

がけ下の建築へ土砂法の 民間活用



上野 敏孝

(一級建築士・技術士)

(株)上野城 鹿児島北支部

1、急傾斜地法と土砂法の役割

急傾斜地の崩壊の防止に関しては、昭和44年誕生の急傾斜地法があり、対象家屋が5軒以上あれば防災対策を申請できて救済されてきた。

そこへ平成11年に32名の犠牲者を出した広島災害を受け、目的の似た「土砂災害防止法」(以下、土砂法)が登場した。急傾斜地法と土砂法の違いは、前者は公共事業で急傾斜地対策を行い、土砂法は警戒区域と特別警戒区域を指定し、土砂災害を防止するものである。土砂法は公共事業に限られず、土地所有者が自力で工事することもできる。災害弱者関連施設(介護・幼稚園等 以下、弱者施設)を特別警戒区域で建築するには、擁壁等の対策工事の実施が義務付けられている(自己用住宅にはその条件は付されない)。

なお、特別警戒区域でなければ、弱者施設の建築も禁止されないが、急傾斜地でそれを運用で禁じている自治体もある。国の法律(土砂法)では許されるが、一方では許されないという不一致が弱者施設に関して存在する。

2、民間による災害防止工事への展望

土砂法ができるまではがけ下の危険性は公共事業で対策するしかなかった。その採択には4~5年以上かかる。土砂法ができて民間に自力対策の道が開かれた。急傾斜対策事業を待てない土地所有者のため、筆者は土砂法に定められた技術基準(崩土の衝撃力・土量対応)を満たした待受け擁壁を提案してきた(左下写真)。擁壁等により「安全性が確認できる」なら建築が可能となる(要綱・要領)ことに対応する。工事費用はがけに接する土地の利用価値(危険性低下)に見合えば土地所有者が負担することができる。特別



民間資金による土砂災害防止対策工事

警戒区域なら特定開発行為許可を得、完工すれば弱者施設も建築できる。

前述の「安全性が確認できる」の根拠としては、従来は流土留めが考えられたが、これは定量的に安全性を保障するものではない。

一方、特別警戒区域用の土砂災害防止施設は、崩土の衝撃、堆積土収納量・荷重に耐えるから、法律的にも技術的にも完全性を確認できることとなった。これにより流土留めは量的には安全を期待できなかったが、危険性は土砂法の対策なら法律上も解消できる。

3、危険指定の解除

土砂災害特別警戒区域内では、急傾斜地の崩壊を防止するための施設を設置した場合、その効果の及ぶ範囲は特別警戒区域が解除される。地域がいったん土砂災害警戒区域等に指定されても、所有者が自力で対策すれば指定が解除される展望がある。そのスキームが土砂法にあることから、払った努力も重要事項説明の面で報われよう。

4、硬質なシラスへの対応

こうした土砂法ではあるが地域的には整合性を取ることが必要な点がある。例えばシラス地帯の場合、昭和51年に鹿児島県が作った「シラス地帯における土工設計施工指針と運用」(以下、シラス指針)との関係を挙げると、硬質~中硬質シラスのがけ地は学識経験者の鑑定等を基に「仰角30°ラインから上の土砂は滑り落ちる」の原則を克服することが可能となる。

これ(シラス指針)は、県内外の数百カ所に及ぶ事例統計、東串良町における緩急2勾配でのがけ比較を経て、収斂したものである。これには九州縦貫道計画時の九地建、労働基準当局、急傾斜地対策当局も参画し、公共・民間工事に適用されてきた。土砂法政令第7条基準のシラス版にもこの成果は援用されている。

鹿児島北

29年度 鹿児島北支部合同ブロック会・研修会

城山観光ホテル／サファイアホール飛鳥にて平成30年3月13日15:00より開催!

平成29年度の最後の行事として、3月13日に城山観光ホテルにて6ブロック合同のブロック会・研修会を開催しました。会場入り口にて14:30から、各ブロック長副長担当者により受付を行いました。



15:00から西倉専務により開会宣言、佐田支部長挨拶、岩下常務が会務報告を行い、15:20より本部岩川専務理事により、平成30年度役員候補者選挙(新年度から、役員選挙は郵便投票で行う事になりました。)に付いての説明を行って頂きました。15:30からは、鹿児島県不動産コンサルティング協会の会長の菊永昭二郎氏他会員(是枝氏と安田氏)2名により、会の紹介と入会案内が行われました。



16:00からは、中間法律事務所の弁護士中間貴志氏により「事故物件の取り扱い方に付いて」と題した講演による実務研修を行いました。研修は17:00に永野副支部長の閉会の挨拶で終わり、その後17:30からはパーティホール「あじもく」で、参加希望者により懇親会を行いました。

※合同ブロック会参加者199名、※懇親会参加者67名でした。

平成30年度の北支部活動予定と参加ご協力をお願い!

- ・ 4月: 宅建協会役員候補者選出北支部選挙を郵便投票、4月2日~8日まで、4月10日開票予定
- ・ 5月初旬: 平成30年度宅建協会総会開催前に、第1回北支部各ブロックの単独ブロック会開催予定
新年度のブロック長副ブロック長候補者の選出を、各ブロック毎に行うようにしたいと思います。
- ・ 9月中旬: 南北支部合同研修旅行実施予定
- ・ 11月3日: おはら祭り連参加予定
- ・ 平成31年2月: 合同ブロック会開催予定

※その他、ブロック長副会と北支部選出理事役員会を、30年度内に合計4回予定しています。

鹿児島南

平成29年度 合同ブロック会及び研修会

- 日 時：平成30年2月21日（水）14：30～16：45
- 場 所：ジェイドガーデンパレス4F
- 参加者：246名

支部長より

理事会の経過報告があり、宅地建物取引業者賠償責任保険制度と損害保険のお客様紹介制度の新設、また、役員改選に伴う規則の改正で立候補者が定数を超えた場合投票になるが、これが郵便投票になることが説明される。



研修会テーマ1

「不動産関係税制の主な改正について」

講 師：鎌田税理士事務所 鎌田 淳一 先生

全宅連発行の平成30年度税制改正大綱の概要について解説。特に、宅建業者が分譲住宅用地を取得、売買した場合の不動産取得税の軽減について、宅建業者が購入した日から土地購入者が3年以内に住宅を新築したときの宅建業者の取得税軽減については注目されました。

研修会テーマ2

「不動産取引と建築基準法 重要事項説明書について」

講 師：㈲三島建築設計事務所 三島 浩幸 先生

道路法と建築基準法でいう道路の違い、道路と敷地の関係、敷地と道路の段差について、高さ制限について、崖に近接する建築物について、北側斜線など。重要事項説明書について説明を受けました。



行政連絡協議会 (出水ブロック)

- 日 時：平成30年2月8日(木) 午後5時30分～
- 場 所：ABCパレス(阿久根市)
- 出席者：阿久根市より 総務課：山下友治氏、中尾隆樹氏、都市建設課：藤山泰彦氏、企画調整課：早瀬則浩氏、寺地英兼氏
北薩支部出水ブロックより 坂口副支部長、本村常務、西野ブロック長、山崎ブロック長、高橋ブロック長、出口会員
- 協議内容
空家対策を推進するための空家バンクの設置
移住希望者や高齢者・障害者・低所得者等に対する住宅の供給を円滑に推進するため、官民連携した取組みについて



京セラ川内工場に新工場棟建設

北薩支部長 久永武夫

規模は鉄骨造り6階建 延べ床面積42,000平方メートル 2019年夏に操業開始という報道がなされました。

少子高齢化、人口減少社会の中で元気が湧いてくるニュースでした。さらに設備投資、雇用創出等により薩摩川内市の発展を後押ししていくことを確信すると同時に、あらゆる分野で消費拡大につながっていくものでもあり、大変喜ばしいことと思っております。

京セラ川内工場の従業員は、2018年1月末現在、パートの人を含め約4,000人で新工場建設によりさらに増える予定です。

これからも企業が北薩支部管内にどしどし進出する事を期待しております。



南 薩

いぶすき産業まつりで無料相談会・協会PR

平成29年12月2日（土）と3日（日）、サンシティホールいぶすき及びその周辺において「第32回いぶすき産業まつり」が開催され、述べ約3万人が訪れました。

今回14名で初めて参加し、無料相談（相談者6組）・協会PR・環境保全活動を行いました。



川辺二日市で献血協力・無料相談会・協会PR

2月3日（土）、南九州市の川辺町商店街で開催された「川辺二日市」に20名で参加し、無料相談、協会PR、献血活動の呼びかけなどを行いました。



無料相談



協会PR「花の種」配付



参加した皆さん、お疲れ様です

全体ブロック会・研修会開催

2月5日（月）、宅建協会6階研修ホールで全体ブロック会・研修会を開催し、66名が参加しました。新村支部長がブロック活動や平成30年度予算請求などを報告し、会員から質問・要望があった後、有木専務が「報酬額の改正」「業法改正に伴う媒介契約書・重要事項説明書・契約書等の見直し」を説明しました。

その後、上級終活カウンセラーである四恩興産株前村賢二会員を講師に、「自宅を『終活』の視点で考える」のテーマで、南薩支部地域の空き家状況・高齢者世帯数、終活における不動産業者の関わり方などを講義していただきました。



講師の前村氏



始良伊佐

霧島市長との懇談会

2月13日(火)13時より、霧島市長・副市長と懇談会を行い、宅地造成工事等に伴う申請などに関する要望を行いました。

●出席者

霧島市：中重市長、内副市長、山口副市長

宅建協会：岩重支部長、上野副支部長、山下専務、大久保ブロック長、平川ブロック長

その他：株家村測量設計事務所 家村信弘氏
福永新作総合事務所 福永新作氏



D・Eブロック (始良地区) 地域美化活動ボランティア

2月20日(火)、支部担当理事及び始良市内会員合計27名で、地域美化活動(空き缶・ゴミ拾い)を実施しました。

参加された皆様、お疲れさまでした。



Eブロック長 後任のお知らせ

これまでEブロック長を務められた黒木正孝会員(有エース開発)が昨年の暮れ、ご逝去されました。心よりお悔やみ申し上げます。

後任のEブロック長をお知らせ致します。

| | 氏 名 | 商 号 |
|--------|-------|-----------------|
| Eブロック長 | 安 庭 正 | 安庭不動産レジデンシャル(株) |

※安庭会員は、3月14日付で個人から法人へ、商号も「ヴェルフィーネホーム」から上記商号に変更されましたので、合わせてお知らせ致します。

大 隅

第3回 合同ブロック会

本年度3回目のブロック会を合同で開催しました。

(1～5ブロック)

鹿屋・垂水・肝属郡地区

- 日 時：2月19日(月) 18時30分～
- 場 所：太平温泉



(議 題)

- ①平成30年度ブロック活動事業計画について
- ②平成30年度ブロック活動費予算額について
- ③次期ブロック長について

(6・7ブロック)

曾於・志布志・曾於郡地区

- 日 時：2月23日(金) 18時30分～
- 場 所：吉兆庵



- ④報酬額表の改定について
- ⑤契約書等の変更について
- ⑥その他

第3回ブロック長会

- 日 時：平成29年12月22日(金) 13時30分～
- 場 所：大隅支部 会議室
- 議 題：①第3回ブロック会について
②平成30年度支部事業計画案、予算案について
③その他

第4回ブロック長会

- 日 時：2月15日(木) 13時30分～
- 場 所：大隅支部 会議室
- 議 題：①第3回ブロック会について
②その他



第4回支部担当理事会

- 日 時：2月7日(水) 13時30分～
- 場 所：大隅支部 会議室
- 議 題：①ブロック長会について
②ブロック会について
③その他



支部無料相談会

- 2月9日(金) 4件、3月9日(金) 5件
- 相談時間：13時～16時
- 場 所：大隅支部会議室
- 相談内容：山林・田・宅地・建物等の売買について、土地の評価額について 他

奄美

支部活動報告

- 障害者「生活サポート」についての意見交換会 2月14日（水）
 - 場 所：ぴあリンク奄美事務所
 - 出席者：西支部長、大山副支部長、師玉専務、福崎常務、ぴあリンク職員2名、鹿児島県担当者、奄美市担当者
 - 内 容：障害者「生活サポートシート」作成についての説明・意見交換会
- 空き家バンク登録準備 3月6日（火）
奄美市笠利町の現場確認打ち合わせ
（師玉専務・奄美市役所職員・家主関係者立会い）
- 支部担当者会 3月8日（木）
 - ・支部会合について
 - ・次年度の役員選挙について

主な会務報告（1～3月）

| 期日 | 会 務 名 | 場 所 | 出 席 者 |
|------|---------------|-------------|--------|
| 1. 4 | 新年賀詞交歓会 | 宅建協会6階研修ホール | 吉田会長他 |
| 1.10 | 常務理事会 | 宅建協会4階会議室 | 吉田会長他 |
| 1.11 | 不動産相談委員班長会 | 〃 | 中馬委員長他 |
| 1.18 | 宅建試験委員会 | 〃 | 濱田委員長他 |
| 1.22 | 不動産流通部会 | 〃 | 富山部長他 |
| 1.23 | 宅建業関連セミナー | 自治会館 | |
| 1.24 | 宅地建物取引士証交付講習会 | 宅建協会6階研修ホール | 受講者 |
| 〃 | 常務理事会 | 宅建協会5階応接室 | 吉田会長他 |
| 1.25 | 総務財務部会 | 宅建協会4階会議室 | 大津部長他 |
| 1.26 | 綱紀委員会 | 〃 | 藤崎委員長他 |
| 1.30 | 不動産相談委員研修会 | 宅建協会6階研修ホール | 中馬委員長他 |
| 1.31 | 研修部会 | 宅建協会4階会議室 | 牧野部長他 |
| 2. 5 | 理事会・幹事会 | 宅建協会6階研修ホール | 吉田会長他 |
| 2. 6 | 女性会員等研修会 | 〃 | 平山委員長他 |
| 2. 8 | 法務企画部会 | 宅建協会4階会議室 | 宮脇部長他 |
| 2.16 | 広報部会 | 〃 | 永野部長他 |
| 2.20 | 選挙管理委員会 | 〃 | 吉田会長他 |
| 2.21 | 開業支援セミナー | 宅建協会6階研修ホール | 大津部長他 |
| 2.26 | 常務理事会 | 宅建協会4階会議室 | 吉田会長他 |
| 2.27 | 新入会員等研修会 | 宅建協会6階研修ホール | 牧野部長他 |
| 3. 2 | 総務財務部会 | 宅建協会4階会議室 | 大津部長他 |
| 3. 6 | 支部長会 | 〃 | 吉田会長他 |
| 3. 7 | 土地家屋調査士会との協議会 | 〃 | 〃 |
| 3. 8 | 消費者モニター会議 | 宅建協会6階研修ホール | 久永委員長他 |
| 3.14 | 宅地建物取引士証交付講習会 | 〃 | 受講者 |
| 3.15 | 人事委員会 | 宅建協会5階応接室 | 吉田会長他 |
| 〃 | 常務理事会 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 理事会 | 宅建協会6階研修ホール | 〃 |
| 3.19 | 選挙管理委員会 | 宅建協会4階会議室 | 徳田委員長他 |
| 3.20 | 広報部会 | 〃 | 永野部長他 |
| 3.29 | 選挙管理委員会 | 宅建協会6階研修ホール | 徳田委員長他 |

新入会員

平成30年1月1日～3月31日

| 免許番号 | 種別 | 支部 | 商号 | 代表者 | 専任取引士 | 事務所所在地 | 電話番号 |
|------|-----|------|-----------------|-------|-------|----------------------------|---------------|
| 6155 | 県知事 | 鹿児島北 | (株)綾萌企画 | 加藤 順子 | 中島 修 | 鹿児島市吉野町 2445-12 | 099-243-3636 |
| 6145 | // | // | (株)松久保設計 | 松久保孝行 | 松久保聡子 | 鹿児島市城西 3-8-11-D 302 | 099-802-2584 |
| 6157 | // | // | (株)ダイワ工務店 | 和田見勝之 | 北野奈津美 | 鹿児島市武岡 3-2-2 | 099-837-3616 |
| 6159 | // | // | リッキーハウス(株) | 岩淵 俊治 | 岩淵 俊治 | 鹿児島市玉里団地 1-43-1 | 099-220-6523 |
| 6158 | // | // | (株)西武ハウス | 丸山 篤 | 神園 洋 | 鹿児島市永吉 1-23-27 | 099-802-7018 |
| 6154 | // | // | オフコース不動産(株) | 松田 将武 | 松田 将武 | 鹿児島市照国町 6-15 | 090-5472-0401 |
| 6160 | // | // | (株)ウエスト不動産 | 西 宗雄 | 西 宗雄 | 鹿児島市明和 1-35-18 | 099-282-1737 |
| 6162 | // | // | (有)ユイワーク | 森田洋一郎 | 森田洋一郎 | 鹿児島市常盤 2-6-3 パークビル1F | 099-255-0025 |
| 6163 | // | // | (株)ワンダー不動産 | 白瀬 浩 | 新川 竜三 | 鹿児島市城山町 20-3-3 階 | 099-248-7050 |
| 5289 | // | // | (株)アイランドホーム吉野店 | 山口 俊彦 | 濱平 淳司 | 鹿児島市吉野町 1250 | 099-208-7600 |
| 6156 | // | 鹿児島南 | (株)ハウスリサーチ | 岩崎 隆治 | 岩崎 隆治 | 鹿児島市真砂本町 26-8 フレグランスU 201号 | 090-5944-4519 |
| 6161 | // | // | ファーストセレクト(株) | 井上 博明 | 井上 博明 | 鹿児島市上之園町 25-36 光健ボイスビル 808 | 099-814-7738 |
| 6164 | // | // | (株)T-プランニング | 小倉 拓也 | 小倉 拓也 | 鹿児島市谷山中央 1-4981-2 | 099-266-3438 |
| 6168 | // | 始良伊佐 | 安庭不動産レジデンシャル(株) | 安庭 正 | 安庭 正 | 始良市西餅田 3397-24 並木貸店舗B号室 | 0995-73-5766 |
| 6167 | // | // | 新村不動産 | 新村 守 | 新村 守 | 霧島市横川町上ノ 5934-2 | 0995-72-9344 |

(15名)

退会会員

平成30年1月1日～3月31日

| 支部 | 商号 | 代表者 | 理由 | 支部 | 商号 | 代表者 | 理由 |
|------|--------------------|-------|---------|------|------------|-------|--------|
| 鹿児島北 | 浦和興産 | 古山 利光 | 業の廃止 | 北 薩 | 河北不動産 | 河北 成男 | 業の廃止 |
| // | 浜崎(純)商事 | 濱崎 純利 | // | // | 日生不動産 | 松元トク子 | // |
| // | 梅ヶ淵不動産 | 梅ヶ谷茂光 | // | // | (株)ナガイ | 永井 秀樹 | // |
| // | 中山不動産 | 中山 和夫 | // | // | (有)き・あら | 田畑 晃 | // |
| // | (有)鹿児島ハッピー商事 | 坂元 次男 | // | 南 薩 | 久保建材土木(有) | 久保日出明 | // |
| // | かごしま中央農業協同組合 | 押領司勝己 | 合併による消滅 | // | (株)大和企画 | 西 清憲 | // |
| // | かごしま中央農業協同組合 吉野支店 | 押領司勝己 | // | 始良伊佐 | (有)エース開発 | 黒木 正孝 | // |
| // | グリーン鹿児島農業協同組合 | 村山眞一郎 | // | // | (有)タナカ不動産 | 田中 勇吉 | 期間満了 |
| // | (有)丸竇産業 | 竹原 邦彦 | 業の廃止 | // | ヴェルフィーネホーム | 安庭 正 | 法人免許取得 |
| 鹿児島南 | グリーン鹿児島農業協同組合 谷山支店 | 村山眞一郎 | 合併による消滅 | 大 隅 | 今徳不動産 | 今徳 虎雄 | 期間満了 |
| // | 東部農業協同組合 | 松澤 正輝 | // | // | 枝元商事 | 枝元 富夫 | // |
| // | 永留不動産 | 永留 忍 | 業の廃止 | // | (有)永田不動産 | 永田 義文 | 業の廃止 |
| // | マルト興発 | 有村 義人 | // | 奄 美 | (有)エステート企画 | 中村メイ子 | // |
| 北 薩 | 共同コンクリート工業(株) | 桑木 喜久 | // | // | 東亜観光(株) | 中村 一三 | // |

(28名)

哀悼のことば

田畑 晃 殿 (有)き・あら 北薩支部
 久保日出明 殿 (久保建材土木(有) 南薩支部)
 脇田 實 殿 (西出水不動産 北薩支部)
 岸 修 殿 (コウワトラス(有) 鹿児島北支部)

心より謹んで御冥福をお祈り申し上げます。

全宅連の契約書式(無料)

全宅連のホームページで法令改正やトラブル未然防止等を考慮した重要事項説明書、売買契約書、賃貸借契約書、媒介契約書、告知書等の書式がダウンロードできます。また、詳しい記載例や問答集を掲載した解説書(有料)もありますので是非ご利用下さい。

<http://www.zentaku.or.jp/>

《ユーザー名、パスワードのお問い合わせ》

宅建協会 TEL 099-252-7111

平成30年度 宅地建物取引士証交付講習会のご案内

宅地建物取引士証の交付申請をしようとする者及び、その有効期限の更新申請をしようとする者は、交付の申請前6ヶ月以内に行われる都道府県知事の指定する講習（法定講習）を受講しなければなりません。

更新の対象者には、講習実施日時・申込手続などを示した案内ハガキをお送りします。

- 講習日：平成30年4月11日（水）、5月9日（水）、6月6日（水）、7月11日（水）、8月8日（水）、9月5日（水）、10月24日（水）、11月14日（水）、12月12日（水）
平成31年1月16日（水）、2月13日（水）

- お問い合わせ先：宅建協会研修部 電話 099-252-7111

※住所変更があった場合の届出を怠りますと、案内通知が届きませんので、必ず変更手続きを行って下さい。

不動産相談所ご案内

不動産に関することでお困りの方は
ご利用下さい。

- 日時 毎週月曜日・水曜日・金曜日
(祝日等除く)

午前10時～12時・午後1時～3時

- 場所 (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会
4階相談室

鹿児島市上之園町24-4

電話番号099-297-4300

※来所又は電話でご相談下さい。(予約不要・先着順)

- 内容 不動産業界に関する一般相談・不動産取引のトラブル相談・協会会員の業務上の相談

- 相談料 無料

- その他 上記の相談で問題が解決しない場合は、毎月2回、弁護士による相談日を設けてありますので、相談員に申し出て下さい。

弁護士への相談料(30分以内)は、当協会が負担します。



平成30年3月末日 会員数1,497
(正会員1,403 準会員94)

赤は太陽



緑は大地

白は公正

発行日 平成30年4月15日
発行所 (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 鹿児島本部
発行人 会長 吉田 稔
編集人 広報部長 永野 浩一

〒890-0052 鹿児島市上之園町 24-4
TEL 099-252-7111 FAX 099-257-1452

URL <http://www.k-takken.com>
E-mail info@k-takken.com

鹿児島 宅建

検索