

災害からの安全な京都づくり条例について

(宅地建物取引業者に係る特定災害危険情報の提供及び把握)

第3節 宅地建物取引業者に係る特定災害危険情報の提供及び把握

(特定災害危険情報の提供)

第12条 知事は、府民等の安心・安全を確保する上での宅地建物取引の重要性に鑑み、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）に対して、災害危険情報のうち規則で定めるもの（以下「特定災害危険情報」という。）の提供その他の必要な措置を講じるものとする。

(宅地建物取引業者による特定災害危険情報の把握)

第13条 宅地建物取引業者は、特定災害危険情報を把握しなければならない。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

(1) 第13条の規定 平成28年12月1日

(2) 略

2 略

【災害からの安全な京都づくり条例施行規則】

(特定災害危険情報)

第4条 条例第12条の規則で定める災害危険情報は、条例第2条第4号アの(イ)及び(ウ)並びにイに規定する災害危険情報とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(4) 災害危険情報 次に掲げる情報をいう。

ア 次に掲げる規定の区分に応じそれぞれ次に定める情報

(イ) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第4項（同条第5項において準用する場合を含む。）、第14条の2第4項（同条第5項において準用する場合を含む。）及び第14条の3第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）これらの規定により知事が公表した事項のうち水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第1号及び第2号、第5条第1号及び第2号並びに第8条第1号及び第2号に掲げる事項に関する情報

(ロ) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第20条第3項において準用する同法第3条第3項 同法第20条第3項において準用する同法第3条第3項の規定により知事が公示した造成宅地防災区域に関する情報

(ハ) 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（平成12年法律第57号）第4条第2項 同項の規定により知事が公表した基礎調査の結果のうち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施行規則（平成13年国土交通省令第71号）第1条第2項に規定する急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域に関する情報

(ニ) 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第7条第4項 同項の規定により知事が公示した指定の区域及び土砂災害の発生原因となる自然現象に関する情報

(ホ) 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第8条第4項（同条第6項において準用する場合を含む。） 同条第4項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定により知事が公表した津波浸水想定に関する情報

(ヘ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第4項（同条第6項において準用する場合を含む。） 同条第4項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定により知事が公示した指定の区域及び基準水位に関する情報

イ 想定し得る最大規模の降雨であって規則で定める基準に該当するものにより河川（河川法（昭和39年法律第167号）第9条第2項、第10条第1項又は第11条第1項の規定により知事が管理する河川（以下「知事管理河川」という。）のうち水防法第14条第2項各号に掲げる河川を除いた河川に限る。）が氾濫した場合に、浸水が想定される区域及び当該区域が浸水した場合に想定される水深に関する情報

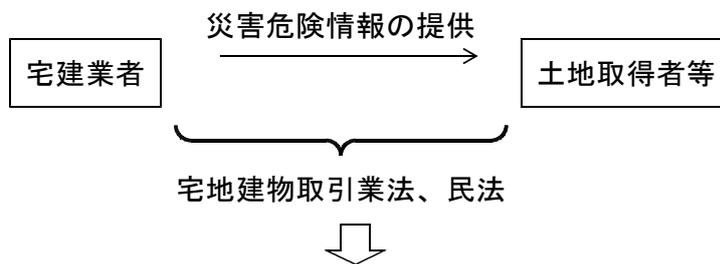
ウ ア及びイに掲げる情報以外の情報であって、災害の発生の防止又は災害が発生した場合における被害の軽減を図るために必要な情報として規則で定めるもの

エ 災害の発生のおそれのある区域に関する情報として国又は市町村が公表した情報

1 趣旨

- 府民等の安心・安全を確保する上での宅地建物取引の重要性に鑑み、第10条及び第11条の特別規定として、府が特定の災害危険情報を宅地建物取引業者に提供するとともに、宅地建物取引業者は府が提供する災害危険情報を把握しなければならないことを定めています。
- 府民がこれから居住等をしようとするときに、その場所の災害危険情報をあらかじめしっかりと把握しておくことが極めて重要であることから、取引の相手方に災害危険情報を知らせられるようにするため、宅地建物取引に着目した規定を置くこととしたものです。

2 宅地建物取引における情報提供に係る現状の法体系

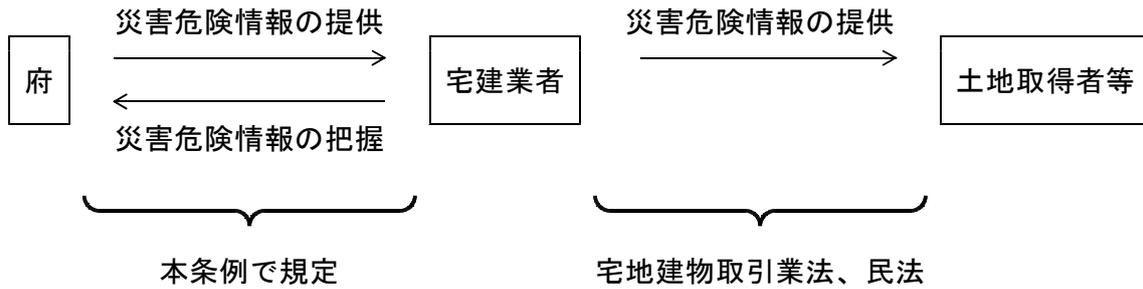


宅地建物取引業法		民 法
<p>【重要事項の説明】 (第35条関係)</p> <p>宅地建物取引業者は、宅地建物取引時において、相手方に対して、次に掲げる事項について説明しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域等 ・津波災害警戒区域等 ・宅地造成等規制法 など 	<p>【業務の禁止事項】 (第47条関係)</p> <p>宅地建物取引業者は、相手方に対して、次に掲げる事項について故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引条件で、相手方の判断に重要な影響を及ぼすもの 	<p>契約書等に説明義務等が記載されていなくても、信義則上、説明義務等を負うことがある。</p>

法律上、宅地建物取引業者が土地取得者等に説明すべき内容に災害危険情報が含まれるか。

含まれない。	個別の事案による。	個別の事案による。
--------	-----------	-----------

3 本条例の考え方



- 本条例では、宅建業者から土地取得者等に対する情報提供については、宅地建物取引業法や民法の適用に委ねることとして規定せず、その前段階として、府から宅建業者への情報提供について規定することとしたものです。
- そして、府民等の安心・安全を確保する上での宅地建物取引の重要性に鑑み、取引の相手方に災害危険情報を知らせられるようにするため、府から宅地建物取引業者への災害危険情報の提供、宅地建物取引業者による災害危険情報の把握について、いずれも義務付けることとしました。

4 特定災害危険情報

- 府による提供及び宅地建物取引業者による把握を義務づける災害危険情報の種類については、法律又は条例により公表が義務づけられているもの（下記太線囲み）に限ることとし、リスクの精度が高くない情報については対象としないこととしています。（施行規則第4条）

【災害危険情報】

（〔 〕内は第2条第4号の細分を表す）

法律上の定めがある情報	①〔ア(ア)〕洪水浸水想定区域（水防法） ②〔ア(ア)〕雨水出水浸水想定区域（水防法） ③〔ア(ア)〕高潮浸水想定区域（水防法） ④〔ア(イ)〕造成宅地防災区域（宅地造成等規制法） ⑤〔ア(エ)〕土砂災害警戒区域等（土砂災害防止法） ⑥〔ア(カ)〕津波災害警戒区域等（津波防災地域づくり法）	宅建業法第35条の重要事項（説明義務）
	⑦〔ア(ウ)〕土砂災害基礎調査結果（土砂災害防止法） ⑧〔ア(オ)〕津波浸水想定区域（津波防災地域づくり法）	条例第12条及び第13条で、宅建業者に提供し、把握を義務付ける事項
法律上の定めがない情報	⑨〔イ〕水防法指定等河川以外の知事管理河川の浸水想定区域（本条例第8条第1項） 〔ウ〕震度分布、液状化危険度予測、ため池決壊による浸水想定区域、雨水出水実績の区域、高潮実績の区域	
	〔エ〕災害の発生のおそれのある区域に関する情報として国又は市町村が公表した情報	

5 特定災害危険情報の提供・把握の方法

- 京都府は「京都府マルチハザード情報提供システム」を整備し、随時更新して、特定災害危険情報を提供しています。
 - 宅地建物取引業者は「京都府マルチハザード情報提供システム」を活用して、特定災害危険情報を把握することができます。(別紙参照)
- ※ 「京都府マルチハザード情報提供システム」では、特定災害危険情報のほかすべての災害危険情報やその他の参考情報を提供しています。

6 罰則等について

- 宅地建物取引業者が把握義務に違反しても罰則を設けている訳ではありません。
しかしながら、宅地建物取引業者は、実際に災害危険情報を把握していた場合、本条例の規定がどうであろうと、民法の信義則上、説明義務が発生する可能性があり、説明をしなかった場合は債務不履行責任を負う可能性があります。
さらに、災害危険情報を故意に説明しなかったり、故意に事実と異なる説明をした場合は、宅地建物取引業法（第47条）に違反する可能性もあります。

7 その他

- 第12条第1項の「その他の必要な措置」としては、宅地建物取引関係団体において研修会の開催、宅地建物取引業者向けの資料等の配布による周知などを行うこととしています。
- 第13条の規定の施行に当たっては、宅地建物取引業者に条例の趣旨を周知し、災害危険情報を把握し活用する体制を確立させる準備期間が必要であることから、その必要な準備期間を考慮して、施行日を公布の日（平成28年8月4日）から遅らせ、平成28年12月1日としています。(附則)

【参考】

○災害からの安全な京都づくり条例

(府民及び自主防災組織等による災害危険情報の把握等)

第10条 府民及び自主防災組織等は、災害危険情報を把握するよう努めなければならない。

- 2 府民及び自主防災組織等は、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において自ら及び地域住民の安全を確保するため、法第49条の9に規定する印刷物、第44条第1項第3号に規定する地図等を活用して、法第49条の4第1項に規定する指定緊急避難場所、避難路及び避難の方法を確認するよう努めるとともに、災害等に関する情報を収集して、災害に備えるよう努めなければならない。
- 3 府民及び自主防災組織等は、あらゆる機会を通じて、災害危険情報を地域住民と共有するよう努めなければならない。

(事業者による災害危険情報の把握等)

第11条 事業者は、災害危険情報を把握するよう努めなければならない。

- 2 事業者は、災害等に関する情報の収集及び伝達、安全であると認める場所への従業員等の避難誘導、従業員等の救出及び救護その他必要な措置に関する計画を作成するよう努めなければならない。
- 3 事業者は、あらゆる機会を通じて従業員等に対し、災害危険情報及び前項の計画を周知するよう努めなければならない。