

面的整備で想定される事業手法について(平成17年5月作成)

事業名称	土地区画整理事業(被災市街地復興)	土地区画整理事業(道路特区)	住宅地区改良事業								
根拠法令等	土地区画整理法, 被災市街地復興特別措置法	土地区画整理法	住宅地区改良法								
事業目的	被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域(都市計画法第10条の4)において、土地区画整理事業による速やかな復興と防災性に優れた市街地の整備を図るもの。	都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は反抗に関する事業であり、健全な市街地の造成を図り、もって公共福祉の増進に資するもの。	不良住宅が集合すること等により住環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために、住宅の集团的建設、建築物の敷地の整備等を実施する。								
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、土地区画整理組合 ●事業内容 ①調査設計費 ②宅地整備費 ③移転移設費 ④公共施設工事費 ⑤事務費 ⑥仮設住宅等整備費 等 ●補助限度額 公共用地の増分の用地費 +事業に要する公共施設整備費 +公開空地整備費 等 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 地方公共団体、都市再生機構 ●事業内容 ①移転移設費 ②道路の改築、舗装費 ③整地費 ④河川水路整備費 ⑤調査設計費 ⑥事務費 等 ●補助限度額 幅員12m以上の都市計画道路を用地買収方式により整備することとして積算した事業費。 ※阪神淡路については6m以上の都市計画道路の用地買収方式事業費 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 市町村(市町村施行が困難な場合は都道府県施行も可能) ●事業内容 ①不良住宅の買収除却 ②公共施設、地区施設の整備 ③改良住宅の建設 <p>※戸建て住宅用地の取得造成や不良住宅として認められない建物除却費、宅地間ののり面保護は補助対象外。</p>								
補助率	1/2	1/2	1/2~2/3								
採択要件	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 次の要件を全て満たす災害に係る市街地 ①被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域(都市計画決定が必要) ②被災地の面積が概ね20ha以上 ③被災戸数が概ね1,000戸以上 ●面積要件 上記地区内の個別土地区画整理事業地区については、面積要件なし。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件、面積要件、事業費要件 次の要件に該当し、補助基本額が3億円以上のもの ①施行地区の面積が5ha以上(例外要件に適合のものは2ha) ②街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設又は改築を含む地区 ③市街地における火災、水害等災害復興と併せて緊急に整備を必要とする地区など 	<ul style="list-style-type: none"> ●国土交通大臣指定の改良地区の要件 ・不良住宅戸数が50戸以上かつ8割以上であること。 ・住宅戸数割合が80戸/ha以上であること。 ●面積要件 0.15ha以上 								
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●公共施設及び宅地の整備を地権者の負担(減歩)により実施する事業手法。 ●都市計画区域内であることが必要あるとともに、地方公共団体施行の場合、都市計画事業として実施する必要がある、市街化区域内であることが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当該補助金を活用した道路整備に当たっては、都市計画道路である必要がある。 ●国道等公共施設管理者負担金の対象となる都市計画道路については補助の対象としない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●不良住宅の買収除却を補助事業で実施できる事業。 ●従前居住者用の公営住宅や分譲住宅等(集合住宅等)を建設することができる。(分譲住宅の場合、共同施設整備等の一部補助) ●宅地を造成し、売却することも可能(補助対象外)。 ●共同住宅の建設に当たっては被災者の意向を十分調査し、戸数の検討等を行う必要がある。 								
活用事例	阪神・淡路大震災の復興にあたっては、土地区画整理事業が主たる事業手法であった。		<阪神・淡路大震災> ●築地地区、阪神尼崎駅東(昭和通・西大物町)等								
玄界島における適用性	<ul style="list-style-type: none"> ●換地による土地の交換分合であるため、相続等の土地の権利整理が買収方式より容易。 ●都市計画区域への編入や被災市街地復興推進地域の指定が必要。 ●事業化に当たっては、都市計画手続きが必要であるとともに、事業中も換地設計(審議会)等の手続きが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●同左。 ●補助限度額が都市計画道路の用地買収方式事業費相当分であり、事業費捻出のために多くの都市計画道路を整備する必要が生じ、現実的ではないと考えられる。 ●同左。 	<ul style="list-style-type: none"> ●「不良住宅戸数8割」「住宅戸数割合が80戸/haには満たないことが考えられるため、法定事業としての採択は困難であると思われる。(現在約36戸/ha)<参考(≠不良住宅)> ・内閣府基準に基づく被害認定調査 <table border="1"> <tr> <td>合計</td> <td>全壊</td> <td>半壊</td> <td>一部損壊</td> </tr> <tr> <td>215</td> <td>105</td> <td>49</td> <td>61</td> </tr> </table> <p>●補助要領では施行地区を整備するためのなっているが、戸建再建ゾーンを配置す</p>	合計	全壊	半壊	一部損壊	215	105	49	61
合計	全壊	半壊	一部損壊								
215	105	49	61								

小規模住宅地区等改良事業	防災集団移転促進事業
小規模住宅地区等改良事業制度要綱	防災のための集団移転促進事業に係る国の特別措置等に関する法律
同左。	災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適合しないと認められる区域内にある住居の集団の移転を促進すること。
<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 同左。 ●事業内容 ①不良住宅の買収除却 ②公共施設、地区施設の整備 ③改良住宅の建設 <p>※同左。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 市町村又は都道府県 ●事業内容 ①住宅団地の用地の取得及び造成 ②移転者の住宅団地における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に対する補助 ③住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設その他の公共施設の整備 ④移転促進区域内の農地等の買い取り ⑤移転者の住居の移転に対する補助等に要する経費等
1/3~2/3	3/4
<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 ・不良住宅戸数が15戸以上かつ5割以上であること。 ※不良住宅(=大規模被災住宅) ●面積要件 なし。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 ①災害が発生した地域又は災害危険区域(建築基準法第39条) ②10戸以上の集团的な移転であること。 ③移転促進区域内の全戸移転であること。 ④集団移転促進事業計画による移転であること。 ●面積要件 なし。
同左。	<ul style="list-style-type: none"> ●移転促進区域内の住宅は全て移転する必要がある。(移転後の宅地は住宅地として利用することは不可。) ●戸建て住宅の再建に対する補助は無いが、借入金の利子相当額の補助は可能。しかし、他地区との整合等について整理する必要がある。
<新潟県中越地震> ●新潟県川口町(検討中)	<北海道南西沖地震> ●北海道奥尻町 55戸
<ul style="list-style-type: none"> ●不良住宅について除却可能であり、地区要件等柔軟に対応できる。 ●都市計画決定等の手続きが不要であり、事務手続きが比較的簡素。(早期事業推進に寄与。) 	<ul style="list-style-type: none"> ●移転促進区域内の住宅は全て移転する必要がある(当地区での住宅再建は不可)ため、面的整備を行う範囲の外縁部や隣接地区に移転可能は土地があれば当事業の活用は有効であると考えられる。 ●補助率も3/4と高い。 ●今後の検討に当たっては、追加事業として更なる検討を要すると考えられる。
道路や下排水等の土地整備費は補助対象となる場合は補助の適用について協議が必要。	

面的整備で想定される事業手法について

事業名称	漁業集落環境整備事業	災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業	災害関連急傾斜地崩壊対策特別事業
根拠法令等	漁業集落環境整備事業実施要領	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	同左
事業目的	漁港の背後の漁業集落等における生活環境の改善を図ることにより、水産業の振興を核とした漁村の健全な発展に資すること。	風水害、震災等が発生した地域について、急傾斜地崩壊防止施設を緊急的に施工することにより、再度災害の防止を図り、もって国土の安全と民生の安定に資すること。	災害関連緊急事業の効果を確保し、再度災害の防止を図るため、がけ崩れ発生箇所の応急的対策と一体的に、不安定化している隣接斜面の対策を実施する。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 都道府県、市町村 ●事業内容 <ol style="list-style-type: none"> ①漁業集落道整備 ②水産飲雑用水施設整備 ③漁業集落排水施設整備 ④防災安全施設整備(土砂崩壊防止施設等) ⑤緑地・広場施設整備 ⑥地域資源利活用基盤施設整備 ⑦土地利用高度化再編整備 ⑧用地整備 等 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 都道府県 ●事業内容 当該年発生の風水害、震災等により急傾斜地に新たに崩壊が生じ、放置すれば次期降雨等により被害を与える恐れがある場合に、緊急的に急傾斜地崩壊防止工事を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 都道府県 ●事業内容 がけ崩れ災害が集中的に発生した一連の地域において、災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業と一体的に隣接した脆弱斜面の崩壊防止工事を災害関係費により実施する。
補助率	1/2	1/2	1/2
採択要件	<ul style="list-style-type: none"> ●対象集落 <ol style="list-style-type: none"> ①漁港背後の漁業依存度又は漁家比率1位の漁業集落 ②閉鎖性水域に面する漁港背後の漁業集落(集落排水施設の整備を実施する場合に限る。) ③漁港背後以外の漁業依存度又は漁家比率1位の漁業集落(集落排水施設の整備を実施する場合に限る。) 等 ●人口要件 人口300人(集落排水施設は100人)以上、5,000人以下。ただし、離島は50人以上。 ●事業費要件 全体事業費が3,000万円以上のもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 当該年発生の風水害、震災等により、急傾斜地に新たに崩壊が生じ、放置すれば次期降雨等により拡大する恐れがあり、原則として当該年度に施行を必要とするもので、次の各項に該当するもの。 <ol style="list-style-type: none"> ①急傾斜地の高さが10m(人家等)に実際の被害があったものについては5m)以上あること。 ②移転適地がないこと。 ③人家概ね5戸(公共的建物含む)以上、又は公共的建物のうち重要なものに倒壊等著しい被害を及ぼす恐れのあるもの。 ●事業費要件 1箇所の事業費が1,500万円以上のもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件等 当該年発生の風水害、震災等を原因として施行する災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業の事業費の合計額が概ね5億円以上となる一連の地域において、災害の発生した年度に災害関連緊急事業と一体となって施行するもので、次の各項に該当するもの。 <ol style="list-style-type: none"> ①急傾斜地の高さが10m(人家等)に実際に被害があった箇所については5m)以上であること。 ②当該年度の急傾斜地崩壊対策事業の実施計画に計上されている箇所以外のもの。 ③一箇所の事業費が5千万円以上であること。 ④災害関連緊急事業と災害関連急傾斜地崩壊対策特別事業をあわせた総事業費に占めるがけ特事業の事業費の割合が原則として5割以下であること。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の整備を行うことはできない。 ●漁港区域内のインフラ整備に活用できる。 		<ul style="list-style-type: none"> ●左記事業と関連して一連で実施する事業。
他地区における活用	<北海道南西沖地震> ●北海道北檜山町	<新潟県中越地震> 13カ所	
玄界島における適用性	<ul style="list-style-type: none"> ●漁業関連施設整備に伴うもの以外は補助対象ではなく、住宅再建を目指す面的整備事業としては現実的ではないと考えられるが、漁業関連施設整備の整備に当たっては(恐らく必須であると想定される)有効な事業。 ●今後の検討に当たっては、追加事業として更なる検討を要すると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●面的整備範囲(モノレール間)の急傾斜地において活用が可能と考えられる。 ●小学校、中学校近辺においても活用が考えられるが、移転適地がないこと、人家戸数10戸という採択要件をクリアする必要がある。(今後の面的整備検討範囲、地盤調査結果を踏まえて検討の必要有り。) ●急傾斜地崩壊危険区域の指定が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当事業は左記事業と関連して一連で実施する事業であり、当該事業を要する程の大規模ながけ崩れ等が発生していないため、活用の可能性は低いと考えられる。

災害関連緊急地すべり対策事業	がけ地近接等危険住宅移転事業	災害関連緊急砂防事業								
地すべり等防止法	土砂災害防止法	砂防法								
当該年に発生し、又は活発化した地すべり等について、地すべり防止施設等の設置等を行うことにより、人家、公共建物、河川、道路等の公共施設その他のものに対する地すべり等による被害を除去し又は軽減し、もって国土の保全と民生の安定に資すること。	災害の未然防止を図るため、がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地から居住者自身の自助努力による住宅の移転を支援し、国民の生命の安全を確保する。	風水害、震災、火山活動等による土砂の崩壊等危険な状況に緊急に対処するための砂防設備の設置を目的とする。								
<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 都道府県 ●事業内容 当該年発生の風水害、震災等により地すべり現象が活発となり、危険度を増し、経済上、民生安定上放置し難い場合に緊急的に地すべり防止工事を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 地方公共団体(原則として市町村) ●事業内容 <ol style="list-style-type: none"> ①除却費 (危険住宅の除却等に要する費用) ②建築助成費 (危険住宅に変わる住宅の建設(購入)に要する資金を金融機関等から借り入れた場合、当該借入金利息に相当する費用) 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業主体 都道府県 ●事業内容 当該年発生の風水害・震災等により、水源地帯に崩壊が発生し又は拡大し、生産された土砂が渓流に堆積しているもの及び当該年発生の山火事等により流域が著しく荒廃したもので、放置すれば次の出水により容易に硫化し、下流に著しい土砂害を及ぼす恐れのある場合で、緊急に施行を必要とし、かつ、原則として年度内に完成の見込みのあるものに対して、砂防設備を緊急に設置する。 								
1/2(渓流にかかる分2/3)	補助限度額(千円/戸)	2/3								
	<table border="1"> <tr> <td>除却費</td> <td>780</td> </tr> <tr> <td>建物助成費</td> <td>建物 3,100</td> </tr> <tr> <td></td> <td>土地 960</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計 4,060</td> </tr> </table>	除却費	780	建物助成費	建物 3,100		土地 960		計 4,060	
除却費	780									
建物助成費	建物 3,100									
	土地 960									
	計 4,060									
<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 緊急的に施行を必要とし、かつ当該工事が原則として年度内に完成の見込みのあるもので、次の各項の一に該当するもの。 <ol style="list-style-type: none"> ①多量の崩土が渓流又は河川に流入し、下流河川に直接被害を及ぼすと認められるもの。 ②市町村道等のうち指定市道及び迂回路のないもの並びにその他の公共施設のうち重要なものに直接被害を及ぼすと認められるもの。 ③官公署、学校又は病院等の公共建物のうち重要なものに直接被害を及ぼすと認められるもの。 ④人家10戸以上に直接被害を及ぼすと認められるもの。 ●事業費要件 1箇所の事業費が3,000万円以上のもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ●対象区域 ・建築基準法第39条第1項又は第40条に基づく条例により建築が制限される区域。 ・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第8条に基づき指定された「土砂災害特別警戒区域」 ・事業計画に基づく移転であること。 ●採択要件 事業計画に基づく移転であること。 ・既存不適格住宅 ・建築後の大規模地震、台風等により安全上の支障が生じ、特定行政庁が是正勧告等を行った住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区要件 <ol style="list-style-type: none"> ①緊急な災害復旧に先行して施行する必要があるもの。 ②公共の利害に密接な関連を有し、経済上、民生安定上放置しがたいもので次の各号の一に被害を及ぼすことがあると認められるもの。 ・市町村道等のうち指定市道及び迂回路のないもの並びにその他の公共施設のうち重要なもの。 ・各官公署・学校又は公共建物若しくは鉱工業施設のうち重要なもの ・人家10戸以上 ・農地10ha以上 ●事業費要件 1箇所の事業費が3,000万円以上のもの 								
沖縄県島尻郡南風原町 等		愛媛県松山市山手谷川 山口県豊浦郡豊浦町 等								
<ul style="list-style-type: none"> ●面的整備範囲(モノレール間)において活用が可能と考えられる。 ●小学校、中学校近辺においても活用が考えられるが、人家戸数10戸という採択要件をクリアする必要がある。(今後の面的整備検討範囲、地盤調査結果を踏まえて検討の必要有り。) ●地すべり防止区域の指定が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●面的整備範囲の外縁部において、飛び地となっている箇所が生じる場合は、活用可能と思われる。 ●ただし、条例による建築制限、土砂災害特別警戒区域の指定が必要であり、手続き等に期間を要する。 ●また、面的整備における移転(除却)補償と金額等が異なるため、権利者に不公平感が生じることが懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当事業は水源地帯の崩壊に伴う事業であり、玄界島においては活用できないと思われる。 								