

事業実施年度

自 平成 24 年度
至 平成 27 年度

戸倉地区防災集団移転促進事業計画書

都道県名	市町村名
宮城県	南三陸町

1 移転促進区域

移 転 促 進 区 域 名	移転促進区域の面積	災害危険区域の指定	住宅被害状況			集団移転が必要な理由
			全住戸数	全壊戸数	半壊戸数	
戸倉A区域	151,726 (151,726 m ²)	平成24年10月1日 約156.7haを指定	戸 257	戸 254	戸 3	東日本大震災により、戸倉地区は壊滅的な被害を受けている。当該地区的防潮堤の整備はTP+8.7mで予定されており、今後、同規模の災害が発生した際に、多大な被害を受けることは明らかであり、住民の住居に適当ないと認められるため、防災集団移転促進事業を実施し、地区内住民の移転を行うものである。
戸倉B区域	9,065 (9,065 m ²)		15	15	0	
計	160,791 (160,791 m ²)		272	269	3	

- (注)
- 1 「移転促進区域名」欄に記入する区域名には、A区域、B区域等の符号を用いても差し支えない。
 - 2 「移転促進区域の面積」欄には、上段に地区面積、下段括弧内に住宅用地（住宅の用に供する土地）面積を記入すること。
 - 3 「災害危険区域の指定」欄には、既に災害危険区域が指定されている場合には指定年月日及び建築制限内容を記入すること。
 - 4 「集団移転が必要な理由」欄には、当該区域の住宅を集団移転させる必要性を記入すること。
 - 5 移転促進区域の位置及び状況が判断できる位置図及び区域図を添付すること。
- (位置図) 縮尺1万分の1の図面に全ての移転促進区域を朱線で明示し、区域名を記載すること。
- (区域図) 移転促進区域毎に縮尺5千分の1以上の図面に移転促進区域を朱線で明示し、区域内の土地について境界を黒線で明示した上で、被災前の土地利用の区分に従って色分けし、区分毎に通し番号を付すこと。
- | | |
|------------|----------------|
| 宅地（住宅敷地） | …赤（公有地の場合は赤斜線） |
| 宅地（住宅敷地以外） | …青（公有地の場合は青斜線） |
| 農地 | …緑（公有地の場合は緑斜線） |

2 移転促進区域内にある住居の数等

移 転 促 進 区 域 名	住 居 数		世 帯 数		住 民 数		住宅団地の規模に関する特例を適用する必要性
	現 在	移 転	現 在	移 転	現 在	移 転	
戸倉A区域	戸 257 257	戸 (110) 257	世帯 257	世帯 (110) 257	人 1,028 1,028	人 (440) 1,028	南三陸町における災害公営住宅の整備方針は、集合住宅を住宅団地に隣接して建設するものである。 対象世帯のうち、移転先住宅団地以外の災害公営住宅（集合形式）への入居を希望する世帯が74世帯、個別移転を希望する世帯が73世帯あり、移転先住宅団地へ入居を希望する125世帯と合わせ、安全な移転先を決めている移転世帯は272世帯と過半数を超えており、半数要件は適用しない。
戸倉B区域	15 15	(15) 15	15	(15) 15	60 60	(60) 60	
計	272 272	(125) 272	272	(125) 272	1,088 1,088	(500) 1,088	

- (注) 1 住居数、世帯数および住民数の欄には、それぞれ計画策定時の数値を記入すること。なお、この数値には、事業計画の策定時に移転促進区域に現に居住している者のほか、災害に伴う住宅の滅失・損壊等により応急仮設住宅に入居している者、他の地域に避難している者等で従前地に引き続き居住する意向を有する者に係る住居数、世帯数及び住民数を含むものとする。
- 2 住居数、世帯数及び住民数の「移転」欄には、「現在」欄に記入した数値の住居、世帯及び住民のうち移転促進区域外へ移転するものの数値をそれぞれ記入し、そのうち本事業により整備する住宅団地へ移転するもの（住宅団地内に整備される公営住宅（災害公営住宅を含む。以下同様）に移転するものを含む）の数値を上段括弧内に記入すること。
- 3 住居数の計における「移転」欄の上段括弧内の数値が下段の数値の2分の1未満の場合には、その理由を「住宅団地の規模に関する特例を適用する必要性」欄に記入すること。

3 住宅団地及び住宅敷地等の整備

(1) 住宅団地の整備

住宅団地名	住 宅 団 地 面 積											用地選定の理由	整備前の土地利用状況		
	住 宅 用 地			関連公共施設等用地					公 益 的 施 設 用 地		⑤ 合 計				
	住 宅 敷 地		用① 公 営 住 宅 地 宅	② 面 積 計	道 路	集 会 施 設	广 场	そ の 他	③ 面 積 計	公 益 的 施 設	占 め る 割 合 に て				
	区画 数	面 積			路 径	施 設	場	他	計	設	合 計				
戸倉地区 戸倉団地	区画 112	m ² () 36,960	m ² () 36,960	m ² () 14,160	m ² 1,680	m ² 2,690	m ² 20,270	m ² 38,800	m ² 9,340	m ² 11.0%	m ² 85,100	津波シミュレーションによれば、折立地区付近はTP+22.6mまで津波が遡上するが、候補地はTP+38m以上に位置するため、津波被害の危険性が皆無の地域であり、候補地は、西戸・折立・水戸辺・在郷地区の中心に位置する町有地であることから移転適地と判断した。	山林		
戸倉地区 さいど 西戸団地	13	4,290		4,290	2,670	415	275	1,240	4,600	0	0.0%	8,890	津波シミュレーションによれば、西戸地区付近はTP+19.0mまで津波が遡上するが、候補地はTP+21m以上に位置するため、津波被害の危険性が皆無の地域であり、候補地は、西戸地区圃場整備事業（県事業）により町有地が集約され、既存集落とも近接していることから移転適地と判断した。	農地（農山漁村地域復興基盤総合整備事業により宅地に換地される予定）	
計	区画 125	m ² () 41,250	m ² () 0	m ² () 41,250	m ² 16,830	m ² 2,095	m ² 2,965	m ² 21,510	m ² 43,400	m ² 9,340	m ² —	93,990			

- (注)
- 1 住宅用地の「住宅敷地」欄及び「公営住宅用地」欄には、移転促進区域からの移転者に対する住宅敷地、公営住宅用地の別にそれぞれの面積等を記入すること。
 - 2 住宅敷地平均面積が330m²を超える場合には、住宅用地の「住宅敷地」欄の上段括弧内に住宅敷地平均面積を330m²とした場合の数値を記入すること。
 - 3 公営住宅の一部にしか移転促進区域からの移転者が入居しない場合には、公営住宅用地面積を公営住宅全体戸数に占める当該移転者が入居する戸数で按分して算出した数値を「公営住宅用地」欄の上段括弧内に記入するとともに、住宅用地の「面積計」欄及び公益的施設用地の「住宅団地に占める割合」欄及び「合計」欄についても公営住宅用地面積を上段括弧内の数値とした場合の値をそれぞれの欄の上段括弧内に記入すること。
 - 4 関連公共施設等用地のうち「道路」欄には、住宅団地内道路の面積を記入するものとし、取付道路の面積は含まないこと。
 - 5 「用地選定の理由」欄には、当該住宅団地の位置が安全性、移転者の生活等の利便性、交通アクセス、造成・維持管理コスト等の観点から他の候補地と比較考量した結果、最適であると判断した理由を記入すること。
 - 6 「整備前の土地利用状況」欄には、農地、宅地、山林、公有水面等整備前の土地利用状況を地目により記入すること。
 - 7 住宅団地ごとに、土地利用計画図を添付すること。
なお、土地利用計画図には、住宅敷地、公営住宅用地、道路、広場、集会施設用地等についてその配置を表示すること。

(2) 住宅敷地等の整備

住宅団地名	住宅敷地等の数			①住宅敷地 総面積 <small>m²</small>	②住宅敷地 平均面積 <small>m²</small>	備 考
	住宅敷地	公営住宅	計			
戸倉地区 戸倉団地	区画 112	戸 0	112	36,960	330	
戸倉地区 西戸団地	13	0	13	4,290	330	
計	125	0	125	41,250	330	

- (注)
- 1 住宅敷地等の数の「住宅敷地」欄には、移転促進区域からの移転者に貸付又は分譲される住宅敷地の区画数を記入すること。
 - 2 住宅敷地等の数の「公営住宅」欄には、移転促進区域からの移転者が入居する公営住宅の戸数を記入すること。
 - 3 「住宅敷地総面積」欄には、様式3(1)の住宅用地のうち住宅敷地の「面積」欄の下段の数値を記入すること。
 - 4 「住宅敷地平均面積」欄には、「住宅敷地総面積」欄の数値を住宅敷地等の数の「住宅敷地」欄の数値で除した数値を記入すること。

(3) 住宅敷地等の整備費用

住宅団地名	面 積			④用地取得費	⑤用地取得 単価 $= ④/①$	⑥住宅敷地 造成費	⑦住宅敷地整備費 $= ((④*②)/①) + ⑥$	⑧関連公共 施設等用地 造成費	⑨関連公共施設用 地等整備費 $= (④*③)/① + ⑧$
	①総面積	②住宅敷地 面積 $= 3(2)①$	③関連公共 施設等用地 面積 $= 3(1)③$						
戸倉地区 戸倉団地	m ² 85,100	m ² 36,960	m ² 38,800	千円 0	千円 0.00	千円 1,214,472	千円 1,214,472	千円 1,274,933	千円 1,274,933
戸倉地区 西戸団地	8,890	4,290	4,600	0	0.00	25,586	25,586	27,434	27,434
計	93,990	41,250	43,400	0		1,240,058	1,240,058	1,302,367	1,302,367

(注) 1 面積の「①総面積」欄には、様式3（1）「⑤合計」欄の下段の数値から様式3（1）「①公営住宅用地」欄の下段の数値を差引いた数値を記入すること。

2 面積の「②住宅敷地面積」欄には、様式3（2）「①住宅敷地総面積」の数値を記入すること。

※用地取得単価は、不動産鑑定実施中のため変動の可能性がある。

(4) 住宅敷地整備に係る補助対象経費

住宅団地名	住宅敷地の区画数			住宅敷地の面積			③住宅敷地整備費 =3(3)⑦	④分譲地の分譲価格	⑤分譲地の市場価格	⑥住宅敷地の平均面積 =3(2)②	⑦=330/⑥ ※1以上の時は1とする	⑧補助対象経費 =(③-Max(④, ⑤))*⑦
	貸付地	分譲地	①合計	貸付地	分譲地	②合計						
戸倉地区 戸倉団地	区画 112	区画 0	区画 112	m ² 36,960	m ² 0	m ² 36,960	千円 1,214,472	千円 0	千円 0	m ² 330	千円 1.00000	千円 1,214,472
戸倉地区 西戸団地	13	0	13	4,290	0	4,290	25,586	0	0	330	1.00000	25,586
計	125	0	125	41,250	0	41,250	1,240,058	0	0	330	1.00000	1,240,058

(注) 1 分譲地の分譲価格及び市場価格の根拠となる資料を添付すること。

2 ⑦は小数点6桁以降を切り捨てること。

(5) 公益的施設用地の整備

住宅団地名	公益的施設名	施設用地の面積等	用地の分譲・借地の区分及び分譲・借地先	住宅団地に占める割合	備考
戸倉地区 戸倉団地	子育て拠点施設	4,000	借地 (南三陸町)	4.7%	保育所、放課後児童クラブ、子育て支援センターを併設し、戸倉地区を対象に町が整備する公共施設
戸倉地区 戸倉団地	戸倉公民館	1,300	借地 (南三陸町)	1.5%	災害により全壊した施設であり、町が整備する公共施設
戸倉地区 戸倉団地	南三陸警察署戸倉駐在所	330	借地 (宮城県)	0.4%	
戸倉地区 戸倉団地	小規模多機能型居宅介護施設	1,500	未定	1.8%	
戸倉地区 戸倉団地	精神障がい者作業所・授産作業所	800	未定	0.9%	
戸倉地区 戸倉団地	戸倉郵便局	330	未定	0.4%	
戸倉地区 戸倉団地	商店等	1,080	未定	1.3%	
計		9,340		11.0%	

- (注) 1 公益的施設用地を借地とする場合は、その理由を備考欄に記入すること。
 2 「住宅団地に占める割合」欄には、様式3(1)の公益的施設用地の「④住宅団地に占める割合」欄の上段括弧の数字を記入し、その割合が住宅団地面積の30%を超える場合には、その理由を備考欄に記入すること。

(6) 公益的施設用地整備に係る補助対象経費

住宅団地名	公益的施設用地の区画数			公益的施設用地の面積			③用地取得費 =③(3)⑤*②	④用地造成費	⑤分譲地の 分譲価格	⑥分譲地の 市場価格	⑦補助対象経費 =(③+④)-Max(⑤, ⑥)
	貸付地	分譲地	①合計	貸付地	分譲地	②合計					
戸倉地区 戸倉団地	区画 7	区画 0	区画 7	m ² 9,340	m ² 9,340	m ² 9,340	千円 0	千円 306,904	千円 0	千円 0	千円 306,904
戸倉地区 西戸団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	7	0	7	9,340	—	9,340	0	306,904	0	0	306,904

4 移転者の住宅団地における住宅建設等に対する助成措置

助 成 措 置	助 成 内 容	補助対象経費	対象戸数	備 考
住宅の建設または購入	住宅の建設または購入を目的として資金を金融機関から借り入れたものに対し、借入金利子（年利率8%を限度とする）を計算し、利子総額4,440千円を限度とした利子相当額を補助する。	千円 555,000	戸 125	補助対象経費、及び、補助対象戸数は、限度額いっぱいで積算しており、今後、変動の可能性がある。
住宅用地の購入	住宅の建設または購入および住宅用地の購入を目的として資金を金融機関から借り入れた者に対し、借入金利子（年利率8%を限度とする）を計算し、利子総額2,640千円を限度とした利子相当額を補助する。	0	0	
計		555,000	125	

5 関連公共施設の整備

住 宅 団 地 名	施 設 名	施 設 内 容	工事費	補助対象経費
戸倉地区 戸倉団地	団地内道路	幅員6m×2,360m	千円 218,130	千円 218,130
	公園・緑地	公園2,690m ²	66,330	66,330
	飲用水供給施設	水道管敷設2,360m	90,860	90,860
	排水施設	雨水排水	131,120	131,120
	集会施設	2ヶ所 (150m ² 、木造、平屋建)	46,200	46,200
	その他	防火水槽、ゴミステーション等	16,720	16,720
小 計			569,360	569,360
戸倉地区 西戸団地	団地内道路	幅員6m×445m	41,140	41,140
	公園・緑地	公園275m ²	6,820	6,820
	飲用水供給施設	水道管敷設445m	17,160	17,160
	排水施設	雨水排水	13,750	13,750
	集会施設	1ヶ所 (150m ² 、木造、平屋建)	23,100	23,100
	その他	防火水槽、ゴミステーション等	3,960	3,960
小 計			105,930	105,930
計			675,290	675,290

- (注) 1 「施設内容」欄には、それぞれの施設の規模、構造、数量等を記入すること。
 2 土地利用計画図（3（1）の（注）7）に各施設の設置箇所を明示すること。

6 移転促進区域内における宅地及び農地の買取り計画及び利用計画

移転促進区域名	宅地等買取面積			買取単価（1 m ² 当り）			買収費	買取地の土地利用		
	宅地		農地	宅地		農地				
	住宅用地	その他		住宅用地	その他					
戸倉A区域	m ² (151,726) 151,726	m ² () —	m ² () —	円 9,700	円 —	円 —	千円 1,471,742	漁業施設等の産業再生用地、 防災公園用地等として活用予定		
計	(151,726) 151,726	(0) —	(0) —	—	—	—	1,471,742			

(注) 1 「宅地等買取面積」欄には、上段括弧内に買取対象以外の土地を含む面積を記入すること。

※買取単価については、不動産鑑定実施中のため変動の可能性がある。

7 移転促進区域内における建築制限その他土地利用の規制

移転促進区域名	建築制限の態様	条例施行月日	備考
戸倉A区域 戸倉B区域	建築基準法第39条に基づく災害危険区域に指定する。 南三陸町災害危険区域設定条例（平成17年10月1日条例第152号）によって、災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。	平成24年10月1日	A区域においては、住宅敷地等の買取を行う。 B区域においては、住宅敷地等の買取を行わない。

- (注)
- 1 「建築制限の態様」欄には、移転促進区域内における建築物の建築禁止その他建築物の建築に関する制限の態様を記載すること。
 - 2 既に当該移転促進区域に係る条例が制定されている場合には、その条例を添付すること。
 - 3 条例が未制定の場合で、条例制定の予定がある場合は、その施行予定月日を「条例施行月日」欄に施行予定とし記載するとともに、条例案その他内容の把握できるものを添付すること。

8 農林水産業に係る生産基盤の整備及び近代化施設の整備その他移転者の生活確保

(1) 農林水産業に係る生産基盤の整備及び近代化施設の整備

住 宅 団 地 名	施 設 名	施 設 内 容	工事費	補助対象経費
戸倉地区 戸倉団地	—	—	千円	千円
戸倉地区 西戸団地	—	—		
計				

- (注) 1 「施設内容」欄には、施設の規模、構造、数量等を記入すること。
 2 土地利用計画図（3（1）の（注）7）に各施設の設置箇所を明示すること。

(2) その他の事項

住 宅 団 地 名	そ の 他 の 事 項	備 考
戸倉地区 戸倉団地	<input checked="" type="radio"/> 自力生活再建への支援 被災者生活再建支援金制度等を活用し、被災者の自力生活再建を支援している。	
戸倉地区 西戸団地	<input checked="" type="radio"/> 自力生活再建への支援 被災者生活再建支援金制度等を活用し、被災者の自力生活再建を支援している。	

- (注) 1 移転者の生活確保等について、必要に応じて記入すること。

9 移転者の住居の移転に対する補助

区分	助成内容	補助対象経費	対象戸数	備考
離農等をする場合		千円	戸	
その他の場合	移転促進区域から住居を移転した場合、1戸当たり780千円を限度として補助する。	212,160	272	補助対象経費、及び、補助対象戸数は、限度額いっぱい積算しており、今後、変動の可能性がある。
計		212,160	272	

(注) 1 住居の移転に対する助成の基準を地方公共団体において定めている場合は、その要綱等を添付すること。

10 集団移転促進事業の実施に必要な経費および資金計画

(1) 総括表

事業の種類	事業名	事業内容	事業年度	特例の必要の有無	総事業費	左の財源内訳					備考
						補助限度額	補助対象経費	国庫支出金	都道府県支出金	一般財源	
住宅団地用地取得及び造成	住宅団地用地取得	用地取得費			千円 0	千円	千円	千円	千円	千円	
	住宅団地用地造成		25		2,849,329						
	小計				2,849,329	3,653,395	2,849,329	2,493,163		356,166	
住宅建設等助成	移転先住宅建設等助成		26～27		555,000	555,000	555,000	485,625		69,375	
公共施設整備	公共施設整備	道路、水道等	25	○	675,290	447,625	675,290	590,878		84,412	※
宅地及び農地の買取り	宅地、農地の買取り		24		1,471,742		1,471,742	1,287,774		183,968	
農林水産業基盤等整備	共同作業所等整備				0	155,375					
移転費助成	移転費助成		26～27		212,160	212,160	212,160	185,640		26,520	
合計					5,763,521		5,763,521	5,043,080		720,441	

(注) 1 住宅団地用地の取得及び造成費が補助基本額を超える場合には、「特例の必要の有無」欄に○を付し、様式10(2)住宅団地候補地の比較表に必要事項を記入し添付すること。

2 公共施設整備費が補助基本額を超える場合には、「特例の必要の有無」欄に○を付し、その理由を備考欄に記入すること。

※移転候補地が急峻な山林の開発であり、道路等の整備が補助対象を上回る

(2) 住宅団地候補地の比較表

住宅団地候補地	地目	買収単価 (1 m ² 当たり)	経済性	利便性	安全性	用地取得の 容易性	総合評価	備 考
—	—	円 —	—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—	—	—	

- (注) 1 評価項目について○、△、×で評価すること。
 2 評価項目については必要に応じて適時追加及び変更しても構わない。
 3 1つの住宅団地候補地だけではなく、比較した全ての住宅団地候補地について記入すること。
 4 経済性については、買収単価、造成費などの住宅団地の整備費用を評価すること。
 5 用地取得の容易性については地権者の数、地権者の事業への理解度などを勘案して評価すること。
 6 移転促進区域及び住宅団地候補地の位置の分かる資料を添付すること。

(3) 年度別計画

事業の種類	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計
住宅団地用地取得及び造成	千円 (0)	千円 (2,849,329) 2,493,163	千円 (0)	千円 (0)	千円 (0)	千円 (2,849,329) 2,493,163
住宅建設等助成	(0)	(0)	(370,000) 323,750	(185,000) 161,875	(0)	(555,000) 485,625
公共施設整備	(0)	(675,290) 590,878	(0)	(0)	(0)	(675,290) 590,878
宅地及び農地の買取り	(1,471,742) 1,287,774	(0)	(0)	(0)	(0)	(1,471,742) 1,287,774
農林水産業基盤等整備	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0) 0
移転費助成	(0)	(0)	(169,728) 148,512	(42,432) 37,128	(0)	(212,160) 185,640
合計	(1,471,742) 1,287,774	(3,524,619) 3,084,041	(539,728) 472,262	(227,432) 199,003	(0) 0	(5,763,521) 5,043,080

(注) 1 それぞれの年度ごとに上段括弧内には総事業費、下段には補助額（復興交付金交付額）を記入すること。