

防災集団移転による 安全で持続可能な地域づくり

中国地方整備局 建政部

災害リスクを抱え、人口減少・高齢化によるコミュニティ機能の低下に悩む地域では、災害リスクが少ない場所に、コミュニティのまとまりをもって移転(集団移転)するのが一つの選択肢です。

【集団移転の意義】

- コミュニティのまとまりをもって移転することで、これまでの近隣関係を維持できます。
- 空き家や空き地の発生で使い勝手の低下した集落機能を再編し、コンパクトで暮らしやすいコミュニティを形成できます。
- 安全な土地にまとまって移転することで、将来世代わたってコミュニティを持続できる可能性が高まります。

【全国での実施事例】

- 東日本大震災の被災地では、津波リスクのある沿岸部から高台等への防災集団移転が数多く行われました。(被災3県で293区域36,764戸が移転(令和元年12月現在))
- それ以外の地域でも、これまでに延べ35自治体で1,854戸が防災集団移転を行っています。

■ 田老地区(岩手県宮古市)

- ✓ 防災集団移転促進事業により、被災した住宅の移転先として、安全性の高い住宅団地を整備。
- ✓ H27.9に宅地部が完成。



出典:国土交通省都市局「東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会」第1回配布資料(R2. 6) ※一部改変

防災集団移転促進事業について

防災集団移転促進事業は、地域の合意形成のもと、災害のおそれのある地域内や被災地域内の住居等の集団的な移転を促進し、地域コミュニティの維持、防災性向上を実現する事業です。
 (※ 事業主体は市町村。これに対して国が財政支援を実施。)

事業実施の手順

- 市町村が、災害のおそれがあり、住宅の集団移転を促進すべき区域(移転促進区域)を指定します。また、その周囲も含め、災害のおそれがある区域に新たな住宅が建設されないよう、条例で規制します。
- 市町村が、移転促進区域内の住宅用地の買取り等を行うとともに、移転先となる住宅団地の用地取得及び基盤整備を行います。
- 移転者は、住宅団地の敷地を借地又は購入した上で、住宅を建設し、移転します。

事業実施のメリット

- 移転者は、移転元の土地等の売却費、住宅取得の際の住宅ローン利子分の補助等を受けられます。
- 市町村の事業費(土地買取り、移転者補助、住宅団地の取得・造成費等)のうち、4分の3(地方財政措置を含めると実質94%)を国が負担します。

住宅団地の規模要件 (令和2年度に緩和)

規模が5戸以上(※)で、
 かつ移転しようとする住居の半数以上

※浸水想定区域・土砂災害警戒区域等を含み、堤防等の治水施設が不十分な場合



移転者への支援措置（防災集団移転促進事業）

移転者には、以下のような支援措置があります。移転元地の買取り・家屋補償金を住宅団地の土地購入費用や住宅建設費用に充てることで、自己負担を軽減できます。

① 移転元地の買取り

- 市町村が移転元の住宅用地を買取ります。買取りにあたっては、公共事業による用地買収と同様に、土地の買取りのほか、家屋等に対する補償金が受けられます。
※ 住宅団地内に移転しない移転者の土地等についても、買取りの対象になります。
- 市町村が土地・建物を買い取ったことにより、譲渡所得が発生した場合には、所得税に係る譲渡所得が3千万円まで控除されます。（居住用財産処分の特例）。

② 引越し

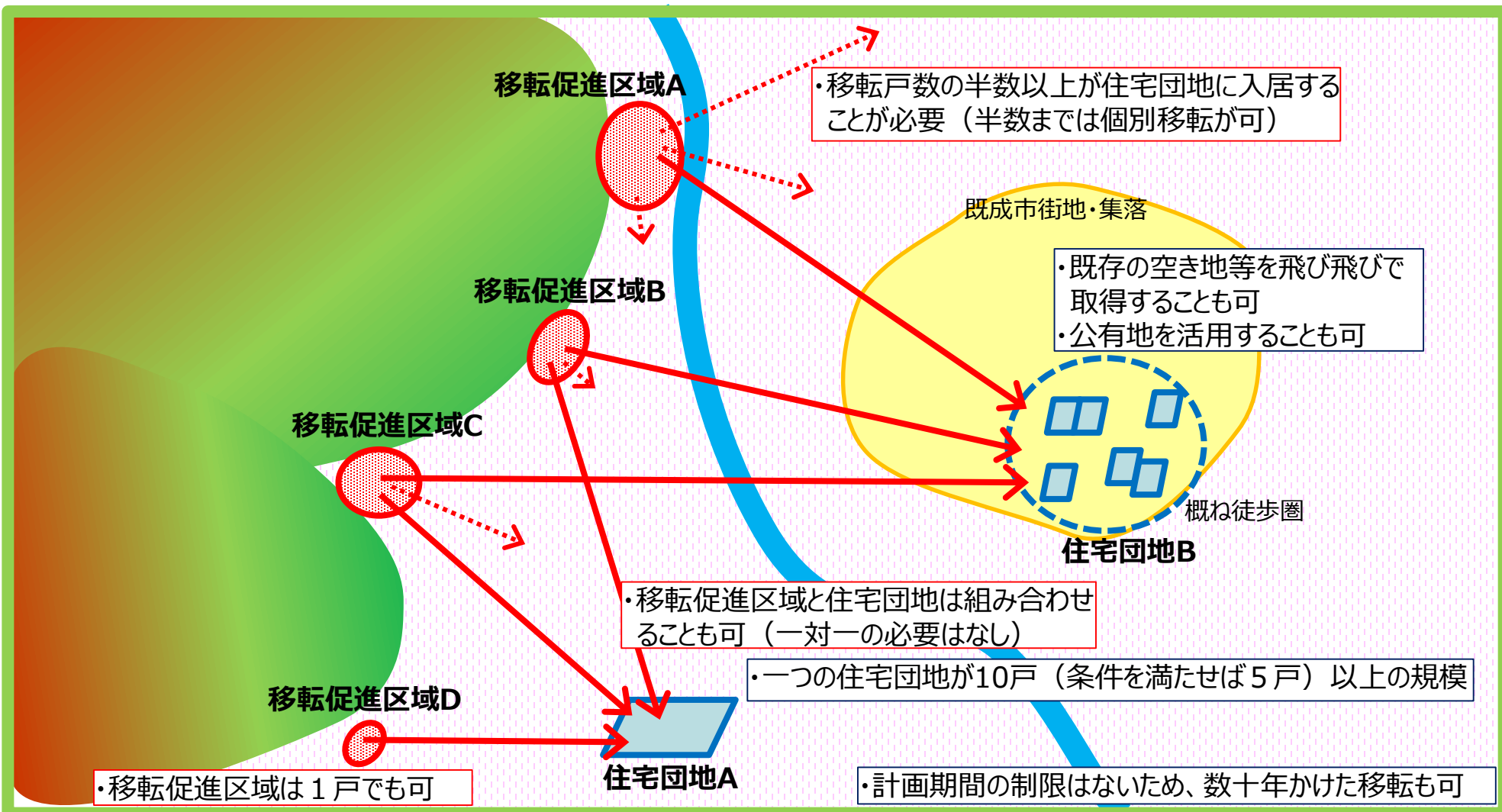
- 引越し費用が補助されます（1戸あたり最大97万5千円）。

③ 住宅団地における住宅の建設

- 敷地の取得や住宅建設のために住宅ローンを組んだ場合、利子相当額が補助されます。（島根県全域など（特殊土壌地帯等）では、住宅：最大465万円、住宅用地等：最大266万8千円、計731万8千円／戸。その他の地域では、住宅：最大325万円、住宅用地：最大96万円、計421万円／戸。）
※ 住宅ローンの利子相当額を除いた土地購入・住宅建設費用の本体（元本分）は自己負担となります。
※ 住宅団地内に移転しない移転者は、補助の対象になりません。ただし、「がけ地近接等危険住宅移転事業」を組み合わせることで同等の補助を受けることができます。

事業実施のイメージ（防災集団移転促進事業）

新たに住宅団地を造成せず既存の空き地を移転先としたり、移転者のライフサイクルにあわせて長期間かけて段階的に移転するなど、地域の実情に応じた柔軟な事業実施が可能です。



防災集団移転の実施事例(岩手県大船渡市)

既存集落の未利用地をうまく活用することで、既存コミュニティの枠組みをほとんど変えることなく、コンパクトなコミュニティを形成した移転事例もあります。

■越喜来(浦浜)地区(岩手県大船渡市)

出典:国土交通省都市局「東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会」第1回配布資料(R2. 6) ※一部改変

- ✓ 岩手県大船渡市では、高台移転に伴う従前のコミュニティの分散や、非被災住宅のみが従前地区内に残されることによるコミュニティの脆弱化が課題となっていた。
- ✓ 住民主導による再建意向確認や移転用地選定により、事業のスピードアップにつながり、非被災集落の未利用地に差し込む形での防災集団移転促進事業用地の設定を可能に。
- ✓ 既存のコミュニティの枠組みをほとんど変えることなく、従前の地区の5つの自治会がいずれも存続。

(一般社団法人大船渡市観光物産協会HPより)



浦浜地区緑地広場(ど根性ポプラ広場)のオープニングセレモニー
地域住民や関係者約350人が来場(2018.5.27)



既存集落に差し込んだ防集事業用地に再建された住宅



既存集落に差し込んだ防集事業用地

まずは、お住まいのコミュニティ内で、将来の地域の姿や住まい方を議論してみてください。
その上で、集団移転に関心をお持ちになれば、お住まいの市町村の窓口にご相談ください。

(参考) 住宅地の移転に関する国の支援制度

※以下の制度の他、県又は市町村が独自の追加・上乘せ支援を講じることも可能です。

	防災集団移転促進事業	がけ地近接等危険住宅移転事業
対象区域	<ul style="list-style-type: none"> ・条例で指定した災害危険区域 ・災害が発生した地域 	<ul style="list-style-type: none"> ・条例で指定した災害危険区域 ・過去3カ年の災害救助法適用区域 等
規模要件	移転先となる住宅団地の規模が5戸以上(※) かつ移転しようとする住居の半数以上 ※浸水想定区域・土砂災害警戒区域等を含み、堤防等の治水施設が不十分な場合。それ以外は10戸以上。	規模要件なし(1戸から対象)
移転者への支援措置	① 移転元地の買取り 土地の買取り、家屋への補償(評価額に基づく)	① 移転元地の買取り なし
	② 引越し 引越し費用 1戸当たり最大97.5万円	② 引越し等 移転元の住居の除却等費用(跡地整備、引越しを含む) 1戸当たり最大97.5万円
	③ 移転先での住宅の建設 敷地の取得・住宅建設のための住宅ローンの利子相当分(ただし、住宅団地へ移転する場合に限る) ・特殊土壌地帯等*では、1戸当たり最大731.8万円(住宅465万円、住宅用地206万円、住宅用地の造成60.8万円) ・その他の地域では、1戸当たり最大421万円(住宅325万円、住宅用地96万円)	③ 移転先での住宅の建設 同左(かつ、移転先の要件なし)
事業主体(市町村)への国の支援措置	補助率3/4 (ただし、住宅団地の取得・造成、公共施設整備等について、補助限度額あり)	補助率(交付率)1/2

*注:「特殊土壌地帯等」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に基づき指定された地震防災対策強化地域をいいます。中国地方では島根県の全域及び鳥取・岡山・広島・山口各県の一部地域が該当します。