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
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

①　被災地における現状

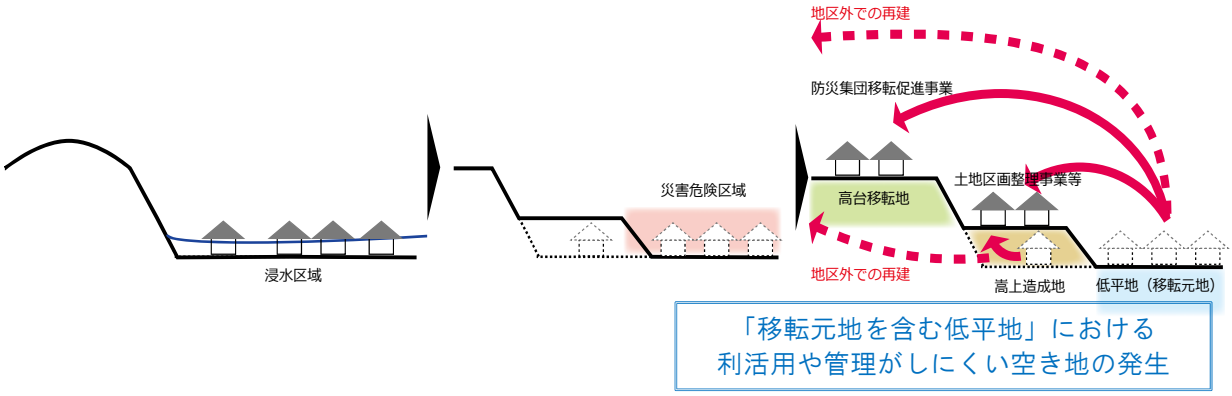
東日本大震災の津波被害を受けた沿岸被災市町村内（以下、「被災地」という。）の市街地の復興にあたっては、以下の手法を組合せて復興事業が行われた。

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、「移転元地を含む低平地」では、より安全な宅地への移転のため沿岸部に災害危険区域を設定し、移転促進区域として移転元の住宅用地等を市町村が買い取った。その公有地となった「移転元地」について土地利用ニーズの低下により、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地域が存在している。また、移転元地を含む「低平地」では、公有地と民有地がモザイク状になっており、土地の利活用や管理がしにくいということなどが課題となっている地区が存在している。



②　必要な対策

このような空き区画については、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、土地を使いたい人に、土地を使ってもらうように促すことが必要であるが、被災地においては民間取引に委ねていても不動産取引が活発に行われるとは限らない。そのため、公共が関与する形で土地を使いたい人に円滑に供給する、土地所有者に円滑に供給を促すための仕組みを構築することが重要である。

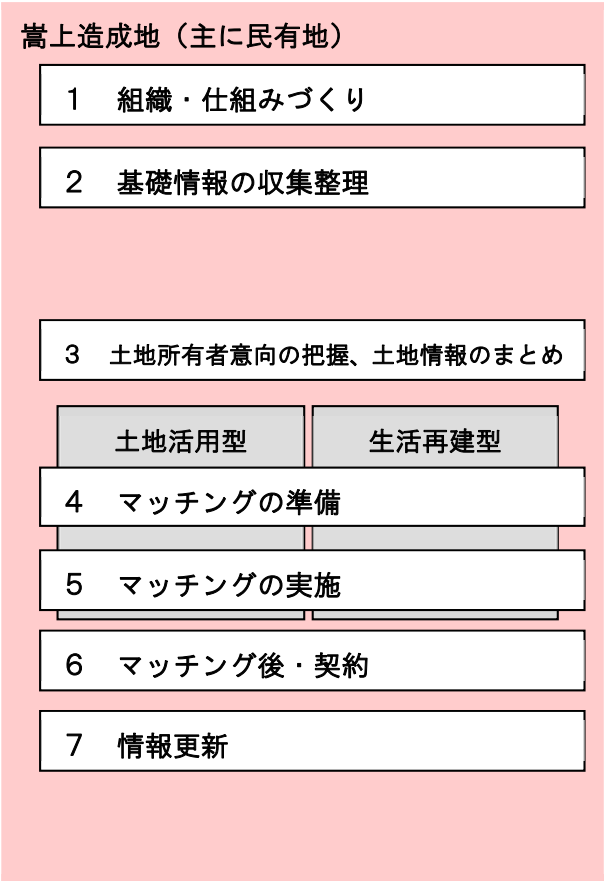
③ 本ガイドブックについて

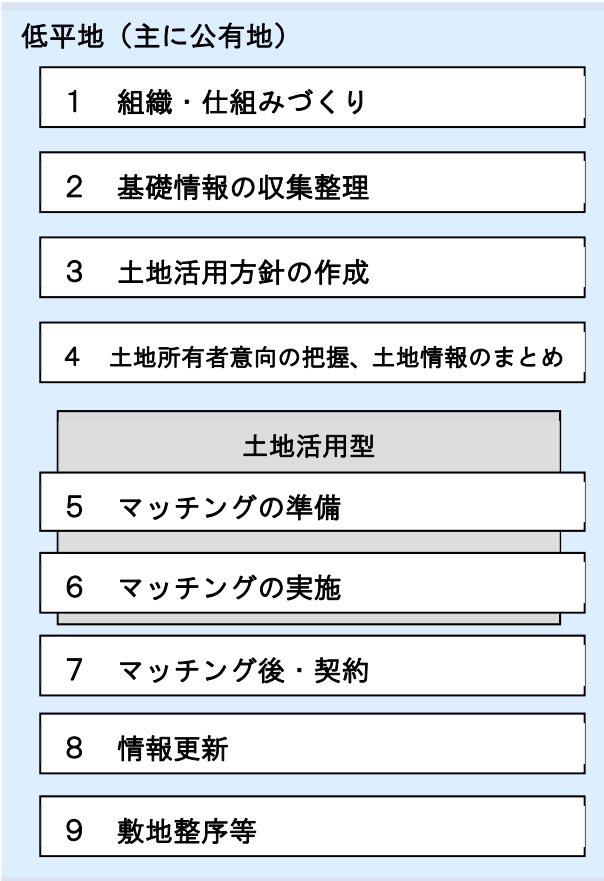
本ガイドブックは、全国及び被災地における先行的な取組や、復興庁で実施したモデル調査の結果を踏まえ、土地活用の仕組を構築するにあたっての方法をまとめたもので、基本となる取り組むべき事項を段階に分けて手順を解説したものとなっている。

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。

「嵩上げ造成地」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。





「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。

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

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。

＜ガイドブックの各ページの読み方＞

① 低平地の土地活用の仕組みの構築に向けて検討すべき事項を 9 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み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」

・9 つの段階に分けて解説

1 組織・仕組みづくり

②「Step」

・各段階で実施すべき内容

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

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

赤字

・要点を示す。

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

Step1 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

ポイント

○ 既存組織で対応する場合は、例えば、土地情報を持つ防災・団移転促進事業の担当部署、産業誘致に関係する商業・産業部署、農林水産業部署等が連携する体制がある。

○ よりスムーズに施策を実行するため、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。

→事例 1－①（大船渡市）

■土地活用の庁内組織体制のイメージ

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を記載

・記載を参考にして取組を進める

⑤ →事例○―○

・取組内容の事例

＜被災地での取組事例＞

事例 1－① 大船渡市における組織体制と変遷

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（4 名兼任）を創設した。被災跡地利用に特化し、総括や総合調整を担当している。

責任部署を明確化、役割分担することで、情報整理等の準備やマッチングの運用開始時において、必要な業務量の消化やマッチングの仕組みの構築が可能となり、円滑な土地活用の取組を可能としている。また、その他、各課職員が兼務している。

	部署	役割等
主担当 4 名	被災跡地利用推進室	土地利用課 13 名の内、4 名が室の主担当として兼務
連携	その他、各課職員が室の業務を兼務	

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
1．跡地利用の検討が必要となった背景（主な計画・事業）									

■　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い取っ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 ㎡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 ㎡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まで、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＞ ・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＞ ・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

低平地（移転元地）フロー図　【土地活用型】　－　対象：公有地、一体の公有地＋周辺民有地　－

土地活用の促進等の取組の手順

1 組織・仕組みづくり

Step1　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

2　担当職員を配置

2 基礎情報の収集整理

Step2　移転元地を含む低平地に関する基礎情報を収集・整理

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）

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

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

インフラの整備・復旧状況は、台帳通りではないため、最新状況を整理

地籍調査、移転元地の買取状況の確認が必要（地籍調査が実施されていない登記簿地積は精度が低い）

区画整理と異なり、土地の基礎情報が不足し、多くの調査が必要だが、時間がかかる場合は、要確認・協議等として先へ進める

3 土地活用方針の作成

Step3　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、土地活用方針を調整し、とりまとめる

2　地元による土地利用方針を確認

3　マッチングによる土地活用を行う候補地の抽出

Step６-２、Step７での公募・土地利用内容に対する地元の対応方針を決定

計画的に市町村等で事業化する土地をマッチング対象から除外

4 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

Step4-１　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

Step4-２　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）

2　庁内での情報共有化

5 マッチングの準備

【土地活用型】（事業者等対象）

Step5-１　事業者意向調査

1　事業者アンケート・ヒアリングの実施、ＰＲによる需要喚起

Step５-２　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の構築（クローズ型・オープン型）

Step５-３　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

6 マッチングの実施

A　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

Step６-１　クローズ型マッチングの実施

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

1－A　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介する方法

利用者等意向調査の結果、立地希望が少なく、空き区画が多いため広く公開することが必要と判断した場合等

クローズ型で土地活用が進まない場合にオープン型へ

B　オープン型マッチング　：　ＨＰ等で公開して、募集により土地活用を図る手法

Step６-２　オープン型マッチングの実施

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

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

2－A　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

Step３を踏まえ、事業計画に対する条件の記載内容を検討

7 マッチング後・契約

Step７　契約交渉・条件の擦合せと契約

1　土地利用内容に関する地元合意

2　土地を利用する者との契約交渉

Step６-２を踏まえ、契約前の地元との調整・合意の確認を行う

8 情報更新

Step８　定期的な情報更新

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

契約に伴い、基盤整備・復旧状況・敷地規模や形状等の不十分な低平地では、利用者等が利用可能な土地とするための基盤整備や測量実施を協議

9 敷地整序等

Step９　土地活用の実現に向けた敷地整序等

※赤字部分は、嵩上造成地と低平地で異なる項目を示す

1　組織・仕組みづくり

嵩上造成地とは異なり、土地区画整理事業等が行われておらず、庁内で移転元地の土地活用を進める主体となる部署もない場合がある。

組織・仕組みづくりの段階では、土地活用を進める体制づくりのため、土地所有者との関係性、不動産の専門的知識、明確な役割分担を持った組織体制とすることが重要。そのStep・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

1　組織・仕組みづくり

Step１　　土地活用の目的を明確にし、組織体制を構築

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

Step1　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

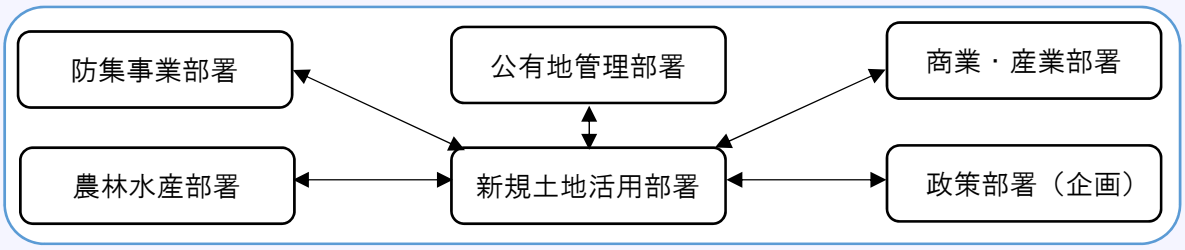
ポイント

○　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、産業誘致に関係する商業・産業部署、農林水産業部署等が連携する体制がある。

○　よりスムーズに施策を実行するため、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。

→事例 1－①（大船渡市）

■　土地活用の庁内組織体制のイメージ



2　担当職員を配置

ポイント

○　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

○　制度の立ち上げには人員を要するので、十分な人員を配置する

※　対象とする地区の規模にもよるが、立ち上げには３名程度の人員を要している

→事例 1－①（大船渡市）、事例１－②（いわき市）

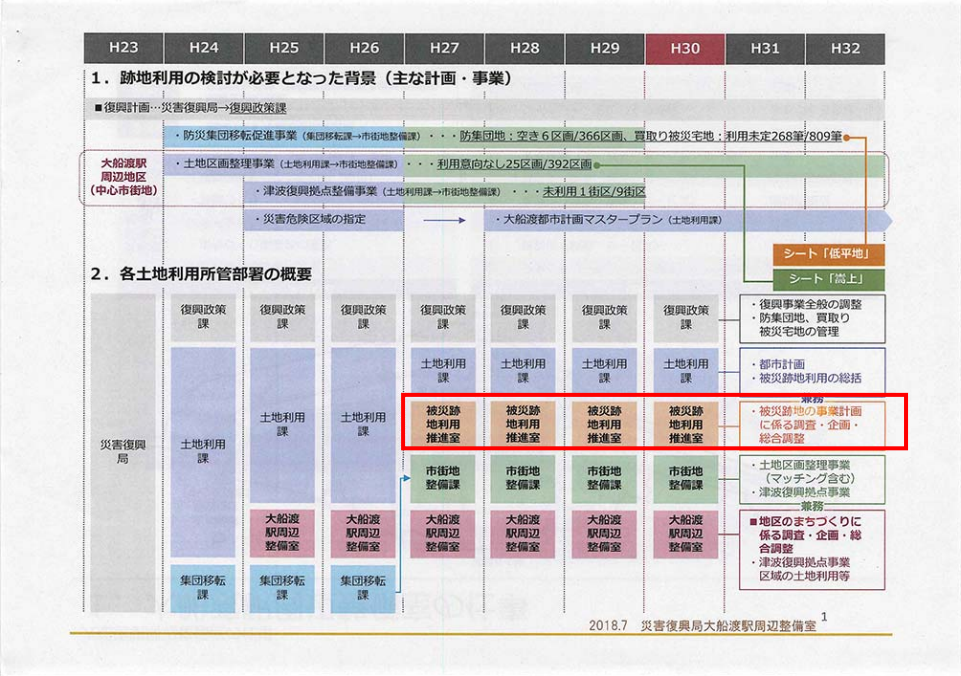
＜被災地での取組事例＞

事例１－①　大船渡市における組織体制と変遷（事例集：P25）

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。

部署		役割等
主担当 3 名	被災跡地利用推進室	土地利用課 13 名の内、3 名が室の主担当として兼務
連携	その他、各課職員が室の業務を兼務	



資料：大船渡市

事例１－②　いわき市における組織体制（事例集：P36）

いわき市において、防災集団移転跡地活用を都市復興推進課が担い、事業者等の公募内容の審査にあたっては他部署と連携している。

部署		役割等
主担当 2 名	都市復興推進課	跡地活用（公募）担当 主担当 2 名、副担当 3 名 ※別途、嵩上造成地の公有地処分も担当
連携	総合政策部	審査委員に参加
	産業振興部	

資料：いわき市

2　基礎情報の収集整理

移転元地は、嵩上造成地と異なり被災後に基盤整備が行われていない土地も多く、十分な土地情報が整理されていない場合がある。

基礎情報の収集整理の段階では、防集買取時の情報を活かし、情報公開に向け、一般的な不動産取引に十分な土地情報としての整理が重要。その Step・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

1　組織・仕組みづくり

2　基礎情報の収集整理

Step2　移転元地を含む低平地に関する基礎情報を収集・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

Step2　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、有用な土地情報について、土地を利用しようとする方が得られるかがポイントとなる。

○　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となる。

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）

ポイント

○　低平地は、正確な現況図が揃っていないことが多い。そのため、土地活用を検討するためのベースとなる現況図を作成する。（1/2500 地形図等を用いる）

○　図上で位置情報を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で整理する。

→事例２－①（東松島市）

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

ポイント

○　基礎的な情報として、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、法規制、復興事業（国・県含む）、インフラ整備・復旧状況、接道等について情報収集する。

※　買取公有地の分布状況等の図面化により、一団のブロックとしての規模・形状も把握し、土地活用の見込みが高く優先して検討すべき、移転元地や周辺民有地を抽出できる。

→事例２－①（東松島市）、事例２－②（大船渡市）

※　特に、情報ニーズが高いライフライン等のインフラ状況については、最新状況を確認する。

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

ポイント

○　正確な土地の形状・面積を把握し、公表できることが重要。最新の土地登記情報・移転元地買取状況を入手・確認し、移転元地と周辺民有地の所有者状況、合筆・分筆状況等を把握する。（登記が未更新の場合、復興事業の未反映もある）

○　土地面積は、地籍調査（国土調査）の有無、移転元地買取時の状況確認を行うが、確定できない場合は参考面積として整理し、契約交渉時に決定するとよい。

※　地籍調査（国土調査）されていない場合、登記地積の精度が低い。

4　情報を整理し、不足している情報を把握し、追加調査

ポイント

○　収集した情報より、宅地建物取引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し、追加調査する。

○　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。

※　「全国版空き家・空き地バンク」での公表項目も最低限の情報のめやすとして参考になる。

■　収集整理すべき基礎情報

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、耐火、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） 引込有無、事業者、協議先（引込元・本管復旧有無）	
特記	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・空き地」バンクでの公表項目

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

＜地盤・防災関連マップ＞

・災害予測地図　※ハザード

（地震による揺れやすさ、液状化の可能性、浸水の可能性、地震予測：震度６弱以上、地震予測：震度５強以上、土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、活断層図、浸水想定区域、災害履歴）

・地形図

（自然環境条件図、土地条件図、旧版地形図、明治時代の低湿地図、標高マップ、航空写真（国土画像情報））

・社会条件図

（避難所、地価公示、都道府県地価調査、小学校区・中学校区マップ）

※重要事項説明項目（宅地建物取引業法第 35 条）

①物件に関する権利関係の明示	登記された権利の種類、内容等・私道に関する負担
②物件に関する権利制限内容の明示	都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
③物件の属性の明示	飲用水・電気・ガスの供給・排水施設、造成宅地防災等のハザード区域内か否か　等

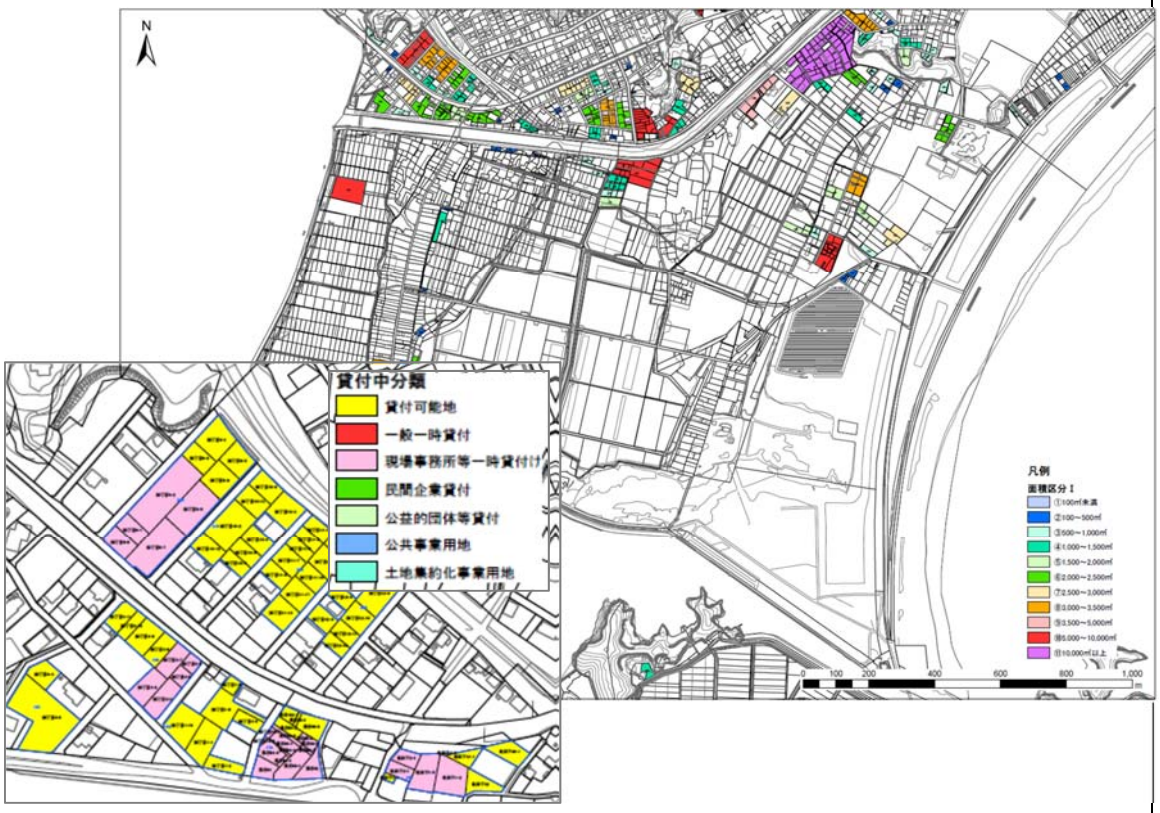
＜被災地での取組事例＞

例２－①　東松島市におけるＧＩＳ活用による買取市有地の整理と対象地の絞り込み検討

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、対象地における一団のブロックの市有地面積を把握し、一定規模以上の市有地を抽出して、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。

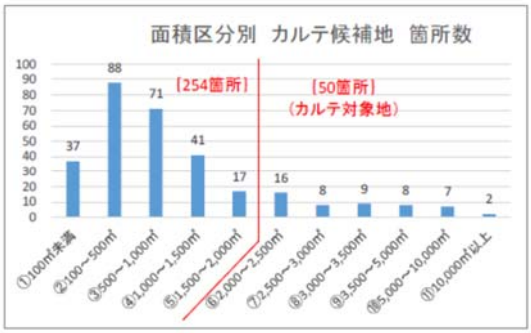
面積だけでなく、現況の貸付を含む土地利用状況もＧＩＳとしてデータベース化できており、貸付可能な状況の候補に適した一団の土地の把握を可能としている。

① 貸付可能地の把握とカルテ候補地面積区分の図化



② 貸付け可能地の一団地面積による対象地の抽出（2,000 ㎡以上）

面積区分	箇所数	面積	箇所計	面積計
①100㎡未満	37	1,227	254	152,799
②100～500㎡	88	24,482		
③500～1,000㎡	71	49,946		
④1,000～1,500㎡	41	47,524		
⑤1,500～2,000㎡	17	29,620		
⑥2,000～2,500㎡	16	35,971	50	206,317
⑦2,500～3,000㎡	8	21,382		
⑧3,000～3,500㎡	9	28,463		
⑨3,500～5,000㎡	8	34,732		
⑩5,000～10,000㎡	7	44,988		
⑪10,000㎡以上	2	40,781		
総計	304	359,116	304	359,116



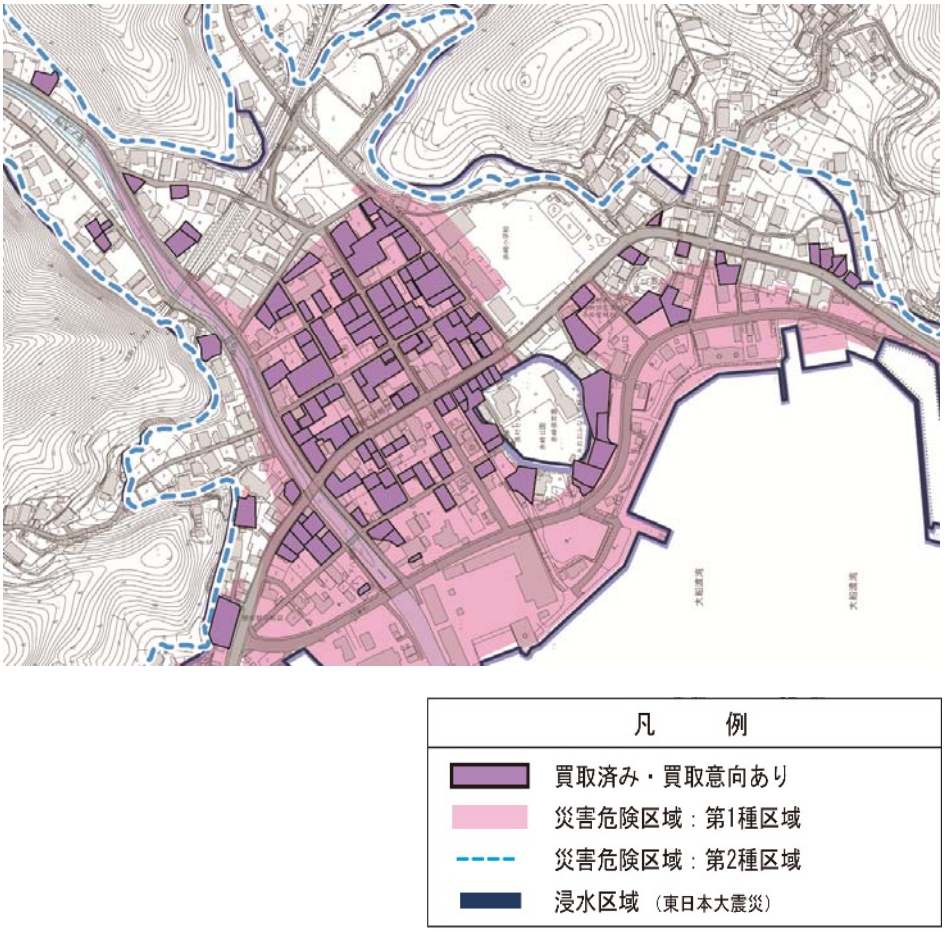
資料：東松島市

事例２－②　大船渡市における災害危険区域と建築制限・移転促進区域の買取状況

（事例集：P40）

大船渡市では、全 26 地区の災害危険区域のうち、買取地（市有地）が相当規模で生じるなどした 12 地区を跡地利用（移転元地土地活用）の検討対象にし、買取状況を整理している。

■中赤崎地区の被災跡地の分布状況



資料：大船渡市

3　土地活用方針の作成

土地活用方針の作成の段階では、地元の意向を踏まえて土地利用の詳細を決めていくため、地元と市町村が共同で、低平地の土地利用計画の方針を検討することが重要。そのStep・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

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

Step3　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

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

Step3　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、土地活用方針を調整し、とりまとめる

ポイント

○　まず市町村として、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。

※　既存計画等があれば、改めて検討・見直しを行う。

○　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、庁内で利活用が決まっている土地を抽出し、仕分ける。

2　地元による土地利用方針を確認

ポイント

○　住民組織（自治会等）と協力して土地利用の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。

（この段階で同意を得なくても、マッチング後に同意を得る方法もある。）

→事例３－①（大船渡市）

3　マッチングによる土地活用を行う候補地の抽出

ポイント

○　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。

※　面積を広くとることにより土地活用が図れる可能性が高くなるため、周辺民有地も含め、一団のブロックとして設定すると良い。（意向調査の対象となる民有地を把握）

＜被災地での取組事例＞

事例３－①　大船渡市における地元との協働による低平地の土地利用方針の検討

（事例集：P40）

大船渡市では、まちづくり専門家の協力を得て、住民組織と土地活用に関する検討の場づくりを行い、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、市が整備等を支援している。

〔取組の流れ〕

資料：大船渡市

4　土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

土地所有者意向の把握、土地情報のまとめの段階では、事業者等のニーズに合った土地を用意し、低平地全体の土地活用をより進めるため、買取公有地と共に周辺民有地の一体利用を検討し、土地活用意向を把握し、一体利用への参加を働きかけが重要。その Step・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

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

Step4-1　土地所有者意向の把握

Step4-2　土地情報のまとめ（基礎情報+土地所有者意向）

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

Step4-１　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

ポイント

○　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する。

※　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。

→事例４－①（大船渡市）

○　意向調査にあたって土地所有者（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。

※　市外在住の所有者の場合、住民基本台帳等による特定が難しくなる可能性が高いので注意

○　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する。

○　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する。

○　低平地の土地活用を促進するため、必要性の高い周辺民有地に対しては、意向が変化することもあるので継続的に働きかける。

※　相続問題、抵当権等の問題、土地活用の判断ができない場合もあるので、継続的に確認することが望ましい。

＜被災地での取組事例＞

事例４－①　大船渡市における土地所有者への意向調査（一体利用の承諾）実施（事例集：P40）

大船渡市では、2017 年に書面によるアンケートを実施し、民間事業者等が土地活用の意向が生じた場合の売却・貸付への協力の有無を確認した。

また、2018 年には個別面談を実施して、土地所有者の意向を再確認した。

・アンケート「民有地を含む被災跡地利活用推進のための意向調査について（お願い）」

1　意向調査項目

(1) 市もしくは、民間事業者等があなたの土地の取得又は借りたい意向がある場合、ご協力いただけるのかの確認。

(2) 市有地と民有地の交換等を実施し、整理する事業が実施された場合、ご協力いただけるかの確認。

資料：大船渡市

Step4-２　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）

ポイント

○　Step3 で整理した候補地を基に、 Step4-1 で調査した土地所有者の意向を整理し加え、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となる、

※　予め公表について土地所有者の同意が必要となる。

→事例４－②（大船渡市）、事例４－③（宮古市）

マッチング対象の土地

A　買取公有地単独で売却・貸付する一団の土地（調査の進捗に応じて B を検討）

B　買取公有地と周辺民有地一体で売却・貸付する一団の土地（土地所有者意向を踏まえ、規模拡大、整形化により土地活用しやすくなる場合）

マッチング対象から除外

C　行政や地元で土地利用する土地（産業用地・公益施設用地や広場・公園用地等）

○　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となり、庁内での柔軟な対応も可能となる。

→事例４－③（宮古市）

２　庁内での情報共有化

ポイント

○　利活用ニーズを土地利用へ結びつけるため、Step1 の体制で情報を共有する。

※　事業者からの立地希望に対し、柔軟に対応できる体制とする。

※　既存のＧＩＳ等を活用した地図システムがある場合はその活用等も検討するとよい。

※　例えば、立地希望に対し、既存の産業用地だけでなく、マッチング対象とした土地も紹介するなど、マッチングの機会を逃さないように努める。

＜被災地での取組事例＞

事例４－②　大船渡市における公有地と民有地の土地情報と公募区域設定（事例集：P40）

大船渡市では、地元との協議結果を踏まえ、公有地と民有地一体の土地情報カルテを作成、情報公開して一般公募を行っている。

土地利用計画に位置付けた事業で使用しない移転元地を民間へ譲渡・貸付

公募No	土地登記簿の表示							価格				譲渡貸付状況	相手方
	町	・字名	地		番	地目	地積(㎡)	単価	買取金額 A	A×5%	A×2.5%		
M-14	末崎	中森	5	-	7	宅地	182.00	6,700	1,219,400	60,970	30,485	公募中	
M-15	末崎	中森	5	-	イ	宅地	677.23	6,700	4,537,441	226,872	113,436	公募中	
M-115	末崎	泊里	49	-	1	宅地	386.76	7,900	3,055,404	152,770	76,385	貸付	

・移転元地を統合型 GIS で一元管理
・庁内型 GIS で移転元地の情報を関係部署で共有
・段階的に譲渡・貸付用地として市ホームページ上で一般公募
　⇒ H30.9 月末現在 244 筆 約 6.7ha を民間等へ譲渡貸付済

移転元地と民有地を一体的・広範囲に利用できる区域を定め
利用者を公募

・移転元地に隣接する民有地の地権者に、企業等へ譲渡若しくは貸付に承諾するかを確認
・承諾する地権者の土地と移転元地を連担する範囲で区域設定
・貸付等は主に産業用途の土地利用を想定

〔事業の流れ〕
① 活用可能区域を広報
② 利用希望者から相談受け
③ 民有地の地権者を紹介
④ 地域説明会の開催支援等
⇒ 被災跡地の土地利用を促進

資料：大船渡市

事例４－③　宮古市における買取市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）

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、実施している。

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市有地（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】

⑤ 当該エリアの土地情報カルテの作成【Step4-2】

⑥ 公開用データを作成、土地情報を公開し、マッチング（企業誘致等）を実施【Step5,6】

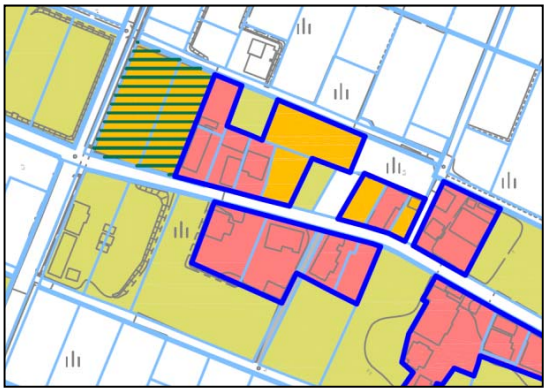
①～②　買取市有地の土地情報の整理

市有地（　　）と民有地が混在している移転元地の土地情報を整理

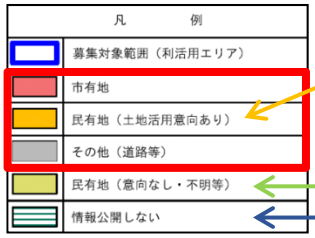
③～④　買取市有地と周辺民有地の一体のエリアでの土地情報の整理

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

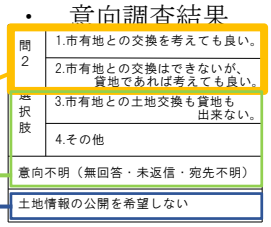
→公有地と土地活用の意向のある民有地を集約



※青枠が土地活用に適したエリア



・意向調査結果



※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

資料：宮古市

⑤～⑥　土地情報カルテと公開用データ作成

宮古市では、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。それを基に公開用データを作成する。

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

■土地活用情報リスト

【調査エリア情報】

対象地区	赤前・津軽石地区		
エリア番号	●	参考金額	●
エリア面積	2,199 ㎡	※cm以上求積（非公開の土地は含まない）	

【土地権利情報】

町名	親番	枝番	登記地目	登記面積	土地区分（現存調査）	備考	H31アンケート結果	H26アンケート結果
●	●	●	畑	330.00	民有地		3.貸地○, 1.公開○	2.交換×貸地○
●	●	●	宅地	301.27	市有地			
●	●	●	宅地	297.55	市有地			
●	●	●	雑種地	1008.00	民有地	上条沿付近地区（上土地）2		2.交換×貸地○
●	●	●	雑種地	753.00	民有地	上条沿付近地区（上土地）2		2.交換×貸地○
●	●	●	宅地	289.76	市有地			
●	●	●	宅地	291.96	市有地			
●	●	●	田	700.00	民有地		3.貸地○, 1.公開○	2.交換×貸地○
計	8筆			3,961.54 ㎡				

2　基礎的な土地情報を再整理

【土地利用現況】　※H27.12調査時点

概況	・赤前地区の拓けた平地部に位置し、農地に隣接したブロックである。 ・被災前は、住宅地や農地等として利用されていた。 ・現況の土地利用は、一部において畑利用されているほかは、特に行われていない。 ・残存施設は、特に無い。
ガレキ等の状況	・宅地擁壁等が残存。

【交通状況】

幹線道路接道	無					
主要前面道路幅員	無接道		4m未満		4～6m	
	不明		6～8m	○	8m以上	

【法規制の状況】

都市計画区域	○	森林地域		海岸保全区域		土砂災害警戒区域	
用途地域		農業振興地域	○	港湾隣接地域		土石流危険渓流	
容積率／建ぺい率	200/70	農用地区域		漁港区域			
屋根不燃区域		自然公園地域					
景観計画区域	○	河川区域				宅地造成工事規制区域	
屋外広告物規制区域	○	砂防指定地				埋蔵文化財包蔵地	

【インフラの状況】

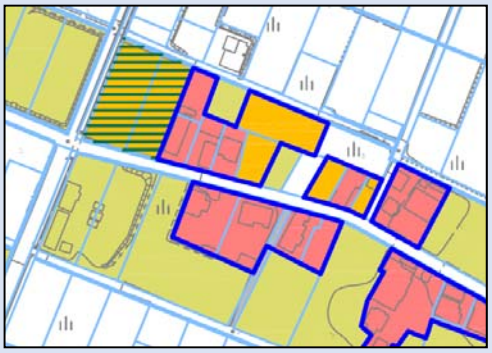
電気	東北電力	上水道	○	下水道	漁業集落排水処理	ガス	プロパンガス

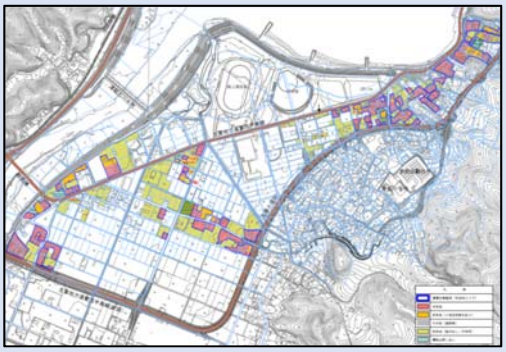
【土地利用構想・復興まちづくり事業計画】

復興整備計画（第17回変更）（H27.11）	・農地・農業用施設用地を計画
宮古市東日本大震災地区復興まちづくり計画（H24.3）	・特に無し　（※時点が古いため、あくまで参考）
その他計画（交付金事業計画・庁内ヒアリング等より）	・当該ブロックの隣接地において、農地復旧関連事業を計画

3　図面、写真等を追加

■　利活用エリア





■　現地写真

資料：宮古市

4　宮古市における公開用土地情報カルテの作成

市有地と民有地の一体利用可能なエリア設定を行い、土地情報カルテを基に、公開用データとして必要な情報を整理している。また、募集対象範囲のみを示す公開用図面を作成している。

宮古市移転元地利活用エリア 募集対象物件カルテ	地区	番号		更新日	公開日	契約
	赤前・津軽石	●	●-1	2019/●/●	2019/●/●	未定

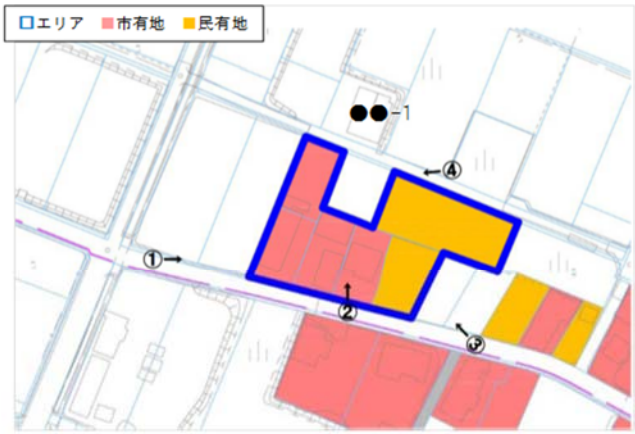
位置図・写真

アクセス

［地区への車所要時間］
- 宮古市役所から
  14分　9.5km
- 宮古中央ＩＣから
  4分　2.2km
- 宮古駅から
  15分　9.2km
- 盛岡駅から
  約2時間　100km
- 仙台駅から
  約4時間　250km

広域位置図

募集対象範囲図

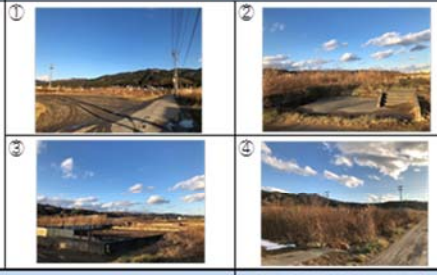


地区情報

- 県道が2路線
（主要地方道重茂半島線）
- 高盛土道路整備
- 国道45号やIC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
- 防潮堤整備

航空写真

現地写真



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	●	●番	●	●㎡	●㎡

法規制

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	法定建蔽率	災害危険区域	防火・22条
○	非線引	－	－	200%	70%	第一種	－

その他の土地利用規制・許認可等							
景観計画区域	埋蔵文化財	農業振興地域	農用地区域	河川保全区域	漁港区域	ハザード	
○	－	○	－	－	－	－	－

土地状況

建築基準法接道			インフラ				
接道幅員	種別	他通路有無	電気	通信	上水道	下水道	ガス
6～8m	市道	無し	東北電力	ＮＴＴ等	宮古市	漁業集落排水	プロパンガス
			※インフラは地区内復旧済み、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		契約可能時期
売却	－	●円/㎡	無し	m	●年●月
貸付	20年	●円/㎡			

その他

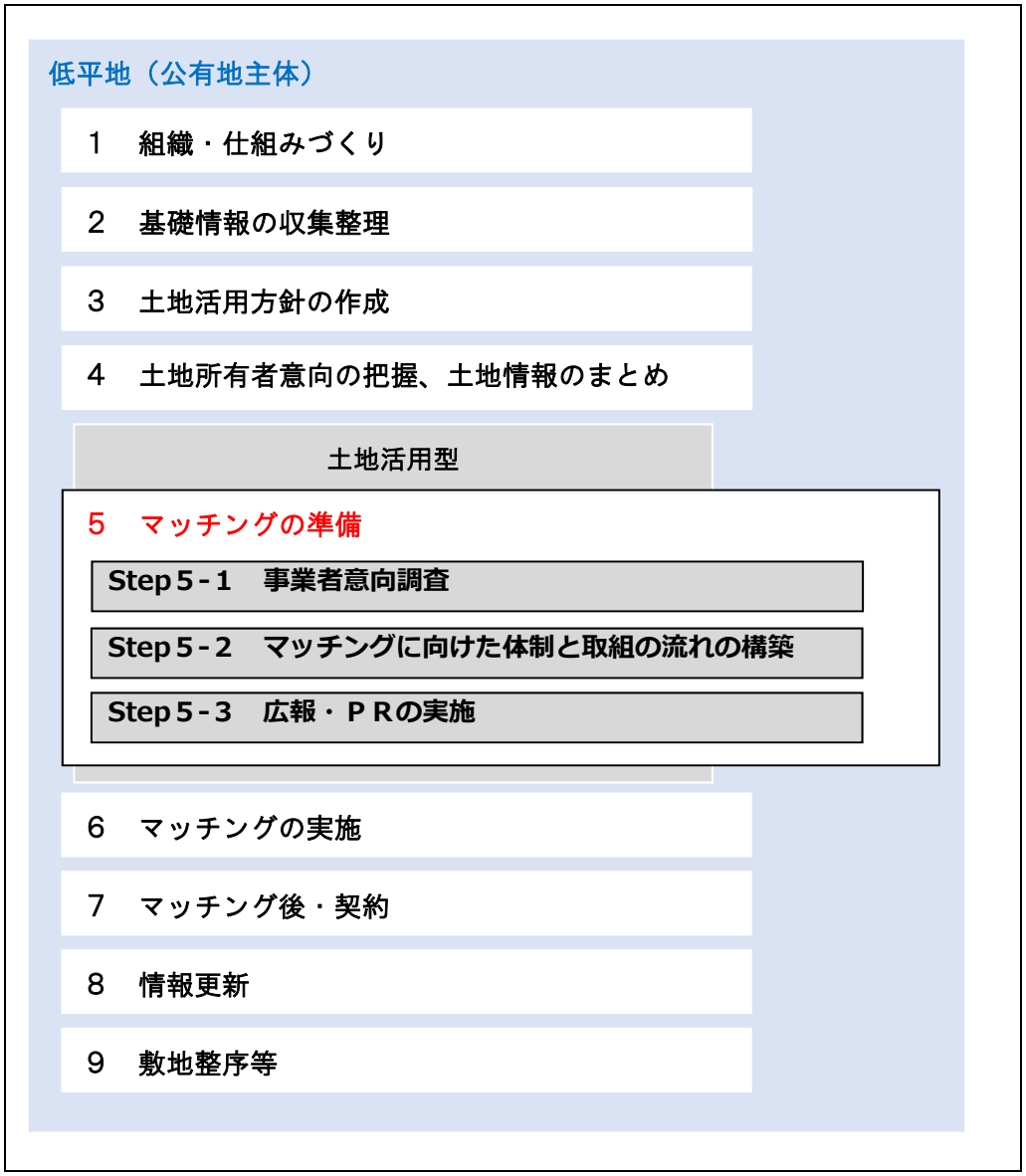
地形	残存物	現況土地利用	屋外広告物規制	特記事項
平坦地	宅地擁壁	一部、畑利用中	○	

NO.	字	親番	枝番	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・貸付	

資料：宮古市

5　マッチングの準備

マッチングの準備の段階では、マッチングの円滑な実施にあたって、事業者意向からニーズを把握し、空き区画の土地活用を図るため、どのような実施体制と方法・流れでマッチングに取り組むのかを構築しておくことが重要。その Step・取組項目を記載する。



Step５-１　事業者意向調査

１　事業者アンケート・ヒアリングの実施、PR による需要喚起

ポイント

○　事業者への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）を把握する。

※　収集した情報の活用に備え、個人情報の利用目的の説明等も行うことが望ましい。

○　PR 活動も実施することで、対象地区の土地需要も喚起する。

※　あらかじめ事業者等の求める情報や条件・支援を把握できるような設問に留意する。

※　産業用地誘致等の既存アンケート結果を活用し、効果的に調査対象を絞り込むとよい。

※　PR 方法として、支援制度の案内や事例の周知等を併せて行う方法もある。

→事例５－①（東松島市）

■　調査項目（イメージ）

属性（事業の状況）	・業種業態等 ・当該事業の立地状況の現状や予定 ・当該地周辺の企業等との取引有無と商品・サービス
立地・敷地条件	・希望面積や購入・借地希望など ・土地形状、アクセス・交通条件や周囲環境等
希望用途	・店舗・工場・農地などの建物用途
検討にあたって重視する点、市町村への要望事項等	・必要なインフラ状況や許認可等に関する立地条件 ・希望する支援・補助や基盤整備等

○　意向調査の対象・内容は、地域の特徴に応じて検討する。

※　県・他市町村等と合同で調査やニーズ分析を行う方法もある。関心の高い企業・業種に対しては、追加調査を実施することで、より的確なニーズ把握が可能。

→事例５－②（いわき市・ＵＲ都市機構）、事例５－③（宮城県・ＵＲ都市機構）

■　様々な意向調査手法（例）

宮城県･ＵＲ都市機構合同による一斉企業アンケート調査（宮城県下市町）	宮城県とＵＲ都市機構は、合同で宮城県被災沿岸部における復興市街地整備事業地区等への企業立地促進を目的にした、企業立地意向調査を約 5,000 社に対して実施した。 企業立地意向調査結果については、市町に、有意回答のあった企業の情報をフィードバックし、企業立地促進の向上の一助としている。 →事例５－③（宮城県・ＵＲ都市機構）
県東京事務所の活用（東松島市）	県東京事務所の誘致担当者に同行し、東京都内事業者への PR も兼ねて調査を行った。

＜被災地での取組事例＞

事例５－①　東松島市の「東松島市被災市街地における土地活用促進に関するアンケート」

東松島市では、マッチングの準備段階において、低平地への立地に関する企業アンケートを、市と関係性の高い企業を対象に実施している。

このことにより、関心のある事業者情報、土地へのニーズ等、市場性の把握に努めている。

また、市の方針・立地条件・ＰＲ・進出企業例のページ掲載や企業誘致用パンフレットを同封し、企業立地促進の向上を目指している。

なお回答では、事業展開において市に期待する事項（問８）として、価格の軽減と労働力確保の支援が多く選ばれている。

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○を付してください。

記入欄	
○	①立地条件が合えば進出したい
○	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、農協漁協等の団体、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係わる予定はない
○	⑤一度現地案内して欲しい
○	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）

記入欄	
○	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。）

記入欄	
○	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（　　）

資料：東松島市

事例５－②　いわき市・ＵＲ都市機構の「薄磯/豊間地区におけるビルドアップの促進」（事例集：P36）

いわき市では、土地区画整理事業地区内の市有地等の空き区画の利用促進のため、土地活用ニーズを把握すること等を目的に、ニュータウンにおける土地売買のノウハウを持つＵＲ都市機構と連携を行っている。

連携した取組

・市有地のうち業務用地に関する企業意向アンケートの共同実施

・市有地の販売に関するＵＲ都市機構から企業・団体へのヒアリング

資料：いわき市、ＵＲ都市機構

事例５－③　宮城県・ＵＲ都市機構の「宮城県被災沿岸部における企業立地意向調査（2017年度）」

宮城県とＵＲ都市機構は、合同で宮城県被災沿岸部における復興市街地整備事業地区等への企業立地促進を目的にした、企業立地意向調査を約 5,000 社に対して実施した。

企業立地意向調査結果については、市町に、有意回答のあった企業の情報をフィードバックし、企業立地促進の向上の一助としている。

●アンケート発送先等　発送数約 5,000 社、2018 年 1 月実施（記者発表資料より）

① 生活利便施設：宮城県に既店舗、事務所がある小売商業、飲食及びサービス業等

② 製造業：水産加工・食品加工、物流等

③ その他、業界団体等の会員

資料：宮城県・ＵＲ都市機構

Step５-２　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

ポイント

○　マッチングの実施にあたり、Step1 で構築した体制をベースに、必要な体制を構築する。特に、立地希望の問い合わせに対して、速やかなワンストップ対応を可能とする。

※　ワンストップの素早い対応が成約に効果的。

→事例５－④（東松島市）

＜自治体以外の組織との連携等の事例＞

●　地元組織が独自でマッチングを実施。

※　この場合、市町村も連携して取り組むことが望ましい。

→事例５－⑤（いわき市：ふるさと豊間復興協議会）

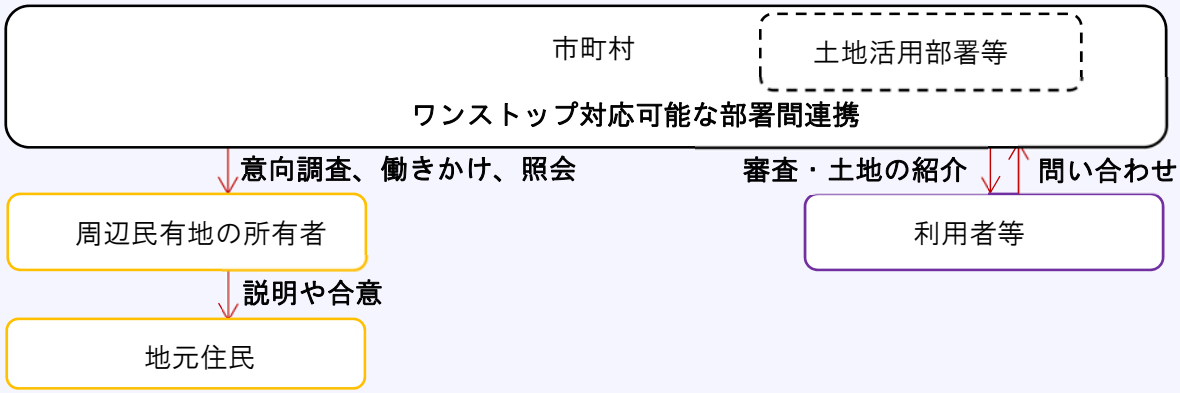
●　NPO が事務局となり宅地建物取引業者と連携してマッチングを実施。

※　市町村が出資して、事務局が宅地建物取引業者に対し助成を実施。

→事例５－⑥（鶴岡市：つるおかランド・バンク）

■　マッチング実施体制（役割分担）のイメージ

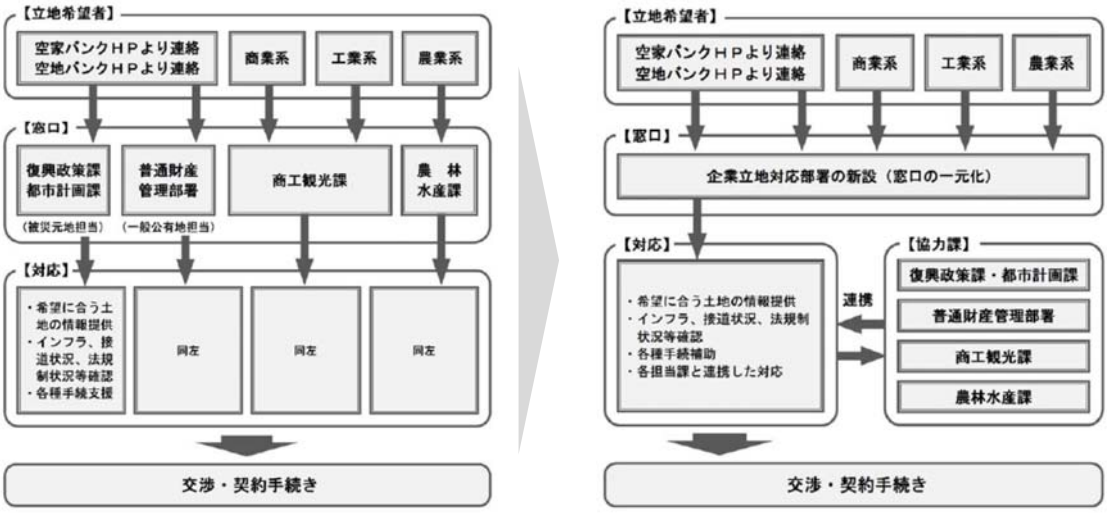
市町村：意向調査や働きかけ、立地希望問い合わせを受けての照会。地元住民への説明や合意の調整等。



＜被災地での取組事例＞

事例５－④　東松島市における企業立地問い合わせ対応体制における窓口の一元化

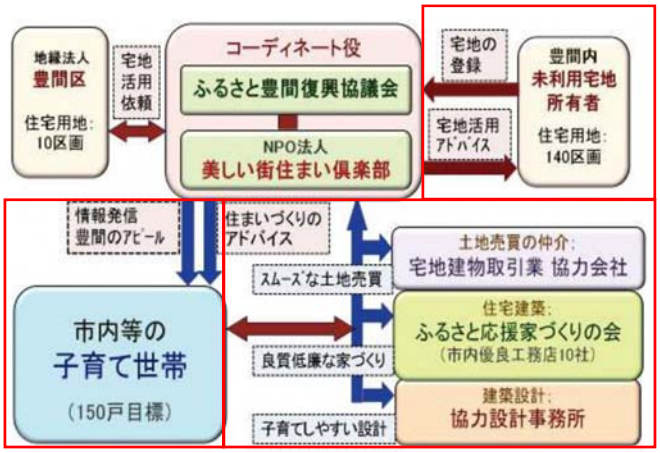
東松島市では、各立地希望者から、各担当窓口がばらばらに問い合わせを受けて対応していた。その体制を見直し、企業立地対応部署の新設による窓口の一元化による対応と、協力課との連携による、ワンストップ対応可能な部署間連携によるマッチング実施体制の構築のため、以下のような体制見直し案を検討している。



資料：東松島市

事例５－⑤　いわき市における区画整理事業地区における「ふるさと豊間復興協議会」の体制と流れ（事例集：P20）

ふるさと豊間復興協議会（豊間区・認可地縁団体）は、NPO 法人や各専門業者と連携し、マッチングを希望する土地所有者の確認、土地の登録、立地希望者からの問合せ対応、地区外居住者への PR を実施している。



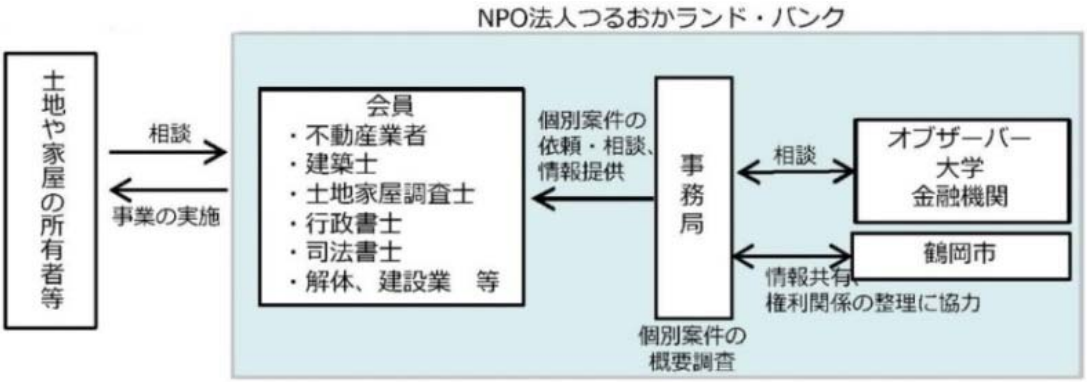
資料：ふるさと豊間復興協議会（いわき市）

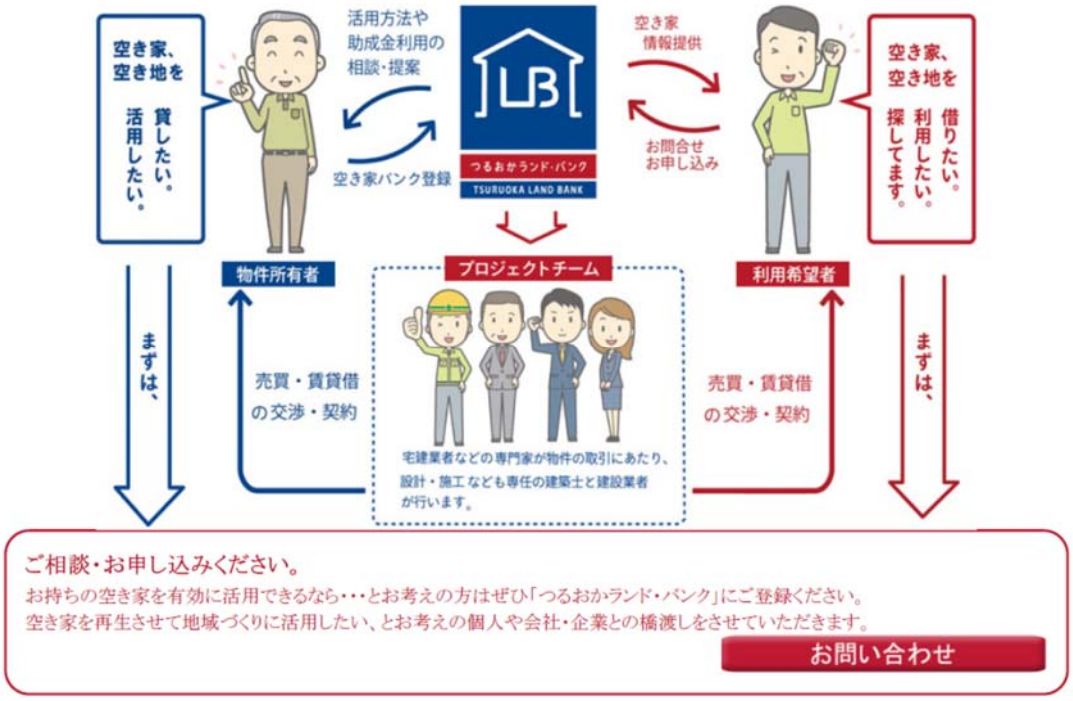
事例５－⑥　NPO 法人つるおかランド・バンクによる空き家・空き地の総合的な活用と中心市街地活性化（事例集：P46）

空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題としてとらえ、空き家バンクでの情報公開と、ランド・バンク事業による一体整備等により、低未利用地の土地活用を図っている

ＮＰＯ法人である「つるおかランド・バンク」が事務局となり、取組にあたっては不動産業者等の専門業者が参加している。

取組を促進するため、空き家利活用のコーディネート業務等に対する助成基金事業を鶴岡市等の出資で、NPO 法人「つるおかランド・バンク」が行っている。





資料：つるおかランド・バンク（鶴岡市）

2　マッチングの取組の流れの構築（クローズ型・オープン型）

ポイント

○　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。

○　メリット・デメリットがあり、各市町村や地区の状況を踏まえて選択する。

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

・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

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

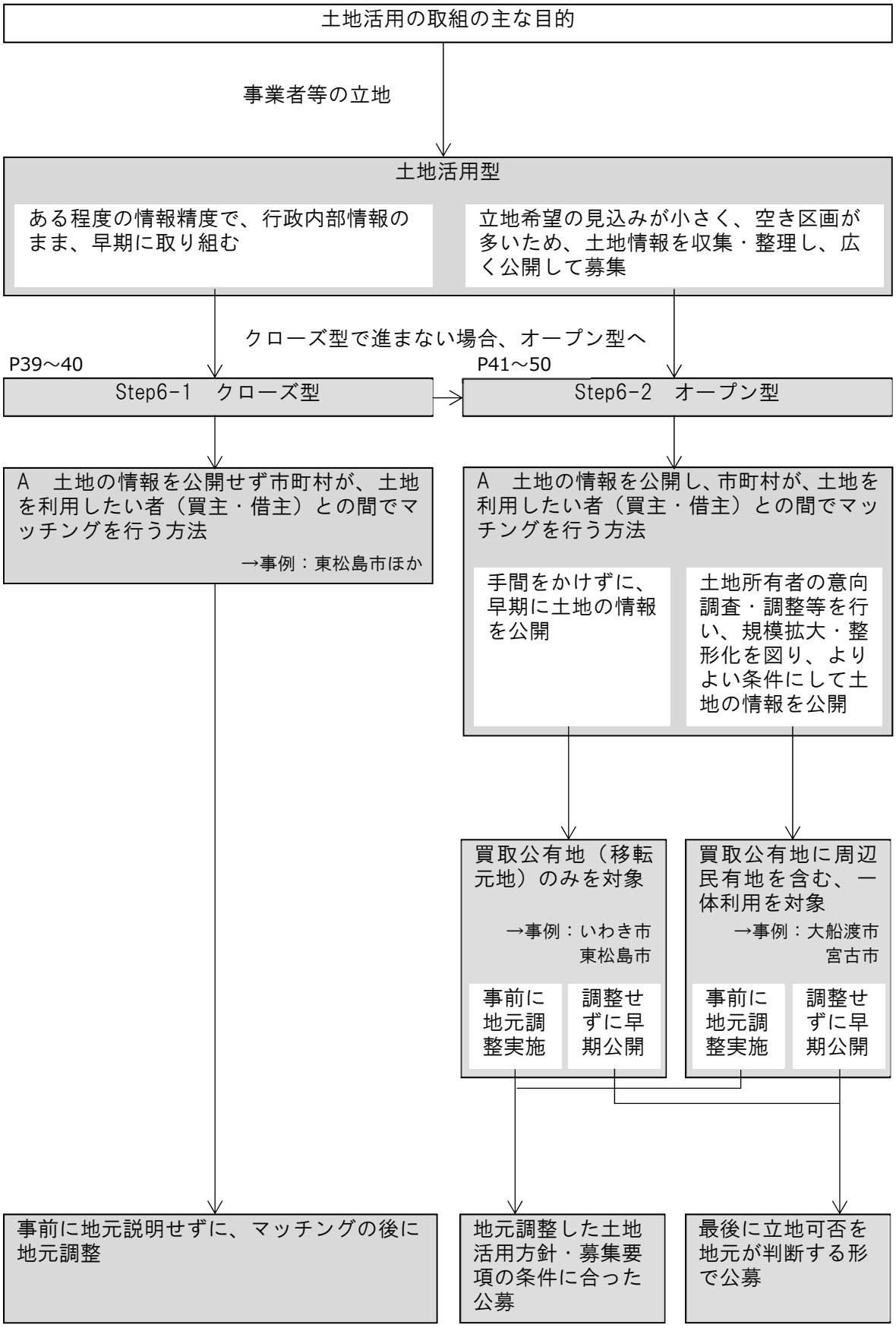
	メリット	デメリット	選択の仕方
クローズ型	・十分に整理できていない（精度が低い）土地情報でも実施可能 ・土地所有者の意向等で土地情報の公開が困難な場合も実施可能	・土地の情報が公開されないため、発信力が弱い ・土地を利用したい事業者等が市町村に問い合わせた場合に限り成立	・事業中、土地情報の収集・整理中の十分に整理ができていない段階で実施する場合 ・土地所有者の意向で土地情報の公開が困難な場合
オープン型	・広くホームページ等で公開し土地情報を得やすくなるため、効果的に PR しやすく、広く立地希望者を募ることが可能	・情報公開に合わせた土地情報の整理や、所有者の同意を得る等、作業量を必要とする	・新たな利用者の掘り起こしがクローズ型マッチングでは困難となった場合 ・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。

■　低平地における基本的なマッチングの取組と選択の考え方

マッチングの取組と選択の考え方は、取組可能な状況により、以下のようなフローとなる。土地情報の公開有無によりクローズ型とオープン型に分かれ、市町村の体制や土地活用の進捗状況等により、マッチング方法を選択する。



Step５-３　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

ポイント

○　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、土地所有者や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。

→事例５－⑦（大船渡市）

○　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。

→事例５－⑧（いわき市）

＜被災地での取組事例＞

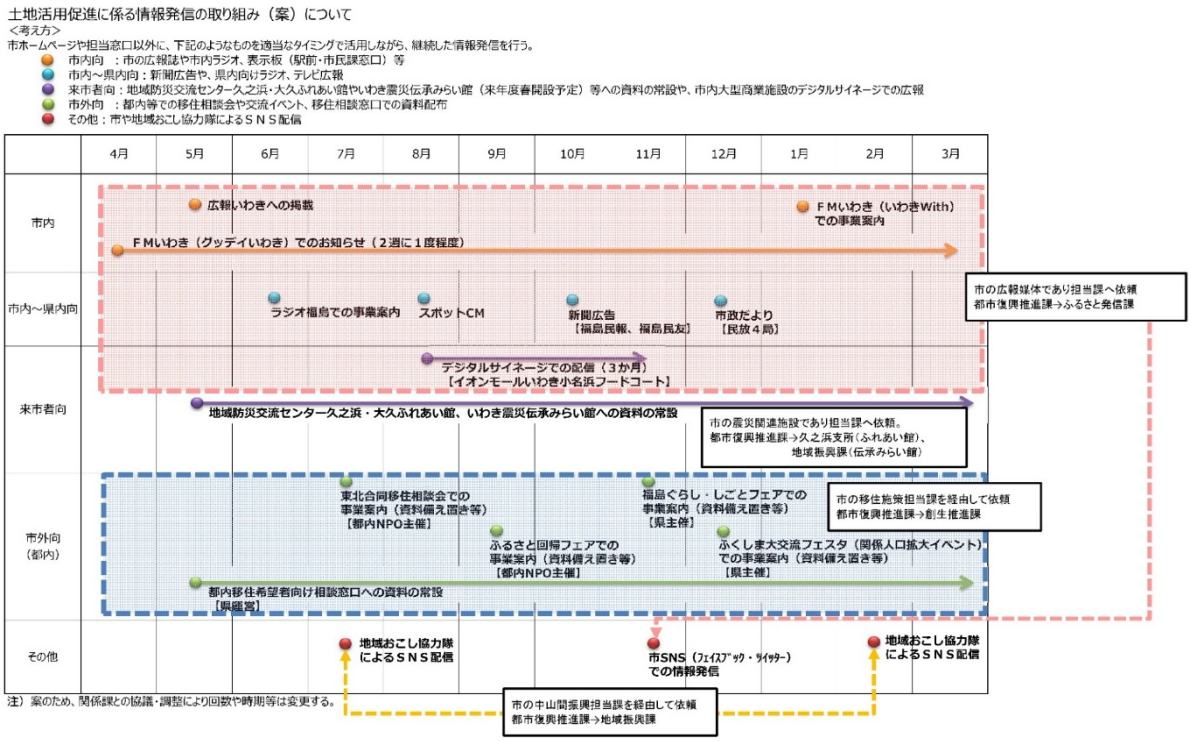
事例５－⑦　大船渡市における誘致業種への働きかけ

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資料を作成し、事業者等への情報発信、働きかけに取り組んでいる。

資料：大船渡市

事例５－⑧　いわき市における、連携による広報・ＰＲ実施の検討

いわき市では移住促進関連部署等と連携した情報発信の取り組み検討として、庁内の他、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している。



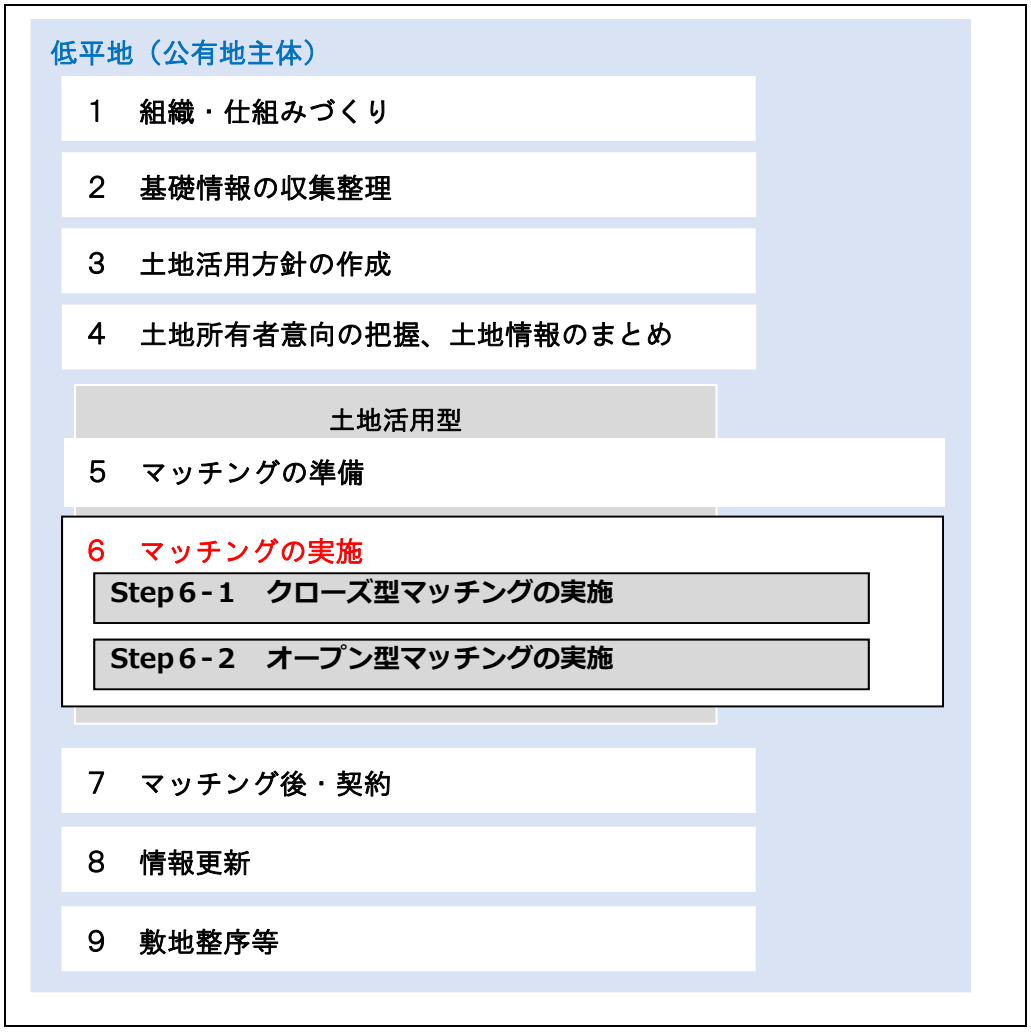
県の主幹課：「地域振興課 定住・二地域居住担当」に対しては、「いわきふるさと誘致センター※」を経由して依頼

※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

資料：いわき市

6　マッチングの実施

マッチングの実施の段階では、Step５のマッチングの準備をもとに、進捗状況や各市町村の事情等を踏まえ、様々なマッチングの方法により移転元地の土地活用を図る。そのStep・取組項目を記載する。



クローズ型：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

Step６-１　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

ポイント

○　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＞

方法　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

	メリット	デメリット
方法	・立地希望にあった条件の買取公有地を探して紹介を行うものであり、最小限の準備で、早期に取組開始が可能	・利用者等は、土地情報が公開されていないことから、判断材料の把握に時間がかかる

１－Ａ　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

ポイント

○　利用者等が立地希望を問い合わせ、市町村が希望にあった公有地等を紹介する、個別対応によるクローズ型マッチングを行う方法。

※ 通常の事業体制の範囲での実施可能性が高い手法

→事例６－①（東松島市）

＜マッチングの流れ＞

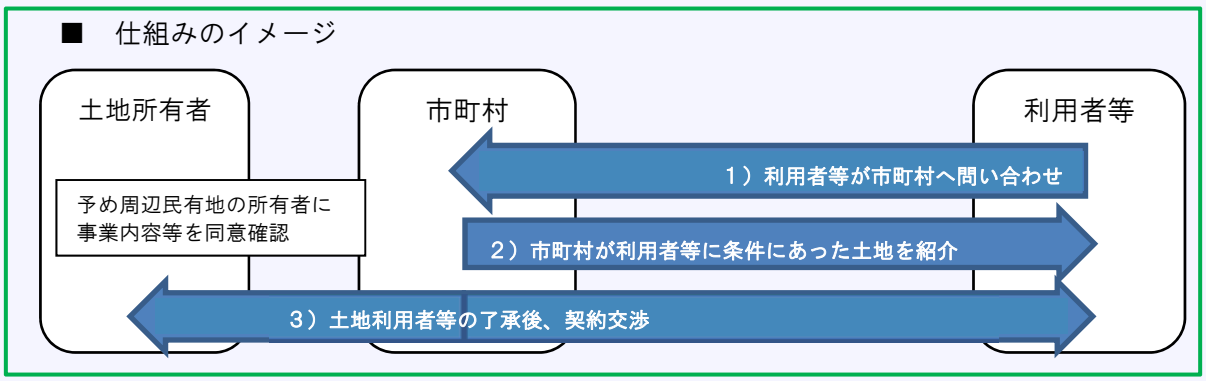
１）土地を利用したい者（買主・借主）が市町村に問い合わせ

※　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。



＜被災地での取組事例＞

事例６－①　東松島市におけるクローズ型マッチング「移転元地貸付け等募集要項」

東松島市では、土地情報の詳細を公表せず、元地の貸付けの募集を行っている。利用用途は、細かく制限していなく、公益的目的、事業目的、その他復興に資する土地利用としている。申込面積について、特に制限を設けていない。

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払いを行います。

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、本市で使用する予定のない土地を貸付け又は売払いの対象とします。

詳細の地番や面積等については個別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使用する場合は、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 公共的団体が公益的目的で利用するもの。
② 事業再開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 その他市長が復興に資するものとして、土地利用を認めるもの。

ただし、次に該当する場合は、貸付け又は売払いはできません。

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 産業廃棄物置場、振動、騒音、悪臭が著しいなど、管理上又は環境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払いを行うにあたり、ふさわしくないと認められるもの。

（3）　申込面積等

① 申込面積の上限又は下限はありません。
② 貸付け又は売払いのいずれかを選択できます。ただし、一部を貸付け、一部を売払いとして混合することはできません。
③ 登記簿上の面積による貸付け又は売払いとなります。
④ 土地一筆単位による貸付け又は売払いを原則とし、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不整形な土地など一筆単位によることが適当でない場合については、これによらないことができます。

資料：東松島市

オープン型：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

Step６-２　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

ポイント

○　土地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する。

※　あわせて当初参加意向がなかった周辺民有地の土地所有者へ、参加を促すことが望ましい。既存意向調査がある場合も、意向変化する可能性、相続などの状況が変わることに留意。

○　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する。

○　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し、公開用の図面・土地情報カルテを作成する。

※　情報は宅地建物取引業法の重要事項説明に準じて作成することが望ましい。

→事例６－②（いわき市）、事例６－③（大船渡市）、事例６－④（宮古市）

○　Step3 の土地活用方針を踏まえ、事業者の事業内容に係る条件や審査項目、地元説明や合意形成の有無、造成工事等の条件を整理するなどし、募集要項を作成する。

→事例６－⑤（気仙沼市）、事例６－⑥（いわき市）、事例６－⑦（大船渡市）

○　市町村や宅地建物取引業者のホームページ・窓口で図面・土地情報を公開する。

※　土地所有者の意向に応じて、一部土地情報のみに限定、窓口のみの公開にすることも可能。

※　ホームページのトップページへの掲載（複雑な階層として掲載しない）、産業誘致等ページへの複数リンク、大まかなエリア検索など、情報の閲覧のしやすさ、利用しやすさも重要となる。

→事例６－⑧（東松島市）

＜その他の検討事項＞

●　ホームページでの情報公開にあたり、公開用データの作り方、データ形式や既存空き家バンクとの連携等について、情報管理部署との調整を行い検討する。

●　ＧＩＳ等による土地情報システムの利用、都市計画情報や現地写真等を関連して表示するなど、ホームページによる分かりやすい情報提供方法を検討する。

＜被災地での取組事例＞

事例６－②　いわき市における公開情報（事例集：P36）

いわき市では、公有地のみを対象として、複数筆のブロック単位で範囲設定し、募集している。

各地区の諸条件

地区	法規制の状況				現地の状況	インフラ				接続道路	貸付・分譲ブロック数	交通条件・周辺資源・特記事項
	都市計画区域	用途地域	災害危険区域	その他		電気	都市ガス	上水道	公共下水道			
末　続	都市計画区域外	なし	第2種区域		海岸・河川堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	1ブロック	・JR常磐線 末続駅至近 ・常磐道　いわき四倉IC約8km ・国道6号線至近 ・近傍で土地区画整理事業実施中
走　出	市街化区域	第1種住居地域	第2種区域	土砂災害特別警戒区域に一部該当	海岸堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員3m	1ブロック	・江名漁港至近 ・近傍で土地区画整理事業実施中
錦町須賀	市街化調整区域	なし	第3種区域		海岸堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	5ブロック	・国道6号線至近 ・常磐道　いわき四倉東IC約5km ・近傍で土地区画整理事業実施中 ・区域内に民有池及び家屋点在 ・中田川堤防嵩上げ工事に伴う橋梁架替計画あり

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

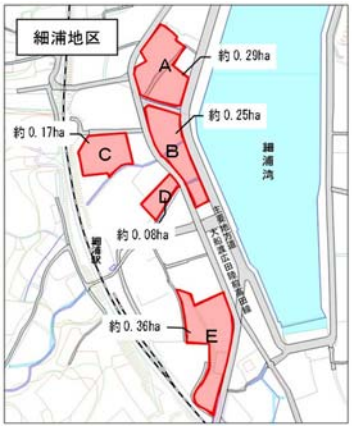
資料：いわき市

事例６－③　大船渡市における公開情報（事例集：P40）

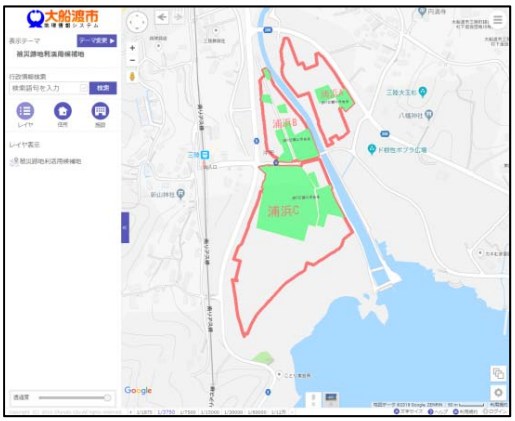
大船渡市では、市有地・民有地一体で、地区内を複数筆のブロック単位で区域設定し、事業者を募集している。

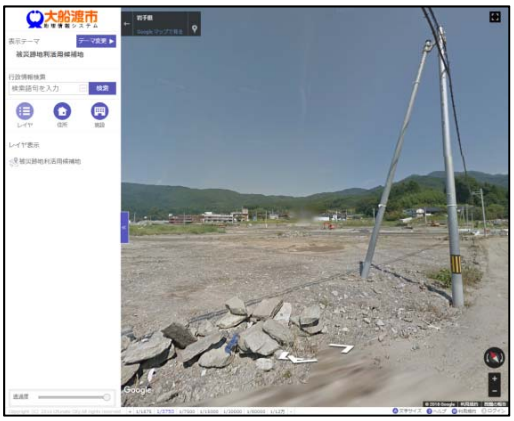
地区	法規制の状況				インフラ				交通条件・現地の状況等
	都市計画区域	用途地域	主な災害危険区域	その他	電気	上水道	公共下水道	都市ガス	
細浦	区域内	なし	第２種		有	有	無	無	・大船渡・碁石海岸ＩＣから車で５分 ・海岸防潮堤工事実施中（平成32年度完了予定） ・漁港関係施設等災害復旧工事による道路工事完了（H30年３月）

ブロック	利活用候補地						
	市有地		民有地			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）	
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



ホームページで、Google マップを利用した公開ＧＩＳ（地理情報システム）での掲載も行い、閲覧しやすくしている。





資料：大船渡市、Google 地図データ©2019 ZENRIN 、©2019 Google

事例６－④　宮古市での公開用土地情報カルテの作成（再掲）

宮古市では、市有地と民有地の一体利用可能なエリア設定を行い、公開用データとして必要な情報を整理している。また、募集対象範囲のみ示す公開用図面を作成している。

宮古市移転元地利活用エリア 募集対象物件カルテ	地区	番号		更新日	公開日	契約
	赤前・津軽石	●	●-1	2019/●/●	2019/●/●	未定

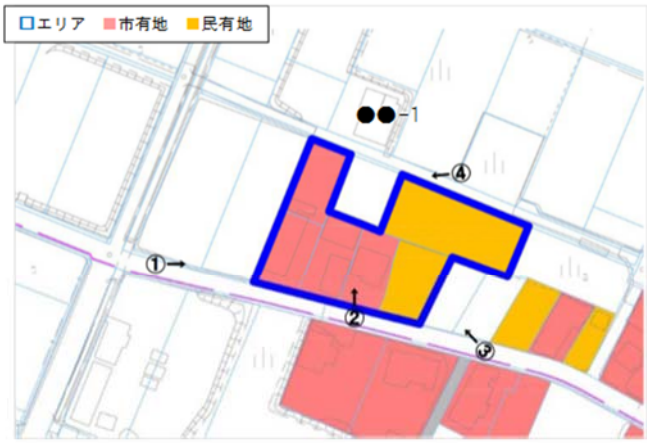
位置図・写真

アクセス

［地区への車所要時間］
- 宮古市役所から
  14分　9.5km
- 宮古中央ＩＣから
  4分　2.2km
- 宮古駅から
  15分　9.2km
- 盛岡駅から
  約2時間　100km
- 仙台駅から
  約4時間　250km

広域位置図

募集対象範囲図

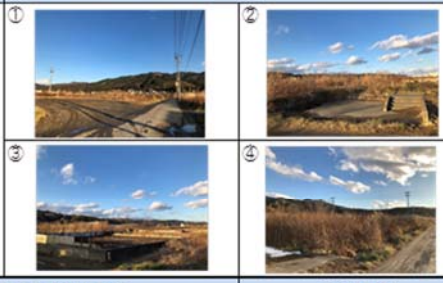


地区情報

- 県道が2路線
（主要地方道重茂半島線）
- 高盛土道路整備
- 国道45号やIC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
- 防潮堤整備

航空写真

現地写真



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	●	●番	●	●㎡	●㎡

法規制

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	法定建蔽率	災害危険区域	防火・22条
○	非線引	－	－	200%	70%	第一種	－

その他の土地利用規制・許認可等							
景観計画区域	埋蔵文化財	農業振興地域	農用地区域	河川保全区域	漁港区域	ハザード	
○	－	○	－	－	－	－	－

土地状況

建築基準法接道			インフラ				
接道幅員	種別	他通路有無	電気	通信	上水道	下水道	ガス
6～8m	市道	無し	東北電力	ＮＴＴ等	宮古市	漁業集落排水	プロパンガス
			※インフラは地区内復旧済み、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		契約可能時期
売却	－	●円/㎡	無し	m	●年●月
貸付	20年	●円/㎡			

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	宅地擁壁	一部、畑利用中	○	

NO.	字	親番	枝番	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・貸付	

資料：宮古市

事例６－⑤　気仙沼市における募集要項案（例）

気仙沼市では、募集要項の検討にあたって、優先交渉権者を決める「事業候補者」の募集を行った。事業者の提案内容を審査した上で事業候補者を選定し、仮換地指定の後に土地活用条件を提示した上で、土地売買・賃貸借等の契約を行う予定とし、以下のように検討している。

（仮称）地権者会において，下記「事業候補者の募集要項（案）」の内容を検討します。

（１）募集対象地：松崎片浜地区土地区画整理事業区域内（次ページの図を参照）

（２）選定対象者：事業候補者（優先交渉権を持つこととなります）

（３）募 集 方 法：公募

（４）公 募 時 期：平成３１年１月中旬（事業認可後）～1ヶ月程度
（決定時期：平成３１年３月）

（５）選 定 方 法：「事業候補者選定委員会」の審査により選定

（６）ポイント：
①一団の土地を一体利用する事業候補者を広く募集します。
②応募者に商業施設等を建設するための条件を提案して頂きます。
③事業候補者について，「事業候補者選定委員会」の審査により選考・決定します。審査の際には，地域活性化等に貢献出来る施設運営を行う事業候補者を選定します。
④選定された事業候補者は，“優先交渉権”を持つこととなります。
⑤事業候補者選定後，土地価格等の契約条件の　検討⇒交渉⇒合意⇒契約　という流れになります。

資料：気仙沼市

事例６－⑥　いわき市における募集要項への審査～契約までに関する記載（事例集：P36）

いわき市では、申込み後、審査した上で、協定締結後に事業実施計画書の提出と、地元説明・了承が必要となる。その後、覚書を締結し契約に至ることを募集要項に記載している。

8．地元住民説明

最優秀提案者は、市主催の「住民説明会」において、事業計画を説明して頂きます。
なお、地元住民の了承が得られない場合は、事業計画を採用しないことがあります。

9．基本協定締結

地元住民説明において、了承が得られた事業者は、１か月以内に市と「跡地活用事業パートナーシップ基本協定」を締結することとなります。

10. 基本協定締結後について

(1)　事業実施計画書の提出

事業者は、市と協議のうえ、基本協定締結後６か月以内に事業実施計画書（施設計画や実施工程を定めた事業計画書）を提出していただきます。

なお、事業実施計画の内容によっては、都市計画法に基づく開発許可申請や農地法に基づく権利設定許可申請等が必要となる場合があります。

事業実施計画書の提出前までに、当該事業の実施に係る関係機関（国・県・市及びインフラ事業者等）と協議を行ってください。

(2)　覚書の締結

事業実施計画書の提出後、市と事業者は、事業実施に係る「事業計画覚書」を締結します。

(3)　事業用定期借地権設定契約又は買戻特約付土地売買契約の締結

事業計画覚書の締結後、事業者と市は、当該地区の事業用定期借地権設定契約又は買戻特約付土地売買契約を締結します。

なお、契約締結に要する費用は、市、事業者それぞれが負担することになります。

(4)　留意事項

正当な理由がなく、所定の期日までに事業実施計画書を提出しない場合又は事業計画覚書を締結しない場合は、基本協定を解除することがあります。

資料：いわき市

事例６－⑦　大船渡市における募集要項の掲載項目（例）（事例集：P40）

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、以下の特徴、掲載項目にて作成している。

例えば、現状有姿のまま引渡しとし、市としては、筆の分割や敷地整備等は行わないとしている。

事務所等の建物を設置するための貸付は、事業用定期借地権によるものとしている。

一定期間中に応募のない場合、先着順とすることを記載している。

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

3 申込する土地について

(1) 貸付け等は一筆単位を原則とし、筆を分割することはしません。
(2) 貸付けする場合で、著しく広大な土地や不整形な土地など一筆単位によることが適当でない場合は面積を調整する場合があります。
(3) 売払いの場合で、防災集団移転促進事業で一宅地として斜面部分を買取した土地については、当該部分についても売買の対象とします。
(4) 現地説明は行いませんので、申込まれる方は事前に必ず現地を確認してください。
(5) 貸付け等は原則として現状有姿のまま引渡します。市として敷地整備等は行いません。
(6) 敷地と接道する部分の改良や電気、上水道、下水道等の引き込みに係る経費等は、借受人又は買受人（申込まれる方）の負担となります。
(7) 敷地内の支障物等については、市が国庫補助事業等で撤去する場合があります。
(8) 建物を建築する場合、大船渡市津波防災のための建築制限等に関する条例等法令に基づく条項を遵守しなければなりません。

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) 貸付料

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年未満の端数があるときの貸付料は日割り計算となります。

(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。

10 その他

締切日までに応募のなかった物件については、先着順に借受人及び買受人を決定します。

資料：大船渡市

事例６－⑧　東松島市における空き地バンクのホームページ掲載

トップページに空き地バンク（空き家バンクとともに）のリンクを貼り、利用者が閲覧しやすくわかりやすいホームページへの掲載をしている。

資料：東松島市

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

ポイント

○　オープン型マッチングには様々な方法があり、地域の状況に応じ、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する。

＜オープン型マッチング＞

方法　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

※　まず地区全体の対象地位置図だけ情報公開し、問い合わせ後に詳細調査する方法もある。

	メリット	デメリット
方法	・周辺民有地と一体で、広く情報発信が可能であり、利用者へ立地にあたっての判断材料を提供可能	・特に周辺民有地を扱う場合は、多くの土地情報の準備が必要

2－A　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

→事例６－⑨（大船渡市）、事例６－⑩（いわき市）

＜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

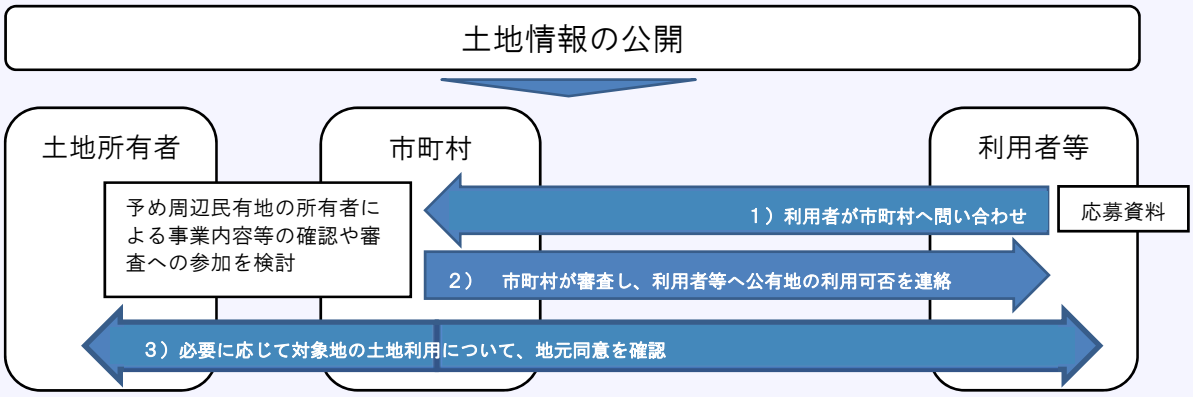
※ 周辺民有地が含まれる場合は、民有地の所有者の同意を得る。

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。

■　仕組みのイメージ



＜その他の検討事項＞

● 事業者等の希望を踏まえて、複数筆の貸付等による一体利用、敷地整序等や民有地・公有地の土地交換を行うなどにより、規模拡大・整形化を図ることによる事業者等ニーズへの対応も検討する。（Step９参照）

＜被災地での取組事例＞

事例６－⑨　大船渡市における事業者等への募集（事例集：P40）

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ホームページ上で公開し、公募を行っている。

ホームページ等での情報公開の後、事業者から相談を受け、資料を提出してもらう。その後、市有地・民有地ごとに手続きに入る流れとなっている。

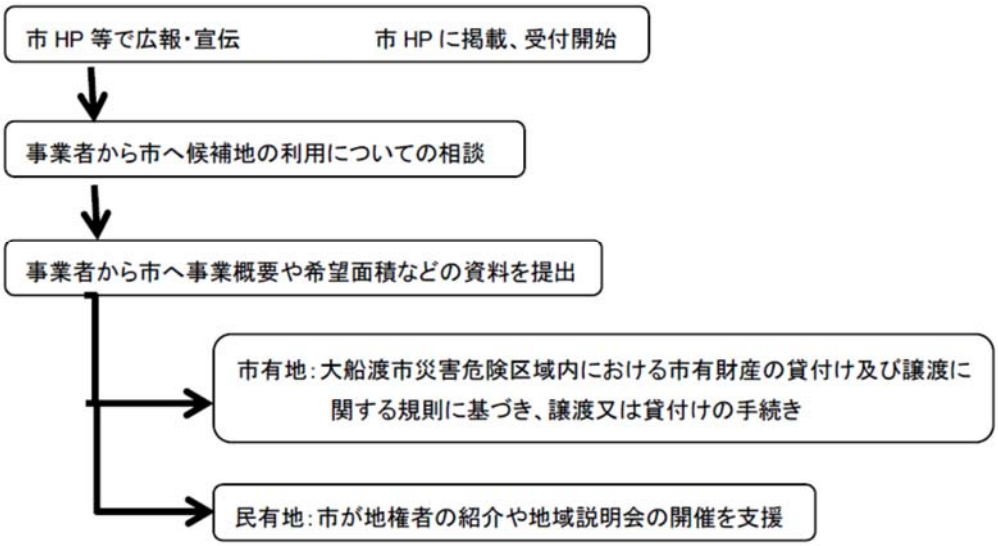
［越喜来（浦浜）地区］

ブロック	利活用候補地						
	市有地		民有地			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）	
浦浜A	13	0.37	24	0.92	8	0.09	1.37
浦浜B	16	1.96	67	2.54	18	0.26	4.76
計	29	2.33	91	3.46	26	0.35	6.13

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	
浦浜	区域外	―	第１種		有	有	無	無	・三陸ＩＣから車で５分 ・嵩上げ工事実施中（H30年夏頃完了予定） ・県道整備事業完了（H29年９月）

※公開 GIS での閲覧も可能

(3) 利活用候補地の活用までの流れ



資料：大船渡市

事例６－⑩　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（事例集：P36）

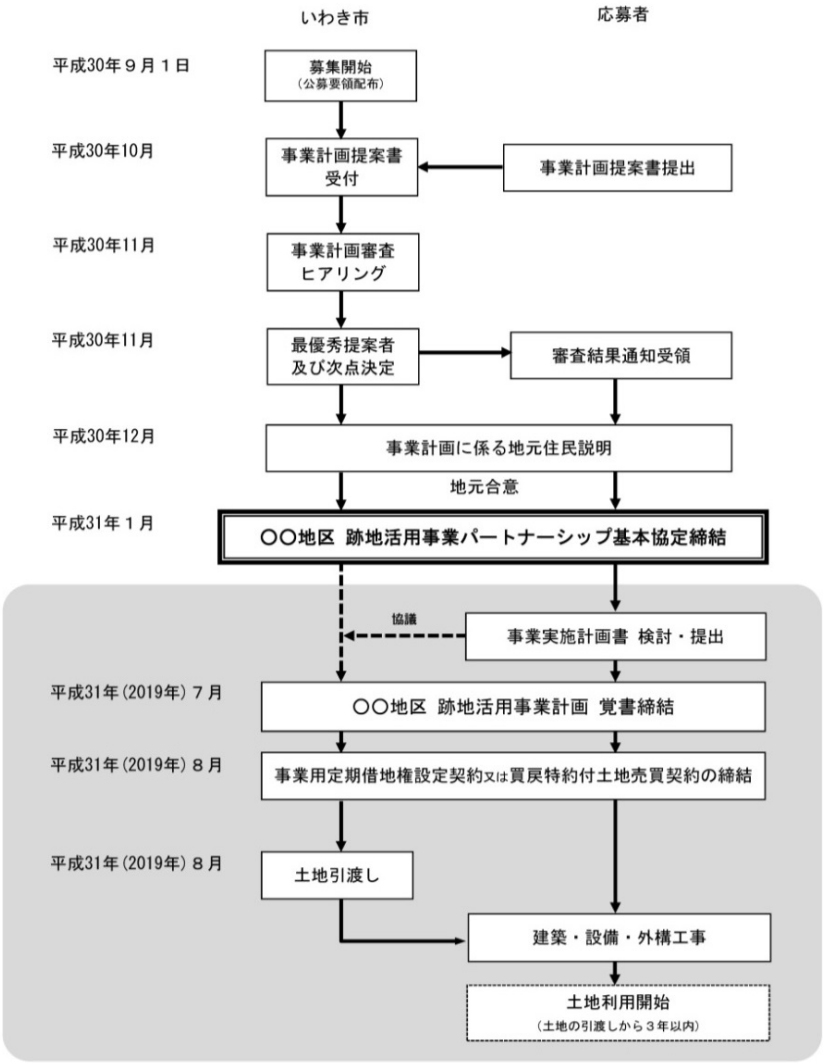
いわき市では、公有地のみを対象に、地区内を他の土地の接道確保も考慮した上で、複数筆のブロック単位で範囲設定し、募集している。

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。

各地区の諸条件

地区	法規制の状況				現地の状況	インフラ				接続道路	貸付・分譲ブロック数	交通条件・周辺資源・特記事項
	都市計画区域	用途地域	災害危険区域	その他		電気	都市ガス	上水道	公共下水道			
末　続	都市計画区域外	なし	第２種区域		海岸・河川堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	1ブロック	・JR常磐線 末続駅至近 ・常磐道 いわき四倉IC約8km ・国道6号線至近 ・近傍で土地区画整理事業実施中
走　出	市街化区域	第１種住居地域	第２種区域	土砂災害特別警戒区域に一部該当	海岸堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員3m	1ブロック	・江名漁港至近 ・近傍で土地区画整理事業実施中
錦町浜賀	市街化調整区域	なし	第３種区域		海岸堤防の復旧・嵩上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	幅員6m	5ブロック	・国道6号線至近 ・常磐道 いわき四倉IC約5km ・近傍で土地区画整理事業実施中 ・区域内に民有地及び家屋点在 ・中田川堤防嵩上げ工事に伴う橋梁架替計画あり

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



※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。

資料：いわき市

7　マッチング後・契約

マッチング後・契約の段階では、周辺民有地と一体での土地活用を図る場合は、地元への説明や合意等が重要。その Step・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

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

Step７　契約交渉・条件の擦合せと契約

8　情報更新

9　敷地整序等

Step７　契約交渉・条件の擦合せと契約

１　土地利用内容に関する地元合意

ポイント

○　募集要項を踏まえ、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、以下のような方法が考えられる。

＜パターン＞

Ａ　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

Ｂ　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）

※　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し、合意を得る方法もある。

→事例６－⑩（いわき市）

※　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

ポイント

○　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＞

Ａ　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。

Ｂ　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。

→事例（東松島市：復興に資する用途について一定期間無料）

※　復興に資する利用や公益性のある土地利用等において、公有地の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。

→事例６－⑪（大船渡市・東松島市・仙台市）

＜その他の検討事項等＞

- マッチング以外にも、任意の民民の取引もあるので、妨げないように制度設計を行う。
- 民有地の契約方式は土地所有者と調整して検討する。

※　被災地では、事業者等に対して、公有地と民有地の交渉は一括で行い、金額等の契約条件についても一団のブロックとして同一の単価とする例もある。

事例６－⑪　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。

以下の表に、大船渡市の「大船渡市　財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（詳細は、「被災跡地における市有地の借受人及び買受人募集要項」）、東松島市の「東松島市　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%」(～2027～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

資料：大船渡市・東松島市・仙台市

8　情報更新

情報更新の段階では、新しい情報によるホームページ閲覧等の利用維持、精度の高い情報の維持、将来に向けた継続性が重要。その Step・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

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

Step８　定期的な情報更新

9　敷地整序等

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である。

1　既存の掲載土地情報をできる限り最新に更新する

ポイント

○　土地情報や周辺民有地の土地所有者の意向の変化を定期的に把握して情報を更新する。

※　周辺民有地の契約が別途成立した時も、市町村への結果報告を受けるようにする。

2　継続的に新たな土地情報を掘り起こして仕入れる

ポイント

○　土地情報や、買取公有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、土地情報を更新する。

○　取組を当該地区にとどめず、平時の空き地バンクとしての継続の検討へつなげていく。

9　敷地整序等

敷地整序等の段階では、低平地において混在する移転元地と民有地の土地活用の可能性を広げ、また被災当時のまま土地利用に不十分な基盤状況や敷地規模・形状等を改善し、事業者等のニーズに合った条件の土地を用意することが重要。その Step・取組項目を記載する。

低平地（公有地主体）

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

Step９　土地活用の実現に向けた敷地整序等

Step９　土地活用の実現に向けた敷地整序等

ポイント

○　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。

○　また、土地活用の実現のため、事業者等ニーズへの対応や土地の状況の改善に必要な造成・基盤整備等の実施を検討する。

→事例９－①（気仙沼市）、事例９－②（宮古市）、事例９－③（鶴岡市）

※　民有地に対しては、売買または賃貸の具体的な条件等の交渉を、事業者が直接行うこととしている例もある。

※　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。

■　公募時の工事に関する条件

市町村	工事に関する募集要項での条件
いわき市	市が当初公募後に造成工事を実施（測量等調査費は事業者）
大船渡市	事業者が全額費用負担し実施
仙台市	市が前面道路＋20cm まで造成工事を実施（第１～３回募集まで）

＜被災地での取組事例＞

事例９－①　気仙沼市松崎片浜地区における低平地での土地区画整理事業の実施

気仙沼市では、事業者の立地意向を踏まえ、敷地整序や基盤整備のため土地区画整理事業を低平地で行っている。被災宅地を買取した市有地と周辺民有地が混在しており、売却・賃貸等の土地活用の意向調査を行い、土地の集約・大街区化と一体的な売買・貸付の契約を検討している。

また、区域外についても土地活用意向調査を行い、マッチングの取組の検討に向けて、道路等の公共事業用地、代替用地、復興工事関連の一時使用地、市有地のうち利活用未定地について、図面化し、整理を行っている。

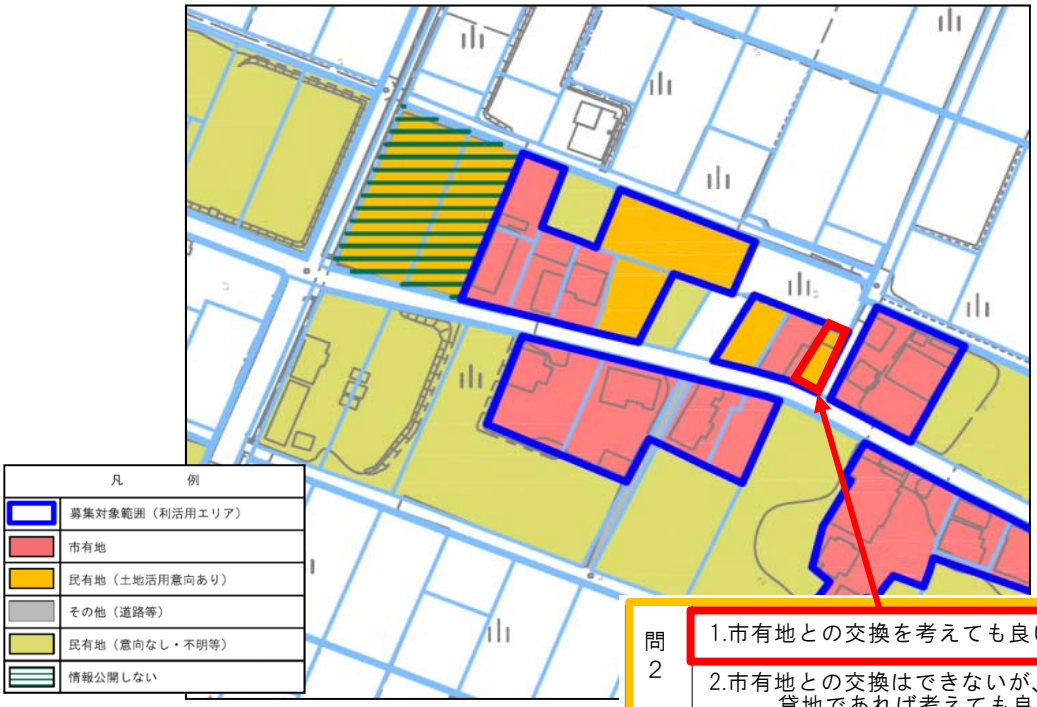
・土地区画整理事業区域

資料：気仙沼市

事例９－②　宮古市における交換可能な候補地の抽出

宮古市では、移転元地である買取市有地の分布より、そ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を可能としている。

買取市有地のみだと、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、交換等を検討することで、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。

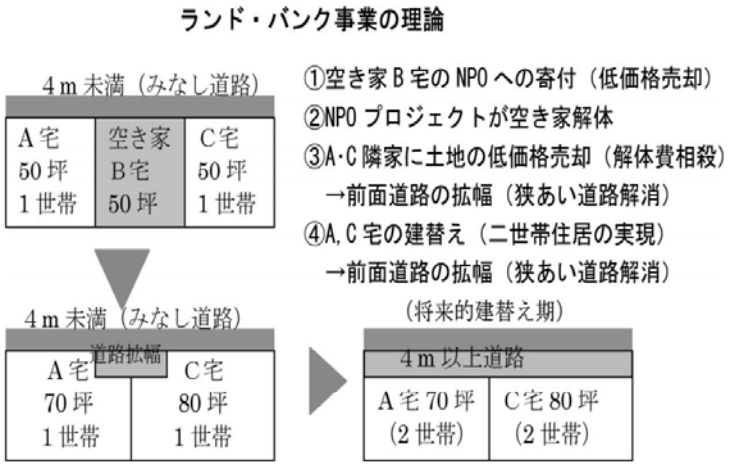
問２選択肢	1.市有地との交換を考えても良い。
	2.市有地との交換はできないが、貸地であれば考えても良い。
	3.市有地との土地交換も貸地も出来ない。
	4.その他
意向不明（無回答・未返信・宛先不明）	
土地情報の公開を希望しない	

資料：宮古市

事例９－③　鶴岡市におけるＮＰＯつるおかランド・バンクの取組（事例集：P46）

地方都市事例であるが、NPO つるおかランド・バンク（鶴岡市、専門業者等が会員）がオープン型の空き家バンク運営とともに、敷地整序等で接道・規模を確保し、空き地売却を実現して土地利活用を図っている。

この取組のように、土地が不整形・小規模な移転元地や売却意向の民有地を種地に、接道・一体利用等での土地条件改善を図ることも参考になる方法と考えられる。

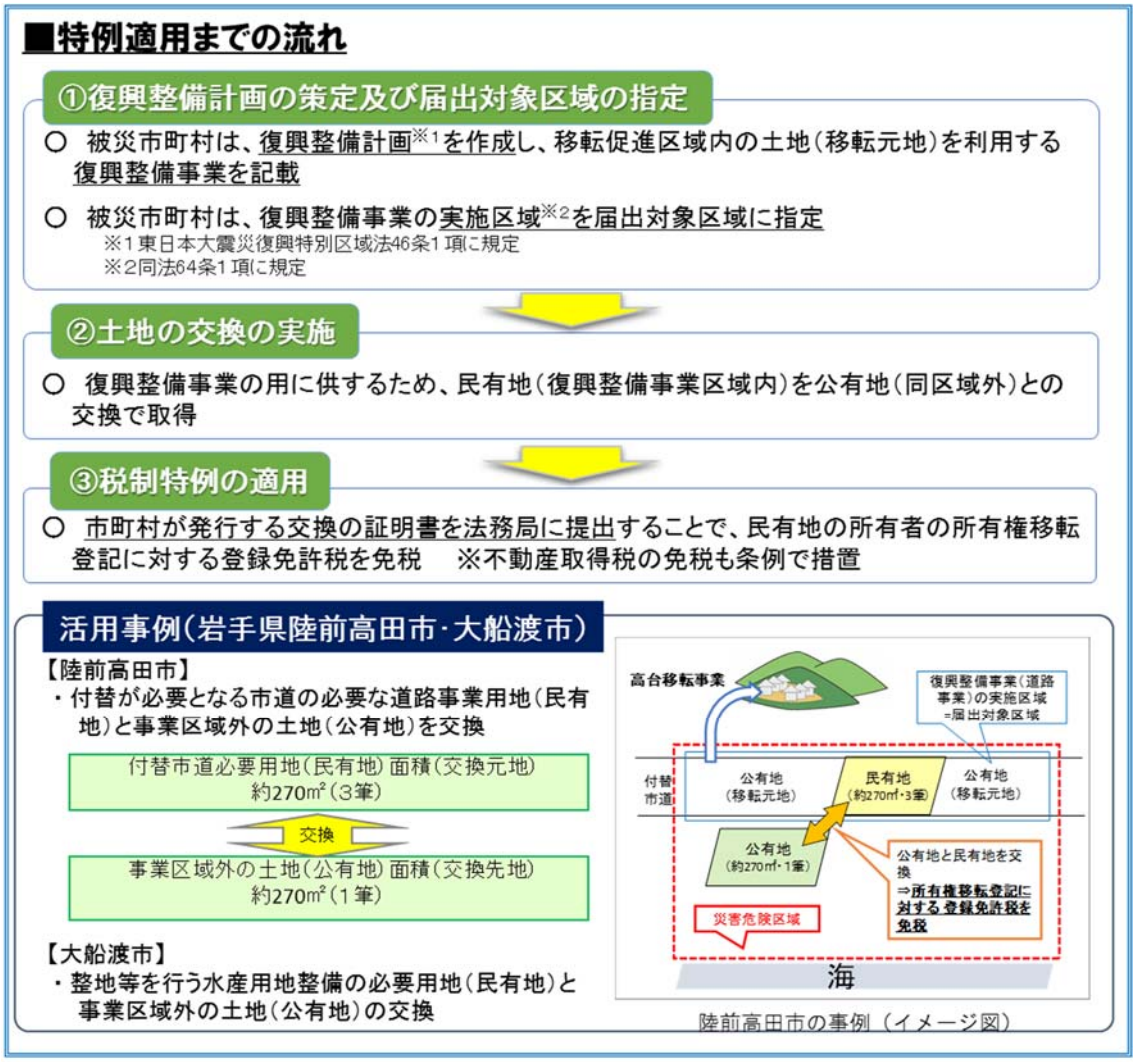


資料：鶴岡市

■　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利用を図り、規模を拡大し、整形化することにより、土地利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。

（※）2021 年 3 月 31 日まで適用可能