

まちづくりの効果

ここでは、土地区画整理事業の事業費や、周辺事業等の財源内訳とともに、区画整理事業が進捗することに伴い、保留地処分金を除き、市が支出する経費と税収等について、現状で把握可能な範囲で推計し、説明します。

1. 土地区画整理事業及び関連事業等の事業費と財源内訳

土地区画整理事業が実施する事業費約 152 億円その他、本市が地区内に整備する関連事業(近隣公園、市道 00-101 号線整備)、組合保留地の本市購入分(第一中学校用地、中央消防署谷津出張所用地等)、人口増加対応に関する事業(谷津小学校児童増加対応、第一中学校生徒増加対応、バス通学児童支援)、事業推進のために取得した約 1 ヘクタールの土地償還費など、周辺事業を含め、現状、把握可能な事業費と財源内訳の見込みは第1表のとおりです。

第1表 組合施行の土地区画整理事業及び関連事業等の事業費と財源内訳 (単位:百万円)

区 分			事業費	行政負担	行政負担内訳			市負担額財源内訳		
					国庫補助金	県補助金	市負担額	等 一般財源	地方債	行為 債務負担
区画整理組合の事業費 ①			15,200	4,412	2,000	302	2,110	93	2,017	—
市事業	関連事業	市道 00-101 号線施設整備	843	843	322	—	521	144	377	—
		谷津近隣公園施設整備								
	組合保留地(本市購入分)	第一中学校用地取得	1,803	1,803	600	—	1,203	111	1,092	—
		中央消防署谷津出張所用地取得								
		ガスガバナー用地取得								
	人口増加対応に関する事業	谷津小学校児童増加対応	7,263	7,263	821	9	6,433	3,286	3,147	—
		第一中学校生徒増加対応								
		バス通学児童支援								
	約1haの土地償還費		3,134	3,134	—	—	3,134	—	—	3,134
市 事 業 計 ②			13,043	13,043	1,743	9	11,291	3,541	4,616	3,134
行政負担内訳の計(①+②)				17,455	3,743	311	13,401	3,634	6,633	3,134

* 決算見込みで算出しているため、事業計画と異なる場合があります。

2. 行政の費用負担と税収見込み等の状況

土地区画整理事業及び関連事業等に対する市負担額については、地方債等を活用して資金を調達し事業を実施したことから、市からの実質的な支出額は、後年度に計画的に償還する元金と利子の合計額となります。なお、土地利用の転換を促進するために債務負担行為により取得した約 1 ヘクタールの先行取得用地費の償還については、平成 22 年度から計画的に償還を行い、令和 4 年度をもって償還が完了しました。

事業実施に伴う市の支出予定については、債務の償還が終わる令和 28 年度までの事業支出について、以下のとおり推計しています。

なお、入居にあわせて、市税収入が見込まれますが、あわせて行政サービス経費も必要となることから、想定可能な範囲の中で算定すると、第2表のとおりです。これをグラフで表すと、第1図のとおりです。なお、市税収入及び行政サービス経費は、巻末の前提条件に基づいて推計しています。

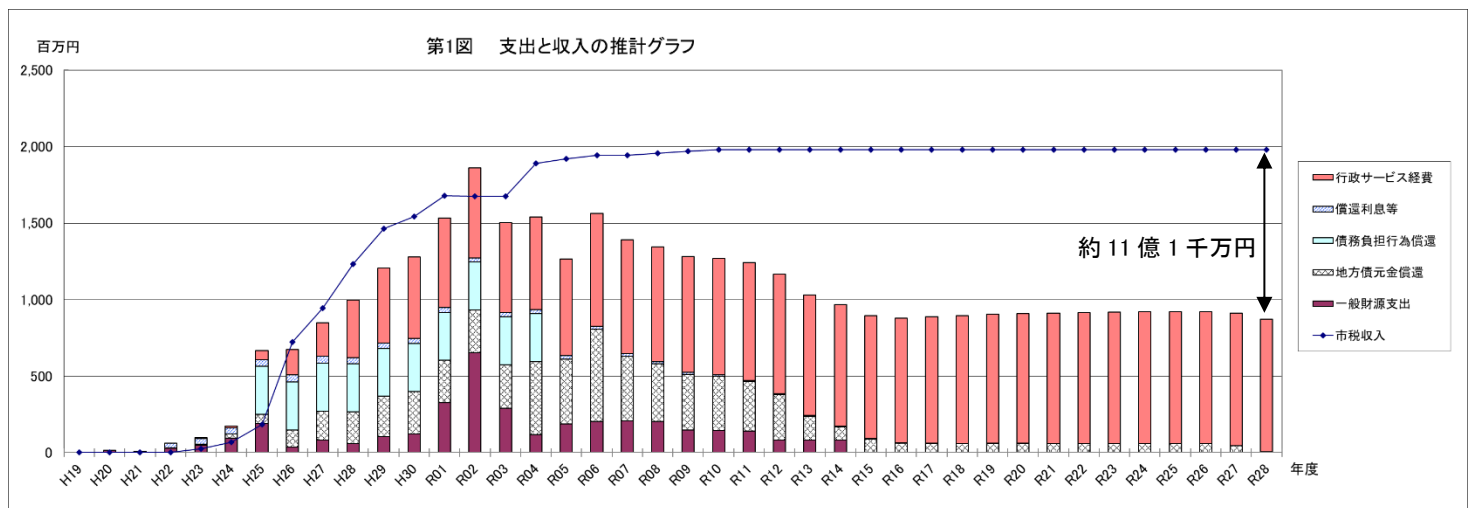
第2表 市の支出と収入の推移(推計)

(単位:百万円)

区 分		事業期間(18年)																		事業 完了後	計
		H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07 ~ R28	
収入	市税	0	0	0	0	26	66	184	722	945	1,232	1,463	1,542	1,680	1,674	1,674	1,889	1,919	1,942	43,492	60,450
支出	一般財源等	0	13	6	28	47	95	189	35	80	58	104	121	327	653	289	117	185	203	1,084	3,634
	起 地方債元金償還	0	0	0	2	6	24	60	112	189	207	263	278	276	279	286	478	424	603	3,146	6,633
	債 債務負担行為償還	0	0	0	0	0	0	314	314	314	314	313	313	313	313	313	313	0	0	0	3,134
	等 償還利息	0	0	2	30	37	41	43	46	46	40	36	33	30	28	28	26	23	20	97	606
	事業支出合計	0	13	8	60	90	160	606	507	629	619	716	745	946	1,273	916	934	632	826	4,327	14,007
	行政サービス経費	0	0	0	0	7	13	59	167	220	379	488	534	588	589	588	605	632	738	18,025	23,632
	支出合計	0	13	8	60	97	173	665	674	849	998	1,204	1,279	1,534	1,862	1,504	1,539	1,264	1,564	22,352	37,639
単年度差引		0	-13	-8	-60	-71	-107	-481	48	96	234	259	263	146	-188	170	350	655	378	21,140	
差引累計		0	-13	-21	-81	-152	-259	-740	-692	-596	-362	-103	160	306	138	308	638	1,293	1,671	259,805	

* 約1ヘクタールの先行取得用地費の償還は、平成22年度から、13年間(3年据え置き、10年償還)で計画的に償還を行います。地方債は、各発行年度から償還期間等に応じた利率(0.00%~1.80%)で計画的な償還を予定しています。

* 数値については、事業の進捗状況、資金計画、金利の変更等により、変更が生じます。



* 今後、事業計画の見直しや国の制度変更等があった場合、変更となります。

3. 事業実施に伴う税収効果等

- 土地区画整理事業による宅地利用価値の向上や土地の高度利用化に伴い、土地・建物に係る固定資産税及び都市計画税が増加します。
- 人口増加による個人市民税の増加や事業所立地に伴う法人市民税等が増加します。
- * こうした税収のほか、住宅等の建設投資や雇用、消費支出など、事業実施や人口増に伴い、地域経済へのいろいろな波及効果が想定されます。国(国土交通省)によると、区画整理事業における公的支出に対して、約11倍の経済波及効果があるといわれています。

現行の税制度で税収入を予測すると、第3表及び第4表のとおりであり、グラフで表すと、第2図となります。なお、経済情勢の変化による土地、家屋の評価額の変動は考慮していません。

第3表 税収予測(区画整理事業開始前との対比)

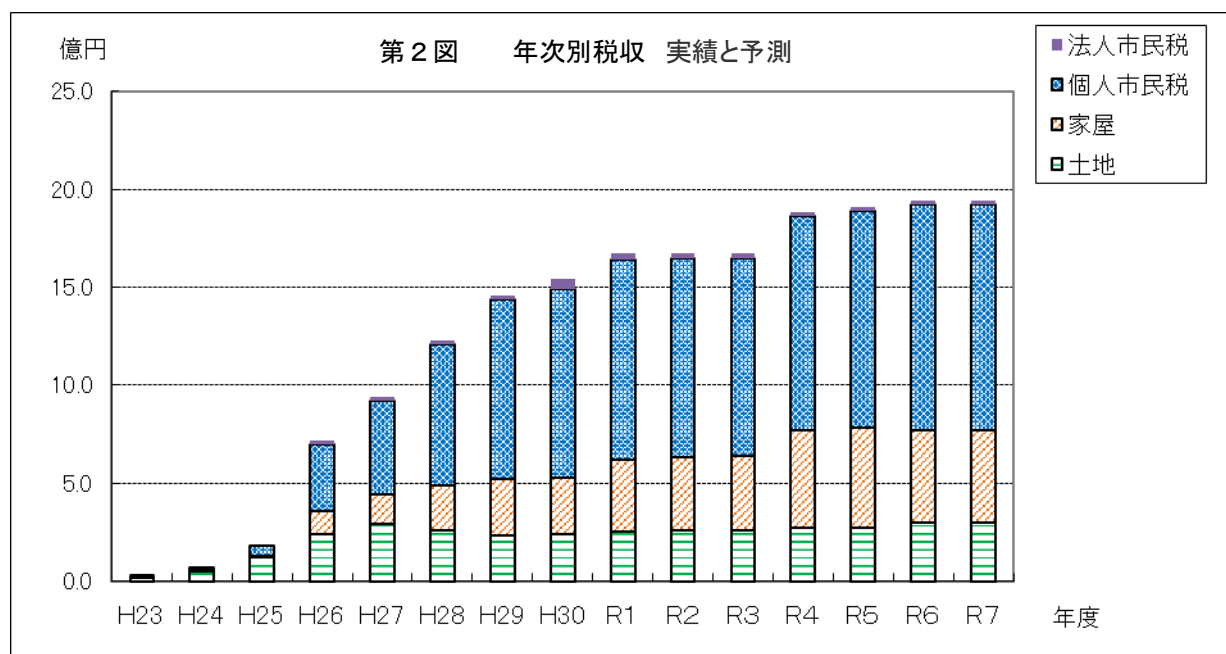
区 分	平成18年度 (開始前)	令和7年度 (事業完了後)	増 減
土 地	840万円	3億88万円	2億9,248万円
家 屋	855万円	4億7,165万円	4億6,310万円
個人市民税	374万円	11億5,155万円	11億4,781万円
法人市民税	0万円	2,118万円	2,118万円
計	2,069万円	19億4,526万円	19億2,457万円

第4表 年次別税収 実績と予測

(単位:億円)

区分	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8 以降
土地	0.2	0.5	1.2	2.4	2.9	2.6	2.3	2.4	2.5	2.6	2.6	2.7	2.7	3.0	3.0	R8 年度 以降、 毎年度 約 20 億円 の税収 が見込ま れます。
家屋	0.0	0.1	0.1	1.2	1.5	2.3	2.9	2.9	3.7	3.7	3.8	5.0	5.1	4.7	4.7	
個人市民税	0.1	0.1	0.5	3.4	4.8	7.2	9.2	9.6	10.2	10.2	10.1	10.9	11.1	11.5	11.5	
法人市民税	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
合計	0.3	0.7	1.8	7.2	9.4	12.3	14.6	15.4	16.7	16.7	16.7	18.8	19.1	19.4	19.4	

- ・令和5年度までは実績値、令和6年度以降は推計によるものです。家屋については、新築住宅にかかる軽減措置を見込んでいます。
- ・令和6年度個人市民税については定額減税が実施され、奏の杜地区の減収見込額は約46百万円ですが、減収見込額は地方特例交付金において補填されることから、本試算においては便宜上、定額減税がないものとみて計算しています。



<推計の前提条件>

(1) 税収推計

本区画整理事業は、平成 19 年度から令和 6 年度までの 18 年間で事業期間としており、建物の建設とあわせ入居が進んでいます。このことから、固定資産税、都市計画税、個人市民税をあわせた税収が段階的にあると考えています。

区分・税目		予測の考え方	備 考
土地	固定資産税 都市計画税	・近傍の代表的な路線価を参照し、平均単価を設定し、面積、税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）を乗じることにより試算。 ・複合型サービス地は商業地、それ以外は住宅用地とした。 ・小規模住宅の特例を適用。	住宅地 15.7ha 沿道宅地 1.6ha 複合ゾーン 2.5ha 合計 19.8ha
	家屋	・過去5年間分の住宅建設状況等から、戸建て住宅と集合住宅の一戸当りの税額を算出し、戸数を乗じて試算。 ・新築住宅にかかる軽減措置を適用。但し建物の経年による減価償却（減点補正）はみていない。 ・沿道利用地は、店舗併用住宅を想定し、近年の基準単価を参考に算出。 ・複合型サービス地については、JR津田沼北口周辺地の施設等を参考に試算し、平成26年度より税収を見込む。	複合型サービス地 122戸 戸建住宅 843戸 集合住宅 2,643戸 合計 3,608戸
市民税	個人	・人口推計を基に想定納税義務者数を算出。 ・奏の杜地区の平均個人住民税額と想定納税義務者数を乗じて税額を試算。 ・一人当たり市民税平均額 257,815円（年収約806万円を想定） ・令和7年度以降は復興特別標準税率期間終了による影響を加味しております。	人口は人口推計による 想定納税義務者数 最大4,622人
	法人	・開発地域への進出企業の法人市民税を算出	

(2) 行政サービス経費推計

区画整理事業実施による人口増に伴う行政サービスの経常的経費については、令和 6 年度予算を基本として、人口増に伴う事業を抽出し、推計しています。

① ー1 人口増加に伴い経費が増加すると見込まれる事業

児童福祉、保育所運営費、高齢者、障がい者等の民生費や、健康診査、ゴミ処理等の衛生費、小学校・中学校管理運営費、放課後児童会等の教育費など、人口増加に伴い経費が増加すると見込まれる事業経費（一般財源分）を抽出し、令和 6 年 3 月末の常住人口により算出。

一般財源分 15,391,630 千円／常住人口 175,966 人

≒住民一人あたりの行政サービス経費のうち市負担分 87,468 円

①ー2 人口増となっても増加しない事業

議会費、市債償還費、建設事業費、職員給与費等、区画整理事業実施による人口増の影響を受けない事業を除きます。職員人件費についても、原則、現状の職員により対応するものとした。

② 住民一人あたりの行政サービス経費のうち市負担分×人口推計に基づく各年度の奏の杜人口