

浪江町防災集団移転元地利活用方針

令和4年1月
令和7年3月改定
浪江町



目次

1	はじめに	1
2	移転元地の現状と課題	2
(1)	移転元地の概要	2
(2)	買取事業の概要	3
(3)	利活用状況	4
(4)	利活用に向けた課題	7
3	移転元地利活用に関する基本方針	9
(1)	基本方針の対象区域	9
(2)	利活用の基本方針	10
4	移転元地の土地利用方針・維持管理方針	11
(1)	北幾世橋地区の土地利用方針	11
(2)	棚塩地区の土地利用方針	12
(3)	請戸地区の土地利用方針	14
(4)	両竹地区の土地利用方針	16
(5)	移転元地の維持管理方針	17
(6)	土地利用のイメージ	18
5	利活用にあたっての留意事項	19
(1)	地域の歴史や住民の声への配慮	19
(2)	既存施設や事業との整合性	19
(3)	民間活力の積極的な採用	19
(4)	排水機能の改善	19
(5)	虫喰い状態の解消	20
(6)	貸付料の減免・無償化	20
(7)	各種法制度の整理	20
(8)	庁内利活用推進体制の構築	21
(9)	財源の確保	21
(10)	状況に合わせた方針の見直し	21
資料編		22
(1)	防集移転元地利活用庁内検討会	22
(2)	復興庁土地活用ハンズオン支援	23
(3)	利活用に向けた推進体制	24
(4)	利活用に向けた想定スケジュール	25

1 はじめに

多くの方々の生命、財産、そして、日常生活を奪った東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所事故の発生から14年が経過しました。

これまで町では各種計画に基づき、様々な復旧・復興事業に取り組んできました。現在は令和3年3月に策定された「浪江町復興計画【第三次】」に基づき、引き続き町の復興に向けて具体的な取組を展開しています。

沿岸部の被害状況に焦点を当てると、約15.5m（東京大学・福島県の調査結果）の高さの津波が町の面積の約3%を占める約600haを襲い、死者150名・行方不明者31名にわたる町民の命と多くの家屋や家財等が失われました。

町では津波被災者の早期の生活再建を目指し、平成26年2月に北幾世橋・棚塩・請戸・中浜・両竹の5地区を災害危険区域に指定し、そのうちの約121.6haを移転促進区域と位置づけ、平成26年度より防災集団移転促進事業として、住宅用地等の買い取りを行いました。

この事業により買い取りを行った土地（以下「移転元地」という。）の約117.2haのうち、約半数以上の約62.6haは、海岸防災林や復興祈念公園等の各種復旧・復興事業用地として、利活用がなされています。

しかしながら、未だ約54.6haの移転元地については、各種事業の資材ヤード等として一時的な貸し付けは行ってはいるものの、利活用計画が定まっておらず、長期的な利活用の見通しは立っておりません。

地震、津波、原発事故という未曾有の複合災害の爪痕に見舞われた広大な移転元地に新たな魅力ある未来を創ることは、町の再生のシンボルとなります。

また、町が目指す持続可能なまちづくりの達成に向けて、この広大な公有地を有効的に利活用を行っていくことは極めて重要になります。

これらの達成には、いかにして利活用を進めていくかを明確にした方針が必要となります。

そのため、町では移転元地の利活用の方向性を明確にすることを目的として、令和4年1月に浪江町防災集団移転元地利活用方針を策定し、現在に至るまで、計画的な利活用を推進してきました。

策定から3年が経過し、都市計画法改正等の社会情勢変化や各種復興事業の進展・終了に伴う土地利用変化等を踏まえた見直しを目的として、浪江町防災集団移転元地利活用方針を改定し、利活用の実現に向けた取組を検討していきます。

2 移転元地の現状と課題

(1) 移転元地の概要

移転元地とは、町が防災集団移転促進事業により買い取りを行った土地をいい、北幾世橋・棚塩・請戸・中浜・両竹の5地区に所在しています。

ア 震災以前の各地区の概要

(ア) 北幾世橋地区

北幾世橋地区は丘陵の傾斜地に畑地、南の請戸川北岸の沖積平野に水田が広がる農業地域です。

震災以前には幾世橋小学校等が立地しており、そのほかにも真言宗大聖寺や初発神社のほか相馬中村藩6代藩主相馬昌胤の北原御殿と呼ばれる山荘跡などがあります。

(イ) 棚塩地区

棚塩地区は請戸川北岸の沖積平野に水田が開け、海岸寄りに集落を形成する農業地域であり、震災以前にはマリンパークなみえが立地し、神社として貴布禰神社があります。

(ウ) 請戸地区

請戸地区の北を東流する請戸川は高瀬川が合流し太平洋に注がれ、港より海岸に沿って南に伸びる半農半漁の地域でした。漁業は沿岸漁業でヒラメなどが水揚げされ、地元をはじめ東京方面に「常磐もの」として出荷され、港から南に広がる請戸浜は海水浴場や海釣りの好適地となっていました。

震災以前には請戸小学校や漁協、農協等が立地しており、社寺では苔野神社・天台宗南岳院があり、苔野神社の安波祭は豊漁・海上安全を祈る祭りとして名高いものでした。

(エ) 中浜地区

中浜地区は、双葉町とまたがる大字であり、海岸沿いに集落を形成する農業地域でした。

(オ) 両竹地区

両竹地区は、双葉町とまたがる大字であり、低地に水田、丘陵の裾野に集落を形成する農業地域でした。

イ 移転元地の位置

移転元地は町の中心部から南東方向に位置しており、浪江駅より約3～4km、浪江ICより約7～8kmの距離にあります。

図 1 位置図



(2) 買取事業の概要

北幾世橋・棚塩・請戸・中浜・両竹の5地区を災害危険区域に指定したうえで、約121.6haを買取対象となる移転促進区域に設定、平成26年度より移転元地買取事業を開始しました。

対象の9割の契約が完了したことから令和元年度をもって買取を終了しました。

図 2 防災集団移転促進事業概要図

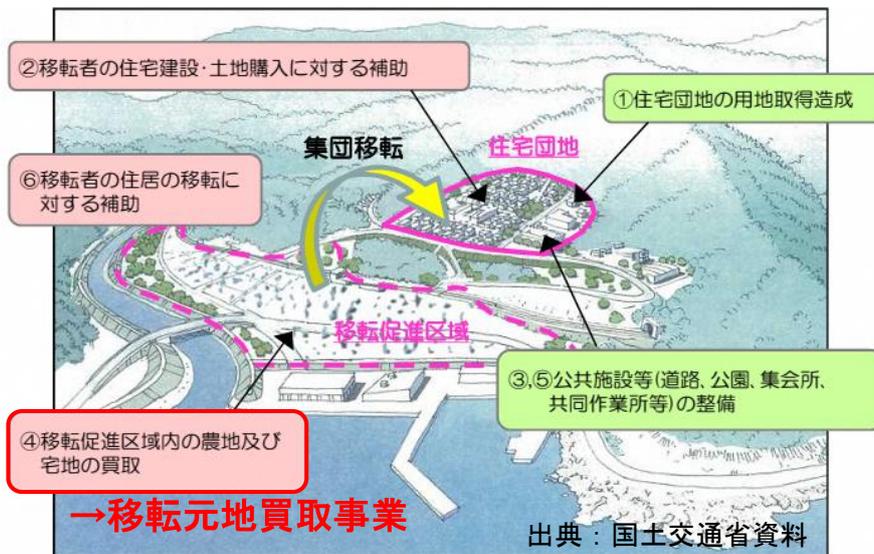
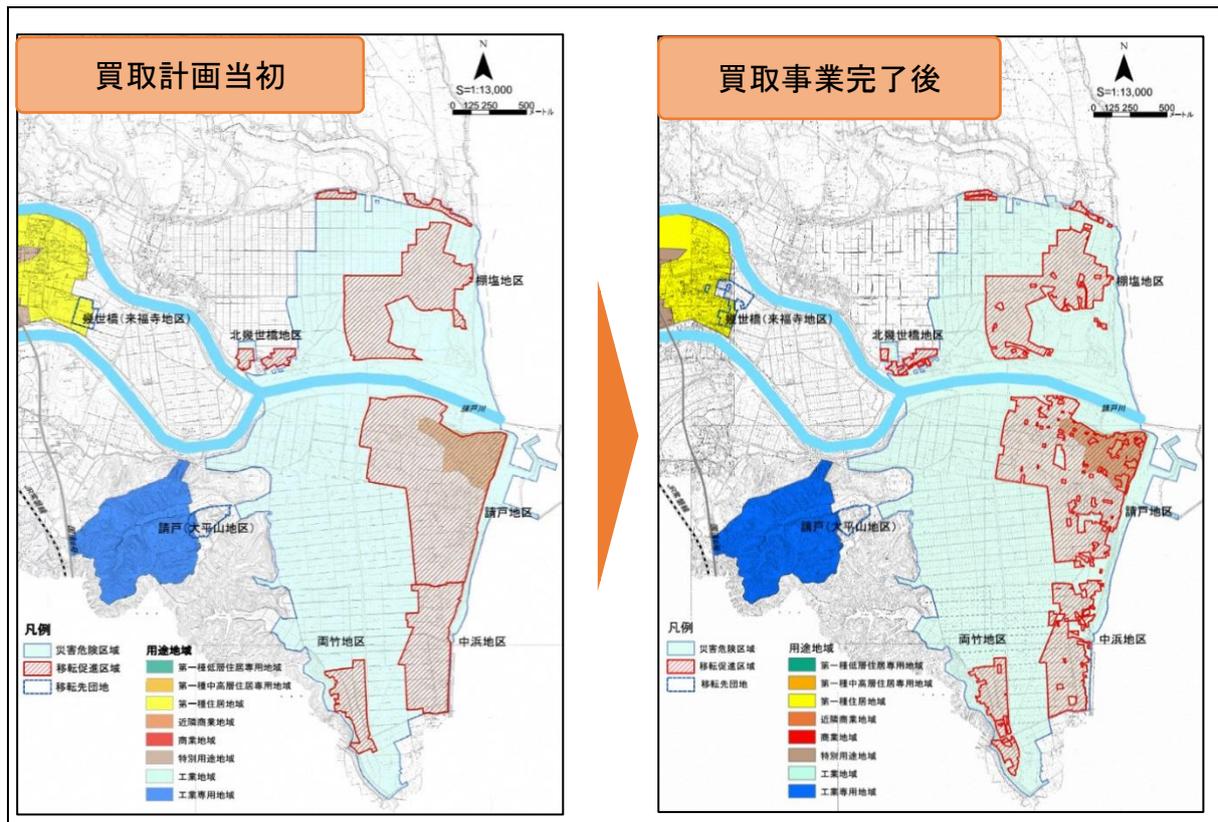


表 1 買取状況

項目	全体	契約済	割合
所有者	663 名	624 名	94.12%
土地筆数	2,418 筆	2,318 筆	95.86%
総面積	約 121.6ha	約 117.2ha	96.38%

図 3 買取状況図



(3) 利活用状況

買取を行った約 117.2ha のうち、約半数以上の約 62.6ha が下記のような各種復旧・復興事業用地として利活用がなされています。

ア 海岸防災林【棚塩】【請戸】【中浜】【両竹】

従来の高潮、飛砂・風害の防備などの災害防止機能に加え、津波被害防止機能を含めた「多機能海岸防災林」として、福島県が整備を進めている海岸防災林造成事業用地として約 **41.9ha** が活用されています。

写真1 請戸地区防災林



イ 復興祈念公園【中浜】【両竹】

福島県と東北地方整備局が、東日本大震災による犠牲者への追悼と鎮魂をはじめ、震災の記憶と教訓を後世へ伝承するとともに、復興に対する強い意志を発信することを目的に整備を進めている復興祈念公園用地約50.0haの一部として約8.1haが活用されます。

図4 復興祈念公園（赤枠：浪江町）



ウ 河川・海岸堤防【棚塩】【請戸】【中浜】

福島県が実施している棚塩地区海岸、請戸中浜地区海岸、浪江中浜地区海岸、請戸川及び、請戸漁港海岸の堤防災害復旧工事の事業用地として約2.0haが活用されています。

エ 棚塩排水機場【棚塩】

東北農政局が実施した、津波により被災を受けた棚塩排水機場の災害復旧事業用地として約0.3haが活用されています。

オ 水産加工団地【請戸】

町が水産業の復興を促進する目的で造成した水産加工団地用地として約3.8haが活用され、現在、2社が操業を行っています。

写真2 水産加工団地



カ カントリーエレベーター【棚塩】

町が営農再開支援を目的に苅宿地区と棚塩地区に整備したコメの乾燥・調製・貯蔵ができるカントリーエレベーターの棚塩地区（ラック式）分の用地として約1.5haが活用されています。

図5 カントリーエレベーター



キ 復興海浜緑地【請戸】

町が災害時には復興祈念公園の防災バックアップスペースや緊急支援物資の仮置き場等として、また、平常時には賑わいあふれる交流の場としてパークゴルフ場や広場として整備が進められている復興海浜緑地として約5.0haが活用される予定です。

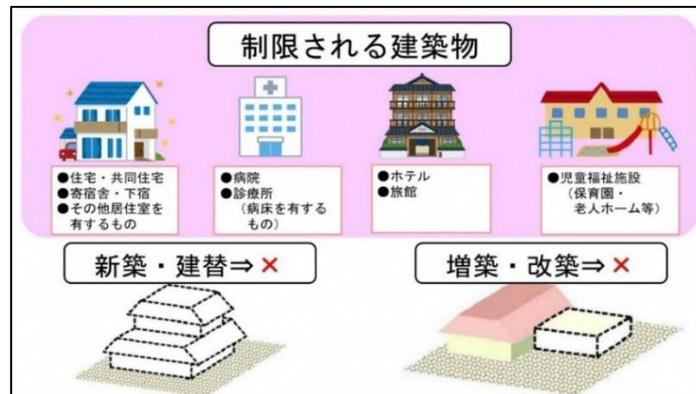
(4) 利活用に向けた課題

ア 災害危険区域

移転元地は、建築基準法第 39 条第 1 項により町が災害危険区域に指定しており、住宅等の居住用の建築物及び病院、ホテル等の宿泊を伴う建築物の建築が制限されています。

なお、事務所、店舗、工場、倉庫棟は建築制限の対象外とされていましたが、令和 4 年 4 月の都市計画法改正に伴い、災害危険区域における開発規制が強化され、面積 3,000m² 以上の開発行為が原則不可となっています。

図 6 災害危険区域建築制限イメージ図



イ 虫食い状態

移転元地の買取対象が、「震災時に居住のあった住宅用地およびそれに介在する宅地、農地又は屋敷林」のみであり、未買収地や買取対象外地が混在する、いわゆる虫食い状態であるため、直ちに一団で利用可能な土地が限られています。

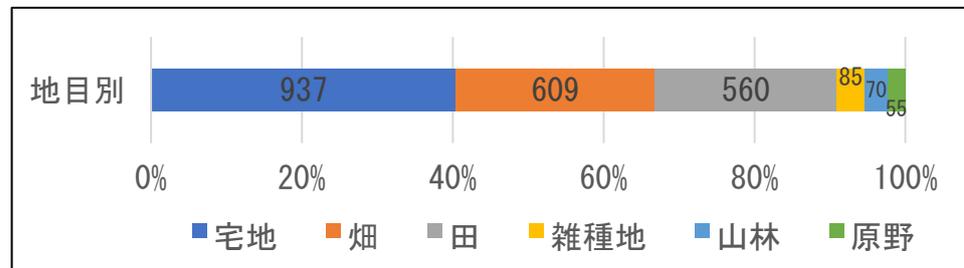
図 7 虫喰い状況



ウ 土地形状・性質等

移転元地には、住宅用地に介在する農地も含まれており、非農用地として活用する場合は、農地転用等の手続きが必要となります。

図8 地目別筆数



また、軟弱地盤かつ埋設物撤去・整地等が未実施であるため、民間企業用地等で活用する場合は、撤去・整地・造成工事が必要となります。

エ 排水機能不全

震災以降の長期間にわたり既設水路の未使用が続いたことや低平地のため、移転元地全体として排水機能が不全であり、大雨や台風の後には、多くの水たまりが生じてしまいます。

写真3 台風通過後の移転元地（令和3年8月撮影）



オ 財産処分手続き

移転元地は国の復興交付金により居住に相当でないと認められる区域内からの集団的移転を目的として取得した土地であることから、その目的に反して民間企業等への譲渡等を行う場合には、国への財産処分手続きが必要となります。その譲渡等により収益が生じたときには、併せて当該土地の取得に係る国費相当額を国庫に返還することが必要となります。

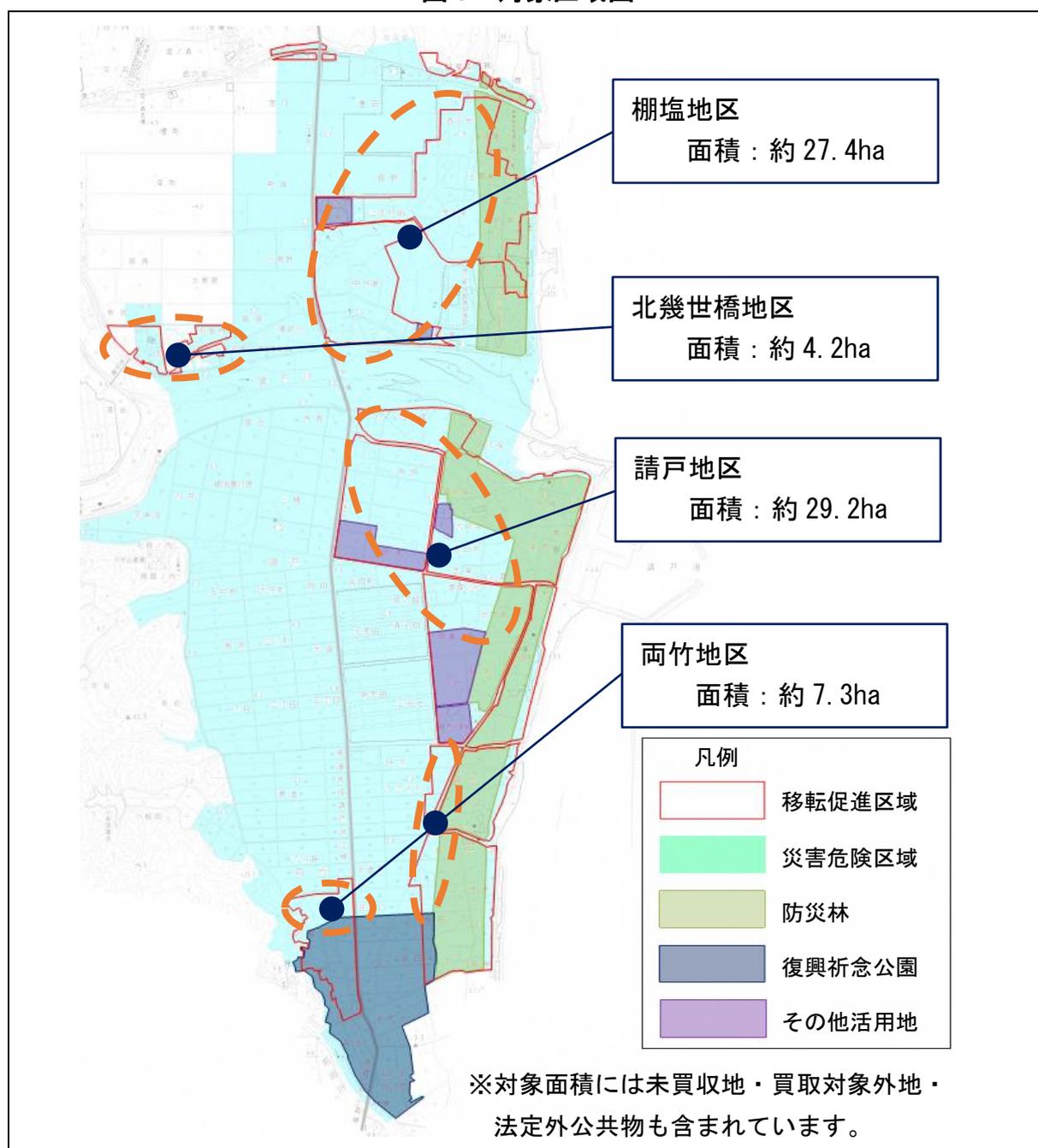
3 移転元地利活用に関する基本方針

(1) 基本方針の対象区域

本方針の対象区域は下図のとおりとします。

中浜地区については、既に移転元地のほとんどが防災林、復興祈念公園、海岸堤防用地として利活用されているため、本方針の対象から外します。

図9 対象区域図



(2) 利活用の基本方針

令和3年3月に策定された「浪江町復興計画【第三次】」に掲げる以下の復興の基本方針の達成を念頭に置き、利活用に係る4つの基本方針を次のとおり掲げます。

第三次復興計画		利活用基本方針
復興の基本方針	施策	
Ⅰ 夢と希望のある産業と仕事づくり	農林水産業の再興	農業再生・推進への寄与
	新たな産業と雇用の創出	新たな産業振興の場の創出
Ⅲ 帰還困難区域の再生と住みよい環境づくり	ゼロカーボンシティの推進	新エネルギー導入によるゼロカーボンの推進
Ⅴ 絆の維持と持続可能なまちづくり	復興を推進させる 行財政運営	未利用地への持続可能な維持管理手法の導入

基本方針1 農業再生・推進への寄与

移転元地の多くが農地であり、震災以前は農業が盛んであったことを踏まえ、先人から受け継いできた農山漁村の風景を再生するため、農業的利用を促進します。

基本方針2 新たな産業振興の場の創出

町民の帰還や移住・定住を促進するため、魅力ある仕事づくりの場としての企業誘致、イノベーション・コースト構想に関連した次世代産業の誘致を積極的に進めます。

基本方針3 新エネルギー導入によるゼロカーボンの推進

令和2年3月に町が宣言を行った「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて、積極的な新エネルギーの導入に取り組みます。

基本方針4 未利用地への持続可能な維持管理手法の導入

利活用がなされない期間の土地や利活用の見込みがない土地には、町の限られた人員及び財政状況を考慮し、将来にわたり持続可能な維持管理手法の導入を検討していきます。

4 移転元地の土地利用方針・維持管理方針

基本方針を踏まえ、移転元地の利活用にあたっての土地利用方針及び維持管理方針を以下に掲げます。

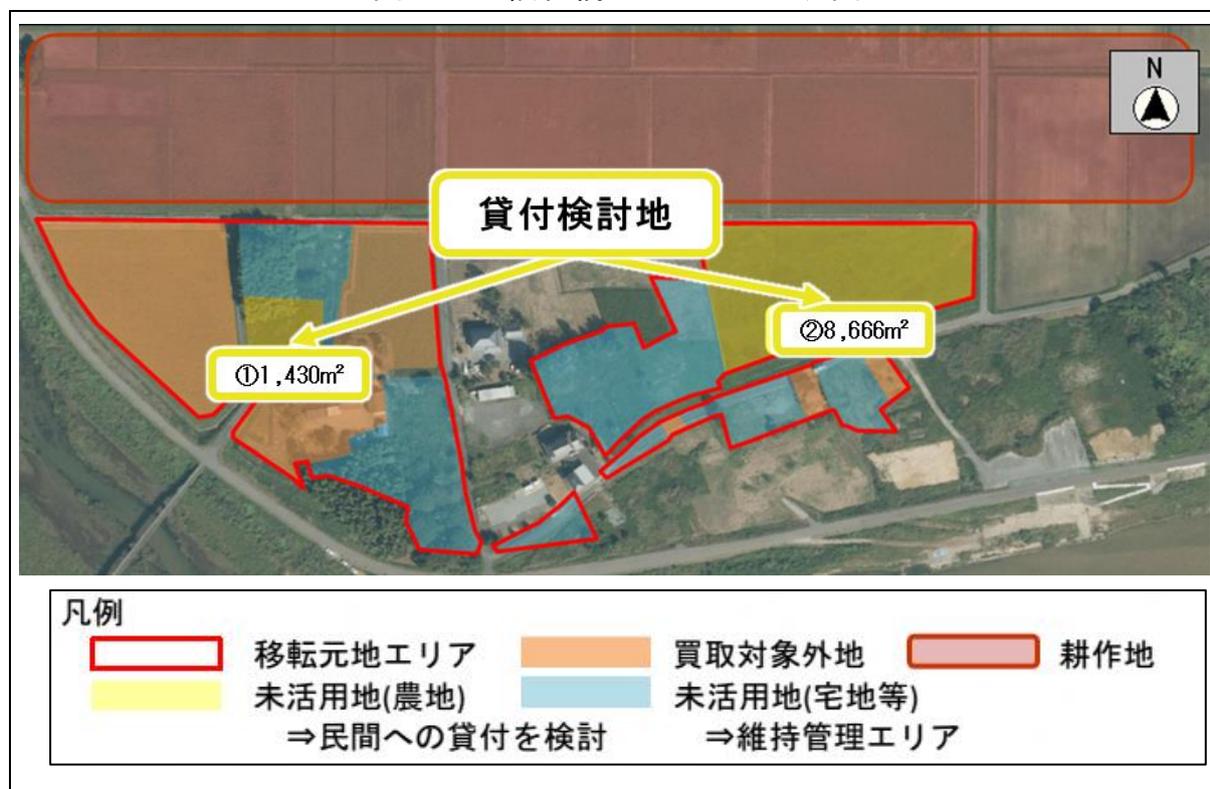
土地利用方針は、歴史・文化や買取状況、現在の利活用状況が地区ごとに異なることから、北幾世橋・南棚塩・請戸・両竹の4地区に分けたうえで定めることとします。

(1) 北幾世橋地区の土地利用方針 基本方針1

北幾世橋地区の未利用地は、ひとまとまりが小区画であり、公共事業用地として活用することが困難ですが、近隣に耕作地があることから、農地については住民や民間団体等への農業的利用での貸付を検討し、利活用の促進を図ります。

貸付の検討期間中の農地や農地以外の未活用地については、近隣に人家があることから、維持管理エリアとして、後記する維持管理方針に基づき維持管理を実施します。

図10 北幾世橋地区ゾーニング図



(2) 棚塩地区の土地利用方針 **基本方針 1**

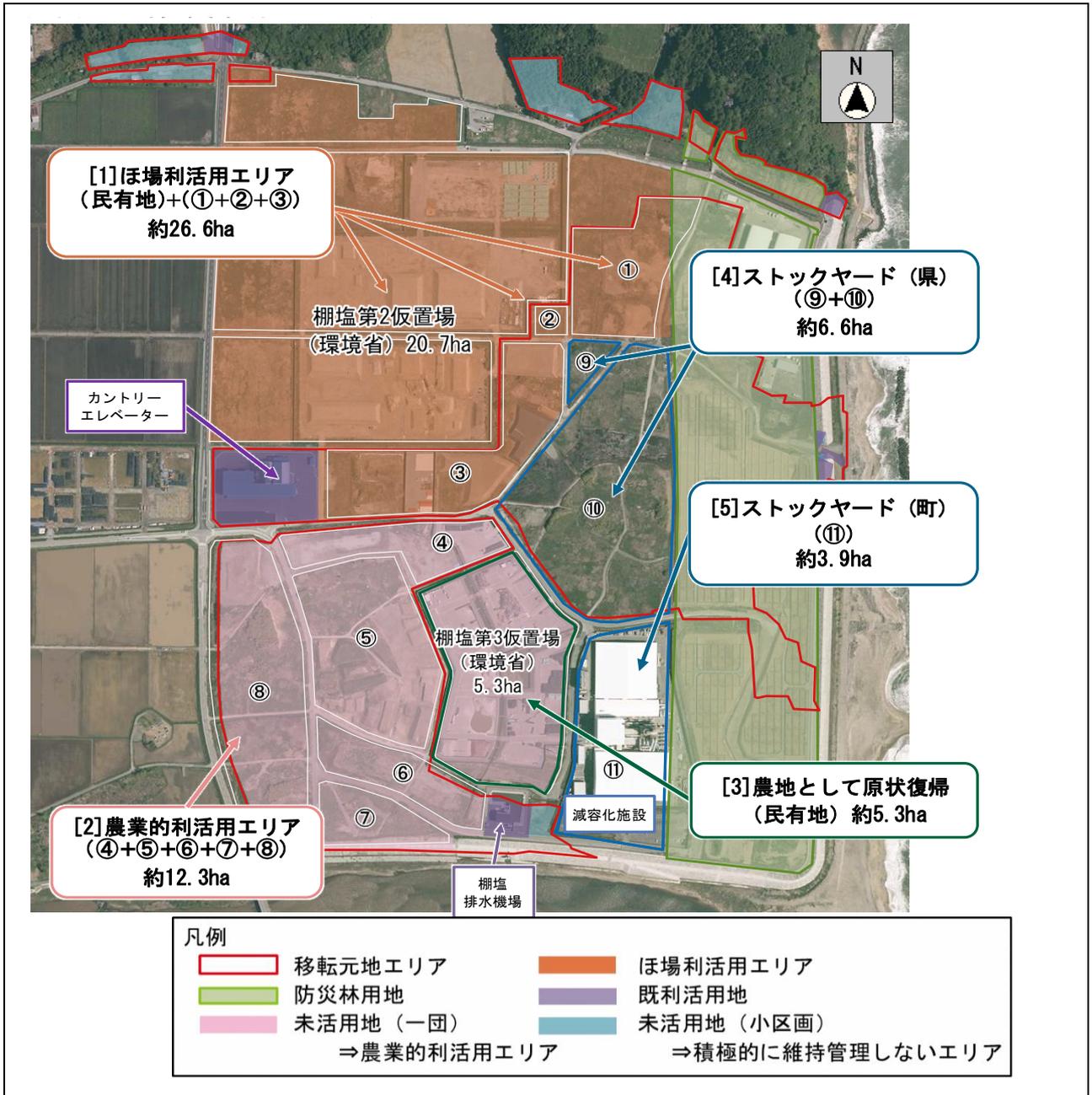
棚塩地区の未利用地は、一団として提供できる土地（約 25.5ha）があり、既にカントリーエレベーターが立地していることや周辺の農地も耕作の再開がなされていることから、**農業的利活用エリア**を主として位置付けます。

具体的な利活用方針は、以下の通りです。

- [1] **ほ場（振興作物等の栽培用農地）**として民有地と移転元地の一体的な利活用が図れるように検討を進めます。
- [2] 花卉等や町で整備の**荷捌き・栽培施設・交流施設等**による農業的利活用と共に景観づくりを図るエリアとします。
- [3] [1]と併せて、環境省と地権者意向を踏まえ農地再開に向けた調整を進めます。
- [4] **県のストックヤード（土砂）**として検討を進めます。
- [5] 環境省に貸付している⑪減容化处理施設用地が令和 8 年度には返還予定であり、**町のストックヤード（土砂）**として活用しながら、将来的な土地利用転換を検討します。

また、小区画の未利用地については、公共事業用地として活用することが困難であり、近隣する人家もないことから、当面は積極的な維持管理を行わない地域としますが、周辺状況に応じて適宜、維持管理を行っていきます。

図 11 棚塩地区ゾーニング図



(3) 請戸地区の土地利用方針 **基本方針2** **基本方針3**

請戸地区の未利用地は、一団として提供できる土地が複数区画（①約4.1ha、②約13.1ha、③約6.5ha、④約5.0ha）あることから、**新産業誘致エリア**と位置付けます。

具体的な利活用方針は、以下の通りです。

- [1] 産業団地として、**町への進出を行う企業や、イノベ構想に関連する次世代産業事業用地**の整備を検討します。
- [2] **再生可能エネルギー用地**として、太陽光発電施設等の活用を検討します。また、駐車場やトイレを備えた緑地（エネルギーパーク）としての整備や、復興海浜緑地及び請戸海水浴場と連携した利用も検討します。

また、小区画の未利用地については、公共事業用地として活用することが困難であり、近隣する人家もないことから、当面は積極的な維持管理を行わない地域としますが、周辺状況に応じて適宜、維持管理を行っていきます。

図 12 請戸地区ゾーニング図

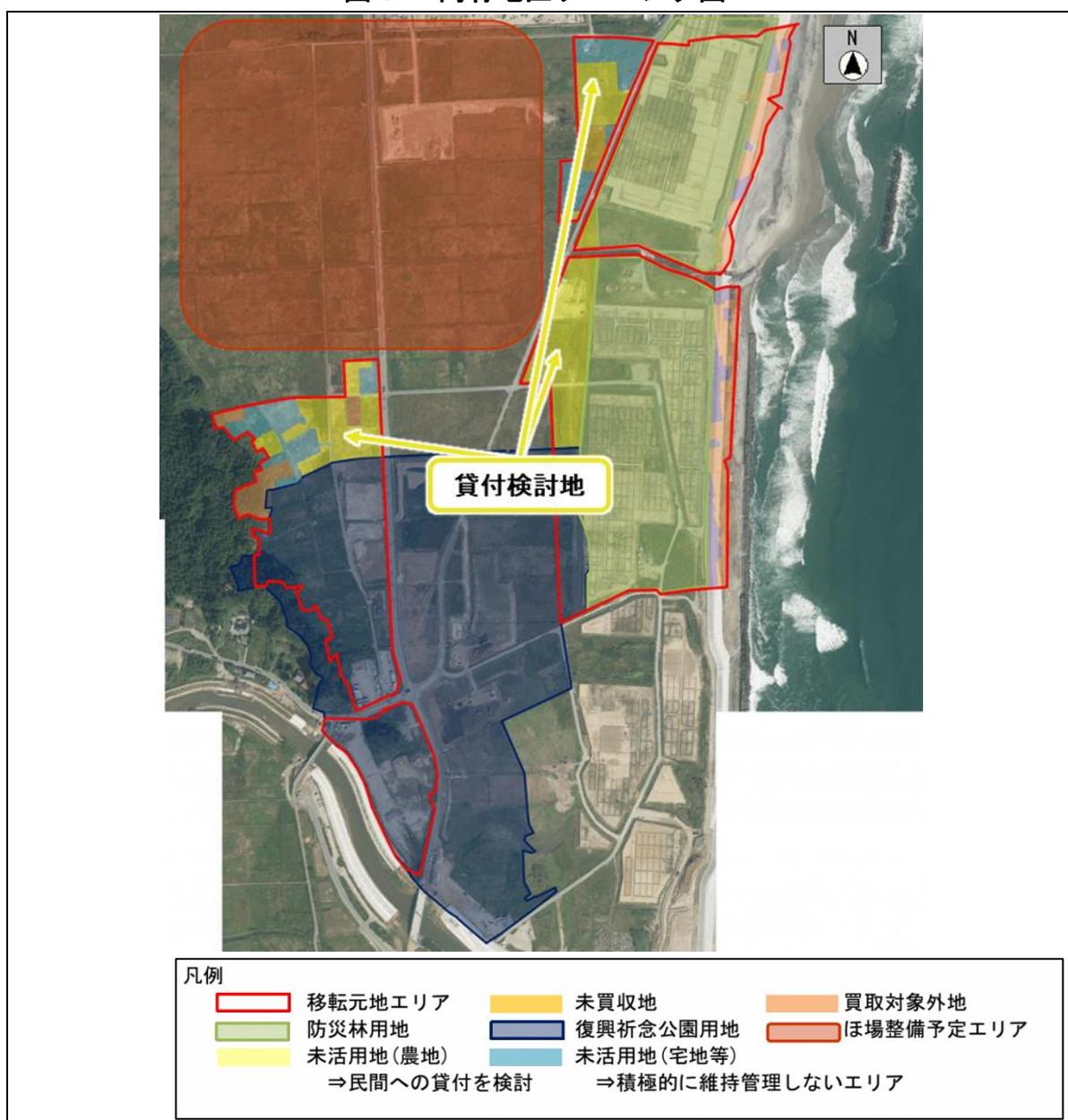


(4) 両竹地区の土地利用方針 **基本方針 1**

両竹地区の未利用地は、小区画かつ不整形であり、公共事業用地として活用することが困難ですが、周辺農地において、ほ場整備の計画がなされていることから、農地については今後のほ場整備の計画に合わせて、住民や民間団体等への**農業的利用での貸付**を検討し、利活用の促進を図ります。

貸付前の農地や農地以外の未活用地については、近隣する人家もないことから、当面は積極的な維持管理を行わない地域としますが、周辺の状況に応じて適宜、維持管理を行っていきます。

図 13 両竹地区ゾーニング図



(5) 移転元地の維持管理方針 **基本方針 4**

移転元地の維持管理については、下図フローにより実施していきます。
 周辺の人家・施設等への状況に応じて、**積極的な維持管理をしないエリアの設定**を行い、持続的な管理に取り組みます。

維持管理手法については、町による機械除草を基本とします。しかしながら、限られた人員・財政状況や周辺の状況を考慮し、持続可能な維持管理を実施していくため、**地元への協力依頼・委託**や**地被植物敷設による緑化、雑草抑制方策**を積極的に検討し、町の負担の軽減化に努めていきます。

図 14 維持管理手法決定フロー

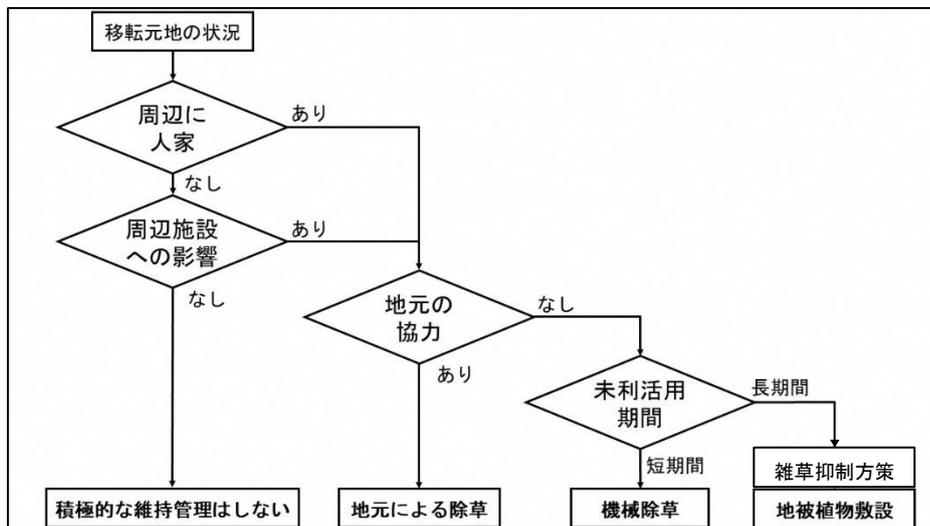
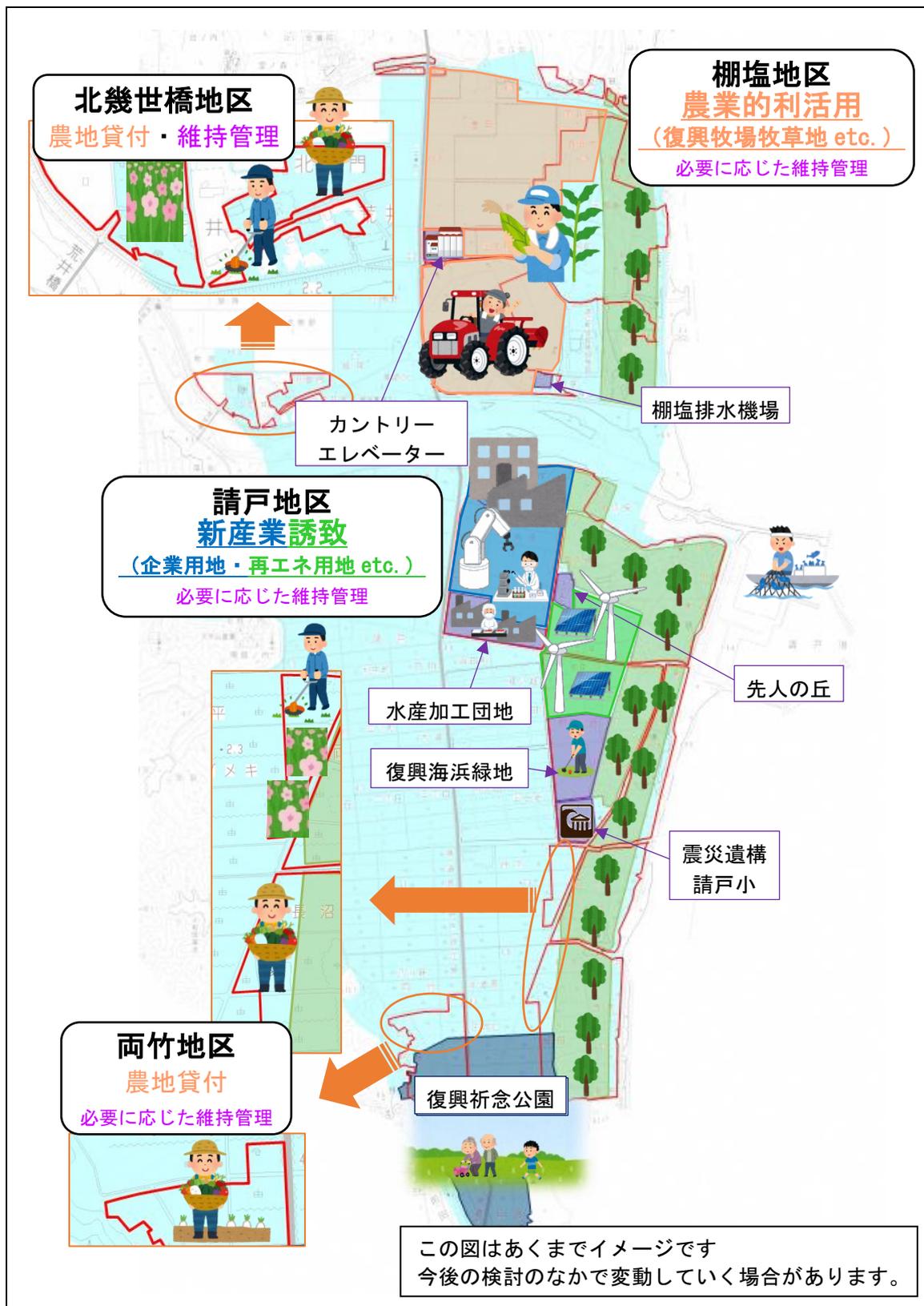


図 15 地被植物敷設について

1	概要 グランドカバープランツと呼ばれる緑化・防草等の効果を持つ地被植物を地面に植栽することで、植栽し定着するまでのイニシャルコストが発生しますが、雑草の発生が抑制され、その後のランニングコストの軽減が期待されます。			
2	主なメリット (1) 雑草発生が抑制される (2) 景観上よい (3) 効果が長期的・持続的			
3	地被植物の一例			
	種類	クラピア	センチピードグラス	セントオーガスチングラス
	写真			
		出典：(株) リンゴ デザイン	出典：ゾイアジヤパン(株)	出典：ゾイアジヤパン(株)
4	実施に当たっての注意点 (1) 土壌や日射量等の土地の環境や防草対策に適した種類の選定が必要 (2) 雑草の発生が完全に抑制されるわけではなく、刈払い等との併用が必要			

(6) 土地利用のイメージ

図 16 土地利用イメージ図



5 利活用にあたっての留意事項

(1) 地域の歴史や住民の声への配慮

地域がこれまで築いてきた歴史や、住民が“ふるさと”を思う気持ちに十分に配慮した利活用を行っていきます。

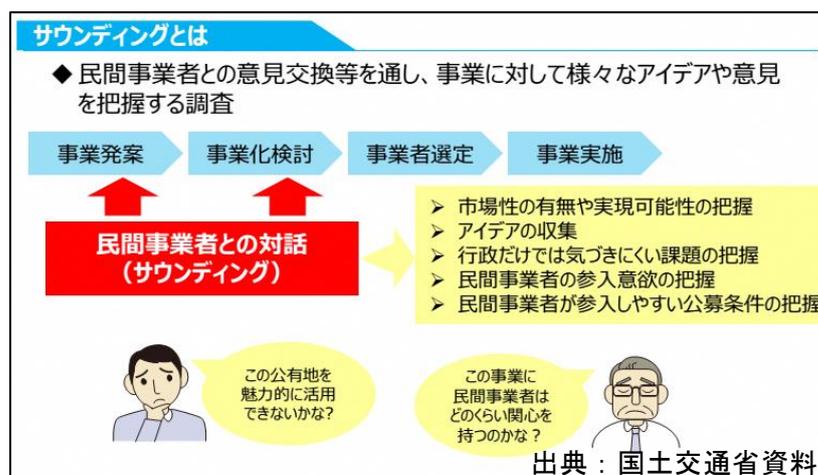
(2) 既存施設や事業との整合性

各施設や事業の理念との整合性を図ることはもちろんのこと、町全体の土地利用計画や周辺の景観にも配慮した利活用を行っていきます。

(3) 民間活力の積極的な採用

持続可能なまちづくりにむけて、民間による自由な発想・新たな取り組みを積極的に採用していきます。必要に応じて官民が連携した協議・検討の場の開催やサウンディング型市場調査の実施の検討を行っていきます。

図 17 サウンディング型市場調査イメージ



また、移転元地に民間企業等が参入する場合の町の支援策として、移転元地に残る住宅基礎等の撤去工事、凹凸解消のための整地工事、盛土等の造成工事の町による実施も検討していきます。

(4) 排水機能の改善

利活用の大きな支障となる排水機能の不全解消に向けて令和 4 年度に基本設計、令和 6 年度に実施設計を行い、令和 7 年度から排水機能の改善・整備を実施していきます。

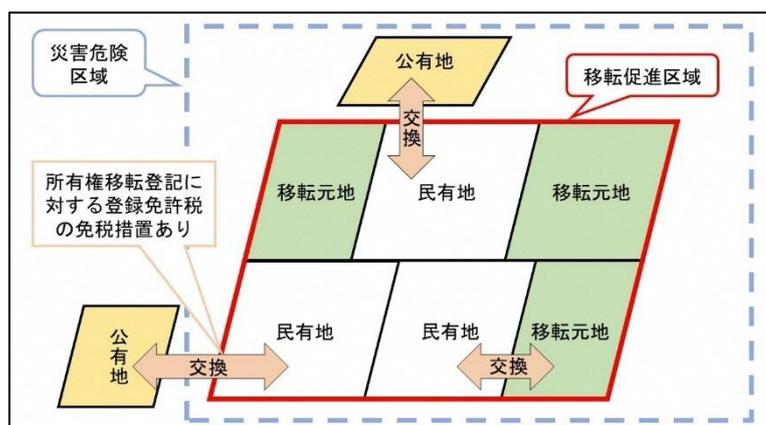
(5) 虫喰い状態の解消

棚塩・請戸地区内の未買収地・買収対象外地について、買収または公有地との交換による集約化を積極的に検討し、令和 5 年度からは、未買収地・買収対象外地について買収を開始し令和 8 年度を目標に虫喰い状態の解消を目指します。

表 16 未買収地・買収対象外地

地区名	項目	全体	契約済	割合
棚塩地区	土地筆数	30 筆	24 筆	80.0%
	総面積	8,466.03m ²	7,034.01m ²	81.4%
請戸地区	土地筆数	38 筆	13 筆	34.2%
	総面積	13,215.36m ²	6,926.71m ²	52.4%

図 18 土地交換イメージ



(6) 貸付料の減免・無償化

利活用の促進のため、移転元地の貸し付けを行う場合の貸付料の減免もしくは無償化を積極的に検討していきます。具体的には固定資産税評価額を基準として貸付料を決定する方法や地域団体の利用については無償とする方法など各自治体の先進事例を参考としていきます。

(7) 各種法制度の整理

移転元地内の農地の利活用の際に、支障または手続きが必要となる農地法や土地改良法の制度について、理解を深め、スムーズな利活用が実施できるよう努めていきます。

都市計画法改正による災害危険区域内での開発行為制限への対応として、災害危険区域に係る条例等の改正を検討します。

(8) 庁内利活用推進体制の構築

防災集団移転促進事業担当課である建設課、総合政策担当である企画財政課、公有財産管理担当である総務課、農業振興担当である農林水産課、企業誘致・新エネルギー担当である産業振興課等の各課が連携して、庁内で横断的な利活用推進体制の構築を行います。

(9) 財源の確保

利活用の実施に向けて活用できる国・県の交付金等を積極的に活用するとともに、国・県に対して新規交付金等の創設や既存交付金等の弾力的な運用についての要望を行い、町の財政負担の低減を目指します。

(10) 状況に合わせた方針の見直し

日々変化する町を取り巻く復興・各種事業の状況や、利活用主体となり得るプレイヤーの確保等の状況に合わせて、本方針の見直しを柔軟に行っていきます。

資料編

(1) 防集移転元地利活用庁内検討会

ア 概要

移転元地全体の利活用方針策定に向けて、各地区の土地利用可能性を把握し、利活用の方向性を検討するため、庁内検討会を設置しました。

イ 委員名簿（◎＝座長）

No.	課名	役職名	氏名	備考
1	企画財政課	主幹	橋本 真史	
2	建設課	主幹	岡部 誠	◎
3	農林水産課	課長補佐兼農業委員 会事務局次長	長沼 和也	
4	産業振興課 新エネルギー推進係	係長	小林 直樹	
5	産業振興課 産業創出 係	係長	近野 悟史	

ウ 事務局

No.	課名	役職名	氏名
1	建設課	課長	宮林 薫
2	建設課 用地係	課長補佐兼 係長	渡邊 啓一
3	建設課 用地係	主査	後藤 仁人

エ 開催経過

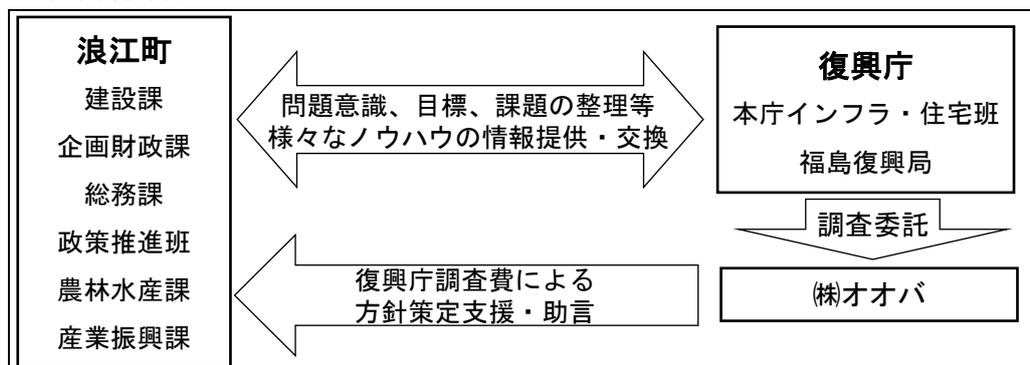
開催数	開催日	内容
第1回	令和6年7月26日	・今年度のスケジュール共有 ・各課事業の状況及び課題
第2回	令和6年12月13日	・各課検討事業の洗い出し・共有 ・利活用の方向性の検討
第3回	令和7年1月20日	・利活用方針（案）の精査

(2) 復興庁土地活用ハンズオン支援

ア 概要

復興庁が造成地及び移転元地の未利用地解消に向けて実施している「土地活用ハンズオン支援事業」に、今年度応募し採択され、復興庁調査費によるコンサルタント（株式会社オオバ）の支援を受け、土地利用変化等の課題を踏まえ、移転元地利活用方針の実現に向けた取組について見直し検討を行いました。

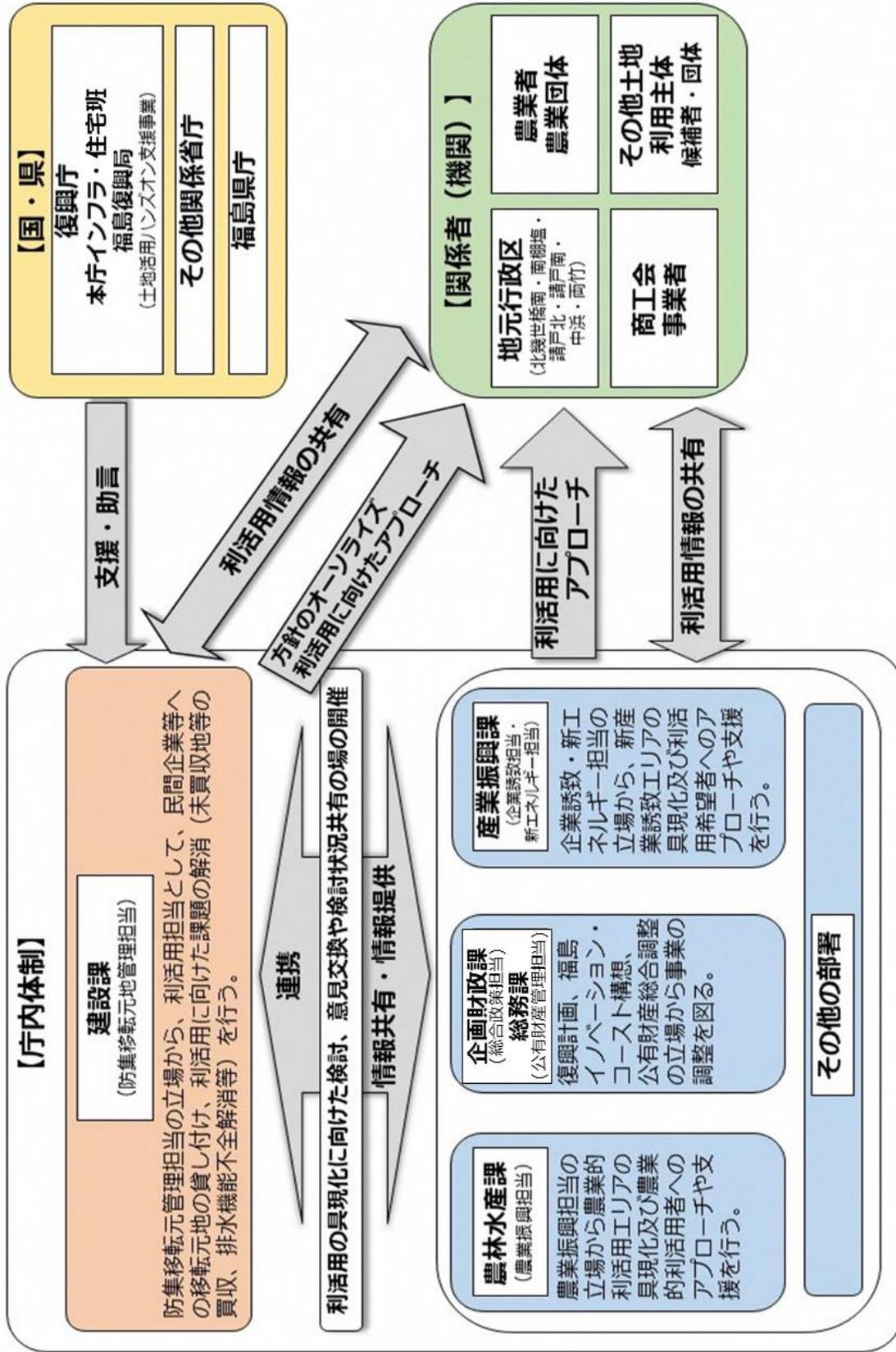
イ 検討体制図



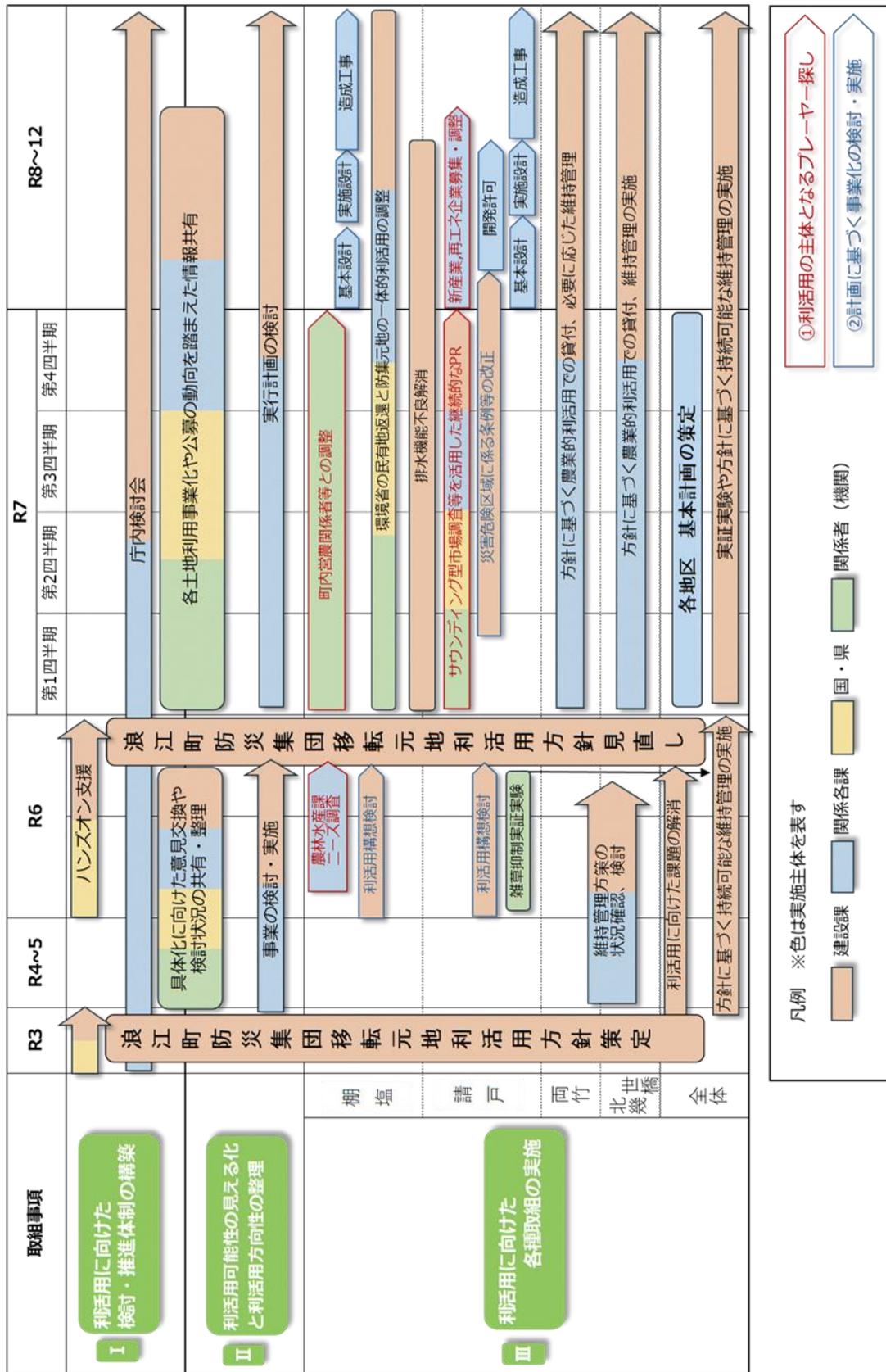
ウ 開催経過

開催数	開催日	内容
第1回	令和6年6月18日	・今年度の取組とゴール設定 ・スケジュールと体制等の整理
第2回	令和6年7月9日	・対象地区の取組状況の整理 ・対象地区の課題設定
第3回	令和6年8月7日	・災害危険区域における 区域解除及び開発許可事例整理
第4回	令和6年10月17日	・町での調査・検討状況の確認 ・利活用方針見直しの方針(棚塩地区)
第5回	令和6年11月7日	・利活用方針見直しの方針(請戸地区) ・利活用方針変更(案)について
第6回	令和6年12月9日	・利活用方針変更(案)の確認 ・公募に向けた情報発信方策の検討
第7回	令和7年1月28日	・利活用方針変更(案)の確認 ・公募に向けた情報発信方策の検討

(3) 利活用に向けた推進体制



(4) 利活用に向けた想定スケジュール



浪江町防災集団移転元地利活用方針

令和4年1月発行

令和7年3月改定

編集・発行：〒979-1592 福島県双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田 7-2

浪江町役場 建設課

TEL：0240-34-0225 FAX：0240-34-4198