

不動産取引時において新潟市の洪水ハザードマップを用いて
取引対象物件の所在地を説明する際の留意事項について

宅地建物取引業法施行規則の一部改正により、不動産取引時に水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務づけられましたが、新潟市内に所在する不動産の取引時において、本市の洪水ハザードマップの該当範囲を提示して対象物件の概ねの位置を取引の相手方に示すなど、取引相手方への説明を行うにあたっては、下記の事項にご注意ください。

記

1. 洪水ハザードマップについて

新潟市では、「河川別」と「中学校区版」の2種類の洪水ハザードマップを作成しており、最新の洪水ハザードマップは市ホームページで公表しています。また、洪水ハザードマップは、今後も随時、新たな河川の追加や、河川ごとに浸水想定の見直しを行う予定です。

このため、不動産取引の相手方への説明等にあたっては、以下の点にご注意ください。

(1) 河川別版の洪水ハザードマップ

河川ごとの浸水想定区域と浸水の深さを、区単位で表示したハザードマップです。同一の土地であっても、どの河川で洪水が発生するかにより、浸水想定区域や浸水の深さが異なるので注意が必要です。

(2) 中学校区版の洪水ハザードマップ（冊子の総合ハザードマップと同内容）

河川別の洪水ハザードマップもとに、浸水想定区域と各地点の最大の浸水の深さを1枚にまとめ、中学校区単位で表示したハザードマップです。不動産取引時の説明は実務上、このハザードマップを用いて行われるケースが多いと考えられますが、平成31年3月時点のものであり、以下の点に特にご注意ください。

中学校区版には、作成時点の関係で、浸水の影響を反映していない河川があります。

次の表のとおり、中学校区版と併せて、「河川別版」の洪水ハザードマップも不動産取引の相手方へ提示する必要があります。

【河川別の洪水ハザードマップも併せて提示する必要がある河川と該当区】 R4年11月末現在

河川	洪水ハザードマップ（想定最大規模の降雨）の作成状況	該当区
大河津分水路	令和2年3月に河川別洪水ハザードマップを作成。 中学校区版に反映されていない。	南区・西区 西蒲区
五社川（信濃川水系）	令和2年6月に河川別洪水ハザードマップを作成。	秋葉区
東大通川（信濃川水系）	更新内容が中学校区版に反映されていない。	
安野川	令和2年10月に河川別洪水ハザードマップを作成。 更新内容が中学校区版に反映されていない。	北区・ 江南区
新川（新川水系）	令和4年1月に河川別洪水ハザードマップを作成。 更新内容が中学校区版に反映されていない。	南区・西区 西蒲区

通船川・栗ノ木川下流	令和4年11月に河川別洪水ハザードマップを作成。 更新内容が中学校区版に反映されていない。	東区・中央区
栗ノ木川上流・鳥屋野 渦・鳥屋野渦放水路		東区・中央区・江南区
鷲ノ木大通・西大通川		南区
矢川		西蒲区

【参考】

国土交通省 宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ&A（抜粋）

Q2-6

河川ごとに水害ハザードマップが作成されている場合は、それぞれ説明しなければなりませんでしょうか。

A2-6

河川ごとに水害ハザードマップが作成されており、取引の対象となる宅地又は建物の所在地が複数のハザードマップに含まれている場合は、当該宅地又は建物の所在地が含まれるハザードマップそれぞれについて説明する必要があります。

2. 高潮ハザードマップについて

令和4年11月末時点において、新潟市内には高潮浸水想定がないため、高潮ハザードマップは作成していません。

3. 水防法上の雨水出水（内水）に係るハザードマップについて

令和4年11月末時点において、新潟市内には水防法上の雨水出水ハザードマップの作成の対象となる下水道施設（雨水出水により相当な被害を生ずるおそれがあるものとして水防法第13条の2の規定により指定された公共下水道等の排水施設等）がないため、雨水出水（内水）に係るハザードマップは作成していません。

【参考】新潟市が作成している「浸水ハザードマップ」との違い

新潟市では「浸水ハザードマップ」を作成しています。このハザードマップは下水道の雨水排水能力を上回る雨が降った場合などに、浸水の発生が想定される区域と深さを表示したものです。が、水防法に基づくハザードマップではありません。

4. 洪水ハザードマップ最新版の調べ方について

洪水ハザードマップについては入手可能な最新のものを使うこととされています。

新潟市では、平成31年春に総合ハザードマップ（中学校区）版の冊子を全世帯配布しており、現在は冊子を無くした市民向けに、在庫の範囲内で再配布していますが、「最新版」のハザードマップは市ホームページに掲載しています。

「宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ&A（国土交通省が作成・公表）」のとおり、不動産取引の相手方への説明等に当たっては、市ホームページに掲載してある「最新版」ハザードマップを使用してください。

【参考】

国土交通省 宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ & A（抜粋）

Q2-4

HPに掲載されている水防法に基づく水害ハザードマップが最新であるか、その都度、各市町村へ問い合わせする必要がありますか。

A2-4

取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPに掲載されている水害ハザードマップを最新のものとして差し支えありません。
 なお、当該水害ハザードマップの作成時点に分かる場合には、作成時点を明記することが望ましいです。

【参考】 中学校区版の洪水ハザードマップ（H30年3月作成）を構成している河川

	想定最大規模(およそ1,000年に1度)	計画規模(およそ70~150年に1度)
設定河川	想定雨量	影響のある区
加治川(加治川水系)	15時間 460mm	北
新井郷川・新井郷川分水路・福島潟・他(阿賀野川水系)	48時間 271mm	北
太田川(阿賀野川水系)	24時間353mm(山地)・300mm(平地)	北
安野川(阿賀野川水系)	24時間353mm(山地)・300mm(平地)	北 江
阿賀野川(阿賀野川水系)	48時間 382mm	北 東 中 江 秋
早出川(阿賀野川水系)	48時間 809mm	中 江 秋
通船川・粟ノ木川(下流)	24時間 198mm	東 中
信濃川(信濃川水系)	48時間 633mm	東 中 江 秋 南 西 西蒲
粟ノ木川(上流)・烏屋野潟・烏屋野潟放水路(信濃川水系)	48時間 285mm	東 中 江
小阿賀野川・能代川(信濃川水系)	24時間 731mm	東 中 江 秋
東大通川(信濃川水系)	1時間 48.12mm	秋
五社川(信濃川水系)	1時間 61.7mm	秋
西川(信濃川水系) ※新川交差部より下流部	24時間 198mm	西
新川・大通川・広通川・西山川・大通川放水路(新川水系)	36時間 260mm	南 西 西蒲
鷺ノ木大通川・西大通川(信濃川水系)	48時間 271mm	南
中ノ口川(信濃川水系)	48時間 633mm	南 西 西蒲
木山川(新川水系)	36時間 260mm	南 西蒲
飛落川(新川水系)	36時間 260mm	西蒲
矢川(信濃川水系)	24時間 147mm	西蒲

北 北区
 東 東区
 中 中央区
 江 江南区
 秋 秋葉区
 南 南区
 西 西区
 西蒲 西蒲区