

(公社)全日本不動産協会
研修会資料
平成26年6月13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

主幹 辻 光浩

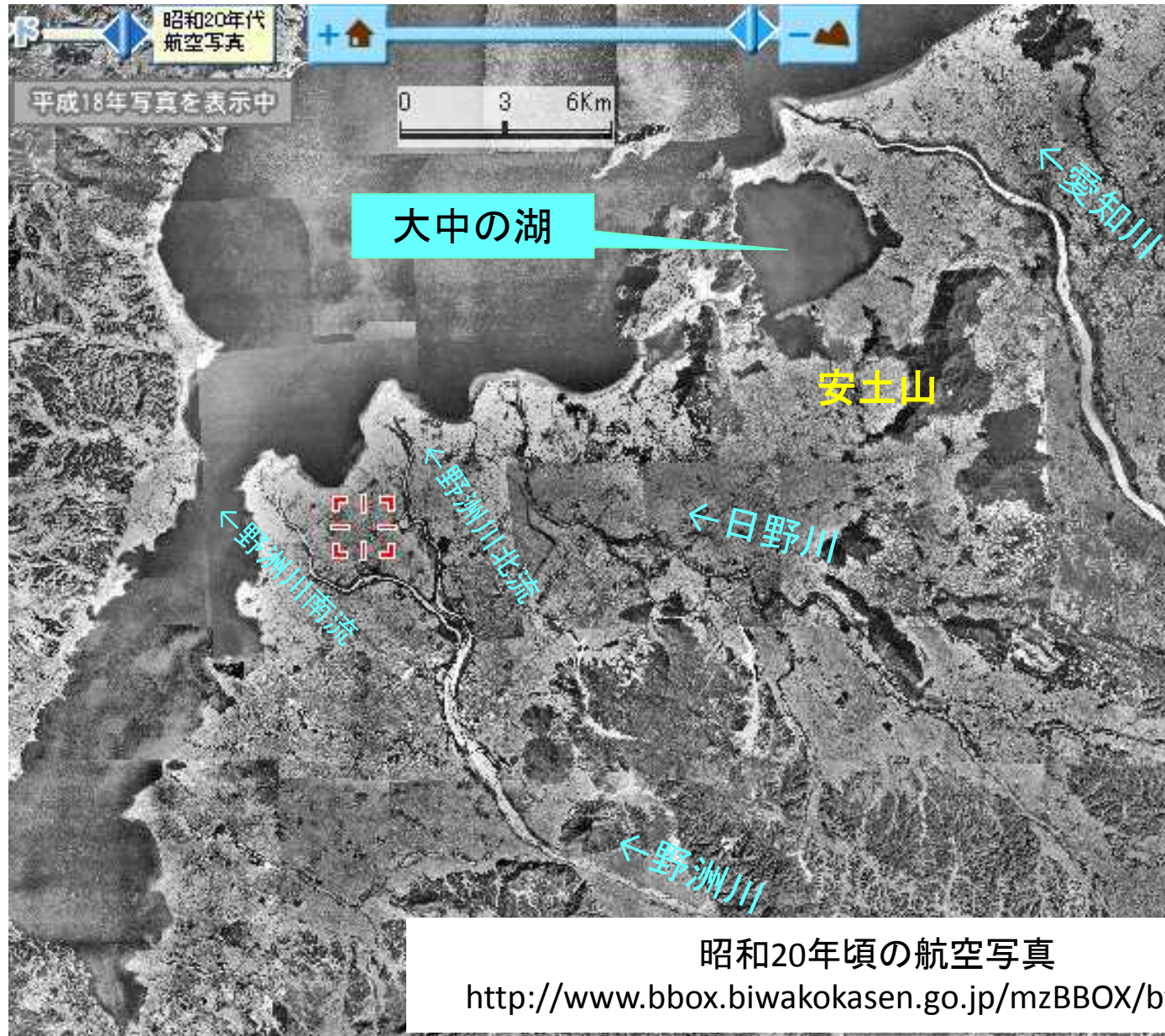


本日の内容

1. 滋賀の地形特性、社会特性
2. 平成25年台風18号の浸水被害
3. 水害リスク情報
 - 「地先の安全度マップ」
4. 滋賀県が進める「流域治水」
5. 不動産取引でお願いしたいこと

滋賀の地形特性

山に囲まれ、雨のほとんどは琵琶湖に流れる



滋賀の社会特性

農地等での開発が進み、人口が増えている

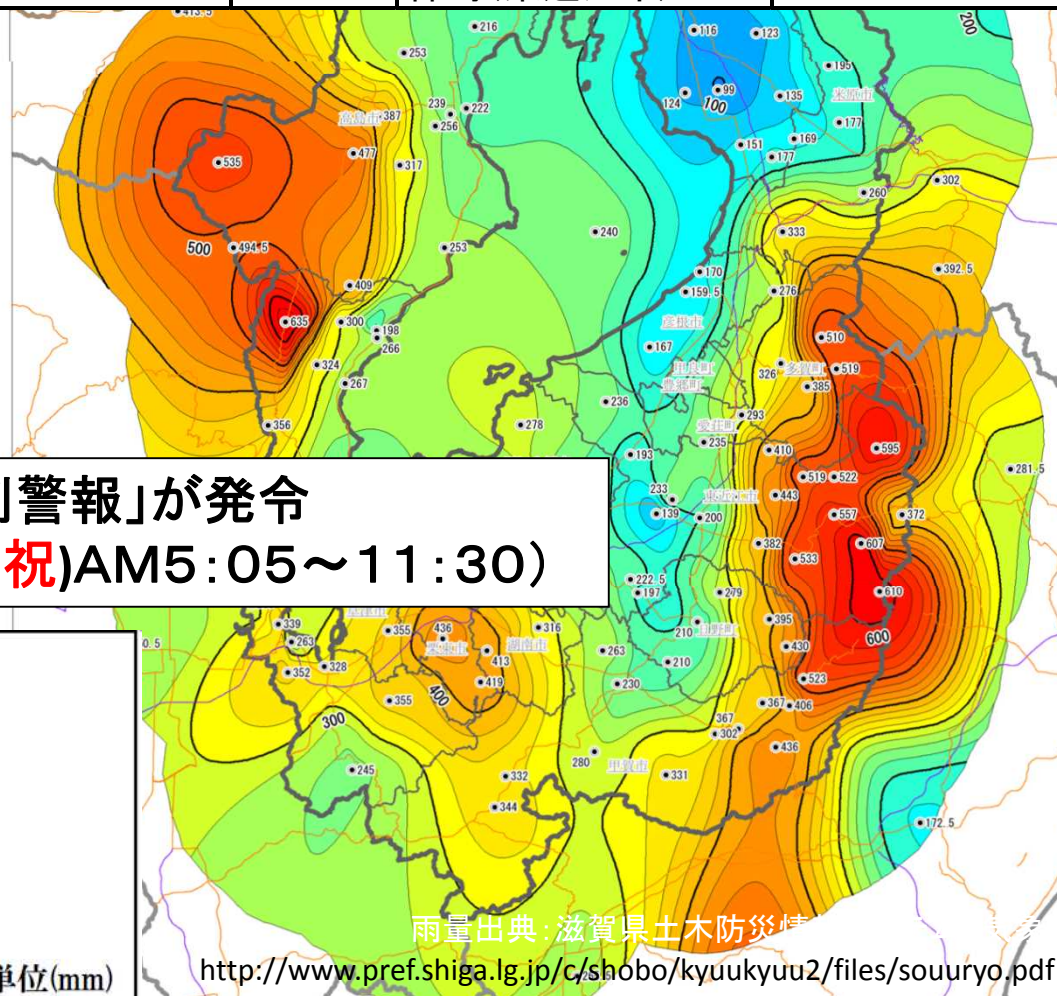
愛知川改修など、水路や河川の整備は計画的に進められています。



平成18年頃の航空写真
<http://www.bbox.biwakokasen.go.jp/mzBBOX/btop.html>

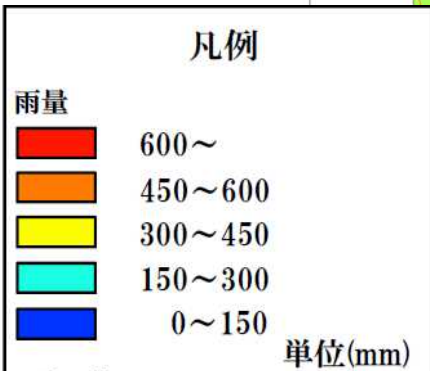
平成25年台風18号 総雨量 (9月15日00:00～9月16日24:00)

最大時間雨量 (mm/h)	78	神崎(東近江市)	9/15 23:20～00:20
	77	御在所(東近江市)	9/15 23:20～00:20
	67	葛川(大津市)	9/16 04:20～05:20
最大累計雨量 (mm)	635	葛川(大津市)	
	610	御在所(東近江市)	
	607	神崎(東近江市)	



台風18号
による大雨

滋賀県で「特別警報」が発令
(9月16日(月・祝)AM5:05～11:30)



平成25年9月16日台風18号 ①信楽町長野(信楽川)



最大時間雨量 41mm

平成25年9月16日台風18号 ②信楽町長野交差点



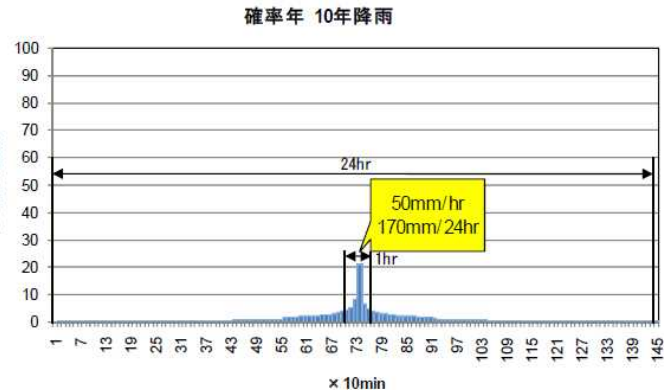
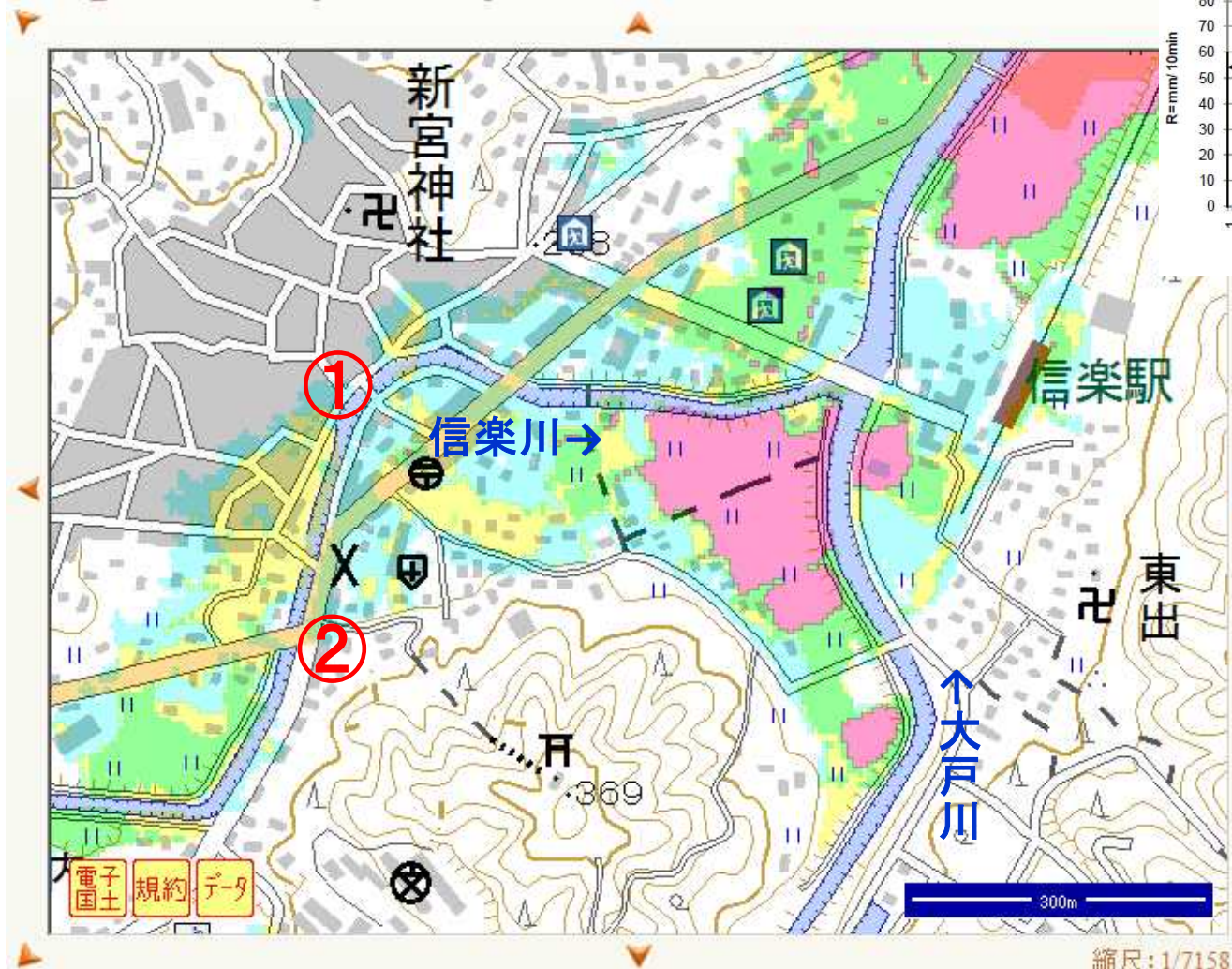
最大時間雨量 41mm



長野交差点

「地先の安全度マップ」10年確率 甲賀市信楽支所付近 (時間最大雨量50mm、24時間雨量170mm)

甲賀市_浸水深10年確率 [最大浸水深図]



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

付加情報 説明 防災関連施設

- 避難施設 一覧
- 防災ヘリ臨時離着陸場
- 異常気象時通行規制区間

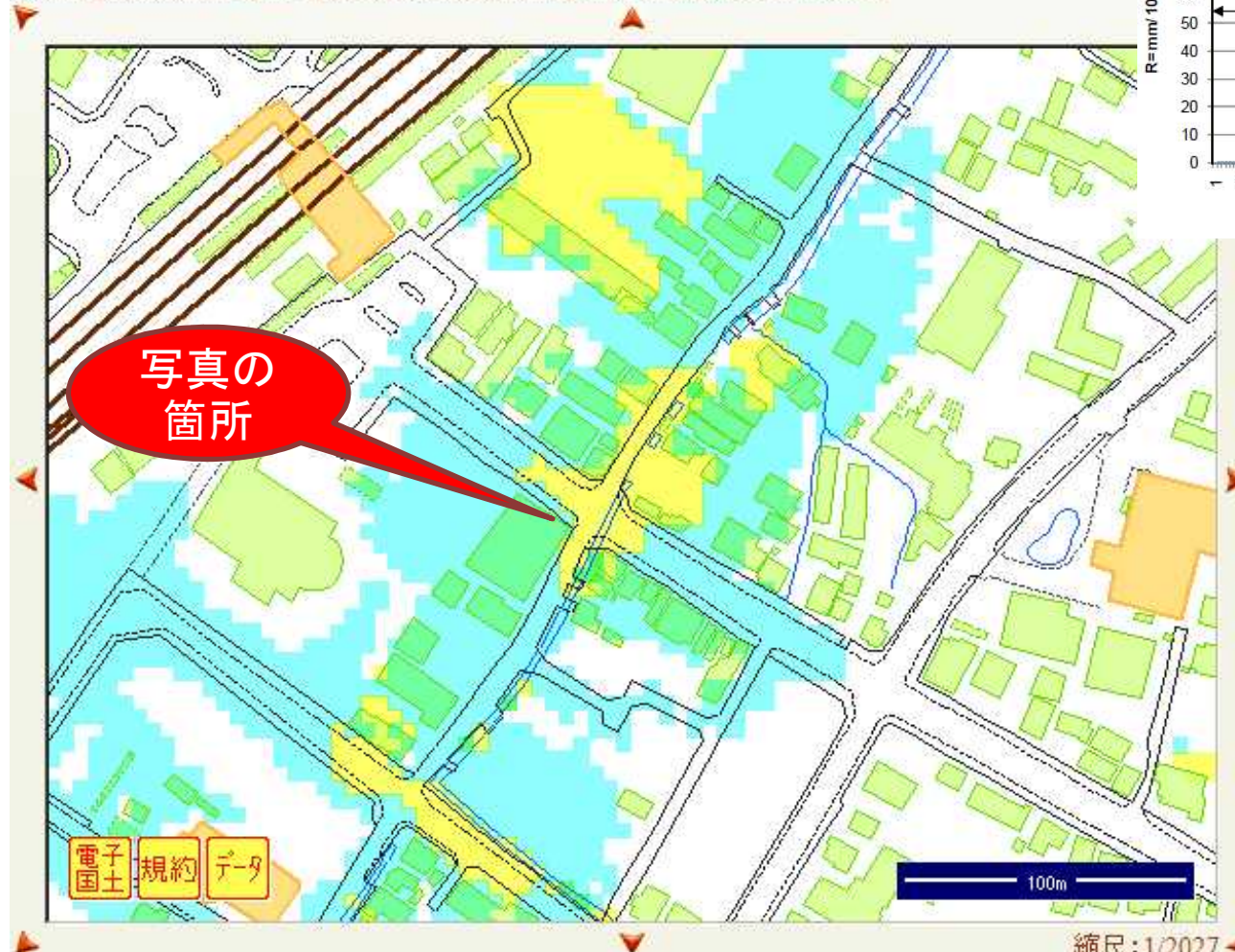


← 野洲駅前 ↑

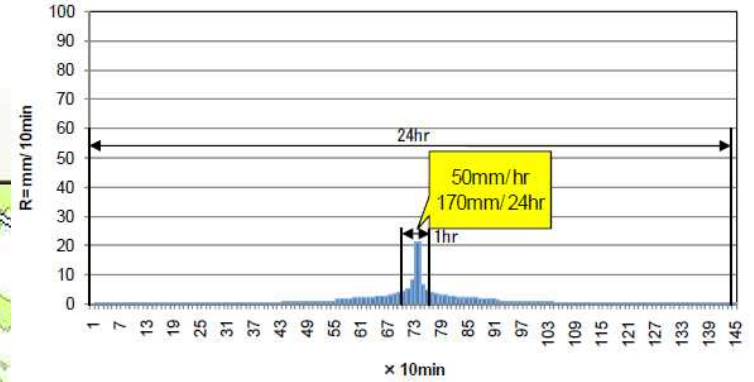
最大時間雨量 37mm

「地先の安全度マップ」10年確率 野洲市野洲駅前 (時間最大雨量50mm、24時間雨量170mm)

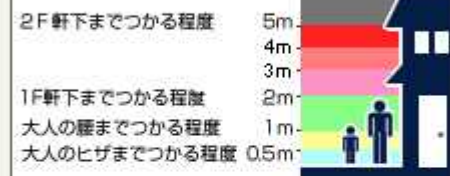
野洲市_浸水深10年確率 [最大浸水深図(10年確率,100年確率,200年確率)]



確率年 10年降雨



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

付加情報 説明

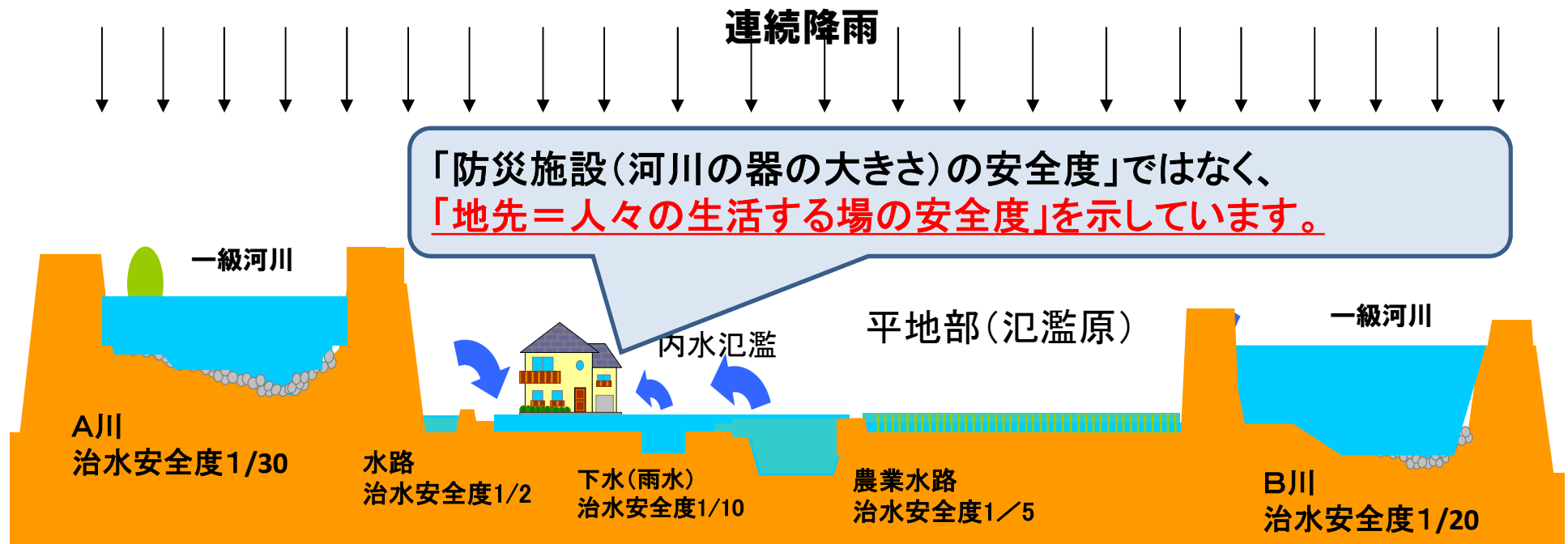
防災関連施設

- 避難施設 ▶ 一覧
- 防災ヘリ臨時離着陸場
- 異常気象時通行規制区間

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

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

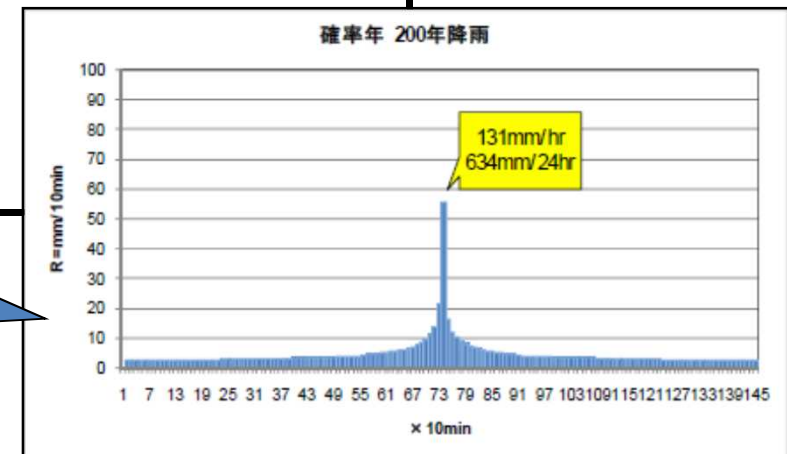
雨の強さと降り方

1時間雨量 (mm)	イメージ	屋外の様子	災害発生状況
10～20	ザーザーと降る	地面一面に水たまりができる	長く続くときは注意が必要
20～30	どしゃ降り		側溝や小さな川があふれる。 小規模のがけ崩れが始まる。
30～50	バケツをひっくり返したように降る	道路が川のようになる	がけ崩れが起きやすくなる。
50～80	滝のように、 ゴォーと降る	水しぶきであたりが白っぽくなり、視界が悪くなる	多くの災害が発生する。 都市部では地下街に雨水が流れ込む場合がある。
80～	息苦しくなるような圧迫感、恐怖を感じる。		大規模な災害の発生するおそれ強い。

雨の大きさ (確率で表現)	時間雨量	24時間雨量	
10年に1回	50mm	170mm	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、浸水対策として中小河川や下水道整備を進めている降雨規模 ・中小河川や水路があふれ、災害が発生するおそれがある
100年に1回	109mm	529mm	<ul style="list-style-type: none"> ・河川や下水道整備の規模を上回る降雨規模 ・大規模な災害の発生するおそれが強く、厳重な警戒が必要
200年に1回 (最大規模の災害)	131mm	634mm	

平成25年台風18号
(30～50年に1度の降雨)

このグラフのような雨を降らせるシミュレーションを行い、浸水被害を予測



「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
- 「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(おおむね30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
 - ①人命が失われることを避け(最優先)
 - ②生活再建が困難となる被害を避ける

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%

流域治水の推進に関する条例

～地域性を考慮した総合的な治水対策の展開～

平成26年3月31日公布

目的

- ① どのような洪水にあっても、人命が失われることを避ける(最優先)
- ② 床上浸水などの生活再建が困難となる被害を避ける

手段

【地先の安全度マップ】を基礎情報に、川の中の対策(堤外地対策)だけではなく、「ためる」「とどめる」「そなえる」対策(堤内地での対策)を総合的に実施する。

河道内で洪水を安全に流下させる対策
(これまでの対策)

ながす

河道掘削、堤防整備、
治水ダム建設など



流域貯留対策
(河川への流入量を減らす)

ためる

調整池、森林土壌、水田、ため池
グラウンドでの雨水貯留など

氾濫原減災対策
(氾濫流を制御・誘導する)

とどめる

輪中堤、二線堤、霞堤、水害防備林、
土地利用規制、耐水化建築など

地域防災力向上対策

そなえる

水害履歴の調査・公表、防災教育
防災訓練、防災情報の発信など

**不動産取引で
お願いしたいこと**

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。**

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。
 - 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
 - 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、滋賀県にお住ま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。

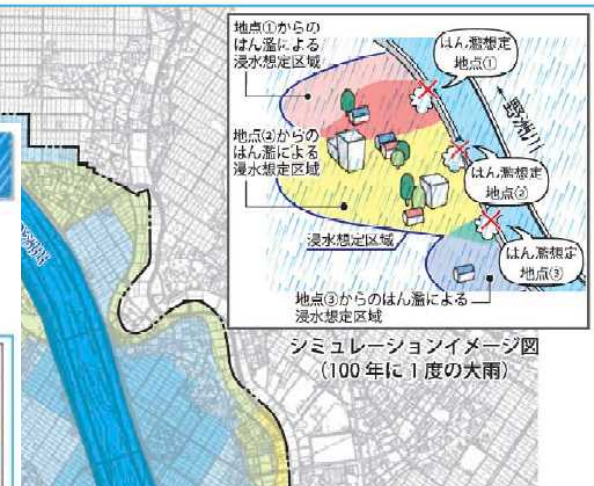
(守山市の例)

【浸水想定区域図(水防法)】

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】



みなさんに質問です！

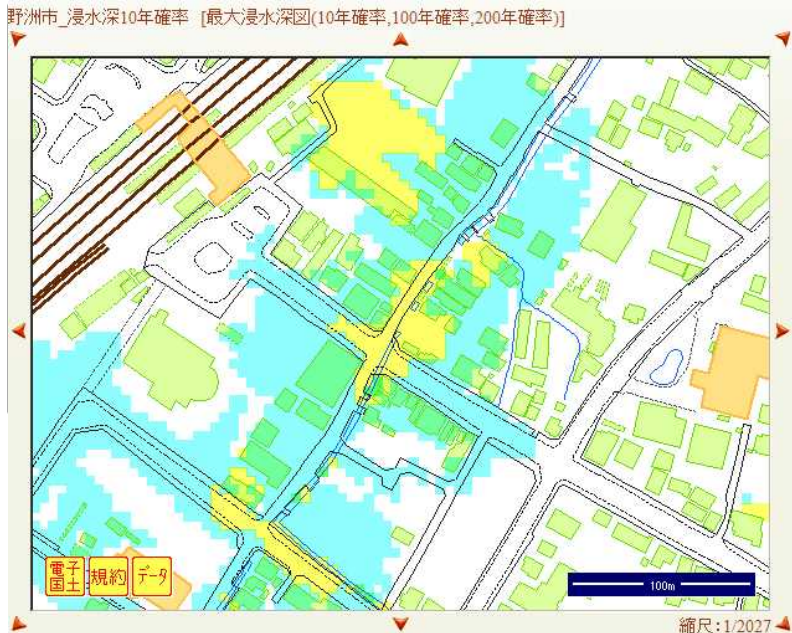
- 水害リスク情報を、これまでの不動産取引時において、すでに提供されている業者の方、挙手をお願いします。

Q 重要事項説明書のどこに書けばいいの？

→A 「21.添付書類」欄に記載

21. 添付書類

1 土地全部事項証明書(抄本)	例	6.水害実績資料(売主提供資料)
2. 建物全部事項証明書(抄本)		7.水害実績資料(〇〇市災害史から抜粋)
3. 公図(写)		8.水防法第14条に基づく〇〇川浸水想定区域図
4. 付帯設備および物件状況確認書		9.滋賀県公表の地先の安全度マップ(最大浸水深図 3種類)
5.		10.〇〇市公表の洪水ハザードマップ



の提示
した。

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。

売主	住所	
	氏名	

Q 重要事項説明書のどこに書けばいいの？

→A 物件状況報告書(告知書)に記載

表2 物件状況報告書(告知書)

売主は、本物件の状況について、以下のとおり現在把握している状況を買主に告知いたします。
 本物件には経年劣化や、通常使用による摩耗・損耗がありますのでご承知おきください。また、物件内の動産物を撤去したことにより、現在発見されている場所以外でキズ、汚れ等が発生する可能性があることをあらかじめご了承ください。
 ※売主は、本物件を現状有姿で引き渡し、瑕疵担保責任を負わないものとします。ただし、売買契約書に売主の瑕疵担保責任期間が記載されている場合には、その期間内に発見された雨漏り・シロアリ被害・建物構造上主要な部位の木部の腐蝕・給排水設備の故障の瑕疵についてのみ責任を負うものとします。

項目	状況
騒音・振動・臭気等	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(状況:
周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(状況:
近隣の建築計画	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(程度:
電波障害	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(概要:
近隣等との申し合わせ事項	
浸水等の被害	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(時期・程度:
事件・事故・火災等	<input type="checkbox"/> 知らない ・ <input type="checkbox"/> 知っている(概要:
自治会費等	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有(月額: 円)
備考:	
その他売主から買主へ引継ぐべき事項	

・浸水実績は、「浸水等の被害」欄に記載することとなっています。

・H25台風18号時の浸水被害等が該当すると思われます。

本物件の付帯設備及び状況が上記のとおりであることを売主は買主に告知し、買主はその内容を了承しました。

平成 年 月 日

住所
 <売主>
 氏名

売主→買主への告知

住所
 <買主>
 氏名

滋賀県の今後の取り組み(予定)

- 「知ろう知らせよう水害リスク情報」キャンペーン
 - チラシの作成
 - 関係団体への通知・周知への協力要請
 - 市町への通知・周知への協力要請・率先した水害リスク情報の提供を依頼
 - 滋賀県においては、民間事業者に率先した取り組みとして、公有地の売払い等の際には、水害リスク情報を提供する方向
 - 一般県民向け広報



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～

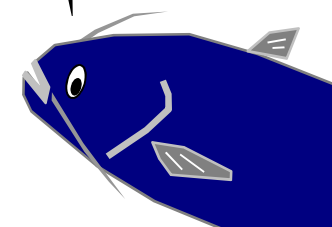
- ① 水害リスク情報を“見える化”。
県民の皆さんによる安全・安心なまちづくり、地域社会づくりをバックアップ。
- ② 河川整備とはん濫管理とを着実に推進。
県下の水害リスクをバランスよく減らし、安全・安心な県土づくりを一步、一步進める。

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）

