

【 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 峯村 英児

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種調査を実施した。以下において、平成16年版土地白書において取り上げた調査の一部の概要を紹介する。

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・売却等土地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. これからの住まい方と不動産についてのアンケート

昭和22、23、24年生まれの、いわゆる「団塊の世代」に対し、リタイア後の住まい方、移転希望や土地の利用に関する意識を把握するために実施したアンケート調査である。

4. オフィス移転実態調査

東京のオフィス市場では、大型ビルが大量に供給されることによる「2003年問題」が関心を集めたことから、この時期に竣工したビルの入居者及びその入居者の移転元のビルへの入居者の移転の実態を把握するために実施したアンケート調査である。

5. 中心市街地活性化に関する調査

全国の市における中心市街地の状況とその市の病院や住宅の立地との関係、今後の対応策について調査するために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」の概要について

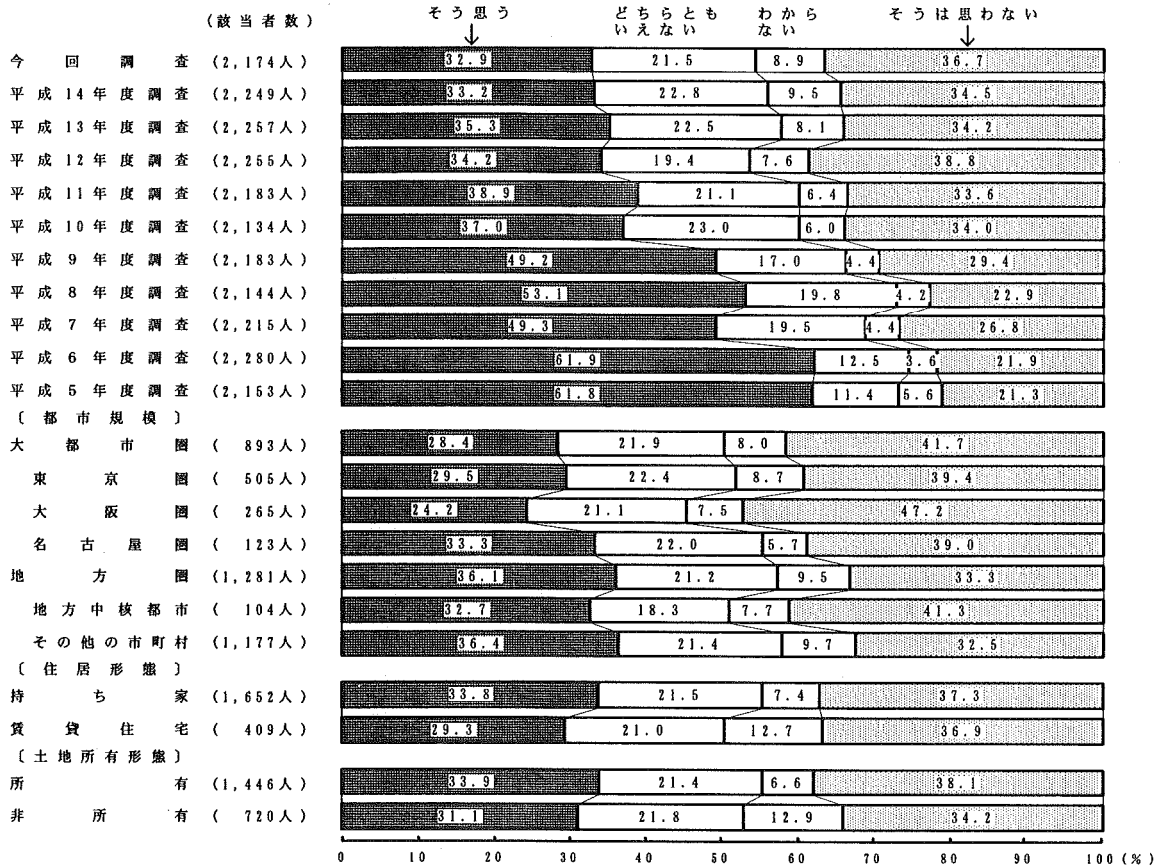
(1) 調査方法等

- ① 調査対象：全国の20歳以上の者 3,000人
- ② 調査方法：調査員による面接聴取
- ③ 調査期間：平成16年1月10日～25日
- ④ 回収結果：有効回答数 2,174件
(回収率 72.5%)
- ⑤ 調査委託機関：(社)中央調査社
(備考) この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

(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に関する意識として、「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32.9%、「そうは思わない」と答えた者の割合は36.7%となっている。
過去の調査と比較してみると、「そう思う」と答えた者の割合は減少傾向となっており、最高値を示した平成6年度調査(61.9%)からほぼ半減している。
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、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。(図表1)

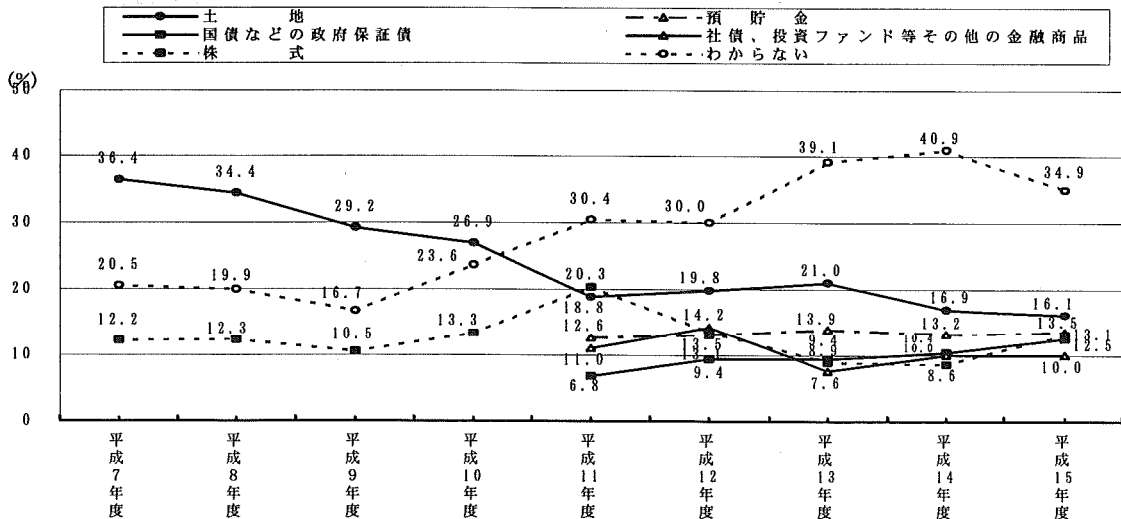
図表1 土地の資産としての有利性に関する意識



② 土地と他の資産との比較評価 (収益性の面)
 収益性の面で現在最も優れている資産を聞いたところ、「わからない」と答えた者の割合が34.9%と最も高く、次いで、「土地」が16.1%、「預貯金」が13.5%となっている。

過去の調査と比較してみると、「土地」と答えた者の割合は減少傾向となっている。前年度と比較してみると、「株式」が前年度から5ポイント増加し、「わからない」が6ポイント減少している。(図表2)

図表2 土地と他資産との比較評価 (収益性の面)



③ 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82.3%となっており、「持ち家志向」の強さに変化はみられない。

都市規模別にみると、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は東京圏、名古屋圏などの大都市圏で比較的高く、「両方とも所有したい」と答えた者の割合はその他の市町村で高くなっている。

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「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合が高くなっている。（図表3）

④ 土地・建物を両方とも所有したい理由

「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者（1,789人）にその理由を2つまで聞いたところ、「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46.8%と最も高く、次いで「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」が38.8%となっている。

過去の調査と比較してみると、平成9年度まで5割以上

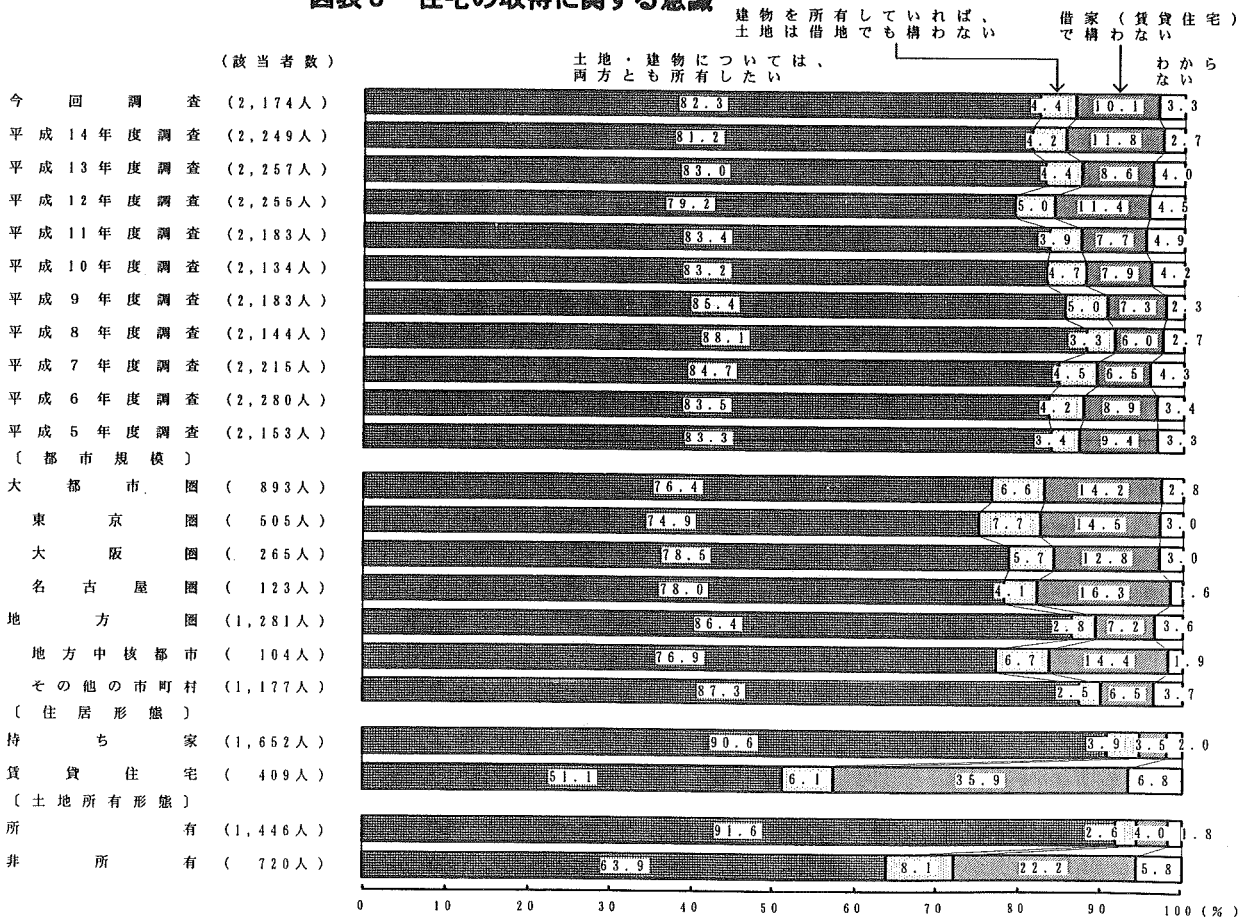
あった「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」が平成10年度以降30%台に減少し、逆に「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」が20%台から30%台後半に増加している。また、平成10年度以降「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」が最も高くなっている。（2つまでの複数回答、図表4）

⑤ 借地・借家で構わない理由

「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」または「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者（314人）にその理由を2つまで聞いたところ、「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39.5%と最も高く、次いで「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残す必要はないから」が31.8%となっている。

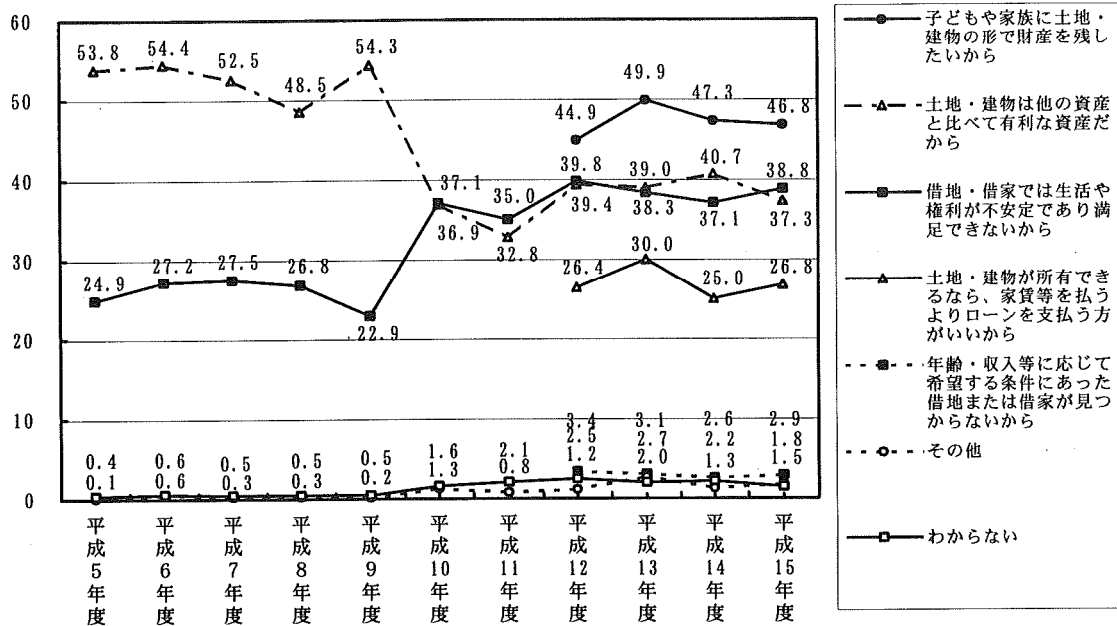
過去の調査と比較してみると、「年齢・収入等に応じて住み替えをしていくには、借地または借家の方がよいから」は前年度から4ポイント減少しているが回答順位に変動はない。（2つまでの複数回答、図表5）

図表3 住宅の取得に関する意識



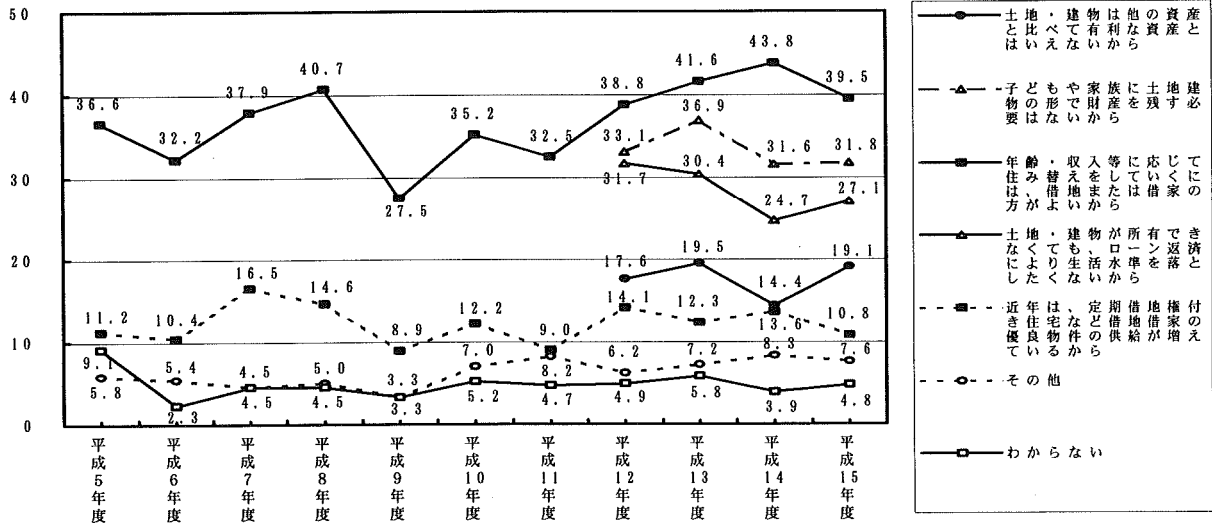
図表4 土地・建物を両方とも所有したい理由

(「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者に、2つまでの複数回答)



図表5 借地・借家で構わない理由

(「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」「借家(賃貸住宅)で構わない」と答えた者に、2つまでの複数回答)

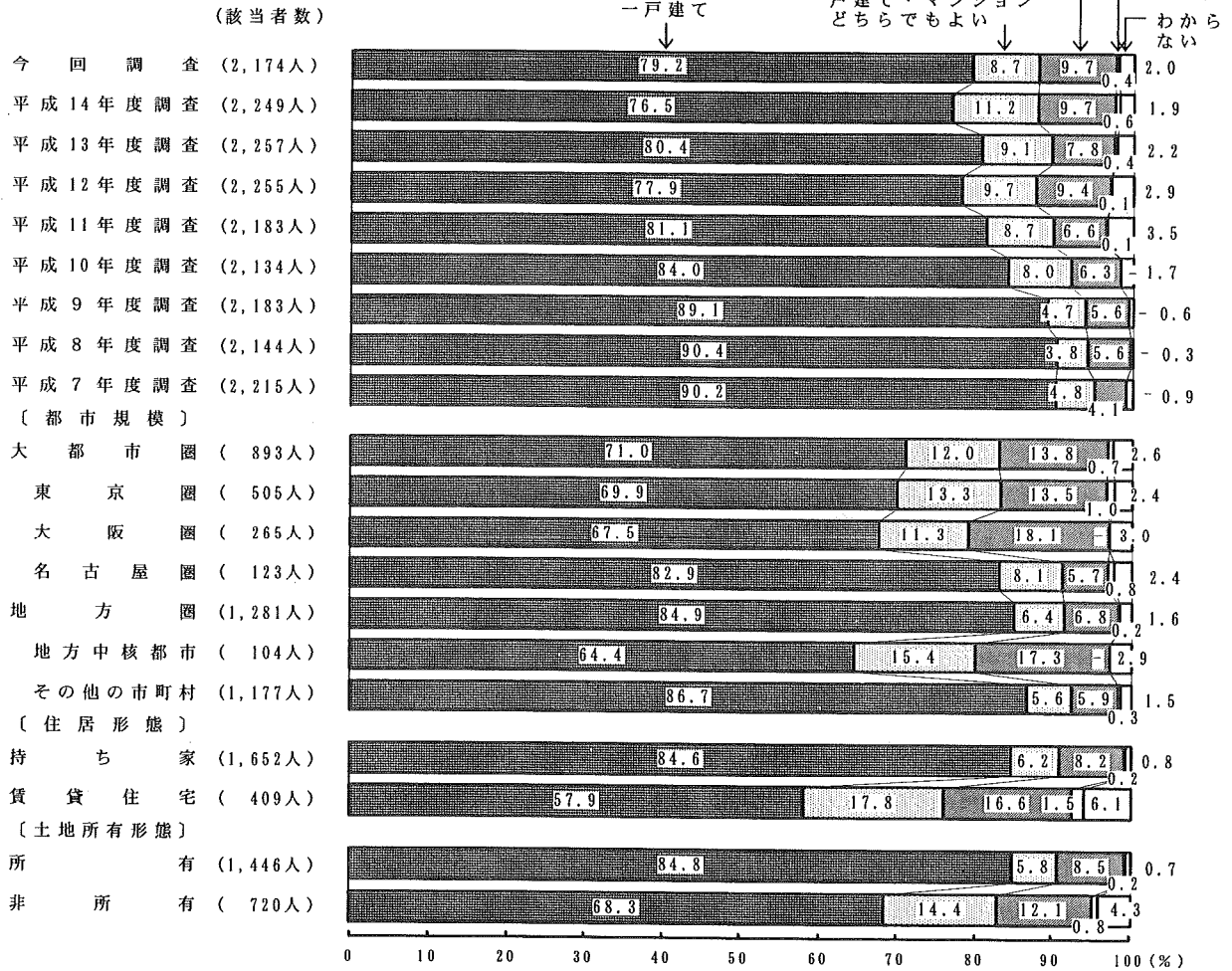


⑥ 今後望ましい住宅形態

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79.2%と最も高くなっている。過去の調査と比較してみると、「一戸建て」と答えた者

の割合は平成9年度までは約90%あったが、平成11年度以降は80%前後で推移している。都市規模別ではその他の市町村、住居形態別では持ち家、土地所有形態別では所有において、「一戸建て」と答えた者の割合が高くなっている。(図表6)

図表6 今後望ましい住宅形態



⑦ 暮らしたい場所

暮らしたい場所がどんなところかを聞いたところ、「地方の中小都市で暮らしたい」(26.3%)、「自然の豊かな農山漁村で暮らしたい」(25.8%)、「地方の中核的な都市の市内で暮らしたい」(22.1%)を答えた者の割合が2割台で並んでいる。

性別にみると、「自然の豊かな農山漁村で暮らしたい」と答えた者の割合が女性より男性で高くなっている。

年齢別にみると、「大都市の都心で暮らしたい」と答えた者の割合が20歳代が高く、「自然の豊かな農山漁村で暮らしたい」と答えた者の割合が高年齢になるほど高くなっている。

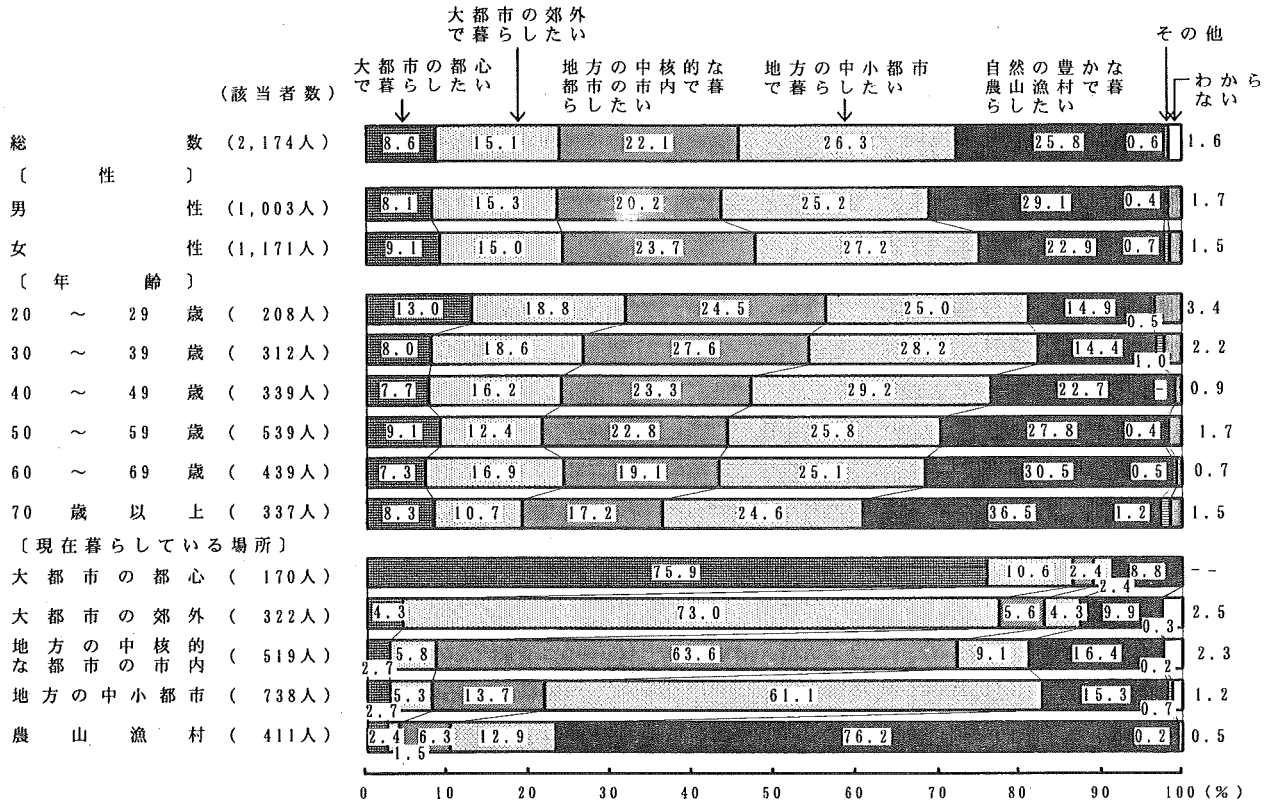
現在暮らしている場所別にみると、暮らしている場所と

同一の場所を答えた者の割合は7割前後となっている。(図表7)

⑧ その他

- ・自分や配偶者の親との同居
 - ・利用していない土地の有無
 - ・街並みや景観への評価
 - ・まちづくりに関する計画や協定などによる規制の必要性
 - ・まちの中心部の活気
- などについて質問している。

図表7 暮らしたい場所



2. 「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」の概要について

(1) 調査方法等

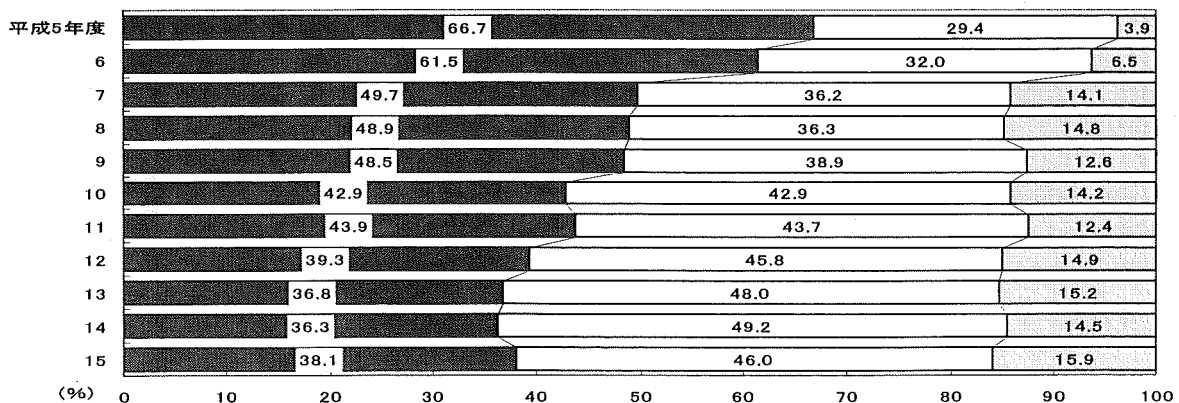
- ① 調査対象：8大都市に所在する株式会社9,000社（層化二段無作為抽出）
- ② 調査方法：郵送発送、郵送回収
- ③ 調査期間：平成16年1月6日～1月30日
- ④ 回収結果：2,534社（回収率28.2%）
- ⑤ 調査委託機関：(株)ニッセイ基礎研究所

(2) 調査結果の概要

① 土地所有の有利性に関する意識

「今後、借地・賃借が有利」は平成5年度の29.4%から年々上昇し、平成15年度には約17ポイント増の46.0%となり、ここ数年の土地の所有よりも借地・賃借が有利とする傾向は変わらない。ただし、平成15年度には「今後、所有が有利」（38.1%）がやや上昇し、「今後、借地・賃借が有利」（46.0%）がやや減少した。（図表1）

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識

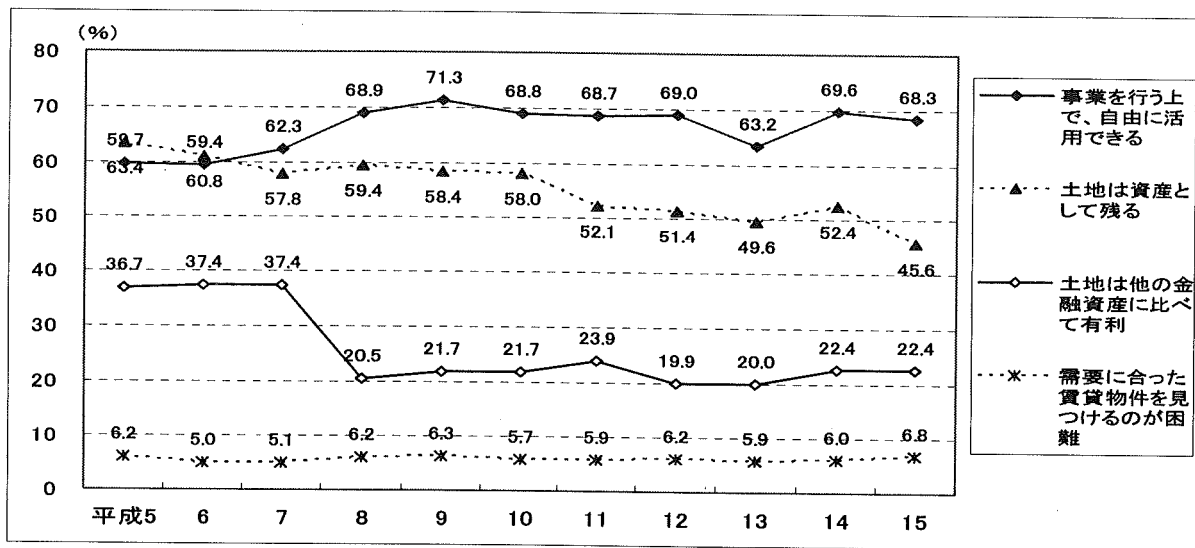


「今後、土地の所有が有利になる理由」の推移をみると、「事業を行う上で自由に活用できる」がここ数年にわたり70%前後で首位を占めるが、続く「土地は滅失せず資産として残る」は減少傾向にあり本年度は45.6%となった。(図表2)

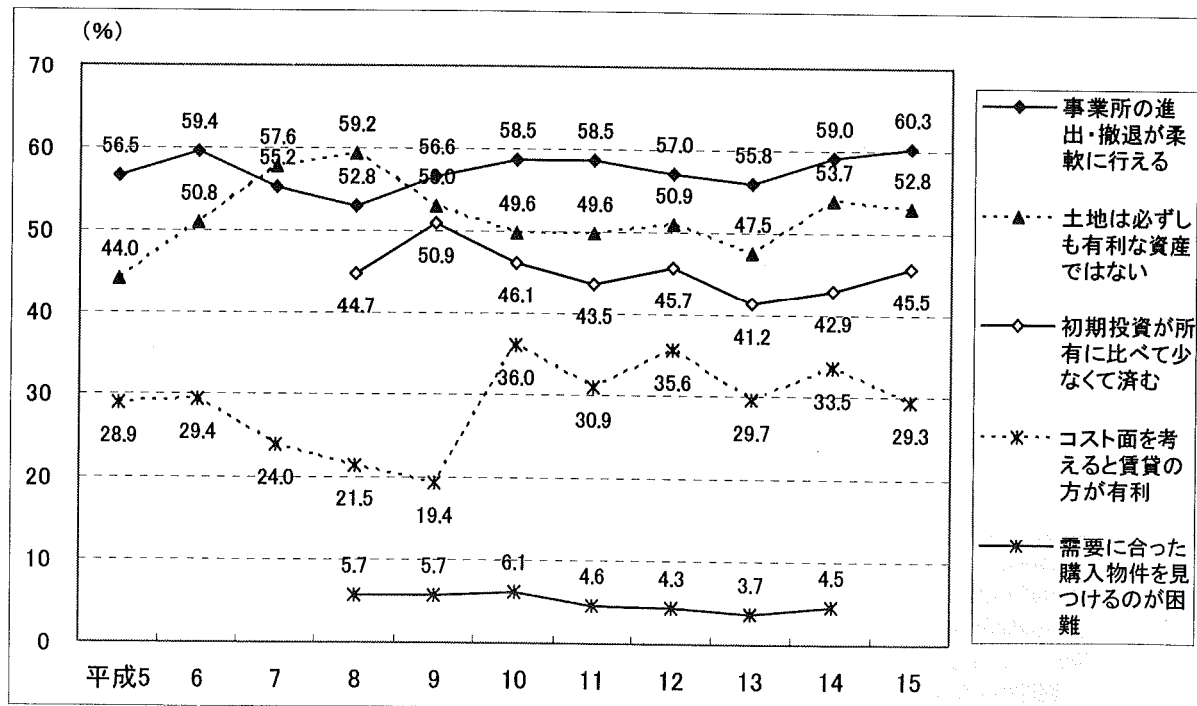
「今後、借地・賃借が有利となる理由」については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行えるため」が連続して首位であ

り60.3%となった。次いで「土地は必ずしも有利な資産ではない」(52.8%)や「初期投資が所有に比べて少なくて済む」(45.5%)、「コスト面を考えると賃借の方が有利」(29.3%)が理由であるが、大きな変化はみられない。(図表3)

図表2 今後、土地の所有が有利になる理由



図表3 今後、借地・賃借が有利になる理由



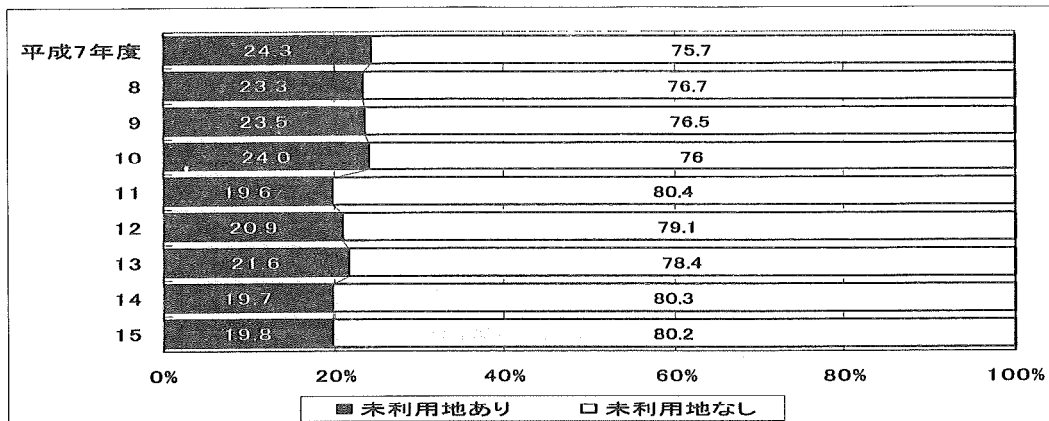
② 未利用地の状況

【未利用地の有無】

自社所有地をもつ企業のうち未利用地のある企業の割合

(未利用率)は平成10年度までは約24%の水準にあり、平成11年度からは約20%で安定している(図表4)。

図表4 未利用率の変化

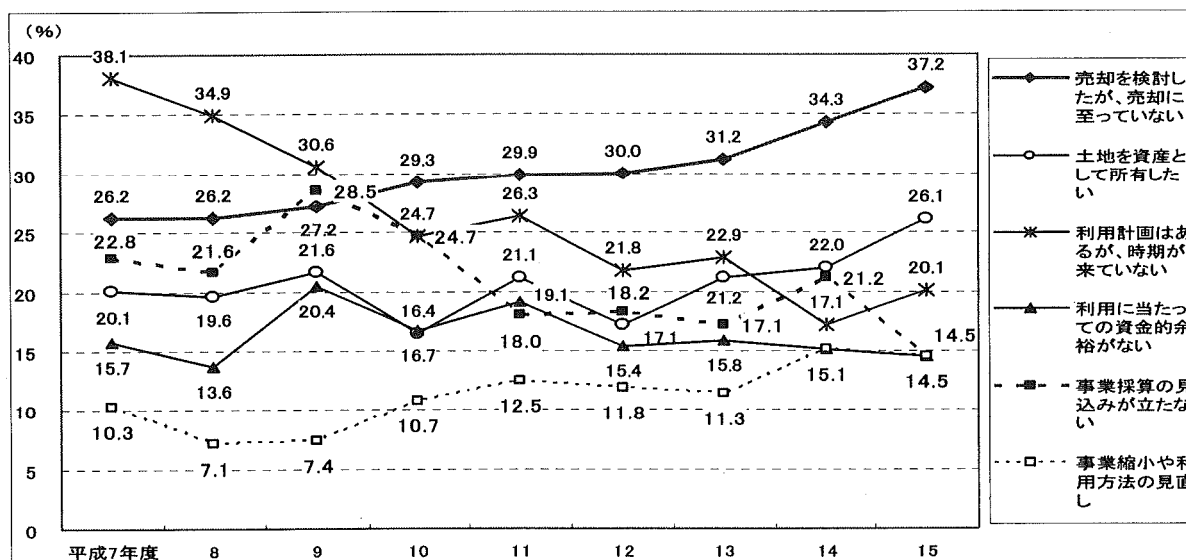


【未利用地となっている理由】

未利用地となった理由は、「売却を検討したが、売却に至っていない」が年々増加する反面、「利用計画はあるが、時期が来ていない」や「事業採算の見込みが立たない」が減

少している。売却を優先する意思がありながらも、実際は未利用地の売却の困難さがうかがえる。一方で、最近になって「土地を資産として所有したい」がやや上昇気味である。(図表5)

図表5 未利用地となっている理由の変化



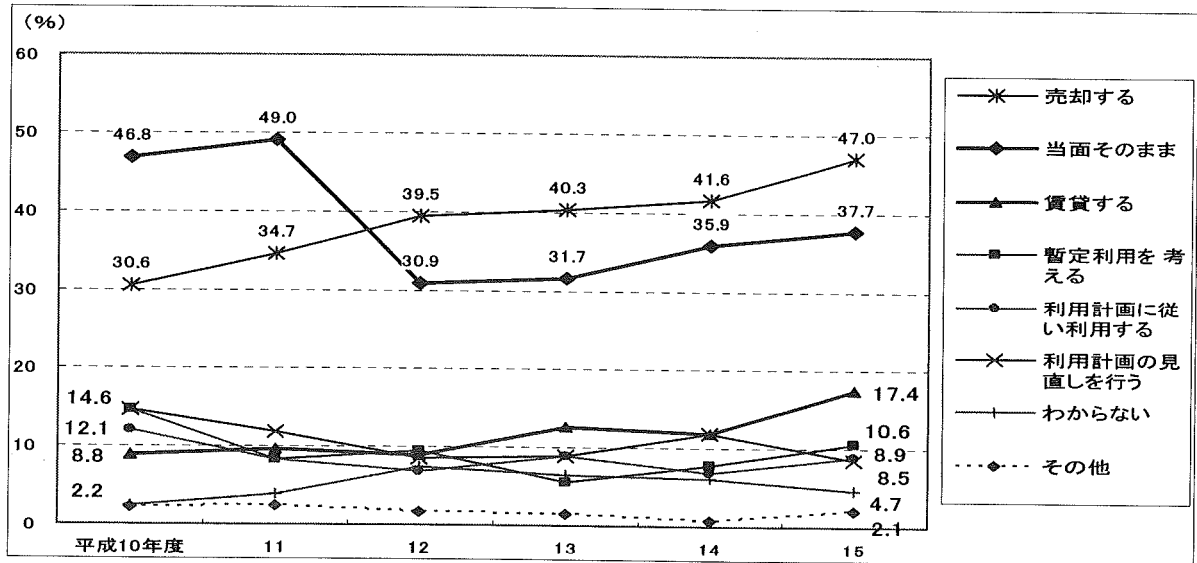
【未利用地の今後の対応策】

未利用地の今後の対策では、「売却する」が最も多くかつ増加傾向にある。また「当面そのまま」も平成12年度から増加している。「賃貸する」は比較的少ない。売るに売れない状況や有効活用が容易でないことがわかる(図表6)。

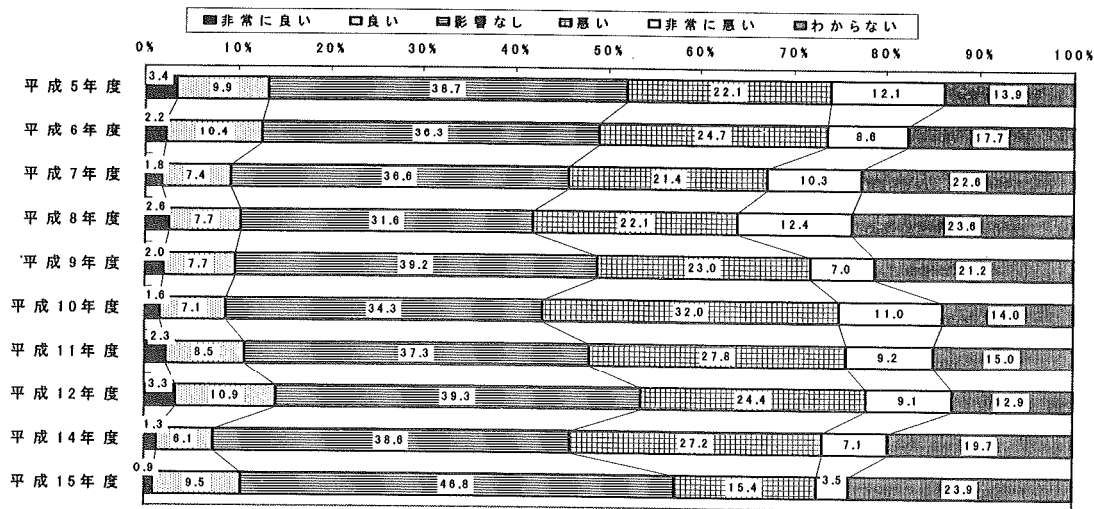
③ 地価動向が事業活動に及ぼす影響

現在の地価動向による事業活動への影響について、「影響なし」(46.8%)が半数近くを占め、「わからない」(23.9%)とともに平成5年度以降で最も多い。半面、「非常に良い影響」(0.9%)と「非常に悪い影響」(3.5%)は、これまでで最も少なくなっている(図表7)。

図表6 未利用地の今後の対策の変化



図表7 地価動向が事業活動に与える影響



土地の所有の有無別に地価動向の影響をみると、いずれも「影響なし」(それぞれ45.5%、48.1%)が最も多い。土地を所有する企業と所有しない企業では、「(非常に)悪い影響」の差異が大きく、それぞれ計26.6%、計11.2%と15ポイントの差がある。

3. 「これからの住まい方と不動産についてのアンケート」の概要について

(1) 調査方法等

① 調査対象：民間調査会社の生活者モニターより抽出し

た、以下の対象地域に居住する昭和22、23、24年生まれの男女(いわゆる「団塊の世代」)

・首都圏50km圏市区町村(有効回収数867件)
(新宿駅と東京駅の間地点を中心とする半径50km圏に役所が含まれる市区町村。)

・京都市、大阪市、神戸市(有効回収数420件)
・札幌市、仙台市、名古屋市、広島市、福岡市、北九州市(有効回収数358件)

② 調査方法：郵送発送、郵送回収

③ 調査期間：平成16年1月9日～1月30日

④ 回収結果：調査票発送数2,200件、有効回収数1,645件(回収率74.8%)

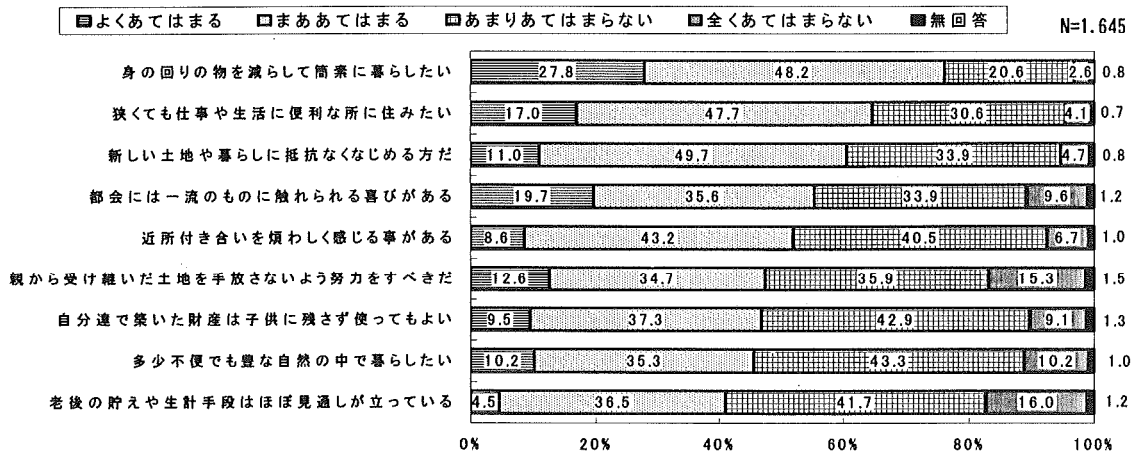
(2) 調査結果の概要

① 住まい方についての意識

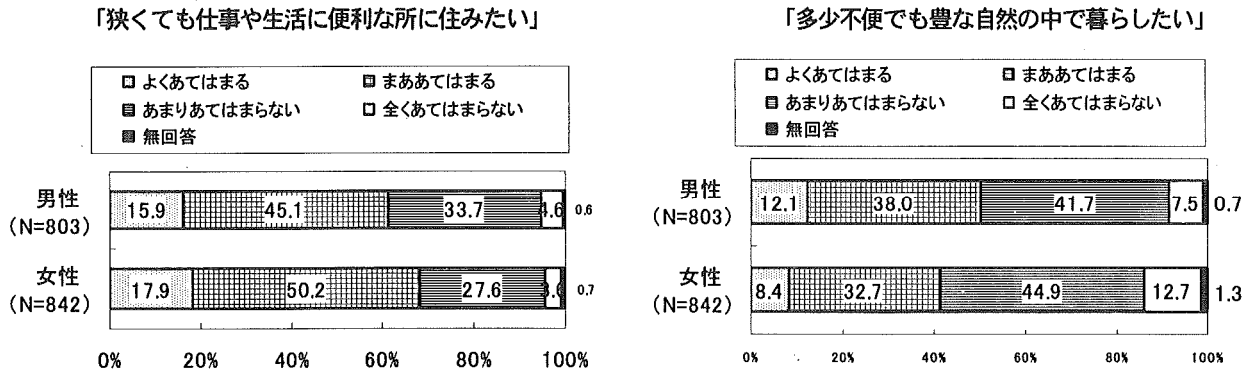
「団塊の世代」に住まい方についての考え方を尋ねたところ、「身の回りのものを減らして簡素に暮らしたい」という人が75%（「よくあてはまる」、「まああてはまる」の合計）となっている（図表1）。

利便性と自然環境については、「狭くても仕事や生活に便利な所に住みたい」という人は約65%（図表1）。一方、「多少不便でも豊かな自然の中で暮らしたい」人は45%となっている。男女別にみると、男性の方が田舎暮らし指向が強く、女性の方が都会の利便性を重視している（図表2）。

図表1 住まい方についての意識



図表2 住まい方についての意識（男女別）

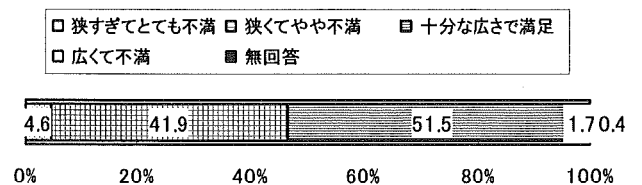


② 現在の住まい

現住居の広さに対してはほぼ半数が「十分な広さで満足」しており、「とても不満」と「やや不満」の合計を若干上回っている（図表3）。

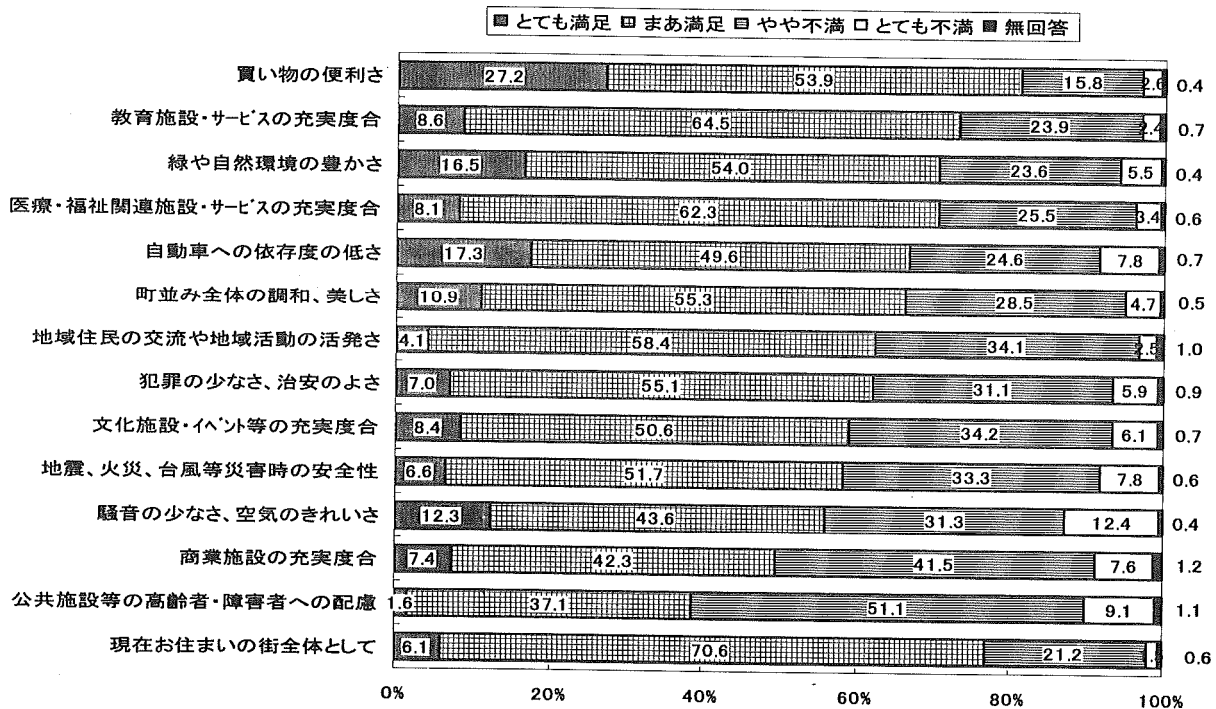
現住地域（現在住んでいる街）について、「買い物の便利さ」では8割の人が「満足」しているが、「公共施設等の高齢者・障害者への配慮」、「商業施設の充実度合」、「騒音の少なさ、空気のきれいさ」などの評価は相対的に低い（図表4）。住んでいる街全体としての「満足」評価は77%で、「とても満足」は少ないながらも、全体としては一応の満足に達している。

図表3 現住居の広さへの満足度



図表4 現住地域の満足度

N=1,645



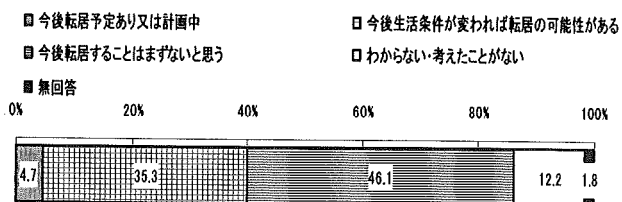
③ 今後の居住地・住まい方意向

今後の転居について、「予定あり、計画中」という人は5%、「生活条件が変われば可能性あり」は35%いる。一方、「今後転居することはまずない」という人は46%いる(図表5)。

老後(65歳以上)に暮らしたい地域については、7割以上が「現住地」または「現住地の近く」を希望しているが、逆に、2割程度が「自分のふるさと」や「子供の住んでいる地域」など、現住地とは別の場所を希望している(図表6)。老後の暮らしで希望する家族形態(親の居場所は問わず)としては、「夫婦二人」が64%で圧倒的に多い(図表7)。

図表5 現住居からの転居意向

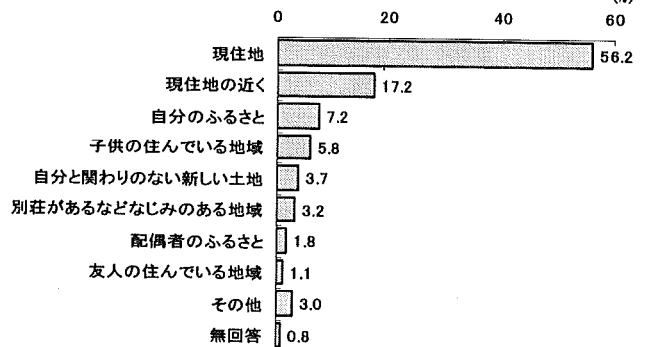
N=1,645



図表6 65歳以降、暮らしたい地域

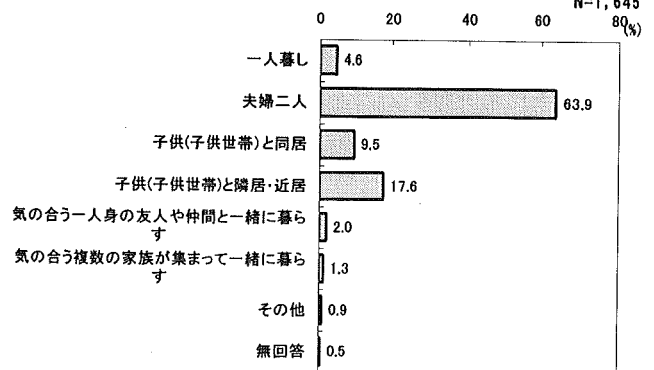
(A)本人とのかかわり

N=1,645 (%)



図表7 65歳以降、暮らしたい家族形態

N=1,645 (80%)



4. 「オフィス移転実態調査」の概要について

(2) 調査結果の概要

(1) 調査方法等

〔対象ビル〕

- ① 対象ビルの選定：東京23区内、延床面積1万㎡以上、竣工時期2002年～2003年オフィス用途の計64棟
- ② 移転前入居ビル：第1層目移転発生前：260棟、第2層目移転発生前：48棟
〔移転企業へのアンケート調査〕
- ① 第1層目移転実態調査：2003年12月時点で対象ビルに入居し、オフィスとして利用している企業等：653社（有効回答数190（有効回収率29.1%）、郵送による配布・回収）
- ② 第2層目移転実態調査：2004年1月末～2月上旬時点で第1層目移転跡に移転・入居したとみなされる企業等：163社（有効回答数40（有効回収率24.5%）、郵送による配布・回収）

○ 移転による入居ビルの変化

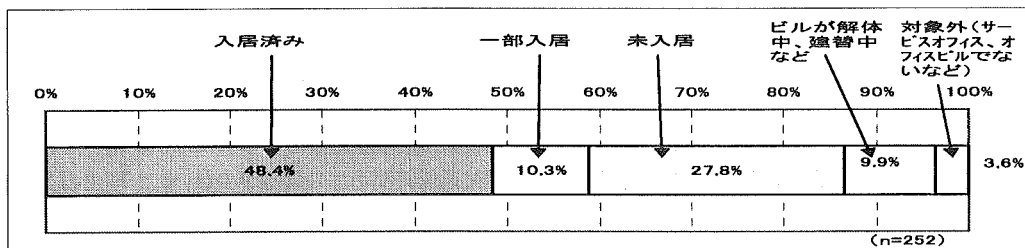
(a) 第1層目移転前のビル

第1層目移転前の入居ビル数は、延べ260であった。このうち、アンケート調査実施時点ですでに対象ビルから移転していた3件、調査拒否等の理由により調査不可能であった5件の計8件を分析対象から除外した。

分析対象となった延べ252件のうち、第1層目の移転により生じた空室に、「入居済み」：122（48.4%）、「一部入居」：26（10.3%）、「未入居」：70（27.8%）、「ビルが解体中、建替中など」：25（9.9%）などとなっている。（図表1）

これらはすべて、現地調査によってテナントプレートの記載事項を確認した結果に基づいている。従って、この段階では空室とみなされても、すでに新たな賃貸借契約が成立している場合もあるため、実際の未入居はこの結果よりも少ないと考えられる。

図表1 第1層目移転によって発生した空室の入居状況



（注：アンケート調査実施時点で対象ビルから移転済み、調査不可能のサンプル計8を除いた）

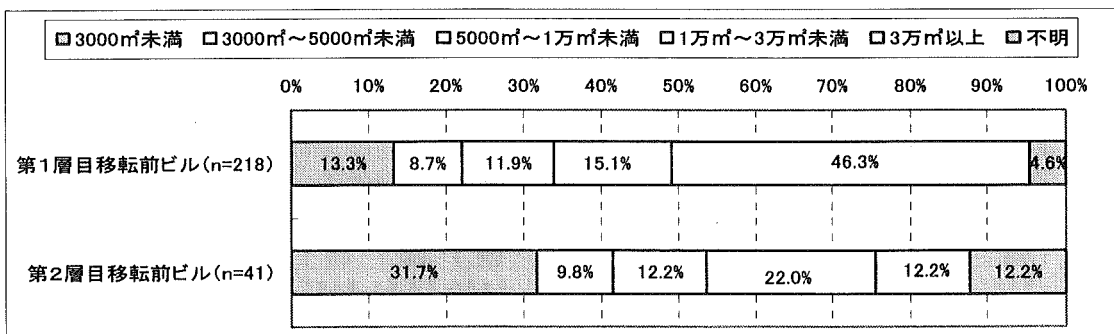
(b) 移転前後の入居ビルの比較

移転前に入居ビルの規模（延床面積）を、第1層目移転と第2層目移転で比較した。

第1層目移転では、延床面積3000㎡未満は13.3%、3000㎡～5000㎡は8.7%と、5000㎡未満の占める比率は22.0%であるのに対し、第2層目移転で

は、延床面積3000㎡未満は31.7%、3000㎡～5000㎡は9.8%と、5000㎡未満が全体の41.5%を占めている。第2層目移転では、とりわけ3000㎡未満の小さな規模のビルからの移転の比率が高くなっている。（図表2）

図表2 第1層目移転、第2層目移転における移転前入居ビルの延床面積



○ 移転企業へのアンケート調査の結果

(a) 移転の経緯・目的

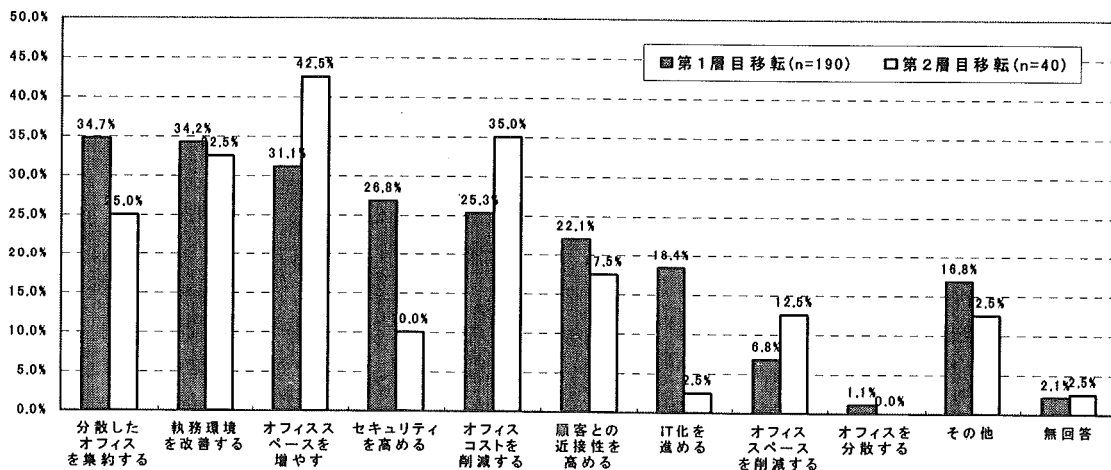
① 移転の目的

第1層目移転では、「分散したオフィスを集約する」、「執務環境を改善する」、「オフィススペースを増やす」が目的の上位を占めている。第2層目移転と比較して、「セキュリティを高める」、「IT化を進める」ことを目的とする傾向

が強く、スペースの確保やオフィス環境の改善など、移転の目的が多岐にわたっている。

第2層目移転では、「オフィススペースを増やす」、「オフィスコストを削減する」が目的の上位を占め、第1層目移転と比較して、「セキュリティを高める」、「IT化を進める」ことを目的とする傾向は弱い。第2層目移転では、経済合理性を重視した目的が多いと考えられる。(図表3)

図表3 移転の目的 (複数回答)

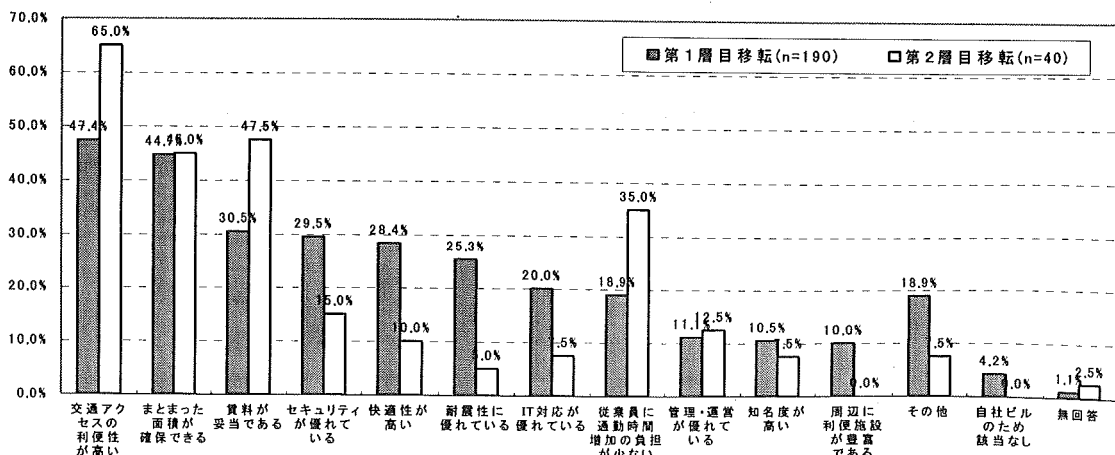


② ビル選定の理由

第1層目移転では、「交通アクセスの利便性が高い」、「まとまった面積が確保できる」が上位を占める。第2層目移転と比較して、「セキュリティが優れている」、「快適性が高い」、「耐震性に優れている」、「IT対応が優れている」等、設備・機能を理由とする傾向が強いが、「賃料が妥当である」を理由とする比率は低い。第1層目移転では、ビルの立地条件、規模、設備等、多様な条件が複合的に評価されたことが、選定理由となっているとみられる。

第2層目移転では、「交通アクセスの利便性が高い」、「賃料が妥当である」、「まとまった面積が確保できる」、「従業員に通勤時間増加の負担が少ない」が理由の上位を占め、「セキュリティが優れている」、「快適性が高い」、「耐震性に優れている」、「IT対応が優れている」を挙げる傾向は弱い。第2層目移転では、ビルの設備・機能よりも立地条件と賃料を優先した選定が多かったと考えられる。(図表4)

図表4 ビル選定の理由 (複数回答)



(b) 移転による変化

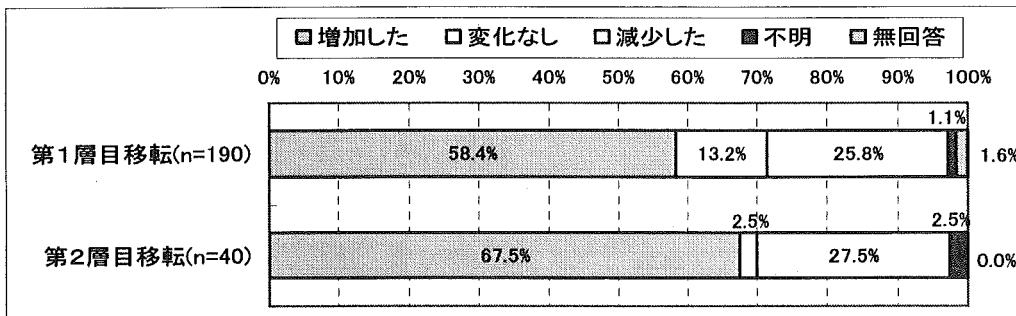
① オフィス面積

第1層目移転、第2層目移転ともに、半数以上が、オフィス面積が「増加した」と回答している。第1層目移転よりも、第2層目移転の方が「増加した」比率が高い。(図表5)

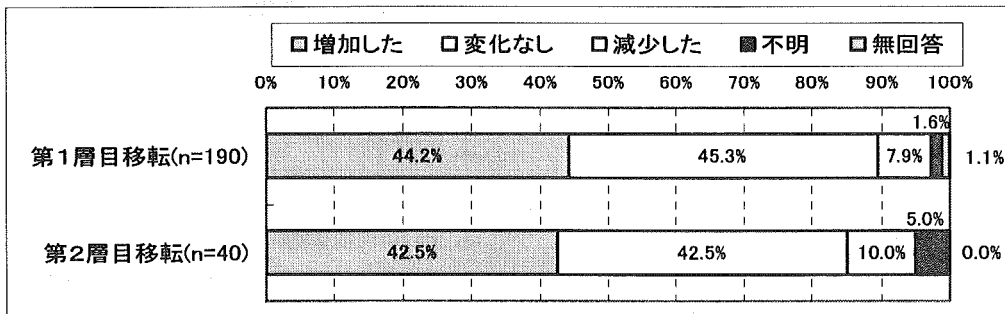
② オフィス利用人員数

オフィス利用人員数については、第1層目移転、第2層目移転ともに、4割以上が「増加した」と回答しており、「減少した」比率は1割以下である。増減の比率に、第1層目移転と第2層目移転との間で目立った差はみられない。(図表6)

図表5 移転による変化 ①オフィス面積



図表6 移転による変化 ②オフィス利用人員数

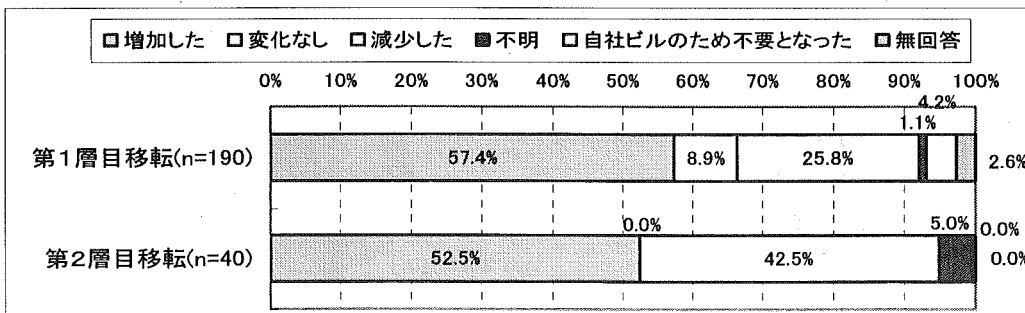


③ 賃料単価 (共益費込み)

第1層目移転、第2層目移転ともに「増加した」比率が半数を超えている。しかし、第2層目移転では第1層目移

転と比較して「減少した」比率が高く、4割を超えている。(図表7)

図表7 移転による変化 ③賃料単価 (共益費込み)



5. 「中心市街地活性化に関する調査」の概要について

(1) 調査方法等

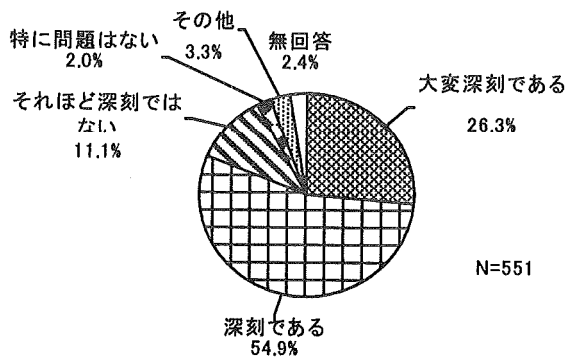
- ① 調査対象：全国の市（政令市を除く）の建築・都市担当課（室）長宛に発送（666団体）
- ② 調査方法：郵送による配布・回収
- ③ 調査期間：平成16年1月19日～2月20日
- ④ 回答状況：551団体（回答率82.7%）

(2) 調査結果の概要

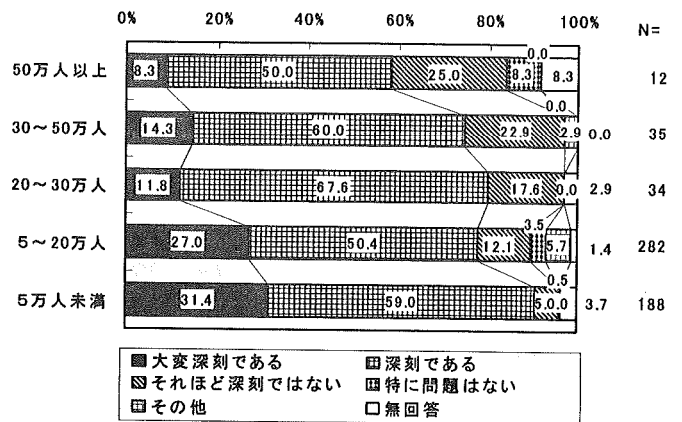
① 中心市街地問題の深刻度

中心市街地問題の深刻度についてたずねたところ、「大変深刻である」が26.3%、「深刻である」が54.9%となっており、両者の合計は8割にのぼっている。人口規模別に見ると、小規模の市ほど深刻度が高くなっている（図表1）。

図表1 中心市街地問題の深刻度



中心市街地問題の深刻度（人口規模別）



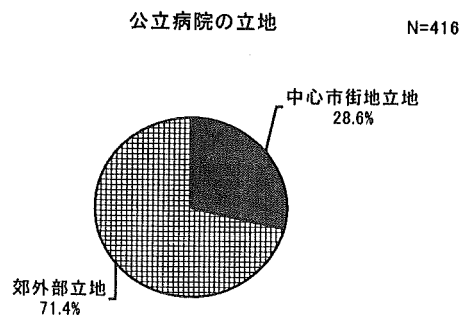
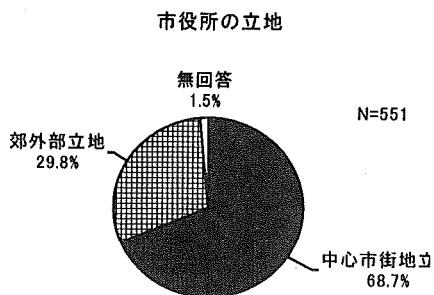
② 公共施設の現在の立地と移転の状況

【公共施設の現在の立地】

公共施設の現在の立地を尋ねたところ、市役所が中心市街地に立地している団体が68.7%、郊外部に立地している団体が29.8%となっている。一方、公立病院につ

いては、中心市街地立地が28.6%、郊外部立地が71.4%と、市役所に比べ、郊外に立地している比率が高くなっている（図表2）。

図表2 市役所、公立病院の立地状況



【公共施設の移転の状況】

1970年以降の公共施設の中心市街地から郊外部への移転状況についてたずねたところ、病院が14.4%、市

役所が10.7%となっている。郊外移転の時期は市役所は70年代が非常に多く、公立病院は90年代以降が多い(図表3)。

図表3 公共施設の移転の状況

施設種類	現在の施設数	施設移転件数	
		施設移転件数	うち郊外部への移転件数
市役所	543	137	58
公立病院	416	90	60
公立図書館	892	164	32
公立文化ホール	671	46	14
公立美術館	146	5	2
公立博物館	261	19	5
公立生涯学習施設	553	21	2
公立高校	1,575	81	39
公立大学	153	19	6
計	5,205	581	217

施設種類	現在の施設数	現在の施設数に対する比率(%)	
		施設移転件数	うち郊外部への移転件数
市役所	100.0	25.2	10.7
公立病院	100.0	21.6	14.4
公立図書館	100.0	18.4	3.6
公立文化ホール	100.0	6.9	2.1
公立美術館	100.0	3.4	1.4
公立博物館	100.0	7.3	1.9
公立生涯学習施設	100.0	3.8	0.4
公立高校	100.0	5.1	2.5
公立大学	100.0	12.4	3.9
計	100.0	11.2	4.2

郊外部への移転時期

施設種類	郊外部への移転時期(移転件数)				計
	1970~1979年	1980~1989年	1990~1999年	2000年以降	
市役所	32	14	10	1	57
公立病院	8	17	25	9	59
公立図書館	4	14	8	5	31
公立文化ホール	1	2	11	0	14
公立美術館	0	0	1	1	2
公立博物館	0	2	1	2	5
公立生涯学習施設	0	0	1	1	2
公立高校	11	13	9	5	38
公立大学	2	3	1	0	6
計	58	65	67	24	214

施設種類	郊外部への移転時期(比率)				計
	1970~1979年	1980~1989年	1990~1999年	2000年以降	
市役所	56.1	24.6	17.5	1.8	100.0
公立病院	13.6	28.8	42.4	15.3	100.0
公立図書館	12.9	45.2	25.8	16.1	100.0
公立文化ホール	7.1	14.3	78.6	0.0	100.0
公立美術館	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
公立博物館	0.0	40.0	20.0	40.0	100.0
公立生涯学習施設	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
公立高校	28.9	34.2	23.7	13.2	100.0
公立大学	33.3	50.0	16.7	0.0	100.0
計	27.1	30.4	31.3	11.2	100.0

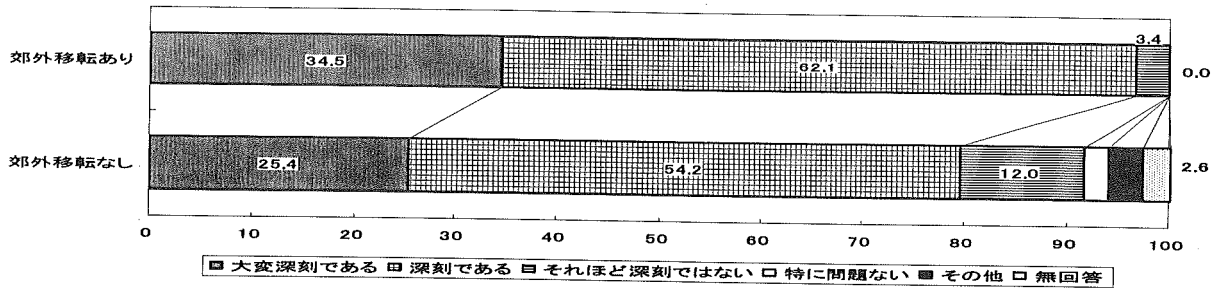
【公共施設の移転と中心市街地問題の深刻度との関係】

市役所の立地・移転に関連しては、中心市街地問題の深刻度には差が少ない。

病院の郊外移転をしている団体では、そうでない団体と比べ、深刻度が高く（移転している団体で「大変深刻である

」が34.5%に対し、移転していない団体では同25.4%）、病院が集客・コミュニティ機能の一端を担っていると推測される（図表4）。

図表4 中心市街地の深刻度（病院の郊外移転別）

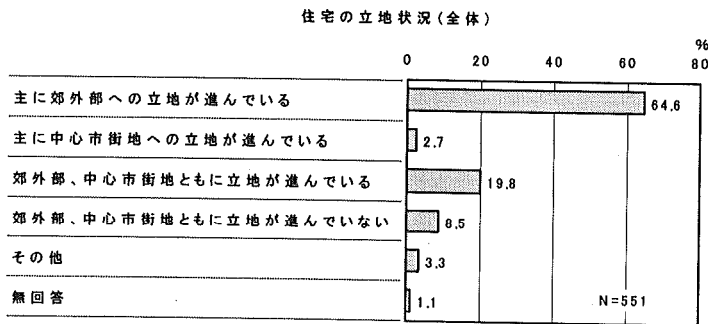


③ 住宅の立地状況

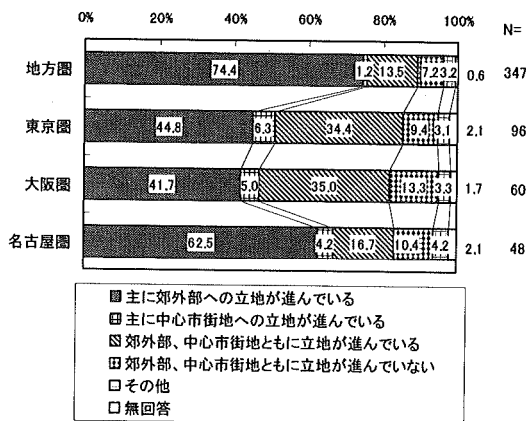
住宅の立地状況については、「主に郊外部への立地が進んでいる」と回答している団体が64.6%と大多数である。特に地方圏（74.4%）、名古屋圏（62.5%）におい

て、またおおむね人口規模が小さい団体ほど、その傾向が強くなっている（図表5）。

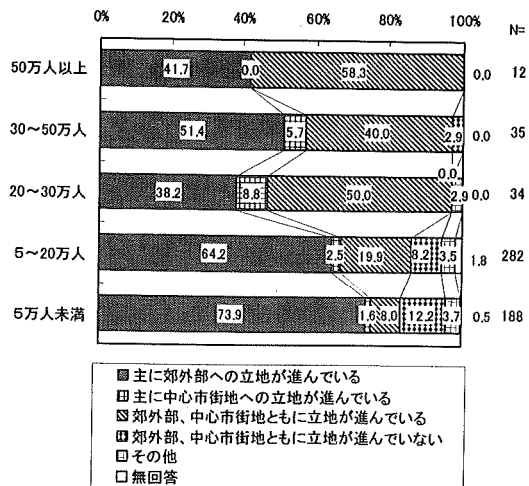
図表5 住宅の立地状況



住宅の立地状況（地域区別別）



住宅の立地状況（人口規模別）

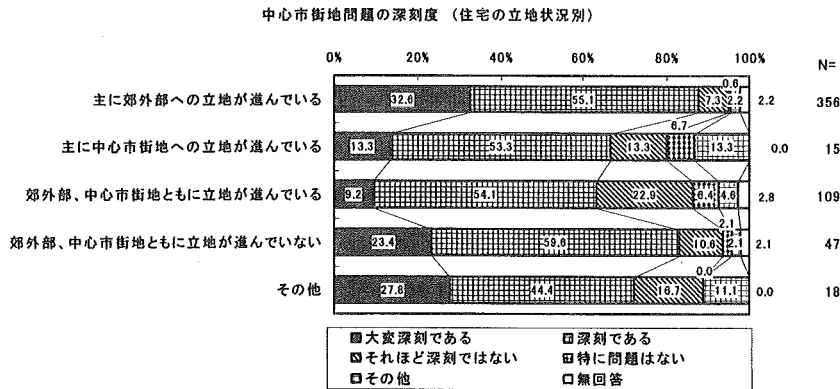


【住宅の立地と中心市街地問題の深刻度との関係】

住宅について、「郊外部への立地が進んでいる」と回答している団体で、中心市街地問題の深刻度が高くなっており、ついで、「郊外部、中心市街地ともに住宅の立地が進んでい

ない」と回答している団体で深刻度が高く、住宅の立地と中心市街地問題の深刻度には強い関係があると考えられる（図表6）。

図表6 中心市街地問題の深刻度（住宅立地状況別）



④ 今後のまちづくりの方向性

今後のまちづくりの方向性について、選択肢から回答してもらったところ、多くの団体において、中心市街地への都市機能のコンパクト化を志向していると回答している（51.5%）。

中心市街地問題の深刻度別に見ると、深刻度が高い団体

ほど、コンパクト化の志向が強く、高い相関関係がある。しかしながら、実際の住宅の立地状況は、前述したとおり郊外移転が進んでおり、まちづくりの方向と機能集積の実態とが一致しない状況にあると考えられる。また、中心市街地について「特に問題がない」としている団体では、新たな都市拠点をつくるという志向が強い（図表7）。

図表7 今後のまちづくりの方向性

