

# 地価を用いた都市集約化の計量的把握 — 関東地方を事例にして —

山 田 浩 久  
(地理学)

## I はじめに

都市は人口の集住地区と定義され、その成長は都市人口の増加となって現れる。わが国の都市の多くは、城下町を空間的な基盤とし、400年以上の歴史を持つ。ただし、城下町の拡大は江戸幕府によって厳しく管理されていたため、近世期までは大規模な火災や自然災害による住民の避難地が城下に組み込まれるような例外を除き、居住域の形状が大きく変化することとはなく、都市人口の増加は城下の高密度化によって対処されてきた。

近世期に確立された都市人口と市街地の関係は、近代に入ってからでも継承されたが、第二次大戦後に地主小作制が撤廃され、居住の自由が確保されるようになると、戦地からの復員によって急増していた農村人口が大量に都市へ流入した。都市は戦災復興事業に代表される戦後の都市計画において、急増する都市人口を受け入れる宅地を用意するが、流入人口は既成市街地の人口許容量を大きく上回っていたために、市街地郊外に対する宅地開発が進行した。1960年代半ばに始まる高度経済成長によって生じた都市内の労働力需要がこの傾向に拍車をかけたことは周知のことである。

しかしながら、近年のわが国においては、出生率の低下による総人口の自然減少が2005年に報告されていることから明らかなように、都市人口の自然増は期待できない。また、景気の低迷によって都市内の雇用創出は減少傾向にあり、人口移動による社会増も見込める状況ではない。人口減少と少子化の進行は高齢者比率の上昇と同義であり、今後の都市に求められるのは、財政支出を抑えたバリアフリーの都市空間の創造ということになるだろう。

このような背景からわが国に導入されつつあるのが、1970年代にヨーロッパで提唱され、米国で発展したコンパクトシティの概念である。国土交通省が「集約型都市構造」と呼び、重点政策の一つに挙げているコンパクトシティ政策は、都心部に対する都市機能の集約化政策であり、その根幹は資本投下の空間的分散を抑制することによって財政負担を緩和することにある。わが国の諸都市に置かれた現況を鑑みれば、同政策の導入は妥当であり、理論的に見て正しい。しかし、戦後半世紀以上にわたって、わが国の都市やその住民は、都市人口の増加が郊外の宅地開発を招き、郊外地区における新興商業核がさらなる利便性を生む、といった「都市成長」を体感し受け入れてきた。彼らにとって、求心的あるいは縮小型の都市計画と呼ばれるコンパクトシティ政策は、従来の遠心的ないしは拡大型の都市計画に相反す

るものと捉えられるのは明らかである。

現状において正しい都市計画であっても、それが従来の流れと逆行するものであれば、新計画の立案までの時間や施行によって発生する効果に地域的な差異が生じやすい。また、国土全体に要求されている集約型都市構造への再編であるが、対象となる地域のスケールや人口規模別の実証的な検証がなされておらず、導入による効果を具体的に把握しきれていないことが、わが国諸都市の実状に応じたユニークなコンパクトシティ政策が立案されない原因になっていると考えられる<sup>1)</sup>。

そこで、本研究では、関東1都6県の市町村を対象にして、都市構造に対する集約化の程度を地価を指標にして計量的に把握することを目的とする。関東地方を研究対象地域に設定したのは、同地方内に含まれる東京大都市圏を対象に地価分析の蓄積があることと、同大都市圏に含まれない市町村を併せて分析対象とすることによって大都市圏と地方圏での動向を比較することが可能になると思われたためである。また、地価は土地利用の状況に対する総合的な評価値とされており、郊外開発による中心市街地の相対的地位低下や都市機能の再集積による都心活性化の程度を客観的に示す指標として妥当と思われる。

## Ⅱ 使用データと分析方法

本研究で用いた地価データは『地価公示』である。『地価公示』は、一般の土地の取引価格に対する指標及び公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、1974年から毎年1月1日時点における標準地の地価を土地鑑定委員会が鑑定し、同年3月末に公示される。2009年の『地価公示』で鑑定された標準地数は全国で28,227地点に達する。本研究で用いる東京大都市圏の圏域は、『地価公示』で東京圏と設定されている範囲であり、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域とした。また、住宅地、宅地見込地、商業地、準工業地、工業地、市街化調整区域内宅地の用語についてもそれぞれ『地価公示』に準じて使用した。

以下に『地価公示』における用語の定義を抜粋して記す。

「住宅地」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「宅地見込地」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

の宅地化されていない土地をいう。

「商業地」とは、市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「準工業地」とは、市街化区域及びその他の都市計画区域内の準工業地域において、居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

「工業地」とは、市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域及び工業専用地域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

「市街化調整区域内宅地」とは、市街化調整区域内において、居住用又は商業用の建物の敷地として利用されている土地をいう。

分析は、まず、バブル崩壊後の地価変動を概観することから、傾向が変わったと思われる年次を明らかにし、時期区分を行った。次に、JR東京駅を中心とする1km毎の圏域を設定し、圏域内に含まれる標準地の平均地価から距離帯別の地価を算出することによって、東京大都市圏全域に対する機能集約化の程度を明らかにした。

東京大都市圏のような広範な範囲で標準地が多数設置されている地域に関しては、このような分析による地価勾配曲線の導出が可能であるが、圏域内の構成都市や地方圏に含まれる都市では、標準地の設定が少なくなるため、地価勾配曲線の形状を視覚的に捉えることは難しくなる。そのため、本研究では、個々の都市構造に対する集約化の程度を各都市内で鑑定された商業地の最上位地価に対する住宅地の最上位地価の比率を下記の式（1）によって算出し、同値を「集約化指数」として採用した。

$$\text{集約化指数} = \text{商業地最上位地価} / \text{住宅地最上位地価} \quad \cdots \cdots (1)$$

都市的土地利用は都心部の利便性や賑わいを指向することから、地代は都心部からの距離に対して低減する。ただし、都市内に存在する土地利用は様々であり、それぞれに低減する程度が異なるため、土地利用ごとに引かれる右下がりの地代曲線の傾きには差異が生じる。一方、土地は市場メカニズムによって最も高い価格を支払う需要者に配分されるため、地価分布の形状を示す地価勾配曲線は、それぞれの地点で最も高い地代を付ける土地利用の地代曲線が連結した形状となる。これが付け値地代曲線の理論に基づく地価勾配曲線の形状に関する説明である。

『地価公示』による土地利用の用語を用いると、都市内で最も高い地代を付けるのは商業地であり、最も広範な範囲で展開するのが住宅地である。本研究で採用した集約化指数は、

都心部で発生する商業地地代を商業地最上位地価で代表させ、商業地地代曲線と住宅地地代曲線との交点で発生する住宅地地代を住宅地最上位地価で代表させることにより、地価勾配曲線の遷緩点における地価の都心地価に対する割合を求めようとするものである。これは概算値からの推計であり、実際には標準地で鑑定された地価の中での最上位地価が、例えば路線価のような形で市域全体に対して面的に鑑定された地価の中での最高地価と一致しない場合もあるし、商業地地代曲線と住宅地地代曲線とが直接連結しない都市が存在する可能性もある。しかしながら、同指数は、構造的な集約化が進めば高くなり、逆に郊外開発等によって都心部に対する商業地の指向が弱化すれば低くなる性質を有しており、都市的土地利用の集約化あるいは平準化を示す一般的指標として有効であると考ええる。本研究では、この集約化指数を用いて対象地域内の個別市町村に対する機能集約化の程度を最終章で論じるとともに、各都県庁所在都市を主要都市と呼び、その傾向を詳述する。

### Ⅲ 地価変動の時系列変移

『地価公示』によれば、バブル景気を引き起こした地価の急騰は1991年にピークを迎え、1992年には地価の急落が報告されている。都市構造の再編が指摘され始めたのは、この1992年に始まる地価の長期大幅下落によって土地神話が崩壊し、都市内の土地が従来よりも個別に評価されるようになったことに端を発する。もちろん、バブル期以前においても、地価は区画された土地ごとに鑑定されていたが、都市の地価は都心部からの距離に対して低減するという付け値地代曲線の理論から導かれる右下がりの地価勾配曲線の形状が漠然と受け入れられていたために、地価分布の形状は面的に変化していた<sup>2)</sup>。

しかし、バブル崩壊後の土地評価は、理論的に導かれる地価勾配曲線の形状よりも、個々の土地の生産性に左右されるようになったことから、都心部の土地であっても生産性の低い土地はその生産性に見合った評価しかなされなくなった。これは金融の自由化と国内投資家の低活性によって国外投資家がわが国の土地市場に参入し、欧米型の土地評価基準が持ち込まれたためとされている。個々の土地の生産性を重視する欧米型の土地評価は従来の土地評価に比べ精度は高いが、それによって都市内の零細工場や個人店舗の含み資産を低下させ、かれらの資金繰りを難しくさせたことが景気回復の遅れを招いたとも考えられる。いずれにしても、生産性重視の土地評価が一般的になるにつれ、都心部の経済的な低迷が露呈し始めたことは明らかであり、活性の高い郊外地区とのバランスが議論されるようになった。

1991年から2009年までの対前年地価変動率（以下、地価変動率）の推移を大都市圏と地方圏に分けて見ると、地価は、当初急落するものの1990年代半ばにはほぼ安定し、大都市圏は5%前後、地方圏は2%弱の下落率を維持していたことが分かる（図1）。しかし、1990年代末から2000年代にかけては地方圏で下落幅が拡大する一方、微減が継続する東京圏、一時的に地

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

方圏の下落率を下回る名古屋圏、下落幅が拡大する大阪圏というように、大都市圏間での差異が明瞭になる。さらに、2003年以降は、全国的に地価の下落が沈静化傾向を見せ、2007年には大都市圏の地価が16年ぶりに上昇を記録した。図1からは、1990年代末から2000年代にかけて見られる傾向の明瞭な転換時期を確認できないが、全国的な地価の下落傾向の中で、東京圏では1998年に局地的な地価上昇が観察されており、地価変動の地域的な差異は1998年以降に顕在化したとことが先行研究によって明らかにされている<sup>3)</sup>。

これらのことから、本研究では、地価高騰のピーク時にあたる1991年、地価の下落が全国的に安定していた1997年、地価下落の沈静化が観察され始めた2003年を基準年次とし、1991年から1997年までを「地価の全国的下落期」、1997年から2003年までを「地価の地域的下落期」、2003年から2009年までを「地価下落の全国的沈静期」として以下の分析を進めることとする。なお、2009年の地価変動率が2008年に比べて低下しているのは、米国の長期プライムレートの問題が表面化したことによる世界的不況の影響によるものであり、2008年以前の地価変動とは異なるメカニズムによって説明される。この点に関しては改めて別稿で論じることとし、本研究では2008年を同時期の地価変動を代表する年次として採用した。

補足的に、大阪圏の変動幅が大きいことについて言及しておく、大阪圏は東京圏や名古屋圏とは異なり、大阪市、京都市、神戸市という複数の中心都市によって形成されている。そのため、それぞれの都市の下落期が一致した場合、他の2大都市圏よりも下落の程度が強調されてしまう。平均値による分析の問題点の一つでもあるが、大阪圏に関しては、他の統計値を用いた中心都市別の分析が必要となる。

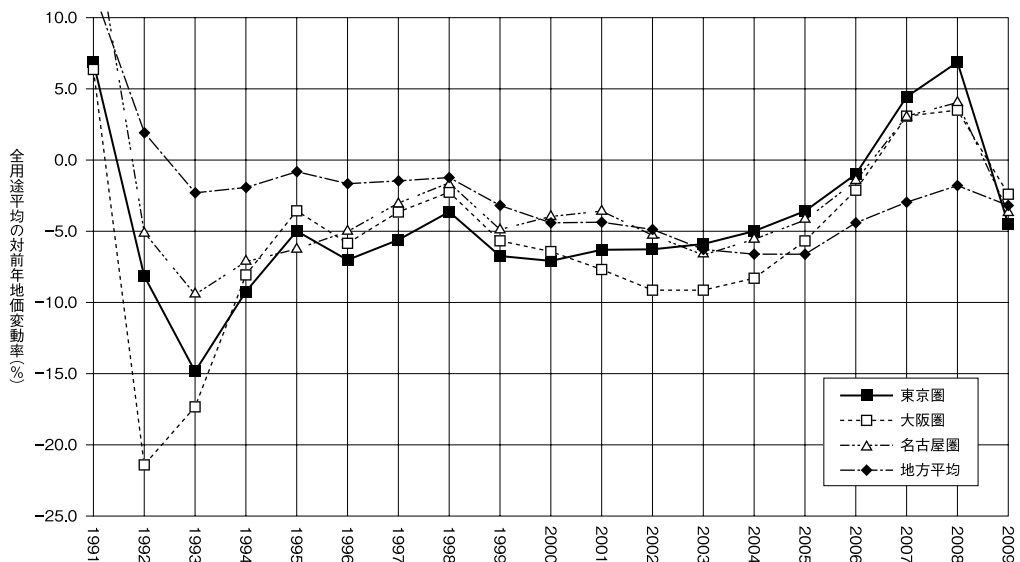


図1. バブル崩壊後の対前年地価変動率の推移

#### Ⅳ 東京圏の集約化動向

東京圏に引かれる地価勾配曲線の形状の変移を明らかにするために、J R東京駅を中心とする半径1 km毎のバッファをかけ、各バッファ内に含まれる地価の平均値を説明する回帰曲線を算出した。バッファは本研究で採用した東京圏（『地価公示』準拠）の大半を含む60km圏までとした（図2）。60km圏までに含まれる標準地の数は2009年時点において7,606地点である。

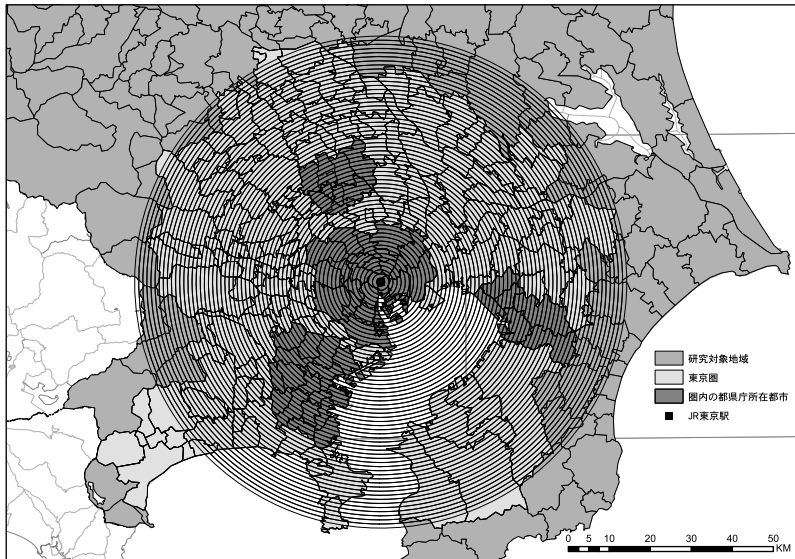


図2. J R東京駅を中心とする1 km毎のバッファ

バブル期の地価急騰がピークに達した1991年における各圏域の用途別平均地価を見ると、全体的には都心部からの距離に対して低減している傾向を読み取ることができるものの、商業地地価の突出が著しく、なだらかな地価勾配曲線が引かれていたとは言い難い状況にあったことが分かる（図3）。これは、東京圏が単極構造の大都市圏であるとはいえ、周辺地域には都市が存在し、それぞれに中心商業地区を有しているためである。バブル景気を引き起こした1980年代後半から1990年代初頭の地価急騰は、東京都心部の局地的地価上昇に端を発し、当初は連続する土地利用に対応して面的に波及したが、その後は都市内の商業地に対する投機的土地取引によって、都市システムに対応した点的な全国展開を見せる<sup>4)</sup>。1991年は1990年3月に通達された不動産融資に対する総量規制が効力を発揮し、地価が全国的に急落する1992年の直前の年に当たる。図に見られる商業地地価の突出はバブル期における地価急騰の特徴を示すものであり、25km圏から30km圏でとくにその突出が著しいのは、同エリアに東京圏内で副次的な核を形成する横浜市、千葉市、さいたま市が位置しているためである。

各圏域に含まれる標準地の全用途総計の平均地価から導出される回帰曲線は、 $y = 4 \text{ E} + 7$

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

$x^{-1.284}$ であった。同式によれば、都心1 km地点における理論的な地価は40,000千円/㎡であり、60 km地点でのそれは242千円となる。上述したように、この時期における現実の地価分布は各市町村内に形成されてきた商業地区を中心に説明される。以下の議論との比較で着目すべきは、理論的に算出された総計による地価勾配曲線の変曲点が10km圏から15km圏に現れる点である。

次に、全国一斉の地価の下落傾向が落ち着いた1997年における各圏域の用途別平均地価を見ると、商業地地価の突出が弱まったことが分かる（図4）。また、用途別の差異も1991年に比べ縮小している。総計の平均地価から導出された回帰曲線は、 $y = 6E + 6x^{-0.891}$ であり、同式から求められる都心1 km地点での地価は6,000千円/㎡、60km地点でのそれは156千円/㎡となる。1991年時点での分析結果と比較すると、「地価の全国的下落期」にあたる6年間で都心部においてはおよそ566.7%、周辺地域縁辺部ではおよそ55.1%の地価下落が生じたことになるが、これは標準地の設置数が急増したことによる平均値の低下分も含まれるためであり、とくに都心部における地価の下落が強調されている<sup>5)</sup>。その結果、原点に対して凹に引かれる地価勾配曲線の変曲点は5 km圏から10km圏に現れる。

地価の下落が地域的な差異をもって進行した2003年になると、10km圏よりも外側の地域で600千円/㎡を超える商業地地価が観察されなくなり、周辺地域における商業地地価の突出がさらに弱まった（図5）。そのため、商業地と他の土地利用との格差も大幅に縮小した。同時期は中心商業地区の衰退や郊外開発の弊害が指摘され始めた時期とも一致している。1991年から1997年の地価下落は、全国的に進行したことからバブル期の反動と解釈される。それに対し、1997年から2003年の地価下落は、東京圏の場合、圏域全体の構造的再編の中で進行したといえる。総計による回帰曲線は $y = 6E + 6x^{-1.006}$ であり、都心方向の地価水準に大きな変化はない。ただし、べき乗の指数に着目すると-0.891（1997年）から-1.006（2003年）に低下しており、都心部からの距離に対する逓減の度合いが強まったことが分かる。つまり、「地価の地域的下落期」における東京圏の地価下落は、都心部の土地利用に対する相対的評価の上昇と周辺市町村における土地利用の平準化を反映したものであったと考えられ、構造的再編の観点からは東京圏自体の都心再集積を指摘することができる。ここでコンパクトシティという用語を使うことには議論の余地があるが、スケールの差異によって東京圏全域ではコンパクトシティ化（求心的な機能集積）が進行する一方で、周辺個別市町村ではコンパクトシティ化が必要とされる状況（機能分散による土地利用の平準化）が深刻化したとまとめることができよう。

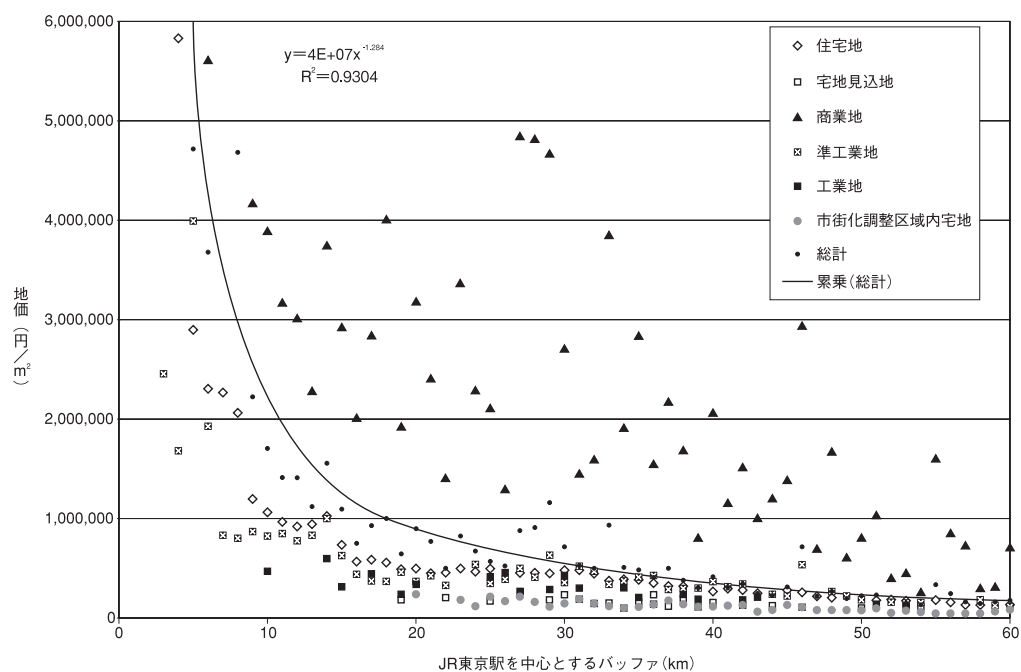


図3. 1991年における距離帯別地価分布と地価勾配曲線

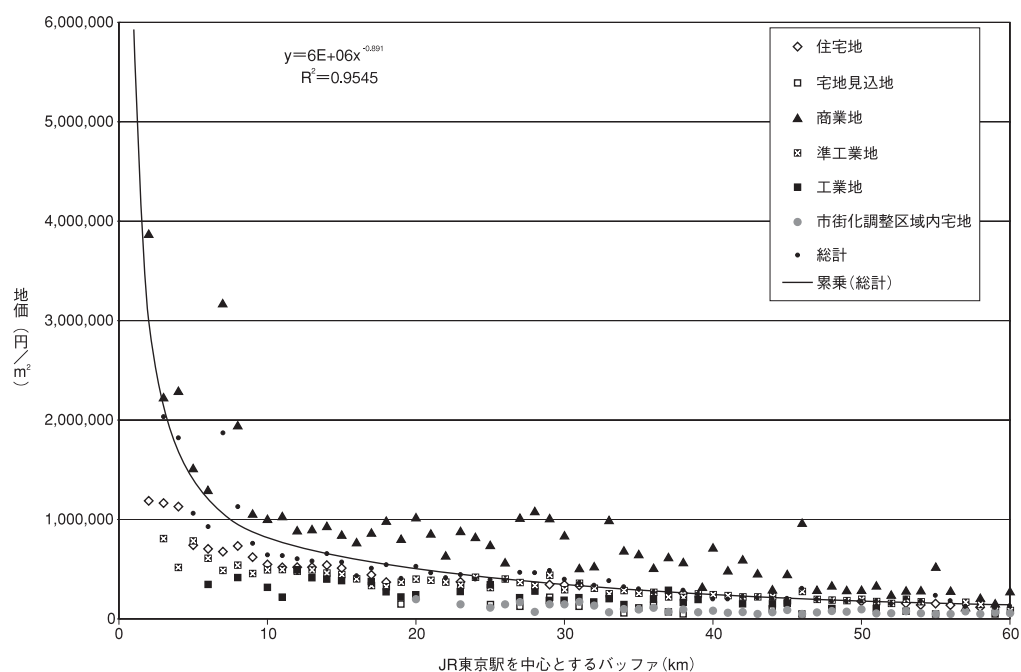


図4. 1997年における距離帯別地価分布と地価勾配曲線

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

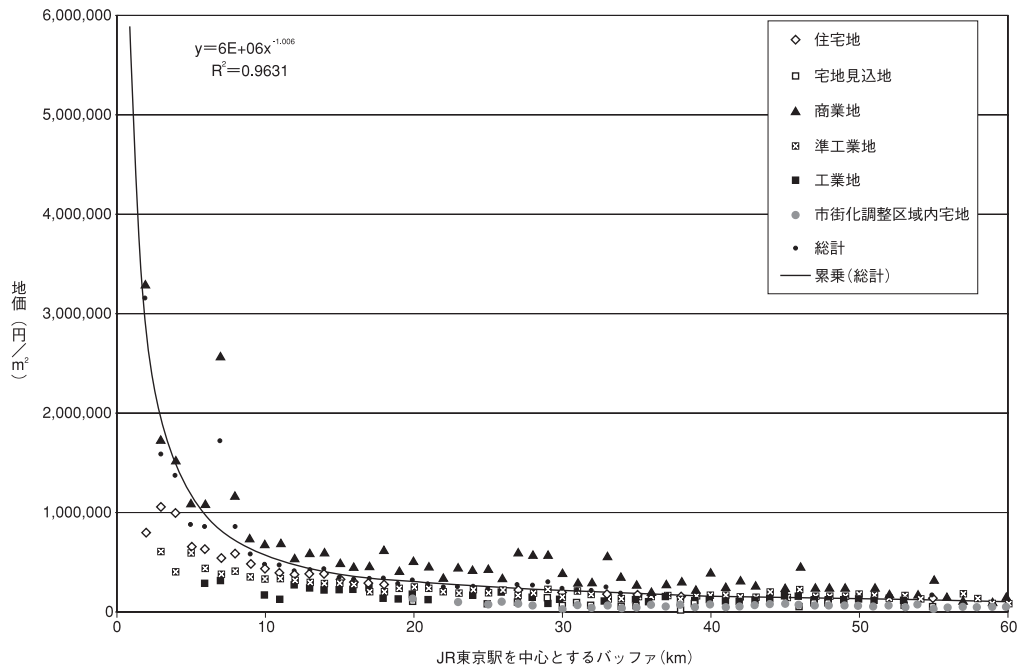


図 5．2003年における距離帯別地価分布と地価勾配曲線

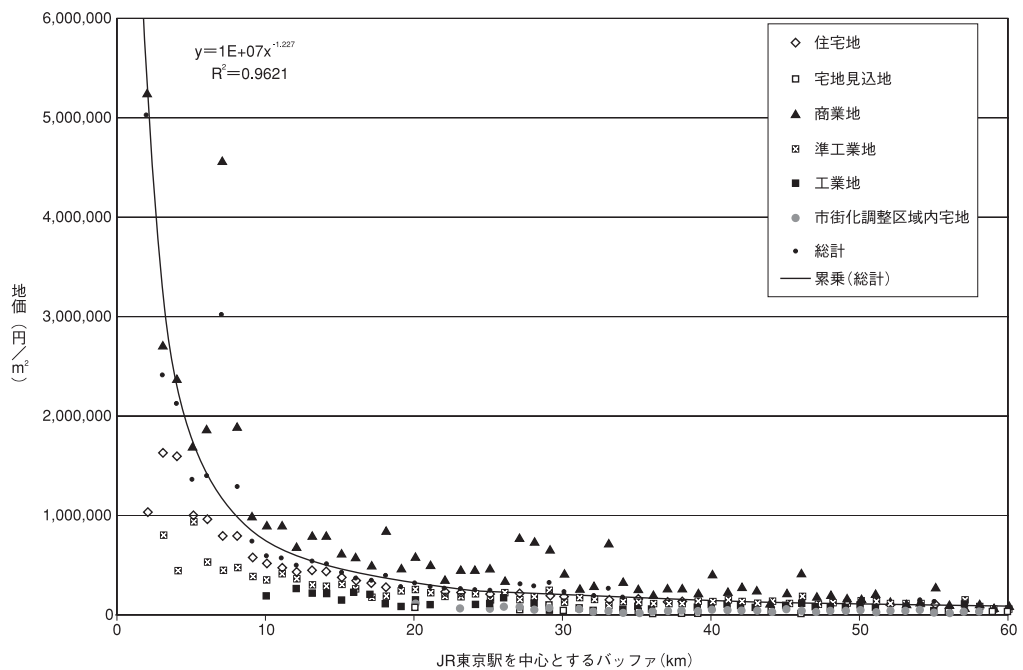


図 6．2008年における距離帯別地価分布と地価勾配曲線

地価下落が鎮静化し局地的な地価上昇が面的な上昇にまで発展した2008年においては、横浜市、千葉市、さいたま市が位置する25km圏から30km圏で商業地地価の突出が認められるものの、他の地域に目立った突出は認められない（図6）。総計の平均地価を説明する回帰曲線は、 $y = 1E + 7x^{-1.227}$ であり、都心1km地点での理論地価は10,000千円/㎡にまで上昇した。都心部における地価の上昇は、土地利用評価が相対的上昇から絶対的上昇に推移しことを示している。一方、べき乗の指数は2003年の-1.006から-1.227に低下し、都心部からの距離に対する逓減の度合いはさらに強まった。『地価公示』によれば、東京圏における1991年の最上位地価は38,500千円/㎡であったが、2008年のそれは38,200千円/㎡である。このように、都心部の地価は局地的にはあれバブル期の水準にまで回復しているものの、地価の長期的下落の中で進行した構造的再編によって、周辺地域には従前の地価水準にまで達するような地価上昇の兆しは見られない。都市規模による機能集積の差異が絶対的な土地利用評価によって明瞭になったことが、「地価下落の全国的沈静期」における東京圏の特徴として挙げられる。

なお、2009年の総計による回帰曲線は、 $y = 1E + 7x^{-1.206}$ であったが、2008年から2009年にかけて生じた地価変動は世界的不況によるものであり、本研究での分析には直接的な影響を及ぼさないと判断したため、2009年の地価分布に関する分析はここでは行わないことにする。

## V 市街地レベルでの集約化動向

バブル崩壊後、東京圏全体では中心都市に対する機能集積が進展している一方で、周辺地域においては土地利用の平準化が進んでいることが指摘できた。そこで、本章では対象地域を関東地方全域に拡大し、東京圏と地方圏における市街地レベルでの集約化動向を明らかにする。

しかしながら、中小規模の市町村では、地価勾配曲線を視覚的に導けるほど、多数の標準地が設定されているわけではない。Ⅱ章で述べたように、本研究ではこの問題を回避するために、市町村ごとの「集約化指数」を算出し、各市町村における集約化の程度を把握した<sup>6)</sup>。同指数は各市町村内の個別事象を説明するものではないが、市街地の集約化を表す数値指標として広域的な動向把握には有効であると考ええる。なお、東京特別区部、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市については、区別に細分して分析を進めた<sup>7)</sup>。

関東地方を構成する市町村ごとに、集約化指数を算出し地図化してみると、1991年においては、東京特別区はもとより、さいたま市、千葉市、横浜市、水戸市、宇都宮市といった県庁所在都市の集約化指数が10を超えており、各都市内で発達してきた都心部の位置づけが地価にも明確に反映されていたことが分かる（図7）。群馬県の県庁所在都市である前橋市の集約化指数は10を下回るものの、隣接する県内2位都市の高崎市における集約化指数は10を超えており、県内に対する中心地性を二分している状況を読み取ることができる。

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

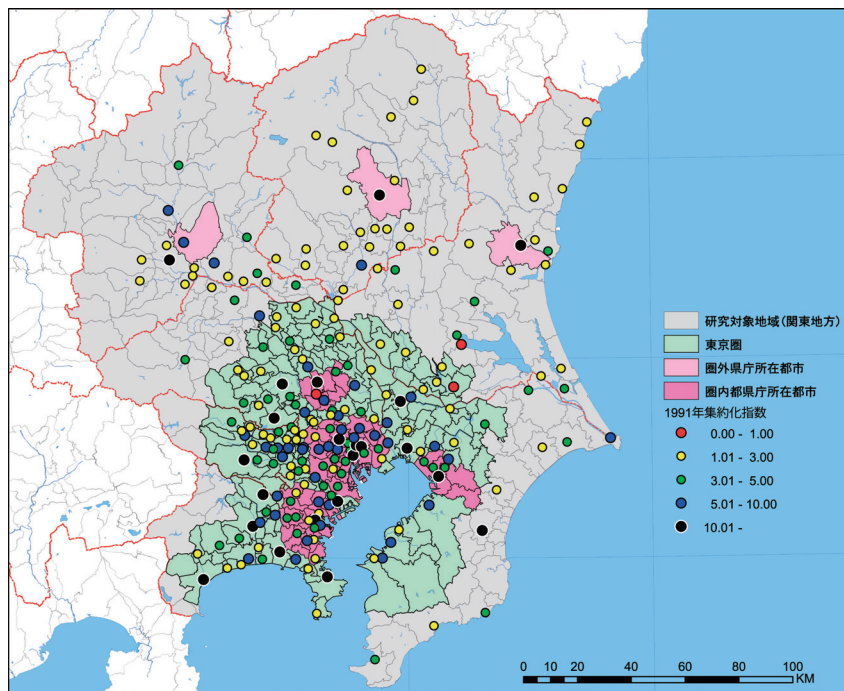


図 7. 1991年における集約化指数の市区町村別分布

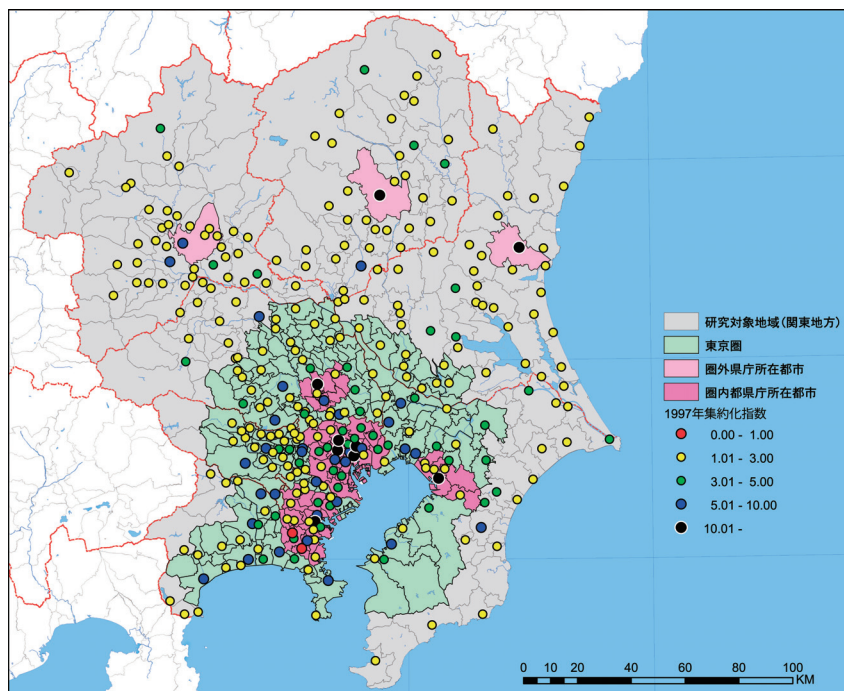


図 8. 1997年における集約化指数の市区町村別分布

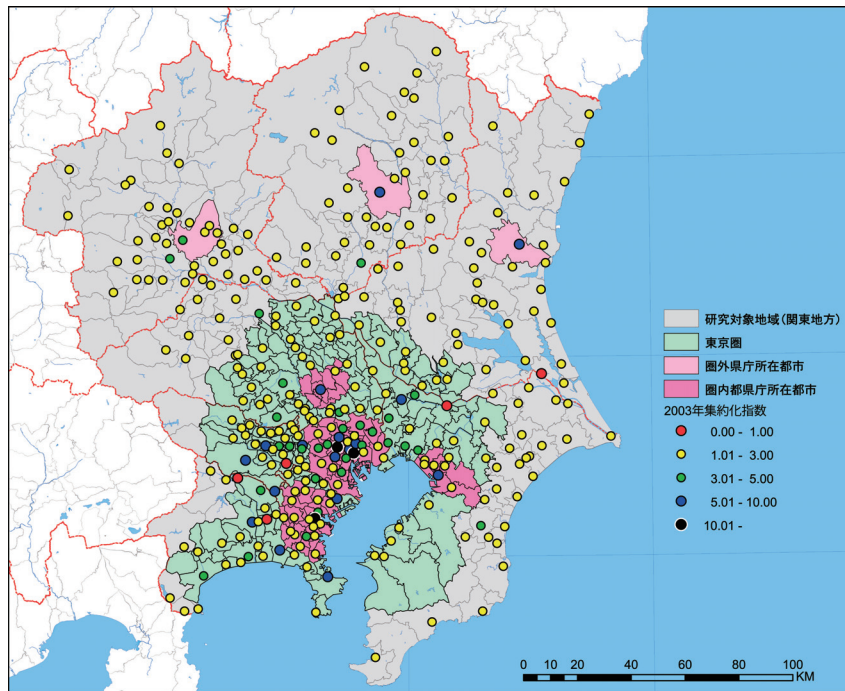


図9. 2003年における集約化指数の市区町村別分布

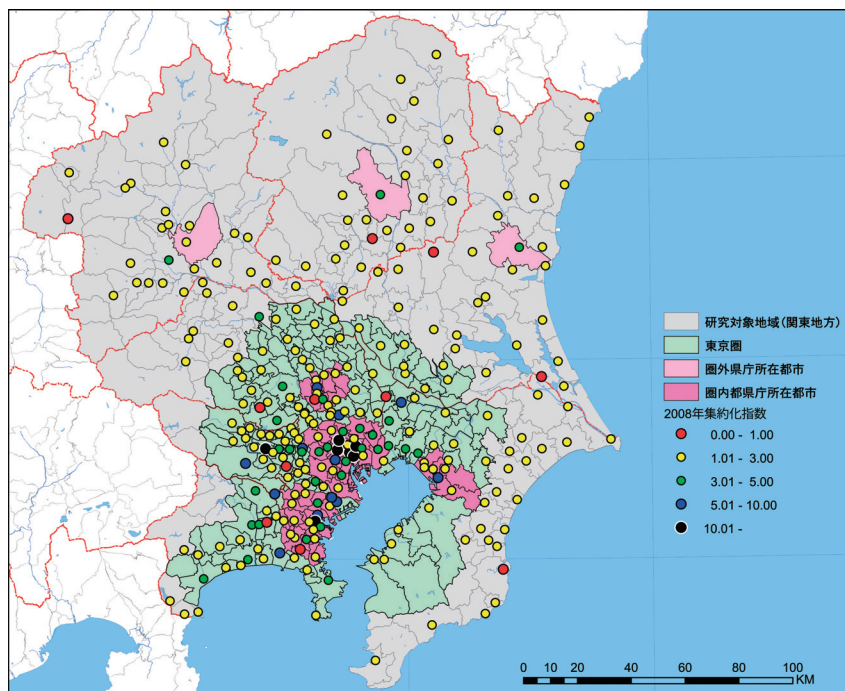


図10. 2008年における集約化指数の市区町村別分布

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

前章で指摘したように1991年から1997年にかけては、標準地の設置数が急増したことによる数値の変動があるため、直接的な比較を試みることは難しいが、各県の県庁所在都市に見られる集約化指数の高さは維持されており、市街地レベルでの都心部の位置づけや県内首位都市と周辺市町村との関係が明瞭であることが分かる（図8）。東京特別区部、さいたま市、千葉市、横浜市に集約化指数の低い区が観察されるのは、中心区部への商業集積によって、居住機能に卓越する区が存在しているためである。100万人以上の人口を有する大都市では、人口スプロールによって都市機能の地域的分担が進むため、このような分析の結果になったと思われる。

2003年になると100万人以上の大都市とは別に集約化指数が1を下回る市町村が現れる（図9）。集約化指数が1未満ということは、周辺部の住宅地評価が中心部の商業地評価を上回ることを意味しており、中心部の衰退傾向が顕在化したことが分かる。県庁所在都市もすべて1997年よりも集約化指数を低下させている。この傾向は2008年にはさらに強まり、それは東京圏よりも外側の地域でより顕著に現れる（図10）。2008年から2009年の地価変動は従来とは異なるメカニズムによって説明されることは既に述べたが、個別市町村ごとに算出した集約化指数に関しては、両年次間での差異は認められなかった。

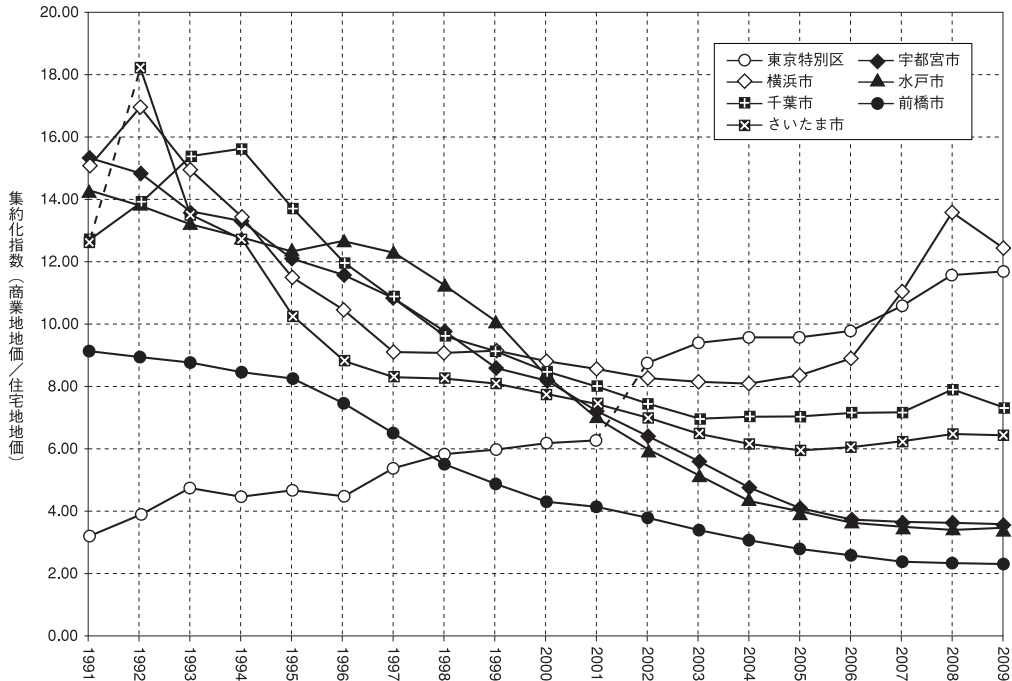


図11. 関東地方における都県庁所在都市の集約化指数の推移  
(破線は標準地移動による変動)

大都市における区別の集約化指数に見られた土地利用の平準化については、都市内部で発生した機能分化の結果であり、当然の現象として捉えることができる。また、東京圏を一つの経済圏として見れば、圏内市町村間の連携と東京特別区への機能集積によって、住民の利便性は当面維持されるであろう。もちろん、このような形で進行する土地利用の平準化は、長期的には各市町村の経済基盤を弱体化させるため、市町村単位での建て直しが必要であることは明かである。しかし、ここで最も重要な問題は、大都市圏に属さない、いわゆる地方圏に位置する市町村に指摘される土地利用の平準化である。

地方圏に含まれる多くの市町村は経済的に帰属できるような大都市と近接しておらず、交通や情報等のネットワーク整備も大都市圏に比して遅れている。そのような地域で都心部の位置づけが不明瞭になると、資本投下の分散が生じ効果的な地域整備に支障を来すことは必至である。そもそも土地利用の平準化は、郊外開発に伴う資本投下の分散が招いた現象であるが、それがさらなる分散を引き起こすことによって、目的が曖昧な拡大型の整備計画が先行してしまうのである。

最後に、関東地方の6県庁所在都市に東京特別区部を加え、1991年から2009年までの集約化指数の推移を見て本論をまとめたい。標準地は地価鑑定時点での土地利用状況に合わせ移動・新設されるため、長期にわたって同一地点で地価が鑑定されることは少ない。住宅地地価は、その特性上、鑑定地点が移動しても最上位地価の値に大きな変動はないが、商業地地価に関しては、鑑定地点の移動によって最上位地価が大きく変動する。

このような理由による最上位商業地地価の変動によって、不連続な曲線を描くものの、7都市に対する集約化指数の時系列的推移には、都市構造の集約化に関わるいくつかのパターンを見出すことができる（図11）。東京特別区部は広域であり、内部に高級住宅地区が発達していることから、上位の住宅地地価はバブル期において商業地並みの上昇を記録していた。そのため、1991年の集約化指数は7都市のなかで最低であった。しかし、同指数は地価の上下動に左右されることなく上昇しつづけ、2009年には横浜市に次ぐ値を示すようになった。横浜市は商業地地価の下落によって一時は8近くにまで集約化指数を低下させるものの、「地価下落の全国的沈静期」に値を大きく上昇させた。さいたま市と千葉市の集約化指数は同時期に安定した変動を示している。これは都市内部の機能分化がほぼ落ち着いたことを示しているが、東京圏内の今後の地価動向によっては、商業地に対する評価が高まり、横浜市や東京特別区と同じような上昇を示す可能性もある。一方、地方圏に属する水戸市、宇都宮市、前橋市の集約化指数は一貫して低下している。近年、それらの都市の集約化指数は4未満の低水準で安定する傾向にあるが、それまでの軌跡から見て、市街地の空間的構造に対する大きな改変がなされない限り、今後、急激に値を上昇させていくとは予測しがたい。

東京特別区を除き、いずれの都市も1990年代は集約化指数を低下させており、その値も近

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
——関東地方を事例にして——

似している。上記のパターンが観察されるのは2000年代に入ってからであり、それは中心市街地の衰退が社会問題化していく時期と一致する。都市構造の集約化に関するこのような転換期が他の大都市圏や地方においても指摘できるかどうかは、今後の研究によって明らかにしていきたい。

## Ⅵ おわりに

人口の少子高齢化によって生じる多様な問題に対処していくためには、都市構造の集約化が必要とされており、国土交通省でもそれを国の重点政策の一つに挙げている。人口増加が見込めない状況の下では、市域拡大型の都市計画が成立しないことは明らかであり、都市計画マスタープランの冒頭で「コンパクトで住みやすい持続可能なまちづくり」という文句を掲げる市町村は多い。これは文字どおり、コンパクトシティ、リバブルシティ、サステナブルシティという欧米の都市計画で多用されてきた単語の直訳であるが、そのとらえ方や具体的な施策内容は市町村によって様々である。また、機能集約の試みは複数の市町村によって構成される大都市圏においても進行中であり、構成市町村では圏域全体の機能集約化の中で市街地レベルでの機能集約化も同時に進行させなければならないという二重構造が生じている。都市構造の再編が必要なことは明らかであるが、そのためには地域間での連携が不可欠であり、現時点における進捗状況を客観的に把握しておくことが必要である。

本研究は、関東地方の1都6県を対象にして、対象となる地域のスケールや人口規模によって異なる都市の集約化を地価を用いて客観的に把握し、大都市圏内における機能集約化の動向や大都市圏と地方圏との差異を明らかにした。地価を指標にすることに関しては試論的な意味合いも含まれるが、統一基準による客観的な動向把握は、広域行政圏の調整や市町村間での連携に必須であり、今後の個別事例研究に役立てられるものと思われる。分析の結果は、以下のように要約される。

①1990年3月に通達された不動産融資に対する総量規制によって、わが国の地価は全国的に急落した。この地価下落に地域的な差異は観察されず、1990年代半ばの対前年地価変動率は大都市圏で5%前後、地方圏で2%弱の下落率に落ち着く。しかし、1990年代末から2000年代にかけては、地方圏で下落幅が拡大する一方、微減が継続する東京圏、一時的に地方圏の下落率を下回る名古屋圏、下落幅が拡大する大阪圏というように、大都市圏間での差異が明瞭になる。さらに、2003年以降は、全国的に地価の下落が沈静化傾向を見せ、2007年には大都市圏の地価が16年ぶりに上昇を記録した。このような地価の下落に見られる時期ごとの特徴には、それぞれの時期における地域構造の再編過程が反映されていると考えられる。

②東京圏を事例に、バブル崩壊後の地価変動と地域構造の再編過程との関連を見ると、バブル期に生じた商業地地価の突出は1990年代半ばには見られなくなることから、全国一律に生

じた1990年代前半の地価下落はバブル期に顕在化した商業地に対する過大評価が修正される過程で生じた現象と考えることができる。しかし、その後も継続する地価の下落によって周辺市町村では用途間での土地評価が平準化し、東京圏全体に引かれる地価勾配曲線の形状が強調されるようになった。これは、中心都市として機能する東京特別区の相対的な地位上昇を意味しており、東京特別区に対する機能集積が進行した結果と解釈できる。2000年代に入って報告され始めた地価の上昇は、東京特別区に対する絶対的地位上昇の現れと考えられる。

③対象地域を関東地方全域に拡大し、個別市町村ごとに内部構造の再編と地価との関係を分析すると、市街地レベルで観察される土地利用の平準化は地方圏においてとくに深刻であることが分かった。本研究では、商業地最上位地価に対する住宅地最上位地価の割合を集約化指数と呼び、集約化の程度を示す指標として使用した。関東地方内の都県庁所在都市について、同指数の推移を見ると、市街地レベルでの集約化に人口規模別の差異が現れるようになるのは2000年代に入ってからのものであり、それは中心市街地の衰退が社会問題化していく時期と一致する。他地方に対する検証を重ねる必要があるものの、都市構造の集約化に対する同指数を用いた客観的把握は、少なくとも関東地方においては有効であると考えられる。

土地利用と地価との間には相互既定的な関係があり、どちらか一方を他の一方で説明することはできない。しかし、近年における東京都心部のマンション開発や周辺市町村の宅地開発は地価の長期下落に起因していることが既に明らかにされており、同時期の構造的再編過程を説明するための指標として地価を採用することに大きな支障は生じないと思われる。また、本研究の分析結果から、改めて注意しなければならない点は、コンパクトシティ政策の必要性は一般に理解されているものの、スケールや人口規模によって、その進捗状況には大きな開きがあるということである。本研究は広域的な動向を客観的に把握することを目的としており、立ち遅れている市町村を否定するものではないが、市町村間の連携を今後考えていくためには、相互の足並みを揃える必要があることは明らかであろう。

#### 〈付記〉

本研究は平成21～23年度科学研究費補助金基盤研究(C)「“Regional City”の形成を前提とする集約型都市構造の計量的影響評価」(課題番号：21520786, 研究代表者：山田浩久)における研究成果の一部である。

#### 《注及び文献》

- 1) 山田浩久「集約型都市構造と広域地方計画との関連」, 山形大学人文学部研究年報, 5, 45-58, 2008年
- 2) 山田浩久『1999地価変動のダイナミズム』大明堂, 1999年
- 3) 山田浩久「東京圏におけるバブル崩壊後の地価変動と近年の動向」(平成14～15年度科学研究費補助金基盤研究(B)(1)「21世紀の社会経済情勢下における我が国大都市圏の空間構造」(研究代表者 富田和暁), 31-46, 2004年)
- 4) 前掲注2

地価を用いた都市集約化の計量的把握  
— 関東地方を事例にして —

- 5) 1 km圏から60km圏に設置された標準地の数は、1991年4,604地点、1997年8,103地点、2003年8,671地点、2008年7,932地点、2009年7,606地点である。
- 6) 商業地地価あるいは住宅地地価の標準地が1地点も設置されていない市町村については、集約化指数を算出することができないため、分析からは除外される。
- 7) さいたま市は、2001年に浦和市、大宮市、与野市の合併によって誕生したが、区制が施行されたのは2003年の4月からである。そのため、1991年及び1997年は旧市別、2003年は市全域で集約化指数を算出し、地図を作成した。2005年に編入された岩槻市は岩槻区として2008年及び2009年の地図に描き入れた。

# Quantitative Grasp of Intensive Urban Structure by Using Land Price ; A Case Study of Kanto Region

Hirohisa YAMADA

(Department of Environmental Geography, Faculty of Literature and Social Science)

In this paper, the progress of the compact city policy in Kanto region is clarified with land prices as an index objectively. As for the result of the analysis, it is summarized as follows.

Land prices in Japan decreased all together in 1992. The reorganization process of the regional structure is reflected in the feature that is pointed out to the land price fluctuations for 16 years until 2008.

The decline in land prices in the Tokyo metropolitan area in the early 1990's was caused by overestimation to commercial area having been corrected. This decline was a nationwide phenomenon, and didn't have a regional difference. But, in the later 1990's, a relative difference between Tokyo wards and the other regions had expanded because the fall rate in Tokyo wards had decreased. This tendency became clearer by the increase of land prices in Tokyo wards in the early 2000's. Though a relative or absolute increase of land price in Tokyo wards means progresses of functional concentration in the Tokyo metropolitan area, land use had been homogenized in the surrounding areas.

Homogenizing of land use is especially remarkable in the local regions. There are some cities where commercial land price is almost the same as the residential land price. It is necessary to improve the situation of the local cities to advance the compact city policy in the whole country.