

# 砂防指定地の評価



一般財団法人 日本不動産研究所  
近畿支社兼公共部主任専門役 内田 郁朗 氏



# 砂防指定地の評価

## 概要

- I. 土砂災害関連法令
- II. 固定資産評価基準の規定
- III. 砂防法の規定
- IV. 地目別の検討
- V. 補正率の検討
- VI. おわりに

## I. 土砂災害関連法令

**ハード対策**を前提とする法律

- ・砂防法
  - ・地すべり等防止法
  - ・急傾斜地法
- 主に土砂災害の**発生源**を対象

**ソフト対策**を前提とする法律

- ・土砂災害防止法
- 主に土砂災害の**危険地域**を対象

砂防3法又は土砂災害防止法に該当する区域にあつては、**一定の行為制限等**がなされ、これらの区域に該当しない土地と比較して、**土地の価格事情にマイナスの影響**を与える場合がある。



## II. 固定資産評価基準の規定

これら法律のうち、砂防法の規定に基づき指定された土地(以下、「砂防指定地」という)については、固定資産評価基準(以下、「評価基準」という)上、次のとおり取り扱うこととされている。

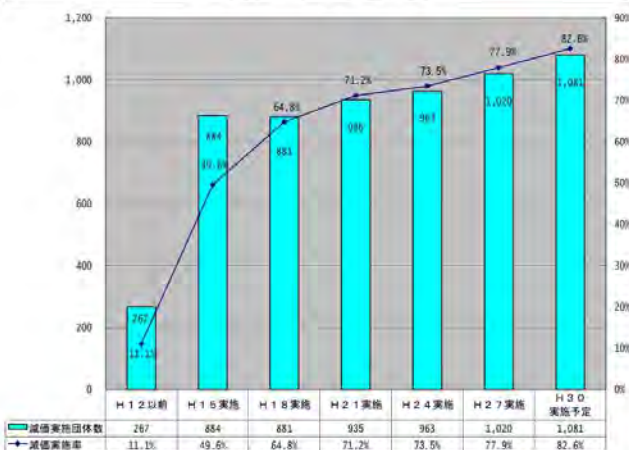
### ◆固定資産評価基準第1章土地第11節その他一砂防指定地の評価

砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき指定された土地(以下「砂防指定地」という。)のうち**山林の評価**は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた**2分の1を限度とする補正率**を適用してその価額を求める方法によるものとする。**ただし、平成30年度から平成32年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難しいと市町村長が判断した場合には、この限りではない。**

## II. 固定資産評価基準の規定

砂防指定地の補正は、平成9年度評価替え時に評価基準に規定された。砂防指定地の把握は都道府県が保有する砂防指定地台帳・図面等により行うが、その整備が遅れていることから、経過的に補正を必須としない措置が講じられている。しかし、砂防指定地が存する市町村のうち、固定資産税評価において補正を行っている団体は、平成12年度評価替えでは約11%に過ぎないが、平成30年度評価替えでは地財審当時の資料では**約83%が実施**予定とされている。

減価実施団体数及び実施率推移



平成33年度評価替え以降において、砂防指定地にかかる経過措置の取扱いが見直されるか否かは不明であるものの、実施団体が増加している状況において、砂防指定地にかかる取扱いについて、**各自治体で再度検討しておく必要性は高い**と考える。

## III. 砂防法の規定

砂防指定地は砂防法第2条に基づき、治水上砂防のための**砂防設備を要する土地**または**一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地**として、**国土交通大臣が指定**した一定の土地の区域をいう。具体的な指定基準は砂防指定地指定要領(平成元年9月12日建設省河砂発第58号建設省河川局長通達)が参考となる。

### ◆砂防法第2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

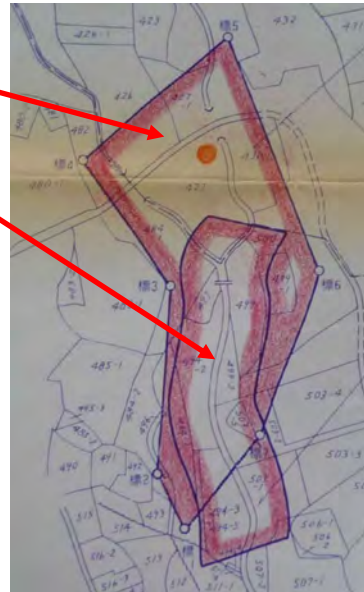
### ◆砂防指定地指定要領

- (1) 溪流若しくは河川の縦横浸食又は山腹の崩壊等により土砂等の生産、流送若しくは堆積が顕著であり、又は、顕著となるおそれのある区域
- (2) 風水害、震災等により、溪流等に土砂等の流出又は堆積が顕著であり、砂防設備の設置が必要と認められる区域
- (3) 火山泥流等により著しい被害を受け、又は受けるおそれがある区域で砂防設備の設置が必要と認められる区域、火山地及び火山麓地
- (4) 土石流危険溪流等による土石流の発生のおそれのある区域又は土石流の氾濫に対処するため砂防設備の設置が必要と認められる区域
- (5) 地すべり防止区域で治水上砂防のため、溪流、河川に砂防設備の設置が必要と認められる区域
- (6) 開発が行われ又は予想される区域で、その土地の形質を変更した場合、溪流等への土砂流出等により、治水上砂防に著しい影響を及ぼすおそれのある区域
- (7) その他公共施設又は人家等の保全のため、砂防設備の設置又は一定の行為の禁止若しくは制限が必要と認められる区域

### Ⅲ. 砂防法の規定

砂防指定地の指定方法は、前記指定基準に該当する土地の状況を十分勘案して、次のうちいずれかの適切な方法によるものとされている。

1. 標柱指定(標柱によって囲まれる区域)
2. 線指定(川の中心線から〇mの区域)
3. 面指定(字又は地番表示による区域)



砂防指定地の範囲指定は、指定当時の公図・地番図等で行われており、**現況との対応関係が曖昧である**という問題点がある。

### Ⅲ. 砂防法の規定

次に砂防指定地に指定された場合、砂防法第4条及び同法施行規則第3条により、一定の行為の禁止又は制限が土地に課せられるが、具体的な行為の禁止又は制限については**都道府県の定める条例**によることとされている。

#### ◆砂防法第4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(以下、省略)

#### ◆砂防法施行規則第3条

砂防法第四条ニ依リ禁止若ハ制限スヘキ行為ハ同条第一項ノ場合ニ於テハ**都道府県ノ条例**ヲ以テ第二項ノ場合ニ於テハ国土交通省令ヲ以テ之ヲ定ム



## Ⅲ. 砂防法の規定

例えば、私の居住地である京都府においては、砂防指定地に該当する場合、「砂防指定地における禁止行為及び制限行為に関する条例」及び「砂防指定地管理規則」に基づいて次のような行為の制限が認められる。

### ◆砂防指定地における禁止行為及び制限行為に関する条例

(禁止行為)

第2条 砂防指定地において禁止する行為は、砂防法第1条に規定する砂防設備を損壊する行為とする。

(制限行為)

第3条 砂防指定地において制限する行為は、次に掲げる行為(治水上砂防のため支障がない行為として**規則で定める行為を除く**。)とする。

- (1) 建築物その他の工作物の新築、増築、改築、移転又は除却
- (2) 掘削、盛土、切土、土石の採取その他の土地の形状変更
- (3) 土石(がれきを含む。)、木、金属、合成樹脂その他の有体物の集積又は投棄
- (4) 木竹の伐採、草の採取その他の植生に影響を及ぼすことにより土砂の流出を誘発し、又は助長する行為として規則で定める行為

### ◆砂防指定地管理規則

(制限行為の許可)

第4条 砂防指定地において、条例第3条各号に掲げる行為(前条第1項各号に掲げる行為を除く。以下「制限行為」という。)をしようとする者は、砂防指定地内行為(砂防設備占用)許可申請書(別記第1号様式)に次に掲げる図書を添付して**知事に提出し、その許可**を受けなければならない。(以下、省略)

## Ⅲ. 砂防法の規定

また、京都府において、「治水上砂防のため支障がない行為として**規則で定める行為**」については、「砂防指定地管理規則」によると、以下のとおりである。

### ◆砂防指定地管理規則

(制限行為の範囲)

第3条 条例第3条各号列記以外の部分に規定する規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 国又は地方公共団体が災害復旧事業の施行として行う行為
- (2) 国、府又は知事が治山事業の施行として行う行為
- (3) 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)の規定に基づき指定された激甚災害により林地崩壊が発生し、又は拡大した場合において、市町村が府の補助金の交付を受けて再度災害が発生しないように復旧するための事業の施行として行う行為
- (4) 国又は地方公共団体が行う治山施設の維持管理行為
- (5) 河川、道路その他の公共施設の管理者が行う当該施設の維持管理行為
- (6) **既存の田畑における農耕**又は茶樹若しくは果樹の手入れのための地ごしらえ、植え替え若しくは除草
- (7) 造林又は保育のための地ごしらえ、下刈り又は除伐
- (8) **その他小規模な行為であって、治水上砂防のため支障がないと知事が認めるもの**

## IV. 地目別の検討

評価基準の規定を踏まえれば、山林を補正対象とすることは必要であるが、**その他の地目**も補正対象として検討する場合、**都道府県条例を踏まえて一定の行為の禁止又は制限を把握し、土地利用に与える影響を分析する必要がある。**

### 1. 一般山林



★ 砂防指定地に指定された山林は、**樹木の伐採などの制約**によって**山林経営上の支障**が生じる可能性が認められる。

→ 評価基準上では補正対象として規定されている。

## IV. 地目別の検討

### 2. 宅地



★ 都道府県条例の行為の禁止又は制限において、**建物敷地としての利用上の支障が生じる可能性の有無を把握**する必要があるが、切土・盛土・掘削などの土地の区画の変更を伴わない利用の場合は、治水上砂防のために支障が生じないことが考えられる。



## IV. 地目別の検討

### 3. 一般農地



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

## IV. 地目別の検討

### 4. 雑種地等



★ 都道府県条例の行為の禁止又は制限において、雑種地としての利用上の支障が生じる可能性の有無を把握する必要があるが、駐車場や資材置き場等の雑種地としての利用は治水上砂防のために支障が生じないことが考えられる。

ただし、当該雑種地を**建物の敷地として利用することを想定**した場合（市街化区域農地・介在農地・介在山林などの宅地比準土地を含む）においては、許可を要する場合が想定されるため、**許可の基準などを確認のうえ、対応方針を検討する必要がある**。

## V. 補正率の検討

砂防法第4条及び、砂防法施行規定第3条により、砂防指定地に係る一定の行為の禁止又は制限は、都道府県条例に委ねられていることから、評価基準では下限(2分の1)のみが定められ、**具体的に適用すべき補正率は規定されていない**。したがって、**都道府県条例を踏まえ、行為の禁止又は制限の内容に応じた適正な補正率を定める必要**がある。

なお、砂防指定地にかかる補正の下限(2分の1)は、規制の内容が類似する特別緑地保全地区の規定が根拠となっている。

### ◆固定資産評価基準第1章土地第11節その他二特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第5条第1項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第6条第1項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。)内の土地のうち**山林の評価**は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の**2分の1に相当する価額**によつて、**宅地等の評価**は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」(別表第3)の「**がけ地補正率表**」(附表7)を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

## V. 補正率の検討

砂防指定地の補正率適用にあたっては、**図面整備の状況及びその精度、許容可能な作業負担の程度などを踏まえて検討**する必要がある。

参考までに図面精度や作業負担の程度と補正率(区分)表の関係を示すと次のとおりである。



面積割合	補正率
一律	0.5

面積割合	補正率
30%未満	0.85
30%以上60%未満	0.70
60%以上	0.50

面積割合	補正率
10%未満	0.95
10%以上20%未満	0.90
20%以上30%未満	0.85
30%以上40%未満	0.80
40%以上50%未満	0.75
50%以上60%未満	0.70
60%以上70%未満	0.65
70%以上80%未満	0.60
80%以上90%未満	0.55
90%以上	0.50

## VI. おわりに

砂防指定地の評価にあたっては、特に、砂防指定地の範囲指定が指定当時の公図・地番図等で行われており、**現況との対応関係が曖昧**であることから、適切な補正が困難な場合が多いと考えられます。

そして、本講演で触れましたように、いざ補正することになっても、実際に砂防指定地の**指定対象になる土地の地目は山林に限られない**にも関わらず、評価基準上補正対象となる地目が山林しか規定されていません。また、補正率が「2分の1を限度に」としか定められておらず、**実際に適用すべき補正率又は適用方法が明らかではありません**ので、これらについて整理しておく必要があります。本講演が検討の一助になれば幸甚です。

なお、砂防指定地の評価の導入は、据置年度(第2年度、第3年度)で対応することは地方税法(第349条第2項及び同条第3項)上認められないと一般的に理解されていますので、補正導入を検討している自治体におかれましては、平成33年度を目標に検討する必要があることを申し添えます。

ありがとうございました

