

## 【 寄 稿 】

# 土地白書関連調査の概要について

国土交通省土地・水資源局土地情報課  
課長補佐 横田 美香

### ■はじめに

国土交通省では、「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）を毎年公表しているが、その作成に当たり、土地に関する国民や企業の意識や行動を把握するための各所調査を実施した。以下において、平成 15 年版白書（本年 6 月 6 日閣議決定）において取り上げた調査の概要を紹介する。

#### 1. 土地問題に関する国民の意識調査

土地の資産としての有利性や望ましい住宅の形態などに関する国民の一般の意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

#### 2. 土地所有・利用状況に関する企業行動調査

土地所有の有利性や土地の購入・売却に関する企業の意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

#### 3. 土地投資動向調査

土地の売買や土地・建物の利用の増減意向を把握し、土地投資に関する先行指標を作成するため、企業に対し継続的に実施しているアンケート調査である。

#### 4. 土地取引実態調査

土地取引の主体、用途、理由等取引の実態を把握するため、宅地建物取引業者に対し取り扱った土地取引について質問したアンケート調査である。

#### 5. 都市における土地利用の課題と方向性に関する調

### 査

都市（特に地方都市）における土地利用上の課題や施策の方向性に関して全国の市及び区に対して実施したアンケート調査である。

#### 1. 土地問題に関する国民の意識調査の概要

##### (1) 調査方法等

- ① 調査対象：全国の 20 歳以上の者 3,000 人
- ② 調査方法：調査員による面接調査
- ③ 調査期間：平成 15 年 1 月 11 日～26 日
- ④ 回収結果：有効回答数 2,249 件（回収率 75.0%）
- ⑤ 調査委託機関：(社)中央調査社

##### (2) 調査結果の概要

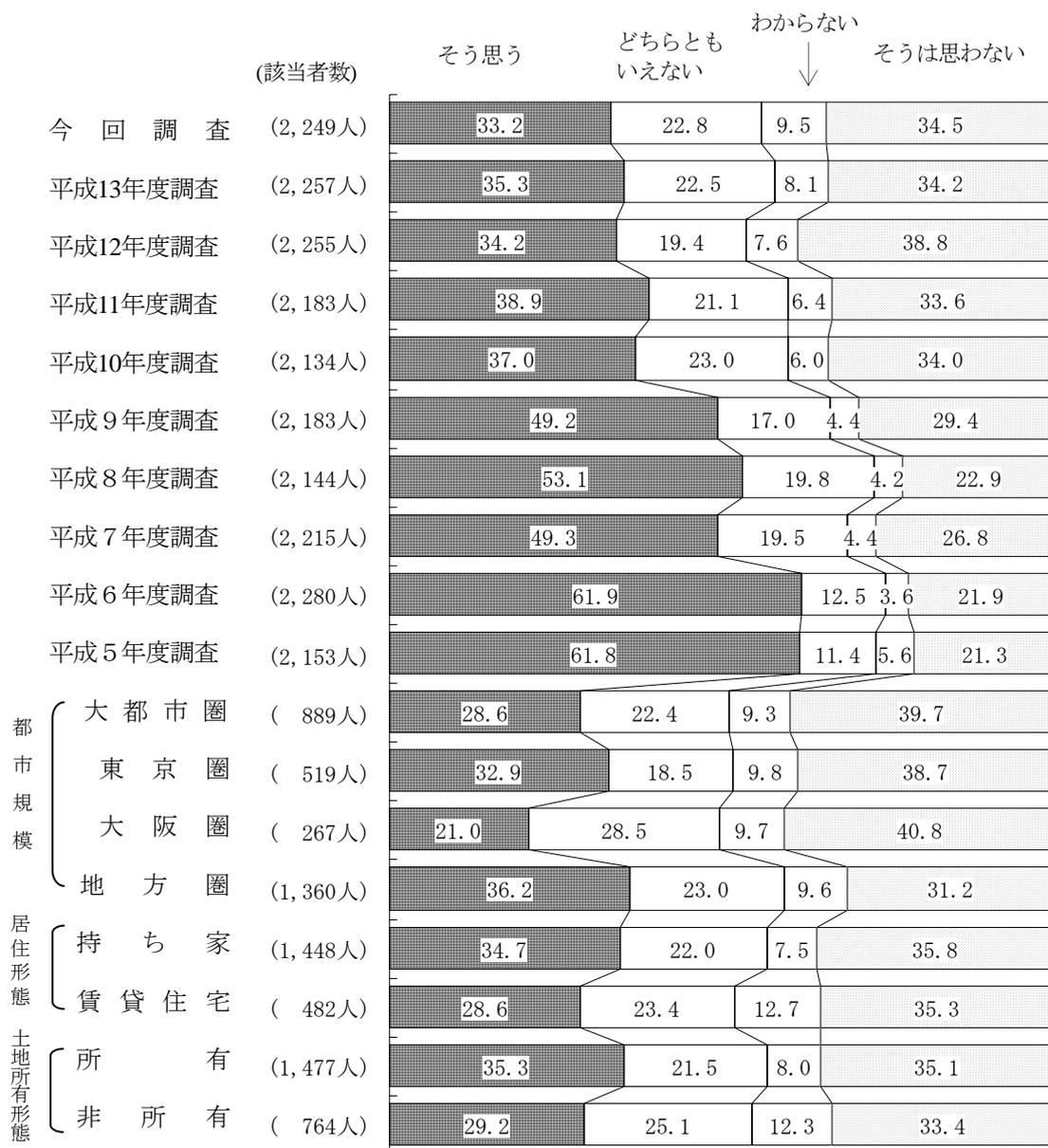
#### ① 土地の資産としての有利性に関する意識

土地の資産としての有利性の意識に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は 33.2%、「そうは思わない」と答えた者の割合は 34.5%であった。「そう思う」と答えた者の割合は調査開始以来最低となっており、最高値を示した平成 6 年度調査(61.9%)から 30 ポイント弱減少している。

都市規模別では大都市圏（特に大阪圏）、住宅所有形態別では賃貸住宅居住者、土地所有形態別では非所有において、「そう思う」の割合が低くなっている。

(図 1-1)

図1-1 土地の資産としての有利性に関する認識

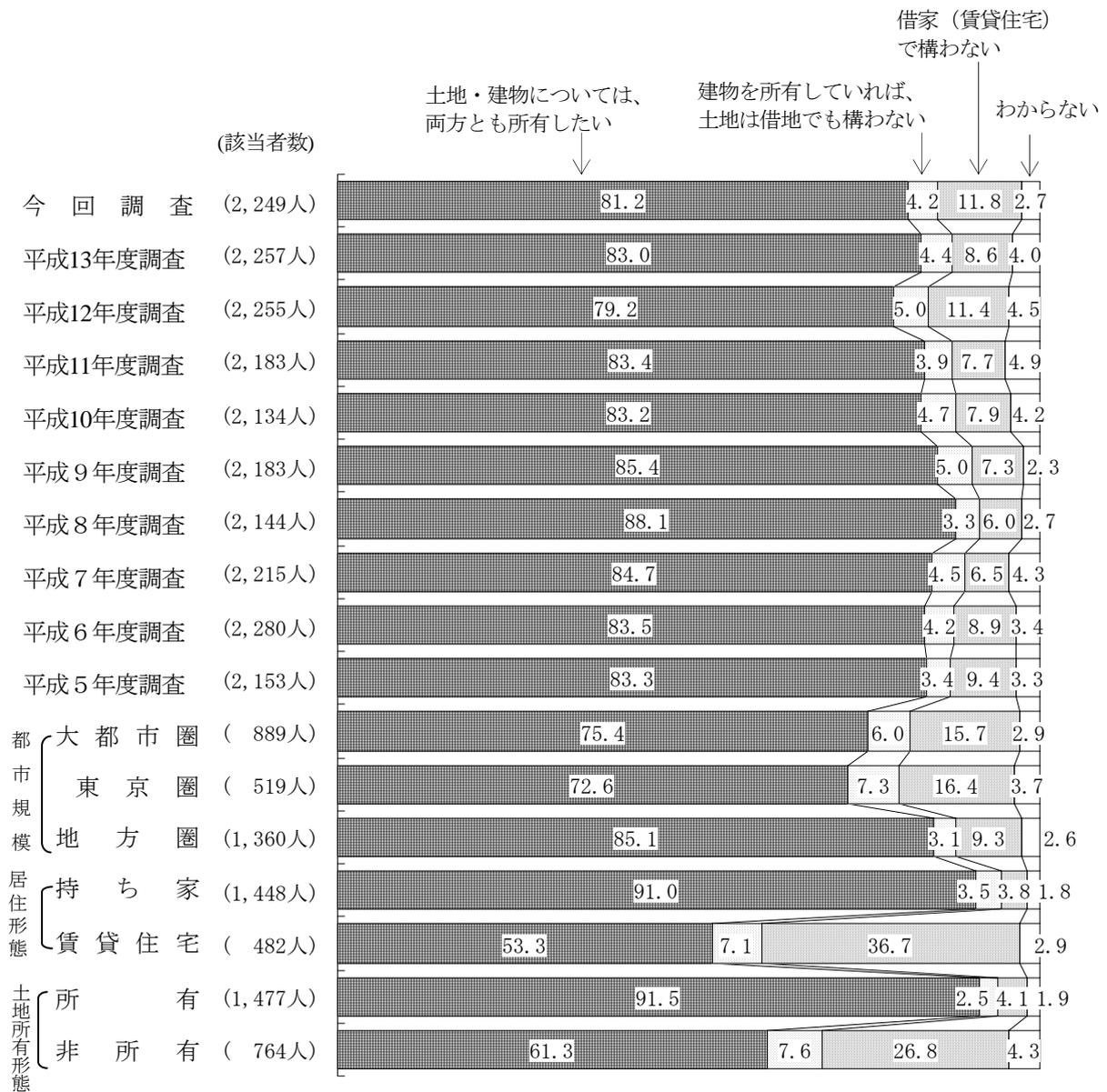


② 住宅の所有に関する意識

住宅の所有意識について聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は81.2%となっており、「持ち家志向」の根強さが

うかがえる。しかし、都市規模別では大都市圏、住居形態別では賃貸住宅居住者、土地所有形態別では非所有において「借家で構わない」と答えた者の割合が高くなっている。(図1-2)

図1-2 住宅の所有に関する意識

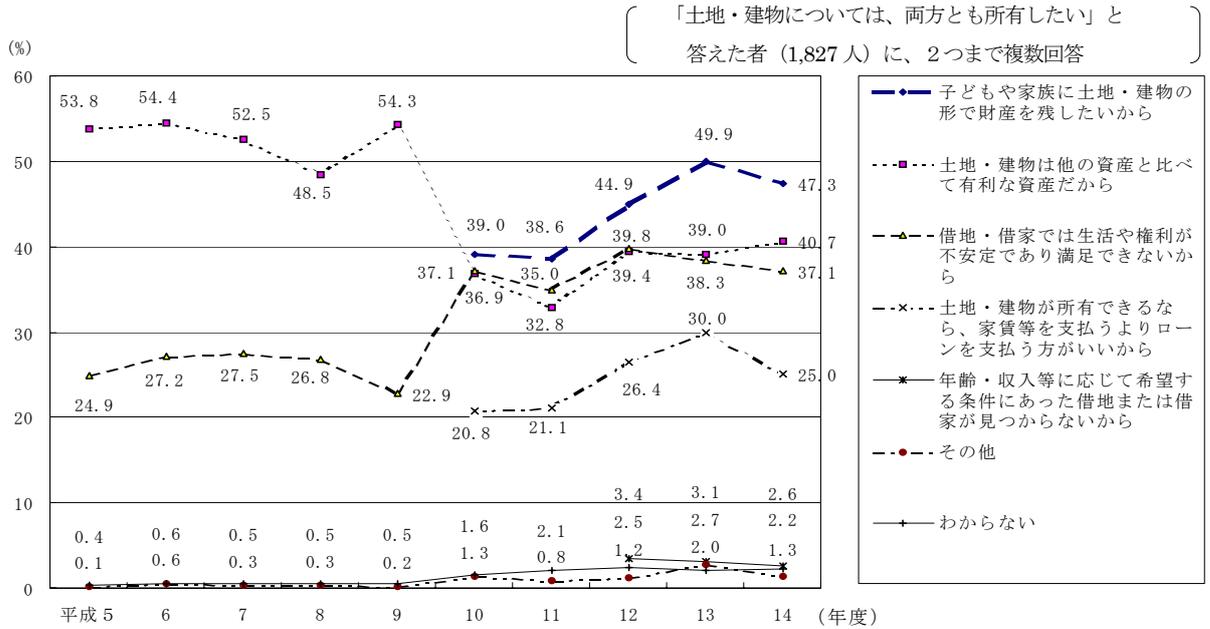


③ 住宅を所有したい理由

住宅について、土地・建物両方とも所有したい理由を聞いたところ、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」をあげた者の割合が 47.3%と

最も高い。「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」(40.7%)は、最近では低くなっている。(図 1-3)

図 1-3 土地・建物を両方とも所有したい理由

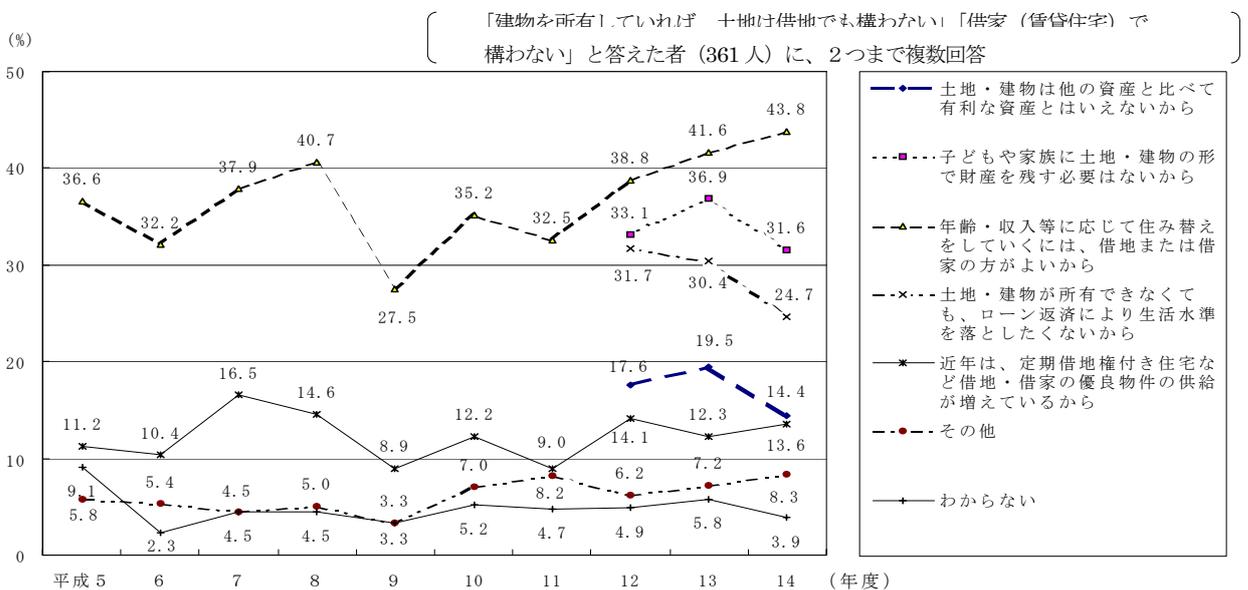


④ 借地・借家で構わない理由

借地・借家で構わない理由を聞いたところ、「年齢・収入等に応じて住み替えをしていくには、借地または

借家の方がよいから」をあげた者の割合が 43.8%と最も高く、増加傾向にある。(図 1-4)

図 1-4 借地・借家で構わない理由



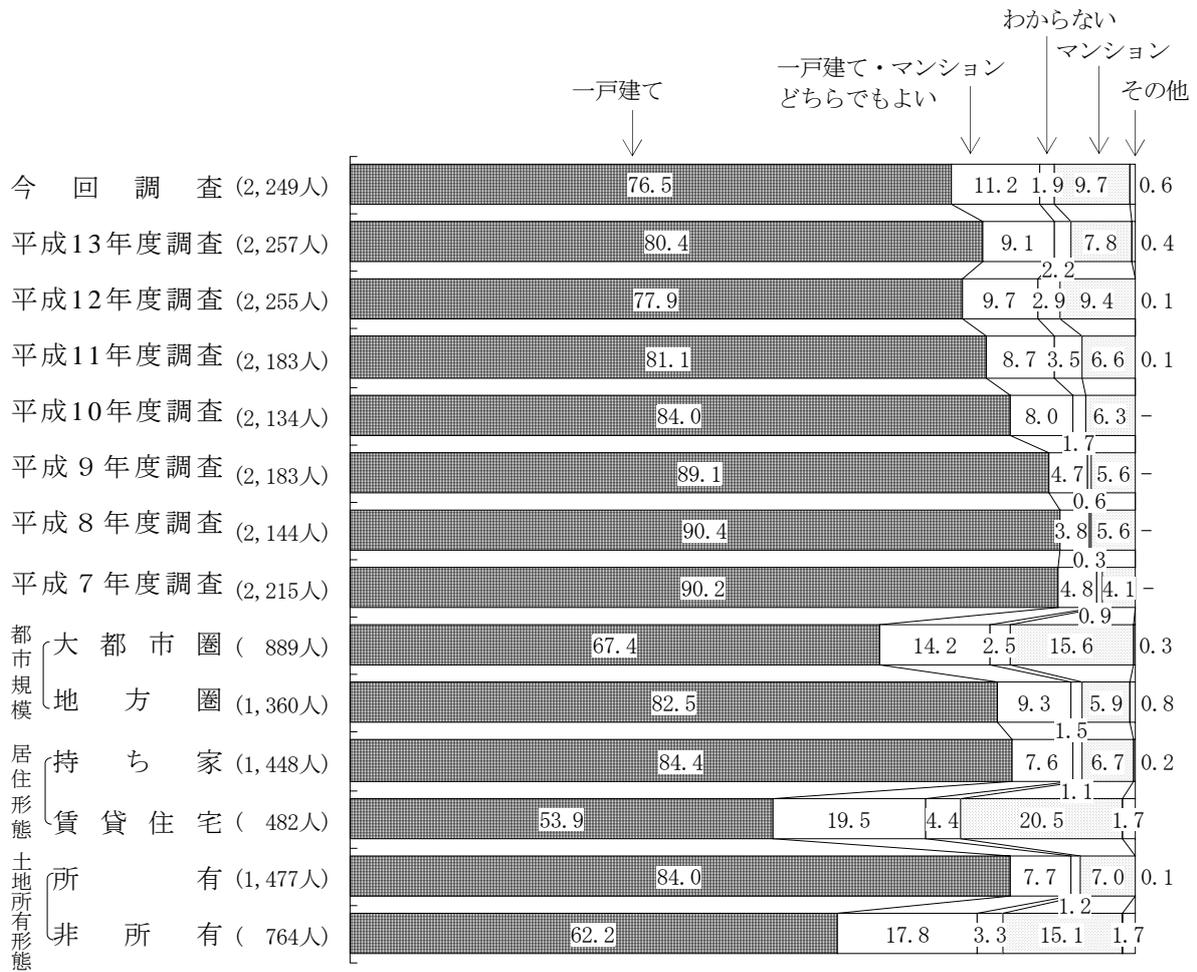
⑤ 今後望ましい住宅形態

今後望ましいと考えている住宅形態について聞いたところ、「一戸建て」と答えた者の割合が76.5%と最も高くなっているが、過去の調査と比較してみると

減少傾向を示している。

都市規模別では大都市圏、住居形態別では賃貸住宅、土地所有形態別では非所有において、「一戸建て」と答えた者の割合が低くなっている。(図1-5)

図1-5 今後望ましい住宅形態



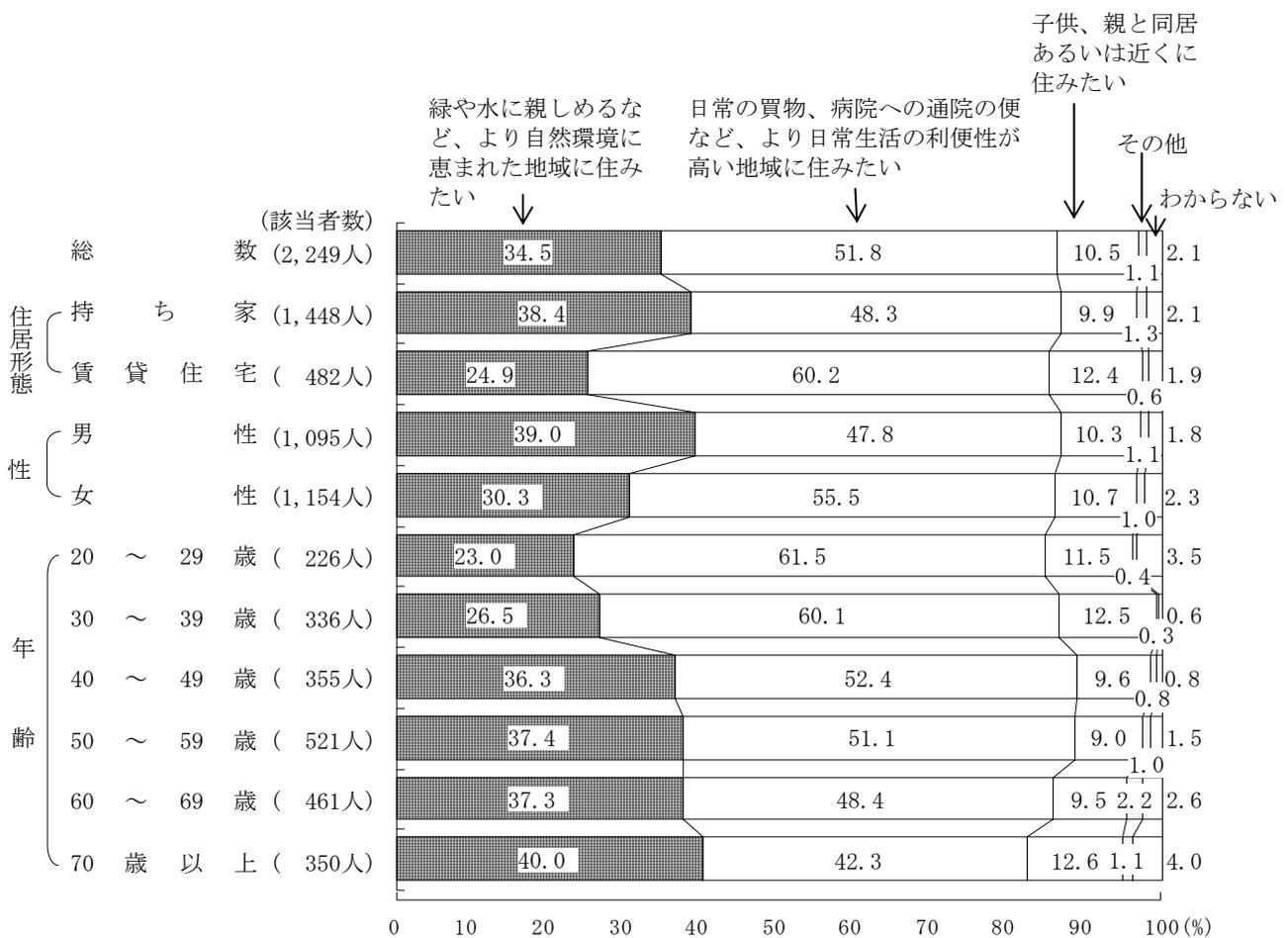
⑥ 今後望ましい住居地

今後望ましいと考えている住居地について聞いたところ、「日常の買物、病院への通院の便など、より日常生活の利便性が高い地域に住みたい」と答えた者の割合が51.8%と最も高く、「緑や水に親しめるなど、より自然環境に恵まれた地域に住みたい」と最も高く、「緑や水に親しめるなど、より自然環境に恵まれた地域に住みたい」が34.5%

より自然環境に恵まれた地域に住みたい」と最も高く、「緑や水に親しめるなど、より自然環境に恵まれた地域に住みたい」が34.5%となっている。

住居形態別では賃貸住宅、性別では女性、年齢別では若年層で、「日常生活の利便性が高い地域」と答えた者の割合が高くなっている。(図1-6)

図1-6 今後望ましい住居地



⑦ その他

以上の他、

- ・利用していない土地の有無、未利用の理由
- ・土地の売買に際し調べた価格情報、公示価格等と売買価格との比較
- ・Jリートの認知度、投資意向、投資理由
- ・定期借地権制度、定期借家制度の認知度、活用意向

・街なみや景観への評価、まちづくりへの参加意向

・まちの中心部の活気についての認識、まちの中心部に望むことなどについて質問をしている。

## 2. 土地所有・利用状況に関する企業行動調査の概要

### 要

#### (1) 調査方法等

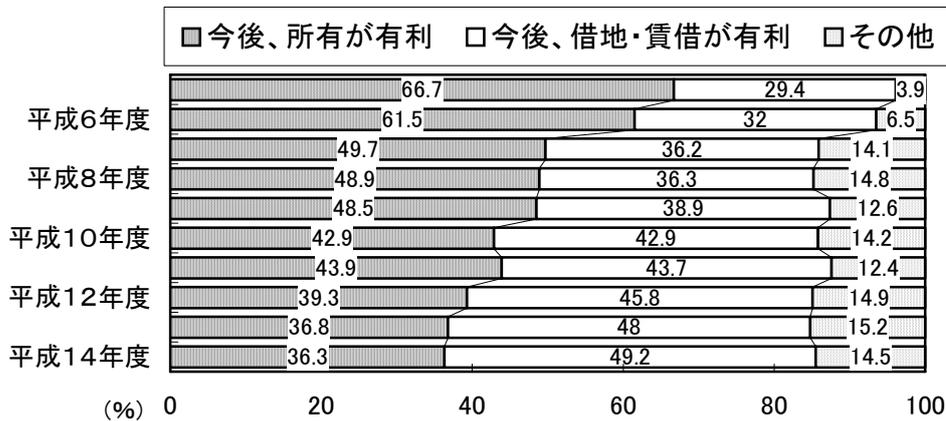
- ① 調査対象：8大都市に所在する株式会社 9,000社（層化二段無作為抽出）
- ② 調査方法：郵送発送、郵送回収
- ③ 調査期間：平成15年1月20日～2月10日
- ④ 回収結果：2,593社（回収率28.8%）
- ⑤ 調査委託機関：(株)ニッセイ基礎研究所

#### (2) 調査結果の概要

##### ① 土地所有の有利性に関する意識

土地・建物について今後、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか尋ねたところ、「借地・賃借が有利」（49.2%）が「所有が有利」（36.3%）を12.9ポイント上回っている。平成5年度の調査開始以来、「借地・賃借が有利」が増加を続けている。（図2-1）

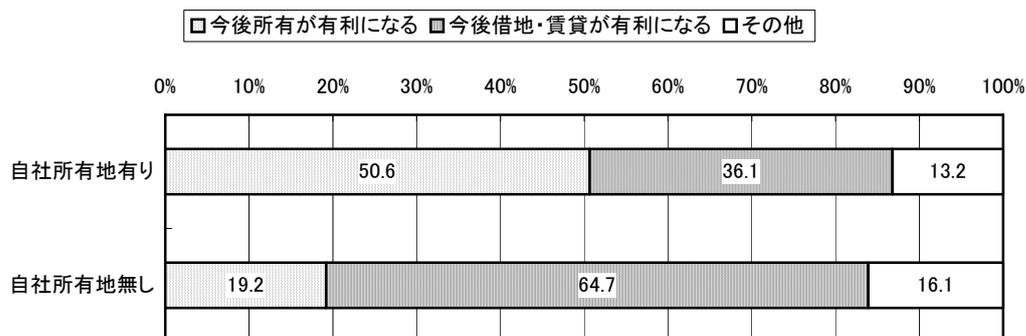
図2-1 今後の土地所有の有利性についての意識



自社所有地の有無別に、所有と借地・賃借の有利性を聞くと、自社所有地がある企業については「所有が有利」が50.6%と過半数を占めている。一方、自社

所有地がない企業について「所有が有利」が19.2%と低く、「借地・賃借が有利」（64.7%）が大きく上回った。（図2-2）

図2-2 今後の土地所有の有利性についての意識(自社所有地有無別)



② 未利用地の状況

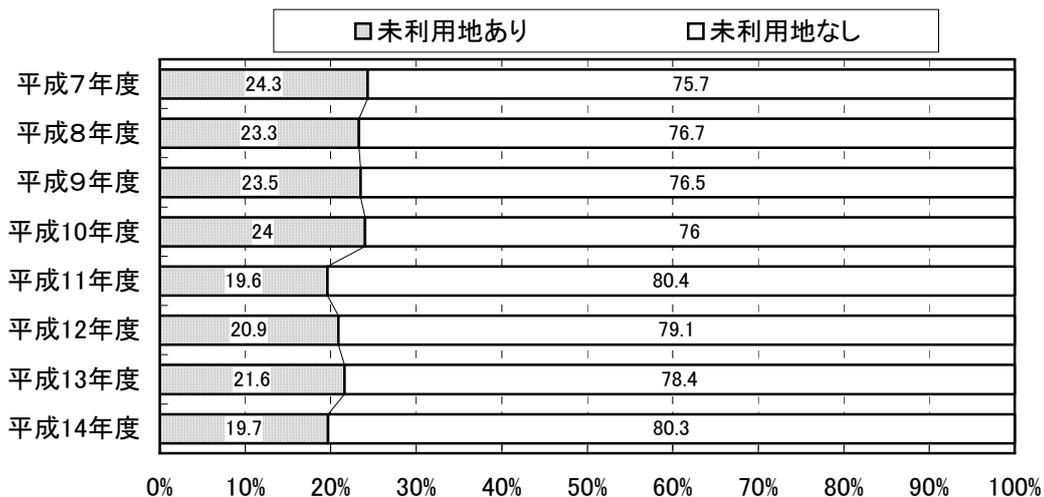
利用の土地がある」企業は 19.7%となっており、わ

【未利用地の有無】

ずかに減少傾向がみられる。(図2-3)

自社所有地を持つ企業(全体の 51.9%)のうち、「未

図2-3 未利用地の有無



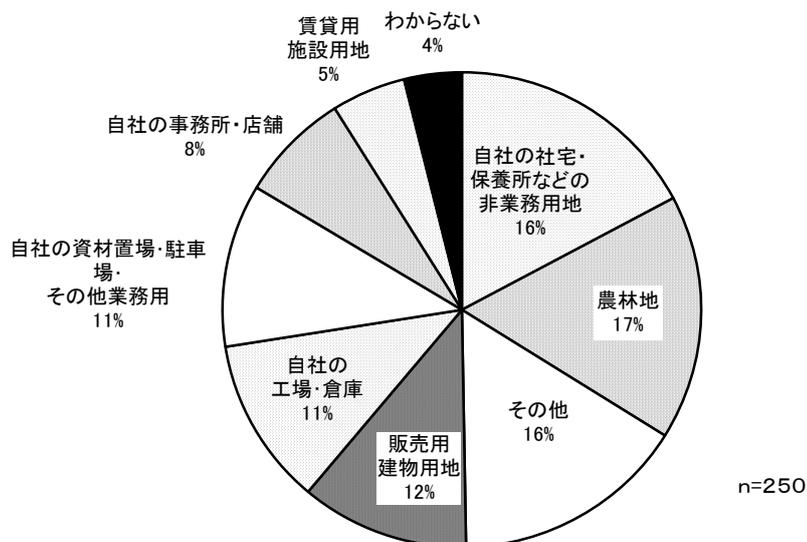
【未利用地の以前の利用形態】

所」(17.2%)が最も多く、次いで「農林地」(16.8%)

未利用地の以前の利用形態は、「自社の社宅・保養

所」(17.2%)となっている。(図2-4)

図2-4 未利用地の以前の利用形態

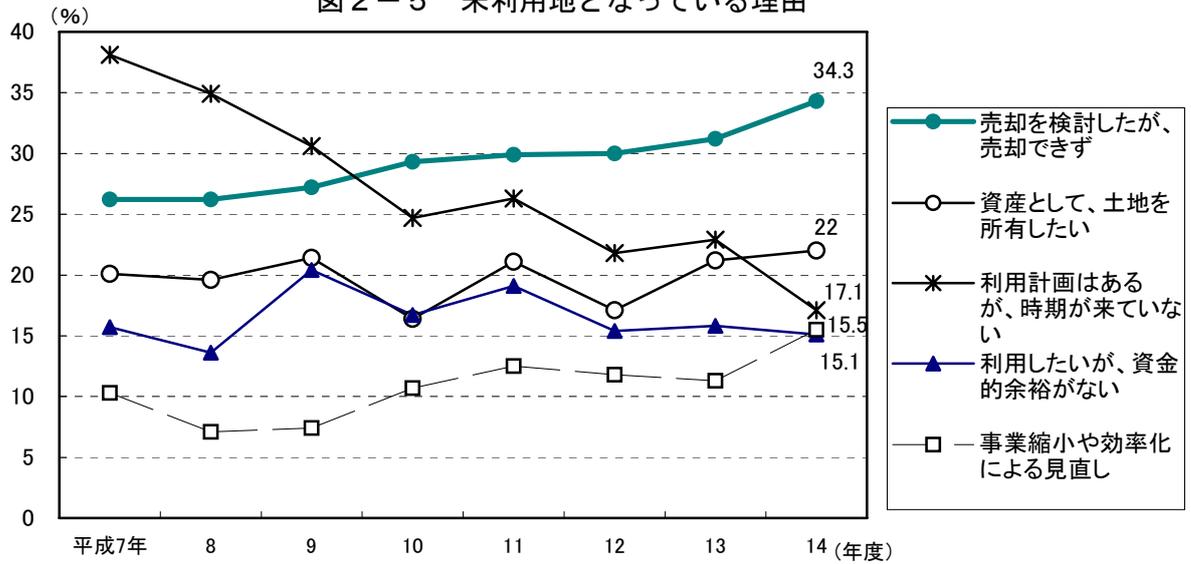


【未利用地となっている理由】

未利用地となっている理由では、「売却を検討したが売却できず」が34.3%で最も多く、年々増加して

おり、売りに売れない状況がうかがえる。一方、利用計画があるものは減少している。(図2-5)

図2-5 未利用地となっている理由



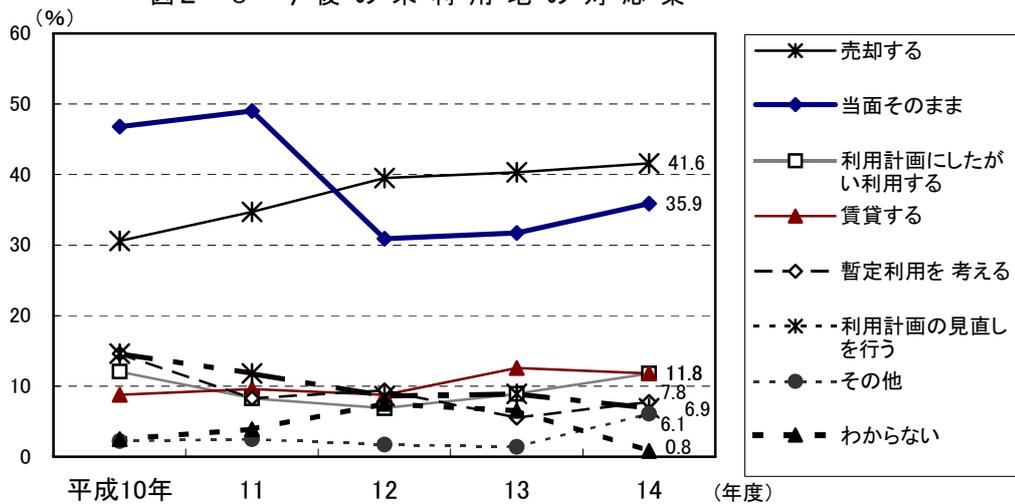
【未利用地の今後の対応策】

未利用地の今後の対応策については、「売却する」

が41.6%で最も多く、増加傾向にある。

(図2-6)

図2-6 今後の未利用地の対応策



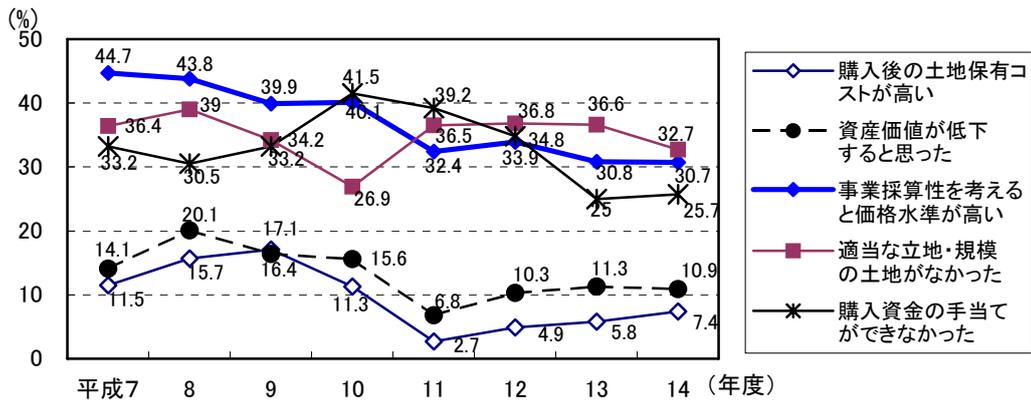
③ 土地の購入・売却に至らなかった理由

【土地の購入に至らなかった理由】

土地の購入の意思がありながらも、実際には購入に至らなかった企業にその理由を尋ねたところ、「適当

な立地・規模の土地が見当たらなかった」(32.7%)が最も多く、次いで「事業の採算性を考えると価格水準が高い」(30.7%)となっている。(図2-7)

図2-7 土地の購入に至らない理由

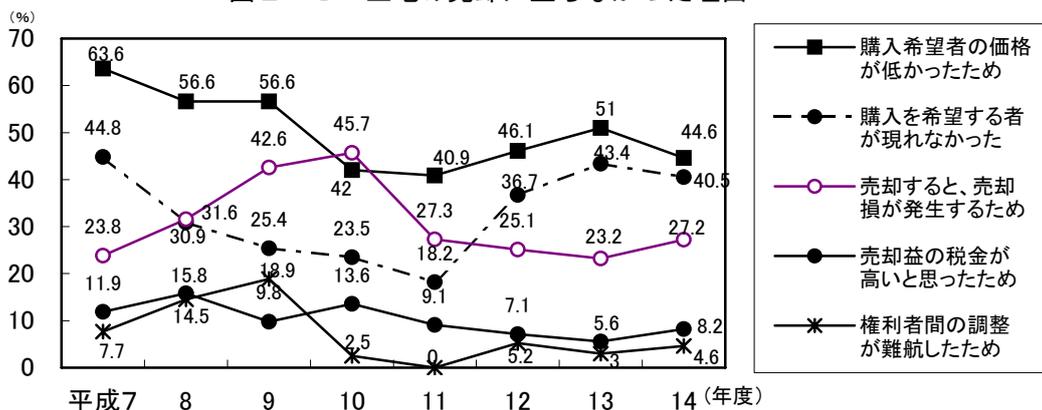


【土地の売却に至らなかった理由】

土地の売却の意思がありながらも、実際には売却に至らなかった企業にその理由を尋ねたところ、「売却希望価格に対し、購入希望者の示す購入価格が低かつ

た」(44.6%)が最も多く、次いで「購入を希望する者が現れなかった」(40.5%)となっている。(図2-8)

図2-8 土地の売却に至らなかった理由



### 3. 土地投資動向調査

#### (1) 調査方法等

- ① 調査対象: 上場企業約 3,500 社及び非上場の大企業 (資本金 10 億円以上) 約 3,500 社
- ② 調査方法: 郵送発送、郵送回収
- ③ 調査期間: 平成 14 年 9 月 4 日～27 日、平成 15 年 2 月 24 日～3 月 13 日
- ④ 回収結果: 9 月調査→有効回答数 2,761 社 (回収率 39.7%)  
3 月調査→有効回答数 2,256 社 (回収率 32.0%)
- ⑤ 調査委託機関: (財) 土地総合研究所

#### (2) 調査結果の概要

#### ① 現在及び今後 (1 年後) の土地取引の状況判断

現在の土地取引の状況を聞いたところ、これまでの調査で「不活発である」との回答が 7 割前後あり、その割合は平成 14 年 9 月調査までわずかに増加傾向であったが、平成 15 年 3 月調査では微減となった。一方、「活発である」との回答は平成 13 年 9 月調査の 3.6%から平成 14 年 3 月調査に 2.3%へ減少し、その後横ばいとなっている。

また、今後 (1 年後) の予想については、平成 15 年 3 月調査では、「活発である」が 2.7%で 1 年前の平成 14 年 3 月調査と比較するとわずかに減少している。「不活発である」は、ほぼ 6 割で推移している。

これまでの調査では、現在の判断と今後の予想を比較すると 1 年後の予想のほうが「活発」がわずかに多く、「不活発」がわずかに少なくなっている。(図 3-1)

図 3-1 現在および今後 (1 年後) の土地取引の状況判断

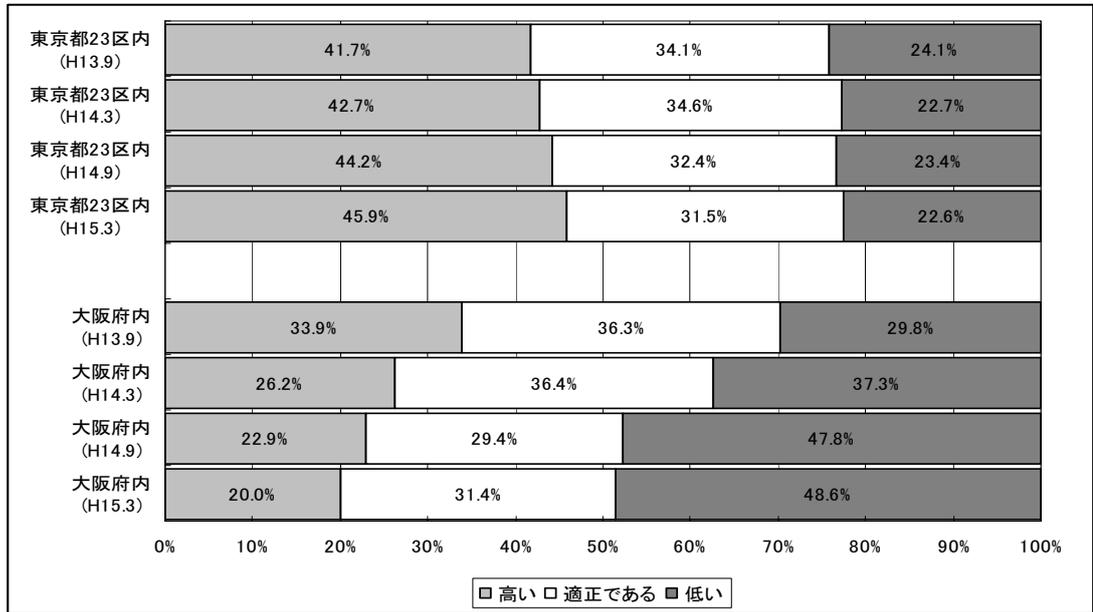
	平成 13 年 9 月調査		平成 14 年 3 月調査		平成 14 年 9 月調査		平成 15 年 3 月調査	
	現在	今後	現在	今後	現在	今後	現在	今後
活発	3.6%	4.7%	2.3%	4.4%	2.1%	2.6%	2.1%	2.7%
不活発	68.7%	61.9%	70.7%	58.2%	71.9%	64.2%	70.3%	62.1%
どちらとも いえない	27.7%	33.4%	27.1%	37.4%	26.0%	33.1%	27.6%	35.2%
DI (活発-不活 発の割合)	-65.1	-57.2	-68.4	-53.8	-69.8	-61.6	-68.2	-59.4

#### ② 現在の地価水準及び一年後の地価動向 (東京都 23 区・大阪府内)

本社が所在する都市における「現在の地価の水準」をどう思うかについてきいたところ、東京都 23 区内ではこれまでの調査で「高い」とする回答が最も多

く、その割合はわずかに増加傾向にある。一方、大阪府内では平成 14 年 3 月調査以来「低い」とする回答が平成 15 年 3 月調査では約 5 割と最も多く、「高い」とする回答は 20.0%まで減少している。(図 3-2)

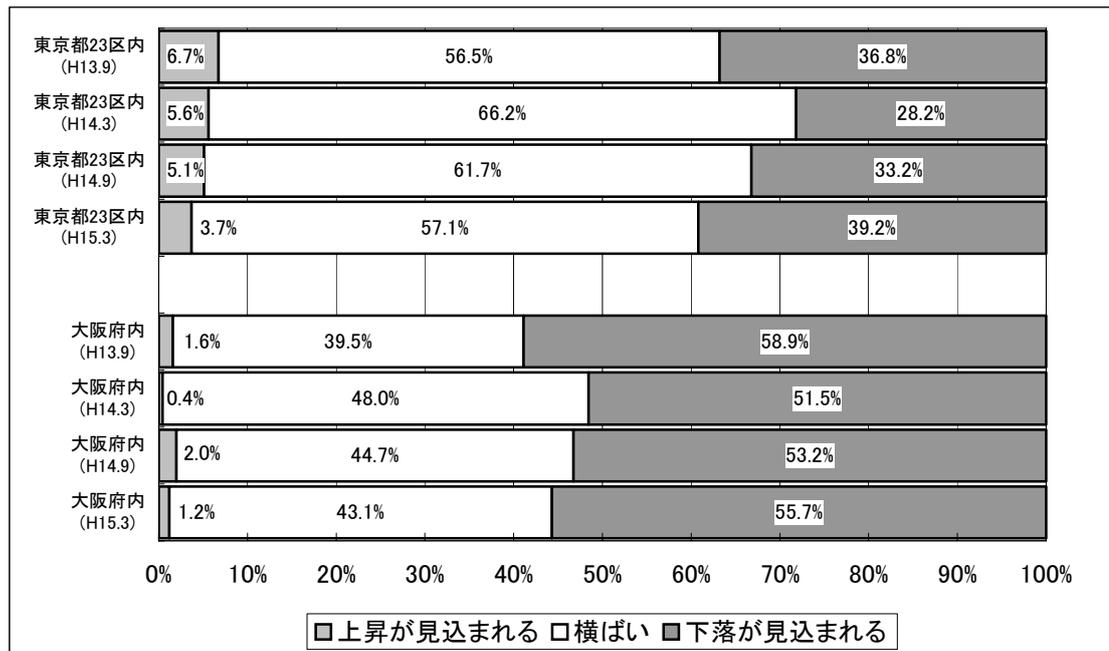
図3-2 現在の地価の水準



本社が所在する都市における「1年後の地価の動向」については、東京都23区内では「横ばい」とする回答が過半を占めているが、この割合は減少傾向にあり、「下落が見込まれる」との回答が増加してい

る。一方、大阪府内では「下落が見込まれる」とする回答が最も多く、過半を占めており、増加傾向にある。(図3-3)

図3-3 1年後の地価の動向

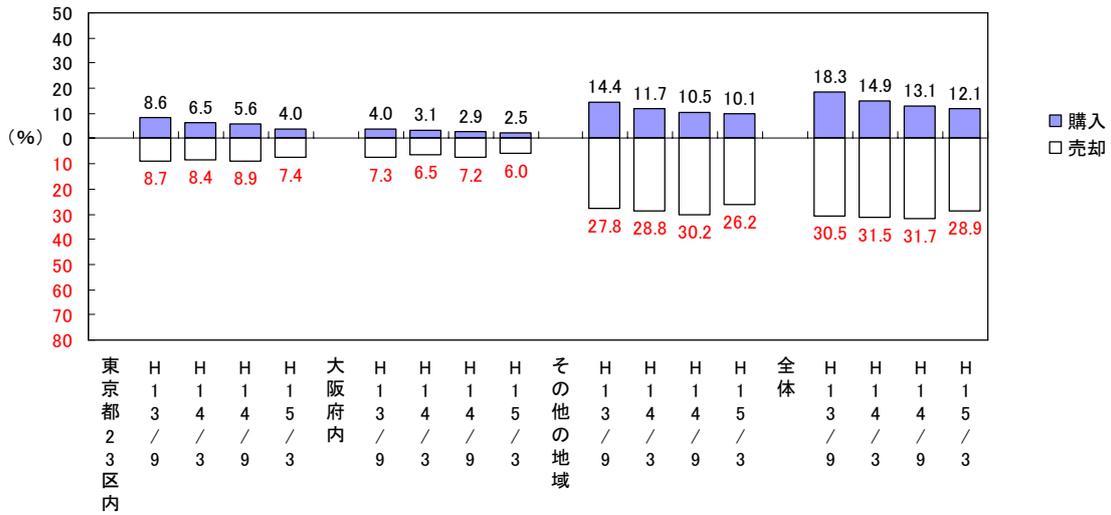


③ 今後1年間の土地の購入・売却意向

今後1年間の土地の購入・売却の意向の有無について、物件の地域区分（「東京都23区内」、「大阪府内」、「その他の地域」）ごとに質問した。

いずれの地域の物件においても購入意向は減少傾向にあり、売却意向が購入意向を上回っている。売却意向自体は、横ばいで推移している。（図3-4）

図3-4 今後1年間の土地の購入・売却意向（全業種）



注：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向「ある」と回答した企業、土地の売却意向「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。  
ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

【購入意向を持つ企業】

平成15年3月調査で、購入意向を持つ企業の属性を見てみた。業種については図3-5のとおりである。

「東京都23区内」に土地の購入意向を持っている企業は、1970年代末までに設立された比較的古い企

業が多く、売上動向が20%以上減少した企業では購入意向が低下する。

「大阪府内」に土地の購入意向を持っている企業も、比較的古く、売上動向が減少した企業では購入意向が低下する。（図3-6、図3-7）

図3-5 購入意向を持つ企業の業種

地域	業種	製造業	建設業	業熱供給・水道	電気・ガス	情報通信業	運輸業	卸売業	小売業	金融業	保険業	不動産業	飲食店・宿泊	サービス業	その他	合計
東京都23区内	企業数	6	15	0	0	3	8	8	2	1	39	0	4	4	4	90
	割合	6.7%	16.7%	0.0%	0.0%	3.3%	8.9%	8.9%	2.2%	1.1%	43.3%	0.0%	4.4%	4.4%	4.4%	100.0%
大阪府内	企業数	5	11	0	0	2	2	5	0	0	27	0	2	2	3	57
	割合	8.8%	19.3%	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	8.8%	0.0%	0.0%	47.4%	0.0%	3.5%	3.5%	5.3%	100.0%
その他の地域	企業数	43	31	8	3	19	8	30	19	0	41	5	15	6	228	
	割合	18.9%	13.6%	3.5%	1.3%	8.3%	3.5%	13.2%	8.3%	0.0%	18.0%	2.2%	6.6%	2.6%	100.0%	

図3-6 購入意向を持つ企業の設立年代

地域	設立年	～1949年	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	合計
東京都23区内		26 29.5%	13 14.8%	10 11.4%	19 21.6%	10 11.4%	9 10.2%	1 1.1%	88 100.0%
大阪府内		19 34.5%	8 14.5%	8 14.5%	9 16.4%	6 10.9%	5 9.1%	0 0.0%	55 100.0%
その他の地域		78 35.0%	38 17.0%	38 17.0%	37 16.6%	21 9.4%	10 4.5%	1 0.4%	223 100.0%

図3-7 購入意向を持つ企業の売上動向（対前年比）

地域	売上動向	20%以上増加	10～20%未満増加	0～10%未満増加	0～10%未満減少	10～20%未満減少	20%以上減少	合計
東京都23区内		14 16.1%	9 10.3%	30 34.5%	23 26.4%	9 10.3%	2 2.3%	87 100.0%
大阪府内		5 9.1%	8 14.5%	19 34.5%	19 34.5%	4 7.3%	0 0.0%	55 100.0%
その他の地域		18 8.1%	23 10.3%	78 35.0%	83 37.2%	17 7.6%	4 1.8%	223 100.0%

④ 過去1年間の土地の購入・売却実績

平成15年3月調査で、過去1年間の土地の購入・売却の実績の有無について質問した。

全体として、平成14年3月調査における今後1年間の土地の購入・売却意向と比べると、購入は実績が

上回り、売却は実績が下回っている。地域別にみると「東京都23区内」「大阪府内」では、購入、売却ともに意向よりも実績が下回る傾向が見られる。（図3-8）

図3-8 過去1年間の土地の購入・売却実績

（地域別）

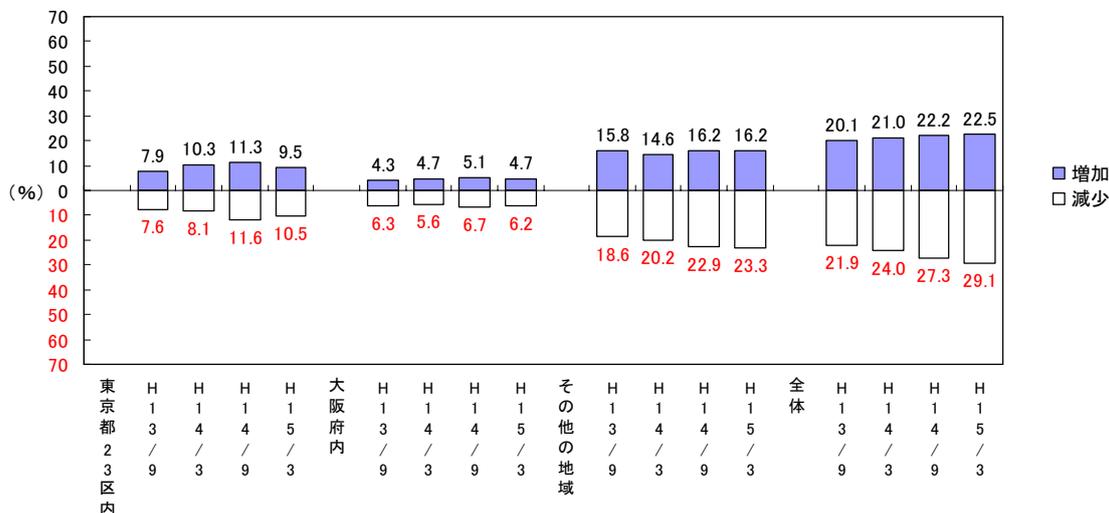
	購入実績	売却実績	回答計	購入意向 （平成14年3月）	売却意向 （平成14年3月）	回答計
全体	526 23.3%	790 35.0%	2,256 100.0%	475 21.4%	976 43.9%	2,223 100.0%
東京都23区内	116 5.1%	173 7.7%	2,256 100.0%	145 6.5%	188 8.5%	2,223 100.0%
大阪府内	49 2.2%	114 5.1%	2,256 100.0%	69 3.1%	146 6.6%	2,223 100.0%
その他の地域	361 16.0%	503 22.3%	2,256 100.0%	261 11.7%	642 28.9%	2,223 100.0%

⑤ 今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向

今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向の有無について、全体では増加・減少意向ともに増加しており、土地の購入・売却意向とは異なっ

た傾向がみられる。土地・建物の増加意向は購入意向よりも強く、企業の土地等に対する考え方が、「所有」から「利用」へと変わってきている様子がうかがわれる。

図表 25 今後1年間の土地・建物の増加・減少意向  
(全業種)



注：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。

- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物のみ利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）
- ・購入・売却に限らず、“賃借する”または“賃借をやめる”場合も含む
- ・“賃借から所有に切り換える”または“所有から賃借に切り換える”場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する
- ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない

注2：増加意向、減少意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。

ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

【増加意向を持つ企業】

平成15年度調査で、増加意向を持つ企業の属性を見てみた。業種については図3-10のとおりである。

「東京都23区内」に土地・建物の増加意向を持っている企業は、1970年代以降の企業が半数と比較的

若く売上動向の増減に係わらず増加意向がみられる。

「大阪府内」に土地・建物の増加意向を持っている企業は、1970年代以前の比較的古い企業が多く、売上動向の増減に係わらず増加意向がみられる。(図3-11、図3-12)

図3-10 増加意向を持つ企業の業種

地域	業種	製造業	建設業	業熱電業 供給・ガス 水道	情報 通信 業	運輸業	卸売業	小売業	金融業	保険業	不動産業	業飲食店、 宿泊	サービス業	その他	合計
東京都23区内	30	10	0	9	12	22	34	19	5	11	11	38	13	214	
	14.0%	4.7%	0.0%	4.2%	5.6%	10.3%	15.9%	8.9%	2.3%	5.1%	5.1%	17.8%	6.1%	100.0%	
大阪府内	13	8	1	1	3	16	15	9	1	8	10	15	5	105	
	12.4%	7.6%	1.0%	1.0%	2.9%	15.2%	14.3%	8.6%	1.0%	7.6%	9.5%	14.3%	4.8%	100.0%	
その他の地域	61	29	7	12	27	27	66	37	3	23	17	46	11	366	
	16.7%	7.9%	1.9%	3.3%	7.4%	7.4%	18.0%	10.1%	0.8%	6.3%	4.6%	12.6%	3.0%	100.0%	

図3-11 増加意向を持つ企業の設立年代

地域	設立年 ～1949年	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	合計
東京都23区内	40 19.0%	23 10.9%	28 13.3%	39 18.5%	32 15.2%	39 18.5%	10 4.7%	211 100.0%
大阪府内	22 21.4%	17 16.5%	14 13.6%	23 22.3%	9 8.7%	14 13.6%	4 3.9%	103 100.0%
その他の地域	94 26.3%	65 18.2%	58 16.2%	61 17.0%	35 9.8%	42 11.7%	3 0.8%	358 100.0%

図3-12 増加意向を持つ企業の売上動向（対前年比）

地域	売上動向 20%以上増加	10～20%未満増加	0～10%未満増加	0～10%未満減少	10～20%未満減少	20%以上減少	合計
東京都23区内	30 14.7%	21 10.3%	68 33.3%	51 25.0%	28 13.7%	6 2.9%	204 100.0%
大阪府内	13 12.9%	12 11.9%	32 31.7%	27 26.7%	11 10.9%	6 5.9%	101 100.0%
その他の地域	35 9.9%	41 11.6%	120 34.1%	113 32.1%	29 8.2%	14 4.0%	352 100.0%

⑥ 過去1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少実績

平成15年3月調査で、過去1年間の土地・建物の増加・減少の有無について質問した。

全体として、平成14年3月調査における今後1年

間の土地の増加・減少意向と比べると、増加・減少ともに実績が意向を上回っている。地域別にみてもすべての地域で増加・減少ともに実績が意向を上回っている。（図3-13）

図3-13 過去1年間の土地・建物の増加・減少実績

（地域別）

	増加実績	減少実績	回答計	増加意向 (平成14年3月)	減少意向 (平成14年3月)	回答計
全体	849 37.6%	875 38.8%	2,256 100.0%	661 29.7%	753 33.9%	2,223 100.0%
東京都23区内	246 10.9%	243 10.8%	2,256 100.0%	231 10.4%	180 8.1%	2,223 100.0%
大阪府内	127 5.6%	139 6.2%	2,256 100.0%	105 4.7%	125 5.6%	2,223 100.0%
その他の地域	476 21.1%	493 21.9%	2,256 100.0%	325 14.6%	448 20.2%	2,223 100.0%

4. 土地取引実態調査

(1) 調査方法等

- ① 調査対象：(社)全国宅地建物取引業協会連合会  
モニター企業1,067社

- ② 調査方法：郵送発送、郵送回収  
③ 調査期間：平成15年2月6日～17日  
④ 回収結果：有効回答数550社991件（回答企業の割合51.5%）  
⑤ 調査委託機関：(株)野村総合研究所

## (2) 調査結果の概要

調査対象となった宅地建物取引業者が、最近1年間（平成14年1月～12月）に係わった土地の取引（売買、仲介など）のうち代表的な事例に関する主体の属性、土地の利用目的、取引のきっかけ、土地の用途を質問した。

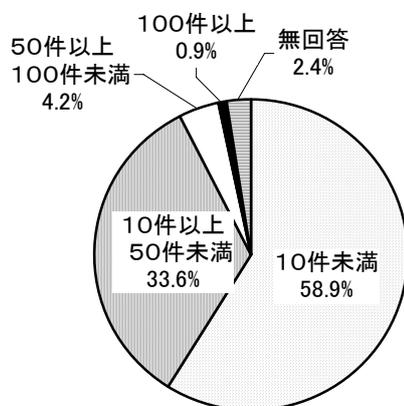
## I 最近1年間回答会社の扱った取引の特徴

### ① 最近1年間の取引件数

「10件未満」が最も多く約6割を占めており、次に多い「10件以上50件未満」とを合わせると9割を超える。比較的小規模な事業者を対象としている。

（図4-1）

図4-1 回答会社の取引件数



### ② 最近1年間扱った土地取引の売主・買主属性（個人か法人か）

個人・法人割合を加重平均により求めると、

売主側：個人 72.1%、法人 27.9%

買主側：個人 75.0%、法人 25.0%

となっている。

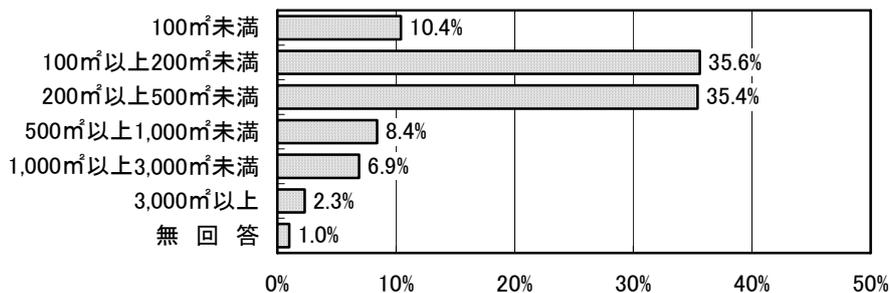
## II 最近1年間の代表的な土地取引事例について

### ① 取引された土地の面積

「100㎡以上200㎡未満」と「200㎡以上500㎡未満」の回答が多く、両者を合わせると約7割となっている。「100㎡未満」との回答も約1割ある。（図4-2）

2)

図4-2 取引された土地の面積



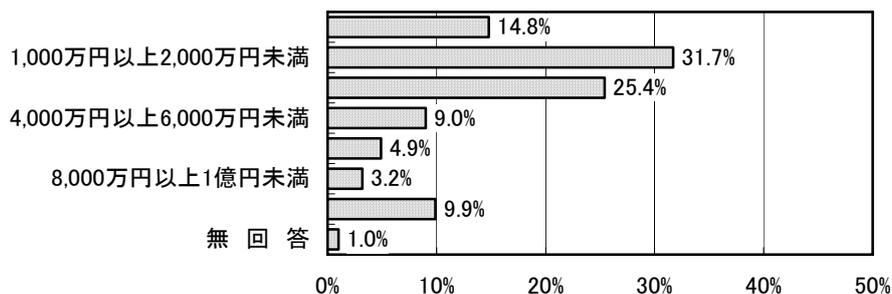
② 取引された土地の成約価格

「2,000万円以上4,000万円未満」が多くなっている。

「1,000万円以上2,000万円未満」の回答、次いで

「1億円以上」との回答も約1割ある。(図4-3)

図4-3 土地の成約価格



③ 取引された土地の売主、買主の属性

動産・建設業者」(20.2%)となっている。(図4-4)

売主では、「商店主、自営業者」(29.1%)の回答が最も多く、次いで「会社員等被雇用者」(20.5%)、「不

買主では、「会社員等被雇用者」(48.8%)が最も多く、約半分を占めている。(図4-5)

図4-4 売主の属性

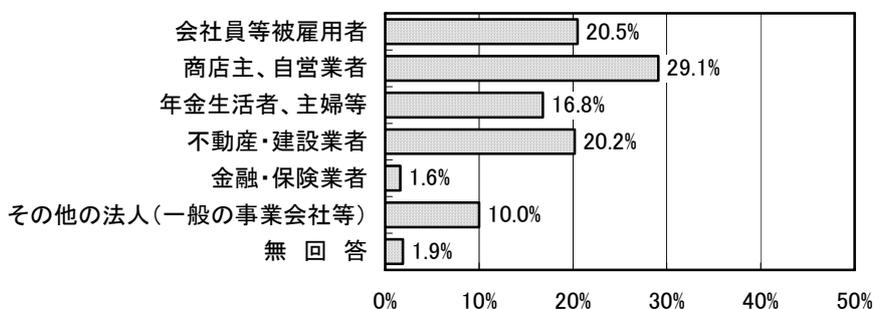
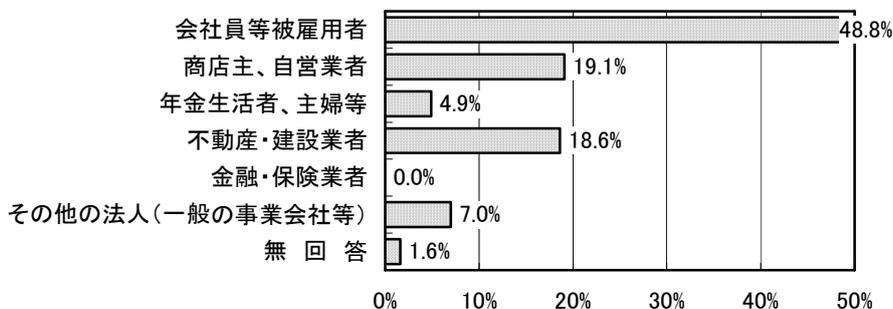
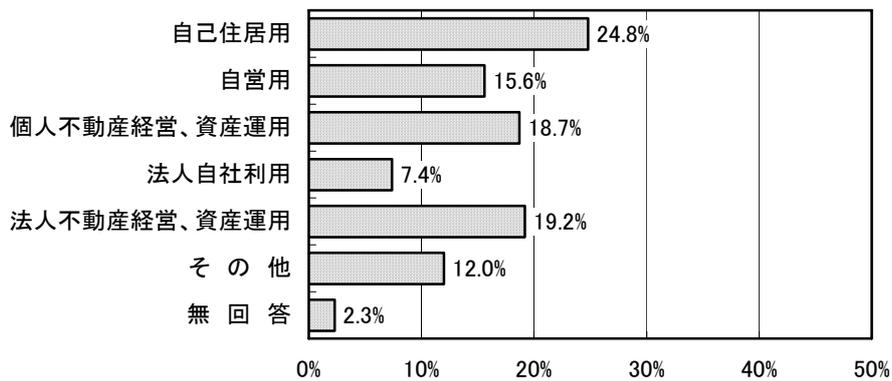


図4-5 買主の属性



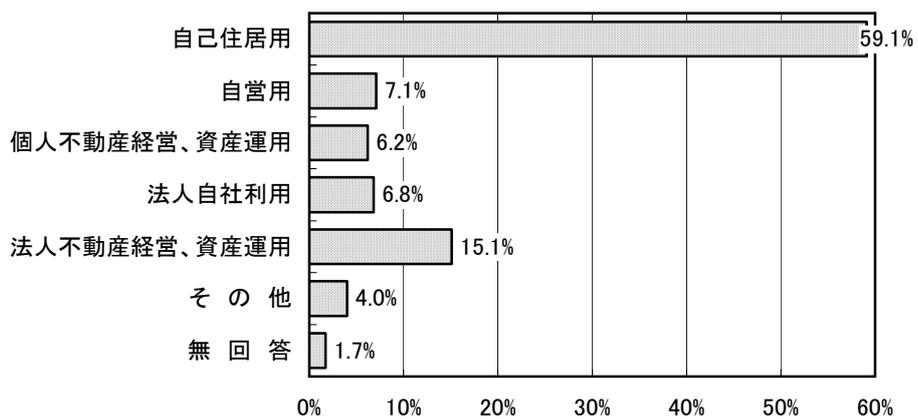
④ 取引された土地の利用目的(保有目的・取得目的) 運用」(19.2%)、「個人不動産経営、資産運用」(18.7%)  
 売主の土地保有目的は、「自己居住用」(24.8%)が最も多くなっているものの、「法人不動産経営、資産運用」も2割弱あり、「自営用」も15.6%となっている。(図4-6)

図4-6 売主の保有目的



買い主の土地取得目的は、「自己居住用」が約6割で圧倒的に多くなっている。(図4-7)

図4-7 買主の取得目的



⑤ 土地取引のきっかけ

売主では「資金調達（個人）」（32.7%）が最も多くなっている。（図4-8）

買主では「新規住宅取得」（42.9%）が最も多く、

次いで「住みかえ・転居」（18.4%）となっており、両者をあわせると6割を超える。（図4-9）

図4-8 取引のきっかけ(売主)

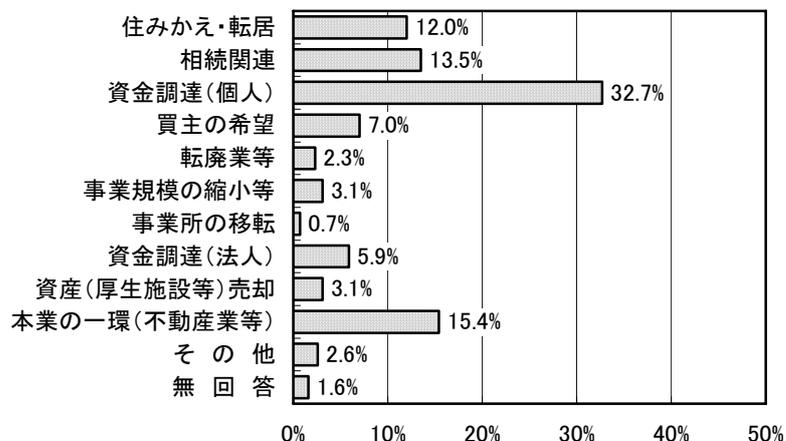
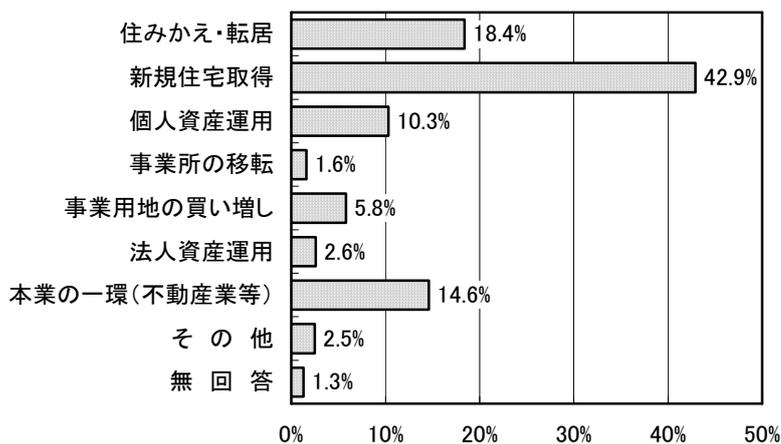


図4-9 取引のきっかけ(買主)



⑥ 土地の用途

(13.8%) となっている。(図4-10)

取引前の用途では、「駐車場、未利用地」(32.2%)  
が最も多く、次いで「個人住宅」(28.5%)、「農地」

取引後の用途では、「個人住宅」が70.0%と圧倒的  
に多くなっている。(図4-11)

図4-10 取引前の用途

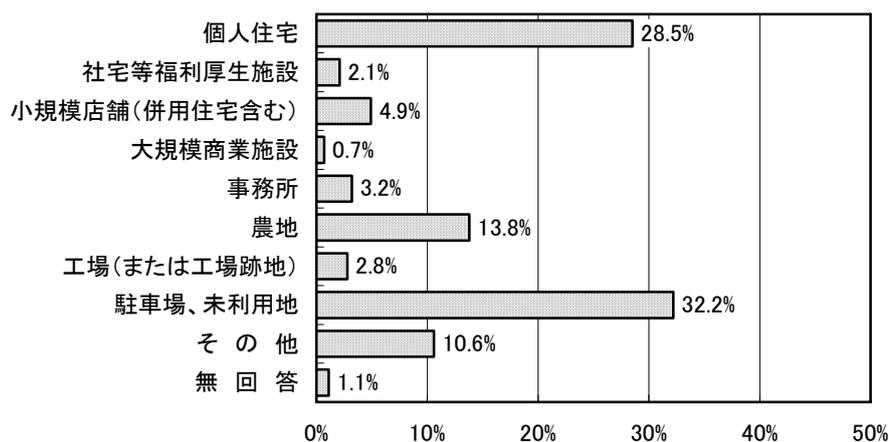
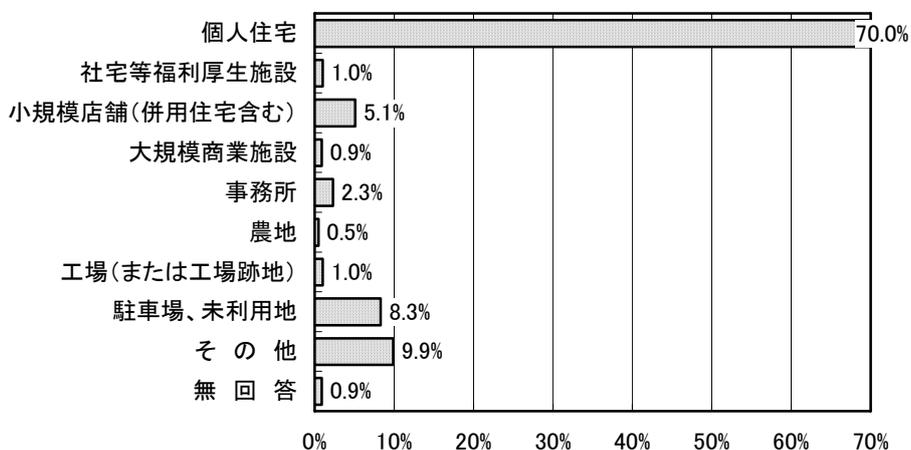


図4-11 取引後の用途



5. 都市における土地利用の課題と方向性に関する調査

③ 調査期間：平成15年2月17日～3月11日

④ 回収結果：有効回答数518(回収率74.2%)

⑤ 調査委託機関：(株)三菱総合研究所

(1) 調査方法等

① 調査対象：全国の市役所675(うち12政令指定都市)及び特別区役所23

(2) 調査結果の概要

① 都市における土地利用上の問題の発生状況

② 調査方法：郵送発送、郵送回収

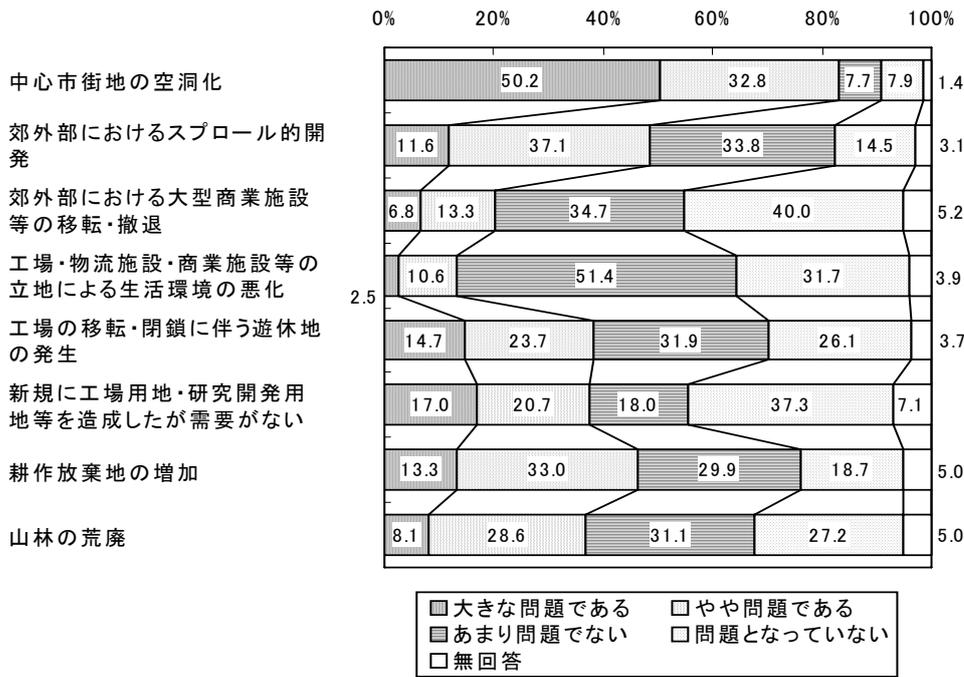
土地利用における問題の発生状況を聞いたところ、

「中心市街地の空洞化」を問題としている市・区（「大きな問題である」と「やや問題である」の合計）は83.0%にのぼり、「郊外部におけるスプロールの開発」

（48.7%）、「耕作放棄地の増加」（46.3%）が続いている。（図5-1）

図5-1 土地利用における問題の発生状況

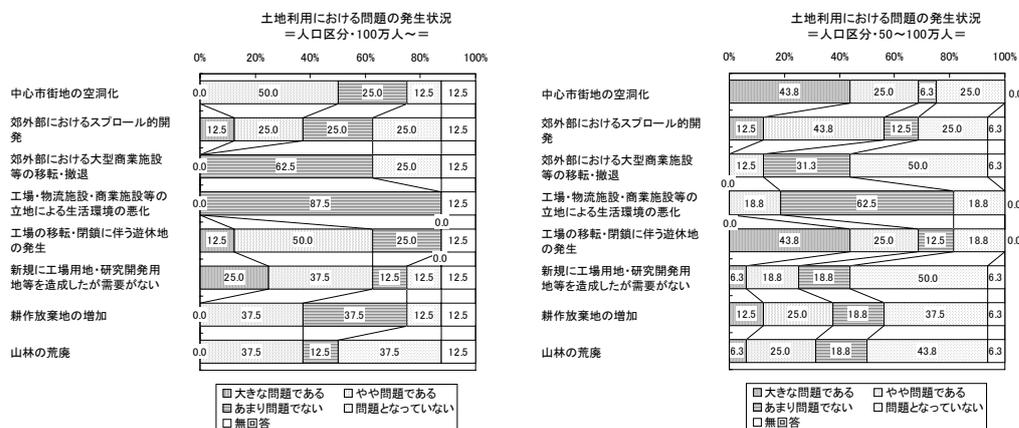
N=518

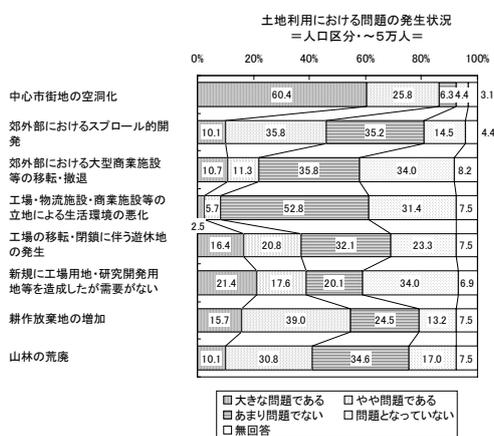
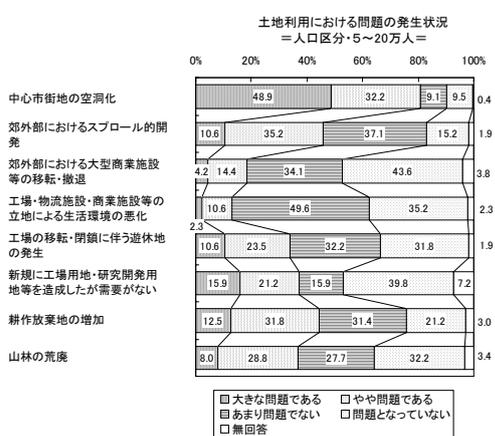
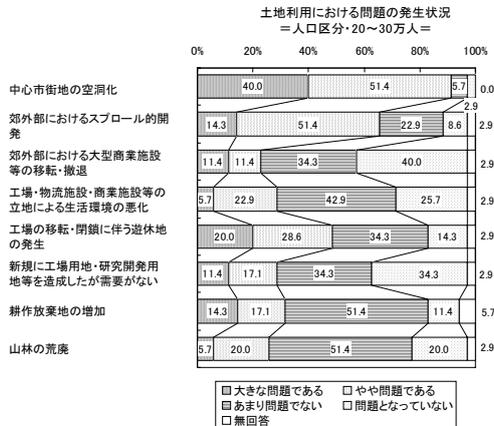
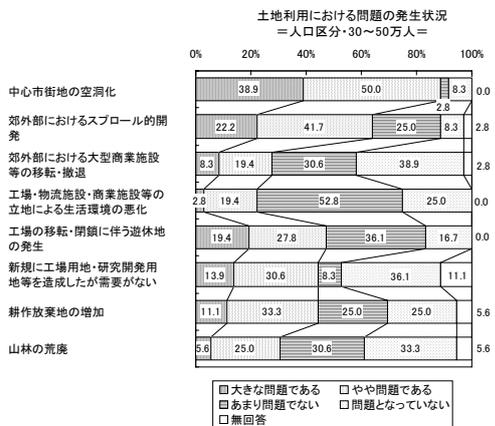


土地利用における問題について人口規模別に見ると、人口規模が小さい都市ほど「中心市街地の空洞化」を大きな問題として認識しており、逆に、「遊休地の

発生」については、人口規模の大きな都市ほど問題視している。（図5-2）

図5-2 土地利用における問題の発生状況（人口規模別）





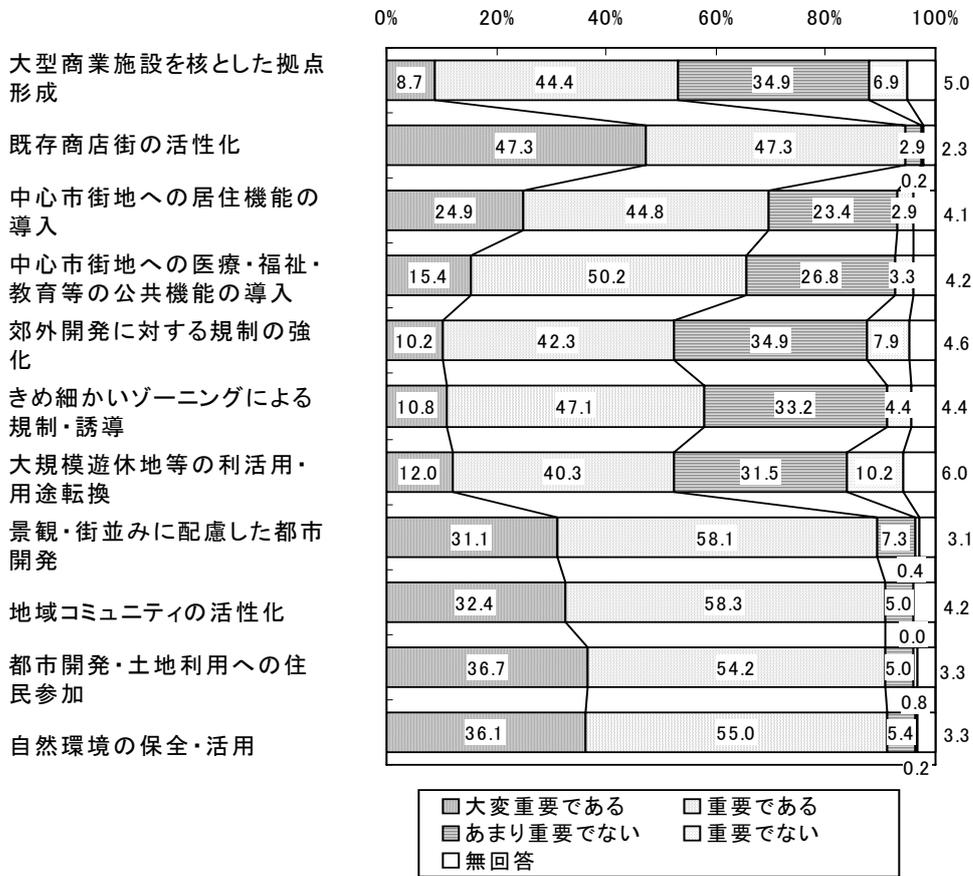
② 今後の土地利用の方向性

今後の土地利用のあり方について重視すべき点について聞いたところ、「既存商店街の活性化」を「大変重要である」とする都市は 47.3%を占め、「重要である」(47.3%) と合わせると 94.6%に達している。「大型商業施設を核とした拠点形成」は 53.1%とな

っており、相対的に低くなっている。その他、景観・街並みに配慮した都市開発、地域コミュニティの活性化、都市開発・土地利用の住民参加について、比較的重要度が高いと認識されている。(図 5-3)

図5-3 今後の土地利用のあり方

N=518

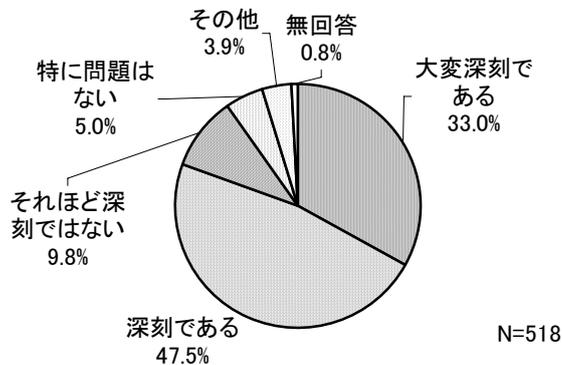


③ 中心市街地問題の深刻度

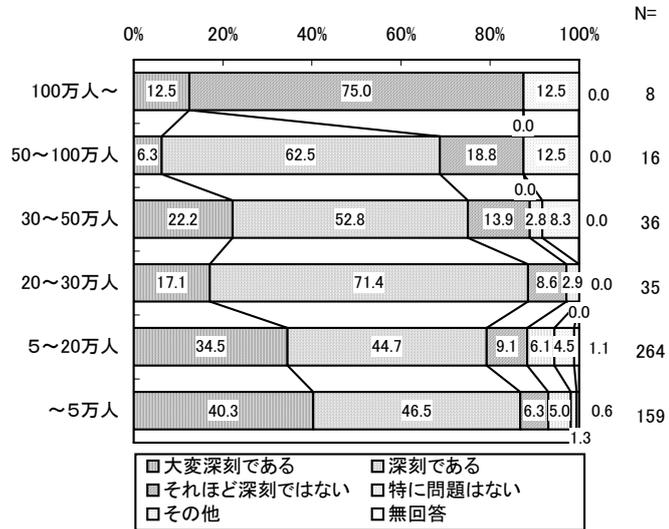
市・特別区全体では「大変深刻である」が33.0%、「深刻である」が47.5%となっている。都市規模別

にみると、規模の小さい都市ほど、中心市街地問題を深刻と回答する割合が高い。(図5-4、図5-5)

図表5-4 中心市街地問題の深刻度



図表 5-5 中心市街地問題の深刻度<都市規模別>

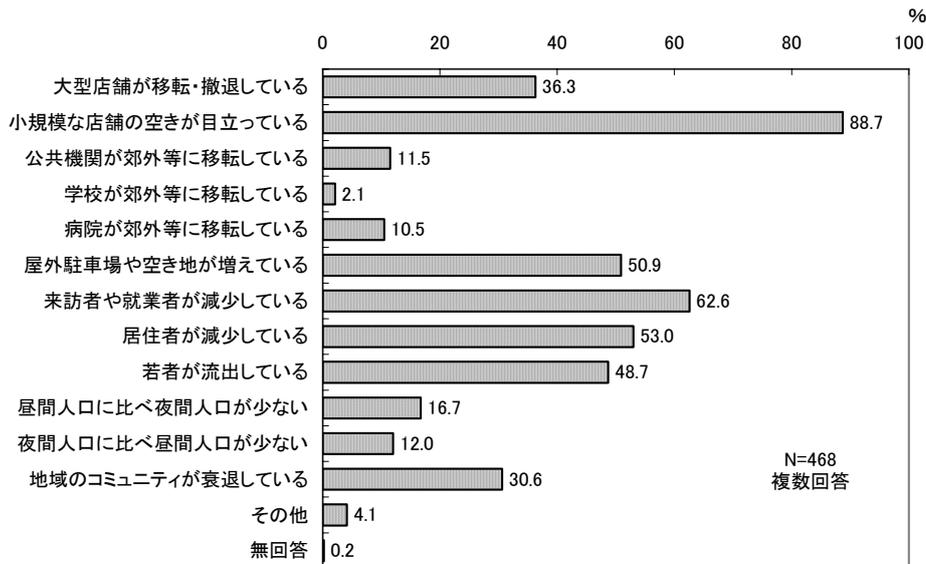


④ 中心市街地において発生している現象

「小規模な店舗の空きが目立っている」が 88.7% と最も多く、次いで「来訪者や就業者が減少している」

が 62.6%、「居住者が減少している」が 53.0%、「屋外駐車場や空き地が増えている」が 50.9%となっている。(図 5-6)

図 5-6 中心市街地において発生している現象

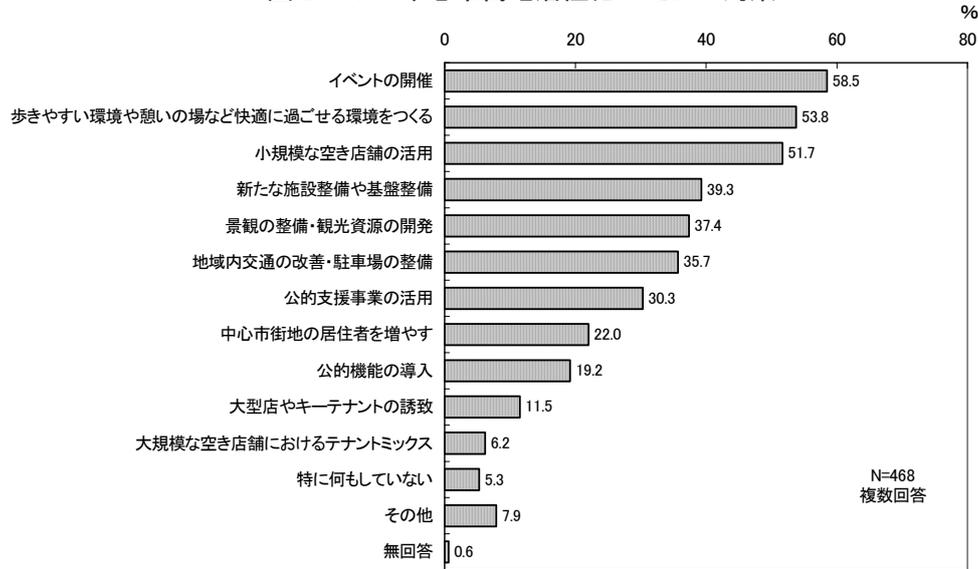


⑤ 中心市街地活性化のための対策

「イベントの開催」が 58.5%と最も多く、次いで「歩きやすい環境や憩いの場など快適に過ごせる環

境をつくる」が 53.8%、「空き店舗の活用」が 51.7%となっている。(図 5-7)

図 5-7 中心市街地活性化のための対策

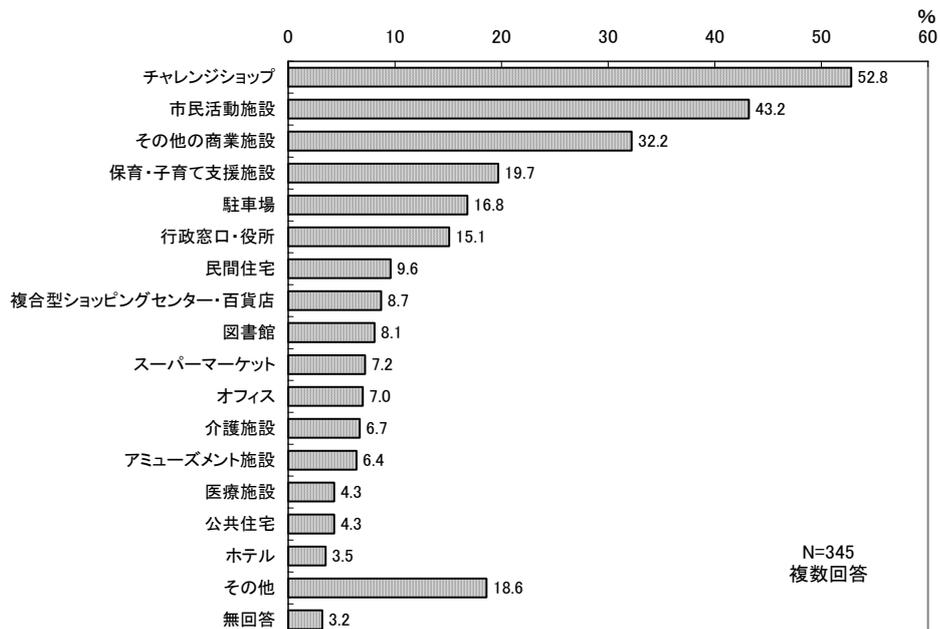


⑤ 空き店舗や施設等の用途

上記のように、中心市街地活性化対策として多くの都市で「小規模な空き店舗の活用」が行われている。空き店舗や施設などを活用する際の用途としては「チ

ャレンジショップ」が 52.8%と最も高い割合を示し、次いで「市民利用施設」が 43.2%、「商業施設」が 32.2%となっている。また「保育・子育て施設」や「行政窓口」に利用する例も見られる。(図 5-8)

図 5-8 空き店舗や施設等の用途



⑥ 中心市街地活性化対策実施にあたっての問題 割合を示している。(図5-9)  
 「関係者の合意形成が困難」が 56.8%と最も高い

図5-9 対策実施にあたっての問題

