

宅地建物取引業協会 研修会
説明資料

平成26年7月18日・22日・23日

不動産取引時に水害リスク情報の 提供をお願いします。

～ 流域治水条例第29条に基づく努力義務規定～
(平成26年9月1日施行)

滋賀県 土木交通部 流域政策局 流域治水政策室



機伝達

京滋に初の特別警報

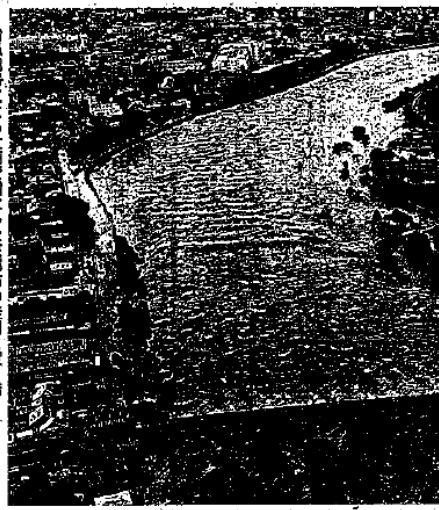
日本列島を直撃した台風18号の被害を巡り、気象庁は8月末から運用を始めた特別警報を16日、初めて発表した。2011年の利根川氾濫など、危機感を十分に与えず、大きな被害が出たこと反省から生まれた特別警報。「数十年に1度」の規模が発表の基準だ。専門家は「的確な判断」との声が上がりますが、発表のタイミングは自治体により評価が二分。危機感も伝わったのか。

「ただかみ命を奪う行動を取ってほしい」と、福井、滋賀、京都の3府

九州豪雨4人死亡

熊本大分 河川氾濫14人

数十年に



台風18号による大雨で増水した京都市の桂川を渡る。16日午前10時16分、へりから

度台風なのに、別に午前超数は、激湿

長崎猛烈な雨
50年に1度」
近畿今夕から大雨恐れ

九州は3日、活動が活発となった梅雨前線や低気圧の影響により、長崎市の長浦岳で1時間に96・0ミリの猛烈な雨が降るなど、北部を中心に各地で大雨となった。気象庁によると、3時間間の雨量は長浦岳で205・0ミリ、同県西海市で155・5ミリを記録し、いずれも50年に1度とされる値を超えた。

島根、山口経験ない

数十年に1度「特別警報

秋田で特別警報級

新幹線運転見合せ

宅地建物取引時の水害リスク情報提供

～ 水害リスク提供を商慣行化しよう！～

(条例 第29条)

平成26年9月1日施行

(宅地または建物の売買等における情報提供)

第29条 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者は、同法第35条第1項に規定する宅地建物取引業者の相手方等に対して、その者が取得し、または借りようとしている同法第2条第1号に規定する宅地または建物に関し、その売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地または建物が所在する地域の想定浸水深【地先の安全度マップ】および水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する【浸水想定区域】に関する情報を提供しよう努めなければならない。



平成25年9月16日台風18号 守山市伊勢町

しかし、ここに住宅があれば、
「水害」となります。

田んぼの浸水は、一般の方には、
あまり認識されていません。



平成25年9月16日台風18号 守山市伊勢町





社

伊勢町

ニ

下

電子 国土 規約 データ

100m

縮尺: 1/5000



滋賀県防災情報マップ

<http://shiga-bousai.jp/internet/map/index.html>



関連リンク

- ▶ 全宅連・全宅保証
- ▶ ハトマークサイト
- ▶ 全宅住宅ローン株式会社
- ▶ 滋賀県
- ▶ 滋賀県土木交通部住宅課
- ▶ 近畿レインズ
- ▶ 国土交通省
- ▶ 国税庁
- ▶ (財)不動産適正取引推進機構
- ▶ (公社)不動産流通近代化センター
- ▶ (公社)近畿地区不動産公正取引協議会
- ▶ 不動産コンサルティング中堅協議会
- ▶ **滋賀県防災情報マップ**
- ▶ 反社会的勢力対策ホームページ照会システム

◆ 機関誌「宅建しが」

物件情報の登録



ハトマークサイト、ハトマークサイト
滋賀への物件登録はこちらから。

滋賀県宅地建物取引業協会様HP
↓
「会員の方へ」
↓
関連リンク
↓
下から2つ目



公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部
〒520-0044 滋賀県大津市京町3-1-3 逢坂ビル4F・5F / TEL:077-524-5456 / FAX:077-525-5877
Copyright (C) 2012 SHIGA REAL ESTATE ASSOCIATION, ALL RIGHTS RESERVED.

ページの先頭へ

災害リスクの「見える化」 売買する土地は？

<http://shiga-bousai.jp/internet/map/index.html>

滋賀県 防災情報マップ

この防災情報マップは、予想される様々な危険性を事前にお知らせすることにより、県民の皆さんに防災への感心を持っていただき、被害の軽減の行動に役立つよう作成したものです。

2013年8月13日 更新

滋賀県防災情報マップ | 使用上の注意 | 使い方 | 用語の説明 | リンク集 | お問い合わせ

地図検索

滋賀県全体表示

選択 移動 縮小 拡大 印刷

縮尺 + 詳細

「浸水」「土砂災害」「地震」のリスクを見ることができます。

ハザード情報

浸水 土砂災害 地震

▶ 浸水想定区域図

地先の安全度マップ

▼ 最大浸水深図

- 大津市_10年確率
- 大津市_100年確率
- 大津市_200年確率
- 彦根市_10年確率
- 彦根市_100年確率
- 彦根市_200年確率

選択解除

大津市_浸水深200年確率 [最大浸水深図]

任意の場所を拡大して、ご覧いただけます。

大雨が降った場合に想定される浸水深さ

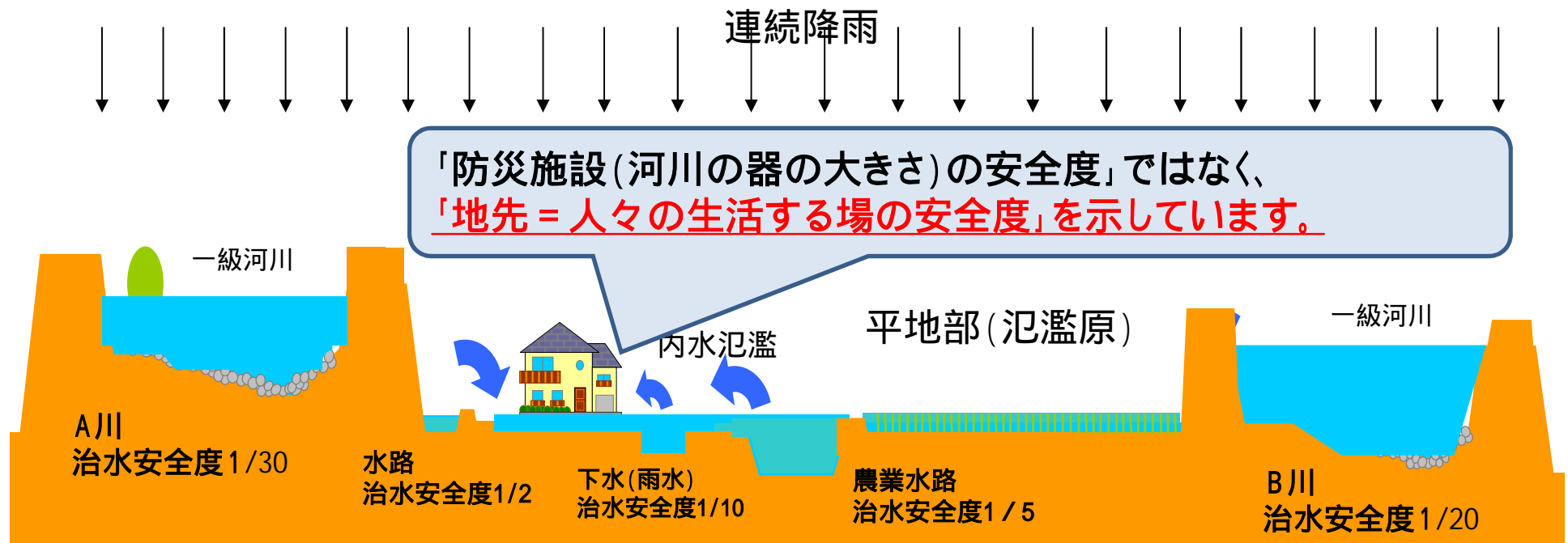
2F軒下までつかる程度	5m
	4m
	3m
1F軒下までつかる程度	2m
大人の腰までつかる程度	1m
大人のヒザまでつかる程度	0.5m

- ◆10年確率 (10年に一度の大雨) 時間最大50mm程度の雨が降った場合
- ◆100年確率 (100年に一度の大雨) 時間最大109mm程度の雨が降った場合
- ◆200年確率 (200年に一度の大雨) 時間最大131mm程度の雨が降った場合

流域治水の基礎情報 「地先の安全度マップ」 (全国初。平成24年9月公表)

11

大河川だけではなく、身近な水路のはん濫なども考慮した浸水想定マップ(10年、100年、200年に一度の雨)



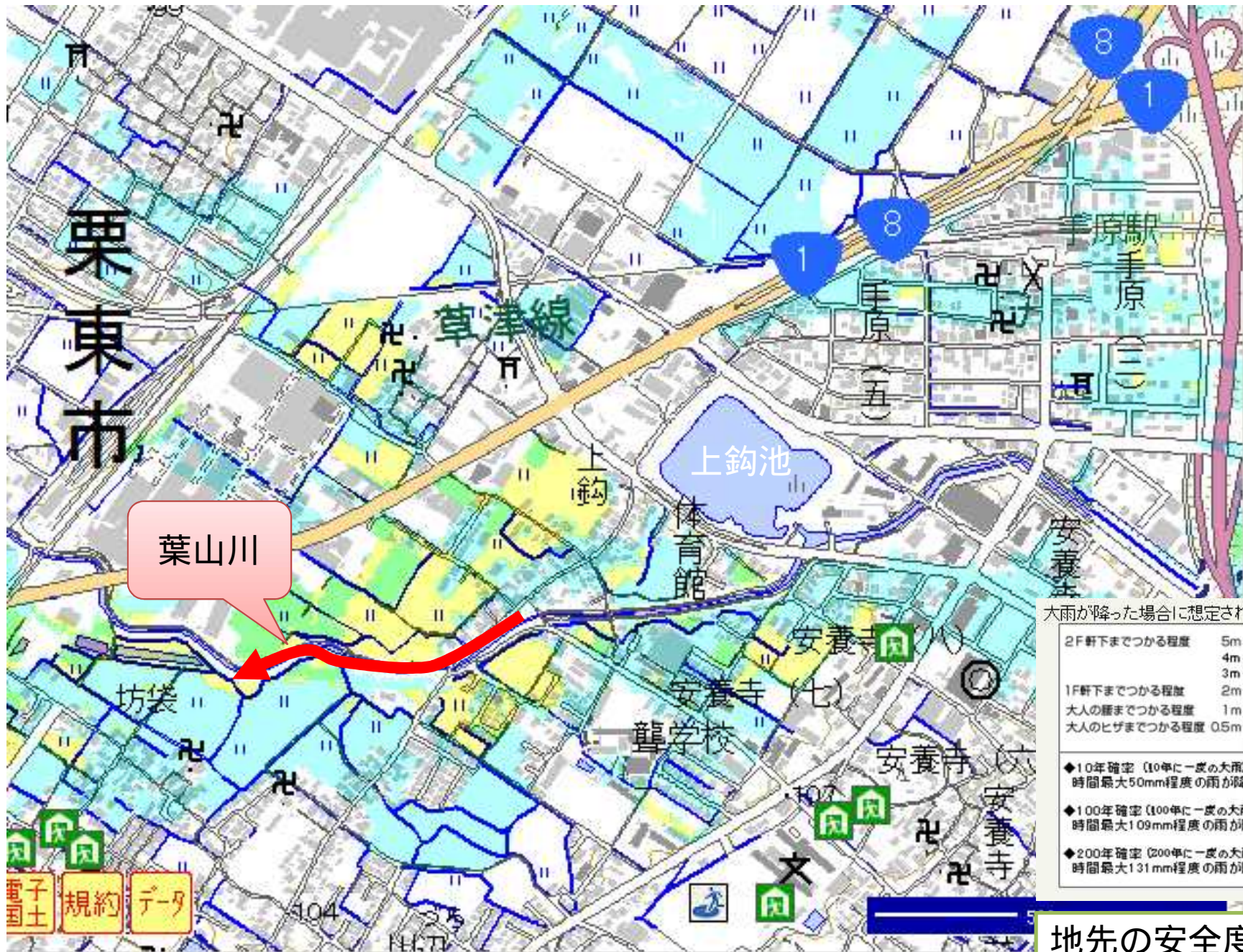
- 浸水想定区域図: 大きな川からのみ氾濫。他は晴天
- 地先の安全度マップ: 大きな川だけではなく、身近な水路も氾濫
実現象に近い予測が可能となった



葉山川

浸水想定区域図に基づく
栗東市ハザードマップ

草津川・金勝川からの氾濫



葉山川

大雨が降った場合に想定される浸水深さ



- ◆10年確率 (10年に一度の大雨) 時間最大50mm程度の雨が降った場合
- ◆100年確率 (100年に一度の大雨) 時間最大109mm程度の雨が降った場合
- ◆200年確率 (200年に一度の大雨) 時間最大131mm程度の雨が降った場合

地先の安全度マップ
1/10 最大浸水深図

不動産取引時、水害リスクを伝える義務はあるのか？

(東京高等裁判所判決 平成15年9月25日 判例タイムズ1153号)

● 訴え

- － 大雨の際に冠水する土地の売買(H10年の売買)時、売主がその説明を怠ったことは債務不履行にあたる

● 判決：請求棄却

【ポイント】
H10当時は、水害発生可能性の情報がなかった！

● 判決時の指摘

- － 売り主は、取引に関する重要な事柄を事前に調査し、購入者に説明する義務を負うと指摘。
- － 説明する義務があるという場合は、
 - 土地性状に関する具体的事実を認識していた場合
 - 具体的事実の認識がない場合は、次項が必要と指摘。
 1. 水害発生可能性についての情報入手が実際上可能であること
 2. 水害発生可能性の説明義務を基礎づける根拠或いは業界慣例等があること

水害リスクの「見える化」と判例への影響

- 平成25年現在、水害リスク情報は手に届くところにある



土地性状に関する具体的事実が認識しやすくなってきた
水害発生可能性情報の入手が可能となってきた
流域治水条例第29条にて説明の努力義務が規定



(判例への影響)

これまでとは異なる判例になるおそれあり！

東京高判は、水害発生可能性の情報がない場合の判例！

(東京高判H15.9.25の指摘事項が満たされるため)

- 説明する義務があるという場合は、
 - 土地性状に関する具体的事実を認識していた場合
 - 具体的事実の認識がない場合は、次項が必要と指摘。
 1. 水害発生可能性についての情報入手が実際上可能であること
 2. 水害発生可能性の説明義務を基礎づける根拠或いは業界慣例等があること

【提案】水害リスク情報の重要事項説明への活用

< 社会情勢の変化 >

- 東日本大震災、タイ洪水、H25台風18号災害など、顧客の水害リスクへの関心は高まっている
- 水害リスク情報は可視化が進み、かつ手に届くところにある状況となってきた



< 提案 >

- 「水害リスク情報」を重要事項説明項目として活用いただくことを提案
- 流域治水条例第29条に基づき、滋賀県にお住いになる皆さまに水害リスクをお知らせください。
- 既に、県内の宅建業者は、水害リスク情報を顧客説明に活用されていると聞いています。

水害リスク情報は、市町発行のハザードマップにも記載されています

3-8.野洲川浸水想定区域図(仮に堤防が決壊した場合)

100年に1度の大雨(野洲川流域の1日間総雨量350mm)時に、仮に野洲川の堤防が決壊した場合の、守山市における最大の浸水の深さを示した図です。

【浸水想定区域図(水防法)】

(守山市の例)



3-6.滋賀県はん濫解析(10年に1度の大雨を想定)

10年に1度の大雨(170mm/日)を想定した場合の、守山市における最大の浸水の深さを示したものです。

【地先の安全度マップ】



Q 重要事項説明書のどこに書けばいいの？

→A 「その他の事項」欄に記載

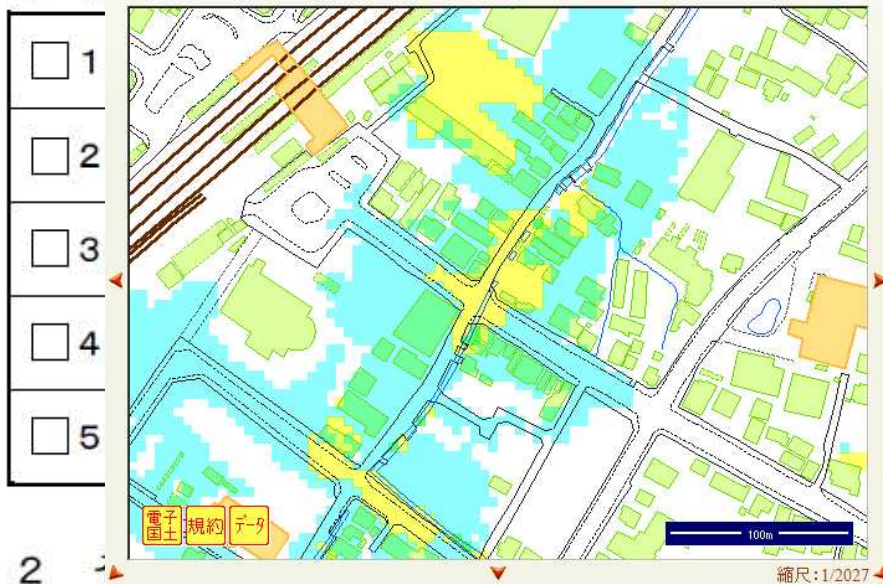
重要事項説明書 [土地建物の売買・交換用]

[土地付建物・借地権付建物]

例

Ⅲ その他の事項

1 野洲市_浸水深10年確率 [最大浸水深図(10年確率,100年確率,200年確率)]



- 6. 水害実績資料(売主提供資料)
- 7. 水害実績資料(市災害史から抜粋)
- 8. 水防法第14条に基づく 川浸水想定区域図
- 9. 滋賀県公表の地先の安全度マップ(3種類)
- 10. 市公表の洪水ハザードマップ

東京高判H15.9.25の指摘事項をふまえ、
 (1)水害実績資料(売主の所有資料、災害史、新聞記事等の写し)
 (2)水害リスク図:【地先の安全度マップ】【浸水想定区域図】【市町のハザードマップ】の写し
 を添付書類にすることが考えられます。

物件状況確認書(告知書)

物件状況確認書(告知書) (物件名:)

表2 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

周辺環境	⑭騒音・振動・臭気等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください(道路・電車・飛行機・工場・店舗等によるものが考えられます)。
	⑮周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください(ゴミ処理場、暴力団事務所、火葬場等が考えられます)。
	⑯近隣の建築計画	売買物件に影響を及ぼすと思われる近隣の建築計画があれば記入してください。
	⑰電波障害	テレビ等の電波に障害がある場合に記入してください。
	⑱近隣との申し合わせ事項	近隣地域(自治会・町内会等)での協定や取決め(ゴミ集積場所、自治会・町内会費等)で特に買主に引き継ぐべき事項を記入してください。
	⑲浸水等の被害	<u>床上・床下等を問わず、浸水の事実について、また周辺地域が浸水の多い地域であればその事実も記入してください。</u>
	⑳事件・事故・火災等	売買物件やその近隣での自殺、殺傷事件等の心的影響があると思われる事実があれば記入してください。 また、火災についてはボヤ等についても記入してください。
	㉑その他売主から買主へ引継ぐべき事項	表記列挙項目の補足説明や、列挙項目以外(明すべき事実があれば記入してください)。

平成 年 月

本物件の状況が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

<売主> 住所・氏名

上記のとおり、売主より告知を受けました。

<買主> 住所・氏名

売主→買主への告知

● 19欄には、浸水実績等を記載
● H25台風18号時の浸水被害等が該当すると思われます。



知ろう知らせよう! 水害リスク情報



普段は水害に
無縁に見える街
ですが・・・



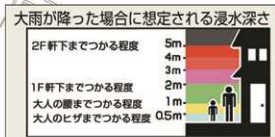
大雨が降ると
浸水しました。
(平成25年9月台風
18号の際の状況)

平成26年9月より、
宅地建物取引に際し、
水害リスク情報を提供
することが**努力義務**
となります。



この場所の水害
リスクは左図の
ように予測され
ていました。

この位置



洪水は
「めったにないこと」
ではありません!

※「地先の安全度マップ」では、比較的
頻繁におこる雨（10年に1回）での
浸水も予測されています。

▼ 水害リスク情報はコチラ（滋賀県防災情報マップ）からご覧いただけます。

<http://shiga-bousai.jp/internet/map/index.html>

水害リスクに応じて、被害を回避・軽減する
住まい方を検討しましょう。

滋賀県土木交通部流域政策局流域治水政策室

TEL 077-528-4291 FAX 077-528-4904 E-mail ryuiki@pref.shiga.lg.jp

REAL PARTNER



滋賀県不動産流通センター

このマークは
県の公認、県庁から、あなたが安心に生活を営みます。二つのハートのマークは、
お客様と自治体との信頼と協力を表したものです。
ぜひ、あなたが安心にこのマークの物件をご確認ください。

水害リスク情報
水害リスク情報に関するお知らせ
水害リスクに関する最新情報をお届けします。
水害リスクに関するお問い合わせ先
水害リスクに関するお問い合わせ先
水害リスクに関するお問い合わせ先
水害リスクに関するお問い合わせ先

水害リスク情報
水害リスクに関するお知らせ
水害リスクに関する最新情報をお届けします。
水害リスクに関するお問い合わせ先
水害リスクに関するお問い合わせ先

ケータイ占い
ケータイ占いに関するお知らせ
ケータイ占いに関する最新情報をお届けします。
ケータイ占いに関するお問い合わせ先
ケータイ占いに関するお問い合わせ先

200年確率の降雨など 起こりっこない？

琵琶湖西岸断層帯北部の、今後30年以内の地震発生確率は **1%から3%**。

200年確率の降雨の、今後30年以内の発生確率は **14%**

「 200年確率 の降雨」が	今後1年間に起こる確率	0.5%
	今後30年間に起こる確率	14.0%
	今後100年間に起こる確率	39.0%

「 100年確率 の降雨」が	今後1年間に起こる確率	1%
	今後30年間に起こる確率	26.0%
	今後100年間に起こる確率	63.4%

「ながす」対策と流域治水の目標

- まちづくりにおける目標 = national minimum
 - 時間雨量50mmの場合に50cm未満の浸水(床下浸水)が予想される区域は、市街化区域に編入可能

時間雨量50mm

- 「ながす」対策の目標 = national minimum
 - 小河川 10年確率の洪水
 - 大河川 戦後最大洪水(30~50年確率程度)
を川の中に閉じこめる。

-
- 流域治水の目標
 - どのような洪水にあっても →200年確率
 - 人命が失われることを避け(最優先)
 - 生活再建が困難となる被害を避ける

おわりに 流域治水政策とは何か？？

～滋賀県がやろうとしていること～

水害リスク情報を“見える化”。

県民の皆さんによる安全・安心なまちづくり、地域社会づくりをバックアップ。

河川整備とはん濫管理とを着実に推進。

県下の水害リスクをバランスよく減らし、安全・安心な県土づくりを一步、一步進める。

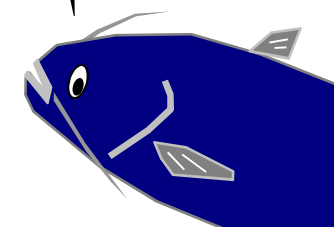
結果

滋賀県全体をより安全に！

(県下の不動産価値を高める一助に！)

安全・安心なまちづくりを進めるため、不動産取引での活用をお願いします。

“特別なこと”でもなく、
“目新しいこと”でもなく、
“あたりまえ”のことを
やろうとする取り組みです。



水害情報等の集約・発信

< 水害リスク情報 (地先の安全度マップ、浸水想定区域図) >

<http://shiga-bousai.jp/internet/map/index.html>

(滋賀県防災ポータル)

< 県内の水害記録 >

水害記録を集約しています。随時、verup中。

<http://www.pref.shiga.lg.jp/h/ryuiki/hanran/>

(滋賀県流域政策局のホームページ)

