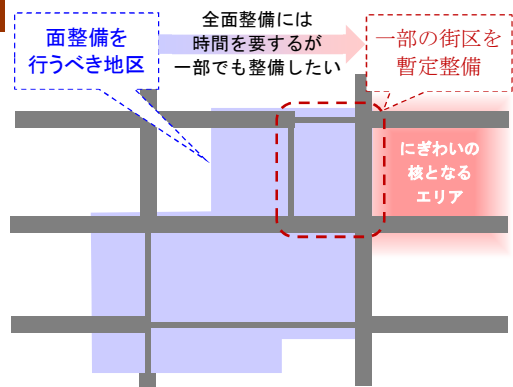


#### ④ 面整備に先行して権利整理を行い、街区基盤を暫定整備

##### 活用イメージの概要

面整備には時間を要するが、賑わい向上に向け迅速に整備したい街区等を対象に、暫定整備を進めたい

- ・低未利用土地権利設定等促進計画により、街区レベルで先行的に利用権を移転し、基盤の先行整備や街区再編を実施



##### 活用する手法

	低未利用土地権利設定等促進計画	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	その他都市計画制度
活用手法	○		土地区画整理事業 優良建築物等整備事業等

##### 想定されるメリット・効果

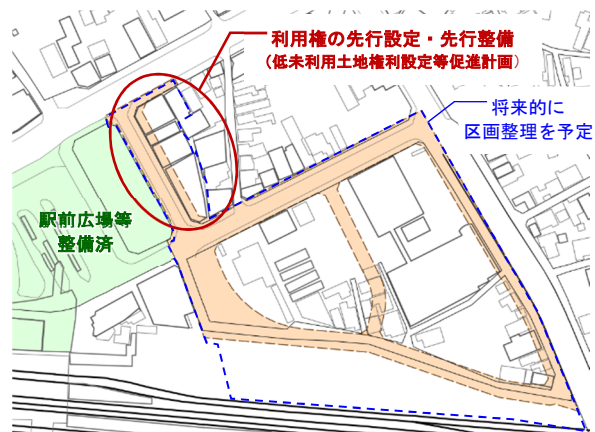
- ◎ 全面整備を待たずに一部整備を先行させることで、整備効果を早期に発現
- ◎ 駅直近部での歩行空間の快適性や、自動車・バスの利便性や安全性などを迅速に向上

##### 従前の状況

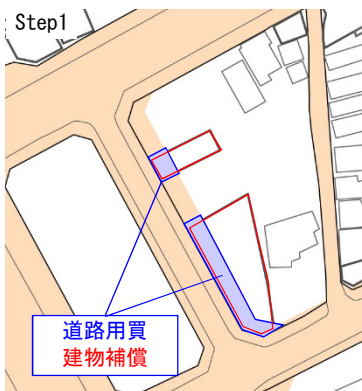
- ・駅前広場などの整備と合わせて駅周辺について土地区画整理事業等を活用しながら整備予定としている地域
- ・面整備時期は地権者の意向に左右される可能性もあり、効果の発現が遅れることが懸念される

##### 制度適用後のイメージ

- 広場に隣接する街区の整備を先行させ、広場整備効果のポテンシャルを早期に向上  
⇒ 面整備で十分な合意形成や手続期間を確保できるよう、低未利用土地権利設定等促進計画を活用
- 将来的に暫定整備箇所も含めて土地区画整理事業の区域に含め権原を整理  
⇒ 暫定的に設定している利用権を換地に転換し、同時に貸借契約を解除



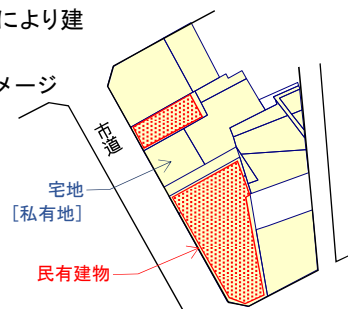
## モデルイメージ



### Step1: 道路事業

- ・既存建物が道路拡幅に支障のある土地に限り、道路事業として市が補償
- ・拡幅道路用地を市が取得＋建物補償により建物を除却

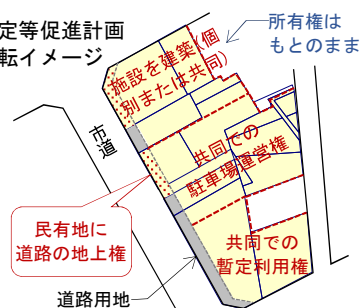
整備前の権利関係イメージ



### Step2: 低未利用土地権利設定等促進計画

- ・市が取得しない道路拡幅用地に道路として地上権を設定
- ・建物を建てたい、当面駐車場収入を得たい、暫定利用したい、などの意向に応じて土地を集約(あわせて整形化)するために利用権を入れ替える

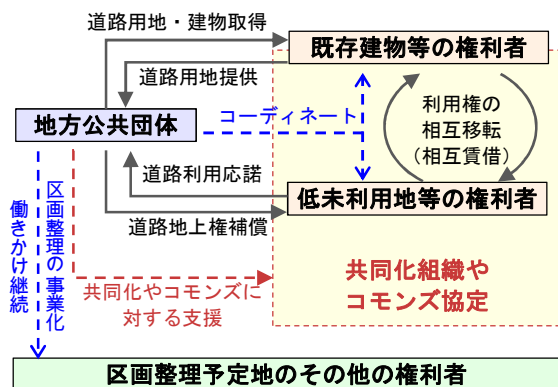
低未利用土地権利設定等促進計画による利用権等の移転イメージ



### Step3: 共同建築物の建築

- ・永続的な建物: 高度利用可能な建物を整形地に集約
- ・暫定利用建物: コモンズ協定の活用や共同駐車場も考えられる

## 各主体の役割



## 主体別のメリット

主体	メリット
行政	・迅速に暫定整備、整備効果が早期発現 ・市が直接取得するのに比べ整備費用を軽減
権利者 [既存建物]	・早期に老朽建物等を改築可能 ・利用に応じた位置に移転可能
その他の権利者	・利用意向に応じた画地を選択 ・駐車場の共同運営による経営の効率化やリスク分散が可能 ・共同化を考慮した移転が可能
区画整理予定地の その他権利者	・区画整理の実施に向け、十分な合意形成の時間確保が可能