

【研究ノート】

平成15年土地基本調査の地域分析

遠山 英子

■はじめに

国土交通省により実施されている土地基本調査は、土地の有効利用を適宜的確に進めるために必要となる統計データを得ることを目的として、5年おきに実施されており、今回はその3回目当たる。

本稿は、国土交通省から別途刊行されている総合報告書に係る分析業務の過程で、試行的に行った地域分析結果の一部を、国土交通省の了解を得て、財団法人土地総合研究所の自主研究の成果としてご紹介するものである。具体的には、低・未利用地の状況と東京都区部の土地の利用状況について取り上げる。

なお、本稿では、「低・未利用地」を、法人所有の宅地などの利用現況のうち、「駐車場」、「資材置場」、「空き地」、世帯所有の宅地などの利用現況のうち、「屋外駐車場」、「資材置場」、「利用していない（空き地・原野など）」と定義した。

■低・未利用地の状況

近年、少子高齢化の進行や産業構造の変化等により、低・未利用地の増加が危惧されているところである。平成15年土地基本調査総合報告書によると、法人及び世帯が所有する低・未利用地は、全国で約1,952km²であり、法人及び世帯が所有する宅地などの11.3%にあたる。

法人の所有する「低・未利用地」は、法人の所有する宅地などの総面積のうち12.7%を占めている。平成10年と比較すると、24.9%増加しており、なかでも、「空き地」が40.1%増加している。

一方、世帯の所有する「低・未利用地」は、世帯の所有する宅地などの総面積のうち、10.4%を占めている。平成10年に比べ、11.0%減少している（このほか、全国ベースでの「低・未利用地」に関する諸分析については、国土交通省より刊行されている「土地基本調査総合報告書 平成15年」を是非参照いただきたい）。

表 法人及び世帯が所有する低・未利用地面積

	実数(千㎡)			割合(%)			増減率(%) 10~15年
	平成5年	平成10年	平成15年	平成5年	平成10年	平成15年	
法人及び世帯所有の宅地など 計 1)	17,413,658	16,509,708	17,252,975	100.0	100.0	100.0	4.5
法人及び世帯所有の低・未利用地	1,908,384	1,900,705	1,952,133	11.0	11.5	11.3	2.7
法人の所有する宅地など 計 1)	7,569,399	6,973,598	7,141,133	100.0	100.0	100.0	2.4
法人所有の低・未利用地	803,592	724,464	905,047	10.6	10.4	12.7	24.9
駐車場	107,677	128,699	125,072	1.4	1.8	1.8	△ 2.8
資材置場	129,457	146,773	151,147	1.7	2.1	2.1	3.0
空き地	566,458	448,992	628,828	7.5	6.4	8.8	40.1
世帯の所有する宅地など 計 1)	9,844,259	9,536,110	10,111,842	100.0	100.0	100.0	6.0
世帯の現住居の敷地 計	6,470,314	6,527,692	6,607,515	65.7	68.5	65.3	1.2
世帯の現住居の敷地以外の宅地など 計1)	3,373,945	3,008,418	3,504,327	34.3	31.5	34.7	16.5
世帯所有の低・未利用地	1,104,792	1,176,241	1,047,086	11.2	12.3	10.4	△ 11.0
屋外駐車場	261,539	266,137	278,903	2.7	2.8	2.8	4.8
資材置場	130,795	106,328	87,178	1.3	1.1	0.9	△ 18.0
利用していない(空き地・原野など) 2)	712,458	803,776	681,005	7.2	8.4	6.7	△ 15.3

1) 利用現況「不詳」を含む。

2) 平成5年は「空き地」。

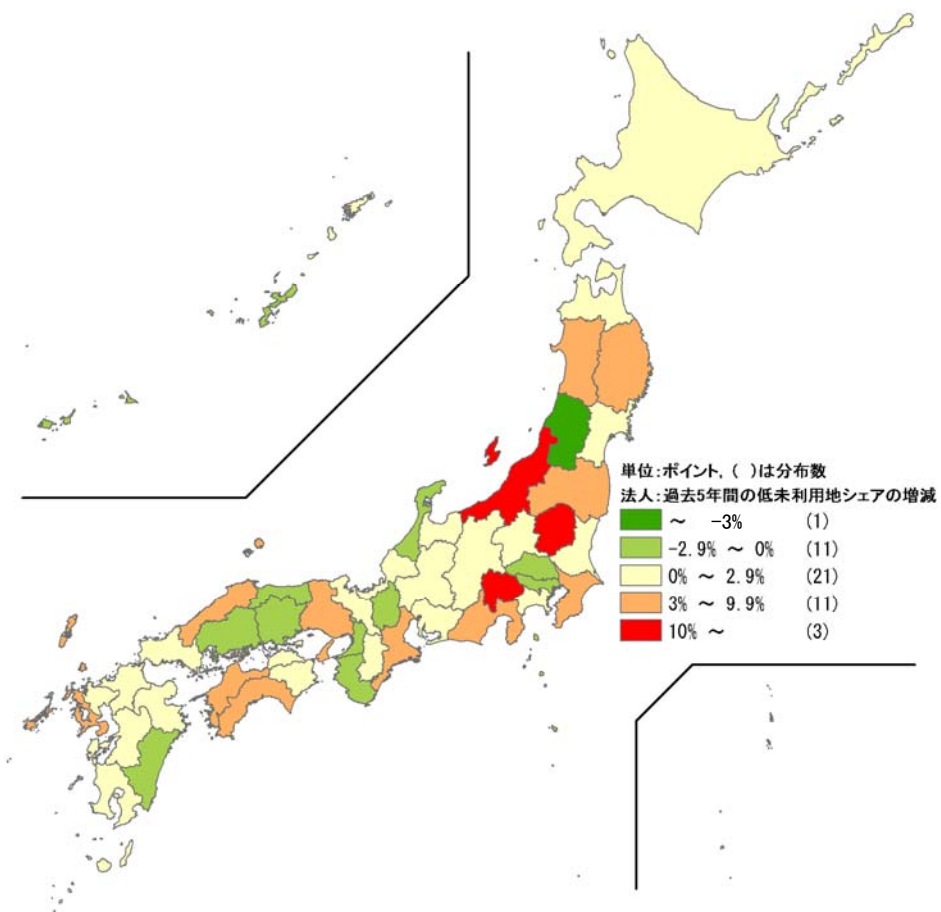
(法人)

次に、都道府県別に、法人が所有する宅地などに占める「低・未利用地」(「駐車場」、「資材置場」、「空き地」)面積の割合推移を都道府県別にみると、平成10年から平成15年にかけて割合が増加しているのは、新潟県(23.1ポイント)、山梨県(11.1ポイント)、栃木県(10.9ポイント)などである。主に「空き地」の増加による。

一方、減少しているのは、山形県(△8.5ポイント)、鳥取県(△2.9ポイント)などである。主に、「資材置場」と「空き地」の減少によるものである。

これらの県について、工業立地動向調査(経済産業省)等、関連統計による要因分析を試みたが、低・未利用地の増減要因が明らかになるような明確な分析結果は得られなかった。工業用地の増減のみならず、様々な要因が関連していると考えられる。

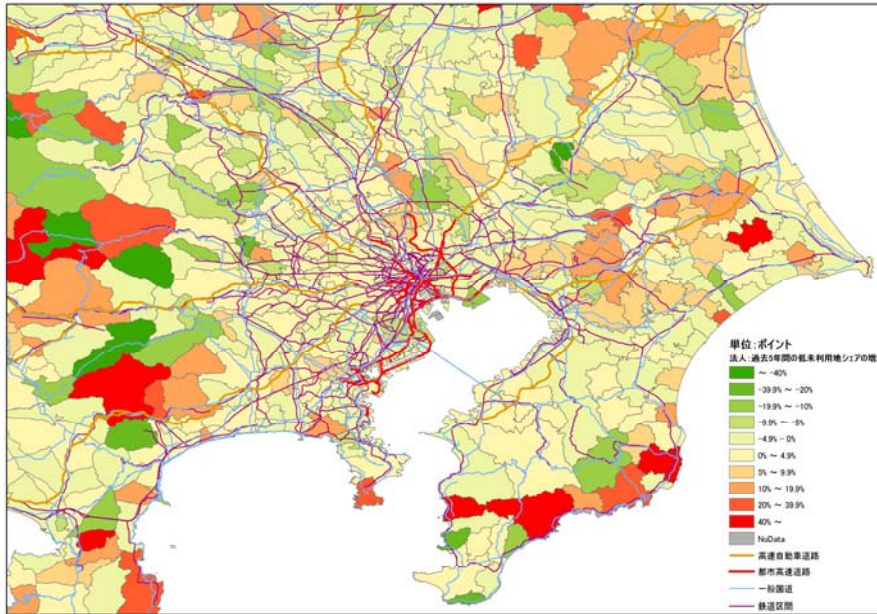
図 都道府県別の低・未利用地面積割合の推移(平成10年→平成15年)



さらに、東京都及びその周辺部について、「低・未利用地」が宅地などに占める面積割合の平成10年から平成15年にかけての変化をみると、房総半島、三浦半島、伊

豆半島の南部、神奈川県と山梨県の県境付近など比較的都心からの遠隔地において、低・未利用地の面積割合が増加している様子がうかがえる。

図 東京都及びその周辺部における市区町村別低・未利用地面積割合の推移（平成10年→平成15年）



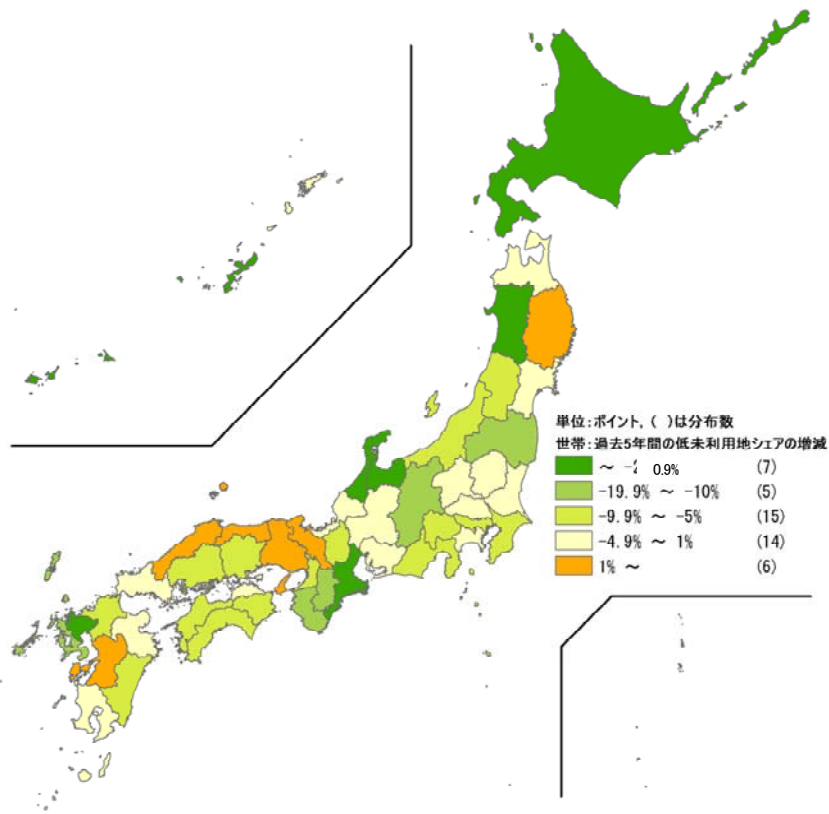
(世帯)

世帯が所有する現住居の敷地以外の宅地などに占める「低・未利用地」（「屋外駐車場」、「資材置場」、「利用していない（空き地・原野など）」面積の割合推移を都道府県別にみると、平成10年から平成15年にかけて、大幅に減少しているのは、秋田県（△43.2ポイント）、北

海道（△27.8ポイント）、佐賀県（△27.6ポイント）などである。主に「利用していない（空き地・原野など）」の減少によるものである。

一方、増加しているのは、兵庫県（10.3ポイント）、岩手県（7.3ポイント）、島根県（5.5ポイント）などである。

図 都道府県別の低・未利用地面積割合の推移（平成10年→平成15年）



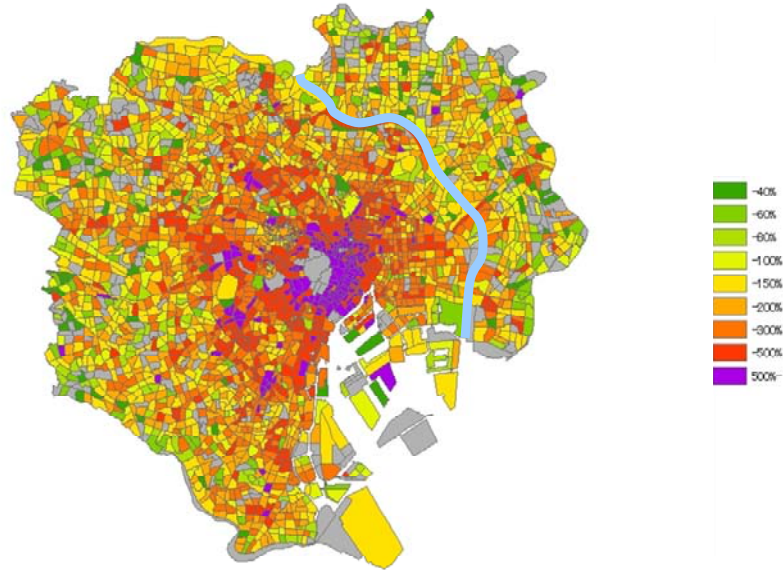
■東京都区部における土地の利用状況

法人建物調査では、法人土地基本調査の結果と結びつけることにより、宅地などの面積と当該土地における建物延べ床面積の比率（概念上、実容積率に相当）を推定

している。

この比率を東京都区部の町丁目別にみると、千代田区の皇居周辺地域から中央区、港区にかけての地区、池袋駅、新宿駅、渋谷駅等のターミナル周辺地区において500%を超えている。

図 東京都区部における法人が所有する土地・建物の面積比率（推定容積率、平成15年）



次に、法人が所有する土地・建物の面積比率（推定容積率）を、法定容積率と比較すると、法定容積率がどの程度充足されているかが把握できる。

推定された法定容積率の充足状況は、中野区、目黒区、杉並区、渋谷区をはじめとする西部で高く、これに対して東部では低い。

ただし、法定容積率の設定単位は、実際には、今回の分析単位とは異なるため、本分析はあくまでおおまかな傾向をみるための分析に過ぎない。したがって、充足率が100%を超えていることは必ずしも、違反建築物や既存不適格を意味するものではないことに留意する必要がある。

図 東京都区部における法定容積率の充足状況（平成15年）

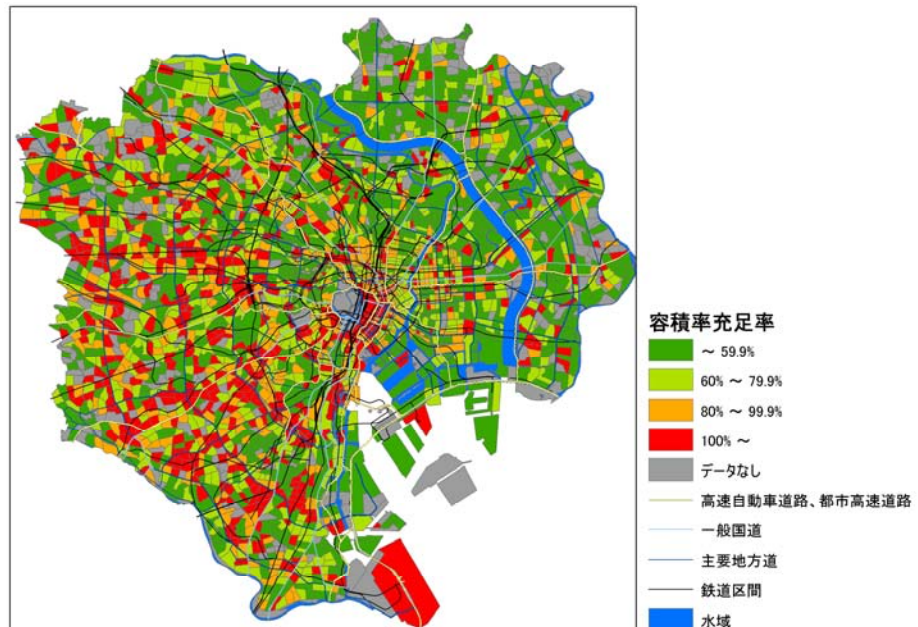


表 東京都区部における法定容積率の充足状況（平成15年）

	宅地などの面積と当該土地 における建物延べ床面積の 比率（A）	指定平均容積率 （B）	充足率 （A／B）
千代田区	497	538	92
中央区	518	569	91
港区	378	407	93
新宿区	325	386	84
文京区	303	338	90
台東区	351	485	72
墨田区	224	325	69
江東区	181	289	63
品川区	263	276	95
目黒区	236	207	114
大田区	185	217	85
世田谷区	168	168	100
渋谷区	358	327	109
中野区	249	215	116
杉並区	174	155	112
豊島区	320	352	91
北区	202	251	80
荒川区	187	326	57
板橋区	166	235	70
練馬区	158	161	98
足立区	142	235	61
葛飾区	146	212	69
江戸川区	165	229	72

■おわりに

最後に、土地基本調査の第1回実施時より、ご指導・ご助言いただいている「土地基本調査研究会（座長：松田芳郎青森公立大学教授）」（平成5年当時は「土地センサス研究会」）の委員の先生方に厚くお礼申し上げるとともに、総合報告書のとりまとめを担当する機会を与えていただいた国土交通省、並びに本稿の分析にご協力いただいた（株）三菱総合研究所の社会システム統計研究チームにも感謝したい。

[とおやま えいこ]
[土地総合研究所 主任研究員]