

## 第3章 防災集団移転促進事業調査

### (1) 防災集団促進事業の区域の絞り込み条件整理

一部災害危険区域に指定されている地域について、今後事業を実施するにあたり移転元の買取や移転先の住宅団地整備等を行う際に必要な基礎調査を行う。

#### 1) 防災集団移転促進事業の実施条件

防災集団移転促進事業の事業区域を検討するにあたって、国土交通省の「防災移転まちづくりガイドンス（令和5年4月）」によると、事業要件は下記の通りとなっている。

##### 【防集事業における事業要件】

##### (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（**病院で病氣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

あったかは問いません。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。

#### ④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ないよう、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。

- ・ 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

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。

## 2) 防災集団移転促進事業の区域の絞り込み条件

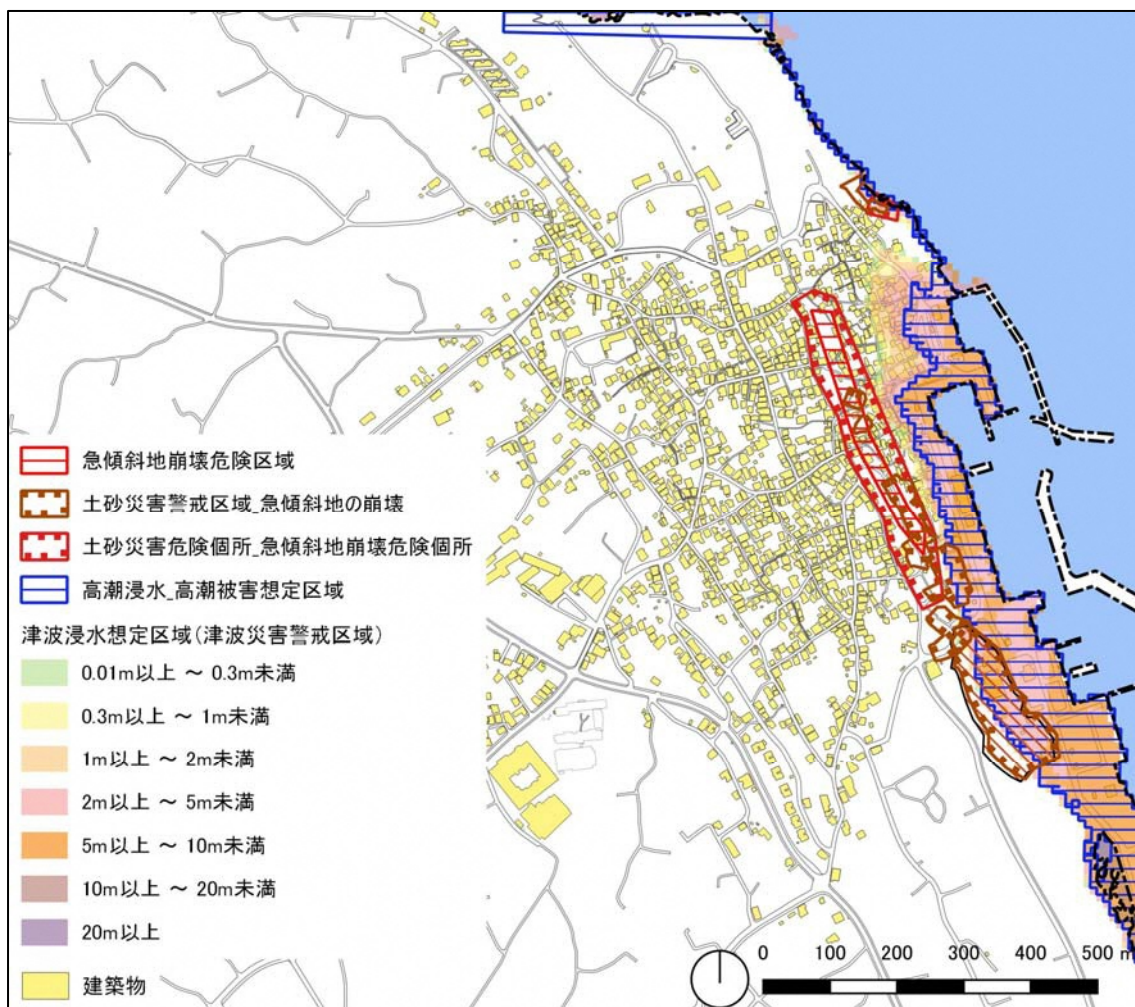
事業対象区域の規模や災害ハザードエリア等の基準を踏まえ、地区の状況、「④(1)空家実態調査」や「⑤地権者、土地・建物登記簿調査」の結果を基に、事業実施にあたって課題となる建物の分布状況等の絞り込み条件を整理した。

### 【事業区域の絞り込みに係る条件】

#### ① ハザード関連の指定状況

防災集団移転促進事業が、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ことを目的としていることから、「災害の危険性から居住に適当でない地域を中心に事業区域を絞り込むことを基本とする。

なお、移転先の住宅団地の整備にあたって、住宅団地の規模が、災害ハザードエリアであれば5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、災害ハザードエリア外で行われる場合は10戸以上とされているため、区域の絞り込みにあたっては、災害ハザードエリアを確認する。



都市計画基礎調査(平成28年-平成30年)を基に作成

■土砂災害危険箇所の現況

【急傾斜地崩壊危険箇所一覧】

区域名	位置	保全対象		指定日／備考
		人家(戸)	公共的建物	
佐良浜(1)	池間添佐那浜	59	児童館(1)	急傾斜地崩壊危険区域の指定：昭和51年8月12日
佐良浜(2)	前里添佐那浜	2		急傾斜地崩壊危険区域の指定：無

【急傾斜地崩壊危険区域一覧】

箇所番号	区域名	面積(ha)	指定年月日	告示番号
257	佐良浜	1.98	昭和51年8月12日	272

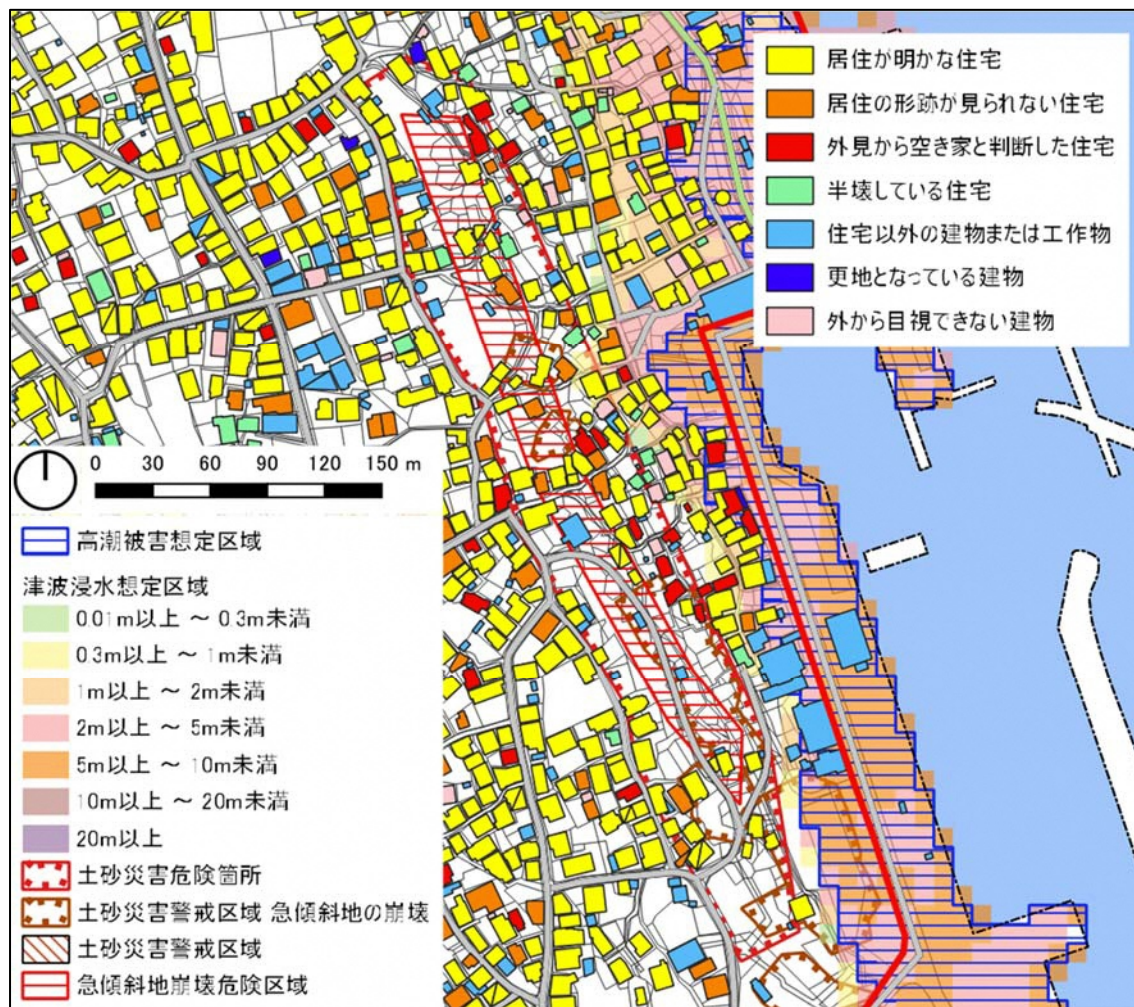
【土砂災害警戒区域】

自然現象の種類	箇所番号	箇所名	所在地	告示番号	告示年月	事務所名
急傾斜地の崩壊	I-257	佐良浜(1)	宮古島市伊良部字池間添	沖縄県告示第100号	平成31年3月5日	宮古土木事務所
急傾斜地の崩壊	II-242	佐良浜(2)	宮古島市伊良部字前里添	沖縄県告示第100号	平成31年3月5日	宮古土木事務所
急傾斜地の崩壊	—	佐良浜(3)	宮古島市伊良部字池間添	沖縄県告示第200号	平成30年4月17日	宮古土木事務所



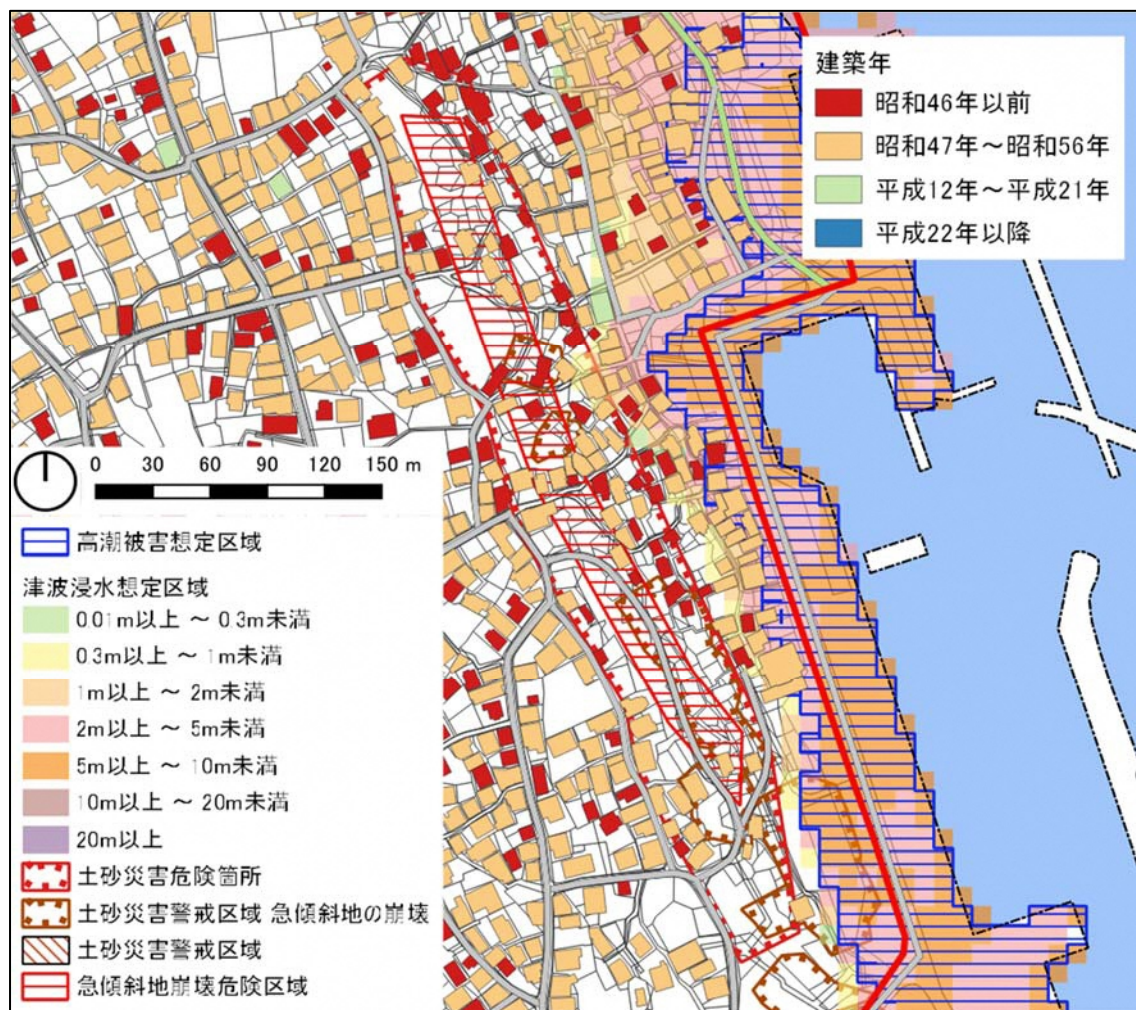
② 居住の状況（④伊良部地域全体の都市計画区域への編入（1）空家実態調査より）

住宅団地への移転対象者が事前の移転の場合には事業計画の策定時に、移転促進区域内に居住していた者であることから、事業区域の絞り込みにあたっては、居住の状況を把握し、居住している住宅を移転対象の建物として検討する。



### ③ 築年

事業の実施にあたっては、築年数の古い建物（特に昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた建物）が地震等の災害にあたっての危険性が高いことや建物の耐久年数から建て替え時期を迎えていると想定されることから、事業区域の絞り込みにあたっては、築年数の古い建物を優先的に移転対象として検討する。



税務課提供データを基に作成



#### ④ 土地・建物の権利者状況 (⑤地権者、土地・建物登記簿調査より)

防災集団移転促進事業の実施にあたり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る」とされていることから、事業区域の絞り込みにあたっては、権利者が明確で買取りにあたっての支障が少ない土地を優先的に移転対象として検討する。

