この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会 の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

-災害対策関連法による利用制限がある土地の評価について-

-被災後の土地の評価について-

令和2年3月

-般財団法人 資産評価システム研究センター

はしがき

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供してまいりました。

本事業では、その時々の固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方 団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、 本年度は4つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関 して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、「災害対策関連法による利用制限がある土地の評価」及び「被災後の土地の評価」について調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。つきましては、熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

令和2年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター 理 事 長 細 谷 芳 郎

令和元年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長 井出 多加子 成蹊大学経済学部教授

委員 木村 收 大阪市立大学都市研究プラザ名誉研究員

西 嶋 淳 大阪商業大学経済学部長・大学院地域政策学研究科長教授

前 川 俊 ー 椙山女学園大学現代マネジメント学部教授

泉 達 夫 元社団法人日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表

石 井 優 一般財団法人日本不動産研究所参与

浅 尾 輝 樹 一般財団法人日本不動産研究所研究部兼公共部次長

岡 島 茂 東京都主税局資産税部資産評価専門課長

及 川 辰 夫 仙台市財政局税務部北固定資産税課主幹(兼土地第一係長

事務取扱)

松 坂 康 雄 広島市財政局税務部固定資産税課長

秋 庭 史 知 船橋市税務部資産税課長

(順不同、敬称略)

(令和2年3月現在)

土地に関する調査研究委員会 【審 議 経 過】

- 〇第1回 [令和元年6月5日(水)] (議題) 令和元年度調査研究項目について
- 〇第2回〔令和元年7月17日(水)〕
 - (議題) (1) 利用制限が土地の価格に与える影響の整理
 - (2) 被災後の土地の評価の対応事例
- 〇第3回〔令和元年9月11日(水)〕
 - (議題) (1) 利用制限が土地の価格に与える影響の固定資産税評価への反映方法について
 - (2)発災による評価スケジュールへの影響と固定資産税評価への 反映方法の整理
- 〇第4回〔令和元年10月30日(水)〕
 - (議題) (1) 法による利用制限に対する所要の補正について
 - (2) 報告書骨子案の検討について
- 〇第5回〔令和2年2月28日(金)〕

(新型コロナウイルス感染症対策のため中止)

(議題) 令和元年度土地に関する調査研究報告書(案) について

目 次

災	害対策関連法による利用制限がある土地の評価について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
Ι	調査研究の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
П	災害対策関連法に定める利用制限と固定資産税評価への反映方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
Ш	急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンにおける固定資産税評価での対応 状況 16 1 急傾斜地崩壊危険区域とレッドゾーンの関係性 16 2 所要の補正の実態調査結果 17 3 重複箇所についての減価の反映 25
IV	まとめ 26 1 災害対策関連法に定める利用制限と固定資産税評価への反映方法 26 2 急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンにおける固定資産税評価での 対応状況 26
[1	付属資料】
1	「令和元年 5 月 20 日付総税評第 30 号「令和 3 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」」(抜粋)
2	※
	所要の補正の調査結果・・・・・・・・・・・・・・・ 51

被	災後(の土地の評価について	57
т	≠H-⊀	研究の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	50
Ι	祠	(研先り)育京 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	59
П	災害	が土地の価格に与えうる影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	60
	1	災害による被害内容の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	60
	2	災害が土地の価格に与えうる影響の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	60
Ш	災害	その発生時期と固定資産税評価への反映・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	62
	1	価格調査基準日と賦課期日の関係性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	62
	2	据置年度における価格の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	65
	3	下落修正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	66
	4	震災通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	69
	5	発災時期に応じた評価への反映方法の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	75
IV	地方	·団体の対応事例から考察する留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	78
	1	下落修正・震災残価率での対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	78
	2	市街地宅地評価法での対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	80
	3	農地及び山林における対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	87
	4	課税での対応 (減免等) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	88
	5	平常時からの備え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	89
V	まと	<i>b</i>	90
	1	災害が土地の価格に与えうる影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	90
	2	災害の発生時期と固定資産税評価への反映・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	90
	3	地方団体の対応事例から考察する留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	90
【作	寸属資	· 料】	
1	平成	23 年 10 月 14 日付総税評第 46 号「東日本大震災により被害を受けた	地方団
	体等	における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(抜粋)・・・・・・	93
2	被災	後の土地の評価スケジュール (例示) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	102
3	評価	止の留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	106
4	平常	・時のチェックリスト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	109

災害対策関連法による利用制限がある土地の評価について

I 調査研究の背景

近年、地震や風水害等の災害が多発する中、内閣府が公表した令和元年版防災白書においても平成30年に発生した地震や豪雨による連続して発生した災害に関する特集の中で、「大きな災害が連続したことによって、自然災害に事前から備え、国民の生命・財産を守る防災・減災、国土強靱化の重要性が一層認識された。防災対策を今後も維持・向上するため、国民全体で「自らの命は自らが守る」意識を持った「防災意識社会」を構築していくことが必要である。」と述べられている。

防災・減災の面では、国土交通省において、令和元年度中に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」(平成12年法律第57号)(以下「土砂災害防止法」という。)における土砂災害特別警戒区域(以下「レッドゾーン」という。)の指定の基となる基礎調査を完了させるとの目標が示されており、今後、レッドゾーンの指定が進むことが予想されるところである。

こうした中で、総務省においても、「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(令和元年5月20日付け総税評第2号総務省自治税務局資産評価室長通知)(以下「留意事項通知」という。)(付属資料1)において、「土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。」とされたところである。既に、近年、レッドゾーンに指定された土地について、所要の補正を実施する地方団体が増加しているところであるが、今後は、住民の防災意識の高まりを受け、レッドゾーンだけではなく、災害対策に関連する法(以下「災害対策関連法」という。)に定める警戒・危険区域等に指定された土地について、固定資産税の評価に当たってどのように扱われるのか、関心が高まることも予想される。

以上の背景を受けて、本調査研究では、今後の地方団体の固定資産税評価事務の 参考に資するよう、法による利用制限の固定資産税評価への反映方法について確認 し、現に適用されている災害対策関連法に関係する地方団体の所要の補正の実態及 び所要の補正を適用する際の留意点について整理することとした。

当委員会では、平成24年度においても、防災計画等(ハザードマップや土砂災害防止法等に基づく指定)により、土地の価格がどのように変化するかといった内容について、「防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究」(以下「平成24年度調査研究」という。)を行っているところである。この平成24年度調査研究では、防災計画等を、「①災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの」と「②宅地開発や建築の規制を伴う区域」に分けてまとめており、「①災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの」については、「実務上は、状況類似地域・地区の区分に織り込むことが実態に即し、かつ、実務上も簡便である。」と、また、「②宅地開発や建築の規制を伴う区域」については、「画地単位での所要の補正で考慮することが多いと考えられる」と指摘したところである。

今年度は所要の補正の実態等を整理するため、平成24年度調査研究を踏まえて、 所要の補正での対応が多い「宅地開発や建築の規制を伴う区域」を対象として調査 研究を行うこととした。

Ⅱ 災害対策関連法に定める利用制限と固定資産税評価への反映方法

まず、平成 24 年度調査研究を確認し、法による利用制限が土地の価格に影響を与える場合、これをどのように固定資産税評価に反映させるかについて整理する。なお、法による利用制限が土地の価格に影響を与える場合、その対象は宅地に限定されるものではないが、「宅地開発や建築の規制を伴う区域」を調査研究の対象とすることとしたため、宅地に絞って調査研究を行った。

1 宅地の評価への反映方法

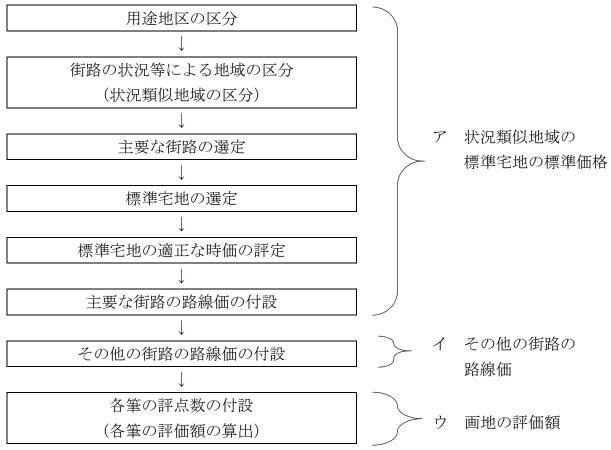
「宅地開発や建築の規制を伴う区域」に対する固定資産税評価での対応方法について、平成24年度調査研究においては、次のとおりまとめられている。

平成 24 年度調査研究報告書 P59

- VI 防災計画等の策定と固定資産税評価の関係
- 2. 災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応方法
- ②宅地開発や建築の規制を伴う区域
- ・宅地開発や建築の規制を伴う区域については、<u>規制内容にもよる</u>が、<u>利用制約</u>のない土地と比較して、利用制約に応じた減価が考えられる。
- ・この利用制約の減価も、<u>状況類似地域・地区-路線価-画地補正率のいずれの</u> 段階で考慮しても差し支えないが、指定の有無が画地内で混在するケースがある ことや、一般に建築規制等、類似の補正について所要の補正にて適用しているこ とを考慮すると、<u>画地単位での所要の補正で考慮することが多いと考えられる</u>。
 - ※ 引用部分の下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。

上記のとおり、法による利用制限が土地の価格に影響を与える場合、市街地宅地評価法においては、次のとおり、「ア 状況類似地域の標準宅地の標準価格」、「イ その他の街路の路線価」、「ウ 画地の評価額」のいずれかで固定資産税評価へ反映させることとなる。

【市街地宅地評価法による評価手順】



ア 状況類似地域の標準宅地の標準価格

状況類似地域全体が法による利用制限を受ける地域である場合、当該利用制限の影響は標準宅地の標準価格で考慮することが考えられる。

イ その他の街路の路線価

状況類似地域の一部が法による利用制限を受ける地域である場合、個々の街路において、これに接する全ての宅地が法による利用制限を受けるのであれば、その他の街路の路線価の付設の段階で当該利用制限の影響を考慮することが考えられる。

ウ 画地の評価額

個々の画地において、法による利用制限が価格事情に影響を及ぼすと認められる場合、「画地計算法」の附表等に係る所要の補正で対応することが考えられる。

なお、所要の補正に関しては、平成30年発行の固定資産評価基準解説(土地篇)(固定資産税務研究会編集、一般財団法人地方財務協会発行)(以下「基準解説」という。)283頁では、「価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合がある。このような場合には、その価格事情が特に著しい影響があると認められるとき

に限り、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った所要の補正を行うことができるものである。」とされている点に留意が必要である。

2 災害対策関連法の確認

災害対策は、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興の各段階に応じて行われており、これらに関連する法は令和元年版防災白書附属資料 27 によると、表1のとおり整理されている。

類型 復旧・復興 災害対策基本法 災害救助法 •大規模地震対策特別措置法 消防法 <全般的な救済援助措置> ・激甚災害に対処するための特別の財政 津波対策の推進に関する法律 自衛隊法 援助等に関する法律 ・地震防災対策強化地域における 地震対策緊急整備事業に係る国 〈被災者への救済援助措置〉 中小企業信用保険法 の財政上の特別措置に関する法律 ・地震防災対策特別措置法・南海トラフ地震に係る地震防災対 ・天災による被害農林漁業者等に対する 地震 資金の融通に関する暫定措置法 津波 策の推進に関する特別措置法 災害弔慰金の支給等に関する法律 首都直下地震対策特別措置法 雇用保険法 ·日本海溝·千島海溝周辺海溝型地 ·被災者生活再建支援法 震に係る地震防災対策の推進に関 ·株式会社日本政策金融公庫法 する特別措置法 ・建築物の耐震改修の促進に関す ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・密集市街地における防災街区の 整備の促進に関する法律 津波防災地域づくりに関する法律 ·農林水産業施設災害復旧事業費国庫補 助の暫定措置に関する法律 公共土木施設災害復旧事業費国庫負担 火山 •活動火山対策特別措置法 ·公立学校施設災害復旧費国庫負担法 ·被災市街地復興特別措置法 風水害 •河川法 •水防法 ・被災区分所有建物の再建等に関する特 別措置法 〈保険共済制度〉 •砂防法 ・地震保険に関する法律 森林法 農業保険法 ・地すべり等防止法 地滑り 森林保険法 ・急傾斜地の崩壊による災害の 崖崩れ 防止に関する法律 土石流 土砂災害警戒区域等における ・災害被害者に対する租税の減免、徴収 土砂災害防止対策の推進に関 猶予等に関する法律 する法律 ・特定非常災害の被害者の権利利益の保 全等を図るための特別措置に関する法律 •豪雪地带対策特別措置法 防災のための集団移転促進事業に係る 豪雪 国の財政上の特別措置等に関する法律 ・積雪寒冷特別地域における道路 大規模な災害の被災地における借地借 交通の確保に関する特別措置法 家に関する特別措置法 -原子力災害対策特別措置法 原子力 ・大規模災害からの復興に関する法律

表1 主な災害対策関連法の類型別整理表

出典:内閣府資料

出所:令和元年版防災白書附属資料27

(http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hakusho/pdf/R1_fuzokusiryo.pdf)

表1では「予防」「応急」「復旧・復興」の3段階に区分されているが、「予防」は発災前、「応急」「復旧・復興」は発災後の対応を定めた法となっている。本調査研究では、災害対策関連法に定める警戒・危険区域等に指定されることでどのような利用制限が生じるのかを確認する。このため、表1のうち、「予防」に関する20

件の法の内容を確認する。

3 本調査研究の対象

表1において「予防」に区分された20件の法について、具体的な対策を定めた条文を抽出すると、「災害対策関連法の規定まとめ」(付属資料2)のとおりである。

そして、当該20件の法について条文を確認したところ、宅地開発や建築の規制を伴う規定が見られたのは、表2の8件であった。

表2 宅地開発や建築の規制のある法

番号	法名
1	津波防災地域づくりに関する法律
2	河川法
3	砂防法
4	森林法
5	地すべり等防止法
6	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
7	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
8	原子力災害対策特別措置法

法により、宅地開発や建築の規制が生じる区域について、その利用制限の影響をどのように固定資産税評価に反映しているかについて分析するため、まずは、総務省による「平成 30 年度における下落修正の結果に関する調等について(照会)」(平成 30 年4月2日総税評第6号資産評価室長照会)のうち、「その他の補正項目及び補正方法等に関する調」(調査時点は平成 30 年1月1日)の調査(以下「総務省調査」という。)により所要の補正の適用状況を把握することとした。総務省調査によると、留意事項通知において列挙されていた土砂災害防止法におけるレッドゾーン及び「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」(昭和44年法律第57号)(以下「急傾斜地法」という。)における急傾斜地崩壊危険区域の二つに関しては、他の法よりも多くの地方団体で所要の補正の適用実績があった。こうしたことから、本調査研究では、所要の補正の適用実績がある程度存在し、傾向について分析が可能なこれら二つの区域に対する所要の補正について調査・分析を行うこととする。

以下、当該二つの区域について、具体的な法の規定の内容等を確認する。

(1) 急傾斜地崩壊危険区域 [急傾斜地法]

ア 法の目的(第1条)

急傾斜地法は、急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を講じ、民生の安定と国土の保全とに資することを目的としている。

イ 定義(第2条)

- ・ 急傾斜地 傾斜度が30度以上である土地
- ・ 急傾斜地崩壊防止施設 急傾斜地崩壊危険区域内にある擁壁、排水施設 等の急傾斜地の崩壊を防止するための施設
- ・ 急傾斜地崩壊防止工事 急傾斜地崩壊防止施設の設置又は改造等の急 傾斜地の崩壊を防止するための工事

ウ 急傾斜地崩壊危険区域の指定(第3条)

都道府県知事は、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者等に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

エ 法による利用制限の内容(第7条)

急傾斜地崩壊危険区域内において、一定の行為を行う場合には都道府県知事の許可を受けなければならないが、その主なものは次のとおりである。

- 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- ・ ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の 設置又は改造
- ・ のり切、切土、掘さく又は盛土
- ・ 立木竹の伐採
- ・ 木竹の滑下又は地引による搬出
- 土石の採取又は集積

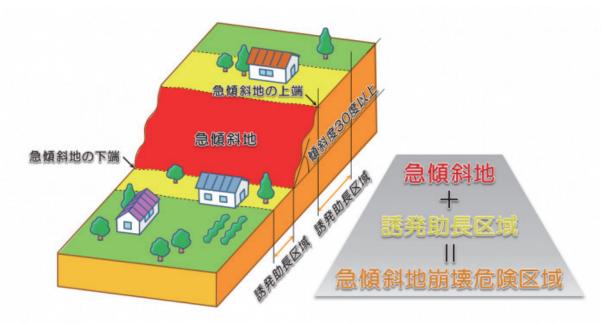
オ その他の規定

- ・ 急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、その土地の維持管理については、当該急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊が生じないように努めなければならない。そして、急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者は、当該急傾斜地の崩壊による被害を除却し、又は軽減するために必要な措置を講ずるように努めなければならない(第9条第1項及び第2項)。
- ・ 都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地 の崩壊を防止するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有 者、管理者もしくは占有者又は当該急傾斜地の崩壊により被害を受ける

おそれのある者が施行することが困難又は不適当と認められるものを施行するものとする(第12条)。

このように、第9条における土地の保全等については、原則的には、所有者等において実施することとされているが、実施が困難又は不適当と認められるときは、第12条に基づき都道府県による急傾斜地対策事業として施行される場合もある。

カ 指定区域のイメージ図 (赤色及び黄色の土地が指定区域)



出典: 鹿児島県土木部砂防課ホームページ

(http://www.pref.kagoshima.jp/ah08/infra/kasen-sabo/sabo/kyukeisya kyoka.html)

(2) 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) [土砂災害防止法]

ア 法の目的(第1条)

土砂災害防止法は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限するほか、建築物の構造の規制に関する所要の措置について定めること等により土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的としている。

イ 定義(第2条)

・ 土砂災害 急傾斜地の崩壊、土石流もしくは地滑り(以下「急傾斜地の崩壊等」という。)等を発生原因として国民の生命又は身体に生ずる被害。なお、急傾斜地の崩壊とは、傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象を指す。また、土石流は山腹が崩壊して生じた土石等又は渓流の土石等が水と一体となって流下する自然現象を指す。さらに、地

滑りとは、土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象を指している(施行令第2条)。

ウ レッドゾーンの指定

- ・ 国土交通大臣が土砂災害の防止のための対策の推進に関する基本指針 を定める(第3条)。
- ・ 都道府県は基本指針に基づき、概ね5年ごとに土砂災害警戒区域(第7条第1項)及びレッドゾーン(第9条第1項)の指定等に必要な基礎調査を行う(第4条)。
- ・ その上で、都道府県知事は急傾斜地の崩壊等が発生した場合には、住 民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の 区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特 に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを土 砂災害警戒区域に指定する(第7条)。
- ・ さらに、そのうち急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものをレッドゾーンに指定する(第9条)。

エ 法による利用制限の内容

建築物の構造規制

土砂災害防止法第24条の規定により、建築基準法(昭和25年法律第201号)第20条第1項に基づく政令においては、居室を有する建築物の構造が当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとなるよう建築物の構造耐力に関する基準を定めるものとされており、これによりレッドゾーンにおいては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第80条の3に基づく要件を満たすことが求められることとなる。

【建築基準法施行令】

(土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法) 第80条の3

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成 12 年法律第 57 号) 第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域 (以下この条及 び第 82 条の 5 第 8 号において「特別警戒区域」という。) 内における居室を有する建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分 (当該特別警戒区域の指定において 都道府県知事が同法第 9 条第 2 項及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成 13 年政令第 84 号) 第 4 条の規定に基

づき定めた土石等の高さ又は土石流の高さ(以下この条及び第82条の5第8号 において「土石等の高さ等」という。) 以下の部分であって、当該特別警戒区域 に係る同法第2条に規定する土砂災害の発生原因となる自然現象(河道閉塞によ る湛水を除く。以下この条及び第82条の5第8号において単に「自然現象」と いう。) により衝撃が作用すると想定される部分に限る。以下この条及び第82条 の5第8号において「外壁等」という。)の構造は、自然現象の種類、当該特別 警戒区域の指定において都道府県知事が同法第9条第2項及び同令第4条の規 定に基づき定めた最大の力の大きさ又は力の大きさ(以下この条及び第82条の 5 第 8 号において「最大の力の大きさ等」という。)及び土石等の高さ等(当該 外壁等の高さが土石等の高さ等未満であるときは、自然現象の種類、最大の力の 大きさ等、土石等の高さ等及び当該外壁等の高さ)に応じて、当該自然現象によ り想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じないものとして国土交 通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。ただし、土石等の 高さ等以上の高さの門又は塀(当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を 有するものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものに限る。)が当該 自然現象により当該外壁等に作用すると想定される衝撃を遮るように設けられ ている場合においては、この限りでない。

ここで、「居室を有する建築物」に国土交通大臣が定めた構造方法が求められることから、「居室」の定義について確認すると、建築基準法では次のとおり定められている。

【建築基準法】

(用語の定義)

第2条

 $-\sim$ 三 (略)

四 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために 継続的に使用する室をいう。

五~三十五 (略)

さらに、国土交通大臣が定めた構造方法については、「土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の外壁等の構造方法並びに当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有する門又は塀の構造方法を定める件」(平成13年3月30日国土交通省告示第383号)に定められており、具体的な規定は外壁等の構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造とすることとされているほか、外壁、控壁、基礎、門又は塀等の設計基準強度や形状等、自然現象の種類や最大の力、高さ等に応じた鉄筋の断面積等が定められている。

以上のことから、居室を有する建築物を建築し建築確認を受けるため には、このような構造規制を満たすような建物の建築もしくは、門又は塀 を築造する必要が生じることとなる。

特定開発行為に対する許可制

レッドゾーン内において、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が、住宅(自己の居住の用に供するものを除く。)並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設であるものは、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない(第10条)。

【都市計画法】

(定義)

第4条

 $1 \sim 11$ (略)

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13~16 (略)

オ その他の規定

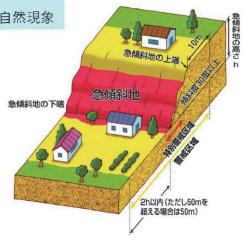
・ 都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合にはレッドゾーン内 に存する居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著 しい危害が生ずるおそれが大きいと認めるときは、当該建築物の所有者、 管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他土砂災害を防止し、又 は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができる(第 26 条)。

カ 指定区域のイメージ図 (赤色の土地が指定区域)

急傾斜地の崩壊

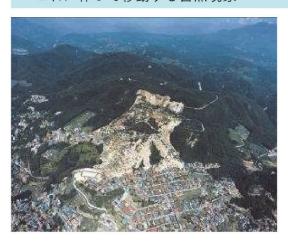
※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象





地滑り

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又は これに伴って移動する自然現象

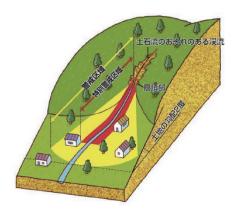




土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は 渓流の土石等が一体となって 流下する自然現象





出典:土砂災害防止法の概要 国土交通省ホームページより (https://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/gaiyou.pdf)

なお、本調査研究では上記2つの区域を取り上げるが、法によって利用規制の態様や価格に与える影響の有無やその程度は異なると考えられるため、本調査研究結果が他の法による利用規制にも同様に当てはまるものではない。

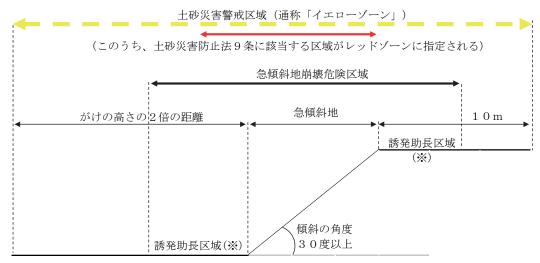
Ⅲ 急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンにおける固定資産税評価での対応状況

1 急傾斜地崩壊危険区域とレッドゾーンの関係性

急傾斜地崩壊危険区域とレッドゾーンはⅡ3(1)及び(2)のとおり、いずれも土砂災害に関連した法の区域であるが、その目的は異なり、何れかの区域に指定されている土地が、もう一方の区域にも指定されることがあり得る。

ここで、急傾斜地崩壊危険区域の定義と、レッドゾーンにおける土砂災害の定義のうち、「急傾斜地の崩壊」について確認すると、II3 (1) イ及び(2) イのとおり、ともに傾斜度が30度以上と共通していることから、区域指定の関係性は、図1のようになる。

図 1 急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)等の指定 (イメージ)



※ 誘発助長区域とは、急傾斜地法第3条の急傾斜地に隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域をいう。

2 所要の補正の実態調査結果

総務省調査の結果を基に、当委員会において更なる調査を行い、分析した結果は次のとおりである。なお、詳細な回答等については、「所要の補正の調査結果」(付属資料3)にまとめている。

(1) 急傾斜地崩壊危険区域の所要の補正に関する実態調査結果

① 適用団体数

ア 適用団体数	イ 全国の地方団体数	ア/イ
187 団体	1,719 団体(※)	約 10.9%

[※] 東京都特別区を1と数えた場合の団体数

② 適用方法及び補正率

ア 一律の補正率を乗じる方法(119団体)

対象画地の僅かな部分でも急傾斜地崩壊危険区域に指定されていれば 補正を適用する方法であり、適用する補正率ごとの団体数は表3のとおり であった。なお、用途地区に応じて補正率を変えている団体もあったこと から普通住宅地区に適用される補正率で集計した。

表 3 急傾斜地法 一律補正団体数

補正率	団位	本数
0.97	1	0.8%
0. 95	25	21.0%
0. 93	1	0.8%
0. 90	46	38.7%
0.85	7	5.9%
0.80	23	19.3%
0.70	8	6. 7%
0.60	1	0.8%
0. 55	2	1.7%
0.50	2	1.7%
0.30	2	1.7%
0. 20	1	0.8%
合計	119	100.0%

【補正方法と補正率の考え方】

区域指定された土地は法による利用制限が生じること、また画地の一部が区域指定されていないとしても、建物の配置等の利用制約が画地全体に及ぶ場合があることなどを考慮した補正方法であり、区域指定される面積割合の違いが画地全体の価格に大きく影響しないと判断した地方団体においては、効率的に補正を適用することができる方法である。なお、各団体の補正率には、区域指定された範囲又は画地全体に対する災害が生じる可能性等の利用制限以外の要素が含まれているものもあり、補正率の違いについても単に利用制約の影響の程度のみが原因となっているものではないことに留意が必要である。

適用している補正率にはばらつきが見られたが、その中でも 0.90 を適用している団体が最も多く、次いで 0.95 を適用している団体が多かった。また、画地計算法における下限であるがけ地補正率の下限 (0.55) を大きく下回っている補正率を適用している団体も見られた。がけ地等補正の「がけ地等」とは、基準解説 231 頁によると、「画地の一部又は全部が傾斜地、低湿地又は軟弱地盤等で通常の宅地の用途に供することができないものと認定される画地である」とされており、がけ地補正率は、法による利用制限ではなく土地の物理的な現況に基づく利用制限に対する減価を反映させるものである。付属資料 52 頁 (2) の下限を 0.2 としている A 市では、法による利用制限の減価に加え、物理的に使用できないことの減価も含めて補正率を設定しているため、がけ地補正率の下限を下回る補正率となっていた。

イ 面積割合に応じた補正率を乗じる方法(59団体)

「急傾斜地崩壊危険区域内の面積/総面積」の面積割合に応じた補正率を適用する方法であり、補正率の下限と面積区分数は表4のとおりであった。面積区分数とは、補正率表の区分数であり、19頁(参考)で示したがけ地補正率表を例にとると、「0.10以上0.20未満」から「0.90以上」まで9区分に分かれているため、面積区分数は9となる。

表 4 急傾斜地法 面積割合補正団体数

補正率の	面積区分数									
下限	2	3	4	5	6	9	10	計算式	合計団	日体数
0. 92		1							1	1.4%
0.90	5		1	2					8	12.7%
0.88					1				1	1.4%
0.85		2			1				3	7.0%
0.80	4		3	2					9	21.1%
0.76					1				1	1.4%
0.70		7	1		1			1	10	15. 5%
0. 55	1					23			24	33.8%
0. 50							2		2	2.8%
合計	10	10	5	4	4	23	2	1	59	100.0%

(参考) がけ地補正率表

<u>がけ地地積</u> 総 地 積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積 総 地 積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

【補正方法と補正率の考え方】

急傾斜地崩壊危険区域は、崩壊するおそれのあるエリア及びその誘発助長区域も含んで指定されるものであるが、筆界に沿って指定されるものではないことから、画地に占める区域指定の範囲はそれぞれ異なるものである。区域指定された範囲における法による利用制限が価格に与える影響を考慮する場合、その面積割合に応じた補正率を適用することができる有効な方法である。なお、一律の補正率を乗じる方法と同様に、各団体の補正率には、災害が生じる可能性等の利用制限以外の要素が含まれているものもあり、補正率の違いについても単に利用制約の影響の程度のみが原因となっているものではないことに留意が必要である。

具体的な補正方法については、付属資料 51 頁(1) 所要の補正適用例の とおりであり、表 4 のとおりがけ地補正率を準用している団体(面積区分 数が 9 で補正率の下限が 0.55 である団体)が 23 団体と最も多かった。

また、補正率については、がけ地補正率の下限を大きく下回って適用している例はなく、がけ地補正率と同等か、がけ地補正率よりも弱い減価としているものが多かった。がけ地補正率は、通常の用に供することができない部分を有する画地に対する補正であり、宅地における通常の用は建物の敷地と考えられることから、急傾斜地崩壊危険区域に指定された部分は、

法による利用制限により建物の敷地に供することが困難であるとしてがけ 地補正率を準用する手法や、区域指定された部分は、制約はあるものの駐 車場や資材置場等としての使用は可能であることに鑑み、がけ地補正率よ りも弱い減価で補正率を設定する手法は、そのいずれについても画地計算 法の他の補正率との均衡を図りつつ、それぞれの地方団体の地価水準や価 格事情等を適切に反映したものであれば、合理性が認められるものである。

ウ その他の方法(9団体)

上記ア、イ以外の方法として、傾斜の程度に応じた補正率を適用している団体や、土止めの有無に応じた補正率を適用している団体なども見られた。

③ 補正方法に関する留意点

災害が生じる危険性を含んだ補正率を設定している一部の地方団体において、対策工事後は災害が生じる危険性が低減されるとの考えから、対策工事後に補正率を弱めている又は補正しないこととしている地方団体も見られた。災害が生じる危険性を含んだ補正率を設定している場合、急傾斜地崩壊危険区域について、対策工事の有無や工事の進捗状況について常に把握しておく必要があることに留意が必要である(付属資料53頁(5)参照)。

また、傾斜地部分の地目を雑種地としている団体も見られた。傾斜地部分の評価については、「固定資産税実務提要(固定資産税務研究会編集、株式会社ぎょうせい発行)」2099・52 頁~2099・53 頁において、「平坦地部分と法面部分の所有者が異なるような場合で、その利用状況等が客観的に判断して一画地と認定できない場合、例えば大規模住宅団地における法面で面積的に大きいような場合については、通常、法面部分を分けて評価することになる。この場合、法面部分が人工的に整備されていなければ地目は山林とし、人工的に整備されていれば雑種地と認定し、適宜比準して評価するのが一般的であると考えられる。」と記載されている。このように傾斜地部分の状況によっては、地目の認定の段階で、山林や雑種地として認定することが適当な場合もある(付属資料53頁(6)参照)。

さらに、用途地区ごとに補正率を変えている団体も見られた。用途地区の区分について、基準解説 179 頁では「価格構成条件の各要素のウェイトが同一性を有する地区、すなわち正常売買価格を求める条件が同等である地区を意味するものである。」とされており、画地計算法の各補正率は用途地区ごとに定められている。したがって、価格への影響が用途地区ごとに異なっている場合は、用途地区ごとに補正率を変えることも考えられる(付属資料 53頁(7)参照)。

(2) レッドゾーンの所要の補正に関する調査結果

① 適用団体数

ア適用団体数	イ 全国の地方団体数	ア/イ
905 団体	1,719 団体(※)	約 52.6%

※ 東京都特別区を1と数えた場合の団体数

② 適用方法及び補正率

レッドゾーンの減価に関する理論的考え方については、平成 24 年度調査研究でまとめられていることから、その内容を確認する。

平成24年度調查研究報告書52頁~59頁

- IV 防災計画等策定後の地価変動の傾向分析
- 2. 宅地開発や建築の規制を伴うもの
- ① 減価の考え方

土砂災害特別警戒区域(以下、「レッドゾーン」という。)において宅地利用する場合には、防護壁や建物の構造による対策費が必要となり、通常、この対策費用相当額が土地の減価と認識できる。

【対策費用相当額の観点による減価率査定の基本式】

減価率=法に対応した塀等のコスト(負担支出増額)÷土地価格

ただし、地価が低廉な地域においては、対策工事を行ってまで宅地利用することが見合わない場合もありうる。

このような地域においては、レッドゾーンは宅地として使用せずに、レッドゾーン以外の残地を使用することが合理的な使用方法となり、この場合の減価率は以下の算式により求められる。

【レッドゾーン部分の利用制約から求める場合の減価率査定の基本式】

(中略)

● 査定方法の選択について

本調査では対策費用相当額から求める方法と、レッドゾーン部分の利用制約から求める方法の2種類で試算を行った。どちらで査定すべきかは、主に対象となる土地の地価水準によるので、適用に当たっては、

対象土地を抜粋して、標準的と考えられる地域について、両方の手法 を適用して、より適正と認められる補正率による方法が考えられる。

(中略)

- VI 防災計画等の策定と固定資産税評価の関係
- 2. 災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応方法
- ② 宅地開発や建築の規制を伴う区域
- ・ なお、宅地開発や建築の規制を伴う区域については、利用制約に係る 減価だけでなく、災害リスクに応じた心理的な影響も認められる場合が あることに留意する必要がある。

このように、平成24年度調査研究においては、「対策費用相当額の観点による減価率査定の基本式」と「レッドゾーン部分の利用制約から減価率を求める場合の減価率査定の基本式」を示している。対策費用相当額から減価率を求める方法については「宅地利用する場合」の求め方、利用制約から求める方法については「対策工事を行ってまで宅地利用することが見合わない場合」の求め方としているが、後者のケースの例としては地価が低廉な地域を挙げている。

どちらの方法で査定するかは、「主に対象となる土地の地価水準による」と地価水準も1つの目安となるとしているが、「適用に当たっては、対象土地を抜粋して、標準的と考えられる地域について、両方の手法を適用して、より適正と認められる補正率による方法が考えられる」としており、どちらの方法を用いるかについては、地価水準に限らず、その地域におけるレッドゾーンに区域指定された土地の標準的な利用状況に応じて検討されるものと整理したものである。

ア 一律の補正率を乗じる方法(464団体)

対象画地の僅かな部分でもレッドゾーンに指定されていれば補正を適 用する方法であり、適用する補正率ごとの団体数は表5のとおりであった。 なお、用途地区に応じて補正率を変えている団体もあったことから普通住 宅地区に適用される補正率で集計した。

U	工的列目的五		
	補正率	団体	本数
	0.95	16	3.4%
	0.90	47	10.1%
	0.88	1	0.2%
	0.85	9	1.9%
	0.80	138	29.7%
	0.75	2	0.4%
	0.70	221	47.6%
	0.60	22	4.7%
	0.50	8	1.7%
	合計	464	100.0%

表 5 土砂災害防止法 一律補正団体数

【補正方法と補正率の考え方】

画地の一部が区域指定されていないとしても、画地全体に対する対策費用が必要な場合や建物の配置等の利用制約が画地全体に及ぶ場合など、区域指定される面積割合の違いが画地全体の価格に大きく影響しないと判断した地方団体においては、効率的に補正を適用することができる方法である。なお、各団体の補正率には、対策費用や利用制約による減価の他、区域指定された範囲又は画地全体に対する災害が生じる可能性等の要素が含まれているものもあった。

適用している補正率にはばらつきが見られたが、その中でも 0.70 を適用している団体が最も多く、次いで 0.80 を適用している団体が多かった。

イ 面積割合に応じた補正率を乗じる方法(441団体)

「レッドゾーン内の面積/総面積」の面積割合に応じた補正率を適用する方法であり、補正率の下限と面積区分数は表6のとおりであった。なお、面積区分数が9で補正率の下限が0.55の55団体は、がけ地補正率表と同様の補正率表を適用している。

表 6 土砂災害防止法 面積割合補正団体数

補正率の	面積区分数												
下限	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	不明	合計団体数	
0.97		1										1	0. 2%
0.90	2	1							1			4	0.9%
0.85		2										2	0. 5%
0.80	51	5	21	3								80	18. 1%
0.75		1		1								2	0. 5%
0.70	16	149	10	6	1						2	184	41. 7%
0.60	8	23	13	4	1	6				1	24	80	18. 1%
0. 55		3	2	5	1		3	55	1		2	72	16. 3%
0.50	4	2		2	1			1	3			13	2. 9%
0.45	1								1			2	0. 5%
0. 20		1										1	0. 2%
合計	82	188	46	21	4	6	3	56	6	1	28	441	100.0%

【補正方法と補正率の考え方】

レッドゾーンは、土地の筆界や利用状況に応じて指定されるものではないことから、画地に占める区域指定の範囲はそれぞれ異なるものである。一画地のうち、区域指定された部分のみ対策費用が生じる場合や、区域指定された部分は宅地として使用せず、区域指定されていない部分を宅地として使用することが合理的であるような場合など、区域指定される面積割合の違いが、画地の価格に影響すると判断した地方団体においては、有効な方法である。なお、一律の補正率を乗じる方法と同様に、各団体の補正率には、対策費用や利用制約による減価の他、区域指定された範囲又は画地全体に対する災害が生じる可能性等の要素が含まれているものもあった。

具体的な補正方法については、付属資料 54 頁(1) 所要の補正適用例の とおりであり、表 6 のとおり面積区分数 3 で補正率の下限が 0.70 を適用し ている団体が 149 団体と最も多かった。

補正率について、がけ地補正率を下回る団体については、例えば下限を 0.45 としている D 市では、「がけ地補正の減価要素を含むため」というよ うに、法による利用制限の減価に加え、物理的に使用できないことの減価 も含んで補正率を設定した結果であった(付属資料 55 頁 (2) 参照)。

レッドゾーンに指定された部分は、塀や構造強化で対応しない場合、宅地利用が制限される。宅地における通常の用を建物の敷地と考えて、がけ地補正率を準用する手法や、区域指定された部分は、制約はあるものの駐車場や資材置場等としての使用は可能であることに鑑み、がけ地補正率よりも弱い減価で補正率を設定する手法は、そのいずれについても画地計算法の他の補正率との均衡を図りつつ、それぞれの地方団体の地価水準や価格事情等を適切に反映したものであれば、合理性が認められるものである。

③ その他

ア 補正方法に関する留意点

一部の地方団体において、市街化区域よりも市街化調整区域の方が減価率を弱めている団体や、大工場地区のみ減価率を弱めている団体も見られた(付属資料55頁(5)参照)。このように、ケースに応じて補正率等を変更するような取扱いをする場合、補正率の適用誤りが生じないよう、運用に当たって注意が必要である。

イ 所要の補正を導入していない団体の対応

所要の補正を導入している団体は、アのとおり 905 団体/1,719 団体(約52.6%)であるが、反対に 814 団体/1,719 団体(約47.4%)の団体は、調査時点においては所要の補正を導入していない。

この中には平成30基準年度評価替えの価格調査基準日(平成29年1月1日)時点において区域指定されていなかったため、所要の補正を適用していなかった団体が含まれる。このような団体を除き、評価の過程で利用制限による影響を考慮しているか否か調査したところ、「状況類似地域の区分及び路線価で考慮している」との団体が見られた。「状況類似地域の標準宅地の価格」や「路線価」で考慮している場合は、所要の補正の必要はないことに留意が必要である(II1及び付属資料56頁(7)参照)。

3 重複箇所についての減価の反映

急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンは、Ⅲ1の図1のように重複又は隣接して区域指定されることがある。また、これらの区域内の画地には傾斜部分を含むことが多いと考えられるため、がけ地補正率を必要とする画地も多くなる。

このことから、急傾斜地崩壊危険区域の補正率、レッドゾーンの補正率及びがけ 地補正率について、それぞれの補正率の根拠を十分把握し、同様の減価要因を重複 して割落とししないよう注意が必要である。

IV まとめ

本年度の委員会における検討の結果、災害対策関連法による利用制限がある土地の評価に関する調査研究について、以下のとおり取りまとめることができる。 当委員会の研究成果が、今後の地方団体の固定資産税評価事務の参考に資するものとなれば幸いである。

1 災害対策関連法に定める利用制限と固定資産税評価への反映方法

はじめに、平成24年度調査研究を確認し、法による利用制限が土地の価格に影響を与える場合、これをどのように固定資産税評価に反映させるかを整理した。

次に、災害対策関連法のうち「予防」に区分された20件の法について条文を確認したところ、「宅地開発や建築の規制を伴う規定」が見られたのは8件であった。このうち、所要の補正適用実績がある程度存在し、傾向について分析が可能なものは急傾斜地崩壊危険区域とレッドゾーンの二つであったため、本調査研究では、当該二つの区域に対する所要の補正ついて調査・分析を行うこととし、これら二つの区域に関する具体的な利用制限の内容等を確認した。

2 急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンにおける固定資産税評価での対応状 況

急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンはいずれも土砂災害に関連した区域であることから、はじめに両区域の関係性について確認した。

次に、急傾斜地崩壊危険区域及びレッドゾーンの所要の補正について、総務省調査の結果を基に、当委員会において更なる調査を行い、分析を行った。その結果、いずれの区域の補正についても、一律の補正率を乗じる方法と面積割合に応じた補正率を乗じる方法が多く見られた。適用している補正率について、画地計算法における補正率の下限を下回る補正率が設定されていた地方団体も見られたが、これは、法による利用制限の減価に加え、物理的に使用できないことの減価も含めて補正率が設定されているためであった。また、所要の補正を導入していない団体の中には、状況類似地域の標準宅地の価格や路線価で利用制限の影響を考慮している団体が見られた。

急傾斜地崩壊危険区域、レッドゾーン及びがけ地は重複することがあることから、 急傾斜地崩壊危険区域やレッドゾーンの所要の補正を設けた場合は、当該補正の補 正率及びがけ地補正率の根拠を十分把握し、同様の減価要因を重複して割落としし ないように注意が必要である。

付属資料

- 1 「令和元年5月20日付総税評第30号「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」」(抜粋)
- 2 災害対策関連法の規定まとめ
- 3 所要の補正の調査結果

付属資料1

「令和元年5月20日付総税評第30号「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」」 (抜粋)

総 税 評 第 2 号 令和元年5月20日

各道府県総務部長 殿 (税務担当課・市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿 (市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長 (公 印 省 略)

令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

令和3年度の固定資産の評価替えについては、別添「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項」に留意のうえ、市町村の事務が円滑に進められるよう準備を整えていただくようお願いします。

また、この旨については貴都道府県内市町村に御連絡をお願いします。 なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な 助言)に基づくものです。

令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項

I 土地

【1】 基本的事項

1 適正な評価の実施等

(1) 適正な評価の実施

土地の評価に当たっては、固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第 158号。以下「評価基準」という。)によって、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう現況の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の整備保存

土地の評価に関する資料(評価調書、間口・奥行等の画地に係るデータ等)について、適切な整備保存に努めること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して評価の仕組みや 評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。

(2) 市町村の境界付近における標準地価格

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村の境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないよう努めること。

また、都道府県の境界付近の宅地についても、鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないよう努めること。

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

災害対策関連法の規定まとめ(主なものを抜粋)

1 大規模地震対策特別措置法(昭和53年法律第73号)

(地震防災対策強化地域の指定等)

第三条 内閣総理大臣は、大規模な地震が発生するおそれが特に大きいと認められる地殻内に おいて大規模な地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあるため、地震防災 に関する対策を強化する必要がある地域を地震防災対策強化地域(以下「強化地域」という。) として指定するものとする。

$2 \sim 5$ (略)

(地震防災基本計画)

- 第五条 中央防災会議は、第三条第一項の規定による強化地域の指定があつたときは、当該強化地域に係る地震防災基本計画を作成し、及びその実施を推進しなければならない。
- 2 地震防災基本計画は、警戒宣言が発せられた場合における国の地震防災に関する基本的方針、地震防災強化計画及び地震防災応急計画の基本となるべき事項その他政令で定める事項 について定めるものとする。
- 3 (略)

(地震防災強化計画)

- 第六条 第三条第一項の規定による強化地域の指定があつたときは、指定行政機関の長(指定行政機関が内閣府設置法(平成十一年法律第八十九号)第四十九条第一項若しくは第二項若しくは国家行政組織法(昭和二十三年法律第百二十号)第三条第二項の委員会若しくは災害対策基本法第二条第三号ロに掲げる機関又は同号ニに掲げる機関のうち合議制のものである場合にあつては第十一条第六項第三号及び第十三条第一項を除き当該指定行政機関をいい、指定行政機関の長から事務の委任があつた場合にあつては当該事務については当該委任を受けた指定地方行政機関の長をいう。以下同じ。)及び指定公共機関(指定公共機関から委任された業務については、当該委任を受けた指定地方公共機関。以下同じ。)は災害対策基本法第二条第九号に規定する防災業務計画において、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 地震防災応急対策に係る措置に関する事項
 - 二 避難地、避難路、消防用施設その他当該大規模な地震に関し地震防災上緊急に整備すべき施設等で政令で定めるものの整備に関する事項
 - 三 当該大規模な地震に係る防災訓練に関する事項その他当該大規模な地震に係る地震防 災上重要な対策に関する事項で政令で定めるもの
- $2 \sim 3$ (略)

(地震防災応急計画)

- 第七条 強化地域内において次に掲げる施設又は事業で政令で定めるものを管理し、又は運営することとなる者(前条第一項に規定する者を除く。)は、あらかじめ、当該施設又は事業ごとに、地震防災応急計画を作成しなければならない。
 - 一 病院、劇場、百貨店、旅館その他不特定かつ多数の者が出入する施設
 - 二 石油類、火薬類、高圧ガスその他政令で定めるものの製造、貯蔵、処理又は取扱いを行 う施設
 - 三 鉄道事業その他一般旅客運送に関する事業
 - 四 前三号に掲げるもののほか、地震防災上の措置を講ずる必要があると認められる重要な 施設又は事業
- 2 第三条第一項の規定による強化地域の指定の際、当該強化地域内において前項の政令で定める施設又は事業を現に管理し、又は運営している者(前条第一項に規定する者を除く。) は、当該指定があつた日から六月以内に、地震防災応急計画を作成しなければならない。
- 3 地震防災応急計画を作成した者は、当該施設の拡大、当該事業の内容の変更等により、地 震防災応急計画を変更する必要が生じたときは、遅滞なく当該計画を変更しなければならな い。
- 4 地震防災応急計画は、当該施設又は事業についての地震防災応急対策に係る措置に関する事項その他政令で定める事項について定めるものとする。
- $5 \sim 8$ (略)

2 津波対策の推進に関する法律(平成23年法律第77号)

(この法律の趣旨及び内容を踏まえた津波対策の実施)

- 第三条 国及び地方公共団体は、災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)、地震防 災対策特別措置法(平成七年法律第百十一号)その他の関係法律に基づく災害対策を実施す るに当たっては、この法律の趣旨及び内容を踏まえ、津波対策を適切に実施しなければなら ない。
- 2 事業者及び国民は、津波対策の重要性に関する理解と関心を深め、国及び地方公共団体が実施する津波対策に協力するよう努めなければならない。

(地域において想定される津波による被害の予測等)

- 第六条 都道府県及び市町村は、地形、土地利用の現況その他地域の状況及び津波に関する最新の知見を踏まえ、津波により浸水する範囲及びその水深その他地域において想定される津波による被害について、津波の規模及び津波対策のための施設の整備等の状況ごとに複数の予測を行い、その結果を津波対策に活用するよう努めなければならない。
- 2 都道府県及び市町村は、前項の予測の内容について、津波により浸水するおそれのある地域の土地利用の現況の変化、津波に関する最新の知見等を踏まえて、適宜、適切な見直しを行うよう努めなければならない。
- 3 (略)

(津波に関する防災上必要な教育及び訓練の実施等)

- 第七条 国及び地方公共団体は、第五条第二項の調査研究の成果等を踏まえ、国民が、津波に関する記録及び最新の知見、地域において想定される津波による被害、津波が発生した際にとるべき行動等に関する知識の習得を通じ、津波が発生した際に迅速かつ適切な行動をとることができるようになることを目標として、学校教育その他の多様な機会を通じ、映像等を用いた効果的な手法を活用しつつ、津波について防災上必要な教育及び訓練、防災思想の普及等に努めなければならない。
- 3 地震防災対策強化地域における地震対策緊急整備事業に係る国の財政上の特別 措置に関する法律(昭和55年5月28日法律第63号)

(地震対策緊急整備事業計画)

- 第二条 大規模地震対策特別措置法(昭和五十三年法律第七十三号)第三条第一項の規定による地震防災対策強化地域の指定があつたときは、関係都道府県知事は、当該地震防災対策強化地域について、地震防災上緊急に整備すべき施設等の整備に関する計画(以下「地震対策緊急整備事業計画」という。)を作成することができる。この場合においては、あらかじめ、内閣総理大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- $2 \sim 4$ (略)
- 第三条 地震対策緊急整備事業計画は、次に掲げる施設等(第一号から第四号まで及び第七号 から第十一号までに掲げる施設等にあつては、当該施設等に関する主務大臣の定める基準に 適合するものに限る。)の整備に関する事項について定めるものとする。
 - 一 避難地
 - 二 避難路
 - 三 消防用施設
 - 四 緊急輸送を確保するため必要な道路、港湾施設(港湾法 (昭和二十五年法律第二百十八号)第二条第五項第三号 の係留施設及び同項第四号 の臨港交通施設に限る。)又は漁港施設(漁港法 (昭和二十五年法律第百三十七号)第三条第一号 イの外郭施設及び同号ロの係留施設に限る。)
 - 五 大規模地震対策特別措置法第二条第十四号 に規定する地震防災応急対策を実施するため必要な通信施設
 - 六 石油コンビナート等災害防止法 (昭和五十年法律第八十四号) 第二条第二号 に規定する石油コンビナート等特別防災区域に係る緩衝地帯として設置する緑地、広場その他の公 共空地
 - 七 医療法 (昭和二十三年法律第二百五号) 第三十一条 に規定する公的医療機関のうち、 地震防災上改築を要するもの
 - 八 社会福祉施設のうち、地震防災上改築又は補強を要するもの
 - 九 公立の小学校若しくは中学校又は中等教育学校の前期課程のうち、地震防災上改築又は 補強を要するもの
 - 十 津波により生ずる被害の発生を防止し、又は軽減することにより円滑な避難を確保する

ため必要な海岸法 (昭和三十一年法律第百一号) 第二条第一項 に規定する海岸保全施設 又は河川法 (昭和三十九年法律第百六十七号) 第三条第二項 に規定する河川管理施設

十一 砂防法 (明治三十年法律第二十九号) 第一条 に規定する砂防設備、森林法 (昭和二十六年法律第二百四十九号) 第四十一条 に規定する保安施設事業に係る保安施設、地すべり等防止法 (昭和三十三年法律第三十号) 第二条第三項 に規定する地すべり防止施設、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和四十四年法律第五十七号) 第二条第二項 に規定する急傾斜地崩壊防止施設又は土地改良法 (昭和二十四年法律第百九十五号) 第二条第二項第一号 に規定する農業用用排水施設であるため池で、避難路、緊急輸送を確保するため必要な道路又は人家の地震防災上必要なもの

4 地震防災対策特別措置法(平成7年法律第111号)

(地震防災緊急事業五箇年計画の作成等)

第二条 都道府県知事は、人口及び産業の集積等の社会的条件、地勢等の自然的条件等を総合的に勘案して、著しい地震災害が生ずるおそれがあると認められる地区について、災害対策基本法第四十条に規定する都道府県地域防災計画に定められた事項のうち、地震防災上緊急に整備すべき施設等に関するものについて平成八年度以降の年度を初年度とする五箇年間の計画(以下「地震防災緊急事業五箇年計画」という。)を作成することができる。

$2 \sim 4$ (略)

(地震防災緊急事業五箇年計画の内容)

- 第三条 地震防災緊急事業五箇年計画は、次に掲げる施設等の整備等であって、当該施設等に 関する主務大臣の定める基準に適合するものに関する事項について定めるものとする。
 - 一 避難地
 - 二 避難路
 - 三 消防用施設
 - 四 消防活動が困難である区域の解消に資する道路
 - 五 緊急輸送を確保するため必要な道路、交通管制施設、ヘリポート、港湾施設(港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)第二条第五項第二号の外郭施設、同項第三号の係留施設及び同項第四号の臨港交通施設に限る。)又は漁港施設(漁港漁場整備法(昭和二十五年法律第百三十七号)第三条第一号イの外郭施設、同号ロの係留施設及び同条第二号イの輸送施設に限る。)
 - 六 共同溝、電線共同溝等の電線、水管等の公益物件を収容するための施設
 - 七 医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第三十一条に規定する公的医療機関その他政令で定める医療機関のうち、地震防災上改築又は補強を要するもの
 - 八 社会福祉施設のうち、地震防災上改築又は補強を要するもの
 - 八の二 公立の幼稚園のうち、地震防災上改築又は補強を要するもの
 - 九 公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校又は中等教育学校の前期課程のうち、地震 防災上改築又は補強を要するもの
 - 十 公立の特別支援学校のうち、地震防災上改築又は補強を要するもの
 - 十一 第七号から前号までに掲げるもののほか、不特定かつ多数の者が利用する公的建造物 のうち、地震防災上補強を要するもの
 - 十二 津波により生ずる被害の発生を防止し、又は軽減することにより円滑な避難を確保するため必要な海岸法(昭和三十一年法律第百一号)第二条第一項に規定する海岸保全施設又は河川法(昭和三十九年法律第百六十七号)第三条第二項に規定する河川管理施設
 - 十三 砂防法(明治三十年法律第二十九号)第一条に規定する砂防設備、森林法(昭和二十六年法律第二百四十九号)第四十一条に規定する保安施設事業に係る保安施設、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第二条第三項に規定する地すべり防止施設、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法律第五十七号)第二条第二項に規定する急傾斜地崩壊防止施設又は土地改良法(昭和二十四年法律第百九十五号)第二条第二項第一号に規定する農業用用排水施設であるため池で、家屋の密集している地域の地震防災上必要なもの
 - 十四 地震災害が発生した時(以下「地震災害時」という。)において災害応急対策の拠点と して機能する地域防災拠点施設
 - 十五 地震災害時において迅速かつ的確な被害状況の把握及び住民に対する災害情報の伝達を行うために必要な防災行政無線設備その他の施設又は設備
 - 十六 地震災害時における飲料水、電源等の確保等により被災者の安全を確保するために必要な井戸、貯水槽、水泳プール、自家発電設備その他の施設又は設備
 - 十七 地震災害時において必要となる非常用食糧、救助用資機材等の物資の備蓄倉庫

- 十八 負傷者を一時的に収容及び保護するための救護設備等地震災害時における応急的な 措置に必要な設備又は資機材
- 十九 老朽住宅密集市街地に係る地震防災対策
- 2 3 (略)

5 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(平成 14 年法律 第 92 号)

(南海トラフ地震防災対策推進地域の指定等)

第三条 内閣総理大臣は、南海トラフ地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれが あるため、地震防災対策を推進する必要がある地域を、南海トラフ地震防災対策推進地域(以 下「推進地域」という。)として指定するものとする。

$2 \sim 6$ (略)

(基本計画)

- 第四条 中央防災会議は、前条第一項の規定による推進地域の指定があったときは、南海トラフ地震防災対策推進基本計画(以下「基本計画」という。)を作成し、及びその実施を推進しなければならない。
- 2 基本計画は、南海トラフ地震に係る地震防災対策の円滑かつ迅速な推進の意義に関する事項、国の南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する基本的方針及び基本的な施策に関する事項、南海トラフ地震が発生した場合の災害応急対策の実施に関する基本的方針、南海トラフ地震防災対策推進計画(災害対策基本法第二条第九号に規定する防災業務計画、同条第十号に規定する地域防災計画又は石油コンビナート等災害防止法(昭和五十年法律第八十四号)第三十一条第一項に規定する石油コンビナート等防災計画のうち、次条第一項各号に掲げる事項について定めた部分をいい、以下「推進計画」という。)及び南海トラフ地震防災対策計画(第七条第一項又は第二項に規定する者が南海トラフ地震に伴い発生する津波からの円滑な避難の確保に関し作成する計画をいい、以下「対策計画」という。)の基本となるべき事項その他推進地域における地震防災対策の推進に関する重要事項について定めるものとする。
- 3 前項の国の南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する基本的な施策に関する事項については、原則として、当該施策の具体的な目標及びその達成の期間を定めるものとする。

$4 \sim 6$ (略)

(推進計画)

- 第五条 第三条第一項の規定による推進地域の指定があったときは、災害対策基本法第二条第三号に規定する指定行政機関(以下「指定行政機関」という。)の長(指定行政機関が内閣府設置法(平成十一年法律第八十九号)第四十九条第一項若しくは第二項若しくは国家行政組織法(昭和二十三年法律第百二十号)第三条第二項の委員会又は災害対策基本法第二条第三号ロに掲げる機関若しくは同号ニに掲げる機関のうち合議制のものである場合にあっては当該指定行政機関をいい、指定行政機関の長から事務の委任があった場合にあっては当該事務については当該委任を受けた同条第四号に規定する指定地方行政機関(以下「指定地方行政機関」という。)の長をいう。)及び同条第五号に規定する指定公共機関(以下「指定公共機関」という。)(指定公共機関から委任された業務については、当該委任を受けた同条第六号に規定する指定地方公共機関(以下「指定地方公共機関」という。))は同条第九号に規定する防災業務計画において、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 避難施設その他の避難場所、避難路その他の避難経路、避難誘導及び救助活動のための 拠点施設その他の消防用施設その他南海トラフ地震に関し地震防災上緊急に整備すべき 施設等で政令で定めるものの整備に関する事項
 - 二 南海トラフ地震に伴い発生する津波からの防護、円滑な避難の確保及び迅速な救助に関する事項
 - 三 南海トラフ地震に係る防災訓練に関する事項
 - 四 関係指定行政機関、関係指定地方行政機関、関係地方公共団体、関係指定公共機関、関係指定地方公共機関その他の関係者との連携協力の確保に関する事項
 - 五 前各号に掲げるもののほか、南海トラフ地震に係る地震防災上重要な対策に関する事項 で政令で定めるもの

6 首都直下地震対策特別措置法 (平成 25 年法律第 88 号)

(首都直下地震緊急対策区域の指定等)

第三条 内閣総理大臣は、首都直下地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあるため、緊急に地震防災対策を推進する必要がある区域を、首都直下地震緊急対策区域(以下「緊急対策区域」という。)として指定するものとする。

 $2 \sim 5$ (略)

- 第四条 政府は、前条第一項の規定による緊急対策区域の指定があったときは、首都直下地震 に係る地震防災上緊急に講ずべき対策(以下「緊急対策」という。)の推進に関する基本的な 計画(以下「緊急対策推進基本計画」という。)を定めなければならない。
- 2 緊急対策推進基本計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 緊急対策区域における緊急対策の円滑かつ迅速な推進の意義に関する事項
 - 二 緊急対策区域における緊急対策の円滑かつ迅速な推進のために政府が着実に実施すべき地方公共団体に対する支援その他の施策に関する基本的な方針
 - 三 首都直下地震が発生した場合における首都中枢機能の維持に関し次に掲げる事項
 - イ 首都中枢機能の維持を図るための施策に関する基本的な事項
 - ロ 首都中枢機能の全部又は一部を維持することが困難となった場合における当該首都 中枢機能の一時的な代替に関する基本的な事項
 - ハ 緊急輸送を確保する等のために必要な港湾、空港等の機能の維持に係る施策に関する基本的な事項
 - ニ イからハまでに掲げるもののほか、首都中枢機能の維持に関し必要な事項
 - 四 第七条第一項に規定する首都中枢機能維持基盤整備等地区の指定及び第八条第一項に 規定する基盤整備等計画の同条第十項の認定に関する基本的な事項
 - 五 第二十一条第一項に規定する地方緊急対策実施計画の基本となるべき事項
 - 六 第二十四条第一項に規定する特定緊急対策事業推進計画の同条第八項の認定に関する 基本的な事項
 - 七 緊急対策区域における緊急対策の円滑かつ迅速な推進に関し政府が講ずべき措置についての計画
 - 八 前各号に掲げるもののほか、緊急対策区域における緊急対策の円滑かつ迅速な推進に 関し必要な事項

$3 \sim 6$ (略)

(行政中枢機能の維持に係る緊急対策実施計画)

- 第五条 政府は、緊急対策推進基本計画を基本として、首都直下地震が発生した場合における 国の行政に関する機能のうち中枢的なもの(以下この条において「行政中枢機能」という。) の維持に係る緊急対策の実施に関する計画(以下この条において「緊急対策実施計画」とい う。)を定めなければならない。
- 2 緊急対策実施計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 政府全体の見地からの政府の業務の継続に関する事項
 - 二 業務の継続に必要な職員の確保、非常用食糧、救助用資機材等の物資の備蓄その他の首 都直下地震が発生した場合における円滑かつ迅速な業務の継続に係る体制の整備に関す る事項を内容とする各行政機関における業務の継続に係る計画の作成に関する事項
 - 三 行政中枢機能の全部又は一部を維持することが困難となった場合における当該行政中 枢機能の一時的な代替に関する事項
 - 四 前三号に掲げるもののほか、行政中枢機能の維持に関し必要な事項
- 3 (略)

7 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置 法(平成16年法律第27号)

(日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域の指定等)

第三条 内閣総理大臣は、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあるため、地震防災対策を推進する必要がある地域を、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域(以下「推進地域」という。)として指定するものとする。

 $2 \sim 5$ (略)

(基本計画)

第五条 中央防災会議は、第三条第一項の規定による推進地域の指定があったときは、日本海

- 溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画(以下「基本計画」という。)を作成し、 及びその実施を推進しなければならない。
- 2 基本計画は、国の日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する 基本的方針、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進計画(災害対策基本法(昭和 三十六年法律第二百二十三号)第二条第九号に規定する防災業務計画、同条第十号に規定す る地域防災計画又は石油コンビナート等災害防止法(昭和五十年法律第八十四号)第三十一 条第一項に規定する石油コンビナート等防災計画のうち、次条第一項各号に掲げる事項について定めた部分をいい、以下「推進計画」という。)及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震 防災対策計画(第七条第一項又は第二項に規定する者が日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震 に伴い発生する津波からの円滑な避難の確保に関し作成する計画をいい、以下「対策計画」 という。)の基本となるべき事項その他推進地域における地震防災対策の推進に関する重要 事項について定めるものとする。

3 (略)

(推進計画)

- 第六条 第三条第一項の規定による推進地域の指定があったときは、災害対策基本法第二条第三号に規定する指定行政機関の長(指定行政機関が内閣府設置法(平成十一年法律第八十九号)第四十九条第一項若しくは第二項若しくは国家行政組織法(昭和二十三年法律第百二十号)第三条第二項の委員会又は災害対策基本法第二条第三号ロに掲げる機関若しくは同号に掲げる機関のうち合議制のものである場合にあっては当該指定行政機関をいい、指定行政機関の長から事務の委任があった場合にあっては当該事務については当該委任を受けた同条第四号に規定する指定地方行政機関の長をいう。)及び同条第五号に規定する指定公共機関(指定公共機関から委任された業務については、当該委任を受けた同条第六号に規定する指定地方公共機関)は同条第九号に規定する防災業務計画において、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 避難地、避難路、消防用施設その他の日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に関し地震防 災上緊急に整備すべき施設等で政令で定めるものの整備に関する事項
 - 二 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に伴い発生する津波からの防護及び円滑な避難の確保に関する事項、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る防災訓練に関する事項その他日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災上重要な対策に関する事項で政令で定めるもの

2 • 3 (略)

(対策計画)

- 第七条 推進地域内において次に掲げる施設又は事業で政令で定めるものを管理し、又は運営することとなる者(前条第一項に規定する者を除き、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に伴い発生する津波に係る地震防災対策を講ずべき者として基本計画で定める者に限る。)は、あらかじめ、当該施設又は事業ごとに、対策計画を作成しなければならない。
 - 一 病院、劇場、百貨店、旅館その他不特定かつ多数の者が出入りする施設
 - 二 石油類、火薬類、高圧ガスその他政令で定めるものの製造、貯蔵、処理又は取扱いを行 う施設
 - 三 鉄道事業その他一般旅客運送に関する事業
 - 四 前三号に掲げるもののほか、地震防災上の措置を講ずる必要があると認められる重要な 施設又は事業
- 2 第三条第一項の規定による推進地域の指定の際、当該推進地域内において前項の政令で定める施設又は事業を現に管理し、又は運営している者(前条第一項に規定する者を除き、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に伴い発生する津波に係る地震防災対策を講ずべき者として基本計画で定める者に限る。)は、当該指定があった日から六月以内に、対策計画を作成しなければならない。
- 3 (略)
- 4 対策計画は、当該施設又は事業についての日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に伴い発生する津波からの円滑な避難の確保に関する事項その他政令で定める事項について定めるものとする。
- 5~8 (略)

8 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針 (以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項
 - 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項
 - 三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項
 - 四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
 - 五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項
- 3 (略)

(都道府県耐震改修促進計画)

- 第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震 改修の促進を図るための計画(以下「都道府県耐震改修促進計画」という。)を定めるものと する。
- 2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関 する事項
 - 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地 震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁 との連携に関する事項
 - 五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- $3 \sim 7$ (略)

(市町村耐震改修促進計画)

- 第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震 診断及び耐震改修の促進を図るための計画(以下「市町村耐震改修促進計画」という。)を定 めるよう努めるものとする。
- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
 - 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地 震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁 との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項 3~5 (略)

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

- 第七条 次に掲げる建築物(以下「要安全確認計画記載建築物」という。)の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。
 - 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同 号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
 - 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された 道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物(耐震不明建築物であるものに限る。) 同 号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
 - 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路 に接する通行障害既存耐震不適格建築物(耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げ る建築物であるものを除く。) 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載 された期限

9 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)

第三条 都市計画法第七条第一項の市街化区域内においては、都市計画に、密集市街地内の各 街区について防災街区としての整備を図るため、次に掲げる事項を明らかにした防災街区の 整備の方針(以下「防災街区整備方針」という。)を定めることができる。

- 一 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(以下「防災再開 発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要
- 二 防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物そ の他の工作物(以下「建築物等」という。)の整備に関する計画の概要
- 2 (略)

(建替計画の認定)

第四条 防災再開発促進地区の区域内において、建築物の建替えをしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の建替えに関する計画(以下この節において「建替計画」という。)を作成し、所管行政庁(建築主事を置く市町村の区域については市町村長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。以下同じ。)の認定を申請することができる。

2 · 3 (略)

- 4 建替計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 建築物の建替えをする土地の区域(第五号及び次条第一項第四号において「建替事業区域」という。)
 - 二 除却する建築物の建築面積、構造方法及び敷地面積並びに当該建築物の敷地の接する道 路の幅員
 - 三 新築する建築物の配置
 - 四 新築する建築物の建築面積、延べ面積、構造方法、建築設備、用途及び敷地面積
 - 五 建替事業区域内に確保する空地の配置及び規模
 - 六 建築物の建替えの事業の実施期間
 - 七 建築物の建替えの事業に関する資金計画
 - 八 その他国土交通省令で定める事項

(建替計画の認定基準)

- 第五条 所管行政庁は、建替計画の認定の申請があった場合において、当該申請に係る建替計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定をすることができる。
 - 一 除却する建築物の建築面積の合計に対する除却する建築物のうち延焼防止上支障がある木造の建築物で国土交通省令で定める基準に該当するものの建築面積の合計の割合が国土交通省令で定める数値以上であること。
 - 二 新築する建築物が耐火建築物又は準耐火建築物であること。
 - 三 新築する建築物の敷地面積がそれぞれ国土交通省令で定める規模以上であり、かつ、当該敷地面積の合計が国土交通省令で定める規模以上であること。
 - 四 建替事業区域内に延焼防止上又は避難上有効な空地で国土交通省令で定める基準に該当するものが確保されていること。
 - 五 建築物の建替えの事業の実施期間が当該建築物の建替えを迅速かつ確実に遂行するために適切なものであること。
 - 六 建築物の建替えの事業に関する資金計画が当該建築物の建替えを確実に遂行するため 適切なものであること。

 $2 \sim 5$ (略)

10 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)

(基本指針)

- 第三条 国土交通大臣は、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針(以下「基本指針」 という。)を定めなければならない。
- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 津波防災地域づくりの推進に関する基本的な事項
 - 二 第六条第一項の調査について指針となるべき事項
 - 三 第八条第一項に規定する津波浸水想定の設定について指針となるべき事項
 - 四 第十条第一項に規定する推進計画の作成について指針となるべき事項
 - 五 第五十三条第一項の津波災害警戒区域及び第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域 の指定について指針となるべき事項
- $3 \sim 5$ (略)

(推進計画)

第十条 市町村は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、単独で又は共同して、当該市町村の区域内について、津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画(以下「推

- 進計画」という。)を作成することができる。
- 2 推進計画においては、推進計画の区域(以下「推進計画区域」という。)を定めるものとする。
- 3 前項に規定するもののほか、推進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるもの とする。
 - 一 津波防災地域づくりの総合的な推進に関する基本的な方針
 - 二 津波浸水想定に定める浸水の区域(第五十条第一項において「浸水想定区域」という。) における土地の利用及び警戒避難体制の整備に関する事項
 - 三 津波防災地域づくりの推進のために行う事業又は事務に関する事項であって、次に掲げ るもの
 - イ 海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設並びに保安施設事業に係る施設 の整備に関する事項
 - ロ 津波防護施設の整備に関する事項
 - ハ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業、土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第二条第一項に規定する土地区画整理事業(以下「土地区画整理事業」という。)、都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第二条第一号に規定する市街地再開発事業その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項
 - ニ 避難路、避難施設、公園、緑地、地域防災拠点施設その他の津波の発生時における円滑な避難の確保のための施設の整備及び管理に関する事項
 - ホ 防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律(昭和四十七年法律第百三十二号。第十六条において「集団移転促進法」という。)第二条第二項に規定する集団移転促進事業(第十六条において「集団移転促進事業」という。)に関する事項
 - へ 国土調査法(昭和二十六年法律第百八十号)第二条第五項に規定する地籍調査(第九 十五条において「地籍調査」という。)の実施に関する事項
 - ト 津波防災地域づくりの推進のために行う事業に係る民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用の促進に関する事項

$4 \sim 12$ (略)

(津波災害警戒区域)

第五十三条 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者(以下「住民等」という。)の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域(以下「警戒区域」という。)として指定することができる。

$2 \sim 6$ (略)

(市町村地域防災計画に定めるべき事項等)

- 第五十四条 市町村防災会議(災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第十六条 第一項の市町村防災会議をいい、これを設置しない市町村にあっては、当該市町村の長とす る。以下同じ。)は、前条第一項の規定による警戒区域の指定があったときは、市町村地域防 災計画(同法第四十二条第一項の市町村地域防災計画をいう。以下同じ。)において、当該警 戒区域ごとに、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一人的災害を生ずるおそれがある津波に関する情報の収集及び伝達並びに予報又は警報 の発令及び伝達に関する事項
 - 二 避難施設その他の避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項
 - 三 災害対策基本法第四十八条第一項の防災訓練として市町村長が行う津波に係る避難訓練 練(第七十条において「津波避難訓練」という。)の実施に関する事項
 - 四 警戒区域内に、地下街等(地下街その他地下に設けられた不特定かつ多数の者が利用する施設をいう。第七十一条第一項第一号において同じ。)又は社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設であって、当該施設の利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難を確保する必要があると認められるものがある場合にあっては、これらの施設の名称及び所在地
 - 五 前各号に掲げるもののほか、警戒区域における津波による人的災害を防止するために必要な警戒避難体制に関する事項
- 2 市町村防災会議は、前項の規定により市町村地域防災計画において同項第四号に掲げる事項を定めるときは、当該市町村地域防災計画において、同号に規定する施設の利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保が図られるよう、同項第一号に掲げる事項のうち人的災害を生ずるおそれがある津波に関する情報、予報及び警報の伝達に関する事項を定めるものとする。

(津波災害特別警戒区域)

第七十二条 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域の うち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著し い危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為(都市計画法第四 条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項及び第八十条において同じ。)及び一定の 建築物(居室(建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有するものに 限る。以下同じ。)の建築(同条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。)又は用途の変 更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)と して指定することができる

$2 \sim 11$ (略)

(特定開発行為の制限)

- 第七十三条 特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該 開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物(以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの(以下「特定開発行為」という。)をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市(第三項及び第九十四条において「指定都市」という。)又は同法第二百五十二条の二十二第一項に規定する中核市(第三項において「中核市」という。)の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。
- 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、次に掲げる用途以外の用途でないものをいう。 一 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、 学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)
 - 二 前号に掲げるもののほか、津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして特別警戒区域内の区域であって市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途
- 3 市町村(指定都市及び中核市を除く。)は、前項第二号の条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 4 第一項の規定は、次に掲げる行為については、適用しない。
 - 一 特定開発行為をする土地の区域(以下「開発区域」という。)が特別警戒区域の内外にわたる場合における、特別警戒区域外においてのみ第一項の制限用途の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
 - 二 開発区域が第二項第二号の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ第一項の制限用途(同号の条例で定める用途に限る。)の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
 - 三 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為

11 活動火山対策特別措置法(昭和48年法律第61号)

- 第二条 内閣総理大臣は、火山の爆発その他の火山現象により著しい被害を受け、又は受ける おそれがあると認められる地域等について、活動火山対策(火山の爆発その他の火山現象に より生ずる被害を防除し、又は軽減するための対策をいう。以下同じ。)の総合的な推進に関 する基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めなければならない。
- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 活動火山対策の推進に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項の規定による火山災害警戒地域の指定、第十三条第一項の規定による避難施 設緊急整備地域の指定及び第二十三条第一項の規定による降灰防除地域の指定について 指針となるべき事項
 - 三 第十四条第一項の規定による避難施設緊急整備計画の作成並びに第十九条第一項から 第三項までの規定による防災営農施設整備計画、防災林業経営施設整備計画及び防災漁業 経営施設整備計画の作成について指針となるべき事項
 - 四 前三号に掲げるもののほか、活動火山対策の推進に関し必要な事項
- $3 \sim 5$ (略)

(火山災害警戒地域)

第三条 内閣総理大臣は、基本指針に基づき、かつ、火山の爆発の蓋然性を勘案して、火山が 爆発した場合には住民等の生命又は身体に被害が生ずるおそれがあると認められる地域で、 当該地域における火山の爆発による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備す べき地域を、火山災害警戒地域(以下「警戒地域」という。)として指定することができる。

 $2 \sim 5$ (略)

(市町村地域防災計画に定めるべき事項等)

- 第六条 市町村防災会議は、第三条第一項の規定による警戒地域の指定があつたときは、市町村地域防災計画(災害対策基本法第四十二条第一項の市町村地域防災計画をいう。以下同じ。)において、当該警戒地域ごとに、次に掲げる事項について定めなければならない。
 - 一 前条第一項第一号に掲げる事項
 - 二 警戒地域内の住民等がとるべき立退きの準備その他の避難のための措置について市町 村長が行う通報及び警告に関する事項
 - 三 避難施設その他の避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項
 - 四 災害対策基本法第四十八条第一項の防災訓練として市町村長が行う火山現象に係る避 難訓練の実施に関する事項
 - 五 警戒地域内に次に掲げる施設(火山現象の発生時における当該施設を利用している者の 円滑かつ迅速な避難を確保する必要があると認められるものに限る。)がある場合にあつ ては、これらの施設の名称及び所在地
 - イ 索道の停留場、宿泊施設その他の不特定かつ多数の者が利用する施設で政令で定める もの
 - ロ 社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する 施設で政令で定めるもの
 - 六 救助に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、警戒地域における火山の爆発による人的災害を防止するために必要な警戒避難体制に関する事項
- 2 市町村防災会議は、前項の規定により市町村地域防災計画において同項第五号に掲げる事項を定めるときは、当該市町村地域防災計画において、火山現象の発生時における同号の施設を利用している者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、同項第一号に掲げる事項として同項第五号の施設の所有者又は管理者への火山現象の発生及び推移に関する情報、予報及び警報の伝達に関する事項を定めなければならない。
- 3 (略)

(住民等に対する周知のための措置)

第七条 警戒地域をその区域に含む市町村の長は、市町村地域防災計画に基づき、内閣府令で 定めるところにより、火山現象の発生及び推移に関する情報の伝達方法、避難施設その他の 避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項その他警戒地域における円滑な警戒避 難を確保する上で必要な事項を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物の 配布その他の必要な措置を講じなければならない。

12 河川法(昭和39年法律第167号)

(河川区域)

- 第六条 この法律において「河川区域」とは、次の各号に掲げる区域をいう。
 - 一 河川の流水が継続して存する土地及び地形、草木の生茂の状況その他その状況が河川の 流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地(河岸の土地を含み、洪水その 他異常な天然現象により一時的に当該状況を呈している土地を除く。)の区域
 - 二 河川管理施設の敷地である土地の区域
 - 三 堤外の土地(政令で定めるこれに類する土地及び政令で定める遊水地を含む。第三項において同じ。)の区域のうち、第一号に掲げる区域と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者が指定した区域
- $2 \sim 6$ (略)

(土地の占用の許可)

第二十四条 河川区域内の土地 (河川管理者以外の者がその権原に基づき管理する土地を除く。以下次条において同じ。)を占用しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。

(土石等の採取の許可)

第二十五条 河川区域内の土地において土石(砂を含む。以下同じ。)を採取しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。河川区域内の土地において土石以外の河川の産出物で政令で指定したものを採取しようとする者も、同様とする。

(工作物の新築等の許可)

第二十六条 河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、 国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。河川の河 口附近の海面において河川の流水を貯留し、又は停滞させるための工作物を新築し、改築し、 又は除却しようとする者も、同様とする。

 $2 \sim 5$ (略)

(土地の掘削等の許可)

第二十七条 河川区域内の土地において土地の掘削、盛土若しくは切土その他土地の形状を変更する行為(前条第一項の許可に係る行為のためにするものを除く。)又は竹木の栽植若しくは伐採をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。ただし、政令で定める軽易な行為については、この限りでない。

 $2 \sim 6$ (略)

(河川保全区域)

第五十四条 河川管理者は、河岸又は河川管理施設(樹林帯を除く。第三項において同じ。)を保全するため必要があると認めるときは、河川区域(第五十八条の二第一項の規定により指定したものを除く。第三項において同じ。)に隣接する一定の区域を河川保全区域として指定することができる。

$2 \sim 4$ (略)

(河川保全区域における行為の制限)

- 第五十五条 河川保全区域内において、次の各号の一に掲げる行為をしようとする者は、国土 交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。ただし、政令 で定める行為については、この限りでない。
 - 一 土地の掘さく、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為
 - 二 工作物の新築又は改築
- 2 (略)

13 砂防法 (明治 30 年法律第 29 号)

- 第二条 砂防設備ヲ要スル土地又ハ此ノ法律ニ依リ治水上砂防ノ為一定ノ行為ヲ禁止若ハ制限スヘキ土地ハ国土交通大臣之ヲ指定ス
- 第四条 第二条ニ依リ国土交通大臣ノ指定シタル土地ニ於テハ都道府県知事ハ治水上砂防ノ 為一定ノ行為ヲ禁止若ハ制限スルコトヲ得
- 2 前項ノ禁止若ハ制限ニシテ他ノ都道府県ノ利益ヲ保全スル為必要ナルカ又ハ其ノ利害関係一ノ都道府県ニ止マラサルトキハ国土交通大臣ハ前項ノ職権ヲ施行スルコトヲ得

14 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)

(地域森林計画)

- 第五条 都道府県知事は、全国森林計画に即して、森林計画区別に、その森林計画区に係る民有林(その自然的経済的社会的諸条件及びその周辺の地域における土地の利用の動向からみて、森林として利用することが相当でないと認められる民有林を除く。)につき、五年ごとに、その計画をたてる年の翌年四月一日以降十年を一期とする地域森林計画をたてなければならない。
- 2 地域森林計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 その対象とする森林の区域
 - 二 森林の有する機能別の森林の整備及び保全の目標その他森林の整備及び保全に関する 基本的な事項
 - 三 伐採立木材積その他森林の立木竹の伐採に関する事項(間伐に関する事項を除く。)
 - 四 造林面積その他造林に関する事項
 - 五 間伐立木材積その他間伐及び保育に関する事項
 - 六 公益的機能別施業森林の区域(以下「公益的機能別施業森林区域」という。)の基準その 他公益的機能別施業森林の整備に関する事項
 - 七 林道の開設及び改良に関する計画、搬出方法を特定する必要のある森林の所在及びその 搬出方法その他林産物の搬出に関する事項
 - 八 委託を受けて行う森林の施業又は経営の実施、森林施業の共同化その他森林施業の合理 化に関する事項
 - 九 鳥獣害を防止するための措置を実施すべき森林の区域(以下「鳥獣害防止森林区域」という。) の基準その他の鳥獣害の防止に関する事項
 - 十 森林病害虫の駆除及び予防その他の森林の保護に関する事項(前号に掲げる事項を除 く。)
 - 十一 樹根及び表土の保全その他森林の土地の保全に関する事項

十二 保安林の整備、第四十一条の保安施設事業に関する計画その他保安施設に関する事項 3~5 (略)

(開発行為の許可)

- 第十条の二 地域森林計画の対象となつている民有林(第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林並びに第四十一条の規定により指定された保安施設地区の区域内及び海岸法(昭和三十一年法律第百一号)第三条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。)において開発行為(土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。)をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 第十条の八 森林所有者等は、地域森林計画の対象となつている民有林(第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林及び第四十一条の規定により指定された保安施設地区の区域内の森林を除く。)の立木を伐採するには、農林水産省令で定めるところにより、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければならない。
 - 一 国又は地方公共団体が行なう場合
 - 二 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行なう場合
 - 三 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの施行として行なう場合
- 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、これを許可しなければならない。
 - 一 当該開発行為をする森林の現に有する土地に関する災害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域において土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあること。
 - 一の二 当該開発行為をする森林の現に有する水害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水害を発生させるおそれがあること。
 - 二 当該開発行為をする森林の現に有する水源のかん養の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがあること。
 - 三 当該開発行為をする森林の現に有する環境の保全の機能からみて、当該開発行為により 当該森林の周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがあること。

$3 \sim 6$ (略)

(森林の土地の所有者となつた旨の届出等)

- 第十条の七の二 地域森林計画の対象となつている民有林について、新たに当該森林の土地の 所有者となつた者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なけ ればならない。ただし、国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第二十三条第一項 の規定による届出をしたときは、この限りでない。
- 2 市町村の長は、前項本文の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る民有林が第二十五条若しくは第二十五条の二の規定により指定された保安林又は第四十一条の規定により指定された保安施設地区の区域内の森林であるときは、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事に当該届出の内容を通知しなければならない。

15 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)

(地すべり防止区域の指定)

第三条 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府 県知事の意見をきいて、地すべり区域(地すべりしている区域又は地すべりするおそれのき わめて大きい区域をいう。以下同じ。)及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべ りを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの (以下これらを「地すべり地域」と総称する。)であつて、公共の利害に密接な関連を有する ものを地すべり防止区域として指定することができる。

$2 \sim 4$ (略)

(行為の制限)

- 第十八条 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、 都道府県知事の許可を受けなければならない。
 - 一 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為(政令で定める軽微な行為を除く。)

- 二 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為(政令で定める軽微な行為を除く。)
- 三 のり切又は切土で政令で定めるもの
- 四 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの (以下「他の施設等」という。) の新築又は改良
- 五 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しく は誘発する行為で政令で定めるもの
- 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。
- 3 都道府県知事は、第一項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附することができる。

16 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年7月1日法律第57号)

(目的)

第一条 この法律は、急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の 崩壊を防止するために必要な措置を講じ、もつて民生の安定と国土の保全とに資することを 目的とする。

(定義)

- 第二条 この法律において「急傾斜地」とは、傾斜度が三十度以上である土地をいう。
- 2 この法律において「急傾斜地崩壊防止施設」とは、次条第一項の規定により指定される急傾斜地崩壊危険区域内にある擁壁、排水施設その他の急傾斜地の崩壊を防止するための施設をいう。
- 3 この法律において「急傾斜地崩壊防止工事」とは、急傾斜地崩壊防止施設の設置又は改造 その他次条第一項の規定により指定される急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩 壊を防止するための工事をいう。

(急傾斜地崩壊危険区域の指定)

第三条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係 市町村長(特別区の長を含む。以下同じ。)の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地 で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに 隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないように するため、第七条第一項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区 域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

$2 \sim 4$ (略)

(行為の制限)

- 第七条 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行なう 行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその 他の行為については、この限りでない。
 - 一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
 - 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
 - 三 のり切、切土、掘さく又は盛土
 - 四 立木竹の伐採
 - 五 木竹の滑下又は地引による搬出
 - 六 十石の採取又は集積
 - 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの
- 2 都道府県知事は、前項の許可に、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な条件を附することができる。
- 3 急傾斜地崩壊危険区域の指定の際当該急傾斜地崩壊危険区域内においてすでに第一項各号に掲げる行為(非常災害のために必要な応急措置として行なう行為及び同項ただし書に規定する政令で定めるその他の行為を除く。)に着手している者は、その指定の日から起算して十四日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 国又は地方公共団体が第一項の許可を受けなければならない行為(以下「制限行為」という。)をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議することをもつて足りる。

(土地の保全等)

- 第九条 急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、その土地の維持管理 については、当該急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊が生じないように努めな ければならない。
- 2 急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者は、 当該急傾斜地の崩壊による被害を除却し、又は軽減するために必要な措置を講ずるように努 めなければならない。
- 3 都道府県知事は、急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊による災害を防止する ために必要があると認める場合においては、当該急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、 管理者又は占有者、その土地内において制限行為を行つた者、当該急傾斜地の崩壊により被 害を受けるおそれのある者等に対し、急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の必要な措置をと ることを勧告することができる。

(都道府県の施行する急傾斜地崩壊防止工事)

- 第十二条 都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地の崩壊を防止 するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有者、管理者若しくは占有者又は当 該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者が施行することが困難又は不適当と 認められるものを施行するものとする。
- 2 前項の規定は、砂防法(明治三十年法律第二十九号)第二条の規定により指定された土地、森林法(昭和二十六年法律第二百四十九号)第二十五条第一項若しくは第二十五条の二第一項若しくは第二項の規定により指定された保安林(同法第二十五条の二第一項後段又は第二項後段において準用する同法第二十五条第二項の規定により指定された保安林を除く。)若しくは同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の規定により指定された地すべり防止区域若しくは同法第四条第一項の規定により指定されたぼた山崩壊防止区域については、適用しない。
- 3 都道府県は、漁港漁場整備法(昭和二十五年法律第百三十七号)第二条に規定する漁港の区域(水域を除く。)内、港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)第三十七条第一項に規定する港湾隣接地域内又は海岸法(昭和三十一年法律第百一号)第三条第一項に規定する海岸保全区域内において第一項の規定による急傾斜地崩壊防止工事(以下「都道府県営工事」という。)を施行しようとするときは、あらかじめ、漁港管理者、港湾管理者又は海岸管理者に協議しなければならない。ただし、港湾法第三十七条第一項及び第三項又は海岸法第十条第二項の規定により港湾管理者又は海岸管理者に協議しなければならない場合においては、この限りでない。

17 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成 12 年 法律第 57 号)

(目的)

- 第一条 この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。(定義)
- 第二条 この法律において「土砂災害」とは、急傾斜地の崩壊(傾斜度が三十度以上である土地が崩壊する自然現象をいう。)、土石流(山腹が崩壊して生じた土石等又は渓流の土石等が水と一体となって流下する自然現象をいう。第二十七条第二項及び第二十八条第一項において同じ。)若しくは地滑り(土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象をいう。同項において同じ。)(以下「急傾斜地の崩壊等」と総称する。)又は河道閉塞による湛たん水(土石等が河道を閉塞したことによって水がたまる自然現象をいう。第七条第一項及び第二十八条第一項において同じ。)を発生原因として国民の生命又は身体に生ずる被害をいう。

(土砂災害防止対策基本指針)

- 第三条 国土交通大臣は、土砂災害の防止のための対策の推進に関する基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めなければならない。
- 2 基本指針においては、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 この法律に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に関する基本的な事項

- 二 次条第一項の基礎調査の実施について指針となるべき事項
- 三 第七条第一項の規定による土砂災害警戒区域の指定及び第九条第一項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定について指針となるべき事項
- 四 第九条第一項の土砂災害特別警戒区域内の建築物の移転その他この法律に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に関し指針となるべき事項
- 五 第二十七条第一項の規定による危険降雨量の設定並びに同項の規定による土砂災害警戒情報の通知及び周知のための必要な措置について指針となるべき事項
- 六 第二十八条第一項及び第二十九条第一項の緊急調査の実施並びに第三十一条第一項の 規定による土砂災害緊急情報の通知及び周知のための必要な措置について指針となるべき事項
- 3 国土交通大臣は、基本指針を定めようとするときは、あらかじめ、総務大臣及び農林水産 大臣に協議するとともに、社会資本整備審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本指針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 5 前二項の規定は、基本指針の変更について準用する。 (基礎調査)
- 第四条 都道府県は、基本指針に基づき、おおむね五年ごとに、第七条第一項の規定による土砂災害警戒区域の指定及び第九条第一項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定その他この法律に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査として、急傾斜地の崩壊等のおそれがある土地に関する地形、地質、降水等の状況及び土砂災害の発生のおそれがある土地の利用の状況その他の事項に関する調査(以下「基礎調査」という。)を行うものとする。
- 2 都道府県は、基礎調査の結果を、国土交通省令で定めるところにより、関係のある市町村 (特別区を含む。以下同じ。)の長に通知するとともに、公表しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、都道府県に対し、 基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

(土砂災害警戒区域)

- 第七条 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害(河道閉塞による湛水を発生原因とするものを除く。以下この章、次章及び第二十七条において同じ。)を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域(以下「警戒区域」という。)として指定することができる。
- $2 \sim 6$ (略)

(警戒避難体制の整備等)

- 第八条 市町村防災会議(災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第十六条第一項の市町村防災会議をいい、これを設置しない市町村にあっては、当該市町村の長とする。 次項において同じ。)は、前条第一項の規定による警戒区域の指定があったときは、市町村地域防災計画(同法第四十二条第一項の市町村地域防災計画をいう。以下同じ。)において、当該警戒区域ごとに、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 土砂災害に関する情報の収集及び伝達並びに予報又は警報の発令及び伝達に関する事 項
 - 二 避難施設その他の避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項
 - 三 災害対策基本法第四十八条第一項の防災訓練として市町村長が行う土砂災害に係る避 難訓練の実施に関する事項
 - 四 警戒区域内に、要配慮者利用施設(社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設をいう。以下同じ。)であって、急傾斜地の崩壊等が発生するおそれがある場合における当該要配慮者利用施設を利用している者の円滑かつ迅速な避難を確保する必要があると認められるものがある場合にあっては、当該要配慮者利用施設の名称及び所在地
 - 五 救助に関する事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、警戒区域における土砂災害を防止するために必要な警戒避 難体制に関する事項
- 2 市町村防災会議は、前項の規定により市町村地域防災計画において同項第四号に掲げる事項を定めるときは、当該市町村地域防災計画において、急傾斜地の崩壊等が発生するおそれがある場合における要配慮者利用施設を利用している者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、同項第一号に掲げる事項として土砂災害に関する情報、予報及び警報の伝達に関する事項を定めるものとする。
- 3 警戒区域をその区域に含む市町村の長は、市町村地域防災計画に基づき、国土交通省令で

定めるところにより、土砂災害に関する情報の伝達方法、急傾斜地の崩壊等が発生するおそれがある場合における避難施設その他の避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項その他警戒区域における円滑な警戒避難を確保する上で必要な事項を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならない。

(土砂災害特別警戒区域)

第九条 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

$2 \sim 9$ (略)

(特定開発行為の制限)

- 第十条 特別警戒区域内において、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第十二項に 規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築 物(当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築 が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの (以下「特定開発行為」という。)をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を 受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の 政令で定める行為については、この限りでない。
- 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅(自己の居住の用に供するものを除く。) 並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)以外の用途でないものをいう。

(特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造耐力に関する基準)

第二十四条 特別警戒区域における土砂災害の発生を防止するため、建築基準法第二十条第一項に基づく政令においては、居室を有する建築物の構造が当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとなるよう建築物の構造耐力に関する基準を定めるものとする。

(移転等の勧告)

- 第二十六条 都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には特別警戒区域内に存する 居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれが大 きいと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転そ の他土砂災害を防止し、又は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができ る。
- 2 都道府県知事は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令(平成 13 年政令第 84 号)

(土砂災害警戒区域の指定の基準)

- 第二条 法第七条第一項の政令で定める基準は、次の各号に掲げる土砂災害の発生原因となる 自然現象の区分に応じ、当該各号に定める土地の区域であることとする。
 - 一 急傾斜地の崩壊 次に掲げる土地の区域
 - イ 急傾斜地 (傾斜度が三十度以上である土地の区域であって、高さが五メートル以上の ものに限る。以下同じ。)
 - ロ 次に掲げる土地の区域のうちイの急傾斜地の上端と下端の右端の点を通る鉛直面と 左端の点を通る鉛直面で挟まれる土地の区域
 - (1) イの急傾斜地の上端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域であって、当該上端からの水平距離が十メートル以内のもの
 - (2) イの急傾斜地の下端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域であって、当該下端からの水平距離が当該急傾斜地の高さに相当する距離の二倍(当該距離の二倍が五十メートルを超える場合にあっては、五十メートル)以内のもの(急傾斜地の崩壊が発生した場合において、地形の状況により明らかに土石等が到達しないと認められる土地の区域を除く。)
 - 二 土石流 その流水が山麓における扇状の地形の地域に流入する地点より上流の部分の 勾配が急な河川(当該上流の流域面積が五平方キロメートル以下であるものに限る。第七

条第四号ハにおいて「渓流」という。)のうち当該地点より下流の部分及び当該下流の部分に隣接する一定の土地の区域であって、国土交通大臣が定める方法により計測した土地の勾配が二度以上のもの(土石流が発生した場合において、地形の状況により明らかに土石流が到達しないと認められる土地の区域を除く。)

- 三 地滑り 次に掲げる土地の区域
 - イ 地滑り区域(地滑りしている区域又は地滑りするおそれのある区域をいう。以下同 じ。)
 - ロ イの地滑り区域に隣接する一定の土地の区域であって、当該地滑り区域及び当該一定の土地の区域を投影した水平面上において、当該一定の土地の区域の投影が、当該地滑り区域の境界線の投影(以下この号において「境界線投影」という。)のうち当該境界線投影と地滑り方向(当該地滑り区域に係る地滑り地塊が滑る場合に当該水平面上において当該地滑り地塊の投影が移動する方向をいう。以下この号及び次条第三号ロにおいて同じ。)に平行な当該水平面上の二本の直線との接点を結ぶ部分で地滑り方向にあるもの(同号ロにおいて「特定境界線投影」という。)を、当該境界線投影に接する地滑り方向と直交する当該水平面上の二本の直線間の距離(当該距離が二百五十メートルを超える場合にあっては、二百五十メートル)だけ当該水平面上において地滑り方向に平行に移動したときにできる軌跡に一致する土地の区域(地滑りが発生した場合において、地形の状況により明らかに地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等が到達しないと認められる土地の区域を除く。)

18 豪雪地带対策特別措置法(昭和37年法律第73号)

(目的)

第一条 この法律は、積雪が特にはなはだしいため、産業の発展が停滞的で、かつ、住民の生活水準の向上が阻害されている地域について、雪害の防除その他産業等の基礎条件の改善に関する総合的な対策を樹立し、その実施を推進することにより、当該地域における産業の振興と民生の安定向上に寄与することを目的とする。

(豪雪地帯及び特別豪雪地帯の指定)

- 第二条 国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣は、前条に規定する地域について、積雪の 度その他の事情を勘案して政令で定める基準に従い、かつ、国土審議会の意見を聴いて、道 府県の区域の全部又は一部を豪雪地帯として指定する。
- 2 国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣は、前項の豪雪地帯のうち、積雪の度が特に高く、かつ、積雪により長期間自動車の交通が途絶する等により住民の生活に著しい支障を生ずる地域について、国土審議会の議決を経て国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣が定める基準に従つて、豪雪地帯として指定された道府県の区域の一部を特別豪雪地帯として指定する。
- 3 (略)

(道府県豪雪地帯対策基本計画)

- 第六条 地域の特性に応じた豪雪地帯対策を推進するため、豪雪地帯に係る道府県の知事は、 関係市町村長の意見を聴いて、道府県豪雪地帯対策基本計画(以下「道府県計画」という。) を定めることができる。
- 2 道府県計画には、道府県が豪雪地帯対策を推進するために必要な次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 交通及び通信の確保に関する事項
 - 二 農林業、商工業その他の産業の振興に関する事項
 - 三 生活環境施設の整備に関する事項
 - 四 国土保全施設の整備に関する事項
 - 五 雪害の防除等に関する調査研究及び降積雪に係る情報の収集等の体制の整備に関する 事項
 - 六 除排雪についての住民の協力体制の整備及び地域の特性を生かした地域間交流の促進 等に関する事項
- $3 \sim 8$ (略)

19 積雪寒冷特別地域における道路交通の確保に関する特別措置法(昭和 31 年法律 第 72 号)

(この法律の目的)

第一条 この法律は、積雪寒冷の度が特にはなはだしい地域における道路の交通を確保するため、当該地域内の道路につき、除雪、防雪及び凍雪害の防止について特別の措置を定め、もってこれらの地域における産業の振興と民生の安定に寄与することを目的とする。

(路線の指定)

- 第三条 国土交通大臣は、第一条の目的を達成するため、同条に規定する地域内において道路 の交通の確保が特に必要であると認められる道路を指定しなければならない。
- 2 前項の指定は、積雪又は寒冷の度、道路の重要性その他の事情を勘案して政令で定める基準に従って行うものとする。
- 3 (略)

(積雪寒冷特別地域道路交通確保五箇年計画)

- 第四条 国土交通大臣は、昭和四十八年度以降の毎五箇年を各一期として、当該期間中の前条 の規定により指定された道路に関する積雪寒冷特別地域道路交通確保五箇年計画(以下「道 路交通確保五箇年計画」という。)の案を作成して、閣議の決定を求めなければならない。
- 2 3 (略)
- 第五条 道路交通確保五箇年計画は、次に掲げる事項につき定めなければならない。
 - 一 除雪(除雪機械の整備を含む。次条において同じ。)に関する事項
 - 二 防雪に関する事項
 - 三 凍雪害の防止(流雪溝こうの整備を含む。以下同じ。)に関する事項

20 原子力災害対策特別措置法 (平成 11 年法律第 156 号)

(市町村長の警戒区域設定権等)

第二十七条の六 第二十七条第一項第一号に掲げる調査により、当該調査を実施した原子力災害事後対策実施区域において放射性物質による環境の汚染が著しいと認められた場合において、当該汚染による原子力災害が発生し、又は発生するおそれがあり、かつ、人の生命又は身体に対する危険を防止するため特に必要があると認めるときは、市町村長は、当該原子力災害事後対策実施区域内に警戒区域を設定し、原子力災害事後対策に従事する者以外の者に対して当該警戒区域への立入りを制限し、若しくは禁止し、又は当該警戒区域からの退去を命ずることができる。

2 · 3 (略)

1 急傾斜地崩壊危険区域

(1) 所要の補正適用例

例1. がけ地補正率の準用

がけ地補正率を準用している団体では、固定資産評価基準別表第3附表7「がけ地補正率表」における「がけ地地積」を「急傾斜地崩壊危険区域内の地積」と読み替えて適用している

例2. 面積区分数2、補正率の下限0.80の適用

区域地積/総地積	補正率
2分の1未満	0. 90
2分の1以上	0.80

例3. 面積区分数10、補正率の下限0.50の適用

区域地積/総地積	補正率
0.10以上0.20未満	0.95
0.20 以上 0.30 未満	0.90
0.30 以上 0.40 未満	0.85
0.40 以上 0.50 未満	0.80
0.50 以上 0.60 未満	0.75
0.60以上0.70未満	0.70
0.70 以上 0.80 未満	0.65
0.80 以上 0.90 未満	0.60
0.90 以上 0.95 未満	0. 55
0.95以上	0.50

例4. 計算式で補正率を求め、下限 0.70 を適用 補正率=1-(区域地積/総地積)×0.3

(2) がけ地補正率の下限よりも低い、小さな補正率を適用している理由

【A 市の補正理由等】(補正率: 0.2)

理由

「通常の用途に供することができない」ことも含み補正率を設定

● 連乗不可能な他の補正 がけ地補正、土砂災害特別警戒区域補正

【B市の補正理由等】(補正率:0.3)

● 理由

家屋の配置の自由度が低く、また、配置が可能だとしても法規制 があり、他の区域と比較して減価が生じると考えられるため。

連乗不可能な他の補正 宅地比準土地の比準割合及び高低差等の環境補正

(3) 一律の補正方法又は面積割合に応じた補正方法を採用した主な理由

一律の補正方法

- 他の市町村や不動産鑑定士 評価の均衡上,面積割合によ の意見等を比較・検討した結 | 果
- 区域指定は一部であっても、 利用制限の影響は画地全体 に及ぶため
- 区域指定された土地の地図 データと課税に用いている 地図が異なること等により、 正確な面積割合を算出する ことが困難であるため

面積割合に応じた補正方法

り減価率を適用するべきと 考えたため

(4) 他の補正率との連乗について

- 砂防指定地に重複している場合は連乗して評価するが、土地価格比 準表 [六次改訂] 別表第28 「崖地格差率表」を参考とし、下限値は0.55 とする。
- ・ 他の補正率との連乗は可とするが、下限値は宅地としての利用が困 難であると考える 0.3 としている。
- 急傾斜地崩壊危険区域 0.95、レッドゾーン 0.65 の補正率を設定。土 砂災害特別警戒区域と重複した場合、連乗せず 0.65 を適用する。

(5) 対策工事施工前後の取扱い

一部の市町村において、対策工事後は災害が生じる危険性が低減 されることから、対策工事後に補正率を弱めている又は補正しない こととしている市町村も存在した。

【工事後補正率を弱めている理由】

○工事前…対策工事等の費用がかかることによる減価+災害が生じる可能性に対する減価を考慮(0.80)

○工事後…平坦地と比較して物理的に通常の用に供することができない減価を考慮(0.90)

【工事後補正率を適用していない理由】

急傾斜地崩壊防止工事が有効かつ適切に施行されたことで、崩壊が 生じる可能性が減少したと考えられるため。

急傾斜地崩壊防止工事完了地区には急傾斜地区補正は適用しないが、土砂災害(特別)警戒区域に指定された場合は土砂災害指定区域補正を適用している。

(6) 傾斜地部分の取扱い

傾斜地部分について、取扱いを変えていない市町村が多かったものの、取扱いを変えている市町村では次のとおりであった。

【雑種地(山林比準)としている】

傾斜地部分を宅地部分と別の画地として認定する場合は、雑種地(山林比準)等で現況に応じて評価している。

(7) その他の取扱い

【用途地区ごとに補正率を変えている】

市場価値に対する用途地区の性質による影響の度合いを補正率に反映させるため用途地区ごとに補正率を変えている。

【急傾斜地崩壊危険区域に接する土地にも補正率を適用している】 補正率の減価要因として災害が生じる可能性も捉えており、区域に 直接接していることにより価格が低下すると判断したため、補正率を 適用している。

2 土砂災害特別警戒区域

(1) 所要の補正適用例

例1. 面積区分数3、補正率の下限0.70の適用

区域地積/総地積	補正率
0.30 未満	0.90
0.30以上0.60未満	0.80
0.60以上	0.70

例2. 面積区分数11、補正率の下限0.60の適用

区域地積/総地積	補正率
0.01以上0.10未満	0.98
0.10以上0.20未満	0.96
0.20以上0.30未満	0. 92
0.30以上0.40未満	0.88
0.40 以上 0.50 未満	0.84
0.50以上0.60未満	0.80
0.60以上0.70未満	0.76
0.70以上0.80未満	0.72
0.80以上0.90未満	0.68
0.90以上0.99未満	0.64
1.00	0.60

例3. 面積区分数10、補正率の下限0.45の適用

区域地積/総地積	補正率
0.10 未満	0. 95
0.10以上0.20未満	0.89
0.20以上0.30未満	0.84
0.30以上0.40未満	0. 78
0.40 以上 0.50 未満	0.73
0.50以上0.60未満	0.67
0.60以上0.70未満	0.62
0.70以上0.80未満	0. 56
0.80以上0.90未満	0. 51
0.90以上	0.45

(2) がけ地補正率の下限よりも低い、小さな補正率を適用している理由

【D市の補正理由等】(補正率:0.45)

理由

がけ地補正の減価要素を含むため

● 連乗不可能な他の補正 がけ地補正率とは連乗しない。

(3) 一律の補正方法又は面積割合に応じた補正方法を採用した主な理由

一律の補正方法

- 差が生じる可能性があると 考えられるため。
- 簡素で納税者に説明し易い 方法であるため。
- 開発行為の制限等による減 価は画地一体に影響を及ぼ すため。

面積割合に応じた補正方法

- 面積割合で算出するのは、誤 不動産鑑定士の意見書に基 づき適用している。
 - 対象部分の多寡が、減価要因 と関連性があると考えられ るため。

(4) 他の補正率との連乗について

- ・ 他の補正率との連乗は可とするが、下限値は無道路地補正と同様の 0.6 としている。
- ・ レッドゾーンに指定された土地は、補正率 0.7 を適用し、指定され た土地に既に建築・がけ地補正が適用されている場合は、減価率の大 きい方を採用する。建築条件やがけ地補正の連乗は行わない。

(5) その他の取扱い

【市街化区域(0.90)よりも調整区域(0.95)の方が減価率を弱めて

調整区域による開発規制等はそもそも標準宅地の評価額に含まれ ているため。

【大工場地区のみ減価率を弱めている】

大規模画地において、特別警戒区域の割合が僅少の場合、画地全体 に一律の補正を適用すると付近の宅地との評価上の均衡を著しく失 する場合があるため。

(6) 他市町村との均衡

補正率は不動産鑑定士とも協議のうえ、県内他市町の動向を踏まえ、レッドゾーンにおいては「0.8」を補正率として指定された土地に対して一律に適用する。

(7) 所要の補正を導入していない団体への調査

【G市】

状況類似地域の区分及び路線価で考慮している。

【H市】

土砂災害特別警戒区域内の土地を標準宅地に選定し、標準宅地の 鑑定評価において土砂災害特別警戒区域の減価を反映している。

【I町】

所要の補正は導入していないが、価格事情に特に影響があると認められる場合、土砂災害特別警戒区域部分をがけ地とみなして、がけ地補正率を準用している。

【J市】

区域指定がなされても価格事情に変化が見られなかったため、所 要の補正は導入していない。

被災後の土地の評価について

I 調査研究の背景

当委員会では、被災後の土地の評価について、平成23年3月11日に発生した東日本大震災によって被害を受けた地域において、平成24年度評価替えが円滑に行えるよう調査研究を行い、平成23年度土地に関する調査研究「東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率に関する研究」を公表している。

そして、当該調査研究等を参考にして、平成23年10月14日付けで総務省自治税務局資産評価室長より、「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(以下「震災通知」という。)(付属資料1)が通知された。

近年、地震や風水害等の災害が多発し、これらの災害により被害を受ける地方団体が増加している。しかしながら、これまで、こうした突発的な自然災害に対しては、固定資産税における被災後の土地の評価方法について必ずしもノウハウが蓄積されているとはいえず、対応に苦慮する地方団体も多いものと考えられる。

また、震災通知では、「他の災害により被害を受けた地方団体においても、被害の状況によっては、参考となり得る」と記されているが、本通知は平成23年3月11日に発生した東日本大震災を対象として検討されたものである。したがって、災害の発生時期や災害の種類、被災状況が異なる他の災害にそのまま適用するのは難しい場合が多いものと思われる。

このような状況を踏まえ、地方団体の評価事務に資するよう、本調査研究では、 近年多発する自然災害に対応する被災後の土地の評価方法について、基本的な考え 方を整理することとした。具体的には、災害が土地の価格に与えうる影響及び災害 の発生時期に応じた固定資産税評価への反映方法を整理の上、地方団体の対応事例 から評価に当たっての留意点等について考察した。なお、本年度の当委員会では、 近年多発している自然災害の中で、被害が広範囲にわたることも多い、地震と風水 害を対象として整理を行った。

Ⅱ 災害が土地の価格に与えうる影響

土地の価格は、多数からなる価格形成要因の相互作用の結果から形成されており、 災害が発生する危険性も織り込まれるものである。実際に災害が発生し被害を受け ると、被災後の土地の価格は災害の影響を受ける可能性がある。そこで、本調査研 究においては、はじめに災害(地震・風水害)が土地の価格に与えうる影響を整理 する。

1 災害による被害内容の整理

災害の種類によって想定される主な事象と、これにより土地・家屋に及ぼす主な 被害の内容を整理すると、表1のとおりである。

_ _	
表 1	災害の種類と被害内容
1X I	

災害の種類	想定される主な事象	主な被害内容	
	津波	土地・家屋等の浸水被害、土砂等の流	
		入、家屋等の倒壊及び損傷・流出	
-₩- Æ	液状化・地盤沈下・地割れ・陥没・	地盤の損傷、家屋等の倒壊及び損傷	
地震	隆起		
	急傾斜地の崩壊等	土砂等の流入、地盤の損傷、家屋等の倒	
		壊及び損傷	
	河川の氾濫、河川堤防の決壊、雨水	土地・家屋等の浸水被害、土砂等の流	
風水害	出水、高潮	入、家屋等の倒壊及び損傷・流出	
	暴風、竜巻等の突風	家屋等の倒壊及び損傷	
	土石流、地滑り等	土砂等の流入、地盤の損傷、家屋等の倒	
		壊及び損傷	

また、災害は、道路や鉄道等の社会インフラ、電気、ガス、水道といったライフラインに対しても直接的に被害を与え、さらに、人的被害や被災した工場の操業停止による地域経済の悪化等、社会経済要因に対しても間接的に影響をもたらす場合もある。

2 災害が土地の価格に与えうる影響の整理

前記1の被害は、土地の価格への影響という観点から、以下のア〜ウとして示す ことができる。

- ア 個別の土地・家屋へ及ぼす直接的被害
- イ 周辺環境(土地・家屋への被害を含む)において生じうる直接的被害
- ウ 上記直接的被害の累積等に基づくより広域な環境において生じうる間接的被害

これらも踏まえ、災害が土地の価格に与えうる影響を考察すると、大きく以下 の4種類に分けられる。

①使用不能等に伴う影響(アに関連して発生)

宅地については土砂等の流入や地盤の損傷等、農地については土砂等の流入・ 土壌の流出及び農業用施設の損壊等、山林については土壌の流出及び林業施設 の損壊等に伴い使用不能期間・修復コストが生じる。

②利便性の低下(イに関連して発生)

宅地については、道路・鉄道・ライフラインの寸断に伴う利便性の低下、農地・ 山林については、農道や林道等の損壊に伴う利便性の低下が生じる。

③環境の悪化(イに関連して発生)

宅地については、道路等の構築物や家屋が損壊した地域が広範囲に及び、また、 空き家や空き地が多く生じることにより、住環境等の悪化を招く。

農地及び山林については、価格に与えうる影響は少ない。

④市場性の減退(ウに関連して発生)

人的被害・経済活動の停滞に伴う土地需要の減少、また、被災後一定期間は被 災した地域に対する心理的な嫌悪感が生じる。

以上を踏まえ、災害が土地の価格に与えうる影響を地目別に表2のとおり整理した。

表2 災害が土地の価格に与えうる影響

地目	①使用不能等に伴 う影響	②利便性の低下	③環境の悪化	④市場性の減退
	●土砂等の流入	●道路・鉄道・ラ	●道路等の構築	●人的被害・経済
	●地盤の損傷	イフラインの寸	物や家屋の損壊	活動の停滞による
宅地		断	●空き家・空き地	土地需要の減少
			の増加	●心理的嫌悪感
農地	●土砂等の流入・	●農道等の損壊		●人的被害・経済
	土壌の流出			活動の停滞による
	●農業用施設の損		_	土地需要の減少
	壊			●心理的嫌悪感
山林	●土壌の流出	●林道等の損壊		●人的被害・経済
	●林業施設の損壊			活動の停滞による
			_	土地需要の減少
				●心理的嫌悪感

Ⅲ 災害の発生時期と固定資産税評価への反映

災害が発生し、土地の価格に影響を与えた場合、当該影響を一連の固定資産税評価事務の中でどのように反映させるかは、その状況や災害の発生時期により異なると考えられる。そこで、評価替えにおける価格調査基準日と賦課期日の関係性、据置年度における価格の変更及び基準年度と据置年度における下落修正について関連する地方税法等を確認し、さらに震災通知について内容を確認した上で、発災時期に応じた評価への反映方法を整理することとする。

なお、本調査研究では、市街地宅地評価法を中心に整理することとするが、その 他の宅地評価法についても同様の考え方で整理できるものと考える。

1 価格調査基準日と賦課期日の関係性

基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとする(地方税法(昭和25年法律第226号)第349条第1項)とされており、価格とは適正な時価をいうとされている(地方税法第341条第5号)。

【地方税法】

(固定資産税に関する用語の意義)

第 341 条

固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に 定めるところによる。

一~四 (略)

五 価格 適正な時価をいう。

六~十四 (略)

(土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準)

第 349 条

基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋(以下「基準年度の土地又は家屋」という。)に対して課する<u>基準年度の固定資産税の課税標準は</u>、当該土地又は家屋の<u>基準年度に係る賦課期日における価格(以下「基準年度の価格」という。</u>)で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳(以下「土地課税台帳等」という。)又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳(以下「家屋課税台帳等」という。)に登録されたものとする。

 $2 \sim 6$ (略)

※ 引用部分の下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。

また、基準年度評価替え事務手続きへの配慮から、「不動産鑑定評価の価格時点 その他価格を把握するための事務作業の基準日」である価格調査基準日については、

「基準年度賦課期日の前年の1月1日」に設定されている(「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(総税評第2号令和元年5月20日付け総務省自治税務局資産評価室長通知) I、【1】、3、(1)参照)。

全地目のうち、宅地については、固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)で標準宅地の適正な時価を求める場合について、次のとおり、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格等を活用することと規定されている。

【固定資産評価基準】

第一章 土地 第12節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準 宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年 の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価 格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価 格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するもの とする。

二·三 (略)

この価格調査基準日については、一般財団法人資産評価システム研究センター発行の「平成30基準年度評価替え質疑応答集」(平成30年3月)P.21によると、次のように記されている。

問 17 価格調査基準日とは何か。

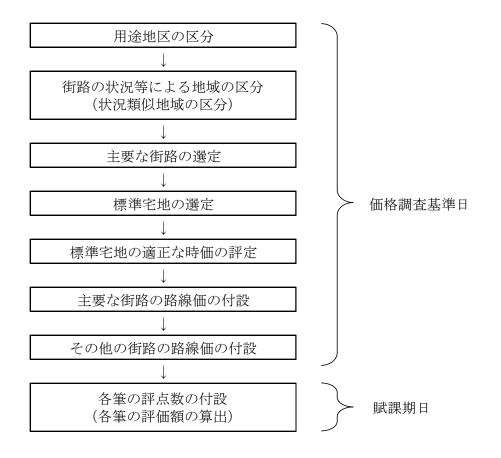
- 答1 価格調査基準日とは、土地の評価替えに当たって、価格を把握するため の事務作業の基準日をいうものであり、平成30年度評価替えに係る価格調 査基準日は、平成29年1月1日とされている。
- 2 一方、地方税法第359条では、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とされ、また同法第349条では、土地に対して課する固定資産税の課税標準は、原則として基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。
- 3 ここで、価格調査基準日と賦課期日の時点が異なっているが、これは、
 - ① 膨大な量の土地(全国で約1億8千万筆)を、大量、一括評価するものであること
 - ② 市町村が評価した後、都道府県間、都道府県内の市町村間の評価の均衡 を図るための所要の調整を行うこと
 - 等から、一連の評価事務には相当の期間を要するものである。
 - 一方、地方税法は、これらの手続きを経て3月31日までに価格を決定(法

410①)、4月に土地価格等縦覧帳簿を縦覧した上で(法 416①)、4月を第 1期の納期とすることとされている(法 362①)。

- 4 これらの事務手続きを考慮すると、基準年度においては賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として評価せざるを得ないことは、法の許容するところであると考えられ、各種判例においても認められているところである。
- 5 平成30年度評価替えに当たっては、価格調査基準日後に地価が下落している地域については、納税者の理解を得るとの観点から、簡易な方法を用いることにより、基準年度の賦課期日の半年前(平成29年7月1日)までの地価下落率に基づき、評価額を減額修正できることとされている(固定資産評価基準第1章第12節二)。
- 6 なお、評価替えに当たって、価格調査基準日では、標準宅地の価格構成要件、路線価付設に当たって考慮されるべき要件等を確定するものであり、賦課期日で確定させる事由としては、課税客体、課税団体、納税義務者、課税標準等の基本的な課税要件のほか、地目、地積、画地条件や路線価等に反映されないため個別に考慮されている日照阻害等の補正が考えられる。

以上を踏まえ、市街地宅地評価法による評価の順序において、基準とする時点を 図示すると図1のとおりである。

図1 【市街地宅地評価法による評価の順序と基準時点】



2 据置年度における価格の変更

据置年度における価格は、原則として基準年度における賦課期日の価格を3年間据え置くものであるが、地方税法第349条第2項第1号に定める「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」に該当し、基準年度の価格によることが不適当である場合又は課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合は、据置年度でも価格を変更することとなる。

【地方税法】

(土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準)

第349条

- 1 (略)
- 2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。
 - 一 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情
 - 二 市町村の廃置分合又は境界変更
- 3 基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格(第二年度において前項ただし書に掲げる事情があつたため、同項ただし書の規定によつて当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。以下本項において同じ。)で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第三年度の固定資産税の賦課期日において前項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

$4 \sim 6$ (略)

そして、「固定資産税逐条解説(固定資産税務研究会編、平成22年6月一般財団 法人地方財務協会発行)」(以下「逐条解説」という。) P159・160 によると、「地目 の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」について、次のと おり記されている。

「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」とは、土地にあっては、その土地の全部又は一部について、用途変更による現況地目の変更又は浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等によって当該土地の区画、形質に著しい変化があった場合等をいい、また、家屋にあっては、改築、損壊、増築、大規模な附帯設備の更新又は除去等当該家屋の価値に大幅の増減を来した場合をいう。すなわち、土地又は家屋に大幅な増減を招いた原因が土地又は家屋自体に内在する場合をいい、その原因が土地又は家屋自体にない場合、たとえば付近に停車場等が建設されたことによる地価の値上がり等である場合は含まれない。

したがって、災害により現況地目の変更が生じた場合や、浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等によって当該土地の区画、形質に著しい変化があった場合には、地方税法第349条第2項第1号又は同条第3項に基づき、据置年度でも当該土地の価格を変更することとなる。ただし、災害による、宅地の前面の道路の損壊、一時的な瓦礫による車両の通行不能やライフラインの寸断等、当該土地自体に内在する要因でない事情は、原則として地方税法第349条第2項第1号の特別の事情には該当しないことに注意が必要である。

3 下落修正

価格調査基準日後に地価が下落している地域における宅地及び宅地比準土地ついては、以下のとおり、固定資産評価基準又は地方税法附則に基づき、価格に修正を加えることができることとされている(以下、これらの価格の修正を「下落修正」という。)。なお、下落修正措置の継続については、基準年度評価替えの都度、都道府県地価調査の地価動向などを勘案し、総務省において検討が行われている。

①基準年度の下落修正

【固定資産評価基準】

第一章 土地 第12節 経過措置

- 一 (略)
- 二 平成30年度の宅地の評価においては、<u>市町村長は、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、</u>第3節一から三まで及び本節一によつて求めた<u>評価額に</u>次に掲げ

る方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

②据置年度の下落修正

【地方税法】 附則

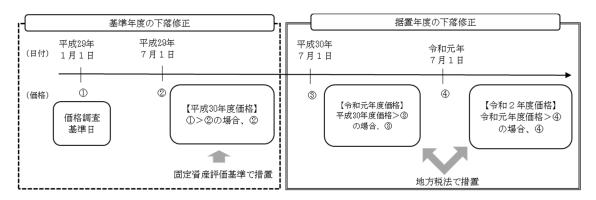
(平成31年度又は平成32年度における土地の価格の特例) 第17条の2

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が次の表の上欄に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ、同表の中欄に掲げる年度において、同表の下欄に掲げる価格(以下この項において「修正前の価格」という。)を当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第349条の規定にかかわらず、平成31年度分又は平成32年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準(以下「修正基準」という。)により修正した価格(中略)で土地課税台帳等に登録されたものとする。

 $2 \sim 10$ (略)

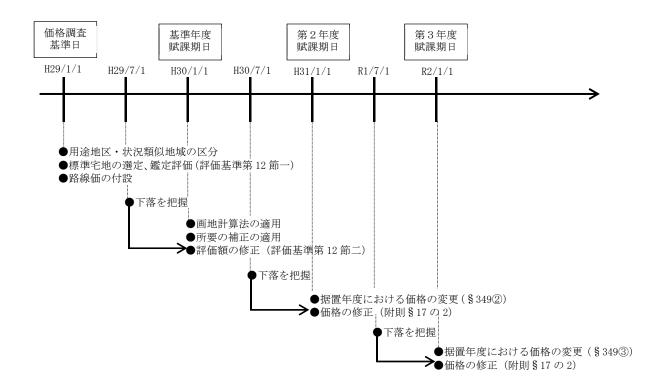
地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項による具体的な価格の修正方法については、総務大臣が地方財政審議会の意見を聴いて修正基準として定め、告示することとされている。平成 30 基準年度を前提とする修正基準 (「平成 31 年度又は平成 32 年度における土地の価格に関する修正基準」(平成 30 年総務省告示第 230 号))に基づく修正方法は、図 2 のとおりである。例えば、令和元年度価格について、地価が下落し、市町村長が平成 30 年度価格を据え置くことが課税上著しく均衡を失すると認める場合、平成 30 年度において下落修正を行っていない土地については、平成 30 年度価格に平成 29 年 1 月 1 日から平成 30 年 7 月 1 日までの下落を反映した修正率を乗じて価格を求める。平成 30 年度において下落修正を行った土地については、当該下落修正を行った価格と平成 30 年度における下落修正を行う前の価格に平成29 年 1 月 1 日から平成 30 年度における下落修正を行う前の価格に平成29 年 1 月 1 日から平成30 年 7 月 1 日までの下落を反映した修正率を乗じた価格とを比較して、いずれか低い価格によってその価格を求める。

図2 【下落修正の概要】



以上の「1 価格調査基準日と賦課期日の関係性」から「3 下落修正」をまとめ、平成30基準年度評価替えを例に、市街地宅地評価法による各評価事務の基準時点を図示すると図3のとおりである。

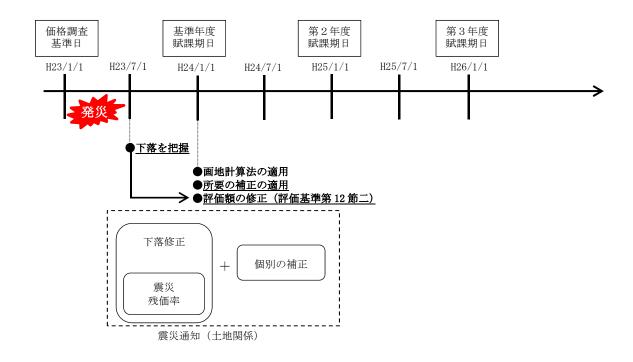
図3 【各評価事務の基準時点】



4 震災通知

東日本大震災は、図4のとおり平成24年度評価替えの価格調査基準日(平成23年1月1日)から間もない平成23年3月11日に発生した。被害の状況等によっては、平成24年度の固定資産の価格を円滑に決定することが困難な場合も想定されたため、震災通知は、被害を受けた地方団体の参考となるよう、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの下落修正及び平成24年1月1日の個別画地の所要の補正等の対応について通知されたものである。

図4 【震災通知の時系列的な位置づけ】



震災通知では、被害を受けた地方団体においても平成24年度の固定資産の価格を円滑に決定することができるように、固定資産評価基準に定める評価方法を簡略化した固定資産の評価に関する考え方が示されている。

同通知に係る土地関係の主な考え方は次のとおりである。

①下落修正と震災残価率

宅地に関する下落修正については、震災通知の「1土地関係 (1)宅地について」(付属資料94頁)に次のとおり記されている。

1. 土地関係

(1) 宅地について

平成 24 年度評価替えに当たり、東日本大震災の影響による土地の減価を 反映した評価とするためには、<u>次のような下落修正を行うことができる</u>こ と。

- ア 平成 24 年度も固定資産評価基準第1章第12 節経過措置二に相当する措置を講ずる予定であり、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの間の価額の下落を把握し、平成23年1月1日時点の価額を修正すること。この際、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等がある場合にはこれを活用して価額の修正を行うこと。
- イ しかしながら、上記アによる価額の修正が困難な地域を有する市町村に あっては、別表第1表に例示する震災残価率(宅地)を活用し、当該地域 の残価率を算出することで、価額の修正を行うことができること。

また、その際、周辺の都道府県地価調査価格等の動向及び均衡に留意すること。

なお、<u>震災残価率は、最小の残価率を例示しているものであり、震災の</u> 影響に応じて補正しながら活用すること。

以上のとおり、宅地については、震災の影響による土地の減価を反映した都道 府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等がある場合にはこれを活用 して価額の修正を行うこととし、この修正を行うことが困難な場合は震災通知 による震災残価率を活用して下落修正ができるものとされている。

下落修正と震災残価率との関係については、「「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(平成23年10月14日付け資産評価室長通知)Q&Aについて」(平成23年10月14日付事務連絡)(以下「Q&A」という。)で、次のとおり記されている。

【土地関係】

問10 固定資産評価基準第1章第12 節二の下落修正措置と震災残価率との関係如何。

(答)

- 1 東日本大震災の被災地において、宅地の下落修正を行う場合、一般的な 経済事情等による地価下落(以下「通常下落」という。)の他に、震災によ る地価下落(以下「震災下落」という。)を把握する必要がある。
- 2 そのうち、震災下落については、地震などにより、社会インフラ、ライフライン、建物等に対する直接的な被害によって生じる減価要因のほか、社会インフラ等が復旧しても、心理的嫌悪感(スティグマ)などにより、直ちに震災前の価格に回復しないものとしての減価要因などを震災残価率として捉え評価に反映させようとするものである。
- 3 通常下落と震災下落を厳密に区分することは困難な場合もあると考えられるが、都道府県地価調査や不動産鑑定士等による鑑定評価を活用して宅

<u>地の下落修正を行う場合には、上記2の震災下落を重複して評価に反映さ</u> せることのないよう留意する必要がある。

なお、基準年度の下落修正方法が示されている固定資産評価基準第1章第12 節二及び据置年度の修正方法が示されている修正基準は、宅地及び宅地比準土 地を対象としており、農地・山林に関する修正方法は示されていない。

【平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準】 第1節 通則

- 一 平成 31 年度分又は平成 32 年度分の固定資産税における地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 <u>市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合</u>の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第2節 平成31年度における宅地の価格の修正

一~四 (略)

第3節 平成32年度における宅地の価格の修正

一~四 (略)

このことに関連して、「固定資産税実務提要 (固定資産税務研究会編集、株式会社ぎょうせい発行)」によれば、農地・山林については、公的指標がなく、評価が実勢価格に比べてもかなり低位にあるという理由で、価格を修正することは適当でないとされている。

【固定資産税実務提要】

宅地比準土地以外の土地の下落状況の把握について

- 問 宅地比準土地以外の土地(一般農地等)については、下落状況の把握等を どのように行ったらよいのか。
- 答 <u>宅地以外の地目については、宅地における地価公示、地価調査のような公的指標がなく、また、農地・山林については、その評価が実勢価格に比べてもかなり低位にあることを考慮すると、基本的にこれらの地目について修</u>正することは適当でないと考える。

しかしながら、東日本大震災の被害を受けた地方団体の参考となるように示された震災通知では、「1土地関係 (2)農地・山林について」(付属資料94頁)に次のとおり記されており、農地・山林についても宅地と同様に基準年度における価額の修正方法が示されている。

【震災通知】

- 1 土地関係
- (2) 農地・山林について

東日本大震災の影響を受けた農地・山林については、東日本大震災が「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(平成22年6月7日総税評22号資産評価室長通知)にある価格調査基準日以降に発生した減価要因ではあるが、その被害の影響が甚大かつ広範囲に及んでいることに鑑み、これを評価に反映させることが適当であること。この場合、(1)の方法と同様の方法(別表第2表に例示する震災残価率(農地・山林)を活用し、当該地域の残価率を算出)により価額の修正ができるものであること。

これは、Q&Aによれば、東日本大震災の被害の影響が甚大かつ広範囲に及んでいることを鑑み、価額の修正方法が示されたところである。

[Q&A]

【土地関係】

問5 農地・山林についても「(1)の方法と同様の方法」とあるが、これは23 年7月1日までの価額の下落を評価に反映させるということか。

(答)

固定資産評価基準第 12 節経過措置二による下落修正措置は、宅地のみに 適用される措置であり、本来、農地・山林について価格調査基準日の価額を 修正する必要はないが、東日本大震災の影響が甚大かつ広範囲に及んでいる ことに鑑み、価額の修正を行うことができることとするものである。この場 合、宅地の方法を準用することとし、平成 23 年 7 月 1 日までの価額の下落 を評価に反映させることとするものである。

②個別の画地に係る所要の補正

個別の画地に係る所要の補正(以下「個別の補正」という。)については、震災通知の「1土地関係 (3)個別の画地に係る所要の補正について」(付属資料94頁及び95頁)に次のとおり記されている。

- 1 土地関係
- (3) 個別の画地に係る所要の補正について
- (1)(2)の方法は、震災の影響による地価下落を面的に把握するものであり、<u>個別の画地については、必要に応じて所要の補正を行うことができる</u>こと。

なお、個別の補正を行う際の例として、次の方法が考えられること。

ア 宅地の場合

- (ア) 平成 23 年度課税における<u>災害減免の認定結果を活用</u>する方法 各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、別表第3表に示す補正率表 (固定資産評価基準に定める画地計算法の<u>附表7「がけ地補正率表」の</u> <u>準用)を活用</u>して、災害被害者に対する地方税の<u>減免措置の実施状況に</u> 応じた減価を行うことが考えられること。
- (4) 積算工事費を活用する方法(上記(ア)の方法を活用する場合以外) 震災による地割れ、地盤沈下、擁壁の損壊等の被害が生じた宅地を回復 させるために造成が必要であることに着目し、「市街化区域農地の評価に 用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について」(平成23 年7月27日総税評第31号資産評価室長通知)にある標準的造成費の額 (別表第4表)を参考とした減価を行うことが考えられること。

イ 農地の場合

- (ア) 各筆の田の評点数の付設に当たっては、<u>固定資産評価基準別表第1の</u> 1田の比準表中の項目「災害」を活用できること。
- (4) 各筆の畑の評点数の付設に当たっては、<u>固定資産評価基準別表第1の</u> 2畑の比準表中の項目「災害」を活用できること。

また、宅地に係る個別の補正について、Q&Aでは次のとおり記されている。

【土地関係】

問 6 個別の画地に係る所要の補正について、宅地の場合に、①平成 23 年度 課税における災害減免の認定結果を活用する方法、②積算工事費を活用する 方法を例示しているが、その趣旨は何か。

(答)

①について

条例による災害減免については、一般的に、土地の被害面積に応じて軽減 又は免除の割合を決定する例が多いと考えられる。

また、固定資産評価基準に定める画地計算法の附表 7 「がけ地補正率表」は、利用価値が減少している画地の面積割合に基づいて補正率を定めている ものである。

両者が、利用価値の減少している画地の面積に着目していることから、土地の被害面積に応じて平成23年度課税の軽減又は免除を行っている場合、 その軽減又は免除の割合を活用し、「がけ地補正率表」を準用して補正率を 求めることとするものである。

なお、<u>軽減又は免除の割合と、対応する土地の被害面積の割合、がけ地補</u> 正率の関係は、下表のとおり想定している。

	T			
軽減又は免除	土地の被害面積の	がけ地補正率(%)	別表第3表に示す	
の割合	割合		補正率(%)	
10/10	9/10 以上	55	55	
10/10	8/10 以上 9/10 未満	60	55	
8/10	7/10 以上 8/10 未満	65	- 65	
8/10	6/10 以上 7/10 未満	70		
6/10	5/10 以上 6/10 未満	75	75 85	
	4/10 以上 5/10 未満	80		
4/10	3/10 以上 4/10 未満	85		
4/10	2/10 以上 3/10 未満	90	00	
0	1/10 以上 2/10 未満	95	100	
U	1/10 未満	100	100	

2 ②について

地震による<u>地割れや陥没などの被害がある場合、整地や盛り土等を行い、</u> 再造成する必要があるため、当該費用に着目した補正が考えられる。造成費 については、「市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成 費に相当する額」について」(平成 23 年 7 月 27 日付け総税評第 31 号資産 評価室長通知)を通知しているところであり、これ<u>を準用して補正率を求めることとする</u>ものである。

3 なお、①、②の補正率算定方法は参考例であり、実情に応じて異なる方法 により個別の補正率を算定することも可能である。

なお、災害に対する減免については、「災害被害者に対する地方税の減免措置等について」(平成12年4月1日付事務次官通知)において、災害被害者に対する地方税の減免措置等の取扱い例が参考として次のとおり示されている。

【別添】災害被害者に対する地方税の減免措置等の取扱い例

- 第3 減免に関する取扱い例
 - 2 市町村税関係
- (2) 固定資産税(法367)
 - (ア) その者の所有に係る固定資産につき、災害により損害を受けた者に対しては、次の区分により軽減し、又は減免する。
 - (i) 農地又は宅地

損害の程度	軽減又は免除 の割合
被害面積が当該土地の面積の 10 分の 8	全部
以上であるとき	
被害面積が当該土地の面積の 10 分の 6	10分の8
以上 10 分の 8 未満であるとき	
被害面積が当該土地の面積の 10 分の 4	10 分の 6
以上 10 分の 6 未満であるとき	
被害面積が当該土地の面積の 10 分の 2	10 分の 4
以上 10 分の 4 未満であるとき	

(ii) (略)

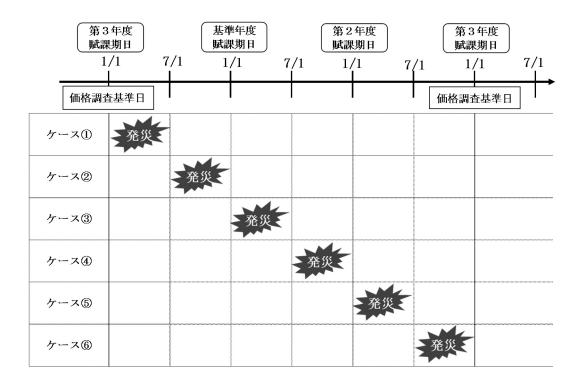
- (イ) その者の所有に係る固定資産につき、災害により損害を受けた者に対しては、次の区分により軽減し、又は免除することができる。
 - (i) 農地又は宅地以外の土地 (ア)の(i)
 - (ii) (略)

5 発災時期に応じた評価への反映方法の整理

「1 価格調査基準日と賦課期日の関係性」から「4 震災通知」を踏まえ、発 災時期に応じた評価への反映方法を整理する。なお、下落修正措置は前述のとおり、 基準年度評価替え毎に、総務省において継続すべきか検討されるが、本調査研究に おいては、今後も下落修正措置が継続されることを前提として整理する。

発災時期をケース分けすると図5のとおりである。

図5【発災時期のケース分け】



例えば、ケース③であれば、基準年度賦課期日から同年7月1日までに発災しているため、地方税法附則第17条の2第1項の下落修正で災害の影響を反映することができる。この際、都道府県地価調査基準地が著しい被災を受け地価調査が実施されない場合や反対に地価調査基準地や他の標準宅地自体は被害がなく、地価調査結果や鑑定評価等(時点修正結果)には災害の影響が織り込まれていないが、同一の状況類似地域内には被災したエリアが存在する場合は、地価調査結果や鑑定評価等(時点修正結果)が活用できないため、震災通知を参考に震災残価率を適用して災害の減価を反映することが考えられる。

また、第2年度の賦課期日時点において、災害により現況地目の変更が生じた場合や、浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等によって当該土地の区画、形質が著しく変化している場合には、地方税法第349条第2項第1号に基づき、認定した地目、被災状況等を踏まえた個別の補正(所要の補正を含む。)等により当該土地の価格を求めることとなる。

ただし、価格調査基準日後に発災していることから、用途地区・状況類似地域の 区分、標準宅地の選定、路線価の付設を被災後の状況に応じて改めて行うことはで きず、これらについては、次の評価替えにおいて適宜対応することになる。

このような観点から、各ケースにおける評価への反映方法を「被災後の土地の評価スケジュール(例示)」(付属資料2)に整理し、それをまとめると表3のとおりである。

表3 【各ケースにおける評価への反映方法】

	基準年度		第2年度		第3年度		次回基準年度			
ケース	・用途地区区分・状況類似地域区分・状況類似地域区分・ はい 適正な時価	・下落修正	・画地計算法・所要の補正の適用	・下落修正	・据置年度における価格の変更	・下落修正	・据置年度における価格の変更	・用途地区区分・状況類似地域区分・標準宅地の適正な時価・路線価の付設	・下落修正	・画地計算法・所要の補正の適用
		※ 1		※ 1		※ 1		※ 4	※ 2	※ 5
1	0	•	•	•	● ※3	•	● ※3	•	•	•
2	0	0	•	•	● ※3	•	● ※3	•	•	•
3	0	0	0	•	•	•	• ** 3	•	•	•
4	0	0	0	0	•	•	• ** 3	•	A	•
5	0	0	0	0	0	•	•	•	A	•
6	0	0	0	0	0	0	•	•	A	•

- ○・・・発災前の価格形成要因を前提とする
- ●・・・・発災による価格形成要因の変化を反映できる
- ※1 震災残価率の適用を含む。なお、震災残価率は下落修正の一環であることから、社会インフラやライフライン等が復旧しても、<u>据置年度で震災残価率を除外し価格を上げることはできない。</u>
- ※2 発災後の地域の状況は、標準宅地の鑑定評価や路線価の付設で反映されるため、<u>震</u> 災残価率による下落修正は行えない。表中の「▲」は、通常の下落修正を意味する。
- ※3 災害による個別の補正を適用した土地の復旧状況を踏まえ、地目の変換、その他これに類する特別の事情に該当する状況にある場合には、個別の補正の影響を変更して価格を算出できると考えられる。
- ※4 発災による価格形成要因の変化等を踏まえ、用途地区区分・状況類似地域区分・標準宅地の選定・路線価の付設を行う。
- ※5 災害による個別の補正を適用した土地については、復旧状況を踏まえ、個別の補正 の継続・廃止、又は補正率の縮小を検討する。

IV 地方団体の対応事例から考察する留意点

災害の影響を固定資産税の評価又は課税で実際にどのように考慮したのか、地方団体の対応事例を調査し、その中で参考となり得る事例を「下落修正・震災残価率での対応」「市街地宅地評価法での対応」「農地及び山林における対応」「課税での対応(減免等)」の4つに分類した上で紹介し、さらに、それぞれの対応において、評価等に当たって留意すべき点等を整理する。

1 下落修正・震災残価率での対応

災害の影響を、下落修正で対応した事例は、震災残価率を適用した事例と、震災 残価率は適用せず通常の下落修正のみで対応した事例が見受けられた。

表 4	【震災残価率の適用の有無】	
27 1	1000000 m T * 2 00000 10 * 2 10 m T	

災害の 種類	地方団体対応事例
	専門家(固定資産税評価に精通している不動産鑑定士等)に調査を委託し、被害
地震	が甚大ではない地域は震災の影響を考慮した下落修正で対応し、被害が甚大な地
	域は震災の影響を考慮しない下落修正に震災残価率を上乗せして適用した。
	通常の下落修正のみでは近隣市の対応と比較した場合の減価が少ないことなど
地震	から、震災の影響は考慮されていないと判断し、当該下落修正と震災残価率を併せ
	て、面的被害の大きかった状況類似地域に適用した。
	震災の影響がある場合には、不動産鑑定士の意見を参考にして、算定根拠を明示
地震	のうえ時点修正に反映させて下落修正を適用した。なお、震災残価率は適用しなか
	った。

【留意点等】

- 都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等から算出した下落修正のみで足りるのか、または震災残価率の適用が必要なのかの判断については、特に当該地方団体の標準宅地の鑑定評価を担当している不動産鑑定士等専門家の意見を参考とすることが望ましい。
- 都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等から算出した下 落修正と震災残価率を併用する場合、災害による減価を重複して反映する ことのないよう留意する必要がある(Q&A土地関係問10参照)。
- 震災残価率は、被災地方団体の技術上の困難を解消することを目的とした ものであることから、作業量を減少させることができるメリットがある。 また、震災残価率を活用することで、被災地方団体間の不均衡を解消する メリットもあるが、そのためには地方団体間の調整が不可欠である。

なお、震災残価率の適用期間については、表5のとおりであった。

表 5 【震災残価率の適用期間】

災害の	WHO
種類	地方団体対応事例
	インフラの復旧、街並みの復旧、土地価格の上昇を踏まえて、発災後の次の価格
地震	調査基準日を経た評価替えでは震災残価率を適用しなかった。検討に当たっては、
	近隣市との均衡にも留意した。

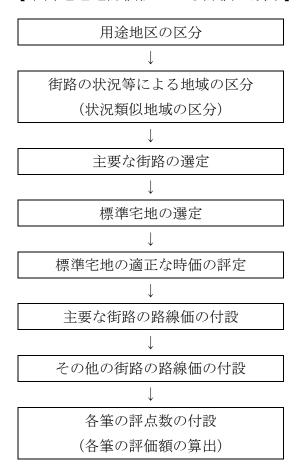
【留意点等】

• 震災残価率は鑑定評価結果等の活用ができない時期において、地価の変動状況を反映させるために適用するものである。次の価格調査基準日では災害の状況を標準宅地の鑑定評価や路線価の付設に反映させることができるため、発災後の次の評価替えで震災残価率は適用しないものである。

2 市街地宅地評価法での対応

市街地宅地評価法による評価事務の中での対応について整理する。改めて市街地宅 地評価法による評価の順序を確認すると、図6のとおりであり、当該評価の順序に沿 って参考となり得る事例を紹介する。

図6【市街地宅地評価法による評価の順序】



(1) 用途地区の区分

調査した地方団体の対応の中には、特筆する事例はなかった。一般的に被災によって用途地区の変更を検討することは少ないと考えられるが、復興事業として市街地再開発事業や土地区画整理事業が行われ、発災直後の用途地区とは異なる土地利用が行われる場合には見直しを検討する必要が生じることもあると考えられる。

(2) 状況類似地域の区分・主要な街路の選定・標準宅地の選定

街路の状況等による状況類似地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の 選定の段階において対応した事例は表6のとおりであった。

表6【街路の状況等による状況類似地域の区分・主要な街路の選定・標準宅地の選定】

災害の	ᄴᅻᅜᄼᇴᄱ	
種類	地方団体対応事例	
	発災後の次の基準年度の評価替えにおいて、水害の影響等を考慮し、状況類似地	
風水害	域を区分(新設)し、河川沿いの低地(ハザードマップによる浸水想定有り)にお	
	いても標準宅地を選定した。	
	発災後の次の基準年度の評価替えにおいて、被災の有無や被災の程度を考慮した	
風水害	うえで状況類似地域の見直しを実施した。これに併せて、主要な街路及び標準宅地	
	を選定した。	

【留意点等】

- 状況類似地域の一部が被災した場合、必ずしも状況類似地域の見直しが必要となるわけではなく、同一状況類似地域内において被災の程度が著しく異なり、発災後の次の価格調査基準日においても状況が相当に相違すると認められる場合に、見直しの検討が必要となる。
- 被災の状況によって状況類似地域の区分を見直した場合、標準宅地の鑑定評価に災害の危険性を反映できると考えられる主要な街路及び標準宅地を選定することが望ましい。

(3)標準宅地の適正な時価の評定

発災後の標準宅地の鑑定評価(地価公示及び地価調査含む。)は、被災後の 価格形成要因を基にして行われる。

東日本大震災の発災後、社団法人日本不動産鑑定協会(現在の公益社団法 人日本不動産鑑定士協会連合会であり、以下「連合会」という。)では、平成 23年6月に「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実 施のための運用指針」(以下「平成23年運用指針」という。)を作成した。

平成 23 年運用指針は、震災直後の不動産市場が正常に機能していない状態で地価調査を実施するに当たり、被災した基準地における鑑定評価実施の可否を整理し、鑑定評価が可能な場合は、震災前の用途を前提に、復旧までに要する期間、震災後遺症(スティグマ)等を考慮した震災減価率を査定し、これを鑑定評価に反映させようとするものである。震災通知に示されている震災残価率もこの震災減価率の考え方を参考にしている。

また、連合会はこの後、「東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示実施のための運用指針」、「熊本地震の被災地における震災対応運用指針の活用について」を作成しているが、いずれも平成 23 年運用指針と同様の考え方に基づき作成されたものである。

なお、鑑定評価について委員から「鑑定評価書に水害の影響に係る記載がなくても、評価上考慮しているといえるか」との意見が挙げられたが、この点について、不動産鑑定評価基準(平成26年5月1日一部改正、国土交通省)を確認すると次のとおりである。

【不動産鑑定評価基準】

第2節 地域要因

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等に わたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般 的な影響を与える要因をいう。

I 宅地地域

- 1. 住宅地域
- (9) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性

当該地域要因は、上記のとおり土地価格の形成に全般的な影響を与えることから、具体的には、

- 地域分析
- 取引事例の収集及び選択
- 地域要因の比較

等において、影響すると考えられる。また、鑑定評価は公示価格を規準としなければならないことから、地域要因を分析の上、公示価格との均衡が保たれているものである。そのため、災害の影響は鑑定評価上、必然に考慮されていると考えられる。

また、「宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」(令和元年5月7日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)で示されている宅地鑑定評価書の様式4「標準宅地調書」では、「1.近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)」として環境条件(自然的状態等)を記載する項目が設けられていることから、鑑定評価書の点検において、求めるべき土地の状態が明確にされているか、確認しておくことが望ましい。

(4)路線価の付設

災害の影響については、標準宅地の鑑定評価又は各筆の評点数の付設の段階で考慮することが多いと考えられるが、災害の影響が特定の街路に沿接する宅地に及ぶ場合、発災後の次の価格調査基準日時点における路線価付設の段階で、以下の対応を行うことも考えられる。

- 社会インフラ(道路等)やライフラインの被害について、復旧が完全に行われていない場合はその状況を路線価へ反映する。
- 発災前の路線価の比準に際し採用していた商業施設等の拠点施設が滅失

する等機能停止した場合は、当該拠点施設を測定対象から除外する。

(5) 各筆の評点数の付設(個別の補正)

個別の補正の適用について、基準年度評価替えでの対応と据置年度での対応に分けて整理した。

また、震災残価率と同様、個別の補正の適用期間についても整理した。

<基準年度評価替えでの対応>

表 7 個別の補正を行った事例

災害の 種類	地方団体対応事例
地震	・震災残価率の適用の有無にかかわらず、個別の土地ごとにみて、物理的な利用阻害(地割れ、陥没等)が生じているものと認められる場合に適用した。 ・災害規模が非常に大きく、適用対象土地の選定に当たって、1筆単位の調査が困難であったことから、現地調査によるほか、災害に係る条例減免の対象であった土地を抽出し、減免割合に応じて災害補正率を適用する簡便な評価方法を採用した。
風水害	震災通知を参考に、災害が地価に与える影響の大きさにより2段階の補正率を適用した。補正率を2段階にしたことにより、短期間で評価の見直しを行うことができた。

表8 個別の補正を行わなかった事例

- F	四分1~ 間正と 1142.8ペーンに争り
災害の 種類	地方団体対応事例
地震	液状化により不同沈下しても、以下の理由から所要の補正は不要と判断した。 ①利用阻害の程度が小さいこと ②地価の高い地域では造成工事費の地価に対する割合は高くないこと ③当市においては、高低差による減価は小さいと判断されるため、高低差による所要の補正は設けていないことから、液状化により段差が生じた土地について減価するのは均衡を失すると考えられること
地震	個別の補正で対応すると、個別の事情に応じた対応ができる反面、作業量が膨大 かつ複雑となり、復旧の過程で補正率の変更及び廃止が困難となることから行わ なかった。

【留意点等】

• 市街地宅地評価法において、価格形成要因の評価への反映は、①状況類似地域の標準宅地の価格、②路線価、③画地の評価額のいずれかで行われる

が、災害の影響については、被災の状況や発災時期によっては、①、②だけでは反映できない場合もあり、結果として、③画地の評価額で反映させる場合もある。さらに、③で行うとしても被災状況によっては、個別の土地の1つ1つの被災状況を詳細に把握して、被災状況に応じて減価させることは、その状況や時期によっては大変困難な場合となることもあることから、この場合は、ある程度、広範囲の地域内の土地に対して、単一又は被害の程度に応じた複数区分の所要の補正(以下「面的な所要の補正」という。)を適用するという手法は大量一括評価を前提とする固定資産税の評価において、合理性を有するものと考える。

- 震災通知によって例示された災害減免の認定結果を活用する方法は、減免に当たって被害面積を算出している場合には、合理的かつ効率的に行うことができる方法である。また、この方法は、津波や地滑りのように被害が面的に広がり、かつ、外観上明らかに被害の程度がわかるようなものについては有効と思われるが、擁壁の一部損壊や部分的な地割れ、地盤沈下のように被害が点在・混在・判然としない等の場合においては、必ずしも相応しい方法ではない。
- 個別の補正の方法については、適用が必要と考えられる範囲から対応可能 な事務作業量を見極め、また、その後の補正率の見直し(縮小や廃止)も 含めて慎重に検討する必要がある。

<据置年度での対応>

前述のとおり、地目の変換や区画形質の変更等(特別の事情)があった場合には据置年度でも価格を変更することとなる。この場合の価格は、地方税法第349条第2項及び第3項により、価格を変更する土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとすることとされている。したがって、据置年度においては、価格を変更する土地に対して個別の補正を適用するのではなく、基準年度の類似土地から比準して価格を求める際に個別の補正を活用する、という位置付けであることを理解しておく必要がある。

据置年度で対応した事例は、表9のとおりである。

表9【適用の有無】

災害の 種類	地方団体対応事例
	発災後に迎えた据置年度の賦課期日において、地盤沈下、地割れ、陥没等の被
地電	害が復旧しておらず、発災前の基準年度の価格により課税することが不適当であ
地震	ると認められる土地については、震災通知の「災害減免の認定結果を活用する方
	法」による補正率を活用して価格を求めた。
	・土砂が流入した土地については、「がけ地補正率」を活用した。
	・土地が崩落している部分は、地目を雑種地として一般山林に比準して評価した。
团山。古	・宅地及び宅地比準土地(雑種地、市街化区域農地等)については、例えば、宅地
風水害	や市街化区域農地であったものを資材置き場や駐車場として利用されている場
	合には地目を雑種地として認定したが、被災前と違う利用状況が認められなけ
	れば、地目の変換は行わなかった。
風水害	全壊判定を受け、その後更地化されたが、建替される可能性が低い土地(特に山
	際で宅地需要が乏しい地域など)については、今後宅地として利用される可能性
	が低いと判断し、地目を雑種地として一般山林に比準して評価した。

【留意点等】

• 地目の変換、その他これに類する特別の事情を有する土地の価格は、基準年度における類似土地の価格から比準して求めることとなるが、その際、被害の状況や個別の土地の事情に応じて、画地計算法の補正率や個別の補正(面的な所要の補正を含む。)を活用することが考えられる。

<個別の補正の適用期間>

表 10【個別の補正の適用期間】

災害の 種類	地方団体対応事例
	個別の補正の適用は、発災後の据置年度における賦課期日現在の復旧状況に応
	じて個別的に見直した。例えば、被災擁壁の修復を伴う家屋の新築があった場合
	や、宅盤復旧工事が完了した場合は、区画・形質の変更を伴う現況の変化があった
地震	ものとし、特別の事情に該当すると判断した。
	次の基準年度評価替えでは、災害に関する所要の補正は、全面的に適用しないこ
	ととした (全地目)。ただし、宅地について、なお被害部分が残る土地については、
	使用不能部分に応じてがけ地等補正率を適用した。
	被災した土地の復旧状況に応じて、据置年度であっても価格を変更した。なお、
風水害	原状回復した土地は、据置年度であっても活用していた個別の補正の影響を外し
	て価格を求めた。

【留意点等】

- 修復工事により、地割れや陥没等の個別の補正で反映していた減価要因が 回復した場合は、土地の区画形質に著しい変化があった場合に該当するも のとし、据置年度であっても価格を変更する場合もある。その際、活用し ていた個別の補正の影響を外すことで、基準年度の類似土地から比準する 価格を求めることができると考えられる。
- 震災残価率と異なり、画地に対する所要の補正であることから、次の基準年度評価替えにおいて必ず適用しないこととする必要はない。ただし、被災の減価を標準宅地の鑑定評価及び路線価付設において考慮しているのであれば、重複して減価することのないよう留意が必要である。

3 農地及び山林における対応

一般農地(市街化区域農地、宅地等介在農地及び勧告遊休農地を除く農地)及び一般山林(介在山林を除く山林)について対応した事例があったことから、留意点等について整理する。

(1) 震災残価率の適用

表 11【震災残価率適用の有無】

災害の 種類	地方団体対応事例
地震	個別の土地ごとにみて、物理的な利用阻害(地割れ、陥没等)が生じているもの
	と認められる場合に、震災通知の補正率表を適用した。

【留意点等】

• 震災通知では、農地及び山林についても、宅地と同様に震災残価率が示されていることから、甚大かつ広範囲の災害である場合には震災残価率が適用できるものである。

(2) 個別の補正での対応

表 12【個別の補正の適用の有無】

災害の	地方団体対応事例				
種類	地力以件外心事例				
	・個別の土地に物理的な利用阻害(地割れ、陥没等)が生じている場合に適用した。				
地震	・震災通知にて示された補正率表(比準表)を採用し、「市長が定める所要の補正」				
	として適用した。				
	・補正率表の作成及び適用範囲の選定に当たっては、現地調査によった他、災害に				
	係る条例減免の対象であった土地や課税免除区域内の土地を抽出した。				
	据置年度に、地目の変換、土砂の流入、地すべり、埋没等によって当該土地の区				
風水害	画、形質に著しい変化があったものについて、価格を変更した。その際、評価基準				
	別表第1の1田の比準表、第1の2畑の比準表の災害の項目を活用した。山林につ				
	いては、別表第7の1山林の比準表に災害の項目はないが、田畑の比準表の災害の				
	項目を活用し、災害による減価を考慮した。				

【留意点等】

- 農地について個別の補正が必要な場合については、評価基準別表第1の 1田の比準表、第1の2畑の比準表の災害の項目を活用できる。
- 山林については、比準表に災害の項目はないが、「山林の比準表」に市町村長による所要の補正を加えることにより、災害の影響を考慮することができると考えられる。

4 課税での対応 (減免等)

評価での対応ではないが、主に減免で対応した事例を整理すると次のとおりであった。

表 13【課税での対応】

災害の 種類	地方団体対応事例
地震	液状化で効用を妨げられた土地について、減免した。減免率については、他の 地方団体の取扱いとの均衡を考慮した。
地震	損害部分の割合に応じて減免した。 減免対象筆の確定方法は、納税者からの申請による把握の他、担当課から提供 を受けた以下の情報を参考とした。 ・災害対策基本法第63条の規定により設定された警戒区域又は同法第60条第1 項の規定により設定された避難勧告区域内に所在する土地 ・被災宅地危険度判定において「危険宅地」、「要注意宅地」の判定を受けた土地
地震	内閣府による通知「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」が示されたことを受け、過去の被災団体の資料を参考に減免措置の要綱について検討した。具体的な認定基準(陥没・隆起・沈下・段差・ひび割れ)を規定し、現地調査時に速やかな判断ができるようにした。 なお、減免等の対応については、「災害救助法」の適用の有無も関係すると思われる。
風水害	浸水被害であったことから、家屋の減免は行ったものの土地の減免は行わなかった。
風水害	土砂の流入、地盤の損傷等により著しく価値を減じた土地については被害の割合に応じて減免を行った。

【留意点等】

- 雨水出水等の浸水被害は、水が引けば通常の利用が可能であることから、 一般的に土地の減免対象とはならないと考えられる。
- 減免に当たって、被害の程度を判定する場合、迅速かつ的確に判定ができるよう、被害の程度を定量的に判定できる減免調査時のマニュアル等を設けておくことが望ましい。
- 災害直後の航空写真は課税・評価上有用な資料となりうるが、提供を受ける場合は、航空写真の使用目的、費用負担等に関して、提供元と災害協定を結んでおくことが望ましい。

以上のとおり、「下落修正・震災残価率での対応」「市街地宅地評価法での対応」

「農地及び山林における対応」「課税での対応(減免等)」の4つについて検討及び整理し、本項における留意点を「評価上の留意点」(付属資料3)として抜粋した。

5 平常時からの備え

災害が発生した場合、被災した土地の減免に関する事務、翌年度の課税に向けた被災した土地の評価替え事務等を短期間に行うこととなる。さらに、地方団体によっては、税務部局において、被災者支援に関する業務(避難所の運営、罹災証明書を発行するための被災家屋の調査等)も行うこととなる。このため、災害が発生した際に被災後の土地の評価事務を円滑に進めることができるよう、平常時から備えておいた方がよいこととして、委員から次のような意見があった。

(1)知識の習得

- 震災通知の内容の理解
- 過去に被災した地方団体において評価・減免で考慮した具体的内容の把握

(2) 基準の作成や体制の構築

- 評価(又は減免)における一定の基準(考え方)の整理
- 減免に伴う損失割合の算出方法と評価の見直し方法(被害の程度をがけ地 補正に置き換える方法等)のメリット・デメリットの検証
- 非常時優先業務実行管理(固定資産税評価業務版の BCP)、被害状況調査 (減免調査)の手順書等の整備
- 地方団体によっては、発災後の税部門の対応は、被災者対応(避難所運営等)→罹災証明発行業務→被災調査→減免→評価となるため、発災後なるべく早く通常業務を開始するよう住家被害認定の調査に従事する職員の育成や、庁内他部局からの応援体制の構築、他の地方公共団体等との連携など、罹災証明書を遅滞なく発行する上で必要な業務の実施体制の確保

(3) 発災後の整理

発災後の減免要件や評価方法に関して、どのような考え方に基づき整理したのか、具体的な内容を把握し、記録を残しておく必要がある。

これらの委員からの意見を踏まえ、平常時における対策内容と本報告書の参照 頁を整理した「平常時のチェックリスト」(付属資料4)を作成した。

V まとめ

本年度の委員会における検討の結果、被災後の土地の評価に関する調査研究について、以下のとおり取りまとめることができる。当委員会の研究成果が、今後の被災後の土地評価の参考となれば幸いである。

1 災害が土地の価格に与えうる影響

地震と風水害について、想定される主な事象が土地・家屋へ及ぼす主な被害内容を整理した。また、災害は、社会インフラやライフラインにも直接的に被害を及ぼし、間接的には地域経済等にも影響を及ぼす。このような災害による被害が土地の価格へ与えうる影響を①使用不能等に伴う影響、②利便性の低下、③環境の悪化、④市場性の減退に分け、地目別にその内容を整理した。

2 災害の発生時期と固定資産税評価への反映

地方税法や固定資産評価基準等において評価や下落修正の基準となる時点が規定されていることから、災害が土地の価格に与えた影響を評価事務の中でどのように反映させるかは、その状況や災害の発生時期に応じて変わってくる。そこでまず、基準年度評価替えにおける価格調査基準日と賦課期日の関係性、据置年度における価格の変更及び下落修正について関連する地方税法等を確認した。

さらに、東日本大震災後に通知された震災通知について内容を確認した上で、発 災時期に応じた評価への反映方法を整理した。

3 地方団体の対応事例から考察する留意点

地方団体の対応事例を踏まえ、災害の影響を固定資産税の評価で考慮する際に、どのような点に留意すべきか整理した。

主な留意点として、①震災残価率は、都道府県地価調査が実施されない場合や災害の影響による土地の減価を反映した都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等(時点修正結果)が得られない場合に適用されるものであり、適用に際して周辺地方団体との均衡が必要であることや、②個別の補正に関しては、被災した土地が広範囲にわたる場合、個別に被害状況を調査することは、その状況や時期によっては大変困難なことから、面的な所要の補正や震災通知によって示された災害減免の認定結果を活用する方法は、大量一括評価を前提とする固定資産税の評価において合理性を有すること、また、個別の補正の方法については、適用が必要と考えられる範囲から対応可能な事務作業量を見極め、また、その後の補正率の見直し(縮小や廃止)も含めて慎重に検討する必要があること等を整理した。

最後に、平常時から備えておくべき事項として、委員からの意見を取りまとめた。

付属資料

- 1 平成 23 年 10 月 14 日付総税評第 46 号「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成 24 年度の固定資産の評価替えについて」(抜粋)
- 2 被災後の土地の評価スケジュール (例示)
- 3 評価上の留意点
- 4 平常時のチェックリスト

付属資料1

平成23年10月14日付総税評第46号

「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」 (抜粋)

> 総 税 評 第 46 号 平成 23年 10月 14日

各道府県総務部長 殿 (市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿 (市町村税・固定資産税担当課扱い)

> 総務省自治税務局資産評価室長 (公印省略)

東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成 24 年度の 固定資産の評価替えについて

東日本大震災により被害を受けた地方団体で、平成24年度の固定資産の価格を平成24年3月31日までに決定することが困難な地方団体については、地方税法第410条第1項ただし書の規定に基づき固定資産の価格の決定を延期することにより、固定資産評価基準に定める評価方法によって平成24年度の固定資産の価格を決定するために必要な期間を確保するといった対応も考えられますが、被害の状況等によっては、このような対応のみでは平成24年度の固定資産の価格を円滑に決定することが困難な場合も想定されるところです。

そこで、このような場合に対応するため、固定資産評価基準に定める評価方法を 簡略化した固定資産の評価(以下「簡易評価」という。)に関する考え方を下記のとお りとりまとめましたので、参考までにお知らせします。この簡易評価に関する考え方は、 他の災害により被害を受けた地方団体においても、被害の状況によっては、参考とな り得ると考えられますので、必要に応じ、適宜ご参照願います。

また、東日本大震災に係る津波により被害を受けた区域(以下「津波被災区域」という。)内の土地及び家屋に係る平成 24 年度分の固定資産税等の課税免除及び東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故に関して警戒区域設定指示等の対象となった区域(以下「原子力災害避難区域」という。)内の土地及び家屋に係る平成 24 年度分の固定資産税等の課税免除に関し、平成 23 年 10 月 4 日開催の政府税制調査会において今後の方針が了承されましたので、その内容についても参考までにお知らせします。

貴都道府県内の市(区)町村に対しても、この旨連絡願います。

なお、本通知は地方自治法(昭和22 年法律第67 号)第245 条の4(技術的な助言)に基づくものです。

1 土地関係

(1) 宅地について

平成 24 年度評価替えに当たり、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した評価とするためには、次のような下落修正を行うことができること。

ア 平成 24 年度も固定資産評価基準第 1 章第 12 節経過措置二に相当する措置 を講ずる予定であり、平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 7 月 1 日までの間の 価額の下落を把握し、平成 23 年 1 月 1 日時点の価額を修正すること。

この際、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等がある場合にはこれを活用して価額の修正を行うこと。

イ しかしながら、上記アによる価額の修正が困難な地域を有する市町村にあっては、別表第1表に例示する震災残価率(宅地)を活用し、当該地域の残価率を 算出することで、価額の修正を行うことができること。

また、その際、周辺の都道府県地価調査価格等の動向及び均衡に留意すること。

なお、震災残価率は、最小の残価率を例示しているものであり、震災の影響に 応じて補正しながら活用すること。

(2) 農地・山林について

東日本大震災の影響を受けた農地・山林については、東日本大震災が「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(平成22年6月7日総税評22号資産評価室長通知)にある価格調査基準日以降に発生した減価要因ではあるが、その被害の影響が甚大かつ広範囲に及んでいることに鑑み、これを評価に反映させることが適当であること。この場合、(1)の方法と同様の方法(別表第2表に例示する震災残価率(農地・山林)を活用し、当該地域の残価率を算出)により価額の修正ができるものであること。

(3) 個別の画地に係る所要の補正について

(1)(2)の方法は、震災の影響による地価下落を面的に把握するものであり、 個別の画地については、必要に応じて所要の補正を行うことができること。

なお、個別の補正を行う際の例として、次の方法が考えられること。

ア 宅地の場合

(ア) 平成 23 年度課税における災害減免の認定結果を活用する方法

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、別表第3表に示す補正率表(固定資産評価基準に定める画地計算法の附表7「がけ地補正率表」の準用)を活用して、災害被害者に対する地方税の減免措置の実施状況に応じた減価を行うことが考えられること。

(イ) 積算工事費を活用する方法(上記(ア)の方法を活用する場合以外)

震災による地割れ、地盤沈下、擁壁の損壊等の被害が生じた宅地を回復させるために造成が必要であることに着目し、「市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について」(平成 23 年 7 月 27 日総税評第 31 号資産評価室長通知)にある標準的造成費の額(別表第4表)を参考とした減価を行うことが考えられること。

イ 農地の場合

- (ア) 各筆の田の評点数の付設に当たっては、固定資産評価基準別表第 1 の 1 田の比準表中の項目「災害」を活用できること。
- (イ) 各筆の畑の評点数の付設に当たっては、固定資産評価基準別表第 1 の 2 畑の比準表中の項目「災害」を活用できること。

(4) 原子力災害について

原子力災害の影響は、被害が進行中であることなどから、震災残価率における減価要因については、都道府県地価調査価格や現実の土地売買の動向等を参考に、地目を問わず別表第 1 表の震災残価 II において判断することが適当であること。その際には、原子力災害の影響は人的被害・建物被害の状況によって把握することは困難であることから、例えば「液状化」の項目を参照し決定する方法が考えられること。

なお、原子力災害の影響による減価は、原子力災害避難区域の隣接地域等を念頭に置いており、減価の客観的根拠(関係府省のモニタリング結果等)が認められる場合に適用することができることに留意すること。

(5) 相続税路線価との均衡について

相続税における平成 23 年分の路線価等について、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域内にある土地等の「震災の

発生直後の価額」の評価については、原則として東日本大震災による地価下落を反映した「調整率」を定め、国税庁ホームページで公開する予定としているところであり、調査時点の相違を踏まえつつ、相互の均衡に留意すること(「震災の発生直後の価額」とは、被災直後において最も被災の状況が悪化し、最低となった時点の価額をいう)。

なお、国税庁ホームページに公開された際は、確認のため、その旨総務省から 情報提供する予定であること。

別表 第1表 震災残価率表(宅地)

〔簡易表〕

要因			運用の目安	残価率 (%)
市震	社会インフラ	被害小		100
		被害中		95
握村残		被害大		84
〜単価「 位Ⅰ	社会インフラ (漁村地区)	被害中		90
で		被害大		80
でへ震	建物倒壊 の程度	被害なし		100
で把握) (地域単 展災残価		被害小		80
握與短		被害中		60
[○] 位 I		被害大		20
位へ震	人的被害• 建物被害	被害なし		100
で市災 把町残 握村価 〕		被害小 :	市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	95
		被害中 :	市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域	90
		被害大 :	市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	85
把単へ 価災 握位地Ⅱ で域 残	液状化	被害なし		100
○で域 張		被害あり		90

〔詳細表〕

要 因		適用の目安	残価率 (%)
	鉄道	被害なし、またはすぐに復旧	100
		不通となったが、復旧済	97
		不通となり、未復旧	95
	高速道路	被害なし・不通となったが、復旧済	100
$\widehat{+}$	同还坦邱	不通となり、未復旧	97
市町画	港湾機能	内陸、東京湾内等被害が小さい地域	100
・町村単位で・震災残価・		太平洋側等被害が甚大な地域	95
単残位無	港湾機能(漁	支障なし	100
で ^加 加 I	村地区に適	主たる港湾機能が被災したが、概ね復旧済	95
把 ¹	用)	主たる港湾機能が被災し、使用不可	90
$\overline{}$	空港	宮城県以外	100
		宮城県内(仙台空港)	99
	供給処理施設	上下水道が寸断された、またはその可能性はあるが早期に復旧済み	100
		上下水道が寸断されたが復旧済み	98
		上下水道が寸断され、未復旧	97
で無然	建物倒壊 の程度	被害なし	100
把地类		浸水、液状化、地すべり等で建物全壊が少ない	80
単単価		冠水エリア、液状化、地すべり等により居住不可	60
⁾ 位 I		壊滅エリア	20
位へ震	人的被害• 建物被害	被害なし	100
で市災 把町残 握村価 シ単Ⅱ		被害小・・・市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	95
		被害中:市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域	90
		被害大 : 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	85
把単〜 価 震 握位地 Ⅱ で域 残	液状化	被害なし	100
〜で域 ^业 残		被害あり	90

(注)

- 1. 震災残価 I:地震、津波、液状化などにより、社会インフラ、ライフライン、建物に対する直接的な被害によって 生じる減価。社会インフラ等が復旧(震災前の状態に回復)すれば、減価は無くなるもの。
 - 震災残価Ⅱ:心理的嫌悪感(スティグマ)等によって生じる減価。社会インフラ等が復旧しても、スティグマなどにより 人口減少、需要減退、行政サービスの低下、民間企業活動の低下などが継続することが予想されることから、直ちに震災前の価格に回復しないもの。
- 2. 地域単位とは、状況類似地域(区)単位を基本とし、状況に応じて統合もしくは分離することもできるもの。 3. 残価率とは、震災被害による減価を行ったのちに残存する、震災前価額に対する残存割合を示すもの。
- 4. 震災残価 I については、[簡易表]のとおり被害なし・小・中・大のいずれかに当てはめて残価率を決定することが 原則であるが、より精緻に残価率を算定するため、〔詳細表〕の各項目について、残価率を判断し、連乗して求める こととしても差し支えないもの。
- 5. 社会インフラ(漁村地区)は漁村地区にのみ適用されるもの。
- 6. 総残価率は、各項目の相乗積により算出するもの。

別表 第2表 震災残価率表(農地・山林)

[簡易表]

要 因			運用の目安	残価率 (%)
(地域単位で把握)震災残価Ⅰ	農地	被害なし		100
	浸水・農業施 設の損壊	被害小		田: 80 畑: 85
		被害大		60
	山林	被害なし		100
	浸水・林業施 設の損壊	被害あり		90
で把握) (地域単位 Ⅲ	農地•山林 人的被害• 施設被害	被害なし		100
		被害小	地域的にわずかな被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	97
		被害中	: 被害(大)と被害(小)の中間的な被害	95
		被害大	: 地域的に壊滅的な被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	90

[詳細表]

			T = 0 1
要因		適用の目安	残価率 (%)
(地域単位で把握)震災残価Ⅰ	農地	被害なし	100
	浸水・農業施 設の損壊	 農業施設損壊等により地域的に作付不可となった浸水エリア 	田: 80 畑: 85
		農業施設損壊等により復旧見込のない浸水エリア	60
	山林	被害なし	100
	浸水•林業施 設の損壊	林道、ダムが損壊し林業経営不可、浸水エリア	90
で把握) (地域単位 服工	農地•山林 人的被害• 施設被害	被害なし	100
		被害小 : 地域的にわずかな被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	97
		被害中 : 被害(大)と被害(小)の中間的な被害	95
		被害大 : 地域的に壊滅的な被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	90

(注

- 1. 震災残価 I:地震、津波、液状化などにより、社会インフラ、ライフライン、建物、農業・林業施設に対する直接的な 被害によって生じる減価。社会インフラ等が復旧(震災前の状態に回復)すれば、減価は無くなるもの。 震災残価 I:心理的嫌悪感(スティグマ)等によって生じる減価。社会インフラ等が復旧しても、スティグマなどにより 人口減少、需要減退、行政サービスの低下、民間企業活動の低下などが継続することが予想される ことから、直ちに震災前の価格に回復しないもの。
- 2. 地域単位とは、状況類似地域(区)単位を基本とし、状況に応じて統合もしくは分離することもできるもの。
- 3. 残価率とは、震災被害による減価を行ったのちに残存する、震災前価額に対する残存割合を示すもの。
- 4. 震災残価 I については、[簡易表]のとおり被害なし・小・中・大のいずれかに当てはめて残価率を決定することが原則であるが、より精緻に残価率を算定するため、[詳細表]の各項目について、残価率を判断し、連乗して求めることとしても差し支えないもの。
- 5. 総残価率は、各項目の相乗積により算出するもの。

別表 第3表 災害減免割合対応補正率表

軽減又は免除の割合	補正率(%)
全部	55
10分の8	65
10分の6	75
10分の4	85

(注)

- 1. 左欄の「軽減又は免除の割合」は各市町村で行われた固定資産税の減免の割合を示すもの。 なお、減免の割合に対応する土地の被害面積の割合は、以下のとおり想定している。
 - ■減免割合(全部):土地の被害面積割合(10分の8以上)
 - ■減免割合(10分の8):土地の被害面積割合(10分の6以上10分の8未満)
 - ■減免割合(10分の6):土地の被害面積割合(10分の4以上10分の6未満)
 - -減免割合(10分の4):土地の被害面積割合(10分の2以上10分の4未満)
- 2. 右欄の「補正率」は固定資産評価基準附表7がけ地補正率表の補正率を参考に左欄の割合に対応させたもの。

別表 第4表 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」

平坦地の場合

1 - 二					
盛土の 高 さ	土盛整地費	擁 壁 費	合 計		1 平 方 メートル
IB) C	(A)	(B)	(A+B)	<u>H24.1.1</u> H21.1.1	当たり
cm	千円	千円	千円	倍	円
30	390	712	1,102		
50	687	927	1,614	1.14	3,300
70	981	1,142	2,123	1.19	4,300
100	1,107	2,025	3,132	1.05	6,300
150	1,774	2,346	4,120	1.05	8,300
200	2,388	2,842	5,230	1.07	10,600

傾斜地の場合

切土整地費	擁 壁 費	合 計		1 平 方
(A)	(B)	(A+B)	H24.1.1 H21.1.1	メ ー トル 当 た り
千円	千円	千円	倍	円
805	2,136	2,941	1.07	5,900

<算定例>

土地単価:30,000円/㎡の画地に地割れの被害が生じ、再造成を行うに当たり100cmの盛土が必要な場合

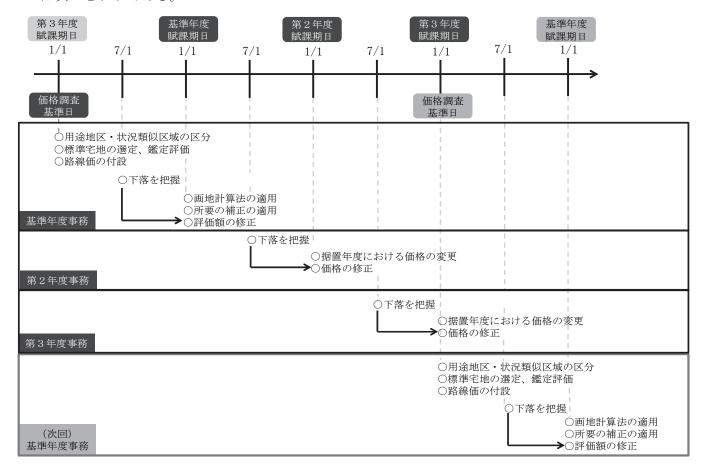
盛土の高さ100cmの場合の造成費6,300円/m²

個別補正率=6,300円/㎡÷30,000円/㎡=21%

※画地の一部だけを再造成するような場合に適用すると、過大な補正となる場合があることに留意 すること

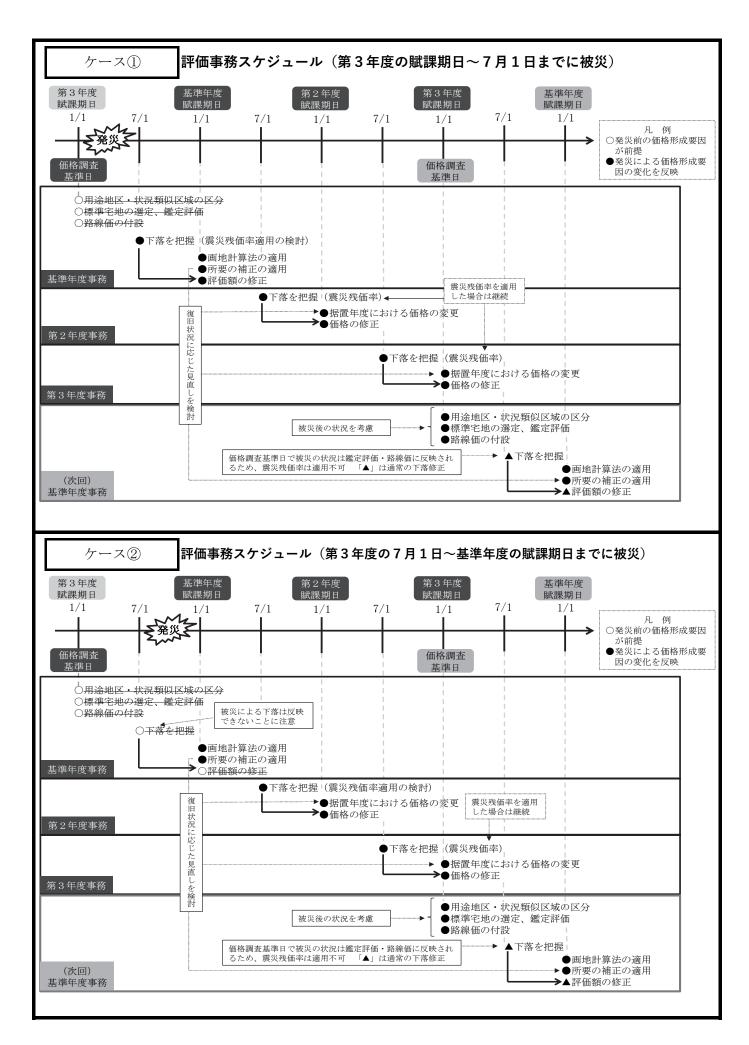
付属資料2 被災後の土地の評価スケジュール (例示)

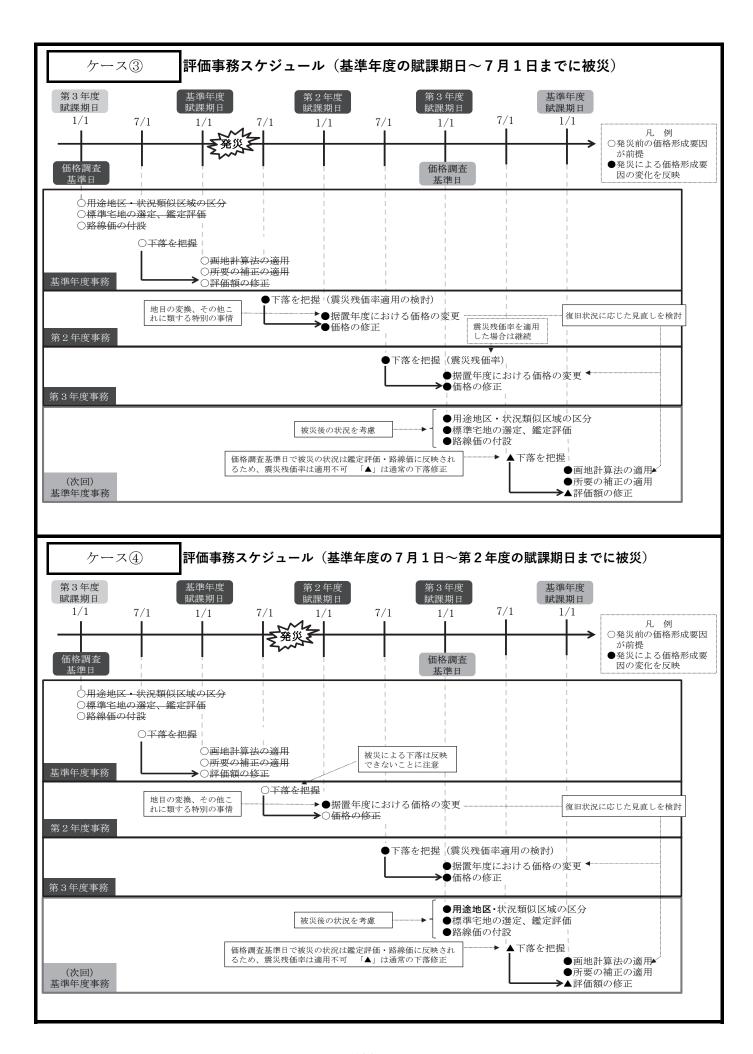
市街地宅地評価法の適用において、災害の生じていない通常の3年間の評価事務作業のスケジュールは次のとおりである。

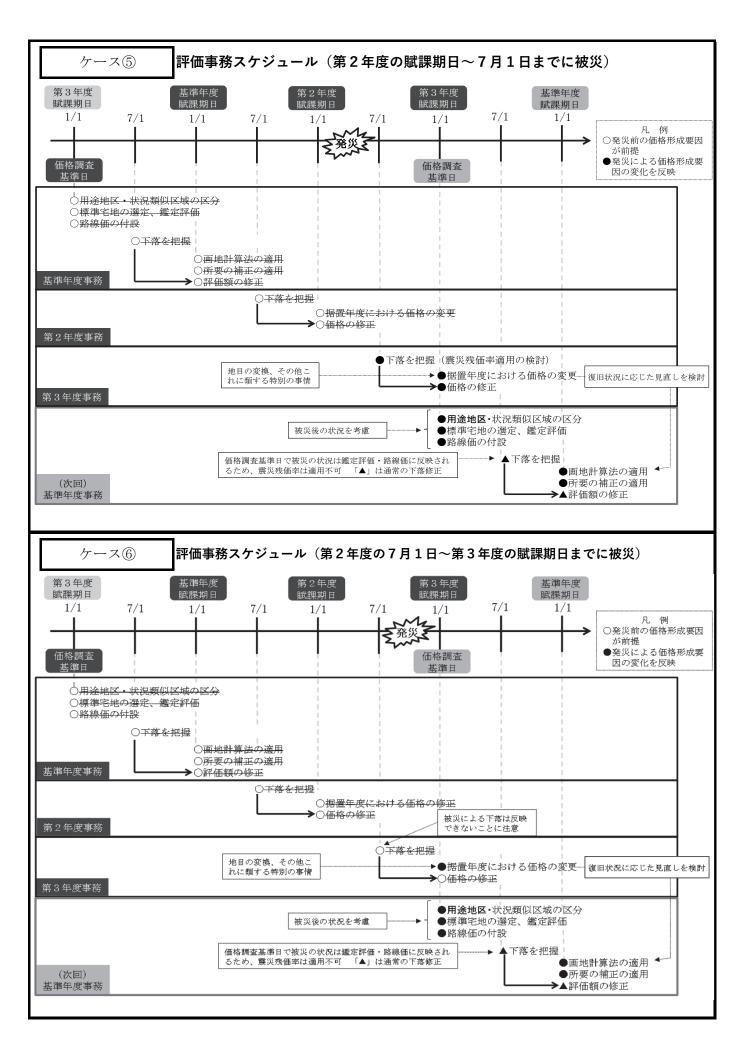


発災時期に応じた評価への反映方法について、次頁以降でケース①~ケース⑥に分けて整理する。 特に、災害の影響を翌年度の固定資産税評価へ反映できるものと、固定資産評価基準及び地方税法 の定めから反映できないものが、発災時期によって異なる点について留意が必要となる。

この点について、特に判断に誤りが生じないよう、次頁以降の整理においては、発災の翌年度の評価へ災害の影響を反映できないものについては取り消し線で表示している。







1 下落修正・震災残価率での対応

項目	留意点
震災残価率の適用	 都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等を活用した下落修正のみで足りるのか、または震災残価率の適用が必要なのかの判断については、特に当該地方団体の標準宅地の鑑定評価を担当している不動産鑑定士等専門家の意見を参考とすることが望ましい。 都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等を活用した下落修正と震災残価率を併用する場合、災害による減価を重複して反映することのないよう留意する必要がある(Q&A土地関係問10参照)。 震災残価率は、被災地方団体の技術上の困難を解消することを目的としたものであることから、作業量を減少させることができるメリットがある。また、震災残価率を活用することで、被災地方団体間の不均衡を解消するメリットもあるが、そのためには地方団体間の調整が不可欠である。
震災残価率の適用期間	● 震災残価率は鑑定評価結果等の活用ができない時期において、地価の 変動状況を反映させるために適用するものである。次の価格調査基準 日では災害の状況を標準宅地の鑑定評価や路線価の付設に反映させる ことができるため、発災後の次の評価替えで震災残価率は適用しない ものである。

2 市街地宅地評価法での対応

項目	留意点
用途地区の区分	●一般的に被災によって用途地区の変更を検討することは少ないと考えられるが、復興事業として市街地再開発事業や土地区画整理事業が行われ、発災直後の用途地区とは異なる土地利用が行われる場合には見直しを検討する必要が生じることもあると考えられる。
状況類似地域の区分・主要な 街路の選定・標準宅地の選定	 ●状況類似地域の一部が被災した場合、必ずしも状況類似地域の見直しが必要となるわけではなく、同一状況類似地域内において被災の程度が著しく異なり、発災後の次の価格調査基準日においても状況が相当に相違すると認められる場合に、見直しの検討が必要となる。 ●被災の状況によって状況類似地域の区分を見直した場合、標準宅地の鑑定評価に災害の危険性を反映できると考えられる主要な街路及び標準宅地を選定することが望ましい。
標準宅地の適正な時価の評定	 不動産鑑定評価基準・第2節・地域要因では住宅地域の地域要因として「洪水、地すべり等の災害の発生の危険性」が例示されている。当該地域要因は、土地価格の形成に全般的な影響を与える。具体的には、地域分析、取引事例の収集及び選択、地域要因の比較等において、影響すると考えられる。また、鑑定評価は公示価格を規準としなければならないことから、地域要因を分析の上、公示価格との均衡が保たれているものである。そのため、災害の影響は鑑定評価上、必然に考慮されていると考えられる。 「宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」(令和元年5月7日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)で示されている宅地鑑定評価書の様式4「標準宅地調書」では、「1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)」として環境条件(自然的状態等)を記載する項目が設けられていることから、鑑定評価書の点検において、求めるべき土地の状態が明確にされているか、確認しておくことが望ましい。

項目	留意点
路線価の付設	◆ 社会インフラ(道路等)やライフラインの被害について、復旧が完全に行われていない場合はその状況を路線価へ反映する。◆ 発災前の路線価の比準に際し採用していた商業施設等の拠点施設が滅失する等機能停止した場合は、当該拠点施設を測定対象から除外する。
各筆の評点数の付設【基準年度評価替えでの対応】	 ●市街地宅地評価法において、価格形成要因の評価への反映は、①状況類似地域の標準宅地の価格、②路線価、③画地の評価額のいずれかで行われるが、災害の影響については、被災の状況や発災時期によっては、①、②だけでは反映できない場合もあり、結果として、③画地の評価額で反映させる場合もある。さらに、③で行うとしても被災状況によっては、個別の土地の1つ1つの被災状況を詳細に把握して、被災状況に応じて減価させることは、その状況や時期によっては大変困難な場合となることもあることから、この場合は、ある程度、広範囲の地域内の土地に対して、単一又は被害の程度に応じた複数区分の所要の補正(以下「面的な所要の補正」という。)を適用するという手法は大量一括評価を前提とする固定資産税の評価において、合理性を有するものと考える。 ●震災通知によって例示された災害減免の認定結果を活用する方法は、減免に当たって被害面積を算出している場合には、合理的かつ効率的に行うことができる方法である。また、この方法は、津波や地滑りのように被害が面的に広がり、かつ、外観上明らかに被害の程度がわかるようなものについては有効と思われるが、擁壁の一部損壊や部分的な地割れ、地盤沈下のように被害が点在・混在・判然としない等の場合においては、必ずしも相応しい方法ではない。 ●個別の補正の方法については、適用が必要と考えられる範囲から対応可能な事務作業量を見極め、また、その後の補正率の見直し(縮小や廃止)も含めて慎重に検討する必要がある。
各筆の評点数の付設【据置年度での対応】	● 地目の変換、その他これに類する特別の事情を有する土地の価格は、 基準年度における類似土地の価格から比準して求めることとなるが、 その際、被害の状況や個別の土地の事情に応じて、画地計算法の補正 率や個別の補正(面的な所要の補正を含む。)を活用することが考えら れる。
各筆の評点数の付設【個別の補正の適用期間】	 ●修復工事により、地割れや陥没等の個別の補正で反映していた減価要因が回復した場合は、土地の区画形質に著しい変化があった場合に該当するものとし、据置年度であっても価格を変更する場合もある。その際、活用していた個別の補正の影響を外すことで、基準年度の類似土地から比準する価格を求めることができると考えられる。 ●震災残価率と異なり、画地に対する所要の補正であることから、次の基準年度評価替えにおいて必ず適用しないこととする必要はない。ただし、被災の減価を標準宅地の鑑定評価及び路線価付設において考慮しているのであれば、重複して減価することのないよう留意が必要である。

3 農地及び山林における対応

項目	留意点
震災残価率の適用	● 震災通知では、農地及び山林についても、宅地と同様に震災残価率が
	示されていることから、甚大かつ広範囲の災害である場合には震災残
	価率が適用できるものである。
個別の補正での対応	● 農地について個別の補正が必要な場合については、評価基準別表第1
	の1田の比準表、第1の2畑の比準表の災害の項目を活用できる。
	● 山林については、比準表に災害の項目はないが、「山林の比準表」に市
	町村長による所要の補正を加えることにより、災害の影響を考慮する
	ことができると考えられる。

4 課税での対応 (減免等)

項目	留意点
課税での対応	 雨水出水等の浸水被害は、水が引けば通常の利用が可能であることから、一般的に土地の減免対象とはならないと考えられる。 減免に当たって、被害の程度を判定する場合、迅速かつ的確に判定ができるよう、被害の程度を定量的に判定できる減免調査時のマニュアル等を設けておくことが望ましい。 災害直後の航空写真は課税・評価上有用な資料となりうるが、提供を受ける場合は、航空写真の使用目的、費用負担等に関して、提供元と災害協定を結んでおくことが望ましい。

【平常時から備えるべき事項 (チェックリスト)】

対策内容		報告書参照頁	
	VIWI 14.	本文	付属資料
	□ 災害が土地の価格に与えうる影響を理解	P. 60 • 61	
	□ 固定資産税評価に関する基本的な法令等を理解	P. 62~68	
	□ 「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における		
知 識	平成24年度の固定資産の評価替えについて」(平成23年10	P. 69∼75	1
() ()	月 14 日付け総務省自治税務局資産評価室長通知)の内容を		1
の習得	理解		
	□ 災害時の貴団体における税務部局の役割を確認 ※1	(DGD & 18)	
		(BCP など)	
	□ 過去に被災した時の貴団体及び他団体の対応を確認等	P. 78∼89	3
	□ 以下をまとめた災害時の業務手順書を作成		
	□ 発災後の税務部局の評価事務スケジュール	P. 75∼77	2
	(※1を含めたもの)		
	・□ 震災残価率適用の判断基準及び適用方法	P. 78 • 79	1
基	・□ 基準年度における所要の補正の対応基準及び適用方法	P. 83 • 84	
準の	・□ 据置年度における価格の変更(地目変換を含む)での		
作成	対応基準及び価格の変更の方法	P. 84 • 85	
基準の作成や体制の構築	・□ 宅地以外の地目の対応方針	P. 87	
構築	・□ 減免での対応基準及び適用する減免割合案	P. 75 • 88	
	□ 災害時の貴団体における税務部局の役割及び業務手順書		
	に沿って、各職員の役割分担を作成(分担業務に関する研	_	
	修・訓練等の実施)		
	□ 貴団体内他部局との連携体制を構築	P. 89	
	□ 航空写真の提供元と災害協定を締結	P. 88	
発災理の	□ 対応の内容及び考え方を記録	P.	89

土地に関する調査研究

- 災害対策関連法による利用制限がある土地の評価について
- ー被災後の土地の評価についてー

令和2年3月

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター (略称:評価センター)

発行者 細谷 芳郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

T 1 0 5 - 0 0 0 1

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

T E L 0 3 - 5 4 0 4 - 7 7 8 1

FAX 03-5404-2631

(URL http://www.recpas.or.jp http://www.chikamap.jp)



(一財)資産評価システム研究センター