Ⅳ-155　　土地区画整理事業の効果分析

日本国有鉄道　正　員　輿石　逸樹
東京大学工学部　正　員　中村　英夫
東京大学大学院　学生員　林　家　彬

1．はじめに

土地区画整理事業は、既成市街地における都市再開発、住宅地開発事業等の手段として全国各地で地方公共団体，土地区画整理組合等を事業主体として実施されている。区画整理事業では、土地区画が改善され、また、公共施設の整備がなされることにより発生する土地資産の増加分は土地所有者が享受する。そして、この事業の特徴としては、この土地所有者が、道路，公園等の公共施設整備に必要な土地及び事業費を負担する制度にある。この原則が厳守されているならば、区画整理事業に参画する各主体は公平な受益と負担をしており主体間の利害対立の問題等は起こらないのであるが、実際に事業実施に伴う各主体の収支を実証的に計測した例はほとんどなく、受益と負担が適正であるか否かは明らかではない。そこで、本研究では土地区画整理事業に関係する主体別に費用の負担額と開発利益の受益額を計測することにより費用負担のあり方を考える際の基礎的な資料を提供することを目的としている。

2．研究対象事業の概要

研究の対象事業は、首都圏のある地方公共団体（市）を施行主体として実施された事業であり、事業期間は昭和48年～昭和56年で事業面積は93.3haである。事業は、農地の宅地転用による小規模分譲住宅，アパート建設等のスプロール化の徴候が事業地区内に見られたため地元自治体が健全な市街化と効率の良い土地利用を促進することを目的として行なったものである。この事業の特色は、減歩率23.64 %の内、公共減歩率が22.48 %と高いこと，都市計画道路を整備することで道路整備緊急措置第４条に基づく補助金を国から得たこと，下水道，都市ガス等の土地区画整理事業で考えられる都市基盤施設をすべて整備したことである。

3．主体別効果の分析方法

分析は以下の手順に従って行った。

1）主体の整理　　事業に関係する主体は、土地所有者，保留地購入者，市，都，国の５者に分けられる。ここでは市が事業施行主体であることにより，事業主体は独立して存在しない。そこで、事業主体の収支を表わすものとして市の土地区画整理特別会計を利用することにした。

2）影響フローの整理　　事業実施に伴う効果としては、事業実施により土地は減歩するが、資産価値の増加はそれを補い且つ余りがあり，その結果、市の歳入増にもつながる。こういった影響フローを整理すると、図－１のようになる。

3）主体別収支項目の整理　　主体別に収入項目，支出項目を表－１にまとめた。なお、将来の人口増加による財政支出の増加も見込む必要があるが、多くの不確定要因があるので、ここではそれを見込まないことにした。

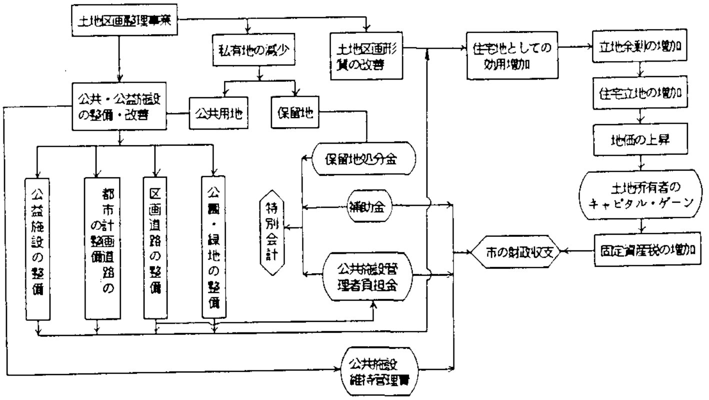
4）地価の変化分析　　各主体の収支の測定に必要な事業前後の地価変動を調査した。ここで用いたいわゆる地価は、事業施行地区の売買地価と市町村で定める固定資産評価額である。前者は、取引事例比較法による不動産鑑定結果をデータとして重回帰分析で求め，後者は評価額をヒアリングすることで求めた。なお、計測結果はすべて昭和56年価格に統一しているが，そのために用いたデフレータとしては、前者は事業地区周辺におけるほぼ同価格帯の公示地価の変化率を用い，後者は市の宅地に対する固定資産税評価額の推移を用いた。

5）事業費の算出　　市の土地区画整理事業特別会計に経年別に集計されている支出額を消費者物価指数を用いて、昭和５６年価格での事業費を求めた。

4．分析結果の概要

上記の分析方法に基づいて各主体の収支を年割引率5 %として推定した結果をバランスシート状の図表で表したものが図－２である。固定資産税と都市計画税の税収は、税率をそれぞれ固定資産税評価額

の1.4 %, 0.3%であると仮定し、現在価値に還元している。また、土地取得税の税率は固定資産税評価額の4 %である。図－２は、土地所有者は減歩による所有土地面積の減少（事業前の約77%），税支出の増加にもかかわらず地価上昇により約１００億円の資産増加を享受しており、一方，事業施行主体である市は、事業費の約25%を負担しているが、土地に対する税収の増加が多額であるためその収支はほぼ均衡していることを示している。さらに、保留地購入者は立地余剰を享受しているが、実際にこの余剰を計測することは不可能であるのでここでは支出額を求めるに留めた。都は事業地区内に住宅用地を所有しているため土地資産の増加を享受している。



図－１　　土地区画整理事業の影響フロー

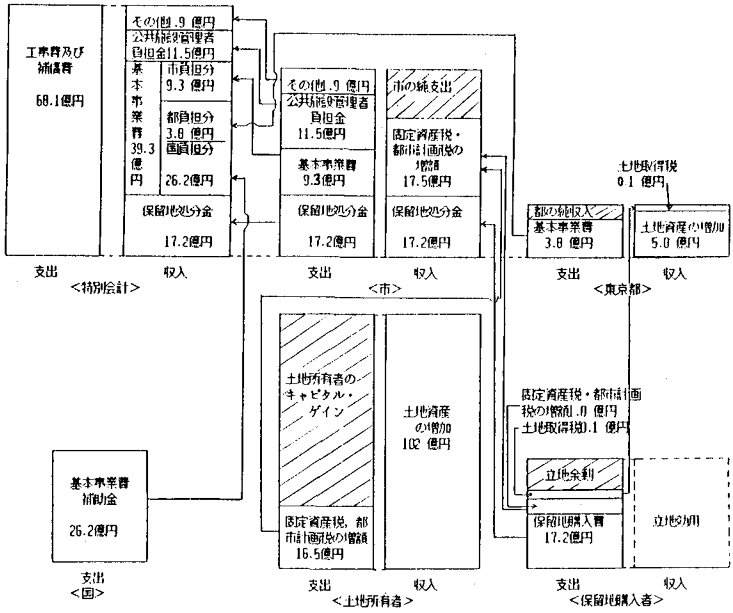
土地所有者		保留地購入者		特別会計		市		東京都		国
支出	収入	支出	収入	支出	収入	支出	収入	支出	収入	支出
・固定資産税・都市計画税の増額	・土地資産の増加	・保留地購入費 ・固定資産税・都市計画税の増額 ・土地取得税	・（立地効用）	・工事費及び補償費	・基本事業費 ・保留地処分金 ・公共施設管理者負担金 ・その他	・保留地処分金 ・公共施設管理者負担金 ・基本事業費 ・その他	・保留地処分金 ・固定資産税・都市計画税の増額	・基本事業費	・土地資産の増加 ・土地取得税	・基本事業費補助金

表－１　　主体別収支項目一覧

5. おわりに

本研究では、土地区画整理事業に伴う各主体の効果を整理し、実際に収支を試算した。今回は地方公共団体施行事業を一例として計測したのであるが、費用負担の問題を検討するにはより多くの事業について，また組合施行の事業についても計測を行う必要がある。さらに、このような事後分析を詳細に検討することで主体間の受益と負担の公平を期待しうる方策を検討する資料を提供できると考える。なお本研究にあたっては、東京大学宮本助教授、清水技官に貴重な御意見を頂いたことに感謝の意を表する次第である。

参考文献：大久保昌一：地価と都市計画



図－２　　主体別帰属効果の相互連関