

IV-102

小松島市金磯地区まちづくり計画の現状とこれまでの経過

流通科学大学 正会員 三谷哲雄
 徳島大学工学部 正会員 山中英生
 建設材料試験所 正会員 枝澤啓司

1. はじめに

徳島県小松島市では、総合的な住環境整備を目的に昭和57年12月に「小松島市まちづくり条例」が制定された。同市金磯地区において、この条例に基づき昭和58年に施工されたまちづくり基本計画では、地区整備計画の策定、公共公益施設の先行整備、開発者負担制度による整備基金の運用等による市街地整備が進められている。本研究では、この計画の現状と経緯を捉えるために、施工後これまでの宅地形成、および整備基金の経緯を整理するとともに、当時の事業計画との比較を試みる。

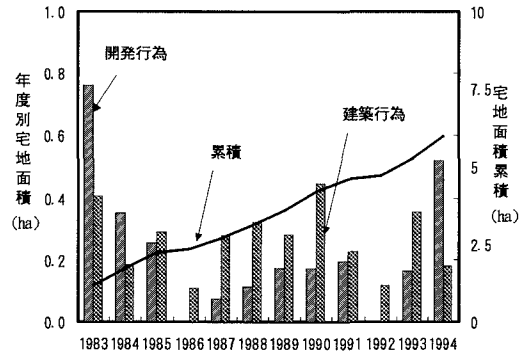


図-1 宅地面積の変化

2. 宅地化および基金のこれまでの経過

金磯地区の面積は51.8ha、事業化当初の宅地面積は14.4ha（宅地率は27%）である。まず、図-1に条例制定から1994年までの年度別の建築・開発行為の面積とその累積を示す。年ごとにばらつきはあるものの累積はほぼ一定の割合で増加しており、また開発行為は年々減少傾向にある。1994年時点での宅地率は39.4%となる。

金磯地区内で建築・開発行為を行う場合、表-1で示すような開発者負担が課せられる。1つは、宅地面積の6%分を市に譲渡するもので、負担面積が120m²未満の場合は金銭を納める。この場合、宅地面積は2000m²未満となり、地区内の開発のほとんどが金銭で納めている。また、道路整備負担分は、開発区域および建築敷地までの道路整備分の負担で、道路用地については、最低6m幅員までの土地の提供が義務づけられている。この開発者負担制度によって得た基金および支出のこれまでの経過を図-2に示す。ここでの支出は、道路用地購入の費用を示す。また基金とは開発者負担分と道路整備負担分を合わせたものである。

表-1 開発者負担

項目	説明
開発者負担分	開発区域、建築敷地の面積の6%宅地を市に譲渡する。 負担面積が120m ² 未満の場合は、その面積に基準価格を乗じた額の金銭を納付する。
道路整備負担分	開発者負担とは別に、開発区域、建築敷地に隣接する道路、水路を整備するための費用を市に納付する。
道路用地負担分	現在の道路中心線から3mまでは計画道路用地を無償で提供する。 3mを超える部分については、開発者負担の減額により用地費相当額を市が補償する。

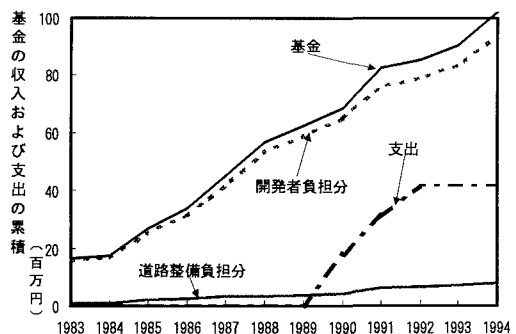


図-2 開発者負担の変化

3. 事業計画との比較

次に、2で示した実際の宅地化、基金の経過と事業計画との比較を行う。

まず、図-3に宅地化面積について示す。図からわかるように実際の宅地化と、事業計画の宅地化の変化には、かなりの差が見られる。条例制定時に存在した約30haの農地・未利用地は計画では条令発令から15年の1998年には宅地化するように設定されている。しかしながら、実際には10年間で約4.8haしか宅地化しておらず、条令発令から約65年、1994年からまだ53年かかる計算になる。

次に、開発者負担制度による基金の収入、および道路排水路整備のための用地取得についても事業計画との比較を行ったものを、図-4、図-5にそれぞれ示す。基金の場合においても計画と実際の収入がかなりの差があることがわかる。計画においてのうち未利用地が全て宅地化することを想定した条令発令から15年後の1998年に基金の徴収が終わると仮定すると、その場合に基金総額は約12億円になる。実際には10年間で約1億円ほどしか徴収できておらず、このままのペースだと基金を徴収し終わるのに条令発令から約160年かかる計算になる。また、用地取得においても大きな開きが見られる。実際の用地取得費は、1994年時点で計画の8.8%しかない。次に、開発者負担金の基準価格の設定と、実際の土地の鑑定評価額との差を図-6に示す。条令発令時からしばらくの間は、基準価格と鑑定評価額はほぼ同一であるといえる。しかし、平成3年頃からその差は開きはじめ、平成6年においては26,000円/㎡の差になる。

4. おわりに

このように、金磯地区におけるまちづくりの進行は非常に遅れており、このままでは現時点から市街化であと約53年、基金の収入においては約150年程度かかるという概算になる。その原因として、建築行為・開発行為の少ないことや地価の上昇にも関わらず、基準額が一定であるために、基金の収入が計画どおり進まず、市街地整備のための用地取得が困難になっていることが考えられる。

今後の方針としては、これらの原因について、さらに詳細に分析するとともに、今後の対応策等について検討していきたいと考える。

最後に、貴重な資料の提供、ヒアリングに御協力いただきました小松島市産業建設部都市計画室の方々に対して感謝の意を表する。

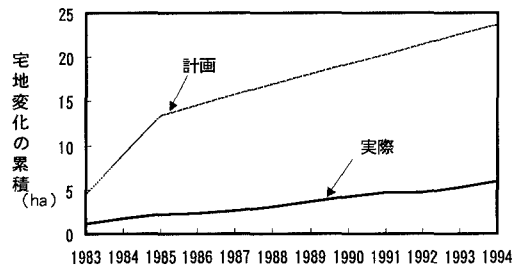


図-3 宅地面積の比較

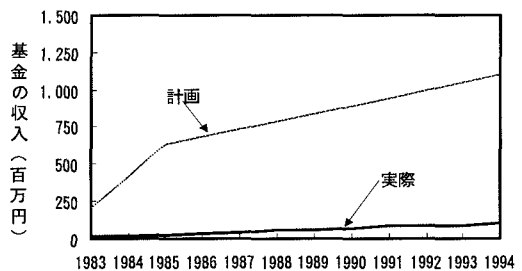


図-4 開発者負担の比較

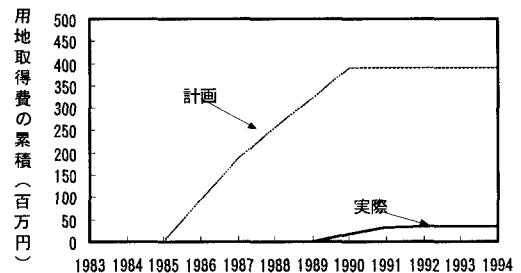


図-5 用地取得費の比較

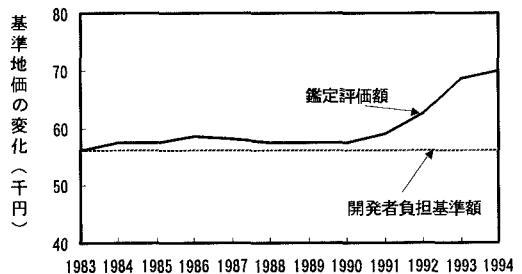


図-6 基準価格の比較