

既成市街地における土地区画整理事業の効果計測に関する研究

芝浦工業大学 学生会員 ○内田 智隆
芝浦工業大学 正会員 遠藤 玲

1. はじめに

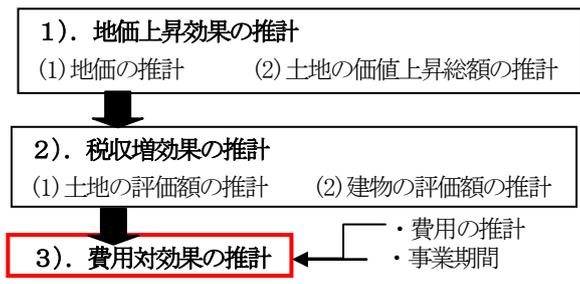
我国の都心部におけるまちづくりを見ると、大都市の都心部地区がより優位に立つために展開している都市再生があり、一方には衰退している地方都市の中心部における生き残りをかけた地区再生がある。近年、大都市の都心部地区で「エリアマネジメント組織」が形成されており、また地方都市中心市街地でも、中心市街地の活性化のためにTMOが組織されエリアマネジメントの活動を展開している。しかし、様々な立場の関係者が存在し、組織化も自治会、商店街レベルに留まる事が多く、自治体との関わりが少ないため財源の手当ても十分でない。官民の費用負担の調整方法は模索中という現状であるが、地方都市の中心部における生き残りをかけた地区再生のためには、財源の調達と官民の費用負担の調整が十分に必要である。

一方、税の増収分を公共事業の原資にできるという制度(TIF法)がアメリカ各州で定められている。自治体が従後に市街地から受け取る固定資産税は、今までは一般財源に参入されてきたが、TIF事業では、従後大きく上昇する固定資産税の増収分を、事業の原資として調達できる。

これまで、中心市街地の整備手法として培われてきた土地区画整理事業においては、実施後に地価上昇と建物の新築が起これば固定資産税と都市計画税の税収が増加するのが通例であった。しかし、これまでに行われた増収分の定量的な把握では、TIFのように投資額を回収できるかという検討はなされていない。そこで本研究では、土地区画整理事業による自治体の税収増加額を定量的に把握し、土地区画整理事業に対する自治体の支出額と比較することにより、エリアマネジメントへの財政的支援の妥当性を検討することを目的とする。

2. 研究方法

事業効果は、一般に費用対便益(B/C)で表わされる。ここでは、便益Bを土地の価値上昇総額、費用Cを総事業費とする場合(社会全体に対する効果)と、便益Bを自治体の税収増加額、費用Cを事業費に充てられた財源のうち自治体支出分とする場合(自治体の事業収支)の検討を行いたい。また、費用については分析対象地区の支出実績を分析して平均的な費用支出スケジュールを設定する。



3. 対象地区

区画整理年報(平成19年度版 区画整理促進機構)の基礎調査票より、以下4つの条件を基に6つの地区を選定した。
条件1 既成市街地⇒ DID= 昭和50年まで DID内
条件2 自治体の税収増加額⇒ 施工者= 市町村(31)
条件3 事業効果⇒ 仮換地指定日= 1993~2002年
条件4 都市計画基礎調査の閲覧・取得 ⇒ 関東圏

表-1 対象地区一覧

	都道府県	市町村名	施行地区名	施工者	計画決定日	認可公告日	仮換地日
1	栃木県	矢板市	鹿島町	31	19890204	19920117	19930726
2	埼玉県	入間市	豊岡第一	31	19871120	19880418	19930418
3	東京都	足立区	高野	31	19900330	19920120	19950227
4	東京都	江戸川区	平井七丁目北部	31	19980609	19990827	20000522
5	東京都	町田市	鶴川町北	31	19680930	19920729	19980810
6	山梨県	山梨市	山梨市駅前	31	19930127	19931025	19970618

4. 地価上昇効果の推計

4-1 地価(固定資産税路線価)の推計

本研究では各対象地区の範囲が狭いことから、公示地価では地価データのサンプル数確保が難しい。又、後述する「5. 税収増効果の推計」において固定資産税路線価を用いることが可能なため路線価を用いて分析を行った。各対象地区の従前・従後における固定資産税路線価を算出した結果、全ての対象地区において従後の路線価が従前の路線価を下回る結果となった。その一つの原因としては、図-2のように平成4年以降(認可公告日含む)のバブル崩壊による地価の急激な下落が影響していると考えられる。

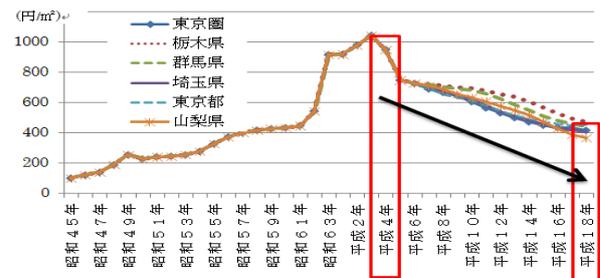


図-1 各都道府県の地価公示動向

地価下落の影響を取り除くため、認可公告日からH18年(最近年とする)までで地価が下落した変動率を乗じることで、従後の路線価として推計した。

表2 例; 栃木県矢板市鹿島町の路線価設定表

路線価	A従前(円)	B従後(円)	A/B割合	地価公示変動率	B従後(円)	変動率	従後(円)
1	56,875	28,500	1.996	2.3	28,500	2.3	65,550
2	72,625	28,900	2.513	2.3	28,900	2.3	66,470
3	50,750	32,300	1.571	2.3	32,300	2.3	74,290
4	76,125	40,700	1.870	2.3	40,700	2.3	93,610
5	39,370	29,700	1.326	2.3	29,700	2.3	68,310

キーワード 既成市街地、土地区画整理事業

連絡先 〒135-8548 東京都江東区豊洲3-7-5 芝浦工業大学大学院工学研究科建設工学専攻 TEL.03-5859-8361

4-2 土地の価値上昇総額の推計

従前と従後の路線価を推計した後、それぞれの場合の土地面積と補正率を乗じて土地の価値総額を算出する。



図-2 例；東京都江東区平井七丁目北部地区の設計図

土地の価値総額の変化(円)

$$= \Sigma \text{従後路線価 (円/m}^2) \times \text{従後面積 (m}^2) \times \text{補正率} \\ - \Sigma \text{従前路線価} \times \text{従前面積} \times \text{補正率} \times (\text{従後面積/従前面積})$$

表-3 従前・従後における土地の価値総額推計結果

	従前(百万円)	従後(百万円)	上昇総額(百万円)
平井七丁目	¥2,081	¥2,418	¥337
鶴川駅北	¥7,339	¥14,818	¥7,479
豊岡第一	¥2,316	¥5,375	¥3,059
高野	¥21,892	¥26,325	¥4,433
鹿島町	¥1,030	¥1,749	¥719
山梨市駅前	¥4,757	¥5,884	¥1,127

5. 税収増効果の推計

土地・建物の評価増額を推定し、固定資産税(税率 1.4%)及び、都市計画税(同 0.3%)を乗じることで推計した。

また、課税評価額は路線価方式を用いて算出した。

5-1 土地の面積・評価額・税額の推計

課税評価額 (従前・従後) = 1 m²あたり評価点×地積

1 m²あたり評価点 = 固定資産税路線価×補正率

課税標準額 = 課税評価額×課税標準額特例

税額 = 課税標準額×税率

5-2 建物の面積・評価額・税額の推計

建物の評価額推定では、用途と構造の種類によって 1 m²あたりの単価を設定し、減価償却後の評価額を算出する。なお、減価償却費の計算方法は旧定額法とする。

減価償却費 = 取得価格×90%×旧定額法の償却率

減価償却費×65% = 固定資産税評価額

税額 = 固定資産税評価額×税率

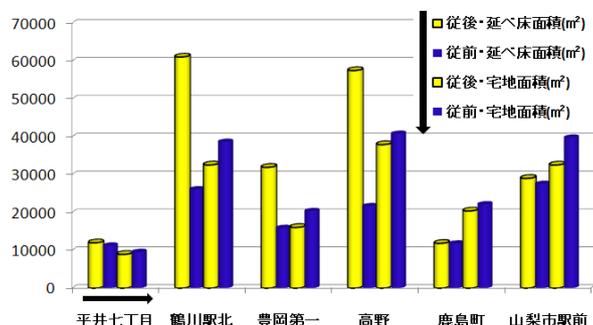


図-3 従前・従後の延べ床面積、宅地面積の変化

全ての対象地区において従前と従後を比較すると、土地区画整理事業によって宅地面積は減少している。しかし従後の延べ床面積については全ての地区で増加しており、特に「鶴川駅北地区」「豊岡第一地区」「高野地区」ではそれぞれ 2 倍前後増加した。しかし「平井七丁目北部地区」「鹿島町地区」

「山梨市駅前地区」では延べ床面積の差があまりみられなかった。前者では高層化等による開発型で後者では道路整備型の区画整理事業であると考えられる。

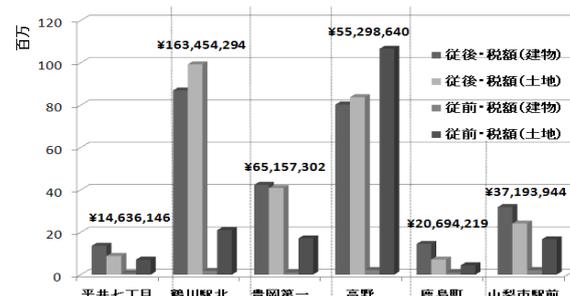


図-4 従後・従前の土地(宅地)と建物の税額算出結果

税収増加分の税額(図に示した額)は、従後の土地と建物の税額の和から従前の土地と建物の税額の和を差し引いたものである。高野地区において従前の土地の税額が上回っている理由は、従後に 5062 m²もの駐車場が減少したことにある。住宅地以外は、課税標準額特例に含まれないため面積に比例して課税評価額・税額が上回った。

6. 費用対効果の推計

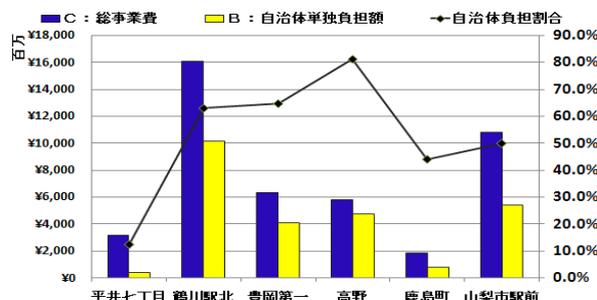


図-5 総事業費と自治体単独負担額の割合

平井七丁目地区での自治体単独負担額の割合は 12.8%となった。高野地区では区立中学校周辺、都営住宅地による区画整理事業のため、自治体負担割合が 81.3%で高いと考えられる。

表-4 自治体負担額と税収増加額に対する割合

	C: 自治体単独負担額	B: 税収増加額	B/C
平井七丁目	¥ 395,000,000	¥ 14,636,146	0.93
鶴川駅北	¥ 10,122,000,000	¥ 163,454,294	0.46
豊岡第一	¥ 4,107,000,000	¥ 65,157,302	0.57
高野	¥ 4,732,000,000	¥ 55,298,640	0.4
鹿島町	¥ 824,000,000	¥ 20,694,219	0.81
山梨市駅前	¥ 5,399,000,000	¥ 37,193,944	0.35

表-4 の結果より、自治体の負担額が少ない程、負担額に対する税収の回収率が高いことが分かった。なお、費用便益分析では、社会的割引率 4%・事業期間 50 年で算出を行った。

7. まとめ・今後の課題

従後の税収増加分をエリアマネジメントへの原資として活用するためには(1)短期的に事業効果を得ることができる(投資額を回収)(2)自治体が担保すべき資金が比較的少額となること、以上2つの条件が必要であると考えられる。また、「平井七丁目地区」「鹿島町地区」のように総事業費に対する自治体の負担額が少ない分、回収率が高く得られる税収額を有効活用すべきである。今後の課題としては、税収以外の便益項目を分析することで、税金の活用割合を考慮しながら官民の費用負担の調整法を考える必要がある。