

（はじめに）

近時、都市の内部において、空き地、空き家等の未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生するいわゆる都市のスポンジ化が進行しており、2013年現在で、個人所有の宅地等は空き地が全国で10万ヘクタール（国土面積の3%弱）、また、入居可能な空き家は約320万戸（住宅ストック数の5%強）存在し、それぞれこの10年間で約5割の増加を示す勢いである。

国土形成計画において目指されているコンパクトプラスネットワーク型の国土利用を促進するためにも、都市再生特別措置法に基づき市町村が作成する立地適正化計画（国土交通省の広報資料によると、平成29年12月31日現在、策定を完了・公表した市町村は116、計画策定中の市町村を含めると384）内の都市機能誘導区域及び居住誘導区域を中心に、都市のスポンジ化による生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下に歯止めをかける必要があり、このため、行政、民間団体、住民が連携しながら、土地の有効な利用に向けた能動的なアクションを起こし、地域コミュニティが自ら考えて身の回りの公共空間を創出し、官民連携により都市機能のマネジメントを行っていくことが必要になっている。これに対応するため、この2月9日、都市再生特別措置法等（具体的には都市再生特別措置法その他、都市計画法、建築基準法及び都市開発資金の貸付けに関する法律）の一部を改正する法律案が閣議決定され、同日今通常国会に提出された。以下、法律案として示されている主たる項目について紹介する。

ここには、①市町村が過渡的・局所的な低未利用地の課題に対処するため、小規模なエリアにおいて、能動的に利用権設定計画を作成し、地権者との全員合意により権利の設定・移転を成立させることができること、②整備後の都市施設の適正配置を念頭に、民間による都市施設等の整備に関し、その適正管理のために、都市計画決定権者との間で都市計画決定前に協定制度を設けること、③誘導すべき商業・医療等施設の休廃止の事前届出制度を創設すること、④公共公益施設の転用の柔軟化を図るため、公共公益施設に係る既定の都市計画の用途の変更提案を可能とすることなど、従来になかった注目すべき都市計画の新しいあり方が提案されている。

（コーディネート・土地の集約）

- (1) 市町村が、都市機能誘導区域、居住誘導区域内において、低未利用地の利用を促進させるため、市町村と地権者の全員合意により、所有権にこだわらず、能動的に複数の土地や建物に一括して利用権を設定できる低未利用地権利設定等促進計画制度を創設する。その際、土地所有者等の探索のため、市町村が固定資産税課税情報等を利用可能なものとする仕組みを導入する。また、市町村長はまちづくりの担い手を都市再生推進法人（現在36法人が存在）として指定できるとし、都市再生推進法人の業務に、低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時にこれを引き継ぐ業務を追加する。
- (2) 低未利用地の交換分合による集約換地を可能とするため、都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するため、土地区画整理事業が定める換地照応の原則の特例を設け、社会資本整備総合交付

金や都市開発資金の無利子貸付資金の活用を図りつつ、従前の宅地と位置の離れた換地を可能とするなどにより、低未利用地の集約化を図り、まとまった敷地の確保を可能なものとする。

- (3) 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効利用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援を行うとともに、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業用地・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは、市町村長が地権者に勧告を行うことが可能になる仕組みを導入する。

(身の回りの公共空間の創出)

- (1) 都市機能誘導区域、居住誘導区域内において、空き地や空き家を活用して、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設ついて、地権者の合意により承継効のある協定（立地誘導促進施設協定）を締結できる仕組みを創設する。また、市町村長が周辺地権者に、協定への参加を働きかけるよう、協定締結者が要請できる仕組みを創設する。
- (2) 市町村長が住民団体、商店街組合等を指定し、民間主体による住民の意向把握や啓発活動等を実施できることとともに、従来のまちづくり提案制度の面積要件（0.5ヘクタール以上）を外し、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの小規模な計画提案を可能とする。

(都市機能マネジメント)

- (1) 都市計画決定されても、地域の利便性を高めるアクセス通路等が民間により整備されないために、地域のバリューの低下をもたらし、スポンジ化の要因になっている事例を解消するため、民間による都市施設・地区施設等の整備に関し、都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、確実に整備・維持が行われるよう、都市計画決定前に協定（都市施設等整備協定）を締結できるものとする。
- (2) 都市機能誘導地域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合、市町村長への事前届出義務を課し、市町村長による既存建物活用による機能の維持等のための措置を助言・勧告できる仕組みを創設する。

(都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上)

- (1) 都市再生緊急整備地域において、過去の都市再生プロジェクトにより整備された公共公益施設の用途が硬直化し、社会経済の変化から、転用（例えば、多目的ホールから観光案内書や託児所への展用）を希望する者等から、公共公益施設に係る既定の都市計画の変更提案が可能となる仕組みを設けるものとする。
- (2) 附置義務駐車場条例により建築物の床面積に応じた台数の駐車施設を、その建築物又はその敷地に設置することが義務づけられている事例において、大都市では、この制度に基づき設置された駐車施設の一部で稼働率が低いなど、非効率が発生しているため、都市再生緊急整備協議会が都市再生緊急整備地域内のエリア単位で、附置義務駐車施設の台数、配置を適正化するための計画を策定できる制度を創設する。
- (3) 一般道路では、特に高度利用が求められる都市再生緊急整備地域内のみで立体道路制度の適用が可能であったが、商業・医療・子育て支援等の機能集約、高度化に対応したバリアフリー化を進める地方都市等においても、立体道路制度を適用可能とする。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

<予算関連法律案

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
 - ・治安・景観の悪化
 - ・地域の魅力(地域バリュー)の低下
- ⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ → 低未利用地のまま放置
 - ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ
- 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
- ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能
(税)登録免許税・不動産取得税の軽減



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
(税)所得税等の軽減

- 土地区画整理事業の集約換地の特例
 - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承認効付)
(税)固定資産税の軽減

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



・長野市「パティオ大門」 ・活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附属義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

目標・効果

※地方公共団体への意向調査等をもとに推
低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現
(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 / 2023:15件])
・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 / 2023:10件])
⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上