

5. 流域治水条例における 宅地建物取引時の義務規定

そなえる

リスク情報の周知 (平成26年9月1日施行)

滋賀県流域治水条例(第29条)

- * **宅地建物取引業者**は、土地建物の取引時に、取引する相手方に“**水害リスク**”情報を提供することを努力義務化

県土地開発公社、財政課公有財産担当、
企業誘致推進室等は、率先実施中

(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項に規定する洪水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
可能性の情報がなかった
時の判例！

(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

とどめる

浸水警戒区域の指定 (平成27年3月施行)

滋賀県流域治水条例(第13～23条)

- * **知事は、水害リスクの高い区域を「浸水警戒区域」に指定し、区域内での住居等の建築に際しては耐水化構造をチェック(第5章)**

(浸水警戒区域の指定等)

第13条 知事は、200年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合における想定浸水深を踏まえ、浸水が発生した場合に建築物が浸水し、県民の生命または身体に著しい被害を生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の建築物の建築の制限をすべきものを浸水警戒区域として指定することができる。

9 **浸水警戒区域**は、建築基準法第39条第1項の規定による災害危険区域とする。

建築基準法で
重要事項説明と
規定されている。

とどめる

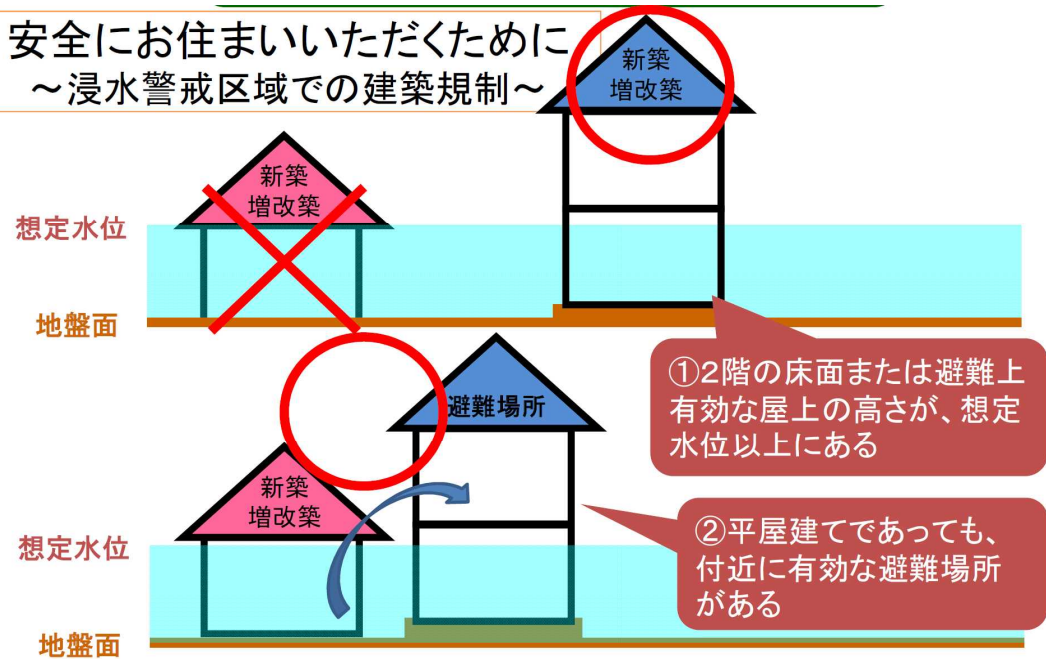
浸水警戒区域の指定 (平成27年3月施行)



○2階建て家屋は避難空間を確保

×平屋家屋は軒下まで水没
×逃げ遅れた場合、命にかかわる

安全にお住まいいただくために
～浸水警戒区域での建築規制～



浸水警戒区域候補地（200年確率降雨で3m以上の想定浸水深）のうち
既存住宅があるか開発の見込みがある地区において重点的に実施中

そなえる

出前講座
水害履歴調査
避難計画の検討
避難訓練の実施

とどめる

家屋測量
安全な住まい方の検討
浸水警戒区域の検討

水害・土砂災害に強い地域づくり計画

浸水警戒区域の指定
(平成29年6月に1地区で指定)

浸水警戒区域における
新築・改築住宅のチェック・支援制度の適用

とどめる

建物を建てる際の手続



とどめる

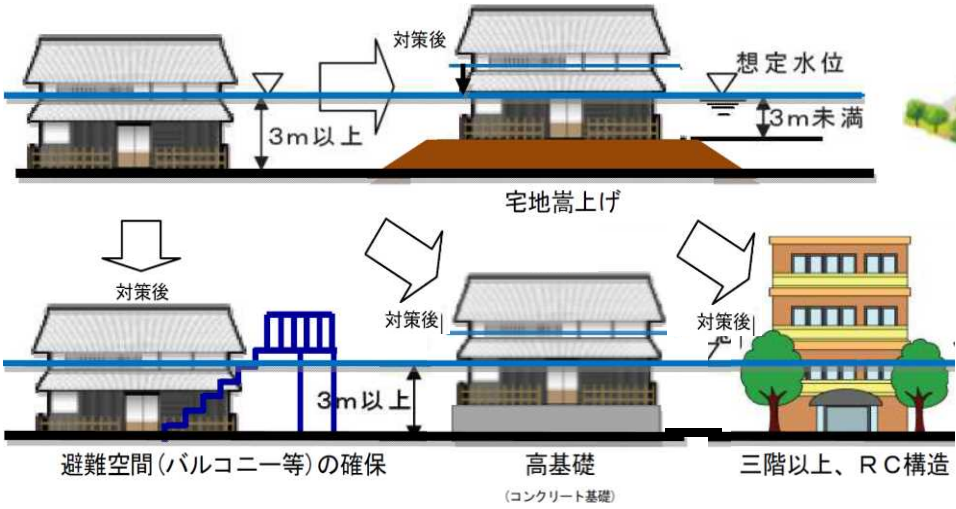
区域指定時 既存不適格住宅対象

水害に強い安全安心なまちづくり推進事業

1. 宅地嵩上げ浸水対策促進事業
2. 避難場所整備事業

基本

(1) 住宅の嵩上げへの助成



(2) 避難場所等への助成



【基本的な支援(補助)の考え方】

- ・流域治水条例における「浸水警戒区域」は、建築基準法に基づく「災害危険区域」と位置づけ、建築規制を適用し、安全な住まい方へ誘導するものです。
- ⇒ 区域指定時に既存不適格である住宅に対して、個人住宅を浸水リスクに適合した建築物(耐水化)に誘導し、その対策(改善)に対して補助を行うことを基本とします。
- なお、地区の特性等から避難場所整備が合理的な場合、避難場所等の補助を行います。

米原市村居田区における浸水警戒区域に関する取組経緯

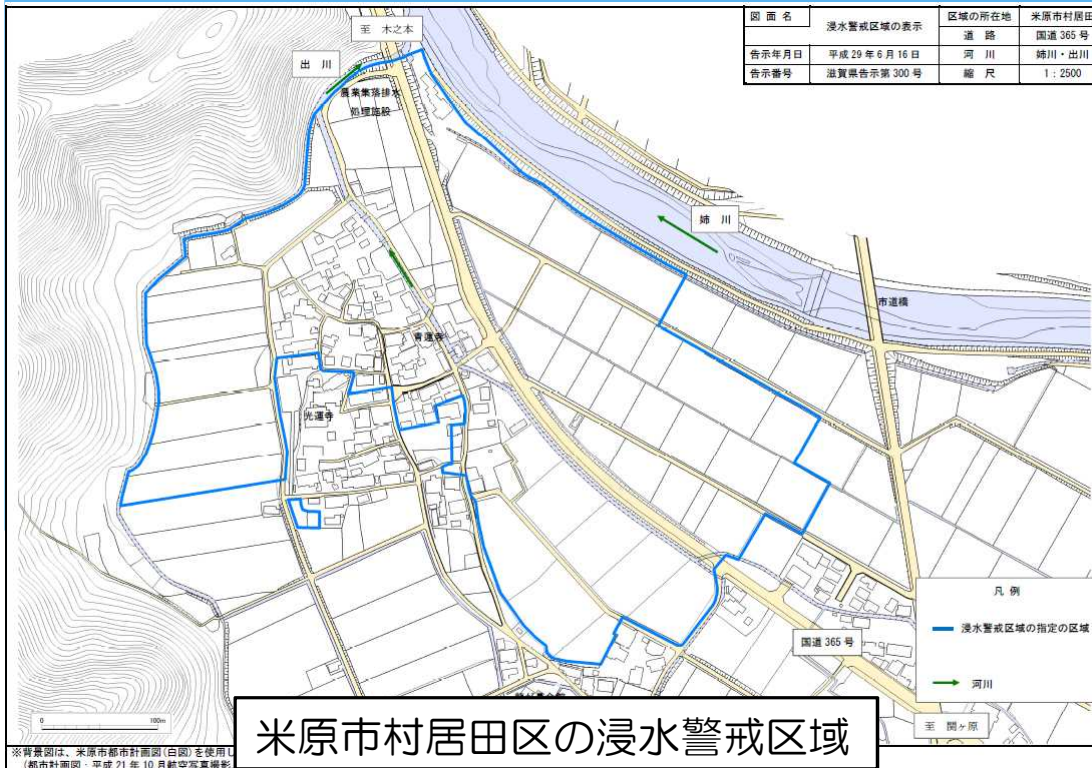
【村居田区WGの経緯】

H22.12:「米原市村居田地区水害に強い地域づくり住民WG」開始
 H25.3 :水害に強い地域づくり計画を取りまとめ、一旦住民WGを終了
 H26.7～H28.3
 流域治水条例施行に伴い住民WGを再開、図上訓練や避難カード、
 家屋測量等の取組を実施
 H28.3 :「米原市村居田地区水害に強い地域づくり計画(そなえる編)」(原
 案)を取りまとめ、湖北圏域水害に強い地域づくり協議会に報告

【平成28年度の取組経緯】

浸水警戒区域に関する取組(とどめる対策)を中心に行った。
 H28.9.4: <浸水警戒区域に関する住民説明会>
 浸水警戒区域(素案)内の地区居住者を対象として実施

H28.11.26～12.17:浸水警戒区域と支援制度に関する意見調査
 浸水警戒区域内の居住者および地権者に意見調査を実施
 H28.12.3～4:<浸水警戒区域と支援制度に関する個別説明会>
 各世帯に個別に説明する場として、浸水警戒区域(素案)内の地区居
 住者および地権者を対象に個別説明会を実施
 (12.20:村居田区非居住の土地所有者(8名)に資料送付)
 H29.1.22:浸水警戒区域指定の承認
 平成28年度村居田区定期総会において、議案第3号浸水警戒区域の
 指定について提案通り承認された。
 H29.2.28: <湖北圏域水害・土砂災害に強い地域づくり協議会>
 地域での取組状況について報告し、指定に向けた条例上の手続を進
 めることを了承いただいた。
 H29.3.15～3.29 :浸水警戒区域指定の案の縦覧
 H29.4.14～4.28 :米原市長への意見照会
 H29.6.14 :浸水警戒区域の指定



平成22年10月水害体験等聞き取り



平成23年12月まちあるき



平成24年11月図上訓練



平成27年9月避難訓練



平成28年9月
 浸水警戒区域に関する説明会



平成28年12月 個別説明会