

災害危険区域の指定に係る 住民説明会



【次第】

1. 開 会

2. あいさつ

3. 議 題

災害危険区域に係る条例の制定について
災害危険区域に指定された場合の補償について
今後のスケジュール
がけ地近接等危険住宅移転事業について

4. 質疑応答

5. 閉 会

災害危険区域に係る条例の制定について

1 . 条例制定の背景（家屋及び人的被害の概要）

大槌町における東日本大震災津波による家屋被害は、平成23年11月30日までの調査で、全壊・半壊3,717棟、一部半壊161棟であり、被災棟数は3,878棟となっています。

一方、人的被害は、平成24年9月30日現在で、死者793人、行方不明者461人となっており、地域別にみると、小枕・伸松地域15.4%、町方地域14.9%、安渡地域11.2%、赤浜地域10.1%と、海岸に近い低地部での被害が甚大となっており、その地域を危険な区域として周知する必要があります。

災害危険区域に係る条例の制定について

2．条例制定の趣旨（津波防災の基本的考え方）

大槌町を含む三陸沿岸は、過去数十年に一度は大きな津波に見舞われる津波常襲地帯です。将来においても今回をさらに上回る津波が来襲することは否定できません。

そういった状況の中、防潮堤など海岸保全施設を整備しても、今回の津波と同程度の過去最大クラスの津波による浸水が予想される区域の住宅は、**建築基準法第39条第1項の規定に基づく「災害危険区域」に指定をして、住宅の建築を制限するとともに、防災集団移転促進事業等を利用して、津波浸水が予想されない安全な高台等への移転を基本とします。**

災害危険区域に係る条例の制定について

参考（建築基準法）

(災害危険区域)

第39条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

- 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

災害危険区域に係る条例の制定について

3 . 条例案の骨子

- (1) 大槌町災害危険区域に関する条例では、建築基準法第39条第1項に規定に基づく「災害危険区域」の指定並びに同条第2項の規定に基づく建築の制限に関し必要な事項を定めます。
- (2) 津波により建築物に著しい被害が及ぶと予想される区域を町が指定します。区域の指定には津波シミュレーションを使い、復興まちづくり懇談会等の中で、住民にお示ししながら、**住民意向を尊重し災害危険区域を決定します。**
- (3) 町は災害危険区域決定後、速やかに告示するとともに、区域を記載した図書を一般の縦覧に供します。

災害危険区域に係る条例の制定について

- (4) 災害危険区域では、「**住居の用に供する建築物**」の**建築を禁止**します。住居の用に供する建築物とは、住宅、アパート等の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿及び寮などです。 ホテル・旅館等は対象外
- (5) 学校、病院、診療所、介護老人保健施設、助産所、特別養護老人ホーム、保育所、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設等の住居以外の建築物については、**建築を制限せず**、住居における**建築制限の趣旨を尊重し努めるに留めます**。

課題

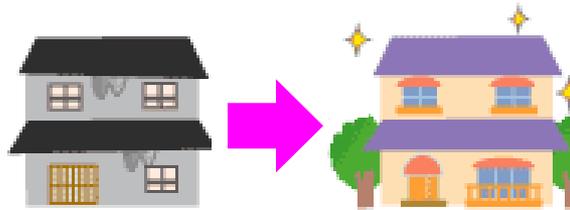
一部の地域では、シミュレーション結果により**今回の津波では浸水しなかった住宅**が、様々な条件等により**浸水する可能性があること**。
今回の津波でも浸水し、防潮堤が整備されたとしても**浸水を防ぐことのできない地域**に、**住宅が再建され居住の事実があること**。

災害危険区域に係る条例の制定について

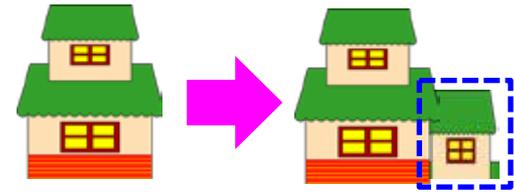
災害危険区域が指定(告示)された時点で、区域内にもともと建築されている住居(既存不適格)があった場合、必ずしもその建物の解体を求めるものではありません。災害危険区域は、住民の皆様との協議を重ね、様々な条件を考慮しながら指定する必要があります。

災害危険区域内に既に建築されている建物について

住宅の修繕は可能



条件付きで増築も可能



災害危険区域に告示された時点の延べ面積の1.2倍までなら増築できます。

建物を除去し、新築・改築は禁止



現存の建物を除去した場合は、その場所で住居を新築したり改築することはできなくなります。

【用語解説】

【修繕とは】壊れたり悪くなったりしたところを繕い(つくろい)直すこと(修理・補修)。
【改築とは】建築基準法では、主に建物の全部または一部を取り壊した後に、引き続き、これと位置・用途・構造・階数・規模が著しく異なる建物を建てること。元の建物と著しく異なる場合は新築または増築となる。

災害危険区域に指定された場合の補償

1．宅地の買い取り（防集）

これまで住居として供しており、建築を制限された宅地については、防災集団移転促進事業の買収により補償されます。

2．住宅団地の提供（防集）

町が造成した住宅団地へ移転することができます。住宅団地は「買取り」か「借地」かを選択することができます。

3．移転補償（防集）

買取りの対象となる土地に残存する住宅等についても、法律に基づいて適正に算定し補償します。

【備考】「防集」とは、防災集団移転促進事業のこと。詳細は19ページ参照。

災害危険区域に指定された場合の補償

4 . 建設補助（防集・がけ近）

（ 1 ） 利子補給制度

土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は、利子相当額の補助があります（金利8%を上限。ただし、がけ近は8.5%）。

【上限額】

住宅建設資金の借入：利子相当額	444万円
土地購入資金の借入：利子相当額	206万円
土地造成費の借入	：利子相当額 58万円

（ 2 ） 引越補助・除去費用

【上限額】 78万円

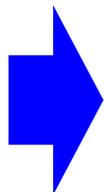
除去費用とは（がけ近事業のみ）

住宅等（基礎も含む）の撤去費用、引越費用、仮住居費用、跡地を整備する費用
防災集団移転促進事業の場合は引越補助のみ

今後のスケジュールについて（予定）

11月

住民説明会
（概要説明）



12月

条例の制定



平成25年1月以降

補償物件の算定
個別説明会（詳細説明）
シミュレーションの精査



危険区域の設定



危険区域の指定（告示）

がけ地近接等危険住宅移転事業について

防災集団移転促進事業の対象者で、町が造成した団地以外に移転する場合の利子補給制度について

確認

例：自分が所有する土地や、新たに取得した土地に移転する場合など(町内に限る)。

利子補給制度「対象」

移転

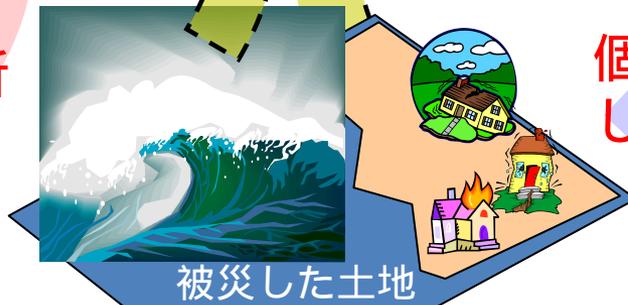
利子補給制度「対象外」



町が造成した移転場所



個人で造成または取得した移転場所
(町以外が造成)



被災した土地

災害危険区域に指定

防災集団移転促進事業の場合、町が造成した移転場所のみが利子補給の対象になります。

がけ地近接等危険住宅移転事業について

重要

災害危険区域の指定(告示)により、がけ地近接等危険住宅移転事業(がけ近事業)を適用することができます。

前ページのとおり、防災集団移転促進事業では、町が造成した住宅団地以外に移転する場合、利子補給制度が適用されませんが、このがけ近事業を適用することにより、個人で造成または取得した移転場所に住宅を再建した場合(町内に限る)でも利子補給制度を受けることができます。

制度の概要については、次ページ以降で説明します。

がけ地近接等危険住宅移転事業について

1 . 事業概要

災害危険区域からの住宅移転を促進することを目的として除却や移転に係る費用、住宅再建に係る借入金の利子相当額を補助します。

2 . 補助要件（以下の全てを満たすこと）

災害危険区域が指定（告示）された日に災害危険区域内に居住している住宅がある（借家も可）。なお、発災時に災害危険区域内の住宅に居住されていた方も対象となります。申請時に住宅再建に係る契約や工事等に未着手であること。町内の災害危険区域外に移転すること。

がけ地近接等危険住宅移転事業について

3 . 補助内容

詳細は9ページ参照

4 . 想定される適用内容

以下のような場所で**自ら住宅を再建**する場合

- ・町内の自己所有の土地
- ・町内において、町が整備する住宅団地以外の土地

がけ地近接等危険住宅移転事業について

5 . 申請にあたっての留意点

災害危険区域及びがけ近事業の**条例が制定されてからの申請**になります(12月議会を予定)。条例の制定前に遡って申請することはできません。

引越や土地購入、住宅建設に係る**契約前の申請**が必要です。

要点の整理

【ケース1】 詳細はP 1 9 参照

防災集団移転促進事業により、町が整備した団地へ移転される方。

被災した土地は、町が災害危険区域に指定し、住宅等の建築を制限します。被災前に住宅として利用していた宅地等は、町が買取りを行います。

要点の整理

【ケース2】 詳細はP 1 1 ~ P 1 5 参照

防災集団移転促進事業により、町が整備した団地以外（個人で造成または取得）に移転される方（町内に限る）。

防災集団移転促進事業では利子補給制度を利用できませんが、がけ地近接等危険住宅移転事業を適用することにより、利子補給制度を利用することができます。

ただし、この事業は、災害危険区域の指定後（H25年1月以降）の適用となり、引越や土地購入、住宅建設に係る契約前の申請が条件となります。なお、遡って適用することができません。

要点の整理

【ケース3】 詳細はP7～P10参照

今回の津波では浸水しなかった住宅が、様々な条件により津波シミュレーション上、浸水する可能性がある場合。

【ケース4】

浸水を防ぐことのできない地域に、すでに住宅が再建され、居住の事実がある場合。

来年の1月以降順次、個別または地域ごとの説明会を開催させて頂きます。また、町では津波シミュレーションの精査や補償物件の算定等を行います。

1. 防災集団移転促進事業

災害が発生した地域または災害危険区域（建築基準法第39条）のうち、住民の居住が適当ではないと認められる区域内の住居を安全な住宅団地へ集団移転させるための促進事業です。

住宅の集団移転先として、町が高台や造成地などに住宅団地を整備し、被災された町民の皆さんに譲渡または賃貸します。

以前住んでいた場所は、移転促進区域に指定され、商工業用地や公園としての利用はできますが、住宅の立地はできなくなります。

事業制度の適用条件について

(1) 対象区域の設定

防災集団移転促進事業を実施するためには、町が被災した地域に「移転促進区域」を設定したうえで、「集団移転先」（新しい住宅団地）を整備する必要があります。移転促進区域は、防潮堤の整備など様々な津波防災施設の整備を行っても、津波などの危険性から居住に適さない地域として住宅の建設を禁止し、建築基準法第39条の「災害危険区域」に指定します。

また、移転促進区域の設定には、移転促進区域内にある全世帯の合意が必要となります。ただし、住宅以外（工場・店舗・会社などが居住しない建物）の建築については制限がありません。

(2) 集団移転先の戸数

この事業を行うためには、町が造成した集団移転先1地区に対して、移転促進区域内（全体）の住民の中から5戸以上の移転が条件となります。最終的には、移転促進区域内にある全世帯の半数以上が集団移転先に移転する必要があります。

移転促進区域の土地の買取りについて

(1) 買取りの対象について

移転促進区域内で、震災時に住宅として利用されていた土地を町が買取ります。会社や店舗（住宅併用は除く）、作業場や工場などがあった土地は、買取りの対象とはなりません。ただし、その他の公共事業に用いるために町が買取る場合もあります。

(2) 買取り価格について（具体的な金額は現時点では未定です）

原則として、土地売買契約時点の不動産鑑定評価により決定しますが、評価は様々な要因を考慮して総合的に判断します。

集団移転先（新しい住宅団地）の整備について

(1) 住宅団地の整備

町では土地利用計画を基に集団移転先の用地を取得し、住宅団地を造成します。平成24年度から用地交渉を開始する予定ですが、着工時期については未定です。住宅団地の造成にあたっては、町が道路や上下水道等のライフラインを整備します。また、農業や漁業従事者の共同作業所や倉庫などの整備も併せて行うことができます。

(2) 集団移転先の土地の取得

- ①一戸あたりの宅地面積は平均330㎡（約100坪）が上限となります。具体的な宅地面積については、町と移転者で個別に協議することになります。また、移転先の土地は、町が買取りした住宅地等の「代替地」ではないため、震災時の宅地と同等の坪数を取得できるとは限りません。
- ②町が新しく造成した土地を「購入」するか、「借地」するかを選択できます。購入価格は、分譲時点での不動産鑑定評価により決定されます。また、借地を希望する場合の料金については、現在検討中です。
- ③町が造成した移転先以外の場所（町外の土地や町が造成していない個人の土地等）を希望する場合は、移転者に対する支援措置（利子補給）が受けられなくなります。ただし、引越費用の補助は受けることができます。
- ④震災時に移転促進地域内に居住しており、土地を所有していなかった方（公営住宅や民間賃貸住宅に居住の方）でも、町が造成した住宅地に移転し、住宅を再建することができます。また、支援措置も受けることができます。

利子補給と引越費用について

この補助金は、金融機関から融資を受けて移転した後一括で補助されます。

なお、利子補給に係る借入金利相当額の補助限度は年利8%となっています。

内容	上限額
住宅建設資金の借入	444万円
土地購入資金の借入	206万円

内容	上限額
用地造成費の借入	58万円
引越費用	78万円