

災害危険区域の活用による 浸水被害軽減の取り組み状況について

国土交通省住宅局

災害危険区域の概要

制度の内容

地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。

※既存建築物の存続自体を禁ずるものではない。

※砂防事業や防波機能の整備等により危険が除去された場合には区域の解除可能。

根拠条文

建築基準法第39条

指定権者

地方公共団体が条例で指定

条例の例

●静岡県建築基準条例(抄)

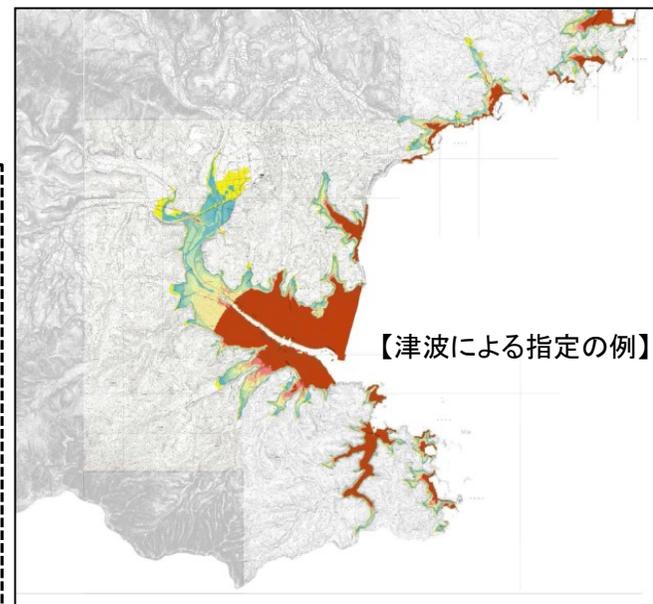
(指定)

第3条 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- (1) 知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域

(建築の制限)

第4条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。



指定の推移

平成27年4月1日	平成28年4月1日	平成29年4月1日	平成30年4月1日	平成31年4月1日
22,696箇所	23,075箇所	22,246箇所	22,640箇所	22,780箇所

※指定理由は急傾斜地崩壊が大宗を占めている

建築基準法第39条

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

建築基準法第40条

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによつては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

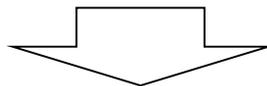
風水害による建築物の災害の防止について(昭和34年10月27日発住第42号建設事務次官通知)

本年は相次ぐ風水害により、各地に多数の建築物の被害があり、特に台風15号により、愛知、三重、岐阜の三県下においては建築物の被害が激甚であって、単に風害のみならず、堤防の決壊等による浸水により、その被害をさらに大きなものとしている。

については被災地の復興にあたっては勿論のこと、災害発生のおそれのある区域についても次の事項につき一層の関心を払い、建築物の被害を最小限度に止めるよう努められたく、命により通達する。

- 1 建築基準法の励行をはかること。
- 2 建築の防災指導を強化するとともに、鉄筋コンクリート造等の高層堅牢建築物を勧奨指導すること。
- 3 建築基準法第39条に基づく災害危険区域の指定、特に低地における災害危険区域の指定を積極的に行い、区域内の建築物の構造を強化し、避難の施設を整備させること。

なお、区域の指定及び区域内の建築物の制限等については、河川管理者、海岸管理者等の関係機関とも十分協議し、過去の浸水事例等諸般の事情を勘案の上、下記事項を参考として措置されたい。





区域の指定範囲 (概ね次の区域を考慮)	建築物の制限内容 (出水時の避難及び建築物の保全に重点をおき、概ね次のようなものとし、なお、地方の特殊事情、周囲の状況等を考慮)
(1) 高潮、豪雨等によって出水したときの水位が一階の床上をこし、人命に著しい危険をおよぼすおそれのある区域	イ 学校、庁舎、公会堂等多人数を収容する公共建築物 (イ) <u>予想浸水面まで地揚げをするか、又は床面(少なくとも避難上必要な部分の床面)を予想浸水面以上の高さとする</u> こと。 (ロ) 原則として主要構造部を耐火構造とすること。
	ロ 住居の用に供する建築物 (イ) <u>予想浸水面まで地揚げをするか、又は床面(少なくとも避難上必要な部分の床面)を予想浸水面以上の高さとする</u> こと。 (ロ) 予想浸水面下の構造は、次の各号の一に該当するものとする。 a 主要な柱、又は耐力壁を鉄筋コンクリート、補強コンクリートブロック、鉄骨等の耐水性の構造としたもの b 基礎を布基礎とし、かつ、軸組を特に丈夫にした木造としたもの
	ハ その他の建築物については、建築物の利用状況に応じ、イ又はロに準ずる制限とするものとする。
(2) 津波、波浪、洪水、地すべり、がけ崩れ等によって、水や土砂が直接建築物を流失させ、倒壊させ又は建築物に著しい損傷を与えるおそれのある区域	ニ 附近に有効な避難施設があるもの又は用途上、構造上やむを得ないもので避難上支障のないものについては制限を緩和するものとする。
	イ (1)の区域における制限をする外、有効な防護堤等の施設がある場合を除き、鉄筋コンクリート造等の堅ろうな建築物とするものとする。 ロ 特に危険な区域については、居住の用に供する建築物の建築を禁止するものとする。

土砂災害に対する住民の安全確保のための建築・住宅行政の推進について

(平成27年1月18日国住指第3808号、国住備第923号 建築指導課長及び住宅総合整備課長通知)(抄)

(1) 災害危険区域の指定の検討

今般改正された土砂災害防止法において土砂災害警戒区域等の指定が促進されることとなりますが、特に大きな被害が生ずる可能性がある箇所においては、土砂災害特別警戒区域による規制に加え、建築基準法第39条に基づく災害危険区域を定め住居の建築の禁止を行うことも有効です。

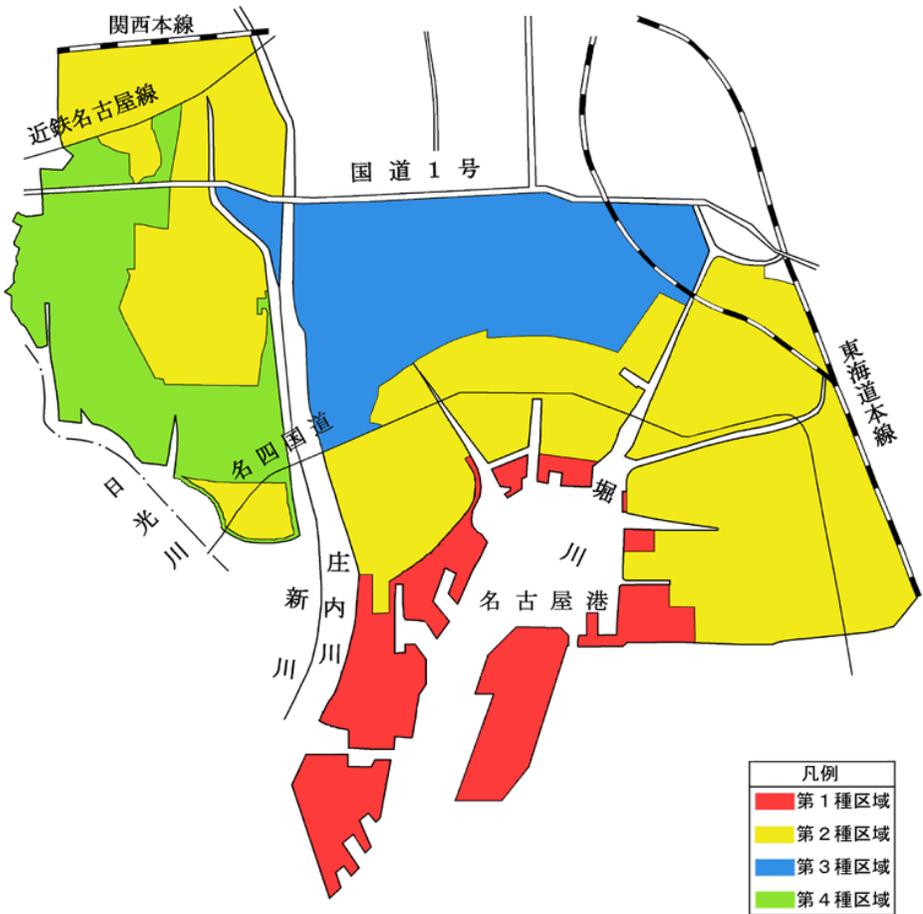
このため、地域の実情にあわせて、これらの制度を組み合わせて活用することに関しても、必要に応じて検討をお願いします。

(2) 災害危険区域等の情報の分かりやすい周知

土砂災害のおそれのある区域において、当該区域に指定されていること等を住民が知ることとは、日頃からの住民の防災意識の向上につながり、災害の危険から住民の安全を確保するために重要な取り組みです。

ハザードマップの作成及び周知については別添の平成27年1月18日付け水砂管第98号中の4.に記載のとおり、水管理・国土保全局砂防部砂防計画課長より各都道府県土木主管部長宛て示されているところですが、災害危険区域の指定を行った場合には、砂防部局と連携し、災害危険区域の情報も一覧できるような工夫をするなど、住民等に分かりやすい周知が図られるようお願いします。

臨海部防災区域
(名古屋市の災害危険区域)



	区域の概要
第1種	直接高潮による危険のおそれのある区域（防潮壁よりも海側の区域で主に臨海埋立工業地）
第2種	出水による危険のおそれのある既成市街の存する区域（伊勢湾台風以前から市街化していた区域と伊勢湾台風以降、土地区画整理事業などにより市街化が進展した区域が含まれ、土地利用状況が類似化してきている区域）
第3種	出水による危険のおそれのある内陸部既成市街の存する区域（伊勢湾台風当時から市街化していた区域であって内陸部にあるため、他の区域に比べればあまり強い規制は必要としない区域）
第4種	市街化調整区域（当然ながら市街化が進展しておらず、建築物が比較的散在しており、避難場所も少なくその建物自体で安全性を確保する必要性が高い区域）

○名古屋市条例の概要：

	1階の床高 (名古屋港基準面(N・P)からの高さ)	主な構造制限
第1種	N・P(+) 4m以上	原則、主要構造部が木造以外の建築物としなければならない。 ※海岸線又は河岸線から50m以内で、市長が指定する区域では、別途建築禁止（住宅などの居室を有する建築物・病院・児童福祉施設等に限る。）の規定あり
第2種	N・P(+) 1m以上	居室を有する建築物を建築する場合には、2階以上の階に居室を設けなければならない。以下に該当する場合は、この限りではない。 (1) 1階の居室の床の高さがN・P(+)3.5m以上 (2) 敷地内に2階建以上の建築物あり (3) 100㎡以内の建築物で、避難設備等の設置あり
第3種	N・P(+) 1m以上	なし
第4種	N・P(+) 1m以上	居室を有する建築物を建築する場合には、2階以上の階に居室を設けなければならない。以下に該当する場合は、この限りではない。 (1) 1階の居室の床の高さがN・P(+)3.5m以上 (2) 敷地内に2階建以上の建築物あり

○ 伊勢湾台風(昭和34年)
～名古屋市の被害～

- ・死者：1,851人
- ・住家被害

(1) 全壊	6,166戸
(2) 流出	1,557戸
(3) 半壊	43,249戸
(4) 床上浸水	34,883戸
(5) 床下浸水	32,469戸



※名古屋港基準面(N・P)は、東京湾平均海面(T.P.)よりも1.412m低く、N・P(+)0mは、T.P.(-)1.412mに該当する。

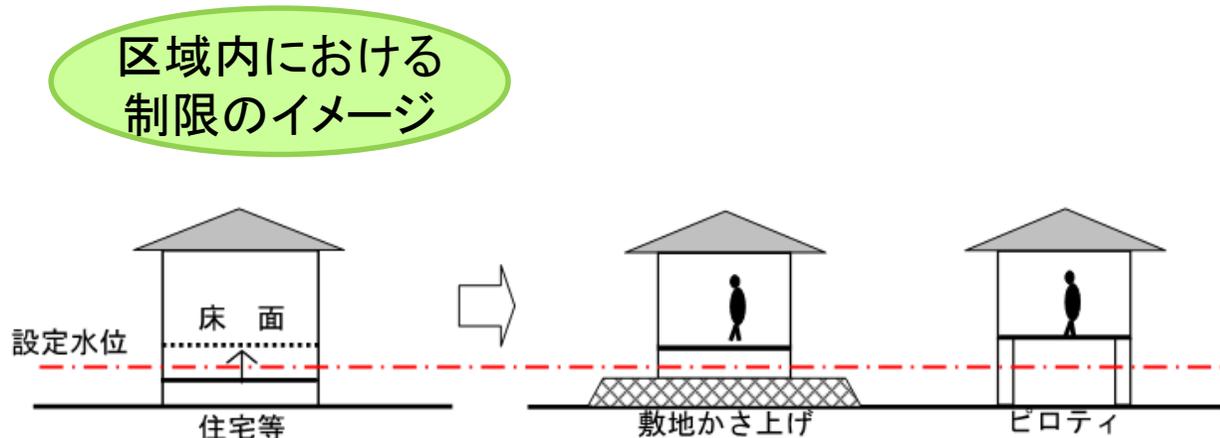
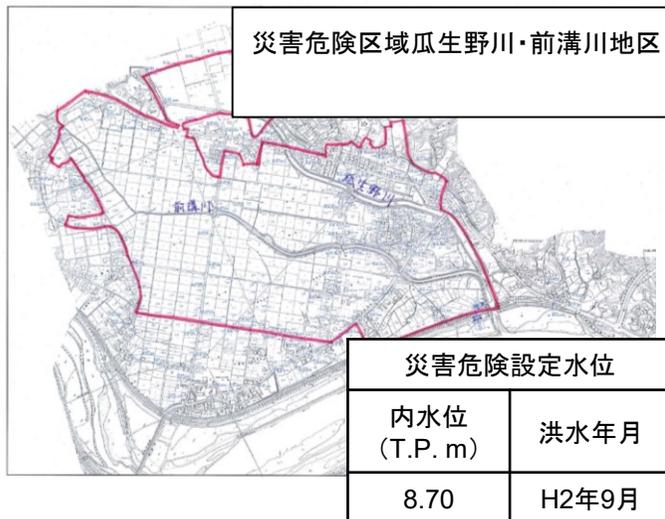
※第1種区域を除き、工場、店舗等の一定の用途の建築物については、上表によらないことができる。

※その他、地下の工作物内に設ける建築物は、地下道（出入口の高さの基準等を満たすもの）に接しなければならない旨の規定がある。

○宮崎市条例の概要：

災害危険区域内においては、以下の対象建築物は、以下の制限内容に該当する建築物であって、あらかじめ市長の認定を受けたものでなければ、原則、建築してはならない。

対象建築物	制限内容
① 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 その他の居住室を有する建築物	・災害危険設定水位以下の部分に居住室を有しない建築物でなければ、建築してはならない。
② 病院	・主要構造部が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、かつ、災害危険設定水位以下の部分に病室又は居住室を有しない病院でなければ建築してならない。
③ 児童福祉施設等	・主要構造部が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、かつ、災害危険設定水位以下の部分に寝室又は居住室を有しない児童福祉施設等でなければ建築してならない。

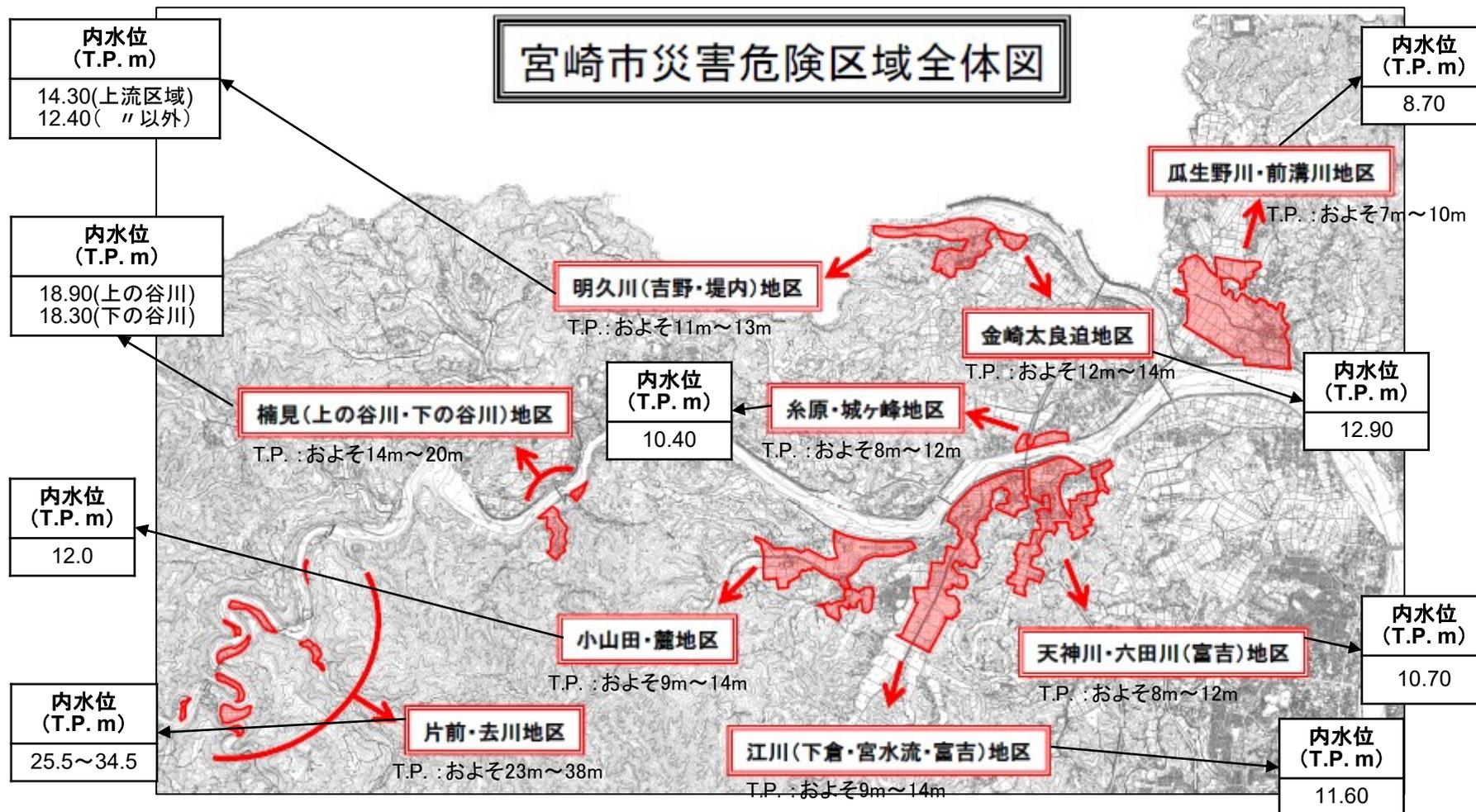


○宮崎市災害危険区域に関する条例施行規則（抄）

（災害危険設定水位）

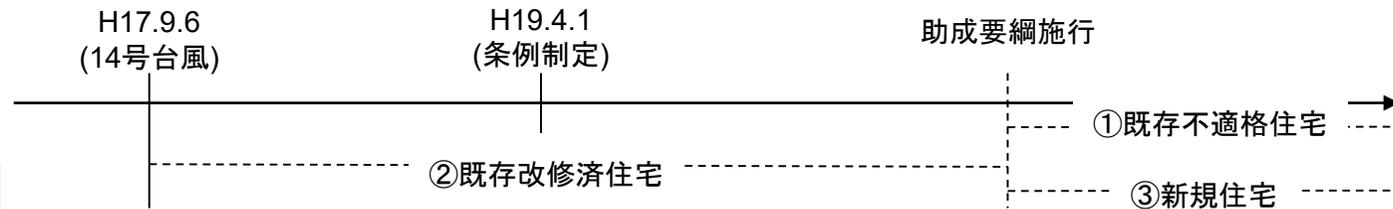
第4条 条例第4条第1項第1号の規則で定める災害危険設定水位は、あらかじめ設定した規模の出水に対して家屋の浸水を軽減することができる高さとして、東京湾中等潮位を基準に市長が定める。

○市長が定める災害危険設定水位の状況（過去の洪水等を考慮して以下のとおり設定）



助成対象住宅

- ①助成要綱施行の際現に存する建築物のうち、条例に定める設定水位以下に居住室を有する専用住宅、併用住宅(「既存不適格住宅」)
- ②H17.9.6から要綱施行日の間に、設定水位以下にある居住室床面を設定水位以上にするために必要となる工事を既に行った専用住宅、併用住宅(「既存改修済住宅」)
- ③助成要綱の施行日以降、上記を除き、当該区域内に新たに建築される専用住宅、併用住宅(「新規住宅」)



助成内容

内容等	助成対象費		
	測量費	解体費	改修費 <small>(敷地、住宅かさ上げ等)</small>
①既存不適格住宅	○	○	○
②既存改修済住宅	○	○	○
③新規住宅	○	△	△

助成費

助成対象費の総額の1/2(ただし、100万円限度)

○災害危険区域のうち、津波、高潮、出水、河川氾濫に関するものは3,477箇所が指定されている(平成31年4月1日現在)。

(平成31年4月1日現在)

指定理由	指定箇所数 (箇所)	区域内面積 (ヘクタール)	区域内の建築物数			
			住宅 (棟)	うち既存不適格住宅 (棟)	非住宅 (棟)	計 (棟)
急傾斜地崩壊	19,196	26,234.194	345,846	153,777	35,853	381,699
地すべり	68	418.931	236	174	181	417
地すべり・なだれ	1	4.600	0	0	0	0
地すべり・土石流	5	2.910	0	0	15	15
出水	352	6,186.585	2,598	671	1,093	3,691
津波・高潮	5	150.522	4	3	53	57
津波・高潮・出水	3,116	16,014.759	11,870	7,745	3,706	15,576
高潮・出水	1	6,501.830	74,000	0	39,000	113,000
なだれ	3	21.620	4	4	23	27
土石流	7	23.280	3	3	34	37
土石流等	2	548.000	0	0	0	0
溶岩流	2	41.000	0	0	0	0
地盤沈下	0	0.000	0	0	0	0
地盤変動	5	13.273	0	0	0	0
浸食	0	0.000	0	0	0	0
落石	6	13.814	131	0	41	172
泥流・噴石	4	13.483	0	0	0	0
がけ崩れ	2	1.890	1	1	13	14
山崩れ	2	7.210	5	5	8	13
河川氾濫	3	0.000	3	0	0	3
計	22,780	56,197.900	434,701	162,383	80,020	514,721

がけ地近接等危険住宅移転事業 (住宅・建築物安全ストック形成事業)

防災・安全交付金等の内数

事業概要

赤下線部: 令和元年度予算における拡充部分

がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、交付金を交付する事業【昭和47年度～】

補助対象

- 除却等費
○危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等(限度額: 975千円/戸)
- 建設助成費
○危険住宅に代わる新たな住宅の建設(購入を含む。)及び改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額(借入利率: 年8.5%を限度)

限度額: 【通常】 4,210千円/戸 (建物3,250千円/戸、土地960千円/戸)
【特殊地域】 7,318千円/戸 (建物4,650千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成608千円/戸)

※特殊地域～特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水による災害危険区域

- 事業推進経費
○事業計画の策定、対象地域の調査等に要する費用

補助要件

- 対象地区要件
○ 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域 (建築基準法第39条第1項)
○ 地方公共団体が条例で建築を制限している区域 (建築基準法第40条)
○ 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法第9条)
○ 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域 (土砂災害防止法第4条)
○ 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域 (災害救助法第2条)
- 対象住宅要件
○ 既存不適格住宅
○ 建築後の大規模地震、台風等により安全上若しくは生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難勧告、避難指示等を行った住宅
※ただし、避難勧告及び避難指示については、当該勧告又は指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

交付率

国: 1/2、地方公共団体: 1/2

交付団体

都道府県、市町村

事業実施主体

市町村
(市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県。)

【限度額が引き上げられる地域】

	特殊土壌地帯	地震防災対策強化地域	急傾斜地崩壊危険区域	災害危険区域
根拠法	特殊土壌地帯災害防除及び振興臨時措置法	大規模地震対策特別措置法	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	建築基準法
指定権者等	国土交通大臣、総務大臣、農林水産大臣	内閣総理大臣	都道府県知事	地方公共団体(条例)

