

Ⅲ章. 防災集団移転促進事業（防集事業）について

1. 防集事業の概要

防集事業は、市町村、都道府県又は独立行政法人都市再生機構(以下、「施行者」という。)が、災害の危険性から居住に適当でない地域の住居を集団的に移転する際に、施行者が行う移転元地の買取りや、移転先の住宅団地の整備等に要する費用について、国が補助する制度です。

防集事業の主な特徴は以下のとおりです。

1) 防集事業における事業要件と国庫補助対象

(1) 主な事業要件

①防集事業における計画策定及び事業実施の施行者は、次のとおりです。

ア)市町村

イ)都道府県(計画策定については、広域の見地からの調整を図る必要がある場合又は集団移転促進事業計画の策定のために必要な事務の実施体制を市町村が確保できない場合、事業実施については事業規模が著しく大きい場合等について、それぞれ市町村からの申出に基づく)

ウ)独立行政法人都市再生機構

(事業主体である市町村又は都道府県からの委託に基づくもの)

②施行者による移転先の住宅団地の整備

施行者が移転先の住宅団地を整備することが必要で、その住宅団地の規模が、5戸以上(災害ハザードエリア(※)外で行われる場合は10戸以上)かつ、移転する住居の半数以上が住宅団地に入居することが必要です。

(※)水防法に基づく浸水想定区域、土砂災害警戒区域(特別警戒区域含む)、火山災害警戒地域、津波災害警戒区域(特別警戒区域含む)、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域のいずれかの区域で、災害の発生を防止する施設(河川堤防や砂防施設等)の整備が十分に行われていない場所を指します。

③移転元地の災害危険区域等の指定

移転元地については、居住者の生命・財産が危険にさらされるような住宅が再び建設されることがないよう、

- ・建築基準法に基づく災害危険区域
- ・特定都市河川法に基づく浸水被害防止区域
- ・土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域

・急傾斜地法に基づく急傾斜地崩壊危険区域
(以下、これらを総称して「災害危険区域等」という。)のいずれかが指定されることが必要です。

なお、これらのうち、建築基準法に基づく災害危険区域を指定する場合、地方公共団体が条例で建築制限の内容を定めますが、必ずしも全ての建築物の建築を禁止する内容ではない場合でも、少なくとも、居住者の生命・財産が危険にさらされるような新たな住宅の建築を禁止することが必要です。

④事業期間

防集事業には、事業期間に制限はなく、長期の事業実施も可能です。特に、災害前の事前の集団移転にあたっては、住み替えのタイミング等の住民のライフステージに応じて、長期間をかけて実施することも可能です。

(2) 国庫補助の主な対象

防集事業の実施にあたって、事業主体である市町村又は都道府県に対して、以下の経費を国が補助します。事業計画等の策定経費以外は、国がその経費の4分の3を補助します(事業計画等の策定経費は、2分の1)。

【防集事業の補助対象経費】

- ・住宅団地の用地取得造成費
- ・移転者の住宅団地における住宅の建設購入・住宅用地購入に対する補助経費(住宅ローンの利子相当額の助成)
- ・住宅団地の公共施設整備費
- ・移転元地の土地の買取り経費(住宅の移転補償費を含む)
- ・移転者の移転に対する補助経費(引っ越し代等の助成)
- ・事業計画等の策定経費

なお、移転元地の土地の買取り経費については、原則として、移転促進区域内のすべての住宅用途に係る宅地を買い取る場合に限り国庫補助金の交付対象となりますが、所有者不明等で買取りが困難な場合などやむを得ない場合は、その土地を除く買取り経費を国庫補助金の交付対象とすることを認めています。

2) 防集事業の実施に向けた主な流れ

(1) 集団移転を行う地域の検討（災害リスクの検討と地域の合意形成）

防集事業の実施にあたっては、どういった地域で集団移転を行うのか、災害リスクやその対策の進捗状況を踏まえて、対象地域を選定するとともに、集団移転しようとする地域住民の合意形成が重要です。施行者が主体となって、地域住民の意見を十分に尊重し検討することが必要です。

(2) 移転先の選定

集団移転を検討する地域が明らかとなれば、移転先の住宅団地をどこに整備するのかを検討することが必要です。移転する住民の新しい生活を営む場所を決める極めて重要なプロセスになります。検討にあたっては、地域住民の意向を十分に把握し、災害からの安全性に十分配慮するとともに、利便性や移転者の生活、就労等についても配慮しながら、決定することが必要です。なお、移転先の住宅団地は、必ずしも新規に造成する必要はなく、既存の市街地や集落の空き地・空き家の活用も可能です。

(3) 事業計画の策定

防集事業の実施にあたっては、防集法に基づき、集団移転促進事業計画（以下、「事業計画」という。）を市町村又は都道府県が策定しなければなりません。詳細な事業計画を策定するために必要な各種の調査・検討、関係者への説明会等を行い、事業計画を策定することが必要です。また、事業の進捗を加速化させるには、関連事業と連携して事業を進めることも重要です。河川管理者等の関係者と十分に協議し、例えば実施内容の一部に事業協力を受けることで、より実効性の高い計画となります。なお、事業計画区域が大規模な場合や長期間に及ぶ場合など、一時に全体の事業計画を確定させることが困難な場合には、複数の区域に分割し、災害リスクの高い区域から段階的に事業計画を確定させていくことも可能です。

(4) 事業計画に対する国土交通大臣同意

防集法の規定に基づき、市町村又は都道府県が事業計画を策定するにあたって、市町村にあつては都道府県を経由して国土交通大臣に協議し、都道府県にあつてはあらかじめ市町村の意見を聴いた上で国土交通大臣に協議し、同意を得なければなりません。協議・同意にあたっては、事前に国土交通省担当と十分に相談・協議することが必要です。

なお、事業の進捗等に応じて、事業計画は適宜変更が可能です。事業計画の変更にあたっては、原則、国土交通大臣の同意が必要となります。

2. 防集事業における留意事項

2-1. 集団移転促進事業計画の策定

1) 事業計画策定の進め方

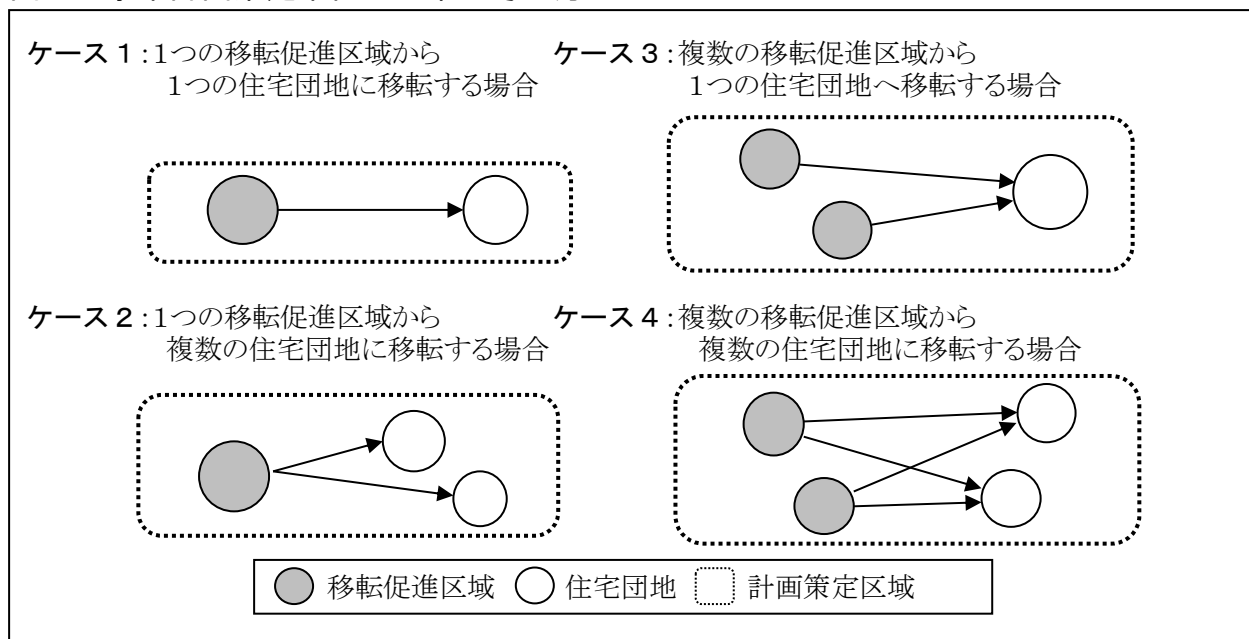
(1) 事業計画の策定単位

事業計画の策定は、1つの事業地区を単位として策定することも、市町村の区域全域を単位として複数の事業地区をまとめて1つの事業計画とすることも可能です。さらには、移転促進区域と住宅団地は、1対1対応である必要はなく、複数の移転促進区域や住宅団地を組み合わせることも可能です。図1を参考に適切な策定単位とすることが望まれます。

なお、複数の市町村に存する複数の事業地区をまとめて1つの事業計画として策定する場合は、共同策定も可能ですが、市町村からの申出に基づき広域の見地からの調整を図る必要がある場合、都道府県が策定することも可能です。

さらに、市町村と都道府県が連携して、住宅団地の整備等を都道府県が、また、移転元地の土地の買取り等を市町村が、それぞれ連携して行うような事業をまとめて1つの事業計画とすること等も可能です。

図1 事業計画策定単位の基本的考え方



(2) 事業計画の名称

事業計画の名称については特段の定めはありませんが、原則は、「〇〇市〇〇地区集団移転促進事業計画」というように事業計画に地区名を付すようにして下さい。

この場合、地区名は移転促進区域の存する地域の名称又は住宅団地を整備することとなる土地の区域が存する地域の名称のいずれも考えられますが、移転者を含む関係者が違和感なく共有できる名称とすることが望まれます。

(3) 合意形成と計画策定の関係

自然災害による危険を回避するために、住民の居住に適当でない区域内の住居の集団的移転を促進するという防集法の趣旨からは、集団的移転が必要な区域内にある居住に適当でない住宅の敷地は全て移転促進区域に指定し、移転促進区域内の全ての住居の移転が原則です。

また、移転促進区域の線引きにあたっては、災害に対する同一のリスクを有する一団の住居の区域は、1つの移転促進区域となるような線引きを行う必要があり、同一リスクでありながら、移転希望者のみを区域とした線引きを行うことで形式的に区域内の全戸について意志の決定がなされたような姿をとることは適切ではありません。

そのためには、施行者が住民の意向を十分に把握し、合意形成に向け努力することが何より重要ですが、一部の移転反対等の意見のために合意形成が進まない場合には、防集事業の実施そのものが遅れ、特に災害後の移転にあたっては、多くの住民の安全確保や生活再建に支障が生じる事態も考えられます。このような場合には、災害リスクの全容を把握し、災害リスクの高い地区から順に移転促進区域を設定して事業計画を策定し、事業を進めながら全体の合意形成に向けた努力を続け、その後の状況の進展に応じて適宜事業計画を変更するといった柔軟な対応により事業の推進を図ることも考えられます。

なお、防集事業においては、計画期間の制限は特段ないため、特に事前移転の場合や災害の影響を受けたものの、継続して居住している地域の場合にあっては、住民の住み替えタイミング等のライフステージに応じた長期の事業実施も可能ですが、事業計画の策定前に災害危険区域等を指定することで、居住に適当でない区域内の新たな住宅の建設を抑制する等の措置も重要です。

いずれにしても、事業着手後も居住に適さない区域内の全ての住居の移転について、関係者の合意形成に向けた努力を続けることが重要です。

なお、事業計画策定経費に関する国庫補助について、例えば以下のような経費が補助対象となりますので、住民の合意形成等の事業計画策定の準備作業も含め有効に活用されることが期待されます。

(事業計画策定経費の例)

- ・ 災害リスクの把握・評価、災害危険区域指定のための検討調査
- ・ 住民の意向調査や移転に向けたワークショップの開催
- ・ 住宅団地の適地調査・測量及び用地取得価格の検討
- ・ 住宅団地の整備構想の検討
- ・ 住宅団地の造成方法等の検討
- ・ 住宅団地における住宅の意匠・形態等に関するルールの検討
- ・ 住宅団地における住宅の生産方式の検討(地域材活用・地元事業者活用等)
- ・ 移転促進区域内の土地の買取価格等の検討
- ・ 住宅団地における住宅敷地等の譲渡価格及び賃料の検討

- ・ 住民に対する広報
- ・ 事業計画の策定

(4) 事業計画の記載内容

事業計画には、防集法において、以下の事項を記載することとされています。

【事業計画の記載事項】

- ・ 移転促進区域
- ・ 移転促進区域内にある住居の数及び移転しようとする住居の数並びに住居を移転しようとする住民(移転者)の数及び当該移転者の属する世帯の数
- ・ 住宅団地の整備又は住宅団地における住宅の整備に関する事項
- ・ 移転者の住宅団地における住宅の建設もしくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する事項
- ・ 住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設その他の公共施設の整備に関する事項
- ・ 移転促進区域内における農地、宅地その他の土地の買取り及び植林その他農地等の利用に関する事項
- ・ 移転促進区域内における建築制限その他土地利用の規制に関する事項
- ・ 移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生活基盤の整備及びその近代化のための施設の整備その他移転者の生活確保に関する事項
- ・ 移転者の住居の移転に対する補助に関する事項
- ・ 防集事業の実施に必要な経費及びその資金計画

2) その他留意点について

(1) 他法令等との関係

防集事業により移転先の住宅団地を整備する場合には、基本的に都市計画法第29条に基づく開発許可が必要となるなど、他の法令に基づく手続きを行う必要があります。このため、事業計画の策定段階で必要な手続きを確認し、許可権者と事前に調整を行うなど準備を進める必要があります。

(2) 任意事業を円滑に進める方策

防集事業は、住民の合意の下で事業を進めるいわゆる任意事業であるため、事業の円滑な実施のためには移転促進区域とすることを予定している区域内の住民の経済状況や移転に関する意向を十分に把握した上で、事業計画を策定することが重要です。このため、宅地等の買収単価、住宅団地の賃料単価及び譲渡単価、移転費助成、住宅建設等に対する助成等についての情報を住民に提示しながら、土地取得か借地か等の住宅団地での住まい方に対する意向を把握するなど、合意形成に向けた緻密な取組を行うことが重要です。

また、移転にあたっては、住民の方々の生業と住まいとの関係も重要であり、移転する住民が移転促進区域内外で所有する農地等の今後の土地利用の方向性を明らかにすることが、関係者の合意形成や防集事業の円滑な実施に不可欠である場合には、そのために必要な調査・検討も事業計画の策定作業の一環として実施することが可能です。

なお、津波による被災地や津波災害の危険性のある地域においては、津波防災地域づくりに関する法律第17条に規定している一団地の津波防災拠点市街地形成施設（以下「拠点施設」という。）の都市計画決定を行い、これを事業計画において住宅団地として位置づけ、都市計画事業認可を取得し事業を行う場合に、住宅団地の土地収用が可能となります。

(3) 独立行政法人都市再生機構（UR）による助言や技術的支援

防集事業の実施にあたっては、地域住民の移転への多様なニーズに応えるとともに、防災性の向上のみならず、地域コミュニティの維持及び活性化を図るための十分な配慮や、将来にわたって持続可能で魅力的なまちづくりの実現に向けた検討が必要となることから、まちづくりや復興事業、移転事業に係るノウハウ、専門的知見を有した者からの支援が非常に有効です。

URは、全国のまちづくりについて豊富な知見やノウハウを有しているとともに、災害からの復旧・復興についても多くの経験を有しています。

特に、東日本大震災からの復旧・復興支援においては、26の被災自治体において、復旧支援から復興計画、事業計画の策定支援、復興まちづくり事業の支援を実施しており、URが防集事業で整備した戸数は全体の約2割を占めるなど、防集事業においても多大な実績やノウハウを有しています。

URは、地方公共団体からの委託に基づき、防集事業を実施することが可能です。

が、事業実施段階における委託のみならず、防集事業活用の構想・検討・計画段階においても、URからの助言や技術的支援を受けることが可能となっています。

2-2. 移転促進区域

1) 移転促進区域の設定

(1) 災害危険区域等と移転促進区域

防集事業を実施するにあたっては、事業計画において、住居の移転を行う元地を移転促進区域として定める必要があります。この移転促進区域は、防集法において、異常な自然現象による災害が発生した地域又は災害危険区域等のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域とされており、災害が発生する前の事前移転にあたっては、災害危険区域等を事業計画の策定前に指定することが必要になります。

なお、1) (2)「災害後の移転の場合」に述べるとおり、災害が発生した地域における災害後の移転にあっても、災害の危険性から居住に適当でないとして移転を行った地域であることから、危険な住宅が再築されることを防ぐため、災害危険区域等が指定されていることが必要です。

(2) 災害後の移転の場合

事業計画の策定にあたり、掲げる事項の1つに「移転促進区域内における建築制限その他土地利用に関する事項」があります。そのため、災害が発生した地域においても、事業実施前に災害危険区域等を指定することが望ましいです。

ただし、被災した地域において、災害危険区域等の指定を前提に、先行して移転促進区域の設定を行った上で、事業計画を提出することはできます。これは、災害危険区域等の指定を待つことにより事業計画の策定や事業の着手が遅れ、地域の復興に支障が生じることがないように事業を円滑に実施するためのものですが、住民に対する災害危険区域等の内容に関する説明等、十分な配慮の上、速やかに区域指定することが必要です。

(3) 移転促進区域設定の基本的考え方

移転促進区域は、災害等により住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を行うべき区域であり、このような区域の性格上、事業計画に「移転促進区域内における建築制限その他土地利用の規制に関する事項」(防集法第3条第2項第7号)を定めるとともに、災害によって再び居住者の生命・財産が危険にさらされるような住宅が建設されることがないように、災害危険区域等の指定により所要の建築制限を行うことが移転促進区域内の宅地等の取得費に対する国庫補助要件となっています。

移転促進区域の設定にあたっては、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある移転が必要な住宅の敷地を必ず区域に含める必要がありますが、工場や商店等の専ら住宅以外の用途に供されている建築物の敷地、空き地、農地等を移転促進区域に指定することは必ずしも必要ではありません。これらを移転促進区域に含む場合は、移転を促進すべき住居に介在してこれらが存在しているために、これらを排除し

て移転促進区域を設定することが困難な場合等に限り指定してください。

また、住宅であっても 3)「建築基準法に基づく災害危険区域と建築制限について」に掲げる技術的助言等に照らして、構造耐力上等の観点から現在の場所で引き続き立地可能なものであれば、その敷地は必ずしも移転促進区域に含める必要はありません。

なお、移転促進区域は1つの防集事業において必ずしも1地区に限定する必要はなく、例えば1つの防集事業で複数の小規模な集落を移転促進区域として設定することも可能です。

住宅団地については、戸数に関する最低規模の要件がありますが、移転促進区域については、規模の要件はありません。

2) 土地の買取りについて

(1) 国庫補助要件について

1)(3)「移転促進区域設定の基本的考え方」でも記したように、移転促進区域内の宅地等の買取りについての国庫補助対象は、取得した土地の区域を災害危険区域等に指定していることが要件となっています。

なお、移転促進区域内の全ての住宅用途に係る宅地を買い取る場合(現に住宅の用に供している敷地及び災害により滅失した住宅の敷地等)に限り取得費用が国庫補助対象となります。

また、移転促進区域内の土地の買取りについては、災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案した土地の価格に加え、住宅の用に供されている土地に定着する物件の移転又は除却についても土地取得に伴い通常生ずべき損失に対する補償(以下「通損補償」という。建物等移転補償、動産移転補償、営業補償、仮住居補償、移転雑費補償等)として補助対象となります。

ただし、「土地の所有者を確知することができない場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合」は、移転促進区域に買い取らない住宅用途に係る宅地があっても補助対象となります。この場合において、やむを得ないと認められる場合として、例えば、土地の所有者が不明である場合や、抵当権等により土地の取得が困難な場合、借地等で住民は移転希望であるのに土地所有者が買収に応じない場合等の土地の権利や所有者の都合によりやむを得ず買い取ることができない場合が考えられます。ただし、買い取らない場合であっても、災害危険区域等に指定することが必要です。

宅地の買取りについては、防集事業以外の事業で取得するものも含め、住宅用途に係る宅地が取得されれば、防集事業の宅地等の買取りに係る国庫補助要件を満たしたことからして取り扱って差し支えありません。

(2) 土地価格の評価について

移転促進区域内の宅地等を買取る際の価格の評価については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算

定することが必要です。

公共事業用地の取得の際には、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、地価公示価格又は地価調査価格を規準として正常な取引価格が算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなります。

その際、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、災害の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要があります。移転促進区域内の宅地等を買取る場合においても、上記の公共用地取得の考え方に準じて評価を行うこととし、交付要綱別表第一に「これらの地域が災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案して算定した価額」とされていることにも留意して、災害に伴う土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域等の指定(今後指定されることとなるものを含む。)に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等の減価要因(マイナス側への変動)を考慮するとともに、災害後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用回復の見通し等による増価要因(プラス側への変動)も併せて考慮して総合的に判断することとなります。

鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努めることが望まれます。

3) 建築基準法に基づく災害危険区域と建築制限について

防集事業に伴い建築基準法に基づく災害危険区域を指定する場合、必ずしも全ての建築物の建築を禁止する必要はありません。災害危険区域は、条例で指定することとなりますが、条例による建築制限の内容については、「風水害による建築物の災害防止について(昭和34年発住第42号)」や「津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について(技術的助言)(平成23年11月17日国住指第2570号)」(以下、両方を併せて「技術的助言等」という。)を参考としたきめ細かな対応による土地の有効活用を図るとともに、災害後の移転の場合には、被災地の復興を阻害することがないように留意することが重要です。

なお、「防災植林その他の措置」には、技術的助言等に即して定められた建築制限に係る条例で建築することが許容されている建築物の敷地に供することも含まれます。

4) 買取り後の土地利用について

移転促進区域内で取得した土地の利用については防集法には特に規定は置かれていませんが、交付要綱において以下の2点が補助の条件とされています。

- イ) 当該事業により取得した土地を譲渡し、交換し、又は担保に供してはならないこと。
- ロ) 当該事業により取得した土地の区域を、災害危険区域等として定めるとともに、当該区域に係る防災植林その他の措置を講ずること。

このうち、ロ)については 3)「建築基準法に基づく災害危険区域と建築制限について」に記したとおりです。また、イ)については、事業主体である地方公共団体が土地を取得する時点で、他の主体に当該土地の取得の意向がなく、移転を促進する上で当該地方公共団体による土地取得が不可欠であることを確認する趣旨の規定です。

こうしたことから、土地を取得する時点で、移転促進区域において、災害危険区域等による建築制限が許容する建築物(例えば一定の構造耐力を有する事業所や工場等)を立地させる意向を既に表明している企業等が存在するような場合には、土地売買は被災者と当該企業等との間で直接行うこととし、防集事業の補助金を活用した当該土地の取得は行わないことが望まれます。ただし、地方公共団体が土地を取得した後に、復旧・復興の進捗に応じて当該土地の譲渡や交換のニーズが生じ、計画的な跡地利用を促進する観点から当該譲渡又は交換を行うことが必要となった場合には、それを妨げるものではありません。

なお、跡地利用については、移転促進区域における災害の危険性や地理的・経済的な実情を十分に踏まえて検討すべきであり、跡地利用を行う場合であっても、災害危険区域等であることを踏まえ、避難警戒体制の構築を含めて、災害防止上の必要な措置を十分に行うことが必要です。

2-3. 住宅団地の整備

1) 住宅団地の計画

(1) 住宅団地の整備

防集事業とは、防集法第2条第2項により「この法律によって、地方公共団体が住宅の用に供する政令で定める規模以上の一団の土地(以下、「住宅団地」という。)を整備して移転促進区域内にある住居の集団的移転を促進するために行なう事業」とされていることから、「住宅団地の整備」は防集事業の必須要件となっています。

また、特に災害後の移転にあたって、移転する被災者が新たに整備される災害公営住宅に入居する場合には、当該災害公営住宅のうち、移転促進区域から移転する被災者が入居する災害公営住宅の戸数の整備を防集事業の事業計画における「住宅団地の整備」として取り扱うことができます。

(2) 既存ストックの活用

防集事業の実施にあたっては、新たな住宅団地の整備のみならず、安全な地域に存する既存市街地・集落の空き地・空き家を活用することも可能です。この場合、「住宅団地の整備」に関して、草刈り等の工事を要しない整地でも整備として取り扱って差し支えありません。

このような場合には、事業主体が用地を取得すること及び過去に地方公共団体が実施した宅地開発等の土地を活用することをもって「住宅団地の整備」に該当するものとして取り扱って差し支えありません。さらに、これら既存の住宅団地や既存集落内にある空き地を活用するにあたって、当該空き地に係る整地や生活道路の再整備を実施する場合、これらに要する費用も補助金の対象として差し支えありません。

防集法においては、住宅団地は「一団の土地」を整備することとしています。整備する住宅団地の住宅敷地同士は必ずしも隣接している必要はなく、集団的な移転の範囲として認められる程度に住宅敷地を散在して住宅団地を整備する差し込み型の住宅団地整備とすることも可能です。例えば、既存の市街地や集落の空き地を活用して、コミュニティの形成に支障のない範囲(例えば、同一街区や同一町会・自治会内程度)であれば、住宅団地とみなせます。

(3) 住宅団地への移転対象者

防集事業で整備した住宅団地への移転対象者は、事前の移転の場合には事業計画の策定時に、災害後の移転の場合には被災時に、移転促進区域内に居住していた者であり、移転促進区域内に宅地や住宅を所有していても、事業計画の策定時や被災時に当該宅地に現に居住していなかった者(病院で病気療養中であつたなど相当の理由がある者は除く。)は、住宅団地への移転資格がある者として取り扱わないこととなります。住宅団地への移転対象者は居住していた者が対象であるため、居住していた者の住宅が持家であつたか借家であつたか、あるいはその敷地が自己所有地であつたか借地であつたかは問いません。逆に、土地の所有権や借地権あるいは住宅の

所有権を有する者であっても、居住していなかった場合は移転資格がないことに留意が必要です。

また、移転者が移転に際して世帯分離に必要な複数の住宅敷地を希望する場合には、社会通念上その世帯分離が妥当なものと判断されるのであれば、当該移転者に対し住宅団地において複数の住宅敷地を譲渡又は賃貸することができます。その際、不公平感が醸成されないよう適切な譲渡価格や賃料を設定することが特に重要となります。

(4) 住宅団地の選定

住宅団地の位置の選定は、移転する住民の新しい生活を営む場所を決める極めて重要な事項です。位置の選定にあたっては、移転元地の災害の危険性や、移転の契機となった災害からの被害等を勘案し、再度の被災のおそれのない場所を選ぶなど、安全性の確保に十分配慮することが必要です。特に、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害ハザードエリアの指定状況を十分に確認し、原則は、災害ハザードエリアを選定しないことが重要です。また、安全性の確保に加え、地域コミュニティの維持や活性化が十分に確保されとともに、移転する住民の生活や就労等についても配慮する必要があり、自然環境、日常生活の利便性、地域の持続性、鉄道駅等の交通結節点や就業地へのアクセス等の観点も踏まえた選定が重要です。

加えて、造成コストのほか関連して必要となる道路や上下水道等のインフラの整備及び維持管理に要するコスト等も勘案し、複数の案を比較検討した上で、総合的に評価し、位置の選定を行うことが必要です。

このように、住宅団地の位置の選定にあたっては、移転する住民等の関係者と十分に協議し、様々な観点から総合的な検討を行い、住宅団地の位置の選定を行うことが重要です。なお、災害リスクの状況や防災指針等を踏まえ、総合的な検討の結果、発生頻度の低い浸水想定区域等の災害ハザードエリアに立地せざるを得ない場合は、警戒避難体制の構築など、十分な災害防止上の措置を講じるとともに、その旨を移転する住民に十分に周知することが必要です。

また1)(2)「既存ストックの活用」で述べたとおり、必ずしも新規に団地造成をするのみならず、既存の市街地や集落に隣接して住宅団地を整備することや差し込み型とするこも、コミュニティの形成・維持・活性化や利便性の確保等の観点、地域の持続性、造成コスト等から有効な場合も考えられるため、住宅団地の位置の選定にあたっての選択肢の1つとして考えることが重要です。

(5) 住宅団地の規模

事業計画における住宅団地の規模は移転促進区域から移転する住居の戸数によって決まります。最低限の総戸数が防集法施行令及び施行規則において規定されており、5戸以上(災害ハザードエリア外で行われる場合は10戸以上)かつ、移転しようとする住居の数の半数以上の戸数であることが必要です。

なお、「移転しようとする住居」とは、1)(3)「住宅団地への移転対象者」のうち事業計

画策定時における移転促進区域内の居住者(災害に伴う住宅の滅失・損壊等により応急仮設住宅等に入居している者、他の地域に避難している者等で従前地に引き続き居住を継続する意向を有する者等を含む。)の住居のことをいい、事業計画の策定時点において自主的に他の地域に転居した者の住居や今後も居住が見込まれない空き家等は含まれません。

また、必ずしも移転先を1つの住宅団地とする必要はなく、移転先を複数の住宅団地に分散することも可能です。ただし、移転後の住宅団地において最小限のコミュニティを確保するためには、分散して複数の住宅団地とする場合でも、それぞれの住宅団地にある程度の戸数の住宅がまとまって立地する必要があることから、1つの住宅団地あたり5戸以上の戸数が必要です。

なお、既存の集落等に散在して差し込み型とする場合には、コミュニティの維持や活性化、持続性等に留意して、自然地形を生かしながら道路沿いに間隔を空けて住宅敷地等を配置することや、既存集落内に散在する空き地を活用し、一定規模以上の住宅敷地等を整備することも可能です。

また、災害後の移転であって住宅団地内に整備される災害公営住宅を移転促進区域からの移転先とする場合には、当該災害公営住宅のうち移転先とする戸数を、住宅団地の規模に算入することができます。

2) 住宅団地の設計

(1) 住宅団地の設計

住宅団地の設計にあたっては周辺の自然環境や地形等の諸条件を踏まえるとともに、自助・共助を支えるコミュニティのあり方等を想定しながら住宅敷地、道路・公園等の公共施設の規模、仕様、効果的な配置等を検討することが重要です。

また、開発許可を必要としない規模の住宅団地の場合でも、開発許可制度における宅地造成の技術基準を遵守する等により、地震や豪雨等に対して安全な住宅団地とすることが重要です。

無電柱化の推進に関する法律(平成28年法律第112号)により、開発許可を受けた開発行為により新たに設置される道路においては、無電柱化が求められることとなっているため、「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について(令和2年3月19日都市計画課長)」などを踏まえ、無電柱化の取組みを進めてください。なお、無電柱化の取組みに関しては、一定の要件の下、無電柱化まちづくり促進事業の活用も可能です。

さらに、住宅団地において移転者が建設する住宅等の建築物のデザインや素材、植栽、区画道路の線形や舗装、自然地形等にも十分配慮し、美しいまちなみや景観を形成するとともに、それらが保全されるような措置を講ずることも重要です。

(2) 住宅団地の面積

防集事業に係る補助金の算定に用いる住宅団地の基準面積は、660㎡に住宅団地への入居戸数を乗じた面積の合計となります。基準面積は、防集事業に係る補助金

の算定に用いるものであることから、住宅団地のうち、防集事業の補助金の対象ではない敷地(災害公営住宅整備事業を活用し住宅団地内に整備される災害公営住宅等の敷地)への移転戸数については、基準面積の算定に係る住宅団地への移転戸数には含まないことに留意しなければなりません。

また、住宅敷地面積については、平均面積の上限が330㎡とされています。これはあくまで平均面積であるので、住宅団地内の個々の住宅敷地の面積が一律である必要はなく、一部に330㎡を超えるものがあったとしても平均が330㎡以下であれば差し支えありません。また、住宅敷地回りの法面は一般的には住宅敷地の一部とみなされるため、法面の面積を含む住宅敷地の平均面積を330㎡以下としなければなりません。住宅団地の地形によっては実質的に住宅敷地として利用できる面積が小さくなることが想定され、このような場合には、法面を斜面緑地(公共施設)として取り扱う等により、実質的な住宅敷地の面積を確保することも考えられます。

なお、上記の面積基準は、補助金を充当できる上限の面積であり、この面積に関する規定を超える規模の住宅敷地を整備する場合には、超える部分については事業主体である市町村又は都道府県の負担や移転者の負担で整備することは可能です。

3) 住宅団地の用地取得について

移転先の住宅団地を整備するための用地取得にあたって、土地所有者に対して取得対象土地の対価の支払いに加え、通損補償を行う必要がある場合には、これらも補助対象となります。ただし、いたずらに多額の通損補償が発生することがないように、住宅団地の場所や造成方法の選択、規模の設定等を適切に行う等の工夫をすることが望まれます。

なお、通損補償の補償費の算定は、交付要綱において、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(昭和37年6月29日閣議決定)に準じて行うものとしています。

4) 住宅団地の宅地等を譲渡する場合の取扱い

防集事業で整備した住宅団地を移転者に引き渡すにあたっては、譲渡(分譲)による場合と、貸付け(借地)による場合が考えられます。防集法第8条第1号の経費が国庫補助の対象となるのは、貸付けによる場合のみで、分譲する場合には、国庫補助の対象とはならないため、留意が必要です。なお、地震津波避難対策特別強化地域における特例措置については、「3. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制」の4「津波避難対策特別強化地域における補助対象経費の特例措置」を参照ください。

防集事業により整備した敷地を分譲する場合の価額は事業主体である市町村又は都道府県が決定することとなりますが、基本的には分譲時における適正な時価とすべきであり、分譲敷地の整備に要する費用をその譲渡収入で全額回収できるよう、住宅団地の位置や造成方法等を決定することが望まれます。

また、当初は借地として引渡していたものを、移転者の希望により払い下げた場合、財産処分により当該用地の取得造成に要した国費補助相当額は国庫に返還する必要がある、その返還額は、補助金相当額または払い下げ価額における国費相当額の

いずれか低い額となっているので留意が必要です。

5) 先行取得用地の買い戻し

防集事業の施行者である市町村等が、土地開発公社や土地開発基金等により先行取得していた土地を防集事業の住宅団地の用地として活用するために一般会計で買い戻す場合、その買い戻し費用は交付要綱別表第一の経費対象の区分一(住宅団地の用地取得造成費)に該当するものとして取り扱うことができます。

6) 住宅団地に係る公共施設整備について

(1) 住宅団地に係る公共施設整備について

住宅団地の整備に伴い必要となる公共施設の整備については、国庫補助の対象が防集法施行規則第7条第3号のア～カに規定されていますが、その整備についての基本的な考え方は以下のとおりです。

① 道路

住宅団地内の道路(以下、「団地内道路」という。)及び住宅団地と幹線道路を接続する道路(以下、「取付道路」という。)が防集事業による国庫補助対象となります。また、防集事業で道路を整備した場合、当該道路面積も住宅団地面積に含まれるので、留意が必要です。

② 飲用水供給施設

宅地内の第一止水栓までは防集事業の国庫補助対象となりますが、宅地内の第一止水栓から需要者へ水を供給する給水管及びこれに直結する給水用具は、水道利用者が整備を行うべきものであるため、防集事業の国庫補助対象とならないことに留意が必要です。

③ 集会施設

住宅団地への移転者数等を勘案し、適切な規模とするとともに、災害時の一時避難施設や地区の防災拠点としての機能にも配慮することが必要です。

④ 広場

開発許可基準等で緑地面積の割合等が決められている場合は、それを満たす面積を確保する必要があります。

また、2)(2)「住宅団地の面積」で記したように、住宅敷地周りの法面については、これを住宅敷地の一部とすると十分な面積の住宅敷地が確保できない場合には、所要の住宅敷地面積を確保するために斜面緑地として取り扱う等の工夫を検討することが必要です。

⑤ 排水路、排水管及び集水槽

汚水の処理については、住宅団地が下水道の幹線の近傍にある場合には、下水道の処理区域に編入して処理することが望ましいです。

また、下水道の処理区域への編入が困難で、団地単独で処理を行う場合には、処理施設の整備に必要な経費が防集事業の国庫補助対象となります。

⑥ 上記に掲げる施設以外の公共施設であって特に必要と認められるもの

住宅団地の規模等により雨水調整池等が必要となることも考えられます。このような公共施設についても国庫補助対象となります。

(2) 住宅団地に係る要配慮者施設について

住宅団地の整備の対象は、基本的には、住宅の用に供する土地及び当該整備に伴い必要となる公共施設ですが、住宅の移転に関連して移転が必要と認められる要配慮者施設(社会福祉施設、学校、医療施設等)の用に供する土地についても、住宅団地に含め整備を行うことが可能です。

3. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

1) 国庫補助及び地方財政措置

防集事業は防災集団移転促進事業費補助金により事業主体である地方公共団体に対して国が補助金を交付します。防集事業の補助率は4分の3(ただし、計画策定費の補助率は2分の1)となり、補助対象経費のうち地方公共団体の負担分についても、地方財政措置により、地方債充当の場合においては、地方負担分の90%について一般補助施設整備等事業債の対象となり、その元利償還金の80%を特別交付税措置されます。また、補助対象経費のうち一般財源分においては、50%を特別交付税措置されます。なお、特別交付税措置に関しては、「特別交付税に関する省令(昭和51年自治省令第35号)」(総務省)により、事業主体が市町村の場合に限られます。

ただし、防集事業の国庫補助対象とならない部分、例えば基準面積を超える住宅団地の当該超過部分の用地取得造成費等については、補助金が適用されないため、事業主体である市町村が独自に財源を確保しなければならないので、この点に十分留意して事業計画を策定する必要があります。

2) 国庫補助額の対象範囲(限度額等)

防集事業の補助対象経費については、防災集団移転促進事業費補助金交付要綱別表第一に定めるとおりであり、各経費における留意事項等は以下のとおりです。

なお、令和5年度より、災害発生前に実施する集団移転事業(以下、「事前移転」という。)の場合においては、一定の要件の下で以下の(1)～(7)に記載の各補助対象経費の合計に設定されている限度額(合算限度額)は設定しないこととしていますので、要件等の詳細については、(8)「合算限度額について」を確認ください。また、事前移転の場合については、(4)「移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する経費(法第8条第4号経費)」に、補助限度額が設定されますので、ご留意ください。

(1) 住宅団地の用地の取得及び造成に関する経費(法第8条第1号経費)

用地取得費用及び造成費用の総額は、1㎡あたりの単価(補助限度額)が決められており、以下のとおりです。この単価の範囲内が国庫補助の対象となります。なお、この単価には、用地取得に伴う通損補償の費用は含まれません。

地域区分	1㎡あたりの単価(補助限度額)
大都市-特特	47,300円
大都市-特	37,100円
大都市-I	30,700円
大都市-II	25,500円
その他	19,800円

① 地域区分の大都市-I及び大都市-IIは、それぞれ参考表1及び参考表2に

掲げる市町の区域とし、その他は、大都市-I 及び大都市-II の区域以外の区域とする。

- ② DID の区域内の地区については、その他の区域内の地区にあつては大都市-II の単価を、大都市-II の区域内の地区にあつては大都市-I の単価を、大都市-I の区域内の地区にあつては大都市-特の単価を適用する。
- ③ 首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）第 2 条第 3 項に規定する既成市街地若しくは近畿圏整備法（昭和 38 年法律第 129 号）第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は名古屋市の旧市街地の区域内においては、大都市-特の単価を適用する。
- ④ ③に掲げる区域内で DID 区域内である区域内においては、②及び③にかかわらず 大都市-特の単価を適用する。

参考表1(大都市-I)

都道府県	市町村
埼玉県	さいたま市、川越市、川口市、所沢市、飯能市、春日部市、狭山市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、三芳町
千葉県	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、白井市
東京都	東京都区部、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、西東京市
神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市、葉山町、大磯町
静岡県	静岡市
愛知県	名古屋市、長久手市
滋賀県	大津市
京都府	京都市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、精華町
大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市

兵庫県	神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市
奈良県	奈良市、生駒市
広島県	広島市、府中町
沖縄県	那覇市

参考表2(大都市-Ⅱ)

都道府県	市町村
北海道	札幌市
宮城県	仙台市
茨城県	取手市、牛久市
栃木県	宇都宮市
群馬県	前橋市、高崎市
埼玉県	熊谷市、行田市、加須市、本庄市、東松山市、鴻巣市、深谷市、久喜市、幸手市、日高市、伊奈町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、宮代町、白岡市、杉戸町
千葉県	木更津市、野田市、茂原市、成田市、東金市、勝浦市、市原市、君津市、袖ヶ浦市、印西市、富里市、酒々井町、大網白里市
東京都	あきる野市、瑞穂町、日の出町
神奈川県	小田原市、三浦市、秦野市、南足柄市、寒川町、二宮町、松田町、開成町、愛川町
新潟県	新潟市
石川県	金沢市、輪島市
福井県	福井市
山梨県	甲府市、大月市
長野県	軽井沢町
岐阜県	岐南町
静岡県	浜松市、沼津市、熱海市、三島市、伊東市、富士市、御殿場市、裾野市、函南町、清水町、長泉町
愛知県	豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、蒲郡市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知立市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、あま市、東郷町、扶桑町、大治町、蟹江町、南知多町
滋賀県	草津市、守山市、栗東市、野洲市
京都府	南丹市、久御山町

大阪府	河内長野市、阪南市、島本町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町
兵庫県	姫路市、洲本市、加古川市、高砂市、淡路市、たつの市、播磨町
奈良県	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、御所市、香芝市、平群町、三郷町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
和歌山県	和歌山市、海南市、橋本市
岡山県	岡山市
広島県	呉市、廿日市市、海田町
山口県	周南市
徳島県	徳島市
香川県	高松市
愛媛県	松山市
高知県	高知市、須崎市
福岡県	北九州市、福岡市、大野城市
沖縄県	宜野湾市、浦添市、沖縄市、与那原町

(2) 移転者の住宅団地における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する経費（法第8条第2号経費）

本経費は移転者が住宅団地内で敷地の取得及び住宅の建設等のために行う借入れに係る利子相当額を市町村が補助するものです。利子相当額は実際の借入額及び借入条件に基づく将来の利払い額を算出して求めますが、その際、将来の利払い額を割り戻して現在価値化する必要はありません。なお、移転者と銀行等との住宅ローンの借入契約に基づく返済計画等を確認の上、実際の利子相当額を一括して補助するものです。

また、本経費は住宅建設と用地取得（特殊土じょう地帯等の場合には用地造成を含む）のための借入れに係る利子相当額に区分されていますが、事業主体が用地取得・造成した住宅敷地を移転する被災者が購入する場合の費用は、用地取得及び用地造成のための借入れと見なして取り扱って差し支えありません。

本経費については、移転者あたりの補助限度額が決められており、以下のとおりです。

区分	移転者あたりの補助限度額
特殊土じょう地帯等	7,318,000 円(住宅 4,650,000 円、住宅用地 2,060,000 円、住宅用地の造成 608,000 円)
その他	4,210,000 円(住宅 3,250,000 円、住宅用地 960,000 円)

特殊土じょう地帯等とは、特殊土じょう地帯災害防除及び振興臨時措置法第2条第1項に基づき指定された特殊土じょう地帯、大規模地震対策特別措置法第3条第1項に基づき指定された地震防災対策強化地域をいい、以下のとおりです。

区分	対象地域
特殊土じょう地帯	鹿児島、宮崎、高知、愛媛、島根県の全域 大分、熊本、福岡、山口、広島、岡山、鳥取、兵庫、静岡県の一部
地震防災対策強化地域	静岡県の全域 神奈川、山梨、長野、岐阜、愛知、三重県の一部

なお、後述するエ)又はオ)の要件に合致する事前移転を実施する場合には、本経費は対象外となることに留意する必要があります。

- (3) 住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設、広場、排水施設その他これらに類する公共施設で、国土交通大臣が移転促進区域内におけるこれらの施設の設置状況及び住宅団地の規模を勘案して必要と認めるものの整備に関する経費（法第8条第3号経費）

本経費については、住宅団地の入居戸数に応じた補助限度額が決められており、以下のとおりです。

地域区分	補助限度額
全地域	4,464,000 円×住宅団地入居戸数

- (4) 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する経費（法第8条第4号経費）

後述するア)～ウ)の全ての要件に合致する事前移転においては、本経費について補助限度額が決められており、以下のとおりです。

適用区分	補助限度額
事前移転の場合	52,925,000 円×移転しようとする住居の数

後述するオ)の要件に合致する事前移転においては、本経費について補助限度額が決められており、以下のとおりです。

適用区分	補助限度額
津波ハザード地区における事前移転の場合	25,660,000 円×移転しようとする住居の数

また、事前移転として実施しない場合は、本経費に係る補助限度額の設定はありません。

なお、後述するエ)の要件に合致する場合の事前移転であっても、本経費は対象外となることに留意する必要があります。

- (5) 移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生産基盤の整備及びその近代化のための施設の整備に関する経費（法第8条第5号経費）

本経費については、住宅団地の入居戸数一戸あたりの単価(補助限度額)が決めら

れており、地域にかかわらず、入居戸数一戸あたり 674,000 円となります。

農家等の敷地規模が大きい住宅の移転にあたっては、防集事業として整備可能な住宅敷地の規模には限界があるので、農業機械等を保管する共同倉庫や選果作業等を行う共同作業所等の整備を検討することが望まれます。

なお、後述するエ)又はオ)の要件に合致する事前移転を実施する場合には、本経費は対象外となることに留意する必要があります。

(6) 移転者の住居の移転に対する補助に関する経費（法第8条第6号経費）

本経費は、①動産移転料(引っ越し代等)、②移転雑費(住民登録等法令上の手続きに要する費用、転居通知に要する費用、移転旅費等)、③事業実施に伴い仮住居等を要する場合における費用、④移転促進区域内の家屋等の除却費用(家屋が滅失した場合において基礎等の構築物が残存している場合には当該撤去に要する費用を含む。)、⑤離農者等に対する離農等に伴う費用等です。

当該経費については、施行者である市町村等が移転者に実費相当額を補助した場合に補助金が交付されることから、各費用の内訳等の積算根拠を明確にしておくことが必要です。

なお、移転促進区域内の家屋等の除却費用等を(4)の移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに要する経費として計上した場合には、本経費を重複して計上することのないよう留意が必要です。

本経費については、補助限度額が決められており、移転者につき 975,000 円(移転者が離農等をする場合は 1,325,000 円)となります。

(7) 事業計画等の策定に関する経費

防集事業は、移転促進区域内の宅地等の買取りや住居移転等について強制力のない任意事業であるため、移転促進区域の設定を予定している区域内の被災者の住宅再建の意向を把握し、複数の事業計画案の策定や修正を何度も繰り返しながら関係者の合意形成を図ることが事業の円滑な実施には必要不可欠です。

事業計画に記載する住宅団地の用地取得及び移転促進区域内の宅地等の買取りに要する費用を算定するために必要となる鑑定評価等に要する経費も補助対象となります。

なお、本経費は、事業計画の策定前から活用が可能です。

本経費については、補助限度額は設定されていません。

(8) 合算限度額について

① 事前移転以外の場合

上記(1)～(7)の経費の合計額について、限度額(合算限度額)が設けられており、移転住居一戸あたり以下のとおりです。

地域区分	移転住居一戸あたりの合算限度額
甲地域(a～e 地域)	17,265,000 円

乙地域(f 地域)	16,550,000 円
特殊土じょう地帯等	17,535,000 円

なお、地域区分に記載の a～e 地域及び f 地域については、独立行政法人住宅金融支援機構の「マイホーム新築融資」における土地融資額の土地地域区分をいい、以下のとおりです。

北海道	札幌市	d	神奈川県	横浜市 川崎市	a	兵庫県	神戸市 尼崎市 西宮市	b	
青森県	青森市	e		鎌倉市 茅ヶ崎市 逗子市 藤沢市 相模原市	c		芦屋市 宝塚市		
岩手県	盛岡市	e		大和市 三浦郡			伊丹市 川西市	d	
宮城県	仙台市	e		横須賀市 平塚市 座間市 綾瀬市 海老名市	d		姫路市 明石市 加古川市	e	
秋田県	秋田市	e		厚木市 伊勢原市 秦野市			三田市 高砂市 川辺郡		
山形県	山形市	e		三浦市 高座郡 小田原市 中部 津久井郡(城山町)	e		加古郡(播磨町) 洲本市		
福島県	福島市	e		足柄上郡(松田町、大井町、中井町、騎成町)		奈良県	奈良市 生駒市	d	
茨城県	水戸市 牛久市 取手市 守谷市	e		南足柄市 愛甲郡(愛川町)			大和郡山形市 天理市	e	
栃木県	宇都宮市	e	新潟県	新潟市	e		香芝市 大和高田市		
群馬県	前橋市 高崎市	e	富山県	富山市	e		橿原市 桜井市 葛城市		
							生駒郡 北葛城郡 磯城郡		
							和歌山県	和歌山市 海南市 橋本市	e
							那賀郡(岩出町) 田辺市		
							新宮市		
							鳥取県	鳥取市	e
							島根県	松江市	e
							岡山県	岡山市	e
							広島県	広島市 安芸郡(府中町、海田町)	d
							呉市 廿日市市	e	
							山口県	全域	f
							徳島県	徳島市	e
							香川県	高松市	e
							愛媛県	松山市 八幡浜市 宇和島市	e
							高知県	高知市	e
							福岡県	福岡市 北九州市	d
							佐賀県	佐賀市	e
							長崎県	長崎市	e
							熊本県	熊本市	e
							大分県	大分市	e
							宮崎県	宮崎市	e
							鹿児島県	鹿児島市	e
							上記以外の地域	f	

② 事前移転の場合

移転事業が以下のア)～ウ)の全ての条件に合致する場合は、当該移転事業を事前移転として実施することが可能です。

事前移転の場合には、①の合算限度額を適用せず、補助対象経費は、上記(1)～(7)の経費となります。この場合、前述のとおり、(4)「移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する経費(法第8条第4号経費)」に補助限度額が設定されますので、ご注意ください。

【事前移転の要件】

ア) 流域治水プロジェクトなど、地域の安全確保に資する施策を推進するための計画に明記された事業であること

- イ) 移転元地防御のための施設整備(ハード整備)を行わず、必要最低限のインフラ整備に限定すること
- ウ) 移転に要する事業費が堤防などのハード施設のトータルコストを上回らないこと

なお、上記ア)に記載の「地域の安全確保に資する施策を推進するための計画に明記された事業」には、次のようなものが想定されます。

- ・ 南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成14年法律第92号)第12条若しくは日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成16年法律第27号)第11条に規定する津波避難対策緊急事業計画に明記された事業
- ・ 流域治水プロジェクトの短期事業として実施する事業
- ・ その他、次に掲げる計画に住居の集団移転に関するものとして明確に位置付けられた事業
都市計画マスタープラン、国土強靱化地域計画、地域防災計画、立地適正化計画(防災指針)等

また、上記ウ)を確認するためには、「移転に要する事業費」と「堤防などのハード施設のトータルコスト」を比較し、「移転に要する事業費」の方が安価であることを証明する必要があります。「堤防などのハード施設のトータルコスト」とは、防集事業を実施しようとする移転促進区域を防御するために必要となるハード施設の整備費(イニシャルコスト)とその施設の供用期間中の総維持管理費(ランニングコスト)及び移転元地に存置されるインフラ(道路、水道、下水道等)の維持管理費(ランニングコスト)の合計額となります。なお、維持管理費もハード施設等の規模に応じた積算が必要となりますので、「堤防などのハード施設のトータルコスト」については、ハード整備の実施主体となる管理者と十分な協議の上、費用を算出してください。

【費用比較について】

○比較対象とするトータルコスト

- ・ ハード施設のトータルコスト $X = T + \sum Mt + \sum Mm$
 - T : 堤防等整備費
 - $\sum Mt$: 堤防等維持管理費
 - $\sum Mm$: 移転元地インフラ維持管理費
- ・ 移転に要する事業費 $Y = B + \sum Md$
 - B : 移転事業費(団地造成、元地買取等)
 - $\sum Md$: 移転先団地インフラ維持管理費

上記のハード整備のトータルコスト(X)と移転に要する事業費(Y)において、「 $X > Y$ 」であることを確認する必要があります。

③ 津波ハザード地区における事前移転の場合

移転事業が、前述する②事前移転の場合におけるア)～ウ)の要件に合致しない場合であっても、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成14年法律第92号)第10条又は日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成16年法律第27号)第9条に規定する津波避難対策特別強化地域のうち、以下のエ)又はオ)を満たす地方公共団体が行う事前移転の場合には、当該移転事業を小規模かつ段階的な事前移転として実施することが可能です。

エ) 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項に基づく津波災害特別警戒区域(オレンジゾーン)を設定した地域

オ) 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第2項第2号に基づく津波災害特別警戒区域(レッドゾーン)を設定した地域であり、とりわけ甚大な津波被害が想定される以下の要件を満たした市町村。

- ・地震発生後、概ね10分以内に高さ3m以上の津波到達が想定される市町村又は最大津波高さが25m以上と想定される市町村であって、50戸以上の住居が立地する地域

なお、上記エ)の場合の補助対象経費は、前述する(1)、(3)、(6)、(7)の経費に限定します。この場合、移転促進区域内における住宅の用に供する建築物については、実施者は問いませんが、移転後に必ず除却するものとします。

また、上記オ)の場合の補助対象経費は、前述する(1)、(3)、(4)、(6)、(7)の経費に限定します。この場合、前述のとおり、(4)「移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する経費(法第8条第4号経費)」に補助限度額が設定されますので、ご注意ください。

3) 関連税制

防集事業の実施にあたって、移転者や地権者が活用可能な税制の特例措置は以下のとおりです。

(1) 被災者が移転促進区域内の土地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が移転促進区域内の宅地等を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して以下のいずれかの特例が適用されます。

イ) 所得税に係る2,000万円控除(特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除)

移転促進区域内の居住用財産以外の土地を譲渡した場合の、所得税に係る譲渡所得の特別控除。

ロ) 居住用財産処分の特例(所得税に係る3,000万円控除)

移転促進区域内の居住用財産である土地・建物を譲渡した場合の、所得税に係る譲渡所得の特別控除。

ハ) 居住用資産の買い換え特例

移転促進区域内の居住用財産を譲渡して住宅団地等で新たな居住用財産を取得した場合の、譲渡益に対する課税の繰延(新たに取得した居住用財産を売却するまで繰延)。

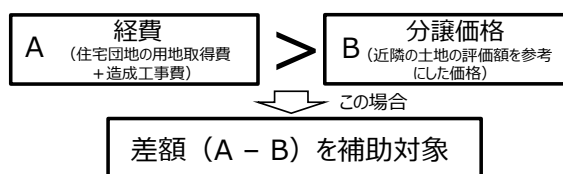
(2) 地権者が住宅団地用地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が被災者の移転先となる住宅団地を整備するために土地を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除(所得税に係る1,500万円控除)」が適用されます。

また、住宅団地を拠点施設として都市計画決定し、都市計画事業認可を取得して実施する場合は譲渡所得の特別控除(所得税に係る5,000万円控除)が適用できます。

4) 津波避難対策特別強化地域における補助対象経費の特例措置

南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成14年法律第92号)第16条又は日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成16年法律第27号)第15条の規定を適用して、市町村が策定する津波避難対策緊急事業計画に基づく防集事業を実施する場合において、移転先住宅団地の用地取得及び造成に要する経費が当該住宅団地を移転者に分譲する際の価格を上回った場合、その差額を補助対象とすることができます。



4. 他事業との連携

防集事業は、土地区画整理事業、災害公営住宅整備事業等と組み合わせて実施することにより、より効果的かつ効率的に被災地の復興を実現できる場合があるので、これら事業との組み合わせを積極的に検討することが重要です。以下、いくつかの事業との連携について、連携方法、留意点等を説明しています。

1) 土地区画整理事業 (土地区画整理事業の施行区域内に住宅団地を確保する場合)

住宅団地の整備を想定している区域で土地区画整理事業を実施している又は実施を予定している場合、土地区画整理事業の保留地や売却希望を持つ地権者の土地を取得して住宅団地とすることが考えられます。この場合、土地区画整理事業の施行に係る手続きが行われれば、住宅団地の整備のために改めて開発許可や道路位置指定等の手続きを行う必要はありません。

また、防集事業により住宅団地を整備するために必要な用地を取得し、その後

該取得した土地を含む区域において土地区画整理事業を実施して住宅団地を整備する場合、土地区画整理事業により造成工事が行われ、住宅団地が換地として確保されることとなりますが、減歩により取得面積より換地面積の方が小さくなるので、減歩後に住宅団地として必要な量の住宅敷地等が確保されるよう、土地区画整理事業と十分調整を行い、あらかじめ取得すべき土地面積を決定する必要があります。この場合、事業計画には取得する面積及び減歩後の面積を記入しなければなりません。また、土地区画整理事業で整備された保留地を買収して移転者のための住宅敷地等として活用することも可能です。

2) 災害公営住宅整備事業

災害後の移転にあたっては、移転促進区域から移転する被災者の全てが自力で住宅を建設するとは限らず、経済的理由等により一部の被災者が災害公営住宅への入居を希望することも想定されます。このため、防集事業では、移転者が入居する災害公営住宅が整備される区域も住宅団地として位置づけ、移転者が入居する戸数を住宅団地の戸数に算入することができます。

なお、住宅団地において災害公営住宅を整備する場合において、防集事業とは別に災害公営住宅の整備に関する国庫補助制度があるものについては、原則として当該国庫補助制度の活用を優先することが適切です。

3) 都市防災総合推進事業（防災・安全交付金）

都市防災総合推進事業は、市街地の防災性の向上、被災地の早期復興を目的として行う、以下に掲げる事業の経費が国庫補助対象となっているので、防集事業の移転元地における津波シミュレーション等の市街地の危険度判定に関する調査、安全性向上のための地区公共施設の整備、防集事業の実施に向けた関係被災者に対する広報・啓発活動等に幅広く活用することが可能です。

また、防集事業を適用できない場合であっても、移転元地を防災空地等として活用するために、都市防災総合推進事業の地区公共施設整備により、土地の買取りを行うことも可能です。

なお、防集事業に関連した地域コミュニティの維持・活性化の取組には、以下の住民等のまちづくり活動支援を活用することも可能です。

- イ) 災害危険度判定
- ロ) 住民等のまちづくり活動支援（コーディネーター派遣やまちづくり協議会活動助成、住宅団地を含めた周辺のまちづくり計画策定等）
- ハ) 地区公共施設整備（地域防災計画等に位置づけられた市街地の安全性向上のために必要な道路・公園等の施設の整備、地区緊急避難施設の整備）

4) がけ地近接等危険住宅移転事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）

災害危険区域等内にある既存不適格住宅等の移転を目的とする事業として、がけ地近接等危険住宅移転事業があります。本事業には防集事業のような住宅団地に関

する戸数要件はなく、移転元地の土地買取りについての補助がないものの、危険住宅の除却等の費用、危険住宅に代わる新たな住宅の建設等補助(補助の内容は防集事業と同様に建設等に係るローンの利子相当額の補給)及び事業推進費が国庫補助対象となっていることから、防集事業の活用を検討した結果、住宅団地に係る戸数要件を満たさない等の場合には、本事業による住宅の移転への支援が考えられます。また、防集事業の移転促進区域からの移転者のうち、住宅団地以外に移転する者は防集事業による住宅建設等補助の対象とはなっていませんが、要件を満たせば本事業による住宅建設等補助が可能である場合があるので、状況に応じて防集事業との併用が可能です。

5) 地区計画等

森林や田畑等の土地利用変更により新しい市街地を整備して、防集事業の住宅団地とすることも考えられます。このような住宅団地にあっては、当初の段階から地区計画、建築協定、緑化協定等を活用して建築物の壁面の位置(セットバック)、形態、色彩、建材の種類、生け垣の設置等のルールを決めることにより、良好な住環境やまちなみ景観の形成と維持保全が期待でき、策定過程における住民参加等により円滑な合意形成も期待できることから、これらの制度を積極的に活用することが望まれます。

また、電線類の地中化も景観上、防災上有効な対策です。特に住宅団地の整備と併せて実施することにより地中化に要する費用が低減されるので、事業計画策定段階から電気事業者や通信事業者と協議を行う等、地中化に向けた取り組みをニーズに応じて行うことが望まれます。

5. 地域コミュニティの維持・活性化の取組

市町村において集団移転を検討する際には、地域の被災状況若しくは被災想定、土地の利用状況に加え、地域コミュニティ等の形成状況に配慮し、その維持と活性化が十分に確保されるよう、取り組むことが重要です。

防集事業においては、地域コミュニティの維持・活性化を図る観点から住宅団地内に集会施設や広場等の公共施設を設けることが可能です。

そのほか、地域コミュニティの維持・活性化を踏まえた計画策定を行うためには、過去の好事例の状況把握や分析結果に基づくノウハウを十分に踏まえて検討することが有効です。

下記の資料は、地域コミュニティの維持・活性化の取組の参考となる事例が掲載されており、また、合意形成の進め方など事業の推進に係ることについても参考となりますので、是非、ご活用ください。

内 容	URL
東日本大震災による津波被害からの市街地復興検証委員会 とりまとめ	https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001397377.pdf
津波被害からの復興まちづくりガイドンス (改訂版)	https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_fr_000056.html
復興まちづくりのための事前準備ガイドライン	https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_fr_000036.html
東日本大震災の被災地における復興まちづくりの進め方	https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/g7_1/susumekata.pdf
東日本大震災 復興の教訓・ノウハウ集 (本文・事例集・概要) 【復興庁】	https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-22/index.html
「新しい東北」事例集 【復興庁】	https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-11/20150216105649.html
宮城県復興まちづくりのあゆみ	https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/tosikei/ayumi.html
復興まちづくりの伝承 ～取組から得られた教訓 大規模災害に備える自治体 に向けて～ 【宮城県】	https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/tosikei/fukko_densyou.html
忘れない、明日のために。～復興へのメッセージ～【新潟県長岡市】	https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate01/sinsai/kirokusyu.html

防災移転まちづくりガイドンス

令和6年4月1日作成（第六版）

国土交通省都市局都市安全課 防災移転支援事業担当・防災集団移転促進事業担当

電話：03-5253-8400