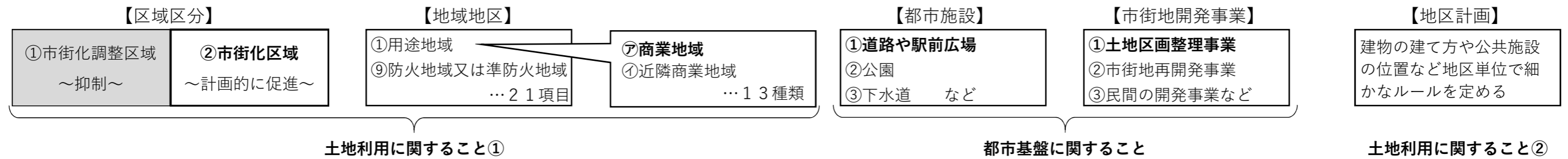


土地利用検討に向けた基礎知識

1. 快適なまちづくりに向けて

(1) 皆さんの生活や土地利用に関する都市計画



(2) 快適なまちづくりを行うために

■商業地域で建築可能な建築物の用途（概略）

建築物の用途		可否	
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿		○	
公共施設・学校等	幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学・高等専門学校等	○	
	図書館、病院	○	
	神社・寺院・教会	○	
	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	○	
	公衆浴場・診療所・保育所等	○	
	老人福祉センター・児童厚生施設	○	
	巡査派出所・一定規模以下の郵便局等	○	
	自動車教習所	○	
	商業系・遊戯施設等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの（店舗や飲食店）	○
		事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○
ホテル・旅館		○	
ポーリング場・スケート場・水泳場・バッティング練習場等		○	
麻雀屋・ぱちんこ屋、カラオケボックス等		○	
劇場・映画館・演芸場・観覧場		○	
キャバレー・ダンスホール等・個室付き浴場等		○	
工業・倉庫等		単独車庫（附属車庫を除く）	○
	建築物附属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋・米屋・豆腐屋等で作業場面積が50㎡以下	○	
	自動車修理工場（300㎡以下）	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場（150㎡以下）	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	
	危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	○	
	危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	○	
危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	×		

「商業地域」は、色々な建物を建てる事が可能な用途地域

土地区画整理事業により土地利用しやすくなる

■意向を反映させ土地利用の混乱を避ける

意向に合わせて土地を再配置（換地）することにより、戸建て住宅や共同住宅、商業施設が混在する状況を避け、快適なまちづくりを行うことができます。



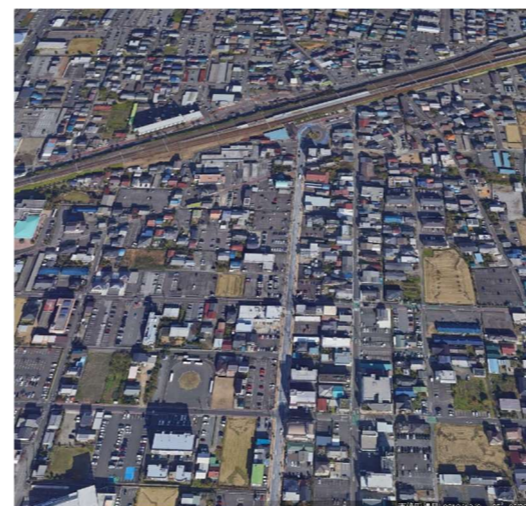
■土地利用の選択肢が増える

個々の土地では難しい建物も共同利用により、建物の規模やテナントの種類・数、居住スペースとの併用など選択肢が増えます。

こや～よ！ 駅南 ～みんなで つなぐ 住みやすいまち～

土地区画整理事業は、駅周辺の土地利用を牽引するまちづくり

■地区を含む周辺の土地利用は？



■穂積駅の主な利用者は？

- ・通学の大学生や高校生
- ・通勤の社会人
- ・送迎の保護者等

■来て欲しい人は？

- ・まちの特徴である若い世代
- ・駅周辺や市内に住む駅利用者以外の方々
（高齢者や子育て世代など多世代が自然と利用できる）

穂積駅周辺は、瑞穂市の玄関口であり、住環境の近くに相応しくない施設の立地は避けるべきでは？

■土地利用や建物用途の規制誘導方針を検討

都市計画による規制誘導

（地区計画制度の活用）

- ・建物用途などを街区単位で規制誘導
- ・高さや通風・日照に関する規制誘導
- ・都市計画決定を行い、条例化することにより強制力を発揮

その他

■紳士協定としてルール化

- ・○○規範や○○協定などの地域の約束事を定める
- ・あくまで紳士協定のため、形骸化する可能性

■まちの管理運営

- ・エリアマネジメント等による賑わいづくり
- ・テナントミックス等による不適切なテナントの排除
- ・まちの付加価値向上と維持のための取り組み 等

土地利用検討に向けた基礎知識

2. 土地利用の方法について

(1) 土地利用の仕方について

1) 土地利用の意向を決めていくための考え方

① 将来を見据えて、地区内に「住む」のか「住まない」のか

概ね 10 年後を見据えて、地権者ご本人やご家族を含め、考えていただくことが重要です。

② 「個人で土地利用」するのか、複数の人と「共同で土地利用」するのか

土地区画整理事業は「換地手法」により、土地の権利を移動することが出来ます。

そのことを前提に、ご自身の所有面積や「住む」・「住まない」という考えも踏まえ、個人で土地利用するのか、複数の人と同じ目的で事業を行うか考えていただくことが重要です。

2) 土地利用の方向性

① 自分で利用（土地・建物を所有）

個人若しくは複数人で所有している土地に自ら建物を建て、主に自分で活用する場合



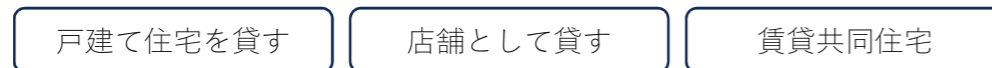
② 土地を貸す（土地を所有）

個人若しくは複数人で所有している土地を個人や企業等に借地してもらう場合。



③ 土地・建物を貸す（土地・建物を所有）

個人若しくは複数人で所有している土地に自らまたは、企業等の協力を得て建物を建て、個人や企業等に賃借させる場合。



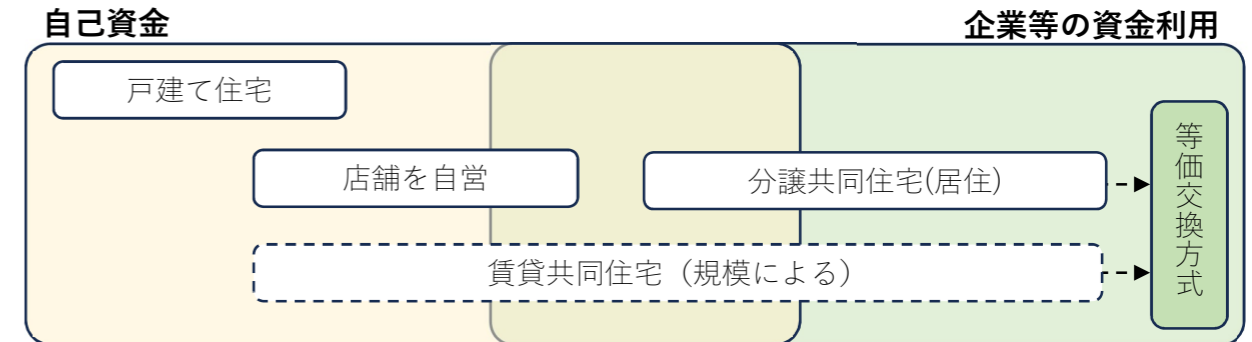
④ 土地（所有権）を売る

個人若しくは複数人で所有している土地を売却する場合。

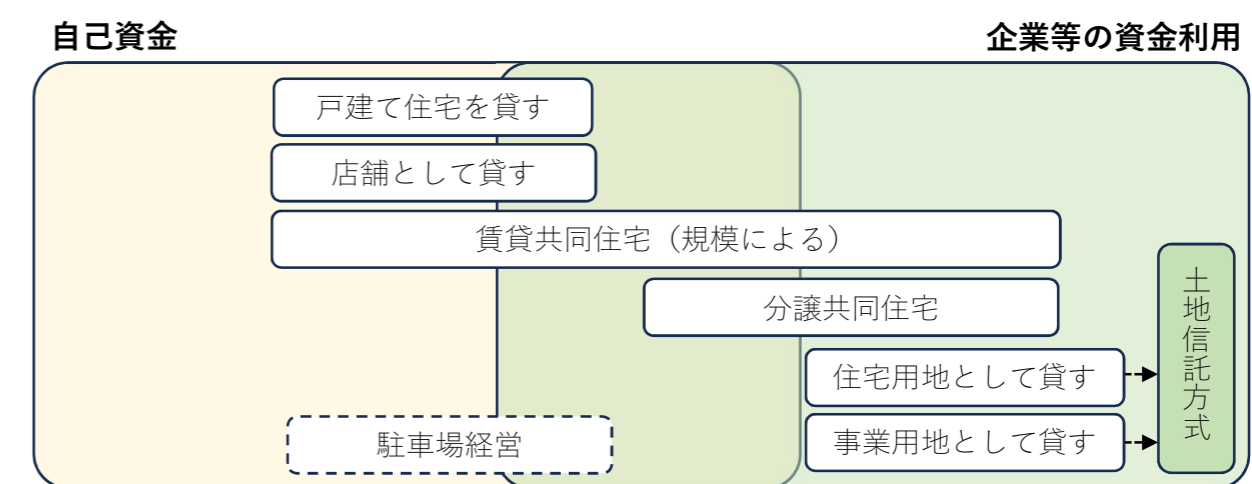


3) 資金調達的一般論

① 地区内に地権者やご家族が住む場合



② 地区内に住まない場合



(2) 土地活用の手法

1) 土地を借地してもらう方法

① 普通借地

契約期間後も借地人が望む限り、借地契約が自動更新されることが原則です。

② 定期借地

契約期間を定めて土地を貸すことができ、貸主の権利も保護されます。

(一般定期借地・建物譲渡特約付借地権・事業用定期借地権・一時使用目的)

2) 企業等の資金を利用する方法

① 等価交換方式

民間企業の出資により土地所有者の土地に建物を建設。その出資比率に応じて土地と建物の所有権の一部を等価で交換する方式です。自己資金が少なくすむメリットがありますが、権利が複雑化する等のデメリットもあります。

② 信託方式

土地の所有権を信託会社に渡し、信託会社の得た利益の一部から配当金を受ける方式です。信託期間終了後は、土地の所有権が戻ってきますが、期間中の収益に応じて配当されるため、期待より少ない場合もあります。