

### 3

## 陸前高田市

# 民間事業者と連携した土地利活用バンクの改善

ポイント



- ① 先進事例の収集、本市のバンクの強み・弱みの分析を通じて、改善点を明確化
- ② 意見交換を通じた、宅建業者の土地利活用促進への意識向上、バンク運営に向けた関係構築
- ③ 支援制度・情報発信検討にとどまらず、来年度からの実行に向けた予算化・ツール作成を実施

#### <今年度（令和4年度）の取組成果>

- バンク利用のインセンティブとなる支援制度の構築に向けた調整、補助金交付要綱の作成
- 市と宅建業者の意見交換を通じた連携協力の強化
- バンクのPR媒体としてパンフレットや、現地立て看板デザイン案等のツール作成

#### <今後の方向性>

- 宅建業者のチャネル及び多様な媒体を活用したPR・情報発信の拡大
- 移住定住施策や関連施策等と連携した、土地利活用の推進

所在地：岩手県陸前高田市

主な用途：住宅地、商業地、事業用地、  
公共公益用地 等

#### ■ 位置図



## 1. 目的と背景

土地利活用バンクの一層の利用促進に向け、**民間事業者との連携体制構築、効果的な情報発信方法検討等を支援**

- ・ 高田地区及び今泉地区土地区画整理事業地区内のかさ上げ部及び平地部の未利用地を対象に、2019.1に土地利活用促進バンクを設置したが、バンクでのマッチング件数は4年間で46/547件（2022.9現在）と、土地利活用の課題を大きく改善するには至っていない。
- ・ 今後の一層の土地利活用の促進に向け、施策の基盤となる土地利活用促進バンクについて、**宅建業者等との連携による改善及び効果的な情報発信方法の検討等**を行うことを目的とする。



今泉地区（航空写真 2021.5.28 撮影）



高田地区（航空写真 2021.5.28 撮影）

## 2. 想定された課題

土地利活用促進バンクの一層の登録・利用・成約促進に向け、以下の課題があった。

- ・ バンク登録物件に価格や連絡先がないものが多い、売買・賃貸借の交渉において当事者の負担が大きい等の問題があるが、宅建業者による仲介促進に向けた仕組みが構築されていない
- ・ 土地所有者、宅建業者等に向けた、バンク利用のインセンティブとなる支援制度が不十分
- ・ 購入・賃貸希望者等に向けた、バンクのより効果的な情報発信が求められる

## 3. 今年度の取組項目

宅建業者との関係構築、バンク利用促進に向けた支援策立案、情報発信方法改善を目的に、以下の取組を実施。

### I 課題整理・他都市事例収集

- ・ いわき市等の先進事例を収集・分析し、本市のバンク制度の課題を整理

### II 宅建業者等との連携に向けた関係構築

- ・ 宅建業者との意見交換会を2回開催し、バンク運営等の意見交換を通じて連携に向けた関係を構築

### III 土地利活用促進バンクの改善案の検討

- ・ 先進事例、宅建業者意見等を踏まえ、バンクの利用促進に向けた支援制度等を立案

### IV 効果的な情報発信方法の検討

- ・ 移住定住、事業実施等の購入・賃貸希望者等に向けた、効果的な情報発信方法の検討、ツールの作成

## 4. 取組経過や主な調整プロセス

### 6～10月 いわき市等の先進事例の収集、バンク制度の課題の整理

- ▶ いわき市、気仙沼市等の先進事例の収集、比較、分析を行い、本市のバンク制度の課題を整理した。
- ▶ いわき市より、土地所有者、宅建業者等に向けた、バンク利用のインセンティブとなる支援制度の紹介をいただいた。
- ▶ 宅建業者とバンク制度についての意見交換を実施した。



ポイント①

先進事例の収集、本市のバンクの強み・弱みの分析を通じて、改善点を明確化した

### 9～2月 宅建業者との意見交換会の開催

- ▶ 2回にわたり、市と気仙管内の宅建業者の意見交換会を開催し、バンク制度改善や今後の土地利活用促進に向けた意見交換を行い、制度改善の参考とするとともに、今後の連携に向けた関係構築を行った。



ポイント②

意見交換を通じて、宅建業者の土地利活用促進への意識向上、バンク運営に向けた関係構築を図った

### 11～2月 バンク利用促進に向けた支援制度立案や、パンフレット・現地立て看板等の情報媒体の検討・作成を行った

- ▶ 土地所有者、購入希望者、宅建業者のバンク利用のインセンティブとなる支援制度を立案し、予算化を行った。
- ▶ 移住定住、事業実施等の購入・賃貸希望者に向けた効果的な情報発信に向け、パンフレットや現地立て看板といった情報発信方法の検討、ツールの作成を行った。



ポイント③

支援制度や情報発信の検討にとどまらず、来年度からの実行に向けた予算化・ツール作成を行った。



## ■ 民間事業者と連携した土地利活用バンク改善策の実施体制

**陸前高田市(都市計画課等)が主体となり、他市町からの情報収集、宅建業者との意見交換を通じて実施**

土地利活用を推進する都市計画課が主体となり、いわき市等の先進自治体からの情報収集や、気仙管内の宅建業者との意見交換を通じて、土地バンク改善に向けた取組を行う。

### 実施主体：

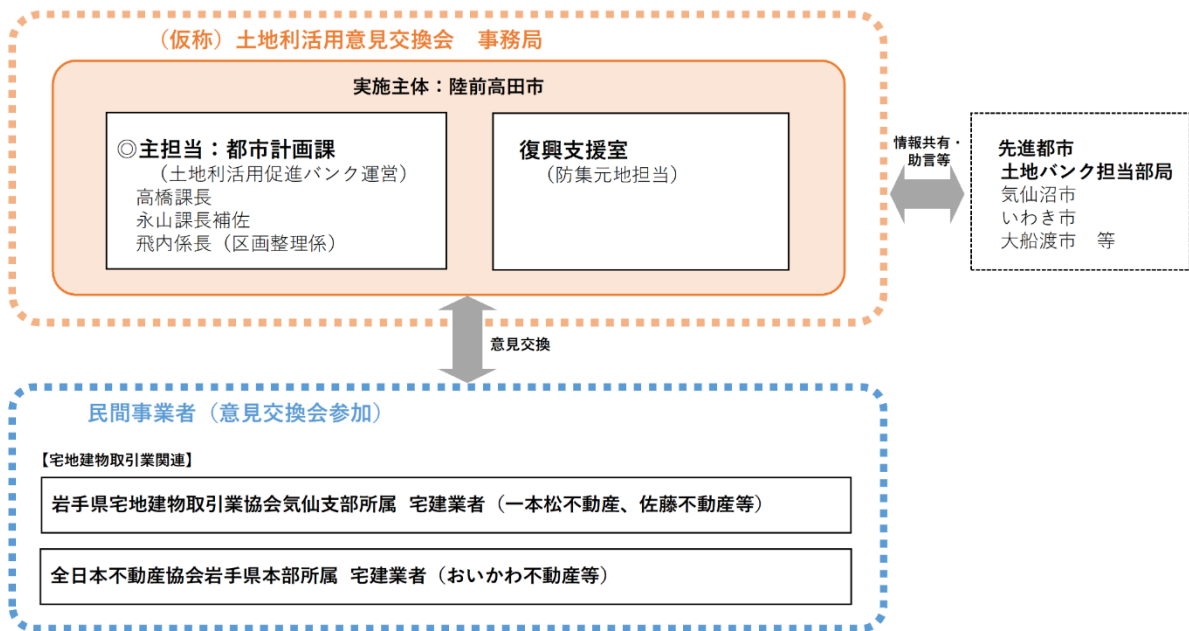
- ・ 陸前高田市（建設部都市計画課、復興支援室）

### 連携・協働団体：

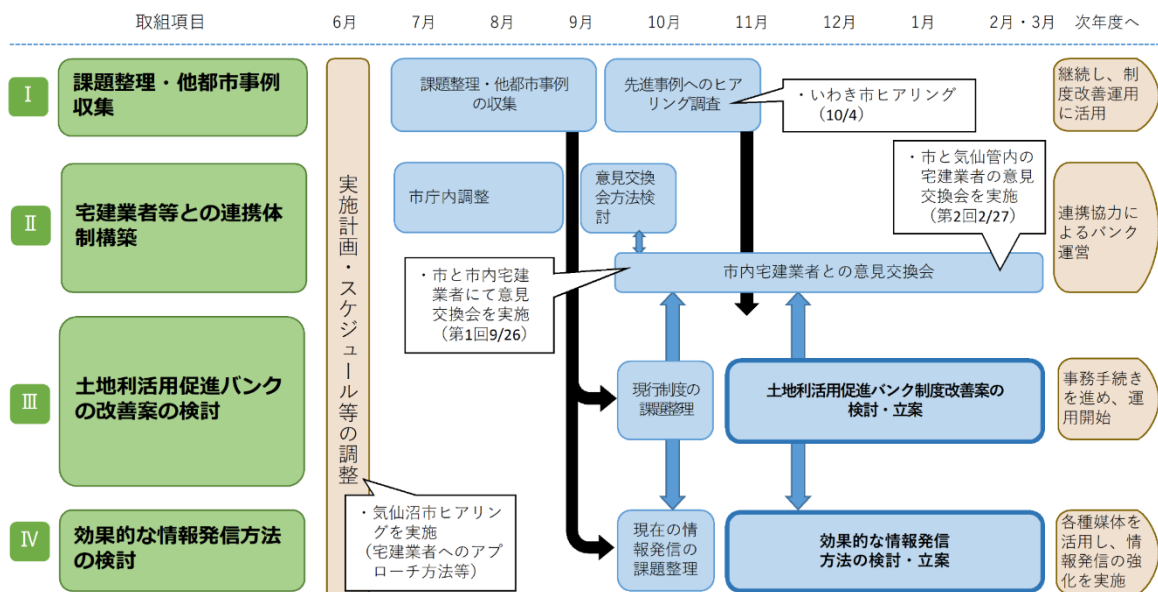
- ・ 福島県いわき市、宮城県気仙沼市等先進自治体
- ・ 岩手県宅地建物取引業協会気仙支部所属 宅建業者
- ・ 全日本不動産協会岩手県本部所属 宅建業者



宅建業者との意見交換会



## ■ 取組工程



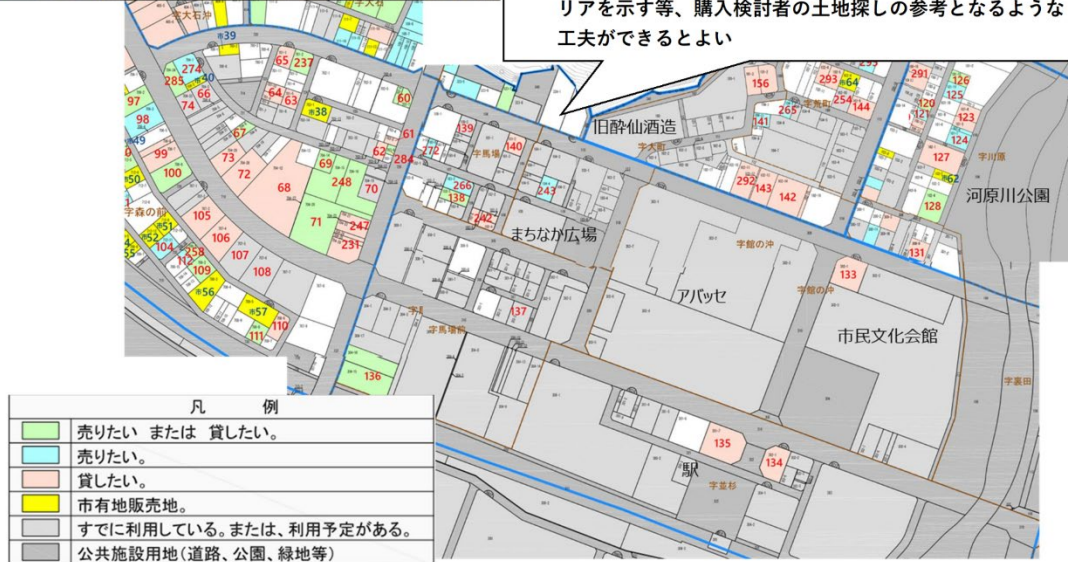
■ 取組成果や重要な検討資料等

表1 先進事例の分析を踏まえたバンクの課題整理

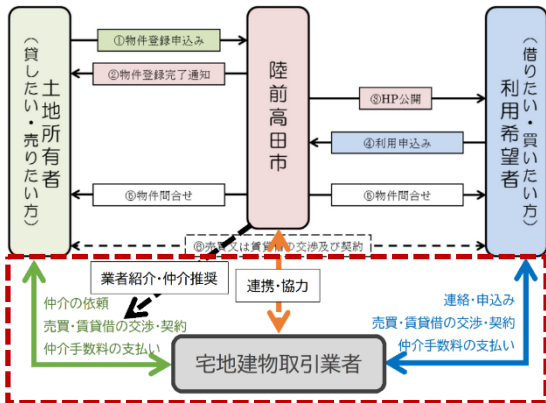
■ 土地利用促進バンク 物件紹介 HP



- ・ 民有地と市有地の両方を一覧可能で登録地を探しやすい
- 民有地・市有地の検討が一度に検討できてよい
- ・ 中心部は土地利用が進む一方、周囲は未利用地の登録地が多い
- 宅建業者との連携により、価格や問合せ先の表示等、土地の判断材料を増やしたり問合せについてのハードルを下げたりする工夫ができるとよい
- 成約済の土地をマーキングして土地利用が進んでいるエリアを示す等、購入検討者の土地探しの参考となるような工夫ができるとよい



【見直し案】



宅建業者との連携協力を強化

図1 土地利用促進バンクのスキーム



図2 現地立て看板デザイン案



図3 土地利用促進パンフレット案



## 5. 今年度の取組成果

### 成果1 バンク利用のインセンティブとなる支援制度の構築に向けた調整、補助金交付要綱の作成 (令和5年度開始)

- ▶ いわき市等の先進事例を参考に、従来からの土地購入者を対象としたものに加え、土地所有者、宅建業者のバンク利用のインセンティブとなる支援制度設計を行い、来年度からの実施に向けて予算化を行った。

### 成果2 市と宅建業者の意見交換を通じた連携協力の強化

- ▶ 市と宅建業者にて2回の意見交換会を開催し、土地利活用の方向性について意見交換を行うとともに、来年度から実施する支援制度等を通じて連携協力を図ることを確認した。

### 成果3 バンクのPR媒体としてパンフレットや、現地立て看板デザイン案等のツール作成

- ▶ 移住定住、事業展開等のニーズを踏まえ、購入・賃貸希望者に向けた効果的な情報発信に向け、パンフレットの見直し・作成を行った。
- ▶ 現地立て看板のデザイン案を作成し、QRコードを活用して当該土地で土地価格や条件等が即座にわかる工夫を施した。

## 6. 今後の方向性

### 新たに協業する宅建業者のチャンネル及び多様な媒体を活用したPR・情報発信の拡大

- ・今年度作成したパンフレットや現地立て看板の活用、市ホームページ及び宅建業者のチャンネルによる情報展開等、官民連携による効果的なバンクのPRを、継続的な意見交換を通じて実施する。

### 移住定住施策等と連携した、土地利活用の推進

- ・これまで土地バンクにおいては店舗や事業所等の希望者を主なターゲットにPRが実施されてきたが、今後はこれらに加え、住宅地の成約を促進できるよう、移住定住施策との連携、情報発信の強化等を推進する。

### 中長期スケジュール・フロー図等

	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度以降
支援制度の実施・見直し	制度開始	制度内容の検証・見直し(随時)	
移住定住施策等との連携	移住定住・企業誘致部局等と連携した施策の検討(支援策・PR等)	反映 反映	
市・宅建業者の連携によるPRの実施	移住定住・企業誘致に向けた説明会やイベント等での周知啓発の実施		
	パンフ等作成・配布	市・宅建業者のホームページとの連動等、効果的なPRの構築・実施 官民による意見交換の継続	
	官民による現地立て看板製作・設置(市有地・民有地)	看板設置(随時)	

## 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

- ・当市と他市町の制度の比較を通じて、当市でも活用できそうな補助金制度等を確認できたこと、また他都市担当者をご紹介いただき直接情報交換を行ったことで、課題解決の糸口が掴めた。
- ・地元宅建業者を集めて説明会・意見交換会を行ったことで、補助金制度の理解が得られたとともに、当市の土地利活用に関する様々な意見などを聞くことができた。



陸前高田市 都市計画課  
高橋課長(中央)  
永山課長補佐(左) 飛内係長(右)

### ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・これまで区画整理係において土地利活用促進バンク運営を行っており積極的な土地利活用促進までは行えていなかったが、来年度創設される土地活用推進課では土地利活用が業務のメインとなることから来年度業務の先取りの形となったことが良かった。