

# 地価高騰が土地利用・住民生活に及ぼす影響について

—大阪都市圏の例—

Towards an Influence on Land Use Change and  
Citizen's Life brought by the Land Price Hike.

實 清 隆

Kiyotaka JITSU

## はじめに

80年代の後半に入って、地価高騰の嵐が東京を起点として、大阪にも吹き荒れた。この背景は「バブル経済」にあった事は言う迄もない。この事が、同時に、土地利用にドラスティックな変化をもたらしたり、住民生活に多大の影響を与えた。ここに、本報告は、その実態とその要因を明らかにしたい。

## 1. 「地価」について

まず、土地利用や住民生活に多大な影響を与えている地価について検討したい。現在、日本で使われている地価は次の4種類である。(1)「実勢地価」：現実に取引されている地価で最も高く、以下の三つの地価の計算の基礎にもなっている。(2)「公示地価」：国土庁が地価高騰を阻止するため不動産鑑定士に依頼し、当該地域ではリーズナブルな取引価格と称せられるもの。(3)「路線価格」：相続、贈与税などの基礎になる地価で、大蔵省が管轄している。(4)「固定資産税評価地価」：地方公共団体が資産税を徴収するために設定している地価で自治省が統括している、この四つの地価はそれぞれ、目的が異なって設定されているため、評価額はそれぞれ異なる。例えば、1989年度の大阪の某住宅街では、実勢地価が坪当り、130万円、公示地価100万円、路線地価60万円、固定資産税評価地価10万円とかなりの差がある。(ただし、バブルが崩壊した1992年現在では、場所によっては実勢地価がピーク時の半値程度になっている場合もあり、公示地価が実勢地価より高いという逆転現象が起きている。)

大阪の場合も、1987年から急激に地価が高騰し、そのため、土地利用、住民生活に大きな影響が見られたが、上記の地価は、それぞれ次のようなケースに直接かかわる。即ち、(1)と(2)は土地利用の高度利用の促進。(3)住民が親の死亡などにより転売するケース。(4)地代負担力の弱

平成4年10月20日原稿受理

い生業的企業や永く住み続けている住民が当該地で居続ける限界地価と言った具合である。

さて、この地価高騰が、土地利用に及ぼしたかというダイナミックな研究例は、地理学的分野では、戸所隆が1986年に名古屋市をフィールドに、地価の高さと土地利用形態の変容について、山下宗弘が1985年に松本市、1988年に大阪市について、同様の研究を行っている。戸所はビルの用途内容、山下は、路線価を用い高度化に伴う建物用途の変化について論じた。

今回、筆者は、地価の高さと土地利用の変化という視角に注目すると共に「地代負担力」という視角もつけ加え、この地価と土地利用変化について、一つの理論的な解釈を試みたい。

フィールドは大阪をとり、大阪市、都心及びその周辺をとった。都心は大阪市の都心地区の一つである「ミナミ」を採った。具体的には、難波の北600mの地点を基点に北へ500mの南北のポイントを、東西としては、地下鉄四ツ橋線から東へ2000mの範囲にフィールドを取り、住宅地図をベースマップにすると共に、(1)建物、土地利用、高度、(2)交通の状況(具体的には駐車)を1991年11月14日に実態調査を行った。

## 2. 地価高騰と土地利用変化の実態

大阪の都心部の地価は基準地価の変動から見ると、御堂筋をピークとして、東・西に離れるに従って漸次低下する。然し、調査区域から見る限り、御堂筋から約1 km離れた松屋町筋あたりまではその低下カーブが距離に比例して低下し、同筋では御堂筋の約50%程度まで落ち込む。

(図1)

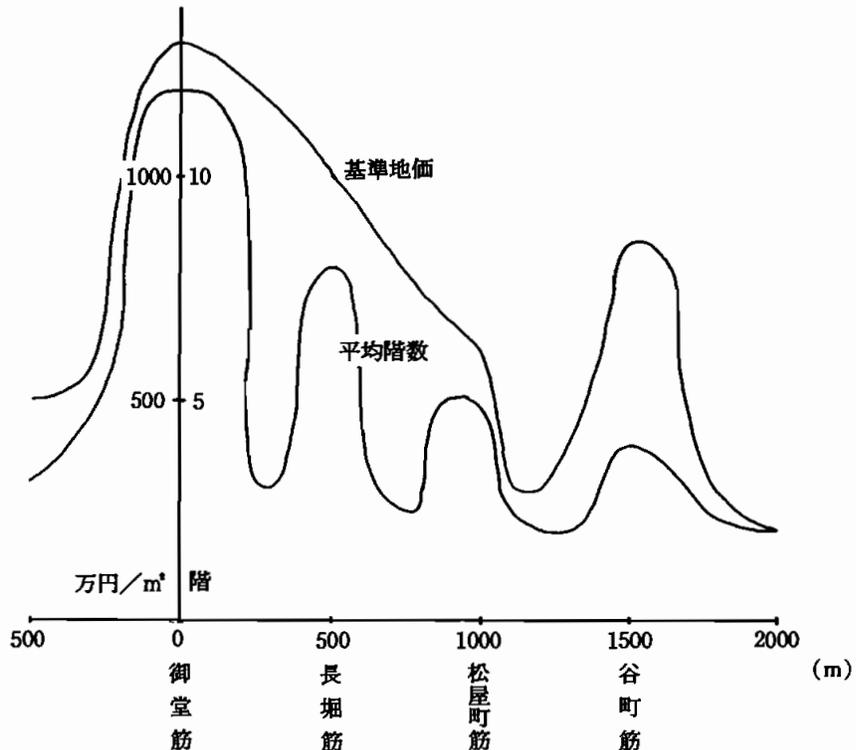


図1 地価曲線(平成元年大阪府基準地価)と平均階数(著者の実態調査)による

この松屋町筋を過ぎると急速に低下し、同筋から僅か200m余の地点では $m^2$ 当り200万円となり、同筋に面したポイントに比べ3分の1程度まで落ちる。再び、谷町筋に入って地価は800万円台へと急上昇し、同筋を100mも入れば再び $m^2$ 当り150万円程度に急落する。ただし総じて言えば、御堂筋からは、谷町筋を除くと、下降が基調となっている。御堂筋から西も地価は下落傾向だが、その落ち方は東方より急である。これは西方の方が都市的施設がより未発達である事による。

さて、建物の階層と地価の動きを見ると、地価と同じく建物の階層も、基本的には御堂筋から離れるに従って階数を減じてはいるものの、その減じ方は波状になっている。即ち、御堂筋を200m位入ると忽ち平均3階のレベルに落ち、堺筋に入ると又、平均10階と上昇し、13階の御堂筋に近く上がるし、又150m位入ると、2.5階に落ち、松屋町筋に入ると、5.5階と上がり、又、150m過ぎると2階と落ち、再び谷町筋に入って4.5階と上がり、又、150m過ぎると3階のレベルになるという具合である。一方、地価の方は、御堂筋から松屋町筋まではコンベックス的下落はなく、同筋を過ぎて始めて、大きく下落している。又、谷町筋で上がる。しかも上がり方は、階層の上昇率よりは激しい。これは、地下鉄谷町線走行のインパクトが考えられる。

(図2)

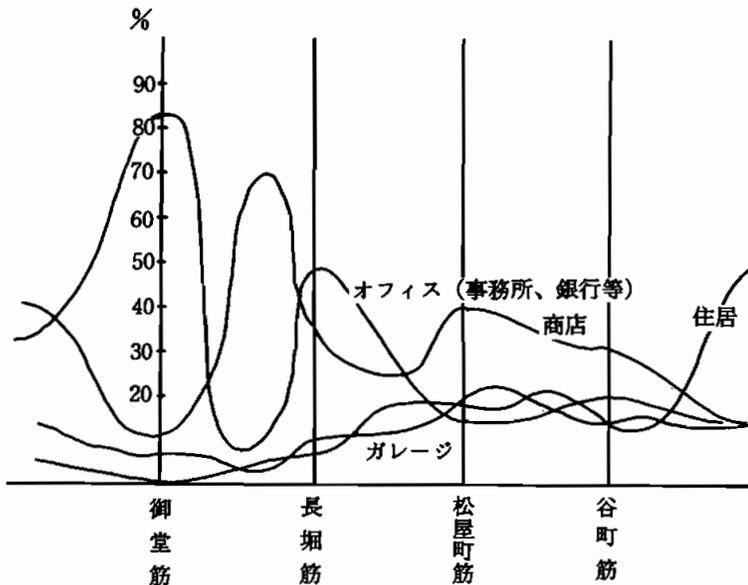


図2 建物(1F)用途別利用率 実態調査より作成

次に、階層が大きく落ち込んではいないが、地価が依然「バブル」的に高い、各筋の中間点付近のブロックでの土地利用変化を見ると、いずれも、住宅や生業的な商店から駐車場への転換が目立っている。それぞれ住宅の30～40%、一般商店の10～20%にも昇っている。この点御堂筋や松屋町筋、谷町筋などに面した地価の高いゾーンでは住宅や一般商店からの転換率は10%～20%程度で安定している。

また御堂筋から距離別に用途別の利用の変化をみると、銀行・オフィスなど所謂ホワイトカラー産業がらみの建物は御堂筋に多い。御堂筋の西側85%、東側55%となっている。松屋町筋、谷町筋も、夫々その周辺に比しては比較的これらのものが多いが、せい20～25%程度に留まっている。

御堂筋から離れるにつれ、低層（2～3階）の商店が多く、心斎橋周辺の75%をはじめ、松屋町筋50%、谷町筋30%と、商都大阪の大きな柱がこの生業的とも言える商店が支えていたし、今も尚、変容が著しいとは言え、尚、他の用途に比して、高い比率を占めている事が分った。つまり、大阪市の発展のプロセスで、一般商店に割り込む形でオフィスビルが建設されたのである。

5Fについての利用を実態調査で見ると、圧倒的に、オフィス（銀行を含む）が多く、心斎橋筋の25%を除いて、他は70%以上となっている。とりわけ、御堂筋は85～90%と極めて高くなっている。

この点から考えて、地価は、概ね、ビルの階層と比例しているが、それは、オフィス系の産業の需要の高さがそのベースにあるものと考えてよい。

大阪のCBDは「キタ」の梅田から、本町を経て「ミナミ」の難波迄、南北に長く、長楕円形状に構成されており、この点、東京や札幌の一極型とは異ったパターンになっている。

上記の如く、その軸となっている御堂筋には銀行・証券・保険会社・商社、各企業のヘッドクォーター、支社・支店など所謂オフィスが卓越しており、東京と、この方面で多少の差がつけられて来たとは言え、日本の経済力の発展から見ると、情報交換、収集に便利なこのラインにもっとオフィスの需要が見込まれる筈である。

唯、現在のところ、高さ制限（60m）をしている事もあり、スカイスクレーパー林立とは行かないが、21世紀に入って、愈々、情報化が進行し、情報、サービス系偏重の産業構造が予想される事から考えて、更に20～30m位は高くなるのかも知れない。しかし、その場合、高さの統一がないと都市美観に問題が出るから、その方面のコンセンサスは絶対条件である。

### 3. 地価高騰と駐車問題

調査地域内での駐車場を見ると、各ゾーンとも15～20%（御堂筋5～10%）と少なからぬ面積を取っているし、大きな通りに挟まれた街区では住宅・商店から駐車場への転換がこの3年間に20～30%と烈しい事から、相当な割合で駐車スペースが増加している筈である。

ところが、図3のように、太い通りから入った比較的狭い通りに、ぎっしりと違法駐車が目立つ。（図3）

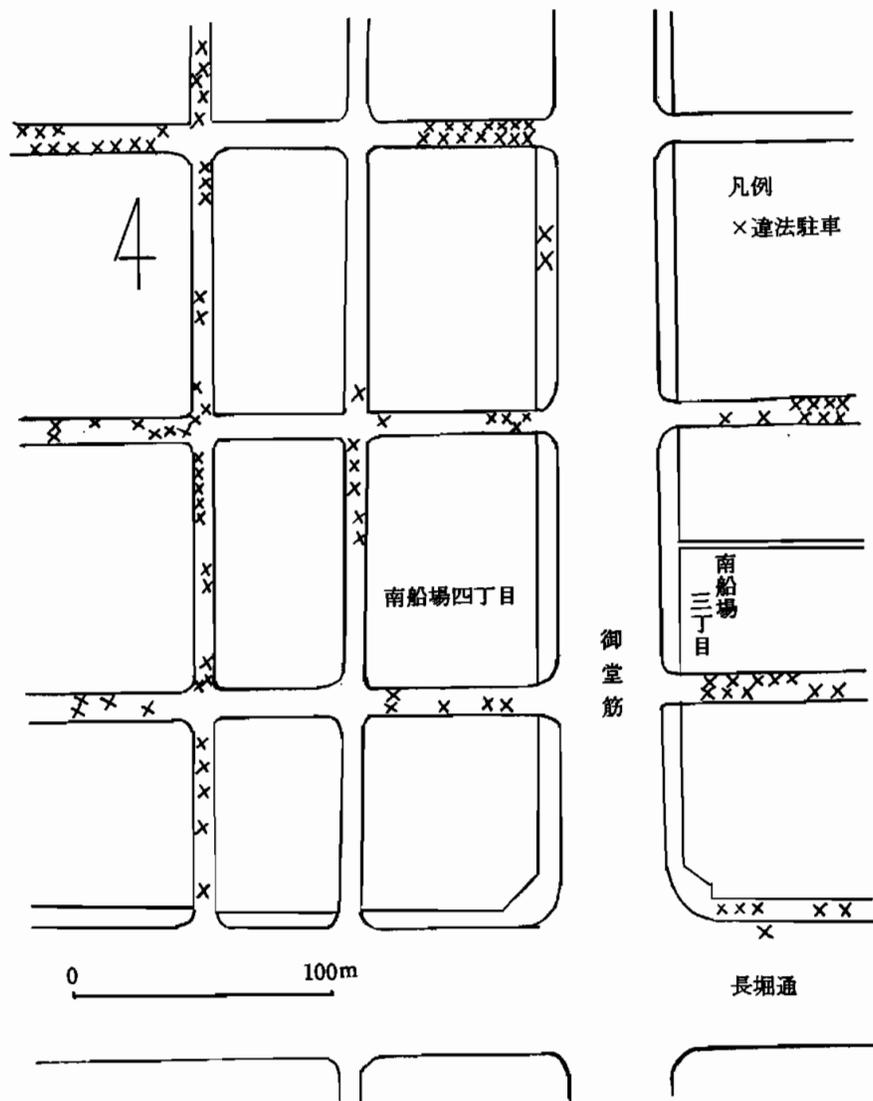


図3 大阪市CBDにおける違法駐車状況（1991年11月24日）（実地調査による）

つまり、規制の厳しい幹線を避けて、車はそれに交叉するやゝ細い道路へと車を止める。しかも、その止め方も、一方の側でなく、両側に駐車していたり、幹線への出口近くに駐めたり、御堂筋と交叉するもう一つの幹線の長堀通にも止めているケースもある。

この根本原因は、第一義的には、駐車場不足という事であろうが、このC.B.D.には、まだまだ卸売機能、生業的な商店も数多く立地しており、都心部での駐車場問題解決を一層困難にしている。生業的な商店は、独自に十分な駐車スペースを確保するのは困難であろうし、卸売機能の郊外への誘導、分散にも時間がかかる。

この駐車違反の台数増加が、一層、道路交通の渋滞を招いており、深刻なものとなっている。

4. 郊外での地価高騰の住条件への影響

地価高騰は、何よりも、住宅取得を困難にした。この根本的な要因が、バンク、及びノンバンクが、不動産取得を目的の融資に、糸目をつけず融資し、不動産を、企業の利益獲得の道具にしてしまったという事はバブルがはじけた現在、愈々明確になって来た。即ち、1986年からの低金利政策が引き金になり、上記の機関からの融資が合わせて90兆円（1989年3月残高）も不動産業になされていた。だが、株価暴落、製造業不振など所謂バブル経済の崩壊により、不動産部門への購売力が急速に失われ、バンク、ノンバンク共、回収不能の不良債権を抱え込む事になり、「地価」も徐々に低落の傾向になって来た。まだ、地価の上昇率がGNPのそれと平行だという従来の傾向からするとまだ、地価は幾分高目ではあるが、地価は、かなりノーマルな状態に近付いたと言える。然しながら、地価の水準は、元々高く、サラリーマンが土地を持つにはなお高目なのである。

1989年には、土地・家を持ちたいと願う切実な勤労者の声に押されて、政府は「土地基本法」なるものを制度した。この法律は(1)土地の公共性の認識の徹底、(2)市街化区域内の農地の宅地並課税の実施による土地供給の促進、(3)地価の監視強化、(4)金融機関の不動産部門への融資の制限、(5)土地の高度利用への誘導をする。など、一応の手を打つ構えは見せている。

然し、現実には、事態はそんなに甘くはなく、大阪都市圏の住宅事情は、事更悪い。1989年現在平均居住水準未満の世帯が全世帯の65.3%の173万世帯、さらに、最低居住水準の世帯が、同18.9%の50.4万世帯にも及んでいる。また一住宅当りの敷地面積も全国で最も小さく、全国平均の48.6%の126㎡（38.2坪）と住条件は最低である。とりわけ、56.6万世帯もの木賃住宅の住環境条件がひどく、その53.7%が浴室がなく、日照時間3時間未満が50.2%にも及んでいる。まさに兎小屋そのものと言えよう。また大阪府全住宅のうち、日照3時間未満の住宅が26.9%も存在する。この木賃住宅の更新についても、1983年から1988年の5年間に3.9万戸にすぎず、これは、改良すべき全住宅の15%にとどまっている。（表1. 図4）

表1 木造賃貸住宅の規模・設備・建て詰まり状況（1989年、大阪府調査）

	民間借家	共同・長屋建	大阪府全住宅
	木造		
戸当たりの床面積	37.0㎡	*31.6㎡	68.9㎡
浴室のない住宅の割合	53.7%	57.9%	17.1%
日照3時間未満の住宅の割合	50.2%	—	26.9%

（注：\*は専用住宅）

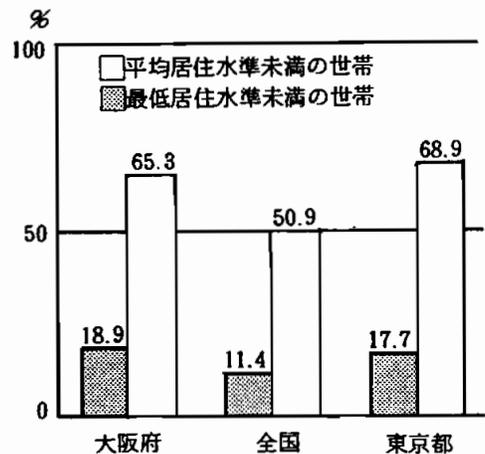


図4 居住水準目標達成状況の全国比較 (%) (1989年、大阪府調査)

(注) 水準は規模要因のみによる

實：地価高騰が土地利用・住民生活に及ぼす影響について

更に、このような劣悪な状況下に1988年からの地価の異常な高騰が始まり、「法人」による土地の買占め、地上げ屋の暗躍がみられた。地目別の個人・法人別所有面積の推移を見ると、大阪圏の地価上昇が急になった1988年から個人の所有面積が減少し、代って、個人所有の土地を買収した法人の所有面積が大幅に増加した。1988～89年の1年間には個人所有の面積が78ha（1.2%）の減少1対1、法人所有の面積が306ha（7.8%）もの増加となっている。とりわけ、個人所有の土地の法人への転換には、多分に、「地上げ屋」など悪質な不動産仲業者を使っているケースも目立ち、強制的な立ち退きに脅かされている住民の住宅問題は深刻である。（表2）

表2 地目別、個人、法人別所有面積の推移（大阪市）

年度		S 50	S 62	S 63	平 元	(元年-62)	(元-62/62)
地 目 計	個 人	6,622	6,700	6,662	6,622	▲78	▲1.2%
	法 人	4,163	4,131	4,177	4,437	306	7.4%
	計	10,785	10,831	10,839	11,059		

郊外部でも、比較的良好な住宅地も、地価高騰の波が直撃し、一戸建ての土地付住宅は、大阪市に隣接する衛星都市や、生駒丘陵では3～4億円以上になったし、マンションでも、標準的なクラスでも平成2～3年では6000万円（平成4年では5000万円へとやゝ下落）以上になり、並みのサラリーマンでは10年近くの年収をつぎ込まないと手に入らない代物になった。

かくの如く、住宅の取得が一層厳しくなり、手の届く住宅確保のためには、相当長時間の通勤を覚悟するか、あるいは近・所では、質の悪い劣悪アパート、文化住宅などで我慢する以外に手がなくなった。

また、ニュータウンについて言えば、万国博の時、建設された千里ニュータウンも、地価上昇のおおりにまともに受け、1980年代の後半からは、低所得の若年世帯の入居が極度に困難となり、急速に老人タウンへと変容しつつある。この事実は、コーホート検定の結果、5年刻みの人口ピラミッドでは5年経てばそのまま5才上のランクにスライドする事実からも確認されている。

つまるところ、地価の高騰がその根っこにあるとすれば、地価を抑える手法の実践が肝要であろう。

政府の土地基本法以外に、キャピタルゲイン課税や、大企業への含み資産課税、裕福な階層への徹底したグリーンカード制導入など、これ以外にも手が打てるのではないだろうか。

主要参考文献

- 實 清隆（1974）「都市スプロールの社会経済構造」経済地理学年報20-1
- 山下宗利（1985）「松本市都心部における土地利用の3次元特性」地域調査報告3
- 戸所 隆（1986）「都市空間の立体化」古今書院
- 實 清隆（1989）「都市域の土地利用変化」昭和63年度科研報告
- 同 （1991）「土地問題と土地政策に関する考察—大阪都市圏を例として—」奈良大紀要19
- 同 （1991）「大阪の住宅土地問題」おおさかの住民と自治158
- 惣字利紀男（1992）「土地問題について」エル 92.10