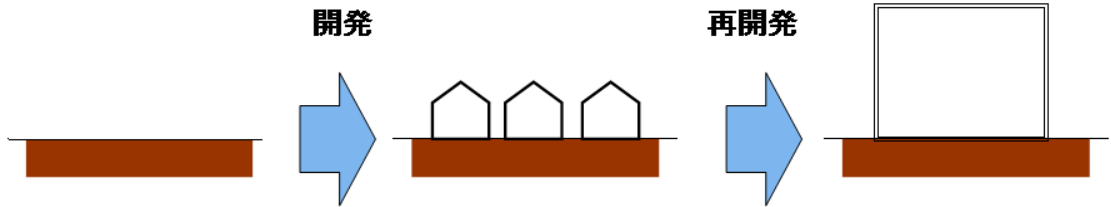


わかりやすい再開発

2014年の小金井市の市政の重要な論点になりそうな再開発。
なるべく普通の方にわかるようなわかりやすい解説に挑戦したいと思います。

1. 再開発の仕組み

そもそも再開発とはなにかというと、狭義には都市再開発法に定める市街地再開発事業（ここは専門用語なので今日のところは読み飛ばしてください。）を指しますが、広義には開発したところをもう一度開発することを指します。



ものすごく雑にいうと上の絵のような感じです。

開発したところを開発するというと単に建物を建て替えるのも再開発ということになりますが、一般的には工場から住宅などに変わるとか、細かい敷地をまとめるといったような、土地利用の転換や敷地の共同化を伴う場合を通常は再開発といいます。

あまり場合分けするとややこしくなるので、南口第二地区の再開発を念頭に共同化を伴う再開発を中心に今後は解説していきます。

再開発と普通の開発の大きな違いは、既に生活や事業の場となっているところを開発するということです。なので建設中、建設後の生活や事業をどうするかという大きな問題があります。

そして、何人か（通常は何人も）の敷地を共同化するというのはそれだけで大変です。まとまりません。もちろん時間も費用もかかります。

再開発は既に開発されているところをまとめて開発すること。普通の開発よりはるかに難しい。

都市再開発法にはその目的として

「（前略）都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をと図り、（後略）」とあり、また第二地区の再開発に関する都市計画にも

各所に「土地の合理的かつ健全な高度利用」「土地の高度利用」という言葉が頻出しています。

行政や専門の人が当たり前のように使う「高度利用」という言葉ですが、一体どういうことでしょうか。

駅前は昔から住む場所として人気があります。もちろん静かな場所が好きという人もいますが、多くの人は駅に近い便利な場所に住みたがります。とはいえ、駅前の土地はあまりありませんので、駅前に一戸建てが多く建つと多くの方は駅に近いところには住めなくなってしまいます。

そこで限られた土地にマンションを建てればより多くの方が住めるようになります。確かに一戸建てよりは満足度が低いのかも知れませんが、多くの方が住めるようになることで全体としての満足度は上がると考えられます。

つまり、同じ土地を使ってより多くの満足や収益をもたらすことができるようにする。ということが高度利用の基本の考え方です。

ということなので、いきおい同じ土地に対して大きな建物、高い建物が建てられる結果となります。

では、どこでも高い建物が建てれば満足度が上がるのかといえばそうではありません。

駅から離れたところはそれほど人気がなく、土地も限られてはいません。そこに高い建物を建てても、一戸建ての方がよいということになり、あまり人気が出ないことになります。大きな建物、高い建物を建ててもニーズがなければあまり意味がないのです。

（もっとも、首都圏の場合はマーケットがやたらに大きいので駅から離れたところでもマンションが成立していますが。）

駅前は住む場所としても、商売をする場所としても人気が出る場所ですが、だからといって高度利用がされているわけではありません。なぜならそこには昔から住んだり、商売をしたりしている人がいるから。

郊外に鉄道がとおるとまず駅に近いところから人が住み始め徐々に人が住むエリアが広がっていきます。なので駅の前はその街で一番古く、当然のことながら高度利用がされていないケースがしばしばあります。

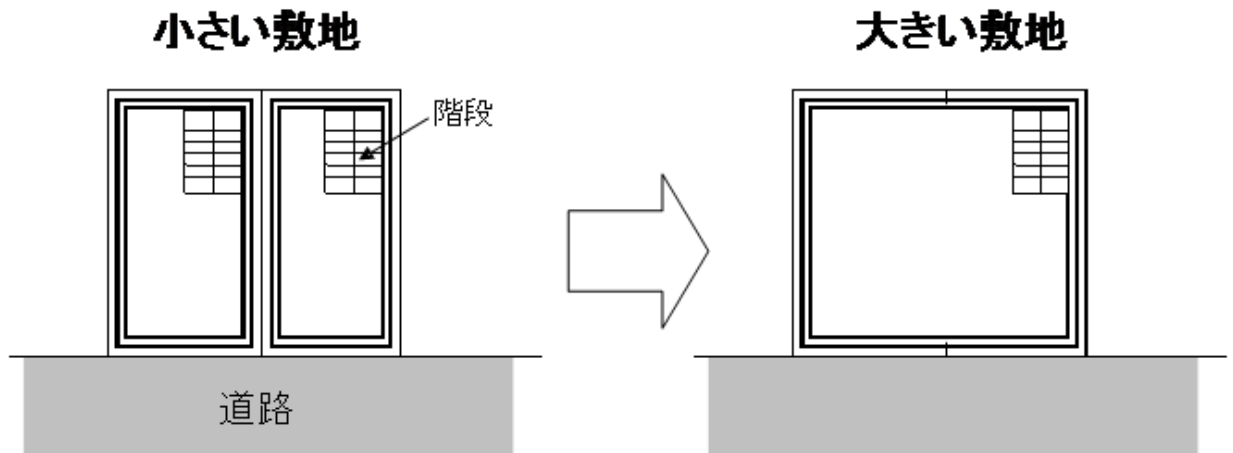
本来であれば同じ土地でもっと多くの満足、収益を生み出せるはずなのに、それができていない。なので、それをできるようにしましょう。
というのを専門的にいうと「(合理的な)土地の高度利用」ということになるわけです。

ところで「健全な土地の高度利用」というフレーズもよく使われます。健全の意味にはいろいろありますが、逆に不健全という意味は「都市計画的には古い建物が多くて防災上問題がある」ということを指すことが多いようです。

**高度利用とは同じ土地を使ってより多くの人の満足、
より多くの収益を生み出せるようにすること**

さて本題、再開発の仕組みについて話をはじめましょう。

通常(というかほとんどすべての場合)再開発をする際には敷地を共同化します。つまり、小さい敷地をまとめて大きくします。なぜ小さい敷地をまとめて大きくするかというと、大きい敷地の方がいろいろとメリットがあるからです。



わかりやすい例でいうと、上の図のように例えば小さい建物が2つになるとそれぞれに必要なであった階段が一つで済みます。

別の建物だとそれぞれ受水槽、受電設備が必要になりますが、これも一つで済むようになります。一般的に、事務所や店舗で使う場合にはひとまりの空間が大きいほうが使いやすく、高く貸せる傾向にあります。(小さく使いたい場合はわければよいのです、大は小を兼ねるといわけですね。)

もちろん戸建ての場合は敷地が不必要に広くても仕方がないので、共同化するメリットがあるのは商業や事務所ビル、マンションが立地しやすい場所ということになります。

さて、このように二人以上の人や会社が一緒になって建てた建物を“共同ビル”といいます。敷地を共同化するとどちらにもメリットがあるのですが、実際にはそう簡単にはできません。

その理由は、2つの建物の建替の時期が合わないこと。例えば片方が比較的新しく、テナントも入っている場合は、建て替えようという話になりません。

上の図のように同じような整形の敷地同士というケースは少ないので、それぞれがどれぐらい権利を持つのか、一つになった建物をどう管理するのかという調整も難しい。

そもそも建物を建てるにはお金がかかります。大きい建物を建ててもテナントが入らなければ借金は返せません。

大規模な建物の方が儲かるはずですがリスクも大きくなります。

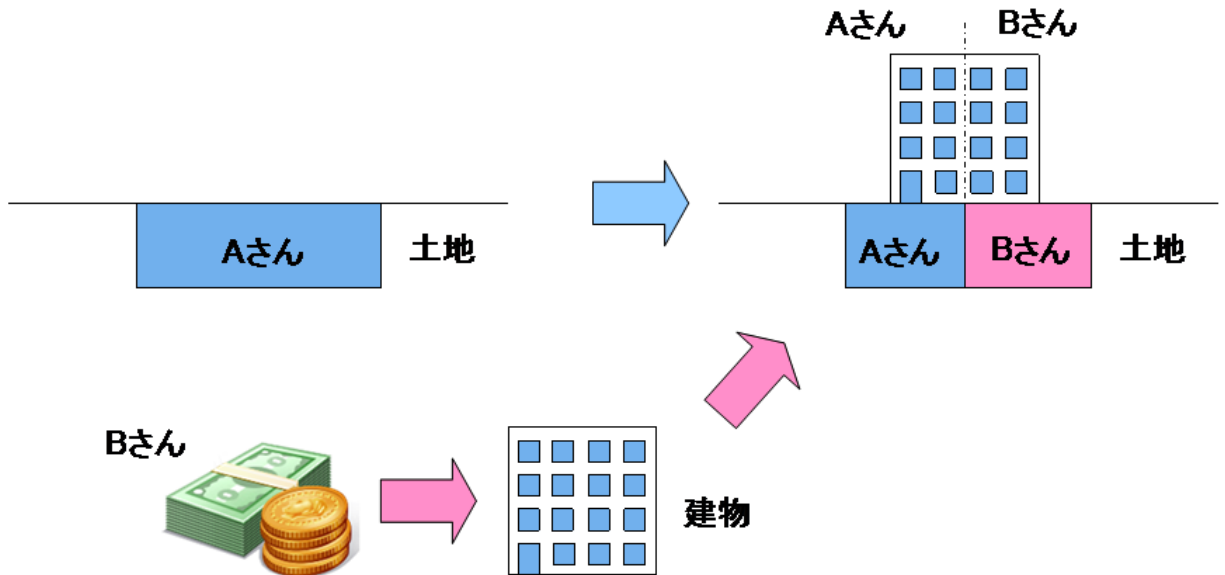
敷地を共同化するとメリットがある。だけど実現するのは難しい

共同ビルの話から代わって等価交換の話をしていきます。

そもそも土地がないと建物は建ちません。

お金がないと建物は建ちませんが、土地を持っている人がお金を持っているとは限りません。

お金を持っている人が土地を持っている人から土地を借りて建物を建てるというのがありますが、そこでお金がある人と土地を持っている人がお金と土地を持ち寄って建物を作り、その土地建物をAさんとBさんと分け合うという方法もあります。



AさんとBさんの取り分がどうなるかというと、Aさんは土地の価値の分、Bさんが建物の価値の分

結果としてAさんの土地とBさんの建物を交換する（当然同じ価値でないとお互い納得しない）ような形になるので、この方法を“等価交換”といいます。

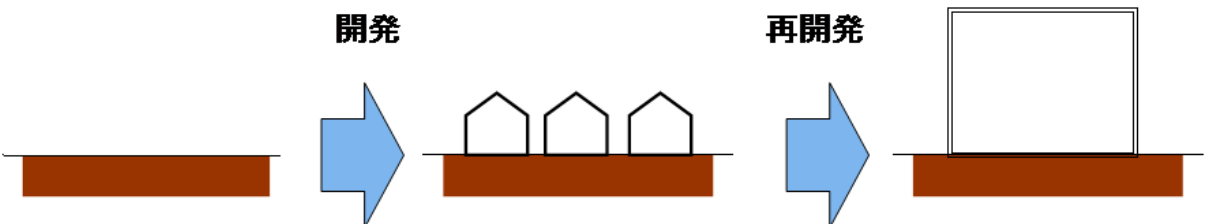
土地だけでは持っているだけでも税金がかかるだけ（農業をするというのがありますが・・・）なので、Aさんにとってはお金を出さずに建物が手に入り、テナント収入（自分が住んでも良い）を得られるし、Bさんにとっても土地を全部買うより借地をするより費用が安くなります。

なぜこんな話をしたかということと再開発の考え方が等価交換の考え方に近いからです。

土地とお金を持ち寄って事業を行うのが等価交換、再開発はこれが大きくなった感じ

前段が長くなりましたが再開発の話です。

再開発では一回開発されたところをまとめて開発します。



敷地をまとめて建て替えるとメリットがありますが、当事者だけではお金が準備できないケースが多いですし、調整も大変です。

そこで等価交換のように、土地を持つ人の負担なしで建物を建て替えることが考えられます。

等価交換の場合は土地の価値と同じ価値の土地 + 建物がもらえましたが、

再開発の場合は土地だけではなく、土地と建物両方合わせた価値の土地 + 建物がもらえることとなります。

等価交換



権利変換



このような仕組みのことを権利変換といいます。難しそうに聞こえますが、簡単にいえばこういうことです。

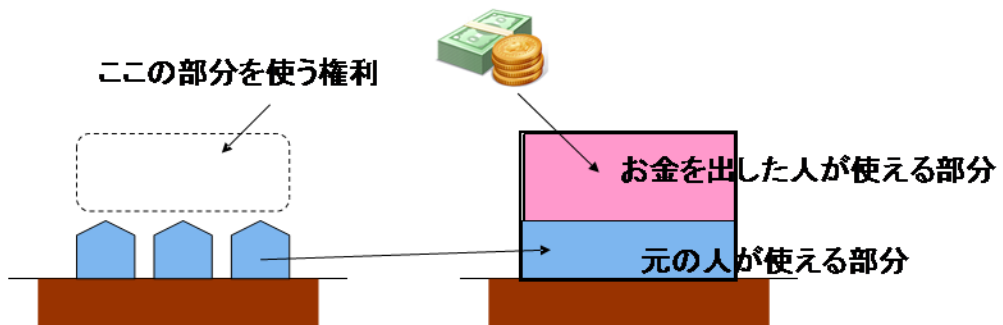
ところで、お金を出す立場から考えると権利変換って不利ですよ。建物の価値といっても建て替えてしまうことを考えれば価値はない、それどころか解体撤去するのにお金がかかります。

なぜ再開発がこのような仕組みをとっているかという、

ひとつはそうでないと土地を持っている人の協力を得られないから。

「建物は無価値です、土地だけ必要なので更地にして渡してください。」なんて言われたら誰も協力しないですよ。

もう一つはその分を負担しても事業的に成立可能だから。なぜ成立可能かという、今までより高度利用（より大きな建物を建てられて収益を多くあげることが可能）が可能になるからです。



上の図のように、駅前で低い建物しかない場所については、その上の部分の空間が使われていないこととなります。

再開発をして、赤い部分の床を生み出し、それを売ったお金で建物の建設費などもろもろのお金を捻出することで事業が成り立っています。

逆に仮に建て替えてもいままでより大きな建物が建たない（上の図でいうと建物を建て替えても赤い部分がない）あるいは建てられても人気がなく買って人や借りる人がいないという場合（赤いところがお金にならない場合）には事業は成立しません。

都市再開発法の目的に「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り」とありますが、高度利用が可能であることは再開発の条件でもあります。

土地の健全な高度利用が必要で都市機能の更新を図りたくても、高度利用をして生み出した床が売れなければ再開発事業としては成立しません。少なくとも再開発という手法の中では土地利用の健全化や都市機能の更新はできないのです。

再開発の場合は建物まで含めて評価されて新しい建物の部分になる
高度利用されていない部分の空間を開発し、売ること再開発は成立している

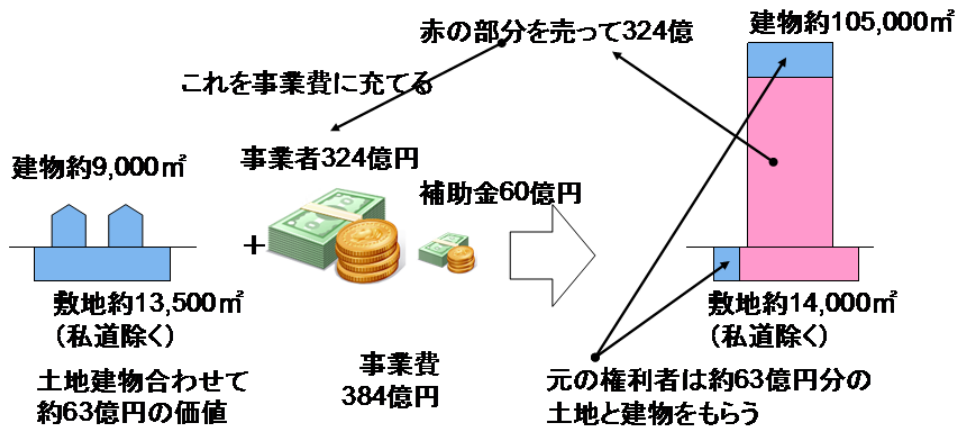
再開発のおおよその仕組みを説明したところで具体的に南口第二地区の事業がどのような組み立てになっているのか見ていきます。

次の表は再開発の資金計画として報告書に掲載されているものです。

支出	億円	収入	億円
調査設計計画費	18	補助金	60
土地整備費	4	保留床処分金	324
補償費	38		
工事費	299		
事務費	12		
予備費	5		
借入金利子	8		
合計	384	合計	384

これを図化するとこんな感じになります。

南地区の事業の構造(公表データから推測)



表は資金計画だけですので、従前の土地の価値がわかりませんので、ここは報告書と路線価から約63億円と推測しました。

地権者（土地や建物を持っている人のことをいいます。）の63億円分の土地建物は新しい建物の63億円分となります。（ただし、転出する地権者がいない場合）

補助金を除く事業費が324億円なので約1/6が権利者のものとなります。

残りの5/6の床を324億円で売ることによって事業に係るお金を捻出します。

ちなみに補助金60億円は一般的に（住宅系の）再開発事業では事業費全体の15%程度の補助金が入ることが多いところから設定されているようです。

現時点ではまだブレはあると思いますが、赤い部分が324億円で売れるのか、事業に324億円かかるのか（それで済むのか）精査が必要です。市の説明を間接的にきくと、補助金60億円ありきで設定している事業者のいうことをそのまま鵜呑みにしているのではないかと心配です。

市民一人あたり1万円以上もの補助金を出すことになるのですから、民間の事業ですとか無責任な態度をとるのではなく、ちゃんと精査することが必要です。

2. 再開発とお金

ところで再開発事業に対して補助をするのはなぜでしょう。

民間が工場跡地にマンションを建てても補助はしませんね。商業施設を建てるときもしかり。南口第二地区の計画についていえば、民間施設なので補助を出すには公共性があることが必要です。

公共性とはなにか？難しいですね。

ここでその議論を始めると終わらないので、都市再開発法では何をもって公共性があるといっているかという点、

一つは土地の高度利用

つまり同じ土地で多くの便益、収益をあげられるようにすること

もう一つは健全な土地利用

端的にいうと災害への安全性、木造から耐火建築に、狭い道路を広く、ということ。

でも土地の高度利用によって利益を受けるのはその土地を有していたり、使ったりしている人。その人のために補助金を出すの？という疑問も生まれます。

なので、単に土地を持っている人だけではなく、周辺にプラスの効果（外部経済といいます）があるかが一つのポイントとなります。なので、単に事業を成立させるためだけではなく、周辺にプラスとなるような工夫がもとめられます。

その街が何を求めているのかは、その街によって異なります。市は市民のニーズを適切に把握して計画に反映してもらうよう指導することが必要です。今回の計画で適切に計画のプロセスに盛り込まれているか、チェックが必要です。

上記は補助する理由付けですが、意図（動機）という意味での理由は、再開発を国として推進したいから。というのがあります。

再開発を実現するのは大変です。特に地権者の同意を得て進めていくのは大変です。

なので、名目が付けられる範囲についてはなるべく補助をして再開発がやりやすいようにしよう。という基本的な意図があります。いや、、、断定しちゃいかんな。あると思われます。

**再開発に対して補助をするのは公共性があるから。
国として推し進めようという意図があるから。**

再開発にかかる費用の話をしましょう。

支出	億円	収入	億円
調査設計計画費	18	補助金	60
土地整備費	4	保留床処分金	324
補償費	38		
工事費	299		
事務費	12		
予備費	5		
借入金利子	8		
合計	384	合計	384

○調査設計計画費とは？

- ・建物の設計費用 ～ 基本設計
- ・建物の設計に必要な調査費 ～ 地盤調査とか
- ・道路の設計費
- ・資金計画、事業計画 ～ 組合の認可の際にこれらの計画を作って知事に提出する必要
- ・権利変換計画 ～ 土地や建物を持っている人が持っている資産の価値がどれぐらいでそれを新しい建物のどの部分に対応させるかを計画するもの
- ・大店立地法関係の調査 交通量調査・予測とか騒音予測など
- ・都市計画決定までの調査

○土地整備費

- ・簡単に言うと建物を解体し、整地する費用

○補償費

- ・今土地や建物を持っている人が区内にとどまらない場合にはその土地建物を買うような感じになるのでその費用
- ・現在ここで住んでいる人は工事中他のところに借りて住まなければならないので、その家賃引越しも2回必要になるので、その引越代
- ・現在建物を持って貸している人は工事中家賃が入らなくなるので、その家賃
- ・庭木や門がある場合にはその移設や再築の費用 などなど

○工事費

- ・建物の工事費だけではなく、道路を付け替えたりする場合には道路の工事費なども含まれます。

○事務費

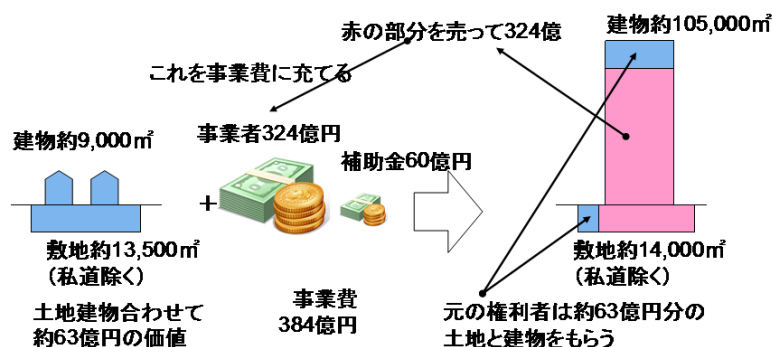
- ・再開発事務所の賃料や水光熱費、事業協力者等の人件費など

○借入利息

- ・お金が入るのは建物が完成して売れるようになってからなので、お金が先にでることになります。なので最初にお金を借りることになるので利息がかかります。

次は収入のうち保留床処分金について説明します。

南地区の事業の構造(公表データから推測)



保留床とは上記図での赤の部分。逆に青の部分は権利床といいます。つまりこれまでに持っていた権利が変換されて取得した床なので権利床といいます。

保留床はなぜ保留床というのか？ よくわかりませんが、権利者にあげずに一旦施行者が取得し、売却するものだからと思われます。(てきとうです。)

次に補助金の話をします。

なお詳しくは社会資本整備総合交付金交付要領を参考としたいところですが、全部で500ページ以上あります。

市街地再開発事業については次の費用について補助ができることとなっています。（南口第二地区に当てはまりそうなものを抽出しています。）

(1) 調査設計計画費

イ：事業計画策定費

～ 現況測量、現況調査、権利の調査・評価、基本設計（建物、公共施設）、資金計画

ロ：地盤調査費

ハ：建築設計費（工事監理費含む）

ニ：権利変換計画策定費 ～ 確定測量、土地調書・物件調書、従前従後資産の確定評価、権利変換計画書作成、審査委員会の必要、登記に要する費用

(2) 土地整備費

イ：建物の除却費

ロ：整地費用

ハ：仮設店舗の設置費用

ニ：補償費

(3) 共同施設整備費

イ：空地等に係る費用

① 通路の整備に係る整地、側溝、舗装、付帯設備工事費用

② 公衆が使える非営利の駐車施設に係る整地、側溝、舗装、付帯設備工事費用

③ 児童遊園や緑地、広場の整備費用

ロ：供給処理施設に係る費用

① 給水施設：外部の給水幹線、ポンプ施設、水槽相互をつなぐ管路、ポンプ施設・水槽の整備に要する費用

② 排水施設：外部の下水道本館、ポンプ施設、処理施設相互をつなぐ管路、ポンプ施設、処理施設

③ 電気施設：外部の幹線、受変電設備、自家発電設備相互をつなぐケーブル、受変電設備、自家発電設備

④ ガス施設：ガスガバナ、外部本館とガスガバナをつなぐ管路

⑤ 電話施設：配線盤、外部の電話幹線とを結ぶケーブル

⑥ 情報通信施設：電子交換機、外部の情報通信幹線を結ぶケーブル

ハ：その他の施設に係る費用

① 消防施設：消火及び警報の施設

② 避難施設：排煙設備、非常用照明、防火戸

③ テレビ障害防除施設

④ 監視装置：防犯カメラ、防犯システムのうち給水、受変電、消防、エレベーター、エスカレーター、駐車場にかかるもの

⑤ 避雷設備

⑥ 立体遊歩道、人工地盤等

⑦ 電気室及び機械室

⑧ 共用通行部分の整備 廊下、階段、エレベーター、エスカレーター、ホールで専用的・閉鎖的なものを除く

⑨ 駐車場：附置義務相当分

⑩ 高齢者等生活支援施設：子育て支援施設

⑪ 防災関連施設：備蓄倉庫

さて、調査設計費・土地整備費・補償費の補助率は2/3と想定されますが、補償費のうち転出する人の土地代に相当する部分は補助がでない想定します。
 以前の記事でこれも想定ですが、38億円のうち転出する人の分が28億円、そのうち建物は2億円とすると補助対象は

38億-28億+8億円=18億円。

∴補助は 調査設計計画費に対して12億円、土地整備費2.7億円、補償費12億円ぐらい。
 残りの33.3億円が工事費に対する補助となります。

そのうち大きいのがおそらく駐車場への補助と思われます。

105,000㎡のうち駐車場駐輪場が17,200㎡

駐車場や駐輪場は仕上げが簡素である一方、地下なので工事費が高くなるという要素もあり、仮に単価が一緒とすると約49億円。仮に2/3とすると32億円となります。ただし、このうち補助の対象になるのは附置義務相当部分なので、もう少し金額としては小さくなるものと思われます。

ところで上記のうち

(1) 口、八の地盤調査や建築設計費

(3) の費用は特別なことをしない限り、再開発以外で大規模な事業をする場合でも必要な費用であり、“再開発だから”必要になる費用ではない。

国としては再開発を推進していきたいもので補助メニューは多岐にわたることとなりますが、小金井市としては財政が厳しい状況にあるので、要綱に書いてあるからそのままスルーではなく、しっかりと査定してほしいものと思います。

支出	億円	収入	億円
調査設計計画費	18	補助金	60
土地整備費	4	保留床処分金	324
補償費	38		
工事費	299		
事務費	12		
予備費	5		
借入金利子	8		
合計	384	合計	384

小金井市が補助をすると想定されている15億円、正確にいうと60億円でそのうち小金井市負担が15億円（一般財源）、一般財源で15億円はどの程度のものなのでしょうか。平成26年度の予算の項目から比較してみました。

○総務費

- ・人件費：一般職96人特別職3人で11億円、一人1千万円とすると150人分又は15人を10年分。
- ・集会施設（4300万円）の維持管理費35年分

○民生費

- ・国民健康保険 11.44億円（一般会計）+24.4億円（保険料）で27864人の被保険者なので被保険者の15800人分相当
- ・乳幼児医療助成1.2億円の12.5年分
- ・民間保育園（約880人）助成 6.8億円の2.2年分
- ・公立保育園（約540人）運営 7.4億円の2年分
- ・生活保護（約1400人）扶助費 6.0億円の2.5年分

○衛生費

- ・ごみ処理費用 21.8億円の8ヶ月分

○土木費

- ・コミュニティバス運営費 3千万円の50年分
- ・公園管理費用 1.2億円の 12.5年分

○教育費

- ・公民館の運営費用1.5億円の10年分
- ・図書館の運営費用1.5億円の10年分

いかがでしたでしょうか。

自分で作っておいてなんですが、数字が大きくてかえってわかりづらかったかもしれません。。

3. 再開発の税収効果

再開発に補助金を投入するかどうかということが議会で議論となっています。行政当局からは再開発で公費を投入しても税収が増えるので回収できるとのこと。本当にそうなのか？気になるところで

検証の仕方としては2つあり、一つは計画の規模からどの程度の増収が期待されるかということ
もう一つは第一地区の再開発の住宅部分の実績から検証すること。
後者の方はやりたいとは思っているのですが、データを集めるのが難しそうなので前者から。

増収効果として期待されるのは、土地や建物にかかる固定資産税と都市計画税の増加、
次は人口が増加することによる個人市民税の増加、店が入ってくることによる法人市民税の増加。
人口増加による交付金の増加ぐらいでしょうか。

まずは土地建物にかかる税金の方から。

(1) 土地にかかる税金

- ・土地には固定資産税・都市計画税がかかりますが、その元となる評価額は市で定めています。
概ね相続税路線価（道路毎にその道路に面する宅地の㎡あたりの価格を決めているもの）があり、
固定資産税評価額は相続税路線価の概ね7/8です。
(ちなみに平成24年の路線価は国税庁のHPでわかります。)
- ・固定資産税の額はその評価額に1.4%をかけたもの、都市計画税は0.27%をかけたもの
となりますが、住宅だと負担が大きくなるので、敷地面積が1戸あたり200㎡以下の場合は
固定資産税は1/6、都市計画税は1/3になります。
- ・再開発の計画は住宅と商業が混じっていますが、住宅の割合が3/4以上なので全体に対して
固定資産税1/6、都市計画税1/3が適用されます
- ・土地の価格は現在㎡25.5~41万円ぐらいですが、再開発後は市民交流センターと
同程度の㎡69万円になると仮定します。
- ・空地と事務所ビル以外は概ね小規模住宅とすると、現在の固定資産税の額は約1600万円、
都市計画税は約470万円と推計されます。
- ・これが再開発後は宅地が14000㎡とすると評価額は96.6億円となり、固定資産税は
約2250万円、都市計画税は約870万円となり、土地については約1050万円の増収
効果が見込まれます。

(2) 建物にかかる税金

- ・建物についても土地と同様に評価額に対して税金がかかります。
- ・評価額は一般的に建設費の60%程度と言われることもありますし、市税概要を見ると
15万円/㎡程度と読むこともできます。
- ・ここでは想定されている建設費300億円の60%であり180億円から105,000㎡に
15万円をかけた150億円程度の幅をもってみることにします。
- ・住宅については最初の5年間固定資産税が半額となるので注意が必要です。
- ・現状の建物についてはほぼ償却しきっているとみて、全体で評価額を3億円と想定
そこから固定資産税は約420万円、都市計画税は約80万円と計算されます。
- ・これが150~180億円（ただし、2/3が住宅）とすると、固定資産税は約2.1
~2.5億円（当初5年間は1.4億円~1.7億円）
都市計画税は約4000~5000万円と計算されます。
- ・ただし、建物は減価していきます。
評価額に最初の年は0.8をかけ、翌年は0.75、翌々年は0.70、
その次の年は0.69・・・となっていくます。
(総務省の基準による。RCの住宅想定。)

・固定資産税と都市計画税を足した増収効果を10年目までまとめると

- 1年目 1.8～2.2億円
- 2年目 1.7～2.0億円
- 3年目 1.6～1.9億円
- 4年目 1.6～1.9億円
- 5年目 1.5～1.8億円
- 6年目 2.1～2.5億円
- 7年目 2.1～2.5億円
- 8年目 2.1～2.5億円
- 9年目 2.0～2.4億円
- 10年目 2.0～2.4億円

仮に公費を1.6億円投じたとすると、8～9年で回収できる計算となります。

が、市街地再開発事業により従前地権者が取得した建物についてはさらに減免される特例があるので、これよりは少なくなるものと考えられます。

8～9年の回収期間を長いかわりに短いかわりにについては意見がわかれると思います。

が、一つ押さえておくべきは税金を投入しない大規模事業でも（建物については）同じ効果が得られるということ。

通常の大規模住宅開発であった場合との比較というものもしてみるべきかもしれません。

(3) 個人市民税の増加

計算式は簡単で

①税収の増加＝納税義務者の増加×一人あたり市税収入見込みの平均

②必要とされる一般財源の増加＝人口の増加×一人あたりの一般財源

で①－②がネットの効果になります。

①納税義務者の増加はおおよそ世帯数の増加と考えて680人

(ちなみに平成24年度の納税義務者は57740人で世帯数54877と似たような感じ。)

ただし、市内での引っ越しは税収増にならないので、仮に70%が外から来るものとします。

納税義務者一人あたりの税収は平成24年度で17.1万円ですが、新しくマンションを買う人の所得層はある程度高いと想定されるので、課税標準400万円～1000万円の層が買うと想定。

ちなみに課税標準400万～1000万というのは給与所得者に換算すると700～1400万円ぐらい。

その層の一人あたりの個人市民税の額は約35万円なので

$680 \times 70\% \times 35 \text{万円} \approx 1.7 \text{億円}$ ぐらいの市税収入が見込まれます。

②人口の増加は世帯数×1世帯あたりの人数。

小金井市は1世帯あたり約2人ですが、一人暮らしで引っ越し人はいないと想定されるので、平均3人と想定。すると人口増加は $3 \times 680 \times 70\%$ で約1400人

一人あたりの一般財源は約20万円なので

$1400 \text{人} \times 20 \text{万円} = 2.8 \text{億円}$ って①より大きいぞ。おかしい。

人口が増えても増えないもの(市役所の人件費とか道路関係のお金とか、公債費など)と

人口が増えると増えるもの(福祉や教育費、衛生費)

マンションの購買層が増えてもたぶん増えないもの(生活保護費)

あまり増えないもの(高齢者福祉費)

などで分析すべきでしょうが、

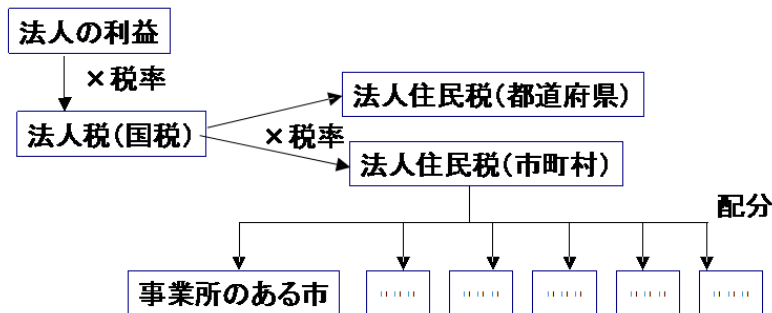
民生費、衛生費、教育費が増えるとするとその分の一般財源は139億円(平成26年度予算)

これを116000人で割ると約12万円

$12 \text{万} \times 1400 \text{人} = 1.7 \text{億円}$. . . ということはとんとんなのかなあ。

(4) 法人関係の税収

次に法人関係の税収がどのように市に入ってくるかを説明します。



法人の利益に対して一定の税率をかけたものが法人税として国に納められます。その税額に対し、一定の税率を都道府県（6%）と市町村（14.7%）に納めます。

ところで、それぞれの企業は一つの市町村だけでなく多くの市町村にまたがって事業所を持っているところが多くなっています。

その場合は事業所のあるそれぞれの市町村に配分して支払うこととなります。

配分の基準は従業者の数～これにはアルバイトやパートも含まれます。～となります。

なので、当然のことながら本社があると人数が多くなるので税収も増えるということになります。一方で店舗が出来る場合にもパートの方を多く雇ったりするので税収が増えることとなります。（最も他の市でも多く雇っていることにはなりますが。）

なので、税収効果の推定のベースとしては従業者を考えることとします。

従業者のベースとなる資料は商業統計調査や事業所統計を使うこととします。

① どれくらい従業者が増えるのか

- ・ 仮に商業の床面積のうち半分が売り場と想定すると、売り場面積は約10,650㎡。
- ・ 平成19年（なんとこれが最新・・・）によると小金井市の小売業の従業者数は4540人、店舗面積は72,866㎡
- ・ 単純に計算すると663人増える計算。
- ・ その分周辺の商業の従業者が減るのではないかという指摘もあろうかと思いますが、小金井は商業流出が激しいこと（小金井市民が買い物している額の半分以上が市外）からそのまま増える想定します。

② 税収はどれだけ増えるのか

- ・ かなり乱暴ですが、従業者の数に比例すると想定します。
- ・ 平成24年の経済センサスによると28,232人。平成24年度の法人市民税は約7億円なので、、、計算によると約1600万円税収が増えることとなります。

市に入る税金としてはこれまで紹介した固定資産税・都市計画税、個人市民税、法人市民税の他に市たばこ税がありますが、この計画には関係なさそうです。

その他に増収要因となりそうなものとしては、地方消費税交付金と地方交付税があります。

消費税はこの4月から8%になったといわれていますが、法律上は消費税は6.3%。残りの1.7%が地方消費税となっています。ですが、地方消費税も国の消費税と同様に国税局に納め、それから地方消費税が都道府県に交付され、さらにそのうちの半分が市町村に配分されます。

その配分されたお金を地方消費税交付金と言い、例えば平成26年度予算では14.34億円あります。

都道府県に配分された地方消費税をどのような基準で市町村にわけるかということ、1%分（増税前）の半分は従業者の割合、残りの半部分を人口の割合。増税分の0.7%は人口の割合で配分します。ややこしい。

平成26年は過渡期なので、平成24年の数値で試算します。

まず平成24年度に都内の市区町村に支払われた地方消費税交付金は約1760億円。

このうち半分が従業員割なので、 $1760 \times 1/2 \times (32,790/9,520,835人) = 3.0$ 億円

同様に半分が人口割なので $1760 \times 1/2 \times (118,852/13,159,288人) = 7.9$ 億円

実際の平成24年度の小金井市の地方消費税交付金は10.97億円なので大体あっています。

上記から計算すると従業員が一人増えると約9000円、人口が一人増えると約6600円増えることが計算されます。

ただし、増税分はすべて人口割となるのでこれまでの0.5%分から1.2%分になるので15800円増える計算に。

以前の分析で重要員は663人、人口は1400人ぐらい増えると予測したので計算すると

$663 \times 9000 + 1400 \times 15800$ で約2800万円ぐらい増える計算となります。

同様に地方交付税も人口割で基準財政需要額が増える部分があるので、仮に交付団体であることを想定すると、

人口割約25億円（事務報告書より）/118,852人=2.1万円

$\times 1400人 = 3000$ 万円ぐらい交付税が増える計算となります。

ただし、交付税の計算は毎年変わり、基本的に厳しい方向となるので、これが上限とかがえるのがよさそうです。

ところで再開発組合ってなに？

今回の第二地区の再開発は「組合施行」です。

組合が事業を行う主体と成るということです。

組合とは正確には「市街地再開発組合」という法人です。

市街地再開発事業は個人（法人も含みます。）でも行うことができます。

例えば、数人で「一緒に建替しましょう」ということで合意して再開発の枠組みに則って再開発をすることができます。

それではなぜ組合か？

（ここからは個人的な推測も入ります。）

再開発で一番難しいのはいろいろな状況の地権者（土地や建物を所有している人）の合意をすることです。一人でも反対して「ここを絶対にどかない！」という人がいたら、事業をすることはできません。

なので、ギリギリになって良い条件を引き出すために合意を渋る人が出がちになります。

そこで、再開発事業にはある程度の強制力が与えられています。

個人で施行する場合の再開発は全員が同意しなければいけません。組合施行の再開発の場合には再開発が行われる区域の2/3以上の賛成があれば組合の設立をすることができます。

（とはいえ、実際には2/3ギリギリで事業を進めるようなことはありません。）

組合が設立されると再開発が行われる地区に土地建物の権利を持っている人は自動的に組合員になります。

どうしても再開発に参加したくない人は権利を売って外に転出することとなります。

もちろん転出のための費用などは補償されます。

このような強制力があるため、組合で再開発を行う場合には都市計画で定められた施行区域内でしか行うことはできません。

また設立のためには知事の認可を受ける必要があります。

知事は認可をする場合にはあらかじめ市町村長の意見を聴かなければなりません。

このように組合施行による再開発は単なる建設事業ではなく、公的な色彩が強いことがわかります。

まとめ

- ・一部反対地権者がいても民間で再開発ができるよう、組合施行の仕組みがある。
- ・その場合には強制力を伴うことになるので公的なチェック、位置づけが必要であり・・・
 - ・できる場所が都市計画で定められた場所に限られ
 - ・設立について知事の認可を受ける必要がある
 - ・認可の申請後、知事は市町村長に意見を聞かなければならない

ちなみに組合設立の認可の申請が行われると意見を言えるのは基本的には地権者に限られ、内容が合法的である限りは認可しなければならないので、市の要望については認可前に組合とすり合わせを行う必要があります。

4. 条件を変えるとどうなるかな？

小金井市南口の再開発は見直しを求める会も立ち上がるなど周辺でもいろいろと動きがあるようです。議会でも例えば建物高さなど計画の見直しはできないのか？との質問に対して、「事業計画上難しい」という回答のようです。「事業計画上」といわれるとそうかなと思いますが、その根拠については示してもらえないようです。

再開発の事業計画というとなんとなく難しそうですが、仕組み自体はそれほど複雑ではありません。

現在の事業計画として示されているのは以下です。（前のページとおなじものです）

支出	億円	収入	億円
調査設計計画費	18	補助金	60
土地整備費	4	保留床処分金	324
補償費	38		
工事費	299		
事務費	12		
予備費	5		
借入金利子	8		
合計	384	合計	384

ここには事業計画を完成させる上で重要な情報が抜けています。

一つは従前の資産の価格、そしてそのうちのどれくらいが転出するかということ。

議会に提出されている資料（土地の区画と面積、建物の構造と面積、築年が載っている）からざっと推定すると従前の資産価格は117億円ぐらい。

補償費は転出する人の資産を買い取るものと引っ越しなどに伴って必要になる費用とがありますが、仮に引っ越しなどに必要になる費用を10億円ぐらいと想定すると残りの28億円が転出する人の資産の価格となります。

（かなり想定に想定を重ねているので、考え方を示していると考えてください。）

とすると、従後に権利者の取得する権利床は約89億円となります。

延床面積から専有床面積をざっくり19000坪と見込みます。

19000坪の床を作るのに、権利者が89億円の財産を提供し、保留床取得者が384億円－60億円を負担します。

つまり全部で413億円かかったこととなります。

ここから計算すると、専有床一坪あたりの費用は約217万円（359億円÷19000坪）になります。

仮に一坪あたりの価格がすべて同じとすると（実際は商業床の方が高く、同じ住宅でも上の階の方が高かったりしますが、とりあえず簡単のために一緒とします。）権利者が約4100坪取得し、保留床取得者が残りの約14900坪取得することとなります。

ちなみに住宅であれば、坪217万で仕入れた場合はだいたい271万/坪で売ることとなります。

(1) 補助金が減ったら？

仮に半額の30億円になった場合と0になった場合。

結論としては・・・

0億円の場合

一坪当たりの費用約249万円/坪、権利者の取り分約3570坪、住宅価格約310万円/坪

30億円の場合

一坪当たりの費用約233万円/坪、権利者の取り分約3800坪、住宅価格約290万円/坪

つまり補助金が減ると・・・

- ・一坪あたり負担する費用が高くなるので、より高く住宅を売らなければならない、あるいは高く売れないとすると利益をその分圧縮しないとイケない。
- ・権利者の取り分が減少する。

ということになります。

その根拠について、補助金が30億円の場合の計算をしますので、お時間のある方は0億円の場合の計算をしてみてもどうでしょうか。

また、転出の割合や従前資産価格、住宅床と商業床の価格の差など違う状況を想定すると数字が変わってきますので、あくまで考え方ということで押さえておいていただければと思います。

補助金30億円の場合

- ①権利者が持ち寄る資産 89億円
- ②保留床取得者の負担 $384 - 30 \text{億円} = 354 \text{億円}$
- ③ ①+② = 443億円
- ④ 一坪当たりの費用 $\text{③} \div 19000 \text{坪} = 2,331,579 \rightarrow \text{約}233 \text{万円}$
- ⑤権利者が取得する床 $\text{①} \div \text{④} = 3819.7 \rightarrow \text{約}3800 \text{坪}$
- ⑥住宅の価格 $\text{④} \times 1.25 = 291 \text{万円} \rightarrow \text{約}290 \text{万円}$

(2) 建設費が上がったら？

建設費の増高が話題になっていますが、現在建設費はどの程度想定されていて、建設費があがったらどうなるのでしょうか。

建設費は299億円、延床面積が105,000㎡なので㎡あたり28.5万円、坪94万円。

ちなみに新庁舎の建設費は㎡29万円ぐらい。

他の条件を同じとして、仮に1割、すなわち30億円上がると、一坪当たりの費用約233万円/坪、権利者の取り分約3800坪、住宅価格約290万円/坪となります。

さらに建設費が2割、つまり60億円上がると 一坪当たりの費用約249万円/坪、権利者の取り分約3570坪、住宅価格約310万円/坪となります。

(補助金は増えないものとします。)

つまり建設費が上がると・・・

- ・一坪あたり負担する費用が高くなるので、より高く住宅を売らなければならない、あるいは高く売れないとすると、利益をその分圧縮しないとイケない。
- ・権利者の取り分が減少する。

ということになります。

(参考) 1割上がった場合の計算

- ①権利者が持ち寄る資産 89億円
- ②保留床取得者の負担 $384 - 60 \text{億円} + 30 \text{億円} = 354 \text{億円}$
- ③ ①+② = 443億円
- ④ 一坪当たりの費用 $\text{③} \div 19000 \text{坪} = 2,331,579 \rightarrow \text{約}233 \text{万円}$
- ⑤保留床取得者が取得する床 $\text{②} \div \text{④} = 15,200 \text{坪}$
- ⑥権利者が取得する床 $19000 - \text{⑤} = 3819.7 \rightarrow \text{約}3800 \text{坪}$
- ⑦住宅の価格 $\text{④} \times 1.25 = 291 \text{万円} \rightarrow \text{約}290 \text{万円}$

(3) 1階分減らしたら？

南口第二地区の再開発についてはいろいろと論点がある（というか突っ込みどころ多すぎ）ところですが、高さもその一つ。

例えば1階分減らしたらどうなるのか？をシミュレートしました。

議会に出された図面から推定するとA棟（高い方）の1階分の面積は約2,160㎡（面積についての細かい話は続きを読むで）。1階あたり18戸なので必要な駐車場台数が5台（5.4台）、機械式駐車場と仮定して1台あたり15㎡とすると75㎡、建設費は約28.5万円/㎡なので、1階分低くなると6.37億円減るものと思われま

す。調査設計費は建設費の6%程度なのでこれを合わせた事業費は6.75億円程度減るものと思われま

す。補助金を建設費の1割程度と見ると保留床取得者が出す資金としてはざっくり6億円減ることとなります。

一方売れる床は450坪ぐらい減るので、

<1層減らす前>

413億円分持ち寄って専有19,000坪できる → 217.4万円/坪が原価

324億円出した保留床取得者は約14,900坪もらえる。

残りの4,100坪が権利者の取り分

<1層減らした後>

407億円分（413-6）持ち寄って専有18,550坪（19,000-450）できる → 219.4万円が原価

318億円出した保留床取得者は約14,500坪もらえる。残りの4,050坪が権利者の取り分

ちなみに3層ぐらい減らすと

395億円持ち寄り 専有17,650坪 → 224.8万円が原価

306億円出した保留床取得者の取り分は13,600坪で権利者の取り分は4050坪

となります。

ここから見えるのは

- ・1階低くすると売れる面積が減るので㎡あたりの原価が増える。
が、坪2万円程度（1%程度）なので、極端に売るのが難しくなるというほどではない。
- ・権利者の取り分があまり減らないが、保留床取得者の取り分は減る（その分費用も減る）
〜〜まあ当たり前のことか。

(追記) 面積についての細かい話

議会で配布された資料はA4でしたが、おそらく元の報告書はA3と思われま

す。元の大きさを縮尺は1/600と思われま

す。定規であたって面積を推定すると

住宅の面積が5.7万㎡、商業が1.5万㎡、駐輪場駐車場が1.3万㎡合計8.5万㎡

一方 計画によると住宅は6.68万㎡、商業が2.13万㎡、駐輪場駐車場が1.72万㎡とずいぶん差がある。住宅の数も合わない。

ちなみに、住宅の容積対象が5.2万㎡、延床が6.68万㎡とあります。その差は外廊下などの面積と推定しました。

(外廊下の面積は延床面積に含まれないはずですがそう考えないと計算が合わなすぎる。)

ちなみにそう考えると住宅の延床面積が7.3万㎡で全体が10.1万㎡なのでなんとなく合ってきます。

なので、ここでは簡単のため、縮尺1/600（寸法が追えるところは寸法）で計算しました。

(補正していません。)ので面積の方は1割程度の誤差はあるものと思われま