

<今年度の取組成果>

- 民有地活用のための新エントリー制度のスキーム構築し、不動産事業者との連携を合意。
- 次年度以降の制度運用を目指し、土地所有者意向調査、カルテ・広報ツールを作成。

所在地：宮城県気仙沼市

主な用途：居住、産業用途について方向性を検討

■ 位置図



1. 目的と背景

造成地の活用に向け、行政と不動産事業者等の民間が連携したプラットフォームを構築し、官民連携による土地活用の促進方策を検討

- ・ 土地区画整理事業の期間中から UR により「復興まちづくり事業者等エントリー制度」を発足し、土地活用を促していたが、事業の完了に伴い、気仙沼市が引き継いでいる。
- ・ 南気仙沼・鹿折地区では土地活用が約 5 割にとどまっており、復興事業の開始と共に運用を始めた土地活用エントリー制度が有効に活用されなくなってきた。
- ・ また、公有地については、情報発信不足や手続きフローが未整備のため、活用、処分のルール化も必要である。
- ・ 行政と民間事業者が連携し、公有地と一連で活用方策を議論するプラットフォームを設定し、情報発信強化と制度改善等により土地活用の活発化を図ることを目的とする。



南気仙沼地区



鹿折地区

2. 本取組のターニングポイント

- ① スキーム検討の場に新たに宅建業者の参画が図られたことにより検討が加速化・具現化
- ② 先進的取組を行う自治体に対し、市庁自ら赴いてヒアリング・意見交換を行い、検討中のスキームに対して先進事例を取り入れた
- ③ スキームを実現するための土地所有者意向・土地情報等のデータベースを作成・体系化した

本取組を進める際に想定された課題

気仙沼市では、市が事務局となり土地所有者と購入・賃貸希望者をマッチングする「土地活用エントリー制度」を運用しているが、成約数が頭打ちとなり土地活用が進展していない状況にあった。これは、制度を上手く活用できていないことや、積極的なPRを実施できていないことに起因している。このような問題意識を踏まえ、令和3年度は以下の課題解決に取り組んだ。

- ・ 公有地、民有地の活用に向けた不動産事業者との連携体制を構築
- ・ 公有地、民有地の活用に向けたスキームの構築
- ・ 土地活用の活発化に向けた情報発信の内容・方法の整理

今年度の取組項目

- I 意見交換のための官民連携プラットフォームの構築
- II 公有地・民有地活用に向けたスキームの検討
- III エントリー制度の改善案、公有地の活用方法と公募方法の検討

3. 取組経過や主な調整プロセス

6～9月 宅建協会・不動産協会へヒアリングを実施し、意見交換のためのプラットフォームの構築

- ▶ 宅建業者との連携を目指し、宅建協会・不動産協会にヒアリングを行い、意見交換を行うためのプラットフォーム（意見交換会）を立ち上げ、官民連携の素地を構築した。

ターニングポイント①

スキーム検討の場に新たに宅建業者の参画が図られたことにより検討が加速化・具現化

9～1月 先進事例地（いわき市、女川町、鶴岡市）へのヒアリング調査を実施しながら、プラットフォームにて民有地・公有地の活用のためのスキームについて意見交換

- ▶ スキーム検討の前提として、先進事例の調査を行い、スキーム構築のための検討プロセスや運用にあたってのポイントを整理した。
- ▶ 計4回のプラットフォーム（意見交換会）での議論により、民有地・公有地活用のために行政・不動産業者が連携するためのスキームの検討を行った。※p4-4 図2 参照

ターニングポイント②

先進的取組を行う自治体に対し、市庁自ら赴いてヒアリング・意見交換を行い、検討中のスキームに対して先進事例を取り入れた

1～3月 制度運用に向けた土地所有者意向調査の実施と土地情報データベースや広報ツールの作成

- ▶ 決定したスキームにより制度運用を進めるため、土地所有者に対する意向調査を実施し、その結果をカルテと併せて整理し、データベースとしてとりまとめた。
- ▶ 情報発信を戦略的に行うため、既存ツールの整理とホームページやパンフレット等の検討を行った。※p4-4 図3、4 参照

ターニングポイント③

スキームを実現するための土地所有者意向・土地情報等のデータベースを作成・体系化した

主な関係者調整プロセスのポイント

- ▶ プラットフォームの構築に向け、事前に各協会にアプローチし、現状の課題を共有したことで、関係者間で本取組の重要性を共有することができた。
- ▶ スキーム検討の際は、先進事例の生の声を聞きながらそれをプラットフォームにて共有することで、気仙沼独自のスキームとするための意見を引き出すことができた。



先進事例地調査の様子

■ 「気仙沼市土地活用意見交換会」開催（計4回）と検討体制

気仙沼市都市計画課が主体となり、不動産事業者等と連携し実施

エントリー制度の担当であった都市計画課が主体となり、不動産事業者団体と連携して実施。

実施主体：

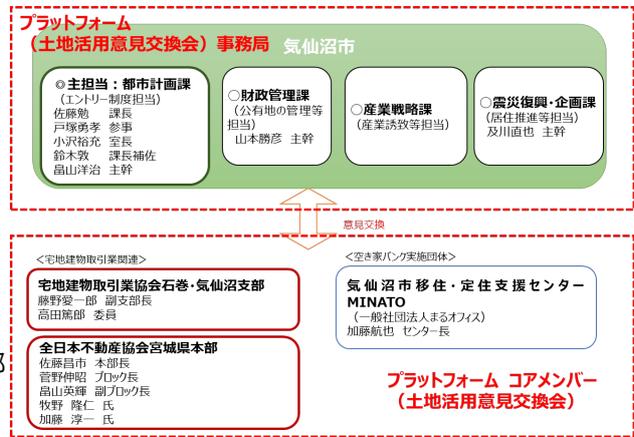
- ・ 気仙沼市都市計画課（エントリー制度担当）

連携部署：

- ・ 財産管理課（公有地の管理）
- ・ 産業戦略課（産業誘致）
- ・ 震災復興・企画課（居住推進等）

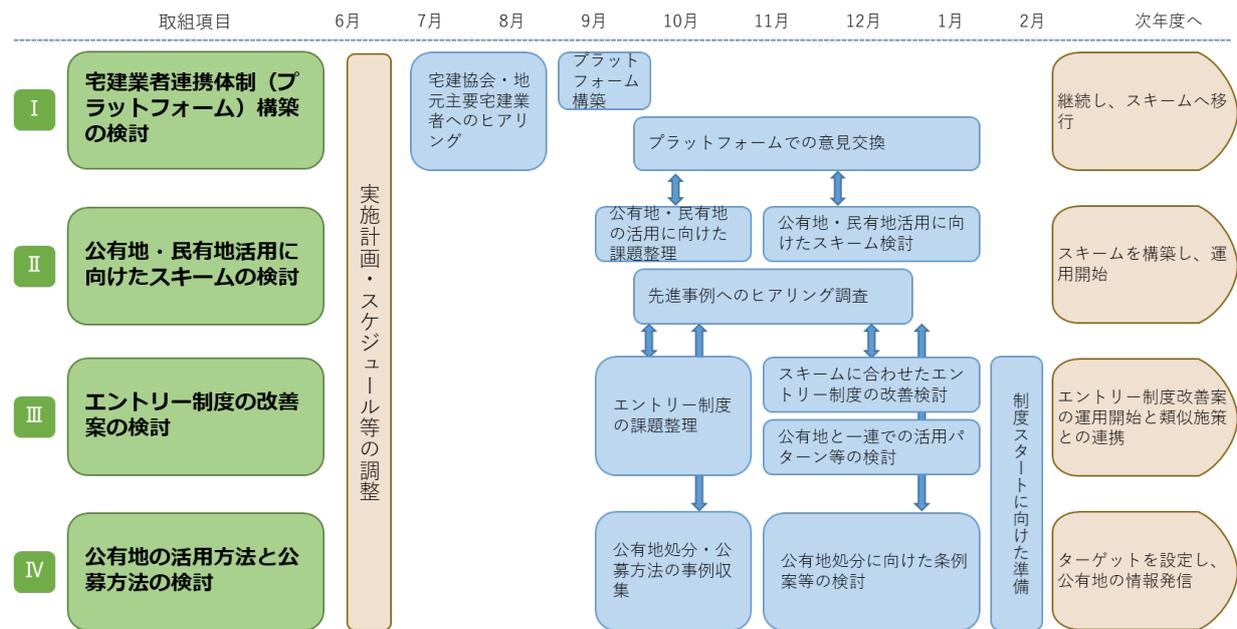
民間主体：

- ・ 宮城県宅地建物取引業協会石巻・気仙沼支部
- ・ 全日本不動産協会宮城県本部
- ・ 空き家バンクを運営する一般社団法人



土地活用促進に向けた検討体制

■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等

▼これまでの制度

- ・ エントリー制度登録地は、市ホームページのみで情報発信
- ・ 情報発信内容は位置と面積のみで情報が不足
- ・ マッチング後の契約交渉は所有者・希望者の当事者どうしで実施

▼拡充されて変わること

- ✓ 不動産事業者団体（※1）と協力し、不動産業界のネットワークを活用し、土地情報発信を**多方面に展開**
- ✓ 情報発信内容を充実し、土地を探している方に**わかりやすい情報を提供**
- ✓ 土地契約に至るまでのサポートを**幹事宅建業者（※2）がバックアップ**

図1 エントリー制度拡充前後の概要

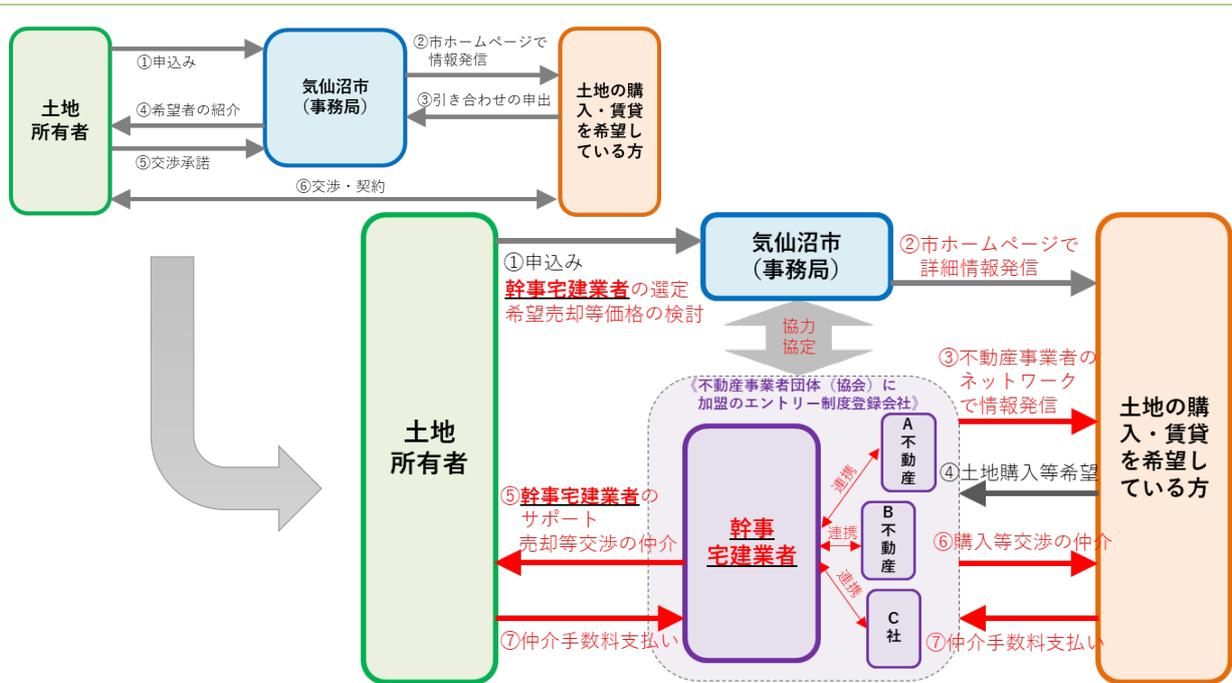


図2 エントリー制度の改善案（上：改善前、下：改善後）

■情報発信ツールの整理

● 情報発信ツール
→ 既存ツールの活用
● 各所への届き置き等
→ 関係部署との連携
● ホームページ（HP）・インターネット等メディア
→ HP作成・リンク作成依頼

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市内	市広報 制度概要の掲載						市広報 制度概要の掲載					
市内～ 県内		気仙沼ケーブルネットワーク（ケーブルテレビ） 制度概要の紹介						気仙沼ケーブルネットワーク（ケーブルテレビ） 制度概要の紹介				
市内～ 県外		ラジオ気仙沼（FMラジオ） 広報内容の読み上げ						ラジオ気仙沼（FMラジオ） 広報内容の読み上げ				
県外		中公式LINE（SNS） 制度概要の掲載・HPリンク紹介						中公式LINE（SNS） 制度概要の掲載・HPリンク紹介				
県外		企業誌取組フェア パンフ配布						企業誌取組フェア パンフ配布				
県外		MINATO 移住定住促進との連携 HPのリンク紹介						MINATO 移住定住促進との連携 HPのリンク紹介				
県外		おかしり屋（アンチオキシダント検査） パンフ配布						おかしり屋（アンチオキシダント検査） パンフ配布				
県外		大谷海岸駅の駅・気仙沼観光案内サービスセンター情報案内 パンフ配布						大谷海岸駅の駅・気仙沼観光案内サービスセンター情報案内 パンフ配布				
土地 所有者	固定資産税通知書への同時 パンフ配布							固定資産税通知書への同時 パンフ配布				
全体向け								エントリー制度HP 制度概要の説明・各土地情報の公開・関連機関制度の紹介				

図3 情報発信ツールの整理



図4 パンフレットのイメージ

4. 今年度の取組成果

成果1 「官民連携で意見交換を行うためのプラットフォームを構築」

- ▶ 不動産事業者との意見交換・連携を促進するためのプラットフォームとして「**気仙沼市土地活用意見交換会**」を組織した。制度運営後も継続的に議論を行う場として活用を予定している。

成果2 「市の既存の土地活用エントリー制度の改善案を作成」

- ▶ 既存のエントリー制度の課題を整理し、プラットフォーム内で共有し、官民連携で課題を解決するための方向性を議論した。先進事例を踏まえ気仙沼市に則した**土地活用エントリー制度の改善案を作成**した。※ p4-3 図1 参照

成果3 「データベース構築・情報発信ツールの基礎資料を作成」

- ▶ 制度運用の基礎データとなる**データベースを作成**した。また、情報発信ツールについて**庁内施策との連携**を考慮して検討し、パンフレットやホームページの案を作成した。

5. 今後の方向性

「土地活用エントリー制度の改善案」を踏まえた民有地・公有地活用の具体化

- ・ 決定したスキームに基づき、宮城県宅地建物取引業協会気仙沼支部、全日本不動産協会宮城支部と連携協定を結び、民有地・公有地活用の取組を制度化する。
(新たな土地活用エントリー制度(土地バンク)を令和4年度上期に開始予定)
- ・ 移住定住や企業誘致等の関連する施策と連携を図り、民有地・公有地を一体として情報発信することによる土地活用を促進する。

6. 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

- ・ 震災後、復旧・復興事業を優先に進めており、未利用地の利活用については市全体の課題となっているものの、これまで着手できていなかったが、ハンズオン支援が庁内で議論をするきっかけとなった。
- ・ 市と不動産事業者とが直接議論する場がこれまでなく、プラットフォームの構築にハードルを感じていた。ハンズオン支援をきっかけとして各協会のキーマンにヒアリングを行うと、市と同様の問題意識を有しており、スムーズに動き出すことが出来た。



気仙沼市役所 担当者一同

ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・ ハンズオン支援により、民間事業者と連携した民有地の分譲・貸付を協力して進めることができるようになった。市有地の分譲・貸付の進め方を参考に土地区画整理地以外の被災元地にも活用していきたい。
- ・ また、ハンズオン支援をきっかけとして庁内の土地関係部署間での情報を共有することができ、横断的に土地活用の方向性を確認することができた。

1

2

3

4

5

6

7

8

9