

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

東日本大震災受災地區施行 防災集體遷移促進事業手冊

資訊提供：謝志誠

國土交通省

<http://www.mlit.go.jp/crd/chisei/boushuu/pamphlet23.pdf>

防災集體遷移促進事業係依據《防災集體遷移促進事業國家財政特別措施相關法律》，對受災地區內不適合居民居住區域的住戶實施集體遷移。此外，實施集體遷移事業所需經費依據《東日本大震災復興特別區域法（復興特區法）》規定，以復興援助金及震災復興特別補助稅的名義，全額交付給集體遷移事業的執行者，即地方公共團體。

特 徵

- 為防範有心人買賣受災區土地、重建無抗海嘯能力的不堅固住宅，地方公共團體將實施必要的建築管制。
- 地方公共團體將整備遷入地點的住宅社區，並將它讓渡或租賃給受災者。
- 地方公共團體將補助受災者遷居所需花費。
- 受災者欲運用房屋貸款取得土地或重建住宅時，地方公共團體將補助相當於其利息的金額（即地方公共團體補貼受災者貸款利息）。
- 受災者因欲繼續務農等，需要共同作業場所時，地方公共團體將於住宅社區內整備，並租賃給受災民眾。
- 由於集體遷移事業為缺乏強制力的地方自主事業，務必在相關受災者充分理解計畫，且達成協議後始得施行。

制度概要

- 對象地區：依據《復興特區法》規定的復興援助金事業計畫區域。
北海道：広尾町 浜中町

青森県：八戸市 三沢市 おいらせ町 階上町
 岩手県：県内全市町村
 宮城県：県内全市町村
 福島県：県内全市町村
 茨城県：水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 結城市 龍ヶ崎市 下妻市
 常総市 常陸太田市 高萩市 北茨城市 笠間市 取手市 牛久市 つく
 ば市 ひたちなか市 鹿嶋市 潮来市 常陸大宮市 那珂市 筑西市 坂
 東市 稲敷市 かすみがうら市 桜川市 神栖市 行方市 鉾田市 つく
 ばみらい市 小美玉市 茨城町 大洗町 城里町 東海村 大子町 美浦
 村 阿見町 河内町 利根町
 埼玉県：久喜市
 千葉県：千葉市 銚子市 市川市 船橋市 松戸市 成田市 佐倉市 東金市 旭
 市 習志野市 八千代市 我孫子市 浦安市 印西市 富里市 匝瑳市
 香取市 山武市 酒々井町 栄町 神崎町 多古町 東庄町 大網白里町
 九十九里町 横芝光町 白子町
 新潟県：十日町市 上越市 津南町
 長野県：栄村
 栃木県：宇都宮市 足利市 佐野市 小山市 真岡市 大田原市 矢板市 那須塩
 原市 さくら市 那須烏山 市 益子町 茂木町 市貝町 芳賀町 高根沢
 町 那須町 那珂川町

□事業主體：東日本大震災期間適用災害救助法の市町村及其所屬道縣。

青森県：八戸市 上北郡おいらせ町
 岩手県：盛岡市 宮古市 大船渡市 花巻市 北上市 久慈市 遠野市
 一関市 陸前高田市 釜石市 二戸市 八幡平市 奥州市 岩手
 郡 雫石町 同郡 葛巻町 同郡 岩手町 同郡 滝沢村 紫波郡 紫波町
 同郡 矢巾町 和賀郡 西和賀町 胆沢郡 金ヶ崎町 西磐井郡 平泉町
 気仙郡 住田町 上閉伊郡 大槌町 下閉伊郡 山田町 同郡 岩泉町
 同郡 田野畑村 同郡 普代村 九戸郡 軽米町 同郡 野田村 同郡 九
 戸村 同郡 洋野町 二戸郡 一戸町
 宮城県 仙台市 石巻市 塩竈市 気仙沼市 白石市 名取市 角田市
 多賀城市 岩沼市 登米市 栗原市 東松島市 大崎市 刈田郡
 蔵王町 同郡 七ヶ宿町 柴田郡 大河原町 同郡 村田町 同郡 柴田
 町 同郡 川崎町 伊具郡 丸森町 亘理郡 亘理町 同郡 山元町 宮
 城郡 松島町 同郡 七ヶ浜町 同郡 利府町 黒川郡 大和町 同郡 大

郷町 同郡富谷町 同郡大衡村 加美郡色麻町 同郡加美町 遠田郡涌谷町 同郡美里町 牡鹿郡女川町 本吉郡南三陸町

福島県：福島市 会津若松市 郡山市 いわき市 白河市 須賀川市 喜多方市 相馬市 二本松市 田村市 南相馬市 伊達市 本宮市 伊達郡桑折町 同郡国見町 同郡川俣町 安達郡大玉村 岩瀬郡鏡石町 同郡天栄村 南会津郡下郷町 同郡檜枝岐村 同郡只見町 同郡南会津町 耶麻郡北塩原村 同郡西会津町 同郡磐梯町 同郡猪苗代町 河沼郡会津坂下町 同郡湯川村 同郡柳津町 大沼郡三島町 同郡金山町 同郡昭和村 同郡会津美里町 西白河郡西郷村 同郡泉崎村 同郡中島村 同郡矢吹町 東白川郡棚倉町 同郡矢祭町 同郡塙町 同郡鮫川村 石川郡石川町 同郡玉川村 同郡平田村 同郡浅川町 同郡古殿町 田村郡三春町 同郡小野町 双葉郡広野町 同郡楡葉町 同郡富岡町 同郡川内村 同郡大熊町 同郡双葉町 同郡浪江町 同郡葛尾村 相馬郡新地町 同郡飯館村

茨城県：水戸市 日立市 土浦市 石岡市 龍ヶ崎市 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 北茨城市 笠間市 取手市 牛久市 つくば市 ひたちなか市 鹿嶋市 潮来市 常陸大宮市 那珂市 筑西市 稲敷市 かすみがうら市 桜川市 神栖市 行方市 鉾田市 つくばみらい市 小美玉市 東茨城郡茨城町 同郡大洗町 同郡城里町 那珂郡東海村 久慈郡大子町 稲敷郡美浦村 同郡阿見町 同郡河内町 北相馬郡利根町

千葉県：千葉市 旭市 習志野市 我孫子市 浦安市 香取市 山武市 山武郡九十九里町

新潟県：十日町市 上越市 中魚沼郡津南町

長野県：下水内郡栄村

栃木県：宇都宮市 小山市 真岡市 大田原市 矢板市 那須塩原市 さくら市 那須烏山市 芳賀郡益子町 同郡茂木町 同郡市貝町 同郡芳賀町 塩谷郡高根沢町 那須郡那須町 同郡那珂川町

□事業計畫の擬定等：施行防災集體遷移促進事業（以下簡稱「事業計畫」）の地方公共團體，於擬定遷移促進區域、住宅社區整備、遷移者の援助等事業計畫時，需先取得國土交通大臣同意後始得擬定。唯道縣擬定事業計畫時，需於市町村依據《復興特區法》預先擬定復興整備計畫後始行。又，如已取得國土交通大臣同意，並公開發表與本事業記載事項相關的復興整備計畫，

視同完成事業計畫的擬定。

◎遷移促進區域：東日本大震災受災地區中，基於確保居民生命、人身及財產安全，免受海嘯等自然災害波及，被認定應促進住戶集體遷移的區域。

◎住宅社區的整備：住宅社區規模需以「①五戶以上」且「②擬遷移住戶的半數以上」的住宅得以集體建設為準。唯，如因已存在可運用的既有公營住宅等因素，國土交通大臣認可不滿足條件②時，不適用條件②。

□國家補助等（東日本大震災復興援助金〔東日本大震災復興交付金〕及震災復興特別補助稅〔震災復興特別交付稅〕相關措施）：就補助對象經費的補助率（ $3/4$ 、唯事業計畫等的擬定費為 $1/2$ ）部分以復興援助金給予補助；再者，地方負擔部分因一併採行以下措施，故不造成地方負擔。

◎地方負擔部分的 $1/2$ 以復興援助金追加補助。

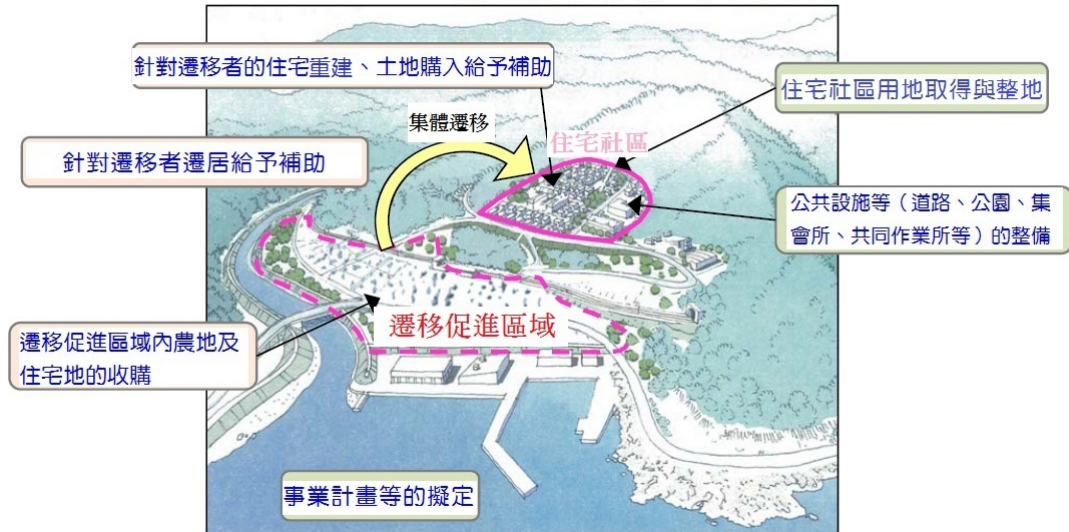
◎剩餘的 $1/2$ 以震災復興特別補助稅予以補助。

事業費

$3/4$ 計畫擬定費則為 $1/2$	$1/8$ ($1/4$)	$1/8$ ($1/4$)
復興援助金		震災復興 特別補助稅

國庫補助對象事業

防災集體遷移促進事業示意圖



下列經費以復興援助金與震災復興特別補助稅逕予補助。

- ①住宅社區用地的取得、整地¹費用：住宅社區用地（含公益設施用地）的取得、整地所需經費。唯，共同分攤住宅用地以按市場價格讓渡時，超出讓渡收入的部分給予補助。
- ②針對遷移者的住宅用地購入、住宅重建補助費用：對欲於住宅社區內重建、購入住宅（含購入用地）的遷移者，補助相當於貸款利息金額所需經費。
- ③住宅社區內道路、飲用水供給設備、集會設施等公共設施的整備費用。
- ④遷移促進區域內的住宅地（農地與其他土地）等的收購（徵收）費用：將遷移促進區域內的住宅地等按締結契約時的正常價格進行收購所需的經費（包含座落於住宅地上的住宅等的遷移費）。唯，僅限事業主體（市町村或道縣）將遷移促進區域內全體相關住宅地收購，以條例將該土地所在範圍定為災害危險區域，並採行必要的禁建措施後始為補助對象。
- ⑤與遷移者遷居關連的共同作業所等的整備費用：將租賃予務農遷移者，於住宅社區內整備共同作業場所、加工場所及倉庫等所需經費。
- ⑥針對遷移者住宅遷移的補助費用：補助遷移者搬遷費用、建築拆除費用（不含應編入④的費用）等所需經費。
- ⑦事業計畫等的擬定費用。

補助對象經費上限額度

- ① 住宅社區入住戶數×660 m²+公益設施用地面積¹×單價²

註 1：公益設施用地面積以住宅社區面積的三成（經國土交通大臣認可，

¹ 整地包括水土保持、修築駁坎、基地開挖或填土等工程。

則以五成)為上限。

註 2：單價—盛岡市、仙台市、福島市為 44,480 日圓/m²、受災三縣以外地區為 39,780 日圓/m²。

② 708 萬日圓 (住宅 444 萬日圓、住宅用地 206 萬日圓、用地整地 58 萬日圓)

註：日本海溝、千島海溝周邊海溝型地震防災對策推廣地區以外地區為 406 萬日圓 (住宅 310 萬日圓、住宅用地 96 萬日圓)。

③ 盛岡市、仙台市、福島市：住宅社區入住戶數×3,198 千日圓。

受災三縣以外地區：住宅社區入住戶數×3,581 千日圓。

⑤ 住宅社區入住戶數×1,243 千日圓。

⑥ 780 千日圓 (原從事農業、漁業失業者為 2,372 千日圓)。

※④及⑦經費無額度上限。

※①及③經費，國土交通大臣認可必要情形下，准逾額度上限。

遷移促進區域內土地利用規定

儘管住戶集體遷移後，為防範重建無抗海嘯能力、結構脆弱的住宅，根據《建築基準法》第 39 條第 1 項，須將遷移後的墟地指定為「災害危險區域」，並制定條例實施建築限制後，始符合國庫針對遷移促進區域內住宅地等給予收購補助的條件；唯，移轉促進區域的劃定及災害危險區域的指定，其先後順序乃無特別規定，得按較易於推動事業的方式施行。

<先指定災害危險區域型> (大規模的既有市街區等)

指定受災市街區為「災害危險區域」，依據復興計畫條例實施建築限制。例如，只有對海嘯具一定結構耐力等的建築物始得重建。



於「災害危險區域」中劃定包含欲遷移家戶的住宅地在內的土地區域為「遷移促進區域」。



根據防災集體遷移促進事業，實施：

- 住宅社區的整備。
- 遷移促進區域內住宅地等的收購 (徵收)。
- 遷移者住宅重建等的援助。



遷移後墟地可於條例規定的建築限制範圍內，依復興計畫進行土地利用。

＜先劃定遷移促進區域型＞
（小規模的漁村聚落等）

會同受災者達成協議，將危險的聚落全境劃定為遷移促進區域。



根據防災集體遷移促進事業，實施：

- 住宅社區的整備。
- 遷移促進區域內住宅地等的收購（徵收）。
- 遷移者住宅重建等的援助。



將遷移促進區域指定為災害危險區域，依據復興計畫條例實施建築限制。例如，只有漁業相關設施及水產加工設施始得重建。



遷後墟地可於條例規定的建築限制範圍內，依復興計畫進行土地利用。

※取得同意後，得分次陸續設定遷移促進區域，階段性推動事業。

與其他事業的關聯

住宅社區用地的取得	住宅社區的整地與整備	住宅社區相關公共設施等的整備	遷移促進區域內住宅地等的收購（徵收）	補助遷入住宅社區者的住宅重建費等	災害公營住宅的整備・用地的取得與整地	補助由遷移促進區域遷出者的搬遷費等
防災集體遷移促進事業					災害公營住宅整備事業	防災集體遷移促進事業
防災集體遷移促進事業	土地區劃整理事業		防災集體遷移促進事業		災害公營住宅整備事業	防災集體遷移促進事業
海嘯復興據點整備事業			防災集體遷移促進事業		災害公營住宅整備事業	防災集體遷移促進事業

※如遷移到住宅社區以外的情形，得利用鄰近坡地危險住宅遷移事業，申請住宅建設等補助。

□遷移後墟地可考慮如下列方式運用：

- ◎經由防災集體遷移促進事業取得的住宅等遷移後墟地，可俟土地區劃整理事業實施之際，作為先前公共用地來運用。
- ◎經由防災集體遷移促進事業取得的住宅等遷後墟地，得在其上建設具備抗海嘯所需的結構耐度等的災害公營住宅（唯，為合理計算震災復興特別補助稅，針對復興援助金事業計畫有必要作適當修正）。
- ◎經由防災集體遷移促進事業取得的住宅等遷後墟地，藉土地區劃整理事業加以集中整理，轉售予欲按復興計畫進行土地利用的民間企業（唯，需將取得該土地的相等金額返還國庫）。

遷入地的住宅社區住所選擇

無法立刻興建住宅，但欲搬遷至遷入地點。



入住災害公營住宅

【遷移者負擔費用】

- 依所得或地板面積等計算房租（市町村得自行減額）。
- 搬遷費等。

【針對遷移者的支援措施】

- ◎可購回先前住宅的土地等。
- ◎轉售先前住宅的土地等時，逕適用有關讓渡收入的所得稅特例措施。

◎補助搬遷費等（最多

欲控制初期費用，並於遷入地重建住宅。



租賃住宅用地，並重建或一併購入住宅

【遷移者負擔費用】

- 租地費（租地費由市町村決定）。
- 住宅重建費。
- 搬遷費等。

【針對遷移者的支援措施】

- ◎可購回先前住宅的土地等。
- ◎轉售先前住宅的土地等時，逕適用有關讓渡收入的所得稅特例措施。
- ◎補助受災者生活再建支援金（加算支援金 200 萬日圓）。

◎補助搬遷費等（最多

欲購入遷入地點的土地，以重建住宅。



購入住宅用地，並重建或一併購入住宅

【遷移者負擔費用】

- 購地費（價格由市町村決定）。
- 住宅重建費。
- 搬遷費等。

【針對遷移者的支援措施】

- ◎可購回先前住宅的土地等。
- ◎轉售先前住宅的土地等時，逕適用有關讓渡收入的所得稅特例措施。
- ◎補助受災者生活再建支援金（加算支援金 200 萬日圓）。

◎補助搬遷費等（最多

78 萬日圓)。	78 萬日圓)。	78 萬日圓)。
<p>※蓋有木造獨棟的災害公營住宅。</p> <p>※入住災害公營住宅不適用收入限制。</p> <p>※重建後經過一定期間（木造屋為五年），若無其他希望入住者，市町村（道縣營者則為道縣）得依照判斷，按時價將災害公營住宅讓售予該住戶。</p>	<p>（欲申請房屋貸款時）</p> <p>◎先前住宅全毀者，備有災害復興住宅融資。</p> <p>◎補助相當於房屋貸款的利息部分（最多 444 萬日圓）。</p> <p>◎適用房屋貸款減稅。</p>	<p>（欲申請房屋貸款時）</p> <p>◎先前住宅全毀者，備有災害復興住宅融資。</p> <p>◎補助相當於房屋貸款的利息部分（最多 708 萬日圓）。</p> <p>◎適用房屋貸款減稅。</p>

□受災者生活再建支援金（加算支援金）

由於東日本大震災，住宅遭受全毀、大規模半毀、或半毀（※）災害家戶欲重建、購入住宅時，補助加算支援金 200 萬日圓（家戶人數一人者，為 150 萬日圓）。唯，入住公營住宅者不得為加算支援金的給付對象。

※半毀家戶僅限於該受災住宅需進行不得已的拆除者。

□災害復興住宅融資

由於東日本大震災，住宅全毀者（大規模半毀或半毀者）欲重建、購入住宅時，（獨立行政法人²）住宅金融支援機構備有災害復興住宅融資。

◎融資額度上限：基本融資額 1,460 萬日圓（※）、特例加算額 450 萬日圓。

◎基本融資額之利率：前 5 年 0%、第 6 至 10 年為申請當下之災害融資利率 - 0.53%、第 11 年後則為申請當下的災害融資利率。

◎受理申請期間：平成 27 年度（2015 年）結束前（如依法仍有建築限制時，可延長至該限制解除後六個月內）

※欲取得土地者，土地取得資金最多可達 970 萬日圓。欲租地者辦理方式則有所不同。

² 「獨立行政法人」：日本自英國引進之制度，除國家與地方自治團體外，由中央目的事業主管機關為執行特定公共任務，依法設立具人事以及財務自主性之公法人。台灣與其類似者稱「行政法人」，目前國內僅「國立中正文化中心」一機構屬之。

* 需遞交各市町村核發的住宅全毀（含大規模半毀及半毀）「罹災證明書」。

□ 稅制的特例措施

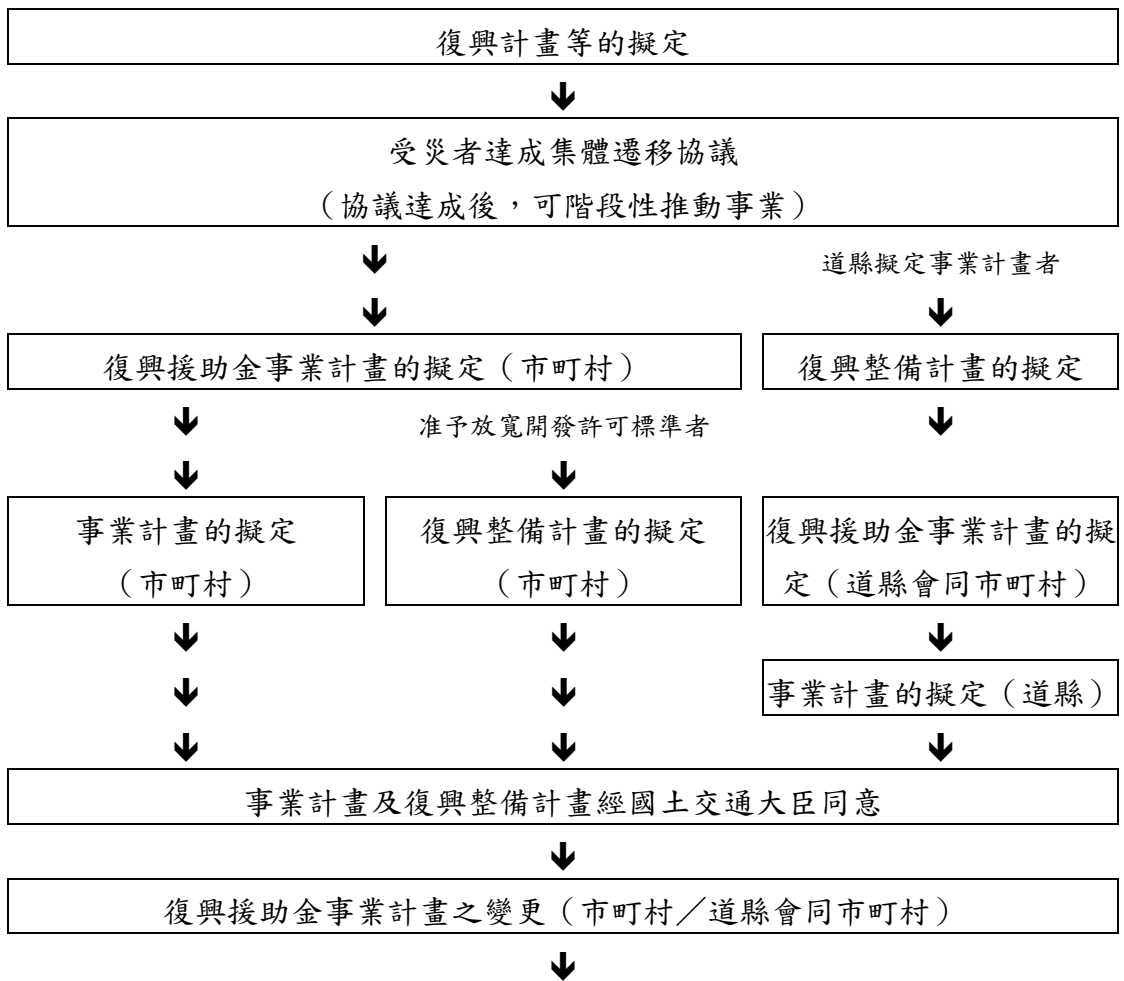
◎ 轉售先前住宅土地時的特例（逕適用下列其一）

- 2,000 萬日圓扣除所得稅...轉售遷移促進區域內的土地（住宅用途以外）等。
- 居住用財產處分的特例（3,000 萬日圓扣除所得稅）...轉售先前住宅土地等。
- 居住用資產的汰換特例...轉售先前住宅土地，重建住宅等，

◎ 遷移者為再取得住宅等因素而申請房屋貸款的特例（房屋貸款減稅）。

因住宅的重建、購入（含作此目的用的用地購入）而申請的房屋貸款，其年底剩餘的 1.2%於 10 年內可扣除所得稅。（僅限於至平成 25 年（2013 年）12 月 31 日止，期間內供居住用的住宅）

手續流程



住宅社區的整地、公共設施等的整備

災害公營住宅的整備



收購遷移促進區域內的住宅地等、遷移至住宅社區

★★★東日本大震災區受災地區特例★★★

為順利實施東日本大震災受災地區內各市町村的復興計畫，並基於地域實情推動集體遷移事業，故增設受災地區特例。

□減輕遷移受災者的負擔：

◎位於住宅社區的住宅重建等補助額度上限提高（406 萬日圓→708 萬日圓）。

□更進一步減輕受災自治體的財政負擔

◎住宅社區用地取得、整地費額度上限提高：

- 用地取得、整地費的單價增加 23,980 日圓/m²。
- 經國土交通大臣認可者，不適用額度上限。

◎經國土交通大臣認可者，住宅社區的公共設施整備費不適用額度上限。

◎廢除補助對象經費的總計額度上限。

◎以復興援助金及震災復興特別補助稅解決地方負擔。

□就地資助住宅社區多樣化設施

◎住宅社區的分讓住宅用地等用地取得、整地費納入補助對象（經國土交通大臣認可者，得由用地取得、整地費中扣除讓渡價格的金額給予補助）。

◎公益設施用地的取得、整地費納入補助對象。

□因應受災地區的狀況

◎放寬住宅社區的戶數條件

- 10 戶以上→5 戶以上。
- 遷移戶數的半數以上（經國土交通大臣認可者不適用）。

□擴充道縣的責任

◎道縣納入事業計畫擬定主體。