

事業実施年度	自平成24年度
	至平成27年度

塩竈市^{うらと}浦戸地区（桂島^{かつらしま}・寒風沢^{さぶさわ}）
防災集団移転促進事業計画書

都道県名	市町村名
宮城県	塩竈市

※都道県が作成する場合は市町村名は記載不要

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	
桂島A区域	m ² 32,154 (20,602)	12月議会で指定予定 災害危険区域においては、住居の用に供する施設を建築してはならない。	戸 34	戸 32	戸 2	当該地区は東北地方太平洋沖地震により浸水深8mの津波に襲われた。シミュレーションによるとL2津波で2m以上の浸水深が見込まれる結果となり、当該地区において安全の確保が困難であることから、防災集団移転促進事業を実施し、安全な地区への集団移転が必要となっている。
桂島B区域	m ² 1,204 (1,204)		戸 2	戸 2	戸 0	
寒風沢A区域	m ² 18,498 (15,871)		戸 28	戸 26	戸 2	
寒風沢B区域	m ² 2,203 (2,203)		戸 5	戸 5	戸 0	
合 計	54,059 (39,880)		69	65	4	

- (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	
桂島A区域	戸 34	戸 (17) 34	世帯 34	世帯 (17) 34	人 81	人 (42) 81	対象世帯のうち、移転先住宅団地以外の災害公営住宅(塩竈市本土内)への入居を希望する世帯が19世帯(桂島:10世帯、寒風沢:9世帯)、その他自主再建を希望する世帯が19世帯(桂島9世帯、寒風沢10世帯)あり、移転先住宅団地の31世帯(桂島:17世帯、寒風沢14世帯)とあわせ、安全な移転先を決めている移転世帯は69世帯(桂島:36世帯、寒風沢33世帯)と過半数を超えている。
桂島B区域	戸 2	戸 (0) 2	世帯 2	世帯 (0) 2	人 8	人 (0) 8	
寒風沢A区域	戸 28	戸 (10) 28	世帯 28	世帯 (10) 28	人 62	人 (23) 62	
寒風沢B区域	戸 5	戸 (4) 5	世帯 5	世帯 (4) 5	人 13	人 (10) 13	
計	69	(31) 69	69	(31) 69	164	(75) 164	

- (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	② 面 積	道 路	集 会 施 設	広 場	そ の 他	③ 面 積	公 益 的 施 設				④ 占 住 合 め る 団 割 地		
	区 画 数	面 積														
桂島団地	区画	㎡	㎡	㎡	防 700	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	1,727	・桂島地区は特別名勝松島の規制地区のため、切土造成などの大規模造成は極力避ける必要がある。 ・大規模な造成を必要とせず、住宅団地として安全が確保できる地区を選定とした。なお、選定地にあたっては移転者の希望を尊重し選定した。	学校用地、 雑種地、農 地	
	(-)	(-)	(-)	災 615												3,233
	3	792	2,253	3,045	合 1,315		600		1,915							4,960
寒風沢団地	区画	㎡	㎡	㎡	防 1,430	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	4,270	・寒風沢地区は特別名勝松島の規制地区のため、切土造成などの大規模造成は極力避ける必要がある。 ・松島湾の景観や埋蔵文化財などの保護を踏まえ、安全で移転団地として適した土地は当該場所しか確保できなかった。なお、整備時には津波による影響がない高さまで盛土を行い、居住者の安全に配慮する。	雑種地、宅 地、農地	
	(-)	(-)	(-)	災 890												4,550
	7	1,848	2,608	4,456	合 2,320		420	1,624	4,364							8,820
計	区画	㎡	㎡	㎡	防 2,130	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	5,997			
	(-)	(-)	(-)	災 1,505												7,783
	10	2,640	4,861	7,501	合 3,635		1,020	1,624	6,279							13,780

- (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330㎡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330㎡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。
- ※ 関連公共施設等用地欄及び合計⑤欄は、上段：防集団地面積 中段：災害公営住宅面積 下段：合計面積を示す。

(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	②住宅敷地 平均面積	備 考
	住宅敷地	公営住宅	計			
桂島団地	区画 3	戸 14	17	m ² 792	m ² 264	
寒風沢団地	区画 7	戸 7	14	m ² 1,848	m ² 264	
計	10	21	31	2,640	264	

- (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						
桂島団地	m ² (3) 1,727	m ² (0) 792	m ² (3) 935	千円 11	千円 3.5	千円 3,840	千円 3,840	千円 4,534	千円 4,545
寒風沢団地	m ² (4,270) 4,270	m ² (1,848) 1,848	m ² (2,422) 2,422	千円 14,945	千円 3.5	千円 97,342	千円 103,810	千円 127,578	千円 136,055
計	(4,273) 5,997	(1,848) 2,640	(2,425) 3,357	14,956		101,182	107,650	132,112	140,600

- (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。※防集団地分を計上。
 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。

※用地取得単価については、鑑定評価が未着手であるため、今後精査した結果変動する場合があります。
 ※上段()は、買取対象面積。

(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 千円	④分譲地の分譲価格 千円	⑤分譲地の市場価格 千円	⑥住宅敷地の平均面積 =3(2)② m 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 千円
	貸付地	分譲地	①合計	貸付地	分譲地	②合計						
桂島団地	区画 3	区画 0	区画 3	m ² 792	m ² 0	m ² 792	千円 3,840	千円	千円	m ² 264	1	千円 3,840
寒風沢団地	区画 7	区画 0	区画 7	m ² 1,848	m ² 0	m ² 1,848	千円 103,810	千円	千円	m ² 264	1	千円 103,810
計	10	0	10	2,640	0	2,640	107,650					107,650

- (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
桂島団地	—	—	—	—	
寒風沢団地	—	—	—	—	

- (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。

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（年率8％を限度）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 44,400	戸 10	対象戸数は想定、補助対象は限度額いっぱい積算しており、今後変動する可能性がある。
住宅用地の購入	住宅用地の購入または造成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（年率8％を限度）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		44,400	10	

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
桂島団地	団地内道路	幅員 6 m : L=72m 幅員 4 m : L=70m	14,253	14,253
	上下水道管敷設等	上水道敷設 : L=72m、下水道管敷設L=72m	4,290	4,290
	消防水利	防火水槽 (1 箇所) : 40t	6,000	6,000
小計			24,543	24,543
寒風沢団地	団地内道路	幅員 6 m : L=152m 幅員 4 m : L=16m 特殊道路(幅員3m) : L=123m	20,907	20,907
	護岸	L型擁壁 A=260㎡ 法ブロック A=1156㎡	84,960	84,960
	上下水道管敷設等	上水道敷設 : L=152m、下水道管敷設L=152m	9,090	9,090
	消防水利	防火水槽 (1 箇所) : 40t	6,000	6,000
小計			120,957	120,957
計			145,500	145,500

限度額 35,810

- (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㎡当り）			建物補償費		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					
桂島A区域	㎡ (20,602) 20,602	㎡	㎡ (11,552) 11,552	円 ※ 3,500	円	円 3,500	件 -	千円 -	千円 112,539	地域住民を交えながら、地域活性化に資する土地利用となるよう今後検討を行う。
寒風沢A区域	㎡ (15,871) 15,871	㎡	㎡ (2,627) 2,627	円 ※ 3,500	円	円 3,500	件 4	千円 60,000	千円 64,743	地域住民を交えながら、地域活性化に資する土地利用となるよう今後検討を行う。
寒風沢B区域							件 5	千円 75,000		
計	(36,473) 36,473		(14,179) 14,179	3,500		3,500	件 9	千円 135,000	千円 177,282	

(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、鑑定評価が未着手であるため、今後精査した結果変動する場合があります。

※ 建物補償費については、建物補償調査が未着手であるため、今後精査した結果変動する場合があります。

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
桂島A区域 桂島B区域 寒風沢A区域 寒風沢B区域	建築基準法第39条第1項に基づく災害危険区域に指定する。 災害危険区域においては、住居の用に供する施設を建築してはならない。	平成24年12月施行予定	A区域においては、住宅敷地等の買収を行うことから、買収時点までに条例を制定することを計画中。 B区域においては、住宅敷地等の買収を行わない。

- (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
桂島団地	—	—	千円	千円
寒風沢団地	—	—		
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
—	—	—

- (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
動産移転料等実費相当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動産移転料 ・ 移転雑費 ・ 事業実施に伴い仮住居等を要する場合の費用等 実費相当額を補助（但し、78万円を限度とする） 	千円 32,760	戸 42	補助対象経費、対象戸数は限度額で積算しており今後変動する可能性がある
計		32,760	42	

(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	その他	
住宅団地用地取得及び造成	住宅団地用地取得		24～25	/	千円 14,956	/	/	/	/	/	/	
	住宅団地用地造成		24～25	/	233,294	/	/	/	/	/	/	
	小計			/	248,250	262,548	248,250	217,218		31,032		
住宅建設等助成	移転先住宅建設等助成	利子補給	25～26	/	44,400	70,800	44,400	38,850		5,550		
公共施設整備	公共施設整備		25～26	○	145,500	35,810	145,500	127,313		18,187		*1
宅地及び農地の買取り	宅地、農地の買取り		24～26	/	312,282	/	312,282	273,247		39,035		
農林水産業基盤等整備	共同作業所等整備			/	0	12,430	0			0		
移転費助成	移転費助成	移転費用	25～27	/	32,760	32,760	32,760	28,665		4,095		
合計				/	783,192	/	783,192	685,293		97,899		

(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。

*1：新設団地であり、必要な区画道路や給排水管の整備及び護岸の設置が必要なため。

(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㎡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 (35,556) 31,111	千円 (212,694) 186,107	千円 (0) 0	千円 (0)	千円 (0)	千円 (248,250) 217,218
住宅建設等助成	(0) 0	(13,320) 11,655	(31,080) 27,195	(0)	(0)	(44,400) 38,850
公共施設整備	(0)	(116,400) 101,850	(29,100) 25,463	(0)	(0)	(145,500) 127,313
宅地及び農地の買取り	(62,455) 54,648	(187,372) 163,951	(62,455) 54,648	(0)	(0)	(312,282) 273,247
農林水産業基盤等整備	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
移転費助成	(0)	(14,630) 12,801	(11,578) 10,131	(6,552) 5,733	(0)	(32,760) 28,665
合計	(98,011) 85,759	(544,416) 476,364	(134,213) 117,437	(6,552) 5,733	(0) 0	(783,192) 685,293

(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。