

災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料について

令和7年度住まい環境整備モデル事業に応募する事業では、住宅またはシェアハウスを新築する場合には、「災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料」を添付資料として提出する必要があります。本資料では、この「災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料」について、どの区域との関係を示せば良いか、資料はどのように作成するのかを解説します。

なお、住宅またはシェアハウスの新築を伴わない事業に応募する場合には、「災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料」の添付は不要ですので、本資料をご覧ください。必要はありません。

1. 災害ハザードエリアに関連する要件

令和7年度以降に住まい環境整備モデル事業に応募する事業では、住宅またはシェアハウスを新築する場合には、下記の要件*が適用されます。

応募する事業が補助対象外とならないことを示すために、住宅またはシェアハウスを新築する場合には、下記の要件に当てはまらない場合であっても、「災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料」を作成し、応募書類に添付する必要があります。

<災害ハザードエリアに関連する要件>

土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）で住宅またはシェアハウスを新築する場合
➡ 原則として、**補助対象外となる**

災害危険区域（建築基準法第39条第1項）のうち、
・ **急傾斜地崩壊危険区域**（急傾斜地法第3条第1項）
・ **地すべり防止区域**（地すべり等防止法第3条第1項）
のいずれかと重複する区域で住宅またはシェアハウスを新築する場合
➡ 原則として、**補助対象外となる**

市街化調整区域（都市計画法第7条第1項）のうち、
・ **土砂災害警戒区域**（土砂災害防止法律第7条第1項）
・ **洪水浸水想定区域**（水防法第14条第1項または第2項）で、**浸水想定高さ3m以上の区域**
・ **高潮浸水想定区域**（水防法第14条の3第1項）で、**浸水想定高さ3m以上の区域**
のいずれかと重複する区域で住宅またはシェアハウスを新築する場合
➡ 原則として、**補助対象外となる**

※上記のほか、「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設された住宅またはシェアハウスのうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものに該当する場合も、原則として、補助対象外となります。

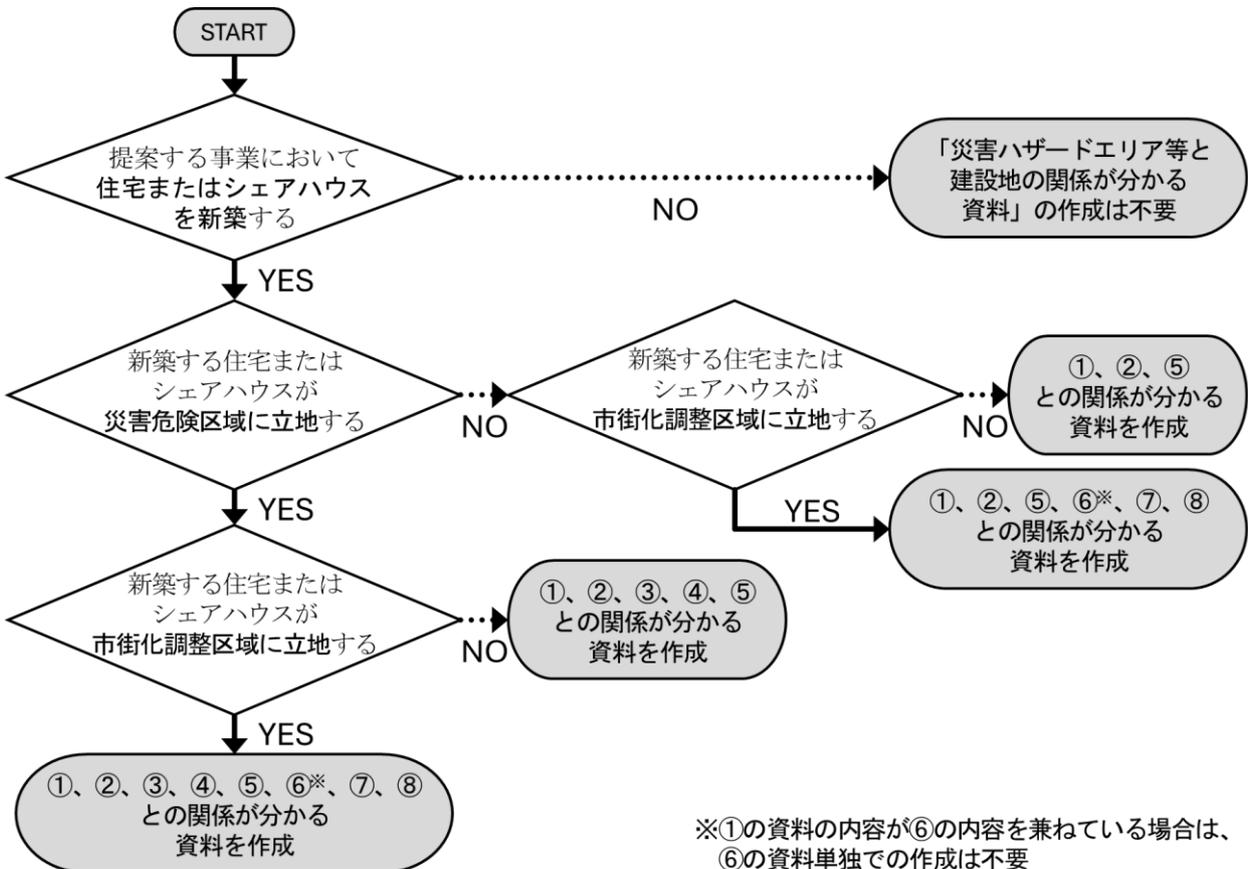
2. 建設地との関係を示す必要がある区域

前節に示した要件を踏まえると、住宅またはシェアハウスを新築する場合には、下記①～⑧に示す区域と建設地の関係を示さなければなりません。ただし、建設地の状況等によっては全ての区域との関係を示す必要が無い場合もありますので、どの区域について資料を作成する必要があるかは、下記<資料作成区域の選択フローチャート>を参考に、判断してください。

<建設地との関係を示す必要がある区域>

- ① 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
- ② 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法第3条第1項）
- ④ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ⑤ 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項）
- ⑥ 土砂災害警戒区域（土砂災害防止法律第7条第1項）
- ⑦ 洪水浸水想定区域（水防法第14条第1項または第2項）
- ⑧ 高潮浸水想定区域（水防法第14条の3第1項）

<資料作成区域の選択フローチャート>



3. 災害ハザードエリア等の把握方法

建設地の関係を示す災害ハザードエリア等の区域の位置は、下記に示すような資料を参照して把握することができます。

<災害ハザードエリア等の把握のために参照することが考えられる資料>

区域の種類	参照することが考えられる資料
① 土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法第9条第1項)	・市区町村が作成する土砂災害ハザードマップ ・区域指定主体の都道府県が公開する資料
② 災害危険区域 (建築基準法第39条第1項)	・区域指定主体の都道府県または市区町村が公開する資料
③ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地法第3条第1項)	・区域指定主体の都道府県が公開する資料
④ 地すべり防止区域 (地すべり等防止法第3条第1項)	・区域指定主体の都道府県が公開する資料
⑤ 市街化調整区域 (都市計画法第7条第1項)	・都道府県や市区町村が作成する都市計画図
⑥ 土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法律第7条第1項)	・市区町村が作成する土砂災害ハザードマップ ・区域指定主体の都道府県が公開する資料
⑦ 洪水浸水想定区域 (水防法第14条第1項または第2項)	・市区町村が作成する洪水ハザードマップ ・区域指定主体の都道府県が公開する資料
⑧ 高潮浸水想定区域 (水防法第14条の3第1項)	・市区町村が作成する高潮ハザードマップ ・区域指定主体の都道府県が公開する資料

・参照する資料は、印刷物の地図、電子データ（PDF形式等）の地図、インターネットブラウザ上で操作可能な地図のスクリーンショットなど、区域と建設地の関係が分かるものであれば、どのような形式のものでも構いません。

・①、⑥、⑦、⑧について市区町村が作成・公表しているハザードマップは、建設予定地の市区町村に確認するほか、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」から検索することもできます。

（参考）国土交通省ハザードマップポータルサイト：<https://disaportal.gsi.go.jp/>

・①、⑥、⑦、⑧について市区町村が作成するハザードマップが存在しないときは、「当該市区町村において区域は指定されているが、ハザードマップが未整備である場合」と「当該市区町村において区域が指定されていない場合」の2通りの可能性が考えられます。いずれの場合も、区域指定主体の都道府県が公開する資料を活用することが考えられます。

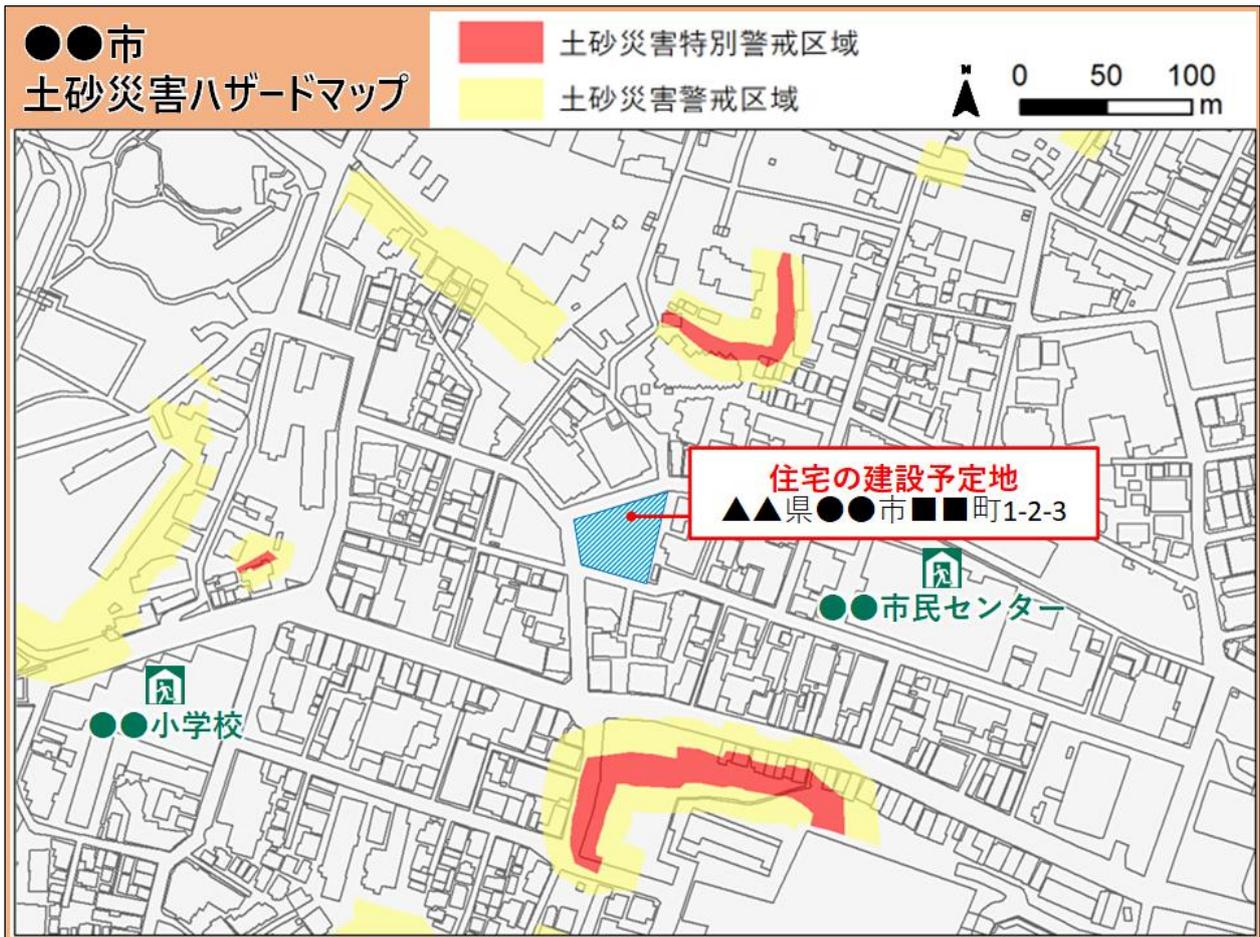
4. 災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料の作成方法

前節に示したような資料を用いて「災害ハザードエリア等と建設地の関係が分かる資料」を作成する方法について、土砂災害特別警戒区域の例を示しますので、資料作成の参考としてください。

■ 住宅またはシェアハウスの建設を行おうとする敷地の全部が、土砂災害特別警戒区域に該当しない場合

市区町村が作成する土砂災害ハザードマップ上に、住宅またはシェアハウスを整備する敷地の位置と住所を記入し、建設地と土砂災害特別警戒区域の位置関係を示す資料を作成してください。資料には土砂災害特別警戒区域の凡例を掲載し、土砂災害特別警戒区域の範囲がわかるようにしてください。

<建設地と土砂災害特別警戒区域の位置関係を示す資料の作成例>

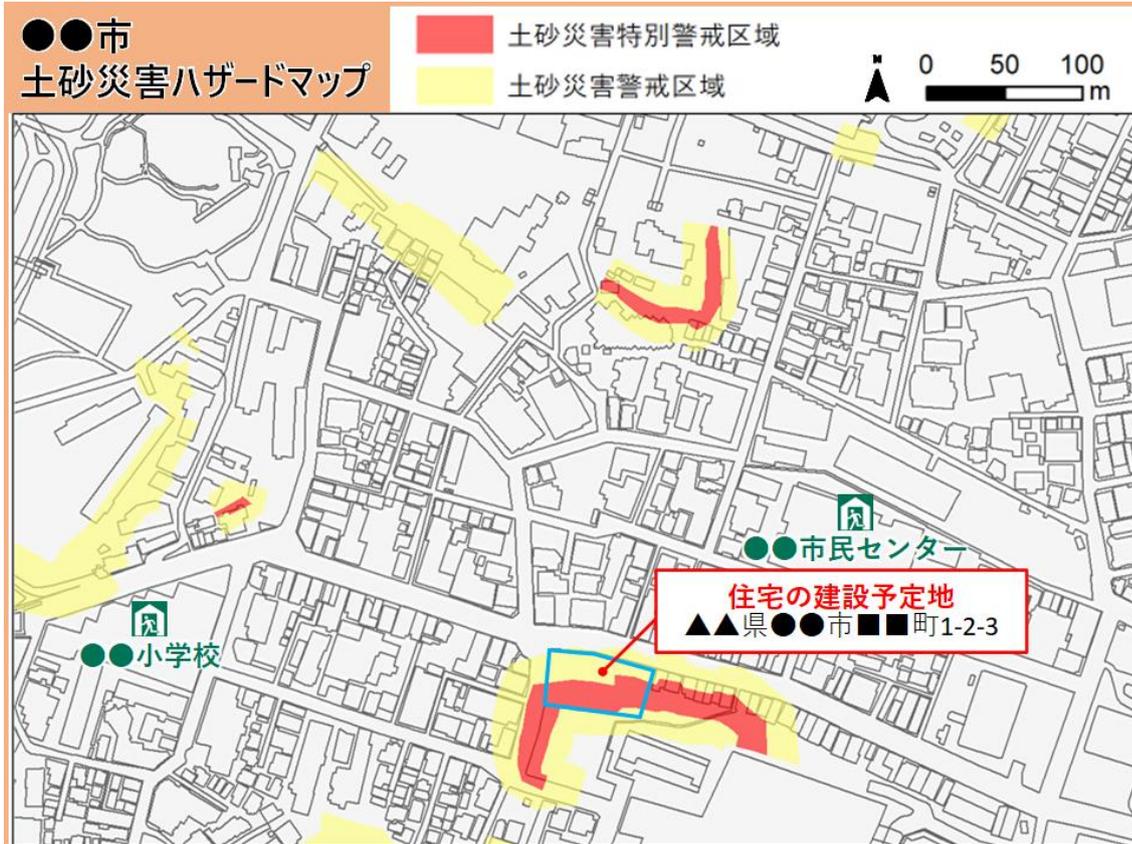


■ 住宅またはシェアハウスの建設を行おうとする敷地の一部が、土砂災害特別警戒区域に該当する場合

市区町村が作成する土砂災害ハザードマップ上に、住宅またはシェアハウスを整備する敷地の位置と住所を記入し、建設地と土砂災害特別警戒区域の位置関係を示す資料を作成してください。資料には土砂災害特別警戒区域の凡例を掲載し、土砂災害特別警戒区域の範囲がわかるようにしてください。

加えて、配置図等に土砂災害特別警戒区域を記入し、計画している建物に区域がかかっていないことを示してください。

<建設地と土砂災害特別警戒区域の位置関係を示す資料の作成例>



<計画建物に土砂災害特別警戒区域がかかっていないことを示す図面の作成例>

