

不動産取引時において新潟市の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本市ホームページで公表しています。また、河川管理者による新たな河川の追加や浸水想定区域図の見直しが行われた際には、新潟市洪水ハザードマップも更新します。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、浸水想定区域の範囲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(新潟市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をもとに、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。

【表】中学校区版洪水ハザードマップ(H31.3)に未反映である河川別洪水ハザードマップの有無一覧

想定最大規模 L2(およそ 1,000 年に一度)

計画規模 L1(およそ 70~150 年に一度)

河川	新潟市総合ハザードマップ、中学校区版洪水ハザードマップにおける想定雨量	該当区	中学校区版に未反映な河川別ハザードマップ(L2)の有無
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・江南	有 (R2.10 に河川別を作成)
阿賀野川(阿賀野川水系)	48 時間 382mm	北・東・中央・江南・秋葉	—
早出川(阿賀野川水系)	48 時間 809mm	中央、江南、秋葉	—
通船川・栗ノ木川下流	24 時間 198mm	東・中央	有 (R4.11 に河川別を作成)
信濃川(信濃川水系)	48 時間 633mm	東・中央・江南・秋葉・南・西・西蒲	—
栗ノ木川上流・鳥屋野川・鳥屋野潟放水路(信濃川水系)	48 時間 285mm	東・中央・江南	有 (R4.11 に河川別を作成)
小阿賀野川・能代川(信濃川水系)	24 時間 731mm	東・中央・江南・秋葉	—
東大通川(信濃川水系)	1 時間 48.12mm	秋葉	有
五社川(信濃川水系)	1 時間 61.7mm	秋葉	(R2.6 に河川別を作成)
西川(信濃川水系) ※新川交差部より下流部	24 時間 198mm	西	有 (R7.3 に河川別を作成)
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	有 (R4.1 に河川別を作成)
鷺ノ木大通川・西大通川(信濃川水系)	48 時間 271mm	南	有 (R4.11 に河川別を作成)
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	有
飛落川(新川水系)	36 時間 260mm	西蒲	(R4.1 に河川別を作成)
矢川(信濃川水系)	24 時間 147mm	西蒲	有 (R4.11 に河川別を作成)
大河津分水路	作成なし	南・西・西蒲	有 (R2.3 に河川別を作成)
坂本川・白勢川・宝川	作成なし	西蒲	有 (R7.3 に河川別を作成)

【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らぬのでしょうか。

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。

(3)最新の洪水ハザードマップについて

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ますが、直近で更新した最新のハザードマップは本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、本市ホームページに掲載してある洪水ハザードマップを使用してください。(前ページの表を参照)

【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が分かる場合には、作成時点を明記することが望ましいです。

2. 高潮ハザードマップについて

令和 7 年 4 月時点において、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 7 年 4 月時点において、水防法に基づく雨水出水(内水)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(時間最大雨量97mm)が降った場合に、浸水の発生が想定される区域と深さを示したものです。想定最大規模の降雨を想定した、水防法に基づく内水ハザードマップではありません。

4. 津波ハザードマップについて

令和 5 年 6 月に、新潟市内の一部を対象に津波災害警戒区域が指定されました。指定区域については、新潟県 HP で公表されている区域図をご確認ください。（「新潟県 津波災害警戒区域」で検索）

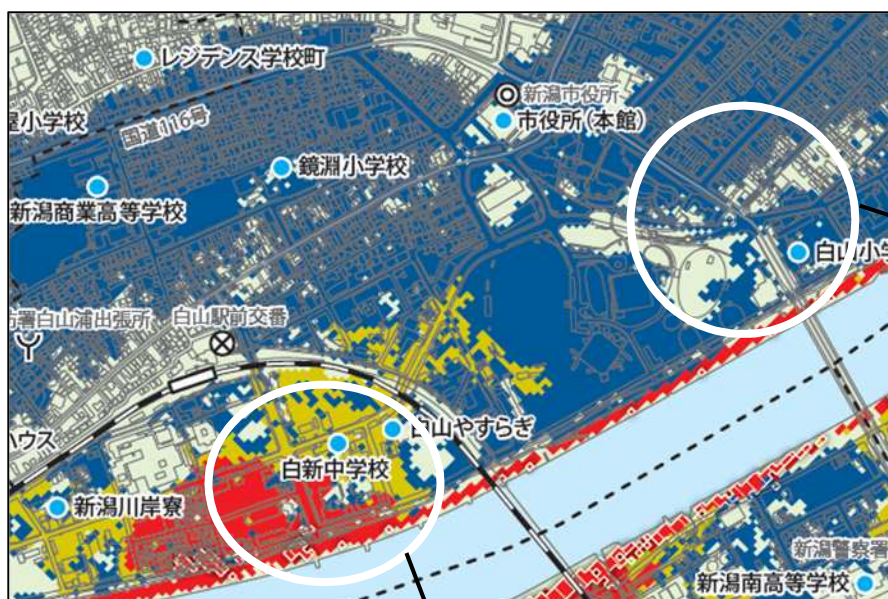
指定区域は新潟市津波ハザードマップで確認することも可能です。新潟市津波ハザードマップの到達時間図（4 つの地域区分図）における、赤色及び黄色（発災～120 分未満）に着色されている地域が津波災害警戒区域に指定されています。

<留意事項>

- ・ 新潟市内の津波災害警戒区域は、浸水開始までの時間が比較的短時間（120 分未満）となる地域について指定されていることから、津波浸水想定範囲よりも狭くなっています。
- ・ 新潟市内に「津波災害特別警戒区域」の指定はありません。

<例>

新潟市津波ハザードマップ【4 つの地域区分図（津波が到達する時間別）】



青・薄緑の地域
→津波災害警戒区域
ではありません。

赤・黄色の地域
→津波災害警戒区域です。