

会議結果報告書

令和4年11月24日

1 会議日時	令和4年11月1日
2 場 所	議員全員協議会室
3 件 名	西予市土地開発公社の所有する土地を活用した「お得に住もうせいよ」事業
4 出席者	市長、副市長、教育長、各部長級職員、総務課長、財政課長、政策推進課長、政策推進課関係職員、監理用地課長
5 会議結果	<input checked="" type="checkbox"/> 案のとおり決定する <input type="checkbox"/> 一部修正の上、決定する <input type="checkbox"/> 継続して検討する <input type="checkbox"/> 案を否決する <input type="checkbox"/> 報告を了承する
6 会議内容	<ul style="list-style-type: none">●初めての事業となる。情報収集を行いながら、スピード感を持って実施すること。●先行して実施するモデル地区の効果検証を行い、次年度以降の事業の推進体制を検討する。●移住フェア等で当事業の宣伝を行う。●市産材の活用などについて、市の進めている各種補助事業・制度の活用を促すようにする。

備考：会議内容を簡潔に記載すること

付議書

令和4年10月18日

部課名(土地開発公社)

1 件名	西予市土地開発公社の所有する土地を活用した「お得に住もう!せいよ」事業
2 目的	西予市土地開発公社の所有する土地を活用し、市内外の子育て世代の市内定住を促進し、持続的な市政運営を図る。
3 効果	子育て世代が市内に定住し、市内人口が増加する。
4 現状と課題	2060年の西予市の人口推計は11,816人と想定され、厳しい人口減少社会となる。そのような中で、今のうちに少しでも西予市の人口増加施策を打ち出す必要がある。移住者や企業誘致、婚姻率の増加による出生者数増加策は、結果が出るのに時間を要する長期的な施策となる。その為、現在の愛媛県内(特に南予地区)の人口を西予市に集中させる短期的な施策も必要となる。
5 対応	土地開発公社の所有する土地を市が買取り、定期借地権を設定し、51年間の期間を設け土地を廉価に貸し付ける事で西予への子育て世代の定住を図る。 併せて、ソフト事業として土地賃借の保証金の優遇措置、住宅取得時の奨励金、利子補給、子どもへの子育て支援金支給を行い、市内外から西予市への人口流入を図る。
6 スケジュール	令和4年12月～
7 関係法令等	借地借家法 第22条
8 関係課	財政課、政策推進課、まちづくり推進課
9 予算関連	款02 項01 目05 総事業費 92,539 千円 (R4/12補正、R5当初) 特定財源 0千円
10 総合計画の位置づけ	政 策)行財政 施 策) 持続的な行政経営への取り組み推進 基本事業) 移住・定住・安住への取り組み推進 事務事業名) 住宅土地活用事業
11 その他	

西予市土地開発公社の所有する
土地を活用した
「お得に住もう!せいよ」事業について

令和4年11月 西予市土地開発公社

事業目的

■市内外の子育て世代に、土地開発公社の所有する土地に定期借地権を設定する事で安価に提供し、併せて住宅取得時の補助金や子育て応援金を支給し、西予市内のみならず周辺市町から西予市への人口流入を図り、人口増加により持続的な市政運営を図る。

※先行土地取得といった土地開発公社の当初の目的は終了している。今回みどり団地を市が買い取る事により、その資金で土地開発公社の借入金を返済し、解散に向けた手続きを開始できる。

事業名(仮)

「お得に住もう!せいよ」事業

ターゲット (ペルソナ)の 詳細

①市内外の20代～40代前半の借家住まいの子育て世代(200万円～300万円の所得層)

- ・ 市内外で家賃4～6万円台のアパートに居住
- ・ 20代～40代前半の子育て世帯、又は今後子の出生が見込まれる世帯
- ・ 夫婦共働き
- ・ 持ち屋を取得したいが、手持資金が乏しく住宅ローンを組むのを躊躇している。

ターゲット (ペルソナ)の 詳細

②西予市をハブとした通勤者、または近隣市から西予市への通勤者

- ・市内に居住し、近隣市町の事業所に通勤している。
又は近隣市町から市内の事業所に通勤している。
- ・教員、警察官、郵便局職員、四国電力関係者、物流関係者等、南予地域で転勤がある職業で高所得者。
- ・収入が安定しており、通勤に便利な場所での持ち屋建設を検討している。

事業説明

- ①土地開発公社の「みどり団地」を市が約7,200万円で買い取り、「定期借地権」を設定する実証実験を行う。(当面みどり団地6区画で事業実施)
- ②土地取得費用を軽減する為、「土地取得優遇措置」を実施する。
(対象:みどり団地)
- ③住宅取得費用を軽減する為「住宅取得奨励金」事業を新設する。
(対象:みどり団地)
- ④西予市に子育て世代を呼び込むための「せいよde子育て応援金」事業を新設する
(対象:全団地)

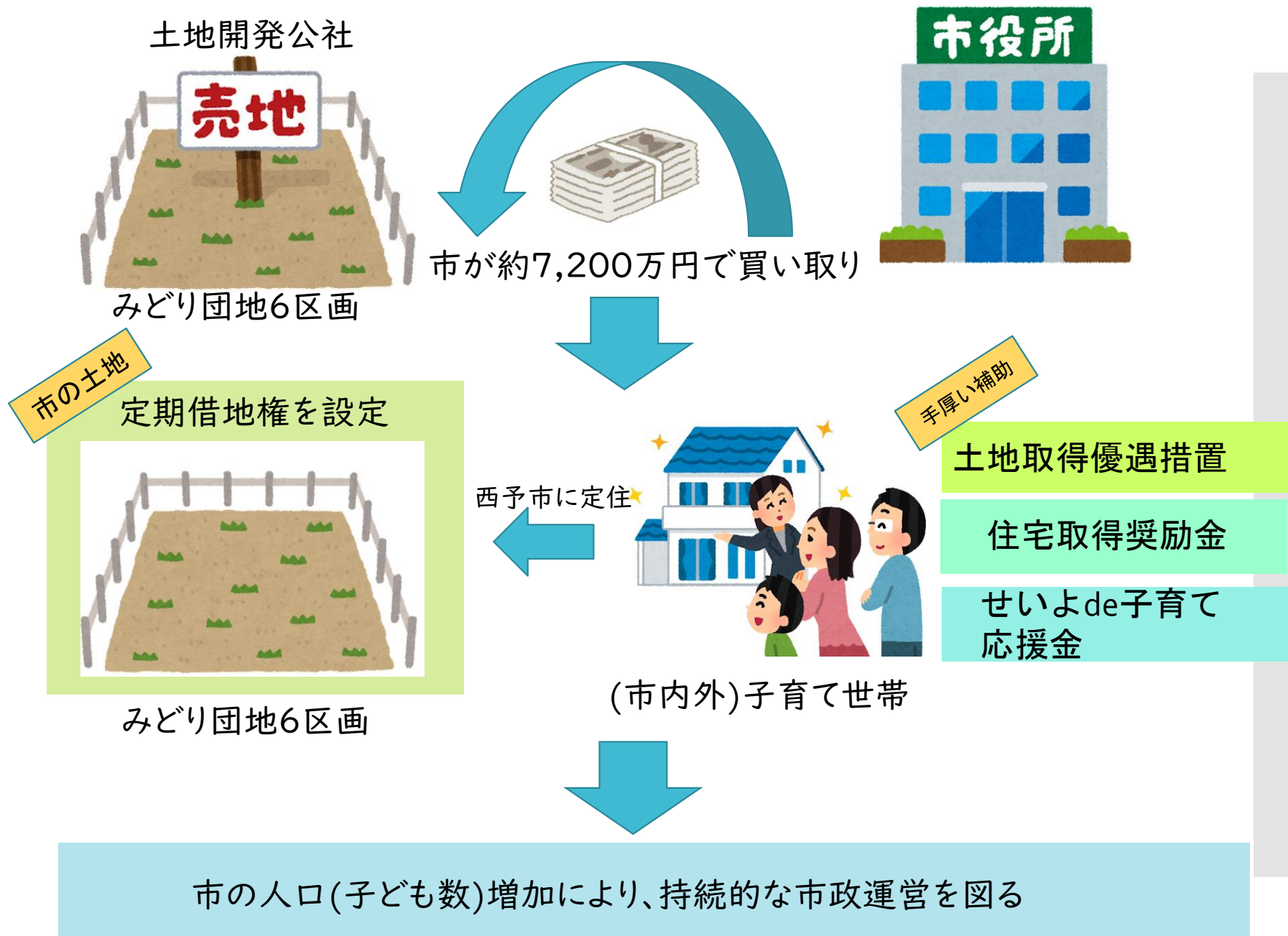


- 市内外の若年層の持ち屋取得で市内定住を図り出生数の増加を見込む
- 市外在住者を市内定住に結びつける。



周辺地域の人口を西予市に集中させる。結果、人口の増加と共に市税も増え財源確保も可能となり、持続的な市政運営が期待できる。

事業概要



事業イメージ (年度毎)

令和5年度

令和6年度

令和7年度

みどり団地を市が買取
6区画
定期借地権設定

その他
土地開発公社所有土地

土地取得優遇措置

住宅取得奨励金

せいよde子育て
応援金

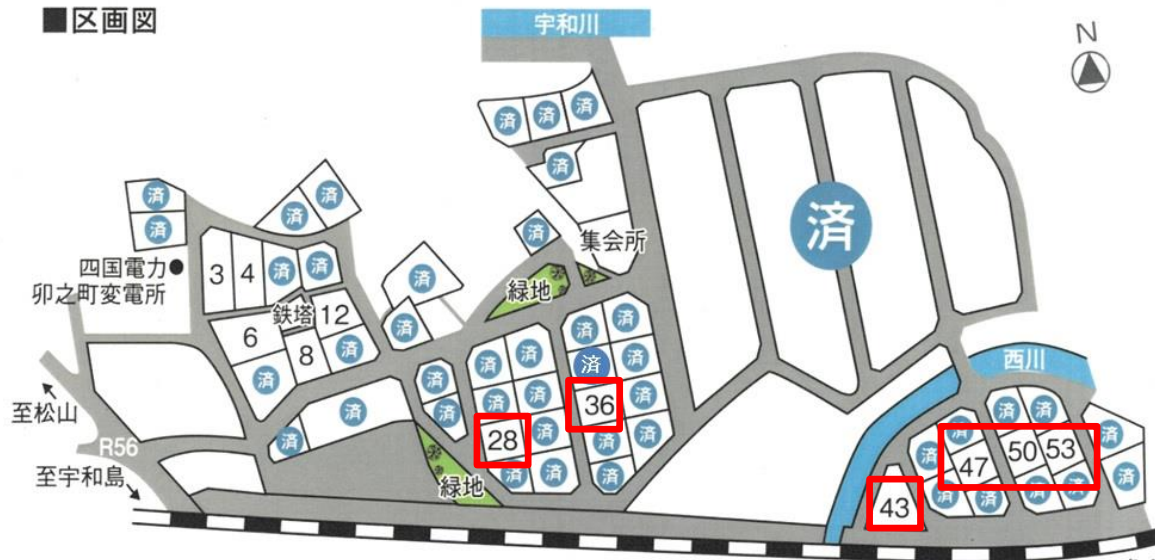
土地開発公社
解散予定

全ての土地を
市に所有権移転

↓
反響をみて
残地の定期借地権
の設定

反響をみて
残地の定期借地権
の設定

みどり団地 区画図と 価格表



※宅地番号 3・4・6・8・12の一部送電線下に四国電力の地役権が設定されています。

みどり団地分譲価格表

赤枠部分の6区画
72,038,550円分を
市が買取→定期借地権設定

区画番号	所在	地番	面積		坪単価 (円)	金額 (円)
			(㎡)	(坪)		
3	宇和町伊賀上	1656番134	385.29	116.55	140,000	16,317,000
4	宇和町伊賀上	1656番135	336.78	101.87	140,000	14,261,800
6	宇和町伊賀上	1656番133	450.43	136.25	140,000	19,075,000
8	宇和町伊賀上	1656番140	271.60	82.15	155,000	12,733,250
12	宇和町伊賀上	1656番138	250.71	75.83	150,000	11,374,500
28	宇和町伊賀上	1656番123	244.87	74.07	155,000	11,480,850
36	宇和町伊賀上	1656番114	241.36	73.01	155,000	11,316,550
43	宇和町伊賀上	1604番66	335.90	101.60	150,000	15,240,000
47	宇和町伊賀上	1604番62	227.56	68.83	160,000	11,012,800
50	宇和町伊賀上	1604番59	251.01	75.93	155,000	11,769,150
53	宇和町伊賀上	1604番56	231.82	70.12	160,000	11,219,200

施策案(1) 土地取得優遇措置

「土地取得優遇措置」

…市の「定期借地権付」の土地契約時の保証金の優遇措置を行う…

<目的>若年・所得者層の土地取得時の負担軽減を図る

<対象>市内外在住者でみどり団地に住宅を建設し居住する者

<優遇額>45歳未満かつ世帯収入400万円未満 保証金25万円
上記以外 保証金50万円

<要件>

- ①定期借地権が設定された、「みどり団地」を契約しようとする者
- ②市税等に滞納のないもの
- ③契約後、R5年度内にみどり団地に建物の建設を着手すること

<保証金の使途>

- ・土地の賃料滞納時に、保証金から充当するものとする。
- ・保証金は歳計外に歳入し、51年後契約者に返却する。

施策案(2) 住宅取得奨励金

「住宅取得奨励金」

・市の「定期借地権付」で契約した土地に建物を建設する際
100万円の奨励金と最大500万円迄の住宅建設資金の利子補給を行う・

<目的>若年・低所得者層の住宅取得時の負担軽減を図る

<対象>市内外で、定期借地権の設定されたみどり団地に住宅を
建設しようとする45歳未満かつ世帯年収400万円未満の者。

<補助額>①奨励金100万円

②500万円迄の住宅購入費用の利子を100%補給する。
→利子補給は、最初に一括して行う。

<財源>一般財源

<要件>

①定期借地権が設定された、「みどり団地」に住宅を建築するもの

②市税等に滞納のないもの

③令和5年度内に、住宅建築に着手するもの

④契約者が45歳未満かつ世帯年収400万円未満の者

<支給時期>住宅ローン締結時→ローンの残高証明書の写しを提出

施策案(3)

せいよde子育て応援金

「せいよde子育て応援金」

・市又は公社の所有する土地に住宅を建設し引越してきた場合
子ども1人につき年額50万円を支給する・

<目的>子育てに必要な資金を支給し、市内外から若年層の定住を図る

<対象>R5年度中にみどり団地又は土地開発公社の所有する土地
に住宅を建設して転居した市内外の12歳以下の子ども。
R5年度、先着10世帯までとする。

<補助額>①転居時、12歳以下の子ども1人につき50万円を1回きり
支給する。

②転居後、R5年度中に出生した子どもも支給対象とする。

<財源> 一般財源

<要件>

①令和5年度内に、みどり団地及び西予市土地開発公社の土地に住
宅を建築し、転居した者。(子どもも含め、市内に住民票を移した者)

②市税等に滞納のないもの。

<支給時期> 西予市に転居し住民票にて確認後、支給。

※土地開発公社の実施する「引越し補助金(最大100万円)との重複支給は不可。どちらかを選択

補助事業 対象団地

■ 事業主体は西予市

定期借地権 付分譲	みどり 団地			
土地取得 優遇措置	みどり 団地			
住宅取得 奨励金	みどり 団地			
せいよde 子育て応援金	みどり 団地	さくら 団地	いぶき 団地	高野子 団地

土地開発公社事業

引越し応援費
用100万円

引越し応援費
用75万円