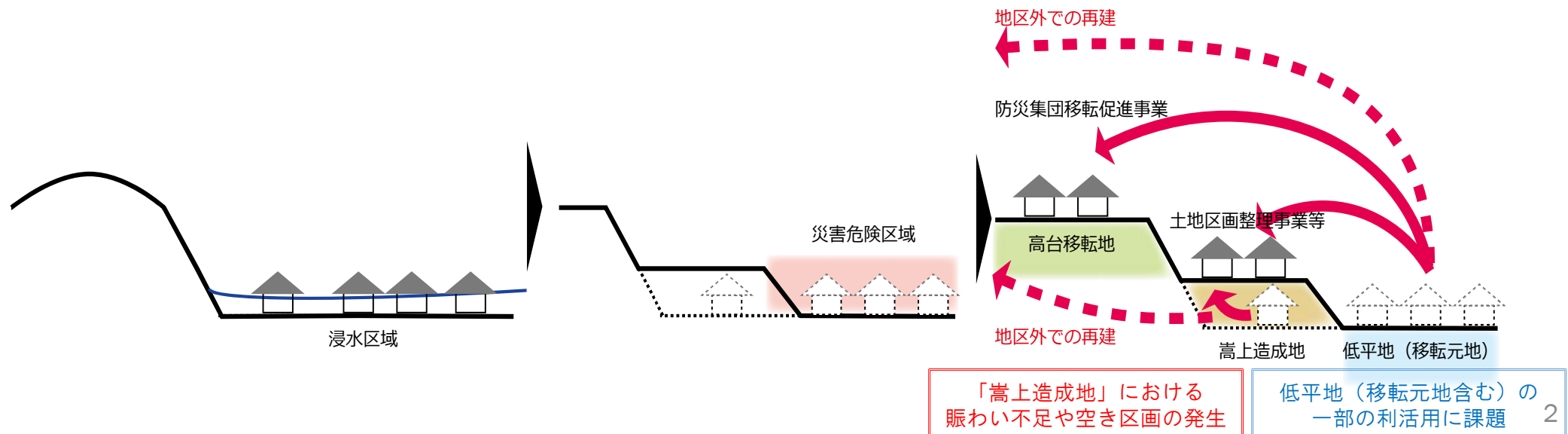


土地活用の促進等に係るガイドブック ＜利用主体想定編＞

0 背景と目的

被災地における現状

- 「嵩上造成地」「低平地」ともに、需要の小さな地域では土地情報を公開するだけでは、利用主体が空き区画、空き地を利用して土地利用する可能性が低い場合もある
- 土地利用の利用主体に対して受身でいるだけでは、土地の十分な活用が図られないおそれがある
- 特に、「嵩上造成地」「低平地」ともに、都市部から離れた地域では、土地需要が小さく、利用主体を見出しにくい状況がある



0 背景と目的

必要な対策

- 土地を使いたい利用者に、土地を円滑に供給することが必要
- 被災地、特に需要の小さな地域では、土地情報を収集・整理し公開する取組が有効
- 「嵩上造成地」「低平地」ともに、都市部から離れた地域で、土地需要が小さく、利用主体を見出しにくい状況にある

顕在化していないニーズを掘り起こすことが有効

土地を利用する可能性がある主体に着目し
能動的に公共がより積極的に土地利用を働きかけるための仕組みを構築

土地情報の公開

使いたい人を想定して
働きかけ（マッチング）

土地の利用

土地を円滑に供給する仕組み（イメージ）

本ガイドブックは、・・・

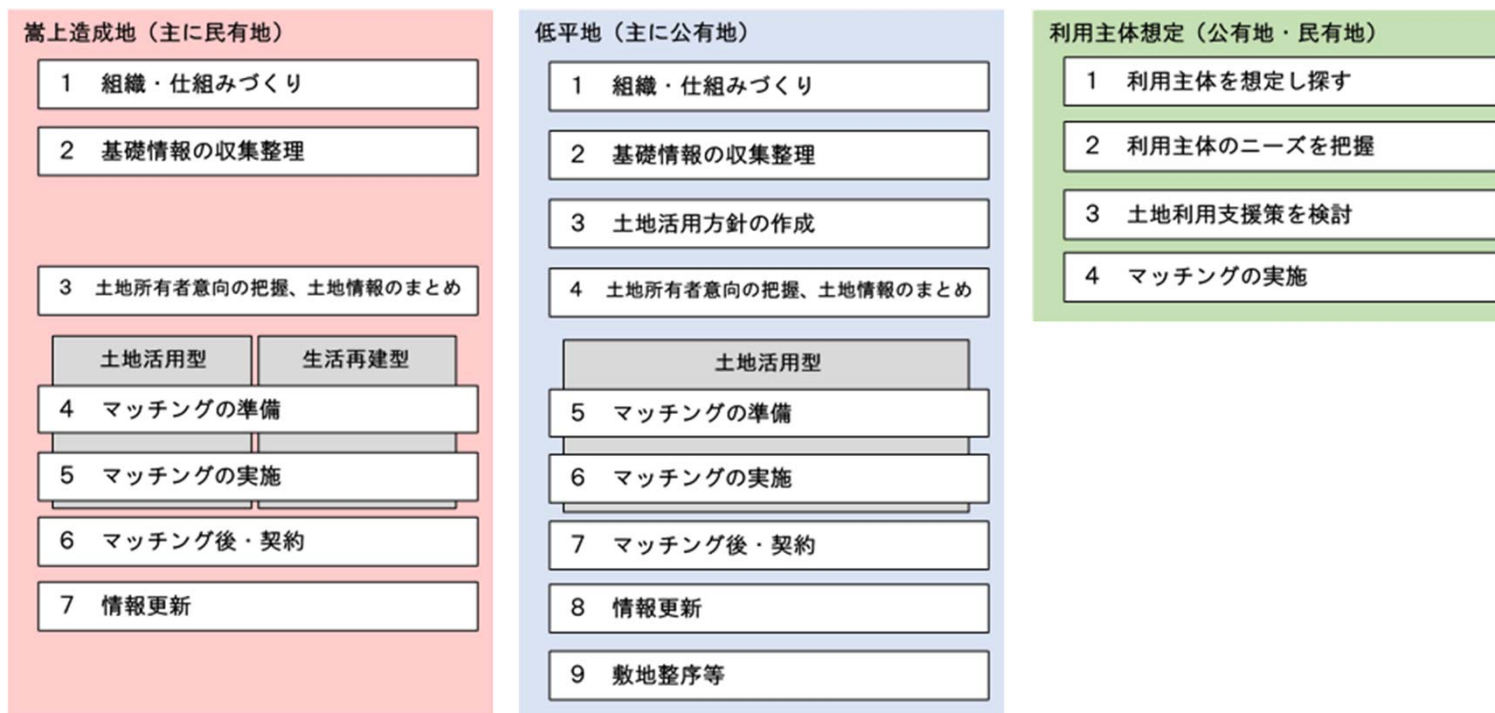
全国、被災地の事例を踏まえ、仕組みの構築の方法をまとめたもの
取組の流れにおけるポイントを紹介

⇒ 復興の事業期間のみならず平時のまちづくりにおける取組、
将来的な災害発生時における復興事業と土地活用の促進等の取組に活用することを想定

0 背景と目的

本ガイドブックについて

- 取り組むべき事項を段階に分けて手順を解説するガイドブックを3つの章立てにより作成
＜嵩上造成地編＞＜低平地編＞ **不特定多数の利用主体**に対して**土地情報を分かりやすく提供**することで土地利用を図る手法を、土地属性に着目して整理したもの
＜利用主体想定編＞ **利用主体を想定**してそれらへの**サウンディング調査等**を経てマッチング実施まで至る手法を整理したもの
- 平時のまちづくりにおける取組でも活用可能な内容を含んでおり、参考に活用いただきたい



0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

1 利用主体を想定し探す

2 利用主体のニーズを把握

3 土地利用支援策を検討

4 マッチングの実施

- 土地活用の仕組みの構築に向け、基本となる取り組むべき事項を4つの段階に分けて解説
- 全国及び被災地における先行事例や、復興庁で実施したモデル調査の内容を整理し、まとめたもの
- 地域により、体制や取組の目的、所有する土地情報等、状況が異なることから、地域にあった仕組みが構築できるよう、取組手順ごとに、参考となる留意点や事例等も示している

1 利用主体を想定し探す

Step 1 土地利活用可能性のある利用主体を探す

ターゲットとなる利用主体の動向・意向把握やPR、官民連携による取組等を検討

- ⇒ ターゲットとなる**利用主体や土地利用用途が明確でない場合は**、地区の状況把握や分析、ターゲットとする者の業種等のイメージを明確化し、**利活用可能性のある利用主体を把握**（ある程度想定される場合は、アンケート等で土地利用拡大意向を直接調査することも考えられる）
- ⇒ 加えて、**暫定的な土地利用を図る社会実験や地区PRの取組等**を通して、事業者等の地区への土地需要、地元住民の利用ニーズを把握し、働きかける方法もある
- ⇒ 土地活用の促進では、民間、公共で得意分野が異なるため、これを補い合う**官民連携の取組を進める**ことも重要

■ 土地利活用促進の役割分担の考え方の例

民間のノウハウを活用した取組 （まちづくり会社等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域ネットワーク活用、集客イベント等の活動を通じ、能動的な土地利用可能性のある利用主体の発見や、PR活動・機会づくり ・ 地域のマーケティング、必要な機能の誘致、統一的なブランディング等、土地利活用のコーディネート役（エリアマネジメント） ・ 事業収入により、地域への再投資による地域価値向上やビジネス構築 ・ 専門士業等とも連携した空き家・空き地活用のための課題解決
地方公共団体の公共的な位置づけを活用した取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携による土地利活用促進の取組を公的に位置づける等（行政計画への反映等）、土地活用促進に向けた行政の推進体制づくり ・ 公有地の借地料減免、補助制度の創設等の利用主体への各種支援策 ・ 関係行政機関との調整、住民や地権者への意向調査等、民間のみでは実施しにくい地元調整等の支援

事業者等利用主体に対するPR戦略検討等（出典：大船渡市）

まちづくり会社（株式会社キャッセン大船渡）と連携し、事業者等の利用主体に対する効果的なPR戦略を地区への需要等分析等を踏まえ検討している。効果的にPRを進めるため、事業者等の利用主体となるターゲットの洗い出しを進めた。さらに、整理したターゲットに訴求できるようなPRツール（パンフレット）の作成も行った。

■ 事業者等の利用主体となるターゲット

娯楽系	業務系	教育系
アミューズメント施設 商業等のミクストユース 複合レジャー施設 スポーツ施設	シェアオフィス コワーキングスペース メディア オフィスステーション	大学 専門学校 研究ラボ 研修施設 合宿所（文化・スポーツ系） 職業体験型テーマパーク

市内の各機能の充足状況や土地面積等の条件を踏まえ絞り込み

民主導の土地利活用促進の取組（出典：南三陸町）

中心市街地での民主導の土地利活用促進の取組として、民間企業（E S C C A）が土地利用の利用主体把握・発見を担う社会実験等を実施している。アンケート、説明会、ワークショップ、イベント開催（社会実験による土地利用機会提供・需要喚起）を行い、行政（南三陸町）との役割分担をして取り組んでいる。



利用主体の掘り起こし・アンケート（出典：石巻市）

復興部局と農政部局が連携し、移転元地周辺で民有地所有者を対象に、土地情報収集として土地利活用意向のアンケート調査を行い、土地の利活用拡大、所有地の公有地との一体的貸付可能性を把握した。その結果、地区内に土地利用拡大意向のある者も確認された。

利用主体を探すため、市内で営農活動を行う団体をリストアップし、土地利活用の拡大に係るアンケート調査も実施している。

■ 民有地の所有者向けアンケートでの土地利活用の拡大意向把握（例）

問1	地番（土地）ごとに今の利用状況
問2	地番（土地）ごとに、今後の利用についてのお考え・ご希望（自己利用、貸付、交換、売却）
問3	「自己所有・利用を続ける」に【はい】とされた方に、「自己所有・利用を続ける」にあたって今後のお考え
問4	「できれば農地を拡大していきたい」「できれば宅地利用を拡大していきたい」方に、土地利用を拡大するにあたり、条件面

■ 営農者向けアンケートでの土地利活用ニーズ把握（例）

I. 貴団体の現状についてお尋ねします	
問1	貴団体の名称、住所及びご回答者様の連絡先、従業員数、施設規模、現状
問2	石巻市半島部の被災地における低平地での営農拡大・事業展開等への興味
問3	低平地での農業等土地利用について、貴団体の関わり方
II. 貴団体が低平地で立地を検討する際の条件等をお尋ねします	
問4	貴団体が低平地で立地を検討する際に、重要視する事項
問5	どのような営農・土地利用等が考えられるか（①露地栽培 ②園芸施設栽培（ハウス） ③水稻栽培 ④畜産施設 ⑤その他 + 品種）
問6	契約形態・価格等の条件（農地利用の際に可能な借地料）
問7	農業等の基盤（用排水、道路）や土壌の条件
問8	今後、石巻市での展開等を想定する際、自治体に期待する事項
III. その他についてお尋ねします	
問9	その他、石巻市への進出に興味がある団体・事業者等
問10	石巻市での土地利用・立地に関する現地案内や情報提供等の希望

0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

- 1 利用主体を想定し探す
- 2 利用主体のニーズを把握
- 3 土地利用支援策を検討
- 4 マッチングの実施

2 利用主体のニーズを把握

Step 2 利用主体による土地利用実現のためニーズを把握

【土地情報等が未整理の場合】

サウンディング調査の準備として、必要な地区の土地情報等（土地の権利や施設整備状況等）を整理

⇒ サウンディング調査を行うため、最低限の土地情報を収集・整理する。必要に応じて周辺民有地所有者に貸付・売却意向を調査し、土地利用の検討対象範囲を設定

【利用主体のニーズが不明な場合】

土地利用可能性のある利用主体へのニーズ・諸条件等のサウンディング調査の実施

- ⇒ 土地利用可能性のある利用主体に対し、アンケート・ヒアリング等によりサウンディング調査
- ⇒ 土地利用状況、今後の土地利用の拡大意向、利用契約の条件など土地利用にあたっての課題や必要な行政支援等、土地利用実現にあたっての具体的ニーズを収集・整理
- ⇒ 調査では、今後の支援策検討も見据え、移住・産業振興等の関連施策の担当部署と連携するとよい

【土地利用促進の中間組織となり得るまちづくりの担い手がいる場合】

利用主体等やまちづくりの担い手団体の検討の場づくりによるニーズ把握

- ⇒ 土地利用促進に取り組むまちづくりの担い手団体が複数いる場合は、他の利活用可能性のある利用主体等が集う検討の場をつくる
- ⇒ 検討の場を経て、地区の土地利用促進に取り組む官民連携のプラットフォーム化を図ることで、様々な利用主体等の意向把握、地区全体としての取組を進めやすくなる
- ⇒ 共通のビジョン等、関係者の思いをできるだけ見える化していくとよい

農業法人へのサウンディング調査等（出典：石巻市）

低平地の公有地（防災集団移転促進事業の移転元地）について利用の公募を行ってきたところであるが、復興部局と農政部局が連携し、これらの公有地周辺で活発に営農活動している農業法人に対し、土地利用の拡大意向等についてサウンディング調査を実施。

結果や課題を踏まえ、石巻市では、土地の利用条件（借地料等）の見直し等の検討を進めている。



検討対象とした低平地の様子。赤色部が公有地で、緑色部が民有地。現地周辺の情報収集も行った上で、付近で活発に営農活動を実施してきた農業法人に対して、サウンディング調査を実施。

官民連携プラットフォームとなる検討の場づくり（出典：石巻市）

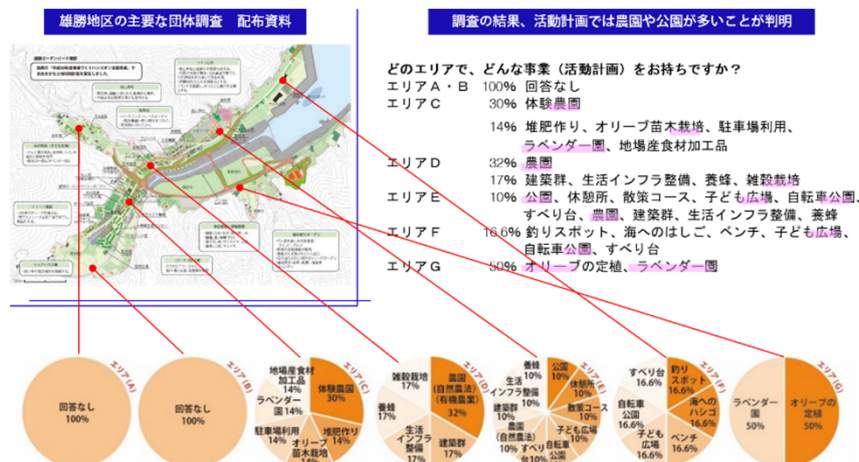
石巻雄勝地区では、地縁団体（雄勝花物語等）と大学、石巻市で連携して、地域の心の復興に向けてコミュニティガーデンづくりを続けてきた。

2011年の活動は当初は小規模であったが、活動の目的、人材、資金、情報発信（マスコミ報道等）といった要素が揃っており、継続的に活動を発展させることができた。様々な個人、団体が関わって活動を展開してきたところ、ワークショップを行いながら、関係者の意向も踏まえて、2017年に「雄勝ガーデンパーク構想」が策定された。

策定により、様々な団体が関わる活動の方向性を共有することができるようになった。

	要素① 継続的なボランティアの受入、防災教育、語り部活動	要素② 専門家の支援	要素③ 他団体との連携	要素④ 継続的な助成金の獲得	要素⑤ 共有しやすい目的の設定	要素⑥ 継続的なメディア露出
2011年	10人	千葉大秋田研			物語の始まり	
2012年	600人	花と緑の力で3.11Pみやぎ			メドウガーデンP	
2013年	1000人	同上	雄勝碾生産販売協同組合	B I S E S ガーデンチャリティー東北ろうきん復興支援助成金	ローズファクトリーGP	NHK TV 震災プロジェクト映像「花は咲く」採用
2014年	1000人	同上	石巻観光協会、みやぎ連復C	コメリ緑育成財団 他5件	観光パラ園P	NHK E テレビ東北未来塾ロケ
2015年	1000人	同上	石巻復興支援C	大阪コミュニティ財団 他3件	緑と食と職で雄勝とP	NHK きらりん旅ロケ
2016年	1500人	同上	モリウミアス、未来サポート石巻(防災教育)	復興庁「心の復興事業」 他3件	「花と緑の力で」心の復興P 故郷復興P	NHK 趣味の園芸月1回放映 第2回グッド減災賞優秀賞 NHK スマイルキャラバン
2017年	1500人	同上	モリウミアス(語り部など)、石巻市農林課	宮城県地域復興支援助成 他3件	被災者主体のCG造りP	NHK TV 明日へつなごう放映 第28回「緑の環境プラン大賞」の「緑化大賞」受賞
2018年	1500人	同上	復興庁(企業研修など)	石巻市「心の復興事業」 他2件	低平地活用交流人口拡大P	第4回日本復興の光栄大賞特別賞
2019年	同上	同上	モリウミアス(企業研修など)	宮城県地域復興支援助成(継続) 石巻市「心の復興事業」	多様な主体の協働による体験農園・市民農園P	復興大臣より感謝状をいただく
	人			お金	目的	情報

各団体から把握されたニーズの例



さらに、2019年度には、これまで活動の中心となってきた雄勝花物語など4団体と市で、雄勝地区の様々な団体に活動への参加を呼びかけ、「雄勝ガーデンパーク計画策定準備会議」（事務局は市）が設置された。

同準備会議は、石巻市長の諮問に応じて答申及び地域のまちづくり施策の提案を行う会議である「地域まちづくり委員会」の下部組織としての位置づけをもつ官民連携のプラットフォームであり、意向の集約や、地域と行政との連携体制がより明確となった。

0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

- 1 利用主体を想定し探す
- 2 利用主体のニーズを把握
- 3 土地利用支援策を検討
- 4 マッチングの実施

3 土地利用支援策を検討

Step 3 利用主体の土地利用拡大・立地を支援し土地活用を図る

【利用主体の支援が土地利用に必要な場合】

利用主体のニーズを踏まえた契約条件や支援策の検討

- ⇒ サウンディング調査等を踏まえ、想定する土地利用の目的に応じて庁内の**部署連携**や**組織体制**を検討し、定住や産業施策等の**総合的な視点で必要な支援策**を検討し土地利用実現に取り組む
 - ※ 所有者不明で民民の交渉ができない場合、Step 2 で得た情報をもとに、市町村が土地所有者とつなぐことも考えられる
 - ※ 土地利用の目的に応じて、農業等の生業の再生あたっての公有地の借地料減免、産業立地の支援、居住支援等、被災自治体においても様々な取組がある

【官民連携のプラットフォームによる計画づくりが進んだ場合】

地区の土地利活用実現に向けて公共性のある事業計画として支援

- ⇒ まちづくりの担い手団体によるプラットフォームにおいて検討・策定した計画等を、市町村として**公共性のある計画として位置付ける**等、推進できる仕組みをつくる
- ⇒ **地区共通のビジョンとなる計画・方針等を作成**する
- ⇒ 作成にあたっては、**移転元地等の公有地貸付等、地元住民等の公共的利用等、公共施設整備等による土地利用や維持管理、需要の小さな地区では放置する土地の取り扱い**についても、検討の場を通して計画する方法もある
- ⇒ 計画検討支援とともに、公共性ある計画として、その土地利用実現や適切な維持管理実施のため、行政として補助制度や必要な基盤整備等の事業化、可能な支援・施策を検討するとよい

条例・規則等に基づく公有地の借地料の減免等 (出典：大船渡市・東松島市・仙台市)

被災地では、農業等や地域の公益性のある土地利用等において、公有地の借地料の減免や、宅地の場合の評価に比べて低い価額（農地として評価）での貸し付け等を実施している事例がある。

■ 土地利用による貸付料減免の事例

土地利用	市町村	減免等の内容と考え方
農業等の利用	大船渡市	・農地以外で利用する場合の借地料「適正な時価×5.0%」(~2027年は2.5%に減額)に対し、農地利用の場合には10円/㎡(市内の一般的な農地賃付額を確認した上で同等に設定)
	東松島市	・農業、漁業、商業等の基盤整備又は雇用の確保を目指すものなど生業の再生、多様な雇用促進等に係るまちづくりを資する事業を、東日本大震災からの復興に資すると認められる事業として借地料を減免
	仙台市	・農地利用以外の場合の借地料が46~72円/㎡に対し、農地利用の場合は0.6~1.8円/㎡(農地の固定資産税額相当額を基礎)
地域利用	仙台市	・町内会、子供会、地域のスポーツ少年団などの地域団体又はその連合体であって、市政と密接な関わりを持つものが、その設立目的にしたがった事業の用に供する場合は、借地料を100%減免
その他、地域振興策、行政計画に位置づけられた利用等	大船渡市	・津波防災地域づくりに関する法律に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設(住宅施設を除く)の用地をその用途に供するときに借地料を減免 ・その他、東日本大震災からの復興に資するため、市長が特に必要があると認めるときに借地料を減免
	東松島市	・景観の保全又は東松島市環境未来都市計画の具現化に資するまちづくりに関する事業、SDGsの推進に資する事業等を、東日本大震災からの復興に資すると認められる事業として借地料を減免 ・その他、東松島市復興まちづくり計画の具現化に資するものとして特に市長が認める事業について借地料を減免

プラットフォームでの土地利用実現の取組 (出典：石巻市)

石巻市雄勝地区では、官民連携のプラットフォーム(「雄勝ガーデンパーク計画策定準備会議」)を設置し、雄勝ガーデンパーク構想の実現に向けた取り組みを進めている。なお、公有地と民有地が混在しているが、構想の実現にあたっては必ずしも権利関係の交換・集約を行わず、様々な団体が、各々の所有地や借地した公有地などで活動を展開している。

■ 雄勝ガーデンパーク構想 2017年策定~2018年ハンスオン支援事業にて修正



空き地バンクと連携した支援制度 (出典：大槌町)

〈土地区画整理事業地内の宅地取得補助制度〉
・住宅を新築した場合の宅地取得費用の一部補助等

〈【フラット35】地域活性化型〉
・住宅ローン支援(当初5年間の借入金利を条件により年0.25%または年0.5%引下げ)
・住宅金融支援機構と連携して開始

【フラット35】地域活性化型

「U1」ターンの場合

「大槌町定住促進事業住宅取得補助金」(caell)

以下の条件を満たす方 +

大槌町外から大槌町内へ移転すること(平成25年8月1日以降に入居する方)

「U13」ターンの場合

「大槌町土地区画整理事業区域内住宅建設補助金」(caell)

以下の条件を満たす方 +

「土地区画整理事業区域」外から「土地区画整理事業区域」内に移転すること

※ 町内地区、安渡地区、赤田地区及び高家高家地区の震災復興土地区画整理事業の区域を指します。

「空き家対策」の場合

「大槌町土地区画整理事業区域内宅地取得補助金」(caell)

以下の条件を満たす方 +

住宅を建設し居住するために「空き地バンク制度」を利用して、「土地区画整理事業区域」内の宅地を取得すること

※ 町内地区、安渡地区、赤田地区及び高家高家地区の震災復興土地区画整理事業の区域を指します。

中心市街地での様々な土地利用支援 (出典：陸前高田市)

〈土地利用活用パンフレットと支援制度一覧の作成による支援情報の一元化〉
・市、まちづくり会社(陸前高田ほんまる株式会社：土地利用活用促進バンク運営)等

〈土地利用活用促進助成制度による土地の購入・賃貸借の促進〉
・固定資産税相当額を商品券で助成

〈チャレンジショップ「まちなか未来商店街」による新規事業者の定着促進〉

土地バンクを利用して家を建てると固定資産税相当額が助成されます ~ 土地利用活用促進助成事業のご紹介 ~

民間事業者で整備した土地を利用される方を支援するため、「土地利用活用促進助成事業」を創設しました。「土地利用活用促進バンク制度」を利用して土地を購入し、家を建設した方に対し、土地と家屋の固定資産税相当額を地域通貨商品券で助成するものです。

1. 助成内容
対象となる土地及び家屋の固定資産税相当分を、陸前高田地域通貨商品券で支給します。(年間20万円を上限とし、5年間助成する。最大100万円。)



0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

- 1 利用主体を想定し探す
- 2 利用主体のニーズを把握
- 3 土地利用支援策を検討
- 4 マッチングの実施

4 マッチングの実施

Step 4 マッチングの実施

【公有地を対象に土地利用を図る場合】

土地利用支援策の検討を踏まえた条件でマッチングを実施

⇒ サウンディング調査等を踏まえて検討した条件（土地の貸与条件、行政の支援等）を募集要項等に適切に反映し、マッチング

利活用可能性のある利用主体がいる場合に考えられる公募フロー（検討例）（出典：石巻市）

- ① 公有地のある地区内の関係者を対象に公募を実施（通常の公募）
- ② 応募がない場合、地区内の土地利活用の可能性ある利用主体にサウンディング調査
- ③ サウンディング結果を踏まえて条件の見直し等を行い、再度公募を実施
- ④ 地区内での応募がない場合、地区外を対象に土地利活用の可能性ある利用主体にサウンディング調査、再公募等を実施

（地区内の利用を優先。地区内から地区外への対象拡大のタイミングは、地区内の需要を確認しながら検討。）