

- 権利関係が複雑化し、所有者の探索が困難な空き家・空き地が多い密集市街地を対象に、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用に取り組む際の採算性や課題等を検証
- NPOや不動産事業者等が主体となったランドバンク運営の実現性・継続性を検討

背景・課題

取組対象地域は、無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、再建築が難しく、市場性が低いため、不動産業者も積極的に取り扱わないといった現状がある。そのため、空き家・空き地を適正に管理し、市場に戻す仕組みを構築する必要がある。

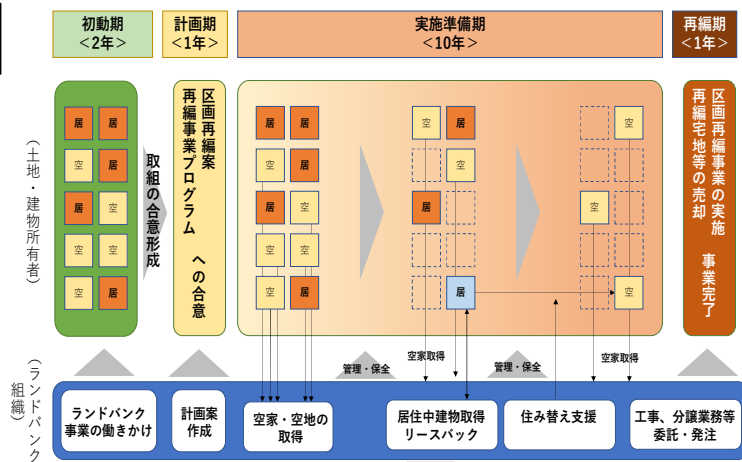
調査目的

土地活用と適正管理が継続的に行われる状態を実現するために小規模かつ緩やかな区画再編を伴うランドバンク事業を実施するに際し、事業実施における費用負担の大部分を占める区画再編の採算性や継続性等を検証し、公的機関又は民間ベースでの事業実施の可能性を検討する。

調査内容・スキーム

<区画再編シナリオ>

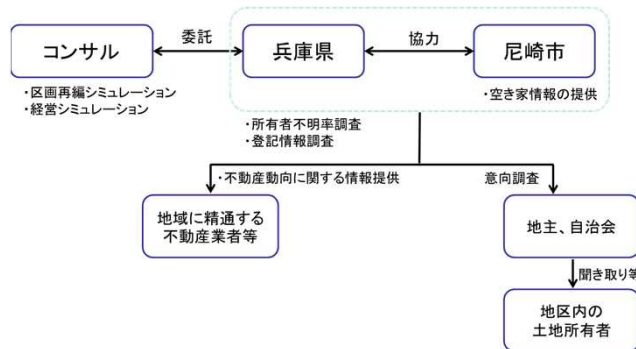
- ・区画再編を行うランドバンク事業において、土地所有者等との目標、目的の共有が必要
- ・ランドバンク組織が区画再編エリアの全不動産を取得することを前提に区画再編案を検討
- ・計14年間の事業期間で区画再編事業と再編宅地の売却を実施



【調査内容】

1. ①所有者不明率調査と②所有者意向調査により、取組対象地域の諸元、土地所有に対する意向等を把握する。
2. ①②の結果を考慮しつつ、区域の問題を解決し、かつ現行法の枠組みで実施可能な区画再編案を想定する。
3. 区画再編案の実現にかかるコストを積算し、実現性を検討する。

本モデル調査では、上記のランドバンク組織が実施する区画再編事業のシミュレーションを実施



モデル調査の成果

- ・取組対象地域内の3区画において、区画再編方針・区画再編案を検討及び区画再編事業費を算定した。
- ・検討の結果、区画再編により地価が近傍地価の1.5～1.9倍程度に値上がりしなければ事業採算が合わず、また、これは、一般管理費を考慮しておらず、収益ベースに乗せるためには、それ以上の収入が必要となることから、土地を取得し、再編し、売却するようなランドバンクの運営は難しいと考えられる。課題を解決し、実現を図る方策として、①行政が関与するファンドの設立、②小規模な区画再編の実施、③ランドバンクへの特例付与が考えられる。

<ランドバンク運営の実現を図る方策として想定するファンドスキーム案>

