

(Ⅳ-12) 市街地再開発事業の投資効果に関する考察

埼玉県住宅都市部都市整備課 正会員 佐藤好利

はじめに

埼玉県の旧来からの都市は中山道等の旧街道筋の宿場町として栄え、その後明治以降の鉄道駅の開設により発展してきた都市が多く、これらの都市の中心市街地はこの時期に形成されている。

経済の高度成長期における急激な都市の成長に、都市の基盤である道路・下水道等の公共施設の整備が追いつけず、特に駅周辺部においては、駅前交通広場もなく、旧態然の細街路と木造低層建物による密集市街地を形成している地域が大部分を占めておりこれらの改善が急務とされている。

調査の背景

近年、都市再開発は、国の重点政策に取り上げられ、国の予算も他の公共事業が緊縮財政で伸び悩む中で対前年度比が約1.2倍とめざましい伸びを示している。

この背景を分析すると、その主な理由は次の6点に集約できる。

- ① 高齢化社会を迎える前の経済活力があるうちに、欧米先進国に比べ著しく遅れている公共施設等の社会資本の整備を急ぐ必要がある。
- ② 市街地再開発事業は、公共施設と大規模建築物をあわせて建設することから総合的なまちづくりが出来、他の公共事業に比べ各方面に対する誘発効果が高く、内需拡大に極めて有効である。
- ③ 都市全体の維持管理コストを低くおさえるため、スプロール化を抑え土地の効率的な高度利用によりコンパクトな市街地形成を図ることが求められている。
- ④ 魅力的なテナントを誘致し地元商業者との相乗効果を高めるなど、商業の近代化、雇用の増大等地域の活性化や開発利益の地元還元に資する。
- ⑤ 民間の資金や技術を活用する事業であり、民間活力の活用が求められている今日、時代の要請に合致している事業である。
- ⑥ 人々の価値観が量から質に、物から心の豊かさを求めるようになり、良好な都市環境の創出が求められている。

調査の目的

本県の都市再開発のスタートは、昭和42年の浦和駅前市街地改造事業の都市計画決定を皮切りに、昭和44年の都市再開発法の制定を受け、市街地再開発事業の調査検討が順次なされて来た。

昭和63年1月現在では、完了が6地区、施行中が13地区の合計19地区となっており、事業の特色としては駅前交通広場や都市計画道路等の公共施設整備の伴う地区が14地区と多数を占めている。

このように本県の中心市街地の整備を、市街地再開発事業手法により検討している都市が多く、その為の調査費も年間1億円を越している。しかし、市街地再開発事業は、完了地区の平均値で見ても、1ha当り100億円強を要していることから、地方公共団体においては、財政規模が大きいと又は豊かでないとできないという観念をもち、断念したり又は最初からあきらめてしまっている都市もある。

このため、県内の完了地区及び施行中の地区で資金計画が固まっている地区の事例をもとに、地方自治体から見た市街地再開発事業の投資効果について、計量的に検討することを目的とする。

調査の方法と結果

県内の市街地再開発事業のうち、完了・6地区、事業認可済・6地区の計12地区を調査対象とする。

12の地区のうち、公共施設整備の伴うものは7地区でこれをAタイプとする。その他5地区をBタイプとする。

12地区の合計をすべて1ha当たりの単位に換算して今後の指標になるようにした。

タイプ別に事業の資金構成を分類した結果が図-1である。また、Aタイプについて、事業の前後の宅地と公共用地の割合を調査した結果が図-2である。建築物の用途構成について事業の前後の変化を調査した結果が図-3である。さらに、延べ床面積、建築面積、空地面積等について事業の前後の変化を調査した結果が表-1である。

考察

本県の12地区の事業費の合計は、195,382.5百万円でAタイプは、1地区平均22,830百万円、Bタイプは1地区平均7,114百万円である。これをhaに換算すると、Aタイプは11,873百万円/ha、Bタイプは15,569百万円/haとなりBタイプの方が、高額となる。これは、Aタイプは公共用地の割合が大きく、施設建築物を敷地全体にわたり整備するBタイプよりもha当りの単価が安くつくためである。

資金構成を見てみるとBタイプは組合等の施行であることから、82.6%が、Aタイプでは50.9%の民間資金の活用が図られており、公共事業の中でも特異な存在である。

公共投資効果では、Aタイプは補助金が25.4%であるから約4倍、Bタイプでは補助金が、17.4%であるから、約5.7倍の効果をもたらしているといえる。

また、図-2の公共用地についても1ha当たり従前が2,113㎡であったものが、事業後は5,476㎡と約2.6倍に増加しており、駅前交通広場等重要な公共施設整備を行っており、公共投資の必然性が高い。

図-3の建築物の用途構成比の変化については、A・B両タイプとも商業業務のウエートが大きい。事業地区によっては住宅床を設けず、また構成比でも住宅が少なくなっているが、再開発全体の住宅の延べ床面積ではAタイプで2.7倍、Bタイプでは3.5倍と増加している。

表-1のha当たりの建築物の延べ床面積は、従前の8,654㎡から61,847㎡と約7.2倍に増加し、建築面積においても5,405㎡から7,861㎡と土地の有効かつ高度利用が図られている。空地面積は5,595㎡から2,876㎡と約半分減少しているが、事業前にha当たり65棟の建築物が1～2棟に集約されることから有効な公開空地が取れること、さらに耐火建築物になることから、都市防災上も安全と考える。

市街地再開発事業は、以上の調査で明らかにした投資効果だけでなく、都市の活性化、経済的波及効果、税収、環境改善等々あるが、これらの調査解析については後日の調査としたい。

図-1の1 Aタイプの1ha当たりの資金構成(収入)

(単位:百万円)

1ha当たりの総事業費 11,873.1				
事業費 10,602.5				租税1770.6
補助金本額 25.4%	借入金 50.9%	負担金 13.0%	租税 10.7%	
3,012.6	8,042.1		1,547.8 1,270.6	
運路特別金計 一般 2,386.6 625.8				

図-1の2 Bタイプの1ha当たりの資金構成(収入)

(単位:百万円)

1ha当たりの総事業費 15,569.9		=1	
補助金本額 17.4%	借入金 82.6%		
2,710	12,859		

=1 地区開発(運路中心地で開発した面積)で算出すると、11,896.5百万円となる。

図-2 Aタイプの宅地と公共用地の変化

事業前 (1ha当り)		事業後	
宅 地 78.9%	公共用地 21.1%	宅 地 45.2%	公共用地 54.8%
7,886.8㎡	2,113㎡	4,524㎡	5,476㎡
		道 路 2,482㎡	駅前交通広場等 2,994㎡

図-3 Aタイプの建築物の用途構成比とその変化

事業前 (面積は1ha当り、単位:㎡)						
専 用 店 舗	商 舗	店舗併用住宅	専 用 住 宅	工 業	その他	
2,281	1,873	1,805	1,311	640	671	
26.1%	21.7%	21.8%	15.2%	7.4%	7.8%	
事業後						
商 舗	商 舗	専用住宅	駐車場	その他		
45,251	8,518	7,711	5,809			
67.2%	12.7%	11.8%	8.0%			

Bタイプの建築物の用途構成比とその変化

事業前						
専 用 店 舗	商 舗	店舗併用住宅	専 用 住 宅	工 業	その他	
2,422	1,415	2,385	738	494	400	
36.5%	18.5%	27.8%	8.6%	5.8%	4.8%	
事業後						
商 舗	商 舗	専用住宅	駐車場	その他		
41,394	10,932	4,210	2,235			
72.5%	18.3%	7.0%	2.2%			

表-1 事業前後の延べ床面積、建築面積、空地面積対比(1ha当り)

単位:㎡

タイプ別	項 目	事 業 前	事 業 後
Aタイプ	延べ床面積(容積率)	8,654 (88.5)	61,847 (618.5)
	建築面積(延べ率)	5,405 (54.0)	7,861 (78.8)
	空地面積(空地率)	4,595 (45.9)	2,139 (21.4)
Bタイプ	延べ床面積(容積率)	8,572 (85.7)	59,878 (598.8)
	建築面積(延べ率)	4,219 (42.2)	7,124 (71.2)
	空地面積(空地率)	5,781 (57.8)	2,876 (28.8)