

民間住宅事業者を活用した行政・住民協働型ランドバンク事業（広島県三原市 広島県）

- 地元住民組織と自治体でランドバンク事業を進める協議会の組成にむけて構成主体の役割等を検討
- 区画再編を行うエリアを抽出し、事業検討にあたってに生じた課題を整理

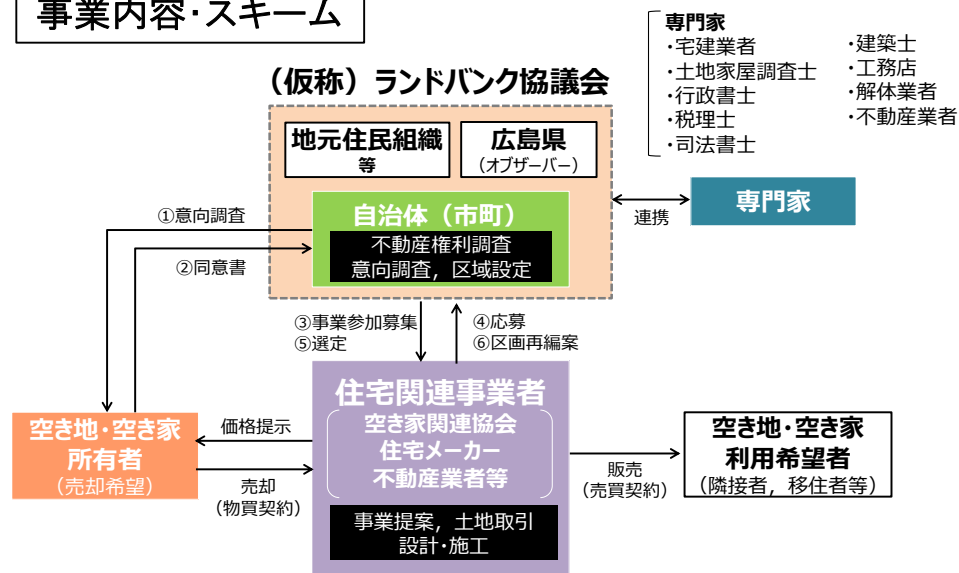
背景・課題

取組対象地域は山陽新幹線が停車する三原駅に隣接し利便性が高い一方で、区内道路が狭隘であること等から、空き家や空き地が増加し、都市のスポンジ化に加え、地域住民の高齢化が進行している。

調査目的

応募団体による全体マネジメントのもと、空き地や空き家等の未利用ストックを活用した居住環境の整備を行うことで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図る。

事業内容・スキーム



モデル調査の成果

①協議会の組成

関係者間での協議の結果、各構成主体の役割の見直しや不動産事業者等の専門家の参画が必要であることがわかった。今後も各構成主体で連携しながら事業を進め、最適な組織形態を検討していく。

構成主体	見直し後の役割
広島県	全体のマネジメント ※モデル事業後は県内に事業スキームを普及
三原市	事業説明(必要性の説明), 関連計画(都市計画, 景観ガイドライン等)との整合, 不動産所有者の特定・連絡(権利調査), 不動産所有者への意向調査支援
西国街道・本町地区まちづくり協議会	相談窓口, 不動産所有者への意向調査, 区画再編方針検討, 地元調整
㈱まちづくり三原	活用支援(リノベーション等)
地元不動産事業者等による事業運営組織	相談窓口, 区画再編案提案, 事業収支計算, 境界測量 ※司法書士, 税理士, 土地区画調査士等と連携

②区画再編エリアの抽出

区画再編エリアを抽出する場合、候補地抽出や境界確認に手間が生じたり、権利関係問題や実態に合った区画再編案と事業収支の提案、建替えや相続等のタイミングに合わせた事業推進の必要性があることがわかった。

【具体例】

当該地は、普通河川沿いの土地で、接道していないため、2件が空き家になっている。その内1件が特定空家で、相続人不在である。特定空家を含めたエリアにおいて、ランドバンク事業を実施するため、周囲のB、C、D、E氏と交渉を行っている。事業実施にあたっては市の担当部署が複数にわたるため、市役所内の特定空家の担当部署を含めたランドバンク事業の横断的な組織体制の構築が必要となる。

＜抽出した区画再編エリアの例＞



【事業内容】

1. 取組対象地域において、地元住民組織(西国街道・本町地区まちづくり協議会)と自治体(広島県、三原市)で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置する。
2. 取組対象地域において事業を行う区画再編エリアの設定・概略設計を実施する。