

6

石巻市

湾口部低平地の土地活用方針の策定

ポイント



- ① 他部署への情報収集を行い、未利用地の土地利用状況や過去の経緯・動向を整理
- ② 対象地域の特性や近年の産業立地動向を踏まえ、効率的に事業者へヒアリング。外部視点による対象地の活用可能性を把握

<今年度（令和4年度）の取組成果>

- 湾口部低平地の未利用地について、庁内における情報共有と利活用に向けた募集対象業種や募集条件を検討する「**庁内連絡会議**」を組成。
- エリアごとの産業立地の受け皿としての可能性を把握・整理し、「新しい農漁業＋震災伝承と農漁村都市交流」をテーマにした**土地活用方針（案）**を作成。

<今後の方向性>

- 地権者意向調査の結果反映と「**庁内連絡会議**」による庁内合意を経て、**土地活用方針**を策定
- 公有地と民有地の一体的活用も見据え、**カルテ**を作成して情報発信し、**公募**等で利用者募集

所在地：宮城県石巻市

主な用途：農業、水産業、工業等を想定

■ 位置図



1. 目的と背景

一回の未利用地が広がる湾口部低平地において、各種需要へ対応できるよう、計画的な土地利用方策を検討

- ・ 追波湾口部に位置する長面地区は津波により土地全体が浸食され、地区全体が長期間水没。低平地整備事業等の各種関連事業の事業完了により、広大な造成地が姿をあらわすことになった。
- ・ 災害危険区域に指定され、近隣に居住者がいないこと、防集事業導入の結果として、公有地と民有地がモザイク状に混在することとなったため、権利関係が錯綜しており、現状は特段の利活用方針はない。
- ・ 庁内や地元との検討体制が整っておらず、土地需要についても不明確。
- ・ **市最大規模の未利用地**が広がる本地区の利活用により、**地域の活性化、産業振興**等を図る。



地区航空写真



対象地区周辺写真

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

2. 想定された課題

民間企業等から土地利用に係る問い合わせを散発的に受けていたが、以下の課題があり、具体的な土地活用に繋がっていない。

- ・ 本地区の活用方針が検討されておらず、市の上位計画等にも本地区に関連する記載がない
- ・ 未利用地の活用に向けた庁内関係部署との連携・情報共有の体制が構築されていない
- ・ 産業利用等に伴う養殖業への影響、産廃処理施設等の立地制限など、土地利用上の利害関係に関して、関係者との事前調整を要する

3. 今年度の取組項目

庁内の情報・意見整理や地元合意等のプロセスの重要性を踏まえ、以下の取組を実施。

I 需要喚起のための企業・団体等のニーズ調査・整理

- ・ 専門的見地から、対象地の特性分析、調査対象企業選定を行い、調査対象企業へのヒアリングを実施
- ・ 地元関係団体との意見交換

II 土地利活用の検討体制づくり

- ・ 未利用地に関する庁内情報収集
- ・ 庁内連絡会議の組成

III エリアごとの土地利用の方向性や方策検討

- ・ 公募等の実施に向けた土地利用方針・スキームの検討

4. 取組経過や主な調整プロセス

6～9月 他部署への情報収集を行い、これまでの団体の意向・経緯等の土地利用状況や動向を把握し、全体像を可視化

- ▶ 庁内各部署へのヒアリングにより、未利用地や周辺の土地利用状況・動向を収集・整理し、全体像を可視化。
- ▶ これまでの土地利用の経緯や動向等を踏まえ、事業者へのニーズ調査実施に向けた土地利用条件等を整理。



ポイント①

他部署への情報収集を行い、全体像を把握し、未利用地の土地利用状況やこれまでの動向を整理した

9～12月 庁内検討体制を組成し、関係団体や民間事業者の情報共有と立地業種等の方向性を検討

- ▶ 未利用地活用に向けて、情報収集をきっかけとして、担当課から担当部へと連携体制を拡大し、段階的に庁内体制「庁内連絡会議」を組成。
- ▶ 庁内連絡会議において、地元関係団体や市内外の民間事業者の情報共有と立地業種等の方向性を検討

12～2月 地元関係団体との意見交換と事業者ニーズ調査の実施結果を基に、土地活用方針（案）を作成

- ▶ ニーズ調査の前段として、商工会議所、漁協、農協、地元行政区長と意見交換を実施。
- ▶ 市内外の事業者を対象にヒアリング調査を実施し、農林水産業等の業種の立地ニーズを把握。
- ▶ 地元関係団体との意見交換と事業者ニーズ調査の実施結果を基に、公有地・民有地の今後の利活用の方向性を土地活用方針（案）としてとりまとめ。



ポイント②

対象地域の特性や近年の産業立地動向を踏まえ、効率的に事業者へヒアリング。外部視点による対象地の活用可能性を把握

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

■ 実施体制

復興推進課が主体となり、河北総合支所地域振興課、産業推進課と連携し実施

移転元地の管理を行う総務部公有財産管理課が主体となり、関係各部署と庁内調整を行う。

実施主体：

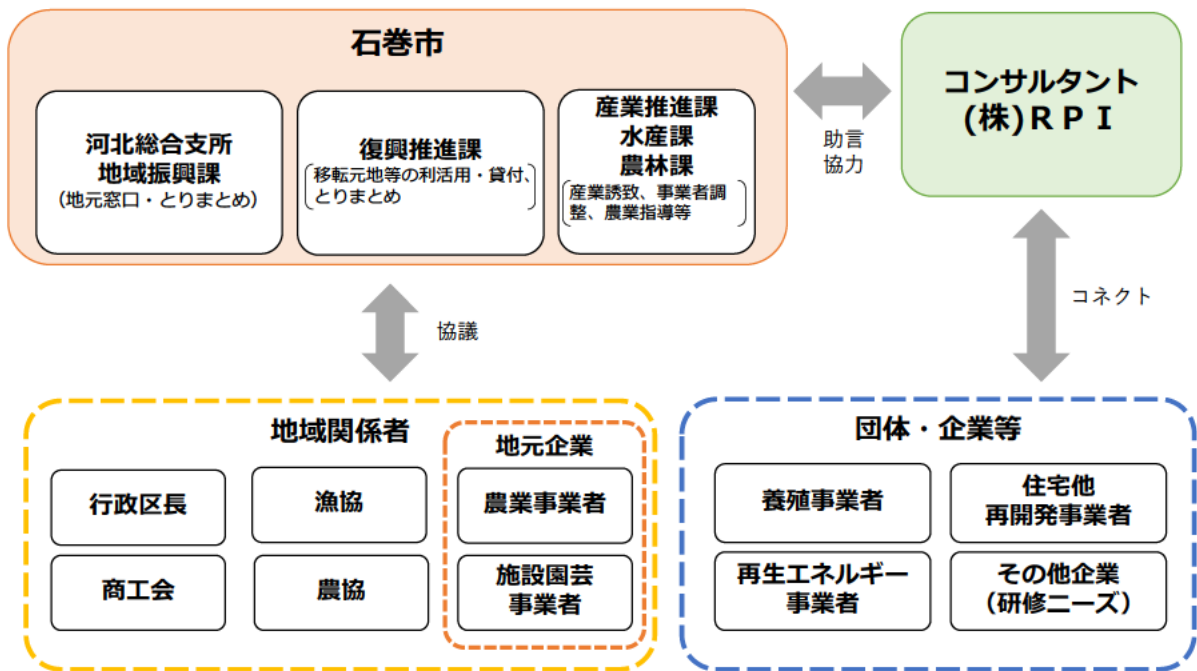
- ・ 石巻市復興企画部復興推進課（移転元地等の利活用・貸付、とりまとめ）

連携部署：

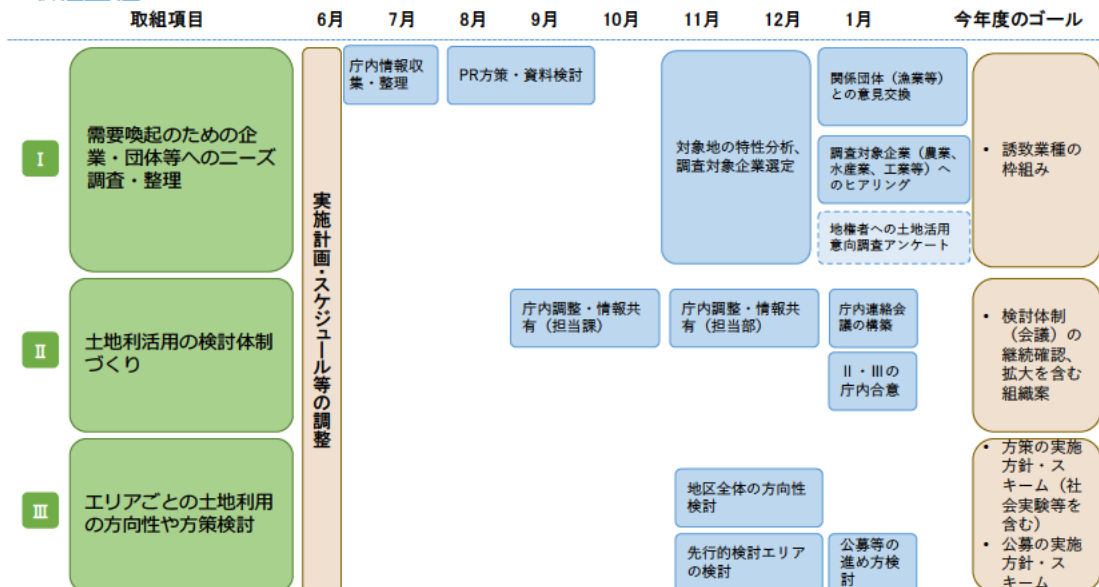
- ・ 河北総合支所地域振興課（地元窓口・とりまとめ）
- ・ 石巻市産業部産業推進課（産業誘致、事業者調整、農業指導等）

民間支援：

- ・ (株)RPI（専門的知見による市場・ニーズ調査、検討支援）



■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等

長面地区の土地利用活用等に関する検討と体制づくり

石巻市復興企画部復興推進課 2022.10

1. これまでの移転元地等の土地利用や長面地区での復興・復旧事業等の経緯

昨年度、半島沿岸部の移転元地等について、移転元地等利活用のガイドライン・補助制度を創設

半島沿岸部の約60地区において防災集団移転促進事業を実施。従前宅地等で市の買い取った移転元地は約155.4haあり、そのうち公共公益用途等利用として利用しない約10haについて、利活用の促進を図るため、令和3年度までに「石巻市半島沿岸部復興後区域内市有地の利活用等基本方針」や「石巻市移転元地等利活用ガイドライン」を策定し、あわせて「移転元地等利活用推進事業補助金」を創設した。(※1)

長面地区の造成・基盤整備工事及び地権者引選しが完了した今、合計約40haの市有地・民有地について、今後の活用手法を検討しておく必要がある

長面地区では、震災後、堤防整備や低平地事業造成工事による基盤整備、道路等の公共施設工事、災害復旧事業の他、隣接して平成10年から整備されている橋の整備等が行われてきた。今年度、工事が完了し、8月には民有地の造成を地区に引き渡した。
12年度実施の地権者アンケートでは大半が売却等を希望し、市で購入した移転元地等約20haの大規模な未利用市有地が生じる状況にあり、市有地・民有地の今後の利活用及び維持管理の方向性を見定める必要がある。(※2)
未利用市有地 約22.0ha：買取り市有地15.6ha、従来市有地0.4ha、ほ場整備換地4.8ha、廃止予定の道・水路1.2ha
造成済民有地 約20.4ha（H29アンケートで自己利用意向含む）
造成済国有地 約0.2ha

2. 今回の取組と庁内体制構築の目的

土地の姿が見えた今、庁内横断的に長面地区の利活用の取組を進め、公募等実施を検討

長面地区の約40haの大規模な造成地である市有地・民有地等について、地域振興策としても土地の有効活用を図り、維持管理負担を軽減するため、工事が完了に至ったこの機に今後の公募等実施を目指す。①（仮）半島沿岸部移転元地利活用庁内連絡会議を創設し、庁内での土地利用検討体制を構築したい。公募等の活用方策実施に向けては、再度の地権者アンケート、土地情報のカルテ化とホームページ掲載準備の他、復興庁ハズオン支援を活用した事業者ニーズ調査を進めている。調査実施にあたり、地区外エリアごとの立地業種等の方向性の検討、関係団体調整、民間事業者の情報共有など、積極的な取組が必要となっている。(※2)

3. 今後の取組予定

① 庁内の土地利用の検討体制づくりと地区の方向性・業種の検討（9～10月）

市内含む事業者へのニーズ調査実施と前段での関係団体との調整、事業者間合せ・経緯等の情報共有、募集対象業種や募集条件（制限）等の市としての方向性検討など協力して取り組む体制づくり。

担当課→担当部→庁内連絡会議 という流れで検討体制を構築

- 担当課（復興推進課、産業推進課、河北総合支所地域振興課）
- 担当部（復興企画部、産業部、河北総合支所 等）
- 庁内連絡会議（移転元地等活用に関する情報共有、調整の場）

（仮）庁内連絡会議創設に向けた調整

② 地権者への土地利用意向調査アンケートの実施（10～11月）

H29地権者アンケートの更新として、土地引き渡しを受けた地権者に対し、現在の土地利用意向やホームページ掲載等の可否など、市有地公営との一体募集や利活用方策のエリア分けの検討材料として実施。

③ 関係団体（商工会議所、漁協等）との意見交換（11月） ※復興庁ハズオン支援による

これまでの経緯を踏まえ、石巻商工会議所・漁協・農協等と意見交換した上で、事業者ニーズ調査を復興庁支援を受けて行う。

④ 事業者ニーズ調査の実施（11～12月） ※復興庁ハズオン支援による

市内外の事業者を対象に、農林水産業等の業種の立地ニーズを把握するとともに、事業者への働きかけを行い、今後の方向性や募集条件の検討材料などとして活かすとともに、長面地区への土地需要の喚起を図る。

⑤ 地区の土地情報の図面化・カルテ化等（1～3月）

地区内の市有地と民有地の一体的活用を見据え、一画の土地ごとに図面化とカルテ化を行う。

⑥ エリア分けや今後の利活用方策等の住民説明会や公募（市有地+民有地）準備

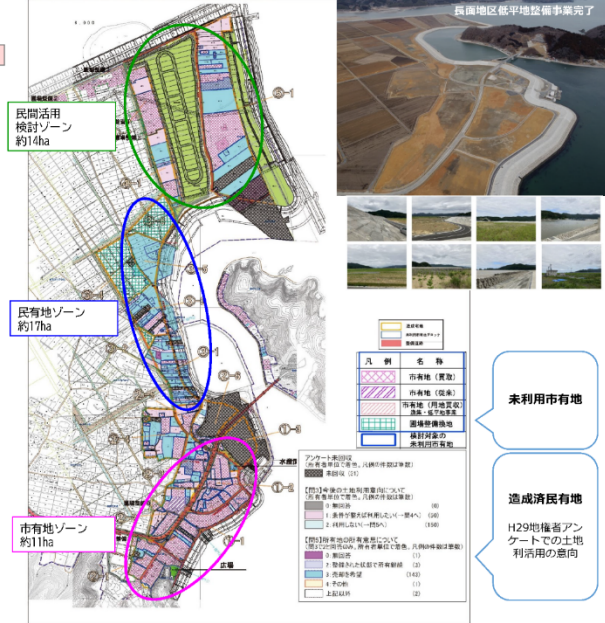
①～⑥を踏まえ、住民への取組報告を経て、地区外公募の場合の対象エリアや募集条件など利活用方策を検討。

⑦（仮）半島沿岸部移転元地利活用庁内連絡会議の創設

（※1） 令和3年度 移転元地等の市有地借地利用への補助制度等を創設

【石巻市移転元地等利活用ガイドライン、同推進事業補助金】の概要		
【農業利用】	【通常利用（営利利用）】	【地区共同利用】
・賃付料：年間10万円	・賃付料：年間 各年度の固定資産税評価額の1.4%の額（R27.3.31までの間）	・賃付料：全額免除 0円/㎡
・補助金：1,000円/㎡（資材・備品購入費等）		・補助金：1000円/㎡
・対象：農業者、農業法人		・対象：自治会、市民公益活動団体

（※2） 長面地区 未利用市有地位置図と民有地の土地利用意向（平成29年度）重ね図



土地利用方針（案）

基本方針

市民を含む、多くの方に震災の記憶とともに、スマートで新しい農漁業の姿を伝える



5. 今年度の取組成果

成果1 『庁内連絡会議』を組成。庁内における情報共有と土地利用に向けた募集対象業種や募集条件を検討」

- ▶ 事業者問合せ・経緯等の情報収集を行い土地利用状況の全体像が把握されるとともに、土地活用に向けた取り組みを担当各課に共有。
- ▶ 募集対象業種や募集条件（制限）等の市としての方向性検討などに協力して取り組む横断的な体制が構築された。



庁内連絡会議

成果2 「企業等へのヒアリング調査等により、本地区のエリアごとの産業立地の受け皿としての可能性を把握・整理し、土地活用方針（案）を作成」

- ▶ 市内外の事業者を対象に、農林水産業等の業種の立地ニーズを把握し、公有地・民有地の今後の利活用の方向性を土地活用方針（案）としてとりまとめた。
- ▶ 庁内の合意形成プロセスを経て、商工会議所、漁協、農協、地元行政区長との意見交換を行い、地元との合意形成に向けた調整を行った。



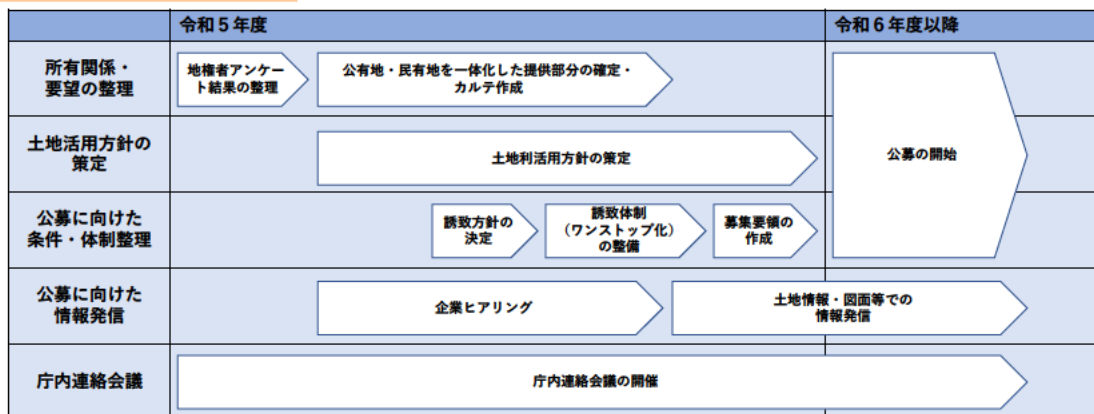
事業者へのヒアリング

6. 今後の方向性

継続した庁内連携と情報発信による土地利用計画の推進と利用者募集の実施

- ・ 地権者意向調査の結果反映と「庁内連絡会議」による庁内合意を経て、土地活用方針を決定。
- ・ 地区内の公有地と民有地の一体的活用も見据えた土地カルテを作成し情報発信。
- ・ 土地情報・図面を市ホームページ等に掲載し、公募等での利用者募集を推進。

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り組みにおける工夫や苦労など

- ・ 最終的には構築に至ったが、庁内の検討体制作り時間に時間を要した。
- ・ これまで長面地区の土地活用に対する指針等を示してこなかったことから、興味を示す市内外の業者からの問い合わせに明確な回答をして来なかったため、市内関係団体へのアプローチに二の足を踏むこととなった。



石巻市 復興推進課
橋本主任主事

ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・ 移転元地の土地利用に困っている自治体は多く、どの課題から手を付ければ良いのか、どこに相談すれば良いのかもわからない自治体もある様に思われる。その中で、課題整理から、方向性の提示、ひいては、方針の策定まで、自治体に寄り添い、伴走してくれるハンズオン調査の効果は非常に高い。