

滋賀県流域治水の推進に関する条例第 29 条に定める水害リスク情報の提供努力義務に関するアンケート調査 集計結果（詳細版）

＜はじめに＞

滋賀県流域治水の推進に関する条例の第 29 条は宅建業者による水害リスク情報の提供努力義務を定めています。これは滋賀県独自の取り組みであり、水害リスク情報の活用法としては国内における先進的な取り組み事例と言えます。国立研究開発法人 土木研究所 水災害・リスクマネジメント国際センターでは、水害リスク情報の提供状況や提供時の課題等を把握することを目的として、滋賀県土木交通部住宅課及び流域政策局流域治水政策室・国土交通省近畿地方整備局琵琶湖河川事務所のご協力のもと、滋賀県内の宅建業者 1,010 社を対象としたアンケート調査を実施しました。調査の実施にあたっては、公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部からのご協力をいただくとともに、共同研究機関である芝浦工業大学及び兵庫県立大学とも連携しました。

調査は、2016 年 12 月 19 日～2017 年 1 月 31 日に実施し、合計 277 社からのご回答をいただきました。本報告では、これらの回答の集計結果をご報告させていただきます。

調査に際しては、多数の皆様からのご協力をいただき、心より御礼申し上げます。

＜回答の状況＞

- ・ 回答数：277 通（うち、有効回答は 275 通分）

内訳	対象数	回答数	回収率
公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会所属の宅建業者	755	191	25.3%
公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部所属の宅建業者	240	79	32.9%
一般社団法人マンション管理業協会所属の宅建業者	15	5	33.3%
合計	1,010	275	27.2%

＜調査結果の概要＞

①努力義務の認知度と情報の提供状況

- ・ 水害リスク情報の努力義務を「よく知っていた」または「ある程度知っていた」業者は約 8 割。
- ・ 水害リスク情報をお客様に「常に提供している」または「時々提供している」業者は約 7 割に上るが、一方で、全く提供していない業者も存在。
- ・ 情報提供をしていない理由は、「努力義務があることを知らなかった」（42.2%）、「間違った情報を伝える恐れがある」（26.7%）、「何を説明したら良いかわからない」（14.4%）の順に多くなった。

⇒今後の課題：水害リスク情報の努力義務をよく知らない業者に対して、制度の周知が必要である。

②提供しているリスク情報と説明方法

- ・ 提供している情報は、「市町が発行している防災マップ」が 75.1%。「滋賀県防災情報マップのホームページからのプリントアウト」が 43.1%、「地先の安全度マップの市町単位でのマップ」が 22.1%。
- ・ 情報提供時に困ることについては、「市町によって防災マップが異なり、わかりにくい」（42.0%）、「どの情報を提供すべきか、わかりにくい」（30.9%）などが多くなった。
- ・ 他に必要な資料や仕組みとしては「滋賀県防災情報のページから相手方に配布すべき物件所在地の水害リスク説明書を印刷できる仕組み」（55.8%）などを求める回答が多い。

⇒今後の課題：提供する情報のバラつきを軽減するような資料や仕組みが必要である。

<調査結果>

(1). 水害リスク情報の提供状況について

1. 今回お送りした書類・チラシを読む前に、宅地建物取引時の水害リスク情報の努力義務を知っていましたか？（○は一つだけ）

・水害リスク情報の努力義務を「よく知っていた」または「ある程度知っていた」業者は、全回答者の79%。

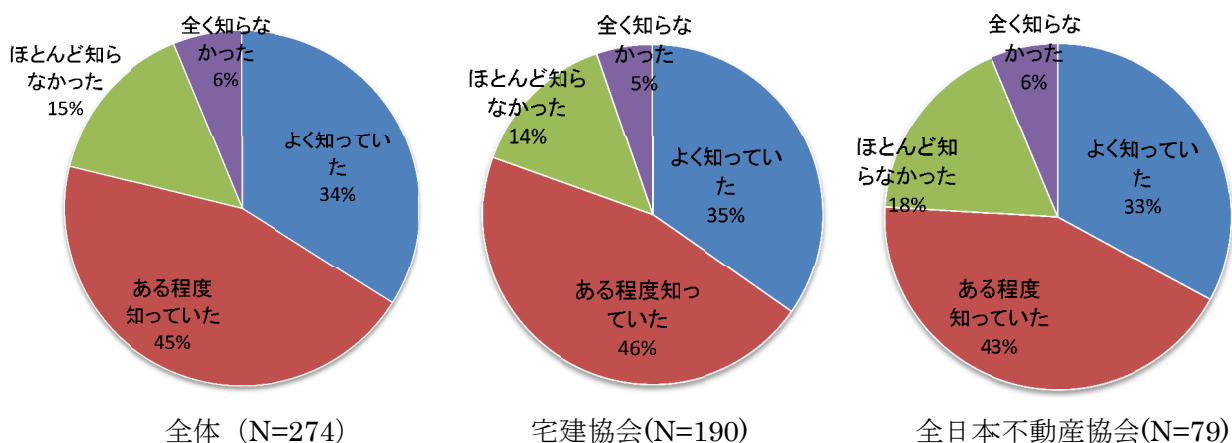


図1 問1－努力義務の認知状況

2. 宅建取引の際に、宅地や建物を取得または借りようとしている相手方（お客様）から、水害のリスクを尋ねられることはありますか？（○は一つだけ）

・「尋ねられる事はあまりない」及び「尋ねられる事は全くない」は、全回答者の74.5%。

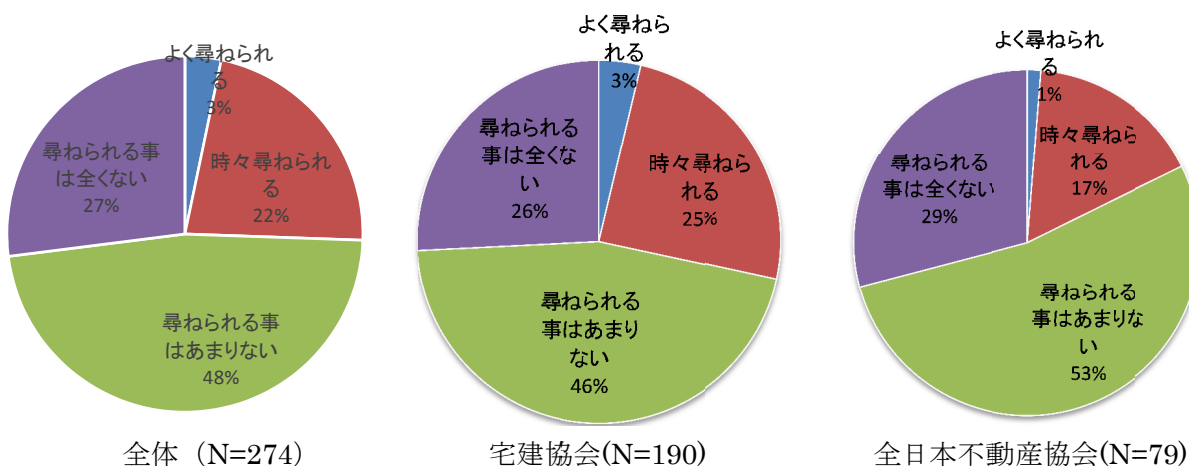
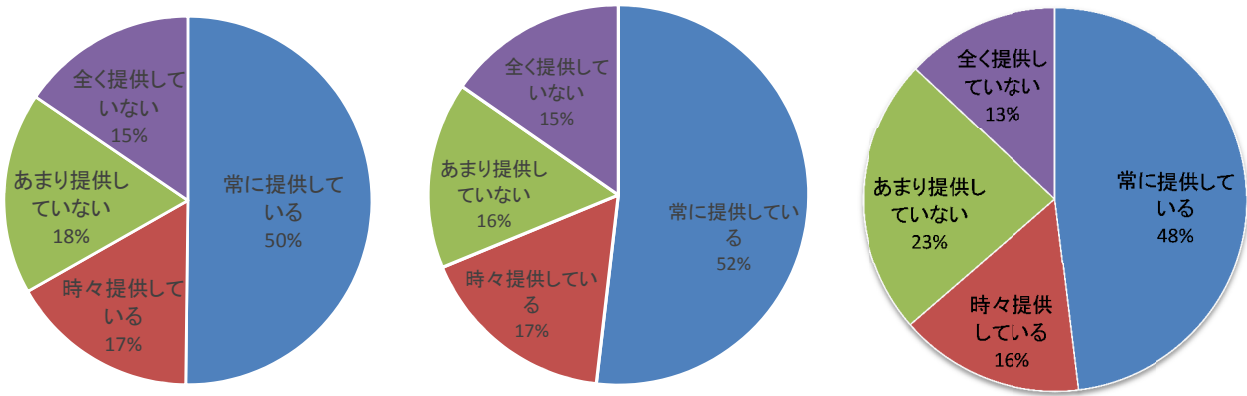


図2 問2－相手方の関心

3. 現在、宅地建物取引時に、水害リスク情報を取引の相手方（お客様）に提供していますか？（○は一つだけ）

・水害リスク情報を客側に「常に提供している」または「時々提供している」業者は、全回答者の66.8%。
 ・全く提供していない業者も、全回答者の15%存在している。



全体 (N=271) 宅建協会(N=189) 全日本不動産協会(N=77)

図 3.1 問 3ーリスク情報の提供状況

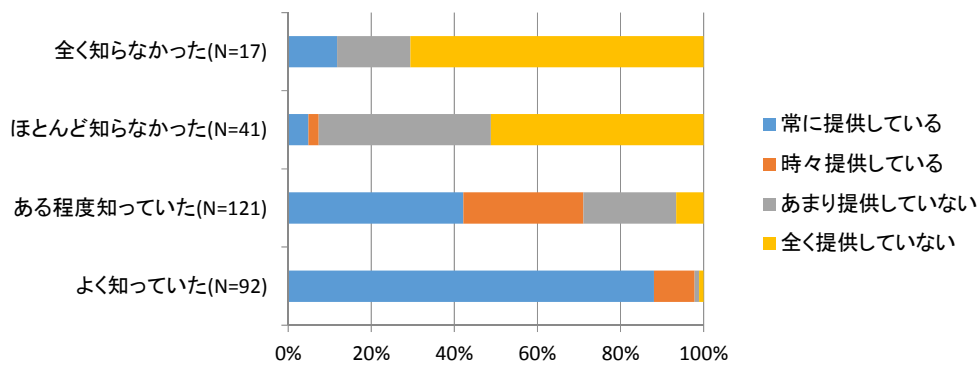


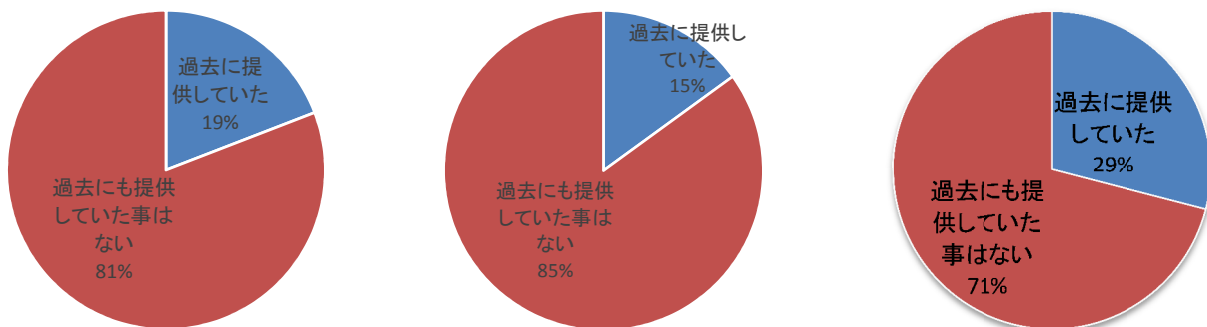
図 3.2 問 3 (リスク情報の提供状況) と問 1 (努力義務の認知状況) の関係

・問 3 (リスク情報の提供状況) と問 1 (努力義務の認知状況) のクロス集計を行った結果、認知度が低いと、全く提供していない割合が大きくなることがわかった。

<3.で「3.あまり提供していない」及び「4. 全く提供していない」を選んだ方は、問 4・5にお答えください>

4. 過去に、宅地建物取引時に水害リスク情報を提供していたことはありますか？ (○は一つだけ)

・現在水害リスク情報を提供していない業者のうち、過去に提供していた業者が、全回答者の 19%存在する。



全体 (N=94) 宅建協会(N=60) 全日本不動産協会(N=31)

図 4 問 4ー現在提供していない場合の過去の提供状況

5. 現在、宅地建物取引時に水害リスク情報を提供していない理由は何ですか？（いくつでも○）

- ・「努力義務があることを知らなかった」（全体の42.2%）、「間違っただけで伝える恐れがある」（全体の26.7%）、「何を説明したら良いかわからない」（全体の14.4%）の順に多くなった。
- ・その他では「取引がない」が11件あった。

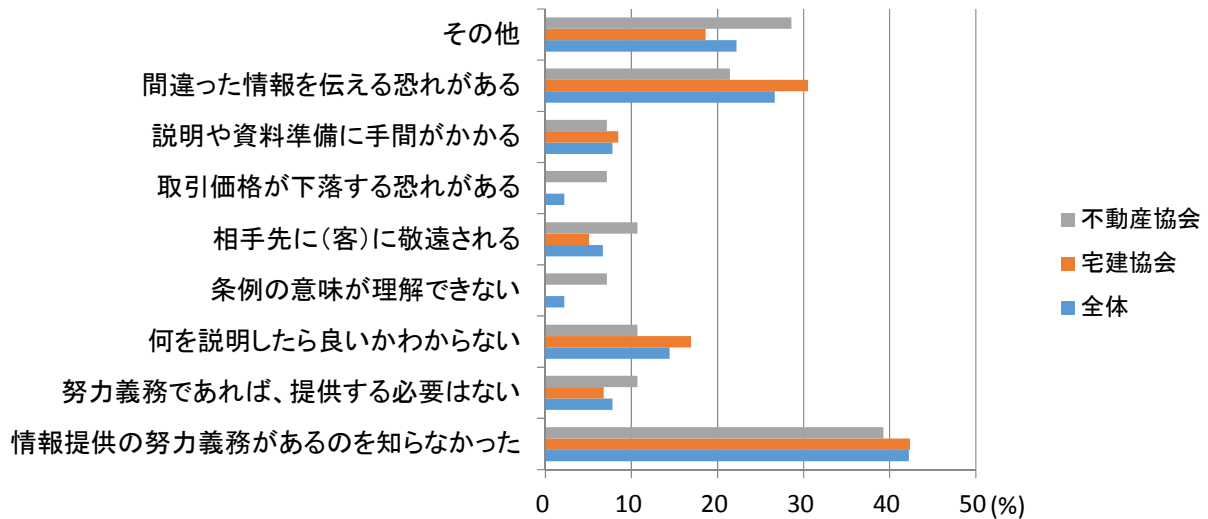


図5 問5—提供していない理由

「その他」

<ul style="list-style-type: none"> ・売買媒介は自ら行わず。別途媒介者を立て。自ら貸借は業法上の制限を受けないため ・確認したら0.5m未満だったため ・水害リスクが当てはまる仲介をしていない ・取引がない ・正確でない ・取引実績がないため ・取引がない ・浸水想定区域外だったので ・該当する場所ではなかった ・現在分譲中の土地は山手なんで説明してない ・顧客より要望がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ほとんど取引がない ・水害リスクの地域を現在取り扱わないから ・取引があまりない ・必要であればする ・滋賀での取引がない ・該当する物件の取引がなかった ・弊社の取引物件に水害リスクを提供すべき物件がないため ・宅地建物取引を殆どしていない。管理中心のため ・伊勢湾台風、第2室戸台風の経験談や水域が改修されている等の話しをすることもあ
---	--

(2) 水害リスク情報の提供方法

<6.~15.については、3.で「1.常に提供している」及び「2.時々提供している」を選んだ方がお答えください。>

6 いつ頃から、水害リスク情報提供を行っていますか？（○は一つだけ）

また、提供を行うようになった時期ときっかけを教えてください。

- ・全回答者の71.3%の業者が施行直後から提供している。「ある時期」のうち、10件は施行前から情報提供を行っていた。理由として、周囲の意見や施行前の講習からや、鴨川の決壊後などが挙げられている。
- ・宅建協会・全日本不動産協会所属ともに、講習会を受けてからという回答が6-7件ある。

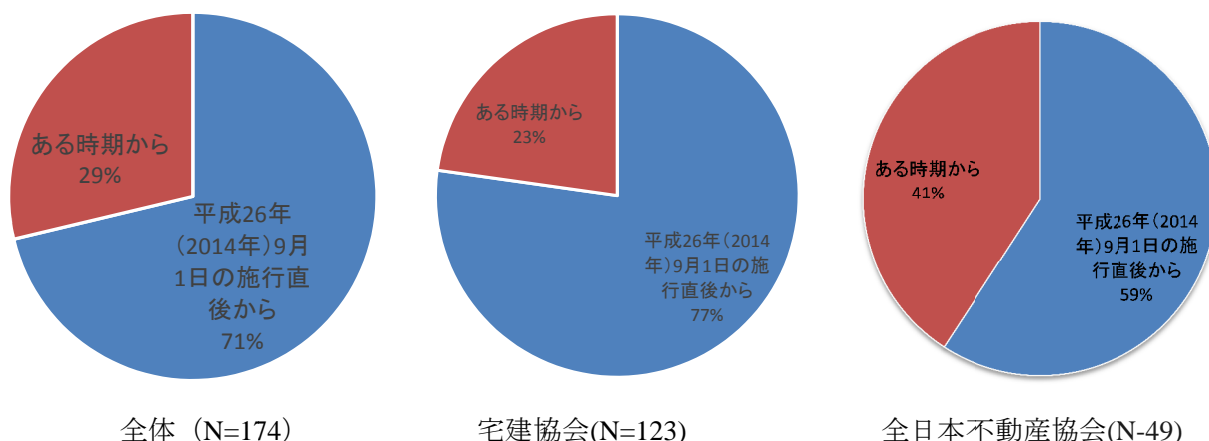


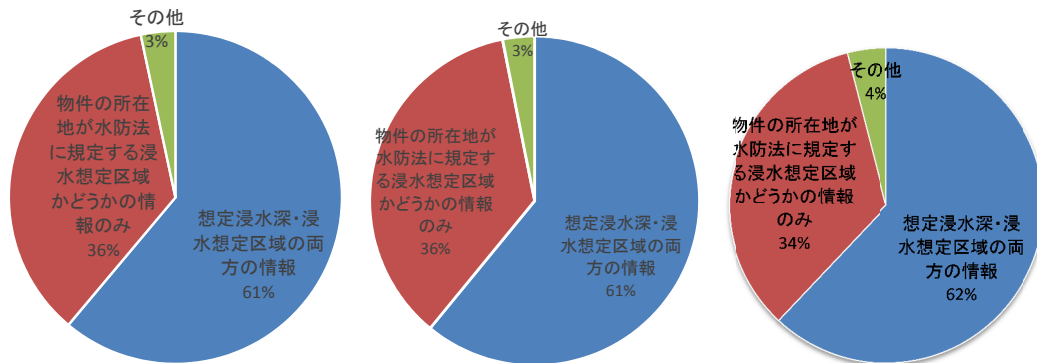
図6 問6-提供開始の時期

「ある時期から」の具体例

<p><宅建協会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2015/4 宅建協会の講習で知った ・2015/12 講習に行っ ・2014/5 業者研修会において ・2014/11 講習(宅建協会)で知ってから ・2015/1 講習会の説明で講習会後から ・2016/3 県からのアンケートにより ・2016/3 他社の動きがあった ・2015/1 ・2016/4 仲介の相手業者の資料を参考にして ・2006/2 琵琶湖浸水想定区域図他市町村でのマップにて ・2015/10 宅 ・不明 協会員の方から知らされました。 ・2013/6 周囲の意見より ・2015 研修により ・2014/8 鴨川の決壊後、その必要性を感じてハザードマップを手渡す事とした。 ・2016/4 ・2015 ・2014/12 同業者の方に教えて頂きました ・2011/3 琵琶湖付近の分譲地を取得したため ・以前滋賀県よりパンフレットが送られてきた ・2015/10 お客様からの問い合わせがあったので ・2016/4 常識判断として ・2015/4 宅建協会の会合の時に意見支援会をしたので 	<p><全日本不動産協会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・講習を受けてから ・2016/5 不動産協会の研修で知った ・2015/1 不動産研修会で聞いた ・義務研修の後 ・2014/6 全日研修で説明を受けて以降現在まで ・2015/10 9月に講習会で知った ・2015/1 宅建講習会 ・2015 全日本不動産協会からの指導 ・2016/不明 行政作成の資料を見て ・2016/1 取引が多くなった為 ・不明 ・2015/1 売買のみに説明している ・2014/4 パンプを見たときから ・2015/3 土地開発における排水調査時に知った ・2010/6 今までとは雨量が違う異常気象が多い。 ・2014/12 売買仲介に基づく ・2014/11 施行を他の業者から聞いた ・2016/4 ・2015/6 梅雨前線による大雨、熊本県 ・水害が事前に予測できる場所に着いては時々提供していた ・2008 前職の会社で必須だった ・2013/9 <p><マンション協会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2014/10 条例を知ってから ・2014/10 条例が定められた為、また宅建協会からの案内でも来ていた為 ・2008/3 東近江市がハザードマップを発行したころから ・2013/10 近隣で台風により水害があり
---	---

7. 条例では、「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「水防法に想定する浸水想定区域」に関する情報を提供するよう努めなければならない、と定められています。水害リスク情報として、想定浸水深および浸水想定区域を提供していますか？（○は一つだけ）

・「想定浸水深・浸水想定区域の両方の情報」を提供している業者は、全回答者の61.1%。



全体 (N=180) 宅建協会 (N=128) 全日本不動産協会 (N=50)

図7 問7ー想定浸水深および浸水想定区域の提供状況

「その他」

- ・ 該当市のハザードマップをダウンロードして添付している。1.に関する情報が表記されているため
- ・ 市配布のハザードマップの手渡し
- ・ 滋賀県のサイトよりハザードマップを印刷して説明しており、ハザードマップ内の情報に限ります。
- ・ 想定浸水深のみ
- ・ 浸水想定区域図
- ・ 区域外のみ扱い、その説明のみ行った

8. 宅建取引時に水害リスク情報を提供する際、どのような資料（コピーを含む）を提供していますか？（いくつでも○）

・「市町が発行している防災マップ」を利用している業者が最も多く、全回答者の75.1%。その他は、「滋賀県防災情報マップのホームページからのプリントアウト」が43.1%、「地先の安全度マップの市町単位でのマップ」が22.1%となった。

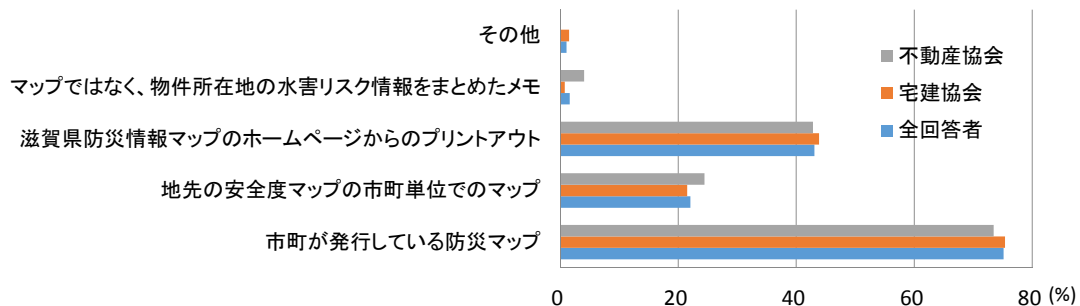


図8 問8ー提供している資料

「その他」

- ・ リーフレット
- ・ 3の滋賀県防災情報マップの浸水深の数字

9. 水害リスク情報として、どのような情報を提供していますか？（いくつでも○）

・指定河川や琵琶湖の浸水予測による最大浸水深さ(全回答者の56.4%)、10年に一度の大雨での最大浸水深さ(40.9%)、100年に一度の大雨での最大浸水深さ(39.8%)、200年に一度の大雨での最大浸水深さ(27.1%)の順に多くなった。

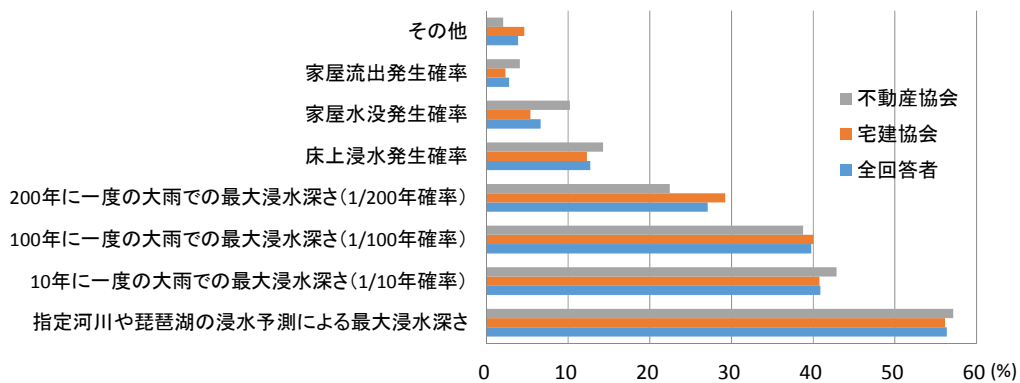


図9 問9-提供している情報

「その他」

<ul style="list-style-type: none"> ・知っている浸水情報 ・ハザードマップにそって ・ハザードマップのみ ・ハザードマップのみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・滋賀県ハザードマップ ・対象外の説明のみ ・過去の経験した洪水の状況
--	---

10. 水害リスク情報を提供する際、どのような方法で説明を行っていますか？（○は一つだけ）

・水害リスクの情報提供を行う業者全体の89.0%が重要事項説明と一緒に水害リスク情報を提供。

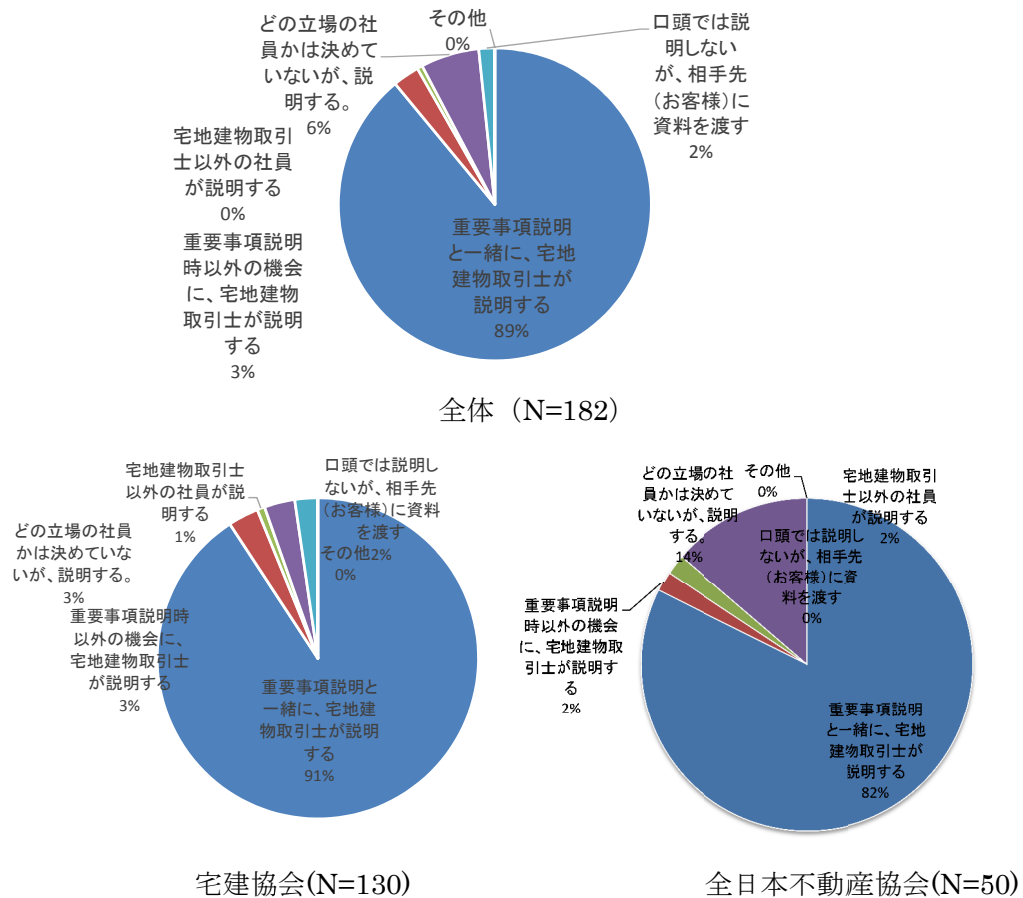


図10 問10-説明の方法

11. 水害リスク情報を提供する際に困ることや問題だと思ふことはありますか？(いくつでも○)

・「市町によって防災マップが異なり、わかりにくい」(全回答者の 42.0%)、「どの情報を提供すべきか、わかりにくい」(30.9%)などが多くなった。不動産協会所属では、これら2点についての問題意識が特に高い。

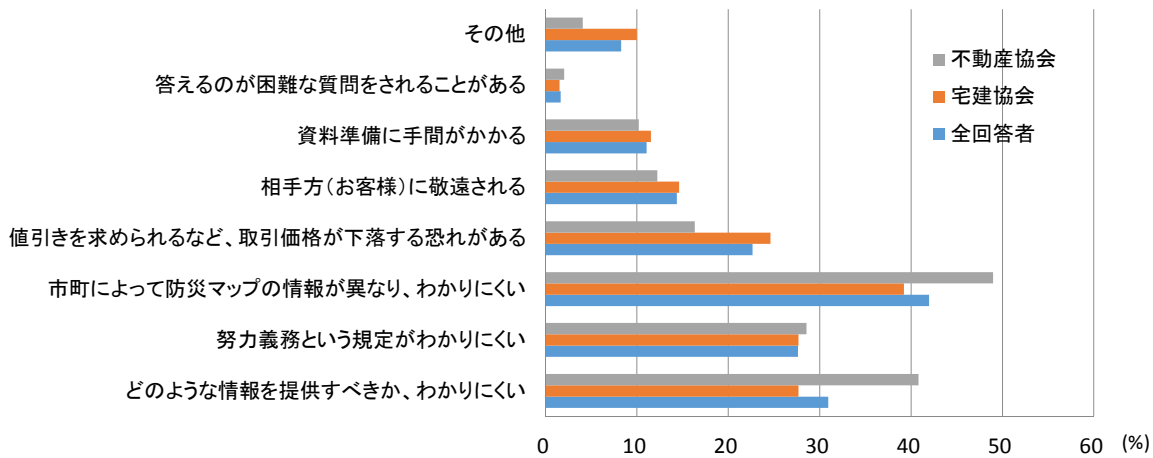


図 11 問 11—困ることや問題だと思ふこと

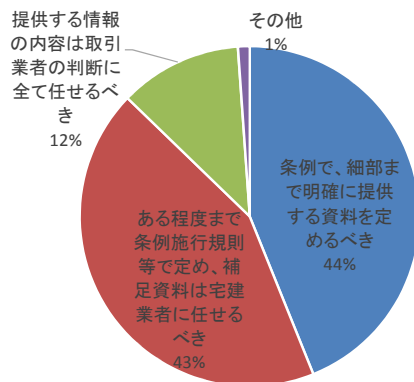
「その他」

- ・ 特になし
- ・ 特にない
- ・ 災害の現実的な可能性を伝えづらい
- ・ 情報がないよりはある方がいい
- ・ 各市、県でマップスケールが違うので縮尺を統一してほしい又、見方や深さの色も同じでマップのみ・スクロールが出来れば使いやすいと思います。
- ・ 滋賀県のホームページから取得しようとする情報がうまくとりだせない 紙ベースでの提供はないのか、あるいはもっと尚早にならないか
- ・ ホームページがわかりにくい 10, 100, 200 であまり差がない
- ・ 市町発行の防災マップの手渡しが精一杯の対応です
- ・ 特に困っておりません。必要な情報だと思います
- ・ 今のところ問題なし
- ・ 水害の過去に事例がないのに防災マップの提示で商談中止となった(工場用地)
- ・ 防災マップ作成時と現状が異なる場合がある
- ・ 資料が古いため説明時点の状況が正しいのかどうか不明
- ・ 浸水深さ等不利というより不安にならないよう深い所は重説より早めに問い合わせがあった時などに話している
- ・ 以前より拡大地図が見られなくなった
- ・ 困ることや問題だと思ふことはありません

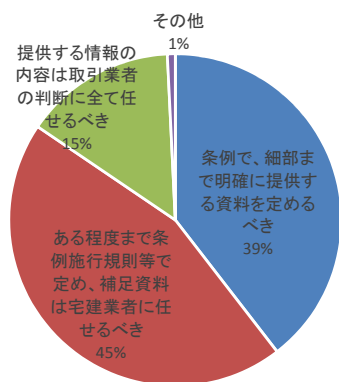
12. 提供すべき情報は明確に定められている必要があると思いますか。(○は一つ)

・「条例で、細部まで明確に提供する資料を定めるべき」(全回答者の 43.9%)と「ある程度まで条例施行規則等で定め、補足資料は宅建業者に任せるべき」(43.3%)が同程度となった。

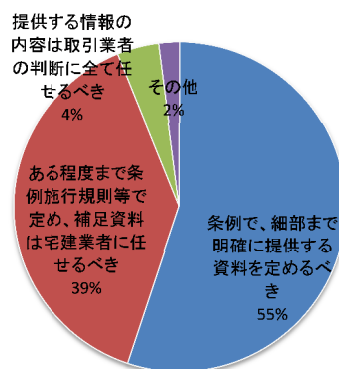
・宅建協会所属では「ある程度まで条例施行規則等で定め、補足資料は宅建業者に任せるべき」との意見が多く、不動産協会所属では「条例で、細部まで明確に提供する資料を定めるべき」が多い。



全体 (N=180)



宅建協会(N=129)



全日本不動産協会(N=49)

図 12 問 12—定めておくべき情報

「その他」

- ・ 市町発行の防災マップの手渡しで充分とのコンセンサスが必要ではと思う
- ・ どちらでもよい

13. 宅建取引時に水害リスク情報について、他にどのような資料や仕組みがあれば良いと思いますか？ (いくつでも○)

・「滋賀県防災情報のページから相手方に配布すべき物件所在地の水害リスク説明書を印刷できる仕組み」(55.8%)、「説明用の様式」(54.1%)や「市町の水害リスク情報が網羅された資料」(50.8%)、「過去の水害被害履歴マップ」(36.5%)などの資料を求める回答が多い。

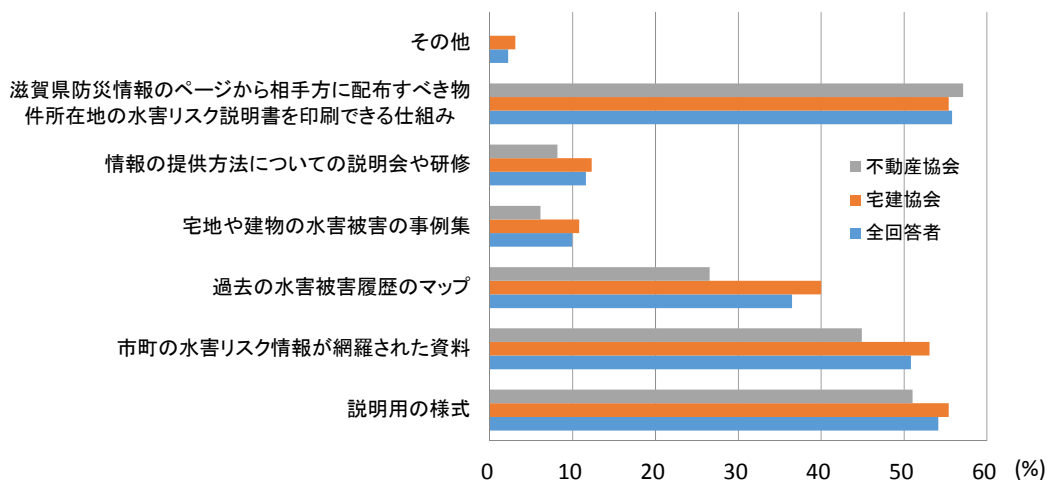


図 13 問 13—必要な資料や仕組み

「その他」

- ・ 市町発行の防災マップが必要充分条件となる事
- ・ 確率をどう解釈すれば良いのか分かる資料（説明書）
- ・ マップの境界線が明確でなく、土地との位置確定が出来ない
- ・ 県内すべての情報が明確でなく県のハザードマップ県のHPを見れば分かる様にしてほしい

14. 水害リスク情報の提供により、相手方（お客様）の水害意識を高め、当該不動産を利用する際に将来の水害に備えてもらうことができると考えますか？（○は一つだけ）

・「そう思う」が全回答者の52.7%だが、「あまりそう思わない」も37.4%と多い。

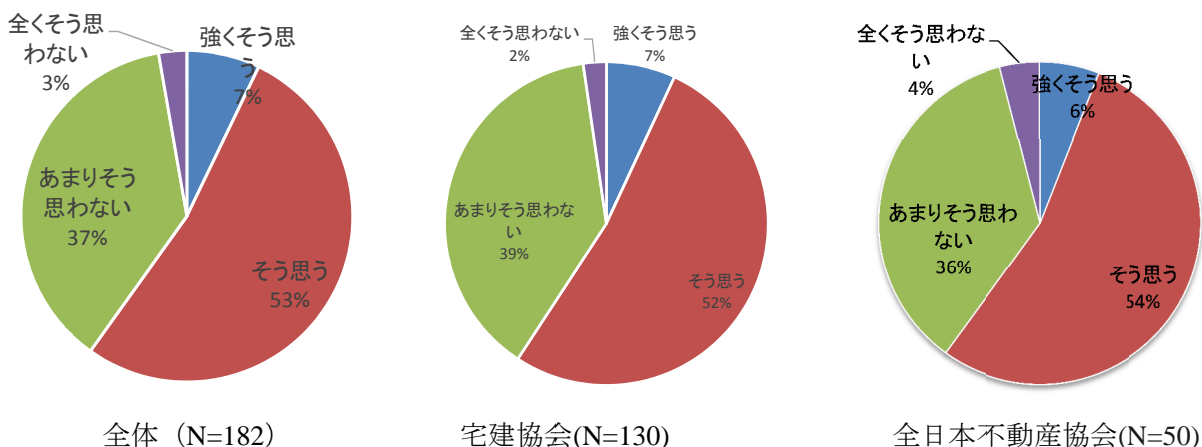


図 14 問 14－相手方の水害意識への考え

15. 水害リスク情報の提供により、水害リスクの低い物件の価値が高まり、結果的に、水害に強い地域づくりにつながると考えますか？

・「あまりそう思わない」が全回答者の49.2%だが、「そう思う」も37.3%である。

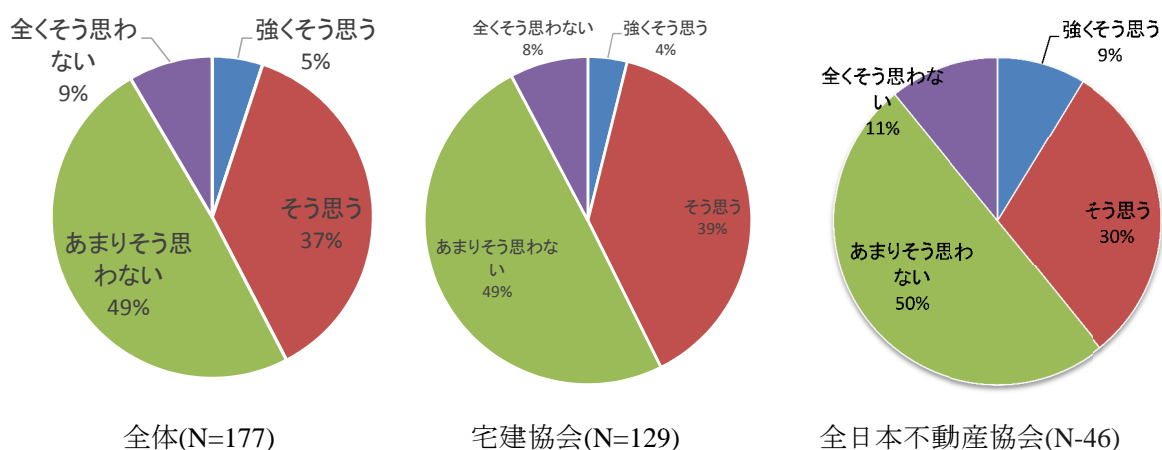


図 15 問 15－水害に強い地域づくりへの考え

<16については、3.で「2.時々提供している」と答えた方のみがお答えください>

16. 時々提供しているのは、なぜですか？（いくつでも○）

・水害リスクが高い場合のみ水害リスク情報を伝えていると答える業者が全回答者の62.2%と多い。

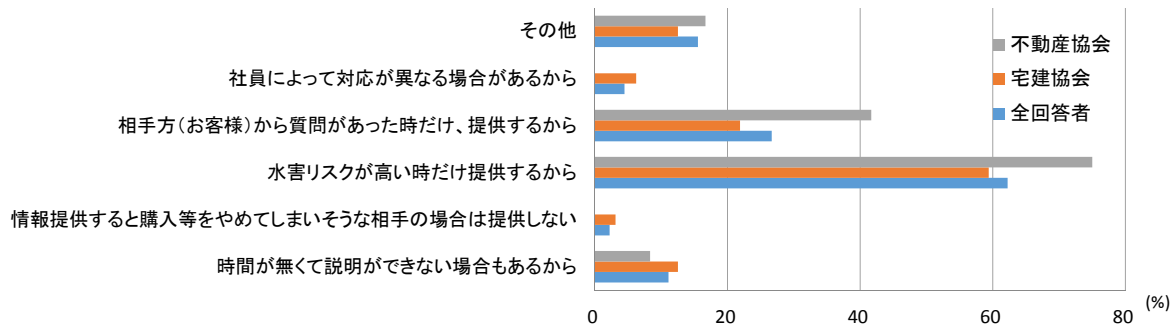


図 16 問 16—時々提供している理由

「その他」

<ul style="list-style-type: none"> ・つい忘れてしまう ・売主として買主に直接重要事項説明する場合のみ ・高台等説明する必要がない ・水害リスクの高い場所とか、予想外の大雨により被害が拡大する場所があるので充分検討する様に説明をする 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件が水害リスクが低い地域にある為 ・売買のみに説明 ・市のホームページから、マップの印刷が出来なかった
---	---

(3) おわりに

17. 滋賀県流域治水条例では、200年に一度の大雨があった場合に人命被害を生じる恐れが判明した区域を浸水警戒区域に指定し、安全な住まいづくりの推進を行います。浸水警戒区域の規定について知っていましたか？ (○は一つだけ)

・「ある程度知っていた」が全回答者の39.4%だが、「ほとんど知らなかった」も38.6%である。

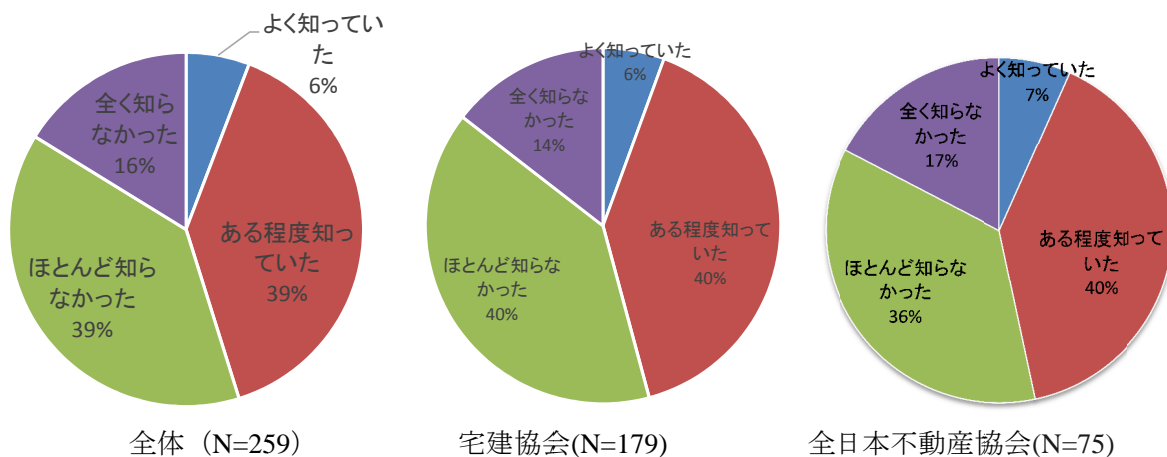


図 17 問 17—浸水警戒区域の認知状況

18. 国土交通省では平成28年(2016年)6月に、水防法改正に基づき、洪水予報河川である野洲川について、想定し得る最大規模の大雨が降った際の浸水想定区域図を公表しました。また、浸水継続時間や、洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがある範囲を示した洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域も公表しました。既知していたものに、いくつでも○をつけてください。

・「最大規模の浸水想定図の公表」や「浸水継続時間の公表」、「家屋倒壊等氾濫想定図」についていずれも知らなかったという業者が、全回答者の69.1%いる。

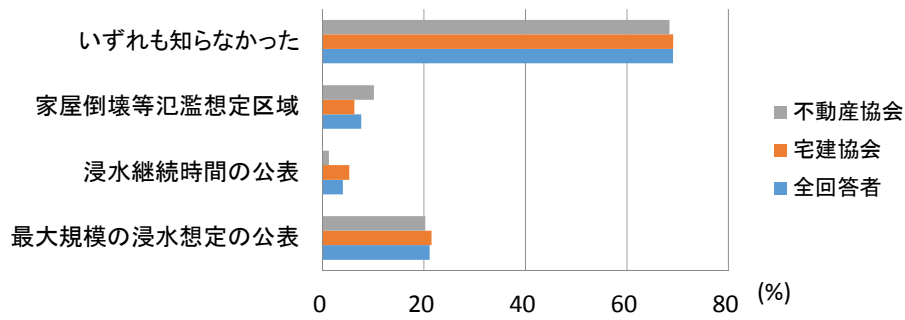


図 18 問 18—新たな浸水想定認知状況

19. 現在取引している物件の主な所在地はどこですか。(いくつでも○)

- ・ 取り扱い物件の所在地としては、大津市が全回答者の 40%と多くの業者が取り扱っている。
- ・ 不動産協会所属では、大津市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市等の回答が多かった。

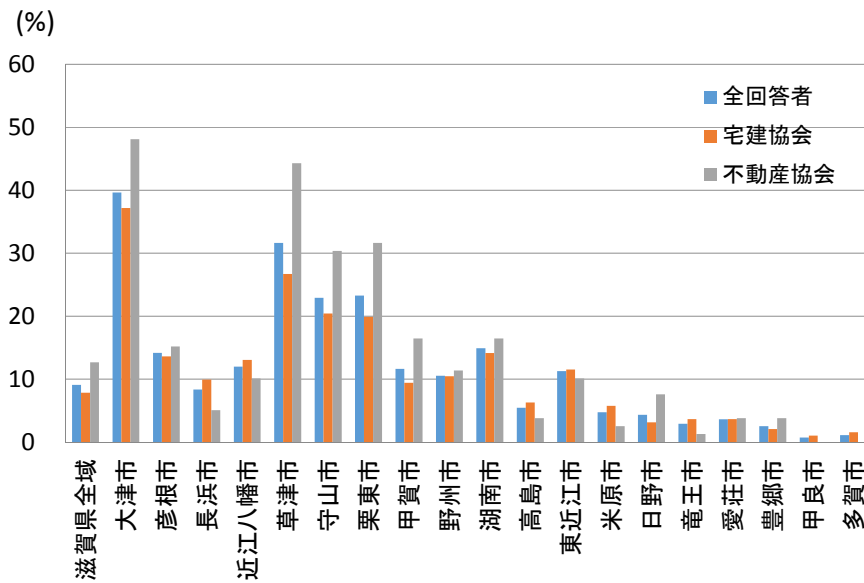


図 19 問 19—取扱い物件の所在地

20. 貴社の従業員数を教えてください。(○は一つだけ)

- ・ 従業員人数として「4人以下」が全回答者の 71.9%と多い。
- ・ 不動産協会所属では、宅建協会所属よりも従業員が4人以下の業者が多い。

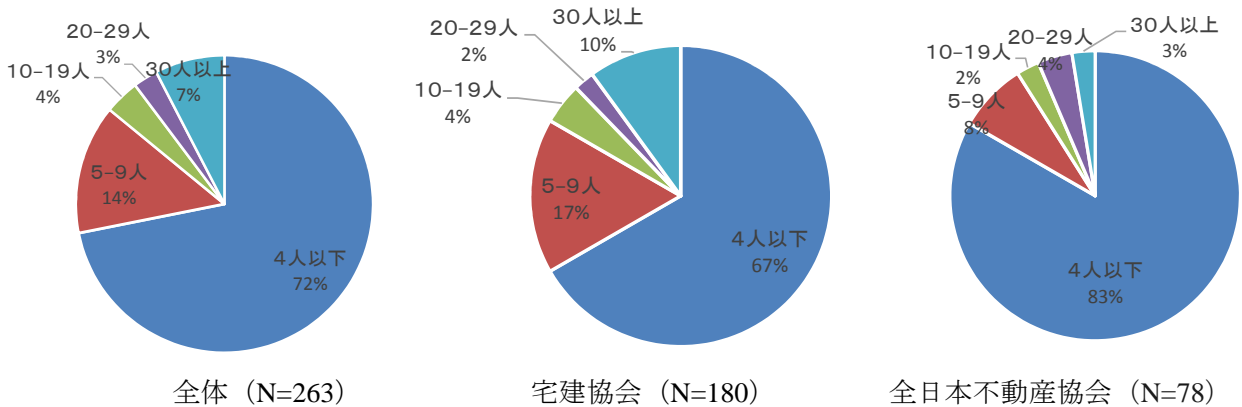


図 20 問 20—従業員数

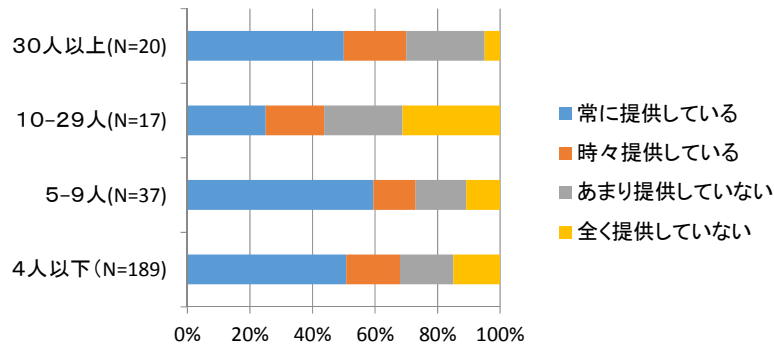
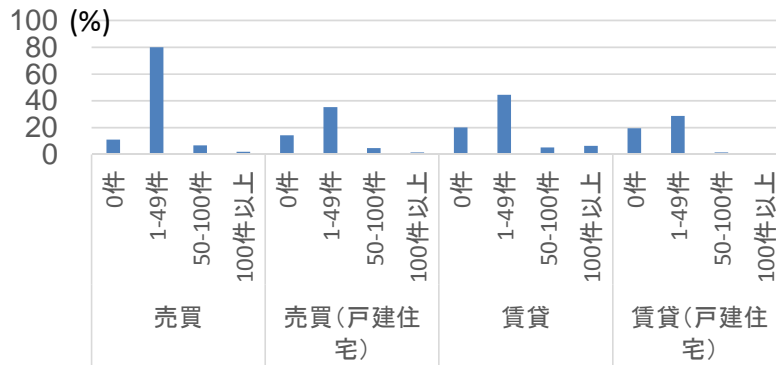


図 21 問 20 (従業員数) と問 3 (情報の提供状況) のクロス集計

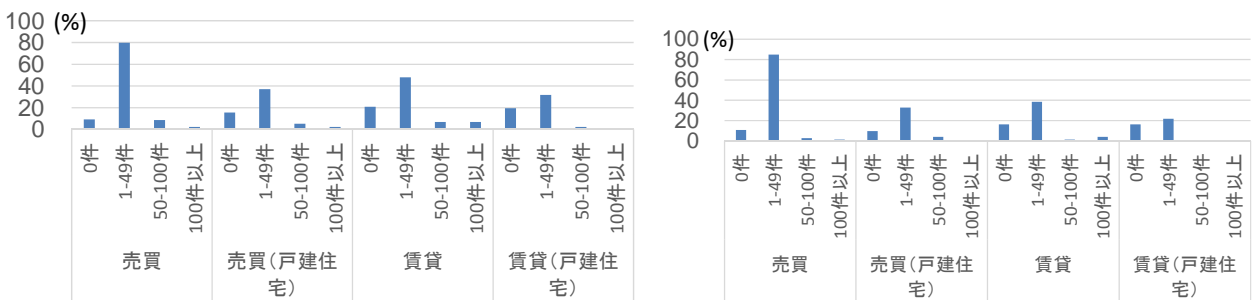
・問 20 (従業員数) と問 3 (情報の提供状況) のクロス集計を行ったところ、従業員数が 10-29 人の場合に提供している割合が少なくなった。

21. 滋賀県内における貴社の年間営業規模 (年間取扱件数) をお聞かせください。(〇は一つだけ)

・取り扱い件数として、売買・賃貸ともに 1-49 件が多い。



全回答者(N=251)



宅建協会 (N=173)

全日本不動産協会 (N=73)

図 21 問 21—年間の営業規模

22. 宅建取引時における水害や災害に関するリスク情報の提供について、ご意見やお気づきの点などがありましたら、教えてください。

以下に原文のまま載せている。

- ・市の防災マップが充実しているので提供しているが、該当する災害について、説明前に十分に把握しておく努力が必要と痛感する
- ・県及び市の管理する河川の改修の遅れ。降雨時 (10~20 年確率) に洪水時が予想されていても、改修していない。いいわけ、予算がないばかり

- ・過去の事例があれば良いと思われる
- ・過去の水害事例などあればイメージしやすい
- ・建築制限をかける地区の指定については十分地権者に事前に通知及び説明がいます。資産価値に影響すると思いますので。
- ・水害マップ等のチラシ、情報等の資料の広報をよろしくお願いします。
- ・簡単な方法にしてほしい。労力のかからない
- ・定期的にチラシ、ネット等で情報を伝えてください
- ・提供する資料を宅建業者で統一してほしい
- ・全員に説明ではなくもっと具体的に分けてほしい。また、説明して理解してもらい水害が発生した場合「説明しましたよね」で片付けてよいのか？宅建協会の作成した重説を利用し土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域は説明している。
- ・リスク情報の提供を目指していきます
- ・とても大変で必ず追加する内容に追加するべきだと思います
- ・対象の物件が河川の横や隣接する場合は買主や借主も気にするケースが多いがそれ以外では消費者からそういった水害のリスクはあまりきかれな。30年くらい前に愛知川の堤防が決壊した件が事例ではあるが、みんなの意識の中に薄れていっていると思います。
- ・水害だけでなく他の災害マップ（市作成のものを含む）を1つのサイトにまとめてほしい
- ・いつのデータを利用されているのか？平成6年後盛り土され、道路より高くなっているにも関わらず、低い土地より水害リスクが高くなっている事等データが信用できない。又、市側溝の洗浄全くされておらず、雨水が流量打算通りに流れるとは思えない
- ・変更等があった際に紙、ネットの告知ではなく、業者へ直接連絡が欲しい
- ・境界不明確
- ・必要時にはハザードマップをみています。
- ・不安な所には居住しなくなるのではないかと。人口なども少なくなっているのが安全な場所に住むようになるのではないかと。なくなる町村もできてくる。若い人に住んでもらう努力をしない町村はどうなるのか？
- ・浸水深さ特に0.5m以下について広範囲にあるので、買い主に理解できる資料があるといい。（どの程度の水深か）
- ・提供資料の特定
- ・水害リスク情報は必要である
- ・情報提供は義務化すべきと考えます。努力義務としていては、あくどい業者が多いこの業界では、誰も、情報提供しません。
- ・制度について客に説明するが、全く必要のない物件のみの扱いの為設問とのギャップがある。不動産業者が扱いやすいマップ等を提供してほしい。パソコンやらない業者も少ないがおります。
- ・滋賀県防災情報マップより浸水想定区域図をいつもプリントアウトしておりますが、A4→A3に拡大コピーできず、困っております。設定の問題でしょうか。確認してみてください。
- ・自治体の対策がなく無責任すぎる。責任逃れとしか思えない
- ・滋賀県は、災害が少ないと思われている方が多い。
- ・説明の様式や提供する資料などを決めておくのが良いと思います。
- ・この水害リスクはマンションの持主にすると不利になる場合がある。中々難しい（借主に伝えるのは不利になることがあるので）
- ・誰でも何を説明すればよいか、わかりやすくしてほしい。また、一般の方にも、マップのことについてもっと知ってもらえるようにしてほしい。

＜本調査に関する問合せ先＞

国立研究開発法人 土木研究所 水災害・リスクマネジメント国際センター (ICHARM)
〒305-8516 茨城県つくば市南原 1-6
TEL : 029-879-6815、 FAX : 029-879-6709、 Mail : icharmsurvey@gmail.com

滋賀県流域治水の推進に関する条例第 29 条に定める水害リスク情報の
提供努力義務に関するアンケート調査 集計結果（詳細版）

2017 年 7 月発行

本調査は、国土交通省河川技術研究開発制度に基づき、国立研究開発法人 土木研究所 水災害・リスクマネジメント国際センターが実施いたしました。調査票の作成及び回答データの集計に際しては、本研究の共同研究機関である芝浦工業大学及び兵庫県立大学からも協力も得ました。調査へのご協力をいただきました関係者の皆様に、心より御礼申し上げます。