

防災移転まちづくりガイドンス

～防災集団移転促進事業及び

防災移転支援事業(居住誘導区域等権利設定等促進事業)について～

令和6年4月

国土交通省 都市局 都市安全課

目次

I 章. はじめに	1
1. 本ガイドライン作成の背景と目的.....	1
2. 防災移転まちづくりの取組主体.....	2
3. 防災移転まちづくりを支える制度の全体像.....	2
II 章. 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援事業）について	4
1. 制度の趣旨・目的.....	4
2. 防災移転支援事業の概要.....	6
1) 計画の作成主体・事業の実施要件.....	6
2) 防災移転支援事業の実施に向けた主な流れ.....	10
3) 防災移転支援事業の活用イメージ.....	12
3. 防災移転支援事業における留意事項.....	15
1) 防災移転支援計画の作成.....	15
2) 防災指針について.....	17
3) 関係者の同意について.....	17
4) 防災移転支援計画の公告.....	19
4. 支援措置等.....	20
1) 税制特例措置.....	20
2) その他の支援措置.....	20
III 章. 防災集団移転促進事業（防集事業）について	22
1. 防集事業の概要.....	22
1) 防集事業における事業要件と国庫補助対象.....	22
2) 防集事業の実施に向けた主な流れ.....	24
2. 防集事業における留意事項.....	25
2-1. 集団移転促進事業計画の策定.....	25
1) 事業計画策定の進め方.....	25
2) その他留意点について.....	28
2-2. 移転促進区域.....	30
1) 移転促進区域の設定.....	30
2) 土地の買取りについて.....	31
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.....	32
4) 買取り後の土地利用について.....	32
2-3. 住宅団地の整備.....	34
1) 住宅団地の計画.....	34

2) 住宅団地の設計.....	36
3) 住宅団地の用地取得について.....	37
4) 住宅団地の宅地等を譲渡する場合の取扱い.....	37
5) 先行取得用地の買い戻し.....	38
6) 住宅団地に係る公共施設整備について.....	38
3. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制.....	40
1) 国庫補助及び地方財政措置.....	40
2) 国庫補助額の対象範囲（限度額等）.....	40
3) 関連税制.....	48
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.....	49
4. 他事業との連携.....	49
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）.....	49
2) 災害公営住宅整備事業.....	50
3) 都市防災総合推進事業（防災・安全交付金）.....	50
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）.....	50
5) 地区計画等.....	51
5. 地域コミュニティの維持・活性化の取組.....	52

I 章. はじめに

1. 本ガイドライン作成の背景と目的

近年、自然災害の激甚化・頻発化とともに、平成30年7月豪雨や令和元年東日本台風、令和2年7月豪雨等、浸水想定区域や土砂災害警戒区域など、災害の危険性が明示されている場所(災害ハザードエリア)において、人命につながる災害が多発しており、災害ハザードエリアにおける防災・減災対策の重要性が改めて浮き彫りになったところです。

また、防災・減災対策としては、堤防整備等のハード対策や、浸水ハザードマップ等を通じた地域の方々に対する事前の備え・避難の呼びかけといった取組のみならず、土地利用や住まい方からのアプローチ、すなわち、災害リスクを抱えた地域から、より安全なエリアへ住居や施設を移転するという、「防災移転」の考え方を進めていくことが重要です。

これまでも危険なエリアからの移転には、多くの地域で取り組まれておりましたが、主としては、実際に被災した後に、近傍に住まいを移転するという、事後的な対応が多い状況です。今後は、

1. 平時における、発災前に行う「防災移転」の促進

あらかじめ、災害ハザードエリアにおける住宅や施設の立地状況等を踏まえつつ、様々な移転先の候補地を検討し、平時から移転の取組を進めていく「防災移転」を進めること

2. 人口動態や土地利用等を踏まえた、「まちづくり」の一環としての移転の促進

災害ハザードエリアからの移転について、地域の持続可能性を高め、コンパクトシティの推進に資するような移転を進めること

という軸足に立った「防災移転まちづくり」を進めることが大切です。

本ガイドラインは、主に実務を担う地方公共団体の担当者向けに、防災移転まちづくりを支える制度である、防災移転支援事業(※)及び防災集団移転促進事業をターゲットに、各事業の進め方や、具体的な運用方策などについて、近年の災害の激甚化・頻発化を踏まえた制度改正内容等も盛り込みつつ、とりまとめたものです。

なお、今後、各事業の運用実態等も踏まえ、本ガイダンスについても、随時見直しを行っていきます。

※都市再生特別措置法第109条の7に規定する居住誘導区域等権利設定等促進事業のことを指します。
(以下同じ。)

2. 防災移転まちづくりの取組主体

「防災移転まちづくり」を進めるには、地域の都市計画や都市整備を担うまちづくり部局のみならず、様々な部局が連携して取り組むことが重要です。

例えば、防災移転まちづくりを進める出発点である、災害に対するリスクの把握・分析や、様々な災害ハザードエリアの指定には、治水・砂防部局等の参画が欠かせません。一方で、将来の土地利用のあり方や、まちづくりの方向性を考える際には、都市計画・建築部局等の参画が重要です。さらに、要配慮者施設に関しては福祉部局、災害時の避難や情報提供等に関しては危機管理・防災部局と、幅広い主体が参画し、それらが連携して取り組むことが不可欠です。

防災移転まちづくりを進める際には、様々な部局の連携と役割分担のもと、総合的な観点から検討が進むよう心がけてください。

3. 防災移転まちづくりを支える制度の全体像

本ガイドラインで取り上げる、防災移転まちづくりを支える制度として、防災移転支援事業と、防災集団移転促進事業があります。いずれも、災害の発生するおそれのある区域からの移転を進める事業ですが、異なる特色があります。

(1) 防災移転支援事業（令和2年創設）

防災移転支援事業は、都市再生特別措置法に基づく事業で、住居や施設の移転について、登記手続きや税制面で支援するものであり、

【移転元】 災害の発生するおそれのある区域から

【移転先】 移転者が居住誘導区域又は都市機能誘導区域へ、

【移転物】 住居又は施設を移転する場合、

【支援策】 市町村が登記手続きを代行し、不動産取得税等の減免を得られるものです。

住宅のみならず様々な施設について、また、個々の申請に応じて事業を適用することが可能であるなど、比較的、移転者のニーズに機動的に対応して活用することが可能な仕組みとなっています。

(2) 防災集団移転促進事業（昭和47年創設）

防災集団移転促進事業は、住居の集団的な移転について、財政面で支援するものであり、

【移転元】 災害ハザードエリアから

【移転先】 地方公共団体が整備する住宅団地へ、

【移転物】 住居を集団的に移転する場合、

【支援策】 住宅団地整備費や、移転元の買取補償等へ国が補助を行うものです。

防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律(以下、「防集法」という。)に基づく事業で、災害前の移転にも活用することが可能であり、地域コミュニティを維持しつつ、防災性向上を図ることが可能な事業となっています。

本ガイドンスは事業に係る運用面を解説したものです。そのため、事業実施の上で根幹となる対象法令及び要綱をご理解の上で、本ガイドンスをご活用ください。

○防災移転支援事業

・対象法令

都市再生特別措置法(第 81 条、第 109 条の7～第 109 条の 13)

○防災集団移転促進事業

・対象法令

防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律

・要綱

防災集団移転促進事業費補助金交付要綱

Ⅱ章. 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援事業）

について

1. 制度の趣旨・目的

（1）制度創設の背景

近年の災害の激甚化・頻発化を踏まえ、災害のおそれのある地域からより安全な区域への移転を促進することにより、災害による被害を軽減するとともに、持続可能な都市構造の実現に向けた都市の再生を図ることが求められています。

特に、溢水、湛水、津波、高潮、土砂災害等の災害による甚大な被害が想定される地域に既に立地している住宅や施設については、事前防災の考え方に基づき、災害が発生する前の段階から、より安全な区域への居住機能や都市機能の移転を誘導する「防災移転」の重要性が高まっています。

しかしながら、発災前の移転は、その必要性が認識されていたとしても、移転費用に加え、移転先確保や手続の煩雑さ等の課題から、被災後と比べ、なかなか移転が進まない状況です。また、都市の再生を図る上では、移転先の選定にあたって居住機能や都市機能の集約を図る観点も求められます。

このため、都市再生特別措置法の改正により、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある地域に既に立地している住宅や誘導施設（医療・福祉・商業施設等）について、立地適正化計画の都市機能誘導区域又は居住誘導区域内であって、災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地へ、市町村が作成する居住誘導区域等権利設定等促進計画（以下、「防災移転支援計画」という。）に基づき移転を促進する事業として、「居住誘導区域等権利設定等促進事業（以下、「防災移転支援事業」という。）」が創設されました（都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）。令和2年9月7日施行関係）。

（2）防災移転における立地適正化の取組

このような防災移転の重要性の高まりとともに、まちづくりにおいては、人口減少・高齢化を踏まえ、持続可能な都市構造の実現に向けて、居住機能や都市機能の集約化等により、立地の適正化を図ることが重要であり、防災と持続可能性の両立を図る必要があります。このような中、立地適正化の取組（いわゆるコンパクトシティの取組）において、より安全な区域への移転等を図るとともに、災害のおそれのある地域からの防災移転の取組においても、移転先については誘導区域を選定すること（立地の適正化）が考えられます。

このため、防災移転支援事業は、立地適正化計画の記載事項の1つである、「防災指針」（住宅又は誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保

に関する指針)に基づく取組の推進に関連する事項として、立地適正化計画に記載することができることとされています。

(3) 行政による防災移転まちづくりの能動的コーディネート

防災移転支援事業は、市町村が防災移転とまちづくり全体のコーディネート役となり、住民の居住地ニーズ等を踏まえつつ、まちづくりの観点から移転先候補の選定等を行い、災害の発生するおそれのある区域からより安全なまちなかへの円滑な防災移転を支援するものです。

具体的には、市町村が、移転先候補となる安全なまちなかの土地・建物の権利者と災害の発生するおそれのある区域内に住む住民の移転を能動的にコーディネートの上、当該土地・建物の所有権等の権利設定等に関する防災移転支援計画を作成します。さらに、本計画を市町村が公告することにより、計画に記載された権利設定等を一括して行うことができます。特に、複数の土地・建物に一括して権利の設定等をする場合に有効な制度となっています。

このように、土地・建物の所有権等の権利移転等と、市町村がこれに伴う登記等の手続きを一括で行うことを可能とすることで、防災移転の促進を図る事業となっています。



図 防災移転支援事業のイメージ(市町村によるコーディネート)

(4) 防災移転支援事業により期待される効果

本事業により、市町村が土地・建物の所有権等の権利移転や登記手続きなどを一括で行うことで、権利者及び移転者の不動産取引や行政手続きに要する時間と手間を削減すること、空家等の活用に向けた権利関係を整序すること等が期待されます。

また、市町村がコーディネートを行うことにより、権利者や移転者の安心感を得られやすく、災害リスクが高く、移転の必要性が高い一方で、その調整が滞っているような場合に、円滑な移転促進が行われること等が期待されます。

なお、本事業の活用により移転した移転者は、移転先の土地又は建物の取得に係る登録免許税と不動産取得税の税制特例措置(20 ページ参照)を受けることができます。

2. 防災移転支援事業の概要

本事業は、災害の発生するおそれのある区域(※)から、居住誘導区域(居住誘導すべき区域)又は、都市機能誘導区域(誘導施設の立地を誘導すべき区域)への防災移転を支援するための仕組みです。

事業実施にあたっては、地域の状況に応じ、適切な計画内容や事業実施の流れを検討し、立地適正化計画(防災指針)に当該事業の実施について記載し、防災移転支援計画を作成・公告することが必要です。

(※)災害の発生するおそれのある区域

居住誘導区域又は都市機能誘導区域外の溢水、湛水、津波、高潮、その他による災害の発生のおそれのある土地の区域をいう。以下同じ。

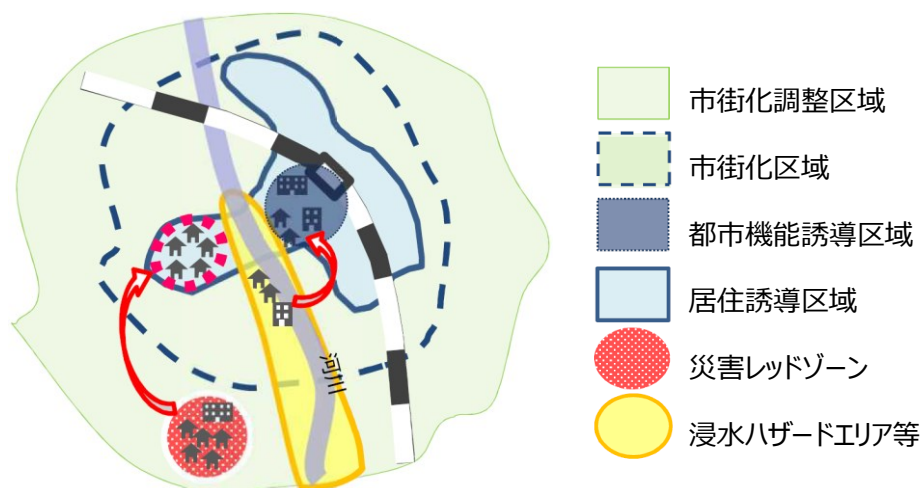


図 防災移転支援事業のイメージ

1) 計画の作成主体・事業の実施要件

(1) 計画の策定主体

防災移転支援計画の作成主体は、市町村(都市再生特別措置法に定める立地適正化計画の策定団体に限る)です。防災移転支援事業を記載した立地適正化計画を有する市町村がコーディネーターとなり、計画を作成することとなります。なお、複数の市町村で立地適正化計画を作成している場合は、防災移転支援計画を共同作成することも可能です。

また、居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内の土地・建物の権利者や移転者が、市町村に対し、防災移転支援計画を作成するよう、要請することも可能です(9ページ参照)。

立地適正化計画における防災移転支援事業の記載は任意ですが、立地適正化計画の策定・変更の段階で本事業を実施することが決定していない場合でも、本事業の活用が見

込まれる地域を有する市町村は、積極的に立地適正化計画に防災移転支援事業の記載を行うことが望まれます。

(2) 事業の実施要件等

防災移転支援事業を実施する場合は、防災指針に基づく取組の推進に関連する事項として、①防災移転支援事業の事業区域、②当該事業に関する事項を立地適正化計画に記載する必要があります(具体的な記載イメージは8ページ参照)。

なお、住民発意による計画策定においても、以下のア～カの要件を満たすことが必要です。

<事業実施要件>

- ア 防災移転支援計画の内容が防災移転支援事業の要件に適合するものであること。
- イ 防災移転支援計画において、居住誘導区域については住宅、都市機能誘導区域については誘導施設の整備を図るために行う権利設定等が記載されていること。
- ウ 権利設定等を受ける土地ごとに、
 - ・権利設定等を受ける移転者
 - ・移転先の所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- エ 権利設定等を受ける建物ごとに、
 - ・当該建物について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
 - ・当該建物について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他の権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- オ 権利設定等を受ける土地に定着する物件ごとに、
 - ・当該物件について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
 - ・当該物件について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他の権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- カ 権利設定等を受ける者が、権利設定等が行われた後において、計画に記載された利用目的に即して適正かつ確実に利用することができると認められること。

3) 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援事業）

「安心・安全なまちづくり」と「コンパクトな市街地形成」に取り組むため、防災集団移転とあわせて災害のおそれのある区域から居住誘導区域への移転に主体的に関わる「居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援事業)」の活用を検討します。

①居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援事業)

災害の発生するおそれのある区域の住宅または施設の移転に対し、市が主体となって移転者等のコーディネートを行う「居住誘導区域等権利設定等促進計画(防災移転支援計画)」を作成し、権利設定等の手続きを代行します。

②居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援計画)に関する事項

記載事項		内容
居住誘導区域等 権利設定等促進事業区域		・居住誘導区域内であって、別表に定める土地の区域以外の土地
居住誘導区域等 権利設定等促進 事業に関する事 項	住宅	【移転を促進すべき建物の種類】 ・住宅 【移転を促進すべき災害のおそれのある区域】 ・居住誘導区域外の市域にあり、かつ別表に定める災害のおそれのある土地の区域

<別表>

<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく災害危険区域 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害(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 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域 ・〇〇県が公表する水害リスク情報図のうち想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

※ 具体的な記載内容は、地域の状況に応じ、当該地域の立地適正化計画に定める防災指針の内容を踏まえ、ご検討いただくこととなりますが、ご不明点などは都市安全課の担当までご相談ください。

(3) 住民発意による計画策定のケース

防災移転支援計画の作成主体は、市町村ですが、権利設定等を受けようとする者が、防災移転支援計画の作成を市町村に対し要請することも可能です。

具体的には、

- ・立地適正化計画に記載された防災移転支援事業区域内の土地又は当該土地に存する建物について、
- ・地上権、賃借権、使用貸借による権利又は所有権を有する者及び当該土地又は建物について権利設定等を受けようとする者の全員の合意により、協定(※1)を締結し、当該土地又は建物について権利を有する者全員(※2)の同意を得たときは、
- ・その協定の目的となっている土地又は建物につき、防災移転支援計画の作成を市町村に対し要請することができます。(※3)

(※1) 防災移転支援計画の記載事項(以下①～⑤)を内容とする協定。

- ① 移転者の氏名及び住所
- ② 移転先の土地建物の内容(所在、面積、建物の構造等)
- ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名及び住所
- 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

(※2) 以下①～③に該当する全員の同意。

- ① 権利設定等を受ける土地ごとに、権利設定等を受ける者並びに当該土地について所有権等を有する権利者の全ての同意。
- ② 権利設定等を受ける建物ごとに、権利設定等を受ける者、当該建物について所有権等を有する権利者並びに当該建物について抵当権の登記等に係る権利者の全ての同意。
- ③ 権利設定等を受ける土地に定着する物件(②の権利設定等を受ける建物を除く。)ごとに、当該物件について所有権等を有する権利者並びに当該物件について抵当権の登記等に係る権利者の全ての同意。

※上記の「所有権等」とは、「所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利」をいいます。(後述においても同様)

※上記の「抵当権の登記等に係る権利」とは、「先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利」をいいます。(後述においても同様)

(※3) 要請する際には、要請書に、以下①～③を添付して、市町村に提出。

- ① 要請に係る土地又は建物の位置及び区域を表示した図面
- ② (※1)の協定の写し
- ③ (※2)の者全ての同意を得たことを証する書面

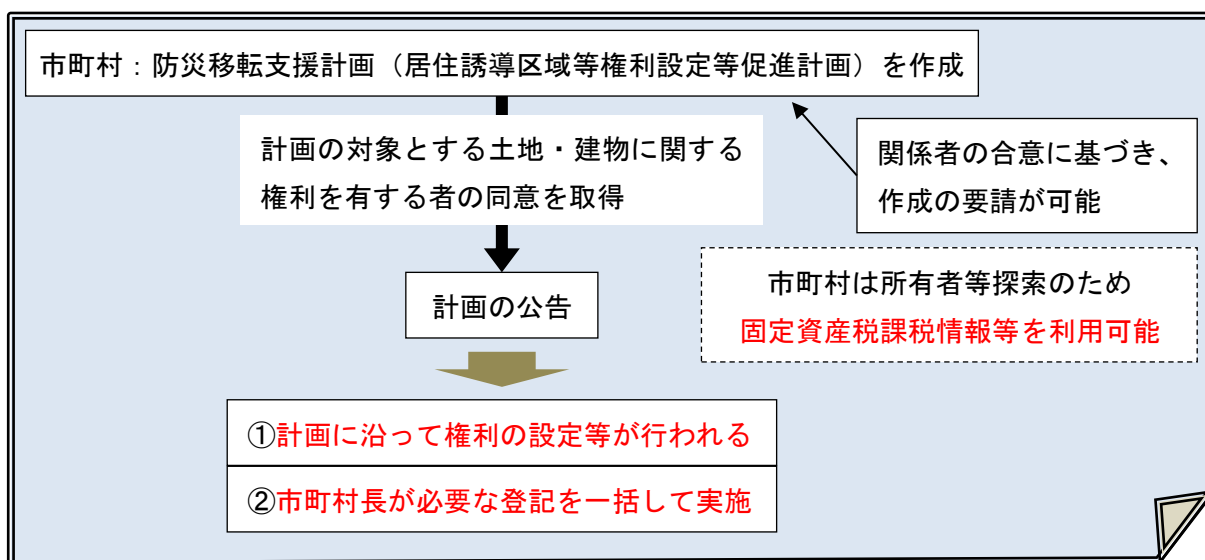
2) 防災移転支援事業の実施に向けた主な流れ

ここでは、防災移転支援事業の事業実施に向けた主な流れについて、モデルケースを用いて説明します。

(1) 事業実施の流れ

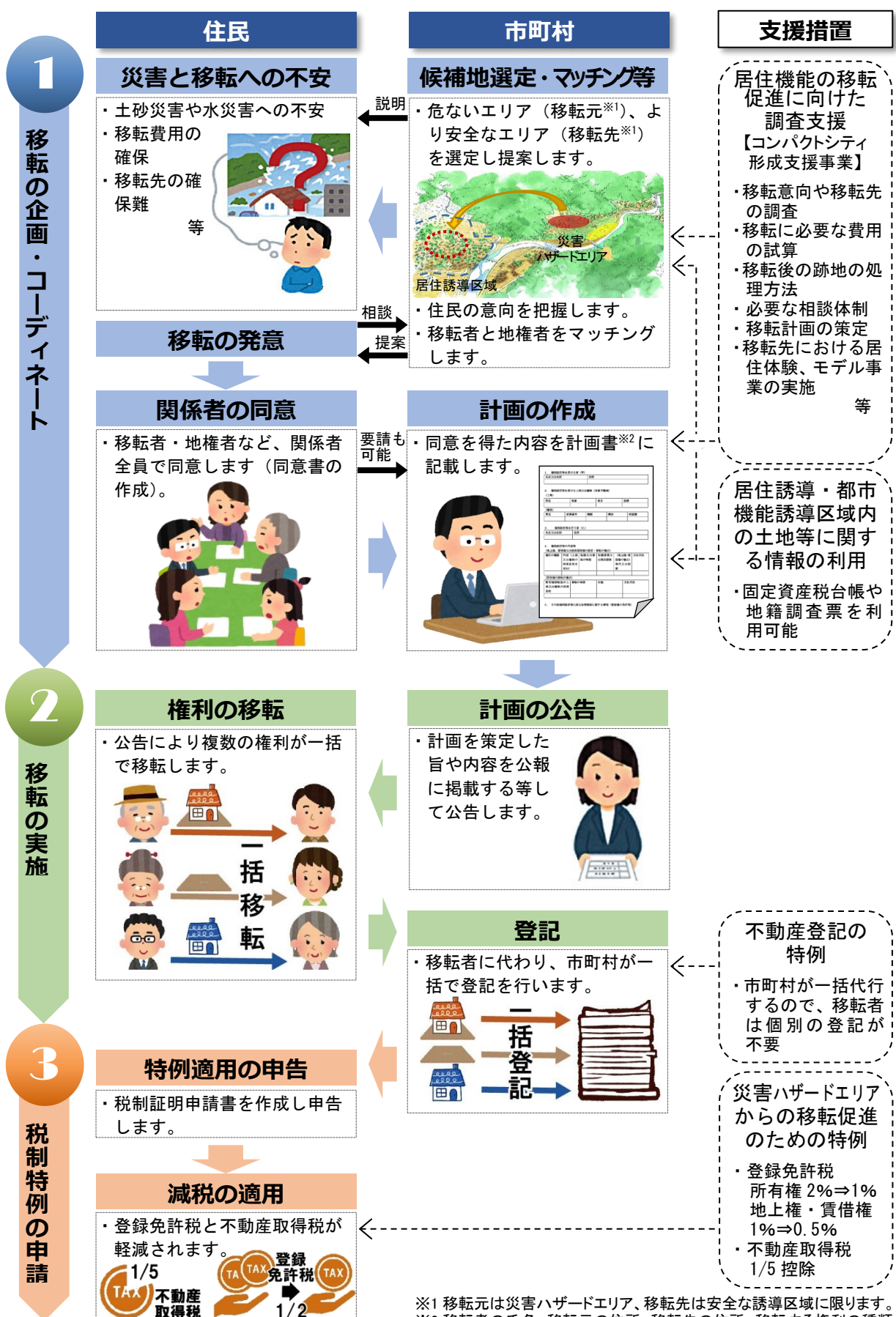
防災移転支援事業は、関係者の同意を得た防災移転支援計画を市町村が公告することにより、土地・建物に係る所有権等の権利が一括で移転等することをもって事業実施となります。具体的には、公告があった防災移転支援計画の記載内容によって、所有権、地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利が設定され、若しくは移転することとなります。計画の公告に先立ち、移転者、移転先の土地・建物等に係る全ての権利者の同意が必要です。

□制度フロー



事業実施に至るまでの手順に係る規定はなく、地域の状況に応じたものとする必要がありますが、次項にモデルケースを記載しますので、事業実施の参考としてください。

<モデルケース(例)>



※1 移転元は災害ハザードエリア、移転先は安全な誘導区域に限ります。
 ※2 移転者の氏名、移転元の住所、移転先の住所、移転する権利の種類（所有権、地上権・賃借権の別）等を記載します。

3) 防災移転支援事業の活用イメージ

ここでは、防災移転支援事業の活用イメージを提案します。



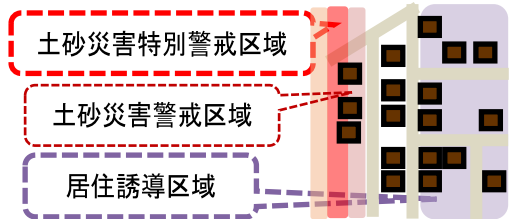
図 防災移転支援事業のイメージ

(1) 住宅の場合

活用イメージの概要

山沿いの災害リスクの高いエリアからまちなかへの居住誘導を図りたい

- ・山沿いの災害危険区域や土砂災害特別警戒区域内に存する既存不適格住宅等について、まちなかの空き家や低未利用地を活用して移転を促進



活用する手法

	防災移転支援事業	がけ地近接等危険住宅移転事業	その他都市計画制度
活用手法	○	○	

想定されるメリット・効果

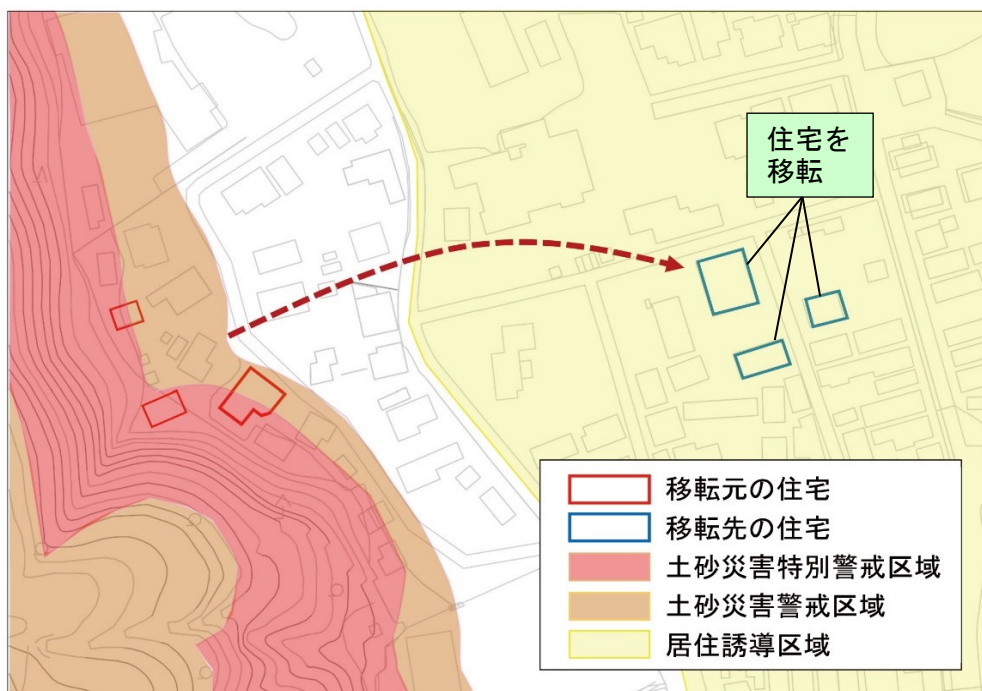
- ◎土砂災害特別警戒区域内の居住機能の移転促進により、居住者の安全性を確保
- ◎まちなかにおける空き家や低未利用地等の有効活用により、コンパクトシティを推進

従前の状況

- ・山沿いに住宅が分布し、住宅の背面にはがけ地があり、土砂災害特別警戒区域内に指定されている状況
- ・まちなかには、空き家や低未利用地が散在している状況

制度適用後のイメージ

- 土砂災害特別警戒区域の居住者を居住誘導区域内の安全なエリアに移転させ、災害の危険を防止するとともに、空き家・低未利用地を有効活用し居住機能を集約



(2) 施設の場合

活用イメージの概要

山沿いの災害リスクの高いエリアからまちなか中心部への都市機能誘導を図りたい

- ・山沿いの災害ハザードエリアに存する病院・福祉施設等の誘導施設について、まちなか中心部にある低未利用地を活用して移転を促進

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

活用する手法

	防災移転支援事業	都市構造再編 集中支援事業	その他都市計画制度
活用 手法	○	○	

想定されるメリット・効果

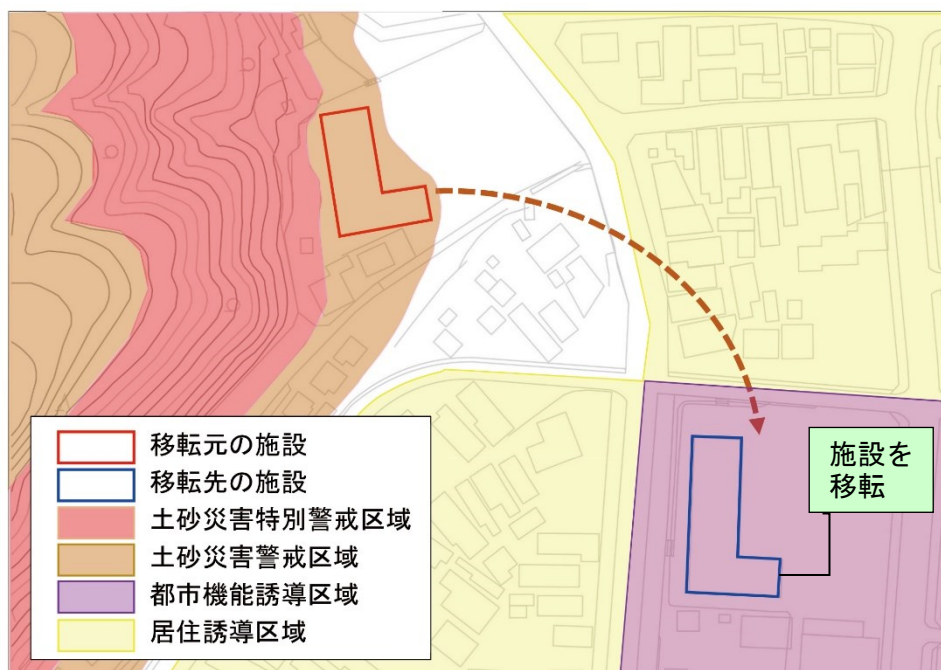
- ◎災害ハザードエリア内の都市機能の移転促進により、施設従事者や利用者の安全性を確保するとともに、災害時における拠点機能を維持
- ◎まちなか中心部における低未利用地の有効活用により、コンパクトシティの拠点機能を強化

従前の状況

- ・山沿いに病院が立地し、施設の背面にはがけ地があり、土砂災害警戒区域内に指定されている状況
- ・まちなか中心部には、低未利用地が散在している状況

制度適用後のイメージ

- 土砂災害警戒区域内の病院を都市機能誘導区域内の安全なエリアに移転させ、災害の危険を防止するとともに、低未利用地を有効活用し都市機能を集約



3. 防災移転支援事業における留意事項

1) 防災移転支援計画の作成

防災移転支援計画には、以下の事項を記載することとされています(計画の記載例については、16 ページ参照)。

- ① 移転者の氏名及び住所
- ② 移転先の土地建物の内容(所在、面積、建物の構造等)
- ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名及び住所
- 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

防災移転支援計画の作成にあたって、市町村は、防災移転支援計画の作成等に必要限度で、その保有する居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地や建物に関する情報を、内部で利用することができます。

・登記簿によっても真の所有者を確認することができない場合などに、所有者探索のため、必要に応じ、固定資産税の課税や地籍調査の実施に関して知り得た所有者情報を積極的に活用することが考えられます。

・権利設定・移転後の土地・建物は、住宅・誘導施設のいずれに利用しても良く、幅広い場面で活用が可能です。

・固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることも可能です。

なお、市町村が固定資産税課税情報等を利用するにあたっては、立地適正化計画に記載された「防災移転支援事業」に関する事項に適合しているとともに、移転先の土地又は建物の利用目的に即して適正かつ確実に利用できると認められることが必要です。

整理番号

1. 権利設定等を受ける者（甲）

氏名又は名称	住所

2. 権利設定等を受ける土地又は建物（対象不動産） ※土地又は建物のいずれかについて記入
（土地）

所在	地番	地目	面積

（建物）

所在	家屋番号	種類	構造	床面積

3. 権利設定等を行う者（乙）

氏名又は名称	住所

4. 権利設定等の内容等

（地上権、賃借権又は使用貸借権の設定・移転の場合）

権利の種類	内容（土地又は建物の利用目的を含む）	始期又は移転の時期	存続期間又は残存期間	（地上権・賃借権の場合）地代又は借賃	支払方法

（所有権の移転の場合）

所有権移転後の土地又は建物の利用目的	移転の時期	対価	支払方法

5. その他権利設定等に係る法律関係に関する事項（賃借権の条件等）

※上記事項は、権利設定等が行われる土地又は建物ごとに別葉として作成する。同一の利用目的に供される土地又は建物について当事者が複数ある場合などには、必要に応じ、整理番号に枝番を付して整理する。

※必要に応じ、実測図、境界確認書等を添付する。

（参考）国土交通省都市局都市安全課ホームページ

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000009.html

2) 防災指針について

防災移転支援計画は、立地適正化計画において定められる防災指針に即して、立地適正化計画に記載した防災移転支援事業の区域及び当該事業に関する事項(移転を促進すべき住宅や都市機能施設の種類の種類、促進すべき権利設定等の種類等)に基づいて作成し、防災移転を促進するものです。

防災指針制度は、立地適正化計画に新たに記載する事項として、居住誘導区域への居住の誘導や都市機能誘導区域への都市機能施設の誘導に際して必要となる防災・減災対策を定める制度として創設(都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)。令和2年9月7日施行関係)されたものです。

防災指針は、居住地における災害リスクを回避しきれない場合には、防災指針に避難路・避難地、宅地のかさ上げ、警戒避難体制の確保等、都市における防災の機能を確保するための具体的な取組を位置付け、これを計画的に実施することとしたものです。2025年までに600の市町村で防災指針が作成されることを目標とし、国においては、防災指針の作成と、これに基づく防災・減災の取組を積極的に支援していくこととしています。

立地適正化計画については、「立地適正化計画作成の手引き」を公開し、作成の考え方等について随時更新を行っていますが、防災指針制度の創設を踏まえ、本手引きに防災指針に関する内容を追加しています。具体的には、災害リスク分析と課題の抽出、取組方針の設定、具体的な対策の設定など、防災指針作成の流れとともに、リスクとなる災害の種別や、考えられる課題の抽出を地区ごとにマイクロに分析を行う考え方に基づく手引きです。

このため、防災移転支援計画の策定にあたっては、

- ・防災指針の策定にあたって実施する都市の災害リスクの分析・課題の抽出等
- ・防災指針の内容
- ・その他の事項(移転先候補となる土地の利用状況等)

を踏まえ、具体的な計画内容を検討することとなります。

なお、事業区域に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱われます。

これら立地適正化計画等に関することについては、「都市計画運用指針」や「立地適正化計画作成の手引き」も併せて参照ください。

(参考)国土交通省都市局都市計画課ホームページ

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html

3) 関係者の同意について

防災移転支援事業では、権利設定を受ける土地・建物について、権利を有する者など関係者全ての同意が得られていることが必要です。このため、事業推進にあたっては、移転者及び移転先の地権者等の地域住民等の理解の醸成と合意形成が不可欠です。

移転の企画・コーディネートにあたっては、まず、移転元となる災害のおそれのある地域に居住する住民の住まい方に対する意向把握を行うことが大切です。この上で、立地適正化の観点にも資するよう、適切な移転先の検討・確保を行うことが重要です。

また、防災移転支援事業では、住民等の関係者の協定に基づき、住民等が市町村に計画作成を要請することが可能です(9ページ参照)。市町村側で、前述の住民等の意向把握及び適切な移転先の検討・確保等を事業区域内で進めるとともに、関係者の合意形成の進捗状況に応じ、例えば合意形成が整った地区については住民等から要請を受け付ける形で、市町村が最終的な計画策定段階に入ること等も考えられます。

4) 防災移転支援計画の公告

市町村は、計画を策定したときは、遅延なくその旨を公告しなければなりません。公告は、防災移転支援計画を作成した旨及び当該防災移転支援計画を市町村の公報に掲載すること、その他所定の手段によりするものとされています。

例えば、以下のような様式により公告することが考えられます。

都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第109条の7第1項の規定により、
居住誘導区域等権利設定等促進計画を定めたので、同法第109条の9の規定により
公告する。

年月日
市町村長名

市町村が計画を公告することにより、計画に記載したとおりに所有権、賃借権等の権利移転等の効力が発生します。

また、不動産登記法の特例により、公告があった防災移転支援計画に係る土地・建物の登記については、移転にあたって必要な手続きを市町村が一括して代行することができます。

4. 支援措置等

1) 税制特例措置

本事業を活用して、災害の発生するおそれのある区域から居住誘導区域又は都市機能誘導区域へ住宅又は施設を移転した移転者については、以下のとおり税制特例の適用を受けることができます。

【登録免許税（租税特別措置法第 83 条の2の2）】

<要件>

居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき、土地又は建物の所有権、地上権又は賃借権の取得をした場合で、当該土地又は建物の移転又は地上権若しくは賃借権の設定の登記を受ける場合（当該居住誘導区域等権利設定等促進計画に係る公告があった日以後1年以内に登記を受けるものに限る。）

<適用期限>

令和8年3月31日まで

<特例の内容>

所有権移転登記:土地の価額の 1,000 分の 10(本則 1,000 分の 20)

地上権・賃借権等設定登記:設定登記:土地の価額の 1,000 分の 5（本則 1,000 分の 10）

【不動産取得税（地方税法附則第 11 条）】

<要件>

居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき立地適正化計画に記載された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内にある不動産を取得した場合

<適用期限>

令和7年3月31日まで

<特例の内容>

当該不動産の価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除

2) その他の支援措置

土地・建物の権利関係の迅速な把握等、防災移転支援計画の策定が円滑に進むよう、計画策定において固定資産税課税情報等を活用することができます(※1)。このほか、移転先において開発許可が必要となる際、市町村等の開発許可権者において開発許可の申請に係る手数料を減免し、住民の負担を軽減することも考えられます。

なお、防災移転支援事業は、他の事業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移転を促進することが可能である場合があり、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。

例えば、防災集団移転促進事業やコンパクトシティ形成支援事業等との組み合わせにより、移転に係る財政支援措置(※2)を受けることが可能となります。

(※1)詳しくは、以下をご参照ください。

・地籍調査により把握・保有された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地の所有者等に関する情報の内部利用について(令和2年9月7日付け国都計第74号)

・固定資産税の課税のために利用する目的で保有する居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地等の所有者に関する情報の内部利用について(令和2年9月7日付け国都計第75号)

(※2)防災集団移転促進事業、コンパクトシティ形成支援事業(居住機能の移転促進に向けた調査)、都市構造再編集中支援事業等

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

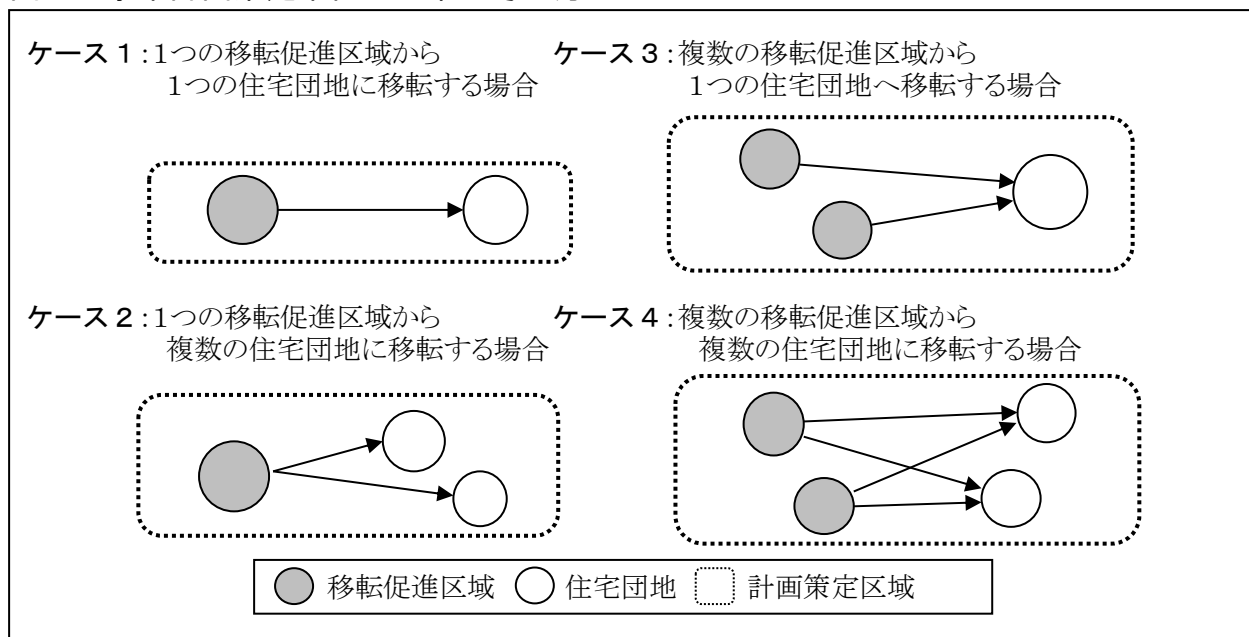
(1) 事業計画の策定単位

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になります。

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るとともに、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ます。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

- 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)。

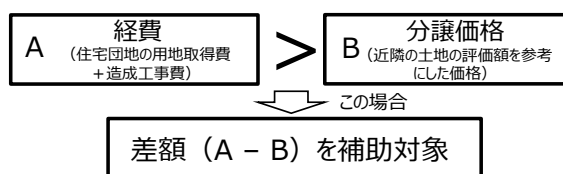
(2) 地権者が住宅団地用地を事業主体に売却する場合

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