

コンパクト・プラス・ネットワークの本格的推進

平成30年3月7日

国土交通省 都市局 都市計画課

- 1 コンパクトシティ関連の都市局平成30年度予算
決定概要、税制改正概要
- 2 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

- 地方都市や大都市郊外部を中心に「都市のスポンジ化」が進行し、都市の低密度化や居住環境の悪化によりコンパクトシティ政策の重大な障害となっている。
- このため、都市機能誘導区域において、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業（「空間再編賑わい創出事業」）の実施を可能とするよう、必要な法制度を整備するとともに、これに対する支援制度を創設する。
- また、コンパクトシティ形成支援事業においては、空き地等の低未利用土地の管理や利活用に関する調査・検討等を推進するため、資金面での支援を強化する。

現行制度

【法制度】

区画整理事業は、現位置での換地を原則としており、誘導施設整備のために、散在する空き地等を集約できない

【予算制度】

小規模な区画整理事業は、交付金・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象外

拡充

【法制度】

誘導施設を整備すべき区域を定め、当該区域に空き地等を集約することを可能とする制度の創設を検討中

【予算制度】

交付金（都市再生区画整理事業）・都市開発資金貸付金による融資制度の支援対象に、「空間再編賑わい創出事業」を追加（交付面積要件の引き下げ（2.0ha→0.5ha）等）

事業イメージ



都市内に散在する低未利用な空間



誘導施設の導入による
賑わいの創出（イメージ）

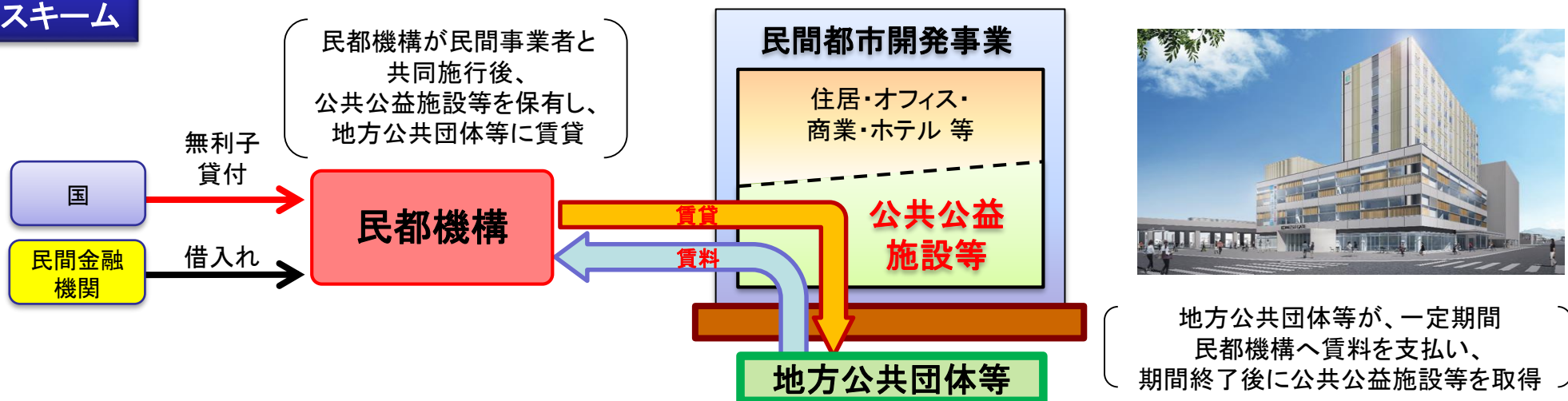
公共公益施設の再編等への金融支援

課題

○地方自治体にとって、老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等は喫緊の課題であり、その際、民間資金・ノウハウを活用して整備を行うことが有効である。

○一方、公共公益施設等は他の施設と比べて低収益となる傾向があることなどから、大都市中心部を除き、リスクを引き受けることができる民間事業者が限られ、事業が円滑に進まないことが多い。

スキーム



関係者の主なメリット

自治体 ○公共公益施設整備に係る費用負担を平準化。

民間事業者 ○公共公益施設等を含む複合開発事業に係るリスクを軽減



公共公益施設等の更新・再編を含む
PPP事業を促進するとともに、
コンパクト・プラス・ネットワークを推進

主な要件

■事業区域が、立地適正化計画において位置付けられた都市機能誘導区域内にあること※

■事業全体の区域面積 : 500㎡以上

■事業全体の延床面積 : 原則2,000㎡以上(緩和措置あり)

※ 東京都特別区、武蔵野市、三鷹市、川口市、横浜市、川崎市、京都市、大阪市、堺市、守口市、東大阪市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、名古屋市等については、この限りでない。

なお、東京都特別区、大阪市、名古屋市旧市街地については、建物用途制限あり。

支援内容

■民都保有期間 : 原則上限20年(20年超は応相談)

■民都持分上限 : 民間都市開発事業全体の「総事業費の50%」又は「公共施設等整備費」のうち、いずれか少ない金額に相当する持分

■民都保有期間終了後 : 地方公共団体等は、当該施設を取得可能※

※当初契約時に、最終的な譲渡先・条件を取り決め

都市のスポンジ化(低未利用土地)対策のための特例措置の創設 (所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等)

人口減少下にあっても持続可能なコンパクトシティの形成に向けて、立地適正化計画に定める居住誘導区域等の区域内の低未利用土地などの利用促進や、地域の利便の確保・維持に不可欠な施設の整備・管理の促進を図るための特例措置を創設する。

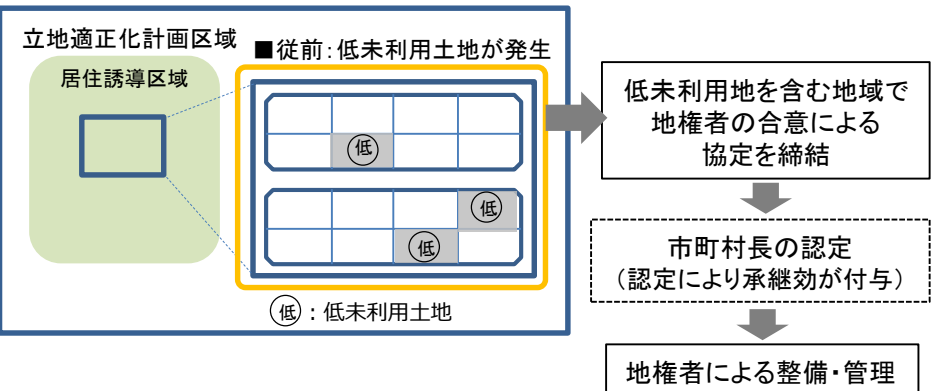
施策の背景

多くの都市で、空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに生じる「都市のスポンジ化」が進行し、居住や都市機能の誘導を図るべき区域においても、エリア価値の低下、生活環境の悪化、施設の種地確保の阻害等の問題を生じさせ、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっている。

要望の結果

① 立地誘導促進施設協定(仮称)に係る課税標準の特例措置

低未利用土地などを活用した、地域利便の増進に寄与する施設の整備を促進するため、地権者が全員合意により、当該施設の整備・管理を地方公共団体に代わり自ら行う新たな協定制度を創設。

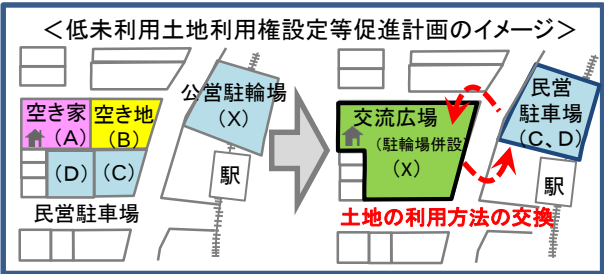


特例措置の内容

【固定資産税・都市計画税】
協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減(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)

② 低未利用土地権利設定等促進計画(仮称)に係る特例措置

市町村が、地域内に散在する低未利用土地などの利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら、計画を策定し、必要な利用権の設定等を促進する制度を創設。



特例措置の内容

- 【登録免許税】計画に基づく土地・建物の取得等について以下のとおり税率を軽減
 - ・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の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

③ 都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置

低未利用土地の利用に係る一時保有機能等を果たすべく、都市再生推進法人に低未利用土地の取得等の業務を追加。

	所得税	個人住民税
本則	15%	5%
特則	10%	4%
軽減部分	5%	1%

※ 法人の場合は重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)

特例措置の内容

【所得税、法人税、個人住民税等】
都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

- 1 コンパクトシティ関連の都市局平成30年度予算
決定概要、税制改正概要
- 2 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

●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定)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不十分さ
→ 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

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、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

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(承継効付)
(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

【目標・効果】

※ 地方公共団体への意向調査等をもとに推計

- 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の
割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

都市のスポンジ化対策①

【都市再生法】 (現行・改正)

＜コーディネート・土地の集約＞

低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけ*1(「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設)

- 行政は、民間による開発・建築行為を待つて規制等により受動的に関与
- 市町村による利用権設定計画制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、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
 - 市町村のコーディネートに当たっては、都市再生推進法人・都市計画協力団体・不動産業者等の専門家(プロボノ)と連携してその知見を活用(運用)
- 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

【税制】利用権の設定等に係る流通税を軽減

(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
 →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の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

民間のまちづくりの担い手の活用*2

- 都市再生推進法人制度(現在36法人)・・・市町村長がまちづくりの担い手(まちづくり会社、NPO等)を都市再生推進法人として指定
- 低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時に引き継ぐ(ランドバンク的機能)などの業務を追加

【税制】都市再生推進法人への低未利用地の譲渡について課税を軽減
 所得税(本則15%→10%)、法人税(重課(長期5%)の適用除外)、個人住民税(本則5%→4%)等

土地区画整理事業の集約換地の特例*3

- 照応の原則に基づき、従前の宅地の位置とほぼ等しい位置に換地を定めなければならない
- 例外的に従前の宅地の位置と離れた場所に換地できることとし、低未利用地の柔軟な集約により、地域に不可欠で、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】社会資本整備総合交付金や都市開発資金貸付金の拡充(予算関連法律案)
 →小規模な土地区画整理事業に対する補助の拡充(交付面積要件:2.0ha→0.5ha)
 社会資本整備総合交付金(国費8,886億円)の内数
 →都市開発資金の貸付けに関する法律の改正により貸付の対象に追加
 都市開発資金貸付金(土地区画整理事業資金融資)国費5.3億円

低未利用地の利用と管理のための指針*2

- 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援
- 低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・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

【予算】指針を含む立地適正化計画の作成支援 コンパクトシティ形成支援事業 国費4.7億円

利用権等の交換・集約、区画再編を通じて低未利用地を魅力向上施設に転換

低未利用地の柔軟な集約により、その利用と誘導すべき施設の整備を同時に実現

計画的な低未利用地対策と管理の推進



都市のスポンジ化対策②

【都市再生法・都市計画法】

(現行・改正)

＜身の回りの公共空間の創出＞

公共空間(コモンズ)の共同管理* (「立地誘導促進施設協定」制度の創設)

- ▶ 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、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定(承継効付)
 - ー権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定
- ▶ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が要請できる仕組み
 - ー地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導(ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

* 立地適正化計画で、都市機能誘導区域、居住誘導区域内に定められた区域内が対象

【税制】本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・都市計画税の軽減

ー協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減(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)

住民参加のまちづくりの公的位置付け (「都市計画協力団体」制度の創設)

- ▶ 市町村長が住民団体、商店街組合等を指定
 - ー民間主体による住民の意向把握や啓発活動等を実施
- ▶ 指定団体は都市計画の提案が可能
 - ーこれまでの提案制度の面積要件(0.5ha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も可能

地域コミュニティで考えて
身の回りの公共空間
「現代のコモンズ」を創出し、
安定的に運営

都市の賑わいや魅力的な
居住環境を確保



▶ 空き地や空き家を活用して地域コミュニティのニーズに即した交流広場・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)

- ・まちづくりの気運醸成
- ・地域の特性に応じた都市計画づくり



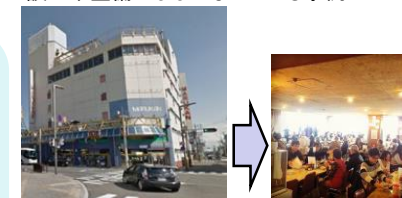
住民によるワークショップ

民間が整備すべき都市計画
に定められた施設を確実に
整備・維持
(都市機能をマネジメント)



沿道の開発が計画どおりに進まず、地区施設が未整備のままとなっている事例

市町村が、既存建物・設備
の有効活用など機能維持
に向けて手を打てる機会を
確保



百貨店の撤退後、地元企業が転賃権・管理権を得て、商業、レストラン等の運営を継続した事例(岩手県花巻市)

＜都市機能のマネジメント＞

官民連携による都市機能の確保 (「都市施設等整備協定」制度の創設)

- ・都市計画決定されても、民間により整備されない施設が存在し、地域バリューの低下をもたらす、スポンジ化の要因となっている(例、利便性を高めるアクセス通路等)
- ▶ 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、都市計画決定前に協定締結

誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の適正配置 (休廃止届出制度の創設)

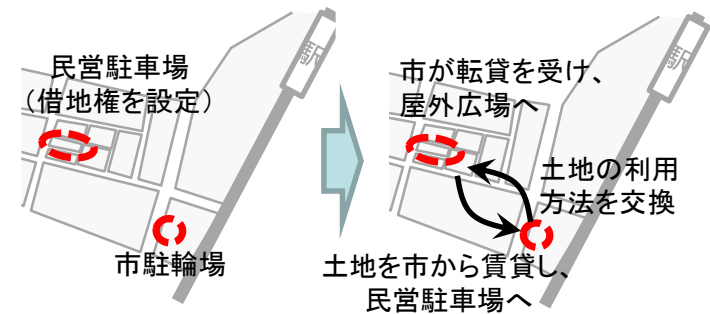
- ・都市機能誘導区域内に誘導すべきとされている商業施設、医療施設等を区域外に作ろうとする場合、市町村長への事前届出義務→市町村長は必要に応じて勧告
- ▶ 都市機能誘導区域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合、市町村長への事前届出、市町村長による助言・勧告(既存建物活用による商業機能の維持等のための措置)

低未利用土地権利設定等促進計画に関する先行事例

利用権交換型

- ・商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との利用権を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用土地を広場化。

⇒土地の利用権を交換することで、商店街地区の賑わい創出と駐車場の利便性の向上というwin-winを創出。

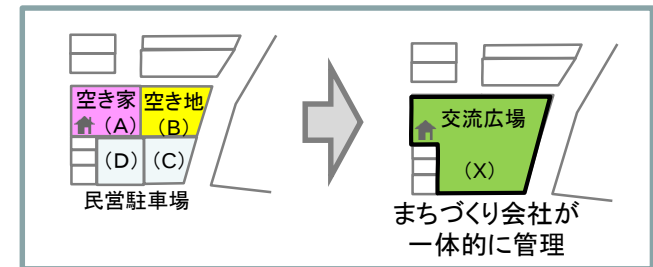


* 福井市「新栄テラス」

利用権集約型

- ・複数の地権者が所有する空き家の敷地(A)、空き地(B)、民営駐車場の土地(C,D)に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。

⇒小さな敷地単位で細分化されていた低未利用地を集約することで、地域の賑わい創出のための広場空間を創出。



* 長野市「ばていお大門」

区画再編型

- ・空き家、空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。
- ・空き家①の除却・更地化→隣地居住者による当該土地の取得（駐車場利用）→当該土地と私道の一部を等価交換→私道の改良と市道の拡幅等を順次実施。

⇒小規模な区画再編を通じ、空き家、空き地の利活用のほか、市道の拡幅や私道の改良による接道要件の充足が図られ、エリアの居住環境が向上。



* 山形県鶴岡市「ランドバンク事業」

立地誘導促進施設協定に関する先行事例

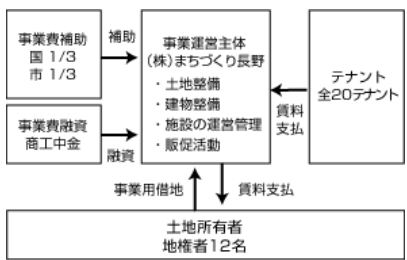
<長野県長野市 ぱていお大門(広場等)>

- 「ぱていお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。
- 地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成15年より商工会議所等の出資からなる「(株)まちづくり長野」がその実施主体を担っている。
- 地権者は10名程度にわたるが、(株)まちづくり長野が20年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



- 施行者: (株)まちづくり長野
- 管理者: (株)まちづくり長野
- 土地所有者: 地権者・(株)まちづくり長野
- 建物所有者: まちづくり長野

- 平成13年に、空き店舗の一つが売却されビルになってしまう懸念が生じたため、住民有志の組織で当該土地を取得。
- 取得した土地を含め一体的に空き店舗や歴史的資産を活用し、地域活性化の拠点とする計画をTMO(株)まちづくり長野が主体となって実施。



課題

- (株)まちづくり長野は定期借地権による土地の管理であり、10名程度の異なる地権者が存在する中、借地関係が満了した後も事業を継続できるかが不透明である。
- とくに、地権者が入れ替わった場合、新たな地権者が事業計画に理解を示すかどうかの担保がなく、不安定である。