

東日本大震災の被災地で行われる 防災集団移転促進事業



国土交通省

◆このパンフレットについてのお問い合わせは◆

国土交通省 都市局 都市安全課
(電話 03-5253-8400 ファックス 03-5253-1587)

防災集団移転促進事業は「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」に基づき、被災地域において住民の居住に適当でない区域にある住居の集団的移転を行うための事業です。また、本事業に必要な経費の全額が「東日本大震災復興特別区域法（復興特区法）」に基づく復興交付金及び震災復興特別交付税として本事業の施行者である地方公共団体に交付されます。

特 徴

- ◆地方公共団体が被災した宅地を買い取り、再び津波等に対して脆弱な住宅が建設されないように必要な建築制限が行われます。
- ◆地方公共団体が移転先となる住宅団地を整備し、住宅敷地を被災者に譲渡又は賃貸します。
- ◆被災者に対し、地方公共団体が住居の移転に要する費用を助成します。
- ◆被災者が敷地の取得や住宅の建設のために住宅ローンを活用する際に、地方公共団体が利子相当額を助成します。
- ◆被災者が農業等を継続するための共同作業所等を必要とする場合には、地方公共団体が住宅団地内に整備し、被災者に賃貸します。
- ◆強制力のない任意事業なので、事業の実施には、関係する被災者の事業に対する理解と合意が不可欠です。

制度の概要

■対象地域

復興特区法に基づく復興交付金事業計画の区域

■事業主体

東日本大震災に際し災害救助法が適用された市町村等及びこれらが存する道県

■事業計画の策定等

本事業を施行する地方公共団体は、移転促進区域、住宅団地の整備、移転者に対する助成等について定めた集団移転促進事業計画（事業計画）を国土交通大臣の同意を得て策定しなければなりません。ただし、道県が事業計画を策定するには、予め市町村が復興特区法に基づく復興整備計画を策定していなければなりません。なお、国土交通大臣の同意を得た上で、本事業に関する事項を記載した復興整備計画を公表した場合、事業計画が策定されたものとみなされます。

●移転促進区域

東日本大震災の被災地の中で、住民の生命、身体及び財産を津波等の自然災害から保護するために、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です。

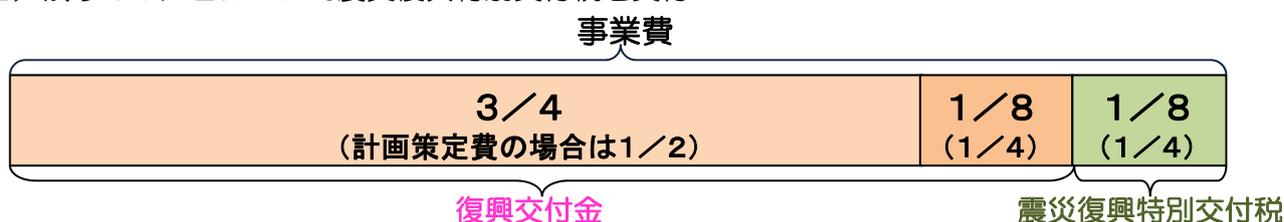
●住宅団地の整備：

住宅団地は「①5戸以上」かつ「②移転住戸の半数以上」の住宅が集団的に建設できる規模でなければなりません。ただし、活用可能な既存公営住宅がある等の理由により②の要件を満たす必要がないと国土交通大臣が認める場合は、②の要件は適用されません。

■国の補助等（東日本大震災復興交付金及び震災復興特別交付税による措置）

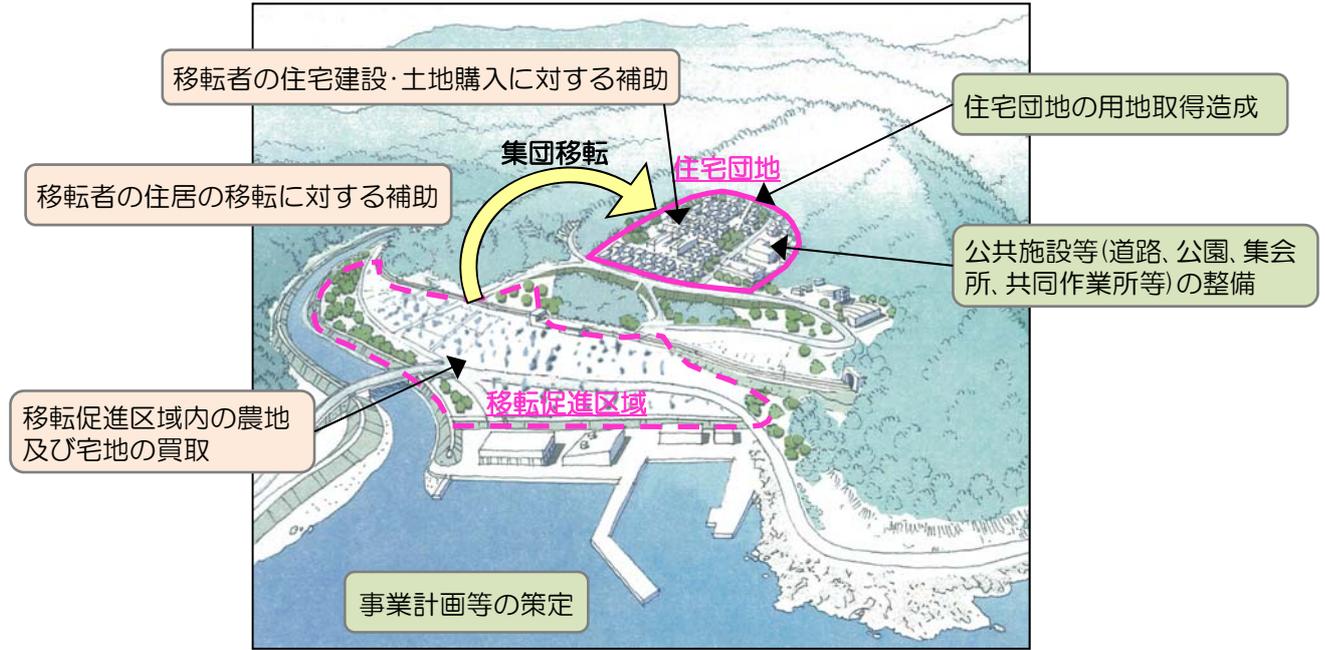
補助対象経費に対して補助率（3/4、ただし事業計画等策定費は1/2）分の復興交付金が交付され、さらに、地方負担分について以下の措置が講じられるので、地方負担は発生しません。

- 1) 地方負担分の1/2について追加的に復興交付金を交付
- 2) 残りの1/2について震災復興特別交付税を交付



国庫補助対象事業

防災集団移転促進事業のイメージ



以下の経費について復興交付金及び震災復興特別交付税が交付されます。

①住宅団地用地の取得造成費用

住宅団地用地(公益的施設用地を含む)の取得造成に要する経費。ただし、分譲する住宅敷地等については、市場価格で譲渡した場合の譲渡収入を超える部分が補助対象

②移転者の住宅敷地購入・住宅建設に対する補助費用

住宅団地において住宅を建設・購入(敷地の購入を含む)する移転者に対し、ローン利子相当額を助成するため経費

③住宅団地における道路、飲用水供給施設、集会施設等の公共施設の整備費用

④移転促進区域内の宅地等の買取費用

移転促進区域内の宅地等を契約時の正常な価格で買い取るための経費(宅地等に定着する住宅等の移転料を含む)。ただし、事業主体が移転促進区域内の全ての住宅に係る宅地を買い取り、その土地の区域を災害危険区域として条例で必要な建築禁止措置を講じた場合に限り補助対象

⑤移転者の住居の移転に関連して必要な共同作業所等の整備費用

農業等に従事する移転者に対し賃貸するための共同の作業所、加工所、倉庫を住宅団地内に整備するための経費

⑥移転者の住居の移転に対する補助費用

移転者に対し、引っ越し費用、建物の取り壊し費用(④の費用として計上する場合を除く)等を助成するための経費

⑦事業計画等の策定費用

補助対象経費限度額

①	(住宅団地入居戸数×660㎡+公益的施設用地面積(※1))×単価(※2) ※1 公益的施設用地面積は、住宅団地面積の3割(国土交通大臣が認める場合は5割)を上限とします。 ※2 単価は、盛岡市・仙台市・福島市は44,480円/㎡、被災3県のその他の地域は39,780円/㎡。
②	708万円(住宅444万円、住宅用地206万円、用地造成58万円) ※日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域以外の地域は406万円 (住宅310万円、住宅用地96万円)
③	盛岡市・仙台市・福島市 : 住宅団地入居戸数×3,198千円 被災3県のその他の地域 : 住宅団地入居戸数×3,581千円
⑤	住宅団地入居戸数×1,243千円
⑥	780千円(農業・漁業等従事者が離職する場合 2,372千円)

※④及び⑦の経費は、限度額が設定されていません。

※①及び③の経費は、国土交通大臣が必要と認める場合には限度額を超えることができます。

移転促進区域内の土地利用規制

住居の集団的移転が行われた後に、再び津波等の災害に対して脆弱な構造の住宅が建設されないよう、移転跡地を建築基準法第39条第1項に基づく災害危険区域に指定し、条例による建築制限を行うことが、移転促進区域内の宅地等の買取に対する国庫補助の要件となっていますが、移転促進区域の設定と災害危険区域の指定の順序には特に定めはなく、事業を実施しやすい方法で行うことができます。

<災害危険区域先行型> (大規模な既成市街地等)

<移転促進区域先行型> (小規模な漁村集落等)

被災市街地を災害危険区域に指定し、復興計画を踏まえた条例により建築制限

被災者の合意を図り、危険な集落全体を移転促進区域に設定

(建築制限の例)

津波に対する一定の構造耐力等を有する建築物に限り建築可能

防災集団移転促進事業により、

- ・住宅団地の整備
- ・移転促進区域内の宅地等の買取
- ・移転者の住宅建設等の支援 等を実施

災害危険区域のうち移転希望世帯の住宅地を含む土地の区域を移転促進区域に設定

移転促進区域を災害危険区域に指定し、復興計画を踏まえ条例により建築制限

(建築制限の例)

漁業関係施設及び水産加工施設に限り建築可能

- 防災集団移転促進事業により、
- ・住宅団地の整備
 - ・移転促進区域内の宅地等の買取
 - ・移転者の住宅建設等の支援 等を実施

移転跡地は、条例による建築制限の範囲内で復興計画に基づく土地利用を実現

移転跡地は、条例による建築制限の範囲内で復興計画に基づく土地利用を実現

※同意を得られたところから順次移転促進区域を設定し、段階的に事業を進めることも可能

他事業等との連携等

住宅団地用地の取得	住宅団地の造成整備	住宅団地に係る公共施設等の整備	移転促進区域内の宅地等の買取	住宅団地への移転者に対する住宅建設費等補助	災害公営住宅の整備・用地の取得造成	移転促進区域からの移転者に対する引越費等補助
防災集団移転促進事業					災害公営住宅整備事業	防災集団移転促進事業
防災集団移転促進事業	土地区画整理事業		防災集団移転促進事業		災害公営住宅整備事業	防災集団移転促進事業
津波復興拠点整備事業			防災集団移転促進事業		災害公営住宅整備事業	防災集団移転促進事業

※住宅団地以外へ移転する場合は、がけ地近接等危険住宅移転事業を活用して、住宅建設等補助を行うことができます。

●移転跡地については、以下のような活用方法が考えられます。

- 防災集団移転促進事業で取得した住居等の移転跡地を、**土地区画整理事業**を実施する際に従前公共用地として活用
- 防災集団移転促進事業で取得した住居等の移転跡地に、津波に対し所要の構造耐力等を備えた**災害公営住宅**を建設(ただし、震災復興特別交付税が適切に算出されるよう復興交付金事業計画を適宜修正する必要があります)
- 防災集団移転促進事業で取得した住居等の移転跡地を**土地区画整理事業**で集約整形化し、復興計画に即した土地利用を行おうとする民間事業者へ売却(ただし、当該土地の取得に係る国費相当額を返還する必要があります)

移転先の住宅団地における住まいの選択肢

今すぐ住宅建設はできないが、移転先に住みたい。

災害公営住宅に入居

【移転者が負担する費用】

- 所得や床面積等に対応した家賃（市町村が独自に減額することがあります。）
- 引越代等

【移転者に対する支援措置】

- 従前お住まいの土地等を買取ってもらえます。
- 従前お住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について **所得税に係る特例措置**が適用されます

- 引越代等が補助されます。（最大78万円）

※木造戸建ての災害公営住宅が建設されることもあります。

※災害公営住宅の入居に当たって所得制限はありません。

※建設後一定期間（木造の場合は5年以上）経過後に、他に入居希望者がいない場合は、市町村（道県の場合は道県）の判断で、時価でお住まいの災害公営住宅の払い下げを受けることができます。

初期費用を抑えながら移転先で住宅を建設したい。

住宅敷地を借地して住宅を建設又は購入

【移転者が負担する費用】

- 借地料（借地料は市町村が決定）
- 住宅建設費
- 引越代等

【移転者に対する支援措置】

- 従前お住まいの土地等を買取ってもらえます。
- 従前お住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について **所得税に係る特例措置**が適用されます。

- 被災者生活再建支援金（加算支援金200万円）が交付されます。

- 引越代等が補助されます。（最大78万円）

（住宅ローンを借る場合）

- 従前お住まいの住宅が全壊した場合には、**災害復興住宅融資**が用意されています。

- 住宅ローンの利子相当分が補助されます（最大444万円）。

- 住宅ローン減税が適用されます。

移転先の土地を購入し、住宅を建設したい。

住宅敷地を購入して住宅を建設又は購入

【移転者が負担する費用】

- 敷地購入費（価格は市町村が決定）
- 住宅建設費
- 引越代等

【移転者に対する支援措置】

- 従前お住まいの土地等を買取ってもらえます。
- 従前お住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について **所得税に係る特例措置**が適用されます。

- 被災者生活再建支援金（加算支援金200万円）が交付されます。

- 引越代等が補助されます。（最大78万円）

（住宅ローンを借る場合）

- 従前お住まいの住宅が全壊した場合には、**災害復興住宅融資**が用意されています。

- 住宅ローンの利子相当分が補助されます（最大708万円）。

- 住宅ローン減税が適用されます。

●被災者生活再建支援金（加算支援金）

東日本大震災により、居住していた**住宅に全壊、大規模半壊又は半壊（※）の被害があった世帯**が、新たに住宅を建設・購入する場合、加算支援金として**200万円**（世帯の構成人数が1人の場合は150万円）が、被災者生活再建支援法人より支給されます。ただし公営住宅に入居する場合は、加算支援金の支給の対象となりません。

※半壊世帯の場合は、当該被災住宅をやむを得ず解体するに限られます。

●災害復興住宅融資

東日本大震災により、**住宅が全壊した者（大規模半壊又は半壊した者）**が新たに住宅を建設・購入する場合、(独)住宅金融支援機構の災害復興住宅融資が用意されています。

・融資限度額：基本融資額1,460万円（※）、特例加算額450万円

・基本融資額の金利：**当初5年間0%、6～10年目申込時の災害融資金利-0.53%、11年目以降申込時の災害融資金利**

・申込受付期間：平成27年度末まで（法律に基づく建築制限がかかる場合は、同制限解除後6か月以内まで延長可）

※ 土地を取得する場合、土地取得資金として最大970万円の上乗せが可能。借地の場合には取扱が異なります。

* 住宅が全壊（大規模半壊又は半壊を含む）した旨の市町村が発行した「り災証明書」を交付されていることが必要となります。

●税制の特例措置

①従前お住まいの土地等を売却した場合の特例（以下のいずれかを適用）

イ) 所得税に係る2,000万円控除…**移転促進区域内の土地（住宅用途以外）を売却した場合**等

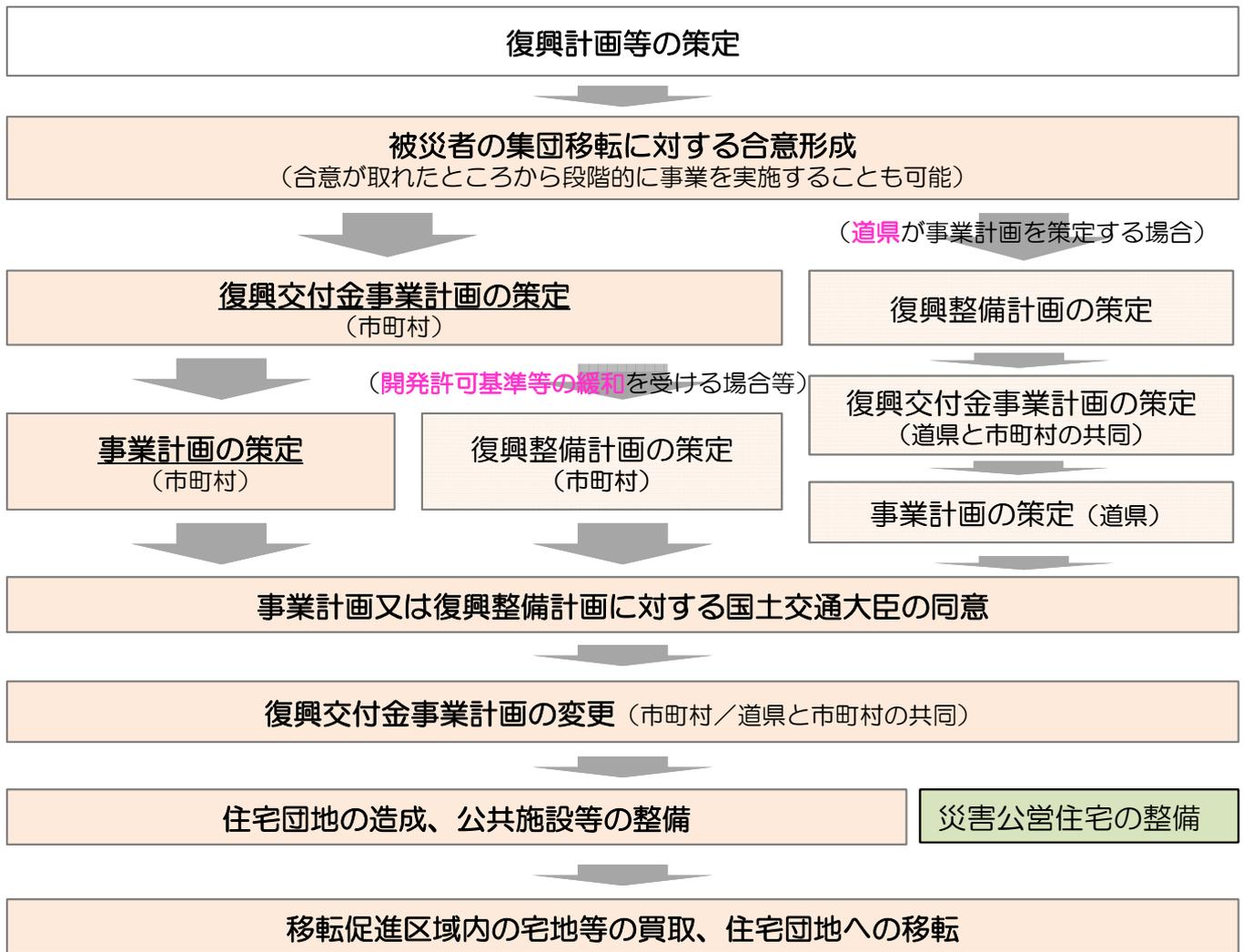
ロ) 居住用財産処分の特例（所得税に係る3,000万円控除）…**従前お住まいの土地を売却した場合**等

ハ) 居住用資産の買換特例…**従前お住まいの土地を売却し、新たに住宅を建設した場合**等

②移転者が住宅の再取得等のために**住宅ローンを借り入れた場合**の特例（住宅ローン減税）

住宅の建設・購入（そのための敷地の購入を含む）のために借入れた住宅ローンの年末残高の1.2%が10年間に亘り所得税から控除されます（平成25年12月31日までの間に居住の用に供した場合に限られます）。

手続きの流れ



★★★東日本大震災の被災地における特例★★★

東日本大震災の被災地において、各市町村の復興計画の円滑な実現を図るとともに、地域の実情に合わせた事業実施を図る観点から、被災地における特例を設けています。

移転する被災者の負担の軽減

- 住宅団地における住宅建設等補助の限度額引き上げ（406万円→708万円）

被災自治体の財政負担の一層の軽減

- 住宅団地の用地取得造成費の限度額の引上げ
 - ・用地取得造成費の単価に23,980円/㎡を加算
 - ・国土交通大臣が認める場合は、限度額を適用除外
- 国土交通大臣が認める場合は、住宅団地の公共施設整備費の限度額を適用除外
- 補助対象経費の合算限度額を撤廃
- 復興交付金及び震災復興特別交付税による地方負担の解消

住宅団地への多様な施設の立地促進

- 住宅団地の分譲住宅敷地等の用地取得造成費を補助対象に追加（国土交通大臣が認める場合で、用地取得造成費から譲渡価格を控除した額が補助対象）
- 公益的施設用地の取得造成費を補助対象に追加

被災地の状況への対応

- 住宅団地の戸数要件の緩和
 - ・10戸以上→5戸以上
 - ・移転住居数の半数以上（国土交通大臣が認める場合は適用除外）

道県の役割の拡大

- 事業計画策定主体に道県を追加