

最近の土地取引動向

平成26年11月19日



県は、平成23年度から平成32年度までの10年間で復興を達成するとの目標を定め、この10年間における復興の道筋を示す「宮城県震災復興計画」を策定した。

復興計画では、10年間の計画期間を「復旧期」、「再生期」、「発展期」の3期に区分し、被災者支援を中心に生活基盤や公共施設を復旧させる「復旧期」、直接の被災者だけでなく、震災の影響により生活・事業等に支障を来している方々への支援を更に充実していくとともに、本県の再生に向けたインフラ整備などを充実していく「再生期」、県勢の発展に向けて戦略的に取組を推進していく「発展期」を設定している。



宮城県の復興

■復興の基本理念

基本理念1

災害に強く安心して暮らせるまちづくり

基本理念2

県民一人ひとりが復興の主体・総力を結集した復興

基本理念3

「復旧」にとどまらない抜本的な「再構築」

基本理念4

現代社会の課題を解決する先進的な地域づくり

基本理念5

壊滅的な被害からの復興モデルの構築

■復興のポイント

- 1 災害に強いまちづくり宮城モデルの構築
- 2 水産県みやぎの復興
- 3 先進的な農林業の構築
- 4 ものづくり産業の早期復興による「富県宮城の実現」
- 5 多様な魅力を持つみやぎの観光の再生
- 6 地域を包括する保健・医療・福祉の再構築
- 7 再生可能なエネルギーを活用したエコタウンの形成
- 8 災害に強い県土・国土づくりの推進
- 9 未来を担う人材の育成
- 10 復興を支える財源・制度・連携体制の構築

また、県は「宮城県震災復興計画」の部門別計画として、以下の計画を策定している。

平成23年10月 みやぎの農業・農村復興計画
 平成23年10月 宮城県水産業復興プラン
 平成23年12月 宮城県復興住宅計画
 平成24年 7月 みやぎ国際ビジネス・観光拠点化プラン
 平成25年 6月 みやぎ産業再生アクションプラン
 平成26年 3月 第3期みやぎ観光戦略プラン
 平成26年 3月 第2期宮城県多文化共生社会推進計画

平成23年10月 みやぎ森林・林業の震災復興プラン
 平成23年10月 宮城県社会資本再生・復興計画
 平成24年 2月 宮城県地域医療復興計画
 平成25年 3月 宮城県総合交通プラン
 平成26年 3月 みやぎICT推進プラン
 平成26年 3月 みやぎ国際戦略プラン(第3期)

1-② 宮城の将来ビジョン・震災復興実施計画(再生期)

(出典:「復興の進捗状況」
(平成26年11月11日))

策定の趣旨

平成26年度から4年間の再生期を迎えるに当たり、復旧・復興の進捗や社会経済情勢の動きなどを踏まえ、「宮城県震災復興計画」に基づき震災からの復興を進めながら、「宮城の将来ビジョン」に掲げる将来像の実現に向けた各年度の行財政運営を着実に推進するための中期的な実施計画として、「実施計画(再生期)」を策定。

○基本的な考え方

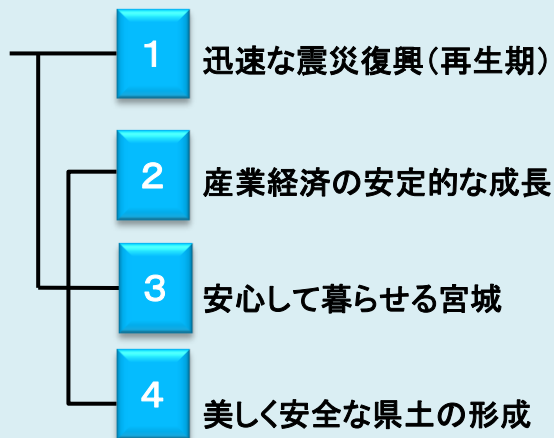
- ・被災者の生活再建に向けて、恒久的な住まいの確保や安定的な雇用の確保について一層のスピードアップを図る。
- ・地域経済の再生に向けて、被災事業者に対するきめ細かな支援や新たな企業立地等を推進する。
- ・特に、進捗が遅れが見られる復興まちづくり等については、必要な財源や人材の確保などをしっかりと行い、迅速かつ着実に事業を進めていく。
- ・国の農業政策の見直しの動きや社会保障制度改革などの社会経済情勢変化への対応を図る。
- ・「復旧」ととどまらない抜本的な「再構築」を進め、「創造的な復興」の具現化により、将来ビジョンで掲げた将来の姿を実現する。



○政策推進の基本方向および施策展開の視点

一日も早い復興の実現に向けて解決が必要な個々の課題に、よりの確に対応していくとともに、関係機関との連携を一層密にし、復興に向けた取組のスピードアップを図りながら、復興のまちづくりなど生活の場の再建や日常生活への支援、産業再生と雇用の場の確保、東京電力株式会社福島第一原子力発電所事故への対応を力強く推進していく。

■政策推進の基本方向



■施策展開の視点

- ① 必要な財源の確保と柔軟な制度運用
- ② 復興のための人材確保
- ③ 民の力を最大限活かしながら「創造的な復興」を実現
- ④ 市町村と連携して力強く復興を推進
- ⑤ 効率的・効果的な県政運営
- ⑥ 東北地方の発展をけん引する広域連携と道州制の推進

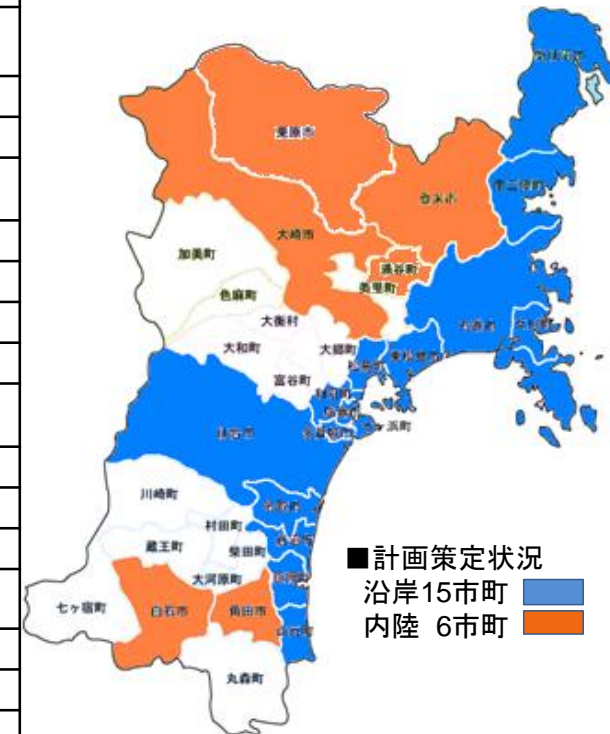
1-③ 市町の震災復興計画

(出典：「復興の進捗状況」(平成26年11月11日))

これまで県内の21市町が震災復興計画を策定した。

沿岸部の市町では、災害に強いまちづくりを目指して、住宅地の高台移転や多重防御等による大津波対策などを計画している。

市町名	策定時期	計画期間	「減災」に関わる事業	
沿岸15市町	仙台市	H23/11	H23～27	多重防御, 集団移転
	石巻市	H23/12	H23～32	多重防御, 集団移転
	塩竈市	H23/12	H23～32	防潮堤の整備, 幹線道路に堤防機能を付与, 避難路の整備など
	気仙沼市	H23/10	H23～32	集団移転, 避難ビルを併設した高層階への居住
	名取市	H23/10	H23～29	集団移転, 多重防御, 避難場所の確保など
	多賀城市	H23/12	H23～32	多重防御
	岩沼市	H23/ 8 (H25/9 改定)	H23～29	多重防御, 集団移転, 避難場所の確保など
	東松島市	H23/12	H23～32	多重防御, 集団移転, 避難場所の確保など
	亘理町	H23/12	H23～32	多重防御, 集団移転
	山元町	H23/12	H23～30	多重防御, 集団移転
	松島町	H23/12	H23～27	防潮堤のかさ上げ, 避難路の強化など
	七ヶ浜町	H23/11 (H26/3 前期計画更新)	H23～32	多重防御, 集団移転
	利府町	H23/12	H23～28	避難場所の確保など
	女川町	H23/ 9	H23～30	集団移転, 避難場所・避難ビルなどの整備
南三陸町	H23/12	H23～32	集団移転, 避難路や避難施設の整備	
内陸6市町	白石市	H23/ 9 (H24/10 修正)	H23～29	
	角田市	H23/ 8	H23～27	
	登米市	H23/12	H23～27	
	栗原市	H23/12	H23～33	
	大崎市	H23/10	H23～29	
	涌谷町	H24/ 3	H23～32	



1-④ 復興に向けた主な取組状況

(出典:「復興の進捗状況」
(平成26年11月11日))

○被災者の生活再建を進め、安心して暮らすことのできる良好な生活環境を確保するとともに、環境保全など現代社会を取り巻く諸課題に対応した社会の形成を目指す。

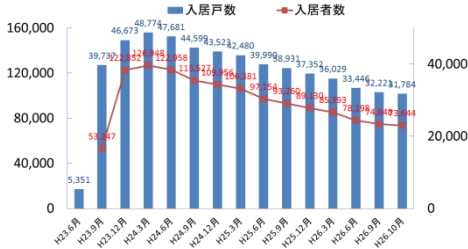
<応急仮設住宅>

入居状況(平成26年10月31日現在)

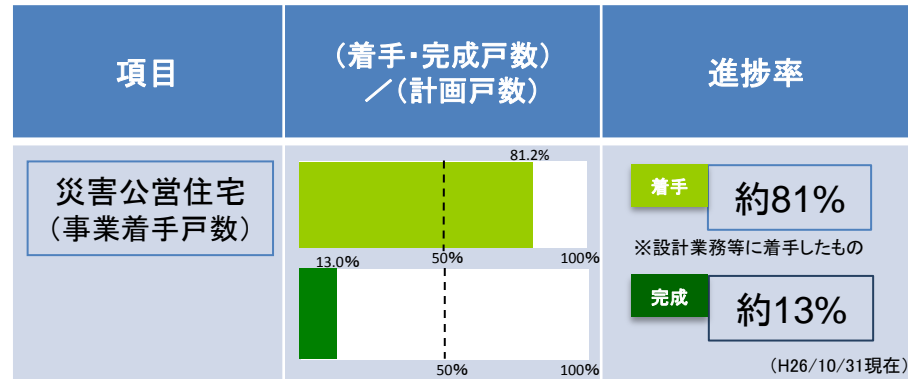
種類	入居戸数(戸)	入居者数(人)	備考
プレハブ仮設住宅	16,996	37,978	平成24年4月 プレハブ仮設住宅 21,610戸 53,269人 民間賃貸借上住宅 25,137戸 67,753人 その他の仮設扱い住宅 1,114戸 2,608人 計 47,861戸 123,630人 (▲16,077戸 ▲49,986人)
民間賃貸借上住宅	14,134	34,221	
その他の仮設扱い住宅	654	1,445	
計	31,784	73,644	

※プレハブ仮設住宅:当初整備 406団地 22,095戸、解体済み 5団地 131戸 (H26/10/31現在 401団地 21,964戸)
※その他の仮設扱い住宅:国家公務員宿舎、公営住宅等

入居状況の推移



プレハブ仮設住宅(名取市)



災害公営住宅整備(事業着手)状況(平成26年10月31日現在)

市町名	計画戸数	着手地区数	着手戸数		完了戸数	
			進捗率	進捗率	進捗率	進捗率
仙台市	3,179戸	48地区	3,179戸	100.0%	701戸	22.0%
石巻市	4,000戸	59地区	2,834戸	70.9%	152戸	3.8%
塩竈市	420戸	8地区	346戸	82.4%	31戸	7.4%
気仙沼市	2,168戸	29地区	2,088戸	96.3%	0戸	0.0%
名取市	716戸	1地区	92戸	12.8%	0戸	0.0%
多賀城市	532戸	3地区	482戸	90.6%	160戸	30.1%
岩沼市	210戸	1地区	210戸	100.0%	0戸	0.0%
東松島市	1,010戸	15地区	657戸	65.0%	254戸	25.1%
亶理町	477戸	11地区	477戸	100.0%	112戸	23.5%
山元町	476戸	4地区	401戸	84.2%	91戸	19.1%
松島町	52戸	3地区	52戸	100.0%	0戸	0.0%
七ヶ浜町	212戸	5地区	212戸	100.0%	0戸	0.0%
利府町	25戸	1地区	25戸	100.0%	25戸	100.0%
女川町	917戸	6地区	489戸	53.3%	225戸	24.5%
南三陸町	770戸	8地区	719戸	93.4%	84戸	10.9%
登米市	84戸	5地区	60戸	71.4%	38戸	45.2%
涌谷町	48戸	3地区	48戸	100.0%	8戸	16.7%
栗原市	15戸	3地区	15戸	100.0%	15戸	100.0%
大崎市	170戸	6地区	170戸	100.0%	75戸	44.1%
大郷町	3戸	1地区	3戸	100.0%	3戸	100.0%
美里町	40戸	3地区	40戸	100.0%	40戸	100.0%
21市町	15,524戸	223地区	12,599戸	81.2%	2,014戸	13.0%

※平成29年度までに整備予定

※詳しくは「東日本大震災からの復旧・復興事業の進捗状況【復興実感・復興加速】」を参照

<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/dobokusom/doboku-sintyoku-press.html>

<県外避難者>

・8,020人(平成26年10月11日現在)
「全国避難者情報システム」のデータを調整



県外避難者交流会
(平成26年10月 神奈川県)

各地方ごとの避難者数

北海道	518人
東北	2,209人
関東	2,566人
北陸・甲信越	398人
東海	606人
近畿	796人
中国・四国	305人
九州・沖縄	622人
合計	8,020人

<県民相談>

東日本大震災 女性のための面接相談(平成26年度)

・震災に関連する悩み全般や、配偶者等からの暴力等に関する相談に応じるため、沿岸地域で面接相談を実施
※電話相談・男性からの相談は「みやぎ男女共同参画相談室」対応

東日本大震災心の相談ホットラインみやぎ(実績)

相談件数	平成23年9月1日～平成24年3月31日	1,166件
	平成24年4月1日～平成25年3月31日	2,332件
	平成25年4月1日～平成26年3月31日	1,769件

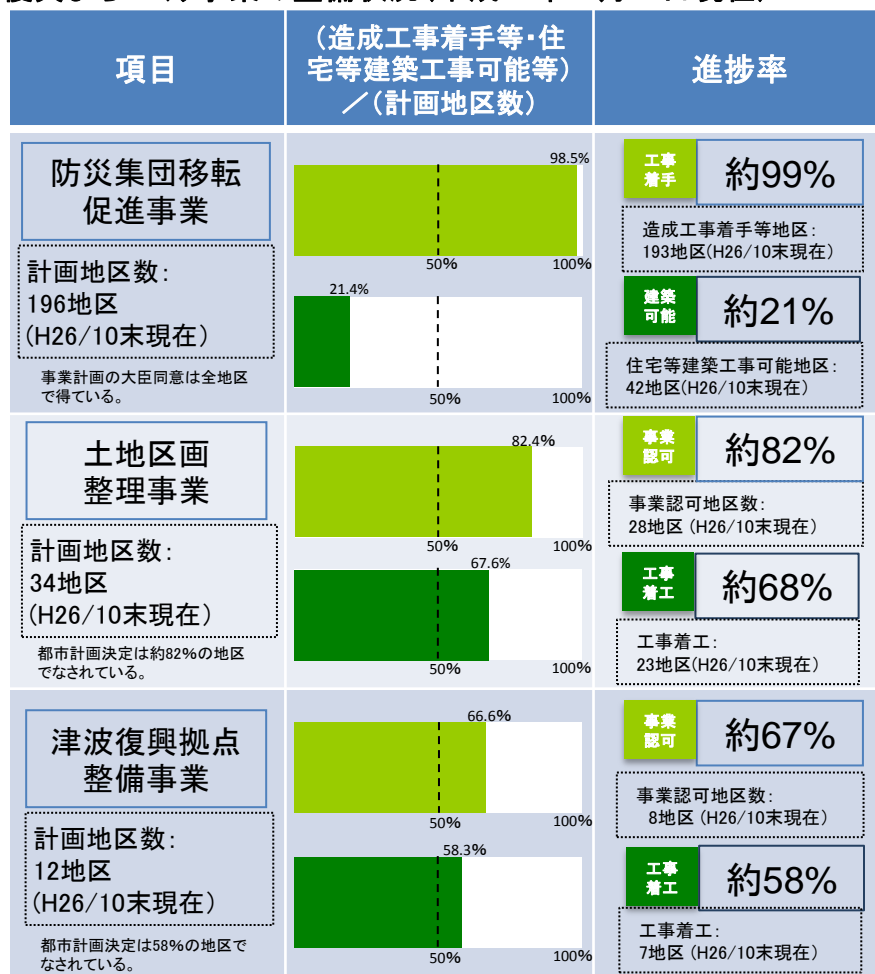
面接相談実施場所／実施日

石巻市役所	第1・3水
名取市役所	第2・4水
気仙沼市役所	第2 水
法テラス南三陸	第2 木
法テラス山元	第4 木
法テラス東松島	第2・4金

1-⑤ 復興に向けた主な取組状況

(出典：「復興の進捗状況」
(平成26年11月11日))

復興まちづくり事業の整備状況(平成26年10月31日現在)



市町別の防災集団移転促進事業, 土地区画整理事業の状況

市町名	防災集団移転促進事業			土地区画整理事業		
	計画地区数	造成工事着手等(率)	住宅等建築工事着手(率)	計画地区数	事業認可(率)	工事着工(率)
仙台市	14	14 (100.0%)	7 (50.0%)	1	1 (100.0%)	0 (0.0%)
石巻市	56	53 (94.6%)	6 (10.7%)	15	12 (80.0%)	11 (73.3%)
塩竈市	2	2 (100.0%)	0 (0.0%)	2	2 (100.0%)	1 (50.0%)
気仙沼市	52	52 (100.0%)	2 (3.8%)	3	3 (100.0%)	3 (100.0%)
名取市	2	2 (100.0%)	1 (50.0%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
多賀城市	—	—	—	1	1 (100.0%)	0 (0.0%)
岩沼市	2	2 (100.0%)	2 (100.0%)	—	—	—
東松島市	7	7 (100.0%)	5 (71.4%)	5	2 (40.0%)	2 (40.0%)
亘理町	5	5 (100.0%)	5 (100.0%)	—	—	—
山元町	3	3 (100.0%)	0 (0.0%)	—	—	—
七ヶ浜町	5	5 (100.0%)	4 (80.0%)	4	4 (100.0%)	3 (75.0%)
利府町	—	—	—	—	—	—
女川町	22	22 (100.0%)	4 (18.2%)	1	1※ (100.0%)	1※ (100.0%)
南三陸町	26	26 (100.0%)	6 (23.1%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
合計	196	193 (98.5%)	42 (21.4%)	34	28 (82.4%)	23 (67.6%)

※ 女川町は事業認可を4箇所取得しているが、1地区として計上

造成工事着手: 工事請負契約の締結等が完了したもの。
 住宅等建築工事可能: 土地を購入又は借地し、住宅を建てられる準備が整った状態のもの。
 事業認可: 事業計画が知事の認可を受けたもの。
 工事着工: 事業認可後、地元調整や工事契約手続が完了し、施工業者が区画整理事業用地内の工事に着手したもの(伐採や搬入路等の準備工も含む)。

■津波復興拠点整備事業は、8市町12地区が計画され、8地区が事業認可済みとなっており、うち7地区が工事着工となっている。

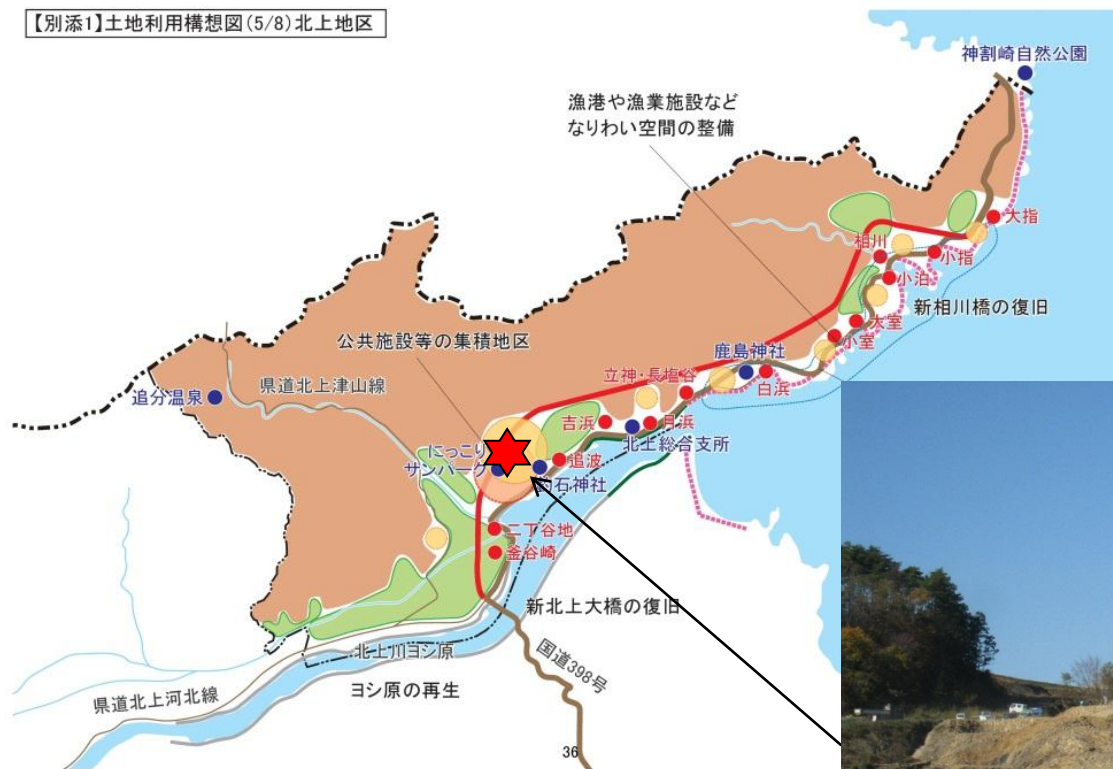
※詳しくは「東日本大震災からの復旧・復興事業の進捗状況【復興実感・復興加速】」を参照
<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/dobokusom/doboku-sintyoku-press.html>

防災集団移転促進事業造成状況
(気仙沼市階上長磯浜地区)

被災市街地復興土地区画整理事業起工式
(名取市関上地区)

2-① 防災集団移転促進事業(石巻市にっこり団地地区)

【別添1】土地利用構想図(5/8)北上地区



平成26年11月撮影



市町名	防災集団移転促進事業			土地区画整理事業		
	計画地区数	造成工事着手等(率)		計画地区数	事業認可(率)	
		住宅等建築工事着手(率)			工事着工(率)	
石巻市	56	53 (94.6%)	6 (10.7%)	15	12 (80.0%)	11 (73.3%)

2-② 防災集団移転促進事業(南三陸町館浜地区)

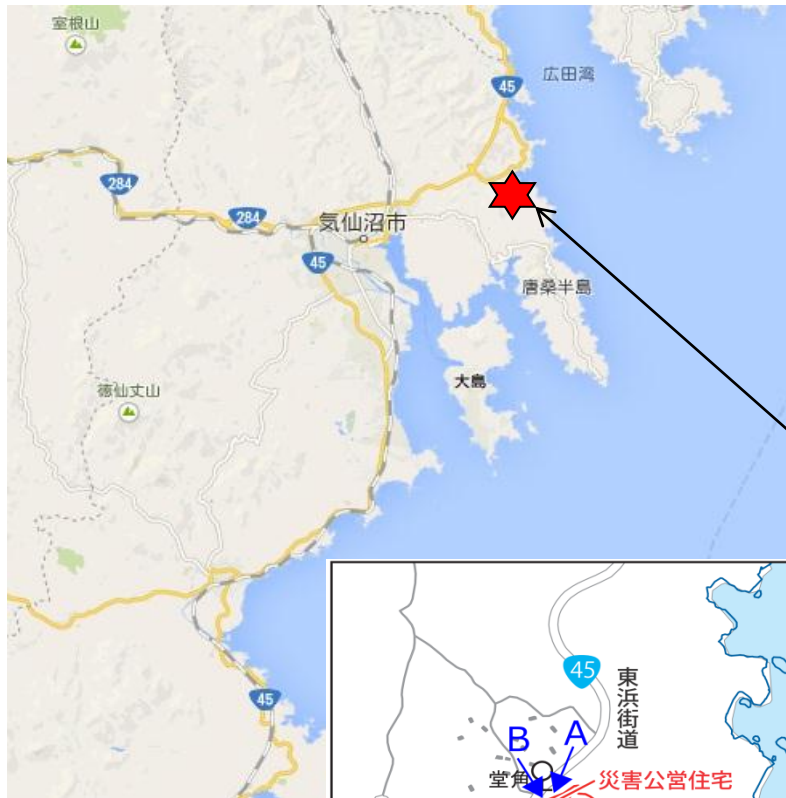


平成26年8月撮影



市町名	防災集団移転促進事業			土地区画整理事業		
	計画 地区数	造成工事 着手等(率)		計画 地区数	事業認可 (率)	
		住宅等建築工事 着手(率)			工事着工 (率)	
南三陸町	26	26 (100.0%)	6 (23.1%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)

2-③ 防災集団移転促進事業(気仙沼市只越地区)

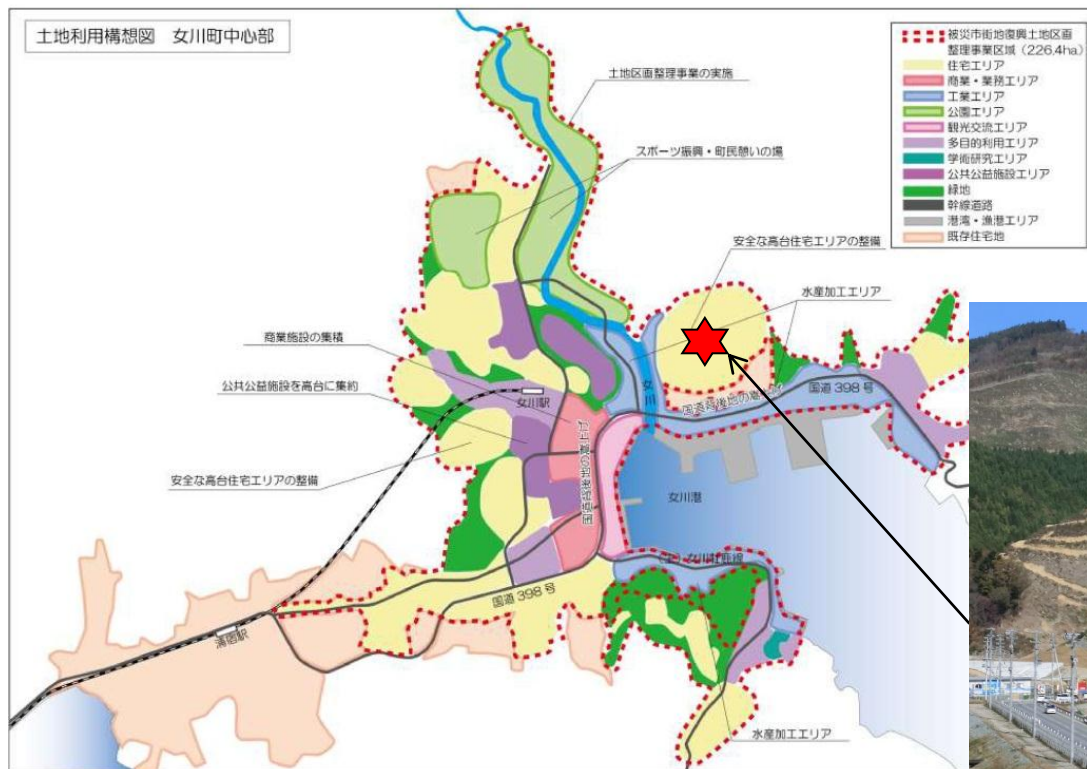


平成26年10月撮影



市町名	防災集団移転促進事業			土地区画整理事業		
	計画地区数	造成工事着手等(率)		計画地区数	事業認可(率)	
		住宅等建築工事着手(率)			工事着工(率)	
気仙沼市	52	52 (100.0%)	2 (3.8%)	3	3 (100.0%)	3 (100.0%)

2-④ 被災市街地復興土地区画整理事業(女川町中心部)



高台住宅エリア
(宮ヶ崎地区)

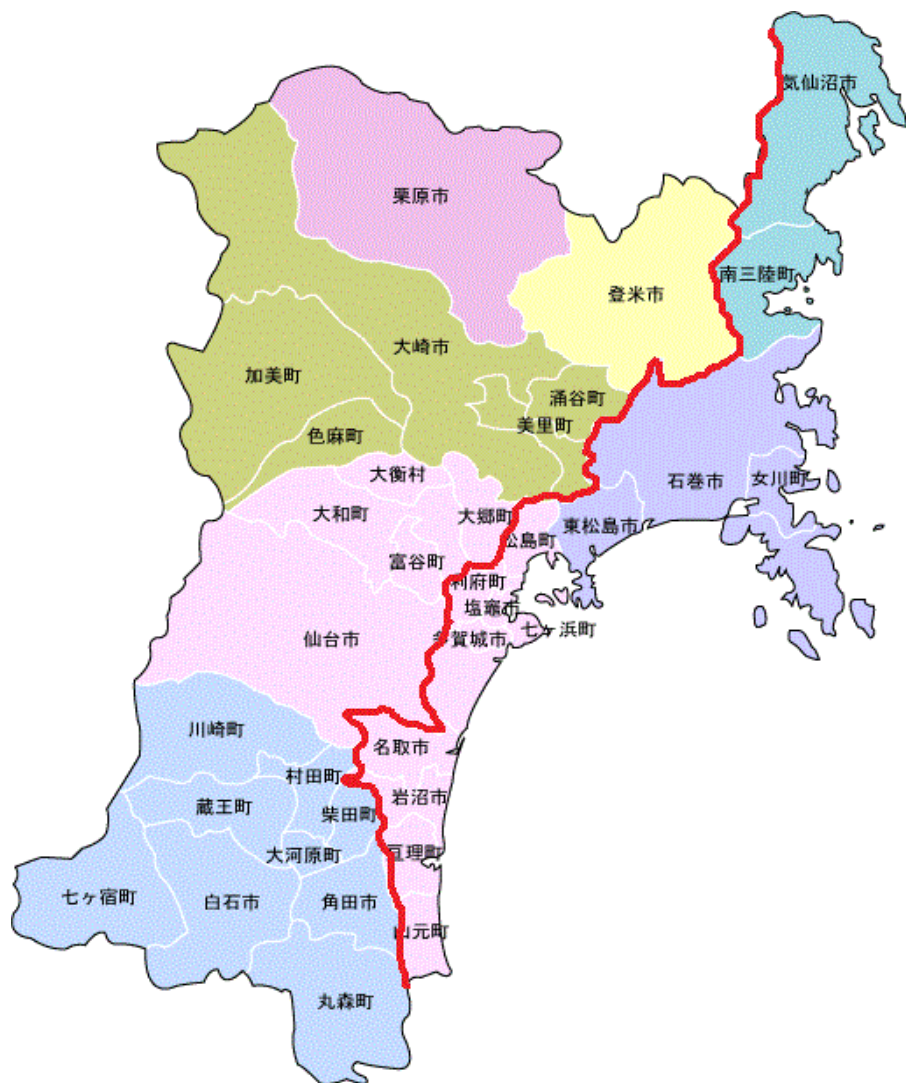


平成26年11月撮影

市町名	防災集団移転促進事業			土地区画整理事業		
	計画 地区数	造成工事 着手等(率)		計画 地区数	事業認可 (率)	
		住宅等建築工事 着手(率)			工事着工 (率)	
女川町	22	22 (100.0%)	4 (18.2%)	1	1※ (100.0%)	1※ (100.0%)

3-①

土地取引動向調査における宮城県内の沿岸・内陸の区分



• 沿岸部

- 仙台市(宮城野区・若林区), 石巻市, 塩竈市, 気仙沼市, 名取市, 多賀城市, 岩沼市, 東松島市, 亶理町, 山元町, 松島町, 七ヶ浜町, 利府町, 女川町, 南三陸町の2区14市町を計上

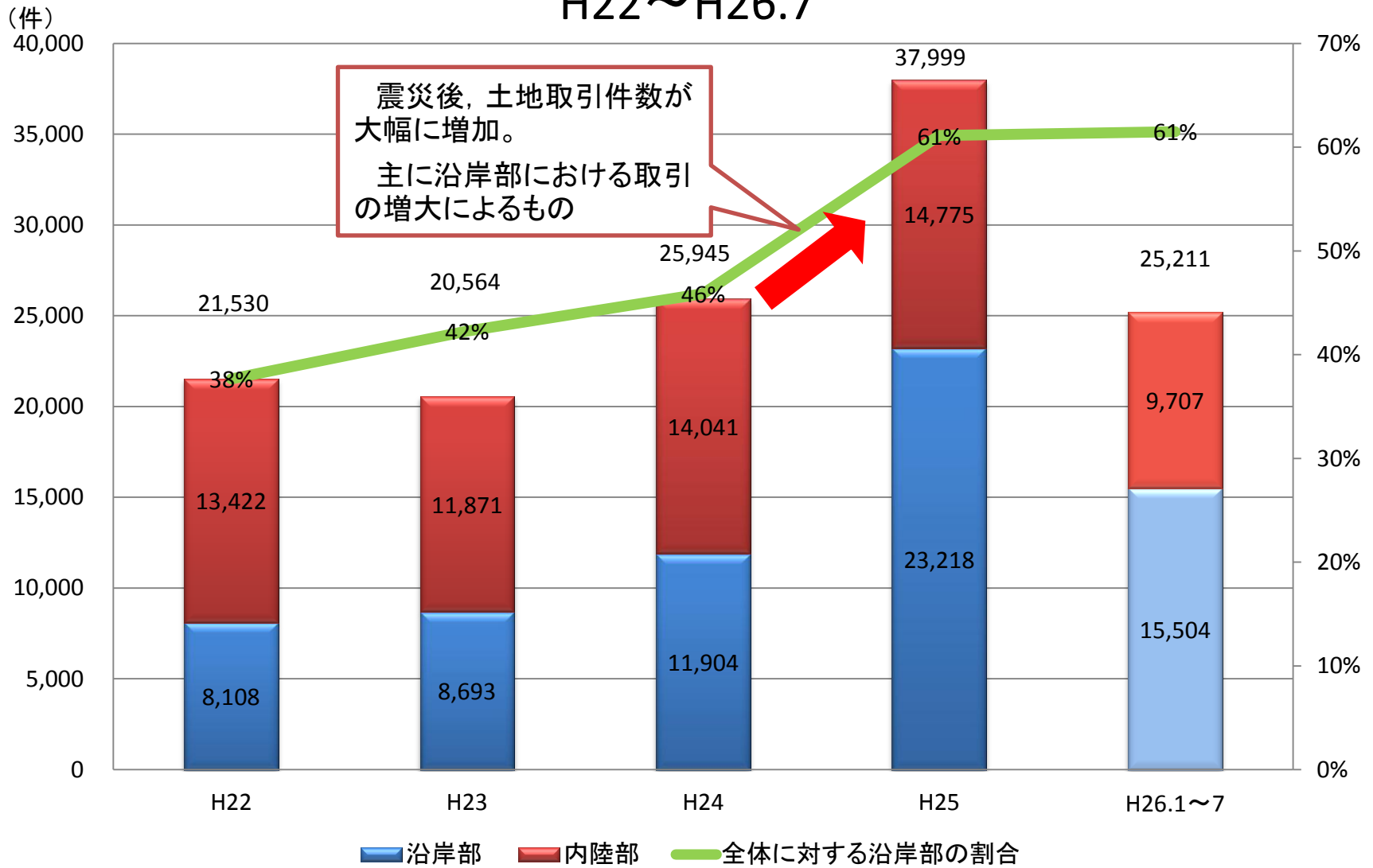
• 内陸部

- 上記の沿岸部市町村を除いた3区20市町村分を計上

3-②

土地取引件数(県全体, 沿岸・内陸の別)

H22～H26.7

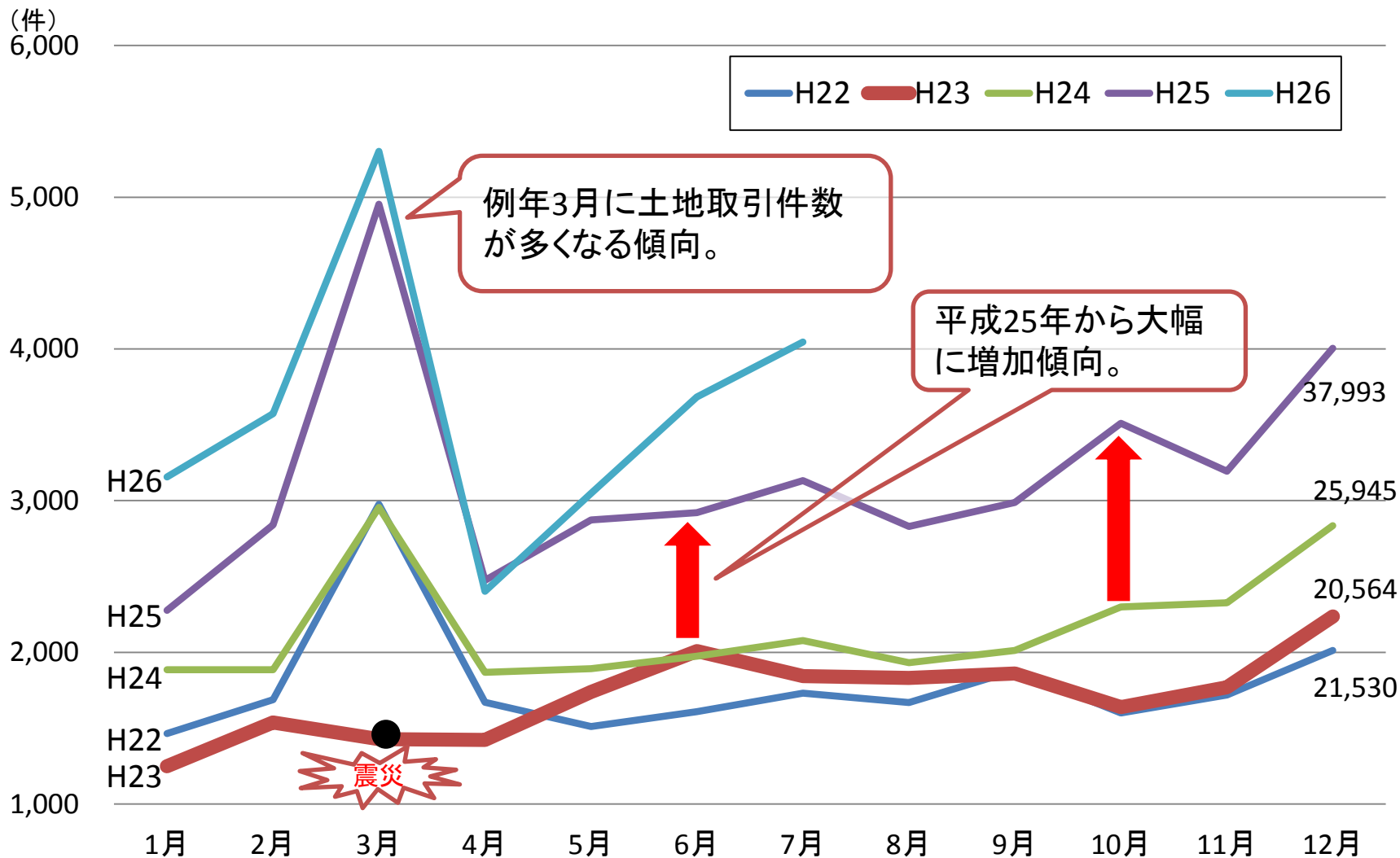


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

3-③

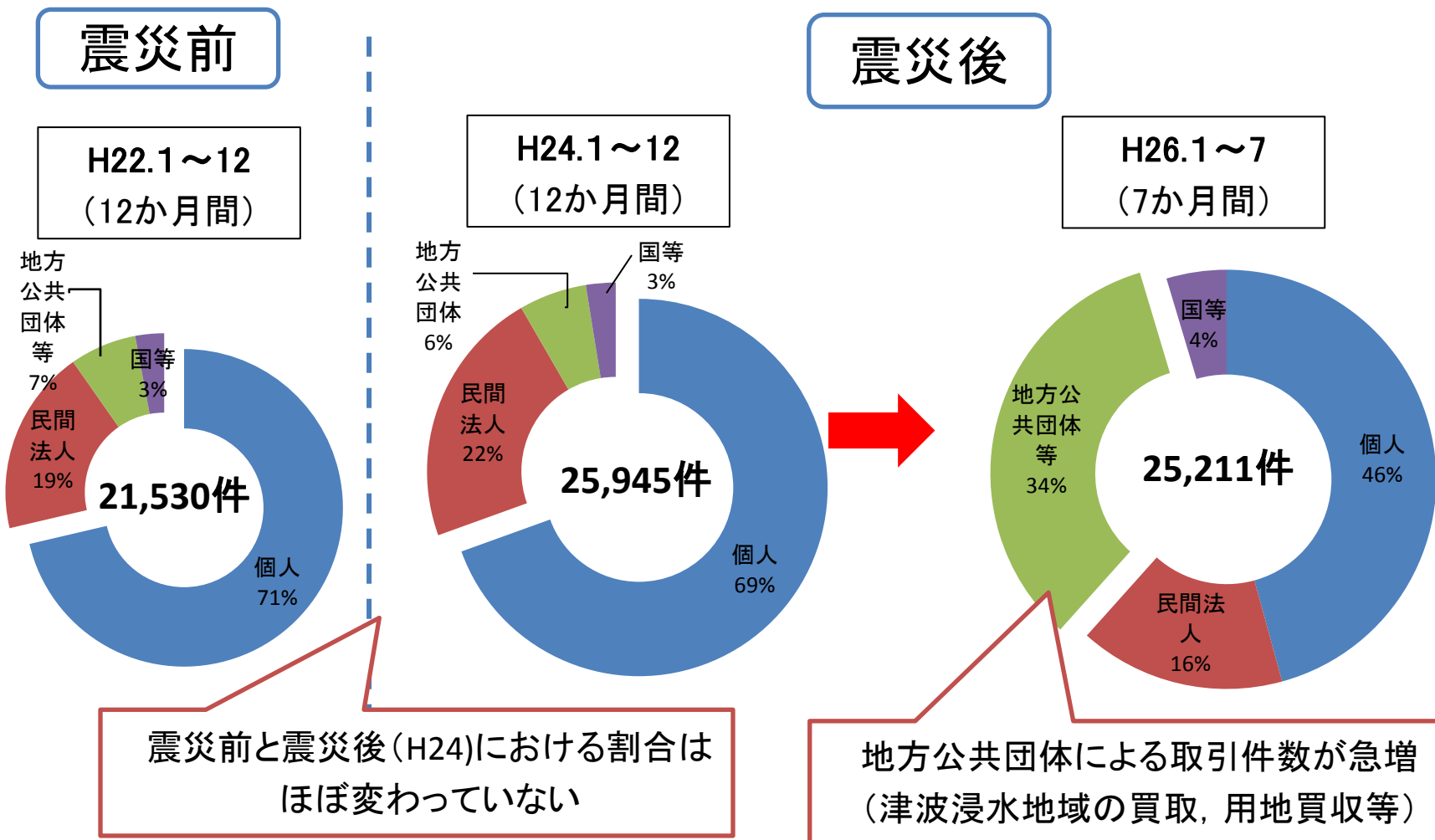
土地取引件数(県全体, 月別)

H22~H26.7



(国土交通省提供:土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

3-④ 土地取引件数(県全体, 買い主の区分別)



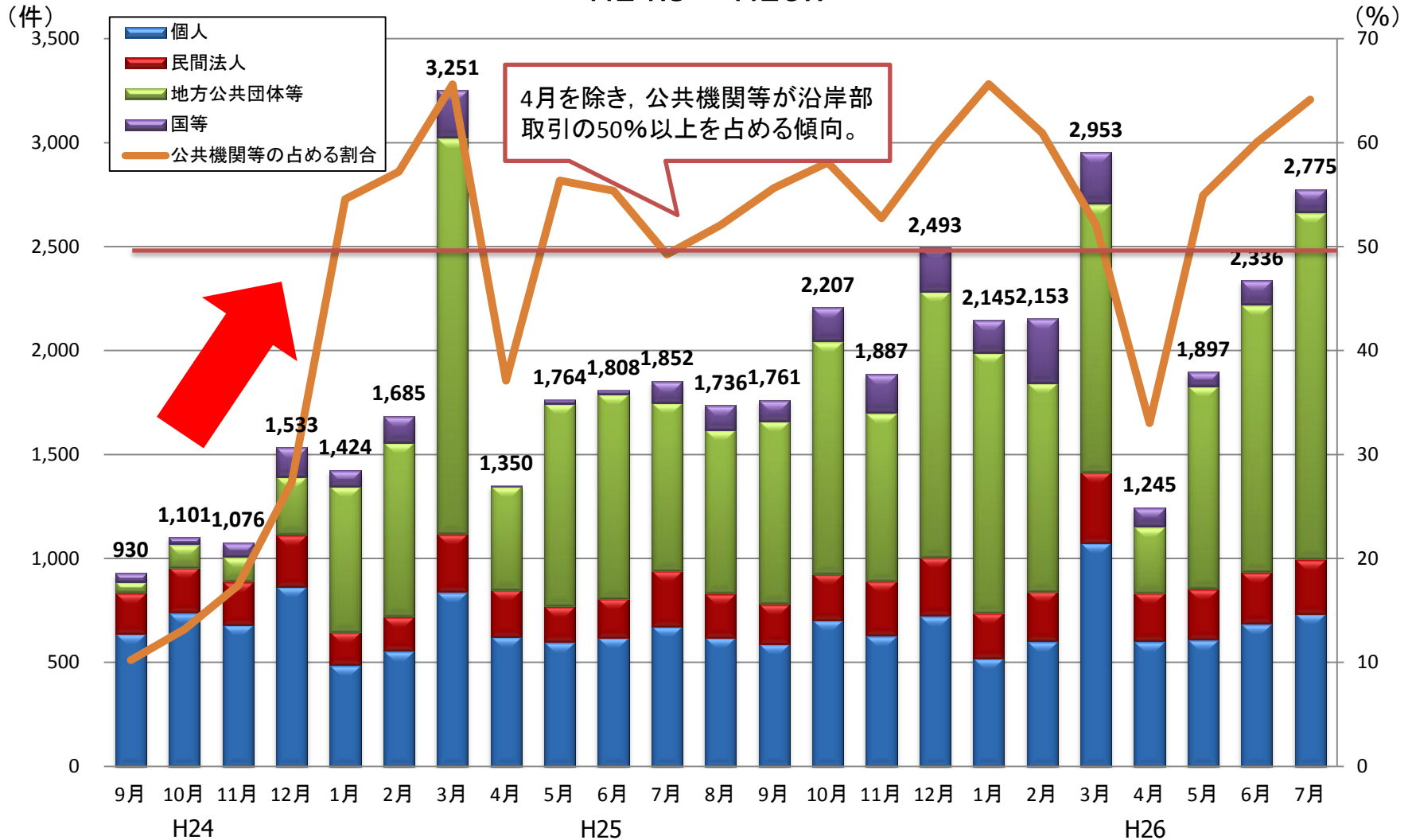
注1: 地方公共団体等→市町村, 都道府県, 地方住宅供給公社, 地方道路公社, 土地開発公社など

注2: 国等→国, 独立行政法人都市再生機構, 日本勤労者住宅協会など

(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

4-① 月別の動向(沿岸部, 買い主の区分別)

H24.9～H26.7

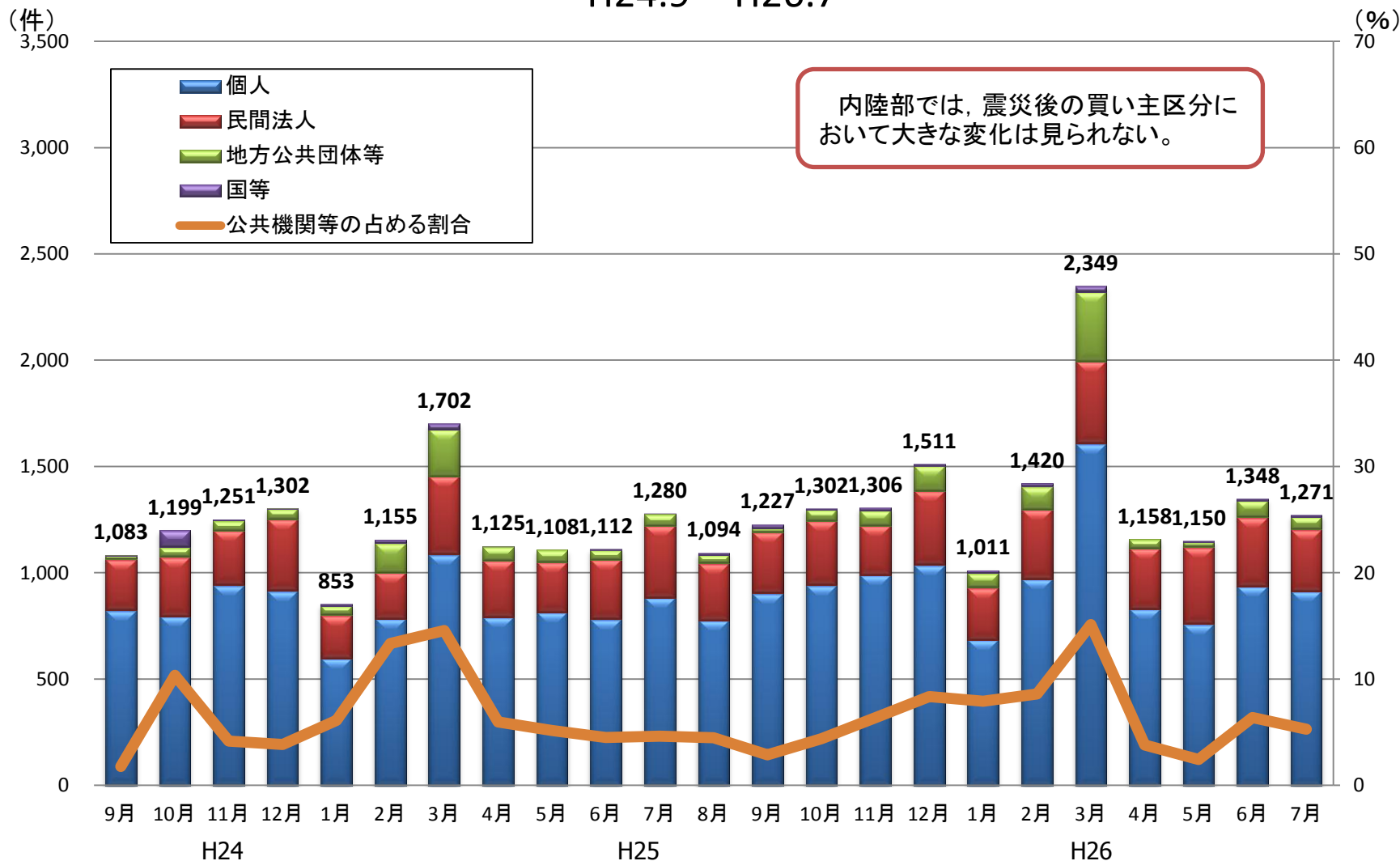


注: 公共機関等→地方公共団体等+国等

(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

4-② 月別の動向(内陸部, 買い主の区分別)

H24.9~H26.7

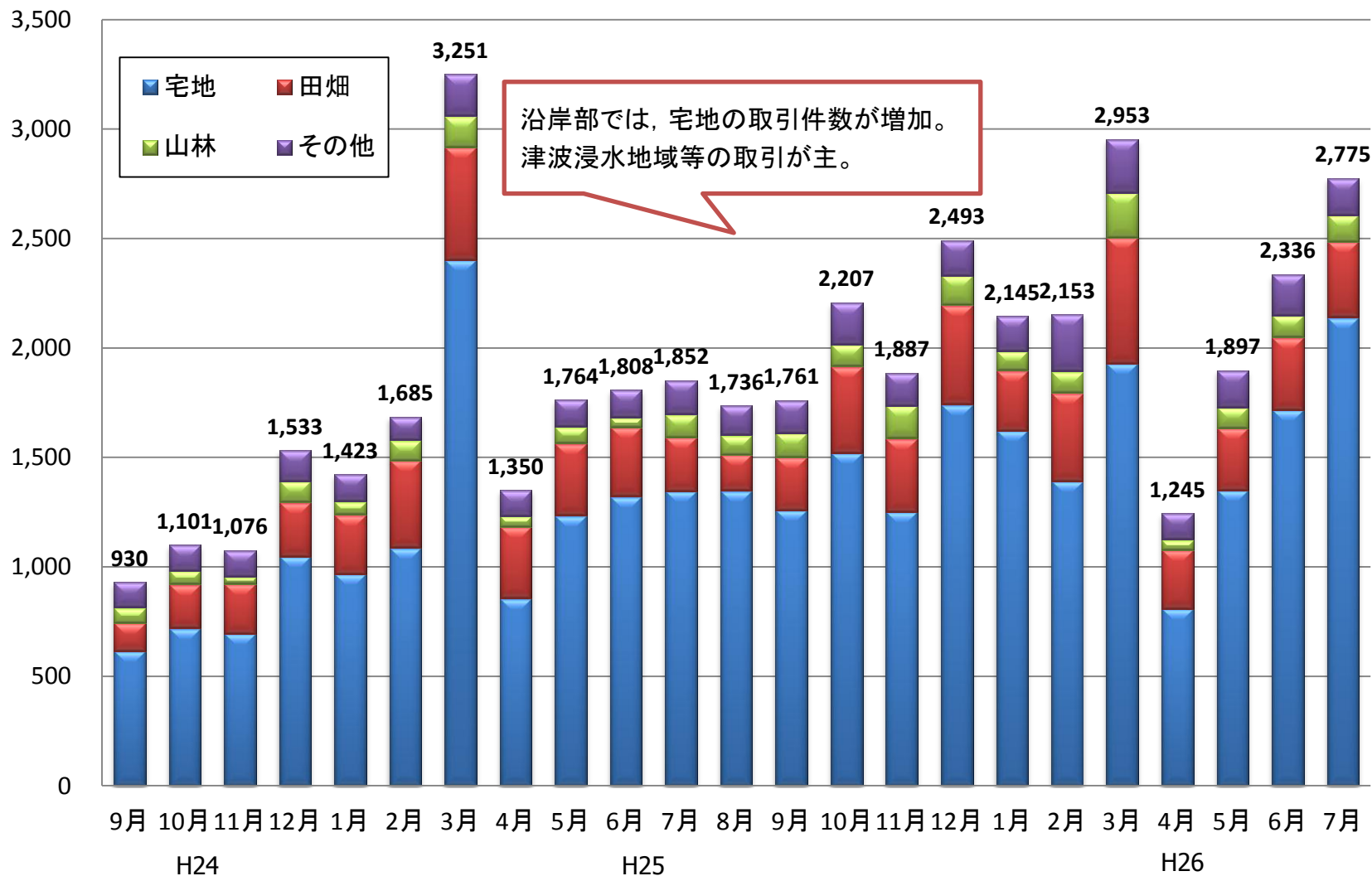


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

4-③ 月別の動向(沿岸部, 地目別)

(件)

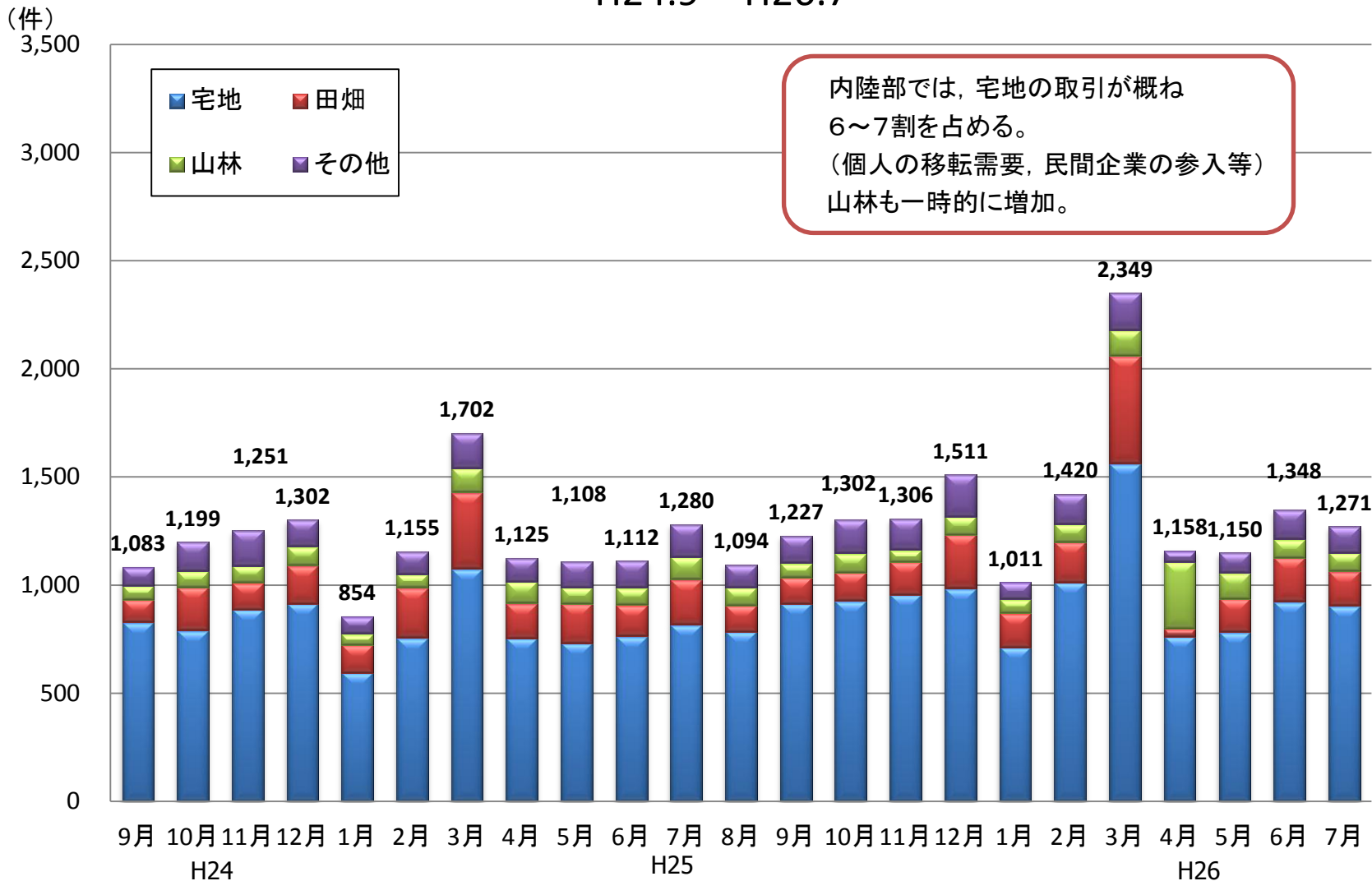
H24.9～H26.7



(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

4-④ 月別の動向(内陸部, 地目別)

H24.9~H26.7



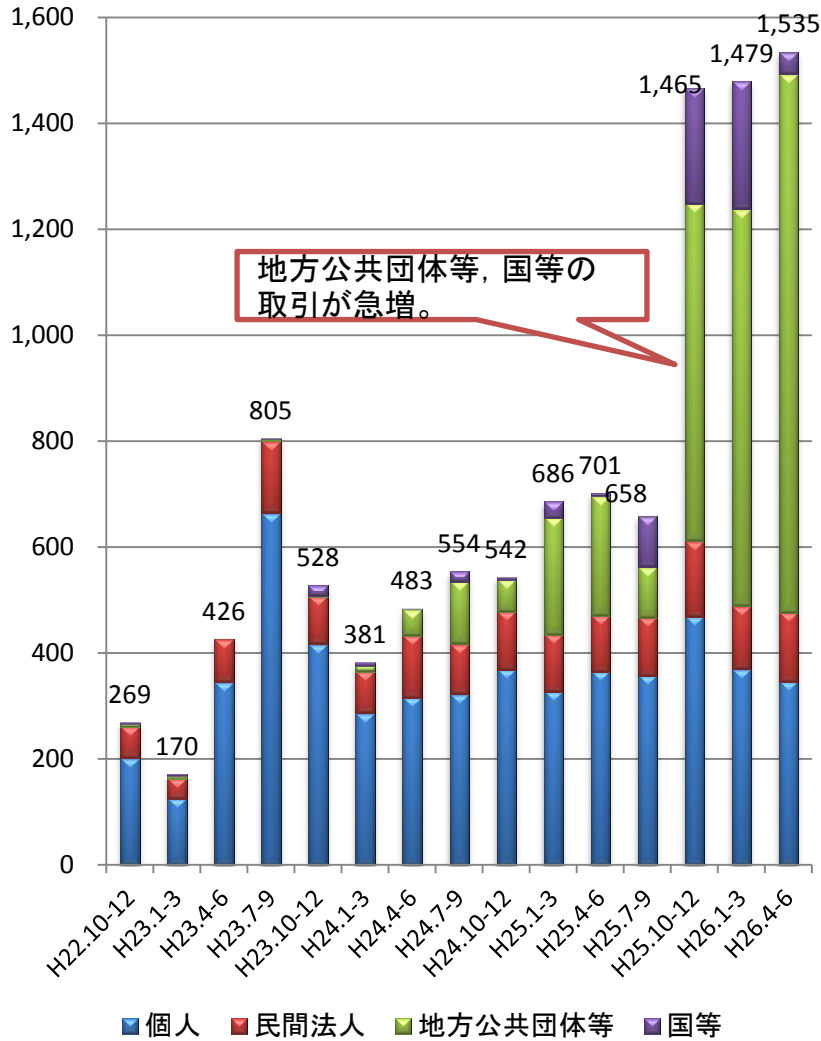
内陸部では、宅地の取引が概ね
6~7割を占める。
(個人の移転需要, 民間企業の参入等)
山林も一時的に増加。

(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

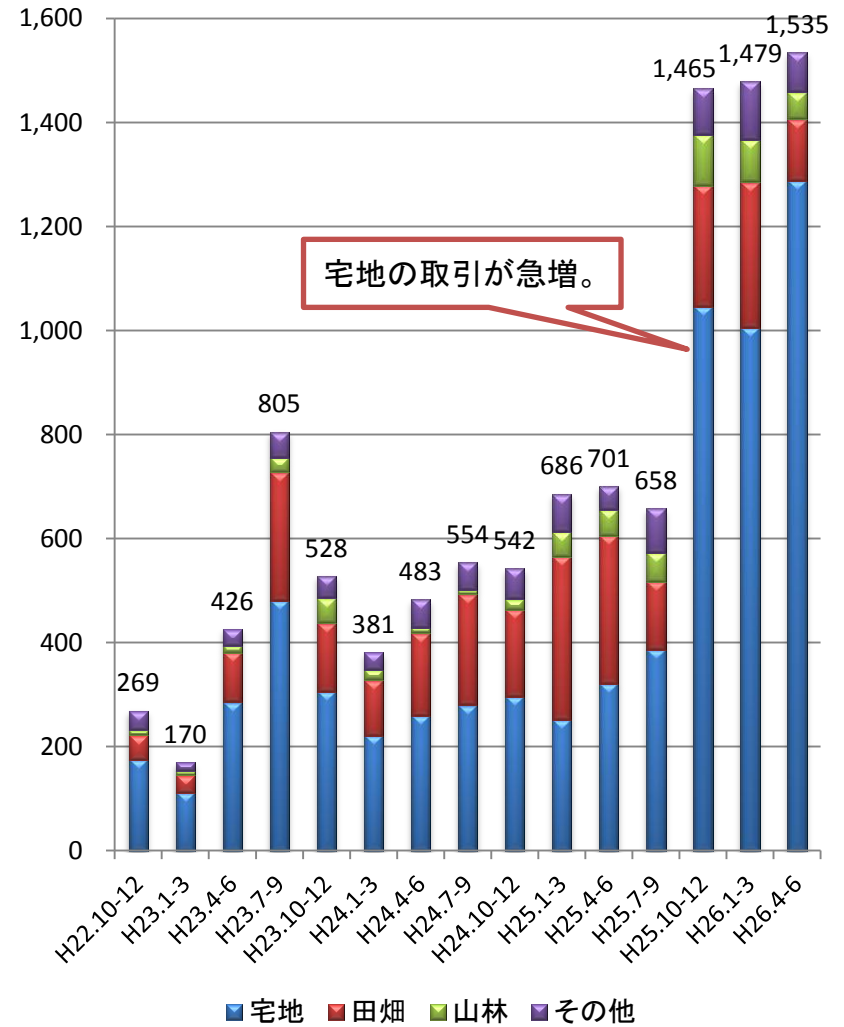
5-① 市町別の土地取引件数

例1) 石巻市

(買い主の区分別)



(地目別)

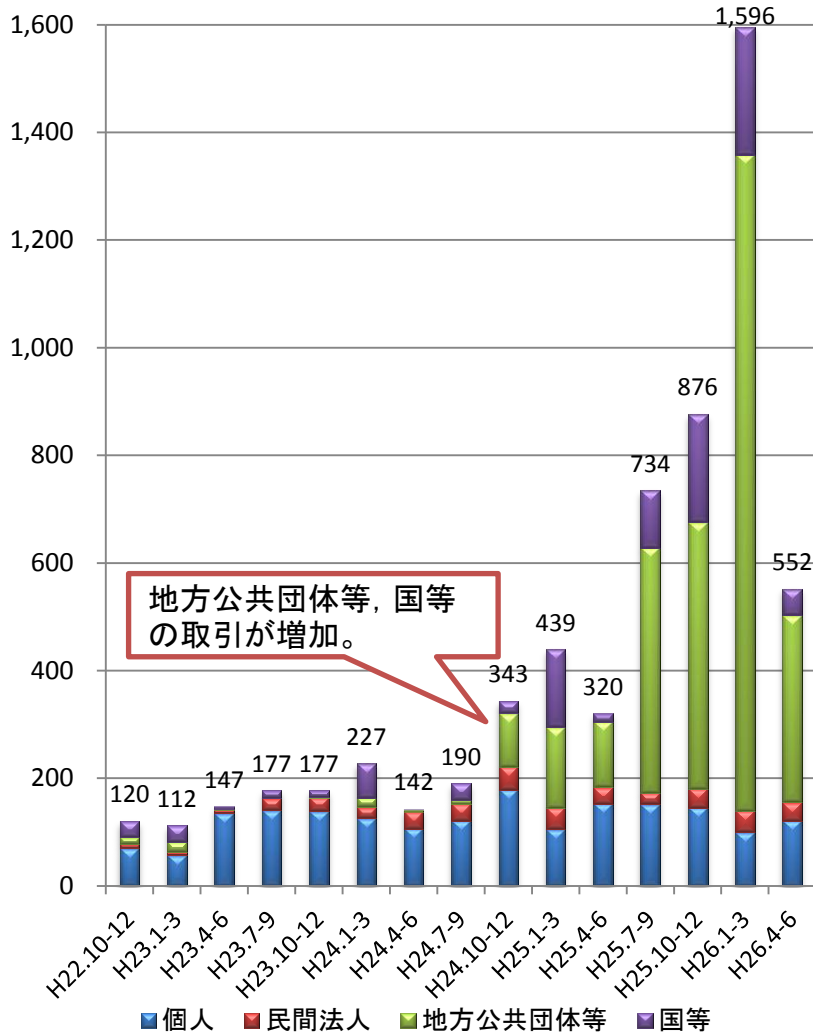


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

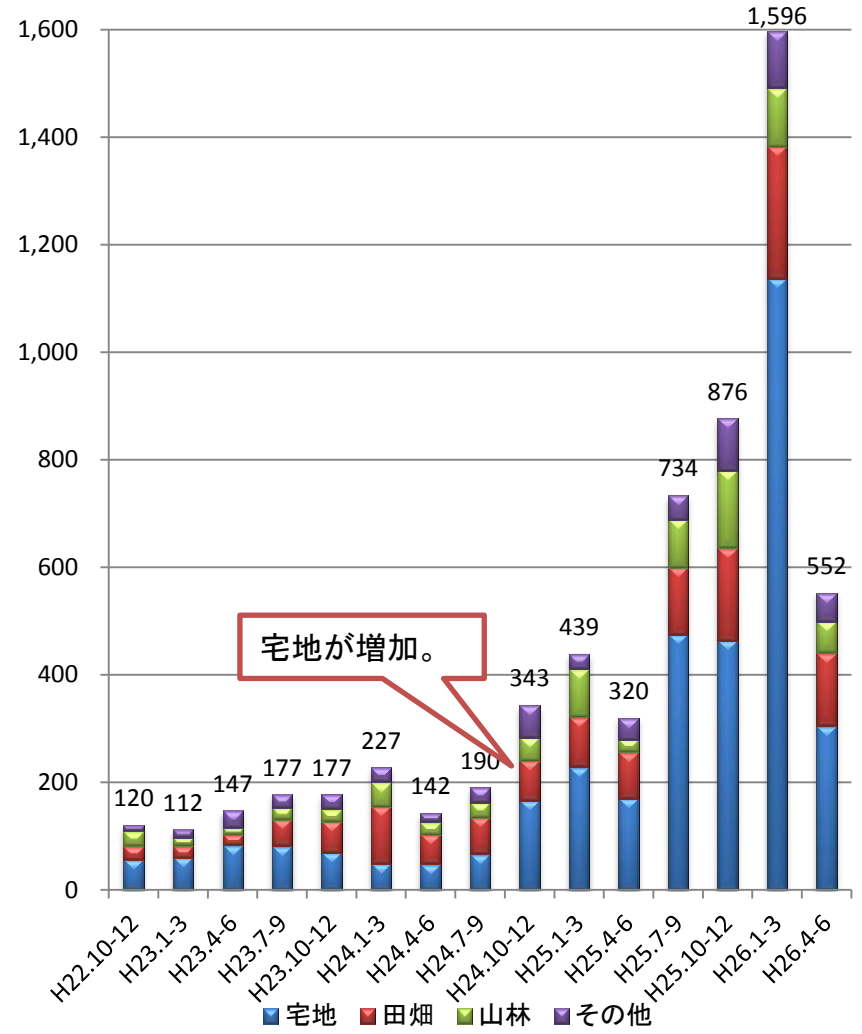
5-② 市町別の土地取引件数

例2) 気仙沼市

(買い主の区分別)



(地目別)

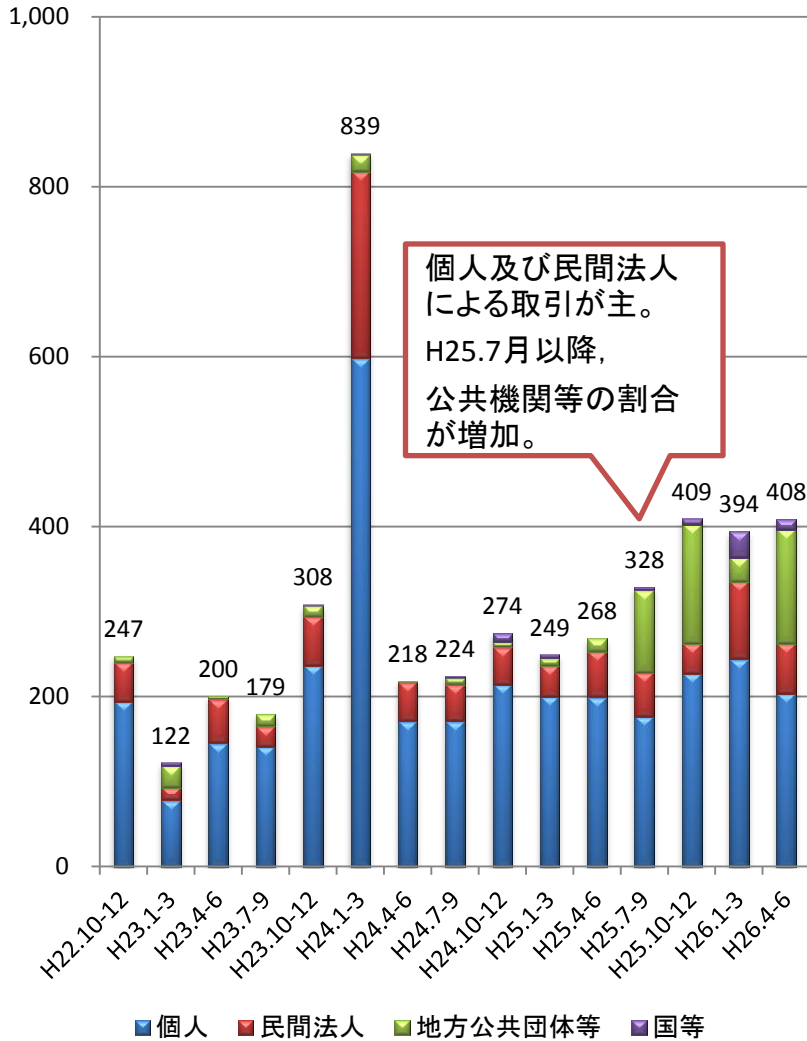


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

5-③ 市町別の土地取引件数

例3) 名取市

(買い主の区分別)



(地目別)

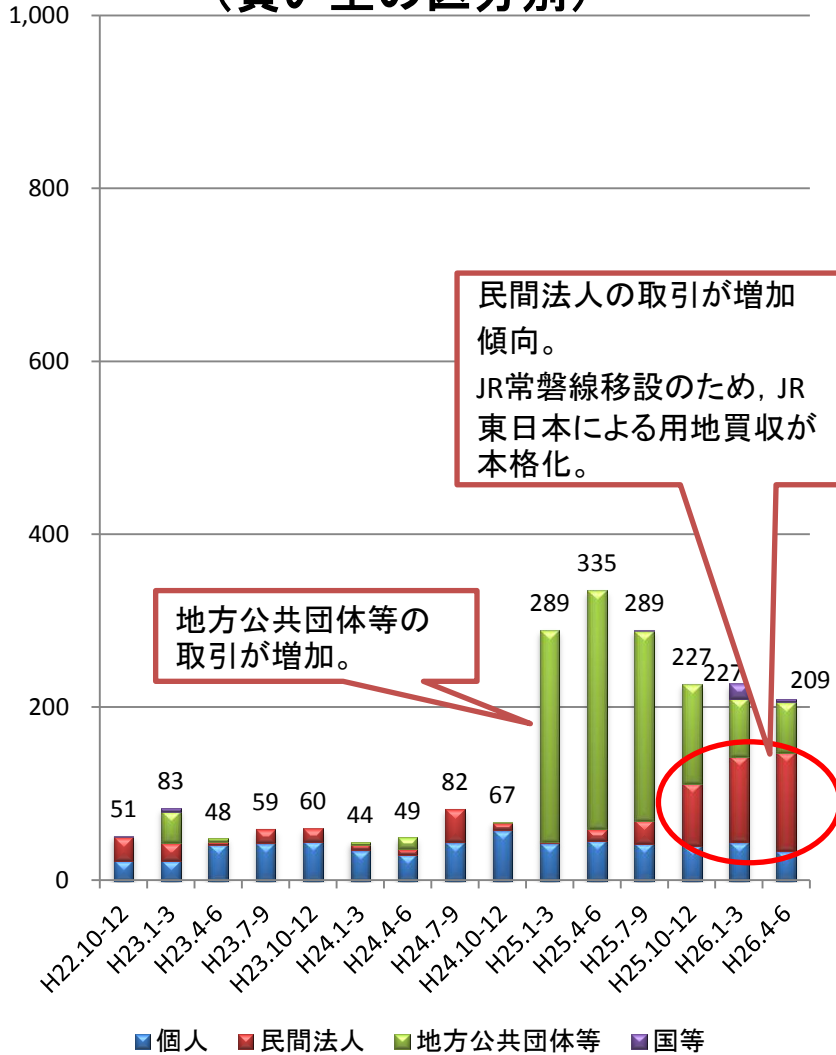


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

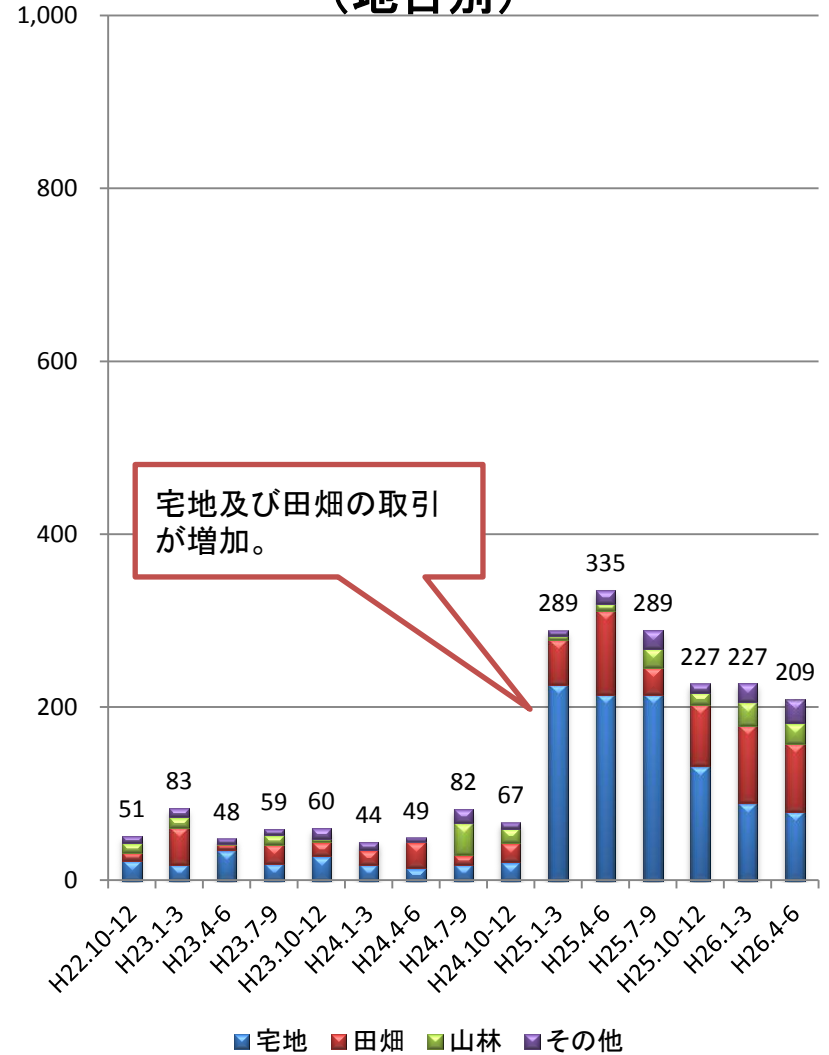
5-④ 市町別の土地取引件数

例4) 山元町

(買い主の区分別)



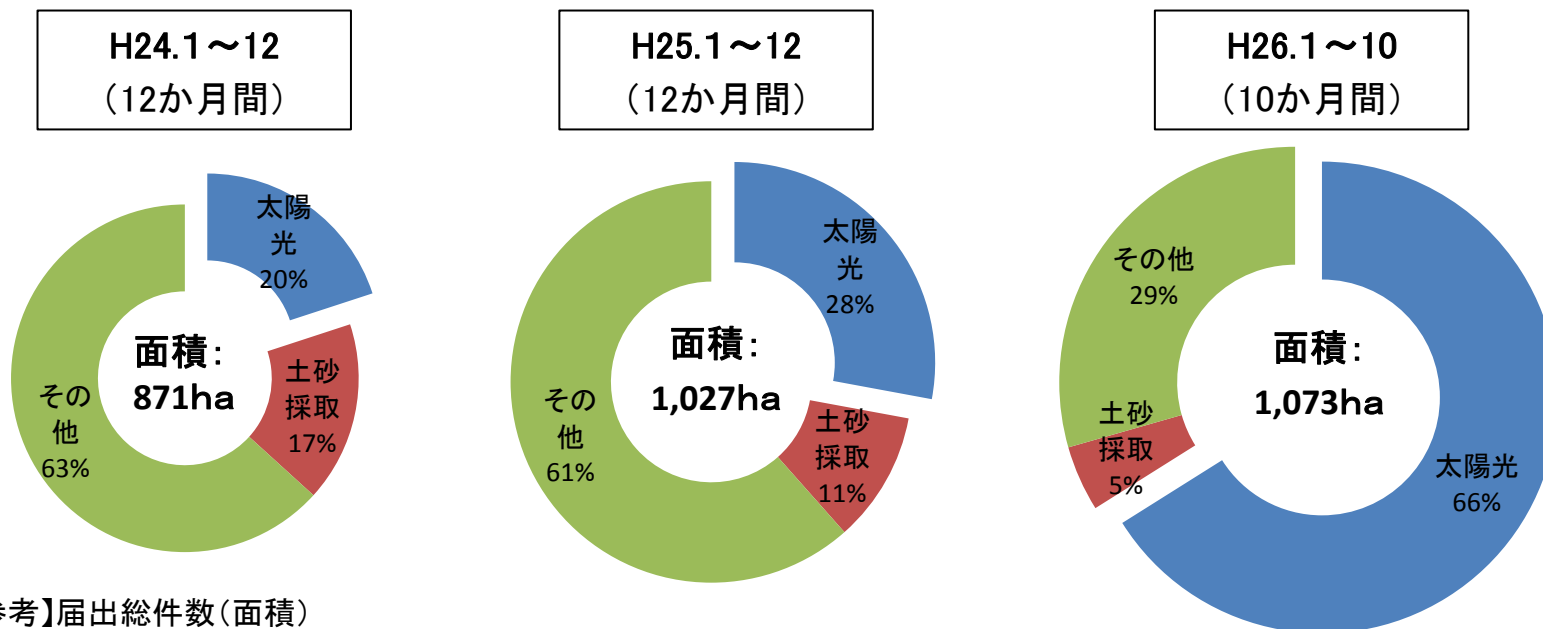
(地目別)



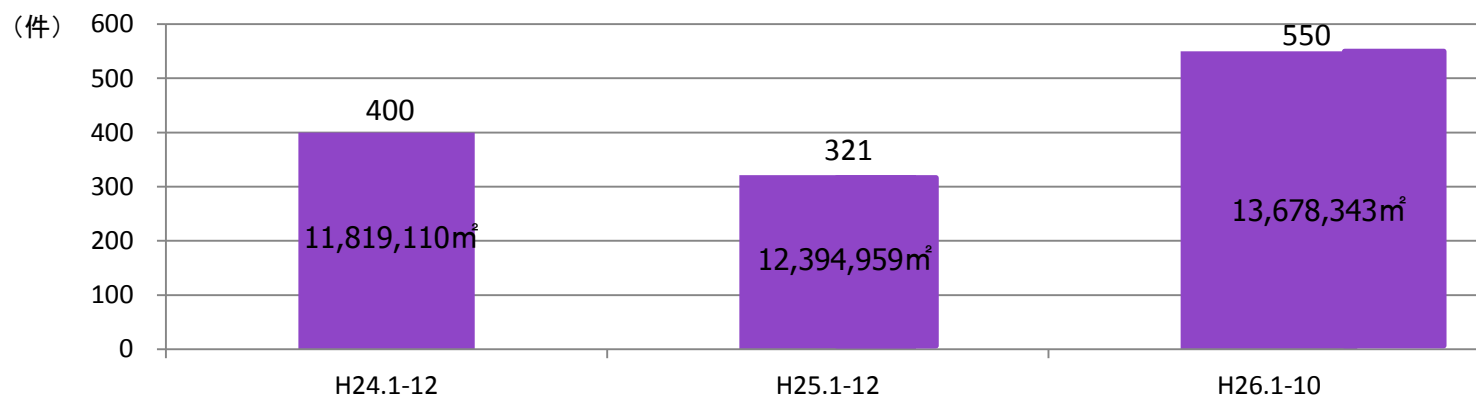
(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

6 国土利用計画法届出件数・面積(県全体, 用途別)

<※大規模取引(50,000㎡以上)を抽出>



【参考】届出総件数(面積)



まとめ

土地取引動向から

■ 取引件数は大幅に増加

- ・県全体の土地取引件数は震災後大幅に増加。
- ・平成26年は、上半期だけでも過去最多。

■ 沿岸部と内陸部による違い

- ・沿岸部：地方公共団体による用地買収が多い。
主に津波浸水地域の買取等の活発化によるもの。
- ・内陸部：個人、法人による取引が9割以上。
主に個人の移転需要や民間法人等の参入等によるもの。

■ 市町による違い

- ・沿岸部を中心に復興事業が進むものの、市町による事業進度の差も。

土地取引届出状況から

- 大規模土地取引における利用目的は、「土砂採取」から「太陽光発電用地」等へ。

市町村別の土地取引件数

(単位:件)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	前年比(H25-H24)	
						件数	変動率
仙台市	10,135	9,871	8,779	11,333	12,451	1,118	109.9%
石巻市	1,086	1,071	1,929	1,960	3,510	1,550	179.1%
塩竈市	374	384	450	522	577	55	110.5%
気仙沼市	431	420	613	902	2,369	1,467	262.6%
白石市	311	251	218	208	258	50	124.0%
名取市	828	937	809	1,577	1,254	▲ 323	79.5%
角田市	232	212	220	294	385	91	131.0%
多賀城市	461	511	500	573	551	▲ 22	96.2%
岩沼市	318	324	305	473	985	512	208.2%
登米市	928	893	894	842	876	34	104.0%
栗原市	533	508	411	458	561	103	122.5%
東松島市	349	408	316	848	2,060	1,212	242.9%
大崎市	1,157	1,596	1,236	1,241	1,429	188	115.1%
蔵王町	209	267	322	287	227	▲ 60	79.1%
七ヶ宿町	12	27	20	15	21	6	140.0%
大河原町	134	186	143	223	259	36	116.1%
村田町	88	106	76	101	130	29	128.7%
柴田町	282	257	211	259	319	60	123.2%
川崎町	109	83	99	79	115	36	145.6%
丸森町	172	130	107	143	170	27	118.9%
亘理町	515	352	503	610	1,759	1,149	288.4%
山元町	121	327	250	242	1,140	898	471.1%
松島町	81	73	121	207	167	▲ 40	80.7%
七ヶ浜町	103	108	132	122	706	584	578.7%
利府町	281	340	270	267	336	69	125.8%
大和町	226	314	331	391	422	31	107.9%
大郷町	59	169	62	108	108	0	100.0%
富谷町	976	593	485	655	598	▲ 57	91.3%
大衡村	85	89	69	106	129	23	121.7%
色麻町	59	42	38	44	48	4	109.1%
加美町	219	180	180	147	213	66	144.9%
涌谷町	121	109	144	164	188	24	114.6%
美里町	194	193	194	257	258	1	100.4%
女川町	56	44	44	89	1,746	1,657	1961.8%
南三陸町	75	155	83	198	1,674	1,476	845.5%
県全体	21,320	21,530	20,564	25,945	37,999	12,054	

注: 合併前の旧町分の件数は、新市の件数に加算して集計。

※前年比200%以上の変動率の市町村を赤字で記載。