

4

気仙沼市

造成地の住宅立地・生活利便性向上に向けた効果的な情報発信及び庁内連携の推進

ポイント



- ① 今後のセールスに向けたマーケティング調査による情報収集を方針とし、必要な地区情報を整理
- ② 土地活用の課題深掘りに加え、持続的に事業者と関わることができるようヒアリングを実施
- ③ 6社へのヒアリングや他調査の結果、各業種・立場からみた利活用の可能性と課題が浮彫に

<今年度（令和4年度）の取組成果>

- 開発事業者や土地需要動向等の情報を持った事業者より、土地活用の可能性や課題を把握。
- 次年度以降の南気仙沼・鹿折地区における宅建業者等のセールスに必要な情報の収集・整理。
- 中長期的・総合的な取組の実施に向けた、庁内連携での利活用施策や体制検討の可能性を探る。

<今後の方向性>

- 庁内関係部署や地元宅建業者と連携した、土地活用可能性を踏まえたセールスや立地支援の取組。
- 事業者との関係性作りや官民の定期的な意見交換の場の構築、地区の方向性や各分野の施策の検討。

所在地：宮城県気仙沼市

主な用途：居住、産業用途等をニーズ調査に基づき方向性を検討

■ 位置図



1. 目的と背景

新エントリー制度の運用開始にあたり、民間事業者及び庁内における連携を強化し、効果的なPR活動を行うためのマーケティング調査を推進

- ・ 昨年度のハンズオン支援において、エントリー制度（土地バンク）での宅建業者との協力関係構築と土地登録促進を可能としたものの、次年度からの宅建業者との連携により未利用地の効果的なPR・セールスを行うためには、当該2地区の課題整理・ポテンシャルの把握・有望属性の把握等のマーケティング情報が不足。
- ・ 当該2地区の土地活用に関する、需要（立地状況や立地可能性）や要点、課題を関係者間でその情報を共有した上で、必要な情報の効果的な発信を目指す。
- ・ 開発事業者や土地需要動向等の情報を持った事業者へのマーケティング調査により得た有望な情報を、官民連携及び庁内連携により、土地利活用方針や民間の宅建業者がセールスを行うために有効な情報、令和5年度に開始予定の新エントリー制度（土地バンク）、庁内各施策の連携等への活用につなげる。



鹿折地区
航空写真（令和3年11月撮影）



南気仙沼地区
航空写真（令和3年11月撮影）

2. 想定された課題

- 昨年度ハンズオン支援で取り組んだ土地活用エントリー制度の始動にあたり、以下の課題あり。
- ・ 協力関係にある宅建業者が、営業先選びや提示資料として活用できる、情報収集・整理が必要
 - ・ ターゲット設定やセールスにあたって必要な情報がなく、まずはニーズ調査により、事業者等から進出・立地にあたって肝となる要点や気仙沼市・2地区での土地活用の課題検討のための情報収集が必要
 - ・ 単なる2地区への土地需要聞き取りでは良い回答は期待できなく、庁内連携しての多方面からの情報収集、地区の方向性や支援策等の中長期的視点も踏まえ、立地可能性調査のゴール設定が必要

3. 今年度の取組項目

セールスの前段としてマーケティング調査による準備が重要であり、以下の取組を実施。

I 地区周辺状況や庁内や宅建業者団体等の関係者動向の把握

- ・ 地区の土地状況や気仙沼市市街地周辺の情報整理と、庁内やエントリー制度に関する状況把握

II 地区の土地活用に係る方向性の検討

- ・ ニーズ調査にあたり、ターゲットや調査方針設定等の方向性や庁内・関係者との役割分担を検討

III 土地需要調査（立地可能性調査等）の実施

- ・ マーケティング調査としてのヒアリングの方針検討および実施、本調査後のセールス・情報発信等の検討

4. 取組経過や主な調整プロセス

6～9月 地区周辺状況等の整理および地区の方向性を仮設定、調査方針を検討

- ▶ 市の概況および地区周辺の土地利用状況、地区の住宅・商業・業務施設等の土地需要を把握する情報整理。※p4-4 図 1.2 参照
- ▶ 調査手法や対象等の方針を検討し方向性を仮設定、情報を持った大手デベロッパー等へヒアリングし立地可能性把握を行うマーケティング調査とした。



ポイント①

今後のセールスに向けたマーケティング調査による情報収集を方針とし、必要な地区情報を整理した

9～12月 マーケティング調査のノウハウを補足する OJT 方式のヒアリング方法を検討し、ニーズや期待されている打ち手を把握

- ▶ 産業戦略課のアンケート調査や財産管理課の移転元地募集などの動向も踏まえ、ヒアリング調査の位置付けを検討。
- ▶ 専門スキルを有した外部専門家との、企業選定とアポイント、ヒアリングのイメージ・設問設定等を通じて、気仙沼市職員が共に現地でヒアリングを行う「OJT」方式とし、次年度以降も自走でヒアリングを行える手段を採用した。※p4-4 図 3 参照
- ▶ 大手デベロッパー、住宅メーカー、地元金融機関を対象に、気仙沼市街地への立地可能性や土地探しの条件等の設問を定め、ヒアリング先との今後の関係性構築や活用に向けた課題を深掘り。
- ▶ 12月に、新たな土地活用エントリー制度運用開始に向け、宅建協会・不動産協会と協力協定を締結。



ポイント②

土地活用の課題深掘りに加え、持続的に事業者と関わることができるようヒアリングを実施した

12～3月 ヒアリングの実施および調査結果を整理し、庁内横断の課題共有の場の設定および次年度以降の短期・中長期の取組の方向性を探る



ポイント③

6社へのヒアリングや他調査の結果、各業種・立場からみた利活用の可能性と課題が浮彫になった

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

- ▶ 復興と縁もある計6社の協力でヒアリング（1.5～2時間/社）し、事業者立地の要点・情報や土地活用の課題となる点を把握。
- ▶ ヒアリング等結果による方針の検討を踏まえ、庁内関係課打合せを実施し、立地促進に向けた課題の共有と、今後の取組の案を探る。 ※p4-4 図4 参照



庁内関係課横断会議

■ 土地利用に向けた連携体制

都市計画課が主体となり、産業戦略課、財産管理課と連携

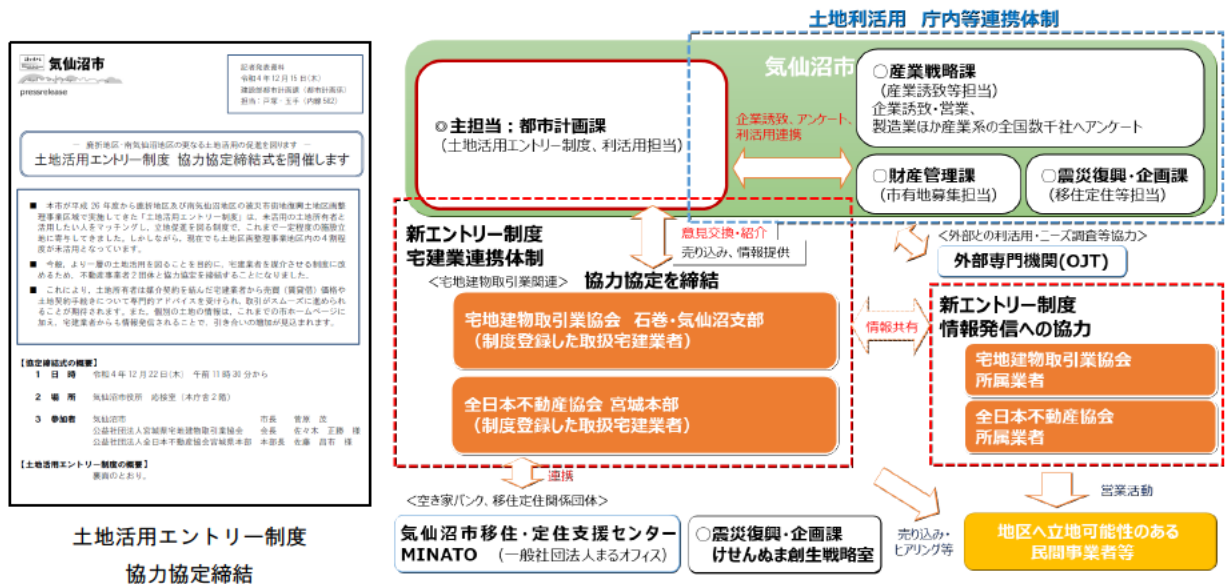
土地活用エントリー制度を所管の都市計画課が主体となり、土地利用に向けて関係各部署および関係機関と調整を行う。（昨年度ハンズオン支援で構築した2協会と並行して協議・調整）

実施主体：

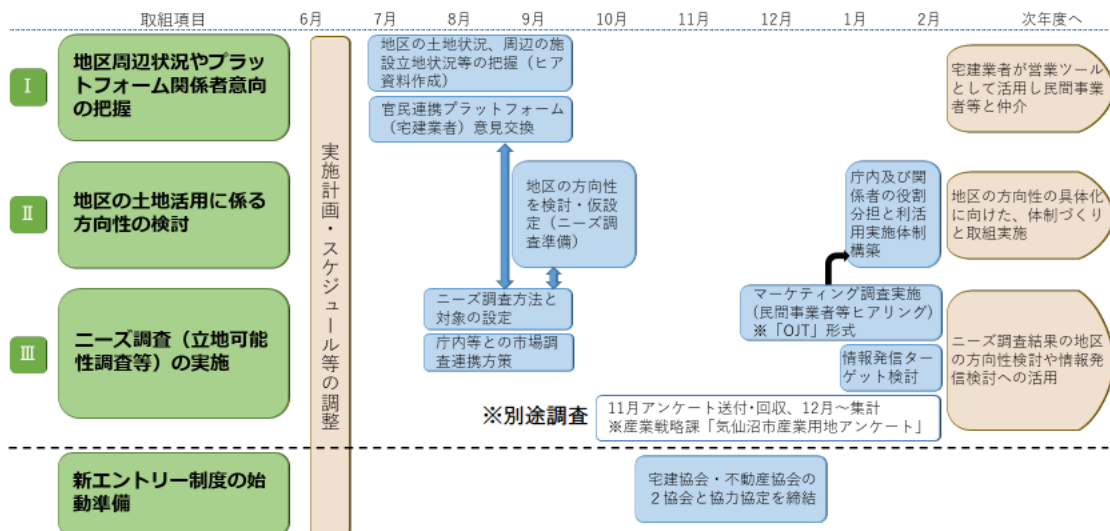
- ・ 気仙沼市都市計画課（土地活用エントリー制度/宅建業者調整、内湾地区等担当）

連携部署・団体：

- ・ 産業戦略課（産業誘致等担当）
- ・ 財産管理課（市有地募集担当）
- ・ 震災復興・企画課（移住・定住担当）



■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等



■ 居住支援促進の制度（国による補助金等）	○ 定額土地支援の制度（国・県・市による補助制度、補助金等、贈与）
<p>新住居形成費</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の建設費に居住し当該住宅を所有する者の所得、収入、財産等の状況に応じた補助金（国・県・市）の交付を受けることができる。対象となる住宅は、建設費が100万円、築年数が60年以内である。 <p>子育て住宅費</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て住宅の建設費に居住し当該住宅を所有する者の所得、収入、財産等の状況に応じた補助金（国・県・市）の交付を受けることができる。対象となる住宅は、建設費が100万円、築年数が60年以内である。 	<p>定額土地支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 定額土地支援の制度に基づき、国・県・市による補助金等、贈与を受けることができる。対象となる土地は、建設費が100万円、築年数が60年以内である。
■ 防災支援の制度（国・市による補助金等）	■ 就業支援の制度（市による補助金等）
<p>防災支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災支援の制度に基づき、国・市による補助金等、贈与を受けることができる。対象となる土地は、建設費が100万円、築年数が60年以内である。 	<p>就業支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 就業支援の制度に基づき、市による補助金等、贈与を受けることができる。対象となる土地は、建設費が100万円、築年数が60年以内である。

図1 地区及び周辺の土地利用状況や関連情報等の整理

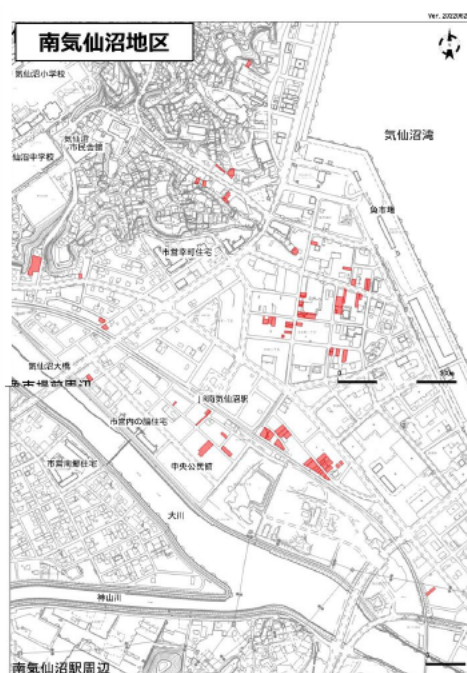
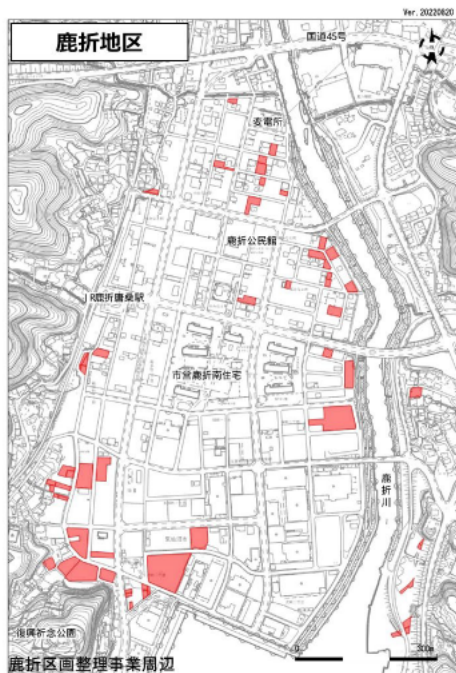
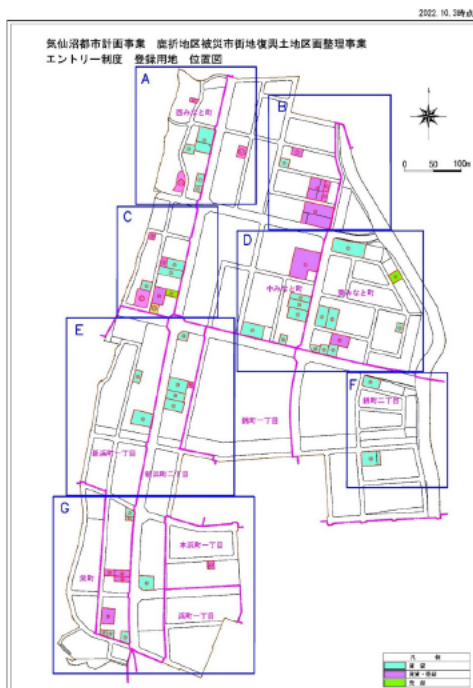


図2 地区の未利用地募集状況（上：エントリー制度民有地/下：市有地、2022.10 現在）

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

■ 取組成果や重要な検討資料等

- ・ヒアリングに関するイメージが湧かない、どのように調査するのかの実証が必要
- ・ヒアリング先（ターゲット）のコネがない（市内除く）、セールス先の目処や土地活用の要所の情報が必要



図3 企業（6社）ヒアリング実施によるニーズ調査

今後の活動に向けたアクション・方策の整理：

短期的、中長期的視点それぞれのアクションを明確化し、活用方針づくりと関係事業者へ働きかけていくことが必要。

住宅用地視点	商業用地視点	人口増加視点	土地活用・企業誘致・まちづくり視点
短期的アクション ⇒ 住宅地活用、宅建業者との連携		中長期的アクション ⇒ 企業誘致・まちづくり・人口増加	
<ul style="list-style-type: none"> ● 市・宅建業者・その他（ハウスメーカー等）との連携 ⇒事業者・宅建業者等がアクションできるための方策 		<ul style="list-style-type: none"> ● 企業誘致やまちづくりに向けた包括的な取り組み ⇒ 長期的視点で活動が行える官民連携の土地活用スキーム・組織作り ※地元業者以外にも、東北拠点のあるハウスメーカー（例 ローコスト住宅メーカー）もスキームに参加してもらえるアクションも検討すべき。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・新エントリー制度を活用した、常に情報を仕入れられる仕組み作り ▶ 地元住宅メーカー（工務店）、テナント企業希望の土地探し ・短期的なアクション用 営業・セールス先への情報・イメージ例示 ▶ リーシング・土地活用等の大手企業 ＜受け皿である土地を「こういう形でも利用可能」と情報提供＞ ・複数筆一体利用もできるような、地区の情報一元化と仕組みがある ・このような施設なら補助金対象、施策として立地誘導中（2地区の土地セールス用チラシ、補助金一覧資料） ・市有地も借りられる（おそらく民間事業者にとって価格面含めて安心材料） ▶ 東北拠点のあるハウスメーカー ＜一回の土地をセールスとして声かけ ※今回のアポイントの感触より＞ ・いくつか土地を買ってまとめて建売分譲も可能 ・浸水リスクはあるが、避難しやすい山際の立地、山の緑を活用した住宅地企画 ・避難・安全経路確保、安全・防災マップ、ハザードマップ等の作成 ・市街地としての魅力づくり、地元まちづくりなどのアドバイス・サポート ▶ 大手開発デベロッパー、地元金融機関など。 		<ul style="list-style-type: none"> ・行政、民間各々の役割明確化 例： 行政：政策整備、マスタープラン検討、行政内各部署横断の連携等）、地元事業者（観光・ホテル・水産・農業・飲食等）からの意見収集 民間：コンサルティング、権利調整、合意形成等 ・企業誘致に向けたターゲティング方針の明確化 ・ターゲットを明確化しなければ適切なセールス・誘致活動ができない。 ・市の強みを整理し、ターゲティングを行うことが重要。 ・住民も取り込んだエリアプラットフォームの再検討 → ビジョンの策定 ・市、住民、企業、就業者、学生、地域団体などによるプラットフォームによりビジョン策定の検討を強化 ・移住者や若者との連携によるまちづくり組織、支援制度検討 ・関係人口増加、起業促進、賑わい創出等のテーマ設定 	

図4 マーケティング調査を踏まえた今後の短期・中長期の方針の検討

5. 今年度の取組成果

成果1 「開発事業者や土地需要動向等の情報を持った事業者より、土地活用の可能性や課題を把握。」

- ▶ 大手デベロッパーからテナント事業者を含めた事業進出状況や開発・まちづくり、住宅メーカーから建売・土地探しの動向、地元金融機関から地元事業者の状況等を情報収集。
- ▶ 6社ヒアリングやその他情報収集を踏まえた、気仙沼への事業者立地や土地活用の要点や関連情報の把握、及び土地活用の可能性につながるターゲットやセールス方法を整理。OJT手法により継続的な需要・課題把握のサイクルを確立。

成果2 「次年度以降の南気仙沼・鹿折地区における宅建業者等のセールスに必要な情報の収集・整理」

- ▶ セールス先となるターゲット設定や情報発信方策、宅建業者等の営業時に活用できる2地区の土地等の情報及び、エンドユーザーである事業者への適切な情報提供等の材料を整理。

成果3 「中長期的・総合的な取組の実施に向けた、庁内の利活用施策検討・実施体制の可能性を探る」

- ▶ 調査結果共有を通じ、官民連携による土地利活用に向けた方向性、生活・雇用環境づくりや地域振興施策など各分野の課題について改めて認識を共有。

6. 今後の方向性

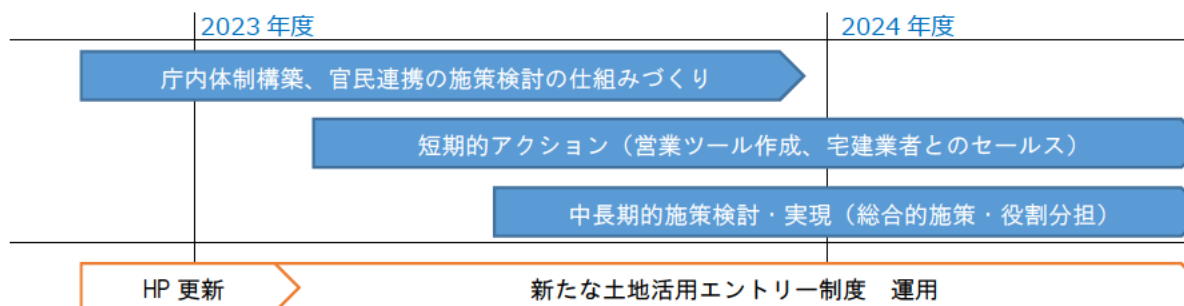
庁内関係部署や地元宅建業者と連携した、土地活用可能性を踏まえたセールスや立地支援の取組

- ・ 庁内・官民体制構築と役割分担を図り、把握した情報・課題等を基に各分野の施策の着実な実施。調査にて関係構築ができたヒアリング先6社を含む、継続的な情報収集サイクルの実行。
- ・ 庁内関係部署や地元宅建業者と協力した土地活用可能性を踏まえたセールスや立地支援の取組、宅建業者のフォロー（定期的な情報共有・意見交換の場）を実現する打ち手の立案・実行。

事業者との関係性作りや官民の定期的な意見交換の場の構築、地区の方向性や各分野の施策の検討

- ・ 気仙沼市の魅力として期待される、観光と水産業を中心とした産業の育成が課題。
- ・ 中長期に渡り、庁内関係部署や宅建業者等の関係団体と共に、戦略的な移住定住や産業施策の中での土地の有効活用の方向性、内湾地区を核にした横串の連携の検討など、市全体の各施策の強化によって2地区の土地活用を図る施策連携を実現。
- ・ 次年度以降は、人口減少下での、造成された被災市街地の土地活用、市街地中心部の機能強化のための「立地適正化計画策定」。内湾地区の賑わい醸成、市役所移転後跡地の活用に向けた「官民連携でのプラットフォーム形成」等に取り組む。

中長期スケジュール・フロー図等



7. 取組主体・関係者の声

これまでの状況や今回の取組みにおける工夫や苦労など

- ・ 調査での企業ヒアリング先の選定。土地活用エントリー制度について、他の類似事例がない中での、地元宅建業者との運用方法の合意形成。

ハンズオン支援事業で今回取組んだ感想など

- ・ 立地需要を見極めるための、企業ヒアリング先の紹介、ヒアリング実施の企業からの聞き取り、とりまとめについて、支援いただいた。



気仙沼市 建設部
戸塚参事(左)
都市計画課
佐藤課長(中央) 玉手係長(右)