

資料 2

平成 24 年度第 2 回推進本部会議 **審議**・報告・その他

提出 日：平成 24 年 4 月 9 日

担当部・課：震災復興部土地利用住宅課〔内線 5 5 3 2〕

①件 名			
防災集団移転促進事業における移転団地の分譲価格・借地料について			
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する団地の分譲価格と借地料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：(有)・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主な内容			
○分譲価格について 分譲価格については、防災集団移転促進事業による移転先の代表的な地区における鑑定評価結果に基づいて公表するもの。			
地 区	場 所	前提条件	価 格
本庁半島部	桃浦地区の住宅団地	宅地面積 330 m ² 上水道完備、浄化槽対応、広場あり 集会場あり 6mの道路に接道	6,500 円 ～7,500 円/m ²
牡鹿地区	十八成浜地区の住宅団地		6,700 円 ～7,500 円/m ²
雄勝地区	名振地区の住宅団地		6,000 円 ～6,500 円/m ²
北上地区	十三浜地区の住宅団地		5,500 円 ～6,000 円/m ²
※河北地区については、地区毎の集団移転計画を進めたいうえで今後公表する。			
※本庁新蛇田地区・新渡波地区については、今後鑑定評価を行うこととするが、基本的には、近傍の実勢価格と同等程度が目安となる。			
【参考】 公示価格 平成 24 年 1 月 1 日現在			
	蛇田字新大塚	52,000 円/m ²	
	渡波字根岸前	27,000 円/m ²	
○借地料について 借地料については、団地の分譲価格及び借地料率を用いて設定。 本市の現在の公有財産規則では、借地期間 30 年、借地料率 5.5%となるが、被災者の早期再建と地域の均衡ある発展を図るため、減免措置を講じることとし、借地料率を 1.4%（固定資産税率相当）とするとともに、半島部における借地料については事実上無料とする。 なお、減免期間は 30 年を限度とする。			

<p>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。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民への効果 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。
<p>⑦他の自治体の政策との比較検討</p> <p>分譲価格については、事業主体である市が決定することとなるが、不動産鑑定評価額等を参考に決定した分譲時における適正な時価となる。</p> <p>借地料については、被災者の円滑及び早期再建を図るための減免等を各市町において以下のとおり検討されている。</p> <p>仙台市：借地料は事実上無料 減免上限は市街化区域 1 千万円、市街化調整区域 8 百万円（借地料月 2 万円/世帯見込み） 免除期間は 50 年を上限</p> <p>東松島市：借地料は 10 年間免除 貸付期間は 10 年更新で 30 年を限度</p> <p>名取市：借地料は 1.4%（固定資産税相当）で検討中</p> <p>岩沼市：借地料は 1.4%（固定資産税相当）で検討中</p>
<p>⑧今後の予定及び施行予定年月日</p> <p>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、分譲価格や借地料を提示することとなる。</p>
<p>⑨その他</p> <p>本件及び被災地買取価格、災害公営住宅家賃等による個別相談会を実施する予定。</p>

参考資料

《試算結果》

移転団地の借地料目安(本庁半島部、牡鹿、雄勝、北上地区)

地 区	場 所	前 提 条 件	借地料目安 (減免前) 5.5%	借地料目安 (減免後) 0~1.4%
本庁半島部	桃浦地区の住宅団地	宅地面積 330 m ² 上水道完備、 浄化槽対応 広場あり 集会所あり 6 mの道路に接道	7,000 円 ~8,000 円/月	0 円/月
牡鹿地区	十八成浜地区の住宅団地		7,100 円 ~8,000 円/月	0 円/月
雄勝地区	名振地区の住宅団地		6,400 円 ~6,900 円/月	0 円/月
北上地区	十三浜地区の住宅団地		5,800 円 ~6,900 円/月	0 円/月
参 考 数 値				
蛇田地区	蛇田字新大塚	宅地 250 m ²	40,000 円 程度/月	10,000 円 程度/月
渡波地区	渡波字根岸前		20,000 円 程度/月	6,000 円 程度/月

※ 借地料は、代表的な移転団地候補地を抽出して鑑定した分譲価格を基に試算。

※ 河北地区については、地区毎の集団移転計画を進めた上で今後公表する。

※ 新蛇田地区、新渡波地区に整備する予定の移転団地については、今後鑑定評価を行った上で借地料を算定しますが、表中「参考数値」は、近傍地の公示価格を参考として試算した借地料。