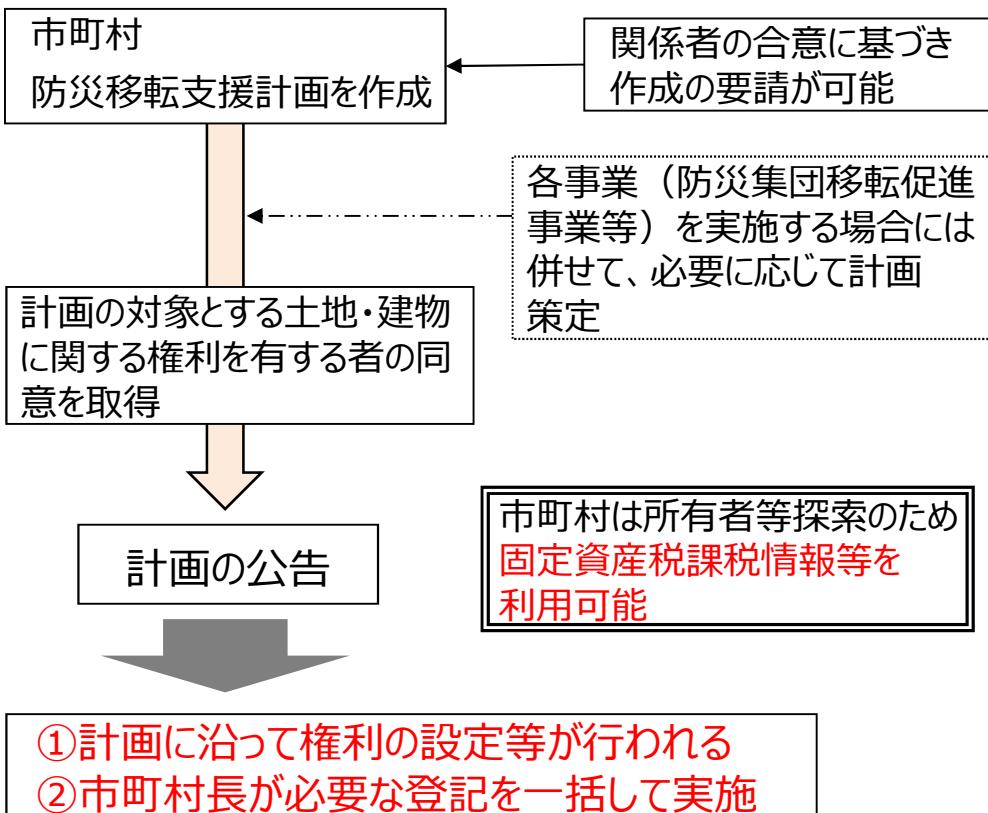


制度フロー



制度活用のポイント

1. 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効
2. 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減
3. 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい

制度創設に際して参考にした事例

熊本県「土砂災害危険住宅移転促進事業」

事業概要

- 創設 平成27年
- 要件
 - ①レッドゾーン内に居住している
 - ②移転先が、レッド・イエローの外
 - ③レッド内の住宅を除却する
- 補助額 最高300万円
- 補助対象
 - 移転先住宅の建設・購入費
 - 移転経費
 - 元の住宅の除却費等
- 移転実績 累計：72件

交付住民アンケート結果

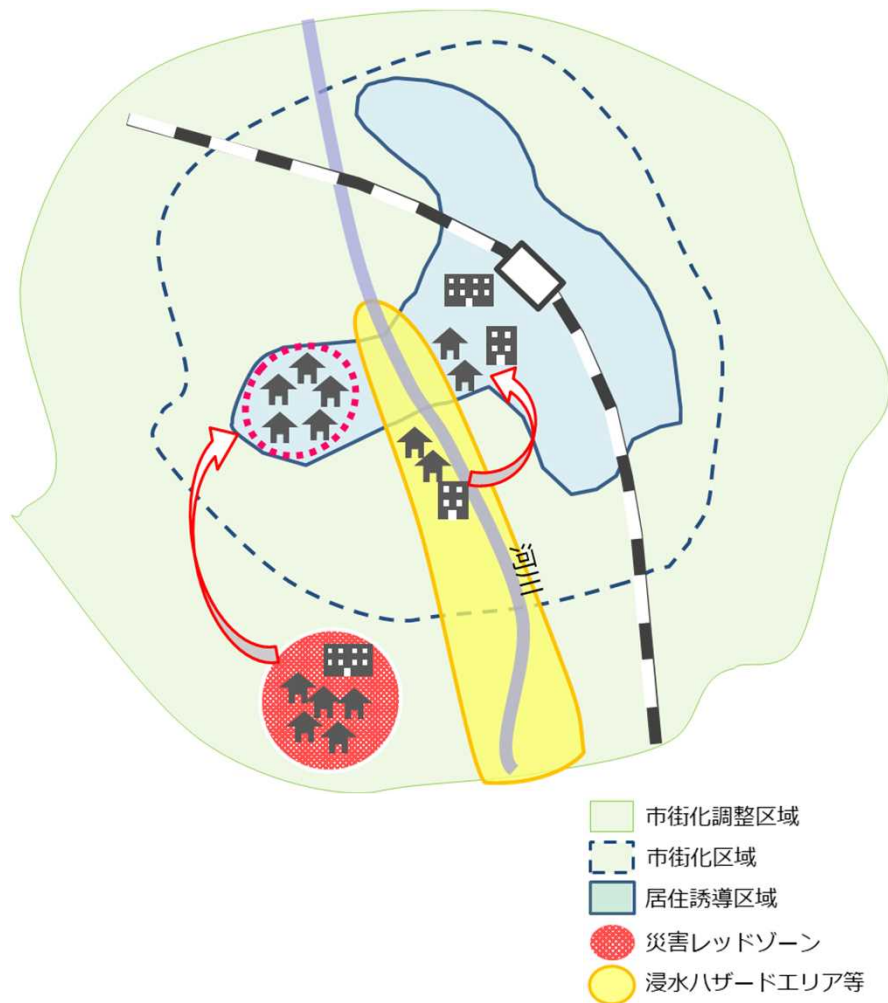
- ・「住宅移転時の問題点・支障」として、26%の住民が「移転先の確保」を挙げた。
 - ・「事業内容の向上に必要な支援」として、16%の住民が「移転先の確保の支援」を挙げた。
- (H29.10実施。実際に移転した住民を対象)



熊本県では、ハザードエリアから安全な地域への移転を支援している。移転の検討段階で住民アンケートを行ったところ、**移転費用の確保**という課題以外にも**移転先の確保難**から移転に至らないケースが存在している。

このため、立地適正化計画の趣旨を踏まえて、**行政が能動的に居住誘導区域又は都市機能誘導区域内への移転をコーディネートする制度を法制的に整備する必要がある。**

- 災害ハザードエリアからの**住宅又は施設の移転**に対して、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、**手続きの代行等を行う**

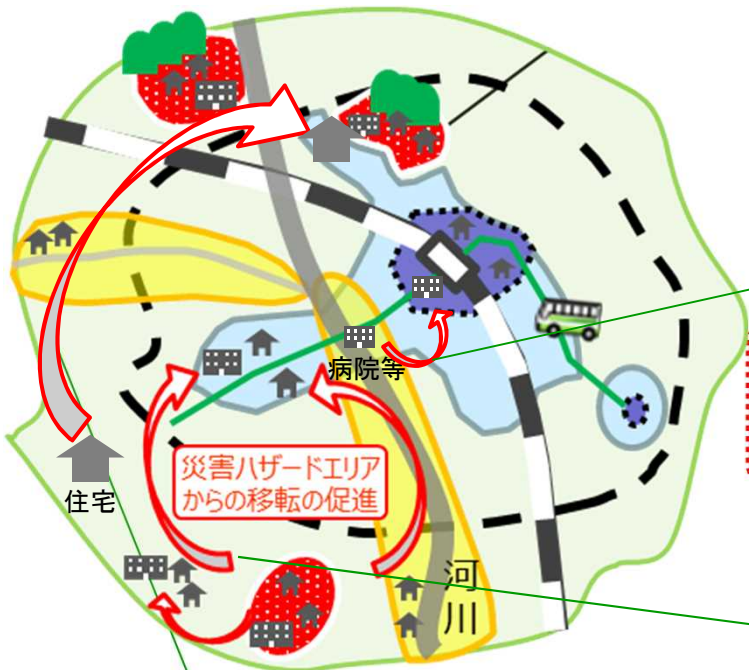


「防災移転支援計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）」

- 主 体：立地適正化計画を作成している市町村
 - 対 象：災害ハザードエリアから居住誘導区域又は都市機能誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
 - 計画内容：市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成。
 - ① 移転者の氏名、住所
 - ② 移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等）
 - ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名、住所
 - ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
 - ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等
 - 法律の効果：市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転。また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記が可能（不動産登記法の制度）。
 - 支援措置：
 - ・ 計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能。
 - ・ （税制）移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例
 - 【登録免許税】本則の1/2軽減
 - * 所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記
 - 【不動産取得税】課税標準から1/5控除
- ※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

居住誘導区域等権利設定等促進事業 活用イメージ

市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う。なお、移転の際には、以下の事業を活用可能。



災害ハザードエリアから
都市機能誘導区域へ
施設を移転

災害ハザードエリアから
居住誘導区域へ
住宅を移転

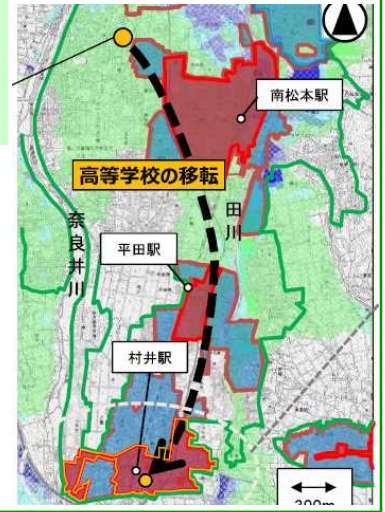
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- ＜災害ハザードエリア＞
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア 等

がけ地近接等危険住宅移転事業（個別の住宅移転を支援）

災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、交付金を交付する事業

都市構造再編集中支援事業の事例

災害ハザードエリアにある高校を
まちなかへ移転（長野県松本市
村井駅周辺地区）



防災集団移転促進事業の事例

被災した住宅の移転先として、安全性の高い高台の住宅団地を整備（岩手県宮古市 田老地区）



がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転に対して支援を行う。

補助対象

- (1) 除却等費
 - 除却費
危険住宅の除却費
(限度額: 住宅局標準建設費等通知に定める除却工事費)
【令和5年度】木造住宅: 31千円/㎡、非木造住宅: 44千円/㎡
 - 引越費用等
引越費用(動産移転費、仮住居費等)、その他
(限度額: 975千円/戸)
- (2) 建設助成費
 - 危険住宅に代わる新たな住宅の建設(購入を含む。)及び改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額
(借入利率: 年8.5%を限度)
 - 限度額【通常】 4,210千円/戸 (建物3,250千円/戸、土地960千円/戸)
【特殊地域※】 7,318千円/戸 (建物4,650千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成608千円/戸)
 - ※特殊地域～特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水による災害危険区域
- (3) 事業推進経費
 - 事業計画の策定、対象地域の調査等に要する費用

補助要件

- (1) 対象地区要件(移転元)
 - 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
 - 地方公共団体が条例で建築を制限している区域(建築基準法第40条)
 - 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条)
 - 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域(土砂災害防止法第4条)
 - 都道府県知事が指定した浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
 - 地区計画(浸水被害に関する建築制限を定めているものに限る)の区域(都市計画法第12条の4)
 - 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域(災害救助法第2条)
- (2) 対象住宅要件(移転元)
 - 既存不適格住宅※
※浸水被害防止区域にあつては、許可基準に適合しない既存住宅
 - 建築後の大規模地震、台風等により安全上若しくは生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難指示※等を行った住宅
※ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

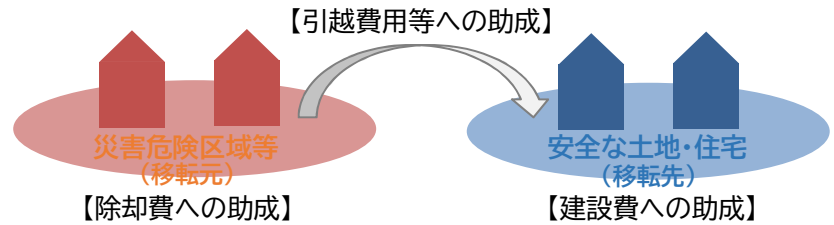
交付率

国: 1/2、
地方公共団体: 1/2

事業実施主体

市町村
(市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県)

注: 右欄の「補助要件」(1)に掲げる区域内に在する(2)の住宅へ移転する場合(改修により(2)の住宅に該当しなくなる場合を除く。)は、上記(1)(2)の補助対象としない。

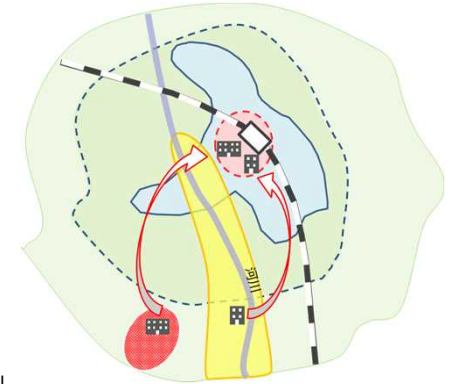


都市構造再編集集中支援事業による施設整備支援

○病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、市町村や民間事業者等が行う施設整備に対して支援を実施。

【市町村等への支援】

- 事業主体：市町村及び市町村都市再生協議会等
- 対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
- 国費率：1/2
 - 整備に要する費用（購入費を含む。）の1/2を国からの支援額とする。
 - 誘導施設の整備の他、都市再生整備計画に位置付けられた居住誘導区域内の公共公益施設の整備等についても国費率45%（都市機能誘導区域内は国費率1/2）で支援。

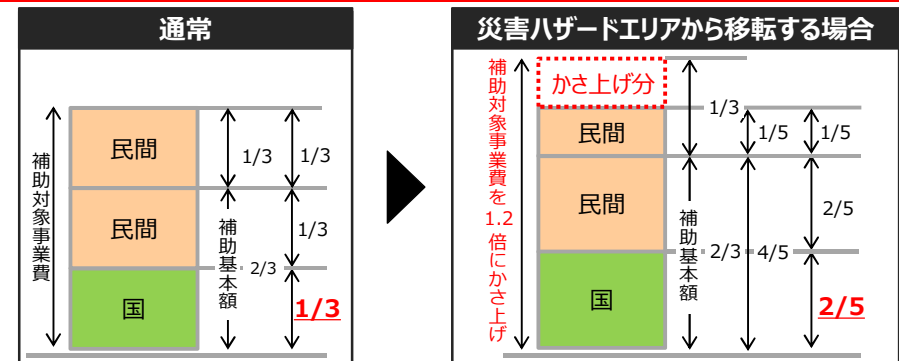


凡例
 ■ 市街化調整区域 ■ 市街化区域 ■ 居住誘導区域
 ● 都市機能誘導区 ● ハザードエリア ● 浸水想定区域

【民間事業者等への支援】

- 事業主体：民間事業者等
- 対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
- 国費率：1/2
 - 民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）の1/2のいずれか低い額を国からの支援額とする。
 - 災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を1.2倍にかさ上げ。

＜補助対象事業費※のかさ上げのイメージ＞



※ 補助対象事業費：設計費、土地整備費、用地取得費^{※1}、共同施設整備費、専有部整備費^{※2}、負担増分用地費、貸借料

※1 用地取得費については、緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る。

※2 専有部整備費については、専有部の整備に要する費用の23%とする。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区を除く市町村及び当該市町村の民間事業者等を支援対象とする。

自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域において、地域が一体となって居住に適当でない地域からの住居の集団的移転を促進することを目的とした、住宅団地の整備、住居の移転、移転元地の買取等を行う市町村等に対し、事業費の一部を補助

【事業の概要】

施行者

市町村、都道府県（市町村からの申出に基づく）、都市再生機構（自治体からの委託に基づく）

移転元地（移転促進区域）

自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域（※1）

※1 災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

移転先（住宅団地）

5戸以上（※2）かつ移転しようとする住居の数の半数以上

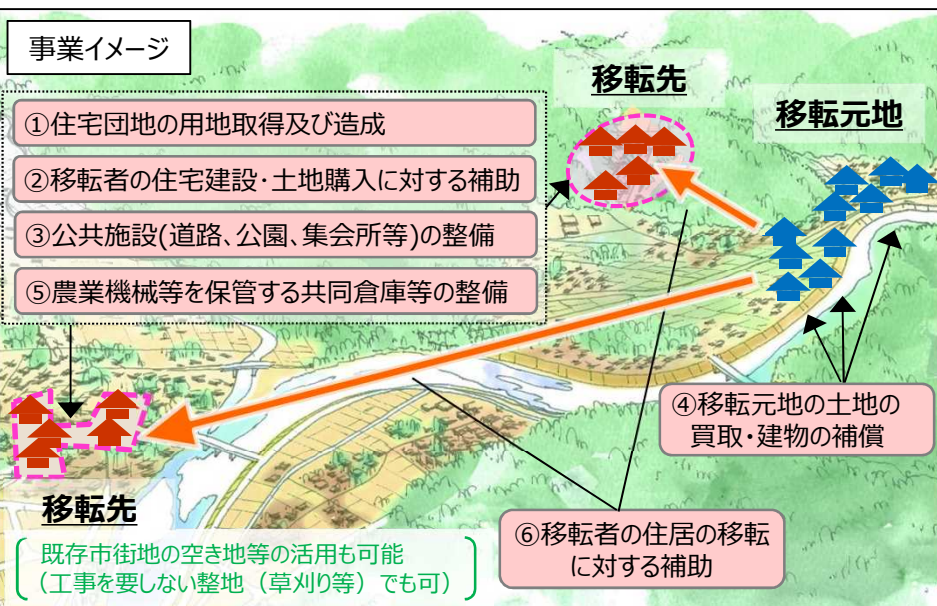
※2 ただし、以下の区域以外からの移転については10戸以上
 浸水想定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、火山災害警戒地域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、津波災害警戒区域

【国庫補助】（補助率 ①～⑥：3/4，⑦：1/2）

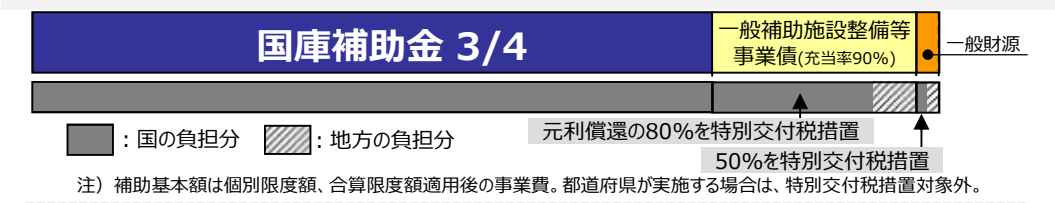
補助対象経費区分	右以外の場合	事前移転（※3）の場合
補助対象経費（①～⑦）の合計	合算限度額有り	-
① 住宅団地の用地取得及び造成（分譲の場合は補助対象外）	限度額有り	限度額有り
② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助（住宅ローンの利子相当額）	限度額有り	限度額有り
③ 住宅団地に係る公共施設の整備	限度額有り	限度額有り
④ 移転元地の土地の買取・建物の補償	-	限度額有り
⑤ 農業機械等を保管する共同倉庫等の整備	限度額有り	限度額有り
⑥ 移転者の住居の移転に対する補助	限度額有り	限度額有り
⑦ 事業計画等の策定に必要な経費	-	-

※3【事前移転の要件】

- イ 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
- ロ 移転元地防衛のための施設整備（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
- ハ 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



補助基本額（事業費）に対する財源内訳



- ### 地方財政措置
- 地方負担分については一般補助施設整備等事業債の対象（充当率90%）
 その元利償還金の80%を特別交付税措置
 注）事業計画等の策定に必要な経費の適償性に関しては、財政部局と協議すること
 - 一般財源分についても50%を特別交付税措置。（⑦事業計画等の策定に必要な経費についても同様）

- 立地適正化計画に記載された**防災指針**(※)に即した居住誘導区域外の災害ハザードエリアから居住誘導区域内への**居住機能の移転促進**に向けた調査・評価を支援する。

※現時点で防災指針が定められていなくても、定めることが確実であれば支援できる。

居住機能の移転促進に向けた調査支援

事業主体：地方公共団体

補助率：1/2（上限額：500万円）

（調査内容の具体例）

- 地域・集落における移転の意向
- 望まれる移転先の場所
- 移転先に望まれる施設や機能
- 移転に必要な費用の試算（不動産鑑定等も可）
- 移転後の跡地の処理方法
- 必要な相談体制
- 移転先における居住体験と評価
- 移転計画のモデル的な実施

等

