

8. 税制の特例措置について

①被災者が従前の土地を町に売却する場合

○所得税に係る3,000万円控除・・・居住用財産処分の場合、譲渡所得の特別控除

②被災者が住宅団地等で住宅を建設・購入する場合

○所得税から控除される「住宅ローン減税」適用

・・・借入金の年末残高の1.2%が10年間にわたり所得税から控除

③被災者が不動産を取得した場合（滅失・損壊した家屋に代わる家屋を取得）

○不動産取得税の特例措置・・・県税事務所に申請することにより、

被災家屋の床面積相当分を差し引いて課税

従前土地の敷地面積相当分を差し引いて課税

④地権者が高台の住宅団地用地を町に売却する場合

○所得税に係る1,500万円控除・・・譲渡所得の特別控除

9. 防災集団移転促進事業のスケジュール例（小規模地区）

	平成24年度												平成25年度			平成26年度		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月						
地区での協議 (合意形成)																		
事業計画作成・事業申請																		
実施設計/測量・地質調査																		
用地取得																		
造成工事																		
建築工事																		

10. 高台移転等に関する個別相談会について

高台移転等について、地区ごとに個別相談会を予定しております。また、資金計画等についても、住宅金融支援機構による相談会を開催します。日程等の詳細については、決定次第地区ごとにご案内します。

なお、歌津地区の住民のご相談に対応するため、4月16日(月)より、歌津総合支所内に職員を配置しておりますので、お気軽にお問い合わせください。

⇒歌津総合支所TEL 0226-36-2111

お問い合わせ

南三陸町 復興事業推進課 まちづくり推進室 TEL 0226-46-1379

住宅高台移転まちづくりニュース

<第1号>

平成24年4月

発行・編集

南三陸町

復興事業推進課

電話：0226-46-1379

1. 住宅高台移転まちづくりニュースの発行に当たって

震災から一年が経過しました。

一日も早い復興を成し遂げるため、昨年、町民の生活再建と水産業をはじめとした産業再生を最重要課題と位置づけた「南三陸町震災復興計画」を策定しました。この計画では、どのような津波に襲われた場合でも、命を守るために「住まいは高台に」という考えのもと、居住地を高台に整備するまちづくりを提案しています。

昨年12月には、津波で被災した行政区の全世帯を対象に「今後の移転先と住まいに関する意向調査」を実施しました。1月からその集計結果を各地区でお知らせしています。

その後、行政区長さんや契約講長さんなどを中心に地区ごとに話し合いが重ねられ、藤浜、寄木・葎の浜、馬場・中山地区等、おおむね集団移転の合意に至った地区もありますが、地区によりその進捗状況は様々です。この現状を踏まえ、さらに町民の皆様と情報共有を図り、一日でも早く住宅の集団移転を進めることを目的に「住宅高台移転まちづくりニュース」を発行することとしました。

引き続き皆様にご意見を頂きながら、効率よく迅速に事業を進めてまいります。

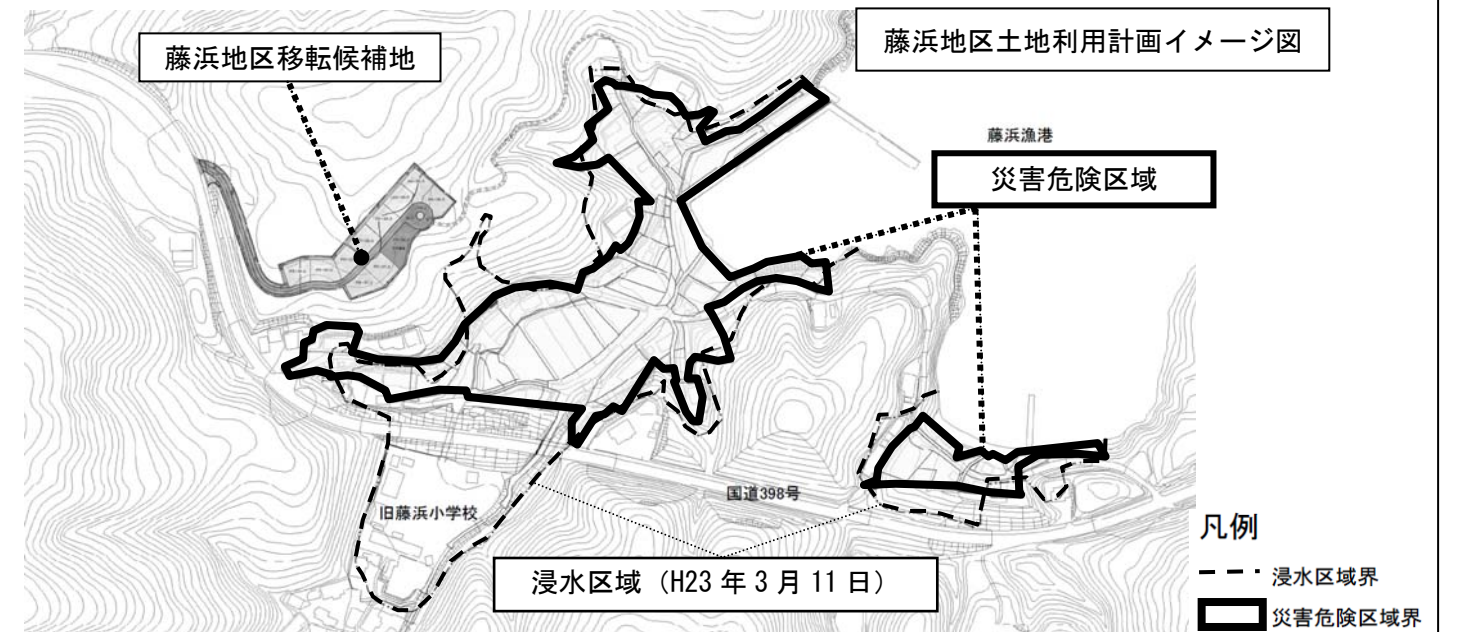
南三陸町長 佐藤 仁

2. 防災集団移転の合意形成状況について

伊里前地区では2011年12月、戸倉地区（西戸・折立・水戸辺・在郷）では2012年1月に、それぞれ「まちづくり協議会」が結成され、高台移転先のまちづくり等について意見交換が重ねられています。また、馬場・中山地区、寄木・葎の浜地区、藤浜地区では、各地域内で話し合いが進み、移転意向が概ねまとまりました。

これらの地区では、測量・地質調査や、宅地造成設計を行う業者が決まり、各地域で作業を行いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

なお、寄木地区、藤浜地区、寺浜地区においては2012年4月1日に災害危険区域が施行され、住宅の建築が制限されました。



3. モデルケース試算【移転先の土地を「購入」する場合と「賃借」の場合の違い】

モデルケースとして、下記の条件で住宅再建に必要な資金を試算しました。詳しくは、P.4の「被災した土地の標準的な買取価格（想定）」と「町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料（想定）」を参考に、P.3の住宅再建試算シートを利用して、住宅再建に必要な資金を試算してください。

■試算の条件

【被災前の状況】伊里前地区において、一戸建て（土地所有・持ち家・複数家族）の住宅が、今回の津波で全壊してしまった。

【移転先住宅の希望】一戸建てを希望。土地を「購入」するか「賃借」にするかを悩み中。

＜試算に使用した単価の設定＞

単 価	摘 要
移転元の宅地の売却単価 42,900円/坪 (13,000円/㎡)	伊里前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (被災した土地の標準的な買取価格(想定) ⇒ P.4)
移転先の土地購入単価 42,900円/坪 (13,000円/㎡)	伊里前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (町が整備する住宅団地の土地分譲価格(想定) ⇒ P.4)
住宅新築費用単価 56万円/坪	住宅金融支援機構ローン利用者の平均(宮城県)
年間土地借地料 土地価格の1.4%	固定資産税の標準税率を基本とします。

■ケース別試算（土地を購入する場合と借地の場合）

移転先の住宅の所有形態		ケース①（土地購入）	ケース②（土地賃借）	移転先の住宅（試算条件）
試算条件	移転元の敷地面積	100坪		
	移転先の敷地面積	100坪		
	移転先の建築床面積	40坪		
支援金等 (収入)	基礎支援金	100万円(全壊・複数人数の世帯)		土地は町から購入 または借地 (敷地面積100坪)
	加算支援金	200万円(住宅建設・複数人数の世帯)		
	土地売却収入	429万円 (42,900円/坪×100坪)		
	計	729万円		
住宅再建費用 (支出)	土地購入費 または借地料	429万円 (土地購入費)	5千円/月 (429万円×0.014÷12) (借地料)	20年間の借地料 ⇒120万円 (払下げについても 検討します。)
	建物建築費	2,240万円 (建築単価56万円/坪×建築床面積40坪)		
	計	2,669万円	2,240万円(+借地料)	
自己負担額	必要な住宅再建の資金 ()内:20年割賦の場合	1,940万円 (8万1千円/月)	1,511万円 (6万3千円/月)	土地購入の場合と借地 の場合では、月々の 支払いに13,000円程 度の差が生じます。 (20年割賦の場合)
	月々の借地料	—	5千円/月	
	月々の支払い額(合計)	8万1千円/月	6万8千円/月	

※補助金として住宅ローンの利子相当分（土地購入の場合：最大708万円、土地賃借の場合：最大444万円まで）が補助されますので、上表中の月々の支払い額は、住宅ローンの利子の支払いを見込んでおりません。

6. 災害危険区域と個別移転について

●災害危険区域とは

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し、住宅の建築を制限します。＜建築基準法第39条第1項より＞

●災害危険区域条例の基本的な考え方について

- ①災害危険区域は、住民の生命を守ることに最大限配慮する観点から、今回の津波の浸水区域をもとに定めます。
- ②浸水区域境界付近の指定範囲については、住宅の再建意向を確認しながら、きめ細やかに定めます。

●建築制限の対象となる建物

住宅、アパート、マンションなど居住用の建物が制限の対象です。

●建築制限内容について

災害危険区域に指定されると、修復済みの住宅には継続して居住することは可能ですが、今後、住宅の新築・建替、増築・改築が出来なくなります。農地などの土地も含めて対象となります。

●個別移転希望者への支援(かけ地近接等危険住宅移転事業)

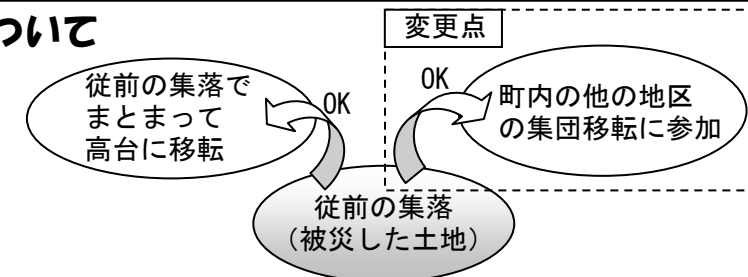
町が整備する高台以外の土地への移転希望者に対しても、移転先の土地購入・造成・住宅建築費用に対する借入金の利子について、最大で708万円まで助成されます。

【住宅建設444万円まで、土地購入206万円まで、住宅用地造成58万円まで】
また、引越しや家屋取り壊しの補助金があります。【78万円まで】

7. 防災集団移転促進事業の一部変更について

①防災集団移転促進事業に係る移転先について

- 従前の集落以外の地区にも移転できます。詳細については個別にご相談させていただきます。



②従前宅地について

- 防災集団移転促進事業に参加される方で、従前住宅敷地の売却希望者の宅地は、町で買取りできます。
- 個別移転の方も買取りは可能ですが、制度上、防災集団移転促進事業の参加者数に左右されるため、個別に相談させていただきます。

③個別移転(かけ地近接等危険住宅移転事業)の補助金の利用条件について

- 震災時に居住していた世帯が対象であり、災害危険区域に指定されていることが条件となります。また、災害危険区域の指定日以降に、移転する方に限ります。
(従前地の災害危険区域の指定日以降に、金融機関等と住宅建設のための融資契約を締結することが必要です。)