

平成 21 年 5 月 29 日現在

研究種目：基盤研究（B）  
 研究期間：2006 ～ 2008  
 課題番号：18360288  
 研究課題名（和文） 都市政策から見た固定資産税と平面駐車場の制御による中心市街地活性化策の検討  
 研究課題名（英文） Study on Revitalization of Town Center by Managing Property Tax and Outdoor Parking Lots Focusing on Urban Planning and Strategy  
 研究代表者  
 樋口秀（HIGUCHI SHU）  
 国立大学法人長岡技術科学大学・環境・建設系・准教授  
 研究者番号：90293258

## 研究成果の概要：(200 字)

長岡市では、安定的な税収であった固定資産税収が近年減少してきており、これは新規の郊外開発による税収の増加を、中心市街地およびその周辺部での減少が上回った結果であった。今後の安定的な税収確保には、都市計画的視点から宅地の供給コントロールが必要である。一方、地方都市に共通して中心市街地には大量に平面駐車場が賦存していた。これらの集約化を含めた有効活用が中心市街地活性化の重要なテーマとなっている。

## 交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2006 年度	4,300,000	1,290,000	5,590,000
2007 年度	800,000	240,000	1,040,000
2008 年度	500,000	150,000	650,000
総計	5,600,000	1,680,000	7,280,000

## 研究分野：都市計画

科研費の分科・細目：建築学，都市計画・建築計画

キーワード：中心市街地活性化，固定資産税，平面駐車場，月極駐車場，都市政策，地方都市

## 1. 研究開始当初の背景

高齢者の急激な増加、国・地方を含めた借金財政、過度な車依存による社会、グローバル化による産業の国外移転、自由競争により郊外部・農村部を荒らす供給過剰な大型店など、都市全体を取り巻く状況は年々深刻さを増している。地方都市では郊外化が急激に進む一方で、これらの問題にかき消されるように中心市街地が衰退し続けている。1998年に制定された「まちづくり3法」、特に中心市街地活性化法は、その効果が疑問視されており、当時の政府は2006年の通常国会でこれらを改正する方針を決めていた（朝日新聞2005.10.14）。また、一方では財政の健全化と適切な市街地整備の実施を求める声も強かった（「都市の危機を語る」，新都市，2005.2）。

中心市街地の活性化に特効薬は存在しない。

い。活性化に向けては、中心市街地内の土地建物利用について都市的な機能の更新と、それらを実現するための各種事業を支える財源の確保が喫緊の課題となっている。

## 2. 研究の目的

そこで本研究は、打開策の見えない地方都市の中心市街地活性化に向けて、これまで定性的には言及されるものの、その実態が十分には解明されていない2つの視点を両輪と位置づけて、都市経営の視点からそれぞれの問題点を指摘し解決策を提示することを目的とする。

第一の視点は、財源確保の視点から、都市計画と関係が深い「固定資産税」の実態把握である。一般に郊外部の新規開発は宅地面積の増加をもたらす、その結果としての税収の増加を目論んで行われる場合も多い。特に、

郊外部での大型店舗の開発はその傾向が強いため、中心市街地との対比により、その実態を把握する。

第二の視点は、現在地方都市の中心市街地で急速に増え続けている「平面駐車場」を取り上げる。ここでは、従来から中心市街地問題に取り組む人口規模も多様な地方都市を対象として、その賦存量を把握し傾向を探るとともに、どのような対応が取られているのかを明らかにする。

両者の実態解明から、財源確保の視点については固定資産税収を意図した都市計画の必要性、ならびに中心市街地内の駐車場については、駐車場全体の管理運営の必要性を提示する。

### 3. 研究の方法

本研究では、大きく固定資産税に関する分析と駐車場に関する分析を平行して行った。

#### (1) 固定資産税に関する研究

関連する詳細なデータが得られた新潟県長岡市をケーススタディとして取り上げる。長岡市資産税課より入手した市税概要(1983年度～2004年度)ならびに2000年度から2008年度までの固定資産税電子データを用いて分析した。具体的には、平成の大合併の影響を取り除くため旧長岡地域の573町丁目について、まず土地(宅地)は2000年度から2008年度の各年9時点、各地区の宅地に関して件数、筆数、地積、現年度評価額、前年度評価額、現年度課税評価額を指標とし、宅地以外の田畑、雑種地などを含めた地区全体の土地総計は～、非課税分も～を指標に加えてデータベースを構築した。建物についても同じく9時点を分析対象として、木造、非木造の2区分別に、棟数、延床面積、課税標準額の3項目を取り上げた。

次に、区域区分を考慮して、各地区の市街地整備状況を把握した上で、地区・地域別の税収の変化を明らかにした。

なお、本研究では制度上の仕組みを考慮して、税収を直接の税額ではなく税率を掛ける前の課税標準額の総額で捉えることとした。

#### (2) 平面駐車場に関する研究

中心市街地活性化と合わせて、駐車場問題がいつから認識され、どのような対応されてきたのかを知るために、1980年当時から中心市街地活性化に継続的に取り組んできたシェイプアップ・マイタウン計画策定都市(以下、シェイプ計画策定都市)20市を対象に、全国の中心部での屋外平面駐車場の賦存量ならびにその特徴を把握した。ここでは、GISを用いて2006年時点のゼンリン住宅地図に記載された屋外平面駐車場を分析対象として、分布状況、敷地数、面積を把握した。次に、シェイプ計画策定都市の駐車場に対する意

識と対応策を把握するために、各自治体の担当課に対するアンケート調査を実施すると共に、シェイプ計画ならびに旧法による中心市街地活性化基本計画(以下、旧中活計画)の記載内容を検討した。続いて、中心市街地活性化に取り組む最新の都市の駐車場に対する状況分析や対策を把握するために、2008年7月末現在で新法による中心市街地活性化基本計画認定都市(以下、新中活認定都市)53市を対象として、その計画内容を分析した。

また、中心市街地の駐車場の詳細な現状、および利用実態を把握するために、長岡市を対象として現地調査を行った。次に、月極駐車場の料金、契約率、法人・個人契約率を把握するために、駐車場管理者へヒアリング調査を行った。続いて、長岡商工会議所に会員登録する登録従業者数30名以上の企業を対象として、利用者側からの利用実態を把握するために、管理者である企業および利用者としての従業者(1企業につき、自家用車通勤者5名、公共交通等通勤者5名)に対しそれぞれアンケート調査を行った。

### 4. 研究成果

#### (1) 固定資産税に関する研究成果

##### 長岡市全体の税収の推移

長岡市を対象として、まず、市税、固定資産税・都市計画税収入の推移を把握した(図1)。人口・世帯数の推移と重ね合わせてみると、人口・世帯数に比べて、順調かつ急激に税収を伸ばしていたものの、近年は市税収入の減少が著しく、安定的な税収としてあげられる固定資産税収も停滞していることが明らかとなった。

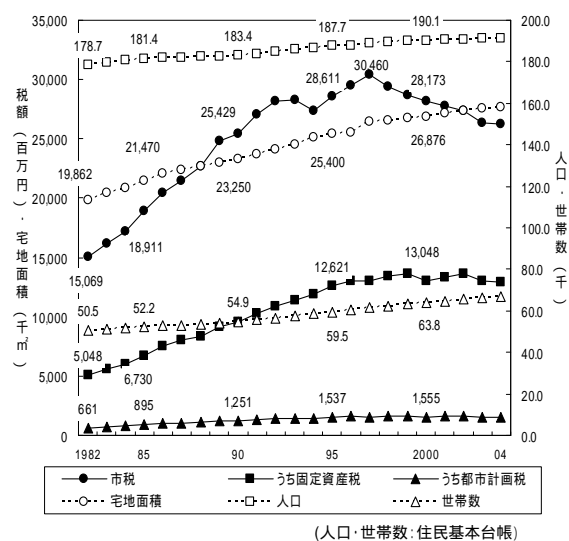


図1 長岡市の人口・世帯数・税収の推移

固定資産税収を伸ばしていた原因としては、地価の上昇も挙げられるが、積極的な宅地の供給も大きく影響している。固定資産税の課税対象となっている宅地面積の推移を

見ると、住宅用地の増加と合わせて、非住宅用地の増加も著しい(図2)

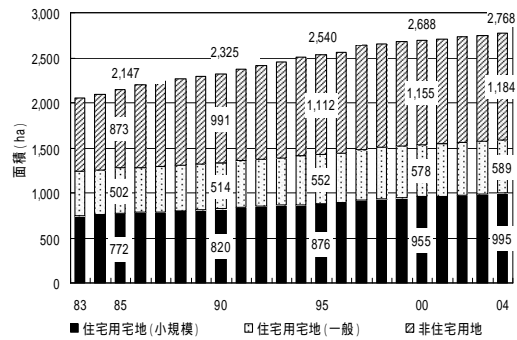


図2 固定資産税課税対象宅地面積の推移

また、固定資産税の内訳として、土地と家屋、それぞれの税収を区分して推移を見たところ、家屋については1996年以降、ほぼ横ばい、土地については2000年をピークに減少傾向にあることが明らかとなった(図3)

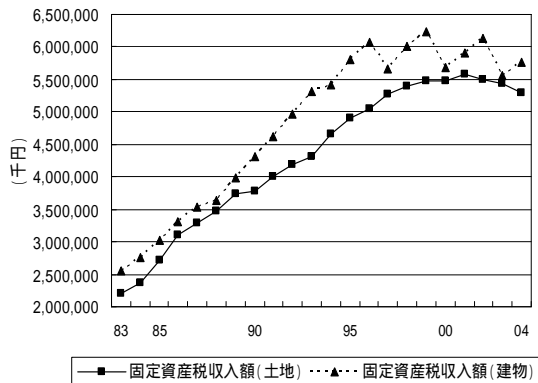


図3 固定資産税土地・建物別収入額の推移

これらについて、都市計画的な視点を加えて、市街化区域面積、DID面積との関係を見た(図4、図5)。人口、世帯数の増加は、結果として市街化区域面積、DID面積の増加に繋がっているが、宅地面積が増加する一方で、地価の下落も重なって、課税標準額が減少している状況が読み取れる。

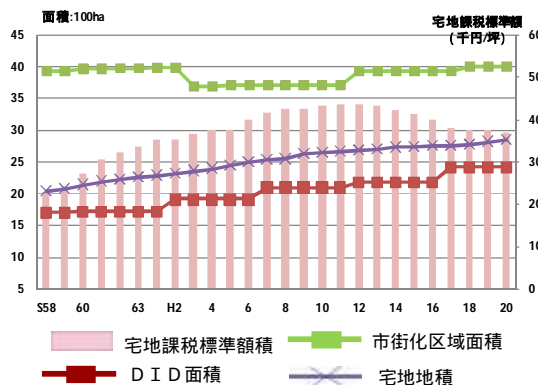


図4 宅地面積と課税標準額の推移

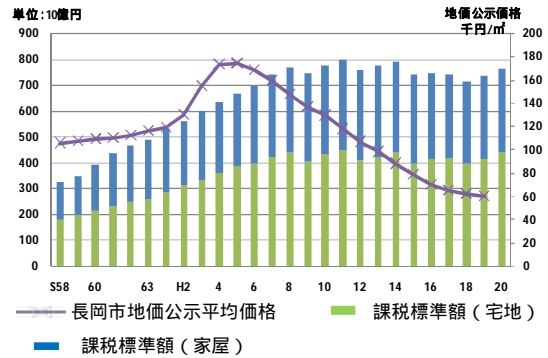


図5 旧長岡市域宅地と家屋に関する課税標準額推移

### 地区別の税収の推移

次に、税収の推移を仔細に見るために、地区別に宅地面積当たりの課税標準額(課税標準額坪単価)を求めた(図6)

最新の状況として、2008(H20)年の数値

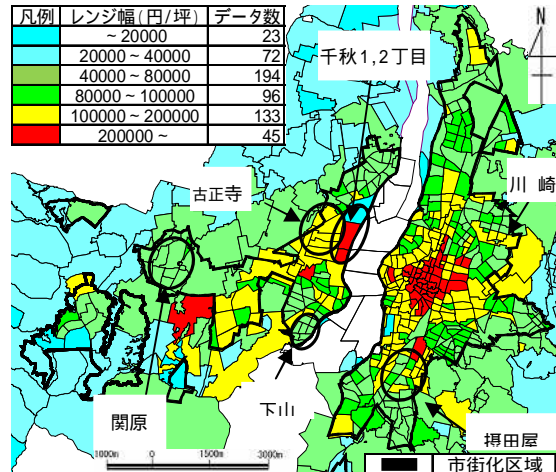


図6 課税標準額坪単価(H20)

の空間的な広がりを見ると、20万円/坪を超える地域として、中心市街地と近年開発が進められた千秋地区が挙げられる。またその周囲に10~20万円/坪の地域が広がっている。

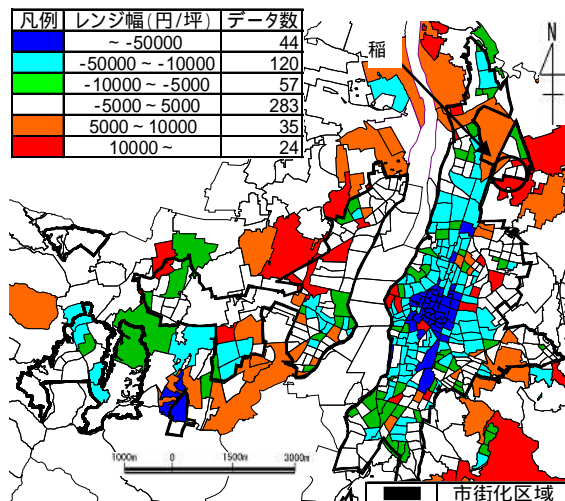


図7 課税標準額坪単価増減(H12-H18)



表1 シェイプ計画策定都市における平面駐車場の現状

人口規模	都市名	2000年国勢調査人口(万人)	1970DIDD				中心市街地			
			街区面積:A(ha)	平面駐車場箇所数	平面駐車場面積:B(ha)	B/A(%)	街区面積:C(ha)	平面駐車場箇所数	平面駐車場面積:D(ha)	D/C(%)
20万人以上	徳島市	26.8	1,554	3,409	110.5	7.1	74	204	4.9	6.6
	山形市	25.5	1,167	2,229	72.6	6.2	153	559	20.6	13.4
	高崎市	24.0	1,138	1,615	74.3	6.5	176	538	27.4	15.5
10~20万人	長岡市	19.3	827	1,496	46.7	5.6	68	307	10.0	14.7
	弘前市	17.7	978	774	32.1	3.3	91	211	11.1	12.2
	高岡市	17.2	684	1,228	40.3	5.9	87	345	8.8	10.2
	小樽市	15.1	1,102	1,191	43.7	4.0	145	420	11.2	7.7
	大垣市	15.0	825	1,438	55.6	6.7	119	342	11.2	9.4
	土浦市	13.5	367	816	35.3	9.6	44	189	7.2	16.3
	小松市	10.9	320	524	15.5	4.8	121	361	10.4	8.6
深谷市	10.4	291	550	22.0	7.6	75	239	9.3	12.4	
5~10万人	茂原市	9.4	288	487	19.5	6.8	48	189	7.6	15.8
	佐野市	8.3	348	457	16.7	4.8	135	301	10.8	8.0
	越前市(旧武生市)	7.4	252	459	13.5	5.4	80	250	8.0	9.9
	大崎市(旧古川市)	7.3	239	430	24.2	10.1	90	233	13.9	15.5
	塩尻市	6.4	108	147	6.4	5.9	60	138	5.1	8.5
	奥州市(旧水沢市)	6.1	266	448	18.3	6.9	87	243	9.3	10.6
坂出市	5.9	438	584	22.2	5.1	110	300	11.2	10.2	
5万人未満	横手市	4.1	188	364	12.1	6.5	54	208	7.0	12.8
	水保市	3.1	376	247	10.1	2.7	125	181	6.5	5.2
平面駐車場の平均占有率						6.1				11.2

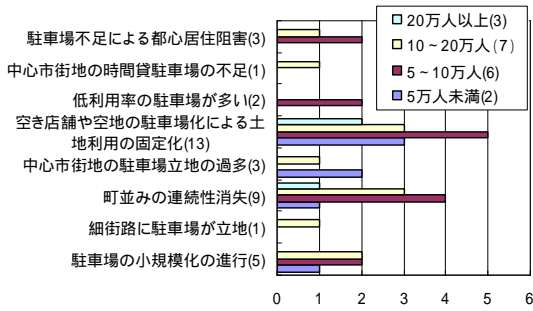


図11 シェイプ計画策定都市の駐車場問題

利用実態

次に、長岡市を事例として、駐車場の利用実態を解明した。まず、現地調査により駐車場の分布と、その利用形態をみたところ、時間貸し駐車場は駅周辺でその割合が多いものの、全体としては少なく、赤色で示した月極め駐車場が広く全体に広がっている(図12)。

これらの利用実態を管理者へのヒアリングから把握した。管理者の特定は、現地調査により、駐車場内に設置された看板等から把握した。結果として月極め駐車場敷地数 263 のうち 139 敷地、管理者数 58 社を特定した。

ヒアリング調査の結果、契約台数が明らかとなった駐車場は 121 敷地、駐車可能台数は計 2,090 台で、それに対して、調査時点での契約数は 2,019 台であり、駐車場契約率は全体で 96.6%と非常に高い結果となった(表2)。特に全体の8割の駐車場では契約率が100%となっていた。月極め駐車場の契約率は高く、現状の駐車場の総量は現時点での需要に見合った規模とも考えられる。契約率を台数規模別にみると、台数規模の小さな敷地は、大きな敷地に比べて、契約率が低い傾向にある(図13)。月極め駐車場全体の月額料金の平均料金は

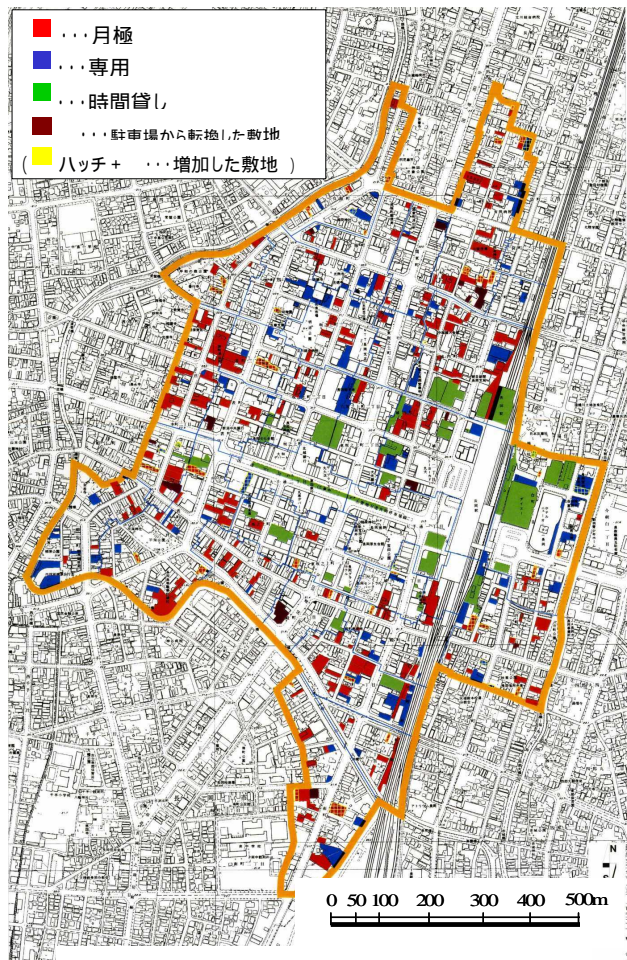


図12 駐車場形態別分布図

表2 月極駐車場の管理者特定状況と契約率

月極駐車場	敷地数	駐車可能台数	契約台数	利用率	法人契約		個人契約	
					台数	利用率	台数	利用率
全数	263	3,983	-	-	-	-	-	-
うち管理者特定敷地	139	2,385	-	-	-	-	-	-
うち契約台数特定敷地	121	2,090	2,019	96.6%	-	-	-	-
うち法人・個人契約台数特定敷地	50	1,048	996	95.0%	565	56.7%	431	43.3%

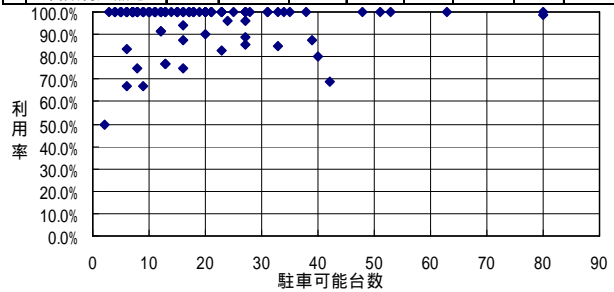


図13 駐車可能台数と契約率

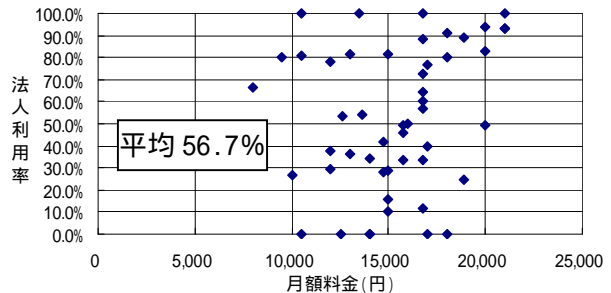


図14 料金と法人契約率

15,102 円であり、特に 10,000 円～20,000 円の間集中している。料金の高い敷地は中心市街地のさらに中心部に集中しており、契約率も高い。全体としての契約率は高い結果となったが、その内訳も重要な視点となる。調査から契約の内訳が判明した敷地は 50( 駐車可能台数 1,048 ) であるが、これら全体では月極駐車場の法人契約率は 56.7%、個人契約率は 43.3% となった(表 2)。

さらに、利用者へのアンケート調査により、より会社に近く、料金の安い駐車場を選択していること、第三者への貸し出しには消極的であることなどが判明した(図 15～18)。

#### 駐車場問題に対する対応

このように、かなりの賦存量を占める平面駐車場であるが、シェイプ計画策定都市、ならびに新中心市街地活性化基本計画策定都市の対応を調査したが、時間貸し以外の駐車場については殆ど対応が図られていないことが明らかとなった。このような状況は地方都市に共通した課題と言える。

#### (3)本研究のまとめ

長岡市では、安定的な税収であった固定資産税収が近年減少してきており、これは新規の郊外開発による税収の増加を、中心市街地およびその周辺部での減少が上回った結果といえる。今後の人口減少を考慮して、安定的な税収を確保するために、宅地面積の供給コントロールが必要である。

一方、中心市街地には大量に平面駐車場が賦存しているが、これらの集約化を含めた有効活用が中心市街地活性化の重要なテーマだと考えられる。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計 4 件)

・小池貴史・樋口秀・中出文平・松川寿也，地方都市中心市街地における月極駐車場の利用実態に関する研究，都市計画論文集，42-3号，pp.745-750,2007

・倉橋透・樋口秀，中心市街地活性化の方向経営と所有の分離軸に，日本経済新聞，経済教室，2007

・倉橋透・樋口秀，中心市街地の現状と活性化の取り組み--日本版 BID の創設及び中心市街地不動産の所有と経営の分離の必要性，新都市 61 巻第 8 号，(通号 727),pp.97～109,(財)都市計画協会，2007

・倉橋透・樋口秀，中心市街地活性化の方向性～地域振興の要「まちづくり会社」の自主財源をどう充実するか～，情報未来，32，pp.26-29，2008

[学会発表](計 2 件)

・樋口秀・岩本陽介，地方都市マネージメントの視点からみた固定資産税収入の推移に関する研究 - 長岡市を対象とした事例分析

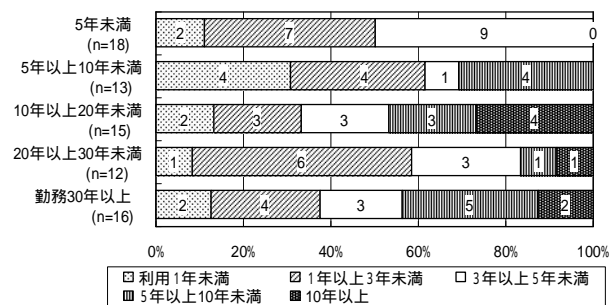


図 15 従業員の勤務年数と駐車場利用年数

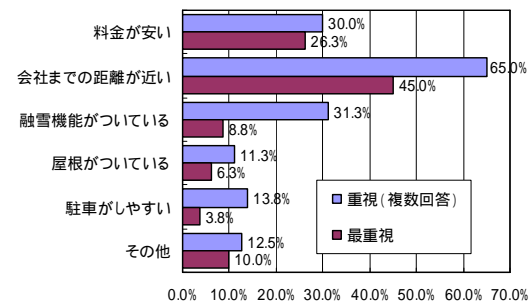


図 16 駐車場の選択時に重視した項目 (n=80)

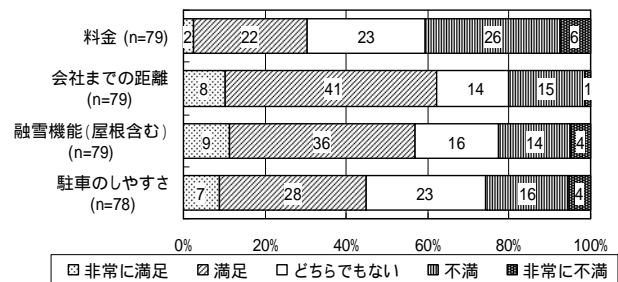


図 17 契約駐車場に対する満足度(従業員)

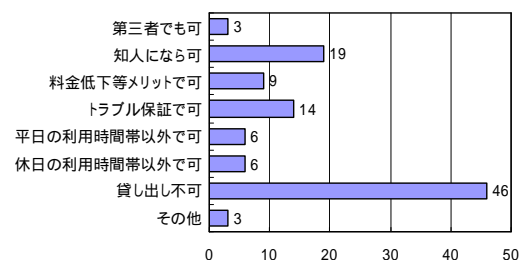


図 18 他者への貸し出しに対する意向

- , 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1 分冊, p.255-258, 2007

・樋口秀・北原啓司・中出文平，地方都市における住み替えによるコンパクトシティ実現への課題に関する研究 - 長岡市と青森市の比較分析，日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1, p.491-494, 2008

[図書](計 1 件)

・まちづくりの百科事典(共著)，丸善株式会社，635p, pp.71-76, 2008

#### 6. 研究組織

##### (1)研究代表者

樋口 秀 (HIGUCHI SHU)

長岡技術科学大学・環境・建設系・准教授  
研究者番号：90293258