

令和8年度 宅地防災技術研修会

自然災害リスクを知ることの重要性

大阪府 都市整備部 河川室 河川整備課

近年、**大規模水災害の頻発**により甚大な被害が毎年のように発生している

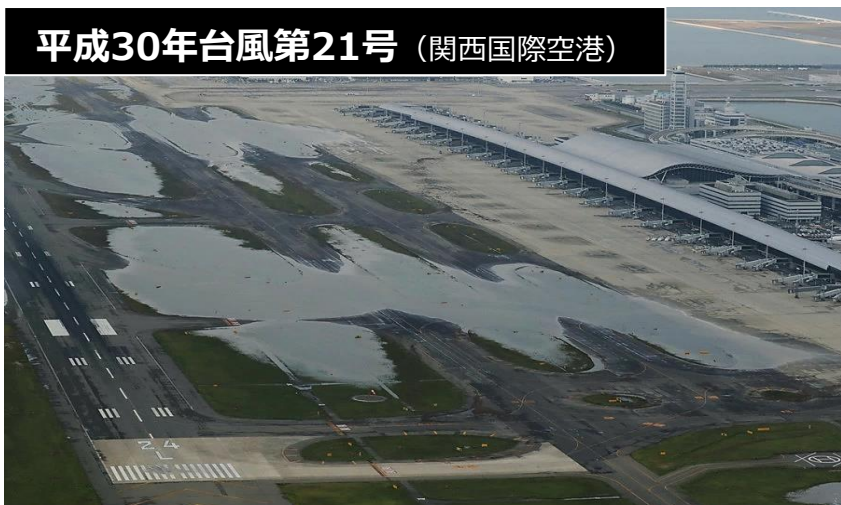
令和3年8月の大雨（佐賀県六角川周辺）



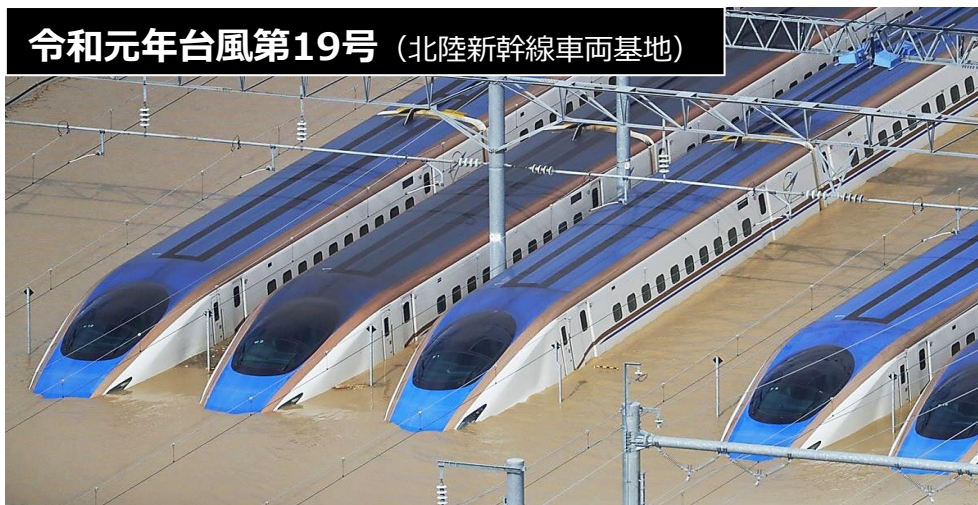
令和2年7月豪雨（球磨川周辺）



平成30年台風第21号（関西国際空港）



令和元年台風第19号（北陸新幹線車両基地）



豪雨による浸水被害が各地で頻発している。私が取材拠
点としている岡山県では、昨
年7月の西日本豪雨で住宅約
7000棟が浸水、8000
棟超が全半壊した。犠牲者は
61人(災害関連死亡を除く)に上
り、多くは浸水が原因だった。
浸水エリアの大部分は自治体
が作成した洪水ハザードマッ
プの浸水想定区域と重なって
いたが、十分生かされていな
かった。国土交通省は今年7
月、不動産取引の時にマップ
を使って浸水リスクを住民に
説明するよう不動産業界に協
力を要請した。多くの自治体が
マップを公表して注意を促す
が、「住民任せ」では済まされ
ない。自治体が条例で業者に
協力を促すにとどまらず、浸
水リスクが漏れなく伝わるよ
う法整備を急ぐべきだ。

ハザードマップ
見ていれば…

西日本豪雨で51人(災害関
連死亡を除く)が死亡した岡山
県倉敷市真備町地区。自宅が
浸水で全壊した亀山智史さん
(34)は3年前、土地・建物を

「西日本豪雨の教訓」

浸水リスク明示 法整備を

購入した時、不動産業者から
浸水想定区域内とは知らされ
なかった。家族は無事だった
が仮設住宅での生活を余儀な
くされ、「ハザードマップを
見ていれば家を建てなかつ
た。家族にづらい思いをさせ
てしまった」と悔やむ。高梁
川と小田川に挟まれた同地区
は何度も水害に見舞われてき
た。地区史を研究する森脇敏
さん(78)は「よく浸水した低
い土地が宅地化され、知らず
に引越してくる世帯も少な
くない」と表情を曇らせる。

津波や洪水に備え、多くの
自治体がハザードマップを公
表し、周知を図っている。だ
が、岡山県の調査ではあまり
理解されていなかった。不動
産を購入・借借する際、どれ
ぐらいの人が気を配るだろう
か。宅地建物取引業法では、
津波や土砂の災害警戒区域情

報は業者が説明すべき「重要
事項」だが、洪水の浸水想定
区域は明記されていない。そ
こで全国知事会は今年7月、
宅地業法を改正し、「重要事
項」に洪水などのハザードマ
ップの説明を追加する提言書
をまとめる、国に説明の義務化
を求めた。しかし、国土交通省は
法改正は行わず、業界に協力を
要請するにとどまった。



堤防が決壊し、濁流に覆われた岡山県倉敷市真備町地区。奥は高梁川(2018年7月7日、本報ヘリから加古信志撮影)

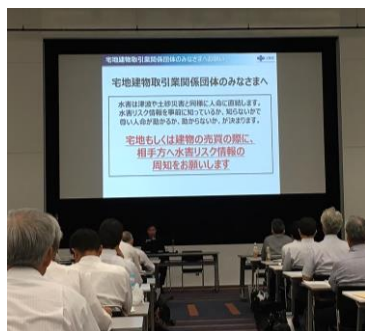
● 令和元年7月 国土交通省が不動産協会へハザードマップを活用した水害リスク周知を協力要請

国土交通省は、7月26日付で、公益財団法人全国不動産協会あてに、不動産取引の相手方に対して、水害ハザードマップを提示し、当該地の水害リスクについて情報提供することを協力要請した。国土交通省は4月にも都道府県の水防担当者などが不動産関連団体の研修会で浸水想定区域などを説明するよう求める通知を出している。



● 令和元年7月～ 大阪府も不動産関係団体への研修会の開催

大阪府は、住宅部局と河川部局が連携し、府内の不動産関係団体に対して、水害リスク情報について解説を行うとともに、宅地建物取引業法における重要事項説明では顧客に対する説明が法的義務ではない水害リスクの説明を依頼。



実施日	会議・研修会等名称	主催団体	主な参加者
7月26日	不動産協会関西支部業務委員会	(一社)不動産協会関西支部	業務委員 (不動産関係業者)
9月30日	宅地建物取引業関係団体役員研修会	大阪府住宅まちづくり部建築振興課	不動産関連団体 役員クラス
11月5日	水害・土砂災害に備える講習会	大阪府建築士会	建築士
2月7日	宅地建物取引業者研修会	大阪府住宅まちづくり部建築振興課	不動産関連業者
3月12日 【コロナ延期】	水害リスクに関する研修会	大阪府不動産鑑定士協会	不動産鑑定士



● 令和2年1月 水害リスクの説明を義務化不動産取引で業者に 赤羽国交相



記者会見をする赤羽国土交通大臣

赤羽一嘉国土交通相は27日の衆院予算委員会で、豪雨による浸水被害が相次いでいることを踏まえ、不動産取引の際に水害リスクに関する説明をするよう業者に義務付ける意向を明らかにした。宅地建物取引業法に基づき契約前に説明を行う重要事項として位置付ける方向で、国交省は今後、関係する省令の改正を検討する。令和元年の台風19号などでは、自治体が作成しているハザードマップで浸水が想定されている区域と、実際に被害を受けた地域がほぼ重なっていることが指摘されており、赤羽氏は「水害リスク情報を事前に情報提供することが大変重要だ」と強調した。



● 令和2年8月28日 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が施行

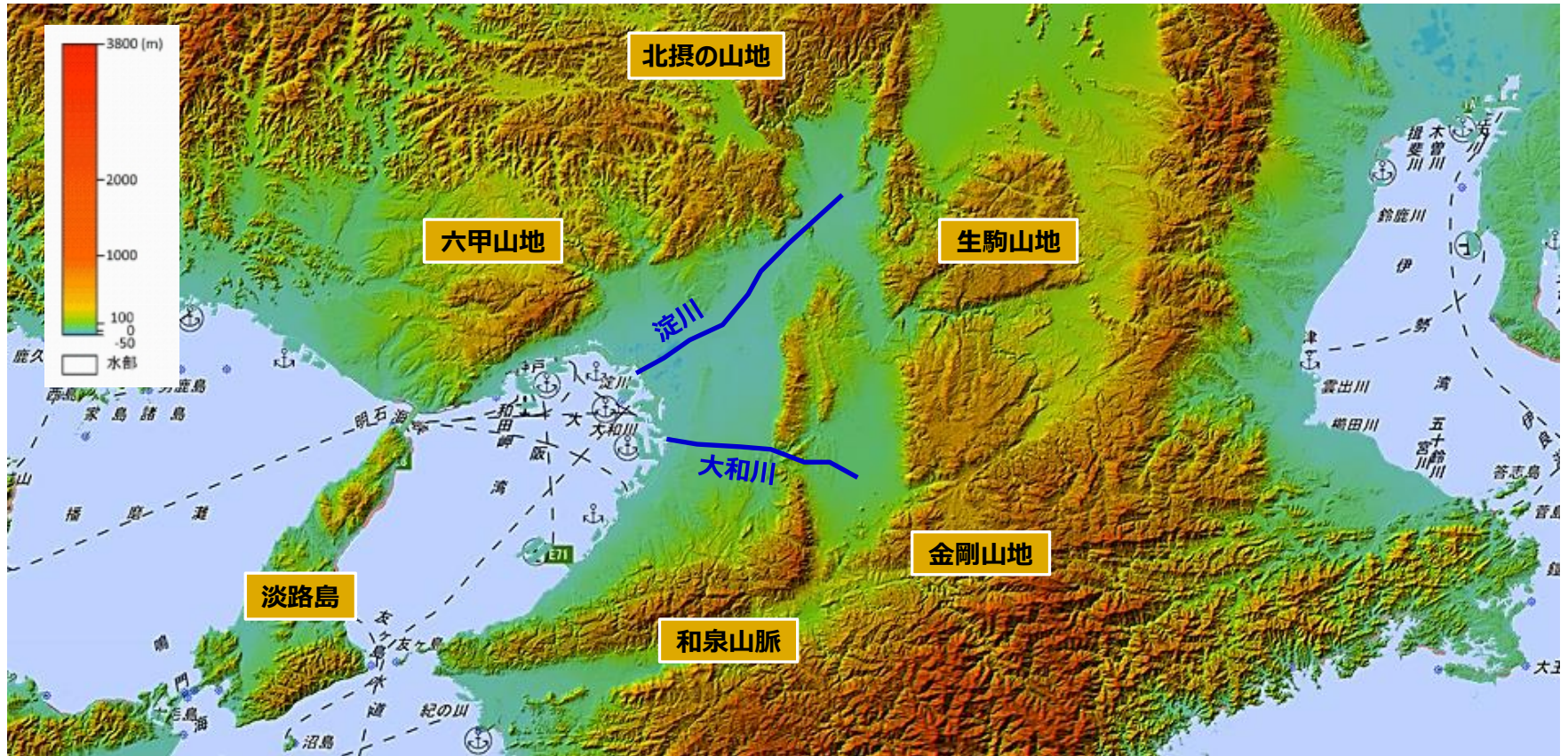
不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務づけられた

本日の研修でお伝えしたいこと

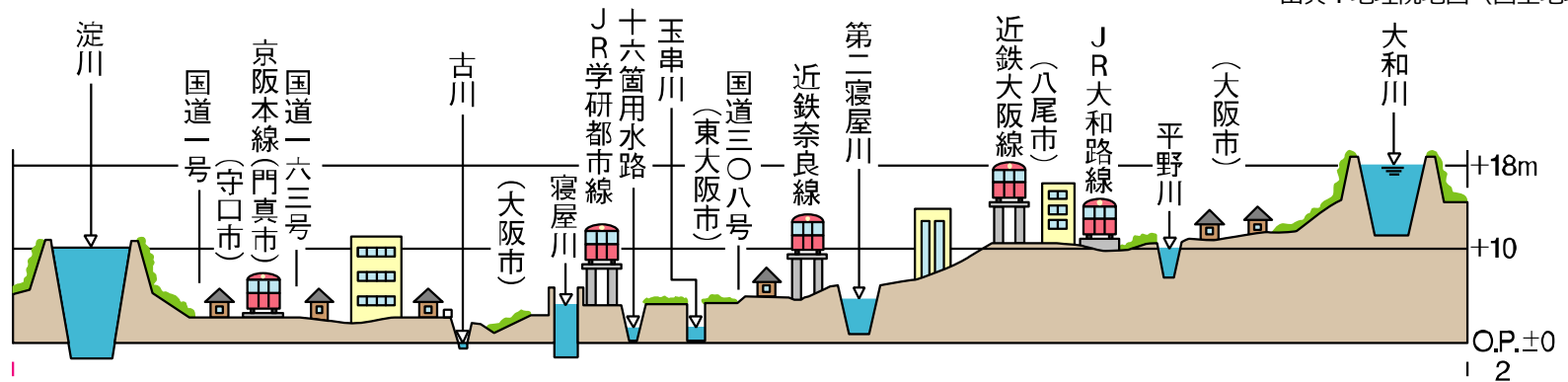
1. 大阪府の地形的特徴と自然災害との関係
2. 自然災害リスクとハザードマップ

1. 大阪府の地形的特徴と自然災害との関係

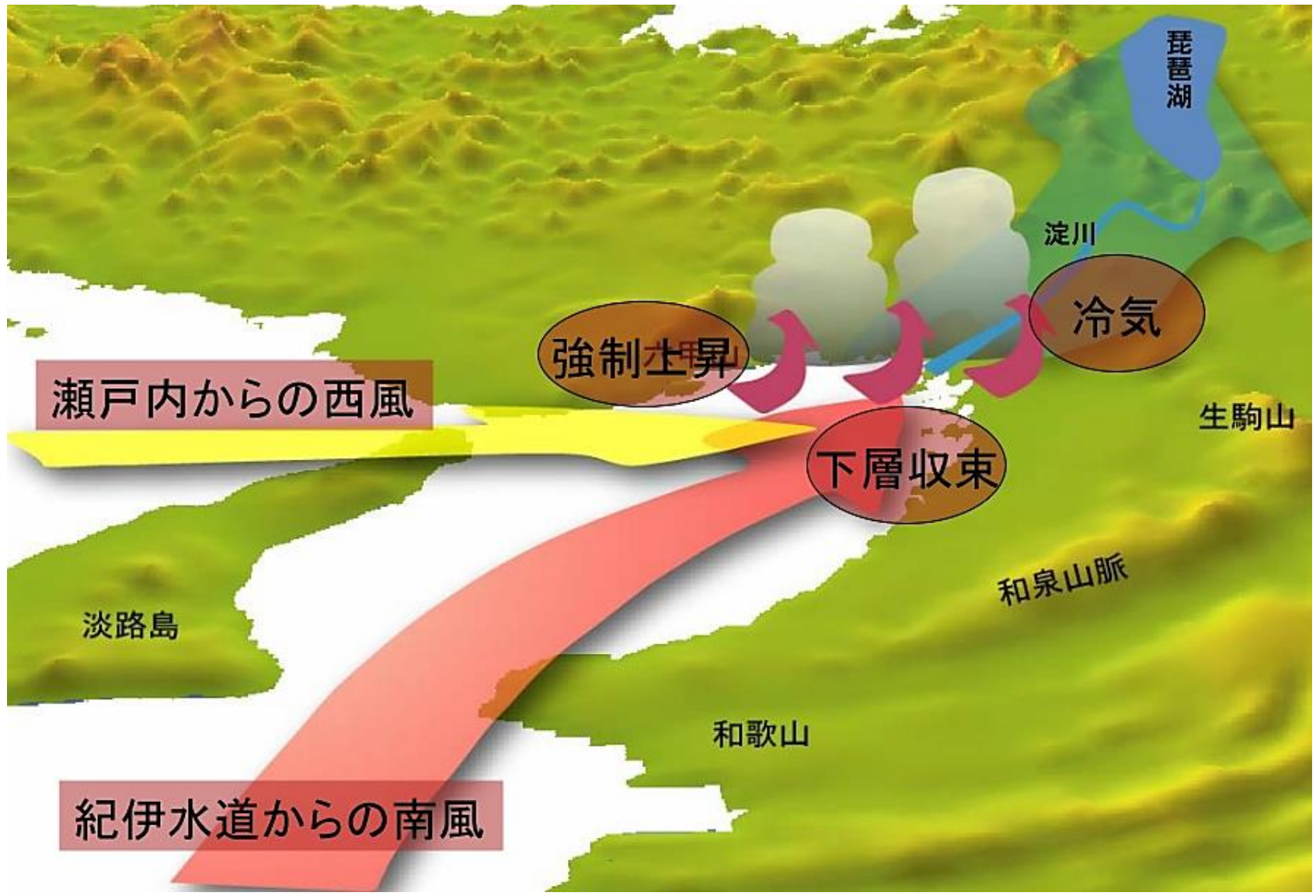
三方を山に囲まれた低いまち大阪



出典：地理院地図（国土地理院）



大阪は雨が降りやすい地形



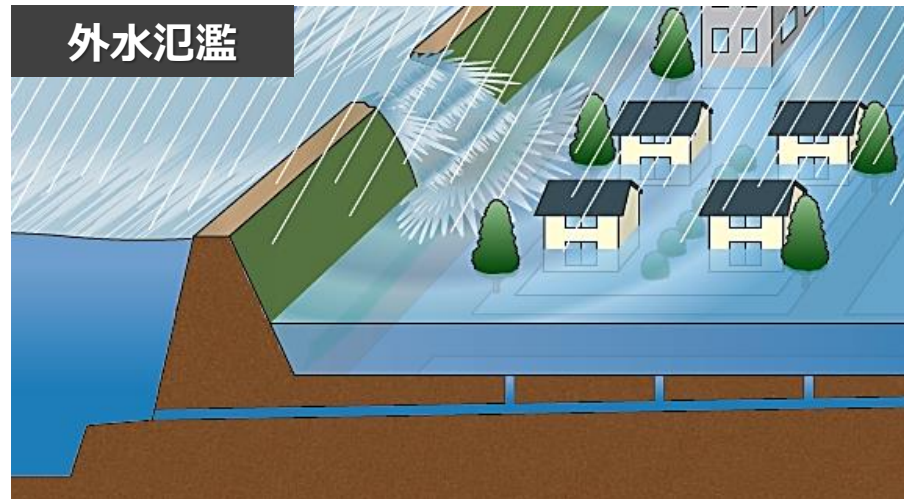
自然災害の発生メカニズム ～洪水～

内水浸水



降った雨の量が下水道などの排水施設の能力を超えるときや、河川などの排水先の水位が高くなった時に、雨水を排水できなくなり、マンホールなどからあふれて浸水するもの。

外水氾濫



大雨によって河川の水位が高くなることで堤防を越えて水があふれたり、堤防の土砂が流出して決壊したりするもの。外水氾濫は家屋の倒壊や流出など大規模な被害を引きずす。



令和元年台風第19号 武蔵小杉駅周辺で発生した内水浸水



令和元年台風第19号 千曲川の堤防決壊

自然災害の発生メカニズム ～土砂災害～

土石流



- 山腹、川底の土砂や石が長雨や集中豪雨などによって一気に下流へと押し流される現象。
- 流れの速さは規模によって異なるが、時速20～40km。

地滑り



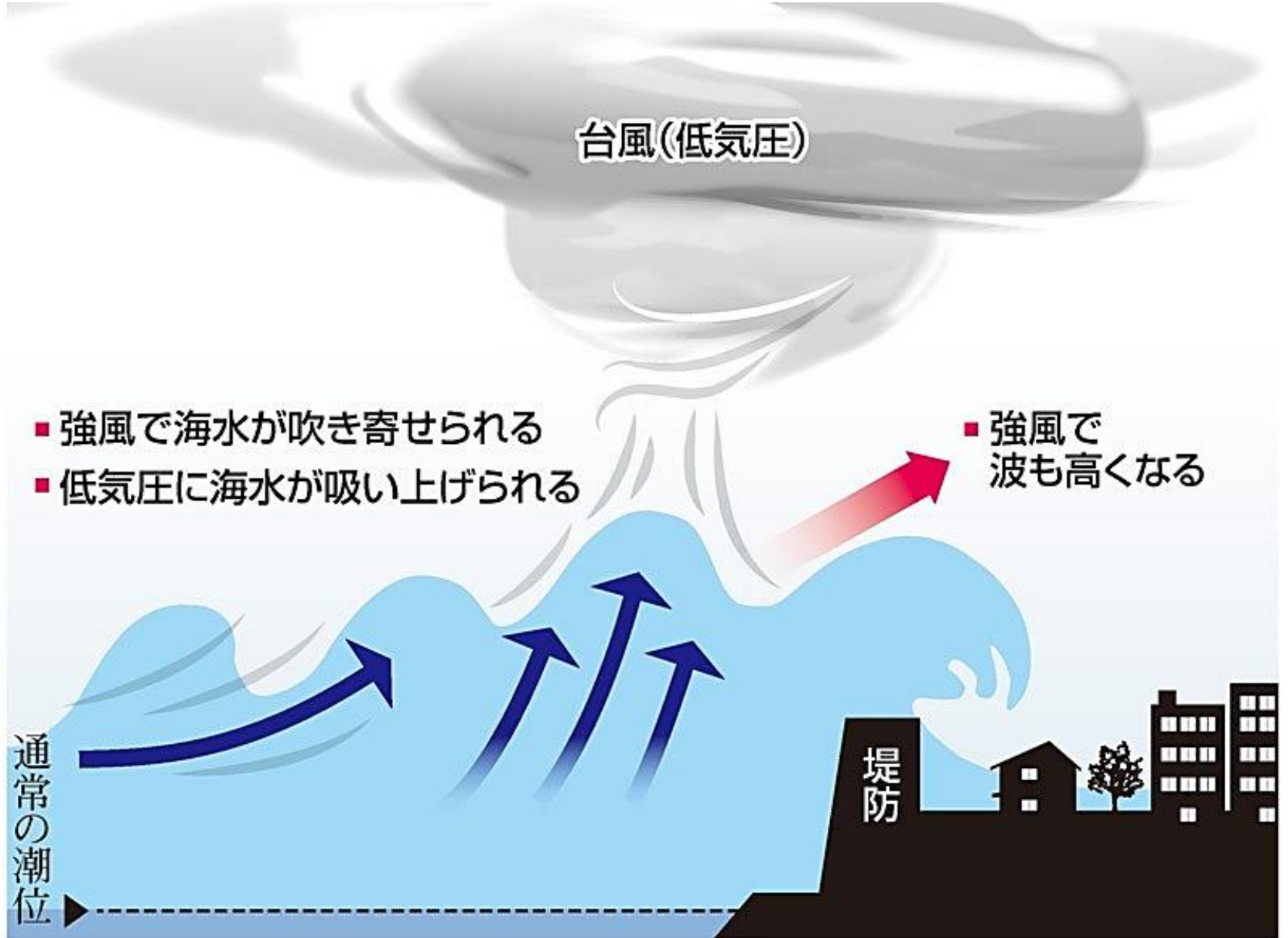
- 斜面の一部あるいは全部が地下水の影響と重力によってゆっくりと斜面下方に移動する現象。
- 一般的に移動土塊量が大きいため、甚大な被害を及ぼす。
- 一旦動き出すとこれを完全に停止させることは非常に困難。

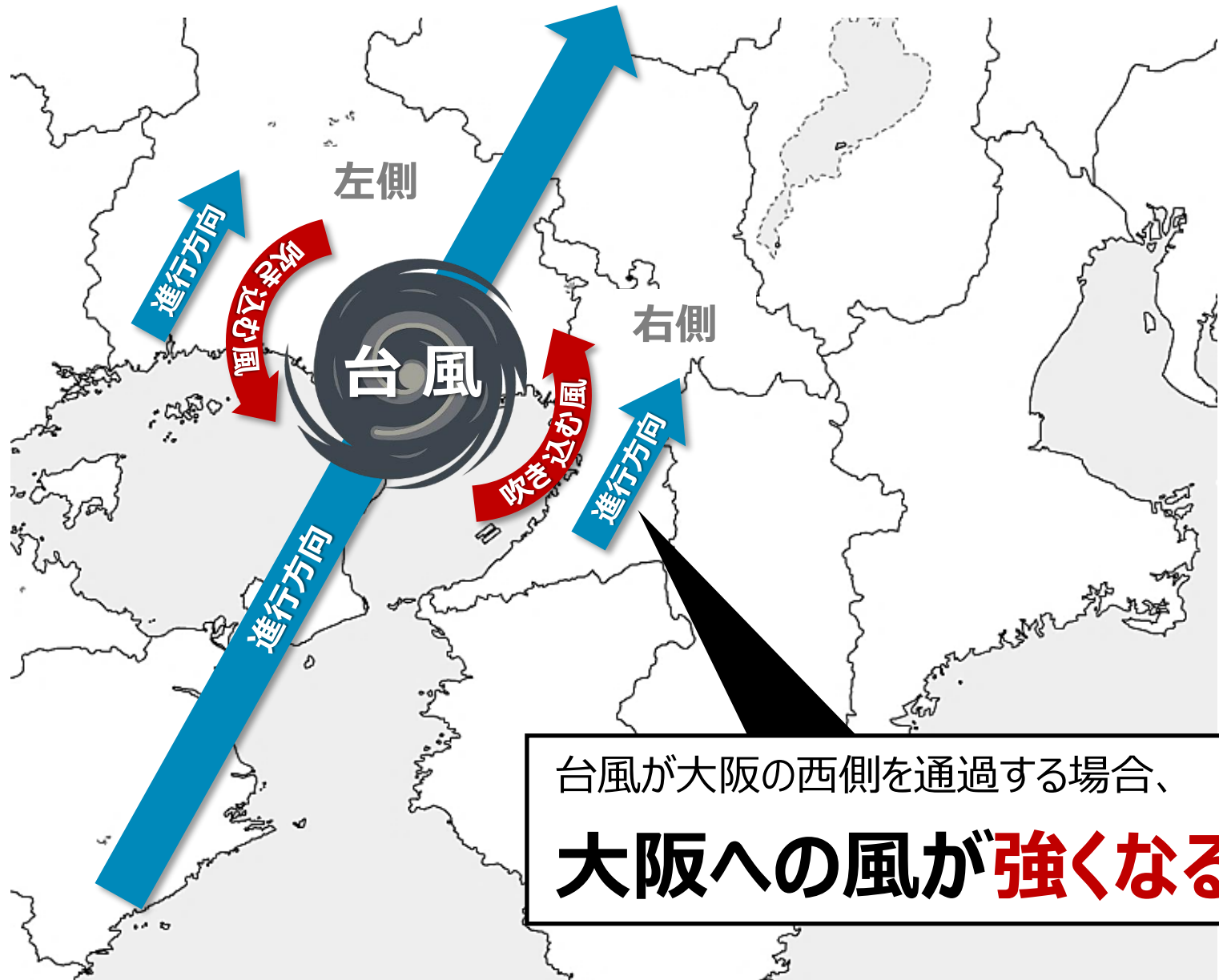
崖崩れ



- 地中にしみ込んだ水分が土の抵抗力を弱め、雨や地震などの影響で急激に斜面が崩れ落ちる現象。
- 突然起きるため、人家の近くで起きると逃げ遅れる人も多く死者の割合も高くなっている。

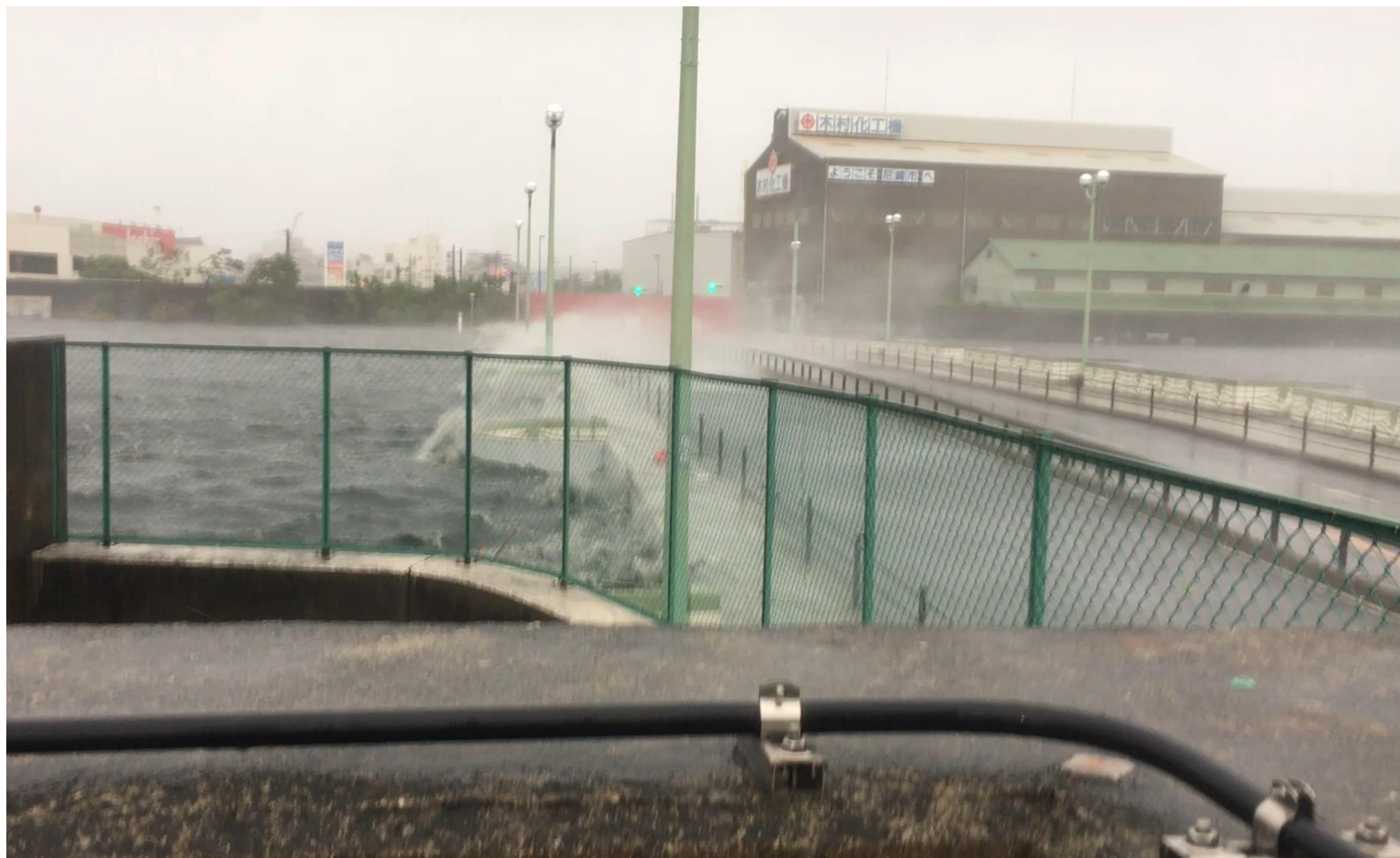




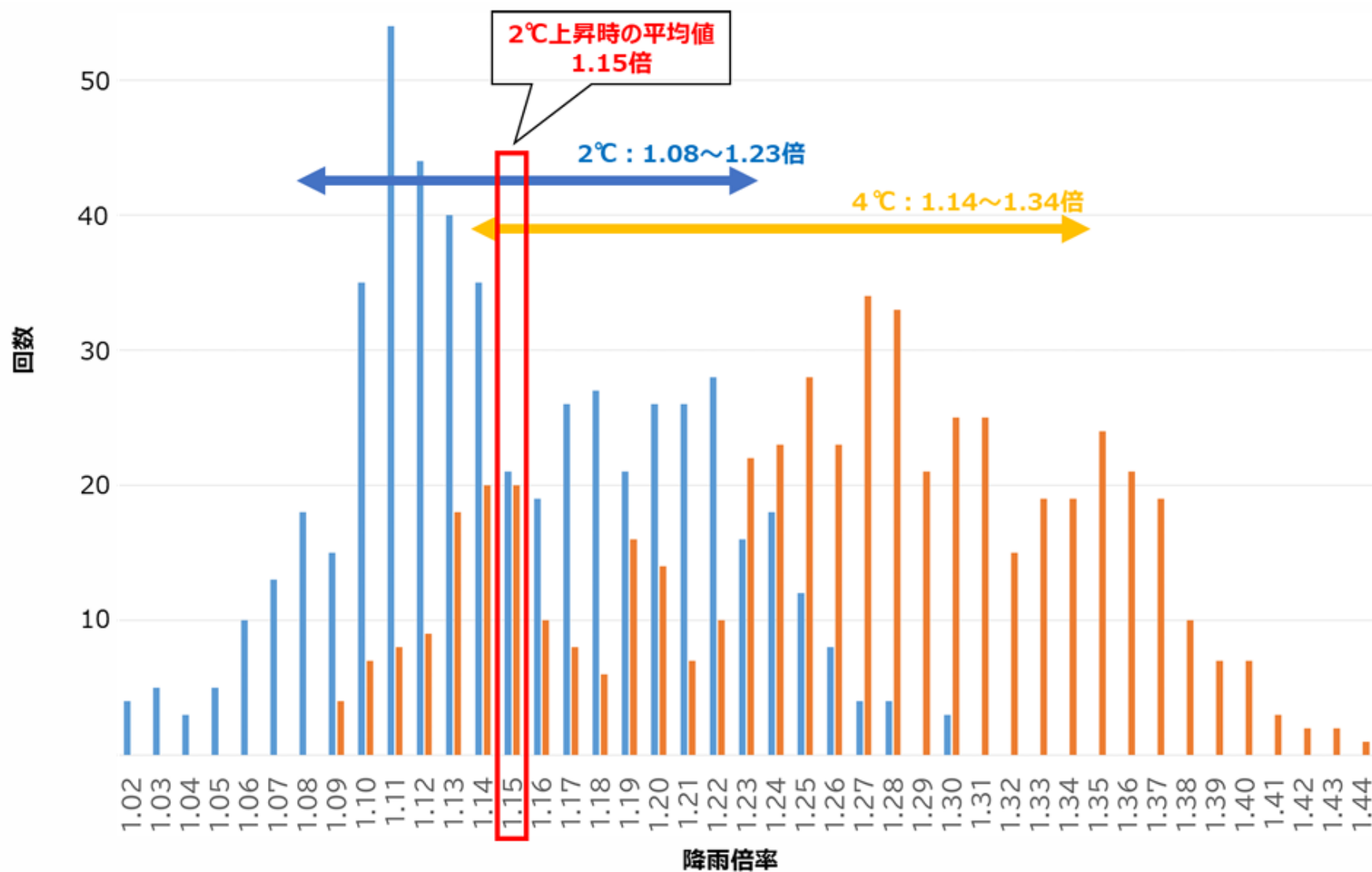








大阪府域での降雨量について



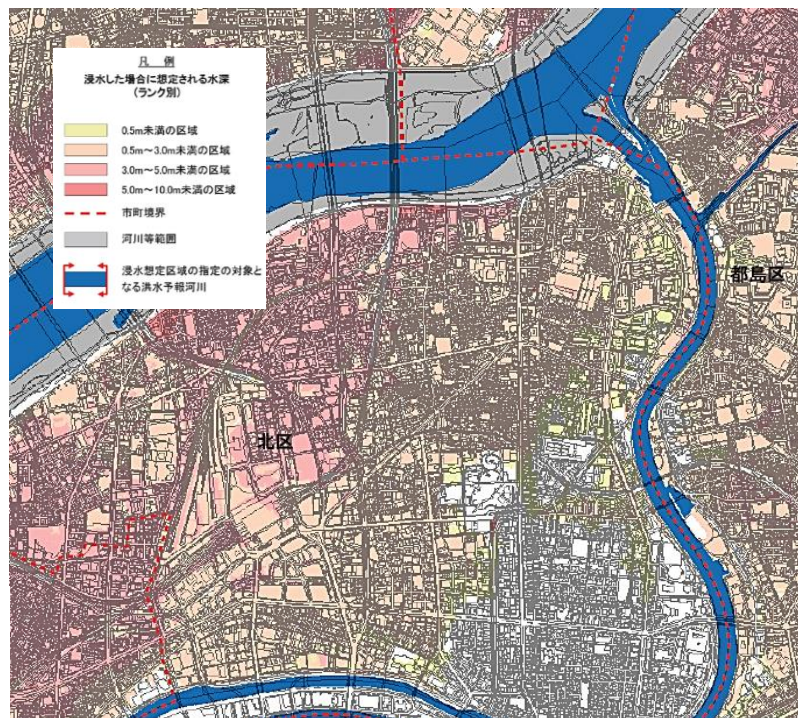
2. 自然災害リスクとハザードマップ

大阪府では、自然災害ごとに「リスク情報」を作成し、 ホームページで公表するなど府民に対してリスク周知を行ってきた

洪水浸水想定区域図

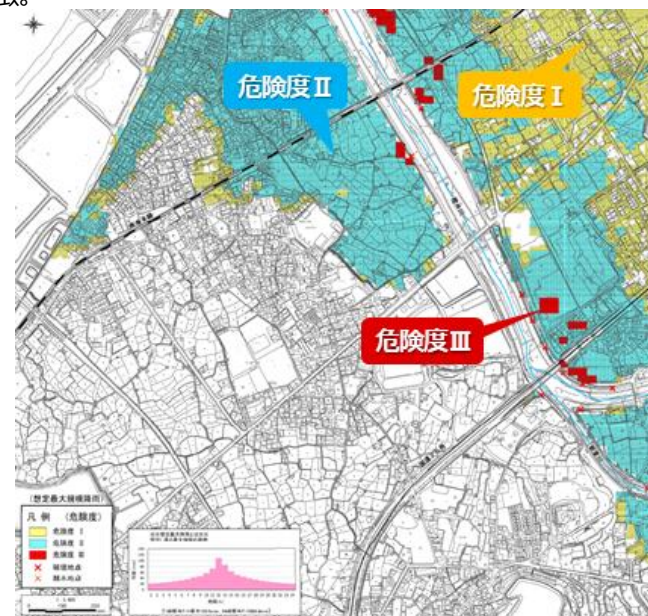
国および大阪府では、水防法第14条に基づき、洪水予報河川及び洪水特別警戒水位への水位の到達情報を通知および周知する河川（水位周知河川）において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、計画規模降雨および想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定し、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間等と併せて公表してきました。

加えて、令和3年7月の水防法の改正に伴い、浸水想定区域の指定対象河川が住家等の防御対象のあるすべての河川流域に変更となり、令和6年6月に、府管理河川において区域指定完了

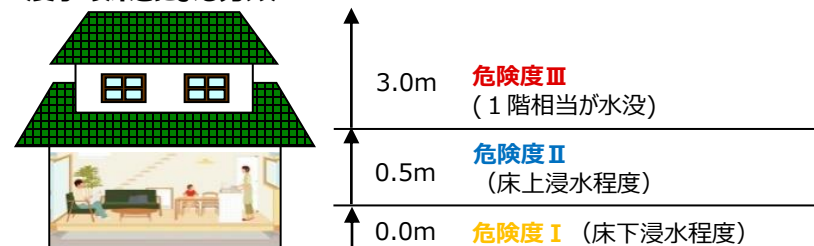


洪水リスク表示図（大阪府独自取り組み）

大阪府では、大阪府が所管する全154河川を対象に、大雨が降って河川が氾濫した時に想定される被害を地図で示した「洪水リスク表示図」を作成してホームページで公開している。浸水する深さと洪水による水の流れの強さをもとに3段階の危険度を示しているのが特徴。



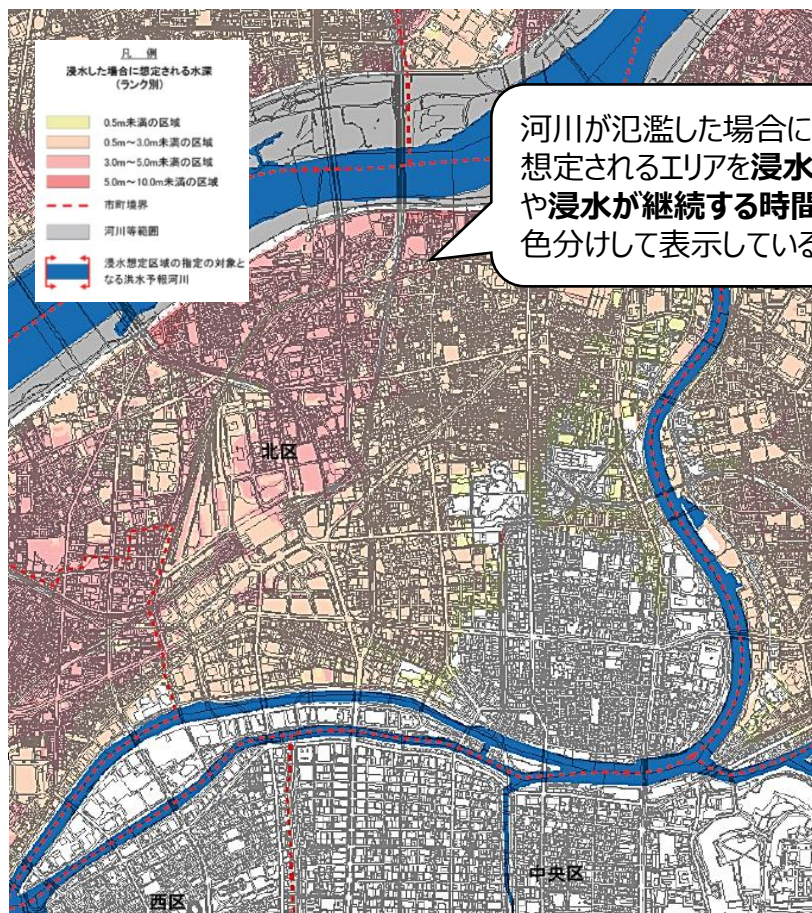
浸水の深さによる分類



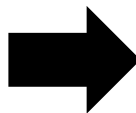
● 洪水浸水想定区域図は何に使う??

河川管理者が作成・公表・指定した水害（洪水・内水・高潮等）の浸水想定区域図をもとに、市町村が各種防災情報等の伝達方法や避難所等を記した**水害ハザードマップ**を作成し、住民に周知している（水防法第15条第1項）

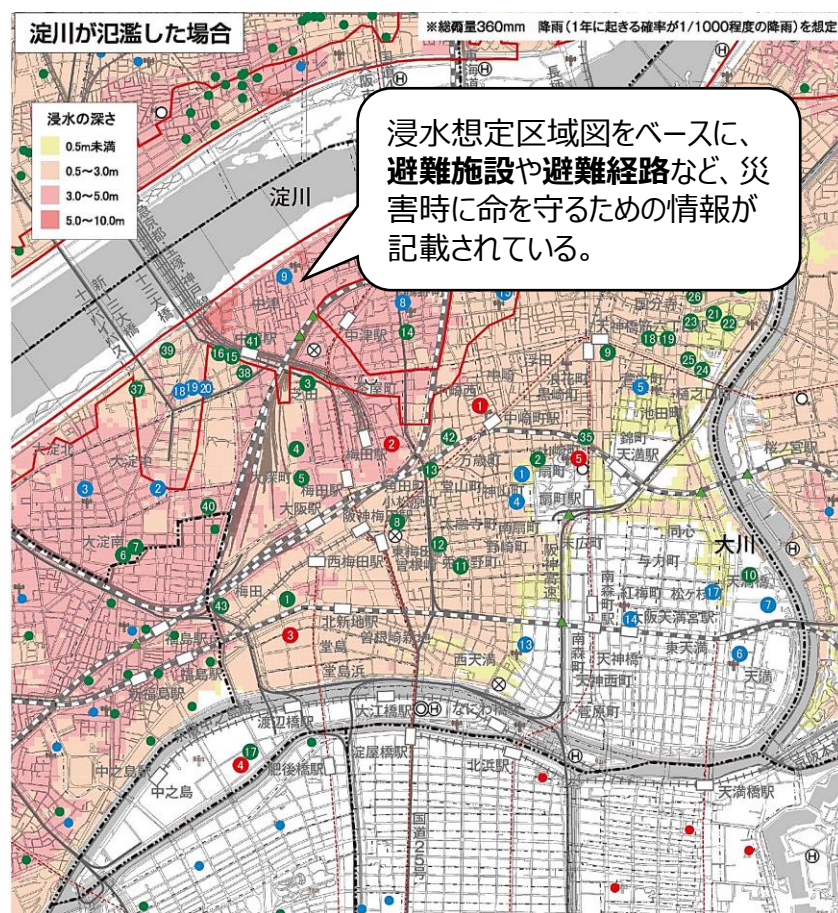
洪水浸水想定区域図（河川管理者が作成）



河川が氾濫した場合に浸水が想定されるエリアを**浸水の深さ**や**浸水が継続する時間**毎に色分けして表示している



水害ハザードマップ（市町村が作成）

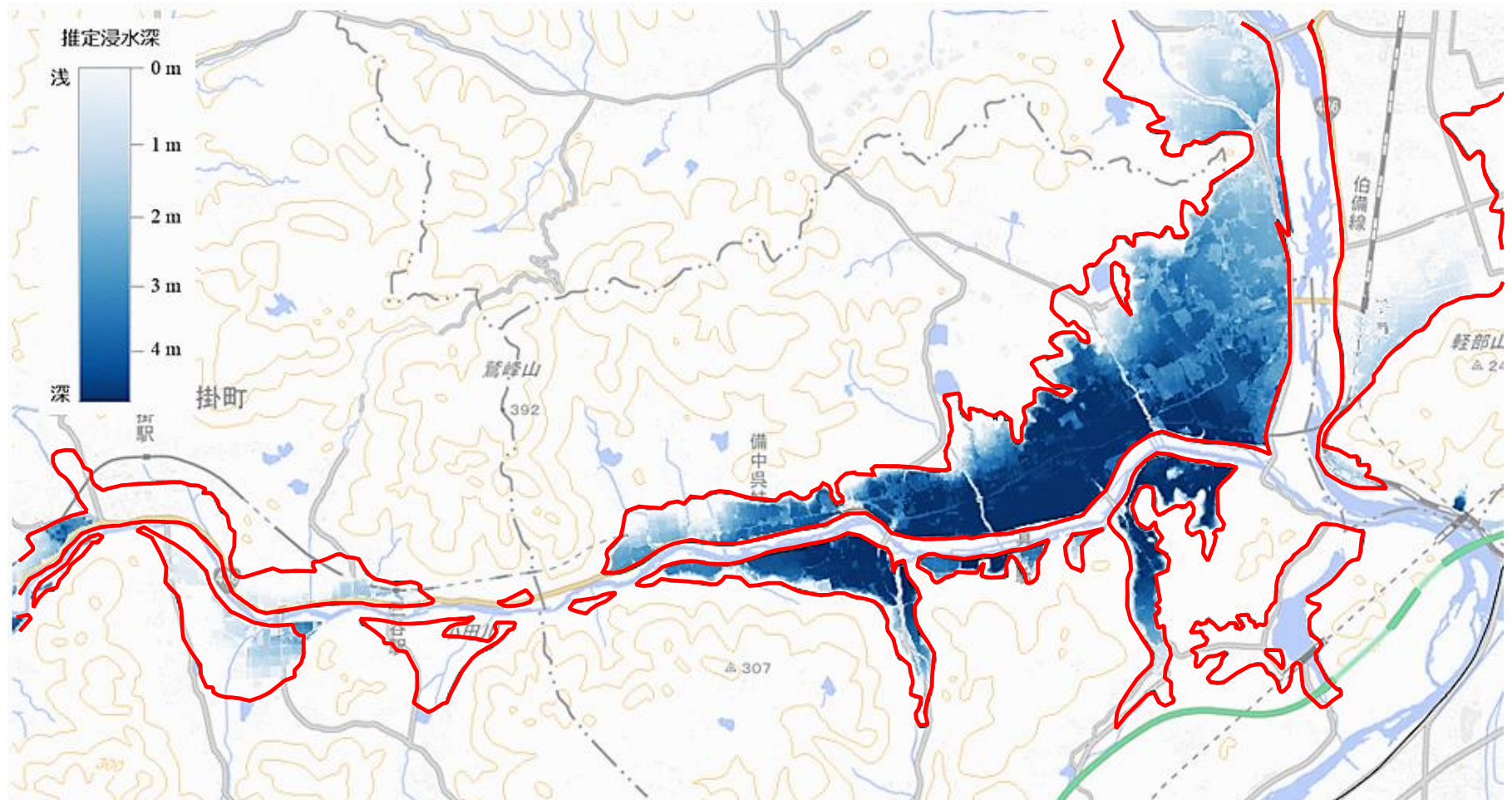


資料：淀川の洪水浸水想定区域図（大阪市域）

資料：大阪市北区のハザードマップ

- 多くの被災事例では、事前に災害リスクが高いことは洪水ハザードマップ等で公表されている。
- 平成30年の西日本豪雨における倉敷市真備地区の浸水範囲は、ハザードマップで示されている洪水浸水想定区域と概ね一致しており、リスク情報の正確さは非常に高い。

● 倉敷市真備地区の浸水状況と水害ハザードマップとの比較



羽曳野市南恵我之荘を流れる「東除川」の様子



提供：大阪府都市整備部河川室



水害ハザードマップはどこで確認できる？

推奨！ ハザードマップポータルサイト <http://disaportal.gsi.go.jp/>

国土交通省が、防災に役立つ様々なリスク情報や全国の市町村が作成したハザードマップを、より便利により簡単に活用できるようにするため、ハザードマップポータルサイトを公開しています。

地図上で全国の自然災害リスク（洪水、土砂災害、津波等）を重ねて閲覧することができます

身のまわりの災害リスクを調べる

重ねるハザードマップ

洪水・高潮・津波のリスク情報、道路防災情報、土地の特徴・成り立ちなどを地図上に重ねて表示します。

住所から探す 住所を入力することで、その地点の災害リスクを調べることができます

例：茨城県つくば市北郷1 / 国土地理院

現在地から探す

現在地から探す

新機能（災害リスク情報のテキスト表示）について

地図から探す



災害の種類から選ぶ



洪水



土砂災害



高潮



津波

地域のハザードマップを閲覧する

わがまちハザードマップ

市町村が法令に基づき作成・公開したハザードマップへリンクします。



都道府県

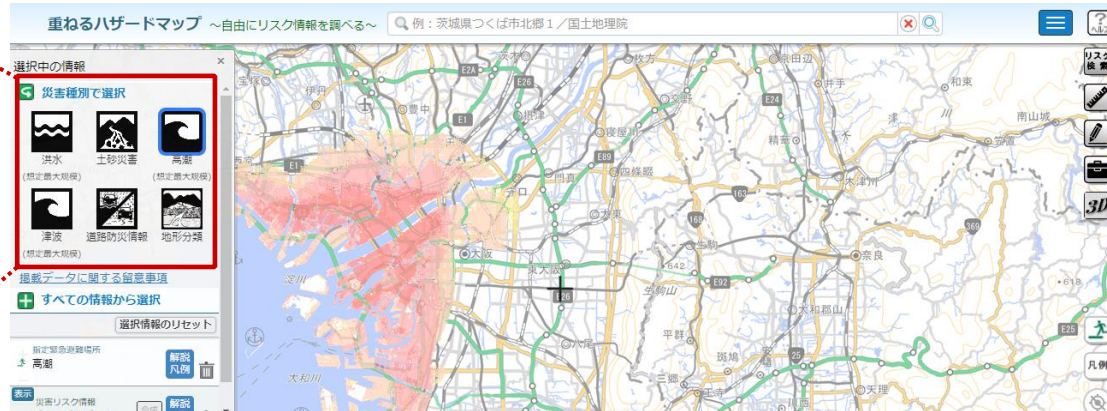
市区町村

ハザードマップの種類

この内容で閲覧

探したい「まち」を選んで、各市町村が作成し公開しているハザードマップへリンクし閲覧することができます

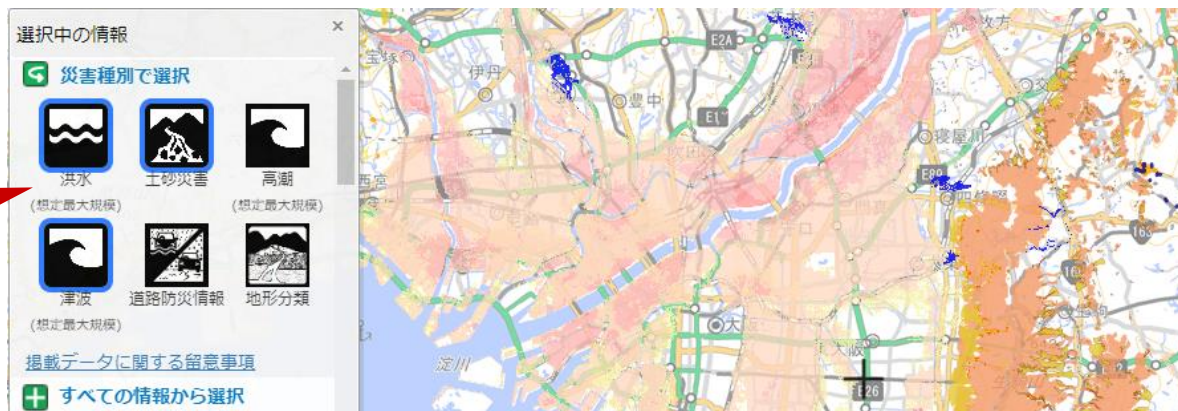
重ねるハザードマップ



選んだ災害種別ごとのリスク情報が表示される



全ての災害種別を同時に選ぶと、地図上に全ての災害リスクが重ねて表示される



ピクトグラムから災害種別を複数選択

重ねるハザードマップ

重ねるハザードマップ ~自由にリスク情報を調べる~

例：茨城県

透過率:20%

津波浸水想定 (想定最大規模)
津波が発生した際に浸水が想定される区域と水深

凡例

20m ~
10m ~ 20m
5m ~ 10m
3m ~ 5m
0.5m ~ 3m
0.5m ~ 1m
~ 0.5m
~ 0.3m

注意点
このシミュレーションは現在の科学的知見を基に設定したものであり、この浸水域外で浸水する場合や浸水深がさらに大きくなる可能性がないというものではありません。
データの掲載状況一覧
データについて

表示する災害の種類を選ぶ

リスク情報が表示される

リスクの大小を凡例から確認

災害の種類に応じた最寄りの「避難所」もあわせて確認

※上の画面は、「災害種別：津波」を選択し、津波の「指定緊急避難場所」を重ねて表示しています。

水害ハザードマップを見る場合の注意点

重ねるハザードマップ ~自由にリスク情報を調べる~

例：茨城県つくば市北郷1 / 国土地理院



使い方

利用規約

ホーム

選択中の情報

災害種別で選択

- 洪水 (想定最大規模)
- 土砂災害 (想定最大規模)
- 高潮 (想定最大規模)
- 津波 (想定最大規模)
- 道路防災情報
- 地形分類

掲載データに関する留意事項

すべての情報から選択



水害ハザードマップに示される浸水区域は、洪水シミュレーションにより計算された**“想定”**のものです。このシミュレーションの前提となる降雨を超える規模の降雨が発生した場合や、流木や土砂崩れなどによって川が塞がれて川の水が流れにくくなったりという状況を想定しているものではありません。よって、浸水区域の外（無着色のところ）にあるからといって「**水害リスクが無い＝安全である**」と相手方に誤認されることがないように注意してください。

**自然災害リスク情報を事前に
知っているか、知らないかで
尊い命が助かるか、助からないか、
が決まります。**

**是非、普段から自然災害リスクを意識
しておいてください。**

ご清聴ありがとうございました