

税務経理

●昭和24年10月25日 第3種郵便物認可●発行/毎週2回火・金曜日(但し祝日を除く)●発行所/時事通信社 東京都中央区銀座5丁目15番8号 〒104-8178
©時事通信社2013

目次

〔市町村アカデミー紙上研修〕地方税法総則―基礎から実務まで―(6)	2
〔全国特集〕都道府県・政令市2012年度税収決算見込みと特色(4)(山形県、徳島県)	14
〔特集〕明確化された税務調査手続き―改正国税通則法・税理士会インタビュー―	10
〔ふるふいる〕申告納税制度をしっかりと運営―古賀明熊本国税局長―	9
〔税制・税務の動き〕12年度収入額は2・5%増―都道府県税徴収実績・総務省など―	15
〔ニュース詳報〕国債発行、前年度以下に―政府が中期財政計画の骨格・消費増税、明記せず―	16
〔経理のページ〕	18
〔第一線〕	19
【私の苦心】「不動産鑑定士の認知度」―一般財団法人日本不動産研究所 仁王頭毅―	20

フォーラム

老朽住宅密集市街地の今後

政策研究大学院大学教授
福井 秀夫

高度経済成長期の大都市への急速な人口集中に呼応して形成された住宅密集市街地では、十分なインフラが整備されず、安全性や環境に問題を抱えたまま老朽化が進展している。整備のための国や自治体の取り組みが始まって長期間経過するが、十分な進展はない。例えば、消防車の進入が困難で、火災で多くの人命が失われかねない地域も多い。公園や緑地も乏しい。多数の零細権利が錯綜している密集市街地では公共用地の買収がままならず、安全インフラ一般の整備も進まない。

多くの建築物は十分な耐震性、耐火性を備えず、火災や倒壊の発生源となり、当該建築物の利用者だけでなく、周辺に広く被害を拡散させる負の外部性を持っている。老朽住宅の連担は地域全体の居住環境を損ない、街の魅力も減少させる。再整備によってこれらを適切にコントロールできれば、結果として街は安全で環境が良くなり、都心周辺の土地の有効利用も促される。これは住宅需要者にとっての利益となる。

しかし、再整備を阻む最大の要因は、多数で複

雑な権利の調整に伴う取引費用の存在である。多数権利者の全員合意は現実にはあり得ない以上、合意の積み重ねによって改善を図ることはほとんど不可能である。しかも日本では、小規模宅地が大規模宅地よりも税制上優遇され、敷地が共同化されると、かえって税負担が増大するなど、土地の有効利用に反する税制が存在する。建物への固定資産税も、耐震耐火性能の高い堅牢な建物ほど税負担が重くなり、危険で環境が悪い建物の負担が軽くなるという矛盾を抱えている。

本来、土地住宅税制は、敷地の共同化や、建物の耐震性、耐火性など安全性の向上を促し、逆に危険な建物には、それに伴う安全性低下や環境悪化に対応した負担を求めるなど、当事者の営みの集積が社会的に適切な結果をもたらすような、自律的な仕組みを内在していることが望ましい。

また、事業手法に関しては、これまで修復型と呼ばれる個別敷地対応の再開発手法が広く見られたが、抜本的な改善にはつながりにくかった。現行法の、1団地50戸以上の住宅の収用事業、全面買取型の第二種再開発事業の活用、さらに複雑な権利関係をいったん解消し、建物の除却と更地での一括売却などを可能とする新たな法整備が望まれる。政策効果の担保がない公的関与の継続か、確実な安全性等の改善か、という問いへの明確な回答が、震災への備えという観点からも求められている。