

8. 関連制度等

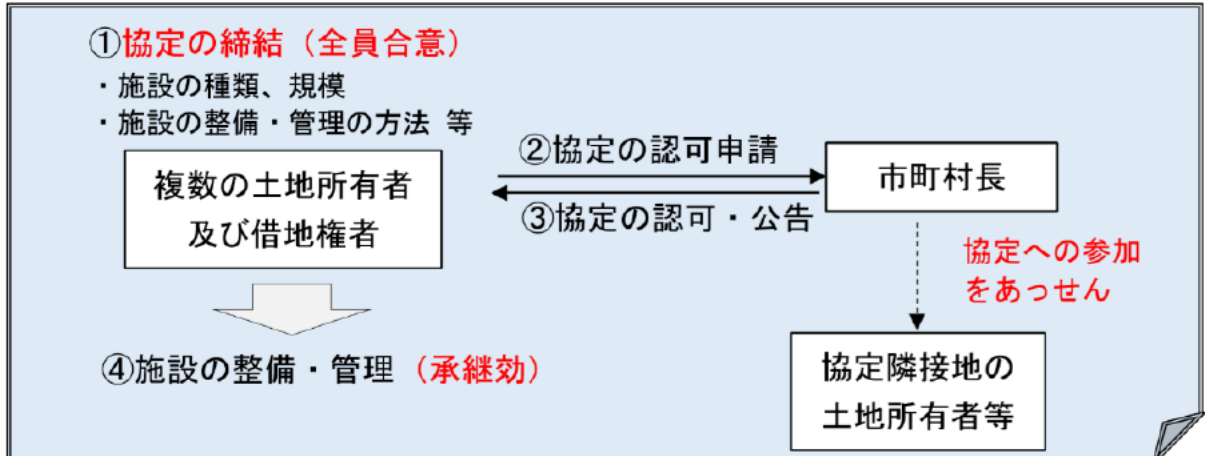
8-1. 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定) (法第 109 条の 4～第 109 条の 6)

H30-

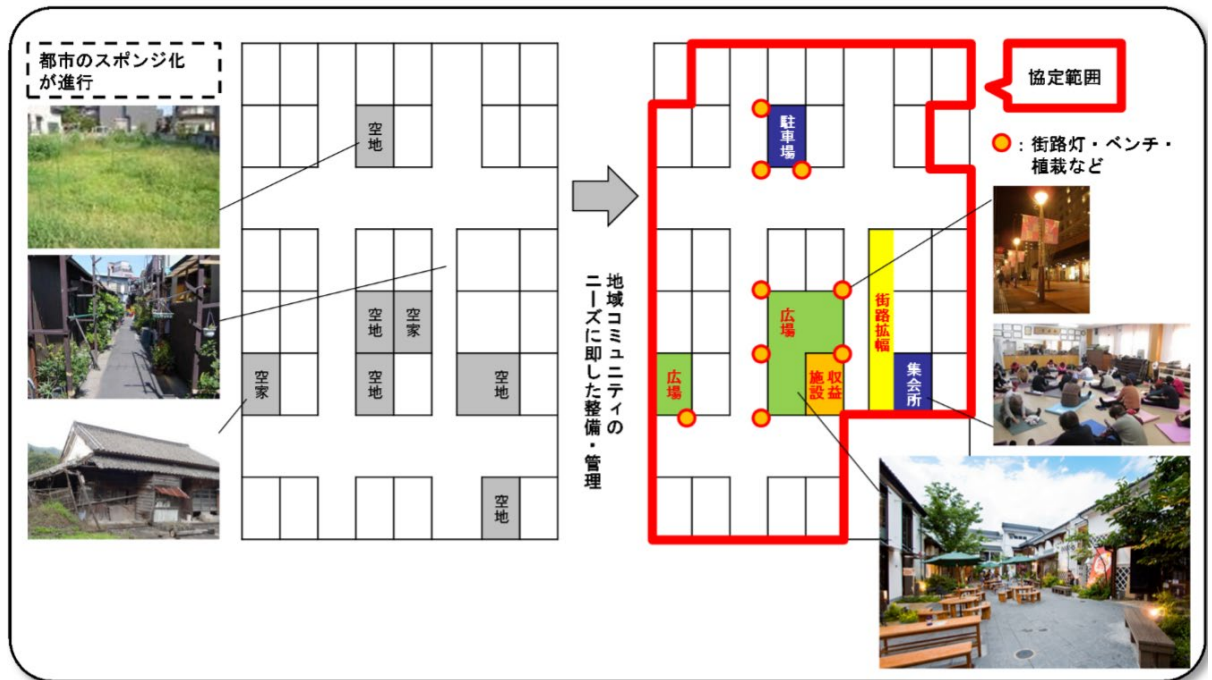
1. 立地誘導促進施設協定とは

- 立地適正化計画は、都市機能をまちなかに集積させ、コンパクトなまちづくりを推進するための計画です。都市再生整備計画に基づく、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出と組み合わせ、コンパクトで魅力的なまちづくりを進めることが求められています。
- 本協定は、立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めるものです。
- 定められたルールをもとに、整備や管理を地域住民など民間主体が実施します（市町村は認可及びあっせん権限を持つことにより地域住民の自主的な活動をサポートします）。

□ 制度フロー



□ 活用のイメージ



II. 制度の概要

■ 立地誘導促進施設協定の趣旨、概要

- 都市のスポンジ化による空き地・空き家の大量発生は、所有者が特に困っていないために使われていない、売却・賃貸を希望しながら適切な買い手・借り手が現れないなどの事情によるものです。
- このような空き地・空き家は不動産流通にのらないものが数多くあると考えられますが、地域に存する小さなニーズを掘り起こし、地域コミュニティで活用することにより、十分に利用される可能性があります。
- そのためには、地域の幅広いニーズに対応しながら、地域コミュニティで地域に必要な身の回りの公共空間や施設を一体的に整備・管理することが出来るよう本協定制度を導入するものです。
- 具体的には、次のような協定制度です。

- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティが共同で整備・管理する空間・施設について地権者全員の合意により協定を締結します。
- 安定的に地域運営を図るために、市町村が協定を認可することにより、協定を締結した土地所有者等に承継効が付与されます。
- 活動をさらに広げるため周辺地権者の参加を市町村が働きかけるよう要請できます。
- 協定に基づき整備され、都市再生推進法人が管理する公共施設等について固定資産税・都市計画税が軽減されます。

- 本協定による取組は地域コミュニティによる公共性の発揮やソーシャルキャピタルの醸成の誘導にも繋がるものと考えています。

■ 立地誘導促進施設協定の活用が想定される具体的な場面

● 本協定制度は幅広い場面で適用可能ですが、代表的な活用は以下の2類型が想定されます。

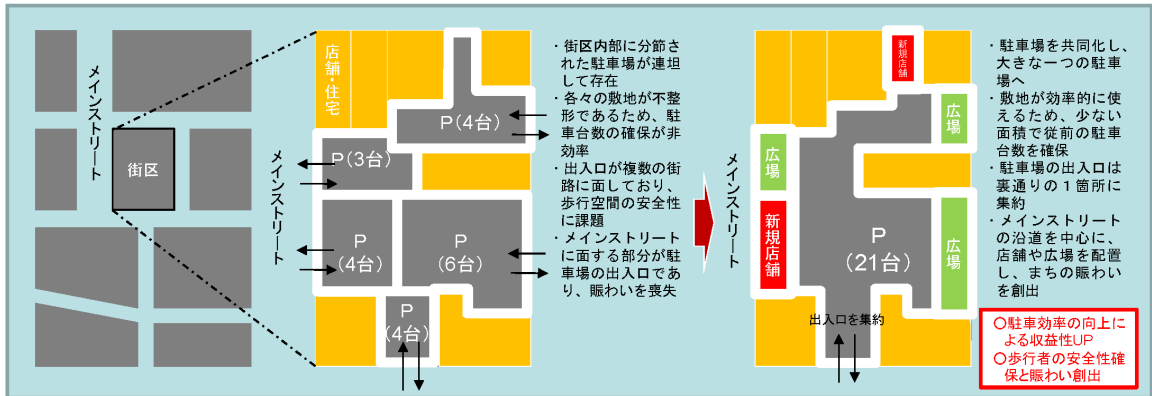
① 空き家・空き地活用－非収益型

- 地域コミュニティが主体となって、空き家や空き地を活用して、集会所や広場等の地域に必要な施設を地権者の受益に応じた負担により整備・管理します。
 - 例) 子育て世代の家族が多く暮らす地域において、地域で連携した子どもの安全確保やレクリエーション活動を行うために、空き家を集会所としてリノベーションし、継続的に管理
 - 例) 豪雪地帯等の地域において、空き地を活用して雪捨て場、歩行者通路等を共同で整備・管理
 - 例) 密集住宅地等の地域において、防災等の観点から、空き地を防災広場として整備・管理

② 空き家・空き地活用－収益型

- 都市再生推進法人や認可地縁団体等が、空き家や空き地を地権者から取得し、若しくは借り受け、店舗やにぎわい施設等にリノベーションし、その施設の運用により収益をあげて地権者と共に一体的に地域に必要な施設を整備・管理します。
 - 例) 空き店舗をまちづくり会社がリノベーションして収益をあげながら広場・通路等の様々な施設を一体的に整備・管理
 - 例) 都市再生推進法人等が地権者をコーディネートしつつ、まちなかに乱立する小規模駐車場の集約や配置適正化を図り、余剰地をにぎわい空間として活用

立地誘導促進施設協定活用によるまちなか駐車場の配置適正化とにぎわい創出



目的

- ◆ 中心部のメインストリートを歩行者中心に再構築することに合わせて、通りに面した街区を再生
- ◆ 街区内に小割で存在する各地権者所有の駐車場を共同化し、出入口を裏通りに集約することで安全性を確保
- ◆ 通りに面した敷地に広場や収益施設を整備・管理して賑わいを創出

ポイント

- ◆ オーナーの合意を得るために従前の利益を維持出来る利活用及び資金スキームが必要
⇒ 駐車場の効率化により収益性向上し、公共空間に拠出した敷地は協定地権者が無償で使用(⇒固定資産税の軽減)

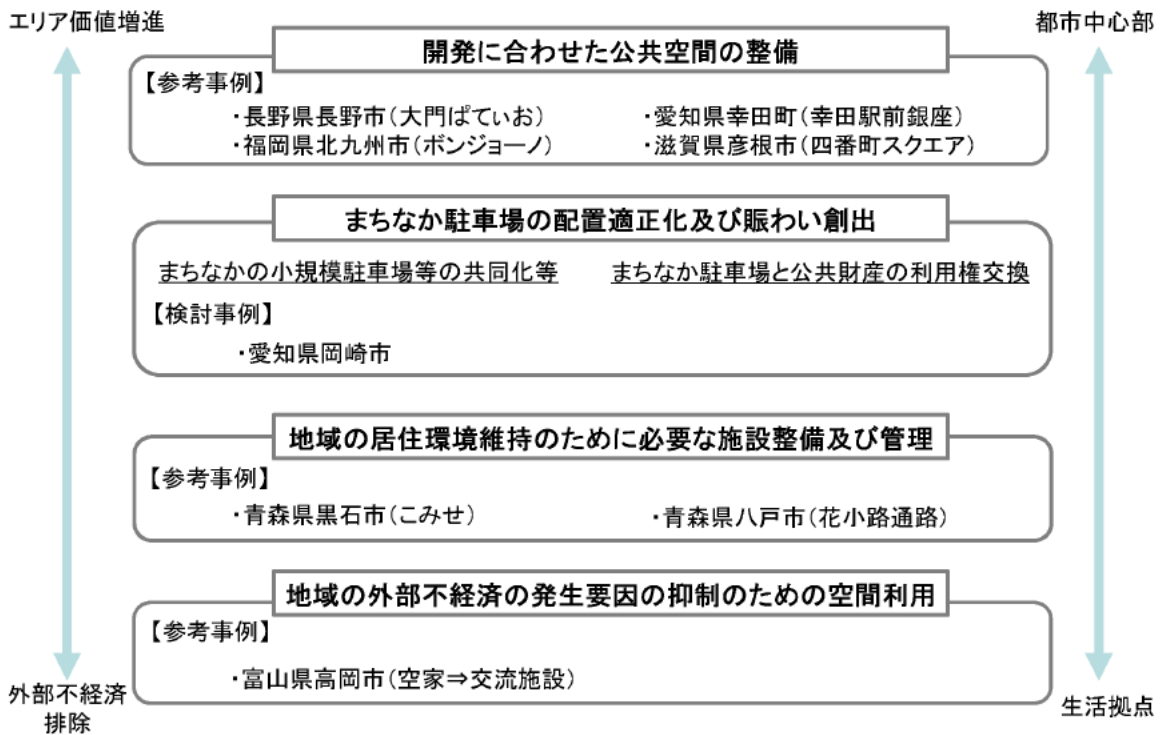
協定締結内容

- ◆ 駐車場の共同化及び管理方法
- ◆ 駐車場を分割する場合の出入口位置及び駐車場敷地の最小限度
- ◆ 広場の整備及び管理方法
- ◆ 各施設の管理に要する費用負担
- ◆ 広場等の利用に関する事項

関係者の役割・メリット(インセンティブ)

	役割	メリット
地域住民(利用者)	・日常の利用 ・来訪時の経済活動	・居住環境の向上・憩いの場の確保 ・お洒落な店舗での買い物
土地所有者(オーナー)	・土地の提供(無償貸付) ・協定締結への協力	・駐車場の稼働率及び効率化による収益向上 ・まちづくりへの積極的な参加・貢献
協定締結者(管理者)	・協定締結 ・公共施設の整備・管理 ・イベント等の運営	・余剰地の利活用によるエリア価値の向上・賑わい創出
行政(認可権者)	・協定の認可 ・(状況に応じて)利用権等設定促進計画の策定	・来訪者の安全性向上 ・地価上昇(維持)による税収確保

立地誘導促進施設協定の活用パターン



参考事例：立地誘導促進施設協定制度の活用（青森県むつ市）

- むつ市では空き家・空き地による環境悪化対策を図るとともに有効活用に取組むため、立地適正化計画の誘導区域内において、**立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）**を活用し、空き地・空き家の有効活用に積極的に取り組んでいる。
- **空き家解体後の未利用地になるおそれのある跡地を防災・地域コミュニティ機能を持ちながら、イベントや収益活動ができる広場として整備・管理するコモンズ協定を締結した。**

誘導区域図

協定内容

- ✓施設の種類と規模
種類：広場
規模：775㎡
- ✓施設の概要（広場の使用目的）
①町内会等の地域コミュニティ活動
②田名部まつり等の文化的活動
③児童・生徒の通学時の安全確保
④市が主催、共催又は後援する緑化推進等の活動
⑤イベントや収益活動
- ✓施設の整備及び管理
広場整備、修繕や改修等はむつ市
日常的な管理等は一般社団法人空家空地バンクむつ等
※管理経費は、イベント等の収益から捻出

○地域コミュニティ機能を持った広場として整備・管理

コモンズ協定前

危険な空き家

※一般社団法人が自己所有の危険な空き家を解体

施設の位置図

協定区域

【土地所有者】

- ・むつ市
- ・一般社団法人空家空地バンクむつ

⇒ 2者で協定を締結

小学校付近の空き地が地域コミュニティや楽しいイベントに使える広場になります！！

みんなの広場スペース

イベント広場

【参考】広場イメージ

III.立地誘導促進施設協定に係る税制特例

- 協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準（固定資産税・都市計画税）を2/3に軽減します。
- 5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間となります。

■ 税制特例の対象パターン

- <土地所有者が貸付をしない場合>

土地所有者が都市再生推進法人、かつ管理者が都市再生推進法人であること

- <土地所有者が貸付をする場合>

土地所有者から都市再生推進法人へ無償貸付し、かつ管理者が都市再生推進法人であること

※管理を土地所有者から都市再生推進法人への管理委託料は有償・無償を問わない

※地権者が部外者へ無償で土地を貸し付け（使用貸借）、部外者が都市再生推進法人に無償で転貸した場合は

下表の⑥と同様と扱う

	<土地所有者が貸付をしない場合>			<土地所有者が貸付をする場合>		
	①	②	③	④	⑤	⑥
土地所有者	地権者A	地権者A	都再法人	地権者A	地権者A	地権者A
使用貸借権者	(-)	(-)	(-)	部外者	部外者	都再法人
管理者	地権者A	都再法人	都再法人	部外者	都再法人	都再法人
税特例の対象	対象外	対象外	対象	対象外	対象外	対象

制度のポイント

- 地域コミュニティによる公共的空間の創出・安定的運営を促進。
- 民間の任意の活動を公認し、まちづくり活動の意欲アップ。

活用のヒント

- 協定対象となる施設が法令で限定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用施設の安定的（居住者や商店主の変動による影響を受けない）維持に広く活用可能。また、複数の施設を一体的に整備・管理することも可能。
- 相続による通路等の滅失回避、団地開発業者が整備した広場の住民管理、商店街によるにぎわい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。

8-2. 低未利用土地権利設定等促進計画 (法第 109 条の 6 第 1 項)

H30-

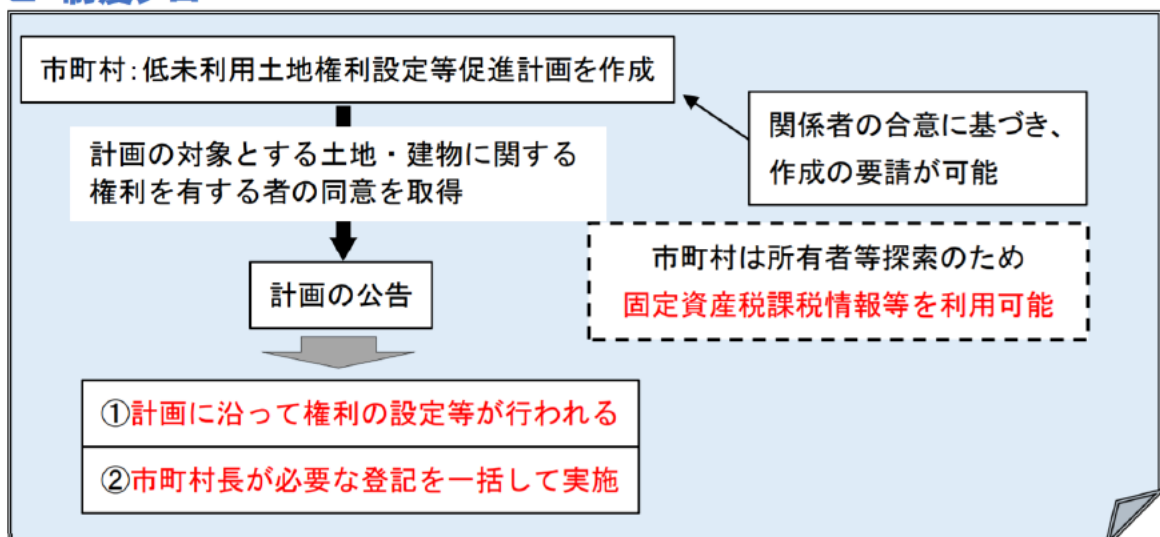
I. 低未利用土地権利設定等促進計画とは

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「離散する」ため使い勝手が悪く、さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかります。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為をもって規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設しました。
- 立地適正化計画の誘導区域を対象に、低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行います。(権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転)

II. 低未利用土地権利設定等促進計画に係る税制特例

- 登録免許税：計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減します。
 - 地上権等の設定登記等（本則 1 % → 0.5 %）
 - 所有権の移転登記（本則 2 % → 1 %）
- 不動産取得税：計画に基づく一定の土地取得について軽減します。
 - 課税標準の 1/5 控除

□ 制度フロー



□ 活用イメージ



制度のポイント

- 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効。
- 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減。
- 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい。

活用のヒント

- 権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれに活用しても良く、幅広い場面で活用が可能。
- 固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能。
- 複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能。

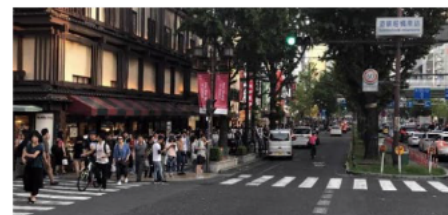
8-3. 歩行者利便増進道路（ほこみち） （道路法第48条の20）

R2-

- 本制度は、都市再生特別措置法に基づくものではありませんが、まちなかウォークアブル区域制度との併用により「居心地が良く歩きたくなるまちなか」空間を創出する上で相乗効果が期待できるため、ここで紹介します。
- 制度の背景・目的
 - 道路において、人々が集い、多様な活動を繰り広げる、にぎわい創出に資する空間へのニーズが高まっています。
 - バイパスの整備等により自動車交通量が減少する道路が生じている一方で、コンパクトシティの進展等によって歩行者交通量が増加する道路も生じており、歩行者を中心とした道路空間への再構築の必要性が高まっています。
 - しかしながら、現在の道路法では、にぎわい創出につながる道路の位置づけが明確に規定されていないほか、道路管理者の主導により民間の創意工夫を活用して歩行者にとって快適で楽しめる空間をつくる仕組みがありませんでした。

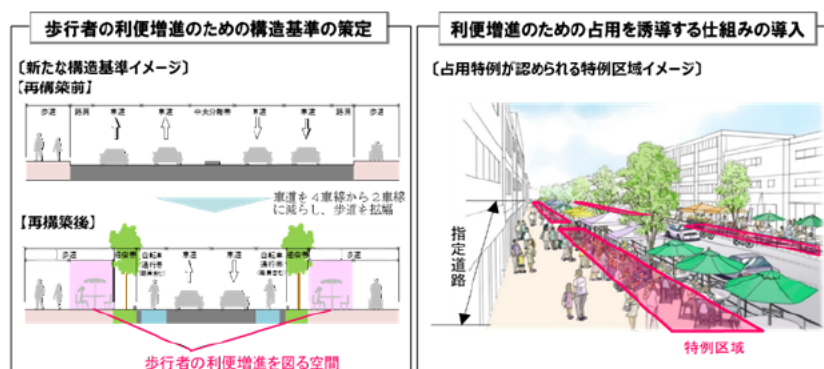
主な課題

- ・賑わい創出につながる道路の位置づけが、道路法では明確に規定されていなかった
- ・道路管理者が主導して、民間の創意工夫を活用して歩行者にとって快適で楽しめる空間をつくる仕組みがなかった



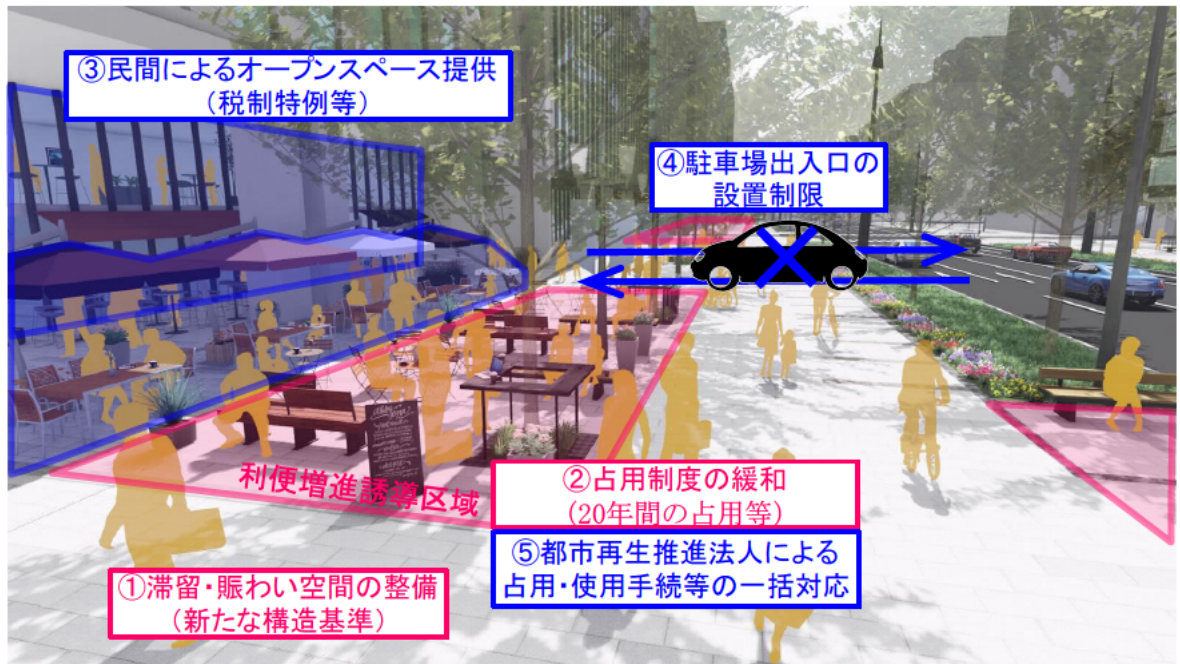
歩道拡幅による更なる賑わい創出が期待される道路の例

- 制度の概要
 - にぎわいのある道路空間を構築するための道路の指定制度として、歩行者利便増進道路制度（通称：ほこみち）を創設します。
 - ほこみちに指定された道路では、新たな道路構造基準が適用され、歩道等の中に“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることができます。
 - また、指定された道路の特例区域（利便増進誘導区域）においては、占用がより柔軟に認められるようになり、購買施設や広告塔等の占用物を置く場合の“無余地性”の基準が除外されます。さらに、占用者を公募により選定する場合、最長20年の占用が可能となります。



■ まちなかウォークアブル区域との併用によるメリット

- ほこみち（改正道路法）とまちなかウォークアブル区域（改正都市再生特別措置法）を併用することで、官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出を促進できます。



ほこみち

- ① 車線を減らして歩道を広げるなど、歩道等の中に（通行区間とは別に）歩行者の滞留・賑わい空間を整備することが可能
⇒公共：交付金による重点支援（検討中）
- ② カフェやベンチの設置など占有制度を緩和
⇒“無余地性”基準が除外され占有物が置きやすく
⇒実質的に20年の占有が可能、多額の初期投資が必要な物件も設置しやすく（占有公募を行う場合。通常は5年。）

まちなかウォークアブル区域

- ③ 公共による道路の修復・改変と民間によるオープンスペースの提供など、官民一体による公共空間の創出が可能
⇒公共：交付金（国費率の嵩上げ等）
民間：税制特例、補助金
- ④ 区域内の特定の道路について、駐車場出入口の設置を制限することが可能
- ⑤ イベント実施時などに都市再生推進法人が道路の占有・使用手続等を一括して対応

両制度を併用すると…相乗効果 **大**

- i. 歩行者の利便増進のための道路整備や、その周辺で民間によるオープンスペースが提供されるなど、エリア内でまちづくりが行いやすくなる。
- ii. カフェ、ベンチ等の道路の占有について、占有基準・期間の緩和、都市再生推進法人による手続面のサポートにより、空間活用が行いやすくなる。
- iii. 歩行者の利便増進が図られた道路沿いの駐車場の出入口の設置制限により、エリア内の安全性や快適性が向上する。

■ 制度活用の手続き

- 制度の全体の流れをフローで示します。

