

埋蔵文化財について

今回の豆知識では、価格形成要因の一つである「埋蔵文化財」について述べたいと思います。(文化財全般に関しては、豆知識 Vol20 をご参照下さい)

鑑定評価基準の留意事項においておおよそ次のように述べています。

土地に「埋蔵文化財」が存する場合、文化財保護法に基づく発掘調査等を求められ、また、土地利用上の制約を受けるなど、その価格形成に重大な影響を生ずることがある。従って、鑑定評価に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- ① 文化財保護法の「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれるか否か。
- ② 「発掘調査」「試掘調査」等の措置が指示されているか否か。
- ③ 埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か。
- ④ 重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の要否等。

埋蔵文化財とは、土地に埋蔵されている文化財（主に遺跡や遺物）のことです。

周知の埋蔵文化財包蔵地とは、「埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地」（文化財保護法第 57 条の 2）を指し、各市町村の教育委員会は当該市町村の地図に出土品や遺跡の分布状態等から埋蔵文化財が包蔵するであろう一定の地域を囲み、一般に閲覧しています。

周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を行う場合には、工事開始の 60 日前までに文化庁長官への届出が必要です。この場合埋蔵文化財の保護上特に必要がある場合には、発掘調査の実施その他必要な事項を指示することができるとしています。(文化財保護法第 93 条) 具体的な指導・監督は地方公共団体（都道府県・政令指定都市の教育委員会等）に委ねており、地域によっては若干の手続き上の相違があります。本稿においては、京都市における制度の概要及び価格形成への影響について纏めたいと思います。

1 周知の埋蔵文化財の分類と届出に対する指示内容について

京都市内には約 790 箇所の周知の埋蔵文化財包蔵地がありますが、それらを 4 つに分類し、届出に対する指示内容を定めています。

(1) **重要遺跡及び小規模遺跡**の場合

埋蔵文化財の保護上、特段の注意を要する遺跡を**重要遺跡**とし、遺跡そのものが小規模で、工事によって容易に破壊される可能性の高い遺跡を**小規模遺跡**としています。

建築面積・掘削面積・開発面積が 100 m²未満の場合・・・・・・・・・・立会調査

“ 100 m²以上の場合・・・・・・・・・・試掘調査

(2) **一般遺跡及び一般遺跡に準じる遺跡**の場合

一般遺跡は京都市内の大半の遺跡が該当します。一般遺跡に準じる遺跡は指示基準を（ ）内の通り、一部緩和している遺跡です。

建築面積・掘削面積が 100 m²未満の場合・・・慎重工事

“ 100 m²以上～300 m²（400 m²）未満の場合・・・立会調査

“ 300 m²（400 m²）以上の場合・・・試掘調査

開発工事の開発面積が 500 m²以上の場合・・・試掘調査

但し、(2) の場合木造建築で地下室等を設けない場合は面積にかかわらず届出は不要です。

なお、基本的な指示内容は上記の通りですが、重要な遺跡の出土が予想される場合には、(1)

(2) とともに建築面積等にかかわらず、試掘調査や発掘調査を指示される場合があります。

慎重工事：遺跡へ影響を及ぼさないよう慎重に工事し、遺構・遺物を発見した場合は連絡をする必要があります。

立会調査：掘削の際に調査員が立ち会う調査です。

試掘調査：遺跡の有無や残存状況の確認、記録保存のための発掘調査の範囲及び調査に要する期間や経費等の算定のために行う調査です。

発掘調査：工事により遺跡が破壊される場合に実施する調査です。

2 届出から工事実施までの流れと届出者の負担について

(1) 立会調査の場合

届出→協議→工事開始の 3 日前に連絡→立会調査

①重要遺跡が出土しない場合→工事続行

②重要遺跡が出土した場合→立会調査の延長→立会調査終了→工事続行

立会調査の場合には立会調査の開始から終了までの所要日数は 1 日から長くて 2 週間程度です。また、届出者の費用負担はほとんどありません。

(2) 試掘調査の場合

届出→協議→試掘調査の実施

※1 届出から試掘調査まで通常 1～2 ヶ月の待ち期間が必要です。

※2 試掘調査は 1～2 日で終了する。届出者の費用負担はショベルカーのチャーター費用程度です。

①重要遺跡が出土しない場合→工事実施

※試掘調査の結果、重要遺跡が出土せず発掘調査の必要がないと判定されると調査は終了します。但し、それは当該届出面積の範囲内のことであり、増築又は再築時に面積が拡大する場合には、増加した面積が前述の面積要件に該当する場合には再度の届出が必要です。

②重要遺跡が出土した場合

a 設計変更が可能な場合：変更図面の提出→立会調査→立会調査終了→工事実施

※階層の変更により基礎工事を浅くすること等により設計変更が可能な場合には、発掘

調査を回避し、現状を保存することになります。

b 設計変更が不可能な場合：発掘調査の指示→調査団体との協議・契約→発掘調査の実施→調査終了の確認→工事実施

(3) 発掘調査の場合

届出→発掘調査の指示→調査団体との協議・契約→発掘調査の実施→調査終了の確認→工事実施

発掘調査費用は受益者負担であり、届出者の負担となりますが、自用の住宅の場合や事業用でも零細企業の場合には国庫負担の制度があります。

発掘調査費用はおおよそ 1 m²あたり 3 万円～10 万円と遺跡の分布状況等によって大きく異なり、また、所要日数も 200～250 m²位になると 1 カ月程要する場合もあります。

これらの制度は京都市では、昭和 52 年以降から適用しております。従って、それ以前に建築された建築物が存する場合には、これらの調査は行っていません。

3 まとめ

対象不動産が周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていることによる価格への影響については、以上の状況を踏まえて、おおよそ次の検討（京都市の場合）が必要と考えます。

(1) 現存する建物がいつ建築されたか

昭和 52 年以降に建築された場合には、京都市文化財保護課に調査内容等の記録が保存されているので発掘調査の要否を聴取する。

(2) 最有効使用が木造建築で地下室等を有しない場合

周知の埋蔵文化財包蔵地が一般遺跡又は一般遺跡に準じる遺跡の場合には、価格への影響はないものと判断します。

(3) 届出に対する指示内容が何れに該当するか。

①慎重工事及び立会調査の場合には、届出者の費用負担はほとんどなく、価格への影響はないものと判断します。

②試掘調査の場合には試掘調査までの機会損失や試掘調査費用（但し軽微です）を考慮する必要があります。

③発掘調査を必要とする可能性がある場合には、その可能性の程度を把握し、発掘調査完了までの機会損失及び発掘調査費用を考慮する必要があります。しかし、これらは個別性が極めて強く、面積や遺跡の分布状況によって、調査手段や調査費用・調査期間等に大きく差異があります。周辺の発掘調査事例等を聴取し個別的に検討することが必要となってきます。

以上