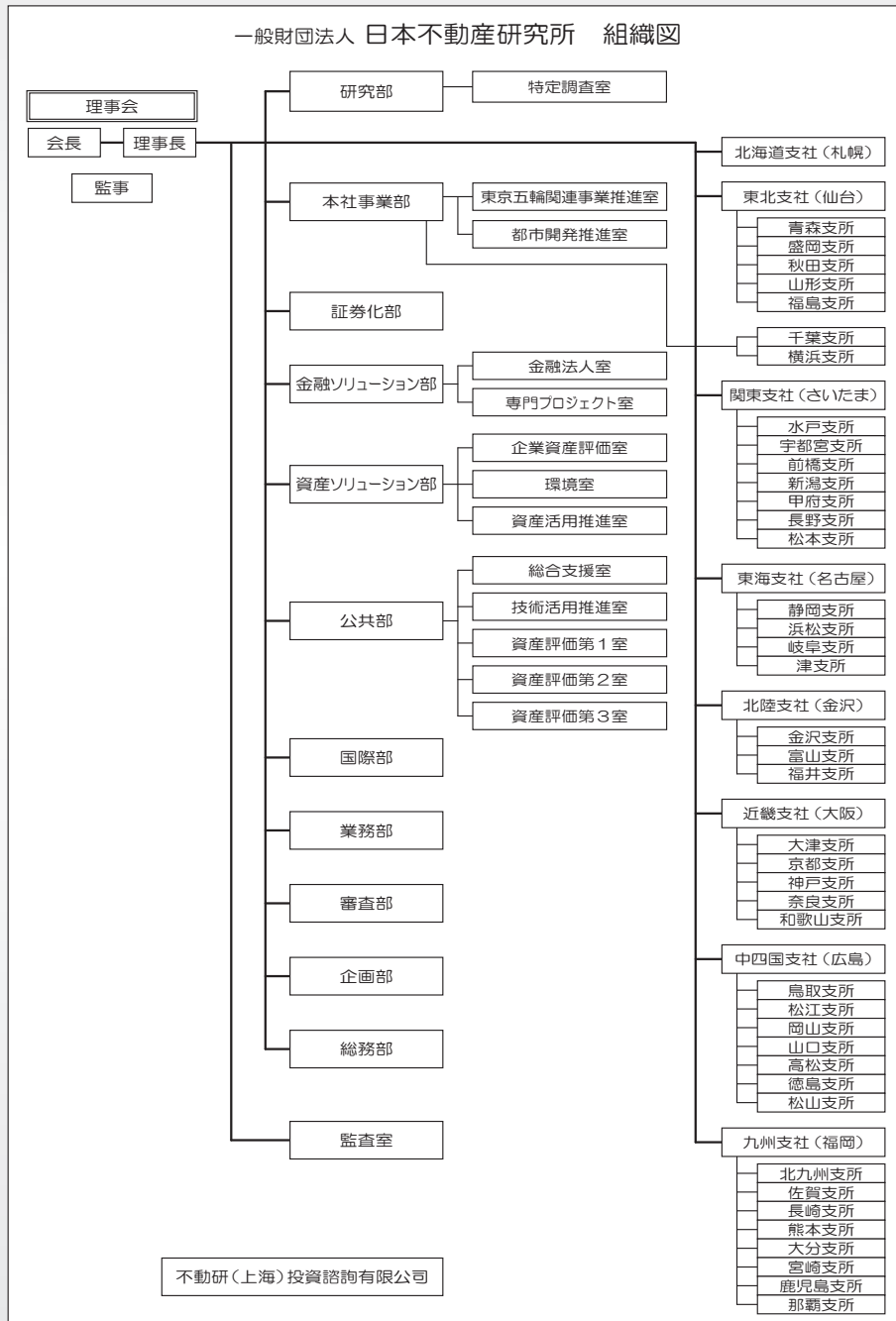
つまり、僕はこだわりのないというか、タブーがないというか、みんながその場でいいじゃないの。すすきのへ行くと、真面目な本屋さんの隣が怪しげな店だったり、混然なっています。これもおもしろいまちなど。タブーのエリアがない。そういうものがなくて、どこへ行っても自由ですね。

という感じで、皆さん方が一番行きたいところは北海道だというのは、私は空間というか、大地の美しさだけでなく、なんとなく北海道というのは自由さを感じますね。全国各地を住んだ人間の私が断言するので、これは間違いありません。こんなに全国各地を歩いた人間はめったにいないです。北海道はそういう意味で、自然の恵みもあるし、温暖化によっても可能性があるし、自由の大地だ。ということで、皆さん方、今は苦しいかもしれないけれど、100年頑張らしましょうよ。

※本稿は、平成27年10月2日に開催された「土地月間」札幌講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

# 不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ  
<http://www.reinet.or.jp/>  
フェイスブック  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人  
**日本不動産研究所 (JREI)**  
〒105-8485  
東京都港区虎ノ門 1-3-2 勤銀不二屋ビル  
お問合せ先：03-3503-5330 (企画部)

# 業務内容のご案内

## 評価・ソリューション業務

### 不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

### 時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

### 証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

### CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

### 環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

### PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

### 固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

### 再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

### 海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

### 不動産市場に関する投融资リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人  
不動研（上海）投資諮詢有限公司

### 防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

## 各種調査・基礎研究

### 各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

### 基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所  
理事・企画部長 岡 淳二 ©2016  
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2  
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2016年（平成28年）1月1日発行 不動産調査NO.400 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。