

## 広島型ランドバンク事業の取組状況について

### 1 要旨・目的

本県では、利便性の高い集約型都市構造の形成に向けた都市のスポンジ化対策として、令和2年度より広島型ランドバンク事業に取り組んでおり、令和3年度からは県内モデル地区において事業スキームの有効性を検証するとともに、県内市町・民間事業者等と意見交換を行ってきた。この度、各モデル地区で得た知見等を基に、全県展開に向けた『広島型ランドバンク事業活用マニュアル（以下「マニュアル」という）』を作成したので報告する。

### 2 概要

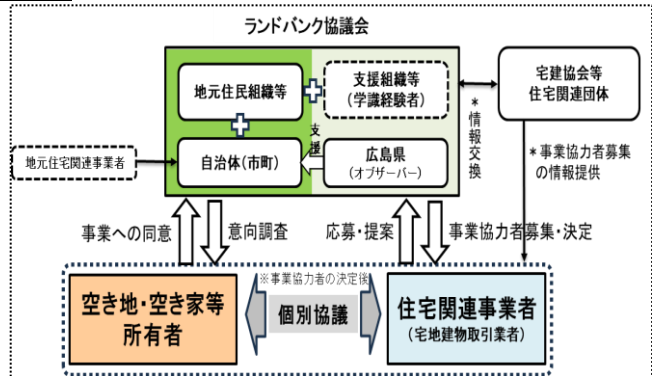
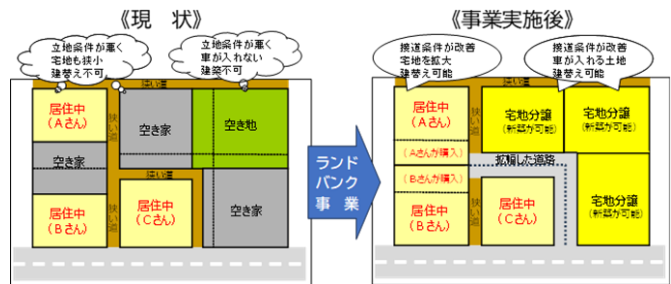
#### (1) 対象者

県内市町等

#### (2) 広島型ランドバンク事業の概要

ランドバンク事業とは、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路を一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させ、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることで、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業。規模要件（0.5ha以上）のある土地区画整理事業と違い、小規模な区画再編を連鎖させることでまちづくりを進めるランドバンク事業は、早期整備が可能となるとともに、区画再編の実施を住宅関連事業者に任せることで、まちづくりに民間のノウハウや資金を活用できる効果がある。

なお、「広島型」では地域のまちづくりを着実に進めるため、地域の住民組織と市町による「ランドバンク協議会」を設置することで地域のビジョンに沿って行政と住民が協働で事業を行うことが特徴となっている。空き家や空き地を活用する上でボトルネックとなっている不動産所有者の意向調査や、所有者不明土地の法的整理等を地元住民組織と自治体が協働で行うことにより、土地を売りたい所有者と住宅関連事業者をマッチングさせることで事業を推進するもの。



#### (3) モデル地区での取組

|              | 三原市(本町地区)  | 府中市(府中・出口地区)  | 海田町(海田市駅北口地区)  |
|--------------|--|---|--|
| 地区の特徴(スキーム型) | JR三原駅に隣接した利便性の高い地域であるが、地域住民の高齢化、地区内道路が狭隘である等により空き家が増加<br>まちづくり団体有(地域主導型)   | JR府中駅北西の利便性が高い地域であるが、古くからの街並みで道路が狭あいである等により、建て替えが進まず空き家が増加<br>まちづくり団体無(行政主導型)   | JR海田市駅の北側の利便性が高い地域であるが、狭あい道路や未接道宅地が散在し、建て替えが進んでおらず空き家が増加<br>まちづくり団体無(行政主導型)  |
| 取組状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・R4 協議会設立(事務局は住民組織)</li> <li>・検討候補地の選定(25箇所)</li> <li>・うち2箇所で開催権利者から事業同意書を取得</li> <li>・うち1箇所を不動産情報誌に掲載(区画再編未了)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・R5 協議会設立(事務局は市)</li> <li>・検討候補地の選定(24箇所)</li> <li>・うち1箇所で開催権利者から事業同意書を取得</li> <li>・事業協力者を公募するも応募が無く、要因調査を実施中</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・R6 協議会設立(事務局は町)</li> <li>・検討候補地の選定(13箇所)</li> <li>・事業収支の概略検討を行い優先的な候補箇所(3箇所)を選定</li> </ul> |

#### (4) 広島型ランドバンク事業活用マニュアルについて

令和3年度からのモデル地区における取組において具体的な区画再編に至った事例は無いが、ランドバンク事業については、地域住民と市町により設置される「ランドバンク協議会」が行うステップと、民間の住宅関連事業者が民間のノウハウを生かして事業を行うステップの二段階に分かれており、モデル地区において得られた知見を活かし、事業実施区域の設定から事業協力者の決定までのランドバンク協議会が行う範囲についてマニュアルを作成している。

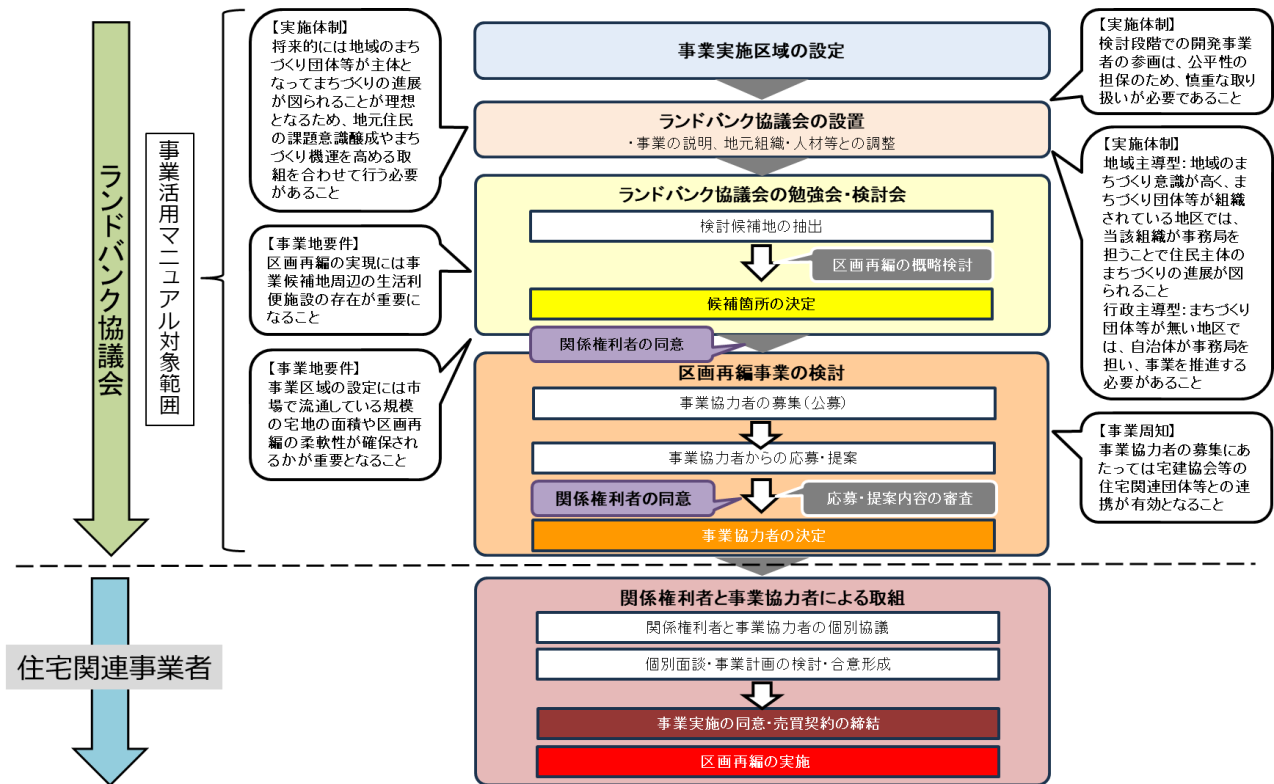
##### ① マニュアルの概要

広島型ランドバンク事業の県内全域での普及に向け、モデル地区における取組課題の抽出や解決策の検討結果等を反映したマニュアルとし、作成にあたっては県内市町や関係団体（住宅関連事業者等）との意見交換を行ったうえで、地域の実情に応じて柔軟な対応が行えるものとしている。

##### ② ランドバンク事業の進め方

マニュアルにおいては、市町が自立的に取組を行えるよう、事業区域の選定から官民連携組織の設置、事業協力者の公募までのランドバンク協議会が行うステップ毎に、地域の実情に合った柔軟な対応が行えるような内容としている。また、モデル地区で得られた知見（下図の吹き出し部）も各取組内容に反映している。

##### 【実施主体】



#### (5) 予算（単独）

#### (6) 今後の対応

ランドバンク事業は、居住誘導の受け皿を創出するとともに、まちの活性化や空き家の防災上のリスク低減など、まちづくりにとって得られるメリットは大きいものの、現状では具体的な区画再編に繋がっていない。事業の推進にあたっては、関係権利者の理解に向けた地域の課題意識醸成やまちづくり機運を高める取組を行うとともに、事業協力者（住宅関連事業者）に対するインセンティブの検討も行う必要があることから、引き続き市町と連携して取り組む。

# 広島型ランドバンク事業活用マニュアル

令和8年4月

## 広島県

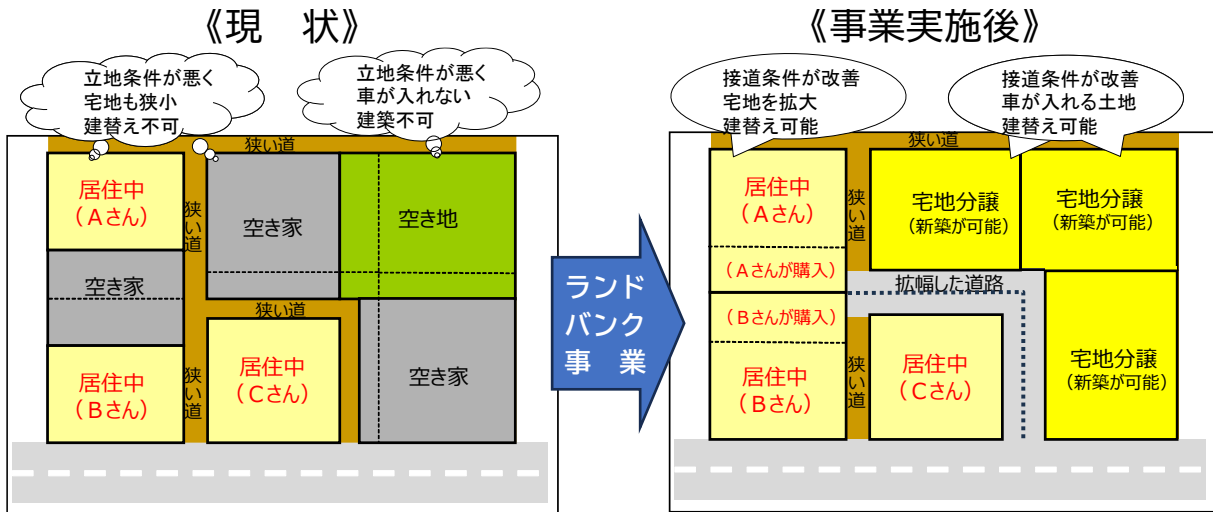
□□□ 目次 □□□

|                          |       |    |
|--------------------------|-------|----|
| 1. 広島型ランドバンク事業の概要        | ..... | 1  |
| (1) ランドバンク事業とは           | ..... | 1  |
| (2) 広島型ランドバンク事業の定義       | ..... | 1  |
| (3) モデル地区における取組み概要       | ..... | 2  |
| 2. 都市規模に応じた事業スキームの選択     | ..... | 5  |
| (1) 自治体の特性整理と分類          | ..... | 5  |
| (2) 都市規模による事業スキームの選択     | ..... | 8  |
| 3. ランドバンク事業の進め方（事業プログラム） | ..... | 13 |
| (1) 初動期（準備期間）            | ..... | 14 |
| (2) 事業計画期                | ..... | 20 |
| (3) 事業検討期（前半）            | ..... | 22 |
| (4) 事業検討期（後半）            | ..... | 26 |
| (5) 事業実施期                | ..... | 29 |
| 参 考：ランドバンク事業にかかる様式集      | ..... | 32 |
| 事業協力者募集要項                | ..... | 32 |
| モデル地区の地区カルテ（例）           | ..... | 49 |

# 1. 広島型ランドバンク事業の概要

## (1) ランドバンク事業とは

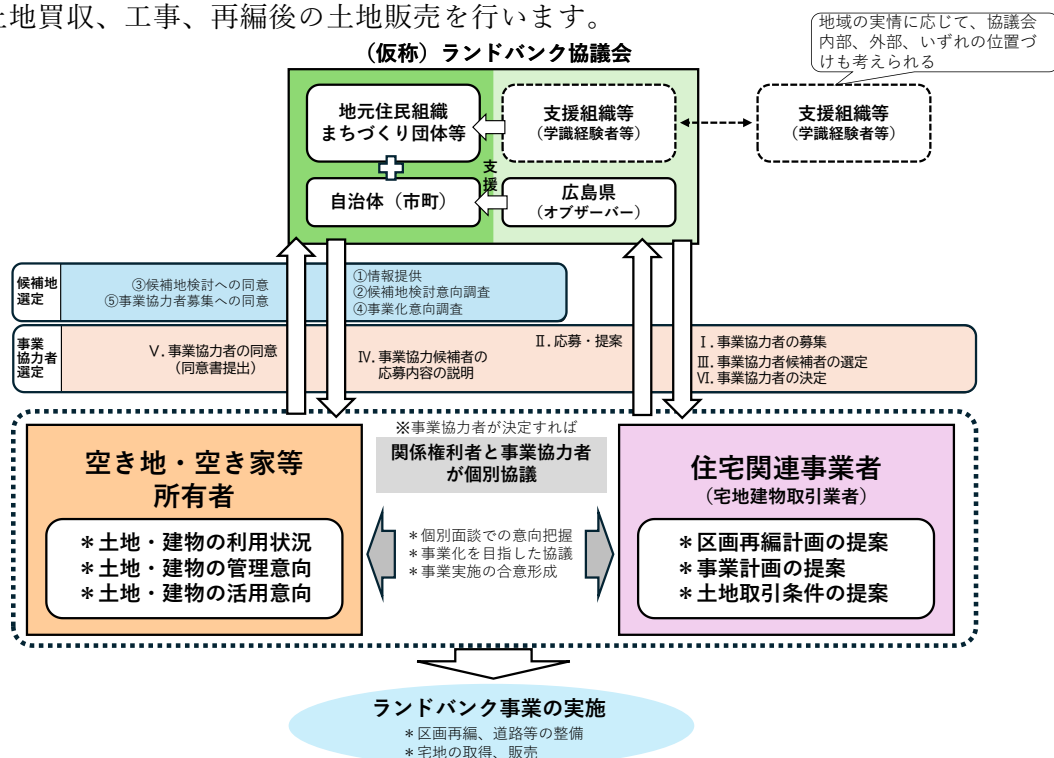
ランドバンク事業とは、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業です。



## (2) 広島型ランドバンク事業の定義

広島型ランドバンク事業は、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、事業協力者（民間事業者）の選定等を官民協働で進めるものです。

選定された事業協力者が区画再編エリアの関係権利者と協議を行い、事業計画をとりまとめ、土地買収、工事、再編後の土地販売を行います。

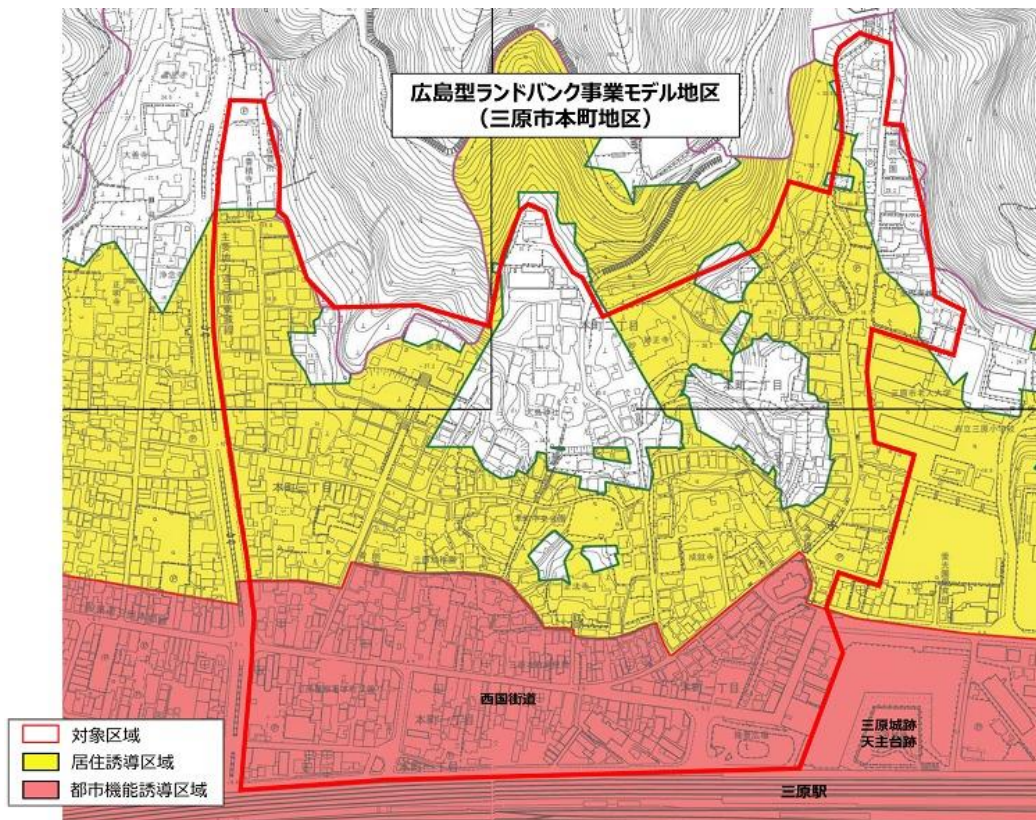


### (3) モデル地区における取組み概要

#### ①三原市（本町地区）

- ・平成 29 年度より、県の魅力ある「まちなみづくり」支援事業のモデル地区に選定され、地域住民で策定したまちづくりのコンセプトの実現に向け、官民連携でまちづくりが進んでいます。
- ・一方、J R三原駅に隣接した地域で利便性が高いエリアですが、地域住民の高齢化が進行し、区内道路が狭あいであることなどにより空き家が増加している地域であることから、ランドバンク事業による効果が高いとして、令和 3 年度よりランドバンク事業に取り組んでいます。
- ・地元住民組織やまちづくり団体との意見交換から検討候補地区を絞り込み、関係権利者の意向確認等を重ね、一部候補地は区画再編を目的とした不動産の住宅関連事業者への販売に向け、情報を HP で公表しています。

【図：三原市本町地区の位置図】



#### 【トピックス：魅力あるまちなみへの配慮】

- ・魅力あるまちなみ事業の実施地内でのランドバンク事業であることから、整備内容にも配慮が必要である。

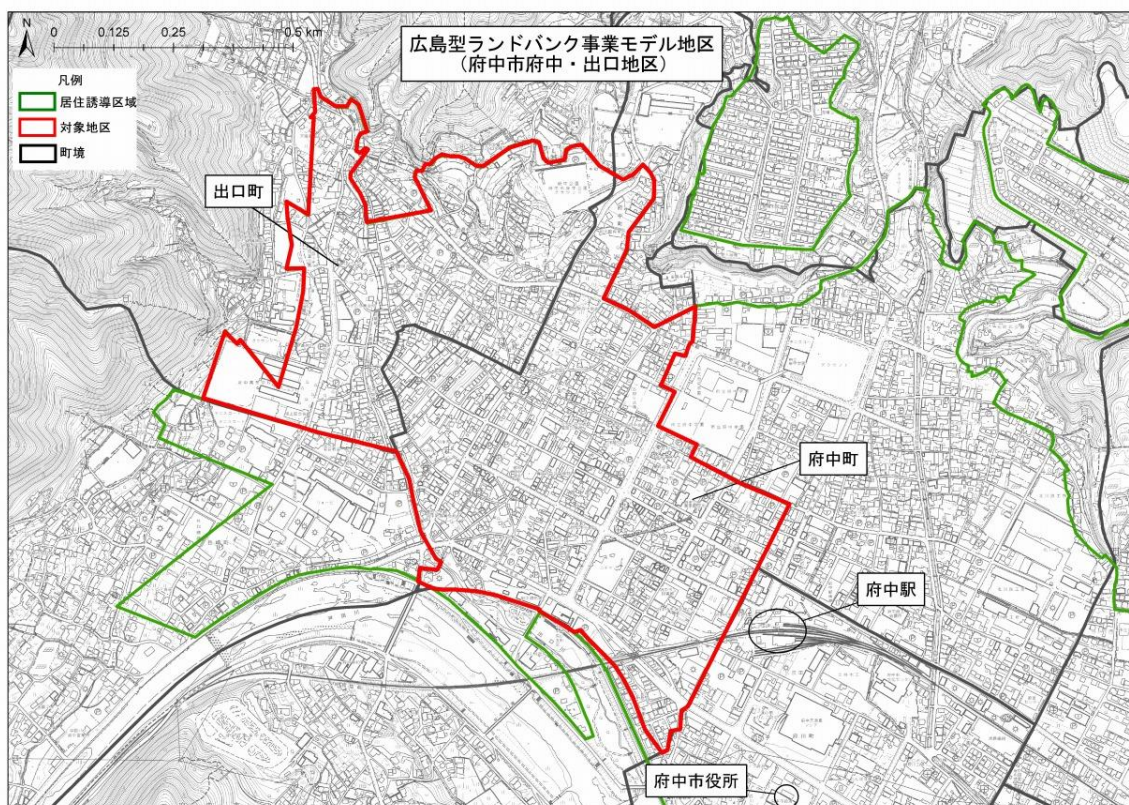
#### 【トピックス：住宅市場の状況把握が重要】

- ・最初のモデル地区として以前より検討を進め、一部候補地では関係権利者の同意集約を終えている。しかし、販売を開始して以降、住宅関連事業者の応募がなく、住宅市場動向を反映する取組やニーズを創出する取組も必要となっている。

## ②府中市（府中・出口地区）

- ・令和5年3月に策定された府中市住生活基本計画では、区画再編による利便性の高い市街地への居住誘導のための施策としてランドバンク事業が位置づけられるなど機運が高まっています。
- ・府中・出口地区は、J R府中駅の北西に位置し、駅と隣接した利便性が高い地域ですが、既成市街地のため道路が狭あいであることなどにより、住宅の建て替えが進んでおらず空き家が増加している地域であることから、ランドバンク事業による効果が高いとして、令和5年度よりランドバンク事業に取り組んでいます。
- ・県及び市で抽出した候補地について、協議会による関係権利者への意向確認等を重ね、事業協力者の募集にとりかかる段階になっています。

【図：府中市府中・出口地区の位置図】



### 【トピックス：事業成立の可能性が重要】

- ・検討候補地を絞り込み、関係権利者の同意を集約しながら、事業協力者募集の準備を進めている。
- ・しかし、区画再編後に新築住宅ニーズが見込めない住宅市場の状況がみえてきたため、一般市民や移住希望者が「将来このような住宅地に住みたい」という意見交換を行うワークショップを開催して、まちづくりのニーズを反映する取組もあわせて進めている。

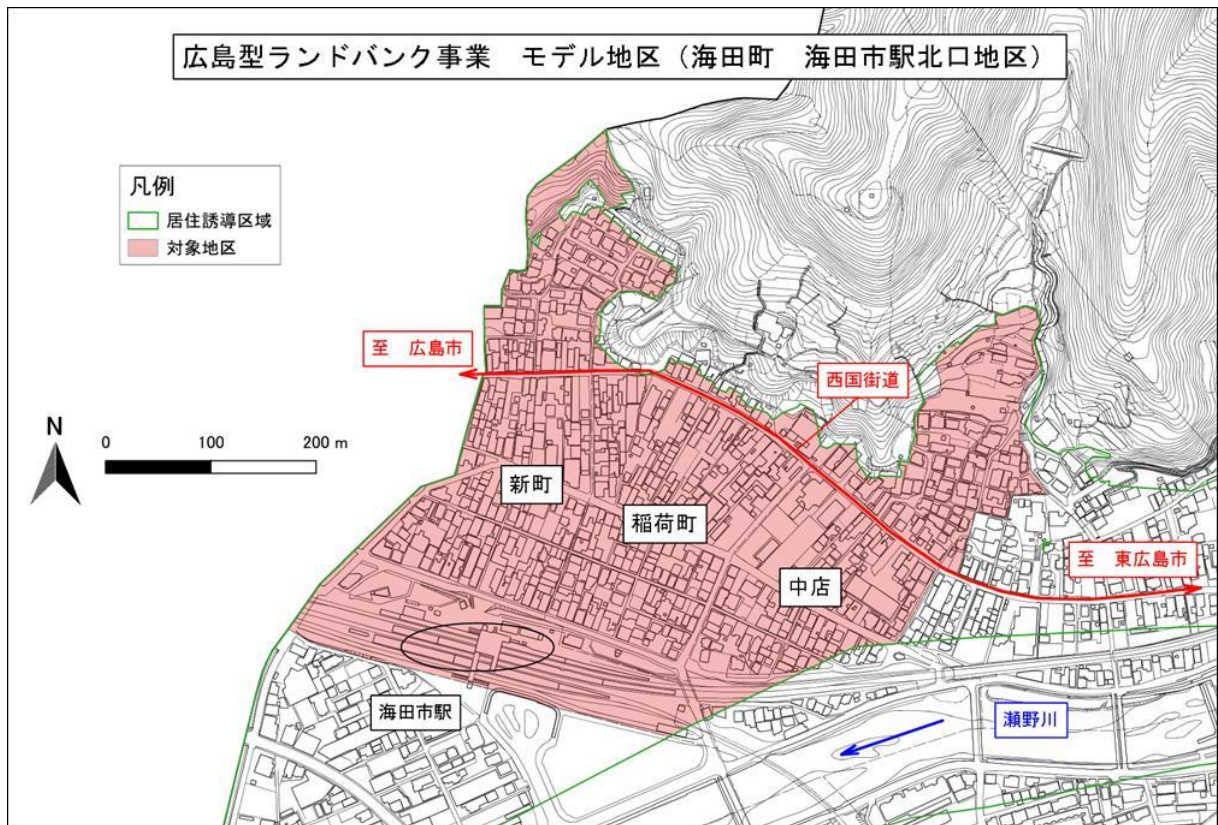
### 【トピックス：関係権利者による事業協力者の選定】

- ・府中市では、事業協力者の選定を関係権利者に委ねる方式を採用しており、住宅関連事業者の提案に対する質疑応答をランドバンク協議会が仲介するようになっている。

### ③海田町（海田市駅北口地区）

- ・令和5年3月に策定された海田町中心拠点まちづくり基本構想では、住み続けたい居住環境の形成施策としてランドバンク事業が位置づけられるなど機運が高まっています。
- ・海田市駅北口地区は、JR海田市駅の北側に位置し、駅と隣接した利便性が高い地域ですが、狭い道路や未接道宅地が散在し、建替えが難しいことなど、今後、まとまって空き家が発生する可能性のある地域であることから、ランドバンク事業による効果が高いとして、令和6年度よりランドバンク事業に取り組んでいます。
- ・現在は、関係権利者へのアンケート調査結果をもとに、候補箇所の絞込みをすすめている段階です。

【図：海田町海田市駅北口地区の位置図】



## 2. 都市規模に応じた事業スキームの選択

### (1) 自治体の特性整理と分類

- ・モデル地区での取り組みを通じて、自治体の特性（都市規模）によって、適切または可能なランドバンク事業スキームが異なると考えられる。
- ・次ページに示す県下市町の概況をもとに、①総務省による類似団体区分、②人口動態、③不動産取引件数、④空き家等に関する調査・計画策定状況、⑤地価水準の5つを類型化の視点として設定した。

### 【類型化の視点】

#### ①総務省による類似団体区分

- ・総務省による類似団体区分は、地方自治体の人口・財政・産業特性に基づく区分となっている。地域の経済ポテンシャル、行政のマンパワーなどが総合的に分類されている。
- ・この区分が、都市規模を端的に表す指標として有効と考える。

#### ②人口動態

- ・人口減少傾向が強い自治体では、中心市街地に空き地・空き家が散在する状況にあると推察できる。一方、人口減少傾向が緩やか又は増加傾向にある自治体では、一定の住宅需要や住宅市場性、開発ポテンシャルがあると推察できる。
- ・すなわち、課題の所在と事業成立性の両面を表す指標として有効と考える。

#### ③不動産取引件数

- ・都市規模の整理一覧表では、全住戸数に対して土地・建物取引件数を算出している。指標としては曖昧であるが、取引件数が多ければ、不動産市場が活況といえる。
- ・また、地域に関わる住宅関連事業者も多いと考えられ、事業スキームの組み立てやすさ、事業成立性を表す指標として有効と考えられる。

#### ④空き家等に関する調査・計画策定

- ・ランドバンク事業の検討候補地を抽出する際に、中心市街地等に空き地・空き家が介在している地区に着目することが重要であり、空き家等に関する調査・計画が策定されていれば、地方自治体の空き地・空き家への問題意識があり、地区抽出がしやすく、速やかで円滑な取り組み開始が期待できる指標として有効である。

#### ⑤地価水準

- ・公示地価は、実勢価格を反映するものであり、都市規模や広島市との位置関係などを考慮した上で、地価水準を相対的に評価する必要がある。取引が活発であれば、相対的に高く、低調であれば低いと考えられる。

| 行政コード                    |   | 34100                      | 34207                      | 34202                      | 34212                      | 34205                  | 34213                  | 34204                  | 34202                  | 34209                  | 34208                  | 34210                  |        |
|--------------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------|
| 市町                       |   | 【広島市】                      | 【福山市】                      | 【呉市】                       | 【東広島市】                     | 【尾道市】                  | 【廿日市市】                 | 【三原市】                  | 【府中町】                  | 【三次市】                  | 【府中市】                  | 【庄原市】                  |        |
| 主要駅                      |   | JR広島駅                      | JR福山駅                      | JR呉駅                       | JR西条駅                      | JR新尾道駅                 | JR宮島口駅                 | JR三原駅                  | JR向洋駅                  | JR海田市駅                 | JR府中駅                  | JR備後庄原駅                |        |
| 面積 (km <sup>2</sup> )    |   | 906.69km <sup>2</sup>      | 517.72km <sup>2</sup>      | 352.83km <sup>2</sup>      | 635.15km <sup>2</sup>      | 284.88km <sup>2</sup>  | 489.49km <sup>2</sup>  | 471.55km <sup>2</sup>  | 10.41km <sup>2</sup>   | 778.14km <sup>2</sup>  | 195.75 km <sup>2</sup> | 1246.49km <sup>2</sup> |        |
| 人口                       | 人口 (人)<br>※R2国勢調査                                     | 1,200,754人                 | 460,930人                   | 214,592人                   | 196,608人                   | 131,170人               | 114,173人               | 90,573人                | 51,155人                | 50,681人                | 37,655人                | 33,633人                |        |
|                          |   | 男：579,415                  | 男：224,246                  | 男：103,816                  | 男：99,690                   | 男：63,468               | 男：54,393               | 男：43,155               | 男：25,007               | 男：24,220               | 男：18,115               | 男：16,014               |        |
|                          |   | 女：621,339                  | 女：236,684                  | 女：110,776                  | 女：96,918                   | 女：67,702               | 女：59,780               | 女：47,418               | 女：26,148               | 女：26,461               | 女：19,540               | 女：17,619               |        |
|                          | 人口増減率 (%)<br>※ (R2人口-H27人口)<br>/R2人口                  | 人口増加率：0.6%                 | 人口減少率：0.8%                 | 人口減少率：6.1%                 | 人口増加率：1.9%                 | 人口減少率：5.4%             | 人口減少率：0.6%             | 人口減少率：6.2%             | 人口増加率：0.2%             | 人口減少率：5.7%             | 人口減少率：6.4%             | 人口減少率：9.1%             |        |
|                          | 年少人口 (%)<br>令和2年国勢調査                                  | 13.58                      | 13.38                      | 10.82                      | 14.02                      | 10.99                  | 13.17                  | 11.52                  | 14.82                  | 11.73                  | 10.42                  | 10.28                  |        |
|                          | 生産年齢人口 (%)<br>令和2年国勢調査                                | 60.61                      | 57.45                      | 53.64                      | 62.00                      | 52.45                  | 55.98                  | 52.42                  | 60.41                  | 50.68                  | 51.21                  | 46.10                  |        |
|                          | 老年人口 (%)<br>※令和2年国勢調査                                 | 25.81                      | 29.16                      | 35.54                      | 23.98                      | 36.57                  | 30.85                  | 35.53                  | 24.77                  | 36.38                  | 38.16                  | 43.61                  |        |
|                          | 2030年<br>※R2国立社会保障・人口問題研究所                            | 1,163,450                  | 433,829                    | 180,931                    | 196,148                    | 116,375                | 109,241                | 77,379                 | 49,967                 | 44,370                 | 31,162                 | 27,078                 |        |
|                          | 将来人口 (人)<br>※R2国立社会保障・人口問題研究所                         | -3.1%                      | -5.9%                      | -15.7%                     | -0.2%                      | -11.3%                 | -4.3%                  | -14.6%                 | -2.3%                  | -12.5%                 | -17.2%                 | -19.5%                 |        |
|                          | 通勤・通学に関する   | 流出：69185                   | 流出：29969                   | 流出：19082                   | 流出：22766                   | 流出：13811               | 流出：26458               | 流出：10,337              | 流出：16673               | 流出：4,883               | 流出：6,449               | 流出：2460                |        |
| 流入・流出人口 (人)<br>※令和2年国勢調査 | 流入：82581  | 流入：28955                   | 流入：16573                   | 流入：22196                   | 流入：15083                   | 流入：16506               | 流入：10,137              | 流入：18083               | 流入：4,993               | 流入：8,085               | 流入：2904                |                        |        |
| 都市施策                     | 都市マスタープラン   | ○                          | ○                          | ○                          | ○                          | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      |        |
|                          | 立地適正化計画   | ○                          | ○                          | ○                          | ○                          | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      | ○                      |        |
|                          | 空家に関する計画  | 空家等対策計画<br>(第2期)           | 第2期空家等対策計画                 | 第2次空家等対策計画                 | 空家等対策計画<br>[第2期]           | 第2期空家等対策計画             | 空家等対策計画                | 空家等対策計画                | -                      | 第二期空家対策計画              | 空家等対策計画                | 空き家等対策計画<br>(第2期計画)    |        |
|                          | 住宅に関する計画  | -                          | 住生活基本計画                    | -                          | 住宅マスタープラン                  | -                      | 住生活基本計画                | 住宅マスタープラン              | 住宅マスタープラン              | -                      | 住生活基本計画                | 住宅基本計画 (第2期)           |        |
| 産業財政                     | 産業別従業者数 (人)<br>※令和2年国勢調査<br>就業状態等基本集計                 | 第一次産業：                     | 0.9%                       | 1.5%                       | 2.5%                       | 3.8%                   | 4.9%                   | 2.2%                   | 0.0%                   | 0.3%                   | 5.6%                   | 0.8%                   | 19.3%  |
|                          |   | 第二次産業：                     | 21.6%                      | 31.6%                      | 28.1%                      | 30.8%                  | 32.3%                  | 23.9%                  | 32.4%                  | 26.4%                  | 31.0%                  | 45.3%                  | 19.8%  |
|                          |   | 第三次産業：                     | 77.5%                      | 66.9%                      | 69.4%                      | 65.5%                  | 62.8%                  | 73.9%                  | 67.6%                  | 73.3%                  | 63.4%                  | 53.9%                  | 60.9%  |
|                          | 財政状況(百万円)<br>※各市町HP記載の<br>令和4年度財政状況資料より               | 歳入額：約7,100億<br>歳出額：約7,100億 | 歳入額：約2,200億<br>歳出額：約2,100億 | 歳入額：約1,100億<br>歳出額：約1,100億 | 歳入額：約1,000億<br>歳出額：約1,000億 | 歳入額：約660億<br>歳出額：約650億 | 歳入額：約600億<br>歳出額：約600億 | 歳入額：約540億<br>歳出額：約530億 | 歳入額：約190億<br>歳出額：約190億 | 歳入額：約410億<br>歳出額：約400億 | 歳入額：約230億<br>歳出額：約220億 | 歳入額：約340億<br>歳出額：約330億 |        |
| 土地利用                     | 住宅数 (総戸数)<br>※令和5年住宅・土地統計調査                           |                            | 628,800                    | 227,320                    | 122,990                    | 106,720                | 69,650                 | 55,280                 | 48,050                 | 25,010                 | 26,170                 | 17,980                 | 18,270 |
|                          | 地価公示 (千円/m <sup>2</sup> )<br>公示値平均<br>※国交省：不動産価格ライブラリ | 住宅：                        | 145千円                      | 43千円                       | 60千円                       | 53千円                   | 38千円                   | 76千円                   | 41千円                   | 163千円                  | 20千円                   | 25千円                   | 17千円   |
|                          |   | 商業：                        | 729千円                      | 133千円                      | 127千円                      | 143千円                  | 84千円                   | 164千円                  | 87千円                   | 243千円                  | 62千円                   | 37千円                   | 43千円   |
|                          |   | 工業：                        | 106千円                      | 36千円                       | 49千円                       | 34千円                   | 21千円                   | 73千円                   | 18千円                   | -                      | -                      | 16千円                   | -      |
|                          | 該当件数 (2023年)<br>※宅地 (土地及び土地と建物)<br>※国交省：不動産情報ライブラリ    |                            | 1,821件                     | 935件                       | 402件                       | 400件                   | 290件                   | 298件                   | 175件                   | 47件                    | 74件                    | 47件                    | 43件    |
|                          | 取引件数/住宅総戸数  |                            | 0.29%                      | 0.41%                      | 0.33%                      | 0.37%                  | 0.42%                  | 0.54%                  | 0.36%                  | 0.19%                  | 0.28%                  | 0.26%                  | 0.24%  |
| 空家率<br>※令和5年住宅・土地統計調査    |   | 11.72%                     | 15.06%                     | 24.68%                     | 13.09%                     | 21.91%                 | 15.41%                 | 約14.0% (R2)<br>※県独自調査  | 11.56%                 | 18.80%                 | 13.80%                 | 27.97%                 |        |
| 類似団体区分/総務省               |   | 政令指定都市                     | 中核市                        | 中核市                        | Ⅳ-2                        | Ⅲ-2                    | Ⅲ-3                    | Ⅱ-2                    | 町村Ⅴ-2                  | Ⅱ-1                    | Ⅰ-2                    | Ⅰ-1                    |        |

| 行政コード                 |   | 34304                    | 34214                    | 34211                    | 34203                    | 34207                    | 34215                    | 34369                    | 34462                    | 34209                  | 34545                    | 34431                  | 34368                  |       |
|-----------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-------|
| 市町                    |   | 【海田町】                    | 【安芸高田市】                  | 【大竹市】                    | 【竹原市】                    | 【熊野町】                    | 【江田島市】                   | 【北広島町】                   | 【世羅町】                    | 【坂町】                   | 【神石高原町】                  | 【大崎上島町】                | 【安芸太田町】                |       |
| 主要駅                   |   | JR海田市駅                   | JR向原駅                    | JR大竹駅                    | JR竹原駅                    | なし                       | なし                       | なし                       | JR備後三川駅                  | JR坂町                   | なし                       | なし                     | なし                     |       |
| 面積 (km <sup>2</sup> ) |   | 17.39km <sup>2</sup>     | 537.71km <sup>2</sup>    | 78.66km <sup>2</sup>     | 118.23km <sup>2</sup>    | 33.76km <sup>2</sup>     | 100.65km <sup>2</sup>    | 646.2km <sup>2</sup>     | 278.14km <sup>2</sup>    | 15.69km <sup>2</sup>   | 381.98km <sup>2</sup>    | 43.11km <sup>2</sup>   | 341.89km <sup>2</sup>  |       |
| 人口                    | 人口(人)<br>※R2国勢調査  | 29,636人                  | 26,448人                  | 26,319人                  | 23,993人                  | 22,834人                  | 21,930人                  | 17,763人                  | 15,125人                  | 12,582人                | 8,250人                   | 7,158人                 | 5,740人                 |       |
|                       | 男   | 14,588                   | 12,614                   | 12,820                   | 11,434                   | 10,958                   | 11,025                   | 8,768                    | 7,156                    | 5,984                  | 3,932                    | 3,663                  | 2,675                  |       |
|                       | 女   | 15,048                   | 13,834                   | 13,499                   | 12,559                   | 11,876                   | 10,905                   | 8,995                    | 7,969                    | 6,598                  | 4,318                    | 3,495                  | 3,065                  |       |
|                       | 人口増減率(%)<br>※(R2人口+H27人口)/R2人口                            | 人口増加率: 3.2%              | 人口減少率: 10.3%             | 人口減少率: 5.5%              | 人口減少率: 9.2%              | 人口減少率: 3.9%              | 人口減少率: 9.9%              | 人口減少率: 6.1%              | 人口減少率: 7.4%              | 人口減少率: 1.3%            | 人口減少率: 10.5%             | 人口減少率: 10.4%           | 人口減少率: 11.3%           |       |
|                       | 年少人口(%)<br>令和2年国勢調査                                       | 14.82                    | 9.92                     | 10.90                    | 8.91                     | 12.66                    | 7.57                     | 10.34                    | 10.54                    | 14.53                  | 8.57                     | 7.80                   | 8.12                   |       |
|                       | 生産年齢人口(%)<br>令和2年国勢調査                                     | 60.79                    | 48.01                    | 53.26                    | 48.82                    | 51.66                    | 48.69                    | 50.03                    | 46.59                    | 55.89                  | 42.24                    | 45.55                  | 39.77                  |       |
|                       | 老年人口(%)<br>※令和2年国勢調査                                      | 23.83                    | 42.06                    | 35.85                    | 42.27                    | 35.68                    | 43.74                    | 39.63                    | 42.87                    | 29.58                  | 49.19                    | 46.64                  | 52.11                  |       |
|                       | 2030年<br>※R2国立社会保障・人口問題研究所                                | 28,766                   | 22,197                   | 23,319                   | 19,265                   | 20,225                   | 17,560                   | 15,534                   | 12,738                   | 11,725                 | 6,434                    | 5,742                  | 4,443                  |       |
|                       | 将来人口(人)<br>※R2国立社会保障・人口問題研究所                              | -2.9%                    | -16.1%                   | -11.4%                   | -19.7%                   | -11.4%                   | -19.9%                   | -12.5%                   | -15.8%                   | -6.8%                  | -22.0%                   | -19.8%                 | -22.6%                 |       |
|                       | 通勤・通学に関する<br>流入・流出人口(人)<br>※令和2年国勢調査                      | 流出: 9,800<br>流入: 10,152  | 流出: 2,931<br>流入: 4,111   | 流出: 5,429<br>流入: 6,760   | 流出: 3,948<br>流入: 3,489   | 流出: 6,995<br>流入: 2,280   | 流出: 2,483<br>流入: 1,686   | 流出: 1,579<br>流入: 3,527   | 流出: 2,235<br>流入: 1,657   | 流出: 4,143<br>流入: 5,893 | 流出: 998<br>流入: 835       | 流出: 230<br>流入: 855     | 流出: 558<br>流入: 775     |       |
| 都市施策                  | 都市マスタープラン   | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                      | -                        | -                      | -                      |       |
|                       | 立地適正化計画   | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | ○                        | - (作成中)                  | - (作成中)                  | ○                        | -                      | -                        | -                      | -                      |       |
|                       | 空家に関する計画  | 空き家対策計画                  | 空き家等対策計画                 | 空家等対策計画<br>(第2期計画)       | 空き家等対策計画<br>(第2期計画)      | -                        | 空家等対策計画<br>(第2期)         | 空家等対策計画                  | 第2期空家等対策計画               | 第2期空家等対策計画             | -                        | 空家等対策計画                | 空家等対策計画                |       |
|                       | 住宅に関する計画  | 住宅マスタープラン                | -                        | -                        | -                        | -                        | 住宅マスタープラン                | -                        | -                        | -                      | -                        | -                      | -                      |       |
| 産業財政                  | 産業別従業者数(人)<br>※令和2年国勢調査<br>就業状態等基本集計                      | 第一次産業:                   | 0.0%                     | 11.5%                    | 2.5%                     | 4.9%                     | 1.6%                     | 12.4%                    | 34.8%                    | 24.9%                  | 1.8%                     | 24.6%                  | 15.5%                  | 9.2%  |
|                       |   | 第二次産業:                   | 25.4%                    | 29.1%                    | 34.8%                    | 30.0%                    | 35.0%                    | 18.5%                    | 65.1%                    | 20.7%                  | 25.1%                    | 23.0%                  | 23.0%                  | 22.5% |
|                       |   | 第三次産業:                   | 74.6%                    | 59.4%                    | 62.7%                    | 65.1%                    | 63.4%                    | 69.1%                    | 0.1%                     | 54.4%                  | 73.2%                    | 52.4%                  | 61.5%                  | 68.3% |
|                       | 財政状況(百万円)<br>※各市町HP記載の<br>令和4年度財政状況資料より                   | 歳入額: 約150億<br>歳出額: 約140億 | 歳入額: 約210億<br>歳出額: 約200億 | 歳入額: 約170億<br>歳出額: 約170億 | 歳入額: 約140億<br>歳出額: 約140億 | 歳入額: 約100億<br>歳出額: 約100億 | 歳入額: 約160億<br>歳出額: 約150億 | 歳入額: 約160億<br>歳出額: 約160億 | 歳入額: 約120億<br>歳出額: 約120億 | 歳入額: 約80億<br>歳出額: 約80億 | 歳入額: 約130億<br>歳出額: 約120億 | 歳入額: 約80億<br>歳出額: 約80億 | 歳入額: 約90億<br>歳出額: 約80億 |       |
| 土地利用                  | 住宅数(総戸数)<br>※令和5年住宅・土地統計調査                                | 16,510                   | 13,690                   | 14,540                   | 14,190                   | 11,080                   | 13,720                   | 9,740                    | 7,330                    |                        |                          |                        |                        |       |
|                       | 地価公示(千円/m <sup>2</sup> )<br>公示値平均<br>※国交省: 不動産情報ライブラリ     | 住宅:                      | 133千円                    | 25千円                     | 53千円                     | 36千円                     | 31千円                     | 18千円                     | 23千円                     | 13千円                   | 71千円                     | -                      | -                      | -     |
|                       |   | 商業:                      | 233千円                    | 54千円                     | 73千円                     | 49千円                     | 72千円                     | 34千円                     | 33千円                     | 25千円                   | -                        | -                      | -                      | -     |
|                       |   | 工業:                      | -                        | -                        | 27千円                     | -                        | -                        | -                        | -                        | -                      | -                        | -                      | -                      | -     |
|                       | 該当件数(2023年)<br>※宅地(土地及び土地と建物)<br>※国交省: 不動産情報ライブラリ         | 51件                      | 23件                      | 47件                      | 27件                      | 84件                      | 38件                      | 29件                      | 18件                      | 21件                    | 4件                       | 15件                    | 3件                     |       |
| 取引件数/住宅総戸数            | 0.31%   | 0.17%                    | 0.32%                    | 0.19%                    | 0.76%                    | 0.28%                    | 0.30%                    | 0.25%                    |                          |                        |                          |                        |                        |       |
| 空家率<br>※令和5年住宅・土地統計調査 | 空家率: 不明(1,800戸)現時点で空家率は少ないが、狭隘道路や老朽家屋が多く、将来的に空家が増える可能性が高い | 22.06%                   | 21.18%                   | 31.15%                   | 13.81%                   | 31.20%                   | 28.13%                   | 18.28%                   |                          |                        |                          |                        |                        |       |
| 類似団体区分/総務省            | 町村V-2   | I-1                      | I-2                      | I-2                      | 町村V-2                    | I-1                      | 町村IV-1                   | 町村IV-0                   | 町村III-2                  | 町村II-0                 | 町村II-1                   | 町村II-2                 |                        |       |

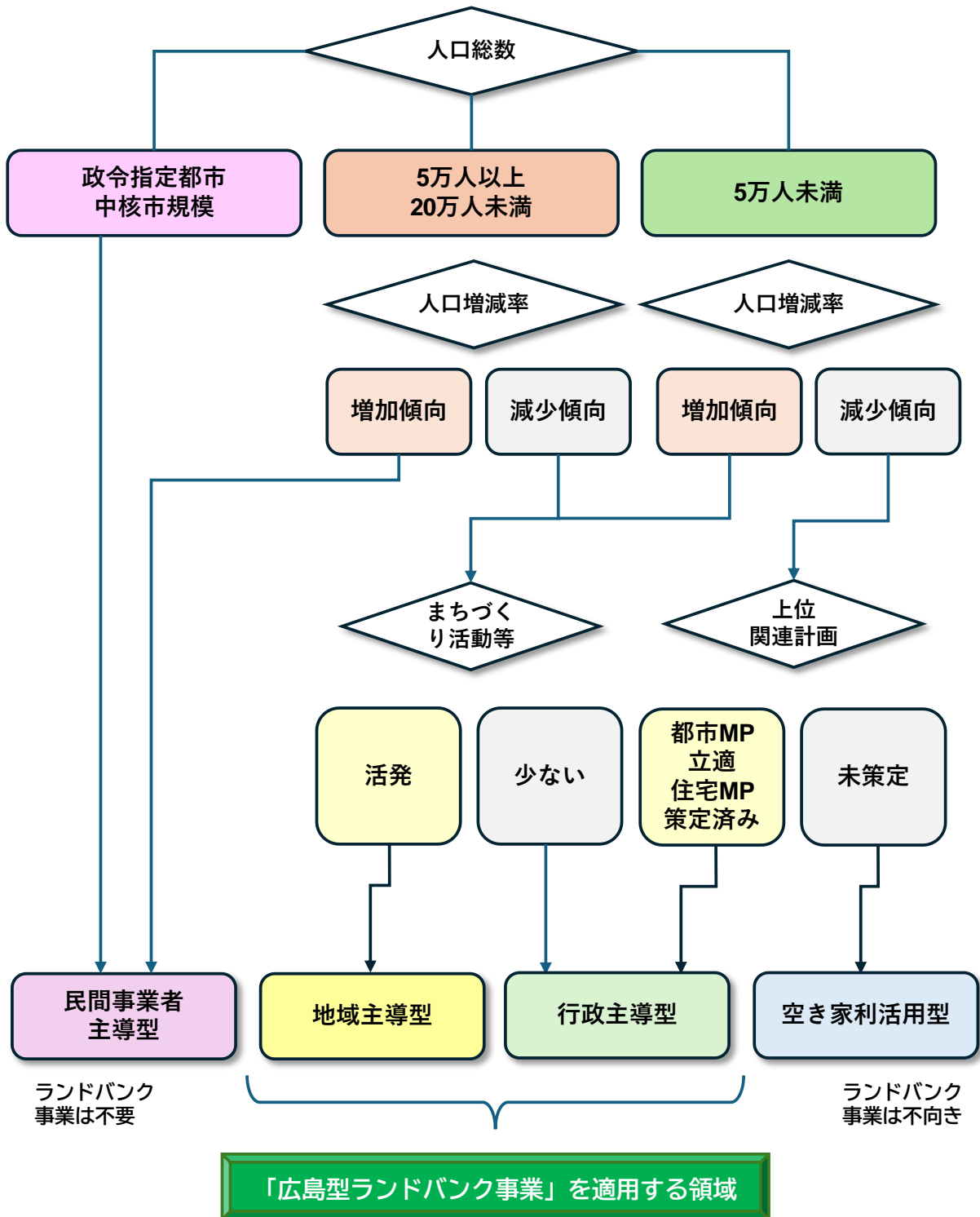
## (2) 都市規模による事業スキームの選択

- 「類型化の視点」をもとに、モデル地区での取組みを踏まえ、事業スキームについて4つのタイプを設定しました。
- 各市町の実情により、相応しい事業スキームが異なるため、次ページの「事業スキームの選択チャート」により、適切な類型を選択します。

| タイプ          | 概要   | モデル地区      |
|--------------|--|------------|
| 地域主導型        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 中心市街地等に特徴があり、地元組織のまちづくり意識が醸成されている。</li> <li>• 不動産取引件数もあり、地元精通した不動産事業者が存在する。</li> <li>• 行政のマンパワーは十分ではないが、支援可能。</li> </ul>                        | 三原市        |
| 行政主導型        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 地元組織はあるが、まちづくり機運まで醸成されていない。</li> <li>• 不動産取引件数もあり、地元精通した不動産事業者が存在する。</li> <li>• 行政のマンパワーは十分ではないが、支援可能。</li> </ul>                               | 府中市<br>海田町 |
| 民間事業者<br>主導型 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 開発ポテンシャルが高く、ランドバンク事業に依らずとも民間事業により空き地・空き家が流動すると考えられる。</li> <li>• ランドバンク事業を実施する際は、不動産市場のポテンシャル、多様な事業者の存在を踏まえ、事業協力者の募集方法等に留意することが必要である。</li> </ul> | —          |
| 空き家利活用<br>型  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 人口規模が小さく、行政のマンパワーも限られている。</li> <li>• 不動産取引件数も少なく、住宅需要が高いとはいえないため、ランドバンク事業への投資より、良質な空き家の活用、老朽空き家の除却を推進することが適している。</li> </ul>                     | —          |

【事業スキームの選択チャート】

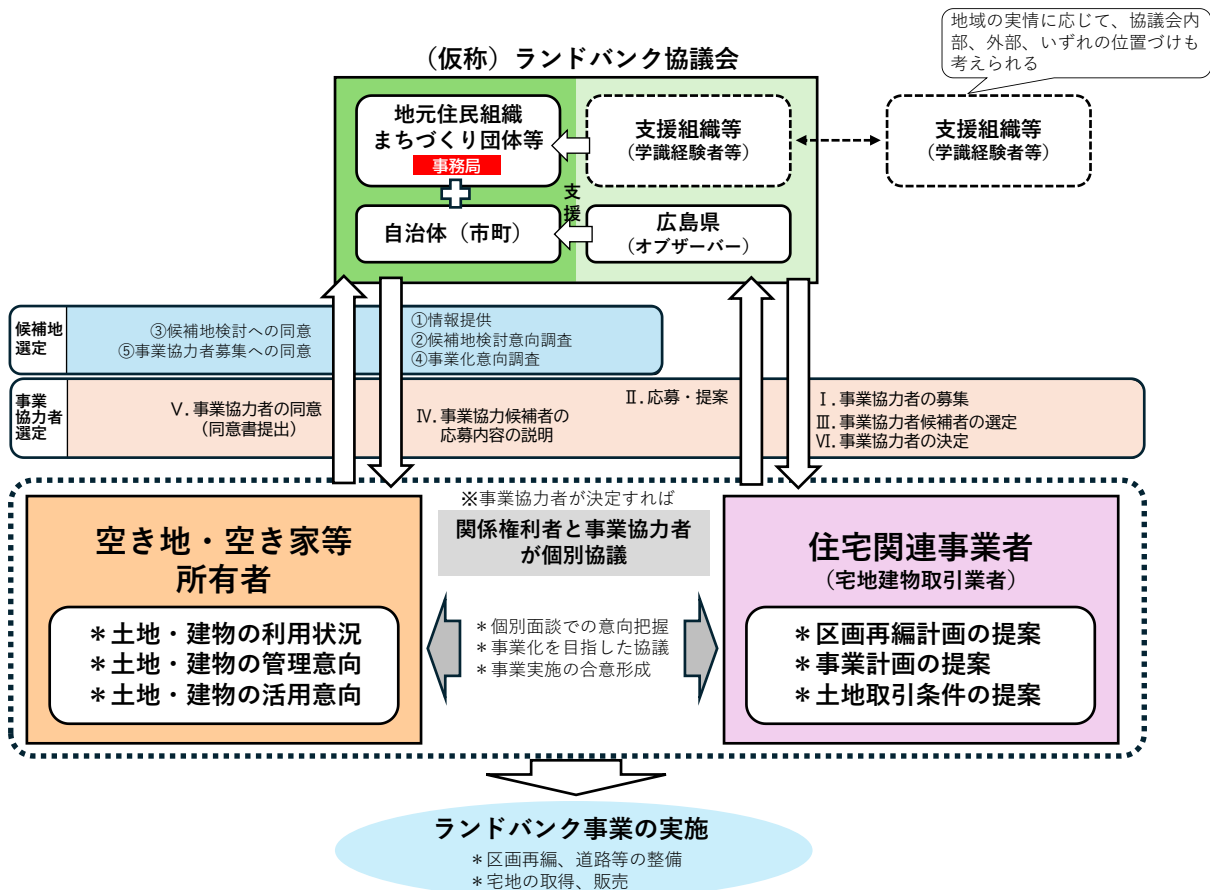
- ・都市規模に応じた事業スキームを選択する目安として、フローチャートを示します。
- ・下図は自治体ごとに事業スキームを選択することとしていますが、中核市規模以上であっても検討候補地区レベルでは人口増減や地元まちづくり機運などは様々です。各地区の状況に応じて、自治体規模に拘らず、柔軟に事業スキームの選択を進めることが重要です。



※地区レベルで検討する場合、上位関連計画は「地区まちづくり計画」などに置き換えることが考えられます。

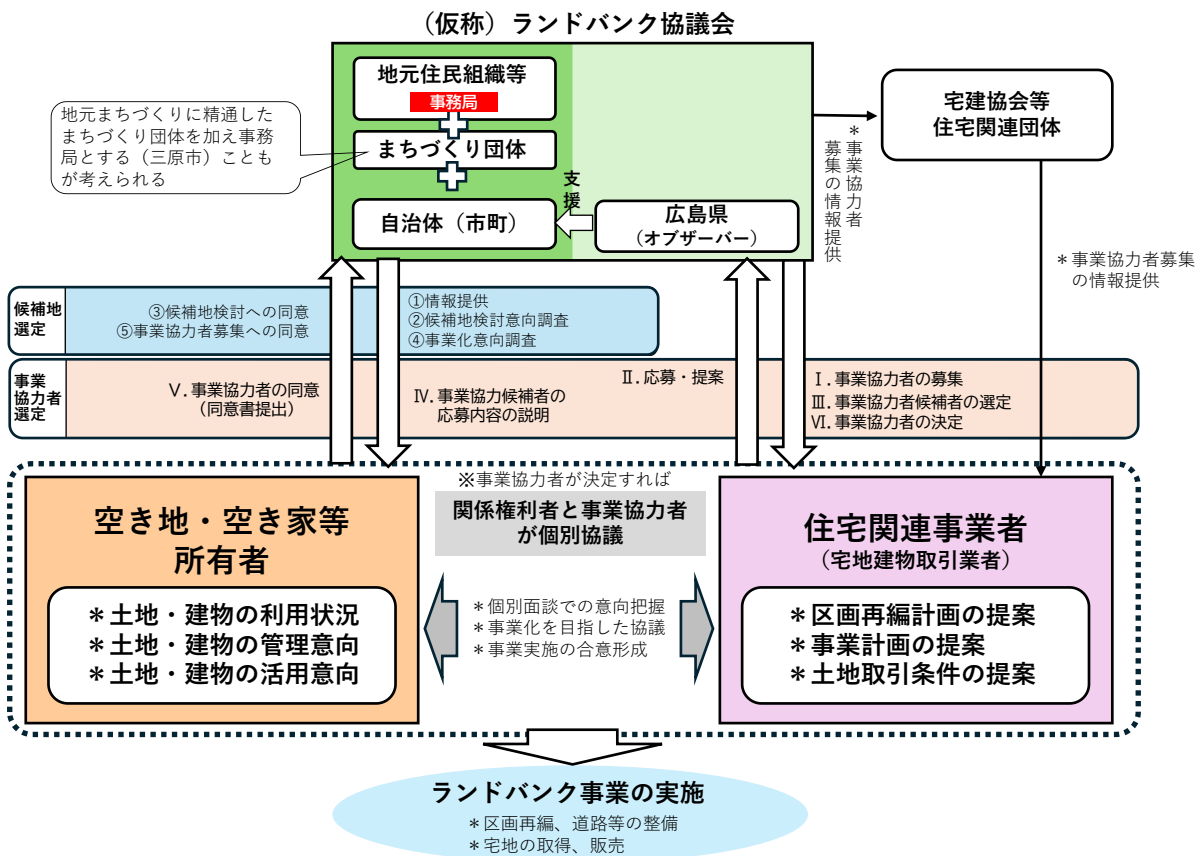
**【基本型】**

- ・広島型ランドバンク事業の特徴である、協働のまちづくりを念頭に基本型を示す。
- ・学識経験者、まちづくり団体などの支援のあり方は、地域特性に応じて柔軟に考える。
- ・住宅関連事業者は、協議会へ参画すると事前情報による不公平感につながるため、協議会へ参加せず、事業協力者として公募することを原則とする。
- ・公募方法については、宅建協会等の住宅関連団体を通じて会員へ情報提供することも可能。
- ・必要に応じて、学識経験者等のアドバイザーが参加することもできる。



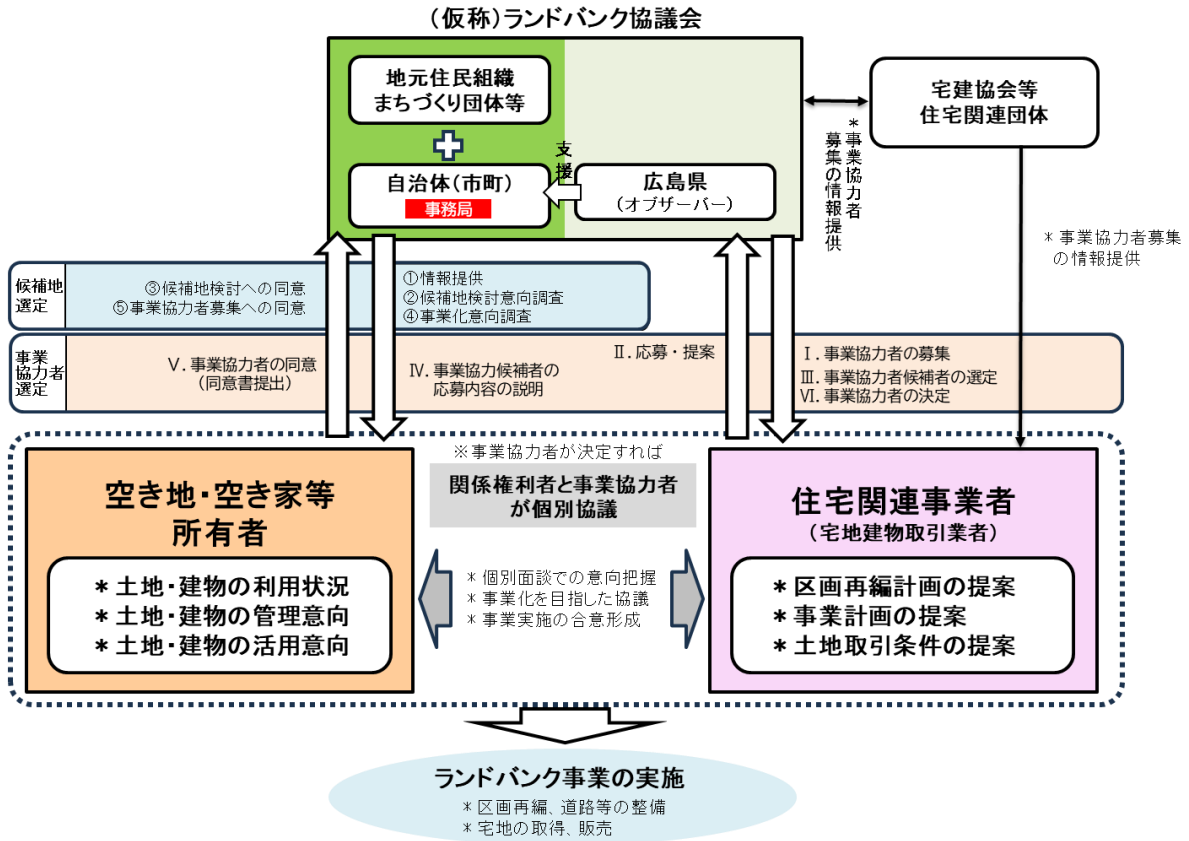
【地域主導型】…モデル地区：三原市

- ・「地元住民組織」や「まちづくり団体」のまちづくり意識が高く、主体的に検討する素地があるため、「地元住民組織」や「まちづくり団体」等が事務局を担う。
- ・空き地・空き家問題への造詣もあり、地元住民組織に住宅関連事業者も関わっているケースが想定される（追加で参加も可能と想定できる）。
- ・住宅関連事業者が協議会へ参画すると事前情報による不公平性につながるため、協議会へ参加せず、事業協力者として公募することを原則とする。



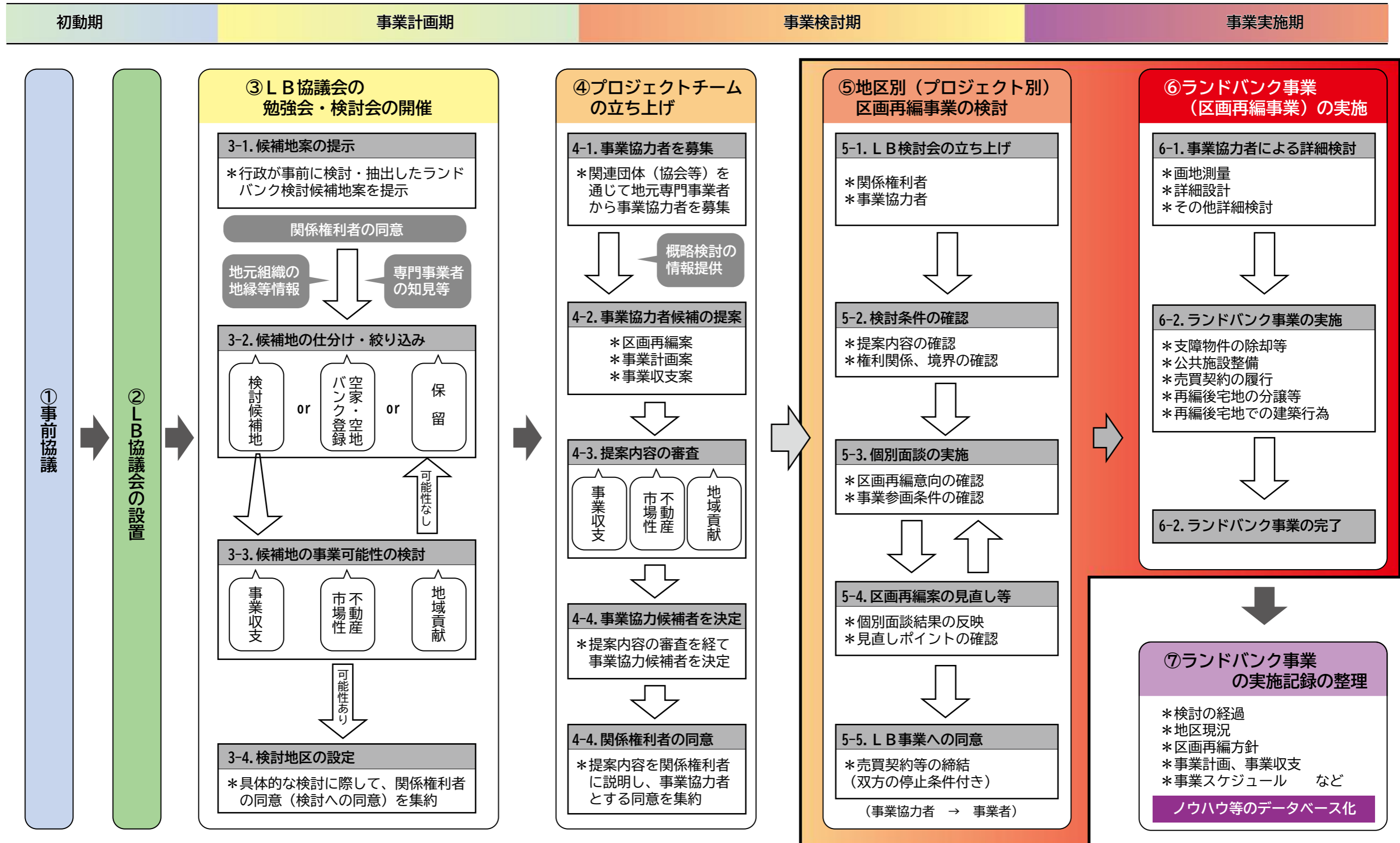
【行政主導型】…：モデル地区：海田町、（府中市）

- ・地元住民組織が事務局を担うのが理想だが、必要に応じて、自治体が事務局を担うことで、地元住民組織と連携して事業を進めることが求められる。。



### 3. ランドバンク事業の進め方（事業プログラム）

ランドバンク事業の進め方（事業全体プログラム）を示します。

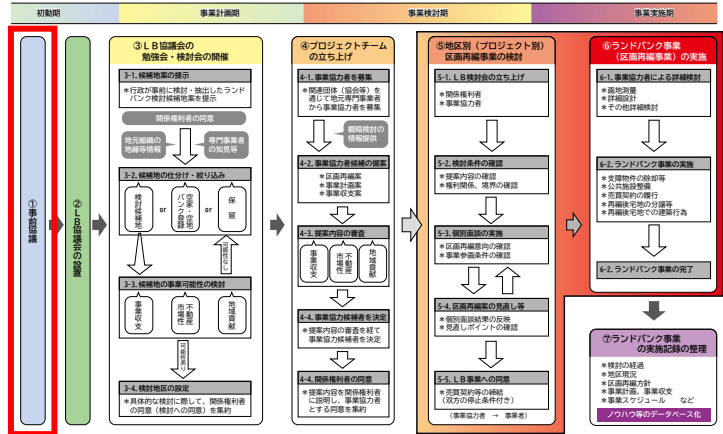


## (1) 初動期 (準備期間)

### ①事前協議

・ランドバンク事業を進めるにあたって、まず最初に「ランドバンク事業とは?」「なぜランドバンク事業が必要なのか」を十分に理解し、庁内コンセンサスを形成することが重要です。ランドバンク事業は、単

体の空き地・空き家活用ではなく、複数の土地や関係権利者が共同で取り組む必要がある「小規模な区画再編」であることを認識し、可能であれば、都市計画マスタープランや住宅マスタープラン等の上位計画や、空き家等対策計画等の関連計画への位置づけることが望ましいといえます。



### 広島県との協議 (キックオフ)

- 1) ランドバンク事業についての理解、課題の認識を共有
- 2) 上位計画、行政施策への位置づけ (方向性) を確認
- 3) 自治体内部の担当課及び連携・連絡体制の確立 → 勉強会や検討体制の確立

### 関係者との協議 (ランドバンク協議会設立に向けて)

- 1) 市町内の住宅関連事業者との意見交換会 (必要に応じて)
  - ・ 空き地・空き家の状況、不動産市場の状況について
  - ・ ランドバンク事業の仕組み、事業イメージ等の理解、課題の認識の共有
- 2) モデル地区の取組紹介、本市町での取り組み可能性について → ある程度の見込み

### 検討候補地区の抽出 (行政内部の作業)

- 1) 都市計画基礎調査等を活用した検討候補地区の抽出 (詳細は次ページ)
  - ・ 関係者との意見交換を踏まえて、行政区全体ではなく範囲を絞る。  
※ 居住誘導区域内の駅周辺、中心市街地など、モデル地区の取り組み等を参考にする。
  - ・ 複数候補地区 (モデル地区では、15~20 地区を当初抽出) を抽出する

### 地域住民組織、地域特性の把握

- 1) 自治会等とコンタクトし、協働のまちづくり体制の可能性を探る
- 2) 地域特性を把握  
→ モデル地区の可能性を見極める

### 住宅関連事業者へのヒアリング (必要に応じて)

- 1) 検討候補地の状況、情報収集
  - ・ 難易度、地域事情、市場性  
→ 出口 (市場性の創出) の確認
- 2) 地域に精通した連事業者等の存在確認
  - ・ 空き地や空き家を管理する事業者等  
→ 事業協力候補者の有無

## 【検討候補地区の抽出について】

- 検討候補地区は、**立地適正化計画の居住誘導区域を対象**に、都市計画基礎調査や建築確認窓口のデータ、空き家調査のデータ等を重ね合わせて抽出していきます。ランドバンク事業の実施箇所は、中心市街地や駅周辺等、利便性が高いエリアであるにも関わらず、空き地や空き家が増加している地域を想定しています。

### 検討エリアの絞り込み（まず、下記条件が該当する地域に絞る）

- 1) 居住誘導区域内または中心市街地等、まちなか居住を推進するべき地域
- 2) 駅周辺等、利便性はあるが空き家や空き地が増えつつある地域
- 3) 空き地・空き家は、建築条件が不良（接道、形状など）が主たる要因である
- 4) 建築条件が良好な近隣エリアでは、新築もみられる



DoboXに掲載されている「推定空き家分布」も参考にできる

### 都市計画基礎調査情報等の重ね合わせ（絞り込んだ地域を対象）

- 1) 幅員別道路現況（4m未満含む）の表示、2項道路の表示
- 2) 空き地・空き家の所在、非接道宅地の表示
- 3) 木造老朽建物（S56年以前）の表示
- 4) 土地筆界の表示



### 検討候補地区（一次）の抽出（重ね合わせ図をベースに）

- 1) 接道不良（前面道路が4m未満もしくは旗竿敷地）の土地を含む
- 2) 空き地・空き家を含む
- 3) 木造老朽建物で2項道路に面する（壁面未後退）敷地
- 4) **上記が連担した、まとまった区域内**に新築建物、神社仏閣や墓地を含まない

### 検討候補地区（2次）の抽出（一次の中から）

- 1) 単独敷地もしくは**隣接敷地の共同利用**で建替え等が可能な地区は対象外
- 2) 複数敷地を再編して4m道路（4.5m以上が望ましい）を新設（付替）できるか
  - ・必ずしも道路が必要ではないが、ほとんどが道路を含む再編と想定されます
- 3) 区画再編により、すべての敷地の建築条件が改善されるか
  - ・形状不良や狭小敷地など、しわ寄せがあるのはダメ
  - ・良質な住環境の創出のため、**100㎡以上**（地域特性による）の敷地

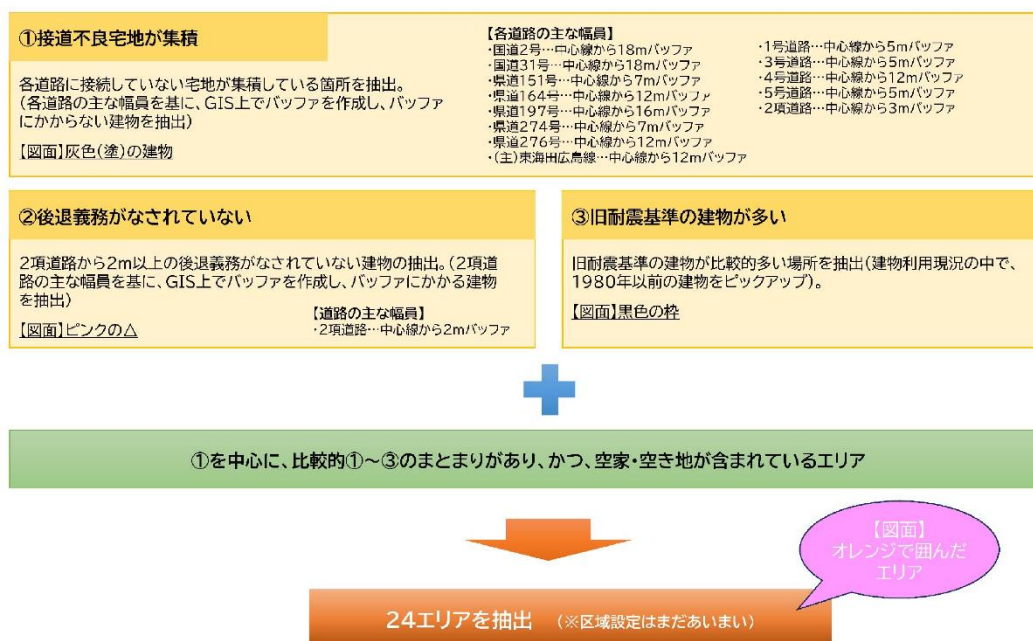


### 検討候補地（2次）カルテを作成

- 1) 地区の位置、現況図（道路や建物の状況、空き地・空き家の所在）、写真
- 2) 土地・建物所有者のリストアップ（登記簿情報）

※参考資料：モデル地区での抽出結果カルテを参照

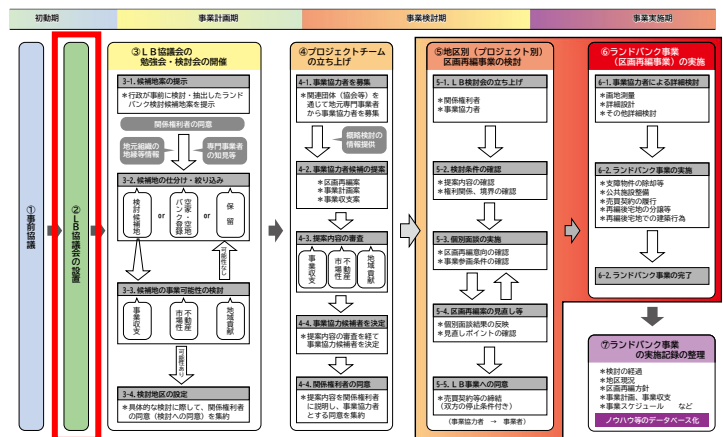
## 【モデル地区（海田町）での候補地抽出の流れ】



- ・こうした作業を市町で行い候補地区として抽出することを基本とします。
- ・抽出後のステップとして、地元住民団体と協働でランドバンク協議会を設立し、抽出した地区の確認を進めていくことが重要です。
- ・また、アンケート調査で関係権利者の意向を確認しておくことも考えられます。
- ・一次候補地を抽出したが、ランドバンク協議会が設立できない（地元住民団体にまちづくり機運がない）状況も考えられますので、あらかじめ、まちづくりの機運や素地がある区域の中から、検討候補地（2次）に該当する箇所を探し出す方法も有効と考えます。
- ・その際は、地元住民団体と意見交換・情報交換することと同時に進められます。

## ②ランドバンク協議会の設置

- ・ 検討候補地の抽出ができれば、関係する地元住民組織と市町が一緒にランドバンク協議会を設立します。
- ・ 事前協議の段階で行った、地元住民組織やキーパーソンと意見交換・情報交換を継続し、ランドバンク協議会の設立趣旨や構成について、協議を重ねていきます。



- ・ ランドバンク協議会（以下ランドバンク協議会）は、2. (2) を参考に、都市規模に応じた選択（構成メンバーの候補）を行い組成することになります。

### 1) 住民組織等への事前説明

- ・ 自治会、自治連合会、まちづくり協議会など、地元住民組織がランドバンク協議会の主体です。（事業を通じてまちづくりの機運を高めていくことも重要です）
- ・ 協議会設立に向けて、改めて広島型ランドバンク事業の趣旨を具体的に説明することとなりますので、事前協議の段階で、ランドバンク事業の必要性や取り組みへの意向を確認しておく必要があります。
- ・ 区域の広さも、地元住民組織と協議（地縁や地元事情を考慮）の上、最終的な決定をします。
- ・ ランドバンク協議会に参加するメンバー選定を地元住民組織に依頼します。会長一人ではなく、地域の主体性や協議の透明性の確保、地元住民組織への参加者の負担軽減のために、複数のメンバーが参加することが望ましいです。
- ・ また、地元に通じたまちづくり関係者の存在を確認し、該当者がいる場合は、ランドバンク協議会への参加を打診することを了承いただきます。

### 2) 住宅関連事業者等への事前説明

- ・ 住宅関連事業者は、事業協力者として参加を募集する対象となるため、宅建協会等を通じて趣旨説明等を行うことで、事業の周知を図ることができます。
- ・ 特定の民間事業者だけと協議をすると、以後の事業協力者募集段階で公平性に欠けることとなります。宅建協会等の業界団体を通じて接点を持つことが必要です。
- ・ 宅建協会等の団体に対して、事前に住宅ニーズの有無をヒアリングするなど、確認しておくことも考えられます。ただし、業界団体の代表者という人格と民間事業者という人格の使い分けが必要となり、参加スタンスが複雑なため、ランドバンク協議会の構成員として参加はできません。以下の参加のあり方が考えられます。

- (ア)事務局である行政のアドバイザー（地元不動産情報の提供）
- (イ)地元不動産に詳しいまちづくり団体（空家活用等）の代表者
- (ウ)候補地区の空家・空地の管理会社等が個別に情報提供

・なお、いずれのモデル地区においても業界団体（宅建協会）からランドバンク協議会への代表者派遣はありません。

### 3) 学識経験者等への事前説明

- ・市町の状況によって、学識経験者が参加することも考えられます。
- ・例えば、まちなみ形成や歴史を生かしたまちづくりを大学等と連携して行っている場合やコミュニティ形成の活動、空き地・空き家利活用の活動など、ランドバンク事業と関係性の深い活動を行う、建築系、都市計画系の学識経験者が考えられます。
- ・また、都市計画審議会や住宅系審議会の委員等に、アドバイザーとして参加していただくことも考えられます。（公共設置の協議会ではないため、行政からの報酬の支払いが困難であることに留意する必要があります）
- ・ただし、広島型ランドバンク事業は、あくまで住民主体の協働のまちづくりであることを念頭に、地元住民組織の主体性を主眼に参加の可否を検討することが重要です。

### 4) 設立総会の開催

- ・ランドバンク協議会の構成メンバーが決まれば、設立総会を行います。
- ・地元自治会館など地域住民が集まりやすい場所が望ましいです。
- ・設立総会には、下記のランドバンク協議会の規約、構成メンバーの名簿、活動計画を準備し、総会での承認を得ます。モデル地区での取り組み実績を参考にしましょう。

#### (ア)規約

- ・協議会の設立趣旨・活動目的
  - ※ランドバンク事業の候補地を選出し、事業協力者を募集・決定すること
- ・構成メンバーの定義、人数、事務局の所在
- ・会議の開催方法、議決方法
- ・会計（収入項目と支出項目）

#### (イ)構成メンバーの名簿

- ・代表者として、会長職、補佐の副会長を決めておく。

#### (ウ)活動計画

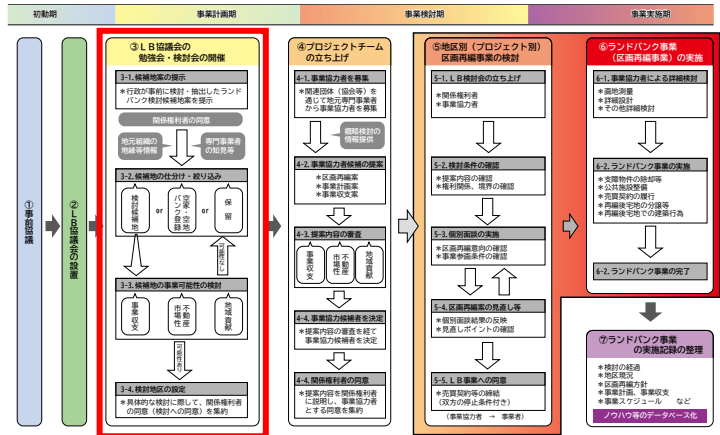
- ・定期的な会合の開催、情報交換

- ・ランドバンク事業の候補地の選出
- ・候補地における事業協力者の募集・決定
- ・事業収支計画（ランドバンク協議会に活動助成等がある場合。）

## (2) 事業計画期

### ③勉強会・検討会の開催

- ・ランドバンク協議会が設立できたら、勉強会・検討会をスタートします。
- ・勉強会・検討会の基本的な進め方は以下の通りです。
- ・協議や意見・情報交換の状況で、柔軟に進めていきます。



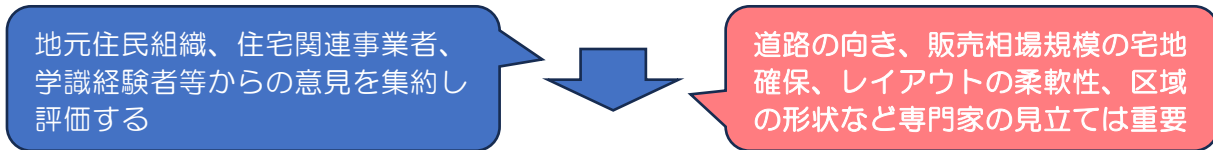
| ステップ                 | テーマ等  | 備考   |
|----------------------|---|--|
| 3-1.<br>検討候補地案の提示    | ①<br>検討候補地の抽出について<br>・行政が抽出した候補地区の紹介<br>・各地区について意見・情報交換<br>……関係権利者情報<br>……不動産市場価値の可能性   | 地区に詳しい地元組織の参加拡大も有効なので、進め方をまず確認する<br>地区数が多ければ、回を分ける |
|                      | ②<br>検討候補地の絞り込み<br>・どの地区から可能性を探るか<br>・関係権利者の意向を確認するか<br>・地元情報が重要  | 複数地区を対象  |
|                      | ③<br>絞り込んだ候補地について、 <b>意向調査（アンケート）を実施</b><br>・アンケート項目として、ランドバンク事業の可能性検討をランドバンク協議会で行うことについて了解を得るようにする。  | アンケート先について、登記簿情報だけか、固定資産税情報を利用できるか、庁内で調整が必要        |
| 3-2.<br>候補地の仕分け・絞り込み | ④<br>検討候補地の優先度について<br>・アンケート結果から、関係権利者の意向が集約できそうな地区を選ぶ<br>・回答結果に加えて、地元情報も追加して検討し、ランドバンク協議会として、候補地区を仕分けする。<br>・優先度上位から、関係権利者の意向を行政が主体となってヒアリングする | 仕分けの考え方は、下記参照                                      |
| 3-3.<br>候補地の事業可能性検討  | ⑤<br>優先度上位地区の関係権利者ヒアリングの状況報告<br>・連絡や面談が難しい権利者の地元情報の提供など   | ヒアリングの結果により、再仕分けを行う                                |
|                      | ⑥<br>ランドバンク事業協力者の募集地区の選定<br>・これまでの検討を踏まえ、事業協力者の募集を行う地区を選定する   | 住宅関連事業者の知見を活用（事務局がヒアリング等）                          |

### 3-4. 検討地区の設定

事業協力者を募集する手続きについて、関係権利者の同意を集約する  
 ＊基本は行政がヒアリングの延長で同意書を集約。地元の協力も考えられる。

#### 【検討候補地の仕分け・絞り込みイメージ】

| 仕分けタイプ       | 地区イメージ   |
|--------------|--|
| 検討候補地        | ・関係権利者の事業賛同意向が概ね整っており、区画再編で住宅市場における流通可能性が改善されることが期待できる。                    |
| 検討保留         | ・関係権利者の事業賛同意向が整わず、賛同者の土地単独では建替えや売却処分等が困難なため、周辺の状況・意向変化を待つ。                 |
| 空き地・空き家バンク登録 | ・関係権利者の事業賛同意向が整わないが、賛同者の土地単独でも建替えや売却処分等が可能のため、空き地・空き家バンクでの対応が可能（登録を権利者に提案） |



#### 【検討候補地の事業可能性の検討イメージ】

| 事業可能性検討                           | 評価イメージ  |
|-----------------------------------|---|
| 事業収支<br>(事務局で概略検討、もしくは住宅関連事業者の協力) | ・区画再編に伴う整備内容と収支バランス<br>＊概略整備計画の検討（効率的な再編ができるか）<br>＊概略事業費の検討（工事費等が嵩む整備ではないか）<br>＊整備後の宅地価格の上昇が十分見込めるか |
| 不動産市場性<br>(住宅関連事業者の知見)            | ・住宅需要の有無、近傍の取引事例<br>＊戸建て住宅の需要（価格帯、件数実績等）<br>＊土地価格（価格帯、取引実績）   |
| 地域貢献<br>(地元組織の意向、学識経験者の助言)        | ・まちなかでの位置<br>＊事業化による周辺への影響、話題性<br>＊防災・防犯の観点、まちづくり全般の観点<br>＊コミュニティの観点（若年世帯、子育て世帯の流入）                 |



| 評価結果         | 取り扱いイメージ                   |
|--------------|----------------------------|
| 検討地区に設定      | ・具体的な検討を進める（事業協力者の募集）      |
| 保留に再仕分け      | ・評価・事業性が変化するまで具体的な検討は保留とする |
| 空き地・空き家バンク登録 | ・住宅市場の規模が小さく、個別対応とする       |

### (3) 事業検討期（前半）

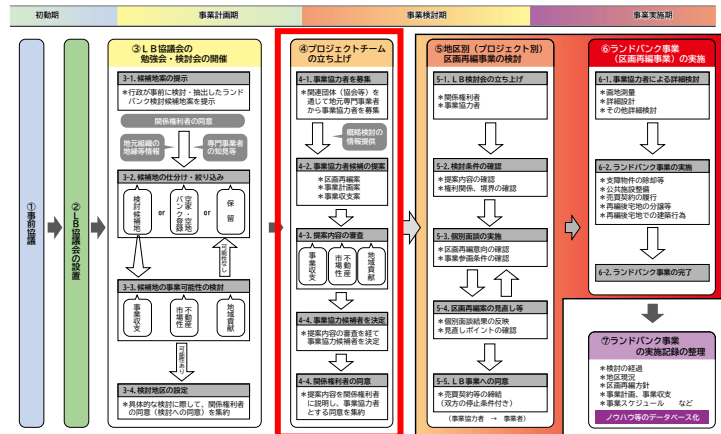
#### ④プロジェクトチームの立ち上げ

##### 4-1. 事業協力者の募集

- ・全国的な人口減少・少子高齢化の中、広島県下の各市町においても、駅周辺や中心市街地のような利便性の高い市街地中心部でありながら、空き家や空き地が増加しています。駅と隣接した利便性が高い地区でありながら、

既成市街地のため道路が狭あいであることなどにより、住宅の建て替えが進まず、空き家が増加している地区が多く見られます。

- ・ランドバンク事業は、こうした空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と併せて区画再編を行い、接道状況や土地形状を改善することで、新たな土地の活用を生み出し、地区全体の良好な居住環境整備につなげる事業です。
- ・そのためには、住宅関連事業者適切に情報を提示し、事業協力を得ることが必要です。民間事業者は、どんな地区でどんな権利者が何名いるのか分からなければ事業検討ができません。検討しても、直接交渉に入らなければ分からないことも多々あります。
- ・個人情報保護に留意しつつ、そういったリスクを含めて検討候補地区の情報を提供し、ランドバンク事業を活用した区画再編の実施を具体的に検討してもらえる民間事業者を募集することが必要です。



#### 【広く事業協力者を募集するために】

- ・事業協力者の募集に際して、宅建協会や住宅産業協会、建築士会等の住宅関連団体への情報提供を行うことが考えられます。ホームページ等の情報発信だけでなく、対話を交えた情報発信により、周知・関心を高める効果があると期待されます。
- ・十分な検討時間が確保できる募集期間の設定も重要です。
- ・募集の際は、土地勘のない事業者にも地区の魅力（バリュー）が分かるよう、周辺施設の立地状況や交通アクセスの利便性などを記載することも有効です。

## 4-2. 事業協力者候補の提案

| 作業項目                               | 内 容   |
|------------------------------------|---|
| 関係権利者の同意                           | 同意書集約、改めて事業趣旨を説明します   |
| 検討地区の概要整理                          | 地区の位置図、立地条件、区域、都市計画情報、法規制情報<br>関係権利者の意向まとめ表   |
| 募集要項の確認<br>※参考資料の募集要項<br>(案)を参照のこと | 募集主体はランドバンク協議会。協議会で募集要項を確認します<br>事業者の適性（信頼性）として、地域事情に応じた設定が必要<br>…応募届で資格審査を行い、個人情報保護などの誓約をとる<br>…事業実績、従業員数など、複数社の応募が見込める条件設定<br>を検討する<br>…提案内容は明確な評価が示せることに留意する |
| 募集方法の確認                            | 市町HPで募集だけでなく、宅建協会など関係団体を通じた情報<br>発信により、候補者へ幅広く周知することができる。（協力要請は<br>早めに）。  |
| 募集期間                               | 提案内容の検討が必要なため、書類審査後1ヶ月程度は必要   |

## 4-3. 提案内容の審査

### 【応募届による書類審査】

| 審査項目            | 審査の趣旨  |
|-----------------|--|
| 所在地             | <ul style="list-style-type: none"> <li>関係権利者との協議を円滑に進めるには、対面での協議が重要であり、地域事情への理解も必要です。</li> <li>広島県内とするか、市町内とするかは、<b>地域性に依ります※</b>。</li> </ul>                      |
| 宅地建物取引業者<br>免許証 | <ul style="list-style-type: none"> <li>ランドバンク事業は任意の不動産取引事業であるため、法令上、宅地建物取引業の登録が必要です。</li> <li>建物の解体や道路の整備などは、一般的な建て売り住宅販売と同様、不動産事業者が協力会社に委託する場合も考えられます。</li> </ul> |
| 商業登記簿または<br>開業届 | <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産取引を生業として行っている実際の事業者であること</li> <li>法人ならば商業登記簿、個人ならば開業届が必要</li> </ul>  |
| 納税証明書           | <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引業を健全に営んでいることを確認します。</li> <li>事業途中で倒産や廃業するリスクがないことを納税状況で確認します。</li> </ul>  |
| 事業実績            | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域事情によりますが、ある程度実績がないと事業者としての事業実行力、提示条件の確実性（後から変更幅が大きい）が不安です。</li> </ul>   |
| その他             | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共事業をやっているとは限りませんので、資格審査としては便利ですが、入札参加資格などの流用は不適です。</li> <li>応募がなければはじまりませんので、ハードルをあげすぎないようにしましょう。</li> </ul>               |

#### 【※地域性によるとは】

- 地域に関わりの深い事業者に、地元の活性化に寄与する事業に協力してほしいと考えるところです。しかし、市内に限定しても一定数の事業者数がある場合と、そうでない場合が考えられ、地域性によって、所在地の条件設定は工夫が必要です。

【提案内容による審査】※応募届の書類審査合格者のみ

| 審査項目                     | 審査のイメージ  |
|--------------------------|--|
| ア)<br>区画再編計画案            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係権利者の意向（「区画再編後はここに帰ってきて住み続けたい」など）を組み入れた計画になっているか</li> <li>・区域内だけでなく、周辺地域へ好影響をもたらす計画になっているか<br/>…大きな擁壁の設置、通り抜け動線の分断などは判断が必要</li> <li>・良好な住環境の形成が期待できるか（道路幅員、宅地規模）<br/>…層3階建て住宅は前面道路4.5mが必要（容積率）<br/>…地域事情にもよるが、狭小敷地を再編整備は好ましくない</li> </ul> |
| イ)<br>事業収支計画案            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業支出の項目に過不足はないか（不要な工事、必要な工事の漏れ）</li> <li>・事業収入の設定に過不足はないか（原則、整備後宅地の売却が収入）</li> <li>・不動産市場の状況に照らして、無理な売却収入となっていないか</li> </ul>   |
| ウ)<br>土地・建物の評価<br>及び再販価格 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産市場の状況に照らして、無理のない買取価格および再販価格となっているか</li> <li>・価格設定の根拠があるか、妥当性があるか</li> <li>・提案者の中で、より高い買取価格、より安い再販価格を提示しているか（価格を数値化して審査）</li> </ul>  |
| その他                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数提案があった場合、ア)イ)で差がつくことは少ないと思われま</li> <li>す。</li> <li>・信頼できる、しっかりした事業者の提案を、最後は価格の高低で判断することになります。</li> <li>・上記以外、数値化しにくい提案（差が説明できない）を求めないようにしましょう。</li> </ul>  |

#### 4-4. 事業協力候補者の決定

- ・書類審査を行った上で、応募事業者からランドバンク協議会へ応募内容を説明（プレゼン）していただきます。
- ・提案内容についてあらためて質疑を行い、内容に虚偽が無いか確認します。
- ・応募者全員の説明を受けた後、ランドバンク協議会として事業協力候補者を決定します。
- ・結果は、遅滞なく（一般的に1週間以内に）応募者全員に通知します。

#### 【事業協力者の決定】

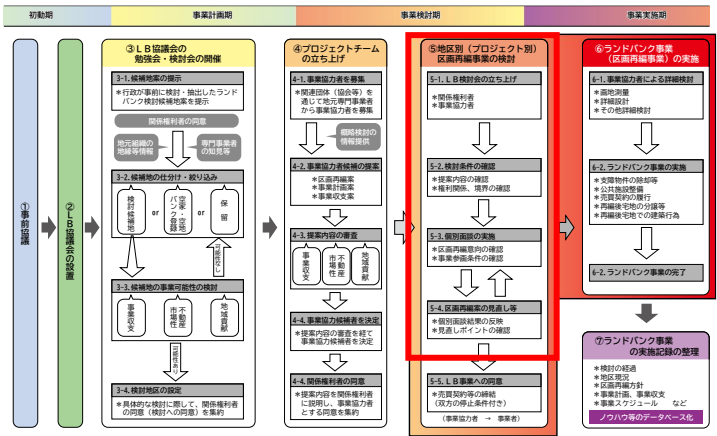
| 作業項目             | 審査のイメージ  |
|------------------|--|
| 応募者の応募内容説明（プレゼン） | ・ランドバンク協議会として、応募者から対面形式で応募内容の説明を聞き、質疑を行います。  |
| 事業協力候補者の決定       | ・ランドバンク協議会として、事業協力候補者を1者決定します。<br>・決定理由を明確にし、審査記録として残します。  |
| 応募者へ審査結果の通知      | ・応募者全員に、事業協力候補者に選ばれたか、選ばれなかったかの通知を送付します（メールと書面の両方）。<br>・候補者としているのは、ランドバンク協議会が関係権利者に事業協力候補者として選定したことを説明し、同意を集約するためです。<br>・同意書がそろえば、候補者には改めて事業協力者決定通知を送付します  |
| 事業協力者への引き継ぎ      | ・事業計画の検討は、事業協力者と関係権利者による協議段階に入り、いったんランドバンク協議会は外部組織となります。<br>・関係権利者の連絡先、意向調査の結果など、事業協力者へ情報引き継ぎを行います。<br>・事業協力者は、関係権利者にコンタクトするために、検討会開催の連絡を行います。<br>・第1回は、ランドバンク協議会の主要メンバーも参加し、これまでとの違いを説明することが必要です。 |
| 検討・実施過程の記録について   | ・募集要項にも、求める事業活動として「検討・実施過程の記録」を記載しています。知見を重ねて、よりよいランドバンク事業を目指すためであり、大切な取り組みです。<br>・事業協力者に、改めて記録を残すことを要請します。<br>・また、検討段階、事業中において、中間記録をまとめるなども考えられます。<br>・事業協力者だけに任せず、行政も一緒に記録を残すことに留意してください。        |

#### (4) 事業検討期（後半）

##### ⑤地区別（プロジェクト別）区画再編事業の検討

##### 5-1. 関係権利者と事業協力者との協議開始

- ・事業協力者が決定したら、関係権利者と事業協力者による任意の民間事業の実施検討に入ります。ランドバンク協議会はマッチングを達成したこととなり、両者によるランドバンク事業の検討がスムーズにスタートするよう、連絡先の共有等、橋渡しを行うことで、役割が完了します。ただし、ランドバンク協議会（主に事務局）は事業の進捗状況の報告を受けるようにします。



##### 5-2. 検討条件の確認

- ・事業協力者は、関係権利者と最初から個別に面談を行うのではなく、一斉に同じ内容を聞いてもらうことで、透明性や公平性が保たれるよう、一堂に会する説明会の場を設けてもかまいません。事業協力者選定までは事務局とはいえ、行政が推進してきた事業です。行政の公平性は維持しつつ、民間事業者の柔軟性を発揮してもらうことが重要です。
- ・改めて提案内容を説明するとともに、関係権利者の意向等を詳細に確認することで変動する要素をあらかじめ説明しておくことが重要です。
- ・説明会の場で、今後の検討スケジュールや個別面談等の時期等を説明し、事業化のとりまとめ目標時期を示すことで、関係権利者の安心感が得られると考えます。

| 作業項目     | 事業協力者の活動イメージ   |
|----------|--|
| 説明会の開催案内 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ランドバンク協議会から引き継いだ関係権利者名簿をもとに、事業協力者から検討会開催案内を発信します。</li> <li>・会場は検討地区に近く、関係権利者が集まりやすい場所が適切です。</li> <li>・庁舎会議室を使うなども考えられます。</li> </ul>  |
| 第1回説明会   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係権利者に対して、改めて提案内容を説明し、今後の検討スケジュールを説明します。</li> <li>・個別面談の開催趣旨、開催時期を説明します。</li> <li>・個別面談の結果によって、提案内容に変更が生じる旨をしっかりと説明しておくことが大切です。</li> <li>・第1回は、ランドバンク協議会の主要メンバーに同席してもらうことで円滑に検討会の活動がスタートすると思われます。</li> <li>・今後は、ランドバンク協議会（事務局の行政含む）は、直接検討会に参加せず、適宜、事業協力者から進捗を確認し、状況を見守ることを伝えましょう。</li> </ul> |

### 5-3. 個別面談の実施

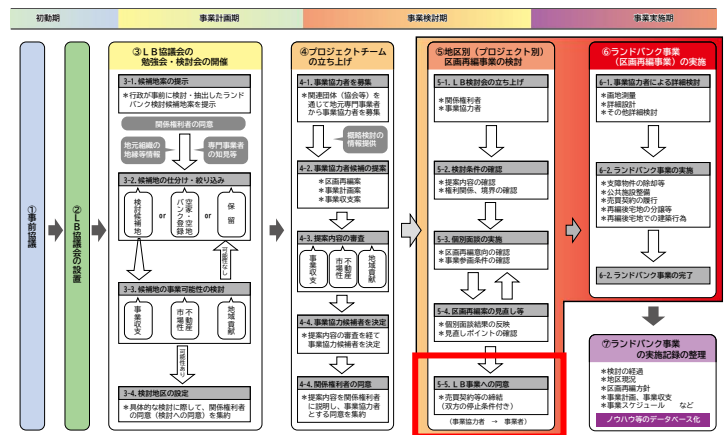
|           |  |
|-----------|--|
| 作業項目      | 事業協力者の活動イメージ   |
| 個別面談      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係権利者全員と、具体的な意向を面談にて確認します。</li> <li>・応募時点と意向が変化している可能性があります。</li> <li>・面談内容によって、提案時の事業計画案の見直し事項を確認します。</li> <li>・1回で済む場合、数回に及ぶ場合、子など親族との面談を追加することなどが考えられます。</li> </ul> |
| 権利関係や境界確認 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・面談と同時並行で、権利関係の確認（相続等の有無や必要性）、隣地や道路との境界確認を進めます。境界確定が必要な場合、個別に権利者と相談し、測量等の手続きを進めていきます。</li> </ul>  |

### 5-4. 区画再編案の見直し等

- ・個別面談や権利関係の確認等を反映し、事業計画をブラッシュアップしていきます。

### 5-5. ランドバンク事業への同意

- ・区画再編計画について、関係権利者と事業協力者で合意がまとまれば、事業化に向けて売買契約等の締結を行います。
- ・ランドバンク事業は、複数の権利者による共同事業であり、万が一（同意を覆す、事業協力者の契約不履行など）の事態に備え、双方の停止条件付き売買契約が望ましいと考えます。
- ・売買契約書（停止条件付き※）は、事業協力者の様式に従います（宅地建物取引業者なので、定型様式や自社様式があります）。



### 【※停止条件の条文例】

#### 第〇条（停止条件）

本契約は、下記各号のすべてが成就することを停止条件として効力を生ずるものとする。

- ・売主が、所有する本物件（以下「本物件」という。）を買主に売却することにつき、売主全員の同意が得られること。
- ・各売主が、それぞれに必要な手続（登記識別情報や権利証の提供、印鑑証明書や住民票の提出等）を完了し、本契約に基づき物件を引き渡す準備が整うこと。
- ・買主が、本契約の締結及び決済手続のために必要な融資・資金調達について金融機関等との間で正式な契約を締結し、当該資金を購入代金として支払い得る状態となること。

- ・その他本契約に定める本取引の実行に必要な条件がすべて満たされること。
- 2 前項各号の条件のうち、一つでも成就しない場合には、本契約は当然に効力を生じないものとし、売主及び買主は互いに何らの債務を負わない。ただし、売主または買主の責めに帰すべき事由により停止条件が成就しなかった場合は、その損害について債務不履行責任を追及できるものとする。
  - 3 前項の規定にかかわらず、買主及び売主は、相互協議のうえ、成就していない条件の全部または一部について成就期限を延長し、又は本契約を解除するか否かを別途協議することができる。「事業区域内の全ての権利者が自己所有の土地を事業協力者へ売却する契約を締結した場合、本売買契約が成立する。」(全員が同意しなければ、契約は成立しない)。

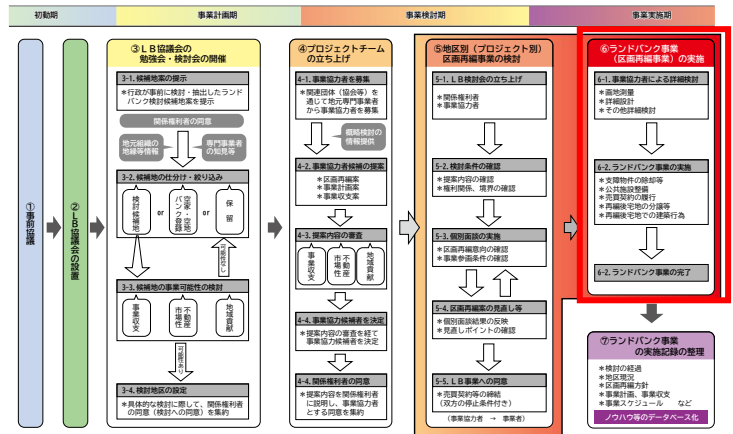
※上記はあくまで一般的なサンプル条文です。実際の契約では以下のような点を考慮し、必要に応じて修正・補足してご利用ください。また、必ず専門家の助言を得つつ、取引の実態に合わせて記載内容を精査するようにしてください。

- ・複数の売主全員の同意が得られない場合の取扱い
- ・抵当権や賃借人等の第三者の権利・利益が絡む場合の処理
- ・買主の資金調達が整わなかった場合の扱い（違約金や手付金等）
- ・停止条件が成就した際の手続（売買代金の支払方法、登記移転手続き等）

## (5) 事業実施期

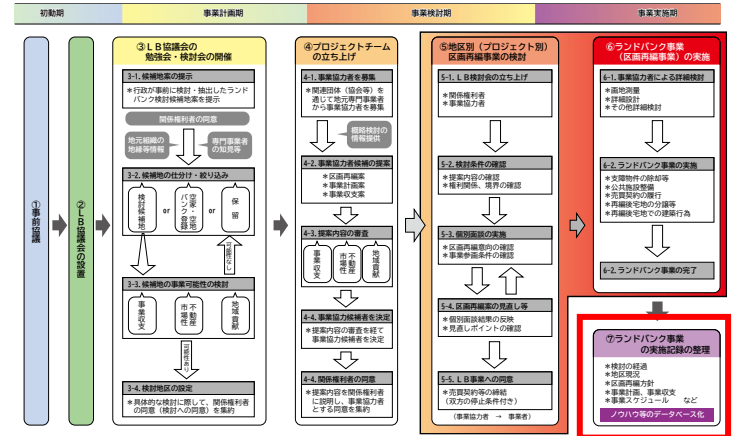
### ① ランドバンク事業の実施

- ・ランドバンク事業への同意（売買契約等の締結）がすべて整えば、事業協力者による詳細設計等が行われ、工事発注等を経て区画再編事業がスタートします。



### ② ランドバンク事業の実施記録

- ・ランドバンク事業は、法や要項に基づく事業ではなく、山形県鶴岡市の事例を参考に、既成市街地や中心市街地のスポンジ化対策として、全国の自治体が検討を行っている状況ですが、事例は限られています。



- ・広島県では、「広島型ランドバンク

事業」として、官民協働のまちづくりによる事業スキームを想定しています。今後、各市町、各地区での取り組みが進む中で、よりよい事業の進め方、都市規模に応じたより良い事業スキームを模索するためにも、ランドバンク事業の記録は重要です。

- ・事業協力者の募集要項にも求める事業活動に「検討・実施過程の記録」を記載していますが、基本として、以下の項目を事業協力者と協働で記録することとします。

- 事業概要
- 会合（検討会）の開催回数、各回の検討内容
- 関係権利者との面談の開催回数
- 事業費総額および内訳
- 従前従後の権利関係一覧
- 整備後宅地の分譲概要
- 事業協力者の実施体制
- 事業実施に関して難しかったこと、苦労したこと、その他

※次ページに、記録カルテを示します。

ランドバンク事業記録カルテ

1/2

|        |               |                  |                |                |
|--------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| 地区名    |               | 地区面積             | m <sup>2</sup> |                |
| 所在地    | 広島県           |                  |                |                |
| 事業協力者  | 事業者名          |                  |                |                |
|        | 所在地           |                  |                |                |
|        | 電話番号          |                  | Email          |                |
| 事業期間   | 事業協力者募集       | 令和 年 月 日 ~ 年 月 日 |                |                |
|        | 事業協力者決定       | 令和 年 月           |                |                |
|        | 検討会設立         | 令和 年 月           |                |                |
|        | 検討期間          | 令和 年 月 日 ~ 年 月 日 |                |                |
|        | ランドバンク事業計画の同意 | 令和 年 月           |                |                |
|        | 工事着手          | 令和 年 月           |                |                |
|        | 工事完了          | 令和 年 月           |                |                |
|        | 事業完了（分譲等の終了）  | 令和 年 月           |                |                |
| 事業費    | 支出の部          |                  | 収入の部           |                |
|        | 用地取得費         | 約 百万円            | 宅地分譲収入         | 約 百万円          |
|        | 宅地整備費         | 百万円              | その他            | 百万円            |
|        | 道路整備費         | 百万円              |                |                |
|        | その他整備費        | 百万円              |                |                |
|        | 調査設計費         | 百万円              |                |                |
|        | 諸経費・事務費       | 百万円              |                |                |
|        | その他           | 百万円              |                |                |
|        | 支出計           | 百万円              | 収入計            |                |
| 権利関係   | 事業前           |                  | 事業後            |                |
|        | A氏            | m <sup>2</sup>   | A氏             | m <sup>2</sup> |
|        | B氏            | m <sup>2</sup>   | 分譲地①           | m <sup>2</sup> |
|        | C氏（借地権）       | m <sup>2</sup>   | 分譲地②           | m <sup>2</sup> |
|        | 道路（公道）        | （私道のため上記に含む）     | 道路             | m <sup>2</sup> |
|        | 水路            | m <sup>2</sup>   | 水路             | m <sup>2</sup> |
| 分譲地の概要 | 分譲地①          | m <sup>2</sup>   | 万円             | 角地             |
|        | 分譲地②          | m <sup>2</sup>   | 万円             |                |
|        |               |                  |                |                |
|        |               |                  |                |                |

※分譲地の概要については、分譲ちらし等があれば添付すること

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p>事業協力者の実施体制</p> |  |
| <p>事業実施に関する所感</p> |  |

## 参考：事業協力者募集要項

### 【●●市町における広島型ランドバンク事業への事業協力者募集について】

#### 1. 背景と趣旨

全国的な人口減少・少子高齢化の中、●●市においても、駅周辺や中心市街地のような利便性の高い市街地中心部でありながら、空き家や空き地が増加しています。▲▲地区は、JR▲▲駅の北西に位置し、駅と隣接した利便性が高い地区でありながら、既成市街地のため道路が狭あいであることなどにより、住宅の建て替えが進まず、空き家が増加しています。

ランドバンク事業は、こうした空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と併せて区画再編を行い、接道状況や土地形状を改善することで、新たな土地の活用を生み出し、地区全体の良好な居住環境整備につなげる事業です。

これまで、●●市▲▲地区ランドバンク協議会では▲▲地区を対象に調査等を実施し、ランドバンク事業の実施に向けた検討を進めてきました。このたび、ランドバンク事業を活用した区画再編の実施を具体的に検討していくこととなったため、事業にご協力いただける事業協力者を募集します。

募集から選定までは、下記手順にて行います。ご応募に際しては、①から⑤の関係資料をご確認の上、必要書類を各期限までに所定の場所までご提出（郵送は期限日時必着）ください。

なお、選定は書類審査の後、プロポーザル方式で行い、審査はランドバンク協議会において行います。

| 期限              | 提出書類   | 備考 |
|-----------------|--------|----|
| 令和●●年●●月●●日 17時 | 参加届    | ※1 |
| 令和●●年●●月●●日 17時 | 応募書類一式 |    |

※1：参加届提出時に、窓口にて本件に関する個人情報保護の誓約書に同意いただいた事業者には、検討A地区の土地・建物所有者について、府中市が実施した土地・建物の利用意向アンケートの利用意向別権利者数、及びアンケート結果の利用意向別の土地・建物の分布図を補足情報として提供します。

- ① 別紙 1：●●市ランドバンク事業検討A地区 事業協力者募集要項
- ② 別紙 2：●●市ランドバンク事業検討A地区の概要
- ② 別紙 3：事業協力者選考基準（評価指標）
- ③ 別紙 4：事業協力者募集への応募届
- ④ 別紙 5：●●市ランドバンク協議会の概要

## ●●市町ランドバンク事業検討A地区 事業協力者募集要項

令和●年●月 ●●市▲▲地区ランドバンク協議会

## 1. 事業協力者の募集にあたって

## (1) 広島型ランドバンクについて

全国的な人口減少・少子高齢化の中、●●市においても、駅周辺や中心市街地のような利便性の高い市街地中心部でありながら、空き家や空き地が増加しています。

▲▲地区は、▲▲駅の北西に位置し、駅と隣接した利便性が高い地区でありながら、既成市街地のため道路が狭あいであることなどにより、住宅の建て替えが進まず、空き家が増加しています。

ランドバンク事業は、こうした空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と併せて区画再編を行い、接道状況や土地形状を改善することで、新たな土地の活用を生み出し、地区全体の良好な居住環境整備につなげる事業です。

これまで、▲▲地区ランドバンク協議会（以下、「協議会」という。）では▲▲地区を対象に調査等を実施し、ランドバンク事業の実施に向けた検討を進めてきました。

このたび、ランドバンク事業を活用した区画再編の実施を具体的に検討していくこととなったため、事業にご協力いただける事業協力者を募集します。

## (2) 事業の名称

●●市▲▲地区 候補箇所●番 広島型ランドバンク事業

## (3) 事業の場所

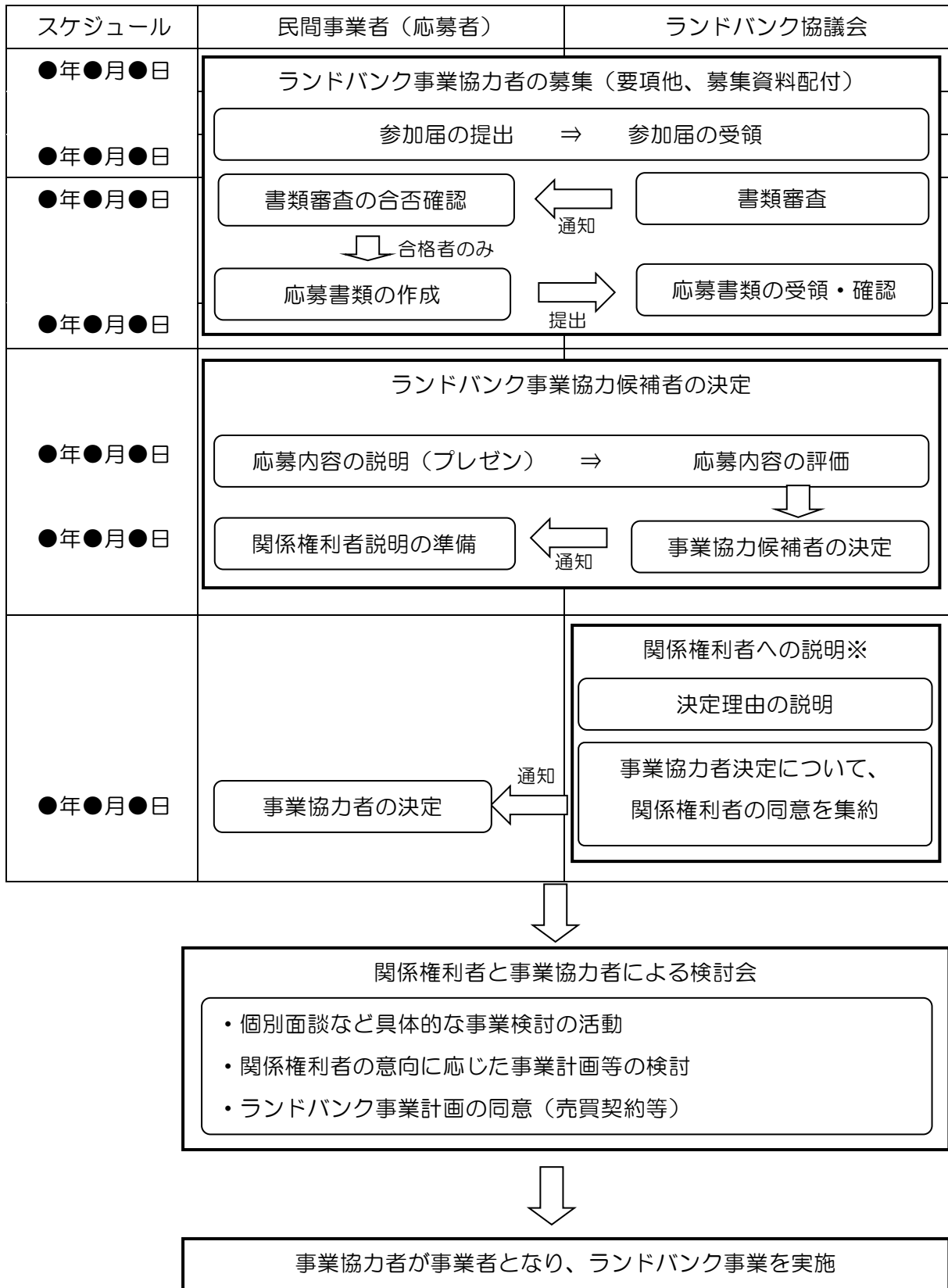
●●市▲▲町●番地●号

## (4) 基本的な考え方

検討A地区のランドバンク事業の具体化検討に際して、事業協力者として実施する以下の内容の提案を求めます。

- ①土地・建物所有者の意向に寄り添った事業計画の提案
- ②検討A地区の再生が周辺に好影響を及ぼす事業計画の提案
- ③不動産市場の動向に応じた、事業計画の提案

## 2. 事業協力者の募集および決定後の流れ



※選定された事業協力者は、協議会が実施する説明会において、事業内容を説明する資料の作成に協力すること。

### 3. 応募資格に関する条件

下記要件をすべて満たす者とする。

- ア. 宅地建物取引業に係る契約を締結する能力を有する者
- イ. 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者でないこと
- ウ. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項 各号に掲げる者でないこと
- エ. 広島県税、特別法人事業税及び地方法人特別税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者
- オ. 宅地建物取引業者として、国土交通大臣または広島県知事の免許を受けている者
- カ. 広島県内に事業所を有する者
- キ. 令和●年度から●年度（過去 2 年間）に、20 戸以上の住宅または 3,000 m<sup>2</sup>以上の宅地を売主として販売している者

#### 4. 提案に関する条件

##### (1) 事業活動に関する条件

事業協力者は、対象地区についてランドバンク事業（小規模な区画再編）により空き地・空き家の市場性を高め良好な市街地として再生することを目的に、関係権利者との協議を通して、事業実現性のある事業計画等を立案すること。

その計画に基づいて関係権利者の同意を集約し、正式に事業者となり、具体の事業（整備工事等）を実施することを目指します。事業協力の内容は、関係権利者との協議過程で様々であると考えられますが、おおきく以下の3項目の内容について事業協力者が主体となって進めることを想定します。

##### ① ランドバンク事業の実現に向けた、事業計画・収支計画の立案

- ・ランドバンク協議会として、小規模な区画再編の可能性や事業収支バランスの可能性は検討していますが、専門事業者として、また実際に事業化する観点から、事業計画・収支計画を検討・立案してください。

##### ② 関係権利者の個別意向に応じた買い取り、再分譲の対応

- ・ランドバンク協議会による地権者等への同意が得られ、事業協力者に選定された後、地権者等との面談を行うこととなります。
- ・上記の事業計画・収支計画は、対象地区の関係権利者との合意があってはじめて実現するものです。関係権利者の意向に応じて土地や建物の買い取り、再編後の宅地の再分譲などを行っていただくこととなります。
- ・そのためには、関係権利者の個別意向を詳細に把握することが必要であり、その他事業の実現に向けた様々な取組みが必要です。

##### ③ 検討・実施過程の記録

- ・広島型ランドバンク事業は現在、モデル事業として実施している所であり、広島県や●●市と連携しながら制度を検討しているところです。
- ・対象地区に限らず、広島県下の市町で展開していくことを想定していますので、貴重な知見として、事業協力者に選定されてからランドバンク事業完了まで、その過程を記録することに留意してください。なお、広島県が記録として求める情報は、下記の通りです（ランドバンク事業記録カルテを参照）。

- a. 事業概要
- b. 会合（検討会）の開催回数
- c. 関係権利者との面談の開催回数
- d. 事業費総額および内訳
- e. 従前従後の権利関係一覧

- f. 整備後宅地の分譲概要
- g. 事業協力者の実施体制
- h. 事業実施に関して難しかったこと、苦労したこと、その他

(2) 区画再編案の作成に関する条件

① 土地の情報等

- 所在地：●●市▲▲町
- 面積：約●m<sup>2</sup>
- 都市計画情報

|             |             |
|-------------|-------------|
| 用途地域        | 第一種住居地域     |
| その他地域地区     | なし          |
| 地区計画        | なし          |
| 指定建蔽率/指定容積率 | 60/200      |
| 下水道情報       | 公共下水道 合併浄化槽 |

○周辺の交通情報

- ・JR▲▲駅から●km
- ・国道●●号から●km など

○その他規制

- ・災害危険区域 等

○建物、工作物の有無等

- ・空き家3件

② 区画再編案の条件

- ・所有者の●人が、当地において戸建住宅で住む意向を示しているため、必要な用地を確保すること。
- ・ゆとりのある住環境を形成するため、宅地については、最低敷地面積を100m<sup>2</sup>とすること。

## 5. 応募方法

### (1) 提出方法

●募集期間：応募開始から●年●月●日 午後5時まで

●提出書類：応募書類一式および必要添付書類

●提出場所：広島県●●市役所●●課

住所：

電話：

### (2) 提出書類

#### ①事業協力者応募届（様式1）

必要事項を記入すること。

記入内容を証明する書類として、

- ・ 宅地建物取引業者免許証
- ・ 商業登記簿（発行が3ヶ月以内）または開業届
- ・ 県税納税証明書
- ・ 国税納税証明書（その3の3）

を添付すること。いずれも複写とする。

また、事業実績を証するもの（売買契約書、販売チラシなど）を添付すること（複写、個人情報保護に留意すること）。

※なお、書類審査による合否は応募届に記載の住所、電話、メールアドレスのいずれかへ通知する。

## ②事業計画提案書

- 下記に示す、ア)～ウ)の提案書を作成し、提出すること。
- 審査に公平を期すため、提案書内に応募事業者を特定できる社名、ロゴ、写真などを使用しないこと。使用した場合、失格とする。
- 提案書は、事業計画提案書様式（A4サイズ・縦向き）に指定された内容を1枚で記載すること。文字サイズは、判読できるサイズ（10ポイント以上推奨）とする。
- ただし、様式枝番のA4サイズ・縦向き用紙を横並びにしてA3サイズ・横向き（片面）用紙としてもよい。
- あくまで事業協力者の募集であり、詳細な事業計画や収支計画を求めているものではない。完成予想パース等は不要である。なお、本応募にかかる経費等の一切は提案者の負担とする。
- 応募内容の説明時間は10分を予定している。説明に過不足がないよう留意すること。
- 提案書は、ア)～ウ)を一綴りにし、タイトル「検討A地区 ランドバンク事業計画提案書」の表紙をつけること。
- 提出部数は正本1部、**副本●部**とし、正本1部のみ表紙に事業者名を記すこと。

ア) 区画再編計画案

1. 区画再編の方針

- 地区の現況、関係権利者の意向を踏まえ、どのような区画再編をめざすのか。
- なぜ、そのように考えたかを示すこと。

ア) 区画再編計画案

2. 区画再編の概略計画

- 方針を踏まえ、現時点で考えられる区画再編の概略計画図を示すこと。
- 事業協力者に選定された後、関係権利者との協議によって変更可能性がある案として示すこと。

## イ) 事業収支計画案

## 1. 事業収支の概算案

- 現時点での市場性を踏まえ、想定できる事業支出および収入の概算を示す。

※概算を示し方(例)：備考に記載の項目を分けて示してもよい

## (1) 支 出

| 種 別                             |         | 金 額  | 備 考                                      |
|---------------------------------|---------|------|--|
| 区<br>画<br>再<br>編<br>工<br>事<br>費 | 調査設計計画費 | 0百万円 | 事業計画作成費、現況測量等、合筆・分筆手続費、基盤整備設計費、開発許可申請費用等 |
|                                 | 土地整備費   | 0百万円 | 建物除却費、整地費(従後宅地)等                         |
|                                 | 工事費     | 0百万円 | 道路整備費、水路撤去費、等                            |
|                                 | 供給処理施設  | 0百万円 | 上水道、下水道整備費 等                             |
|                                 | その他     | 0百万円 | その他、必要な費用                                |
| 土<br>地<br>取<br>得<br>費           | 土地取得費   | 0百万円 | 土地取得費(別途、土地ごとの取得費を示すこと)                  |
|                                 | 取得諸費    | 0百万円 | 諸費用、税金等                                  |
|                                 | その他     | 0百万円 | その他、必要な費用                                |
| 区画再編事業費                         |         | 0百万円 | 区画再編工事費と土地取得費の合計                         |
| 事業者諸経費                          |         | 0百万円 | 区画再編事業を実施するために貴社が必要な諸経費                  |
| 総事業費                            |         | 0百万円 | 上記合計                                     |

## (2) 収 入

| 種 別            |  | 金 額  | 備 考                  |
|----------------|--|------|----------------------|
| 宅地分譲(買い戻し含む)収入 |  | 0百万円 | 整備後の分譲価格             |
| その他            |  | 0百万円 | 整備後の宅地分譲以外の収入を見込む場合  |
| 総収入            |  | 0百万円 | 上記合計<br>※総事業費とバランスする |

イ) 事業収支計画案

2. 事業収支の算定根拠

- 単価の考え方、数量の考え方を示す ((1)および(2)の記載を参照すること)。
- 実勢取引や近傍取引、貴社の事業実績から説明できる根拠を示すこと。
- 事業協力者に選定された後、関係権利者との協議、社会情勢の変化によって変更可能性がある案として示すこと。ただし、正当な事由なく大幅に変更することがないように慎重に検討すること。

ウ) 土地・建物の買い取り価格および分譲価格の目安 (事業収支算定の根拠)

(1) 土地・建物の買取価格の目安

- 関係権利者から土地の買取がある場合、その買取価格を土地単位で、㎡単価を示し、地区全体平均を示すこと。単位は千円とする。
- 関係権利者から建物の買取がある場合、その買取価格を建物ごとに示し、地区全体平均を示すこと。単位は千円とする。
- 買取価格を価格帯として(●千円～●千円など)で示す場合、当該提案の評価は、低い価格をもって行う。
- 提示された価格は、事業協力者に選定された後、関係権利者との協議、社会情勢の変化によって変更可能性がある案として取り扱うこととする。ただし、正当な事由なく大幅に変更することがないように慎重に検討すること。

ウ) 土地・建物の買い取り価格および分譲価格の目安 (事業収支算定の根拠)

(2) 整備後の宅地分譲価格の目安

- 関係権利者が整備後の宅地取得を希望する場合の宅地分譲価格を示すこと。
- 現時点で想定できる平均価格を千円/㎡で示すこと。
- 分譲価格を価格帯として(●千円～●千円など)で示す場合、当該提案の評価は、高い価格をもって行う。
- 提示された価格は、事業協力者に選定された後、関係権利者との協議、社会情勢の変によって変更可能性がある案として取り扱うこととする。ただし、正当な事由なく大幅に変更することがないよう慎重に検討すること。

(3) その他 (評価項目ではない)

- その他、提案者として関係権利者にアピールしたいこと、表明したいことがあれば記載すること。無ければ記載の必要はなく、本募集事業の評価項目ではない。

●●市町ランドバンク事業検討A地区 事業協力者選考基準（評価指標）

令和●年●月 ●●市町▲▲地区ランドバンク協議会

1. 資格に関する要件

下記の基準に照らし、1～5のいずれかも不合格がない者は合格とし、指定する期限までに応募書類一式を提出すること

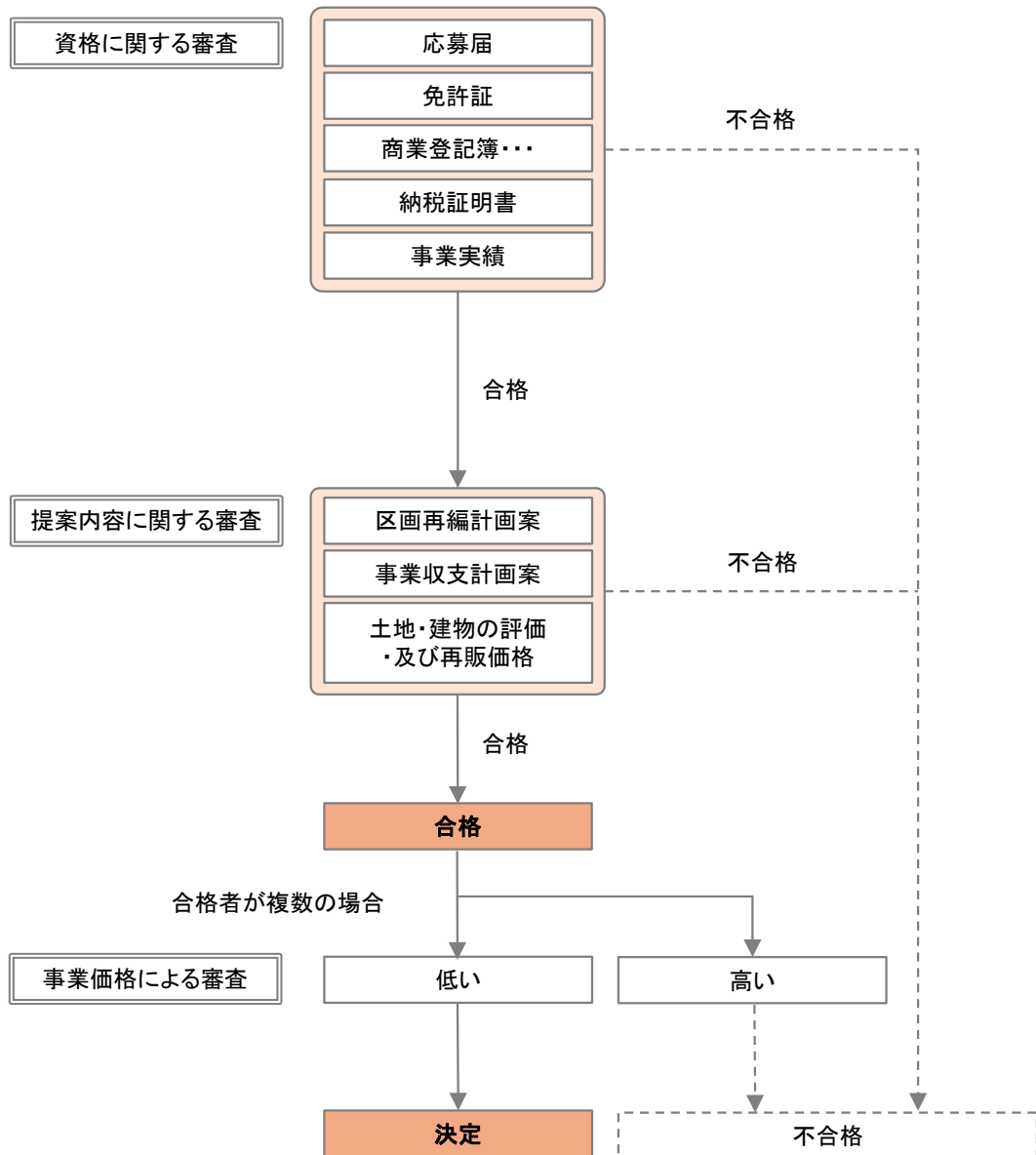
| 書類             | 状況                         | 合否  |
|----------------|----------------------------|-----|
| 1. 応募届         | 記載漏れがない                    | 合格  |
|                | 記載漏れがある                    | 不合格 |
| 2. 宅地建物取引業者免許証 | 有効期間内の免許証である               | 合格  |
|                | 有効期間を過ぎた免許証である             | 不合格 |
|                | 免許証の添付がない                  | 不合格 |
| 3. 商業登記簿または開業届 | 有効な書類の添付                   | 合格  |
|                | 有効な書類の添付がない                | 不合格 |
| 4. 納税証明書       | 未納の税額がない                   | 合格  |
|                | 未納の税額がある                   | 不合格 |
|                | 証明書が未提出                    | 不合格 |
| 5. 事業実績        | 規定以上の実績があり、証する書類が添付されている   | 合格  |
|                | 規定以上の実績はあるが、証する書類が添付されていない | 不合格 |
|                | 規定以上の実績がない                 | 不合格 |

2. 提案内容に関する要件

応募書類それぞれについて、以下に示す評価の視点をもって選考する。選考は書類および応募者の内容説明（プレゼン）をもとに行う。応募者の内容説明（プレゼン）は、応募書類提出時に詳細の時間、場所を示す。

| 提出書類       | 評価の視点  |
|------------|--|
| ア) 区画再編計画案 | <ul style="list-style-type: none"> <li>関係権利者の意向を踏まえた計画方針が示されているか</li> <li>周辺住宅地の住環境を阻害する計画になっていないか</li> <li>宅地の規模、道路の規模は適切か</li> </ul> |
| イ) 事業収支計画案 | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業支出の設定に過不足はないか</li> <li>事業収支の設定に過不足はないか</li> <li>今日の不動産市場と齟齬がない計画となっているか</li> </ul>            |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ウ) 土地・建物の評価<br>及び再販価格 | <ul style="list-style-type: none"> <li>今日の不動産市場、対象地区の立地条件から、無理のない買取価格及び再販価格の設定となっているか</li> <li>※買取価格が最も高い提案を 100 とし、他提案の買取価格／最も高い提案価格に 100 を乗じて数値化する。</li> <li>※再販価格が最も低い提案を 100 とし、最も低い再販価格／他提案の再販価格に 100 を乗じて数値化する。</li> <li>価格帯として示す幅は、広すぎないか（不正確、不誠実）</li> </ul> |
|-----------------------|--|



## ●●市町ランドバンク事業検討A地区 事業協力者応募届

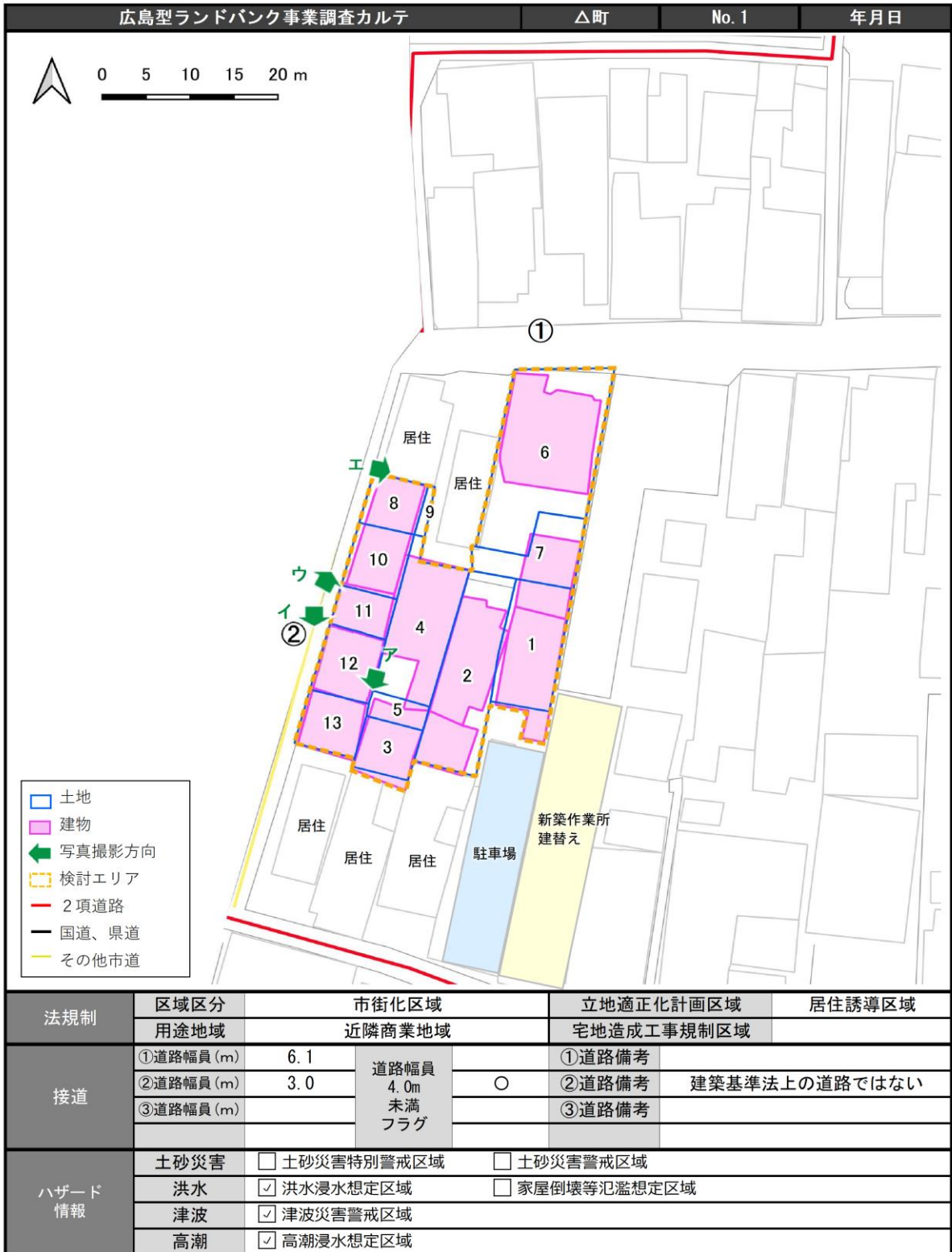
●●市町▲▲地区ランドバンク協議会 御中

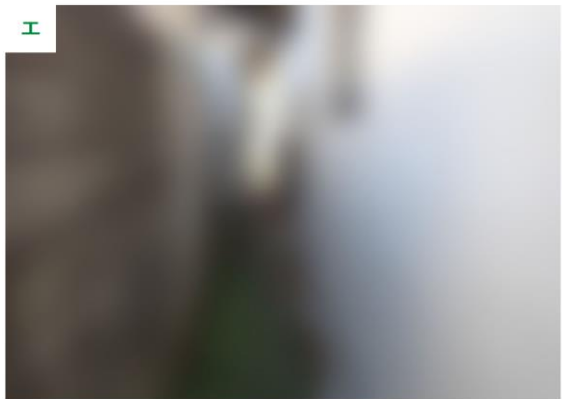
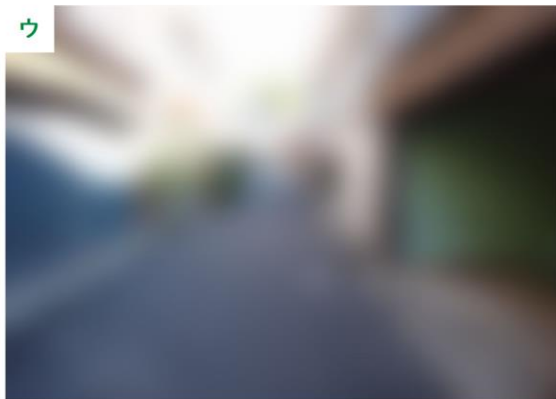
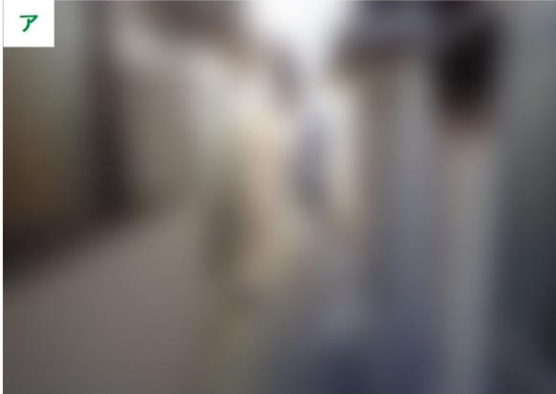
●●市町ランドバンク事業検討A地区の事業協力者募集要項に沿って、必要書類を添付し、応募届を提出します。

令和●年●月●日記入

|                  |  |      |                   |
|------------------|--|------|-------------------|
| 事業者名             | ※広島県内事業所の名称を記載すること   |      |                   |
| 代表者名             | ※広島県内事業所の代表者名を記載すること   |      |                   |
| 広島県内所在地          | 住所：  |      |                   |
| 連絡先              | 電話：  | メール： |                   |
| 法人・個人の別          | 法人・個人  |      |                   |
| 応募資格に関する誓約       | 私は、本募集要項「3. 応募資格に関する条件」に定められた必要な応募資格を有する者であることを誓約します。<br>(代表者の自筆署名)<br>_____ |      |                   |
| 要件 ア             |  |      |                   |
| 宅地建物取引業者免許証番号    |  |      |                   |
| 同上有効期間           | 令和 年 月 日から令和 年 月 日まで   |      |                   |
| 添付書類             | 宅地建物取引業者免許証  |      |                   |
| 要件 工             |  |      |                   |
| 未納の税額            | 円  |      |                   |
| 添付書類             | 県税納税証明書、国税納税証明書(いずれも必要)  |      |                   |
| 要件 才             |  |      |                   |
| 添付書類             | 商業登記簿、開業届(いずれかに○)  |      |                   |
| 要件 キ             |  |      |                   |
| 事業実績<br>(過去2ヶ年度) | 住宅   | 戸    | 宅地 m <sup>2</sup> |

# 参考：モデル地区のカルテ（例）





|     |          |      |        |      |                                    |     |
|-----|----------|------|--------|------|------------------------------------|-----|
| 現況  | 土地数      |      | 13     |      | [土地現況メモ]<br>・エリアの東側は、候補地3と隣接している   |     |
|     | 土地<br>利用 | 1    | 宅地     | 9    |                                    | 道路  |
|     |          | 2    | 空き家、宅地 | 10   |                                    | 空き家 |
|     |          | 3    | 宅地     | 11   |                                    | 空き家 |
|     |          | 4    | 宅地     | 12   |                                    | 空き家 |
|     |          | 5    | 宅地     | 13   |                                    | 宅地  |
|     |          | 6    | 空き家    |      |                                    |     |
|     |          | 7    | 宅地     |      |                                    |     |
|     |          | 8    | 空き家    |      |                                    |     |
|     | 建物数      |      | 4      |      | [建物現況メモ]<br>・1、2：同一建物<br>・3、4：同一建物 |     |
|     | 1        | 居住状況 | 居住あり   |      |                                    |     |
|     | 2        | 居住状況 | 居住なし   |      |                                    |     |
|     | 3        | 居住状況 | 不明     |      |                                    |     |
| 4   | 居住状況     | 老朽   |        |      |                                    |     |
| 所有者 | 連絡可否     |      |        | 活用意向 |                                    |     |
| その他 | 借家人有無    |      |        |      |                                    |     |

| 広島型ランドバンク事業調査カルテ |    |             | △町     | No. 1   | 年月日 |
|------------------|----|-------------|--------|---------|-----|
| 状況               | 土地 | 登記          | 建物     | 登記      |     |
| 1                | 字名 | 〇〇市△町<br>宅地 | 地積 (㎡) | 82.64   |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   | 〇〇 〇〇   |     |
|                  |    |             | 所有者住所  | 〇〇市△町〇番 |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  | なし      |     |
| 2                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 3                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 4                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 5                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 6                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 7                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 8                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 9                | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 10               | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 11               | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 12               | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |
| 13               | 字名 |             | 地積 (㎡) |         |     |
|                  | 地目 |             | 所有者名   |         |     |
|                  |    |             | 所有者住所  |         |     |
|                  |    |             | 抵当権設定  |         |     |

登記

|                  |          |       |          |       |         |         |
|------------------|----------|-------|----------|-------|---------|---------|
| 1                | 家屋番号     | 1番    | 種類       | 居宅    | 構造      | 木造瓦葺2階建 |
|                  | 延床面積 (㎡) | 59.5  | 建築面積 (㎡) | 36.36 | 建築年月    | —       |
|                  | 所有者名     | 〇〇 〇〇 |          | 所有者住所 | 〇〇市△町〇番 |         |
| 2                | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
| 3                | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
| 4                | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
|                  | 家屋番号     |       | 種類       |       | 構造      |         |
|                  | 延床面積 (㎡) |       | 建築面積 (㎡) |       | 建築年月    |         |
|                  | 所有者名     |       |          | 所有者住所 |         |         |
| 広島型ランドバンク事業調査カルテ |          |       |          |       | △町      | No. 1   |
| 【備考欄】            |          |       |          |       |         |         |