

ISSN 0386—5878

土研資料 第1997号

土木研究所資料

街路網整備の市街化促進効果に関する調査

—— 千葉県松戸市における実態調査 ——

昭和58年3月

建設省土木研究所
企画部システム課

Copyright © by P. W. R. I.

All rights reserved, No part of this book may be reproduced by any means, nor transmitted, nor translated into a machine language without the written permission of the Director of P. W. R. I.

この報告書は、土木研究所長の承認を得て刊行したものである。したがって、本報告書の全部又は一部の転載、複写は土木研究所長の承認を得ずしてこれを行なってはならない。

目 次

はじめに	1
第1章 調査の目的と概要	5
1-1 目 的	5
1-2 概 要	5
第2章 対象地域の概要	6
2-1 松戸市の概要	6
2-2 対象地域の概要	18
第3章 市街化の進展に伴う行政需要及び税収の変化	27
3-1 事業実施による対象地域の変化	27
3-2 行政需要の変化	46
3-3 税収の変化	47
第4章 商業業務施設の立地過程に関する調査	60
4-1 アンケート調査の概要	60
4-2 サンプルの属性	72
4-3 立地理由	82
4-4 区画整理事業効果の立地の動機におけるウェイト	106
4-5 オーナーの立地理由（駅ビルを除く）	110
4-6 テナントの立地理由（駅ビルを除く）	110
4-7 他の立地候補地	117
4-8 総合的評価	118
第5章 今後の課題	119
参考文献	120

は　じ　め　に

この土木研究所資料は、昭和 56 年度から土木研究所企画部システム課が実施している「街路網整備による立地誘導効果に関する調査」の中間報告書であり、その主な内容は昭和 56 年度と 57 年度の 2 カ年にわたり実施された松戸駅西口地区（千葉県松戸市）における土地区画整理事業の立地誘導効果等に関する実態調査の結果である。

「街路網整備による立地誘導効果に関する調査」は、街路事業・土地区画整理事業等による街路網の整備が事業所・住宅の立地を誘導し市街化を促進する過程を定量的に把握し、さらに市街化の進展にともなう国・地方自治体における税収増をとらえようとするものである。既往の調査・研究は、特定の道路あるいは事業区域についてのみその効果・影響を計測しているものがほとんどであり、事業の進捗と市街化の進展との関連は普遍的な形では調査されていない。また国・地方自治体への税収効果の計測については、個人・法人の所得額は守秘義務の対象になっているため、それらの税額の把握には何らかの合理的な算定方法を見出す必要があるなど、本調査の遂行は必ずしも円滑かつ容易なものではないが、広く学識経験者・専門家の方々のご教示を得てより良い成果を目指したいと考えている。

最後に、本調査は社団法人日本都市計画学会に委託し同学会に設けられた街路整備効果委員会のご指導を得て行われたものであること、松戸市における実態調査に当たっては千葉県都市部都市整備課および松戸市関係各課からご指導・ご協力を頂いたことを記し、厚くお礼申し上げます。

昭和58年 3 月

建設省土木研究所 企画部

システム課長 池 村 雅 司

研究担当者 宮 川 朝 一
遠 藤 玲 (現都市局
街路課)
柴 崎 亮 介
市 村 靖 光

別記：街路整備効果研究委員会名簿（昭和58年3月現在）

委員長	筑波大学社会工学系教授	渡部与四郎
委員	建設省建築研究所都市施設研究室長	浅野光行
	建設省関東地方建設局都市調査課長	井上隆三郎
	建設省都市局街路課課長補佐	榎本晶夫
	筑波大学社会工学系助教授	加藤栄一
	筑波大学社会工学系講師	小泉允男
	筑波大学社会工学系講師	小栗幸夫
	建設省都市局区画整理課課長補佐	小沢一郎
	大宮市事業局長	澤井安勇
	建設省都市局都市交通調査室課長補佐	長沢利夫
	建設省都市局街路課課長補佐	矢島隆
委託者側委員	建設省土木研究所企画部システム課長	池村雅司
幹事	建設省都市局街路課係長	遠藤玲
	社会空間研究所	澤木俊問
委託者側幹事	建設省土木研究所企画部システム課	柴崎亮介
	建設省土木研究所企画部システム課	宮川朝一

第1章 調査の目的と概要

1-1. 目 的

街路網の整備は、人の移動、物資の流れを効率的にするトラフィック機能をはじめ、防災空間を確保し、都市環境を改善することができるなど種々の効果を持つものである。

本調査は、街路整備事業の住宅及び商業業務施設の立地誘導効果に着目し、同事業の実施による事業箇所の沿道及び周辺地域における人口の増加と各種施設の立地に伴う地方自治体への行政需要の変化と各種税収の変化を計量化する調査の一環として行うものである。

1-2. 概 要

本調査では、①街路の整備効果等に関する既往の調査報告書及び文献の収集・整理、②松戸市松戸駅西口第一、第二地区土地地区画整理事業区域を対象とした実態調査、③同地区の実態調査に基づく行政需要の変化と税収の変化の推計、④当地区に現在立地している商業業務施設を対象とした、商業業務施設の立地過程を把握するためのアンケート調査を行う。

第2章 対象地域の概要

2-1 松戸市の概要

(1) 位置と性格

松戸市は都心から20km圏に位置し、さらに千葉県東葛地域の一翼に位置し、西は江戸川を境に東京都葛飾区、埼玉県三郷市と接し、南は市川市、東は鎌ヶ谷市、沼南町、東から北にかけて柏市、流山市と接している。市域面積は6,120haで東西11.4km、南北11.6kmのひろがりをもっている。

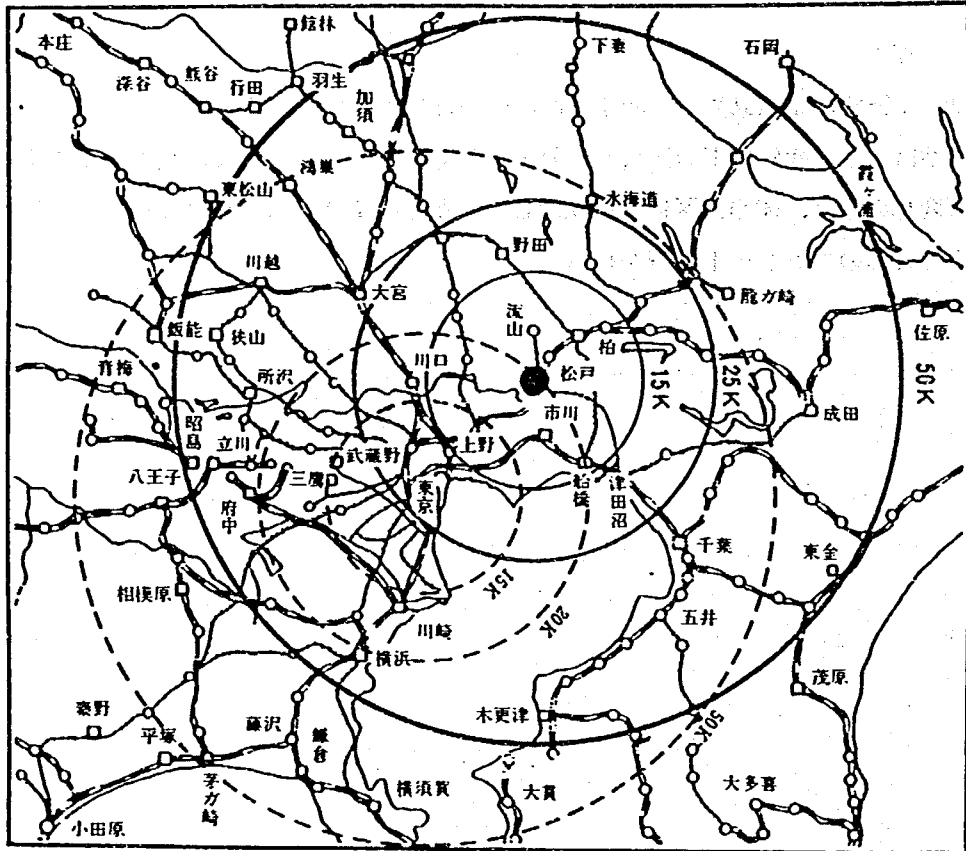


図2-1 松戸市の位置

松戸市は東京に接しており、国鉄常磐線により都心と結びつけられているため、東京への人口集中が進行する中で、流入人口が増加し、日本住宅公団の常磐平団地、小金原団地の建設、土地区画整理事業による宅地開発など、昭和35年以降住宅都市としての性格が表われてきた。さらにその後常磐線の複々線化、地下鉄千代田線の相互乗り入れなどにより、住宅都市としての性格が強められている。

表 2 - 1 大規模住宅団地の状況

名 称	施行主体	事業手法	事業年度	施行面積	土 地 利 用				人 口 (58年 2 月)
					宅 地	道 路	公園緑地	その他	
常磐平	日本住宅公団	土地区画整理事業	S.32 ~ 36	169.3 ^{ha}	131.1	29.3	8.4	0.5	33,746人 (13,376)
小金原	"	"	S.41 ~ 43	230.5	174.0	44.6	11.9	-	27,561 (10,718)

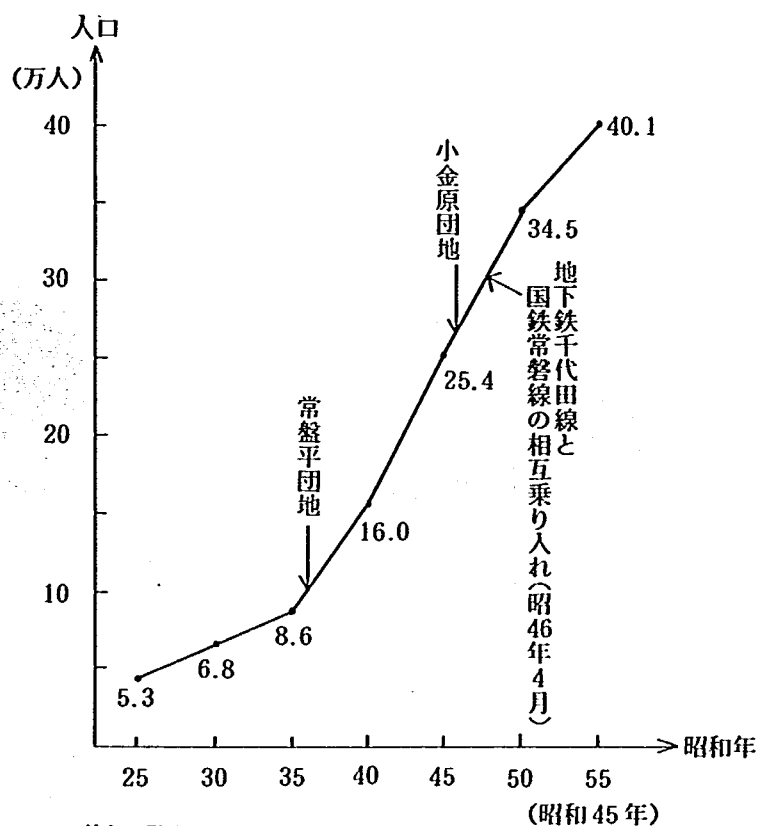
注) 1. 「松戸の都市計画」(1979)より

2. 人口は、住民台帳人口、()内は公団住宅入居者数

(2) 人 口

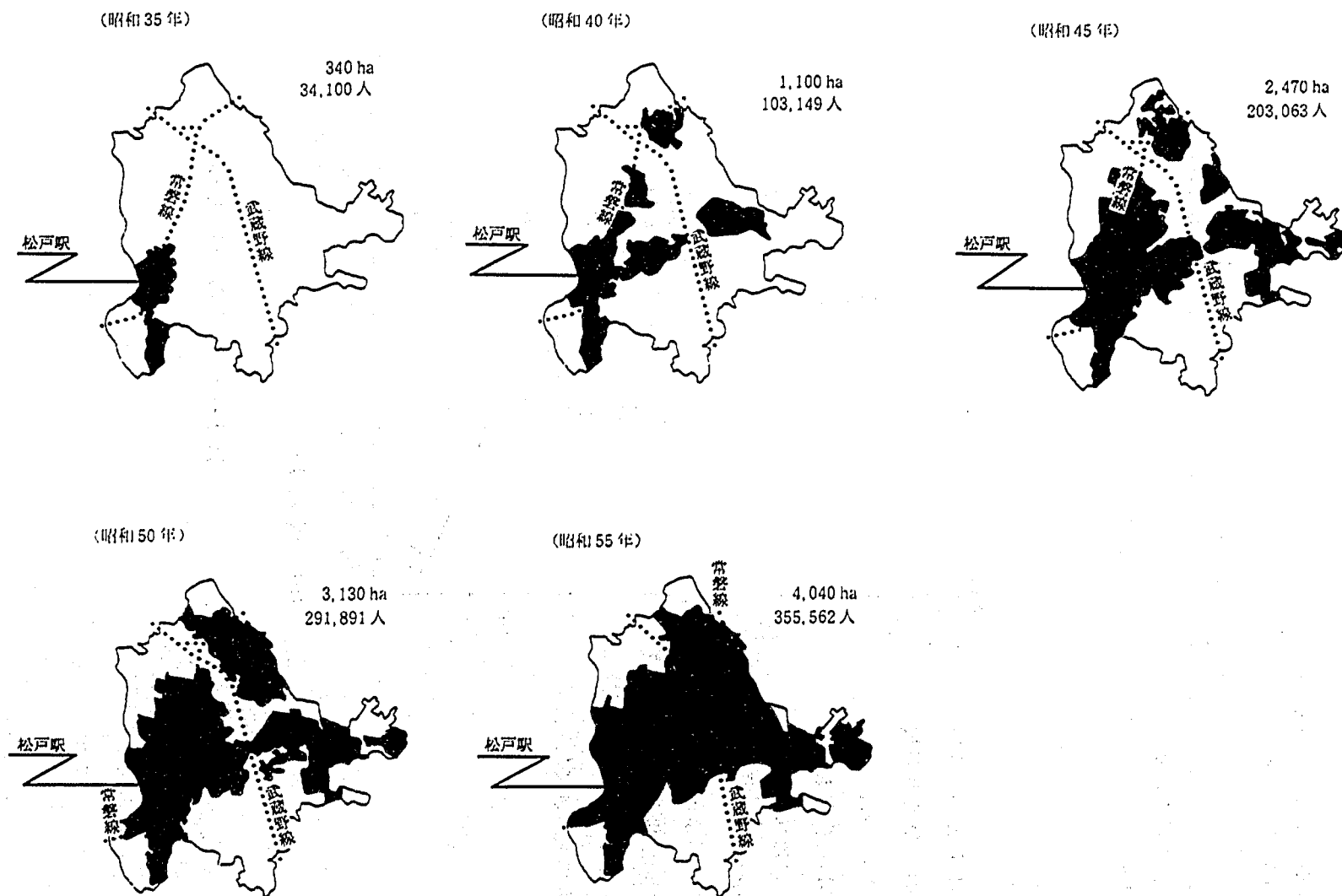
松戸市の人口は昭和35年以降急激に増加し、55年10月現在、約40万人である。

人口集中地区の推移をみると、昭和35年には松戸駅周辺および矢切の台地部に分布していたものが、各鉄道駅周辺、日本住宅公団の団地などを中心に拡大し、55年現在、4,040ha、35.6万人の大きさになっている。



注) 「国調」より

図 2 - 2 松戸市人口の推移



注) 「国調」より

図2-3 人口集中地区の推移

昼夜間人口比をみると、約80%であり、住宅都市としての性格が表われている。

表 2-2 昼夜間人口比

区 分	昼間人口	常住人口	流 出 入 状 況			常住人口に 対する昼間 人口の割合
			増 減	流入人口	流出人口	
昭和 3 5 年	71,812 ^人	86,372 ^人	△14,560 ^人	5,475 ^人	20,035 ^人	83.1 %
4 0 年	128,788	160,001	△31,213	14,285	45,498	80.5
4 5 年	206,029	253,591	△47,562	21,987	69,549	81.2
5 0 年	277,220	344,558	△67,338	30,569	97,907	80.5
5 5 年	324,377	400,863	△76,486	44,017	120,503	80.9

注) 「国勢調査」より

松戸市からの通勤通学先をみると、東京都区部への通勤通学率（昭和55年、東京都区部への通勤通学者数÷松戸市常住通勤通学者数×100）が43.8%と高く、東京のベッドタウンとしての性格が顕著である。

表 2-3 流出入口、通勤通学率

	昭和 4 5 年			昭和 5 0 年			昭和 5 5 年		
	総 数	就業者	通学者	総 数	就業者	通学者	総 数	就業者	通学者
松戸市内に 常住するもの	130,227	117,663	12,564	168,697	149,457	19,240	204,669	176,938	27,731
松戸市内で 従業・通学	60,678	57,308	3,370	70,790	64,866	5,924	85,525	75,432	10,093
松戸市外で 従業・通学	69,549 (53.4)	60,355 (51.3)	9,194 (73.2)	97,907 (58.0)	84,591 (56.6)	13,316 (69.2)	119,144 (58.2)	101,506 (57.4)	17,638 (63.6)
千 葉 県	9,316 (7.2)	6,494 (5.5)	2,822 (22.5)	14,519 (8.6)	10,370 (6.9)	4,149	21,083 (10.3)	15,248 (8.6)	5,835 (21.0)
埼 玉 県	1,161 (0.9)	986 (0.8)	175 (1.4)	2,293 (1.4)	1,831 (1.2)	462 (2.4)	3,605 (1.8)	2,850 (1.6)	755 (2.7)
東京都区部	57,438 (44.1)	51,703 (43.9)	5,735 (45.6)	78,342 (46.4)	70,481 (47.2)	7,861 (40.9)	89,581 (43.8)	80,565 (45.5)	9,016 (32.5)
そ の 他	1,634 (1.2)	1,172 (1.1)	462 (3.7)	2,753 (1.6)	1,909 (1.3)	844 (4.3)	4,875 (2.3)	2,843 (1.7)	2,032 (7.4)

注) 1. 上段：人数，下段：（ ）内通勤通学率

2. 「国勢調査」より

(3) 交通条件

道路網は国道6号を南北方向の幹線とするネットワークを形成している。国道6号の交通量は2～3万台/12時間で、朝夕のラッシュ時の交通渋滞が著しい。

鉄道網は国鉄常磐線(昭和46年4月より地下鉄千代田線相互乗入れ)、武蔵野線、私鉄の新京成線、総武流山線、東部野田線により構成されている。千代田線の相互乗入れによる松戸市から都心(例えば霞ヶ関)までの所要時間の短縮は5分程度(乗り換え時間含まず)であるが、乗り換えなしに直結し

たことの意義は大きい。

松戸駅の乗車人員は、国鉄と新京成線合わせて、日平均約16万人である。

表 2 - 4 松戸駅 1 日平均乗車数の推移
(人)

	国 鉄	新 京 成	計
4 8 年	76, 762	31, 559	108, 321
4 9	81, 586	34, 400	115, 986
5 0	95, 101	36, 685	131, 786
5 1	94, 893	39, 014	133, 907
5 2	105, 096	41, 688	146, 784
5 3	109, 397	42, 852	152, 249
5 4	113, 205	43, 493	156, 698
5 5	116, 855	46, 341	163, 196

注) 「松戸市の統計」より

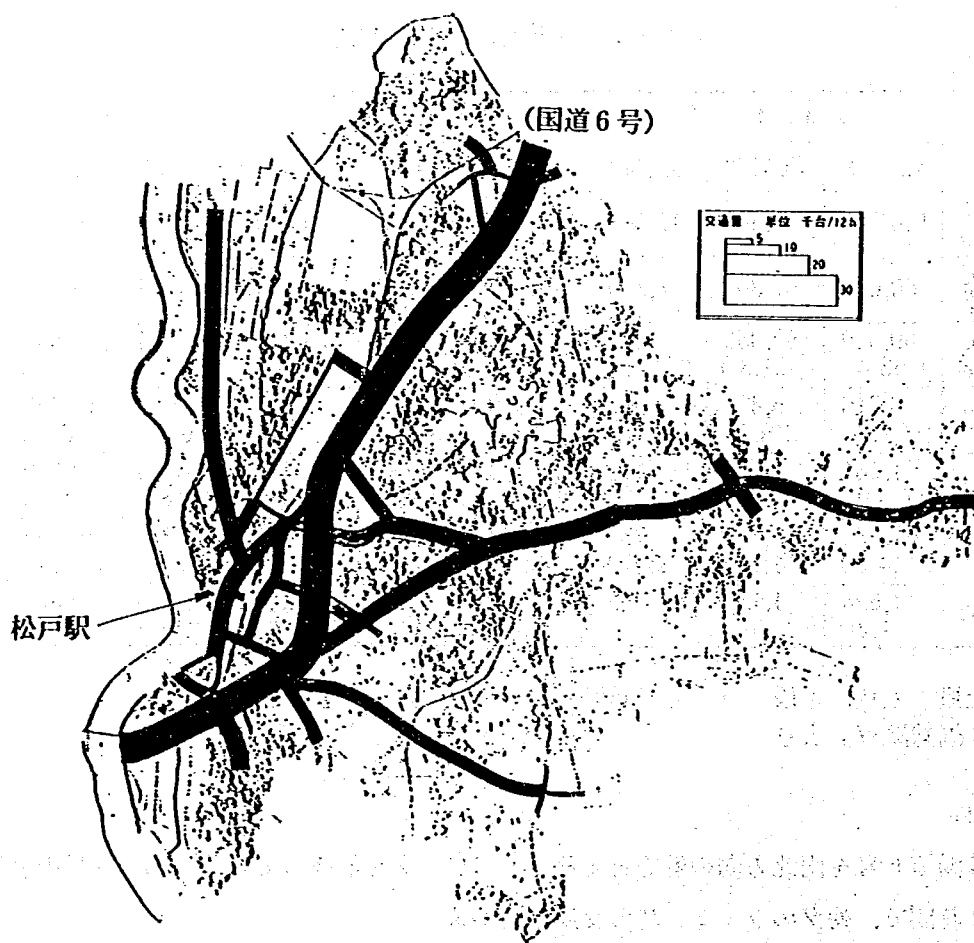


図 2 - 4 道路交通量 出所: 「松戸の都市計画」
(1979年, 松戸市)

バス路線は鉄道の各駅を中心に、ほぼ市域全体をカバーしている。



図2-5 バス路線

出所；図2-4に同じ

(4) 商業活動

松戸市の事業所のうち、50%以上が商業であり(サービス業も含めると70%以上)、市の産業の中で商業の占める比重は大きい。しかし、商圏は狭く、主として市域の範囲に止まっている。

松戸市の却小売別商店数・従業者数・販売額は、図2-6に示すとおり、いずれも増加傾向を示している。却と小売の構成比を比較すると、商店数、従業者数は小売が圧倒的に多いが、販売額ではほぼ同じ割合で、54年には却売が若干多くなっている。

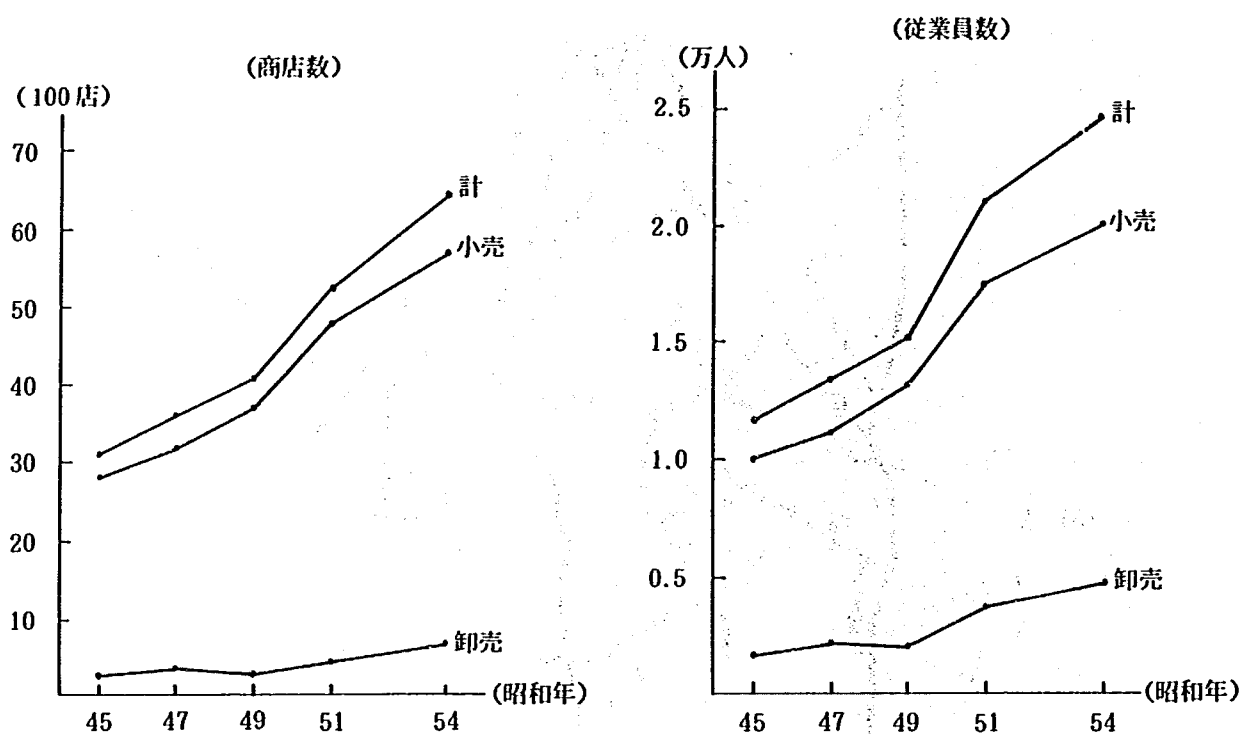
小売売場面積は242,030㎡(54年)で、1㎡当り人口は1.6人である。

商店街の分布は、国鉄、私鉄の各駅周辺を中心に分布しており、松戸駅周辺以外は、近隣性の商店街である。

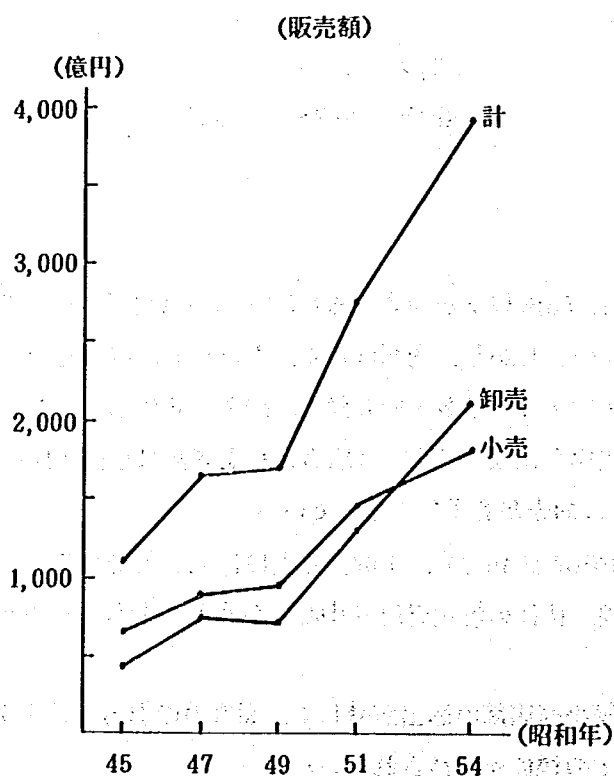
松戸駅周辺では大規模小売店舗の進出が激しく、顧客の吸引力が拡大する方向にあり、今後とも松戸市の中心商業核としての機能が期待されている。

松戸市の大規模小売店舗(第1種)は現在19店、売場面積合計143,712㎡である。小売の全売場面積に占める大規模小売店舗売場面積の割合は39%(54年値)と高いが、1㎡当り人口は54年が4.1人、56

年が2.8人と低くなっている(松戸市推計の商圏人口42万に対しては2.9人, 柏市は9.8人)。松戸駅西口には5店, 52,761㎡, うち第2地区には2店18,027㎡が立地している。



注) 「商業統計」(昭和45年, 47年, 49年, 51年, 54年)より作成



注) 50年価格

図2-6 商業活動の推移

表 2 - 5 産業中分類別商店数・従業者数・商品販売額

(名目, 万円)

区 分	45 年			47 年			49 年			51 年			54 年		
	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額
総 数	3,107	11,780	665,324	3,576	13,364	1,052,240	4,028	15,302	1,559,457	5,244	21,038	2,943,966	6,367	24,800	4,638,194
一 般 卸 売 業	258	1,736	280,237	353	2,274	475,643	289	2,178	711,362	482	3,527	1,337,806	702	4,800	2,465,379
代 理 商 ・ 仲 立 業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
各 種 商 品 小 売 業	-	-	-	x	x	x	4	975	833,803	5	1,167	2,902,352	9	1,433	4,155,530
織物・衣服・身のまわり品小売業	285	1,081	412,746	334	1,294	911,536	341	999	775,725	424	1,289	1,182,462	511	1,592	1,945,488
飲 食 料 品 小 売 業	1,099	3,223	1,502,415	1,194	3,619	2,172,475	1,259	3,712	2,941,447	1,607	4,919	5,015,428	1,716	5,840	6,968,079
自転車・自動車・荷車等小売業	50	326	326,523	52	259	250,624	73	323	422,426	113	619	1,057,435	138	873	1,622,179
家具・建具・じゅう器小売業	247	857	453,009	280	1,055	736,010	315	1,090	990,378	402	1,376	1,513,611	390	1,291	1,725,359
そ の 他 の 小 売 業	497	1,859	777,060	582	2,150	1,185,341	650	2,328	1,576,585	832	3,057	2,724,502	993	3,843	4,166,648
飲 食 店	671	2,698	379,117	781	2,713	508,779	1,067	3,697	940,589	1,379	5,084	1,668,370	1,908	5,128	2,076,252

(構 成 比)

(%)

区 分	4 5 年			4 7 年			4 9 年			5 1 年			5 4 年		
	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一 般 卸 売 業	8.3	14.7	42.1	9.9	17.0	45.2	7.1	14.2	45.6	9.1	16.7	45.4	11.0	19.3	50.5
代 理 商 ・ 仲 立 業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
各 種 商 品 小 売 業	-	-	-	-	-	-	0.1	6.3	5.3	0.1	5.5	9.8	0.1	5.7	9.5
織物・衣服・身のまわり品小売業	9.2	9.1	6.2	9.3	9.7	8.7	8.4	6.5	4.9	8.0	6.1	4.0	8.0	6.4	4.1
飲 食 料 品 小 売 業	35.4	27.4	22.6	33.4	27.1	20.6	32.0	24.2	18.8	30.6	23.3	17.0	26.9	23.5	15.0
自転車・自動車・荷車等小売業	1.6	2.8	4.9	1.5	1.7	2.4	1.8	2.1	2.7	2.1	2.9	3.5	2.1	3.5	3.4
家具・建具・じゅう器小売業	7.9	7.3	6.8	7.8	7.9	7.0	7.8	7.1	6.3	7.6	6.5	5.1	6.1	5.2	3.7
そ の 他 の 小 売 業	16.0	15.8	11.7	16.3	16.1	11.3	16.1	15.2	10.1	15.8	14.5	9.2	15.5	15.4	8.9
飲 食 店	21.6	22.9	5.7	21.8	20.3	4.8	26.4	24.1	6.0	26.2	24.1	5.6	29.9	20.6	4.4

注) 「商業統計」(昭和45年, 47年, 49年, 51年, 54年)より

表2-6 産業小分類別商店数・従業者数・商品販売額(名目)・売場面積

(昭和54年6月1日現在) (単位:万円、㎡)

区 分	商店数	従業者数	年間商品販売額	売場面積
総 数	6367	24800	46384914	242030
卸 売 業	702	4800	23465379	/
一 般 卸 売 業	702	4800	23465379	/
織 維 品 卸 売 業	3	12	22819	/
衣服・身の回り品卸売業	28	122	254265	/
農畜産物・水産物卸売業	126	1250	8498527	/
食料・飲料卸売業	165	1132	7624183	/
医薬品・化粧品卸売業	25	298	1065512	/
化学製品卸売業	10	45	123770	/
鉱物・金属材料卸売業	23	206	914336	/
機械器具卸売業	76	611	1982172	/
建築材料卸売業	111	512	1307433	/
家具・建具・じゅう器等卸売業	48	199	483212	/
再生資源卸売業	32	91	106232	/
その他の卸売業	55	322	1082918	/
小 売 業	5665	20000	22919535	242030
各種商品小売業	9	1433	4415530	59056
百 貨 店	8	x	x	x
その他の各種商品小売業	1	x	x	x
織物・衣服・身の回り品小売業	511	1592	1945488	30115
呉服・服地・寝具小売業	108	368	417060	6529
洋服小売業	97	244	246048	3889
婦人・子供服小売業	128	487	763082	12382
くつ・履物小売業	70	194	191438	2776
その他の織物・衣服・身の回り品小売業	108	299	327860	4539
飲 食 料 品 小 売 業	1716	5840	6968079	77937
各種食料品小売業	100	1226	2403559	27897
酒・調味料小売業	209	707	1243311	10511

区 分	商 店 数	従業者数	年間商品販売額	売場面積
食 肉 小 売 業	144	386	365232	3840
鮮 魚 小 売 業	117	325	324085	3152
乾 物 小 売 業	24	53	39968	564
野 菜 ・ 果 実 小 売 業	208	573	555691	6378
菓 子 ・ パ ン 小 売 業	520	1290	820194	12447
米 穀 類 小 売 業	73	208	416616	2381
その他の飲食料品小売業	321	1072	799423	10767
飲 食 店	1908	5128	2076252	—
自動車・自転車小売業	138	873	1622179	2881
自動車小売業	68	720	1529192	—
自転車小売業	70	153	92987	2881
家具・建具・じゅう器小売業	390	1291	1725359	35742
家具・建具・畳小売業	122	383	486517	19389
金物・荒物小売業	98	273	362075	7366
陶磁器・ガラス器小売業	17	39	23328	892
家庭用機械器具小売業	153	596	853439	8095
その他の小売業	993	3843	4166648	36299
医薬品・化粧品小売業	170	519	523881	6868
農耕用品小売業	21	x	x	x
燃料小売業	144	812	1536491	2569
書籍・文房具小売業	233	1242	763798	9071
中古品小売業	2	x	x	x
他に分類されない小売業	423	1195	1242958	(17092)

注) 「商業統計」(昭和54年)より

(5) 財 政

松戸市の財政規模は、55年度で約 525 億円で、市民 1 人当たり約 13 万円である。歳入に占める市税の割合は 47.2%，次いで国庫支出金 15.6%，市債 12.8%，地方交付税 11.2% の順であり、この 4 者で 86.8% を占めている。市税の内訳では、個人市民税が 48.7%，固定資産税が 27.4%，法人市民税が 9.6% であり、この 3 者で 85.7% を占めている。

表 2-7 歳入・歳出の状況

区 分	(歳入)						(単位：1,000 円)	
	昭 和 53 年 度			昭 和 54 年 度			昭 和 55 年 度	
	当 初 予 算	決 算 額	当 初 構 成 比	当 初 予 算	決 算 額	当 初 構 成 比	当 初 予 算	当 初 構 成 比
総 額	45,104,296	50,380,017	100.0	50,142,860	51,323,444	100.0	52,543,300	100.0
市 税	18,500,001	20,035,456	41.0	21,800,001	22,612,434	43.5	24,800,001	47.2
地方譲与税	330,000	334,218	0.7	350,000	475,352	0.7	420,000	0.8
娯楽施設利用税交付金	14,000	14,556	0.0	14,000	13,917	0.0	14,000	0.0
自動車取得税交付金	260,000	328,532	0.6	320,000	377,468	0.6	360,000	0.7
地方交付税	5,000,000	5,303,150	11.1	5,100,000	6,131,081	10.2	5,900,000	11.2
交通安全対策特別交付金	50,000	71,385	0.1	70,000	64,937	0.1	45,000	0.1
分担金及び負担金	438,649	433,445	1.0	543,976	574,499	1.1	705,540	1.4
使用料及び手数料	593,703	668,940	1.3	675,593	744,583	1.3	800,434	1.5
国庫支出金	6,222,124	7,390,321	13.8	7,649,797	7,405,749	15.3	8,202,913	15.6
県支出金	1,006,448	1,098,444	2.2	1,269,910	1,492,941	2.5	1,523,134	2.9
財産収入	174,656	491,765	0.4	187,437	511,087	0.4	709,222	0.1
寄附金	183,200	225,288	0.4	281,158	322,978	0.6	270,000	0.5
繰入金	1,087,000	484	2.4	1,300,000	1,030	2.6	1,000,000	1.9
繰越金	70,000	1,216,593	0.2	70,000	1,275,564	0.1	70,000	0.1
諸収入	1,896,515	2,372,240	4.2	1,455,088	2,056,224	2.9	1,665,756	3.2
市 債	9,278,000	10,395,100	20.6	9,055,900	7,263,600	18.1	6,695,600	12.8

(歳出)

区 分	昭 和 53 年 度			昭 和 54 年 度			昭 和 55 年 度	
	当 初 予 算	決 算 額	当 初 構 成 比	当 初 予 算	決 算 額	当 初 構 成 比	当 初 予 算	構 成 比
総 額	45,104,296	49,104,454	100.0	50,142,860	49,303,348	100.0	52,543,300	100.0
議 会 費	359,180	375,840	0.8	408,104	422,443	0.8	461,783	0.9
総 務 費	4,672,518	6,083,685	10.4	4,112,377	5,137,736	8.2	4,400,163	8.4
民 生 費	6,444,315	6,549,381	14.3	7,286,532	7,189,473	14.5	8,218,890	15.6
衛 生 費	9,631,063	8,810,848	21.4	10,929,977	8,573,521	21.8	7,952,458	15.1
労 働 費	85,731	81,574	0.2	215,229	201,651	0.4	256,448	0.5
農 水 産 業 林 費	263,298	250,662	0.6	323,325	335,819	0.7	338,720	0.6
商 工 費	781,313	862,702	1.7	723,932	783,440	1.4	778,974	1.5
土 木 費	6,516,296	7,803,674	14.4	7,345,477	8,692,067	14.7	8,830,767	16.8
消 防 費	1,401,662	1,431,870	3.1	1,550,105	1,654,821	3.1	1,767,605	3.4
教 育 費	10,931,988	12,943,239	24.2	12,413,883	11,694,435	24.8	14,041,710	26.7
災害復旧費	1	24,095	0.0	1	—	0.0	1	0.0
公 債 費	3,816,929	3,886,884	8.5	4,633,916	4,617,942	9.2	5,295,779	10.1
諸 支 出 金	2	—	0.0	2	—	0.0	2	0.0
予 備 費	200,000	—	0.4	200,000	—	0.4	200,000	0.4

注) 1. 松戸市企画財政部財政課資料より

2. 名目値

表 2 - 8 税収の内訳

		(1,000 円)		
区 分		昭和53年度	昭和54年度	昭和55年度(当初)
総 額		19,902,001	22,400,001	24,800,001 (100.0%)
普 通 税	個人市民税	9,140,810	10,574,674	12,042,051 (48.7)
	法人市民税	2,138,242	2,303,865	2,392,646 (9.6)
	固定資産税	5,499,759	6,178,815	6,796,611 (27.4)
	軽自動車税	36,205	38,311	46,708 (0.2)
	市たばこ消費税	950,216	979,298	983,142 (4.0)
	電 気 税	564,806	654,960	659,557 (2.7)
	ガ ス 税	23,868	12,101	17,705 (0.1)
	木材引取税	1	1	1 (-)
	特別土地保有税	200,505	108,009	54,907 (0.2)
	小 計	18,554,412	20,850,034	22,993,328 (92.7)
目 的 税	都市計画税	983,753	1,092,150	1,208,628 (4.9)
	事業所税	363,836	457,817	598,045 (2.4)
	小 計	1,347,589	1,549,967	1,806,673 (7.3)

注) 1. 松戸市税務部収納課資料より
2. 名目値である

2 - 2 対象地域の概要

松戸駅西口地区土地区画整理事業は、第1地区と第2地区に分かれており、第1地区は昭和39年事業認可、49年換地処分で施行面積は約9.2haである。一方、第2地区は46年事業認可、55年換地処分で、施行面積約6.3haである。

表 2 - 9 対象地域の概要

地 区 名	松戸駅西口 第 一	松戸駅西口 第 二
施 行 者	松 戸 市	松 戸 市
都市計画決定 年 月 日	36. 11. 17	36. 11. 17
事業認可 年 月 日	39. 1. 20	46. 10. 5
換地処分 年 月 日	49. 2. 12	55. 2. 27
施 行 年 度	36 ~ 50	46 ~ 59
施 行 面 積	91,867 m ²	62,529 m ²
事 業 費	1,606,100 千円	2,165,000 千円
国 費	1,066,400	1,275,000
県 費	137,425	119,875
市 費	402,275	770,125

注) 「千葉県のとしせいび」1980年
千葉県都市部都市整備課より



図2-7 調査対象地域位置図

表 2 - 10 松戸駅西口第一地区 公共団体区画整理補助事業実施計画総括表

(昭和46年度変更)

施 行 者		松 戸 市		3 条 3 項		都 市 計 画 決 定		昭 和 3 6 年 1 1 月 1 7 日		事 業 計 画 決 定 設 計 の 概 要 の 認 可		昭 和 3 9 年 1 月 2 0 日 昭 和 3 9 年 1 月 1 7 日		事 業 計 画 変 更 設 計 の 概 要 の 変 更 認 可		昭 和 4 8 年 3 月 1 5 日 昭 和 年 月 日																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
(1)	都 市 名 地 区 名 施行地区面積 年 度	松 戸 市 松戸駅西口第一 9.18 ha 36 年度～50 年度		(3) 実施計画の概要 国鉄常磐線松戸駅西口周辺の宅地の高度利用及び交通混雑の緩和を図るため、駅前広場ならびに都市計画街路 2.2.1 号線および 2.3.1 号線の整備改善を図ると共に中心市街地としての都市機能向上を期するものである。								(4) 関連事業																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	人 口 の 現 況		(5) 総事業費（千円）						(6) 公共施設調書ならびに土地利用計画表																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
(2)	都 市 人 口	昭和46年10月1日現在 270,791人		基 本 事 業 費			そ の 他		備 考	種 別	補助対象施行分		その他の施行分		土 地 利 用 計 画																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	地区内人口	2,115人		種 別	単 位	数 量	金 額	数 量			金 額	延 長 m	面 積 m²	延 長 m	面 積 m²	商業地	ha	%	公 用 地	公 共 地	3.02	32.9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	地区内人口密度	230人／ha		移 転	戸	572	1,267,955	12	25,056	都 市 計 画 街 路	◎広場				住居地																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	土 地 の 利 用 状 況	商業地	4.05 ha 44.1 %	公 用 地	1.53	16.6	移 設				◎	212.00	3,290.36		工業地			その他	0.04	0.50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
							街路築造	m	2,817.39		85,311	340.44	15,567	○	162.60	3,085.57		公用地	0.15	1.60	計	9.18	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	住居地	3.19	34.8				立体交差				◇	104.40	2,146.17		減 少 率		公 共 合 算	19.54 (17.47)	街路延長率	292.73 m／ha																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
							橋 梁						小 計	479.00							8,522.10		街路密度	31.84 %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	工業地	0.17	1.9	その他	0.04	0.5	舗 装	m²	12,416.77		44,434	3,921.70	18,664	区画街路	2,208.30	16,715.69	地区内計画人口	2,230 人	公共施設以外の都市計画施設 な し																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
							整 地						広 場																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	公用地	0.20	2.1	計	9.18	100	河川、水路							駅前広場			公共施設以外	都市計画施設																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
							公 園	m²	992.43					公 園		992.43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	街路延長率	210.6209m／ha	10.61 %	57.7 %	地 下	最 高	418,000 (74,000)	負担金等控除額	86,619		基本事業費	1,605,100	都市計画街路用費方式	1,911,400	合 計	2,687.30	26,230.22	4,009.51	な し																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
										営 繕 費																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

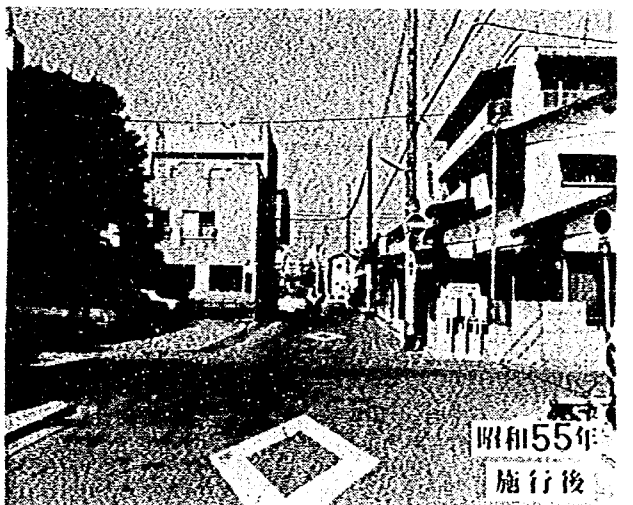
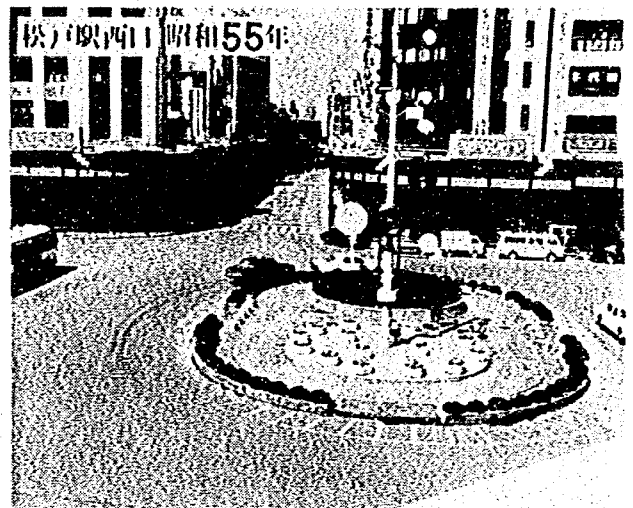
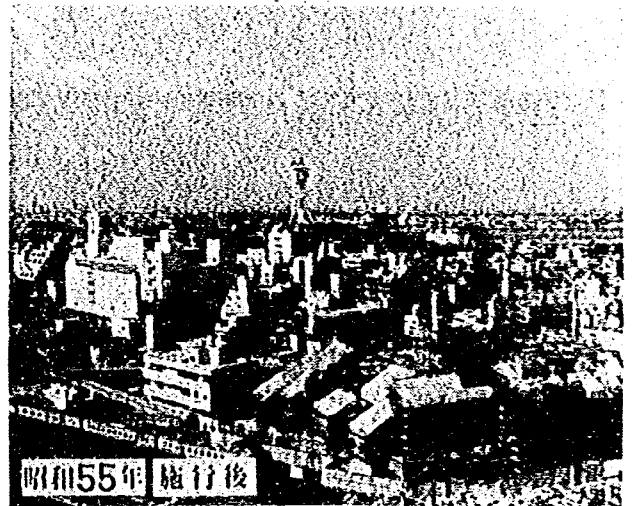
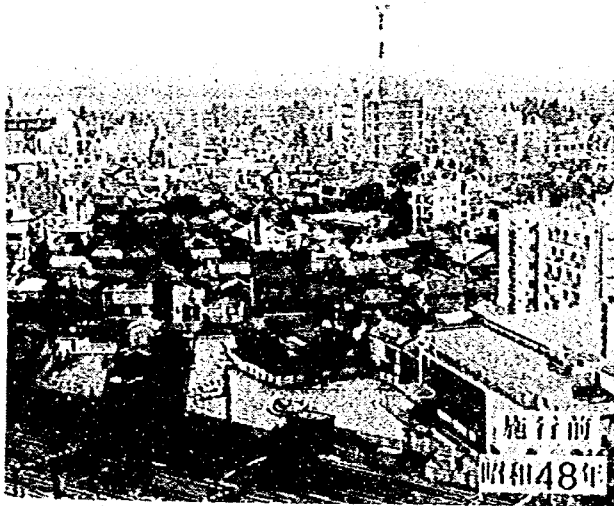
(総括表)

表2-11 松戸駅西口第二地区公共団体区画整理補助事業実施計画総括表

(昭和55年3月作成)

施 行 者		松 戸 市 (3条3項)		都市計画決定		昭和36年11月17日		事業計画決定(公告の日)		昭和46年10月7日		事業計画変更(公告の日)		昭和55年2月12日																							
設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可		設計の概要の認可																							
1. 一般事項				2. 事業の目的及び概要				9. 関連事業名(含合併施行、同時施行)				13. 収 入																									
都 市 名		松 戸 市		本市の交通、文化、経済の中心地にもかかわらず、都市計画上の考慮が払われないまま発展し、都市機能は停滞している。しかし近時人口増加著しく、本市の都市改造は極めて重要にして緊急を要する。従ってこの地域に区画整理事業を施行し、健全な市街地を造成し、生活環境の改善と商業振興を図りもって公共の安寧と権利の増進に寄与するもの。				総事業費		2,165,000千円		総事業費 地区面積=326.24円/㎡																									
地 区 名		松戸駅西口第二地区						基本事業費		1,912,500千円		国 費		1,275,000																							
地 区 面 積		6.3 ha						そ の 他		252,500千円		県 費		637,500																							
施 行 期 間		46年度～60年度						保 留 地		公 管		そ の 他		252,500																							
補 助 期 間		46年度～53年度						基本事業費 用買事業費		×100=99%																											
3. 人口の現況(昭和54年10月現在)				7. 公共施設の整備				10. 地区内計画人口				14. 支 出																									
都 市 人 口		391,637 人		(1) 土地区画整理事業による整備				計 画 人 口		1,540 人		種 別		単 位		基本事業費		そ の 他		備 考																	
地 区 内 人 口		1,437 人		種 別				計画人口密度		246 人/ha		都 市 計 画 道 路		築 造		m		321.51		1,350																	
地区内人口密度		230 人/ha		延 長 (m)				延 長 (m)		延 長 (m)		橋 梁		ヶ所		567.65		10,906																			
権 利 者 数		204 人		面 積 (㎡)				面 積 (㎡)		面 積 (㎡)		立 体 交 差		ヶ所																							
4. 土地利用状況(昭和46年10月現在)				③3.5.28				③3.4.11				歩 行 者 横 断 施 設				ヶ所																					
民 有 地				③3.4.11				—				植 樹				本		4,471.80		36,304																	
住居地				ha				30.1				舗 装				㎡		6,205		54,765																	
商業地				2.4				38.1				その他				—		6,205		902.66		6,102															
工業地				0.3				4.8				小 計				—		54,765																			
農 地												区 画 築 造 等				m		981.24		22,756		130.06		485													
その他				0.3				4.8				特 殊 舗 装				m		61.43		559																	
小 計				4.9				77.8				道 路 計				—		85,990				6,587															
												公 園 ・ 緑 地				㎡		1,067.71		3,900																	
												河 川 ・ 水 路				m																					
												移 転 戸				201		1,506,163																			
												移 設 件								1,851																	
												減 価 買 収				㎡		2,342.49		266,000																	
												補 償 交 付				—																					
												その他補償				—																					
												法 2 条 2 項				—						229,917															
												宅 地 整 地				㎡																					
												その他工事				—																					
												調 査 設 計				—		12,663				1,924															
												そ の 他				—																					
												借 入 金 利 息				—																					
												事 務 費				—		37,779				12,221															
												合 計				—		1,912,500				252,500															
6. 地価の現況(昭和53年9月現在)				15. 年度別資金計画				(単位:千円)																													
最 高		507,300(97,190)		年 度		昭和16年度		昭和17年度		昭和18年度		昭和19年度		昭和20年度		昭和21年度		昭和22年度		昭和23年度		昭和24年度		昭和25年度		昭和26年度		昭和27年度		昭和28年度		昭和29年度		昭和30年度		合 計	
最 低		128,250(26,500)		計 画 事 業 費		基本事業費		114,000		160,500		150,000		294,000		300,000		285,000		330,000		279,000		—		—		—		—		—		1,912,500			
平 均		269,800(61,930)		そ の 他		0		0		0		40,400		20,600		44,095		58,520		81,885		4,000		500		500		500		500		500		232,500			
				合 計		114,000		160,500		150,000		334,400		320,600		329,095		388,520		360,885		4,000		500		500		500		500		500		2,165,000			
				実 施 事 業 費		基本事業費		114,000		160,500		150,000		294,000		300,000		285,000		330,000		279,000		—		—		—		—		—		1,912,500			
				そ の 他		0		0		0		40,400		20,600		44,095		58,520		81,885		4,000		—		—		—		—		—		249,500			
				合 計		114,000		160,500		150,000		334,400		320,600		329,095		388,520		360,885		4,000		—		—		—		—		—		2,162,000			

松戸駅西口地区の事業前後の状況



松戸市都市整備課提供



図 2 - 8 松戸駅周辺の現況
黒枠内は松戸駅西口第一・第二
土地区画整理区域

松戸市都市整備課提供

第3章 市街化の進展に伴う行政需要及び税収の変化

土地区画整理事業の実施により、対象地域における公共施設の整備、人口の変化などがもたらされ、その結果松戸市の行政需要も変化してきたことが予想される。一方、都市基盤の整備により、建築活動が活発化し地価の上昇もみられることから、松戸市の固定資産税の増収、さらに商業業務活動の活性化により地方税だけでなく国税の変化も予想される。

ここでは、松戸市の行政需要の変化及び地方税、国税の変化についての推計を行う。なお、推計等はデータの制約上、松戸駅西口第二地区を中心に検討する。松戸駅西口第一・第二地区土地区画整理区域平面図を図3-1に示す。

3-1 事業実施による対象地域の変化

土地区画整理事業実施後の市街化の進展に伴う行政需要及び税収の変化をもたらす要因と考えられる人口、公共施設整備、建築活動、商業活動などが、事業実施によりどのように変化してきたかを調査した。

(1) 人口の変化

松戸駅西口第一、第二地区の人口の変化を、事業実施前の人口、計画人口及び、現在人口（55年）について整理すると次表のとおりになる。

両地区共、事業実施後人口が大幅に減少しており、両地区が商業業務地としての機能を強めつつあることが予想される。

表3-1 人口の変化

	A 従 前	B 計 画	C 5 5 年	B/A	C/A	C/B
第1地区	(40年) 2,017人	2,230人	945人	1.11	0.47	0.42
第2地区	(46年) 1,437	1,540	621	1.07	0.43	0.40

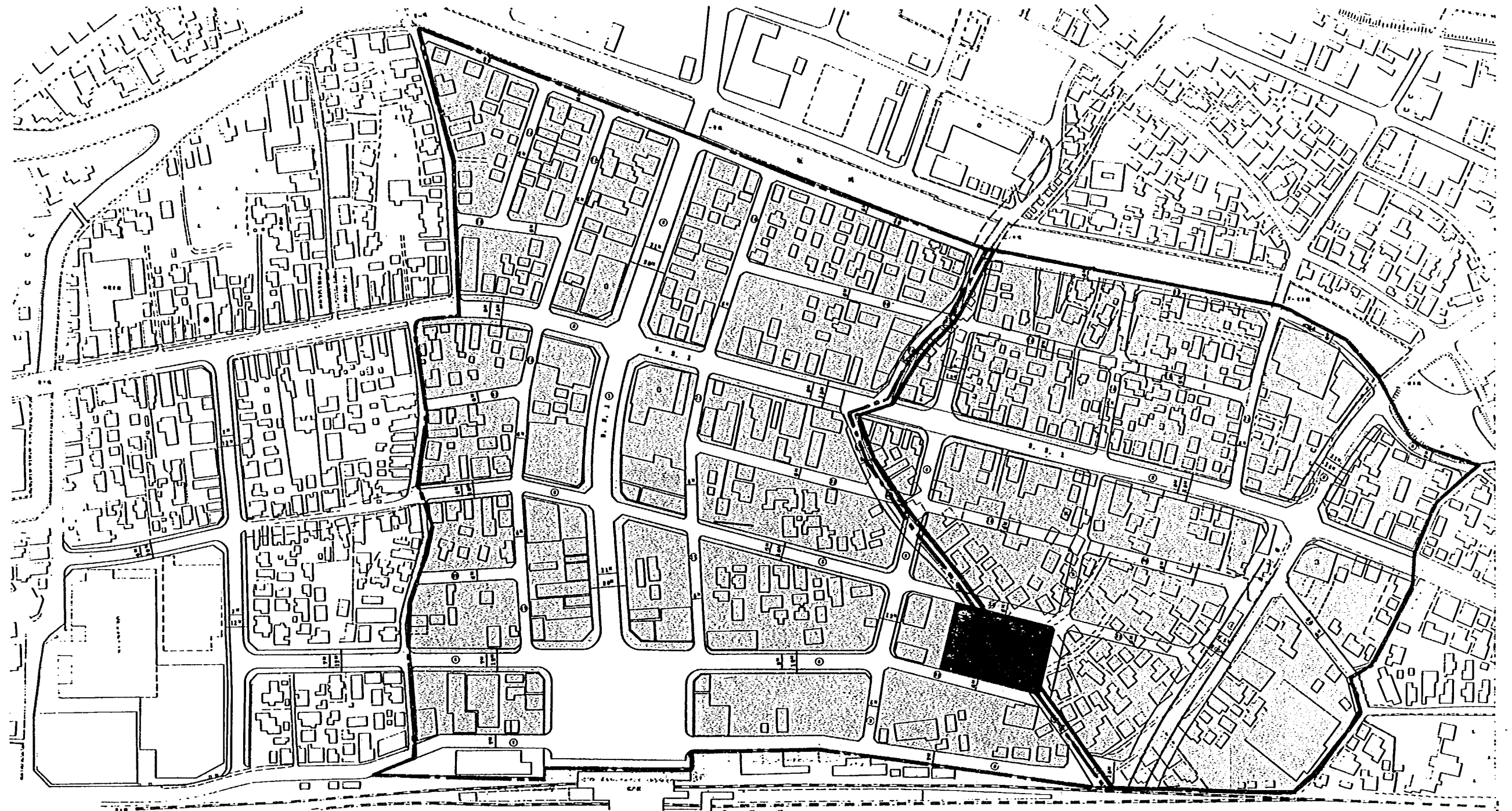
注) 1. 従前の人口、事業の計画人口は、実施計画書より

2. 55年は国調調査区別人口より

松戸駅西口地区を含む本庁地区の人口は、松戸市全体が急増しているのに対し、ほぼ横ばいの状況である(表3-2参照)ことから考えて、松戸駅西口地区の人口減少は、土地区画整理事業の実施によりもたらされたものと思われる。

図3-1 松戸都市計画事業
松戸駅西口第一・第二地区土地画整理区域平面図

S・1:1,000



凡	例
	松戸駅西口第一地区土地画整理区域
	松戸駅西口第二地区土地画整理区域

表3-2 地区別人口の推移

(各年10月1日現在)

	地区名	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年
1	本 庁	18,297	20,841	21,736	22,091	22,465	22,124
		100	114	119	121	123	121
2	矢 切	5,369	7,280	10,957	14,553	16,523	16,852
		100	136	204	271	308	314
3	明	15,117	18,561	37,091	70,279	95,366	101,176
		100	123	245	465	631	669
4	東 部	5,606	6,060	8,276	14,365	22,078	27,225
		100	108	148	256	394	486
5	馬 橋	7,262	9,447	16,011	26,155	36,653	40,876
		100	130	220	360	505	563
6	常盤平	8,253	14,112	49,024	67,012	90,701	104,340
		100	171	594	812	1,099	1,264
7	小 金	8,459	10,071	16,906	39,136	60,772	88,277
		100	119	200	463	718	1,043
	総 数	68,363	86,372	160,001	253,591	344,558	400,870
		100	126	234	371	504	586

注) 「松戸の都市計画」1979年松戸市都市部計画課より
55年は松戸市庶務課資料より

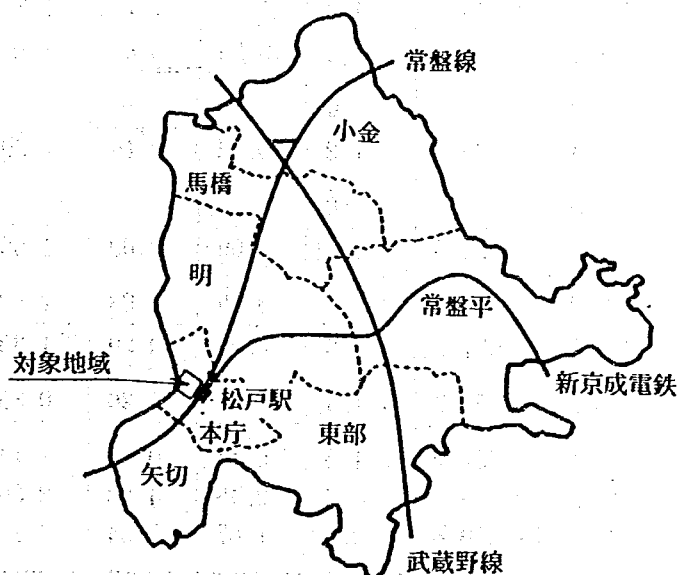


図3-2 松戸市地区区分図

(2) 公共施設の変化

第二地区における事業実施前後の公共施設の変化は、次表に示すとおり、街路が9,219㎡、公園1,068㎡それぞれ増加している。

表3-3 公共施設の変化

施 設		実施前	実施後
面積 (㎡)	街 路	8,715 (4,400)	17,934 (12,952)
	公 園	0	1,068
比に地 率対区 画す面 積	街 路	13.9 (7.0)	23.7 (20.7)
	公 園	0	1.7

注) 1. 実施計画書(精算)より
2. 街路()内は市管理分

(3) 建築物の整備状況

課税台帳より、松戸駅西口等二地区における建築物の整備状況を用途別・構造別にみると、表3-4、図3-3で示すとおり、土地区画整理事業前（昭和46年）には、木造戸建住宅（延床比率26.4%）・住宅併用店舗（15.7%）及び、非木造共同住宅（17.0%）・商業・業務（18.9%）の占める比率が比較的高かったのに対し、事業後（昭和55年）では、非木造商業業務の占める比率（延床比率65.0%）が圧倒的に高くなっている。

事業前後の伸びをみると、非木造戸建住宅（延床の伸び17.28倍）・商業業務（8.08倍）が高くなっている。

以上から、土地区画整理事業を契機に、地区全体の不燃化が促進したことで、商業業務施設の立地が進行してきたことがいえる。特に不燃化については、図3-4で示すとおり松戸市の平均的伸びの2倍近い伸びを示しており、土地区画整理事業の効果として高く評価できる。

表3-4 建築物の整備状況(第二地区)

		従 前(昭和46年)			従 後(昭和55年)			伸び(55年/46年)		
		建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	平均階数	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	平均階数	建築面積	延床面積	平均階数
住 宅	木 造	5,026.4	6,501.9	1.3	2,299.5	3,605.9	1.6	0.46	0.55	1.23
(戸建)	非木造	231.0	231.0	1.0	1,599.7	3,991.8	2.5	6.93	17.28	2.50
住 宅	木 造	488.4	882.4	1.8	563.6	824.5	1.5	1.15	0.93	0.83
(共同)	非木造	1,381.1	4,177.7	3.0	1,776.4	7,166.4	4.0	1.29	1.72	1.33
住 宅	木 造	2,330.4	3,853.1	1.7	1,313.1	2,347.9	1.8	0.56	0.61	1.06
併 用	非木造	0	0	0	0	0	0	—	—	—
店 舗	木 造	443.2	481.8	1.1	56.4	70.2	1.2	0.12	0.15	1.09
住 宅	非木造	0	0	0	0	0	0	—	—	—
併 用	木 造	263.6	263.6	1.0	24.8	24.8	1.0	0.09	0.09	1.00
工 場	非木造	2,257.2	4,640.6	2.1	7,104.8	37,501.4	5.3	3.15	8.08	2.52
倉 庫	木 造	1,991.7	2,368.8	1.2	431.7	681.6	1.6	0.22	0.29	1.33
その他	非木造	775.9	1,209.1	1.6	1,029.3	1,454.3	1.4	1.33	1.20	0.88
合 計	木 造	10,543.7	14,351.6	1.4	4,689.1	7,554.9	1.6	0.44	0.53	1.14
	非木造	4,645.2	10,258.4	2.2	11,510.2	50,113.9	4.4	2.48	4.88	2.00
	計	15,188.9	24,610.0	1.6	16,199.3	57,668.8	3.6	1.07	2.34	2.25

注) 松戸市課税台帳より

課税台帳による39年度～55年度における、建築面積、延床面積、平均階数の推移を表3-5で示す。

それぞれ、土地区画整理事業の始まる46年まで僅かずつ増加し、事業の進行につれ一担減少し、建築面積は52年度から、延床面積は50年度から、平均階数は49年度から再び増加している。

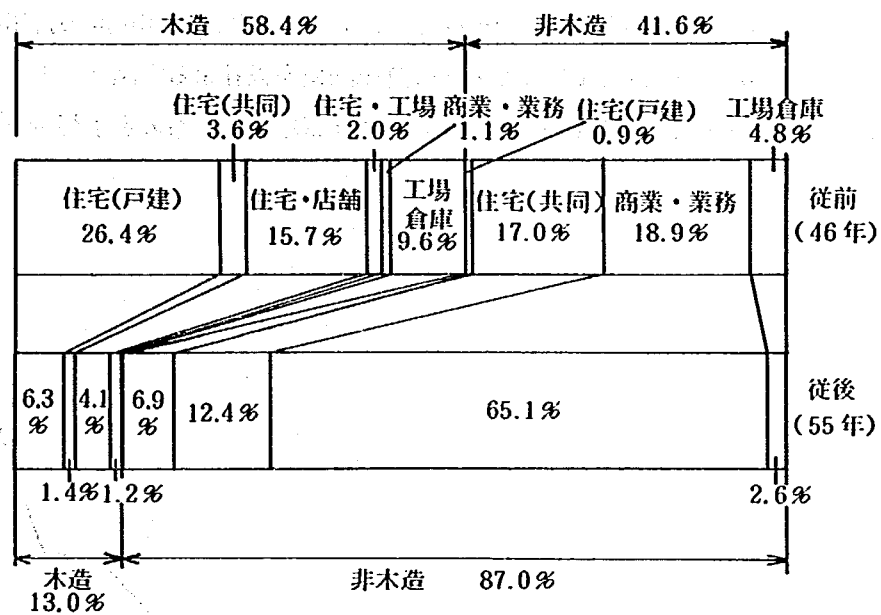


図3-3 用途・構造別延床比率の変化

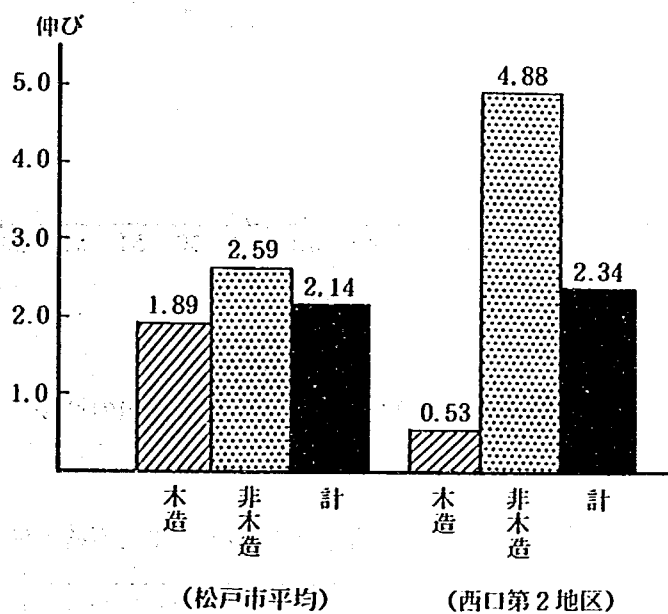


図3-4 延床面積の伸び
(55年/46年)

事業実施前後を比較すると、46年度～55年度の伸びが、建築面積は1.07倍、延床面積は2.34倍、平均階数は2.25倍となっている。

次に、事業実施による延床面積の増加効果をみるために、39年度～46年度の各年度の値を用いて時系列傾向線を求め、事業が行われなかった場合の延床面積を推計すると図3-5で示すとおり、55年度は約27,400㎡となり事業により延床面積が約30,300㎡増加したものと予想される。

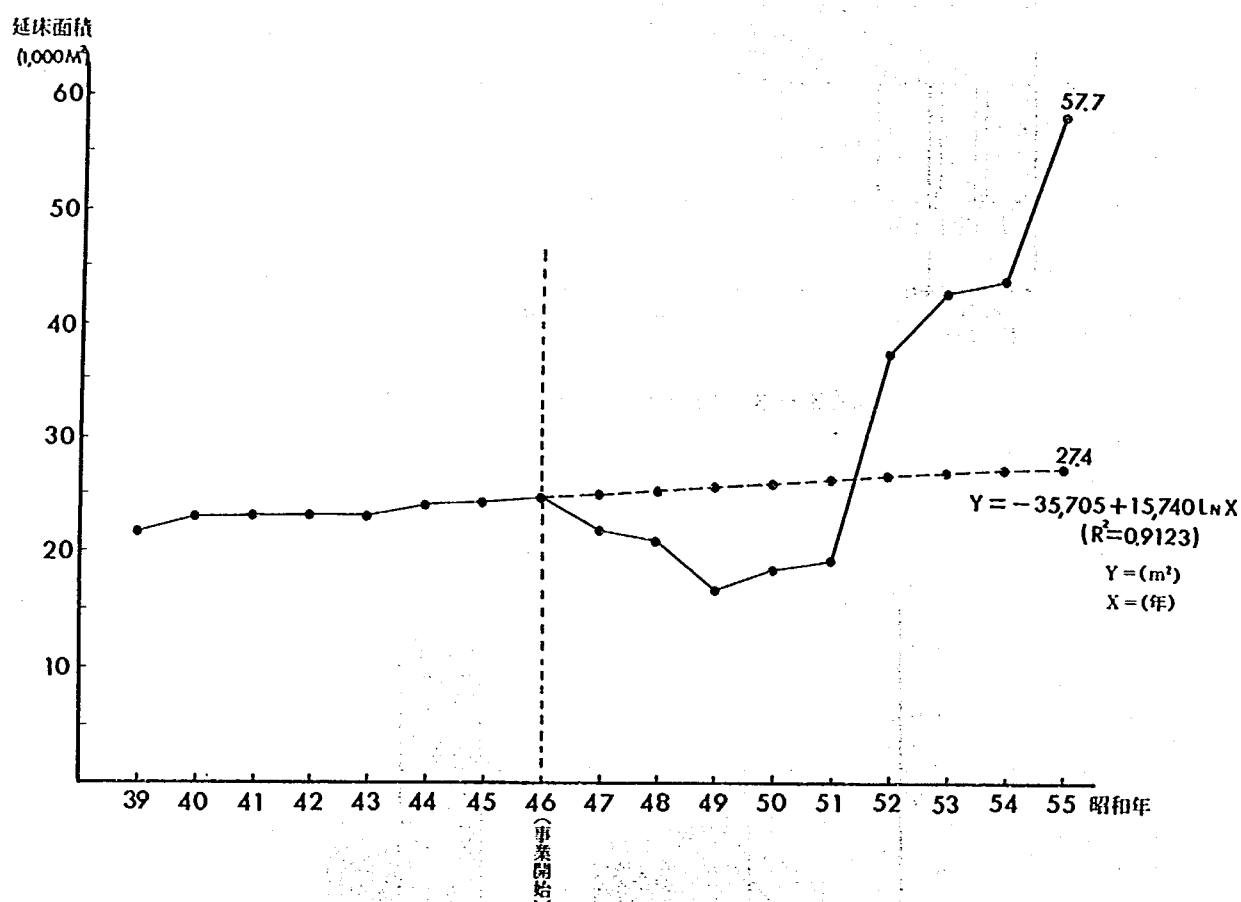


図3-5 第2 第2地区延床面積の推移

表3-5 第2地区建築面積、延床面積、平均階数の推移

年度	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
建築面積	13,920.24	14,327.14	14,430.69	14,508.11	14,536.21	14,901.86	14,922.85	15,188.94	14,383.83	13,476.18	10,636.27	10,429.55	10,119.96	12,018.16	13,559.35	13,594.88	16,199.30
延床面積	21,538.65	22,816.53	22,921.43	23,121.45	23,181.14	24,019.07	24,189.56	24,610.01	21,748.42	20,844.84	16,650.09	18,282.10	19,063.93	37,092.84	42,605.69	43,633.83	57,668.78
平均階数	1.55	1.59	1.59	1.59	1.59	1.61	1.61	1.62	1.51	1.54	1.57	1.74	1.83	3.09	3.14	3.21	3.56

注) 課長台帳より作成

(4) 建設投資の状況

松戸駅西口第二地区の76条申請台帳を基に48年～54年の構造別新增築床面積を算出し、構造別建設単価から建設投資額を推計すると、表3-6で示すとおり48～54年の累計で35.8億となった。年度別の投資額をみると50年度にピークがあるが、これは大型店（ダイエー）が入居しているビルが含まれているためである。

一方、各年度において支払われた補償費は表3-7で示すとおり、1.7億円～3億円で、46年～54年の累計は18.5億円であった。

これらのデータに基づき、年度別補償費累計と、年度別建設投資額累計との関係を調べると、図3-8で示すとおり、かなり高い相関で直線回帰の関係がみられる。

すなわち、支払われた18.5億円の補償費により1.9倍の35.8億円の建設投資を生んだことが推計できる。

表3-6 年度別構造別新增築延床面積と建設投資額

年 度		4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4
新 増 築 延 床 面 積 (㎡)	木 造	301.9	300.4	—	146.6	283.4	—	75.4
	鉄骨造	158.7	435.6	344.3	3,231.6	2,336.7	1,085.4	902.2
	R C	1,491.3	—	1,054.3	521.5	8,485.8	1,959.3	3,140.2
	その他	—	—	17,963.7	99.4	—	1,674.8	—
	計	1,951.9	736.0	19,362.3	3,999.1	11,105.9	4,719.5	4,117.8
建 設 投 資 額 (千円)	木 造	20,461	20,360	—	9,936	19,207	—	5,110
	鉄骨造	9,611	26,381	20,852	195,715	141,518	65,735	54,640
	R C	155,206	—	109,724	54,274	883,143	203,910	326,810
	その他	—	—	1,146,641	6,345	—	106,904	—
	計	185,278	46,741	1,277,217	266,270	1,043,868	376,549	386,560
	累 計	185,278	232,019	1,509,236	1,775,506	2,819,374	3,195,923	3,582,483

注) 1. 新增築延床面積は、76条申請書より

2. 建設投資額は、「建設統計月報」(建設省計画局)より作成の次に示す50年単価より算出した。

木 造	67,775 円/㎡
鉄骨造	60,563 円/㎡
R C	104,073 円/㎡
その他	63,831 円/㎡

表 3 - 7 年度別事業費と補償費

年 度		4 6	4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4
名 目	事 業 費	114,000	160,500	150,000	344,400	320,600	329,095	388,520	360,885	4,000
	うち 補 償 費	113,100	152,900	144,325	289,555	290,930	268,230	312,000	202,979	—
GNPデフレーター (50年=100)		65.9	70.0	80.5	95.4	101.3	108.1	113.9	118.7	121.1
実 質	事 業 費	172,989	229,286	186,335	350,524	316,486	300,826	341,106	304,288	3,306
	うち 補 償 費	171,624	218,429	179,286	303,517	287,196	248,131	273,925	171,002	—
	事業費累計	172,989	402,275	588,610	939,134	1,255,620	1,556,440	1,897,552	2,201,840	2,205,146
	うち 補 償 費	171,624	390,053	569,339	872,856	1,160,052	1,408,183	1,682,108	1,853,110	1,853,110

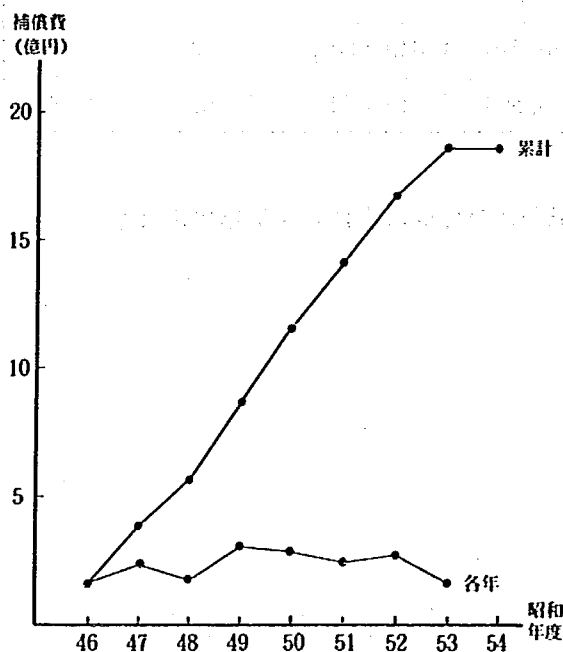


図 3 - 6 補償費の推移

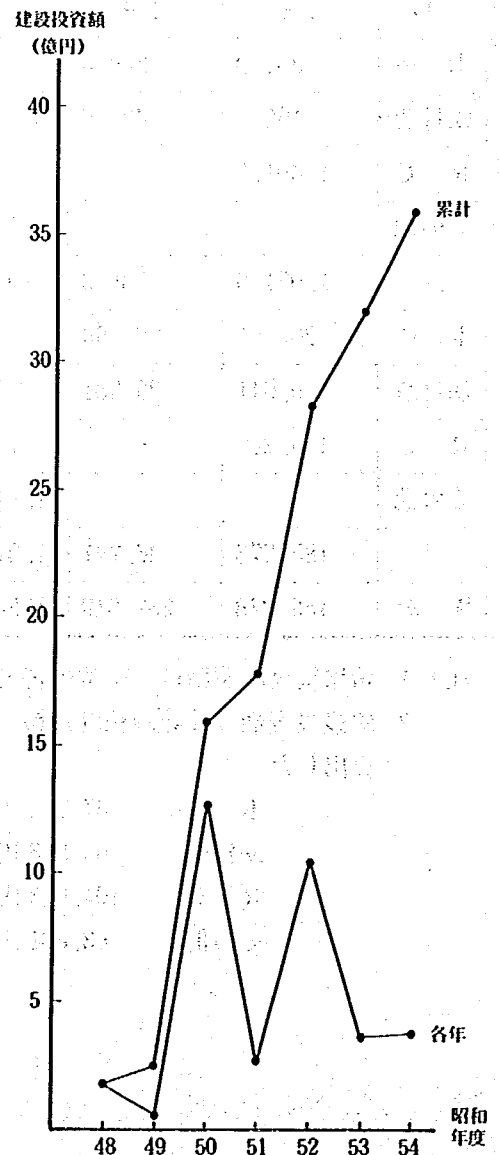


図 3 - 7 建設投資の推移

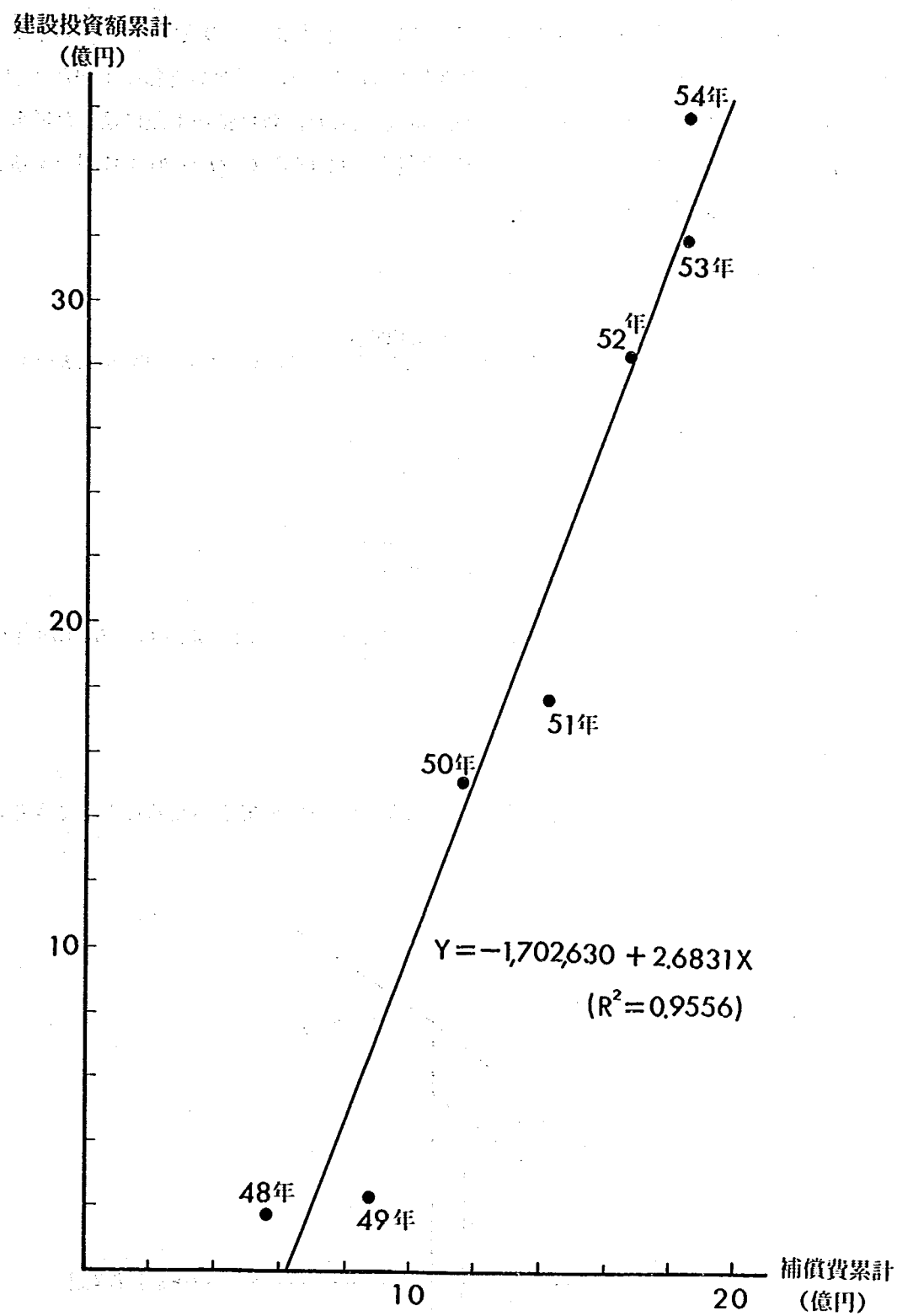


図3-8 補償費累計と建設投資累計

土地区画整理事業により建物床面積が増加して行くことは明らかとなったが、この床面積の増加傾向にも上限があると予想される。

ここでは表3-6の新增築床面積の累計*(48年度～54年度)と表3-5の延床面積**(49年度～55年度)を用いてロジスティック曲線に当てはめ、極限值を求めたところ新增築床面積の上限が47,000㎡～53,000㎡(延床面積に換算し69,000㎡～75,000㎡)となった。新增築が上限に達した場合の第2地区の容積率***（ネット）は160～180％で、指定容積率（600％）の27～30％に相当する。

* 新增築床面積の累計（48年度～54年度）

$$T = \frac{1}{2.1137 \times 10^{-5} + 4.9184 \times 10^{-4} \times 0.3275^t}$$

$$K = 47,310.1 \text{ (㎡)} \quad \text{(47年度値)} \quad \text{(延床面積} = 21,748.4 \text{ ㎡} + 47,310.1 \text{ ㎡} = 69,058.5 \text{ ㎡)}$$

$$R^2 = 0.9566$$

** 延床面積（49年度～55年度）

$$T = \frac{1}{1.3400 \times 10^{-5} + 4.6660 \times 10^{-5} \times 0.6624^t}$$

$$K = 74,626.5 \text{ (㎡)} \quad \text{(新增築床面積} = 74,626.5 \text{ ㎡} - 21,748.4 \text{ ㎡} = 52,878.1 \text{ ㎡)}$$

$$R^2 = 0.8693$$

*** 第2地区の宅地面積は42,603.4㎡である。

したがって、補償費累計と建設投資累計の関連は、下図のような形でとらえることができる。

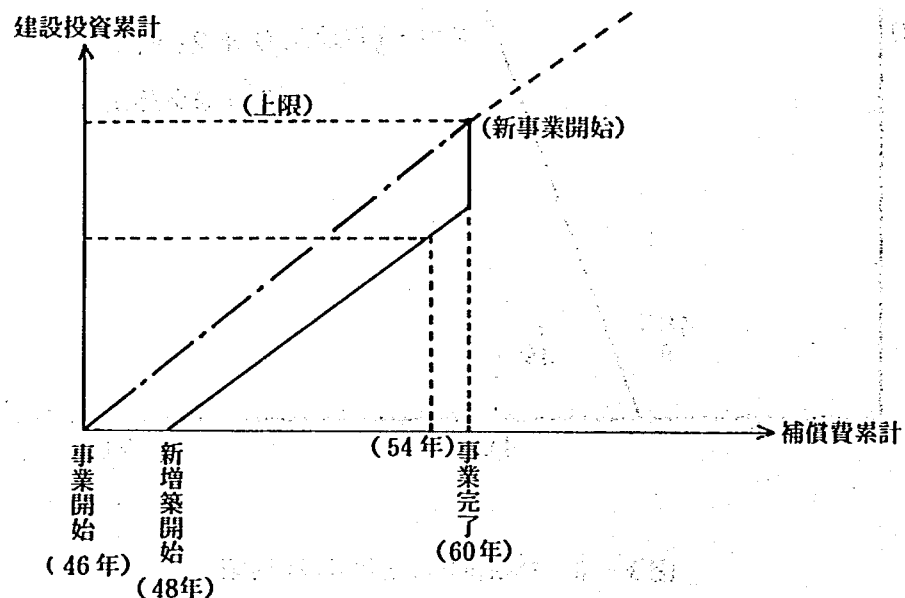


表3-8 松戸駅西口第2地区76条申請状況(各年度合計表)

申請年度	件数		構造(延床面積)				規模			用途												
	新築	増築	木造	鉄骨造	R C	その他	建築面積	延床面積	敷地面積	住宅	店舗	事務所	旅館	工場	倉庫	住・店	住・店・事	住・店・倉	住・事	店・事	店・事・倉	その他
48	7		301.9 ^{m²}	158.7 ^{m²}	1491.3 ^{m²}		600.5 ^{m²}	1951.9 ^{m²}	1284.6 ^{m²}	254.5 ^{m²}						1697.4 ^{m²}						
49	4		300.4	435.6			382.1	736.0	1205.7	545.8						190.2						
50	5			344.3	1054.3	17963.7	2937.9	19362.3	3715.6	141.8	17963.7					202.5	698.4					355.9
51	13	1	146.5	3231.8	521.3	99.4	1804.6	3999.2	9543.7	1177.4		99.3		614.0	269.8	1417.3		196.9	224.5			
52	18		283.4	2336.8	8485.8	1674.9	2411.8	11105.9	3765.6	1789.4						775.1	2070.2		1526.7	4586.5	358.0	
53	9			1085.3	1959.2		1239.9	4719.5	2049.2	335.6			797.0			1504.0			2082.9			
54	6	1	75.4	902.2	3140.2		1467.7	4117.8	6961.3		613.0				289.2	75.4	1240.6		719.4			1180.2
計	62	2	1107.6	8494.7	16652.3	19738.0	10844.5	45992.6	28525.7	4244.5	18576.7	99.3	797.0	614.0	559.0	5861.9	4009.2	196.9	4553.5	4586.5	358.0	1536.1

注) 事業認可46年 仮換地指定48年 換地処分55年

表 3 - 9 松戸駅西口第 2 地区 7 6 条申請状況 (1)

図面 番号	申請 年度	住 所 (松戸市根本)		構 造				階 数		規 模			用 途									敷地との関連				
		地 番	街区	木造	鉄骨造	R C	その他	地下	地上	建築面積	延床面積	敷地面積	住 宅	店 舗	工 場	倉 庫	旅 館	浴 場	飲 食 店	事 務 所	その他	自 所有 地	己 地	借 地	その他	
1	48	429				○			3	209.62㎡	490.80㎡	569.27㎡	○	○									○			
2	"	41		○					2	52.05	94.18	98.78	○										○			
3	"	511				○			7	142.3264	1000.5263	159.421	○	○									○			
4	"	428	14	○					2	65.27	98.32	223.23	○											○		
5	"	11	6	○					2	54.675	109.350	72.820	○	○										○		
6	"	11	4		○				2	30.00	62.00	42.804	○										○			
7	"	431			○				2	46.51	96.72	118.25	○	○									○			
8	49	17		○	○				2	156.523	212.823	870.62	○										○			
9	"	14		○					2	54.53	87.58	117.90	○										○			
10	(欠番)																						○			
11	49	515-4	12		○				3	97.20	245.43	122.24	○													
12	"	508-1			○				3	73.89	190.20	94.89	○	○										○		
13	50	44-2			○				4	56.70	202.50	69.35	○	○									○			
14	"	500	11				○	1	7	2490.74	17963.70	2.994		○										○		
15	(欠番)	(仮設)																								
16	50	499	10			○			5	152.464	698.407	193.999	○	○						○			○			
17	"	11~7	5		○				3	78.840	141.807	124.580	○										○	一部		
18	"	445-12 517-2 1-5	1			○			3	159.1550	355.8835	333.6517									病院		○			
19	51	510	8		○				1	96.05	94.40	215.98	○										○			

松戸駅西口第2地区76条申請状況 (2)

図面 番号	申請 年度	住 所 (松戸市根本)		構 造				階 数		規 模			用 途								敷地との関連			
		地 番	街区	木造	鉄骨造	R C	その他	地下	地上	建築面積	延床面積	敷地面積	住 宅	店 舗	工 場	倉 庫	旅 館	浴 場	飲 食 店	事 務 所	そ の 他	自 所 有 地	己 借 地	そ の 他
20	51	488~6	10				○		2	49.68㎡	99.36㎡	118.57㎡								○		○		
21	"	1978-2			○				4	45.2	172.12	52.18	○	○								○		
22	"	26-1 44	2		○				5	183.06	874.80	302.24	○									○		
23	"	2	6		○				3	90.98	223.56	168.09	○	○								○		
24	"	34				○			2	153.958	254.160	484.874	○	○								○		
25	"	101	3		○				2	434.614	613.98	3306.12			○							○		
26	"	449			○				3	91.53	208.17	157.38	○										○	
27	"	2	3 ² / ₁₀ 1		○				2	76.23	152.46	872.48				○							○	
28	"		2	○					2	109.29	146.55	438.74	○	○										○
29	"	1977	6		○				3	80.655	201.68	100.09	○	○								○		
30	"	492			○				3	95.28	224.52	157.99	○							○		○		
31	"	101			○				1	117.310	117.310	3306.120				○						○		
32	"	496			○				4	49.22	196.88	61.61	○	○		○							○	
33	"	517	7			○			4	76.545	267.300	86.300	○	○									○	
34	"	488-5	10		○				3	54.95	151.87	153.65	○	○									○	
35	52	503	10		○				3	96.05	228.97	146.50	○	○									○	
36	"	17				○			7	237.13	1506.03	380.56	○									○		
37	"	487	1		○				3	92.44	256.91	118.70	○	○						○		○		
38	"	35			○				3	62.078	161.070	66.030	○	○									○	

松戸駅西口第2地区76条申請状況 (3)

図面 番号	申 請 年 度	住 所 (松戸市根本)		構 造				階 級		規 模			用 途								敷地との関連				
		地 番	街区	木造	鉄骨造	R C	その他	地下	地上	建築面積	延床面積	敷地面積	住 宅	店 舗	工 場	倉 庫	旅 館	浴 場	飲 食 店	事 務 所	そ の 他	自 有 地	借 地	その他	
39	52	493	9			○			3	151.41㎡	357.98㎡	173.440㎡	○	○		○				○		○			
40	"	515-3	12		○				3	115.200	281.475	144.02	○							○		○			
41	"	101	3			○		2米	4米		195													○	
42	"	516-4	8		○				5	110.700	494.655	125.80	○	○						○				○	
43	"	33	4		○				4	117.63	371.70	182.13	○							○		○			
44	"	484	12			○			4	48.213	157.780	56.93	○	○								○	一部	○	
45	"	516-11	7		○				4	77.055	314.670	95.21	○	○						○		○			
46	"	29	4	○					2	80.3	133.69	185.725	○									○			
47	"	483	12			○		1	10	551.817	4586.467	779.680		○						○		○			
48	"	491	10			○			5	120.541	541.466	140.10	○	○						○				○	
49	"	3	5		○				3	85.69	227.27	202.56	○	○								○			
50	"	5-1	5			○			4	135.08	462.52	170.51	○	○						○		○			
51	"	507-1	4	○					2	95.76	149.73	395.43	○											○	
52	"	445	13			○			4	234.69	873.48	402.24	○							○		○			
53	53	30	4		○				3	156.29	408.15	251.22	○							○				○	
54	"	29	4		○				3	102.06	179.82	232.11	○	○								○			
55	"	488-5	10		○				4	54.95	34.03	153.65	○									○			
56	"	497	9				○		7	297.53	1674.77	489.25	○							○		○			
57	"	108			○				2	80.32	151.76	114.165	○											○	

松戸駅西口第2地区7.6条申請状況 (4)

図面 番号	申 請 年 度	住 所 (松戸市根本)		構 造				階 数		規 模			用 途										敷地との関連		
		地 番	街区	木造	鉄骨造	R C	その他	地下	地上	建築面積	延床面積	敷地面積	住 宅	店 舗	工 場	倉 庫	旅 館	浴 場	飲 食 店	事 務 所	そ の 他	自 己 所有地	借 地	その他	
58	53	106	13		○				4	79.47㎡	311.655㎡	105.81㎡	○	○									○		
59	"	29-5	4			○			2	84.994	149.846	185.73	○										○		
60	(欠番)	(仮設)																							
61	53	511-2 516-1	12			○			6	164.61	796.97	221.55					○							○	
62	(欠番)	(仮設)																							
63	53	488-1	10			○			5	219.701	1012.507	295.266	○	○										○	
64	54	101	3		○				2	192.78	289.17	2673.05				○								○	
65	"	105	13	○					2	38.92	75.35	61.89	○	○									○		
66	"	438-1	15			○			6	232.275	1240.613	278.54	○	○						○			○		
67	"	22-3				○			1	16.00	16.00	2052.15								(公衆 便所)		○			
68	"	100~1	3		○				2	309.61	613.02	387.00		○										○	
69	"	101				○			3	336.446	719.408	806.955	○							○			○		
70	"	438-27					○					240.80								(自転車 置場)		○			
71	"	21	5			○		1	4	341.634	1164.2376	460.898										○			

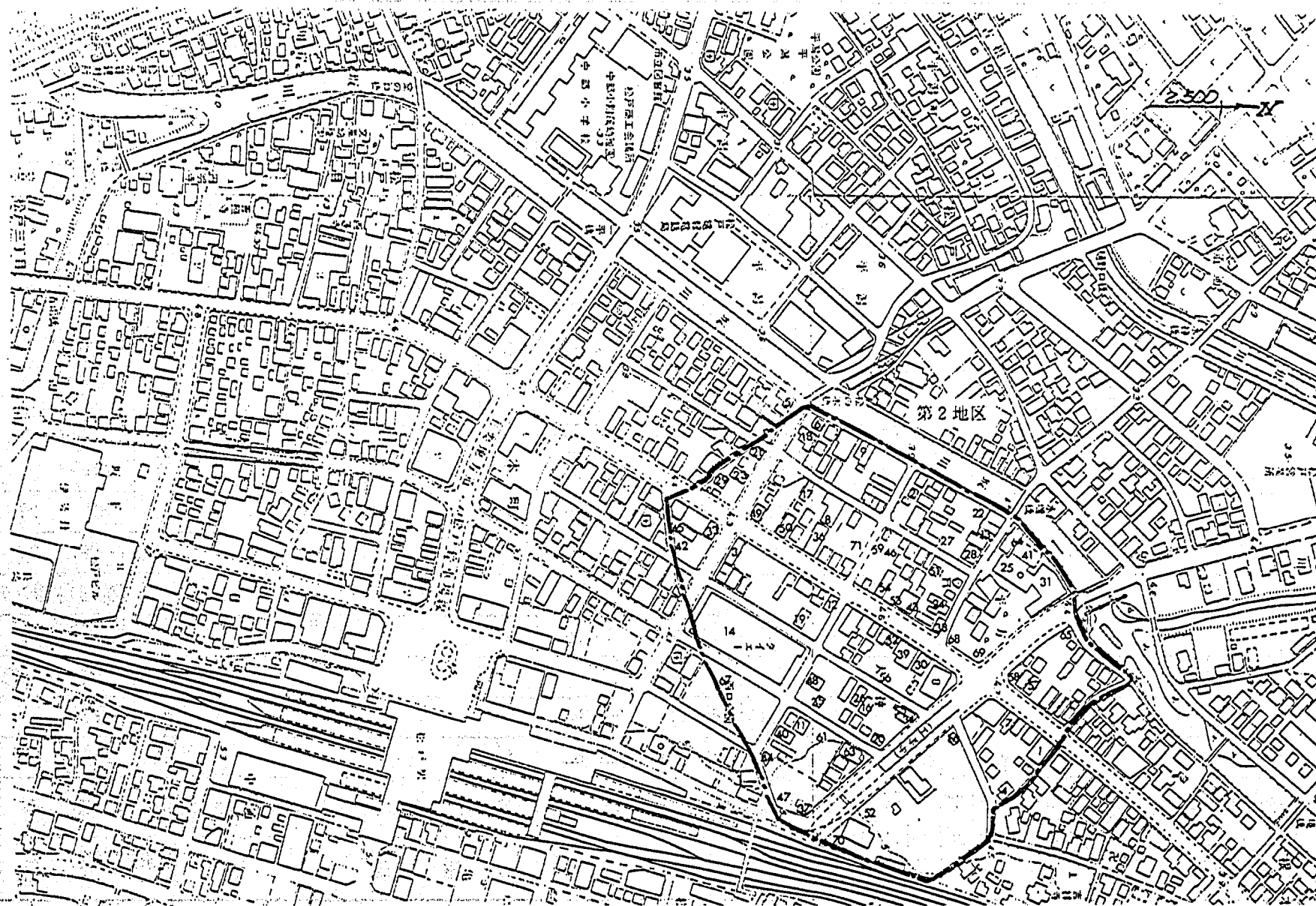


図 3 - 9 76条申請位置図

図中の番号は表 3 - 9 の図面番号である。

(5) 商品販売額の変化

松戸駅西口第二地区の商品販売額を、業種別商店数と松戸市平均業種別1店当り販売額から推計した値を表3-10で示す。

この推計によると、事業実施前の45年に19.8億円であった販売額が、事業実施中の51年には12.6億円に減少し、事業実施後の57年には83.0億円に増加している。

事業実施後の大幅な増加は大型店の進出によるものであり、大型店を除くとむしろ事業実施前より減少している。

仮に事業が実施されなかった場合の販売額を、松戸市販売額45年～51年年平均伸び率(14.2%)及び51年～54年年平均伸び率(7.1%)を用いて推計すると57年には66.0億円となり、事業実施により57年1年間で17.0億円増加したことになる。

事業の有無別に各年の販売額を直線補間により求めると、図3-10で示すとおり、45年～57年の累計では50.3億円の減少となっているが、今後も57年並の増加を維持できれば61年からは累計でも増加となる。

表3-10 商品販売額の推計

(万円)

区 分	45年		51年		57年	
	店舗数	販 売 額	店舗数	販 売 額	店舗数	販 売 額
その他の各種商品	1	31,957	—	—	—	—
呉服・服地・寝具	3	9,123	1	3,041	4	12,164
洋 服	—	—	—	—	1	1,997
くつ・履物	2	4,306	1	2,153	—	—
その他の織物・衣服・身の回り品	1	2,390	1	2,390	1	2,390
各種食料品	1	18,926	1	18,926	1	18,926
酒・調味料	3	14,052	1	4,684	2	9,368
鮮 魚	1	2,181	1	2,181	—	—
野菜・果実	4	8,416	3	6,312	1	2,104
菓子・パン	3	3,726	1	1,242	2	2,484
米 穀 類	1	4,494	1	4,494	—	—
その他の飲食品	4	7,844	4	7,844	—	—
飲 食 店	12	10,284	14	10,284	21	17,997
家具・建具・畳	5	15,700	6	18,840	7	21,980
金物・荒物	5	14,545	1	2,909	1	2,909
家庭用機械器具	5	21,960	3	13,176	1	4,392
医薬品・化粧品	2	4,852	2	4,852	3	7,278
燃 料	1	8,402	1	8,401	1	8,402
書籍・文房具	2	5,162	1	2,581	2	5,162
他に分類されない	4	9,256	5	11,570	7	16,198
小 計	60	197,576	48	125,880	55	133,751
百 貨 店 等	—	—	—	—	2	695,771
合 計	60	197,576	48	125,880	57	829,522

注) 1. 店舗数は商店街名簿、住宅地図等より

2. 販売額=商店数×54年松戸市平均1店当り販売額により算出

3. 百貨店等は、ダイエーとアーバンヒルで、ダイエーは54年松戸市平均百貨店売場面積当り販売額×ダイエー売場面積により算出し、アーバンヒルは、構成店舗数より、他の商店と同様に算出した。

4. 50年価格で表示。

5. 販売額原単位は、54年商業統計より

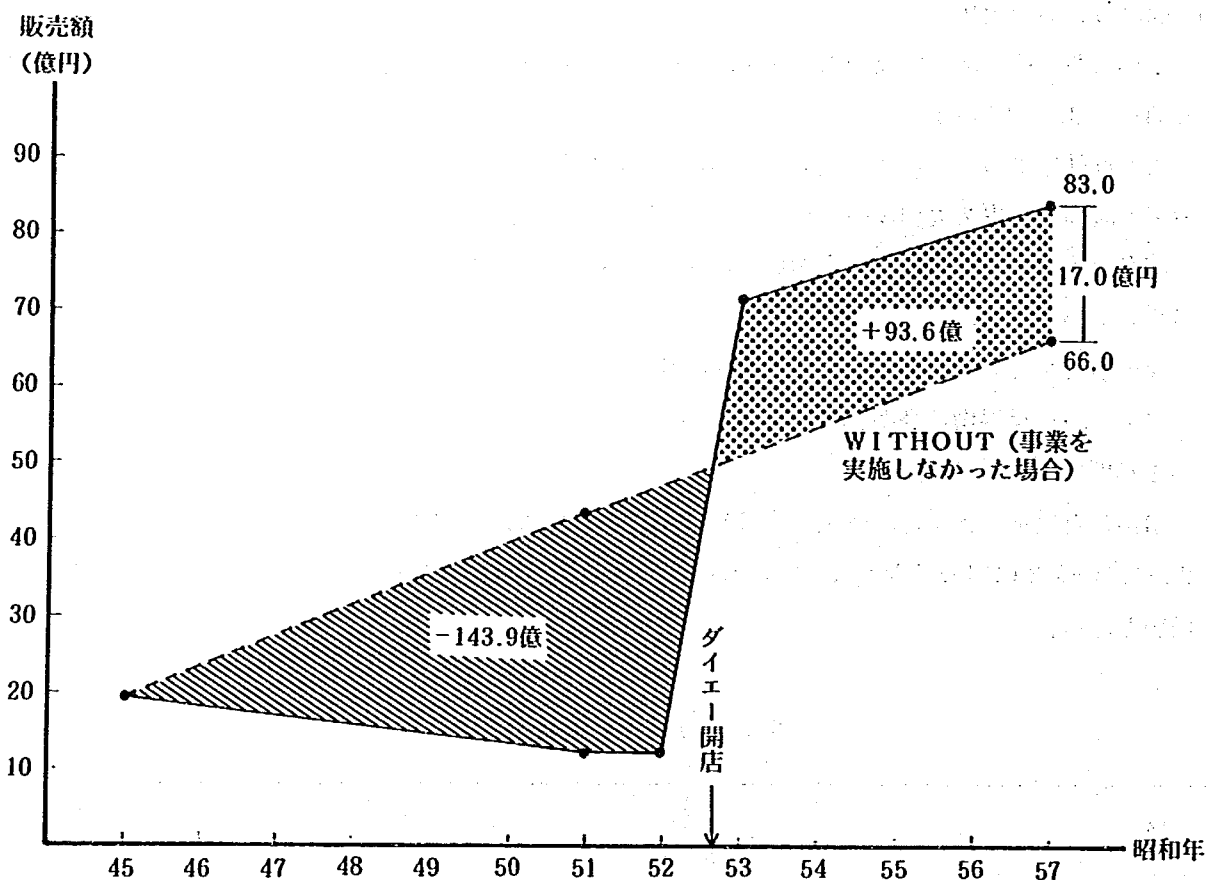


図 3 - 10 商品販売額の推移

3 - 2 行政需要の変化

松戸駅西口第二地区土地区画整理事業による松戸市の行政需要に表われる変化としては、人口の変化に伴う経常的経費の変化及び公共施設（道路・公園）の変化に伴う維持管理費の変化が主なものである。

人口 1 人当りの経常的経費は 71,500 円(類似団体別市町村財政指数表より、50 年価格)であり、土地区画整理事業実施前後の第二地区に係わる経常的経費の変化は次のとおりであるが、第二地区からの転出人口が松戸市内に留まっている場合には、松戸市としての経常的経費に変化はないことになる。

表 3 - 11 第二地区に係わる経常的経費の変化

年 度	4 6	5 5	5 5 - 4 6
人 口	1,437人	621	816
経常的経費	102,746千円	44,402	△ 58,344

注) 1. 人口は表 3 - 1 より
 2. 経常的経費 = 人口 × 1 人当り経常的経費
 1 人当り経常的経費は「類似団体別市町村財政指数表」(昭和 57 年 1 月自治省)より 55 年度値を 50 年価格に修正した。

次に、第二地区内の道路と公園の維持管理費の変化を推計する。「昭和 56 年度主要な施策の成果に関する説明書」(松戸市)によると、街路の維持管理費として市道 1 ㎡当り約 120 円投資している(舗装補修費 + 側溝補修費 + 歩道補修費 + 防犯灯維持管理補助費を市道総面積で除した値、50 年価格)。また、公園については 1 ㎡当り約 50 円投資している(失業対策事業の清掃、除草費を公園緑地面積で除した値、50 年価

格)。したがって、土地区画整理事業実施前後の第二地区に係わる道路、公園維持管理費の変化は表3-12のようになる。

表3-12 第二地区に係わる道路・公園維持管理費の変化（事業前後それぞれ1年間の比較）

		実 施 前	実 施 後	後 - 前
市 道	面 積	4,440 m^2	12,952	8,552
	維 持 管理費	528 千円	1,554	1,026
国 道	面 積	0 m^2	1,068	1,068
	維 持 管理費	0 千円	53	53
維持管理費計		528 千円	1,607	1,079

注) 1. 面積は表3-3より

2. 維持管理費の単価は、「昭和56年度主要な施策の成果に関する説明書」(松戸市)より作成、50年価格表示

3-3 税金の変化

(1) 固定資産税の変化

松戸駅西口第二地区土地区画整理事業が松戸市の税金に及ぼした効果を、固定資産税の面から把握する。

各年度の松戸駅西口第二地区における家屋・土地別、法人・個人別固定資産税課税標準額の推移は表3-13と図3-11で示すとおりである。

46年度～55年度の家屋の課税標準額の伸びを松戸市平均と比較すると、西口第二地区は11.01倍(実質)であるのに対し松戸市平均は2.29倍であり、西口第二地区は松戸市平均の4.8倍の伸びとなっている。

一方、土地の課税標準額の伸びでは、45年度～54年度に西口第二地区が2.24倍であるのに対し松戸市平均が7.46倍と、家屋と逆の状況を示している。これは、松戸市全域で広く住宅供給型の土地区画整理事業が進められたため、地価の上昇率が大きかったのに対し、西口第二地区は駅前であるため従前から比較的高い地価であったことによると思われる。

西口第二地区の主要地点における45年度～54年度の土地課税標準額の伸び率は、図3-12で示すとおりであり、幹線(都市計画道路)沿いが高く*裏にゆく程低くなっている。

*、地点番号6の伸びが、幹線に面していながら低いのは、道路の完成が55年度であったことによる。

表 3 - 13 第二地区固定資産税課税標準額の推移

(家 屋)

(名目)

(千円)

		4 6 年度	4 7 年度	4 8 年度	4 9 年度	5 0 年度	5 1 年度	5 2 年度	5 3 年度	5 4 年度	5 5 年度
第 2 地区	法人	133,862	146,543	144,096	88,136	83,625	79,618	1,555,996	1,559,162	1,630,710	3,068,265
	個人	71,272	72,839	76,832	100,509	242,672	394,976	478,990	844,772	910,979	1,239,347
	計	205,134	219,382	220,928	188,645	326,297	474,594	2,034,986	2,403,934	2,541,689	4,307,612

(実質)

(千円)

		4 6 年度	4 7 年度	4 8 年度	4 9 年度	5 0 年度	5 1 年度	5 2 年度	5 3 年度	5 4 年度	5 5 年度
第 2 地区	法人	203,129	209,347	179,001	92,386	80,552	73,652	1,366,107	1,314,639	1,347,694	2,440,943
	個人	108,152	104,056	95,443	105,355	239,558	365,380	420,536	712,287	752,875	985,956
	計	311,281	313,403	274,444	197,741	320,110	439,032	1,786,643	2,026,926	2,100,569	3,426,899

(土 地)

(名目)

(千円)

		3 8 年度	4 5 年度	4 8 年度	5 1 年度	5 4 年度
第 2 地区	法 人	37,879	478,611	1,401,851	1,830,265	2,122,758
	個 人	47,636	590,512	1,189,334	2,184,967	2,474,197
	計	85,515	1,069,123	2,591,185	4,015,222	4,596,955

(実質)

(千円)

		3 8 年度	4 5 年度	4 8 年度	5 1 年度	5 4 年度
第 2 地区	法 人	52,683	759,700	1,741,430	1,693,122	1,754,345
	個 人	66,253	937,321	1,477,431	2,021,246	2,044,791
	計	118,936	1,697,021	3,218,864	3,714,368	3,799,136

注) 1. 課税台帳より

2. GNP デフレーターを使用(50 年 = 100)

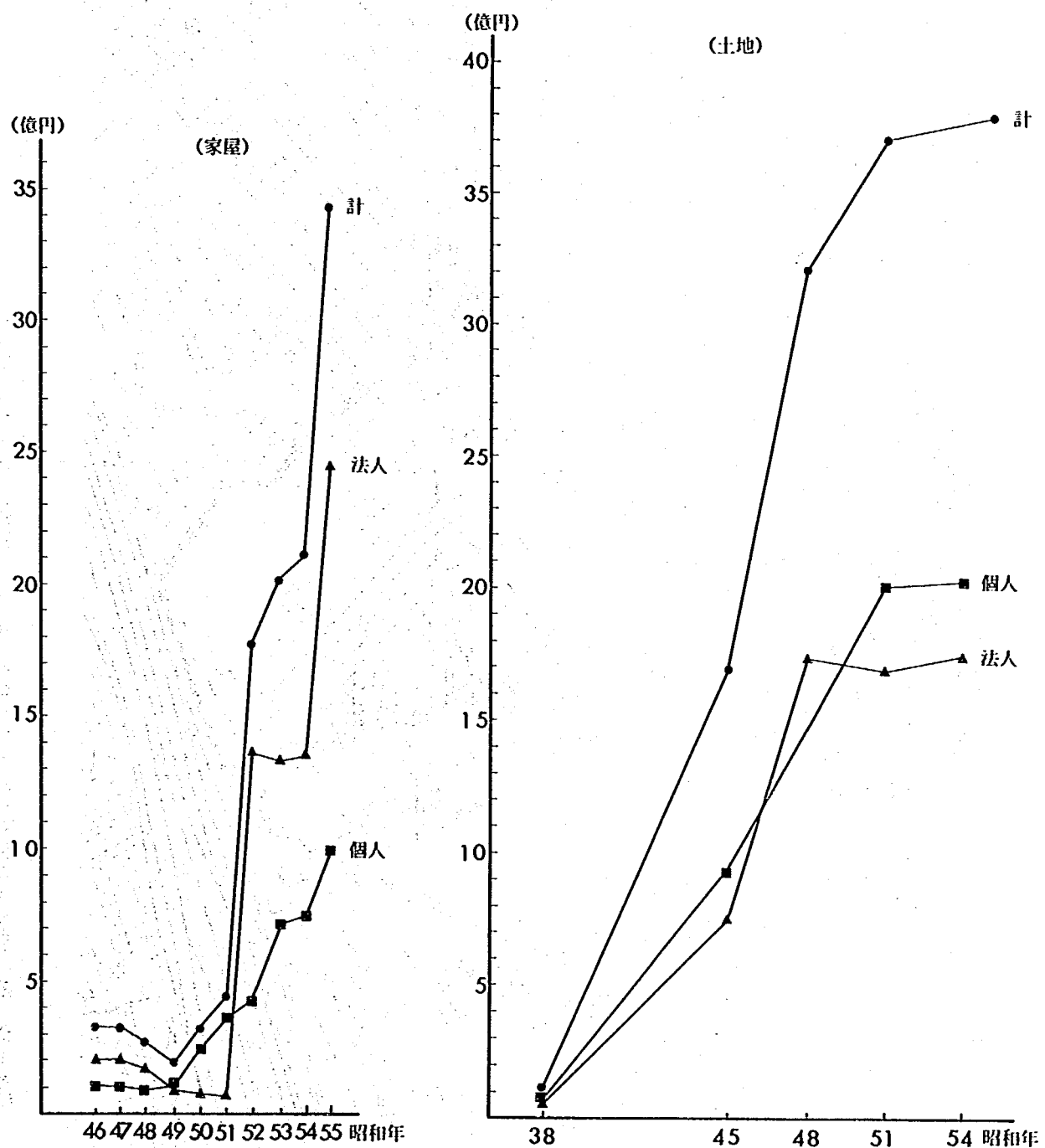


図3-11 第二地区固定資産税課税標準額の推移(実質)

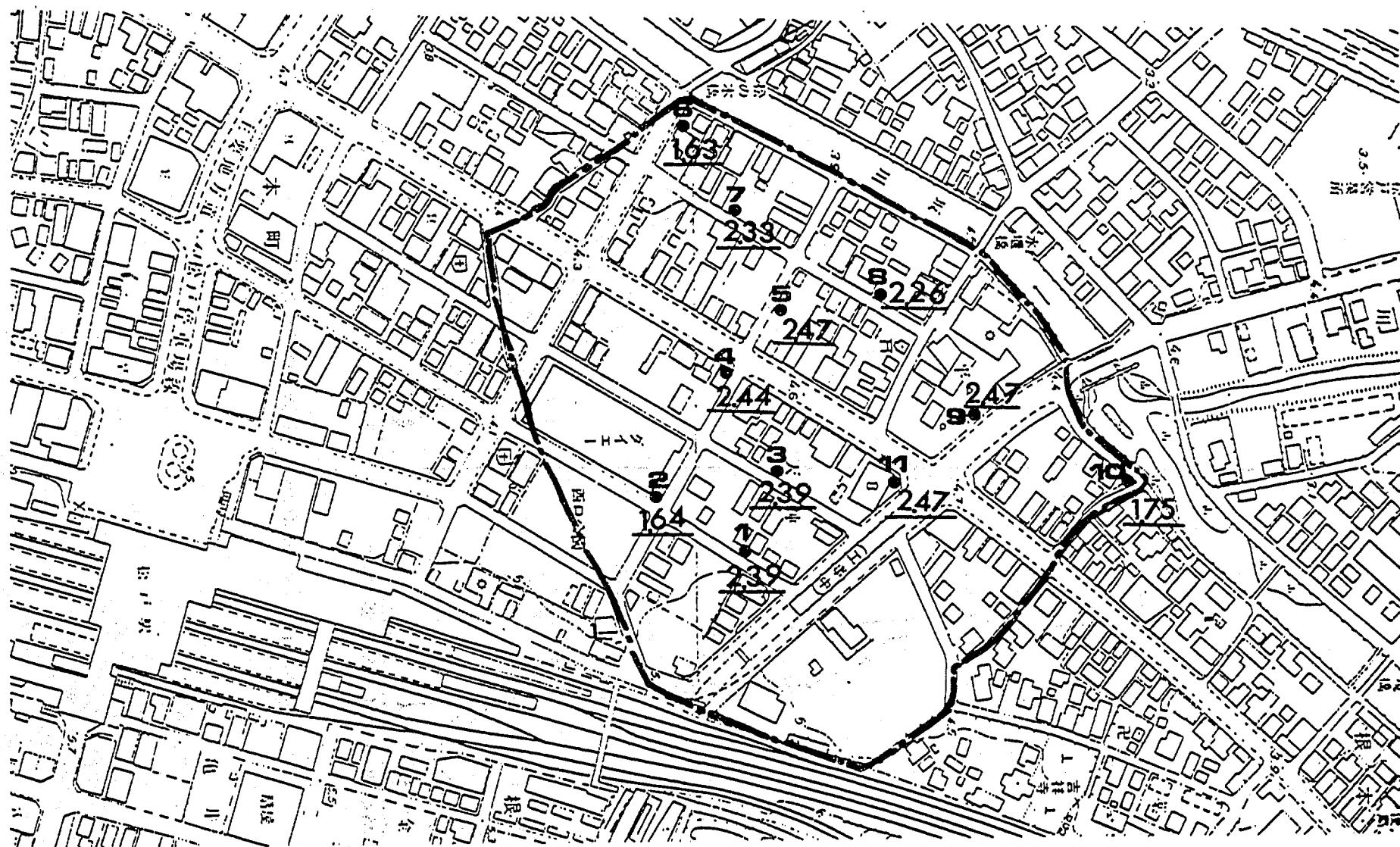


図3-12 第2地区主要地点土地課税標準額の伸び率（実質 54年度/45年度）

第二地区の事業実施による固定資産税の増収効果を、事業が実施されなかった場合の課税標準額を推計することにより計測する。

まず、事業が実施されなかった場合の家屋の課税標準額を、図3-5で求めた事業が実施されなかった場合の47年度～55年度の延床面積を46年度の当地区の木造・非木造の比率（各々58.4％、41.6％）により木造・非木造に区分し、これに47年度～55年度の松戸市平均木造・非木造別課税標準額㎡当り価格を乗じることにより求めた。この結果、事業実施により図3-13で示すとおり、課税標準額が47年度～55年度に66.3億円増加したことになる。

一方、事業が実施されなかった場合の土地の課税標準額は、6大都市を除く「全国市街地価格指数（商業地）」（日本不動産研究所）を用いて、土地地区の45年度課税標準額を基準とし求めた。この結果によれば事業実施により、47年度～54年度に46.3億円増加したことになる（55年度分増収も54年度と同じであると仮定すれば、47年度～55年度に46.3億円＋6.0億円＝52.3億円となる）。

したがって、事業実施による固定資産税の増収は、47年度～55年度の間に、

$$(66.3 \text{ 億円} + 52.3 \text{ 億円}) \times \frac{1.4}{100} = 1.7 \text{ 億円}$$

になる。

これは、松戸市負担分事業費（約7.7億円）の約22％に相当する。また、56年度以降の各年の増収を、55年度の増収と同じであると仮定した場合、市負担分事業費は、13年で回収できることになる（ $(7.7 - 1.7) \div (28.6 + 6.0) \times \frac{1.4}{100} = 12.5$ ）。

表 3 - 14 事業が実施されなかった場合の課税標準額の推計

年 度		4 6	4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4	5 5
家	延床面積 (㎡)	木 造 (58.4 %)	14,542	14,734	14,921	15,108	15,289	15,470	15,645	15,815	15,984
		非木造 (41.6 %)	10,358	10,496	10,629	10,762	10,891	11,020	11,145	11,265	11,386
		計 (100.0 %)	24,900	25,230	25,550	25,870	26,180	26,490	26,790	27,080	27,370
屋	円価㎡当 (㎡格り)	木 造	—	12,555	11,959	11,152	11,139	11,230	11,874	12,713	14,379
		非木造	—	27,361	24,309	22,197	24,261	26,255	25,836	27,300	29,483
		計	—	465,980	431,351	402,331	428,696	457,640	503,154	537,300	565,527
土	市街地価格指数 (45年=100)	木 造	—	182,575	176,204	166,399	168,288	171,695	183,691	198,895	215,448
		非木造	—	283,405	255,147	235,932	260,408	285,945	284,713	304,259	321,852
		計	—	465,980	431,351	402,331	428,696	457,640	503,154	537,300	565,527
地	課税標準額 (千円)	市街地価格指数 (45年=100)	—	127.1	153.8	183.7	176.9	177.8	179.8	183.0	188.7
		課税標準額	—	2,156,914	2,610,018	3,117,428	3,002,030	3,017,303	3,051,244	3,105,548	3,202,279

注) 1. 50 年価格にデフレート済

2. 市街地価格指数は「全国市街地価格指数」(日本不動産研究所)より、6 大都市を除く商業地のデータ。

表 3 - 15 事業実施による課税標準額の変化

(千円)

年 度		4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4	5 5	計
家	A 事業有	313,403	274,444	197,741	320,110	439,032	1,786,643	2,026,926	2,100,569	3,426,899	—
	B 事業無	465,980	431,351	402,331	428,696	457,640	468,404	503,154	537,300	565,527	—
	A - B	△ 152,577	△ 156,907	△ 204,590	△ 108,586	△ 18,608	1,318,239	1,523,772	1,563,269	2,861,371	6,625,383
土	C 事業有	(2,711,583)	3,218,864	(3,384,032)	(3,549,200)	3,714,368	(3,742,624)	(3,770,880)	3,799,136	—	—
	D 事業無	2,156,914	2,610,018	3,117,428	3,002,030	3,017,303	3,051,244	3,105,548	3,202,279	3,405,921	—
	C - D	554,669	608,846	266,604	547,170	697,065	691,380	665,332	596,857	—	4,627,923

注) 1. 50 年価格にデフレート済

2. 土地 C 欄()内は、実績値の直線補完により推計。

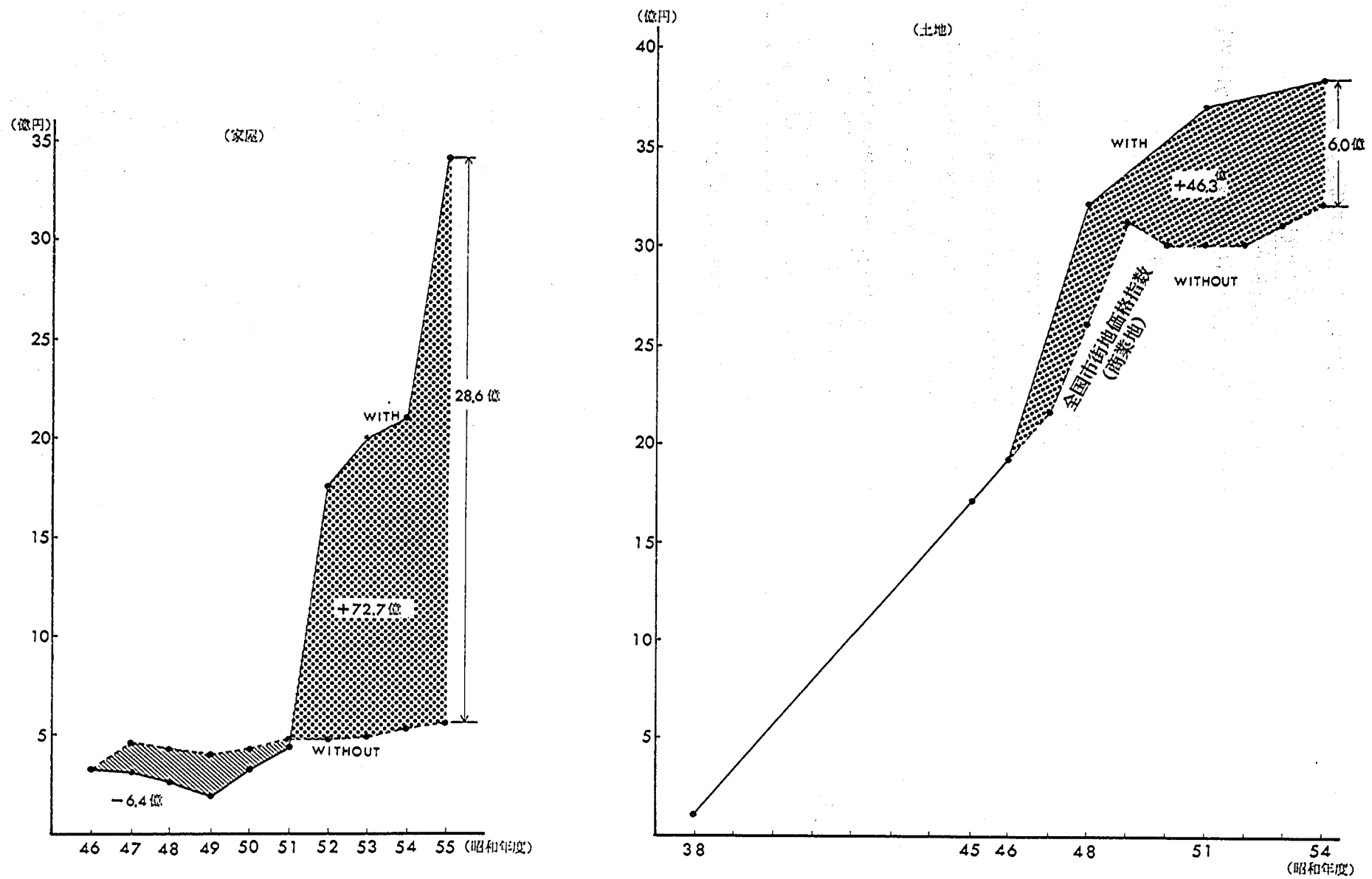


図 3-13 事業実施による固定資産税課税標準額の増加

(2) 地方交付税の変化

第二地区の市道の増加による、松戸市の地方交付税の増収を、次式により推計する。

$$\text{松戸市地方交付税増収額} = \text{地方交付税} \times \frac{\text{道路費}}{\text{基準財政需要額}} \times \frac{\text{第二地区市道増加面積}}{\text{市道総面積}}$$

表3-16で示すとおり、47年～55年に合計約300万円の増収であり、今後も毎年60万円程度の増収となる。

表3-16 地方交付税額の推計

年 度	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	計
A 地方交付税 (名目, 1,000円)	1,553,267	1,794,190	2,260,498	3,390,327	3,524,716	4,330,647	4,647,989	5,182,743	5,996,612	6,301,635	
B 同上 (実質, 1,000円)	2,357,006	2,563,129	2,808,072	3,553,802	3,479,483	4,006,149	4,080,763	4,366,254	4,951,785	5,009,249	
C 道路費 基準財政需要額	0.068	0.090	0.083	0.080	0.081	0.089	0.082	0.081	0.079	0.074	
D 市道総面積 (㎡)	3,378,272	3,599,334	4,090,560	4,457,000	4,633,000	4,938,000	5,056,000	5,170,000	5,147,000	5,110,000	
E 第2地区市道 増加面積 (㎡)	0	950	1,900	2,850	3,800	4,750	5,700	6,650	7,600	8,552	
F $= B \times C \times E / D$ 増収額(1,000円)	0	61	115	182	231	343	377	455	578	620	2,962

注) 1. GNPデフレーター使用(昭和50 = 100)

2. 第2地区の従前市道面積 = 4,400㎡, 従後市道面積 12,952㎡であり、47年～55年に等分に完成して行くものと仮定した。

(3) 法人税等の変化

第二地区の事業実施前後における商品販売額の変化を基に、法人税、法人県民税及び法人市民税の推計を行う。

まず、商品販売額を個人企業分と法人企業分に区分する。両者の比率は、当地区の実際の比率により、また百貨店等を除く販売額（表3-10参照）は個人40%、法人60%とした。百貨店等はすべて法人とした。

次に、販売額に対する経常利益率を個人17.7%（「個人企業経済調査年報」55年度、総理府、卸小売部門）、法人2.7%（「主要企業経営分析」55年、日本銀行、小売部門）と仮定する。

以上で推計できる利益は商店分のみであるため、松戸市の産業別個人企業所得の第3次産業と卸小売業の比率1.92（53年度「松戸市の統計」より）及び産業別市内純生産の第3次産業（公務を除く）と卸・小売業の比率2.81（53年度「松戸市の統計」より）を用いて、第3次産業の利益に拡大する。

税率はすべて標準税率を用いることとし、事業実施前後の税収の変化を推計すると表3-17で示すとおりになる。

表3-17 法人税等の変化

(万円)

		商 品 販 売 額	商 業 経 常 利 益	第3次産業 経 常 利 益	法 人 税 (40%)	法人県民税 法人税割 (5.2%)	法人市民税 法人税割 (12.1%)
実施前 45年	個人企業	79,070	13,995	26,870			
	法人企業	118,546	3,201	8,995			
	計	197,576	17,196	35,865	14,346	746	1,736
実施後 57年	個人企業	53,500	9,470	18,182			
	法人企業	776,022	20,953	58,878			
	計	829,522	30,423	77,060	30,824	1,603	3,730

(参考資料)

(1) 第一地区建築面積、延床面積、平均階数の推移

年度	3 7	3 8	3 9	4 0	4 1	4 2	4 3	4 4	4 5	4 6	4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4	5 5
建築面積	m ² 524,183	03 549,392	03 555,397	03 562,435	59 615,663	66 727,601	33 1,056,353	52 1,279,693	88 1,368,289	96 1,661,640	27 1,904,776	19 2,113,538	77 2,280,068	19 2,344,299	97 2,307,901	08 2,329,061	39 2,357,292	85 2,389,149	15 2,403,551
延床面積	m ² 565,211	99 590,464	99 596,469	99 610,545	55 663,774	40 783,242	11 1,264,161	34 1,565,483	82 1,673,048	22 2,116,491	21 2,697,410	38 3,751,164	76 4,329,850	32 4,699,193	11 4,720,910	83 4,810,300	51 5,056,621	63 5,415,640	29 5,448,609
平均階数	1.08	1.07	1.07	1.09	1.08	1.08	1.20	1.22	1.22	1.27	1.42	1.77	1.90	2.00	2.05	2.07	2.15	2.27	2.27

注) 課税台帳より作成

(2) 第一地区固定資産税課税標準額の推移

(名 目) (家 屋)

年度	3 7	3 8	3 9	4 0	4 1	4 2	4 3	4 4	4 5	4 6	4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4	5 5
法 人	91,926	91,926	91,926	91,926	101,897	154,123	268,222	358,097	360,468	376,569	498,726	723,922	1,691,952	2,052,377	2,047,293	2,203,847	2,409,057	2,627,730	2,667,457
個 人	52,320	55,617	55,952	57,140	59,553	84,473	182,502	301,466	322,990	410,315	691,608	1,124,194	1,304,277	1,321,004	1,418,938	1,488,470	1,610,989	1,731,564	1,722,881
計	144,246	147,543	147,878	149,066	161,450	238,596	450,724	659,563	683,458	786,884	1,190,334	1,848,116	2,996,229	3,373,421	3,466,231	3,692,317	4,020,046	4,359,294	4,390,338

(実 質) (千円)

年度	3 7	3 8	3 9	4 0	4 1	4 2	4 3	4 4	4 5	4 6	4 7	4 8	4 9	5 0	5 1	5 2	5 3	5 4	5 5
法 人	212,792	202,927	193,528	192,314	202,177	289,705	481,548	607,975	572,171	571,425	712,466	899,282	1,773,535	2,026,038	1,893,888	1,934,896	2,031,245	2,171,678	2,122,082
個 人	121,111	122,775	117,794	119,540	118,161	158,784	327,652	511,827	512,683	622,633	988,011	1,396,514	1,367,167	1,304,051	1,312,616	1,306,822	1,358,338	1,431,045	1,370,629
計	333,903	325,702	311,322	311,854	320,338	448,489	809,200	1,119,802	1,084,854	1,194,058	1,700,477	2,295,796	3,140,702	3,330,089	3,206,504	3,241,718	3,389,583	3,602,723	3,492,711

注) 1. 課税台帳より作成 2. GNPデフレーターを使用 (50年=100)

(土 地)

(名 目)

(千円)

		3 8年度	4 5年度	4 8年度	5 1年度	5 4年度
第1地区	法 人	46,606	730,426	1,993,525	2,485,595	2,825,738
	個 人	122,310	1,846,776	4,269,443	5,514,757	6,279,797
	計	168,916	2,577,202	6,262,968	8,000,352	9,105,535

(実 質)

(千円)

		3 8年度	4 5年度	4 8年度	5 1年度	5 4年度
第1地区	法 人	64,821	1,159,406	2,476,429	2,299,348	2,335,321
	個 人	170,111	2,931,390	5,303,656	5,101,533	5,189,915
	計	234,932	4,090,796	7,780,085	7,400,881	7,525,236

注) 1. 課税台帳より作成

2. GNPデフレーターを使用 (50年=100)

第4章 商業業務施設の立地過程に関する調査

区画整理事業の実施に伴って商業業務施設が立地してゆく過程を把握し、商業業務施設の立地に及ぼす区画整理事業の影響と、その他の要因による影響とのウェイトの違いを明らかにするため、松戸駅西口第一、第二地区土地区画整理事業区域を対象に事業所アンケート調査を行った。

4-1. アンケート調査の概要

(1) 対象地域

松戸市松戸駅西口第一、第二地区土地区画整理事業区域及び松戸駅ビル

(2) 実施期間

調査表配布 昭和57年11月1日～11月8日

“ 回収 “ 11月8日～11月15日

(3) 配布・回収状況

地区名	第一地区	第二地区	駅ビル	合計
抽出率	30%	100	100	
配布数	140票	160	121	421
回収数	126票	107	100	333
有効票数	104票	86	88	278
有効回収率	74.3%	53.8	72.7	66.0

(4) 調査項目

調査票参照

(5) 集計分析の方針

単純集計 地区別、地区全体

サンプルの特性把握

クロス集計

立地理由の分析

- ・事業に直接係わる要因と直接係わらない要因の区分
- ・事業効果のウェイトをみる

このアンケート調査は図4-1に示す都市計画事業と税収との因果フローチャートのうち、‘街路事業費ストック’が‘立体化(床面積の増)’と‘企業立地’に及ぼす影響を明らかにしようとするものである。すなわち、‘立体化’および‘企業立地’は、駅舎の整備・幹線道路の整備等種々の要因が相互に影響しあって生ずるものであると考え、それら種々の要因の中から区画整理事業に直接関連する要因を取り出し、その要因の立地に及ぼす影響を明示的に把握することを試みたものである。

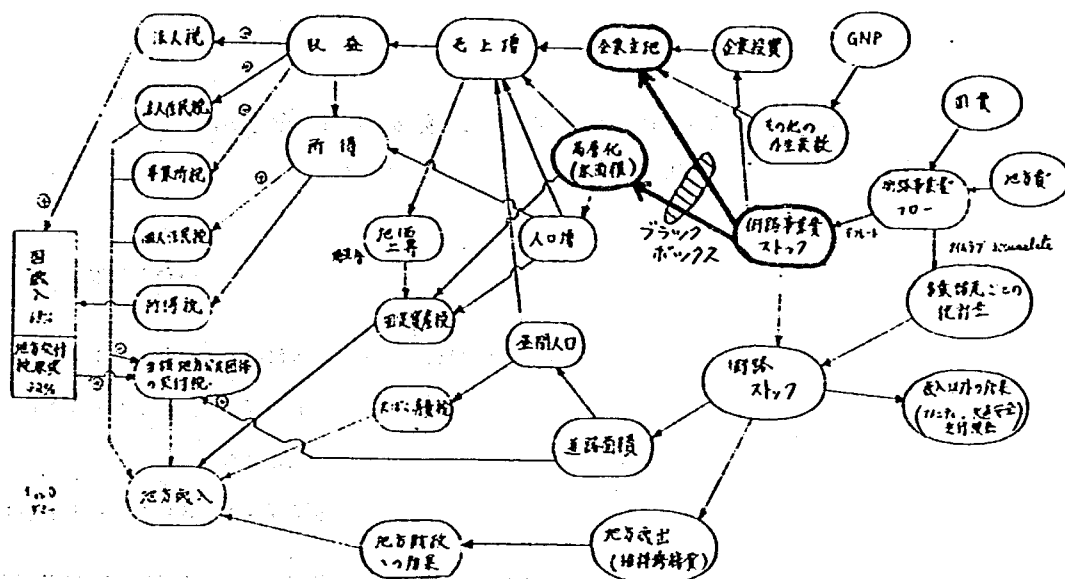


図 4-1 都市計画事業と税収との因果フローチャート

松戸駅西口における事業所の立地要因に 関するアンケート調査

昭和57年11月

調査企画実施機関：社団法人都市計画学会 東京都千代田区平河町2-16-14

電話(03)261-5407

調査協力：松戸市都市整備課 松戸市根本387-5

電話(0473)66-1111

調査にご協力をお願い

先般、はがきでお願い申し上げましたとおり、このたび社団法人都市計画学会では松戸市の協力のもとに、良好な市街地を形成する上で、土地区画整理事業等がどのように役立っているかを、明らかにするための調査を、物社会空間研究所に委託し、行うことになりました。

そこで、このアンケート調査により、皆様が、この地区で事業を営まれるようになった経過をお聞きし、今後の調査、さらには、良好な市街地形成のための事業等に活用していきたいと考えております。

このアンケート調査は、まず、あなたの事業所のことについておたずねし、次に、この地区で事業を営まれている理由、区画整理事業前後の変化などについてお聞きいたします。

お聞きした内容は、すべて統計的に処理して使用するものであり、外部にもれたり、他の目的に使用することは、決してございません。

お忙しいところ、まことにごめんどうとは思いますが、調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

不明な点につきましては、調査員に直接お尋ねになるか、下記へお問い合わせ下さい。

物社会空間研究所(沢木、綿織)

電話(03)467-4779

なお、この調査票の回収は、11月8日～11月15日にお伺いいたしますので、それまでにご記入のうえ、調査員にお渡し下さい。

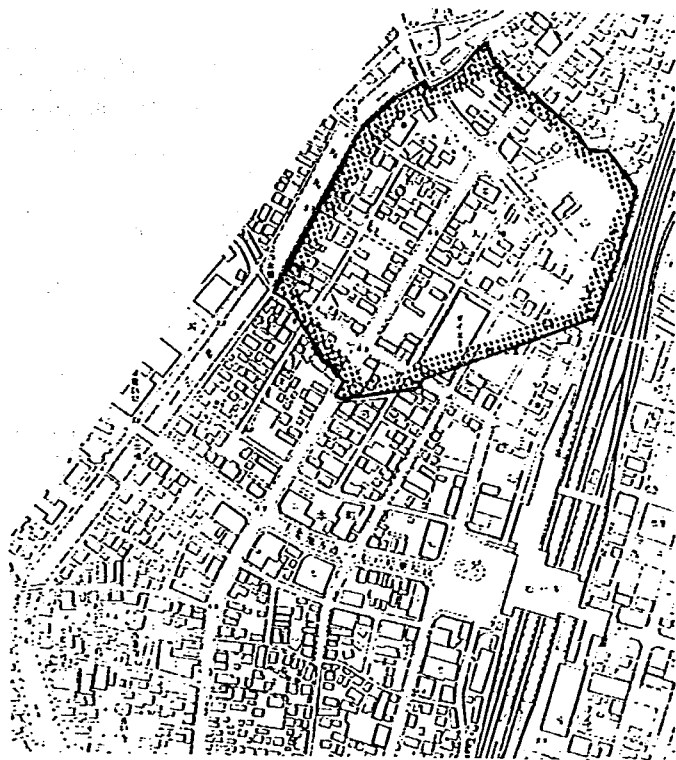
調査票の記入の仕方について

1. この調査票の記入は、原則として、事業主または、これに代わる方にお願いします。
2. 答は、特別な場合を除き、右側の□の中に、当てはまる番号を記入するか、右側の（ア、イ、ウ、エ）の中から当てはまる記号に○を付けて下さい。
3. 答が「その他」の場合には、（ ）の中に具体的に記入して下さい。

以下の質問にお答え下さい。

あなたが現在、事業を営んでいるこの地区（次の地図で示す範囲）では、昭和46年から土地区画整理事業という手法で市街地の整備が進められ、昭和48年から建物が建てられるようになりました。

これからの質問は、市街地整備が進められた昭和48年以降のことについてお答え下さい。



まず、あなたの事業所のことについておたずねします。ここで事業所と呼んでいるものは、商店、事務所、その他営業活動を行っている場所のことで、以下すべて事業所と呼びます。（次頁へ）

問1 あなたの事業所で現在営まれている業種は下の表-1のうちどれに該当しますか、該当する番号を右欄にご記入下さい。該当するものが複数ある場合は、主な業種を記入し、支店、支社、出張所などでは、この地区での業種をご記入下さい。

問1

※その他と回答した方は、具体的にその業種名を、右の()内にご記入下さい。()

問2 この地区で区画整理以前から営業している方のみお答え下さい。他の方は問3へお進み下さい。

(ア) あなたの事業所では区画整理を境にして、業種が変化しましたか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問2 (ア)

① 変化しなかった

② 変化した

問3へ

→(イ) 業種が変化した方のみお答え下さい。他の方は問3へお進み下さい。

この地区であなたの事業所が区画整理以前に営んでいた業種は表-1のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問2 (イ)

②その他と回答した方は、具体的にその業種名を、右の()内にご記入下さい。()

(表-1)

買回品商業	①	買回品総合(デパート)
	②	衣洋品(洋品、洋装、服地関係、寝具等)
	③	身辺雑貨(時計、宝石、メガネ、カメラ、アクセサリ、玩具、喫煙具、薬品、化粧品、靴、鞆等)
	④	文化品(書籍、レコード、画材、楽器、文具、スポーツ用品、電気器具、印鑑等)
最寄品商業	⑤	最寄品総合(スーパーマーケット、フードセンター、総合食品等)
	⑥	生鮮食料品(野菜、果物、魚貝類、肉類等)
	⑦	一般食料品(インスタント食品、ジュース、米、調味料、酒等)
	⑧	菓子(和洋菓子、パン等)
	⑨	日用雑貨(洗剤、食器、金物、雑貨、生花等)
その他商業・サービス業	⑩	飲食店(飲食、喫茶関係等)
	⑪	レジャー業(映画、ボーリング、演劇、遊戯場、パチンコ等)
	⑫	サービス業(自動車修理、ガソリンスタンド、駐車場、美容室、クリーニング、ホテル、浴場等)
	⑬	特殊専門店(自動車小売、中古品、家具、ペット、種苗等)
	⑭	金融・保険(質屋、貸金業、銀行、保険等)
	⑮	不動産(不動産仲介、ビル賃貸、建売・土地売買等)
	⑯	運輸・通信(運送、倉庫、有線、タクシー等)
建設・製造業	⑰	土木・建設・設備工事
	⑱	食品製造、製造小売
	⑲	出版・印刷
	⑳	医院
	㉑	その他

次に、あなたの事業所の規模についておたずねします。以下の質問の回答を番号で右欄にご記入下さい。

問3 あなたの事業所は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問3

① 本社(支社等あり)	② 本社(支社等なし)	③ 支社(支店)
④ 本店(支店等あり)	⑤ 本店(支店等なし)	
⑥ 営業所・出張所	⑦ 個人経営	⑧ その他

③、④と回答した方は本社(本店)の所在地をご記入下さい。

都道府県

区市町村

(次頁へ)

問4 あなたの事業所の資本金は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。支社、支店、出張所の場合は、本社、本店の資本金でお答え下さい。

問4

① 250万円未満	② 250～500万円未満	③ 500～750万円未満
④ 750～1000万円未満	⑤ 1000～5000万円未満	⑥ 5000万円以上
⑦ 個人経営		

⑥と回答した方は具体的にその金額をご記入下さい。

万円

これからの質問は当該地区の事業所についてお答え下さい。

問5 あなたの事業所の従業員数(経営者も含む)は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問5

① 1人	② 2人	③ 3～5人
④ 6～10人	⑤ 10人～	

⑤と回答した方は具体的にその人数をご記入下さい。

人

問6 あなたの事業所の事業に利用している事務所あるいは店舗の延床面積は、次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい(賃貸業の方は自ら利用している事務室等の延床面積と賃貸に供している部分の延床面積の合計をご記入下さい)。

問6

① 33㎡未満	② 33～66㎡未満	③ 66～99㎡未満	④ 99㎡以上
---------	------------	------------	---------

④と回答した方は具体的にその面積をご記入下さい。

㎡

問7 あなたの事業所の権利関係は、次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問7 (ア)

(ア) 土地(①. 所有 ②. 共同所有 ③. 借地 ④. その他)

(イ)

(イ) 建物(①. 所有 ②. 借家)

問8 あなたの事業所の取引金額からみた主要な出荷先、販売先等の形態は、次のどちらに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問8

①. 特定の取引先に販売、サービスしている。

②. 特定せずに地域的にサービスしている(小売店等)。

問9 問8で①と回答した方は、取引先の住所を記入し、その交通手段を()の中から選び右欄に番号でお答え下さい。

(ア) 住所

都道府県

市区町村

(イ) 交通手段(①. 自動車 ②. 電車 ③. バイク ④. 徒歩・自転車 ⑤. その他)

問9 (イ)

(次頁へ)

問10 あなたの事業所の取引金額からみた主要な入荷先、仕入先の住所を記入し、その交通手段を右欄に番号でご記入下さい。

(ア) 住所

都道府県

市区町村

(イ) 交通手段(①.自動車 ②.電車 ③.バイク ④.徒歩・自転車 ⑤.その他)

問10
(イ)

問11 昭和48年以降、あなたの事業所がこの地区で新たに営業を開始した時期はいつですか。昭和48年以前から営業しており、区画整理で一旦中断し、その後再開した方と、昭和48年以降新規に立地した方は、その時期をご記入下さい。また、昭和48年以前から継続して営業している方は、「継続営業」に○印を付けて下さい。

営業開始時期 昭和 年 月 (昭和48年以降のことです)

継続営業

問12 あなたの事業所の地価(土地購入時)、地代、家賃(現在)についてお聞きます。区画整理後土地を購入した方は、その時の地価と購入年次をお答え下さい。区画整理以前から土地を所有していた方は、「継続所有」に○を付けて下さい。地代と家賃については、現在の金額をご記入下さい。

土地	地価	千円/㎡	土地購入年次	昭和	年
所有	継続所有				
地代 (総額)	千円/円	(㎡当り)		千円/月	
家賃 (総額)	千円/円	(㎡当り)		千円/月	

問13 あなたの事業所が、区画整理後、現在地に立地する以前の所在地はどこでしたか。該当する番号を、右欄に記入し、②または③と答えた方は、以前の住所をご記入下さい。

問13

①	元々この地区内であった
②	この地区外(松戸市内 町 丁目 番地)
③	この地区外(松戸市外 区市区村)
④	この地区で新規に事業所を開設した

次の質問には、問13で②、③または④と答えた方のみお答え下さい。他の方は問15へお進み下さい。

問14 あなたの事業所が立地している地区で、道路、下水道等の市街地整備が行われたことを知っていましたか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

問14

- ① 立地する以前から知っていた。
- ② 立地してから知った。
- ③ 今日まで知らなかった。

次に、あなたの事業所が、この地区に立地した理由を、お聞きます。

問15 あなたの事業所が、現在地で、市街地整備後、新規立地あるいは継続立地した理由について、以下の項目毎に(ア.非常に重視した イ.重視した ウ.あまり考えなかった エ.まったく考えなかった)の中から該当する番号を一つ選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

- (1) あなたの事業所の立地している地区(以下この地区と呼ぶ)は、買物客が多いかどうか。
- (2) この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。
- (3) この地区は仕入、配達に便利かどうか。
- (4) この地区は取引、セールス、打合せに便利かどうか。

まったく考えなかった
あまり考えなかった
非常に重視した
重視した
(ア、イ、ウ、エ)
(ア、イ、ウ、エ)
(ア、イ、ウ、エ)
(ア、イ、ウ、エ)

(次頁へ)

(5) この地区の地価、地代、家賃などが考えていた条件に合うかどうか。

まったく考えなかったエ
あまり考えなかったウ
重視したイ
非常に重視したア
(ア, イ, ウ, エ)

(6) 広さ、形態が適当な土地、建物かどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(7) 地区のイメージが良く、この地区に店舗や事務所が立地することによって、宣伝効果があるかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(8) この地区なら他の地区に比べて、銀行の融資が受けやすいかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(9) この地区の購買客の所得水準が高いかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(10) 以前からこの地区で営業していて、継続して営業できるかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(11) 以前からこの地区で営業していて、他の地区へ移転できるかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(12) この地区に店舗や事務所を設けるだけの経済的余裕があるかどうか。

(ア, イ, ウ, エ)

(13) その他(具体的に記入下さい)。

(ア, イ, ウ, エ)

問16 問15であげた13項目の中で、立地した理由として最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

問16

問17 問15の「(1). この地区は買物客が多いかどうか。」と「(2). この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。」において、「ア. 非常に重視した。」あるいは、「イ. 重視した。」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問19へお進み下さい。

買物客が多いまたは増そうだと判断した理由については、以下の項目毎に(ア. 非常に重要 イ. やや重要 ウ. あまり重要でない エ. 重要でない)の中から該当する番号を一つ選択して、右の(ア, イ, ウ, エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

非常に重要
やや重要
重要でない
あまり重要でない
(ア, イ, ウ, エ)

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自転車で行くことが容易であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内での交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、周辺のまちから自動車で行く買物客に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車で行く買物客の負担が少なくなり利用しやすいから。

(ア, イ, ウ, エ)

・鉄道について

(7) この地区は松戸駅から近いため、駅の利用客を購買客として見込めるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いため、周辺のまちから電車で行く買物客に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、周辺のまちからくる買物客に便利になりそうだから。

(ア, イ, ウ, エ)

・バスについて

(10) この地区はバス停が近いため、買物客に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(11) この地区は市街地整備が行われたことにより、将来バス停が設置され、買物客に便利になりそうだから。

(ア, イ, ウ, エ)

(12) この地区はバスの運行本数が多く買物客に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(次頁へ)

あまり重要でない
重要でない
エ
ウ
イ
ヤ
重要
ア
非常に重要

03 この地区は市街地整備が行われたことにより、将来バスの運行本数が増加し、買物客に便利になりそうだから。

・買物客について

04 この地区に住んでいる人が多いから。

(ア, イ, ウ, エ)

05 この地区は市街地整備が行われたことにより、将来人口が増えそうだから。

(ア, イ, ウ, エ)

06 松戸市の人口が多いから。

(ア, イ, ウ, エ)

07 松戸市の人口が将来増えそうだから。

(ア, イ, ウ, エ)

08 この地区の通行人が多いから。

(ア, イ, ウ, エ)

09 この地区は市街地整備が行われたことにより、通行人が増えそうだから。

(ア, イ, ウ, エ)

00 この地区は以前からの固定客がくることができるから。

(ア, イ, ウ, エ)

・他の店舗について

01 松戸駅周辺には、大型店があるから。

(ア, イ, ウ, エ)

02 松戸駅周辺には、商店街があるから。

(ア, イ, ウ, エ)

03 近くに同業者がいないから。

(ア, イ, ウ, エ)

04 近くに同業者がいるから。

(ア, イ, ウ, エ)

05 周辺に同じような商店街がないから。

(ア, イ, ウ, エ)

・その他について

06 この地区は市街地整備が行われ、きれいになったから。

(ア, イ, ウ, エ)

07 この地区は保安上安心できるから。

(ア, イ, ウ, エ)

08 その他(具体的に記入下さい)。

(ア, イ, ウ, エ)

()

問18 問17であげた28項目の中で最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

問18

問19 問15の「(3) この地区は仕入配達に便利かどうか」、「(4) この地区は取引、セールス、打合せに便利かどうか」において、「ア. 非常に重視した」、「イ. 重視した」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問21へお進み下さい。

仕入、配達、セールス、打合せなどに便利だと判断した理由について、以下の項目毎に(ア. 非常に重要、イ. やや重要、ウ. あまり重要でない、エ. 重要でない)の中から該当する番号を選択して、右の(ア, イ, ウ, エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自動車で行くことが容易であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内の交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、自動車での来客に便利であるから。

(ア, イ, ウ, エ)

(次頁へ)

あまり重要でない
重要でない
エ
ウ
イ
ヤ
重要
ア
非常に重要

あまり重要でない
重要でない
エ
や重要
イ
非常に重要
ア

(6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車での来客にとって負担が少なくなり利用しやすいから。

・鉄道について

(7) この地区は松戸駅に近く、業務上便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

(8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いので、業務上便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

(9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、業務上便利になりそうだから。

(ア、イ、ウ、エ)

(10) この地区は、松戸駅の路線系統が多いので、業務上便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

・その他について

(11) この地区は取引先が近くにあって便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

(12) この地区は配送センター等が近くにあって便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

(13) 松戸市内に多くの企業が集積しているので、業務上便利であるから。

(ア、イ、ウ、エ)

(14) その他(具体的に記入下さい)。

(ア、イ、ウ、エ)

問20. 問19であげた14項目の中で最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

問20

次は、土地や建物の所有形態についての質問です。

現在の事業所の土地、建物の両方を所有または、建物のみを所有している事業所のみお答え下さい。他の方は問24へお進み下さい。

問21. この地区では土地区画整理事業による市街地整備が行われましたが、あなたの事業所では、区画整理以前の事業所と現在の事業所の延床面積に変化がありますか。以下の項目から該当する番号を選択し、右欄にご記入下さい。賃貸業の方は賃貸に供している部分を含めてお答え下さい。

問21

- (1) 区画整理を機会に建物を大きくした。
- (2) 区画整理を機会に、土地を買い足し、建物を大きくした。
- (3) 区画整理を機会に、建物を改築(改装)した。
- (4) 他の地区で事業を営んでいたが、区画整理後この地区へ事業所を開設した。
- (5) 何もしていない(移転による軽微の改装を含む)。
- (6) 建物が小さくなった。

問26へ

問22. 問21で、(1)、(2)、(3)と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

あなたの事業所を建替えまたは、改装された理由について、以下の項目毎に(ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない)の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

- (1) 道路が広がり、斜線制限が緩和されるなど、建築条件が良くなったから。
- (2) 区画整理により、以前の建物を移転または、取壊すことになったから。
- (3) 区画整理により、移転補償費が入り資金的に有利となったから。
- (4) この地区が整備され銀行の融資が受けやすくなったから。

まったく関係しない
エ
あまり関係しない
ウ
関係する
イ
非常に関係する
ア

(次頁へ)

まったく関係しない
あまり関係しない
関係する
非常に関係する
(ア, イ, ウ, エ)

- (5) この地区が整備され、事業を拡大してもやっていける条件がととのったから。
- (6) 前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装をする必要を感じていたが、区画整理をきっかけに実行した。
- (7) 区画整理とは直接関係なく、前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装を考えていた。
- (8) その他（具体的に記入下さい）。

(ア, イ, ウ, エ)

問23 問22で建替えまたは、改装した理由としてあげた8項目の中で、最も重視したものを選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

問23

次は、建物や事務所、店舗などを借りて営業している事務所（テナント）への質問です。他の方は問27へお進み下さい。

問24 この地区は街路、下水道等の市街地整備が実施されていますが、現在の場所で事業を行うにあたって、これらの市街地整備により、あなたの事業所はどのように変わりましたか。以下の項目から該当する番号を選択して、右欄にご記入下さい。

問24

- 問27へ
- (1) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、事業所の延床面積を拡大した。
 - (2) 他の地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、この地区へ事業所を開設した。
 - (3) 以前からこの地区で事業を営んでおり、市街地整備後も変らない。
 - (4) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備後、事業所の延床面積を縮小した。

問25 問24で(1)と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

この地区で市街地整備実施後、事業所の面積を拡大した理由について、以下の項目毎に（ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない）の中から該当する番号を選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

まったく関係しない
あまり関係しない
関係する
非常に関係する
(ア, イ, ウ, エ)

- (1) 以前事業所として使っていた建物が移転、建替えまたは、改装され、大きくなったから。
- (2) この地区に新しくビルが建ったので移転した。
- (3) 以前事業所として使っていた建物が移転、建替えまたは、改装等によって使えなくなったから。
- (4) この地区が整備され銀行の融資が受けやすくなったから。
- (5) この地区の市街地整備が行われたので、事業所を拡大してもやっていける条件がととのったから。
- (6) 以前から事業所面積の拡大を考えていたが、市街地整備をきっかけに実行した。
- (7) 市街地整備とは直接関係なく、以前から事業所面積の拡大を考えていた。
- (8) その他（具体的に記入下さい）。

(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)
(ア, イ, ウ, エ)

問26 問25で事業所面積を拡大した理由としてあげた7項目の中で最も重視した項目を選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

問26

（次頁へ）

以下の質問は、すべての方がお答え下さい。

問27. あなたの事業所では、市街地整備後の地区に、新規あるいは、継続立地する以前に、他の地区で立地を考えていましたか。以下の項目から該当する番号を選んで、右欄にご記入下さい。

問27

- (1) 松戸市内の他の地区を考えていた。
- (2) 松戸市外の他の地区を考えていた。
- (3) 考えていなかった。

問28. 問27において(1)、(2)と回答した方のみお答え下さい。その候補地名と、実際の立地の有無、立地をとりやめた場合には、やめた理由となった候補地側の問題点を下にご記入下さい。

候補地名	立地の有無	立地をとりやめた候補地側の問題点
例 (柏市・*町)	(有、 ☒)	(地価が高いため。)
(1) ()	(有、無)	()
(2) ()	(有、無)	()
(3) ()	(有、無)	()

問29. この地区は先に述べたとおり、土地区画整理事業により整備されましたが、この地区に立地したことを、現時点で、総合的に判断した場合、どう評価しますか。以下の項目から該当する番号を選んで、右欄にご記入下さい。

問29

- (1) 期待以上に良かった。
- (2) 期待どおりだった。
- (3) どちらともいえない。
- (4) 少し期待はずれだった。
- (5) まったく期待はずれだった。

ところで、土地区画整理事業をはじめとする、市街地の整備について、あなたが日頃から考えていらっしゃるご意見を、次にご自由にお書き下さい。

以上で質問はすべて終了です。どうもご協力ありがとうございました。

番 号	
調 査 員	
配 布	11 月 日
回 収	11 月 日
問 合 せ 先	

4-2. サンプルの属性

(1) 業 種

地区全体では買回品商業が32%，最寄品商業が21%，その他商業・サービス業が34%，業務等が30%という比率である。

地区別では，第一地区のその他商業・サービス業が多く，第二地区の最寄品商業が少く，駅ビルの買回品商業が多い点に特徴がある。

(参考) 母集団の業種構成

	第一地区	第二地区	駅ビル	全 体
買 回 品	20	31	46	26
最 寄 品	18	10	30	18
飲 食 娯 楽	35	27	10	30
その他商業	2	3	1	2
業 務	25	29	13	24
合 計	100	100	100	100

注) 「松戸駅西口地区総合近代化計画報告書」
(昭和57年3月，松戸市)及び商店会名簿等より

問1. あなたの事業所で現在営まれている業種は下の表-1のうちどれに該当しますか，該当する番号を右欄にご記入下さい。該当するものが複数ある場合は，主な業種を記入し，支店，支社，出張所などでは，この地区での業種をご記入下さい。

	①	②	③	④⑤⑥
第1地区	19.42% (20)	20.39% (21)	49.6% (51)	4.85% (5) 2.87% (3) 2.87% (3)
第2地区	33.72% (29)	9.29% (8)	36.04% (31)	15.13% (13) 3.48% (3) 2.34% (2)
駅ビル	44.18% (38)		32.57% (28)	13.96% (12) 4.65% (4) 4.64% (4)
地区全体	31.63% (87)	20.72% (57)	34.19% (94)	4.37% (12) 1.82% (5) 7.27% (20)

注) ()内はサンプル数

(2) 本支店別

地区全体では本店が22%, 支店等が46%, 個人経営が31%である。

地区別では、第一地区の本店が多いこと、第二地区の個人経営が多いこと、駅ビルの支店等が多いことに特徴がある。

問3. あなたの事業所は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

①	本社（支社等あり） 本店（支店等あり）	②	本社（支社等なし） 本店（支店等なし）	③	支社（支店）
④	営業所・出張所	⑤	個人経営	⑥	その他

	①	②	③	④	⑤	⑥
第1地区		24.51% (25)	19.61% (20)		39.22% (40)	
	6.86% (7)			8.82% (9)		0.98% (1)
第2地区		9.52% (8)	22.62% (19)		52.38% (44)	
	8.33% (7)		5.95% (5)			1.2% (1)
駅ビル	14.94% (13)		71.26% (62)		11.49% (10)	
		1.15% (1)				1.16% (1)
地区全体	9.89% (27)	12.45% (34)	37.00% (101)		30.77% (84)	
				8.79% (24)		1.10% (3)

(3) 経営規模

資本金でみると、地区全体では5,000万円以上が最も多いが、これは駅ビルのテナントに大手企業が多いためであり、第一地区では250万円未満が最も多く、第二地区では個人経営が最も多くなっている。

従業員規模では、各地区共3～5人が最も多く、地区全体では42%を占めている。

延床面積では、第一地区で99㎡以上、第二地区で33～66㎡未満、駅ビルで33㎡未満が最も多くなっている。

問4. あなたの事業所の資本金は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。
支社、支店、出張所の場合は、本社、本店の資本金でお答え下さい。

①	250万円未満	②	250～500万円未満	③	500～750万円未満
④	750～1000万円未満	⑤	1000～5000万円未満	⑥	5000万円以上
⑦	個人経営				

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
第1地区	34.62% (36)			9.62% (10)	17.31% (18)	24.03% (25)	
		6.73% (7)	4.81% (5)	2.88% (3)			
第2地区	16.87% (14)		9.64% (8)	15.66% (13)	43.37% (36)		
		4.82% (4)	7.23% (6)	2.41% (2)			
駅ビル	11.90% (10)			33.33% (28)	39.30% (33)		
		5.95% (5)	4.76% (4)	4.76% (4)			
地区全体	22.14% (60)			16.97% (46)	23.62% (64)	22.51% (61)	
		5.90% (16)	5.54% (15)	3.32% (9)			

問5. あなたの事業所の従業員数(経営者も含む)は次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

①	1人	②	2人	③	3～5人
④	6～10人	⑤	10人～		

	①	②	③	④	⑤
第1地区		20.19% (21)	34.62% (36)	17.31% (18)	24.03% (25)
	3.85% (4)				
第2地区	11.76% (10)	22.35% (19)	43.53% (37)	11.76% (10)	10.60% (9)
駅ビル		48.86% (43)		30.68% (27)	11.37% (10)
	1.14% (1)	7.95% (7)			
地区全体		16.97% (47)	41.88% (116)	19.86% (55)	15.87% (44)
	5.42% (15)				

問6. あなたの事業所の事業に利用している事務所あるいは店舗の延床面積は、次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい（賃貸業の方は自ら利用している事務室等の延床面積と賃貸に供している部分の延床面積の合計をご記入下さい）。

①	33㎡未満	②	33～66㎡未満	③	66～99㎡未満	④	99㎡以上
---	-------	---	----------	---	----------	---	-------

	①	②	③	④
第1地区	25.00% (26)	23.08% (24)	21.15% (22)	30.77% (32)
第2地区	19.77% (17)	43.02% (37)	15.12% (13)	22.09% (19)
駅ビル	48.19% (40)		26.51% (22)	16.87% (14)
地区全体	30.40% (83)	30.40% (83)	17.95% (49)	21.25% (58)

(4) 権利関係

問7. あなたの事業所の権利関係は、次のうちどれに該当しますか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

(ア) 土地 (①. 所有 ②. 共同所有 ③. 借地 ④. その他)

(イ) 建物 (①. 所有 ②. 借家)

(ア)

	①	③	④
第1地区	43.88% (43)	42.86% (42)	13.26% (13)
第2地区	35.37% (29)	34.15% (28)	25.60% (21)
駅ビル	53.49% (46)	40.70% (35)	
地区全体	27.07% (72)	43.61% (116)	25.94% (69)

4.88%
(4)

5.81%
(5)

3.38%
(9)

(イ)

	①	②
第1地区	61.39% (62)	38.61% (39)
第2地区	45.35% (39)	54.65% (47)
駅ビル	1.16% (1)	98.84% (85)
地区全体	37.36% (102)	62.64% (171)

(5) 入荷先・仕入先

地区全体では松戸市(44 %)と、東京都(41 %)が多く、第一地区では松戸市(56 %)が、駅ビルでは東京都(53 %)が特に多くなっている。

利用交通手段では、各地区共自動車に大きく依存しており、地区全体で80 %が自動車利用である。

問10. あなたの事業所の取引金額からみた主要な入荷先，仕入先の住所を記入し，その交通手段を右欄に番号でご記入下さい。

(ア) 住所

都道府県

市区町村

(イ) 交通手段 (①. 自動車 ②. 電車 ③. バイク ④. 徒歩・自転車 ⑤. その他)

	①	②	③	④
第1地区	55.77% (58)	5.73% (7)	32.69% (34)	4.81% (5)
第2地区	44.19% (38)	10.47% (9)	38.37% (33)	5.98% (6)
駅ビル	28.41% (25)	10.23% (9)	53.41% (47)	7.95% (7)
地区全体	43.53% (121)	8.99% (25)	41.01% (114)	6.47% (18)

	①	②	③	④	⑤
第1地区	76.39% (55)	11.11% (8)	4.17% (3)	2.78% (2)	5.56% (4)
第2地区	69.49% (41)	15.25% (9)	3.39% (2)	1.69% (1)	10.17% (6)
駅ビル	92.54% (62)	5.97% (4)	1.49% (1)		
地区全体	79.80% (158)	10.61% (21)	2.53% (5)	1.52% (3)	5.56% (11)

(6) 以前の所在地

地区全体では元々この地区が34％、他地区が66％であるが、第一地区では、元々この地区が63%、駅ビルでは他地区が95％であることに特徴がある。

問13. あなたの事業所が、区画整理後、現在地に立地する以前の所在地はどこでしたか。該当する番号を、右欄に記入し、②または③と答えた方は、以前の住所をご記入下さい。

- ① 元々この地区内であった
- ② この地区外（松戸市内）
- ③ この地区外（松戸市外）
- ④ この地区で新規に事業所を開設した

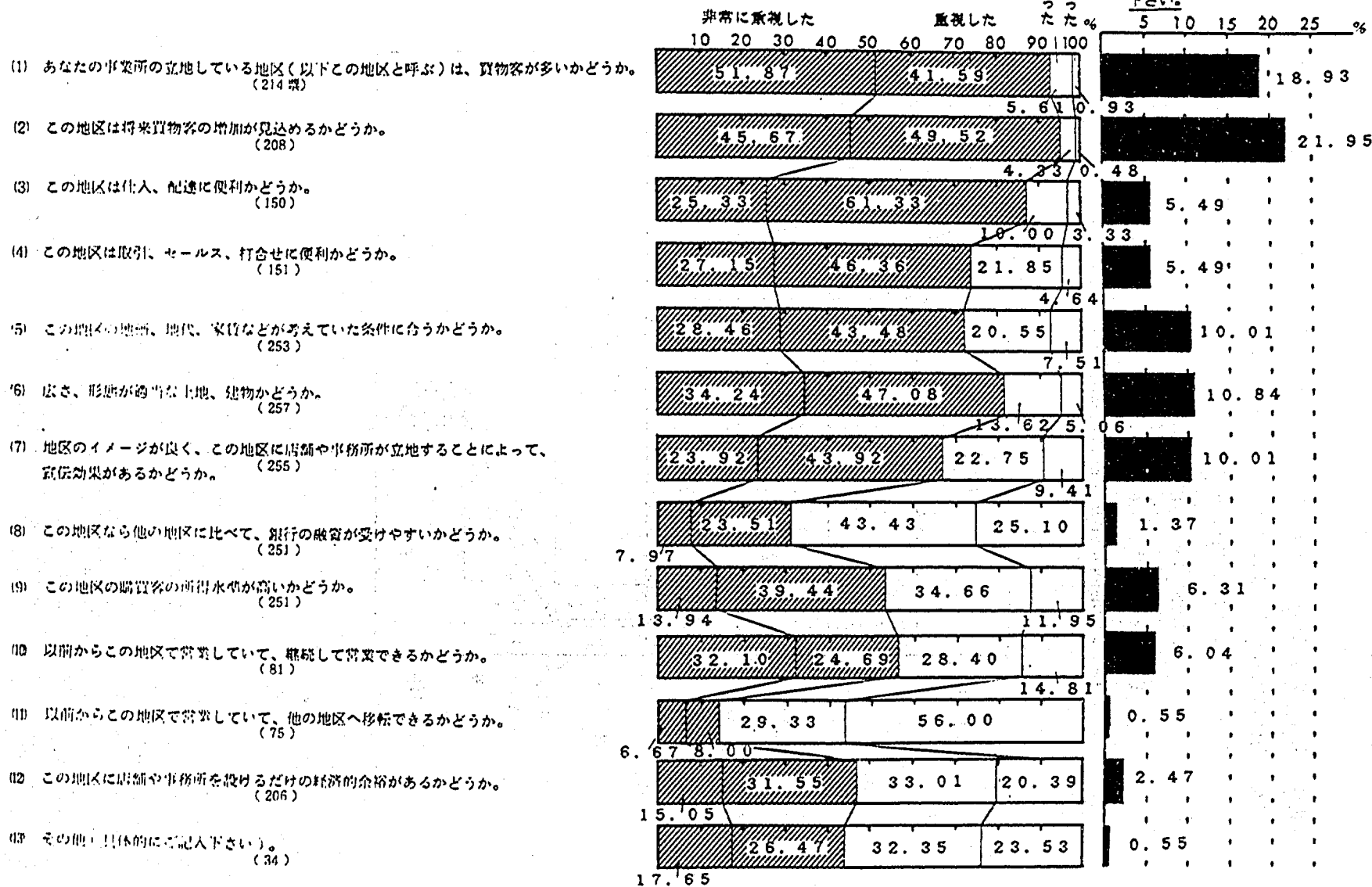
	①	②	③	④
第1地区	62.77% (59)	6.38% (6)	5.32% (5)	25.53% (24)
第2地区	31.94% (23)	9.72% (7)	5.56% (4)	52.78% (38)
駅ビル	5.75% (5)			88.51% (77)
4.60% (4)	1.15% (1)			
地区全体	33.99% (86)	5.53% (14)	5.53% (14)	54.94% (139)

(地区全体)

問15. あなたの事業所が、現在地で、市街地整備後、新規立地あるいは継続立地した理由について、以下の項目毎に（ア.非常に重視した イ.重視した ウ.あまり考えなかった エ.まったく考えなかった）の中から該当する番号を一つ選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

あまゝり考ゑなかつた

問16. 問15であげた13項目の中で、立地した理由として最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。 (729)



(7) 新規立地事業所の区画整理の認識

立地する以前から知っていたが42％、知らなかったが58％で、各地区共ほぼ同様の傾向である。

問14. あなたの事業所が立地している地区で、道路、下水道等の市街地整備が行われたことを知っていましたか。該当する番号を右欄にご記入下さい。

- ① 立地する以前から知っていた。
- ② 立地してから知った。
- ③ 今日まで知らなかった。

	①	②	③
第1地区	41.94％ (13)	35.48％ (11)	22.58％ (7)
第2地区	46.94％ (23)	20.41％ (10)	32.65％ (16)
駅ビル	38.46％ (30)	20.51％ (16)	41.03％ (32)
地区全体	41.77％ (66)	23.43％ (37)	34.81％ (55)

4-3. 立地理由

(1) 新規立地あるいは継続立地した理由(問15, 16)

地区全体では、最も重要な立地理由として、「この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか」(問16で21.95%)が最も多く、次いで「この地区は買物客が多いかどうか」(18.93%)「広さ形態が適当な土地、建物かどうか」(10.84%)、「この地区の地価、地代、家賃などが考えていた条件に合うかどうか」、「地区のイメージが良く、この地区に店舗や事務所が立地することによって、宣伝効果があるかどうか」(ともに10.01%)の順になっている。

地区別にみると、第一地区では、「この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか」(18.97%)、「この地区は買物客が多いかどうか」(15.42%)まで同じ順位であるが、次いで、「地区のイメージが良く、この地区に店舗や事務所が立地することによって、宣伝効果があるかどうか」(10.67%)が3位で、4位には、「以前からこの地区で営業していて、他地区へ移転できるかどうか」(10.28%)があがってきている。

第二地区でも、「この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか」(19.49%)が最も多く、次いで「広さ、形態が適当な土地、建物かどうか」(15.68%)、「この地区の地価、地代、家賃などが考えていた条件に合うかどうか」(12.29%)、「この地区は買物客が多いかどうか」(11.44%)、「地区のイメージが良く、この地区に店舗や事務所が立地することによって、宣伝効果があるかどうか」(10.59%)の順である。

駅ビルでは、「この地区は買物客が多いかどうか」(30.00%)と、「この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか」(27.50%)に集中している。

(2) 買物客が多いまたは増えそうだと判断した理由(問17, 18)

地区全体では、最も重要な理由として、「この地区は松戸駅から近いため、駅の利用客を購売客として見込めるから」(問18で16.86%)が最も多く、2位以下の倍以上の比率となっている。

第一地区と第二地区でも、「この地区は松戸駅から近いため、駅の利用客を購売客として見込めるから」が最も多いが、その比率は若干下がり(第一地区11.33%、第二地区13.07%)、「松戸駅周辺には大型店があるから」が増加(第一地区8.87%、第二地区9.80%)している。

駅ビルでは、鉄道に係わる理由だけで50%近くになっている。

(3) 仕入、配達、セールス、打合せに便利だと判断した理由(問19, 20)

前問と同様、「この地区は松戸駅に近く、業務上便利であるから」に大きく集中しているが(問20で地区全体24.73%)、地区間の差は小さい(第一地区27.14%、第二地区23.42%、駅ビル23.08%)。

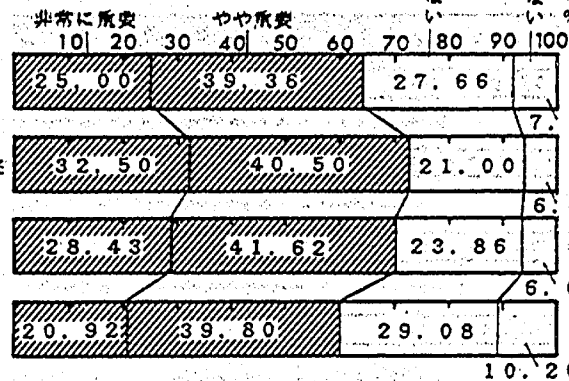
(地区全体)

問17. 問15の「11. この地区は買物客が多いかどうか。」と「12. この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。」において、「ア. 非常に重視した。」あるいは、「イ. 重視した。」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問19へお進み下さい。

買物客が多いまたは増えたと判断した理由については、以下の項目毎に「ア. 非常に重要 イ. やや重要 ウ. あまり重要でない エ. 重要でない」の中から該当する番号を一つ選択して、右の(ア, イ, ウ, エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

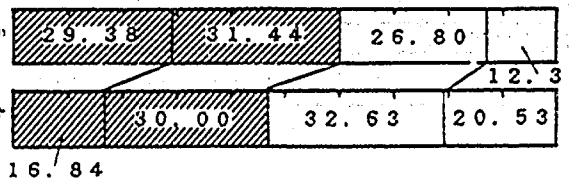
・道路条件について

- (1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自転車てくることが容易であるから。
(188票)
- (2) この地区の道路が広くなり、地区内での交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。
(200)
- (3) この地区は道路が整備され安全かつ快適に歩くことができるから。
(197)
- (4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。
(196)



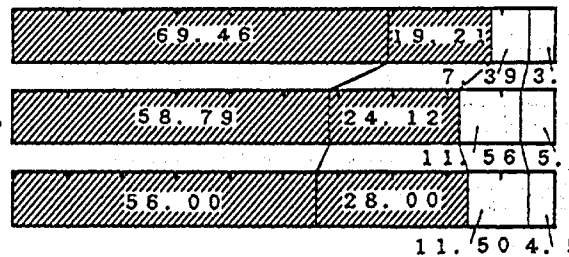
・駐車場について

- (5) この地区は駐車場が整備されていて、周辺のまちから自動車てくる買物客に便利であるから。
(194)
- (6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車てくる買物客の負担が少なくなり利用しやすいから。
(190)



・鉄道について

- (7) この地区は松戸駅から近いので、駅の利用客を購買客として見込めるから。
(203)
- (8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いので、周辺のまちから電車てくる買物客に便利であるから。
(199)
- (9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、周辺のまちからくる買物客に便利になりそうだから。
(200)

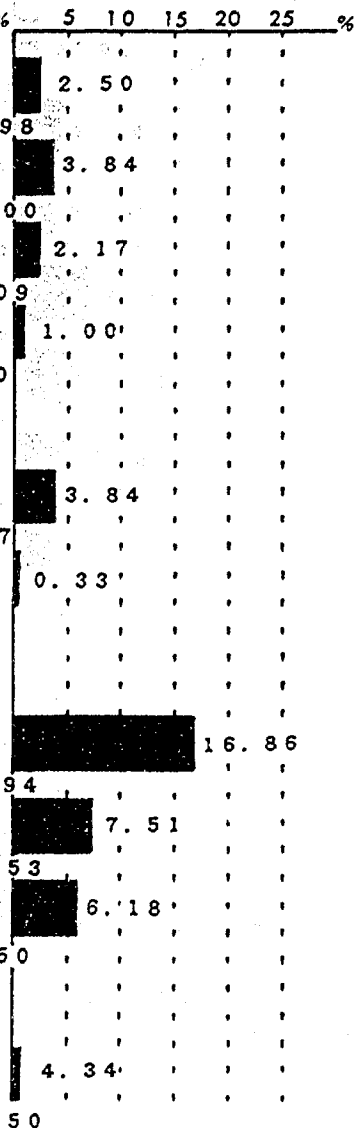


・バスについて

- (10) この地区はバス停が近いので、買物客に便利であるから。
(200)

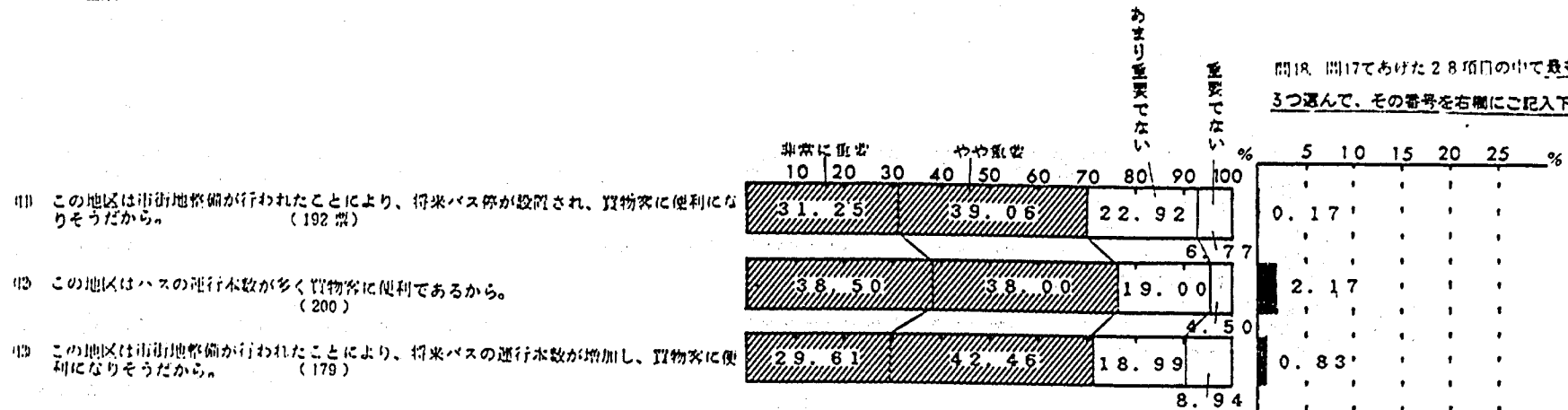


問18. 問17であげた28項目の中で最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。
(599)

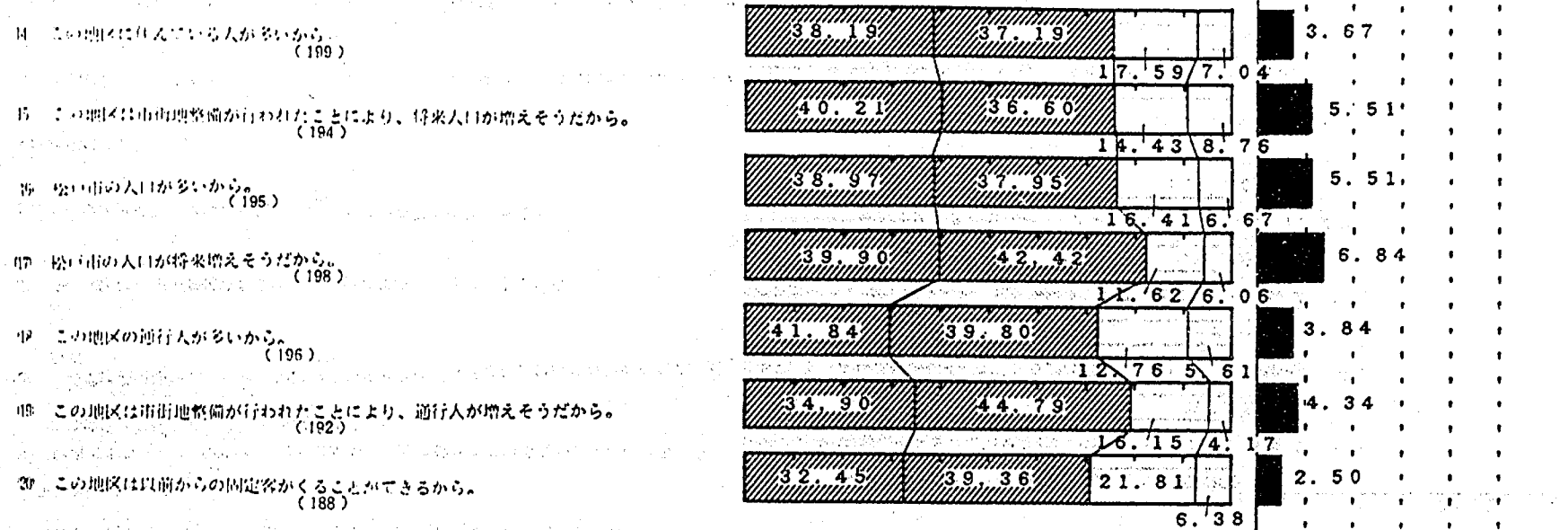


(地区全体)

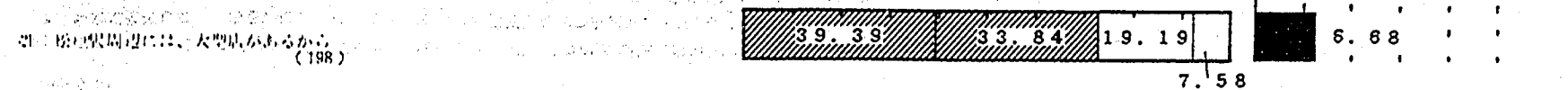
問18. 問17であげた28項目の中で最も重要なものを
3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。



・買物客について



・他の店舗について



(地区全体)

22 松戸駅周辺には、商店街があるから。
(197票)

23 近くに同業者がいないから。
(188)

24 近くに同業者がいるから。
(187)

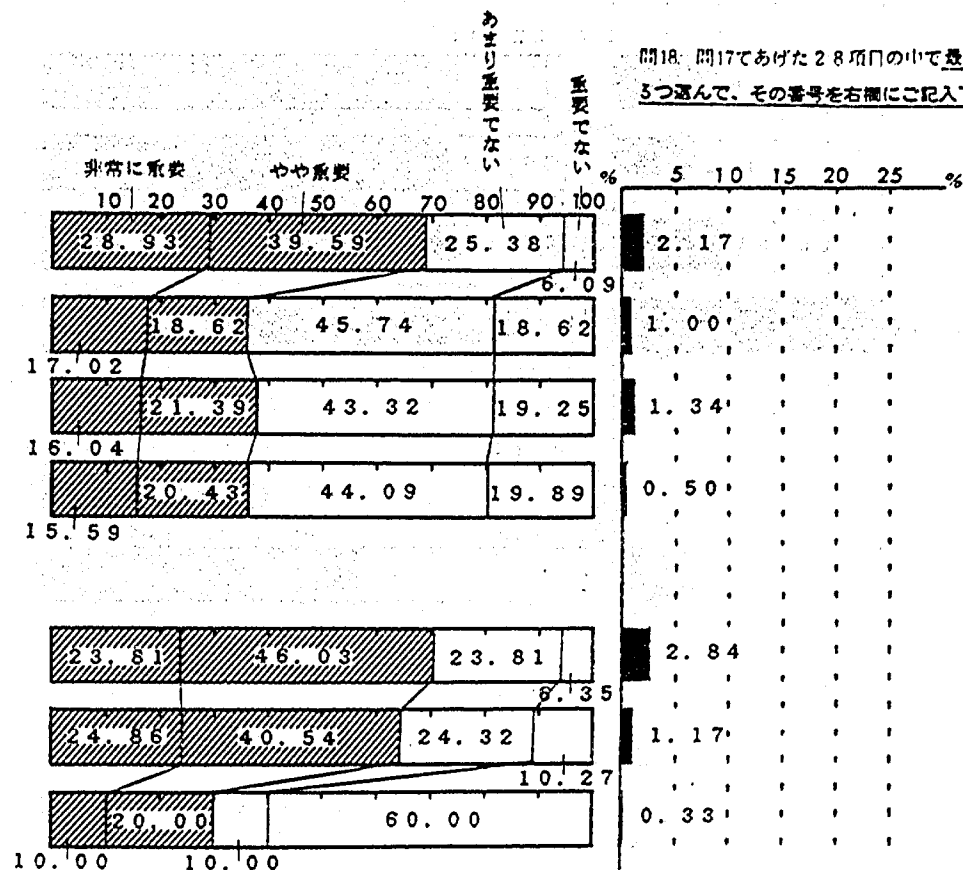
25 周辺に同じような商店街がないから。
(186)

・その他について

26 この地区は市街地整備が行われ、きれいになったから。
(189)

27 この地区は保安上安心できるから。
(185)

28 その他(具体的に記入下さい)。
(10)



(地区全体)

問19. 問15の「(3) この地区は仕入配達に便利かどうか」、「(4) この地区は取引先、セールス、打合せに便利かどうか」において、「ア. 非常に重視した」、「イ. 重視した」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問21へお進み下さい。

(仕入、配達、セールス、打合せなどに便利だと判断した理由について、以下の項目毎に「ア. 非常に重要、イ. やや重要、ウ. あまり重要でない、エ. 重要でない」の中から該当する番号を選択して、右の(ア. イ. ウ. エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自動車でくることが容易であるから。
(113 票)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内の交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。
(117 票)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。
(117 票)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。
(115 票)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、自動車での来客に便利であるから。
(116 票)

(6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車での来客にとって負担が少なくなり利用しやすいから。
(103 票)

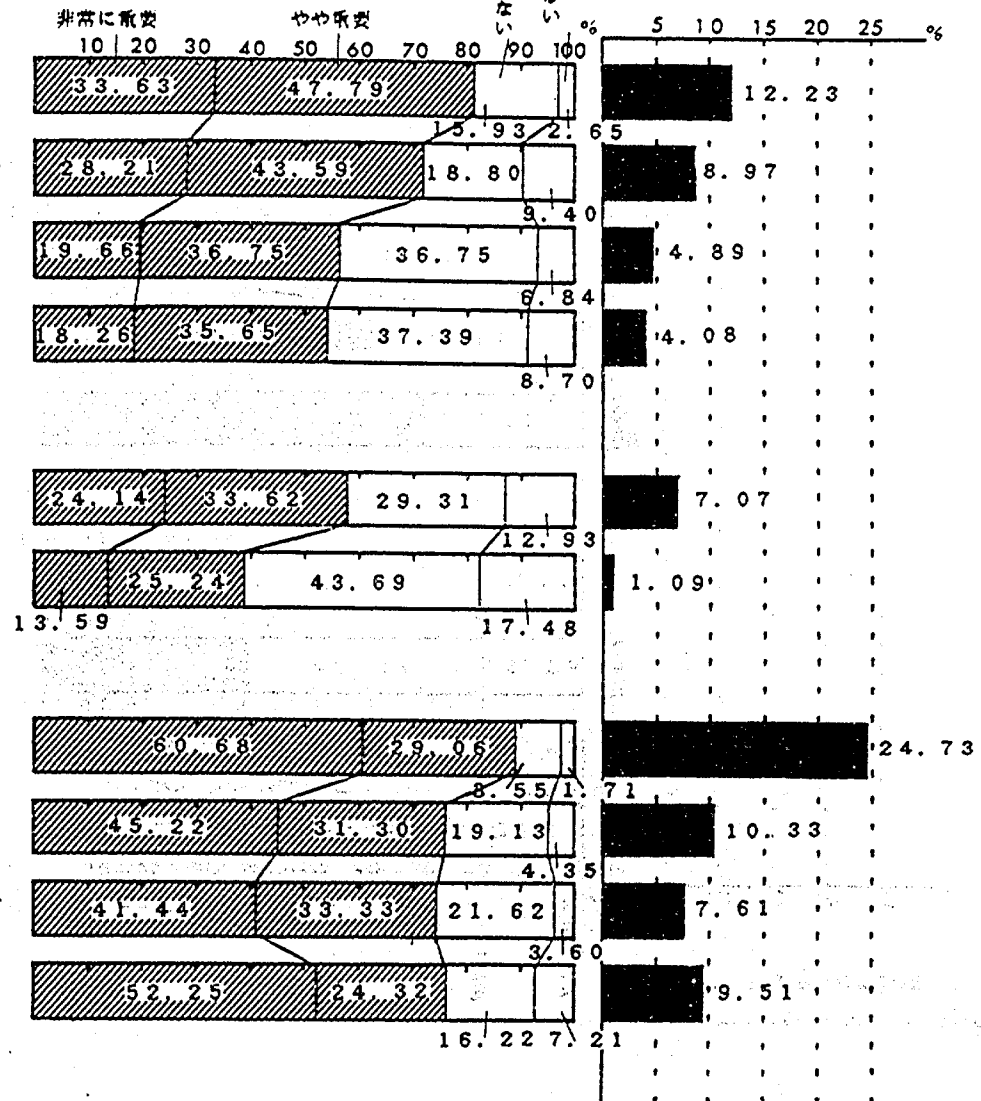
・鉄道について

(7) この地区は松戸駅に近く、業務上便利であるから。
(117 票)

(8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いため、業務上便利であるから。
(115 票)

(9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、業務上便利になりそうだから。
(111 票)

(10) この地区は、松戸駅の路線系統が多いため、業務上便利であるから。
(111 票)



(地区全体)

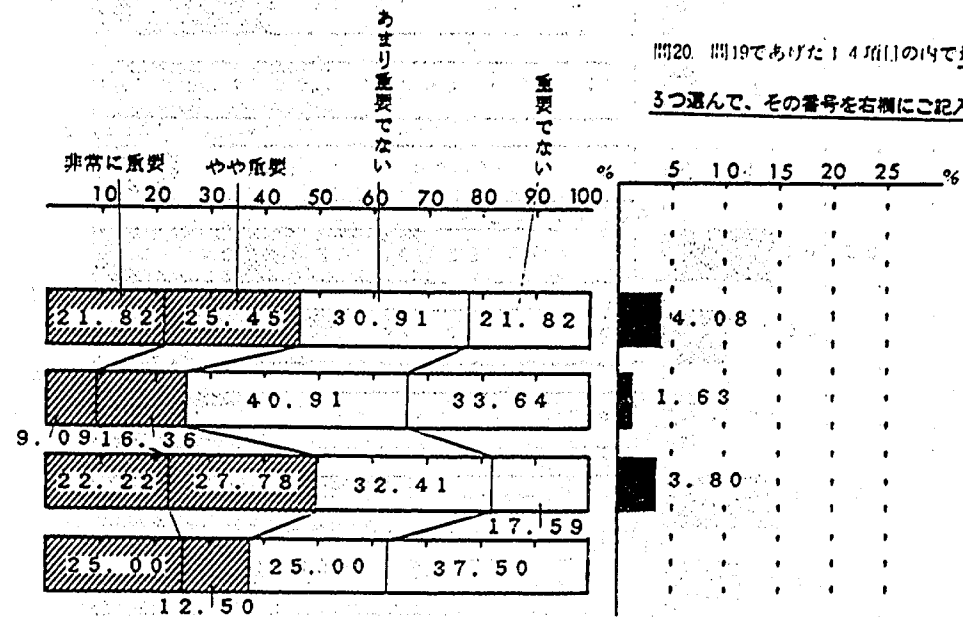
・その他について

111 この地区は取引先が近くにあるから。
(110票)

112 この地区は配送センター等が近くにあるから。
(110票)

113 松戸市内に多くの企業が集まっているので、業務上便利であるから。
(108票)

114 その他(具体的に記入下さい)
(16票)

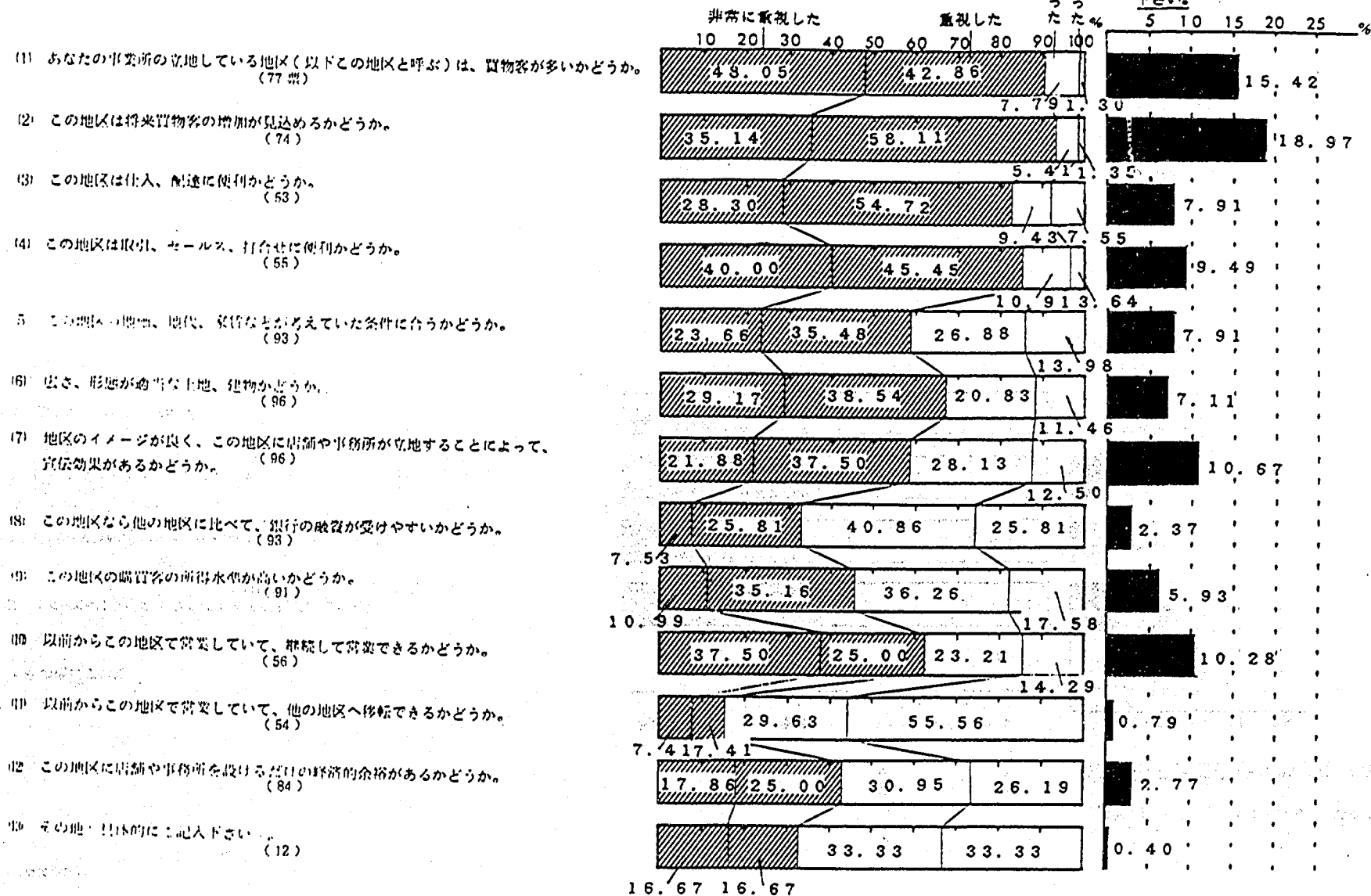


(第一地区)

問15. あなたの事業所が、現在地で、市街地整備後、新規立地あるいは継続立地した理由について、以下の項目毎に（ア. 非常に重視した イ. 重視した ウ. あまり考えなかった エ. まったく考えなかった）の中から該当する番号を一つ選択して、右の（ア. イ. ウ. エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

まったく考えなかった
あまり考えなかった

問16. 問15であげた13項目の中で、立地した理由として最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。（253）



(第一地区)

問17. 問15の「11. この地区は買物客が多いかどうか。」と「12. この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。」において、

「ア. 非常に重視した。」あるいは、「イ. 重視した。」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問19へお進み下さい。

買物客が多いまたは増えそうだと判断した理由については、以下の項目毎に「ア. 非常に重要 イ. やや重要 ウ. あまり重要でない エ. 重要でない」の中から該当する番号を一つ選択して、右の「ア. イ. ウ. エ」に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

- 11) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自転車で行くことが容易であるから。
(62票)
- 12) この地区の道路が広くなり、地区内での交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。
(70票)
- 13) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩けることができるから。
(68票)
- 14) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。
(68票)

・駐車場について

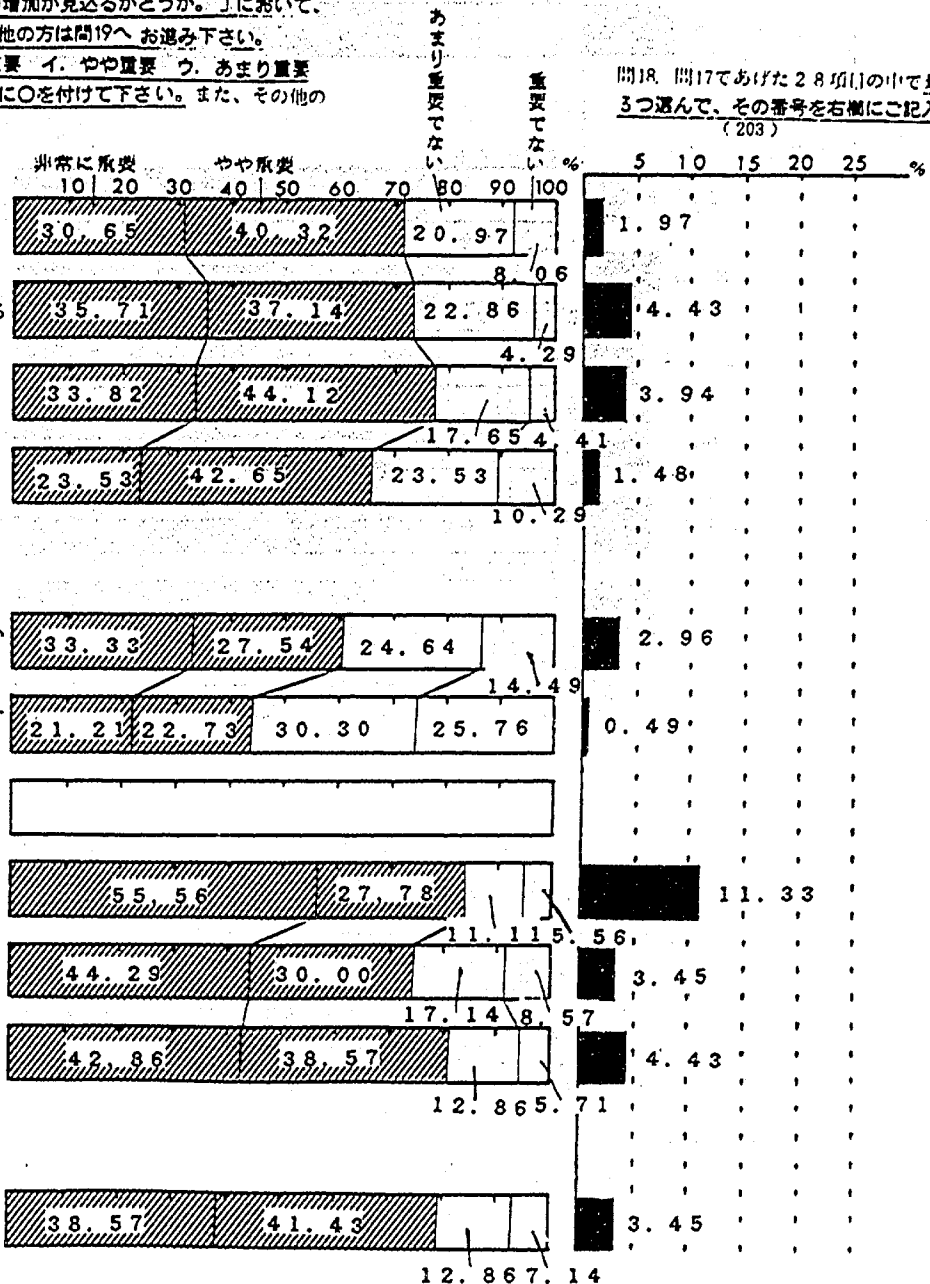
- 15) この地区は駐車場が整備されていて、周辺のまちから自動車で行く買物客に便利であるから。
(69票)
- 16) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車で行く買物客の負担が少なくなり利用しやすいから。
(66票)

・鉄道について

- 17) この地区は松戸駅から近いため、駅の利用客を購買客として見込めるから。
(72票)
- 18) この地区は、松戸駅の運行本数が多いため、周辺のまちから電車で行く買物客に便利であるから。
(70票)
- 19) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、周辺のまちからくる買物客に便利になりそうだから。
(70票)

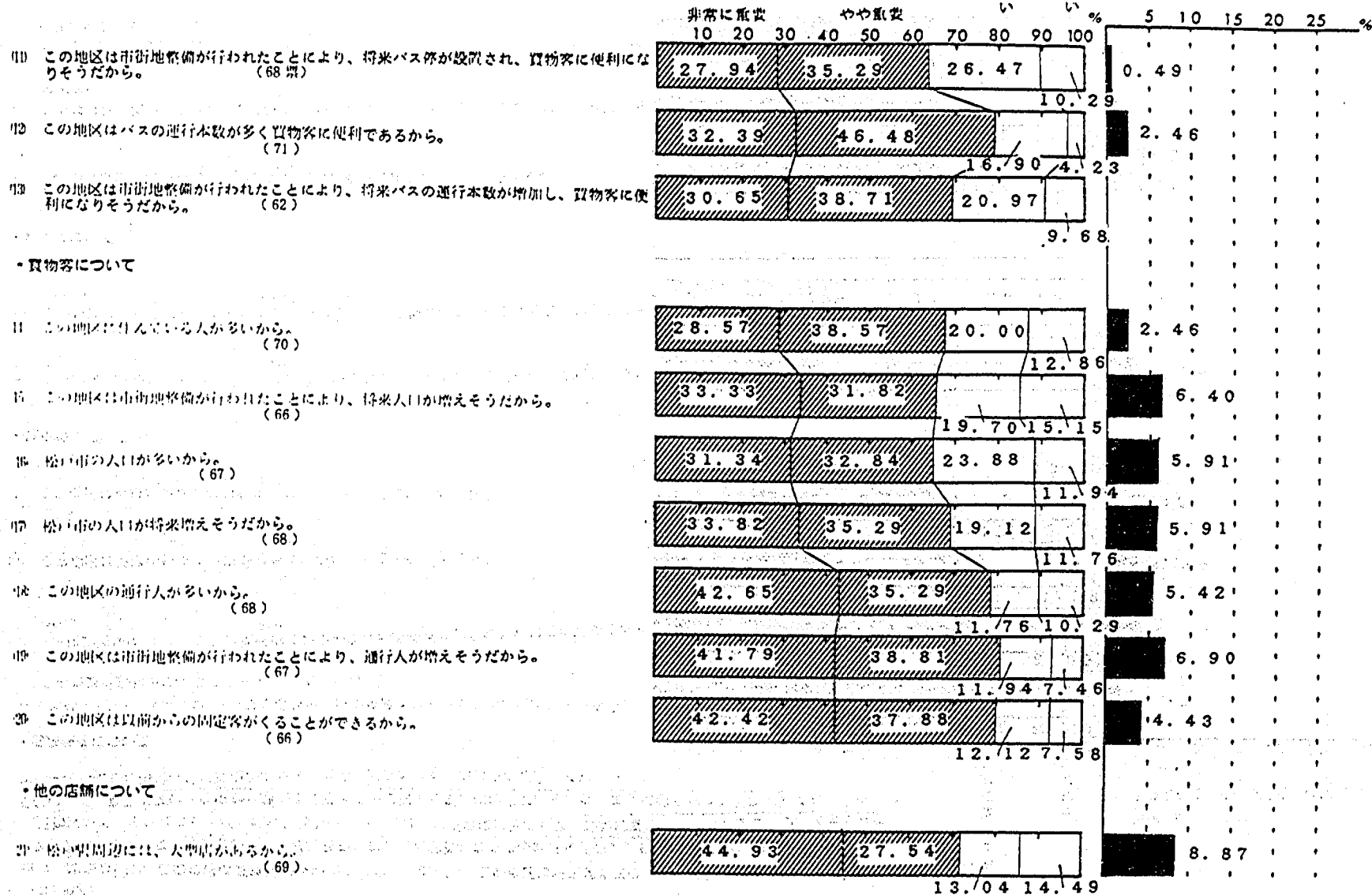
・バスについて

- 20) この地区はバス停が近いので、買物客に便利であるから。
(70票)



(第一地区)

問18 問17であげた28項目の中で最も重要なものを
3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。



(第一地区)

22 松戸駅周辺には、商店街があるから。
(69票)

23 近くに同業者がいないから。
(64)

24 近くに同業者がいるから。
(64)

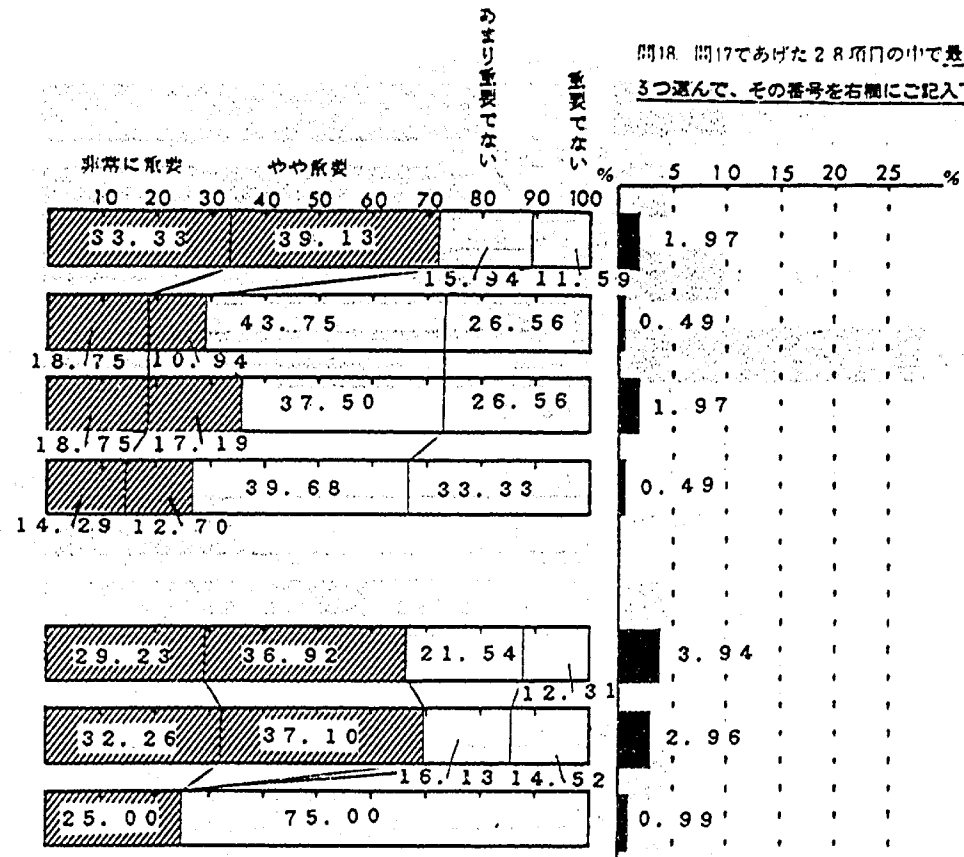
25 周辺に同じような商店街がないから。
(63)

・その他について

26 この地区は市街地整備が行われ、きれいになったから。
(65)

27 この地区は保安上安心できるから。
(62)

28 その他(具体的に記入下さい)。
(4)



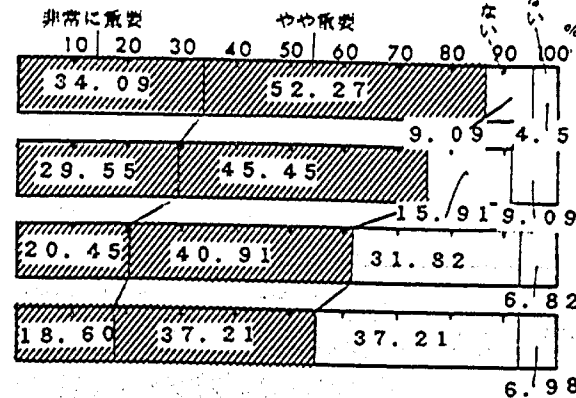
(第一地区)

問19. 問15の「(3) この地区は仕入配達に便利かどうか」、「(4) この地区は取引先、セールス、打合せに便利かどうか」において、「ア. 非常に重視した」、「イ. 重視した」と回答した方のお答え下さい。他の方は問21へお進み下さい。

仕入、配達、セールス、打合せなどに便利だと判断した理由について、以下の項目毎に「ア. 非常に重要、イ. やや重要、ウ. あまり重要でない、エ. 重要でない」の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

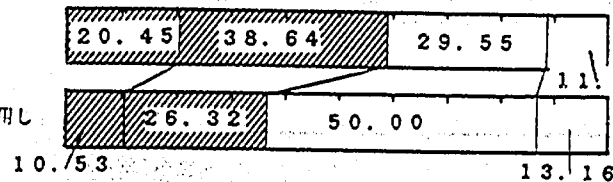
・道路条件について

- (1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自動車で行くことが容易であるから。
(44票)
- (2) この地区の道路が広くなり、地区内の交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。
(44)
- (3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。
(44)
- (4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。
(43)



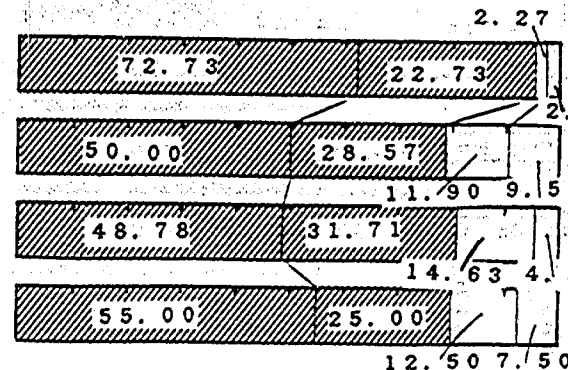
・駐車場について

- (5) この地区は駐車場が整備されていて、自動車での来客に便利であるから。
(44)
- (6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車での来客にとって負担が少なくなり利用しやすいから。
(38)



・鉄道について

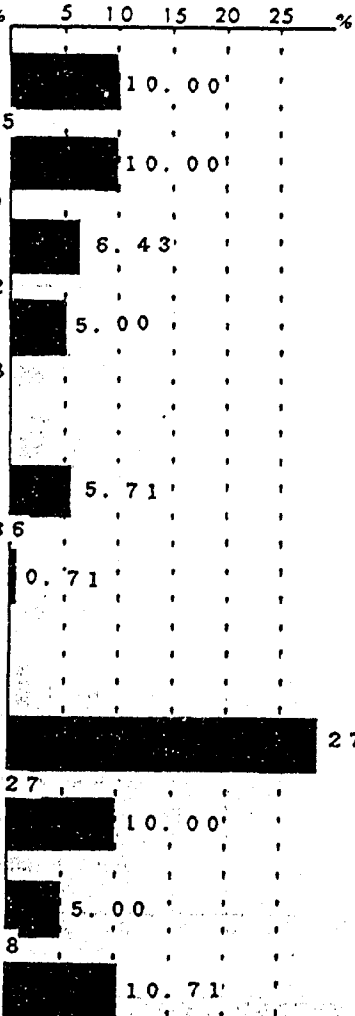
- (7) この地区は松戸駅に近く、業務上便利であるから。
(44)
- (8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いため、業務上便利であるから。
(42)
- (9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、業務上便利になりそうだから。
(41)
- (10) この地区は、松戸駅の路線系統が多いため、業務上便利であるから。
(40)



問20 問19であげた14項目の中で最も重要なものを

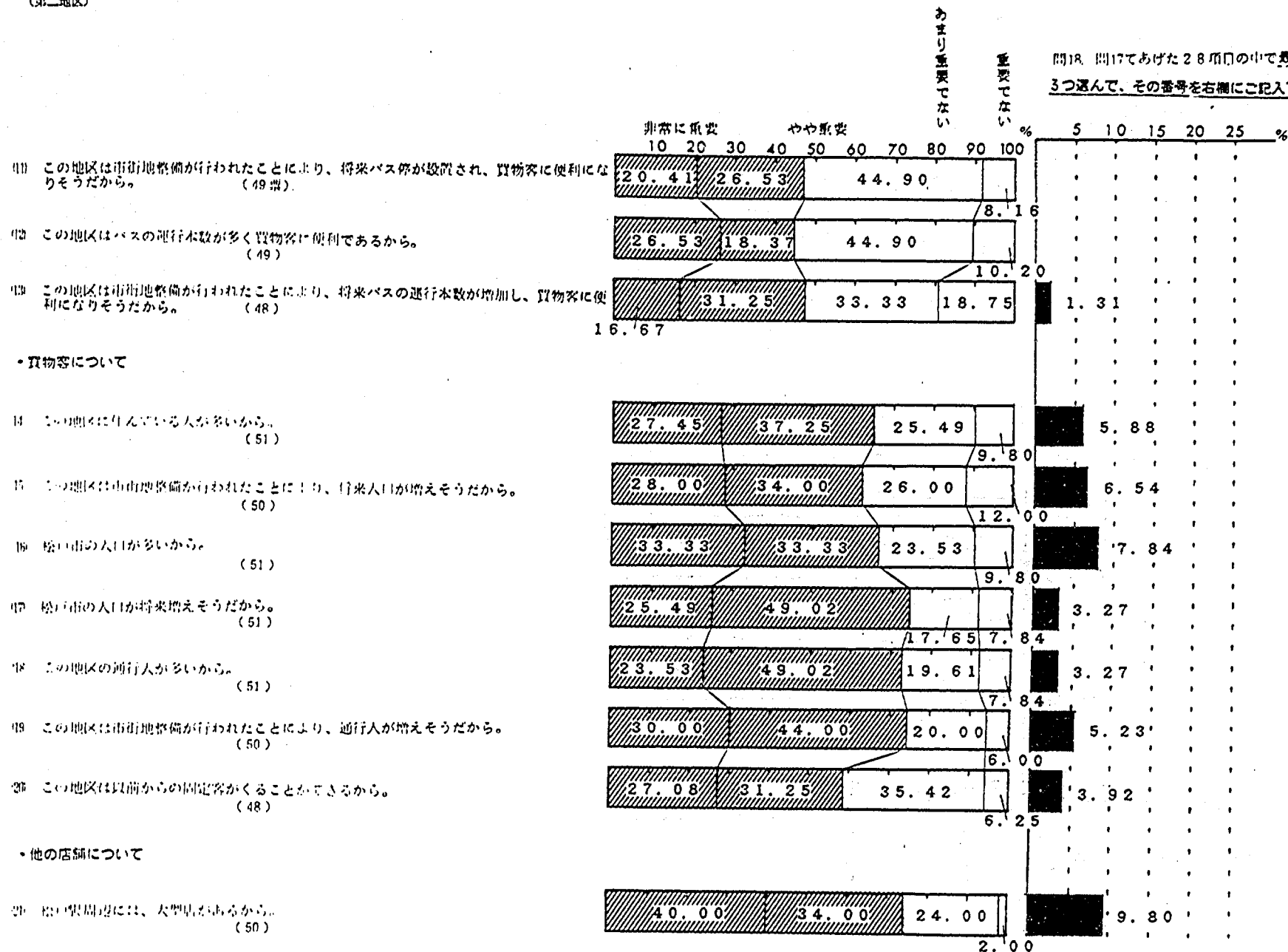
3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

(140)



(第二地区)

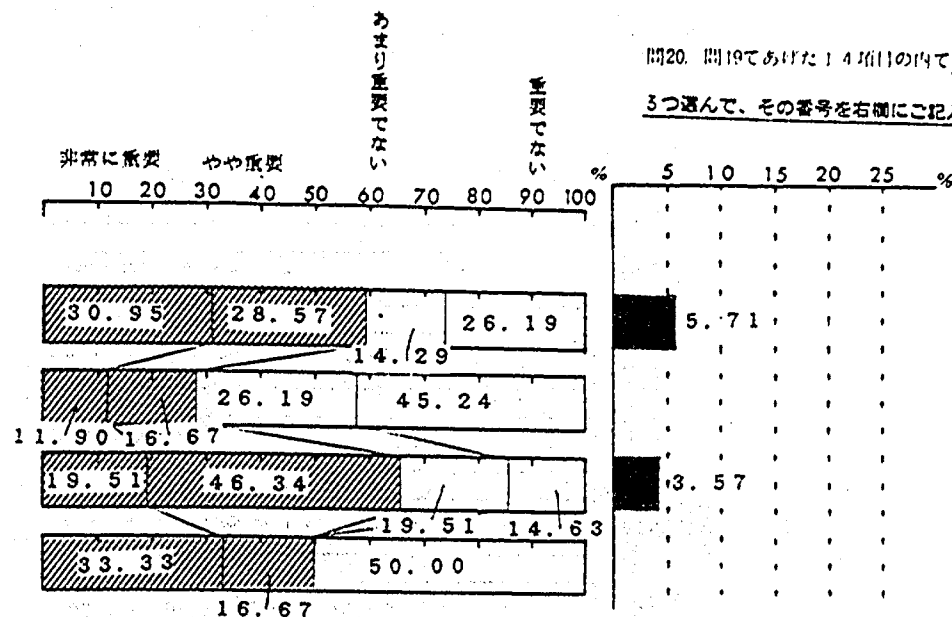
問18 問17であげた28項目の中で最も重要なものを
3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。



第一地区

・その他について

- 11) この地区は取引先が近くにあるので便利であるから。
(42票)
- 12) この地区は配送センター等が近くにあるので便利であるから。
(42票)
- 13) 松江市内に多くの企業が集まっているので、業務上便利であるから。
(41票)
- 14) その他(具体的に記入下さい)。
(6票)

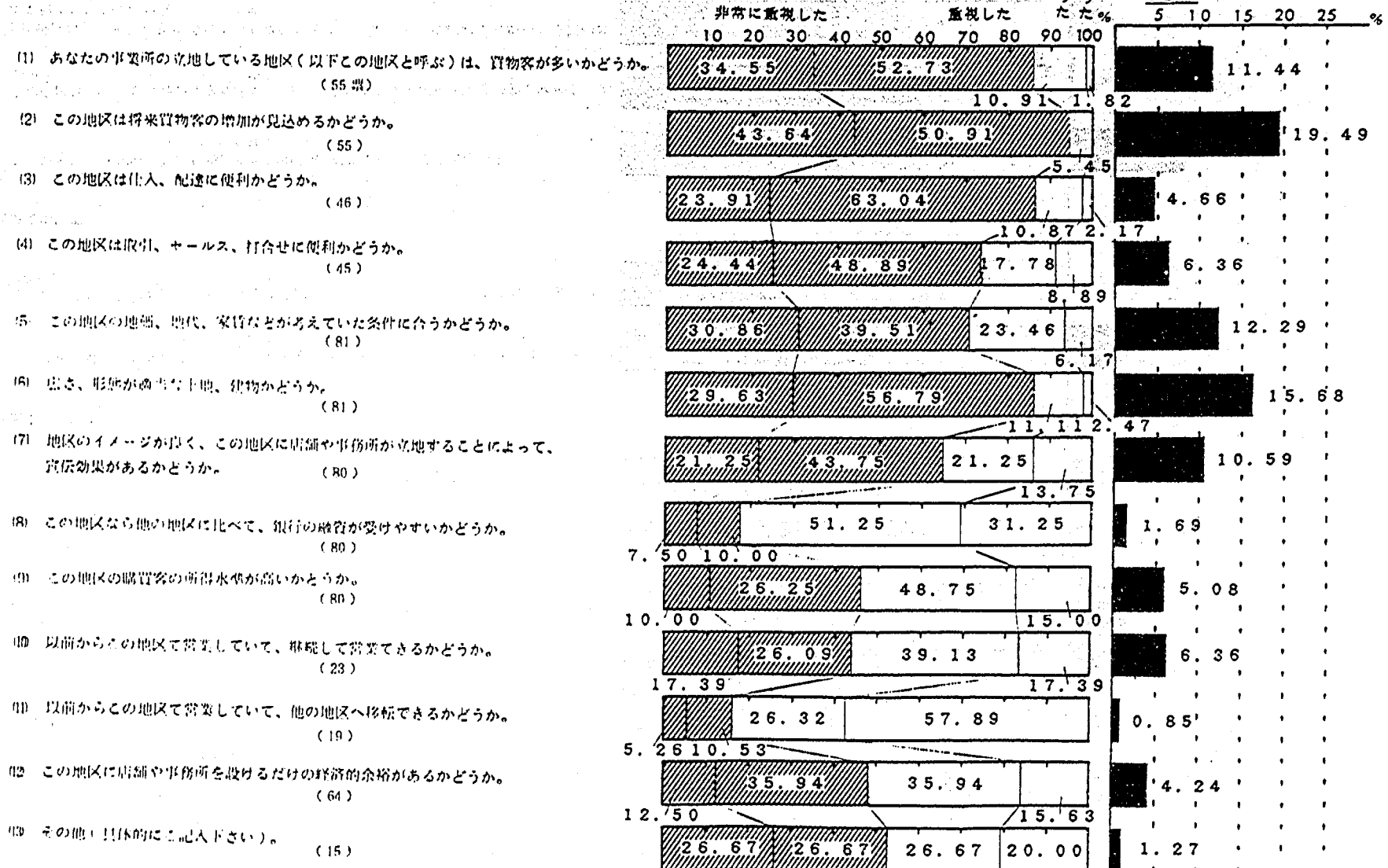


(第二地区)

問15 あなたの事業所が、現在地で、市街地整備後、新規立地あるいは転移立地した理由について、以下の項目毎に（ア：非常に重視した イ：重視した ウ：あまり考えなかった エ：まったく考えなかった）の中から該当する番号を一つ選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

まったく考えなかった
あまり考えなかった
重視した
非常に重視した

問16 問15であげた13項目の中で、立地した理由として最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。（235）



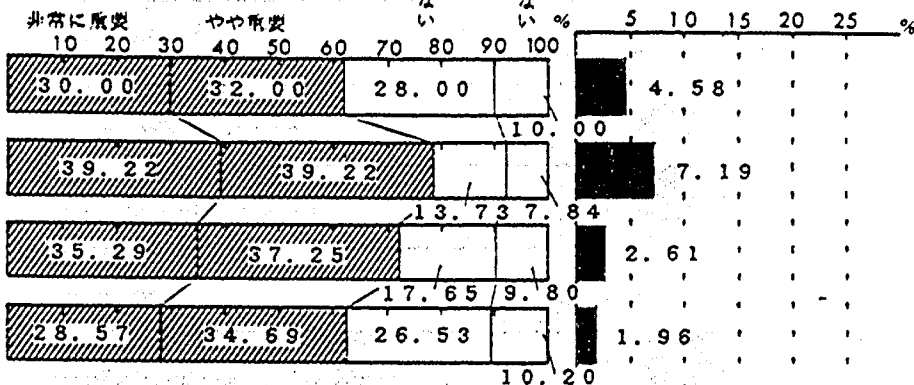
(第二地区)

問17. 問15の「(1). この地区は買物客が多いかどうか。」と「(2). この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。」において、「ア. 非常に重視した。」あるいは、「イ. 重視した。」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問19へお進み下さい。

買物客が多いまたは増えそうだと判断した理由については、以下の項目毎に「ア. 非常に重要 イ. やや重要 ウ. あまり重要でない エ. 重要でない」の中から該当する番号を一つ選択して、右の「ア. イ. ウ. エ」に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

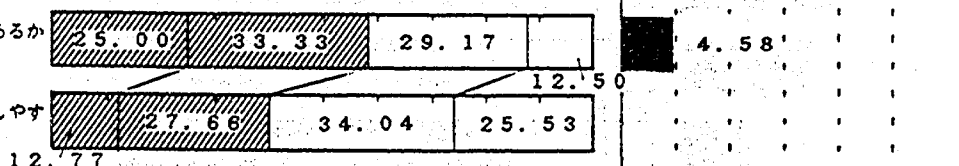
・道路条件について

- (1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自転車てくるのが容易であるから。
(50増)
- (2) この地区の道路が広く、地区内での交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。
(51)
- (3) この地区は道路が整備され安全かつ快適に歩くことができるから。
(51)
- (4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。
(49)



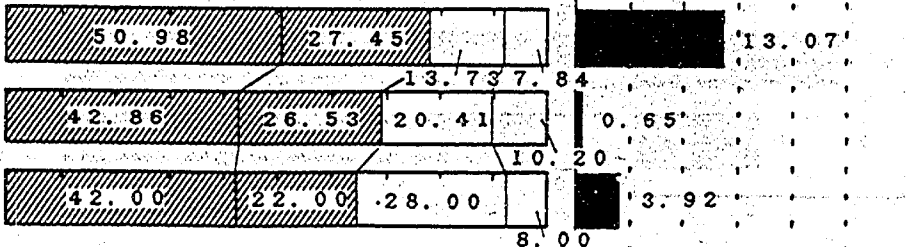
・駐車場について

- (5) この地区は駐車場が整備されていて、周辺のまちから自転車てくる買物客に便利であるから。
(48)
- (6) この地区の駐車場は料金が安いので、自転車てくる買物客の負担が少なくなり利用しやすいから。
(47)



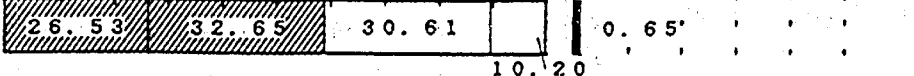
・鉄道について

- (7) この地区は松戸駅から近いため、駅の利用客を購買客として見込めるから。
(51)
- (8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いので、周辺のまちから電車てくる買物客に便利であるから。
(49)
- (9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、周辺のまちからくる買物客に便利になりそうだから。
(50)



・バスについて

- (10) この地区はバス停が近いため、買物客に便利であるから。
(49)



問18. 問17であげた28項目の中で最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。
(153)

(第二地区)

22 松戸駅周辺には、商店街があるから。
(50票)

23 近くに同業者がないから。
(50)

24 近くに同業者がいるから。
(50)

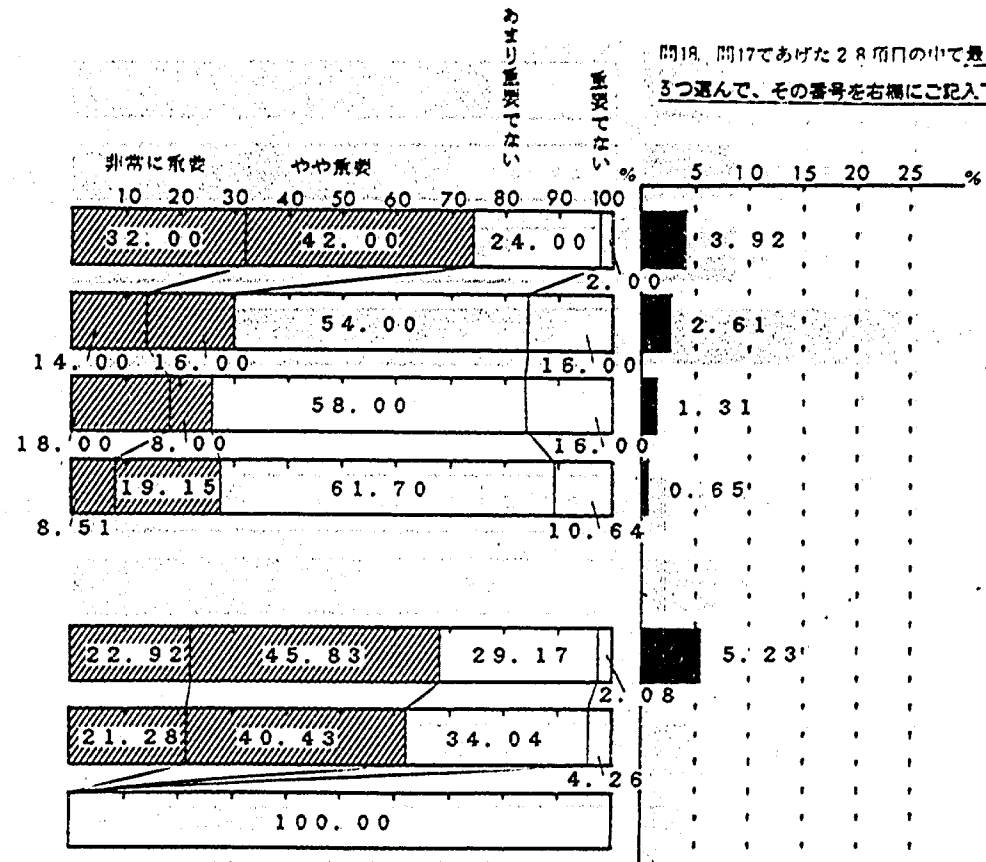
25 周辺に同じような商店街がないから。
(47)

・その他について

26 この地区は市街地整備が行われ、きれいになったから。
(48)

27 この地区は保安上安心できるから。
(47)

28 その他(具体的に記入下さい)。
(1)



(第二地区)

問19 問15の「(3) この地区は仕入配運に便利かどうか」、「(4) この地区は取引先、セールス、打合せに便利かどうか」において、「ア、非常に重視した」、「イ、重視した」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問21へお進み下さい。

仕入、配達、セールス、打合せなどに便利だと判断した理由について、以下の項目毎に「ア、非常に重要、イ、やや重要、ウ、あまり重要でない、エ、重要でない」の中から該当する番号を選択して、右の「ア、イ、ウ、エ」に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自動車で行くことが容易であるから。

(36票)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内の交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。

(37票)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。

(36票)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。

(36票)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、自動車での来客に便利であるから。

(34票)

(6) この地区の駐車場は料金が安いため、自動車での来客にとって負担が少なくなり利用しやすいから。

(32票)

・鉄道について

(7) この地区は松川駅に近く、業務上便利であるから。

(34票)

(8) この地区は、松川駅の運行本数が多いため、業務上便利であるから。

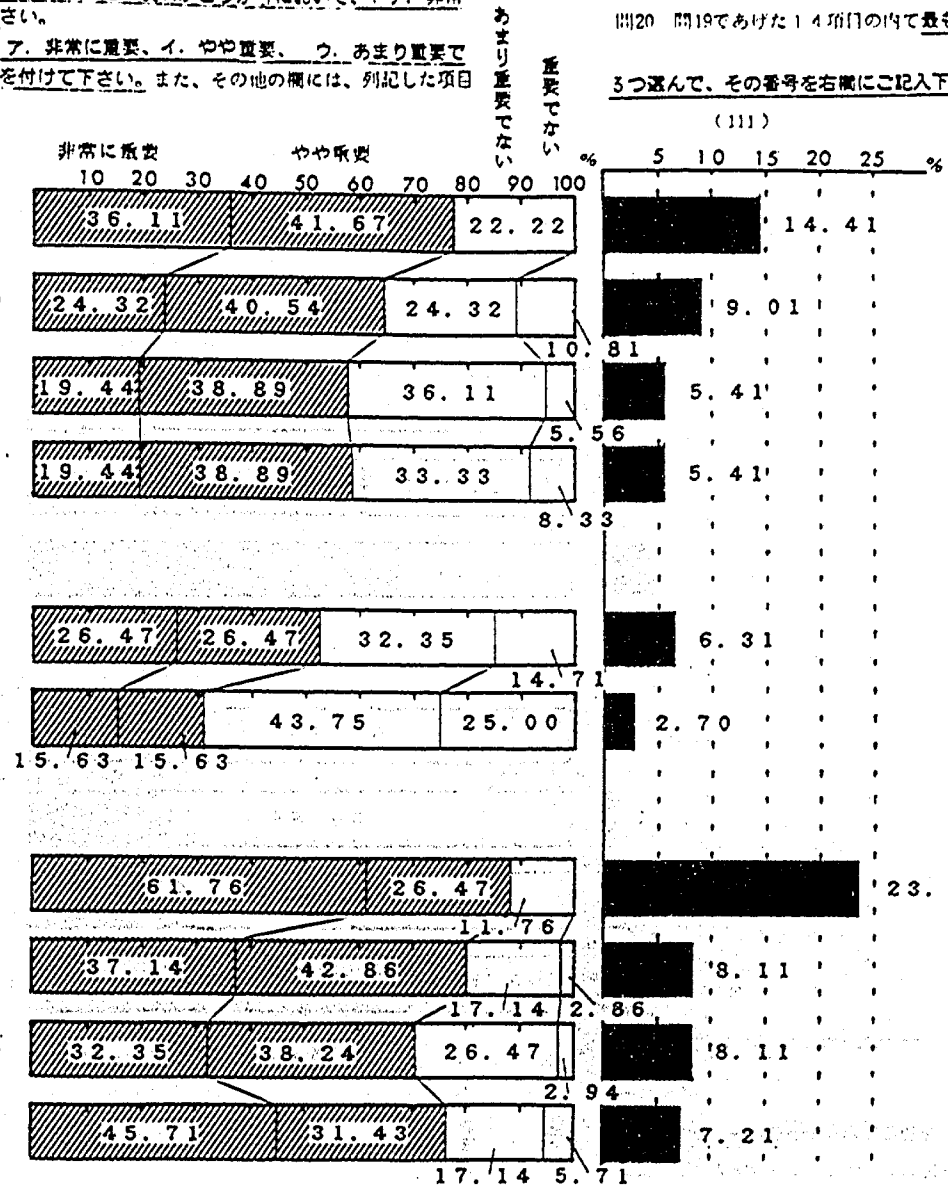
(35票)

(9) この地区は、将来松川駅の運行本数が増加することによって、業務上便利になりそうだから。

(34票)

(10) この地区は、松川駅の路線系統が多いため、業務上便利であるから。

(35票)



(第二地区)

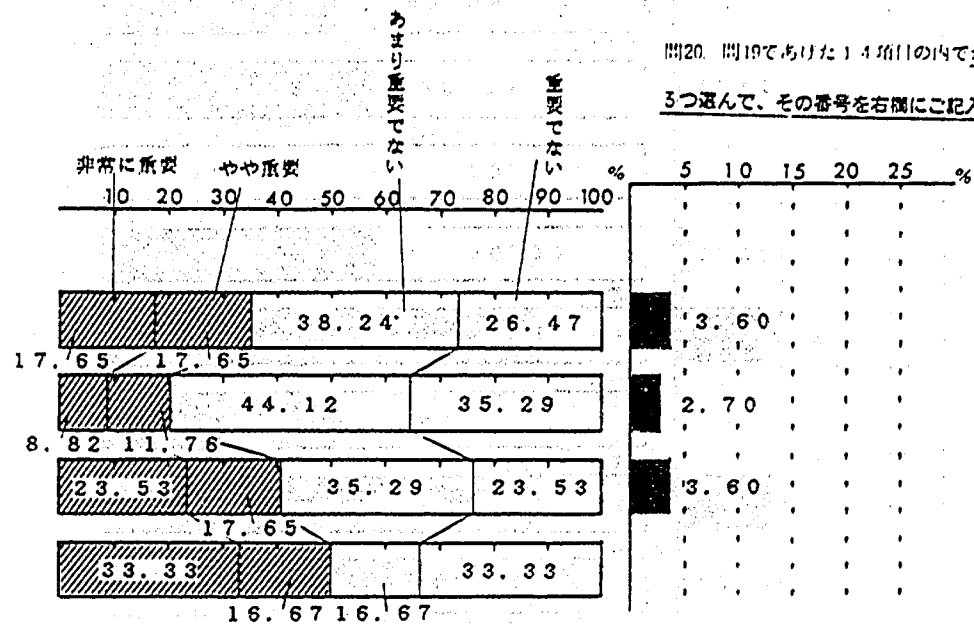
・その他について

11 この地区は取引先が近くにあるので便利であるから。
(34票)

12 この地区は配送センター等が近くにあるので便利であるから。
(34票)

13 松江市内に多くの企業が集積しているので、業務上便利であるから。
(34票)

14 その他(具体的にご記入下さい)。
(6票)

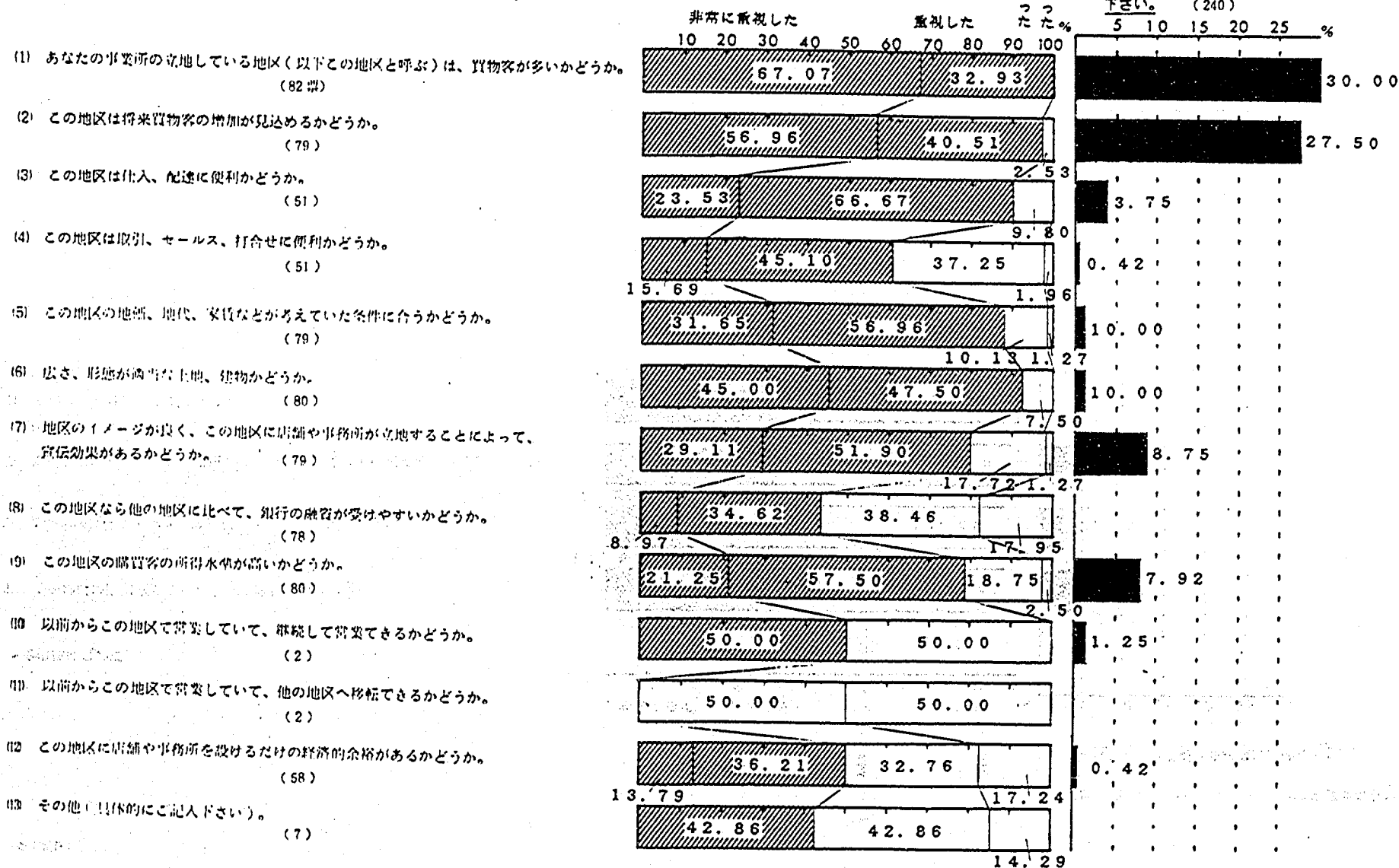


(※ビル)

問15 あなたの事業所が、現在地で、市街地整備後、新規立地あるいは継続立地した理由について、以下の項目毎に（ア、非常に重視した イ、重視した ウ、あまり考えなかった エ、まったく考えなかった）の中から該当する番号を一つ選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

まったく考えなかった
あまり考えなかった

問16 問15であげた13項目の中で、立地した理由として最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。（240）



(駅ビル)

問17. 問15の「(1). この地区は買物客が多いかどうか。」と「(2). この地区は将来買物客の増加が見込めるかどうか。」において、「ア. 非常に重視した。」あるいは、「イ. 重視した。」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問19へお進み下さい。

買物客が多いまたは増そうだと判断した理由については、以下の項目毎に「ア. 非常に重要 イ. やや重要 ウ. あまり重要でない エ. 重要でない」の中から該当する番号を一つ選択して、右の(ア, イ, ウ, エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自転車てくるのが容易であるから。

(76票)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内での交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。

(79)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。

(78)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。

(79)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、周辺のまちから自動車てくる買物客に便利であるから。

(77)

(6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車てくる買物客の負担が少なくなり利用しやすいから。

(77)

・鉄道について

(7) この地区は松戸駅から近いので、駅の利用客を購買客として見込めるから。

(80)

(8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いので、周辺のまちから電車てくる買物客に便利であるから。

(80)

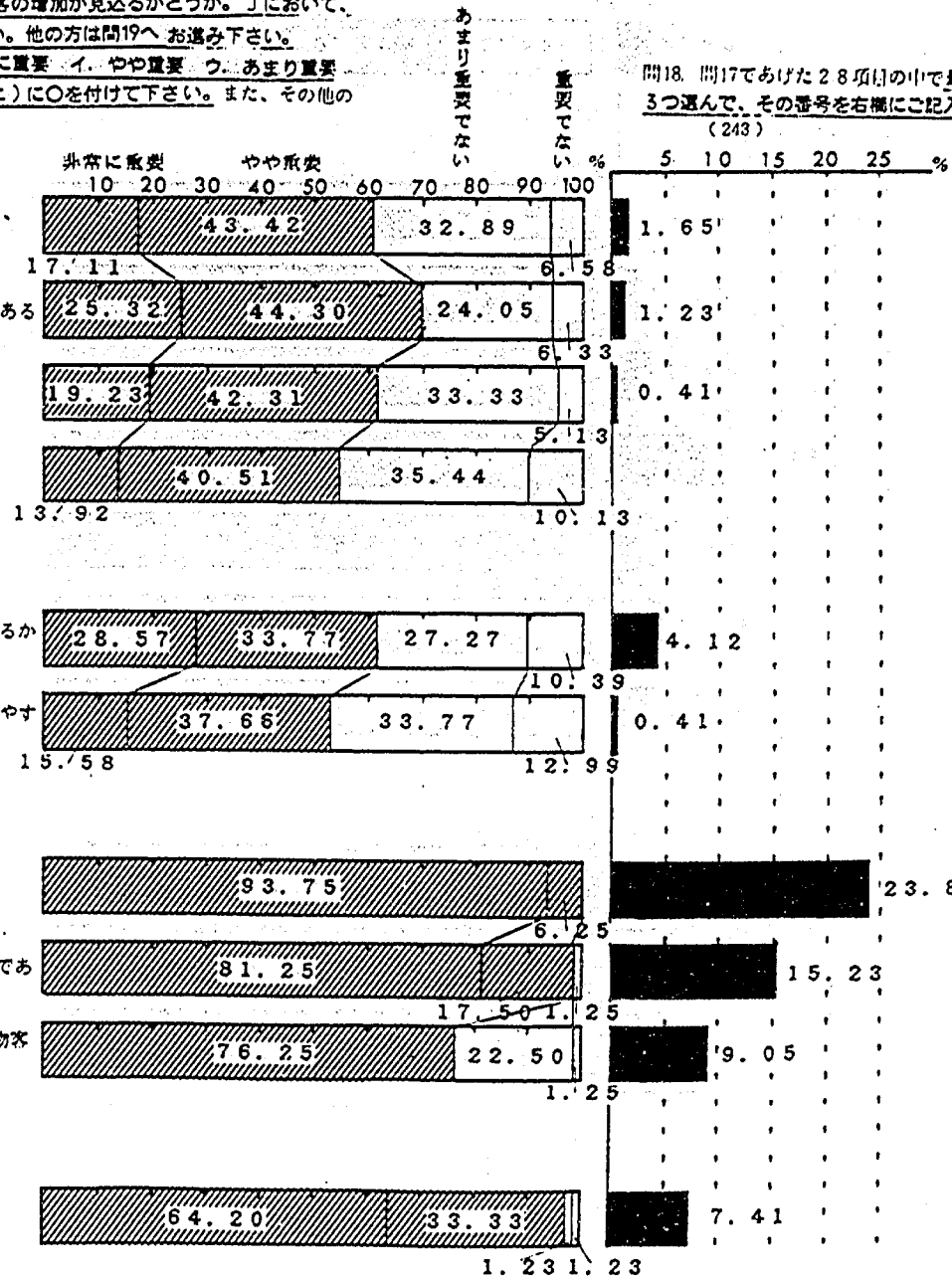
(9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、周辺のまちからくる買物客に便利になりそうだから。

(80)

・バスについて

(10) この地区はバス停が近いので、買物客に便利であるから。

(81)



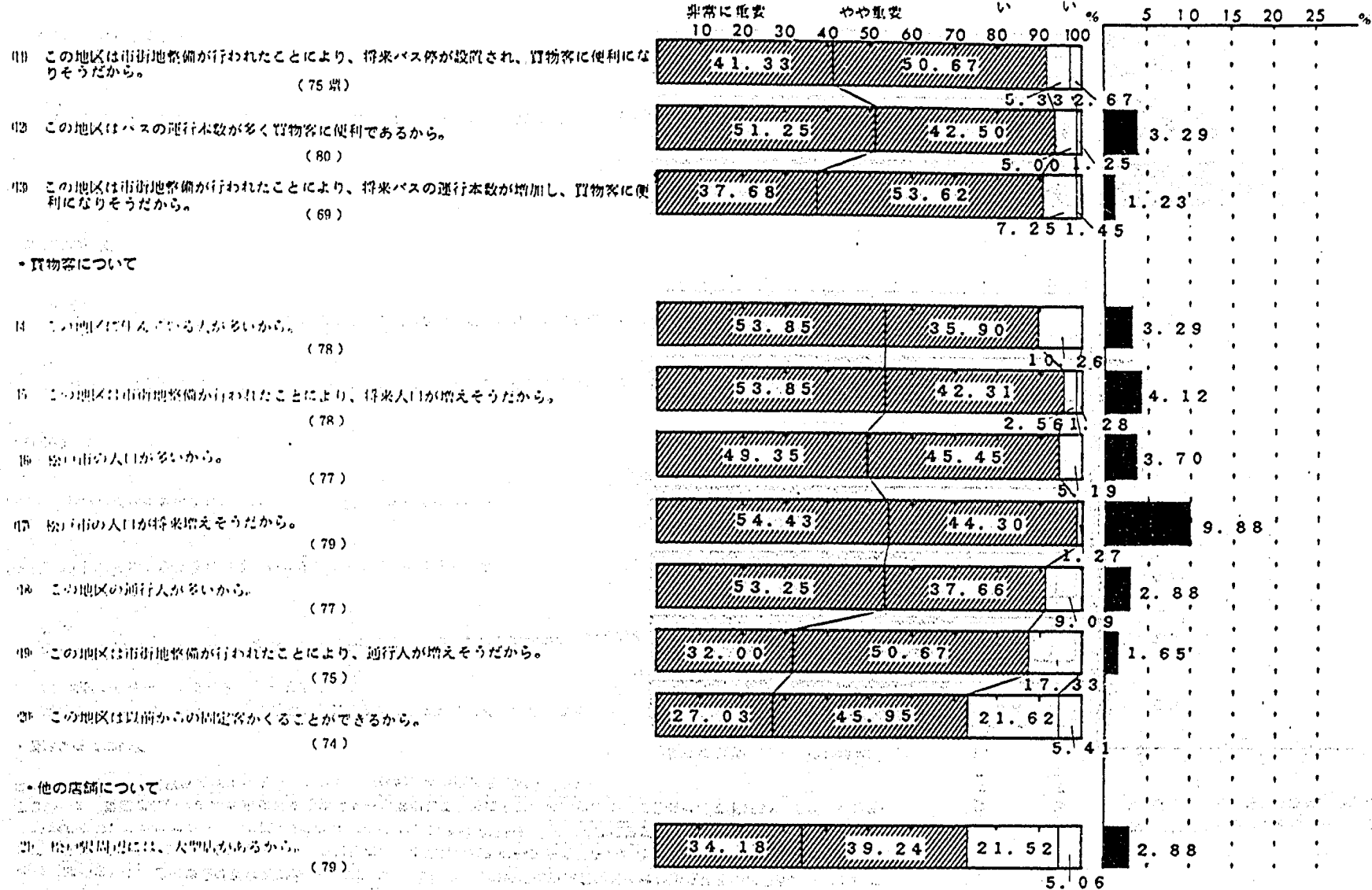
問18. 問17であげた28項目の中で最も重要なものを3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

(243)

5 10 15 20 25 %

(駅ビル)

問18 問17であげた28項目の中で最も重要なものを
3つ選んで、その番号を右欄にご記入下さい。



(駅ビル)

23 駅周辺には、商店街があるから。
(78票)

23 近くに同業者がいないから。
(74)

24 近くに同業者がいるから。
(73)

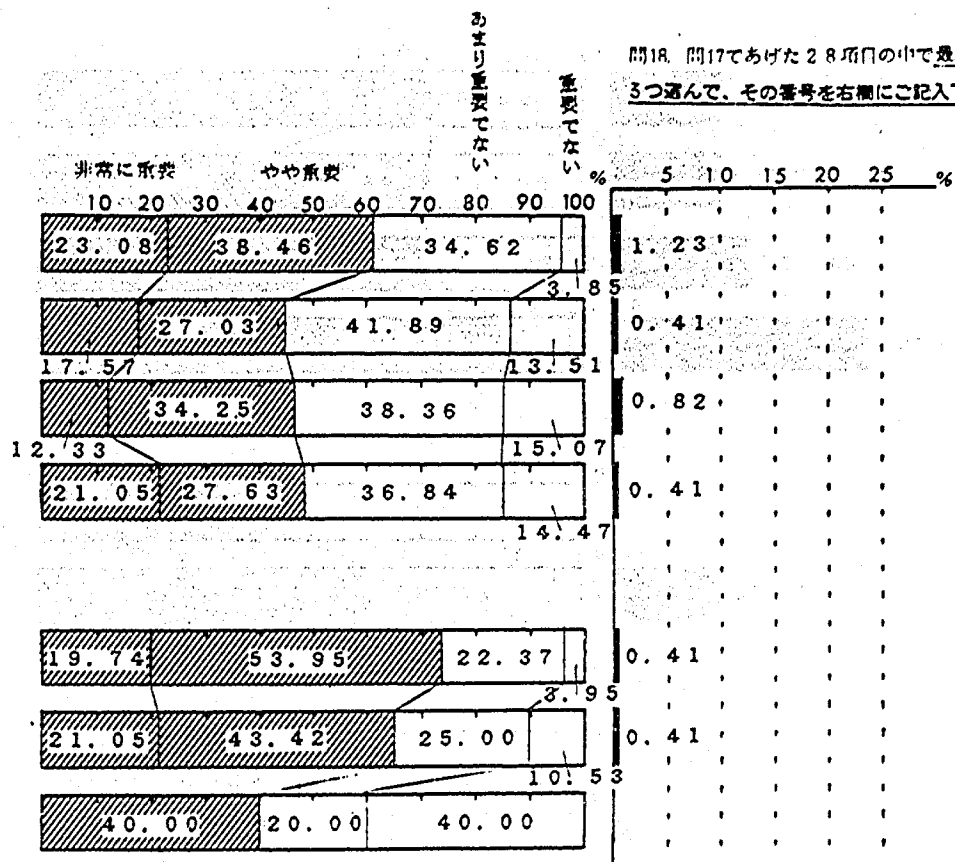
25 周辺に同じような商店街がないから。
(76)

・その他について

26 この地区は市街地整備が行われ、きれいになったから。
(76)

27 この地区は保安上安心できるから。
(76)

28 その他(具体的に記入下さい)。
(5)



(取ビル)

問19. 問15の「(3) この地区は仕入配達に便利かどうか」、「(4) この地区は取引先、セールス、打合せに便利かどうか」において、「ア. 非常に重視した」、「イ. 重視した」と回答した方のみお答え下さい。他の方は問21へお読み下さい。

仕入、配達、セールス、打合せなどに便利だと判断した理由について、以下の項目毎に「ア. 非常に重要、イ. やや重要、ウ. あまり重要でない、エ. 重要でない」の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

・道路条件について

(1) 周辺のまちと、この地区をつなぐ道路が、良く整備されているため、周辺のまちから、この地区へ自動車で行くことが容易であるから。

(33票)

(2) この地区の道路が広くなり、地区内の交通条件が改善され、自動車の利用が容易であるから。

(36)

(3) この地区は道路が整備され安全でかつ快適に歩くことができるから。

(37)

(4) この地区は道路が整備され自転車、バイクの利用に便利であるから。

(36)

・駐車場について

(5) この地区は駐車場が整備されていて、自動車での来客に便利であるから。

(38)

(6) この地区の駐車場は料金が安いので、自動車での来客にとって負担が少なくなり利用しやすいから。

(33)

・鉄道について

(7) この地区は松戸駅に近く、業務上便利であるから。

(39)

(8) この地区は、松戸駅の運行本数が多いため、業務上便利であるから。

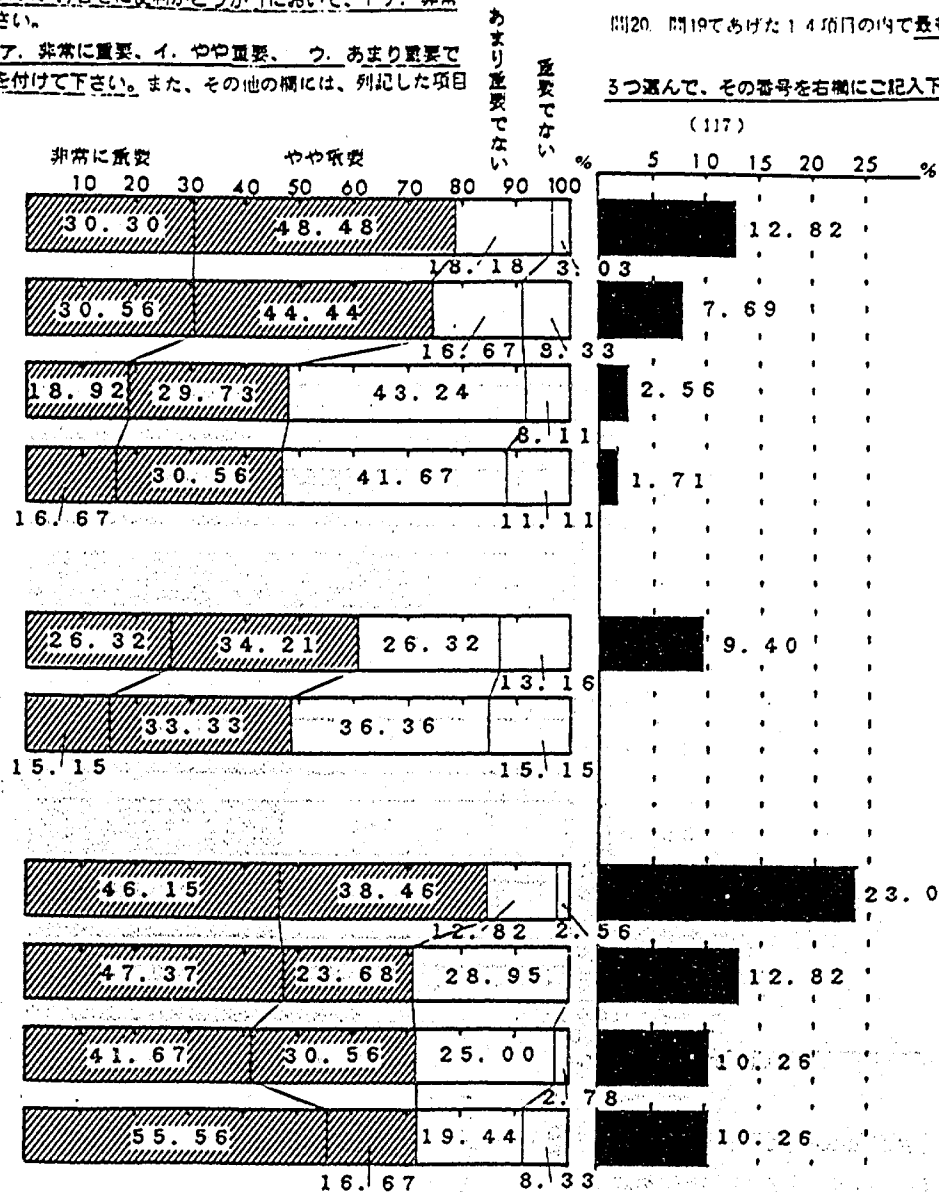
(38)

(9) この地区は、将来松戸駅の運行本数が増加することによって、業務上便利になりそうだから。

(36)

(10) この地区は、松戸駅の路線系統が多いため、業務上便利であるから。

(36)



(駅ビル)

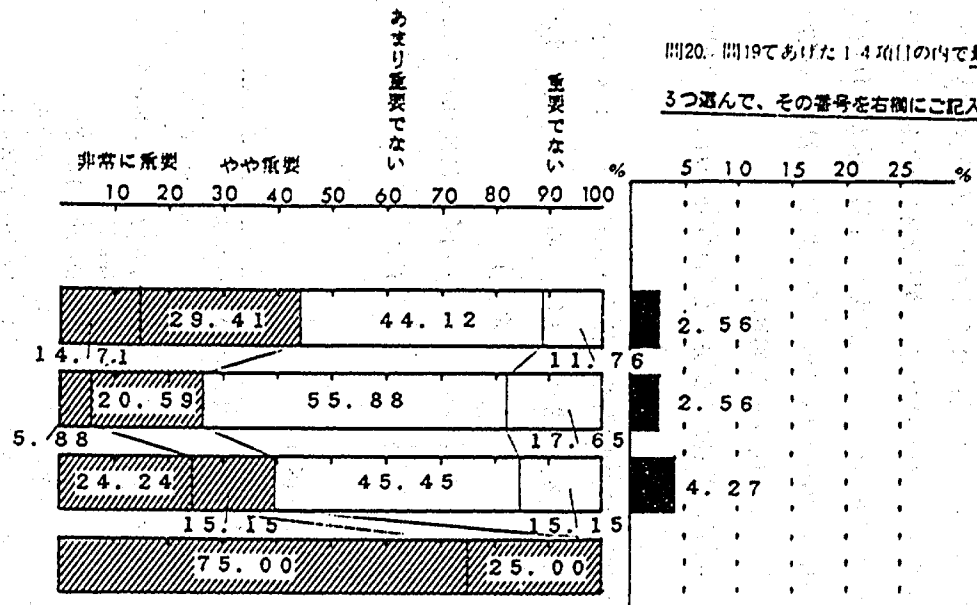
・その他について

111 この地区は取引先が近くにあるから。
(34票)

112 この地区は配送センター等が近くにあるから。
(34)

113 松戸市内に多くの企業が集積しているので、業務上便利であるから。
(33)

114 その他(具体的に記入下さい)。
(4)



4-4 区画整理事業の立地の動機におけるウェイト

立地理由から、商業業務施設の立地に、土地区画整理事業が、どの程度効果を及ぼしていたのかを分析する。

まず、新規立地あるいは継続立地した理由(問15,16)のうち、事業に直接係わる要因を含む理由は、(1)～(7)であり、これらの理由を「非常に重視した」及び「重視した」比率は、地区全体で80.8%であり、事業に直接係わる要因を含まない理由(8)～(12)では42.4%と半減している。また、「最も重要な理由3つ」に含まれる比率では、事業に直接係わる要因を含む理由が、地区全体で82.7%であるのに対し、事業に直接係わる要因を含まない理由は16.7%と1/5に減っている。(図4-2参照)

地区別では、第一地区、第二地区、駅ビルの順に、事業に直接係わる要因を含む理由の比率が増加している。

次に、買物客が多いまたは増えそうだと判断した理由(問17,18)及び、仕入・配達・セールス・打合せに便利だと判断した理由(問19,20)については、事業に直接係わる要因と、事業に直接係わらない要因(内的要因、外的要因)が、表4-1のとおり区分される。(図4-3、4-4参照)

買物客が多いまたは増えそうだと判断した理由及び、仕入・配達・セールス・打合せに便利だと判断した理由で、事業に直接係わる要因を「非常に重要」及び「やや重要」とした比率と、事業に直接係わらない

表4-1 設問の区分

訪 問	事業に直接係わる要因	事業に直接係わらない要因	
		内的要因	外的要因
買物客が多い または増え そうだと判断 し理由 (問17・18)	(2)この地区の道路(自動車理由) (3) " (歩行) (4) " (自動車利用) (5)この地区の駐車場(便利) (11)バス停の設置 (13)バスの運行本数増加 (15)将来人口の増加 (19)通行人の増加 (26)きれいなまち	(6)この地区の駐車場(安い) (7)駅に近い (10)バス停に近い (14)この地区の人口が多い (18)この地区の通行人が多い (21)大型店の存在 (22)商店街の存在 (23)同業者がいない (24)同業者がいる (25)同じような商店街がない (27)保安上安心	(1)周辺のまちとこの地区をつなぐ 道路 (8)鉄道運行本数が多い (9) " の増加 (12)バスの運行本数が多い (16)松戸市の人口が多い (17) " の将来人口増加 (20)以前からの固定客
仕入・配達・ セールス・打 合せに便利だ と判断した理 由(問19・20)	(2)この地区の道路(自動車利用) (3) " (歩行) (4) " (自動車利用) (5)この地区の駐車場(便利)	(6)この地区の駐車場(安い) (7)駅に近い	(1)周辺のまちとこの地区をつなぐ 道路 (8)鉄道運行本数が多い (9) " の増加 (10)鉄道系統が多い (11)取引先が近い (12)配達センターが近い (13)松戸市の企業集積

い要因を「非常に重要」及び「やや重要」とした比率は、ほぼ同程度である。

また、「最も重要な理由3つ」に含まれる比率では、事業に直接係わる要因は、事業に直接係わらない要因(内的要因+外的要因)の約1/3となっている。

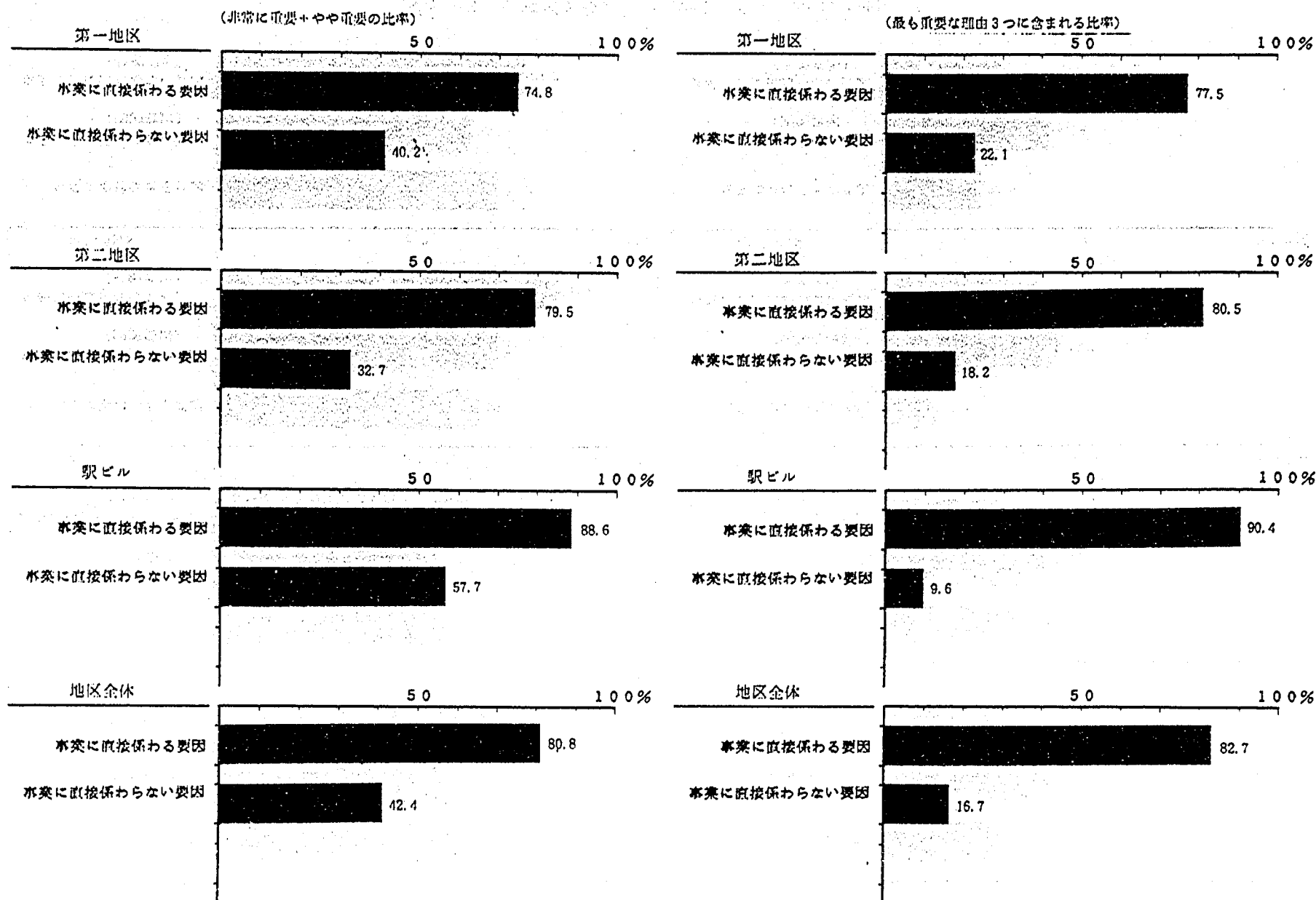


図4-2 新規立地あるいは継続立地した理由

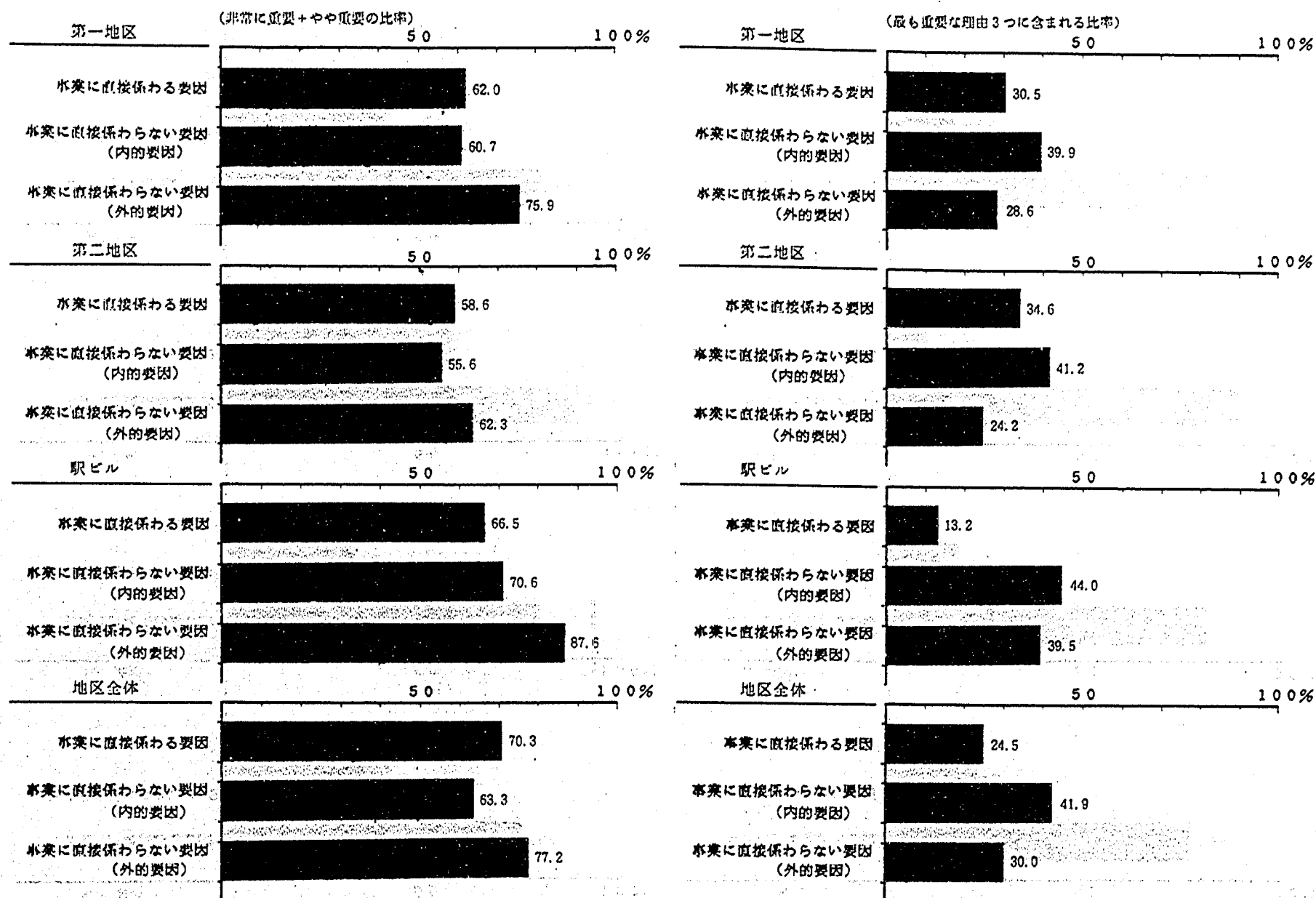


図4-3 買物客が多いまたは増そうだと判断した理由

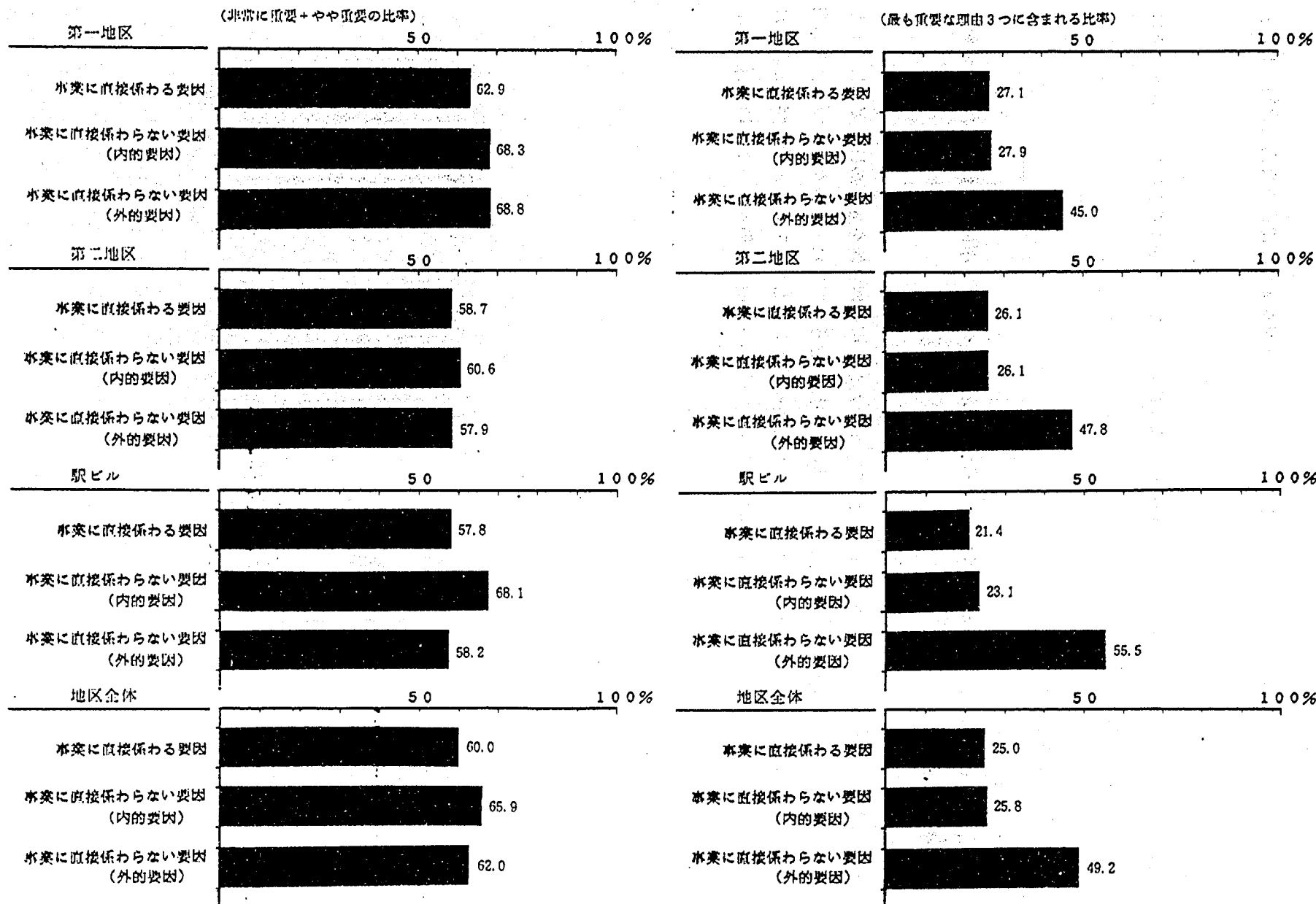


図4-4 仕入、配達、セールス、打合せに便利だと判断した理由

4-5 オーナーの立地理由（駅ビルを除く）

(1) 変化の状況（問21）

各地区共「区画整理を機会に建物を大きくした」と「区画整理を機会に建物を改築（改装）した」が大部分である。

(2) 理由（問22）

この理由は各地区共「区画整理により、以前の建物を移転または、取壊すことになったから」が60%以上で、最も重視されている。

4-6 テナントの立地理由（駅ビルを除く）

(1) 変化の状況（問23）

事業前に立地すみのテナントのみの回答であるが、回答のすべてが「市街地整備後、事業所の延床面積を拡大した」である。

(2) 理由（問24）

第一地区では「以前から事業所面積の拡大を考えていたが、市街地整備をきっかけに実行した」と「市街地整備とは直接関係なく、以前から事業所面積の拡大を考えていた」が各々25%づつ、第二地区では「この地区の市街地整備が行われたので、事業所を拡大してもやっていける条件がととのったから」が42.86%、「以前から事業所面積の拡大を考えていたが、市街地整備をきっかけに実行した」が28.57%であった。

(地区全体)

現在の事業所の土地、建物の両方を所有または、建物のみを所有している事業所のみお答え下さい。他の方は問24へお進み下さい。

問21 この地区では土地区画整理事業による市街地整備が行われましたが、あなたの事業所では、区画整理以前の事業所と現在の事業所の延床面積に変化がありますか。以下の項目から該当する番号を選択し、右欄にご記入下さい。賃貸業の方は賃貸に供している部分を含めてお答え下さい。(60票)

(1) 区画整理を機会に建物を大きくした。	46.67
(2) 区画整理を機会に、土地を買い足し、建物を大きくした。	1.67
(3) 区画整理を機会に、建物を改装(改装)した。	51.67
(4) 他の地区で事業を営んでいたが、区画整理後この地区へ事業所を開設した。	
(5) 何もしていない(移転による軽微の改装を含む)。	
(6) 建物が小さくなった。	

問22 問21で、(1)、(2)、(3)と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

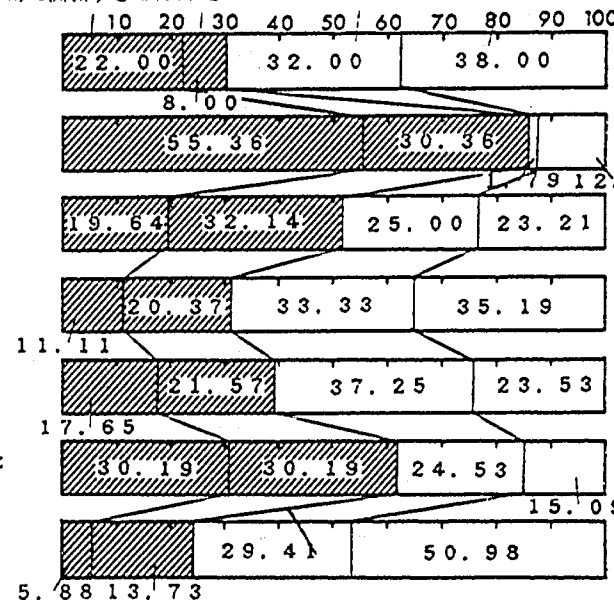
あなたの事業所を建替えまたは、改装された理由について、以下の項目毎に(ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない)の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

- (1) 道路が広がり、斜線制限が緩和されるなど、建築条件が良くなったから。
- (2) 区画整理により、以前の建物を移転または、取壊すことになったから。
- (3) 区画整理により、移転補償費が入り資金的に有利となったから。
- (4) この地区が整備され銀行の融資が受けやすくなったから。
- (5) この地区が整備され、事業を拡大してもやっていける条件がととのったから。
- (6) 前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装をする必要を感じていたが、区画整理をきっかけに実行した。
- (7) 区画整理とは直接関係なく、前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装を考えていた。

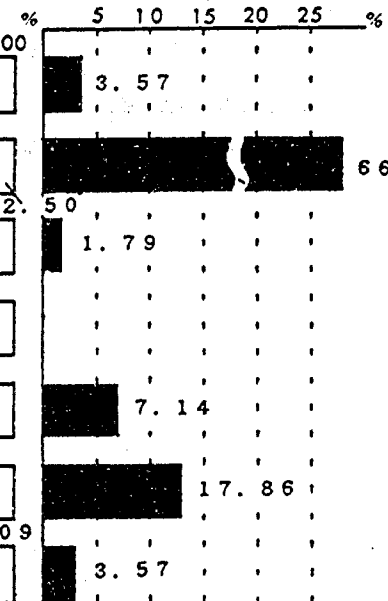
非常に関係する 関係する

あまり関係しない

まったく関係しない



問23 問22で建替えまたは、改装した理由としてあげた8項目の中で、最も重視したものを選んで、その番号を右欄にご記入下さい。



(地区全体)

次は、建物や事務所、店舗などを借りて営業している事務所（テナント）への質問です。他の方は問27へお読み下さい。

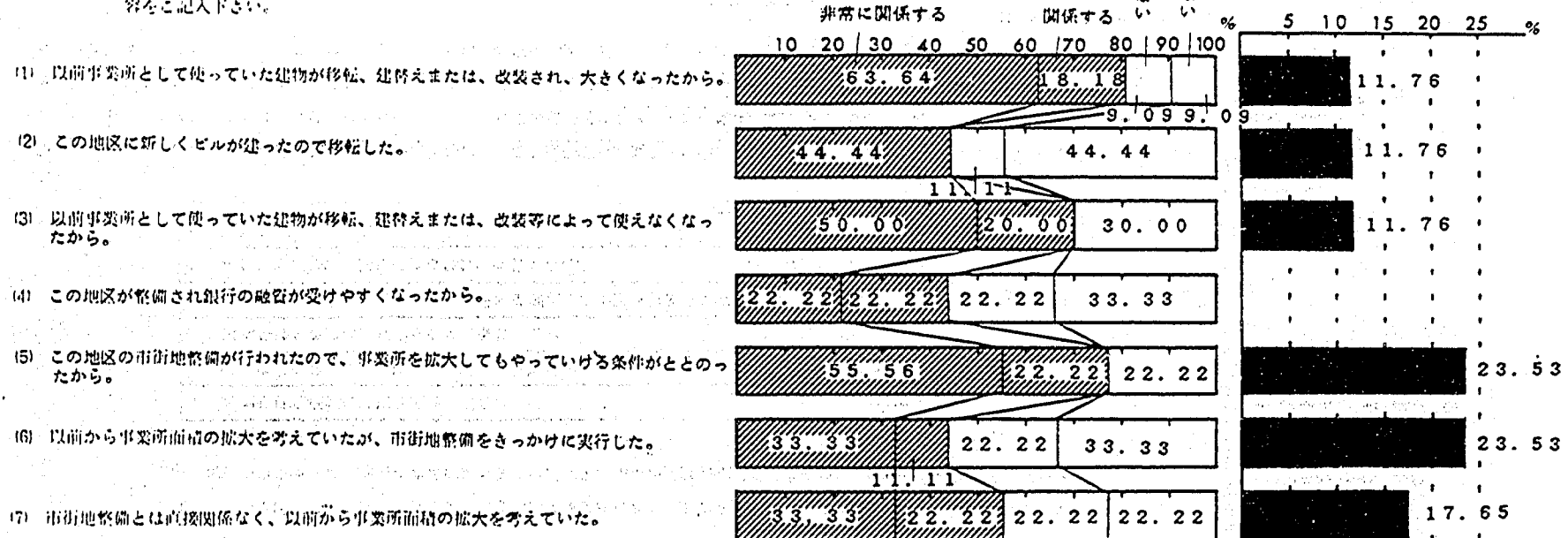
問24. この地区は街路、下水道等の市街地整備が実施されていますが、現在の場所で事業を行うにあたって、これらの市街地整備により、あなたの事業所はどのように変わりましたか。以下の項目から該当する番号を選択して、右欄にご記入下さい。（12票）

(1) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、事業所の延床面積を拡大した。	100.00
(2) 他の地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、この地区へ事業所を開設した。	
(3) 以前からこの地区で事業を営んでおり、市街地整備後も変わらない。	
(4) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備後、事業所の延床面積を縮小した。	

問25. 問24で1と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお読み下さい。

この地区で市街地整備実施後、事業所の面積を拡大した理由について、以下の項目毎に（ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない）の中から該当する番号を選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容を記入下さい。

まったく関係しない
あまり関係しない



問26. 問25で事業所面積を拡大した理由としてあげた7項目の中で最も重視した項目を選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

(第一地区)

現在の事業所の土地、建物の両方を所有または、建物のみを所有している事業所のみお答え下さい。他の方は問24へお進み下さい。

問21. この地区では土地区画整理事業による市街地整備が行われましたが、あなたの事業所では、区画整理以前の事業所と現在の事業所の延床面積に変化がありますか。以下の項目から該当する番号を選択し、右欄にご記入下さい。賃貸業の方は賃貸に供している部分を含めてお答え下さい。(37票)

(1) 区画整理を機会に建物を大きくした。	43.24
(2) 区画整理を機会に、土地を買い足し、建物を大きくした。	2.70
(3) 区画整理を機会に、建物を改装(改装)した。	54.05
(4) 他の地区で事業を営んでいたが、区画整理後この地区へ事業所を開設した。	
(5) 何もしていない(移転による軽微の改装を含む)。	
(6) 建物が小さくなった。	

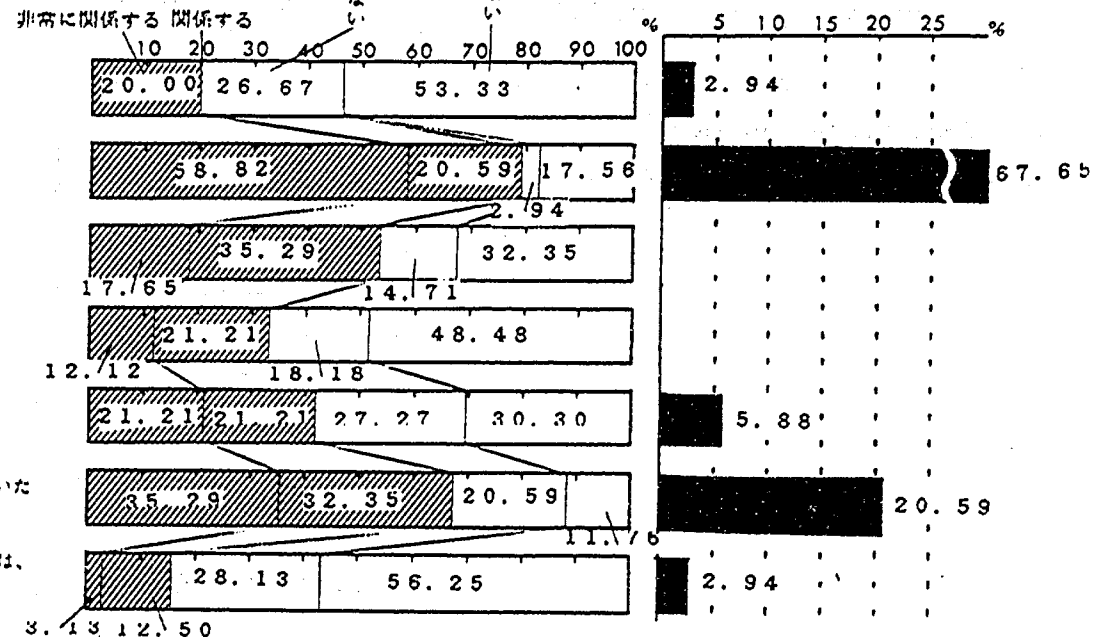
問22. 問21で、1、2、3と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

あなたの事業所を建替えまたは、改装された理由について、以下の項目毎に(ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない)の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

まったく関係しない
あまり関係しない

問23. 問22で建替えまたは、改装した理由としてあげた8項目の中で、最も重視したものを選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

1. 道路が広がり、斜度制限が緩和されるなど、建築条件が良くなったから。
2. 区画整理により、以前の建物を移転または、取壊すことになったから。
3. 区画整理により、移転補償費が入り資金的に有利となったから。
4. この地区が整備され銀行の融資を受けやすくなったから。
5. この地区が整備され、事業を拡大してもやっていた条件がととのったから。
6. 前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装をする必要を感じていたが、区画整理をきっかけに実行した。
7. 区画整理とは直接関係なく、前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装を考えていた。



(第一地区)

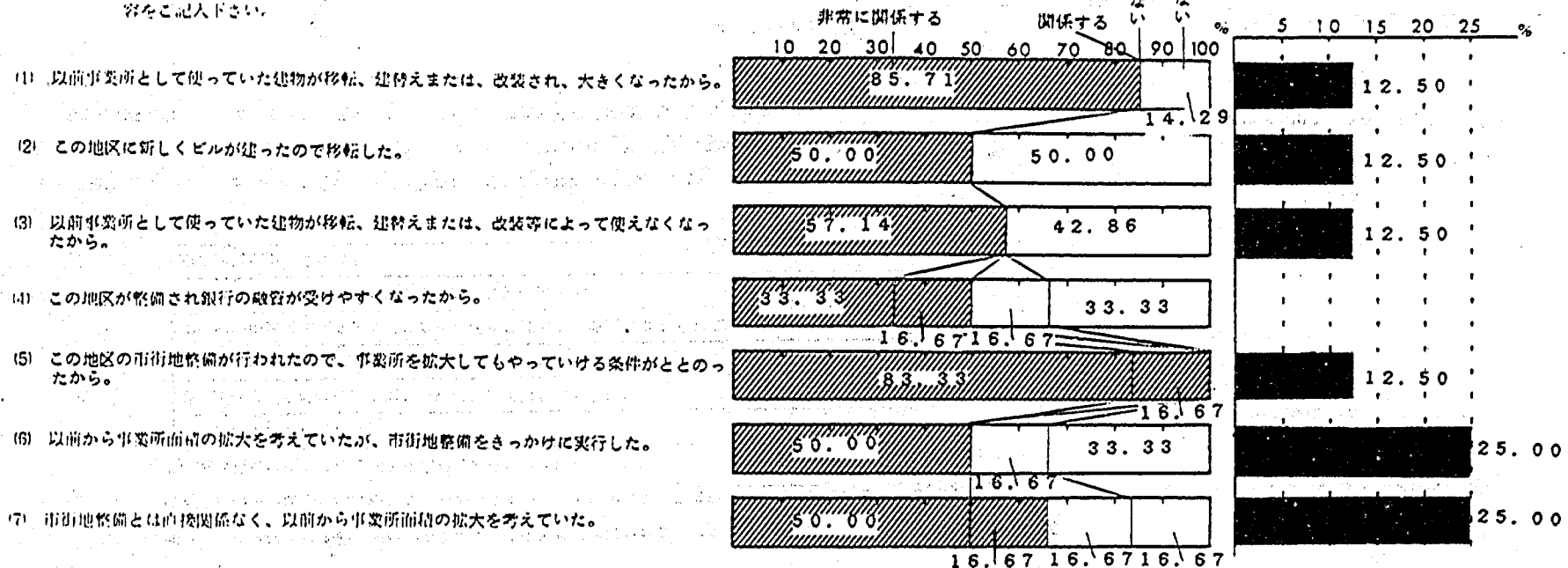
次は、建物や事務所、店舗などを借りて営業している事務所（テナント）への質問です。他の方は問27へお進み下さい。

問24. この地区は街路、下水道等の市街地整備が実施されていますが、現在の場所で事業を行うにあたって、これらの市街地整備により、あなたの事業所はどのように変わりましたか。以下の項目から該当する番号を選択して、右欄にご記入下さい。（8票）

(1) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、事業所の延床面積を拡大した。	100.00
(2) 他の地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、この地区へ事業所を開設した。	
(3) 以前からこの地区で事業を営んでおり、市街地整備後も変らない。	
(4) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備後、事業所の延床面積を縮小した。	

問25. 問24で(1)と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

この地区で市街地整備実施後、事業所の面積を拡大した理由について、以下の項目毎に（ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない）の中から該当する番号を選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容を記入下さい。



(第二地区)

現在の事業所の土地、建物の両方を所有または、建物のみを所有している事業所のみお答え下さい。他の方は問24へお進み下さい。

問21. この地区では土地区画整理事業による市街地整備が行われましたが、あなたの事業所では、区画整理以前の事業所と現在の事業所の延床面積に変化がありますか。以下の項目から該当する番号を選択し、右欄にご記入下さい。賃貸業の方は賃貸に供している部分を含めてお答え下さい。(23票)

(1) 区画整理を機会に建物を大きくした。	52.17
(2) 区画整理を機会に、土地を買い足し、建物を大きくした。	
(3) 区画整理を機会に、建物を改装(改装)した。	47.83
(4) 他の地区で事業を営んでいたが、区画整理後この地区へ事業所を開設した。	
(5) 何もしていない(移転による軽微の改装を含む)。	
(6) 建物が小さくなった。	

問22. 問21で、(1)、(2)、(3)と回答した方のお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

あなたの事業所を建替えまたは、改装された理由について、以下の項目毎に(ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない)の中から該当する番号を選択して、右の(ア、イ、ウ、エ)に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容をご記入下さい。

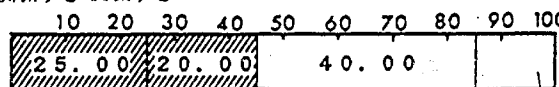
あまり関係しない

まったく関係しない

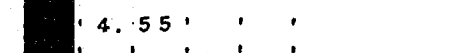
問23. 問22で建替えまたは、改装した理由としてあげた8項目の中で、最も重視したものを選んで、その番号を右欄にご記入下さい。

(1) 道路が広がり、斜線制限が緩和されるなど、建築条件が良くなったから。

非常に関係する 関係する



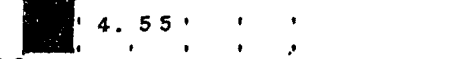
% 5 10 15 20 25 %



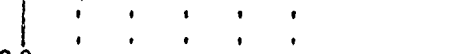
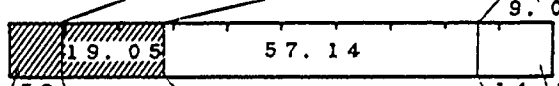
(2) 区画整理により、以前の建物を移転または、取壊すことになったから。



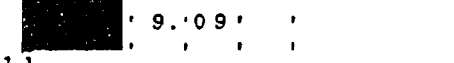
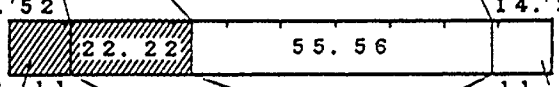
(3) 区画整理により、移転補償費が入り資金的に有利となったから。



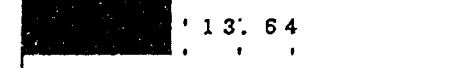
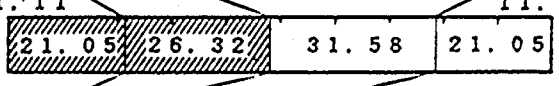
(4) この地区が整備され銀行の融資が受けやすくなったから。



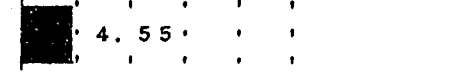
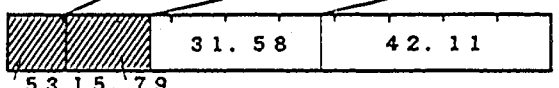
(5) この地区が整備され、事業を拡大してもやっていける条件がととのったから。



(6) 前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装をする必要を感じていたが、区画整理をきっかけに実行した。



(7) 区画整理とは直接関係なく、前の事業所が古くなったり、狭くなって、建替えまたは、改装を考えていた。



(第二地区)

次は、建物や事務所、店舗などを借りて営業している事務所（テナント）への質問です。他の方は問27へお進み下さい。

問24. この地区は街路、下水道等の市街地整備が実施されていますが、現在の場所で事業を行うにあたって、これらの市街地整備により、あなたの事業所はどのように変わりましたか。以下の項目から該当する番号を選択して、右欄に記入下さい。（4票）

(1) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、事業所の延床面積を拡大した。	100.00
(2) 他の地区で事業を営んでいたが、市街地整備実施後、この地区へ事業所を開設した。	
(3) 以前からこの地区で事業を営んでおり、市街地整備後も要らない。	
(4) 以前からこの地区で事業を営んでいたが、市街地整備後、事業所の延床面積を縮小した。	

問25. 問24で(1)と回答した方のみお答え下さい。他の方は問27へお進み下さい。

この地区で市街地整備実施後、事業所の面積を拡大した理由について、以下の項目毎に（ア、非常に関係する、イ、関係する、ウ、あまり関係しない、エ、まったく関係しない）の中から該当する番号を選択して、右の（ア、イ、ウ、エ）に○を付けて下さい。また、その他の欄には、列記した項目以外に理由がありましたら、具体的にその内容を記入下さい。

まったく関係しない
あまり関係しない

	非常に関係する	関係する	あまり関係しない	まったく関係しない	%
	10 20 30 40 50 60 70 80 90 100				5 10 15 20 25 %
(1) 以前事業所として使っていた建物が移転、建替えまたは、改装され、大きくなったから。	25.00	50.00	25.00		14.29
(2) この地区に新しくビルが建ったので移転した。	33.33	33.33	33.33		
(3) 以前事業所として使っていた建物が移転、建替えまたは、改装等によって使えなくなったから。	33.33	66.67			14.29
(4) この地区が整備され銀行の融資が受けやすくなったから。	33.33	33.33	33.33		
(5) この地区の市街地整備が行われたので、事業所を拡大してもやっていける条件がととのったから。	33.33	66.67			42.86
(6) 以前から事業所面積の拡大を考えていたが、市街地整備をきっかけに実行した。	33.33	66.67			28.57
(7) 市街地整備とは直接関係なく、以前から事業所面積の拡大を考えていた。	33.33	33.33	33.33		

4-7 他の立地候補地

他地区への立地は、全体で20%が考えていた。立地候補地は松戸市(25.4%),柏市(25.4%)を含む千葉県が74.6%で最も多く、東京都は15.2%であった。

立地をとりやめた候補地の問題点としては、「地価が高い」(11票)、「適当な建物がない」(10票)などが多くあげられている。

候補地(問28)

候補地	票数	比率
千葉県	44	74.6%
松戸市	15	25.4
柏市	15	25.4
東京都	9	15.2
その他	6	10.2
計	59	100.2

とりやめた候補地側の問題点
(2票以上あるもの)

地価が高い(11票)

適当な建物がない(10票)
(規模、価格)

立地条件が悪い(5票)

駅前でない(5票)

購売客が少ない(2票)
(人口)

問27. あなたの事業所では、市街地整備後この地区に、新規あるいは、継続立地する以前に、他の地区で立地を考えていましたか。以下の項目から該当する番号を選んで、右欄にご記入下さい。

- (1) 松戸市内の他の地区を考えていた。
- (2) 松戸市外の他の地区を考えていた。
- (3) 考えていなかった。

	(1)	(2)	(3)
第一地区	% 8.33 (8)	% 8.33 (8)	83.33% (80)
第二地区	% 9.09 (7)	% 16.88 (13)	74.03% (57)
駅ビル	% 5.56 (4)	% 12.50 (9)	81.94% (59)
地区全体	% 7.76 (19)	% 12.24 (30)	80.00% (196)

4-8 総合的評価

地区全体では「どちらともいえない」が34%で最も多いが、「期待以上に良かった」と「期待どおりだった」を合わせると30%になる。

地区別では、第二地区が「少し期待はずれだった」と「まったく期待はずれだった」を合わせて60%になるのに対し、駅ビルでは「期待以上に良かった」と「期待どおりだった」を合わせて56%になる。

問29. この地区は先に述べたとおり、土地区画整理事業により整備されましたが、この地区に立地したことを、現時点で、総合的に判断した場合、どう評価しますか。以下の項目から該当する番号を選んで、右欄にご記入下さい。

- (1) 期待以上に良かった。
- (2) 期待どおりだった。
- (3) どちらともいえない。
- (4) 少し期待はずれだった。
- (5) まったく期待はずれだった。

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
第一地区		18.75% (18)	38.54% (37)	17.71% (17)	18.75% (18)
6.25% (6)					
第二地区	% 9.09 (7)	27.27% (21)	29.87% (23)	29.87% (23)	
3.90% (3)					
駅ビル	16.67% (12)	38.89% (28)		36.11% (26)	% 6.94 (5)
					1.39% (1)
地区全体	% 8.57 (21)	21.63% (53)	34.29% (84)	18.37% (45)	17.14% (42)

第5章 今後の課題

昭和56年度および57年度の2カ年にわたる調査により、事例調査の対象地域である松戸駅西口の地区において土地区画整理事業の効果の定量的な検討がある程度可能になった。しかし、ここで明らかになった事業の定量的な効果は調査対象地域の特性を大きく反映しているものと考えられ、それが直ちに他の地区における事業効果の尺度にはなり得ない。

したがって、今後は都市計画の事業種別ごとに、また都市事業実施地区の特性ごとに都市をグルーピングし、各グループの代表的な都市について具体的な調査を行って全国における都市計画事業の効果を把握したいと考えている。

今後の調査の主要な内容は次の通りである。

- ① 土地区画整理事業に加えて、街路事業の実施箇所をも調査対象とする。
- ② 都市の規模・特性（人口、駅前地区・商業々務地区・住宅地区etc）によって事業を実施した都市をグルーピングし、各グループの代表的な都市について事業の効果（税収等）を計測する。
- ③ 前記②の調査に基づき、全国における都市計画事業の効果を合計する。
- ④ 税収効果を計測するため、小売り店の売り上げ等の業績から税額を推計する方法について検討を行う。

参考文献

1. 中島富雄編，公共投資 その理論と実際 ぎょうせい 1982.
2. 御巫清泰・森杉寿芳，新体系土木工学 4 9 社会資本と公共投資，技報堂出版，1981
3. 財神戶都市問題研究所，公共投資の効果に関する実証的分析，1980
4. 渡部与四郎，区画整理の計画と実施上，下(財)全日本建設技術協会，1975
5. 財日本地域開発センター，地域開発と公共投資研究報告書，1980
6. 沖縄総合事務局，一般国道 58 号道路整備効果調査，1980
7. 神奈川県，公共事業の波及効果の実測について，1979
8. 大阪府，大阪府土地利用計画システムの開発に関する調査，1978
9. 松戸市，松戸駅西口地区総合近代化計画報告書，1982
10. 財日本不動産研究所，全国市街地価格指数，1981
11. 千葉県，千葉県のとしせいび，1980
12. 松戸市，市勢要覧，1980
13. 松戸市，昭和 55 年版松戸市の統計
14. 松戸市，昭和 55 年版市税概要
15. 松戸市，昭和 56 年度主要施策の成果に関する説明書

街路網整備の市街化促進効果
に関する調査

ISSN 0386-5878
土木研究所資料第1997号
昭和58年3月

キーワード：街路網整備，土地区画整理事業
税収効果，固定資産税，住民税
地方歳出・歳入，立地誘導効果
立地理由アンケート調査，松戸市

宮川朝一，柴崎亮介
市村靖光

要 旨

都市計画事業による街路網整備の住宅・事業所等の立地誘導効果につ
いて，松戸市を対象に調査を行い税収効果等の推計結果に基づき市財政
への影響を把握した。また同市駅西口の土地区画整理事業区域に立地し
ている商店・事務所等にアンケート調査を行い，事業の立地に及ぼす効
果のウエイトを検討した。



郵便はがき

40円切手
をはいて
下さい

305-□□

建設省土木研究所
企画部システム課 御中

茨城県筑波郡豊里町大字旭一番地

No. _____

No. _____

配布先氏名

配布先住所

土木研究所資料第1997号 部

上記のとおり受領しました。

所 属(住所)

氏 名