

河川と不動産鑑定

河川法は1964年（昭和39年）に制定され、主として水の利用、治水対策を目的として運用されています。現行の河川法では、法の対象とする河川について1級河川、2級河川に区分されています。滋賀県の琵琶湖など湖や沼も、1級河川又は2級河川として取り扱われています。なお、河川法の適用を受けない河川は、普通河川と呼ばれています。今回の豆知識では、河川法に関連する用語を整理し、河川法による河川が不動産鑑定においてどのように影響を及ぼし、取り扱われているかをまとめました。

<用語の説明>

1、河川区域

河川法第6条において「河川区域」とは、次のいずれかの区域をいう。

①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
②河川管理施設の敷地である土地の区域
③堤外の土地で①の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

- 河川管理施設とは、堰、水門、堤防、護岸、床止めなどの施設のことで、河川管理者が設置及び管理します。河川の流量や水位を安定させたり、洪水による被害防止などの機能を持つ施設です。
- 河川管理者とは、一級河川、二級河川及び準用河川の管理を行う者を河川管理者と言い、河川の種別に応じて国土交通大臣、都道府県知事あるいは市町村長が河川管理者となります。

2、高規格堤防特別区域

(高規格堤防) 河川管理施設である堤防のうち、その敷地である土地の区域内の大部分の土地が通常の利用に供されても計画高水流量を超える流量の洪水の作用に対して耐えることができる規格構造を有する堤防。

高規格堤防の敷地である土地の区域のうち通常の利用に供することができる土地の区域を「高規格堤防特別区域」として指定する。

3、樹林帯区域

河川管理者は、河川管理施設の敷地の区域のうち、その管理する樹林帯（堤外の土地にあるものを除く。）の敷地である土地の区域。

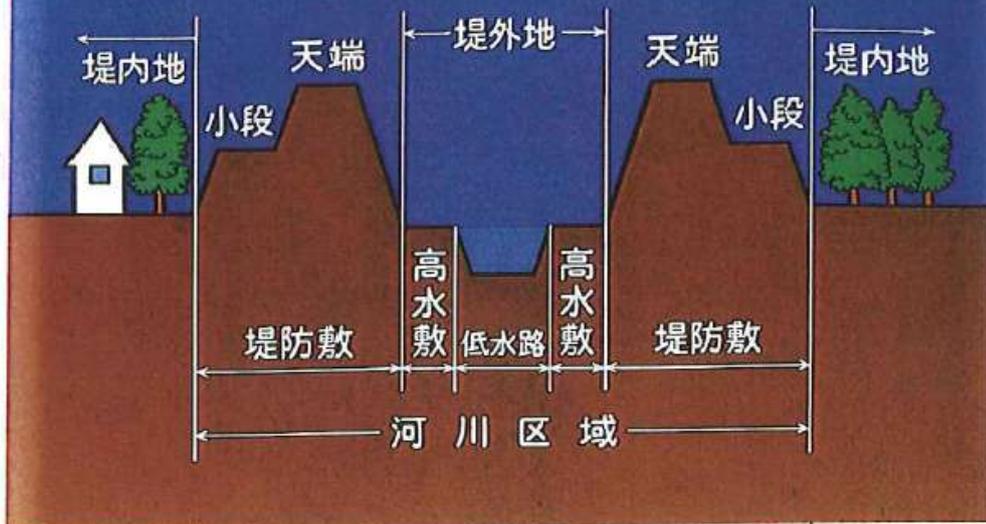
4、河川保全区域

河川法第 54 条において「河川保全区域」とは、次の区域をいう。

河岸又は河川管理施設（樹林帯を除く）を保全のため、河川区域に隣接する一定の区域を河川管理者が指定した区域。

- 河川保全区域の指定は、保全するため必要な最小限度の区域かつ、河川区域の境界から原則 50 メートル以内。
- 滋賀県では、定められた河川について、有堤地域は、河川区域の境界から 20 メートル以内の堤内の土地、無堤地域は、河川区域の境界から 5 メートル以内の堤内の土地と定められ、1 級河川「琵琶湖」については、河川区域の境界から 10 メートル以内の堤内の土地と定められています。

標準的な河川横断の例



これは、標準的な河川の断面図です。

このように、河川区域内の河川敷は、常時、流水が流れる低水路部分と、これと一体的に管理を行うことが必要な高水敷及び流水を一定の流路内に限定して流れさせ、その区域外に氾濫させない目的のために土砂などで築造した河川管理施設である堤防の敷地の3つの部分に大別することができます。

<河川区域における行為の制限>

河川法において河川区域内における、許可を要する行為は次のものです。

- ①流水の占用
- ②土地の占用
- ③土石等の採取
- ④工作物の新築等（新築、改築、除却）
- ⑤土地の掘削等
- ⑥竹木の流送等
- ⑦河川の流水等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為

<河川保全区域における行為の制限>

河川法第55条において河川保全区域内における、許可を要する行為は次のものです。

①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

②工作物の新築又は改築

※ ①許可を受けた者の一般承継人(相続人、合併等による法人等)、②許可を受けた者から土地を譲り受けた者、③土地の賃借人等については、上記の河川法 55 条の許可に基づき地位を承継できます。

<鑑定評価における河川>

河川区域・河川保全区域にかかる土地の評価においてどのように判断すればいいのでしょうか。

■河川区域内では、土地の利用には許可が必要であり、占用料金もかかります。

行為規制が厳しいため、土地評価で大きく減価

■河川保全区域内で、河川区域の境界から 5m 以上離れていれば、次の行為は許可不要です。

①耕耘
②堤内の土地における地表から高さ 3メートル以内の盛土(堤防に沿って行なう盛土で堤防に沿う部分の長さが 20メートル以上のものを除く。)
③堤内の土地における地表から深さ 1メートル以内の土地の掘さく又は切土
④堤内の土地における工作物(コンクリート造、石造、れんが造等の堅固なもの及び貯水池、水槽、井戸、水路等水が浸透するおそれのあるものを除く。)の新築又は改築
⑤ 河川管理者が河岸又は河川管理施設の保全上影響が少ないと認めて指定した行為

つまり行為規制は相対的に小さいため、土地評価で減価は小さい

このように不動産鑑定評価においては、河川区域あるいは河川保全区域にかかる土地については、河川区域あるいは河川保全区域にかかる面積の割合など、また対象となる土地の存する河川区域あるいは河川保全区域内の建築行為、造成行為などの制限内容によって土地の経済価値に影響を及ぼすものと考え、その実態を把握した上で、土地の鑑定評価を行っているのです。

以 上