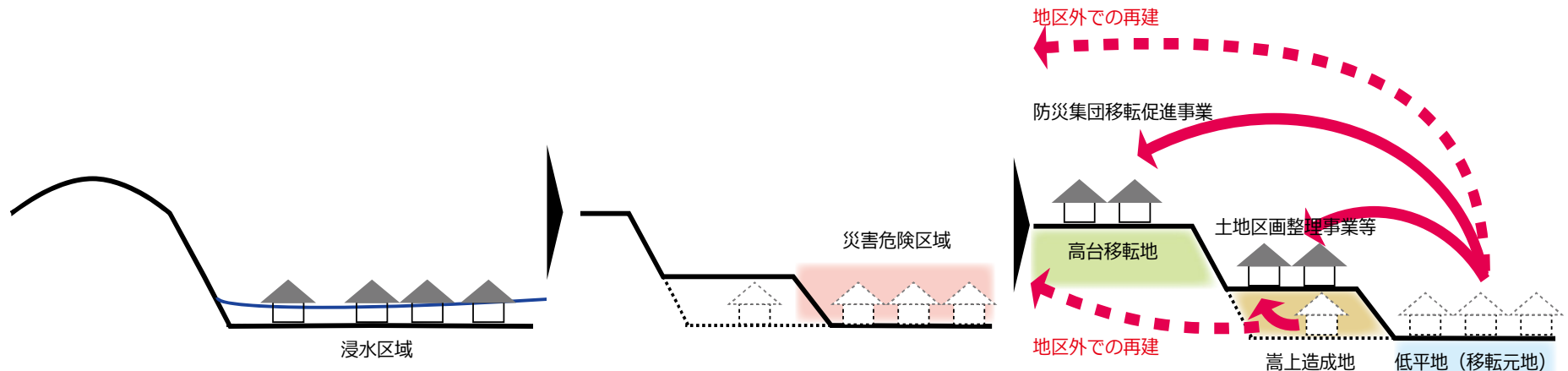


**土地活用の促進等に係るガイドブック
低平地編(改訂版)
(防災集団移転促進事業移転元地等)**

0 背景と目的

被災地における現状

- 被災地においては、防災集団移転促進事業が概ね完了
- 災害危険区域のうち、住宅用地等が移転促進区域となり、買取公有地が多く発生
- 比較的まとまった土地や立地条件の良い敷地は事業者等の誘致が進んでいる
- 一方で、小規模な宅地や市街地から離れた集落等では、土地利用ニーズの低下や、公有地と民有地がモザイク状に分布していることから、土地の利活用の見込みが立たないということが課題となっている



低平地（移転元地含む）の
一部の利活用に課題

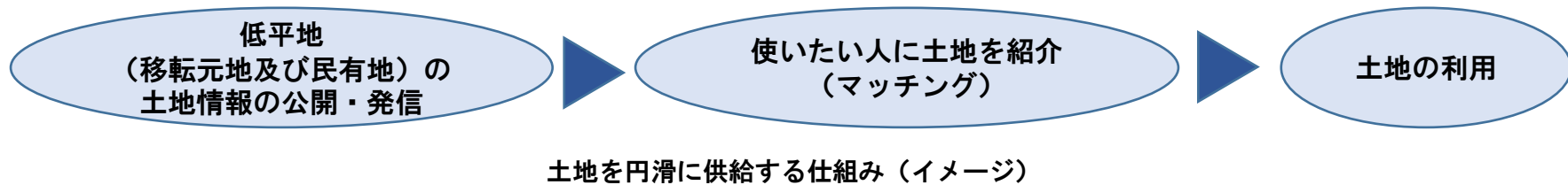
0 背景と目的

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
- 利用意向者からの問合せを待っている状態では低平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必要



公共が関与する形で土地の情報発信を行い、
合わせて土地を使いたい人に円滑に供給する仕組みを構築



本ガイドブックは、・・・

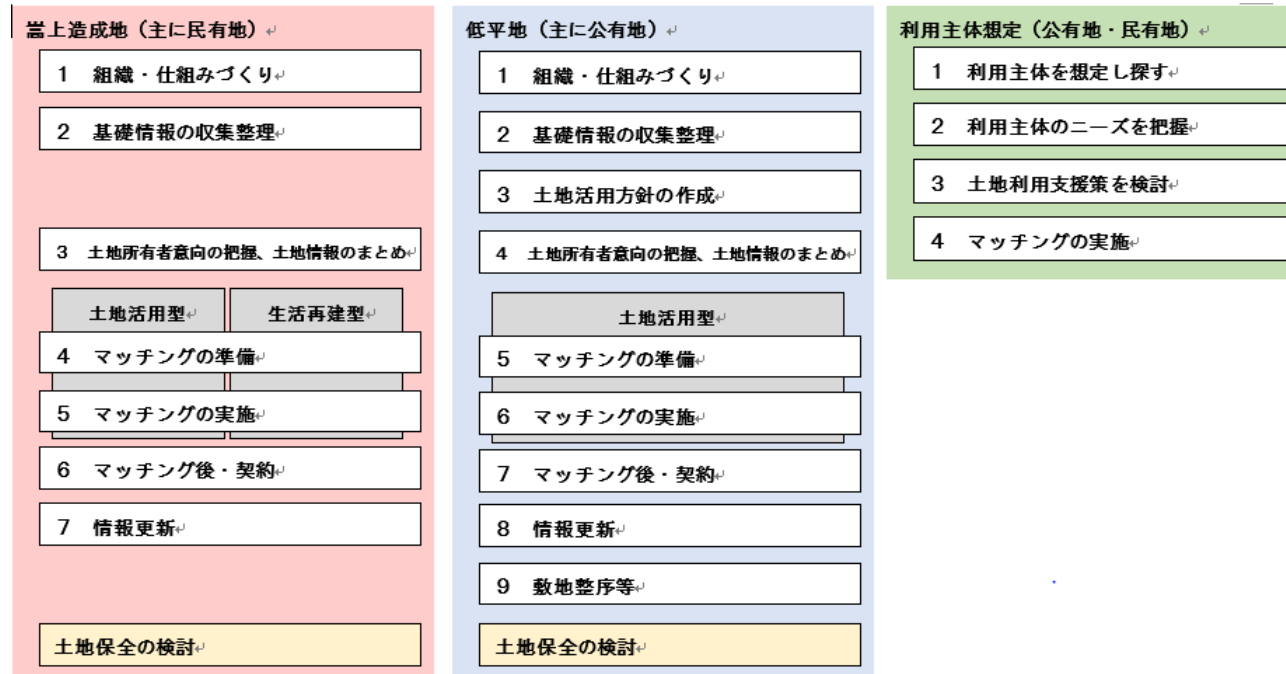
全国、被災地の事例を踏まえ、仕組みの構築の方法をまとめたもの
取組の流れにおけるポイントを紹介

⇒ 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

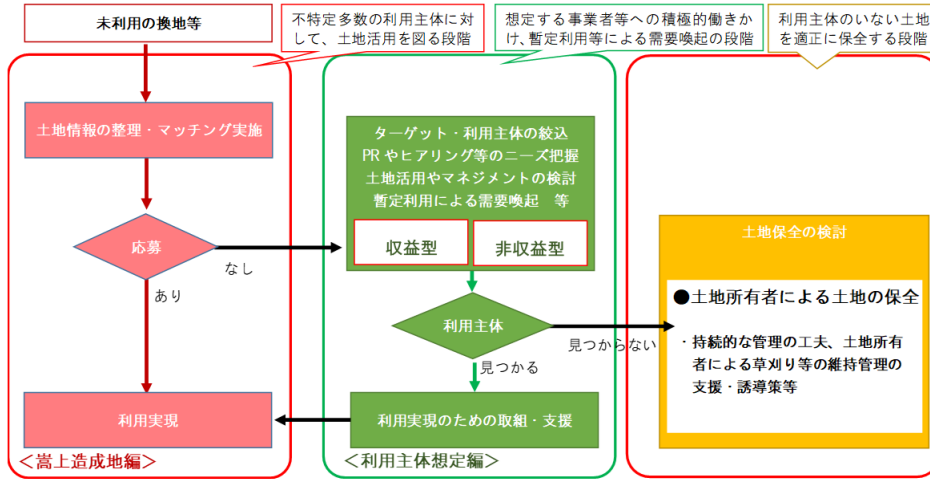
ガイドブックの構成

- 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 背景と目的

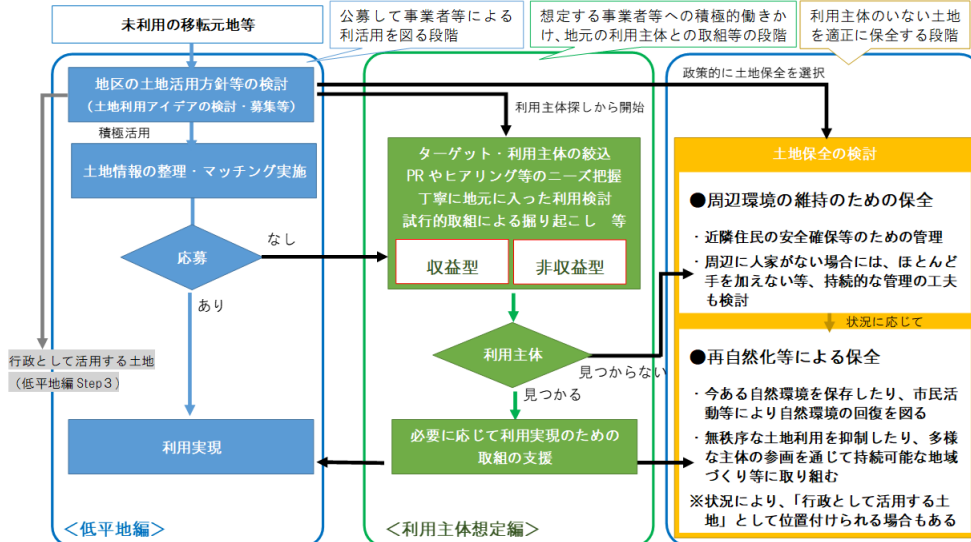
■ 嵩上造成地（私有地、公有地）のマネジメント



○ 嵩上造成地・低平地・利用主体想定編の3編によって、嵩上造成地と低平地（移転元地等）の土地マネジメントについて、段階ごとのフローを整理

<嵩上造成地編>では、未利用の換地等のマッチング実施を経て、<利用主体想定編>の取組で利用主体が見つからない場合等に、土地保全の検討を行う流れ

■ 低平地（移転元地等）のマネジメント



<低平地編>では、未利用の移転元地等の方針等の検討を経て、<利用主体想定編>の取組で利用主体が見つからない場合等に、土地保全の検討を行う（再自然化を含む）流れ

0 ガイドブックの構成

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

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9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 組織・仕組みづくり

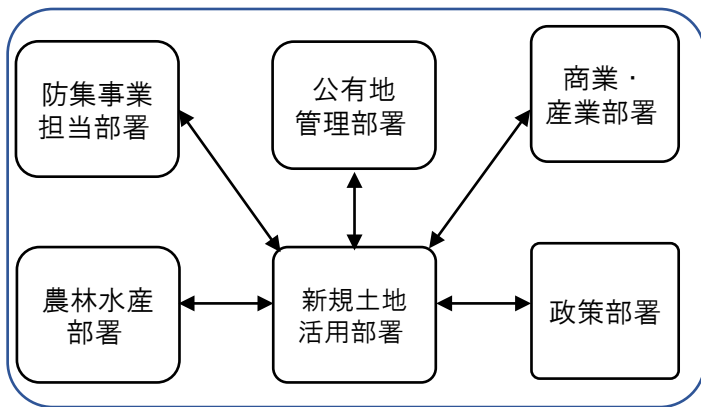
Step 1 土地活用の目的を明確にし、組織体制を構築

1 目的に沿った組織体制を構築

- ⇒ 既存組織で対応する場合は、例えば、土地情報を持つ防災集団移転促進事業の担当部署、産業誘致に係る商業・産業部署、農林水産業部署等が**連携する体制**がある
- ⇒ 責任分担のさらなる明確化、政策の重点化のため、**新規の専任部署**を立ち上げる方法もある

2 担当職員を配置

- ⇒ 円滑な取組を実施するため、**土地情報や土地所有者の意向に詳しい職員**（例えば、防災集団移転促進事業担当者）や、土地情報の公開や不動産業者との連携の観点から**不動産関連の知識に詳しい職員**（宅地建物取引士や不動産業経験者等）を配置すると良い



新規部署の立ち上げと
役所内の関連部署のイメージ

| | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R01 | R02 | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| ■復興計画 | | | | | | | | | | | |
| 既存の組織では対応し難い業務 | | | | | | | | | | | |
| ■防災集団移転促進事業 | | | | | | | | | | | |
| ■大船渡駅周辺地区のまちづくり(土地区画整理事業 + 津波復興拠点整備事業) | | | | | | | | | | | |
| ■災害危険区域の指定 | | | | | | | | | | | |
| ■大船渡都市計画マスタープラン | | | | | | | | | | | |
| 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策課 | 復興政策全般の調整 ・防集団地、買取り 被災宅地の管理 |
| 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 土地利用課 | 都市計画 ・災害危険区域の指定 被災跡地利用の総括 |
| 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地利用推進室 | 被災跡地の事業計画に係る調査・企画・総合調整 |
| 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 市街地整備課 | 大船渡駅周辺地区土地区画整理事業 津波復興拠点事業 |
| 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺整備室 | 大船渡駅周辺地区のまちづくりに係る調査・企画・総合調整 |
| 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 集団移転課 | 防集団地の整備 |

大船渡市での組織体制と変遷
(出典：大船渡市)

大船渡市では、跡地（低平地）利用を市の重要課題として、土地利用課と分離した**被災跡地利用推進室（3名専任）**を創設。被災跡地利用に特化し、総括や総合調整を担当している。

0 ガイドブックの構成

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

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

2 基礎情報の収集整理

Step 2 移転元地を含む低平地に関する基礎情報を収集・整理

- ⇒ マッチングの取組は、有用な土地情報を土地を利用しようとする方が得られるかがポイント
- ⇒ 嵩上造成地と異なり、事業が実施されていないため、**移転元地を含む低平地では土地情報が不足しているケースが多い**
- ⇒ 取組を進めるためにも、情報を収集し**土地情報を充実させることが重要**

1 情報整理のベース図の作成（GISへの展開を見据えて座標入りの地形図等を使用）

- ⇒ 図上でわかりやすく示すことができるように、座標入りの情報としてCADやGISで整理できると良い

2 移転元地及び周辺民有地の分布、法規制、復興事業（国・県含む）、インフラ整備・復旧状況等を整理

- ⇒ 防災集団移転促進事業の移転元地買取や復興事業等の資料より収集

3 土地登記情報、地籍調査（国土調査）有無、移転元地買取時の面積設定等、面積設定のための情報を確認

4 情報を整理し、不足している情報を把握し、追加調査

- ⇒ 収集した情報より、**宅建業法の重要事項説明に準じた情報、販売促進用資料作成に必要な情報の不足**を把握
- ⇒ 多くの調査が必要で時間がかかる場合などは、取組を先に進めるため、一定規模以上の公有地のみを対象にするなど**対象地を絞り込むこと**や、**最低限の情報**にして、マッチングを優先し、**土地利用者が決まってから**不足する情報について、**利用者と調整し、詳細な調査を進めていく**方法等もある

2 基礎情報の収集整理

収集する基礎情報のイメージ

| 項目 | | 情報元の例 |
|--|--|-------------------|
| <地区全体> | | |
| 移転元地の分布、周辺民有地の分布と所有者意向、広域位置図、地区の土地利用計画、復興・復旧事業等の周辺事業スケジュール 地区へのインフラ（供給施設）整備状況、ハザード等 | | 防災集団移転促進事業の買取時情報等 |
| <個別宅地> | | |
| 位置 | 所在、地番、地図（区画形状・寸法・面積、地区内位置）、現地写真 | 防災集団移転促進事業の買取時情報等 |
| 登記 | 地積（換地面積）、地番、地目、権利者（所有等） | 登記情報 |
| 価格 | 参考価格（不動産鑑定、既存買取価格等） | 防災集団移転促進事業の買取時情報等 |
| 接道 法令 制限 | 接道有無、道路幅員、私道負担有無 都市計画法（区域、線引、用途、地区計画有無、建蔽率/容積率） 建築基準法（防火、22条、39条、高度地区、その他） その他制限：必要許認可手続き（農地法等） | |
| インフラ 特記 | 種別（電気、上下水道、ガス、通信） 引込有無、事業者、協議先（引込元：本管復旧有無） 利用可能・換地処分時期、現況（地形、擁壁、残存物、土地利用） | |

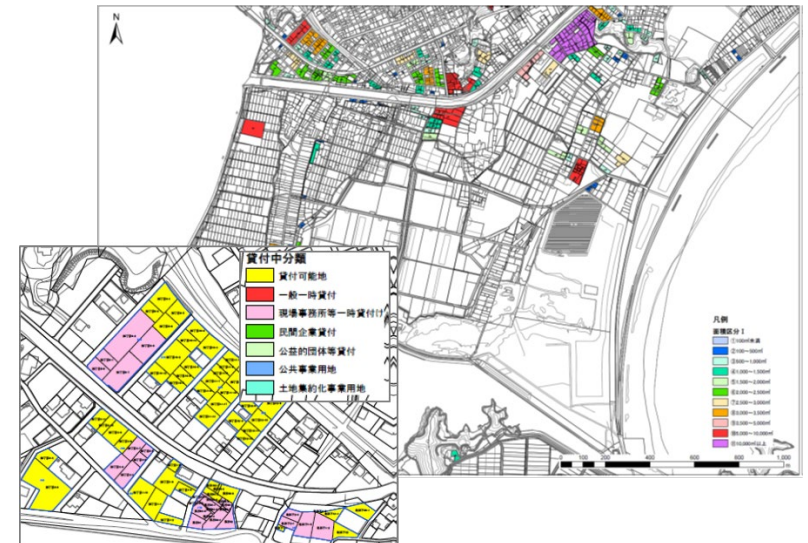
(参考) 全国版空き家バンクでの公表項目 (最低限の情報)

| 項目 | |
|------|--------------------------------|
| 位置 | 所在、地番、交通 |
| 登記 | 地積（面積）、地目、権利種別 |
| 価格 | 参考価格（不動産鑑定、既存買取価格、相談扱い等） |
| 接道 | 接道有無 |
| 法令制限 | 都市計画法（区域、線引、用途、地区計画有無、建蔽率/容積率） |
| 特記 | 現況（家屋有無・更地等） ※地盤・防災関連マップ機能付き |

東松島市でのGISによる買取市有地の整理 (出典：東松島市)

東松島市では、買取市有地の位置と面積をGISにより図化して面積区分図として整理している。これを活かして、優先的に土地情報カルテを作成しマッチングに取り組む対象地を絞り込む検討を行っている。

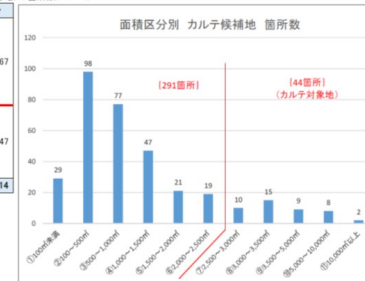
① カルテ候補地面積区分図と貸付可能地の把握



② 面積による対象地の抽出 (2,500㎡以上)

■面積区分別におけるカルテ候補地(貸付可能地+短期貸付地)の箇所数(181019)

| 面積区分 | 箇所数 | 面積 | 箇所数 | 面積計 |
|----------------|-----|------------|-----|------------|
| ①100㎡未満 | 29 | 1,113.34 | | |
| ②100～500㎡ | 98 | 29,050.94 | | |
| ③500～1,000㎡ | 77 | 54,654.58 | 291 | 220,967.67 |
| ④1,000～1,500㎡ | 47 | 55,520.09 | | |
| ⑤1,500～2,000㎡ | 21 | 37,071.06 | | |
| ⑥2,000～2,500㎡ | 19 | 43,457.66 | | |
| ⑦2,500～3,000㎡ | 10 | 27,294.97 | | |
| ⑧3,000～3,500㎡ | 15 | 43,022.10 | | |
| ⑨3,500～5,000㎡ | 9 | 40,154.93 | 44 | 208,534.47 |
| ⑩5,000～10,000㎡ | 8 | 50,670.83 | | |
| ⑪10,000㎡以上 | 2 | 42,481.94 | | |
| 総計 | 335 | 429,402.14 | 335 | 429,402.14 |



0 ガイドブックの構成

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
- 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

3 土地活用方針の作成

Step 3 庁内での土地活用方針案作成と土地の仕分け、地元との方針策定

1 庁内で、土地利用方針を調整し、とりまとめる

- ⇒ 市町村として、低平地でどのような土地利用を図るか、庁内で検討し方針を定める
- ⇒ 産業用地や広場・公園用地、既に売却が決まっている土地等、自治体内で利活用が決まっている土地を抽出

2 地元による土地利用方針を確認

- ⇒ 住民組織（自治会等）と協力して土地活用方針等の検討を行い、地元としての低平地の土地利用のあり方、地元で使う土地等を決める
- ⇒ 利活用が決まらない土地をマッチングにより土地を利用する者を募集することについて、地元の同意を得る
- ※ マッチングで決める土地利用の内容についても、地元の同意を得ると、募集後の立地企業等との調整が円滑に進む

3 マッチングによる土地活用を行う候補地の抽出

- ⇒ 1、2で抽出した土地を除外し、マッチングの対象とする土地を絞り込む

大船渡市での地元との協働による低平地の土地利用方針の検討
(出典：大船渡市)

大船渡市では、低平地の土地利用方針について、地区ごとに地元と協議し、土地利用方針を検討している。
検討の結果、広場整備による土地利用等、地元が利用する土地を抽出し、市が整備等を支援をしている。



0 ガイドブックの構成

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
- 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

4 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

Step 4-1 土地所有者意向の把握

1 移転元地の周辺民有地への意向調査・個別ヒアリングの実施

- ⇒ 移転元地の周辺民有地について、移転元地との一体活用の可能性を明らかにするため、**周辺民有地の意向調査**を実施
 - ※ 調査の負担も考慮し、移転元地の分布状況を整理した上で、移転元地と**一体的に一団のブロック**として利活用の可能性**がある周辺民有地**に調査対象を**絞り込む**ことで、効率的に調査を行うことが可能
 - ※ 地区内土地所有者の土地利用拡大意向も合わせて把握するとよい
- ⇒ 土地所有者（所在・宛先）の特定が必要であるが、土地登記情報と実際の所在が異なる場合があり、住民基本台帳等の照会・確認による方法も考えられる
- ⇒ 周辺民有地の所有者に対して、**自己活用予定の有無、売却・貸付・交換に関する意向**を調査
- ⇒ あわせて、マッチングにおける土地情報の公開に備え、個人情報保護の観点から、**土地の情報及び所有者の意向の公開の可否についても確認**

Step 4-2 土地情報のまとめ（基礎情報+土地所有者意向）

1 基礎情報と土地所有者意向の情報のまとめ（土地情報カルテの作成、図面の作成）

- ⇒ Step3で整理した候補地を基に加え、Step4-1で調査した土地所有者の意向を整理し、**図面化（見える化）**し、**利活用可能な土地を抽出する（マッチング対象の土地を確定）**
 - ※ 作成した図面を公表することで、地域住民との課題の共有、土地需要の喚起を図ることも可能
 - ※ 予め公表について土地所有者の同意が必要
- ⇒ マッチング対象とした土地について、Step2で調査した土地情報を整理し、**土地情報カルテを作成する**
 - ※ カルテで整理すると土地を利用したい人にすぐに情報提供が可能

2 庁内での情報共有化

- ⇒ 利活用ニーズを土地利用へ結びつけるため、Step1の体制で、1において整理した情報を共有する


宮古市での公有地と周辺民有地の土地情報の整理（土地情報公開に向けた流れ）

（出典：宮古市）

宮古市では、移転元地の買取市有地と周辺民有地の土地情報を整理し、公開までを以下の流れで検討している。

- ① 移転元地の基礎的な土地情報を整理【Step2】
- ② 土地活用の実現性が高そうな一団の買取公有地（ブロック）を抽出【Step3】
※市で土地利用するブロックは除外
- ③ 抽出したブロックの周辺に接する民有地の土地所有者に対して、土地活用に係る意向把握（自己利用・売却・貸出・交換・未定・情報公開の可否）を実施【Step4-1】
- ④ 土地所有者の意向等を踏まえた土地活用に適した利活用エリア（市有地のみエリア及び周辺民有地と一体のエリア）を選定【Step4-2】

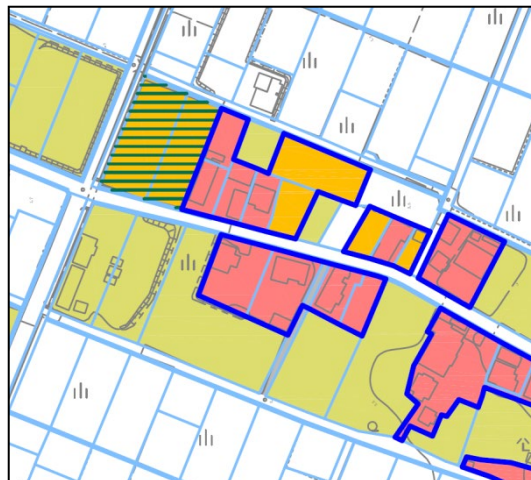
①～② 買取公有地の土地情報の整理


公有地（）と民有地が混在している移転元地の土地情報を整理



③～④ 買取公有地と周辺民有地の一体のエリアでの土地情報の整理

隣接する民有地の土地所有者に土地の利活用に係る意向把握を実施
→公有地と土地活用の意向のある民有地を集約



| 凡 例 | |
|---|----------------|
|  | 募集対象範囲（利活用エリア） |
|  | 市有地 |
|  | 民有地（土地活用意向あり） |
|  | その他（道路等） |
|  | 民有地（意向なし・不明等） |
|  | 情報公開しない |

↓ 意向調査結果

| 問 | 意向調査結果 |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1. | 市有地との交換を考えても良い。 |
| 2. | 市有地との交換はできないが、賃地であれば考えても良い。 |
| 3. | 市有地との土地交換も賃地も出来ない。 |
| 3. | 市有地との土地交換も賃地も出来ない。(理由：具体的な条件が分からない) |
| 4. | その他 |
| 意向不明（無回答・未返信・宛先不明） | |

↑ 赤枠が市有地及び土地活用の意向のある民有地＝土地活用に適したエリア

←青枠が土地活用に適したエリア

0 ガイドブックの構成

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
- 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

5 マッチングの準備

Step 5 - 1 事業者意向調査

事業者アンケート・ヒアリングの実施、PRによる需要喚起

- ⇒ 事業者アンケート及びヒアリングを実施し、事業者の土地のニーズ（立地、面積規模等）を把握
- ⇒ PR活動も実施することで、対象地区の土地需要も喚起

4. 被災市街地の土地活用について、貴社（貴部署）の関わり方は、現時点でどの考え方に当てはまりますか？
貴社（貴部署）の考え方に最も近いものを1つ選んで○を付してください。


| |
|---|
| ①立地条件が合えば応募したい |
| ②ビジネス展開上、自治体との連携に興味・関心がある |
| ③東松島市の民間企業、農協等協会の団体、医療・福祉法人等との連携に興味がある |
| ④現時点では関心、興味はない。あるいは、被災市街地の土地活用に関わる予定はない |
| ⑤一度現地視察して欲しい |
| ⑥当面は、地元地域の情報を提供して欲しい |
| ⑦その他（ ） |

5. 貴社が立地を検討する際、最も重要視する事項はどのようなことでしょうか？（複数回答可）

| |
|-------------------------------|
| ①用地の価格 |
| ②用地の面積 |
| ③接道状況（接道幅員、道路種別等） |
| ④規制条件（用途地域、建ぺい率、容積率、土地利用の制限等） |
| ⑤インフラ状況（上下水道、電気、ガスの有無） |
| ⑥交通アクセス |
| ⑦周辺環境（市街化状況、自然環境、観光資源、近隣の施設等） |
| ⑧防災安全性 |
| ⑨行政の支援策 |
| ⑩その他（ ） |

8. 今後、東松島市での事業展開等を想定する際、自治体に期待する事項は何でしょうか？
貴社（貴部署）のお考えに最も近いものを選んで○を付してください。（3つまでお選びください）

| |
|-------------------------------------|
| ①土地価格又は借地料の削減 |
| ②土地利用規制の緩和 |
| ③都市基盤施設の一層の向上（道路整備、インフラ整備、防災安全対策など） |
| ④土地の集約化・大街区化 |
| ⑤周辺住民との合意形成支援 |
| ⑥企業の新規立地に関連した奨励金や融資、優遇税制等の支援 |
| ⑦事業資金の融資や信用保証の支援 |
| ⑧設備投資に対する融資等の支援 |
| ⑨雇用拡大に伴う補助金等の支援 |
| ⑩労働力、技術者、技能者の確保のための支援 |
| ⑪その他（ ） |




SDGs（エスディーゼーゼス）とは、2015年9月の国連サミットで採択された持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称です。

本市は、本制度で「金賞グローバルシティ東松島」として選定を行った結果、経済・社会・環境の3側面における新しい価値創造を通じて持続可能な開発を実現する潜在能力が高い都市・地域として評価され、2018年6月に「SDGs未来都市」として選定されました。

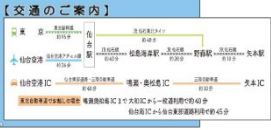
東松島市の目標として「人口減少を食い止める、地域社会・経済を成長軌道に乗せること」を目標とし、今後10年間で重点的に取り組む課題として、「子ども・若者・高齢者の活躍の場を創出して住みよい街づくり」を目標としています。

この目標の実現に向けて、市執行体制「SDGs未来都市推進室」を創設し、ステークホルダー（民間企業、大学、HOPE、まちづくり協議会等）と連携し、NPO法人、他自治体、JICA等）との連携など推進体制を強化して取り組んでいきます。

【立地】



【交通のご案内】



企業に対するニーズアンケート（左）とPR資料（右）のイメージ
（出典：東松島市）

5 マッチングの準備

Step 5-2 マッチングに向けた体制と取組の流れの構築

1 庁内、関係機関を含めたワンストップ対応可能なマッチング実施体制を構築する

2 マッチングの取組の流れを構築する（クローズ型・オープン型）

⇒ 被災地で行われるマッチングには大きく「クローズ型」と「オープン型」がある

クローズ型とは、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

メリット：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
地権者の意向等で土地情報の公開が困難な場合も実施可能

デメリット：土地の情報が公開されないため、土地を利用したい事業者等が自発的に市町村に問い合わせた場合に限り成立（発信力が弱い）

オープン型とは、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

メリット：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

デメリット：情報公開に合わせた土地情報の整理や、所有者の同意を得る等、作業量を必要とする

| | メリット | デメリット | 選択の仕方 |
|-------|--|---|--|
| クローズ型 | <ul style="list-style-type: none"> 十分に整理できていない（精度が低い）土地情報でも実施可能 地権者の意向等で土地情報の公開が困難な場合も実施可能 | <ul style="list-style-type: none"> 土地の情報が公開されないため、土地を利用したい事業者等が自発的に市町村に問い合わせた場合に限り成立（発信力が弱い） | <ul style="list-style-type: none"> 事業実施中、土地情報の収集・整理中の段階から、個別にマッチング対応する場合 地権者の意向で土地情報の公開が困難な場合地区全体として事業者等の立地募集を行う場合 |
| オープン型 | <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 | <ul style="list-style-type: none"> 情報公開に合わせた土地情報の整理や、所有者の同意を得る等、作業量を必要とする | <ul style="list-style-type: none"> クローズ型マッチングでは新たな利用者の掘り起こしが困難となった場合 情報発信を重視し積極的に利用者を探す場合 |

⇒ メリット・デメリットを踏まえ、被災地では、当初クローズ型マッチングを実施し、クローズ型マッチングでは新たな利用者の掘り起こしが困難となった場合に、オープン型マッチングに切り替え実施している

⇒ 土地の需要が見込まれる場合などはクローズ型マッチングのみの実施、情報発信を重視し積極的に利用者を探す場合などはオープン型マッチングのみの実施もある

5 マッチングの準備


Step 5-3 広報・PRの実施

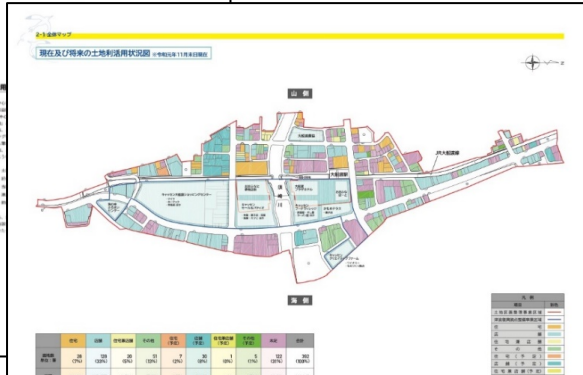
1 取組の方針が決まったら、その内容が伝わるよう広報・PRを実施

- ⇒ マッチングの取組の流れを構築し、方針が決まったら、その内容が事業者等の利用主体へ伝わるよう広報・PRを実施する
- ⇒ **業種を絞りこんでPR**することも効果的と考えられ、**地域ニーズ等を踏まえて、事業者等へ働きかけるとよい**
- ⇒ **関連施策を持つ部署と連携**してPRすることも有効である
- ⇒ 災害危険区域内の移転元地等では、募集要項等に災害リスクや防災・減災対策等の情報も掲載するとよい
※災害リスクの情報共有により、リスクを踏まえた事業計画の検討が可能になる

誘致業種への働きかけ (出典：大船渡市)

誘致業種を想定した能動的な営業手法として、地域として必要とする機能、土地利用の諸条件や得られる支援等をまとめた地区PR資料を作成。





| 用途 | 面積 | 割合 | 用途 | 面積 | 割合 |
|-----|-------|-----|-----|-----|-----|
| 住宅 | 1,234 | 35% | 商業 | 567 | 17% |
| 工業 | 890 | 27% | 公共 | 321 | 10% |
| 農林 | 456 | 14% | その他 | 123 | 4% |
| 未利用 | 210 | 6% | | | |

連携による広報・PR実施の検討 (出典：いわき市)

市内の他、福島県、NPO、いわきふるさと誘致センターと連携し、市内外、ターゲット別の効果的な情報発信を検討。

県の主催：「地域振興課 定住・二地域居住担当」に対しては、「いわきふるさと誘致センター※」を経由して依頼
※いわき地方振興局（復興支援・地域連携室）、いわき市（創生推進課）、商工会議所

| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------|--|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 市内 | F.M.いわき(いわきWtH)での事業案内 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | F.M.いわき(いわきWtH)でのお知らせ(2週に1回程度) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | ラジオ番組での事業案内 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | スポットCM | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 新聞広告(福島県版) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 市政だより(12月4日) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | デジタルサイネージでの配信(3か月) 【イオンモールいわきイオンフードコート】 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 地域防災交流センター・大久保あい館、いわき産業伝承みらい館への資料の掲載 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 市の広報媒体であり県外にも広く届く 都市復興推進課への支援(ふれあい冊子、地域振興課(広域から)) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 東北合同移住推進会議での事業案内(資料掲載等) (県NPO主催) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | ふるさと回帰フェアでの事業案内(資料掲載等) (県NPO主催) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | あふくし大交流フェスタ(関人口袋イベント)での事業案内(資料掲載等) (県主催) | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 市内移住希望者向け相談窓口への資料の掲載 【事務局】 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 地縁なし協力隊によるSNS配信 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 市SNS(2127'や、914'等)での情報発信 | | | | | | | | | | | |
| 市内・県内 | 地縁なし協力隊によるSNS配信 | | | | | | | | | | | |

注) 県の他、関係課の協議・調整により頻度や時期等は変更する。

0 ガイドブックの構成

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
- 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

6 マッチングの実施

Step 6-1 クローズ型マッチングの実施

※ クローズ型マッチングを実施しない場合は次のSTEP6-2へ

1 クローズ型マッチングを行う場合の仕組みを決め、マッチングを実施する

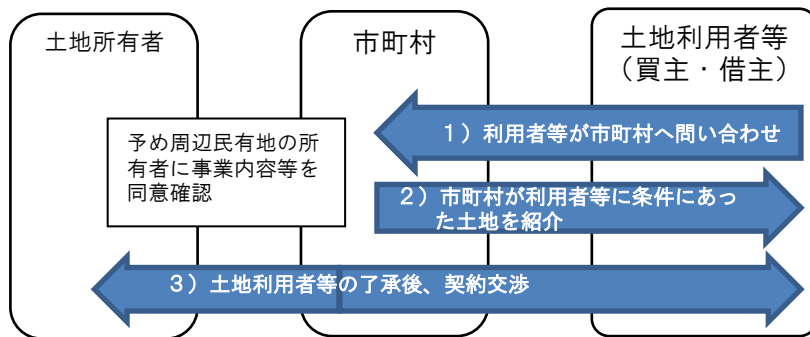
⇒ クローズ型マッチングには様々な方法があり、**地域に応じた方法を選択し実施**

クローズ型マッチングの例

土地の情報を公開せず市町村が、土地を利用したい者（買主・借主）との間でマッチングを行う方法

<マッチングの流れ>

- 1) 土地を利用したい者（買主・借主）が市町村に問い合わせ
 - ※ 市町村が問い合わせ方法を公表する場合もある
- 2) 市町村（事業担当部局）が土地情報カルテを基に、土地を利用したい者の希望条件にあった土地を紹介
- 3) 土地を利用したい者が了承すれば、市町村と契約交渉へ
 - ※ 周辺民有地が含まれる場合は、民有地の所有者の同意を得るとともに、契約交渉についても調整する
 - ※ 通常の事業体制の範囲での実施可能性が高い手法



仕組みのイメージ

**東松島市防災集団移転促進事業
移転元地貸付け等募集要項**

防災集団移転促進事業において取得した用地（移転元地）の中で、本市が使用する予定のない土地の貸付け又は売却を行います。

1 募集内容等

(1) 貸付け等対象地
防災集団移転促進事業において取得した用地（移転元地）の中で、本市が使用する予定のない土地を貸付け又は売却の対象とします。
当該用地の貸付け又は売却については個別に問い合わせください。
なお、公共事業等の資材置場や現場事務所等として一時使用する場合は、この募集要項による申請を申請して貸付けします。

(2) 利用用途
次のいずれかに該当する用途として利用できます。
① 公共施設等の公益的目的に利用するもの。
② 事業内容や新築事業関係のために、工場や店舗等の建設用地として利用するもの。
③ 事業用の資材置場や駐車場等の用地として、利用するもの。
④ 農地として利用するもの。
⑤ その他用途が明確に定まるものとして、土地利用を認めるもの。
ただし、次に該当する場合は、貸付け又は売却はできません。
① 公序良俗に反する用途、その他社会通念上不適切であるもの。
② 商業営業施設、娯楽、賭博、悪俗の等しいなど、町民又は周辺住民に不利益であるもの。
③ その地所有地の貸付け又は売却を行うに当たり、ふさわしくないと認められるもの。

(3) 申込期間等
① 申込期間：上記又は下記はありません。
② 貸付け又は売却の申し込みは随時受け付けます。ただし、一部を貸付け、一部を売却として混合することはできません。
③ 申込書上の記載による貸付け又は売却となります。
④ 土地一筆単位による貸付け又は売却は原則とし、一筆の一部を除外することはできません。ただし、貸付けにおいては、著しく広大な土地や整形な土地など一筆単位によることが適宜でない場合については、これによることもできます。

東松島市では土地情報の詳細を公表せず、元地の貸付けに関し、募集を行っていた。

東松島市でのクローズ型マッチング（例）
（出典：東松島市）

6 マッチングの実施

Step 6-2 オープン型マッチングの実施

※ オープン型マッチングを実施しない場合は次のSTEP7へ

1 オープン型マッチングの対象とする土地情報を公開する

- ⇒ 移転元地に隣接する民有地の所有者へオープン型マッチングへの参加に関する意向を確認
- ⇒ 参加意向のある土地については、Step4-2で整理した土地情報の公開の可否を確認
- ⇒ 公開するマッチング対象の土地を決定。公開する土地情報も確定
 - ※ 情報は宅建業法の重要事項説明に準じて作成することが望ましい
- ⇒ STEP3の土地活用方針を踏まえ、事業者の事業内容や土地利用等の条件を整理し、募集要項を作成
- ⇒ 市町村や宅建業者のホームページ・窓口で図面・土地情報を公開
 - ※ 地権者の意向に応じて、一部土地情報を窓口に限定することも可能

大船渡市では、「被災跡地における市有地の借受人及び買受人募集要項」において、以下の項目を設けている。

- 1 貸付け等の対象物件
- 2 利用用途
- 3 申込する土地について
- 4 申請に必要な資格
- 5 提出書類
- 6 借受人または買受人の決定方法
- 7 売払いについて
- 8 貸付けについて
- 9 申込書の提出・問い合わせ先
- 10 その他

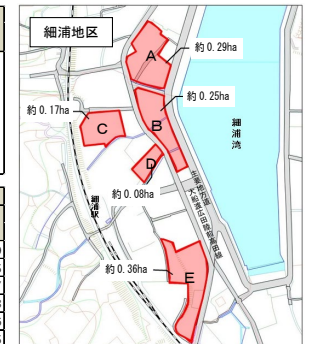
| 8 貸付けについて | |
|---|---|
| (1) 貸付期間 | 次に掲げる用途により貸付期間を決定します。 ① 駐本場や資材置場等の建物所有を目的としない場合 1年以下 ② 事務所・作業場を設置する等建物所有を目的とする場合 10年以上30年以下 |
| (2) 賃料 | 農地利用の場合 10円/㎡ 農地以外で利用する場合 適正な時価×5% (※) |
| ※ ただし、平成28年4月1日から平成38年3月31日までは2.5%に減額します。また、貸付期間に1年未満の総数があるときの賃料は日割計算となります。 | |
| (3) 賃貸借契約 | ① 契約 ア 1年以下の賃貸借契約の場合 本市と借受人が賃貸借契約を締結します。契約締結時期は、借受人として決定後原則として30日以内とします。 イ 10年以上30年以下の賃貸借契約の場合 本市と借受人として決定された者は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権を設定することとし、本市指定の契約様式を元に公正証書を作成し、公証人役場において契約を締結します。契約締結時期は、別途、本市と借受人が協議して定めます。 定期借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の増改築による期間延長並びに建物の買取り請求ができません。 |

大船渡市では、公有地・民有地を合わせて比較的広い面積を確保できる場所を対象に、利活用可能な場所を紹介している。

また、ホームページで、googleマップを利用した公開GIS（土地情報システム）での掲載も行っている。

| 地区 | 都市計画区域 | 法規制の状況 | | | | インフラ | | | | 交通条件・現地の状況等 |
|----|--------|--------|----------|-----|----|------|-------|------|---|-------------|
| | | 用途地域 | 主な災害危険区域 | その他 | 電気 | 上水道 | 公共下水道 | 都市ガス | | |
| 細浦 | 区域内 | なし | 第2種 | | 有 | 有 | 無 | 無 | ・大船渡・暮石海岸1Cから車で5分 ・海岸防潮堤工事実施中（平成32年度完了予定） ・漁港関係施設等災害復旧工事による道路工事完了（H30年3月） | |

| ブロック | 市有地 | | | | 民有地 | | 地権者数 | 道水路等概算面積 (ha) | 合計 (ha) |
|------|-----|---------|----|---------|-----|---------|------|---------------|---------|
| | 筆数 | 面積 (ha) | 筆数 | 面積 (ha) | 筆数 | 面積 (ha) | | | |
| 細浦A | 3 | 0.06 | 10 | 0.20 | 8 | | 0.03 | 0.29 | |
| 細浦B | 4 | 0.10 | 7 | 0.14 | 7 | | 0.01 | 0.25 | |
| 細浦C | 4 | 0.08 | 5 | 0.08 | 3 | | 0.01 | 0.17 | |
| 細浦D | 2 | 0.02 | 1 | 0.05 | 1 | | 0.00 | 0.08 | |
| 細浦E | 4 | 0.20 | 6 | 0.16 | 5 | | 0.00 | 0.36 | |
| 計 | 17 | 0.46 | 29 | 0.63 | 24 | | 0.05 | 1.15 | |



6 マッチングの実施

2 オープン型マッチングを行う場合の仕組みを決め、マッチングを実施する

⇒ オープン型マッチングには様々な方法があり、**地域に応じ、庁内の体制や人員の状況、地元との関係性等を踏まえ適した方法を選択し実施**

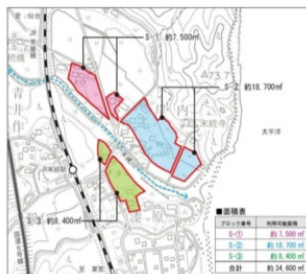
オープン型マッチングの例

土地の情報を公開し、市町村が、土地を利用したい者（買主・借主）との間でマッチングを行う方法

＜情報公開後のマッチングの流れ＞

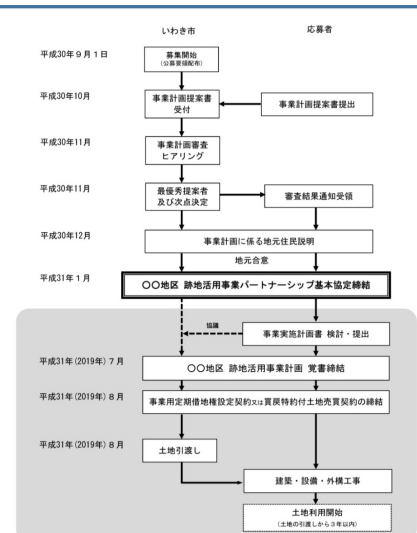
- 1) 土地を利用したい者（買主・借主）が、希望する公開された土地について市町村に問い合わせ
 - ※ 募集要項で定めがあれば、必要書類等を提出する
- 2) 市町村（事業担当部局）が、土地を利用したい者の**土地利用の内容を審査**し、利用の可否について連絡
 - ※ **周辺民有地が含まれる場合は、民有地の所有者の同意を得る**
- 3) 必要に応じて、対象地の土地利用について、**地元同意を確認**
- 4) 同意が確認できれば、市町村と契約交渉へ
 - ※ 周辺民有地が含まれる場合は、契約交渉についても調整

公有地のみを対象に、地区内を他の土地の接道確保も考慮した上で、複数筆のブロック単位で範囲設定し、募集している。



| 地区 | 各地区の誘発条件 | | | | 接道の状況 | インフラ | | | | 接道距離 | 資材・分譲ブロック数 | 交通条件・周辺環境・特記事項 |
|-----|----------|---------|-------|-----------------|--------------------|------|------|-----|-------|-------|------------|--|
| | 都市計画区域 | 用途地域 | 定住地域 | その他 | | 電気 | 都市ガス | 上水道 | 公共下水道 | | | |
| 東 前 | 都市計画区域外 | なし | 第2種地域 | | 海津・沼川周辺の掘削・掘上げ工事完了 | あり | なし | あり | なし | 幅員 6m | 1ブロック | ・JR東海線 美濃駅駅舎 ・駅周辺 幅員約300m×約300m ・駅周辺に特設売場 ・近隣で土地区画整理事業実施中 |
| 東 出 | 市街化区域 | 第1種住居地域 | 第2種地域 | 土砂災害特別警戒区域に一部該当 | 海津周辺の掘削・掘上げ工事完了 | あり | なし | あり | なし | 幅員 3m | 1ブロック | ・JR北陸線 美濃駅 ・近隣で土地区画整理事業実施中 |
| 緑の間 | 市街化調整区域 | なし | 第3種地域 | | 海津周辺の掘削・掘上げ工事完了 | あり | なし | あり | なし | 幅員 6m | 5ブロック | ・駅周辺の特設売場 ・駅周辺 幅員約300m×約300m ・近隣で土地区画整理事業実施中 ・近隣に既存売場及び売場予定 ・中継り掘削掘上げ工事に伴う掘削掘削計画あり |

※ インフラの供給状況及び容量等の詳細については、各管理区にお問い合わせください。



公有地を対象に計画提案書を募集し、審査の後に作成する事業実施計画書を地元説明して地元合意を得た上で、協定締結、その後、必要な工事を実施して土地利用開始に至る。

※ スケジュールは想定です。事業計画内容や審査状況等により変更となる場合があります。

いわき市における情報公開から募集、土地利用開始の流れ (出典：いわき市)

0 ガイドブックの構成

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
- 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

7 マッチング後・契約

Step7 契約交渉・条件の擦り合わせと契約

1 土地利用内容に関する地元合意

- ⇒ 土地利用の内容について、**地元（自治会や住民組織等）の反対がないか、地元合意の確認**を行う
- ⇒ 地元合意の確認にあたっては、
 - ① **市町村が**、土地を利用する者と地元との間に入って、**確認する方法**
 - ② **土地を利用する者が地元へ直接説明し**、確認する方法（市町村は説明会の開催等を支援）
などがある
- ※ 円滑に地元同意を得るため、Step3で定めた地元の土地利用方針に基づき、事前に地元と調整の上、**土地利用の内容を募集要項等で絞り込む**方法がある
- ※ 一方、公募を早く行うため、土地利用の内容の詳細を定めず、利用者を選定後に地元と調整する方法もある
- ※ 地元から**反対がある場合、別の応募者の選定や再募集**を行うこととなる

2 土地を利用する者との契約交渉

- ⇒ 募集の条件等を踏まえ、利用者と契約交渉を行い、契約金額を決定する
 - ※ 募集の条件を踏まえ、基盤整備や測量・地盤調査等の**費用負担の内容について確認**
- ⇒ 利活用を進めるため、契約金額の決定に関し、以下の様な方法もある
 - 例①) 公有地と民有地で売却・貸付が混在する場合の契約方法として、交渉を円滑に進めるため、予め**自治体と民有地の所有者で構成された地権者会を設立**し、自治体を中心に地権者会が土地利用者との間で交渉を行う
 - 例②) 利活用が難しい移転元地については、**公有地借地料を固定資産税額相当額とする**など特例を設け、利用を促す
 - ※ 復興に資する土地利用等において、借地料を減免することで、経済的負担を軽減し土地利用を促す方法もある

7 マッチング後・契約

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%」（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 |

0 ガイドブックの構成

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
- 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

8 情報更新

Step8 定期的な情報更新

⇒ 常に新しい情報が掲載されていることは利用者への定期的な情報発信、仕組みの情報の信頼度の向上にもつながる重要な取組

1 既存の掲載土地情報をできる限り最新に更新する

2 継続的に新たな土地情報を掘り起こして仕入れる

⇒ 土地情報や、移転元地周辺の民有地所有者（未登録の土地所有者含む）の意向変化（活用意向の有無、集約意向等）を把握し、土地情報を更新

⇒ 平時の空き地バンクとしての継続の検討へ

9 敷地整序等

Step9 敷地整序等

⇒ Step4-2で土地情報を整理した結果、**公有地との交換**に応じる可能性が高い民有地が明らかとなり、**交換することで土地をより広く使える可能性のある候補地が明確**になる

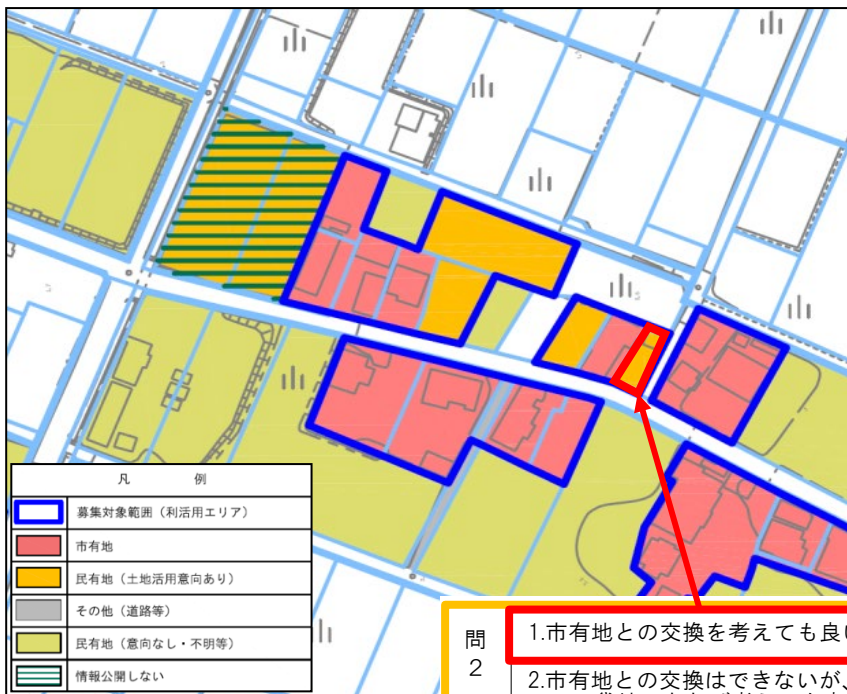
⇒ これらの土地について、**交換等による敷地整序を検討・実施**し、利活用しやすい環境を整える

- ※ 市町村と事業者で造成・敷地整序等が生じる場合の条件（支援内容を含む）を示している例もある
- ※ 公有地と民有地の複数筆に一体的な定期借地権を設定し、土地を集約し、一団地化している事例もある
- ※ 農業・緑化等の土地利用の場合は、農業に必要な基盤整備（ガレキ撤去、排水施設整備等）や、公有地と隣接する民有地との一体利用などの事業者ニーズも想定される

交換可能な候補地の抽出 (出典：宮古市)

移転元地の周辺民有地の意向調査を行うことで、交換可能な候補地を抽出することが可能。

公有地のみだと、活用面積が小規模となり、利活用のニーズを捉えることが難しくなるが、交換を検討することで、**大規模な土地を活用したい利用ニーズにも対応**することが可能となる。



↑ 赤囲いの土地が交換の可能性
がある民有地
公有地のみだと狭い土地になっ
てしまいが、**交換可能性のある土
地も含めることで、角地の利活用
の可能性もある**ことがわかる

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 問 2 選 択 肢 | 1.市有地との交換を考えても良い。 |
| | 2.市有地との交換はできないが、 貸地であれば考えても良い。 |
| | 3.市有地との土地交換も貸地も 出来ない。 |
| | 4.その他 |
| 意向不明 (無回答・未返信・宛先不明) | |
| 土地情報の公開を希望しない | |

移転元地等 (公有地) と民有地の交換を支援する税制

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。

(※) 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

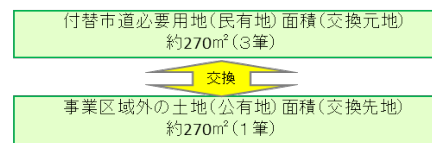
- 復興整備事業の用に供するため、民有地 (復興整備事業区域内) を公有地 (同区域外) との交換で取得

③税制特例の適用

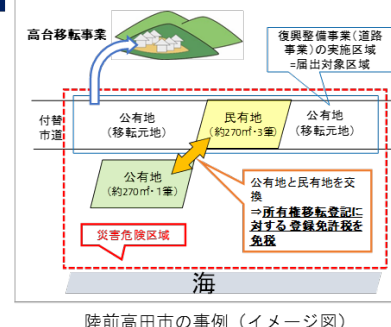
- 市町村が発行する交換の証明書を法務局に提出することで、民有地の所有者の所有権移転登記に対する登録免許税を免税 ※不動産取得税の免税も条例で措置

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な道路事業用地 (民有地) と事業区域外の土地 (公有地) を交換



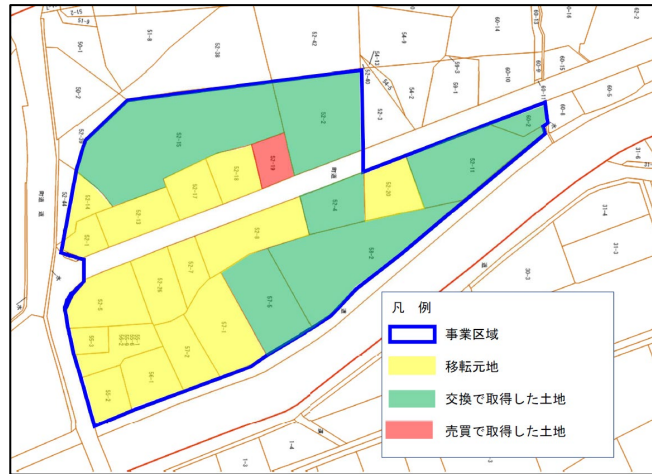
【大船渡市】
・整地等を行う水産用地整備の必要用地 (民有地) と事業区域外の土地 (公有地) の交換



陸前高田市の事例 (イメージ図)

移転元地等の土地交換による事業実施（出典：大船渡市）

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、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

0 ガイドブックの構成

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

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

土地保全の検討

1 周辺環境の維持のための保全

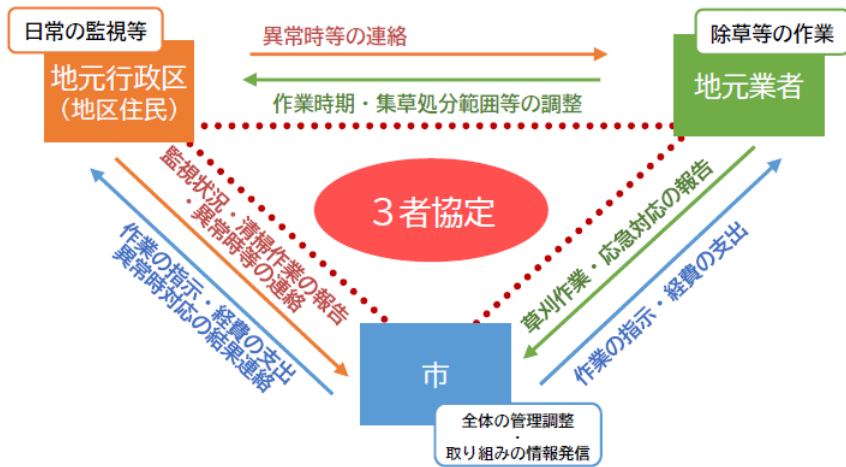
- ⇒ 未利用の移転元地について、周辺の人家の状況等を踏まえ、保全方策を検討する
- ⇒ 周辺に人家がない場合には、除草の低頻度化等、持続的な管理の工夫も検討するとよい
 - ※ 地元住民・企業に低廉な価格で必要最小限の草刈り等を委託する仕組み、自治会等が維持管理委託費等を収入として地区の活動、組織運営を行うマネジメントの仕組みも考えられる
 - ※ 移転元地等の土地活用検討の段階で、土地保全を政策的に選択する方法も考えられる

2 再自然化等による保全

- ⇒ 未利用の移転元地は長期的に安定した利用をしやすいことから、保全の一環として、周辺状況や土地需要に応じて再自然化等を図るやり方もある
- ⇒ 「今ある自然環境を保存したり、市民活動等により自然環境の回復を図る」「無秩序な土地利用を抑制したり、多様な主体の参画を通じて持続可能な地域づくり等に取り組む」といった方向性が考えられる
 - ※ 活動団体等が主体となって自然環境の保存や植林等を行うなど、土地の荒廃を防ぎ自然環境の回復を図ることが考えられる
 - ※ 人口減少等の進展に伴い、管理放棄地や低未利用地の発生が想定され、地域の土地利用全体のコントロールが必要となる。そのため地域づくりの方策の一つとして、地域住民など多様な人々の参画による持続的な取組が考えられる
 - ※ 存置された移転元地において、良好な自然環境が回復しており、自然を生かした公園として活用することを検討する等、状況により「行政として活用する土地」とする場合もある

地元と連携して草刈りを実施する工夫・仕組み (出典：いわき市)

地元行政区（地区住民）や地元業者（企業）へ役割分担とメリットを示しながら、市を含む3者協定による制度作りを検討している。
＜体制のイメージ＞



＜役割とメリット＞

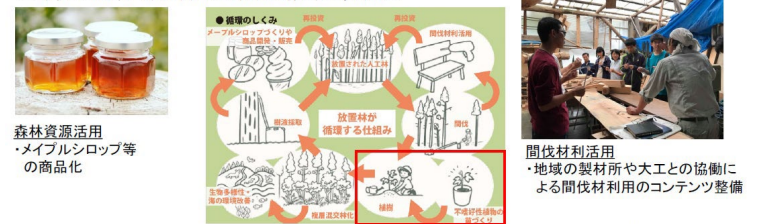
| | 役割 | メリット |
|-------|---|---|
| 市 | 全体の管理調整、 取組の情報発信、 維持管理に係る費用負担（定額） | 業者・地元の協力による 低廉な額での除草の実施 跡地に対する地元関心の 向上 |
| 地元行政区 | 定期的な巡回監視、 〃 清掃活動 | 環境美化や防災・防犯意識の醸成、地域の交流・連帯感の向上や社会参画の促進等 |
| 地元業者 | 除草作業、 異常が生じた場合の応急措置 ※低廉な額で実施 | 地域貢献活動（CSR）の実施による企業の認知度・イメージの向上 |

長期的な再自然化に向けた移転元地の活用 (出典：石巻市・おしかリンク)

移転元地を活用する形で、森林再生の循環のサイクルとして取り組む幅を拡げて関係者を増やししながら、継続的な森林環境再生を実現するとともに、長期的には移転元地の再自然化も進め、同様の取組を他地区へ展開することも検討している。

移転元地を活用した苗床による植樹用苗木が確保できることで、想定した森林循環の一連の流れが構築できるため、各コンテンツの実施に本格的着手。

○今後の地域・森林再生の取組と循環の仕組み



森林資源活用
・メイプルシロップ等の商品化

関係人口の創出
・エコツアーや植樹イベントの実施
・製造施設のセルフビルドイベント

・移転元地(未利用地)の再自然化
・放置林の複層化による生物多様性創出と森林資源の創出



間伐材利活用
・地域の製材所や大工との協働による間伐材利用のコンテンツ整備

放置林の間伐の推進



社屋半島秋沢流域 森林再生25年計画

●山形県産（地産地消）のふし
管理していない山林をおおむねのふし活動地としての山林環境（森）の回復をお手伝いします。山の回復を促進しながら再生計画作成を進めていくことで、7年後、10年後、20年後、30年後の森林環境を回復させていきます。社屋半島秋沢流域を軸として事業を実施しますが、社屋半島内の山林が対象になります。

●ご質問のお願い
森林再生25年計画の推進としてお問合せをお待ちしています。5000円程度の費用にて、100㎡程度のオープンスペースを無償でお貸しさせていただきます。ご希望いただいた際はお手数ですが、おしかリンクまでお問い合わせください。
＜お問い合わせ先＞
七十七期生 石巻支部 事務局 9257632
一般社団法人おしかリンク 代表理事 大塚聖介

●山林ボランティア活動のお願い
森林再生25年計画の実施にあたって、関係・協働・参加のみなさんの森林再生ボランティア活動をお願いします。おしかリンクにご参加いただける方は、ご協力をお願いします。一緒に楽しみましょう。

●実施体制
実行責任者 一般社団法人おしかリンク
事務局 石巻市秋沢町 2-2
(TEL) 0225-98-9172
(FAX) 0225-98-9173
[Eメール] office@oshikalink.jp
[ホームページ] 株式会社秋沢流域再生推進 連絡先 秋沢町

このパンフレットは、平成30年度地域環境推進事業の助成を受けて作成しています。

湿地としての土地保全と地域づくりの取組 (出典：気仙沼市・森は海の恋人)

気仙沼・舞根地区で、2011年4月から、NPO法人森は海の恋人が主体となり、複数の研究者らと協働で湿地を含む陸域から海域までの自然環境調査を継続して実施している。その結果、塩性湿地は希少生物や地域住民が大切に思う生物の生息地であることが確認され、湿地に隣接する河川護岸を災害復旧工事として開削するに至った。湿地は環境省の「重要湿地500」に指定されている。



▲地盤沈下により湿地が出現

▲子供たちの総合学習の場

「グリーンインフラ推進戦略 令和元年7月」 p9~12 (出典：国土交通省)

移転元地等の再自然化にあたり、「グリーンインフラ推進戦略」にある「4. グリーンインフラの活用を推進すべき場面」にあげられた事項との関連がみられ、その位置付け、進め方や検討において参考としてもよい。

(4) 持続可能な国土利用・管理

人口減少下で土地の需要が減少する時代においては、国土を適切に管理し荒廃を防ぐなど、国土利用の質的向上を図る側面がより重要となっている。開発圧力が低減する機会をとらえ、自然環境の再生・活用や安全な土地利用の推進等により、より安全で豊かな国土を実現することが重要である。

このような観点から、土地の管理コストを低減させる工夫を行うとともに、過去に損なわれた湿地などの自然環境の再生、地域の状況に応じた新たな用途の発見等の選択肢を示しながら、国土を荒廃させず、むしろ国民にとってプラスに働くような最適な国土利用を選択して必要な取組を進めていくことが求められている。適切に維持管理されたグリーンインフラは、中下流域の都市と地域の防災・減災にも資するものであり、多様な主体の参画を通じて、健全なグリーンインフラを形成することは、持続可能な国土利用・管理を進める取組の重要な選択肢の一つと考えられる。

(5) 人口減少等に伴う低未利用地の利活用と地方創生

今後、人口減少と少子高齢化の進展に伴う開発圧力の低下や土地利用の担い手の減少により、段階的に低未利用地が発生することが想定される。また、立地適正化計画に定める居住誘導区域外の区域においても低未利用地の発生が想定される。これらの低未利用地の活用方策として、中長期的な時間軸を持ちながら、段階的に農的な土地利用の推進や自然環境の回復を図り、グリーンインフラを形成することが考えられる。

コンパクトシティの考え方にに基づき、無秩序な市街化を抑制する観点から、今ある緑地・農地等の自然環境を積極的に保存することで、グリーンインフラを形成することが考えられる。

また、地方創生の観点から、グリーンインフラの活用により、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるとともに、特定の地域に継続的に多様な形で関わる「関係人口」の増加のため、二地域居住・就業の促進、子供の農山漁村体験の充実等を図ることが考えられる。