

V 市街地開発事業

市街地開発事業は、道路や公園などの基幹的な公共施設の整備と建築敷地や建築物等の整備を一体的に行うことにより、都市機能が低下している密集市街地の改造や計画的な新市街地の形成を図るものです。

1. 土地区画整理事業

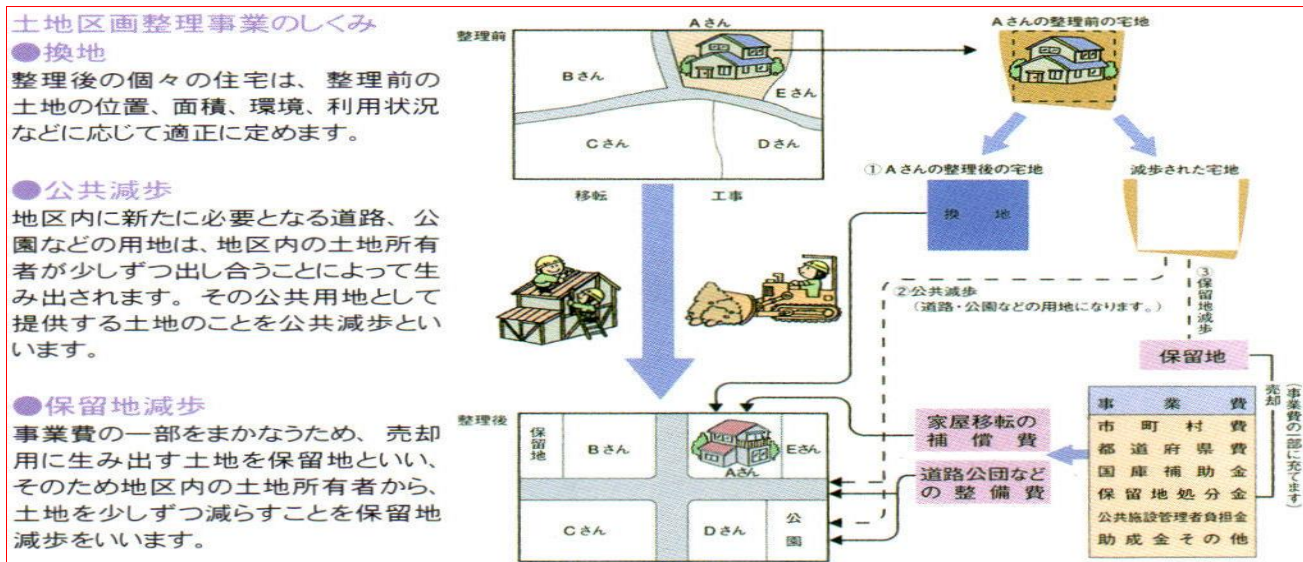
土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき行われる事業で、都市計画区域内の一定の地区において、土地の区画形質を変更し、道路・公園・下水道など公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成する事業です。

土地区画整理事業には、都市計画決定して事業を行うものと都市計画決定しないで事業を行うものがありますが、施行者が地方公共団体や住宅・都市整備公団等の場合は必ず都市計画決定することになっており、一部の個人や土地区画整理組合等が施行する場合のみ都市計画決定しなくても事業を行うことができる制度になっています。

松江市における土地区画整理事業は、大正 15 年に耕地整理法による水田を畑地に転換したことに始まり、その後、昭和 2 年と 6 年の市街地大火の跡地整備が、都市計画法適用後の最初の事業です。施行実績は組合施行 17 箇所、個人施行 6 箇所、公共団体施行 7 箇所です。

昭和 37 年に宍道湖を一部埋め立てる湖北土地区画整理事業(24.7ha)に着手、湖岸沿いに松江温泉旅館団地を造成し、昭和 44 年には嫁島土地区画整理事業(45.8ha)に着手、卸売業・運輸業が集積する卸商業団地を造成しました。

昭和 40 年代には市街地周辺での宅地開発が進み、土地利用計画の樹立や都市施設の整備改善が急がれるようになり、昭和 49 年に橋北地区で北部土地区画整理事業(126.3ha)、さらに昭和 54 年には橋南地区で乃木土地区画整理事業(72.2ha)に着手しました。乃木土地区画整理事業は文教地区としての特色を活かしたまちづくりに配慮し、平成 3 年に事業が完了し、直近では、乃白北土地区画整理事業が平成 26 年に、宇竜谷土地区画整理事業が平成 28 年に完了しました。また、中尾土地区画整理事業が令和 4 年に完了予定となっています。



乃白北土地区画整理事業【施行前】



乃白北土地区画整理事業【施行後】

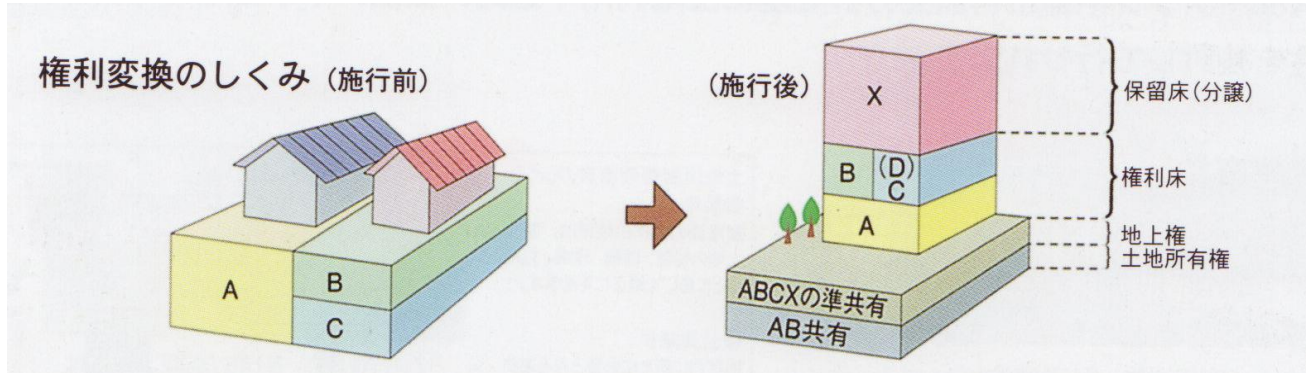
■土地区画整理事業

事業名	位置	施行者	施行面積 (㎡)	所有 権利者数 (人)	事業費 (千円)	事業認可 (設立認可) 年月日	事業期間 (年度)	換地処分 (公告日)
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	1工区 組合	119,929	136		T15.	T15~S10	S10. 3
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	2工区 組合	493,840	141		T15.		S10. 3
灘町 土地区画整理	灘・天神	組合	12,802	62		S 4. 1.23	S 3~S 6	S 6.11.10
寺町 土地区画整理	寺町	個人 (共同)	12,278	2		S 5. 5.26	S 5~S 6	S 6.12.26
向島 土地区画整理	向島・西川津	組合	143,342		27.5	S 5.12.24	S 5~S 7	S 7. 5.28
松東 土地区画整理	向島・東本町	組合	130,869	444		S 7. 5.28	S 7~S15	S16. 1.18
松江境 土地区画整理	西津田	組合	34,553	40	3,200	S37. 2.17	S36~S37	S37.12.26
湖北 土地区画整理	末次・中原・堂形・国屋	松江市	247,725	143	462,800	S37.12. 3	S36~S45	S43. 3.28
美月 土地区画整理	西津田	組合	160,547	67	23,677	S38. 2.15	S37~S48	S49. 1.26
久米 土地区画整理	法吉	個人 (共同)	17,964	9	12,244	S42. 6.29	S42~S44	S44. 5.13
嫁島 土地区画整理	袖市・浜乃木・嫁島・乃木福富	松江市	458,901	190	1,261,625	S44. 6.20	S44~S53	S49.10. 4
北部 土地区画整理	西川津・菅田・北田・南田	松江市	1,262,778	850	15,450,000	S49. 2.15	S48~H16	H10.11. 2
比津小丘団地 土地区画整理	比津・東生馬	個人	235,842	1	1,966,412	S50.05.15	S50~S52	S52.12.23
森脇 土地区画整理	西津田・東津田	組合	68,643	34	95,250	S51. 1.20	S50~S52	S52. 7. 8
沼 土地区画整理	東津田	組合	86,727	61	247,000	S53. 4.14	S53~S55	S55. 5.23
乃木 土地区画整理	乃白・浜乃木・上乃木	松江市	722,219	191	6,971,281	S54.11. 1	S54~H 3	S62. 3.31
竹崎 土地区画整理	西持田	個人	46,081	19	360,467	S54. 2. 5	S54~S56	S56.10.20
西ノ原 土地区画整理	上乃木	個人 (共同)	6,051	7	68,373	S60.10.25	S60~S61	S61.12.09
新国屋 土地区画整理	国屋・浜佐田	個人 (共同)	43,225	8	410,000	S60.11.19	S60~S62	S62. 6. 9
浜乃木・ 乃木福富地区 土地区画整理	浜乃木・乃木福富	組合	125,683	57	1,101,000	H11. 7.13	H11~H15	H15. 7.10
玉造地区 土地区画整理	玉湯町玉造	玉湯町	200,000	40		S41. 8. 9	S41~S48	S48. 8. 6
新御堂地区 土地区画整理	玉湯町玉造	玉湯町	22,000	71		S49. 9.19	S49~S53	S51. 5.10
山代 土地区画整理	山代町	組合	23,049	12	150,008	H22.12.13	H22~H25	H24. 7.24
乃白北 土地区画整理	乃白町・乃木福富	組合	68,198	34	824,261	H23. 2.22	H22~H26	H26. 5.20
宇竈谷 土地区画整理	大庭町	組合	86,439	23	960,000	H24. 6. 4	H24~H28	H28. 1.29
出雲郷東灘 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・ 大字揖屋町・大字錦浜	東出雲町	344,491	110	3,507,000	H 9. 5.22	H 9~H13	H13. 6. 1
揖屋西新西 土地区画整理	東出雲町大字揖屋町	組合	25,140	8	91,000	H13. 2.16	H12~H14	H14. 7. 9
出雲郷南 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷	組合	178,924	78	1,509,000	H15. 2.14	H14~H18	H18.11.10
出雲郷西 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・ 錦新町一丁目・ 錦新町二丁目	組合	108,263	39	1,005,000	H20. 1.18	H19~H23	H23. 2. 1
中尾 土地区画整理	下東川津町	組合	36,117	21	347,000	R 2. 4.10	R 2~R 4	R 3.10.27
乃白田和 土地区画整理	乃白町	組合	54,355	23	900,000	R 3.12.21	R 3~R 7 (予定)	R 7 (予定)

2. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、低層の木造家屋が密集して住環境の悪化した市街地や公共施設が不十分で都市機能が十分発揮されていない地区等において、建築物の不燃化や共同化・高層化及び道路等の公共施設の整備を行い、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。市街地再開発事業は非常に公共性の高い事業であり、一部の個人施行を除いて、都市計画決定を行い都市計画事業として実施することとされています。

松江市では権利変換方式による市街地再開発事業が都市計画決定されています。権利変換方式とは、施行前の土地や建物についての権利を、新たに整備する再開発ビルの床として置き換えることを基本としています。



■市街地再開発事業

名称	施行面積 (ha)	建築敷地面積 (㎡)	建築物		主用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	当初決定年月日	最終決定年月日	施行者	事業認可又は設計認年月日 (最終)	権利変換年月日	施行期間 (年度)
			建築面積 (㎡)	延面積 (㎡)									
松江駅前地区市街地再開発事業	2.1	3,060	2,717	18,363	店舗	89	600	S51.10.26	S54.8.28	松江市	S55.3	S53.8.25	S54~S56
殿町地区市街地再開発事業	0.4	3,101	2,261	16,398	店舗業務	80	547	S54.8.28	S57.4.20	組合	S57.8	S56.1.31	S55~S59
南殿町地区市街地再開発事業	0.4	2,767	2,218	15,843	店舗業務住居	80	404	H16.11.11	H16.11.11	組合	H17.6	H18.2.10	H18~H29
千鳥町ビル周辺地区市街地再開発事業	0.7	5,482	2,086	6,808	店舗高齢者住宅温浴施設	38	124	H24.3.23	H24.3.23	組合	H25.2	H25.12.16	H24~H2



殿町地区



南殿町地区

1)松江駅前地区

松江市では、山陰本線松江駅付近連続立体交差化に関連して、松江駅前地区市街地再開発事業を施行しています。この事業は松江駅前広場及び関連街路を拡充整備するとともに、移転された貨物ヤード跡地の合理的な利用を図り、松江市の表玄関にふさわしい再開発ビルを建築したものです。昭和47年度に採択された本事業は、以後基本構想を策定して区域内権利者、国鉄並びに商工会議所等との協議を経て、昭和53年度末に工事着手し、昭和56年4月完了、同年5月20日に再開発ビル「ピノ」が開店しました。しかし、近年のモータリゼーションの進展によるライフスタイルの変化等によって、中心市街地の衰退や空洞化が進行し、当再開発ビルは平成8年8月に閉店し、新たにデパートとして平成10年4月にオープンしました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	21,271.04㎡
内訳	公共用地(道路・広場)	7,021.87㎡
	宅地	2,300.49㎡
	その他(国鉄用地)	11,948.68㎡

《建築》

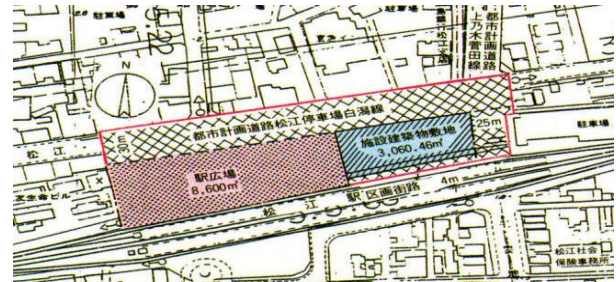
建	築	面	積	1,980.85㎡			
内訳	耐	火	造	5棟	585㎡		
	非	耐	火	造	14棟	1,396㎡	
建 築 延 面 積				3,476㎡			
建 物 数				19棟			
内用途 識別	住	居	3棟	業 務	4棟		
	併	用	住	宅	3棟	そ の 他	7棟 (倉庫等)
	専	用	店	舗	2棟		

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷地面積	3,060.46㎡	階数	B1F・1F～6F
建築面積	2,717.01㎡	構造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
延床面積	18,362.76		
建蔽率	88.78%	高さ	30m
容積率	600.00%	用途	商業施設(B1F～6F)

■施工区域図



■公共施設の整備に関する計画

駅前広場	面	積	計 画 街 路			
			計 画 幅 員	計 画 延 長	計 画 面 積	
現 況	3,752.09㎡		松江停車場白濁線	30m	250m	7,500㎡
計 画	8,610.81㎡		上乃木菅田線	25m	75m	1,875㎡
			区画街路	4m	70m	280㎡

【施行者】

松江市

【事業費】《収支内訳表》

(単位:百万円)

収		入		支		出	
一般会計補助基本額	50	調査設計計画費	161	土地整備費	1	補償費	2,451
道路特会補助基本額	2,335	工事費	2,391	建築施設本工事費	2,092	公共施設本工事費	292
公共施設管理者負担金※2	31	その他付帯工事費等	7	営繕費	-	事務費等	247
再開発住宅建設事業費	-	借入金利息	240	借入金利息	240	合 計	5,491
保留床処分金	2,990	合 計	5,491	合 計	5,491		
国鉄等負担金	56						
市単独負担金	-						
その他	29						

【権利者数】

権利者総数※1	23人
土地所有者	2人
土地建物所有者	11人
借地権者	1人
借家人	9人

※1 権利者数のうち、残留数1人(土地建物所有者)。

※2 道路特会対象を除く。

2) 殿町地区

殿町地区は、松江城と堀川端の松の緑に囲まれ数多い文化施設を抱えた政治・経済の中心業務地に位置していますが、現状は商店街の中心が郊外に移行しつつあり、また殿町界隈の地盤沈下が憂慮される状況でした。昭和51年8月30日山陰中央新報社を母体に地区関係者が、殿町地区再開発協議会を結成し、同協議会から殿町地区市街地開発事業基本計画策定の陳情を受けた本市は昭和52年度に殿町地区市街地再開発事業基本計画を作成し、都市開発法の協議を進めて昭和54年8月28日に計画決定しました。

当地区の計画は、基本計画(0.4ha)の一部(0.38ha)を事業化するもので、昭和56年3月に着工し、昭和57年9月に再開発ビルが完成しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	3,774.35 m ²
内 訳	公 共 空 地	633.18 m ²
	宅 地	2,894.36 m ²
	その他(駐車場)	246.81 m ²

■建築

建	築	面	積	1,735 m ²
内 訳	耐 火 造	2 棟		226 m ²
	非 耐 火 造	1 1 棟		1,509 m ²
建 築 延 面 積				3,345 m ²
建 物 数				13 棟
内 用 途 訳 別	住 居	4 棟	業 務	1 棟
	併 用 住 宅	4 棟	工 業	3 棟
	専 用 店 舗	1 棟		

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷 地 面 積	2,831.53 m ² *1	階 数	B1F・1F～7F
建 築 面 積	2,261.15 m ²	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
延 床 面 積	16,398.22 m ²	高 さ	30.12m
建 蔽 率	80%	用 途	商業施設(B1F～4F) 業務施設(5F～7F) 屋上駐車場
容 積 率	547%		

■公共施設の整備に関する計画

公 開 広 場	計画面積 275 m ²
そ の 他	幅員 6m の区画街路
	街路の隅切 40.5 m ²

【施行者】 松江市殿町市街地再開発組合

【組合員数・権利者数】

組 合 員 数	18 人
土 地 所 有 者	13 人
借 地 権 者	3 人
参 加 組 合 員	2 人
権 利 者 数 ※2	27 人
土 地 所 有 者	19 人
借 地 権 者	6 人
借 家 権 者	2 人

【事業費】 ■収支内訳表

(単位:百万円)

収 入		支 出	
一 般 会 計 補 助 金	372	調 査 設 計 計 画 費	120
		土 地 整 備 費	37
		補 償 費	626
		用 地 補 償 費	295
		建 物 補 償 費	—
		そ の 他 補 償 費	331
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	2	工 事 費	3,167
		建 築 施 設 本 工 事 費	3,153
		公 共 施 設 本 工 事 費	2
		そ の 他 付 帯 工 事 費 等	12
保 留 床 処 分 金	76	営 繕 費	—
参 加 組 合 員 負 担 金	3,427	事 務 費 等	62
保 証 金 等	257	借 入 金 利 子	123
受 取 利 息	1		
		合 計	4,135
合 計	4,135	合 計	4,135

※1 区画街路予定地 269.14 m²を除く。

※2 道路特会対象を除く。

3)南殿町地区

南殿町地区は、島根県庁を初めとした、周囲を取り巻く官公署・病院・デパート及び民間事業所等に支えられて発展した中心市街地に位置しますが、平成10年春に核店舗であったデパートが松江駅前に移転したことを契機に、空き店舗及び低未利用地が急速に増加している地区です。このため、地区周辺の観光化へ向けた施設の整備等の事業に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な住宅の供給による生活拠点の創出、道路・空地の整備による歩行環境の改善、駐車場の整備による交通基盤の整備、地区内店舗・事務所の効率化による再生が望まれる地区です。

土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業・業務・住宅機能を備えた複合的な市街地を形成することにより、賑わいと活力のある中心市街地の活性化を図ることとしています。

再開発ビルは平成18年3月に着工し、平成20年6月に完成しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	3,800㎡
---	---	--------

■建築

建	築	面	積	1,900㎡				
内 訳	耐	火	造	290㎡				
	非	耐	火	造	1,610㎡			
建	築	延	面	積	4,100㎡			
建	物	数		24棟				
内 用 途 別	住	居	7棟	事	務	所	5棟	
	併	用	住	宅	4棟	倉	庫	2棟
	専	用	店	舗	4棟	そ	の	他

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷地面積	2,767.37㎡	階数	1F~14F
建築面積	2,217.91㎡	構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造
延床面積	15,843.30㎡	高さ	44.16m
建蔽率	80.15%	用途	店舗・事務所・住宅 駐車場
容積率	403.95%		

■公共施設の整備に関する計画

種別	名称	幅員	延長
区 画 街 路	殿町中央線	5.0m	約42m
	県民会館南線	7.5m	約90m
	南殿町5号線	6.0m	約36m

【施行者】

南殿町地区市街地再開発組合

【組合員数・権利者数】

組 合 員 数	15人	内 訳	土地所有者	13人
			借地権者	1人
			参加組合員	1人
権 利 者 数 (事業着手時)	26人	内 訳	土地所有者	13人
			借地権者	1人
			借家権者	12人

【事業費】

■収支内訳表

(単位:百万円)

収入金		支出金	
区分	金額	区分	金額
一般会計補助金	981	調査設計計画費	176
保留床処分金	1,960	土地整備費	828
補助金(先導的緊促)	24	工事費	1,889
その他	25	営繕費	-
		借入金利子	22
		事務費	75
合 計	2,990	合 計	2,990

※南殿町地区の各種資料(数値)は、平成27年3月現在の状況を示す。

4)千鳥町ビル周辺地区

「松江しんじ湖温泉」は、かつては松江市の一番の温泉街として繁栄した地域でしたが、現在は温泉利用者も減少し、その中心に位置する千鳥町ビルも老朽化が進み、空き店舗が多くなるとともに活気と賑わいがなくなっています。

このような状況の中、千鳥町ビル周辺地区地元有志により再開発研究会が発足し、勉強会・意向調査など積極的な活動が進められました。

平成 25 年 2 月 22 日に再開発組合設立が認可され、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、温浴施設・老人ホーム・商業施設等を複合的に整備することにより、松江しんじ湖温泉街の賑わいと中心市街地の活性化を図ることとしています。この事業は令和 2 年度に施行が完了しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	7,174.88 m ²
---	---	-------------------------

■建築

建		築	面	積	2,409 m ²
内 訳	耐	火	造	2,394 m ²	
	非	耐	火	造	15 m ²
建		築	延	面	積
建		物		数	5 棟
内 用 途 別	併	用	住	宅	7 棟
	事	務	所	1 棟	
	店	舗	・	住	居
	倉	庫		2 棟	
	そ	の	他	1 棟	

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷地面積	5,482 m ²	階 数	1F~6F
建築面積	2,086 m ²	構 造	鉄骨造
延床面積	6,808 m ²	高 さ	20.55m
建 蔽 率	38.06%	用 途	店舗・高齢者住宅・ 温浴施設・立体駐車場
容 積 率	124.19%		

■公共施設の整備に関する計画

種 別	名 称	幅 員	延 長
区 画 街 路	区画街路 1 号	4.0m	約220m
	区画街路 2 号	2.4m	約210m
	区画街路 3 号	6.0m	約37m

【施行者】

千鳥町ビル周辺地区市街地再開発組合

【組合員数・権利者数】

組 合 員 数	13 人	内 訳	土 地 所 有 者	13 人
			借 地 権 者	0 人
			参 加 組 合 員	0 人
権 利 者 数 (事業着手時)	17 人	内 訳	土 地 所 有 者	17 人
			借 地 権 者	0 人
			借 家 権 者	0 人

【事業費】

■収支内訳表

(単位:百万円)

収 入 金		支 出 金	
区 分	金 額	区 分	金 額
再 開 発 補 助 金	1,441	調 査 設 計 計 画 費	221
保 留 床 処 分 金	359	土 地 整 備 費	502
増 床 負 担 金	28	工 事 費	1,414
再 開 発 負 担 金 他	88	事 務 費	130
そ の 他	378	借 入 金 利 子	15
		そ の 他	12
合 計	2,294	合 計	2,294

※千鳥町ビル周辺地区の各種資料(数値)は令和 2 年 7 月現在の状況を示す。