

Ⅱ章. 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援事業）

について

1. 制度の趣旨・目的

（1）制度創設の背景

近年の災害の激甚化・頻発化を踏まえ、災害のおそれのある地域からより安全な区域への移転を促進することにより、災害による被害を軽減するとともに、持続可能な都市構造の実現に向けた都市の再生を図ることが求められています。

特に、溢水、湛水、津波、高潮、土砂災害等の災害による甚大な被害が想定される地域に既に立地している住宅や施設については、事前防災の考え方に基づき、災害が発生する前の段階から、より安全な区域への居住機能や都市機能の移転を誘導する「防災移転」の重要性が高まっています。

しかしながら、発災前の移転は、その必要性が認識されていたとしても、移転費用に加え、移転先確保や手続の煩雑さ等の課題から、被災後と比べ、なかなか移転が進まない状況です。また、都市の再生を図る上では、移転先の選定にあたって居住機能や都市機能の集約を図る観点も求められます。

このため、都市再生特別措置法の改正により、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある地域に既に立地している住宅や誘導施設（医療・福祉・商業施設等）について、立地適正化計画の都市機能誘導区域又は居住誘導区域内であって、災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地へ、市町村が作成する居住誘導区域等権利設定等促進計画（以下、「防災移転支援計画」という。）に基づき移転を促進する事業として、「居住誘導区域等権利設定等促進事業（以下、「防災移転支援事業」という。）」が創設されました（都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）。令和2年9月7日施行関係）。

（2）防災移転における立地適正化の取組

このような防災移転の重要性の高まりとともに、まちづくりにおいては、人口減少・高齢化を踏まえ、持続可能な都市構造の実現に向けて、居住機能や都市機能の集約化等により、立地の適正化を図ることが重要であり、防災と持続可能性の両立を図る必要があります。このような中、立地適正化の取組（いわゆるコンパクトシティの取組）において、より安全な区域への移転等を図るとともに、災害のおそれのある地域からの防災移転の取組においても、移転先については誘導区域を選定すること（立地の適正化）が考えられます。

このため、防災移転支援事業は、立地適正化計画の記載事項の1つである、「防災指針」（住宅又は誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保

に関する指針)に基づく取組の推進に関連する事項として、立地適正化計画に記載することができることとされています。

(3) 行政による防災移転まちづくりの能動的コーディネート

防災移転支援事業は、市町村が防災移転とまちづくり全体のコーディネート役となり、住民の居住地ニーズ等を踏まえつつ、まちづくりの観点から移転先候補の選定等を行い、災害の発生するおそれのある区域からより安全なまちなかへの円滑な防災移転を支援するものです。

具体的には、市町村が、移転先候補となる安全なまちなかの土地・建物の権利者と災害の発生するおそれのある区域内に住む住民の移転を能動的にコーディネートの上、当該土地・建物の所有権等の権利設定等に関する防災移転支援計画を作成します。さらに、本計画を市町村が公告することにより、計画に記載された権利設定等を一括して行うことができます。特に、複数の土地・建物に一括して権利の設定等をする場合に有効な制度となっています。

このように、土地・建物の所有権等の権利移転等と、市町村がこれに伴う登記等の手続きを一括で行うことを可能とすることで、防災移転の促進を図る事業となっています。



図 防災移転支援事業のイメージ(市町村によるコーディネート)

(4) 防災移転支援事業により期待される効果

本事業により、市町村が土地・建物の所有権等の権利移転や登記手続きなどを一括で行うことで、権利者及び移転者の不動産取引や行政手続きに要する時間と手間を削減すること、空家等の活用に向けた権利関係を整序すること等が期待されます。

また、市町村がコーディネートを行うことにより、権利者や移転者の安心感を得られやすく、災害リスクが高く、移転の必要性が高い一方で、その調整が滞っているような場合に、円滑な移転促進が行われること等が期待されます。

なお、本事業の活用により移転した移転者は、移転先の土地又は建物の取得に係る登録免許税と不動産取得税の税制特例措置(20 ページ参照)を受けることができます。

2. 防災移転支援事業の概要

本事業は、災害の発生するおそれのある区域(※)から、居住誘導区域(居住誘導すべき区域)又は、都市機能誘導区域(誘導施設の立地を誘導すべき区域)への防災移転を支援するための仕組みです。

事業実施にあたっては、地域の状況に応じ、適切な計画内容や事業実施の流れを検討し、立地適正化計画(防災指針)に当該事業の実施について記載し、防災移転支援計画を作成・公告することが必要です。

(※)災害の発生するおそれのある区域

居住誘導区域又は都市機能誘導区域外の溢水、湛水、津波、高潮、その他による災害の発生のおそれのある土地の区域をいう。以下同じ。

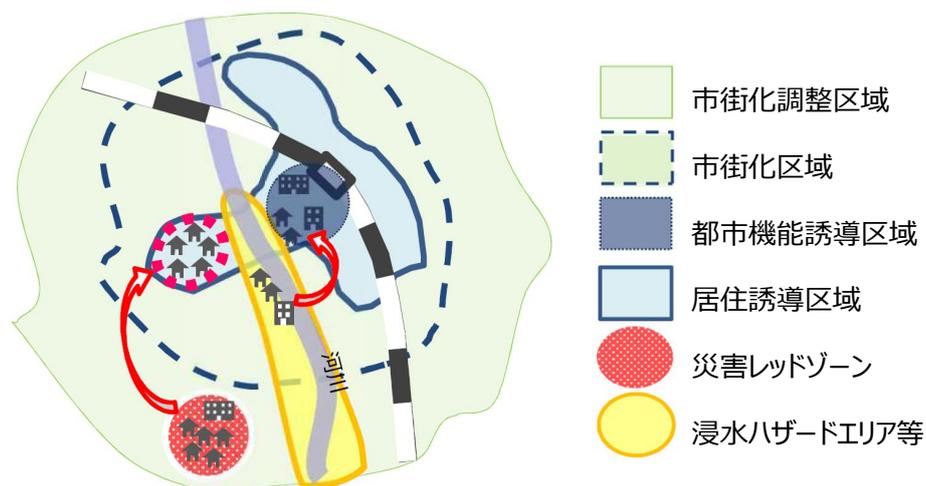


図 防災移転支援事業のイメージ

1) 計画の作成主体・事業の実施要件

(1) 計画の策定主体

防災移転支援計画の作成主体は、市町村(都市再生特別措置法に定める立地適正化計画の策定団体に限る)です。防災移転支援事業を記載した立地適正化計画を有する市町村がコーディネーターとなり、計画を作成することとなります。なお、複数の市町村で立地適正化計画を作成している場合は、防災移転支援計画を共同作成することも可能です。

また、居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内の土地・建物の権利者や移転者が、市町村に対し、防災移転支援計画を作成するよう、要請することも可能です(9ページ参照)。

立地適正化計画における防災移転支援事業の記載は任意ですが、立地適正化計画の策定・変更の段階で本事業を実施することが決定していない場合でも、本事業の活用が見

込まれる地域を有する市町村は、積極的に立地適正化計画に防災移転支援事業の記載を行うことが望まれます。

(2) 事業の実施要件等

防災移転支援事業を実施する場合は、防災指針に基づく取組の推進に関連する事項として、①防災移転支援事業の事業区域、②当該事業に関する事項を立地適正化計画に記載する必要があります(具体的な記載イメージは8ページ参照)。

なお、住民発意による計画策定においても、以下のア～カの要件を満たすことが必要です。

<事業実施要件>

- ア 防災移転支援計画の内容が防災移転支援事業の要件に適合するものであること。
- イ 防災移転支援計画において、居住誘導区域については住宅、都市機能誘導区域については誘導施設の整備を図るために行う権利設定等が記載されていること。
- ウ 権利設定等を受ける土地ごとに、
 - ・権利設定等を受ける移転者
 - ・移転先の所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- エ 権利設定等を受ける建物ごとに、
 - ・当該建物について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
 - ・当該建物について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他の権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- オ 権利設定等を受ける土地に定着する物件ごとに、
 - ・当該物件について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
 - ・当該物件について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他の権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。
- カ 権利設定等を受ける者が、権利設定等が行われた後において、計画に記載された利用目的に即して適正かつ確実に利用することができると認められること。

3) 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援事業）

「安心・安全なまちづくり」と「コンパクトな市街地形成」に取り組むため、防災集団移転とあわせて災害のおそれのある区域から居住誘導区域への移転に主体的に関わる「居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援事業)」の活用を検討します。

①居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援事業)

災害の発生するおそれのある区域の住宅または施設の移転に対し、市が主体となって移転者等のコーディネートを行う「居住誘導区域等権利設定等促進計画(防災移転支援計画)」を作成し、権利設定等の手続きを代行します。

②居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援計画)に関する事項

記載事項		内容
居住誘導区域等 権利設定等促進事業区域		・居住誘導区域内であって、別表に定める土地の区域以外の土地
居住誘導区域等 権利設定等促進 事業に関する事 項	住宅	【移転を促進すべき建物の種類】 ・住宅 【移転を促進すべき災害のおそれのある区域】 ・居住誘導区域外の市域にあり、かつ別表に定める災害のおそれのある土地の区域

<別表>

- ・建築基準法に基づく災害危険区域
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害(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
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- ・〇〇県が公表する水害リスク情報図のうち想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

※ 具体的な記載内容は、地域の状況に応じ、当該地域の立地適正化計画に定める防災指針の内容を踏まえ、ご検討いただくこととなりますが、ご不明点などは都市安全課の担当までご相談ください。

(3) 住民発意による計画策定のケース

防災移転支援計画の作成主体は、市町村ですが、権利設定等を受けようとする者が、防災移転支援計画の作成を市町村に対し要請することも可能です。

具体的には、

- ・立地適正化計画に記載された防災移転支援事業区域内の土地又は当該土地に存する建物について、
- ・地上権、賃借権、使用貸借による権利又は所有権を有する者及び当該土地又は建物について権利設定等を受けようとする者の全員の合意により、協定(※1)を締結し、当該土地又は建物について権利を有する者全員(※2)の同意を得たときは、
- ・その協定の目的となっている土地又は建物につき、防災移転支援計画の作成を市町村に対し要請することができます。(※3)

(※1) 防災移転支援計画の記載事項(以下①～⑤)を内容とする協定。

- ① 移転者の氏名及び住所
- ② 移転先の土地建物の内容(所在、面積、建物の構造等)
- ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名及び住所
- ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
- ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等

(※2) 以下①～③に該当する全員の同意。

- ① 権利設定等を受ける土地ごとに、権利設定等を受ける者並びに当該土地について所有権等を有する権利者の全ての同意。
- ② 権利設定等を受ける建物ごとに、権利設定等を受ける者、当該建物について所有権等を有する権利者並びに当該建物について抵当権の登記等に係る権利者の全ての同意。
- ③ 権利設定等を受ける土地に定着する物件(②の権利設定等を受ける建物を除く。)ごとに、当該物件について所有権等を有する権利者並びに当該物件について抵当権の登記等に係る権利者の全ての同意。

※上記の「所有権等」とは、「所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利」をいいます。(後述においても同様)

※上記の「抵当権の登記等に係る権利」とは、「先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記に係る権利」をいいます。(後述においても同様)

(※3) 要請する際には、要請書に、以下①～③を添付して、市町村に提出。

- ① 要請に係る土地又は建物の位置及び区域を表示した図面
- ② (※1)の協定の写し
- ③ (※2)の者全ての同意を得たことを証する書面

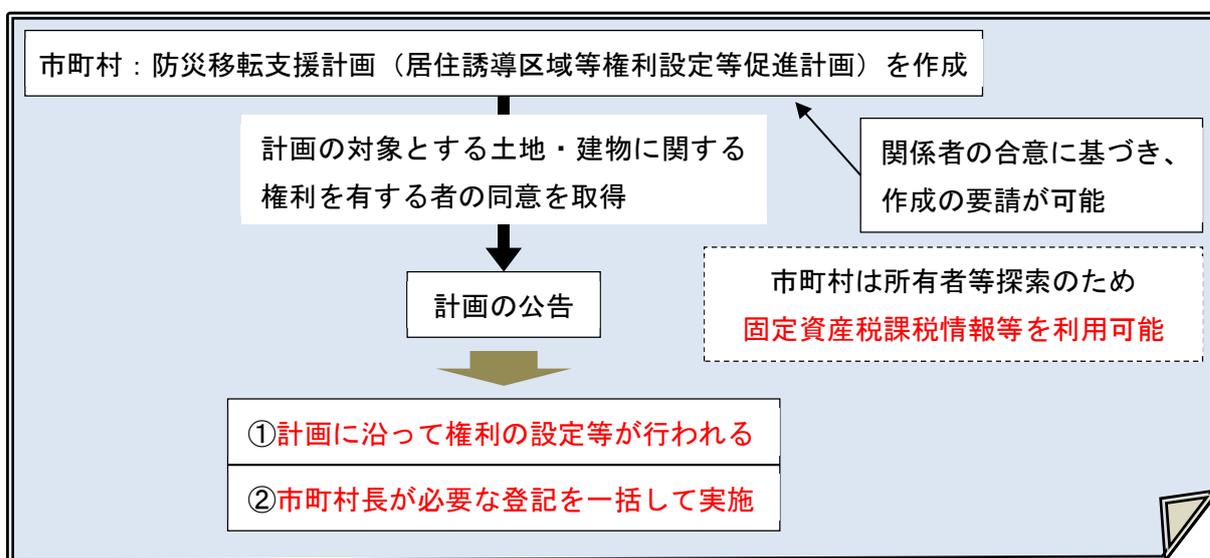
2) 防災移転支援事業の実施に向けた主な流れ

ここでは、防災移転支援事業の事業実施に向けた主な流れについて、モデルケースを用いて説明します。

(1) 事業実施の流れ

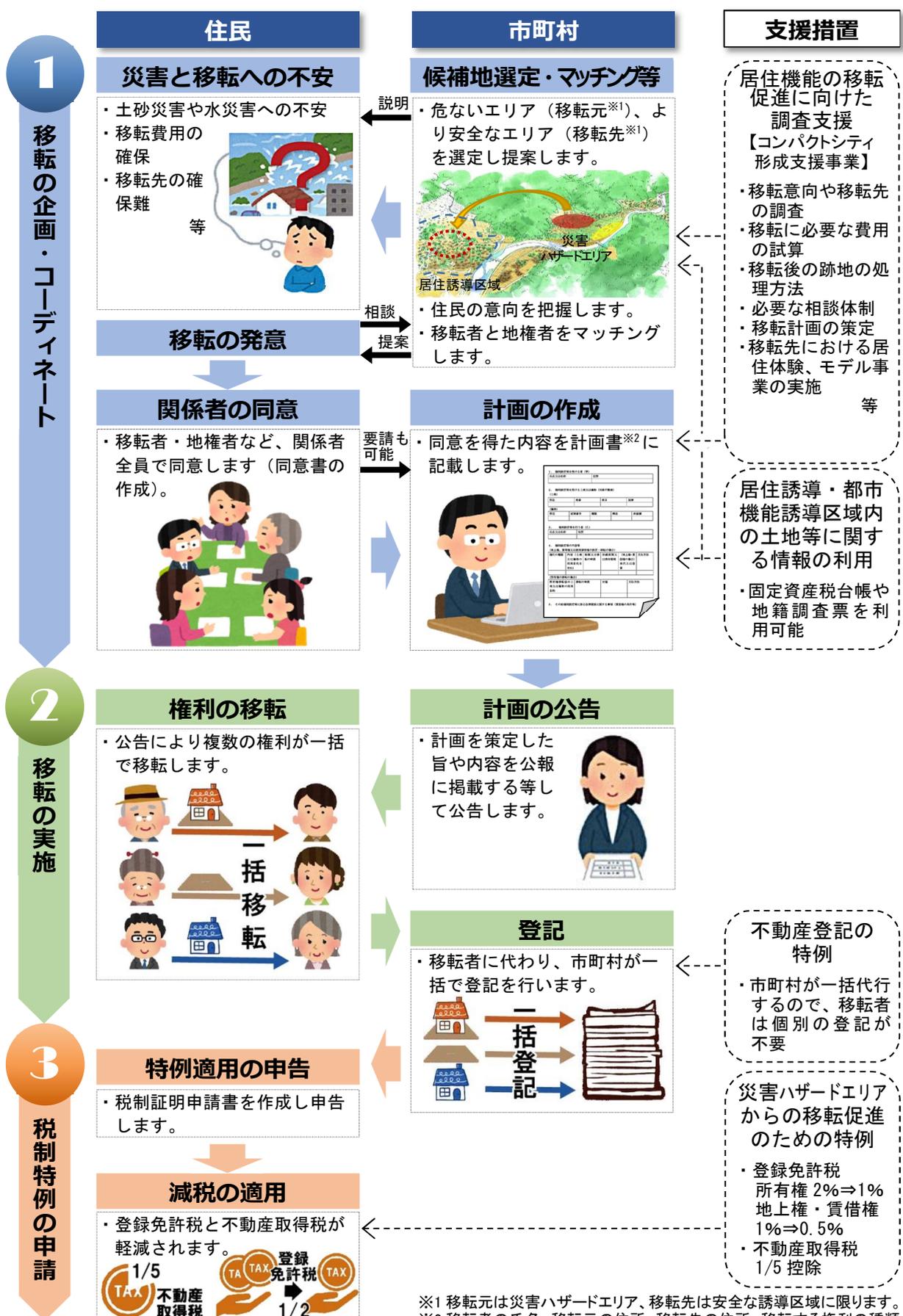
防災移転支援事業は、関係者の同意を得た防災移転支援計画を市町村が公告することにより、土地・建物に係る所有権等の権利が一括で移転等することをもって事業実施となります。具体的には、公告があった防災移転支援計画の記載内容によって、所有権、地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利が設定され、若しくは移転することとなります。計画の公告に先立ち、移転者、移転先の土地・建物等に係る全ての権利者の同意が必要です。

□制度フロー



事業実施に至るまでの手順に係る規定はなく、地域の状況に応じたものとする必要がありますが、次項にモデルケースを記載しますので、事業実施の参考としてください。

<モデルケース(例)>



※1 移転元は災害ハザードエリア、移転先は安全な誘導区域に限ります。
 ※2 移転者の氏名、移転元の住所、移転先の住所、移転する権利の種類（所有権、地上権・賃借権の別）等を記載します。

3) 防災移転支援事業の活用イメージ

ここでは、防災移転支援事業の活用イメージを提案します。



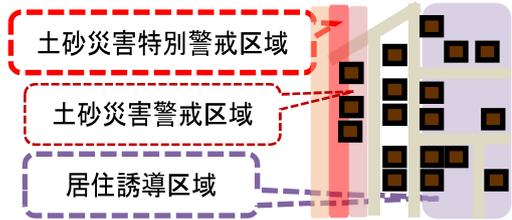
図 防災移転支援事業のイメージ

(1) 住宅の場合

活用イメージの概要

山沿いの災害リスクの高いエリアからまちなかへの居住誘導を図りたい

- ・山沿いの災害危険区域や土砂災害特別警戒区域内に存する既存不適格住宅等について、まちなかの空き家や低未利用地を活用して移転を促進



活用する手法

	防災移転支援事業	がけ地近接等危険住宅移転事業	その他都市計画制度
活用手法	○	○	

想定されるメリット・効果

- ◎土砂災害特別警戒区域内の居住機能の移転促進により、居住者の安全性を確保
- ◎まちなかにおける空き家や低未利用地等の有効活用により、コンパクトシティを推進

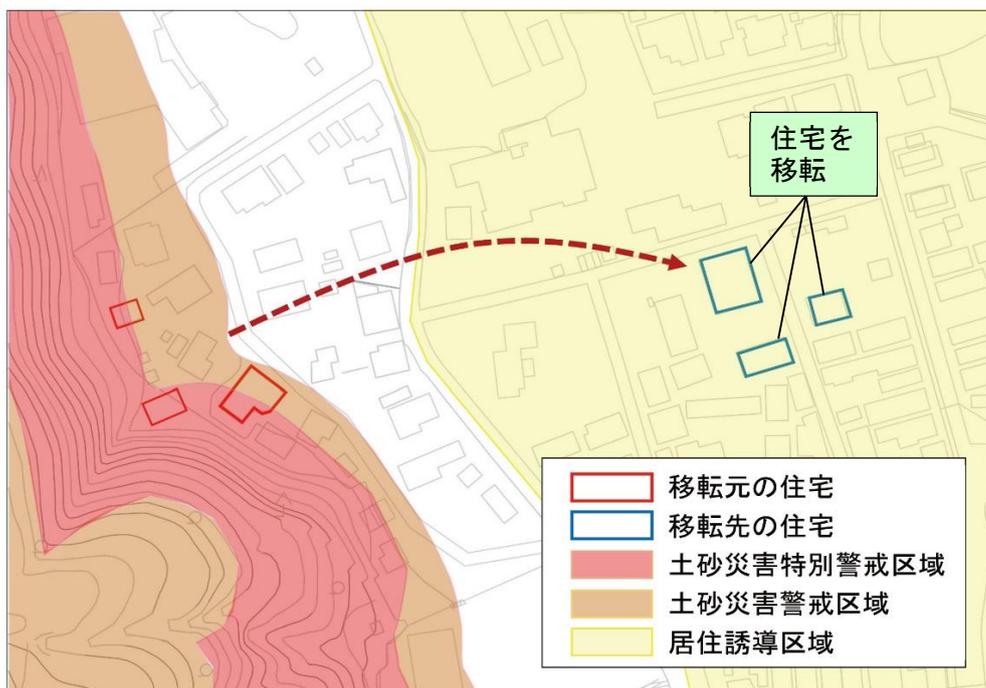
従前の状況

- ・山沿いに住宅が分布し、住宅の背面にはがけ地があり、土砂災害特別警戒区域内に指定されている状況
- ・まちなかには、空き家や低未利用地が散在している状況



制度適用後のイメージ

- 土砂災害特別警戒区域の居住者を居住誘導区域内の安全なエリアに移転させ、災害の危険を防止するとともに、空き家・低未利用地を有効活用し居住機能を集約



(2) 施設の場合

活用イメージの概要

山沿いの災害リスクの高いエリアからまちなか中心部への都市機能誘導を図りたい

- ・山沿いの災害ハザードエリアに存する病院・福祉施設等の誘導施設について、まちなか中心部にある低未利用地を活用して移転を促進

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

活用する手法

	防災移転支援事業	都市構造再編 集中支援事業	その他都市計画制度
活用 手法	○	○	

想定されるメリット・効果

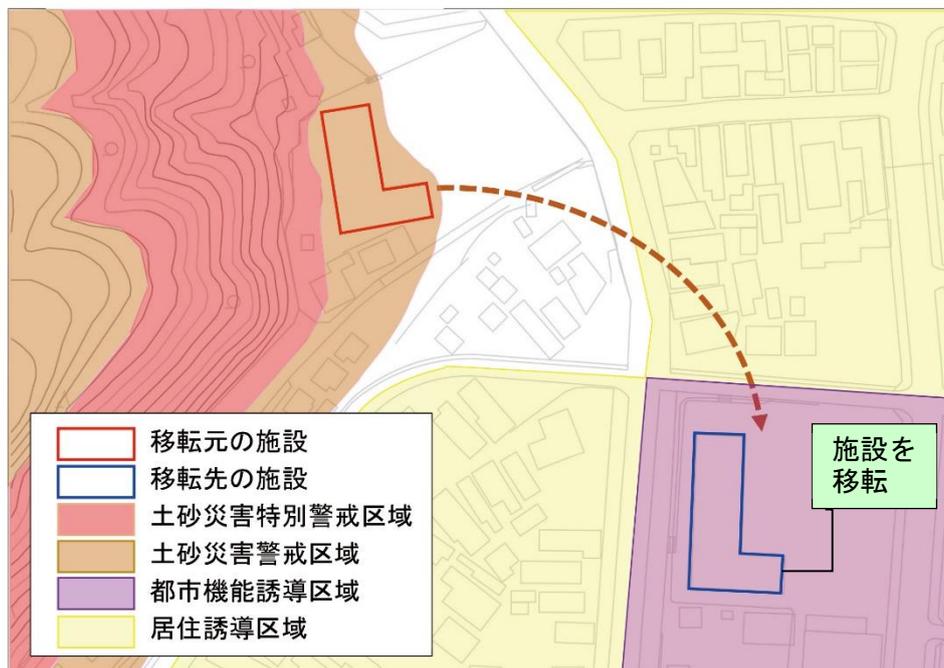
- ◎災害ハザードエリア内の都市機能の移転促進により、施設従事者や利用者の安全性を確保するとともに、災害時における拠点機能を維持
- ◎まちなか中心部における低未利用地の有効活用により、コンパクトシティの拠点機能を強化

従前の状況

- ・山沿いに病院が立地し、施設の背面にはがけ地があり、土砂災害警戒区域内に指定されている状況
- ・まちなか中心部には、低未利用地が散在している状況

制度適用後のイメージ

- 土砂災害警戒区域内の病院を都市機能誘導区域内の安全なエリアに移転させ、災害の危険を防止するとともに、低未利用地を有効活用し都市機能を集約



3. 防災移転支援事業における留意事項

1) 防災移転支援計画の作成

防災移転支援計画には、以下の事項を記載することとされています(計画の記載例については、16 ページ参照)。

- ① 移転者の氏名及び住所
- ② 移転先の土地建物の内容(所在、面積、建物の構造等)
- ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名及び住所
- ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
- ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等

防災移転支援計画の作成にあたって、市町村は、防災移転支援計画の作成等に必要な限度で、その保有する居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地や建物に関する情報を、内部で利用することができます。

・登記簿によっても真の所有者を確認することができない場合などに、所有者探索のため、必要に応じ、固定資産税の課税や地籍調査の実施に関して知り得た所有者情報を積極的に活用することが考えられます。

・権利設定・移転後の土地・建物は、住宅・誘導施設のいずれに利用しても良く、幅広い場面で活用が可能です。

・固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることも可能です。

なお、市町村が固定資産税課税情報等を利用するにあたっては、立地適正化計画に記載された「防災移転支援事業」に関する事項に適合しているとともに、移転先の土地又は建物の利用目的に即して適正かつ確実に利用できると認められることが必要です。

整理番号

1. 権利設定等を受ける者（甲）

氏名又は名称	住所

2. 権利設定等を受ける土地又は建物（対象不動産） ※土地又は建物のいずれかについて記入
（土地）

所在	地番	地目	面積

（建物）

所在	家屋番号	種類	構造	床面積

3. 権利設定等を行う者（乙）

氏名又は名称	住所

4. 権利設定等の内容等

（地上権、賃借権又は使用貸借権の設定・移転の場合）

権利の種類	内容（土地又は建物の利用目的を含む）	始期又は移転の時期	存続期間又は残存期間	（地上権・賃借権の場合）地代又は借賃	支払方法

（所有権の移転の場合）

所有権移転後の土地又は建物の利用目的	移転の時期	対価	支払方法

5. その他権利設定等に係る法律関係に関する事項（賃借権の条件等）

※上記事項は、権利設定等が行われる土地又は建物ごとに別葉として作成する。同一の利用目的に供される土地又は建物について当事者が複数ある場合などには、必要に応じ、整理番号に枝番を付して整理する。

※必要に応じ、実測図、境界確認書等を添付する。

（参考）国土交通省都市局都市安全課ホームページ

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000009.html

2) 防災指針について

防災移転支援計画は、立地適正化計画において定められる防災指針に即して、立地適正化計画に記載した防災移転支援事業の区域及び当該事業に関する事項(移転を促進すべき住宅や都市機能施設の種類の種類、促進すべき権利設定等の種類等)に基づいて作成し、防災移転を促進するものです。

防災指針制度は、立地適正化計画に新たに記載する事項として、居住誘導区域への居住の誘導や都市機能誘導区域への都市機能施設の誘導に際して必要となる防災・減災対策を定める制度として創設(都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)。令和2年9月7日施行関係)されたものです。

防災指針は、居住地における災害リスクを回避しきれない場合には、防災指針に避難路・避難地、宅地のかさ上げ、警戒避難体制の確保等、都市における防災の機能を確保するための具体的な取組を位置付け、これを計画的に実施することとしたものです。2025年までに600の市町村で防災指針が作成されることを目標とし、国においては、防災指針の作成と、これに基づく防災・減災の取組を積極的に支援していくこととしています。

立地適正化計画については、「立地適正化計画作成の手引き」を公開し、作成の考え方等について随時更新を行っていますが、防災指針制度の創設を踏まえ、本手引きに防災指針に関する内容を追加しています。具体的には、災害リスク分析と課題の抽出、取組方針の設定、具体的な対策の設定など、防災指針作成の流れとともに、リスクとなる災害の種別や、考えられる課題の抽出を地区ごとにマイクロに分析を行う考え方に基づく手引きです。

このため、防災移転支援計画の策定にあたっては、

- ・防災指針の策定にあたって実施する都市の災害リスクの分析・課題の抽出等
- ・防災指針の内容
- ・その他の事項(移転先候補となる土地の利用状況等)

を踏まえ、具体的な計画内容を検討することとなります。

なお、事業区域に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱われます。

これら立地適正化計画等に関することについては、「都市計画運用指針」や「立地適正化計画作成の手引き」も併せて参照ください。

(参考)国土交通省都市局都市計画課ホームページ

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html

3) 関係者の同意について

防災移転支援事業では、権利設定を受ける土地・建物について、権利を有する者など関係者全ての同意が得られていることが必要です。このため、事業推進にあたっては、移転者及び移転先の地権者等の地域住民等の理解の醸成と合意形成が不可欠です。

移転の企画・コーディネートにあたっては、まず、移転元となる災害のおそれのある地域に居住する住民の住まい方に対する意向把握を行うことが大切です。この上で、立地適正化の観点にも資するよう、適切な移転先の検討・確保を行うことが重要です。

また、防災移転支援事業では、住民等の関係者の協定に基づき、住民等が市町村に計画作成を要請することが可能です(9ページ参照)。市町村側で、前述の住民等の意向把握及び適切な移転先の検討・確保等を事業区域内で進めるとともに、関係者の合意形成の進捗状況に応じ、例えば合意形成が整った地区については住民等から要請を受け付ける形で、市町村が最終的な計画策定段階に入ること等も考えられます。

4) 防災移転支援計画の公告

市町村は、計画を策定したときは、遅延なくその旨を公告しなければなりません。公告は、防災移転支援計画を作成した旨及び当該防災移転支援計画を市町村の公報に掲載すること、その他所定の手段によりするものとされています。

例えば、以下のような様式により公告することが考えられます。

都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第109条の7第1項の規定により、
居住誘導区域等権利設定等促進計画を定めたので、同法第109条の9の規定により
公告する。

年月日
市町村長名

市町村が計画を公告することにより、計画に記載したとおりに所有権、賃借権等の権利移転等の効力が発生します。

また、不動産登記法の特例により、公告があった防災移転支援計画に係る土地・建物の登記については、移転にあたって必要な手続きを市町村が一括して代行することができます。

4. 支援措置等

1) 税制特例措置

本事業を活用して、災害の発生するおそれのある区域から居住誘導区域又は都市機能誘導区域へ住宅又は施設を移転した移転者については、以下のとおり税制特例の適用を受けることができます。

【登録免許税（租税特別措置法第 83 条の2の2）】

<要件>

居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき、土地又は建物の所有権、地上権又は賃借権の取得をした場合で、当該土地又は建物の移転又は地上権若しくは賃借権の設定の登記を受ける場合（当該居住誘導区域等権利設定等促進計画に係る公告があった日以後1年以内に登記を受けるものに限る。）

<適用期限>

令和8年3月31日まで

<特例の内容>

所有権移転登記:土地の価額の 1,000 分の 10(本則 1,000 分の 20)

地上権・賃借権等設定登記:設定登記:土地の価額の 1,000 分の 5（本則 1,000 分の 10）

【不動産取得税（地方税法附則第 11 条）】

<要件>

居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき立地適正化計画に記載された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内にある不動産を取得した場合

<適用期限>

令和9年3月31日まで

<特例の内容>

当該不動産の価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除

2) その他の支援措置

土地・建物の権利関係の迅速な把握等、防災移転支援計画の策定が円滑に進むよう、計画策定において固定資産税課税情報等を活用することができます(※1)。このほか、移転先において開発許可が必要となる際、市町村等の開発許可権者において開発許可の申請に係る手数料を減免し、住民の負担を軽減することも考えられます。

なお、防災移転支援事業は、他の事業と組み合わせて実施することにより、より効果的かつ効率的に移転を促進することが可能である場合があり、これら事業との組み合わせを積極的に検討することが重要です。

例えば、防災集団移転促進事業やコンパクトシティ形成支援事業等との組み合わせにより、移転に係る財政支援措置(※2)を受けることが可能となります。

(※1)詳しくは、以下をご参照ください。

・地籍調査により把握・保有された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地の所有者等に関する情報の内部利用について(令和2年9月7日付け国都計第74号)

・固定資産税の課税のために利用する目的で保有する居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地等の所有者に関する情報の内部利用について(令和2年9月7日付け国都計第75号)

(※2)防災集団移転促進事業、コンパクトシティ形成支援事業(居住機能の移転促進に向けた調査)、都市構造再編集中支援事業等