

## 流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点!

株式会社ときそう 代表取締役 不動産鑑定士

吉野 荘平



近年、大規模な自然災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、災害リスク情報は契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。そのため、宅地建物取引業者には、不動産取引時に取引の対象となる物件の所在地に関連する法令などを情報提供することが、重要事項説明の対象項目として既に義務付けられました。本稿では、これらの宅建業者の重要事項説明に関連する「流域治水関連法」について、「水防法」「特定都市河川浸水被害対策法」の改正を主に解説いたします。

### 1 流域治水関連法の概要

今回多くの法律が改正された趣旨は、国土交通省から次のとおり公表されています（小見出しのカッコは関連法の略称）。

- (1) 流域治水の計画・体制の強化（特定都市河川法）
- (2) 氾濫をできるだけ防ぐための対策（河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法）
- (3) 被害対象を減少させるための対策（特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転措置法、建築基準法）
- (4) 被害の軽減、早期復旧、復興のための対策（水防法、土砂災害防止法、河川法）

以下ではこれらのうち、重要事項説明と関係がある

図表1 流域治水のイメージ



出典：国土交通省：概要資料より

と考えられる部分について解説します（なお、本文中のカッコ書きの条文は、小見出しの法令に基づくものです）。

### 2 改正水防法について

まず流域治水関連法のうち、改正水防法の以下に解説する事項は、令和3年7月15日に施行されましたが、全国的に水害被害が広がっている近年の状況から見ても、特に不動産取引で注意しておきたい改正内容です。

#### (1) 改正法の背景

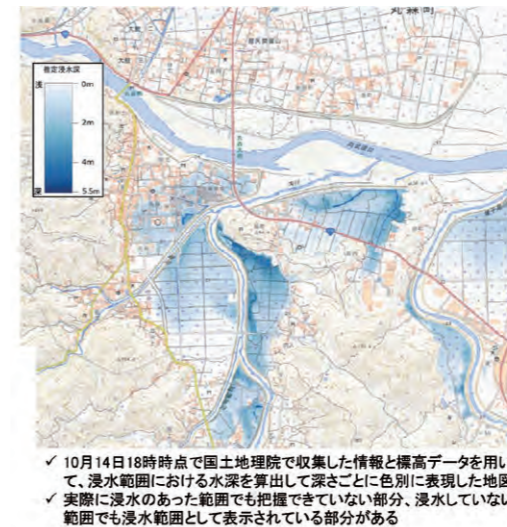
国土交通省によれば、令和元年東日本台風による被害額は約1兆8,800億円で、統計開始以来最大の被害額となりました。この年の水害被害の中で注目すべきは、洪水ハザードマップの対象外となっている中小河川の氾濫による水害被害です。

これまで中小河川についても被害を予想している自治体もありますが、原則として洪水浸水想定区域の対象外のため、十分な検討がされていませんでした。しかし、令和元年台風第19号による実際の被害状況を見ると、洪水浸水想定区域以外にも浸水被害が発生しています（図表2）。

#### (2) 改正水防法の概要

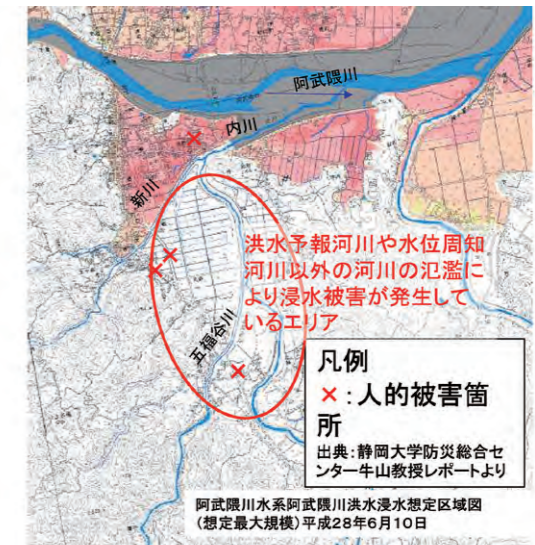
これまで水防法の対象となる河川や下水道、海岸は、いずれも限定的でした（図表3）。今回の改正では、これら浸水想定区域の対象が拡大されました。たとえば、河川については、洪水予報河川と水位周知河

図表2 実際の被害（左）と洪水浸水想定区域（右）  
台風第19号浸水想定図（国土地理院作成）



出典 国土交通省資料より

阿武隈川水系阿武隈川洪水浸水想定区域図



川に限られていましたが、これまで水防法の対象外であった中小河川なども洪水浸水想定区域を指定できることとなります。

洪水に関していえば、国は今回の改正でハザードマップの作成を中小河川等まで拡大し、リスク情報空白域を解消したい狙いがあります。具体的には、令和7年度までにすべての一級・二級河川に浸水想定区域を指定することを目標としているようです（令和3年3月5日内閣官房国土強靱化推進室「防災・減災、国土強靱化5か年加速化対策における関連対策一覧」より）。

#### ①洪水浸水想定区域の指定

これまで洪水浸水想定区域の対象であった洪水予報河川および水位周知河川に加えて、次の2つについても洪水浸水想定区域が指定できるようになりました（改正法第14条）。

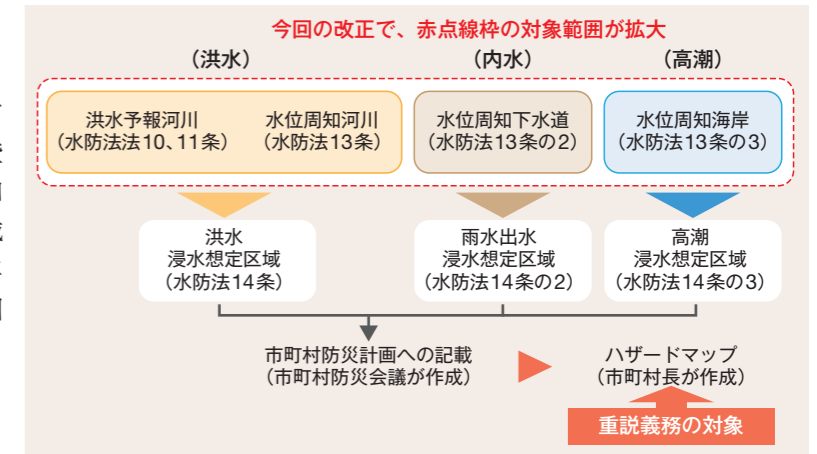
- 1) 特定都市河川浸水被害対策法第三条第一項の規定により指定した河川
- 2) 一級河川または二級河川のうち、洪水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当するもの

上記2つについてもこれまでと同様に、想定最大規模降雨（想定し得る最大規模の降雨であって国土交通大臣が定める基準に該当するものをいいます。以下同じ）により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定されます。

#### ②雨水出水浸水想定区域の指定

雨水出水浸水想定区域は、これまで水位周知下水道だけが対象でした。このため、これまで数多くの自治

図表3 旧水防法からの改正箇所（赤点線枠の部分）



体が内水ハザードマップを公表していましたが、厳密に言えばほとんどが水防法の対象外（＝重要事項説明の対象外）でした。改正法では水位周知下水道に加えて、次の排水施設も対象となります（改正法第14条の2）。

- 1) 浸水被害対策区域内に存する排水施設
- 2) 特定都市河川流域内に存する排水施設
- 3) 雨水出水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当する排水施設

改正法が施行されたことにより、現在、重要事項説明の対象となる内水ハザードマップが増えつつあり、今後も増えることが予想されます。

#### ③高潮浸水想定区域の指定

高潮浸水想定区域についても、これまでの水位周知海岸に加え、都道府県の区域内に存する海岸のうち国土交通省令で定める基準に該当するものが対象になりました（改正法第14条の3）。

ここで「国土交通省令で定める基準」とは洪水、雨水出水、高潮のいずれも、周辺地域に住宅、要配慮者利用施設があったり、その他に避難施設や避難路があったりすることで指定できることになっています（改正水防法施行規則第1条の2、第4条の2、第7条の2）。

### (3) 宅建業者としての今後の対応

以上のように、河川、排水施設、海岸のいずれも水防法の対象範囲が拡大されました。一方、すでに一部の自治体では水防法対象外であっても想定最大規模の被害予想をしているところもあります。

たとえ法に基づく浸水想定区域でなくとも、被害予想を公表している自治体では今のうちから相手方に提示してあげることが、浸水想定区域拡大後に予想されるトラブルを未然に防止するうえで必要な対応といえるでしょう。

### (4) 一般消費者としての今後の対応

これから不動産を購入または賃借する一般消費者の方は、不動産会社のすべてが上記の対応をしてくれるわけではない点は知っておきたいところです。

不動産会社はその物件が水害ハザードマップのどこにあるか位置を示してくれますが、公表されている水害リスクをすべて情報提供してくれるわけではありません。そこで、これから不動産を購入または賃貸される一般消費者の方におかれましては、以下の点については気をつけていただきたいと思います。

#### ①重説対象以外の水害ハザードマップもある

不動産会社が行う重要事項説明は、水害ハザードマップのすべてが説明義務の対象ではありません。前述のとおり、洪水、雨水出水または高潮の各浸水想定区域に基づくハザードマップだけが法律上の説明義務となっているので、これら区域が指定されていない場合、たとえば市区町村が独自の基準で作成した水害ハザードマップが公表されていても、皆さんに提示されない可能性があります。

そのようなときは、国土交通省のハザードマップポータルサイト（URL：https://disaportal.gsi.go.jp/）に各市区町村のリンク先が掲載されているので、それを手がかりに各種ハザードマップを確認しておくといいでしょう。

#### ②自ら避難所・避難ルートを考える

水害ハザードマップは科学的知見に基づき被害予想を地図化していますが、その予想には前提条件があります。したがって浸水想定区域ではないからといって必ずしも安全な場所とは限りませんし、反対に、浸水

想定区域に指定されているからといって必ず危険というわけではありません。重要なのは、不動産会社から水害ハザードマップを使って物件所在地を示されたら、皆さん自身が水害が発生したときの避難場所や避難ルートを考えておくという点です。

このとき必ずしも避難所へ避難することが最良の選択とは限りません。たとえば1階までしか浸水しないエリアであれば、避難所に行くよりも自宅の2階に移動したほうが安全といえます。また自宅以外の場所に避難するとしても、途中アンダーパスのような高低差のあるルートを通らずに済むようなルートを検討しておく必要があります。

重要事項説明をする不動産会社は取引のプロですが、防災の専門家ではありませんので、どのように避難したらいいのかまで説明はしてくれませんし、たとえ避難所を示してもらえたとしてもそれが必ずしも適切とは限りません。皆さんの生活スタイルに照らし、家族同士でどのようなときにどこへ避難するのか、これから生活される前に話し合ってみると良いでしょう。

## 3 特定都市河川浸水被害対策法の改正

改正特定都市河川浸水被害対策法に関しては令和3年5月10日に公布され、同年11月1日に施行されました。改正法のうち宅建業法35条の重要事項説明と関係する事項は、次の3点です。

- (1) 雨水貯留浸透施設の管理協定
- (2) 貯留機能保全区域の指定等
- (3) 浸水被害防止区域の指定等

(1) は重要事項説明で説明する機会が限定的ですが、(2) と (3) は比較的可能性が高いと考えています。以下、これらについて解説します。

### (1) 雨水貯留浸透施設の管理協定

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るために設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等や施設所有者等となろうとする者との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができる制度が創設されました（改正法第19条）。ここで施設所有者等とは、その施設所有者だけでなく、附属施設の所有者や土地の所有者または当該土地の使用および収益を目的とする一定の権利を有する者も指します。

地方公共団体は、管理協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければなりませんとされています。

重要事項説明として追加された理由は、この規定に

よる公示（管理協定において定めた事項の変更の公示を含む）のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等または予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされているためです（改正法第24条）。

### (2) 貯留機能保全区域の指定等

河川に隣接する低地等への氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県（指定都市等の区域内にある場合にあっては、当該指定都市等）の長は、都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機能保全区域として指定する制度が創設されました（改正法第53条）。重要事項説明として追加された理由は、貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置などで、河川の氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、都道府県知事等に届け出なければならないためです（改正法第55条）（図表4）。

### (3) 浸水被害防止区域の指定等

都道府県知事は、特定都市河川流域のうち、洪水または雨水出水が発生した場合に建築物が損壊、または浸水し、住民その他の者の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為および一定の建築物（居室を有するものに限る。以下同じ）の建築または用途の変更を制限すべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定する制度が創設されました（改正法第56条）（図表5）。

浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事（または指定都市の長）の許可が必要になります（改正法第57条）。

①制限用途を予定建築物とした開発行為（特定開発行為）

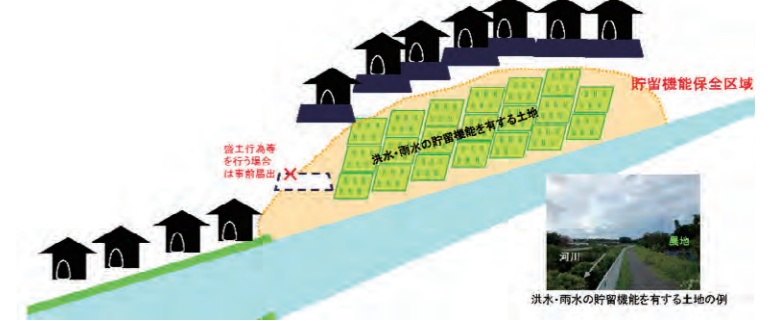
②制限用途の建築行為（特定建築行為）

なお、上記の建築行為には「用途変更」も含まれます。また、許可後に変更するときは、改めて許可が必要になります（改正法第62条、第71条）。

ここで「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合は、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなされます。

- 1) 住宅（自己の居住の用に供するものを除く）
- 2) 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校および医療施設（政令で定めるものに限る。）
- 3) 1) および2) に掲げるもののほか、当該市町村

図表4 貯留機能保全区域のイメージ



出典：国土交通省「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案について（令和3年法律第31号）」資料より抜粋

図表5 浸水被害防止区域のイメージ



出典：国土交通省「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案について（令和3年法律第31号）」資料より抜粋

の条例で定める用途

以上の許可は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」における土砂災害特別警戒区域と同じ制限と考えてよいでしょう。このため、宅建業法35条の説明事項に追加されました。

以上のほか、都市計画法における地区計画では居室の床面の高さ、敷地の嵩上げなどが追加できるようになりました（令和3年7月15日に施行）。このように、今後は土砂災害だけでなく水害についても、これまで解説してきた防災・減災のための規制強化が予想されます。宅建業者の方や一般消費者の方におかれましては、取引にあたり今後気をつけておきたいところです。

#### ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会  
東京都千代田区岩本町2-6-3  
全宅連会館2F

安心安全な取引をサポート  
**全宅保証**