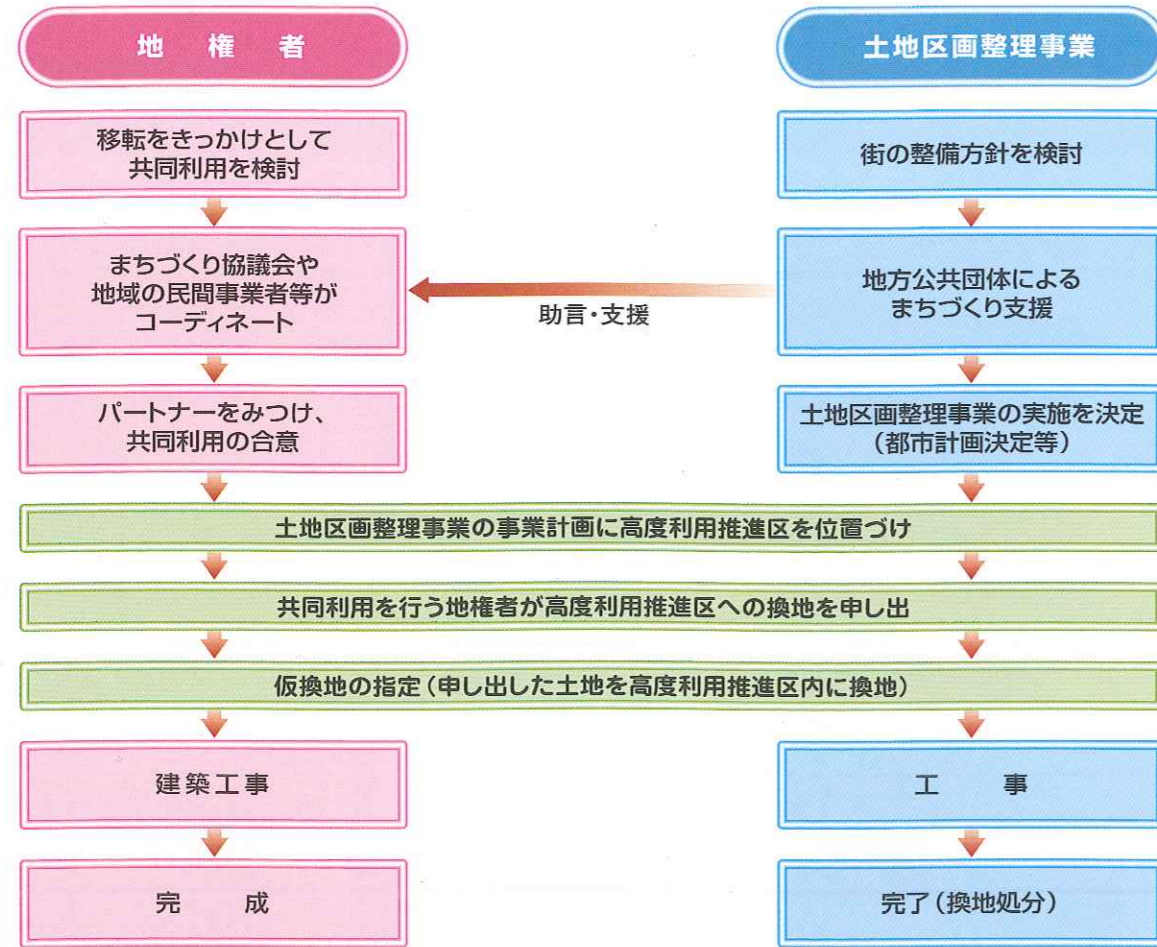


活用の流れ



支援制度があります。

まちづくり総合支援事業

共同利用のための勉強会の開催や、専門家の派遣等のまちづくり活動についての助成。

優良建築物等整備事業

土地の共同利用等により、優良な建築物の整備を行う事業への助成。

特定優良賃貸住宅供給促進事業

賃貸住宅を建設する場合、建設費や家賃低減に対する助成。

都市居住再生融資(住宅金融公庫)

住宅および店舗等の共同建替に対する融資。

お問い合わせ先:

共同利用のコーディネートを行う民間事業者をご紹介します。
公益財団法人 区画整理促進機構 TEL.03-3230-4513

監修: 国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課
TEL.03-5253-8111 (代表)

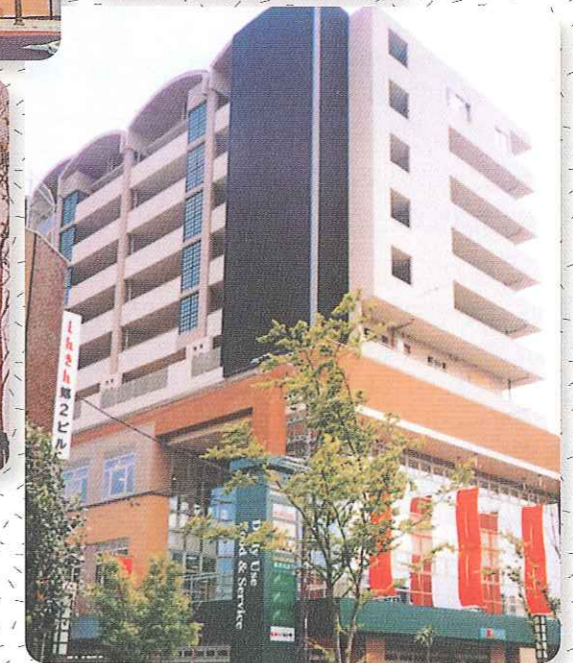
発行: 公益財団法人 区画整理促進機構

敷地の集約化・共同利用による 土地活用のすすめ

土地区画整理法の一部改正による
「高度利用推進区」の創設



私たちの土地は
こんなに
活用できました。

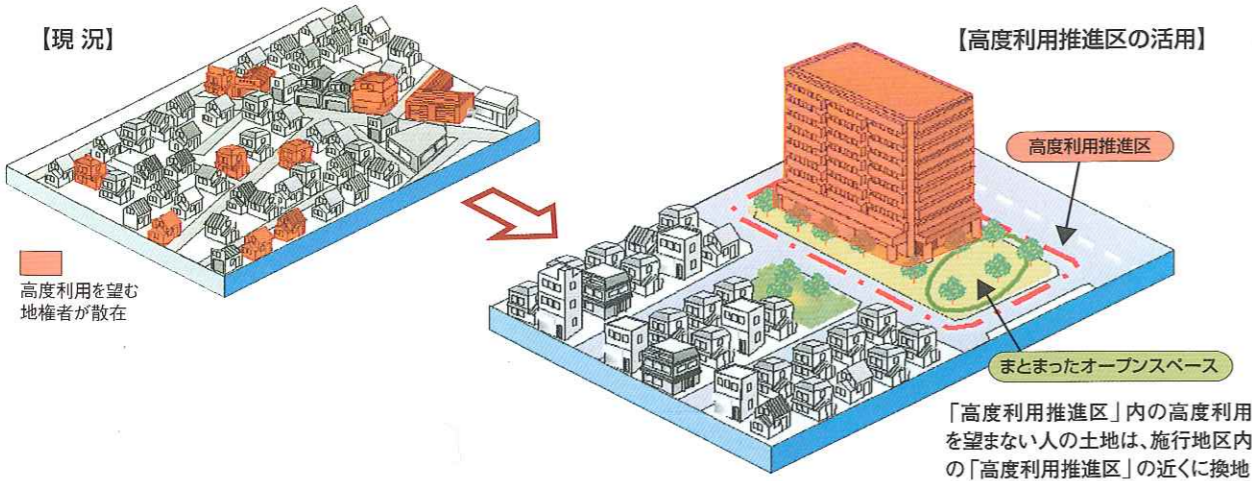


土地所有者や民間事業者にグッドニュース!
新しい土地活用メニューが登場。
共同建替、商店街の活性化、遊休地の活用などが実現できます。

敷地を集約化・共同利用することによって、土地活用してみませんか。

「高度利用推進区」とは？

高度利用推進区は、都市計画で高度利用地区等が定められた区域を含む土地区画整理事業において、共同利用を希望する地権者の土地を高度利用推進区の中に集約化する制度です。



敷地を集約化・共同利用は地権者と街の双方にとって魅力的です。

地権者にとってのメリット

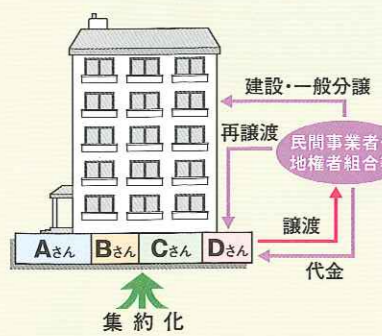
- 敷地の使い勝手が向上
敷地規模が拡大し、土地の入れ替えが可能となり、整形で使い勝手のよい敷地となります。
- 土地の収益性が向上
床面積の増大による収益向上、建築単価の低減及び共用スペースの減少による維持管理コストの低減が期待できます。

街にとってのメリット

- オープンスペースの確保
単独利用では確保できなかったオープンスペースが、まとまった敷地の中では確保できます。
- コミュニティの維持
戸建住宅と共同住宅等、住まい方の異なる土地利用の混在を防ぎ、コミュニティを維持し、良好な住環境が確保されます。

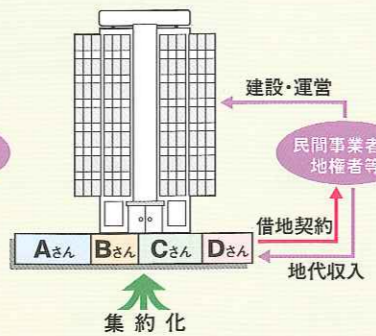
共同利用に有効な土地活用方式の例

◎等価交換方式



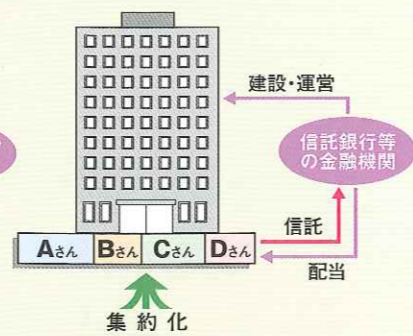
土地所有者はその所有する土地を民間事業者等に提供し、民間事業者等は自ら資金調達し、マンション等を建設。マンション完成後に土地およびマンションに関する権利を、各々の提供した額に応じて取得します。

◎借地方式



土地を事業主体に賃借させる借地制度による方式。事業主体に土地所有者が土地を貸し、建設・運営させ、地代を得るものです。また、定期借地制度により事業終了時に土地が返還されることも可能です。

◎土地信託方式

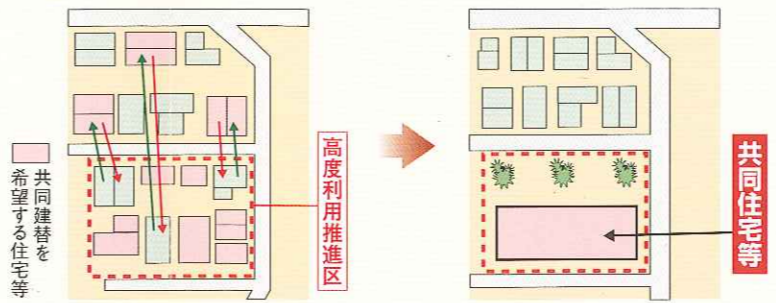


土地所有者はその土地を信託銀行に提供（信託）し、信託銀行が資金調達、建物建設、テナントの募集等の一切を行います。土地所有者には収益に応じて配当金が支払われます。

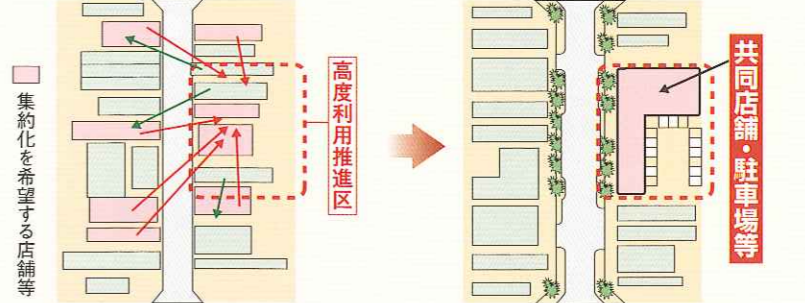
※上記以外にも「自力建設方式」（計画や資金の調達、運営までの全てを地権者が行う）や「事業受託方式（総合請負方式）」（ディベロッパーに全てを請け負わせる）等があります。

「高度利用推進区」制度は、こんな場面で活用できます。

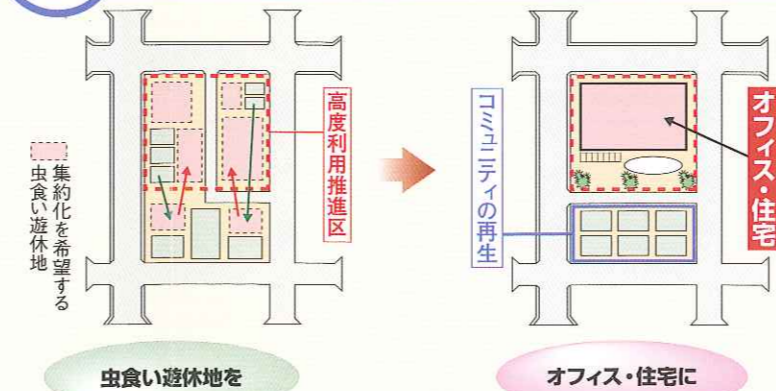
CASE 1 共同建替による魅力的なアパート経営



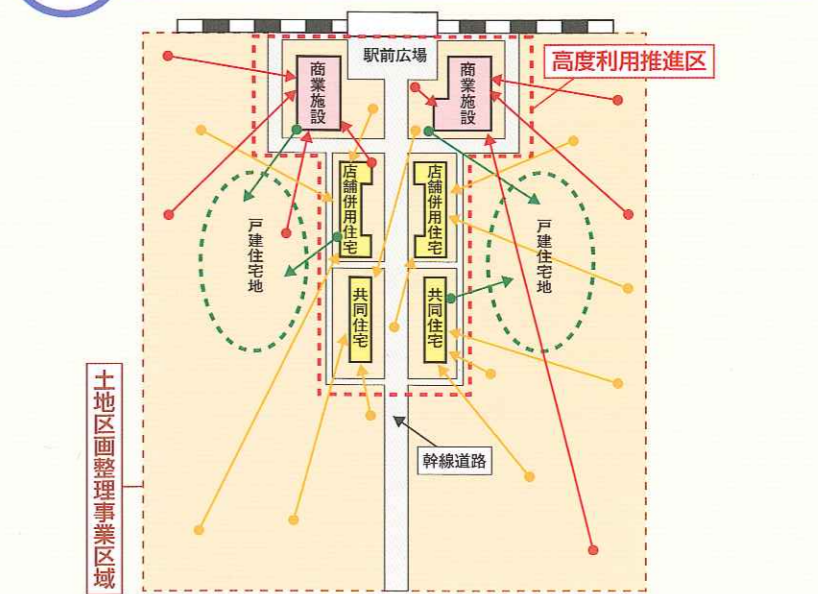
CASE 2 賑わいを生み出す共同店舗等の整備



CASE 3 虫食い遊休地の活用とコミュニティの再生



CASE 4 都市のまちづくりに合わせた土地活用の実現



まちづくりを目指す高度利用の用途ごとに希望者の土地を集約化

- 従前の土地から商業施設用地への集約化
- 従前の土地から共同住宅等用地への集約化
- 高度利用推進区内の従前の土地を外へ換地