

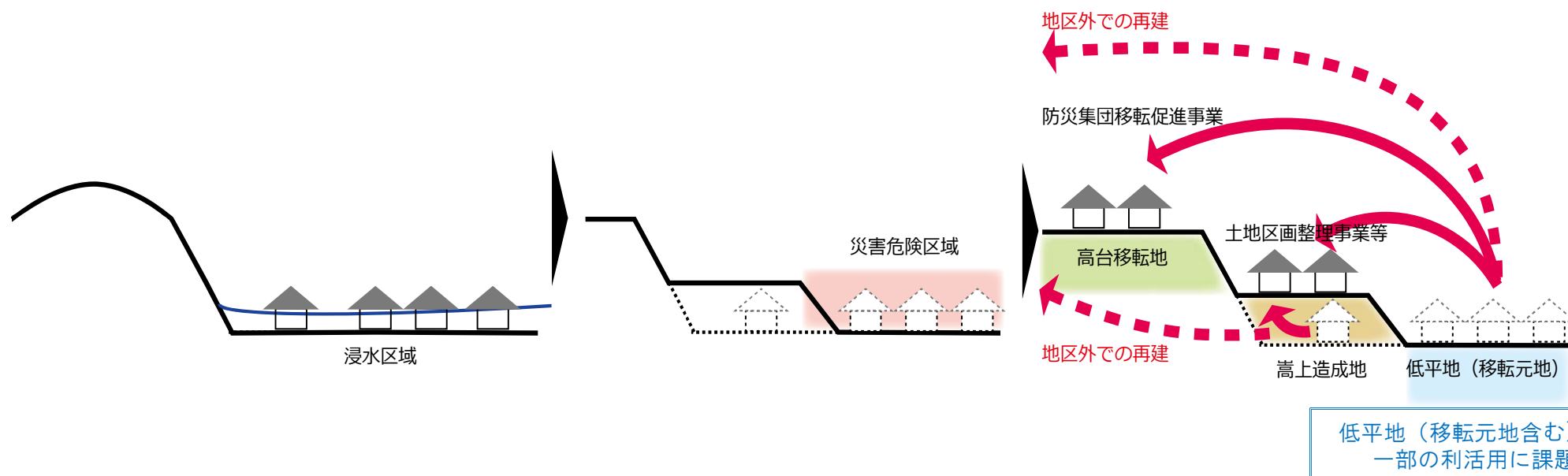
土地活用の促進等に係るガイドブック 低平地編(改訂版) (防災集団移転促進事業移転元地等)

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



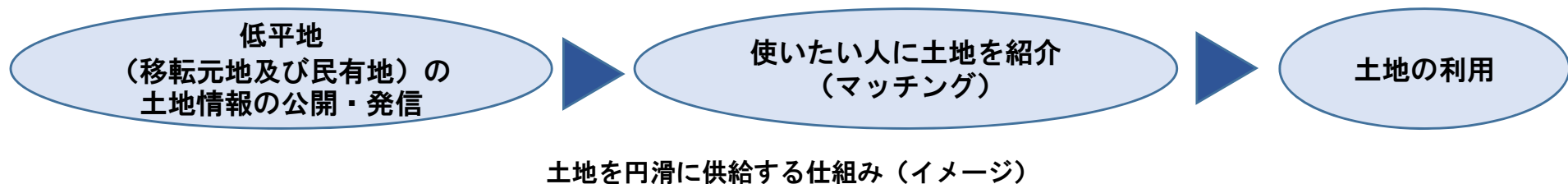
0 背景と目的

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、・・・

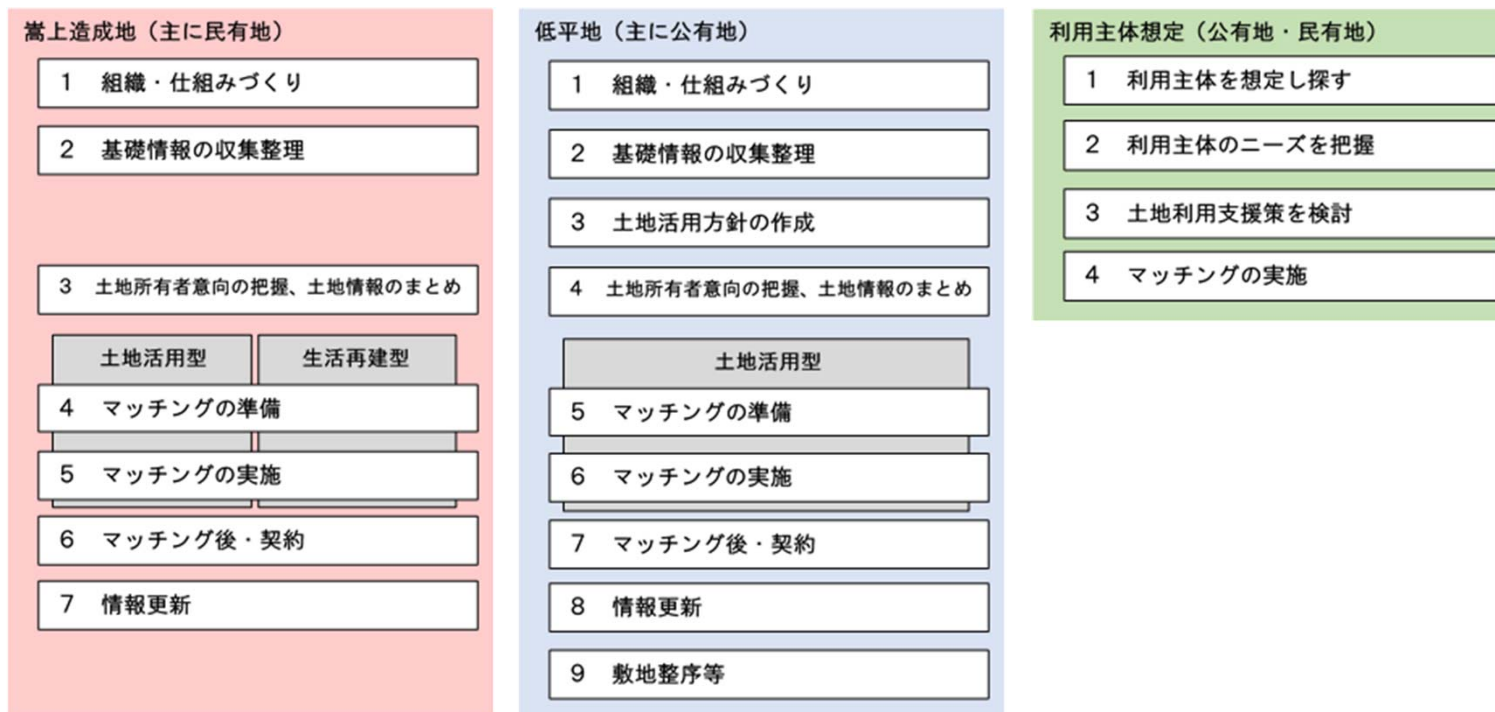
全国、被災地の事例を踏まえ、仕組みの構築の方法をまとめたもの
取組の流れにおけるポイントを紹介

⇒ 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 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

大船渡市での組織体制と変遷
(出典：大船渡市)

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

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	接道有無、道路幅員、私道負担有無	
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） 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	種別（電気、上下水道、ガス、通信）	
特記	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）	

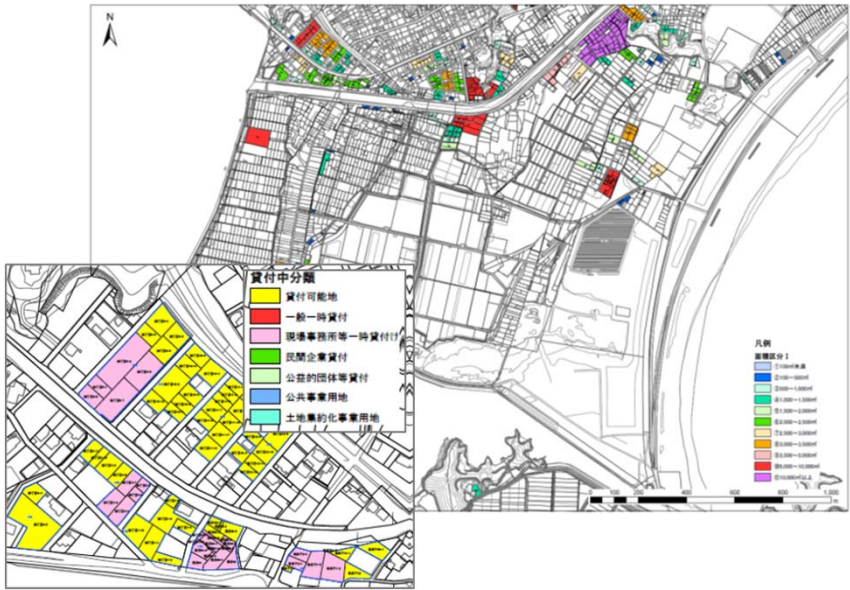
（参考）全国版空き家バンクでの公表項目（最低限の情報）

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

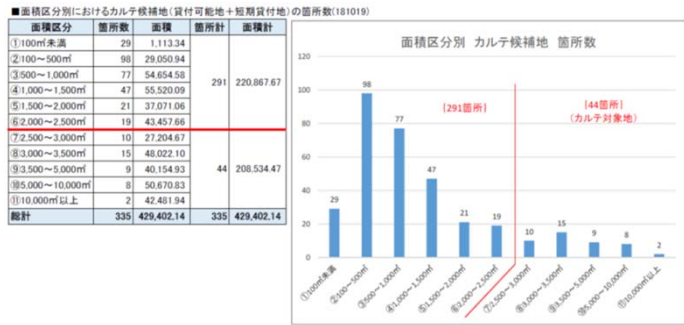
東松島市でのGISによる買取市有地の整理 （出典：東松島市）

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）



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（市有地のみのエリア及び周辺民有地と一体のエリア）を選定【Step4-2】

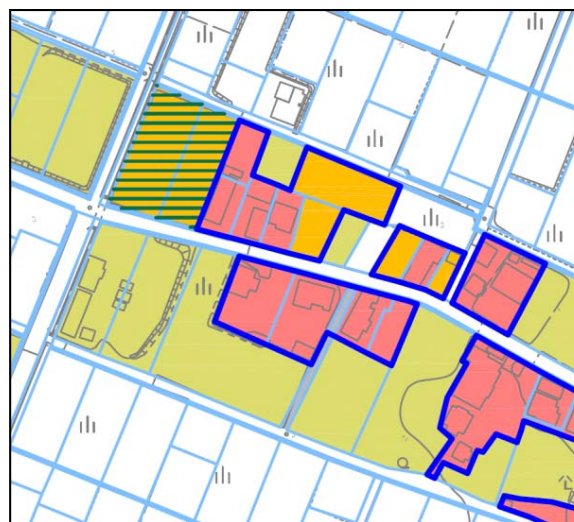
①～② 買取公有地の土地情報の整理

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	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。
選択肢	3.市有地との土地交換も貸地も出来ない。 3.市有地との土地交換も貸地も出来ない。(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

(出典：宮古市)

基礎的な土地情報に民有地の土地所有者の土地活用に係る意向を反映し、再整理した上で、図面や写真等の情報を加えて、土地情報カルテを作成している。【Step4-2】

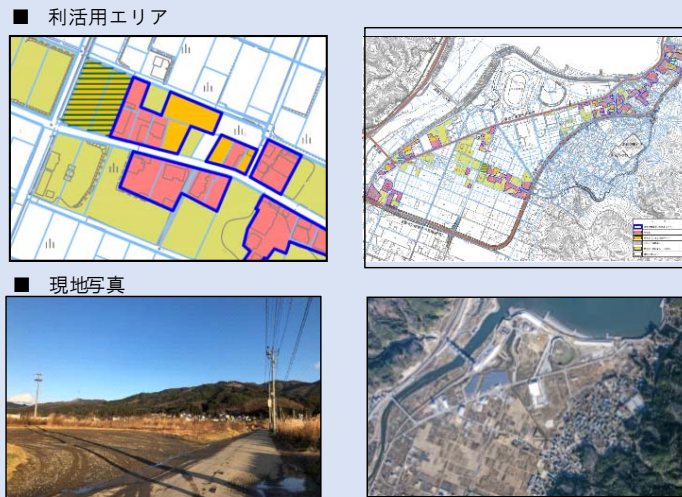
- ① 土地登記情報に民有地
と土地所有者の意向を
追加・更新

[illegible]

- ② 基礎的な土地情報を再整理

[illegible]

- ③ 図面、写真等を追加



土地情報カルテのイメージ

宮古市移転元地利利用エリア 募集対象物件ルテ			地区情報	番号	更新日	公開日	契約	
			赤崎・津軽石	●	●	●/●/●	●/●/●	未定
位置 西・平	アクセス		募集対象範囲図					
	[地区への東京駅間] ・宮古市役所から 14分 13.6km ・宮古中央1 0分 0.6km ・4号 2.2km ・宮古駅 15分 12km ・松岡駅 18分 18.6km ・山田駅 25分 25.6km		□エリア ■市有地 ■民有地					
	底地位置図							
	地区情報		航空写真		現地写真			
	・国道が絡路 ・(生業地が遠く至る半島路) ・高路土壌整地 ・国道45号や10が近い ・メガソーラー発電所立地 ・宮古運動公園立地 ・農地が周辺に広がる ・防風堤整備		 		 			
基本	対象範囲の土地の構成		主たる土地の所在				土地面積	
	筆数	市有地	民有地	字	地番	エリア面積	登記地積	
	●筆	●筆	●筆	●	●	●	●㎡	●
	都市計画		建築制限					
	都市計画区域	区域区分	用途地域	その他	法定容積率	法定建築率	災害危険区域	防火・28
法規制	○	非誘引	—	—	200%	70%	第一種	—
	その他の土地利用規制 許容可等							
	農林計画区域	埋蔵文化財	農業振興地域	農用地区域	河川保全区域	漁業区域	ハザード	
	○	—	○	—	—	—	—	—
	土地状況	建築基準法適用		インフラ				
接道幅員		埋め	地価有無	電気	通信	上水道	下水道	ガス
6～8m		市道	無し	東北電力	N T T 等	宮古市	漁業局排水	プロパンガス
※インフラは地区内便道済み、引き込みは要協議								
契約	希望取引形態	貸付期間	参考価格			引き込み道路の必要性		契約可能期
	売却	—	—			無し		m
	賃付	20年	●					●年●月
その他	地形	残存物	現況土地利用		屋外広告物規制	特記事項		
	平坦地	宅地雑草	一部、畑利用中		○			
	NO.	字	親番	扶番	地積 (㎡)	所有区分	希望取引形態	備考
	合計	●筆	—	—	●	—	—	—
	1	●	●	●	●	民有地		
	2	●	●	●	●	市有地	売却・賃付	
	3	●	●	●	●	市有地	売却・賃付	

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. 被災市街地の土地利用について、貴社（貴部署）の間わり方は、現時点でどの考え方に近いでしょうか？
貴社（貴部署）の考え方に最も近いものを1つ選んで○を付けてください。

知事
☐ ①立地条件が合えば創出したい
☐ ②ビジネス展開上、自治体との連携に興味・関心がある
☐ ③東松島市内の民間企業、農協等との連携、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、被災市街地の土地利用に係る予定はない
☐ 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に、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）

知事
☐ ①用地の価格
☐ ②用地の面積
☐ ③経路状況（鉄道駅、道路幅員、道路幅員等）
☐ 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（ ）

6. 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か？
貴社（貴部署）の考え方に最も近いものを選んで○を付けてください。（3つまでお選びください）

知事
☐ ①土地価格又は借地料の軽減
☐ 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・大規模化
☐ 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労務力、技術者、技術者の確保のための支援
☐ ⑪その他（ ）

平成30年6月 全国から29自治体が選定

SDGs未来都市 東松島市
Sustainable & Resilient SDGs = 持続可能な開発目標 Sustainable Development Goals

SDGs（エスディージーズ）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、本制度へ「金沢市グロウアップシティ東松島」として提案を行った結果、経済・社会・環境の3側面における新しい価値創出を通じて持続可能な開発を実現する能力が高い都市・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、地域社会・経済を成長軌道に乗せること」を目指し、今後10年間で重点的に取り組む課題として、「子ども・若者・高齢者の全世代にわたって住みよい街づくり」を目指すこととしています。

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	- 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	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）	- 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	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	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	- 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

土地活用促進に係る情報発信の取り組み（案）について
くさくさ

市ホームページや担当窓口以外に、下記のようないくつかの活用方法があり、継続的な情報発信を行う。

- 市内向け：市の広報誌や市内ラジオ、表示板（駅前・市民館窓口）等
- 市内～県内向け：新聞広告や、県内向けのラジオ、テレビ広告
- 県外向け：地域間交流の推進センターでの展示・入札会場・問い合わせ窓口の設置（毎年新春開園祭等）等への資料の提供や、市内大規模施設でのデジタルサイネージの設置
- 市内向け：都内等での移住相談会や交流イベント、移住相談窓口での資料配布
- その他：市や地域での協力関係によるSNS配信

市の主幹線：「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

FMいわき（グッドいわき）でのお知らせ（2週に1度放送）

FMいわき（いわきWith）での事業案内

市内～県内

ラジオ番組での事業案内

スポーツCM

新聞広告（福島民権、福島民友）

所定日より（祝祭4日）

市は広報媒体であり担当先へ後継都市復興推進課へふるさと発信課

県外

地産地消交流センターへの展示・入札会場・問い合わせ窓口の設置

市の震災関連施設であり担当先へ後継都市復興推進課へふるさと発信課

市内向け

ふささと回廊フェアでの事業案内（資料提供企画等）【都内NPO主催】

ふくしま大交流フェアでの事業案内（資料提供企画等）【都内NPO主催】

市内移住希望者向け相談窓口への資料の提供【関係者】

その他

地域おこし協力隊によるSNS配信

市SNS（7:12~9:19）での情報発信

地域おこし協力隊によるSNS配信

19

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

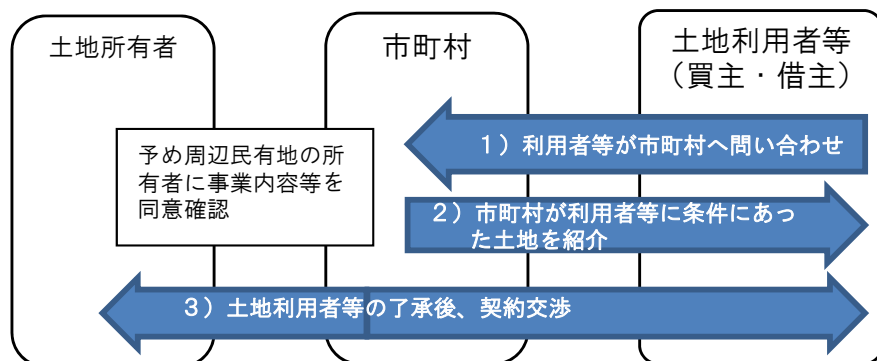
⇒ クローズ型マッチングには様々な方法があり、**地域に応じた方法を選択し実施**

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。
詳細の地帯や位置等については説明書にお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的に使用される場合は、この募集要項によらず別途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 公共的団体が公益目的で利用するもの。
② 事業内閣や新規事業展開のために、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 その他市長が適当と認めるものとして、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 公平負担に反する用途、その他社会通念上不適切であるもの。
② 高圧電線の電線、鉄線、電線が着いたなど、管理上又は用地保全上不適切であるもの。
③ その他市有地の貸付け又は売却を行うにあたり、ふさわしくないと認められるもの。

(3) 申込期間等
① 申込期間の上限又は下限はありません。
② 貸付け又は売却は複数回を認めます。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 敷金・上乗金による貸付け又は売却は認められません。
④ 土地一筆単位による貸付け又は売却は認められません。ただし、貸付けにおいては、著しく広大な土地や不整形な土地などが一筆単位によることが適当でない場合については、これによりないことができます。

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。

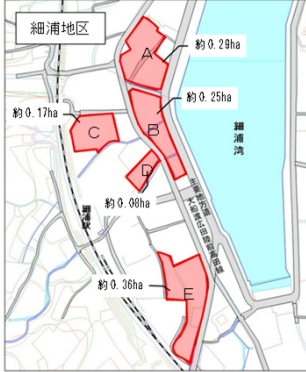
- 1 貸付け等の対象物件
- 2 利用用途
- 3 申込する土地について
- 4 申請に必要な資格
- 5 提出書類
- 6 借受人または買受人の決定方法
- 7 売払いについて
- 8 貸付けについて
- 9 申込書の提出・問い合わせ先
- 10 その他

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 駐車場や貸付置場等の建物所有を目的とする場合	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28年3月31日までは2.5%に減額します。	
また、貸付期間に1年未満の増減があるときの賃料は日割り計算となります。	
(3) 貸賃借契約	
① 契約	
ア 1年以下の貸賃借契約の場合	
本市と借受人が貸賃借契約を締結します。契約締結期間は、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年以下の貸賃借契約の場合	
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。契約締結期間は、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	法規制の状況				インフラ				交通条件・現地の状況等
	都市計画区域	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・若石海岸1Cから車で5分 ・海岸防崩堤工事実施中（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		利活用候補地		道水路等		合計(ha)
	筆数	面積(ha)	筆数	面積(ha)	地権者数	概算面積(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**

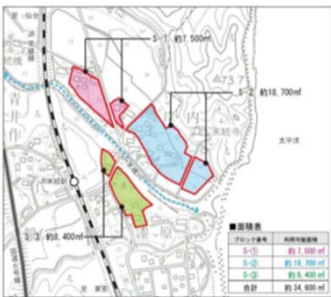
オープン型マッチングの例

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＞

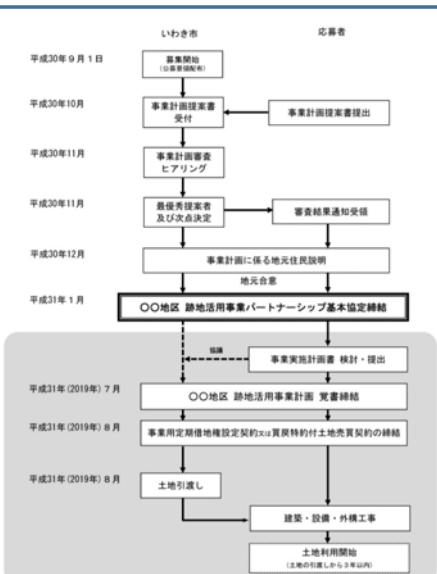
- 1) 土地を利用したい者（買主・借主）が、希望する公開された土地について市町村に問い合わせ
※ 募集要項で定めがあれば、必要書類等を提出する
- 2) 市町村（事業担当部局）が、土地を利用したい者の**土地利用の内容を審査**し、利用の可否について連絡
※ **周辺民有地が含まれる場合は、民有地の所有者の同意を得る**
- 3) 必要に応じて、対象地の土地利用について、**地元同意を確認**
- 4) 同意が確認できれば、市町村と契約交渉へ
※ 周辺民有地が含まれる場合は、契約交渉についても調整

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。



各地区の募集条件		法制度上の状況				現地の状況		インフラ		環境・分譲		交通条件・周辺資産・特記事項
地区	募集範囲	用途地域	用途制限	その他		電気	上下水道	ガス	上下水道	環境・分譲	ブロック数	
東 区	都市計画区域外	なし	第2種地区		海岸・河川敷の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	1ブロック	・JR線駅 徒歩5分 ・駅前 徒歩10分 ・国道の沿道 ・近所で土地区画整理事業実施中
東 区	市街化区域	第1種住居地域	第2種地区	土砂災害特別警戒区域に一部該当	海岸・河川敷の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員3m	1ブロック	・JR線駅 徒歩5分 ・駅前 徒歩10分 ・国道の沿道 ・近所で土地区画整理事業実施中
西 区	市街化調整区域	なし	第3種地区		海岸・河川敷の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	5ブロック	・JR線駅 徒歩5分 ・駅前 徒歩10分 ・国道の沿道 ・近所で土地区画整理事業実施中 ・近所で土地区画整理事業実施中

※ インフラの接続状況及び容量等の詳細については、各管理者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%」（～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貸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

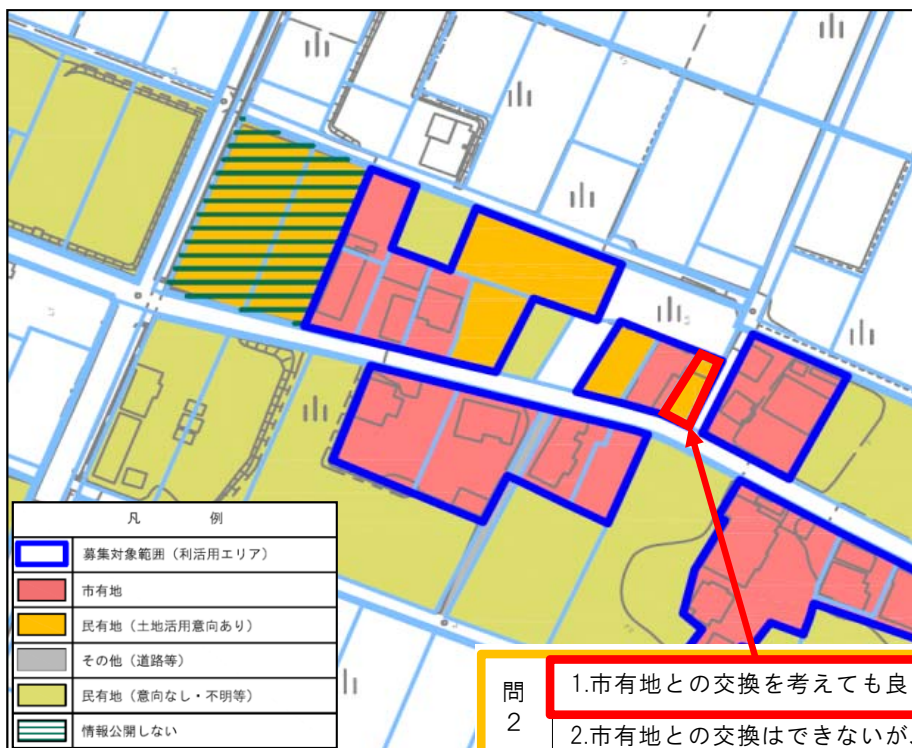
※ 市町村と事業者で造成・敷地整序等が生じる場合の条件（支援内容を含む）を示している例もある

※ 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
てしまうが、**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。

（※）2021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

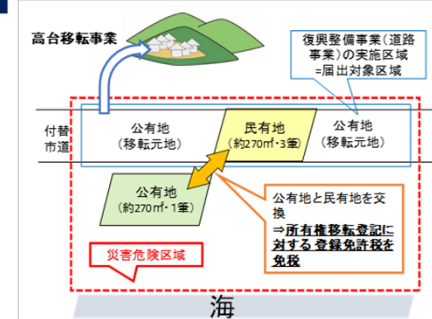
付替市道必要用地（民有地）面積（交換元地）
約270㎡（3筆）

交換

事業区域外の土地（公有地）面積（交換先地）
約270㎡（1筆）

【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）