

## 市街地整備事業の実績

---

- ①土地区画整理事業
- ②市街地再開発事業

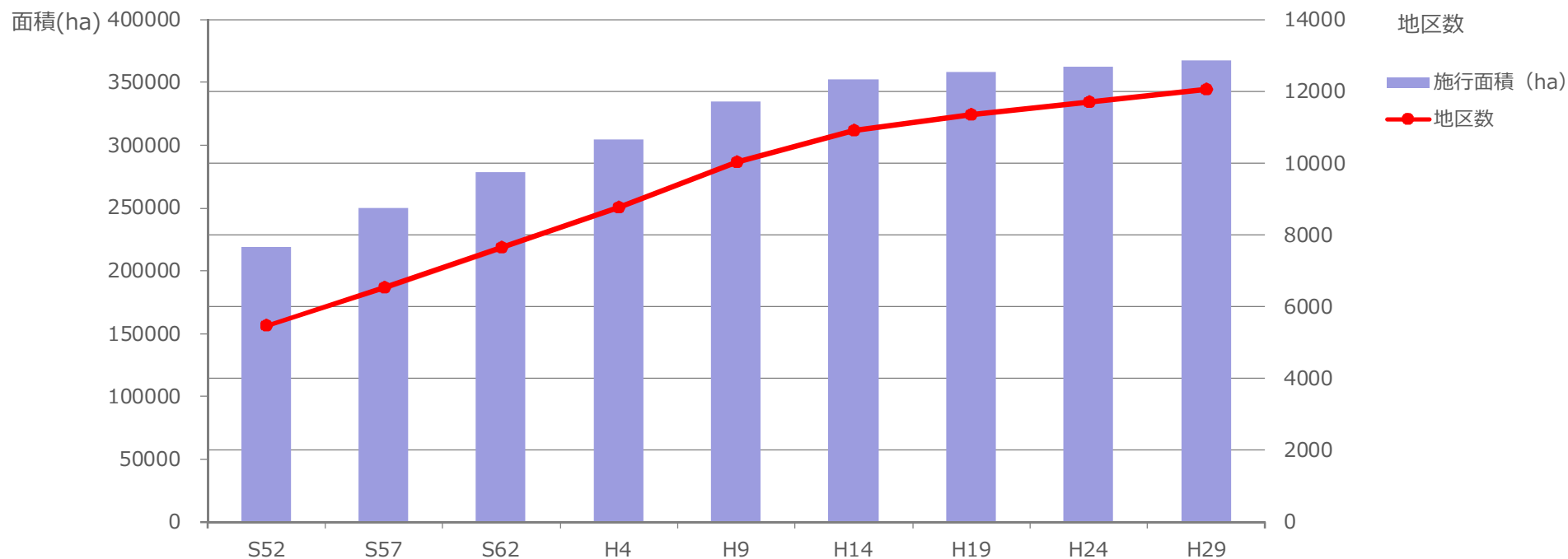
---

# ① 土地区画整理事業

# 土地区画整理事業の実績

- 土地区画整理事業は、「都市計画の母」とも称される市街地整備の中核をなす手法。
- これまでにも、郊外における住宅市街地の供給、中心市街地の活性化、密集市街地の解消などの様々な都市課題に対応し、幅広く活用。

## 土地区画整理事業の実施地区数・面積の推移（累計）



## 全国の市街地の約 3 割相当の面積を整備

全国で約 37 万ヘクタールの土地区画整理事業に着手

## 全国の住区基幹公園※の約 1 / 2 相当を整備

全国で約 1.5 万ヘクタールの公園を土地区画整理事業により整備

※街区公園、近隣公園、地区公園

## 全国の都市計画道路の約 1 / 4 相当を整備

全国で約 11,500 kmの都市計画道路を土地区画整理事業により整備

## 全国の主要駅の駅前広場※の約 1 / 3 相当を整備

全国で約 960 箇所の駅前広場を土地区画整理事業により整備

※供用されている駅前広場（都市計画施設）

# 土地区画整理事業の実施状況

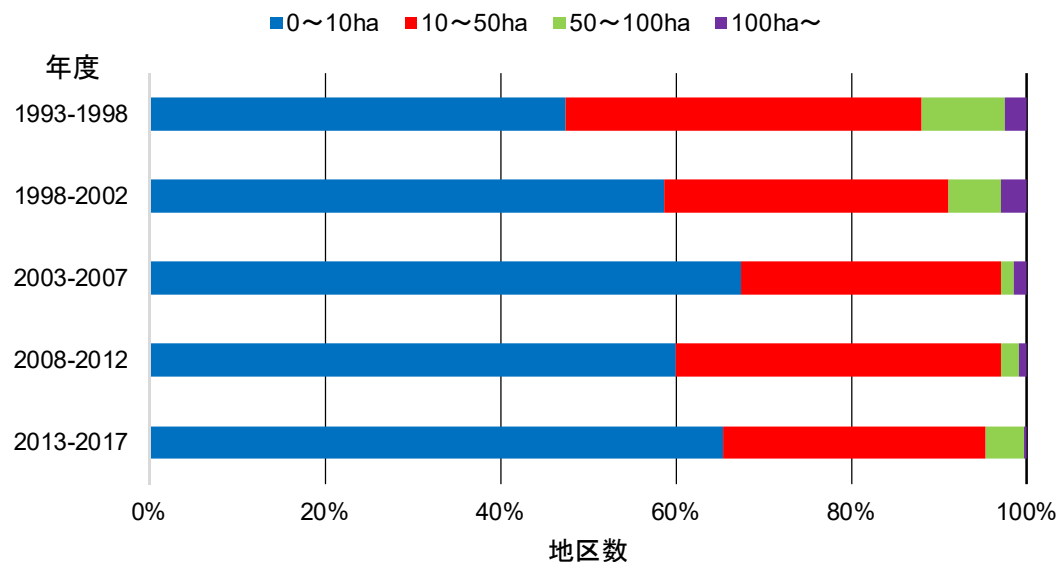
- 施行主体は、地方公共団体、土地区画整理組合、個人、都市再生機構等があるが、**地方公共団体と土地区画整理組合で全体の大部分**を占める。
- 事業規模は、近年では10ha以下の**比較的小規模な事業の割合が増加**傾向。

【区画整理事業の施行主体の状況】

施行主体	地区数	面積 (ha)
個人・共同	64	894
土地区画整理組合	307	8,298
地方公共団体	477	19,325
都市再生機構	11	856
会社	1	3
合計	860	29,376

※平成28年度末施行中地区

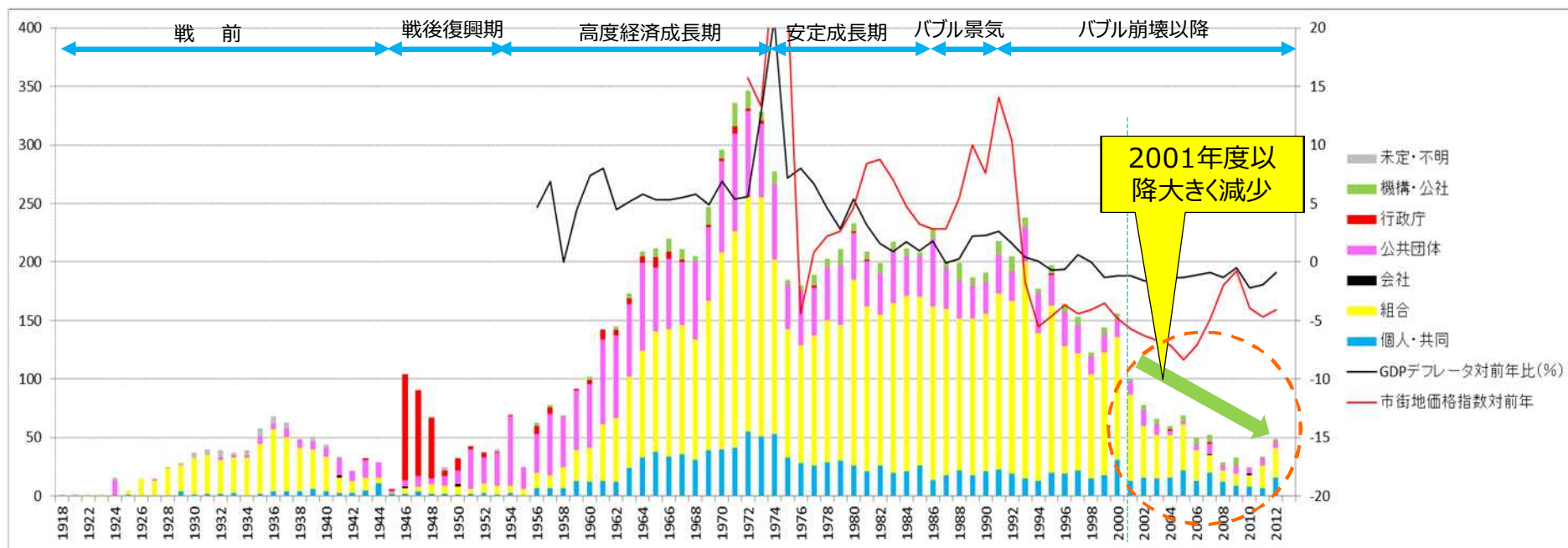
【年代別事業認可地区における面積の内訳】



# 事業地区数の推移（施行者別）

- 経済・社会の時代的要請を受けて、土地区画整理事業が実施されてきたが、バブル崩壊以降事業認可地区数は減少傾向にあり、特に2001年度以降大きく減少している。
- 施行者別では、近年、公共団体、組合施行の認可地区数が減少している。

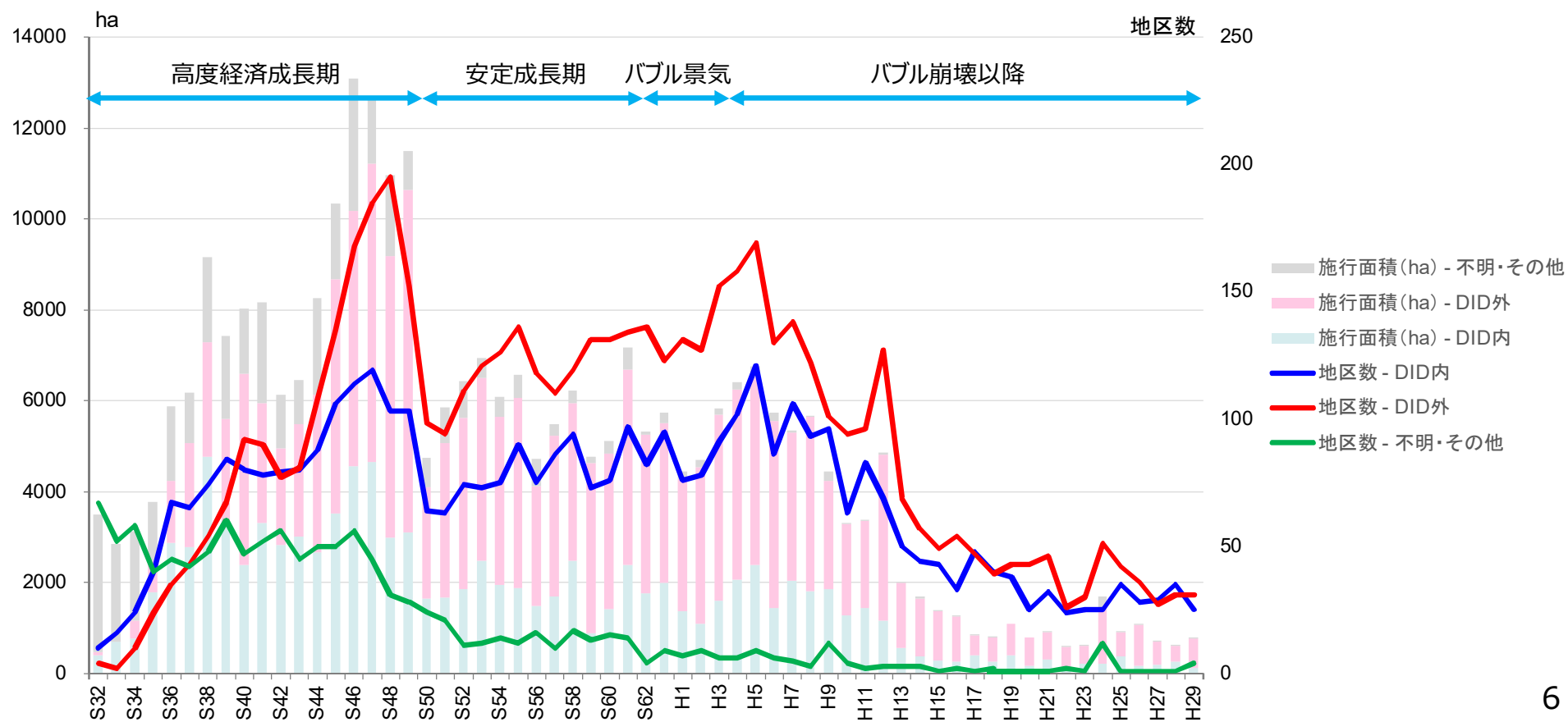
施行者別 土地区画整理事業認可地区数の推移



# 事業地区数の推移（実施エリア別 DID）

- 高度経済成長期～バブル景気には、新市街地での土地区画整理事業が盛んに実施され、宅地需要の受皿の整備に貢献してきた。
- 平成13年度以降の事業認可地区数が減少し、特に新市街地（DID外）での事業が減少している。
- 施行面積についても、DID内外を問わず、大きく減少している。

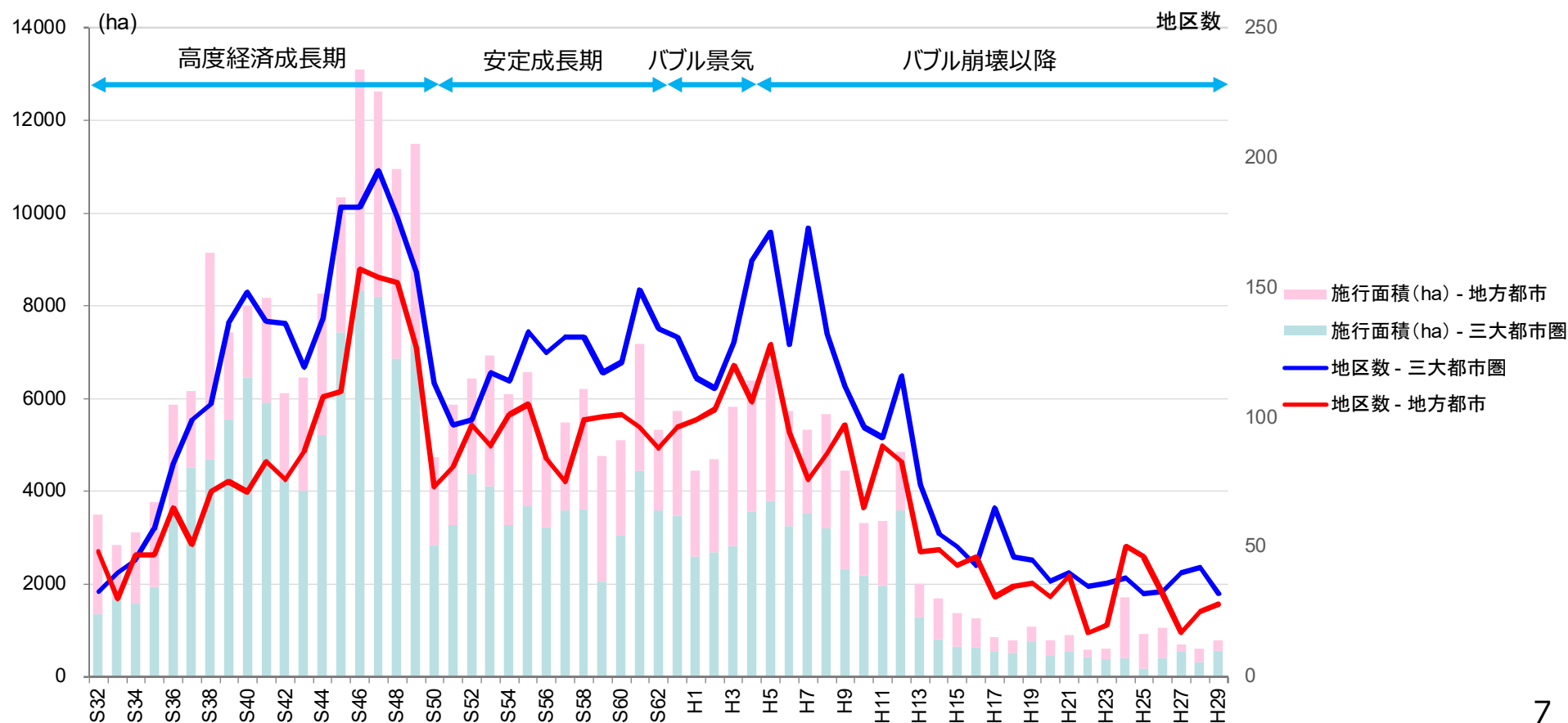
D I D 区分別 土地区画整理事業認可地区の推移



# 事業地区数の推移（実施エリア別 三大都市圏）

- 土地区画整理事業は、特に三大都市圏における宅地需要等に対応して実施されており、地区数・施行面積ともに三大都市圏のウエイトが大きい。
- 平成13年度以降も、依然として三大都市圏のウエイトは大きいですが、地区数・面積ともに大きく減少している。

大都市圏 土地区画整理事業認可地区の推移

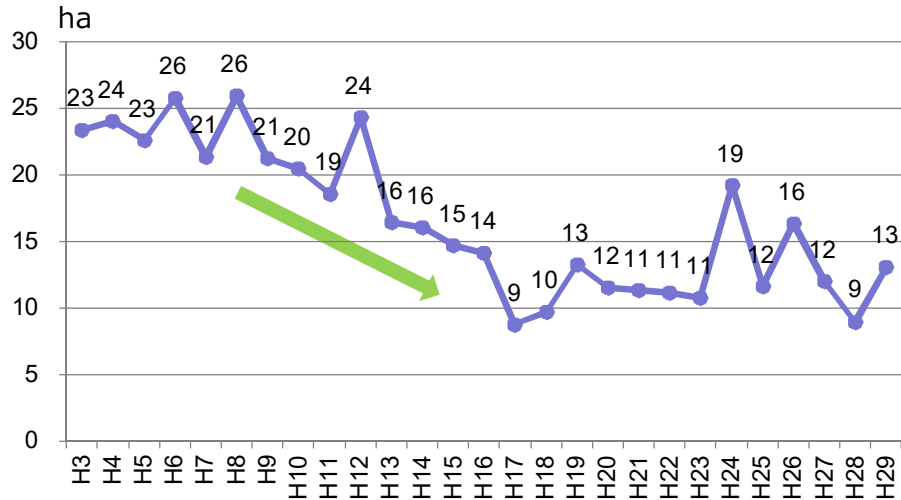




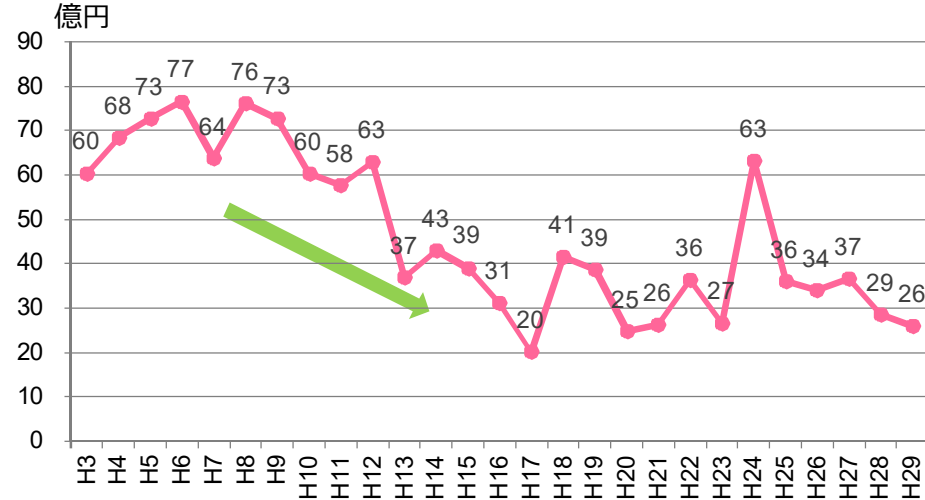
# 事業規模・事業費・事業期間の推移

- 平成3年度以降は、事業規模が縮小し、これに伴い事業期間、事業費とも減少している。
- 施行主体は組合事業の割合が減少し、個人・共同施行の割合が相対的に増加している。

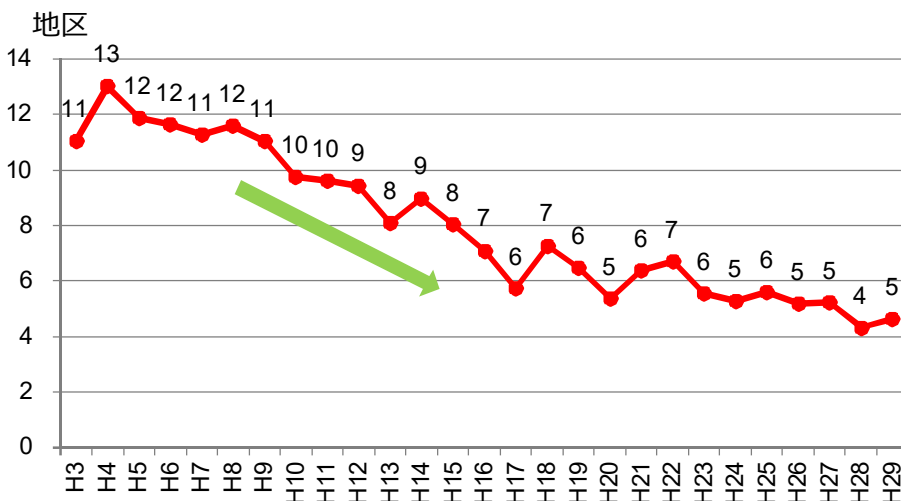
■ 平均事業規模(ha/地区)の推移



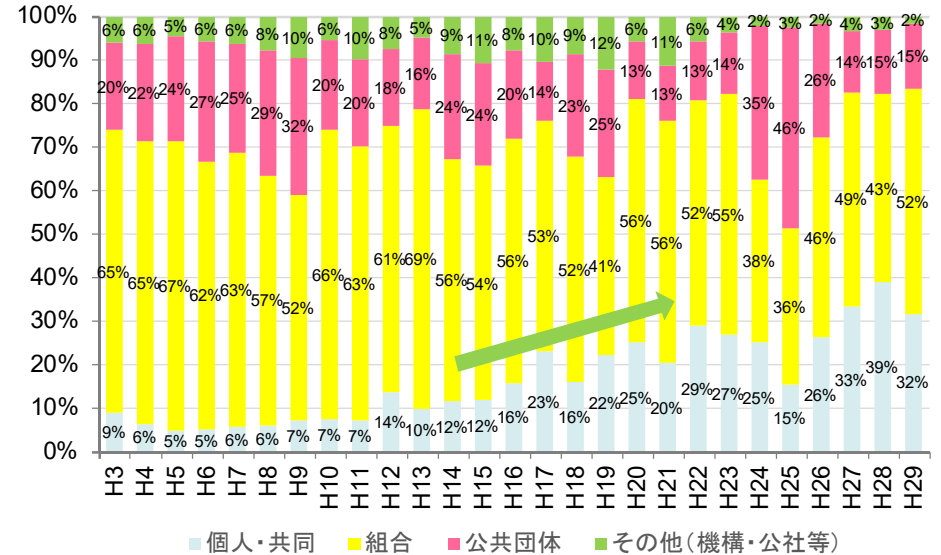
■ 平均事業費(億円/地区)の推移



■ 平均事業期間(年/地区)の推移



■ 施行主体の割合(%)の推移



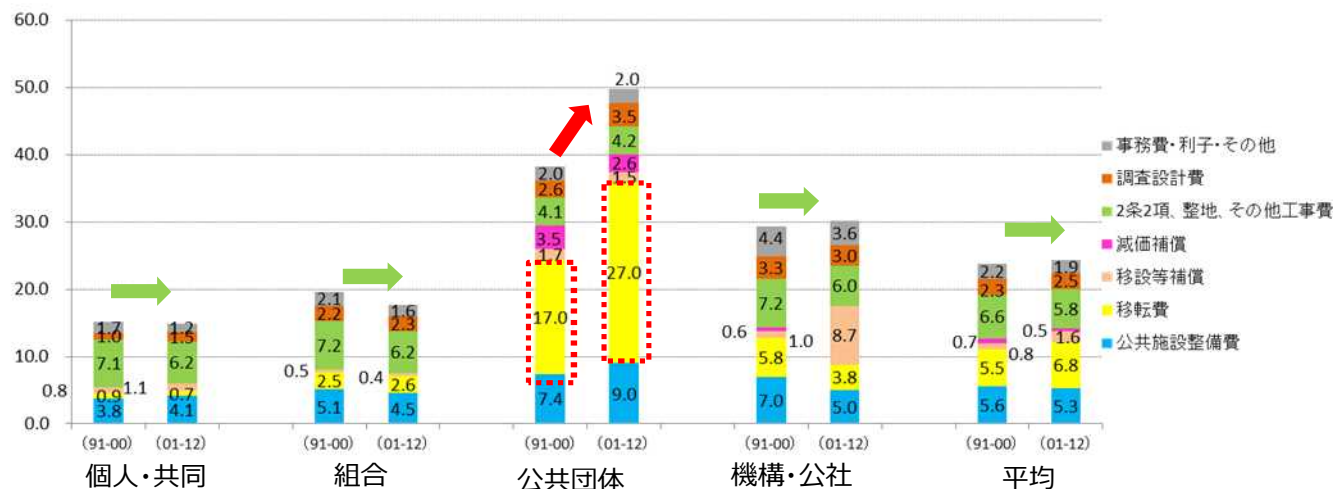
# 施行者別事業費

- 近年、施行地区が小規模化してきていることに伴い、地区あたりの事業費が小さくなっている。（特に公共団体・機構等）
- 平均事業単価は、公共団体施行で、移転費が大きくなっていることに伴い、大きくなっている。

施行者別 平均事業費（億円/地区）



施行者別 平均事業単価（千円/m<sup>2</sup>）

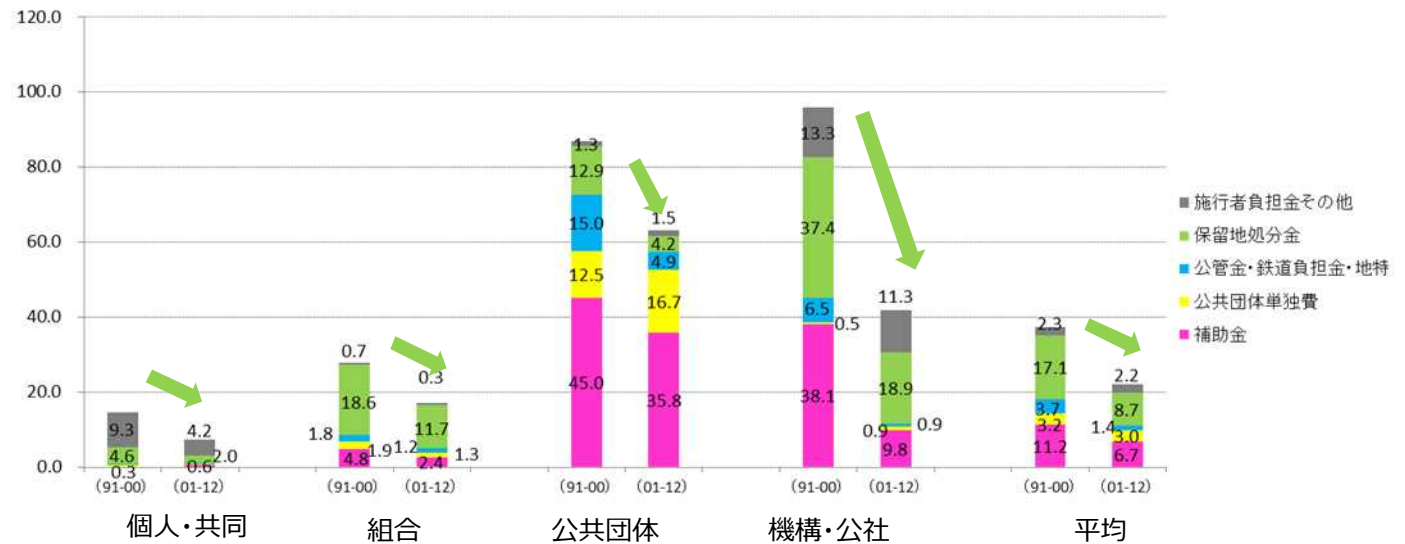


図中の (91-00) 及び (01-12) はそれぞれ  
1991～2000年度の認可地区  
2001～2012年度の認可地区  
を示す。

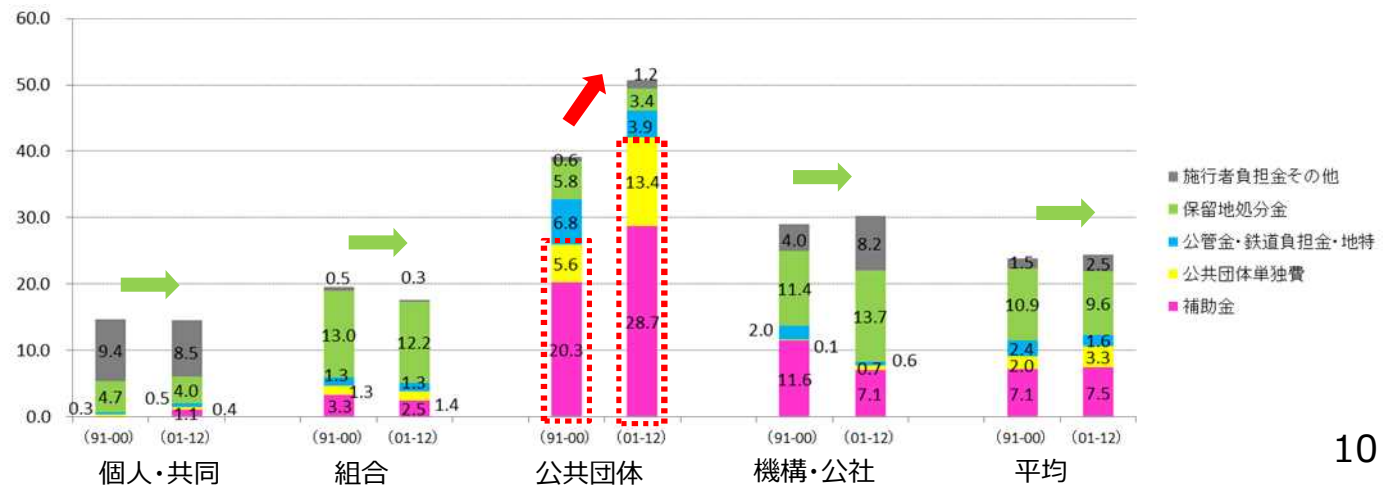
# 施行者別財源構成

- 個人・共同施行では施行者負担金等が、組合・UR施行では保留地処分金が主な財源となっており、適切に開発利益を還元している。
- 公共団体施行では、補助金や地方公共団体の単独費が多くを占め、公的負担が大きく、近年はその比率が高くなっている。

施行者別 平均財源 (億円/地区)



施行者別 平均財源単価 (千円/m<sup>2</sup>)

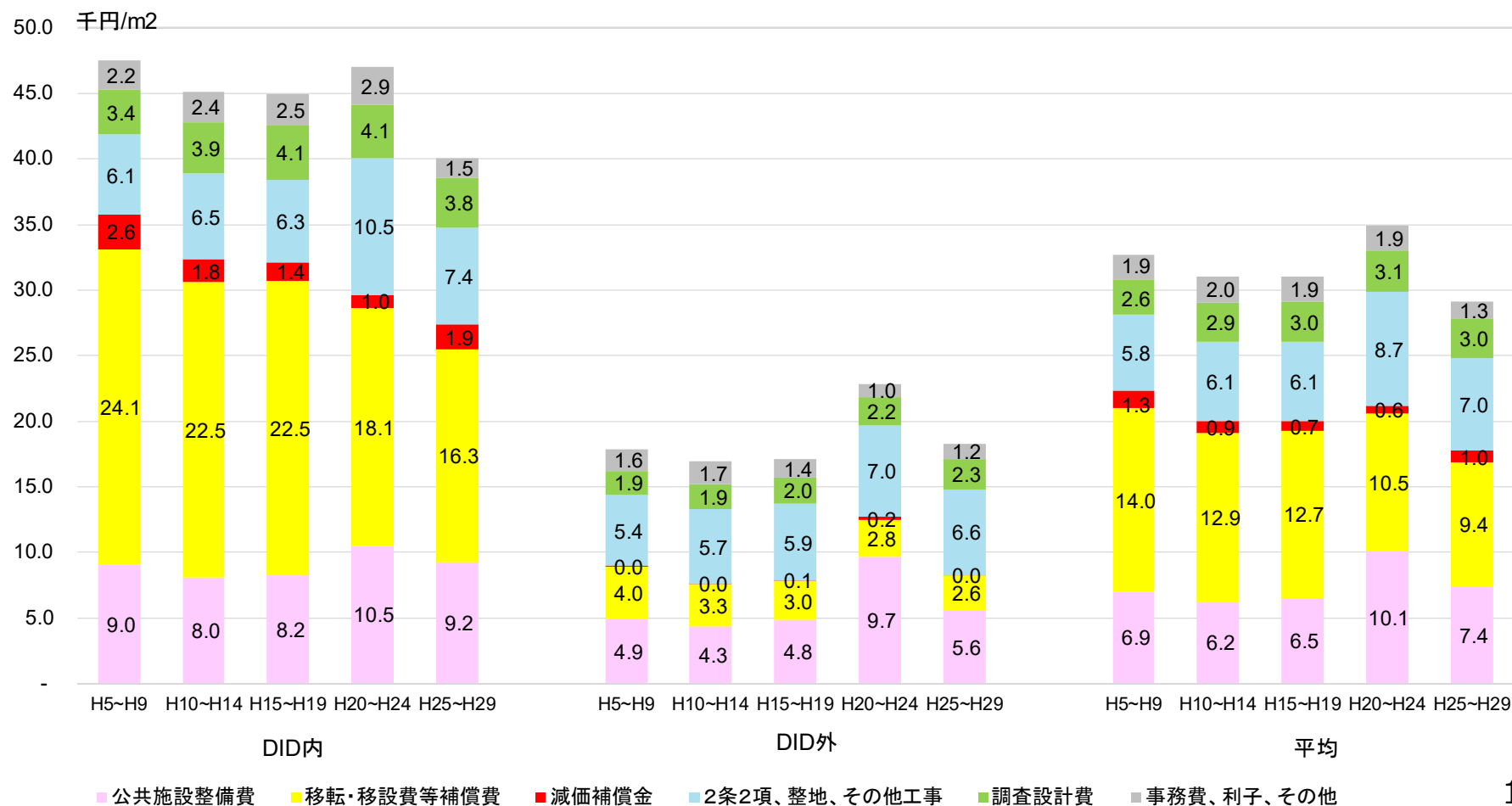


図中の (91-00) 及び (01-12) はそれぞれ  
1991～2000年度の認可地区  
2001～2012年度の認可地区  
を示す。

# 事業構造の変化（施行地域別 平均事業単価①）

- DID内の事業単価はDID外に比べ高いが、主に移転・移設費等補償費の単価が高いことがわかる。
- ただし、近年はDID内の移転・移設費等補償費の単価は減少傾向にある。

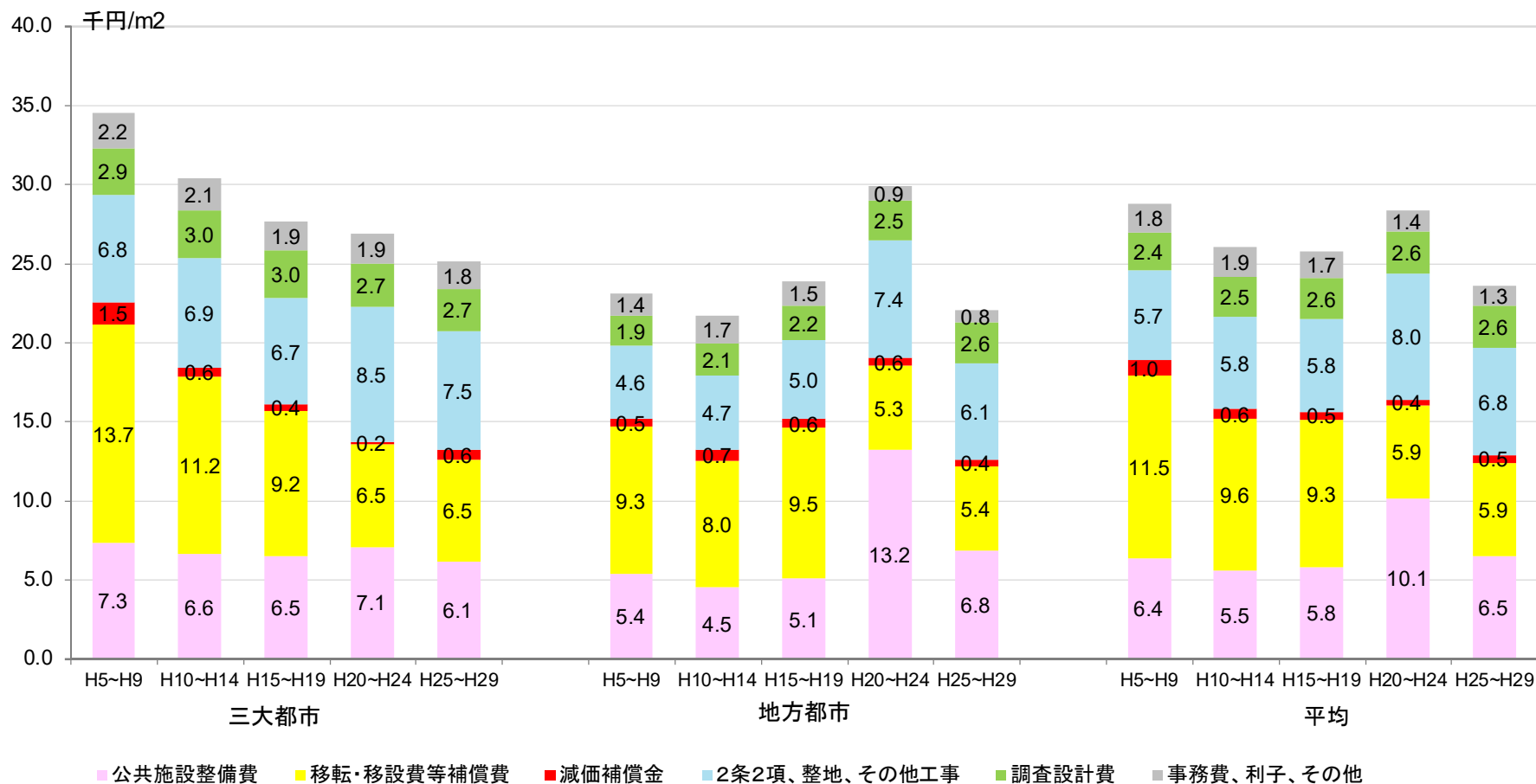
施行地域別（DID） 平均事業単価（千円/m<sup>2</sup>）



# 事業構造の変化（施行地域別 平均事業単価②）

- 地方都市に比べ三大都市圏における事業単価が高い傾向にあるが、あまり変わらない水準となってきた。
- 特に移転・移設費等補償費の単価が減少傾向にある。

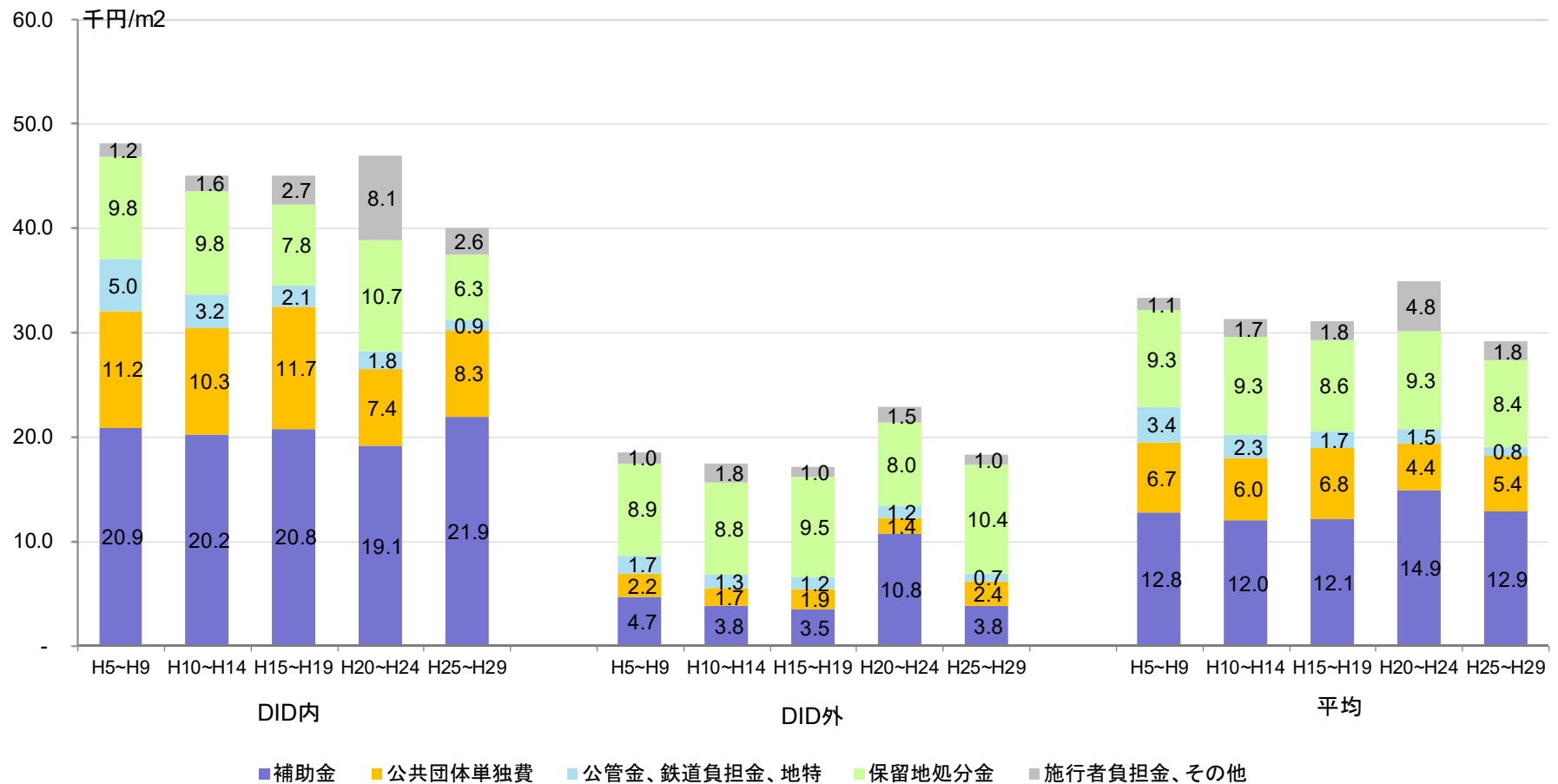
施行地域別（都市圏） 平均事業単価（千円/m<sup>2</sup>）



# 事業構造の変化（施行地域別 平均財源単価①）

○ 財源の単価については、大きな変動は見られない。

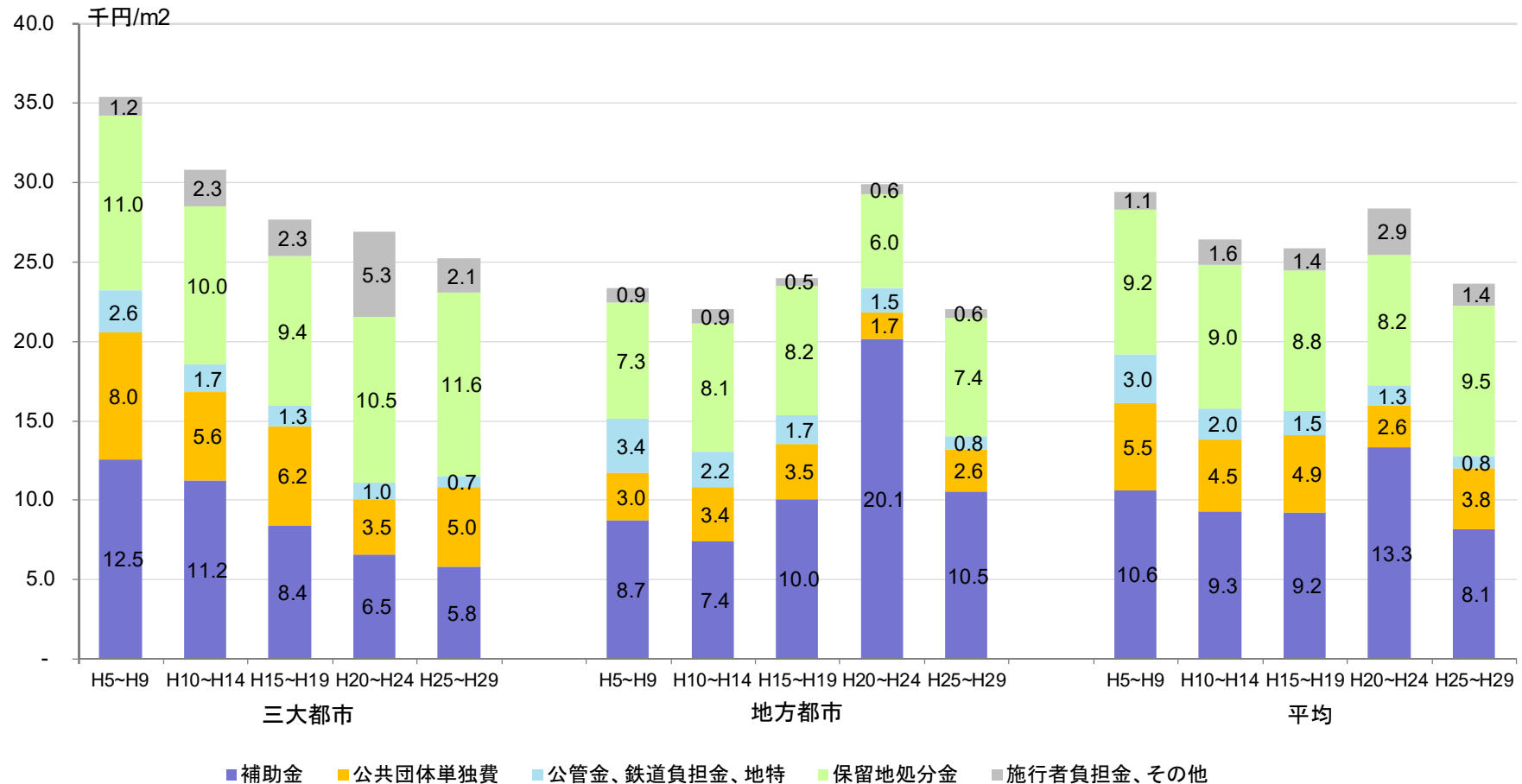
施行地域別（D I D） 平均財源単価（千円/m<sup>2</sup>）



# 事業構造の変化（施行地域別 平均財源単価②）

○ 財源の単価については、あまり大きな変動は見受けられない。

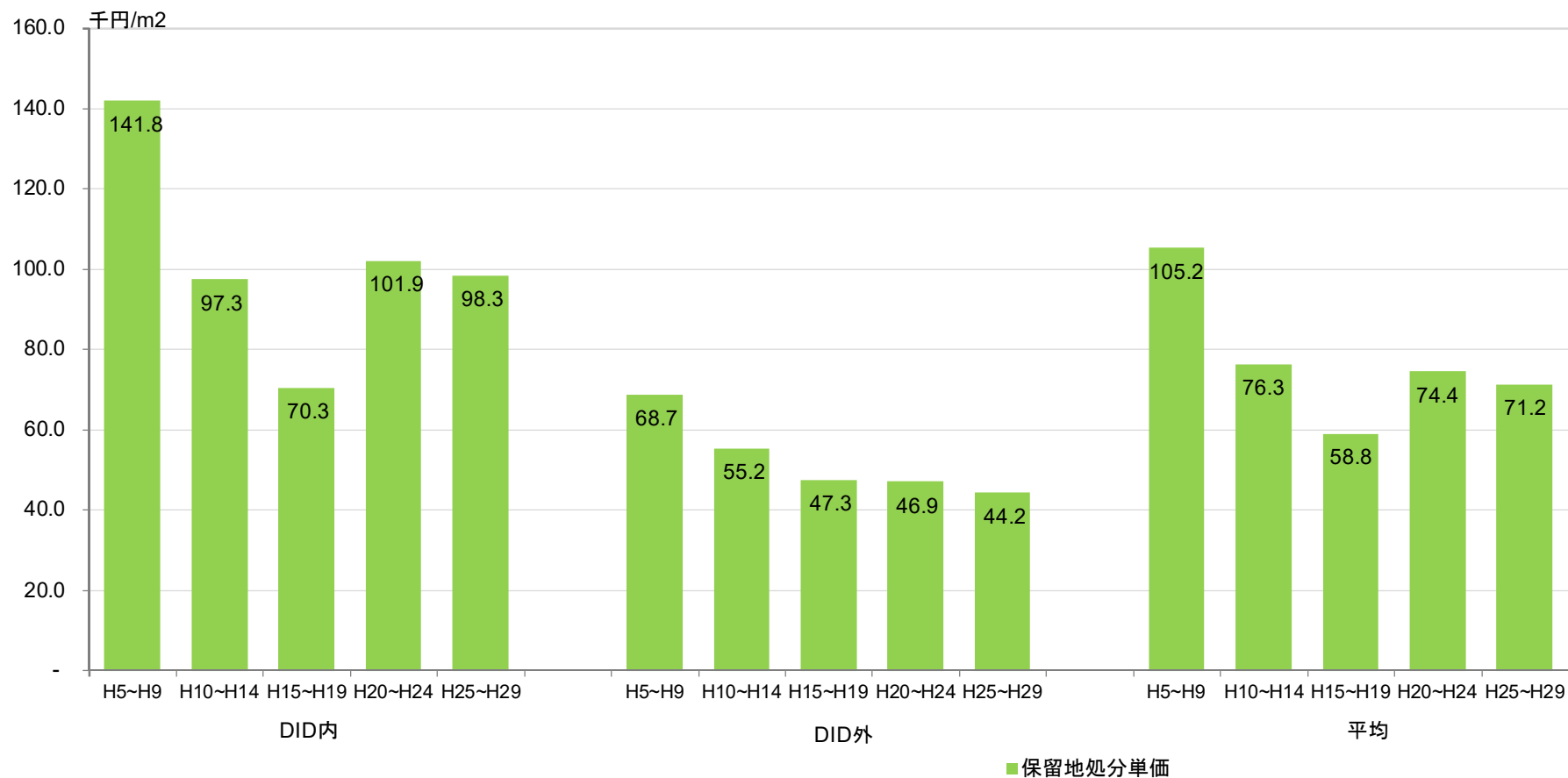
施行地域別（都市圏） 平均財源単価（千円/m<sup>2</sup>）



# 事業構造の変化（施行地域別 保留地処分単価①）

○ 保留地処分単価は、D I D内・外ともに減少傾向にあり、20年前に比べ約7割の水準となっている。

施行地域別（D I D） 保留地処分単価（千円/m<sup>2</sup>）

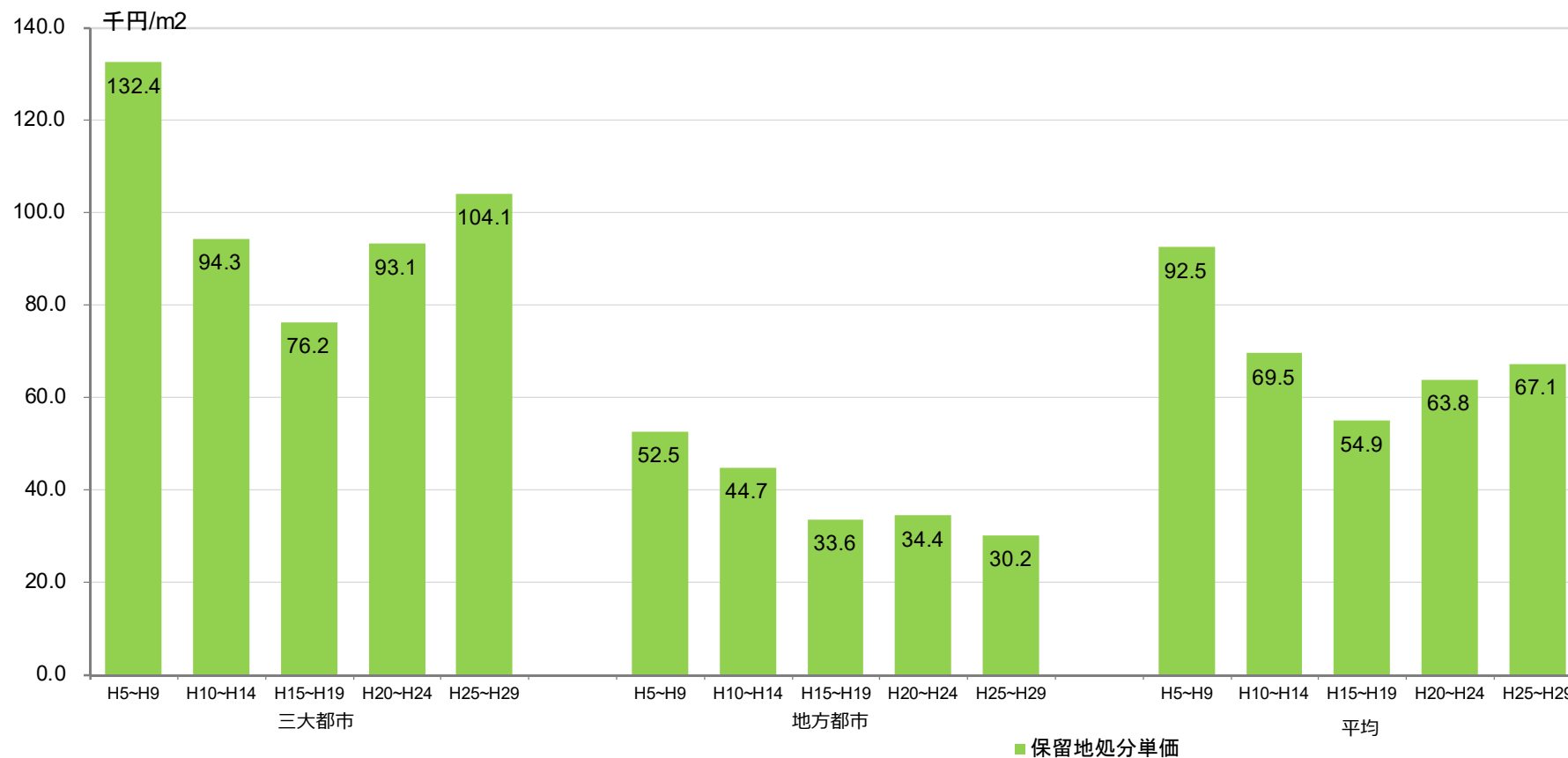




## 事業構造の変化（施行地域別 保留地処分単価②）

- 特に地方都市における保留地処分単価の減少が大きく、20年前に比べ、三大都市圏では8割程度の水準であるのに比べ、地方都市では6割程度の水準となっている。

施行地域別（都市圏） 保留地処分単価（千円/m<sup>2</sup>）

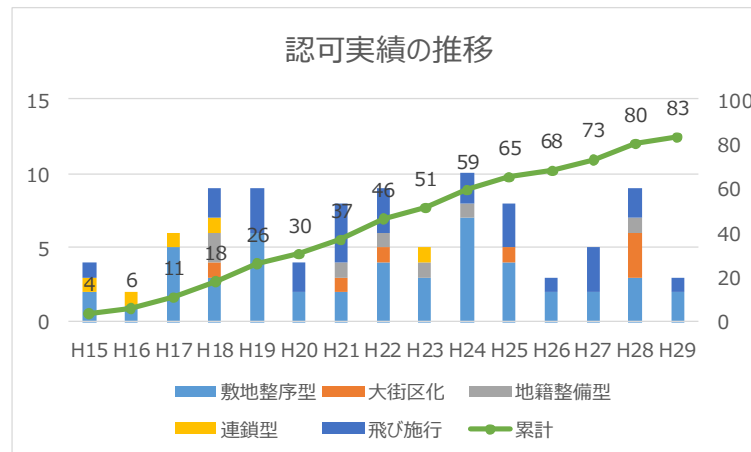


# 柔らかい区画整理の普及に関するこれまでの取組と実績

## ◆これまでの取組と実績（H15以降）

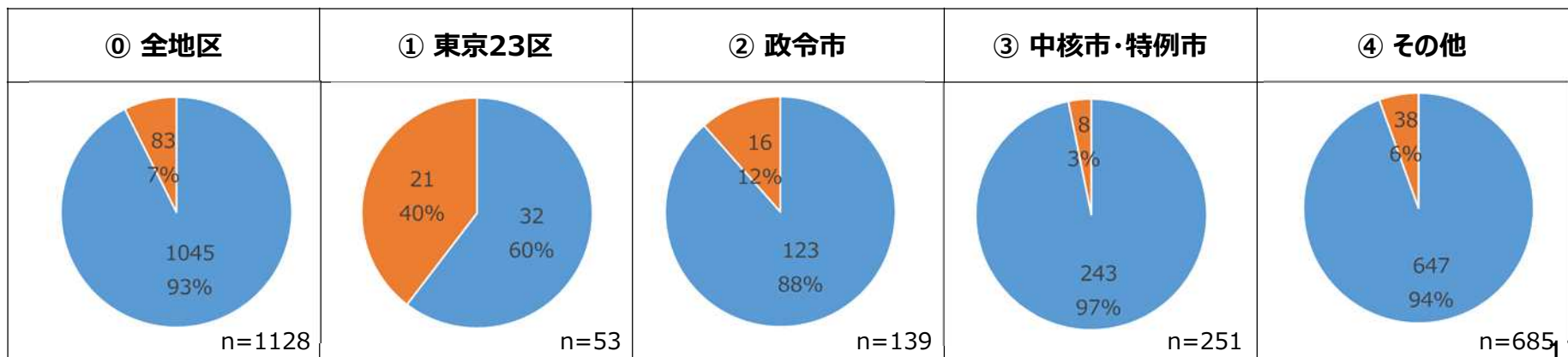
- 柔らかい区画整理の普及に向けた取組はこれまでも継続的に実施。
- 各年度でばらつきはあるものの、柔らかい区画整理の認可実績は順調に推移。

平成23年 3月	大街区化ガイドライン（第1版） 発出
平成26年 3月	まちづくり推進のための大街区化活用に係る執務参考資料 発出
平成28年	都市再生区画整理事業の拡充（都市再生土地 区画整理事業【大街区化タイプ】の創設）
平成29年 2月	柔らかい区画整理事例集 発出
平成30年11月	小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン 発出



## ◆柔らかい区画整理が占める割合（H15以降）

- 平成15年度以降に認可された区画整理をみると、全国では、柔らかい区画整理の割合は、7%に留まっている。
- 東京23区の割合は40%を占めるが、政令市、地方都市と、都市規模に比例して割合は小さくなっている。

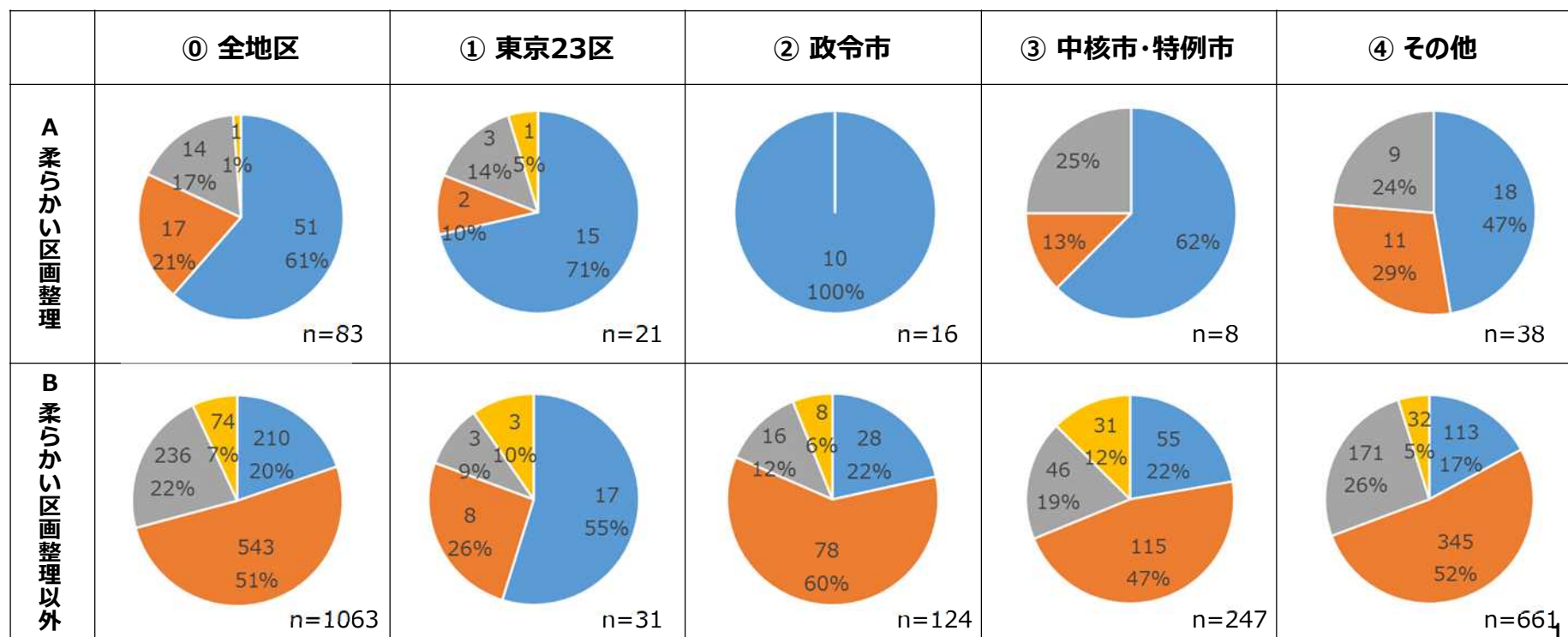


■ 柔らかい区画整理 ■ 柔らかい区画整理以外

# 柔らかい区画整理の普及に関するこれまでの取組と実績

## ◆都市規模別の施行者の傾向（H15以降）

- 都市規模に関わらず、「A 柔らかい区画整理」は「B 柔らかい区画整理以外」に比べ、個人・共同施行の割合が大きい。個人・共同施行による比較的規模が小さい事業と、柔らかい区画整理との親和性が高いものと考えられる。
- 「① 東京23区」を除き、「B」は「A」に比べ、組合施行の割合が大きい。「①」では、全地区と柔らかい区画整理とで割合に大きな傾向の違いが見られない。
- 「①」は、「②③④」に比べ、多様な事例に触れる機会が多く、事業者・認可権者ともに、ノウハウを有する関係者が多いものと考えられる。



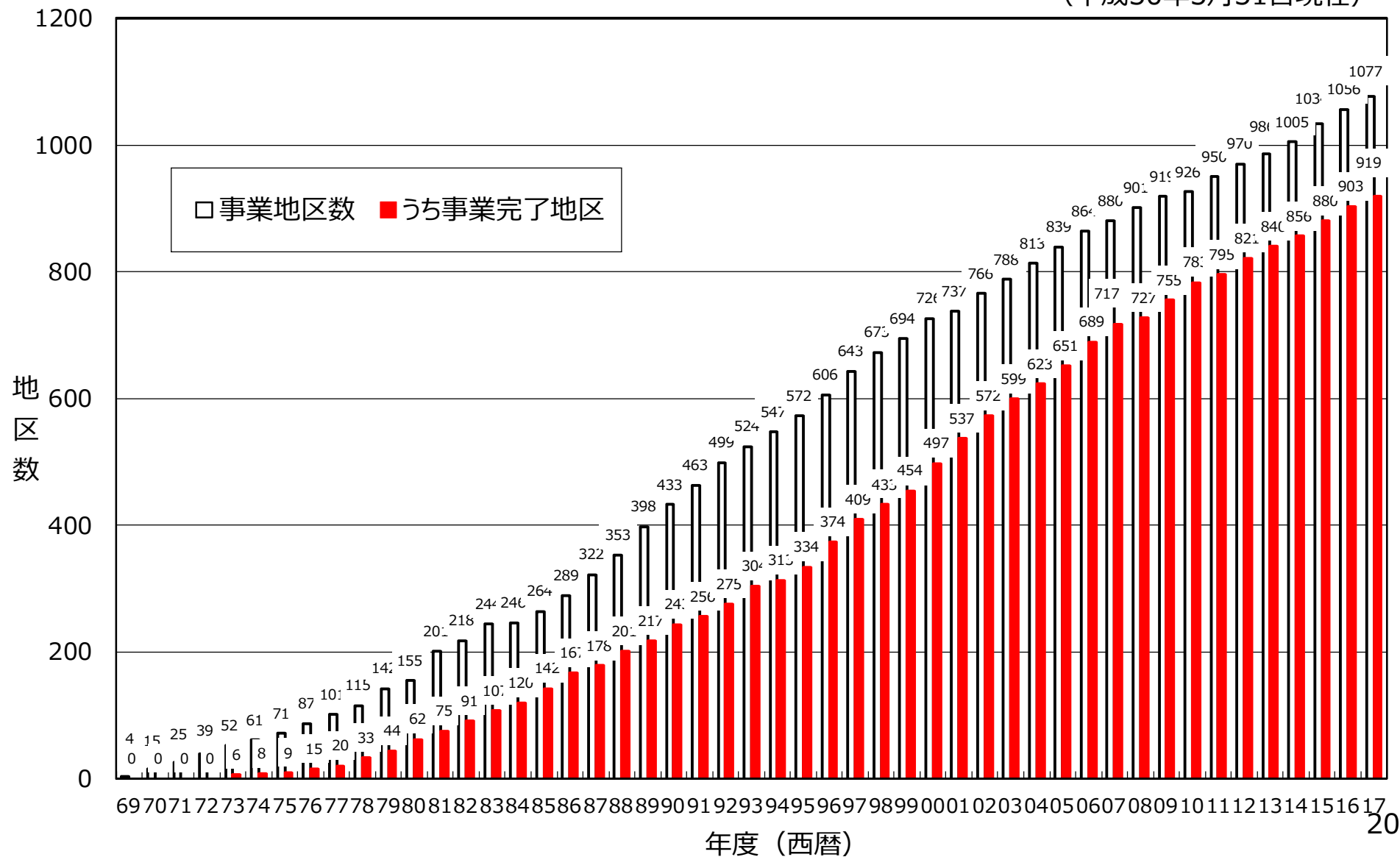
■ 個人・共同施行
 ■ 組合施行
 ■ 公共団体施行
 ■ その他（機構・公社等）

---

## ②市街地再開発事業

# 市街地再開発事業実施地区数の推移

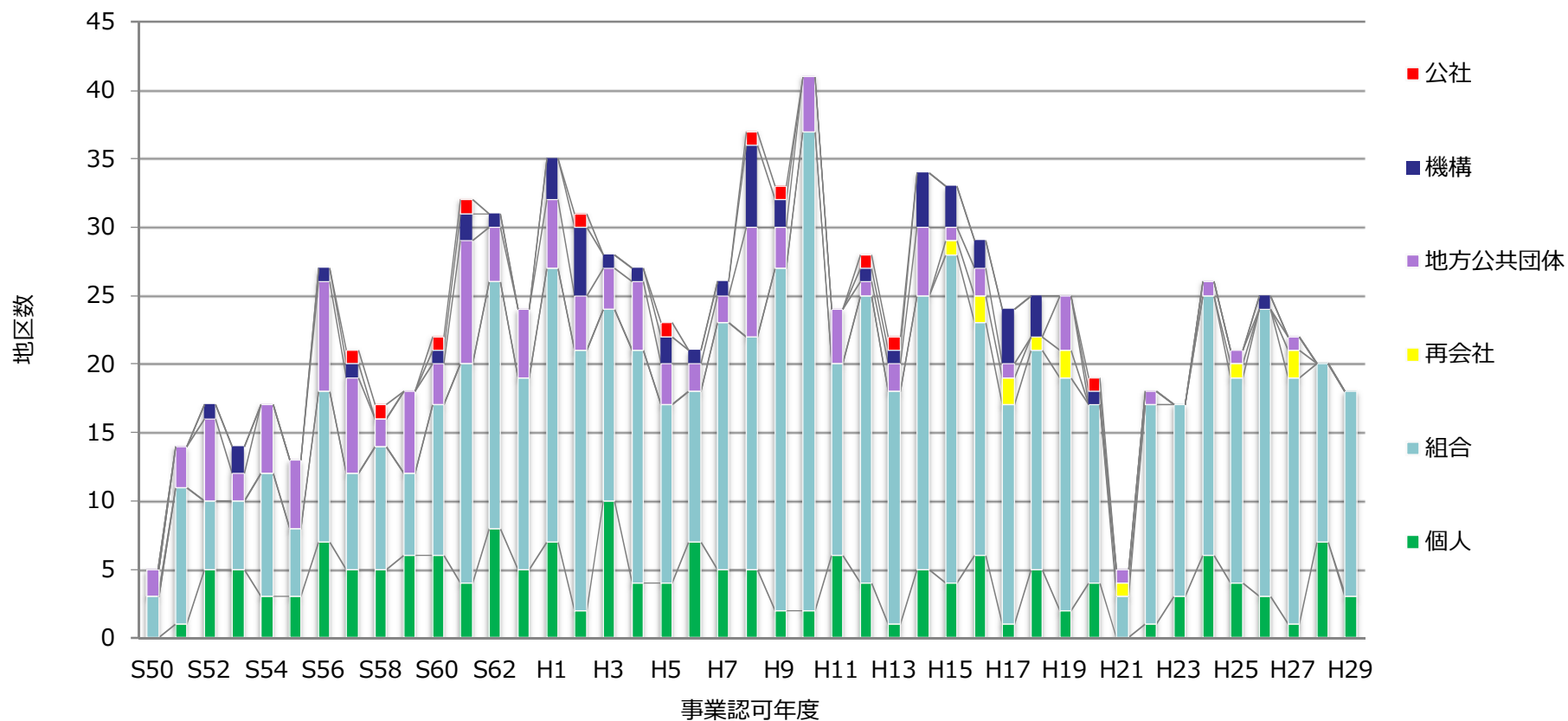
(平成30年3月31日現在)



# 施行者別認可地区数推移

○ 市街地再開発事業の認可地区数は、平成10年頃をピークに減少傾向であるが、平成21年の5地区以降、近年は20地区前後が認可されている。平成29年度においては、18地区で事業が認可されている。

## 市街地再開発事業施行者別認可地区数推移



# 市街地再開発事業の実績（施行者別）

（平成30年3月31日現在）

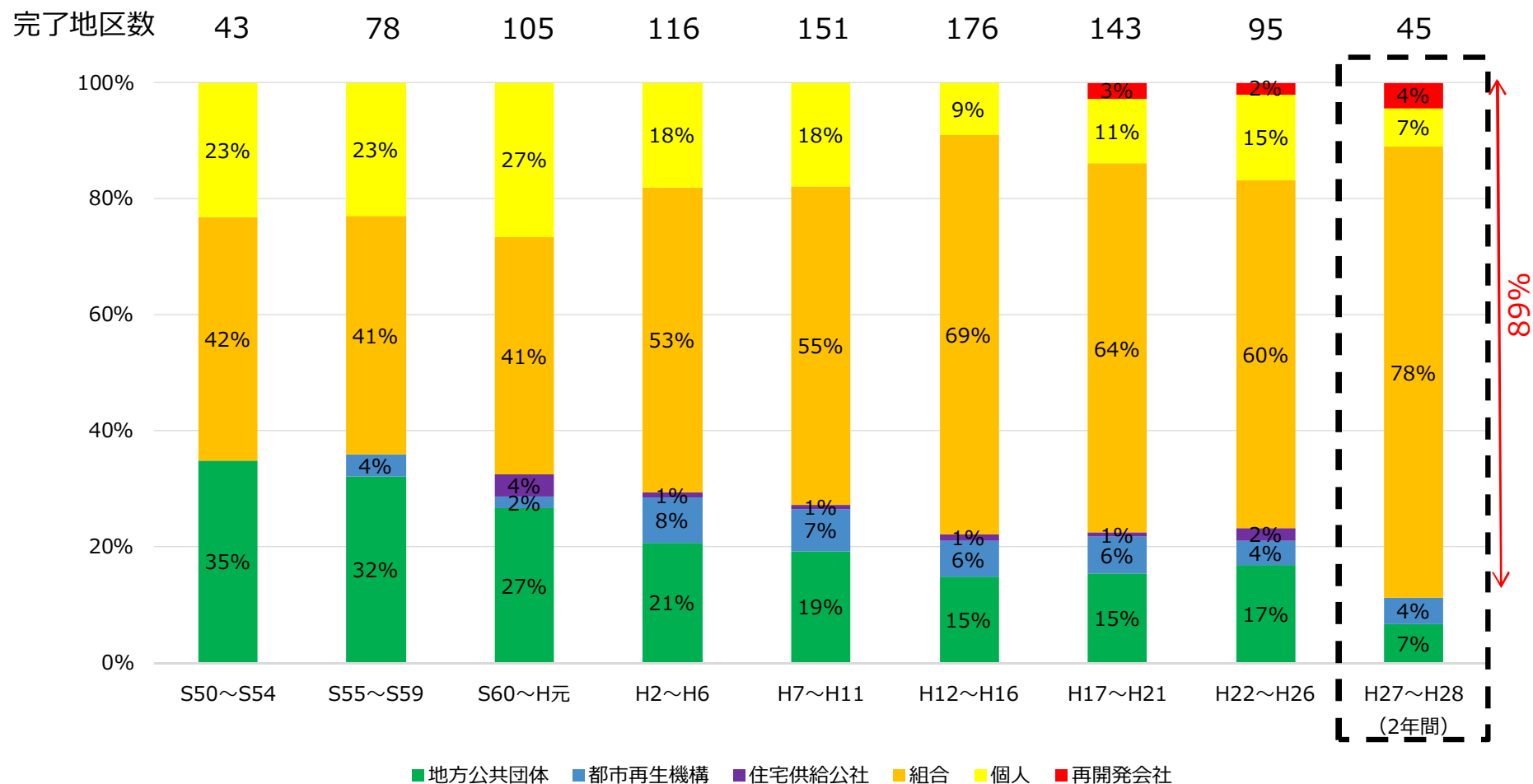
施行者	所管	進捗段階								合計	
		事業完了		権利変換計画決定		事業計画決定		都市計画決定			
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
地方公共団体	都市局	139	469.20	7	31.30	1	2.27	4	3.98	151	506.75
組 合	都市局	149	230.00	13	17.41	8	12.18	11	16.28	181	275.87
	住宅局	407	387.78	44	47.30	16	14.07	25	31.67	492	480.82
	小計	556	617.78	57	64.71	24	26.25	36	47.95	673	756.69
再開発会社	都市局	2	3.78	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	3.78
	住宅局	7	8.99	4	9.34	0	0.00	1	0.34	12	18.67
	小計	9	12.77	4	9.34	0	0.00	1	0.34	14	22.45
都市再生機構	都市局	25	63.97	1	2.98	0	0.00	0	0.00	26	66.95
	住宅局	24	33.37	1	2.40	0	0.00	0	0.00	25	35.77
	小計	49	97.34	2	5.38	0	0.00	0	0.00	51	102.72
住宅供給公社	都市局	4	4.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	4.52
	住宅局	7	9.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7	9.35
	小計	11	13.87	0	0.00	0	0.00	0	0.00	11	13.87
個 人	都市局	2	3.16	1	18.00	1	0.38	0	0.00	4	21.54
	住宅局	153	97.87	14	20.81	2	0.85	4	1.70	173	121.23
	小計	155	101.03	15	38.81	3	1.23	4	1.70	177	142.77
計	都市局	321	774.63	22	69.69	10	14.83	15	20.26	368	879.41
	住宅局	598	537.36	63	79.85	18	14.92	30	33.71	709	665.84
	総計	919	1311.99	85	149.54	28	29.75	45	53.97	1077	1545.25

注)

都市局所管事業については、補助事業として採択された地区を対象としており、1の採択地区で2の施行者若しくは種別のある場合については、2地区としている。また、工区等ごとに進捗段階が分かれる地区については、それぞれの段階ごとに面積を計上し、全ての工区・街区等に共通した進捗段階において地区数を計上している。

# 施行者内訳の推移

- 施行者のうち、地方公共団体が占める割合は減少傾向にある。
- 直近(H27～H28)の完了地区では、組合施行が45地区中35地区(78%)と最も多く、個人施行や再開発会社を含めた民間主体による地区が全体の約9割を占める。

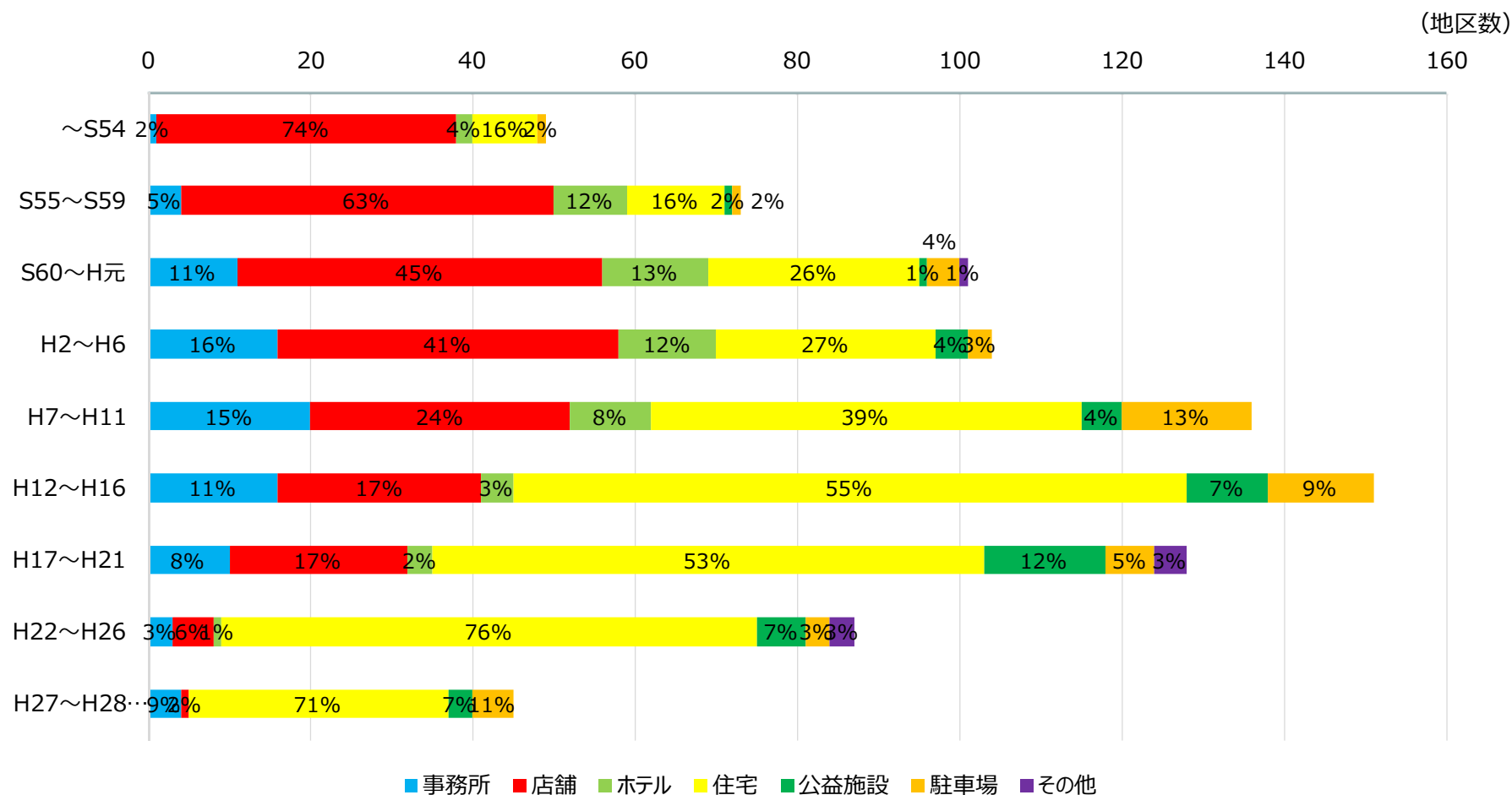


(平成29年3月31日現在)



# 完了地区における主用途の地区数の推移

○ 平成2年前後までは商業・業務・ホテルを主用途とする再開発が大半であったが、平成7年以降から住宅・公益施設を主用途とする地区が増加。

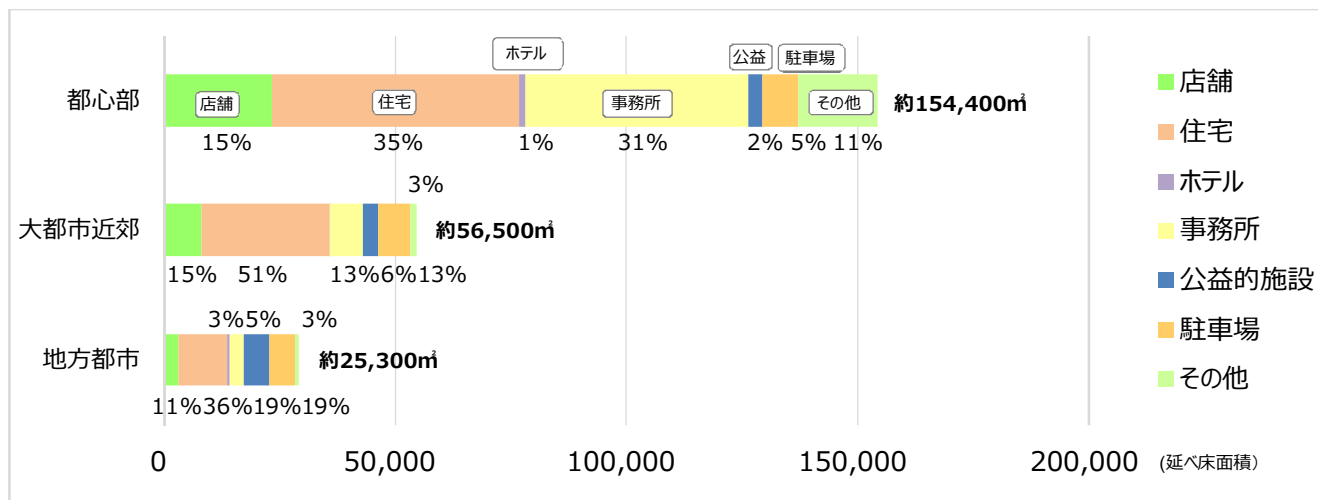


データ出典：「日本の都市再開発（第1集～第7集）」（公益社団法人）全国市街地再開発協会 ※主用途は、当該地区の施設建築物の最大用途（面積）とする。  
及び平成22年度～平成28年度完了地区（国土交通省データ）

# 延べ床面積・用途の状況

- 都心部における再開発ビルで、事務所・住宅が占める割合が非常に多い一方で、公益施設が占める割合が少ない。
- 地方都市における再開発ビルでは、都心部に比べて事務所・住宅・店舗の占める割合が少なく、公益施設・駐車場の占める割合が多い。

H25～H29完了地区の地域特性別 延べ床面積・用途の状況（平均）（N=93（地区））



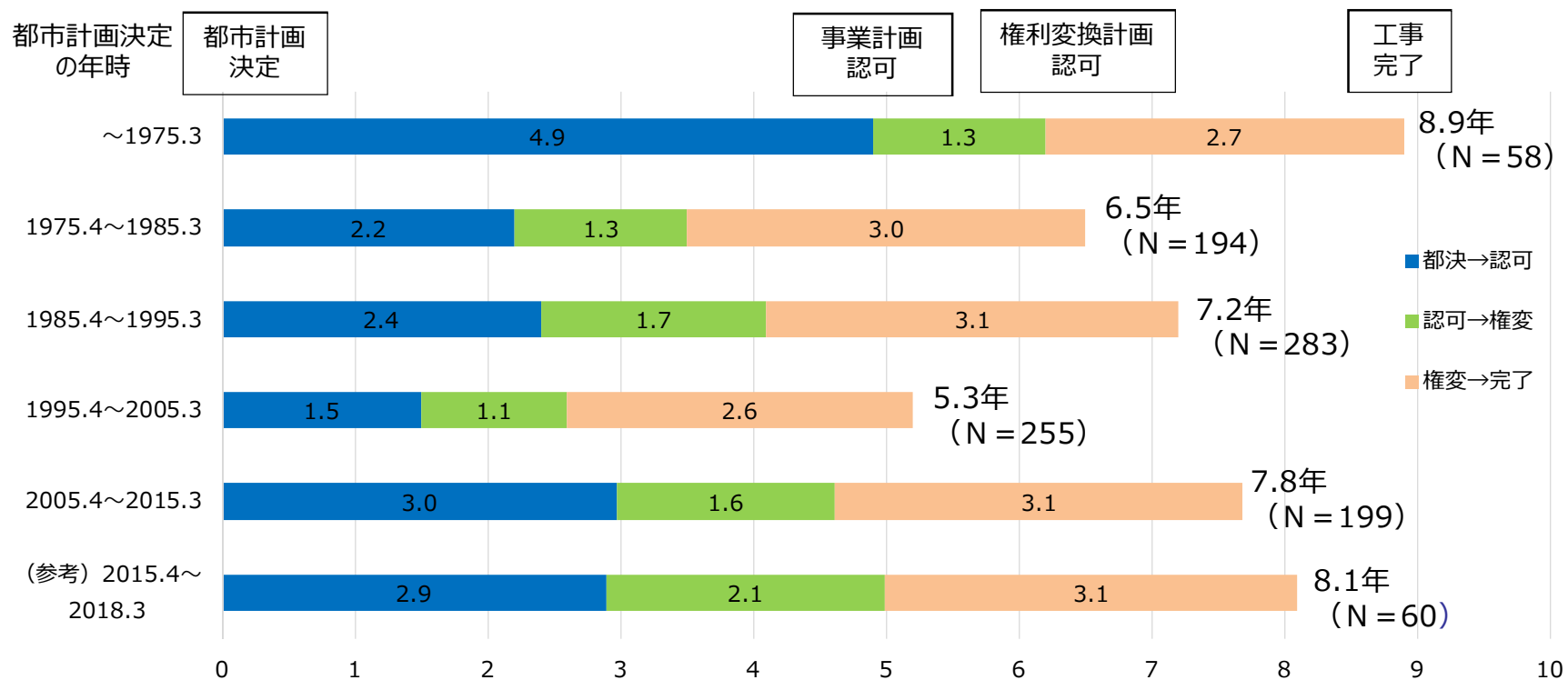
※地域特性については、下記の通り分類を行った

①	都心部 ⇒11地区	都心8区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、文京区、台東区、豊島区） 名古屋市内、大阪市内
②	大都市近郊 ⇒43地区	東京（都心部除く）、埼玉、神奈川、千葉 大阪（都心部除く）、京都、兵庫、奈良、滋賀 愛知（都心部除く）、岐阜
③	地方都市 ⇒35地区	都心部及び大都市近郊を除く全地域

# 事業期間の推移

- 都市計画決定の年時により分類すると、都市計画決定から事業計画認可までの平均事業期間は短縮傾向にある。
- 背景として、近年の厳しい事業環境を踏まえ、都市計画決定時点での事業推進の確実性に関する判断基準がシビアとなっているものと考えられる。

平均事業期間の推移（都市計画決定年時ベース）



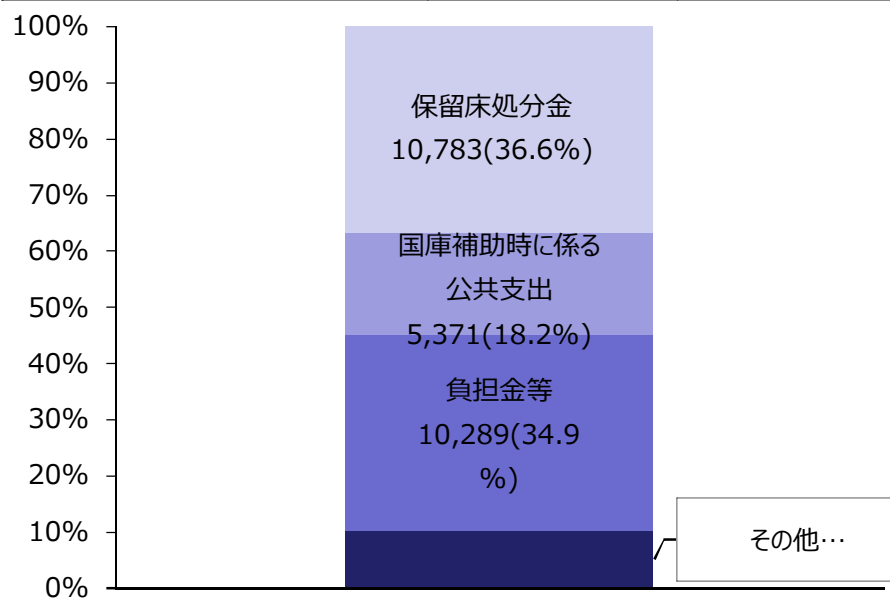
(平成30年3月31日現在)

- 都市計画決定時点ベースを元にした集計であり、現時点で未完了の地区は集計から除外している。
- なお、2015年4月～2018年3月までの都市決定地区については、60地区しかいないため、参考値。

# 市街地再開発事業の平均像

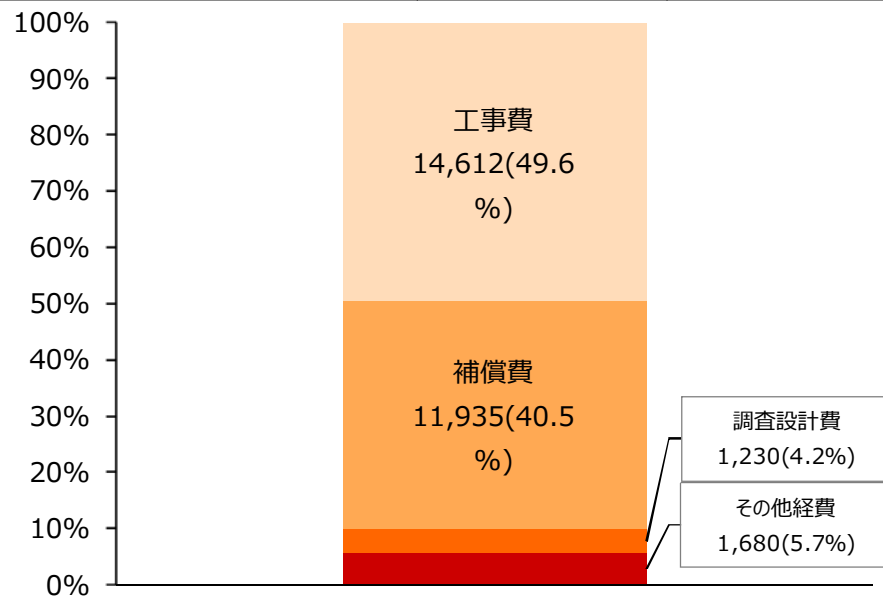
○ 平成24年度～平成28年度に完了した都市局所管の地区及び工区（工区面積平均約1.91ha） 31地区の平均的な収支の内訳は以下の通り。

収入内訳			支出内訳		
項目	金額（百万円）	構成比（%）	項目	金額（百万円）	構成比（%）
国庫補助に係る公共支出	5,371	18.2%	調査設計費	1,230	4.2%
負担金等	10,289	34.9%	工事費	14,612	49.6%
保留床処分金	10,783	36.6%	補償費	11,935	40.5%
その他	3,014	10.2%	その他経費	1,680	5.7%
計	29,456	100.0%	計	29,456	100.0%



収入

※ 1 負担金等：公共施設管理者負担金、都道府県単独費、市町村単独費、鉄道事業者負担金、事業参加者負担金、権利者負担金等



支出

※ 2 その他経費等：事務費、借入金利子等