

中心市街地における低・未利用地の用途変更のための支援策の提案

○ 熊本大学 学生員 江川 太一
 熊本大学 正会員 溝上 章志
 熊本大学 正会員 藤見 俊夫

1. はじめに

本研究の本来的な目的は、中心市街地の効率的な用途への変更を促し、地域価値を高める支援策についての総合的な検討である。そのために、無人時間貸し平面駐車場利用者に対して、①駐車場利用実態調査、②駐車場利用意向調査を行い、無人時間貸し平面駐車場の利用実態と利用者意識を明らかにした。さらに無人時間貸し平面駐車場の地権者に対して、③土地利用意向調査、④土地の有効利活用に必要な支援策アンケート調査を行い、駐車場への転用の理由や今後の利用意向、より効率的な用途への変更のために地権者が求めている支援策を把握した。本論文では、これらの分析を基に、1)地権者の用途変更モデル、2)支援策シミュレーションによる用途変更の予測と、それによる政策評価について報告する。

2. 駐車場地権者の土地利用意向

対象地域内にある無人時間貸し平面駐車場 70 箇所の地権者 92 名に「土地利用意向調査」を行い、無人時間貸し平面駐車場化の理由、今後の利用方針などを調査した。回答者数は 51 名（個人 27 名、法人 24 社、回答率 55.4%）であった。以下に本調査で明らかになったことを列挙する。

(1)無人時間貸し平面駐車場の以前の用途の多くが月極駐車場などであるが、半数弱は住居や店舗からの転用である。また、地権者の多くが駐車場経営には積極的ではなく、建物を解体した際などに駐車場に転用しており、個人地権者では約 70%にものぼる。

(2)無人時間貸し平面駐車場の経営について、個人・法人地権者ともに概ね満足しており、現状に不満を持つ地権者は 7.5%である。満足の理由としては「安定した収入」が最多であり、安定性に魅力を感じていると考えられる。一方で、以前と比べて回転率が悪くなったことや賃料が引き下げられたことに不満を持つ地権者もいる。

(3)地権者の 66.7%が別の用途に転用したいと考えて

いるが、個人地権者では、その半数以上が別の用途での活用に興味を持っていない。

(4)地権者の 77.3%が土地の共同利用、共同立替について賛成しており、法人地権者では約 90%が賛成であった。共同化に賛成の地権者の土地と、反対の地権者の土地との間で、面積、相続税路線価、前面道路幅員に有意な差はなく、土地の共同利用に関しては土地の属性に寄らない。

(5)土地の有効利活用のための支援策として、「固定資産税の減税」を求める地権者が多い。個人の地権者は「開発手法などの情報提供」や「アドバイザーの紹介」など、有効な土地利用を行うための情報を求めているが、法人の地権者は「低利の資金融資」や「建築規制の緩和」など、事業に関する資金や制度での支援を求めている。

(6)地権者が用途を変更する場合に最重視する項目は「収益性」と「安定性」である。

3. 低・未利用地の有効利活用のための支援策

(1) 地権者の転用用途選択モデルの推定

地権者に対し、効率的な用途への変更を促す支援策の有効性を評価するためには、各種の支援策によって地権者がどのような用途に変更するかを予測するモデルが必要である。ここでは、非集計型の用途選択モデルを推定するために、「土地の有効利活用に必要な支援策アンケート」を行った。この調査は、現状と幾つかのケースの支援策が実施された時、①オフィスビル、②共同住宅、③立体駐車場、④事業用定期借地に転用した場合の単年度の期待収益額や運用利回りなどを算出して各地権者に示し、変更したい用途を選択してもらうという SP 調査である。回答者数は地権者 92 名中 24 名（個人 11 名、法人 13 社、回答率 22.8%）であった。ここでは地権者が求めている「建築規制の緩和」と「固定資産税の減税」を単独で行った場合と、併用して行った場合、そして現況の 4 ケースに対する選好データを得た。

地権者が用途を変更する際に重視する「収益性」と「安定性」の指標である平均期待収益額と、（期待収益額の最大値－期待収益額の最小値）／（平均期待収益額）で定義した相対的リスクなどを説明変数として、図-1に示すNested Logit型の転用用途選択モデルを推定した。事業用定期借地は十分なサンプル数が集まらなかったため除外している。

結果を表-1に示す。 $\lambda=0.872$ と仮定した選択肢構造は妥当であり、各説明変数の符号も論理的である。

（２）支援策導入によるシミュレーション

地権者が求める「指定容積率の最大限利用」と「固定資産税・都市計画税の減税」を行った際に、地権者がどのように用途転用を行うかを予測し、政策評価シミュレーションを行う。

これらの支援策の場合、減税や法定都市計画上の制限の緩和を行うことから、社会的な側面からの政策評価が必要である。そこで、市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）を参考に、支援策を行った場合の費用便益比を算出した。事業期間は5年、建物供用期間は50年とする。表-2に熊本市中心市街地における地価関数の推定結果、図-2に各減税率での用途数、図-3に費用便益額、図-4に費用便益比、図-5に単年の固定資産税増加額を示す。

減税率を上げるにつれてオフィスビルへの転用が増加するが、域外便益額は低く、費用便益比は最小の場

合0.98と低い。減税率40%あたりから共同住宅への転用が増加し始め、域外便益額が上昇し、減税率45%で費用便益比は平均2.17と最大になる。共同住宅は減税率60%の時に最大18件が立地し、便益も約706億円と最大になる。さらに減税率を上げると共同住宅からオフィスビルへ転用し、減税率87%で全ての地権者がオフィスビルに用途転用する。この間、域内便益は増加するが、域外便益と便益は減少する。また、この支援策では立体駐車場への転用はなかった。

税収は、新たに建物にかかる税金が得られるので、支援策を行うことで現状よりも増加し、単年で最大約7700万円の増収となる。

4. おわりに

固定資産税・都市計画税の減税策は、地権者に無人時間貸し平面駐車場から他用途への用途転換を促す。これを政策評価した結果、社会的にも有効な支援策であった。さらに、行政も初期投資なしで現状よりも多くの税収が見込めることから、地権者、周辺地域、行政の3者にとって有益な支援策であることがわかった。

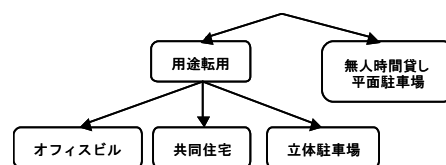


図-1 選択肢ツリー構造

表-1 転用用途選択モデル

	パラメータ	t-値
期待収益(千円)	0.911	1.86
相対的リスク	-0.173	-1.12
固定資産税(十円)	-0.162	-2.27
オフィスダミー	1.180	2.13
λ	0.872	1.91
的中率	0.659	
尤度比	0.298	

表-2 地価関数

	パラメータ	t-値
オフィスビルACC	0.042	0.57
共同住宅ACC	0.542	1.13
立体駐車場ACC	0.094	0.88
平面駐車場ACC	-0.829	-2.18
戸建ACC	-2.157	-1.71
商業ACC	0.107	5.02
前面道路幅員(m)	7.221	6.79
定数項	98.901	3.28
F値	12.7	
自由度調整済み決定係数	0.542	

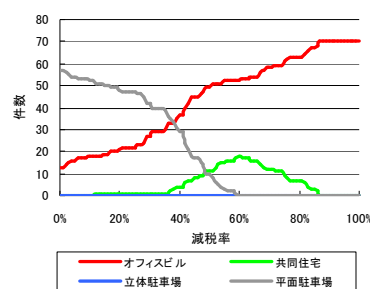


図-2 各減税率での用途数

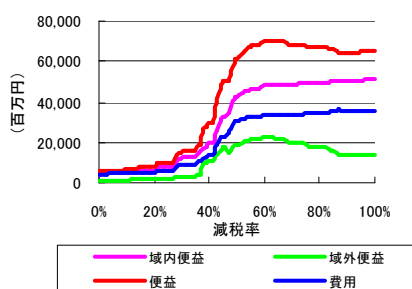


図-3 費用便益額

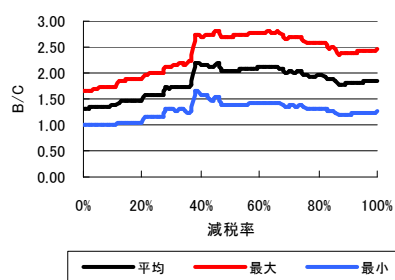


図-4 費用便益比

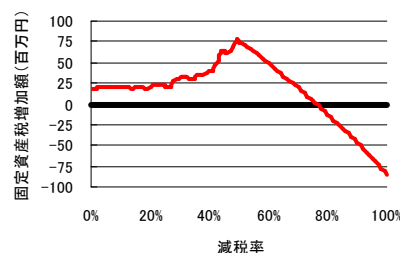


図-5 固定資産税増加額（単年）