

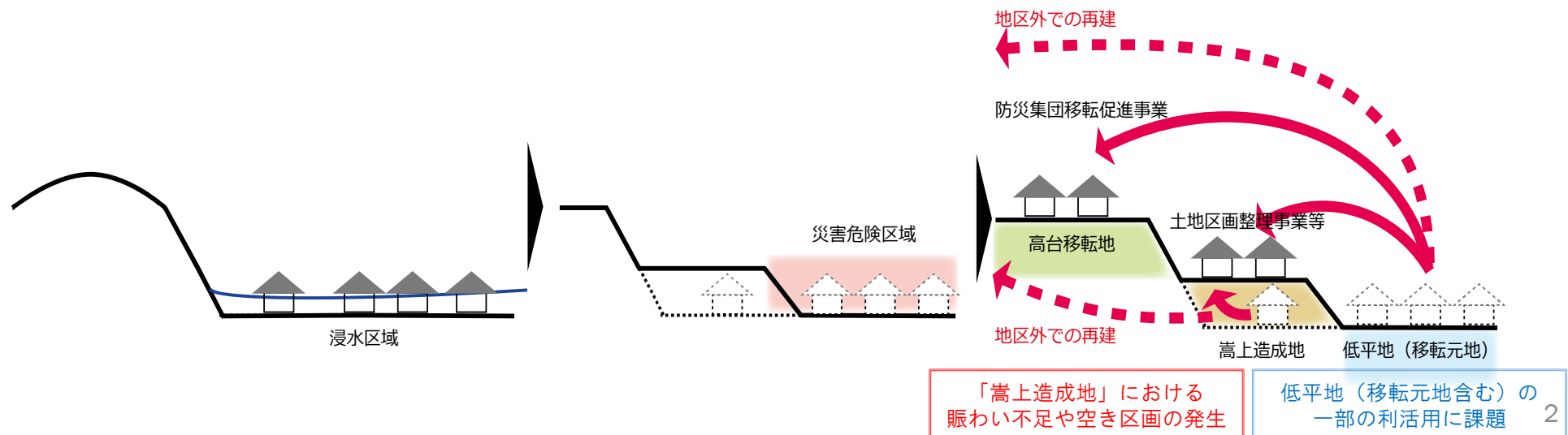
土地活用の促進等に係るガイドブック ＜利用主体想定編＞

0

背景と目的

被災地における現状

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



0 背景と目的

必要な対策

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



顕在化していないニーズを掘り起こすことが有効



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

土地情報の公開



使いたい人を想定して
働きかけ（マッチング）



土地の利用

土地を円滑に供給する仕組み（イメージ）

本ガイドブックは、・・・

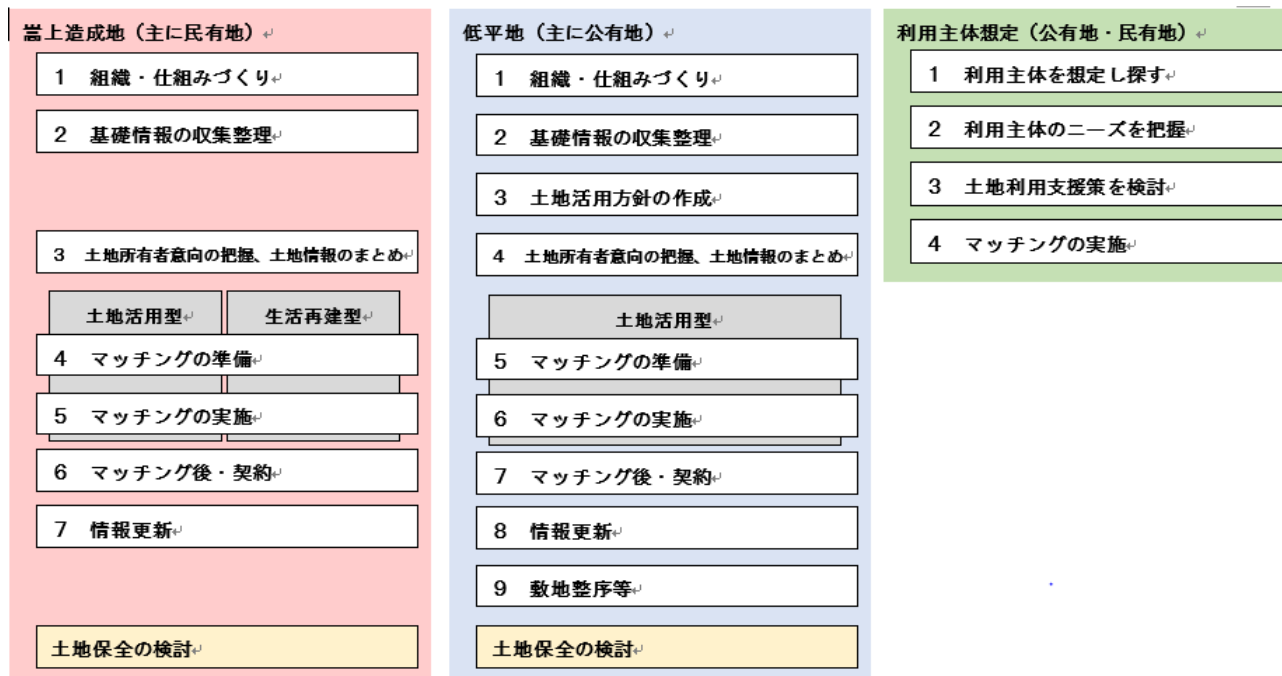
全国、被災地の事例を踏まえ、仕組みの構築の方法をまとめたもの
取組の流れにおけるポイントを紹介

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

0 背景と目的

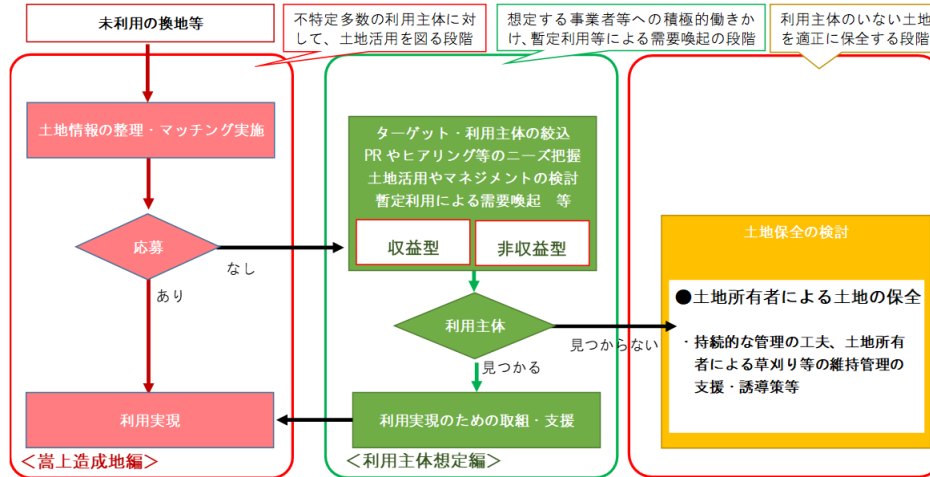
本ガイドブックについて

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



0 背景と目的

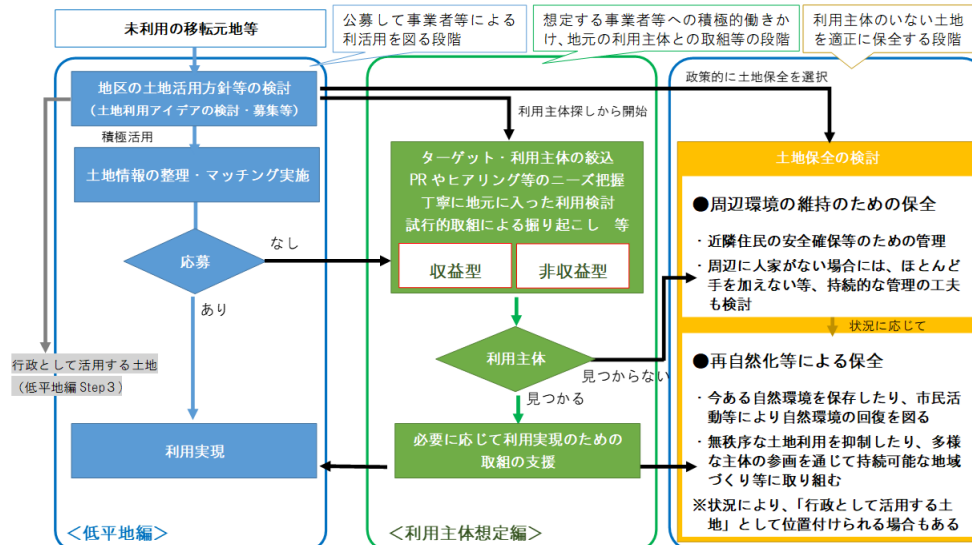
■ 嵩上造成地（民有地、公有地）のマネジメント



○ 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

利用主体想定（公有地・民有地）

1 利用主体を想定し探す

2 利用主体のニーズを把握

3 土地利用支援策を検討

4 マッチングの実施

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

1 利用主体を想定し探す

Step 1 土地利活用可能性のある利用主体を探す

ターゲットとなる利用主体の動向・意向把握やPR、官民連携による取組等を検討

- ⇒ ターゲットとなる利用主体や土地利用用途が明確でない場合は、地区の状況把握や分析、ターゲットとする者の業種等のイメージを明確化し、利活用可能性のある利用主体を把握（ある程度想定される場合は、アンケート等で土地利用拡大意向を直接調査することも考えられる）
 - ※ 地縁があると立地可能性が高い傾向と想定され、仲介役企業（ゼネコン、銀行等）や市町村の直接的なアプローチも有効
- ⇒ 加えて、暫定的な土地利用を図る社会実験や地区PRの取組等を通して、事業者等の地区への土地需要、地元住民の利用ニーズを把握し、働きかける方法もある
- ⇒ 土地活用の促進では、民間、公共で得意分野が異なるため、これを補い合う官民連携の取組を進めることも重要
- ⇒ 通常の企業・事業者等を対象にした公募と並行して、地元団体・非営利団体や住民等の活動に取り組む場としての利用ニーズの掘り起こし、連携も考えられる

■ 土地利活用促進の役割分担の考え方の例

民間のノウハウを活用した取組 （まちづくり会社等）	・ 地域ネットワーク活用、集客イベント等の活動を通じ、能動的な土地利用可能性のある利用主体の発見や、PR活動・機会づくり ・ 地域のマーケティング、必要な機能の誘致、統一的なブランディング等、土地利活用のコーディネート役（エリアマネジメント） ・ 事業収入により、地域への再投資による地域価値向上やビジネス構築 ・ 専門士業等とも連携した空き家・空き地活用のための課題解決
地方公共団体の公共的な位置付けを活用した取組	・ 官民連携による土地利活用促進の取組を公的に位置づける等（行政計画への反映等）、土地活用促進に向けた行政の推進体制づくり ・ 公有地の借地料減免、補助制度の創設等の利用主体への各種支援策 ・ 関係行政機関との調整、住民や地権者への意向調査等、民間のみでは実施しにくい地元調整等の支援

事業者等利用主体に対するPR戦略検討等（出典：大船渡市）

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

■ 事業者等の利用主体となるターゲット

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

市内の各機能の充足状況や土地面積等の条件を踏まえ絞り込み

民主導の土地利活用促進の取組（出典：南三陸町）

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



利用主体の掘り起こし・アンケート（出典：石巻市）

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

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

■ 民有地の所有者向けアンケートでの土地利活用の拡大意向把握（例）

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

■ 営農者向けアンケートでの土地利活用ニーズ把握（例）

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

0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

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

2 利用主体のニーズを把握

Step 2 利用主体による土地利用実現のためニーズを把握

【土地情報等が未整理の場合】

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

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

【利用主体のニーズが不明な場合】

土地利活用可能性のある利用主体へのニーズ・諸条件等のサウンディング調査の実施

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

【土地利活用促進の中間組織となり得るまちづくりの担い手がいる場合】

利用主体等やまちづくりの担い手団体の検討の場づくりによるニーズ把握

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

農業法人へのサウンディング調査等（出典：石巻市）

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

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



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

官民連携プラットフォームとなる検討の場づくり（出典：石巻市）

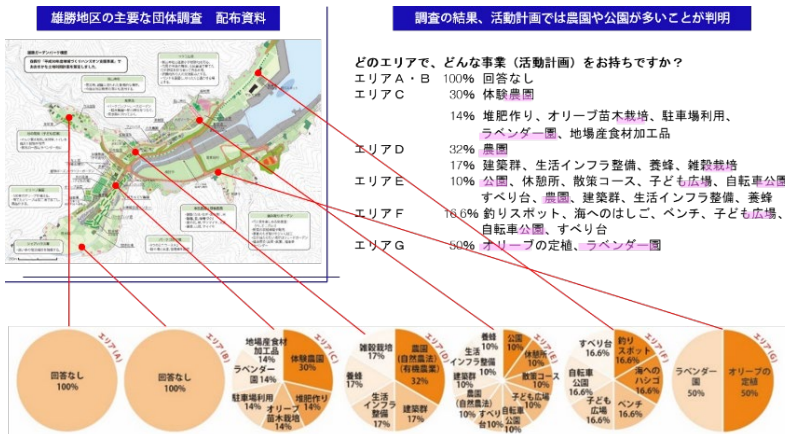
石巻雄勝地区では、地縁団体（雄勝花物語等）と大学、石巻市で連携して、地域の心の復興に向けてコミュニティガーデンづくりを継続してきた。

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

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

要素① 継続的なボランティアの受入、防災教育、語り部活動	要素② 専門家の支援	要素③ 他団体との連携	要素④ 継続的な助成金の獲得	要素⑤ 共有しやすい目的の設定	要素⑥ 継続的なメディア露出
2011年 10人	千歳大秋田研			物語の始まり	
2012年 600人	花と緑の力で3.11Pみやぎ			メドウガーデンP	
2013年 1000人	同上	雄勝碾生産販売協同組合	B I S E S ガーデンチャリティ東北ろうきん復興支援助成金	ローズファクトリーGP	NHK TV 震災プロジェクト 映像「花は咲く」採用
2014年 1000人	同上	石巻観光協会、みやぎ連復C	コメリ緑育成財団 他5件	観光バラ園P	NHK Eテレ東北未来塾ロケ
2015年 1000人	同上	石巻復興支援C	大阪コミュニティ財団 他3件	緑と食と職で雄勝とP	NHK きらりえん旅ロケ
2016年 1500人	同上	モリウミマス、未来サポート石巻(防災教育)	復興庁「心の復興事業」 他3件	花と緑の力で心の復興P 故郷復興P	NHK 趣味の園芸月1回放映 第2回グッド減災賞優秀賞 NHK スマイルキャラバン
2017年 1500人	同上	モリウミマス(語り部など)、石巻市農林課	宮城県地域復興支援助成金 他3件	被災者主体のCG造りP	NHK TV 明日へつなごう放映 第28回「緑の環境プラン大賞」の「緑化大賞」受賞
2018年 1500人	同上	モリウミマス(企業研修など)	石巻市「心の復興事業」 他2件	低平地利活用交流人口拡大P	第4回日本復興の光栄賞特別賞
2019年	同上	モリウミマス(企業研修など)	宮城県地域復興支援助成金(継続) 石巻市「心の復興事業」	多様な主体の協働による体験農園・市民農園P	復興大臣より感謝状をいただく
人			お 金	目 的	情 報

各団体から把握されたニーズの例



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

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

0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

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

3 土地利用支援策を検討

Step 3 利用主体の土地利用拡大・立地を支援し土地活用を図る

【利用主体の支援が土地利用に必要な場合】
利用主体のニーズを踏まえた契約条件や支援策の検討

⇒ サウンディング調査等を踏まえ、想定する土地利用の目的に応じて庁内の**部署連携**や**組織体制**を検討し、定住や産業施策等の**総合的な視点で必要な支援策**を検討し土地利用実現に取り組む

※ 所有者不明で民民の交渉ができない場合、Step 2 で得た情報をもとに、市町村が土地所有者とつなぐことも考えられる

※ 土地利用の目的に応じて、農業等の生業の再生あたっての公有地の借地料減免、産業立地の支援、居住支援等、被災自治体においても様々な取組がある

⇒ 想定する土地利用に必要な補助等の他、地区との関係づくりや交渉機会づくり等の支援も有効

※ 土地の契約に必要な公有財産貸付規則等も含めた公募条件の見直し、借地料減免等も土地利用に応じて検討するとよい

⇒ 事業者のニーズへの柔軟な対応として、オーダーメイドでの整備・造成等を条件に応募すること、一体の土地を集約・確保するため、土地交換や複数筆一体での定期借地権等の併用も考えられる

⇒ 支援策や公募条件等を検討するにあたり、想定される利用主体に応じて考えてもよい

※ ニーズや利用主体の類型と支援策等の施策検討の例

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

※土地利用等の主体を探すため、暫定利用等により、恒常利用や保全方策に向けて検証するやり方もある

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
	東松島市	・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 ・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

企業の希望に応えるオーダーメイドの整備・区画割り

(出典：名取市)

優先協議者募集と選定後、募集用地の整備・区画割りを調整するにあたり、応募時点での土地の位置・面積の調整、接道・インフラ等の希望を把握した。

■ 北釜地区の計画と募集予定地



空き地バンクと連携した支援制度 (出典：大槌町)

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

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

※令和3年4月～ 地域連携型に

【フラット35】地域活性化型

「UIターン」の場合
「大槌町定住促進事業住宅取得補助金」に申請し
以下の条件を満たす方
□ 大槌町外から大槌町内へ移転すること（平成25年8月1日以降に入居する方）

「UIターン」の場合
「大槌町土地区画整理事業区域内住宅建設補助金」に申請し
以下の条件を満たす方
□ 「土地区画整理事業区域」外から「土地区画整理事業区域」内に移転すること
※ 東方地区、登米地区、赤松地区及び新宮町地区の農山漁村土地区画整理事業の区域を指します。

「空き家対策」の場合
「大槌町土地区画整理事業区域内宅地取得補助金」に申請し
以下の条件を満たす方
□ 住宅を建設し居住するために「空き地バンク制度」を利用して、「土地区画整理事業区域」内の宅地を取得すること
※ 東方地区、登米地区、赤松地区及び新宮町地区の農山漁村土地区画整理事業の区域を指します。

中心市街地での様々な土地利用支援 (出典：陸前高田市)

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

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

＜チャレンジショップ「まちなか未来商店街」による新規事業者の定着促進＞

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

区画整理事業で整備した土地を利用される方を支援するため、「土地利用促進助成事業」を創設しました。「土地利用促進バンク制度」を利用して土地を購入し、家を建設した方などに対し、土地と家屋の固定資産税相当額を地域共通商品券で助成するものです。

1. 助成内容
利用となる土地及び家屋の固定資産税相当額分を、地域共通商品券で助成します。
(年間20万円を上限とし、5年間助成可能。最大で100万円)



低平地での移転元地等利活用ガイドライン等の検討（出典：石巻市）

石巻市では、農業・緑化等の土地利用に求められるニーズ把握、基盤整備や契約条件等に関して検討を行ってきた。これまでの検討を踏まえ、令和2年度に「石巻市半島沿岸部災害危険区域内市有地の利活用等基本方針」を策定した。

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

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

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

■ 石巻市半島沿岸部災害危険区域内市有地の利活用等基本方針（案）

2 目的

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

3 移転元地等に係る基本方針

（1）土地の利活用に関すること

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

具体的には、以下の3つの取組みを検討している。

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

ア 土地の貸付条件の緩和

民間活用における農地利用については、現行の規定（固定資産税評価相当額×1.4%）により算定される貸付料をさらに減免することができる。

イ 土地活用のための補助金の創設

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

ウ 移転元地等活用推進計画の認定と官民連携活用地の指定

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

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

（2）土地の維持管理に関すること

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

■ 石巻市移転元地等利活用ガイドライン（案）

石巻市移転元地等利活用ガイドライン（案）

第1 目的

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

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

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

第2 土地利用の方針

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

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

第3 土地利用の推進施策

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

3 土地利用支援策を検討

Step 3 利用主体の土地利用拡大・立地を支援し土地活用を図る

【官民連携のプラットフォームによる計画づくりが進んだ場合】
地区の土地利活用実現に向けて公共性のある事業計画として支援

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

プラットフォームでの土地利用実現の取組（出典：石巻市）

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

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



0 ガイドブックの構成

利用主体想定（公有地・民有地）

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

4 マッチングの実施

Step 4 マッチングの実施

【公有地を対象に土地利用を図る場合】

土地利用支援策の検討を踏まえた条件でマッチングを実施

- ⇒ サウンディング調査等を踏まえて検討した条件（土地の貸与条件、行政の支援等）を募集要項等に適切に反映し、マッチング
- ⇒ 応募者との契約締結に向けた協議と並行して、敷地整序や、区画割り等を検討する場合も考えられる
- ⇒ 通常の事業者等への公募を行っても土地利用が進まない場合は、申込・選定過程の簡略化、地元団体等への募集を並行して行うこと、一般的な公募の過程によらない利用等のマッチング方法の見直しをする
- ⇒ 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

※利用主体が見つからない場合の土地保全是、嵩上造成地編・低平地編の「土地保全の検討」を参照

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

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

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

優先協議者募集と土地契約までの土地交換や造成工事实施の検討 (出典：名取市)

概ね以下の順序で公募以降の土地交換や区画割り、工事实施を予定している。

- ① 地区内の民有地の買収を適宜実施（市有地化）
- ② 進出事業者（優先協議者）募集と選定
- ③ 土地交換対象の民有地所有者との協議による土地交換先の位置や形状の決定
- ④ 優先協議者複数社と名取市の協議による、土地への希望把握とオーダーメイドの区画割り等の決定
- ⑤ 造成工事、都市計画等の手続き
- ⑥ 契約締結

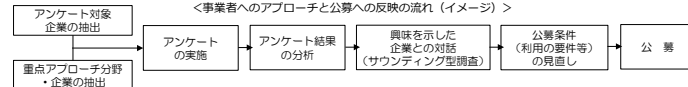
公募の見直しと非収益型の公募等の検討 (出典：いわき市)

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

収益型の取り組み

○事業者に対する新たなアプローチ方法の検討

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



非収益型の取り組み

令和3年1月～3月：公募要領の作成
4月～：募集の開始
市広報媒体のほか、関連部局や地元との連携による情報の発信

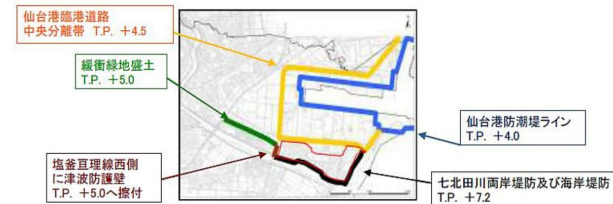
維持保全型の取り組み

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

条例・募集要項への津波の災害リスク等情報の掲載 (出典：仙台市)

仙台市が、募集要項作成時に実施した外部企業ヒアリング調査において、地区の災害リスク情報の質問が多かった。リスクを具体的に明示することにより応募の判断が容易となり、また東日本大震災を経験していない県外事業者にとって内容の理解が容易となる等、リスクを考慮した事業計画の検討に役立ったと考えられる。

・防潮堤等の情報提供



蒲生北部地区・仙台港周辺における津波対策

・津波浸水リスク等の情報提供

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

・津波避難施設等の情報提供

- ・津波避難エリア等については「津波からの避難の手引き」をご確認下さい。

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

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

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



近隣の津波避難施設の位置図