

既存ストック活性化プロジェクトにおける街区整備について

1 街区整備の手法

- ・ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
- ・ 土地区画整理法
- ・ 小規模連鎖型区画再編事業

2 小規模連鎖型区画再編事業

NPO団体等と地方公共団体が連携して、空家・空地の管理・流通・再生にあたる官民連携組織を一般に「ランドバンク」と呼んでいる。

日本では山形県鶴岡市での取組が先駆的事例として知られ、空家・空地・狭あい道路等を一体の問題ととらえ、所有者や近隣の協力を得ながら生活しやすい環境を目指している。(別紙のとおり)

3 国土交通省におけるランドバンクのモデル事業

- ・ 空家・空地の流通手段の検討事業 (山形県鶴岡市)
- ・ 空地マネージメントメソッド開発事業 (山形県上山市)
- ・ 西神楽所有者不明土地対策プロジェクト (北海道旭川市)
- ・ 低未利用ストックを活用した持続可能なまちづくり (広島県府中市)
- ・ 所有者不明土地対策推進プロジェクト (福島県須賀川市)
- ・ 低未利用土地・建物の創造的活用の促進 (静岡県焼津市)

4 今後の予定

- ・ 空家等のマッチング (空家バンクの設置)
- ・ 所有者不明の建物等調査支援 (不動産会社等への支援)
- ・ 低未利用不動産の所有者との協議

特定非営利活動法人つるおかランド・バンク

1 法人概要

行政や民間事業者単独では解決が難しい、権利関係が複雑な空家等の問題を、不動産に関わる専門業者とともに、知識と経験を活かして解決を促し、にぎわいのあるまちづくりを目指す民間団体で、鶴岡市・宅建業者・建設業者・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・建築士などと連携・協働することにより事業を展開している。

2 設立年月日

平成25年（2013年）1月22日

3 事業内容

- ・ランドバンク事業（別添のとおり）
- ・空家バンク事業
- ・空家管理受託事業
- ・空家コンバージョン事業
- ・ファンドによる助成事業

4 その他

函館市議会（経済建設常任委員会）が平成30年（2018年）に行政視察

ランドバンク事業

空家・空地、狭あい道路等を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際に所有者等ステークホルダーから協力を得て、解体や前面道路の拡幅が可能か検討したり、再利用可能な空き家は改修等を行い会員業者の協力を得て売却を促す。

<事業イメージ>

B宅空き家（危険家屋）の所有者より相談を受け、建物を解体、更地に。

B宅空き家を解体後、A・C隣家に低価格売却。解体費は売却益と相殺。前面道路を拡幅。

将来的には狭あい道路が解消され、地域のイメージアップ、若者世代・子育て世代の取り込みが期待。



(出典：特定非営利活動法人つるおかランド・バンク)

○事例



<ランドバンクによるコーディネート>

- 1) ①の家屋を従前の所有者が解体・除却
- 2) ②が①の土地を購入
- 3) ①の一部と私道の一部を等価交換
- 4) 私道の改良（直線化、幅員4m確保）
- 5) ②が土地の一部を市に提供し市道を拡幅
- 6) ②が空地を購入し、子供世帯の住宅を建築
- 7) ②の家屋を従前の所有者が解体・除却
- 8) ①が②を購入し、駐車場を整備

【効果】

- ・市道の拡幅
- ・空き家の解消（2棟）
- ・空き地の有効利用
- ・私道の改良
（かぎ型を直線に改良、接道要件（4m）を充足）

(出典：国土交通省都市局都市計画課「都市のスポンジ化対策活用スタディ集」)