

被災市街地における
土地活用の促進に係るガイドブック
－ 事例集（改訂版） －

目 次

第1章 先行的な取組事例【嵩上造成地】	1
事例1-1 <復興まちづくり事業者等エントリー制度> URによる土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (宮城県気仙沼市)	1
事例1-2 <区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供> 市町村による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (宮城県南三陸町)	6
事例1-3 <空き地バンク制度> 市町村と宅地建物取引業者の協定による土地情報の提供と 立地希望問い合わせへの紹介 (岩手県大槌町)	10
事例1-4 <区画整理土地活用支援制度> 市町村と宅地建物取引業者の協定による土地情報の提供と 立地希望問い合わせへの紹介 (岩手県釜石市)	16
事例1-5 <住まいづくりのコーディネート> 地元組織による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (福島県いわき市)	20
事例1-6 <個別対応> 出店等を希望する事業者への立地希望に適した空き区画を紹介 (岩手県大船渡市)	24
事例1-7 <マッチング(面談会)> 市町村による限定的な土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (岩手県大船渡市)	25
事例1-8 <土地利活用促進バンク※> 市町村による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (岩手県陸前高田市)	30
第2章 先行的な取組事例【低平地】	36
事例2-1 <企業誘致による被災跡地活用事業(パートナーシップ基本協定)> 市町村による公有地の土地情報の提供 (福島県いわき市)	36
事例2-2 <被災跡地の利活用支援、利用可能地と事業者とのマッチング> 市町村による公・民有地一体の土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 (岩手県大船渡市)	40
第3章 先行的な取組事例【被災地以外】	46
参考-1 <つるおかランド・バンク> NPO法人による空き家・空き地の総合的な活用と中心市街地活性化 (山形県鶴岡市)	46
参考-2 <エリアリノベーション※> まちづくり会社による遊休不動産と公共空間の効果的な活用 (岩手県花巻市)	52
参考-3 <尾道市(尾道空き家再生プロジェクト、尾道市空き家バンク)> 市とNPO法人による空き家の総合的な活動 (広島県尾道市)	56
第4章 先行的な取組事例まとめ	60

■ヒアリング対象事例

分類		制度名	地区名
嵩上造成地	土地活用型	復興まちづくり事業者等エントリー制度	宮城県気仙沼市
	土地活用型	区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供	宮城県南三陸市
	生活再建型	空き地バンク制度	岩手県大槌町
	生活再建型	区画整理土地活用支援制度	岩手県釜石市
	生活再建型	住まいづくりのコーディネート※	福島県いわき市
	土地活用型	個別対応	岩手県大船渡市
		マッチング会（面談会）	
	土地活用型	土地利活用促進バンク	岩手県陸前高田市
低平地	土地活用型	企業誘致による被災跡地活用事業（パートナー基本協定）	福島県いわき市
	土地活用型	被災跡地の利活用支援、利用可能地と事業者とのマッチング	岩手県大船渡市
先行的な取組事例		つるおかランド・バンク事業	山形県鶴岡市
		エリアリノベーション	岩手県花巻市
		空き家再生プロジェクト、空き家バンク	広島県尾道市

※「住まいづくりのコーディネート」は、行政主体ではなく、地元組織主体で実施

■先行事例位置図



第 1 章

先行的な取組事例 ＜嵩上造成地＞

事例 1-1 復興まちづくり事業者等エントリー制度

UR による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介

(宮城県気仙沼市、2014 年度～)

(1) 取組概要

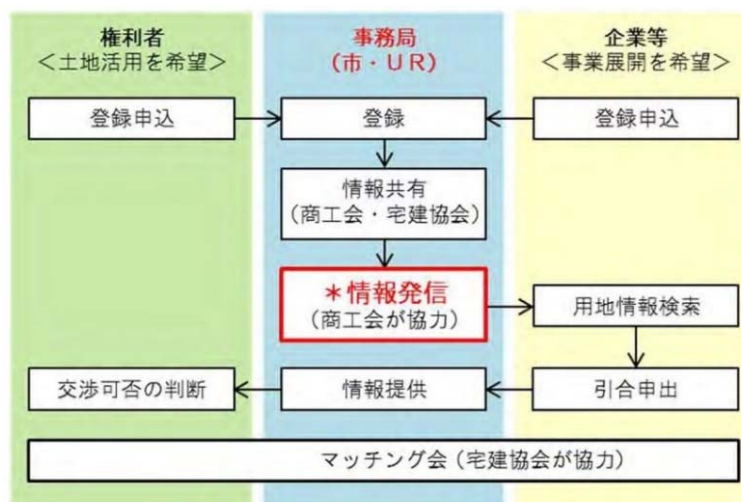
経緯 UR 独自の「土地所有者に向けた仮換地素案提示時の売却等意向調査」により、ある程度の意向があったことや、震災前から南気仙沼地区において借地が多いという情報を得ていたため、貸したい人の土地活用を促進するためにも制度の設立を目指した。

宅地の配置を決める仮換地指定前のタイミングから土地活用に関する意向調査等を行い、その結果を踏まえて換地設計し、仮換地指定（2014 年 12 月）と同時にエントリー制度を開始している。

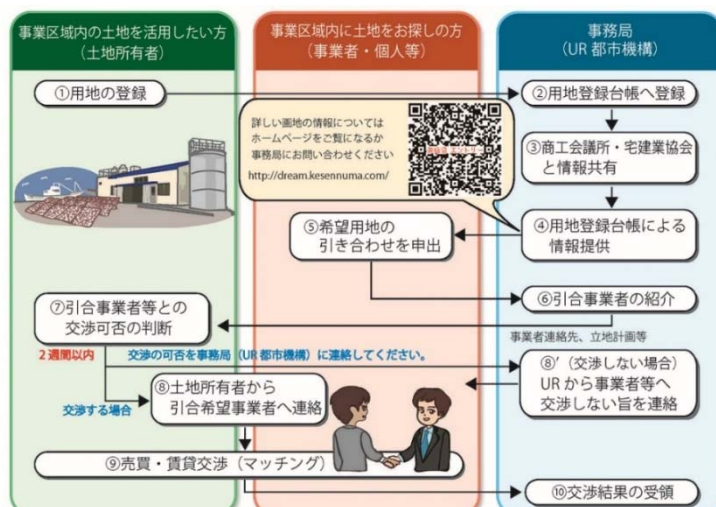
目的 土地活用希望敷地への早期立地による市街化促進を目的としている。

概要 被災市街地復興土地地区画整理事業地内で土地活用を希望する土地所有者に対して、土地を探している事業者や個人の方等を紹介する制度である。UR が産業誘致の取組（気仙沼モデル）として、面整備後の土地活用の支援を行うため、被災市街地で初めて導入した。

2018 年秋に、紹介ホームページを UR から市のサイトに移行している。



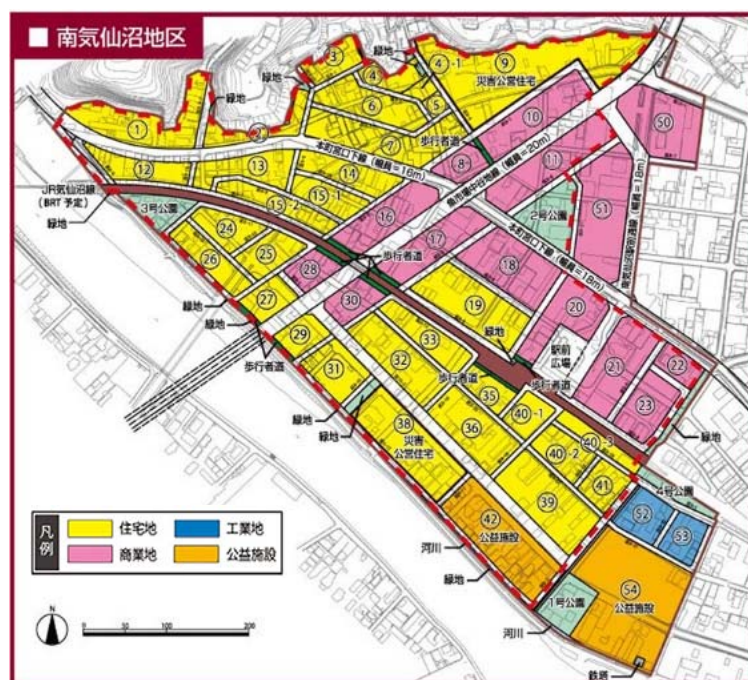
制度



・市は方向性の確認、決定、事業の周知を行い、実務はURが担っている。市の担当部署は、建設部都市計画課。※今後は、事務局をURから市へ移し、制度を継続する予定。

（３）基礎情報の収集整理

・土地利用計画や市営住宅及び既存店舗に加え、予定している出店店舗の情報などを随時公開

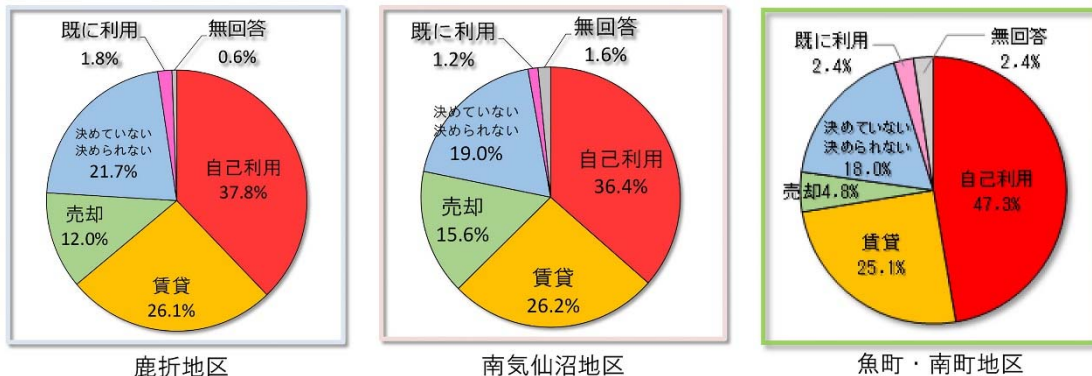


(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

- ・土地所有者に向けた仮換地素案提示時の売却意向調査（2013 年度、UR 実施）
- ・土地所有者に向けた土地利用意向調査（2016 年度、市実施）

※土地所有者に対し、隣地に売却意向のある土地を示している。（仮換地を示した時）



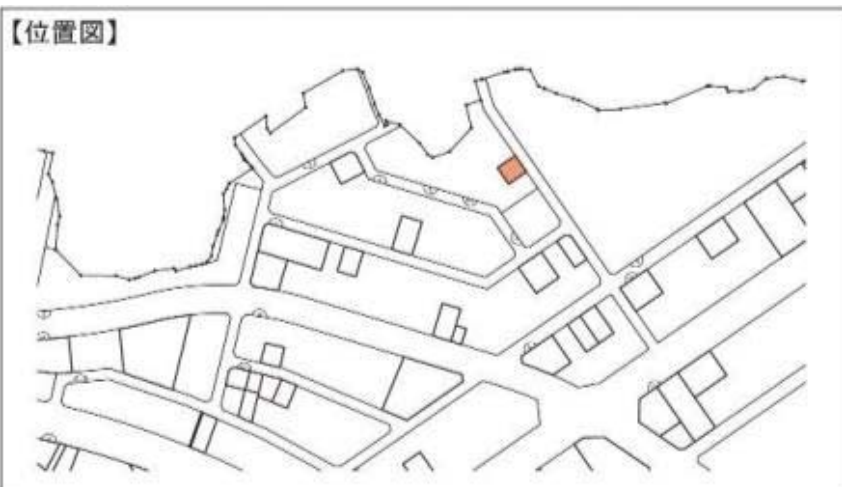
②売主の利用登録

- ・登録申込書：面積、所有形態（共有名義・個人名義）、取引希望（賃貸・売却・どちらでも可）、土地の活用用途（住宅・商業・産業/工業）、土地の共同活用（共同・単独）
- ・提出書類：確認書、登録申込書

※換地処分の公告前に再度登録の意向確認を実施

③情報整理

- ・用地登録台帳の作成



※面積や辺長は、今後変更となることがあります。

④買主から問い合わせ

- ・公開情報より希望物件がある場合、事務局（UR）へ連絡

⑤売主へ連絡

- ・買主より連絡を受けた事務局（UR）は、売主へ連絡

⑥売主買主の交渉

- ・URは交渉に関与していない。

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・URは関与せず、宅地建物取引業者に委ねている。
※特定の業者の紹介はできないが、地元の不動産業者はどうかというアドバイスはしている。

◎価格の決定

- ・土地の価格設定については、URは関与しない。

（６）マッチング後の契約等**①結果報告**

- ・交渉において契約成立した場合、買主がURに交渉成立の連絡

（７）情報更新**①情報更新**

- ・買主からの契約成立後の結果報告
- ・新たな情報や変更があった場合、売主からの申出（登録用地（変更・取り下げ）届の提出）

（８）その他

広報	・本制度の認識度向上を目的に、宅地建物取引業者、商工会議所においてもパンフレットを紹介
制度の今後	・事業後（換地処分後）、事務局をURから市（現・土地区画整理室）に移管 ・移管後（事業後）は、新しい土地登記がなされることを宅建協会に案内し、エントリー制度の活用と合わせて仲介を促すことを検討

（出典）

(1)	・復興まちづくり事業者等エントリー制度について/気仙沼市ホームページ ・鹿折地区及び南気仙沼地区で土地をお探しの皆様へ/UR都市機構 ・先行事例調査ヒアリング（2019年10月11日）/気仙沼市
(2)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月11日）/気仙沼市 ・土地区画整理事業における『土地利用意向調査』結果について/気仙沼市
(3)	・鹿折地区及び南気仙沼地区で土地をお探しの皆様へ/UR都市機構 ・土地区画整理事業地区のまちづくりマップを作成しました/気仙沼市ホームページ
(4)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月11日）/気仙沼市 ・鹿折地区及び南気仙沼地区で土地をお探しの皆様へ/UR都市機構
(5)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月11日）/気仙沼市 ・鹿折地区及び南気仙沼地区で土地をお探しの皆様へ/UR都市機構
(6)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月11日）/気仙沼市
(7)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月11日）/気仙沼市
(8)	・復興まちづくり事業者等エントリー制度について/気仙沼市ホームページ ・先行事例調査ヒアリング（2019年10月11日）/気仙沼市

URL：<http://www.kesenuma.miyagi.jp/sec/s099/20180723154447.html>

事例 1-2 区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の 情報提供

市町村による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介
(宮城県南三陸町、2018 年度～)

(1) 取組概要

経緯	土地区画整理地内が換地処分前であり、土地利用の需要者が所有者を判別できない時期であったことから、土地利用促進のための情報を提供する必要があったため、取組を開始した。
目的	土地区画整理事業により整備した土地の活用を促進する。
概要	町のホームページに民有地換地の「売却または賃貸を予定されている土地」の情報を掲載する。情報の紹介や必要な連絡を行うものであり、土地所有者と利活用を希望する希望者との間で行われる土地の売買や賃貸に関する交渉・契約等の仲介行為は行わない。 ※土地区画整理事業地内は全て災害危険区域に指定されているため、住宅、アパート、宿泊施設等の用に供する建物は建てられない。
制度	<pre> graph LR A["(売りたい方、貸したい方) 土地所有者"] -- "① 申込書(登録)" --> B["南三陸町"] B -- "② HP 公開" --> C["(買いたい方、借りたい方) 利用希望者"] C -- "③ 物件問い合わせ" --> B B -- "③ 物件問い合わせ" --> A A -.-> D["④ 売買又は賃貸借の交渉及び契約"] C -.-> D D -.-> A D -.-> C </pre>

(2) 組織・仕組みづくり

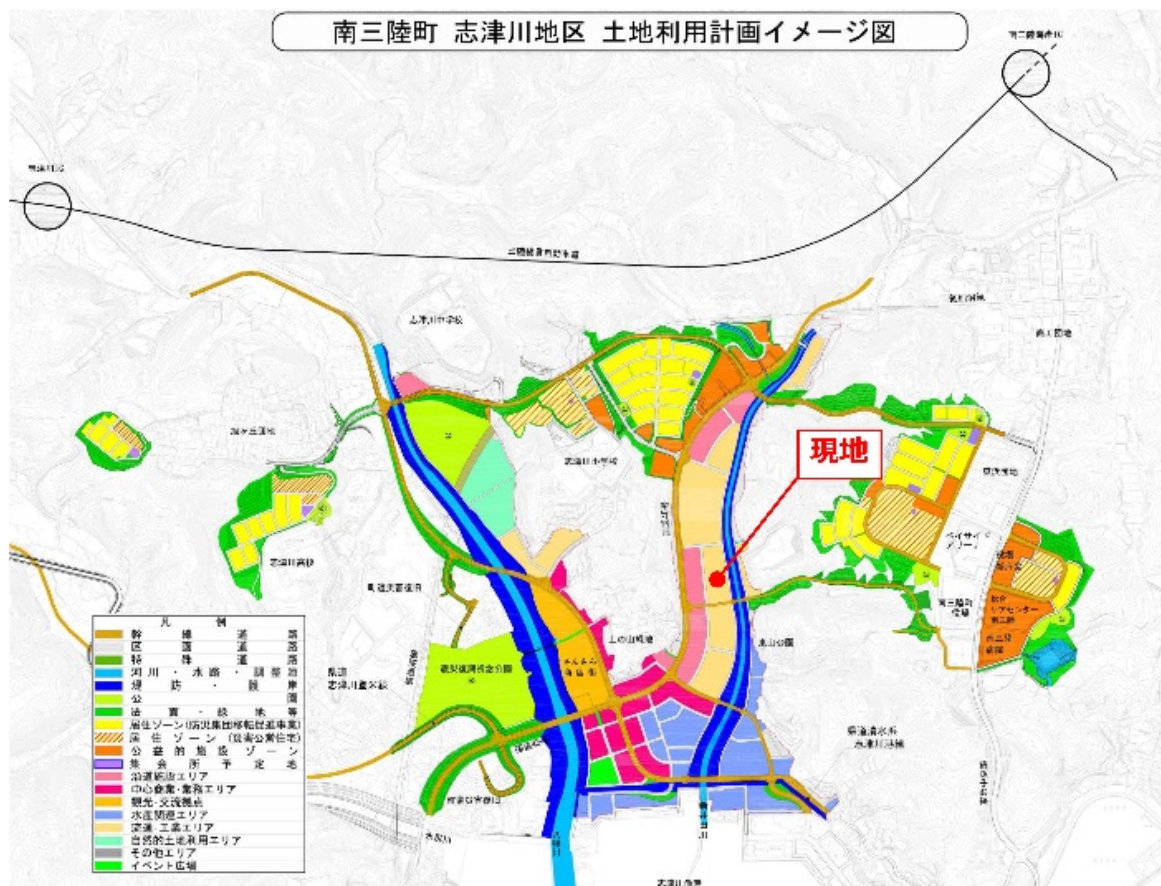
組織立ち上げ

- ・土地区画整理事業を実施した復興推進課区画整理係が窓口
- ・復興推進課区画整理係（事務）、企画課（HP）、商工観光課（企業誘致）が取り組んでいる。

(3) 基礎情報の収集整理

① 現況整理

- ・土地利用計画イメージ図を作成し、公開



(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

① 土地所有者の意向調査

- ・地権者を対象にアンケート調査を実施(2017年度)

※土地利用意向の無い地権者を把握

② 売主の利用登録

- ・ホームページ掲載に関する申込書：相手方に対する要望事項、その他特記事項
- ・提出書類：申込書
- ・確認項目：面積、形状、インフラ等

③情報整理

・土地概要の作成

物件の所在地	南三陸町志津川字天王前203番地11	
土地の状況	予定地目	宅地
	面積	365㎡
	水道	公営水道
	接面道路	幅員8m
	用途地域（建ぺい率/容積率）	準工業地域（60/200）
予定をする条件	賃貸	
物件位置図	詳細は物件位置図 [819KB pdfファイル] をご覧ください。	
特記事項	建築確認が必要な建物の建設を不可とします。	

**（５）マッチングの準備・実施****①事業者の意向調査**

- ・事業委託先であるUR都市機構において事業者アンケートを実施

② 情報公開

- ・公開内容：土地の所在地、地目、面積、形状（現地の写真）、インフラ状況、用途地域、賃借売買の条件
- ・公開方法：申込み内容を町ホームページに掲載
※売主に、掲載に関する依頼文書を提出していただく。
※売主の詳細な情報（住所・氏名・連絡先）は、ホームページ上には公開しない。

③買主の利用登録

- ・登録はせずに、町へ連絡
- ・提出書類：－

④買主から問い合わせ

- ・公開情報より希望物件がある場合、町へ連絡

⑤売主へ連絡

- ・買主に対し、町が交渉の意思、住所、氏名、連絡先を確認した後、その内容を売主に連絡
- ・売主に、買主の情報を伝えた後、売主の取引意向を町が確認し、買主の方に連絡
※希望の土地が、売主の意向により交渉できない場合もある。

⑥売主買主の交渉

- ・町は交渉に関与していない。

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・制度立ち上げ時に町内の不動産業者と相談し、影響の無い対応として確認をとっている。

◎価格の決定

- ・町は、あくまで紹介のみであり、契約や金額などの交渉には携わらない。

（６）マッチング後の契約等**① 結果報告**

- ・契約は当事者間としていることから、成約の確認は実施していないが、現地確認などで対応

(7) 情報更新**① 情報更新**

- ・ 随時申込、随時更新

※地権者からの申し出があれば掲載内容の変更は可能。

(8) その他**町の
取組****〈被災市街地復興土地区画整理事業地内の町有地販売〉**

- ・ 町では、中心市街地における賑わいの創出や地域経済等活性化を図るため、東日本大震災により被災した市街地における土地区画整理事業地内の町有地を分譲、貸し付けなどを行っている。

(出典)

(1)	・ 南三陸町区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供について／南三陸町ホームページ ・ 被災市街地復興土地区画整理事業 区画整理の概要／南三陸町 ・ 先行事例ヒアリング（2019年10月18日）／南三陸町
(2)	・ 南三陸町区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供について／南三陸町ホームページ
(3)	・ 南三陸町区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供について／南三陸町ホームページ
(4)	・ 南三陸町区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供について／南三陸町ホームページ ・ 町ホームページ掲載に関する申込書／南三陸町 ・ 先行事例ヒアリング（2019年10月18日）／南三陸町
(5)	・ 南三陸町区画整理事業地の土地売却及び賃貸希望地の情報提供について／南三陸町ホームページ ・ 先行事例ヒアリング（2019年10月18日）／南三陸町
(6)	・ 先行事例ヒアリング（2019年10月18日）／南三陸町
(7)	・ 先行事例ヒアリング（2019年10月18日）／南三陸町
(8)	・ 南三陸町被災市街地復興土地区画整理事業域内町有地分譲（賃貸・交換・交換）募集要項（2018年2月）／南三陸町

URL : <http://www.town.minamisanriku.miyagi.jp/index.cfm/6,18805,40,html>

事例 1-3 空き地バンク制度

市町村と宅地建物取引業者の協定による土地情報の提供と
立地希望問い合わせへの紹介

(岩手県大槌町、2017 年度～)

(1) 取組概要

経緯	土地所有者への土地利用意向調査及び被災者への住宅再建意向調査を実施した結果、被災市街地復興土地区画整理事業地内（町方地区）に空き地が相当程度発生する見込みであることが確認されたことを受け、本制度を開始した。 宅地が土地所有者へと引き渡されるタイミングである、使用収益開始前後から土地活用に関する意向調査等を行い、その8ヶ月後、本制度運用を開始している。
目的	土地の利活用の活性化を促進し、中心市街地を再生するための対策を講じるものである。
概要	町内の土地区画整理事業地内の土地の売買、貸付けを町が橋渡しをする市街地の「空き地バンク」制度をつくり、本制度を利用した場合に宅地取得費用と住宅建設費用の補助が受けられる「宅地取得補助制度」と「住宅建設補助制度」を併せることにより、土地区画整理事業地内の空き地の解消を図る。
制度	(手続の流れのイメージ) <pre> graph TD A[売却希望者 賃貸希望者 ※土地区画整理事業 区域内の土地の 所有者に限定] -- "①空き地登録申込み" --> B[大槌町 (民生部コミュニティ総合支援室) ②物件調査・物件調書作成] B -- "③空き地情報の公開、 補助制度等各種優遇措置の紹介 (町ホームページ)" --> C[購入希望者 賃貸希望者] C -- "④利用者登録 ⑤物件問い合わせ" --> B B <--> "協定による業務連携" D[指定不動産業者 (町内の事業者)] D -- "⑦見学申込みの連絡 ⑧売買・賃貸借の交渉・契約" --> A D -- "⑥見学相談 ⑧売買・賃貸借の交渉・契約" --> C </pre> ※ 図中の数字は、手続の流れの順番であること。

(2) 組織・仕組みづくり

組織立ち上げ

- ・ 中心市街地の再生を目的とし、「総合政策課」が空き地バンク制度を立ち上げ（見える化図面の作成）
- ・ 町民から問い合わせが多い、「コミュニティ総合支援室」が窓口業務を行う。
※専門知識を持った職員 1 名（宅建資格を持つ職員）を配置
- ・ 事業を担当している「都市整備課」は、宅地造成等の情報を提供

(3) 基礎情報の収集整理

① 現況整理

- ・ 空き地の必要な基礎情報を、宅建業法の重要事項説明に準じて物件調書として作成
- ※ただし、町有地については別途募集をかけており、下図の物件調書は、町有地のものである。

物 件 調 書

平成30年3月23日 作成

1 土地の概要

物件番号	18							
所在地	町方地区区画整理事業地内							
住居表示	—							
仮換地街区画地番号	街区番号		37		画地番号		19	
地積	110.08		㎡	地目	宅地	現況	建物・工作物 無	
最低売却価格	3,544,576				円			
道路幅員及び接道状況等	7.0m 大町須賀町線（町道）				6.0m 本町大町2号線（町道）			
法令等に基づく制限	都市計画区域（非線引き）							
用途地域①	第1種住居地域		建ぺい率①		60%	容積率①	200%	
用途地域②	—		建ぺい率②		—	容積率②	—	
防火地区	建築基準法第22条区域		高度地区		指定なし			
風致地区	指定なし		日陰制限		建築基準法に準拠			
その他制限	土地区画整理法第76条申請				町方地区地区計画（住宅地区）			
私道の負担等に関する事項	負担の有無		無	負担の内容		—		
供給施設	引込状況		事業所名				電話番号	
電気	無		東北電力網東北電力コールセンター等					
上水道	有		大槻町水道事業所				0193-42-2035	
下水道	有		大槻町復興推進課				0193-42-8714	
ガス	無		町内プロパンガス事業者等					
位置図	別紙「全体図」、「位置図」参照							
特記事項	・ 土地区画整理事業内の土地につき、土地利用に関し、種々の規制を受けます。 ・ 換地処分以前の土地に関する権利変動に際しては、所定の届け出が必要です。詳しくは、「使用収益開始ガイドブック」を参照ください。 ・ 換地処分は、平成31年1月 までを予定しております。 ・ 画地面積は、換地処分による面積と差異が生じる場合があります。この差異が生じた場合は、原則として譲渡価格の精算を行います。 なお、上記の仮換地面積が小数点2桁まで表示する宅地については、原則として面積変更を予定していません。 ・ 画地は、法面・擁壁を含めた分譲です。法面等の維持管理については、居住する方が行います。 ・ 電柱等が宅地にある場合には、占有について東北電力(株)もしくは施設管理者と個別に契約をしていただきます。 ・ 平成23年3月11日に発生した地震に伴う津波により、浸水した地域です。 ・ 現状有姿により売買契約を締結します。							

【次項につづく】

【次項につづく】

【宅地地盤について】
○地盤面の高さの制限
地区計画により地盤面の高さは、震災復興土地区画整理事業の造成工事竣工時の高さを維持することとなっています。

○造成の地耐力等
造成部分（切土を含む）において、性能目標に達しているかを確認しています。なお、元の地盤面より下方については性能目標の対象外としております。
※性能目標とは、一般的な戸建て木造住宅の2階建住宅が地盤補強なしに通常の布基礎で建築できることを参考にしたものです。

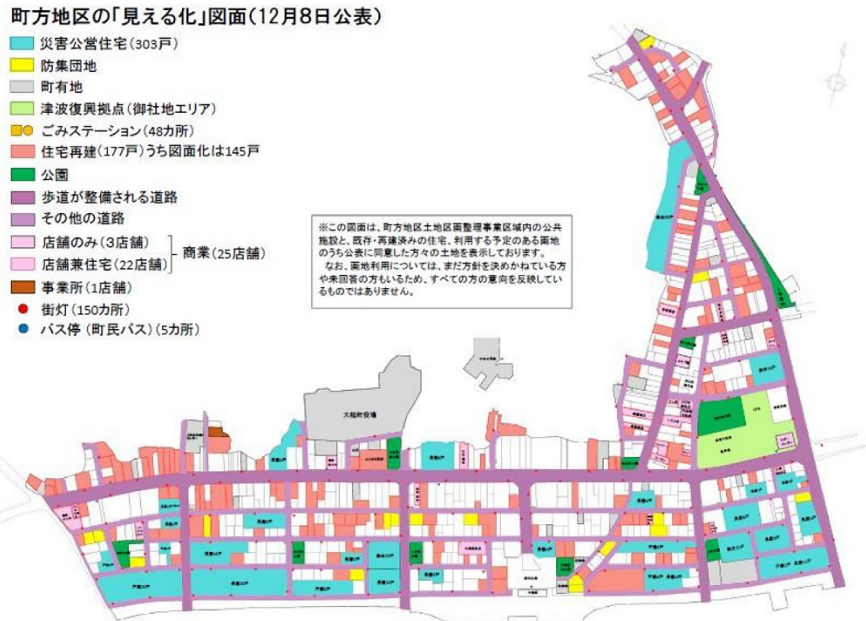
【制限の概要等に関する資料】
○土地区画整理地内の各種手続き及び諸設備の使用等については、「使用収益開始ガイドブック」（平成28年4月第3次改定版）を参照ください。
○地区計画については、「町方地区 地区計画の手引き」（平成27年8月版）を参照ください。

特記事項

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

- ・地域復興まちづくり事業に伴う「個別意向確認調査」を実施
- ・土地利用計画図・各種施設整備予定・住宅の再建意向（同意者のみ）を示す地区内の「見える化」図面を作成し、公表



②売主の利用登録

- ・登録申込書：所在地、希望する宅地建物取引業者（町指定の不動産業者（3社中1社）を選定）等
- ・提出書類：登録申込書、戸籍（名義人と申請者の関係が分かるもの）、住民票（共有者全員）
※相続が発生している場合は、他の相続人の戸籍も添付



③情報整理

- ・物件調書の作成



◎宅地建物取引業者との関わり

- ・ 町が予め町内の宅地建物取引業者3社と協定を締結
※本制度の検討時に、町内の土地の取引状況などを町内事業者ヒアリングその後、制度の趣旨や事務フローなど協議を重ね協定を締結している。
- ・ 売主登録の際に、町が協定を結んでいる宅地建物取引業者を紹介し、売主が宅地建物取引業者を選定
※物件情報とともに指定の宅地建物取引業者を公表
※売主には仲介手数料はかからず、買主のみが仲介手数料を支払う形式

◎価格の決定

- ・ 町が不動産鑑定士に簡易評価を依頼し、売主が参考にしたうえで判断

(6) マッチング後の契約等

①結果報告

- ・ 交渉において契約成立した場合、指定不動産業者が契約書を町に提出

(7) 情報更新

①情報更新

- ・ 不動産業者からの契約成立後の結果報告
- ・ 物件登録変更・抹消届の提出など、売主からの情報提供
- ・ 職員による現地確認の実施（物件登録時）

(8) その他

支援
制度〈土地区画整理事業地内の宅地取得補助
制度〉

- ・ 制度を利用して土地区画整理事業地内に住宅を新築した場合、宅地取得費用の一部を補助

〈土地区画整理事業地内の住宅建設補助
制度〉

- ・ 使用収益開始から2年以内に建築着手した場合、住宅建設費用の一部を補助

〈【フラット35】地域活性化型〉

- ・ 制度と連動した「地域活性化型フラット35」を2019年度から運用開始
- ・ 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

【フラット35】地域活性化型

「UIターン」の場合

「大穂町定住促進事業住宅取得補助金」に合致し

以下の要件を満たす方 ☒☐ 大穂町外から大穂町内へ移転すること（平成25年8月1日以降に移入する方）

「UIターン」の場合

「大穂町土地区画整理事業区域内住宅建設補助金」に合致し

以下の要件を満たす方 ☒☐ 「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

※ 町方地区、安渡地区、赤浜地区及び西黒川地区の震災復興土地区画整理事業の区域を指します。

「空き家対策」の場合

「大穂町土地区画整理事業区域内宅地取得補助金」に合致し

以下の要件を満たす方 ☒☐ 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

※ 町方地区、安渡地区、赤浜地区及び西黒川地区の震災復興土地区画整理事業の区域を指します。

制度の
今後

- ・ 使用収益開始から2年間までであった本制度を、当面の間継続する。
※区画整理地内の住宅取得促進に一定の進展が見られたので、今後は総合的な地域・産業振興施策を進め、雇用機会の創出やUIターン促進等、移住定住者に対して空き地の利用促進を図るため、空き地バンク制度を継続
- ・ これまで指定不動産業者を町内に限っていたが、町外へのPRが効果的であるため、町内業者に限らず、町外（釜石地区）業者も対象とすることを検討

(出典)	
(1)	・ 中心市街地の現状と再生に向けた取組の方向性（2016 年 12 月）/大槌町 ・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 先行事例調査ヒアリング（2020 年 1 月 30 日）/大槌町
(2)	・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 宅地の早期有効活用に向けた取り組み事例（2017 年 12 月）/国交省 ・ 先行事例調査ヒアリング（2018 年 7 月 24 日）/大槌町
(3)	・ ー
(4)	・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 宅地の早期有効活用に向けた取り組み事例（2017 年 12 月）/国交省
(5)	・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 宅地の早期有効活用に向けた取り組み事例（2017 年 12 月）/国交省 ・ 先行事例調査ヒアリング（2018 年 7 月 24 日）/大槌町
(6)	・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 宅地の早期有効活用に向けた取り組み事例（2017 年 12 月）/国交省
(7)	・ 大槌町空き地バンクパンフレット/大槌町 ・ 宅地の早期有効活用に向けた取り組み事例（2017 年 12 月）/国交省
(8)	・ 先行事例調査ヒアリング（2018 年 7 月 24 日）/大槌町 ・ 先行事例調査ヒアリング（2020 年 1 月 30 日）/大槌町

URL : <http://www.town.otsuchi.iwate.jp/gyosei/docs/2017022800035/>

事例 1 - 4 区画整理土地活用支援制度

市町村と宅地建物取引業者の協定による土地情報の提供と
立地希望問い合わせへの紹介

(岩手県釜石市、2018 年度～)

(1) 取組概要

経緯	制度開始前は、個別でマッチングの対応や、あくまで換地対応として土地区画整理事業の中で情報を一部提供しながら対応していた。そのうち、所有地を活用する予定がない、住宅再建のため所有地の一部を売却したい、もう一度土地を探しているなどの意向がみられ始めた。一方、生活支援室から仮設住宅を出て引っ越すために土地を買いいたい・借りたいという被災者の声があることがわかった。新たに土地を取得し住宅再建をしたいが適した土地が見つからず、目処が立たない等の課題も顕在化し、生活支援室と連携する形で本制度を開始した。 宅地が土地所有者へと引き渡されるタイミングである、使用収益開始が一部始まってから1年7ヶ月後、本制度運用を開始している。
目的	土地区画整理事業地内における宅地造成後の土地（換地）の利活用を推進し、 <u>復興まちづくりの加速化を図ることを目的とする。</u>
概要	本制度は、土地区画整理事業地内で「売却意向の土地所有者（賃貸を含む）」と「購入意向の希望者（賃借を含む）」をマッチングさせる仕組みを構築するものである。市は、売却などの情報登録と情報発信（情報の登録や取得に費用はかからない）のみを行い、売買などに係る交渉や協議には関与しない。 ※売却などの情報の登録期間は、土地区画整理事業の換地処分までを目安としている。
制度	【制度の仕組み】 ①売却などの希望者 → 登録 → 釜石市 → ②土地の売却情報などの発信 → 問い合わせ → ③購入などの希望者 ④協議・交渉 ※宅地建物取引業者などに協力を要請

(2) 組織・仕組みづくり

組織立ち上げ

- ・都市整備推進室（区画整理係）が生活支援室（生活再建）と連携するようなかたちで組織を立ち上げ
 - ・土地所有者は都市整備推進室（区画整理係）、希望者は生活支援室の2つの窓口
- ※専門知識を持った職員（不動産業経験者）を配置

(3) 基礎情報の収集整理

①現況整理

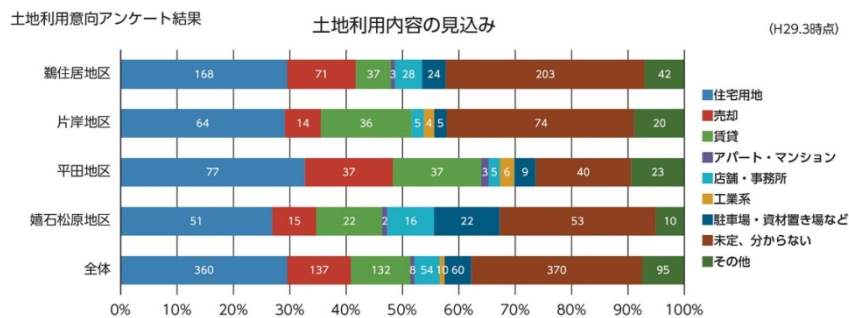
・ —

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

- ・土地の利用意向調査の実施（2回実施、回収率90%程度）

※約3割が「将来の土地利用は未定」、約2割が「土地を売却や賃貸で活用希望」



②売主の利用登録

- ・登録申込書：所在地、面積、設備、取引形態、宅地建物取引業者への売却依頼状況、危険・警戒区域等
 - ・提出書類：登録申込書、同意書、全部事項証明書（登記簿謄本）、住民票（共有者全員のもの）
- ※所有者が死亡している場合は上記に加え、所有者の死亡記載のある除籍謄本及び申請者が相続人であることがわかる書類（相続関係図や戸籍謄本など）と相談登記に支障が無い旨の確認（聴取）が必要

③情報整理

- ・売却等希望土地台帳の作成

釜石市区画整理土地活用支援制度 売却等希望土地台帳

登録番号	U-1	位置図	写真（遠景）
掲載日	平成30年7月3日		
街区・画地	鶴住居地区33街区5画地		
仮換地面積（坪）	322㎡（97坪）		
用途	宅地等		
用途地域	近隣商業地域		
建ぺい率	80%		
容積率	200%		
接道道路幅員	幅員5.0m		
接道状況	接道21.0m		
電気	引き込み可		
上水道	引き込み有		
下水道	引き込み有		
都市ガス	無		
希望取引形態	売買		
その他特記事項			

(5) マッチングの準備・実施

①情報公開

- ・公開内容：面積、用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況、インフラ状況、取引形態、特記事項
- ・公開方法：売却等希望土地台帳のみを市ホームページや窓口で公表
※窓口へ直接来た方には、意向調査結果を反映した図面（内部では図面化）などを活用して物件を紹介し、さらに詳しく知りたい方には、カルテ（台帳）のコピーを渡している。

②買主の利用登録

- ・土地売却等情報利用申込書：希望条件（自由記載）等
- ・提出書類：利用申込書

③買主から問い合わせ

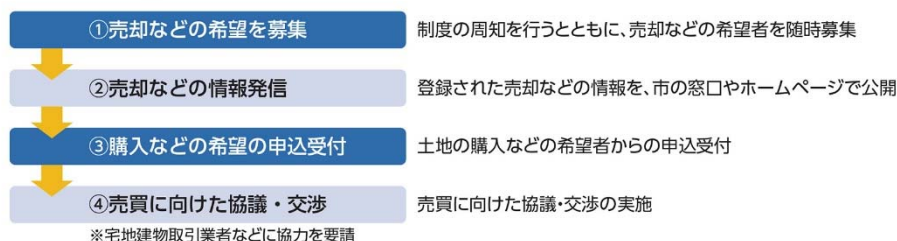
- ・公開情報より希望物件がある場合、市提供の宅地建物取引業者リストから選択した不動産業者に連絡

④売主へ連絡

- ・買主より連絡を受けた不動産業者は、市へ連絡⇒市は、売主に買主が現れ、不動産業者から連絡がくる旨を売主に連絡⇒不動産業者から、売主に連絡

⑤売主買主の交渉

【制度の運用方法】



◎宅地建物取引業者との関わり

- ・市が予め県宅建業協会、全日本不動産協会と協議し、協定を締結
※協議は、意見交換形式で進行。当制度へ協力可能であることが確認でき、協定書の内容について理解をいただいたうえで協定締結へと至る。
- ・買主登録の際に、市が協定を結んでいる宅地建物取引業者を紹介し、買主が宅地建物取引業者を選定
※売主と買主双方が仲介手数料を支払う形式。ただし、登録以前に、売主が別の宅地建物取引業者に依頼している場合、買主側、売主側それぞれの宅地建物取引業者に仲介手数料を支払う。

◎価格の決定

- ・土地の価格設定については、市は関与しない。

(6) マッチング後の契約等

①結果報告

- ・売却、賃貸登録件数 77 件 うち契約件数 12 件（R2.3 末時点）

(7) 情報更新

①情報更新

- ・ —

(8) その他

その他の情報	・売却などの情報の登録期間は、土地区画整理事業の換地処分まで。（当初） ・宅地建物取引業者から不動産鑑定と土地売買の相場は全く別のものであり、区画選定まで行政が責任を負うと、負担が大きすぎるとアドバイスがあった。 ・土地利用を希望する者は、一つの土地に対してだけの情報が欲しいということではなく、地区全ての情報（地域の位置付け、造成工事の進捗など）が欲しいというケースが多い。 ・売りたい土地が相続や共有地である場合は、遺産相続の協議がまとまる段階にあること、共有地であれば共有者全員が同じ意向かどうかを確認するようにしている。
---------------	---

(出典)

(1)	・復興情報-復興まちづくり-土地活用支援/釜石市ホームページ ・広報 2018.6.15「釜石市区画整理土地活用支援制度をご利用ください」/釜石市
(2)	・復興情報-復興まちづくり-土地活用支援/釜石市ホームページ ・先行事例調査ヒアリング（2018年7月24日）/釜石市
(3)	・－
(4)	・広報 2018.6.15「釜石市区画整理土地活用支援制度をご利用ください」/釜石市 ・先行事例調査ヒアリング（2018年7月24日）/釜石市
(5)	・復興情報-復興まちづくり-土地活用支援/釜石市ホームページ ・広報 2018.6.15「釜石市区画整理土地活用支援制度をご利用ください」/釜石市
(6)	・－
(7)	・－
(8)	・先行事例調査ヒアリング（2018年7月24日）/釜石市 ・先行事例調査ヒアリング（2019年10月10日）/釜石市

URL : http://www.city.kamaishi.iwate.jp/fukko_joho/fukko_machidukuri/tochikatsuyou/detail/1219541_3510.html

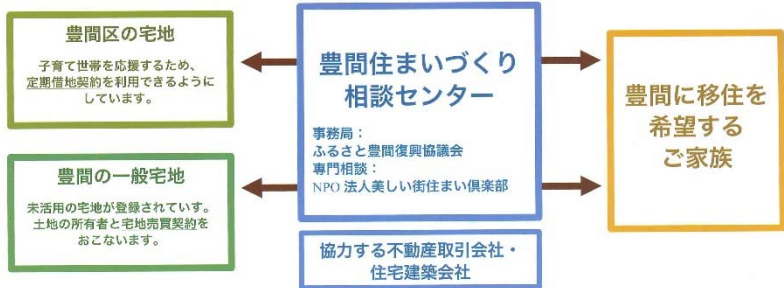
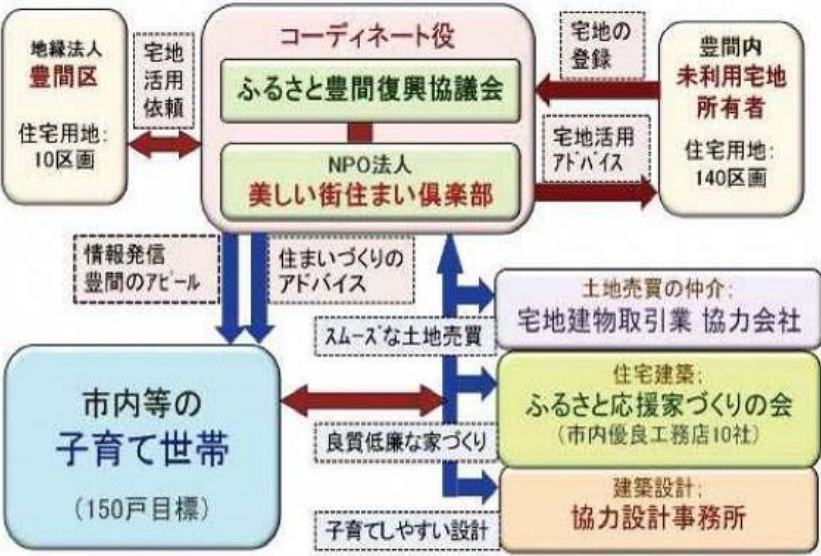
事例 1-5 住まいづくりのコーディネート

地元組織による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介

(福島県いわき市※、2016 年度～)

※行政主体ではなく、地元組織主体で実施

(1) 取組概要

経緯	被災市街地復興土地区画整理事業（豊間地区）が完了するが、土地所有者への意向調査を実施したところ住宅再建の見込みが 50 戸を下回ることが分かった。もともと高齢化が進んでおり、このままでは限界集落になりかねないという懸念から、自分たちの力による自主的な新しいまちづくりへの取組を開始した。 宅地が土地所有者へと引き渡された使用収益開始後から再建意向調査等を 2 度行い、その 1 年 3 ヶ月後、連携によるコーディネートを開始している。
目的	市内の宅地不足や土地高騰化を踏まえ、子育て世代を招き入れることで、<u>地元</u>に<u>賑わい</u>を取り戻すことを目的とする。
概要	多くの子育て世代に住んでもらうため、未利用宅地の登録と適切な売買支援、優良工務店や設計事務所の推薦、資金調達方法など、諸々のコーディネートをしていく必要があり、関係する協力体制を整えていくこととする。 また、一般宅地の他に、豊間区の所有地を集約し、子育て向けモデル住宅や集会所などの拠点施設を整備することとする。 
制度	

(2) 組織・仕組みづくり

①土地利用意向調査

- ・市実施の土地利用意向調査とは別に協議会で意向調査を実施（2回実施、回答率は少ない）
※1回目の調査では、200件程が再建意向だったが、2回目調査では50件程に。

②組織立ち上げ

- ・震災前から区所有地の活用を検討していた豊間区において、震災後「ふるさと豊間復興協議会」を立ち上げ。「ふるさと豊間復興協議会」が実行・推進役として、事務局（5名程度）を設置
- ・学識経験者が理事を務めるNPO法人がアドバイザーとして連携
※NPO法人は、協議会、宅地建物取引業者、工務店、設計事務所のコーディネートを行う。
- ・市では、立ち上げにおいてふるさと再生課が支援。現在の窓口は地域振興課であるが、事業の具体的な内容については、市と協議会の連携はない。（助成金の支援や、公共施設整備など）

(3) 基礎情報の収集整理

①現況整理

・ —

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

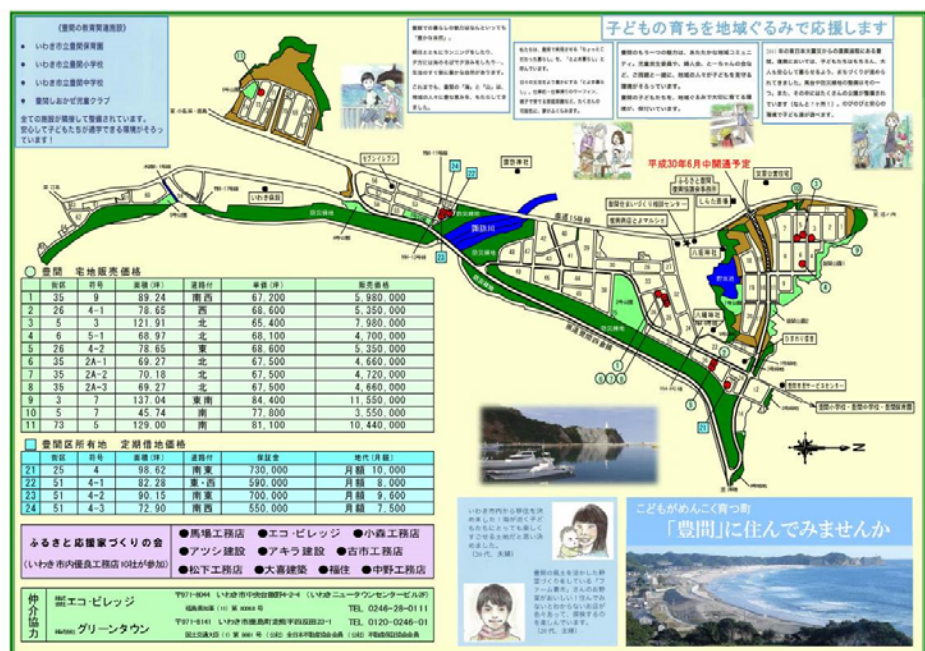
・ —

②売主の利用登録

- ・登録申込書：—
- ・提出書類：仮換地証明書

③情報整理

- ・チラシの作成
(工務店等が作成)



(5) マッチングの準備・実施

①情報公開

- ・公開内容：面積、接道状況、単価（坪）、販売価格
- ・公開方法：意向調査結果は公開せず、物件情報についてのチラシを作成し、ポスティングを実施
自治会の広報等を通して、制度についての情報を公開
特別個別相談会やモデル住宅の見学会の開催について、新聞広告等を活用し情報公開

②買主の利用登録

- ・登録はせずに、協議会へ問い合わせ
- ・提出書類：－

③買主から問い合わせ

- ・公開情報より希望物件がある場合、協議会に連絡をし、NPO 法人を介して宅地建物取引業者へ連絡

④売主へ連絡

- ・買主より連絡を受けた宅地建物取引業者は、売主へ連絡

⑤売主買主の交渉

- ・NPO 法人立会いのもと、宅地建物取引業者を介して売主買主の直接交渉

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・買主の問い合わせの際、NPO 法人が協力を得ている宅地建物取引業者を紹介し、買主が宅地建物取引業者を選定

※NPO 法人は、建築相談から宅地の契約までの支援を行う。

※売主には仲介手数料はかからず、買主のみが仲介手数料を支払う形式

◎価格の決定

- ・同地区の市有地販売価格を参考に、売主が判断
※物件情報とともに参考価格を公表

(6) マッチング後の契約等

①結果報告

- ・－

(7) 情報更新

①情報更新

- ・半年に一度、協議会が土地所有者へ呼びかけ

(8) その他

市の 取組	〈被災市街地復興土地区画整理事業地内の市有地販売〉 ・市の沿岸地域の被災市街地復興土地区画整理事業において、事業完了後の住宅再建とともに生業の再生・雇用の創出により地域が活性化し、定着人口・交流人口の増加に資する取組が求められていることから、「復興の加速化・コミュニティ再生」を目的に、造成が完了した宅地から土地区画整理事業地内の市有地販売を実施 ※協議会実施の「住まいづくりのコーディネート」は別の取組 ・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 - 具体的内容については、以下のとおり。 →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 - 平成30年1月、約670社に対し、事業地区や業務用地の案内資料を添えて、進出意向についてアンケート調査をURの協力を受け実施 →市有地の販売に関するURから企業・団体へのヒアリング - URがハウスメーカーや移住促進団体などを訪問し、いわき市有地のPRをして頂き、企業等と意見交換
支援 制度	〈いわき市津波被災住宅再建事業補助金〉 ・2013年より、東日本大震災の津波で滅失又は損壊した住宅の再建を支援するため、住宅再建費用の一部を補助する事業を実施。また、その後に実施した意向調査により、2017年から、各事業の補助限度額の引き上げと被災市街地復興土地区画整理事業地内での擁壁築造費用の一部を補助する事業を新設

(出典)

(1)	・「ふるさと豊間だより」(2017年10月20日)/ふるさと豊間復興協議会 ・「豊間に住んでみませんか」/ふるさと豊間復興協議会
(2)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/ふるさと豊間復興協議会
(3)	・ー
(4)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/ふるさと豊間復興協議会 ・モデルハウス見学会開催案内/ふるさと豊間復興協議会
(5)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/ふるさと豊間復興協議会 ・子育て向け住宅案内/ふるさと豊間復興協議会
(6)	・ー
(7)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/ふるさと豊間復興協議会
(8)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/いわき市 ・津波で被災した住宅の再建に係る補助について/いわき市ホームページ
(9)	・先行事例調査ヒアリング(2018年8月28日)/ふるさと豊間復興協議会

URL : <http://www.toyomaya.com/>

事例 1 - 6 個別対応

出店等を希望する事業者への立地希望に適した空き区画を紹介
(岩手県大船渡市)

(1) 取組概要

概要

大船渡駅周辺地区被災市街地復興土地区画整理事業（大船渡駅周辺地区）では、土地利用の基本的な考え方として、JR 大船渡線を含めて山側は、嵩上げし安全な住宅地に、海側は、災害危険区域に指定し、居住を制限した商業業務地を整備することになっている。

市では、事業者から出店等を希望する問い合わせがあった場合に、希望に適した空き区画を紹介している。

(2) 組織・仕組みづくり

①組織の変遷

- ・震災後に災害復興局を設置し、その後、集団移転課（防災集団移転促進事業担当）と土地利用課（土地区画整理事業担当）が平成 27 年度から市街地整備課に移行し、個別対応を実施している。

(3) マッチングの準備・実施（個別対応の内容）

①事業者が市へ問い合わせ

- ・事業者から市に問い合わせがあった場合に、市は事業者の希望に適した空き区画を確認する。

②地権者に確認後、承諾を得た事業者に連絡

- ・市が賃貸または売却することにより土地の利用意向がある地権者に承諾を得た後、事業者に連絡し、地権者に事業者の情報を提供し、又は事業者に地権者の情報を提供し、マッチングを実施する。

③マッチングへの市の対応

- ・市はマッチングまでとし交渉に関与しない。

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・宅地建物取引業者に委ねている。

◎価格の決定

- ・土地の価格設定については、市は関与しない。

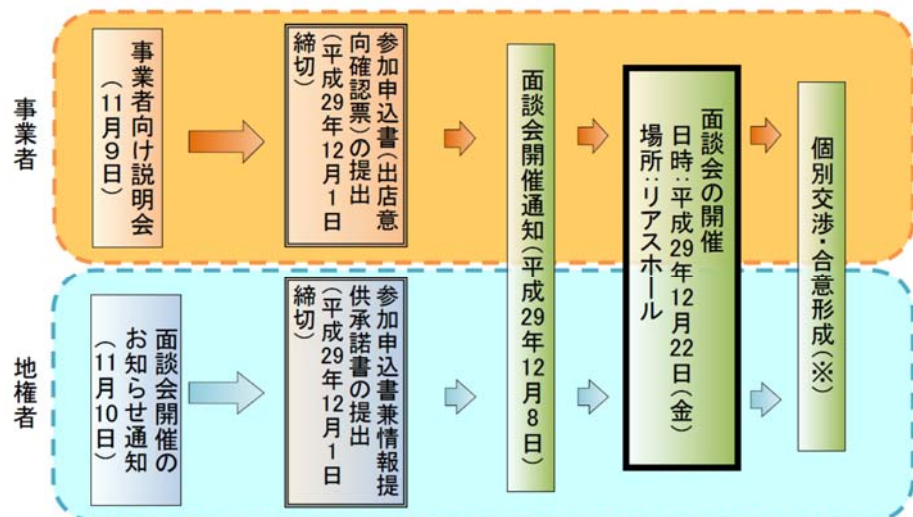
(出典)

- (1) ・先行事例ヒアリング（2018 年 7 月 18 日）/大船渡市

事例 1-7 マッチング（面談会）

市町村による限定的な土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介
（岩手県大船渡市、2015 年度～）

（１）取組概要

経緯	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域内の土地の利用の意向が未定の土地所有者において、出店等を希望する事業者の条件に該当する場合、随時個別対応を行っているとともに、年１回マッチングを開催している。 マッチングは、地権者の中で土地の利用方法を迷っていたり、問い合わせの方法がわからないなど土地の利用を支援する目的で開催している。 また、仮換地指定のタイミングから土地活用に関する意向調査等と面談会を開始している。
目的	良好な市街地形成を図るとともに、事業区域で土地を賃貸又は取得することにより出店等を希望する事業者と当該用途の土地利用意向を持つ土地所有者の合意形成を図り、もって地権者の有効な土地利用を支援する。
概要	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業では、土地利用の基本的な考え方として、JR 大船渡線を含めて山側は、嵩上げし安全な住宅地に、海側は、災害危険区域に指定し、居住を制限した商業業務地を整備することになっている。市は、土地区画整理事業区域内の地権者の土地活用意向を把握し、出店等を希望する事業者とのマッチングを開催し、土地利用の促進を図っている。 個別の面談会に加え、2019 年度より、市ホームページによる情報発信を開始している。
制度	 The flowchart illustrates the matching process for business operators (事業者) and landowners (地権者). The process is divided into two main tracks: one for business operators (orange background) and one for landowners (blue background). Both tracks converge at a final step: 'Individual Negotiation and Agreement Formation' (個別交渉・合意形成(※)). 事業者 (Business Operators) Track: - 事業者向け説明会 (11月9日) (Business operator briefing (Nov 9)) - 参加申込書(出店意向確認票)の提出 (平成29年12月1日 締切) (Submission of application form (outlet intention confirmation ticket) (Dec 1, Heisei 29) deadline) - 面談会開催通知(平成29年12月8日) (Meeting notification (Dec 8, Heisei 29)) - 面談会の開催 日時:平成29年12月22日(金) 場所:リアスホール (Meeting held Date: Dec 22, Heisei 29 (Fri) Location: Rias Hall) - 個別交渉・合意形成(※) (Individual negotiation and agreement formation (※)) 地権者 (Landowners) Track: - 面談会開催のお知らせ通知 (11月10日) (Meeting notification (Nov 10)) - 参加申込書兼情報提供承諾書の提出 (平成29年12月1日 締切) (Submission of application form and information provision consent form (Dec 1, Heisei 29) deadline) - 面談会開催通知(平成29年12月8日) (Meeting notification (Dec 8, Heisei 29)) - 面談会の開催 日時:平成29年12月22日(金) 場所:リアスホール (Meeting held Date: Dec 22, Heisei 29 (Fri) Location: Rias Hall) - 個別交渉・合意形成(※) (Individual negotiation and agreement formation (※)) (※)事業者と地権者で継続協議、市は不介入 (※)Continued negotiation between business operators and landowners, city does not intervene 

(2) 組織・仕組みづくり

②組織の変遷

- 震災後に災害復興局を設置し、その後、集団移転課（防災集団移転促進事業担当）と土地利用課（土地区画整理事業担当）が市街地整備課に移行した。



(3) 基礎情報の収集整理（公表）

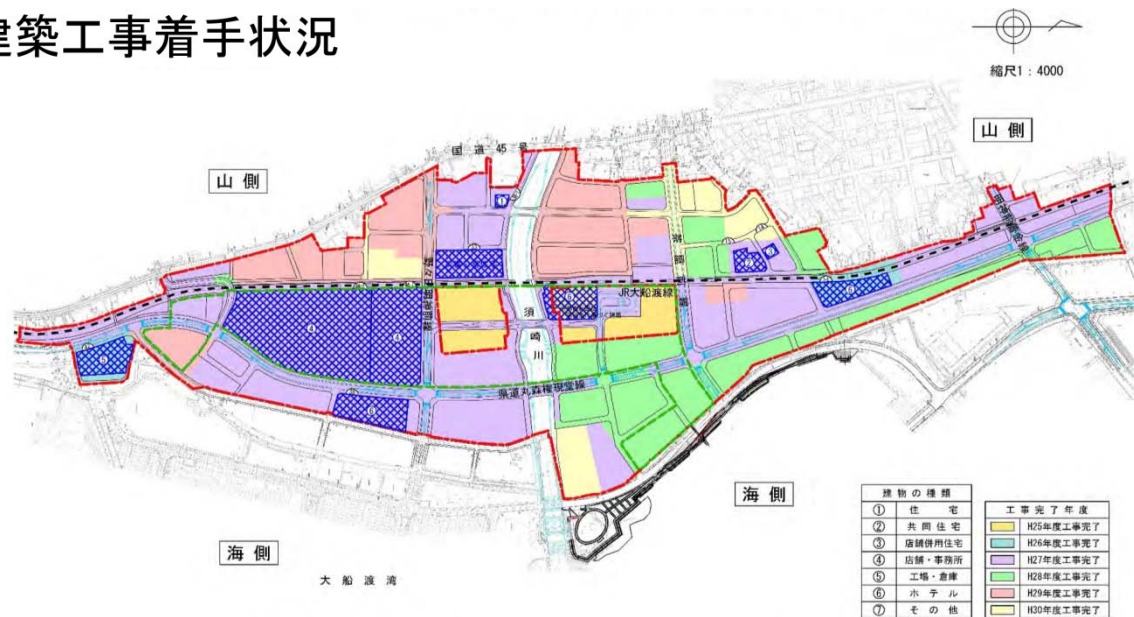
①現況整理

- 出店等希望事業者向け説明会用資料に、造成スケジュールや建築工事着手状況等を整理

造成スケジュール



建築工事着手状況



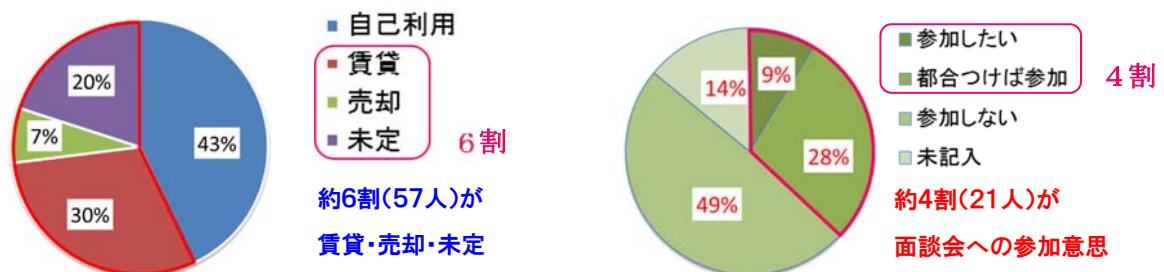
土地区画整理法第76条に基づく申請があったもののうち、建築物の工事着手箇所を表示しています。
 (法第76条：施行地区内において、事業の進行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築等を行うおそれがある者は、市長の許可を受けなければならない。)
 ※都市計画法第55条：事業地区内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築等を行うおそれがある者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ（土地利用意向の結果）

① マッチングへの参加意向調査の公表

・土地利用意向に係るアンケート（2018年度）

※2018年度では、「賃貸・売却・未定」が6割、そのうち4割が面談会への参加意思あり。



② マッチング参加事業者・地権者のエントリー

- ・面談会開催お知らせを市から地権者へ通知
- ・地権者の参加申込書：土地の内容、取引形態（賃貸、売却）、活用用途の意向（住宅、商業、産業、工業）、共同活用の意向（他の地権者との共同活用の可否）

※氏名、住所、電話番号、土地の位置、面積、希望取引形態を事業者に情報提供の承諾を確認する

③ マッチングで配布する資料

- ・事業者（希望者）への配布資料：参加地権者一覧、土地位置図
- ・地権者への配布資料：参加事業者一覧

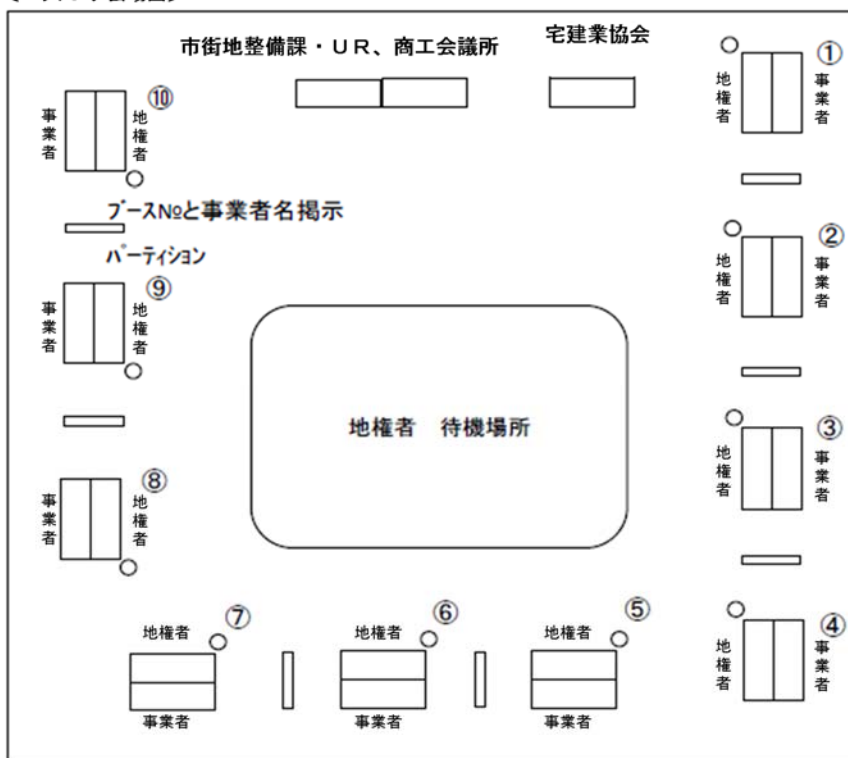
(5) マッチングの準備・実施（開催）

① マッチング開催までの流れ

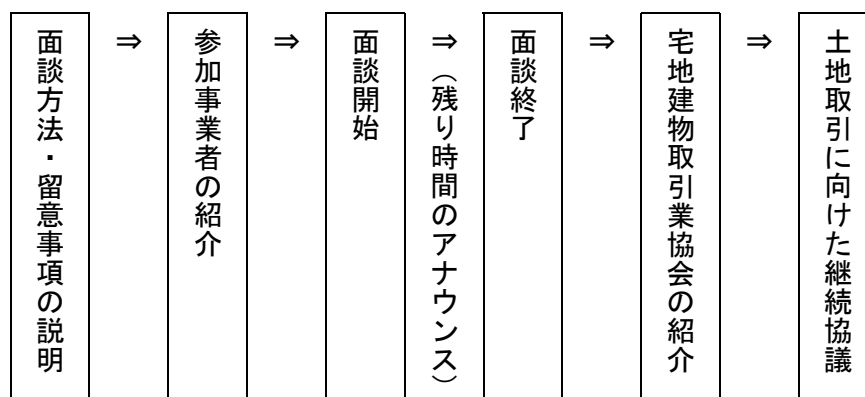
- 1) 地権者への土地利用意向アンケート調査の実施
※面談会への参加意向も確認
- 2) 市（UR）が出店等希望事業者向け説明会を開催
※建築制限、造成スケジュール、面談会の要領などを説明
- 3) 面談会の参加申し込み受付（事業者・地権者）
※周知は広報、市公式ホームページ、ツイッター、FM、まちづくりニュースなど
- 4) 面談会参加事業者・地権者のエントリー
※地権者が承諾した個人情報、土地情報をエントリー
- 5) 面談会の開催
※大船渡商工会議所、岩手県宅地建物取引業協会、気仙支部の協力により、マッチングの運営、土地の賃貸・売却などを助言、指導

② マッチングの開催

〔マッチング会場図〕



〔面談会の流れ〕



(6) マッチング後の契約等 (報告)**①結果報告**

- ・ マッチング後の結果について、事業者から市へ報告

(7) 情報更新**①情報更新**

- ・ —

(8) その他**制度の
今後**

- ・ UR と共同で制度を運用してきたが、事業終了後は市で面談会・土地活用制度を継続

(出典)

(1)	・ 出店等希望事業者向け説明会資料 (2017 年 11 月) / 大船渡市
(2)	・ 出店等希望事業者向け説明会資料 (2015 年 12 月) / 大船渡市 ・ 先行事例ヒアリング (2018 年 7 月 18 日) / 大船渡市
(3)	・ 出店等希望事業者向け説明会資料 (2015 年 12 月) / 大船渡市
(4)	・ 出店等希望事業者向け説明会資料 (2015 年 12 月) / 大船渡市 ・ 先行事例ヒアリング (2018 年 7 月 18 日) / 大船渡市
(5)	・ 出店等希望事業者向け説明会資料 (2015 年 12 月) / 大船渡市 ・ 先行事例ヒアリング (2018 年 7 月 18 日) / 大船渡市 ・ 出店等希望事業者と貸付等希望地権者との面談会要綱 / 大船渡市
(6)	・ 先行事例ヒアリング (2018 年 7 月 18 日) / 大船渡市
(7)	—
(8)	・ 先行事例ヒアリング (2019 年 10 月 10 日) / 大船渡市

URL : <http://www.city.ofunato.iwate.jp/www/contents/1428642862609/index.html>

事例 1-8 土地利活用促進バンク

市による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介

(岩手県陸前高田市、2018 年度～)

(1) 取組概要

経緯	被災市街地復興土地区画整理事業で整備された高田・今泉両地区の嵩上げ部において、利用予定のない土地が約 7 割と高い割合を占め、これに対応した土地利活用の対策が求められていることから、「陸前高田市土地利活用促進会議」を設置。取組方針の 1 つとして「空き地バンクの制度化」を掲げ、その具体策として「土地利活用促進バンク」制度を実施。
目的	未利用地の有効な利活用を通じ、地域の活性化を図ることを目的としている。
概要	高田地区・今泉地区の土地区画整理事業地区内にある未利用地について、土地所有者と利用希望者を結びつけるため、市が所有者と利用希望者への連絡や調整を行う。
制度	<pre> graph LR Owner["(貸したい・売りたい方) 土地所有者"] City["陸前高田市"] User["(借りたい・買いたい方) 利用希望者"] Owner -- "① 物件登録申込み" --> City City -- "② 物件登録完了通知" --> Owner City -- "③ HP公開" --> User User -- "④ 利用申込み" --> City City -- "⑤ 物件問合せ" --> Owner City -- "⑤ 物件問合せ" --> User City -.- "⑥ 売買又は賃貸借の交渉及び契約" -.-> Owner City -.- "⑥ 売買又は賃貸借の交渉及び契約" -.-> User </pre>

(2) 組織・仕組みづくり

組織立ち上げ

・2018 年「陸前高田市土地利活用促進会議」を立ち上げ

〈体制〉

委員：市、陸前高田商工会、UR 都市機構の 7 人で構成

オブザーバー：復興庁、国土交通省、県など

事務局：市

〈取組方針〉

- ・土地情報の整理、空き地バンクの制度化（大槌町や気仙沼市を参考に推進）
- ・事業者への PR、営業活動、マッチング（UR が事務局）
- ・支援施策等の検討
- ・推進体制の検討（実行部隊としてのまちづくり会社の設立、協議会等の設置）

(3) 基礎情報の収集整理

① 現況整理

・ —

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

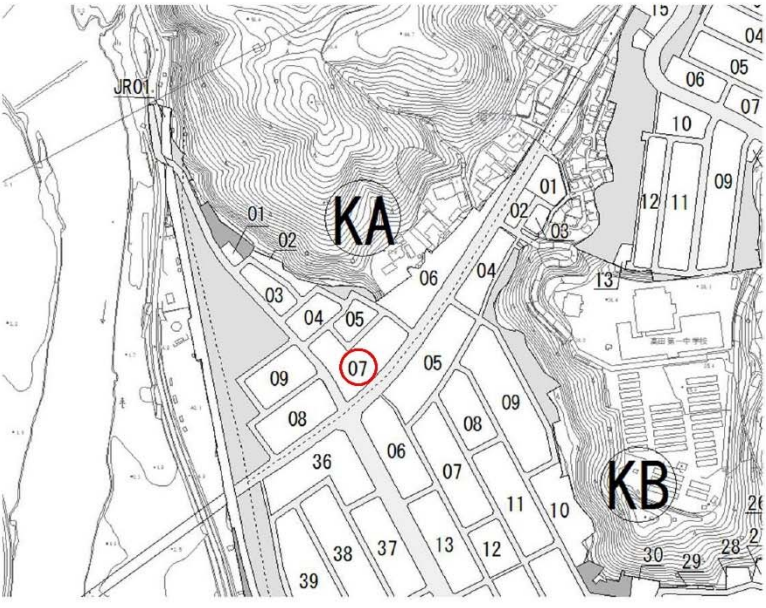
① 土地所有者の意向調査

- ・ 2018 年度、被災市街地復興土地区画整理事業で整備された高田・今泉両地区における土地利用意向調査を実施
- ・ 賃貸や売買といった地権者の意向を色分けで示した地区内の「可視化マップ」を作成し、公表



② 売主の利用登録

- ・ 登録申込書：面積、所有形態（共有名義・個人名義）、取引希望（賃貸・売却・どちらでも可）、所在（仮換地指定通知に記載あり）、土地の共同活用（共同・単独）
- ・ 提出書類：物件登録申込書兼同意書

陸前高田市高田地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用促進バンク登録物件台帳		
物件登録番号	4	位置図
掲載日	令和元年12月24日	
所在地	KA07街区1画地	
仮換地面積	132㎡(約40坪)	
用途地域	第一種住居地域	
都市計画等の有無	区域内	
建ぺい率 /容積率(%)	60/200	
接道道路 幅員(m)	宅地整備図参照	写真
電気・電話	引き込み可 (電柱)	
上水道	引き込み有	
下水道	汚水	
	雨水	
ガス	個別プロパン	
希望取引形態	賃貸	
その他		

(5) マッチングの準備・実施

① 事業者の意向調査

・ —

② 情報公開

- ・ 公開内容：面積、取引形態、接道状況
- ・ 公開方法：市ホームページにて情報公開、市街地整備課窓口での登録情報閲覧

③ 買主の利用登録

- ・ 登録申込書：地区名、利用目的・用途、希望物件、登録番号、利用予定時期
- ・ 提出書類：利用申込書

様式第7号（第8関係）

土地利用促進バンク利用申込書兼誓約・同意書

年 月 日

陸前高田市長 様

(申込者) 住 所

ふりがな

氏 名

☎

電 話

陸前高田市土地利用促進バンク実施要綱第8第2項の規定により、下記1のとおりバンクの利用を申し込みます。

また、バンクの利用を申し込むに当たり、下記2の内容を誓約し、下記3の内容に同意します。

記

1 利用申込事項

地 区 名	☐ 高田地区 ☐ 今泉地区
-------	---

利 用 目 的	☐ 住宅 ☐ 併用住宅 ☐ 建売住宅 ☐ 店舗併用住宅(業種:) ☐ 店舗(業種:) ☐ 事務所・事業所(業種:) ☐ 工場(業種:) ☐ 倉庫(収納物:) ☐ 資材置場 ☐ 駐車場 ☐ その他(具体的に:)			
希 望 物 件 登 録 番 号	第一希望	登録番号	(市区 画地)	
	面積	m ²	取引形態	
	第二希望	登録番号	(市区 画地)	
	面積	m ²	取引形態	
	第三希望	登録番号	(市区 画地)	
	面積	m ²	取引形態	
利用予定時期	年 月 頃			

※ 選択する項目の□印に☑を付してください。

2 誓約事項

④ 買主から問い合わせ

- ・ 公開情報より希望物件がある場合、市に連絡

⑤ 売主へ連絡

- ・ 買主より連絡を受けた市は、売主に連絡

⑥ 売主買主の交渉

- ・ 売買・賃貸借の交渉、契約については当事者間で行う。

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・ ホームページにて宅地建物取引業者一覧 pdf を公表

◎価格の決定

- ・ 土地の価格設定については、市は関与しない。

(6) マッチング後の契約等

① 結果報告

・ —

(7) 情報更新

② 情報更新

・ —

(8) その他

支援 制度	〈土地利活用促進助成事業〉 「土地利活用促進バンク制度」を利用して土地を購入し、家屋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。(5年間) (年間20万円を上限とし、最大で100万円)
その他の 情報	・地権者と事業者、テナント施設が一堂に会する場としてのマッチングイベントの開催

(出典)

(1)	・土地利活用促進バンク 概要/陸前高田市ホームページ ・東海新報 Web (平成30年3月11日)
(2)	・東海新報 Web (平成30年6月21日)
(3)	・東海新報 Web (平成29年12月1日)
(4)	・土地利活用促進バンク 登録情報/陸前高田市ホームページ
(5)	・土地利活用促進バンク 土地を借りたい・買いたい方/陸前高田市ホームページ
(6)	・東海新報 Web (平成30年3月11日)
(7)	・東海新報 Web (平成30年3月11日)
(8)	・土地利活用促進助成(2019年8月22日)/陸前高田市ホームページ

<http://www.city.rikuzentakata.iwate.jp/kategorie/fukkou/toshikei/totikukakuseiri/toti-rikatuyou/toti-rikatuyou.html>

第2章

先行的な取組事例 ＜低平地＞

事例 2 - 1 企業誘致による被災跡地活用事業 (パートナーシップ基本協定)

市町村による公有地の土地情報の提供

(福島県いわき市、2015 年度施行)

(1) 取組概要

経緯	防災集団移転促進事業を実施した地区において、地域コミュニティを維持しながら住居の移転を行う「防災集団移転促進事業」を実施し、その後、市が取得した移転元地の活用方法について、津波被災地における新たな雇用創出や更なる地域振興を図るため本制度を開始した。
目的	今後の復興・創生期間に向けた取組として「なりわいやコミュニティの再生」を目的に、市が所有する防災集団移転元地に企業誘致を進める。
概要	市が所有する防災集団移転元地を公募にかけ、跡地活用に係る事業計画を募集する。区長や学識経験者を含めた事業計画書の審査後、地域説明会を実施し、合意を得て市とパートナーシップ基本協定を締結する。その後、事業実施計画書を提出し、契約を締結する。
制度	<pre> graph TD subgraph Iwaki_City [いわき市] A[募集開始 (公募要項配布)] --> B[事業計画提案書 受付] B --> C[事業計画審査 ヒアリング] C --> D[最優秀提案者 及び次点決定] D --> E[事業計画に係る地元住民説明] E --> F[〇〇地区 跡地活用事業パートナーシップ基本協定締結] F --> G[事業実施計画書 検討・提出] G --> H[〇〇地区 跡地活用事業計画 覚書締結] H --> I[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] I --> J[土地引渡し] J --> K[建築・設備・外構工事] K --> L[土地利用開始 (土地の引渡しから3年以内)] end subgraph Applicant [応募者] A1[事業計画提案書提出] --> B C1[審査結果通知受領] --> D end B --> A1 D --> C1 F -.-> G G -.-> F </pre> ※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。

（２）組織・仕組みづくり

①組織立ち上げ

- ・防災集団移転促進事業を担当した都市建設部都市復興推進課が立ち上げ

（３）基礎情報の収集整理

①現況整理

- ・被災跡地内の、移転元地（公有地）の土地情報（筆数・位置・面積・基盤整備状況など）を整理
- ・毎週一回実施している市長・副市長の会議の場で説明の後、各部署で情報を共有

（４）土地利用方針の策定

①土地利用方針案の策定

- なし

（５）土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

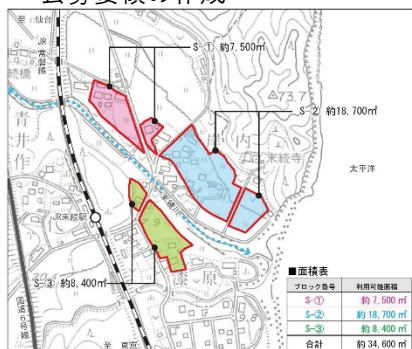
- —

②売主の利用登録

- —

③情報整理

- ・公募要領の作成



各地区の諸条件												
地 区	気候制約状況				成地の状況	インフラ				築積 造高	持ち手・分譲 ブロック数	交通条件・周辺施設・特記事項
	歩道計画 有無	海抜差	気象危険 区分	その他		電気	ガス	上水道	下水 排水			
本 能	都市計画 区域外	なし	第2種区域		河津・河川沿いの 借地・敷上げ工事 完了	あり	なし	あり	なし	積 高 6m	1ブロック	・ 河津街道 未開通(約5km) ・ 河津道 1.6km(河津町内約1km) ・ 国道6号側近 ・ 近郊で土地区画整理事業実施中
走 山	市街化区域	第1種特別 地区	第2種区域	土砂災害特 別警戒区域に 一部該当	河津街道の借地・ 敷上げ 完了	あり	なし	あり	なし	積 高 3m	1ブロック	・ 土佐東部近郊 ・ 近郊で土地区画整理事業実施中
須田橋南	市街化 調整区域	なし	第3種区域		河津街道の借地・ 敷上げ工事完了	あり	なし	あり	なし	積 高 6m	5ブロック	・ 国道6号側近 ・ 河津道 1.6km(河津町内約5km) ・ 近郊で土地区画整理事業実施中 ・ 区域外に河津町及び土佐市所在 ・ 旧川口町に敷上り15mに達する 築家数が多い

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。

(6) マッチングの準備・実施**①事業者の意向調査**

- ・実施していない。

②情報公開

- ・公開内容：面積、売払予定価格及び貸付料（算出方法）、地区の法規制、インフラ状況、交通条件、接道状況、復旧復興事業状況など
- ・公開方法：ホームページでの公開（公募要領）

③買主の利用登録

- ・なし

④買主から問い合わせ

- ・公開されている土地情報を確認し、希望する物件があった場合は、事業計画を市へ提出

⑤売主へ連絡

- ・－

⑥売主買主の交渉

- ・区長、学識経験者を含めた審査の実施

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・－

◎価格の決定

- ・貸付：不動産鑑定評価額の100分の1、分譲：不動産鑑定評価額を採用
※いわき市財務規約第251条第1項の記載による。

(7) マッチング後の契約等**①地域説明会**

- ・事業計画書について、地域住民説明を実施。地元合意を得て協定を締結

②結果報告

- ・－

(8) 情報更新**①情報更新**

- ・契約が成立した物件について、公開情報を更新

(9) その他**敷地
整序等****〈いわき市における低平地（移転元地貸付）の土地利用開始前の造成工事の実施〉**

- ・当初公募において、市では、事業者のニーズを踏まえ、土地利用開始の前に、ガレキ撤去・嵩上造成、排水施設、インフラ等の必要な工事を実施し、その他の地盤等の調査は、事業者負担で実施していた。なお、契約から2年以内の土地利用開始を条件とした。（現在は、現況（更地）引渡しの上、造成等は事業負担。土地利用開始は、契約から3年以内としている。）

**支援
制度****〈いわき市津波被災地域企業等立地奨励金〉**

- ・東日本大震災の津波により被災した被災市街地復興土地区画整理事業地及び防災集団移転促進事業の移転促進区域に立地する事業者の方を対象に、要件付きで奨励金を交付

(出典)	
(1)	・ 民間活力を活かした復興・創生プロジェクト/いわき市ホームページ ・ 2018 いわき市防集移転跡地活用事業計画（公募要領）/いわき市
(2)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市
(3)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市
(4)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市
(5)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市 ・ 民間活力を活かした復興・創生プロジェクト/いわき市ホームページ ・ 2018 いわき市防集移転跡地活用事業計画（公募要領）/いわき市
(6)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市 ・ 民間活力を活かした復興・創生プロジェクト/いわき市ホームページ ・ 2018 いわき市防集移転跡地活用事業計画（公募要領）/いわき市
(7)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市
(8)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市 ・ 2018 いわき市防集移転跡地活用事業計画（公募要領）/いわき市
(9)	・ 立地優遇制度/いわき市ホームページ
(10)	・ 先行事例ヒアリング（2018年8月28日）/いわき市

URL : <http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1487222577653/index.html>

事例 2-2 被災跡地の利活用支援、利用可能地と事業者とのマッチング

市町村による公・民有地一体の土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介
(岩手県大船渡市、2017 年度～)

(1) 取組概要

経緯	災害危険区域のうち、防災集団移転促進事業により相当規模の買取地が発生するなど、被災跡地の利用検討が必要な地区について、土地利用方針図の見直しと被災跡地土地利用実現化方策の策定を進めている。この方針図の見直し等に基づき、買い上げた市有地及び土地所有者から理解を得た周辺民有地について、市有地と民有地を合わせることで比較的広い面積を確保できる場所を紹介し事業者等を支援するため、取組を開始した。
目的	事業拡大や新規事業を予定している事業者等を支援することで、被災跡地における土地活用の促進を図る。
概要	市有地は、規則に基づき譲渡若しくは貸付けの手続きをする。民有地は、売買又は賃貸の具体的な交渉は事業者が行う。また、同じブロックに複数の申し込み等があった場合には、関係者（事業者、土地所有者、地元住民）と協議・調整した上で対応する。
制度	■土地利用方針図見直し等の流れ ■利活用候補地の活用までの流れ

(2) 組織・仕組みづくり

①組織立ち上げ

- ・震災後、新たに担当部局（被災跡地利用推進室）を設置

※市による低平地の民有地買い上げ等により、市有地と民有地が混在する被災跡地の利活用を検討するための組織として設置



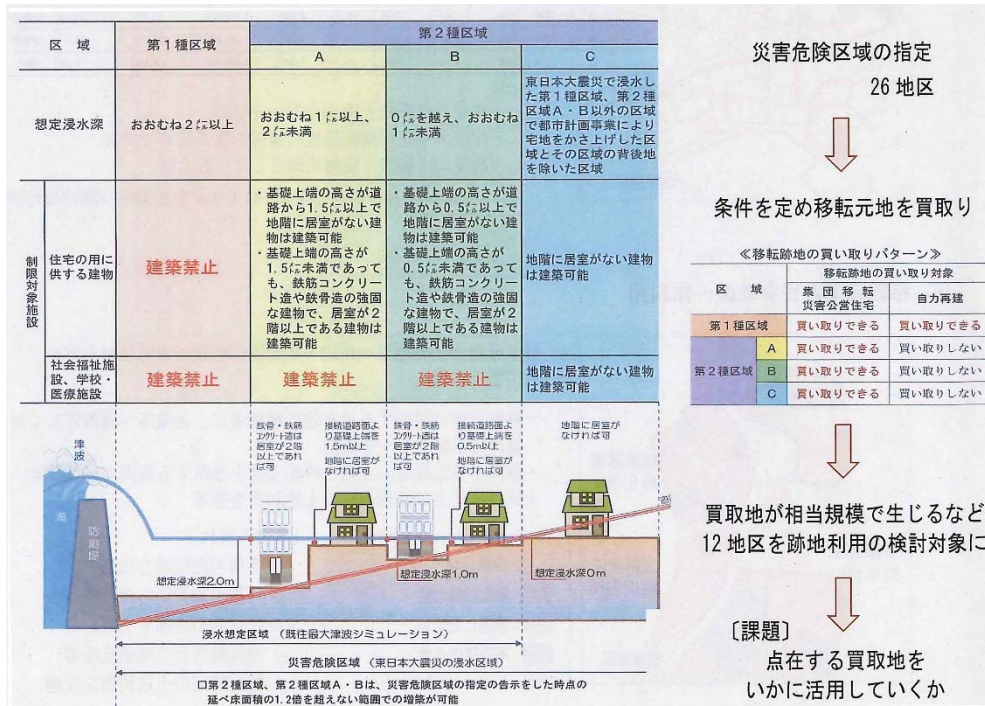
（3）基礎情報の収集整理

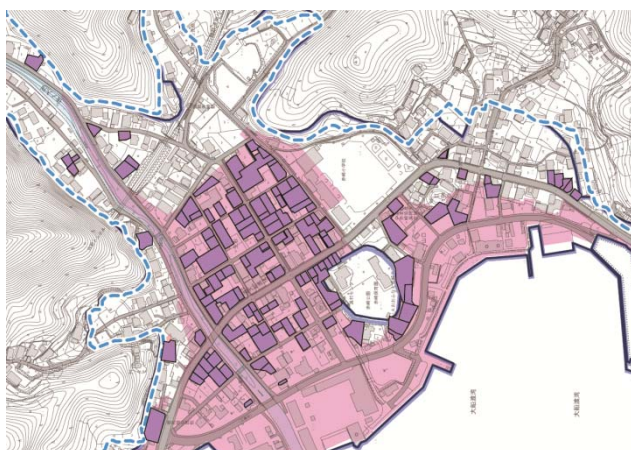
①現況整理

・被災跡地内において、移転元地（公有地）及び民有地の土地情報（筆数・位置・面積・基盤整備状況など）を整理

※市では、全26地区の災害危険区域のうち、買取り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）の検討対象にしている。

・市幹部（市長、副市長、統括監）や関係部署と情報共有





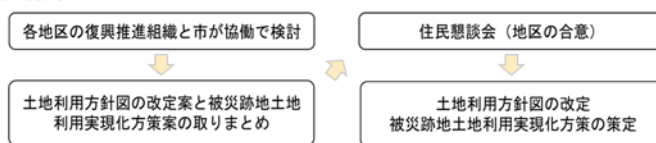
凡 例	
	買取済み・買取意向あり
	災害危険区域：第1種区域
	災害危険区域：第2種区域
	浸水区域（東日本大震災）

（４）土地利用方針の策定

①土地利用方針案の策定

- ・各地区の復興推進組織と市が協働で、土地利用方針図を見直すとともに、被災跡地土地利用実現化方策案を検討
- ・土地利用方針に位置づけた事業で使用しない移転元地（公有地）のうち、公有地単独で貸し出す土地、公有地と民有地一体で貸し出す土地に仕分け

〔取組の流れ〕



地域のワークショップ



住民懇談会

地域と市の協働検討

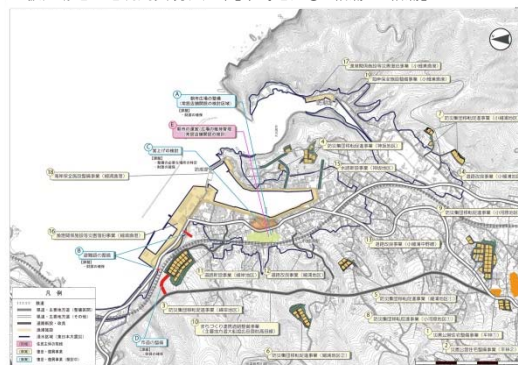
被災跡地土地利用実現化方策



■細浦地区における検討中の取組（位置等は「被災跡地土地利用実現化方策（案）」参照）

区 分	取組項目	取組の概要	図上 記号
復旧・復興事業 として 事業主体：市	朝市広場の整備	地域が取り組む朝市を継続的に開催していく場所として広場の整備を検討します。	①
	避難路の整備	低地から高台への避難路の整備を検討します。	②
	嵩上げの検討	地盤沈下した土地の嵩上げ等を検討します。	③
	市道の整備	峰岸地区の防災集団移転団地から県道に接続する道路の新設を検討します。	④
住民主体の取 組として 事業主体：地域	朝市の運営／広場の維持 管理	朝市を継続的に開催しながら、広場の維持管理を行い、将来的に常設店舗の開設に向けた検討を行います。	⑤

被災跡地土地利用実現化方策【末崎地区① 細浦・小細浦】



(5) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①土地所有者の意向調査

- ・「自分の所有地を利活用候補地区内に含めて広報することについて」承諾するかどうかを調査
- ・貸付する場合の条件(金額・業種等)について、個別面談形式でヒアリングを実施

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を取得又は借りたい意向がある場合、ご協力いただけるかの確認。
- (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。

2 意向確認方法

ご多用のところと存じますが、6月23日(金)までに下記のいずれかの方法でご回答いただければと存じます。

- (1) 同封した返信用封筒にて調査表を返送する。
- (2) 担当課へ直接ご連絡していただく。

【担当】 災害復興局土地利用課 TEL0192-27-3111 (内線 353)



②売主の利用登録

- ・地元との協議結果を踏まえ、公有地と民有地一体の公募区域を定め、土地情報カルテを作成



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

③情報整理

- ・募集要綱の作成

地区名	所在地	面積
三陸	A 大船渡市三陸町三陸字内田93番4 ほか	約0.29ha
	B 大船渡市三陸町三陸字内田134番4 ほか	約0.27ha
	C 大船渡市三陸町三陸字内田7番6 ほか	約0.57ha
	D 大船渡市三陸町三陸字内田58番 ほか	約0.12ha
	E 大船渡市三陸町三陸字内田47番1 ほか	約0.27ha
三陸 (浦)	A 大船渡市三陸町三陸字内田26番3 ほか	約1.44ha
	B 大船渡市三陸町三陸字内田50番2 ほか	約1.33ha
	C 大船渡市三陸町三陸字内田41番14 ほか	約4.69ha
三陸 川	A 大船渡市三陸町三陸字内田46番5 ほか	約0.51ha
	B 大船渡市三陸町三陸字内田7番1 ほか	約0.25ha
	C 大船渡市三陸町三陸字内田44番1 ほか	約0.28ha
	D 大船渡市三陸町三陸字内田61番2 ほか	約0.36ha

※補遺Aについては、平成31年3月頃まで復興工事で一時使用される場合があります。

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ありません。
- (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収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。

(6) マッチングの準備・実施

①事業者の意向調査

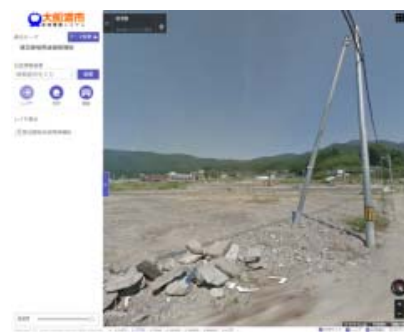
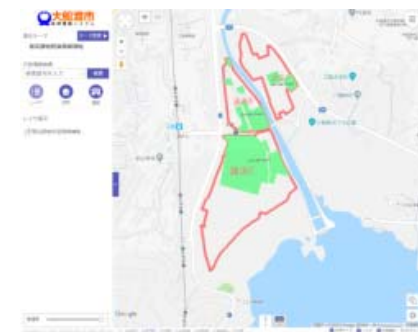
- ・事業用途による被災跡地利用の可能性を探るための事業者ヒアリング（商工会議所、金融・不動産関連など）を実施

②情報公開

- ・公開内容：地番、地目、地積、単価、用途地域(建ぺい率、容積率)、災害危険区域の種類、売却予定価格、貸付料など（公有地単独）
面積や形状、移転元地・民有地のそれぞれの筆数、地区の法規制、インフラ状況、交通条件、復旧復興事業状況など（公有地・民有地一体）
- ・公開方法：ホームページでの公開、市広報（年1回）への掲載
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）

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・基石海岸 I C 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了（H30年3月）

ブロック	利活用候補地						合計 (ha)
	市有地		民有地		道水路等		
	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



③買主の利用登録

- ・なし

④買主から問い合わせ

- ・公開されている土地情報を確認し、希望する物件があった買主は、事業概要や希望面積等の資料を市へ提出し、応募

⑤売主へ連絡

- ・民有地について、市が買主に売主を紹介

⑥売主買主の交渉

- ・市有地については、「大船渡市災害危険区域内における市有財産の貸付け及び譲渡に関する規則」に基づき、譲渡若しくは貸付けの手続きを行う。
- ・民有地については、市は交渉に関与していない。

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・市は関与せず、宅地建物取引業者に委ねている。

◎価格の決定（市有地のみ）

- ・譲渡する場合の価格は、不動産鑑定評価を実施
- ・貸付の場合の年額貸付料は、2025年度までは土地価格の2.5%、その後は5%

(7) マッチング後の契約等**①地域説明会**

- ・市の主催のもと、事業規模等に応じて対象となる売主に向けて事業計画についての地域説明会を開催

②結果報告

- ・ —

(8) 情報更新**①情報更新**

- ・契約が成立した物件や意向が変わった土地（問い合わせを受けて把握）について、公開情報を更新

(9) その他

暫定利用	＜被災跡地の家庭菜園としての利用＞ ・市では建築制限等に関する条例で指定した災害危険区域内の市有地について、その有効活用を図るため、家庭菜園を行う場合の貸付け及び売払いを行っている。
市の検討事項	・公有地、民有地一体利用の場合の契約方法は、接道条件等により土地評価が変わり、個別に売主対応する場合も考えられるため、市、売主個別での契約を考えている。 ・公有地、民有地一体利用の場合の契約形態は、事業者等から引合があった際に速やかに移行できるよう、貸付条件について予め民有地と合意形成を図る必要がある。 ・仮に、企業側が20年間の借地を希望し、売主が10年の借地を希望していた場合は、その売主の敷地を区域から外す等、調整することも考えている。

(出典)

(1)	・被災跡地利活用候補地に係る事業者等の募集について/大船渡市ホームページ
(2)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市
(3)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市 ・災害危険区域の指定と被災跡地利用の取組/大船渡市
(4)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市 ・災害危険区域の指定と被災跡地利用の取組/大船渡市
(5)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市 ・被災跡地利活用候補地に係る事業者等の募集について/大船渡市ホームページ
(6)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市 ・災害危険区域の指定と被災跡地利用の取組/大船渡市
(7)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市 ・被災跡地利活用候補地に係る事業者等の募集について/大船渡市ホームページ
(8)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市
(9)	・被災跡地利活用候補地に係る事業者等の募集について/大船渡市ホームページ
(10)	・先行事例ヒアリング（2018年7月18日）/大船渡市

URL : <http://www.city.ofunato.iwate.jp/www/contents/1497934900612/index.html>

第 3 章

先行的な取組事例 【被災地以外】

参考-1 つるおかランド・バンク

NPO 法人による空き家・空き地の総合的な活用と中心市街地活性化
(山形県鶴岡市、2013 年度～)

(1) 取組概要

経緯	空き家・空き地が増加し、狭あい道路が多い旧市内中心部は車社会には対応できず、住民の住環境に悪影響を与えるとともに、少子高齢化によって空洞化が加速している。こうした問題を解決するため、民間業者、地域住民、鶴岡市が連携して、2011 年に「鶴岡市ランド・バンク研究会」を立ち上げた。また、同研究会において蓄積された研究成果やモデル事業の実績などを引継ぎ、複雑な相続や権利問題、行政や民間事業者単独では解決が難しい空き家・空き地の問題やそれらに接している狭あい道路の問題を様々な事業手法により一体的に解決することを目指して「NPO 法人つるおかランド・バンク」を創設、本制度を開始した。
目的	中心市街地の空洞化している居住地域を活性化させ、元気な街にさせていくことを目的とする。また、「ランドバンク事業」は、前面道路や隣接地を巻き込んだ整備を行うことにより、<u>接道状況や土地形状の改善を図ることで、不動産市場に流通する不動産を生み出し、空き家・空き地の解消を図ることを目的としている。</u>
概要	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。ランドバンク事業は、空き家について相談を受け解体や前面道路拡幅が可能か検討、または、再利用可能な空き家改修等を行い会員業者の協力を得て売却を促すもの。小規模ながら連鎖させて再編し、住み良い住環境に整備する（小規模連鎖型区画再編事業）ことを目指す。 一般に流通しないような空き家等を流通させるだけでなく、道路等の整備も一体で行うことで、問題物件の改善を可能としている。また、民業として成立可能とするため、コーディネート業務等へ助成基金事業を鶴岡市等の出資で行っている。
制度	The diagram illustrates the operational flow of the Tsuruoka Land Bank (LB). At the top center is the LB logo with the text 'つるおかランド・バンク' and 'TSURUOKA LAND BANK'. To the left, a '物件所有者' (Property Owner) is shown with a speech bubble saying '空き家、空き地を 活用したい。' (I want to use vacant houses/land). An arrow labeled '活用方法や 助成金利用の 相談・提案' (Consultation and proposal on usage methods and grant utilization) points from the owner to the LB. Another arrow labeled '空き家バンク登録' (Registration in the vacant house bank) points from the LB to the owner. To the right, a '利用希望者' (Potential User) is shown with a speech bubble saying '空き家、空き地を 借りりたい。' (I want to rent a vacant house/land). An arrow labeled '空き家 情報提供' (Vacant house information provision) points from the LB to the user. Another arrow labeled 'お問合せ お申し込み' (Inquiry and application) points from the user to the LB. Below these, a 'プロジェクトチーム' (Project Team) is shown, consisting of various professionals. Arrows labeled 'まずは、' (First,) point from the owner and user towards the project team. The project team is involved in '売買・賃貸借の交渉・契約' (Negotiation and contract for sale/lease). A note at the bottom states: '宅建業者などの専門家が物件の取引にあたり、設計・施工なども専任の建築士と建設業者が行います。' (Real estate agents and other specialists handle the transaction, and design/construction is handled by dedicated architects and construction companies).

(2) 組織・仕組みづくり

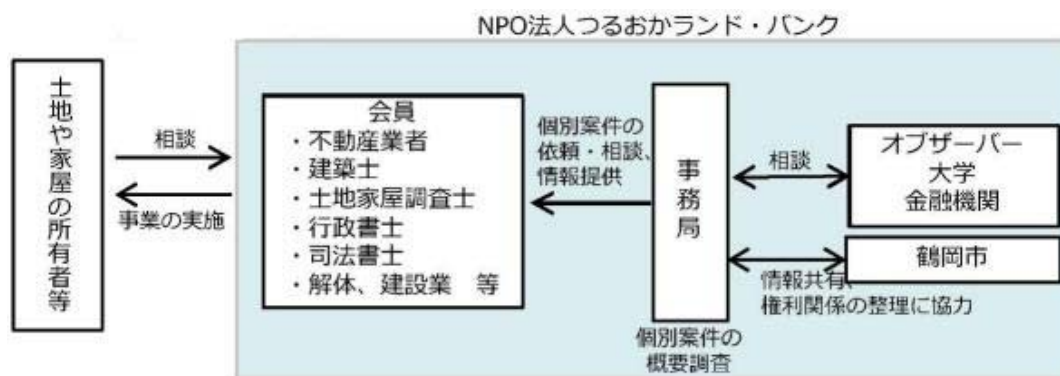
①実態調査

- ・空き家の実態調査（2010 年、2011 年、2015 年）
※2,273 棟の空き家が発生（2011 年、建築課・環境課・地域庁舎総務企画課）

②組織立ち上げ

- ・住生活基本計画策定（建築課）において、空き家関連事業を計画の一つとして取り入れることとし、空き家解決のために民間事業者の協力を仰ぎ、2011 年「鶴岡市ランド・バンク研究会」を立ち上げ（市と不動産業者等）、庁内においては勉強会を開催し、ランド・バンク研究会の組織の立ち上げ、NPO への体制移行を検討
- ・研究会のメンバーは、庁内組織は建築課（空き家有効活用、現在は都市計画課へ移管）、都市計画課（まちづくり）、土木課（道路管理）、市民生活課（空き家の適正管理、現在は環境課へ移管）、企画調整課（民間の取組み支援、現在は政策企画課へ課名変更）、民間団体としては宅建業、建設業、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、金融機関、学術機関、町内会、まちづくりの NPO
- ・市内で最も空き家の多い神明町をモデルに研究し、無接道の危険家屋を解体し整地する事業を実施
- ・2013 年「NPO 法人つるおかランド・バンク」を設立（宅建業 17 社、建設業 10 社、建築士 4 名、弁護士 1 名、司法書士 1 名、行政書士 2 名、土地家屋調査士 12 名、金融機関 1 社、学術機関 1 社、鶴岡市役所 2 名、ランド・バンク研究会のメンバーの内町内会を除く）
- ・ランドバンク事業（空き地・空き家を活用した連鎖的な区画再編と道路改善事業のコーディネート）、空き家の地域コミュニティ施設への建替え・改修、街区の利便性向上に資する私道等への整備助成などを実施

※メンバーは、不動産取引を宅地建物取引業者、道路築造から解体工事までを建設業者、登記問題等を司法書士、境界問題等は土地家屋調査士、相続問題等は行政書士、リフォームコンバージョンは建築士、抵当権等の対応は金融機関と、有資格者の各専門家が集合して対応している。



〈関連部局の役割〉

- ・環境課（適正管理、指導、特定空家の認定）
- ・都市計画課（有効活用、NPO 支援）
- ・建築課（解体等技術的支援、リフォーム支援）
- ・商工課（空き店舗活用支援）
- ・地域振興課（空き家を活用したお試し住宅による移住者支援）
- ・政策企画課（リノベーションスクールを通じた事業化支援）

〈NPO 法人の構成〉

- ・理事長、理事 12 名及び監事 2 名、無報酬・非常勤
- ・理事は各業種からそれぞれ 1 名以上
- ・事務職員として常勤で 2 名の直接雇用

(3) 基礎情報の収集整理

①現況整理

- ・空き家の実態調査（2010 年、2011 年、2015 年）

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①物件所有者の意向調査

- ・空き家相談会の実施（2018 年：6/9（土）、8/4（土）、11/10（土））
- ・全市域を対象とした空き家実態調査

②売主の利用登録

- ・空き家バンク登録申込書：連絡先、住所、情報公開の承諾
- ・提出書類：登記簿謄本の写し（直近 3 ヶ月以内）、公図、固定資産税通知書の写し、間取図
※公図、間取図は、必須ではない。
- ・市へ空き家の相談があった場合、NPO と空き家バンクを紹介し登録を促す。
- ・全市域を対象とした空き家実態調査の一環で所有者に今後の活用の意向調査を行い、その際に空き家バンクへの登録の意思と NPO への情報提供の可否の確認を行い、承諾が取れたものについては NPO へ情報提供を行っている。その後、NPO より空き家バンク登録の意思確認と手続きの連絡を行っている。

③情報整理

- ・物件のデータベース化
- ・利用者のニーズが市街地・郊外地・農村地域・沿岸地域など大括りで分かれることから、それに沿って簡易に検索できるように努めている。

(5) マッチングの準備・実施

①情報公開

- ・ 公開内容：面積、取引形態、引渡時期、用途地域、都市計画情報、建ぺい率、容積率、接道状況、周辺環境、最寄駅
- ・ 公開方法：NPO 法人ホームページ、全国版空き家バンクでの公開

②買主の利用登録

- ・ 公開されている土地情報を確認し、希望する物件があった買主（希望者）は、つるおかランド・バンクへ申し込み

③買主からの問い合わせ

- ・ 公開されている土地情報を確認し、希望する物件があった買主（希望者）は、つるおかランド・バンクへ問い合わせ

④売主へ連絡

- ・ 買主より連絡を受けたつるおかランド・バンクは、売主へ連絡

⑤売主買主の交渉

- ・ プロジェクトチームのなかの、宅地建物取引業者を介して売主買主の直接交渉

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・ NPO が直接取引に関わるわけではなく、NPO 会員の宅建業者を招集し委員会を開催し、順番に案件を割り振っている。売却金額等の設定は各々の担当宅建業者に任せており、仲介手数料も同宅建業者の収入となる。ただしその後仲介手数料の一部を寄付金として NPO へ頂いている。

◎価格の決定

- ・ —

(6) マッチング後の契約等

- ・ —

(7) 情報更新

- ・ —

(8) その他

他事業	〈ランドバンク事業〉 ・ 空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際に所有者などのステークホルダーから協力を得て問題を解決し、生活しやすい環境に整える。  →→徐々に6m道路に変えてゆく →→再利用できるように変えてゆく ○登録の状況 (2019/3/31 現在) ・ 空き家バンク登録数 171 件 うち空き地のみ 51 件 (空き地のみの中には、建物現存しているが取引時は更地として扱われるものを含む) ・ 最近では登録物件の中に地域振興課や一般消費者のニーズに対応できそうな物件をピックアップし物件登録者（所有者）に対して意向確認等の働き掛けをし、成約の可否に関わらずマッチングを行っている。 ・ 空き家バンク登録料は無料となっているが、その他の支援は無い。またリフォーム支援事業において、空き家バンクに登録されていることを加算要件としている。
支援制度	〈つるおかランド・バンクファンド〉 ・ 2012 年度（一財）民間都市開発推進機構による「住民参加型まちづくり支援ファンド」及び鶴岡市よりの拠出金に基づく助成金制度 ○申請者・採択案件の数や属性 (2019/3/31 現在) (1) まちのシンボル施設整備 9 件 a シェアハウス 5 件 b 学童保育 2 件 c 公民館兼交流施設 1 件 d コワーキングキッチン 1 件 (2) 伝統的な城下町街区の保全 8 件（道路拡幅） (3) 良好なまちづくり整備 0 件 (4) コーディネート活動支援 18 件（NPO 会員宅建業者の仲介手数料の赤字補填）

(出典)

(1)	・ つるおかランド・バンク/NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ ・ つるおかランド・バンク事業ガイド/NPO 法人つるおかランド・バンク
(2)	・ つるおかランド・バンク/NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ ・ 空き家・空き地を活用し官民連携で中心市街地の住環境改善/国交省 ・ 先行事例ヒアリング調査（2019 年 10 月 17 日）/鶴岡市
(3)	・ 鶴岡市ホームページ「鶴岡市空き家実態調査の結果について」/鶴岡市 ・ つるおかランド・バンク/NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ
(4)	・ つるおかランド・バンク/NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ ・ 空き家・空き地を活用し官民連携で中心市街地の住環境改善/国交省 ・ つるおかランド・バンク事業ガイド/NPO 法人つるおかランド・バンク ・ 先行事例ヒアリング調査（2019 年 10 月 17 日）/鶴岡市
(5)	・ つるおかランド・バンク/NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ
(6)	・ —
(7)	・ —
(8)	・ NPO 法人つるおかランド・バンクホームページ

URL : <http://t-landbank.org>

現状及び実績

■現状

平成 31 年 3 月現在

- ・相談及び問い合わせ：1,145 件
- ・空き家バンク累計登録数：372 件
- ・成立（売買・賃貸）：116 件
- ・事業化（ランドバンク事業）：8 件

参考-2 エリアリノベーション

まちづくり会社による遊休不動産と公共空間の効果的な活用
(岩手県花巻市、2015 年度～)

(1) 取組概要

(1) 取組概要

経緯

市街地において、多くの都市機能が郊外移転し付帯する商業等のサービスが撤退、居住人口も減少し、まちの活力が低下した結果、市街地における遊休不動産が増加傾向にある。増え続ける空き家等を効果的に活用しながら民間の投資サイクル誘発を期待できるリノベーションまちづくり手法は、市が直面している課題に極めてマッチした手法であるため、本制度を開始した。

目的

マルカンビル大食堂の復活などが生まれたタイミングで、さらなる民間投資、事業開発の動きを波及させていくことを目的とする。

概要

民間の遊休不動産だけでなく、周辺をとりまく公共空間も含めた一体的なエリア再生という視点、「エリアリノベーション」という切り口に着目し、新たな担い手と建築ストックの所有者をマッチングする、マッチングしやすい環境や仕組みの構築などリノベーションまちづくりを推進する。

制度

リノベーションまちづくり

遊休不動産の能動的な活用

新たな担い手によるまちのコンテンツ創出

花巻市の取り組み

活用可能な遊休不動産探索

新たな担い手創出、育成、誘致、支援

不動産オーナーの意識喚起

学生の研究、活動とのタイアップ

公共空間の有効活用

クリエイター等とアクセス開拓

専門性（デザイン、建築、金融etc）の高い人材の呼び込み

資金調達スキームの検討・用意

遊休不動産の活用

遊休不動産（大通り～上町エリア）活用件数
0%（H27）→25%（H32:15/59件）

公共施設管理コスト削減

上町エリア（大堰川ブルームナード、広場、ピタターセンター）の維持管理コスト
5,100千円（H30）→3,100千円（H32）

リノベーション事業の誘発

リノベーション事業による新たな店子数
3件（H30）→15件（H32）

制度



主なハード事業



広場整備予定地(①)



整備後のイメージ

主なソフト事業



広場・上町エリア一体の空間資源の高度利用について官民連携体制を構築し、連鎖的なリノベーション事業を誘発する(②)



大堰川プロムナード一体のエリアマネジメントに民間活力を導入し、より有効な空間活用を実現する(②)



ビジターセンターと上町通り(②)



移転予定の総合花巻病院(③)

(2) 組織・仕組みづくり

①実態調査

- ・遊休不動産オーナー（54 件のオーナーまたは関係者）への活用意向等をヒアリング
※活用可能性のある不動産は調査全体の 16%＝19/115（2015 年度）

②組織立ち上げ

- ・民間まちづくり会社、㈱花巻家守舎が 2015 年度に設立
- ・建設部都市再生室が窓口

(3) 基礎情報の収集整理

①現況整理

- ・ —

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①物件所有者の意向調査

- ・遊休不動産オーナー（54 件のオーナーまたは関係者）への活用意向等をヒアリング
※遊休不動産活用促進を目的とし、不動産オーナーや不動産関連事業者（司法書士、行政書士、不動産事業者、金融機関、商工会議所等）を対象とした「資産運用セミナー」を実施

②売主の利用登録

- ・ —

③情報整理

- ・ —

(5) マッチングの準備・実施

①情報公開

- ・ —

②買主の利用登録

- ・ —

③買主からの問い合わせ

- ・ —

④売主へ連絡

- ・ —

⑤売主買主の交渉

- ・ —

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・ —

◎価格の決定

- ・ —

(6) マッチング後の契約等

・ —

(7) 情報更新

・ —

(8) その他

—

・ —

(出典)

(1)	・ ～遊休不動産と公共空間の効果的な活用を推進するエリアリノベーション事業～/国交省 ・ 花巻市都市再生室ホームページ ・ 地域再生計画/花巻市
(2)	・ 2015.2016 リノベーションまちづくり推進事業費 事務事業評価シート/花巻市 ・ 地域再生計画/花巻市
(3)	・ 2015.2016 リノベーションまちづくり推進事業費 事務事業評価シート/花巻市 ・ 地域再生計画/花巻市
(4)	・ 2015.2016 リノベーションまちづくり推進事業費 事務事業評価シート/花巻市 ・ 地域再生計画/花巻市
(5)	・ —
(6)	・ —
(7)	・ —
(8)	・ —

URL : <https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shimin/168/173/p008906.html>

参考-3 尾道市（尾道空き家再生プロジェクト、尾道市空き家バンク）

市と NPO 法人による空き家の総合的な活用

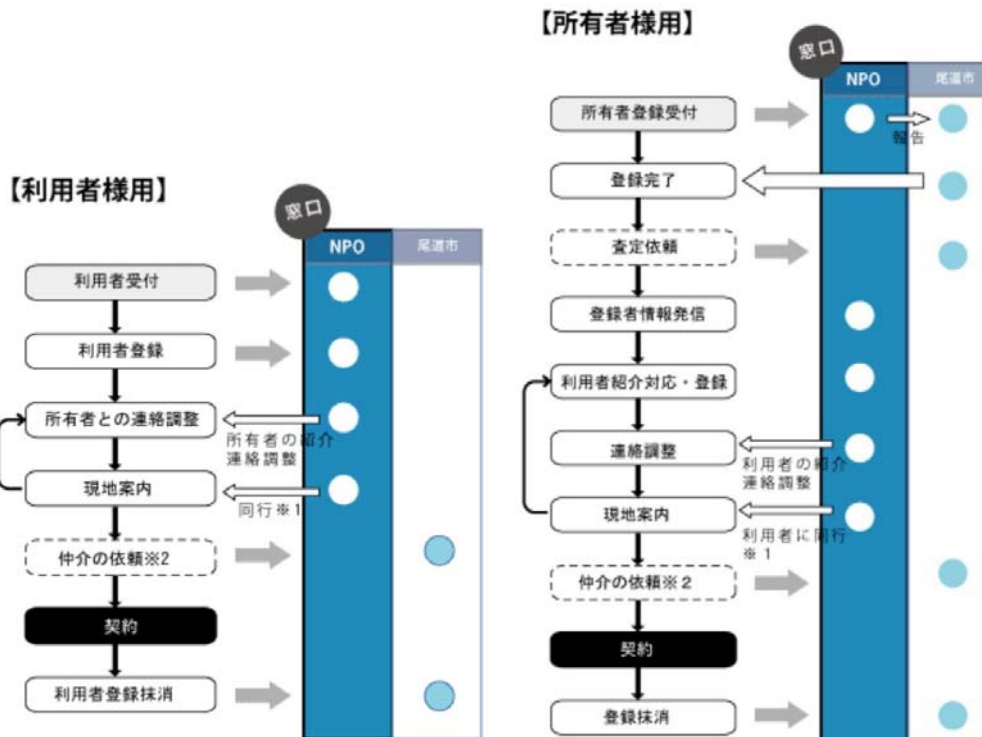
（広島県尾道市、2007 年度～）

（１）取組概要

経緯	尾道を代表する歴史的なまちなみ景観を有する尾道三山南斜面市街地では、近年、少子高齢化・斜面地の地理的特殊性のために空き家が増加していた。そこで同市では斜面市街地の空き家の情報提供を行う空き家バンク制度を実施したが、2007 年（平成 19 年）6 月の成約を最後に、空き家バンクの登録物件が無くなり、空き家はあるものの情報提供ができない状態となっていた。そこで、2008 年（平成 20 年）に設立された NPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」と市が連携して空き家の情報提供や有効活用を進めている。具体的には、市は「空き家バンク」の登録審査、手続きを行い、NPO が登録された物件の情報提供や利用希望者に対する相談・支援を担っている。
目的	空き家の活用による地域の荒廃の抑制、定住人口の増加、観光振興などにより、地域活性化を図ることを目的としている。
概要	尾道市では、尾道を代表する歴史的なまちなみ景観を有する尾道三山南斜面市街地に空き家が増加しており、市と NPO が連携して空き家の情報提供を展開している。NPO は昭和初期の民家の建築的価値を再評価し、アートや店舗、ギャラリーなど、住宅以外での活用も積極的に行っている。空き家に新たな利用者呼び込むことで、空き家の荒廃を防ぎ、斜面市街地の景観の保全及び地域の活性化につなげている。
制度	〈市と民間との協力体制〉 □NPO……空き家バンクの業務委託（市から委託） □尾道市…市は、登録していない空き家の大家さんへの呼びかけや市民への呼びかけ、データ分析、空き家バンク登録決定（可否）を実施 〈尾道市空き家バンク〉 尾道らしい坂の町や古い家に暮らしてみたいという方と空き家をどうにかしたいと願う大家さんとをマッチングするシステムのことで、高齢化と廃屋化の進む坂の町に定住してくれる移住者を広く募集し、地域の活性化を担う次世代のコミュニティを構築しつつ、坂の町尾道の町並みを後世に引き継いでいくことを目的としている。

尾道市が「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」における特別区域に指定した西土堂町、東土堂町、長江一丁目、東久保町、西久保町を中心に実施する。このエリアは尾道三山の南斜面地の山手地区と呼ばれる地域で、「坂の町尾道」の顔とも言える場所であるが、高齢化と空洞化が進み、200軒を超える空き家があると報告されている。

- ・ 空き家バンク運用にて宅建協会と協定
- ・ NPO が市の計画・施策決定に関与（NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの代表理事が、尾道市空家等対策協議会の委員を委嘱し、空家等対策計画の作成及び変更や計画の実施、空家等の施策に関する重要事項の決定に関与）



〈NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト〉

瀬戸内海のおだやかな海と山々に囲まれた街、尾道。尾道固有の町並みや建物はそこで営まれてきた暮らしの歴史であり文化です。その中でも特にユニークな環境をもつ山手地区ですが、現在、空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在しています。その中には建築的価値が高いもの、不思議で個性的なもの、景観が優れているもの等さまざまな魅力をもったものも含まれていますが、残念ながら住人を失った家々の傷みは年々加速しています。尾道空き家再生プロジェクトではそれらの空き家を再生し、新たな活用を模索していきます。この活動を通じてほかにはない尾道らしいまちづくりを展開していきたいと思います。

○5つの柱

- ・ 空き家 × 建築 abandoned house × architecture
- ・ 空き家 × 環境 abandoned house × environment
- ・ 空き家 × コミュニティ abandoned house × community
- ・ 空き家 × 観光 abandoned house × tourism
- ・ 空き家 × アート abandoned house × art

○活動内容

- ・ 尾道建築塾（専門家とともに「たてもの探訪編」と「再生現場編」）
- ・ 空き家再生イベント（修復費用捻出のためのチャリティイベント）
- ・ 尾道空き家談義（関わりのあるゲストと情報交換や意見交換）
- ・ 蚤の市（再生物件の現場での運び出し荷物リユース）
- ・ 空き地再生ピクニック（ピクニックを楽しみながら斜面地の空き地の活用方法の検討）
- ・ まちづくり発表会（毎回テーマを変えながら市民に向けた尾道まちづくりを考える場）

※NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトホームページより

(2) 組織・仕組みづくり

①実態調査

- ・尾道市では 2001 年度に斜面の一部（千光寺周辺）を調査した結果およそ 100 件の空き家があるとの調査を受け 2002 年度空き家バンクを開始
- ・空き家登録件数の減少、情報提供のみに留まっていたことから、5 年間で 11 件の契約にとどまり、2007 年における空き家の登録が 0 件となる
- ・市は 2008 年の空き家調査を行い、さらに空き家が増加していることを把握

②組織立ち上げ

- ・2007 年 5 月に「尾道空き家再生プロジェクト」が発足、2008 年 6 月に NPO 法人化
- ・2009 年 10 月より NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトに、尾道市が事業運営を委託して「尾道市空き家バンク」を再スタート

(3) 基礎情報の収集整理

①現況整理

- ・尾道市空家実態調査報告（2015 年、空家等対策の推進に関する特別措置法）

(4) 土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ

①物件所有者の意向調査

- ・—

②売主の利用登録

- ・空き家バンクへの空き家に関する情報の登録を希望する所有者は、尾道市空き家バンク物件登録申込書（別記様式第 1 号）及び尾道市空き家バンク物件登録カード（別記様式第 2 号）を市長に提出

③情報整理

- ・NPO との業務委託契約書の中で個人情報の取り扱いを明記

(5) マッチングの準備・実施

①情報公開

- ・利用者登録をして事務所に空き家物件情報を閲覧することができる
- ・2 回目以降は空き家情報をウェブ上で閲覧可能（アドレスとパスワードが必要）
- ・随時、空き家バンク説明会、ガイドツアー等開催

②買主の利用登録

- ・NPO 尾道空き家再生プロジェクトに電話予約をして利用者登録

③買主からの問い合わせ

- ・—

④売主へ連絡

- ・NPO 法人尾道空き家プロジェクト事務局

⑤売主買主の交渉

- ・当人同士（仲介業者）

◎宅地建物取引業者との関わり

- ・—

◎価格の決定

- ・—

(6) マッチング後の契約等

- ・ 当人同士（仲介業者）

(7) 情報更新

- ・ —

(8) その他

-
- ・ —

(出典)

(1)	・ 空き家の再生と活用を通じた地域の活性化/国交省 ・ 尾道空き家再生プロジェクトホームページ http://www.onomichisaisei.com/gallery.php
(2)	・ 尾道における空き家活用の事例調査/財団法人都市化研究公室
(3)	・ 「尾道市空き家実態調査報告 概要」/尾道市ホームページ
(4)	・ 「尾道市空き家バンク制度要綱」/尾道市ホームページ
(5)	・ 尾道空き家再生プロジェクトホームページ http://www.onomichisaisei.com/gallery.php
(6)	・ 尾道空き家再生プロジェクトホームページ http://www.onomichisaisei.com/gallery.php
(7)	・ —
(8)	・ —

現状及び実績

■ 現状

平成 31 年 3 月現在

- ・ 累計登録数：216 件
- ・ 相談件数：6,133 件
- ・ 成約：104 件

第4章

先行的な取組事例まとめ

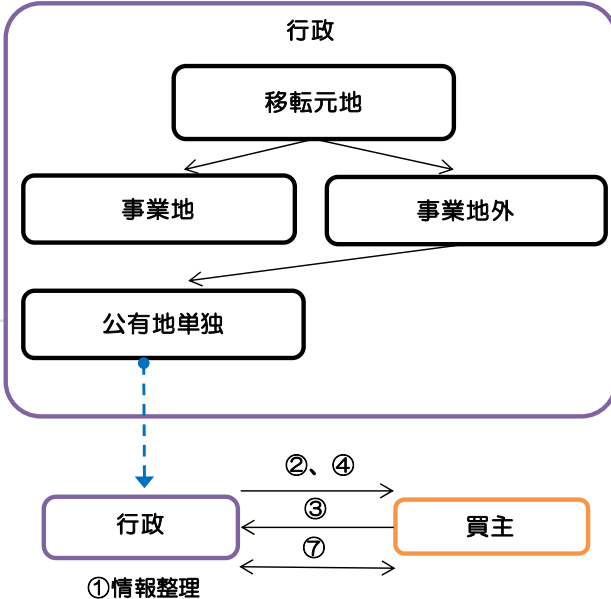
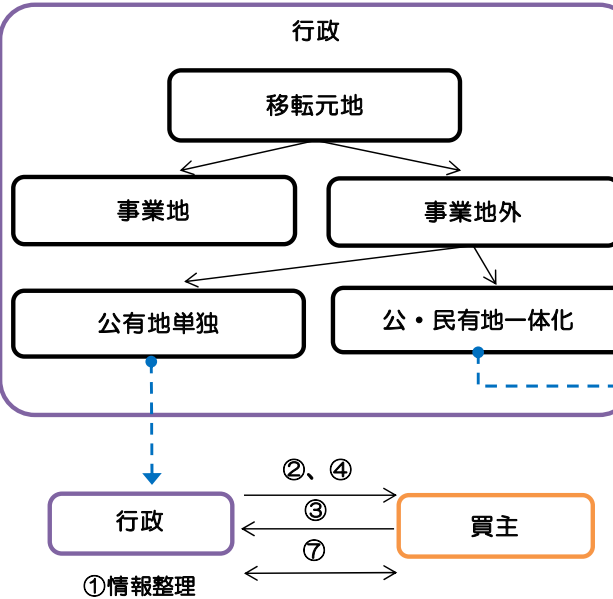
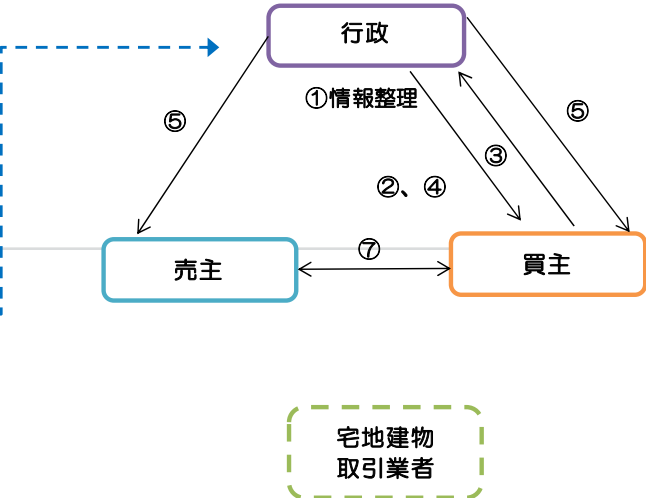
		嵩上造成地(土地活用型)	嵩上造成地(生活再建型)	嵩上造成地(生活再建型)
		気仙沼市(オープン型)	大槌町(オープン型)	釜石市(オープン型)
		復興まちづくり事業者等エントリー制度	空き地バンク制度	区画整理土地活用支援制度
規模		震災前人口 73,489人 (平成22年国勢調査)	震災前人口 15,276人 (平成22年国勢調査)	震災前人口 40,143人 (平成22年国勢調査)
		震災後人口 64,176人 (平成30年7月末)	震災後人口 11,978人 (平成30年6月末)	震災後人口 34,087人 (平成30年7月末)
		面積 332.4km ²	面積 200.4km ²	面積 440.3km ²
取組の流れ ※上段の番号と下段の図面番号は対応している	土地所有者の意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査
		～ マッチング前 ～		
	土地所有者の利用登録	①土地所有者がURへ利用者登録	①土地所有者が行政へ利用者登録 ●宅地建物取引業者の選択:行政が土地所有者へ宅地建物取引業者(3社)を紹介	①土地所有者が行政へ利用者登録
	情報整理	②URが情報整理	②行政が情報整理 ※行政が宅地建物取引業者に土地所有者・物件情報を提供	②行政が情報整理
	公開内容の確認		③行政から土地所有者へ公開内容の再確認 ※行政が公開内容を送付し土地所有者が確認	
	情報公開	④URが利用者へ情報公開 ※URが利用者に物件情報を提供	④行政と宅地建物取引業者が利用者に情報公開(宅地建物取引業者情報も公開) ※行政と宅地建物取引業者が利用者に物件情報を提供	④行政が利用者に情報公開 ※行政が利用者に物件情報を提供
	利用者の利用登録	⑤利用者がURへ引合申込の提出(問い合わせ)	⑤利用者が行政へ利用者登録(問い合わせ) ※行政が宅地建物取引業者に利用者情報を提供	⑤利用者が行政へ利用者登録(問い合わせ) ●宅地建物取引業者の選択:行政が利用者に宅地建物取引業者リストを提供 ※行政が宅地建物取引業者に利用者情報を提供
	利用者が土地所有者と連絡をとるまでの方法		⑥利用者が宅地建物取引業者へ問い合わせ	⑥利用者が宅地建物取引業者へ問い合わせ ※利用者が宅地建物取引業者に物件情報を提供
				⑦宅地建物取引業者から行政へ問い合わせ ※行政が宅地建物取引業者に土地所有者情報を提供
		⑨URが土地所有者へ連絡(URが土地所有者利用者を引き合わせ) ※URが土地所有者に利用者情報を提供 ※土地所有者が利用者に土地所有者情報を提供 ●宅地建物取引業者の選択:土地所有者利用者の両方で宅地建物取引業者を選択 ※宅地建物取引業者を入れない場合もある	⑨宅地建物取引業者が土地所有者へ連絡(宅地建物取引業者が土地所有者利用者を引き合わせ) ※宅地建物取引業者が土地所有者に利用者情報を提供 ※宅地建物取引業者が利用者に土地所有者情報を提供	⑧行政から土地所有者へ連絡 ※行政が利用者が現れたこと、宅地建物取引業者から話がかかることを連絡 ⑨宅地建物取引業者が土地所有者へ連絡(宅地建物取引業者が土地所有者利用者を引き合わせ) ※宅地建物取引業者が土地所有者に利用者情報を提供 ※宅地建物取引業者が利用者に土地所有者情報を提供
※ ・・・ 行政等の関わる範囲		⑩(宅地建物取引業者を介した)土地所有者利用者の直接交渉	⑩宅地建物取引業者を介した土地所有者利用者の直接交渉	⑩宅地建物取引業者を介した土地所有者利用者の直接交渉
	関係図			

			嵩上造成地(土地活用型)	嵩上造成地(生活再建型)	嵩上造成地(生活再建型)
			気仙沼市(オープン型)	大槌町(オープン型)	釜石市(オープン型)
			復興まちづくり事業者等エントリー制度	空き地バンク制度	区画整理土地活用支援制度
特徴	窓口		UR都市機構	・大槌町コミュニティ総合支援室	・土地所有者は区画整理係、移住希望者は生活支援室で対応
	担当職員		庁内関係部署はない	・専門知識を持った職員(宅地建物取引士資格を持つ職員)を配置	・専門知識を持った職員(不動産業経験者)を配置
	スタッフの状況		・スタッフは、URで土地所有者対応1名、事業者対応1名の計2名	・1名の職員が、通常業務に加え、運営や問い合わせ対応を兼務	・3名の職員(プロパー職員2名、応援職員1名)が通常業務に加え、運営や問い合わせ対応を兼務
	宅地建物取引業者との連携		・県宅地建物取引業者団体、気仙沼商工会議所、本吉唐桑商工会議所の協力	・宅地建物取引業者は、町内の宅地建物取引業者3社を行政が指定	・宅地建物取引業者は、県宅地建物取引業者団体と全日本不動産協会が協力
	意向調査結果の公表		・市のホームページ	・土地所有者への意向調査結果を、見える化図面として整理し、公開	・土地の利用意向調査の実施(2回実施、回収率90%程度) ※約3割が「将来の土地利用は未定」、約2割が「土地を売却や賃貸で活用希望」
	公開する物件情報		・公開内容:面積、取引形態、接道状況 ・公開方法:市、URホームページ、パンフレット(QRコードの利用)、広報を活用し、制度を紹介 ※市、URホームページにて、土地情報について用地登録台帳を作成し、情報公開	・事前に土地所有者が宅地建物取引業者を決め、物件情報として業者情報を公開 ・公開内容:面積、用途地域、接道状況、建ぺい率、容積率、取引形態、参考価格、指定不動産業者 ・公開方法:意向調査結果や、建設済又は建設中の区画を図面化し、町ホームページで公開 各物件の調書を町ホームページや窓口、担当する不動産業者で公開	・公開内容:面積、用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況、インフラ状況、取引形態、特記事項 ・公開方法:売却等希望土地台帳のみを市ホームページや窓口で公表 ※窓口に直接来た方には、意向調査結果を反映した図面(内部では図面化)などを活用して物件を紹介し、さらに詳しく知りたい方には、カルテ(台帳)のコピーを渡している。
	土地所有者情報の取扱い		UR都市機構		・土地所有者情報は、土地購入希望者とのマッチング成立見込を見て提供している
	事業者意向		・県・UR共同の企業誘致アンケートを実施し、活用		
	マッチング		・利用者からの問い合わせの受付を事務局が実施(土地所有者利用者の引合後に、宅地建物取引業者を両者で選択)	・公開情報より希望物件がある場合、公開されている指定の不動産業者へ連絡 ・買主より連絡を受けた不動産業者は、売主へ連絡	・公開情報より希望物件がある場合、市提供の宅地建物取引業者リストから選択した不動産業者に連絡 ・買主より連絡を受けた不動産業者は、市へ連絡⇒市は、売主に買主が現れ、不動産業者から連絡がくる旨を売主に連絡⇒不動産業者から、売主に連絡
	価格の決定		・土地の価格設定については、URIは関与しない	・行政側で不動産鑑定士に簡易評価を依頼し、参考にしたうえで土地所有者が判断	・土地の価格設定については、行政は関与しない
取組(制度設立)の経緯・目的	生活再建目的(生活再建型)		—	・事務局:コミュニティ総合支援室、都市整備課 ・他部局:復興推進課(法令制度の情報提供)、総合政策課(広報掲載)	・事務局:都市整備推進室、生活支援室 ・他部局:総合政策課(空き家バンクのノウハウ)
	土地活用目的(土地活用型)		・事務局:都市計画課、UR都市機構 ・他部局:産業再生課(パンフレットの配布)	—	—
情報の公開(エントリー制度)	情報整理(土地所有者情報を行政で管理)		—	—	・情報整理:市(都市整備推進室)
	情報整理(土地所有者情報を宅地建物取引業者も管理)		・情報整理:UR都市機構	・情報整理:町(コミュニティ総合支援室、都市整備課)	—
	個別対応(クローズ型)		—	—	—
	情報公開(オープン型)		・情報公開:UR都市機構	・情報公開:町(コミュニティ総合支援室)	・情報公開:市(都市整備推進室、生活支援室)
宅地建物取引業者の選定時期及び主体	マッチング前	土地所有者	—	・土地所有者登録の際に、町が協定を結んでいる宅地建物取引業者(数社)を紹介し、土地所有者が宅地建物取引業者を選定。物件情報とともに指定の宅地建物取引業者を公開	—
	マッチング後	土地所有者	—	—	—
		利用者	—	—	・公開情報をみて市へ問い合わせた利用者に対し、物件情報とともに協定を結んでいる宅地建物取引業者リストを提供
		両者	・土地所有者と利用者がURの紹介により引合後、(両者で宅地建物取引業者を介した)直接交渉を開始(UＲは宅地建物取引業者を紹介しない) ※宅地建物取引業者の協力は得ているが、URと宅地建物取引業者の協定は結んでいない ・行政は関与せず、宅地建物取引業者に委ねているため、不明	—	—
仲介手数料	土地所有者		・行政は関与せず、宅地建物取引業者に委ねているため、不明	—	—
	利用者			・町が物件調書を作成後に情報を共有することから、宅地建物取引業者は営業活動を行わなくても土地情報を仕入れることができるため、土地所有者には仲介手数料はかからず、利用者のみが仲介手数料を支払う	—
	両者			—	・一般的な流れと同様、土地所有者と利用者双方から仲介手数料を得る。登録以前に、土地所有者が別の宅地建物取引業者に依頼している場合、利用者側、土地所有者側それぞれの宅地建物取引業者に仲介手数料を支払う

		嵩上造成地(生活再建型)	嵩上造成地(土地活用型)	
		いわき市(オープン型)※ふるさと豊間復興協議会	大船渡市(クローズ型)	
		住まいづくりのコーディネート	個別対応	マッチング(面談会)
規模		震災前人口 2,147人 (平成22年国勢調査)	震災前人口 40,737人 (平成22年国勢調査)	
		震災後人口 1,183人 (平成27年国勢調査)	震災後人口 38,058人 (平成27年国勢調査)	
		面積 —	面積 322.5km ²	
取組の流れ ※上段の番号と下段の図面番号は対応している	土地所有者の意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査	●土地所有者への土地利用意向調査
		～ マッチング前 ～		
	土地所有者の利用登録	①土地所有者が協議会へ利用者登録 ※協議会が土地所有者に土地活用のアドバイス		①土地所有者が行政へマッチングの参加申し込み
	情報整理	②協議会が情報整理 ※協議会が宅地建物取引業者に土地所有者・物件情報を提供		②行政が情報整理
	公開内容の確認			
	情報公開	④協議会と宅地建物取引業者が利用者に情報公開 ※協議会と宅地建物取引業者が利用者に物件情報を提供		④行政が利用者向け説明会を開催 ※行政が利用者に建築制限、造成スケジュール、マッチングの要領などを説明
	利用者の利用登録	⑤利用者が協議会へ問い合わせ ※協議会が宅地建物取引業者に利用者情報を提供		⑤利用者が行政へマッチングの参加申し込み
	利用者が土地所有者と連絡をとるまでの方法			
		⑨協議会(NPO法人)が土地所有者へ連絡 (協議会(NPO法人)が土地所有者利用者を引き合わせ) ※協議会(NPO法人)が土地所有者に利用者情報を提供 ※協議会(NPO法人)が利用者に土地所有者情報を提供 ●宅地建物取引業者の選択:NPO法人が土地所有者利用者へ宅地建物取引業者(2社)を紹介 ※NPO法人が土地所有者利用者に対して宅地契約まで支援 ⑩宅地建物取引業者を介した土地所有者利用者の直接交渉	⑨行政が利用者へ連絡 ※行政が土地所有者に利用者情報を提供 ※行政が利用者に土地所有者情報を提供 ※行政はマッチングまでとし交渉には関与しない ⑩(宅地建物取引業者を介した)土地所有者と利用者の直接交渉	⑨行政がマッチングを開催(年1回) ※行政が土地所有者に利用者情報を提供 ※行政が利用者に土地所有者情報を提供 ※行政が利用者に土地所有者情報を提供 利用者と土地所有者の合意による申し出があった場合は宅建建物取引業者団体が仲介 ⑩宅建建物取引業者団体を介した土地所有者と利用者の協議
	関係図			

※  … 行政等の関わる範囲

			嵩上造成地(生活再建型)	嵩上造成地(土地活用型)	
			いわき市(オープン型)※ふるさと豊間復興協議会	大船渡市(クローズ型)	
			住まいづくりのコーディネート	個別対応	マッチング(面談会)
特徴	窓口		・協議会での対応(震災後、地域の各団体や個人により設立)		
	担当職員		・専門知識を持ったNPO法人(首都大学教授)がアドバイザーとして従事		
	スタッフの状況		・協議会の事務局(5名)とNPO法人(1名)が運営や問い合わせを担当	・面談会事務担当は、市とUR各1名、計2名で対応	
	宅地建物取引業者との連携		・宅地建物取引業者2社が協力(その他、工務店、設計事務所が協力)	・大船渡商工会議所、岩手県宅地建物取引業者団体気仙支部(会員数:正会員20社、準会員2社)の協力のもと、マッチングの運営や土地の賃貸・売却などを助言・指導	
	意向調査結果の公表		・市実施の土地利用意向調査とは別に協議会で意向調査を実施(2回実施、回答率は少ない) ※1回目の調査では、200件程が再建意向だったが、2回目調査では50件程	・土地利用意向に係るアンケート(2018年度) ※2018年度では、「賃貸・売却・未定」が6割、そのうち4割が面談会への参加意思あり。	
	公開する物件情報		・公開内容:面積、接道状況、単価(坪)、販売価格 ・公開方法:意向調査結果は公開せず、物件情報についてのチラシを作成し、ポスティングを実施 自治会の広報等を通して、制度についての情報を公開 特別個別相談会やモデル住宅の見学会の開催について、新聞広告等を活用し情報公開	・造成スケジュールや建築工事着手状況等を整理	
	土地所有者情報の取扱い				
	事業者意向			・市(UR)が出店等希望事業者向け説明会を開催 ※建築制限、造成スケジュール、面談会の要領などを説明	
	マッチング		・公開情報より希望物件がある場合、協議会に連絡をし、NPO法人を介して宅地建物取引業者へ連絡 ・買主より連絡を受けた宅地建物取引業者は、売主へ連絡 ・NPO法人立会いのもと、宅地建物取引業者を介して売主買主の直接交渉	・基本は、個別対応であり、年に1回土地所有者利用者の面談会を実施 ・マッチングの方法は、事業者のブースに土地所有者が訪問し協議	
	価格の決定		・同地区の市有地販売の価格を参考に、土地所有者が判断 ・定期借地の場合は、50～60年で設定	・行政は関与しない	
取組(制度設立)の経緯・目的	生活再建目的(生活再建型)		・事務局:ふるさと豊間復興協議会、NPO法人(美しい街住まい倶楽部) ・支援:ふるさと再生課と地域振興課	—	
	土地活用目的(土地活用型)		—	・事務局:市街地整備課、大船渡復興支援事務所、UR都市機構 ・他機関の協力:大船渡商工会議所・岩手県宅地建物取引業者団体気仙支部、商業振興担当課(面談会開催の周知)	
情報の公開(エントリー制度)	情報整理(土地所有者情報を行政で管理)		—	・情報整理:市(市街地整備課、大船渡駅周辺整備室)、UR都市機構	
	情報整理(土地所有者情報を宅地建物取引業者も管理)		・情報整理:協議会(NPO法人)	—	
	個別対応(クローズ型)		—	・事務局:市街地整備課	
	情報公開(オープン型)		・情報公開:協議会(NPO法人)	・事務局:市街地整備課、UR都市機構	
宅地建物取引業者の選定期及び主体	マッチング前	土地所有者	—	—	
	マッチング後	土地所有者	—	—	
		利用者	・公開情報をみて協議会(NPO法人)へ問い合わせた 利用者 に対し、地元の宅地建物取引業者を紹介 ※ 宅地建物取引業者の協力は得ているが、協議会と宅地建物取引業者の協定は結んでいない	—	
		両者	—	・利用者及び土地所有者へ宅地建物取引業者団体の名簿を配布	
仲介手数料	土地所有者		—	—	利用者及び土地所有者の申出により、仲介を受けた場合、仲介手数料が発生
	利用者		・協議会と宅地建物取引業者が協力を結び情報を共有することから、宅地建物取引業者は営業活動を行わなくても土地情報を仕入れることができるため、土地所有者には仲介手数料はかからず、 利用者のみ が仲介手数料を支払う		
	両者		—		

		低平地(土地活用型)		
		いわき市	大船渡市	
		公有地単独	公有地単独	民有地一体
規模		震災前人口 342,198人 (平成22年国勢調査)	震災前人口 40,737人 (平成22年国勢調査)	
		現在人口 343,258人 (平成30年3月末)	現在人口 36,753人 (平成30年7月末)	
		面積 1,232km ²	面積 322.5km ²	
取組の流れ	土地利用方針案の策定	●行政で移転元地内の土地において事業で使う土地(公的利用する土地)と使わない土地(公的利用しない土地)に仕分け	●地域住民と行政とで移転元地内の土地において事業で使う土地(公的利用する土地)と使わない土地(公的利用しない土地)に仕分け	
	土地所有者の意向調査		●行政が事業で使わない(公的利用しない)公有地の周辺民有地に対し、土地所有者へ土地利用意向調査を実施 ※事業者の買取希望があった場合、土地交換事業を実施する場合の協力の有無を調査	
		～ マッチング前 ～		
	情報整理	①行政が事業で使わない(公的利用しない)公有地について情報整理	①行政が土地所有者の意向調査を踏まえ、事業で使わない(公的利用しない)かつ公有地単独で利用できる土地について情報整理	①行政が土地所有者の意向調査を踏まえ、事業で使わない(公的利用しない)かつ公有地と民有地一体で利用できる土地について情報整理
	公開内容の確認			
	情報公開	②行政が事業で使わない(公的利用をしない)公有地を情報公開 ※行政が利用者に物件情報を提供	②行政が公有地単独で利用できる土地を情報公開 ※行政が利用者に物件情報を提供	②行政が公有地と民有地一体で利用できる土地を情報公開 ※行政が利用者に物件情報を提供
	利用者の利用登録	③利用者から行政へ事業計画を提出(問い合わせ)	③利用者から行政へ事業概要を提出(問い合わせ)	③利用者から行政へ事業概要を提出(問い合わせ)
	利用者の手続き	④行政が、利用者が提出した事業計画を審査 ※区長、学識経験者を入れて審査	④行政が利用者が提出した事業概要を審査	④行政が利用者が提出した事業概要を審査 ← 公有地の場合 ↓ 民有地の場合
				⑤行政が土地所有者へ連絡(行政が土地所有者利用者を引き合わせ) ※行政が土地所有者に利用者情報を提供 ※行政が利用者に土地所有者情報を提供 ●宅地建物取引業者の選択:土地所有者利用者の両方で宅地建物取引業者を選択
		⑥地域住民説明会の実施 ※対象公有地周辺の地域住民へ説明		⑥地域説明会の実施(行政主体で実施) ※対象民有地の土地所有者へ説明
		⑦行政と利用者でパートナーシップ基本協定を締結	⑦行政と利用者の契約締結	⑦(宅地建物取引業者を介した)土地所有者利用者の直接交渉
関係図				

※上段の番号と下段の図面番号は対応している

※

… 行政の関わる範囲

			低平地(土地活用型)			
			いわき市		大船渡市	
					公有地単独	民有地一体
特徴	窓口		・防災集団移転促進事業を担当した都市建設部都市復興推進課が担当	・新たに担当部局(被災跡地利用推進室)を設置		
	担当職員					
	スタッフの状況		・毎週一回実施している市長・副市長の会議の場で説明の後、各部署で情報を共有	・月1回、市幹部(市長、副市長、統括監)や関係部長等が参加する「被災跡地利用に係る三役協議」を開催し、情報を共有		
	宅地建物取引業者との連携					
	意向調査結果の公表		・公有地単体でまとまった土地があることから、民有地の活用は予定していないため、土地利用意向調査は実施していない	・公有地と民有地を一体的に利用できる見込みのある区域について、民有地の土地所有者に書面アンケートを実施 ・土地所有者に対し、アンケート後に企業等へ譲渡・貸付する場合の条件(金額・業種等)を個別面談形式で聴き取りし、意向を再確認		
	公開する物件情報		・公開内容:面積、売払予定価格、貸付料、地区の法規制、インフラ状況、交通条件、接道状況、地盤強度、復旧復興事業状況など ・公開方法:ホームページでの公開(公募要領)			
	土地所有者情報の取扱い					
	事業者意向		・ニーズがある(問い合わせがある)ため、実施していない	・事業用途による被災跡地利用の可能性を探るための事業者ヒアリング(商工会議所、金融・不動産関連など5事業者)を実施		
	マッチング		・事業計画書の審査時から区長が関わっており、その後の地域住民説明会においても、区長主体で実施。地元合意を得て協定を締結 ・市が事業者の計画に応じて敷地整備等を行うことも可能	・地域住民と協働で土地利用計画を検討し、移転元地の活用について、公有地単独か公・民有地一体化を仕分けしている ・同じ地区ブロックに複数の申し込み・問い合わせ等があった場合には、関係者(事業者、土地所有者、地元住民)と協議・調整した上で対応 ・行政で敷地整備等はせずに、事業者自らが実施する		
	価格の決定		・行政が土地ごとに不動産鑑定評価を実施し、算出(貸付:不動産鑑定評価額の100分の1、分譲:不動産鑑定評価額を採用)	・譲渡する場合の価格は、不動産鑑定評価を実施 ・貸付けの場合の年額貸付料は、平成37年度までは土地価格の2.5%、その後は5%		
取組(制度設立)の経緯・目的	生活再建目的(生活再建型)		—	—		
	土地活用目的(土地活用型)		・事務局:都市建設部都市復興推進課 ・他部局:土地区画整理事務所(土地区画整理事業地内)	・事務局:土地利用課、被災跡地利用推進室 ・他部局:水産課(漁業集落防災機能強化事業)、農林課(農業系の企業立地に関する支援)、建設課(道路関係)、住宅公園課(仮設住宅や多目的広場の管理)、企業立地港湾課(企業立地)、新産業戦略室(新産業の創出)		
情報の公開(エントリー制度)	情報整理(物件情報まで)		—	—		
	情報整理(土地所有者情報まで)		・情報整理:市(都市建設部都市復興推進課)	・情報整理:市(土地利用課、被災跡地利用推進室)		
	情報公開(オープン型)		・情報公開:市(都市建設部都市復興推進課)	・情報公開:市(土地利用課、被災跡地利用推進室)		
	個別対応(クローズ型)		—	—		
宅地建物取引業者の選定期間	マッチング前	土地所有者	—	—		
		土地所有者	—	—		
	マッチング後	利用者	—	—		
		両者	—	・土地所有者と利用者が行政の紹介により引合後、両者で宅地建物取引業者を介した直接交渉を開始(行政は宅地建物取引業者を紹介しない) ※宅地建物取引業者の協力は得ているが、市と宅地建物取引業者の協定は結んでいない		
仲介手数料	土地所有者		—	・行政は関与せず、宅地建物取引業者に委ねているため、不明		
	利用者					
	両者					

	嵩上造成地							
	気仙沼市			大槌町				
	事業		制度	事業				制度
	鹿折地区 H24年度～H31年度	南気仙沼地区 H24年度～H32年度	エントリー制度 H25年度～H32年度	町方地区 H25年度～H34年度	安渡地区 H24年度～H33年度	赤浜地区 H24年度～H34年度	吉里吉里地区 H24年度～H35年度	空き地バンク制度 H29年度～H31年度
	地区面積：42.0ha 地権者数：881人 計画戸数：910戸	地区面積：32.5ha 地権者数：688人 計画戸数：930戸	登録：179件 (H30.7.31時点) 面積：約10～2000㎡	地区面積：30.0ha 地権者数：816人 計画戸数：793戸	地区面積：5.9ha 地権者数：109人 計画戸数：171戸	地区面積：7.7ha 地権者数：114人 計画戸数：147戸	地区面積：9.1ha 地権者数：154人 計画戸数：219戸	登録：48件 (H30.7.20時点) 面積：80～380㎡
都市計画決定	H24.9.18(決定) H25.8.14(変更) H30.12.21(変更)	H24.9.18(決定) H30.12.21(変更)		H24.9(決定) H25.1(変更)	H24.9(決定) H25.1(変更)	H24.9(決定) H25.1(変更)	H24.9(決定) H25.1(変更)	
事業計画・施行規程作成 事業認可(知事)	H25.3.29(決定) H31.3.11(5変)	H25.3.29(決定) H31.3.11(5変)		H25.3(決定)	H25.3(決定)	H25.3(決定)	H25.3(決定)	
土地区画整理審議会	H25.6(第1回)	H25.6(第1回)	～H25.9(土地利用意向調査) H25.12～H26.1エントリー制度の周知 地権者にパンフレット配布 商工気仙沼にパンフレット同封	H25.4(第1回)	H25.4(第1回)	H25.4(第1回)	H25.4(第1回)	
換地設計 仮換地指定	H25.12(第1回) H30.6(指定率87.8%)	H25.12(第1回) H30.6(指定率71.7%)	H25.12～H26.2頃 第1弾エントリー制度受付開始 ※仮換地指定前に、権利者に換地先を説明調整	H25.7(第1回) H27.2(指定率100%)	H25.7(第1回)	H25.7(第1回)	H25.7(第1回)	
工事(宅地造成等)	H25年度-	H25年度-	H26.8-(マッチング会実施) ※H27.11以降マッチング会を廃止 H27.11-(第2弾エントリー制度開始) 変更点：土地登録台帳、用地カルテを	H25.4	H25.4	H25.4	H25.4	
使用収益開始 (宅地引渡し)	H27.3(第1回) ※H30 年度(宅地の最終完成時期)	H26.10(第1回) ※H31年度(宅地の最終完成時期)	HPIに掲載 H29.2-(第2弾エントリー制度のテコ入れ) 変更点：制度パンフレットに登録状況はさみこみ、地元紙への掲載、市広報掲載	H29.12(宅地完成)	H30年度	H28.11(第1回) H30.3(宅地完成)	H29.12(宅地完成)	H28.12(土地利用意向調査) H29.8(運用開始) ※補助制度も合わせてスタート
換地計画認可 換地処分	H31年度	H32年度		H31.3		H30.10	H30.3	
土地・建物の登記	H31年度	H32年度					H30.4	
清算金の徴収・交付	H31年度	H32年度						
事業の完了	H31年度	H32年度						
取組開始経緯	・UR独自の「土地所有者に向けた仮換地素案提示時の売却等意向調査」により、ある程度の意向があったことや、震災前から南気仙沼地区において借地が多いという情報を得ていたため、貸したい人の土地活用を促進するためにも制度の設立を目指した。 ・宅地の配置を決める仮換地指定前のタイミングから土地活用に関する意向調査等を行い、その結果を踏まえて換地設計し、仮換地指定と同時にエントリー制度を開始している。			・土地所有者への土地利用意向調査及び被災者への住宅再建意向調査を実施した結果、土地区画整理事業地内(町方地区)に空き地が相当程度発生する見込みであることが確認されたことを受け、本制度を開始した。 ・宅地が土地所有者へと引き渡されるタイミングである、使用収益開始前後から土地活用に関する意向調査等を行い、その8ヶ月後、本制度運用を開始している。				

	嵩上造成地								
	釜石市					いわき市※協議会		大船渡市	
	事業				制度	事業	制度	事業	制度
	片岸地区 H24年度～H31年度	鵜住居地区 H24年度～H31年度	嬉石松原地区 H24年度～H31年度	平田地区 H24年度～H32年度	区画整理土地活用支援制度 H30年度～H32年度	豊間地区 H24年度～H33年度	住まい作りのコーディネート H29年度～未定	大船渡駅周辺地区 H25年度～H32年度	個別対応、マッチング (面談会) H26年度～未定
	地区面積:22.7ha 地権者数:190人 計画戸数:144戸	地区面積:49.1ha 地権者数:702人 計画戸数:700戸	地区面積:12.9ha 地権者数:234人 計画戸数:400戸	地区面積:22.7ha 地権者数:198人 計画戸数:288戸	登録:42件 (H30.7.14時点) 面積:約120～1200㎡	地区面積:55.9ha 地権者数:749人 計画戸数:512戸	登録:20件 (H30.8.28時点) 面積:約150～450㎡	地区面積:33.8ha 地権者数:270人 (H29年9月時点)	
都市計画決定	H24.11(決定)	H24.11(決定)	H24.11(決定)	H24.11(決定)		H24.8.(決定) H26.7(変更)		H24.10(決定) H25.5(変更)	
事業計画・施行規程作成 事業認可(知事)	H25.3(決定) H28.3(4変)	H25.3(決定)	H25.3(決定)	H25.3(決定)		H25.3(決定) H28.3(3変)		H25.8(決定) H26.8(1変) H27.7(2変) H28.10(3変) H28.12(4変) H30.1(5変) H30.10(6変)	
土地区画整理審議会	H25.6(委員の公示)	H25.6(委員の公示)	H25.6(委員の公示)	H25.6(委員の公示)				H25.12(第1回)～H30.12(第24回)	
換地設計 仮換地指定	H26.3(指定率100%)	H26.6(指定率100%)	H26.3(指定率100%)	H25.12(指定率100%)		H26.8(第1回) H30.3(指定率100%)		H26.5(第1回) H29.12(第38回・指定率100%)	H26.8(土地利用意向調査) ※毎年実施 H27.3(面談会開始)
工事(宅地造成等)	H26年度	H26年度	H26年度	H26年度		H26年度		H25.10(工事着手) ※H30年度完了	
使用収益開始 (宅地引渡し)	H28.11 ※H31.3(最終予定)	H29.9 ※H31.3(最終予定)	H30.2 ※H30.4(最終)	H30.3 ※H32.4(最終)	H28.11.(土地利用意向調査) H30.6(運用開始)	H27.3 H30.6(最終)	H27.11(住宅等の再建に関する意向調査結果) H28.6(住宅再建・未利用宅地等アンケート調査) H29.9(協議会、NPO、宅地建物取引業者、工務店の連携スタート)	H28.8(第1回) H30.10(第13回) ※H30年度完了	面談会【参加者数】 ・75件(H30.7現在) 地権者数75、事業者数36 ・75件(R1.10現在) 地権者数75、事業者数36 面談会【取引件数】 13件(筆数27筆) (H30.7現在) 13件(筆数27筆) (R1.10現在)
換地計画認可 換地処分	H31年度	H31年度	H30年度	H32年度		H30年度		H31年度	
土地・建物の登記	H31年度	H31年度	H31年度	H32年度		H31年度		H31年度	
清算金の徴収・交付	H31年度	H31年度	H31年度	H32年度		H31年度		H32年度	
事業の完了	H31年度	H31年度	H31年度	H32年度		H31年度		H32年度	
取組開始経緯	・制度開始前は、市の商工担当から商店や開業医が再建をしたいが場所を探しているという話を聞き、個別でマッチングの対応や、あくまで換地採用として土地区画整理事業の方で情報を一部提供しながら対応していた。 ・市内の土地区画整理事業区域の4地区で宅地造成が進み、ある程度まちの形が見えてきた中で、事業地外の再建で所有地を利活用する予定がない、住宅再建のため所有地の一部を売却したい、もう一度土地を探しているなど、今までと変わったニーズが聞こえてきた。 ・その中で、商業観光課サイドでの個別のマッチング、総合政策課定住促進担当の空き家対策、そして、被災して仮設住宅・みなし仮設に入居している住民の生活再建の支援を担当する生活支援室からも、仮設住宅を出て引っ越すために土地を買いたい・借りたいという声があることがわかった。そうしたことから3つの課、特に生活支援室と連携しようなかたちで、仕組みを作って運営していこうと動き始めた。 ・宅地が土地所有者へと引き渡されるタイミングである、使用収益開始後から土地活用に関する意向調査等を行い、その1年7ヶ月後、本制度運用を開始している。					・土地区画整理事業(豊間地区)の目処がある程度見えてきた中で、土地所有者への意向調査を再度実施したところ、当初の住宅再建の見込みよりもはるかに少ない、50戸を下回ることが分かった。 ・もともと震災前から高齢化が進んでおり、このままでは限界集落になりかねないという懸念から、自分たちの力による自主的な新しいまちづくりへの取組を開始した。 ・宅地が土地所有者へと引き渡された使用収益開始後から再建意向調査等を2度行い、その1年3ヶ月後、連携によるコーディネートを開始している。		大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域内の土地の利用の意向が未定の土地所有者において、出店等を希望する事業者(希望者)の条件に該当する場合、随時個別対応を行っているとともに、年1回マッチングを開催している。 マッチングは、地権者の中で土地の利用方法を迷っていたり、問い合わせの方法がわからないなど土地の利用を支援する目的で開催している。	

		嵩上造成地					低平地		
		気仙沼市	大槌町	釜石市	いわき市※協議会	大船渡市		いわき市	大船渡市
		復興まちづくり事業者等エントリー制度	空き地バンク制度	区画整理 土地活用支援制度	住まいづくりの コーディネート	個別対応	マッチング （面談会）	企業誘致による被災 跡地活用事業 （パートナー基本協定）	被災跡地の利活用支 援、利用可能地と事業 者とのマッチング
		鹿折及び南気仙沼地区土地区画整理事業 （計 74.5ha）	町方、安渡、赤浜、吉里吉里地区土地区画整理事業（計 52.7ha）	片岸、鶉住居、嬉石松原、平田地区土地区画整理事業（計 107.8ha）	豊間地区土地区画整理事業（計 55.9ha）	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業 （計 33.8ha）			
組織の体制	土地活用	都市計画課、UR 都市機構 ※事業後、事務局を UR から市（現・土地区画整理室）に移管し、復興の後押しを推進	—	—	—	市街地整備課、大船渡復興支援事務所、UR 都市機構 ※事業終了後、UR も施行者でなくなるが、市で面談会・土地活用制度の継続。		都市復興推進課 ※防災集団移転促進事業を担当、総合政策部、産業振興部へ審査委員を依頼	土地利用課、被災跡地利用推進室 ※新たに担当部局を設置
	生活再建	—	コミュニティ総合支援室、都市整備課	都市整備推進室、生活支援室 ※次年度以降の制度の継続については現在検討中。	ふるさと豊間復興協議会、NPO 法人（美しい街住まい倶楽部）	—		—	—
スタッフ 状況	立ち上げ時	都市計画課、UR 都市機構	総合政策課	都市整備推進室、商業観光課、総合政策課、生活支援室	協議会、NPO 法人 ※立ち上げ時には、市のふるさと再生課と地域振興課が支援	市街地整備課、UR 都市機構		都市復興推進課	被災跡地利用推進室
	運営時 （業務量）	UR 職員 3 名（土地所有者対応 1 名、事業者対応 2 名）	町職員 1 名（コミュニティ総合支援室） ※通常業務と兼務（2～3 割） ※宅建資格を持つ職員を配置	市職員 4 名（都市整備推進室、生活支援室） ※通常業務と兼務（1～2 割） ※不動産業経験者を配置	事務局 6 名（協議会 5 名、NPO 法人 1 名）	市職員 1 名（市街地整備課）と UR 職員 1 名		市職員 5 名（都市復興推進課、主担当 2、副担当 3） ※通常業務と兼務 ※総合政策部、産業振興部も審査委員	市職員 13 名（土地利用課 13 名の内、3 名が被災跡地利用推進室） ※その他、各課職員が同室の業務を兼務
実績	累計土地登録数	・ 300 区画（H31.3 現在） （鹿折 171、南気仙沼 129） ・ 300 区画（R1.8 現在） （鹿折 171、南気仙沼 129）	・ 61 区画（H31.3 現在） ・ 79 区画（R2.2 現在） ※取下げ 6 件含む	・ 63 区画（H31.3 現在） ・ 86 区画（R2. 2 現在）	・ 20 区画（H30.7 現在） ・ 29 区画（R1.11 現在） （一般 18、区有地 11） ※市：155 区画（R1. 10 現在）	面談会【参加者数】 ・ 75 件（H30.7 現在） 地権者数 75、事業者数 36 ・ 75 件（R1.10 現在） 地権者数 75、事業者数 36		・ 4 地区、9 件（H30.7 現在） ・ 4 地区、11 件（R1.10 現在）	・ 3 地区 11 件（H30.7 現在） ・ 3 地区 12 件（R1.10 現在）
	問い合わせ件数	・ 116 件（H31.3 現在） （鹿折 51、南気仙沼 65） ・ 140 件（R1.8 現在） （鹿折 62、南気仙沼 78）	・ 26 件（H30.7 現在） ・ —	・ —（不明） ・ 20 件（R2. 2 現在）	・ 20 件（H30.7 現在） ・ 35 件程度（R1.11 現在） ※市：—	面談会【取引件数】 13 件（27 筆）（H30.7 現在） 13 件（27 筆）（面談会のみ）（R1.10 現在）		・ 12 件（H30.7 現在） ・ 12 件（R1.10 現在）	・ —（不明） ・ 3 件（R1.10 現在）
	マッチング成立件数	・ 99 区画（H31.3 現在） （鹿折 61、南気仙沼 38） ・ 102 区画（R1. 8 現在） （鹿折 63、南気仙沼 39） ※1 件に対し複数画地の場合もあるため、件数と画地数は合致しない	・ 21 区画（H31.3 現在） ・ 35 区画（R2. 2 現在）	・ 8 区画（H31.3 現在） ・ 12 区画（R2. 2 現在）	・ 6 区画（H30.7 現在） （一般 3、区有地 3（定期借地）） ・ 8 区画（R1.11 現在） （一般 5、区有地：3（定期借地）） ※市：85 区画（R1. 10 現在）	ホームページによるマッチング事業 累計土地登録件数 27 件(32 筆) (R1.10 現在) マッチング成立件数 3 件（3 筆）(R1.10 現在)		・ 2 件（H30.7 現在） ・ 1 件（R1.10 現在） ※他 1 件成立したが、その後、業者の申し出により事業を断念	・ 1 件（H30.7 現在） ・ 1 件（R1.10 現在） ※他現在進行中の案件 1 件あり

※豊間地区のみ、地元豊間区による「ふるさと豊間復興協議会」が市とは別に、豊間区有地及び民有地を対象に実施。市は別途、豊間、久之浜、薄磯、岩間地区土地区画整理事業において市有地販売を実施

※登録数・成立件数を見ると、全国の空き家バンク等の平均的な登録数（10～30 件未満）、成立件数（5 件未満）を概ね上回っている。（「平成 29 年度空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」一般社団法人 移住・交流推進機構より）