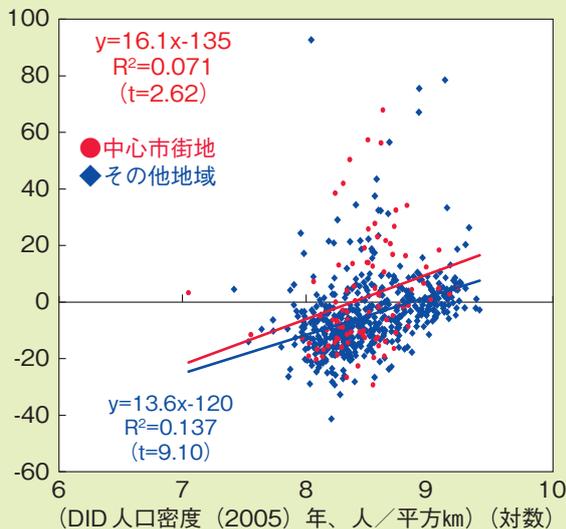


第2-3-26図 人口集中地区の人口密度、都市化度と地価

集積の進んだ地域では地価の上昇率も高まる傾向

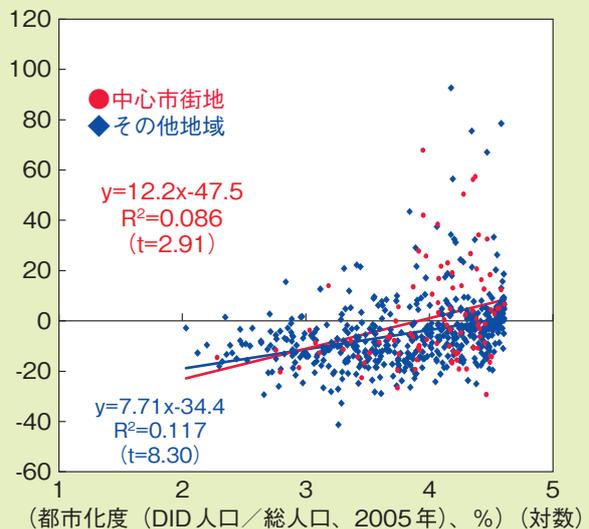
(1) DID人口密度

(地価上昇率、%)



(2) 都市化度

(地価上昇率、%)



(備考) 1. 国土交通省「地価公示」、総務省「国勢調査」により作成。
 2. 市の値。東京23区は除く。
 3. 地価の上昇率は2009年の2005年に対する増加率。

● 容積率引上げにより床面積当たりの地価が低下

大都市において集積のメリットを拡大させる有力な方法として、容積率の緩和が提案されることがある。そこで、東京都区部のデータ³⁵を用いて、容積率規制と住宅地の地価の関係を調べてみよう。具体的には、区ごとの平均的な指定容積率^{36, 37}と地価、及び床面積当たりの地価の関係をプロットした(第2-3-27図)。結果を見ると、以下のようなことが分かる。

第一に、2000年、2008年のいずれにおいても、指定容積率が高いほど地価が高い傾向が見られる。ただし、現実の容積率が高いほど指定容積率が高めに設定される傾向があると考えられるため、この結果は、もともと集積が進んだ地区での地価の高さを確認している面がある。

第二に、2000年と2008年を比べると、2008年の方が回帰線の傾きが急であることから、指定容積率の高い地区ほど地価の上昇率が高い傾向が強まっていることが分かる。容積率の制約が特例措置等を通じて幾分緩和されたことなどを背景に、指定容積率が高い地区ほど集積が急速に進み、土地の評価が高まった結果と考えられる。

第三に、指定容積率が高いほど、住宅床面積当たりの地価は逆に低いという関係が観察される。すなわち、指定容積率が高ければ土地の価値は高まる一方、実際の容積率も上昇して床面

注

(35) 潜在需要の多い大都市を想定していることから、東京都区部のデータを用いて分析を行った。

(36) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)のうち、都市計画にあわせて指定される容積率を「指定容積率」という。

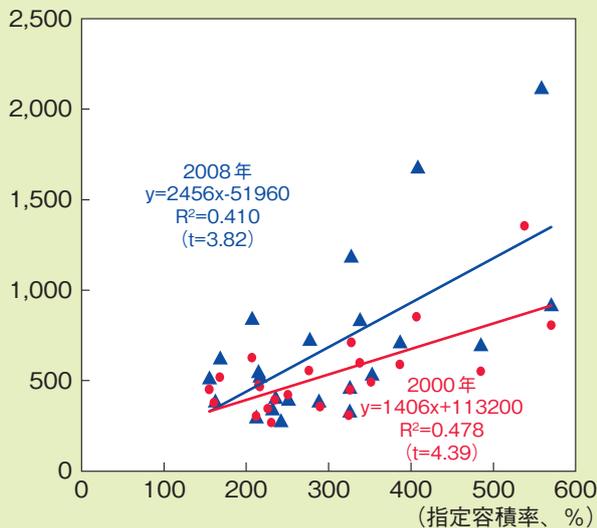
(37) 本分析で使用している指定容積率及び概算容積率は、住宅地以外の商業地等も含めた平均的な容積率を使用しているため、結果の解釈にはある程度の幅を持つてみる必要がある。

第2-3-27図 容積率と地価（東京都区部）

土地の空間利用が増加した地域では地価が高水準だが、
容積率が高い地域では床面積当たりの地価は低下

(1) 地価

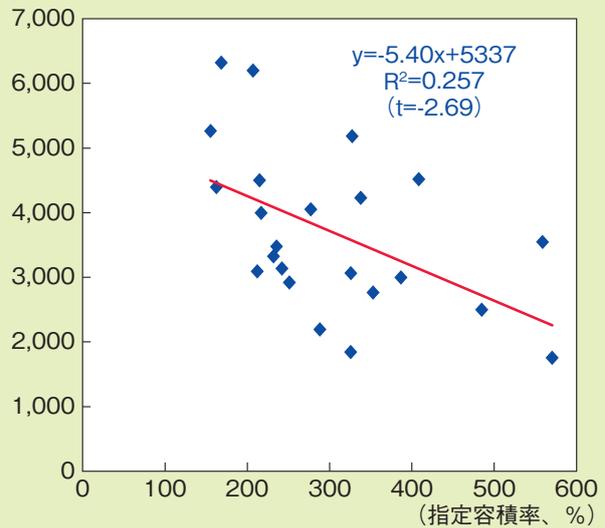
(地価、千円/㎡)



(備考) 1. 国土交通省「地価公示」、東京都「東京の土地2000（土地関係資料集）」、「東京の土地2008（土地関係資料集）」により作成。
2. 地価は住宅地平均価格の金額。

(2) 床面積当たりの地価

(床面積当たり地価、円)



(備考) 1. 国土交通省「地価公示」、東京都「東京の土地2008（土地関係資料集）」により作成。
2. 地価は住宅地平均価格の金額。
3. 床面積当たり地価 = 公示地価（住宅地平均価格）/ 概算容積率（建物の延床面積/宅地面積）。
4. 2008年の値。
5. 推計結果表。

積が増えるが、両方の効果を合わせると床面積当たりでは地価は低くなる。その結果、住民1世帯当たりの土地代の負担額が低下し、建物部分の質の向上に資金を回すことが可能となる。

なお、以上は住宅地としての利用に着目した分析であるが、商業地についても容積率の緩和は立地する企業の生産性上昇につながるなど、集積のメリットを確保するために重要な役割を果たすことが期待される。

第4節 まとめ

本章では、「家計部門の回復には所得の増加が重要だが、それだけではなく、新たな需要の創出を起点とした好循環は可能か」との問題意識から、家計部門の回復パターン、個人消費を巡る論点、住宅需要を巡る論点について検討した。

●我が国では所得の弱さを消費性向の底堅さが補う傾向

90年代以降、GDPに占める個人消費のウエイトは安定的だが、住宅投資が減少したため、