

URBAN-REPORT

更新されるハザードマップ

近年、地震や火災など自然災害の多発により防災意識が高まり、様々な防災グッズや災害時の行動に関する情報がテレビやSNSを通じて発信されることが多くなりました。宅建業界でも、2020年8月から「不動産取引時において、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を義務付ける」とする宅地建物取引業法施行規則の一部改正が施行され、契約時の重要事項説明にて宅地建物取引士から説明されることが義務付けられています。お引越しをされた方や、新しく建物をご購入された方の中には、ハザードマップの説明を受けた記憶がある方もいらっしゃると思います。



ハザードマップは見直しに伴い、更新されていることをご存じでしょうか。横浜市では昨年2024年3月に栄区の洪水ハザードマップが更新され、2024年10月には神奈川県の高浸水想定区域の見直しに伴い、浸水ハザードマップが更新され、新たに港南区が高潮浸水想定区域に追加されました。川崎市では2026年1月16日から川崎市高潮ハザードマップが配布される予定です。川崎市、横浜市にお住まいの方々や賃貸物件をお持ちのオーナー様にとっては既にご存じの内容かもしれませんが、今回は洪水ハザードマップについて取り上げたいと思います。

●ハザードマップとは

一般的に【自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図】とされています。防災マップ、被害予測図、被害想定図、アボイドマップ、リスクマップなどと呼ばれることもあります。（国土地理院・ハザードマップより引用）宅建業界では、大規模水災害の頻発による影響から、不動産取引を行う上で水害リスクに関する情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素の一部となるとし、2020年に宅地建物取引業法が改正され、重要事項説明時に水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明が義務化されました。

●水害ハザードマップの種類

【水害ハザードマップ】には、洪水ハザードマップ、内水ハザードマップ、高潮ハザードマップの3種類があり、それぞれが対象とする水害の種類が異なります。

●洪水ハザードマップ

洪水ハザードマップは、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域とその深さを示したものです。川崎市川崎区、幸区、中原区、高津区では、多摩川と鶴見川それぞれについて、河川が氾濫した場合のマップが作成されています。

●内水ハザードマップ

内水ハザードマップは、想定しうる最大規模の降雨（1時間当たり153mm）により下水道管や水路から水があふれた場合を想定し、浸水の深さなどの情報をまとめたものです。

（洪水に対し、堤防の内側、市街地内を流れる側溝や排水路、下水道などから水が溢れる水害を、「内水（または、内水氾濫）」と言う。）

●高潮ハザードマップ

高潮ハザードマップは、高潮時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定しうる最大規模の高潮が発生した場合の高潮浸水想定区域とその深さに加え、避難場所などの情報を表示したものです。横浜市では鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区、港南区、保土ヶ谷区、磯子区、金沢区、港北区の計10区が想定区域として作成されています。川崎市では、川崎区、幸区、中原区が該当し、川崎区版、幸区・中原区版の2種類のハザードマップが作成されています。

●ハザードマップの確認方法

市役所などに直接問い合わせる方法と、各市のホームページに掲載されているものを確認する方法があります。

現在、横浜市では横浜市HP内にある「水防法に関する説明について（重要事項説明等）」から、ハザードマップの作成状況、作成年月、各地域のハザードマップのPDFを確認できます。浸水想定区域図は「わいわい防災マップ（横浜市行政地図情報提供システム）」より確認できます。川崎市では川崎市上下水道局HPより最新版の内水ハザードマップを、川崎市HPより最新版の洪水ハザードマップを確認できます。また、川崎市の【かわさき防災アプリ】からも内水浸水想定区域と津波浸水想定区域を確認でき、ご自宅の防災状況や最寄りの避難所の位置を調べることができます。



※かわさき防災アプリより

●外国籍の方向けハザードマップ

昨今、日本では外国籍を持つ方の人口が増加傾向にあり、2024年6月末現在では在留外国人数は358万8,956人と過去最高を更新しました（出入国在留管理庁・2024年6月末現在における在留外国人数より）。そのため、ハザードマップも日本語以外に、英語や中国語など様々な言語で作成されています。また、横浜市では浸水ハザードマップ閲覧サービス【カタログポケット】（多言語翻訳・音声読み上げ機能）を活用し、電子ブック化されたハザードマップの自動音声読み上げや自動翻訳機能が利用できるようになっています。

●最後に

地震や火災に加え、台風などの影響による洪水などの水害など、近年は大規模な自然災害が多く発生しています。それに伴い、多種多様な防災グッズが開発、販売されています。防災グッズでの対策だけでなく、各市役所や自分の住んでいる地域のホームページなどに掲載されているハザードマップを改めて確認し、避難所の位置や避難ルート、自宅の位置などを確認し、自分や家族の身を守るための場所を再確認することも重要な防災対策の一つです。多くの方は引越しが終わった直後かと思いますが、お部屋を探す機会や物件を購入予定のある方は、物件探しの条件の一つとしてハザードマップを確認することもおすすめします。

【資料引用】

- 横浜市土砂災害ハザードマップ
[<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/hmap.html>]
- 神奈川県土砂災害情報ポータル
[<https://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>]
- 重ねるハザードマップ
[<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>]
- 国土交通省HP
[https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000205.html]
- かわさき防災アプリ