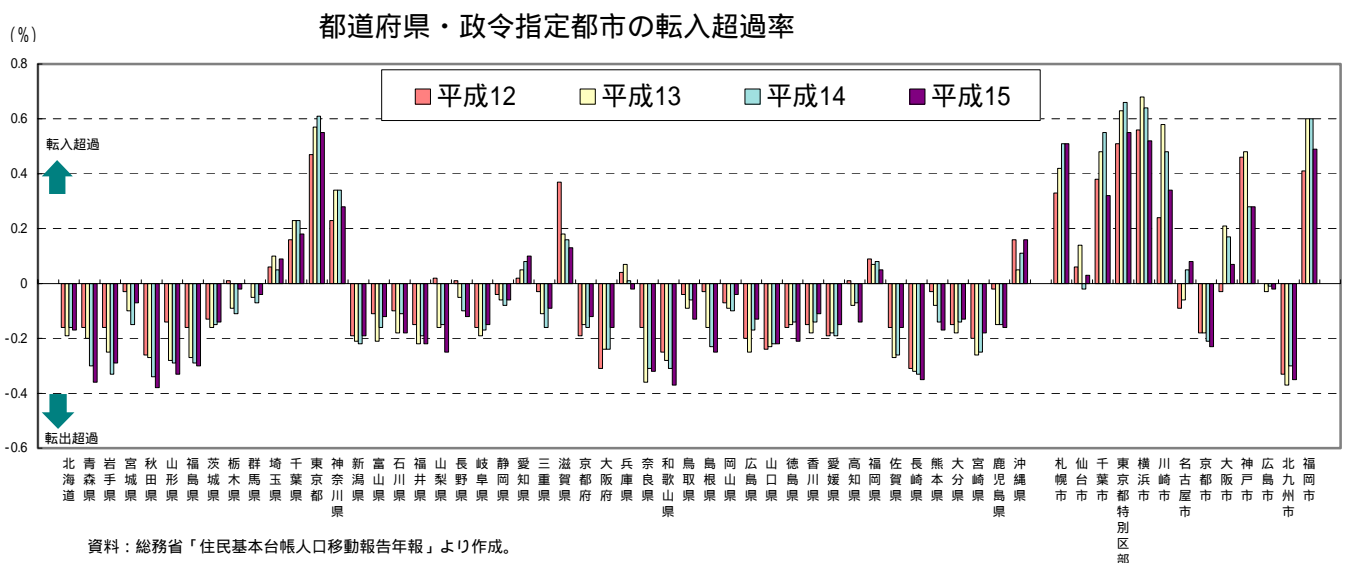


第3節 土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化

1 人口動向の土地・都市への影響

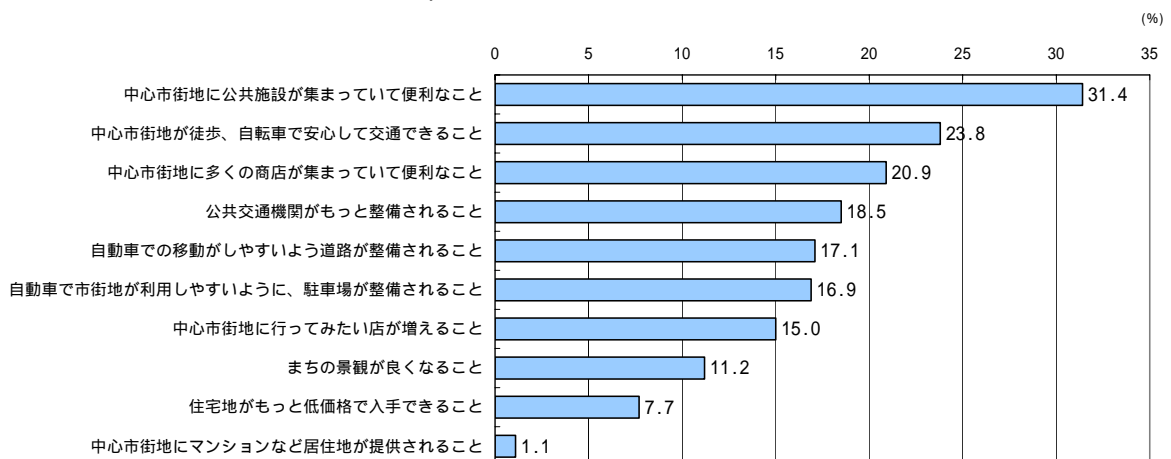
人口が平成18年をピークに、世帯数も平成27年をピークに減少する見込みとなっている。最近では東京圏への人口流入が増える傾向がみられるが、全体としては人口の移動も少なくなっていることから、今後、長期的には、住宅地を初めとする土地の新規の需要は逡減することが予測される。

東京圏においては、平成8年頃から都心回帰の現象がみられ、現在も継続している。また、大阪圏や地方中枢都市等でも、同様の現象がみられるところがある。



地方では、活気のない中心市街地が多くなっており、都市の中心部への公共施設、店舗、住宅等都市機能の集約や、生活しやすい環境の整備などが求められている。

住んでいるまちに望むこと



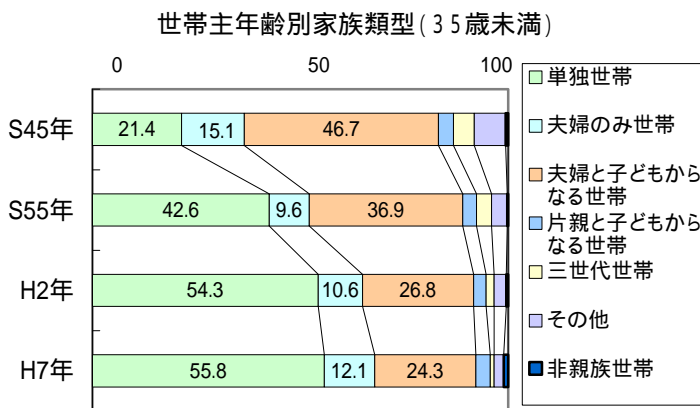
2 世帯・ライフスタイルの変化と土地需要

単身世帯や二人世帯が増加しており（特に若年層と高齢者層）、世帯人数の減少とライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズが多様化している。

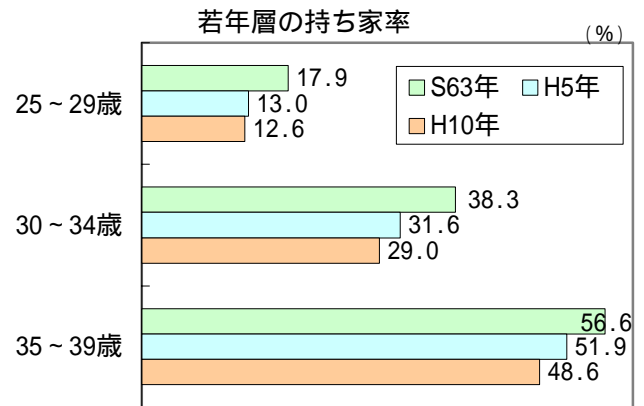
また、東京圏等で都心回帰の現象が継続している一方で、ゆとりある良好な居住環境へのニーズもみられる。

若年層の持ち家率の低下

近年、若年層の単身世帯の割合が高くなっており、持ち家率も低下している。



資料：総務省「国勢調査」

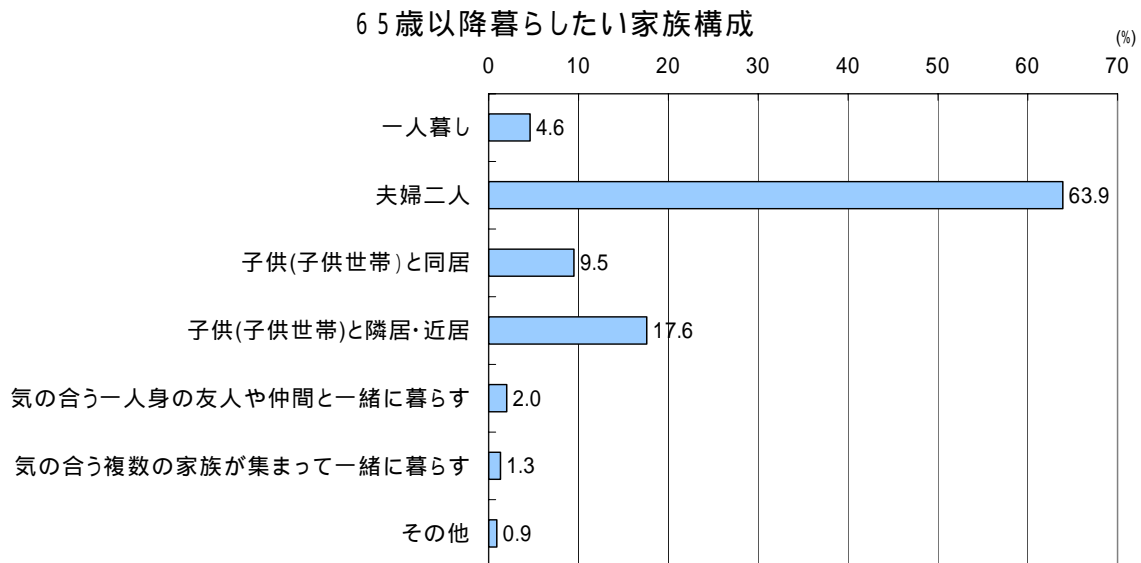


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

団塊の世代（平成15年末で54～56歳）へのアンケート

子との同居を望む割合は減り、夫婦二人を望む割合が6割以上。

子との近居・隣居を望む割合も比較的多い。



資料：国土交通省「これからの住まい方と不動産についてのアンケート」（平成16年1月）

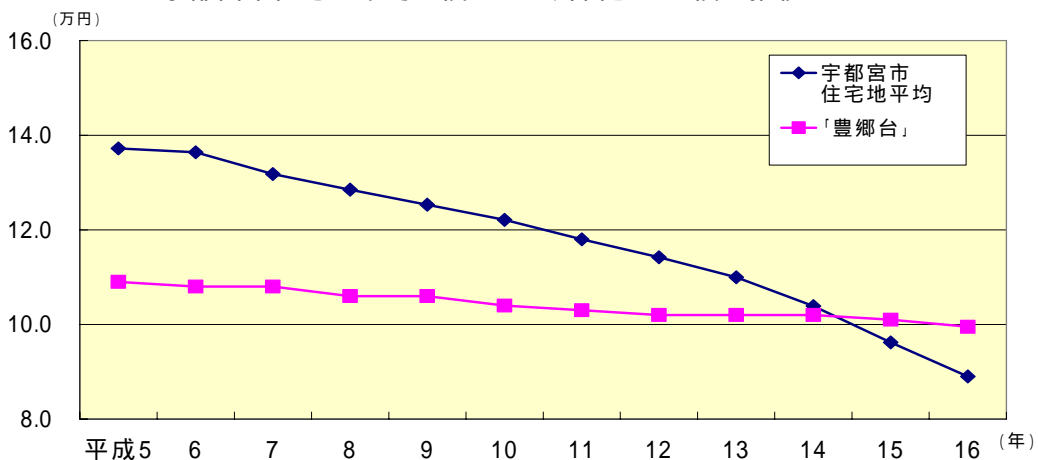
【事例】住みやすく美しい街並みを持つ郊外居住 ～栃木県宇都宮市豊郷台～

平成2年に分譲が開始された「豊郷台」は、JR宇都宮駅から北へ約5kmに位置し、南斜面の丘陵地を活かした総面積約73万㎡、計画戸数約1,600戸の分譲住宅地である。宇都宮環状道路に近く、大学のキャンパスや美術館に隣接しており、「住みやすく美しい街並みを育て、次世代に引き継ぐ」ことをコンセプトに、景観や生活環境の向上や自然環境の保全を目指して、街路樹、散歩道や緑道、公園などのほか、緑地協定により個々の住宅敷地内に植栽を多く取り入れ、緑あふれる美しい街並みを形成している。

また、快適な居住環境を守り、育てていくために、宇都宮市により、最低敷地規模を180㎡、高さを9m以下、建物の外壁や屋根の色彩制限、塀は生垣とすること等を内容とする「豊郷台地区計画」が定められている。

こうした美しい街並み、景観の保全の取組により、「豊郷台」は住宅地として高い人気を有しており、地価についても、市内平均に比べて下落の程度が小さくなっている。

宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」の地価の推移



資料：国土交通省「地価公示」

注1：「豊郷台」の地価は、「豊郷台」にある地価公示の標準ポイント（宇都宮57）の値。

注2：地価公示は、1月1日の標準地価。

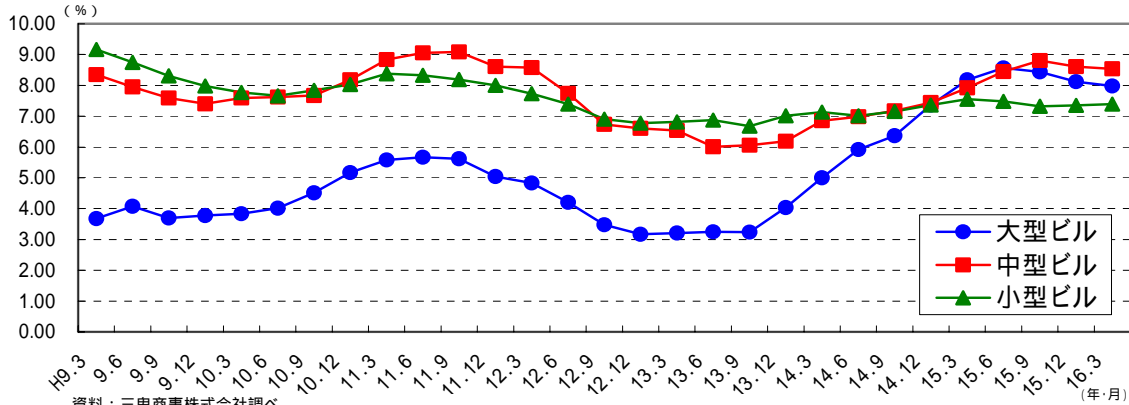
3 社会・経済環境の変化と土地への影響

バブル崩壊後の、第3次産業のウェイトの高まりにみられるようなサービス経済化、社会や経済の国際化（工場の海外立地、都市間競争、外国資本の日本市場への参加）、情報技術の発展（電子計算機の性能の向上、インターネットの普及）といった産業構造の変化により、全国の土地取引件数は減少傾向にあるものの、利用価値の高い東京都心部を中心に需要は堅調であり、取引は活発化している。

オフィス

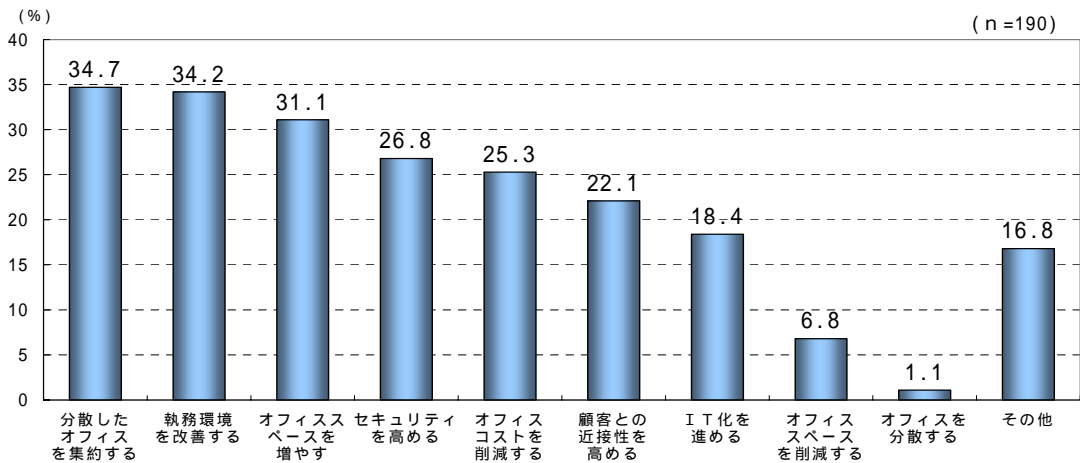
東京都心では、2003年には大規模なビルの竣工が相次ぎ、供給過剰による市況悪化が懸念されたが、景気の回復感もあり、懸念されたほどの空室率の悪化は起きていない。質が高く良い立地にあるものは需要が堅調であり、都心に新築された大規模ビルに移転して、執務環境や立地を向上させる動きがみられる。

東京都心5区のオフィスの規模別空室率



資料：三鬼商事株式会社調べ。
 注1：基準階賃貸面積による規模分類で、大型は100坪以上、中型は50～100坪、小型は50坪未満。
 注2：対象エリアは都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

2002年、2003年に東京23区で竣工した大規模ビルへの移転の目的(複数回答)



資料：国土交通省「オフィス移転実態調査」(平成16年1月)

工業用地

企業が必要とする土地も変わってきており、都市部の工業用地が住宅や商業施設に転換されている状況がみられる。

(大田区蒲田地区 マンション 北関東地域 商業施設 といった転換が多い。)

また、IT関連産業等の工場を戦略的に国内に立地させる事例もみられる。

最近の国内の新規用地での工場立地の事例

事業所名	所在地	敷地面積	事業内容	投資額(億円)	建設着工	従業員数
シャープ 亀山工場	三重県亀山市白木町	33ha	大型液晶、大型液晶テレビ	1500(土地代含む)	平成14年9月	1,000(H16年1月)
三洋電機 二色の浜工場	大阪府貝塚市二色南町	4.2ha(借地)	太陽電池	128	平成15年5月	130(H15年度)
大分キャノン株式会社	大分県大分市岡地区	38ha	デジタルカメラ、デジタルビデオカメラ	150(土地代を含まない)	平成16年4月	1,500(H18年末)
キャノン(柳町事業所)	川崎市幸区柳町	11.3ha	生産技術研究所	240(土地代)	—	—

資料：各社プレスリリース資料、各自治体ホームページなどから作成。

注：- は不明。