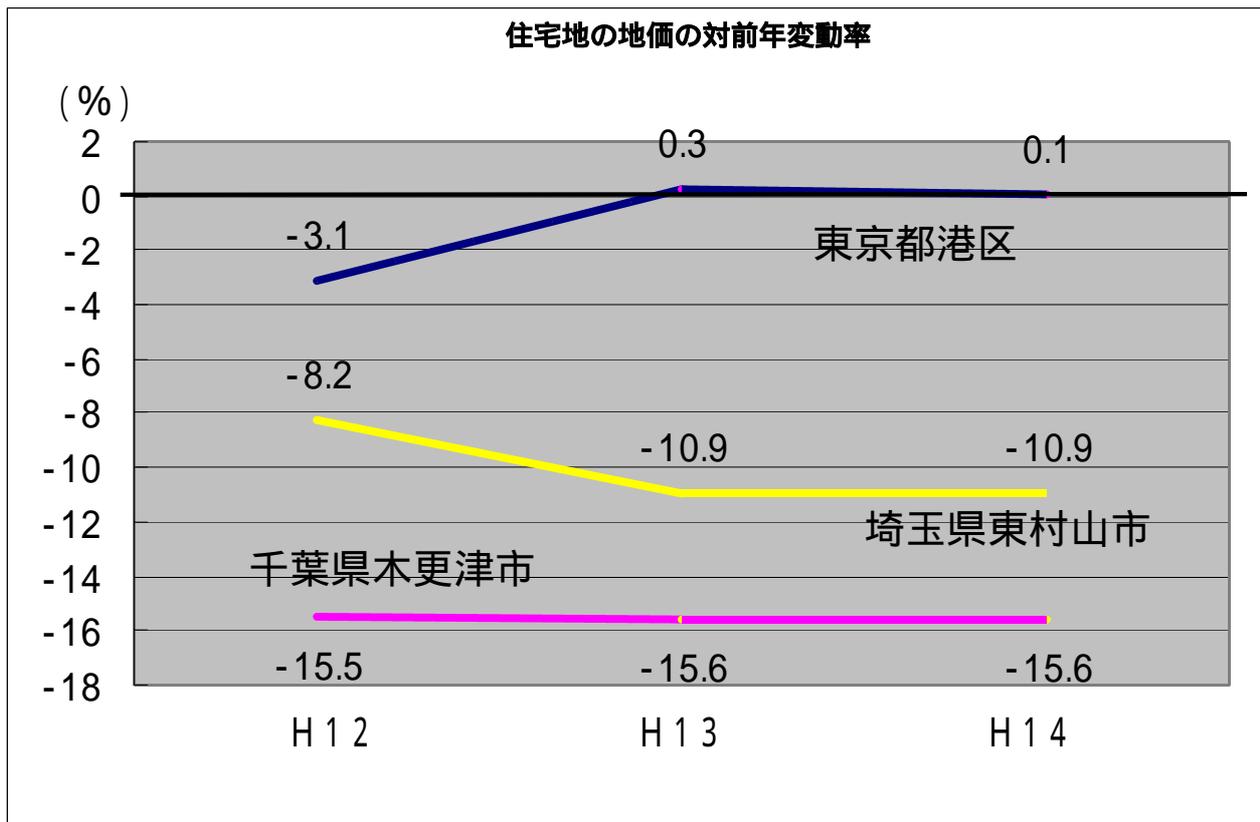


3. 市街地整備の現状と課題

(1) 地価の下落傾向

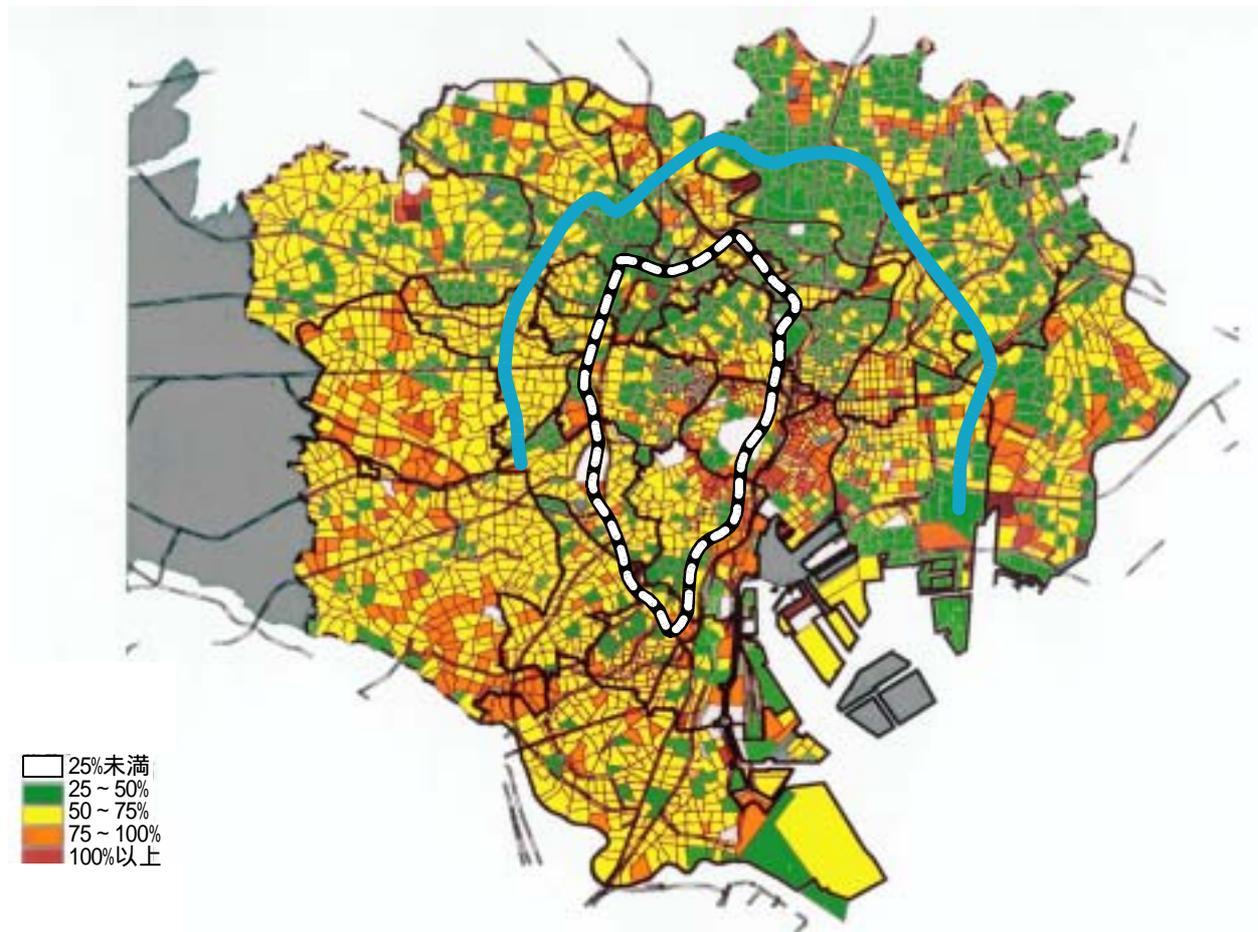
東京の中心部の地価は下げ止まっているが、郊外部においては依然として下落率は高い状況にある。

東京都港区等、都心部の地価は下げ止まりつつある。しかし、郊外部については、依然として高い下落率を示している



(2) 容積充足率の状況

東京都(23区)の容積充足率(実容積率 / 指定容積率)は、52.2%にすぎない。



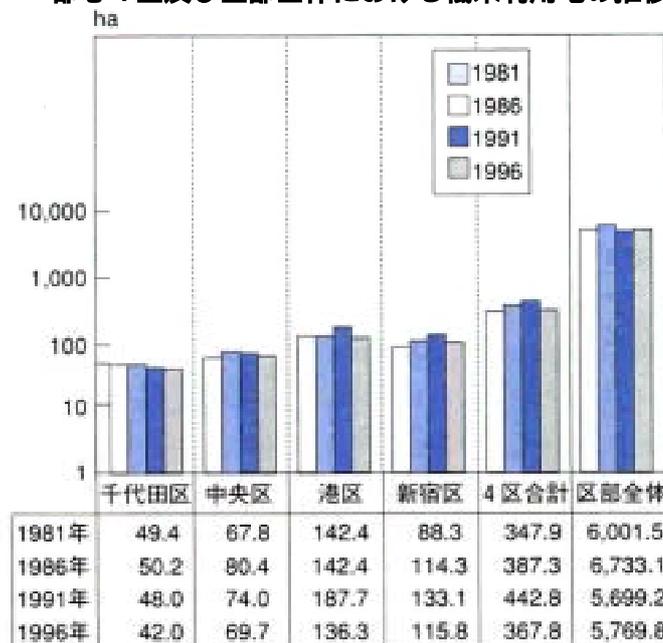
資料：平成8年度土地利用現況調査 東京都都市計画局

(3) 市街地に多数発生した低未利用地

産業構造の変化に伴って、工場跡地が全国で発生しており、低未利用地となっている。今後も、工場閉鎖などが予想され、低未利用地は拡大すると考えられる。

通商産業省（当時）のアンケート調査（平成9年）によると、昭和60年以降の10年間で、全国で約1,900haの、首都圏で約900haの工場跡地が発生した。また、東京都区部の低未利用地は、約6,000haあり、このうち、都心4区では400ha前後である。

都心4区及び区部全体における低未利用地の推移



資料：東京都都市計画局「土地利用現況調査」より作成

工場跡地は、都市整備用地として地方公共団体や都市基盤整備公団などが取得して、有効利用してきた。しかしながら、地方公共団体の財政状況が非常に厳しいことから、民間の活力によって有効活用を図ることが期待されている。

東京都が取得した工場跡地等の利用状況（昭和39年以降）

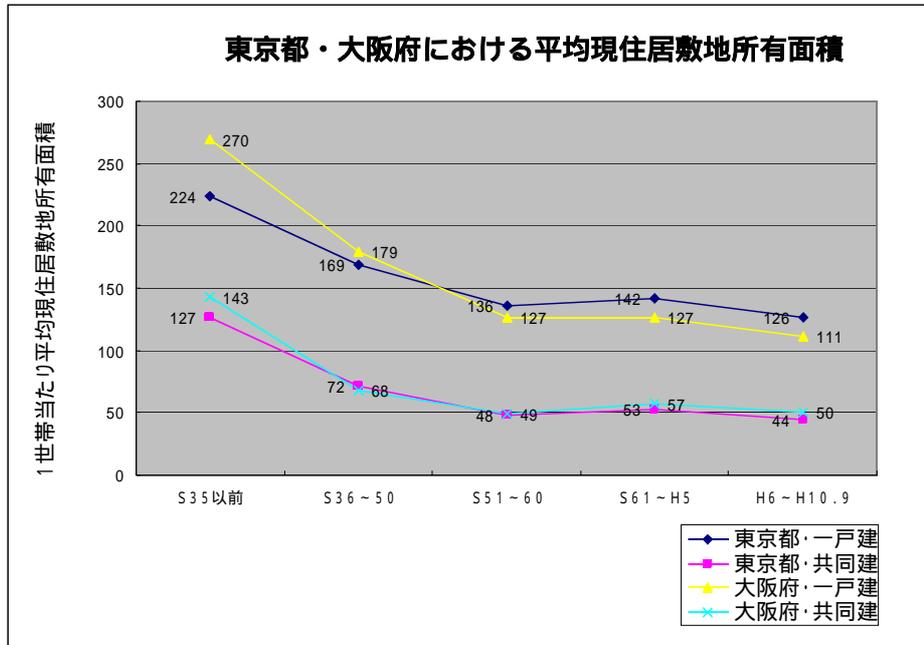
区分	江東防災拠点再開発用地	再開発用地	公園緑地用地	都営住宅用地	その他の施設用地	道路用地	その他	合計
面積 ha	84.1	52.4	36.5	43.5	124.5	3.3	5.3	349.6
構成比%	24.1	15.0	10.5	12.4	35.6	0.9	1.5	100.0

資料：東京都総務局「東京都地域防災計画」（1996年）

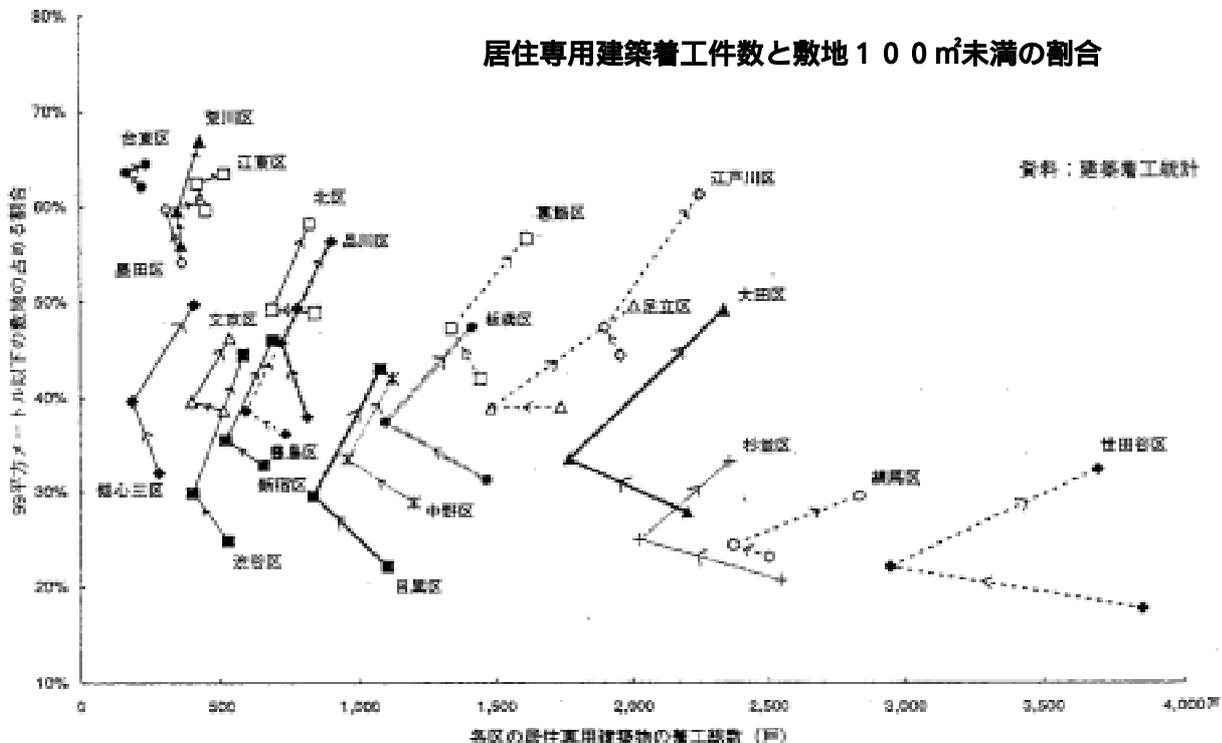
(4) 土地の細分化の実態

敷地あたり面積は減少を続けており、土地の細分化が進んでいる。

1世帯あたりの平均現住居敷地所有面積を見ると、近年鈍化傾向にはあるものの、年々減少を続けている。



東京23区でみると、全ての区において敷地100㎡未満の割合が増加している。



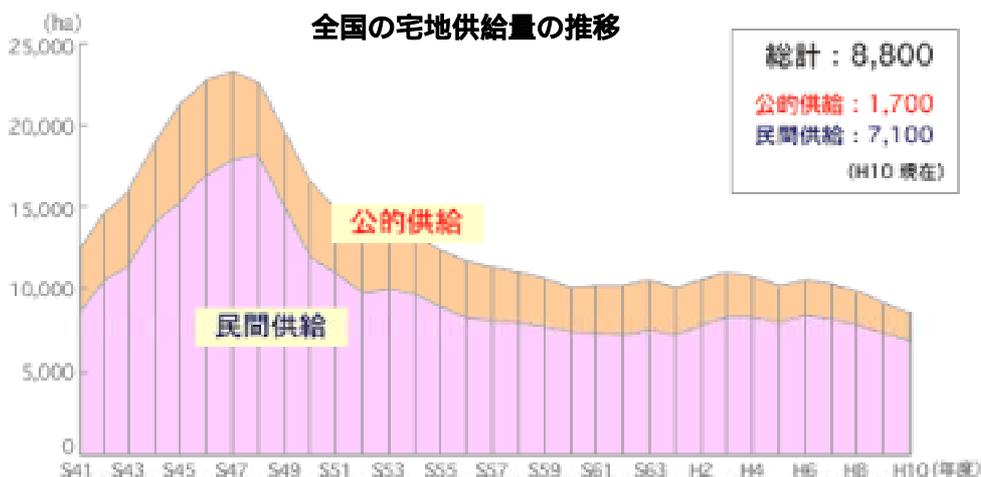
注) 図は昭和63年から平成2年(期)、平成3年から平成5年(期)、平成6年から平成8年(期)の3年ごとに値をプロットしたもの。

都市における小規模宅地開発の誘導方策検討業務報告書(建設省建設経済局宅地課)

(5) 市街地整備ニーズの変化

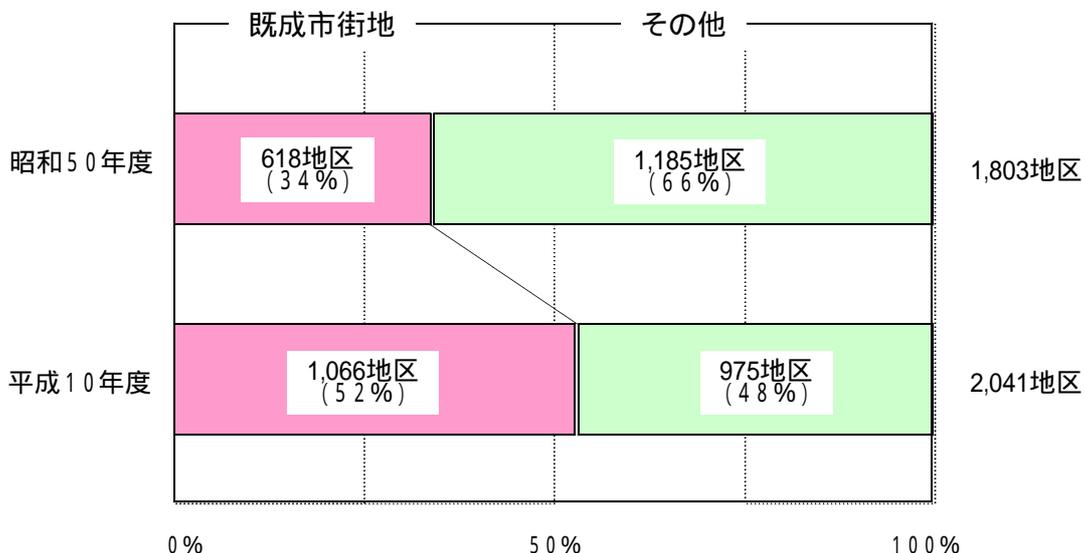
土地区画整理事業の重点は新市街地から既成市街地へシフト。

全国の宅地供給量は、昭和40年代をピークに減少し、昭和60年度～平成5年度までは横這い状態であったが、近年はさらに減少傾向にある。



我が国の土地区画整理事業も、新市街地(DID外)から既成市街地(DID内)へと、事業の重点をシフト。

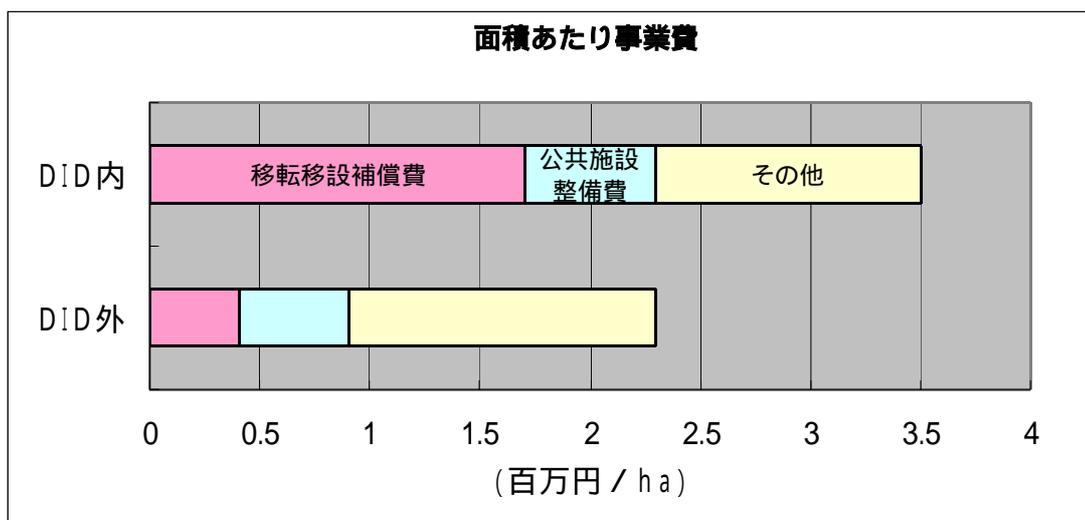
既成市街地における施工箇所数の推移



(6) 既成市街地における市街地整備制度の課題

既成市街地における土地区画整理事業等の全面改造型の事業は、面積あたりの事業費が高く、また事業期間も長いなど課題が多い。

既成市街地における土地区画整理事業は、新市街地の事業と比べ、面積あたりの事業費が高い。その原因としては、移転移設補償費の占める割合が高いことがあげられる。



既成市街地における土地区画整理事業は、地権者交渉に時間を要するなど、事業期間が長期化。

