

## 2

## 釜石市

### 土地バンクの改善等による民間事業者と連携した造成宅地の利活用の推進

ポイント



- ① 市中心の土地バンク体制に対して新たに**宅建業者と連携し販路を拡大**
- ② **他部署への情報収集をきっかけとして、継続的に情報交換や都度相談が行える庁内体制を構築**

#### <今年度（令和5年度）の取組成果>

- 土地バンク制度の活用促進に向けた不動産業者等の**民間事業者と市の連携体制の構築**。
- 土地活用促進のためのチラシの作成と市ホームページの土地カルテの見直しにより、土地バンクの**効果的な情報発信方法を確立**。
- 点在する造成未利用地について、庁内情報共有と利活用に向けた検討・協議を行う「**庁内連携会議**」を組成。

#### <今後の方向性>

- PRチラシの配布、民間事業者HPへの土地バンクリンクの掲載等による**案内・周知の強化**。
- 土地カルテ更新案に基づき、**土地バンクHPの記載情報を分かりやすいものに更新**。
- 「**庁内連携会議**」の**継続・拡充**による庁内連携体制の強化とPR手段の拡充。
- 今年度関係を築いた市と**民間事業者や業界団体との連携強化**。

所在地：岩手県釜石市

主な用途：住宅、企業用地等

#### ■ 位置図



### 1. 目的と背景

#### 既存の土地バンク制度改善のため、より効果的な情報発信や造成宅地の利用促進に向けた庁内・民間連携を推進

- ・ 造成宅地の活用面積・率が共に低く、令和4年度の地権者意向調査等では、地権者の売却意向の増加が顕在化。
- ・ 釜石市では平成30年度に土地バンクを創設・運用しているが、未利用地の現況に比べ登録数が少なく、登録情報は市HPのみに掲載され、民間事業者・庁内他部署の情報発信も限定的で、**スキームに課題が残る**。
- ・ 土地バンク制度の活用促進に向けて、市担当部署のみで情報を抱え発信力不足の状況を変えるべく、①**民間事業者の巻き込みによるスキーム改善・販売チャネルの増加**、②**庁内関係部署との情報共有と協働PR**を図る。



嬉石松原地区



鵜住居地区



平田地区



片岸地区

## 2. 取組にあたっての課題

土地バンク登録を促進するために、昨年度から地権者意向調査等を実施してきたが、以下のとおり、情報発信等の課題がある。

- ・ 市単独での土地バンク運営を脱却し、新たに不動産業者等の民間事業者の巻き込みの働きかけを行う必要がある
- ・ 昨年度より庁内他部署との連携の基盤を形成したものの、具体的アクションへの移行が必要
- ・ 巻き込むプレイヤーが PR 活動を実現するためのツールの開発

## 3. 今年度の取組項目

庁内の情報・意見整理や市内民間事業者等のプロセスの重要性を踏まえ、以下の取組を実施。

### I 土地バンク制度の改善案の検討

- ・ 土地バンク制度改善案の検討・立案と土地台帳（カルテ）の見直し検討

### II 民間事業者との連携体制構築

- ・ 市内の不動産会社、建築・宅建業者等の民間事業者へ情報収集、巻き込むプレイヤーが PR できるための効果的な情報発信方法の検討やチラシの作成

### III 庁内連携の促進

- ・ 土地活用に向けた取組のオーソライズに向けて、庁内他部署と情報共有等を行う機会創出

## 4. 取組経過や主な調整プロセス

### 6～10月 市内民間事業者へのヒアリングによる情報収集及びニーズの把握、土地バンク制度の改善案検討

- ▶ 釜石市で最大手の宅建業者をヒアリング先として絞込み、ニーズ調査及び土地バンク連携の可能性について相談。
- ▶ 市内の土地取引の状況、事業者・個人住宅用地の土地に対するニーズなどを聞き取りし、釜石市の状況・特性に合った土地バンク制度と民間との連携方法を検討。 ※p2-4 図1 参照



ポイント①

釜石市内の最大手宅建業者へ接触し、最適な土地バンクのスキームや展開の筋道を協議

### 10～12月 取組のオーソライズに向けた庁内会議での情報共有・意見交換、民間事業者との連携体制構築

- ▶ 庁内連携会議で、チラシの内容校正を目的に庁内関係各課（総合政策、資産管理、商工観光、子ども、地域福祉、国際港湾産業）の担当者と協議。担当する補助金制度などについて情報交換を実施。
- ▶ 民間事業者及び業界団体との協議・意見交換を行い、今後の連携方法を確認。店舗へのチラシ掲示やHP 掲示の協力の了承を得た。



ポイント②

他部署への情報収集をきっかけとして、継続的に情報交換や都度相談が行える庁内体制を構築

### 12～3月 土地活用推進のためのチラシ作成、随時更新可能な土地カルテ見直し案の検討

- ▶ ヒアリングで把握した市内の土地取引の状況や事業者の土地に対するニーズと庁内連携会議による情報共有をもとに、土地活用推進のためのチラシ（個人住宅用・企業用）を作成。 ※p2-4 図2 参照
- ▶ 先行他市の取り組みを参考に市ホームページの土地台帳（カルテ）の見直しを検討。



庁内連携会議の開催

■ 「庁内連携会議」開催と今後の実施体制

釜石市都市計画課が主体となり、庁内関係各部署と連携して実施

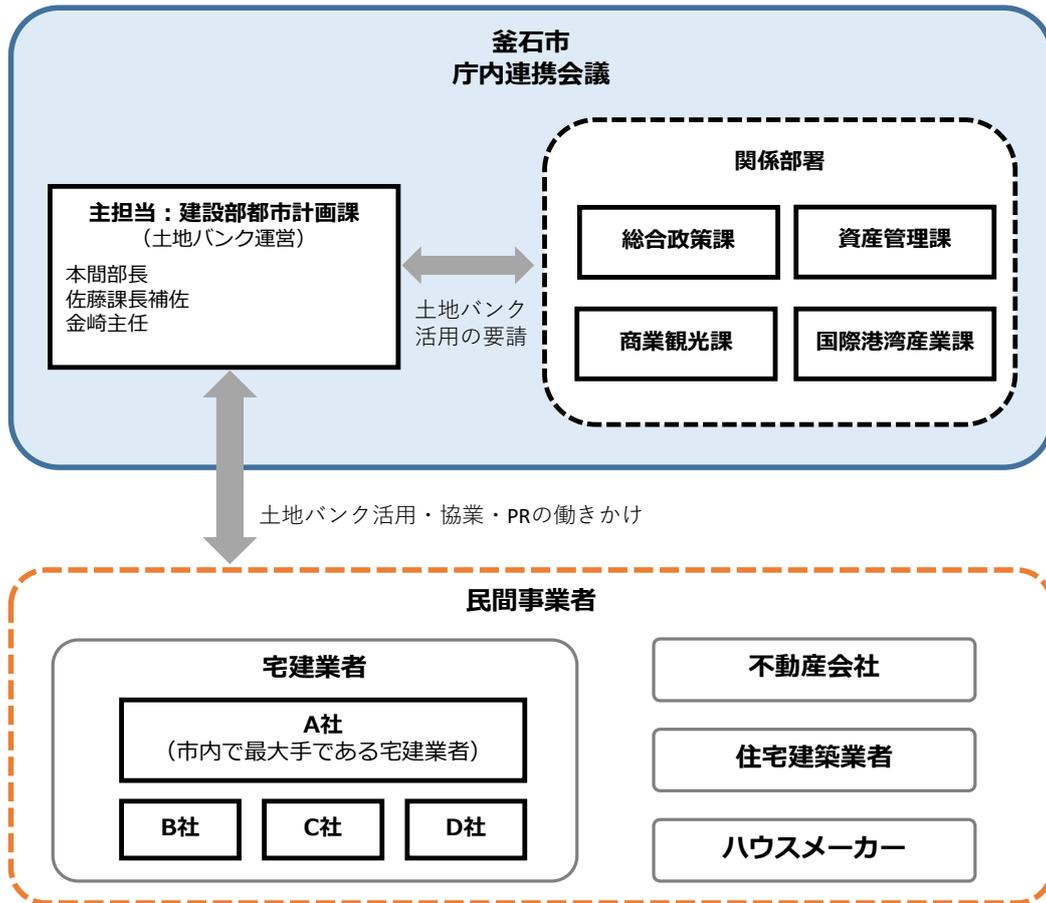
造成宅地の管理を行う都市計画課が主体となり、関係各部署と庁内調整を実施。

実施主体：

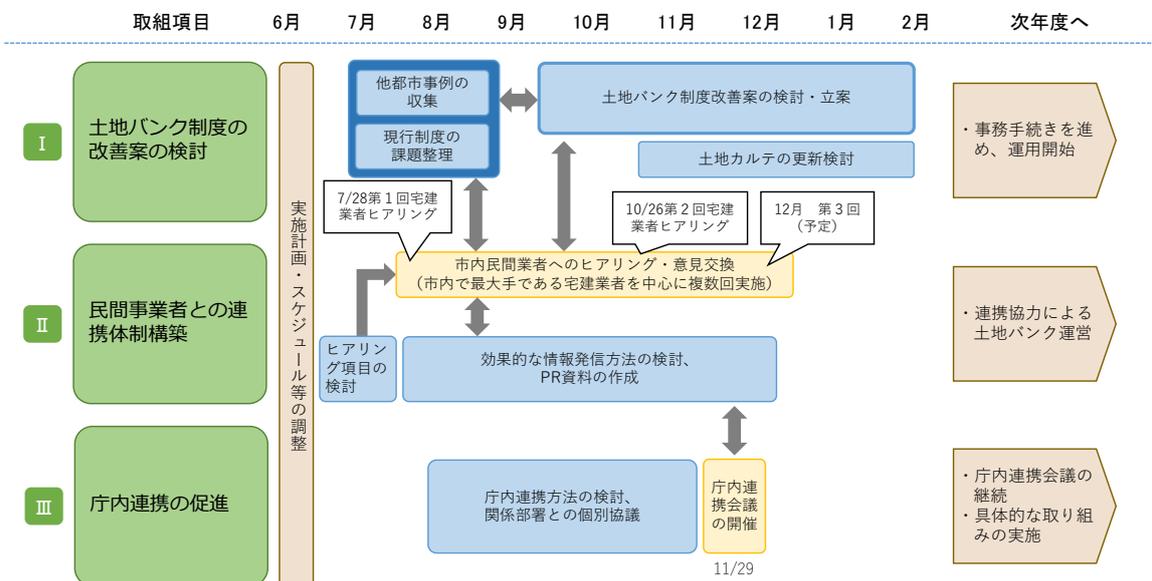
- ・ 釜石市都市計画課

連携部署：

- ・ 総合政策課、商業観光課、国際港湾産業課、資産管理課等



■ 取組工程



1

2

3

4

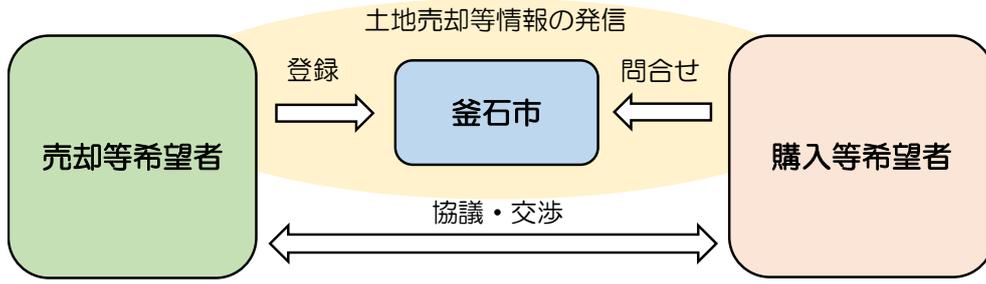
5

6

7

■ 取組成果や重要な検討資料等

【釜石市の土地バンクスキーム（スタート時）】



【釜石市の土地バンクスキーム（ハンズオン支援後）】

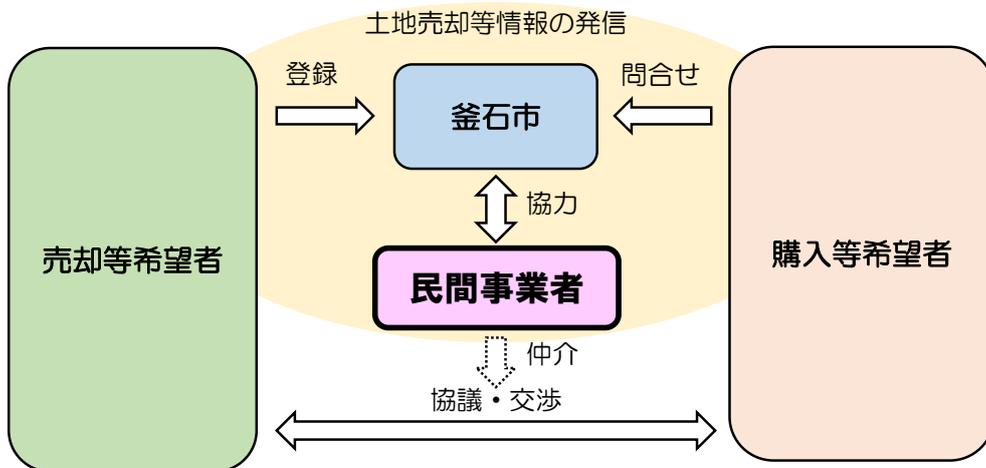


図1 今年度取組による土地バンクスキームの変化のイメージ



鉄と魚のまち釜石

日本の近代製鉄発祥の地

製鉄は今から160余年前、洋式高炉で日本で初めて鉄鉱石から鉄を作り出すのに成功し、今日まで連続と鉄づくりを続けています。釜石地域は鉄鋼業を中心に一大工業地帯として発展を続けています。



親潮と黒潮が交錯する世界屈指の漁場

栄養豊富な豊かな漁場環境を利用し、市場には季節を通じて、様々な魚が水揚げされています。特産品である水産加工品の製造も盛んです。



国際貿易拠点化が進む釜石港

東北横断自動車道、三陸沿岸道路の結節点に位置する釜石港には、コンテナ定期航路が開航されており、「世界につながる国際貿易港」として利用が拡大しています。

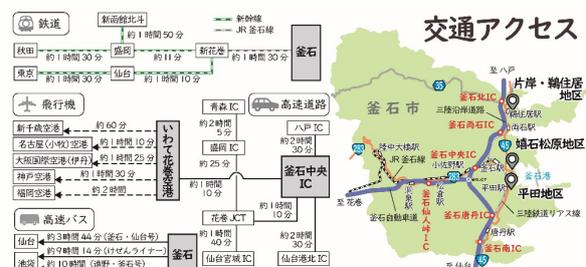


コンテナ関係奨励金交付制度  
釜石港を利用するコンテナ船運に関する経費を年間最大500万円助成します。

釜石市の優遇制度

<p>釜石市では、雇用の拡大を図るため、新たに立地する企業に対し、優遇措置を講じています。</p> <p>工場等の新設（投下固定資本額5,000万円以上）または増設（投下固定資本額1億円以上）に関して</p> <p><b>土地取得補助金</b> 新たに1500㎡以上の土地を取得し、かつ、当市に住所を有する方を新規の従業員として10人以上雇用した場合 土地取得価格の20%以内の額を交付します。（3億円が交付限度額）</p>	<p><b>工場等取得補助金</b> 当市に住所を有する方を新規の従業員として10人以上雇用した場合 建物や機械設備等の取得に要した費用（土地取得に要した費用を除く。）の20%以内の額を交付します。（3億円が交付限度額）</p>	<p><b>企業立地奨励金</b> 当市に住所を有する方を新規の従業員として10人以上雇用した場合 工場等の土地、建物、償却資産にかかる固定資産税に相当する額を、奨励金として3年間で交付します。</p>
--	--	---

※土地取得補助金と工場等取得補助金は重複利用できません。



釜石市の土地を探るなら、釜石市土地バンクの利用がオススメ!

復興土地区画整理事業によって整備した土地の物件情報を「釜石市土地バンク」として市のホームページにて公開しています。土地の用途地域については市のホームページをご確認ください。

<p><b>釜石松原地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>釜石市の商業施設やJR釜石駅などがある中心市街地まで車で5分と近く、便利です。</li> <li>釜石中央ICや釜石港に近く、陸運・海運の利便性が高いです。</li> </ul>	<p><b>片岸・鵜住居地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>釜石北ICが近く、陸運の利便性が高いです。</li> <li>三陸鉄道の鵜住居駅の周辺の交流施設『うのすまいトモス』や、鵜住居復興スタジアムがあり、市内・市外から人が集まります。</li> </ul>	<p><b>平田地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>三陸鉄道の平田駅が近いです。</li> <li>共同組合事務所、岩手県水産技術センターなどの漁業関連施設が集まっています。</li> </ul>
---	--	--

**市有地の情報** 釜石市が所有する土地を居住や事業用地として分譲・賃貸しています。

復興事業で整備した空き家区画（東部地区・電浜地区・両石地区）  
事業用地  
工業用地

【お問い合わせ先】  
釜石市役所 建設部 都市計画課  
住所：〒026-8686  
岩手県釜石市只崎3丁目9番13号  
電話番号：0193-27-8435

図2 土地活用推進チラシ（企業用）

## 5. 今年度の取組成果

### 成果1 土地バンク制度の活用促進に向けた不動産業者等の民間事業者との連携体制の構築

- ▶ 市内不動産業者及び業界団体へのヒアリングを実施し、市内の土地取引の状況や事業者の土地に対するニーズ、個人の住宅用地に対するニーズなどを把握。
- ▶ 作成したチラシを店頭に置くことや、市ホームページ更新の際には各不動産業者の名前をカルテに入れることなどの了承を得、今後の継続した連携についても確認。

### 成果2 土地活用促進のためのチラシの作成と市ホームページの土地カルテの見直しにより、土地バンクの効果的な情報発信方法を確立

- ▶ 巻き込むプレーヤーがPRできるための土地利活用推進のためのチラシ（個人用・企業用）を作成。
- ▶ 先行他市の取り組みを参考に、市ホームページの土地台帳（カルテ）の見直しを検討。

### 成果3 点在する造成未利用地について、庁内情報共有と利活用に向けた検討・協議を行う「庁内連携会議」を組成

- ▶ PRチラシの内容校正を契機として、未利用地の利活用についての検討・協議や担当する補助金制度などについて庁内情報共有する部署を横断した庁内体制が構築された。

## 6. 今後の方向性

### 継続した情報発信と庁内連携による計画的な土地活用を推進

- ① PRチラシの配布、民間事業者HPへの土地バンクリンクの掲載等による案内・周知の強化。
- ② 土地カルテ更新案に基づき、土地バンクHPの記載情報を分かりやすいものに更新。
- ③ 「庁内連携会議」の継続・拡充による庁内連携体制の強化とPR手段の拡充。
- ④ 今年度関係を築いた民間事業者や業界団体との連携強化。

### 中長期スケジュール・フロー図等

	令和6（2024）年度	令和7（2025）年度以降
市・民間事業者の連携によるPRの実施	チラシ作成・配布	市・民間事業者のHPとの連動等、効果的なPRの構築・実施 官民による意見交換等の継続
土地バンクの見直し	土地カルテ記載情報の更新	
庁内連携体制の継続・拡充	企業誘致部局等と連携した施策の検討	庁内連携会議の開催（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

- ・ 当初は空き地解消に向けて即効性のある対策を取ればという思いがあったが、課題解決に向けて越えなければならないハードルがいくつもあり、改めて土地活用推進の難しさを感じた。

### ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・ 土地活用推進のための具体的な取組手法について苦慮していた本市にとって、先行市町の取組に基づく助言は大変心強かった。今回の支援によって来年度以降の土地活用に向けた方針も見出すことができ有難かった。



釜石市 都市計画課  
佐藤 課長補佐（右）  
金崎 主任（左）