

世界一狙うリクルート／23区の傾斜危険地／LINEママ友ストレス

昭和63年6月10日第3種郵便物認可
2014年9月8日発行
毎週月曜日発行(9月1日発売)
通巻1468号

AERA

14.9.8

No.38

定価 390円

アエラ

俳優

東出昌大

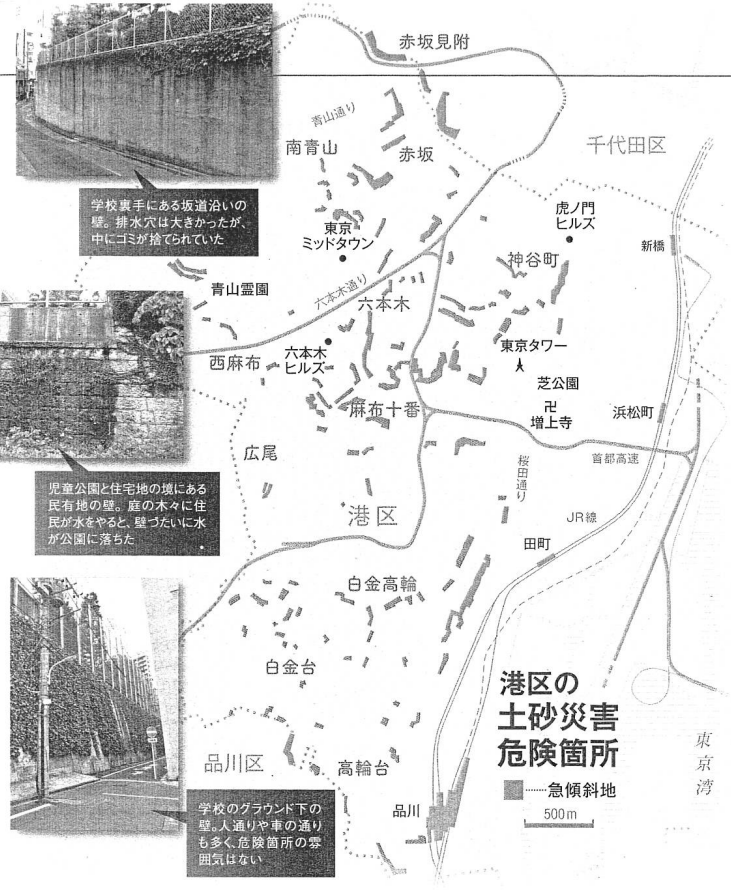
変わらなければ
成功も
幸せもない



港区に118カ所急傾斜地

全国で土砂災害への関心が高まっている。危険は山間部だけではない。地価が下がる？ どこに家を買えば安全？ 識者に聞いた。

編集部 直木詩帆、塩月由香



あの壁も、その壁も、そしてすぐ横にそびえるこの壁も——。小雨がそぼ降る8月27日の午後、東京都港区内の「土砂災害危険箇所」を見て回った。都が公表する3718の危険箇所のうち、港区は23区内で最も多い118カ所を抱える。

指定されている場所を探して歩く壁があった。住宅街の中心災害時の避難場所に指定されている学校や公園、不特定多数の人が行き交う神社周辺、通行量の多い通り沿いの歩道脇の壁もあった。全部を回ったわけではなく、一緒に危険箇所を探したタクシードライバーが、ぼつり。「ずっと東京の街に住んでいる人は、身近な場所で土砂災害が起きるなんて想像もしていませんよね」

土砂災害には土石流・地すべり・がけ崩れの3種類があるが、23区内の危険箇所はすべて、がけ崩れを想定して指定された。その多くは身近な場所にあるコンクリート壁や石積みの壁だ。

東京都の土砂災害危険箇所の

分布を見ると、自然が多い多摩西部や南部と、23区の一部の区に集中していることがわかる。港区、千代田区、文京区など23区を縦に横切るように、南北に危険箇所が連なっている。なぜなのか。東京農工大学大学院の石川芳治教授は言う。

「かつて江東区、江戸川区など東京の東部は海の中にあり、練馬区、杉並区などの西部は陸地でした。東西のあいだにあたる港区、千代田区などの都心部は当時の海岸線です。危険箇所が多いのは、海岸線時代に入り組んだ地形が出来上がり、がけも多いためです」

大阪府や愛知県は全体としては山が多い場所もあるが、大阪市や名古屋、とくに中心街は平野なので、土砂災害の観点では比較的安全だ。福岡市も土砂災害は少ない。危険なのは神戸市で、もともと平野がほとんどなく、六甲山を切り開いて作った街なので、土砂災害が起これやすい。今回調査があった広島市は三方を山に囲まれた土地で、住むところを増やすと山を削って平らにするしかない。そもそもそのような場所に都市が発達することが、土砂災害の多さの原因となってしまう。

危険箇所は52万警戒区域は36万

そもそも「危険箇所」とは



学校裏手にある坂道沿いの壁。排水穴は大きかったが、中にゴミが捨てられていた



児童公園と住宅地の境にある民有地の壁。庭の木々に住民が水をやると、壁つたいに水が公園に落ちた



学校のグラウンド下の壁。人通りや車の通りも多く危険箇所の雰囲気はない

住民の反対強く指定進まず

前述のように、イエローゾーン、レッドゾーンなどの指定を受けると、ハザードマップに「危険な場所」と明記され、場合によっては建築規制がかけられる。かといって、避難をスムーズにしたり、危険箇所を明らかにすることに主眼を置いた法律なので、指定されたから行政がすぐ

に傾斜地の補修をするというわけでもない。

そのため、とりわけレッドゾーンに対する抵抗感が高い。住民の反対が強いため、ハザードマップ上にイエローゾーンはたくさんあるのに、レッドゾーンがひとつもない地域もあるという。住民感情としては、風評で地価が下がったり、建築規制によってお金がかかる可能性があるなどのデメリットを恐れるものも無理はない。

だが、不動産に詳しい「イタリアブレイン」の久光龍彦社長は言う。

「確かに、指定が地価に良い影響を与えていることはあまりないとは思いますが、警戒区域に指定されるようなところは過去に被害があったり、危険箇所として公表されていたりすることが多く、それらの要因は普通、地価にすでに反映されています。つまり、危険な場所の地価はもとより、安全に設定されているので、指定が引き金になって大暴落、などというケースはあまりないです」

購入する前に安全性を確認

政策研究大学院大学の池谷浩特任教授の研究室では、警戒区域指定が地価に与える影響について、広島市で実際に調査を行った。今回土砂災害があった安佐南区も調査の対象になった。「警戒区域指定の後、地価が下がったところも上がることもありました。少なくとも調査をした地域においては、指定があったかどうかよりも、区域外も含めた該当地域全体の地価の変動の影響のほうが強いようでした」(池谷教授)

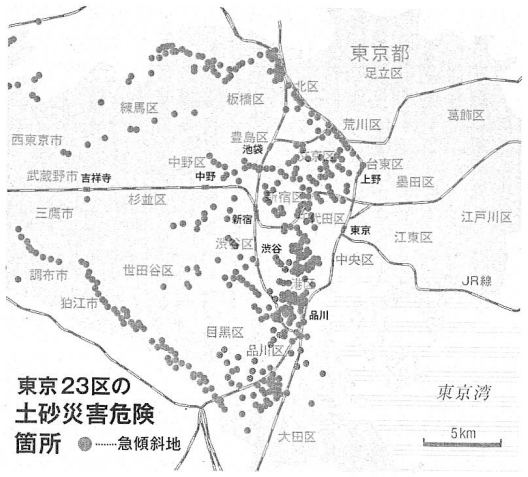
それでは、これから家を買うときはどのようにならなければいいか。まずは自治体のホームページや役所などでハザードマップを入手し、購入したい地域の安全性を確認することが大事だが、それ以外にも気を付けることがある。

防災システム研究所の山村武彦所長は言う。

傾斜度30度以上で、斜面の高さが5メートル以上あり、なおかつ付近に人家が5戸以上の(5戸未満であっても官公署、学校、病院、旅館等に危害が生ずるおそれがある)箇所のこと。土砂災害防止法では、ここからさらに細かく、土砂災害のおそれがある区域を警戒区域(通称イエローゾーン)、土砂災害があった場合、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じおそれがある地域を特別警戒区域(通称レッドゾーン)として定める。災害時に危険にさらされる区域を具体的に決めるのだ。

イエローゾーンに指定されると、ハザードマップに反映されるほか避難態勢の整備が行われる。レッドゾーンではさらに、一部の開発が許可制になったり、建築物に構造規制がかけられたり、場合によっては移動勧告を受けたりする。

とはいえ、全国に危険箇所は52万カ所あるが、そのうちイエローないしレッドゾーンに指定されたのは36万カ所に過ぎない。広島で8月20日に土砂災害が起きた地域も、これらの指定がなかったことが指摘されている。しかも、指定が完了すると、今ある危険箇所よりも、はるかに多くの警戒区域が生まれる可能性がある。例えば東京都の場合、山が多い青梅市など、西から調査が行われてきたが、23区では比較的自然的斜面が多く残



また、日本不動産研究所で資産評価に携わる不動産鑑定士の山田明氏も言う。

「レッドゾーンに指定された場合は、建築規制による出費や安全対策費用が必要となることも多く、その費用分程度に地価の下落が考えられます。ですが、イエローゾーンはケース・バイ

「大まかに過去どんな土地だったかをたかよむために、まずは地名から想像力を働かせましょう。例えば、渋谷は谷、溜池は池なので土地が低そうだが、地名にはいろいろな情報が入っています。また、郷土史を調べて、その場所が過去にどんな災害があった地域なのかかわかり

ます。過去に土砂災害があった地域も、まだ危険が潜んでいる可能性もあるのです」

さらに、この東京23区などの都市部においては、家の真裏が山だつたりするケースは少ないかもしれないが、コンクリートで固めたり石を積んで斜面を支える擁壁が老朽化したことによる災害が考えられる。個人宅の擁壁は危険箇所に指定されていない場合も多いため、購入を考えた際には家に関する箇所がないかもチェックする必要があります。擁壁の工事をを行う宮澤建設の宮澤豊久社長は言う。

「ユースにこそありませんが、近年の大雨で首都圏の個人宅の擁壁が崩れる事態が少なくないんです」

土砂災害に備える 保険チェックポイント

- 火災保険は「水災」の補償も選んでいるか
暴風雨などによる土砂崩れの損害や川の氾濫(建物に床上浸水または地盤面より45センチを超える浸水が対象)は「水災」で補償される
- 保険は建物だけでなく、家財も含んでいるか
土砂災害では建物と家財の同時損壊が一般的。建物保険は住宅ローン返済に補填されるため、現金が手元に残る家財保険も加入しておいた方が生活再建しやすい
- 建物保険金額は「新価(再調達価額)」か「時価」か
保険対象(建物・家財)が焼失・損壊した際、新築・新品と同等の建物・家財の取得ができる額が「新価」、保険対象の経過年数による価値減少分を「時価」から引いた額が「時価」
- 保険名義と保険対象の所有名義が合っているか
例えば、親から子へ建物や家財が相続された際、保険の名義変更がされていないと実際に合っていないため、被災時に支払いが遅れる場合がある
- 保険料だけで決めない
「保険料をできるだけ安くしたい」というのが契約者の本音。周辺地形や過去の災害履歴、ハザードマップなどを照らし、保険料だけでない補償の組み合わせを考えよう

「この時、南西や南南西の風が西日本に吹き、温かく湿った空気が継続的に入り込んだ。そして、停滞していた前線付近の上昇気流や山などによって上空に運ばれ、雨を降らす積乱雲が組織的に発達したのです」

積乱雲が組織的に発達すると、線状降水帯が生じる可能性がある。線状降水帯は、台風を除くと、日本で大雨を降らせる原因の6割余りを占める。京都大学防災研究所の中本英一教授によると、「本来は梅雨により観測される。通常は3〜6時間ほど大雨を降らせるが、長い時は半日程度続くこともある」

気象庁気象研究所の加藤輝之・第三研究室長は、線状降水帯ができる条件として、①通常よりも上空が湿っていて気温が低い②下層(地上や海上付近)に大量の水蒸気があり、継続的に供給される③上空、下層ともに風が強く、風向は異なる——「こととを挙げられる」

発生した積乱雲は上空の風で風下に流れ、次々に新しい積乱雲がつくられる。複数の積乱雲が一緒に並び、やがて線状に組織化するこの過程を「バックルディング形成」と呼びます

線状降水帯を生み出す一つのポイントが、継続的な水蒸気の流入だ。広島の場合、それは豊後水道から吹き込んできた。九州山地と四国山地に挟まれ、その角度は極め限られるのだが、「広島では1999年6月、2

態で擁壁の作り直しをする場合、数百から一千万円を超えてしまうことも珍しくないため、腰を上げられないのが現状であり、中古物件としてそのまま売りに出される家も多い。

「歴史ある住宅街であればあるほど、昔の設計基準で擁壁が作られていたため、崩れる危険性が常に付きまといま。そうした家は23区内に何十万件とあります」(宮澤さん)

地盤工学が専門の中央大学・園生剛治教授によると、斜面の多い港区だけでなく、文京区や世田谷区など、斜面に段差を作り住宅が密集する「ひな壇住宅地」も災害につながる危険性をはらんでいる。

防災・危機管理ジャーナリストの渡辺実さんはこう指摘する。「コンクリートで固めた新しい擁壁には、水抜き穴がみついています。しかし、石を積み上げただけのような古い擁壁には水

測される。地図を見ればわかる通り、紀伊水道が豊後水道よりも南向きに開けているからだ。さらに、線状降水帯による雨が最も多いのが九州の西岸。東シナ海に面し、南からの風を阻むものが何もない。これらの地域では今後も、積乱雲の組織的発達による豪雨への警戒が必要だ」(編集部 宮下直之)

空のベットボトルを横に切ったものを二つ用意し、それぞれ下から10センチと3センチのところに赤線を引く。

「10センチのものはいつも外に出しておき、雨が強いな、と思ったら3センチのものを外に出して、両方が赤線のところまで

水が達したら避難する、などルールを決めておくといでしょう。これなら子どもでも避難のタイミングがわかります。危険を見える化するだけでなく、普段からどれだけの有事に備えられるかが明確に分けるかもしれない。

この広島の大雨を含め、気象庁が命名した「平成26年8月豪雨」は、各地に記録的な大雨をもたらした。その理由としてまず挙がるのが12号、11号と続いた台風だ。

一方、前述の広島市内や京都府福知山市に大雨をもたらした原因は異なる。「線状降水帯」と呼ばれる、大雨をもたらす特徴的な状態が現れたのである。この時期、上空の偏西風が蛇行。日本海の南西から北東に向かって吹く西への張り出しが弱いことなども影響し、前線が日本海沿岸付近に停滞した。

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

水災補償を見直す 土砂崩れで自宅が被災したら、保険で補償されるのか。

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

子どもには 危険を見える化

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

家財保険未契約で後悔する人も

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

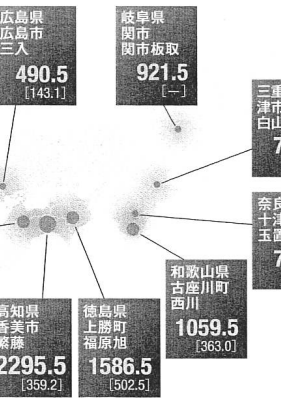
近畿にも大雨 降らす地形

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「平成26年8月豪雨」の降水量

単位:mm。【】内の数字は8月の月平均降水量 7月30日～8月21日、気象庁による



ひな壇住宅地も 被災の危険性

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

子どもには 危険を見える化

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

家財保険未契約で後悔する人も

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

近畿にも大雨 降らす地形

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

九州西岸にリンスケ

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」

「大変なことが起きていることが、レポートの数から、内容の分析からも把握できた」