

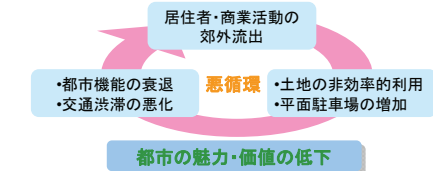
中心市街地における低・未利用地の有効利活用支援策の政策評価 —日本型TIF制度導入のためのFS—

Policy Evaluation on the Effective Use of the Open-air Space in the Central Area of Kumamoto City

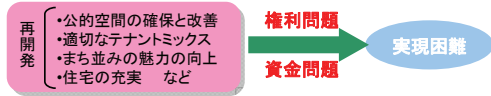
熊本大学工学部まちなか工房 Town Factory, Kumamoto University



◆研究背景



生活者にとって魅力ある街にするために……



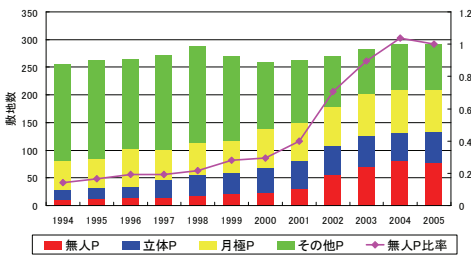
◆研究目的

- ① 時間貸し平面駐車場地権者の土地の利活用意向の解明
- ② 地権者の資産活用と中心市街地活性化双方の問題を解決するために行政が行うべき支援策の検討
- ③ 費用便益分析や税収、支援策の行使オプション価値を評価指標とした各種支援策のフィージビリティスタディ
- ④ 日本製TIFの導入可能性についての検討

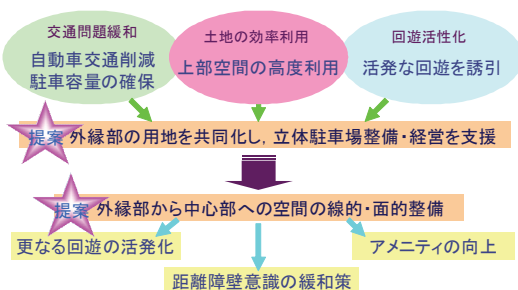
◆検討対象地区



◆対象地区の特性

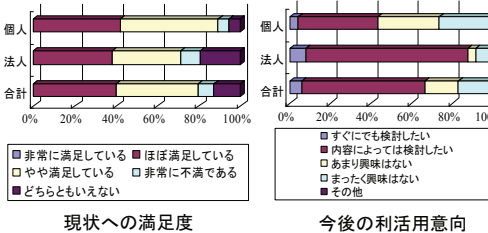


◆駐車場としての利活用方策



◆土地利用意向調査

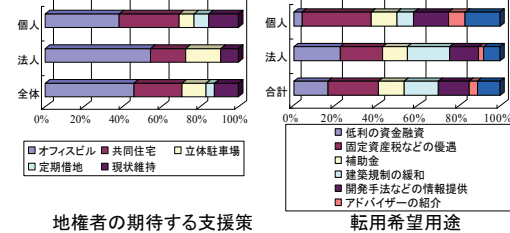
<調査対象>
 無人時間貸し平面駐車場を保有する地権者92名
 <回答数>
 51名(個人27名、法人24社、回答率:55.4%)
 <調査内容>
 ・無人時間貸し平面駐車場に至るまでの経緯
 ・現状への満足度、今後の利活用方法
 ・土地の共同利用意向、行政に期待する支援策など



- 駐車場経営を積極的に始めた地権者は少ない
- ほとんどの地権者が現状に満足している
- その理由は「安定した収入」をあげる地権者が多い
- 約67%の地権者が用途転換や土地の共同化に興味がある

◆利活用のための支援策調査

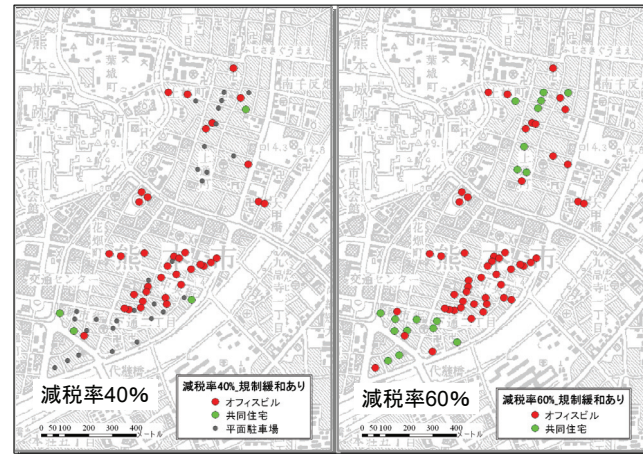
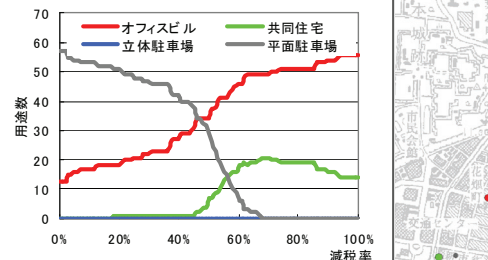
<調査対象>
 無人時間貸し平面駐車場を保有する地権者92名
 <回答数>
 24名(個人11名、法人13社、回答率:22.84%)
 <調査内容>
 ・希望支援策
 ・希望転用用途
 ・用途変更時に最も重視する項目 など



- オフィスビル、共同住宅への転用を希望
- 固定資産税の優遇や建築規制の緩和を期待
- それらの支援策が実施された場合87.5%が用途を変更
- 転用の際は収益性や安定性を重視

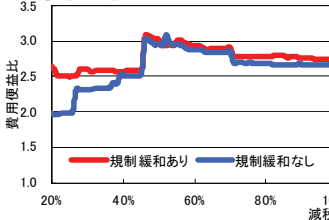
◆変更用途選択モデルによる変更用途の予測

★立地予測

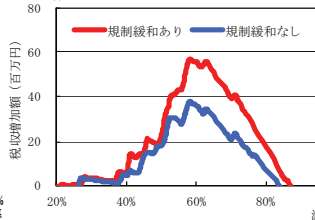


◆政策評価とTIF

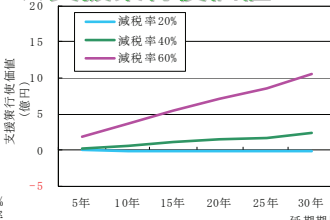
★費用便益比



★税収



★支援策行使価値



◆日本版TIFの導入可能性

米国版TIF制度	日本版TIF制度
開発によって得られる税収の増加分を、当該地区の開発のための財源に還元する制度	立地誘導政策による効率的用途への変更から得られる税収の増加分を、持続可能な中心市街地整備の財源に還元する制度
① 民間資金の活用を基礎とした都市開発制度 ② 自立的な財源確保の仕組み ③ 税収の増加分を特定目的化する制度	① 地権者自らが用途変更をすると減税 ② 減税を行った結果、税収総額は増加 ③ 税収の増加分を継続的な市街地整備に充当