

F2-49

日常利用と防災機能を有する海岸防災施設造成のあり方に関する研究 —(その2)静岡県袋井市の「命山」造成過程に着目して—

A Study on the Way of Coastal Disaster Prevention Facility Development with Daily Use and Disaster Prevention Functions
- (Part2) Focus on the development process of “INOCHIYAMA” in Fukuroi city of Shizuoka prefecture-

○鴨 諸一¹, 横内憲久², 岡田智秀², 水石知佳³

*Shoichi Kamo¹, Norihisa Yokouchi², Tomohide Okada², Tomoka Mizuishi³

Abstract: The purpose of this study is to clarify important matters of development from business process of four” INOCHIYAMA” by field survey and interview survey. As a result, a residential land is effective for development land of “INOCHIYAMA”. The reason is not required soil improvement, and it is easily to purchase that site.

1. 研究目的・方法—本稿では、先に完成をみた「湊命山」に加え、今後造成予定の「新・中新田」「東同笠・大野」「湊西」の全4基の「命山」に着目し、これらの事業プロセスからみた「命山」造成の留意点や課題点について考究する。そこで、前稿で述べた、現地踏査ならびにヒアリング調査を通じて、4基の「命山」に関する諸元と造成過程を示したものが表1である。以降では、これらをもとに考察を行う。

2. 結果および考察—「命山」造成のプロセスを大別すると、以下の5つのステップを踏む必要性を捉えた。

(1) 地元住民と行政による事前協議(Step 1)—前稿で述べたように、事前協議では浅羽南地区連合会を中心とする地元住民が主体となり、行政がサポート役をなすことで、「命山」の造成位置や形態および造成後の日常利用の方針などが決定していった。このことから、事前協議段階から地元住民が主体性をもつような意識づけが最初のステップとして重要となろう。

(2) 設計図案作成と造成予定地の検討(Step 2)—上述の事前協議の結果を踏まえ、設計図面の作成と同時に、用地取得に向けて候補地の土地利用を把握する必要がある。本研究対象の4基いずれも、都市計画法上、区域区分の制限のない「非線引き区域」で用途地域の指定もないことから、「命山」の造成が容易であった。

(3) 整備費と維持管理費(Step 3)—表1において、経費の内訳として「工事費」に着目すると、先に完成をみた「湊」に対して他の3基は、工事費が約1.4~1.6倍ほど費用が嵩んでいることがわかる。その要因として、「湊」の場合、静岡県内の河川改良工事で出た掘削土を有効活用したが、盛土の際に強度が出ず、結果としてさらなる土質改良が必要となったため、その反省から「湊」を除く3基では、民間会社が掘削した山土を用いることになったことから、「湊」と比べて費用が

嵩む結果となった。次に、「用地費」をみると「湊西」が最も安価であるが、これは敷地面積が最も小さいことや農地ゆえに土地単価が安いことが要因である。「設計費」についてみると、「湊」が最も安価であるが、この理由として、「湊」は全国初の設計事例であったために見積もりが難しく、その後はこの事例を基に設計料が加算されたためと推察する。

(4) 土地の確保(Step 4)—「命山」は耐用年数が半永久的である一方¹⁾、敷地面積を十分に確保する必要があるため、土地の確保ができるかどうか懸念事項といえる。この点につき、「湊」の土地の区分は宅地であったことから、用地取得に際しては地権者との土地売買の交渉のみで済んでいるが、他の3基は農地であったため土地取得の手続きを要した。中でも農業振興地域(以下、農振)に指定されている「新・中新田」と「東同笠・大野」は、農業振興地域の整備に関する法律がかかっており、両施設は青地地域に指定されているため、手続きが汎雑な農振除外が実施され、その後に農地法第5条に基づき転用売買を行う必要があった。加えて、農地指定のみの「湊西」を含むこれら農地は、いずれも軟弱地盤であったため地盤改良費が高む結果となった。これらより、用地取得にあたっては、工事費や土地の買い上げにかかる手続き等を総合的に考慮すると、「湊」のような宅地が適地といえそうである。

(5) 土地の買い上げ(Step 5)—個人が公共事業のために土地を譲渡する場合、最大5,000万円の特別控除を受けることができる(租税特別措置法第33条第4項)。この控除の認定を受けるためには、公共事業として土地収用法に定められる要件を満たす必要がある。このStepは「新・中新田」にみられ、当施設が土地収用法としての認可が下されるまでに1年半の年数がかかった。この要因として、「命山」は現行法において津

1 : 日大理工・院(前)・不動産 2 : 日大理工・教員・まち 3 : 日大理工・学部・まち


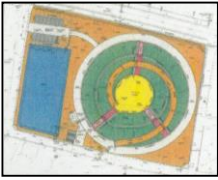
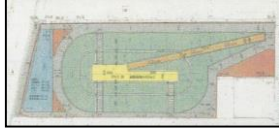
波避難施設として位置づけられていないためである。そこで、この改善点としては「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」等といった津波防災に関する法律を土地収用法内で位置づけられ

れば、法認可までの期間が短縮できることから、これに関する早急な法改善は一考に値すると思われる。




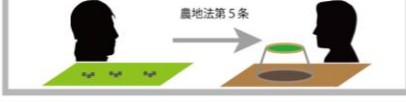
参考文献

- 1) 田部望実ほか4名:「多様な地域的価値を育む海岸防災施設のあり方に関する研究～(その1)「命山」造成の背景および空間的特徴について～」,平成26年度日本大学理工学部学術講演会概要集,CD-ROM,2014.12

表 1 命山に現況図および諸元と造成過程に関する一覧表

	湊命山	新・中新田命山 (未完成)	東同笠・大野命山 (未完成)	湊西命山 (未完成)
写真・設計図			(検討中) 2015(平成27)年9月現在 建設場所が決定	
完成(予定)年	2013(平成25)年12月	2016(平成28)年1月	2017(平成29)年3月	2016(平成28)年3月
敷地面積	6,433 m ²	8,716 m ²	7,800 m ²	5,968 m ²
天端部分収容面積	1,300 m ²	400 m ²	300 m ²	300 m ²
高さ	海拔10m	海拔10m	海拔10m	海拔10m
昇降方法	階段3箇所, スロープ1箇所	階段4箇所, スロープ1箇所	(検討中)	階段3箇所, スロープ1箇所
付帯施設	トイレ1基 駐車場9台 収納付きベンチ4基 パーゴラ1基 ソーラー式照明灯10基	トイレ1基 駐車場15台 その他, 収納付きベンチや遊具等を設置予定	検討中	トイレ1基 駐車場9台 その他, 収納付きベンチや遊具等を設置予定
諸元	経費	(内訳) 総事業費 223,822千円 工事費 149,201千円 用地費 65,295千円 設計費 9,326千円	(内訳) 総事業費 280,902千円 工事費 210,046千円 用地費 52,303千円 設計費 18,553千円	(内訳) 総事業費 (見込) 295,000千円 工事費 (見込) 210,000千円 用地費 (見込) 60,000千円 設計費 (見込) 25,000千円
		(内訳) 総事業費 310,574千円 工事費(見込) 250,000千円 用地費 39,046千円 設計費 21,528千円		
造成手順(Step)	1→2→3→4 【①宅地】	1→2→3→4 【②農地, 農振(青地)】→5	1→2→3→4 【②農地, 農振(青地)】	1→2→3→4 【②農地】

静岡県袋井市「命山」造成過程の流れ

	地元住民と行政による事前協議	
Step1 前稿で詳述	造成前段階における地元住民と行政の事前協議事項は右記の項目の通り	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浅羽南地区の津波防災状況の確認 ・ 津波避難施設導入の検討と対策 ・ 造成場所の選定および決定 
Step2	設計図案作成と造成予定地の検討	
	命山の完成予定図面をもとに 地元住民、行政、委託業者の3者による ワークショップを実施し設計図面の作成 具体内容 ・ 命山の形態(スロープの勾配や階段の端上高等) ・ 日常利用のあり方(公園的利用や祭事利用等) ・ 維持管理(施設内の清掃や補修等)	袋井市浅羽南地区の場合、命山造成予定の用地区分は「非線引き区域」 
Step3	整備費と維持管理費	
	整備と維持管理費 ・ 造成対象地の検討 ・ 建設土の買い上げ ・ 命山建設の設計図面作成 ・ 維持・管理費用(施設メンテナンス、芝刈り等)検討 等	袋井市の場合 ・ 市の一般会計から支出 ・ 一部、不足した予算は補正予算から支出
Step4	土地の確保	
	①宅地 地権者との土地売買の交渉 ・ 農業振興地域の場合 農業振興地域内農用地区域内農地(青地地域) →農振除外が必要 →農地法第5条に基づき転売 農業振興地域内農用地区域外農地(白地地域) →農振除外は不要 ・ 農地の場合、農地法第5条に基づき転売	農業振興地域(青地地域)における転売買までの手順 その1 農振除外  その2 転売買 
Step5	土地の買い上げ	
	①土地収用法 公共事業として土地の取得認定を受けるための法律 ②租税特別措置法 個人が公共事業のために土地を譲渡した場合 その土地の譲渡にかかる対価補償金についての特別控除として 最大5,000万円まで控除できる法律(租税特別措置法第33条第4項)	公共の利益となる事業(道路、空港、河川、ダム、下水道など)として認定を受ける際に必要な法律 但し、土地取得の際、租税特別措置法が必要のない場合は土地収用法の認定は必要ない 土地収用法で認められない場合、公共事業による強制的な土地の買い取りは行えない ※対価補償金(公共事業等の目的で土地の取用を行う際、資産の対価として支払われた補償金) 租税特別措置法による特例は2つに大別でき「譲渡取得による特別控除の特例」と「代替資産を取得した場合の課税特例」である