

不動産の価値講座<GW5・6合併号>

大野 興四郎（不動産鑑定士）

五月雨さみだれをあつめて早し最上川 芭蕉

「奥の細道」にある有名な句で最上川の水が凄い勢いで流れている様を詠んでいます。旧暦ですから梅雨期になりますが R2 年 7 月東北地方に前線が停滞、山形県荒沢の総降水量は 267mm に達するなど同県内の広い範囲で大雨となり、峠を超えた後最上川の中流では河川が氾濫した。負傷者 1 名、全半壊 63 棟、床上床下浸水 705 棟、田畑多数冠水。(気象庁発表) 1967 年 (S42) 以来約 50 年ぶりの氾濫だったが、行政と住民の素早い避難行動が奏功し死者はゼロ。GW 中ながら雨期を前にして昨今の気候温暖化等に伴う大雨が心配になります。

昨年 7 月熱海市伊豆山において雨等で盛土が崩落して山津波と呼ばれる土石流が痛ましい傷痕を残しました。市街地では宅地造成等規制法によって宅地造成工事規制区域を指定し宅地造成に関する工事（高さ 2m 超の切土、盛土で 1 m 超のがけ、切土・盛土で同時に 2 m 超のがけ、切土又は盛土をする土地が 500 m² 超）を許可制としています。国交省では各自治体における大規模盛土造成地の分布調査の進捗状況を公表、名古屋市では東部丘陵地を中心に 635 箇所の同造成地がある由同マップをネットで公開。地震時の滑動崩落について説明しています。名古屋市大規模盛土造成地マップ <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000045/45528/ri-fu.pdf> 同マップは危険度を表したものではないとしていますが、日頃からの自宅周辺の擁壁や斜面等の点検を注意喚起しています。この機会に国土交通省 重ねハザードマップ <https://disaportal.gsi.go.jp/maps/?ll=35.169476,136.879649&z=15&base=pale&vs=c1j0l0u0t0h0z0> も参考にして住んでいる所の地歴等も知っておくことはムダではないと思います。

ところで市街地を含み市街地外でも熱海市以外にも危険な盛土は全国に点在し、建設残土等の杜撰ずさんな放置が散見され、近くでは三重県が一時建設工事が盛んな首都圏からの土砂捨て場として狙い撃ちされた時期があったようです。熱海市では砂防法、林地開発等に違反した結果の人災と思われるが、土砂捨て場が無法状態にある実態もわかってきて土砂条例等が制定されつつある現況です。◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263 (10 時～ 16 時)