

# 最近の土地取引動向

平成29年2月9日



# 1 - ① 宮城県震災復興計画

出典:「復興の進捗状況」(平成29年1月11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)

# 2-①復興に向けた主な取組状況

出典:「復興の進捗状況」(平成29年1月11日)

(環境・生活・衛生・廃棄物関連)

○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28年12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	6,586	13,762	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	4,186	9,983	民間賃貸借上住宅 25,137戸 67,753人
その他の仮設扱い住宅	114	246	その他の仮設扱い住宅 1,114戸 2,608人
計	10,886	23,991	計 47,861戸 123,630人 ( ▲ 36,975戸 ▲ 99,639人 )

※プレハブ仮設住宅 : 当初整備 406団地 22,095戸, 解体済み 95団地 5,080戸 (H28/12/31現在 311団地 17,015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



## <県外避難者>

・3,450人 (平成28年12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28年10月 大阪府)

各地方ごとの避難者数	ピーク時(H24.4)
北海道	246人 468人
東北	1,012人 2,819人
関東	1,120人 2,701人
北陸・甲信越	155人 636人
東海	212人 697人
近畿	246人 887人
中国・四国	120人 345人
九州・沖縄	339人 653人
合計	3,450人 9,206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  
(実績) 面接相談件数 平成26年4月1日～平成27年3月31日 153件  
平成27年4月1日～平成28年3月31日 196件

### 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4 水
気仙沼市役所	第2 水
法テラス南三陸	第2・4 木
法テラス山元	第4 木
法テラス東松島	第2・4金



## 災害公営住宅整備(事業着手)状況 (平成28年12月31日現在)

市町名	計画戸数	着手地区数	事業着手戸数		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%	3,179戸	100.0%
石巻市	4,500戸	115地区	4,163戸	92.5%	3,468戸	77.1%
塩竈市	390戸	9地区	390戸	100.0%	289戸	74.1%
気仙沼市	2,129戸	29地区	2,129戸	100.0%	1,644戸	77.2%
名取市	716戸	3地区	625戸	87.3%	169戸	23.6%
多賀城市	532戸	4地区	532戸	100.0%	532戸	100.0%
岩沼市	210戸	1地区	210戸	100.0%	210戸	100.0%
東松島市	1,122戸	16地区	1,001戸	89.2%	831戸	74.1%
亘理町	477戸	11地区	477戸	100.0%	477戸	100.0%
山元町	490戸	5地区	490戸	100.0%	415戸	84.7%
松島町	52戸	3地区	52戸	100.0%	52戸	100.0%
七ヶ浜町	212戸	5地区	212戸	100.0%	212戸	100.0%
利府町	25戸	1地区	25戸	100.0%	25戸	100.0%
女川町	861戸	23地区	728戸	84.6%	318戸	36.9%
南三陸町	738戸	8地区	738戸	100.0%	623戸	84.4%
登米市	84戸	6地区	84戸	100.0%	84戸	100.0%
涌谷町	48戸	3地区	48戸	100.0%	48戸	100.0%
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%	170戸	100.0%
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	15,993戸	303地区	15,311戸	95.7%	12,804戸	80.1%

※平成30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

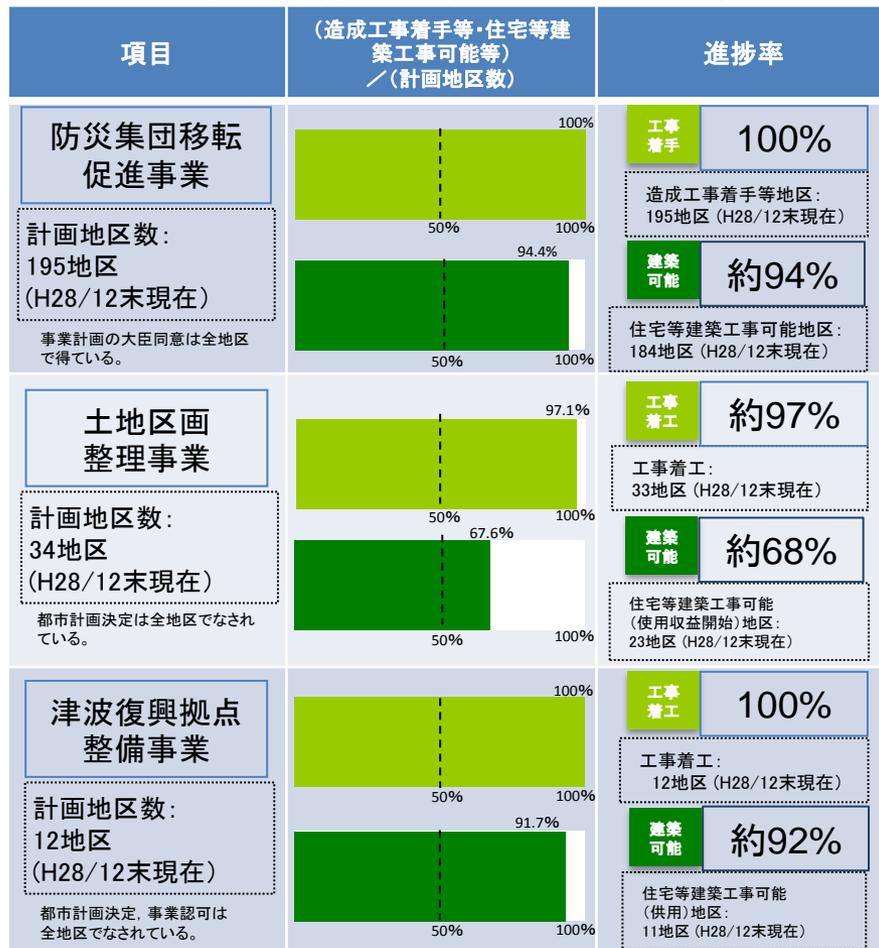
<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/dobokusom/doboku-sintyoku-press.html>

# 2-②復興に向けた主な取組状況

出典：「復興の進捗状況」(平成29年1月11日)

(環境・生活・衛生・廃棄物関連)

## 復興まちづくり事業の整備状況(平成28年12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	工事着工(率)	住宅等建築工事着手(率)
仙台市	14	14 (100.0%)	14 (100.0%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
石巻市	56	56 (100.0%)	51 (91.1%)	15	15 (100.0%)	9 (60.0%)
塩竈市	2	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2	2 (100.0%)	2 (100.0%)
気仙沼市	51	51 (100.0%)	50 (98.0%)	3	3 (100.0%)	3 (100.0%)
名取市	2	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2	1 (50.0%)	1 (50.0%)
多賀城市	—	—	—	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
岩沼市	2	2 (100.0%)	2 (100.0%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
東松島市	7	7 (100.0%)	7 (100.0%)	3	3 (100.0%)	3 (100.0%)
亶理町	5	5 (100.0%)	5 (100.0%)	—	—	—
山元町	3	3 (100.0%)	3 (100.0%)	—	—	—
七ヶ浜町	5	5 (100.0%)	5 (100.0%)	4	4 (100.0%)	0 (0.0%)
利府町	—	—	—	—	—	—
女川町	22	22 (100.0%)	17 (77.3%)	1	1※ (100.0%)	1※ (100.0%)
南三陸町	26	26 (100.0%)	26 (100.0%)	1	1 (100.0%)	1 (100.0%)
合計	195	195 (100.0%)	184 (94.4%)	34	33 (97.1%)	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、全地区で事業認可・工事着工となっており、1地区において事業が完了している。

※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>

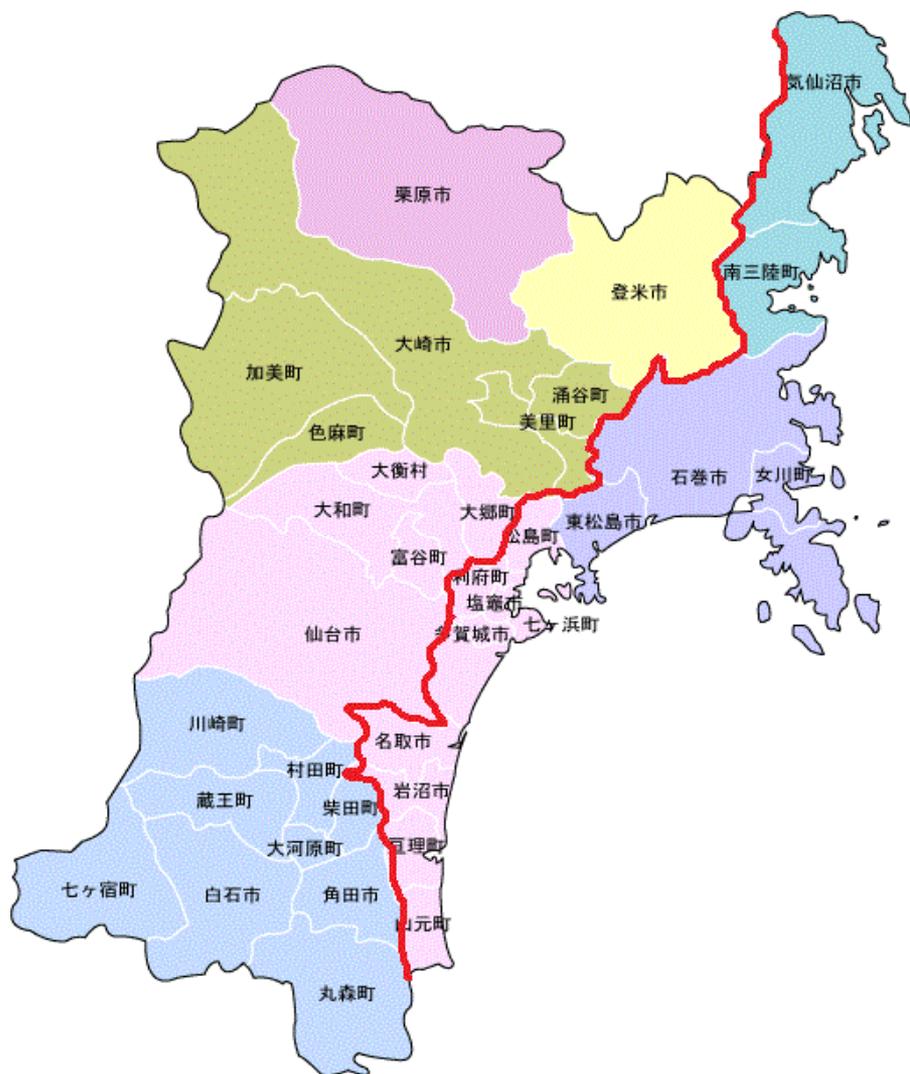


野蒜北部丘陵地区(東松島市)



新坂元駅周辺地区(山元町)

### 3-① 土地取引規制基礎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

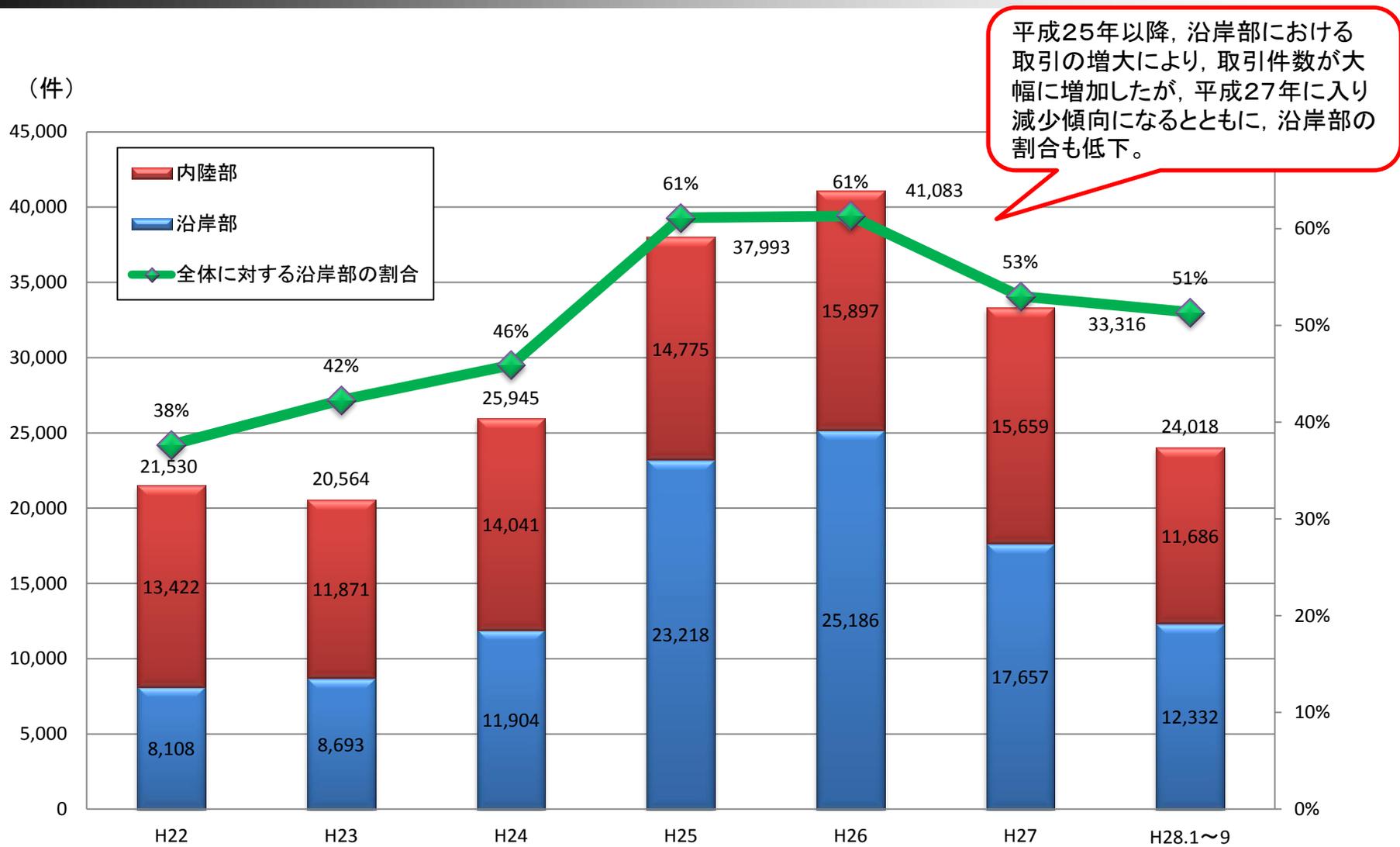
#### • 内陸部

- 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

## 年別の動向（県全体，沿岸・内陸の別）

### <H22～H28.1-9>

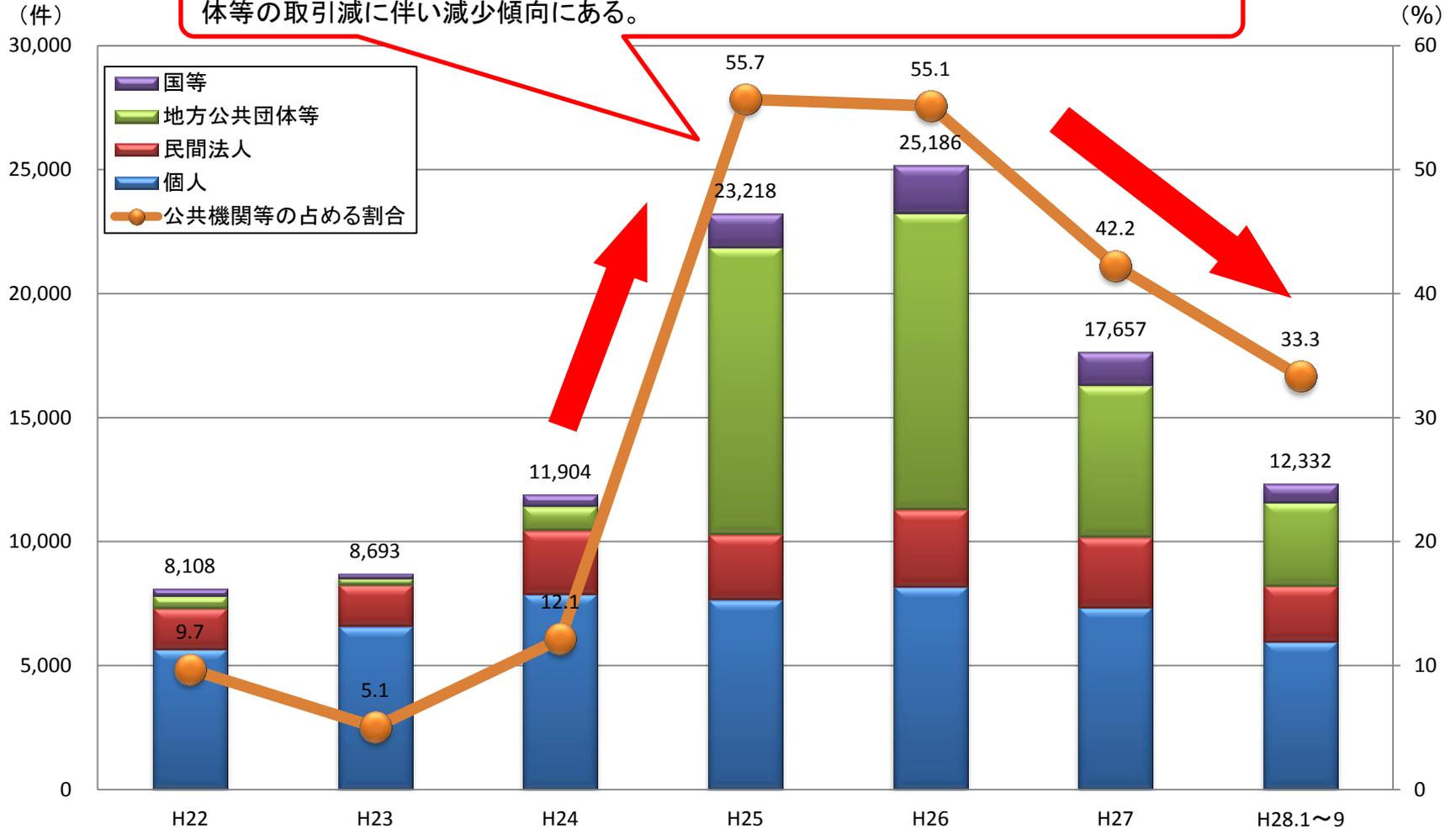


（国土交通省提供：土地取引規制基礎調査概況調査より作成。）

# 4-① 年別の動向（沿岸部，買い主の区分別）

＜H22～H28.1-9＞

平成25年以降，公共機関等の取引が急激に増加したが，平成27年以降は地方公共団体等の取引減に伴い減少傾向にある。

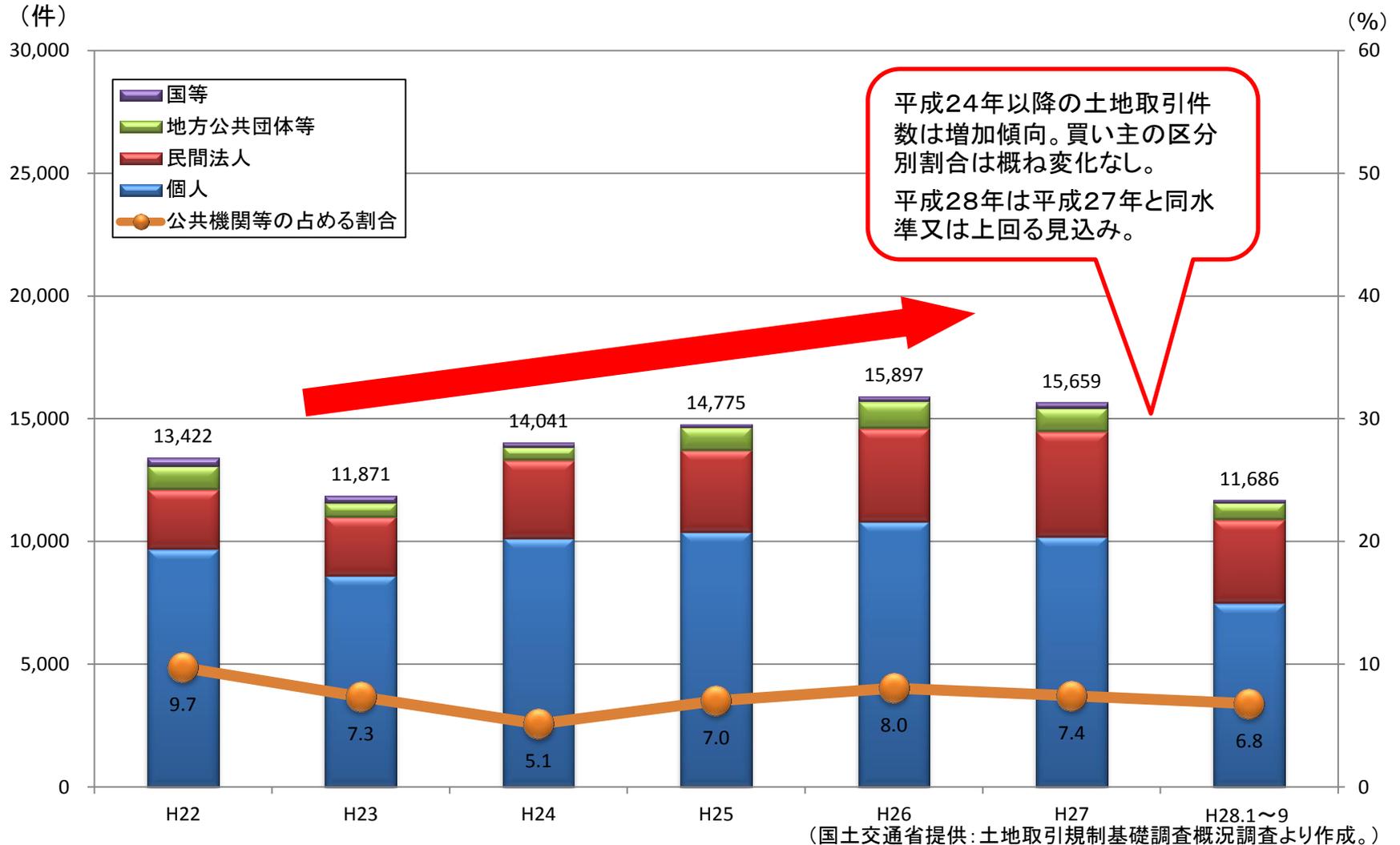


注：公共機関等→地方公共団体等+国等

(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 年別の動向(内陸部, 買い主の区分別)

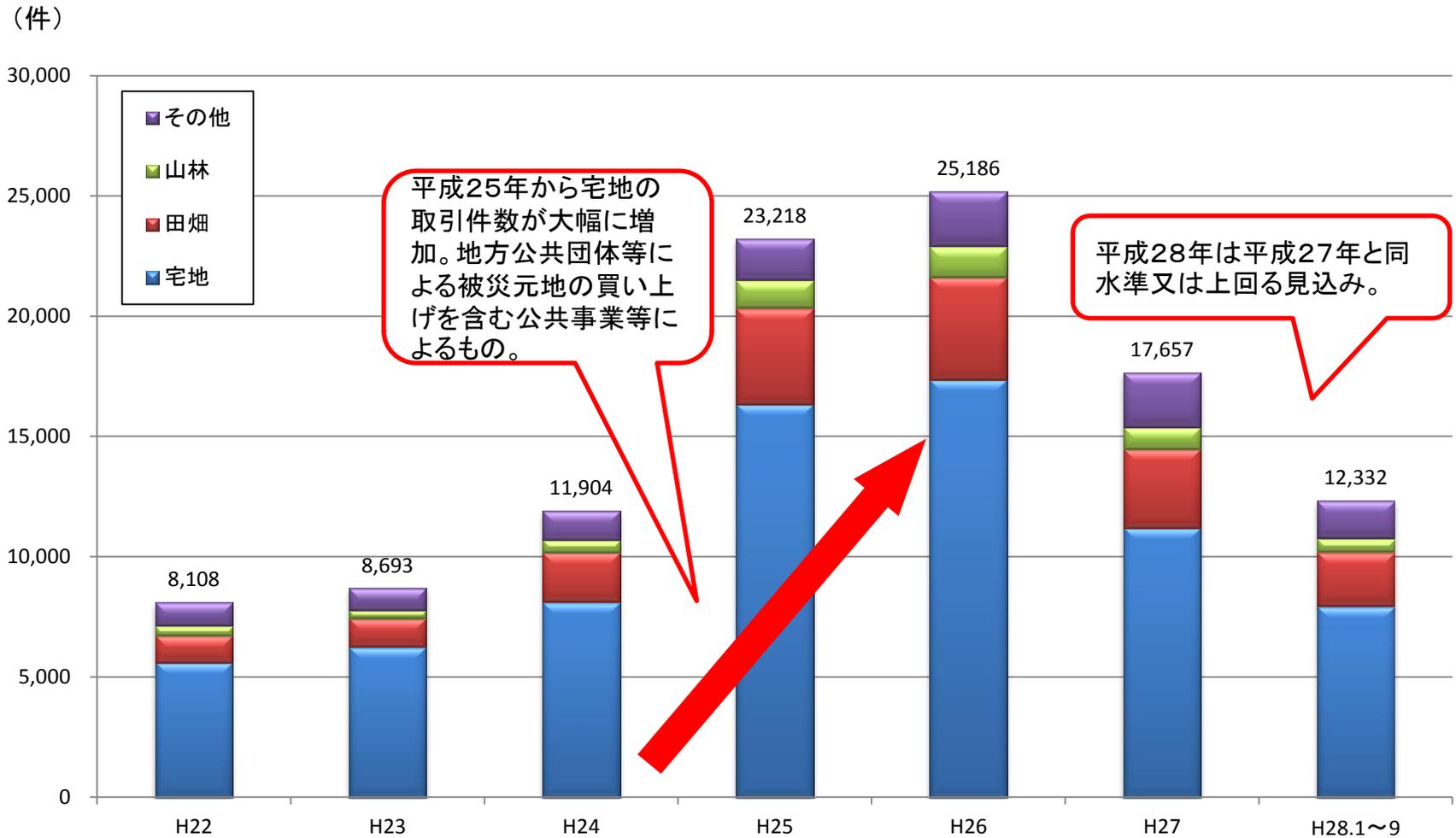
<H22~H28.1-9>



# 4-③

## 年別の動向(沿岸部, 地目別)

<H22~H28.1-9>

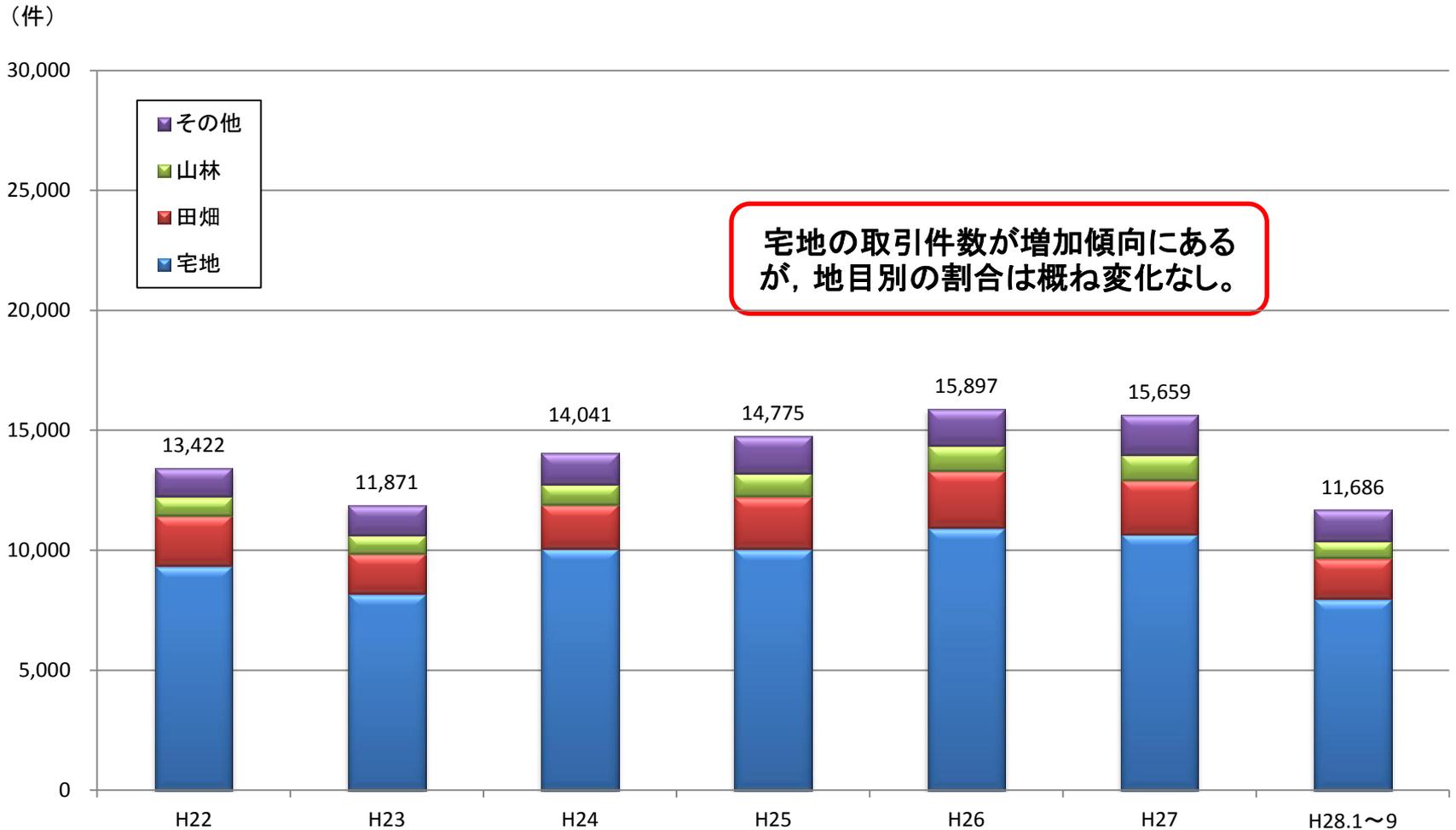


(国土交通省提供: 土地取引規制基礎調査概況調査より作成。)

# 4-④

## 年別の動向(内陸部, 地目別)

< H22~H28.1-9 >



(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

## 市町村別土地取引件数の推移と震災前後の対比(H22-H27)

＜震災後の取引件数が最も多い年の件数を震災前の水準(H22)と対比した場合＞

※復興の進捗状況は市町によって差異があるため、取引件数のピーク時点が異なる。

※ピーク時点の取引件数を赤字で標記している。

※平成22年(震災の前年)の件数を基準年として設定。

(基準年) ↓

(件)

(参考) (件)



増加順	市町村名	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H22に対する ピーク時の倍率	H28 1~9月
1	女川町	44	44	89	1,746	470	295	3,968.2%	222
2	南三陸町	155	83	198	1,674	1,264	1,031	1,080.0%	509
3	気仙沼市	420	613	902	2,369	3,421	2,020	814.5%	1,161
4	七ヶ浜町	108	132	122	706	390	219	653.7%	153
5	石巻市	1,071	1,929	1,960	3,510	6,455	3,647	602.7%	2,321
6	東松島市	408	316	848	2,060	1,392	974	504.9%	435
7	亶理町	352	503	610	1,759	1,129	1,030	499.7%	635
8	松島町	73	121	207	167	278	263	380.8%	154
9	山元町	327	250	242	1,140	834	739	348.6%	660
10	岩沼市	324	305	473	985	1,064	774	328.4%	945

沿岸部

増加順	市町村名	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H22に対する ピーク時の倍率	H28 1~9月
1	大河原町	186	143	223	259	439	221	236.0%	204
2	丸森町	130	107	143	170	144	255	196.2%	109
3	角田市	212	220	294	385	335	338	181.6%	279
4	涌谷町	109	144	164	188	174	158	172.5%	129
5	大衡村	89	69	106	129	139	54	156.2%	75

内陸部

(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

## 市町村別土地取引状況マップ

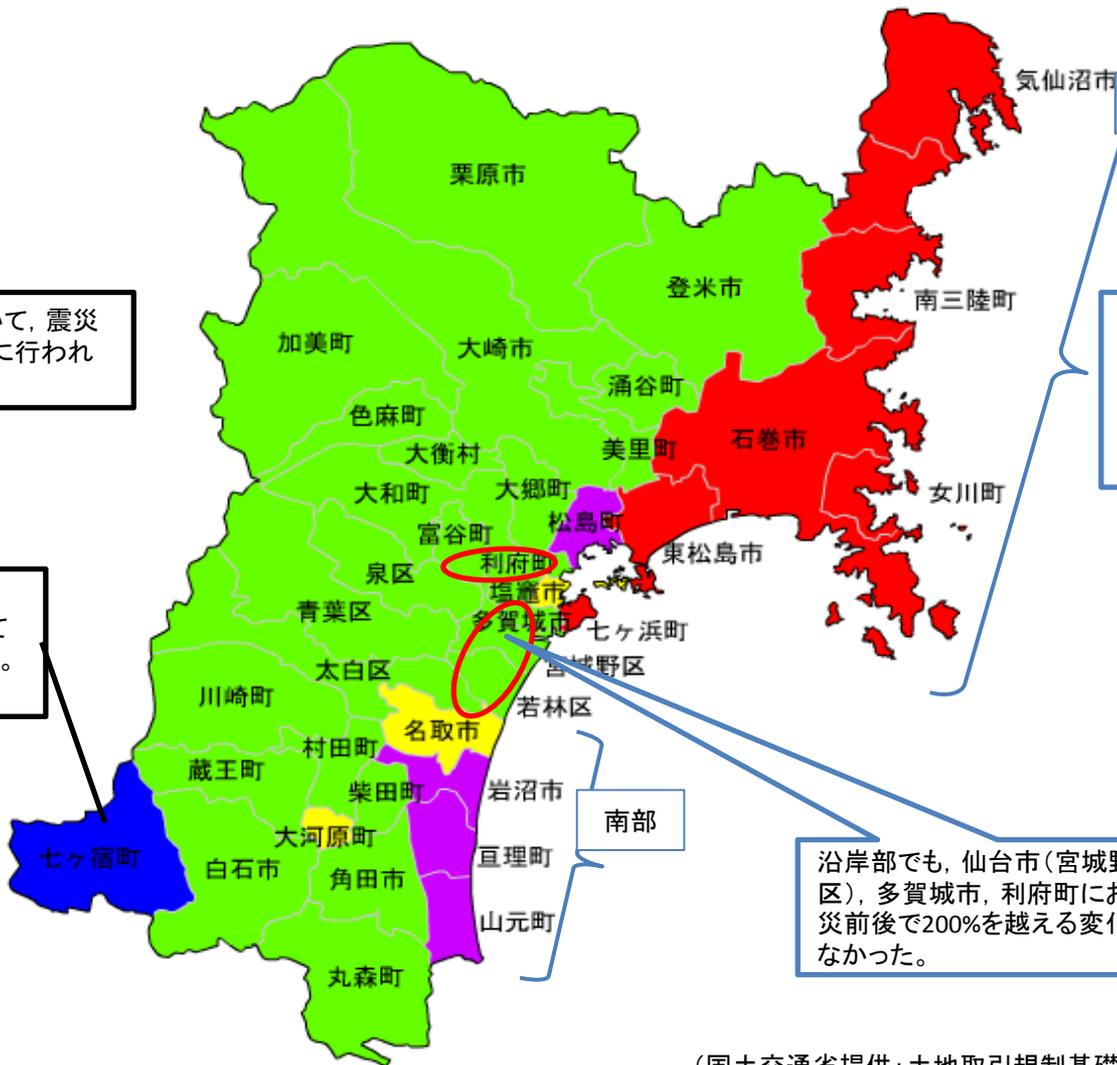
＜震災後の取引件数が最も多い年の件数と震災前の水準(H22)の対比＞

H22に対するピーク時の倍率



多くの市町村において、震災以前より取引が活発に行われている。

対H22年比でマイナスを示しているのは七ヶ宿町のみである。



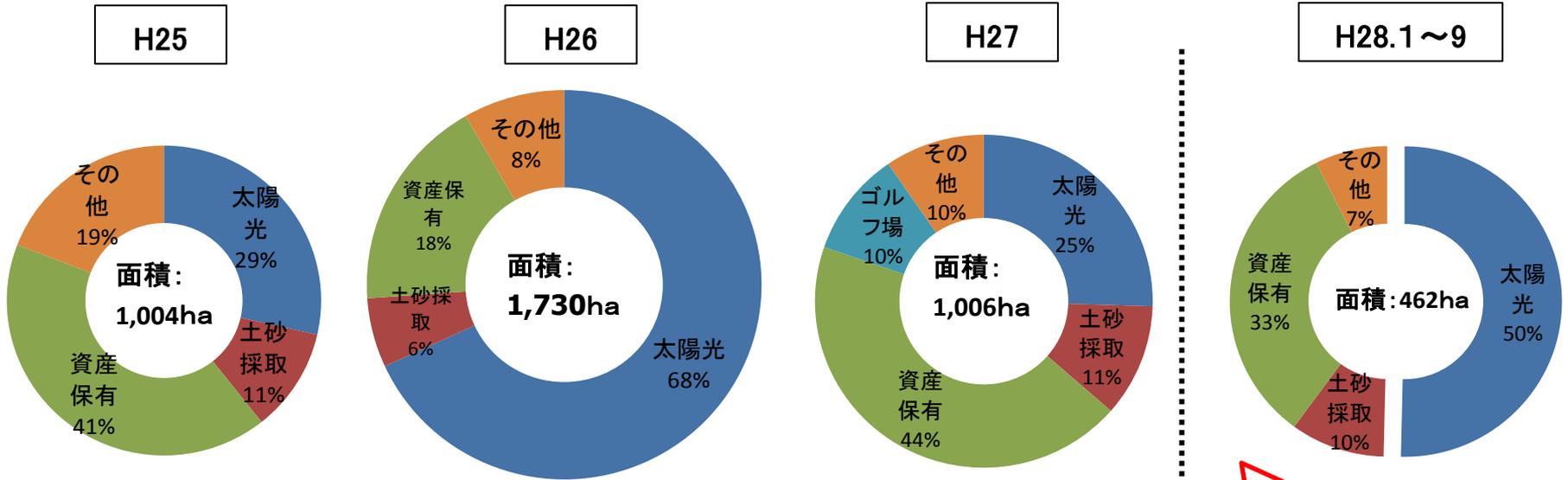
沿岸部においても県北部と南部では数値に差異。北部の方がより高い数値を示している。

沿岸部でも、仙台市(宮城野区・若林区)、多賀城市、利府町においては震災前後で200%を越える変化は見られなかった。

(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。)

# 6-① 国土利用計画法届出件数・面積(仙台市除く, 用途別)

<※大規模取引(50,000㎡以上)を抽出>



【参考】届出総件数(総面積)



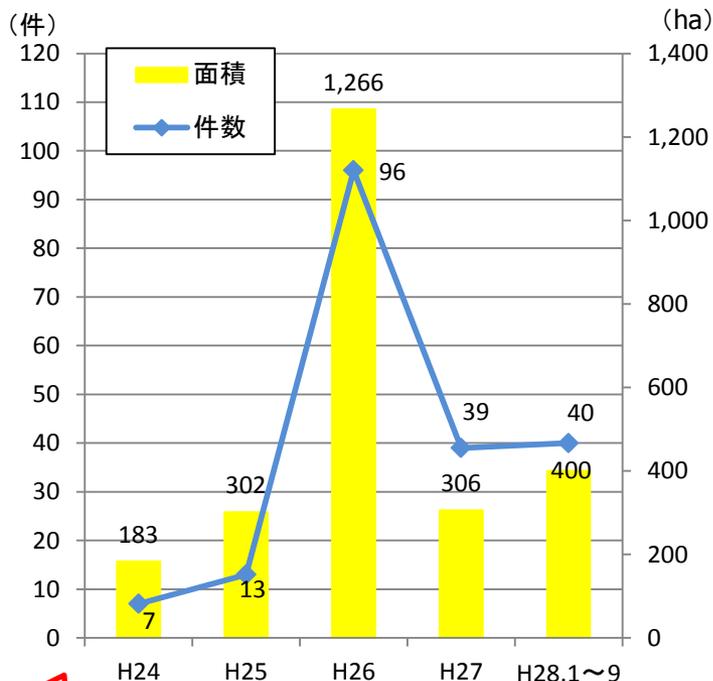
土砂採取の割合はあまり変化せず。平成28年は太陽光発電事業の割合が半分以上占める見込み。

平成28年の取引件数は前年を上回る見込み。

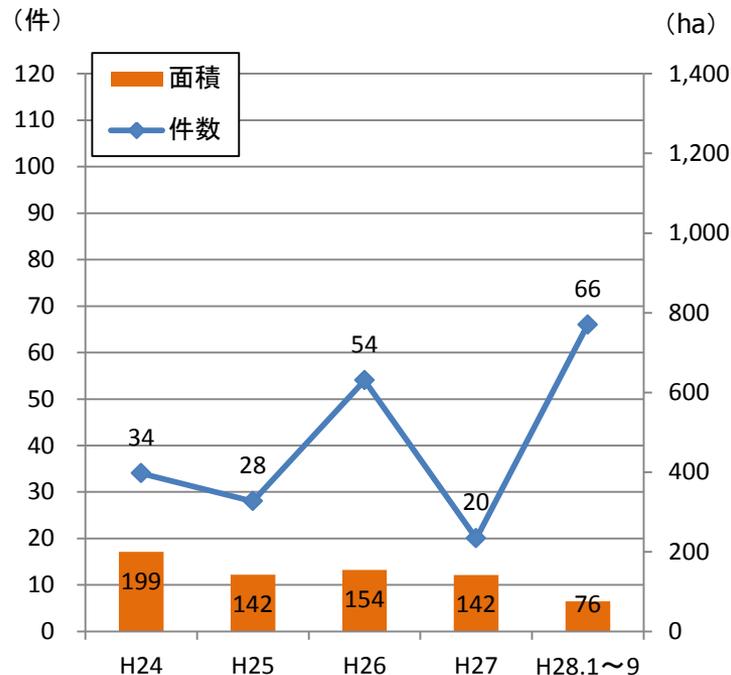
# 6-②

## 太陽光発電・土砂採取を利用目的とした 国土利用計画法届出件数・面積(仙台市除く)

### 太陽光発電



### 土砂採取



固定価格  
買取制度  
スタート

- ・太陽光発電事業の進ちよくに伴い、平成26年に届出件数、面積ともに急増。その後は減少したものの、平成26年以前よりも件数は増加している。
- ・土砂採取に関して、取引件数は年ごとにばらつきはあるものの、取引面積は概ね同水準で推移している。

## まとめ

### ■ 取引件数のピークは平成26年

- ・県全体の取引件数は震災後大幅に増加。
- ・取引件数は平成26年をピークに、平成27年以降は減少傾向。
- ・全体の取引件数はピーク時よりも減少しているものの、沿岸部の取引件数は震災前より依然として多い。

### ■ 沿岸部と内陸部による違い

- ・沿岸部：震災以降、公共機関等による取引件数が大幅に増加。  
平成26年以降、公共機関等による取引件数は減少傾向にある。  
宅地の取引件数が震災以降増加。
- ・内陸部：個人、法人による取引が9割以上。  
公共機関等による取引は震災前後で大きな動きはなし。

ありがとうございました。

