



激甚化する災害への対応

今回の日合商解説（vol.102）では、昨今の激甚化する災害、中でも水災害に焦点を当て、住宅業界はどのように対応して行けば良いのかについて解説します。従来の耐震だけではなく、水災害に対する備えも求められる時代になってきており、消費者の関心も高まってきているため、業界全体で災害に強い住まいづくりをより一層推進していく必要があります。

INDEX

- ① 異常気象と水災害の激甚化
- ② 異常気象時代に対応した住宅設計の重要性
- ③ 持続可能な防災住宅の提案
- ④ ハザードマップ活用と災害対策強化による安全な住宅開発への取り組み

① 異常気象と水災害の激甚化

近年、地球温暖化による気候変動が加速し、世界各地で異常気象が頻発しています。特に日本は台風や集中豪雨などの水災害に見舞われやすく、都市部でも予測不可能な浸水被害が相次いでいます。

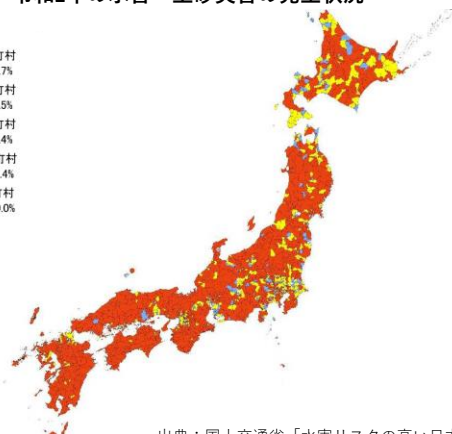
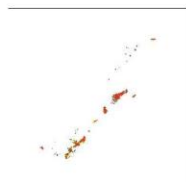
このような水災害の増加は、住宅業界にとって新たな課題となっています。従来の耐震対策だけでは不十分であり、水災害に対する備えも同時に求められる時代になってきました。

過去10年間には、日本の約98%の市町村で水害、またそれに伴う土砂災害が発生しているとのデータが出ています。

「水災害はどこでも発生し得る」ということを今一度認識しておいた方が良さそうです。

平成23年～令和2年の水害・土砂災害の発生状況

水害・土砂災害が10以上の市町村	1005 市区町村	57.7%
水害・土砂災害が5～9回の市町村	427 市区町村	24.5%
水害・土砂災害が1～4回の市町村	268 市区町村	15.4%
水害・土砂災害が0回の市町村	41 市区町村	2.4%
(令和元年末 全市区町村数)	1741 市区町村	100.0%



出典：国土交通省「水害リスクの高い日本」より

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

② 異常気象時代に対応した住宅設計の重要性

異常気象の増加は、住宅業界にとって建物の耐久性や安全性に直接影響を与える問題となっています。特に、近年の台風や豪雨による浸水被害の規模は以前に比べて大きく、住宅やインフラが破壊される事例が増えています。そのため、住宅会社は新築住宅やリフォーム時に、単に美観や快適性だけではなく、**災害リスクに対応した設計を取り入れることが求められるようになります。**

今後は、従来の住宅設計ではあまり考慮されていなかった水害リスクも視野に入れ、住宅の基礎部分を高くすることや、外壁や窓・ドアなどの防水性能を向上させることも重要になってくるでしょう。特に近年の住宅では、雨水が家内部に侵入しにくい構造や、窓やドアの気密性を高める技術が進歩しています。これらは今後の住宅市場において差別化の要因にもなり得るため、積極的に導入を検討していきましょう。

③ 持続可能な防災住宅の提案

水災害や地震などの災害に強い住まいを構築するためには、日常生活の中での「備え」も欠かせません。想定外の災害が発生した時のための備蓄品の準備は、非常に重要になってきます。基本的な備蓄として、非常用食料、飲料水、電源の確保、医薬品などが挙げられ、このような備蓄についても合わせて消費者に提案していくことができると、**差別化要素の1つとして活用でき、安心して安全な暮らしをトータルで提案できる企業として、消費者からの信頼獲得にも繋がります。**

また、近年の住宅ではより長期にわたる災害対応を可能にする設備も求められています。太陽光発電システムや蓄電池の設置により、停電時でも最低限の電力を確保できることや、給水設備の設置により、断水時でも一定量の生活用水を確保できる仕組み等は、やはり重要になってきます。特にレジリエンス住宅は、災害発生時に在宅避難ができる住宅として機能するだけでなく、災害後の復旧までの期間も考慮した設計がなされているため、**こうしたレジリエンス住宅の提案を一層強化していく必要があります。**

さらに、これらの住宅における設備は、単に災害時の一時対応に留まらず、持続可能なライフスタイルを促進するものとしても重要であり、「資産価値の高い家」として消費者への訴求にも繋がります。

住宅会社及び流通事業者や販売店は、災害対策について積極的に提案をし、**レジリエンス住宅をはじめ、耐震だけではない「災害対策」に特化した住宅商品の開発、そしてパッケージング販売等も考慮**していく必要があります。そうです。

日本政府および各地方自治体は、近年、ハザードマップの活用を推進しており、**災害リスクの高い地域における住宅開発には規制が設けられています。**土砂災害や地震だけではなく、洪水や津波等の水災害も含めた災害リスクが高い地域では、開発制限がかかることが一般的であり、住宅業界はこの政策に対応する必要があります。**特に新築住宅を計画する際には、ハザードマップを活用したリスク評価が不可欠**になっていることに注意が必要です。ハザードマップでは、リスクが明確に可視化されているため、住宅を建てる際の判断材料として重要な役割を果たします。危険度の高い地域での開発を抑制し、安全な地域での住宅建設を推奨することが、今後の持続可能な都市計画にとっても非常に重要です。加えて、既存の住宅がある地域においても、ハザードマップに基づいたリスク回避策を検討する必要があります。例えば、洪水リスクが高い地域にある住宅に対しては、耐水性の強化等のプランニングが重要になってきます。

都市計画関連規制におけるいわゆるレッドゾーンの考え方

区 域	指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、出水、津波等) <建築基準法>	地方公共団体 ・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。(法第39条第2項)
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	国土交通大臣、農林水産大臣 ・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)など
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事 ・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)など
	津波災害特別警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第73条第1項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途

出典：国土交通省「防災性向上に向けたまちづくりの取り組み状況について」より

住宅業界全体にとって、災害対策は今後ますます重要なテーマとなります。気候変動に伴う異常気象の頻発や、地震による災害リスクの増加に対応するため、住宅会社、流通事業者・販売店は一体となって防災対策を推進することが求められます。住宅設計における耐災害性能の向上、備蓄の奨励、レジリエンス住宅の導入、そしてハザードマップを活用した住宅開発の規制対応など、多岐にわたる課題がありますが、これらを一つ一つ解決していくことが、住宅業界全体の競争力を高めることにも繋がります。

防災に配慮した住宅提案は、単なる耐震性や省エネ性能を超えた付加価値として捉えられるようになりつつあります。新築やリフォーム時には、防災性能を強化したプランの提案が消費者にとっては大きなメリットとなるため、住宅業界はより一層、水災害を含めた災害対策について積極的に打ち出していきましょう。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

