

がけ地近接等危険住宅移転事業に関する Q&A

1. 制度全般について

Q1-1：事業の対象となる「危険住宅」とはなにか。

A：がけ地の崩落等の災害による危険が著しい区域に存する住宅で当該区域の指定等により建築制限の基準等に適合しないこととなったもの^{※1}もしくは、建築後の災害により安全上・生活上の支障が生じた住宅^{※2}を対象としている。

※1 災害危険区域、がけ条例規制区域、都計法の地区計画の区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域にあって既存不適格となった住宅

※2 ※1の対象となる各区域に加え、基礎調査を完了し土砂災害特別警戒区域に指定見込の区域及び過去3年間に災害救助法の適用を受けた区域にあって移転勧告、是正勧告、避難指示（公示後6か月を経過し、避難指示が継続しているもの）等の対象となっている住宅

Q1-2：災害危険区域等の指定を受けた区域内の既存不適格住宅から自主的に移転を行った者に対し、遡及して助成を行うことは可能か。

A：原則として不可。本事業の対象となるのは事業着手時点において、現に危険住宅に居住している者である。

Q1-3：現に居住している状況とは危険住宅の住所地に住民票があることか。

A：住民票の有無のみを居住確認の要件とはしていない。危険住宅住所地に住民票がないことだけで事業の対象外とする必要はないが、事業主体において適切に居住の実態を把握されたい。

Q1-4：危険住宅の除却工事、移転先住宅の建設工事に着手済みの住宅について、助成を行うことは可能か。

A：原則として不可。

本事業の施策目的は補助金によるインセンティブ付与により危険住宅からの移転を促し、安全性の確保を図るものであることから、交付決定前に施策の目的が達成されており、これにあらためてインセンティブ付与のための公的支援を行うことの合理的説明が困難なため事業の対象外となる。

Q1-5：本事業における事業着手とは、どの時点か。

A：事業は補助対象者が事業主体に申請して、交付決定を受けたことで開始される。

補助対象者はその後土地売買契約や住宅の建築契約等を行うことになる。

なお本事業は利子補給を行うものではなく金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額の助成を行うものであることから融資契約の時期は事業着手の時点とは直接関係していない。（ただし建物助成として利息相当額の補助を行う際は融資契約が危険住宅に代わる住宅の建設・購入等に関するものであることが確認できるものに限ることに注意）

Q1-6：過去に本事業で建物助成（借入利息相当額の助成）を受けた住宅について、補助を受けた個人が借入金の償還期間中に売却を行うことは問題ないか。

A：本事業で危険住宅の移転費用の補助を行った対象である償還期間中の住宅の売却は行政として望ましくないため、事業主体は事前に申請者の意向を十分に把握するよう努めていただきたい。

Q1-7：事業で建物助成を受けた住宅について、借入金の繰上償還を行うことで利息総額が減少させ、補助額を下回る利息返済額となることは問題ないか。

A：交付決定後、返済計画を変更し利息総額を減少させ、補助額を下回することは望ましくない。事業主体は、この点、申請者に十分に理解を求めるように努めるとともに、借入金の返済計画については、申請者および金融機関に対し十分に確認を行うようにすること。

Q1-8：危険住宅に代わる住宅の建設（移転先）を元の居住地と同一の市町村内に限定することは可能か。

A：社会資本整備総合交付金交付要綱では移転先について行政区域を限定する要件を設けていないが、事業主体の判断により追加的に要件を設定することは可能である。

Q1-9：A市において危険住宅に居住する者が本件事業による助成を受けてB町へ移転する場合において、除却等費の助成はA市、建物助成はB町で行うといった事業の実施は可能か。

A：可能である。A市とB町で事業計画について協議・調整された上で実施すること。

Q1-10：他の国費補助との併用は可能か。

A：本事業の補助の対象との重複がない場合、併用は可能である。

Q1-11：浸水被害のおそれのある災害危険区域において土地区画整理事業で土地の嵩上げにより浸水対策を実施するとともに、別途、別地へ移転したい者へは本事業を用いて支援することは、制度上問題はあるか。

A：当該区域が適切に災害危険区域等に指定されていれば、危険住宅からの移転を本事業で支援することは可能であるが、土地区画整理事業により出水・浸水対策として嵩上げ計画を進めつつ、移転事業である本事業を併行して行うことは重複施行にあたる。適切に事業調整を行うこと。

Q1-12：市町村の事業へ国費補助を行う条件として、市町村の所在する都道府県の補助が必要か。

A：市町村事業に国費補助を行う条件として都道府県補助は要件としていない。

※「がけ地近接等危険住宅等移転事業について」（平成7年4月1日付住宅局建築指導課長通知）によりがけ地近接等危険住宅移転事業制度要綱（平成7年4月1日決定）の運用細則が示されており、「3. 国の補助」として「要綱第4に定める国の補助は、事業主体が市町村である場合には、当該市町村に対し都道府県が補助の対象となる経費の1/4以上を補助する場合に限り、行われる」とあるが、社会資本整備総合交付金交付要綱に当該運用細則は設けられていない。

Q1-13：社会資本整備総合交付金交付要綱において、事業計画の達成に係る実績を公表することになっているが、公表の手段について、国が指定するものはあるか。

A：国による指定はなく、事業主体における適切な公表手段を用いられたい。

2. 移転元住宅について

Q2-1：移転元住宅は必ず除却しなければならないか。

A：原則として除却が必要である。元の居住者が移転した後に、危険住宅を貸家にするなどして、再度の居住が発生することを防ぐためである。また除却後の跡地についても宅地として用いられないよう、措置されることが望ましい。

Q2-2：対象となる「住宅」の定義はあるか。（※「危険住宅」の定義ではない）

A：事業の対象となる住宅については特別な定義はなされておらず、用途的に狭い意味での住宅に供されるものに限られる。留意事項として示されているものでは「居住の用に供する部分の床面積が延べ面積の1/2未満のもの」は対象としないとしている。

Q2-3：母屋と離れがあり、離れのみが災害危険区域等の内に存する場合、補助対象となるか。

A：事業の対象として現に居住している住宅であることが要件であり、災害危険区域等に存する住宅の部分的用途は規定していない。
事業主体により、敷地や住宅の状況を勘案し適切に判断されたい。

Q2-4：危険住宅に居住していた母親が亡くなったことに伴い、別の住宅に居住している子が危険住宅を除却することを検討している。本件事業による補助を受けることは可能か。

A：事業の対象となるのは現に危険住宅に居住している者が移転を実施する場合であり、質問にあるような場合は事業の対象とならない。

Q2-5：災害救助法の適用を受けた地域で、避難指示が6カ月以上継続していたが現在は解除されている場合、当該地域内の住宅は事業対象となるか。

A：過去に避難指示が6カ月を超えて公示されていたとしても、解除された時点で安全上・生活上の支障は解消されていると考えられ、本件事業の対象とならない。

Q2-6：災害救助法の適用について、全市域を対象に適用するケースが多いが、法の適用区域に含まれる住宅は全て事業の支援対象となるか。

A：災害救助法の適用地域内では、移転勧告、是正勧告、避難指示等が行われた住宅が支援の対象となるため、地区要件と併せて当該勧告・指示等が行われているか確認されたい。

3. 危険住宅の移転跡地について

Q3-1：「危険住宅」の定義にある「事業着手時点で過去3年間に災害救助法の適用を受けた区域」は跡地に対して建築の制限は特に働かず、事業の支援を受けた住宅移転後の跡地に新たな住宅が可能と考えるが如何。

A：災害救助法の適用そのものが、適用範囲の土地利用等の規制をもたらすものではないが、災害による、跡地利用が避けられるべき大きな被害が生ずる危険性がある箇所については、災害危険区域等の制度を併せて活用し、適切に建築及び開発の規制などを行うべきである。

Q3-2：土砂災害特別警戒区域における危険住宅を移転した跡地について、個人で擁壁等の整備をした場合、宅地としての敷地再利用は可能であるか。

A：土砂災害警戒区域の中にあっても、擁壁整備や住宅の構造基準等を満たしていれば法令上、住宅の建築は可能である。ただし、本件事業の趣旨は災害リスクのある土地から、移転により住民の安全を確保しようとするものであるため、構造基準等を満たしていたとしても住

宅の再建築は望ましくない。ただし急傾斜地等に対し擁壁工を施すなどして、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される場合にはこの限りではない。

Q3-3：災害危険区域内である移転元の宅地を、第三者へ譲渡し、もしくは自ら、条例の制限を満たす住宅を新築することは問題ないか。

A：危険住宅の除却跡地に、条例の制限を満たす建築物を建築することは、建築基準法及び条例上は可能である。しかし、移転事業は災害危険区域内の危険住宅を除却し、居住者を区域外に移転させることにより住民の生命の安全を図る事業であり、そのために公費を投じるものであるから、移転事業実施後の危険住宅除却跡地に再び住宅が建てられることは、移転支援事業の主旨からみて問題であり、宅地以外の土地利用とする場合に限り実施するよう、取り計らわれたい。(Q3-2のAにある様な、制限が解除される場合を除く)

4. 除却等費（除却に要する費用）について

Q4-1：危険住宅に代わる住宅の建物助成を受けず、除却費用のみ助成を受けようとする場合、従来の危険住宅と同一場所に建て替えても問題ないか。

A：本事業は、危険住宅入居者の生命の安全確保のため、安全な土地へ移転するのに要する費用の助成を行う制度であり、仮に建物助成を受けず、除却等費のみの申請でも、危険住宅に代わる住宅が移転元地区要件に該当する区域にある場合、当該地区における建築制限の基準等に適合するようにしても本事業の補助対象とはならない。

ただし、災害の原因となるのり面の防護措置等^{*}を行った結果、土砂災害特別警戒区域や災害危険区域等が解除されることになることの担保が得られている場合はこの限りではない。

^{*}自主的に行う対策工など。公共事業による対策工などは移転事業との事業重複施行にあたることになるため不可

Q4-2：危険住宅を曳家工法で移転した場合、元位置に残存する基礎などを除却する費用は除却等費補助の対象となるか。

A：対象となる。ただし建物助成と除却費用での重複補助が発生しないよう融資契約書の内容と工事費用の内訳は適切に精査すること。なお、曳家工事の中で撤去も一体的に行われる場合、建物助成費に分類することも考えられるが、事業主体内での取り扱いは統一性がもたれることが望ましい。

(基礎除却費用をA住宅では建物助成の内でも補助し、他方B住宅では除却費用として扱うなどは統一性を欠くこととなるし、また建物助成は借入れ利息相当額であることに対し、除却費は実費に対する助成であるため、同じ工事の内容でも補助額が異なる場合が生ずる)。

5. 除却等費（その他要する費用）について

Q5-1：引越費用（動産移転費）について、限度額の範囲内であれば複数回引越しした場合でも補助の対象となるか。

A：原則として引越しは1回分だが、仮住居を経由する必要があるなど、複数回の引越しが必要となるやむを得ない事情がある場合は複数回の引越費用が補助対象となり得る。

Q5-2：一つの危険住宅に居住している世帯が仮住居へ移転するにあたり2箇所に分散せざるを得ない場合、2箇所の仮住居、引越し費用が補助の対象となるか。

A：仮住居が2箇所に分散するやむを得ない事情がある場合はその必要性について判断し、限度額の範囲で補助の対象とすることはあり得る。

Q5-3：引越費用等としてどのようなものが対象となるのか具体的に示してほしい。

A：地域により、危険住宅からの移転に伴い発生する経費は様々であるため、国として一律の基準を設けていない。事業主体において適切な範囲であるか確認を行う必要がある。

6. 建物助成費について

Q6-1：移転先が建売住宅の場合、建物購入費と土地購入費の補助を行うことは可能か。

A：金融機関等との融資契約書等において建物購入と土地購入のための融資でありそれぞれの金額が判別できるものであれば可能。

Q6-2：移転先の土地が自己所有地の場合で、敷地造成が発生する場合、この敷地造成について、本事業の補助対象となるか。

A：金融機関等との融資契約書において敷地造成のための融資であることが判別できるものであれば対象となり得る。ただし危険住宅からの移転に伴い、新たに居住するにあたり必要な造成工事（盛土、切土、嵩上げ等）である必要がある。（特殊土壌地帯等の場合に限る）

Q6-3：第三者が所有し、居住している住宅を、危険住宅の居住者が増築して同居しようとする場合、その増築費用としての融資の利息相当額を補助対象とすることはできるか。

A：危険住宅の居住者が移転により新たに居住をするために必要な増築であることが判別できるもので、住宅改修費用としての借入れであることが確認できれば対象となり得る。

Q6-4：危険住宅の居住者が事業に用いているトラックを置くため、危険住宅に代わる住宅の土地と併せて隣接土地を購入する場合、その分の融資契約利息相当額を補助対象とすることはできるか。

A：事業利用の土地購入についての借入利息相当額は原則、補助の対象外である。

Q6-5：「危険住宅に代わる住宅の建設（購入を含む。）及び改修に要する経費」のうち、改修とは、移転先の建物の改修であり、現在居住している危険住宅の改修は対象ではないと考えればよいか。

A：その通りである。本件事業は被災の危険のある土地から、別地において居住を行うにあたり危険住宅に代わる住宅に対して補助を行うものである。

そのため、別地において中古住宅を購入するなどし、居住のために最低限の改修を行う必要がある場合等を想定している。

7. 建設助成費の対象となる資金借入（利息相当額）について

Q7-1: 危険住宅の居住者が高齢で返済能力がなく金融機関等との融資契約ができない場合、危険住宅の居住者の子が名義人となり借入れした場合でも補助の対象となるか。

A: なり得る。融資契約書等で危険住宅居住者と借入名義人の関係を確認すること、また子がほかに持ち家を所有しながらこれとは別に住宅を設ける場合には、新旧の住宅いずれかを賃貸住宅として運用しないか等を慎重に確認し、危険住宅居住者の移転先として必要な住宅の建設・購入に係るものであることを確認されたい。

Q7-2: 対象となるのは固定金利か変動金利のどちらかによるものか。変動金利の場合は利息総額の際の利率設定はどのようにしたらよいか。

A: どちらでも可。融資契約当初時点の店頭金利（交付要綱に定められる年利率 8.5%以下）において利息総額を計算し、限度額の範囲内で補助の対象となる。

Q7-3: 融資を1本（住宅建設工事、土地購入、造成工事）の契約とする場合、金融機関によってはそれぞれの目的別の内訳を示すことが難しいといわれる。それぞれの目的ごとの補助限度額と利息総額の整合をどのように確認したらよいか。

A: 一つの手法として、全体の返済・償還予定表を元に住宅、土地、造成それぞれの実費に応じた案分により算出したもので確認できればよい。購入等の契約書上で土地購入については消費税非課税のため少なくとも土地分とそれ以外は判別が可能と思われる。

Q7-4: 1本の融資契約上限額では必要な資金が確保できず、複数の融資が必要となる場合、借入人の名義が異なることになる複数の融資契約に対して、補助を実施することは可能か。

A: 可能である。借入人と危険住宅居住者との関係や、各人の持家状況を確認の上、新たに取得する住宅が賃貸などに転用する目的でない等が確認され、それぞれの融資契約が危険住宅に代わる住宅の、新築・購入・改修、土地購入、造成工事のためのものであることが判別できるものであること。ただし借り入れ名義人の人数によって補助上限額は変わらない。

Q7-5: 移転先地について、古家や立木等、住宅の新築するにあたっての支障物が存在する場合、撤去費用は建物助成費の対象となるか

A: 移転先地の既存物件の除却が危険住宅に代わる住宅のために必要であって、当該費用が融資契約書類上、住宅の建設・購入のための融資額に含まれていると認められるものであれば、補助対象とすることは可能である。

なお、「建物助成費」のうち「敷地造成」の補助対象は、特殊土壌地帯等の場合であって住宅を建設する際の切土、盛土等の工事を対象として想定しており、当該事例に関しては対象とはならない。

8. 事業推進経費について

Q8-1: 事業推進経費が補助の対象となる具体的ケース如何。

A: 事業主体が本事業の事業計画を策定するにあたり、計画に危険住宅の戸数や移転方法の概要などを記載する必要があるが、計画区域内の既存住宅の基準に適合しているか調査を行う場合の経費などが対象となる。例えば調査コンサルタント業者に対する委託費用も対象として可。

Q8-2：事業推進経費の限度額はあるか。

A：限度額はない。事業主体がQ8-1に係る事業を行う場合1／2を国費で補助が可能。

9. 移転先地について

Q9-1：想定浸水深に対応した床上高基準のある災害危険区域内の危険住宅居住者が、一旦仮住居に引越し、その間に宅地地盤を嵩上げや揚屋するなどし、災害危険区域内の基準に適合することとなった場合、本事業の対象として仮住居費用、2回の引越費用、宅地嵩上げ費用等を補助できるか。

A：補助対象とできない。移転先地は移転元地の地区要件に該当しない土地である必要があり、当該区域における構造基準に適合するように地盤嵩上げや改修を行ったとしても不可。

Q9-2：土砂災害特別警戒区域内における構造規制に適合させるため、同一地内で建替えを行う場合、補助の対象となるか。

A：補助対象とできない。本事業は安全な地域へ移転するための助成を行う制度であるため、移転元の同一地内での建替えや改修により構造規制に適合させる場合は原則として本事業の補助の対象とならない。土砂災害特別警戒区域内の同一地内で改修を行う場合、住宅・建築物耐震改修事業のメニューにある「住宅・建築物の土砂災害対策改修に関する事業」を検討されたい（同一敷地内の「建替え」への支援はいずれの事業でも対応していない）。

Q9-3：移転先の建物が住宅でなく、店舗併用住宅、店舗兼住宅などを新築または購入する場合、居住の用に供する部分の床面積が延べ面積1／2以上でなければ補助の対象とならないか。

A：移転先住宅について、居住部分面積などの要件は無いが、建物助成費は住宅の建設、購入及び改修に要する資金を借入れた場合の利息相当額を補助するものであるため、住宅のためではない借入利息（事業目的の借入利息相当）については対象外となることに注意されたい。

Q9-4：交付決定時点～住宅購入時点では災害危険区域指定がされていない地域で危険住宅に代わる住宅を建設・購入。しかし交付決定・住宅購入後に区域が指定され、既存不適格等に該当することとなった場合、補助の対象とすることは可能か。

A：交付決定時点で危険住宅に該当しない条件の移転先において、住宅を建設・購入する場合、補助対象にすることは可能であるが、事業完了時点で既存不適格住宅となった場合は補助対象外となるおそれがある。そのため事業主体である地方公共団体は事業の趣旨を鑑み、移転先の地域の状況を調査し、近い将来、区域に指定される可能性があるか否か程度の情報は把握しておくべきである。

Q9-5：社会資本整備総合交付金交付要綱の記載では、危険住宅に代わる住宅の新築の場合の制限対象として「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域と重複する区域に限る）」外に存すること、とあるが、これら明記されているもの以外の災害危険区域やその他の移転元区域に該当するエリアの建築基準に適合していれば移転先地としてよいか。

A：希望する移転先地の建築基準に適合していたとしても、原則として移転元の区域要件に該当するエリアを移転先地として支援を行うことは認められない。本件事業は災害危険区域等の災害リスクのあるエリアからの移転により住民の安全を確保しようとするものであり、事業の趣旨をご理解のうえご対応いただきたい。

10. その他事項

Q10-1：本事業では助成対象を危険住宅の居住者としているが、借家の場合、助成対象とすることは可能か。

- A：①借家所有者が危険住宅の除却に同意し、履行することが明らかになっていること
②借家所有者が当該地に、住宅を再建築しないことに同意していること
③除却工事の負担、方法等について所有者と居住者の間で調整がなされていること
- 上記を前提に、居住者に対しては建物助成費と引越費用等を補助し、また、借家所有者に対しては除却に要する費用を補助することが可能である。ただし、企業の社宅等、所有者への補助の対象として適当でない場合は、原則として補助対象外である。
- その他、住宅金融支援機構の親族居住用住宅のための融資を受けて親族の居住する危険住宅の移転を行う等の場合は、補助対象として差支えない。

Q&A はこれまでに寄せられた質問等を元に整理したものです。

この他、ご不明な点がございましたら、各地方整備局建政部等へご相談ください。

作成：国土交通省住宅局建築指導課

建築物事故調査・防災対策室 業務係