

1. 研究の背景と目的

これまでの地方都市では都市計画（特に市街地開発事業）により、定住人口や雇用の場の増加に応じて郊外部に安価で安定的な宅地供給を行ってきた。しかし、今後は人口減少が不可避であり、従来の市街地拡大型の都市計画はそぐわない状況にある。一方、自治体税収に注目すると近年減少傾向にあり、債務も増加の一途をたどっている。自主財源として市税に注目すると、固定資産税の割合は高く、その重要性も増している（図1）。固定資産税は市町村民税ほど社会情勢に影響されない安定性を持ち、市町村にとって極めて重要な税収源であるが、その税収は近年減少傾向にある。児玉ら¹⁾の研究では郊外型市街地開発の影響により衰退した中心市街地で、税収が減少し続けている事を明らかにしている。さらにその影響が周辺の既成市街地に影響し、固定資産税収のさらなる減少を引き起こしつつあり、郊外開発により税収が増加しても、中心市街地及びその周辺既成市街地の固定資産税収減少が、都市全体の税収減に結びついているとしている。今後の持続的な市街地整備を実施するためには、自主財源としての税収確保を考慮した市街地整備・開発が求められると論じている。

地方財政と市街地整備に関する既往研究として、樋野²⁾は、行政レベルから広島市段原地区で実施された土地区画整理事業による経済効果を推計し、岡崎・深海³⁾は、再開発事業による行政支出と収入としての税収を検討している。黒川ら⁴⁾は、スプロール市街地の整備コストを検討し、支出としての財政と都市計画を結びつけている。一方、石田⁵⁾は、税務の立場から政策税制として、固定資産税の特徴と課題を整理している。さらに下山⁶⁾は、全国の都市データを用いた固定資産税の地域間格差要因を検討している。

これらの既往研究では、開発地区のみでの推計やモデル分析といった手法がほとんどであり、都市全体を対象として実際の固定資産税収と市街地像の関係を明らかにしていない。また、固定資産税を指標として用いた児玉ら¹⁾の

研究では、長岡市のみを対象としており、都市間比較や固定資産税収と市街地整備の関係性が課題として挙げられた。

そこで本研究では、複数の地方都市を取り上げて事象の普遍性を検討する。さらに固定資産税収と都市的要因（人口密度・都市構造・DID指標）の関連性を考察する事で、今後の市街地の在り方に関して、固定資産税の視点から提言を行う事を目的としている。

2. 研究の方法

本研究では対象都市のコンパクト性の位置づけを把握するため、98都市¹⁾を対象として、DID指標を用いた分類を行った。さらに財政と都市計画に関して行政の意向調査を実施した上で、固定資産税電子データの提供可能な自治体を把握した。98都市の定量分類と意向調査より導き出された松本市・上田市・高知市に長岡市を加えた計4市で固定資産税収と市街地構造の関係性を探る。その際に長岡・松本・高知・上田の資産税課より入手した市税概要冊子・固定資産税電子データを指標として分析を行った²⁾。さらに各都市の固定資産税収の市域内動向を把握するために市街地を（A:中心市街地,B:既成市街地（1970年DID）,C:市街化区域（用途地域）,D:調整区域（白地地域））に4区分して分析した³⁾。また、固定資産税収と市街地整備の関係性を把握するため、人口密度・実質容積率・宅地率等の都市集積度を表す指標を用いて固定資産税収との関連性について考察し、市街地指標が固定資産税収へ与える影響を把握した。これらの得られた結果を整理して、固定資産税収を考慮した今後の市街地整備に対して提言した。

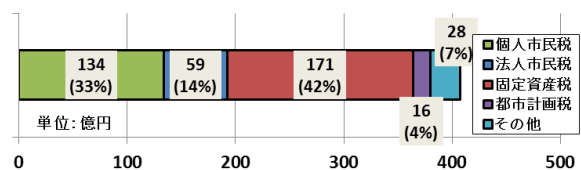


図1 長岡市市税収入割合（2008年）

3. 財政と都市計画に関する自治体の意向

本研究では、行政担当者が市街地整備を行う際、財政をどのように考えているかその意向を調査した。対象は、98都市の都市計画・資産税担当課である。郵送により行った調査の回収率は、都市計画課(90/98)、資産税課(96/98)であり、非常に高い回収率となった。

都市計画担当課では、「税収や都市財政と都市計画を結びつけた視点が必要」と考える自治体が50%近くを占める一方で、実際に財政的視点から各種都市計画の事業を行った自治体は3市のみであった(図2・3)。この3市に注目すると、都市機能の強化、にぎわいの創出が税収増加に結びつくことと認識し、駅前再開発事業や土地区画整理を行っていた。基本的に都市計画事業は、良好な住環境整備を通して公共の福祉の増進を図るものであり、税収増加が本来の目的ではないため、現状では税収を考慮したものは少ないと言える。

また、都市計画事業の事後評価を財政面から行った自治体は5市存在したが、いずれも開発、整備した地区の評価は行うものの市域内全体の都市経営に結びつけた評価を行った自治体は存在しなかった(図4)。評価方法に注目すると、費用便益比の算出、区画整理による固定資産税や法人税の増減を算出し事業の採算性の試算等が挙げられた。

意向調査より、各自治体が都市計画に財政的視点の必要性を感じている事が明らかになったが、現状として実際に財政的視点を考慮して都市計画事業を実施している自治体は、少なかった。

また、良好な市街地整備は固定資産税収の増加につながるという認識はあるものの、具体的な市街地像や開発・整備区域の考え方や設定までは、明記されていなかった。

4. 対象4市の位置づけと固定資産税収分布

4.1 対象4市のDID指標による位置づけ

前述した意向調査を踏まえ、都市のコンパクト性が固定資産税収に何らかの関係性があるという仮説からDID指標⁽⁴⁾による類型化を行い、長岡、松本、高知、上田を本研究で対象とする4都市として抽出した(表1)。松本は、DID指標面で長岡と同程度に位置し、長岡で確認できた事象の普遍性を検討する。高知は、DID指標面から4市の中で最も高位にあり、その優位性を検討する。上田は、DID指標面で低位にあり、唯一の非線引き都市である。これら4市のDID指標による差異が固定資産税収へ与える影響を検討し、児玉らの結果と比較する。

4.2 4市の地価公示価格推移

本研究で用いる固定資産税収指標の宅地評価額は地価公示価格と密接な関係にある。そこで、各市の地価公示価格⁽⁵⁾の動向をみる(図5)。過去の最高価格に注目すると、

1991年の高知が最も高い(280万円/m²)。しかし、2010年現在の地価公示価格では、長岡(34.3万円/m²)、松本(33.3万円/m²)、高知(33.5万円/m²)、上田(13.1万円/m²)となっており、その差はバブル期と比較すると上田以外の3市では、同程度の価格を示している。

4.3 4市の固定資産税指標の比較

続いて固定資産税収指標の総量について把握した⁽⁶⁾。土地地積と課税宅地地積の割合に注目すると、高知は30.5%と他3市と比べ、宅地地積の占める割合が高い(図6・表

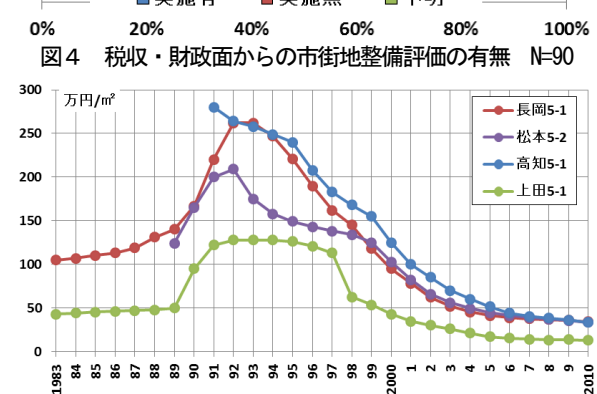
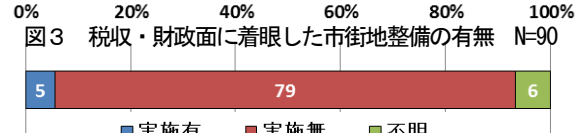
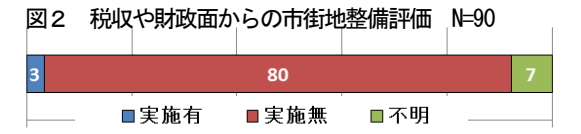
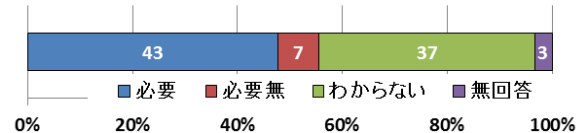


図5 地価公示価格の推移(商業地地価最高点)

表1 DID指標による98都市の分類

※ ●は非線引き都市を示す

	00年DID人口密度(人/ha) 03年人口	1970年DID人口密度(人/ha)									
		-60		60-80		80-100		100-			
		-40	40-60	-40	40-80	80-100	80-100	80-100	80-100		
(00年DID人口密度/03年人口割合)	80%以上	20万人-	富士	旭川秋田	沼津	盛岡		函館青森明石松山別府	高知熊本鹿児島	金沢	長崎那覇
	10-20万人	産前大牟田	苫小牧	帯広石巻	釧路	日立	小樽甲府	福井岐阜下関福山		沖縄●	
	20万人-	倉敷	富山姫路	八戸	山形福島郡山水戸宇都宮前橋高崎長野松本	加古川和歌山徳島高松久留米佐佐保大分宮崎	豊橋大津				
	60~80%	10-20万人	上越防府岩国新居浜八代●	北見各務原豊川津周南	福生	弘前酒田土浦蕨谷松江	大塚藤枝佐賀延岡	金津若松長岡★焼津鳥取	三島		
	50~80%	10-20万人	太田鈴鹿宇都●	ひたちなか	足利	伊勢崎富士宮高岡	米子山口●	今治伊勢●			
50%未満	20万人-10-20万人	都城●		いわき上田●	小山小松	飯田●	松阪				

2)。同様に宅地地積に占める家屋延床面積に注目すると高知は71.9%と他3市と比較すると建て込んでいる事がわかる。

一方で、課税標準額(以下課標)と評価額の総量に注目すると、宅地地積・延床面積の絶対量の割に課標・宅地評価額は高知が突出している(図7)。実際に宅地評価額・宅地課標(m²単価)を算出すると、高知が高く、長岡と松本が同程度で上田が最低となっている(表2)。家屋に関しては、その評価額は立地位置に起因しないために4市での差は宅地ほどなかった。

固定資産税指標の総量を把握した上で、各市の宅地評価額(円/坪)の空間分布をみた(図8)⁽⁷⁾。長岡に関しては、00,09年を示す事で時系列による変化をみた。他3市については、09年の状況を示す。長岡市では、最高価格帯である250千円/坪に注目すると、2000年には全体の10%ほどを占めていたが、2009年にはわずか1%ほどになっている事がわかる(図8長岡2000,長岡2009)。さらに2000年時点では、最高価格帯は、1970年DIDにも存在していたが、2009年には中心市街地のみでしか確認できない。10年間で宅地評価額が相当下落している。

4市を比較すると、まず、長岡と松本の宅地評価額の分布が比較的類似している(図8長岡2009,松本2009)。高知では、上位の価格帯(赤・橙)が50%以上を占めており突出している(図8高知2009)。上田は、最高価格帯が存在せず、用途地域内でも低い価格帯が目立っている(図8上田2009)。前述したDID指標の差異が宅地評価額(円/坪)の差につながっていると推測できる。

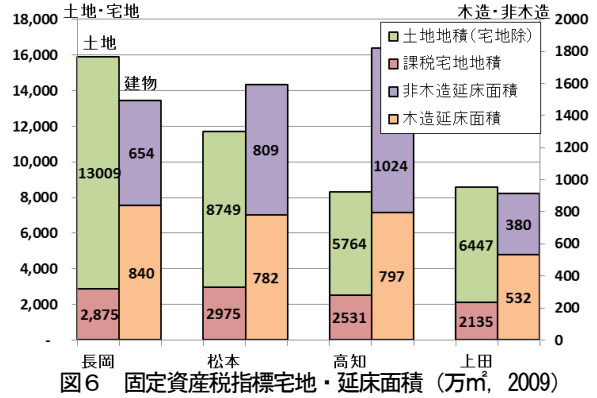


図6 固定資産税指標宅地・延床面積 (万m², 2009)

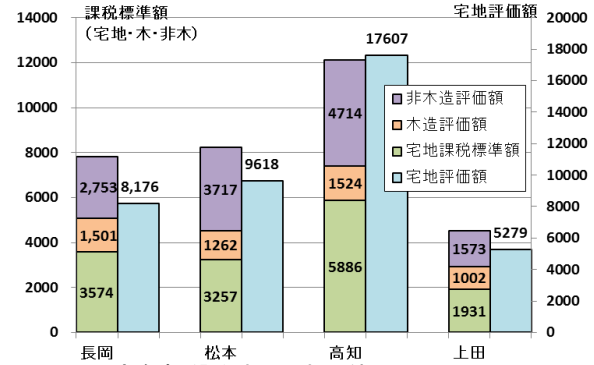


図7 固定資産税評価額・課標 (億円, 2009)

表2 固定資産税指標の比較

	宅地積/土地地積	延床面積/宅地地積	宅地 (万円/m ²)			家屋 (万円/m ²)	
			宅地課標	宅地評価	課標/評価額	木造評価	非木造評価
長岡	18.1%	52.0%	2.8	1.2	0.44	1.8	4.2
松本	25.4%	53.5%	3.2	1.1	0.34	1.6	4.6
高知	30.5%	71.9%	7.0	2.3	0.33	1.9	4.6
上田	24.9%	42.8%	2.5	0.9	0.37	1.9	4.1

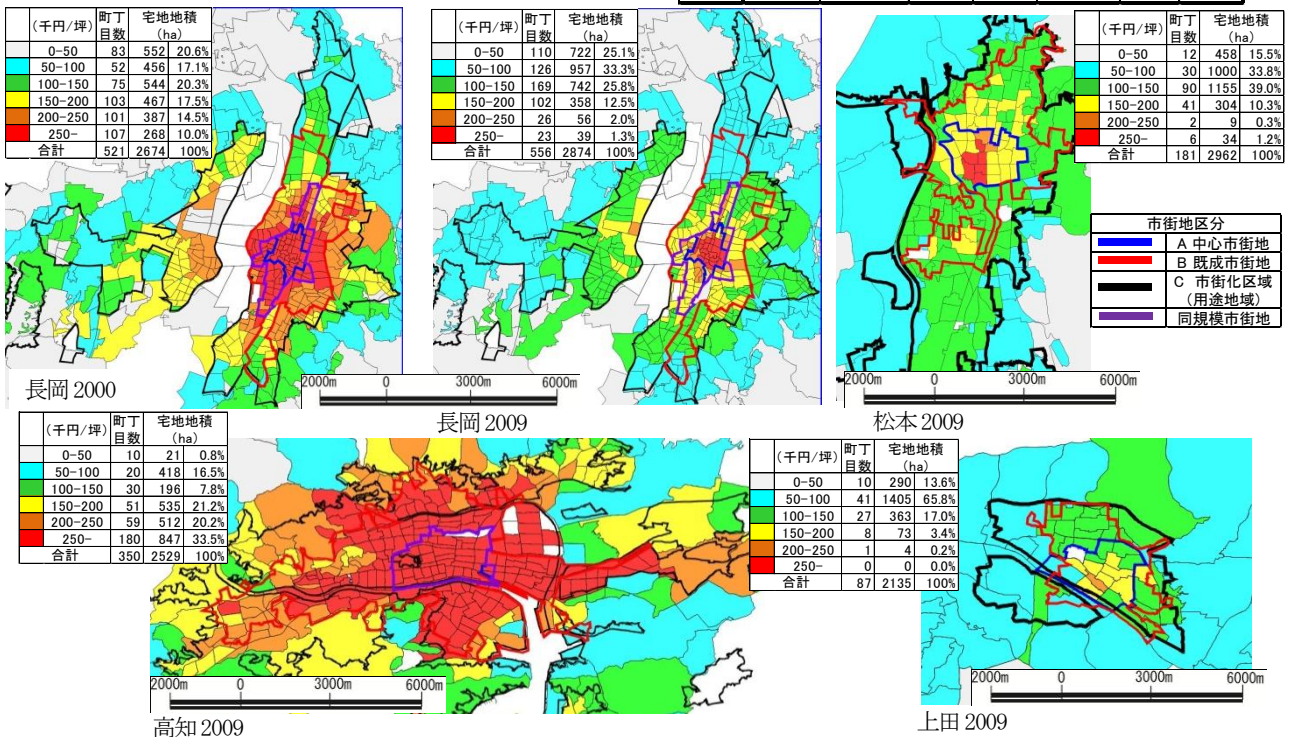


図8 宅地評価額 (坪単価)

5. 市街地区別にみた固定資産税収動向

空間化した宅地評価額(円/坪)の差異を4市でより詳細に分析するために、市域内を4つに市街地区分して、固定資産税収の動向を追った(表3)。宅地地積と宅地評価額の割合に注目すると、A. 中心市街地及びB. 既成市街地内の宅地地積割合は市域内の14-33%程であるが、評価額では、24-46%を占めており、4市とも市街地区分(CやD)と比べると面積の割に評価額の割合が高い事がわかる。課税標準額(以下課標)合計では、さらに高い割合を占め、高知ではAとBの区域が市域全体の50%以上を占めている。課税は、実際の税額算定の基となるため、宅地に関する固定資産税収の50%以上はABの区域から賄われると考える事ができる。

続いて、市街地区別に各市の06-09年にかけての宅地評価額増減をみた(図9・10)。宅地評価額の大幅な増加は長岡市のB区域のみであり、上田では、用途地域外(D区域)以外での増加は確認できなかった。課税に関しても同様に4市の市域内で全体的に減少傾向にある。

建築物の立地が宅地評価額にも影響を及ぼす事が考えられるため⁹⁾、宅地評価額・課税の減少の原因について家屋の延床面積動向を探った(図11)。増加分に注目するとCとD区域での増加が圧倒的に多い事がわかる。一方で延床面積の減少分に注目すると、増加分と比較して減少分の絶対量は少ないものの、AとBの区域(特に中心市街地)での減少割合が市域内減少量の大部分を占めている。これは、中心市街地内で建物が駐車場に変化したり、デパート等大型小売店が滅失しているためである。

長岡は、2000年から2009年までの10年間のデータがあり、宅地評価額の推移を長期で把握できる。そこで、図9同様に宅地評価額の変化を市街地区別にみた(図12)。宅地評価額の増加分に注目するとC. 市街化区域での増加が大部分を占める。宅地課税についても同様であり、市街化区域と調整区域での増加が確認できる⁸⁾。一方で減少分に注目すると、宅地評価額・宅地課税共にAとB区域での減少分が大きい事を確認できる。長岡市では、市域内の宅地地積に占めるAB内の地積は22%ほどであるが、減少分に注目すると宅地評価額(48%)、宅地課税(80%)となっており、面積の割に減少量・割合共に大部分を占める。

表3 市街地区別固定資産税収指標内訳

金額: 億円 面積: ha・万㎡	A		B		C		D		合計	
	中心市街地		既成市街地		市街化区域(用途)		調整区域(白地)			
宅地地積	長岡	6	2%	54	20%	105	38%	112	40%	277
	松本	17	6%	48	17%	78	27%	147	51%	290
	高知	12	5%	68	27%	85	34%	84	34%	250
	上田	15	7%	14	7%	16	8%	165	79%	210
宅地評価額	長岡	57	7%	246	29%	354	42%	187	22%	845
	松本	123	12%	233	23%	306	31%	334	34%	996
	高知	237	12%	707	35%	619	31%	442	22%	2,005
	上田	77	13%	65	11%	62	10%	405	66%	610
宅地課税	長岡	28	9%	86	27%	134	43%	66	21%	314
	松本	53	16%	76	23%	98	30%	101	31%	328
	高知	111	19%	196	33%	164	28%	116	20%	587
	上田	35	17%	22	11%	22	10%	130	62%	209
家屋延床	長岡	11	8%	37	26%	51	36%	44	31%	143
	松本	22	14%	31	20%	40	26%	62	40%	154
	高知	18	10%	63	36%	53	30%	43	24%	177
	上田	11	12%	7	8%	8	9%	64	71%	89
家屋評価額	長岡	58	15%	97	25%	145	37%	95	24%	396
	松本	107	23%	97	20%	122	26%	147	31%	473
	高知	95	16%	217	36%	167	28%	123	20%	602
	上田	38	16%	20	8%	23	10%	161	66%	243

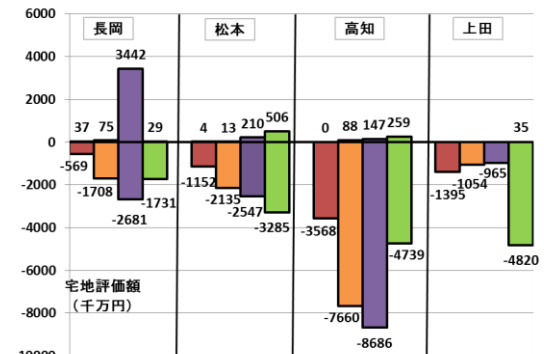


図9 市街地区別宅地評価額増減(06-09)

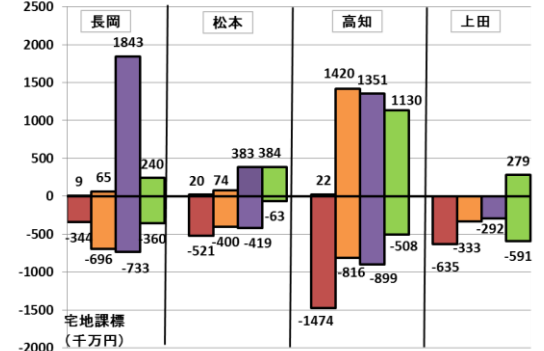


図10 市街地区別宅地課税額増減(06-09)

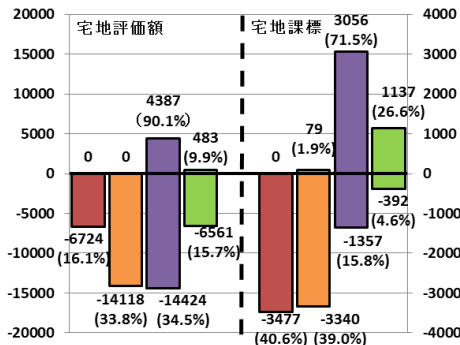


図12 長岡市街地区別宅地評価額、課税額増減(千万円, 00-09)

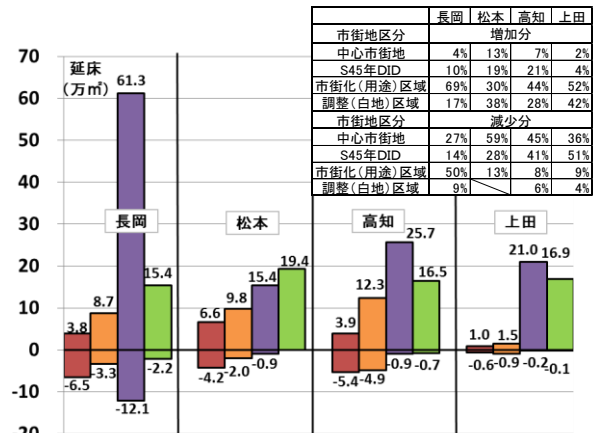


図11 市街地区別延床面積増減(06-09)

6. 市街地指標と固定資産税収の関連性

続いて、固定資産税に関連すると推測した市街地指標(宅地率、実質容積率、ネット人口密度)について宅地評価額(坪単価)との関連性を把握した(表4, 表5, 図11)。

宅地率は、地区内の課税土地地積⁽¹⁰⁾に占める宅地地積の割合である。宅地率によりどの程度開発余地があるかを把握できる。実質容積率は、地区内の宅地地積に占める延床面積の割合であり、地区内の平均容積率を示し、建築物の高さ方向の建て込み度合いを示す。地区面積で除す事よりも実態を的確に表す事ができる。ネット人口密度は、宅地地積に占める地区内人口であり、通常用いる人口密度との相違として、河川や道路面積を除いている点が挙げられる。

宅地率の価格帯毎に平均宅地評価額(円/坪)をみると、4市で価格帯が高くなるほど、宅地評価額(円/坪)が高くなる傾向にある(表4)。4市を比較すると、高知で宅地率100%となっている地区割合(宅地地積ベース)が高い。長岡・松本・高知の3市で80-100の価格帯割合が高い。上田では、100%の地区は存在しなかった。

実質容積率は、宅地率同様に実質容積率の価格帯が高くなるほど、宅地評価額(円/坪)も高くなる傾向にある。高知では、実質容積率が100%以上の地区が他3市と比較すると圧倒的に多く、建築物が建て込んでいる事が把握できる。高知は、土地の制約が大きく、開発余地がほとんどない事を行政へのヒアリング調査で把握しているが、その制約条件が宅地率・実質容積率の高さにつながっていると考えられる。

ネット人口密度⁽¹¹⁾については、各市を市街地区分に応じて集計し、宅地評価額(円/坪)の関連性を比較した結果、ネット人口密度が高くなるほど、宅地評価額(万円/坪)も高くなる傾向がみられた(図13)。

7. 同規模市街地による固定資産税減収分の比較

本研究では、市街地指標の相違による固定資産税収への影響を把握するために、中心市街地内の税収を試算して比較した。4市で中心市街地面積が異なるため、同規模の市街地⁽¹²⁾を想定して固定資産税収減収分の試算を行った(表6)。比較項目のNo 1-5については、同規模市街地内の地区の平均値で表している。また、No 6-7については、地区の総量で示す。No 8に標準税率1.4%をかけたものがNo10の固定資産税収減収分となる。

市街地指標に注目すると、高知で最も高く、上田の市街地指標が他3市と比較すると低い事がわかる(表6 No1-3)。これら市街地指標の影響は、宅地評価額(円/坪)や宅地課税(円/坪)にも影響しており、高知で突出しており、長岡や松本で同程度、上田で低くなっている。また、宅地課税の総額に注目すると、上田に比べて長岡や松本が多いにも関わらず、2006年から2009年にかけての減少率(2006年比)でみると上田が最も高く、実際の減収額も長岡や松本を上回っている。一方で、宅地評価額(円/

表4 宅地率 レンジ別宅地平均評価額(千円/坪, 2009)

宅地率 (%)	長岡			松本			高知			上田		
	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額
-20	111	758 (30%)	38	22	662 (23%)	60	35	217 (10%)	93	22	576 (27%)	52
20-40	21	252 (10%)	82	13	856 (29%)	118	21	657 (29%)	168	16	676 (32%)	73
40-60	20	169 (7%)	124	17	173 (6%)	113	9	96 (4%)	221	14	459 (22%)	99
60-80	41	160 (6%)	142	27	407 (14%)	132	48	351 (15%)	232	15	195 (9%)	117
80-100	240	1000 (39%)	136	93	790 (27%)	160	116	639 (28%)	296	19	228 (11%)	141
100	71	209 (8%)	197	4	16 (1%)	100	84	312 (14%)	445	0	0	
合計	504	2548		176	2904		313	2272		86	2134	

表5 実質容積率 レンジ別宅地平均評価額(千円/坪, 2009)

実質容積率 (%)	長岡			松本			高知			上田		
	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額	地区数	宅地地積 (ha)	宅地評価額
-60	297	1953 (77%)	83	108	2353 (38%)	18	92	872 (38%)	152	72	2007 (94%)	82
60-80	124	414 (16%)	138	36	304 (10%)	146	128	966 (43%)	259	7	64 (3.0%)	143
80-100	41	101 (4.0%)	184	20	175 (6.0%)	158	41	181 (8.0%)	345	4	40 (1.9%)	166
100-150	23	47 (1.8%)	219	4	25 (0.9%)	179	46	164 (7.2%)	404	2	19 (0.9%)	172
150-200	7	14 (0.5%)	302	4	24 (0.8%)	224	14	49 (2.2%)	479	0	0	
200-	12	19 (0.7%)	376	3	23 (0.8%)	469	21	40 (1.8%)	516	1	4 (0.2%)	237
合計	504	2548		175	2904		342	2272		86	2134	

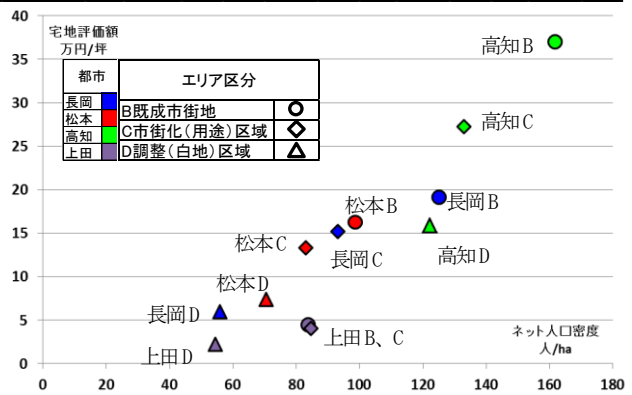


図13 05 ネット人口密度と宅地評価額(坪単価06)の関係

表6 4市同規模市街地による比較

No	比較項目	長岡	松本	高知	上田
1	09宅地率(%)	94%	87%	99%	83%
2	09実質容積(%)	132%	137%	172%	84%
3	06ネット人口密度(人/ha)	117	84	119	73
4	09宅地評価額(円/坪)	237	226	544	154
5	09宅地課税(円/坪)	100	99	264	65
6	宅地課税総額(億円)	2006	532	532	1133
7		2009	477	482	987
8		06-09	-55	-50	-146
9		減少率	-10%	-9%	-13%
10	税収減少分(千万円)	-7.7	-7.0	-20.4	

坪)や宅地課税(円/坪)が最も高い高知でも減収分(-2億円)が大きい事がわかる。

8. 総括

意向調査結果からは、良質な市街地整備が税収の増加につながるると各自治体担当者は認識しているものの、市街地のどの区域を整備するかが重要であり、本研究の結果からは、固定資産税収の維持を考慮した場合に市街地整備すべき場所や集積させる位置が見えてきたといえる。

4市を DID 指標から分類した結果、高知が最も DID 指標面で優位にあり、長岡・松本が同程度、上田が低位にあった。この差異は確かに評価額（坪単価）に反映されていたが、DID 指標面で優位にある高知でさえも宅地評価額の減少分は大きく、2006 年から 2009 年にかけて大幅に減少していた。

児玉ら¹⁾の研究で明らかにした中心市街地と既成市街地の宅地評価額の減少分が最も大きい事は、4市の市街地区分による分析から普遍性を見出す事ができた。06-09年にかけてこの区域での宅地評価額の減少割合は、長岡(49%)、松本(46%)、高知(46%)、上田(30%)と各市で高い割合を示した。直接的に税収につながる宅地課税額でみると、長岡(50%)、松本(66%)、高知(61%)、上田(52%)となっており、宅地評価額よりもさらに高い割合を示した。

市街地区別固定資産税収動向をみると、中心市街地と既成市街地を除く市街化区域内での宅地地積や延床面積の増加が4市で多い事がわかった。これは、従来の市街地整備が郊外部へ宅地開発を行ってきたことを如実に表している結果と考える事ができる。その一方で中心市街地と既成市街地に目を向けると、中心市街地内の延床面積の減少が確認された。4市で共通して中心市街地内の減少割合が最も高い。さらに市街化区域(C区域)で新規に課税される延床面積の増加分と比較すると、中心市街地内では圧倒的に新規延床面積課税分が小さい。実質容積率と宅地評価額との関係からも推測できるように、宅地の評価は建物の立地に影響を受ける。そのため、建築活動が少なく、延床面積の減少割合が大きいという事実は宅地評価額の減少につながり、固定資産税収の減少につながる。

今現在も宅地評価額が減少し続けている事を考慮すると、今後も中心市街地と既成市街地の固定資産税収の減少は加速するばかりである。さらに上田の例からも全市街地区分で宅地評価額の増加が見込めなくなる可能性もある。

4市の中心市街地地区面積を同規模にとって比較した場合に長岡や松本よりも上田の減少額が大きいという結果に結びついた。宅地評価額・課税の総量自体は長岡や松本が大きいにも関わらず、上田の減少額が大きいという結果は、市街地構造が固定資産税収へ影響していると言える。

今回得られた知見から各市の中心市街地と既成市街地の宅地評価額・課税の減少が深刻である事が明らかになった。従来の拡大型の宅地開発は、固定資産税収の増加につながると考えられていたが、都市全体を考慮した本研究の結果からは、減収へつながると予想できる。

都市がコンパクト性を有する事は宅地評価額・課税額へも優位に働く事を前提とすると、税収面の維持という視点

からも従来のストックのある市街地の人口密度の維持や土地の高度利用、高密度な市街地形成を念頭においた市街地整備が重要である。

[補注]

- (1)平成2年時点で地方都市圏に存在する人口10万人以上線引き都市90都市(政令市除く)と非線引き都市8都市
- (2)本研究では、平成の大合併以前の旧市データを用いる事から、各市の分析は旧市を対象としている。各市の町丁目のデータとして、土地(宅地)に関して①件数、②筆数、③地積、④現評価額、⑤前年度評価額、⑥現年度課税評価額(以下課税)を使用している。また、宅地以外の田畑、雑種地などを含めた地区全体の①から⑥、非課税分についても①から④までを分析した。建物に関する項目は木造、非木造の2区分別に、棟数、延床面積、課税標準額の3項目とした。電子データの取得年次は、長岡(00-09年)、松本(05-09年)、高知(06-09年)、上田(06-09年)である。長岡に関しては、10年間の推移を把握し、各市の固定資産税収の地区別の変化は長岡市を足掛かりに分析する。また、都市間の比較は評価替え年度である06年と09年を比較する。
- (3)4つの市街地区分は、A.中心市街地、B.既成市街地(1970年 DID)、C.(1970年DID外)市街化区域(用途地域)、D.市街化区域(用途地域)外とした。Aは各市の中心市街地活性化基本計画に該当する地区を包括する区域とした。B,C,Dは、地区面積の50%以上が1970年 DID・市街化区域(用途地域)・市街化区域(用途地域)に重なる事で分類した。
- (4)横軸では過去と現在のDID人口密度を表し、縦軸では、DID集積割合と人口規模による分類を行った。なお、本研究では、平成の大合併以前の都市圏を対象とするため、2000年国調データによるDID人口密度と2003年の住民基本台帳による人口を使用している。
- (5)地価公示価格最高点は2010年現在で最高値を示す点を選定した。また、地価公示の示す位置は年度により移動する場合もあるため、同位置の住所で過去に遡れる点までを追った。
- (6)固定資産税収指標は旧市域内の課税分を対象としている。なお、図6・7は各市から入手した固定資産税電子データを基に作成した。
- (7)本研究で分析可能な最小単位は、小地域データによる町丁目(以下地区)である。これら地区内で集計した宅地評価額を宅地地積で除す事で宅地評価額(円/坪)を算出した。また、地区面積は各市より大きさが異なるため、レンジ別の宅地地積の割合を示した。本来、都市規模によりレンジを考慮する必要があると考えられるが、今回は4市の比較に重点をおいたため、あえて同一レンジを用いた。また、長岡の2000と2009では、町丁目数が異なるがこれは、新たに町丁目が増加したためである。
- (8)市街地区分の定義の関係上、調整区域内での増加とみとれるが、実際は、調整区域と定義された地区でも一部市街化区域が存在する地区もあるため、市街化区域と市街化区域外とのフリンジ部分での増加と推測できる。
- (9)参考文献1)では、建築確認申請を用いた家屋の立地動向を探っており、中心市街地内での建築活動が少ない事が宅地評価額の減少に関連している事を明らかにしている。
- (10)土地地積は、宅地以外にも田畑や林地、湖沼、雑種地を含めた面積である。
- (11)中心市街地内は、宅地評価額(円/坪)が高い割に商業系用途地域に指定されている事から事業系や商業系用途に用いられる建築物が多い。そのため、ネット人口密度は必然的に低くなり、特異値となる事から除外した。また、計算に用いたデータは、人口は05年国調地区内人口を使用した、宅地評価額(円/坪)は、データの都合上から06年のデータを使用した。
- (12)市街地規模は、最も中心市街地面積の広い松本市を基準としておよそ300haほどの市街地を想定した。同規模市街地の範囲は、紙面の都合上から図8に示した。

[参考文献]

- 1)児玉寛希・樋口秀・松川寿也・中出文平(2009)、「地方都市における都市計画に関連した税収の実態に関する研究—長岡市をケーススタディとした固定資産税に関する一考察—」,都市計画論文集No.44-3, pp.211-216
- 2)樋野義則(2001)、「土地区画整理事業による長期的な経済効果」,都市計画,231, pp13-16
- 3)岡崎剛・深海隆恒(1996)、「都市再開発における行政の支出と収入の比較に関する考察」,都市計画論文集, No31, pp.667-672
- 4)黒川洗・谷口守・橋本大和・石田東生(1995)、「スプロール市街地の整備コストに関する一考察—先行的都市基盤整備のコスト削減効果に関する検討—」,都市計画論文集30号, pp121-126
- 5)石田和之(2008)、「政策税制の視点と固定資産税」,固定資産税の財政学,第16講,月刊「税」,2008年6月号, ぎょうせい, pp.98-116
- 6)下山朗(2003)、「全国都市データによる固定資産税の地域間格差の要因」,経済学研究34号, pp169-193
- 7)加知範康・山本哲平・川添豊・加藤博和・林良嗣(2007)、「市街地拡大抑制策評価のための市街地維持コスト推計システムの開発」,第36回土木計画学研究,土木計画学研究講演集, vol.36, (CD-ROM)
- 8)固定資産税「土地評価実務テキスト」(2004),MIA協議会固定資産評価システム部会,ぎょうせい
- 9)要説固定資産税(2006),固定資産税務研究会,ぎょうせい
- 10)長岡の都市計画(2008),長岡都市整備部都市計画課
- 11)固定資産税の現状と課題(1999),全国婦人税理士連盟,信山社
- 12)井上裕(2002),まちづくりの経済学,学芸出版社