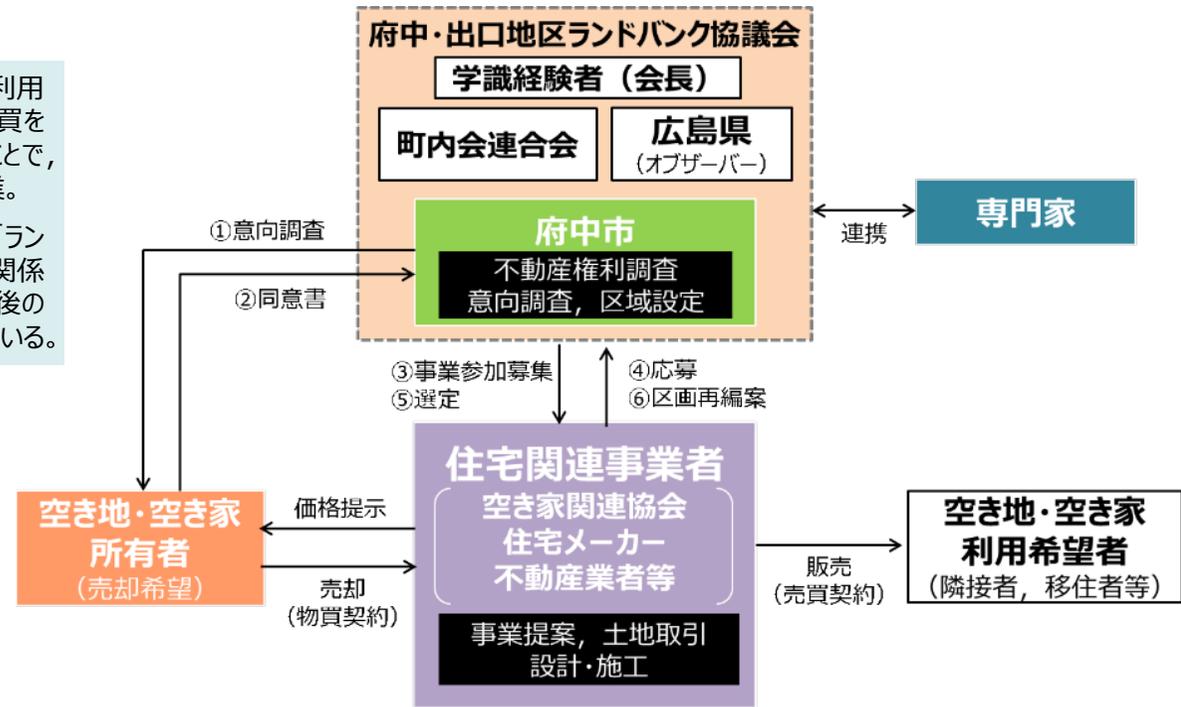


広島型ランドバンク事業による低未利用ストックを活用した持続可能なまちづくり (広島県府中市 広島県)

対象地域	対象地域の特性	地域が抱えている課題	主な取組内容
府中・出口地区内の3街区	駅と隣接した利便性の高い地域である。道路が狭いので住宅の建替えが進んでいないことから空き家・空き地等の低未利用ストックが増加している。	「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域内にあり、利便性の高い地域であるが、低未利用ストックによる都市のスポンジ化が進んでいる。集約型都市構造の形成を図っていく必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元町内会長とともに空き家・空き地の調査を行い、ランドバンクの候補地(重点箇所①～③)を選定した。 ● 候補地の重点箇所①について、区画概略設計及び事業収支分析を実施した ● 重点箇所①の不動産所有者に対して交渉を実施し、事業に同意する条件等を確認した。

事業内容・スキーム

- 住宅の密集する既成市街地に点在する狭小宅地や、空き地等の未利用ストックについて、ランドバンク事業者を介して、隣接者との土地の売買をコーディネートすることなどにより、接道状況や土地形状の改善を図ることで、市場性のあるストックを生み出し、中心市街地の再生・更新を図る事業。
- 広島型ランドバンク事業では、地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行うスキームとしている。



項目	重点箇所①の概略	
	概要	面積
地権者数		5名
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家2(建物A,B) ・空き地3(空き地A,B,C) ・駐車場1,畑1 ※7区画中未接道区画4
地権者情報の把握	所有者情報	不明なし
	コンタクト状況	1名連絡取れず(建物B,空き地B)

モデル調査による取組成果

重点箇所①の事業の採算性を確認

区画概略設計及び事業収支分析の結果、宅地分譲による収益(近傍取引価格より算出)が、再編にかかる事業費(工事費+土地取得費)を上回るため、事業者諸経費を一定程度確保できる結果となったことから事業の採算性があると判断した。宅地分譲後の面積が増加するほど事業者諸経費は確保できるため、土地取得面積を増やすことが有効であることを確認した。地権者が増えるほど事業成立が難しくなるが、地権者合意を得られそうな箇所のみでの最小パターンの区画概略設計でも事業採算性があることを確認した。

ランドバンク事業における行政と民間企業の役割を整理

一定の信頼のある行政と、専門性のあり、迅速な対応が可能な民間事業者で役割(得意分野)が明確になった。市場によっては、地権者と合意しても売却できない可能性があるため、交渉に際しては地元不動産への確認が重要である。

各候補地の地権者との交渉、事業に対する意向を把握

各候補地の地権者の内、連絡がとれた者に対して事業説明や活用意向調査を実施し、空き家の解体・売却意向の有無、事業に参加するための条件等を把握することができた。