

「砂防指定地の評価」

一般財団法人 日本不動産研究所
近畿支社兼公共部主任専門役 内田 郁朗

1 土砂災害関連法令

土砂災害については、主に土砂災害の発生源を対象とする砂防三法（砂防法、地滑り等防止法、急傾斜地法）と主に土砂災害の危険地域を対象とする土砂災害防止法があり、ここでは、砂防三法の内、砂防法が適用される土地の評価について考察する。

2 固定資産基準の規定

砂防指定地の評価については、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）第一章第十一節一に規定があるが、地目は山林のみで、2分の1を限度とする補正率を適用するとして具体的な補正率は示されていない。

また、経過措置が設けられていて平成33年度評価替え以降の評価は不明であるが、補正を実施している団体が増加している状況があるので、各自治体で再度検討しておく必要がある。

3 砂防法の規定

砂防指定地とは、砂防設備を要する土地または一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地として国土交通大臣が指定した一定の区域とされている。（砂防法第2条）

また、砂防指定地の具体的な行為の禁止又は制限については、都道府県の定める条例によることとされている。

4 地目別の検討

評価基準の規定を踏まえれば、山林以外の地目でも、都道府県条例の一定の行為の禁止又は制限の内容を把握し、土地利用に与える影響を分析する必要がある。

(1) 一般山林

樹木の伐採などの制約が山林経営に支障を与える影響を分析する必要がある。

(2) 宅地

行為の禁止又は制限が建物敷地としての利用上の支障が生じる可能性の有無を把握

する必要があるが、切土、盛土など土地の区画変更を伴わない場合は、治水上砂防のために支障が生じないことが考えられる。

(3) 一般農地

行為の禁止又は制限において、農業利用上の支障が生じる項目の有無を把握する必要があるが、農業利用は治水上砂防のために支障が生じないことが考えられる。

(4) 雑種地等

行為の禁止又は制限において、雑種地としての利用上の支障が生じる項目の有無を把握する必要があるが、駐車場・資材置き場等の利用は治水上砂防のために支障が生じないことが考えられる。

ただし、当該雑種地を建物の敷地として利用することを想定した場合には、許可を要する場合が想定されるので、許可基準などを確認し対応を検討する必要がある。

5 補正率の検討

評価基準では具体的な補正率の規定はなく、行為の禁止又は制限の内容に応じた適正な補正率を定める必要がある。

また、補正率適用にあたっては、図面の状況及びその精度、許容可能な作業負担の程度などを踏まえて検討する必要がある。

6 まとめ

砂防指定地の範囲の表示は、指定当時の公図・地番図等によるため、現況との対応関係が曖昧で適切な補正が困難な場合が多い。

また、砂防指定地の地目は山林に限定されず、実際に適用すべき補正率又は適用方法も明らかでないので、これらについて整理しておく必要がある。

なお、砂防指定地の評価の導入は、据置年度では認められないと一般的に解されているので、基準年度を目標に検討する必要がある。