

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
<p>これまでの実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行面積：これまで全国で約 11,000 箇所、約 34 万 ha の事業に着手。 全国の市街地（人口集中地区：DID）の約 3 割に相当。 ・ 都市計画道路：これまで全国で約 11,000 km の都市計画道路を整備。 全国の供用又は完成済み都市計画道路の約 1 / 4 に相当。 ・ 公園：これまで全国で約 1.4 万 ha の公園を整備。 全国の開設済みの街区公園、近隣公園、地区公園の約 1 / 2 に相当。 ・ 駅前広場：これまで全国で約 900 箇所の駅前広場を整備。 全国で現在供用されている乗降客 3000 人以上の駅の駅前広場の約 1 / 3 に相当。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行面積：これまで全国で 864 地区、1,283 ha の事業に着手。 ・ 防災性の向上：再開発ビルの建設により地区内の防災性が向上。 従前の平均耐火建築物比率が約 1 / 3 不燃化率 100%。 ・ 都市構造の改善：公共施設整備や土地の有効利用により都市構造を改善。 公共施設面積が従前の約 1.5 倍、平均容積率が約 6.4 倍、駅前広場整備約 130 箇所（全国で現在供用されている乗降客 3000 人以上の駅の駅前広場の約 1 / 20 に相当） ・ 民間投資誘発：国庫補助金額の約 9 倍の投資誘発効果。
<p>近年の傾向と取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦災復興期～高度経済成長期に多くの事業が認可され、事業中地区は大幅に増加。 ・ バブル景気時に計画されたものが事業化された 1990 年代後半以降は、事業実施中の地区数・面積とも減少傾向ではあるものの、依然、相当量の事業が実施中。 ・ 近年では、50 ha 未満の比較的小規模な事業の割合が増加傾向。また、既成市街地やその周辺で実施される事業の割合がやや増加傾向。 ・ 新市街地系の事業においては、近年は、50 ha 未満の比較的小規模な事業が大半。 ・ 既成市街地系の事業においては、近年は小規模な事業が多く事業化され、個人施行による事業が増加する傾向。 ・ 鉄道操車場等の大規模な空閑地を活用した拠点形成を目指した事業は、1987 年の国鉄民営化以降に多くの事業が開始されたが、最近では事業数、規模とも減少傾向。 ・ 阪神淡路大震災の復興にも大きく貢献。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 40 年代は商店街近代化の核づくりとして事業展開。また、防災拠点として大規模事業が展開。 ・ 昭和 50 年代は全国で百貨店など大規模店舗の展開に呼応し、都心づくり、まちの顔づくりとして事業展開。 ・ 昭和 60 年代～平成初期までは規制緩和と民活ブームに乗って各地で展開。 ・ 平成 5 年頃以降はバブル崩壊に伴う不動産不況の中で各地の事業が行き詰まり、住宅供給型以外は展開困難に。また、阪神淡路大震災後の復興事業の展開。 ・ ここ数年は地価下落による事業スキームの再検討がされるとともに、都市再生の動きの中で大都市を中心に事業化。一方で地方都市における地区数の割合が低下する傾向にあり、また、公共団体施行の割合が低下し、組合施行の割合が高まってきている。
<p>事業実施上の課題</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 長期未着手地区 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画決定されたまま 10 年以上経過して事業化されていない地区が全国で 224 地区、約 19,000 ha 存在。 ・ 必要性・緊急性の観点から点検と、大幅な見直しが必要。 2) 事業長期化地区 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業長期化若しくは長期化が懸念される公共団地施行地区は全国で 143 地区。 ・ 長期化の主な要因は、財政状況、地権者の反対等地元合意形成、等。 3) 経営困難な組合事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 全国で 99 組合において収入不足が見込まれる（全国の施行中の組合の約 13%）。 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 地方都市の再開発 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地価水準の停滞、床需要の低迷等、地方都市の再開発は特に採算性の確保が厳しい状況。 2) 事業完了後の管理運営 <ul style="list-style-type: none"> ・ 築 30 年以上経過している再開発ビル等（昭和 52 年までに建設）は、350 地区を越えており、今後 10 年で 500 地区に達する見込み。



