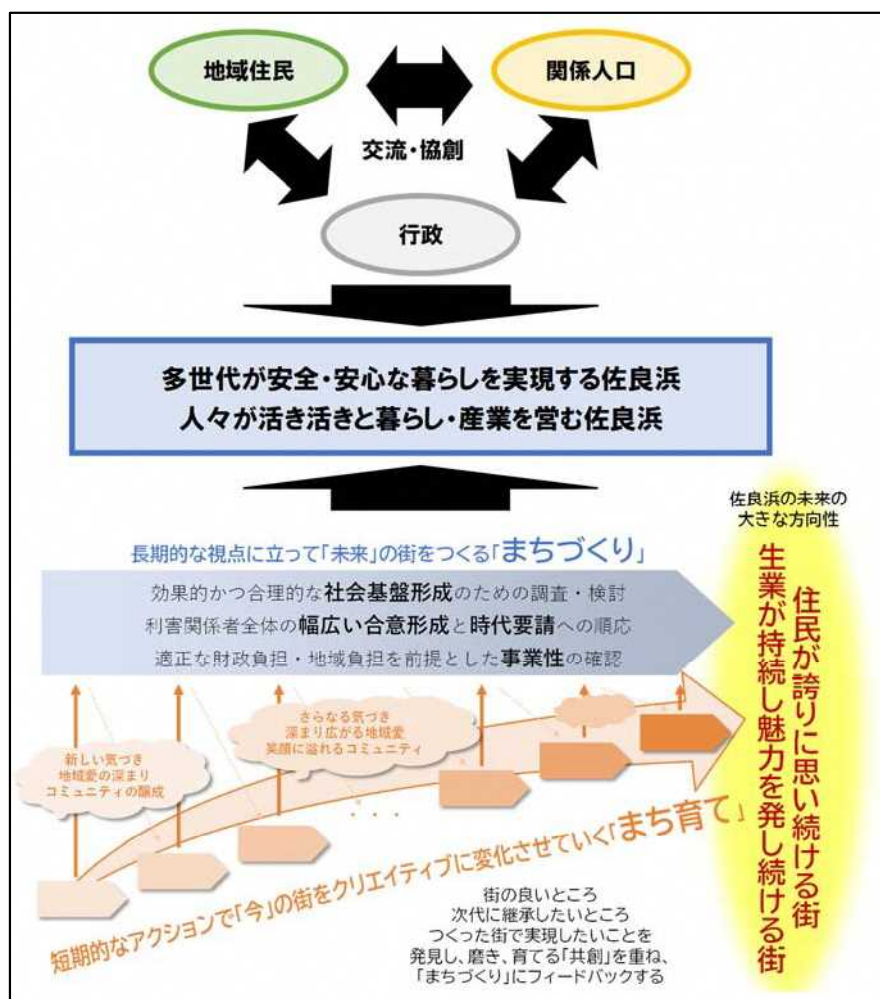


(3) 令和3年度検討結果の更新

令和3年度検討結果の内、主に「佐良浜地区のまちづくりの方向性」において、前記(1)(2)の結果等を反映し内容の更新を行う。

1) 令和3年度検討結果

令和3年度検討結果については、「第6章 将来像とまちづくりの方向性の設定」の中で、「佐良浜地区の将来像(案)」として、「多世代が安全・安心な暮らしを実現する佐良浜人々が生き活きと暮らし・産業を営む佐良浜」を掲げ、「6-2 佐良浜地区のまちづくりの方向性(案)」において、「(1) 安全・安心な暮らしを実現する佐良浜に向けて」と「(2) 人々が生き活きと暮らし・産業を営む佐良浜に向けて」の中でそれぞれ5個、6個の取組を定めた。(下図参照)



(1) 安全・安心な暮らしを実現する佐良浜に向けて

- ① 津波災害から命を守る避難路の確保
- ② 密集市街地における未接道宅地・消防活動困難区域の解消
- ③ 適切に管理されていない土地や建物の危険性の除去
- ④ 急傾斜地の崩壊の危険性のあるエリアからの住宅移転
- ⑤ 夜間でも安心して歩ける街中環境の整備

(2) 人々が生き活きと暮らし・産業を営む佐良浜に向けて

- ❶ 多世代が交流できる場の形成
- ❷ 空地・空家活用による交流・集客拠点形成
- ❸ 特徴ある美しい街並み景観の維持・向上
- ❹ 地域住民の協働・一体となったまちの運営
- ❺ 災害危険エリアからの住宅移転に伴う地域コミュニティの維持・再構築
- ❻ 環境にやさしい次世代型居住環境の整備

2) 更新のポイント

【勉強会にて出された住民からのご意見】

- 県道の延長からAコープまでの道路拡幅を要請している。地権者の合意8割を得ている。地区内の交通アクセスの大幅な改善と未接道の一部解消が期待できるため早急に取り組んで欲しい。
- 低地部から斜面地にかけての災害上危険とされるエリアに防災道路を整備し、津波等の際の避難、緊急車両が通れることで消防活動困難区域の解消、地区内のアクセス向上をして欲しい。
- 夜間、街灯が無く暗いので、街灯を整備して夜間でも安心して歩ける環境をつくって欲しい。
- 海に流れ出る汚水の処理・改善を行い、漁業環境を改善して欲しい。
- 廃校になった佐良浜小学校を活用して地域コミュニティの拠点をつくって欲しい。

<まちづくりの検討の進め方>

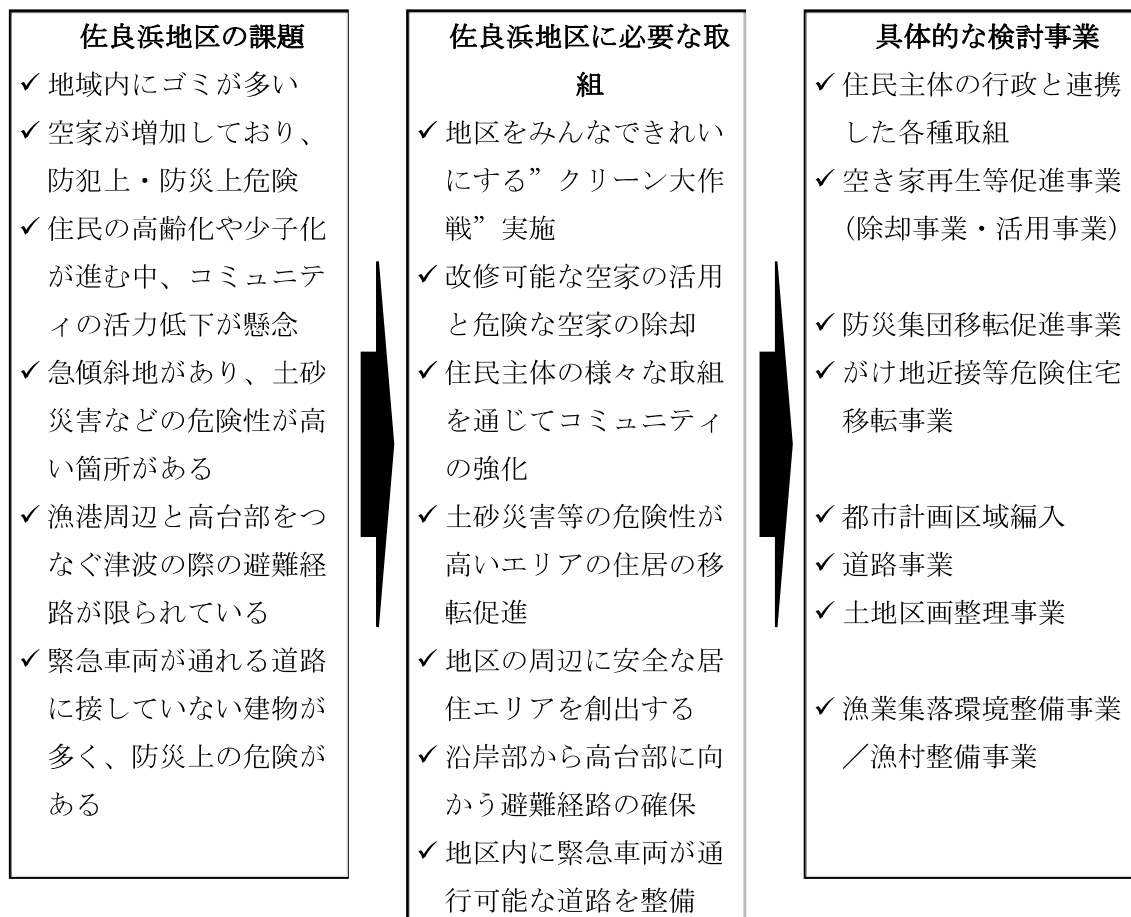
- スピード感を持って取り組んで欲しい。
- 具体的な将来構想図のたたき台を基に何が必要か検討を進めたい。
- 住民ワークショップを継続して実施していきたい。

3) 更新内容

令和3年度の検討結果における「将来像とまちづくりの方向性」については変更がないが、それを実現する上でどのような優先順位をつけて取組を実施していくのかについて、

各事業のメリットや課題を整理し、住民の最も優先したい課題に応じて最適な手法を選択できるよう、引き続き住民との勉強会を開催することが求められる。

【佐良浜地区の課題と取組・具体的な検討事業】



【各事業を進める際の検討の流れ】

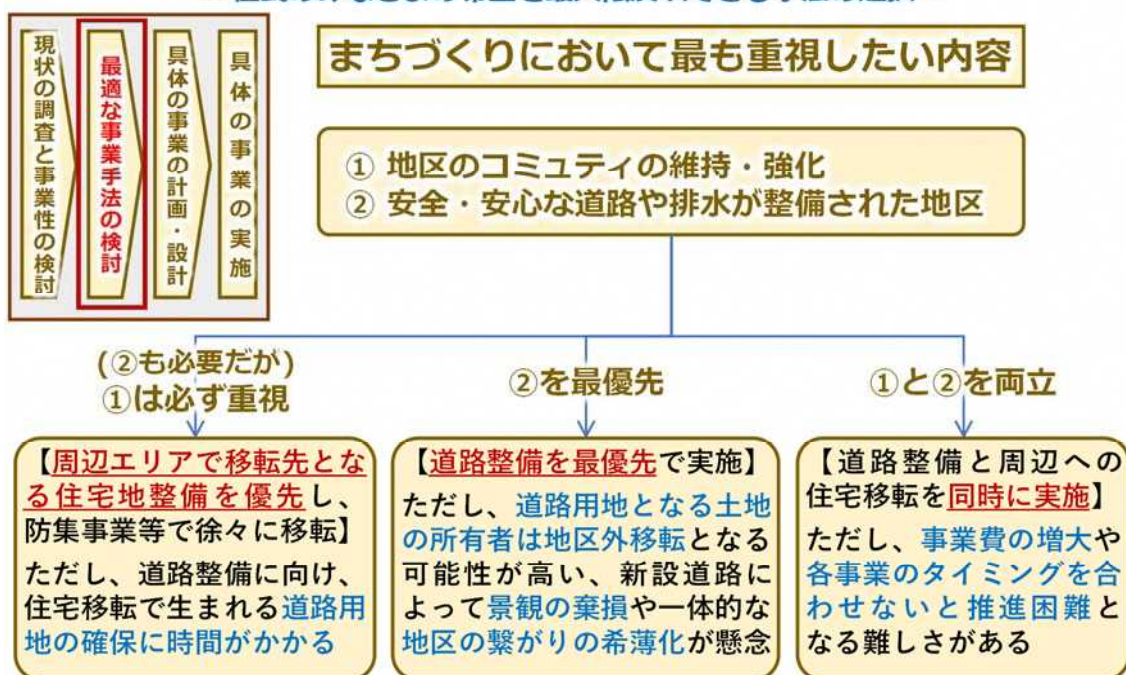


【最適な事業手法の検討（事業の優先順位）の考え方】

まちづくりにおいて最も重視したいポイントがどこかによって、取り組むべき事業の順序や優先順位に影響がある。例えば、下図に示すように、高台部の道路整備（県道の延長からAコープまで）を最優先とした場合、一部に未接道建物が解消され、地区内アクセスの向上が図られる一方、道路用地にかかる多くの世帯が地区外への移転を強いられることになり、地区内人口の著しい減少が想定される。

最適な事業手法の検討の考え方

～住民のみなさまの希望を最大限反映できる手法の選択～



16

事業	内容	要件	補償		メリット	デメリット	事業推進にあたっての メリット	事業推進にあたっての 課題・問題点
			土地	移転				
土地区画 整理事業	地権者が自分の土地を一部開 削し、道路公設等が整備さ れた良好な歩道地とする事業	・ 第1都市計画道路 ・ 第2都市計画決定	・ 道路等の新築・増設・改良、 事業区画に土地を譲渡す る。【補償】として、土 地を売ることができ、 （住土地の前払がかかる。）	・ 移転者の住居移転に對す る補償	・ 住土地の前払がかかる。 ・ 道路の幅員が確保される。 ・ 道路の利便性が向上する。 ・ 移転者の住居移転に對す る補償	①町並みに馴染みやすくなる ・ 土地が広い。 ・ ②完成後、道路の幅員が確保さ れる。	①事業費が他事業に比べて大き い。 ②未接道の土地が解消される。 ③完成後、道路の幅員が確保さ れる。	①事業費が他事業に比べて大き い。 ②未接道の土地が解消される。 ③完成後、道路の幅員が確保さ れる。
防災集団移転 促進事業	【災害危険区域】から住 宅を安全な団地等に移転 する事業	・ 【災害危険区域】かつ 【移転しようとする生活 の単独以上かつ最低で主 3戸以上】	・ 安全な移転先を確保。 ・ 移転先の住居の建設、購入 補助 ・ 移転者の生活補償、土地補 償に対する補償（住宅ローン 子相返額）	・ 移転者の住居移転に對す る補償 ・ 移転者の生活補償、土地補 償に対する補償（住宅ローン 子相返額）	・ 災害危険区域から移転さ れることにより安全安心な 生活をおくることができ る。	①空室が対象外となる ②災害危険区域の特定した区域には 今後住宅を建てられなくなる ③災害危険区域の土地が対象となる	①空室が対象外となる ②災害危険区域の特定した区域には 今後住宅を建てられなくなる ③災害危険区域の土地が対象となる	
かけ地近接等 危険住宅 移転事業	【災害危険区域】から住 宅を自分が探した移転先 の引っ越し費用を補助す る事業	・ 【災害危険区域】かつ 【既存不適格住宅または 地方公共団体避難指示等を 受けた住宅】	・ 危険住宅に代わる住宅の建 設・購入、移転のための補助 ・ 危険住宅の廃棄 ・ 引っ越し費用等	・ 危険住宅に代わる住宅の建 設・購入、移転のための補助 ・ 危険住宅の廃棄 ・ 引っ越し費用等	・ 【災害危険区域から移 転することにより安全安心 な生活をおくることができ る。	【災害危険区域から移転】にあ る補助金要件がない	・ 【災害危険区域から移 転することにより安全安心 な生活をおくることができ る。	・ 【災害危険区域から移 転することにより安全安心 な生活をおくることができ る。
漁業集落環境 整備事業	漁業集落を囲むための障 壁を新築した環境整備事業	・ 人口が300人以上 5,000人以下の漁業集 落内に入っているこ と。	なし	・ 漁船の住居移転に對する 補償	・ 道路が整備されたこと により、良好なアクセスが 確保できる。	・ 漁業集落の環境が向上する ・ 漁船の住居移転に對する 補償	・ 漁船の住居移転に對する 補償	・ 補助金が他事業に比べて低い
街路事業 ※3	第1歩道街路地の整 と都市計画道路を整備 する事業	・ 第2都市計画決定ま たは【土地区画 整理事業】に含まれて いること。	・ 【歩道街路地を買収】ま たは【地権者の土地を一歩 道街】 ・ 移転者の土地の買収は 必要ない。	・ 移転者の住居移転に對する 補償	・ 道路が整備されたこと により、良好なアクセスが 確保できる。	・ 歩道街路地の整備が可能 ・ 歩道街路地の整備が可能	・ 歩道街路地の整備が可能 ・ 歩道街路地の整備が可能	①事業費が他事業に比べて大き い ②必要に迫ると買収に準ずる買戸の補 償が必要 ③歩道街路地に付かる多くの世帯が地 区外移転となり、集落の人口が減 る。コミュニティの形成性が悪 くなる。
道路事業	道路の新設・拡幅・歩 道設置を行う事業	・ 市道であること	・ 【歩道街路地を買収】ま たは【地権者の土地を一歩 道街】 ・ 移転者の土地の買収は 必要ない。	・ 移転者の住居移転に對する 補償	・ 道路が整備されたこと により、良好なアクセスが 確保できる。	・ 必要に迫ると買収に準ずる買戸の補 償が必要 ③歩道街路地に付かる多くの世帯が地 区外移転となり、集落の人口が減 る。コミュニティの形成性が悪 くなる。	・ 必要に迫ると買収に準ずる買戸の補 償が必要 ③歩道街路地に付かる多くの世帯が地 区外移転となり、集落の人口が減 る。コミュニティの形成性が悪 くなる。	
狭あい道路 整備等促進 事業	狭あい道路に對して セットバック等の対策を 補助する事業	・ 第7幅員が4 m未満 の狭あい道路であるこ と	・ 【歩道街路地を買収】ま たは【地権者の土地を一歩 道街】 ・ 移転者の土地の買収は 必要ない。	なし	・ 幅員が広くなくなった分、 より、アクセスが良好な 土地の面積が小さくな る。	・ 必要に迫ると買収に準ずる買戸の補 償が可能	・ 必要に迫ると買収に準ずる買戸の補 償が可能	

※1 建築基準法の規制がある。 ※2 将来のまちづくりに必要な土地利用などの都市施設等の都市計画を決定すること。 ※3 都市計画法に規定された道路

※4 人口集中地区（DID）地区、または人口集中地区の基準に準じている地区のこと ※5 都市計画決定がなされている道路のこと ※6 幅員が4 m未満の狭い道路 ※7 道の幅

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

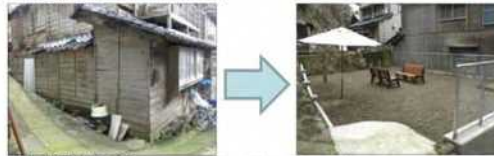
対象地域

- ▶ 空家等対策計画^{※1}に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画^{※2}又は都市再生整備計画^{※3}に定められた区域
- ▶ 居住誘導区域^{※4}を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- ▶ 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの(空き家かどうかにかかわらず対象)
- ▶ 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- ▶ 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)^{※5}×8/10
- ※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
(注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。
- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例) ^{※6}
負担割合 (除却等に要する費用は <input type="checkbox"/> が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- ▶ 空家等対策計画^{※1}に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭地域又は過疎地域
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画^{※2}又は都市再生整備計画^{※3}に定められた区域(居住誘導区域^{※4}を定めた場合はその区域内に限る。)

対象施設

- ▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物
- ※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】町家を滞在体験施設として活用

【広島県庄原市】長屋住宅を交流・展示施設として活用

事業内容

- ▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等
- ▶ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例) ^{※5※6}
負担割合 (<input type="checkbox"/> が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちのいずれか少ない額

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

防災集団移転促進事業の概要

自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域において、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、移転元地の買取等を行う市町村等に対し、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（※1）
※1 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、急傾斜地崩壊危険区域
- 移転先（住宅団地）**
5戸以上（※2）かつ移転しようとする住居の数の半数以上
※2 ただし、以下の区域以外からの移転については10戸以上
浸水想定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、火山災害警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、津波災害警戒区域



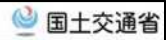
【国庫補助】（補助率 ①～⑥：3/4、⑦：1/2）

補助対象経費区分	右以外の場合	事前移転（※3）の場合
補助対象経費（①～⑦）の合計	合算限度額有り	-
① 住宅団地の用地取得及び造成（分譲の場合は補助対象外）	限度額有り	限度額有り
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）	限度額有り	限度額有り
③ 住宅団地に係る公共施設の整備	限度額有り	限度額有り
④ 移転元地の土地の買取・建物の補償	-	限度額有り
⑤ 農業機械等を保管する共同倉庫等の整備	限度額有り	限度額有り
⑥ 移転者の住居の移転に対する補助	限度額有り	限度額有り
⑦ 事業計画等の策定に必要な経費	-	-

- ※3【事前移転の要件】
イ 流域治水プロジェクトなど、地域の安全確保に資する施策を推進するための計画に明記された事業であること
ロ 移転元地防備のための施設整備（ハード整備）を行わず、必要最低限のインフラ整備に限定すること
ハ 移転に要する事業費が堤防などのハード施設のトータルコストを上回らないこと



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
○除却費
危険住宅の除却費
（限度額：住宅局標準建設費等通知に定める除却工事費）
【令和5年度】木造住宅：31千円/㎡、非木造住宅：44千円/㎡
- 引越費用等
引越費用（動産移転費、仮住居費等）、その他
（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、保人人家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

注：右欄の「補助要件」(1)に掲げる区域内に在る(2)の住宅へ移転する場合（改修により(2)の住宅に該当しなくなる場合を除く。）は、上記(1)(2)の補助対象としない。

補助要件

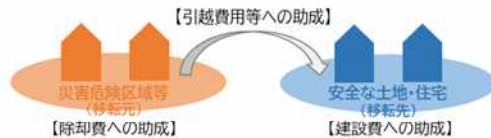
- (1) 対象地区要件（移転元）
○ 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
○ 地方公共団体が条例で建築を制限している区域（建築基準法第40条）
○ 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条）
○ 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域（土砂災害防止法第4条）
○ 都道府県知事が指定した浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
○ 地区計画（浸水被害に関する建築制限を定めているものに限る）の区域（都市計画法第12条の4）
○ 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域（災害救助法第2条）
- (2) 対象住宅要件（移転元）
○ 既存不適格住宅[※]
※浸水被害防止区域にあっては、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がたい事情がある場合は都道府県）



7. 漁村における防災・生活インフラ整備の強化【漁村整備事業の創設】

○漁村での生活に不可欠なサービスが持続的に提供できるよう、漁業集落排水施設等の防災・生活インフラの計画的・集中的な整備を補助事業により推進。

<現状と課題>

- 漁村では、地域の生活を支える漁村インフラの老朽化が進行するとともに、激甚化する自然災害への脆弱性が顕在化しており、人口減少等に対応した管理の効率化と併せて、インフラの持続性を確保していくことが大きな課題。
- 新型コロナウイルス感染症拡大によって地方移住への関心が高まっている機を捉え、リモートワーク等の「新たな日常」を支える地域社会の構築を通して、漁村の活性化を実現していく必要。
- 一方、漁村における防災・生活インフラの整備は、交付金事業により事業進捗を都道府県の裁量に委ねざるを得ない状況で、計画的・集中的な支援が困難であるほか、国が意図する計画的な事業進捗が図られないといった課題が発生。

<拡充の内容>

- 漁村インフラである、漁業集落排水施設、水産飲雑用水施設、漁業集落道、防災安全施設、緑地・広場施設を補助事業により、計画的・集中的に整備を推進。
また、あわせて漁村インフラの強靱化等をより効果的に推進するために必要な調査計画等について支援。
- 事業実施主体：都道府県、市町村
- 補助率：1/2等

<漁村における防災・生活インフラの強靱化のイメージ>

漁業集落排水施設において、
①遠方監視システムの導入により、災害時の施設の稼働状況の把握・点検の迅速化、
②仕切り壁を設置し、既存の浄化槽を活用した施設規模の適正化により、維持管理（更新）コストを削減

狭あい道路整備等促進事業

安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一部道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

狭あい道路の現状

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック



建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全に必要な道路幅員を段階的に確保

取組みの必要性

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

事業の概要

- ①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援
- ②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援



- 狭あい道路
- 拡幅整備後の道路
- 狭あい道路の拡幅整備により無接道が解消された敷地
- 敷地の共同化（敷地の取得）により無接道が解消された敷地
- 隣等部分の取付により無接道が解消された敷地
- 敷地の一部を道路化することにより無接道が解消された敷地

- 交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

- 期限 ①情報整備について、令和7年3月31日まで
②拡幅等整備について、令和6年3月31日まで
に実施されるもの ※ ②において、事業実施について影響までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期後の事業も対象