

「所要の補正」ワークショップ（平成 28 年 2 月 18 日開催）

質疑応答・意見交換

（質問 1）

宮城県の「土砂災害警戒区域等の指定の告示に係る図書（区域設定図）」は精度が低いので、これを基に正確な面積比率は算定できないのではないかと。補正において面積割合を採用している自治体はどのような計測方法によっているのか。

（回答 1）

G I S が導入されていない自治体では図面から区域範囲を判断するしかない。そのような場合には、地積区分をより簡略化して、目視レベルでおおよその割合（過半か否かのレベル）を判断する方法もある。そして判断に迷うケースでは納税者に有利な補正（大きい減価率）を採用する取扱いの自治体も見られる。

（質問 2）

仙台市への質問。標準宅地が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にある場合、標準宅地を選定替えする方法と、条件設定により規制がないものとして評価を行う方法が考えられるが、仙台市では今後どちらの方法を採用する予定か。

（回答 2）

仙台市の標準宅地は現時点で 3,000 地点強あり、そのうち 3 地点がレッドゾーンに該当している。これらの状況類似地域の範囲は、レッドゾーンを含むより広い範囲であるので（標準宅地は地域の標準とはいえない）、次回評価替えに向けては選定替えを考えている。現時点では区域指定がないものとして評価している。今後は納税者への説明責任の観点から、レッドゾーンに該当することとなった標準宅地は区域外に選定替えを行う方針である。

(質問3)

「土砂災害防止法と土地評価」のP9に、地価が低廉な地域における査定方法として、レッドゾーンの地積に応じた減価率の査定方法が紹介されている。この方法では「レッドゾーンは宅地として利用せずに」残地を使用することを想定して減価率の査定を行っている。

地価が低廉な地域は宮城県には多いと思うが、例えば全体がレッドゾーンに該当するような画地は、最有効使用が宅地ではなくなるということにならないか。宅地として現実に使われているのであれば、期間限定の宅地利用として価値把握すべきではないか。

(回答3)

おっしゃる通り、実際に建物利用されている場合は、期間利用の概念を考慮するのが精度の高い評価と思われるが、固定資産評価の実務では事務作業量的に対応が難しい。当該評価方法は崖地補正との整合を考慮した、あくまで簡略化された評価方法である。

(質問4)

補正率表の設定方式として、一律方式と地積割合方式があり、先行自治体である仙台市では地積割合方式を採用しているとのことであった。県内自治体のアンケートでは半分が一律方式を採用している。どちらの方式を採用するか悩む自治体も今後でてくるものと思われるが、その際の方式選択基準はどのように考えたらよいか。

(回答4)

140程度の自治体を調べたところ、80自治体が地積割合方式、60自治体が一律方式を適用していて、目立った優劣関係はみられない。方式の選択にあたっては、各市町村の実情(GISが入っているか、詳細な地積割合が確定できるか)に応じてどちらかが採用されている。いずれの方式もメリット・デメリットがあり優劣はなく、方式選択にあたっては、各自治体においてどちらの方式がやりやすいかといった観点が重要と思われる。

(質問5)

県内の自治体アンケートのなかで、イエローゾーン・レッドゾーンいずれも該当なしという回答の自治体があるが、どういう解釈をすればいいのか。

(回答5)

現時点で指定がない自治体は、亘理町、山元町、七ヶ浜町の3市町村。また、この3市町村以外でも最近になって初めて警戒区域が指定された市町村もあり、情報伝達に若干のタイムラグがあるものと思われる。

宮城県では震災の影響もあり区域指定にばらつきが見られる。沿岸部の市町村は津波被害が大きく、基礎調査の進捗は内陸部に比べると遅い。現在指定がない市町村においても、今後は区域指定が増加していくものと予測される。

(質問6)

県への質問。各警戒区域の面積はどのくらいか。一定の傾向はみられるのか。

(回答6)

各区域によって区々であり一概に回答することは難しいが、おおまかな傾向として、地すべり危険箇所は広く、急傾斜地崩壊危険箇所は狭い傾向がみられる。

(質問7)

県への質問。土砂災害防止法の区域指定の業務が終わるのはいつ頃か。

(回答7)

基礎調査→区域指定の流れで進んでおり、基礎調査は平成31年度完了予定。区域指定は平成34年度完了予定。

(質問8)

今年1年間で新たに区域指定されるのは何地域くらいか。

(回答8)

今年度(27年度)は445の区域指定が完了する予定。26年度は約700か所が指定済み。28年度は500~600の区域指定を予定している。

以上