

基本的な生活機能が無理なく享受できるためには、それらの機能が必要性の程度に応じ、居住地から利用可能な圏域内に存在し、人々が、容易にそれらの機能にアクセスできることが必要である。必需性の高い基本的な身の回りの生活機能の提供施設としては、コンビニ、食品スーパーなどの買い物施設、診療所などの医療施設、デイサービスセンター・地域包括支援センターなどの福祉施設が考えられるが、これらの施設が経営的に維持されるためには機能の種類に応じて一定程度以上の利用人口が必要である。国土交通省の資料によれば、これらの必需性の高い施設の利用人口は1万人以上が目安とされている。仮に、これらの施設が半径1キロメートル以内に存在すれば、人々は日々の生活に特に大きな不便を感じることはないと考えことにすれば、半径1キロメートル以内の圏域はほぼ3平方キロメートル程度の面積エリアであり、ここに最低1万人以上の人口の集積が必要であることになる。現在の人口集中地区が1平方キロメートルあたり4000人以上の人口を擁する地域とされているので、ここで想定した利用人口は現在の人口集中地区の約3/4程度の人口密度以上の地域ということになる。

(図表1) 身の回りの生活機能と利用人口

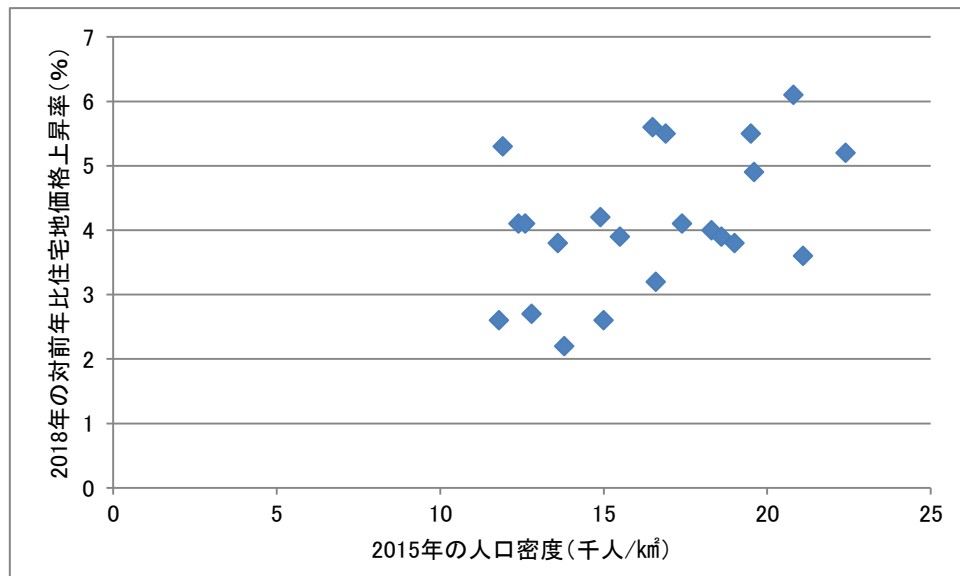
生活機能	圏域内の利用人口
買い物	・食品スーパー：1万人、(コンビニ：3000人)，(商店街・百貨店5万人)
福祉	デイサービスセンター・地域包括支援センター：1万人(老健・特養3万人)
医療	診療所：1万人(地区病院3～5万人、中央病院15万人)

(注) 国土交通省資料による。

人口密度が一定程度を超える都市では、人口密度が高くなると集積の利益が働き、各種利便施設の多様化や提供される財・サービスの質的レベルの改善が進み、利用者側の享受できる利便性も高まるので、市区ごとのクロスセクションデータでみた住宅地の地価上昇率は、人口密度と正の相関を持つことが予想される。他方、人口密度が一定レベルに達しないと、身の回り施設の利用人口が採算ベースに乗らないため、各種の生活機能を充足させるために、圏外での消費活動に多くの時間、労力、費用を投入する必要が生じ、生活の利便性が低下する。このようなことが現実にとどの程度起こっているのかを検証するため、ここでは、①東京都下の23区、②東京都下23区外の26市のデータをとり、人口密度については2017年10月1日現在の総務省「住民基本台帳人口」と同日現在の国土地理院「全国都道府市区町村別面積調」から算出し、住宅地地価上昇率は国土交通省「平成30年地価公示(1月1日現在)」の対前年比増減率を用いて検証を試みよう。

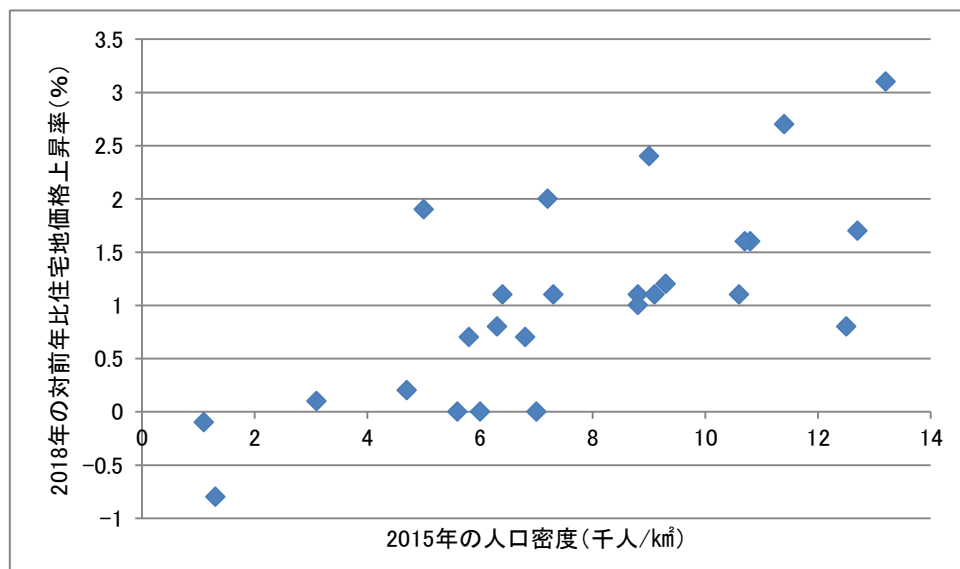
これによると、東京都23区は $\text{km}^2$ あたりの人口密度が中央区を除き1万人を超えており、人口密度が高い区ほど地価上昇率も高い傾向が観察される。逆に、東京都下の26の市についてみると、 $\text{km}^2$ あたりの人口密度が高いほど住宅地地価の上昇率が高まるが、 $\text{km}^2$ あたりの人口密度が6、7千人を切る前後あたりから、地域によっては、基礎的な生活機能の維持レベルが低下し、将来の人口減少予測の影響も加わり、人口密度が低いほど住宅地地価は横ばいないし下落の傾向を強めることが示されている。これは、現在の人口集中地区であっても、住宅地地価が下落する局面に入っていることを示すものであり、コンパクト・プラス・ネットワーク施策の推進の必要性を示唆するものと言えよう。

(図表2) 東京 22 区 (中央区を除く) の 2017 年の人口密度 (横軸; 千人/km<sup>2</sup>) (X) と  
2018 年の対前年比住宅地価格上昇率 (縦軸: %) (Y)



- (注) 1. 総務省「住民基本台帳」(2017年10月1日)、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(2017年10月1日)及び国土交通省「地価公示」(2018年1月1日)による。中央区は人口密度(km<sup>2</sup>当たり5000人)が他区と比して極端に小さいため、除いた。
2.  $Y = 10.8 + 0.13X$   
 (1.4) (2.3)  
 $R = 0.45$ 、標準偏差 = 0.99

(図表3) 東京都下 23 区以外の 26 市の 2017 年の人口密度 (横軸; 千人/km<sup>2</sup>) (X) と  
2018 年の対前年比住宅地価格上昇率 (縦軸: %) (Y)



- (注) 1. 総務省「住民基本台帳」(2017年10月1日)、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(2017年10月1日)及び国土交通省「地価公示」(2018年1月1日)による。
2.  $Y = -0.54 + 0.21X$   
 (-1.6) (5.1)  
 $R = 0.72$ 、標準偏差 = 0.65

(荒井 俊行)