

広島土砂災害地視察

(平成27年度第2回 委員会含む)レポート
(視察:平成27年7月20日～21日実施)



近畿不動産鑑定士協会連合会

危機管理対応委員会

委員 船木博央 中本欽也

広島土砂災害地視察 (7月20日)

とき:平成27年7月20日～21日

参加委員:内田委員長、長谷川副委員長、足立委員、河原崎委員、櫻井委員、土井委員、中本委員、西井委員、船木委員

9時00分 オリックスレンタカー グランフロント店 集合
 レンタカー2台で広島県広島市を目指す
11時30分 JR姫路駅にて長谷川委員、櫻井委員と合流
15時30分 宿泊先「ホテルJALシティ広島」到着
同時刻 ホテル内レストランにて第2回委員会開催↓

18時00分 広島鑑定士協会と交流会
広島鑑定士協会より上河内(かみごうち)会長
と吉村明鑑定士(地価公示代表幹事)が参加
その後解散、初日終了。



広島土砂災害地視察 (7月21日)

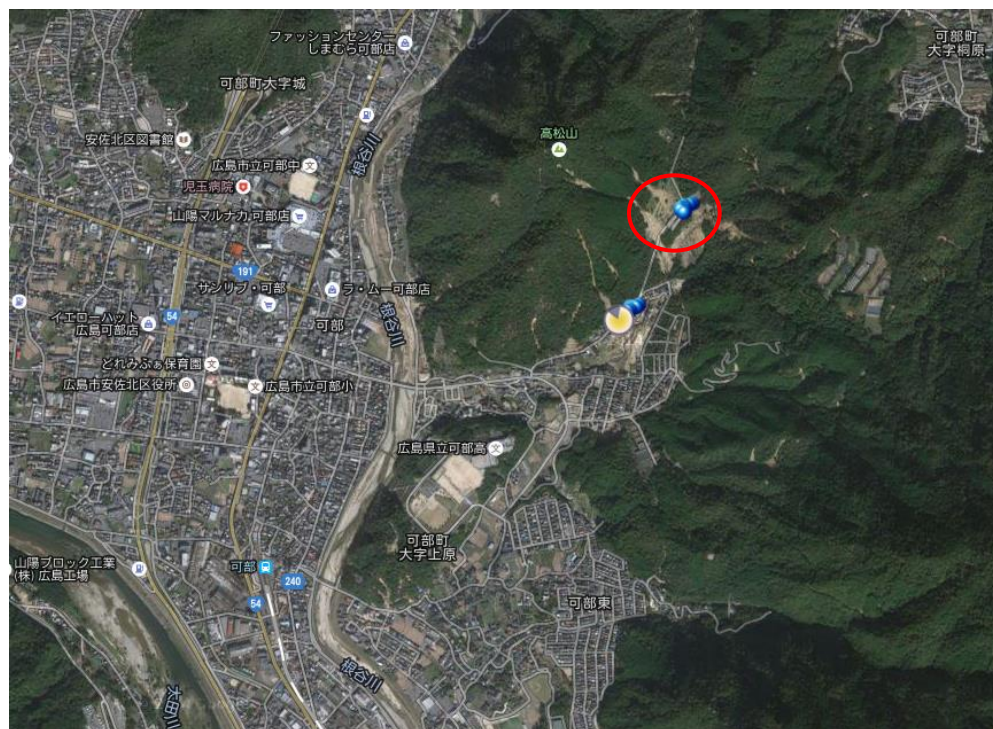
翌21日 9時 ホテル前集合

上河内鑑定士、吉田 力鑑定士の案内にて安佐北区へ

10時頃 安佐北区到着

災害復旧工事(治山ダムの工事現場)を視察

工事名:高松山B-2地区災害復旧工事



災害復旧工事(治山ダムの工事現場)を視察



災害復旧工事(治山ダムの工事現場)を視察



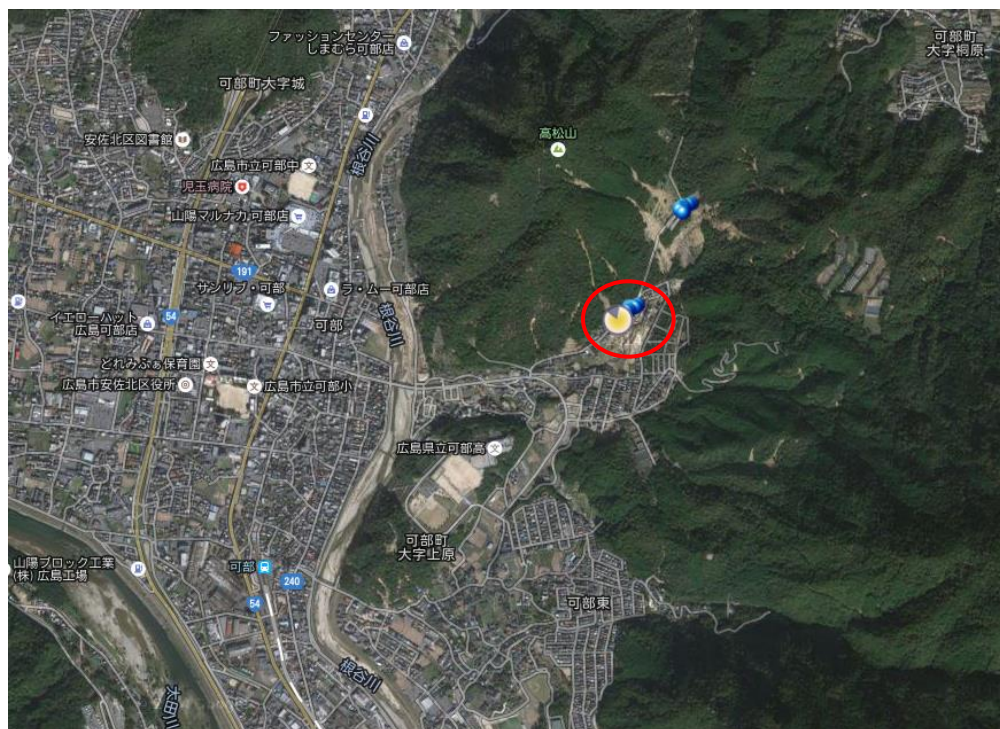
広島土砂災害地視察 (7月21日)

災害復旧工事の視察後、南西側に車で移動

上河内鑑定士、吉田 力鑑定士の案内にて安佐北区の地価調査ポイント

安佐北(県)ー6(土砂被害により建物が流されたことにより

平成27年度では選定替えされた地点)



旧安佐北(県)ー6

(土砂被害により建物が流されたことにより平成27年度では選定替えされた地点)

基準地番号	安佐北-6
所在及び地番	広島県広島市安佐北区可部東6丁目673番55外
住居表示	可部東6-3-4
調査基準日	平成26年7月1日
価格(円/m ²)	28,100(円/m ²)
地積(m ²)	136(m ²)
形状(間口:奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造) 2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	
前面道路の状況	南東 4.0m 市区町村道
その他の接面道路	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	可部、1,800m
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種低層住居専用地域
森林法、公園法、自然環境等	
建ぺい率(%),容積率(%)	50(%) 100(%)
都市計画区域区分	市街化区域

旧安佐北(県)－6



旧安佐北(県)－6 安佐北区可部東地区

平成26年7月1日価格:28,100円/m²

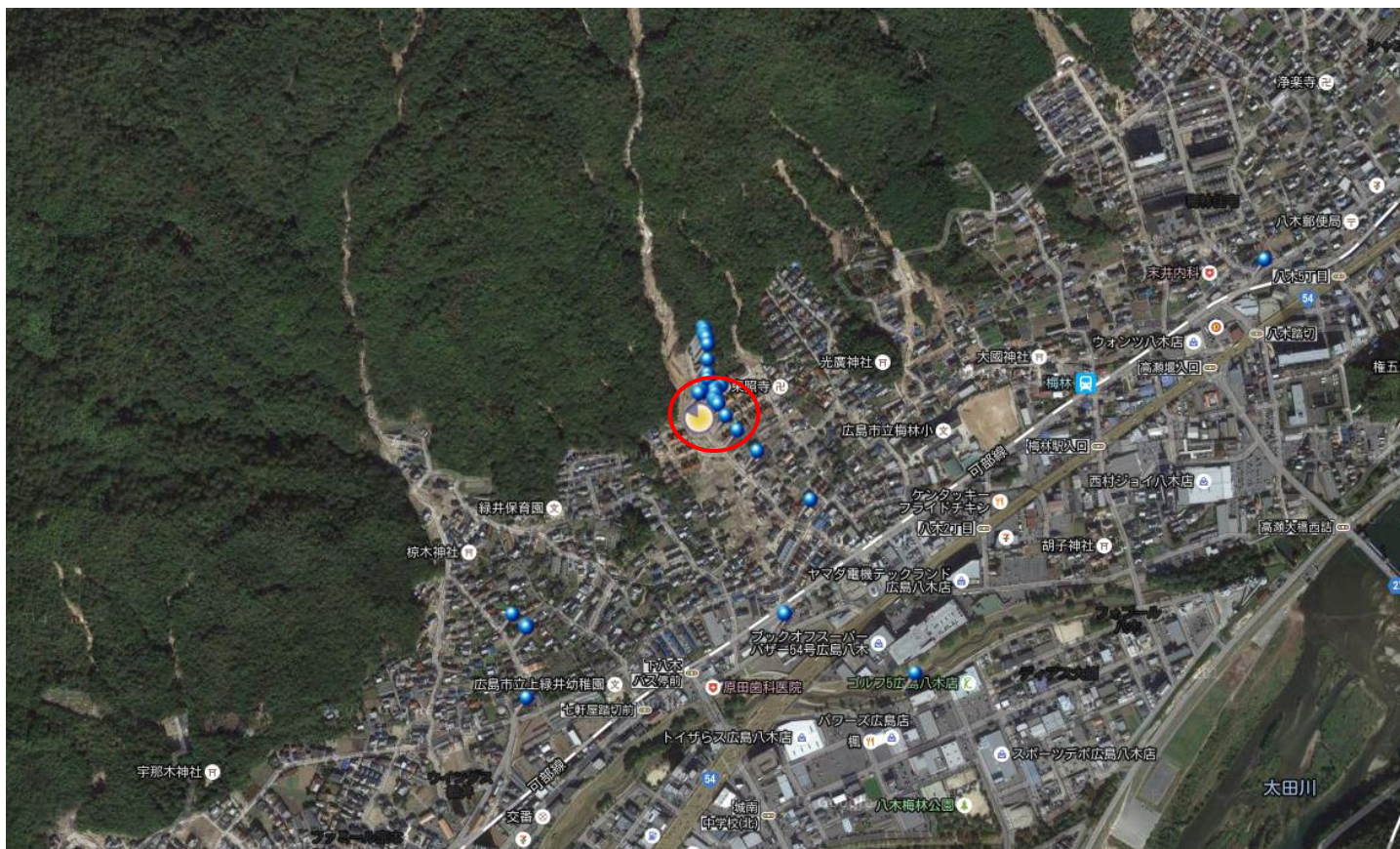
幅員4m、当該地価調査地及び隣接地1～2軒が土石流により流されていた。

旧安佐北(県)ー6



対面のアパートも若干の被害あり。
視察時復旧作業中で大型車が頻繁に出入りしていた。
当該地区では4人の死者を出した。
次に安佐南区緑井地区へ移動

被災地である、安佐南区周辺を視察



地価公示 安佐南－12(今回の豪雨災害による影響を最も受けた公示地)
並びに被災地である、安佐南区周辺を視察

安佐南区緑井地区 県営住宅の間の土石流被災地を視察



段々になっているところが流されてしまった住宅地。
左右2枚の写真はほぼ同じ位置で山を向いて撮影したか下を向いて
撮影したかの違いである。
人が数人立っているところが、元は住宅が建っていたところ。
道路をすべるように土石流が流れ、最大スピードのまま、住家を直
撃したため、被害が大きかったと言われている。

安佐南区緑井地区 県営住宅の間の土石流被災地を視察



鉄筋コンクリートの県営住宅は土砂の流入などはあったようだが、倒壊を免れた。

視察時、県営住宅はコンクリート防護壁を設置していた。

まだ、住むつもりか……

安佐南区緑井地区 県営住宅の間の土石流被災地を視察



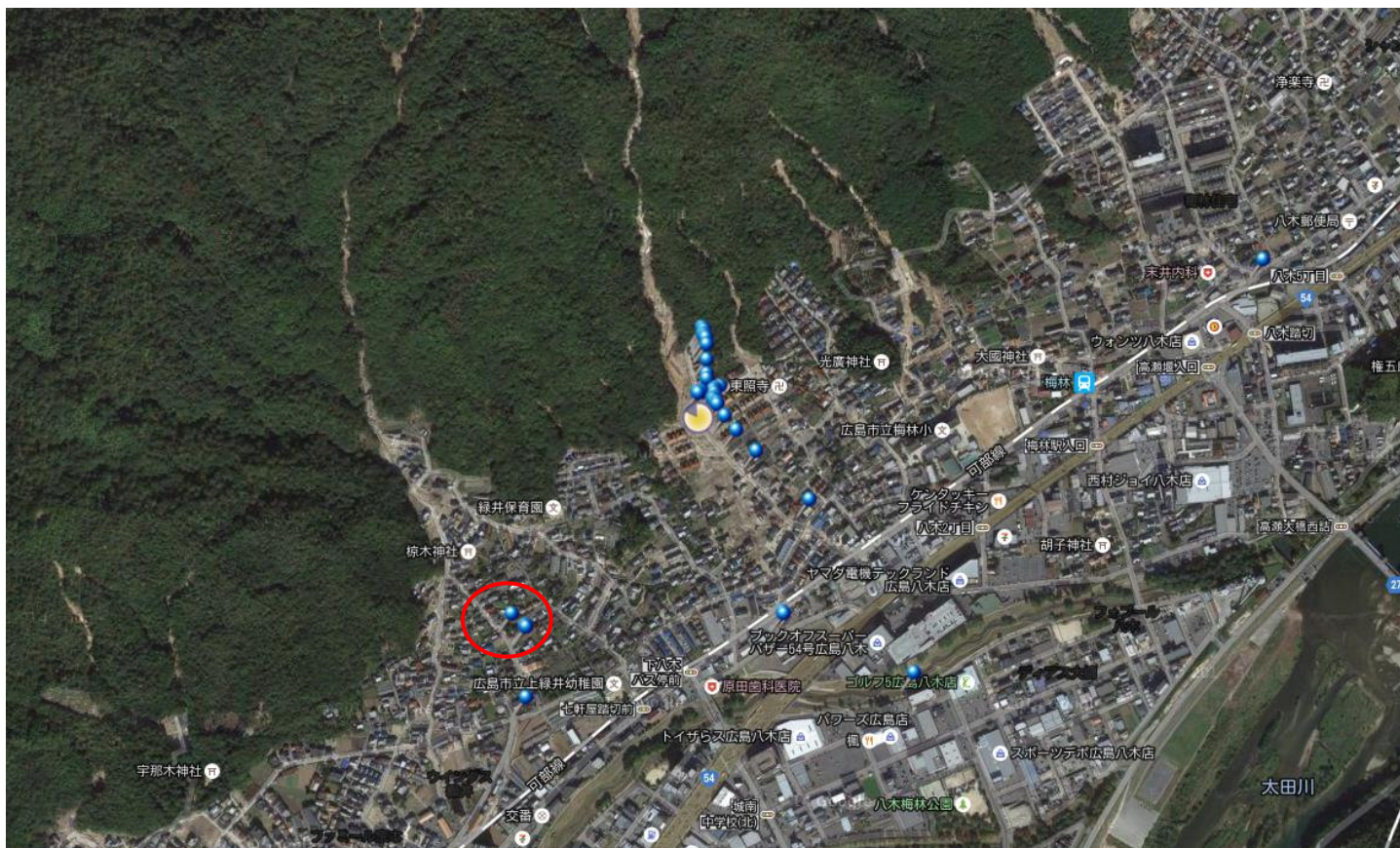
坂を下ると商店、駅、マンションも見られる住宅地域。
市内中心部より車で15分ほどにも関わらず、地価が市内の住宅地最高価格
593,000円/㎡(ただし、マンション用地)と比べると10分の1程度のため、山を
背負っているが被災前まで需要は旺盛であったとのこと。
緑井地区では14人の死者を出した。

地価公示 安佐南－12



先の県営住宅地周辺から約1,000m(道路距離)南西に下った地価公示 安佐南－12を視察
被災の影響により平成26年1月～27年1月の下落率は△9.5%
平成27年1月1日 58,000円/㎡(赤矢印が公示地)
幅員3.0mと狭く、道路は傾斜になっている。周辺の街路も2.5～4m程度と狭い。
被災当日はコンクリートが剥がれるくらいの豪雨に見舞われたようだが、住家の被害は少なかった模様。

地価公示 安佐南－12



地価公示 安佐南－12(今回の豪雨災害による影響を最も受けた公示地)

地価公示 安佐南－12

地価公示 安佐南－12(豪雨災害による影響を最も受けた公示地)

標準地番号	安佐南-12
所在及び地番	広島県広島市安佐南区緑井8丁目848番3
住居表示	緑井8-27-11
調査基準日	平成27年1月1日
価格(円/㎡)	58,000(円/㎡)
地積(㎡)	169(㎡)
形状(間口:奥行き)	(1.0:2.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造) 2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	中規模一般住宅、アパートの混在する住宅地域
前面道路の状況	東 3.0m 市道
その他の接面道路	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	七軒茶屋、750m
用途区分、高度地区、防火・準防火	第二種中高層住居専用地域
森林法、公園法、自然環境等	
建ぺい率(%),容積率(%)	60(%) 200(%)
都市計画区域区分	市街化区域

地価公示 安佐南-12

平成27年1月時点地価公示 詳細データ 広島県 安佐南住12				
番号	安佐南住12	地価の推移		
住居表示・地番	広島県 広島市安佐南区緑井8-27-11	H27	58,000	▲9.5
店舗名		H26	64,100	▲1.1
地積	169㎡	H25	64,800	▲2.3
形状等	1:2（間口:奥行き）	H24	66,300	▲2.9
利用の現況	住宅	H23	68,300	▲3.1
建物構造	木造(W) 2F	H22	70,500	▲3.4
周辺の土地の利用の現況	中規模一般住宅、アパートの混在する住宅地域	H21	73,000	▲2.9
		H20	75,200	▲2.8
接道状況	東 30m 市道 → 東3.0m市道	H19	77,400	▲3.3
供給施設	水道・下水	H18	80,000	▲4.8
最寄り駅	七軒茶屋750m	H17	84,000	▲5.6
用途地域(建ぺい率、容積率)	2中専(60/200)	H16	89,000	▲5.8
		H15	94,500	▲3.6
防火・準防火	市街化区域	H14	98,000	▲2.0
		H13	100,000	▲1.0
備考		H12	101,000	▲1.0
		H11	102,000	▲1.9
		H10	104,000	→0.0
		H9	104,000	→0.0
		H8	104,000	▲1.0
		H7	105,000	▲0.9
		H6	106,000	▲3.6
		H5	110,000	▲8.3
		H4	120,000	▲3.2
		H3	124,000	+25.3

地価グラフ

140,000

120,000

100,000

80,000

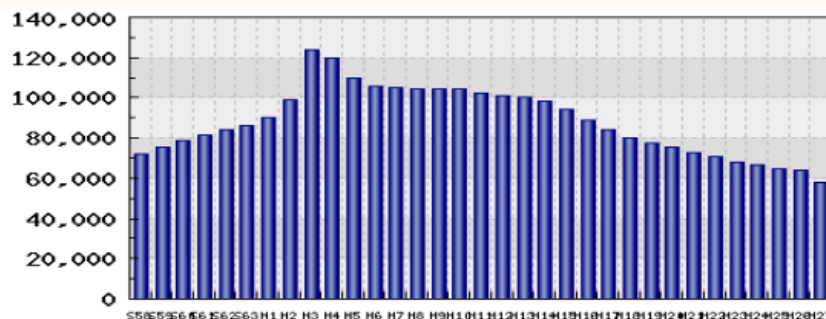
60,000

40,000

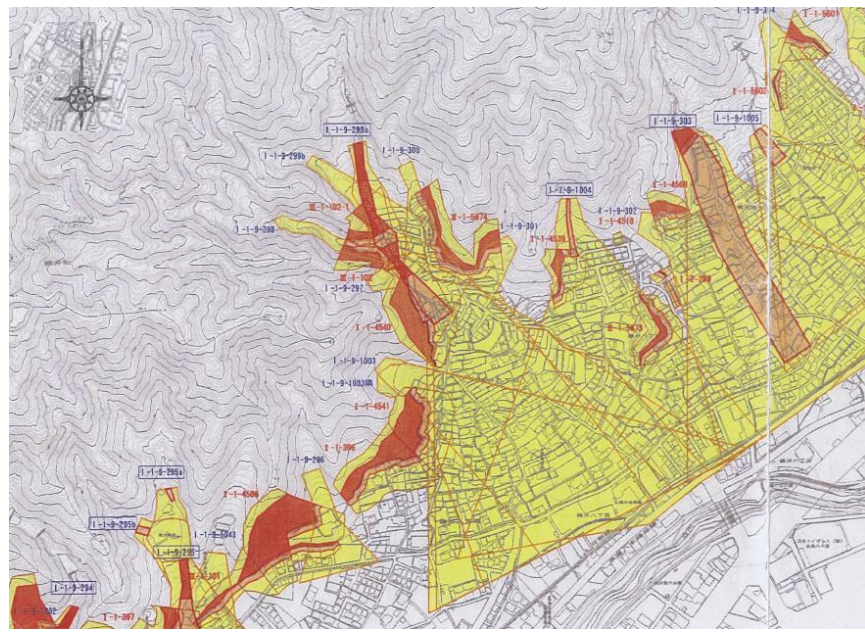
20,000

0

S55S56S



土砂災害警戒区域等指定図(被災地周辺)



地価公示 安佐南－12

公示地のすぐ南には5画地ほどのミニ造成地(造成地内道路は4mと狭い)が出来ていた。
被災前から計画があったものかどうかは未定であるが、すでに完売のようだ。
被災地近接にもかかわらず、ミニ造成地は見られ、それらが売れているという現実を目にした。
公示担当の吉田 力鑑定士は下落率の判定には大変ご苦労されたようである。
赤矢印はミニ造成地内で建設中の建物。



広島県不動産鑑定士協会で意見交換

広島士協会へ移動。

12時 広島県不動産鑑定士協会 事務局にて昼食を取りながら意見交換↓
内田委員長の右側、順に吉村鑑定士 上河内会長 吉田鑑定士



広島県不動産鑑定士協会で意見交換

公示地周辺は被災前、

公示価格より高い価格での取引も散見されるほどの人気地区。

今回の公示地 安佐南－12担当である吉田鑑定士は伊豆大島の被災地価格も確認し、
当時の伊豆大島の公示担当者とも直接、お話をされたそうである。

話は固定資産の評価にも及び、標準地が流された場合、ポイントを移動するかどうか、問われた。
筆者の経験で、平成23年紀伊半島大水害時、和歌山県で同じように固定ポイントが土砂被害により流された事があった。当時の対応として、標準地と状況類似地区である隣接土地に移動(標準価格は同じのため)した経緯をお伝えした。



広島市役所で復興まちづくりのご説明と質疑応答

あわただしく、昼食をかきこみ、市役所へ移動。

14階 会議室(有事には災害対策室となるようだ)

ホワイトボード前で説明しているのが、広島市都市整備局都市整備調整課 復興まちづくり係
課長補佐 三宅 修司様、その左が澤 裕二様

平成26年8月豪雨について、復興まちづくりビジョンに沿って市側から説明を受け、その後質疑
応答という形でヒアリングが進む。



広島市役所で復興まちづくりのご説明

被害について

発生：平成26年8月20日未明からの、局地的な短時間大雨。

被災市町村：広島市安佐南区、安佐北区

1 被害状況

人的被害 死者74人

建物被害

全壊 179棟

半壊 217棟

床上浸水 1,084棟

床下浸水 3,080棟

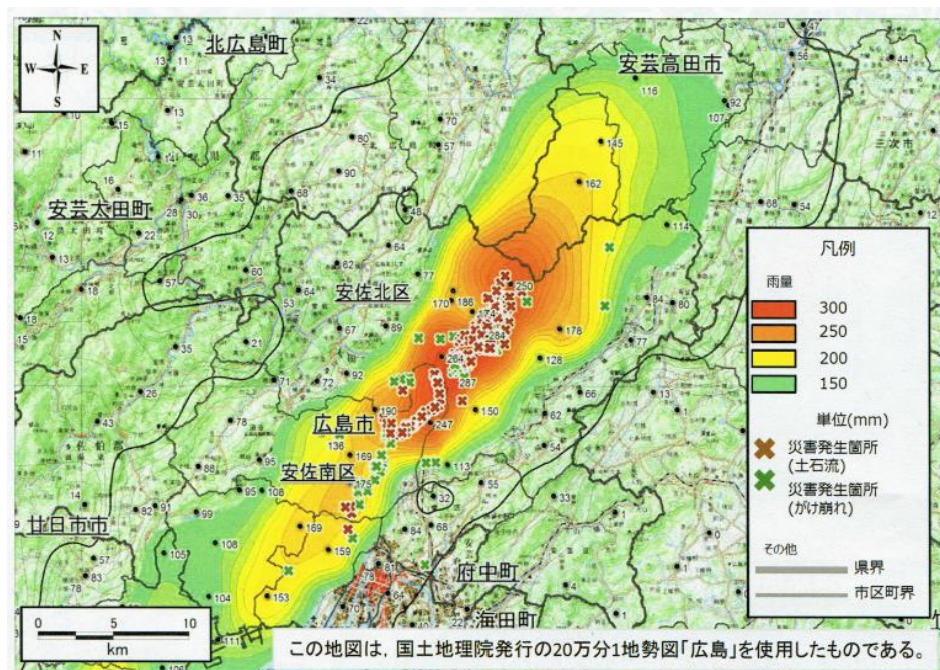
(広島市復興まちづくりビジョンより)



広島市役所で復興まちづくりのご説明

2 気象状況

三入東雨量観測局 24時間雨量／284mm 8月19日時～20日9時 など
雨の降り方が特徴的:バックビルディング現象、幅3km程度の狭い範囲で、
きついタ立が長く続くイメージ。



等雨量線図（平成26年8月19日9時～20日9時）

雨量出典：広島県土砂災害危険度情報、気象庁、川の防災情報

広島市役所で復興まちづくりのご説明

3 広島の地質

広島市の平地の大部分は広島花崗岩が風化したマサ土が多い。

集中豪雨などによる斜面崩壊や土石流の発生しやすい地形的・地質的特徴を有する。

特に八木・緑井地区や可部東地区等の丘陵地は、斜面を流下する多数の沢の出口付近に形成された扇状地であり、扇状地をはじめとする山麓堆積地(さんろくたいせきち)は、これまでに土石流や斜面崩壊が繰り返して形成されたものであり、土砂災害が発生しやすい地形とも言える。



図 1-1 被災地及びその周辺の地形・地質状況

広島市役所で復興まちづくりのご説明

4 復興に向けて

平成26年10月10日復興まちづくりビジョンについて会議が開かれる
その後地元説明などを経て今年3月25日に復興まちづくりビジョン制定
集中復興期間は平成26年度災害発生から～平成31年度末までの5年間。
その後5年間を継続復興期間とする。

復興まちづくりの基本方針としては、砂防堰堤や治山堰堤を国交省に十分整備してもらえる
ため、東北のように集団移転は考えない。

国が設置予定(市からの要望含む)の砂防堰堤は30基以上ある模様。

1基 1億5千万円から2億円。

ほぼすべての溪流に設置。

同時に道路整備もすすめる。

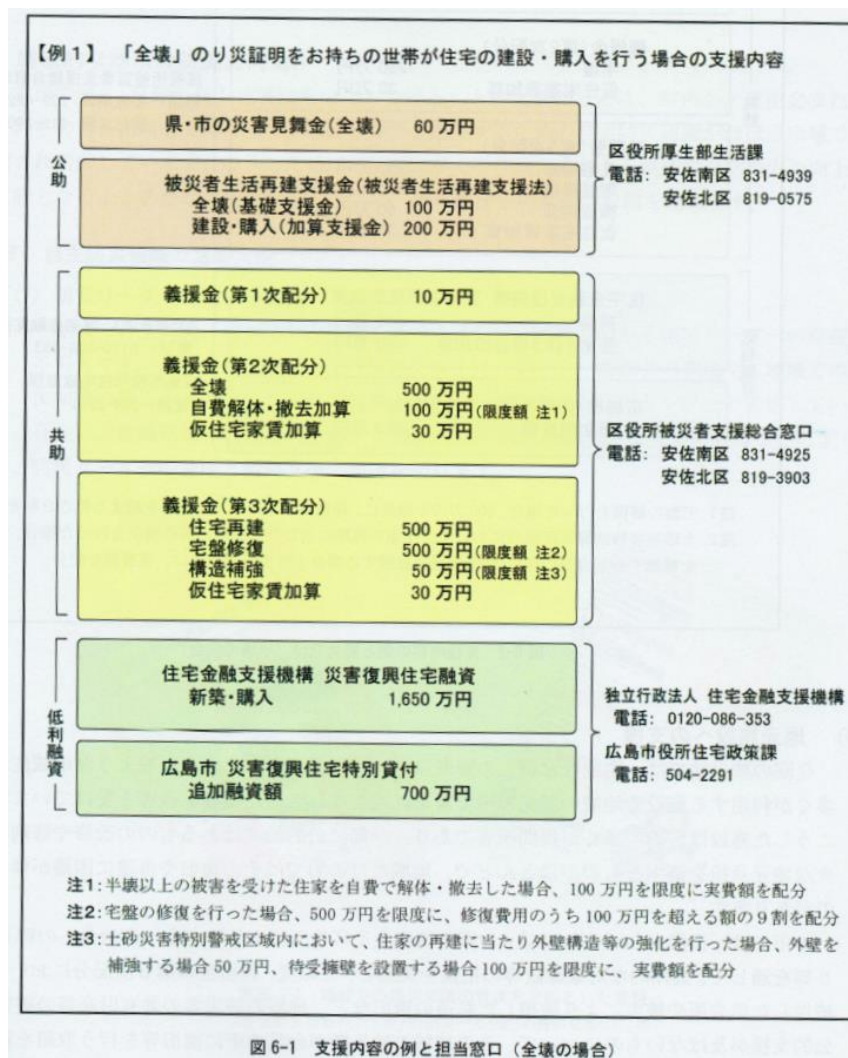
5 土砂災害防止法

復興まちづくりビジョンの対象地区では、土砂災害防止法における警戒区域等が指定されていたのは「可部東地区」のみ。

今回の豪雨災害を受けて、国において土砂災害警戒区域等の指定促進を主旨とする改正土砂災害防止法が施行された(平成27年1月18日)。

広島市役所で復興まちづくりのご説明

6 住宅再建への支援 例 全壊の場合



広島市役所で復興まちづくりの質疑応答

- ・砂防堰堤をすべて設置したとしても、警戒区域(以下、イエロー)を解除することはない。
 - ・特別警戒区域(以下、レッド)は大幅に縮小される(山のほうへ上がる)だろう。
 - ・今後危険度の高いところ、下に住宅が密集しているところで砂防堰堤事業は少しずつ進むであろうが、今回の被災地のように全ての溪流に堰堤を設置することはないだろうとのこと。
 - ・被災地はすべて民有林、今回は復旧事業に地権者は協力的で事業はスムーズに進んでいる。
 - ・最近では被災地周辺の小学校ではちょっときつめの雨がふると小学校が休みになったりする。
 - ・固定資産税を下げたい、何人かがまとまって土地を市に買取って欲しいといった動きがある。
 - ・最近では大雨注意報がでたら、避難準備態勢をとるよう指示が出るようになっている。
 - ・巨礫や土砂などの撤去費用は広島市が負担。
 - ・全壊家屋など、土砂を撤去する一環として市がまとめて無料で撤去してくれる。
- 出た土は埋め立てに使う。
- ・借り置き地は臭う。近くのかたには我慢してもらった。
 - ・民間地としては中国電力のグラウンドを借りた。

広島市役所で復興まちづくりの質疑応答

- ・イエローはそんなに大きくは変わっていないが、レッドは災害後大幅に増加した模様。
 - ・被災地周辺は山をどんどん削って宅地化が進んだのではなく、山裾の位置はそんなに変わっていない。山の際まで人家が散在し、農地が市街化の影響を受けて、徐々に宅地に転用されていったイメージ。
 - ・最近では砂防堰堤を同時に作り大規模な宅地造成を行うケースもある。
 - ・市担当者的には「横方向の街路も狭い。これが整備されれば、被災地区の価値は上がると思う」とのこと。
 - ・被災して一時避難している人は、元の場所で再建したいのか、買取って欲しいのか、との問いに、山裾の新興住宅の人達は元の場所に戻るケースは少ないのではないかと。
 - ・最近、数人でまとまって被災土地を買取って欲しいと市に要望が出てきている。
 - ・市長は買取に前向きようだ。
 - ・視察時、被災地のすぐ近くでミニ造成が進んでいるようだが との問いに→「それらは被災後の新規の造成、建売ではないかも知れない」とのこと。
 - ・被災土地は更地の場合でも2年間は建物用敷地と見なして固定資産税は課税するらしい。
 - ・道路を整備するための工事用道路は地元の人に借りて、道路整備が終わったら買収。
- その他は全て賃貸ではなく、買収ですすむ。

まとめ

船木感想

被災現場に立つのと航空写真で見るのとは明らかに違った。

航空写真で眺めていたときは、なぜこんな危険な土地に家を建てるのだ、そこに住むのだと思っていた。

しかし、現場に立つと、後ろに山を背負っているのは解るが、それほど危険性は感じない。

他に共同住宅や家が建ち並ぶと更に安心感が生まれるのだろうか。

市内中心部から10～20分離れた郊外の静かな住宅地として安佐南区は人気地区らしく、人口も増えていて、今回の災害がなかったら今年地価は上昇していたかも知れなかったらしい。その地区全体はイエローだ。そんなの気にしないという勢いだ。

今回のケースでもそうだし、去年の長野県南木曾町(7.9南木曾町豪雨災害)のケースでもそうだが、住家が被害を受けるのはレッドではなく、イエローに入っている土地の方が多い。果たして、レッドとイエローはそんなに差があるのだろうか・・・

と思うようになった。

レッドは危険な土地で、イエローは多分大丈夫な土地ではないんですよ・・・

当委員会として是非とも視察に行くべきと言い出したのは私で、すぐに委員長が手配をしてくれたときはとても頼もしかった。しかし、「片道6時間、レンタカーで行くから」、といわれた時は、長時間ドライブに不安を抱えていたために行くのを止めようかと思った。

結果、行ってよかった・・・土砂災害が多い和歌山でも伝えていかなければならない事がある。

まとめ

各種調整、ご案内などいただいた広島県不動産鑑定士協会の上河内会長、吉村鑑定士、吉田鑑定士には心より感謝申し上げます。

例えば、袋地など個別的要因が悪い土地でも、人口が増加したり、不動産市況が活発な時は、マイナス要因（土砂災害警戒区域、間口が狭い、建物の配置が限定されるなど）はかき消され、周りに比べて地価が安いことから、売れていくことがある。

逆に、衰退気味で他に代替地が多く見られる地域や景気がよくない時は、マイナス要因が大きい土地は売れにくいということがある。

安佐南区は明らかに前者だ。和歌山の被災地とは異なると強く感じた。

砂防堰堤が完備され、道路が整備されたら非常に安全で魅力的な町に生まれ変わるのだろうか・・・

市担当者の「街路が整備されれば、被災地区の価値は上がると思う」が印象的だ。

そして今後更に人口が密集して、あの日のことは忘れてしまうのだろうか・・・

被災地は土石流扇状地である。

全く同じ場所でないにせよ、土砂災害は繰り返すのである。

広島土砂災害によって被災された方にお見舞い申し上げます。そして亡くなった方のご冥福を心よりお祈りいたします。

以上