

防災指針(骨子)の検討

1 防災指針とは

激甚化・頻発化する自然災害に対応し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、都市の防災に関する機能の確保を図るために設定する。

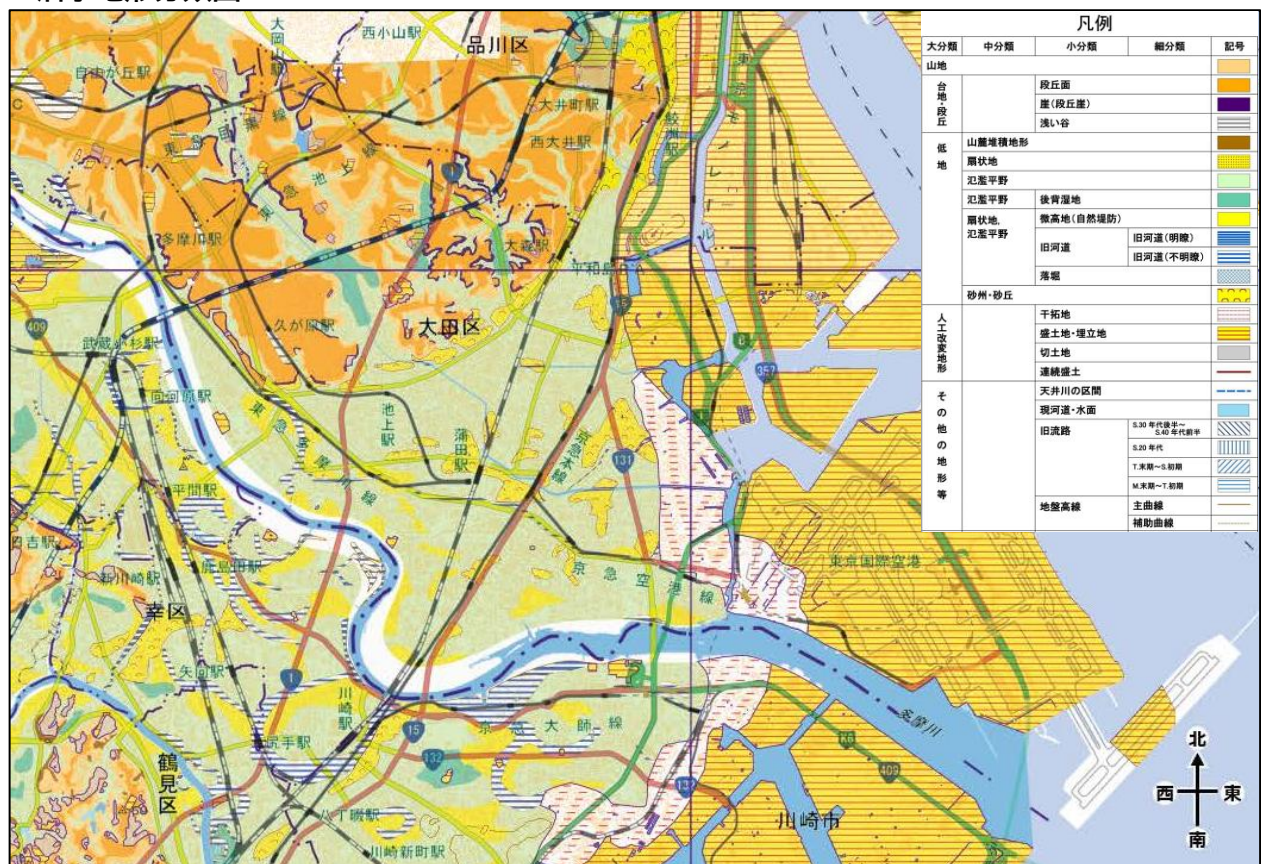
本計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、防災対策を前提に浸水リスクのあるエリアを含めていることから、防災指針では居住誘導区域及び都市機能誘導区域における浸水リスクを分析するとともに、リスクを回避・軽減するための対策を検討する。

2 地域特性

(1) 治水地形分類

区東部には氾濫平野が広がっており、洪水氾濫や内水氾濫が起こりやすい地形となっている。区西部は台地が広がる一方、一部には後背湿地など周辺よりも低い土地が見られる。後背湿地では、わずかな降雨でも浸水しやすく、浸水深・浸水時間ともに大きくなる。

■治水地形分類図



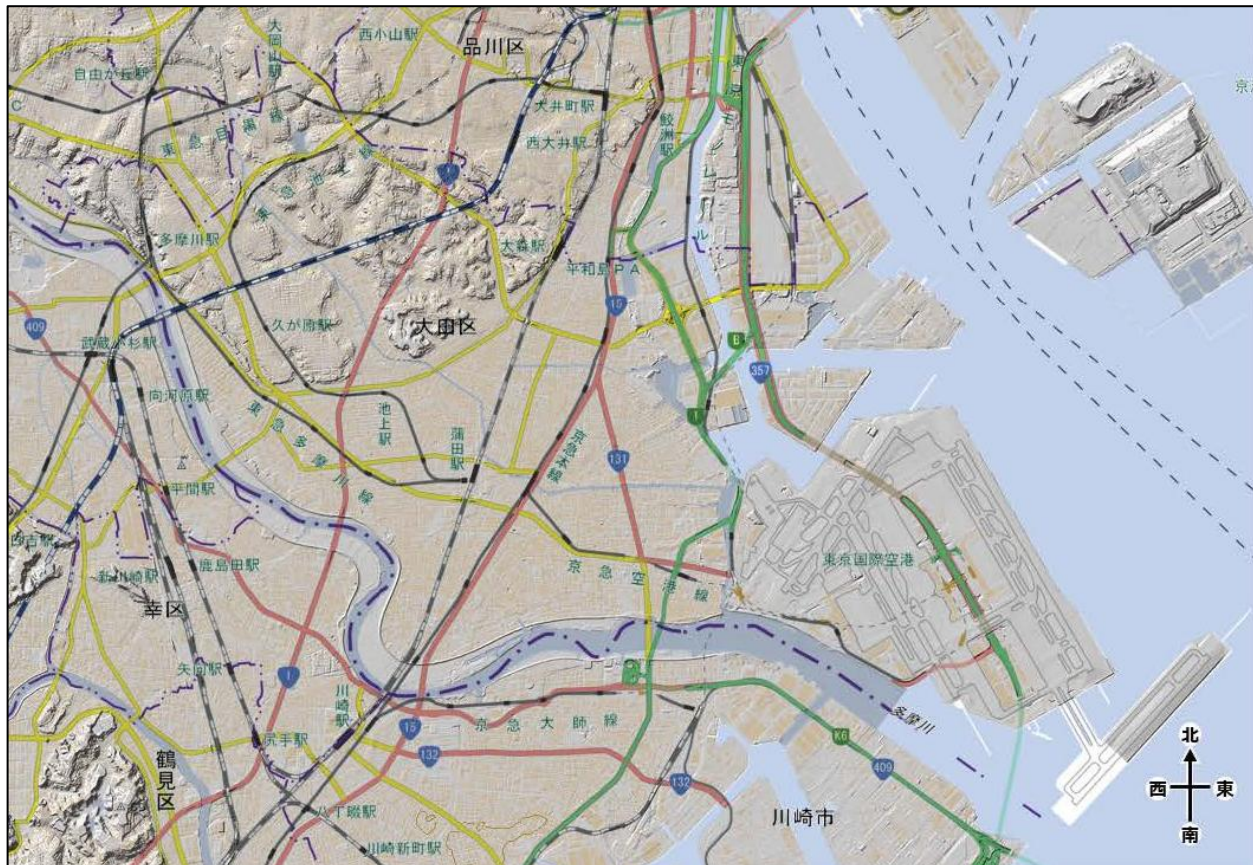
※治水地形分類図：国・都道府県が管理する河川の流域のうち主に平野部を対象として、地形分類（扇状地、自然堤防、旧河道、後背湿地帯など）を示した図

出典：国土地理院「地理院地図（Web）」における「治水地形分類図」を基に作成

(2)地形

区東部にはほとんど起伏のない平坦な地形が広がっており、西部は丘陵地となっている。標高の低いところでは、洪水氾濫や内水氾濫の発生時に周囲から水が流れ込みやすいほか、高潮の危険度も大きくなる。

■陰影起伏図

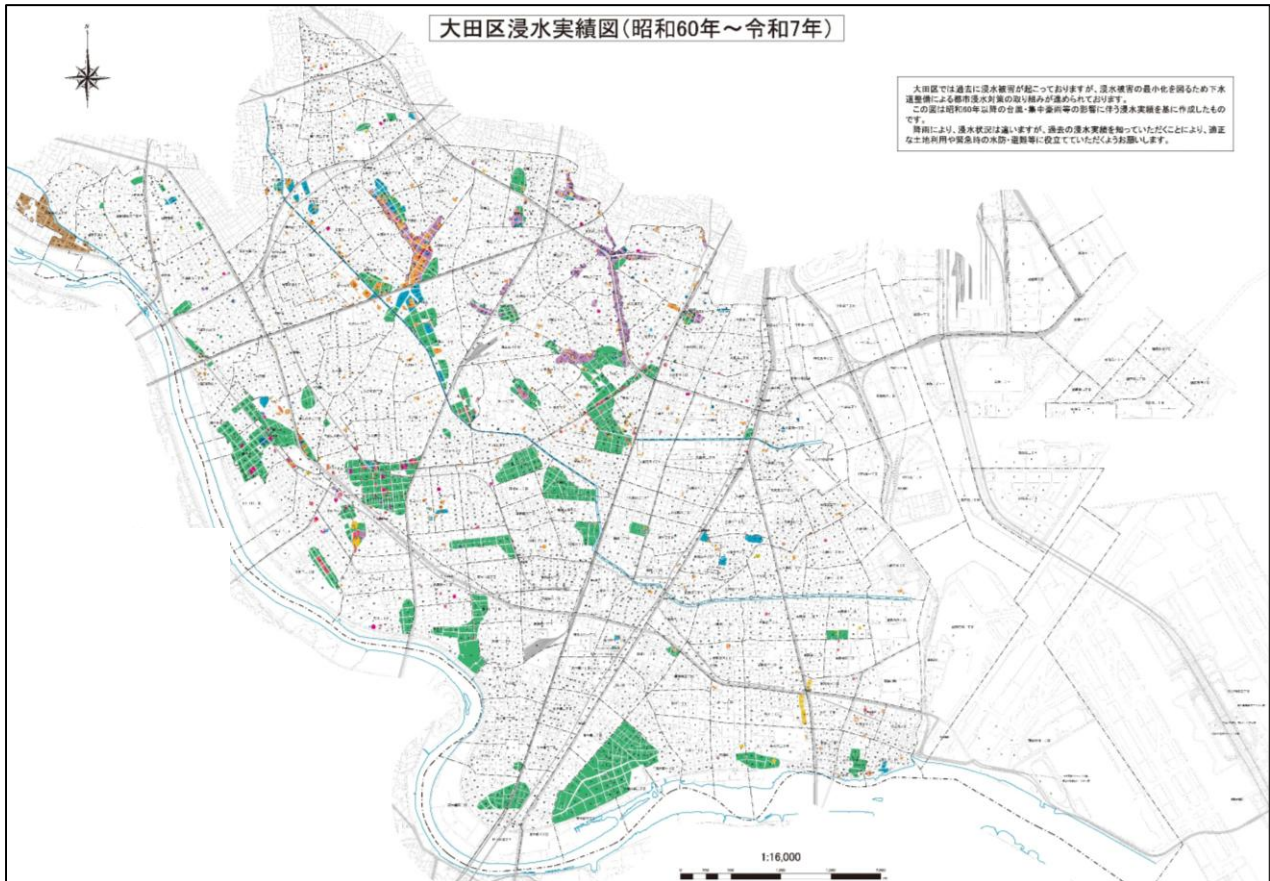


出典：国土地理院「地理院地図（Web）」における「陰影起伏図」を基に作成

(3)過去の浸水履歴

周囲より標高の低い地域において、浸水被害が繰り返し発生している。特に、上池台等の標高が低くなっている箇所において顕著である。

■大田区浸水実績図（昭和 60 年～令和 7 年）



凡例

色 別	No.	年	月 日	降 雨 状 況	被害状況
	1	昭和60年	7月14日	集中豪雨(1時間程度) 最大90mm/時間 全域	5,430 件
	2	昭和62年	7月25日	集中豪雨(1時間弱) 最大30mm/強/15分 全域	1,470 件
	3	平成 2 年	9月13日	集中豪雨(6時間) 最大70mm/時間 全域	490 件
	4	平成 3 年	9月19日	台風、長雨(33時間) 最大55mm/時間 全域	100 件
	5	平成 4 年	7月 9日	集中豪雨(30分弱) 最大38mm/30分 全域	30 件
	6	平成10年	8月 3日	集中豪雨(1時間程度) 最大65mm/時間 大森地区	240 件
	7	平成11年	8月29日	集中豪雨(1時間弱) 最大60mm/30分 調布・大森地区	680 件
	8	平成12年	7月 7日 7月 8日	台風(17時間) 最大27.5mm/時間 全域	3 件
	9	平成13年	6月 7日	集中豪雨(3時間半) 最大52.5mm/時間 満田地区	24 件
	10	平成13年	6月11日 6月12日	集中豪雨(2時間) 最大22mm/時間 調布地区	8 件
	11	平成14年	1月21日	大雨(9時間) 最大20mm/時間 馬込地区	7 件
	12	平成14年	8月 4日	集中豪雨(1時間) 最大34.5mm/30分 大森・調布地区	228 件
	13	平成15年	10月13日	集中豪雨(1時間) 最大36mm/30分 調布地区	27 件
	14	平成16年	10月 8日 10月 9日	台風(30時間半) 最大57mm/時間 全域	110 件
	15	平成16年	10月19日 10月20日	台風(37時間半) 最大35mm/時間 全域	105 件
	16	平成19年	9月11日	大雨(1時間) 最大57mm/時間 全域	12 件
	17	平成25年	7月23日	集中豪雨(1時間) 最大43mm/時間 全域	97 件
	18	平成26年	7月20日	集中豪雨(1時間) 最大56.5mm/時間 全域	67 件
	19	平成29年	8月19日	集中豪雨(1時間) 最大54.5mm/時間 全域	56 件
	20	平成30年	8月27日	集中豪雨(1時間) 最大74.5mm/時間 全域	28 件
	21	令和元年	9月 9日	台風(12時間) 最大76.0mm/時間 全域	15 件
	22	令和元年	10月13日	台風(24時間) 最大29.5mm/時間 全域	559 件
	23	令和 3 年	3月13日	集中豪雨(1時間) 最大53.5mm/時間 大森・調布地区	12 件
	24	令和 5 年	9月15日	集中豪雨(1時間) 最大45.5mm/時間 満田地区	4 件
	25	令和 7 年	7月10日	集中豪雨(1時間程度) 最大50.0mm/時間 調布地区	4 件
	26	令和 7 年	9月11日	集中豪雨(1時間) 最大116.5mm/時間 全域	703 件

※ 1) 降雨状況は区内気象観測点のうち、最大を示す。
2) 被害規模は一般家庭の床下・床上・事業所浸水の合計件数

3 災害リスクの分析

(1) 分析の方法

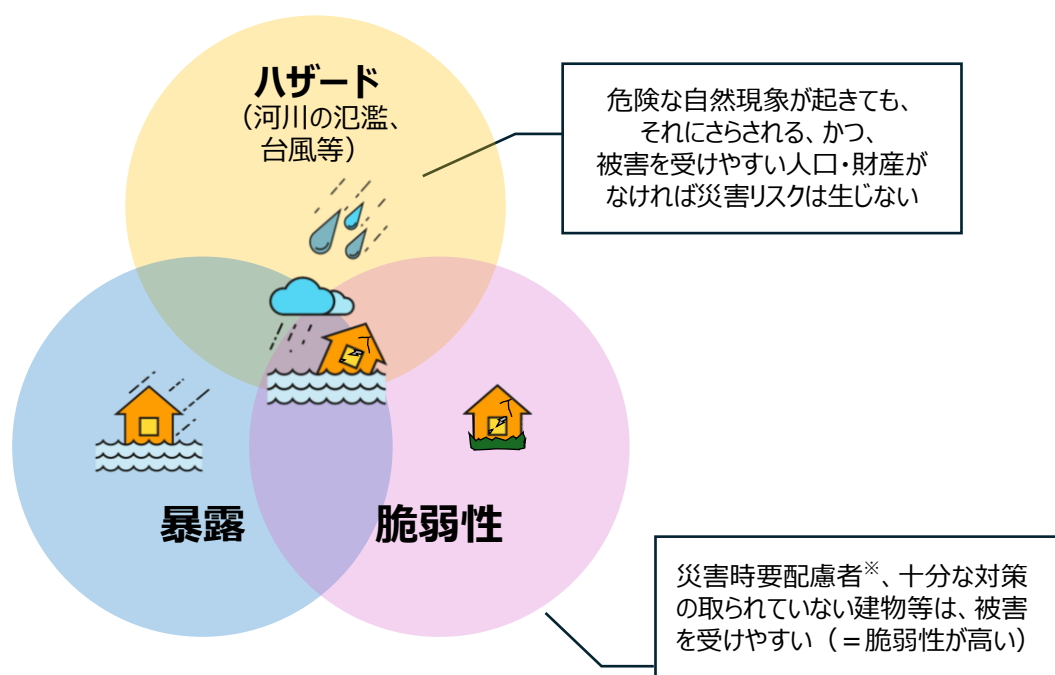
1) 災害リスクの考え方

水災害のリスクは、ハザード（危険な自然現象）、暴露（危険な自然現象にさらされる人口・財産等）、脆弱性（危険な自然現象による被害の受けやすさ）の3つの要素から決定される被害規模と、当該ハザードの発生確率を勘案して評価される※。

以下では、ハザードや都市の状況により、災害リスクが高い／特に高い地域と考えられる地域を整理する。

※国土交通省「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」

■災害リスクの被害規模の考え方



※災害から自らを守るため、またその後の避難生活を送るうえで、一定の配慮が必要な人々をいい、一人暮らしや日常生活に支障のある高齢者、障がい者、外国人、乳幼児、妊産婦等をいう。

① 浸水深

浸水深0.5～3.0mでは、避難行動が困難になるとともに、一般的な住宅において床上浸水～1階部分全体が水没するため、災害リスクが高いと考えられる。また、浸水深3.0m以上では2階の軒下、浸水深5.0m以上では3階の軒下まで水没する恐れがあり、災害リスクが特に高いと考えられる。

中でも、中高頻度（降雨規模1/30年）で発生する降雨により浸水する場合には、災害リスクが極めて高いと考えられる。

② 浸水継続時間

浸水深が0.5m以上になってから0.5mを下回るまでにかかる時間の最大値のこと。浸水深が0.5～3.0m未満であっても、長期にわたり浸水が継続する場合には、垂直避難してもその後の避難生活を送ることが困難になる。例えば、浸水継続時間が72時間（3日）以上になると、各家庭における飲料水や食料等の備蓄が不足する恐れがあり、災害リスクが特に高いと考えられる※。

※出典：国土交通省「水害の被害指標分析の手引（H25試行版）」

③家屋倒壊等氾濫想定区域

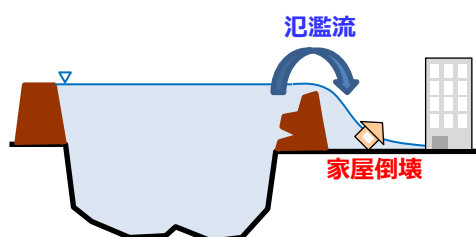
想定最大規模の降雨が発生した際に、氾濫流や河岸浸食によって一般的な家屋の流失・倒壊等が起こる恐れのある区域。氾濫流が想定される区域では木造の建築物が倒壊するおそれがあり、河岸浸食が想定される区域では木造・非木造問わず建築物が倒壊するおそれがある。倒壊の危険がある建築物からは早期の立ち退き避難が必要であり、災害リスクが特に高いと考えられる。

■家屋倒壊等氾濫想定区域のイメージ

【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）】

洪水の浸水深と流速から、木造家屋の倒壊等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域

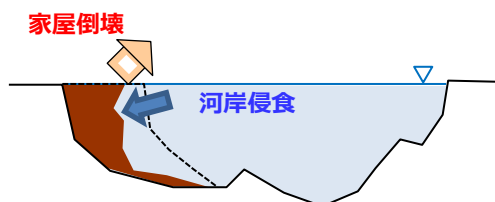
⇒木造の建築物が倒壊するおそれあり



【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）】

洪水により、家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸浸食が発生するおそれのある区域

⇒木造・非木造の建築物が倒壊するおそれあり



④高台の不足状況

多摩川氾濫、高潮、中小河川・内水氾濫（いずれも想定最大規模）のハザードに対し、町丁目ごとに、水害時に垂直避難が困難な対象者数と高台（大田区防災ハザードマップに掲載されている「水害時緊急避難場所」）の受入人数を推定し、その差分から町丁目ごとの「高台が不足する人数」を算出したもの。

高台が不足する町丁目においては、垂直避難が困難な区民の避難先が不足することから、災害リスクが特に高いと考えられる。

2) 分析の視点

災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、下表に示す視点で災害リスクの分析を行う。なお、災害ハザードは想定最大規模の災害について分析する（中高頻度で発生する降雨による想定浸水深を除く）。

■ 想定する災害と分析の視点等

想定する災害	災害リスク分析の視点	災害ハザード情報	都市情報
多摩川氾濫	ハザードの分布	浸水深	—
	床上浸水が発生するか(垂直避難が可能か)	浸水深	建物階数
	浸水被害の発生確率	中高頻度で発生する降雨による想定浸水深	—
	家屋倒壊の危険性がないか(垂直避難が可能か)	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	独立住宅分布※
		家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	建築物分布
	継続的な垂直避難が可能か	浸水継続時間	—
高潮	ハザードの分布	浸水深	—
	床上浸水が発生するか(垂直避難が可能か)	浸水深	建物階数
	継続的な垂直避難が可能か	浸水継続時間	—
中小河川・内水氾濫	ハザードの分布	浸水深	—
	床上浸水が発生するか(垂直避難が可能か)	浸水深	建物階数
	家屋倒壊の危険性がないか(垂直避難が可能か)	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	独立住宅分布※
		家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	建築物分布
	継続的な垂直避難が可能か	浸水継続時間	—
共通	高台の不足状況	—	避難対象者数に対する高台(水害時緊急避難場所)の受入人数

※家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)においては、前述のとおり、木造建築物の倒壊が想定される。独立住宅(戸建て住宅)において、木造建築物であり、浸水に対して脆弱な住宅が多いと考えられるため、ここでは、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)と独立住宅分布の重ね合わせにより、リスク分析を行う。

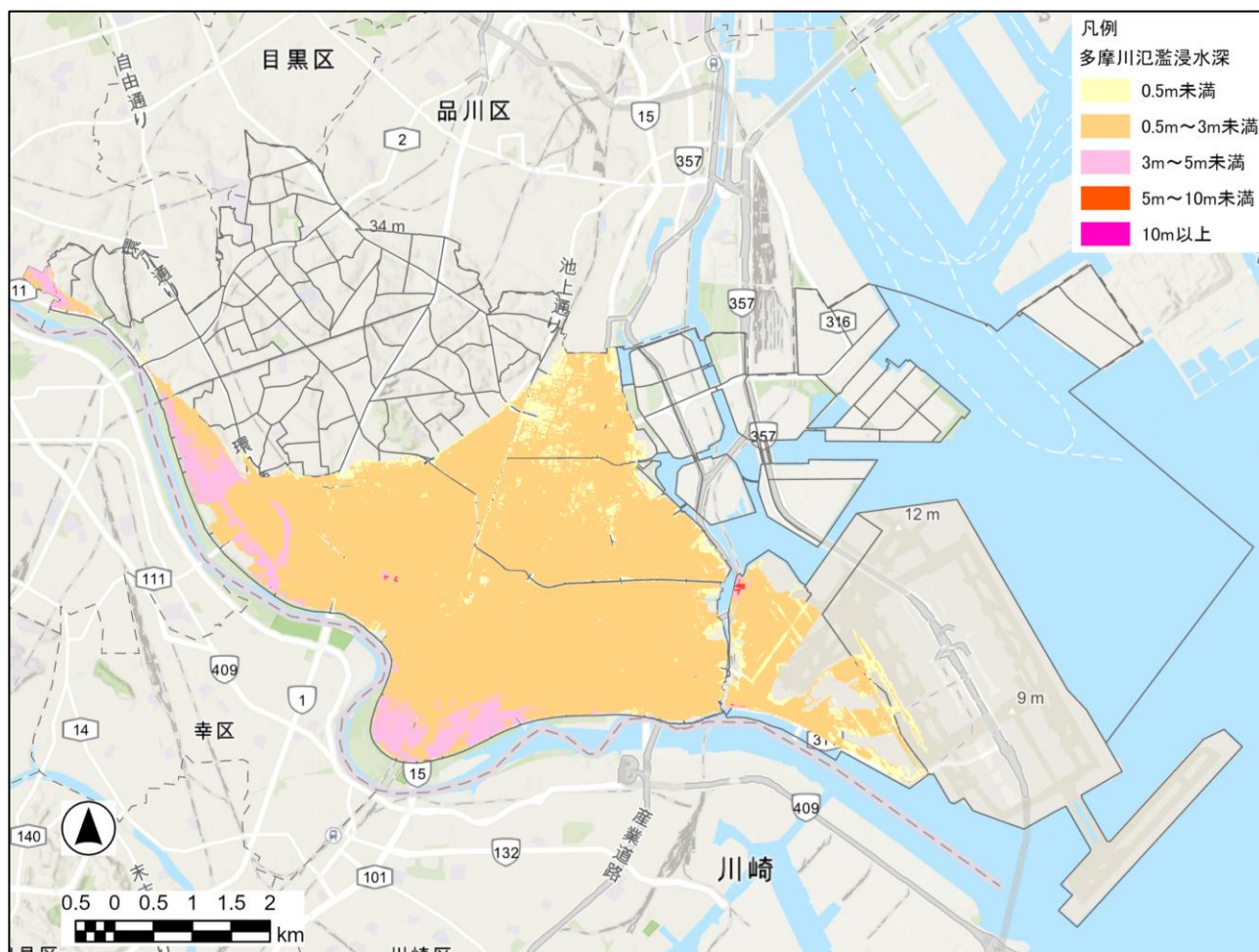
(3)マクロ分析

1)多摩川氾濫

①浸水深

多摩川で想定最大規模の氾濫が起こった場合、区東部を中心に浸水が想定され、浸水想定区域の大部分において、浸水深が0.5～3.0m未満となっている。多摩川沿いの六郷地域や下丸子、鵜の木、田園調布南では、浸水深が3.0m～5.0m未満の地域が見られる。

■多摩川氾濫浸水深

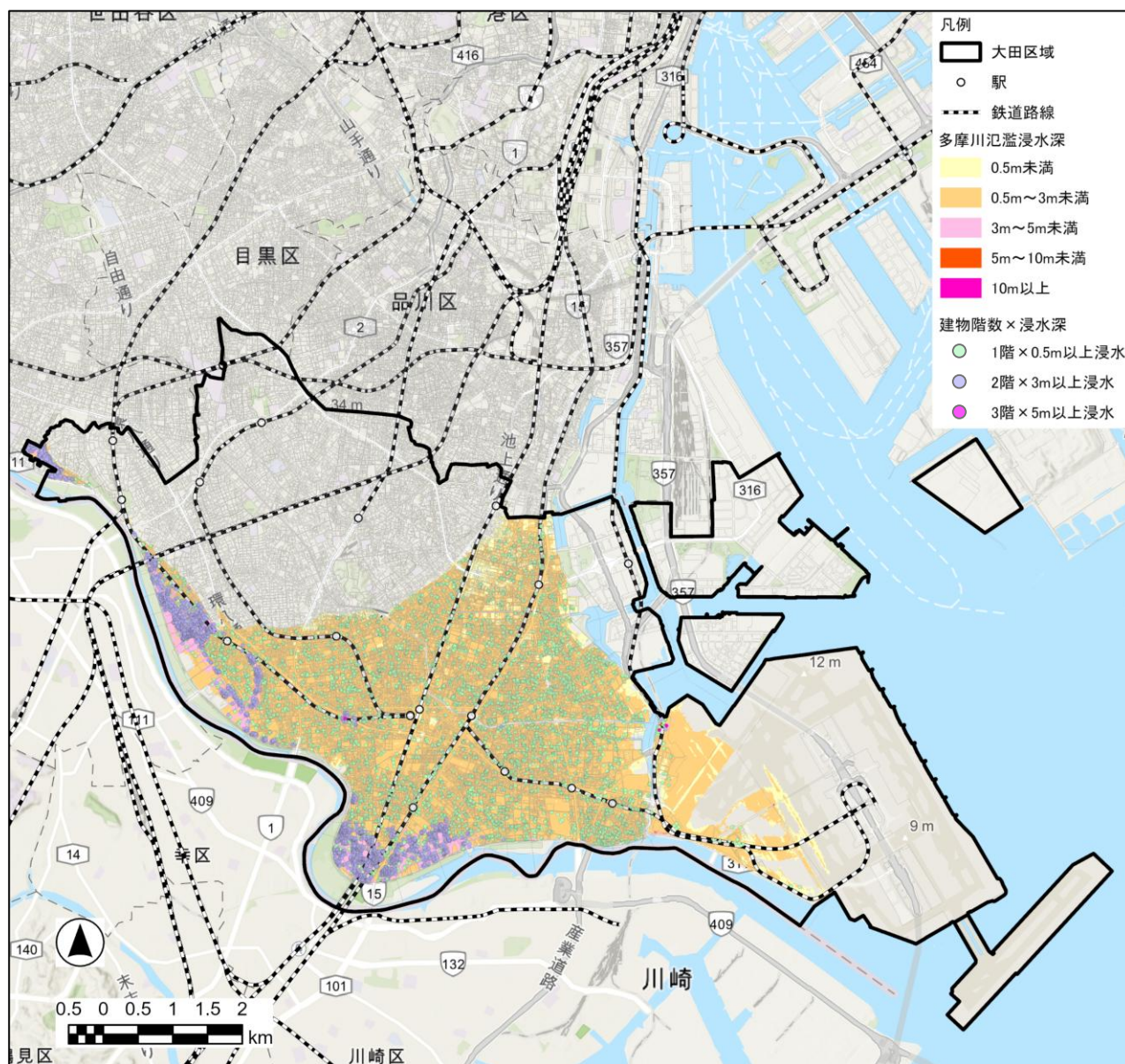


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

②浸水深×建物階数

多摩川で想定最大規模の氾濫が起こった場合、区東部の広範囲において、1 階建て建物が床上浸水し、これらの建物では垂直避難が困難となる。また、多摩川沿いの浸水深3.0m以上の地域（六郷、下丸子等）では、2 階部分まで浸水し、2 階建て建物であっても垂直避難が困難となる。

■多摩川氾濫浸水深×建物階数

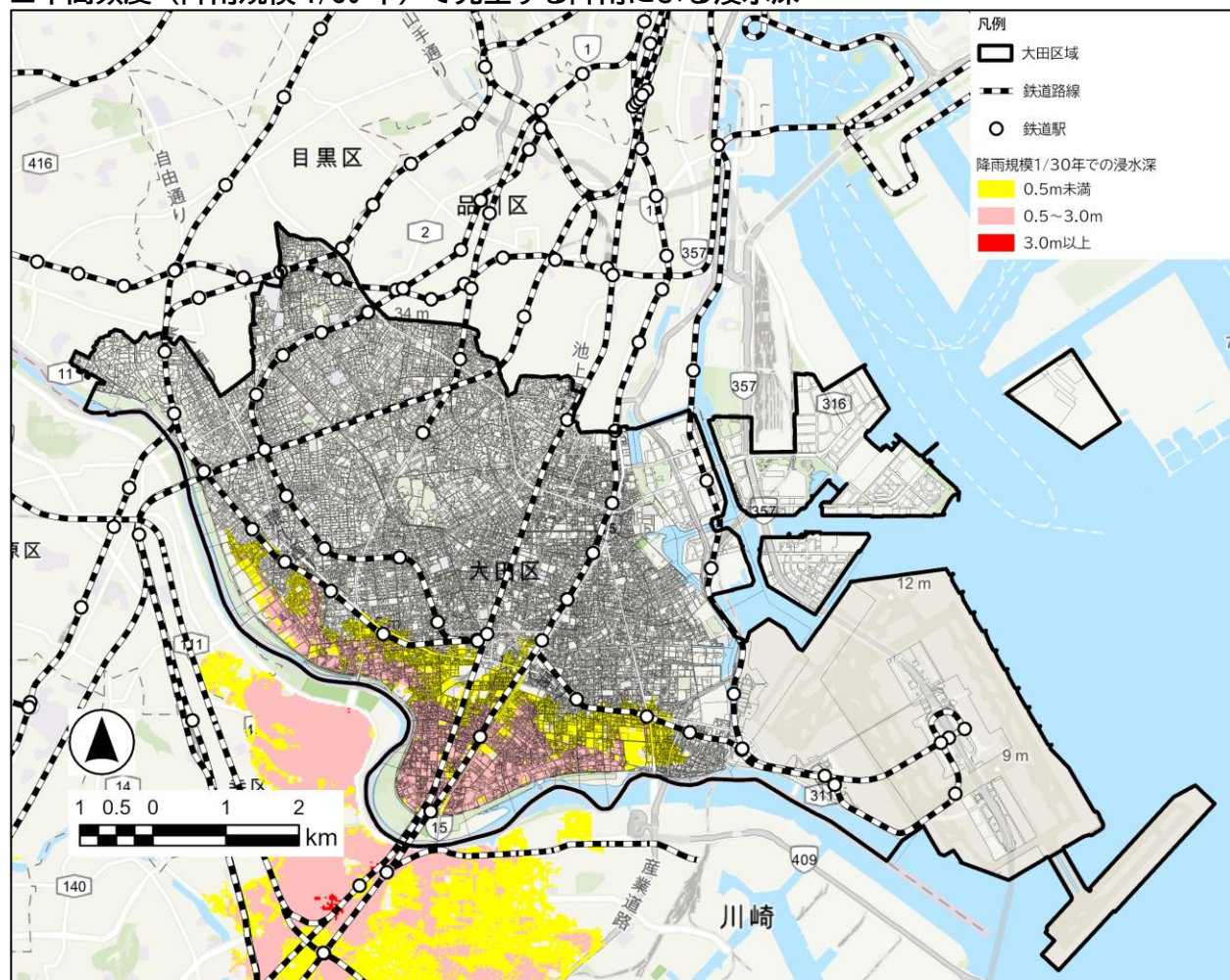


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

③中高頻度で発生する降雨による想定浸水深

多摩川沿いの地域では、1/30年規模の降雨により、0.5～3.0m未満の浸水が想定されている。住宅や都市機能の集積が見られるエリアが中高頻度で浸水（床上浸水～1階部分全体が水没）することから、災害リスクが極めて高い。

■中高頻度（降雨規模 1/30 年）で発生する降雨による浸水深

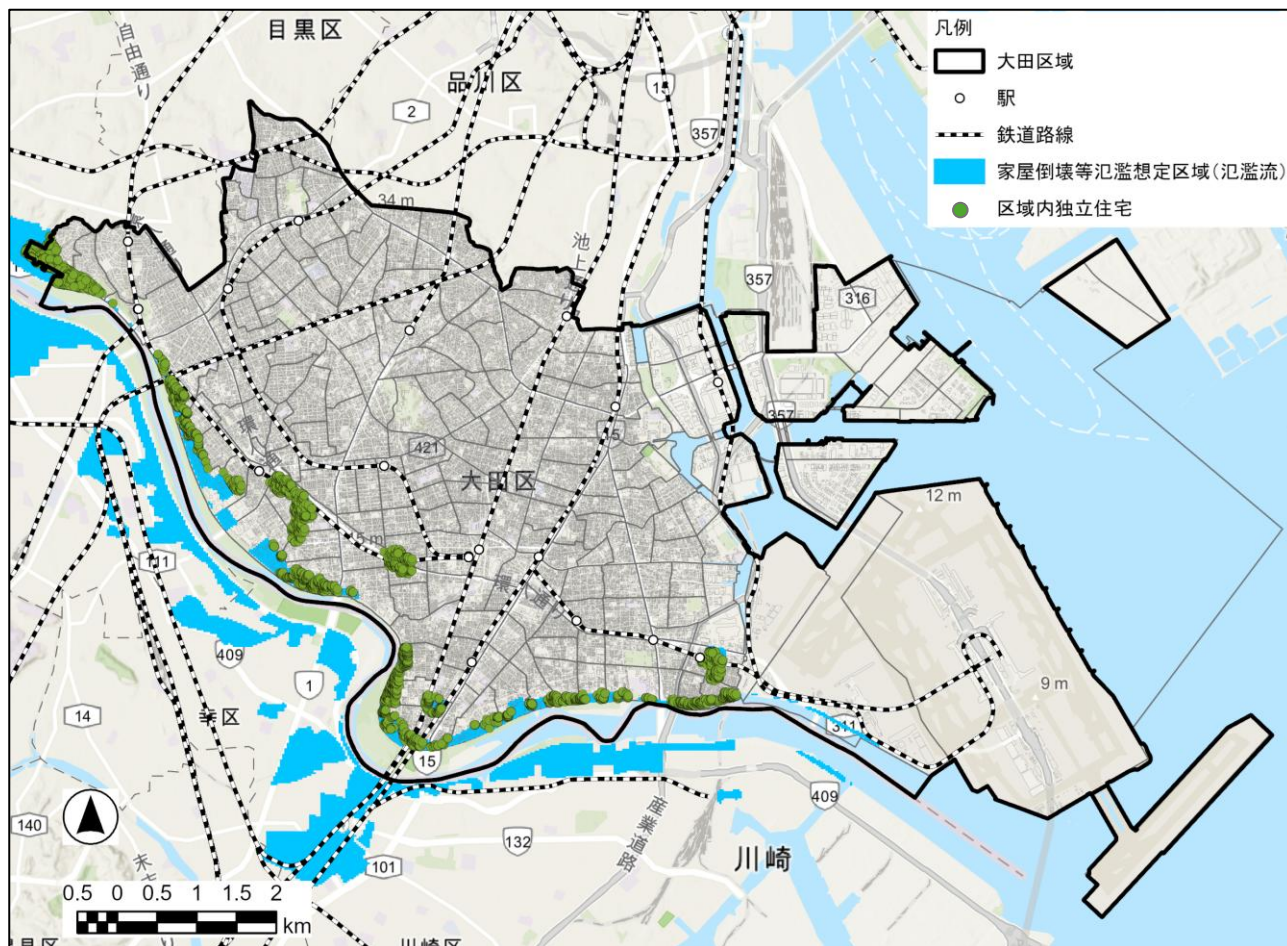


国土交通省「国土数値情報 多段階浸水想定データ」を基に作成

④家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×独立住宅分布

多摩川沿いの地域において、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)が分布している。区域内の独立住宅は、氾濫流による倒壊のおそれがあり、早期の立ち退き避難が必要となる。

■多摩川氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×独立住宅分布

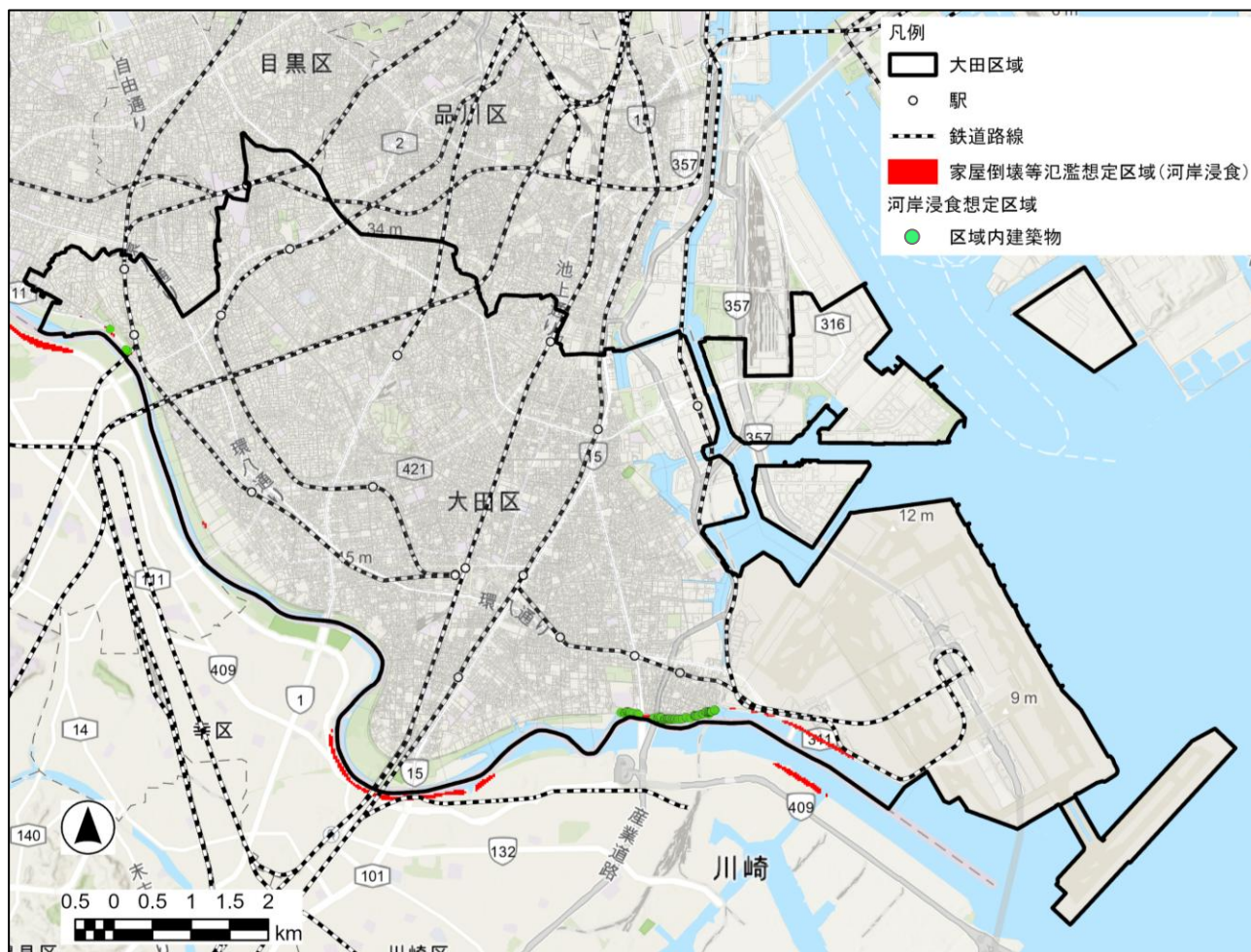


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

⑤家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建築物分布

羽田地域の多摩川付近において、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)が分布している。区域内的建築物では、河岸浸食による倒壊のおそれがあり、早期の立ち退き避難が必要となる。

■多摩川氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建築物分布

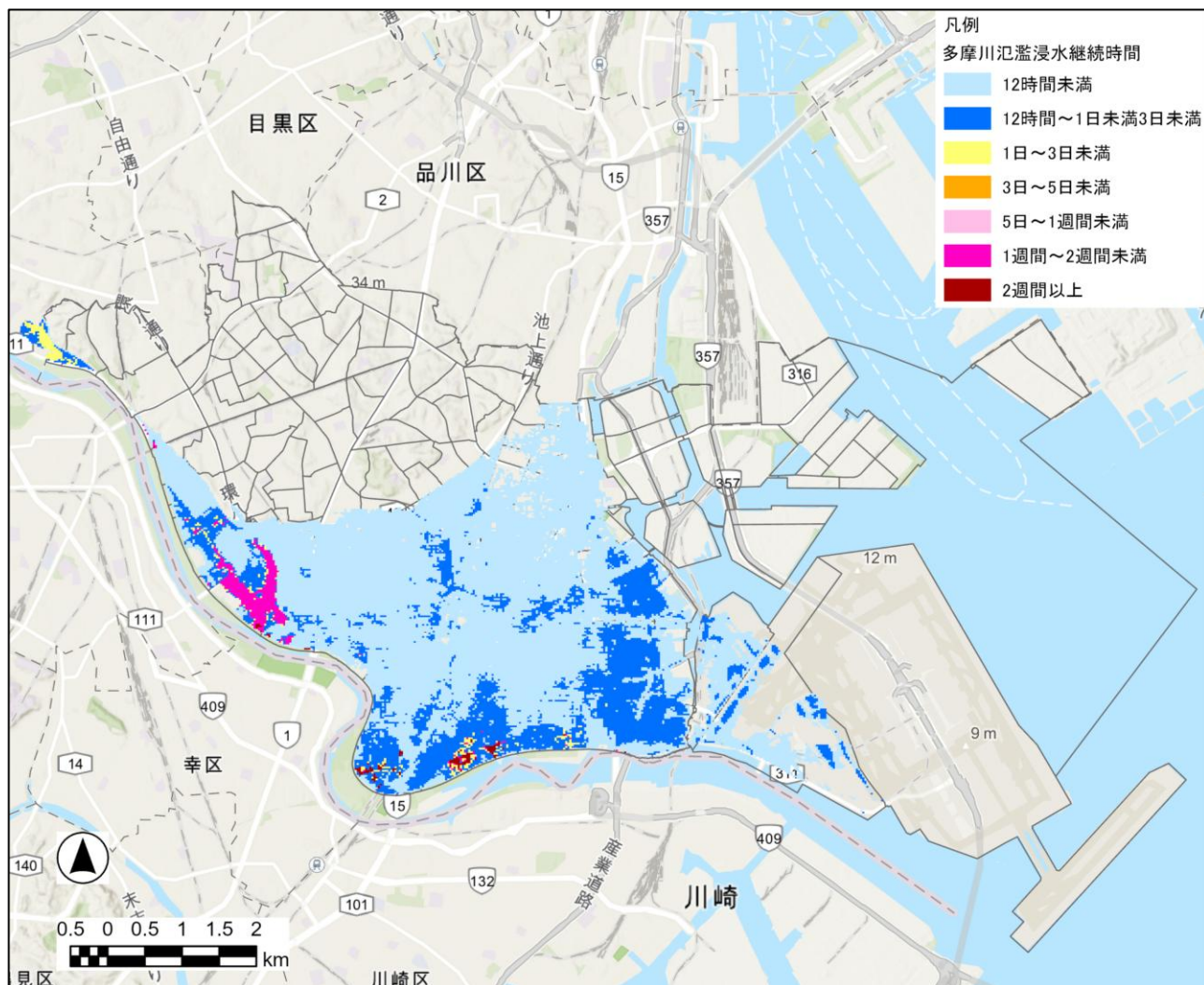


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

⑥浸水継続時間

多摩川沿いの六郷、下丸子、矢口などの地域において、局所的に1週間以上浸水が継続すると想定される箇所がある。これらの地域においては、非浸水階に避難しても、飲料水や食料、エネルギー等が不足する恐れがあり、災害リスクが特に高い。

■多摩川氾濫浸水継続時間



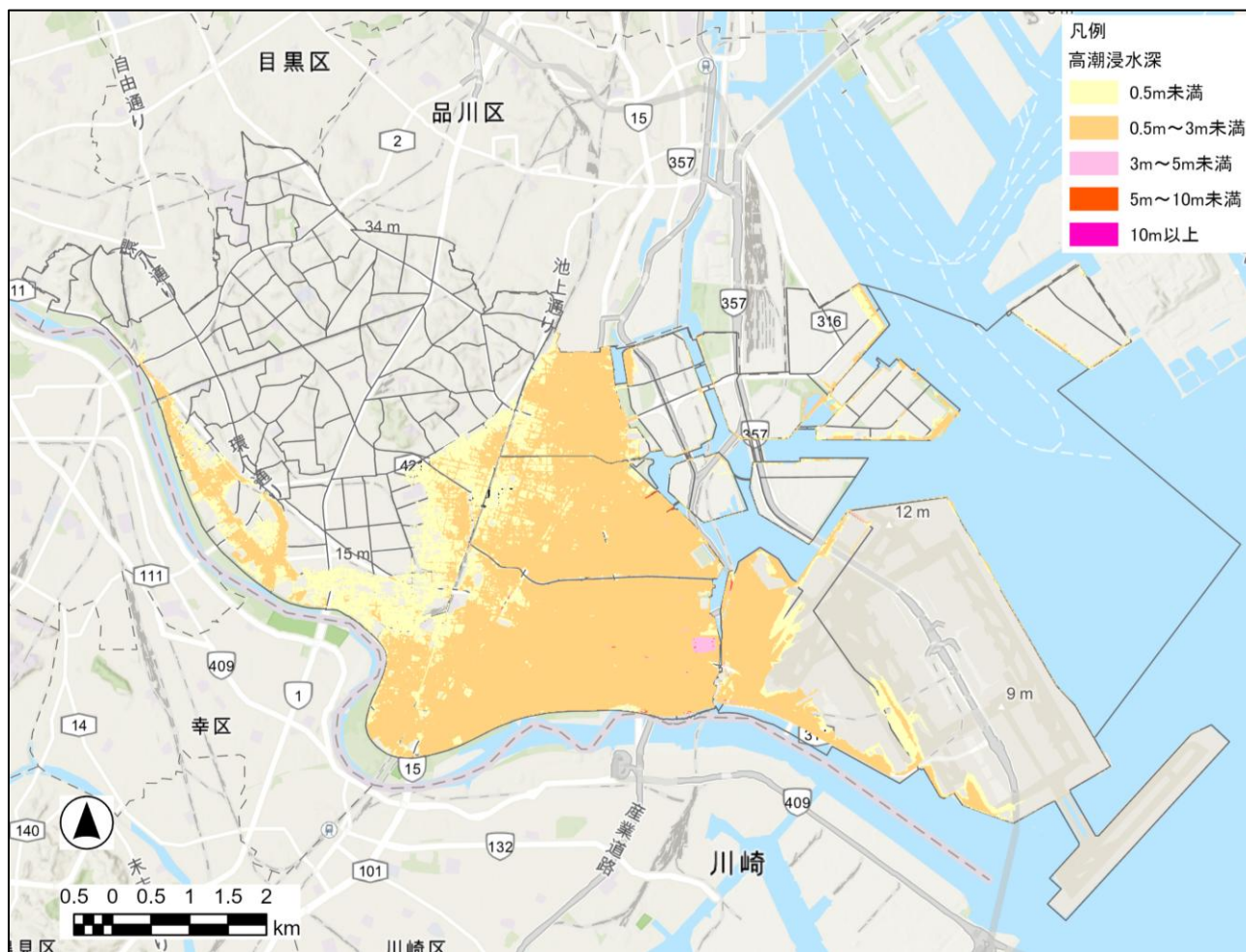
出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

2) 高潮

① 浸水深

想定最大規模の高潮が発生した場合、区東部を中心に浸水が想定され、浸水想定区域の大部分において、浸水深は0.5～3.0m未満となっている。

■ 高潮浸水深

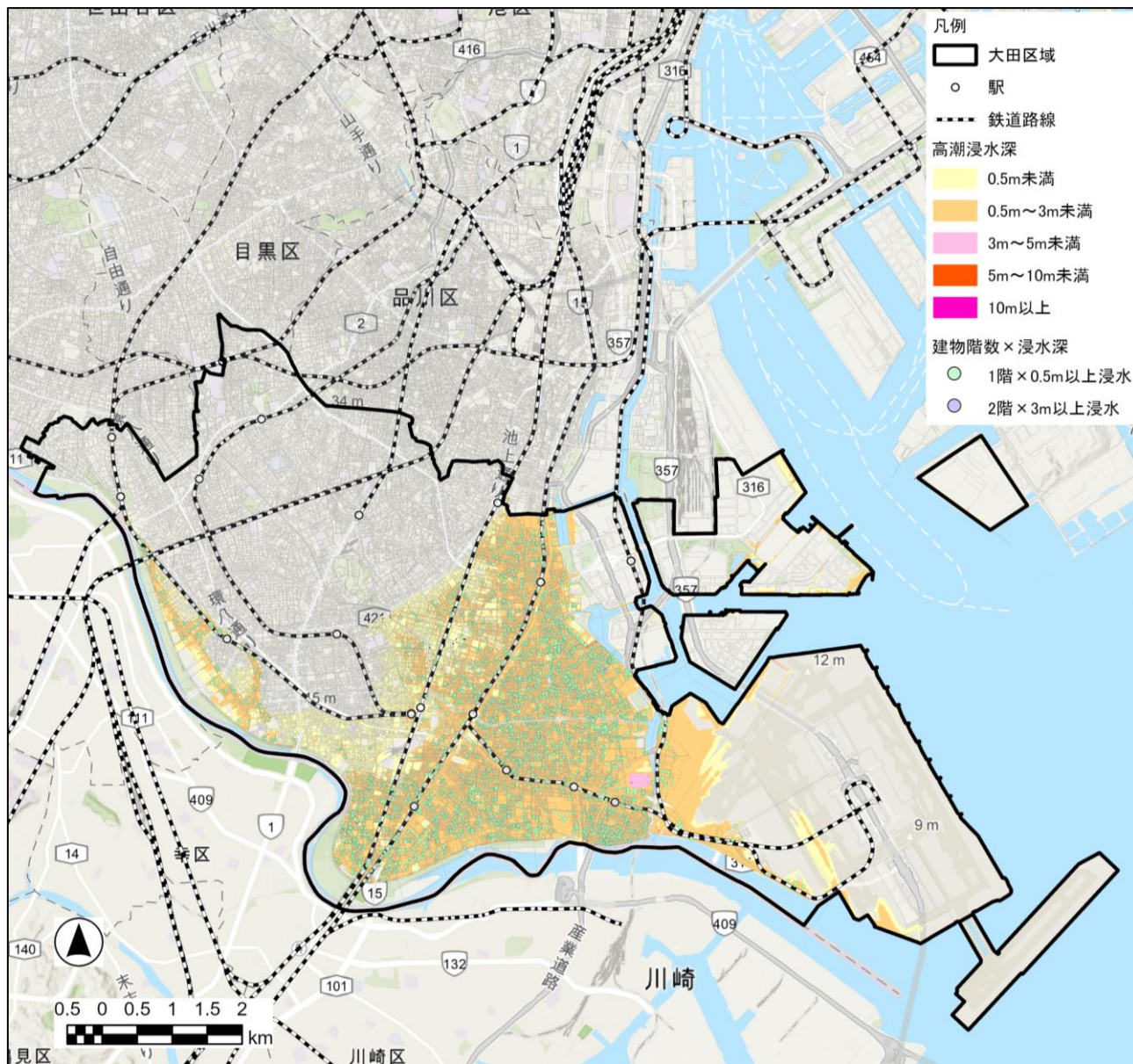


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

②浸水深×建物階数

想定最大規模の高潮が発生した場合、区東部において、床上浸水する 1 階建て建物が面的に分布しており、これらの建物では垂直避難が困難となる。

■高潮浸水深×建物階数

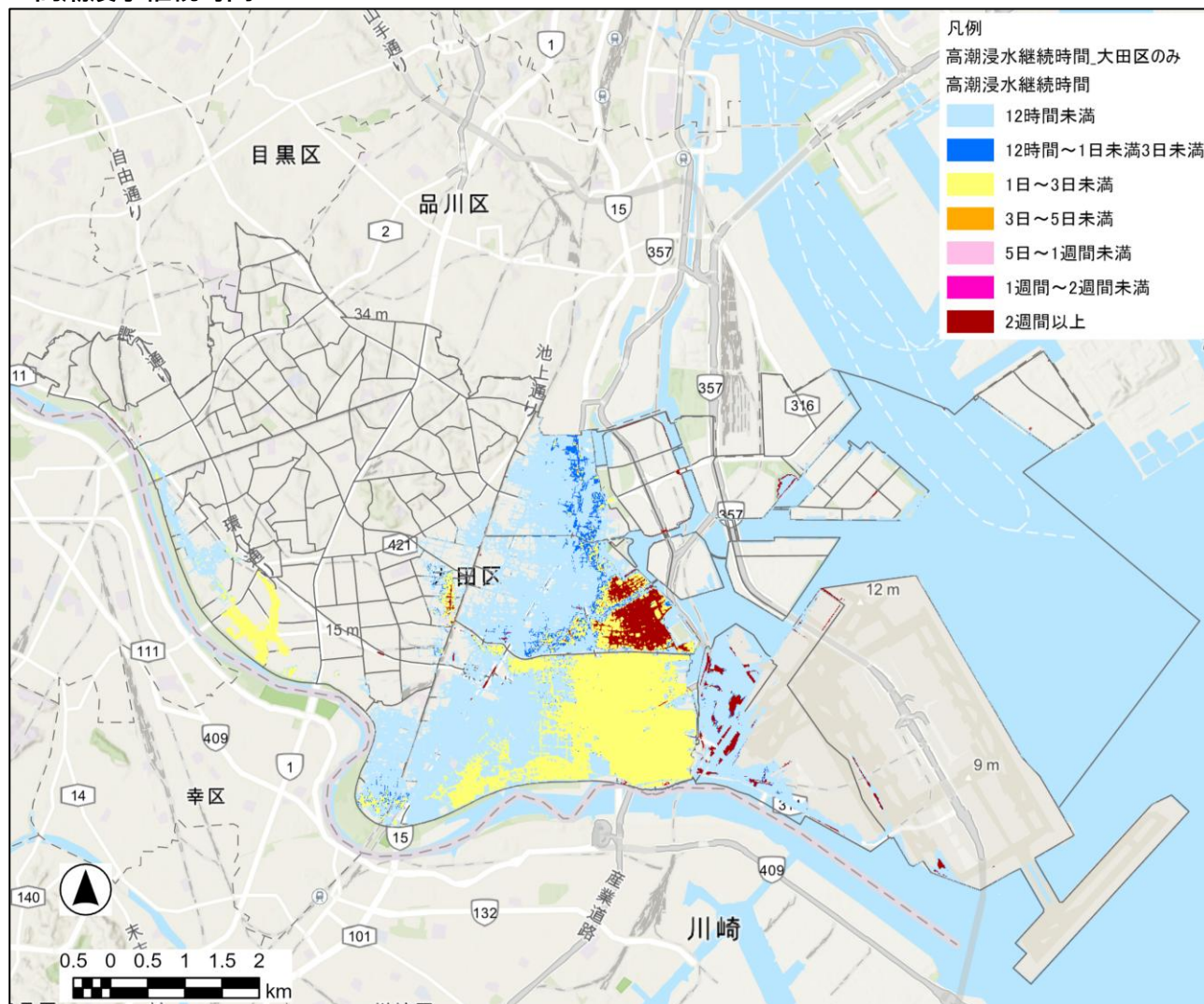


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

③浸水継続時間

大森東、大森南地域において、2週間以上浸水が継続すると想定されており、これらの地域においては、非浸水階に避難しても、飲料水や食料、エネルギー等が不足する恐れがあり、災害リスクが特に高い。その他の地域では、浸水継続時間が3日未満であり、垂直避難が可能である。

■高潮浸水継続時間



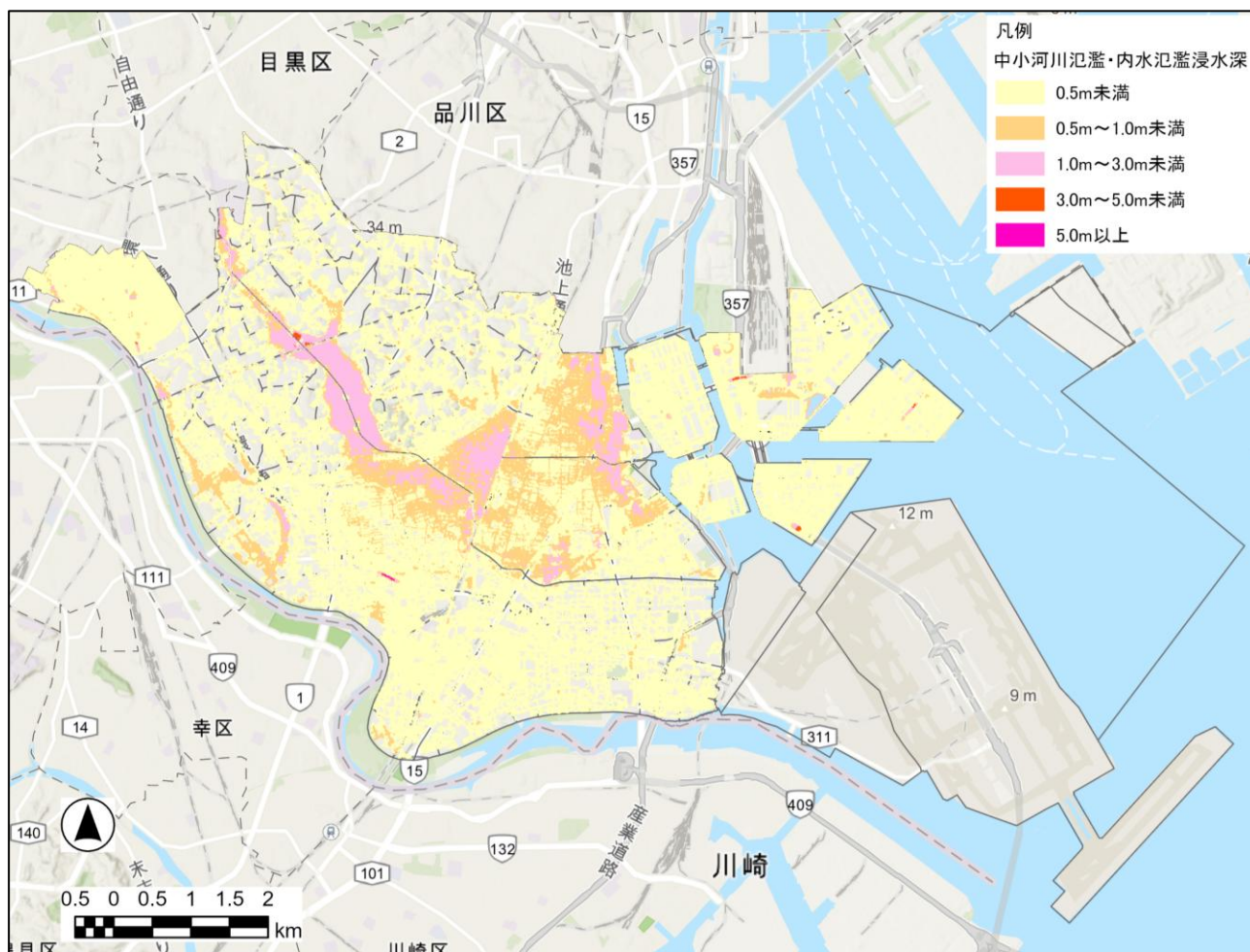
出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

3) 中小河川・内水氾濫

① 浸水深

想定最大規模の中小河川氾濫・内水氾濫が起こった場合、区東部の広範囲において0.5m以上の浸水が想定されている。また、区西部においても、周囲より標高が低く、0.5m以上の浸水が想定される箇所が多く見られる。区西部の呑川沿い地域や、大森北、中央地域では、1.0～3.0m未満の浸水が想定されている。

■ 中小河川氾濫・内水氾濫浸水深

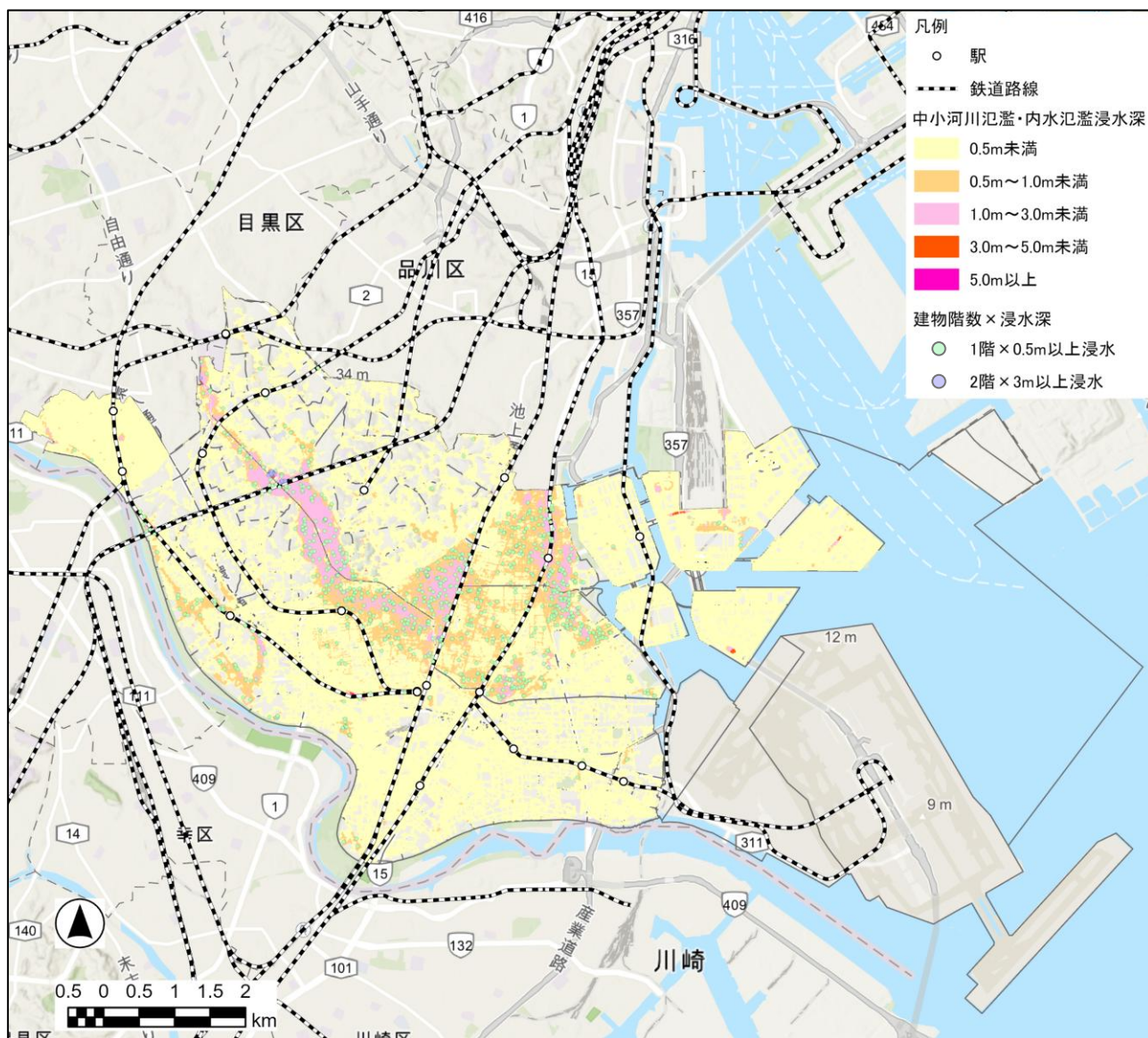


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

②浸水深×建物階数

想定最大規模の中小河川氾濫・内水氾濫が起こった場合、区西部の呑川沿い地域、中央地域、大森北地域において、床上浸水する建物が分布しており、これらの建物では垂直避難が困難となる。

■中小河川氾濫・内水氾濫浸水深×建物階数

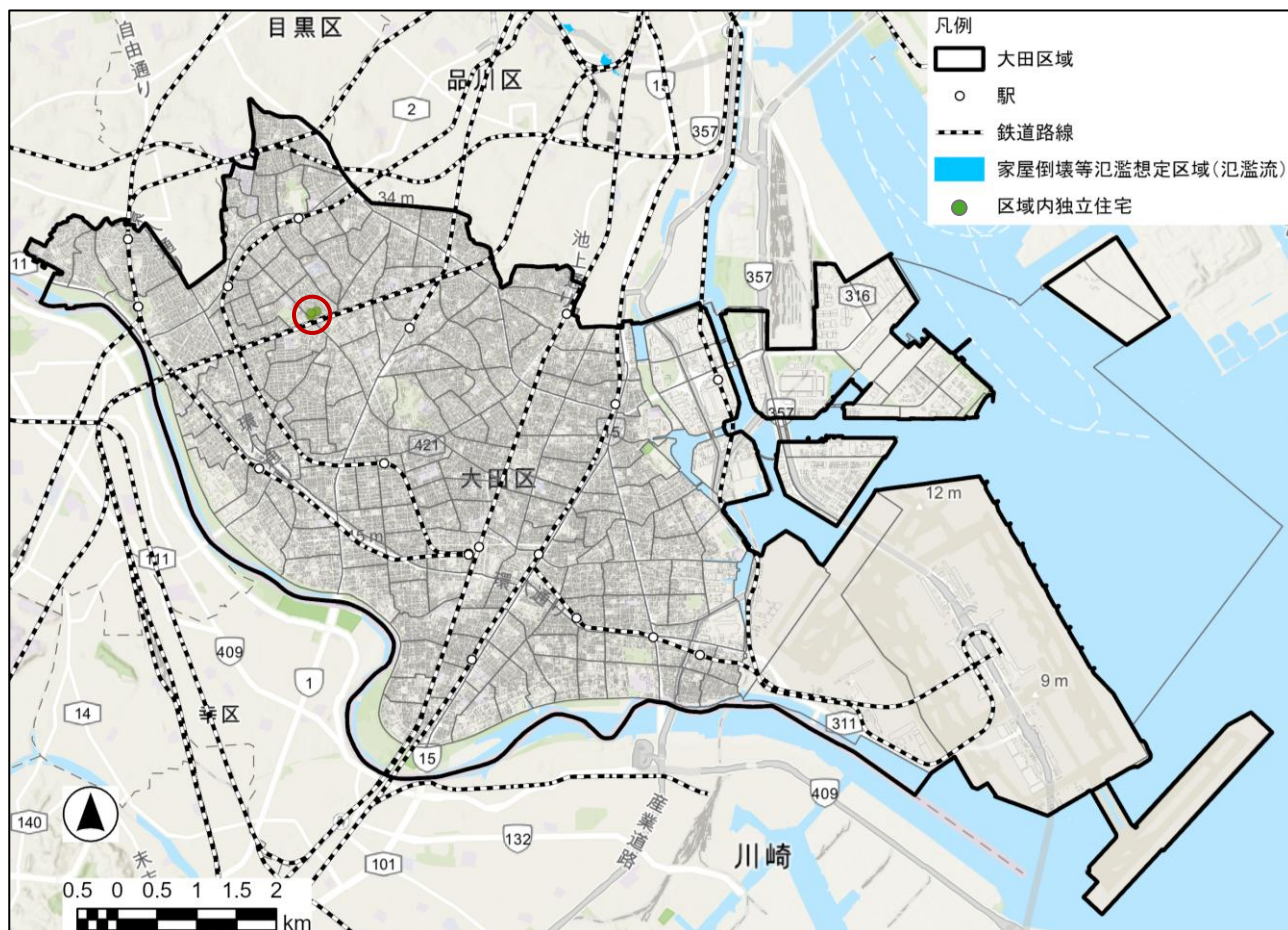


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

③家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×独立住宅分布

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が起こった場合、呑川沿いの一部地域（東雪谷）において局所的に氾濫流が想定され、住宅の倒壊の危険がある。

■中小河川・内水氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×独立住宅分布

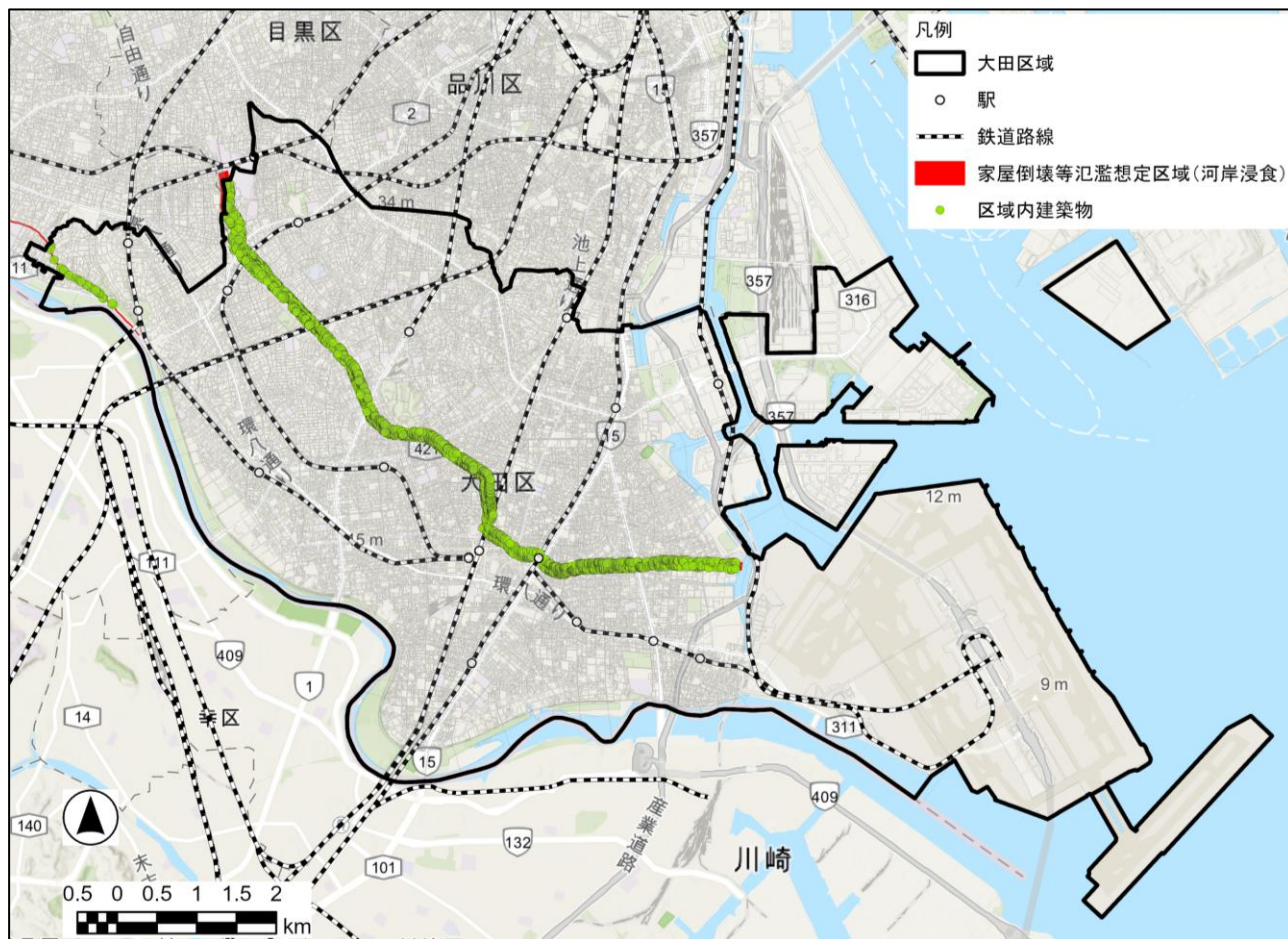


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

④家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建築物分布

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が起こった場合、呑川沿いの地域一帯で河岸浸食が想定され、建築物の倒壊の危険がある。

■中小河川・内水氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建築物分布

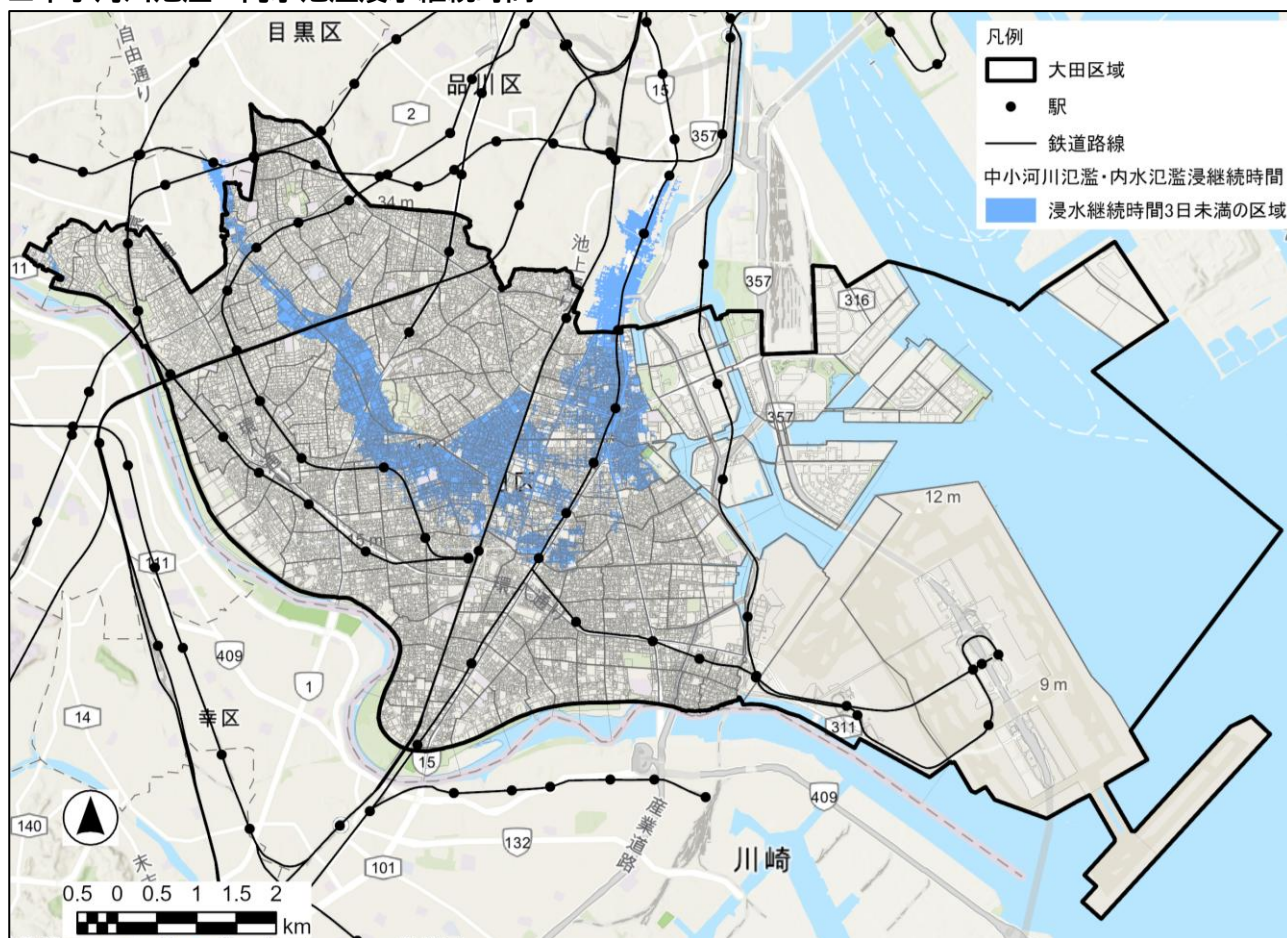


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

⑤浸水継続時間

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が発生した場合は、多摩川氾濫や高潮の場合と比較して浸水継続時間が短く、72時間（3日）以上の浸水が想定される区域はない。

■中小河川氾濫・内水氾濫浸水継続時間



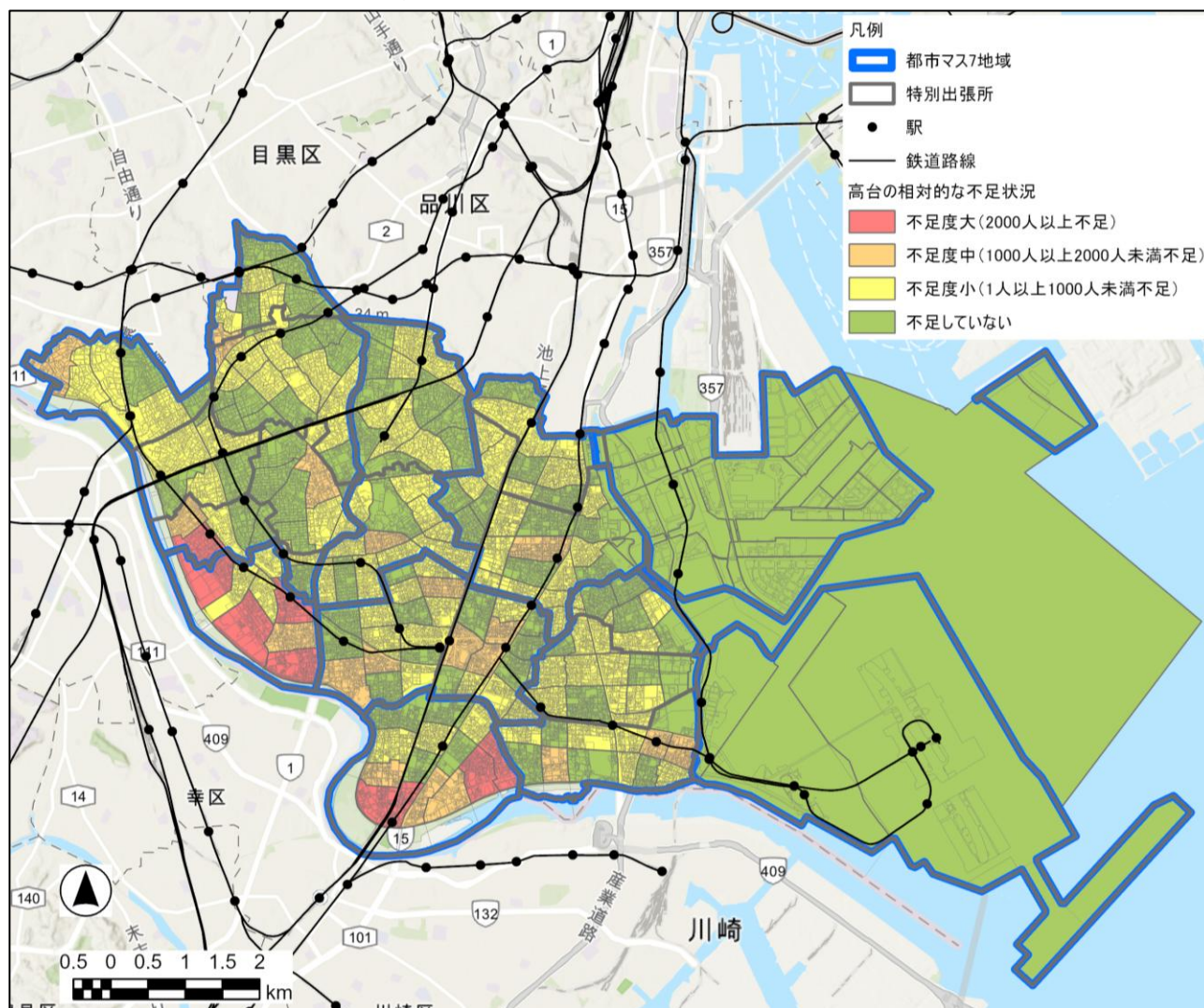
出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

4) 共通

① 高台の不足状況

高台が1,000人～2,000人未満不足する地域が区内に散在している。また、多摩川沿いの六郷、下丸子、矢口等の地域では、高台が2,000人以上不足する町丁目が見られ、特に災害リスクが高いといえる。また、それ以外の地域でも、高台が不足する町丁目が散在している。

■ 高台の相対的な不足状況の分析結果（町丁目別）



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

5 防災まちづくりの方針

(1) 取組方針

- ・課題分析の結果を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を下記に示す。

課題	取組み方針
浸水リスクを低減する建築ストックへの転換 ・想定最大規模の河川氾濫等により、区東部の広範囲で浸水が想定され、特に多摩川沿いでは3.0m超の浸水のおそれがある ・多摩川や呑川沿いの地域では、氾濫流による木造建築物の倒壊のおそれがある ・区南部の鉄道駅は中高頻度で浸水のおそれがあり、地下空間等の浸水が反復することが懸念される ・特に、区南部の中高頻度で浸水のおそれがある地域では、短期的に実現可能な敷地・建物単位の取組が重要	まちづくりの機会を捉えた高台（建築物）の誘導 【主な取組】 ・浸水対応型建築物の普及促進（公共・民間） ・低層住宅の嵩上げ・高床化の誘導【新規】 ・浸水対応性能を備えた共同化・街区再編の誘導【新規】
安全に避難・退避できる環境の確保 ・想定最大規模の河川氾濫等により、区東部の広範囲で垂直避難が困難となる建物が発生するおそれがある ・特に、六郷、下丸子、矢口地域や大森東、大森南地域では、長期にわたって浸水が継続するおそれがあり、避難後の孤立や救助・物資供給の困難が懸念される ・一方、区内には高台が不足する町丁目が散在しており、六郷、下丸子、矢口地域では、2,000人以上の不足が見られる	公園等の充実と併せた高台（空間）の確保 【主な取組】 ・公園の既存施設の活用等による避難・退避スペースの創出 ・自然高台や鉄道・道路の高架構造物等への緊急的な避難路の確保
流域での浸水対策の推進 ・呑川沿いの地域では、河岸浸食による建築物の倒壊のおそれがあり、川沿いの一定の範囲は中長期的に非建築的な利用を誘導することも重要	水害に強いインフラ整備の促進 【主な取組】 ・高規格堤防整備に合わせた浸水を回避するとともに、地震にも強い高台市街地の整備 ・高規格堤防の整備に合わせた高台上の公共施設の整備による避難・退避スペースの創出 ・下水道施設の整備等推進 ・大田区内を流れる河川の治水対策推進
リスクに応じた避難行動の促進 ・浸水深や浸水継続時間、避難可能性等の災害リスクは地域によって大幅に異なる ・リスクを理解していないと避難の遅れや適切な避難先の選択ができないおそれがある ・避難空間の確保とあわせ、確実な避難に向けた取組も必要	雨水の貯留・浸透機能の強化 【主な取組】 ・グリーンインフラの取組による雨水貯留・浸透対策 ・貯留浸透施設設置の推進
	避難体制の強化 【主な取組】 ・マイ・タイムラインの普及啓発等による避難意識の向上 ・中高層住宅による周辺住民の避難受入れの促進（中高層住宅と自治会との連携、協定の締結等）
	水害リスク情報の発信 【主な取組】 ・ハザードマップの周知や3D都市モデル等を活用した水害リスクや避難行動の認識向上【新規】 ・防災・災害発信情報の強化

(2)新規施策の検討

- ・建築物、敷地、街区の視点で浸水対応型の市街地を形成するため、主要な取組として下記の3つの取組を新たに検討、展開する。

■浸水対応型の市街地形成に向けた主要な取組

視点	取組	対象	効果
建築物	1) 浸水対応型建築物の普及促進	公共施設・集合住宅	垂直避難、生活継続、浸水防止
敷地	2) 低層住宅の嵩上げ・高床化の誘導	低層住宅	床下・床上浸水の軽減
街区	3) 浸水対応性能を備えた共同化・街区再編の誘導	建物や都市基盤の老朽化・陳腐化が進んでいるエリア	個別対応が困難な区域における面的な安全性向上

1)浸水対応型建築物の普及促進

①目的

- ・浸水時でも安全な避難空間を確保できるとともに、浸水継続期間においても最低限の生活・活動を継続できる機能を持つ建築物（浸水対応型建築物）の普及を図る。
- ・浸水時の避難場所としての役割が期待される学校等の公共施設については、改築等の機会を捉えて、垂直避難の空間となる機能を導入する。
- ・また、一定規模の居住者を抱えるとともに、上階への垂直避難が可能であるなど、建築計画上も共用部・設備・避難空間等を一体的に確保しやすい集合住宅を対象に、新築・建替え・大規模改修等の機会を捉え、浸水対応型建築物としての機能導入を誘導する。

②誘導内容

- ・浸水対応型建築物に求める機能は、浸水階における被害軽減を図るレベル1、浸水継続期間中の生活・活動継続を支えるレベル2、周辺住民の垂直避難空間を提供するレベル3に区分し、浸水リスクや施設用途に応じて段階的に導入を誘導する。

■浸水対応型建築物の誘導内容

レベル	備える機能等		適用エリア
	学校等公共施設	民間集合住宅	
【レベル1】 浸水階における人命・建物被害を軽減する	・水防ラインの設定（防水扉、止水板・止水シート、土のう・水のう、出入口のマウンドアップ、出入口以外での浸水防止、下水の逆流等防止）		・浸水深 2.0m未満
	—	・浸水深は非居住利用（駐輪場、駐車場等）	・床上浸水（浸水深 0.5m以上） ・浸水頻度が高いエリアは特に優先
	・敷地地盤高の嵩上げ※1		・浸水深 0.5m以上
【レベル2】 避難生活を支える最低限のエネルギー、物資の提供	・電気関係等の重要設備は浸水深以上に設置		・浸水エリア
	・太陽光発電＋蓄電池システムの導入と共用スペースでの電力供給 ・生活物資等を格納する備蓄倉庫を浸水深以上に設置		・床上浸水（浸水深 0.5m以上） ・浸水継続時間 72 時間以上のエリア（自助による対応を 72 時間と想定）
【レベル3】 周辺の地域住民に対して垂直避難できる空間を提供	・体育館を浸水深以上に設置	・集会室等を浸水深以上に設置	・床上浸水（浸水深 0.5m以上） ・浸水頻度が高いエリア、垂直避難空間が不足するエリアは特に優先

③浸水対応型建築物の普及方策

・浸水対応型建築物の普及方策は、レベル1の水防ライン形成・重要設備の浸水回避、レベル2の備蓄・電源確保等による避難生活支援、レベル3の垂直避難空間の確保という各機能の性格を踏まえ、公共施設と民間集合住宅の役割に応じて、標準仕様化、普及啓発、支援制度、開発協議、条例運用等を組み合わせて展開する。

■浸水対応型建築物の普及方策の概要

	レベル1	レベル2	レベル3
学校等公共施設の改築時の浸水対策標準仕様化	●	●	●
浸水対応型マンションの普及・啓発冊子等の配布※ ² (一般配布のほか建築計画・開発協議等の早期段階にも啓発)	●	●	●
水防ライン形成に活用可能な補助等の支援制度の活用促進 ・大田区止水板設置助成制度等の既存制度の活用促進 ・新たな支援制度の検討 ・都の支援制度の活用促進 等	●		
レベルに応じた浸水対応型建築物の認定制度の創設(レベル1、2、3)	●	●	●
レベル1に対応したマンション等に対するインセンティブの検討(損害保険会社との連携による保険料率の引き下げ等をイメージ)	●		
レベル2、3に対応したマンション等に対するインセンティブの検討(金融機関との連携によるローンの優遇制度の導入等をイメージ)		●	●
浸水想定区域内の大規模集合住宅に対する「浸水対策」の協議項目化の検討 ・浸水深の住戸回避、敷地地盤高の嵩上げ 等	●		
地区計画を活用した床面高さの規定や高さ規制の緩和策の検討	●		
環境・エネルギー施策の補助制度や都の支援制度(東京とどまるマンション普及促進事業等)の活用促進 等		●	
浸水階より上層階に高台緊急避難施設を確保(まちづくり条例で運用中)			●

※1 集合住宅の地盤面の高さを誘導している事例

- ・岐阜県美濃加茂市では、「美濃加茂市浸水危険区域における建築制限指導要綱」により、浸水危険区域※内の建築物の基礎地盤面の高さを想定浸水危険水位（標高62.0m）以上に制限
- ・また、建築する建物の床高は想定浸水危険水位を考慮し建築すること、高床式で建築する場合の床高は想定浸水危険水位を考慮し建築すること等もあわせて規定
- ・既存建物の嵩上げ工事、浸水防止施設工事に対しては、それぞれ上限300万円、50万円（補助率2分の1）の補助

※美濃加茂市内において浸水することが予想され、市長が浸水危険区域として定める区域

■補助金が交付された住宅（建替え）



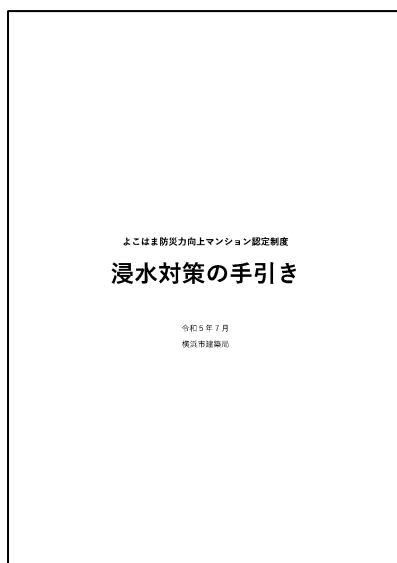
■元々かさ上げが行われていた既存の住宅



出典：国土交通政策研究所「水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 ―」

※2 浸水対応型マンションの普及・啓発冊子等の配布事例

- ・神奈川県横浜市では、「よこはま防災力向上マンション認定制度」として、防災対策を実施しているマンションを認定し、エントランス等に掲示できる認定証を交付
- ・マンションの浸水対策を検討する際の手順や具体的な手法をまとめた「浸水対策の手引き」や、ソフト対策を実施しているマンションとしての認定要件の一つとなっている「防災マニュアル」作成の手引きを公開



出典：横浜市ホームページ「よこはま防災力向上マンション認定制度」

2)低層住宅の嵩上げ・高床化の誘導

①目的

・浸水リスクを有する低層住宅地において、建替えや宅地・外構整備等の機会を捉え、浸水深や敷地条件に応じた敷地地盤高の嵩上げや床面の高床化を誘導することで、床下浸水・床上浸水の発生を抑制し、浸水時における住宅被害の軽減と居住継続性の確保を図る。

②誘導内容

・低層住宅の嵩上げ・高床化は、比較的小規模な盛土等により床下浸水の防止・軽減を図るレベル1と、敷地地盤高や床面高さを大きく上げて床上浸水の防止を図るレベル2に区分し、浸水深や敷地条件に応じた適用を検討する。

■低層住宅の嵩上げ・高床化の誘導内容

	嵩上げ	高床化
レベル1：床下浸水の防止	敷地内を50cm盛り土	－
レベル2：床上浸水の防止	敷地内を1m盛り土	基礎を上げて1階の床面を現況よりも1m高くする

③普及方策

・低層住宅の嵩上げ・高床化の普及方策は、比較的小規模な嵩上げや止水板等との併用により取り組みやすいレベル1の対策を広く周知するとともに、工事負担や制度調整を伴うレベル2の対策については、建替えや宅地・外構整備の機会、地区計画やまちづくりルール等と連携しながら重点的に誘導する。

■低層住宅の嵩上げ・高床化の普及方策の概要

区分	誘導の考え方	普及方策
レベル1 床下浸水の防止	比較的小規模な嵩上げにより、床下浸水を防止・軽減	建替え・改修時に取り組みやすい対策として、敷地条件に応じた嵩上げ方法、玄関・開口部周りのマウンドアップ、止水板等との組合せを設計例として示す。
	既存制度と連動し、広く普及を図る段階的な対策	止水板設置助成等の既存制度の活用を促進するとともに、床下浸水対策として実施可能な嵩上げ・外構処理の事例を整理し、相談・啓発に活用
レベル2 床上浸水の防止	敷地地盤高や床面高さを大きく上げ、居住空間を非浸水化	建替え・大規模改修時を主な誘導機会とし、嵩上げ・高床化のモデルプラン、概算費用、支援制度を検討
	制度的な誘導や地区単位のルールと組み合わせて重点的展開	地区計画やまちづくりルールによる誘導、必要に応じた緩和の考え方を検討※
共通	浸水深や敷地条件に応じて、レベル1・レベル2の適用可能性を判断する。	浸水深、前面道路高、周辺地盤高、敷地規模等を踏まえ、レベル1・レベル2の適用対象を類型化し、無理のない誘導対象を設定
	周辺環境と調和した面的な誘導	地区単位で嵩上げ高さ、擁壁・外構、出入口処理、雨水浸透・貯留施設等の考え方を共有し、地区計画やまちづくりルールによる面的な誘導を検討

※地区計画により地盤高や床高を規制している事例①

- ・滋賀県米原市では、琵琶湖氾濫時の甚大な被害を回避するため、地区計画により開発行為における地盤面の高さの最低限度、居室の床面の高さの最低限度を設定

【参考】入江丸葎地区地区計画 地区整備計画（抜粋）

＜土地の利用に関する事項：良好な居住環境を確保するために必要な制限＞

- （１）開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の様態等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位 + 1.5メートル以上とする。
- （２）前号によるやむを得ないと認められる場合には、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位との高低差を３メートル未満とする。ただし、宅地または建物の売買等において、宅地建物取引業者は、売買の相手方等に対して、当該地区の想定浸水深および洪水浸水想定区域に関する情報を提供するよう努めなければならない。
- （３）居住の用に供する建築物は、１以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。また、想定水位以下の部分は、安全を確保するために必要な耐水化対策を行うよう努めるものとする。

※地区計画により地盤高や床高を規制している事例②

- ・東京都板橋区では、高台まちづくりのモデル地区内において、地区計画により居室の床面の高さの最低限度を設定するとともに、地区施設として非浸水階への避難路と避難施設を設定

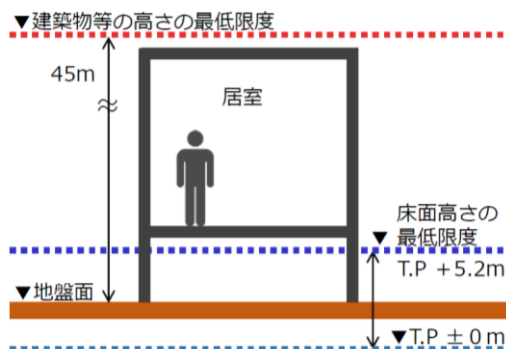
【参考】舟渡四丁目南地区地区計画 地区整備計画（抜粋）

＜建築物等に関する事項：建築物の居室の床面の高さの最低限度＞

建築物の地盤面からの居室の床面の高さの最低限度は、T.P※5.2mとする。 ※東京湾の平均海面からの高さ
ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については当該規定を適用しない。

- （１）この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合。
- （２）建築物の敷地面積が5,000㎡未満又は１棟あたりの延べ床面積が10,000㎡に満たない建築物の場合
- （３）守衛室その他これらに類する簡易な建築物

■居室の床面の高さの最低限度



■地区施設（避難路、避難施設）

東西断面図（イメージ）：避難路１～２号、避難施設１～５号
（避難施設１～５号は建築物内にある２～６階の車路に位置付ける）



出典：国土交通省「立地適正化計画の手引き【資料編】」

3)浸水対応性能を備えた共同化・街区再編

①目的

・浸水リスクが高く、個別敷地での嵩上げ・高床化が困難な区域において、建替え・共同化・街区再編等の機会を捉え、非浸水階への居住機能の配置、避難空間の確保、重要設備の上階設置、敷地・外構の浸水対策等を一体的に誘導し、街区単位で浸水被害の軽減と避難安全性の向上を図る。

②誘導内容

・浸水対応性能を備えた共同化・街区再編では、浸水時にも居住機能や避難機能を確保できる市街地へ転換するため、建物の用途配置、共用部・屋上等の避難空間、受変電設備等の重要設備、敷地・外構の浸水対策、道路・広場等の避難動線を一体的に誘導する。

■浸水対応性能を備えた共同化・街区再編の誘導内容

項目	誘導内容
建物配置・用途	浸水階を駐車場、駐輪場、倉庫、ピロティ等の非居住用途とし、居住機能を浸水階より上に配置
避難空間	共用部、集会室、屋上、上階廊下等を一時的な垂直避難空間として活用できるよう誘導
設備配置	受変電設備、給排水設備、通信設備、備蓄倉庫等を浸水深以上に設置
敷地・外構	出入口のマウンドアップ、止水板、敷地内排水、雨水貯留・浸透施設等を組み合わせ

③普及方策

・浸水対応性能を備えた共同化・街区再編については、狭小敷地や老朽建物が多く個別敷地での対応が困難な区域を対象に、地権者勉強会やまちづくり協議会等による合意形成、共同建替え・敷地統合に向けた事業化支援、地区計画や再開発事業等の制度活用を組み合わせ、街区単位での取組として普及を図る。

■浸水対応性能を備えた共同化・街区再編の普及方策の概要

項目	誘導内容
街区再編	狭小敷地の共同化、老朽住宅密集地の更新、道路・広場等の避難動線確保とあわせて防災性を高める
制度活用	地区計画、街並み誘導型地区計画、総合設計、再開発事業、優良建築物等整備事業等との連携を検討

【次回】防災指針のとりまとめに向けて

- ①今回の区レベル（マクロ）の課題分析に加えて、地域別（ミクロ）レベルで課題エリアを精査
- ②上記を踏まえて、取組方針を精査し、その上で取組の主体とスケジュール（短期・中期・長期）を整理
- ③防災指針で掲げる目標指標と目標値の設定