

# がけ地近接等危険住宅移転事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

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
  - 危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等(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
  - 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
  - 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

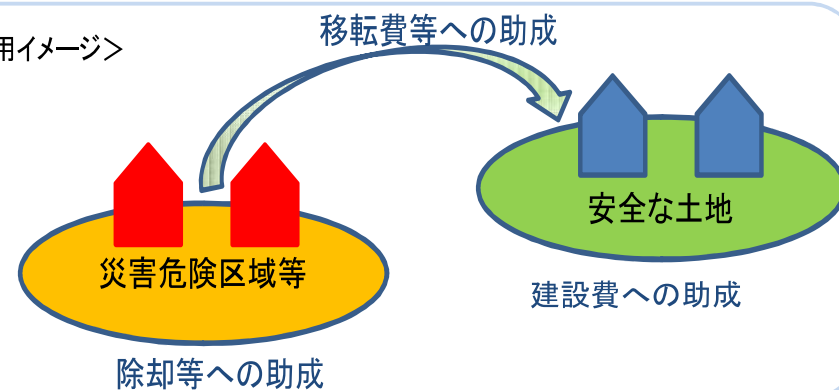
## 交付率

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たがたい事情がある場合は都道府県)

<適用イメージ>



災害危険エリアにおいて、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(※)

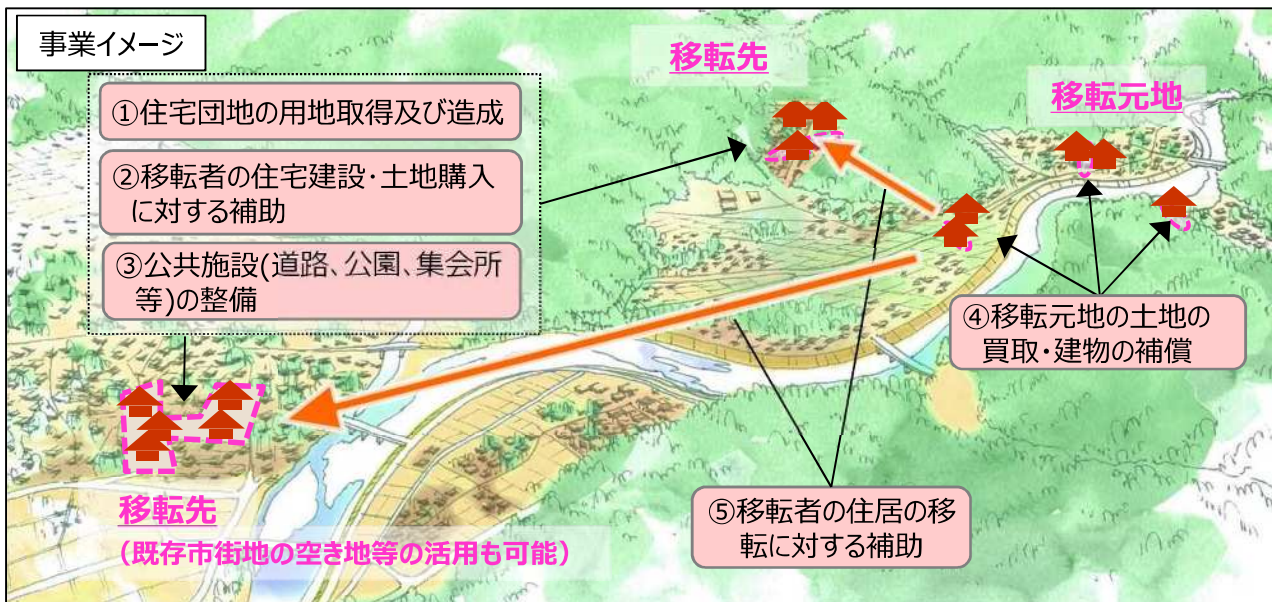
※災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域

### 移転先（住宅団地）

5戸以上(※)かつ移転しようとする住居の数の半数以上  
 ※ただし、災害ハザードエリア外からの移転については10戸以上

## 【国庫補助の対象となる主な経費】（補助率 3 / 4）

- ① 住宅団地の用地取得及び造成  
 （住居の移転に関連して移転する要配慮者施設に係る土地の整備を含む。  
 なお、分譲の場合は補助対象外。）
- 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）
- ③ 住宅団地に係る公共施設の整備
- ④ 移転元地の土地の買取・建物の補償  
 （やむを得ない場合を除き、移転促進区域内のすべての住宅の用に供する土地を買い取る場合に限る。）
- ⑤ 移転者の住居の移転に対する補助
- ⑥ 事業計画等の策定に必要な経費（補助率 1 / 2）



## 補助基本額における財源内訳



元利償還の80%を特別交付税措置  
 ■ : 国の負担分    ▨ : 地方の負担分    50%を特別交付税措置

※補助基本額には個別限度額、合算限度額あり。  
 ※都道府県が実施する場合は、特別交付税措置対象外。

## 地方財政措置

- 1) 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。  
 ※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。
- 2) 一般財源分についても50%を特別交付税措置。  
 ※⑥事業計画等の策定に必要な経費についても同様。

都市構造再編集集中支援事業	○
都市再生整備計画	×
まちなかウォーカーブル推進事業	×

- ・居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して補助する事業に要する費用等を支援
- ・都市再生整備計画の区域に関わらず実施可能。

- ・都市再生整備計画に居住誘導方針を位置付け
- ・防災指針に災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実に行う見込み

## 居住誘導促進事業 国費率：50%

- ①居住誘導区域面積が市街化区域等※の面積の1/2以下の市町村における、居住誘導区域外※※の区域  
または
- ②市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域

**移転希望者の住居の移転**  
最小戸数制限なし

居住誘導区域

※区域区分が定められていない都計区域の用途地域を含む  
※※都市計画区域外を含む

支援対象となる移転希望者は居住誘導方針で定めることができる

### 元地の土地や既存ストックの適正管理（元地は居住の用に供しないこと）

#### 住宅の除却

- ・住宅の除却



#### 整地

- ・除却跡地の整地
- ・隣接する区域における安全対策等



#### 広場・緑地等の整備

- ・除却跡地を広場として整備（用地費含む）



#### 既存建造物活用（誘導施設を除く）

- ・リノベーションによるコミュニティハブ化



### 住宅移転支援

#### 移転費用支援

- ・移転者の移転費用助成
- ・住宅建設・購入等に伴う資金を借入れた場合の利子分助成

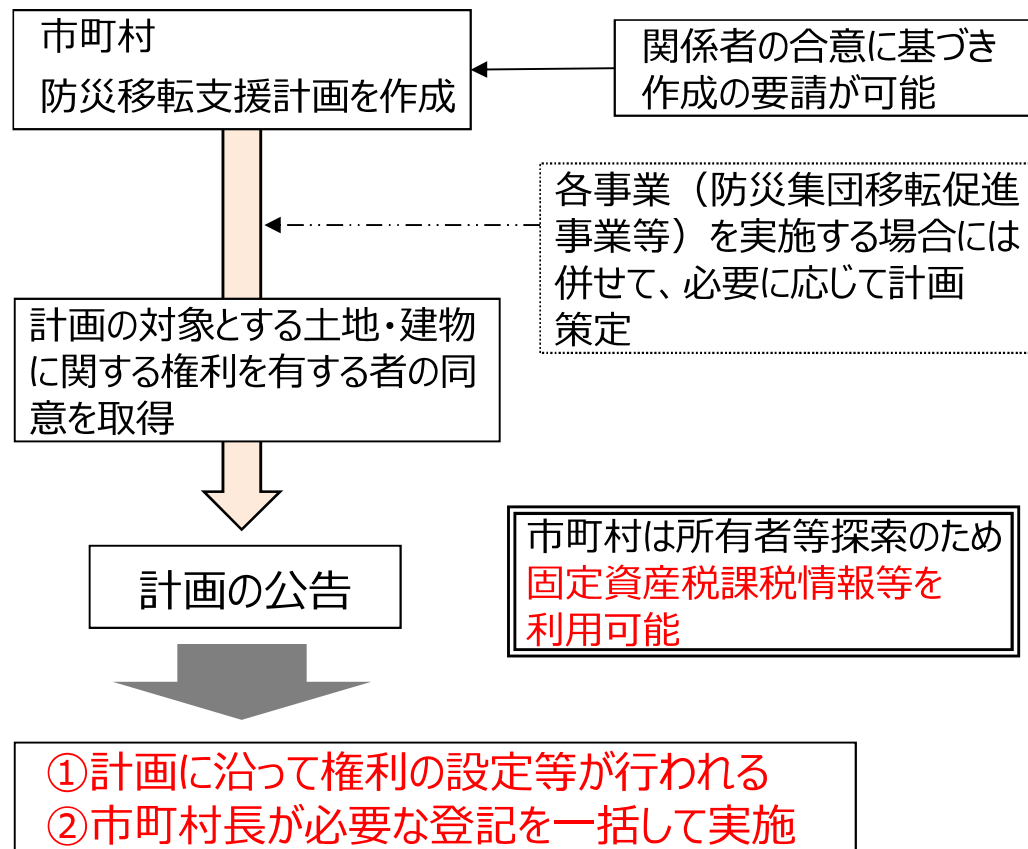
#### コーディネート

- ・対象地域の適正化にむけたコーディネート活動

②市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域に限る



## 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」



### 交付住民アンケート結果

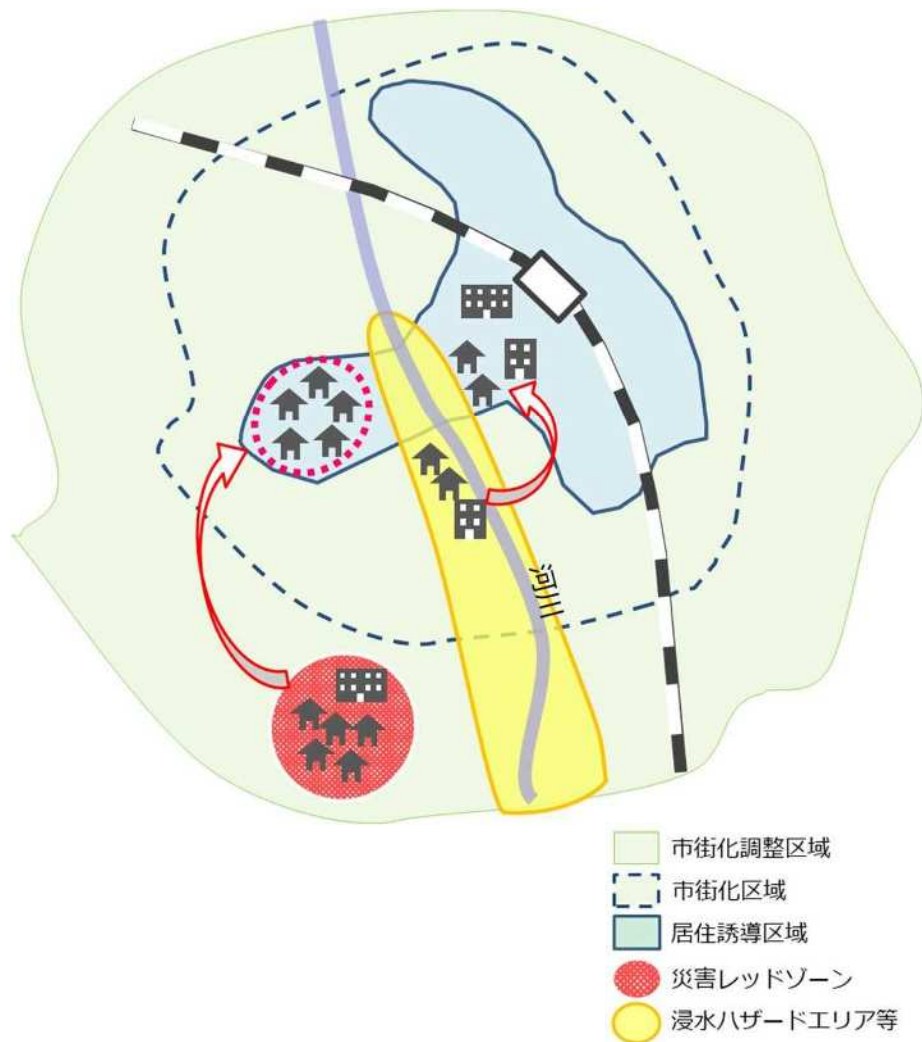
- ・「住宅移転時の問題点・支障」として、26%の住民が「移転先の確保」を挙げた。
- ・「事業内容の向上に必要な支援」として、16%の住民が「移転先の確保の支援」を挙げた。  
(H29.10実施。実際に移転した住民を対象)



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。