

造成宅地における自然災害リスクへの対応について

吉田 茂生（宅建マイスターMM130027K）

はじめに

2000年代に入ってから、立て続けに日本の各地域で大きな大災害が起こり、多くの住民が大きな被害を受けているニュースを耳にする事が増えてきています。地震による津波被害、大雨による土砂災害被害、河川氾濫による浸水被害等、様々な災害を目にしてきました。

私自身不動産歴40年になります。前半の20年間は造成開発会社の社員として多くの山林開発にかかわってきました。後半の20年は独立開業をして、主には平坦地の農地を扱う開発事業を主体で行っています。昨今、造成宅地における災害のニュースを多く目にします。造成宅地の災害は、生活・住居が一瞬のうちに奪われることがあります。今までの経験を踏まえ、実際に体験した災害の事例と造成宅地の災害に対して考えてきた対策を中心に、このテーマについて考えていきます。

第1章 造成宅地における自然災害リスクとは

日本は、世界の中でも自然災害の多い国です。地理的には4つのプレートの境界に位置して世界のマグニチュード6.0以上の地震の2割が日本で発生し、世界の活火山の約1割が存在しています。気象的に日本の年平均降雨量は、世界の平均の2倍の降雨量があります。さらに国土の70%が山地であり海岸線が長いことから、洪水、高潮、津波等の被害が甚大となる場合もあります。また、台風の通り道となることから水害の被害の多い国です。

昨今は、気象等の大きな変化により、各地域で大きな大災害が増加しており、今後も大災害が多くの頻度で起こる可能性がある事から、常に官公庁の情報収集をし、危険な地域では出来るだけ造成宅地を回避する、もしくは、その周辺地域についても予見できる自然災害を鑑みて、造成宅地の計画に生かしていく必要があります。自然災害は起こってからでは遅いので、少しでも被害を抑えることが出来るための準備をしておくことも重要かと考えています。

以上の事から、自然災害リスクが高いため、造成宅地等の地形を変更する工事の施工に関しては、周辺の地形に関しては、より以上に対象物件及び周辺の環境、過去のデータ及び将来の予見も含め、少しでも自然災害リスクを軽減できる計画を、常に立てていかなければいけません。

第2章 私が経験した造成宅地における災害事例

●ケース1

昭和58年ぐらいに山林の半分程を切り崩し、開発申請により10区画ほどの造成宅地をつくりました。15m程切り崩した山の斜面箇所を5mの傾斜に1か所1m幅のステップ（干渉地）を設けて、種子吹付をして完成でした。造成から20年程経過した平成16年に未曾有の大雨により、山の頂上の一部が崩壊して、その下にある住宅3棟の1階が土砂に埋めるという災害が起こりました。原因は定かではありませんが、残った山林の頂上付近で、墓地（無許可だと思われる）の造成工事が頻繁に行われていたことが影響して地盤に負荷がかかったという話、切り崩した山林箇所がとても固い層で種子が根付かなかったという話が上がりましたが、最終的な原因とは断定できませんでした。

開発許可後、長期の期間を経過していたこと、開発許可申請通りの工事が出来ていたことを加味して、90%以上の災害復旧にかかる費用は、県と市が負担する事になり、残りの10%程を関係住民と当時の開発不動産業者が負担することで、復旧に至りました。

山の斜面を切り崩した箇所の雨水の流れに対して十分対処できていたのか、山頂に降った雨水を別経路で処理する事により防げたことがあるのではないかなど、今後の造成宅地の影響を今一度、色々な角度から熟慮する機会となりました。

●ケース2

昭和49年ぐらいに、山林を切り開いで、20区画ほどの造成宅地の開発分譲を行いました。ケース1と同じ平成16年の未曾有の大雨により、造成宅地の上流の山林から土砂崩れが起こり、4件程の住宅の1階が土砂に埋める災害が起こりました。原因は、上流の山林の地盤に多くの雨水が含まれ、土砂災害に至りました。開発許可通りに工事が行われてたこともあって、行政の方で普及作業が行われました。

平成16年の未曾有の大雨により、この地域一帯に多くの災害が生じたことにより、県の土砂災害警戒区域が定められ、多くの区域が土砂災害警戒区域となり、年々区域の範囲が広がっている状況です。

●ケース3

平成25年頃、田（平坦地）を造成宅地として開発分譲行いました。県の基準に基づき造成工事を施工し完了検査を受け検査済みを頂いてましたが、翌年、区画のうちの1件の住宅敷地に前面道路（市道）の雨水が道路上にあふれ出し、住宅敷地のグレーチングを超えて敷地内に雨水が流れ込み、隣接の敷地を含め3件の土地が床下に水が溜まりました。造成計画によると、数値上雨水の流域における雨水量にかなりの余裕があり、基準より大きな雨水に流入が生じて、宅地内に雨水が流入することはないと考えて

ましたが、地元の方に聞くと未だかつてない雨量だったそうです。結果的に行政では対応してもらえなく、宅地のグレーチングの更に道路側に追加のグレーチングを設置する事により、雨水をより多く水路に受ける工事の施工をすることにより、所有者の理解も得られ現在に至ります。それからは、宅地内に雨水は流入することはないようですが、今後の事を考えると大雨が降るたび、心配が付きません。

第3章 実際に行っている造成宅地における自然災害への対策

●対策1

造成宅地への自然災害の影響は、造成工事内のことを規定通りするだけでは、十分といえないということを近年感じております。弊社では、造成地の周りの改修費用等を全体工事計画の5～10%程、必ず予算を取っております。関係農道水路の整備、陳腐化している設備の改修、地元住民の安全安心面での配慮（カーブミラー・デリネーター・外灯等）の施工を行うことにより、自然災害へのリスクを少しでも減らすことを考えています。

●対策2

造成地内の雨水の処理については、区画ごとの雨水が溜まらないように、擁壁沿いの砂利敷及び修水パイプの設置を行います。又、盛土の十分な転圧施工、エラストイトの設置位置の検討、造成前の地盤調査により地盤の状況に合わせた地盤改良等を積極的に行っています。

●対策3

行政が出している災害マップによるチェックを行い、出来るだけ災害を要する地域では造成宅地の開発を行わないようにしています。行う場合は、販売時に十分な説明と買主の了承を得ることを要します。

チェック項目

- ①土砂災害ハザードマップ
- ②洪水ハザードマップ
- ③ため池ハザードマップ
- ④高潮ハザードマップ
- ⑤津波ハザードマップ
- ⑥浸水マップ

第4章 災害リスクの調査と確認

重要事項説明の最初の業務としては、まず十分な調査をして現地等を確認することから始まります。重要事項説明の中でもたいへん難しい業務となります。

法令上の制限は、都市計画法や建築基準法のように内容は複雑でも資料関係が揃っていて、調査手順も進めやすくなっているものと、自然災害の防止に関する法令で実務として調べる方法が確立していないものがあります。

後者においては、決定的な良い方法というものがなく、まず知識を吸収してその上で現地調査をすることが重要だと思われま

す。現地実査には、いろいろな調査の経験を必要とし、本を読んだり資料等をみたりして簡単に身につくものではありません。普段からそのつもりで現地を見て歩くことが大切です。

第5章 災害リスクについて顧客への説明義務について

顧客に対する説明に関しては、重要事項説明書に定型の説明文を記載するだけでなく、自らが地域を観察し、顧客にとって有用な情報を提供すべきだと思います。また、説明の対象は物件が所在する土地だけではなく、自然的な条件を共有するエリアまでを対象とするべきだと思います。そのためには、自然災害を意識して物件を見る必要があります。

今回は、重要事項の説明義務に絞って説明します。

重要事項として説明する事項としては、少なくとも「土砂災害警戒区域か否か」、「造成宅地防災区域内か否か」、「津波災害警戒区域か否か」について説明する事を想定しています。

土砂災害に対応する法令は、ハード対策法といわれる「砂防法」、「地すべり等防止法」、及び「急斜面の崩壊による災害の防止に関する法律」の3法とソフト対策法の「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」で構成されています。

●砂防法による行為制限

砂防指定地は、国土交通省が指定し、竹木の伐採や土石・砂れきの採取等の一定の行為制限が都道府県の条例に定められています。

●地すべり等防止法による制限

地すべり防止区域内及びばた山崩壊防止区域では、地下水の誘致、地表水の放流等の行為制限を規定しています。

●急斜面地の崩壊による災害の防止に関する法律行為による行為制限

急斜面崩壊危険区域における水の放流、ため池の設置又は改造等の行為制限を規定しています。

●土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定による土砂災害対策

土砂災害のおそれのある区域について、知事が、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を指定をします。

おおむね5年ごとに基礎調査が行われ、土砂災害警戒区域の指定手続きが進められ

ます。媒介業者は、この基礎調査も調査の対象となります。

①土砂災害警区域（イエローゾーン）は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制整備が行われます。

②土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、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じるおそれがあると認められる区域です。

- ・特定開発行為に対する制限及び建築物の構造制限があります。

- ・宅建業社は、特定開発行為の許可後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、特定開発行為の許可について**重要事項を行う事が義務付けられています。**

実務のポイントとしては、ハード3法による指定区域は、各都道府県の窓口で確認のうえ、現地調査により看板等の確認することができます。土砂災害警戒マップを添付しただけでは、業法に規定する重要な事項の説明をしたことになりません。よって、媒介業者としては、各都道府県に出向き「土砂災害警戒区域等の指定の公示にかかる図書」を入手し確認する必要があります。

その他にも、様々な災害リスクが生じるおそれがあります。媒介業者は、買主に対して災害リスクに関する情報を売主・地元住民・行政から取得する努力を惜しまず、少しでも災害リスクが生じるおそれがある場合は、物件状況告知書等を利用して、十分な説明義務を果たす努力をすることが必要です。

おわりに

私たちは不動産取引のプロフェッショナルとして「内在するリスク」を予見し、安心・安産な取引を成立させ、顧客である売主と買主に顧客満足を提供できる立場にあります。

「内在リスク」とは一見しただけでは気がつかないリスク、つまり、顕著化している情報を論理的に組み立てることで予見できるリスクのことであり、必要な能力は、見れば分かるではなく、見えないところを読み解く視点に立つことです。

常に顧客ファーストを意識して、知りえる情報を正直に開示して、顧客の十分な理解・認識を得る必要があります。又、物件状況告知書を通じ、分からないことは・知らないことは、その旨を正直に告知しておくことが重要となります。

専門家として、多くの情報を得られるようネットワーク及び情報網を、普段から意識して整え、顧客サービスを最大化していくため、今後とも宅建マイスターとして、日々精進していく所存です。