

技術概要書（様式）

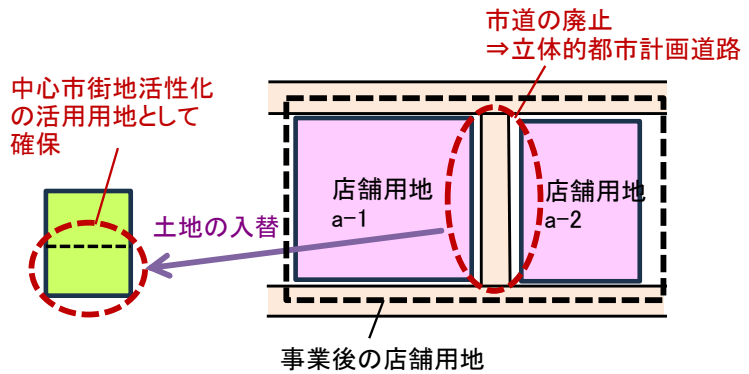
※別紙2

出展技術の分類	安全・防災	インフラDX	維持管理	環境	コスト	品質	(該当分類に○を付記)
技術名称	市街地の課題解決に向けた区画整理手法		担当部署	九州支店 都市開発部 都市整備課			
NETIS登録番号			担当者	佐多 孝徳			
社名等	日本工営都市空間株式会社		電話番号	080-7186-0989			
技術の概要	1. 技術開発の背景及び契機						
	<p>土地活用や公共施設の整備等の観点で、課題を有する市街地(密集市街地等)は少なくない。一方で、権利者・住民等においては、敷地規模や形状、保有資産等、多様なニーズを有するといえる。これらの状況を踏まえ、市街地の改善や権利者ニーズ等を両立させる事業手法の技術開発・導入の必要性がある。</p>						
	2. 技術の内容						
	<p>市街地の改善や権利者ニーズを両立させること等を目的として、地区の状況にあわせて以下の事業手法を検討・適用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●柔らかい区画整理 土地の一体的な活用面積を広げたいニーズに対して換地手法(公共施設と宅地の入替え等)を活用。 ●立体換地・再開発事業との一体施行 建物の床も含めた権利の再編として、立体換地(従前の土地又は借地権に替えて、施行者の処分する権限のある建築物の一部及びその敷地の共有持分を与える手法)や、再開発と区画整理を一体的に進める手法を活用。 ●沿道整備街路事業 幹線道路整備においても、整備前と同様に土地活用を継続するために換地手法を活用。 ●所有者不明土地・建物管理制度 所有者がわからない土地・建物や、所有者は分かっているが所有者の所在を知ることができない土地・建物について、その土地・建物の管理人を選任してもらう制度の適用を検討。 						
	3. 技術の効果						
権利者ニーズ等も踏まえた上で、宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図ることが可能。							
4. 技術の適用範囲							
都市計画区域内で適用可能(柔らかい区画整理、立体換地・再開発事業との一体施行、沿道整備街路事業)							
5. 活用実績							
<ul style="list-style-type: none"> ・「柔らかい区画整理」と「沿道整備街路事業」については、九州内で1地区ずつの実績あり。 ・「立体換地」については、九州内で1地区施行中の実績あり。 ・「再開発事業との一体施行」については、九州内で1地区準備中の実績あり。 ・「所有者不明土地・建物管理制度」については、九州内で検討実績あり。 							

6. 写真・図・表

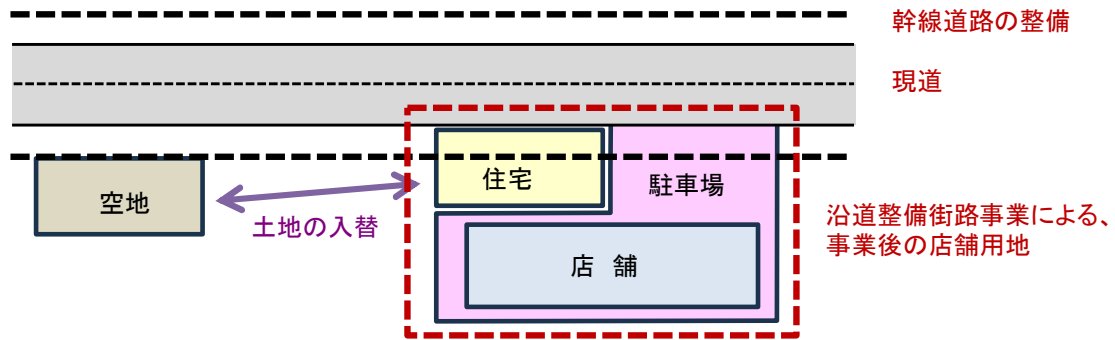
●柔らかい区画整理の導入事例

土地の一体的な活用面積を広げたいニーズに対して換地手法を活用。具体的には、市道によって分断している店舗用地の一体的な土地利用、中心市街地活性化用地の拡大を図るために土地の入替と、既存道路廃止に伴う立体都市計画道路の適用の導入を図った。



●沿道整備街路事業の活用事例

幹線道路整備においても、整備前と同様に土地活用を継続するために換地手法を活用。具体的には、幹線道路整備において、駐車場面積が確保できず、営業に支障が生じる店舗に隣接する用地（住宅：継続的な個別利用希望）と、近隣にある空地を換地手法によって入れ替えて、店舗用地の駐車場用地の確保と継続的な住宅地の確保を図った。



●所有者不明土地・建物管理制度(改正)

所有者がわからない土地・建物や、所有者は分かっているけれども所有者の所在を知ることができない土地・建物について、その土地・建物の管理人を選任してもらう制度。
民法改正によって、土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があったが、複数の共有者が不明になっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能になった。また管理する範囲も、対象となる人の全財産を管理対象としていたが、特定の不動産のみを管理することになった。
この制度改正を活用して、所有者が不明な土地がネックとなっているエリアにおいて市街地改善の可能性が高まったといえる。

