

## TOPIC 1 | 重説時の水害リスクの説明義務化始まる

住宅購入や賃貸などの契約前に水害リスクを顧客に説明することが不動産業者に義務付けられた。

宅地建物取引業法では、宅地、建物の購入者などに不測の損害が生じることを防止するため、不動産業者に対し、契約を締結するかどうかの判断に大きな影響を及ぼす「重要事項」の事前説明を義務付けている。災害については土砂災害や津波リスクは既に説明項目となっていたが、浸水リスクはこれまで含まれていなかった。

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が相次いで発生するなかで、国土交通省は関係省令を改正。重要事項説明の対象項目に水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップを追加した。

水防法に基づき作成された水害ハザードマップの対象になるのは洪水と内水、高潮。顧客に最新の水害ハザード

マップを提示しながら、関連する不動産のおおよその場所を示すことが求められる。また、水害ハザードマップを作成していない市町村があった場合、不動産業者は市町村への照会など調査義務を果たしたうえで、顧客に水害ハザードマップが存在しないという説明をする。水害ハザードマップに記載されている内容の説明までは義務付けていないが、水害ハザードマップ上に記載された避難所の位置を示すことは「望ましい」としている。

こうした動きを受け、不動産ポータルサイトも対応に動き出した。不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」を運営するLIFULLは、地図から探す機能に「洪水ハザードマップ」をサイトに追加。想定降雨量で河川がはん濫した場合において、浸水が想定される区域をシミュレーションした。

## TOPIC 2 | 国交省、コロナ対応のまちづくりで方向性

国土交通省は「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」(論点整理)をとりまとめた。「都市」「都市交通」「オープンスペース」「データ・新技術」「事前防災」の5つの論点から方向性を示している。職住近接の推進やオープンスペースの活用、人流データを活用して過密を避ける行動への誘導など、新型コロナ危機を踏まえた今後の都市政策について方向性を示したものだ。

「都市」では、職住近接のニーズが高まる可能性を踏まえ、大都市、郊外、地方都市それぞれで、働く場と居住の場の融合に対応したまちづくりを進める必要性があるとした。「都市交通」では、MaaS(モビリティ・アズ・ア・サービス)により移動しやすくすることで、サテライトオフィスへの勤務やテレワーク、時差出勤などの新しい働き方への対応を進めるまちづくりを進めることの必要性について言及した。「オープンスペース」では、グリーンインフラ

として、まちに存在する様々な緑(街路空間、公園・緑地、水辺空間、都市農地、民間空地)とオープンスペースをまちづくりに戦略的に導入することの重要性



グリーンインフラのイメージ  
(提供：三井不動産レジデンシャル)

を指摘した。「データ・新技術」では、スマートシティ開発で培ってきた知見なども活用し、過密を避けるように人の行動を誘導する取組が重要と指摘している。「事前防災」では、避難所の過密を避けるため、公的避難所以外の多様な避難環境を確保することが必要であり整備を進める必要があるとした。

国土交通省は、今年秋頃を目途に有識者検討会を設置し、検討を深めていく予定だ。

## 住生活産業の総合情報誌 [ハウジング・トリビューン] Housing Tribune

「ハウジング・トリビューン」は他紙誌にはない個性を持った月2回刊の住生活産業の総合情報誌です