

不動産税制・規制が市街地の敷地統合に及ぼす影響分析

名古屋大学大学院 学生員 田中 祥晃

名古屋大学大学院 フェロー 林 良嗣

名古屋大学大学院 正 員 加藤 博和

1.はじめに

現在の都市を更新し、より質の高い都市を造りあげていくためには、都市を構成する土地や建物といった不動産に対して規制や税制がどのような影響をもたらしているかを知ることが重要である。例えば都心の空洞化、人口流出などの問題に対処して既存の用途混在地域を改善しようとしても、敷地が狭小であったり前面道路幅員が狭いために、法令上あるいは建築計画・構造上の理由から建物更新が困難になっている敷地が多い。

このため、市街地を整備し良好な市街地環境の形成・土地の有効利用を図るためには、敷地の統合化が必要である。しかし敷地統合の実施に際しては、

- (1)共同建替の対象者である居住者の高齢化による建替意欲の減退
- (2)居住者の高齢化や所得の低減による建替費用不足
- (3)既存占有者同士の所有敷地・建物評価の違いによる合意形成の困難さ

等の諸問題が生じるため実際には推進が困難であり、ゆえに敷地統合に関する既存研究も少なく、中村ほか(1998)にわずかに見られる程度である。

そこで本研究では、土地や建物に対する規制や税制に伴って敷地統合がどの程度促進されるかを分析し、さらに政策実施に伴う変化の予測可能なモデルを構築することを目的とする。

2.対象地域の選定

まず、敷地統合の事例収集を、名古屋市千種区今池地区の地下鉄今池駅南西側の半径1km四方で行っている。この地区を選定した理由として、都市構造が碁盤目状で敷地統合統合パターンを考えやすいことや、指定容積率と実際使用されている容積率との差が大きいことが挙げられる。

本対象地区は住居地域・近隣商業地域・商業地域等が混在する地域であり、地下鉄が交差する交通拠点である。歓楽街の要素を含む反面、一步裏通りに入ると老朽化した建築物が多いなどの特徴を持つ。そのため、

敷地の変化が比較的激しい地区である。

3.現況分析

現況分析にはゼンリン住宅地図を用い、入手できた1983年 - 1998年の年度毎の敷地変化を読み取る。敷地変化には統合、分割、分割統合(敷地の一部分が統合しているもの)の3種類が考えられる。このうち分割統合については事例が少ないので除外している。

分析の都合上、敷地所有者と建物所有者は同一と仮定する。敷地の所有形態を1.法人(寮、塾、専門学校、病院を含む)、2.個人、3.空地(駐車場、倉庫)、4.アパート、5.その他(宗教施設、その他公共施設を含む)、6.雑居ビル の6種類に分類する。

本研究での主対象である統合については、敷地同士の接辺に着目して、 t 年度から $t+1$ 年度の間に統合により接辺が消滅したならば統合が行われたとし、 t 年度の調査地区の全接辺数で割った敷地統合確率を年度毎に算出する。

4.敷地統合モデルの全体構成

モデルの全体構成を図1に示す。

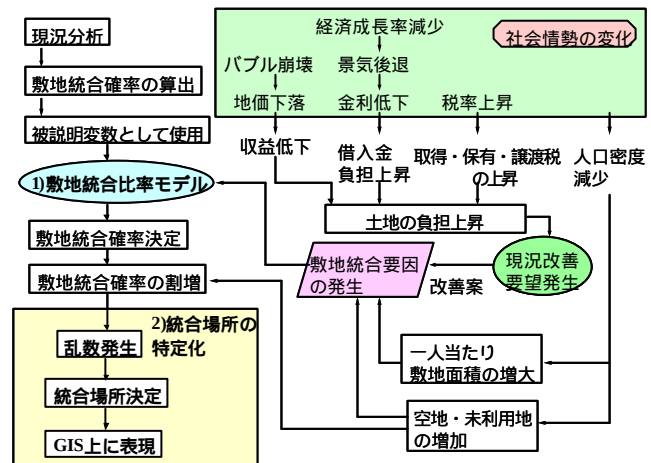


図1 敷地統合モデルの全体構成

地価変動などの社会的要因がマクロな敷地統合数に影響を与えると仮定し、1)マクロレベルの敷地統合比率モデルを構築する。さらに個々の敷地(接辺)について、各種要因に着目し敷地統合確率の割増・割引を行い、それをもとに2)統合場所の特定化のシミュレーションを行う。

5. マクロな敷地統合比率モデルの構築

モデルは式(1)を仮定する。

$$P = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 \quad (1)$$

P:敷地統合確率(%)

X_1 :調整地価上昇率(%)

X_2 :経済成長率(%)

α_0 、 α_1 、 α_2 :パラメータ

なお、 X_1 は以下ようになる

$$X_1 = C_p - (T_k + T_i)$$

C_p :重み付けを行った地価上昇率

T_k :単位面積あたりの固定資産税支払額上昇率

T_i :単位面積あたりの都市計画税支払額上昇率

パラメータを重回帰分析によって推定する。用いるデータは、地価上昇率は公示地価に重み付けを行った地価の対前年度上昇率、経済成長率は国内総生産(GDP)の対前年度増加率、固定資産税・都市計画税は税務統計の千種区の税込、容積率・前面道路幅員・建蔽率は名古屋市の都市計画図によるものである。

C_p の計算にあたっては、対象地区が含まれている千種区は住宅地域と商業地域に分かれるので、重み付けを(2)式で行う。

$$C_p = \frac{C_s \cdot H_s + C_l \cdot H_l}{H_s + H_l} \quad (2)$$

C_s :商業地域の平均地価 C_l :住宅地域の平均地価

H_s :商業地域面積 H_l :住宅地域面積

不動産に関する税は徴収段階によって取得・保有・譲渡に分けられるが、現行の税制では固定資産税評価額が公示地価の7割と、保有税負担の割合が大きい。また、保有税は特別地方消費税を除けば地方税であり、特に都市計画税のような目的税は政策時に操作しやすいので、保有税である固定資産税・都市計画税に着目する。値は、単位課税対象敷地面積あたりの固定資産税(都市計画税)支払額を名古屋市千種区の値を用いる。

6. ミクロな敷地統合箇所特定シミュレーション

前章のモデルで与えられたマクロな敷地統合比率を利用して、実際にどこ敷地が統合するかを予測するシミュレーションのフローを図2に示す。

どのような敷地が統合しやすいかという個別的要因の把握を現況分析によって行った結果、(1)敷地が角地である場合、(2)敷地が空地の場合、(3)所有形態が法人の場合、敷地統合が多く見られた。理由として、(1)

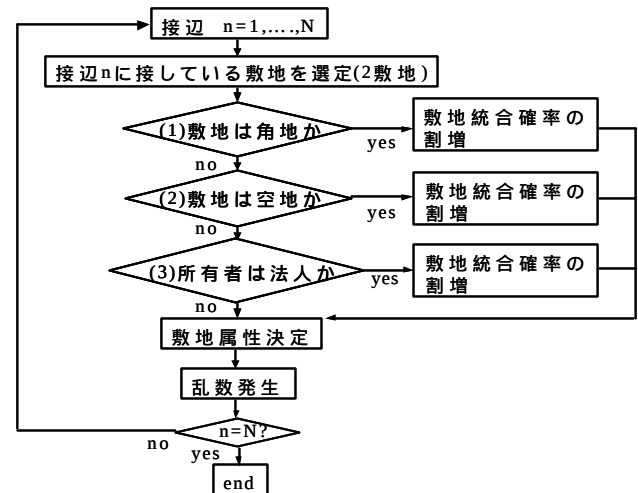


図2 シミュレーションのフロー

角地については建築基準法による前面道路幅員の問題、(2)空地については建物解体費用が不要なこと、(3)法人については解体費・用地買収費などの諸費用を捻出するにあたり資金調達能力があることが考えられる。そこで敷地がこのような特性をもつ場合は、敷地統合確率を割増し、そうでない敷地については割引く。

本シミュレーションにおいて敷地変化のデータをGIS上で表現する。敷地統合では敷地の総数や大きさ、形が毎年変化し、統合によって全く異なった条件の敷地が生成される。このような敷地変化を把握するためにはGISが必要不可欠であるとともに、可視化することにより統合箇所の認識、市街地環境の形成の把握が容易に出来るなどの利点も併せ持つ。

7. 政策分析

以上で構築したモデルを用いて政策分析を行う。政策代替案として以下の2つを取りあげる。

- (1) 固定資産税・都市計画税の操作：敷地統合を行う敷地所有者・建物所有者には通常負担となる固定資産税・都市計画税の減免措置を行い、敷地統合変化をみる。
- (2) 容積率の操作：実効容積率との比較から商業系用途地域は容積率制限、住居系用途地域は容積率緩和措置を行い、建物の高さの均一化を試みる。

モデル推定結果および政策分析の結果については発表時に述べる。

参考文献

中村仁・大方潤一郎(1998)、都心住商混在地域における敷地統合の事業主体と住宅供給の関係について - 東京都千代田区神田栄町地区を事例として - 、第33回日本都市計画学会学術研究論文集、p.775-780