

流域治水の推進に係る 住宅局関連施策等

国土交通省 住宅局

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。

- 知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域
- 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、知事がか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

※指定理由は急傾斜地崩壊が太宗を占めている

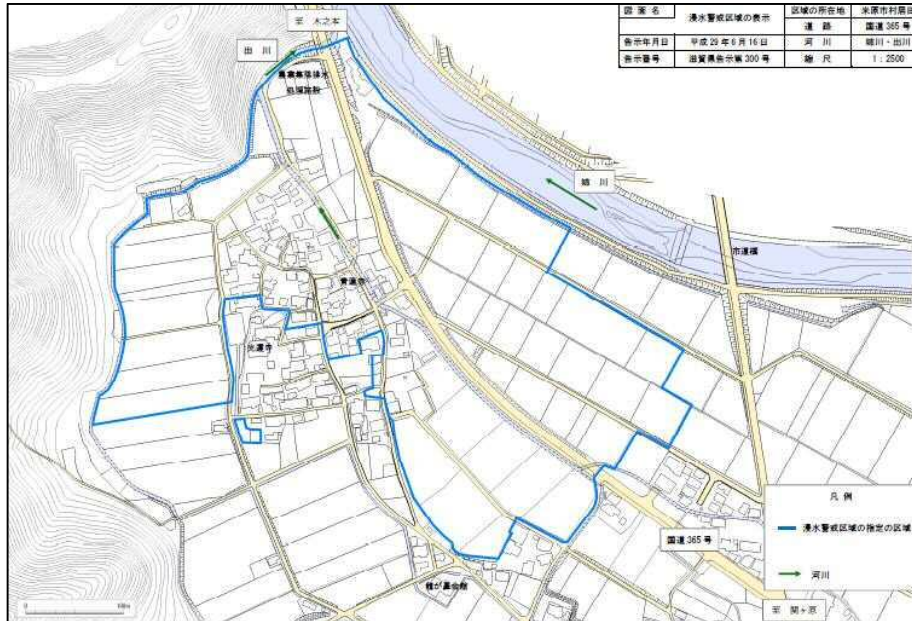
平成29年4月1日	平成30年4月1日	平成31年4月1日	令和2年4月1日	令和3年4月1日	令和4年4月1日	令和5年4月1日
22,247箇所	22,641箇所	22,781箇所	22,741箇所	22,784箇所	22,917箇所	22,141箇所

（令和5年4月1日現在）

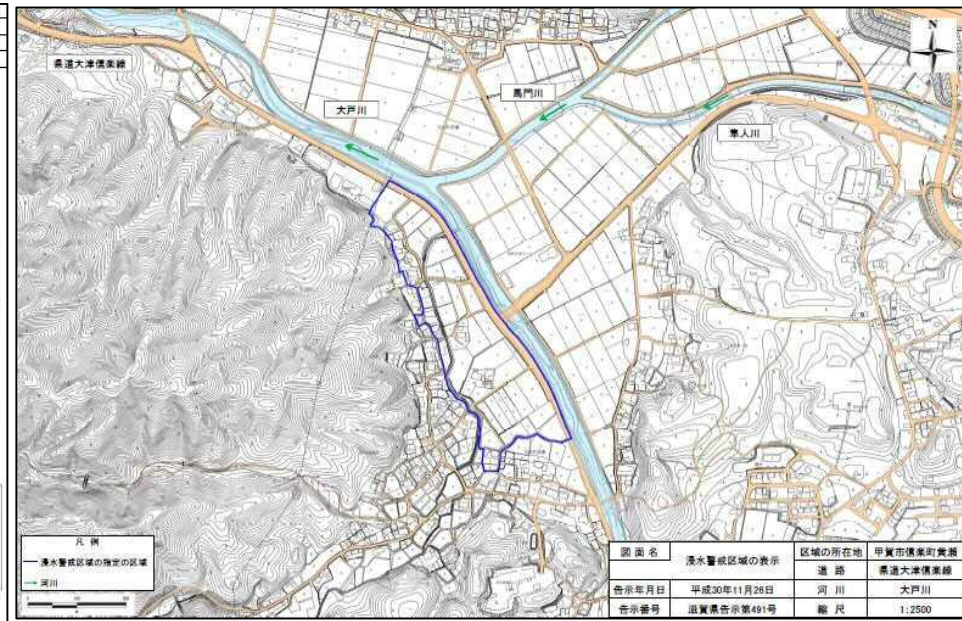
指定理由	指定箇所数 (箇所)	区域内面積 (ハクタール)	区域内の建築物数			
			住宅(棟)	うち既存不適(棟)	非住宅(棟)	計(棟)
土砂災害(※1)	18,520	28,593	296,843	98,315	35,810	332,653
津波・高潮	3,306	22,671	76,956	720	41,543	118,499
氾濫(外水・内水)	304	7,506	2,922	541	1,233	3,980
その他(※2)	11	67	0	0	0	0
計	22,141	58,837	376,721	99,576	78,586	455,132

※1 かけ崩れ・地すべり・土石流などを総称。
 ※2 「その他」には地盤変動、泥流、噴石などがある。

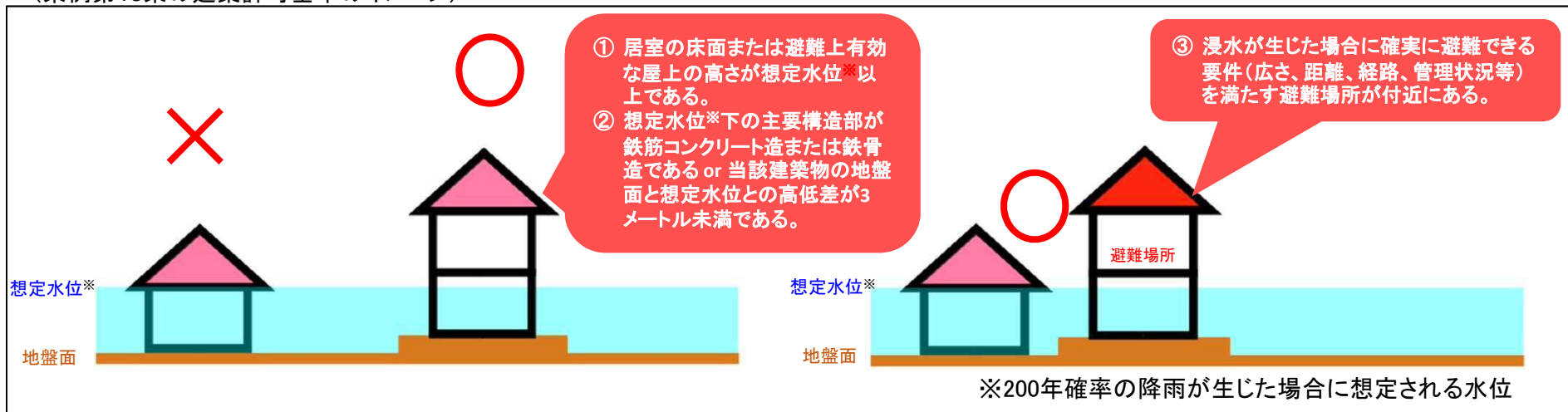
まいばらし むらいだ
【米原市村居田地区】



こうかし しがらきちょうきのせ
【甲賀市信楽町黄瀬地区】



(条例第15条の建築許可基準のイメージ)



出典 滋賀県より提供いただいた資料をもとに国土交通省住宅局にて作成

○滋賀県条例（滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成26年3月31日滋賀県条例第55号））の概要
 →浸水警戒区域（災害危険区域）内の建築物について、次のとおり制限を加える。

対象建築物	主な制限内容
住居の用に供する建築物	<p>次の各号のいずれかに適合していると認めるときは、同項の許可をしなければならない。</p> <p>(1) 1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さが想定水位以上※であり、かつ、次のアまたはイのいずれかに該当していること。</p> <p>ア 当該建築物の地盤面と想定水位※との高低差が3メートル未満であること。</p> <p>イ 想定水位※下の主要構造部(壁、柱およびはりのうち、構造耐力上主要な部分に限る。次項において同じ。)が鉄筋コンクリート造または鉄骨造であること。</p> <p>(2) 同一の敷地内に前号に該当する建築物があること。</p> <p>(3) 付近に次のいずれにも該当する避難場所があること。</p> <p>ア 次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(ア) 当該避難場所の地盤面の高さが想定水位※以上であること。</p> <p>(イ) 第1号に該当する建築物または一時的な避難場所としての機能を有する堅固な工作物があること。</p> <p>イ 当該避難場所に避難することが見込まれる者の人数を勘案して十分な広さを有すること。</p> <p>ウ 申請に係る建築物からの距離および経路、当該避難場所の管理の状況等を勘案して浸水が生じた場合に確実に避難することができることと知事が認めるものであること。</p> <p>(4) 前3号に定めるもののほか、これらと同等以上の安全性を確保することができることと知事が認める建築物であること。</p>
社会福祉施設等の用途に供する建築物	<p>次の各号のいずれかに適合していると認めるときは、同項の許可をしなければならない。</p> <p>(1) 規則で定める用途ごとに規則で定める居室の床面または避難上有効な屋上の高さが想定水位※以上であり、かつ、次のアまたはイのいずれかに該当していること。</p> <p>ア 当該建築物の地盤面と想定水位※との高低差が3メートル未満であること。</p> <p>イ 想定水位※下の主要構造部が鉄筋コンクリート造または鉄骨造であること。</p> <p>(2) 同一の敷地内に前号に該当する建築物があること。</p> <p>(3) 前2号に定めるもののほか、これらと同等以上の安全性を確保することができることと知事が認める建築物であること。</p>

※200年確率の降雨が生じた場合に想定される水位

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)

令和5年度当初予算:社会資本整備総合交付金等の内数

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に対して支援を行う。

補助対象

R5拡充

(1) 除却等費

○ 除却費

危険住宅の除却費

(限度額:住宅局標準建設費等通知に定める除却工事費)

【令和5年度】木造住宅:31千円/㎡、非木造住宅:44千円/㎡

○ 引越費用等

引越費用(動産移転費、仮住居費等)、その他

(限度額:975千円/戸)

(2) 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

(3) 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

R5見直し

注:右欄の「補助要件」(1)に掲げる区域内に在する(2)の住宅へ移転する場合(改修により(2)の住宅に該当しなくなる場合を除く。)は、上記(1)(2)の補助対象としない。

補助要件

(1) 対象地区要件(移転元)

○ 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)

○ 都道府県知事が指定した浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)

○ 地区計画(浸水被害に関する建築制限を定めているものに限る)の区域(都市計画法第12条の4)

○ 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)

(2) 対象住宅要件(移転元)

○ 既存不適格住宅※

※浸水被害防止区域にあつては、許可基準に適合しない既存住宅

○ 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、避難指示※等を行った住宅

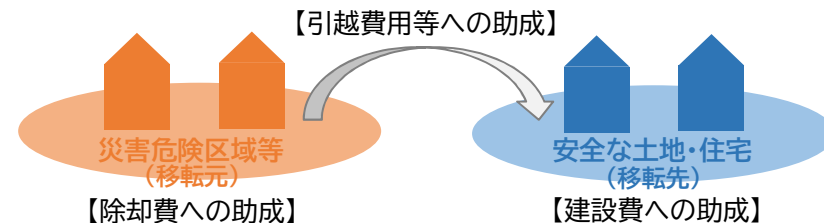
※ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

交付率

国:1/2、
地方公共団体:1/2

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)



令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について

(令和5年3月31日付 国住備第473号・国住整第50号・国住市第115号 国土交通事務次官通知)

第9 不良住宅等除却費

不良住宅等除却費は、次に掲げるところにより算出した買収費(発生材の価格を控除したものをいう。以下同じ。)、除却工事費及び通常損失補償費の合計額とする。この場合において、住宅市街地総合整備事業については、(1)、(2)及び(3)中「不良住宅」とあるのは、「老朽住宅」とする。

(1)買収費

(略)

(2) 除却工事費

除却工事費は、不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の除却工事に要する費用の1㎡当たりの額(その額が、木造住宅又は木造建築物の除却工事で31,000円を超える場合にあつては **31,000円**、非木造住宅又は非木造建築物の除却工事で44,000円を超える場合にあつては **44,000円**)に除却する不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の延べ面積を乗じて得た額とする。

(3) 通常損失補償費

(略)

注:住宅局標準建設費等通知に定める除却工事費は物価変動等を反映したデフレーターの変動により毎年度変動するため、当該年度の除却工事費は当該年度の住宅局標準建設費等通知でご確認ください。

災害危険区域等建築物防災改修等事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)

令和5年度当初予算:社会資本整備総合交付金等の内数

水害ハザードエリアにおける災害危険区域等を指定しやすい環境整備及び既存不適格建築物の安全性向上のため、区域指定に関する計画策定や、既存不適格建築物等の防災改修等の費用を補助する事業等を行う地方公共団体を支援する

対象区域

- ・災害危険区域(建築基準法) ※水害に係るもの
- ・地区計画の区域(都市計画法) ※水害に係る建築制限が定められたもの
- ・浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法)

交付対象事業

地方公共団体が行う次の事業(②・③は民間事業者に補助する地方公共団体の事業を含む)

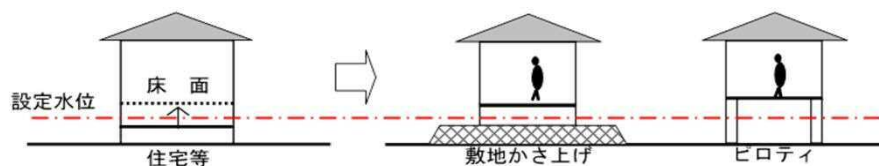
- ① 災害危険区域等の指定に関する計画策定
- ② 対象区域に存する住宅・建築物の基準適合調査
- ③ 既存不適格等の住宅・建築物のピロティ化、嵩上げ、建替え、避難空間の整備

- ※建替えの場合は、原則として次の要件に適合する必要がある
- ・建替後の住宅は、土砂災害特別警戒区域外に存すること
 - ・建替後の住宅・建築物は、一定の省エネ性能を有すること
- 等

防災改修等の対象となる住宅・建築物

水害に係る建築制限等に関して既存不適格等である住宅・建築物

- ※建築物は、災害対策基本法に基づき地方公共団体が策定する地域防災計画において避難所等または一時集合場所等に指定されたものであること
- ※これらに該当することが予定される住宅・建築物を含む



交付率・限度額

地方公共団体に対する交付率は1/2であり、事業費の補助限度額は次のとおり

交付対象	実施主体	住宅	建築物
計画策定	地公体	計画策定費の1/2	計画策定費の1/3
基準適合調査	民間事業者	国と地方で調査費用の2/3(45,000円/棟を上限)	
	地公体	調査費用の1/2(45,000円/棟を上限)	調査費用の1/3(45,000円/棟を上限)
防災改修等※4	民間事業者	重点支援以外の住宅の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23%	地域防災計画において一時集合場所等に指定された建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23%
	地公体	重点支援の住宅※2の場合 - 国と地方で100万円/戸かつ防災改修工事費※3の8割を上限)	地域防災計画において防災拠点(避難場所等)に指定されている建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の2/3
	地公体	-	地域防災計画において防災拠点として指定されている建築物の場合 - 防災改修等工事費※1の1/3

※1:280万円/棟又は居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額

※2:次のいずれかに該当する災害危険区域等の住宅

- イ 令和3年度以降に新たに指定された区域
- ロ 立地適正化計画における防災指針又は流域治水プロジェクト等(土地利用等に関する対策を記載するものに限り)を定めている地方公共団体の既存区域

※3:居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額

※4:建替えについては、改修工事費用相当額に対して助成

その他

R7年度までに行う事業が対象。ただし、当該期間内に計画策定に着手し、当該期間後に災害危険区域の指定等を行う場合はR12年度までに行う事業が対象

一時避難場所整備緊急促進事業 **拡充**

令和5年度当初予算：
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(112億円)の内数

近年の水害の激甚化・頻発化や浸水想定区域の拡大を踏まえ、水害時の一時避難場所の整備を拡大・加速するため、避難者の受入人数及び耐震性に関する補助要件の緩和を行う。

背景・課題

○水害の激甚化・頻発化

近年、豪雨災害が激甚化・頻発化し、各地で甚大な被害が発生。

平成30年7月豪雨
死者・行方不明者：271名
建物全壊：6783棟
被害額：1.2兆円



岡山県倉敷市真備町

令和元年東日本台風
死者・行方不明者：108名
建物全壊：3229棟
被害額：1.9兆円



長野県長野市

令和2年7月豪雨
死者・行方不明者：86名
建物全壊：1620棟
被害額：6000億円



球磨川の堤防決壊

出典：国土交通白書等

○浸水想定区域の拡大

水防法の改正(R3年7月施行)により、大河川以外の一級河川及び二級河川を洪水浸水想定区域の指定対象に追加。



○民間建築物等における避難場所確保の必要性

公的施設と併せて民間建築物も活用し、幅広く水害時の一時避難場所の確保を進めることが必要。



洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)
出典：江東5区大規模水害ハザードマップ

事業概要

○対象建築物

地方公共団体と避難者の受入に関する協定を締結するオフィスビル、商業施設、マンション等

○補助対象費用

避難者を受け入れるために付加的に必要な以下の施設等の整備に要する費用(掛かり増し費用)を支援。

受入スペース



防災備蓄倉庫



受入関連施設



耐震性貯水槽



非常用発電機



マンホールトイレ



止水板

○補助率

- ・民間事業者が整備主体の場合：国2/3、地方1/3
- ・地方公共団体が整備主体の場合：国1/2

○事業期間

令和3年度～令和5年度

○補助要件

- ・20人以上の避難者を受け入れる協定を地方公共団体と締結すること

拡充 避難者の受入人数(下限)：100人以上→20人以上

- ・耐震性を有すること

拡充 耐震等級2以上→建築基準法適合
(津波に関する避難場所の新築については、耐震等級2以上)

- ・浸水想定区域等の区域又はその隣接する区域で整備すること
- ・通常在館者分と避難者分の食料・水等を3日分備蓄可能であること 等

本パンフレットでは民間建築物を活用した一時避難場所の整備について、民間建築物の活用事例や地方公共団体の取組事例、留意点や支援策等を紹介しています。
地方公共団体において民間建築物の所有者に一時避難場所の確保を依頼する場合や補助制度をつくる場合に参考となるよう作成されたものですので、是非ご活用ください。



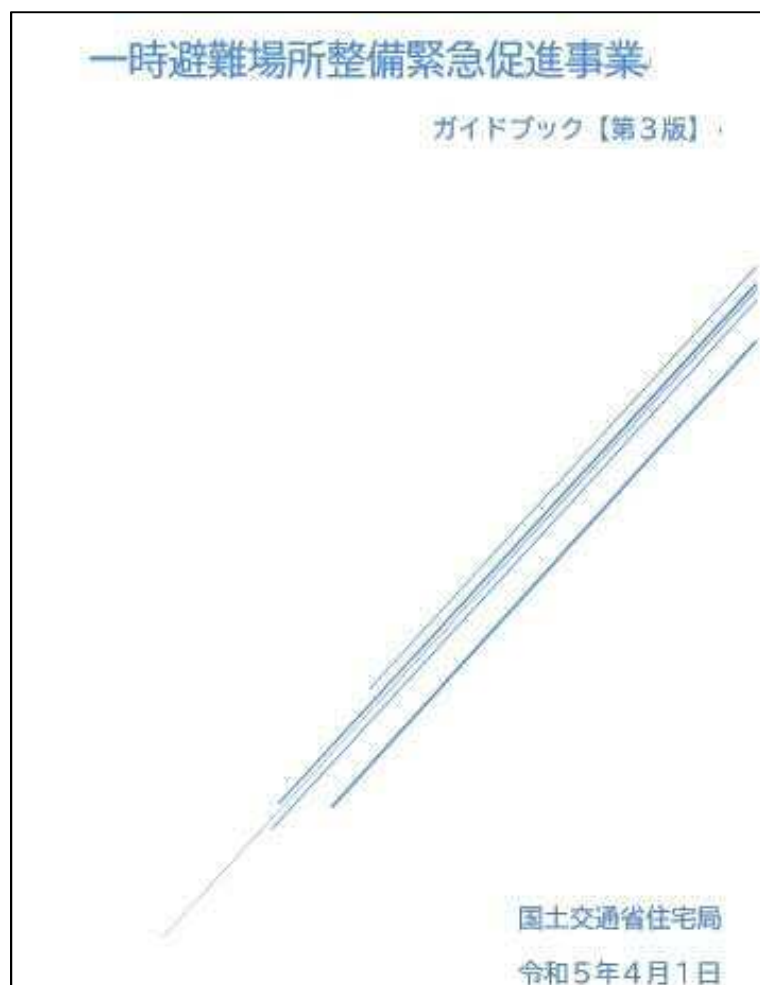
【一時避難場所整備に関するパンフレットの概要】

- 背景
- 水害時における避難行動
- 一時避難場所の必要性
- 民間建築物の活用事例
 - ・ 商業施設や物流施設、ホテル、事務所、共同住宅、寺社等、様々な民間建築物の活用例
 - ・ 活用にあたっての留意点・対応例
- 地方公共団体の取組事例
 - ・ 一時避難場所に関する協定を結ぶ、整備費や改修費の支援を行う等、各市区町村の取組み事例
- 国による支援制度

日本建築防災協会HPに掲載

<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2023/03/floodeva.pdf>

本ガイドブックでは、一時避難場所整備緊急促進事業の要件や手続き等の詳細を紹介しています。



【ガイドブックの概要】

- 背景・目的
- 事業の枠組み
 - ・ 一時避難場所整備緊急促進事業の要件
 - ・ 補助の内容
 - ・ 補助対象
 - ・ 補助率
 - ・ 整備費用の考え方 等
- 申請等の方法
- 用語について
- 避難場所における避難者受入に係る協定について

国土交通省HPに掲載

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001595310.pdf>