

国土交通政策研究 第 189 号

多主体連携による水災害に対応したまちづくり手法に関する
調査研究

2026 年 7 月

国土交通省 国土交通政策研究所

研究官	高橋	海里
研究官	村上	善明
前研究調整官	吉野	広郷
前研究官	西原	まり
前主任研究官	軽石	紗貴

要旨

本報告書は、多様な主体による水災害に対応したまちづくりのさらなる展開に向けた基礎資料の作成を目的として、地方公共団体や民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組や、水災害リスク地域における居住や不動産取引の動向について調査したものである。

第一に、水災害リスクの軽減に資する取組を行っている地方公共団体及び民間事業者を対象に、ヒアリング及び現地調査を実施した。地方公共団体へのヒアリング等では、住宅等の建築に関する規制及び水災害リスクの軽減に資する補助制度、雨水流出抑制の取組等、多様な取組を把握することができた。また、民間事業者へのヒアリングでは、火災保険に付帯する水災補償や、戸建住宅に対する浸水対策に関する現状と課題を把握することができた。

第二に、近年、規模の大きな浸水被害を受けた市を対象に、被災前後の人口や不動産取引の動向について分析した。結果、浸水被害を受けた地域では、市全域の傾向と比較して、人口や世帯数が相対的に減少する傾向が見られた。

第三に、不動産取引時の重要事項説明に水害リスク情報が追加されたことによる影響を把握するため、不動産関係団体へのヒアリングを行った。加えて、宅地建物取引業者を対象としたアンケートの結果を分析した。結果、宅地建物取引業者が水害リスク情報の追加を肯定的に捉えていること、住宅購入者の水害リスクに対する意識や関心が高まっていることがわかった。

また、調査を進める中で、従来の想定最大規模降雨を対象とした浸水想定区域図は、浸水深が非常に深く表示されるため、現実味のないものとして受け止められやすいといった意見がみられた。2022年度に公表が始まった「多段階の浸水想定図」では、10年に1回程度の確率で発生する降雨規模を対象とした浸水想定図が含まれる。同図では、浸水対策を考える上で現実的な想定浸水深が示されているため、今後の活用が期待されるところである。

目次

第1章 はじめに	1
第2章 地方公共団体による水災害リスクの軽減に資する取組	2
第1節 調査対象とする地方公共団体の選定	2
第2節 事例調査	4
第1項 東京都板橋区	5
第2項 石川県金沢市	11
第3項 岐阜県美濃加茂市	16
第4項 岐阜県坂祝町	21
第5項 岡山県岡山市	24
第6項 広島県三次市	28
第7項 徳島県吉野川市	32
第8項 徳島県阿波市	37
第9項 高知県いの町	40
第10項 高知県日高村	43
第11項 鹿児島県いちき串木野市	48
第3節 まとめ	53
第3章 民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組	54
第1節 損害保険会社	54
第2節 ハウスメーカー（積水ハウス株式会社）	55
第4章 浸水被害を受けた地域における人口と不動産取引の動向	57
第1節 調査・分析手法	57
第2節 福島県郡山市	59
第1項 郡山市の概況	59
第2項 東日本台風の概況と被災後の水災害に対応したまちづくり	59
第3項 浸水範囲における被災前後の人口と不動産取引の動向	63
第3節 岡山県倉敷市	69
第1項 倉敷市及び真備地区の概況	69
第2項 西日本豪雨の概況と被災後の水災害に対応したまちづくり	70
第3項 浸水範囲における被災前後の人口と不動産取引の動向	74
第4節 まとめ	76
第5章 水災害リスクが不動産取引に与える影響	77
第1節 不動産業界団体へのヒアリング	78
第2節 宅地建物取引業者へのアンケート	80
第3節 宅地建物取引業者へのヒアリング	84
第6章 本報告書のまとめ	88
本報告書に関連する成果物	90

第1章 はじめに

近年、我が国では、短時間強雨や、総雨量 1,000mm を超える大雨が増加傾向にあり、直近でも平成 30 年 7 月豪雨や令和元年東日本台風など、激甚な水災害が全国各地で発生している。今後は、気候変動の影響によるさらなる水災害の激甚化・頻発化が懸念されている¹。

このような状況下で、2020 年 7 月には、社会資本整備審議会気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会により「気候変動を踏まえた水災害対策のあり方について」が答申され、雨水や流水など災害を引き起こす外力に対するハード事業だけでなく、土地利用やまちづくり、住まい方の工夫などのソフト面の対応も含めた、流域の特徴を踏まえた水災害の総合的なマネジメントの必要性が指摘された²。こうした考え方のもと、同答申では、河川管理者だけでなく、国・地方公共団体・企業・住民など流域に関わるあらゆる主体が協働し、河川区域にとどまらず上流から下流、さらには氾濫原を含む流域全体で水を制御・分担することで、水災害リスクの軽減を図る総合的な取組である「流域治水」への転換が提案された。この流域治水の考え方を受け、各地域で雨水流出抑制施設の設置補助や、土地利用規制、住宅の移転など、多様な主体による水災害対策に資する様々な取組が推進されているところである³。

そこで、本調査研究では、多様な主体による水災害に対応したまちづくりのさらなる展開に向けた基礎資料の作成を目的として、地方公共団体や民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組や、水災害リスク地域における人口や不動産取引の動向について 2024～2025 年度に調査を実施した。

具体的な調査内容及び本報告書の構成は以下のとおりである。

まず、第 2 章では、水災害リスクの軽減に資する取組を実施している 11 市区町村を対象にヒアリング及び現地調査を行った結果を述べる。第 3 章では、民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組として、損害保険における水災補償と住宅に対する浸水対策に着目し、ヒアリングを実施した結果を述べる。第 4 章では、近年に規模の大きな浸水被害を受けた福島県郡山市、岡山県倉敷市を対象に、浸水被害を受けた地域における人口や不動産取引の動向について分析を試みた結果を述べる。また、第 5 章では、不動産関係団体や宅地建物取引業者を対象に、不動産取引時の重要事項説明に水害リスク情報が追加されたことによる影響や、浸水被害を受けた地域における不動産取引の動向についてヒアリングを実施した結果を述べる。最後に、第 6 章では、本調査の全体のまとめを述べる。

なお、本報告書での水災害とは、特記ない限り外水氾濫・内水氾濫によって発生した被害とする。

¹ 国土交通省水管理・国土保全局（2025）「水害レポート 2025」, p.5, https://www.mlit.go.jp/river/pamphlet_jirei/suigai_report/index.html

² 2020 年 7 月社会資本整備審議会河川分科会気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会答申, 「気候変動を踏まえた水災害対策のあり方について」, pp.23-27, https://www.mlit.go.jp/river/shinngikai_blog/shaseishin/kasenbunkakai/shouinakai/kikouhendou_suigai/

³ 国土交通省・農林水産省・文部科学省・経済産業省（2023）「流域治水施策集 水害対策編 Ver2.0」, https://www.mlit.go.jp/river/pamphlet_jirei/kasen/gaiyou/panf/sesaku/index.html

第2章 地方公共団体による水災害リスクの軽減に資する取組

本章では、水災害リスクの軽減に資する取組を実施している地方公共団体を対象に、ヒアリング及び現地調査を行った結果について報告する。

第1節 調査対象とする地方公共団体の選定

本節では、調査対象とする地方公共団体の選定方法を示す。はじめに、水災害リスクの軽減に資する取組のうち、まちづくりに関わる土地利用規制や居住誘導等に関する条例及び要綱を抽出する。条例及び要綱の抽出には、条例 web アーカイブデータベース⁴を用いた。条例 web アーカイブデータベースは、2018 年時点でインターネット上で例規集を公開している地方公共団体に加え、インターネット上で例規集を公開していないが同データベースに例規集を提供した地方公共団体の、計 1,740 地方公共団体の例規集を全文検索することができる⁵。なお、同データベースから抽出した条例及び要綱は本調査にて対象とする条例・要綱等を全て網羅していないため、国土交通省水管理・国土保全局が保有する情報も利用した。

抽出した条例及び要綱は、「A. 住宅等の建築に関する規制及び補助制度」「B. 雨水流出抑制の取組」「C. 委任条例による建築規制等（災害危険区域）」「D. 住宅の移転補助制度」の大分類に区分した。加えて、A 及び B は、小分類に区分した（表 2-1）。以下に、調査対象とした 11 市区町村の条例及び要綱を紹介する。

表 2-1 選定した 11 市区町村の条例及び要綱等の内容分類

A. 住宅等の建築に関する規制及び補助制度
(1) 住宅等の床面や基礎地盤面の高さ規制
(2) 住宅等の浸水対策に対する補助制度
B. 雨水流出抑制の取組
(1) 雨水貯留施設の設置義務及び設置補助
(2) 一定規模の開発行為等に対する雨水排水計画協議
C. 委任条例による建築規制等（災害危険区域）
D. 住宅の移転補助制度

A. 住宅等の建築に関する規制及び補助制度

(1) 住宅等の床面や基礎地盤面の高さ規制

条例や要綱により指定されている区域において建築行為等を行う場合に、居室の床面や基礎地盤面を一定以上の高さにすることを義務付ける事例。

- ・東京都板橋区「舟渡四丁目南地区地区計画」
- ・岐阜県美濃加茂市「美濃加茂市浸水危険区域における建築制限指導要綱」
- ・岐阜県坂祝町「坂祝町浸水危険区域における建築制限指導要綱」
- ・広島県三次市「三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例」
- ・高知県いの町「いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例」

⁴ 同志社大学, 条例 web アーカイブデータベース, <https://jorei.slis.doshisha.ac.jp/>.
(検索は、2024 年 7 月から 9 月に実施した。)

⁵ 原田隆史・川島隆徳 (2018) 「地方自治体が公開する例規集アーカイブの構築と横断検索システムの構築」, デジタルアーカイブ学会誌 Vol.2 No.2, pp.132-135, https://www.jstage.jst.go.jp/article/jsda/2/2/2_132/_article/-char/ja/

(2) 住宅等の浸水対策に対する補助制度

条例や要綱により指定されている区域内において、住宅のかさ上げや止水板設置等の浸水対策に対して補助金を交付している事例。

- ・岐阜県美濃加茂市「美濃加茂市浸水対策工事補助金交付要綱」
- ・岐阜県坂祝町「坂祝町浸水対策工事補助金交付要綱」

B. 雨水流出抑制の取組

(1) 雨水貯留施設の設置義務及び設置補助

一定規模の開発行為等に対して雨水貯留施設等の設置を義務付ける事例や、当該施設等の設置に対して補助金を交付している事例。

- ・徳島県吉野川市「吉野川市水害に強いまちづくり条例」「吉野川市雨水流出抑制施設整備補助金交付要綱」

(2) 一定規模の開発行為等に対する雨水排水計画協議

一定規模の開発行為等に対して、事前に行政との雨水排水計画協議を義務づけている事例。

- ・石川県金沢市「金沢市総合治水対策の推進に関する条例」
- ・岡山県岡山市「岡山市浸水対策の推進に関する条例」

C. 委任条例による建築規制等(災害危険区域)

建築基準法第 39 条に基づき、水災害リスク地域を条例で災害危険区域に指定している事例。

- ・徳島県阿波市「阿波市災害危険区域に関する条例」
- ・高知県日高村「日高村災害危険区域の指定等に関する条例」

D. 住宅の移転補助制度

水災害リスク地域内の住宅の移転に対し補助金を交付している事例。

- ・鹿児島県いちき串木野市「いちき串木野市常時浸水危険住宅移転等事業補助金交付要綱」

第2節 事例調査

第2節では、第1節で選定した11市区町村に対し、ヒアリングや現地調査を行った結果を報告する。ヒアリング実施日と実施方法を表2-2に示す。

なお、以降の記述はヒアリング実施時点の内容であり、本章で記載する写真は、特記のない限り国土交通政策研究所が撮影したものである。また、各地方公共団体の基礎情報に掲載しているデータの出典元は、表2-3のとおり。

表2-2 事例調査の詳細

対象地方公共団体	実施日	実施方法
東京都板橋区	2025年1月17日	現地ヒアリング・調査
石川県金沢市	2024年10月21日	オンラインヒアリング
岐阜県美濃加茂市	2024年12月12日	現地ヒアリング・調査
岐阜県坂祝町	2024年12月12日	現地ヒアリング・調査
岡山県岡山市	2024年10月28日	オンラインヒアリング
	2024年12月19日	現地ヒアリング・調査
広島県三次市	2024年12月20日	現地ヒアリング・調査
徳島県吉野川市	2025年1月15日	オンラインヒアリング
徳島県阿波市	2024年11月27日	現地ヒアリング・調査
高知県いの町	2024年11月28日	現地ヒアリング・調査
高知県日高村	2024年11月29日	現地ヒアリング・調査
鹿児島県いちき串木野市	2025年1月30日	オンラインヒアリング

表2-3 基礎情報データの出典

面積(km ²)	令和2年国勢調査
人口	
人口増減率(2015年-2020年)	
人口密度(人/km ²)	
高齢化率	
区域区分	令和7年都市計画現況調査 ⁶
防災指針策定状況	立地適正化計画の作成状況 ⁷ (2025年12月31日時点)

⁶ 国土交通省、令和7年都市計画現況調査。 https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000217.html

⁷ 国土交通省「立地適正化計画を作成した市町村および具体的な取組を行っている市町村（令和7年12月31日現在）」、 https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html（2026年6月24日閲覧）

第1項 東京都板橋区

1. 区の概要

板橋区は、東京 23 区の北西部に位置し、武蔵野台地と荒川の沖積地によって形成されており、おおむね北東部が低地、南西部が高台となっている⁸。

区内には主に荒川、新河岸川、石神井川、白子川が流れており、舟渡・新河岸地域は、新河岸川と荒川に挟まれた地域である⁹。

表 2-4 板橋区の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
32 km ²	584,483 人	+4.0%	18140.4 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
23.4%	線引き	未策定	

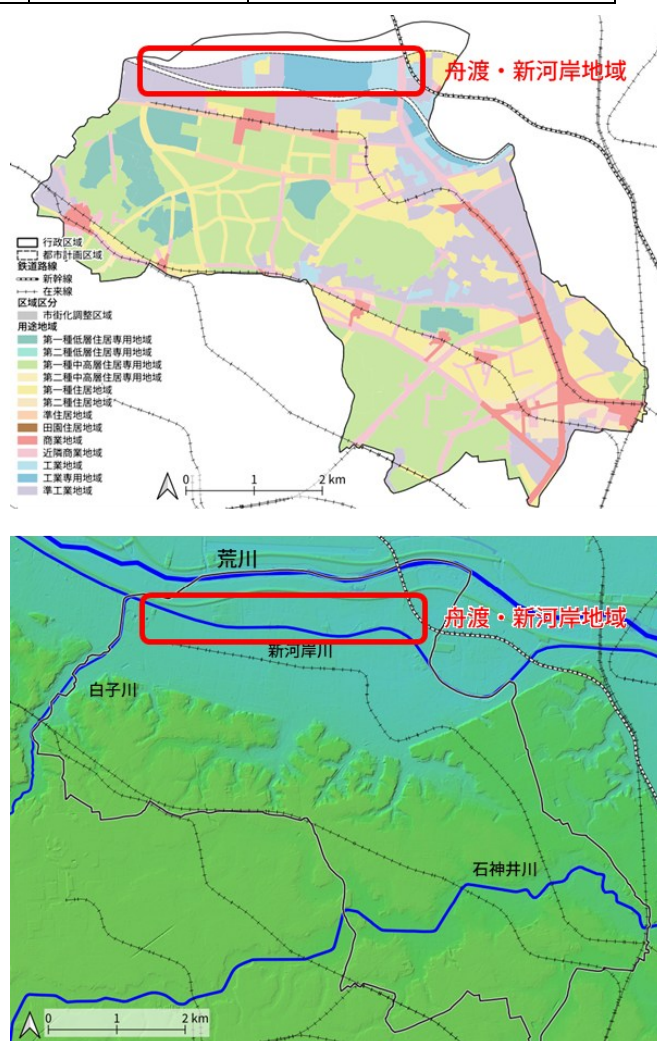


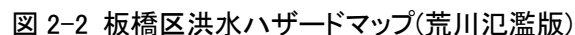
図 2-1 板橋区の都市計画の状況(上)と色別標高図(下)¹⁰

⁸ 板橋区 (2024)「板橋区地域防災計画 (令和 5 年度改訂)」, p.8, <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/bousai/chiikibousai/1052402.html>,

⁹ 板橋区 (2021)「板橋区かわまちづくり計画」, p.1, <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/1052744/1059085.html>

¹⁰ 本節の都市計画状況図と色別標高図は、国土数値情報、地理院タイルを用いて国土交通政策研究所作成。

板橋区は頻繁に浸水被害に見舞われており、2012～2021 年度の 10 年間では、台風による降雨で 7 回、集中豪雨等によるもので 22 回、10 棟以上の浸水被害が発生している¹¹。本項で取り上げる舟渡四丁目南地区は、1982 年に床上浸水が発生した地区である。舟渡四丁目南地区は、上述の舟渡・新河岸地域内に位置し、板橋区洪水ハザードマップ（荒川氾濫版）によると、荒川が氾濫した場合は想定浸水深 5m 以上、浸水継続時間 2 週間である地点が含まれる地区である（図 2-2¹²）。同地区は、2020 年 12 月に国と東京都が策定した「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」¹³において高台まちづくりのモデル地区に位置づけられている。



6

① 舟渡四丁目南地区地区計画(2022年9月都市計画決定告示)

舟渡四丁目は工業専用地域であるが、南側に住居系の用途地域が広がっている（図 2-3）。「舟渡四丁目南地区地区計画」は、民間事業者による物流施設の新設に際して導入され、既存施設の部分を除いた計画区域内の大半において、建築物の地盤面からの居室の床面の高さの最低限度を、東京湾の平均海面からの高さ **T.P5.2m**（新河岸川氾濫時の最大想定浸水深）としている。あわせて、地区施設として **T.P5.2m** 以上の広場、**T.P9.0m**（荒川氾濫時の最大想定浸水深）以上の緊急一時退避場所を設ける¹⁵ことで、計画区域内の施設を洪水時の一時退避場所として活用できるようにしている（図 2-4、図 2-5）。なお、2026 年 4 月に、荒川沿いにある新河岸陸上競技場を新たに緊急一時退避場所に指定している。また、板橋区では、洪水時の避難場所は区南部の高台を原則としており、緊急一時退避場所は、あくまで高台への避難が困難な場合の一時的な退避場所である¹⁶。

[illegible]

¹⁷ 舟渡四丁目南地区計画 都市計画決定図書より引用, <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/toshikeiaku/keikaku/toshikeiaku/1040882.html>

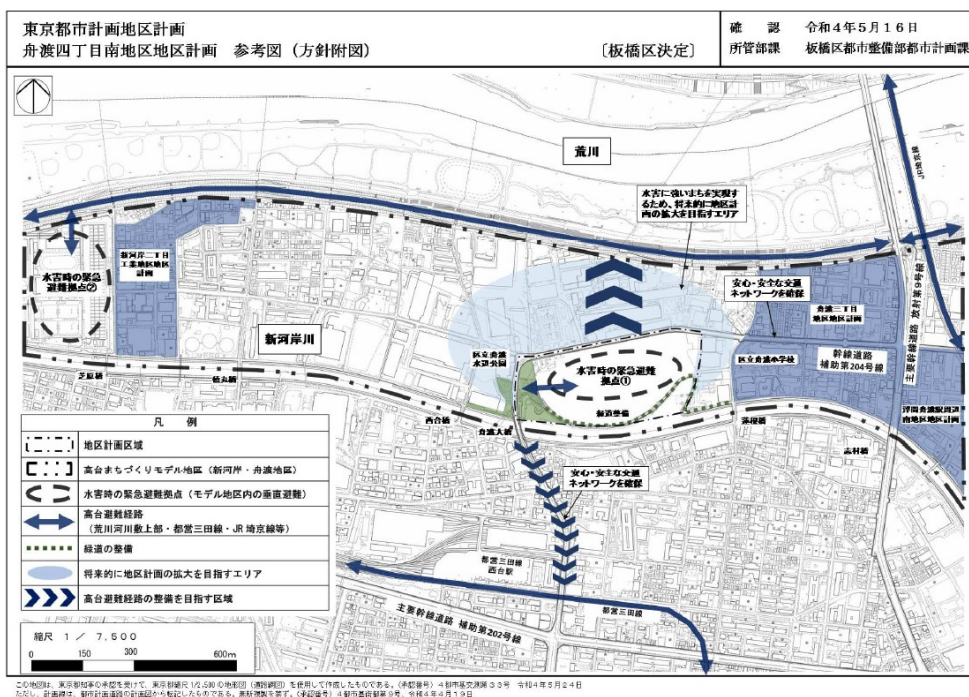
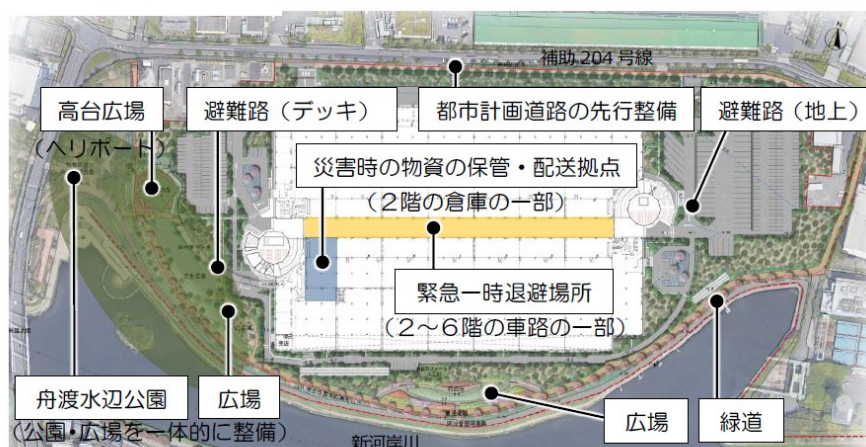


図 2-4 「舟渡四丁目南地区地区計画」の位置づけ¹⁸



東西断面図（イメージ）：
避難路、緊急一時退避場所（緊急一時退避場所は建物内の2～6階の車路に位置付ける）

- ①荒川最大想定：T. P9.0m
- ②新河岸川最大想定：T. P5.2m

※T.P：東京湾の平均海面からの高さ

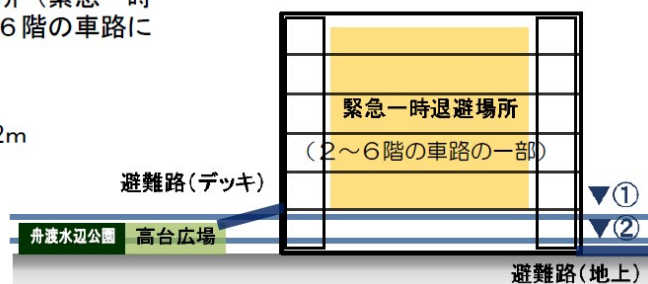


図 2-5 地区計画に基づく物流施設の活用イメージ図¹⁹

¹⁸ 板橋区都市整備部（2022）「まちづくりの実現に向けて 舟渡四丁目南地区地区計画」，p.10 より引用

¹⁹ 2023年1月26日板橋区プレスリリース，全国発！高台まちづくりを盛り込んだ官民連携の都市計画の決定，<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/kusei/kouhou/houdou/1044342/1044370.html> より引用

本地区計画は、「東京都板橋区都市づくり推進条例」²⁰（2021 年 4 月制定、以下、「都市づくり条例」という。）に基づき事業者から大規模土地取引行為に係る事前届出を受け、区との協議を経て、策定に至ったものである。

板橋区では、都市づくり条例に基づき、敷地面積 5,000 m²以上の土地取引又は延べ面積 10,000 m²以上が見込まれる建築物の建築を行う大規模開発事業者等は、契約しようとする日の 3 か月前までに、土地利用構想を区長に届け出る必要がある²¹。届出のあった土地利用構想に対し区は、区政や都市計画の基本的な方針に適合させるために必要な要望及び調整を行うことができる²²。また、同条例に基づき、区民等が自ら考える地区計画等の素案を、区に対して申出ができる²³。この制度を利用し、板橋区は、前述した物流施設の事業者からの土地利用構想の届出に対し、施設を洪水時において一時的な退避場所とすることを要望したとのことである。最終的には、事業者が地区計画の素案を申し出たという²⁴。

舟渡四丁目南地区地区計画に基づき整備された物流施設「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」（2024 年 9 月竣工）の内部には、地区施設に位置づけられた緊急一時退避場所が設けられている。退避場所は 2～6 階の車路に確保されており、面積は全体で 4,881m²、ここに約 1,000 人を収容できる想定であり、一時的な退避場所としての位置づけであることから、コンクリート床とされている。また、敷地内に整備された高台広場は、退避施設と同様に地区計画に位置づけられており、緊急時にはヘリポートとしての活用が想定されている。退避場所に退避した人は、水が引いた後に、高台広場を経由して区南部の高台へ移動する想定となっている。

また、当該施設は、災害時の支援物資の保管・配送拠点としても運用されており、施設の 2 階に設けられた「板橋区災害時配送ステーション」には食料等が備蓄されている。緊急一時退避場所の開設時には、退避者への物資提供も想定している。これは、板橋区、不動産業者、テナント企業の間で結ばれた「災害時等における防災施設整備等に関する 4 者基本合意書」²⁵に基づいている。

板橋区は、舟渡・新河岸地域に多くの工場が立地していることを踏まえ、今後、当該地域内において大規模な土地利用転換や再編などの開発の動きがある場合は、都市計画等の活用を図りながら、水災害に強いまちを実現していきたいとしている。

²⁰ 2020 年 10 月 23 日東京都板橋区条例第 31 号、東京都板橋区都市づくり推進条例。 <https://ops-jg.d1-law.com/opensearch/SrJbF01/init?jctcd=8A801680CC&houcd=H502901010031&no=5&totalCount=9&jbnJiten=5080622>

²¹ 東京都板橋区都市づくり推進条例、第 33 条-第 34 条

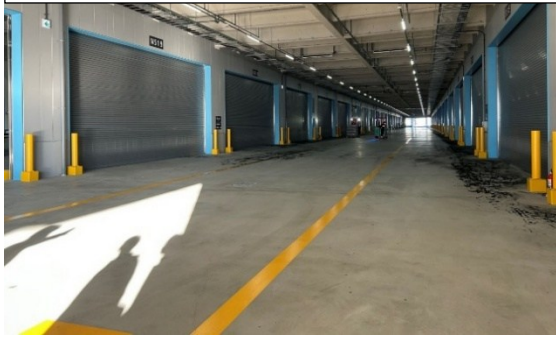
²² 東京都板橋区都市づくり推進条例、第 33 条-第 34 条

²³ 東京都板橋区都市づくり推進条例、第 25 条

²⁴ 板橋区ヒアリングより。

²⁵ 2023 年 1 月 26 日板橋区プレスリリース、全国発！高台まちづくりを盛り込んだ官民連携の都市計画の決定、 <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/kusei/kouhou/houdou/1044342/1044370.html>

【緊急一時退避場所】車路の両端の空間(黄色線から壁・シャッター側)が水害時に緊急一時退避場所として活用される想定である



【高台広場】平常時には広場、災害時はヘリポートとしての活用が想定



【板橋区災害時配送ステーション】板橋区の備蓄品を保管



【高台広場と避難路】高台広場は既存の公園と一体的に整備され、左手の避難路に接続する



【避難路】高台広場と物流施設内の避難施設をつなぐ



【避難場所・地区計画の案内板】

【物流施設外観】



写真 2-1 物流施設および周辺施設

第2項 石川県金沢市

1. 市の概要

石川県の中央部に位置する金沢市は、北西部は日本海に面し、南東部に山地が広がっている。このため、市の地形は南部の山地から北西の海岸に向かってなだらかに傾斜し、山地から日本海に向かって犀川や浅野川などの河川が流れている。現在、市街地は平野部から山地の谷底平野まで広がっている²⁶。

表 2-5 金沢市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
469 km ²	463,254 人	-0.5%	988.2 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
26.7%	線引き	策定済み	

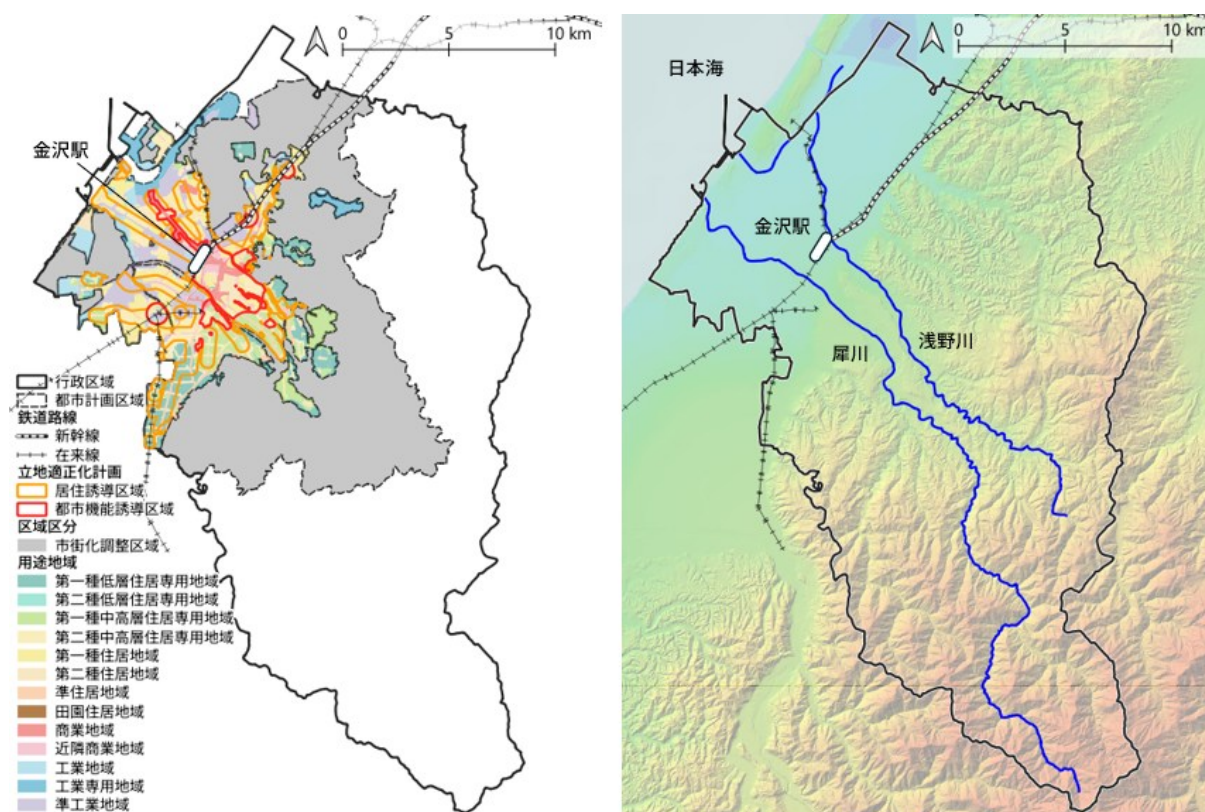


図 2-6 金沢市の都市計画の状況(左)と色別標高図(右)

²⁶ 金沢市「金沢市地域防災計画（令和7年5月時点）」，総論 1-1, <https://www4.city.kanazawa.lg.jp/material/files/group/81/2souron1.pdf>

2. 主な水災害

金沢市は、日本海から山地までの広い市域を有しており、水災害、土砂災害、雪害、地震、津波などの複数の災害リスクを抱え、たびたび災害に見舞われてきた（図 2-7）。2008 年以降に浸水被害を受けた地域は市内に点在し、特に IR いしかわ鉄道線以北では面的に広がっている²⁷。

近年の主な水災害として、2008 年 7 月 28 日に発生した浅野川水害があげられる。浅野川水害では、上流部では土砂災害や河川の溢水、中流部の市街地では溢水による床上・床下浸水が発生した。これにより、507 棟の床上浸水、1,486 棟の床下浸水、2 棟の全壊、9 棟の半壊、6 棟の一部損壊が発生し、被害総額は約 5 億 6 千万円にのぼった²⁸。

発生年	災害の種類	被害状況
寛文 8 年 (1668 年)	水害 (犀川、浅野川)	(市内)溺死 78 人、破家 223 棟
天明 3 年 (1783 年)	水害 (犀川、浅野川)	(市内)溺死 500 人余
寛政 11 年 (1799 年)	地震 (寛政金沢地震)	(金沢城下)死者 15 人、 潰家 26 棟、破損家 4,169 棟
慶応 2 年 (1866 年)	水害 (犀川、浅野川)	(市内)流失した家屋 128 棟、浸水 3,449 棟 (死傷者あり)
昭和 6 年 (1931 年)	水害	(市内)浸水 350 棟
昭和 38 年 (1963 年)	豪雪 (38 豪雪)	(県内)死者 24 人、負傷者 151 人 住家全半壊 537 棟
昭和 55-56 年 (1980-81 年)	豪雪 (56 豪雪)	(県内)死者 3 人、負傷者 60 人 住家全半壊 28 棟、一部破損 619 棟
昭和 58 年 (1983 年)	大雨・強風	(県内)床上浸水 2 棟、床下浸水 242 棟 堤防決壊 208 箇所、道路決壊 152 箇所 山・がけ崩れ 42 箇所
平成 3 年 (1991 年)	台風	(県内)死者 1 人、負傷者 54 人 全壊 7 棟、一部損壊 11,747 棟
平成 10 年 (1998 年)	大雨・強風	(市内)建物半壊 4 棟、一部損壊 1 棟 床上浸水 128 棟、床下浸水 450 棟 堤防決壊 26 箇所、市道路肩決壊 63 箇所
平成 16 年 (2004 年)	大雪	(市内)負傷者 22 人 住家全半壊 2 棟
平成 20 年 (2008 年)	集中豪雨 (浅野川水害)	(市内)全半壊 11 棟、一部破損 7 棟 床上浸水 507 棟、床下浸水 1,476 棟

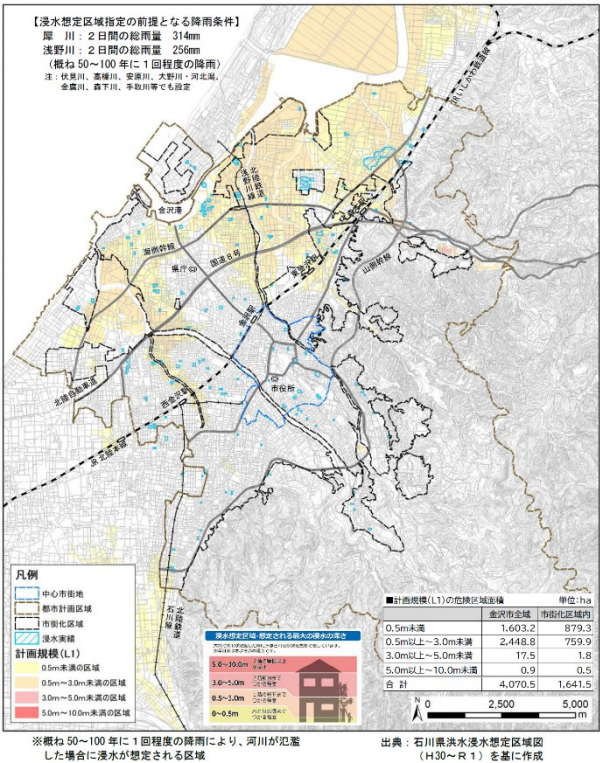


図 2-7 左図: 金沢市の主な災害 右図: 市中心部の浸水想定(外水)・浸水実績(内水)²⁹

²⁷ 金沢市 (2025)「金沢市集約都市形成計画 (令和 7 年 9 月変更)」, p.32, <https://www4.city.kanazawa.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakuka/gyomuannai/1/1/2/syuuyaku/8386.html>
²⁸ 石川県 (2008)「浅野川における豪雨災害について」, p.24, https://www.mlit.go.jp/river/shinngikai_blog/tyusyokasen_gouuWG/dai01kai/dai01kai_siryou3-2.pdf
²⁹ 金沢市 (2025)「金沢市集約都市形成計画 (令和 7 年 9 月変更)」, p.32 より引用, <https://www4.city.kanazawa.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakuka/gyomuannai/1/1/2/syuuyaku/8386.html>

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

① 金沢市総合治水対策の推進に関する条例（2009 年 3 月制定）³⁰

本条例は、総合治水対策の推進について、基本理念を定め、並びに市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、総合治水対策を推進するための基本となる事項等を定めることにより、浸水被害の発生及び拡大の防止を図り、もって安全で安心な都市環境の形成に資することを目的としている。条例では、市内で 1,000 ㎡以上の土地に係る開発事業を行おうとする者に、雨水排水計画について、市と協議することを義務づけている。

○金沢市総合治水対策の推進に関する条例（抄）

平成 21 年 3 月 24 日条例第 5 号

（目的）

第 1 条 この条例は、本市における総合治水対策の推進について、基本理念を定め、並びに市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、総合治水対策を推進するための基本となる事項等を定めることにより、浸水被害の発生及び拡大の防止を図り、もって安全で安心な都市環境の形成に資することを目的とする。

（基本理念）

第 3 条 総合治水対策は、雨水の有効な利用、地下水のかん養等を図ることにより、本市の豊かな水資源及びその良好な循環が保全されるよう配慮しながら、自然と人が共生する中で、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進することを基本として行われなければならない。

2 総合治水対策は、市民の生命、身体及び財産を浸水被害から保護するためには、市、市民及び事業者の一体的な取組が重要であることにかんがみ、これらの者の相互の理解と連携のもとに、協働して行われなければならない。

（市民の責務）

第 5 条 市民は、基本理念にのっとり、総合治水対策についての理解と関心を深め、地域における総合治水対策の推進に努めるとともに、本市が実施する総合治水対策に関する施策に協力しなければならない。

（事業者の責務）

第 6 条 事業者は、基本理念にのっとり、自らが地域社会の一員であることを認識し、市民と共に総合治水対策の推進に努めるとともに、本市が実施する総合治水対策に関する施策に協力しなければならない。

（開発事業の雨水排水計画の協議）

第 14 条 本市の区域内において、その面積が 1,000 平方メートル以上の土地に係る開発事業を行おうとする者は、あらかじめ、当該開発事業の実施に係る雨水を排水するための計画を記載した書類を市長に提出するとともに、当該雨水排水計画について、市長と協議しなければならない。当該雨水排水計画の内容を変更しようとするときも、同様とする。

第 15 条 市長は、前条第 1 項の規定による協議をした場合において、当該雨水排水計画の内容が市長が別に定める浸水被害の発生及び拡大の防止を図るための雨水の排水に係る技術上の基準に適合しないと認めるときは、当該開発事業者に対し、必要な措置を講ずるよう助言、指導又は勧告をしなければならない。

（援助）

第 20 条 市長は、雨水流出量の増加の抑制を図るため必要があると認めるときは、技術的な援助をし、又は予算の範囲内において、財政的な援助をすることができる。

³⁰ 2009 年 3 月 24 日条例第 5 号、金沢市総合治水対策の推進に関する条例。 https://www.city.kanazawa.ishikawa.jp/reiki/r/eiki_honbun/a400RG00001438.html

金沢市は、集中豪雨の頻発と都市化の進展による都市型水害の被害の拡大、地球温暖化への対応の必要性から、2007年度から内水氾濫なども含めた総合的な治水対策の検討を進めることとした。検討にあたり、金沢市は、学識者、石川県、市民団体の代表等からなる総合治水対策検討委員会、同実施計画検討委員会を設置した。この時論点となったのは、雨水排水計画の協議対象とする開発行為の面積である。金沢市では、従前より 3,000 m²以上の開発行為に対して「金沢市開発指導基準」（1982 年 4 月施行）に基づいて、市が設定する開発面積に応じた技術基準に適合する雨水排水計画の作成、あるいは作成に際する市との協議を義務付けていたが、条例では、面積基準を 1,000 m²に引き下げることを検討していた。しかし、基準の引き下げに慎重な意見が寄せられたため、暫定の措置として、下水道合流区域を除いて、1,000 m²以上 3,000 m²未満の開発行為については、事業者が取り組む流出抑制量（貯留量）を 1/2 に緩和することとした。なお、金沢市は 2020 年に、総合治水対策委員会に対し、本緩和措置の撤廃を諮ったが、撤廃に慎重な意見があり、2026 年 6 月時点で緩和措置は継続されている。

本条例に基づく雨水排水計画の協議の件数は、年間 100～150 件程度で推移している。本条例が施行された 2009 年 10 月から 2023 年度末までの累積では 2,016 件であり、設置された調整池は、675 箇所、容量 99,853 m³である。うち民間によるものが 342 箇所、容量 28,163 m³であり、箇所数ベースで約 50%を占める³¹。直近では、協議が必要である開発事業のうち、雨水流出の抑制対策が必要であったものは、件数ベースで 3 割程度であり、このうち約 8 割で調整池、残り 2 割で浸透施設（浸透ます等）による対策が行われている。なお、対策が不要である例として、建築物の建替など開発前後の雨水流出係数³²が変わらないケース、土地区画整理事業等により別途調整池が整備されているケースなどが挙げられる³³。

条例の運用にあたっては、開発事業者によって整備された施設の適正な管理が課題となっており、2023 年度に、開発事業者が設置した規模の大きい調整池を対象に、管理現状を把握したうえで台帳を作成した。さらに、2024 年度から、3 年間で一巡するよう調整池の管理状況調査を行っている。また、条例に基づく雨水排水計画の協議を逃れるために、開発地を分割し申請するケースへの対応も課題として示された。

³¹ 金沢市提供資料より。

³² 雨水流出係数とは、降雨のうち、地下へ浸透したり蒸発せずに、地表面に流出する割合を表す係数のことである。

³³ 金沢市ヒアリングより。

② 金沢市雨水貯留施設等設置費補助金交付要綱（2008 年 3 月制定）³⁴

本要綱は、補助対象区域内において土地又は住宅等を所有し、又は使用している者³⁵に対し、雨水貯留施設等（雨水貯留槽、雨水浸透ます、浄化槽転用雨水貯留槽）の設置費用の一部を補助する制度である。

補助の対象となる区域は、同要綱第 5 条により公共下水道全体計画の計画区域、あるいは市長が定める区域とされている。本要綱による補助の概要と、補助対象区域は図 2-8 のとおりである。

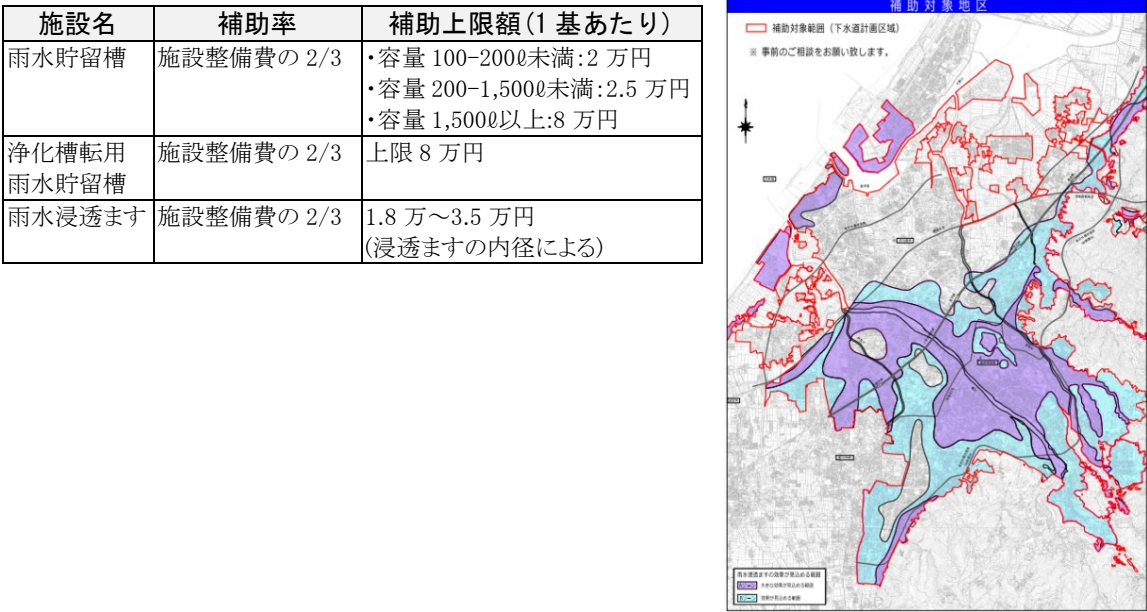


図 2-8 補助の概要と補助対象区域³⁶

本要綱に基づく補助実績を表 2-6 に示す。制度を創設した 2008 年から 2023 年度までの実績は合計で 443 件である。施設別にみると、雨水貯留槽が 406 件であり、年間 20 件前後で推移している。一方で、浄化槽転用雨水貯留槽は、2014 年以降、実績がない。また、雨水浸透ますは、個人に対する実績がなく、民間企業に対する実績のみである。

表 2-6 要綱に基づく雨水貯留施設・雨水浸透施設設置に係る補助実績(件)³⁷

年度	2008	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	計
雨水貯留槽	12	24	25	60	51	43	40	37	10	13	8	12	20	11	22	18	406
浄化槽転用雨水貯留槽	1	5	2	5	4	6	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	26
雨水浸透ます	0	1	3	1	0	1	2	0	0	0	1	0	1	1	0	0	11
計	13	30	30	66	55	50	44	37	10	13	10	12	21	12	22	18	443

³⁴ 2008 年 3 月 25 日決裁，金沢市雨水貯留施設等設置費補助金交付要綱。 https://www4.city.kanazawa.lg.jp/kurashi_tetsuzuki/anzen_anshin/bosai/2/6/15695.html

³⁵ 金沢市によると、条例による雨水排水計画の協議対象とならない開発事業を行う個人や事業者を想定しているという。

³⁶ 左表は金沢市，雨水タンク等設置の補助制度， https://www4.city.kanazawa.lg.jp/kurashi_tetsuzuki/anzen_anshin/bosai/2/6/15695.html（2026 年 6 月 22 日閲覧）を参考に国土交通政策研究所作成、右図は同 web サイトより引用。

³⁷ 金沢市提供資料より国土交通政策研究所作成

第3項 岐阜県美濃加茂市

1. 市の概要

美濃加茂市は、岐阜県南部に位置し、北部は美濃山地、中部は丘陵地、南部と東部は木曽川及び飛騨川が流れる美濃加茂盆地からなる。市北部は長良川水系、市南部は木曽川水系に含まれる。市南部の美濃加茂盆地を中心に市街地が形成されている。

表 2-7 美濃加茂市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
74.81 km ²	56,689 人	2.36%	757.8 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
23.9%	線引き	未策定	

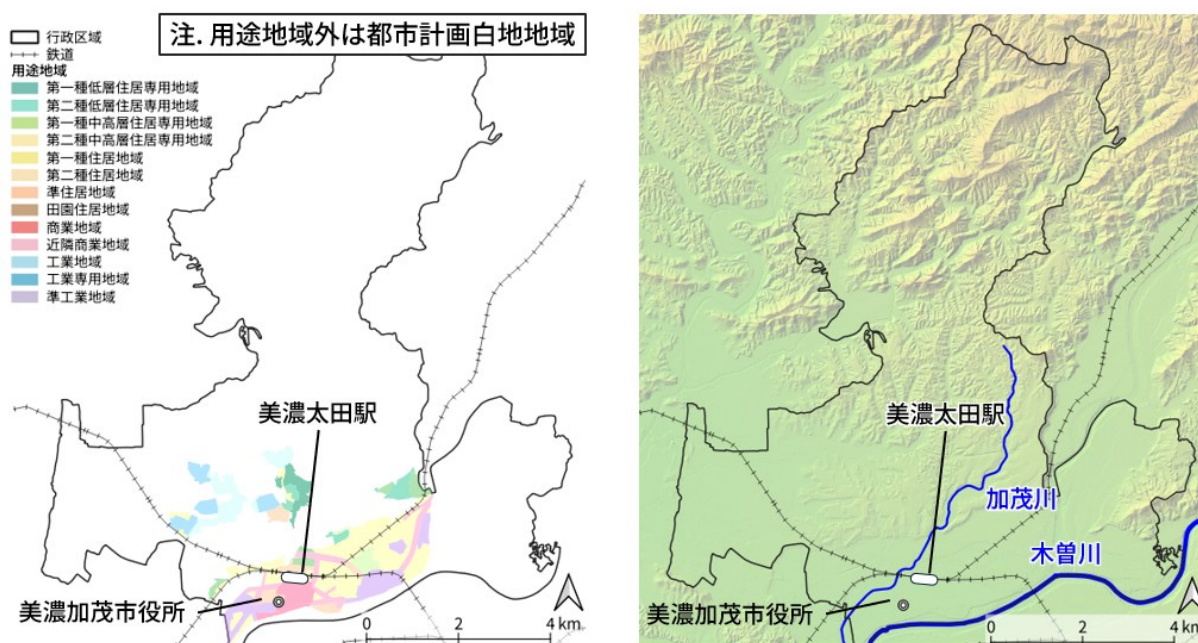


図 2-9 美濃加茂市の都市計画の状況(左)と識別標高図(右)

2. 主な水災害

美濃加茂市を縦断して流れる加茂川の周辺は、今まで幾多の洪水に見舞われている。特に、木曽川の増水時には、加茂川の水が木曽川へ流れないことによる内水氾濫が発生している。

近年では、2000年9月の東海豪雨、2010年7月15日豪雨、2011年台風15号による内水氾濫が発生した³⁸。

³⁸ 加茂川総合内水対策協議会等（2013）「加茂川総合内水対策計画」，p.1, <https://www.cbr.mlit.go.jp/kisojyo/naisuitaisaku/kamogawa/kamogawa.html>

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

美濃加茂市における水災害リスクの軽減に資する取組は、主に 2013 年 2 月に策定された「加茂川総合内水対策計画」³⁹に基づき実施されている。

美濃加茂市を流れる複数の河川のうち、特に加茂川周辺では、木曽川の増水時に内水氾濫が頻発していた。このため、国、岐阜県、坂祝町、美濃加茂市及び地域住民の代表者で構成される加茂川総合内水対策協議会が 2011 年度に設立され、2013 年 2 月に「加茂川総合内水対策計画」が策定された。同計画は、2011 年の台風第 15 号と同程度の豪雨に対して、加茂川流域における床上浸水をおおむね解消することを目標としており、被害軽減対策、流出抑制対策及び河川改修の 3 つの方策別に、具体的な施策が示されている。

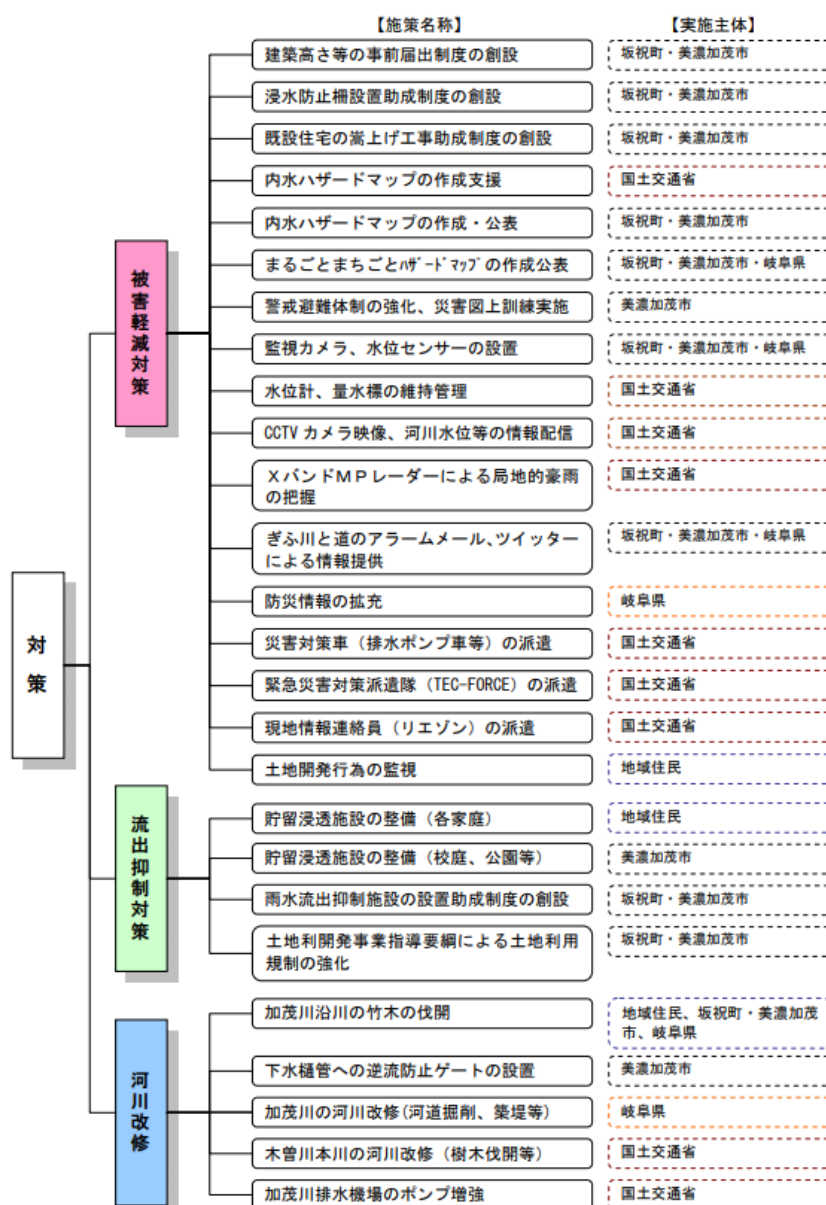


図 2-10 加茂川総合内水対策計画のメニュー体系⁴⁰

³⁹ 加茂川総合内水対策協議会（2013）「加茂川総合内水対策計画」

⁴⁰ 加茂川総合内水対策協議会（2013）「加茂川総合内水対策計画」, p.15 より引用

ここからは、加茂川総合内水対策計画において美濃加茂市が主体となる施策のうち、被害軽減対策及び流出抑制対策として実施されている取組について述べる。

① 被害軽減対策

(i) 美濃加茂市浸水危険区域における建築制限指導要綱(2013 年 4 月制定)⁴¹

本要綱は、集中豪雨等による浸水のおそれのある地域における建築物の浸水被害の発生を防止するため、当該区域を浸水危険区域として指定し、その区域内における建築に対して一定の規制を定めるものである。具体的には、同区域内の建築物の基礎地盤面の高さを想定浸水危険水位以上とすること、また、建物の床高は想定浸水危険水位を考慮し建築することを定めている。さらに、同区域にて建築工事を行う場合、着工前の届出を義務付けている。

浸水危険区域は美濃加茂市草笛町、加茂川町及び深田町の一部地域が指定されている(図 2-11)。美濃加茂市によると、浸水危険区域は、北側の農業振興地域の農用地区域が面積の半分以上を占める一方、南側は非線引き都市計画区域の用途地域(準工業地域及び第一種住居地域)に指定されており、住宅等の開発が行われているとのことである。本要綱と後述する浸水対策工事補助金の交付要綱の導入にあたっては、浸水危険区域内の建物を一軒ずつ訪問し、住民の意見を聴きながら検討を進めた。住民も水災害リスクを認識していたため、不動産業者も含めて本要綱の施行に対し、特段の反対意見はなかったという。

本要綱施行後、浸水危険区域内において、年間 2 件から 3 件程度の建築工事の届出がなされている。要綱の策定後に建設された住宅は、要綱を踏まえてかさ上げが行われている。なお、美濃加茂市によると、本要綱の施行以前も、建築主の自主判断により基礎地盤面のかさ上げが行われていたとのことである。また、浸水危険区域の指定前後で土地利用の変化は特になかったとのことであった。

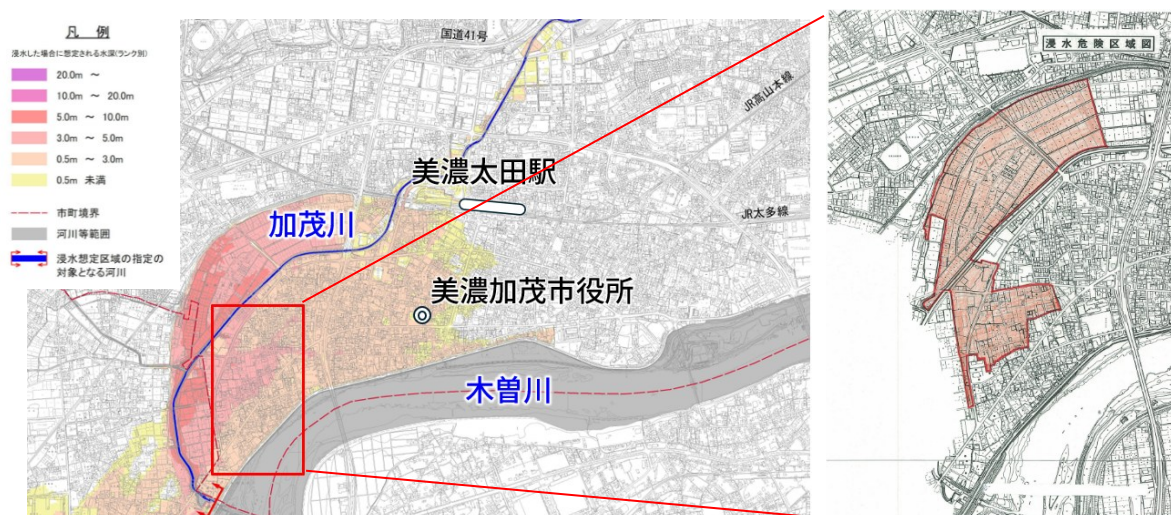


図 2-11 美濃加茂市浸水危険区域の範囲⁴²

⁴¹ 2013 年 4 月 1 日訓令甲第 29 号、美濃加茂市浸水危険区域における建築制限指導要綱。 https://www1.g-reiki.net/minokamo/reiki_honbun/i312RG00000958.html

⁴² 左図は木曽川水系加茂川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)に国土交通政策研究所加筆追記。右図は美濃加茂市「浸水危険区域図」、 <https://www.city.minokamo.lg.jp/soshiki/18/1859.html> (2026 年 6 月 24 日閲覧) より引用。

(ii)美濃加茂市浸水対策工事補助金交付要綱(2013 年 11 月制定)⁴³

本要綱は、「美濃加茂市浸水危険区域における建築制限指導要綱」が設定した浸水危険区域において、建物の所有者が行う浸水対策工事（建物かさ上げ工事及び浸水防止施設工事）に対し、工事費用の一部に補助金を交付する制度である。なお、建物かさ上げ工事については、既存の住宅の改築又は建替えに対する補助であり、新規で土地や住宅を購入する場合は対象外である⁴⁴。美濃加茂市によると、住民からの問い合わせは多いが、本補助金の交付実績は、現地調査実施時点で、集合住宅かさ上げの 1 件である。

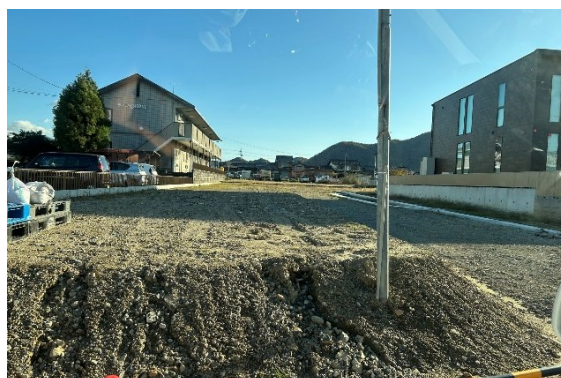


写真 2-2 基礎部分をかさ上げしている宅地

② 流出抑制対策

(i) 貯留浸透施設の整備(校庭、公園等)

美濃加茂市は 2014 年度から 2019 年度にかけて、学校や運動施設等の公共施設に雨水貯留浸透施設を 6 か所（合計貯水量約 7,810m³）整備した⁴⁵。このうち、2014 年度に整備した美濃加茂市立西中学校（写真 2-4、2-5⁴⁶）では、校庭の表面に雨水を一時的に貯留し、外周の側溝へ自然に排水できるよう校庭の中心部を高くしている。さらに、雨水を貯留した翌日に校庭を使用できるよう、表層の土は雨水貯留に効果的かつ排水性を持つものに改良している⁴⁷。



写真 2-3 美濃加茂市西総合運動場

⁴³ 2013 年 11 月 1 日訓令甲第 89 号、美濃加茂市浸水対策工事補助金交付要綱。 https://www1.g-reiki.net/minokamo/reiki_honbun/i312RG00000998.html

⁴⁴ 美濃加茂市ヒアリングより。

⁴⁵ 令和 3 年美濃加茂市議会第 3 回定例会会議録, 9 月 8 日 2 号。 https://ssp.kaigiroku.net/tenant/minokamo/SpMinuteView.html?power_user=false&tenant_id=475&council_id=137&schedule_id=3&view_years=2021

⁴⁶ 2018 年 11 月 8 日平成 30 年 7 月豪雨の出水報告会資料 4、美濃加茂市「市町による対策内容と実績」, p.11. <https://www.city.minokamo.lg.jp/soshiki/16/2033.html> より引用

⁴⁷ 美濃加茂市現地調査結果による。

校庭は中心を最高点として傾斜がついており、校舎前の側溝等へ水が流れる



写真 2-4 美濃加茂市立西中学校校庭

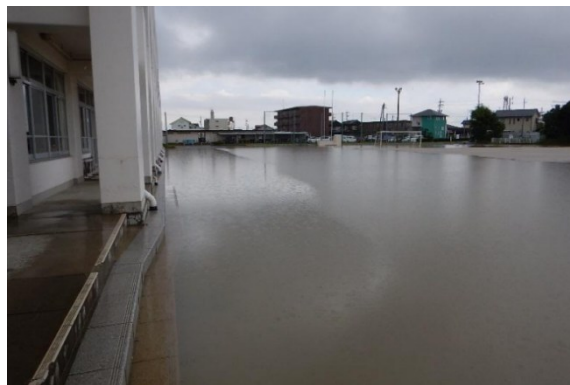


写真 2-5 美濃加茂市立西中学校校庭
(2017 年 7 月の大雨時)

(ii) 美濃加茂市雨水貯留浸透施設設置補助金交付要綱(2022 年 7 月制定)⁴⁸

本要綱は、市内に土地や住宅等を所有又は使用している者（個人、団体、法人等）⁴⁹が、雨水貯留浸透施設を設置する場合に、その費用の一部に補助金を交付する制度である。対象施設は、浄化槽転用の雨水貯留槽、雨水簡易貯留施設及び雨水浸透ますの 3 種（図 2-12⁵⁰）である。美濃加茂市によると、制度創設から 2024 年度までの補助実績は、それぞれ 3 件、24 件、2 件の計 29 件である。

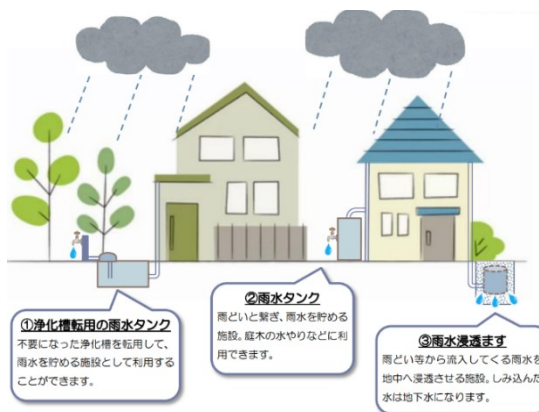


図 2-12 補助事業の対象施設イメージ

⁴⁸ 2022 年 7 月 11 日告示第 165 号、美濃加茂市雨水貯留浸透施設設置補助金交付要綱。 https://www1.g-reiki.net/minokamo/reiki_honbun/i312RG00001535.html

⁴⁹ 美濃加茂市、美濃加茂市雨水貯留浸透施設設置補助事業、 <https://www.city.minokamo.lg.jp/soshiki/17/1937.html>（2026 年 6 月 13 日閲覧）

⁵⁰ 美濃加茂市「雨水貯留浸透施設の設置費用補助制度のご案内」、 <https://www.city.minokamo.lg.jp/soshiki/17/1937.html>（2026 年 6 月 22 日閲覧）

第4項 岐阜県坂祝町

1. 町の概要

坂祝町は岐阜県中南部に位置し、美濃加茂市に隣接している。町の中心部の郷部山丘陵を取り囲むように平野部が広がっており、南側を流れる木曽川沿いの平野部に中心市街地が立地している⁵²。

表 2-8 坂祝町の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
12.87 km ²	8,071 人	-1.59%	627.1 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
28.2%	非線引き	未策定	

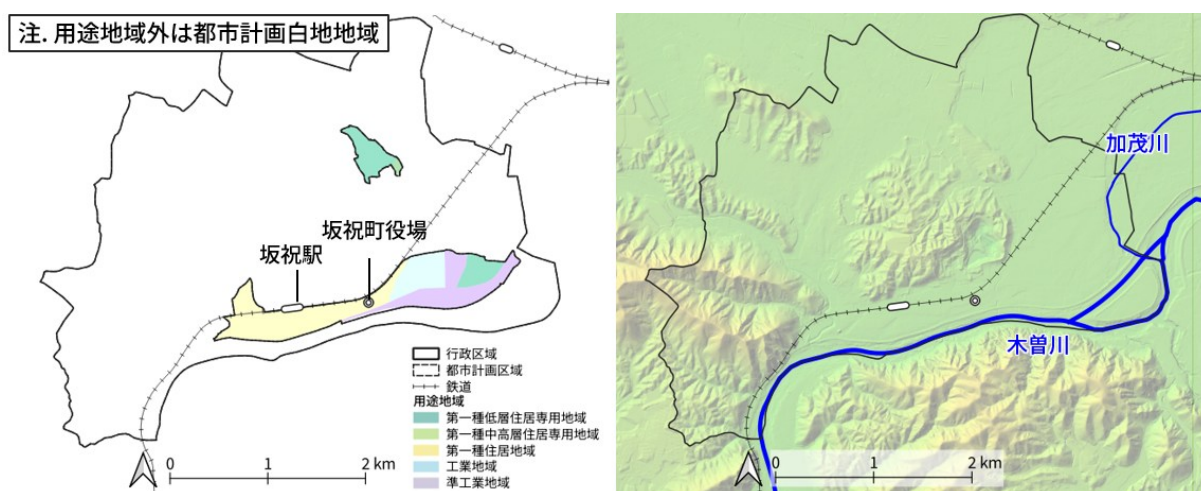


図 2-13 坂祝町の都市計画の状況(左)と色別標高図(右)

2. 主な水災害

美濃加茂市と同様に、町の東部を流れる加茂川の周辺では内水氾濫が発生している⁵³。

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

美濃加茂市と同様に、「加茂川総合内水対策計画」に基づく対策が実施されている。以下に、加茂川総合内水対策計画において坂祝町が主体となる施策のうち、被害軽減対策及び流出抑制対策として実施されている取組について述べる。

⁵² 坂祝町（2021）「坂祝町かわまちづくり基本計画」，p.3, https://www.town.sakahogi.gifu.jp/life/category13/cate13_18.html

⁵³ 加茂川総合内水対策協議会等（2013）「加茂川総合内水対策計画」，p.1, <https://www.cbr.mlit.go.jp/kisojyo/naisuitaisaku/kamogawa/kamogawa.html>

① 被害軽減対策

(i) 坂祝町浸水危険区域における建築制限指導要綱(2013 年 6 月制定)⁵⁴

本要綱は、集中豪雨等による浸水のおそれのある地域における建築物の浸水被害の発生を防止するため、当該地域を浸水危険区域として指定し、区域内における建築に対して一定の規制を定めるものである。具体的には、同区域内の建築物の基礎地盤面の高さを想定浸水危険水位以上とすること、また、建物の床高は想定浸水危険水位を考慮し建築することを定めている。さらに、同区域にて建築工事を行う場合、着工前の届出を義務付けている。

浸水危険区域には、坂祝町酒倉字国実、酒倉字上廣及び酒倉字巾下の一部並びに酒倉深田 1 丁目、酒倉深田 2 丁目及び酒倉深田 3 丁目地内で浸水することが予想される区域が指定されている(図 2-14)。なお、坂祝町によると、浸水危険区域のほとんどは農業振興地域農用地を含む農地であり、既存の建物は 5 軒程度とのことである。浸水危険区域の指定にあたっては、地域住民と勉強会を行い、様々な意見を聴きながら進めたという。また、住民説明会や不動産業者への説明なども実施したが、特段の意見はなかったとのことである。

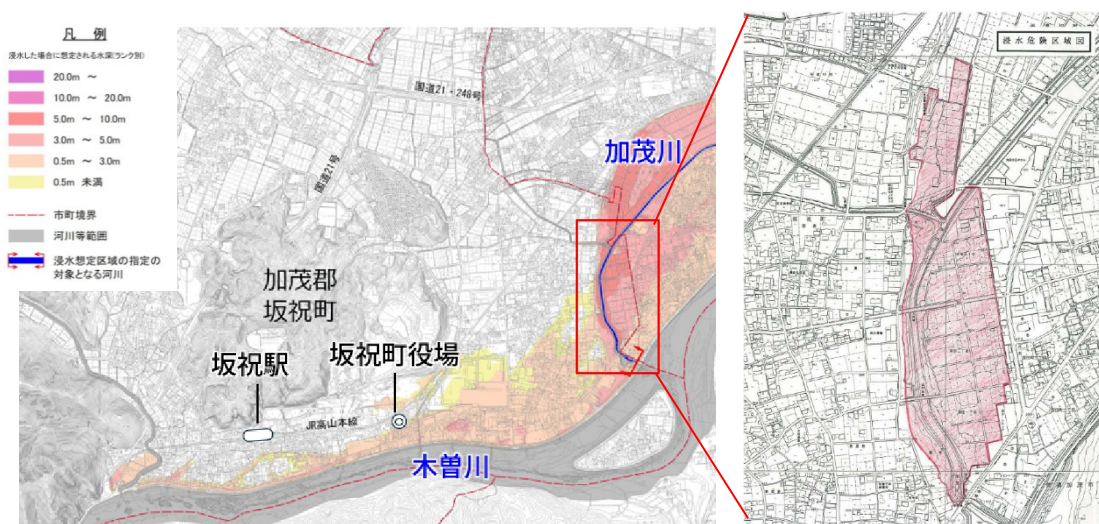


図 2-14 坂祝町浸水危険区域の位置⁵⁵

要綱の制定から 2024 年現在まで、浸水危険区域内における建築工事の届出は 0 件である。坂祝町によると、要綱の制定後も数年おきに 30cm 程度の浸水が発生しており、地域の人でも浸水しやすい土地であることを認識しているという。また、現状、農業振興地域農用地から除外する動きも見られないという。

⁵⁴ 2013 年 6 月 4 日訓令第 29 号、坂祝町浸水危険区域における建築制限指導要綱。 https://reiki.town.sakahogi.gifu.jp/reiki_honbun/i361RG00000635.html

⁵⁵ 左図は木曽川水系加茂川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)に国土交通政策研究所加筆追記。右図は坂祝町浸水危険区域における建築制限指導要綱内付図より引用。



写真 2-6 浸水危険区域内実績浸水深の看板



写真 2-7 浸水危険区域内の農地

(ii) 坂祝町浸水対策工事補助金交付要綱(2014 年 3 月制定)⁵⁶

本要綱は、「坂祝町浸水危険区域における建築制限指導要綱」に基づく浸水危険区域内における、建物の所有者が行う浸水対策工事（建物かさ上げ工事及び浸水防止施設工事）に対し、工事費用の一部に補助金を交付する制度である。なお、建物かさ上げ工事については、既存の住宅の改築又は建替えが補助対象となり、新規で土地や住宅を購入する場合は補助対象外である。坂祝町によると、補助金の交付実績はないとのことである。

② 流出抑制対策

(i) 坂祝町雨水貯留浸透施設設備補助金交付要綱(2014 年 3 月制定)⁵⁷

本要綱は、町内に土地又は住宅等を所有、又は使用している者が、雨水貯留浸透施設を設置する場合に、その費用の一部に補助金を交付する制度である。対象施設は、浄化槽転用の雨水貯留槽、雨水簡易貯留施設及び雨水浸透ますの 3 種である。

坂祝町によると、2015 年から 2023 年の 9 年間の補助実績は、雨水簡易貯留施設が 11 件、雨水浸透ますが 8 件であった。また、用途地域などを確認するために来庁した建築行為者に対し、制度について情報提供を行っているとのことであった。

本要綱の課題として、雨水流出抑制施設の運用を挙げている。ガーデニング用の貯留槽を兼ねて雨水貯留浸透施設を設置した例では、豪雨が予想される際に前もってタンクの水量を下げてもらうよう呼びかけているという。

⁵⁶ 2014 年 3 月 31 日訓令第 13 号、坂祝町浸水対策工事補助金交付要綱。 https://reiki.town.sakahogi.gifu.jp/reiki_honbun/i361RG00000662.html

⁵⁷ 2014 年 3 月 31 日訓令第 12 号、坂祝町雨水貯留浸透施設設置補助金交付要綱。 https://reiki.town.sakahogi.gifu.jp/reiki_honbun/i361RG00000661.html

第 5 項 岡山県岡山市

1. 市の概要

岡山市は、岡山県の南部に位置し、北部の丘陵地帯と南部の岡山平野、児島半島を含む瀬戸内海沿岸地帯からなる。このうち岡山平野は、吉井川や旭川等の河川が形成した沖積平野と、治水対策や新田開発等を目的とした大規模な干拓地からなり⁵⁸、海拔ゼロメートル地帯の面積は約 218km²にのぼる。

表 2-9 岡山市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
789.95 km ²	724,691 人	0.73%	917.4 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
26.4%	線引き	未策定	

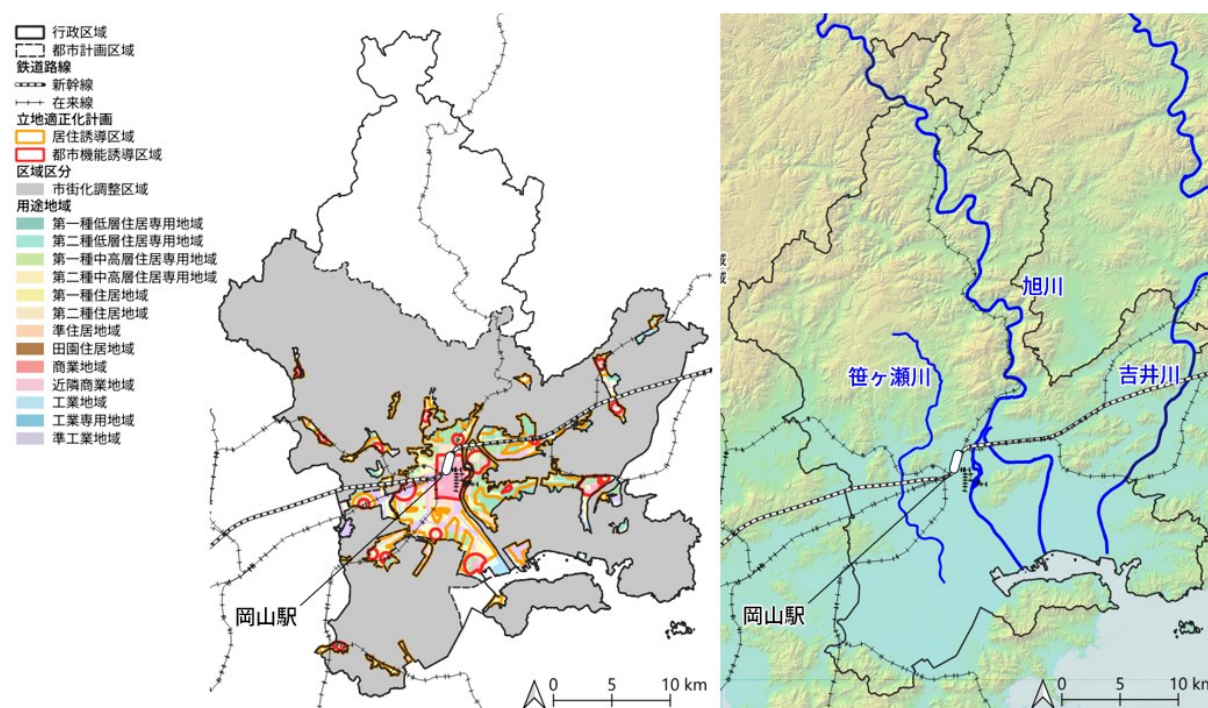


図 2-15 岡山市の都市計画の状況(左)と識別標高図(右)

2. 主な水災害

岡山市は降水量が 1mm 未満の年間日数が全国最多であり、年間降水量も少ない⁵⁹。一方で、標高の低い岡山平野に広がる市街地は、河川より低く、排水が困難な地形に形成されているため、水災害に脆弱な特徴を持つ。

2011 年 9 月台風 12 号では、24 時間雨量が過去最大の 198mm を記録し、市南部を中心に約 4,600 棟の床上及び床下浸水の被害が発生した⁶⁰。また、平成 30 年 7 月豪雨では、48 時間雨量が過去最大の 306mm を記録し、市全域で合計約 7,700 棟の床上・床下浸水の被害が発生した⁶¹。

⁵⁸ 国土交通省中国地方整備局岡山河川事務所、岡山平野ゼロメートル地帯、https://www.cgr.mlit.go.jp/okakawa/bousai/zerometoru/bousai_zero_menu.html (2026 年 6 月 22 日閲覧)

⁵⁹ 岡山県、岡山の降水量 1mm 未満の年間日数は、引き続き全国最多です。、<https://www.pref.okayama.jp/page/detail-99639.html> (2026 年 6 月 17 日閲覧)

⁶⁰ 岡山市 (2019)「岡山市浸水対策基本計画 2019」、p.5、<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000017179.html>

⁶¹ 岡山市 (2019)「岡山市浸水対策基本計画 2019」、p.5、

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

本項では、岡山市による水災害リスクの軽減に資する対策に係る取組のうち、岡山市浸水対策の推進に関する条例⁶²（2017年3月制定）に基づき実施されている取組について述べる。本条例は、浸水対策の推進に関し、基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、浸水対策を推進するための基本となる事項等を定めることにより、浸水対策を総合的かつ計画的に推進し、もって市民が安全で安心して暮らすことのできる社会を実現することを目的としている。ここからは、同条例の第2章から第4章に示されている施策を示す。

（参考）岡山市浸水対策の推進に関する条例	
浸水対策の推進に関する基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、浸水対策を推進するための基本となる事項等を定めることにより、浸水対策を総合的かつ計画的に推進し、市民のみなが安全で安心して暮らすことのできる岡山市を実現することを目的とします。【第1条】	
第1章 総則	【第2条～6条】
基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにして、協働して浸水対策を推進します。 市、市民及び事業者が浸水対策にかかる理念を共有することと併せて、協働して推進対策に取り組むためにそれぞれの主体が果たすべき役割を明確にしました。	
第2章 浸水対策の基本的な施策等	【第7条～13条】
基本計画を策定し、浸水対策を総合的かつ計画的に推進します。 浸水対策の方向性を定める基本計画を策定し、河川や下水道の整備、公共施設などへの雨水流出抑制施設の設置、農業用水路等の水位の事前調整、水防体制に関する普及啓発を図るなど、浸水対策を総合的かつ計画的に進めます。	
第3章 開発行為等における雨水排水計画の協議等	【第14条～18条】
一定規模以上の開発行為等に関して、雨水の一時貯留など流出抑制にかかる雨水排水計画の協議を義務化します。 雨水排水計画の協議と、これに基づく対策の実施によって、開発と浸水対策の両立を図ります。	
第4章 市民及び事業者への支援	【第19条】
市民や事業者が行う雨水流出抑制の取り組みへの財政支援等を行います。 市民や事業者が、積極的に浸水対策に取り組めるよう雨水流出抑制施設の設置に対する技術的な助言や財政支援を行います。	
第5章 岡山市浸水対策推進協議会	【第20条～第23条】
岡山市浸水対策推進協議会を設置します。 浸水対策を効果的に進めるため、広く有識者等から意見をお聴きするための協議会を設置します。	

図 2-16 岡山市浸水対策の推進に関する条例の概要⁶³

① 浸水対策の基本的な施策等（第2章）

(i) 基本計画の策定（第7条）

浸水対策を総合的かつ計画的に推進するため、同条に基づき、岡山市は「岡山市浸水対策基本計画」を策定している。同計画は、下水道や河川等の整備に関する事項のみならず、下水道や河川への雨水の流出量の低減、森林・農地・緑地等の保全、自助・共助の促進等の幅広い内容を含み、おおむね30年後の姿をイメージして策定されている⁶⁴。2017年4月の条例施行を受けて、同年10月に計画を策定したが、その後、2018年7月の豪雨を受け、2019年4月に計画を改訂した。また、条例に規定はないが、岡山市は「岡山市浸水対策行動計画」を策定している。同行動計画は、基本計画を進めるにあたり、段階的な整備の確認や進行管理を行うため、短期（おおむね5年）、中期（おおむね10年）の行動計画を定めたものである⁶⁵。2018年3月に「岡山市浸水対策行動計画2018」を策定後、2019年、2023年に2度改訂を行っている⁶⁶。

⁶² 2017年3月22日市条例第20号、岡山市浸水対策の推進に関する条例。 <https://krq800.legal-square.com/HAS-Shohin/js/p/SVDocumentView>

⁶³ 岡山市（2019）「岡山市浸水対策基本計画2019」、p.20より引用

⁶⁴ 岡山市、岡山市浸水対策基本計画2019について、<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000017179.html>（2026年6月17日閲覧）

⁶⁵ 岡山市（2023）「岡山市浸水対策行動計画2023」、pp.3-4、<https://www.city.okayama.jp/kurashi/cmsfiles/contents/0000058/58991/02.pdf>

⁶⁶ 岡山市、岡山市浸水対策基本計画2019について、<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000058991.html>（2026年6月17日閲覧）

(ii) 公共施設等への雨水流出抑制施設の設置(第9条)

岡山市が設置又は管理する施設において、雨水流出抑制施設の設置が努力義務とされている。同条の規定に基づき、こども園、公園、文化芸術施設等に雨水流出抑制施設が整備されている⁶⁷。

現地調査を行った岡山市の文化芸術施設である岡山芸術創造劇場ハレノワは、2023年9月に開業した施設である。地下にある建物基礎部分に雨水流出抑制施設が設けられている。敷地には、建物に向かってわずかに傾斜がつけられているため、敷地内に雨水を集水し、地下の施設に一時的に貯留できるようになっている。また、2台のポンプが設置されており、貯留した水は下水（合流管）に排水する。（図2-17⁶⁸）

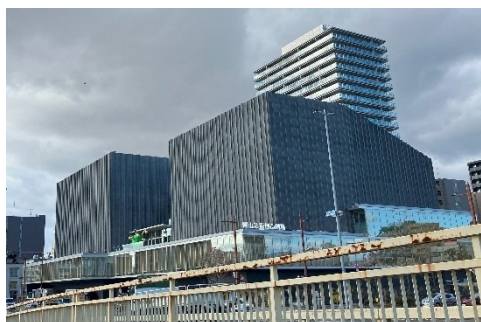


写真 2-8 岡山芸術創造劇場ハレノワ

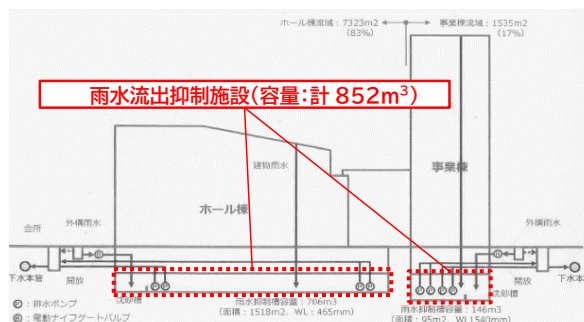


図 2-17 ハレノワの雨水流出抑制施設位置図

(iii) 農業用水路等の水位の事前調整(第10条)

浸水被害を発生させるおそれがある降雨が予想される場合、市は、用水の利用者等の協力の下で、農業用水路の水位低下等の措置を図ることが努力義務とされている。雨水を水路に一時的に貯水することで、浸水被害の防止や軽減につながる。（図2-18）。このような事前の水位調整は条例が制定される以前の2008年頃から行われていた⁶⁹が、条例に規定することで、市・市民・事業者の連携による取組として明確化された。岡山市内の農業用水路等は総延長4,000kmに及ぶため、仮に、市街化区域全域で、農業用水路等の水位を50cm低下させた場合、約52万m³の貯水容量が確保できる⁷⁰。

実際の運用に当たっては、農業用水の供給が遅れるといった影響が生じる可能性を考慮し、農家や樋門の操作員等の協力のもと、市の下水道河川部局と農林部局間で情報共有しながら実施の可否について慎重に判断している⁷¹。この取組はおおむね毎年行われており、特に、2021年8月の大雨では、市の中心部から南西に位置する笹ヶ瀬川周辺地区において事前の水位調整による水位上昇の抑制が確認された⁷²。

⁶⁷ 2024年8月5日第15回吉井川水系大規模氾濫時の減災対策協議会及び旭川水系大規模氾濫時の減災対策協議会説明資料3-1、流域治水の取り組み（旭川水系）、pp.3-4、https://www.cgr.mlit.go.jp/okakawa/kouhou/kyougikai/gensai/details_16-1.html

⁶⁸ 岡山市提供資料より引用。

⁶⁹ 2024年8月5日第15回吉井川水系大規模氾濫時の減災対策協議会、第15回旭川水系大規模氾濫時の減災対策協議会説明資料3-1、流域治水の取り組み（旭川水系）、pp.3-4、https://www.cgr.mlit.go.jp/okakawa/kouhou/kyougikai/gensai/details_16-1.html

⁷⁰ 2024年3月21日第14回吉井川水系大規模氾濫時の減災対策協議会、第14回旭川水系大規模氾濫時の減災対策協議会及び第15回高梁川水系大規模氾濫時の減災対策協議会参考資料1、岡山三川流域治水プロジェクト取組概要資料(案)修正、p.4、https://www.cgr.mlit.go.jp/okakawa/kouhou/kyougikai/gensai/details_14-15.html

⁷¹ 岡山市ヒアリングより。

⁷² 岡山市（2023）「岡山市浸水対策行動計画2023」、pp.53-54、<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000058991.html>



図 2-18 農業用水路等の水位の事前調整の実施例⁷³

② 開発計画等における雨水排水計画の協議等(第 3 章)

(i) 雨水排水計画の協議の義務化(第 14 条～第 18 条)

条例制定以前、岡山市は、笹ヶ瀬川と旭川の間在市街地において、「岡山市戸別雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱（2005 年市告示第 563 号）」に基づき 1,000m²以上の開発行為に対して雨水流出抑制を要請していたが、任意であったため、対象となる開発行為の 1%程度しか実施されていなかった⁷⁴。そこで、岡山市は、当該要綱を廃止した上で、条例により、市域全体において 3,000m²以上の開発行為等に対し雨水排水計画の協議を義務化した。

岡山市によると、協議の件数は、毎年度 30～60 件程度であり、2017 年 4 月の条例施行から 2024 年 3 月までに約 300 件の協議が行われた。岡山市によると、雨水排水計画の内容について指導を行った事例があるとのことである。

③ 市民及び事業者への支援(第 4 章)

(i) 市民及び事業者が行う雨水流出抑制の取組への補助(第 19 条)

同条例の施行と同時に、岡山市雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱（2017 年 4 月施行）を制定し、雨水流出抑制施設の設置に対して補助金を交付している。対象は、浄化槽（10 人槽以下）改造事業、浄化槽（10 人槽超）改造事業、雨水流出抑制施設新設事業及び雨水貯留タンク設置事業である。

さらに、岡山市止水板設置補助金交付要綱⁷⁵（2019 年 4 月施行）に基づき、止水板の購入・設置に必要な費用の一部に補助している。建物等に止水板を設置する工事及びそれに伴う関連工事、並びに建物等に設置する止水板であって設置工事を要しないものの購入に係る補助対象経費を対象として補助を行っている。

⁷³ 2024 年 3 月 21 日第 14 回吉井川水系大規模氾濫時の減災対策協議会、第 14 回旭川水系大規模氾濫時の減災対策協議会及び第 15 回高梁川水系大規模氾濫時の減災対策協議会参考資料 1、岡山三川流域治水プロジェクト取組概要資料(案) 修正、p.4 より引用

⁷⁴ 岡山市ヒアリングより。

⁷⁵ 2019 年 4 月 1 日施行、岡山市止水板設置補助金交付要綱。 https://www.city.okayama.jp/kurashi/cmsfiles/contents/0000023/23699/20260406_youkou.pdf

第6項 広島県三次市

1. 市の概要

三次市は広島県北部、中国地方の中心部に立地し、市中心部の三次盆地には江の川、西城川、馬洗川^{ばせんがわ}が巴状に合流することから、古くから山陽と山陰を繋ぐ交通の要衝である⁷⁶。市街地は、主に中心市街地が広がる三次盆地と、高速道路のインターチェンジや鉄道駅が立地する市南東部の三良坂付近に形成されている。

表 2-10 三次市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
778.18 km ²	50,681 人	-5.47%	65.1 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
36.8%	線引き	策定済み	

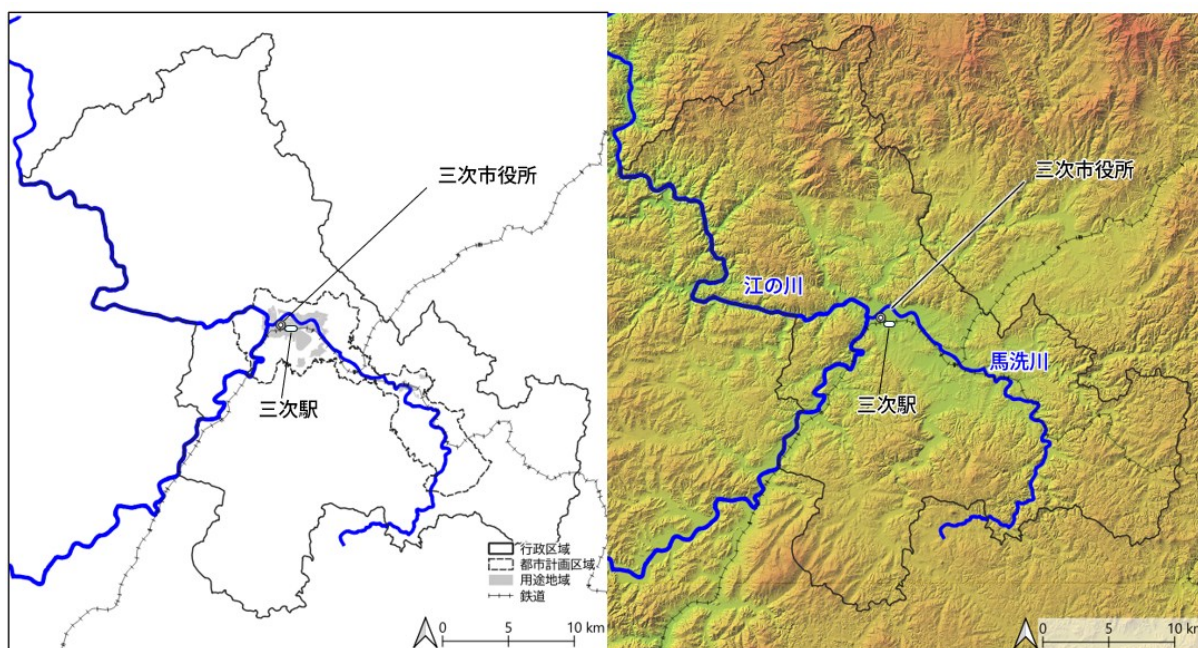


図 2-19 三次市の都市計画の状況(左)と識別標高図(右)

⁷⁶ 三次市教育委員会 (2025) 「三次市教育要覧 令和 7 年度版」, pp.2-3. <https://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/site/education-report/34650.html>

2. 主な水災害

市街地が広がる三次盆地では、江の川、西城川、馬洗川が合流⁷⁷するため、頻繁に水災害に見舞われてきた。特に、昭和 47 年 7 月豪雨では江の川、西城川、馬洗川全ての水位が上がり、3つの川が合流する三次市内では 2 か所の堤防が決壊し、市街地の大半が浸水被害を受けた⁷⁸。これを契機として、3 川合流部周辺での浸水被害の軽減対策が進められてきた。

しかし、2018 年 7 月 5 日から 7 日にかけて三次市ではおおむね 30 年に 1 回の降雨規模を記録し、馬洗川右岸に位置する^{はたじき}畠敷地区及び^{がんまんじ}願万地地区では、馬洗川の水位上昇に伴う大規模な内水氾濫が発生した⁷⁹。



写真 2-6 昭和 47 年 7 月豪雨の浸水深を示す看板

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

①三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例⁸⁰(2021 年 3 月制定)

本条例は、内水氾濫による浸水被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、住宅の浸水被害の防止に関する必要な事項を定め、もって市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりに寄与することを目的としている。条例では、浸水対策が必要な区域として、建築行為届出区域と開発行為届出区域を定めている。市によると、図 2-20 の通り、畠敷・願万地地区の一部を建築行為届出対象区域と開発行為届出対象区域に指定しているとのことである。

このうち、建築行為届出対象区域は、浸水の発生が予想される区域として、平成 30 年 7 月豪雨の内水氾濫に影響した河川の流域沿いを指定しているとのことである。同区域内において建築行為⁸¹を行う場合は、居室の床面を規則⁸²で定める高さとし、建築行為の概要を市長へ届け出なければならない。

⁷⁷ 国土交通省(2007)「江の川水系河川整備基本方針」, p.2. <https://www.cgr.mlit.go.jp/miyoshi/river/about/policy.html>

⁷⁸ 国土交通省中国地方整備局三次河川国道事務所, 主な災害 昭和 47 年 7 月豪雨災害, https://www.cgr.mlit.go.jp/miyoshi/river/disaster/s47_7.html (2026 年 6 月 17 日閲覧)

⁷⁹ 2019 年 3 月 18 日畠敷願万地地区内水対策検討会第三回検討会資料-4, 国土交通省中国地方整備局三次河川国道事務所, 「第 3 回 畠敷・願万地地区内水対策検討会」, p.15, <https://www.cgr.mlit.go.jp/miyoshi/river/initiative/meeting.html#suigai>

⁸⁰ 2021 年 3 月 26 日条例第 5 号, 三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例. https://en3-jg.d1-law.com/miyoshi/d1w_reiki/H503901010005/H503901010005.html

⁸¹ 三次市によると、住宅の新築、改築または増築とのことである。

⁸² 2021 年 3 月 31 日規則第 13 号, 三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例施行規則. https://en3-jg.d1-law.com/miyoshi/d1w_reiki/H503902100013/H503902100013.html

また、開発行為届出対象区域は、雨水流出抑制対策が必要な区域として、ハード整備による内水対策事業後も 50cm 以上の浸水が予想される区域を指定しているとのことである。同区域内において 1,000m² 以上の開発行為を行う場合は、雨水流出抑制施設を設置し、浸水対策の内容を市長へ届け出なければならない。また、同区域内において建物又は土地の所有者若しくは使用者は、雨水流出抑制施設を設置するよう努めるものとされている。

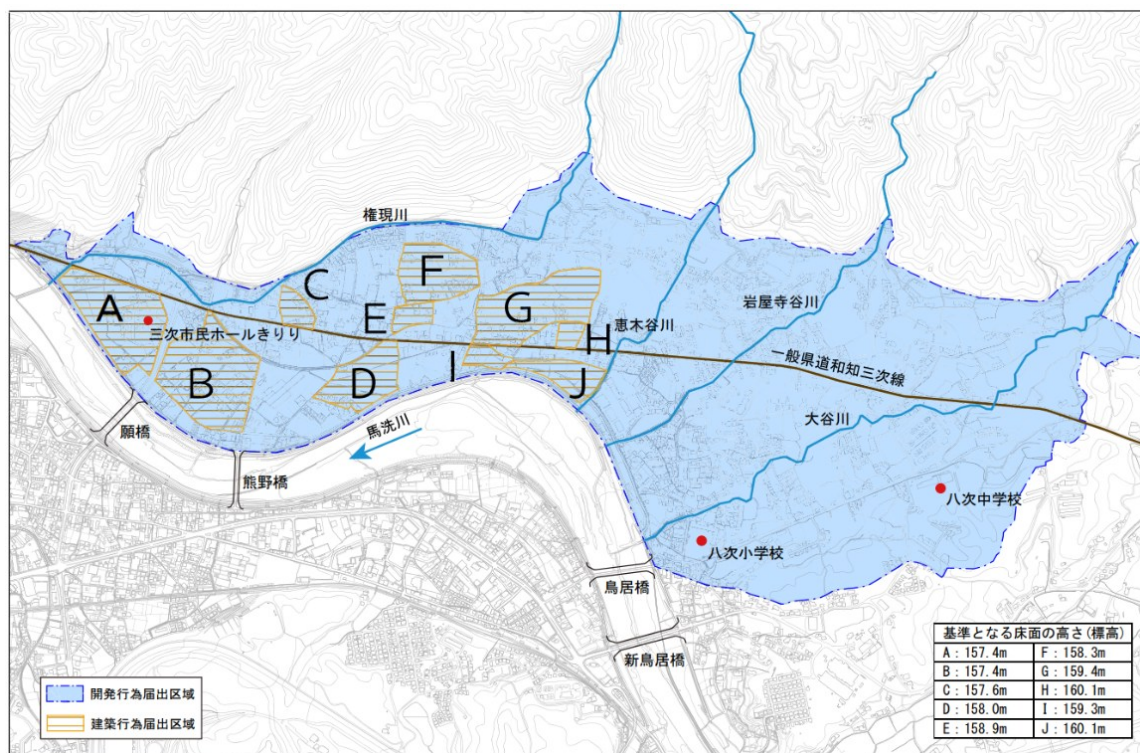


図 2-20 三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例における規制区域⁸³

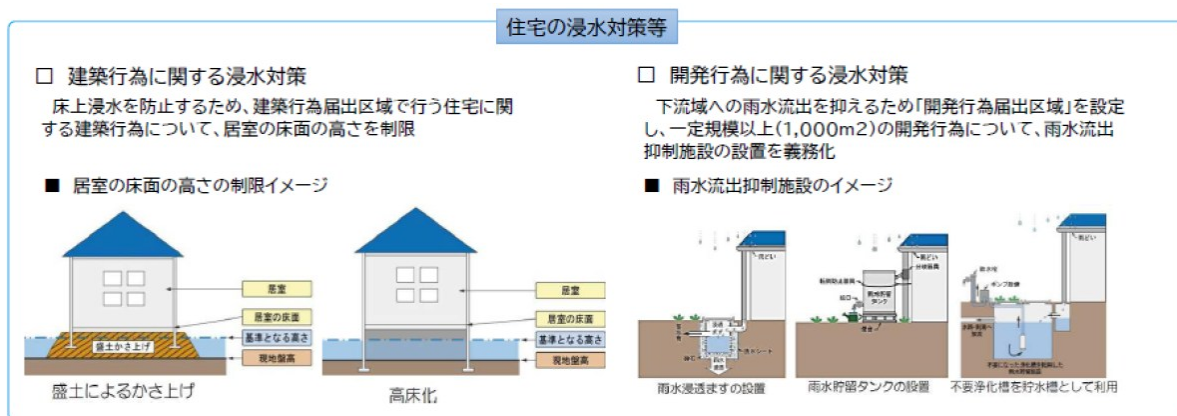


図 2-21 三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例による住宅の浸水対策等⁸⁴

2018 年 7 月豪雨の被害を受け、畠敷地区及び願万地地区では、国、県、市が連携して同規模の降雨に対する床上浸水を防止することを目標とした内水対策事業が進められた。同地区は市中心

⁸³ 三次市住宅の浸水対策に関する土地利用条例 内付図 より引用。

⁸⁴ 三次市提供資料より引用。

部に近い利便性が高い地区であり、今後も宅地開発等が予想されたことから、三次市は、土地利用規制をかけるため、条例を制定することとした。

三次市によると、2020年12月に住民説明会、2021年1～2月にパブリックコメントを実施したほか、不動産事業者へ条例に関する資料を直接送付したが、いずれも反対意見はなかったとのことである。

2021年から2024年まで、開発行為は計11件、建築行為は計20件の届出があったとのことである。また、開発行為届出対象区域において、雨水浸透ますが計53基設置されたという。

条例の制定後、指定区域では浸水被害は発生していないものの、開発行為届出対象区域は、用途地域並びに立地適正化計画における居住誘導区域を含む地域である。三次市によると、中心市街地のほとんどが浸水想定区域であるため、開発行為を禁止するのではなく、リスクを許容したまちづくりをしていかなければならないという。また、2022年7月25日には、市街地上流に位置する、江の川水系江の川等43河川が、特定都市河川に指定されている。

②三次市雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱(2021年10月施行)

この制度は、開発行為届出区域内において雨水流出抑制施設を設置する場合に、設置費用の一部を補助するもの⁸⁵である。補助対象となる施設は、100ℓ以上の雨水貯留タンク、浄化槽等転用雨水貯留タンク、雨水浸透ますである。三次市によると、制度創設から2024年までの補助実績は、雨水浸透ます3件である。

⁸⁵ 三次市（2026）「令和8年度版 三次市支援事業一覧」, p.20, <https://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/soshiki/5/2112.htm>
1

第7項 徳島県吉野川市

1. 市の概要

吉野川市は、徳島県北部の吉野川右岸に位置する。市域は、北部の吉野川による沖積平野部と、南部の山地からなる。南部の山地は中国山地を構成する急峻な山々が連なり、これらを水源とする河川が市の北辺を東流する吉野川に合流している⁸⁶。市街地は鉄道沿線に集中している⁸⁷。

表 2-11 吉野川市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
144 km ²	38,722 人	-6.5%	269.0 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
38.2%	線引き	策定済み	

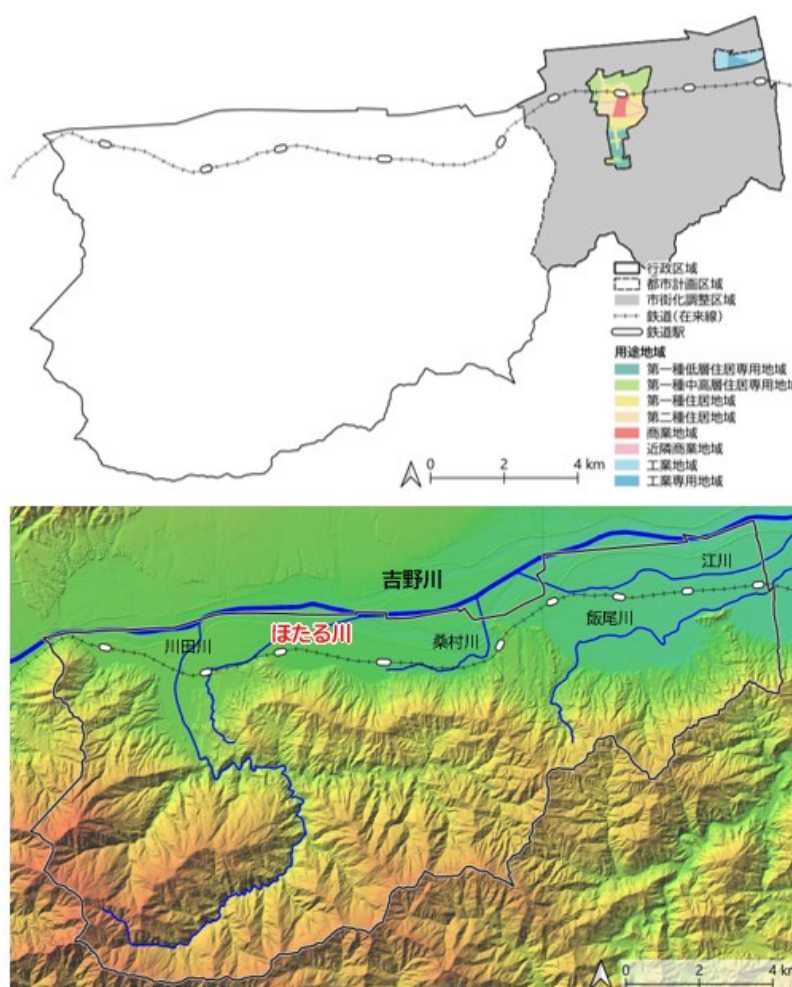


図 2-22 吉野川市の都市計画の状況(上)と色別標高図(下)

⁸⁶ 吉野川市 (2026) 「吉野川市地域防災計画 令和 8 年 3 月改訂」, p.1-2. <https://www.city.yoshinogawa.lg.jp/docs/2025040200041/>

⁸⁷ 吉野川市 (2023) 「吉野川市都市計画マスタープラン」, p.8. <https://www.city.yoshinogawa.lg.jp/docs/2023071400119/>

2. 主な水災害

吉野川市には複数の河川が流れるが、特に市の北西部を流れるほたる川流域は、ほたる川の鉄橋や道路橋等の狭窄部において流下能力が不足している⁸⁸ほか、河川勾配が緩く内水氾濫が起こりやすい地形となっており⁸⁹、流域はたびたび浸水被害に見舞われてきた。

ほたる川流域一帯は都市計画区域外であるが、近年では下流部において開発が進んでおり（図 2-23）、2004 年台風 23 号では、床下浸水 50 棟、床上浸水 16 棟の被害が発生している（図 2-24）。



図 2-23 ほたる川流域の開発動向⁹⁰

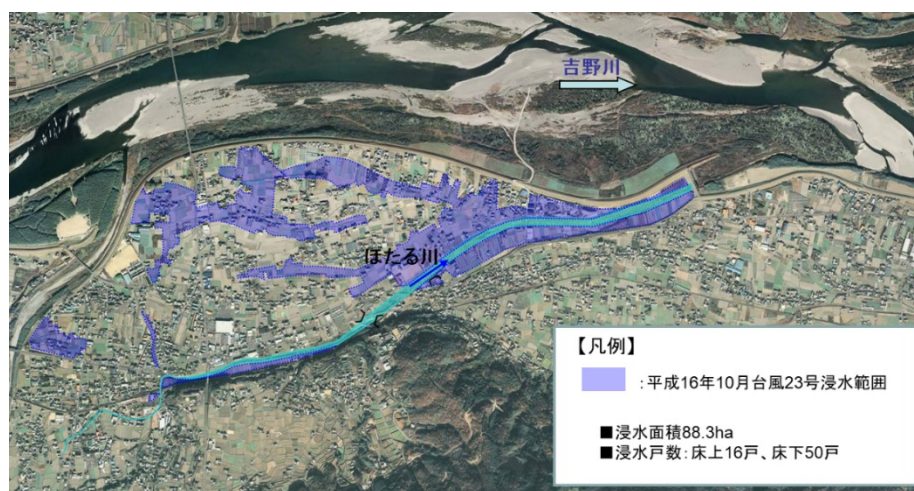


図 2-24 ほたる川流域における 2004 年 10 月台風 23 号の浸水範囲⁹¹

⁸⁸ 徳島県（2012）「吉野川水系中央南部圏域（飯尾川除く）河川整備計画（指定区間）」, p.7. <https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokat/kendozukuri/kasen/2011050200133/>

⁸⁹ 吉野川市ヒアリングより。

⁹⁰ 2019 年 10 月 28 日 令和元年度第 1 回吉野川学識者会議資料 3, 国土交通省四国地方整備局「吉野川総合内水緊急対策事業（事後評価）」, p.3 より引用. <https://www.skr.mlit.go.jp/tokushima/yoshinoriver/tenken/r011028/r011028.htm>

⁹¹ 吉野川市提供資料より引用。

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

①吉野川市水害に強いまちづくり条例(2012 年 3 月制定)⁹²

本条例は、出水による甚大な災害の発生を防ぐために開発を抑制する区域を開発調整区域として指定し、区域内において開発行為等を行う者に対して、雨水流出抑制施設の設置等の浸水被害防止策の実施と、市長の許可を義務付けるものである。2012 年 3 月の制定以降、2026 年 5 月時点で、ほたる川の最下流域約 18.2ha が条例に基づく開発調整区域に指定されている。

なお、開発行為の計画の内容が規則で定める技術的基準⁹³に従い減災措置を講じている、あるいは開発行為を行う土地が河川管理者の定める治水計画における許容湛水位より高い位置にあるとき、当該開発行為は許可される。

○吉野川市水害に強いまちづくり条例（抄）

平成 24 年 3 月 26 日条例第 3 号

（目的）

第 1 条 この条例は、台風、集中豪雨等による浸水被害が発生し、又はそのおそれがある地域について、浸水被害から市民の生命、身体又は財産を保護するため、浸水被害の防止に関する必要な事項を定め、もって市民が安心して暮らすことができる安全なまちづくりに寄与することを目的とする。

（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。

(1) 雨水流出抑制施設 雨水を一時的に貯留させる機能を有する施設であって、浸水被害の発生及び拡大の防止を目的とするものをいう。

(2) 許容湛水位

河川管理者が定める治水計画において湛水を許容する上限として定められた水位をいう。

（開発調整区域の指定）

第 5 条 市長は、出水による甚大な災害の発生を防ぐために開発を抑制する区域を開発調整区域として指定するものとする。

2 市長は、前項の規定により開発調整区域を指定しようとするときは、その旨を告示しなければならない。開発調整区域の指定を変更し、又は廃止しようとするときも、同様とする。

（開発の許可）

第 6 条 開発調整区域内において開発行為、建築その他の規則で定める行為（以下「開発行為等」という。）を行おうとする者は、雨水流出抑制施設の設置その他の開発行為等の施行に伴う浸水被害を防止するために必要な措置（次条において「減災措置」という。）を定め、あらかじめ、市長の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他規則で定める行為については、この限りでない。

2・3 （略）

（許可の基準）

第 7 条 市長は、前条の許可の申請があったときは、その開発行為等の計画が次の各号のいずれかに該当し、かつ、その申請の手続がこの条例又はこの条例に基づく規則の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。

(1) 開発行為等の計画の内容が規則で定める技術的基準に従い減災措置を講じたものであること。

(2) 開発行為等を行う土地が当該開発調整区域における許容湛水位より高い位置にあること。

（指導、勧告及び命令）

第 11 条 市長は、第 6 条第 1 項の許可を受けないで開発行為等に着手した者その他この条例の規定に従わなかった者に対し、必要な措置を講じるよう指導し、勧告し又は命ずることができる。

⁹² 2012 年 3 月 26 日条例第 3 号、吉野川市水害に強いまちづくり条例、http://www2.city.yoshinogawa.lg.jp/reiki/reiki_honbun/r036RG00000771.html

⁹³ 2012 年 6 月 26 日規則第 17 号、吉野川市水害に強いまちづくり条例施行規則、http://www2.city.yoshinogawa.lg.jp/reiki/reiki_honbun/r036RG00000787.html に基づく。

本条例は、上述の 2004 年台風 23 号によるほたる川周辺での浸水被害を受けて制定されたものである。上記の浸水被害ののち、吉野川市は 2009 年 10 月に水災害の再発防止を目的として国、徳島県とともに「ほたる川総合内水対策協議会」を立ち上げ、2010 年 8 月に「ほたる川総合内水対策計画」を策定した。同計画に基づき、国によるほたる川排水機場の整備、徳島県による河道改修の整備、吉野川市によるほたる川流域の雨水を一時的に貯留する流域貯留浸透施設などのハード整備が行われることとなり、これに合わせたソフト対策として、吉野川市は本条例に基づく土地利用規制を導入した。

吉野川市は、本条例の制定に伴う土地利用規制の導入に際し、条例による開発調整区域の指定予定地の地域住民等に対して事前の周知を行った。この時、区域指定に対する反対意見が寄せられたことから、市は本条例の説明会を開催することとし、国、県、市による上述のハード整備の概要についても説明することで、最終的に開発調整区域の指定について地域住民の合意を得た。なお、開発調整区域の指定にあたり不動産事業者からの反応はなかったという⁹⁴。

国、県、市によるハード整備により、ほたる川流域での内水氾濫も減少傾向にある一方で、吉野川市内にある河川はいずれも河川勾配が緩いことから、各河川流域で依然内水氾濫に悩まされる地域も存在している。吉野川市によれば、これらの地域のうち、幹線道路や小学校付近周辺等の利便性が高いエリアでは開発も行われているが、市は、条例による開発調整区域の追加指定は困難であると認識している。

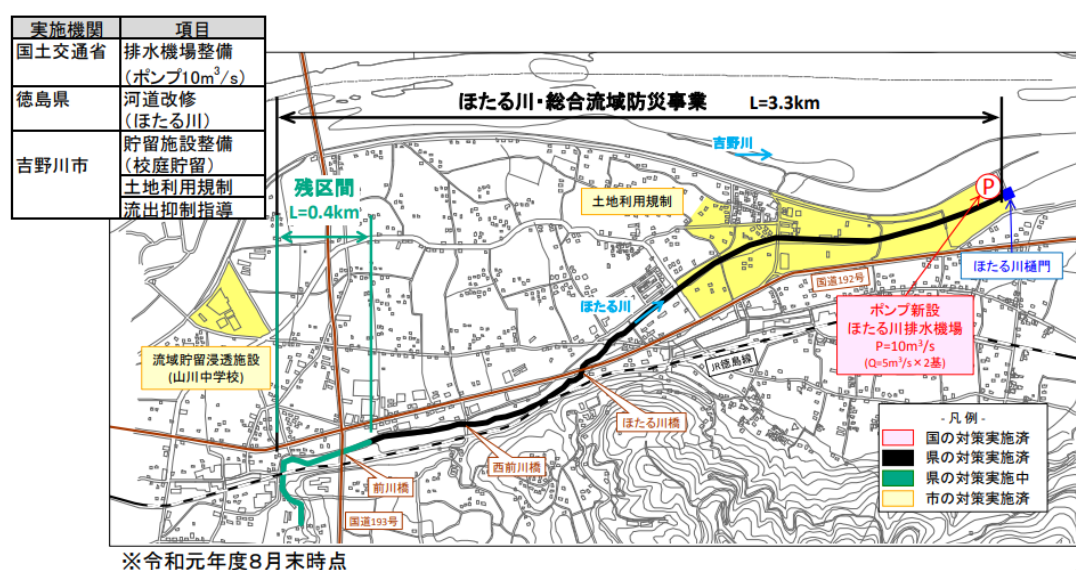


図 2-25 条例に基づく土地利用規制の位置づけ⁹⁵

また吉野川市は本条例の制定と合わせて 2012 年 8 月に「吉野川市雨水流出抑制施設整備補助金交付要綱」を制定し、開発調整区域における雨水流出抑制施設の設置を行う個人に対する補助を行っている⁹⁶。ただし、2026 年 5 月現在、開発調整区域内で雨水流出抑制施設の設置が求めら

⁹⁴ 吉野川市ヒアリングより。

⁹⁵ 2019 年 10 月 28 日 令和元年度第 1 回吉野川学識者会議資料 3, 国土交通省四国地方整備局, 吉野川総合内水緊急対策事業(事後評価), p.6 より引用

⁹⁶ 吉野川市ヒアリングより。

れる開発行為は行われていない。この要因について吉野川市は、30 年ほど前までは当該区域周辺では住宅開発が行われていたが、2004 年台風 23 号による浸水被害が起きたことで、ほたる川下流域の水災害リスクが認識されたためではないか、としている。

②農業用ため池の活用

吉野川市内を流れる河川はいずれも河川勾配が緩い⁹⁷ため、内水氾濫がたびたび発生している。特に市の東部を流れる飯尾川では、2004 年台風 23 号では浸水面積 3,630ha、浸水家屋 1,305 戸の被害⁹⁸が発生した⁹⁹。

そのため吉野川市は、飯尾川上流域において、内水氾濫の軽減策として農業用ため池を活用している。本取組は、大雨が予想された際にため池の直前放流を行うことで水位を下げ、雨水貯留施設として活用するものであり、2022 年の台風の際には、農業用ため池で約 13 万 m³の空き容量を確保した¹⁰⁰。この取組がはじめられた当初は、ため池の水位を土地改良区等の組合員が目視で確認していたが、ため池監視システムを導入することで、市と土地改良区等の双方が事務所内から水位を確認しつつ、土地改良区等が水位を調節している。吉野川市によれば、土地改良区等の組合員も以前から農地の水災害リスクを十分に認識していたため、その認識を踏まえ取組にいたることができたとしている。

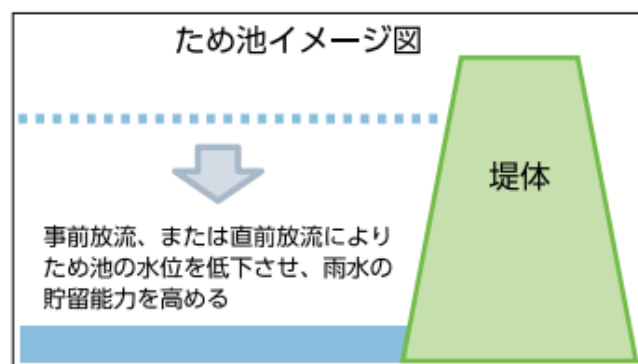


図 2-26 ため池による雨水の貯留・流量調整のイメージ¹⁰¹

⁹⁷ 吉野川市ヒアリングより。

⁹⁸ 吉野川市以外の被害を含む。

⁹⁹ 徳島県（2007）「吉野川水系中央南部圏域（飯尾川）河川整備計画」，p.7，<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokat-a/kendozukuri/kasen/2011050200133/>

¹⁰⁰ 吉野川市ヒアリングより。

¹⁰¹ 吉野川市（2021）「広報よしのがわ 2021 年 5 月号」，p.7 より引用，<https://www.city.yoshinogawa.lg.jp/docs/2021050700021/>

第8項 徳島県阿波市

1. 市の概要

阿波市は、徳島県北部、吉野川市の北岸に位置する。市域は、北部の讃岐山脈から南部に向かって標高が下がっていき、北部の讃岐山脈から流れる複数の河川が、南部の吉野川へ流れ込む地形となっている¹⁰²。

表 2-12 阿波市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
191.11 km ²	34,713 人	-6.69%	181.6 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
38.11%	区域外	未策定	



図 2-27 阿波市の色別標高図

2. 主な水災害¹⁰³

阿波市で発生した水災害は、ほとんどが台風を起因としている。2004年10月20日の台風23号では、市内で2,000ha以上が浸水し、床上浸水49戸、床下浸水311戸の被害が発生した。

¹⁰² 阿波市（2025）「第2次阿波市国土強靱化地域計画」, p.7, <https://www.city.awa.lg.jp/docs/20250319000011/>

¹⁰³ 阿波市（2025）「第2次阿波市国土強靱化地域計画」, pp.17-18

3. 主な浸水対策の概要

① 阿波市災害危険区域に関する条例（2015 年 3 月制定）¹⁰⁴

本条例は、浸水被害の発生を未然に防止することを目的として、建築基準法第 39 条に基づき、災害危険区域の指定及び同区域内における建築物の建築の制限について定めている。同条例で定める災害危険区域は、河川の出水による危険の著しい区域とされ、同区域においては、住居の用に供する建築をしてはならない。



図 2-28 災害危険区域等の位置図¹⁰⁵

2004 年台風 23 号などの浸水被害を受け、無堤区間であった勝命箇所^{かつみょう}における堤防整備の要望が高まったため、2009 年度から国が調査に着手した¹⁰⁶。九栗谷川から日開谷川区間（図 2-28 内東側）は民家 1 軒を除き田畑と倉庫しかなかったため、国と阿波市で検討を重ねた結果、災害危険区域による土地利用規制と住宅移転の実施が決まった。

2015 年 3 月 2 日には当該区間の田畑等を所有する地域住民に対し説明会を行い、2015 年 3 月に条例を制定した。災害危険区域を指定した後、区域内の民家 1 軒の所有者とは 2015 年 10 月に物件移転補償契約を締結し、2017 年 3 月に家屋の移転が完了した。

なお、勝命地区の堤防は 2021 年に竣工したが、整備後に、松崎谷川下流（図 2-28 内 4 番）において水災害リスクが高まったため、2022 年度に同区域を災害危険区域に追加指定した。当該区域は田畑のみであった。

条例の制定後は浸水被害が発生していないが、2018 年の強雨で樋門を閉めた際に内水氾濫の危険性が高まったため、国へ排水ポンプ車の応援を要請した。これを契機に、阿波市は 2020 年

¹⁰⁴ 2015 年 3 月 24 日条例第 16 号、阿波市災害危険区域に関する条例。 https://www.city.awa.lg.jp/jyorei/reiki_honbun/r095RG00000831.html

¹⁰⁵ 阿波市提供資料より引用。

¹⁰⁶ Our 吉野川編集委員会編（2021）「Our 吉野川 Vol.44」, pp.6-11, 国土交通省四国地方整備局徳島河川国道事務所。 <http://www.skr.mlit.go.jp/tokushima/kouhoushi/2021.html>

に排水ポンプ車を導入し、市職員で構成する阿波市消防団救援機動隊の中に、「排水ポンプ車隊」を設立した¹⁰⁷。



写真 2-10 災害危険区域内的の農地
(日開谷川下流付近)



写真 2-11 災害危険区域内的の農地とかさ上げされた市道
(松崎谷川下流下流付近)

¹⁰⁷ 阿波市 (2020)「広報阿波 2020 年 3 月号 No.178」, p.1. <https://www.city.awa.lg.jp/docs/2019042500018/>

第9項 高知県いの町

1. 町の概要

いの町は高知県中央部に位置し、森林面積が町全体の90%を占める。伊野地区中心部には仁淀川が流れ、仁淀川から東西方向に向かって伊野低地が広がっている。伊野低地は宇治川によって上流に行くほど低くなる低奥型地形を形成しており、毎年のように浸水被害を受けてきた¹⁰⁸。

表 2-13 いの町の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
470.97 km ²	21,374 人	-6.12%	45.4 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
39.70%	線引き	策定済み	

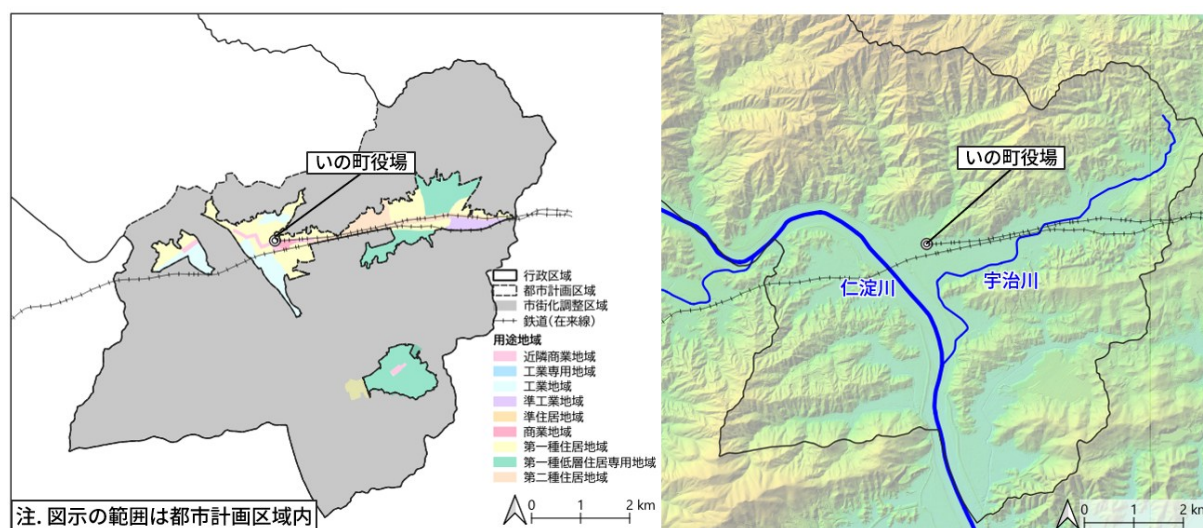


図 2-29 いの町の都市計画の状況(左)と識別標高図(右)

2. 主な水災害

伊野低地東側に位置する枝川地区を中心に幾度も浸水被害を受けていたが、2007年に新宇治川放水路が完成してからは浸水被害が減少した。しかし、2014年8月には、台風12号と台風11号の相次ぐ接近により、宇治川流域では、台風12号により床上浸水142戸、台風11号により床上浸水9戸の被害が生じた¹⁰⁹。

¹⁰⁸ いの町（2025）「いの町国土強靱化地域計画 第2期計画」, p.8, <https://www.town.ino.kochi.jp/chosei/choseikeikaku/7699/>

¹⁰⁹ 宇治川浸水対策調整会議（2015）「宇治川総合内水対策計画」, p.5. <https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/committee/ujikawakaigi/ujikawakaigi.html>

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

① いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例(2021 年 3 月制定)¹¹⁰

本条例は、枝川地区における豪雨による建築物の床上浸水被害の発生を防止するため、新たに住宅や共同住宅など居住を目的とする建築物を建築する場合に助言及び指導を行い、もって町民の生命及び財産を保護することを目的としている。

条例に基づき、想定降雨¹¹¹以上により、枝川地区において床上浸水が想定される区域を浸水危険区域として指定することができる。浸水危険区域内においては、2014 年 8 月の台風 12 号実績の規模に対して、床上浸水被害を発生させない想定¹¹²に基づき、居住目的建築物の床高について基準を定めている。また、浸水危険区域内で、居住目的建築物を建築しようとする建築主等は、建築基準法に基づく建築確認申請の前に、その旨を町に届け出なければならない。

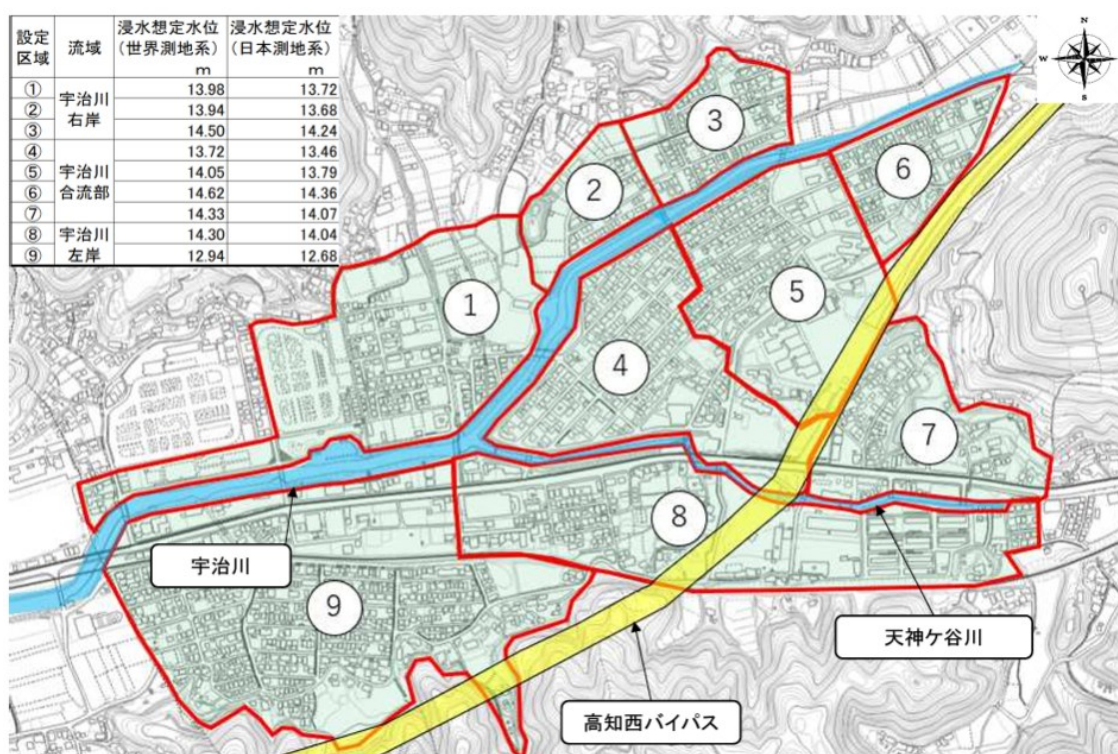


図 2-30 いの町 浸水危険区域図¹¹³

2014 年 9 月に国・高知県・いの町の三者による宇治川浸水対策調整会議が設置され、2014 年台風 12 号と同規模の豪雨に対する床上浸水被害の解消等を目的として、宇治川総合内水対策計画が策定された¹¹⁴。同計画では国・県・町によるハード整備に加え、防災情報の提供や土地利用

¹¹⁰ 2021 年 3 月 17 日条例第 3 号、いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例, http://www2.town.ino.kochi.jp/reiki2/reiki_honbun/r037RG00001486.html

¹¹¹ 2021 年 4 月 11 日規則第 11 号、いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例施行規則. http://www2.town.ino.kochi.jp/reiki2/reiki_honbun/r037RG00001487.html の第 4 条において、想定降雨の雨量は 2014 年台風 12 号における実績雨量と規定されている。

¹¹² いの町、いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例が公布されました, <https://www.town.ino.kochi.jp/shigoto/kensetsu/7885/> (2026 年 6 月 17 日閲覧)

¹¹³ いの町「浸水危険区域図」, <https://www.town.ino.kochi.jp/shigoto/kensetsu/7885/> (2026 年 6 月 24 日閲覧) より引用

¹¹⁴ 国土交通省四国地方整備局高知河川国道事務所、宇治川浸水対策調整会議, <https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/committee/ujikawakaigi/ujikawakaigi.html> (2026 年 6 月 24 日閲覧) 及び宇治川浸水対策調整会議 (2015)「宇治川総合内水対策計画」, p.12

に関するルールづくりなどのソフト対策が記載されている¹¹⁵。本条例は、同計画において「新たな建築に関するルール」に位置づけられる。

いの町へのヒアリングによると、条例制定に向けて、地域住民及び民間事業者に対し、2021年5月に関係機関¹¹⁶を通じたチラシの配布、11月に地元区長への説明会、12月に2回の地元説明会及び相談会を行ったという。

建築の届出の実績は、2022年から2024年11月までに計49件であり、届出の大半が新築¹¹⁷である。ヒアリングによると、枝川地区では、過去の浸水被害経験から、基礎や居宅部分を高くしている住宅が多く、建替えて地盤を上げた例は少ないとのことである。

② いの町雨水浸透ます等設置事業等補助金交付要綱(2023年4月制定)

本要綱は、住宅等の敷地に雨水貯留浸透施設等（雨水浸透ます、雨どい取付型雨水貯留タンク）の設置等を行う者（法人を除く）に対し補助金を交付する制度である。いの町によると、2024年度までの補助実績は、雨水浸透ますが6件15基、雨どい取付型雨水貯留タンクが5件である。

¹¹⁵ 宇治川浸水対策調整会議（2015）「宇治川総合内水対策計画」, p.16

¹¹⁶ 高知県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会高知県本部、高知県建築士事務所協会、公益社団法人高知県建築士会、高知県建設技術公社、日本 ERI(株)松山支店。

¹¹⁷ いの町ヒアリングより。

第 10 項 高知県日高村

1. 村の概要

日高村は高知県中央部に位置する。北部と南部は山地、中央部は平野からなり、平野内に仁淀川の支流である日下川等が流れる。平野の中央部には東西に国道 33 号と JR 土讃線が横断しており、これらに沿って市街地が形成されている¹¹⁸。

表 2-14 日高村の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
44.85 km ²	4,812 人	-4.33%	107.3 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
43.08%	区域外	未策定	



図 2-31 日高村の識別標高図

日下川沿いの平野は、仁淀川から離れるほど地盤が低くなる「低奥型地形」となっており、洪水が流れにくく、氾濫しやすい特徴がある。また、洪水時に仁淀川の水位が上昇すると、仁淀川が日下川に逆流する特徴もある。また、日下川流域は降水量が多く、集中豪雨が発生しやすい気候特性を持っているため、「日高村の歴史は水害との戦いの歴史」とも言われ、古くから頻発する水災害に悩まされてきた¹¹⁹。

¹¹⁸ 日高村（2025）「日高村文化財保存活用地域計画」，pp.1-3. https://www.vill.hidaka.kochi.jp/kurashi/child_category_free_page.cgi?SITE_ID=1&CATEGORY_ID=6&CATEGORY_ID2=19&CATEGORY_ID3=8&CATEGORY_ID4=1&FREE_PAGE_ID=832

¹¹⁹ 国土交通省四国地方整備局高知河川国道事務所，日下川について，<https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/niyodo/kusakagawa/kusakagawa.html>（2026 年 6 月 22 日閲覧）

2. 主な水災害

1975 年台風 5 号では、日高村の平野部のほぼ全域が水没し、死者 25 名、床上浸水 659 戸、床下浸水 121 戸の被害を受けた。この浸水被害を機に後述する対策が実施され、以降は、床上浸水が複数回発生したものの、大規模な浸水被害はなかった。しかし、2014 年台風 12 号では、観測史上最大の降雨を記録し、約 1 週間後の台風 11 号と合わせて床上浸水 127 戸、床下浸水 97 戸の甚大な被害を受けた¹²⁰。

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

1946 年に発生した南海地震を起因とした地盤沈下により深刻となった浸水被害を解決するため、高知県の事業として派川日下川放水路が整備された。さらに、1975 年台風 5 号を契機として、1982 年に国が日下川放水路を整備したほか、高知県が 2 つの調整池の整備等を実施した。2003 年以降に、床上浸水が複数回発生したことを受け、2012 年 4 月に国、高知県、日高村の 3 者で構成される日下川浸水対策調整会議を設置し、2013 年 3 月に「日下川流域総合治水計画」を策定した¹²¹。同計画に基づき、国や高知県によって排水ポンプ車配置ヤードや内水浸水センサーが整備された。



図 2-32 日高村における治水施設の概要¹²²

しかし、2014 年 8 月に甚大な浸水被害が発生したことから、日下川浸水対策調整会議は 2015 年 3 月に「日下川総合内水対策計画」を策定し¹²³、内水氾濫対策を推進することとした。主な取組として、国による新日下川放水路の整備、高知県による日下川上流部及び戸梶川の改修が位置付けられたほか、地盤が低く、ハード対策後も床上浸水被害の解消が困難な地域の対策として、日高村による輪中堤の整備とまちづくり条例の制定が位置づけられた。

¹²⁰ 日下川浸水対策調整会議（2016）「日下川総合内水対策計画」，pp.5-8，<https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/committee/kusakawakaigi/kusakagawa.pdf>

¹²¹ 国土交通省四国地方整備局高知河川国道事務所，日下川浸水対策調整会議 これまでの開催結果，<https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/committee/kusakawakaigi/kusakawakaigi.html>（2026 年 6 月 23 日閲覧）

¹²² 日高村提供資料より引用。

¹²³ 日下川流域治水計画を改定する形で策定。



図 2-33 国・県・村の連携による日下川の総合内水対策の概要¹²⁴



写真 2-12 日高村が整備した輪中堤

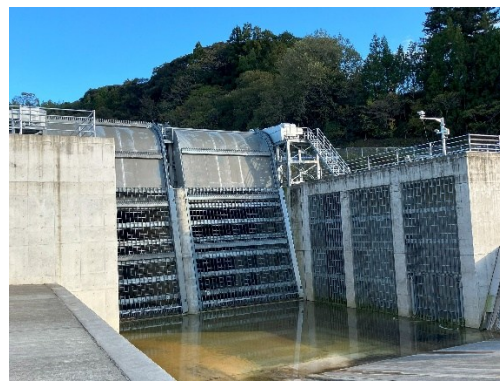


写真 2-13 新日下川放水路

日高村水害に強いまちづくり条例（2021 年 3 月制定）¹²⁵は、台風 12 号と同等規模の豪雨が発生した場合に、床上浸水による被害の防止することを目的¹²⁶に、ハード対策の整備とあわせて制定されたものである。条例に基づき、2014 年台風 12 号規模の降雨（80 年に 1 回程度の確率で発生する規模）が発生し、3 本の放水路でも仁淀川に排水しきれず、浸水が想定される区域を土地一筆単位で「日高村浸水予想区域」に指定している¹²⁷。

同区域内において、新たに建築物を建てる場合は、居室の床高（床面）を基準高以上にしなければならない¹²⁸（図 2-34¹²⁹）。この基準高は、居室が想定浸水深以上の高さとなるよう設定され

¹²⁴ 2024 年 12 月 25 日第 1 回日下川流域水害対策協議会資料 3、日下川流域水害対策協議会「日下川流域水害対策計画の基本的な考え方」、p.7. https://www.skr.mlit.go.jp/kochi/ryuikitisui/kusakagawa_suigai/kusaka_suigai.html より引用

¹²⁵ 2021 年 3 月 11 日条例第 2 号、日高村水害に強いまちづくり条例. https://en3-jg.d1-law.com/hidaka-vill/d1w_reiki/H503901010002/H503901010002.html

¹²⁶ 日高村水害に強いまちづくり条例、前文 第 1 条

¹²⁷ 日高村（2021）日高村水害に強いまちづくり条例 概要版，p.4, https://www.vill.hidaka.kochi.jp/kurashi/child_category_free_page.cgi?SITE_ID=1&CATEGORY_ID=7&CATEGORY_ID2=12&CATEGORY_ID3=2&CATEGORY_ID4=1&FREE_PAGE_ID=581

¹²⁸ 日高村水害に強いまちづくり条例、第 10 条

¹²⁹ 日高村提供資料より引用。

ており、日高村災害危険区域の指定等に関する条例施行規則により地番ごとに定められている。加えて、条例で定めた区域¹³⁰において、1,000m²以上の条例で定める貯留浸透阻害行為¹³¹をしようとする者に対し、届出を義務付けており、届出の際は、これらの行為に対する対策工事の計画を提出する必要がある。また、1,000m²未満の貯留浸透阻害行為をしようとする者は、当該行為による浸水被害の増加を抑制するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

なお、日高村浸水予想区域は、「日高村災害危険区域の指定等に関する条例」(2023 年 1 月制定)¹³²により、建築基準法第 39 条に基づく「災害危険区域」に指定されている。

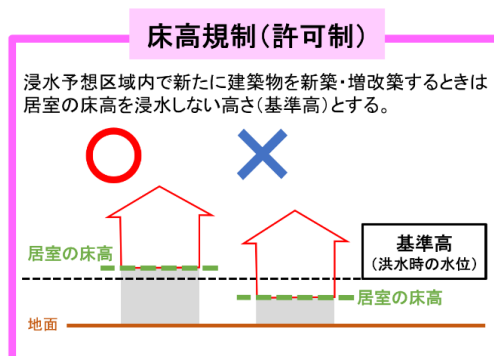


図 2-34 浸水予想区域内の床高規制のイメージ

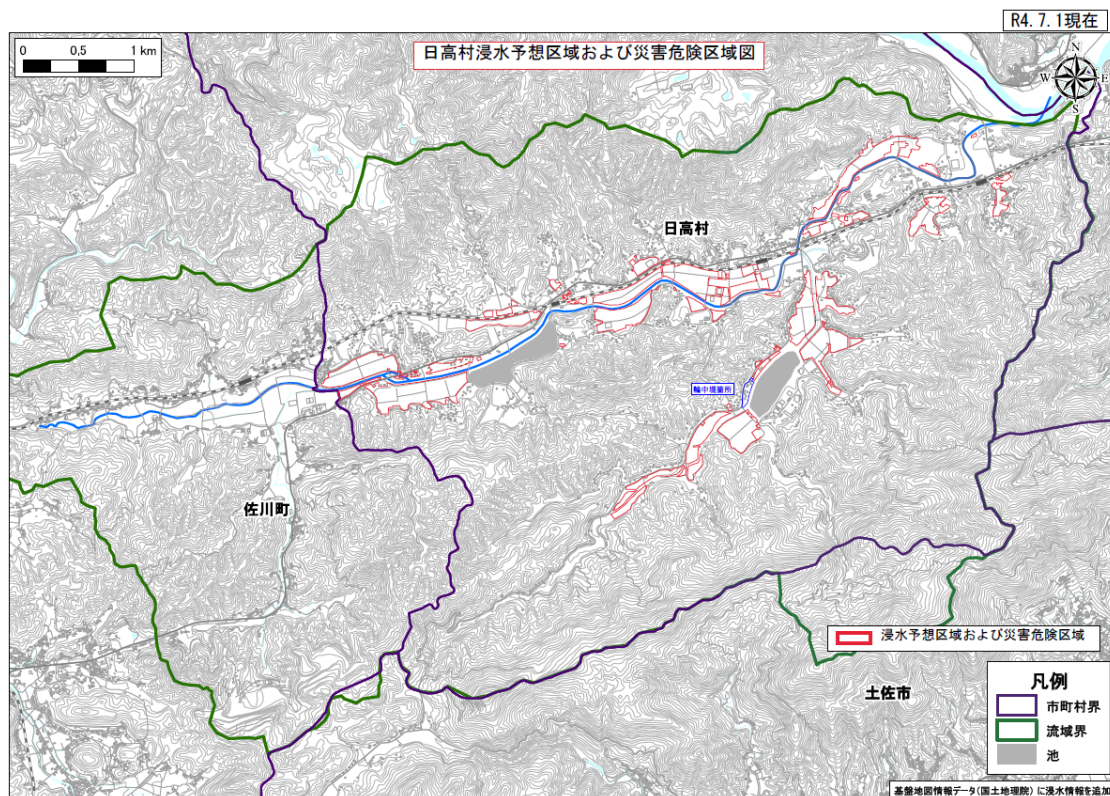


図 2-35 日高村 浸水予想区域図¹³³

¹³⁰ 2022 年 12 月 28 日規則第 17 号、日高村水害に強いまちづくり条例施行規則、https://en3-jg.d1-law.com/hidaka-vill/d1w_reiki/H504902100017/H504902100017.html により、日高村下分、本郷、沖名、岩目地、九頭の一部が指定されている。

¹³¹ 同条例第 11 条において、(1) 盛土又は埋立て、(2) 宅地等にするために行う土地の形質の変更、(3) 土地の舗装、(4) 浸水被害軽減施設の埋立て等、過去になされた浸水被害対策の機能を損なう行為等が定められている。

¹³² 2022 年 3 月 9 日条例第 2 号、日高村災害危険区域の指定等に関する条例、https://en3-jg.d1-law.com/hidaka-vill/d1w_reiki/H504901010002/H504901010002.html

¹³³ 日高村、日高村浸水予想区域図、https://www.vill.hidaka.kochi.jp/kurashi/child_category_free_page.cgi?SITE_ID=1&C

条例の制定に当たっては、地元の関係団体等を含む日高村総合治水条例策定委員会¹³⁴にて内容を議論し、村民代表の委員から出された意見を踏まえて条例の前文が作成された。条例の制定後は、土地の所有者や不動産事業者に対して条例の説明会を開催したほか、高知県の建築士会の会員向け広報誌への掲載や、村のホームページを通じて周知を行った。また、条例の運用については、条例に基づき設置された「日高村水害に強いまちづくり審議会」において審議している。また、日高村によると、日高村浸水予想区域の指定にあたっては、国から提供された浸水想定区域の GIS データを用いて一筆ごとに重ね合わせを行い、現地の状況を確認したとのことである。

同条例を施行するにあたり、日高村では、土地利用規制により村内の開発が進まなくなるという懸念があったため¹³⁵、計画的なまちづくりを展開しながらも床上浸水せずに継続的に維持し続けることを目的とした「日高村流域治水まちづくり計画」を策定中¹³⁶である。また、日下川等は 2024 年 12 月 3 日に特定都市河川に指定されている。

ATEGORY_ID=2&CATEGORY_ID2=10&CATEGORY_ID3=1&CATEGORY_ID4=1&FREE_PAGE_ID=558（2026 年 5 月 20 日閲覧）より引用

¹³⁴ 日高村（2021）「広報ひだか 2021 年 4 月号」，p.8, <https://www.vill.hidaka.kochi.jp/kurashi/files/202141316524.pdf>

¹³⁵ 日高村ヒアリングより。

¹³⁶ 日高村，日高村における流域一体となった総合的なまちづくりの推進について，https://www.vill.hidaka.kochi.jp/kurashi/child_category_free_page.cgi?SITE_ID=1&CATEGORY_ID=7&CATEGORY_ID2=3&CATEGORY_ID3=6&CATEGORY_ID4=1&FREE_PAGE_ID=819（2026 年 5 月 29 日閲覧）

第 11 項 鹿児島県いちき串木野市

1. 市の概要

いちき串木野市は、2005 年 10 月に串木野市と市来町が合併して発足した地方公共団体であり、鹿児島県西部に位置している。市の西部は東シナ海に面し北部と東部は山地に囲まれ、大里川、八房川、五反田川などの河川が市内を東から西に流れている¹³⁷。

表 2-15 いちき串木野市の基礎情報

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
112 km ²	27,490 人	-6.1%	244.8 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
37.0%	非線引き	未策定	

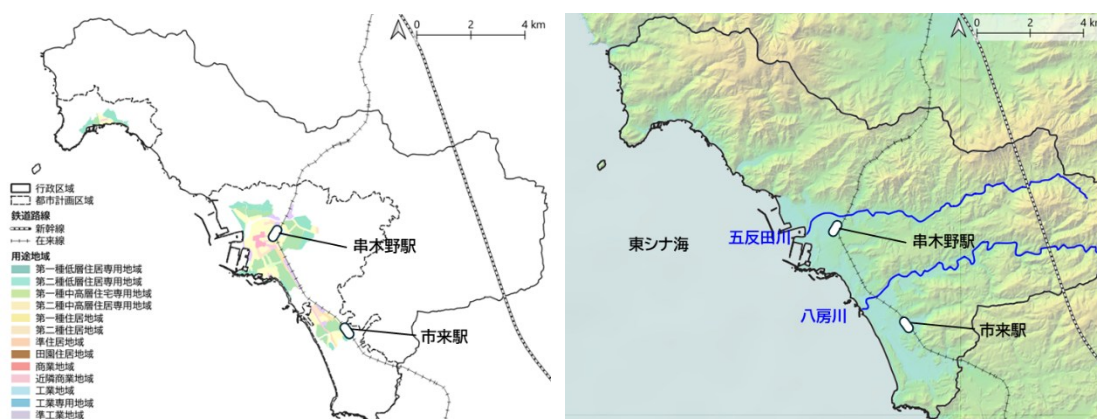


図 2-36 いちき串木野市の都市計画の状況(左)と色別標高図(右)

¹³⁷ いちき串木野市 (2021) 「いちき串木野市第 2 次環境基本計画」, p.9, https://www.city.ichikikushikino.lg.jp/kankyo1/kankyo_kihonkeikaku_2nd.html

2. 主な水災害

近年、いちき串木野市では、梅雨時の集中豪雨や台風により、道路の冠水や家屋等の浸水被害がたびたびみられている¹³⁸。令和2年7月豪雨では、床上浸水7戸と床下浸水29戸の被害を受けた¹³⁹。



図 2-37 令和2年7月台風による被害状況¹⁴⁰

¹³⁸ いちき串木野市(2023)「いちき串木野市立地適正化計画」, p.91, <https://www.city.ichikikushikino.lg.jp/tokei2/ritteki.html>

¹³⁹ いちき串木野市ヒアリングより。

¹⁴⁰ いちき串木野市(2023)「いちき串木野市立地適正化計画」, p.91. に国土交通政策研究所加筆

3. 水災害リスクの軽減に資する主な取組

いちき串木野市常時浸水危険住宅移転等事業補助金交付要綱¹⁴¹(2005 年 10 月制定)は、過去に河川流域の浸水被害に見舞われた住宅を「常時浸水危険住宅」、一定の水災害リスクが見込まれている住宅を「流出危険住宅」に指定し、それら「危険住宅」の移転、かさ上げを行う者に対して、費用の一部を補助するものである。危険住宅の指定は、五反田川流域塩田川(市管理)周辺のうち、満潮水位より地盤が低く内水氾濫リスクがある地区(以下、「補助対象地区」という。)内に限られている¹⁴²(図 2-38)。

なお、本要綱に基づく補助事業自体は、現いちき串木野市が発足する以前、旧串木野市で 1973 年に制定された「串木野市常時浸水危険住宅移転等事業費補助金交付要綱」(昭和 48 年串木野市告示第 32 号、以下、「旧要綱」という。)に基づいて創設されたものである。そのため、危険住宅に対する補助事業自体は、旧要綱が制定された 1973 年から、50 年間以上にわたって運用されている。

〇いちき串木野市常時浸水危険住宅移転等事業補助金交付要綱(抄)

2005 年 10 月 11 日告示第 103 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、河川流域の常時浸水危険住宅又は流失危険住宅(以下「危険住宅」という。)に居住する住民の生命に対する危険を未然に防止するため、危険住宅の移転等を行う者に対し、市長が予算の範囲内において交付する補助金(以下「補助金」という。)について、いちき串木野市補助金等交付規則に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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。

- (1) 常時浸水危険住宅 過去に床上浸水又は床下浸水の事実があり、かつ、市長が今後も引き続きこのような状態が継続すると認める住宅
- (2) 流失危険住宅 河川の流域において最大 24 時間雨量 80 ミリメートル程度又は最大 1 時間雨量 20 ミリメートル程度の降雨があった場合において、それによって増水した河川の流水により流失のおそれが見著であると市長が認める住宅
- (3) 住宅の移転 危険住宅を除却して安全な地域に移転すること。
- (4) 住宅のかさ上げ工事 危険住宅を安全な状態にするため、当該危険住宅を解体しないでその基礎のかさ上げをする工事(これと併せてその敷地を盛土する工事を含む。)若しくはその住宅の敷地をかさ上げする工事又は当該危険住宅を解体して原状に回復し、若しくは改築することとし、その敷地をかさ上げする工事

(補助金の対象経費及び補助額等)

第 3 条 補助金の交付の対象となる経費及び補助金の額等は、別表のとおりとする。ただし、住宅の移転又はかさ上げ工事が国、県又は市が行う他の事業の対象となっている場合における当該移転又は工事に係る経費については、補助金の交付の対象としない。

¹⁴¹ 2005 年 10 月 11 日告示第 103 号、いちき串木野市常時浸水対策危険住宅移転等事業補助金交付要綱。 https://www1.g-reiki.net/city.ichikikushikino/reiki_honbun/r412RG00000761.html

¹⁴² いちき串木野市ヒアリングより。

表 2-16 危険住宅に対する補助内容¹⁴³

	名称	補助対象経費の内容	限度額
住宅移転補助費	除却等補助費	危険住宅の除却等に要する経費	320,000 円/戸
	建物助成費補助	危険住宅に代わる住宅の建設に要する経費を融資機関から借り入れた場合(土地取得費 25 万円含む。)の利子(年利率 8.5%限度)相当額	410,000 円/戸
住宅かさ上げ工事補助費	住宅かさ上げ費補助	危険住宅のかさ上げに要する経費を融資機関から借り入れた場合の利子(年利率 8.5%限度)相当額	410,000 円/戸
	宅地造成費補助	敷地の造成に必要な経費	8,000 円/m ²

図 2-38 本要綱に基づく補助対象地区のおおよその範囲¹⁴⁴

上述のとおり、本要綱は 2005 年に制定されたものであるが、市は、旧要綱が制定された 1973 年時点で補助対象地区に存在した住宅のみを対象として、補助事業を実施している。旧要綱が制定された 1973 年から 2016 年までの補助実績は計 57 件(図 2-39 内左表)であり、うち大半は住宅のかさ上げに関するもので、移転に関するものは少ない¹⁴⁵。

現在、補助事業の開始から 50 年が経過し 2017 年以降は補助申請がないが、地区内には依然として、本事業の対象となりうるかさ上げの行われていない築 50 年以上の住宅が残存している状況である¹⁴⁶。

しかし、本要綱に係る補助対象地区で浸水被害が発生するのは概ね満潮と豪雨が重なった際に限られ、今日では河川改修も進捗し、浸水頻度も減少傾向にあるほか、補助対象地区への新規転

¹⁴³ 2005 年 10 月 11 日告示第 103 号、いちき串木野市常時浸水対策危険住宅移転等事業補助金交付要綱、別表 補助対象経費等より国土交通政策研究所作成。

¹⁴⁴ いちき串木野市提供資料に国土交通政策研究所加筆。

¹⁴⁵ いちき串木野市ヒアリングより。

¹⁴⁶ いちき串木野市ヒアリングより。

入者は、自前でかさあげを行うケースも見られる。そのため、今後市が管理する塩田川の改修に際しては、道路までの浸水を許容するなど、整備の水準、目標値の整理が重要だとしている。

年 度	件 数	事 業 費
昭和48年度	8	2,247,120
昭和49年度	5	1,417,196
昭和50年度	5	1,421,132
昭和51年度	3	972,776
昭和52年度	4	1,287,230
昭和53年度	1	332,470
昭和60年度	6	2,163,000
平成 2年度	1	410,000
平成 4年度	1	486,200
平成 6年度	3	2,693,200
平成 9年度	1	450,000
平成10年度	1	472,000
平成11年度	7	3,419,000
平成12年度	2	1,189,000
平成13年度	2	1,206,000
平成15年度	3	2,301,500
平成17年度	1	678,300
平成24年度	1	724,500
平成25年度	1	2,079,000
平成28年度	1	935,600
	57	26,885,224



図 2-39 常時浸水危険住宅への補助実績(左)とかさ上げの事例(右)¹⁴⁷

¹⁴⁷ 補助実績（左表）はいちき串木野市提供。かさ上げ事例（右写真）はいちき串木野市議会（2013）「いちき串木野市議会だより 第 41 号」,p.10. <https://www.city.ichikikushikino.lg.jp/gikai1/gikaidayori91-100.html> より引用

第3節 まとめ

本章では、地方公共団体による水災害リスク軽減に資する取組に着目し、各取組を手法別に A～D の四つの大分類にわけ、分類別の事例について調査した。本章より明らかになったことは以下のとおりである

分類 A「住宅等の建築に関する規制及び補助制度」では、小分類として A-(1)「床面や基礎地盤面の高さ規制」、A-(2)「浸水対策に対する補助制度」に分け、東京都板橋区、岐阜県美濃加茂市、坂祝町、広島県三次市、高知県いの町を取り上げた。美濃加茂市、坂祝町では高さ規制導入と同時期に、既存住宅への対応策として補助制度を運用していたが、一方で、三次市、いの町では補助制度を伴わずに高さ規制を導入していた。また板橋区では、民間事業者との協議により、地区計画によって高さ規制を導入していた。

分類 B「雨水流出抑制の取組」では、小分類として B-(1)「雨水貯留施設の設置義務及び設置補助」、B-(2)「一定規模の開発行為等に対する雨水排水計画協議」に分け、徳島県吉野川市、石川県金沢市、岡山県岡山市を取り上げた。雨水貯留施設の設置に取り組む吉野川市では、水災害発生を契機とした総合内水対策の一環として、雨水排水計画協議に取り組む金沢市、岡山市では、市、市民、事業者による総合治水対策の一環として導入されていたが、吉野川市、金沢市では、制度の導入や見直しに際して、市民や事業者から慎重な意見が寄せられていた。

分類 C「委任条例による建築規制等」に関する取組としては、徳島県阿波市、高知県日高村を取り上げた。両者とも建築基準法 39 条に基づく災害危険制度区域制度を用いたものであるが、うち阿波市では区域内での住居の建築禁止、日高村では区域内の住宅の床高の高さ規制であり、規制の度合いは異なっていた。ただし、両事例とも災害危険区域の指定が行われたのは農地を中心とする既存住宅に限られる地域であり、より厳しい規制内容としている阿波市では、既存住宅に対する移転補償を行っていた。

分類 D「住宅の移転補助制度」に関する取組としては、鹿児島県いちき串木野市を取り上げた。いちき串木野市では、市内の内水氾濫リスクがある地区の既存住宅を対象に、50 年間以上にわたって住宅の移転・かさ上げの双方を対象とする補助制度を実施していたが、補助制度を活用する大半の住宅はかさ上げを選択していた。また、対象地区では、新規に建築される住宅は自前でかさ上げを行う例がみられる一方で、依然としてかさ上げを行っていない築 50 年を超える住宅も存在する。今日では、河川改修が進捗し、浸水頻度が減少していることから、今後のハード整備の水準、目標値の整理が必要との声が聞かれた。

第3章 民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組

本章では、民間事業者による水災害リスク軽減に資する取組を把握するため、損害保険会社、ハウスメーカーにヒアリング調査を行った結果を報告する。なお、以降の記載はヒアリング実施時点（2025年7月）の内容であることに留意されたい。

第1節 損害保険会社

水災補償とは、主に火災保険に付帯する形で提供される、戸建住宅やマンションの建物、家財への水災¹⁴⁸被害に対する任意の損害保険商品である。近年浸水被害が頻発しているにもかかわらず、水災補償付帯率は全国的に低下傾向にある¹⁴⁹。本調査研究では、大手損害保険会社に水災補償の実態や付帯の動向などについてヒアリングを行った。ヒアリング結果を以下に示す。

なお、損害保険の保険料は、損害保険料率算出機構が設定する保険料率を参考に各保険会社が設定することが多い¹⁵⁰。当機構が設定する保険料率のうち水災に関する保険料率は従前全国一律の値となっており、2021～2022年に開催された金融庁の有識者懇談会では、近年の自然災害の増加や、水災リスクが比較的低い地域に居住する保険契約者からの納得感が得られにくいことなどを背景に、地域の水災害リスクに応じた保険料率の細分化の必要性が指摘されていた¹⁵¹。これを受けて2023年6月、損害保険料率算出機構は水災に関する保険料率を市区町村別に1～5等地の五つに区分¹⁵²した。現在は、この料率を参考に保険会社の多くが地域に応じた水災補償の提供を進めている。

○水災補償の概況

- ・現在、床上浸水または地盤面より45cmを超える浸水、もしくは保険の目的物が30%以上の損害を被った場合を補償の対象としているケースが多い。
- ・企業向け商品に関しては、上述の浸水条件等を設けない商品を用意している会社もある。
- ・水災害リスクは、河川の洪水に限らず、土砂災害や内水氾濫のリスクもあり、河川の近くの居住者に限らず、全国広く、水災補償を付帯するよう案内している。（なお、マンションの居住者に対しては水災補償を案内していないことも多い。）
- ・水災リスクを十分に認識していない顧客もいると思われるので、顧客に水災補償を紹介する際は、ハザードマップを用いて内水氾濫も含めた水災リスクの説明を行うこともある。
- ・浸水被害に限るものではないが、自然災害の被害に対する保険金支払額は、台風や集中豪雨が多発していることもあり、この10年で大きく増加している。今後も、保険会社として自然災害にかかる補償の必要性を広くかつ継続して案内していくことが重要と考えている。

¹⁴⁸ 例えば、東京海上日動火災保険株式会社では、台風や暴風雨、豪雨等による洪水、融雪洪水、高潮、土砂崩れ、落石などによる災害としている。（東京海上日動火災保険株式会社、よくあるご質問 Q.【火災保険】水災とは何ですか？、https://faq.tokiomarine-nichido.co.jp/faq/show/5658?category_id=236&site_domain=default（2026年6月11日閲覧））

¹⁴⁹ 損害保険料率算出機構、火災保険 水災補償付帯率の推移、https://www.giroj.or.jp/databank/attachment_ratio_flood.html（2026年6月17日閲覧）

¹⁵⁰ 詳細は損害保険料率算出機構、保険料率の算出、<https://www.giroj.or.jp/ratemaking/> を参照のこと。

¹⁵¹ 金融庁（2022）「火災保険水災料率に関する有識者懇談会報告書」、pp.1-2. <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20220331.html>

¹⁵² 損害保険料率算出機構（2023）「火災保険参考純率改定のご案内」、https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/pdf/202306_a_nouncement.pdf#view=fitV

第2節 ハウスメーカー(積水ハウス株式会社)

一般社団法人住宅生産団体連合会¹⁵³（以下、「住団連」という。）では、住団連内の委員会である住宅性能向上委員会を中心に、国土交通省住宅局の参画のもと、戸建住宅の浸水対策に関する設計者向けの手引き「住宅における浸水対策の設計の手引き」（以下、「本手引き」という。）を2021年7月に作成し、同委員会のwebサイト上で公表¹⁵⁴しているところである。

本調査研究では、本手引きの作成に携わった積水ハウス株式会社に対して、住団連の了解の下、手引きの概要やハウスメーカーにおける戸建住宅の浸水対策の現状についてヒアリングを行った。ヒアリング結果を以下に示す。

○本手引きに記載した対策の概要

- ・本手引きでは、戸建住宅の浸水対策を、設計目標に合わせて「住宅 Dry」「住宅 Wet」「屋外設備 Dry」に分類、整理している（図3-1）。
- ・それぞれ、住宅 Dry は建物内部の浸水を完全に防止する対策、住宅 Wet は建物内部の浸水を許容するが、修復費用が高額となりやすい重要な設備（キッチン、浴槽、トイレ等）を浸水から守り被害後の復旧費用を抑える対策、屋外設備 Dry は、建物外部に設置する設備機器（室外機、給湯機、燃料電池等）の浸水を防止する対策である。
- ・対策の選択や組み合わせは、居住者によって判断が異なる。対策を提案する際は、立地、浸水リスクの程度、居住者の考え方など、複数の要素を総合的に考慮する必要があると考える。

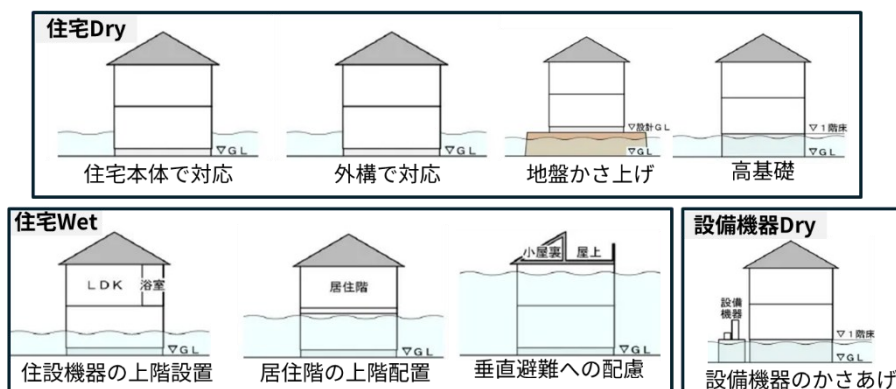


図3-1 戸建住宅の浸水対策のタイプと対策の例¹⁵⁵

¹⁵³ 低層住宅建設に関連する協会、財団等を中心に構成される団体連合会である。詳細は住団連 web サイト (<https://www.judanren.or.jp/index.html>) を参照のこと。

¹⁵⁴ 住宅生産団体連合会、住宅性能向上委員会、<https://www.judanren.or.jp/activity/committee/seino.html>（2026年5月19日閲覧）

¹⁵⁵ 住宅生産団体連合会（2021）「住宅における浸水対策の設計の手引き」、pp.51-53. <https://www.judanren.or.jp/activity/guidelines.html> より引用（国土交通政策研究所一部加筆）

○戸建住宅における浸水対策の費用

- ・戸建住宅における浸水対策は、上述し3種の設計目標により、その費用は大きく異なる。
- ・例えば、屋外設備 Dry では、屋外設備のかさ上げに要する費用は30万円程度であり、住宅建設費用全体と比べれば比較的安価である。一方で、住宅 Dry で行う地盤かさ上げや、上層階の増築、1階のピロティ化などは、数百万円の費用がかかる。
- ・現実的には、住宅が想定する浸水被害の程度、またその際に想定される修復費用を下回る対策が選択されるのではないかな。

○戸建住宅における浸水対策の実態

- ・現状、当社が把握する限り浸水対策の実施は極めて少ない。対策する場合も、費用が比較的安価な屋外設備のかさ上げが大半である。
- ・現状、床上浸水に対する対策の有効性は、技術的に必ずしも担保されておらず、対策に要する費用も高額である。消費者にとっては選択肢となりにくいのではないかな。

○浸水対策によって生じる戸建住宅の設計上のデメリット

- ・最大のデメリットは、浸水対策が住宅設計そのものに影響を与え、居住者の快適性等を損なう可能性があることである。具体的な事例は以下が考えられる。
 - 住宅の1階をピロティ化し、2階に玄関を設けると、階段の上下が増え居住者の日常生活に支障をきたす可能性がある。
 - 1階の基礎を上げ床高を高めに設定した場合、居室の掃き出し窓と地面との間に高低差が生じ、転落防止対策が必要となる可能性がある。
 - 窓からの浸水を防ぐため、選択できる窓の形状や、大きさに制約が生じる可能性がある。
 - 土地のかさ上げにより前面の道路や隣地との間に段差ができ、建築面積として利用できる土地が狭くなる。

○浸水深とハザードマップについて

- ・どの程度の浸水深を想定した浸水対策を行うべきか、という課題について、水災補償は地盤面より45cmを超える床上浸水に適用されることが多いため、45cm以上の浸水は水災補償によって、45cm以下の床下浸水は住宅側での対策が適当であると考ええる。
- ・消費者が住宅の浸水対策を検討する際、想定最大規模降雨を対象とした浸水想定区域図を見ると、浸水深が非常に深く表示されるため、対策の意味がないと受け取られがちである。一方で、10年に1回程度の確率で発生する降雨規模を対象とした浸水想定図には、状況を想定しやすい浸水深が示されるため、住宅メーカーとしては対応可能な浸水対策を提案しやすく、消費者も浸水対策に向き合う意識が生まれるのではないかな。

第4章 浸水被害を受けた地域における人口と不動産取引の動向

第1節 調査・分析手法

本章では、近年、規模の大きな浸水被害を受けた地域を対象に、被災前後の人口・不動産取引の動向について分析した結果を報告する。加えて、被災した地方公共団体によって実施されている水災害に対応したまちづくりに向けた取組についても述べる。

本調査の対象は、市町村を単位として、近年、規模の大きな浸水被害を受けたこと、一定の不動産取引件数を見込める都市規模をもつこと、浸水範囲のGISデータを得られること、の3つの観点から選定を行った。結果、令和元年東日本台風（以下、「東日本台風」という。）で被災した福島県郡山市、平成30年西日本豪雨（以下、「西日本豪雨」という。）で被災した岡山県倉敷市を対象とした。

具体的な調査分析方法を述べる。まず、水災害に対応したまちづくりに向けた取組について、現地調査、2市へのヒアリング調査を行った。ヒアリングの概要は表4-1のとおり。

表4-1 ヒアリングの概要

対象地方公共団体	実施日	主なヒアリング内容
福島県郡山市	2025年12月19日	・被災当時の状況や復興の経緯
岡山県倉敷市	2025年11月20日	・水災害に対応したまちづくりに向けた取組や制度

次に、浸水範囲における被災前後の人口・不動産取引の動向について、1～3.の分析を試みた。各分析で使用したデータは表4-2のとおり。

1. 被災前後の人口、世帯数（2015、2020年）
2. 被災前後の不動産取引件数、不動産賃貸成約件数（2014～2024年）
3. 被災前後の土地単価（取引価格（円）/画地条件規模（公募）（㎡））（2014～2024年）

表4-2 分析で使用したデータの出典

人口、世帯数	平成27年、令和2年国勢調査 地域メッシュ統計 6次メッシュ（125mメッシュ）参考表：人口及び世帯
浸水範囲	郡山市：国土地理院 令和元年台風19号に伴う大雨による浸水推定段彩図 ¹⁵⁶ （阿武隈川）福島県郡山市周辺 ¹⁵⁷ 倉敷市：国土地理院 平成30年7月豪雨に係る岡山県倉敷市真備町の推定浸水範囲の変化 ¹⁵⁸
不動産取引件数 取引価格 画地条件規模（公募）	不動産取引価格情報 宅地・宅地見込地取引事例データ （登記原因日2014年1月1日～2024年12月31日のデータを抽出） ※国土交通省 不動産・建設経済局より提供
賃貸成約件数	レイズデータ 賃貸成約（マンション ¹⁵⁹ ）データ （成約年月日2014年1月1日～2024年12月31日のデータを抽出） ※公益財団法人東日本不動産流通機構より提供

¹⁵⁶ 浸水推定段彩図は、令和2年12月に浸水推定図に名称変更しているため、本章では浸水推定図で統一する。

¹⁵⁷ 国土地理院（2019）「【暫定】＜速報＞令和元年台風19号に伴う大雨による浸水推定段彩図（阿武隈川）福島県郡山市周辺」，https://www1.gsi.go.jp/geowww/201910/shinsui/18_shinsui_abukuma_koriyama.pdf

¹⁵⁸ 国土地理院（2018）「平成30年7月豪雨に係る岡山県倉敷市真備町の推定浸水範囲の変化」，<https://www.gsi.go.jp/common/000216843.pdf>

¹⁵⁹ 賃貸成約にはマンション、アパート等の取引が含まれる。

分析に使用した浸水推定図は、国土地理院が収集した情報と標高データを用いて、浸水範囲における浸水深を深さごとに色別に表示した地図¹⁶⁰である。ただし、本図は情報を収集した時期などの影響を受けるため、実際に浸水のあった範囲でも把握できていない部分、浸水していない範囲でも浸水範囲として表示されている部分があることに留意する必要がある。

郡山市周辺の浸水推定図は、2019年10月13日15時までの情報及び同日に撮影した空中写真より作成されたものである。郡山市での雨のピークは10月12日から13日未明にかけてであったため、同図は実際に浸水した範囲を概ね捉えていると考えた。一方、倉敷市の浸水範囲は、倉敷市真備町の推定浸水範囲の変化として公開されているデータのうち、2018年7月7日から7月11日の浸水範囲を重ね合わせたものである。この範囲は浸水面積の概ね最大値である。本来、分析に用いる浸水範囲は、実際に浸水した範囲を網羅的に捉えたデータであることが望ましいが、上述の理由から、実際に浸水した範囲を概ね捉えていると判断した。なお、分析に用いた浸水範囲は、郡山市では郡山市全域、倉敷市では真備地区内のみ¹⁶¹とした。

分析 1. に用いる浸水範囲の人口・世帯数は、6次メッシュ（125m メッシュ）より算出した。ただし、浸水範囲の境界線を含むメッシュは人口・世帯数を面積按分している。例えば、人口が10人であるメッシュの60%が浸水範囲に含まれる場合、当該メッシュにおける浸水範囲内の人口は6人と算出されるが、実際に浸水範囲の人口が6人とは限らない。

分析 2.及び分析 3.に用いたデータは、不動産取引価格情報及びレインズデータから、浸水範囲に含まれるデータを抽出したものである。ここで、不動産取引価格情報とは、不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に不動産取引のアンケート調査を実施し、その結果得られた回答などについて個別の物件が容易に特定できないよう加工した上で公表するものである。公表は3ヶ月ごとに、四半期単位で取りまとめた上で行われている。本データは、国土交通省 不動産・建設経済局より提供を受けた。また、レインズデータとは、宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣が指定した、全国に4法人（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）設立されている指定流通機構（レインズ）が保有している不動産取引の成約価格情報である。本データは、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供を受けた。なお、いずれもアンケートなどで収集したデータであることから、全取引を網羅していない。このため、地域によってはサンプルに偏りがある場合や、十分なサンプルサイズが得られていない場合があることに留意されたい。

¹⁶⁰ 国土地理院, 令和元年東日本台風に関する情報 浸水推定段彩図(速報), https://www.gsi.go.jp/BOUSAI/R1.taihuu19go_u.html (2026年6月14日閲覧)

¹⁶¹ 国土地理院 (2018) 「岡山県倉敷市真備町の推定浸水範囲の変化」には、倉敷市玉島服部と総社市下原の浸水範囲も含まれるが、同データから真備地区の浸水範囲を抽出している。

第2節 福島県郡山市

第1項 郡山市の概況

福島県郡山市は福島県の中央に位置しており、市域の東部を阿武隈山地、西部を奥羽山脈に囲まれた中心部に広がる平地に市街地が形成されている。古くから交通の要塞であり、東北地方で仙台に次いで第2位の経済規模を誇る東北地方の拠点都市である¹⁶²。

表 4-3 郡山市の基礎情報¹⁶³

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
757.2 km ²	327,692 人	-2.3%	432.8 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
27.1%	線引き	策定済み	

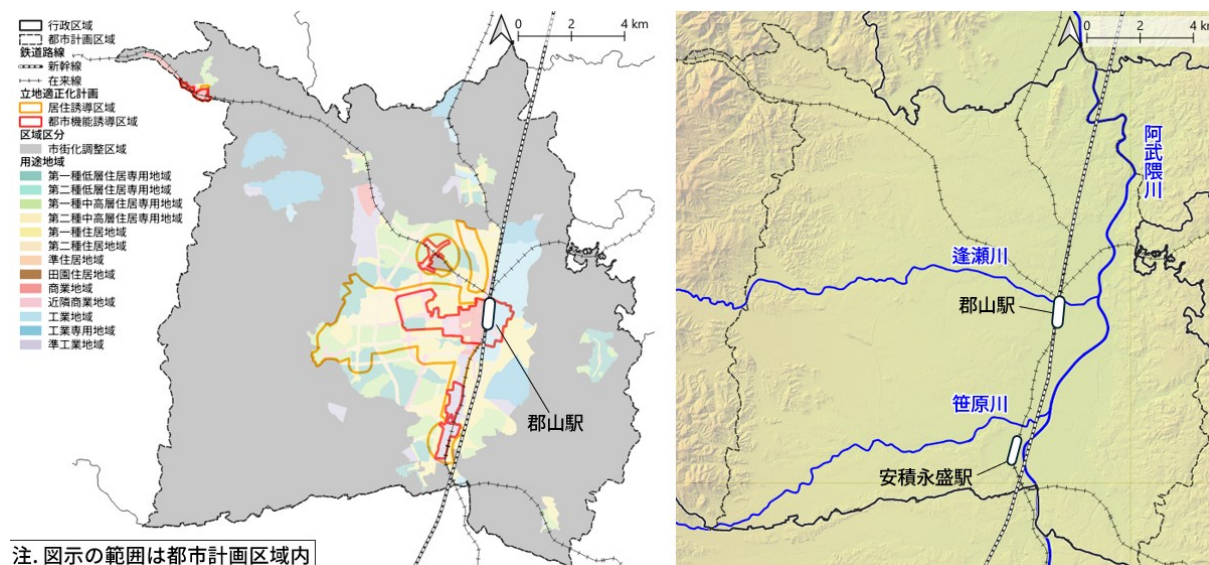


図 4-1 郡山市の都市計画の状況(左)と色別標高図(右)¹⁶⁴

第2項 東日本台風の概況と被災後の水災害に対応したまちづくり

① 郡山市における水災害の概況

年間降水量はおよそ 900～1,300mm と全国平均より少ない¹⁶⁵ものの、市街地の広がる平地部分を縦断するように一級河川である阿武隈川が流れている。後述するように阿武隈川及びその支川などで度々水災害が発生してきた。浸水想定図によると、最大規模の降雨において、JR 郡山駅と阿武隈川に挟まれているエリアを中心に、多くの区域で 5.0～10.0m 未満の浸水深が想定されている¹⁶⁶。

過去には、1985 年 8 月 5 日の「8.5 水害」において温暖低気圧による記録的な集中豪雨が発生し、阿武隈川支流の谷田川、逢瀬川など各地で堤防が決壊、大きな被害となった¹⁶⁷。さらに、12

¹⁶² 郡山市、市のプロフィール、<https://www.city.koriyama.lg.jp/site/profile/>（2026 年 6 月 18 日閲覧）

¹⁶³ データ出典は第2章第2節と同様である。

¹⁶⁴ 国土数値情報、地理院タイルを用いて国土交通政策研究所作成。

¹⁶⁵ 郡山市（2022）「郡山市第四次環境基本計画」、p.17、<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/54/2424.html>、

¹⁶⁶ 郡山市（2024）「郡山市 洪水ハザードマップ全体図 2024 年 4 月」、<https://www.city.koriyama.lg.jp/uploaded/attachm ent/82322.pdf>

¹⁶⁷ 郡山市史編さん委員会編（2014）「郡山の歴史」、p.243、<https://adeac.jp/koriyama-city/catalog/ct00000001>

年後の 1998 年 8 月末にも豪雨による浸水被害が発生し、阿武隈川平成の大改修が実施される契機となった。

本項で分析の対象とする東日本台風は、台風本体の発達した雨雲や台風周辺の湿った空気の影響で、静岡県や新潟県、関東甲信地方、東北地方を中心に広い範囲で記録的な大雨をもたらした¹⁶⁸。郡山市では 12 時間降水量が 170.5mm と観測史上 1 位¹⁶⁹となり、床上浸水 6,931 戸、床下浸水約 956 戸の甚大な被害が発生した¹⁷⁰。特に阿武隈川の東側に位置し、阿武隈川と谷田川に挟まれた箇所立地する郡山中央工業団地においてはほぼ全域が浸水して大きな被害が出た。郡山市内全体での被害額は 625 億 6,200 万円になり、そのうち 84.5%にあたる 528 億 8,400 万円の被害が中央工業団地で発生した¹⁷¹。

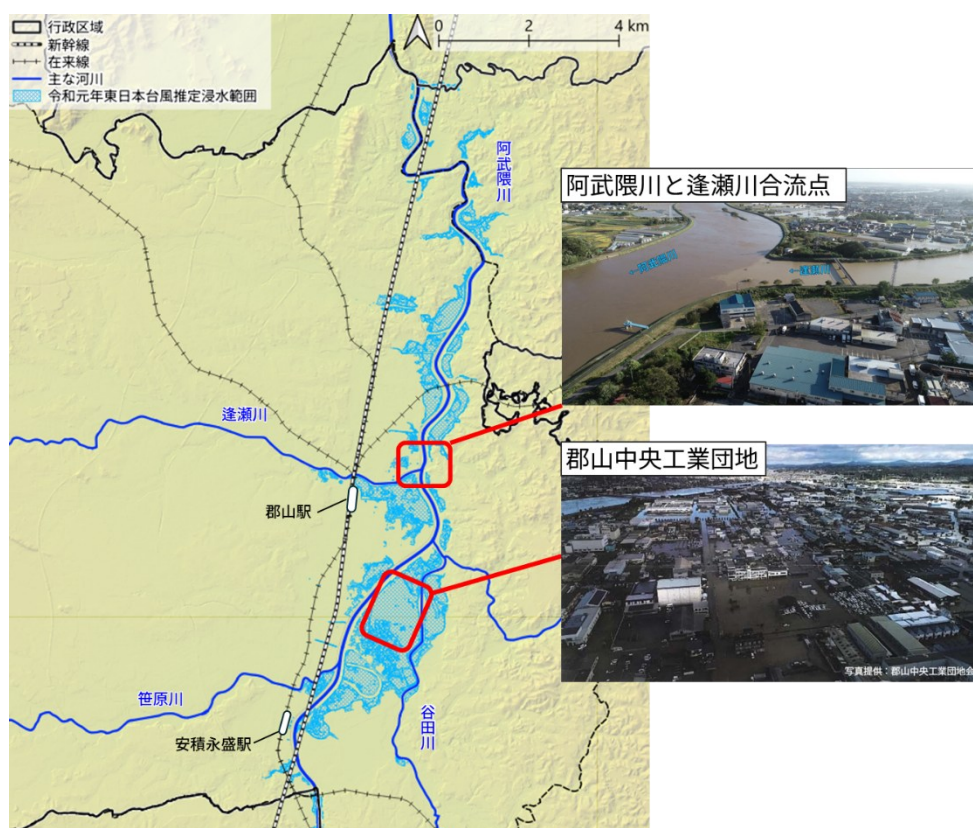


図 4-2 令和元年台風 19 号に伴う大雨による 10 月 13 日時点の推定浸水範囲¹⁷²

¹⁶⁸ 内閣府 (2020) 「令和 2 年版防災白書」, p.11, <https://www.bousai.go.jp/kaigirep/hakusho/r02/honbun/index.html>

¹⁶⁹ 郡山市 (2026) 「郡山市史 続編 5 通史 第 2 編 第 1 章第 2 節 3(2) 台風 19 号による被害と対応」, <https://adeac.jp/kori-yama-city/texthtml/d100020/ct000000002/ht001880>

¹⁷⁰ 郡山市 (2019) 「台風第 19 号による被害状況 (11/28 現在)」, <https://www.city.koriyama.lg.jp/uploaded/attachment/19555.pdf>

¹⁷¹ 国土交通省, カワナビ vol.12 水害対策最前線 流域治水の今 case5 日頃の連携で工業団地の水害対策 福島県郡山市から, https://www.mlit.go.jp/river/kawanavi/prepare/vol12_5.html (2026 年 6 月 18 日閲覧)

¹⁷² 国土数値情報、地理院タイルを用いて国土交通政策研究所作成、写真は福島県県中建設事務所 (2019) 「令和元年台風 19 号災害の概要」, pp.8-9, <https://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/362186.pdf> より引用

② 郡山市による水災害に対応したまちづくり

市へのヒアリングによると、2024 年度時点で東日本台風以前の状態へ復旧する作業は終了しているとのことである。現在は、同規模の台風が来襲しても被害が防げるよう、河川事業や下水道の内水対策、ソフト対策などを、各部局で進めているところである。

本項では、郡山市によって実施された取組及び実施されている取組のうち、ソフト対策に焦点を当てて取りまとめる。

(i) 住宅再建に係る応急措置対応

・令和元年台風第 19 号による被災者に対する移転促進支援事業

東日本台風により被害を受けた被災者の生活の再建及びより安全な居住環境への誘導促進を図ることを目的とした、居住促進区域¹⁷³内への転居者に対する補助事業である。

市によると、罹災証明書によって全壊、大規模半壊又は半壊以上の認定を受けた者が、居住促進区域に家屋を新築または購入し、転居した場合に、家屋の新築又は購入に要する経費の 2 分の 1 以内、限度 20 万円の補助金を交付することとした¹⁷⁴。市ヒアリングによると、補助実績は、2020 年 2 月 12 日から 2022 年 3 月 31 日の間で計 21 件であり、地域別では、従来より水災害リスクの高い地域からの転居が最も多かった。

(ii) 水災害対応に係る施策

・ハザードマップの改訂

郡山市は、2020 年 4 月に洪水ハザードマップを改訂¹⁷⁵し、従来から記載していた想定最大規模降雨を対象とした浸水想定区域図に併せて、東日本台風における堤防決壊地点や実績などを明示した。

・出前講座

郡山市では、市の職員が講師として施策や制度等を説明する「市政きらめき出前講座」を実施しており、そのメニューの一つとして、水災害リスクや避難情報の周知に向けたハザードマップの活用方法に関する講座を行っている。市によると、上下水道局による内水ハザードマップに関する講座は、自治会、福祉団体、医療機関などから例年 10 件弱の申し込みがあり、年間約 200 名程度が参加している。また、河川課による洪水ハザードマップや土砂災害ハザードマップの活用方法に関する講座は、主に小学生の児童クラブ、小学校、自治会、一般企業からの申し込みがあり、2025 年度は 14 回開講され、受講者数は 987 人に達している。市によると、申込件数は、東日本台風直後は増えたもののその後減少し、近年は再度増加傾向にあるという。

¹⁷³ 郡山市の立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域を「居住促進区域」と表記している。参考：郡山市（2021）「郡山市立地適正化計画」, p.87, <https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/130/6491.html>

¹⁷⁴ 2020 年 1 月 24 日郡山市長月例記者会見資料 1-2, 郡山市都市整備部都市整備課「令和元年台風第 19 号による被災者に対する移転促進支援事業について」, <https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/23/3767.html>

¹⁷⁵ 本改訂の後、郡山市は 2024 年 4 月にも洪水ハザードマップの改訂を行っている。詳細は郡山市、郡山市洪水ハザードマップを改定しました, <https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/126/2177.html> を参照のこと。

・雨水活用施設や止水板設置に対する補助金交付事業

1996 年度から郡山市雨水活用補助金交付要綱¹⁷⁶に基づく雨水活用補助金の交付¹⁷⁷、2010 年度から郡山市止水板設置等工事費補助金交付要綱¹⁷⁸に基づく止水板設置等工事補助金の交付を実施している。(表 4-4¹⁷⁹)

雨水活用補助金は、公共下水道全体計画区域において、浄化槽転用等雨水貯留施設、雨水浸透ます、地上設置型雨水貯留タンク（100ℓ以上）を自らの負担により設置する者に補助金を交付する。市によると、広い区画を 2 区画以上に分筆すると、側溝が未整備の区画ができるため、このような区画に浸透ますを設置する場合に、補助制度を利用することが増えているとのことである。

止水板設置等工事補助金は、郡山市上下水道事業管理者により浸水被害があったと認められた区域における建物等の所有者又は使用者を対象に交付を行うものである。補助金額は、止水板の設置及びその設置に伴う関連工事について 2 分の 1 以内の額とし、一の建物等につき 30 万円を限度としている。市担当者によると、本制度による補助実績は、2010 年から 2025 年 12 月までに累計 50 件となっており、特に大雨が降った後に申請が集中する傾向にあるという。

なお、各種事業の周知については、市役所などへのリーフレット設置のほか、市の広報誌や Web サイトへの掲載などを通じて行われている。

表 4-4 雨水活用補助金の補助額

浄化槽転用等雨水貯留施設	補助対象経費の 3 分の 2 (一般住宅：上限 25 万円、事業所等：上限 40 万円)
雨水浸透ます	補助対象経費の 3 分の 2 (上限 2 万 5 千円、1 棟につき 4 基まで。)
地上設置型雨水貯留タンク	補助対象経費の 3 分の 2 (上限 4 万円、1 棟につき 1 基まで。) ※送料、設置費用は補助対象外

¹⁷⁶ 2017 年 4 月 1 日制定，郡山市雨水活用補助金交付要綱。 <https://www.city.koriyama.lg.jp/uploaded/attachment/99379.pdf>

¹⁷⁷ 郡山市へのヒアリングによれば、郡山市雨水活用補助金交付要綱制定以前の 1996 年頃より、雨水貯留施設に関連した補助事業自体は実施していたとのことである。

¹⁷⁸ 2017 年 4 月 1 日制定，郡山市止水板設置等工事費補助金交付要綱。 <https://www.city.koriyama.lg.jp/uploaded/attachment/2744.pdf>

¹⁷⁹ 郡山市雨水活用補助金交付要綱及び郡山市，雨水活用補助金（浄化槽転用・雨水浸透枥・雨水貯留タンク）の概要について， <https://www.city.koriyama.lg.jp/site/jougesuidou/5508.html>（2026 年 6 月 22 日閲覧）を参考に国土交通政策研究所作成

第3項 浸水範囲における被災前後の人口と不動産取引の動向

本項では、郡山市を対象に第1節に示した3つの分析を試みた結果を報告する。

郡山市の浸水範囲は、阿武隈川やその支流の両岸数キロにわたるため、市街化区域が含まれる浸水範囲から3つのモデル地区を設定した。

- ①都市計画道路の整備に伴い住宅地開発が進行している「浸水範囲（横塚地区）」（図4-3）
 - ②賃貸物件が多く、区画整理事業が進行している「浸水範囲（日大地区）」（図4-4）
 - ③全域が第一種住居地域であるが、水災害常襲地¹⁸⁰の「浸水範囲（水門町地区）」（図4-5）
- 以下、各モデル地区の概況¹⁸¹を述べる。

①浸水範囲（横塚地区）

逢瀬川と阿武隈川の合流点に近い浸水範囲である。JR 郡山駅に近く、都市計画道路内環状線が地区の南北方向に整備中¹⁸²のため、公共交通機関及び車での利便性は高い。

本調査においては、図4-3に示す町丁目（赤線）のうち、浸水範囲に含まれる領域（青網掛け）を「浸水範囲（横塚地区）」とする。

②浸水範囲（日大地区）

笹原川と阿武隈川の合流点に近い浸水範囲である。市街地の中に阿武隈川の旧河道である徳定川が残されている¹⁸³。JR 郡山駅からは比較的距離があるものの、JR 安積永盛駅に近い地区は住宅地となっている。また、地区内には日本大学工学部が立地しており、キャンパス周辺には学生向けの賃貸アパートが多く建ち並ぶ。

本調査においては、図4-4で示す町丁目（赤線）のうち、浸水範囲に含まれる領域（青網掛け）を「浸水範囲（日大地区）」とする。

③浸水範囲（水門町地区）

谷田川と阿武隈川の合流点に近い浸水範囲である。JR 郡山駅に近く、住宅地と畑地が混在する。

本調査においては、図4-5で示す町丁目（赤線）のうち、浸水範囲に含まれる領域（青網掛け）を「浸水範囲（水門町地区）」とする。

¹⁸⁰ 2024年10月11日テレビユー福島、川に挟まれた地区、水害教訓に進む“独自”の自主防災 台風19号被害5年 福島・郡山市、<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tuf/1484313?display=1>（2026年6月14日閲覧）

¹⁸¹ 図4-3、4-4、4-5の空中写真は、2026年5月25日時点の全国最新写真（シームレス）のうち、2022年7～9月に撮影されたものである。また、図内矢印は河川の流水方向を示す。

¹⁸² 郡山市、整備中の路線、<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/123/6610.html>（2026年6月18日閲覧）

¹⁸³ 郡山市（2021）「郡山市緑の基本計画」、p.35、<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/132/3232.html>

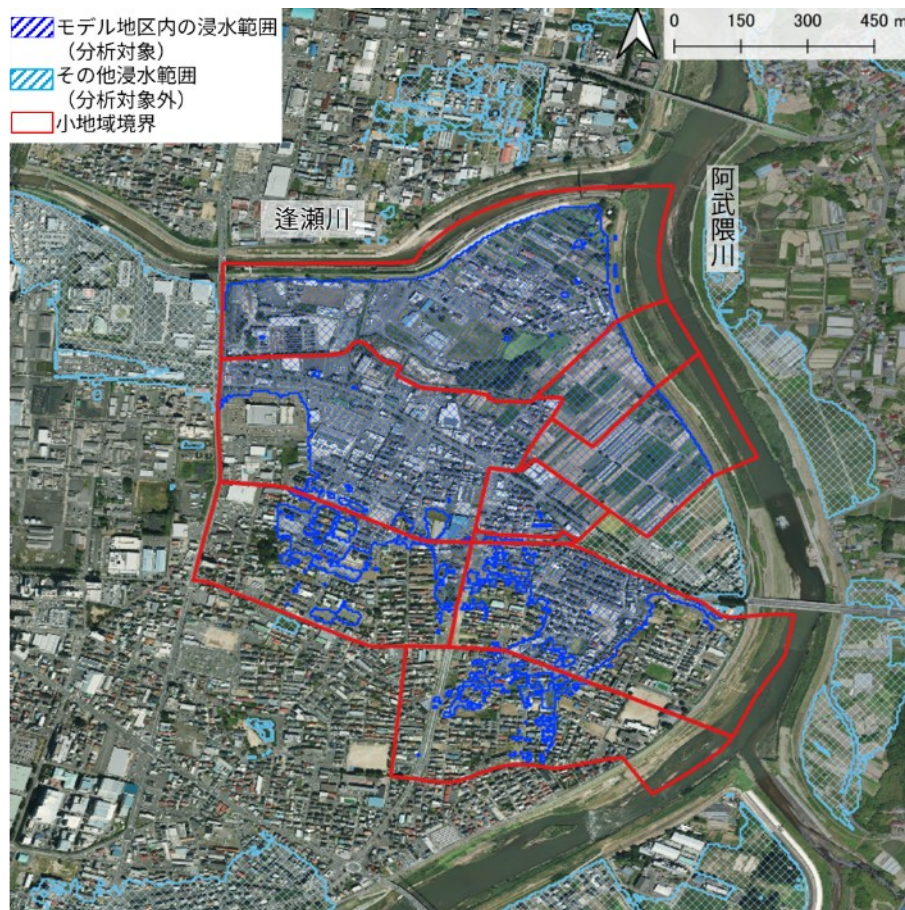


図 4-3 浸水範囲(横塚地区)

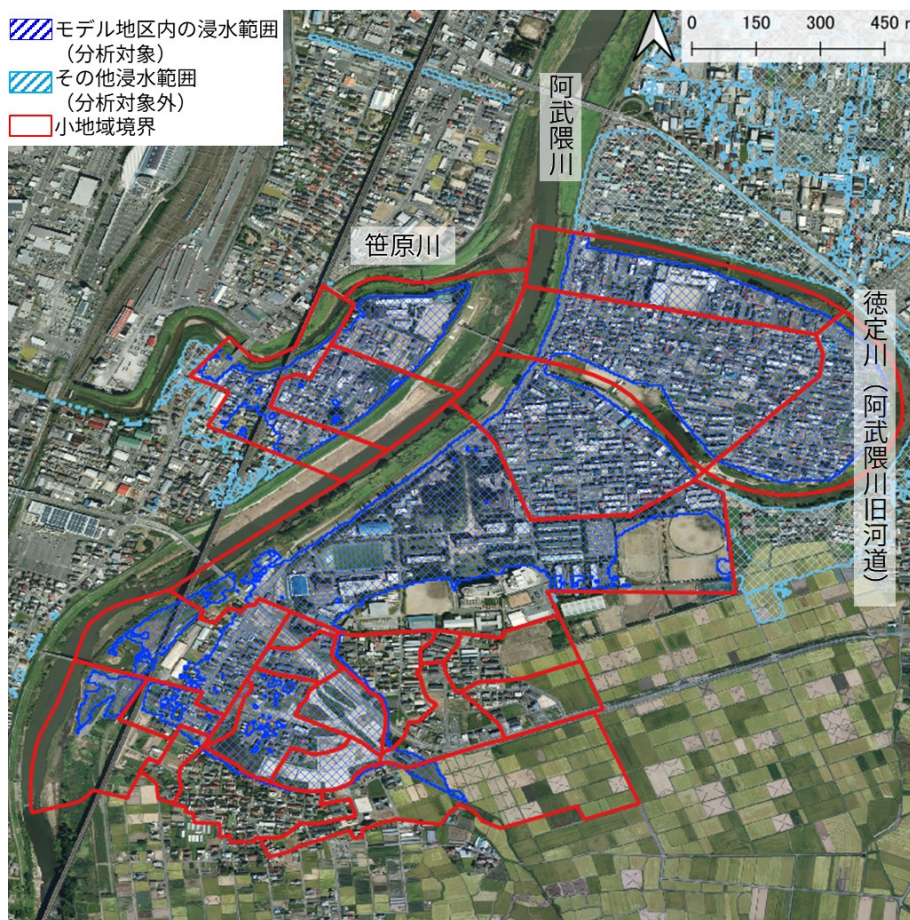


図 4-4 浸水範囲(日大地区)

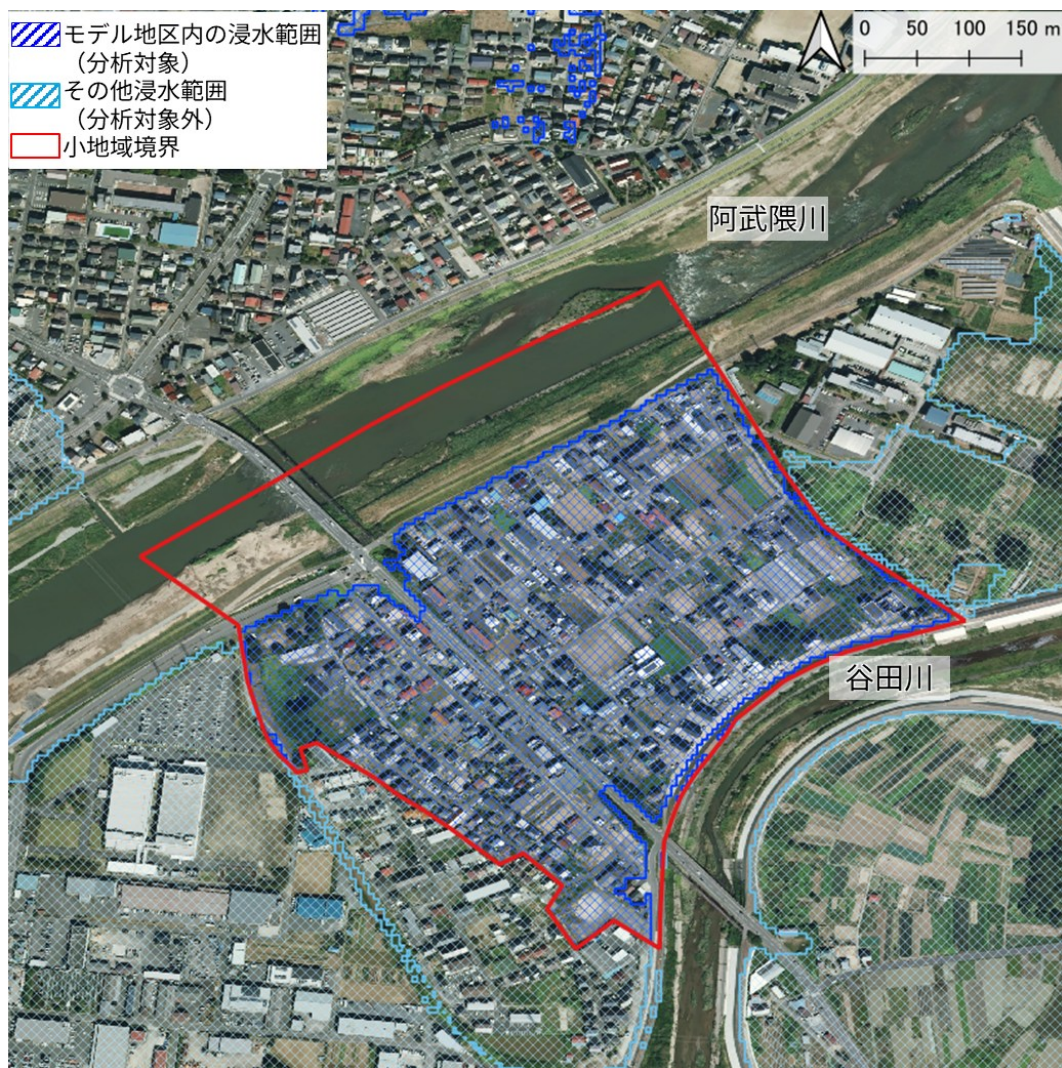


図 4-5 浸水範囲(水門町地区)

1. 人口・世帯数の変化

市全域及び各浸水範囲における、2015 年、2020 年の人口・世帯数と変化率を表 4-5 に示す。

表より、市全域の人口は緩やかに減少傾向にあるものの、浸水範囲においては、地区によって減少幅が異なる。特に浸水範囲（水門町）では、人口、世帯数が半数近く減少しており、東日本台風による被災が影響している可能性が示唆される。

表 4-5 郡山市の浸水範囲における人口と世帯数の変化

	人口			世帯		
	2015	2020	変化率	2015	2020	変化率
市全域	335,444	327,692	-2.3%	138,310	140,441	1.5%
浸水範囲(市全域)	13,280	11,815	-11.0%	7,411	6,598	-11.0%
浸水範囲(横塚地区)	2,235	2,253	0.8%	943	1,042	10.5%
浸水範囲(日大地区)	4,944	4,290	-13.2%	3,551	3,020	-15.0%
浸水範囲(水門町地区)	927	487	-47.5%	427	234	-45.2%

2. 不動産取引件数と賃貸成約件数の変化

次に、不動産取引件数について、実数値を表 4-6 に、変化率を図 4-6 に示す。また、賃貸成約件数について、実数値を表 4-7 に、変化率を図 4-7¹⁸⁴に示す。なお、3 つのモデル地区については、十分なサンプルサイズが得られていないことに留意されたい。

まず、不動産取引件数について、市全域、浸水範囲（市全域）ともに、水災害発生直後に大きな変化が見られないこと、被災以降概ね横ばいが続いていることから、被災による影響があったとは言い切れない（図 4-6）。

一方、賃貸成約件数について、市全域は、水災害発生直後に大きな変化が見られず、被災以降概ね横ばいが続いているのに対し、浸水範囲（市全域）は、被災から数年間は成約件数が増加している。（表 4-7）

¹⁸⁴ 浸水範囲（水門町地区）は 2014 年基準の取引件数変化率が算出できなかったため、グラフに記載していない。

表 4-7 郡山市の浸水範囲における不動産取引件数

	不動産取引件数(件)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
市全域	810	1,004	865	841	861	740	871	696	750	744	724
浸水範囲(市全域)	66	84	56	46	60	41	35	41	37	42	43
浸水範囲(横塚地区)	33	27	13	11	27	10	17	15	19	6	12
浸水範囲(日大地区)	17	19	27	11	19	13	13	10	8	15	13
浸水範囲(水門町地区)	2	4	3	3	1	1	1	0	0	0	1

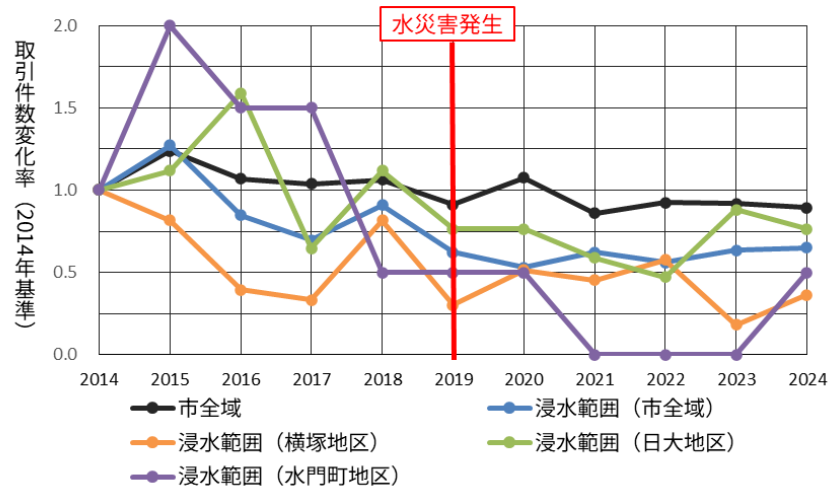


図 4-6 郡山市の浸水範囲における不動産取引件数の変化率(2014 年基準)

表 4-7 郡山市の浸水範囲における賃貸成約件数

	賃貸成約件数(件)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
市全域	324	245	196	108	129	144	85	102	49	93	116
浸水範囲(市全域)	9	7	7	3	4	2	12	21	0	17	20
浸水範囲(横塚地区)	2	3	5	2	0	0	2	0	0	0	0
浸水範囲(日大地区)	4	2	0	0	1	1	7	18	0	15	15
浸水範囲(水門町地区)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

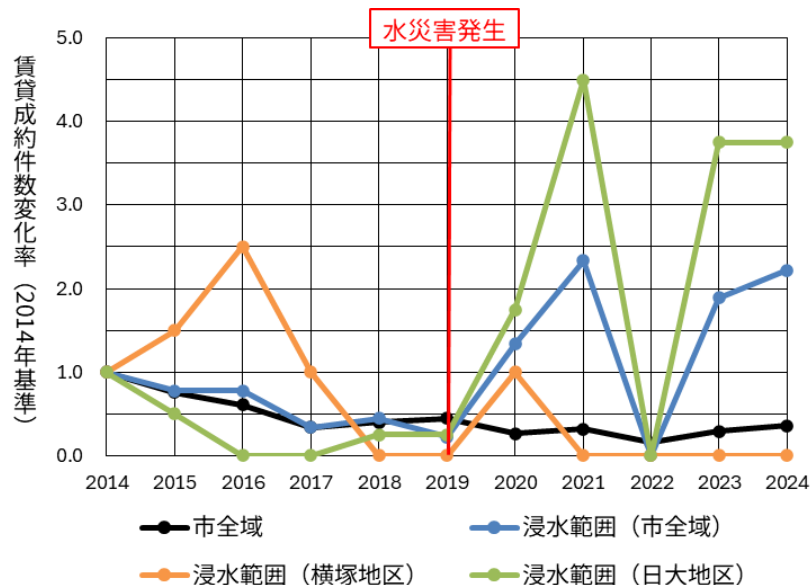


図 4-7 郡山市の浸水範囲における賃貸成約件数の変化率(2014 年基準)

3. 土地単価の推移

最後に、土地単価の推移を示す。図 4-8 は市全域、図 4-9 は浸水範囲（市全域）について、土地単価の平均値と中央値の実数値と、2014 年の平均値及び中央値を基準とした変化率を示す。

市全域では土地単価が上昇傾向にある一方、浸水範囲（市全域）での土地単価の平均値は下落傾向にある。また、東日本台風の被災直後である 2020 年に、浸水範囲（市全域）での土地単価の平均値・中央値が一時的に上昇しているが、理由は特定できなかった。

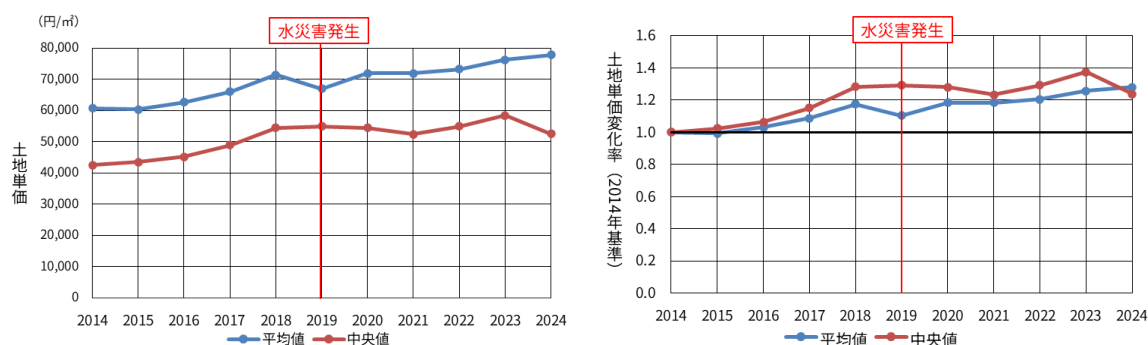


図 4-8 郡山市全域における土地単価の平均値と中央値の推移(左:土地単価 右:2014 年基準値)

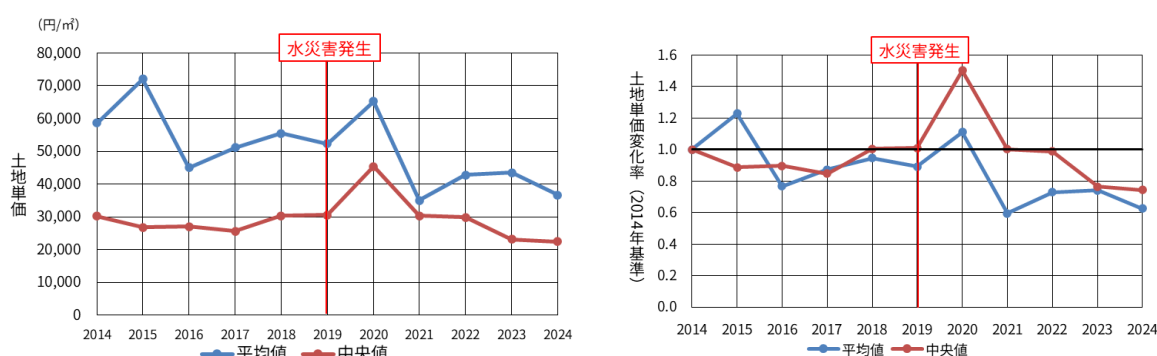


図 4-9 浸水範囲(市全域)における土地単価の平均値と中央値の推移
(左:土地単価 右:2014 年基準値)

第3節 岡山県倉敷市

第1項 倉敷市及び真備地区の概況

岡山県倉敷市は岡山県南西部に位置しており、市の中央部に平野が広がり、その周囲を丘陵や山が取り囲む地形を有しているが、全体として標高は低く、傾斜も比較的緩やかである。また、2005年8月に船穂町、真備町を編入合併し、現在の市域となった。

表 4-8 倉敷市の基礎情報¹⁸⁵

面積	人口	人口増減率(2015-2020)	人口密度
355.63 km ²	474,592 人	-0.53%	1334.5 人/km ²
高齢化率	区域区分	防災指針	
28.9%	線引き	策定済み	

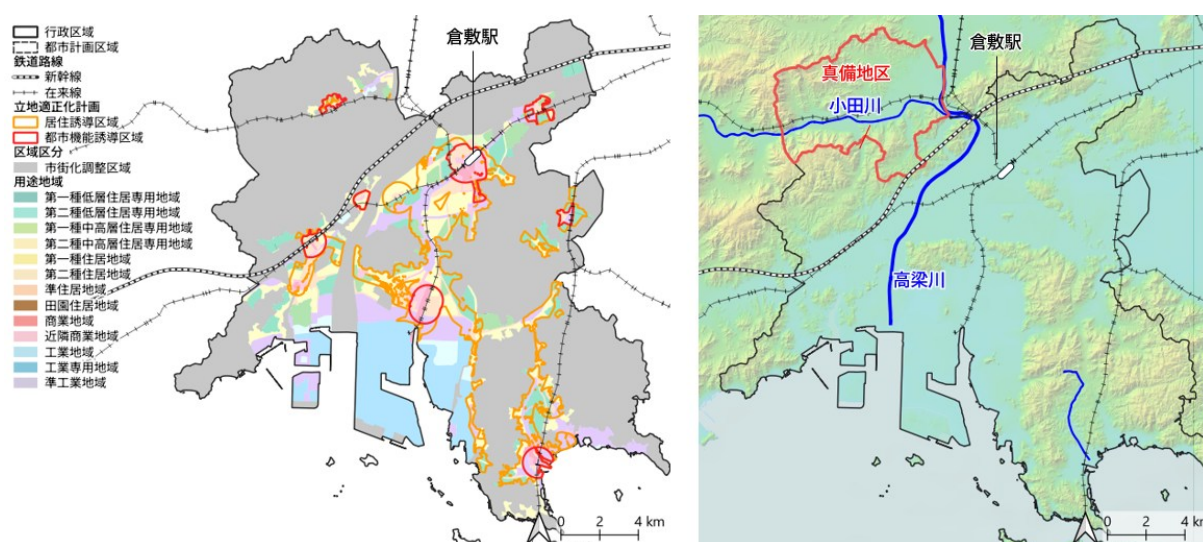


図 4-10 倉敷市の都市計画の状況(左)と色別標高図(右)¹⁸⁶

本節では、西日本豪雨で甚大な被害を受けた真備地区（旧真備町）に着目する。真備地区は高梁川と小田川合流部の平野に位置し、過去に何度も水災害が発生しているものの、1950年頃から水島コンビナートへの産業立地に伴い、倉敷市中心部のベッドタウンとして住宅開発が進んだ地域である¹⁸⁷。

また、真備地区内の概況について、令和2年国勢調査に基づく真備地区内の小地域別人口密度を示す（図 4-11¹⁸⁸）。地区の中央部の倉敷市役所真備支所及び吉備真備駅周辺は、人口密度が高く、真備地区の中心部ともいえる地域である。

¹⁸⁵ データ出典は第2章第2節と同様である。

¹⁸⁶ 国土数値情報、地理院タイルを用いて国土交通政策研究所作成。

¹⁸⁷ 藤井諒平・近藤民代（2021）「水害常襲地におけるリスク認知と住宅再建の関係性に関する研究：2018年西日本豪雨の被災地倉敷市真備町を対象として」、神戸大学都市安全研究センター研究報告、25号、pp.238-255

¹⁸⁸ 国土数値情報、令和2年国勢調査を用いて国土交通政策研究所作成。

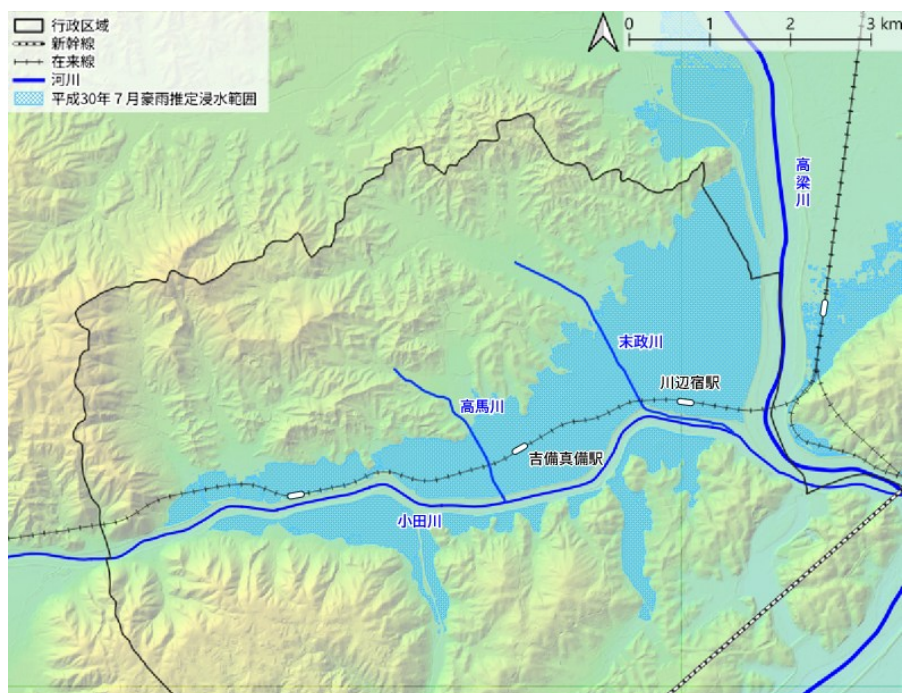


図 4-12 西日本豪雨に伴う大雨による推定浸水範囲



写真 4-4 小田川の堤防高(5m)を示すオレンジライン
(井原鉄道高架)



写真 4-4 実績浸水深を示す看板
(吉備真備駅付近)

② 真備地区における被災後の水災害に対応したまちづくり

真備地区では、2019年3月に策定された「真備地区復興計画¹⁹³」に基づいて復興事業が進められ、おおむね5か年で事業は完了している。本項では、西日本豪雨被災後の真備地区における水災害に対応したまちづくりのうち、倉敷市によって実施、あるいは実施されていた取組のうち、ソフト対策に焦点を当てて取りまとめる。

¹⁹³ 倉敷市（2023）「真備地区復興計画 令和5年3月改訂版」，<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/anzen/disaster/1012502/1013544/1013545/1013551/1005760.html>

(i) 住宅再建に係る応急措置対応

住まいの再建に向けた支援策を検討するため、倉敷市では、発災から約 5 か月後に真備地区の被災世帯を対象に再建に関するアンケート調査¹⁹⁴を実施した。その結果、回答者の約 8 割が真備地区で住まいを再建する意向を示し、再建方法の見直し・希望としては自宅修繕が約 4 割、建替えが約 2 割を占めていた。一方、住まいの再建に向けた主な課題としては、「堤防強化・小田川の付替えなどの進み具合」、「住宅の建替え・修繕のための資金の不足」が多く挙げられた。そこで、これらの課題を踏まえ、融資・助成制度など住まいの再建支援が講じられた。

倉敷市独自で実施された支援に、「災害復興住宅融資¹⁹⁵（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）」がある。本制度は、西日本豪雨により住宅に被害が生じた満 60 歳以上の住民が倉敷市内で自身が居住するための住宅の建設、購入又は補修を行うことを目的として、住宅金融支援機構が実施するリバースモーゲージ型融資制度を活用した支援策である。具体的には、倉敷市が住宅金融支援機構に対して補助金を交付することを前提に、融資額 1,000 万円までの融資金利を一般の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の融資金利の 2 分の 1 とするものである。本制度は 2024 年 3 月 31 日の申込終了までに 122 世帯に利用され、住宅再建の選択肢の一つとして活用された。その他建替や修理に係る支援策として、住宅災害復旧等資金利子補給金や被災者向け民間賃貸住宅家賃助成制度が実施された¹⁹⁶。

さらに、被災後、一般社団法人岡山県建築士会倉敷支部から倉敷市に対し、建築士による被害対応に関する建築相談会の実施についての申出があり、建築士会が市と連携のもと相談会を実施した。相談内容は、応急修理や新築時における水災害への対応、施工業者等の紹介など、住宅に関する幅広い内容に及んだ¹⁹⁷。相談方法については、電話相談または倉敷市役所・真備支所での対面相談を基本とし、相談者の要望によっては現地での相談にも対応した。新型コロナウイルス感染症の影響により、建築士会による相談は 2023 年 2 月 4 日で終了となったが、倉敷市によると、実施期間中に対応した相談件数は計約 260 件にのぼった。

その後、一般社団法人岡山県建築士会倉敷支部では、後世に取組の経験を残すべく、『平成 30 年西日本豪雨災害からの教訓 水害に備えて 水害前から水害後の応急処置・復旧まで¹⁹⁸』を発行した。なお、発行にあたっては倉敷市も支援を実施した。

¹⁹⁴ 株式会社山陽新聞編（2025）「平成 30 年 7 月豪雨災害記録誌 真備地区復興のあゆみ」, p.36, 倉敷市

¹⁹⁵ 住宅金融支援機構（2024）「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）の金利のお知らせ」, p.37, <https://www.jhf.go.jp/files/a/public/jhf/400349401.pdf>

¹⁹⁶ 株式会社山陽新聞編（2025）「平成 30 年 7 月豪雨災害記録誌 真備地区復興のあゆみ」, p.36, 倉敷市

¹⁹⁷ 2023 年 8 月 21 日、災害ケースマネジメントに関する地方公共団体及び関係民間団体向け説明会（岡山県）資料、中村陽二「災害後の被災者支援 建築士会によるアウトリーチ」, https://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/case/r5_ok_ayama0821.html

¹⁹⁸ （一社）岡山県建築士会倉敷支部・倉敷市（2020）「平成 30 年西日本豪雨災害からの教訓 水害に備えて 水害前から水害後の応急処置・復旧まで 第 3 版」, <https://kurashikishibu.wordpress.com/2020/10/08/%e3%80%8c%e6%b0%b4%e5%ae%b3%e3%81%ab%e5%82%99%e3%81%88%e3%81%a6%e7%ac%ac%ef%bc%93%e7%89%88%e3%80%8d%e3%82%92%e7%99%ba%e8%a1%8c%e3%81%97%e3%81%be%e3%81%99%e3%80%82/>

(ii) 水災害対応に係る施策

・出前講座

市では、災害の経験や教訓を生かすため、市民や企業等に対して防災教育の出前講座を実施している。市担当者によると、当該講座は年間 100～200 件程度実施しているとのことである。また、西日本豪雨の被災後には、自主防災組織等を対象に水災害に対する出前講座の依頼が増加した一方で、令和 6 年能登半島地震の発生や 2024 年 8 月南海トラフ地震臨時情報の発表以降は、地震に対する危機意識が高まっていたことから、相対的に地震災害に対する講座依頼が増加している印象を受けているとのことであった。

・雨水流出抑制施設の設置補助、止水板の設置補助

倉敷市では、倉敷市雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱¹⁹⁹（1998 年 3 月告示）に基づき雨水流出抑制施設の設置補助を実施している（表 4-9²⁰⁰）。市によると、従来は公共下水道の自然流下区域内を補助対象区域としていたが、2021 年に要綱を改正し、区域を市全域へ拡大した。

雨水流出抑制施設のうち、雨水貯留槽の設置実績については、1998 年から 2025 年 12 月までの累積で、小規模雨水貯留槽（0.5 m³未満）が 636 件、中規模雨水貯留槽（0.5 m³以上 7 m³未満）150 件、大規模雨水貯留槽（7 m³以上）26 件である。

表 4-9 雨水流出抑制施設の補助額

市販の雨水タンクの購入費用	標準製品単価の 3 分の 2 (上限 20 万円)
浄化槽改造に要する費用	標準工事費の 3 分の 2 (上限 20 万円)

また、2021 年度から倉敷市止水板設置工事等補助金交付要綱²⁰¹（2021 年 5 月告示）に基づき市全域を対象として、取外しが可能な浸水防止を目的とする止水板への設置補助を実施している（表 4-10²⁰²）。市によると、下水道でのハード整備では対応できない窪地などへの対策として実施されているものである。

制度を開始してから間もないため、実績は 2021 年から合計 20 件と多くないものの、市によれば、従来のパンフレット配布などに加え、防災フェアなどのイベントでの実物展示や地元ケーブルテレビでの放映など広報を工夫したことで、問合せ件数が増加傾向にあるとのことである。

表 4-10 止水板の補助額

簡易な止水板の購入費用	標準製品単価の 2 分の 1 (上限 20 万円)
工事を要する止水板の設置費用及びこれに伴う基礎や外壁の止水効果を高めるための工事費用	標準工事費の 2 分の 1 (上限 20 万円)

¹⁹⁹ 1998 年 3 月 23 日告示第 31 号、倉敷市雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱。 <https://krm203.legal-square.com/HAS-Shohin/jsp/SVDocumentView>

²⁰⁰ 倉敷市雨水流出抑制施設設置補助金交付要綱及び倉敷市、雨水貯留槽の設置補助、 <https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kurashi/suidou/1003847/1003855/1012429/1003989.html>（2026 年 6 月 18 日）を参考に国土交通政策研究所作成。

²⁰¹ 2021 年 5 月 13 日告示第 347 号、倉敷市止水板設置工事等補助金交付要綱。 <https://krm203.legal-square.com/HAS-Shohin/jsp/SVDocumentView>

²⁰² 倉敷市止水板設置工事等補助金交付要綱及び倉敷市、止水板の設置補助、 <https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kurashi/suidou/1003847/1003855/1012429/1003990.html>（2026 年 6 月 22 日閲覧）を参考に国土交通政策研究所作成。

第3項 浸水範囲における被災前後の人口と不動産取引の動向

本項では、郡山市を対象に実施した分析と同様に、倉敷市を対象に第1節で述べた1～3の分析手法に基づいて分析を試みた結果を報告する。なお、本調査において図4-12に示した浸水範囲のうち、真備地区内に含まれる領域を「浸水範囲（真備地区）」とする。

1. 人口・世帯数の変化

市と真備地区の全域及び浸水範囲（真備地区）における、2015年、2020年の人口・世帯数と変化率を表4-11に示す。

表より、浸水範囲（真備地区）では、市全域、真備地区全域と比較して人口・世帯数がいずれも大きく減少していることがわかった。2項で触れた通り真備地区では、西日本豪雨により4,633戸の住戸が全壊しており、被災による影響が示唆される。

表4-11 真備地区の浸水範囲における人口と世帯数の変化

	人口			世帯		
	2015	2020	変化率	2015	2020	変化率
市全域	483,722	481,537	-0.5%	204,373	214,992	5.2%
真備地区全域	22,943	20,667	-9.9%	8,725	8,475	-2.9%
浸水範囲(真備地区)	12,979	10,179	-21.6%	4,511	3,733	-17.2%

2. 不動産取引件数の変化

次に、不動産取引件数について、実数値を表4-12に、変化率を図4-13に示す。なお、賃貸成約件数については、真備地区では十分なサンプル数が得られなかったことから分析を実施していない。表、図より、浸水範囲（真備地区）では、水災害が発生した2018年に不動産取引件数が大きく減少していることがわかる。ただその一方で、浸水範囲（真備地区）では、2019年には取引件数が前年と比べて急増している。

表4-12 真備地区の浸水範囲における不動産取引件数

	不動産取引件数(件)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
市全域	946	990	971	937	722	888	1039	1013	926	945	821
浸水範囲(真備地区)	38	23	32	33	16	42	40	35	41	13	31

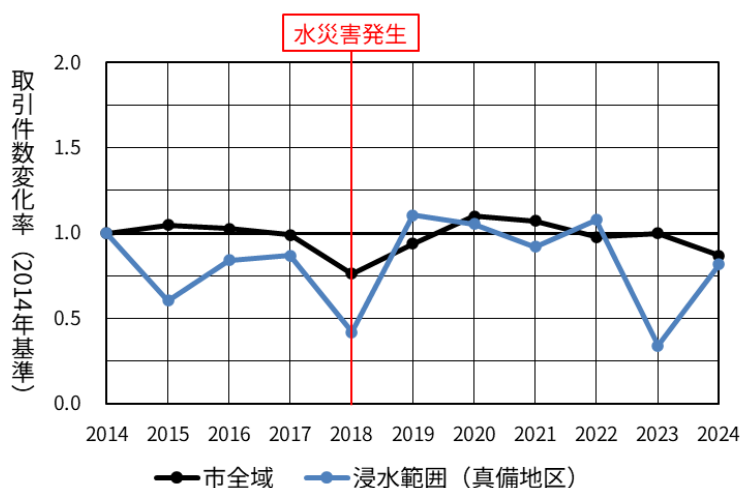


図4-13 真備地区の浸水範囲における不動産取引件数の変化率(2014年基準)

3. 土地単価の推移

最後に、土地単価の推移を示す。図 4-14 は市全域、図 4-15 は浸水範囲（真備地区）について、土地単価の平均値と中央値の実数値と、2014 年の平均値及び中央値を基準とした変化率を示す。

市全域と比較すると、浸水範囲（真備地区）は被災前から土地単価が低く、また土地単価も下落傾向にあったが、被災後に土地単価がわずかながら上昇していた。

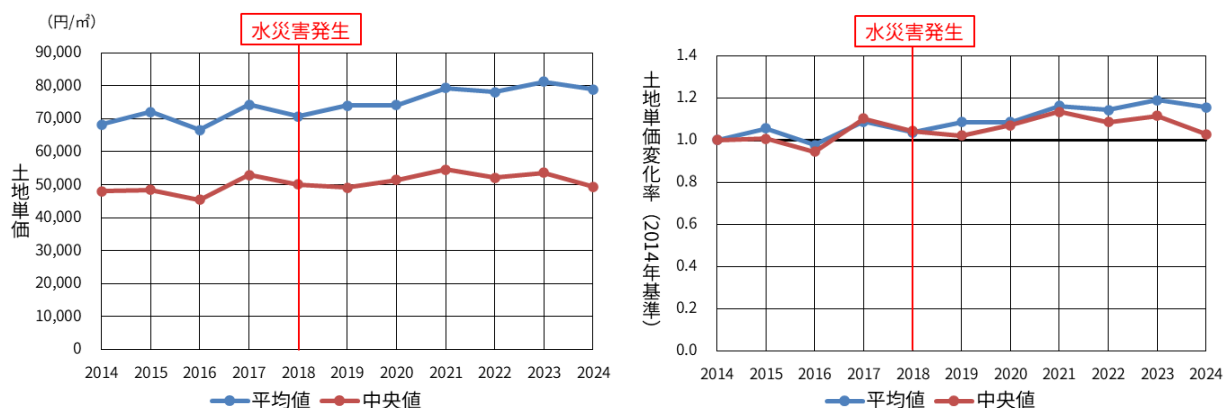


図 4-14 倉敷市全域における土地単価の平均値と中央値の推移(左:土地単価 右:2014 年基準)

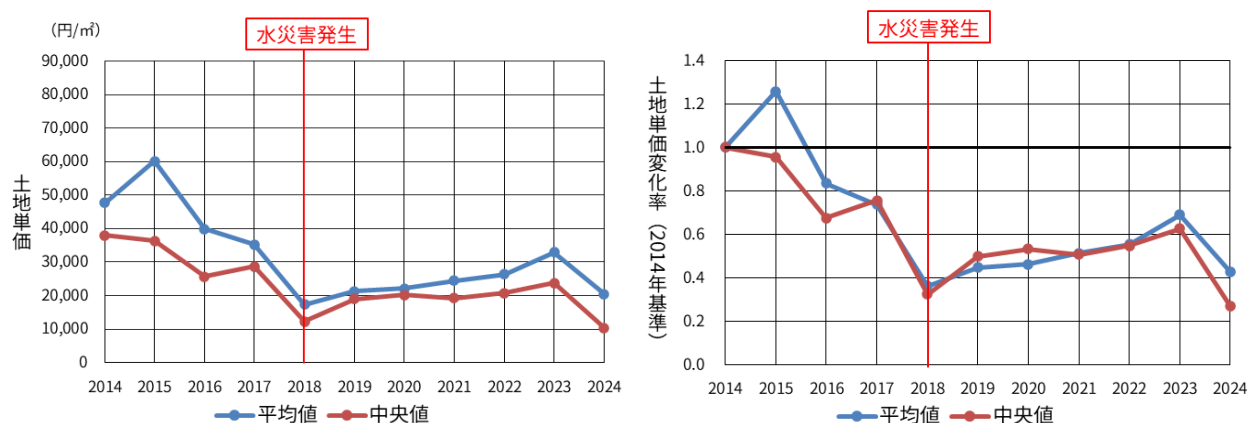


図 4-15 浸水範囲(真備地区)における土地単価の平均値と中央値の推移(左:土地単価 右:2014 年基準)

第4節 まとめ

本章では、近年規模の大きな浸水被害を受けた福島県郡山市と岡山県倉敷市を対象として、前後の人口・不動産取引の動向の把握を試みた。まず、ヒアリングや現地調査によって被災後の水災害に対応したまちづくりに向けた取組を調査した。次に、人口・世帯数、不動産取引件数や土地単価について、被災前後の動向を分析した。

郡山市では、市内の浸水範囲の中から複数のモデル地区を設定して分析を実施した。人口・世帯数については、浸水範囲では市全域の傾向と比較して減少幅が大きく、半数近く人口・世帯数が減少した地区もあった。不動産取引件数については、浸水範囲の取引件数は被災前後で比較すると概ね横ばいであった。土地単価については、浸水範囲では市全域の傾向と比較して下落傾向ではあるものの、水災害による影響を特定することができなかった。

倉敷市では広範囲が浸水被害を受けた真備地区を対象に分析を実施した。人口・世帯数については、浸水範囲では市全域の傾向と比較して減少幅が大きかった。不動産取引件数については、浸水範囲では水災害発生直後大きく件数が減少しているものの、翌年には急増していた。土地単価については、浸水範囲では市全域の傾向と比較して下落傾向であったにも関わらず、一時的ではあるが被災後にわずかに上昇していたことがわかった。

本章の分析では、被災前後に人口・不動産取引に変化があったことは確認したが、それら観測した数値の変化が、必ずしも水災害を要因とするものと断定することはできなかった。また、分析に用いた不動産取引価格情報やレインズデータは、いずれも全数調査ではないことに留意が必要である。

以上より、本章での分析結果は、水災害による影響を十分に捉え切れず、今後は異なるデータや分析手法の導入・検討を含め、さらなる検証が求められる。

第5章 水災害リスクが不動産取引に与える影響

本章では、水災害リスクが不動産取引に与える影響について調査した結果を報告する。

水災害の激甚化・頻発化により、不動産取引の意思決定を行う上で、水害リスクに係る情報が重要な要素となっている。このため、2020年8月に宅地建物取引業法施行規則が改正され、水害リスク情報が不動産取引時の重要事項説明の対象項目に追加された²⁰⁴。具体的には、不動産取引時に、宅地建物取引業者は水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の概ねの位置を相手方に説明しなければならない²⁰⁵。

そこで、不動産取引時の重要事項説明の対象に水害リスク情報が追加されたことによる影響や、実際の浸水被害が不動産取引に与えた影響等について、不動産関係団体や宅地建物取引業者にヒアリングやアンケートを行った。なお、以降の記述はヒアリング及びアンケート実施当時の内容である。

²⁰⁴ 国土交通省、宅地建物取引業法施行規則の改正について、https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000205.html（2026年6月18日閲覧）

²⁰⁵ 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ついて）に関するQ&A 令和2年7月17日現在」，https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000074.html（2026年6月23日閲覧）

第1節 不動産業界団体へのヒアリング

本節では、宅地建物取引業者で構成される全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会及び広島県宅地建物取引業協会へのヒアリング結果を報告する。なお、広島県宅地建物取引業協会が所在する広島市は、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨により土砂災害が発生した地域であるため、ヒアリング対象とした。ヒアリング結果は以下のとおりである。

全国宅地建物取引業協会連合会（ヒアリング実施：2024年11月）

- ・重要事項説明に水害リスク情報が加わったことについて、会員からの意見は特になかった。
- ・本会が2024年8月に実施したアンケートによると、水災害リスクに対する意識は高まっていると思われる。
- ・会員向けに重要事項説明用の書式を用意している。市区町村において水害ハザードマップが作成されている場合に、書式への記載例や、解説を作成し、会員に向けて周知を行った。
- ・インターネット上で受講できる研修動画を作成公開し、会員への周知啓発に努めている。また、各都道府県の宅地建物取引業協会では、重要事項説明に関する研修を実施している。
- ・水災害以外にも災害リスクがあることから、一定のリスクは許容するしかないと考えている。

広島県宅地建物取引業協会（ヒアリング実施：2024年12月）

- ・平成26年8月豪雨による災害後、被災地では土砂災害特別警戒区域に指定された区域があり、指定された区域では建築確認時に求められる住宅の構造上の基準が厳しくなった。
- ・土砂災害特別警戒区域に指定された場合、開発もできず改築するしかないため、仲介ができない状態になる。
- ・被災直後は直接の被災地以外でも地価が下がってしまい、価格の下落を理由に売却を控える所有者がいた。
- ・被災地において災害後不動産市場が元に戻るまで被災から1～2年程度かかった。
- ・現在は、砂防ダムが完成し、土砂災害特別警戒区域が解除され、木造2階建住宅も建てられるようになった。砂防ダムが完成してからは、住民に安心感が生まれ、不動産取引が活発化した。現在は元々の住民による住宅再建だけではなく、市外・県外からの移住者もいる。

全日本不動産協会（ヒアリング実施：2024 年 12 月）

- ・重要事項説明に関しては、会員向けに「ラビーネット」というポータルサイトを運用し、サイト内で重要事項説明の書き方を解説しているほか、重要事項説明関連の制度に大きな改正があった場合は、その内容をメールで会員に周知している。また、実務上の疑問は、相談センターで受ける体制を構築している。
- ・重要事項説明に水害リスク情報が加わったことに対し、会員からは概ね肯定的な評価が多い。会員の多くが、水害リスクがより注目されるようになったと感じており、個人客が積極的に情報収集しているとの声も多く聞かれる。
- ・一方で、買い控えの発生、取引価格の下落、説明の負担が増大しているといった影響を指摘する声もある。
- ・水害リスクは、新たに重要事項説明に加わった項目であるため、重視されている。
- ・住宅価格は、地域の特性（過疎地、人口減少傾向など）も関係するので、災害リスクだけで決まるわけではない。

第2節 宅地建物取引業者へのアンケート

本節では、水害リスク情報の重要事項説明への追加が不動産取引に与える影響について、全日本不動産協会が同会の会員である宅地建物取引業者を対象に実施した²⁰⁶アンケート調査²⁰⁷の結果を報告する。

アンケート調査の概要を表 5-1 に、アンケート調査回答者の所在地を図 5-1 に示す。なお、アンケートでは「不動産取引」の具体的な形態を指定していないため、法人契約や非住宅取引も含まれているほか、売買と賃貸のいずれも含まれている。

表 5-1 本アンケート調査の実施概要

実施主体	公益社団法人全日本不動産協会
調査対象	全日本不動産協会会員の宅地建物取引業者
実施時期	2024 年 11 月
調査方法	インターネットによるアンケート調査
回収数	884（配布数 36,353） 回収率 2.4%

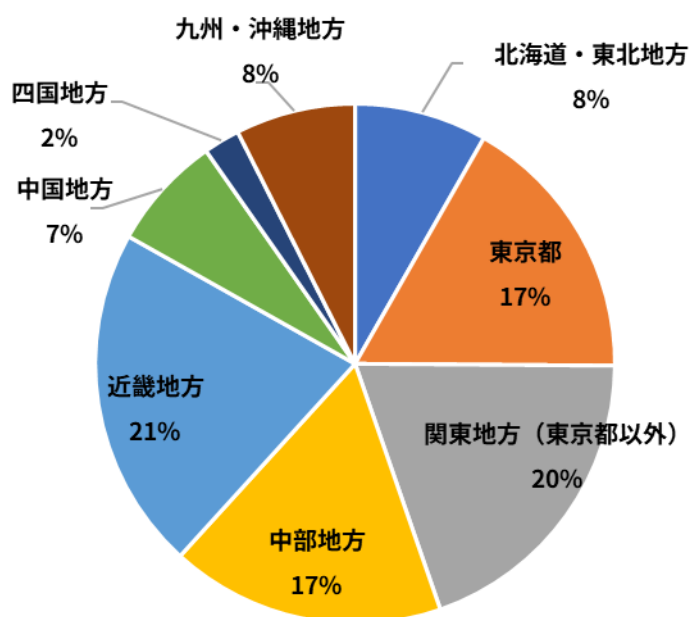


図 5-1 アンケート回答事業者の所在地 (n=884)

²⁰⁶ 全日本不動産協会が実施したアンケートの結果の提供を受け、国土交通政策研究所が分析を行ったもの。

²⁰⁷ この調査では、水災害に津波及び高潮等による浸水も含まれている可能性がある。

はじめに、水害リスク情報の重要事項説明への追加に対してどのように感じたか、5段階で質問した結果を図5-2に示す。最も多いのは「満足/肯定的に捉えている」で47.2%を占め、「非常に満足/肯定的に捉えている」(15.7%)を加えると、6割以上の事業者が重要事項説明への追加を肯定的に捉えていた。

【質問】2020年宅地建物取引業法施行規則改正に伴う水害リスクに係る情報の重要事項説明への追加について、どのように感じましたか？規則改正に対する評価について、5段階でお答えください。

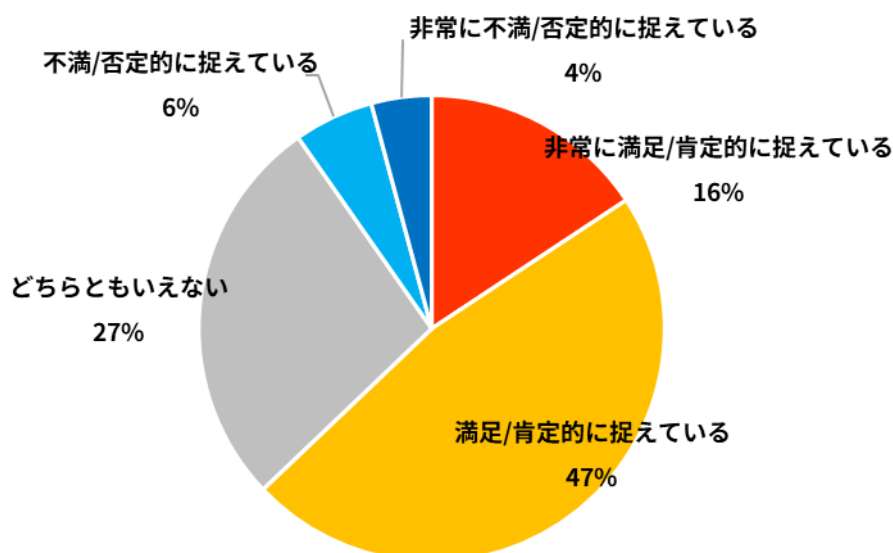


図5-2 水害リスク情報の重要事項説明への追加に対する評価(n=884)

また、自由記述で本質問への回答理由をたずねたところ、肯定的な回答者からは、「近年、浸水被害が増加しており、顧客への注意喚起は必須のものとなってきた。」、「水害リスクに対するお客様の関心の高まりがある。」といった回答があった。一方、否定的な回答者からは、「ハザードマップの地図が小さいため、場所が分かりづらい。」、「関連する調査業務が増えた。」という回答があった。

次に、水害リスクに係る情報の重要事項説明への追加が不動産市場や個別の不動産取引に及ぼす影響をについて質問したところ、「影響があった」と回答したのは、全体の概ね 3 割であった（図 5-3）。

【質問】不動産市場や個別の不動産取引(特に、宅地・建物の売買・貸借の相手方等の姿勢・行動)において、2020 年規則改正(水害リスク情報の重要事項説明への追加)による影響はありましたか？

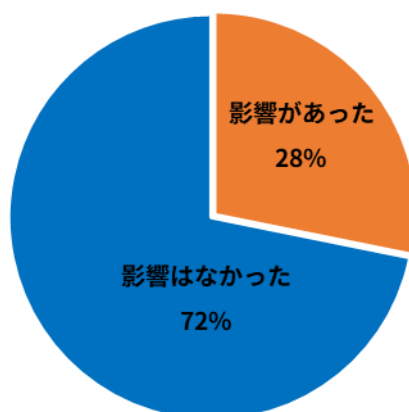


図 5-3 水害リスク情報の重要事項説明への追加による不動産取引への影響(n=884)

また、本質問に「影響があった」と回答した事業者のうち、具体的な影響について自由記述で質問し、得られた結果を 9 区分に分類したものを図 5-4 に示す。最も多いのは 40.2%を占める「需要の変化（売り・買い（借り）控え）」であり、その次は、「顧客の災害への意識向上」の 19.6%であった。宅地建物取引業者からの具体的な回答例を挙げると、「ハザードマップに色がついているエリアを検討からはずす人が増えた。」、「以前は、ハザードマップを知らない人が多かったが、最近では、お客様の方から尋ねられる。」といったものや、「浸水想定区域に立地する物件の商品力は低下したように感じる。」、「リスクあり地域では取引価格が下がる傾向が見られる。」といったものがみられた。

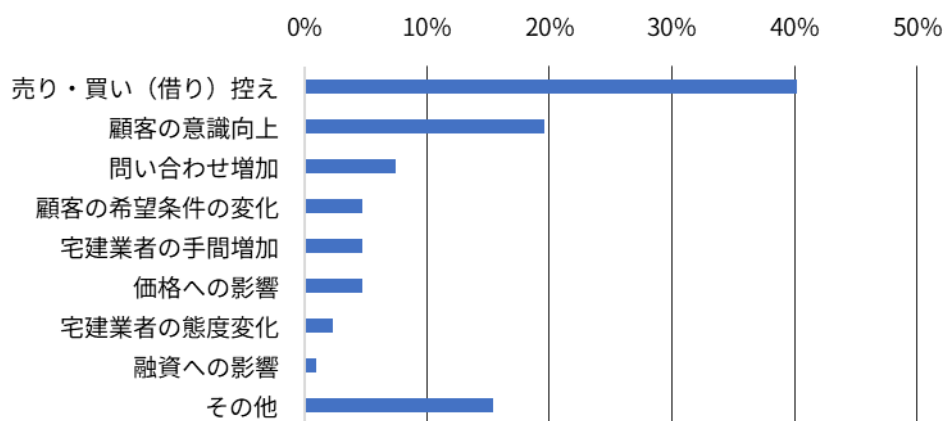


図 5-4 水害リスク情報の重要事項説明への追加による不動産取引への具体的な影響

最後に、2020 年の水害リスクの重要事項説明への追加直後とアンケート実施時（2024 年）を比較して、不動産市場や個別の不動産取引において、水害リスク情報への反応に変化があったか質問した。図 5-5 に示した結果によると、56.0%から「より着目されるようになった」という回答があった。

【質問】不動産市場や個別の不動産取引(特に、宅地・建物の売買・貸借の相手方等の姿勢・行動)において、2020 年規則改正(水害リスクに係る情報の重要事項説明への追加)による影響はありましたか？

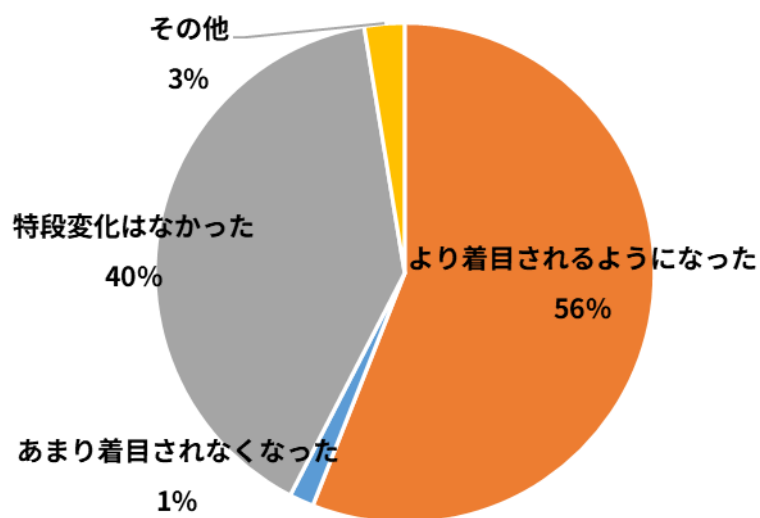


図 5-5 水害リスク情報に対する顧客の反応 (n=884)

第3節 宅地建物取引業者へのヒアリング

本節では、水災害による被災地での取引経験がある事業者4社に対し実施したヒアリング調査の結果を報告する。なお、対象とした事業者は、第2節のアンケートに回答した事業者のうち、水災害による被災地での不動産取引の経験があると回答した事業者から選定した。

事業者A（ヒアリング実施：2025年11月）

○事業概況

- ・個人顧客向けの買取と再販が事業の中心であり、建物付き物件を買い取り、更地にしてから販売している。
- ・近年は、共働きの若い世代（30代）が主要顧客層である。

○主な営業エリア

- ・都心近郊

○ヒアリングの概要

- ・営業エリア内に内水氾濫が発生しやすい地域がある。実際に内水氾濫が発生した後は、ハザードマップを重要視する人が増えた。
- ・内水氾濫は標高が低い土地で発生しやすいが、建物が密集しているため、地形が分かりにくく、地形による水災害リスクを把握しにくい。
- ・実際に浸水被害を受けた場所では、取引価格が下がる傾向が見られる。しかし、価格下落傾向が続くのは、被災後5年から10年程度である。
- ・水害リスク情報の重要事項説明への追加による変化は特に感じない。購入者の予算はある程度決まっており、予算の制約の中で価格、場所、地域のイメージ、子供の教育環境などによって購入物件を決めている印象である。
- ・また、賃貸住宅の住民は水災害リスクを気にしていない様子である。
- ・想定浸水深が深い地域であっても、価格が下がれば売れない物件はないのではないか。

事業者B（ヒアリング実施：2025 年 12 月）

○事業概況

- ・売買及び賃貸仲介。中古住宅と土地を一体にして販売。

○主な営業エリア

- ・大都市郊外。市街化調整区域内の物件が多い。

○ヒアリングの概要

- ・営業エリア内で、過去に大規模な水災害が発生したことがあり、被災直後は、浸水想定区域内にある物件の取引が成立しにくい傾向があった。
- ・ただ、被災地周辺の大半が市街化調整区域であることから、被災者にとって近隣の移転先の選択肢が少なかったのではないかと感じる。特に高齢者は、新たな居住地の選定や生活環境の変化に伴う負担から、水災害リスクのある土地に住み続ける選択をしたケースが多く見られた。
- ・土砂災害警戒区域と異なり、浸水想定区域では住宅の建築に特段の規制がないため、取引ができなくなるほどの影響はないと感じている。一方で、規制がない分、ハザードマップの説明に加えて、どこまで水災害リスクを説明すべきか判断が難しい。
- ・水害リスク情報の重要事項説明への追加による、浸水想定区域内における不動産取引の動向に変化は感じない。
- ・居住地を決めるにあたっては、土地価格や資産価値よりも、生活基盤や地域との関係性を重視する傾向があると感じている。
- ・近隣の河川にて改修事業等が実施されたことで、水災害リスクが低下し、安全になったと受け止めている住民が多い。
- ・想定浸水深が 3m 以上の物件でも、周辺に居住者がいることから、成約に至った例がある。
- ・かさ上げしている新築住宅が増えていると感じる。過去の浸水実績に合わせて高さを決めているようにみえる。
- ・賃貸住宅の借主は水災害リスクに対する意識が薄いと感じる。実際に浸水被害を受けた際に、貸主と借主のどちらが修繕費を負担するのか揉めた例がある。
- ・相続で受け取った物件を売却する際、その時になって初めて物件が浸水想定区域内にあることを知るケースが増えている。過去に、売主がこの事実を知らず、価格設定や売りにくさを理解してもらうことに苦労したことがある。

事業者C（ヒアリング実施：2025 年 11 月）

○事業概況

- ・売買が中心だが、自前物件の賃貸も実施。

○主な営業エリア

- ・地方中小都市

○ヒアリングの概要

- ・数十年前に営業エリアで浸水被害があったものの、建替えはそれほど多くなく、かさ上げなどの対策がなされた印象もない。これ以降は、河川整備などにより大きな浸水被害は起きていない。
- ・水災害リスクを気にして自らハザードマップを確認する人もいるが、顧客にとってどうしても住みたい土地である場合は、水災害リスクを許容している場合が多い。
- ・2015 年の水防法改正により、営業エリア内の浸水想定区域が拡大したが、拡大した範囲や想定浸水深が住民のイメージを超えており、実際にそんなことは起きないのではないかと感じている。営業エリア内の市街地は、想定浸水深が 5m 以上と示されており、水災害リスクのない場所を選ぶことが難しい。また、地元の人は水災害リスクについて理解しているため、比較的楽観的な印象がある。
- ・顧客に対しハザードマップを用いて物件の水災害リスクの説明をしても反応は薄く、重視されていないように感じる。災害リスクの中で最も影響が大きいのは土砂災害特別警戒区域で、不動産価格が大きく変わる。
- ・損害保険料が上昇しているが、火災保険を説明する際は、ハザードマップを参考にしながら水災補償も付帯することを推奨している。

事業者D（ヒアリング実施：2025 年 11 月）

○事業概況

- ・別荘や地方移住者向けの中古戸建売買が中心。

○主な営業エリア

- ・地方中山間地域

○ヒアリング概要

- ・営業エリア内での被災はなかったものの、近隣で水災害が発生した際は、県外から顧客は浸水範囲を避ける傾向にあった。
- ・被災直後は浸水範囲での取引は敬遠される傾向があるが、数年経つと記憶が薄れて落ち着いてくる。
- ・過去に被害を受けた浸水範囲は坪単価が安くなる傾向にあるが、従来からの居住者は居住地を離れたくないという人が多く、他場所に移転する傾向は見られない。
- ・ハザードマップによる説明を行ったことで契約をやめることは少ない。かえって、説明してくれる事に安心感を持ってきているようである。ただ、一部には過去に被災したことから、金額などを度外視にして絶対に水災害リスクを避けたいという顧客もいた。
- ・最も優先されるのは価格と利便性である。次に、中古戸建を取り扱うので、建物自体の状態やインフラ整備状況（例：上下水道など）が優先される。
- ・顧客から、ハザードマップに基づいた説明に加えて、過去の災害履歴について聞かれることがある。そのため、地元住民からの話を元に、災害履歴についても説明するようにしている。

第6章 本報告書のまとめ

本報告書では、多様な主体による水災害に対応したまちづくりの展開に向けた基礎資料の作成を目的として実施した調査研究の結果をとりまとめた。

第2章では、地方公共団体による水災害リスクの軽減に資する取組を4つに区分し、取組の概況を把握した。

「A. 住宅等の建築に関する規制及び補助制度」では、地区計画や条例・要綱により浸水のおそれがある区域への建築を予防的に規制する取組がみられた。また、今回調査した事例では、既存住宅への対策ではなく、新規の建設に対してかさ上げなどの浸水対策を義務付ける例があった。

「B. 雨水流出抑制の取組」では、一定規模の開発行為等を実施する事業者に対し、雨水貯留施設などの設置を通じて流出抑制を求めている事例を確認した。開発行為等に係る雨水排水計画の事前協議では、毎年一定数の実績がある地方公共団体もみられた。「C. 委任条例による建築規制等（災害危険区域）」では、建築基準法第39条に基づく災害危険区域制度を用いた土地利用規制を調査した。規制の度合いは、地方公共団体によって差異がみられた。「D. 住宅の移転補助制度」では、水災害リスク地域の既存住宅を対象に、かさ上げや移転に対する補助制度が導入されていた。

第3章では、民間事業者による水災害リスクの軽減に資する取組を把握するため、損害保険会社、ハウスメーカーにヒアリングを行った。損害保険会社によると、河川の近くの居住者に限らず、顧客には広く水災補償を付帯するよう案内しており、水災補償を紹介する際は、ハザードマップを用いて内水氾濫も含めた水災リスクの説明を行うこともある。ハウスメーカーによると、戸建住宅に対する浸水対策の実施は極めて少ないとのことであった。また、想定最大規模降雨を対象とした浸水想定区域図を見ると、浸水深が非常に深く表示されるため、対策をする意味がないと受け取られがちであるなど、対策の導入には課題が残っている。

第4章では、近年規模の大きな浸水被害を受けた福島県郡山市と岡山県倉敷市真備地区の浸水範囲を対象に、被災後の人口・不動産取引の動向について分析を行った。結果、浸水被害を受けた地域では、市全域の傾向と比較して、人口や世帯数の減少幅が大きかった。一方で、不動産取引については、被災による影響を読み取ることはできなかった。

第5章では、2020年8月に、水害リスク情報が不動産取引時の重要事項説明に追加されたことが取引に与えた影響について、不動産関係団体へのヒアリングや宅地建物取引業者へのアンケートを通じて把握した。その結果、水害リスク情報の重要事項説明への追加などによって、顧客の水害リスクに対する意識・関心が高まっているという結果が得られた。また、浸水被害を受けた地域にて取引経験がある宅地建物取引業者へヒアリングを行ったところ、被害を受けた地域では、取引価格が低下したり取引が成立しにくくなる傾向があるものの、それは一時的な傾向であるという回答が得られた。また、顧客の予算はある程度決まっており、予算の制約の中で価格、場所、地域のイメージ等をもとに購入物件を決めている印象があり、重要事項説明に水害リスク情報が追加されたことによる影響は感じないという意見があった。加えて、水害リスクへの関心が高まっていると感じる一方で、リスクは水災害によるものだけではないという回答もみられた。

また、調査を進める中で、従来の想定最大規模降雨を対象とした浸水想定区域図は、現実味のないものとして受け止められやすいといった意見がみられた。2022 年度に公表が始まった「多段階の浸水想定図」²⁰⁸²⁰⁹には、10 年に 1 回程度の確率で発生する降雨規模を対象とした浸水想定図が含まれる。同図には、浸水対策を考える上で、現実的な想定浸水深が示されているため、今後の活用が期待されるところである。

²⁰⁸ 2022 年 12 月 14 日国土交通省プレスリリース，河川氾濫による浸水の頻度の見える化（国管理河川）～水害リスクマップ（浸水頻度図）のポータルサイトを開設～，https://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo04_hh_000197.html

²⁰⁹ 国土交通省，水害リスクマップ一覧，https://www.mlit.go.jp/river/kasen/ryuiki_pro/risk_map.html（2026 年 5 月 27 日閲覧）

本報告書に関連する成果物

本報告書に関連する論文は以下のとおりである。

- ・ 西原まり・高橋海里・軽石紗貴・村上善明・吉野広郷（2025）「住宅購入者の水災害リスクに対する意識の把握－水災害リスクの認知及び対策、居住地選択等に関する調査－」，国土交通政策研究所紀要 第 83 号, pp.179-195.
- ・ 軽石紗貴・高橋海里・西原まり・吉野広郷・荒木智彦（2025）「災害リスクに対応した地方公共団体の取組について－岐阜県美濃加茂市・岡山県岡山市・高知県日高村における事例－」，国土交通政策研究所紀要 第 84 号, pp.17-42.