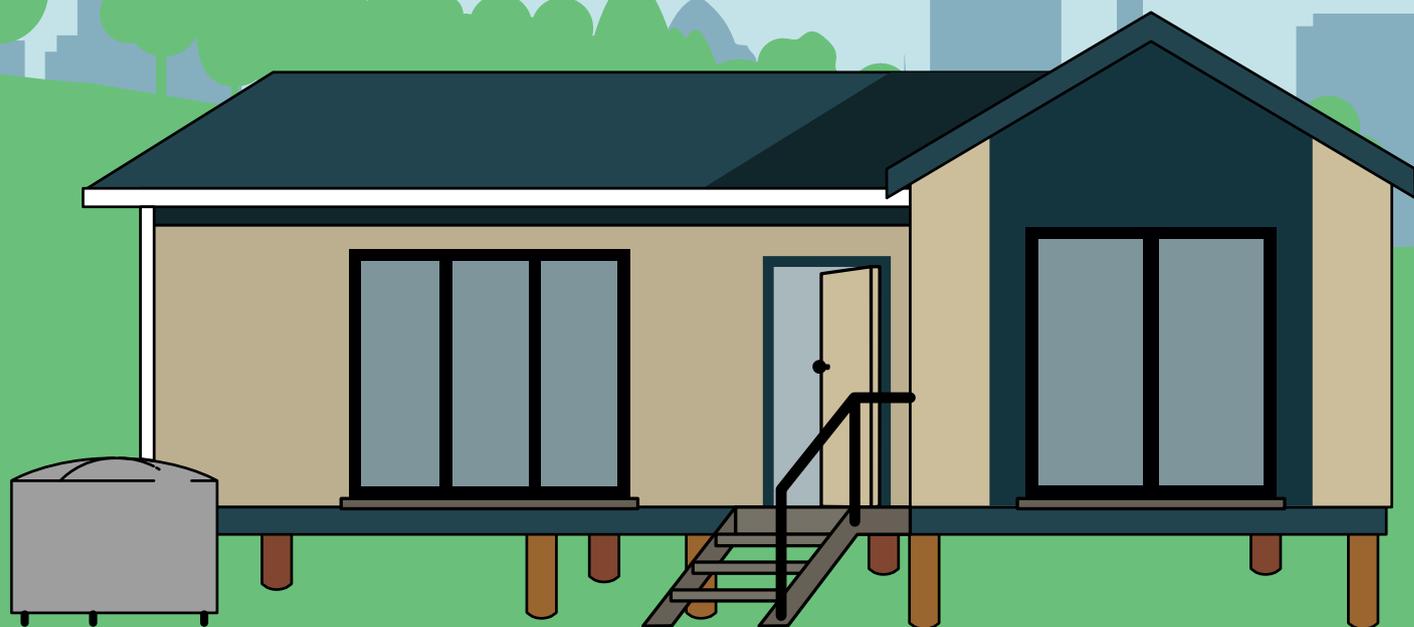
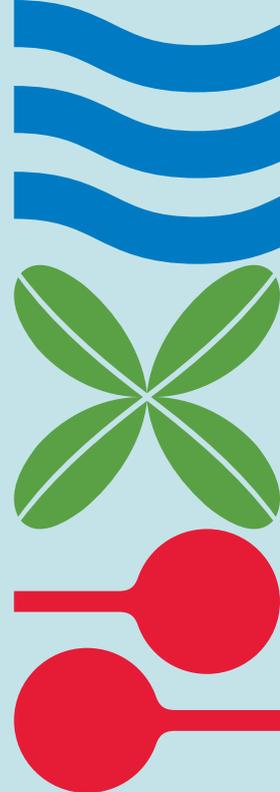


水害に強い 家づくり



住宅所有者のためのガイド：洪水による被害を
軽減するために知っておきたいこと



水害に強い家とは？

水害に強い住宅は、次の目的に沿って設計・建築・改修されています。

- ・ 安全性を高める
- ・ 水害時に安全に避難できるようにする
- ・ 水害による損害を軽減する
- ・ 水害後の復旧を早める

このガイドについて

洪水に強い家にするための工夫を、このガイドでわかりやすく説明しています。

ここで紹介する内容はあくまで参考です。ご自身にあった方法を選ぶために、次の点を考慮してください。

- ・ 家屋のタイプと構造
- ・ 水害のリスクレベル：どの程度の雨で影響を受けますか？ 通常の降雨で軽い浸水なのか、それとも豪雨で大規模な浸水の可能性があるのか？

このガイドでは、水害に強い家屋にするために2つの方法を紹介します。

1. 防水化(Dry Proofing)：水が家屋に入らないようにするための建材や工法を使う方法。
2. 耐水化(Wet Proofing)：水が家屋に入ることを前提に、浸水後の損傷や湿気の問題をできるだけ減らす工夫をする方法。

場合によっては、浸水リスクを避けるために建物自体の高さを持ち上げる方法(かさ上げ化)もあります。ただし、費用がかかり、すべての建物に向いているわけではありません。

近隣への配慮

工事をする際は、近隣に洪水リスクを広げないように注意してください。ストームウォーター(雨水排水)を隣の敷地に流すことは法律で禁止されています。水は自然な流れを保ち、工事による影響は所有者が責任を持って管理しましょう。

水害に強い家のメリット

水害に備えることで次のような効果があります。

- ・ 水害による修理費を減らせる
- ・ 湿気やカビによる健康リスクを減らせる
- ・ 家とそこに住む人の安全を確保し、安心感を得られる
- ・ 売却時により良い価格・条件で売れる可能性がある

借家の場合は？

家を借りている方は、家族と所有物を守るための、わかりやすい『水害への備えガイド』(Preparing your property for flooding guide)をご覧ください。

通常、大きな修繕や維持管理は大家さんや物件の所有者の責任です。<https://www.tenancyservices.govt.nz>を確認し、賃貸契約書(リース/レンタル契約)の内容も見直して、家主の責任範囲を把握しましょう。

水害リスクを理解する

対策を始める前に、まずご自宅の水害リスクを把握することが大切です。敷地で作業・工事を行う前に、オークランドカウンシルの Flood Viewer(フラッド・ビューアー)『洪水ハザードマップ』で、お住まい周辺の情報を活用し、次の点を確認しましょう。

- ・ 家屋や敷地は、川(小川を含む)・低地/凹地・地表流路・氾濫原・水害が起きやすい場所にどれくらい近いですか？
- ・ 家屋の基礎・建材・設計にはどのような資材が使われていますか？
- ・ 地形(例：傾斜)や、庭の造り(例：隙間のない塀)が浸水の一因になっていませんか？
- ・ 家屋の位置や出入口(ドア、引き戸、車庫)の配置が浸水の原因になっていませんか？
- ・ 水害が起きたとき、水がどこを流れ、どれくらいの高さ・速さになるかを観察したことはありますか？

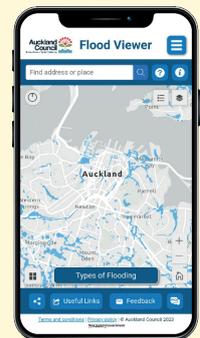
オークランドカウンシルの Flood Viewer (フラッド・ビューアー)洪水ハザードマップ』について

Flood Viewer (フラッド・ビューアー)には、氾濫原・地表流路・水害が発生しやすい地域・沿岸部の浸水リスクに関する、カウンシルが把握している情報が表示されます。

さらに、水害への備え方や敷地の損害を軽減するための情報・アドバイス・動画も提供されています。

データ更新に伴い物件情報が変わることがあるため、定期的に Flood Viewer (フラッド・ビューアー)をチェックしましょう。

QRコードをスキャンするか、スマホ・PC・タブレットで <https://www.aucklandcouncil.govt.nz/floodviewer> にアクセスしてください。



物件の水害情報を調べるその他の方法

LIM(Land Information Memorandum/土地情報報告書)を申請する。

LIM は、オークランドカウンシルが把握している物件情報の要約で、水害に関する詳細も含まれます。カウンシルのウェブサイトから申請でき、図書館で申請方法の相談も可能です。

Record of Title(登記記録)にあるほかの法律上のお知らせも確認しましょう。

Record of Title(登記記録)は、Land Information NZ のウェブサイトにて検索、購入することができます。

- ・ Section 74 (第74条) に基づくお知らせ(旧法の Section 36)
- ・ Consent Notices(同意条件のお知らせ)
- ・ 洪水ストームウォーター(雨水排水)設備に関する負担(エンカンブランス)や地役権の覚書

オークランドのストームウォーター (雨水排水)と水害について

ストームウォーター(雨水排水)は、公有地や私有地を通り、排水溝や地下水路、排水管、道路、公園、湿地、川などを経て、最終的に海へ流れていきます。

水が地域内を自由に、安全に流れるようにすることで、大雨の時も家族・所有物件・コミュニティの安全を守ることができます。

ストームウォーター (雨水排水)設備を 管理するのは、だれ ですか。

地域を支える公共のストームウォーター(雨水排水)設備は、Auckland Council (オークランド・カウンスル)が管理し、一部の農村部では Auckland Transport (オークランド・トランスポート)が所管します。対象には、公有地の排水溝・暗渠(あんきょ)・管路・湿地・地表流路・河川が含まれます。公共のストームウォーター(雨水排水)設備が私有地の上や地下を通る場合もあります。

一方、私有のストームウォーター(雨水排水)設備とは、私有地にある管路・排水溝・小川・地表流路・雨水タンク・浸透設備(ソーケージ)などを指します。土地、建物の所有者は、敷地境界内から公共設備への接続点までの私有設備を維持、管理する責任があります。

なぜオークランドで 水害が起こるの ですか。

- ・この地域は海に囲まれ、河口・河川・多数の小川や湿地がある狭い地峡に位置しているため。
- ・都市化に伴い、多くの小川が管路化・水路化され、自然湿地は排水・埋立されて、水の自然な流れが変化したため。
- ・道路や屋根などの不浸透面が増加し、激しい気象が重なることで、雨水システムへ流入する水量が増加しているため。
- ・気候変動により、激しい暴風雨がよく起こり、キングタイドや高潮の発生、海面上昇が進んでいるため。

こうした要因が重なると、ストームウォーター(雨水排水)設備の能力を超過し、オークランド各地の多くの住宅で浸水が発生します。

このガイドの使い方

この後のページでは、家屋や敷地を水害に強くするための建築・構造上の改善例を紹介します。

所有物件に合った方法を選ぶことで、水害に強い家にし、安全性の向上・損害の軽減・水害後の早期復旧につなげましょう。

水害対策工事を行う場合、内容によってはリソースコンセント(resource consent)が必要になることがあります。さらに、建築基準や関連する規制を遵守することが求められます。オークランド・ユニタリープラン(The Auckland Unitary Plan)では、工事が環境に悪影響を与えないようにするための規則が定められています。また、建築法(The Building Act 2004)に基づき、すべての工事や改築は、安全性と健康、そして環境に配慮したサステナビリティを確保するため、建築基準を満たす必要があります。

工事を始める前に、オークランドカウンシルのウェブサイトを確認するか、建築士や施工業者に相談して、許可が必要かどうか確認しましょう。こうすることで、工事を法令に沿って、安全で環境にやさしいものにすることができます。また、バリアフリーなど特別なアクセスが必要な場合は、工事中や工事後に既存のアクセシビリティが損なわれないよう注意してください。ご不明な場合は、専門家に相談することをお勧めします。

火災保険の水害補償範囲の確認と水害に強い設計

工事を始める前に、現在ご加入の保険が水害を補償対象としているかをご確認ください。水害対策工事についての詳細は事前に担当保険会社へ直接ご相談ください。



外部対策(防水化)

凡例:丸の色は、採用する対策の種類を示します。

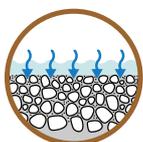
○ 防水化 (Dry proofing) ○ 耐水化 (Wet proofing)



フェンスやカーポートのスクリーンにすき間のない場合は、水を通す素材に変更するか、水が流れやすいように高さを調整しましょう。すき間のない構造は、水がたまったり、家屋に水を流れ込ませる原因となることがあります。さらに、水の重みで倒壊し、下流の隣接地に損害を与える恐れがあります。



階段は、水が流れやすいように傾斜を設けるか、水に強い半開放型のデザインにします。すき間のない階段は水の流れを妨げる原因となります。



コンクリートなどの硬い地面は、水を通す舗装材、砂利、芝生などに変更することにより、水の流れを緩やかにし、浸透・吸収を促進できます。



雨水を貯めるための貯水タンクは、しっかりと地面に固定して設置してください。なお、建築および設計規制法が適用ことがありますので事前にご確認ください。



庭や車庫への通路は、水が建物や出入口に流れ込まないように、地面の形状や傾斜を工夫してください。なお、敷地の外へ流れる水の経路、流れ方の特性を変えるような工事は行わないでください。



出入口付近に雨水ますや排水溝、スロット型排水路を設置したり、改良することで、家の中に水が入りにくくなります。なお、建築許可が必要かどうかについては、設計担当者またはオークランドカウンシルの建築相談窓口にご確認ください。



敷地内の水のながれ道(オーバーランドフロー)には、障害となるような物、ごみなどを置かないでください。水が自然に流れることを妨げないためです。



建物の出入口、窓、その他の開口部は、浸水の影響を受けにくい位置に移動するか、高さを上げる工夫をしてください。



屋外に設置する電気設備(エアコンの室外機、貯水タンクのポンプ、配電盤、給湯器など)は、高さを上げて設置し、浸水による損害や停電のリスクを低減してください。

内部対策(耐水化)



より耐水性の高い内装材(例：合板)の使用をご検討ください。



内部が空洞のドアは、実芯ドアに交換することをご検討ください。実芯ドアは損傷に強く、浸水の勢いにも耐えやすくなります。



棚や収納家具は高さを上げて設置します。壁に取り付けるタイプの収納は、水による損害を軽減できます。



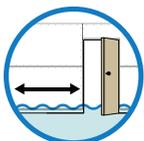
棚や収納家具は、耐水性の高い素材でできたものに交換し、蹴込み板は取り外し可能なタイプに変えることにより、浸水後の清掃や乾燥をしやすくなります。



屋内の階段は、耐水性のある建材を使用し、開放的なデザインをご検討ください。



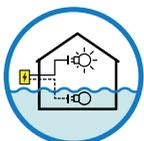
引き込み戸は、スイングドアまたは壁引き戸に交換しておくことで、水が壁内部に侵入するリスクを軽減できます。



内装用石膏ボードは横向きに貼り、下部パネルを取り外しやすくと、浸水で損傷した場合の交換が容易になります。



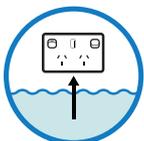
床材は、耐水性の高いタイル、石、刷毛引きコンクリートなどの使用をご検討ください。



階下の電気回路には安全ブレーカーを設置し、浸水時でも上階の電気を確保しましょう。

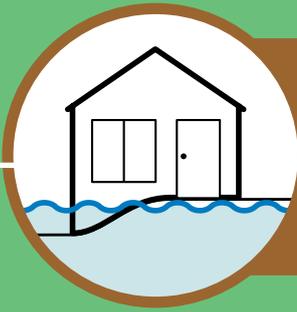


洗濯機や乾燥機は作業台上または壁に取り付け、オーブンや電子レンジなどの台所用家電は高い位置に設置すると、浸水による損傷を軽減できます。

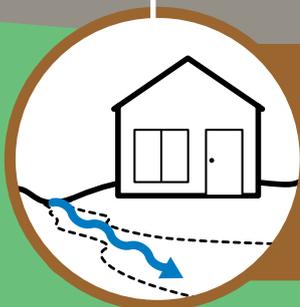


インターネット用および電源用コンセント(電源タップや延長コードを含む)は、高い位置に設置し、浸水時の停電リスクを軽減してください。

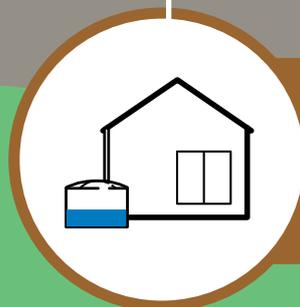
住宅のための防水対策 (Dry-proofing solutions)



出入口や窓は、浸水の影響を受けにくい位置に移動するか、玄関の位置を高くし、止水対策を考慮しましょう。



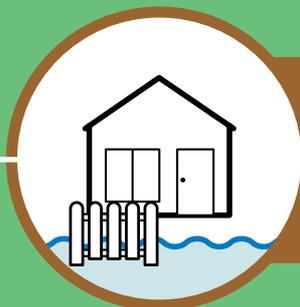
庭や車道の傾斜を工夫して、水が家屋や入口に入らないようにしましょう。



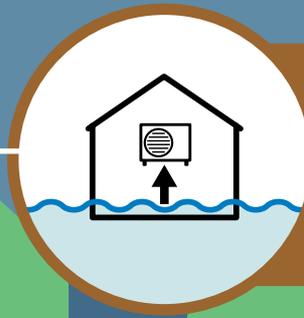
雨水を貯めるための貯水タンクは、しっかりと固定して設置しましょう。



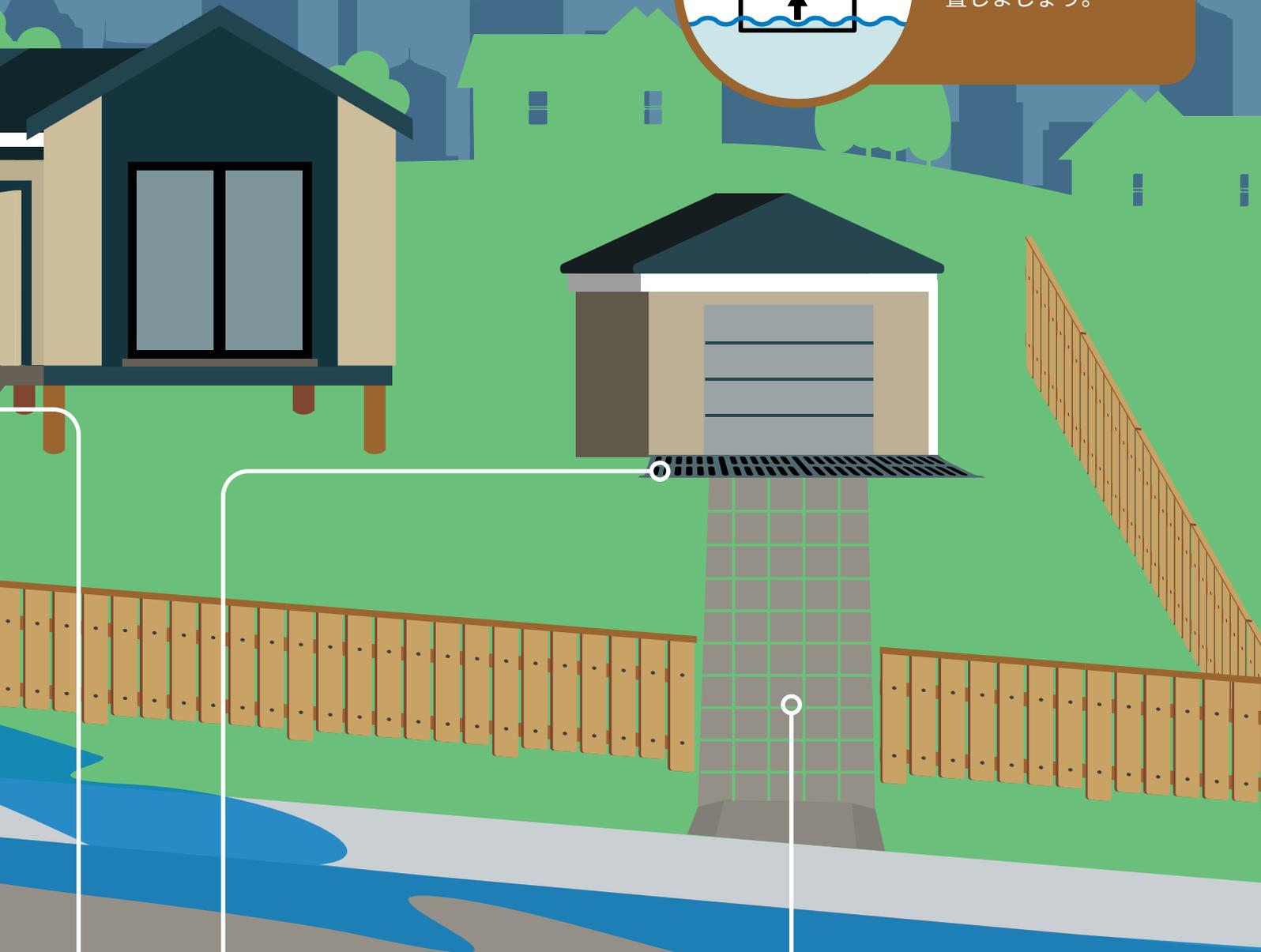
敷地の中にある水の通り道は、ふさがずにあけておきましょう。



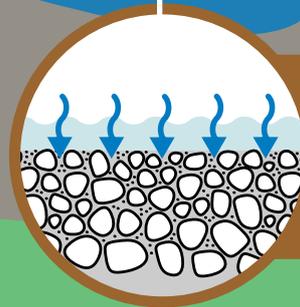
フェンスは高さを上げるか、すき間を設けて水が流れるようにしましょう。



屋外のポンプや電気設備は高い位置に設置しましょう。



出入口付近に、雨水排水枡や排水溝、スロット型排水路を新たに設置するか、既存のものを改良しましょう。

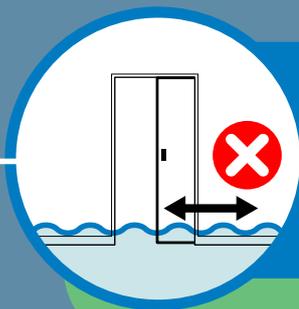


コンクリートなどの硬い地面は、水を通す舗装材に変更しましょう。

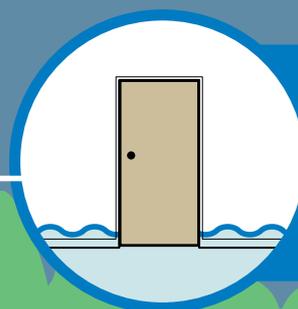


すき間のない階段は、半開放型のデザインに変更しましょう。

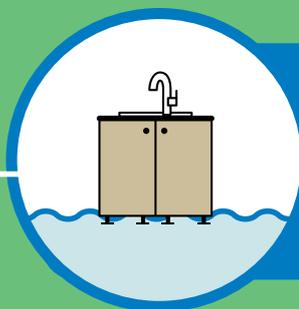
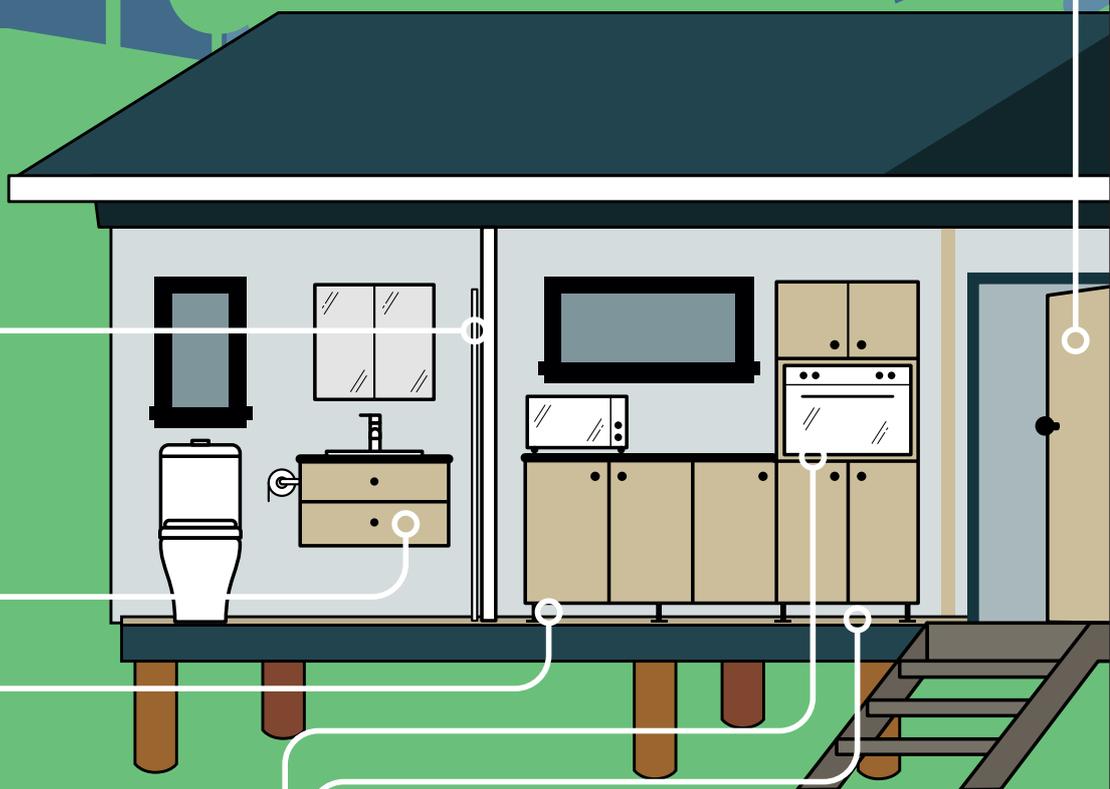
住宅のための耐水対策 (Wet-proofing solutions)



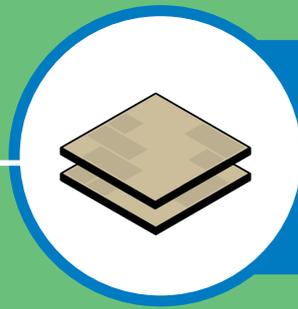
引き込み戸は、スイングドアまたは壁引き戸に交換しましょう。



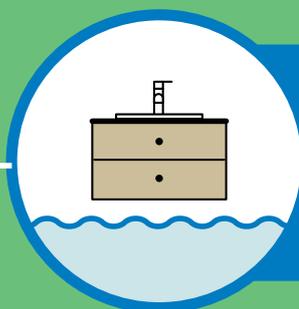
内部が空洞のドアは、実芯ドアに交換しましょう。



棚や収納家具は耐水性の高い素材を使用し、蹴込み板は取り外し可能にしましょう。



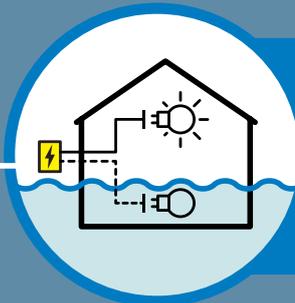
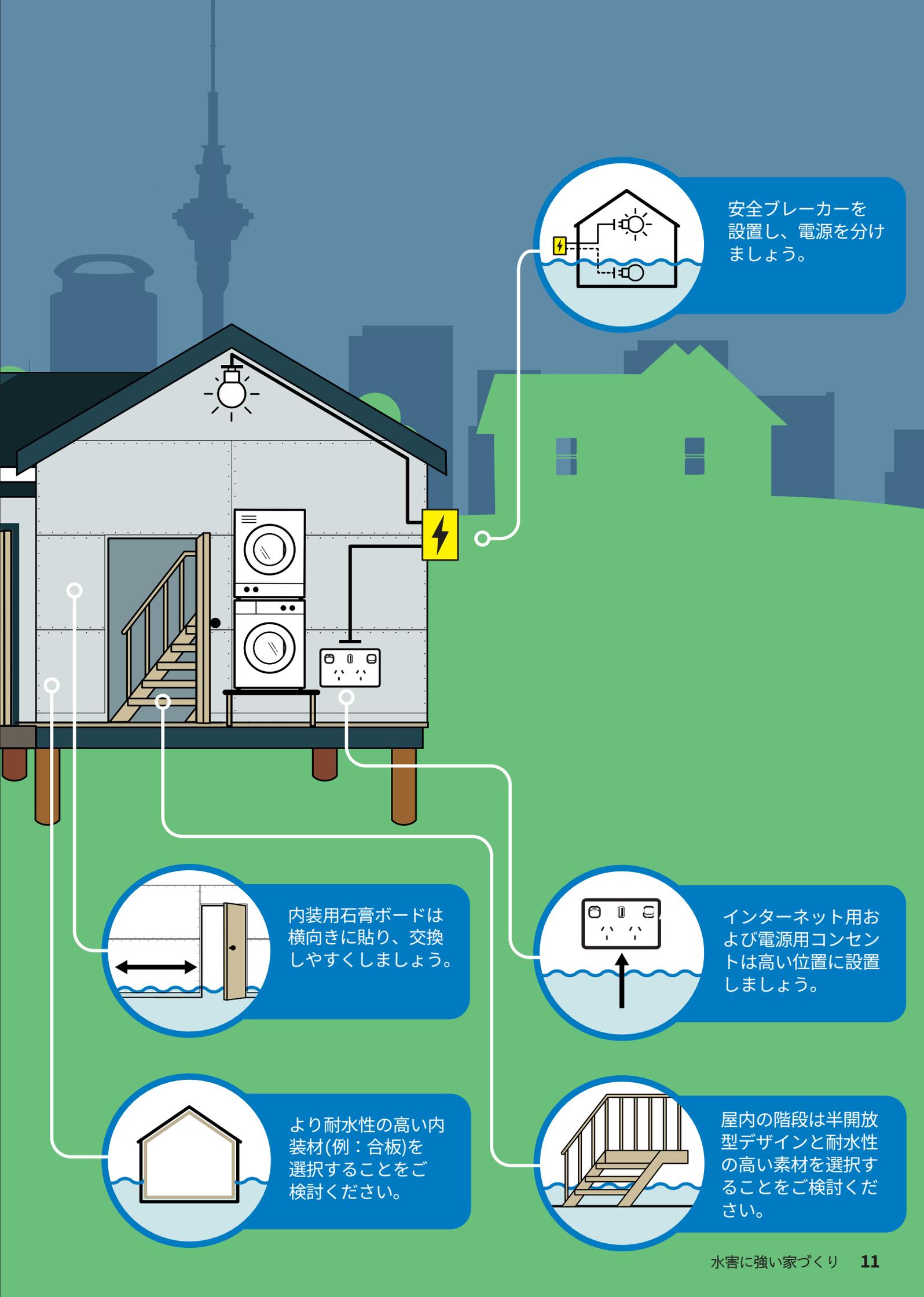
床材は耐水性の高いタイルや磨き仕上げコンクリートなどを使用しましょう。



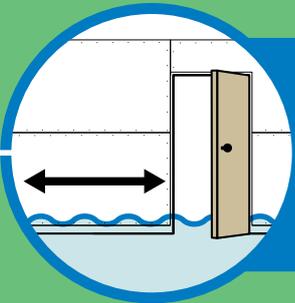
棚や収納家具は高さを上げるか、壁に取り付けましょう。



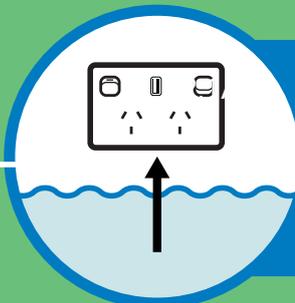
電子レンジ、オーブン、洗濯機、乾燥機などの家電は高い位置に設置しましょう。



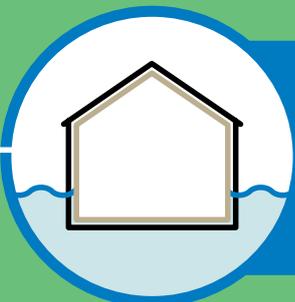
安全ブレーカーを設置し、電源を分けましょう。



内装用石膏ボードは横向きに貼り、交換しやすくしましょう。



インターネット用および電源用コンセントは高い位置に設置しましょう。



より耐水性の高い内装材(例：合板)を選択することをご検討ください。



屋内の階段は半開放型デザインと耐水性の高い素材を選択することをご検討ください。

次のステップ

このガイドでは、オークランドの水害に関する情報、水害対策の重要性、そして自宅やその周辺でリスク・不便・費用・損害を軽減するための改善策をご紹介します。

今すぐに行えること

- ・ オークランド・カウンシルが提供するFlood Viewerを確認し、ご自宅の水害リスクを把握しましょう。
- ・ 隣人や設計の専門家と、水害の経験や対策について話し合しましょう。
- ・ カウンシルの許可担当(コンセント)チームに、所有する物件の水害対策や改善案についてご相談ください。
- ・ 各ご家庭で防災計画を作成し、緊急事態に備えてください。

建築業者、配管・排水業者、技師、造園業者、建築士に相談する際に確認すべき内容：

- ・ 敷地内の水害リスク
- ・ 敷地内で水の流れを建物から遠ざける工夫
- ・ 計画中の工事が水害リスクを増加させないことの確認
- ・ 浸透性素材の費用と利点
- ・ 水害リスク地点と建物・工事現場の位置関係を確認(距離、標高または高さ)
- ・ 住宅を守るための耐水性素材
- ・ 工事に必要な許可

その他のお役立ち情報

- ・ 大雨や豪雨への備えに関する情報は、www.aucklandcouncil.govt.nz/floodviewerの「Get Prepared」ページをご覧ください。
- ・ **大雨や豪雨の前：**『水害に強い家づくりのために』ガイド
- ・ **大雨や豪雨の最中：**『安全に過ごすために』ビデオ
- ・ **大雨や豪雨の後：**Auckland Emergency Management(オークランドエマージェンシーマネージメント)の情報とサポート

連絡と支援

- ・ 排水管、暗渠、雨水排水枡、グレーチングの詰まりなど、ストームウォーター(雨水排水)による洪水リスクを報告する場合、または洪水や雨水被害後の調査を依頼する場合は、オークランドカウンシル(電話：09 301 0101)にご連絡ください。
- ・ 私有地内の排水管や水道管が詰まった場合は、公認配管業者または排水管敷設業者へ直接ご連絡ください。

このガイドについて：このガイドは、すでに浸水被害を受けた住宅の所有者向けに作成されています。すべての新築住宅は、オークランド・ユニタリープラン(The Auckland Unitary Plan)および建築法(The Building Act 2024)に定められた方針と基準に従って設計・建築する必要があります。

