

1. はじめに

人口増加社会では、都市計画は、規制的手法を基軸とする開発コントロール等により、秩序ある市街地形成の促進を図ってきました。しかしながら、人口減少社会では、開発意欲が減退し、そもそも望ましい土地利用がなされないことが課題となります。現に、2003年から2013年までの間で、空き地のうち世帯が所有するものは約681km²から約981km²へと約1.4倍に、空き家（売却用、賃借用等を除く狭義のもの）については約212万戸から約318万戸へと約1.5倍にそれぞれ増加し、今後さらに人口構成の山である団塊世代が相続期を迎えるのに伴い、これら高齢者世帯が居住していた住宅やその敷地が大量に低未利用化することが見込まれるところです。

このような中、都市の拠点として都市機能や居住を誘導すべきエリア※においても、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進める上で重大な支障となっています。スポンジ化の進行は、必要な生活サービス施設が失われるなど生活利便性の低下、日常的な管理が行われない土地・建物が増えることによる治安・景観の悪化などを引き起こし、地域の魅力・価値を低下させるものであり、これによってさらにスポンジ化を進行させるという悪循環を生み出します。

※ 平成26年の都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の改正により創設された、「立地適正化計画制度」における都市機能誘導区域及び居住誘導区域。既に全国の407都市が立地適正化計画について具体的な取組を行い（平成30年3月31日時点）、うち、同年5月1日までに161都市が同計画を作成・公表するなど、一定の成果が挙がっています。

このような負の連鎖を断ち切り、コンパクトで賑わいのあるまちづくりの一層の推進を図るためには、従来の規制的な土地利用コントロールに加えて、低未利用地の利用促進や発生の抑制等に向けた適切な対策を講じることが必要となります。

このため、都市機能や居住を誘導すべき区域を中心に、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能の維持等の施策を総合的に講じる、都市再生特別措置法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和41年法律第20号）の4法律の改正を主軸とする「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（平成30年法律第22号。以下「改正法」という。）が平成30年4月18日に国会において成立し、同月25日に公布されました。

また、施行については、改正法において公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされたため、関係政省令の整備等を待って、同年7月15日から施行されました。

なお、平成29年2月、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会の下に都市計画基本問題小委員会が設置され、本格的な人口減少社会の到来等を踏まえ、都市計画に関して現に生じている様々な課題を整理し、対応方策の検討が行われました。そして、同年8月に、同委員会において「都市のスポンジ化への対応」（中間とりまとめ）がとりまとめられており、改正法はその制度的アウトプットとして位置付けられています。

本書では、新たに創設した制度のうち、広く活用が期待される「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」について、参考となる活用イメージを提案します。