

IV 市街地開発事業

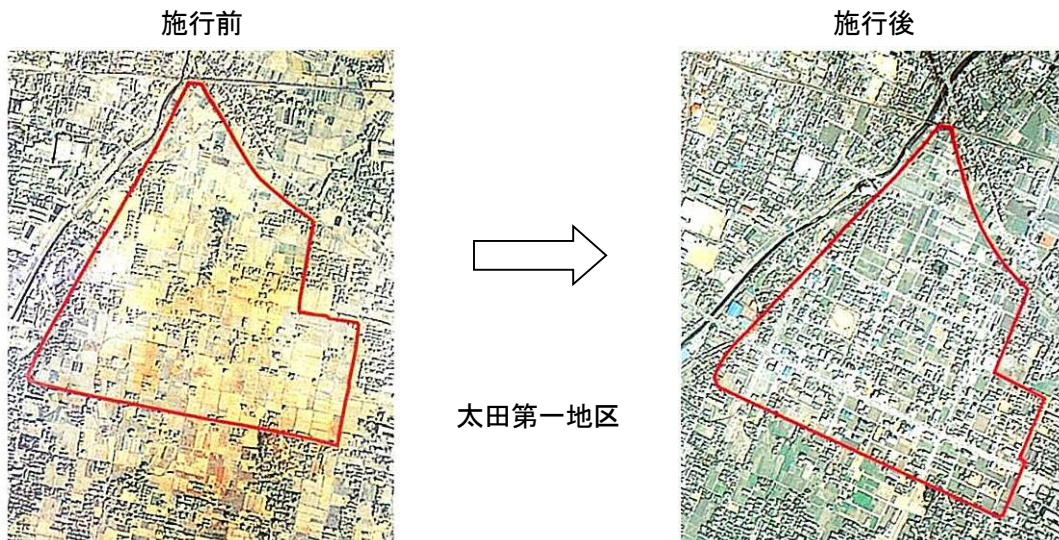
1. 市街地開発事業とは

市街地開発事業とは、都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備にあわせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業です。具体的な事業手法としては、土地区画整理事業、市街地再開発事業を柱としてこの他に、新住宅市街地開発事業、住宅街区整備事業、新都市基盤整備事業、工業団地造成事業等があります。

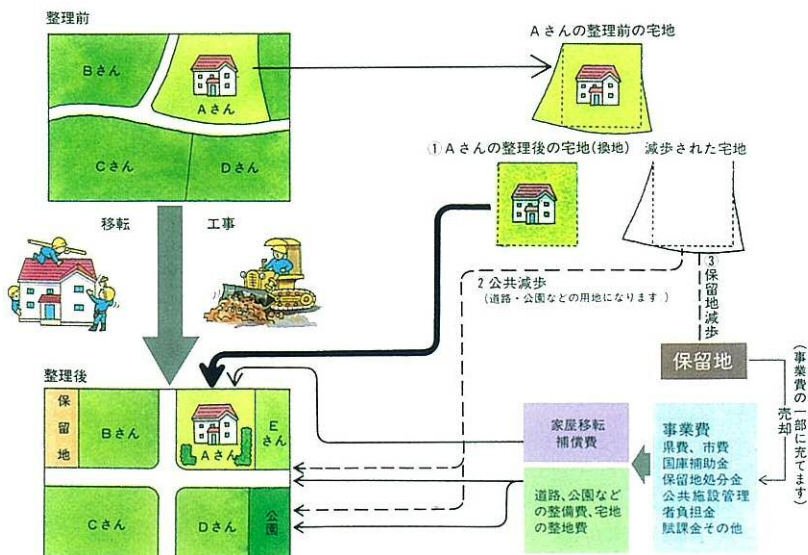
2. 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の一定の地区において、土地の区画形質を変更し、公共施設の整備改善を行うことにより、健全な市街地を形成する事業です。「区画整理は都市計画の母」と言われるように、市街地を整備する最も効果的な手法の一つとなっています。

(1) 土地区画整理事業の仕組み



- 土地区画整理事業は、私たちのまちづくりに欠かせない優れた方法です。
この事業のしくみは、次のとおりです。



- ① 換地：
整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- ② 公共減歩：
地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出します。
- ③ 保留地減歩：
事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。

現在の土地にある所有権、地上権、賃借権などは相応の権利分が換地上に定められます。

(2) 土地区画整理事業の効果と実績

「都市計画の母＝区画整理」

区画整理は代表的な都市整備手法です。

現在までに 38 地区約 1,600ha の事業が県内で展開されています。

良質な宅地の大量供給

現在までに県内において 700ha 余りの良質な宅地を効果的に整備・供給しています。

高い地域経済への波及効果

区画整理は、原則として用地買収がないため、投資が地域経済の活性化に直接つながります。

(令和6年3月31日現在)

	事業完了地		現在施行中	
	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
旧都市計画法	3	396.8	-	-
土地区画整理法	35	1242.2	-	-
公共施行等	14	1019.9	-	-
組合施行等	21	222.3	-	-
合計	38	1639	-	-



(3) 土地区画整理事業一覧表

① 行政庁施行

(令和6年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	地区名	施行者	面積 (ha)	減歩率 (%)		公共用地率 (%)		施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	換地処分 公告 年月日	計画決定 年月日 告示番号 当初	計画決定 年月日 告示番号 最終
					公 共	合 算	施行前	施行後					
高松広域	高松市	戦災復興	市長	358.2	14.41	14.57	13.26	28.96	S21~S51	644,295	S33.7.10 S39.1.25 S45.5.19	S21.6.5 戦災復興院 告示 30号	S35.3.28 建告 751号 ※1※2

※1 昭和48年6月12日名称変更
※2 平成16年5月17日名称変更

② 地方公共団体施行

(令和6年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	地区名	施行者	面積 (ha)	減歩率 (%)		公共用地率 (%)		施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	換地処分 公告 年月日	計画決定 年月日 告示番号 当初	計画決定 年月日 告示番号 最終
					公 共	合 算	施行前	施行後					
高松広域	高松市	松島	市	64.9	19.24	23.66	8.61	26.19	S29~S49	171,679	S44.4.30	S29.9.6 建告1390号	同左 ※2※3
		弦打	〃	47.4	10.02	15.58	9.59	24.12	S41~S53	743,414	S48.3.31	S40.12.27 建告3473号	同左 ※2※3
		古高松	〃	10.0	16.61	16.61	9.69	27.22	S42~S51	96,000	S46.1.7	S42.9.8 建告2865号	同左 ※3
		太田第一	〃	78.2	14.80	15.81	8.75	25.37	S45~H7	5,612,000	H元.10.13	S45.10.15 県告1105号	同左 ※1※2※3
		南部第一	〃	28.3	14.54	15.36	13.89	29.40	S47~S62	2,058,030	S57.2.9	S45.10.15 県告1106号	同左 ※2※3
		太田第二	〃	360.3	18.94	21.26	8.09	25.49	S61~H25	64,026,000	H20.10.31	S61.3.28 県告 331号	同左 ※3
		高松港頭	県	27.8	29.82	40.04	9.23	35.29	H5~H20	43,843,166	H16.4.6	H4.12.11 県告 841号	同左 ※3
中讃広域	丸亀市	安達	市	28.1	19.64	34.32	8.93	26.81	S50~S60	2,178,575	S60.11.29	S50.12.11 県告 782号	S56.7.7 県告 564号 ※3
	宇多津町	宇多津 塩田	町	186.3	25.79	40.28	6.28	30.45	S52~H8	23,323,000	H4.1.10	S50.3.24 県告 185号	S52.9.22 県告 658号 ※3
坂出	坂出市	西大浜	市	70.4	20.18	32.20	13.65	31.07	S47~H14	8,201,000	H4.4.10	S47.11.9 県告 660号	S48.2.24 県告 144号 ※3
		東大浜	〃	26.4	28.78	34.81	13.52	38.4	S48~H8	2,327,128	S62.2.20	S47.11.9 県告 661号	S55.3.4 県告 243号 ※3
		坂出 駅南	〃	3.6	(15.56) 36.97	(15.56) 36.97	9.92	46.22	H8~H18	4,320,000	H17.4.19	H8.3.1 市告 13号	同左 ※3
三豊	三豊市	西野	町	36.4	25.25	53.67	3.78	28.11	S50~S56	1,843,500	S55.11.25	S50.7.5 県告 419号	S55.3.4 県告 245号
		仁尾浜	〃	51.8	23.09	52.30	6.53	28.12	S50~S58	2,505,292	S55.6.14	S50.7.5 県告 418号	S55.4.19 県告 484号
	計	14地区		1019.9						161,248,784			

但し、()内の数字は、減価補償金により用地買収した場合を表す。

※1 昭和46年9月18日名称変更
※2 昭和48年6月12日名称変更
※3 平成16年5月17日名称変更

③ 組合施行

(令和6年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	地区名	施行者	面積 (ha)	減歩率 (%)		公共用地率 (%)		施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	換地処分 公告 年月日	計画決定 年月日 告示番号 当初	計画決定 年月日 告示番号 最終
					公 共	合 算	施行前	施行後					
高松広域	高松市	西部	組合	25.9	-	19.93	-	-	S5~S10	63	S10.11.14	-	-
		宮脇町	〃	12.7	4.92	16.83	5.17	15.85	S9~S16	30	S14.6.13 S15.9.27	-	-
		生島	〃	37.7	5.48	5.48	-	5.48	S47~S56	1,786,555	S54.2.27	-	-
		高松浜	〃	18.9	27.44	40.36	0.17	27.56	S47~S53	1,426,489	S51.3.11	-	-
		高松町	〃	12.6	20.31	28.14	6.37	25.77	S48~S53	512,760	S51.12.2	-	-
		屋島	〃	58.7	18.71	34.84	10.17	26.98	S48~S56	4,255,661	S54.6.14	-	-
中讃広域	丸亀市	土器塩田	〃	36.8	17.80	36.07	2.50	19.85	S48~S51	1,123,690	S50.10.23	-	-
		三ノ池中	〃	2.1	14.82	30.36	6.92	20.72	H12~H21	263,294	H16.12.3	-	-
		島田北	〃	2.9	14.96	25.17	4.63	18.91	H13~H23	150,793	H23.2.15	-	-
		北岡北	〃	1.1	7.01	29.77	15.32	21.26	H14~R元	195,962	H23.3.8	-	-
坂出	坂出市	金山塩田	〃	6.4	21.64	34.29	11.71	30.81	S61~H元	536,113	S62.10.20	-	-
東かがわ	東かがわ市	馬宿	〃	1.5	14.59	27.97	2.68	16.88	S50~S53	23,038	S52.4.23	-	-
		庵ノ内	〃	4.7	16.74	38.90	8.96	24.20	S56~H5	170,815	S58.2.8	-	-
		町田	〃	2.2	14.90	35.42	3.50	17.89	S52~S55	104,808	S53.7.29	-	-
さぬき	さぬき市	志度正面	〃	0.9	23.93	52.61	0.44	24.26	H17~H18	98,715	H18.9.15	-	-
		志度カシキ	〃	1.2	26.77	50.92	0.61	27.22	H22~H24	119,999	-	-	-
内海	小豆島町	新開	〃	1.9	7.02	21.46	6.57	16.08	S54~S55	86,009	S55.8.30	-	-
		安田大川	〃	1.3	10.75	27.87	3.39	18.78	S54~S55	61,524	S55.8.30	-	-
		苗羽石井	〃	1.2	20.26	34.20	2.72	22.42	S58~S63	80,166	S62.3.13	-	-
三豊	三豊市	弁天山	〃	0.5	21.16	41.57	0.96	21.91	S60~S61	97,152	S61.7.8	-	-
		金坂	〃	11.9	23.84	52.95	6.36	28.69	H元~H6	1,244,215	H6.1.25	H元.12.14 町告54号	-
		加嶺	〃	0.8	37.64	48.39	13.56	46.1	H12~H15	57,600	H15.9.24	-	-
	計	22地区		243.9					12,395,451	-	-	-	

④ 個人施行

(令和6年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	地区名	施行者	面積 (ha)	減歩率 (%)		公共用地率 (%)		施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	換地処分 公告 年月日	計画決定 年月日 告示番号 当初	計画決定 年月日 告示番号 最終
					公 共	合 算	施行前	施行後					
三豊	三豊市	陣山	個人	17.0	23.50	60.50	9.96	31.13	S62~S63	865,348	S63.9.6	-	-

(4) 施行地区の紹介

① 宇多津塩田土地区画整理事業

宇多津塩田土地区画整理事業は、瀬戸大橋により本州や四国主要都市と鉄道や道路で直結される優れた立地ポテンシャルを活かし、塩業廃止により不毛の地となっていた塩田跡地を埋め立て、瀬戸大橋の開通による交通体系の変化や瀬戸大橋線の乗り入れ、それに伴う新駅の設置など瀬戸大橋の受け皿となる都市基盤施設の整備と良好な住宅地の形成を行ったものであります。

新都市の形成に当たっては、土地区画整理事業と併せて、地域振興整備公団（当時）による新宇多津都市開発整備事業が行われ、先行取得された公団用地に市街化形成の核となる施設が誘致されるなど、まちづくりの先導役の導入により活力あるまちづくりが進められています。

●事業の概要

- ・事業区域／宇多津町の塩田跡地を中心とした総面積 186.3ha
- ・事業期間／昭和 52 年度～平成 8 年度
- ・事業内容／宅地造成および公共施設の整備
- ・施行者／宇多津町
- ・総事業費／約 233 億円



JR 宇多津駅南口



施行前



施行後

② 太田第二土地区画整理事業

本地区は、高松市域のほぼ中央にあって、沿岸部の中心市街地から内陸部に広がりつつある市街地の南縁部に位置する面積 360.3ha の地区であります。

土地利用の状況は、地区面積の 25%程度が宅地として利用され、なかでも地区の北部には小規模な住宅団地が無秩序に連担し南部は昭和61年3月まで市街化調整区域であったことから狭小な現道沿いに既存の集落があり、大半は農地であります。

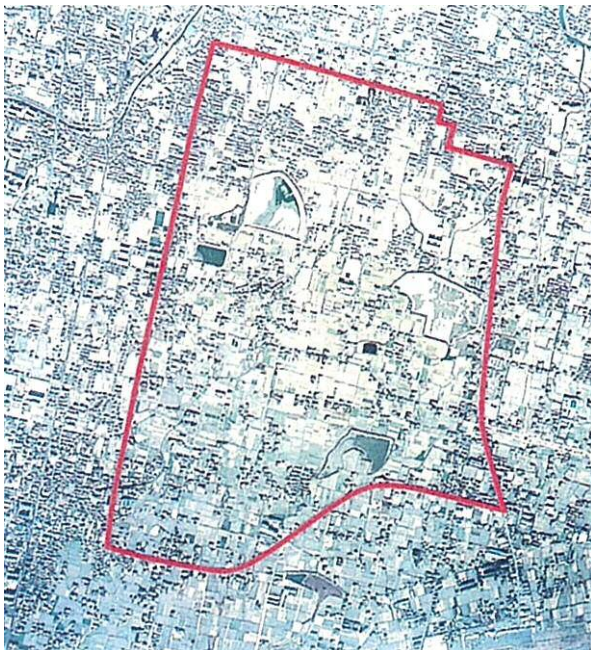
しかし、国道 11 号高松東道路の建設や、旧高松空港跡地の開発計画等により、今後人口の集中が予想されます。このような状況や社会情勢に対応するため、国道 11 号高松東道路をはじめ、15 本の都市計画道路、公園等の都市基盤整備や、上下水道の生活環境施設の整備を行い、健全な市街地を形成し、宅地の利用増進を図るとともに、地区の中心には商業的土地利用が図れるよう計画を行い、潤いと活力に満ちたまちづくりを行うものであります。

●事業の概要

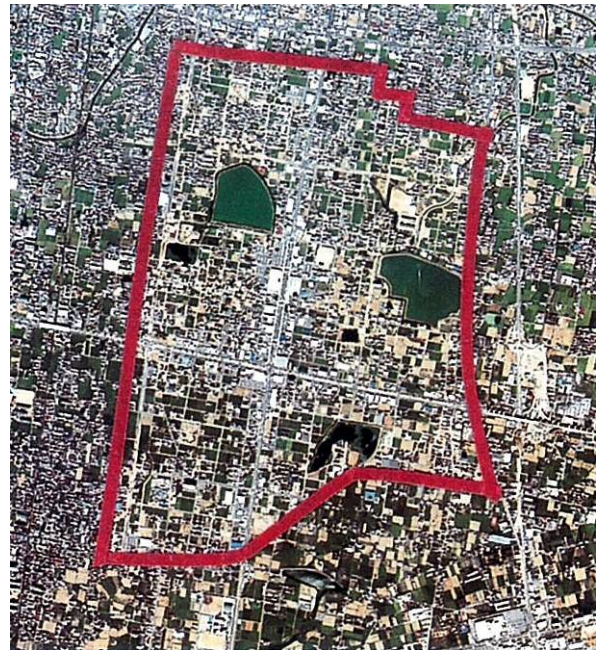
- ・事業区域／高松市 { 今里町、松縄町、伏石町
木太町、林町、太田下町
多肥下町
の各一部 総面積 360.3ha
- ・事業期間／昭和 61 年度～平成 25 年度
- ・事業内容／宅地造成および公共施設の整備
- ・施行者／高松市
- ・総事業費／約 640 億円



レインボーロード



施行前



施行中

RAINBOW ROAD

レインボーロード案内図



水 川や池をイメージさせるせせらぎやたまり、噴水等を歩道内に連続させ、水とふれあえるやすらぎの空間を形成します。



風 国道11号高松東道路に接続する歩道空間において、広がりや風をイメージするモニュメント等を設け、レインボーロードの南の入口として特徴ある空間を形成します。



光 レインボーロードの北の入口となる街路交差点において、ゲートや光をイメージさせるモニュメント等を設置し光の演出を行い、特徴ある空間を形成します。



花 花や実が成る季節感ある樹木や野草で彩る四季を楽しめるゾーンを作り、利用者が集い、親しまれる空間を形成します。



植栽

中央分離帯 クスノキ、コグマザサ
植栽帯 ケヤキ、ハイビヤクシン、フッキソウなど
歩道内 ヤマモモ、ヤブツバキ、アンズ、タイサンボク、マテバシイ、スモモ、クロガネモチ、キンモクセイ、コブシ、ザクロ、ネムノキ、オオシマザクラ、カリン、クヌギ、イチヨウ、メタセコイア、マツバギク、タマリユウなど

レインボーロードについて

(福岡多肥上町線 650m区間)

太田第2地区の中央部には、幅員 39m道路（延長約 650m）の沿道に近隣商業地域を設定し、地域の中心的商業の形成を図るため、地区計画を導入するとともに大型商業施設等を誘致し、太田第2地区のシンボルとなる市街地を形成します。この太田第2シンボル地区（10.3ha）は8街区で構成され、大型商業施設、専門店やアミューズメント施設等が一体となったショッピングモールが誕生しました。また、片側幅員 11mの歩道は、光・水・花・風をテーマに水景施設、モニュメントや四季を感じさせる植栽等を施し、来訪者が憩い、ふれあい、にぎわう場として魅力的な歩行者空間として整備しました。

住民が地域づくりに主体的に参画することによって地域の個性、魅力を創出している良質な社会資本を広く募集・選定し、これを全国に広く紹介することにより、社会資本整備に当たっての創意・工夫を促進し、個性あふれる活力ある地域づくりに寄与することを目的に、昭和 61 年度に創設された「手づくり郷土賞」において、平成 11 年度を受賞案件として、太田第2シンボル地区「レインボーロード」他 31 地区が選定されました。



四季を楽しめる、花空間



水とふれあえる安らぎの空間



夜間も美しいライトアップ