

分裂する私有林——札幌市内の例

要約と、この論の目的

日本には一九七九年現在、二、五二六万三千haの森林があるうち、私有林は五八・六％（一、四七八万九千ha）を占め、うち北海道では五六三万六千haの森林中、私有林は二七・二％（一五三万四千ha）を占めている（1）。私有林の大部分は市街地または農地の隣接地帯に分布しており、その奥地は国有林という形態が一般的である。このような分布状況になったのは、もともと農地に隣接していた江戸時代中の入会山の一部が個人所有となり、また北海道では農耕、林業経営を目的に国から払い下げられたからである。太平洋戦争後は、林業経営を中止した林業会社または宗教団体から近

隣の農家に売却、さらに農家から農家以外の個人に売却される、という事態が進行した。

ところが近年、このような私有林が所有者から土地業者に売却され、購入した土地業者はその私有林を一区画わずかに一〇〇㎡から四〇〇㎡という小区画に分割して販売する、いわゆる現状有姿分譲が急増している。この小論では、一九七九年中に札幌市内で行われた森林の極端な細分販売の実例を一〇例だけとりあげた。公的な調査は存在しないが、同じような事態は、札幌以外の北海道内都市周辺、また日本中の都市周辺で進行していることが予測される。細分化の傾向は、やがて私有林全域に及ぶであらう。森林が細分化されれば林業経営、森林保護は不可能になるのももちろん、都市近郊森林の公園化、自然保護地区指定な

どに最大の障害となるであらう（2）。

林家、農家以外の

個人による森林の細分所有は日本社会の怪異な姿を示すものであるが、これまでの高度成長政策、宅地ブームにより日本の平坦地のはほとんどが宅地化された現在、残された森林を守るための早急にして、抜本的な対策が行われなければならない。

〔註〕

（1）日本の森林面積については「一九七九森林統計要覧」、北海道については「昭和五三年度北海道林業統計」（北海道林務部）による。

（2）たとえば北海道庁は一九七二年、北海道自然環境等保全条例にもつき、全部が私有林である札幌市西区福井の山林を環境緑地保護地区に指定。指定



に当って土地所有者の同意を求めたが、

同意したのは山林七九筆中わずかに三筆分六・三〇haにすぎなかった。福井地区の全面積は二三五ha。拙論「採石と山林保護の諸問題」（北海道自然保護協会会誌、第一九号、一九八〇）に記述。

分裂の実例

住宅などの建設は禁止されている市街化調整区域の山岳、丘陵地帯の土地は山林、雑種地、原野の地目で、しきりに売買されているのであるが、一九七九年中、札幌市内ではつきりと山林として細分化販売され

表 1 札幌市内の山林販売状況 (1979年)

区分	販売場所	販売月日	販売総面積	販売区画	1㎡当たり価格	売主
事例①	西区小別沢26—6	10月13日—15	4,977㎡	20	4,600—11,000円	M 社
②	西区小別沢26—6	11月3—5日	3,069㎡	17	3,000—8,200円	K 社
③	西区平和176	9月15—17日	1,374㎡	8	6,500—12,705円	H 社
④	中央区宮の森1274—152	10月13—15日	3,966㎡	9	9,077—22,700円	H 社
⑤	中央区宮の森1274—152	11月3・4日	2,640㎡	8	11,520—18,500円	K 社
⑥	中央区宮の森131—2	10月6—8日	2,970㎡	9	9,090—19,710円	U 社
⑦	南区石山691—28	6月2・3日	1,375㎡	132㎡より自由	8,500—18,000円	M 社
⑧	南区南の沢1884—79	7月28・29日	2,959㎡	8	7,575—13,030円	K 社
⑨	南区簾舞358—1	10月13—15日	2,415㎡	8	5,000—9,980円	H 社
⑩	豊平区真栄478—4	6月9・10日	1,485㎡	7	5,940円	K 社

表 2 北海道内都市近郊林地の価格

(1979年、円)

所在地	1㎡当たり価格
札幌市南区滝野199—1	305
札幌市南区簾舞94—1	243
函館市銅山町104—12	104
小樽市新光町413	50
旭川市江丹別町中央27—1	37
留萌市字マサリベツ1408	45
北見市美山町85—1	95
伊達市松カ枝町110—3	113
中川郡幕別町札内文京町24	63
釧路市美濃7	20

昭和54年度北海道地価調査書から作成。

これらの山林は、さらに小分けして販売されており、販売総面積を販売区画で単純に割ってみても事例一は二四八㎡、事例二は一八〇㎡、事例三は一七一㎡、事例四は四四〇㎡、事例五は三三〇㎡、事例六は三三〇㎡、事例七は「一三三二㎡より自由分割」と明記、事例八は三六九㎡、事例九は三〇一㎡、事例一〇は二二二㎡である。この

た例を一〇例とりあげ表一にまとめた。これらの例は土地業者が宣伝のため一般の日刊新聞に折り込んで多数住民に配布したりフレッツを各方面の協力をえて収集した(1)。
まず販売場所であるが、札幌市内でまとまった山林の存在するのは南西部山地と南東部丘陵地であることから、当然のことながら、これらの地帯を含む西区、中央区、南区、豊平区に制限されている。そして土地業者が一回に売りだす販売総面積が最少で一、三七四㎡(事例三)、最大で四、九七七㎡(事例一)であり、通例山林として売買される面積としては非常に狭く、すべて五、〇〇〇

㎡以下であるのが目につく。
一九七四年十二月に施行された国土利用計画法で、市街化調整区域内の土地五、〇〇〇㎡以上を売買する場合は、事前にその土地の取引価格、利用目的などを都道府県または政令都市に届け出ることが義務づけられ、届け出を受けた官公庁は地価公示価格にもとづき販売価格、利用方法などを指導することになっている。販売事例がすべて五、〇〇〇㎡以下であるのは、届け出を免れるためのものであることは、自明である。実際、官公庁の担当職員は国土利用計画法施行後二、三年たつてから、山林のこうした小規模販売が急が増えたことを指摘している。

販売区画面積は山林として売買される面積としては小さいが、一軒の住宅を建てるに現在、適当とされる面積である。
次に1㎡当たり販売価格をみると事例二の三、〇〇〇円から事例四の二二、七〇〇円まである。表二に示した北海道内都市近郊林地の価格に比べると、どれだけ高価であるかがわかる。表二の林地価格は北海道庁が国土利用計画法にもとづき価格審査などの基準にするため一九七九年七月一日現在で調査したもので、林地については六十基準地点を対象としている。調査では林地は一〇アール(一、〇〇〇㎡)を単位としているが、販売事例ではすべて一㎡を単位としているので容易に比較できるようにするため、ここでは基準地価格を一、〇〇〇分の一に割って表示した。同調査による北海道内林地の類型別平均価格は、同じく1㎡に換算して都市近郊林地一〇六円、農村林地四六円、林業本場林地三二円、山村奥地林地十八円、公道平均五三円である(2)。
おそらくは現在でも林地が林業経営を目的に売買される場合は一〇アールを単位に取引されるであろう。また調査に現われた札幌市南区滝野一九九一(一、三三〇五円)、札幌市簾舞九四一(一、二四三三円)の林地も市街地から遠く離れており、販売事例の林地とは評価額がちがうのだろう。しか

写真 1

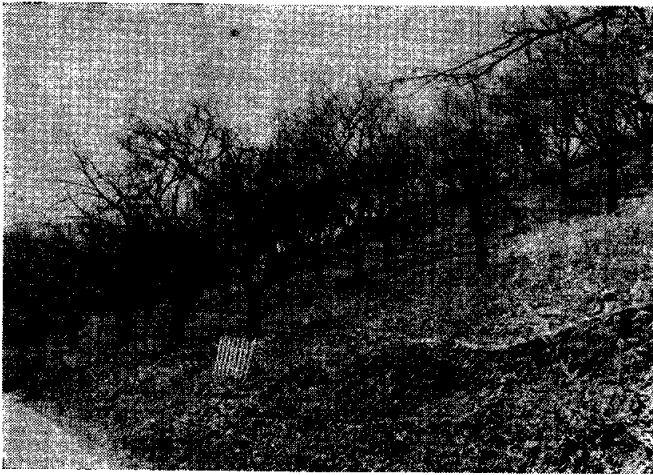


表 3 所有山林がある林家数と所有山林面積

	1960		1970	
	林家数	面積	林家数	面積
全 国	2,659,041人	6,334,781町	2,544,301人	6,691,579ha
うち北海道	111,262人	754,732町	93,298人	702,944ha

世界農林業センサス

しそれにしても札幌市内の都市近郊林地二四三円—三〇五円と、販売実例三、〇〇〇円—二二、七〇〇円、つまり一二倍から七四倍という価格差は巨大でありすぎる。林地としての地価公示価格は、全く無視されて販売されていることがわかる。

一方、これらの販売林地に近接した市街化区域内の宅地の価格はどうかであろうか。同一一九七九年度北海道地価調査書から、最も地番の近い宅地の一戸当たり価格をあら

げてみる。つまり事例一、二、三の林地に近いのは札幌市西区手稲福井二六一—二八であるが、ここは三四、二〇〇円。事例四、五、六に近い中央区宮の森二条一七丁目一二三五—一三八は三〇、七〇〇円。事例七に近い南区石山四七三—三三三は二二、〇〇〇円。事例八に近い南区南の沢一六七八—九八は二四、〇〇〇円。事例九に近い南区篠舞四五八—三五五は九、六〇〇円。事例一〇に近い豊平区真栄三二番五四は二〇、九

〇〇円である。つまり販売されている林地は、近隣の宅地の二〇%から六〇%低い価格で売られているものが大部分で、中にはほぼ宅地とひとしいか事例九のように宅地を上回るものがある。これらの販売林地は本来の林地価格とは全く遊離し、宅地とほぼ連動した価格で売られていることが、ここで明らかになる。

宅地の価格設定そのものが合理性に乏しいことが指摘されている(3)が、都市近郊林地は、さらに不合理に売買されているわけであり、さらに日本社会の異常さが、ここに極端な形で露呈しているとみてよいだろう。

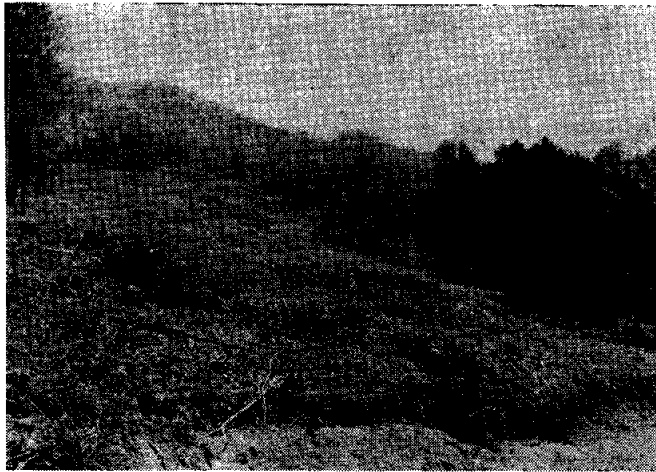
ところで、表一をみて事例一と二、事例四と五は同一地番であることに気づく。事例一と二の林地は写真一に示す急斜面のクリ林であるが、一九七九年十月、下草と樹木の一部分が切り払われ、白い小さなサクのようなものをとどころに立てて、四、九七七㎡を二〇区画に分割して販売。一ヵ月後には別の会社が三、〇六九㎡を一七区画に分割して販売している。おそらく十月の販売の際は四、九七七㎡、二〇区画のうち一、九〇八㎡、約三区画しか売れず残りをM社がK社に売却するか、同じ経営者が別の会社を設立するなりして再度の販売を企てたのであろう。同一地番の事例四と五

についても同じ事態であろう。一度、持主を離れた森林が土地業者の手を転々としてつ、常に細分化されながら買い手を求めていく姿が手にとるようにわかる。

さらに写真二を示す。これは事例一と二に近い札幌市西区福井の五天山(標高三〇三m)という山の森林の一部が伐採され販売された姿である。同地の所有者の兄なる人に直接会って聞くことができたのであるが、五天山は戦前まで造林会社が所有。その後、近くの農家に売却された。伐採された森林は父から二人の兄弟に相続されたのであるが、兄弟の一人は、営業資金とするため自分の所有分を土地会社に売却。その土地会社は樹木がない方が高く売れるということから伐採して、さらに他の人に売ったのであるという。この例のように建築はできないにもかかわらず、わざわざ樹木を切り倒して「雑種地」、「原野」などの地目で売却された姿が、都市近郊林地のあちこちでみうけられる。分割販売され放置される森林と同様、自然の大きな荒廃を生みだしていくであろう。

▲註▼

(1) 札幌市周辺の私有林が一九七九年ごろから急に分割販売されだしていることに気づき、売買実例を調べようとしたが土地会社に直接聞くのは「企業秘



統計に現われた
日本の私有林所有者

このように激変しつつある日

(3) たとえば、佐藤哲郎「現代日本の土地問題」お茶の水書房、一九七四年。

密」ということで至難であり、また無用の混乱を招くことが予想された。このため手許の日刊新聞に折り込まれてくるリーフレットを数枚集めてみたが実際は森林地帯でも「雑種地」「原野」となっているものが多かった。そこで札幌市内の関係官公庁に問い合わせたところニカ所で、市街化調整区域内の売却を宣伝するリーフレットを数十枚保存しており、このうちから一九七九年中の札幌市内で地目を山林と明

記していたものを選びだした。なお販売価格の高いものだけを選びだすといった選択は加えていない。
(2) 同調査によると市街化区域内の住宅地全道平均価格は1㎡二、四三〇〇円。一方、林地の全道平均価格は1㎡に換算すると五三三円一〇銭であるから住宅地の四五七分の一の価格である。また都市近郊林地は全道平均1㎡一〇六円八〇銭であるから住宅地の二二七分の一の価格である。1㎡を単位として売買される住宅地と、一

〇アール(一、〇〇〇㎡)を単位として売買される林地を同一単位にして比較するのは現実的ではないかもしれない。しかし、われわれは計量単位に弱く、単位が違えば往々にして厳密な比較を忘れることから一特に林地売買において一あえて、このようにした。

本の私有林の所有者は、どれほどいるのであろうか。日本全体の私有林所有者数は十年に一度ずつ行われる世界農林業センサスによってみるしかないが、表三のように一九六〇年には二六五万九、〇四一人で、一九七〇年には二五四万四、三〇一人であり、かえって一万四、七四〇人が減少している。ただし、この統計は一〇アール以上の森林をもつ林家を対象としており、所有面積が一〇アール以上であればもちろん数えるが、一〇アール以下については数えない。前述した都市近郊森林の分割販売にみられるように、たとえば、一ha(一、〇〇〇㎡)の森林が二十人に分割され、それぞれの所有分が五アール(五〇〇㎡)になれば、調査対象とせず、その一haの森林も私有林面積から除外するという方法がとられていることに注意すべきである(1)。
一九七〇年センサスの内容をみると、一〇アールから五haまでの小規模所有者は二二五万二、九二六人で所有者総数の八八・五二%を占めており、零細所有の姿を示しているが、センサスの調査方法からして一〇アール未満の所有者は、さらに多数にのぼるとみなければならぬ。
北海道でも、表四にみるように私有林面積五ha未満の所有者は一九七八年で個人、事業体合わせて九万四、八一一人で道内所

表 4 1978年・道内私有林の規模別所有状況(人、1000ha)

区分	5 ha未満			5—50ha			50—500ha			500ha以上			計		
	所有者数	所面	有積	所有者数	所面	有積	所有者数	所面	有積	所有者数	所面	有積	所有者数	所面	有積
個人	92,468		171	46,370		558	2,167		238	38		37	141,043		1,004
事業体	2,343		5	2,403		39	870		136	206		333	5,822		513
計	94,811		176	48,773		597	3,037		374	244		370	146,865		1,517
	64.5%		11.6%	33.2%		39.4%	2.1%		24.6%	0.2%		24.4%	100%		100%

注 1. 道林務部資料(1978年12月末現在)から作成

表 5 北海道内私有林の所有状況

(人、ha)

区 分	1973		1978		増 減		
	所有者数	所有面積	所有者数	所有面積	所有者数	所有面積	
農 家	81,415	519,874	76,828	480,038	△ 4,587	△ 39,836	
非 農 家	育 林 業	789	36,403	1,126	35,279	337	△ 1,124
	林 産 業	1,092	43,768	1,305	44,778	213	1,010
	漁 業	8,196	29,786	8,463	27,079	267	△ 2,707
	商 業	8,219	123,521	8,987	123,136	768	△ 385
	サ - ビス	—	—	85	1,318	85	1,318
	製 業	—	—	959	11,668	959	11,668
家	鉦 造 業	—	—	—	—	—	—
	建 設 業	—	—	—	—	—	—
	公 務 業	3,747	28,966	3,857	28,519	110	△ 447
	自 由 他 計	38,870	273,521	39,433	252,513	563	△ 21,008
合 計	60,913	535,965	64,215	524,290	3,302	△ 11,675	
事 業 体	社 会 体	1,514	364,928	3,133	426,025	1,619	61,097
	団 校 校	1,196	72,891	1,357	73,330	161	439
	学 社 寺	631	7,823	673	8,761	42	938
	社 の 他	669	4,730	659	4,560	△ 10	△ 170
	そ の 計	287	13,296	—	—	△ 287	△ 13,296
	小 計	4,297	463,668	5,822	512,676	1,525	49,008
合 計	146,625	1,519,507	146,865	1,517,004	240	△ 2,503	

- (注) 1. 道林務部調(各年12月末現在)による。
 2. 所有者数は、森林の所在する市町村単位に集計しているため重複がある。
 3. 市町村有林、道有林を除く。

所有者総数の六四・五%を占めており、傾向は全国統計と同じである。しかし、ここでも注意しなければならないのは「五ha未満」と言っても、それは五ha未満の所有者の実数を現わすものではない、ということである

る。統計書には注記されていないが、この調査方法はセンサスと同じく一〇アール以上の所有者は計算するが一〇アール以下については一人だけを数えている。たとえば一〇アールの森林が五人に分割されていて

それぞれの所有分が二アールになっていれば、「Aほか四人」の所有とし、統計ではAだけ一人を一〇アールの森林の所有者として数える方法をとっている。これは、縮尺五〇〇分の一の地域森林計画図には、あまりにも細かい所有区分を記入できないという事情からきているという。一九七〇年センサスでは、日本の林家数は二五万四、三〇一人、一九七八年道庁統計では道内私有林所有者は一四万六、八六五人いることになっているが、これらの調査方法から実際の一〇アール未満私有林所有者はまだ多数おり、しかも把握されていないと言わねばならない。

ることがわかる。とくに個人では、森林面積があまり狭すぎるため評価額が一五万円以上にならないのだろう。統計に現れない一〇アール未満の森林所有者を含めると非課税の小さな森林をもつ人は、さらに多いであろう。土地業者が「安全な資産」としての森林所有を宣伝文句の一つとする理由もここにあり、また簡単に売却されていく理由もここにあると思われる。

一方、北海道庁の「固定資産の価格等概要調査」によると、一九七九年度で評価額一五万円以上(課税対象)の山林を所有しているのは個人で八万七、〇三一人、法人で四、四七九人である。これを統計に現われた道内私有林所有者(一九七八年十二月末現在)と比べてみると、個人では約五万人―六万人が評価額一五万円以下、つまり非課税の森林を所有、法人では約一、〇〇〇―二、〇〇〇人が非課税の森林を所有して

△註

(1) 一九八〇年世界農林業センサス実施計画概要「調査は、調査日現在の保有

山林面積が農家林家一〇アール以上、非農家林家および林家以外の林業事業体一ha以上を調査し、一〇アール以上一ha未満の非農家林家および林家以外の林業事業体は、照査表により把握する」。過去のセンサスも同じ方法で行われた。

私有林所有の今後

外国での私有林所有状況を「FAO一九五八年世界森林統計」によつてみると、アメリカでは国有公有林三二%に対し、私有林六八%、西ドイツでは、国有公有林五九%に対し私有林四一%、フランスでは国有公有林

三六%に対し、私有林六四%。以下イタリ
一六一%、スウェーデン七五%、フィンラ
ンド六八%であり、日本と同様(五八%)、
私有林の占める割合は全森林中の半分が、
それ以上を占めているようである。外国の
私有林の所有規模をみると、西ドイツでは
所有者総数七〇万一、二二一人のうち二ha
未満の所有者が六四・〇%、二ha―五haが
一九・三%で零細所有は日本と似ているが
これらの所有者のほとんどが農地を合わせ
てもっている。またフランスでは私有林所
有者約一五〇万人のうち、一〇ha以下の所
有者が約九八%であるが、そのほとんどが
農用林として利用されている。林業を主要
産業とするスウェーデンでは同国中の森林
の七五%を占める私有林のうち会社有林二
五%、農民所有林五〇%。また農民所有林
の所有規模は一戸当たり平均四〇haと广大
であり、農民が副業として木材を生産して
いることをうかがわせる(1)。

ところが表五によって北海道の私有林の
所有状況をみると、一九七八年で個人所有
者一四万一、〇四三人のうち農家、育林業
林産業と農林業に何らかの関係があるとみ
られる所有者七万九、二五九人(五六・一
九%)に対し、他の職業のものは六万一、
七八四人(四三・八〇%)に達している。
また面積では個人所有林一〇〇万四、三二

八haのうち農家、育林業、林産業に属する
ものが、五六万〇、〇九五haで五五・七六
%なのに対し、他の職業のもの四四万四、
二二三haで四四・二三%となっており、農
林業には利用されていないとみられる面積
が半数に近い。

この計算では事業体五、八二人の所有
する五一万二、六七六haについては対象外
としており、また農林業以外の職業の所有
者でも森林を有効利用する場合もあること
を度外視している。しかし、道内私有林の
少なくとも半分程度は農林業に利用されず
おそらくは放置されていることがうかがわ
れるように思われる。さらに統計に現われ
ない一〇アール未満の所有者が森林を保護
し有効利用していると考えるのは不可能に
近い。

もともと広大な森林面積をもたないもの
にとつて林業経営は不可能である。細分地
では、毎年、生木の一〇分の一から四〇分
の一の樹木を伐採して生計を立てるような
ことはできず、副産物も少なく、森林保護
は実行困難である。ましてや、近年の外国
材輸入により、大規模な共同経営を実施し
ない限り副業としても実施困難な状況にな
っている(2)。

このことが原因となって、都市近郊以外
の奥地森林でも、農家が土地業者などに森

林を売却、土地業者がこれを「別荘地」ま
たは「資産」などとして都市住民に分割販
売しているため、私有林全域で細分化所有
が進んでいると思われる(3)。

札幌市内でみた私有林の極端な細分化販
売は、細分化所有の第二段階とみるべきで
あって、土地ブーム時代に森林を買った人
が利用不能に気づき、小規模森林を土地業
者に売却。土地業者は、この小さな森林を
所有者から買う時には林地価格に近い価格
で買い、一〇〇㎡―四〇〇㎡に細分化して
販売する際には宅地価格に近い価格で売る
ことによって巨額の利益をえているものと
思われる。また販売価格を相対的に低くす
ることも細分化の大きな理由である。価格
の低いものには買い手が多く集まるが、高
いものにはわずかな買い手しか集まらない
からである(4)。

そして、販売の際に強調されるであろう
と思われるのは「土地は必ず値上りする」
という昭和四十年代から相変わらず続いてい
る「地価神話」である。森林の購入者も、
丘陵地の森林にすぐ家が建てられるとは思
わず、いつか市街化区域に編入されると高
く売れるであろう、たとえ編入されなくて
も、買った時よりは高く売れるであろうと
思っているであろう。

こうした期待を支えているのは、五年ご

とに行われる都市計画区域の見直しであり
そのたびごとに行われる市街化区域の見直
しであり、そのたびごとに行われる市街化
区域の拡大である。しかし、一般に都市人
口の伸びは鈍化しつつあり、しかも市街化
区域内にも多くの未利用地を抱えている現
状から(5)、今後は市街化区域内の整備
を進めることが、国や地方公共団体の施策
でなければならない。市街化区域が二〇年
―三〇年単位でしか変更しないものとなれ
ば、都市周辺森林にまで及んでいる地価神
話は姿を消すであろう。

この一方で、農林業、その他生産目的以
外の森林所有には抜本的な対策がとられな
ければならない。そして公的団体による森
林の共同管理が進められなければならない、ただで
さえ破壊されつつある森林はますます荒廃
するであろう(北海道社会保険看護専門学
校講師)。

〈註〉

(1) 林野庁「海外事情に関する統計」昭和
四〇年度林業に関する年次報告所
収)

(2) 農林水産省北海道統計情報事務所が
一九七八年四月一日から一九七九年三
月三十一日までの一年間の私有林業経
営について調査した結果をあげる。調
査対象となったのは、保有森林二〇ha

から五〇〇haまでの九二戸(任意抽出)であるが、一戸当りの林業経営費二八万六千円に対し、林業粗収益は一六万五〇〇円で、一二万五、五〇〇円の赤字がでている(農林水産統計速報五四—一〇二)。

(3) 農村地帯の森林が土地業者に売られ土地業者がこれを分割販売したために森林組合による共同経営が不可能になった。北海道内の森林が別荘地として本州住民に販売されたが、道路も電線も通じていないことがわかり、購入者が官公庁に救済を求めたなどの話が時おり報道されている。さらには日本道路公団が北海道縦断自動車道建設のため、一九七九年、太平洋岸の北海道白老郡白老町萩野の山林を長さ三・八km幅七〇mにわたって買収しようとしたところ、所有者が二一四人いた。一九七二年から一九七五年にかけて、土地業者四社が農家から山林を買収、これを平均一〇アール前後に細分し、販売した結果だった(読売新聞北海道版一九七九年九月一二日)。これは山林の細分化所有が公共事業に与える影響の一つである。

(4) 北海道内で不動産取得税の課税対象となった山林の件数、面積の推移をみると、
一九七三年度

二万一、二二三件

一〇万四、九一四ha

七四年度

一万六、三三四件

五万二、七七四ha

七五年度

二万七、九一三件

二万五、四三五ha

七六年度

一万〇、三四五件

二万二、八三五ha

七七年度

一万一、一二二件

二万六、八七三ha

七八年度

一万三、一七二件

四万三、三八二ha

つまり山林の取引が件数、面積とも膨大だった七三年度に比べると七四、七五、七六年度とも減少していたが、七七年度から、再び増加し出したことがわかる(七九年度版・北海道土地利用白書)。七四年の国土法施行後、二、三年たったから山林の小規模販売がふえてきたという先述の担当職員の経験と一致している。

(5) 札幌市内には一九七七年で市街化区域内に三、六七六haの未利用地が存在する。これは同年の住宅地六、三〇三haの五八・三二%にひとしい。