

被災市街地における
土地活用の促進等に係るガイドブック
利用主体想定編（改訂版）

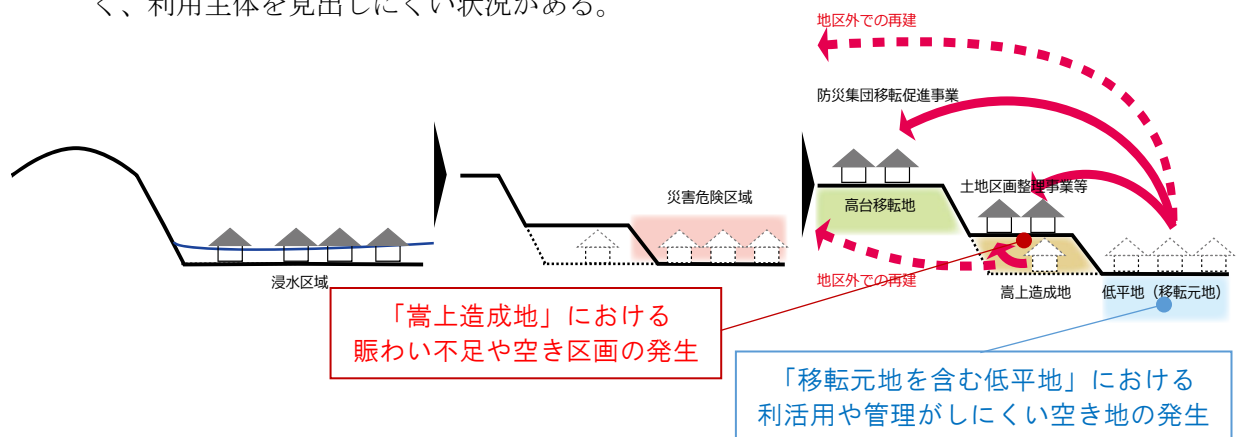
① 被災地における現状

東日本大震災の津波被害を受けた沿岸被災市町村内（以下、「被災地」という。）の市街地の復興にあたっては、以下の手法を組合せて復興事業が行われた。

- 1) 嵩上げ：今次津波による浸水区域の中の一部を土地区画整理事業または津波復興拠点整備事業により嵩上げし、そこに居住地を中心とする市街地（「嵩上げ造成地」）を整備する。
- 2) 移 転：今次津波による居住を制限する区域を設定し、浸水区域外に住居を移転する。居住を制限する区域となる「低平地」は災害危険区域として指定し、この区域の住宅宅地については防災集団移転促進事業により買い取り公有地として「移転元地」となる。住居は、防災集団移転事業により整備された「高台移転地」や「嵩上げ造成地」、「地区外」で再建されている。

被災地において、復興事業として土地区画整理事業等で整備された「嵩上造成地」での空き区画の発生、津波浸水し防災集団移転促進事業の「移転元地」を含む「低平地」での土地利用の決まらない買取公有地の発生がみられる状況にある。

特に、「嵩上造成地」「低平地」とともに、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。



② 必要な対策

このような空き区画、空き地については、何も対策を行わなければ、土地の利活用が図られない。そのため土地利用の意向のない所有者から、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となる。また、利用意向者の問合せを待っている状態では低平地の土地のニーズを捉えることには限界があり、積極的に情報発信を行うことも必要。

このように、土地を使いたい方に、土地を使ってもらうように促すことが必要である。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であるが、特に、「嵩上造成地」「低平地」とともに、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場合には、顕在化していないニーズを掘起こすことが有効な場合がある。

そのため、地域で活動する既存の利用主体や、地域が必要とする活動を他所で行っている利用主体など、**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**することも重要である。

③ 本ガイドブックについて

本ガイドブックは、全国及び被災地における先行的な取組や、復興庁で実施したモデル調査の結果を踏まえ、土地活用の仕組を構築するにあたっての方法をまとめたもので、基本となる取り組むべき事項を段階に分けて手順を解説したものとなっている。

なお、参考となる留意点や事例等も示しており、これから取り組む地域が、体制や取組の目的、所有する土地情報等を踏まえ、地域にあった仕組みが構築できるよう、取組手順を示している。

本ガイドブックは、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（嵩上造成地編、低平地編）、利用主体を想定してそれらへのサウンディング調査を経てマッチング実施まで至る手法を整理したもの（利用主体想定編）を作成している。

「嵩上造成地」と「低平地」は、仕組みの構築の方法は両エリアとも共通のところもあるが、民有地が主の「嵩上造成地」と公有地が主の「低平地」と土地特性が異なり、土地情報の整理状況も異なるため、「嵩上造成地」（７段階）と「低平地（移転元地）」（９段階）に分かれている。最後に維持管理等の「土地保全の検討」を留意点とする。

嵩上造成地（主に民有地）

1 組織・仕組みづくり

2 基礎情報の収集整理

3 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

土地活用型

生活再建型

4 マッチングの準備

5 マッチングの実施

6 マッチング後・契約

7 情報更新

土地保全の検討

低平地（主に公有地）

1 組織・仕組みづくり

2 基礎情報の収集整理

3 土地活用方針の作成

4 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

土地活用型

5 マッチングの準備

6 マッチングの実施

7 マッチング後・契約

8 情報更新

9 敷地整序等

土地保全の検討

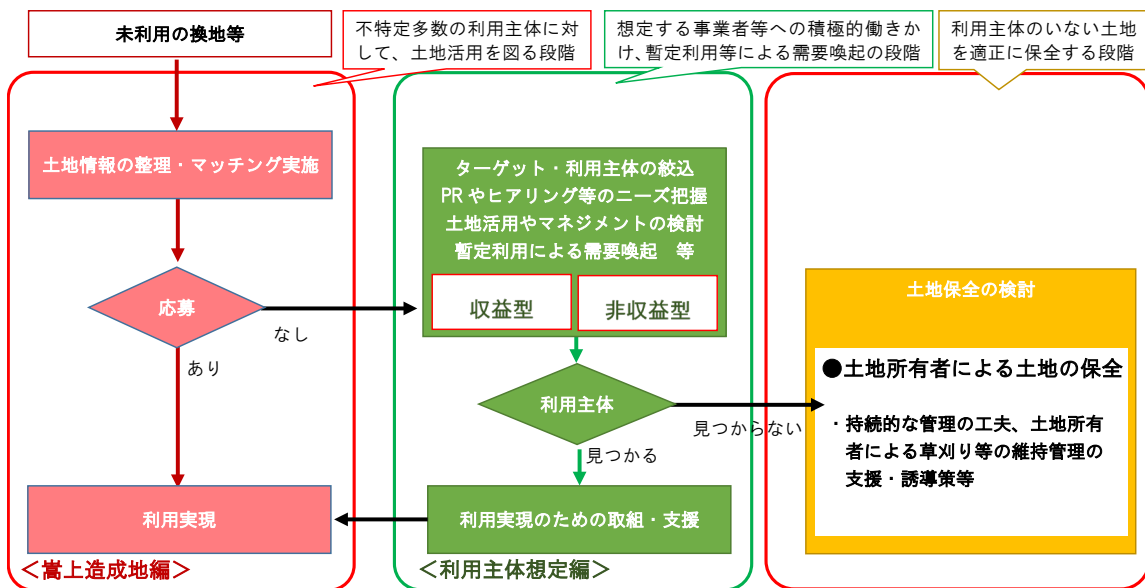
「利用主体想定」は利活用可能性のある利用主体を想定して、サウンディング調査等や地元との計画検討を踏まえてマッチングを行うものを対象に作成している。嵩上げ造成地、低平地のいずれにおいても4段階の手順に分けて整理している。

なお、本ガイドブックは、被災市街地の復興に資することを目的としているが、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、今後のまちづくりにとっての参考としても活用いただきたい。

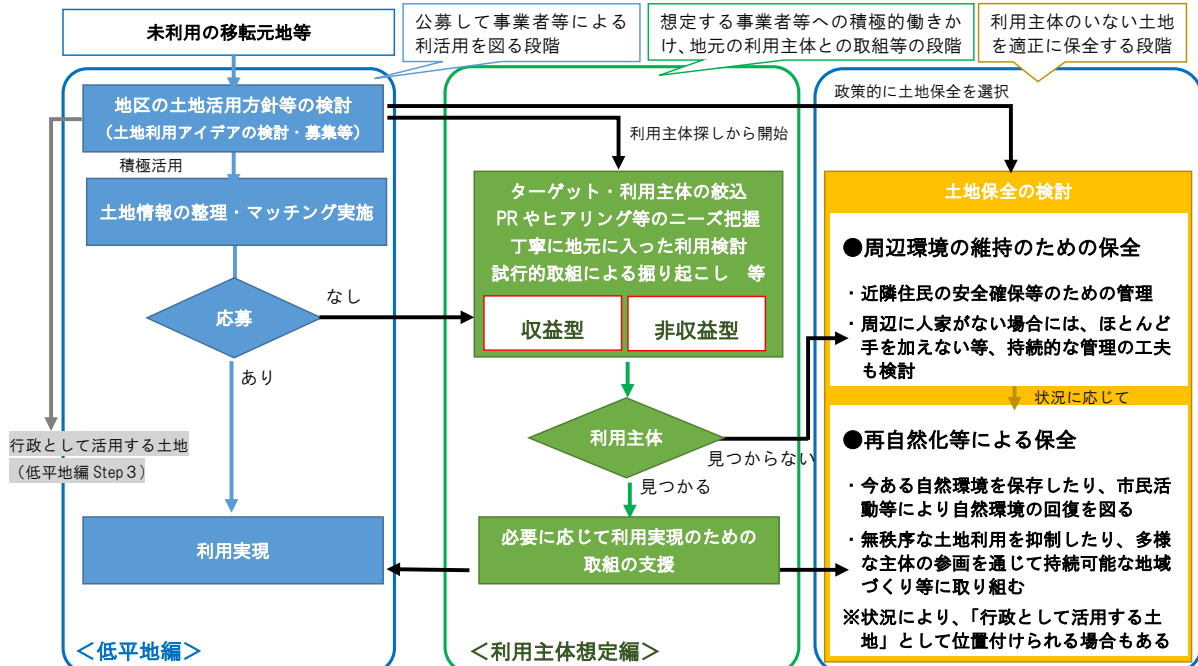
利用主体想定（公有地・民有地）

- 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

■ 嵩上造成地（民有地、公有地）のマネジメント



■ 低平地（移転元地等）のマネジメント



＜ガイドブックの各ページの読み方＞

- ① 仕組の構築に向けて検討すべき事項を4つの段階に分けて解説
 - ② 解説として、各段階で実施する取組を「Step」として示している。
 - ③ 「Step」において実施する具体的内容について「必要な取組項目」を順序ごとに「□」で示しており、「□」の内容を行うことで仕組が構築できるような構成となっている。
 - ④ 「□」の下には実施にあたっての「ポイント」を示しており、この記述を参考に地域に応じた内容で「□」を実施することができるようになっている。
- ※ 地域の特性に合わせて、簡易に取り組むことも可能
- ⑤ 最後に、参考となる取組事例を紹介

① 「検討すべき事項」

・4つの段階に分けて解説

1 利用主体を想定し探す

利用主体を想定し探す段階では、地区の土地利用を行う利用主体を探すため、官民連携も含め分析・働きかけをすることが重要。そのStep・取組項目を記載する。

② 「Step」

・各段階で実施すべき内容

利用主体想定（公有地・民有地）

1 利用主体を想定し探す

Step 1 土地利用可能性のある利用主体を想定

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 「必要な取組項目」

・Stepにおいて、具体的に実施する内容
・この事項を実施することで取組の構築を進める
・取り組む順番に記載している

Step 1 土地利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

※ 地区に活用可能性のある利用主体がいる場合は、Step 2 から

ポイント

- 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、まず、地区の状況把握や分析を踏まえて土地利用意向のある利用主体を探したり、そこからターゲットとする者の業種等のイメージを明確化しリストアップを行うなどして、**活用可能性のある利用主体を把握**する。利用主体となりうる者がい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（農業等土地利用では営農拡大）を直接調査することも考えられる。

→事例1-①（大船渡市）、事例1-②、2-①（石巻市）※参照

- 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。

- 土地利用の促進では、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である。

※ まちづくりの担い手となり得る団体等（まちづくり会社・地縁組織等）がいる場合、

＜被災地での取組事例＞

事例1-① 大船渡市でのまちづくり会社と連携した事業者等の利用主体に対するPR戦略の検討等

大船渡市では、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。南園内の人口等を踏まえた対象地区（キャッセン大船渡エリア）における商業機能の充足状況や、宅建業協会への聞き取りを踏まえると、既存立地業種ではない、「飲食施設」「チャレンジショップ」「お土産屋の集約施設」などへの地域ニーズが伺えた。また、中心市街地の活力と商業機能を維持するために、昼間人口の増加が求められていることから、事業所系の土地利用や、地元住民・来街者の長時間滞在を促すような企業誘致が必要であると考え、大半の商業機能や既存の地域内立地事業を除いた、昼間人口の増加に資する代表業種を抽出した。

ただし、地区の未利用地面積を勘案すると、敷地面積8,000㎡以上の施設の立地が難しいため、代表業種のうち、飲食系の大規模なミュージメント施設や複合レジャー施設の立地は難しく、また、教育系施設は利用者属性が絞られることから今回の対象から除外し、ターゲットを整理した。

■ キャッセン大船渡エリアの物販、飲食・サービスの充足状況

赤字

・要点を示す

④ 「ポイント」

・「必要な取組項目」を進めるにあたってのポイントに記載
・記載を参考に取組を進める

⑤ →事例〇—〇

・取組内容の事例

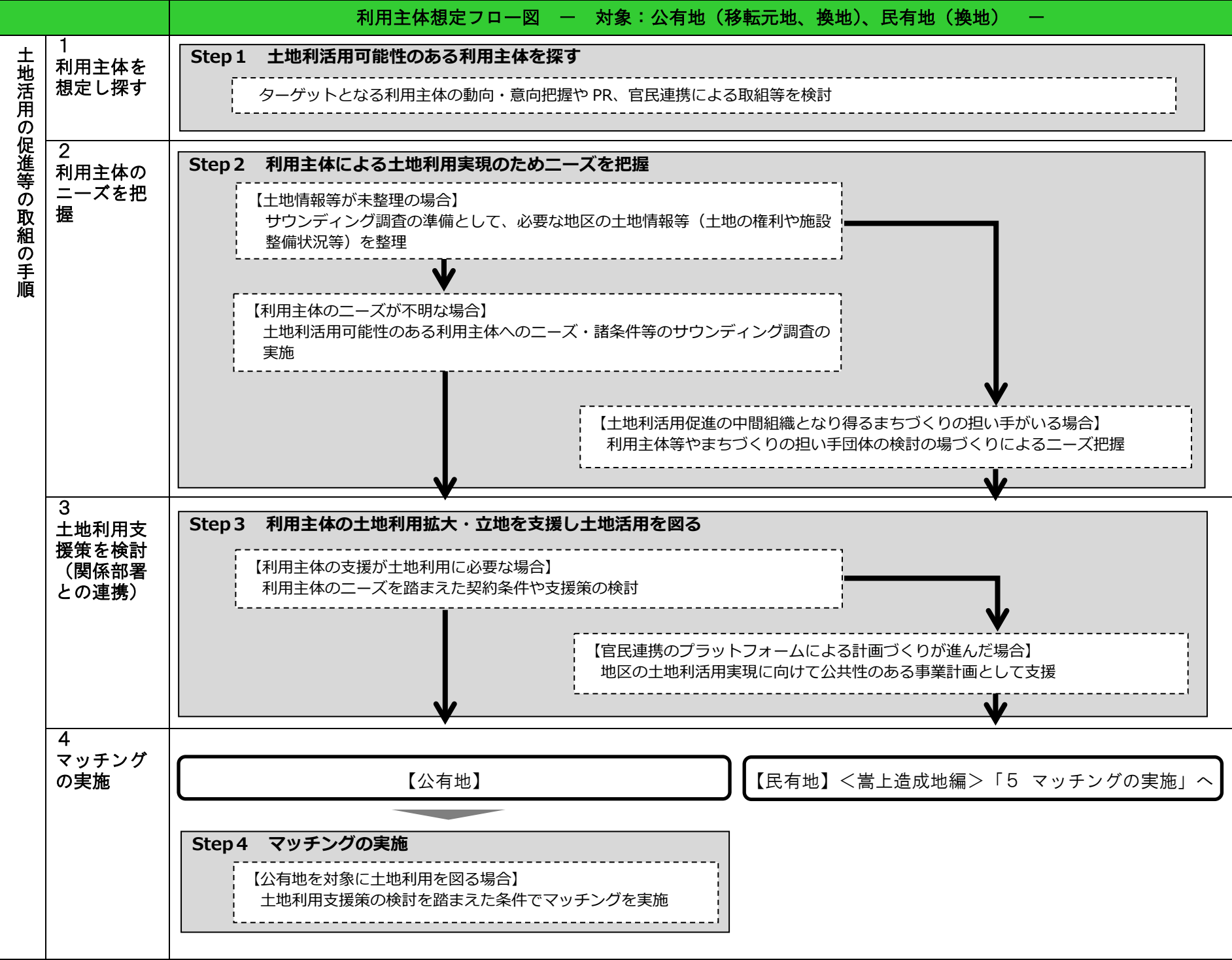
■ 土地活用の促進等に係る主な用語の定義

用語	説明	
マッチング	土地取引に向けて、土地情報を整理し提供することで、空き地の土地活用をしたい売主・貸主（土地所有者）と立地希望の買主・借主（利用者）を引き合わせ、契約交渉の機会を提供する取組（きっかけづくり）である。	
嵩上造成地	土地区画整理事業等※の基盤整備の中で盛土工事により嵩上造成した区域のことをいう。（民有地及び公有地の換地が主となる） ※ 被災市街地復興土地区画整理事業（防災集団移転促進事業の住宅団地の場合もあり）、津波復興拠点整備事業（一団地の津波防災拠点市街地形成施設）	
低平地	津波浸水区域において災害危険区域に指定された区域で、防災集団移転促進事業による移転元地、買い取りをされなかった民有地を含む区域をいう。	
移転元地	防災集団移転促進事業の移転促進区域として、市町村が移転する住民の住宅用地等を買収した公有地のことをいう。	
周辺民有地	移転元地のうちマッチング対象とする買取公有地の周辺に位置する民有地で、一体利用による土地活用を検討する土地のことをいう。	
土地活用型	空き地の活用のため、地域内外から広く企業誘致を行い、空き地の売却・貸付推進を図ることを主な目的とする。（個人の住宅としての利用を含まないが、アパート等の自己活用を支援することを含む） 主に事業用地のため対象面積は比較的大きく、10,000 m ² 以上の場合もある。	
生活再建型	家を建てたい個人に住宅用地を提供するため、個人の住宅利用を主な対象にし、被災地の生活再建支援を主な目的とする。 主に住宅用地のため対象面積は比較的小さく、換地面積によっては100 m ² 程度の場合もある。	
市町村	マッチングに取り組む行政組織（地方公共団体）であり、被災市町村。公有地（移転元地）の所有者であり、土地区画整理事業等の施行者でもある。	
土地所有者	民有地の土地所有権の所持者。	
売主・貸主	嵩上造成地において、土地所有者の内、売却・貸付意向のある者。	
買主・借主	嵩上造成地において、土地の購入・借地意向のある事業者や個人等。	
利用者	低平地において、土地の購入や借地による土地利用意向のある事業者等。	
利用主体	土地利用を行う事業者や個人等。（地元団体・営農者等を含む）	
まちづくりの担い手団体	小さなまちづくり団体から本格的なエリアマネジメント組織のようなもので、民主導で土地利活用促進に取り組む団体。	
クローズ型マッチング	土地情報を公開せずに、行政内部の情報のままマッチングを行う手法。	＜特徴＞ <ul style="list-style-type: none"> ・行政内部の情報で対応できるため、土地情報の整理が不十分で、情報量が少なくても実施可能 ・土地所有者の意向等で土地情報の公開が困難な場合も実施可能
オープン型マッチング	土地情報を公開し、広く利用者を募り、マッチングを行う手法。	＜特徴＞ <ul style="list-style-type: none"> ・広くホームページ等で公開し土地情報を得やすくなるため、効果的にPRしやすく、広く立地希望者を募ることが可能

■ <利用主体想定編>の場合別のプロセスと段階

<利用主体想定編>のプロセスは4段階で整理されるが、状況に応じて、途中段階から取り組むことも想定される。例えば、土地の利用主体が想定される場合は、「2 利用主体のニーズを把握」から取り組んで差し支えない。

■ 取組フロー図



1

利用主体を想定し探す

利用主体を想定し探す段階では、地区の土地利活用を行う利用主体を探すため、官民連携も含め分析・働きかけをすることが重要。その Step・取組項目を記載する。

利用主体想定（公有地・民有地）

1 利用主体を想定し探す

Step 1 土地活用可能性のある利用主体を探す

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

Step 1 土地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

※ 地区に利活用可能性のある利用主体がいる場合は、Step 2 から

ポイント

- 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、まず、地区の状況把握や分析を踏まえて土地利用意向のある利用主体を探したり、これからターゲットとする者の業種等のイメージを明確化しリストアップを行うなどして、**利活用可能性のある利用主体を把握**する。利用主体となりうる者がい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（農業等土地利用では営農拡大）を直接調査することも考えられる。
 - ※ ターゲットへの PR にあたり、地縁のある利用主体は立地可能性が高い傾向と想定され、仲介役企業（ゼネコン、銀行等）や市町村の直接的なアプローチも有効といえる。
→事例 1-①（大船渡市）、事例 1-②、2-①（石巻市）※参照、事例 1-③（名取市）
- 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である。
 - ※ **まちづくりの担い手となり得る団体等**（まちづくり会社・地縁組織等）がいる場合、地域のネットワークの活用、集客イベント等の賑わいづくり、地域のマーケティングといったノウハウを生かして、利用主体を探すやり方もある。
 - ※ 地方公共団体では、官民連携による土地利活用促進の取組を行政計画として位置付けたり、公有地の借地料を減免する等により取組を推進する事例もみられる。
→事例 1-①（大船渡市）、事例 1-④（南三陸町）

■ 土地活用促進の役割分担の考え方（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">・地域のネットワークの活用や、集客イベント等の賑わいづくり活動を通じて、能動的に、土地利用可能性のある利用主体の発見や、PR 活動・機会づくりを行う。・地域のマーケティングを行い、必要な機能を誘致したり、統一的なブランディングを行う等、土地利活用のコーディネート役としての機能。（エリアマネジメント）・事業収入による地域への再投資によって、地域価値の向上やビジネスの構築を行う。 <p>→事例 1-①（大船渡市）</p> <ul style="list-style-type: none">・宅建業者、司法書士等の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の解決。 <p>→事例 1-⑤（鶴岡市）</p>
地方公共団体の公共的な位置付けを活用した取組	<ul style="list-style-type: none">・官民連携による土地利活用促進の取組の公的な位置付け等（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。・公有地の借地料の減免や、補助制度の創設等の利用主体への各種支援策の実施。・関係行政機関との調整や、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。

- 通常の企業・事業者等を対象にした公募と並行して、地元団体・非営利団体等を対象にした公募・貸付等に向けて、地区住民・自治会等への意向調査や意見交換を行い、地元団体・非営利団体や住民等の活動に取り組む場としての利用ニーズを掘り起こし、連携していくことも考えられる。
- ※ 地縁に近い公的機関・庁内部署（支所等）や地域のネットワークから、活動団体等を見つけ、利用ニーズの把握や掘り起こしを行い、移転元地の活用につなげることもできる。
→事例１－⑥（石巻市牡鹿）

＜被災地での取組事例＞

事例１－① 大船渡市でのまちづくり会社と連携した事業者等の利用主体に対するPR戦略の検討等

大船渡市では、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。商圏内の人口等を踏まえた対象地区（キャッセン大船渡エリア）における商業機能の充足状況や、宅建業協会への聞き取りを踏まえると、既存立地業種ではない、「娯楽施設」「チャレンジショップ」「お土産屋の集約施設」などへの地域ニーズが伺えた。また、中心市街地の活力と商業機能を維持するために、昼間人口の増加が求められていることから、事業所系の土地利用や、地元住民・来街者の長時間滞在を促すような企業誘致が必要であると考え、大半の商業機能や既存の地域内立地事業を除いた、昼間人口の増加に資する代表業種を抽出した。

ただし、地区の未利用地面積を勘案すると、敷地規模8,000㎡以上の施設の立地が難しいため、代表業種のうち、娯楽系の大規模アミューズメント施設や複合レジャー施設の立地は難しく、また、教育系施設は利用者属性が絞られることから今回の対象から除外し、ターゲットを整理した。

■ キャッセン大船渡エリアの物販、飲食・サービスの充足状況

- ・キャッセン大船渡エリアの商圏の範囲、規模（人口、購買力等）を踏まえて想定された物販、飲食・サービス等の商業機能の整備可能面積と現在の開業状況を比較し、充足状況を確認したところ、物販店舗はすでに超過している状況であり、飲食・サービスも間もなく超過する状況にあることが確認された。

	整備可能面積	H30モデル調査時点 (H29年度まで)	R1モデル調査現状	超過状況
物販店舗	11,230㎡	10,100㎡	12,377㎡	+1,147㎡ (充足率) 110.2%
飲食・サービス	4,174㎡	2,164㎡	3,885㎡	-289㎡ (充足率) 93.1%

■ 事業者等の利用主体となるターゲット

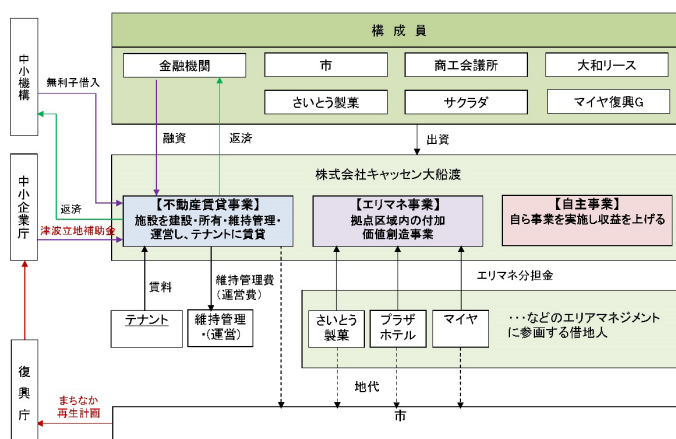
- ・現在の土地利用の状況と地域のニーズの整合性、さらに昼間人口の増加に資することを勘案すると、以下のような業種がPRを進めるための候補として考えられた。
- ・ここから、キャッセン大船渡エリアの未利用地の面積以上となると想定される娯楽系の大規模なアミューズメント施設や複合レジャー施設、利用者属性が絞られる教育系を対象から除外し、ターゲットを整理した。
- ・さらに、整理したターゲットに訴求できるようなPRツール（パンフレット）の作成も行った。

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

■ キャッセン大船渡によるエリアマネジメントの取組

大船渡市では、津波復興拠点整備事業の実施地区において、持続性、発展性を確保しつつ、多くの人が集まるような魅力と賑わいのあるまちづくりを進めていくため、まちづくりや賑わいイベントの企画・運営、マーケティング・プロモーション等のノウハウのある人材を確保し、官民連携してまちづくり会社（株式会社キャッセン大船渡）を設立した。

また、大船渡市では、市有地の地代を減免する代わりに、立地する民間事業者（借地人）がエリアマネジメント活動の資金（エリマネ分担金）を負担する制度を整備している。キャッセン大船渡では、この分担金や施設の不動産賃貸事業、自ら進める事業の収益をもとに、地区周辺の価値を向上する取り組みを行うことにより、持続可能なまちづくりを進めている。



資料：大船渡市

事例1-② 石巻市における利用主体の掘り起こし

石巻市では、復興部局と農政部局が連携し、防災集団移転促進事業の移転元地周辺で民有地の所有者を対象に、土地情報の収集として土地利活用の意向調査を行い、土地の利活用の拡大や、所有地の公有地との一体的な貸付の可能性について把握した。その結果、地区内に土地利活用の拡大意向のある者がいることも確認された。

また、土地利活用を行う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を実施している。

アンケートの調査項目を以下に示す。

＜民有地の所有者向けアンケートの例＞

問1. 土地登記簿に記載されている貴所有の土地を下の表に整理しています。ご確認ください、地番（土地）ごとに今の利用状況についてご記入ください。

問2. 問1に記入しました土地について、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）を、地番（土地）を回答してください。

問3. 前の問2で「自己所有・利用を続ける」に【はい】とされた方にお尋ねします。「自己所有・利用を続ける」にあつて今後のお考えについて、1つ○を記入してください。

- 1：できれば農地を拡大していきたい・・・(m²) くらい
- 2：現状のままの農地を続けたい・・・少なくとも(年) くらい
- 3：できれば宅地利用を拡大していきたい・・・(m²) くらい
- 4：現状のままの宅地利用を続けたい・・・少なくとも(年) くらい
- 5：特に利活用する予定はないが、しばらくは空き地等のまま所有し続けたい
- 6：今後、現在とは違う利用（用途）を見込んでいる

問4. 問3で「できれば農地を拡大していきたい」または「できれば宅地利用を拡大していきたい」と答えられた方にお尋ねします。土地利用を拡大するにあたり、条件面について、○を記入してください。

- 1：近隣（地区内）の土地を購入したい
- 2：近隣（地区内）の土地を借地したい（借地料の目安； 円／㎡）
- 3：地区外の土地を購入したい
- 4：地区外の土地を借地したい（借地料の目安； 円／㎡）
- 5：その他（自由記述）

問5. 前の問2で「貸付しても良い」に【はい】と答えられた方にお尋ねします。農家、農業団体・事業者などに「貸す」場合の条件があれば、ア～ウそれぞれの内容について、1つ○を記入してください。その他の条件がある場合、エに該当する内容について記入してください。

- ア. 借地料 1：固定資産税相当額で良い
 2：固定資産税相当額より高くないと貸せない
 3：金額は気にしない（固定資産税相当額より安くても構わない）
- イ. 期間 1：1年ごと 2：5年間くらい 3：10年間くらい 4：20年間くらい 5：20年間以上
- ウ. 貸し先 1：馴染みの知り合いなら良い
 2：市やJA等の公的機関が間に入ってくれるなら良い
 3：信用のおける相手であれば誰でも良い

問 6. あなたが所有される土地を、隣接する市有地等と一体的な土地として、共同で利用希望者に「貸す」場合、どのようにお考えになりますか。下記のうち該当する項目について、複数○を記入してください。

- 1：貸す時期を考慮してくれるのであれば良い
→(年)くらい先 (年間)
- 2：市が窓口となって必要な対応や準備を行うのであれば良い
- 3：契約満了後の返還の際に、土地を原状回復してくれるのであれば良い
- 4：その他【 】

問 9. 前の問 2 で「売却しても良い」に【はい】とされた方にお尋ねします。農家、農業団体・事業者などに「売る」場合の条件があれば、アについて、1 つ〇を記入してください。その他の条件がある場合、イに該当する内容について記入してください。

公募前に、既存の企業調査等も踏まえ、ターゲット業種の設定と絞り込みを行い、PRパンフレットを作成、公募の際に情報発信を行った。

- ・公募に先立ち、地区のPRパンフレットを作成し、募集予定地と条件、周辺施設状況や支援策の他に、交通便利性やオーダーメイドの整備・区画割りによる柔軟な対応等を掲載した。また、災害危険区域にあることから防潮堤による減災対策、防災公園等の避難先確保についても掲載した。

資料：名取市

事例１－④ 南三陸町における民間事業者の地域ネットワークを活用した利用主体の掘り起こし

南三陸町では、地域プロモーション等の事業経験のある民間事業者（株式会社 ESCCA）と連携して、志津川地区のしおさい通り周辺の土地利活用の方向性を検討。立地機能に対する地域ニーズの把握や、誘致可能性のある利用主体の掘り起こしの場として、民間事業者が社会実験を企画。

社会実験は、しおさい通り周辺の震災前の状況や町内の店舗の再開状況等を踏まえ、「震災前の夜の賑わいを再現する」ことをコンセプトに、同民間事業者がこれまで培ってきた地元事業者・団体等とのネットワークも活用して「しおさい通り EATS&DRINKS」として実施した。

この結果、夜間営業する飲食店への地域のニーズが確認でき、また、社会実験に出店者側の想定以上の集客があったことから、仮設店舗の出店等の大きな投資を伴わない営業であれば、今後も参加可能な飲食事業者がいることが確認できた。



資料：南三陸町

事例１－⑤ 鶴岡市での NPO 法人つるおかランド・バンクを通じた専門家との連携

NPO 法人つるおかランド・バンクでは、宅建業者や司法書士等の専門士業との連携により接道状況や土地形状の改善を図り、不動産市場に流通する不動産を生み出すことで、空き家・空き地の解消を図っている。空き家の問題は幅広く、様々な分野にまたがるため、プロジェクトでは、以下のような様々な専門士業が、チームを組んで取り組みを進めている。

■ 専門士業等の主な役割

専門	役割
宅建業者	契約・仲介、事業計画検討、不動産ニーズ情報
司法書士	相続等手続き
土地家屋調査士	測量・分筆
建築士	建築設計
行政書士	不動産登記
建設業者	建築・宅造等工事、道路築造
解体業者	解体工事
金融機関	融資・ローン、不動産ニーズ情報

資料：鶴岡市

事例１－⑥ 石巻市における地元活動主体による移転元地活用と緑化（実証実験）の取組

石巻市が、移転元地の利用主体として、地域の森林環境再生に取り組む一般社団法人「おしかリンク」を探し出し、移転元地（市有地）貸付に以下の流れで至った。

① 地域活動団体等の主体を探し出す

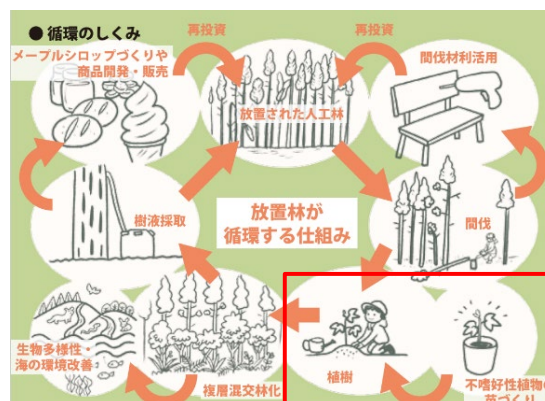
石巻市は、利用主体（まちづくりの担い手）となりうる地域活動団体を、地縁に近い庁内部署である牡鹿総合支所経由で探し出し、「牡鹿半島萩浜湾流域 森林再生 25 年計画」による地域の森林環境再生の活動を行う「おしかリンク」との検討を始めた。

② 地域課題の解決に取り組む活動に必要な育苗施設用地を移転元地活用により確保

「おしかリンク」は、活動の中で育苗施設用地として安価で長期間安定して利用できる土地を求めている。市と「おしかリンク」で意見交換し、移転元地で育苗・植樹実現に向けた実証実験を行うため、地元との協議支援や移転元地貸付方策を市で検討した。

③ 地区の市有地貸付に向けた手続き

実証実験では、地区の同意をもって貸付対象とすることで市有財産使用貸借契約を「おしかリンク」と締結した。植生・土壌の環境調査と土壌改良を行い、今後の循環のしくみに沿った取組展開に向けて、検証結果と課題把握したことを活かして引き続き活動を続けている。



・移転元地（未利用地）の再自然化

・「牡鹿半島萩浜湾流域 森林再生25年計画」パンフレット

●森林の将来像（取り組みから25年後の姿）

高層はスギ、ヒノキ、マツなどの針葉樹が形成する。しっかりと間伐して管理し、立派な建材として育てる。

中層は落葉広葉樹が形成する。たくさんの落ち葉を落とし、山肌の土をつくる。

地表は草本類が覆い、保水性を高める。

山と海が繋がれ、サケやウナギが遡上する。

山からの栄養が海の環境を豊かにする。



**牡鹿半島萩浜湾流域
森林再生25年計画**

●山林所有者（地権者）の方へ
管理していない山林をお持ちの方はぜひ活動地としての山林提供（貸与）のご協力をお願いします。山の価値を高めながら行なう再生計画を提案させていただきます。ご了承頂いた上で、森林再生事業を実施・報告させていただきます。牡鹿半島萩浜湾流域を優先して事業を実施しますが、牡鹿半島内の山林が対象になります。

●ご寄附のお願い
森林再生25年計画の活動費としてご寄附の協力をお願いします。5,000円を超えることに1瓶（50ml程度）のメーブルシロップを無償でお送りさせていただきます。ご寄附いただいた際はお手数ですが、おしかリンクまでご寄附いただいた旨をお知らせください。

<寄附入金口座>
七十七銀行 石巻支店 普通 9257632
一般社団法人おしかリンク 代表理事 犬塚恵介

●森林ボランティア協力をお願い
森林再生25年計画の実施にあたって、間伐・植樹・苗づくりなどの作業ボランティアを募っています。わたしたちのビジョンにご賛同いただける方は、ご協力をお願いします。一緒に楽しみましょう。

●実施体制
実施責任者 | 一般社団法人おしかリンク
宮城県石巻市萩浜字横浜山12-2
(TEL) 0225-98-9172
(FAX) 0225-98-9173
(メール) office@oshikalink.jp
パートナー | 株式会社地域環境計画（通称：ちいかん）

このパンフレットは、平成30年度地球環境基金の助成をうけて作成しています。

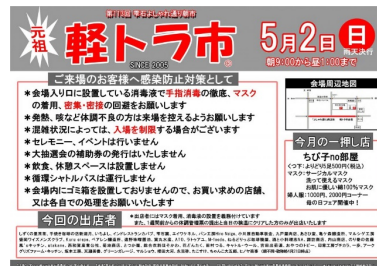
oshikalink
おしかリンク

資料：おしかリンク・石巻市

■ 暫定利用における店舗等の形態例

●むつ市・天童市・雫石町等の東北の軽トラ市での車両による店舗等

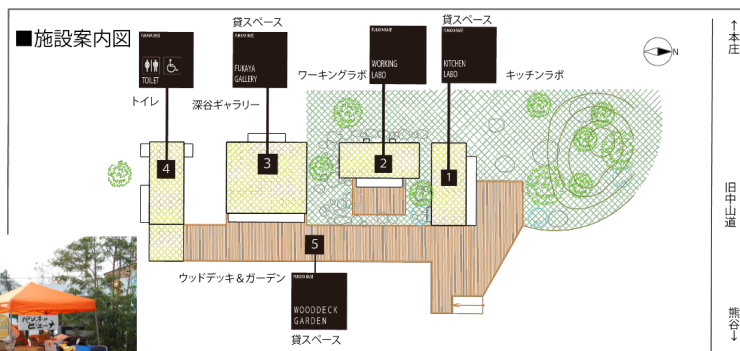
定期的イベントとして、「おおみなと駅前軽トラ市（むつ市）」「軽トラ市 in 天童」「しずくしい軽トラ市」等が、道路上等を利用して開催されている。未利用地を活用した同様の仮設店舗等による暫定利用の取組は、出店等の機会創出や需要喚起に繋がる可能性もある。（軽トラやテント等の簡易な店舗の設えで実施可能）



資料：（公社）むつ市観光協会、天童市、雫石町

●深谷市における土地区画整理事業中の空き地を利用したコンテナハウスによる店舗等

深谷市では、土地区画整理事業中の空き地利用として「深谷ベース」という場所を暫定整備し、レンタル・イベント等スペースと移設可能なコンテナハウスを設け、将来的な周辺への出店予定者等への貸付もしていた。

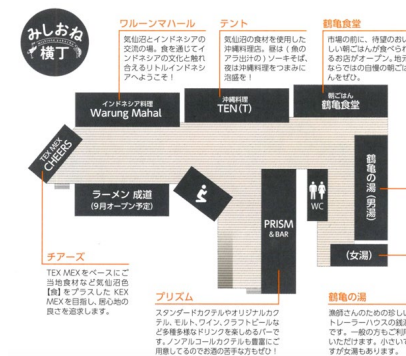


資料：深谷市

●気仙沼市「みしおね横丁」におけるトレーラーハウスによる店舗等

旧復興屋台気仙沼横丁として暫定利用された後に、民有地（所有は出店者の一人）を借地して「みしおね横丁」として恒常化した。

飲食店や銭湯があり、将来的な独立・空き店舗活用も目指している。



資料：気仙沼市（気仙沼観光推進機構）

2

利用主体のニーズを把握

利用主体のニーズを把握の段階では、立地や土地利用拡大のニーズを把握するための調査や検討の場づくり・組織化を図ることが重要。その Step・取組項目を記載する。

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

Step 2 利用主体による土地利用実現のためニーズを把握

3 土地利用支援策を検討

4 マッチングの実施

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、必要な土地情報等（土地の権利や施設整備状況等）を整理

ポイント

- 土地利活用可能性のある利用主体にサウンディング調査を行うため、最低限の土地情報の整理を行う。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、土地利活用の検討対象範囲（移転元地と周辺民有地）を設定する。
 - ※ 詳しくは、＜嵩上造成地編＞＜低平地編＞を参照
- ※ 防災・減災対策の情報提供を行い災害リスク等への懸念・課題を把握し、今後のPR・情報発信等を検討するため、具体的な情報を準備するとよい。

【利用主体のニーズが不明な場合】

土地利活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

ポイント

- 土地利活用可能性のある利用主体に対して、アンケート・ヒアリング等によりサウンディング調査を行う。
- 調査では、現在の土地利用状況、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なニーズを収集・整理する。
- 調査では、今後の支援策検討も見据え、移住や産業振興等、土地の利活用促進と関連する施策を担当する部署と連携するとよい。
 - ※ ニーズ把握では、地区の特徴や市町村としての方向性を伝えたほうが、意見を得やすい。
→事例2-①（石巻市）

【土地利活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

ポイント

- 土地利活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。
- さらに、検討の場を経て、地区の土地利活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が把握しやすくなり、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。
 - ※ 小さな利用主体が他の利用主体と連携して、まちづくりの担い手団体となる場合もある。
 - ※ プラットフォーム化を図ることにより、地区の土地利活用を公共性ある取組として位置付け、まちづくりとして進めるような方法もある。
 - ※ 検討の場が、地区関係者（土地所有者・住民等含む）の合意形成を図る機会にもなることで、土地の権利の移転や集約を図らずとも事業を進められることもある。
→事例2-②（石巻市雄勝）

＜被災地での取組事例＞

事例２－① 石巻市の農業法人へのサウンディング調査等

石巻市では、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うとともに、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、土地利活用の拡大意向等について、サウンディング調査を実施することとした。

サウンディング調査の結果、当該法人には土地利活用の拡大意向があるものの、それらを進めるためには、公有地の借地料を農的利用の収益力と見合うものとする、点在する民有地は所有者が不明で利用したくともどこにも相談できなかった等の課題があることが分かった。サウンディング結果を踏まえ、石巻市では、土地の利用条件（借地料等）を見直し等の検討を進めている。また、他の移転元地についても同様の取組みを展開できるよう、市内で活動する農業法人のリストアップも進めている。



石巻市で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を行い、公有地周辺で活発に営農活動を実施していた農業法人に対してサウンディング調査を実施。

資料：石巻市

事例２－② 石巻市雄勝地区での地元住民等利用主体による官民連携のプラットフォームとなる検討の場づくり

石巻市雄勝地区では、地縁団体（一般社団法人雄勝花物語、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継続してきた。

はじめは、2011年に、雄勝で被災した個人が、親族の供養のためにホオズキを植え始めたのがきっかけであったが、千葉大学が花畑づくりの支援を始め、また、理念に共感する様々な個人、団体と連携することで活動が広がり、コミュニティガーデンづくりや農業（北限のオリーブ等の収益活動）に展開した。

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。

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付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。

■ 雄勝花物語等の活動の経緯

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。

	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3.11 P みやぎ			メドウガーデンP	
2013年	1000人	同上	雄勝硯生産販売協同組合	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	NHKT V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	観光バラ園P	NHKEテレ東北未来塾ロケ
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	植と食と職で雄勝とP	NHKきらりえん旅ロケ
2016年	1500人	同上	モリウミマス、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	モリウミマス(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	NHKT V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	モリウミマス(企業研修など)	石巻市「心の復興事業」 他2件	低平地地活用交流人口拡大P	第4回日本復興の光栄賞特別賞
2019年		同上	モリウミマス(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

■ 雄勝ガーデンパーク構想

また、雄勝ガーデンパーク構想の策定により、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。なお、各団体の活動は、それぞれの私有地で展開されていくものも多い（必ずしも、土地の権利関係の交換・集約を行わないで低平地の土地利用が実現されている）。

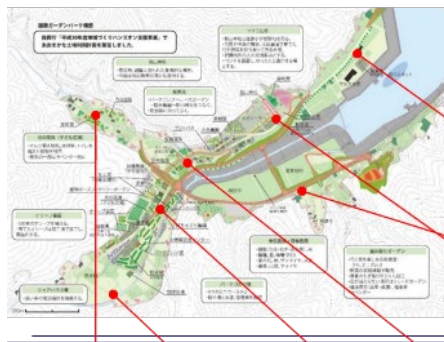
■ 雄勝ガーデンパーク構想

2017年策定→2018年ハンズオン支援事業にて修正



■ 各団体から把握されたニーズの例

雄勝地区の主要な団体調査 配布資料



調査の結果、活動計画では農園や公園が多いことが判明

どのエリアで、どんな事業（活動計画）をお持ちですか？

エリアA・B 100% 回答なし

エリアC 30% 体験農園

14% 堆肥作り、オリーブ苗木栽培、駐車場利用、ラベンダー園、地場産食材加工品

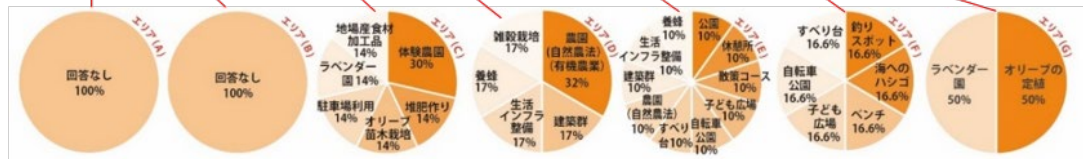
エリアD 32% 農園

17% 建築群、生活インフラ整備、養蜂、雑穀栽培

エリアE 10% 公園、休憩所、散策コース、子ども広場、自
すべり台、農園、建築群、生活インフラ整備、養蜂

エリアF 16.6% 釣リスポット、海へのはしご、ベンチ、子ども広場、
自転車公園、すべり台

エリアG 50% オリーブの定植、ラベンダー園



資料：雄勝花物語・石巻市

3

土地利用支援策を検討（関係部署との連携）

土地利用支援策を検討の段階では、土地利用を実現する条件・支援を検討するため調査・調整や計画検討を関係部署との連携により行うことが重要。その Step・取組項目を記載する。

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

Step3 利用主体の土地利用拡大・立地を支援し土地活用を図る

4 マッチングの実施

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

ポイント

- 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。
- ※ 民有地の利活用について、所有者不明で民民の交渉ができない場合は、Step 2 で得た情報をもとに、市町村が利用主体と土地所有者とつなぐことも考えられる。(詳しくは、＜嵩上造成地編＞＜低平地編＞を参照)
- ※ 土地利用の目的に応じて、農業等の生業の再生に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。
→事例 1－⑤(鶴岡市)、事例 3－①(石巻市)、
事例 3－②(大船渡市、東松島市、仙台市)、事例 3－③(大槌町)、
事例 3－④(陸前高田市)
- 想定する土地利用に必要な補助等の支援制度等の他、地区(自治会等)との関係づくり、交渉機会づくり等を市町村が支援することもある。
- ※ 土地の契約に必要な公有財産貸付規則等も含めた公募条件の再考・見直し、借地料減免や支援策等も、土地利用の目的に応じて検討するとよい。
→事例 3－⑤(石巻市牡鹿)
- 事業者等のニーズ・希望への柔軟な対応として、オーダーメイドでの整備・造成や区画割り等を条件に募集することや、一体の土地を集約して確保するため、土地所有者と協議し、土地交換や複数筆一体での定期借地契約等を併用することもある。
→事例 3－⑥(名取市)、事例 3－⑦(大船渡市)
- 支援策や公募条件等を検討するにあたり、想定される利用主体に応じて考えてもよい。例えば、企業・事業者等による産業系のニーズ、地元・非営利団体等による公益的なニーズ、ニーズ・利用のない場合の維持管理等の観点で想定することができる。
→事例 3－⑧(いわき市)

※ ニーズや利用主体の類型と支援等の施策検討の例

区分	ニーズがある場合			ニーズ・利用のない場合
借地料	【土地有償(減免なし)】 ・通常の公有財産処分価格	【土地有償(減免あり)】 ・条例等で減免された価格	【土地無償(減免あり)】 ・条例等で無償化	【－】 ・土地契約がない
想定される 利用主体	【企業・事業者等】 ※土地区画整理事業により 造成・整備した場合など	【企業・事業者等】	【地元団体等】 【非営利団体等】	(管理協力団体等)
類型設定	収益型		非収益型	土地保全

※ 類型ごとに土地利用や管理協力の主体を探すため、暫定利用や試行的な取組(社会実験)により、恒常利用や保全方策の実現に向けて検証するやり方もある。

【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

ポイント

- 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。
→事例2－②、事例3－⑨（石巻市雄勝）
- 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。

＜被災地での取組事例＞

事例３－① 石巻市低平地での移転元地等利活用ガイドライン等の検討

石巻市では、農業・緑化等の土地利用に求められるニーズ把握、基盤整備や契約条件等に関して検討を行ってきた。

これまでの検討を踏まえ、地区内居住者による土地の利活用を促進することにより、半島沿岸部の活性化や地域交流拡大と、未利用地の維持管理経費の削減を図ることを目的として、令和２年度に「石巻市半島沿岸部災害危険区域内市有地の利活用等基本方針」を策定した。

■ 「石巻市半島沿岸部災害危険区域内市有地の利活用等基本方針（案）」

２ 目的

未利用地の移転元地等の利活用のための取組みを盛り込んだ基本方針を定め、主に、地区内居住者による土地の利活用を促進することにより、半島沿岸部の活性化や地域交流拡大の一助とし、ひいては、未利用地の維持管理経費の削減を図る。

３ 移転元地等に係る基本方針

（１）土地の利活用に関すること

移転元地等における土地利用を推進するために、「新たな土地利用の推進策」を講ずるとともに、「土地利用に伴い歳入される貸付料については、新たな土地利用を生み出すための投資や維持管理のための財源として活用する」こととする。

具体的には、以下の３つの取組みを検討している。

なお、土地利用のための新たな取組みを始めるにあたり、公共施設用地以外の土地を、①民間活用地（民間事業者等が営利活動を行う土地）と、②官民連携活用地（住民が共同利用または個人利用により非営利活動を行う土地）のいずれかに区分する。

ア 土地の貸付条件の緩和

民間活用地における農地利用については、現行の規定（固定資産税評価相当額×１．４％）により算定される貸付料をさらに減免することができる。

イ 土地活用のための補助金の創設

民間活用地で農地利用を行う場合において、土地利用を推進するために必要な補助を新設する。

ウ 移転元地等活用推進計画の認定と官民連携活用地の指定

市と民が連携して検討した「移転元地等計画」について、市長が各地区まちづくり委員会に諮問し、「民間の主体性」、「土地の維持管理体制」、「取組みの持続可能性」の３点が確認され、市にとって重要な計画であると答申された計画については、「移転元地活用推進計画」として認定する。その場合、その計画エリア内の土地を一定の条件により、官民連携活用地に指定できる。

なお、官民連携活用地については、貸付料を全額減免する。また、その土地での活動に必要な費用に対する補助を新設する。

（２）土地の維持管理に関すること

利活用に係る基本方針に基づく３つの取組みを進めても、なお利用が見込まれない土地が生じる場合には、地区ごとに、土地の維持管理方法についても検討することとする。

４ 今後の進め方

地区ごとに意向を確認しながら、補助や貸付料減免の詳細内容を検討し、土地利活用のために講ずる各種施策とともに、土地の維持管理方針を決定する。そして、それらを「（仮称）石巻市移転元地等利活用ガイドライン」として制定する。

その後、改めて「（仮称）石巻市移転元地等利活用ガイドライン」を地区に説明し、各地区の方針を検討していくこととする。

資料：「令和２年度 第２回庁議提案」石巻市

本基本方針に基づき、関連予算議決、地元代表者ヒアリング等での検討、関係部署協議や地区でのモデル的な取組等を行った。

以上を踏まえ、移転元地等の適正な管理と、公益性・公平性・有効性の高い移転元地等の利活用を推進するとともに、維持管理経費を削減することを目的として、令和３年度に「石巻市移転元地等利活用ガイドライン」策定に向けて検討を進めている。

その後、地区での説明、住民懇談会等での各地区の土地利用計画の検討を予定している。

■ 「石巻市移転元地等利活用ガイドライン（案）」

石巻市移転元地等利活用ガイドライン（案）

第１ 目的

東日本大震災により甚大な被害を受けた本市半島沿岸部の移転元地等については、一部を公共施設用地等として利用しているものの、未だ多くの土地が未利用となっており、当該土地の維持管理が課題となっているため、令和２年５月１２日に「石巻市半島沿岸部災害危険区域内市有地の利活用等基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定した。

基本方針では、地区内居住者による土地の利活用を促進することにより、半島沿岸部の活性化や地域交流拡大と、未利用地の維持管理経費の削減を図ることを目的としている。また、新たな土地利用の推進策として、「①土地の貸付条件の緩和」、「②土地活用のための補助金の創設」、「③移転元地等活用推進計画の認定と官民連携活用地の指定」の３つの視点で、総合的に取り組むこととしている。

今後、この基本方針に基づき、移転元地等の適正な管理と、公益性・公平性・有効性の高い移転元地等の利活用を推進することを目的として、「石巻市移転元地等利活用ガイドライン」を策定する。

第２ 土地利用の方針

半島沿岸部の移転元地等は、市街地から離れた遠隔地にあり、土地の多くは比較的小規模で点在するなど、土地利用上の条件が不利なため、地区内居住者以外の土地利用（以下「地区外利用」という。）には大きなハードルがあると捉えており、まずは、地区内居住者による土地利用（以下「地区内利用」という。）の掘り起こしを行うものとする。

具体的には、売払いによる処分を基本とするが、貸付けによる土地利用は、次のとおりとする。

- (1) 収益事業を行わない自治会（町内会、区会等市内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて設立された団体をいう。以下同じ。）又は自治会の推薦を受けた市民公益活動団体が行う景観、自然、環境等の維持向上に資する緑化推進を目的とした地区共同利用（以下「地区共同利用」という。）
- (2) 収益事業として行う農業法人等（農業法人及び農業者をいう。）による農業利用（以下「農業利用」という。）

第３ 土地利用の推進施策

- 1 地区共同利用及び農業利用による貸付料の減免措置
 - (1) 地区共同利用の貸付料 全額免除することができる。
 - (2) 農業利用の貸付料 １㎡当たり年額１０円とする。

2 地区共同利用及び農業利用に対する補助金制度の創設

未利用となっている移転元地等の利活用を推進するため、移転元地等の市有地を借り受けて土地利用するものに対し、予算の範囲内において、補助金を交付する。

区分	地区共同利用	農業利用
交付対象者	補助金制度の施行日以後に新たに市有地を借り受けて地区共同利用を行う自治会、自治会が推薦する団体等（以下「自治会等」という。）	補助金制度の施行日以後に新たに市有地を借り受けて農業利用を行う農業法人等
補助対象経費	地区共同利用に必要な柵、種苗、肥料等の資材の購入費等	農業利用に必要な柵、種苗、肥料等の資材の購入費等
補助金の額	補助対象経費の10/10以内の額とし、1㎡当たり1,000円を上限。 ※土地利用を促進するため、未利用地における5年分の維持管理費相当額を算出根拠としたもの。	補助対象経費の1/2以内の額とし、1㎡当たり1,000円を上限。 ※「移転元地等利活用推進計画」に認定された区域内の土地を活用する場合は、補助対象経費の3/4以内の額とし、1㎡当たり1,500円を上限とする。
備考	土地の貸付期間は、やむを得ない事情がある場合を除き、5年以上とする。	土地の貸付期間は、やむを得ない事情がある場合を除き、5年以上とする。

3 公募抽選の方法によらない貸付け

公共用又は公益事業の用に供する土地については、公募抽選の方法によらず優先的に貸付けすることができる。

4 移転元地等利活用推進計画

(1) 自治会等の利用に潜在的な可能性があり、地区外利用よりも地区内利用を進める方が望ましいと考えられる地区については、市は「移転元地等利活用推進計画（以下「推進計画」という。）」の認定により、推進計画区域内の土地を通常の条件よりも地区内利用に有利な条件で貸付けすることができる。

(2) 移転元地等利活用推進計画の認定による有利な貸付条件は、次のとおりとする。

① 農業利用に対する補助金の補助率のかさ上げ

② 官民連携活用地の指定

ア 推進計画区域内の土地を官民連携活用地に指定できる。

イ 推進計画区域内で得られた土地貸付収入を官民連携活用地で行う各種活動に活用する。

ウ 官民連携活用地については、将来的には推進計画の認定を受けた主体性の高い自治会等の組織に貸付けし、土地利用の拡大を目指すこととする。ただし、自治会等による活用の意向が少ない場合は、当面の間は市が管理主体となり、市の主導により土地利用の推進や、維持管理を行うものとする。

エ 官民連携活用地の貸付料は、全額免除することができる。

③ 公募抽選の方法によらず優先的に貸付け

5 一般公募の開始

主に地区内利用の推進として、「地区共同利用」、「農業利用」を進めた結果、それでも土地利用が推進されない土地については、市の維持管理費を低減させるという観点から、一般公募を開始することとする。

6 市関係部局との連携

効率的な移転元地等の利活用の推進に当たっては、土地利用、産業、交通、景観など、まちづくりと一体的な取組として、全庁横断的な視点での検討が必要であることから、各関係部局が密接に連携して施策を実施する。

（注）掲載の本土地利用の推進施策は、検討中のものであり、今後変更する可能性がある。

資料：「令和2年度 第24回庁議提案」石巻市

事例 3-② 条例・規則等に基づく公有地の借地料の減免等

被災地では、農業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、宅地比べて低い価額での貸し付け等を実施している事例がある。

以下の表に、大船渡市の「大船渡市災害危険区域内における市有財産の貸付け及び譲渡に関する規則」、東松島市の「東松島市財産の交換、譲渡等に関する条例」（詳細は、「東日本大震災からの復興に資する事業等に係る市有財産の貸付けに関する要綱」）、仙台市の「仙台市東部沿岸部の集団移転跡地利活用方針」（詳細は、「仙台市集団移転跡地利活用に係る事業者募集応募要領」）等に基づく事例を示す。

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%」（2025年度までは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貸付額を確認した上で同等に設定）で貸付
	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に資する事業を、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、行政計画に位置付けられた利用等	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連する事業、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

資料：大船渡市・東松島市・仙台市

事例 3-③ 大槌町における空き地バンクと連携した支援制度

〈土地区画整理事業地内の宅地取得補助制度〉

- ・ 制度を利用して土地区画整理事業地内に住宅を新築した場合、宅地取得費用の一部を補助

〈土地区画整理事業地内の住宅建設補助制度〉

- ・ 使用収益開始から2年以内に建築着手した場合、住宅建設費用の一部を補助

【フラット 35】地域活性化型

- ・ 空き地バンクの土地活用制度と連動した住宅ローン支援を住宅金融支援機構と連携し、2019 年度から運用開始
 - ・ 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
- ※令和 3 年 4 月から【フラット 35】地域連携型に

【フラット35】地域活性化型

「UIターン」の場合

「大槌町定住促進事業住宅取得補助金」に合致し

以下の要件を満たす方

☐ 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）

「UI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」に合致し

以下の要件を満たす方

☐ 「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

※ 町方地区、安渡地区、赤浜地区及び吉里吉里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」に合致し

以下の要件を満たす方

☐ 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

※ 町方地区、安渡地区、赤浜地区及び吉里吉里地区の震災復興土地区画整理事業の区域を指します。

利用手続の流れ

大槌町と住宅金融支援機構が連携

2019年4月版
www.flat35.com

UIターンなどでのマイホーム取得なら、【フラット35】の金利が低くなるかも？

【フラット35】地域活性化型は、地域活性化に貢献する大槌町が行うUIターンなどでのマイホーム取得者に、対する補助金交付などの財政的支援とセットで、全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の当初5年間の借入金利を年0.25%引き下げる制度です。助成を兼ねて地方に発信したい！【フラット35】そんなライフスタイルを実現する人のマイホーム取得を応援します。

大槌町が実施する事業の問い合わせ先	【フラット35】に関するご相談先
大槌町が実施する事業の問い合わせ先 大槌町産業振興課 0193-42-8725	住宅金融支援機構 お客さまコールセンター 0120-0860-35（通話無料） ※営業時間：平日9時～17時、土曜9時～15時、年末年始を除く。お問い合わせの際は「大槌町」とおっしゃってください。

大槌町コミュニティ総合支援室 0193-42-8718

（2019年4月版）

資料：大槌町

事例 3－④ 陸前高田市における土地活用推進のための産業等の支援制度

■ 土地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

- ・ 事業者支援情報が分かりやすく伝わるよう、出店等をサポートする支援制度の一覧を作成した。
- ・ 陸前高田市、まちづくり会社（陸前高田ほんまる株式会社：土地活用促進バンク運営）で活動している。

■ 土地活用促進助成制度による土地の購入・賃貸借の促進

- ・ 市内の嵩上げ造成地等の有効活用を促進及び商業を中心とした地域経済の活性化を図るため、土地活用促進バンク制度を利用した場合、当該土地を購入や賃貸借契約を締結した家屋を建築又は購入した個人又は法人に対し、当該土地及び家屋の固定資産税相当額を地域共通商品券で助成している。

土地バンクを利用して家屋を建てると固定資産税相当額が助成されます

～ 土地活用促進助成事業のご紹介 ～

区画整理事業で整備した土地を活用される方を支援するため、「土地活用促進助成事業」を創設しました。「土地活用促進バンク制度」を利用して土地を購入し、家屋を建設した方などに対し、土地と家屋の固定資産税相当額を地域共通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額を、陸前高田地域共通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。最大で100万円。）

2 交付要件

(1) 対象者

土地活用促進バンク制度を利用して、対象となる土地を購入し、又は賃貸借契約を締結し、対象家屋を建設又は購入した個人又は法人（税金の滞納等がないこと）

(3) 対象家屋

住宅、住宅店舗、店舗、貸家、事務所、事業所、倉庫等（建築基準法に基づく建築確認申請を行い、確認済証の交付を受けたものに限る。）

(5) 申請は固定資産税を完納後

対象物件に対する当該年度分の固定資産税を完納していること。

(2) 対象区域及び土地

高田地区及び今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業区域内のかさ上げ部又は平地部に換地され、土地活用促進バンクに登録された土地（商業エリアは除く）→裏面を参照ください

(4) 期限

制度施行の日又は土地の引渡しの日から3年以内に土地を購入し、又は賃貸借契約を締結し、かつ、土地の購入又は賃貸借契約締結の日から2年以内に対象家屋を建設又は購入していること。

(6) 他の補助金等との併用不可

当該家屋の建設又は購入時に、被災者に対する各種支援制度を受けていないこと。（被災者生活再建支援金、岩手県中小企業等復興・復興支援補助金、県産業再生特区による税制優遇等）

■ 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

- ・2019年7月にグランドオープンし、11事業者が入居している。中心市街地で独立開業を目指すことなどを条件に、市が月額14,100円で貸し出し（3～5割の減免制度あり）、出店期間は最長6年間としている。（陸前高田市チャレンジショップ条例を制定）
- ・独立に向けた支援策として、「創業時に助成金を支給」「商工会の経営支援員等により、事業計画策定を支援」「今後の独立に向け、商工会と連携し、各事業者の事業計画の進捗をフォローし、改善指導をしていく等の方策を検討」している。

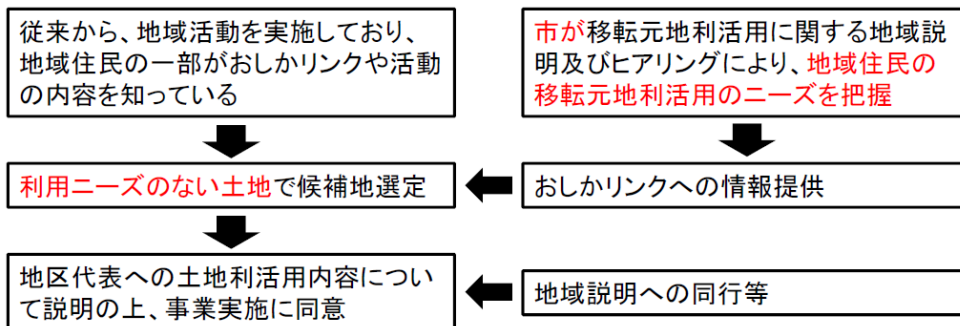


資料：陸前高田市

事例3-⑤ 石巻市の支援による「おしかリンク」の地区との関係づくりと候補地選定

石巻市牡鹿地区では、「おしかリンク」が森林環境再生の育苗施設用地として、移転元地を活用するにあたり、取組候補の地区・土地の抽出段階での情報提供や、土地利活用の地区説明の段階での関係づくりを市が支援した。結果として、事業実施の代表者同意を得られた。

- ・市のサポートで候補地区と関係性を作り、育苗・植樹に同意を得て移転元地を活用



【ポイント】

- ・利用ニーズがない土地を前提としているため、競合せず同意が得やすかった。
- ・但し、桃浦については利用ニーズがあったが、類似の活用（果樹育成）ニーズであったため、協働して負担を分担して事業を進めていくことを提案し同意を得た。
- ・地域住民の総意に基づく同意は、事業に対する意見を持ち合わせていない（賛成も反対もしない）住民が多数であるため適当な合意プロセスではない（活動していく過程で理解を得ながら進めてほしい）という地区代表意見があり、市職員同席の上で意見交換を行ない、公序良俗に反しない等を誓約した上で、代表者同意とした。

21

資料：おしかリンク・石巻市

事例３－⑥ 名取市・北釜地区での企業の希望に応えるオーダーメイドの整備・区画割り

名取市では、優先協議者募集と選定の後、オーダーメイドで募集用地の整備・区画割りを調整するにあたり、応募企業の応募時点でのA～Cエリアでの土地の位置・面積の調整、接道（大型車通行可能な区画道路）・インフラ等の希望を把握した。

今後、名取市と複数社間の調整と、民有地との土地交換と併せて検討している。

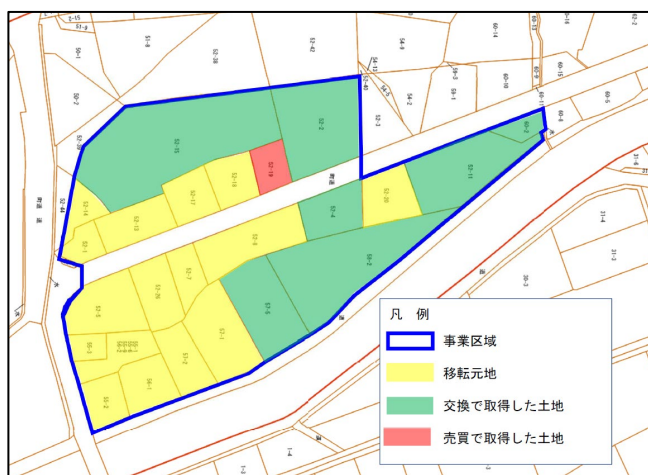
北釜地区の計画と募集予定地



資料：名取市

事例３－⑦ 大船渡市・浦浜地区での移転元地等の土地交換による事業実施

大船渡市では、復興整備事業を実施するために公有地と民有地を交換する際の登録免許税を免除とする特例（平成28年創設）を活用して土地の集約化を進めるとともに、同市が民有地と公有地の一体利用の調整や、企業による地元説明に対する協力など積極的な誘致活動を行うことで、イチゴの生産・担い手育成拠点施設の立地（地方創生推進交付金を活用）を実現した。



計画図



産業用地整備事業完了後



イチゴの生産・担い手育成拠点施設

資料：大船渡市

■ 土地交換税制（移転元地等（公有地）と民有地の交換を支援する税制）

移転元地については、隣接する民有地との一体活用を図り、規模を拡大し、整形化することにより、土地活用が進めやすくなる。

この場合、公有地を増やすことなく（追加的な用地買収が不要）、集約化を図り、管理コストを削減する観点から、当該民有地と移転元地等の公有地を交換することが有益である。

交換に当たっては、東日本大震災復興特別区域法第 46 条に規定する復興整備計画に移転元地を利用する復興整備事業を位置付けることにより、民有地の所有者に課税される所有権移転登記に係る登録免許税（国税）と不動産取得税（県税）の免税措置が適用（※）されるので、本制度の活用が有効である。

（※）2026 年 3 月 31 日まで適用可能

■特例適用までの流れ

①復興整備計画の策定及び届出対象区域の指定

- 被災市町村は、復興整備計画※1を作成し、移転促進区域内の土地（移転元地）を利用する復興整備事業を記載
 - 被災市町村は、復興整備事業の実施区域※2を届出対象区域に指定
- ※1 東日本大震災復興特別区域法46条1項に規定
※2 同法64条1項に規定

②土地の交換の実施

- 復興整備事業の用に供するため、民有地（復興整備事業区域内）を公有地（同区域外）との交換で取得

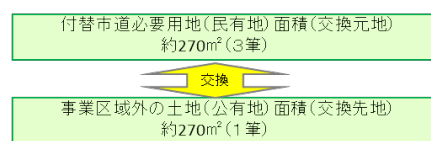
③税制特例の適用

- 市町村が発行する交換の証明書を法務局に提出することで、民有地の所有者の所有権移転登記に対する登録免許税を免税 ※不動産取得税の免税も条例で措置

活用事例（岩手県陸前高田市・大船渡市）

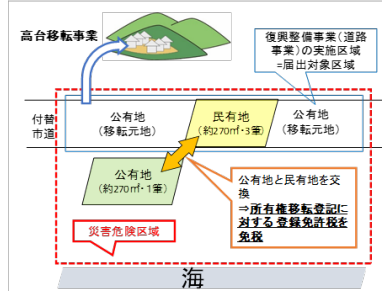
【陸前高田市】

- ・ 付替が必要となる市道の必要道路事業用地（民有地）と事業区域外の土地（公有地）を交換



【大船渡市】

- ・ 整地等を行う水産用地整備の必要用地（民有地）と事業区域外の土地（公有地）の交換



陸前高田市の事例（イメージ図）

事例３－⑧ いわき市の移転元地における収益型、非収益型、維持保全型など利用主体の方向性（利用の枠組み）の区分に基づく検討

いわき市では、移転元地（跡地）利用を「収益型」「非収益型」「維持保全型」に区分し、利用目的に応じた各条件や支援策による土地活用の進め方と維持管理方策を検討した。

また、「自然的な土地利用」も地区住民・関係機関等と協議し並行して検討している。

【跡地利用の枠組み】

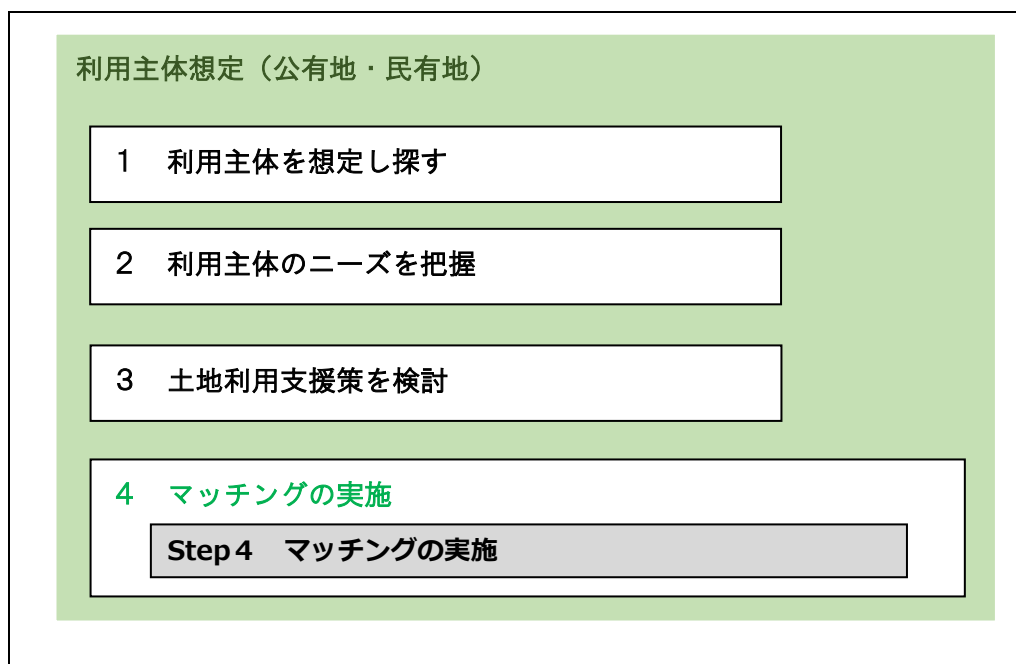
区 分		利用目的・内容	資格	要件	契約期間	費用負担
利用者有り	収益型	収益性が伴う事業に供するもの。 （例） ・農林水産業 ・エネルギー産業やロボット産業（太陽光発電・ドローンのテスト場等） ・物流施設（倉庫等）	法人又は個人事業主	地元説明会による了承	分譲又は貸付	費用の一切を利用者が負担。 ※公共的団体の場合は、借地料の一部減免を検討。
	非収益型	収益性が殆ど伴わない事業・活動に供するもの。 （例） ・運動グラウンド ・障がい者の野外活動スペース ・一時的な資材置場	団体	特になし	分譲又は貸付	費用の一切を利用者が負担。 ※公共的団体の場合は、借地料の一部又は全部の減免を検討。
	錦町須賀の一部	個人が利用するもの。 （例）家庭菜園や駐車場	個人			
利用者無し	維持保全型	跡地の維持管理をしながら、地区のコミュニティや景観の維持・増進につながるもの。 （例） ・地元住民等の多目的な広場としての利用（維持管理を前提） ・景観作物の栽培	団体	市との協定締結	必要の都度見直し	維持管理費として市が費用を負担。

※自然的な土地利用については、上記の枠組みをベースとした跡地の利用を行っていくことと並行して、将来的な維持管理方法などの課題に関する協議を、関係機関と引き続き実施していく。

資料：いわき市

4 マッチングの実施

マッチングの実施の段階では、サウンディング調査等で得た結果を生かしつつ、公平・公正に土地活用を実現するためのマッチングの仕組みを作ることが重要。なお、民有地については、＜嵩上造成地編＞で示す空き地バンク等を利用することが考えられる。そのStep・取組項目を記載する。



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

ポイント

- 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、マッチングを行う。
→事例4－①（石巻市）
- 優先協議者募集によるマッチング実施と応募者との契約締結に向けた協議と並行して、土地交換や複数筆一体の定期借地の敷地整序等を行う場合や、土地所有者との調整・合意による対象地の決定を基に区画割り等を検討する場合が考えられる。
→事例4－②（名取市）
- 通常の企業・事業者等への公募を行っても土地活用が進まない場合は、申込・選定過程の簡略化、地元団体・非収益団体への募集を並行して行うこと、一般的な公募の過程によらない利用等、マッチング方法を再考し、見直すことも考えられる。
→事例4－③（いわき市）
- 災害危険区域内にある移転元地等では、災害リスクや防災・減災対策等の客観的な情報の提供や募集要項への記載も検討するとよい。
 - ※ 災害リスク（L1・L2 津波、防潮堤、想定浸水深、避難先等）の情報提供により、リスクを踏まえた事業計画の検討が可能になる。
→事例4－④（仙台市）
- ※ 利用主体が見つからない場合の土地の保全是、嵩上造成地編・低平地編の「土地保全の検討」参照

<被災地での取組事例>

事例4－① 石巻市での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）

石巻市では、低平地の公有地について、地区内の関係者を優先した公募を行っている。しかし、通常の公募で応募がない場合には、土地利活用の可能性のある利用主体にサウンディング調査を行い、その結果を踏まえて、新たな条件で公募を行ったり、地区外の者も応募可能とするなど、これまでの公募の仕組みに配慮しつつ応募可能性を高める仕組みを検討している。

- 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、再公募等を行う
- （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。）

資料：石巻市

■ 石巻市から「おしかリンク」への移転元地の貸付時の対応（条件緩和）

石巻市による移転元地（市有地）貸付にあたり、従来の申込者の資格に該当しなかった「おしかリンク」を条件の緩和によって貸付対象として使用貸借契約を実現した。

「おしかリンク」は、移転元地を活用して土壌調査・改良と育苗施設利用の実証実験を行うことができ、市では本件をきっかけに、次年度以降の公益的利用等への土地貸付料減免や補助支援策等について、貸付・売却条件の拡充およびスキームを検討している。



資料：石巻市・おしかリンク

事例4-② 名取市での優先協議者募集と土地契約までの土地交換や造成工事实施の検討

優先協議者の選定後、継続保有意向の民有地所有者との土地交換の検討・協議を踏まえ、オーダーメイドの整備・区画割りを、契約に向けて検討している。

概ね以下の順序で公募以降の土地交換や区画割り、工事实施を予定している。

①地区内の民有地の買い取りを適宜実施（市有地化）

②進出事業者（優先協議者）募集と選定

③土地交換対象の民有地所有者との協議による土地交換先の位置や形状の決定

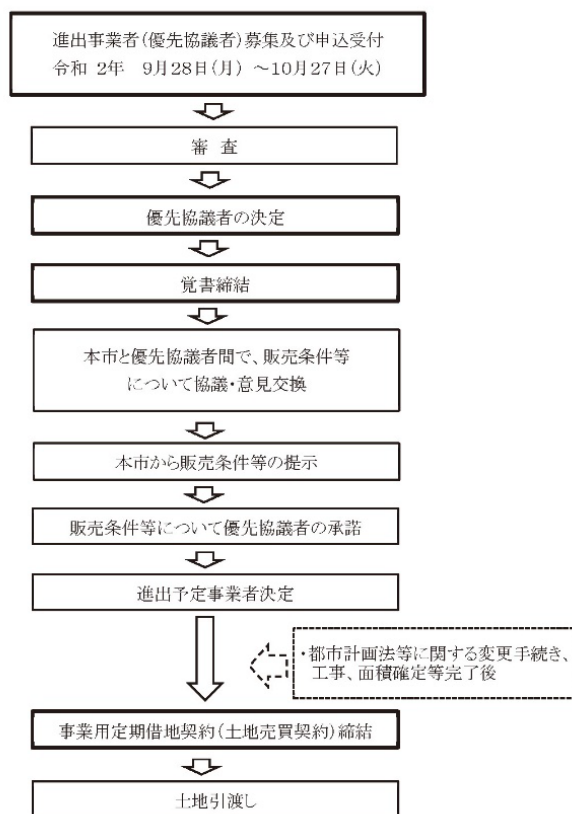
- ・土地所有者との協議より、土地交換先の位置・形状の希望を把握
- ・市有地と民有地の現状及び交換先の、土地の位置・形状と土地評価額から等価交換（差額20%以内）となるように、土地面積を決定
- ・各種課税が控除されるよう手続きを実施

④優先協議者複数社と名取市の協議による、土地への希望把握とオーダーメイドの区画割り等の決定

⑤造成工事、都市計画等の手続き

⑥契約締結

＜募集から契約までのフロー＞



資料：名取市

名取市では、進出事業者（優先協議者）募集にあたり、事業者等へのPRやニーズ調査を実施している。

■ 募集にあたり直接的な企業へのアプローチを実施

公募時に、パンフレットや募集要項をホームページ等で公表するだけでなく、市から積極的に事業者等へ情報提供を行うことで、認知につながった。

また、事業者等は各自の持つネットワークから事業用地を検討しており、直接的な情報提供だけでなく、仲介役企業を介した情報ネットワークを活用する連携、継続的な意向調査実施などによって、事業者等の認知を得ることも効果がある。

事業者等は災害危険区域・津波浸水エリア等に対して、災害リスクへの懸念があるため、防災・減災対策や多様な視点で評価を得られるようなPRが有効と考えられる。

■ 名取市・北釜地区での応募企業の立地ニーズ・希望等把握

公募の際に、立地ニーズ等の調査を実施した。既存意向調査において在京企業を中心に浸水災害リスクの懸念等が見られたため、応募理由等とともに懸念事項も把握した。

- ・応募企業は地縁のある企業が多く、災害リスクの懸念はあるものの、オーダーメイドの整備や利便性等の評価を得て応募に至ったと考えられる。
- ・主な評価ポイントとして、交通アクセスの他、まとまった平坦地であり、時間をかけて協議して区画割り・面積の検討が可能であることがあげられた。
- ・主な応募に至らなかった理由として、整備スケジュールとの不整合の他、災害危険区域への設備投資に懸念、仙台空港より海側で津波のイメージが残ることがあげられた。

資料：名取市

事例4-③ いわき市の移転元地における公募の見直しと非収益型の公募等の検討

いわき市では、これまで移転元地の「収益型」の利用の公募を続けてきたが、3地区で未利用地が残っており、既存の公募と並行して地元団体・個人等による「非収益型」の利用を公募対象として検討し、また地元との協定等による「維持保全型」の仕組みづくりに取り組んでいる。

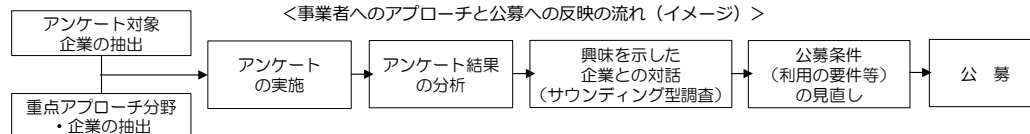
- ・「収益型」公募の審査簡略化（審査会・同意から説明会による了承に変更）、新たなアプローチ（サウンディング調査等を活かした公募条件の見直し）による需要喚起を図ることを検討している。
- ・「非収益型」の公募の検討では、地域のネットワークから利用主体を探し出すため、地元活動団体や地区住民（自治会）への意向調査や関係者協議等から意向を拾い上げ、並行して公募することによる地元利用等の掘り起こしを検討している。
- ・「維持保全型」での管理方策についても、地元への意向調査や協議を踏まえて、地元行政区と地元業者との協定による体制を検討（本格的運用を前に試行的取組を実施）している。

収益型の取り組み

○事業者に対する新たなアプローチ方法の検討

アプローチ方法：アンケートの実施 ⇒ 興味を示した事業者との直接対話（サウンディング型調査）等
アプローチ効果：情報発信＋跡地の市場性評価、事業者目線での課題把握、専門分野のニーズ掘り起こし等

＜事業者へのアプローチと公募への反映の流れ（イメージ）＞



非収益型の取り組み

令和3年1月～3月：公募要領の作成

4月～：募集の開始

市広報媒体のほか、関連部局や地元との連携による情報の発信

維持保全型の取り組み

- 試行的土地利用を基本に、あらためて地元行政区や事業者と協議し、令和3年度以降、年間を通じて取り組んでいく（須賀についても、実施に向け関係者との協議を行っていく）。
- 当該活動の情報発信を、市ホームページ等を通じて実施するほか、現地への看板設置などといった取り組みも検討していく。

資料：いわき市

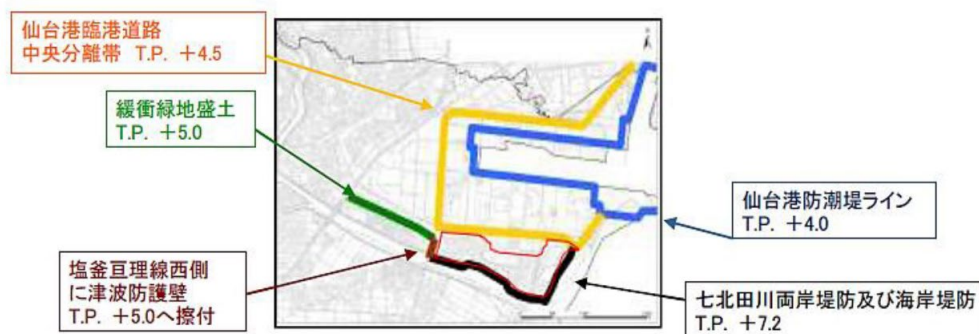
事例４－④ 仙台市・蒲生北部地区における募集要項への津波の災害リスク等情報の掲載

「蒲生北部地区 市有地利活用に係る事業者募集」募集要項では、災害危険区域について、建築制限の観点だけでなく、津波防災対策や災害リスク等の情報を掲載している。

仙台市が、募集要項作成時に実施した外部企業ヒアリング調査において、地区の災害リスク情報の質問が多く、また、災害リスクを把握しやすくし、災害が起こった場合の安全な退避行動が確保できるようにするため、庁内の関係部署と協議し作成したもの。

リスクを具体的に明示することにより、応募の判断が容易となり、また、東日本大震災を経験していない県外の事業者にとって内容の理解が容易となる等、リスクを考慮した事業提案書作成（事業計画の検討）に役立ったと考えられる。

・防潮堤等の情報提供



蒲生北部地区・仙台港周辺における津波対策

・津波浸水リスク等の情報提供

- ・蒲生北部地区における津波浸水の想定については、平均満潮位時における平成 23 年 3 月 11 日（L2 クラス）の津波シミュレーションの結果、ほぼ全域で 4m を超える浸水深が想定されることから災害危険区域に指定（平成 23 年 12 月指定）しました。
- ・仙台港周辺の津波防災施設の計画を考慮してシミュレーションを行ったところ、一部で浸水深の減少がみられるものの依然として 4m を超える浸水深が想定されています。
- ・蒲生北部地区は、気象庁から津波警報または大津波警報が発表された場合に、仙台市が避難指示（緊急）を発令する地区です。避難指示（緊急）が発令された場合は、直ちに避難をする必要があります。

・津波避難施設等の情報提供

- ・津波避難エリア等については「津波からの避難の手引き」をご確認下さい。

津波からの避難の手引きの URL
<http://www.city.sendai.jp/hinan/kurashi/anzen/saigaitaisaku/jishintsunami/tsunami.html>
 （検索サイトにて「津波からの避難の手引き」と検索下さい。）

- ・本地区付近には、津波避難施設として緊急一時的に利用できる施設が 3 箇所あります（令和 3 年 1 月現在）。

- ① センコー
- ② 日鉄建材津波避難タワー
- ③ 横浜冷凍株式会社（営業日の 8:30～17:00 のみ）



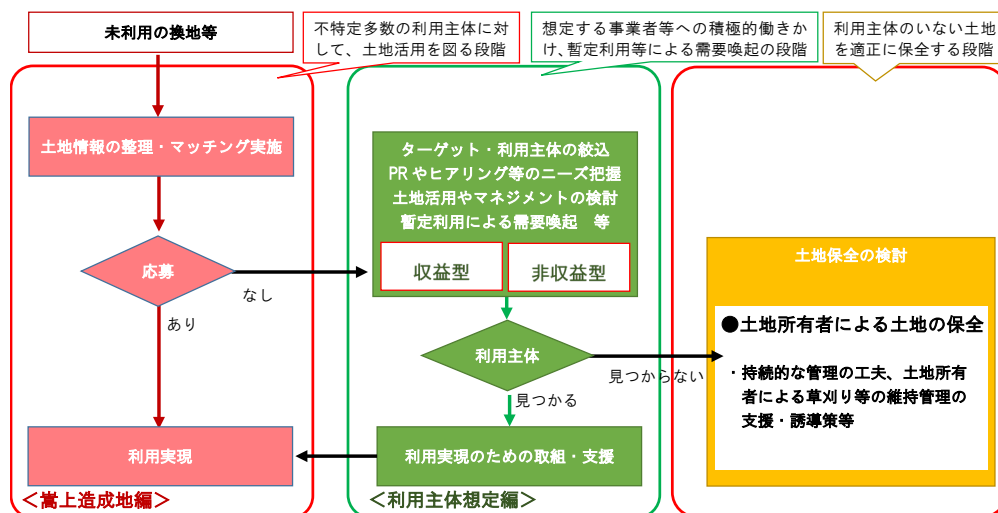
近隣の津波避難施設の位置図

資料：仙台市

■ 土地活用におけるマネジメントのフローと各編の関係について

- ・3編の本ガイドブックでは、土地活用における未利用の土地の取扱について、＜嵩上造成地編＞＜低平地編＞と＜利用主体想定編＞との関係は、以下のようなフローで整理される。
- ・＜嵩上造成地編＞では未利用の換地等について、土地バンク等への土地登録と募集等の「不特定多数の利用主体に対して、土地活用を図る段階」に加え、土地所有者に対する維持管理の支援・誘導等の「利用主体のいない土地を適正に保全する段階」として整理している。
- ・＜利用主体想定編＞では応募のない空き区画の利用主体を見つけるため、想定される利用を類型化してPRや需要喚起の取組等を行う「想定する事業者等への積極的働きかけ、暫定利用等による需要喚起の段階」として整理している。

■ 嵩上造成地（民有地、公有地）のマネジメント



- ・＜低平地編＞では未利用の移転元地等について、土地活用方針等の検討を踏まえた、「公募を行い、事業者等による利活用を図る段階」に加え、必要な管理方策や再自然化の取組等によって「利用主体のいない土地を適正に保全する段階」として整理している。
- ・＜利用主体想定編＞では応募のない移転元地の利用主体を見つけるため、想定される利用を類型化してPRや試行的取組等を行う「想定する事業者等への積極的働きかけ、地元の利用主体との取組等の段階」として整理している。

■ 低平地（移転元地等）のマネジメント

