

●整備効果の算定

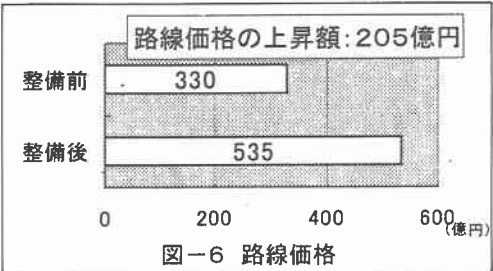
以上の状況調査で収集した土地利用について下記のとおり各項目において費用を算出しました。

指 標	定 量 的 算 定 方 法	事 業 効 果
路線価格の上昇額	◆算定価格=路線価格上昇額×対象面積 (0.4km ²) ※路線価格上昇額=1998路線価格-1988推定路線価格	約205億円
住宅等建設費	◆専門家による鑑定・現地調査	約115億円
商品販売額	◆商品販売額=1件当たり商品販売額×店舗数 ※資料 香川県「香川県の商業」、高松市「高松市の商業」 高松市「高松市の工業」、日経流通新聞「飲食業調査」 総務庁「サービス業基本調査報告」	約250億円
雇用者数	◆雇用者数=1件当たり従業員数×店舗数 ※資料 香川県「香川県の商業」、高松市「高松市の商業」 高松市「高松市の工業」、日経流通新聞「飲食業調査」 総務庁「サービス業基本調査報告」	約1,000人

表－1 土地利用変化に伴う事業効果の定量的算定方法

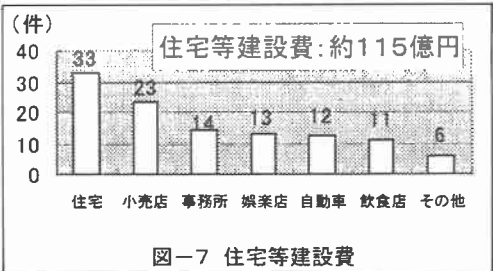
①路線価格の上昇額

高松東道路の路線価格が設定されたのが平成8年からなので都道府県地価調査時の価格で比較しています。昭和63年の330億に対し、平成10年は535億で道路整備による事業効果額は約205億円と推定されます。(図－6 参照)



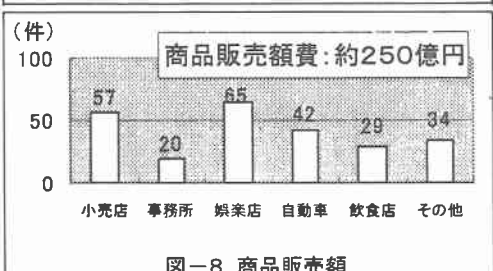
②住宅等建設費

住宅等建設費の算定については、88年以降に建設されたおよそ150件について、現地調査等を行いました。住宅投資小売店、事務所開設など、その総建設費は約115億円です。(図－7 参照)



③商品販売額

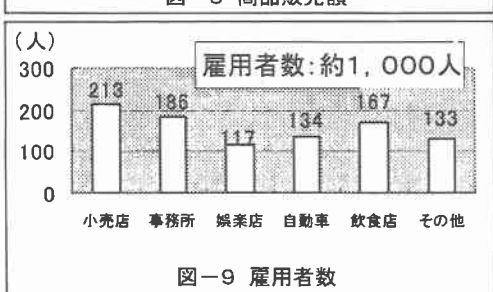
既存資料を基に、香川県内1店当たりの販売額や製品出荷額を算定し、店舗数を乗じて算出しました。250億円は高松中心部に位置する3つの商店街（南新町・常磐町・田町）をあわせた販売額に匹敵します。(図－8 参照)



④雇用創出

商品販売額同様、香川県内1店当たりの従業者数を算定し、沿道店舗数を乗じて求めると約1,000人の雇用があると推定できます。(図－9 参照)

まだ未開発地が残っており、今後の開発によりこれらの効果の拡大が期待されます。一方中心市街地の空洞化等の問題が深刻化しており、活性化計画などの検討がされています。



3. おわりに

近年のこのような商業施設の拡大の背景には、道路網の整備、地下下落と金利安、大店法改正等があげられます。特に高松東道路に集中している要因としては、①香川県内全域を1時間圏とした地域、②土地区画整理事業の推進、③大型商業施設が核、④大型無料駐車場の形成、⑤都市計画道路の整備などがあげられます。今後、高松東道路は広域幹線道路網として機能する一方、周辺道路網と一体となって商業エリアをさらに成長させていくものと考えられます。