
「凌ぐ施策」の進め方

大阪府 都市整備部
河川室 河川環境課

「凌ぐ施策」の課題と今後の進め方（案）

- 土砂災害特別警戒区域内の家屋の移転や補強に対する補助を実施。さらなる制度活用のため、制度周知を検討。
- 土砂災害のハザードエリアを居住誘導区域からの除外を進め、まちづくりによる誘導施策を進めている。まちづくりとの連携した土砂災害対策については、防ぐ施策による重点化を検討。

取組		施策	課題等	今後の進め方（案）
凌ぐ	移転・補強	特別警戒区域内に存在する既存住宅の移転及び補強補助制度の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・移転制度のさらなる活用促進 ・補強制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転制度の補助限度額の見直しや制度のさらなる周知
	その他	土砂災害リスクを踏まえた土地利用誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりとの連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりと連携した土砂災害対策

令和5年度 第1回大阪府土砂災害対策審議会 資料より

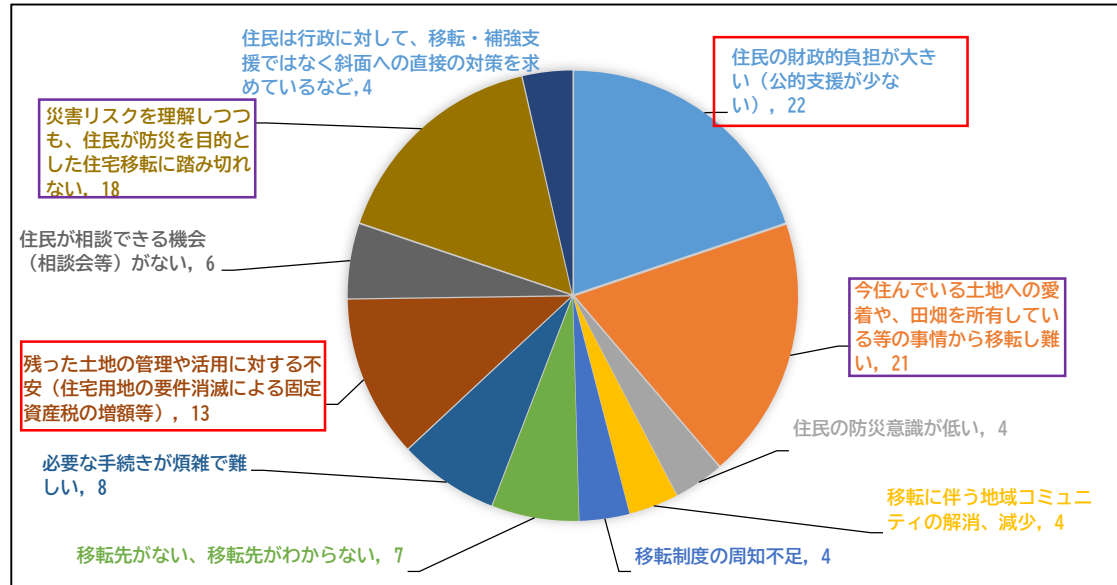
凌ぐ施策

土砂災害特別警戒区域内の移転・補強制度

移転・補強制度の推進について

- ・ 移転・補強制度の推進のため、市町村へアンケート調査を実施し、課題を抽出。

◆ 特別警戒区域内の危険住宅の移転制度の利用が進まない主な要因（回答：33市町村）



大阪府がけ地近接等危険住宅移転事業補助金交付要綱の改正
(令和6年4月1日 改正)

区分		新	旧
除却等費	(危険住宅の除却費)	木造: 32,000円/1m ² 、 非木造: 46,000円/1m ² <small>※R6住宅局通知に定める除却工事費</small>	97.5万円/戸
	(引越費用等)	97.5万円/戸	
建物助成費	建物	325万円	
	土地	96万円	
	計	421万円	

住民の心理的要因

- ① 土地への愛着
- ② 防災目的の移転に踏み切れない

住民の財政的要因

- ③ 公的支援が少ない
- ④ 残った土地の管理等に対する不安
→特に除却後の土地の固定資産税等の負担は大きい

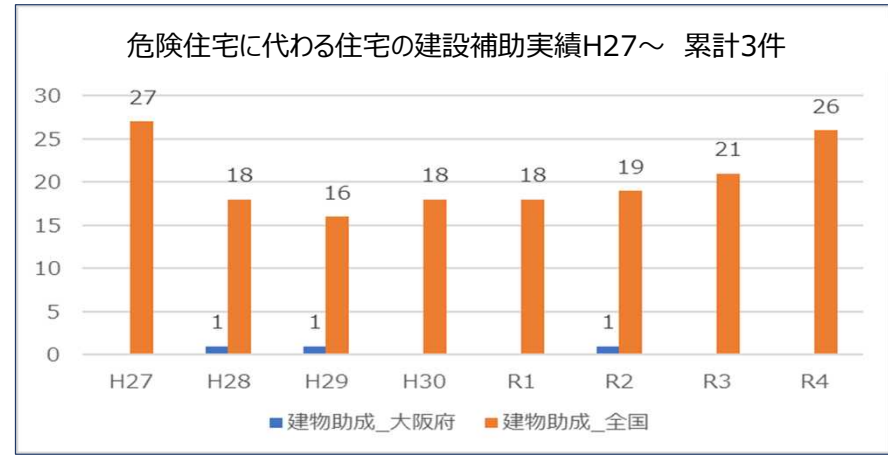
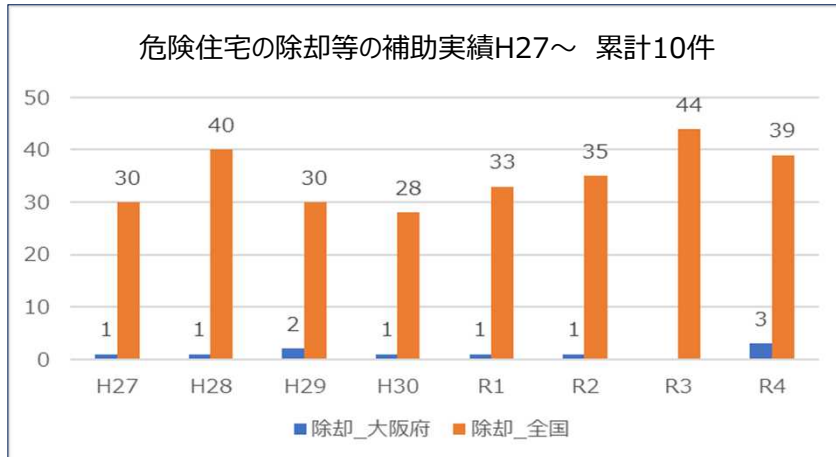
今後の取組み

- ①②「逃げる施策」としての土砂災害に対する危機意識向上を図っていく
- ③危険住宅の除却額を令和6年4月から大幅に拡充。積極的にPRするとともに効果を検証していく。
- ④除却しない場合のほうが財政的負担が少ない場合があることから、移転補強制度の拡充にかかる制度設計について働きかけていく

移転・補強補助制度について

- 平成27年以降の移転を行った10件について、制度を利用した理由などを整理。
- 本来の事業目的で利用された事例は3件であり、住宅の処分や建て替えを契機とした事例が多かった。

(前回の委員意見) 移転補助について、土砂災害特別警戒区域内の保全人家戸数に対する補助制度の利用実績数が非常に低い。これは働きかけが十分でなかったということではなく、おそらく効果が薄いということではないか。情報を整理して、重点的に働きかけを行うべきエリアの絞り込みをする必要があると考える。



全国実績は「住宅・建築物耐震改修事業等必携2023年度版」より大阪府が作成（土砂災害特別警戒区域以外も含む）

移転・補強の実績（大阪府及び全国）



制度を利用した10件について、利用した理由、制度を知ったきっかけを整理

◆移転制度を利用した理由

特別警戒区域から出たかった	1件
実際に被災した	2件
住宅の処分	2件
住宅の建て替え	3件
ハザードに関係なく引越し	1件
不明	1件

本来の事業の目的で利用したのは**3件**。
「**住宅の処分**」と「**建て替え**」を契機とした利用が半数を占める。

不動産業界への制度周知も有効である可能性があることから、ヒアリングを実施

移転・補強制度について、十分認知されていない

課題

不動産関連団体等への更なる周知も必要

移転・補強制度の推進について

- ・ 移転制度を利用したきっかけ及び市町村アンケートによる周知手法を整理。

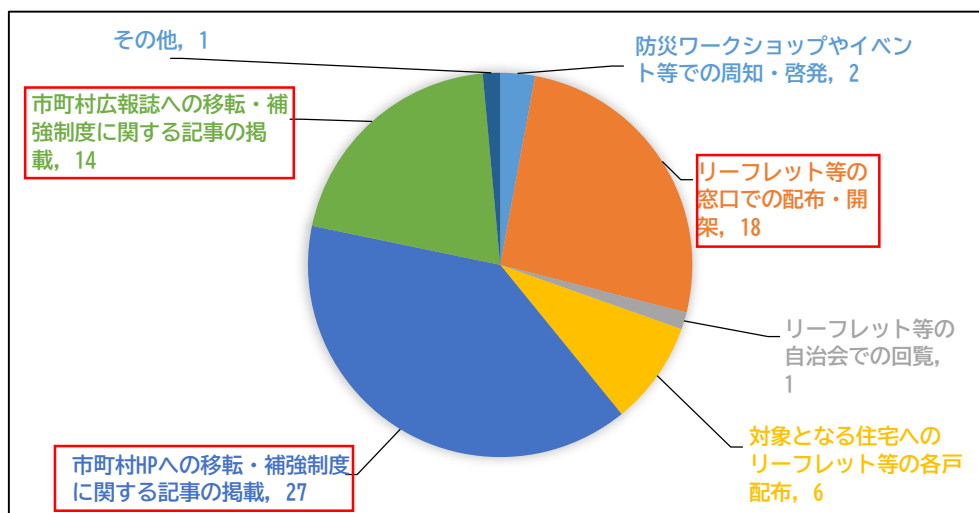
◆ 移転制度を知ったきっかけ（過去10件の実績より）

ホームページ	3件
各戸配布によるリーフレット	2件
役場の窓口	2件
不明	3件



移転制度の周知媒体による差はない

◆ 移転・補強制度のPRについて（回答：33市町村）



多くの市町村でホームページによるPRを実施。その他に窓口への開架、広報誌への掲載が多かった。

〈今後の取組み〉

移転制度を利用した理由で半数を占めた「住宅の処分」や「建て替え」を目的としている住民にも利用可能な制度であることがわかるよう、これまでの手法を用いた周知を継続・強化するとともに、不動産関連団体等への周知も行っていく。

凌ぐ施策

土砂災害リスクを踏まえた土地利用誘導

土砂災害リスクを考慮したまちづくり施策の取組み

※令和5年度第1回大阪府土砂災害対策審議会 資料より再掲

- 市町村の開発部局に加え、不動産関連団体や建築士関連団体に対して、研修会への参加など土砂災害に関するリスク情報の周知活動を毎年実施。

対象	取組み内容
市町村農業委員会	✓ 各地区の農業委員会職員協議会等の場で土砂災害に関するリスク情報の説明会を実施
府・市開発担当	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 開発担当者や開発事業者を対象とした宅地防災技術研修会において、土砂災害に関するリスク情報を説明 ✓ 府住宅建築局（建築指導室）のHPにて「災害リスク（土砂災害・洪水・津波）」を掲載
不動産協会等	✓ 不動産協会や宅地建物取引業者研修会、建築士会が主催する研修において、土砂災害に関するリスク情報の周知を実施



府建築指導室ホームページ



宅地建物取引業者研修会での説明

都市計画による土地利用誘導に向けた取り組み

※令和5年度第1回大阪府土砂災害対策審議会 資料より再掲

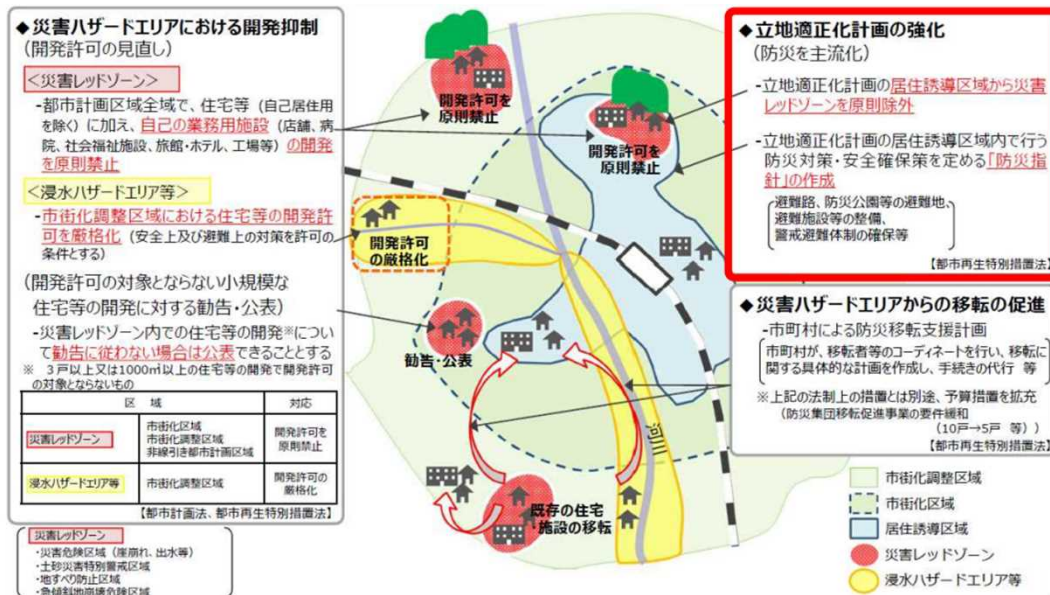
- 市町村が策定する立地適正化計画での「居住誘導区域の設定」や「居住誘導区域内の防災指針」において、防災・減災に留意した土地利用となるように作成を支援。

○立地適正化計画

- 都市再生特別措置法（2002年（平成14年）法律第22号）の2014年（平成26年）改正により規定された制度
- 都市再生特別措置法に基づき市町村が作成する計画であり、都市計画に関する基本的な方針「市町村マスタープラン」としてみなされるもの。
- 立地適正化計画は、居住誘導区域を定めること等によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成を推進してきたが、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、改正された都市再生特別措置法（2020年（令和2年）6月）では、立地適正化計画に居住エリアの安全性を強化する防災指針を追加することとされた。

府内自治体の立地適正化計画策定状況（令和5年12月末）

市町村	立適計画 公表日	防災指針	土砂災害防止法
			土砂災害警戒区域を 居住誘導区域に含むか
豊能町	未策定	-	-
能勢町	未策定	-	-
池田市	H31.3.22	未策定	含まない
箕面市	H28.2.15	未策定	含まない
豊中市	H31.1.1	未策定	含まない
茨木市	H31.3.31	未策定	含まない
高槻市	H29.3.31	未策定	含まない
吹田市	R.4.3.31	策定	含まない
島本町	策定中	-	-
枚方市	R.4.3.31	策定	含まない
交野市	未策定	-	-
寝屋川市	H30.4.1	未策定	含まない
四條畷市	未策定	-	-
大東市	H30.1.31	策定	含む
東大阪市	R.1.12.27	策定	含まない
八尾市	R.4.3.31	策定	含む
柏原市	未策定	-	-
太子町	未策定	-	-
河南町	未策定	-	-
羽曳野市	策定中	-	-
大阪狭山市	策定中	-	-
富田林市	R5.3.31	策定	含まない
河内長野市	H31.3.29	未策定	含まない
千早赤阪村	未策定	-	-
堺市	策定中	-	-
和泉市	H31.3.31	未策定	含まない
岸和田市	策定中	-	-
貝塚市	R5.3.31	策定	含まない
泉佐野市	未策定	-	-
熊取町	R.4.3	策定	含まない
泉南市	未策定	-	-
阪南市	H30.8.31	未策定	含まない
田尻町	未策定	-	-
岬町	未策定	-	-



国土交通省「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について

都市計画による土地利用誘導に向けた取組み

※令和5年度第1回大阪府土砂災害対策審議会 資料より再掲

- 令和4年4月1日の大阪府都市計画法施行条例改正により、市街化調整区域内の災害リスクの高いエリアにおける開発許可制度を厳格化。



○ 開発手続き等による土地利用誘導に向けた取組み

出典：大阪府HP（大阪府都市計画法施行条例の改正等について）

～開発許可できない区域の追加と許可基準の制定～

背景

近年、全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生

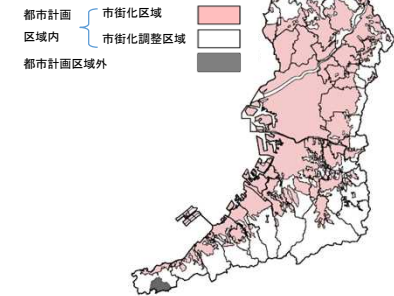
平成30年7月豪雨による土砂被害 	令和元年東日本台風（第19号）による浸水被害 
ひろしまし あききたく ちかみなみ 広島県広島市安佐北区口田南	北陸新幹線 車両基地 千曲川 破壊点 (千曲川左岸 58.0k付近) 信濃川水系千曲川浸水状況 (長野県長野市)

■ 災害ハザードエリア

- ◎ 災害レッドゾーン
 - 災害危険区域（建築基準法）
 - 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
 - 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法）
 - 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）
 - 浸水被害防止区域（特定都市河川法）
- ◎ 浸水ハザードエリア等
 - 土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）
 - 浸水想定区域（水防法）のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア → 浸水深3m以上
 - ・ 洪水浸水想定区域【大臣指定 淀川・大和川】【知事指定】
 - ・ 高潮浸水想定区域【知事指定】

府条例において
開発許可できない区域
○ 規定済
● 追加

大阪府内の区域区分



国の動き

河川堤防の整備等のハード対策に加え、「災害ハザードエリア」における開発の抑制が重要なため、都市計画法を改正

都市計画法の改正 （R2.6公布・R4.4施行）	
（現行） 都市計画区域の災害レッドゾーンにおいて、非自己用施設の開発を原則禁止	↓
（改正） 自己業務用の施設（店舗・病院・社会福祉施設・旅館・ホテル・工場等）を開発を原則禁止する区域に追加 【法33条1項8号】	
（現行） 「市街化調整区域（市街化を抑制すべき）」においても、市街地の隣接、近接する等の区域で、地方公共団体が条例で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能	↓
（改正） 開発が可能な区域から、 災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の除外を徹底 【法34条11号、12号】	
技術的助言 （R3.4発出）	
● 開発審査会の議を経て許可する案件についても、改正の趣旨を踏まえ、 法34条11号、12号と同様の対策の実施を求める 【法34条14号】	

大阪府の対応

法改正により開発許可できない区域（●）について、府条例等の改正及び、浸水ハザードエリア等における開発の許可基準を制定

今後の予定

- R3.9月 改正条例・許可基準等のパブリックコメント実施
- R4.2～3月 改正条例案の上程・議決
- R4.4月 改正条例・細則及び許可基準等の施行

大阪府都市計画法施行条例等の改正

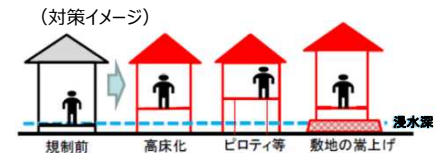
- （現行） 市街化調整区域で開発許可できない区域
「災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域」 【法34条11号、12号、14号】
- ↓
- （改正） 開発許可できない区域に追加
「浸水被害防止区域」及び「浸水ハザードエリア等」

府条例で定めるもの

- ・ 5市町（交野市、松原市、河南町、高石市、阪南市）の12区域（約41ha）を指定し、開発が可能 【法34条11号】
- ・ 開発審査会の議を経て許可してきた定型なものの規定し、開発が可能 【法34条12号】

浸水ハザードエリア等における開発の許可基準の制定

土砂災害警戒区域 ①②のいずれか	<ul style="list-style-type: none"> ① 市町村地域防災計画に定められた避難場所（土砂災害防止法）への確実な避難にあたり、避難確保計画の作成、訓練の実施、結果報告の義務化及び助言・勧告を踏まえた計画の見直しを徹底されているもの ② 土砂災害特別警戒区域の基準を準用（建築基準法に定める土砂災害による作用が想定される衝撃等に対する安全な構造基準）
浸水想定区域のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅、店舗、商業施設、工場など 垂直避難が可能なよう、居室の床面の高さが、想定浸水深（3m）以上 ・ 集合住宅 すべての居住者の居室の床面の高さが、想定浸水深（3m）以上



「凌ぐ施策」の今後の進め方（案）

- 土砂災害特別警戒区域内の家屋の移転や補強に対する補助を実施。移転制度の拡充に伴う効果検証を行うとともに、さらなる制度活用のため、制度周知方法の検討や土砂災害に対する危機意識の向上を図っていく。
- 土砂災害のハザードエリアを居住誘導区域から除外することや開発行為の厳格化を図ることにより、まちづくりによる誘導施策を継続。さらに、まちづくりと連携した土砂災害対策については、防ぐ施策による重点化を検討。

取組		施策	課題等	今後の進め方（案）
凌ぐ	移転・補強	特別警戒区域内に存在する既存住宅の移転及び補強補助制度の構築	<ul style="list-style-type: none"> 移転制度のさらなる活用促進 補強制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 制度の活用促進に向け、土砂災害に対する住民の危機意識の向上 移転制度の拡充に伴う効果検証及び制度周知の更なる推進 制度の活用促進に向けた周知方法の見直し
	その他	土砂災害リスクを踏まえた土地利用誘導	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりとの連携 	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害のハザードエリアを居住誘導区域から除外することや開発行為の厳格化による土地利用誘導の継続 まちづくりと連携した土砂災害対策の実施（防ぐ施策による重点化）