

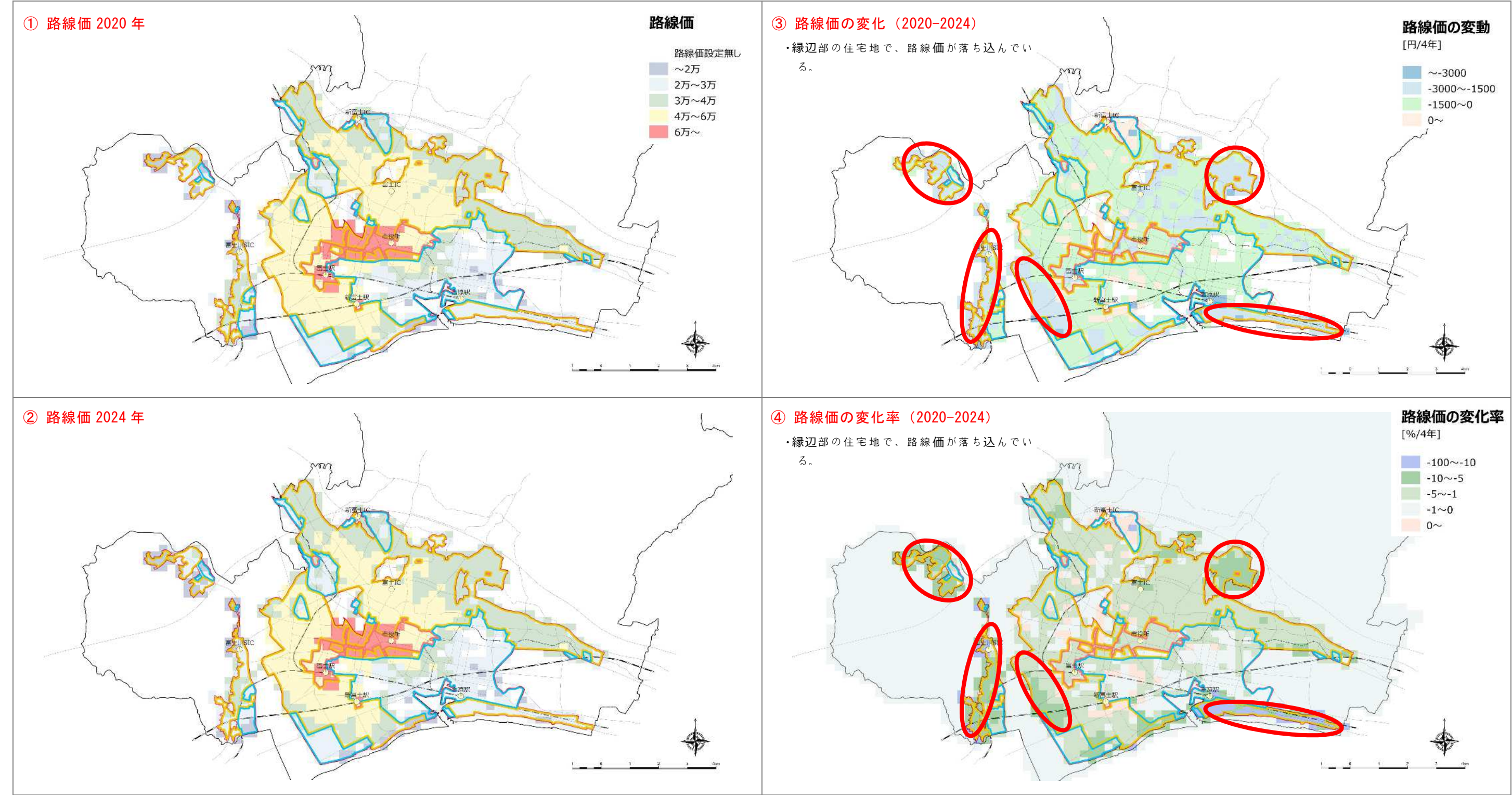
4. 路線価

- ①② 路線価は、概ね商業系、住居系、工業系の用途地域の順で、安くなっている。

住居系・商業系用途地域ともに、まちなかから離れる程、路線価が下がる傾向である。

工業系用途地域のうち、住宅地等になっている地域は、路線価がやや高い。
- ③④ 路線価の変化・変化率ともに、縁辺部の住居系用途地域の減少が目立つ。⇒住宅あまりを反映？

■ 路線価 （データ出典：路線価データ）



■ 災害リスクの有無と路線価の関係に係るスタディ

(1) 洪水浸水想定の有無と路線価の関係

- 洪水浸水定区域がある地域は、路線価が低い傾向がうかがえる。

○ 災害リスクの無い地域（広見本町）のほうが、路線価の低下率が高いのは、建築費増加のため以前より地価が安いエリアが選ばれていること、等が考えられる。

① 路線価の比較をする地域を抽出

- 洪水災害リスクが異なり、他の条件（都市構造・都市計画）が類似する地域として、東名以北の住宅専用地域「岩本北部」と「広見本町」を抽出した

② 洪水浸水想定の有無による地域比較

- 洪水浸水想定区域がある岩本北部は、広見本町と比較して路線価が低い一方、路線価の減少幅は小さい。これは、人口減少・建築費増加などの理由で、地域ごとの土地利用の需要が変化していることが要因と考えられる。
- 岩本北部は、洪水浸水想定区域に含まれるものの、水害履歴がないため、土地選びの際に、水害があまり問題視されていない可能性がある。
- また、岩本北部は、元々の地価が安いためか、農地転用が進んでおり（2016～2021 年にかけて農地が1.9ha 減少（7.0→5.1））、一時的・局所的な宅地需要により、路線価が維持された可能性がある。

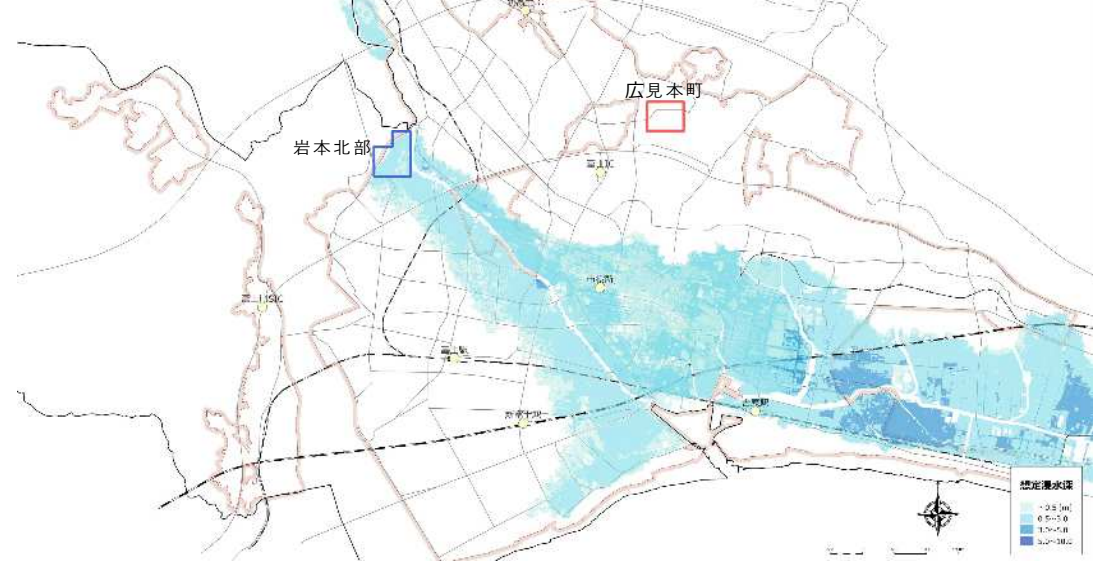
● 地域の比較表

		岩本北部	広見本町
洪水浸水想定（L2）		有り	無し
内水実績		無し	無し
都市構造		市街地縁辺部の住宅地	市街地縁辺部の住宅地
用途地域（太字は主なもの）		1 低層、1 住	1 低層、1 中高、近商
路線価	2020 年 [万円]	3.99	4.32
	2024 年 [万円]	3.90	4.11
	増減率	-2.1%	-4.7%

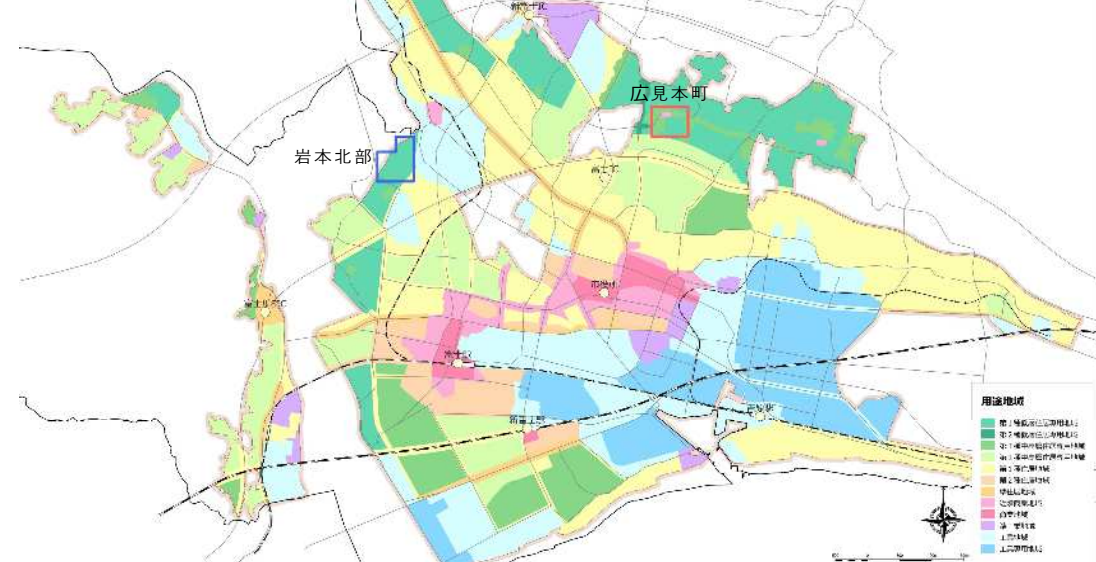
< 参考 > 岩本北部土地利用（左：2016 年 右：2021 年） 青枠：岩本北部（32.8ha）



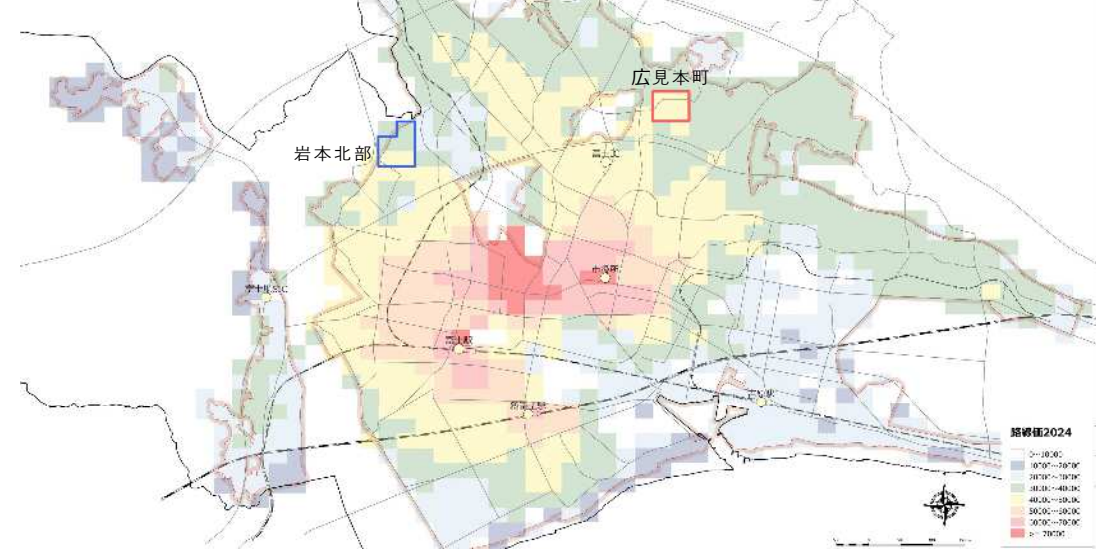
図―ア 洪水浸水の有無により抽出した地域



図―イ 抽出した地域と用途地域



図―ウ 抽出した地域と路線価



(2) 津波浸水想定の有無と路線価の関係

- 津波浸水想定区域の付近は、路線価が低い傾向がうかがえる。
- 2020 年から 2024 年にかけて、浸水想定の有無によらず路線価が低下しているものの、津波浸水想定がある地域は減少幅が大きい。（県内の海側市町の地価は、ほぼ同様の傾向）

- ①

路線価を比較する地域を抽出

・

津波災害リスクが異なり、他の条件（都市構造・都市計画）が類似する地域として、中心工業地域に近接する住宅地「鈴川町」と「富士岡」を抽出した。

・

なお、「鈴川町」は、津波浸水想定があり、用途地域など他の比較条件がそろっているエリアがないため、津波浸水想定区域に近いエリアとして選定した。
- ②

津波浸水想定区域の有無による地域比較

・

津波浸水想定区域に近い「鈴川町」は、「富士岡」と比較して、路線価が低く、減少幅も著しく大きい。

・

「鈴川町」は津波浸水想定区域外であるものの、沿岸部に近く津波のリスクがあると認識されていることから、県内他市町と同様に、地価が安くなっていることが推察される。

・

東日本大震災の被害状況などから「命」にかかわる災害と捉えられ、土地選びの際に、洪水より問題視されている可能性がある（実際に災害が起きる頻度は低いものの）。

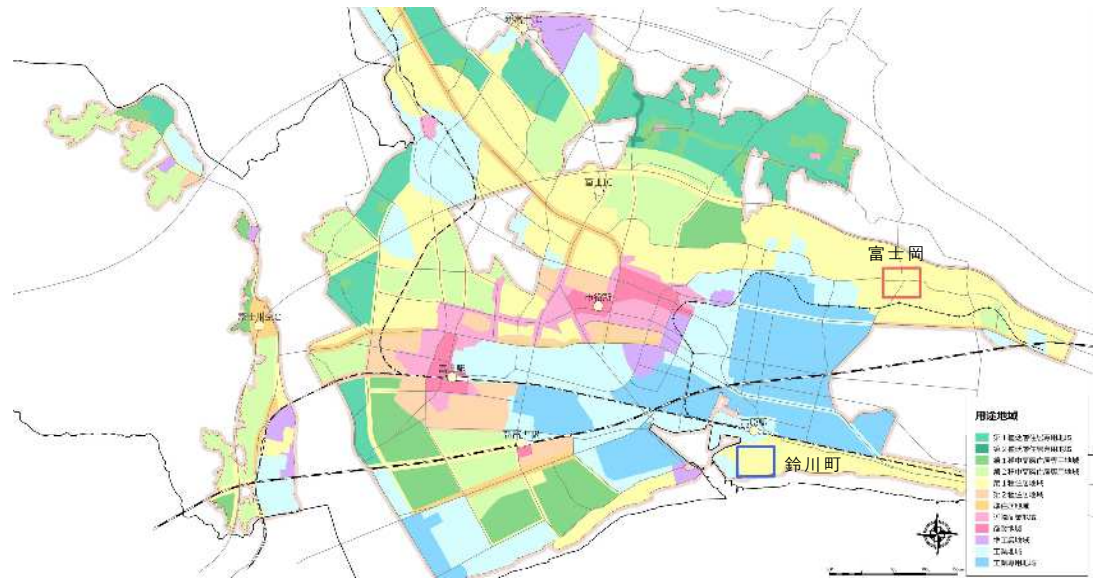
●地域の比較表

		鈴川町	富士岡
津波浸水想定（L2）		近隣に浸水想定区域がある	無し
都市構造		中心工業地域に隣接する住宅地 （地域生活拠点周辺）	中心工業地域に隣接する住宅地 （地域生活拠点周辺）
用途地域		1 住	1 住
路線価	2020 年 [万円]	2.53	3.65
	2024 年 [万円]	2.24	3.51
	増減率	-11.5%	-3.7%

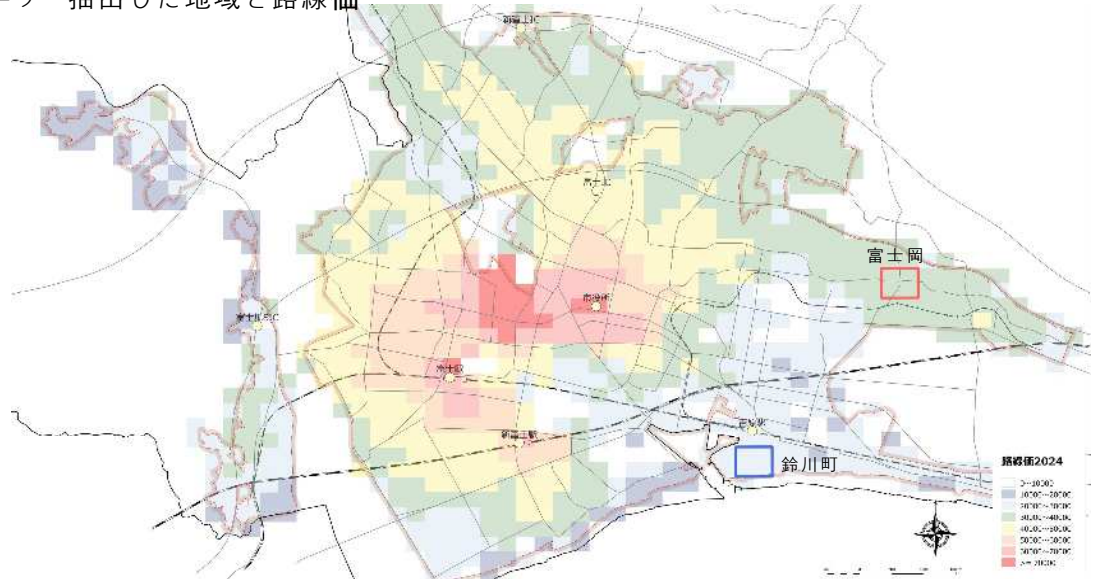
図一ア 津波浸水想定の有無により抽出した地域



図一イ 抽出した地域と用途地域



図一ウ 抽出した地域と路線価

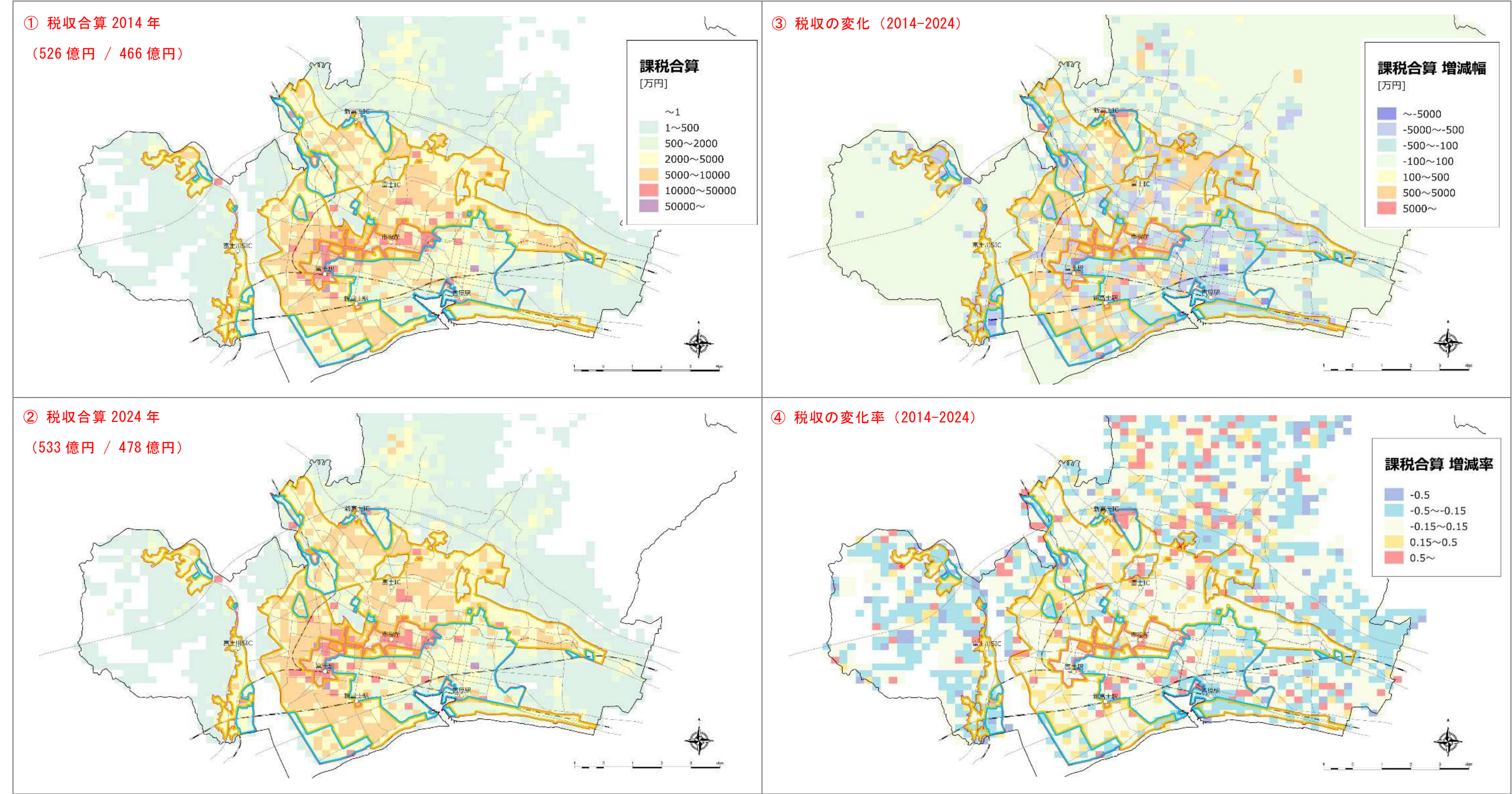


5. 税収等

(1) 合算

- ①② 直近 10 年間で、税収^{*}は、7 億円増加している。メッシュごとの税収は、用途地域で見ると、商業系＞住居系＞工業系となっている。（商業系は固定資産税の高さ、住居系は個人市民税の多さが要因と推察）
- ③④ 税収の変化をみると、工業系用途地域、まちなか縁辺部の北西側住宅地、郊外住宅地の落ち込みが目立つ。（⇒ 後述で、富士市の都市構造にこの結果も考慮したゾーニングで、社会課題のエリア・テーマを整理）

■ 税収合算 （データ出典：市提供資料、各図左上の額はメッシュデータ計 / 統計データ） ^{*}：ここでいう税収は、地方税のうち個人市民税・法人市民税・固定資産税・都市計画税を合算したもの



(2) 個人市民税

- ①② 個人市民税は、居住人口の分布と概ね合致し、東名より南側のまちなか周辺で高くなっている。
- ③④ 税収の変化をみると、直近 10 年間で、2 億円増加している。東名より南側のまちなか周辺や新富士 I C から富士 I C 間の住宅地で上昇している一方、まちなか、及び東名より北側のニュータウン、郊外住宅地などで落ち込みが目立つ。

■ 個人市民税 （データ出典：市提供資料、各図左上の額はメッシュデータ計 / 統計データ）

