

# 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

○研究官 高橋海里

研究官 村上善明

前主任研究官 軽石紗貴

前研究官 西原まり

前研究調整官 吉野広郷

1. R6年度～R7年度調査研究の背景・目的・内容
2. R7年度調査の概要
3. 水災害に対応した住まい方のための民間事業者による取組
4. 水災害リスクが不動産取引に与える影響
5. 水災害が人口や不動産取引に与える影響
6. R7年度調査のまとめ

- 気候変動による水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、あらゆる関係者の協働により総力戦で挑む「流域治水」への転換を行うとともにあらゆる主体による地域の防災力の向上が必要。
- 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、土地利用やまちづくり、住まい方の工夫などの取組について基礎資料の作成を目的とする。

## ○水災害に対応したまちづくりの実施に関する事例調査

- ・水災害リスクを踏まえた土地利用や居住の誘導等を実施している事例を対象にヒアリングを実施。
- ・住宅・不動産に関係する民間事業者による水災害に対応した住まい方のための取組を把握するため、民間事業者に対し取組状況、実績等をヒアリング調査。

R7年度実施

## ○水災害のリスクがある地域の居住、不動産取引の実態

- ・近年規模の大きな浸水被害を受けた地方公共団体を対象に、浸水区域内の人口、不動産取引の変化についてGIS(Geographic Information System)等により定量的に分析するほか、地方公共団体や不動産事業者などへのヒアリングによる定性的な調査。

## ○減災対策を他地域へ展開するための知見の整理

- ・上記調査を踏まえて、効果的な減災対策の進め方を整理し、今後、水災害に対応したまちづくりに係る政策手段の導入を検討している地域へ展開していくための基礎資料を作成。

※本調査研究での水災害とは、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して定義。

### 調査内容

- 水災害に対応するための住宅・不動産分野における民間事業者の取組や、水災害が不動産取引へ及ぼす影響についてヒアリングを実施。
- 近年水災害が発生した地域において、浸水区域内の人口の変化や不動産取引の動向を分析。

### 具体的な調査項目

1. 水災害に対応した住まい方に関するヒアリング
  - 損害保険会社、住宅メーカーへのヒアリング調査を実施。
2. 水災害被災地域における不動産取引に関するヒアリング
  - 水災害被災地域での取引経験がある事業者へのヒアリング調査を実施。
3. 詳細事例調査
  - 近年、規模の大きな浸水被害を受けた地方公共団体を対象に、浸水区域内の人口や住宅に係る不動産取引の状況をGIS等により分析。

ヒアリング先：損害保険会社（R7年7月）

- 水災補償※1の実態や付帯の動向についてヒアリングを実施。

※1 火災保険に付帯する形で提供され、付帯は任意である。補償の対象は、床上浸水または地盤面より45cmを超える浸水である。

## 【主なヒアリング内容】

- 自然災害による被害に対する保険料の支払額は、この10年で大きく増加した。  
一方で、水災補償付帯率は、低下傾向である。

火災保険 水災補償付帯率 推移(全国)※2 (年度、%)

	2020	2021	2022	2023	2024
付帯率	66.6	65.4	64.1	63.0	61.8

- 内水氾濫のリスクがあることから、河川の近くに居住していない人にも、水災補償を付帯するよう案内している。
- 地盤面より45cm以内の浸水の場合、泥かきといった清掃費用が想定されるが、このような浸水は頻度が高いため、補償対象とする場合は、相応の保険料を見込む必要がある。
- 水災補償の保険料は、2023年に改訂した。これまでは、全国一律であったが、市町村別に水災リスクを考慮した保険料とした。改訂による影響はまだ捉えられていない。
- ハザードマップを用いて、細かい地域単位で保険料を設定することは、技術的に不可能ではないが、保険料を設定する手間と労力が非常に大きく、現実的ではないと考える。
- 住宅価格が数千万円であるのに対し、保険料は年間数万円程度であることから、保険料による居住誘導は難しいと思う。

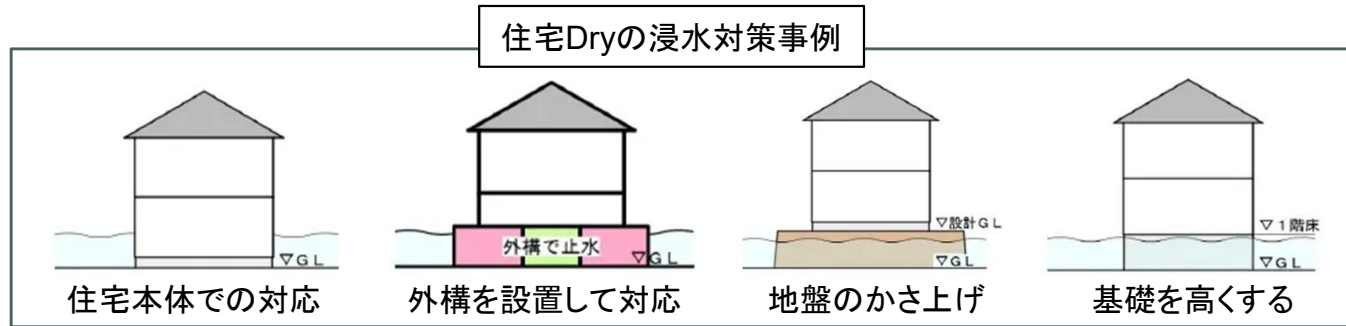
※2 損害保険料算出機構「火災保険 水災補償付帯率」,(2026年5月22日閲覧)

ヒアリング先：住宅メーカー（R7年7月）

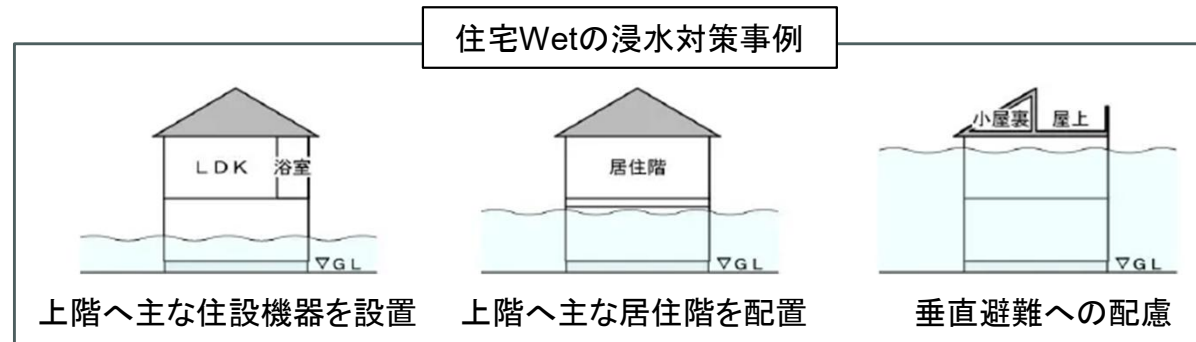
- 住宅における浸水対策の設計の手引き※に関してヒアリングを実施。

※ 住宅の設計者を対象とし、浸水被害の恐れのある場所において住宅を設計するときに必要な情報をまとめたもの。手引きでは、浸水対策を検討するにあたり対策の分類などを行っている。

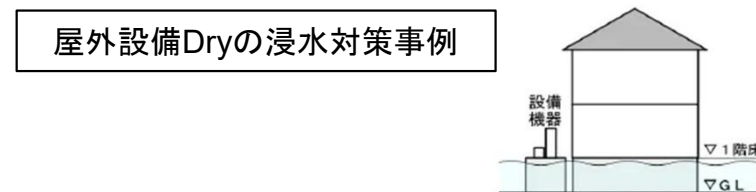
○住宅Dryタイプ→建物内部の浸水を完全に防止する対策。



○住宅Wetタイプ→住宅本体が浸水しても、家財や重要な設備を守る対策。



○屋外設備Dryタイプ→屋外設備機器を浸水させない対策。



ヒアリング先：住宅メーカー（R7年7月）

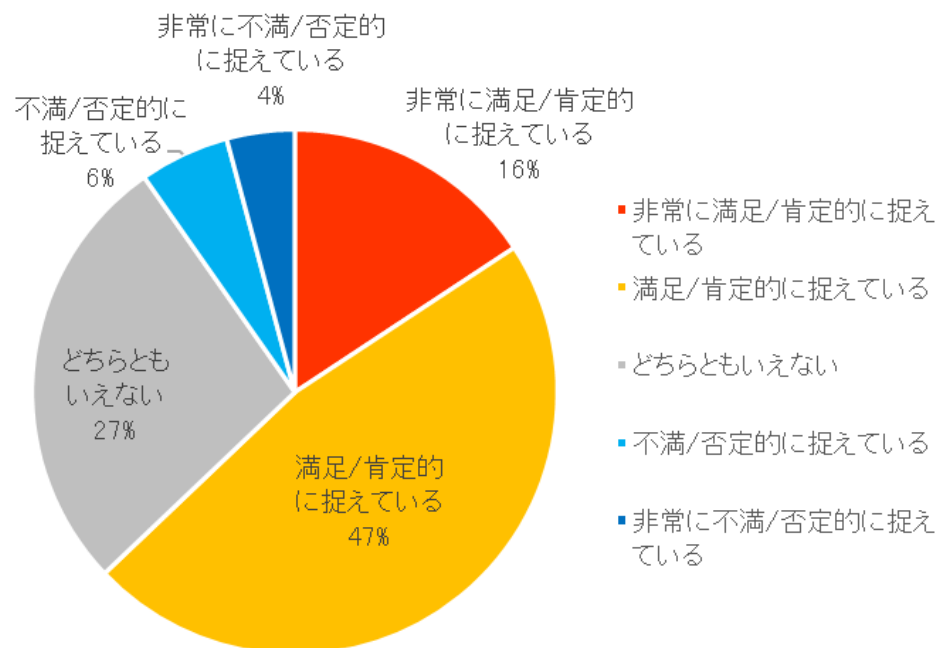
#### 【住宅における浸水対策の設計の手引きに関するヒアリングの主な内容】

- 技術的、費用的に現実的なのは、「住宅Wet」「屋外設備Dry」である。浸水被害を受けた際に想定される修復費用を下回る対策が選択されると思う。
- 実態としては、浸水対策をしない人がほとんどであり、対策する場合でも、ほとんどが「屋外設備Dry」である。
- 対策によるデメリットとして、日常生活が困難になるおそれがある。
  - ✓ 玄関を2階に設けると、階段の上り下りが必要になり、高齢者の日常生活が困難になるおそれ。
  - ✓ かさ上げを行うと、隣地や前面道路との段差ができる。また、利用できる土地の面積が狭くなる。
- 想定最大規模の降雨を対象とした浸水想定図を見ると、現実的な対策が困難な浸水深が示される場合がある。この場合、対策をする意味がないと受け取られてしまう。
- 一方で、10年に1回程度の確率で発生する降雨を対象とした浸水想定図には、現実的な対策が可能な浸水深が示される場合がある。メーカーとしても対策を提案しやすく、居住者にも対策しようとする意識が生まれると考えている。
- 水災補償は、地盤面より45cmを超える浸水が対象であることから、補償の対象とならない浸水は、住宅における浸水対策で対応すべきと考えている。

アンケート先: 宅建業者 (R6年11月)

- 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アンケート  
→ 全日本不動産協会が同会の会員である宅建業者を対象に実施したアンケート結果の提供を受け、国政研において分析したものである。

【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？



## 【自由回答】

### ○肯定的な意見の例

- 近年、水災害が増加しており、顧客への注意喚起は必須だと思う
- 水害リスクへの関心が高い

### ○否定的な意見の例

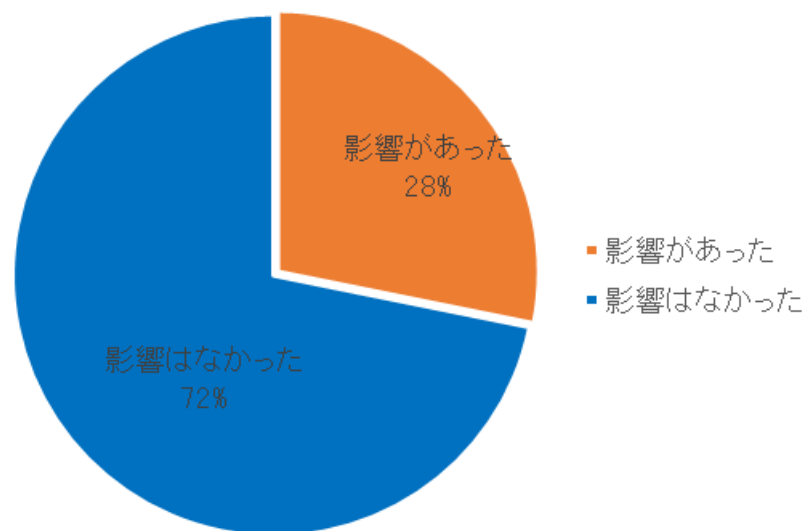
- ハザードマップの種類が多く、内容が異なるので、説明が大変
- ハザードマップは地図が小さいため、場所がわかりにくい
- 業務が増えた

# 4. 水災害リスクが不動産取引に与える影響

アンケート先: 宅建業者 (R6年11月)

- 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アンケート

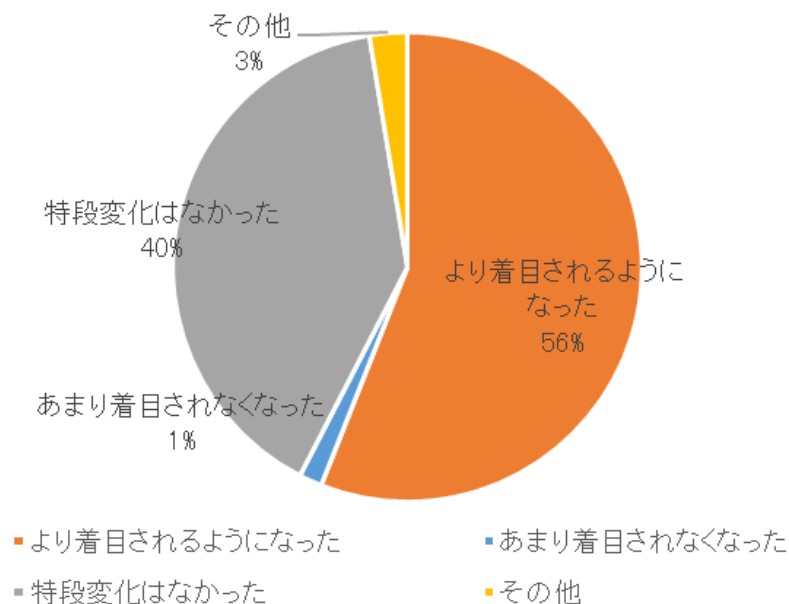
【質問】不動産市場や個別の不動産取引(特に、宅地・建物の売買・貸借の相手方等の姿勢・行動)において、2020年規則改正(水災害リスクに係る情報の重要事項説明への追加)による影響はありましたか？



【自由回答】

- 顧客の水災害に対する意識が向上している
- 顧客から水災害リスクについて尋ねられることがある
- 水災害リスクのある地域の価格が下がる傾向

【質問】2020年規則改正の施行当初と現在を比べて、不動産市場や個別の不動産取引において、水災害リスクに係る情報に対する顧客の反応に変化はありましたか？



【自由回答】

- 自らハザードマップを確認する人もいる

アンケート先：宅建業者（R7年11～12月）

## ・水災害の被害が不動産取引に与える影響についてヒアリング

→全日本不動産協会が同会の会員である宅建業者を対象に実施したアンケート結果から、水災害の被害を受けた地域を営業エリアとしている宅建業者にヒアリングを実施。

### 【主なヒアリング内容】

- 被害を受けた地域は、取引価格が低下したり、取引が成立しづらい傾向があるが、一時的なもの。
- 水災害リスクへの関心が高まっていると感じる。一方で、リスクは水災害だけではない。
- 重要説明事項に水害ハザードマップが追加されたことによる影響は感じない。顧客は、ある程度の予算を決めており、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。子供の教育環境を優先させる人もいる。
- 土砂災害危険区域と異なり、浸水想定区域は建築に対する規制がないので、どこまで顧客にリスクを説明すべきか、判断が難しい。
- 賃貸の顧客は、水災害リスクに対する関心が低い。

## 調査概要

- 近年、規模の大きな浸水被害を受けた地方公共団体を対象に、被災後の浸水区域の状況について把握するべく、浸水した区域の人口や不動産取引件数の変化について分析。

## 対象地方公共団体の基礎データ

### ・福島県郡山市 — 令和元年東日本台風

2020年人口	327,692人※1
面積	757.20km <sup>2</sup> ※1
主な河川	阿武隈川、逢瀬川、笹原川、谷田川など
主な被災エリア	・中心市街地周辺の住宅地 ・工業団地

### ・岡山県倉敷市 — 平成30年西日本豪雨

2020年人口	474,592人※1
面積	355.63km <sup>2</sup> ※1
主な河川	高梁川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川、小田川 など
主な被災エリア	・郊外の農地、既存集落 ・新興郊外住宅地

※1 2020年人口、市面積は令和2年国勢調査より。

## 使用データ

人口・世帯数：平成27年、令和2年国勢調査 人口・世帯数(市区町村、6次メッシュ)  
不動産取引に係るデータ：不動産取引価格情報 宅地・宅地見込地取引事例データ  
(2014～2024年) レインズデータ 賃貸成約※2データ

※2 賃貸成約にはマンションやアパート等の取引が含まれる。

## 福島県郡山市 — 令和元年東日本台風



- 郡山市では10月12日午後から13日未明にかけて大雨が降り、12時間降水量が170.5mmと観測史上1位の雨量となった。家屋被害について、浸水被害は推定21,331世帯となり、全世帯の14.9%を占めた※1。

※1 郡山市史編さん委員会(2026)『郡山市史 続編5 通史編』



阿武隈川と飯沼川の合流点での浸水状況

福島県県中建設事務所(2019)

「令和元年台風19号台風の概要」スライド8より引用

※本分析における郡山市での浸水区域は、「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(阿武隈川) 福島県郡山市周辺」にて示されている浸水範囲とする。

[https://www1.gsi.go.jp/geowww/201910/shinsui/18\\_shinsui\\_abukuma\\_koriyama.pdf](https://www1.gsi.go.jp/geowww/201910/shinsui/18_shinsui_abukuma_koriyama.pdf)

# 5. 水災害が人口や不動産取引に与える影響

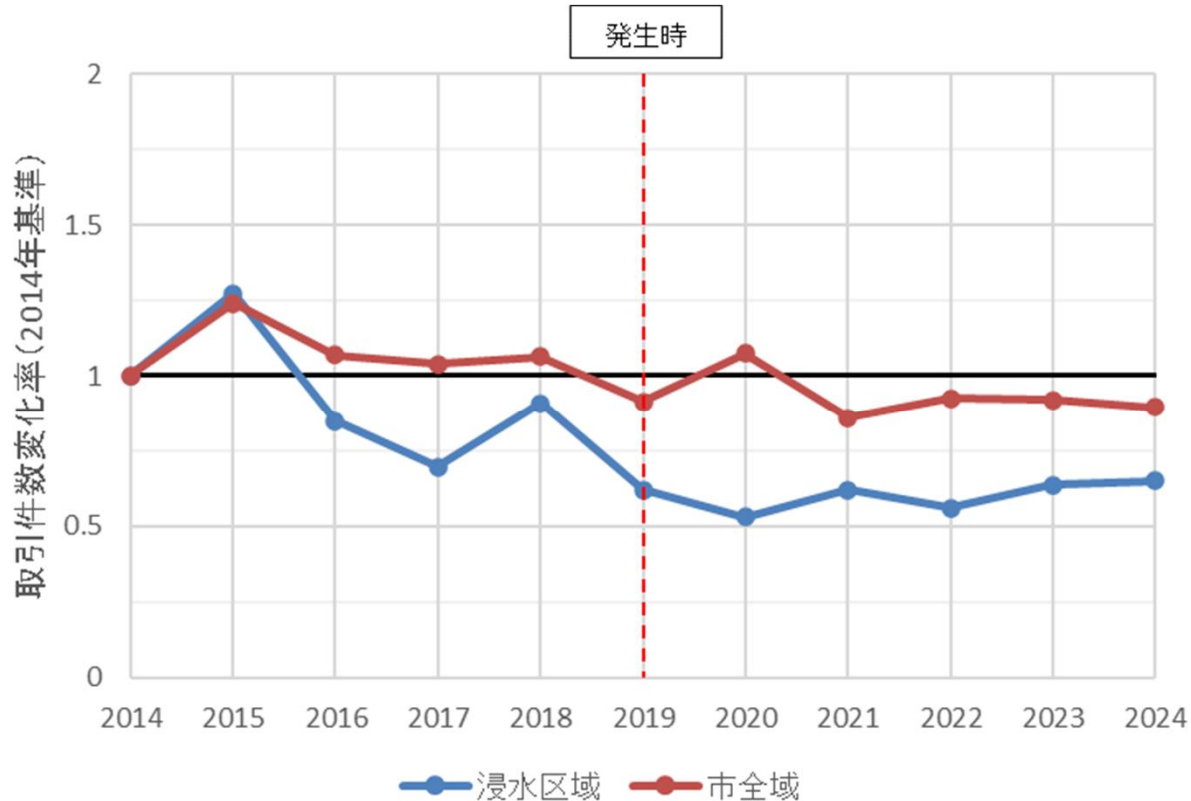
## ○人口・世帯数

	人口			世帯		
	2015	2020	変化率	2015	2020	変化率
浸水区域	13,280	11,815	-11.032	7,411	6,598	-10.970
市全域	335,444	327,692	-2.311	138,310	140,441	1.541

## ○宅地取引件数(2014年基準)

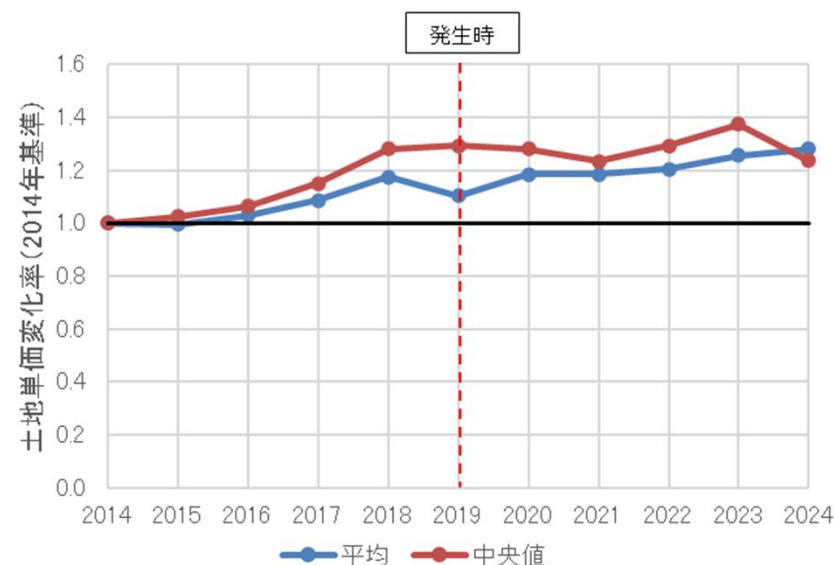
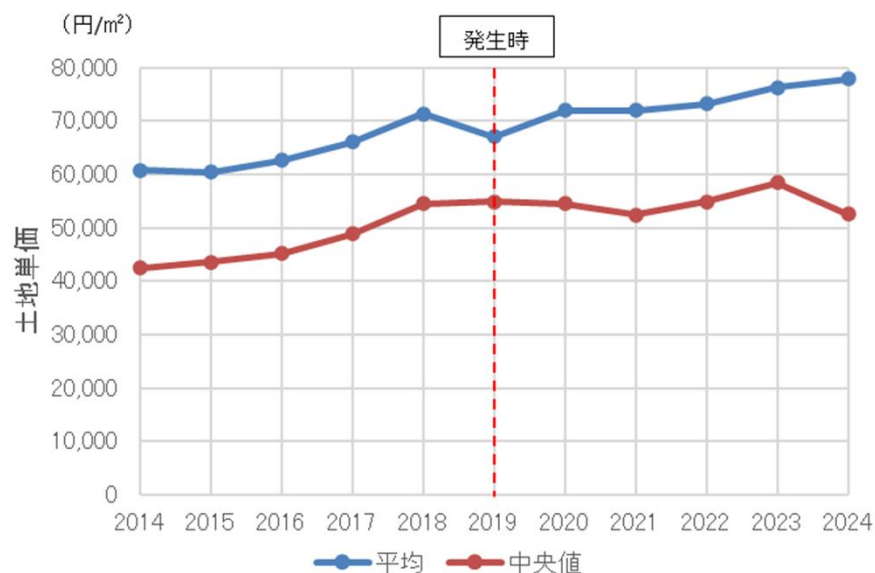
発生時

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
浸水区域	66	84	56	46	60	41	35	41	37	42	43
市全域	810	1,004	865	841	861	740	871	696	750	744	724

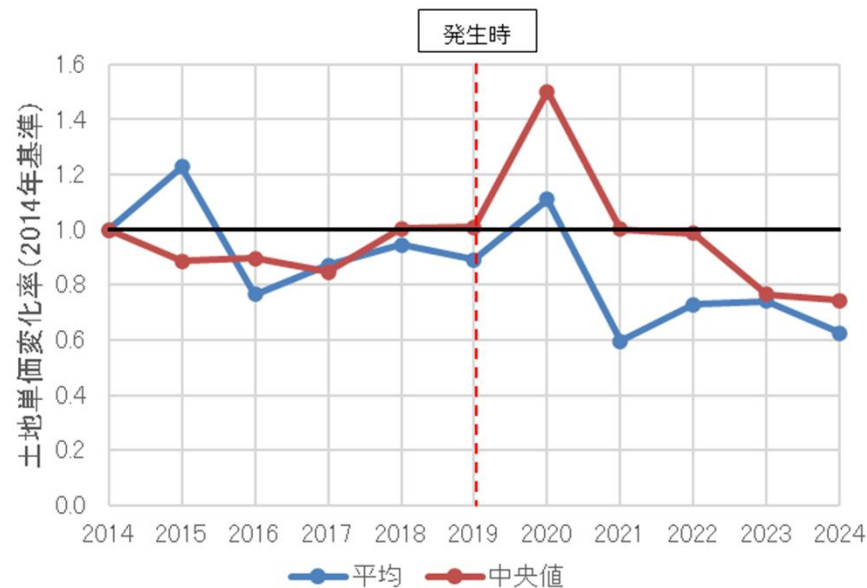
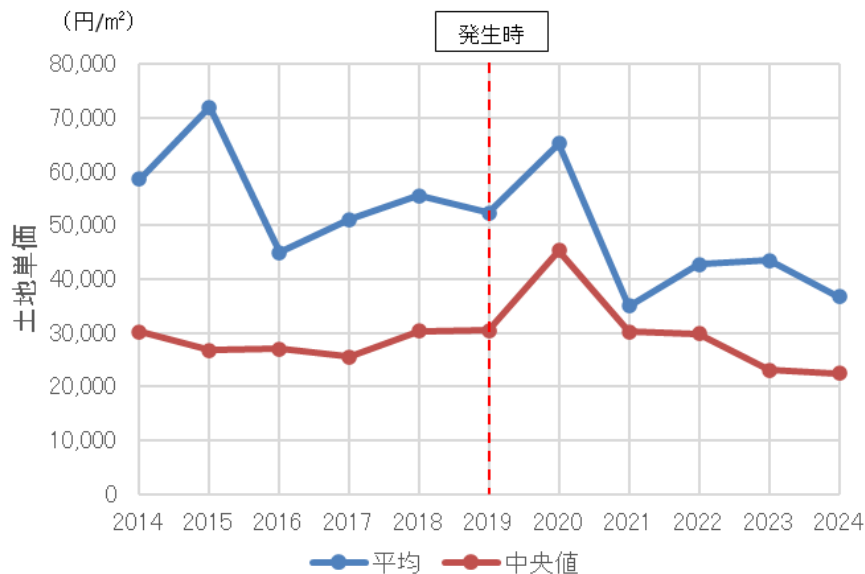


# 5. 水災害が人口や不動産取引に与える影響

## ○郡山市全域の土地単価推移

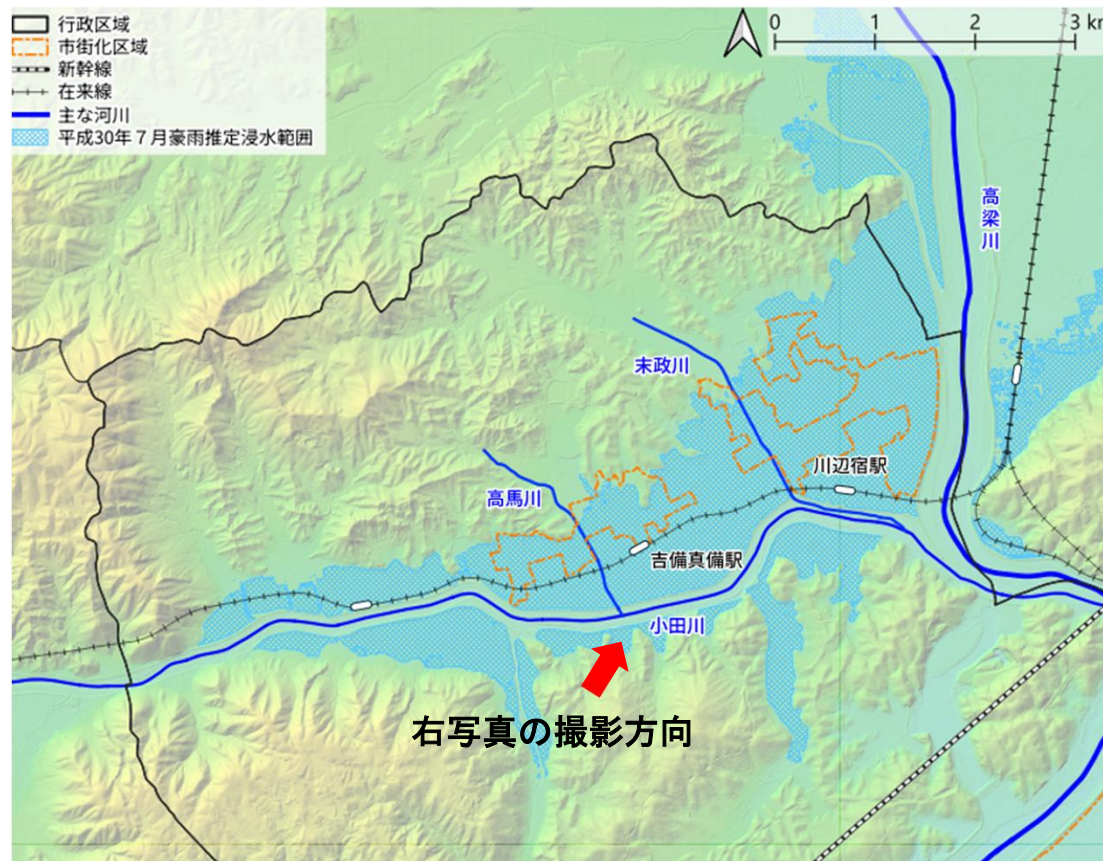


## ○郡山市 浸水区域の土地単価推移



## 岡山県倉敷市真備地区 — 平成30年西日本豪雨

- 大雨によってバックウォーター現象が発生し、7月7日未明に小田川及びその支流の高馬川や末政川の堤防が決壊。
- 真備地区全体の約3割にあたる約1,200ヘクタールが浸水。浸水被害による真備地区では、全壊4,633戸を含む5,601戸の住宅が被害を受けた※1。



2018年7月7日 小田川と高馬川合流地点の状況  
倉敷市(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.6より引用

※本分析における真備地区での浸水区域は、「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」にて示されている浸水範囲のうち、7/10を除く7/7～7/11の浸水範囲を重ね合わせたものとする。  
<https://www.gsi.go.jp/common/000216843.pdf>

※1 倉敷市(2025)『平成30年7月豪雨災害記録誌 真備地区復興のあゆみ』 15

# 5. 水災害が人口や不動産取引に与える影響

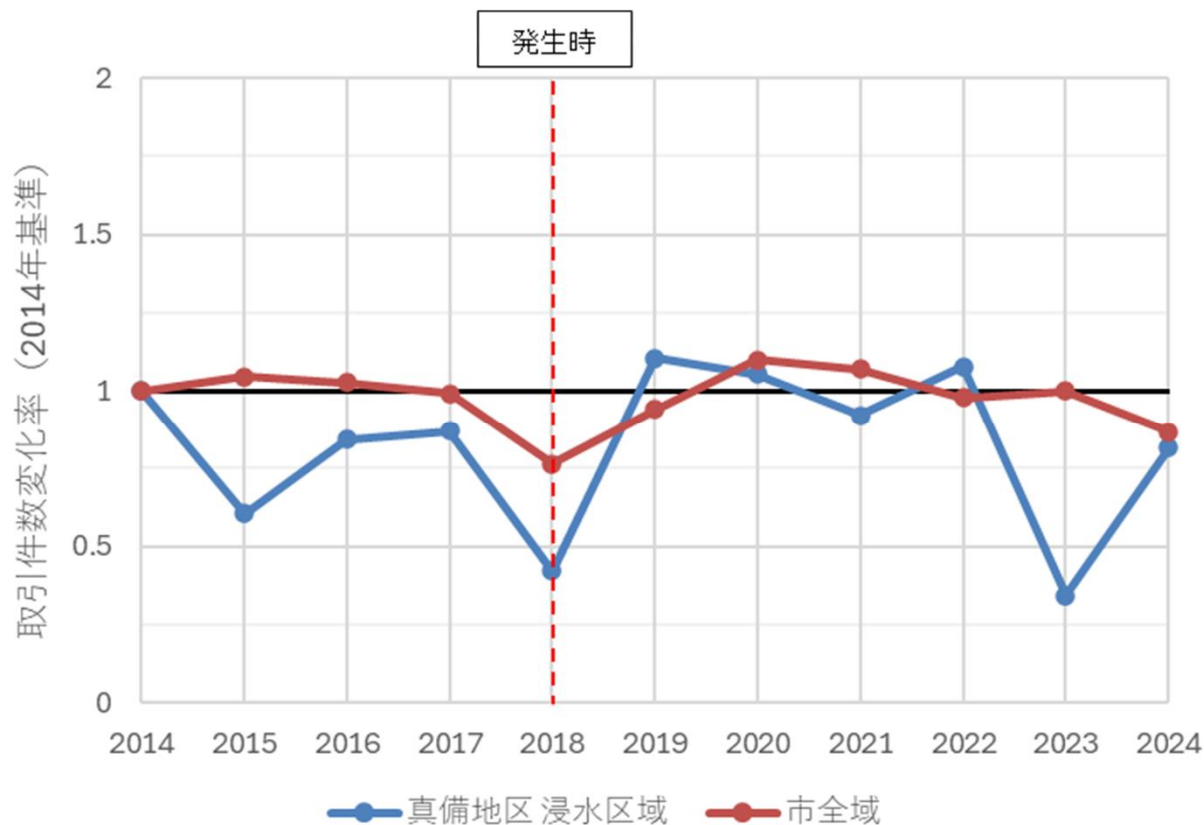
## ○人口・世帯数

	人口			世帯		
	2015	2020	変化率	2015	2020	変化率
浸水区域	12,979	10,179	-21.573	4,511	3,733	-17.247
市全域	483,722	481,537	-0.452	204,373	214,992	5.196

## ○宅地取引件数(2014年基準)

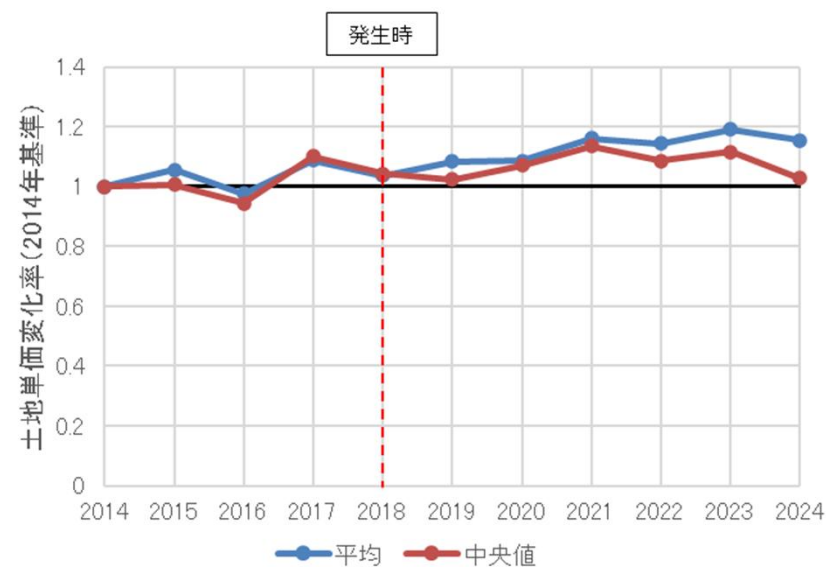
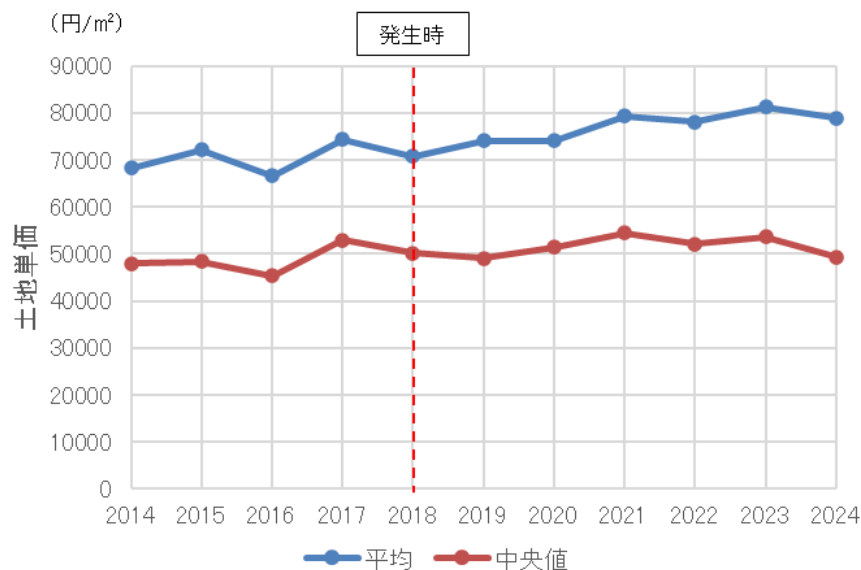
発生時

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
浸水区域	38	23	32	33	16	42	40	35	41	13	31
市全域	946	990	971	937	722	888	1039	1013	926	945	821

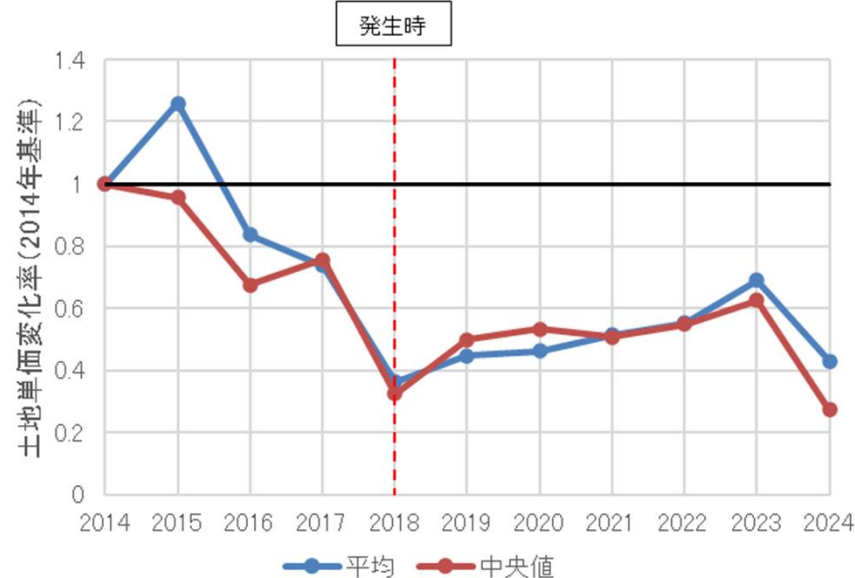
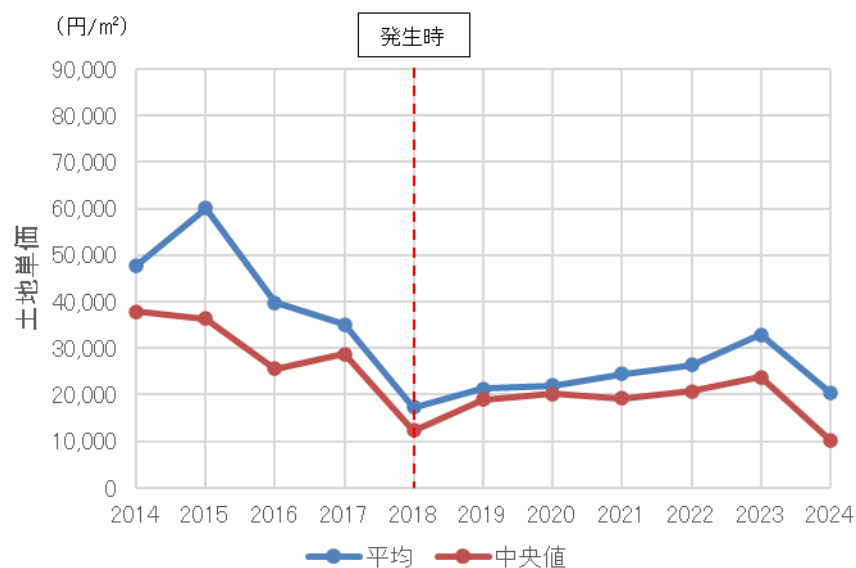


# 5. 水災害が人口や不動産取引に与える影響

## ○倉敷市全域の土地単価推移



## ○真備地区 浸水区域の土地単価推移



## ○水災害に対応した住まい方のための民間事業者による取組

- 水災補償の付帯率は低下傾向にある。また、住宅の浸水対策について、対策を講じていない人がほとんどである。
- 特に住宅の浸水対策を検討する際に、現実的な対策が困難な浸水深が示される場合がある。この場合、対策をする意味がないと受け取られてしまう。
- 住宅メーカーのヒアリングによると、水災補償の対象は地盤面より45cmを超える浸水であることを受けて、住宅の浸水対策では45cm未満の浸水を防ぐべきと考えているという。

## ○水災害リスクが不動産取引に与える影響

- 2020年水害リスク情報の重要事項説明の追加について、宅建業者はおおむね肯定的に捉えている。また、顧客もより水災害リスクに着目するようになった。
- 水災害被災地で取引経験がある宅建業者によると、被災後は取引価格の低下や取引が成立しづらい傾向が見られるが、その傾向は一時的なものとのことである。

## ○水災害が人口や不動産取引に与える影響

- 市全域の傾向と比較すると、郡山市及び倉敷市真備地区の浸水区域では、人口・世帯数の減少幅が相対的に大きい。
- 不動産取引件数と土地単価の分析では、被災による影響を特定することはできなかった。