

# 政策提言書

## 提言タイトル:

ハザードマップを超える災害に備えた「災害回避基礎住宅」の制度化と税制優遇に関する提言

提言者: 岡田康博

## 提言の要旨:

近年の気候変動による激甚災害の頻発を受け、現行の建築基準法・都市計画制度では想定外の浸水・津波・土砂災害への住宅の耐災性が不十分である。本提言では、ハザードマップの想定を超える災害が発生した地域において、災害回避を目的とした「0 階(災害回避基礎)」の導入を制度化し、併せて固定資産税の特例措置を設けることで、災害に強い住宅への転換を促進することを求める。

## 提言の背景:

ハザードマップで災害無指定とされた地域でも、近年の豪雨や津波、土砂災害で甚大な被害が発生。

従来のピロティ構造には強度上の限界があり、十分な災害回避には不十分。

国民の安全確保とともに、将来の復旧費用抑制という観点からも、住宅構造の事前対応が求められる。

## 提言の内容:

### 1. 「災害回避基礎(0階)」の制度化

想定最大浸水深が 2m を超えた災害発生地域において、住宅の 1 階に該当する部分を「住居非使用空間」とし、最大 5m までの高さで構造物の設置を認可。

平時はガレージ、防水機械室、防水倉庫等の用途に限定。

居住空間はその上階に設置することで、災害時の人的被害軽減を図る。

### 2. 建築基準法・都市計画制度の柔軟運用

上記「0階」を含む 2 階建て住宅は、通常の 2 階建てとして扱い、地域ごとに高さ制限を柔軟に設定可能とする。

### 3. 固定資産税の減免措置

0階部分については、居住スペースではない災害回避構造とみなし、床面積から除外し固定資産税を課さない。

建築コスト増に対する住民の負担を緩和し、防災投資を後押し。

### 4. 技術・構造基準の明確化

RC 造など耐水・耐震性能を備えた構造を義務付け。

建築確認時に強度審査・防水性能審査を追加。

**期待される効果：**

災害発生時における人的・物的被害の軽減  
住宅再建コストの抑制と公的支出の削減  
自治体によるまちづくり・景観形成との調和  
国民への防災意識の浸透と住宅性能向上の促進

**実施に向けた留意事項：**

地方自治体との連携により、区域指定と審査体制の整備が必要  
建築士会・住宅メーカーとの協調で技術支援・施工指針を整備  
補助制度や融資制度の活用により住民の経済的負担を軽減

**添付参考資料（必要に応じて）：**

ハザードマップ該当地域の災害実績  
既存ピロティ構造住宅の被害報告  
想定モデル住宅の設計図・税試算

以上