

◆JREI復興メルマガ No.3◆◆=====

日本不動産研究所からの震災復興支援に関する情報配信です。

=====◆◆平成24年6月13日◆◆

一般財団法人日本不動産研究所 震災復興支援チームです。

◇◇《目次》=====

1. 国交省が「東日本大震災の被災地における復興まちづくりの進め方(合意形成ガイダンス)」を公表
2. 復興庁が復興推進委員会(第2回目)を開催
3. 復興庁が「復興交付金の交付可能額通知(第2回目)について」を公表
4. 「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」と「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」が閣議決定
5. 東電が「福島県南地域における自主的避難等に係る損害賠償の開始について」を公表
6. 固定資産税評価の基礎知識(連載)
第3回 「固定資産税における土地評価の概要(その2)」

=====

1. 国交省が「東日本大震災の被災地における復興まちづくりの進め方(合意形成ガイダンス)」を公表

国交省は6月7日(木)に、集団移転や市街地の面整備による復興事業の円滑な実施に向け、被災者の合意形成を図っていくモデル的なプロセスを設定し、各段階において、事業主体として留意すべき点をまとめた被災自治体向けの「東日本大震災の被災地における復興まちづくりの進め方(合意形成ガイダンス)」を作成し、ホームページに公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000005.html

復興まちづくりのための合意形成プロセスとしまして、以下のとおりに10のステップにまとめています。

- ステップ1 協議の進め方等について了解を得る
- ステップ2 復興計画に掲げられた復興方針を説明する
- ステップ3 被災者ととともに復興方針を確定する
- ステップ4 まちづくりに対する被災者の希望や意見を把握する
- ステップ5 被災者ととともに「まちづくりの基本方針」を定める
- ステップ6 住まいの再建に要する概算費用を提示する
- ステップ7 住まいの再建方法を選択してもらう
- ステップ8 まちづくり計画案を作成して被災者と協議する
- ステップ9 協議結果を反映してまちづくり計画案を修正する
- ステップ10 協議と修正を繰り返してまちづくり計画を完成する

2. 復興庁が復興推進委員会(第2回目)を開催

復興庁は6月5日(火)に第2回目の復興推進会議を開催しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2012/06/000913.html>

この会合での議事内容は、現地調査の報告と復旧・復興の現状と課題について報告があり、自由討議の後に今後の進め方について検討しました。

復旧・復興の現状と課題につきましては、(1)被災者支援、(2)インフラ関係、(3)産業・雇用、(4)福島の復興の4つが項目としてあげられています。

とくに、(1)被災者支援のなかで、「住宅再建及び高台移転」の現状と課題につきましては、「被災市町村において復興計画を策定済み。今後は、個別事業(土地区画整理事業、防災集団移転促

進事業等)の事業計画の策定と実施のため、調査や事業に着手。特に、地域住民との調整を円滑に進めていくことが最大の課題であり、復興交付金や専門職員の派遣等により支援」と会議資料に記されています。

3. 復興庁が「復興交付金の交付可能額通知(第2回目)について」を公表

復興庁は5月25日(金)に第2回目の復興交付金の交付可能額を通知しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2012/05/000889.html>

第2回提出された交付金事業計画に対して行う交付可能額は、7県及び71市町村に対して、事業費が約3,166億円、国費が約2,612億円と通知されました。県別では、岩手県が事業費約981億円、国費約799億円、宮城県が事業費約1,704億円、国費が約1,418億円、福島県が事業費約371億円、国費約306億円となっています。

事業別では、防災集団移転促進事業につきましては、17市町に約1,288億円であり、そのうち事業費は15市町、92地区、約11,000戸に約1,255億円となっています。

また、防災集団移転促進事業、災害公営住宅整備事業、都市再生区画整理事業、漁業集落防災機能強化事業のうち早期実施が見込まれるものにつきましては、当面の要望事業費に加え、実施目途が立った事業費も追加で配分しています。

さらに、市街地の再生を加速させるため、防災集団移転促進事業、都市再生区画整理事業、市街地再開発事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業につきましては、復興交付金の使い勝手を抜本的に向上し、市町村の自由な事業実施による被災地の市街地の再生を加速するため、効果促進事業等の一定割合を一括配分するとしています。

今後の予定としましては、6月末に第3回事業計画の提出を受けるとしています。

5月25日(金)に行われました平野復興大臣の記者会見では、今回の交付可能額が4月10日に公表した第2回の申請額を上回る額となっている理由につきまして、「被災者の住宅の確保に必要な防災集団移転事業、漁業集落防災機能強化、災害公営住宅等の速やかな整備を進める観点から、計画上、25年度の事業費として要望されていたもののうち、前倒しで実施できる目途が立った部分を今回配分することにした」とし、また「事前の計画提出、承認を要さずに見える資金として、防災集団移転や区画整理、漁業集落防災機能強化などの面的整備事業の事業費の20%を、市街地整備のコーディネート費や専門家派遣、合意形成支援等の調査事業等に見える効果促進事業として一括配分」とコメントしています。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2012/05/000896.html>

4. 「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」と「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」が閣議決定

5月29日(火)に「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」と「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」が閣議決定され、国交省のホームページに公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000503.html

平成23年12月27日に津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、「津波防災地域づくりに関する法律」が施行されました。これに伴って、津波災害特別警戒区域に関する規定及び関連する罰則規定を施行するために同法施行令の一部を改正し、6月13日(水)を施行期日として、以下の所要の事項を定めました。

改正の内容としましては、以下の5点です。

- (1) 特別警戒区域において、特定開発行為に際して許可を要する土地の形質の変更を定める。
(法第73条第1項関係)
- (2) 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設のうち、制限用途とするものを定める。(法第73条第2項第1号関係)
- (3) 法第73条第1項に基づく特定開発行為及び特定建築行為の制限を適用しない非常災害のために必要な応急措置等の行為を定める。(法第73条第4項第3号及び法第82条第2号関係)
- (4) 特定建築行為に際して居室の床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室等を定める。
(法84条第1項第2号関係)
- (5) 特定建築行為に関して、行為着手の制限の例外となる根切り工事等の工事を定める。
(法第86条第3項関係)

また、関係法令の整備としまして以下の4点があげられています。

(1) 宅地建物取引業法施行令の一部改正

売買等に関する広告及び契約の締結に必要な法令に基づく処分として、また、契約しようとする者に対する重要説明事項として、それぞれ、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

(2) 不動産特定共同事業法施行令の一部改正

不動産共同事業に関する広告又は不動産共同事業そのものを行う前に必要な法令に基づく処分として、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

(3) 地方住宅供給公社法施行令等の一部改正

特定開発行為及び特定建築行為等の許可に際して、国、地方公共団体は、協議が成立したことをもって許可を受けたものとみなす特例(法第76条第1項、第85条)を規定しているが、地方住宅供給公社等の9法人について国又は地方公共団体とみなす規定を定める。

(4) その他所要の改正

5. 東電が「福島県県南地域における自主的避難等に係る損害賠償の開始について」を公表

東京電力は6月11日(月)に「福島県県南地域における自主的避難等に係る損害賠償の開始について」をホームページに公表しました。

http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1205293_1834.html

賠償の対象となる方は、事故発生時(平成23年3月11日)に福島県の県南地域(白河市、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、塙町、鮫川村)に生活の本拠としての住居があった人で、18歳以下と妊娠していた人とされています。

賠償の対象となる損害は、対象期間中(平成23年3月11日～平成23年12月31日)に発生した以下の損害のうちの一定の範囲を賠償対象としまして、一人あたり一律20万円支払うとしています。

(1) 自主的避難を行った場合

- ・自主的避難によって生じた生活費の増加費用
- ・自主的避難により、正常な日常生活の維持・継続が相当程度阻害されたために生じた精神的苦痛
- ・避難および帰宅に要した移動費用

(2) 福島県の県南地域に滞在を続けた場合

- ・放射線被ばくへの恐怖や不安、これに伴う行動の自由の制限等により、正常な日常生活の維持・継続が相当程度阻害されたために生じた精神的苦痛・放射線被ばくへの恐怖や不安、これに伴う行動の自由の制限等により生活費が増加した分があれば、その増加費用

6. 固定資産税評価の基礎知識（連載）

第3回 「固定資産税における土地評価の概要（その2）」

前回は「固定資産税における土地評価の概要（その1）」としまして、地目について説明しましたが、今回は「固定資産税における土地評価の概要（その2）」としまして、土地の評価方法についてご説明いたします。

(1) 宅地

固定資産税における宅地の評価は、市街地的形態を形成している地域については「市街地宅地評価法（路線価方式）」を適用します。

具体的には、この評価方法は次の5つの手順によります。

- ①商業地や住宅地など利用状況に応じて用途の区分（用途地区区分）をし、それを街路の状況や公共施設等からの距離などを考慮してさらに地域の区分（状況類似区分）をします。
- ②区分した地域ごとに標準宅地（間口、奥行、形状等が標準的なもの）を選定します。
- ③主要な街路（標準宅地の前面道路）の路線価を付設します。（この場合、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用します。なお、平成6年度評価替えから、宅地の評価は、地価公示価格等の7割を目途に均衡化・適正化を図っています。）
- ④その他の街路の路線価を付設します。
- ⑤各筆の評価（路線価から画地計算により算定）をします。

また、市街地的形態を形成するに至らない地域については「その他の宅地評価法」を適用します。

その他の宅地評価法は、状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その適正な時価（地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用し、地価公示価格等の7割を目途）に比準して、各筆を評価します。

(2) 農地、山林

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した価格）に比準して各筆を評価します。

ただし、市街化区域農地や宅地等への転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

(3) 牧場、原野、雑種地等

売買実例価額や附近の土地の評価額に基づく等の方法により評価します。

次回6月27日(水)に配信予定のメルマガ No. 4では「固定資産税における建物評価の概要」についてご説明いたします。

情報配信サービス（このメール）について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan Real Estate Institute All rights reserved

編集・発行：一般財団法人 日本不動産研究所 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 震災復興支援チーム 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550