

関連公共公益施設の実態調査および 促進事業の効果分析

- 概要版 -

平成12年4月

財団法人 日本住宅総合センター

1. まえがき

本調査は、住宅宅地事業に伴う関連公共公益施設整備の実態および促進事業の効果を把握するために、昭和58年度、昭和63年度、平成4年度に実施した調査と同様に、平成9年度に住宅・都市整備公団、地域振興整備公団および(財)日本住宅総合センターが共同で、(財)国土開発技術研究センターに委託して行った調査の結果を取りまとめたものの概要である。

2. 調査方法と調査対象

調査方法については、建設省等で作成した調査票を都道府県、公団本社を經由して開発事業者へ送付し、開発事業者へ直接記入を依頼した(平成10年4月～8月に実施)。

また、調査対象としては、平成8年、9年に促進事業の対象となった全国の民間団地、公的主体による団地、住宅・都市整備公団および地域振興整備公団による団地とし、最終的に255団地が集計分析の対象となった。

表 - 1 調査対象数

調査対象数		今回(H10)	前回(H5)	前前回(S63)
合計		255	227	218
公的開発		68	59	74
民間開発		142	119	90
公団 開発	住都公団	32	39	54
	地域公団	7	10	
その他		6	-	-

(注) 1. 今回の配布対象団地は726団地、回収数は695団地(回収率95.7%)、調査対象有効回答数は255団地(有効回答率35.1%)

2. 公的開発とは地方公共団体・公社による開発、民間開発とは民間デベロッパー・区画整理組合による開発、公団開発とは住宅・都市整備公団及び地域振興整備公団による開発、その他とは公的主体や民間業者、公団等との合同開発をいう。

3. 関連公共公益施設整備実態調査結果の集計分析

調査対象とした公共公益施設

調査対象として施設は次のとおりである。

- 団地内に整備する公共公益施設
- 当該団地開発に関連して整備する団地外の公共公益施設

なお、公共施設とは、道路・街路、公園、下水道、河川、砂防設備等であり、公益施設とは学校教育施設、社会教育施設、社会福祉施設、保険医療施設、行政管理施設、下水道を除く供給処理施設、センター施設等である。

調査対象とした事業費の考え方

用地費については、地区内は平均素地単価、地区外は用地買収単価を用いた。工事費については、当該施設の施設整備に要した費用を用いた。

以下に調査の集計分析結果について概要を報告する。

(1) 土地利用計画

全団地平均では、住宅用地率 54%、公共施設用地率 35%、公益施設用地率 8%、未利用地率 3%となっており、さらに、公共施設用地の内訳として、道路 21%、公園・緑地 11%、下水道 1%、河川 3%、公益施設用地の内訳として、学校 4%、その他 4%となっている。なお、ここでは全団地平均は、各団地における数値を団地面積で重みづけした平均を指す。

公共施設用地率は開発規模には比例せず、公益施設用地率は開発規模が大きいほど高い、公共施設用地率と公益施設用地率の合計では開発規模が大きいほど高くなっている。

住宅用地率は規模が大きいほど低く、16ha 未満の 60%に対して、300ha 以上では 50%となっている。また、三大都市圏はその他地域に比べ、若干住宅用地率が高くなっているが公共施設用地率が若干低く、公益施設用地率は同率である。

表 - 2 土地利用計画

(単位：%)

	住宅用地率	公共施設用地率					公益施設用地率			暫定宅地内処理施設等用地	暫定調整池用地率	未利用地率	
		計	道路	公園・緑地	下水道	河川	計	学校	その他				
開発規模	16ha 未満	60	34	25	7	1	2	2	1	1	0	0	4
	16～33ha 未満	58	37	24	9	1	3	2	1	1	0	0	3
	33～100ha 未満	58	35	23	8	1	3	5	2	2	0	0	2
	100～300ha 未満	54	35	19	13	1	2	8	4	5	0	0	3
	300ha 以上	50	36	20	12	0	3	11	5	6	0	0	3
地域	三大都市圏	56	34	20	10	1	3	8	4	5	0	0	2
	その他	51	37	21	13	1	3	8	4	4	0	0	4
全団地平均		54	35	21	11	1	3	8	4	4	0	0	3

(注) 河川は砂防設備を含む。

(2) 宅地開発総コスト種別・財源別構成および宅地原価種別構成

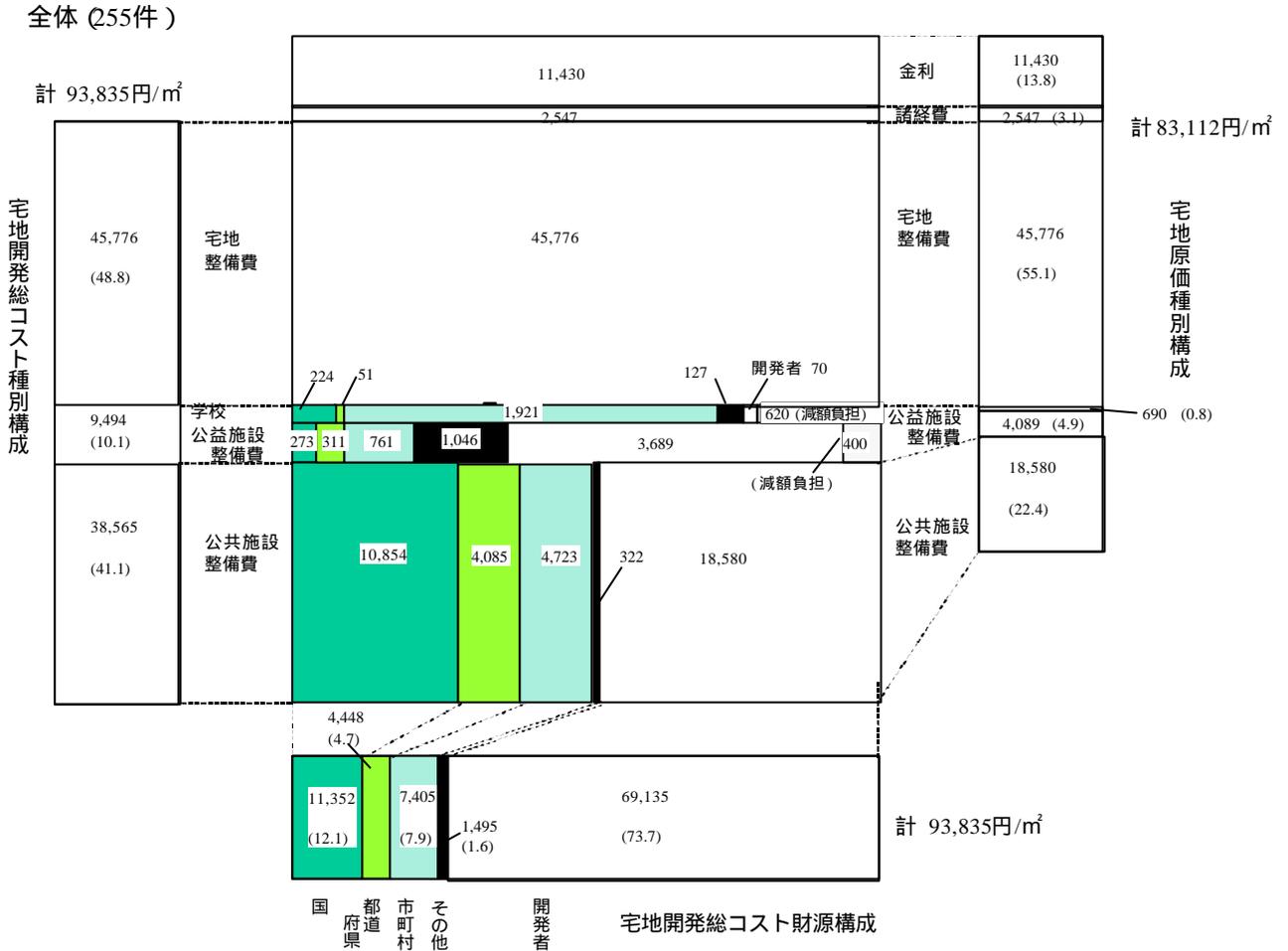
アンケートデータの分析結果から、国、地方公共団体等の補助金等が全くなかった場合には、93,835 円/m²かかる宅地原価が、各種の補助金等により約 88.6%の 83,112 円/m²に低減されたといえる。

表 - 3 宅地開発総コスト種別・財源別構成および宅地原価種別構成（全団地平均）

単位：(上段：円/m²、下段内：%)

255 団地 平均	宅地開発 総コスト	財源別構成					宅地原価 種別構成
		国	都道府県	市町村	その他	開発者 [内減額負担分]	
公共施設	38,565 (41.1)	10,854	4,085	4,723	322	18,580	18,580 (22.4)
公益施設	9,494 (10.1)	497	362	2,682	1,174	4,779[1,020]	4,779 (5.7)
学校	3,014 (3.2)	224	51	1,921	127	690[620]	690 (0.8)
学校以外	6,480 (6.9)	273	311	761	1,046	4,089[400]	4,089 (5.0)
宅地整備費	45,776 (48.8)	0	0	0	0	45,776	45,776 (55.1)
諸経費	-	-	-	-	-	-	2,547 (3.1)
金利	-	-	-	-	-	-	11,430 (13.8)
合計	93,835 (100)	11,352 (12.1)	4,448 (4.7)	7,405 (7.9)	1,495 (1.6)	69,135[1,020] (73.7)	83,112 (100)

図 - 1 宅地開発総コスト種別・財源別構成および宅地原価種別構成（全国地平均）



(注) 1.()内は構成比(%)

2. 種別・財源別の分類

宅地開発総コスト（開発者の負担している部分及び国、地方公共団体等の負担している部分を併せた宅地開発事業に要する総事業費。ただし、金利・諸経費等を除く。）の種別

- (イ) 「公共施設整備費」……公共施設の整備に要する用地費、工事費、負担金
- (ロ) 「公益施設整備費」……公益施設の整備に要する用地費、工事費、負担金
- (ハ) 「宅地整備費」……宅造工事費及び公共公益施設以外の部分の用地費

宅地開発総コストの財源別

- (イ) 「国」……国庫補助金
- (ロ) 「都道府県」……都道府県の負担金
- (ハ) 「市町村」……市町村の負担金
- (ニ) 「その他」……上水道、ガス、電気等の各事業者が負担している部分
- (ホ) 「開発者」……開発者の負担している部分

なお、本調査における事業費は、すべて開発事業者に対するアンケート調査によっているため、特に上水道・ガス・電気等の公益事業では、自己負担分以外の事業費を開発事業者が正確に把握し

ておらず、事業費が過小評価されている可能性があることに留意する必要がある。

宅地原価（宅地開発総コストのうち開発者の負担している部分及び諸経費・金利）の種別

- (イ)「公共施設整備費」……公共施設の整備に要する用地費、工事費、負担金のうち開発者の負担している部分。
- (ロ)「公益施設整備費」……公益施設の整備に要する用地費、工事費、負担金のうち開発者の負担している部分。
- (ハ)「宅地整備費」………宅造工事費及び公共公益施設以外の部分の用地費
- (ニ)「諸経費・金利」………利潤を含まない

なお、宅地原価構成の中の公益施設整備費のうち「減額負担」とあるのは、開発地区内において学校等の公益施設用地を平均宅地原価から減額して、市町村等に譲渡することにより生ずる開発者の負担である。

また、図中の数字はすべて単位面積当たりの単価(円/m²)で記入されているが、総コストについては可処分宅地面積当たりの単価、宅地原価については学校等の減額負担の対象となった面積を差し引いた可処分宅地面積当たりの単価となっている。

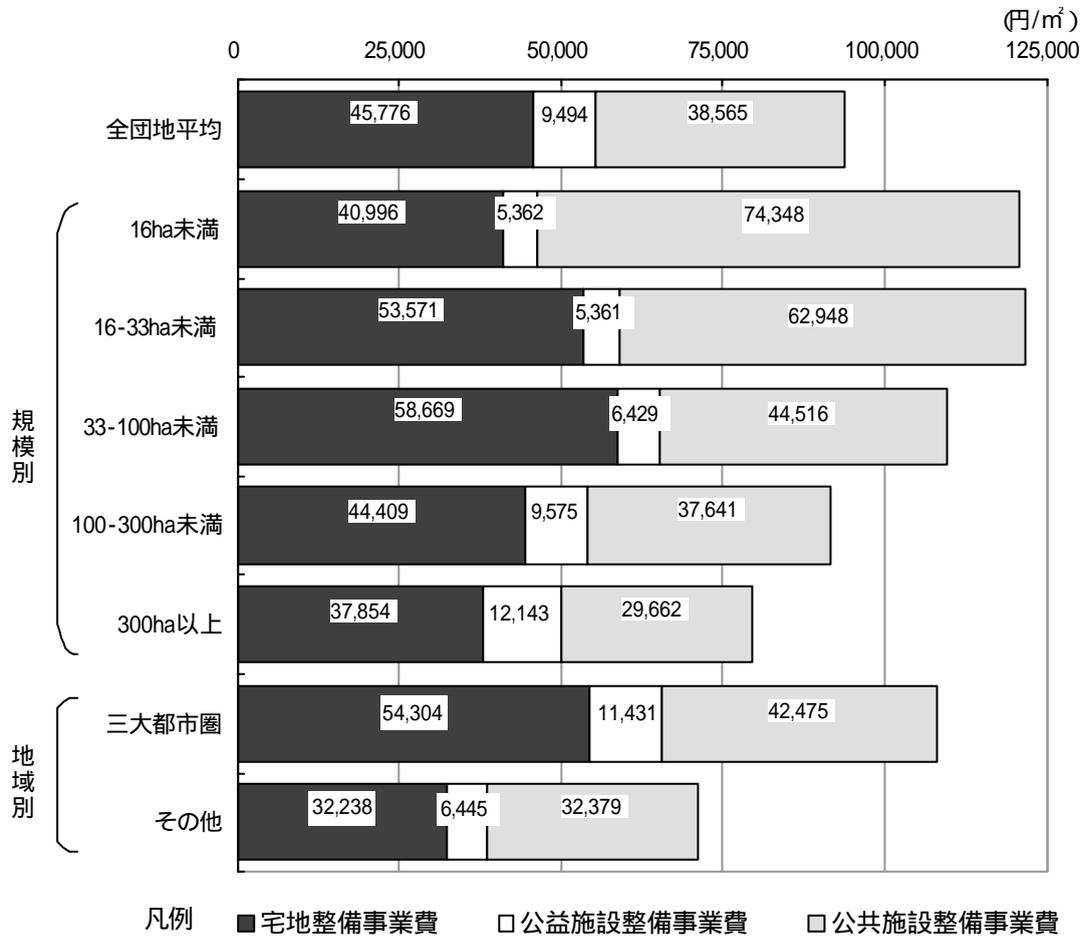
なお、可処分宅地面積とは開発面積から公共施設用地面積を差し引いた面積であり、公益施設用地面積を含んでいる。

(3) 宅地開発総コストの種別構成

宅地開発総コストは、単位面積当たりで見ると、全団地の平均に比べ 100ha 未満の規模の開発で高く、100ha 以上では規模が大きくなるにしたがって低くなっている。また、地域別では三大都市圏がその他の地域と比べて高い。

一般的に大規模な開発になるほど公共公益施設整備費が低くなる傾向が見られる。

図 - 2 宅地開発総コストの種別構成

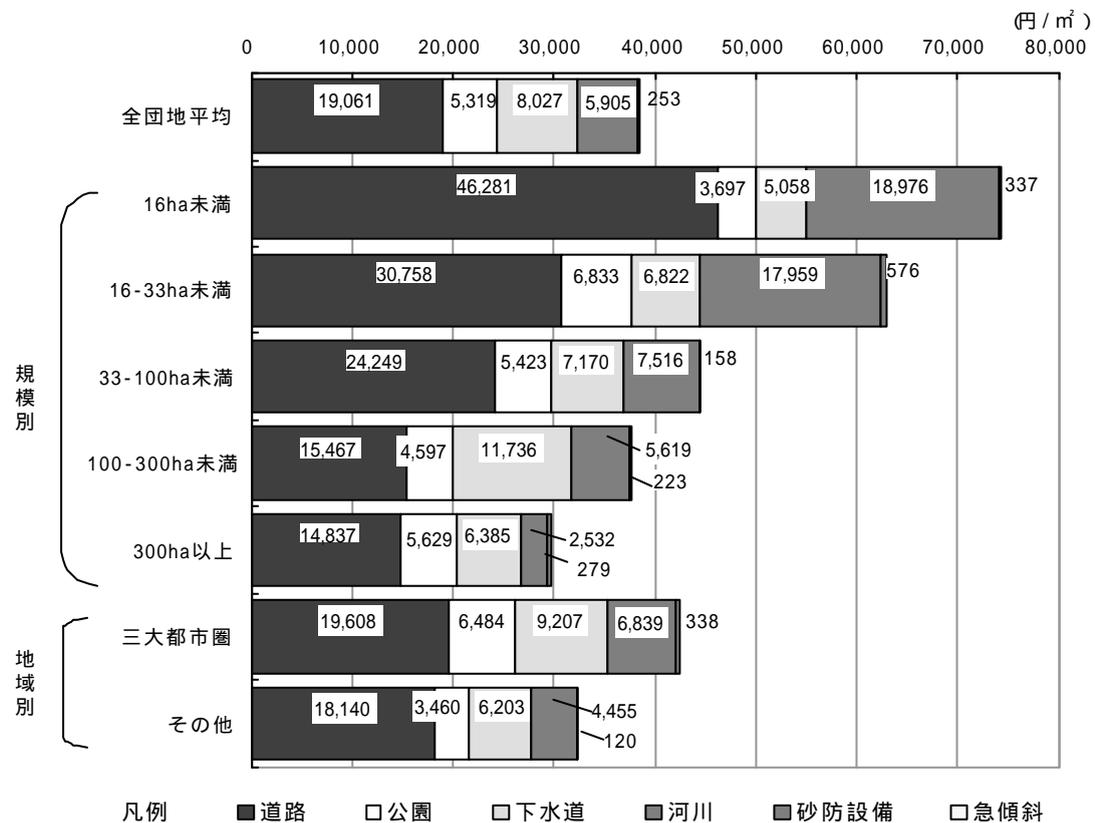


(4) 宅地開発総コスト中の公共施設整備費の施設別構成

全団地の平均では、道路 49.4%、公園 13.8%、下水道 20.8%、河川 15.3%、砂防設備 0.7%となっている。団地規模別では、小規模団地ほど公共施設整備費が大きくなる傾向にあり、特に 100ha 未満の開発では道路の整備費及び整備比率がともに大きくなる傾向にあるが、河川については大規模団地ほど比率は下がる傾向にある。

また、地域別では、整備費の絶対額は三大都市圏がその他の地域に比べて高くなっている。構成別の割合では、三大都市圏においては公園、下水道、河川、砂防設備が、その他の地域では道路の構成比が平均に比して高くなっている。

図 - 3 宅地開発総コスト中の公共施設整備費の施設別構成



(注) 「道路」……道路、街路(区画道路を含む) 自転車・歩行者専用道路、駅前広場等
 「公園」……公園、緑地、緑道、プレイロット等
 「下水道」……公共下水道、流域下水道、都市下水路等
 「河川」……河川、水路、恒久調整池等
 「砂防設備」……直接土砂害を及ぼす恐れのある溪流に係る砂防設備等

(5) 宅地開発総コスト中の公益施設整備費の施設別構成

全国地の平均では、上水道(27.2%)、学校教育施設(25.2%)の割合が高い。

規模別では、開発規模が大きくなるほど公益施設整備費が高く、特に、学校教育施設の割合が高くなる傾向にある。逆に、開発規模が小さくなるほど開発者負担金の割合が高くなる傾向にある。

また、地域別で見ると、総額では三大都市圏はその他の地域の倍近くになっており、割合では学校教育施設およびその他施設(センター施設等)が、その他の地域で高くなっている。

図 - 4 宅地開発総コスト中の公益施設整備費の施設別構成

