

# 資料 1

平成24年度第2回震災復興推進本部 審議・報告

提出日：平成24年4月9日（月）

担当部・課：震災復興部土地利用住宅課〔内線 5332〕

①件名
被災地買取りに関する「震災格差修正率」について
②施策等を必要とする背景及び目的（理由）
東日本大震災により多くの市民が住まいを失ったことから、新たな居住再建検討のため、防災集団移転促進事業で移転した被災従前地の買取価格算出のための震災格差修正率を参考値として提供することにより、今後の安心した暮らしを促進する。
③根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性
【根拠法令】 東日本大震災復興特別区域法  【〔震災復興基本計画との整合性 基本計画の位置付け：㊦・無〕 又は 〔個別計画との整合性〕】 石巻市震災復興基本計画 施策大綱 1 みんなで築く災害に強いまちづくり 3 減災まちづくりの推進
④提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）
本庁及び各総合支所において、防災集団移転促進事業等の住民説明会を開催。
⑤主要内容
○震災価格差修正率について 防災集団移転促進事業による被災従前地の代表的な地区における画地を抽出・鑑定し、被災後の概算土地価格算出のための震災価格差修正率について公表するもの。 震災格差修正率については、本庁半島部、牡鹿、雄勝、北上、河北地区においては概ね70%。
⑥実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）
・市民への影響 被災者の生活再建のための将来設計に寄与する。 ・市行財政の効果 復興交付金を活用し実施する予定であるため、市の財政負担は生じない。
⑦他の自治体の政策との比較検討
宮城県及び被災各市町で公表しているが、東北地区用地対策連絡会宮城県支部からの通知等に基づき、不動産鑑定士による鑑定結果を踏まえていることから、大きな乖離はないものと思われる。
⑧今後の予定及び施行予定年月日
個々の土地については、今後の事業実施時点において鑑定評価を実施の上、買取価格を提示することとなる。 鮎川浜、雄勝中心部については、具体的な復興計画を策定中のため、計画が具体化した時点で鑑定を予定。

## ⑨その他

平成 24 年 3 月 12 日、釜大街道、南浜、門脇、中瀬、湊、渡波地区の代表画地における震災格差修正率が概ね 80%と公表。

本件及び移転団地分譲価格・借地料、災害公営住宅家賃等による個別相談会を実施する予定。

【参考資料】

被災地買い取り鑑定参考価格(本庁半島部、牡鹿、雄勝、北上、河北地区)

地区	住所・地目・面積	震災格差修正率	震災後の概算土地価格 1㎡あたり
本庁半島部地区	桃浦地区の標準住宅地	70%	4,200円/㎡
牡鹿地区	十八成浜地区の標準宅地	72%	4,250円/㎡
雄勝地区	名振地区の標準宅地	70%	3,500円/㎡
北上地区	大室地区の標準宅地	71%	3,760円/㎡
河北地区	釜谷地区の標準宅地	70%	5,040円/㎡

※防災集団移転促進事業により今後の資金計画をたてる際の買い取り価格の目安として作成。

※実際の買取価格は、契約時に対象地毎に鑑定評価を行い確定するものである。

※昭和不動産鑑定所、寺田不動産鑑定事務所、みやぎ不動産鑑定所調べ。土地価格は平成24年1月1日時点。

※震災後の概算土地価格 = 震災格差考慮前の概算土地価格 × 震災格差修正率