

街路整備事業による市街化の促進とその税収効果に関する調査・研究

A case study on the urbanization and it's effect on a fixed property tax induced by a road construction in a city

渡部 與四郎*
宮川 朝一**
澤木 俊岡**

by Yoshiro WATANABE
Asaichi MIYAKAWA
Toshiaki SAWAKI

A road net work improvement in a city has generally many effects on an urbanization and socioeconomic activities. This article is the report of the case study on urbanization and it's effect on a fixed property tax in a city. It is made clarify at this report that an assesment of a fixed property and a floor area of buildings are largely increasing after the beginning of road improvement. The case study was carried out in Kohriyama, Nirasaki, Yagawara.

1. はじめに

街路網の整備は、人の移動、物資の流れを効率的にするトラフィック機能をはじめ、防災のための空間、日照通風のための空間、地下埋設物など他の都市施設収容のための空間等を確保し、さらに都市環境の快適性を高めることができるなど、種々の効果を持つものである。

本調査は、このような街路網整備の効果のうち住宅及び商業業務施設の立地誘導効果に着目し、街路整備事業の実施による事業箇所の沿道を対象に、各種施設の立地に伴う固定資産税収の変化を計測することを目的として調査を行ったものである。ケース・スタディの対象路線は、福島県郡山市下河原町東線、山梨県韮崎市韮崎本町通線、神奈川県湯河原町湯河

* 正会員 工博 筑波大学教授 社会工学会

** 正会員 建設省土木研究所

*** 正会員 社会空間研究所

原箱根仙石原線を選定した。対象区域の概要を表-1に示す。

2. 研究の方法

街路整備にともなう市街化の進展と税収との関連は図-1のように整理できる。すなわち、街路事業費のストックの増加に従い、まず沿道区域の立地が促進される。企業の立地は、企業活動による収益をもたらす法人税、法人住民税、事業所税収額に影響を与え、さらに個人の所得にも波及し個人住民税、所得税収額にも影響を与える。住宅の立地は、夜間人口の増加をもたらす個人住民税、所得税収額を増加させる。また地方自治体の歳入額の約半を占める固定資産税は土地と家屋の資産価値等によって額が定められるものであるため、街路整備による不動産の資産価値の増加にともなう固定資産税の増収が考えられる。

ここでは、実際に街路整備が行われた区域を対象

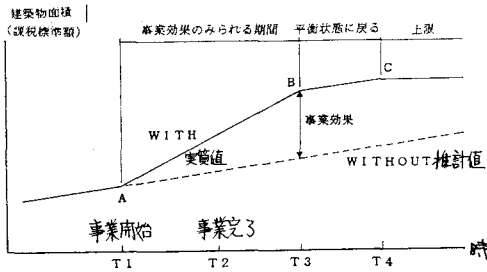
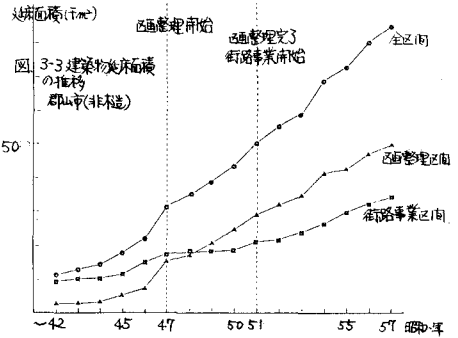
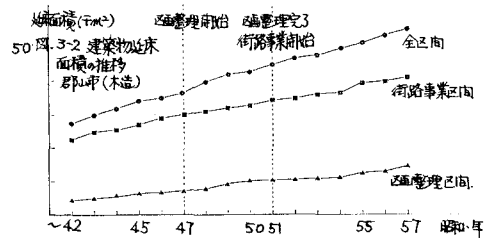
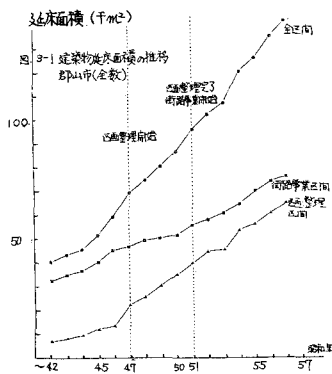


図-2 事業効果推計の概念図

いる。非木造の増加を街路事業区と区画整理区間に分けてみると、街路事業区間では、29.2%から45.0%の増加であったのに対し、区画整理区間では、38.3%から77.3%へと大幅な増加になっている。

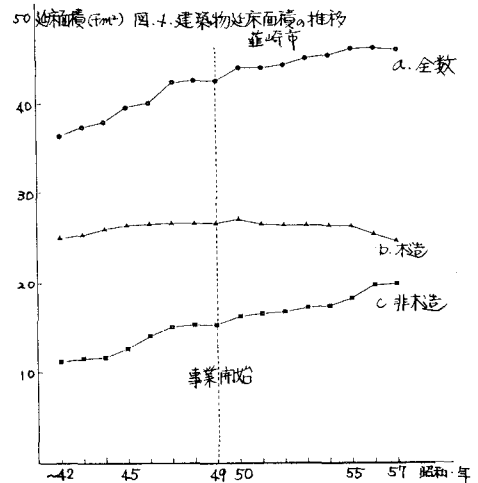
・木造は、街路事業区間も区画整理区間もほぼ一定の割合(42年~57年の年平均増加率が3.8%と7.8%)で推移しているのに対し、非木造では急激な変化を示す時期がある。街路事業区間では、42年~57年の年平均増加率は8.7%、年平均増加面積は1,634㎡であるのに対し、45年~47年は18.3%、2,429㎡、50年~51年は18.8%、3,546㎡となっており、前者は区画整理事業開始の時期、後者は街路事業開始の時期と一致する。一方、区画整理区間でも、42年~57年の年平均増加率が20.8%、年平均増加面積が3,196㎡であるのに対し、46年~47年は99.1%、7,496㎡となっており、区画整理事業開始の時期と一致している。



(2) 藤崎市 (c.f. 図-4)

・42年当時の木造・非木造延床面積比率は、木造69.1%、非木造30.9%であったが、57年には木造56.0%、非木造44.0%となり、両者の開きが減少している。

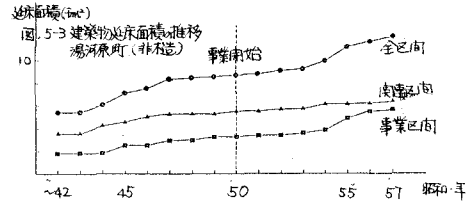
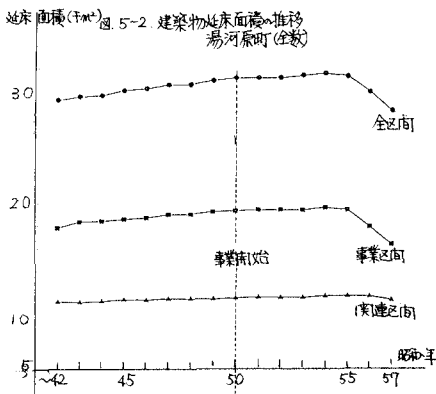
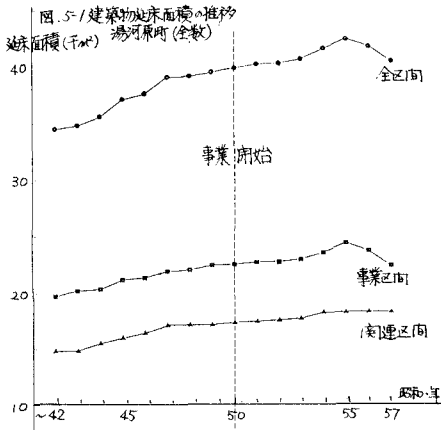
・木造の延床面積は横ばいから減少し始めており、非木造は増加を続けている。非木造の42年~57



年の年平均増加率が3.8%、年平均増加面積が550㎡であったのに対し、44年～47年は16.3%、1,878㎡、55年～56年は5.6%、1,042㎡と大きな増加を示している。

(3) 湯河原町(C.3.図-5-1～5-3)
・42年当時の木造・非木造延床面積比率は、木造79.1%、非木造20.9%であったが、57年には木造66.6%、非木造33.4%と、非木造が徐々に増加してきている。

・街路事業区間では、55年以降木造が急激に減少している(55年～57年の年平均減少率6.9%、年平均減少面積1,379㎡)のに対し、非木造は45年以降はほぼ一定に推移してきたものが、54年以降は、年平均増加率19.0%、年平均増加面積953㎡の割合で増加している。



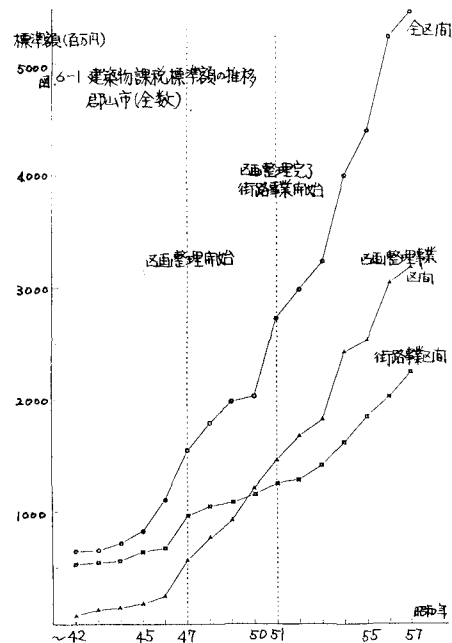
3-2. 建築物課税標準額の推移

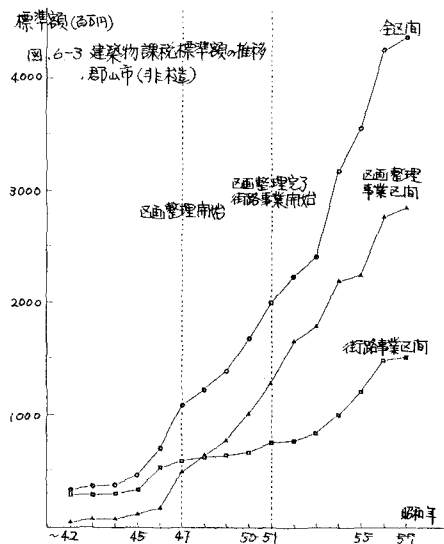
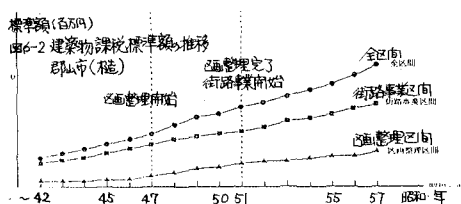
課税台帳より転記した、対象区域の建物属性から、42年～57年の課税標準額の推移を路線別に示す。

(1) 郡山市(C.3.図-6-1～6-3)

・木造の増加率が42年～57年の年平均で9.6%であったのに対し、非木造の増加率は18.6%と2倍近くになっている。特に、区画整理区間では31.6%と急激な増加率になっている。非木造の増加率は、区画整理区間では46年以降、街路事業区間では52年以降に高まっている。

・区画整理区間での非木造の増加額は、42年～46年の年平均32.5百万円から、46年～57年は243.0百万円と7倍以上になっている。街路事業区間でも、42年～52年の年平均増加額47.9百万円から、52年～57年には147.8百万円と3倍になっている。

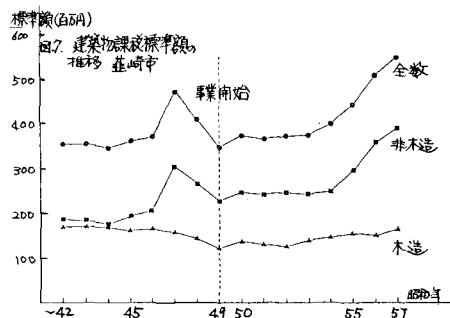




(2) 荊崎市 (C.4.図-7)

・木造の課税標準額は減少から横ばいの傾向にあり、非木造は54年以降大きく増加している。

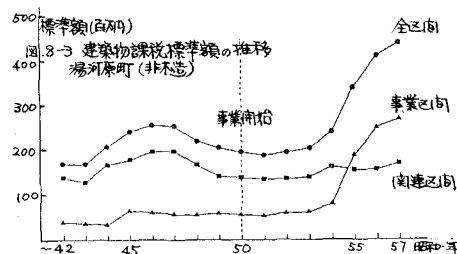
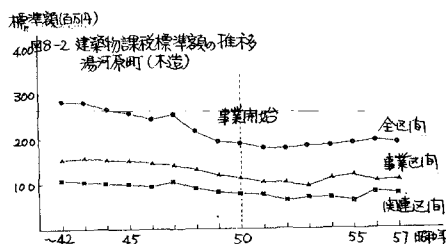
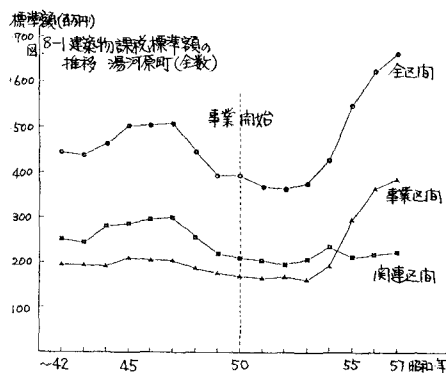
・非木造の42年～57年の年平均増加率は5.1%、年平均増加額は13.7百万円であったのに対し、54年～57年は6.1%、46.7百万円であった。



(3) 湯河原町 (C.4.図-8-1～8-3)

・木造はほぼ減少が続いており、非木造は54年以降大幅な増加を示している。

・事業区間の非木造は、42年～57年の年平均増加率が14.5%、年平均増加額が15.8百万円であったが、54年～57年は51.7%、65.1百万円となっている。



3-3. 土地評価額の推移

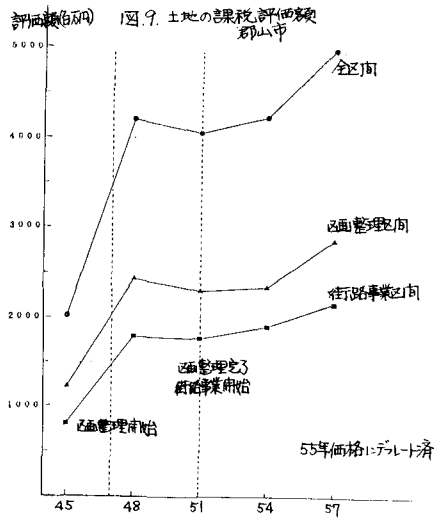
課税台帳より対象区域内一筆毎の45年～57年の評価額を調査し、区間毎の合計値を求め路線別に評価額への事業効果を推した。

(1) 郡山市 (C.4.図-9)

・事業が完了している区画整理区間と事業中の街路

事業区間との違いは、建築物床面積の場合ほど表われていない。

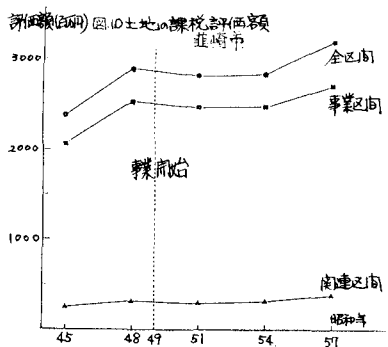
・51年以降評価額が増加の傾向にある。



(2) 荏苒市 (C. 大図-10)

・54年、57年は課税台帳より積上げ、51年以前は基準地評価額より推計した。

・事業区間では、54年以降若干の増加傾向がみられる。

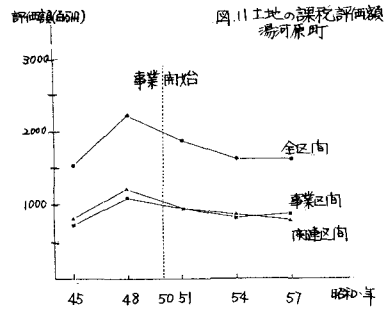


(3) 湯河原町 (C. 大図-11)

51年以降評価額が増加の傾向にある。

4. 事業効果の分析

事業による効果を見るため、事業が行われなかつ

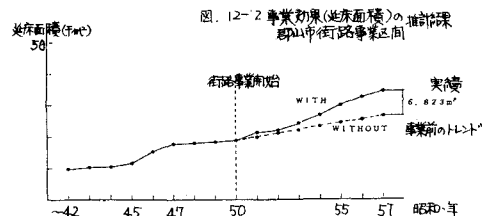
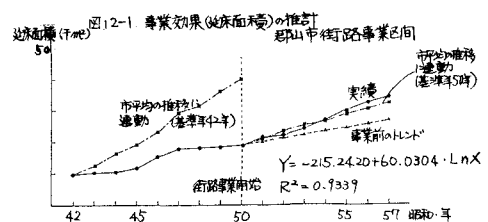


たと仮定した場合の建築物延床面積の推移と建築物課税標準額の推移を推計し、実績値と比較分析をする。ここで、分析の対象とするのは、事業後に大きな変動を示している非木造建築物とする。

(1) 郡山市

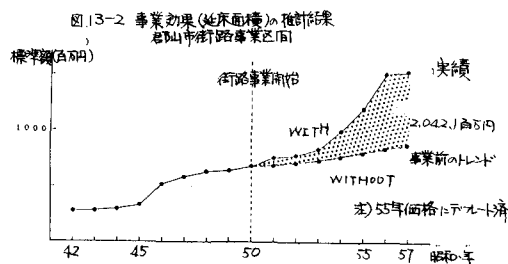
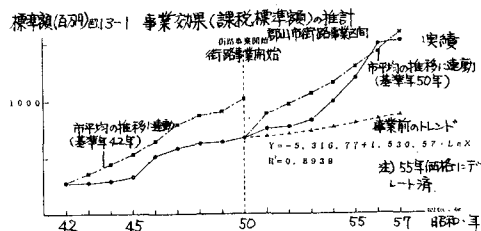
街路事業区間

・延床面積：図-12-1に42年～57年の実績値、事業開始(50年)前である46年～50年の延床面積の回帰式により推計した事業後の推移、50年以降の郡山市非木造建築物延床面積の平均推移による推計値、42年～50年の市平均推移による推計値を示す。グラフから事業後の実績値は、市平均推移に近似し、事業前からの傾向線による推計値より高くなっており、当地区は市平均より低い伸びで推移してきたことがわかる。したがって、事業によ



る延床面積の増加効果としては、図-12-2に示すとおり、事業前からの傾向線による推計値と実績値との差である57年時点で、6,823㎡となる。

・課税標準額：延床面積と同様に図-13-1を作成すると、事業前に市平均より低い伸びで推移し、事業後も同様に低い伸びで推移していたものが徐々に市平均の推移に近似的に始めていることがわかる。したがって、事業による課税標準額の増加効果としては、図-13-2に示すとおり、事業前からの傾向線による推計値と実績値との差である。51年～57年の累計で、3,041.1百万円、税収ベースにして、28.6百万円となる。これはそれぞれ57年までに投入された事業費(2,928百万円)の69.7%、1.0%に相当する。

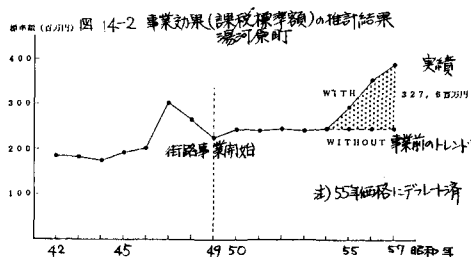
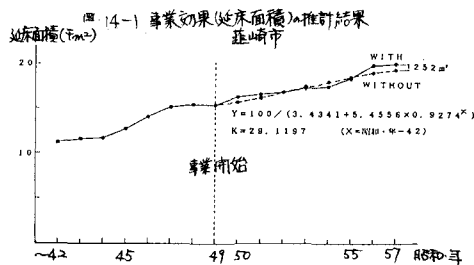


(2) 荏岐市

・延床面積：事業開始(49年)の延床面積の推移から、時系列傾向線により事業後の推移を推計したのが図-14-1である。実績値と推計値との差を事業による延床面積の増加効果とすると、57年時点で252㎡となる。

・課税標準額：47年、48年に大きな変動があるものの、他の年はほぼ一定の値で推移し、55年以降増加傾向となっている。事業による課税標準額の増加効果として図-14-2のように54年以降54年値で一定に推移したものと、実績値との差であるとする、55年～57年の累計で327.6百万

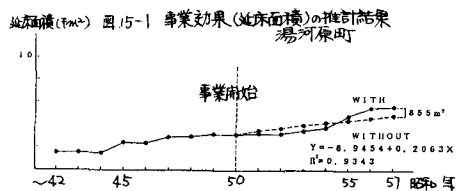
円、税収ベースで4.6百万円となる。これはそれぞれ57年までに投入された事業費(1,216百万円)の26.9%、0.4%に相当する。

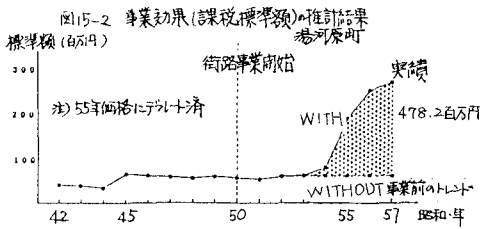


(3) 湯河原町

・延床面積：事業開始(50年度)前である42年～50年の延床面積の推移から、回帰式により事業後の推移を推計したのが図-15-1である。実績値と推計値との差を事業による延床面積の増加効果とすると、57年時点で855㎡となる。

・課税標準額：当地区の非木造建築物の課税標準額は、図-15-2に示す通り45年以降ほぼ一定の値で推移しており、54年から増加傾向が表われている。事業による課税標準額の増加効果を、53年以降53年値で一定に推移したものと実績値との差であるとする、54年～57年の累計で478.2百万円、税収ベースで6.7百万円となる。これはそれぞれ57年までに投入された事業費(1,121百万円)の42.7%、0.6%に相当する。





5. 今後の課題

街路整備の行われた地域におけるケース・スタディの結果から、当該街路に沿う区域においては、事業後、建築物床面積の増加と建築物・土地の固定資産税課税標準額の上昇が顕著であることがわかった。これらの結果は、事業開始後間もない時期のものであるため、用地補償費の支払いにともなう建築物の改築あるいは新築による床面積の増加および課税標準額の上昇（いわゆるフロー効果）が大きく寄与しているものと考えられる。本調査が把握しようとする市街化の過程は、街路整備が完了し街路そのもののストック効果により立地が誘導される現象も含むものであるが、ここに述べたケース・スタディではそのようなストック効果は計測されていない。また

図-1に整理したように市街化が促進されたことによる企業の収益・個人所得の増大等の多くの効果については、それらが大きいものであるにもかかわらず、未調査のままである。

今後は、街路がストックとして発揮する効果を多面的に計測するとともに、路線レベルから全国レベルへその計画範囲を拡大していく必要があると考えている。

6. おわりに

本調査は都市計画学会に設けられた街路整備効果委員会の検討をひきあえて継続しているものであることを記し、各委員の諸先生方にお礼申しあげるとともに、実査に当たりご指導とご協力を頂いた関係地方自治体の方々に謝意を表したい。

参考文献

- 1) 土木研究所資料第1997号「街路網整備の市街化促進効果に関する調査—千葉県松戸市における実態調査」
- 2) 渡部、宮川、澤木、第15回日本道路会議—一般論文集「土地画整理事業の税収効果の分析」