



## 産業と土地資源

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2009-08-25 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 武部, 善人 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="https://doi.org/10.24729/00002178">https://doi.org/10.24729/00002178</a>

# 産業と土地資源

武 部 善 人

## 一 緒 言

われわれは先きに、本「経済研究」<sup>(1)</sup>において、土地資源利用の諸問題および地域経済計画と農業について若干の検討を試みた。

前者において、各国における土地資源利用の概況と日本における問題点、都市における土地利用の検討、農業的土地利用の検討、農地に対する Schultz の考察とその批判、若干の連関問題を、後者において、土地資源利用の諸相、地域経済計画における農業構造分析、地域開発と農業、地域計画と個別経営との錯綜性、地域計画と農政等の問題にふれた。

なお土地資源利用の諸相においては、アメリカの土地経済学者 R. Barlowe の土地資源利用に関する、最高・最善利用 (Highest and best use) のプロフィールを引用図示した。すなわち彼は、Y軸に Land value and rent-producing capacity を、X軸に Decreasing use-capacity をとり、都市の中心地から遠ざかるに従い漸減して行く地価・地代産出受容力を、土地資源利用のタイプとの連関において明示している。

さらにわれわれは別稿<sup>(2)</sup>において、都市の発展に関する Hoyt's Sector Theory および都市の土地利用に関する Burgess' Concentric Zones なじしは Concentric-zone Hypothesis<sup>(3)</sup> 等について説述した。

本稿においては、上掲諸稿をも考慮しながら、産業と土地資源ないしは Location、地価、都市集中等各種の問題を別の角度から、検討してみたいと思う。

- (1) 大阪府立大学「経済研究」第十六号(昭和三十五年九月)「土地資源利用の諸問題」および同「経済研究」第二十四号(昭和三十七年九月)「地域経済計画と農業」参照。
- (2) 大阪府立大学「経済研究」第十九号(昭和三十六年七月)「産業構造の推移と日本農業の将来」参照。
- (3) Ernest W. Burgess; The Growth of the City, 1925. これによれば Burgess は「シカゴの事例にもとづき、都市の中心を環状地域(Loop area)とす、この地域には主要商店、オフィス・ビルディング、銀行、劇場、ホテル等があり(いわゆる Business center of the city)」、この地域をとりまく同心帯は推移地帯(Transition zone)で、この地帯の外側は古びた家や安アパートで占められているが、その内側の部分は工場地帯(Factory area)やビジネスの施設でとりまかれている、としている。また推移地帯の外側は労働者地帯(Workingmen's zone)が同心圏を形成し、その外側の同心帯は住宅地帯(Residential zone)で占められ、その外側は定期券通勤者地帯(Commuter's zone)でとりまかれている、というのである。

この同心帯仮説で直ちに想起されるのは、チューネンの「孤立国」(Johann Heinrich von Thünen; Der isolierte Staat, in Beziehung auf die Landwirtschaft und Nationalökonomie, 1826)における「都市を中心とする農業的土地利用方式の同心円的立地配置の展開である。周知のごとく、チューネンの地代は、農場生産物を販売して生ずる粗収益と、その生産をあげるのに要した費用との差額であり、中央都市＝市場と個々の農場との距離(運搬費)の差が農業経営形態を規制するとする(チューネンは、中央都市におけるライ麦の価格を一定となし、市場価格から運搬費を差引いたものを孤立国の各地における穀価であるとして、都市から任意の距離＝市場距離におけるライ麦の価格を知るための一般式を、彼がみずから経営したテロー農場の記帳から算出している)。

チューネンは、中央都市からの距離と地代＝純収益との関係を次のごとく同心円状の各種の経営形態で示している（都市に近いほど地代＝純収益が高い）。すなわち、第一圏 *die Freie Wirtschaft*（自由式農業）、第二圏 *Forstwirtschaft*（林業）、第三圏 *Fruchtwechselfirtschaft*（輪栽式農業）、第四圏 *Koppelwirtschaft*（穀草式農業）、第五圏 *Dreifelderwirtschaft*（三圃式農業）、第六圏 *Holländerei od. Kuherei*（畜産＝酪農・牛飼）である。

## 二 産業と立地・地価

所与の立地 (Location) が農業的・工業的・商業的に、さらに当該産業において、どのような形態で利用すれば、継続して最大の利潤をあげ得るかは、極めて多くの要因の支配するところである。前掲（一の註③）の同心帯仮説もチューネン圏も産業間およびその内部における土地資源 (Land resource) の最高・最善利用 (Highest and best use) の策定について、現在なおいくたの示唆を与えている。

次ぎに都市に近接した或土地を、いかに利用したら最大の利潤が得られるかということを用いるの角度から眺めてみよう。最初に「地価」の検討を通じて考察する。地価は、地代の資本化、すなわち地代を擬制資本化したものとみられる。式に示せば、<sup>(1)</sup>

$$LV = \frac{a}{r}$$

LV: 地価 (Land value)

a: 純収益 (net rent)

r: 当座利率 (current rate of interest)

となり、他の事情が同一ならば、地価は純収益に比例し、利率に反比例することとなる。

現実には、この式の妥当性——当該経営における純収益の高低を規制する要因としての収益と地価との比例関係——には限界があるが、地価は都市に近接するほど高く、遠ざかるに従って低下する。一般に経営者は、企業ないしは経営立地の入手に際し、これを所与の地価としてうけいれ、これにみあう土地利用法を策定実施する。

William Alonso は<sup>(2)</sup> 企業者の土地の決定に対し、He will decide on his location and on the amount of land he wishes to occupy in such a way that he will make the greatest possible profits.

とし、次式を提示する。すなわち、

$$G = V - C - R,$$

G: 利潤, ドル (profits, in dollars;)

V: 取引高, ドル (volume of business, in dollars;)

C: 経営費, ドル (operating costs, in dollars;)

R: 土地費用, ドル (land costs, in dollars;)

ゆえに、

$$V = V(t, q).$$

t 企業の立地 (location of the firm)

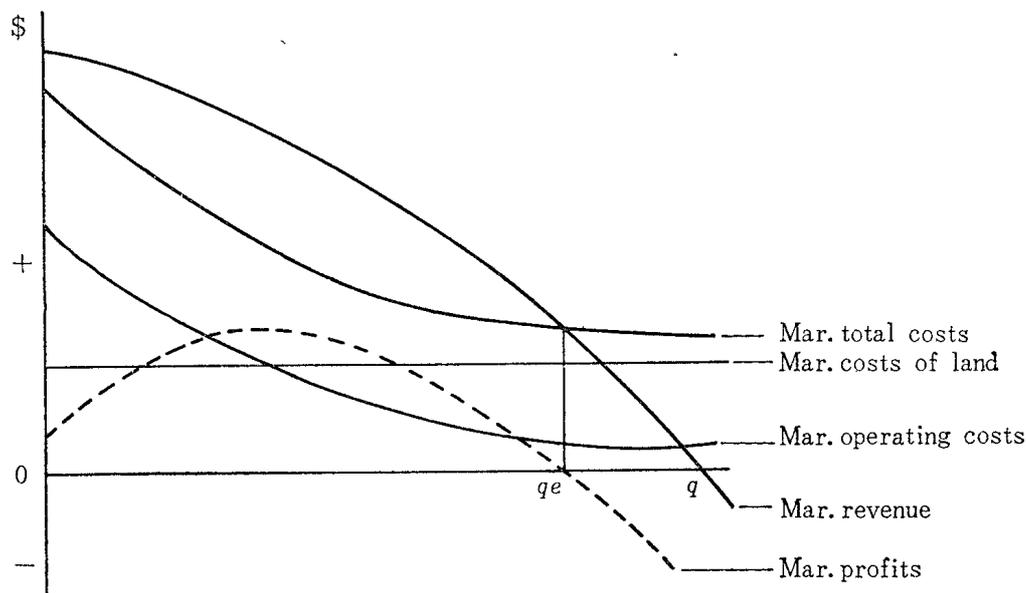
q 用地の大きさ (size of the site)

ゆえに、

$$C = C(V, t, q).$$

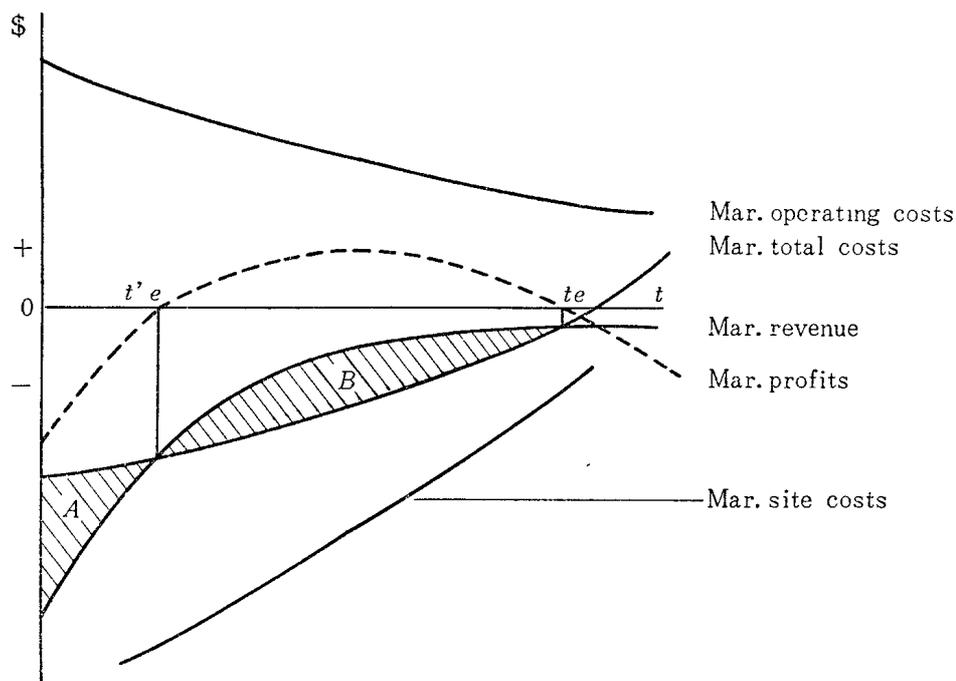
$$R = P(t) q.$$

第1図 所与の location における，用地の大きさによる企業の mar. costs と mar. revenue の関係



(備考) W. Alonso; Location and Land Use, 1965, p. 47, Figure 13. による。

第2図 用地の大きさが constant の際，location による企業の mar. costs と mar. revenue との関係



(備考) Ibid., p. 48, Figure 15. による。

$P(t)$  その立地における土地価格 (price of land at his location)

とする。彼によれば、

The businessman will seek to maximize his profits by adjusting his location and ground space.  
のである。

Alonso は上記の諸関係を図解している。簡単に説明してみよう。

第一図は、所与の立地における、用地の大きさによる企業の限界費用と限界収益との関係を示した図である。本図では、企業の立地を  $t=t_0$  と仮定し、土地の量  $q$  のみが利潤を最大にするための変数となる。詳細な説明は省略するが、本図で明らかなく、収益性の最も高い土地の量は、 $q_e$  であり、限界費用と限界収益が一致する点である。企業者は、 $q_e$  より小面積の用地の際は、限界費用が限界収益より小なるため、さらに追加の用地を買い入れる。しかし、図に示すごとく、 $q_e$  をこえると限界費用が限界収益より大となるため、企業者は用地を  $q_e$  以上購入しない。

第二図は、用地の大きさがコンスタントの際、立地による企業の限界費用と限界収益との関係を示した図である。図に示すごとく、均衡立地 (equilibrium location) は  $t_e$  であり、限界収益と限界費用は等しい。 $t_e$  でも両曲線は交わるが、この立地は、限界利潤曲線が  $+$  に転ずる起点であり、距離の増大により利潤率は増加し、 $t_e$  で均衡となる。また  $A$  は、中心から  $t_e$  まで移動するとき生ずる損失総額であり、 $B$  は  $t_e$  から  $t_e$  まで移動する際に生ずる収益額である、とする。W. Alonso は、

....., then, area B must be larger than area A for  $t_e$  to be the equilibrium location. If area A is larger, profits will be maximized at the center where  $t=0$ .

とっている。

企業者ないしは経営者が、継続して最大利潤を獲得するために、どの程度の用地の量を、中心都市⇨市場から、どの程度の距離に調達すればオプチマムであるかの決定は、抽象的・理論的には考えられても、現実には、無数のファクターの支配するところで、至難のわざといわざるを得ない。

説明は前後するが、産業と立地の問題を考察するとき、企業がある一定の生産要素をもって、ある生産物を生産することは、同時にそれによって、ある他の生産物を生産する機会を犠牲にすることである、という、機会費用 (Opportunity cost) ないしは代置費用 (Substitutionkosten) の関係を想起せざるを得ない。

最初に述べたごとく、所与の用地を、どの産業に利用するか、また同一産業内でも、その用地を、工場、倉庫、事務所等々、なにに利用するかは、代置⇨替関係にたつ。一定の生産要素を用いて、X, Y 二財を生産する場合、しかも遊休生産要素が他にない場合、X 財の生産を一単位増せば、Y はそれだけ減少することとなることは当然であり、この原理は、そのまま用地の代替関係にあてはまる。

現実問題に照して考察してみよう。中心都市から一定の距離の立地に一定面積の空地があると仮定する。まず、この空地に対して、いろいろの考察がなされる。いまこの空地をある企業者が購入して、産業経営に利用し、継続して最大の利潤を獲得しようとするかと仮定する。現実には地価は所与である。

ここで、いろいろの可能性が予想される。まず、この空地が現実には何市何町何番地で、面積はいくばくで、自然・交通・経済・市場関係はどのようで、地価はいくらであるか？ もしこの購入⇨投資者が農業経営者であれば、彼はこの空地を購入してもなお農業純収益が継続して最大になるように、農業経営形態、土地利用方式等細部にわたって計画・実施するであろう。この原理は、空地の購入者⇨投資決定者が、商業経営者であっても、

工業経営者であっても同一である。各産業間において、同一産業内部において、さらに同一部門内部においてさえ、きわめて複雑な代置＝替関係にさらされる。投資決定の本質は *gamble* である、といえはそれまでであるが？ さらに検討すべき問題が多々あるが、以下項を改めて具体的な現実問題につき、統計的な考察を試みてみよう。

(1) 農地の収益価は普通、

$$P = \frac{a}{r}$$

a: 年々期待される収益  
r: 年利率 (普通金利率)

で表わさる。

いま一つの想定から静態的にみた地価を算出してみよう。ごく普通の日本の農家を仮想すれば、普通田〇・一ha(一反歩)で、米の生産価額約二・五万円、麦約一万円、野菜その他約〇・五万円、計四万円程度とみられよう。いま仮りにこの純収益を反当り一万円としてみよう。普通金利率を〇・〇五とみて、一反歩(〇・一ha)の当該農地の収益価＝地価は二〇万円と算出される。もしこの計算——式および数値——が正しいとすれば、静態的にみたこの農地の坪当り(三・三平方メートル)価格は六六七円程度が正常価格といえよう。現実には、反当純収益は、地域により、経営形態により、経営能力により区々であり、上掲、農地の収益価も客観性が乏しい。

(2) 以下引用した式や原文は、William Alonso; *Location and Land Use*, 1965, pp. 45-49. による。詳細に関しては、同書参照。

なお、ここに引用した限界理論は古典経済学においても用いられている。また、経営集約度の限界は、限界費用(*Grenaufwand* od. *Grenzkosten*)と限界収益(*Grenzertrag*)の一致する点に存する。

J. Esslen が、すでに *Das Gesetz des abnehmenden Bodenertrages, positive Darstellung*, 1911 において、

「経済的に有効な集約度増加の限界は、最後に使用された資本微分量の収益が、普通利率に一致し、また最後に使用された労働日の収益が、普通の労賃に一致するところに存在する。この集約度等級が厳密に保たれさえすれば、単位面積から

最高の絶対純収益があげられ、それ以上でも、以下でも共に純収益は減少する。」とし、すでに、集約度限界理論を適用している。

### 三 土地資源・人口密度

世界主要国における土地資源・人口密度等はどうであろうか？

第一表に、事例的諸図における土地面積、人口増加率、人口密度等を示してみよう。本事例中、最高面積はソ連の二、二四〇万  $\text{km}^2$  で、次がカナダの九九八万  $\text{km}^2$ 、第三位が中国（本土）の九五六万  $\text{km}^2$ 、第四位がアメリカ合衆国の九三六万  $\text{km}^2$  で、以下はいずれも小面積である。いや、本事例上位四カ国、特にソ連が桁違いに広面積なのである。

F. A. O. Production Yearbook, vol. 16, から計算すると、ソ連の土地利用状況は、農業用地五九八万  $\text{km}^2$ （全面積の二七％）、林地八八〇万  $\text{km}^2$ （三九％）、残りの七六二万  $\text{km}^2$ （三四％）は敷地・荒地・その他となる。同じくアメリカは——United States, Alaska, Hawaii, Virgin Islands (U.K., U.S.) の合計で——、農用地四四一萬  $\text{km}^2$ （全面積の四七％）、林地三一二萬  $\text{km}^2$ （三三％）、残りの一八二萬  $\text{km}^2$ （二〇％）は未利用生産可能地・敷地・荒地・その他となる。

一方、日本の土地利用状況を上掲資料から計算すると、農用地約七万  $\text{km}^2$ （全面積の一九％）、林地二五・四万  $\text{km}^2$ （六八・七％）、残りの約四・五万  $\text{km}^2$ （一一・三％）は敷地・荒地・その他となる。

しかし上掲農用地は、耕地および永年作物用地 (Arable land and land under Permanent crops) と永年草地および放牧地 (Permanent meadows & pastures) の合計であるため、これらを分離して各国を比較してみると、

第1表 事例的諸国における人口、面積等の比較

国名	年次推計人口 (千人)		人口増加率 (1958-64) %	面積 (km <sup>2</sup> )	人口密度 1964 (Perkm <sup>2</sup> )
	1958	1964			
日本	91,540	96,906	1.0	369,661	262
アメリカ合衆国	174,882	192,119	1.6	9,363,353	21
ソ連(U.S.S.R.)	206,860	227,687	1.6	22,402,200	10
中国(本土)	630,000	690,000	1.5	9,561,000	72
イギリス	51,842	54,213	0.7	244,030	222
西ドイツ	52,061	56,097	1.3	247,973	226
フランス	44,789	48,417	1.3	547,026	89
イタリア	49,041	51,090	0.7	301,225	170
カナダ	17,120	19,271	2.0	9,976,177	2

(備考) U. N. Demographic Yearbook, Monthly Bulletin of Statistics, による。

さらに興味ある問題を提供してくれる。

すなわち、日本の耕地および果樹などの永年作物用地は僅かに六〇、七二〇 km<sup>2</sup>で、同じくイギリスの七二、六六〇 km<sup>2</sup>、西ドイツの八五、〇三〇 km<sup>2</sup>、フランスの二一四、〇五〇 km<sup>2</sup>、イタリアの一五六、〇八〇 km<sup>2</sup>等より小面積であることがわかる。日本は家畜用の草地や放牧地がきわめて少なく、イギリスの一・二・五万 km<sup>2</sup>、西ドイツの五・七万 km<sup>2</sup>、フランスの一三・一万 km<sup>2</sup>、イタリアの五・一万 km<sup>2</sup>にくらべ、僅かに〇・九万 km<sup>2</sup>に過ぎない。

一方、日本の林地は相対的に多く、上掲ヨーロッパ諸国にくらべ、面積、比率とも、圧倒的な高さを示している。すなわち、日本の林地は既述のごとく二五・四万 km<sup>2</sup> (全面積の六八・七%) であるのに対し、イギリスは僅かに一・七万 km<sup>2</sup> 余 (同じく七%)、西ドイツは七・一万 km<sup>2</sup> (二八・六%)、フランスは一・六万 km<sup>2</sup> (二一・二%)、イタリアは五・八万 km<sup>2</sup> (一九・三%) であり、狭い国土の日本が

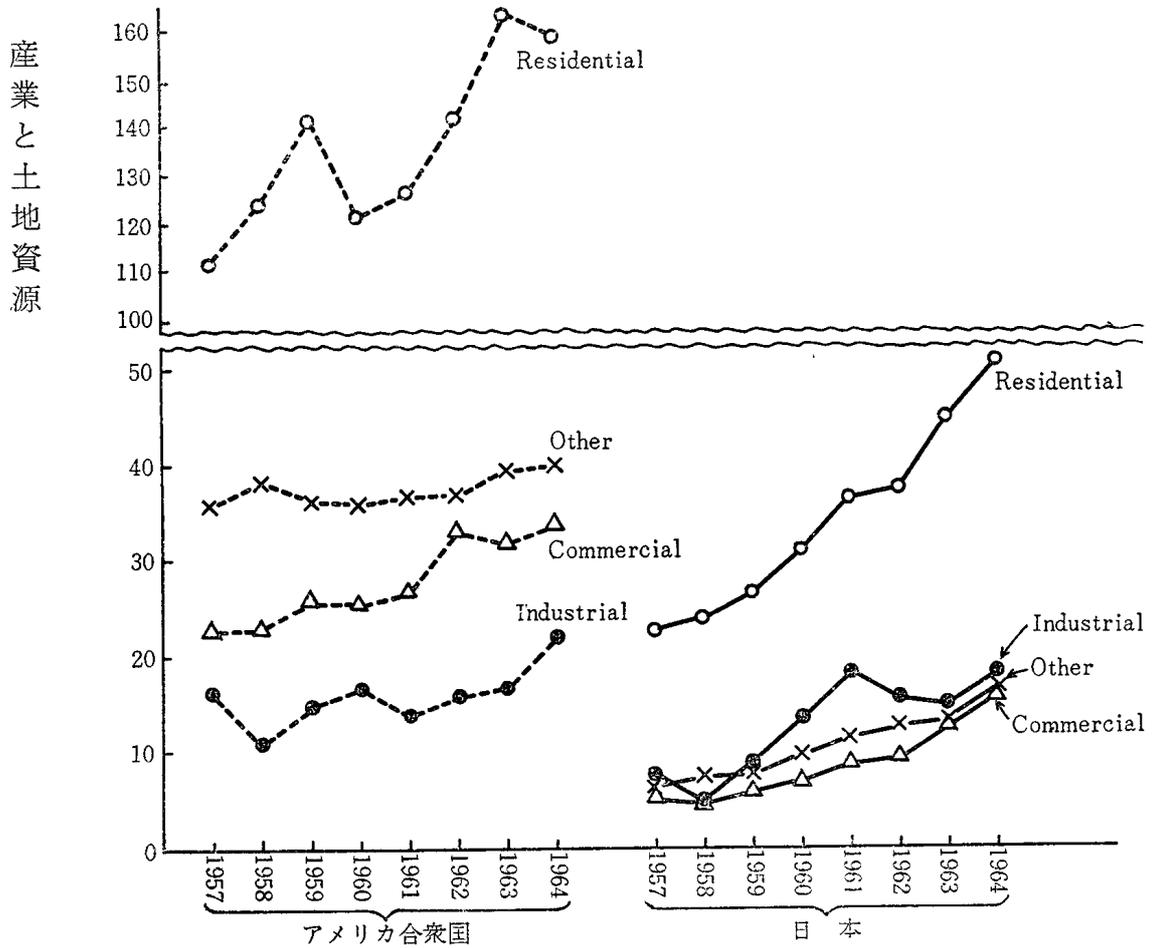
土地資源利用上留意すべきいくつかの問題を提供している。

もちろん、これには理由がある。日本は起伏のはげしい急傾斜地が多く、無計画的に山地を拓けば、高温・多湿・多雨の夏季に不測の被害が続出する。また日本の山地の多くは寒冷・積雪等で冬季の利用を阻む。特に伝統的・因襲的な日本の無畜農業は、欧米なかんづくヨーロッパ諸国の家畜をむしろ主体とした農法、従って、上述の牧草地や放牧地を高比率に導入せる有畜農業と本質的に農業構造を異にした。日本農業は基本的に、土地を拓き、水を湛え、水稲を作る、という農法なのである。どんな傾斜地も、小さく水平に区画し、棚田や千枚田とし、天水⇨雨や溜池を頼りに、空までとどくような山頂までも稲を作り、どうしても灌漑水のない所はやむなく陸稲を栽培した。熱帯・亜熱帯原産の稲作に異常に執着し、想像をこえる寒冷地までもこれを栽培し、常習的な冷害にみまわれているところも少なくないのである。もちろん稲作への執念は、モンソン、島嶼地帯民族の属性 (das Atribut) ともいえよう。

世界各国が、自国の土地資源を、農業以外、例えば工業用地、商業用地等個々の産業にどの程度利用しているかは、残念ながら統計資料に恵まれないが、前掲資料から、ヨーロッパ主要国の建物⇨敷地面積・荒地・その他 (Built-on area, wasteland & other) を一べつしてみよう。この中には、工業用地 (Industrial sites) も商業用地 (Commercial sites) も運送用地 (Transportation lands) も住宅地 (Residential lands) も含まれよう。日本のそれは四・五万  $\text{km}^2$  で、イギリス二・九万  $\text{km}^2$ 、西ドイツ三・四万  $\text{km}^2$ 、フランス九万  $\text{km}^2$ 、イタリア二・六万  $\text{km}^2$  等であった。

第一表でも明らかなごとく、その国の面積が区々であるように、人口もまた区々である。両者の関係を示す人口密度にも国により大差がある。本事例中、日本の人口密度は  $\text{km}^2$  あたり二六二人で最高を示し、西ドイツの

第3図 アメリカと日本の住宅・非住宅別新築面積の累年比較  
(100万 m<sup>2</sup>)



(備考) U. N. Statistical Yearbook, 1965. による。

二二六人とイギリスの二二二人は伯仲し、カナダ二人、ソ連一〇人、アメリカ二人等の密度の低さは土地資源の豊さを示し、注目し値いする。特に日本の産業的土地資源利用の跛行化、産業の大都市集中化、人口過密化、交通集中化、公害多発化等は一連の悪循環をなし爆発的な危機に直面している。狭い国土の七〇%近くを占める山地の産業資源の開発を含む都市集中の排除、産業の計画的な地方分散等、今後日本国土再開発の重要課題である。従来、工業の立地配置さえきわめてあいまいであった。<sup>(1)</sup> 既述の如く、各国が自国の土地資源を各産業にどのように利用するか、という統計資料には恵まれぬが、一つの参考として、**第三図**に、アメリカ

カと日本の住宅・非住宅別新築面積の累年比較を示してみよう。なお一九六四年にアメリカ全体で新築した住戸数 (Number of dwellings) は一五九万戸余であり、同年日本は七五・一万戸余であった。参考までに、国連統計資料から、主要国における同年建築住戸数を示せば、ソ連が二一八・四万戸、フランスが五七・五万戸、西ドイツが五五・二万戸 (一九六三年)、イタリアが四四・七万戸等であった。

第三図に示すごとく、米・日とも、住宅・工業用・商業用・その他の新築面積は各累増傾向にあるが、非住宅において、アメリカは、その他・商業用・工業用の順を示すのに対し、日本は、三者が近似面積であるが、工業・その他・商業の順を示した。

いま、両国の住宅用新築床面積を、人口増加数と比較してみると (一九六四年の住宅用新築床面積は、アメリカ一五、九二六万<sup>3)</sup>、日本五、一三二万<sup>3)</sup>、また、同年アメリカの人口増加数二七〇万人、日本一〇〇万人)、一見両国は近似しているようにみえるが、この程度の新築では、日本において、永年累積せる住宅不足の解消にならないことは、現実の示すところである。特に近年、夫婦単位に別居する風潮は、住居不足に拍車をかけ、安易な宅地造成と相まって「人災」といわれる災害の累増を示している。

資料に恵まれぬため適確な分析・検討は、これ以上困難であるが、次に項を改めて、課題の究明とは若干ずれるが、都市集中問題と地価の推移等について概説することとしよう。

(1) このことに関連して、アルフレッド・ウェーバーの所論を一瞥してみよう (Alfred Weber; Über den Standort der Industrien, Erster Teil, Reine Theorie des Standorts, 「工業立地論」日本産業構造研究所訳、一七ページ以下、部分引用)。

「大部分の工業の個々の経営が必然的に指向する地点に関して、またはその際にその経営が依存するところの根拠について、何らかの普遍的な見解を述べることは不可能であるように思われる。個々の経営家に対しわれわれがその立地の選択

についてこうした問題を提起するならば——彼が単に「この工業は昔からここに発達してきたのだから私はここに居るのだ」といったような歴史的な因子を指摘するに止まらない以上——彼は大抵の場合、普遍のおよび特殊な理由の特異な混成物を示すであろう。……常に現実においてわれわれが当面する立地原因の纏れを解きほぐし、この纏れを組成する因子を分類し分離することは、いかに困難に見えても、試みられなければならないことである。」とし、「立地因子」——経済的な指向原因として働くところの諸力——および「立地単位」——立地因子が作用すると考えられる対象——の克明な検討と分析を試みるのである。

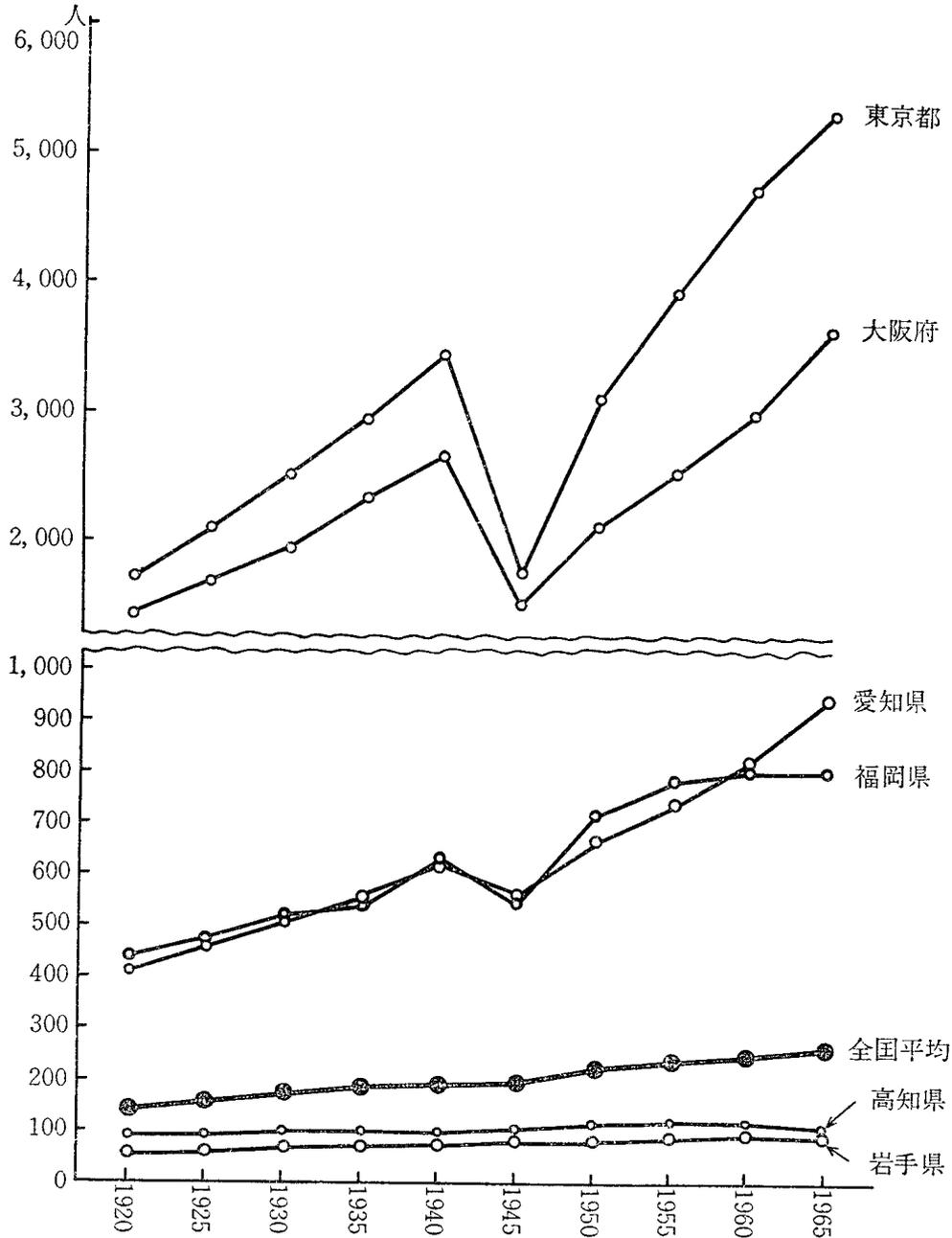
周知のごとく、チューネンが農業立地論の發達に、そしてウェーバーが工業立地論の發達に与えた影響はきわめて大きい。特にウェーバーの理論は、アイザード等世界の優れた地域経済学者により一層發展・拡充され、近時この学問の發達にはめざましいものがある。ただ余りにも抽象理論に走り、現実と遊離し、観念の遊戯にならぬことが望まれる。

#### 四 都市集中と地価の推移

まず、日本における都市集中状況を各種の統計資料にもとずき概観してみよう。

第四図は、事例的都府県における人口密度の推移を示した図である。本図は、日本の四大工業地帯を含む代表的都府県、東京都、大阪府、愛知県、福岡県と、南北の代表的人口過疎県ともみられる岩手県、高知県を事例的に示したものであるが、なかならず、東京都、大阪府の人口集中のはげしさが明確にうかがわれる。一九六五年（昭和四〇年）、 $\text{km}^2$ あたり人口密度は、全国平均二六六人に対し、東京都五、三六六人、大阪府三、六三五人、愛知県九四九人、福岡県八〇九人という、それぞれ高密度を示し、それらと対蹠的關係にたち、高知県一一四人、岩手県九二人という低密度を示した。本図は都府県別の、過密・過疎状態を極端な事例につき示したものであるが、この間に他の諸府県が分布され、複雑な様相を呈する。終戦の一九四五年（昭和二〇年）は、戦死・未復員等のために在住人口七、二一五万人という一つの谷をなすのであるが、大都市を含む高密度都府県は、人口疎開や、

第4図 事例的都府県における人口密度の推移 (Per Km<sup>2</sup>)



(備考) 「国勢調査」(10月1日現在)による(1965年は概数)。

都市の集中破壊等の影響により一時密度の比率的低下を顕著に示したが、低密度県は、その影響はネグリジブルで、本事例年次中、ほぼコンスタントの人口密度を示していることがわかる。一方、わが国人口の市部への集中度も著しい。国勢調査の資料から計算すれば、一九五〇年(昭

・二五)に三七・五%の市部への人口集中率が、一九五五年(昭・三〇)には五六・三%に、一九六〇年(昭・三五)には六三・五%に、一九六五年(昭・四〇)には実に六八・一%という急速な上昇を示した。もちろん、この現象は、市制ないしは市数の急速な増加によるとしても、人口集中そのものが市制定への現実的要因とみれば、市数の増加それ自体、市部への人口集中現象を示している実態と解せられる。過密市部地帯の簇生は、一方において、急速な人口移動の現象を通じて、疎外された、廃墟のごとき過疎郡部地帯の生成を随伴する。現在は、一方において地域格差の縮少・平均化を、他方において地域格差の増大・不平等化を、求心的、遠心的に、同時に進められている時代と解せられる。いや、歴史というものは、あらゆる事象における、拮抗・抗争の過程それ自体なのである。

次に、日本の産業構造の推移を象徴するときえみられる、事業所数の集中状況の一面を統計事例的にながめてみよう。まず、民営、公営、国営・公共企業体の合計を事業所総数として、昭和三五年と昭和三八年を比較してみれば、全国で前者は三、六六八、六五九事業所、後者は四、〇一三、五〇三事業所であり、その増加率は全国平均で九・四%であった。ところが、同一年次の東京都でのその増加率は一四・二%を、また同じく大阪府のそれは一三・六%をそれぞれ示し、僅か三年間に事業所数においても、これらの地域への集中化のはげしさがうかがわれる。

昭和三五年、日本の総事業所数中、東京都の事業所数の占める比率は一一・一五%で、昭和三八年のそれは一一・六四%であった。同じ年次に大阪府のそれは、六・八一%から七・〇四%に増加している。各府県にわたり、事業所の内容にまでたちいって、詳細な検討を試みれば、さらに留意すべきいくたの問題の内包を知るのであろうが、これ以上の分析は省略する。

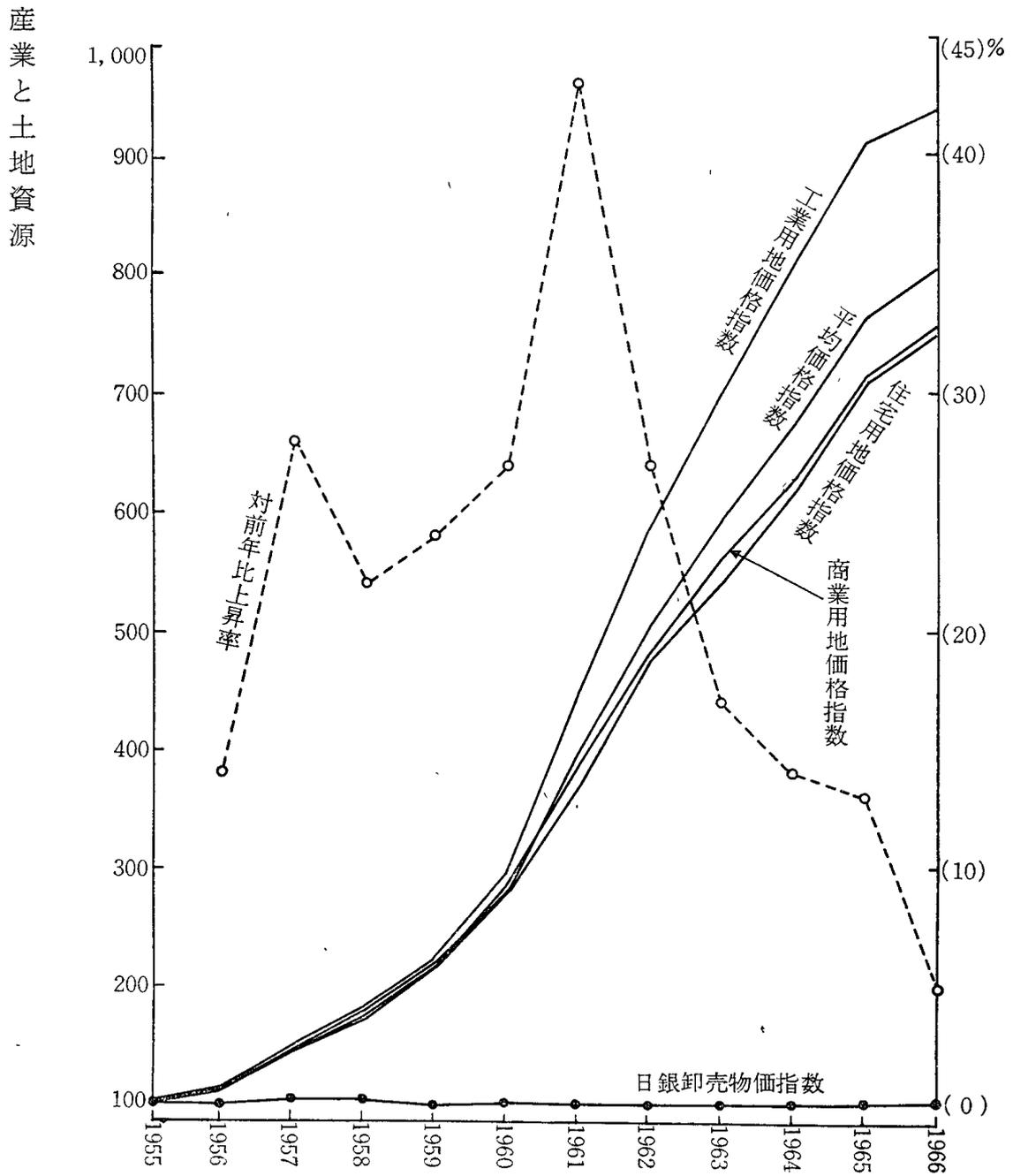
都市集中現象のはげしさは、必然的に都市および周辺地域の地価の上昇を随伴する。特に近年市街地における地価の暴騰には驚くべきものがある。土地所有者と非所有者の間に貧富の隔絶をみる。第五図に、用途地域別全国市街地価格指数および上昇率の推移状況を示してみよう。本図で明らかごとく、一九五五年（昭・三〇）を基準として、用地別価格指数の推移をみると、一九六〇年までは、ほぼ近似的な指数で上昇しているが、以後、上昇指数に開差をみせ、一九六六年三月末には、工業用地価格指数九三九、商業用地七五九、住宅用地七五一を示し、同期の日銀卸売物価指数一〇七・三にくらべ圧倒的な高指数であった。

地価の上昇率にも年々開きがあり、本図の点線で示すごとく、用途地域別平均の対前年比上昇率で最高を示したのは、一九六一年（昭・三六）の四三％で、次は一九五七年（昭・三二）の二八％であった。設備投資にとともなう景気過熱期、ないしは土地ブーム期を境いに六四年、六五年と平均上昇率は相対的低下を示すが、なお一〇％程度の市街地土地価格の上昇をみせている。最近における市街地土地価格上昇率が最もはげしかったのは、何といっても昭和三六年を中心とする時期で、当期は毎半年比較で平均二割をこえる上昇比率を示した事例も少なくない。

以後、ないしはこの期とオーバーラップして、地価は、市街地よりもその周辺地帯にはげしい上昇率をみせた。

一方、農地——田・畑——価格の推移はどうであろうか。前掲日本不動産研究所の資料によれば、昭和四〇年三月末現在の全国平均普通品等価格（実測一反歩当り）で田二〇三、九〇二円、畑一二三、二〇二円を示し、昭和三五年以降、田で九％（年平均一・八％）、畑で一〇％（年平均二％）の上昇率を示しているに過ぎず、前掲市街地の同年次間における工・商・住用地平均で一四％（年平均二二・八％）の上昇率を示しているのと比較し、産業間ないしは地域間格差のはげしさがうかがわれる。

第5図 用途地域別全国市街地価格指数および上昇率の推移状況



- (備考) ①日本不動産研究所の資料から作成した。  
 ②実線は指数，点線は比率を示す。  
 ③1955年（昭・30）3月末基準，各年3月末の比較。

第二表に、昭和四〇年地区別実測一反歩当り田・畑価格を示してみよう。本表は日本全土を一〇地区に別け、田・畑別に普通品等平均・上の中・下の中と区分して示してあるが、田の平均で最高を示した地区は四国区で、次が近畿区、東山区、東海区等で、最低価格は北海道であった。ところが、対前年騰貴率では、北海道地区が最高の九%を示し、次が東北区の五%、関東区の四%等で、最低は中国区の一%、全国平均三%であった。

田・上の中の最高価格は、近畿の九〇万円で、次が関東の八〇万円、最低は北海道の二二万円であった。田・下の中では、東北、関東、東山の各五万円が最高で、北海道の一万円が最低であった。

一方、畑の平均価格では、東海、関東が高く、北海道、中国、九州等は低価格を示した。騰貴率は関東区六%が最高で、中国区には騰貴は認められず、全国平均では三%であった。以下、詳細な説明は省略するが、畑の下の中クラスで、中国区の反当り四、〇〇〇円（坪当り一三・三元）という低価格には一驚を禁じ得ない。

既述のごとく、土地資源に対する *Highest and best use* は、国土面積が狭くて人口密度のきわめて高い日本において、特に重要な問題である。なかならず、都市およびその周辺地帯の土地価格の天井なしの暴騰は、都市産業の健全な発展ないしは公共施設——過密地帯に最も必要な、公園・緑地・防災用空地・道路等——の増設に一大阻止要素となる。

最近の地価は、大都市より周辺都市地帯へ向かって、相対的な高騰傾向をみせている。その傾向を示す一事例として、第三表に、昭和四〇年大阪市および周辺都市における使用目的変更による坪（三・三平方メートル）当り土地価格の比較を示してみよう。大阪市内にくらべて、本事例における豊中市、吹田市などの地価の相対的な高さは注目に値する。もちろん例外はあるが、最近の傾向として、大都市内にとり残されたように点在する土地より、発展性のある広々とした周辺ないしは衛星都市の土地の方が、騰貴率は高くて早い。これは、過密大都

第2表

地区別実測1反歩当り田・畑価格

種別 地区別	田				畑			
	普通品等平均 昭和40年 円	対前年 騰貴率 %	上の中 最高価格 円	下の中 最低価格 円	普通品等平均 昭和40年 円	対前年 騰貴率 %	上の中 最高価格 円	下の中 最低価格 円
北海道	78,879	9%	220,000	10,000	37,749	3%	250,000	2,000
東北区	204,772	5	440,000	50,000	114,687	3	400,000	16,000
関東区	203,437	4	800,000	50,000	169,897	6	900,000	25,000
北陸区	209,707	2	600,000	45,000	111,913	2	400,000	10,000
東山区	225,067	2	510,000	50,000	149,484	2	600,000	12,000
東海区	223,152	3	600,000	30,000	170,208	2	600,000	20,000
近畿区	238,628	2	900,000	35,000	142,987	2	600,000	7,000
中国区	167,296	1	600,000	15,000	80,592	0	520,000	4,000
四国区	243,196	2	600,000	40,000	123,474	3	450,000	10,000
九州区	180,977	3	550,000	30,000	91,611	1	350,000	10,000
全国平均	203,902	3	—	—	123,202	3	—	—

(備考) 日本不動産研究所「田畑価格及び小作料調」(昭和40年3月末現在)による。

第3表 昭和40年大阪市および周辺都市における使用  
目的変更による坪当り土地価格の比較事例

市町村名 (旧町村名)	耕地率 地帯区分	経済地帯区分	兼業化率	昭和40年使用目的 変更(坪当り)				単 位 千 円
				住宅用 (田)	鉱工業・ 発電施設 (田)	住宅用 (畑)	鉱工業・ 発電施設 (畑)	
大 阪 市	東淀川区	都 市	都市近郊	75%以上	35.0	—	35.0	—
	生野区	〃	〃	〃	40.0	40.0	42.0	42.0
	城東区	〃	〃	〃	40.0	40.0	—	—
	東住吉区	〃	〃	〃	25.0	—	25.0	—
堺 市	北八下村	準山間	〃	〃	30.0	—	30.0	—
	南八下村	〃	〃	〃	25.0	—	25.0	—
豊中市庄内町		〃	〃	〃	70.0	70.0	70.0	70.0
吹 田 市		都 市	〃	〃	40.0	40.0	35.0	35.0
河 内 市	盾津町	準平坦	〃	50~75%	21.0	—	28.0	—
	玉川町	〃	〃	〃	24.0	24.0	28.0	28.0
	英田村	〃	〃	〃	25.0	25.0	28.0	28.0
	若江村	準山村	〃	75%以上	26.0	—	28.0	—
	三野郷村	〃	〃	50~75%	25.0	25.0	28.0	28.0

(備考) 全国農業会議所編「田・畑売買価格等に関する調査結果」—昭和40年度—による。

市の弊害に対する正当な評価とみるべきであろう。  
第三表は大・中都市内の田・畑を使用目的変更により、住宅用地や鉱工業・発電施設用地に転換した場合の土地価格事例であるが、現在、日本産業の飛躍的発展とともに、土地資源の再配分が、寸時もとどまることなく大々的に遂行されている。

〔註〕 「第四次農林省統計表」

(基礎資料は農林省統計調査部「面積調査」によれば、——計と内訳と一致しないのは、ラウンドしたためである、同表注記——昭和三九年わが国の田の拡張面積は計一六、二〇〇ha、その内訳は開墾三、四二〇ha、干拓・埋立て七二〇ha、復旧一、一九〇ha、田畑転換一〇、八〇

○ ha であり、田の壊廢面積は計二二、七〇〇 ha で、その内訳は、自然災害一、六三〇 ha、人為壊廢一八、二〇〇 ha、田畑轉換二、九二〇 ha であった。

一方、同年の畑の拡張面積は計二八、四〇〇 ha で、その内訳は開墾二四、九〇〇 ha、干拓・埋立て七一 ha、復旧五九〇 ha、田畑轉換二、九二〇 ha であり、畑の壊廢面積は計四〇、五〇〇 ha で、その内訳は、自然災害四一〇 ha、人為壊廢二九、二〇〇 ha、田畑轉換一〇、八〇〇 ha であった。

従って、昭和三九年わが国の田・畑壊廢面積は合計六三、二〇〇 ha で、これを、同年の田・畑拡張面積の合計四四、六〇〇 ha と比較して、差し引き一八、六〇〇 ha の減少となる。特に宅地や工業用地などへの用途変換を含む人為壊廢の面積は、年々累増傾向を示している。すなわち、昭和三四年の・田畑人為壊廢面積の計は一六、六九〇 ha で以後、三五年二三、八〇〇 ha、三六年二七、四〇〇 ha、三七年二九、四〇〇 ha、三八年四六、五〇〇 ha、三九年四七、四〇〇 ha と累増し、産業と土地資源再配分の進行のはげしさが推察できる。

## 五 結

## 言

以上、産業と土地資源の問題を、産業と立地・地価、土地資源・人口密度、都市集中と地価の推移との項に別けて検討してきた。いうまでもなく、どの一つをとってみても、きわめて、重要で困難な問題である。国土の狭い、人口密度の高いわが国において、無計画・無方針と思われるような、現実の土地資源利用に対して、深い反省と検討とさらにすぐれた方策の樹立と実践の必要性を痛感する。

特に都市集中過密化現象、地価の暴騰、地域格差、山地利用の不合理性、人口移動による過疎地帯の発生等、憂慮すべき問題を、産業構造政策との連関において究明し、日本の国土資源の Highest and best use を図らねばならない。主題に関し、さらに検討すべき多くの問題があると思われるが、今後の研究に譲り、一応本稿を終える。