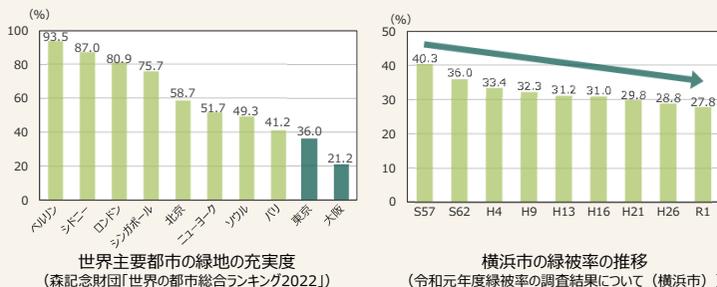


「まちづくりGX」の実現に向けた取組 の方向性について

背景・必要性

- 世界と比較して我が国の都市の緑地の充実度は低く、また減少傾向。



- 気候変動対応、生物多様性確保、Well-being向上等の課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待の高まり。
- ESG投資など、環境分野への民間投資の機運が拡大。

- 都市において緑のネットワークを含む質・量両面での緑地の確保に取り組む必要があるが、
 - ・地方公共団体において、財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足が課題。
 - ・民間においても、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的。

- また、都市における脱炭素化を進めるためには、緑地の創出のほか、再生エネルギーの導入やエネルギーの効率的利用の取組を進めることも重要。

概要

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

- ・緑地の保全等に関する国の基本方針の策定
- ・都市計画における緑地の位置付けの向上

2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

- ・緑地の機能維持増進事業について位置付け
- ・緑地の買入れを代行する国指定法人の創設



特別緑地保全地区の例 (京都市)

3. 緑と調和した都市環境整備への

民間投資の呼び込み

- ・民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設
- ・都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設



都市再開発における緑地空間の創出の例 (千代田区)

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

① 国の基本方針・計画の策定【都市緑地法】

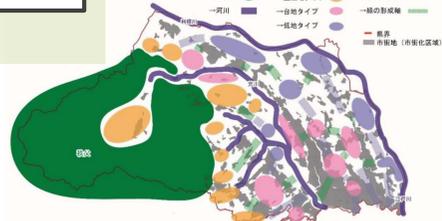
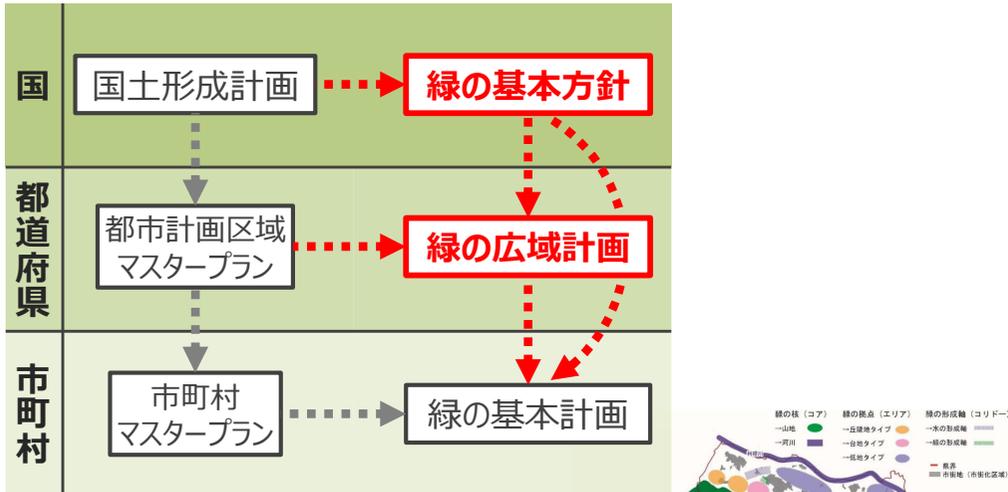
背景・必要性

- 都市における**緑地の重要性**や、緑のネットワークを含む**質・量両面での緑地の確保の必要性**の高まり。
- これを踏まえ、都市緑地行政を一層推進するため、**国が目標や官民の取組の方向性を示す必要**。
- また、市町村をまたがるような**広域性・ネットワーク性を有する緑地**を、**総合的・計画的に保全・創出する必要**。

概要

- **国土交通大臣が都市における緑地の保全等に関する基本方針を策定。**
 (基本方針に定める内容のイメージ)
 緑地の保全及び緑化の推進の意義・目標／緑地に関する基本的な事項（緑地のあるべき姿、発揮すべき機能等）／政府が実施すべき施策 等
- **都道府県が都市における緑地の保全等に関する広域計画を策定。**

計画の連携のイメージ（黒字：既存、赤字：新設）



広域の緑地配置（イメージ）

② 都市計画における緑地の位置付けの向上【都市計画法】

背景・必要性

- 都市緑地の質・量両面での確保のためには、まちづくりの基盤となる**都市計画の段階において、緑地の意義や必要性が十分に考慮される必要**。

概要

- **都市計画を定める際の基準に、「（緑地を含む）自然的環境の整備・保全の重要性」を位置付け。**
 →都市計画の段階から不可欠な要素の一つとして扱う。

① 緑地の機能維持増進について位置付け(都市緑地法)

背景・必要性

- 特別緑地保全地区※について、所有者の高齢化等を背景に**適正な管理が困難になる**、台風等災害により**荒廃が進む**等の事情により、**緑地としての機能が十分に発揮されない状況が発生**。
※貴重な都市緑地について、建築行為等を規制して保全を図るために、地方公共団体が指定する地区。
- **緑地の機能の維持増進を図るためには、樹林の更新等により、緑地の再生・整備を実施することが必要**。

概要

- **緑地の機能の維持増進を図るために行う再生・整備**（皆伐・択伐等）を「**機能維持増進事業**」（仮称）として位置付け。
- 特別緑地保全地区で行う**機能維持増進事業**について、その**実施に係る手続を簡素化**できる特例を創設。
一定の手続を経て緑の基本計画に記載した機能維持増進事業について、都市計画事業認可があったものとみなす。【予算関連】
→都市計画税を充当して機能維持増進事業を実施することが可能に。

機能維持増進事業

（皆伐・択伐等の緑地の再生・整備）

- ・10～20年に一度必要
- ・大径木の伐採を伴い専門技術が必要



維持管理

- （低木の整理、下草刈り）
- ・毎年必要
- ・市民や企業と連携して実施



緑地の効用の発揮

- ・温室効果ガスの吸収促進
- ・生物生息環境の確保
- ・安全性の向上
- ・レクリエーション利用の拡大

機能維持増進のイメージ（神戸市）



H24



H25



R3

斜面林の大径木化に伴い災害の恐れ 樹木の択伐（機能維持増進）

安全に再生された樹林

維持管理のイメージ（川崎市）



- 良好な自然的環境を形成している地区を対象に都市計画として定め、当該地区内における一定の行為を許可制により規制し、**緑地を現状凍結的に保全**。
- 所有者からの申出により、**都道府県等が土地の買入れを実施**。

指定基準 以下のいずれかに該当する土地の区域

- ✓ 無秩序な市街地化の防止、**公害又は災害の防止**等のため必要なもの
- ✓ 神社・寺院の緑地等、伝統的又は文化的意義を有するもの
- ✓ **風致又は景観**が優れ、**住民の健全な生活環境の確保**のため必要なもの
- ✓ **動植物の生息地・生育地**として適正に保全する必要があり、住民の健全な生活環境の確保のため必要なもの

行為規制 以下の行為の実施は、都道府県知事又は市長の許可が必要

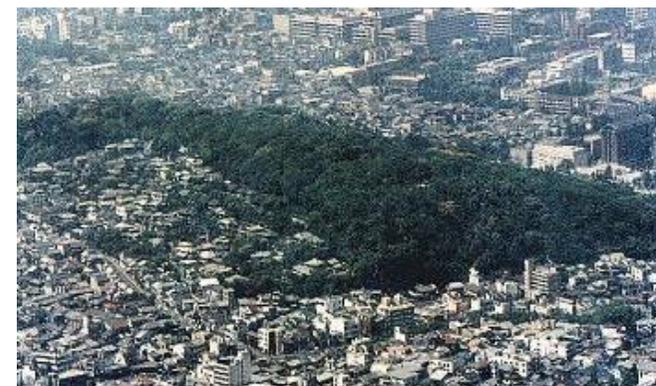
- ✓ 建築物等の工作物の新築、改築、増築
- ✓ 土地の形質の変更（宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削等）
- ✓ 木竹の伐採

指定の状況

674地区、6,670.7ha（令和3年度末現在）



小深作特別緑地保全地区
(さいたま市)



吉田山特別緑地保全地区
(京都市)

② 緑地の買入れを代行する国指定法人制度の創設【都市緑地法・古都保存法・都市開発資金法】

背景・必要性

- 特別緑地保全地区等※の**土地の買入れ**について、多くの地方公共団体において、**財政的な制約**が課題。
また、買入れ後に行う緑地の大規模な手入れ（機能維持増進事業）に係る**ノウハウ不足**も深刻。
※特別緑地保全地区のほか、古都保存法に基づく歴史的風土特別保存地区
- このため、地方公共団体による**買入れが円滑に進まず**、**地区の新規指定自体も抑制的**に。
- **買入れ制度の円滑な運用**や**新規地区指定の促進**のためには、**土地の買入れ**や買入れ後の**機能維持増進事業等**について、国が、**財政面・技術面から支援**する仕組みが必要。

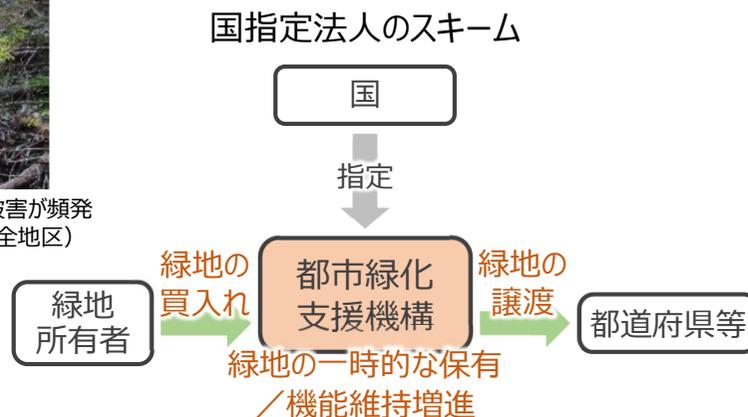
概要

- 地方公共団体の緑地保全等の取組を支援する公益団体を、**国が都市緑化支援機構**（仮称）として**指定**。
- 機構は、都道府県等の**要請に基づき**特別緑地保全地区等内の**緑地の買入れ**や**機能維持増進事業**を行う。
【税制関連】
- 機構が行う業務について、国が**都市開発資金の貸付け**により支援。【予算関連】

対象とする緑地のイメージ



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発
(神奈川県鎌倉市の特別緑地保全地区)



地方公共団体が抱える課題

財政的制約
緑地管理に係る**ノウハウ不足**

買入れが**円滑に進まず**
管理**不全**による**緑地の荒廃**

市民の理解を得にくく
地区の**新規指定が抑制的**

改正後

都道府県等の**要請に基づき**
機構が買入れ・管理を代行

迅速な買入れが可能に
専門技術による**適切な管理**

市民の緑地への理解の向上
地区の**新規指定に意欲**

3. 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み

① 民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設【都市緑地法・都市開発資金法】

背景・必要性

- 都市緑地を質・量両面で確保し、良好な都市環境の形成を図るためには、**民間事業者における緑地整備等の取組の推進を図ることが不可欠**である一方、**民間においては、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的**という課題。
- 市場において緑地確保の取組が進むよう**民間投資を誘導**し、また**融資を受けやすい環境にする**には、**良質な緑地確保の取組の価値が投資家や金融機関、市民等の様々な主体に「見える化」されることが重要**。
- また、民間事業者等が行う緑地確保の取組について、気候変動対応、生物多様性確保、Well-being向上等の課題解決に向けて**より効果的な取組を推進**するため、国が一定の指針を示す必要。

概要

- 緑地確保の取組を行う民間事業者等が講ずべき措置に関する**指針を国が策定**。
- **民間事業者等による良質な緑地確保の取組を国土交通大臣が評価・認定**する制度を創設。
認定の審査に当たっての調査について、国の登録を受けた機関（登録調査機関）が代行。
- 上記認定を受けた取組について**都市開発資金の貸付けにより支援**。【予算関連】

認定の対象となる取組のイメージ

● 再開発等とあわせて、新たに良質な緑地を創出する事業



多様な樹種、まとまった緑により
生物多様性を確保

高木主体の緑地の創出により
気候変動対応に貢献

● 既存緑地の質の確保・向上に資する事業



民間企業が、保有する緑地を再整備し、芝生広場や自然観察等ができる樹林地を確保。

認定に当たっての評価の視点のイメージ



② 都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設【都市再生特別措置法】

背景・必要性

- 都市の脱炭素化を促進するためには、**大規模な都市開発事業における脱炭素化を進めることが重要**。
- このため、民間都市開発事業における**緑の創出や再生可能エネルギーの導入等に対する支援を強化する必要がある**。

概要

- **都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業を国土交通大臣が認定**する制度を創設。認定を受けた事業に対し、緑地・緑化施設の管理を効率的に行う設備、再エネ利用設備等（オフサイトにおいて整備するものを含む。）の導入費用等について、民間都市開発推進機構による**金融支援**を行う。【予算関連】
- また、都市開発に伴う良質な緑地確保の取組についてはグリーンインフラ活用型都市構築支援事業、エネルギー利用の効率化等については国際競争業務継続拠点整備事業や都市構造再編集中支援事業により**財政支援**を行う。【予算関連】

<都市開発における緑の創出の事例>

- 赤坂インターシティAIR（東京都港区）
- ・大規模な緑地を整備し、地域在来の樹種・四季折々の樹種の植栽を実施。
- ・周辺の開発と連携した緑道整備により、緑のネットワークを形成。



<都市開発における再生可能エネルギー導入等の事例>

- LOGIFRONT尼崎IV（兵庫県尼崎市）
- ・屋根に高出力の太陽光発電設備を設置し、自家消費により施設の電力の大部分を賄う。



<エネルギー利用の効率化等の事例>

- さっぽろ創成スクエア（北海道札幌市）
- ・エネルギーの面的ネットワークを整備し、地域全体の低炭素化と、災害時に本地域が自立した機能を維持できる体制を構築。

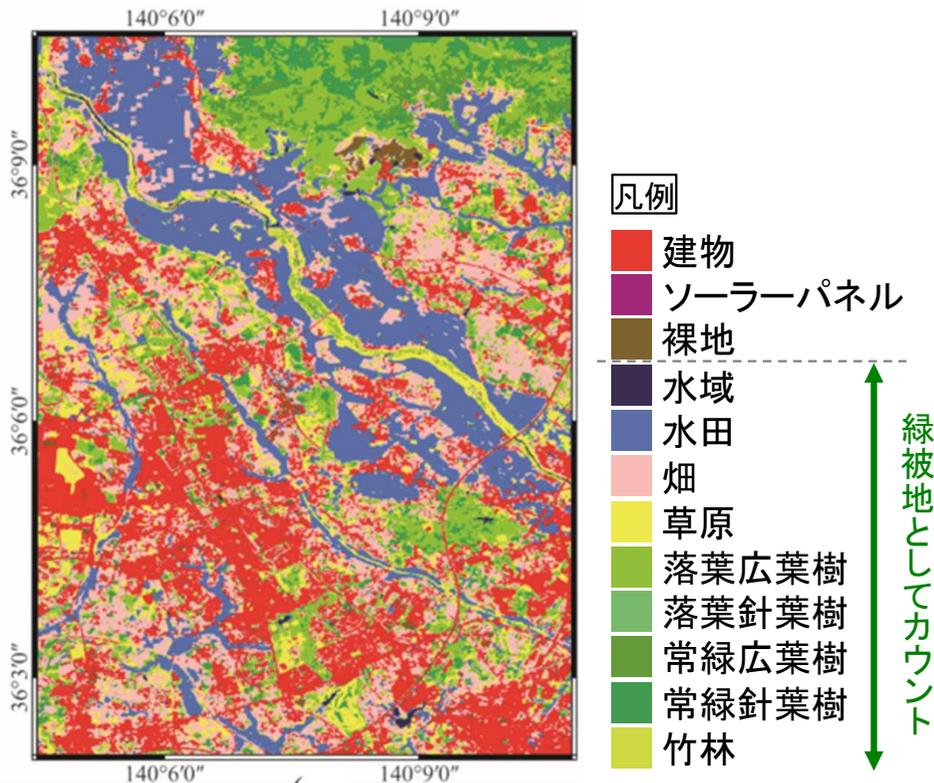


全国の緑被率(水域含む)について

- 全国の市街化区域等の緑被率について、「JAXA高解像度土地利用土地被覆図」等のオープンデータを用いて把握。
- 最新※の全国の市街化区域等全体における緑被率(水域含む)は**23.9%**。

※「2018-2020年データ」(各期間の特定時点ではなく平均的な状況を表したもの)を用いて算出

JAXA高解像度土地利用土地被覆図



出典:「平山颯太ら(2022).JAXA高解像度土地利用土地被覆図日本域21.11版(HRLULC-Japan v21.11)の作成.日本リモートセンシング学会. Vol.42 No.3 pp199-216」

「都市計画決定GISデータ」を用いて、全国の市街化区域等内のデータを抽出

全国の市街化区域等全体における緑被率(水域含む)

緑被率 23.9%

(水域含む)
(2018-2020年データ)

【参考】「2006-2010年データ」を用いた全国の市街化区域等全体における緑被率(水域含む)は「29.9%」。※ただし、「2006-2010年データ」と「2018-2020年データ」とでは用いた衛星データや被覆分類等が異なることに留意。

出典:「渡邊敬史、岩本英之、金甫炫ら(2023).オープンデータを用いた緑被率及びグリーンインフラの機能評価に関する調査研究.応用生態工学会」を参考に算出

【使用データ】

- ・JAXA高解像度土地利用土地被覆図(日本域10m解像度)(対象年代:「2006-2010年データ」及び「2018-2020年データ」)
- ・国土交通省「都市計画決定GISデータ」(対象地域:市街化区域等(用途地域が定められた地域))

前回(第25回小委員会)いただいた主なご意見

<1.国主導による戦略的な都市緑地の確保について>

- 国の作成する都市緑地に関する基本方針については、目標を明確化し、エビデンスに基づき価値・効用を示すべき。
- 自治体は、気候変動等の環境に関する様々な計画をつくる必要もあるため、緑の基本計画と都市マス等の各種計画を統合的に策定する方向が望ましいのではないかと。

<2.貴重な都市緑地の積極的な保全・更新について>

- 自治体の立場としても、申出があったとしてもなかなか財政上の理由で買取りに長期間かかるという実態がある。買取りに関して今回の法人ができれば、その活用を検討したい。

<3.緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込みについて>

- 新規緑地の整備段階、既存緑地の再整備段階での評価で終わることなく、その後も定期的に評価を行い、適切に維持管理がなされることを促す仕組みづくりも必要ではないかと。
- 認証制度の緑地の対象については、個別事業者・個別敷地のみならず、面的な広がりも踏まえた検討が必要ではないかと。

（参考 1）民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議

民間事業の評価

(民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議概要)

概要

「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」の中間とりまとめで示された、良質な緑地を確保する取組の評価制度に関する方向性を踏まえ、評価対象となる事業の考え方や評価方法・項目等について意見交換を行うための有識者会議を設置。

主な検討項目

1. 評価制度に関する基準

- ① 評価の対象となる事業の考え方
- ② 評価方法・項目

2. 第三者機関の評価体制に関する基準

- ③ 評価体制等

※上記の検討に当たり、平行してフィージビリティスタディ（トライアル審査等）をしながら妥当性を検証

スケジュールと主な議題

- 第1回（令和5年10月25日（水））
 - 1. 評価制度に関する基準について
 - 2. プレトリアル審査について
- 第2回（令和5年12月14日（木））
 - 1. 評価制度に関する基準について
- 第3回（令和6年2月16日（金）予定）
 - 1. 第三者機関の評価体制に関する基準について
 - 2. 基準（案）について
 - 3. トリアル審査について
- 第4回（令和6年6月頃）
 - 基準（案）の検証について
- 第5回（令和6年8月頃）
 - 基準（案）のとりまとめについて

検討体制

飯田 晶子	東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 特任講師
一ノ瀬 友博	慶應義塾大学 環境情報学部 学部長・教授
加藤 翔	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長
武田 正浩	一般社団法人 不動産協会 都市政策委員会 委員会社 森ビル株式会社 都市開発本部 計画企画部 環境推進部 部長

原口 真	MS&ADインシュアランス グループ ホールディングス株式会社 サステナビリティ推進部TNFD専任SVP 兼 MS&ADインター リスク総研株式会社 フェロー
平松 宏城	株式会社ヴォンエルフ 代表取締役 株式会社Arc Japan 代表取締役
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
柳井 重人 ◎	千葉大学 大学院園芸学研究院 教授

メンバー（五十音順、◎：座長）

1. 認定制度の位置付け

目指す水準

論点

今回の制度はどのような水準(レベル)を目指すか。

2. 対象事業の考え方

事業

対象事業

(ア)新たに緑地を創出し、管理する事業
(イ)既存の緑地の質の確保・向上に資する事業

評価のタイミング

事業の計画段階からの評価・認定
(定期的なモニタリングも併せて実施)

論点

計画段階と運用段階の事業で評価をどのようにすべきか。

期限

有効期限・更新等

○有効期限は、取得日から「5年」として、希望すれば更新審査を経て更新を可能とする。
○1年ごとに事業者が定期報告するスキームとする。
○定期報告等により評価基準に適合しない計画内容が確認された場合、助言等を行い、その上で、取り消し基準に該当する事項が確認された場合は取り消しとする。

主体

対象主体

民間事業者(地方公共団体も含む)
(対象となる土地の地権者若しくは地権者から同意を得て事業を行う者)

主体の変更

計画の変更手続きを経ることで、その時点での評価は継続する。

場所

対象範囲

都市計画区域内の緑地
(樹林地、草地だけでなく人工地盤上の緑地や屋上・壁面緑化、農地等まで含む都市緑地法における緑地)

緑地の規模等

論点

対象となる緑地の規模等をどのようにすべきか。(※継続)

3. 評価方法・評価項目

評価方法	必須・選択	<p>○コア項目は、どの地域にも共通して取り組むべき課題は「必須項目」、地域の実情を踏まえ取り組む課題は「選択項目」とする。</p> <p>○選択項目については、評価を受けようとする者がターゲットとなる項目を選択する。</p> <p>○ベース項目は、全て「必須項目」とする。</p>
	配点	<p>○ベース項目は、点数化しない。</p> <p>○コア項目は、必須項目・選択項目ともに点数化し、以下の配点とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必須項目は選択項目よりも高い配点を行う。 ・必須項目、選択項目の各項目は同じ配点とする。 ・特に地域の価値向上をもたらす取組については、選択項目の中でも高い配点とする。 <p>○コア評価の合計点の一定割合以上で基準を満たすものとする。</p>
評価項目	評価の視点	「気候変動対策」「生物多様性の確保」「Well-beingの向上」の3つの視点とともに、「マネジメント・ガバナンス」、「土地・地域特性の把握・反映」の視点で評価する。
	評価項目全体	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>論点</p> </div> <p>評価項目全体(項目の過不足や順番等)や各評価項目の具体的な内容について、前回委員意見等を踏まえ、どうあるべきか。</p>
	各評価項目の具体的な内容	

(議論の具体例) どのような水準 (レベル) を目指すか。

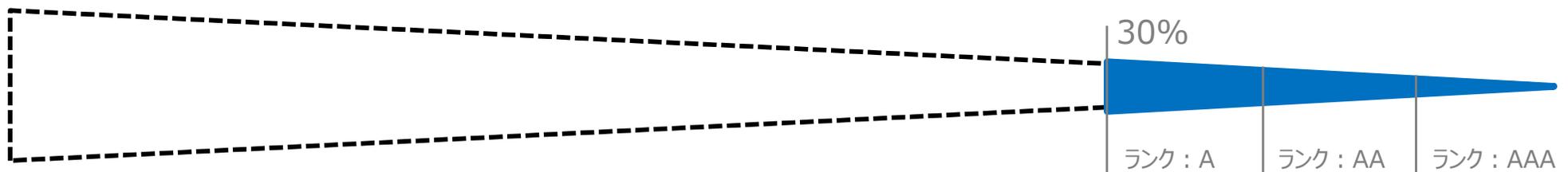
- 本制度の目指すべき水準については、前回意見を受け、国の制度として、国際的に評価されるものとなるため**高い水準を目指す**。
- 水準の高さの目安について、世界で最も広く利用されているグリーンビルディング評価システムである**LEED**については、市場を変革するためのツールとして、**市場の上位25%の建築物を認証するよう設計**され、**残りの75%は上位25%に牽引されると想定**され、市場全体の水準が引き上がっていくという発想。
- ⇒本制度についても、本制度を通じて緑地に関する市場を変革していく観点から、その目指すべき水準としては、上記の目安に裾野をより広げる視点を加味し、民間事業者等による事業によって創出・保全される**緑地の上位30%を対象とする**ことはどうか。
- ⇒また、ランク分けをする場合、**一番下位のランクのラインを上位30%とする**ことはどうか。

「この認証制度は、**上位25%の建築物を認証することを目的としている**。これらの建築物はリーダーとみなされた。この制度は、市場の残りの75%を含むようには設計されていなかった。**残りの市場も上位25%に追随すると想定されていた**。このように、市場が改善するにつれて、LEEDは上位25%の水準を高めるために継続的に発展し、市場の残りの部分は完全な市場変革に向けて継続的に追随するというのが主な戦略であった。」

Scot Horst, "Beyond the horizon", U.S. Green Building Council, 8 Dec 2023

U.S. Green Building Councilサイト ([Beyond the horizon | U.S. Green Building Council \(usgbc.org\)](https://www.usgbc.org)) より引用 (事務局にて仮訳)

(本制度のレベルの目安・ランク分けのイメージ)



(参考2) 立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会

- これからの都市政策は人口減少や少子高齢化等による社会経済状況の変化や、気候変動の加速や生物多様性確保への脅威などの地球規模の課題等への対応が必要。併せて、コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化等を踏まえた、Well-beingの向上等も図ることが求められる。
- このため、官民学の都市にかかわる多様な主体の力を結集し、デジタル技術等も活用した柔軟で有効な取組を今後の都市政策の方向性として進めることが肝要。

環境への配慮・デジタル技術の活用

まちづくりGXについて

- ✓ 都市の緑地の確保や森林の整備・保全、都市におけるエネルギーの有効活用などの取組が重要。
- ✓ 都市の緑地への民間資金の導入を図るため、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入やインセンティブ付け等について検討。

都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

- ✓ データの利用やデジタル技術の利活用が都市政策において有効。
- ✓ スマートシティの取組強化や都市計画に関するデータのデジタル化・オープンデータ化等の取組が重要。

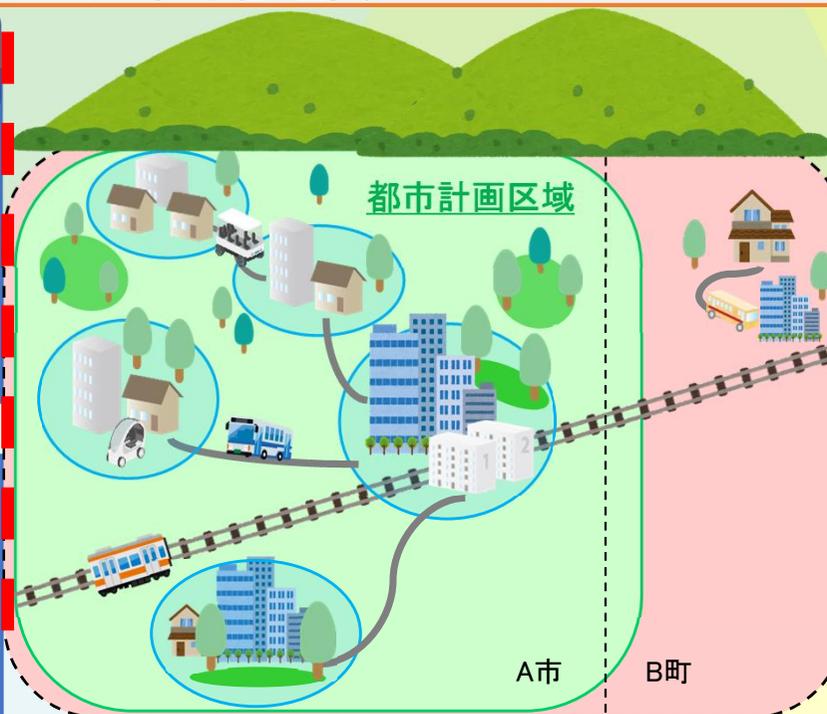
都市構造の検討

多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進について

- ✓ 日常生活を営む身近なエリア(ネイバーフッド)の魅力向上を図ることが重要。
- ✓ 公共交通軸の確保とまちづくりの取組を連携して進めることが重要。
- ✓ 市街地内の魅力向上の取組に加え、市街地外も含めた市町村域全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロールの導入が重要。

広域・施策横断的な都市計画の取組について

- ✓ 市町村の役割や権限等に配慮しつつ、広域的な観点等から技術的支援を行うなど、都道府県などによる市町村へのサポートが有効。
- ✓ 国土形成計画等と整合を図った広域の視点からの都市構造を目指すことが重要。



身近なエリアの魅力向上

多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

- ✓ エリアマネジメント団体等が事業性を確保できる制度の柔軟化等が必要。
- ✓ 市街地整備事業完了後の施行区域における継続的なエリアマネジメントが維持される取組が必要。

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

- ✓ 都市施設の再構築に向けた制度の効果的な活用が有効。
- ✓ 時間軸を踏まえた立地適正化計画の柔軟な運用等の取組が有効。
- ✓ 市街地整備事業の円滑化に向けた運用改善等への取組が重要。

- ・都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ（令和5年4月14日）において、多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進について、今後の対応の方向性等を提言。
- ・これまでは立地適正化計画の裾野拡大を最優先として施策推進をしてきたところ、今後は、取組の拡大とともに**取組の実効性の向上を図ることが重要**。
- ・実効性の向上に向けては、様々な視点から検討を行ない市民や地方公共団体が納得できる形にする必要があるため、有識者よりご意見を頂きながら議論を踏まえ方針を検討する場を設置。

1. 主な検討事項

- これまでの取組状況の国としての施策評価・課題分析
 - <取組の更なる裾野拡大（より多くの都市で施策展開）>
 - **立地適正化計画の作成を訴求対象していく都市の検討**
 - ・立地適正化計画作成の訴求対象となる都市はどのような都市か
 - **裾野拡大に向けた支援・改善**
 - ・中小都市を含め、取組を促進するためにどういった支援や改善が必要か
 - <実効的なPDCAの推進（計画の高質化を促進）>
 - **適切な評価基準による評価の推進**
 - ・立地適正化計画の効果を適切に評価する指標はなにか
 - ・評価の判断をどのような基準、どのような考え方で行うか
 - ・評価に必要なデータをどのように整備すべきか
 - **評価や都市特性に応じた的確な計画見直しの推進**
 - ・市町村が的確な見直しに取り組むために必要な取組はなにか

2. 検討会メンバー

（有識者）※50音順

- ・筑波大学 谷口守教授（都市計画、交通計画）
- ・明治大学 野澤千絵教授（土地利用、防災等）
- ・東洋大学 南学客員教授（公共施設）

（地方公共団体）

- ・福岡県都市計画課
- ・宇都宮市NCC推進課
- ・長岡市都市政策課

（オブザーバー）

- ・都市局 都市安全課
- ・都市局 市街地整備課
- ・都市局 街路交通施設課
- ・総合政策局 地域交通課
- ・国土政策局 総合計画課
- ・水管理・国土保全局 河川計画課
- ・国土技術政策総合研究所 都市研究部

3. スケジュール（予定）

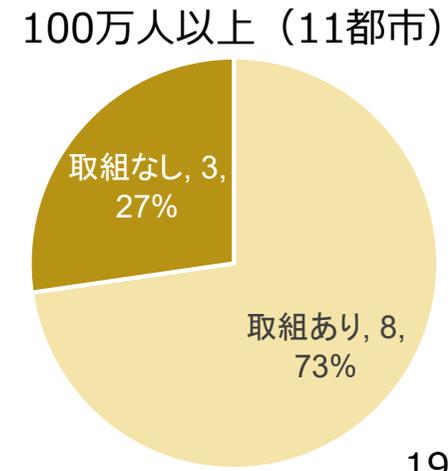
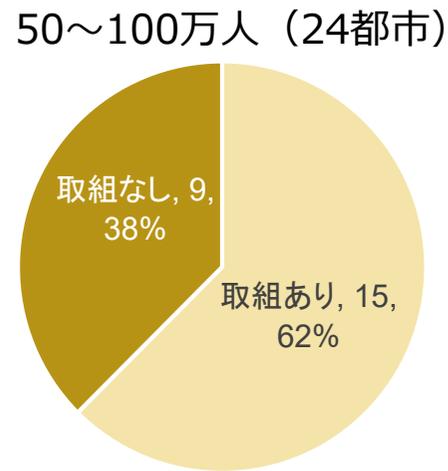
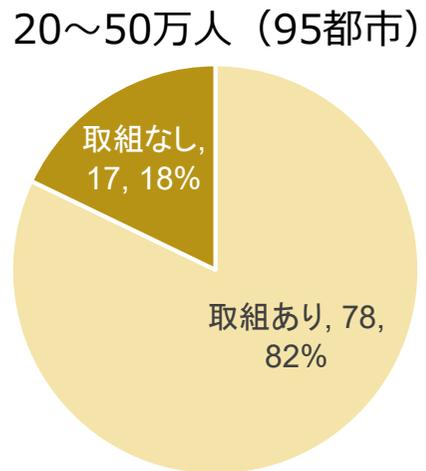
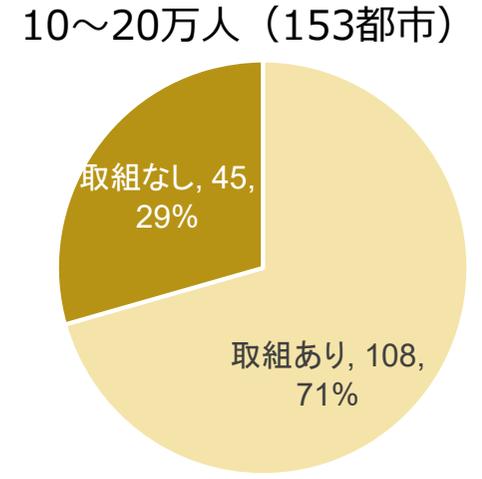
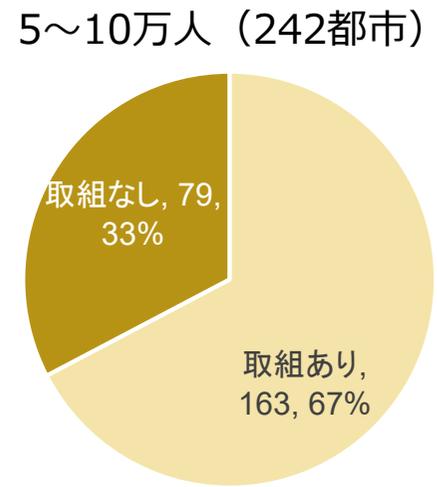
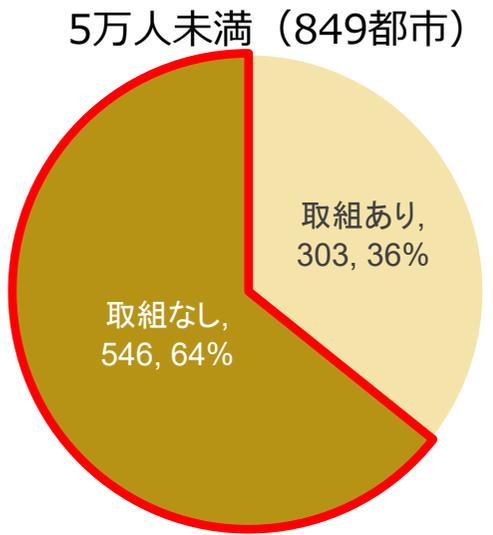
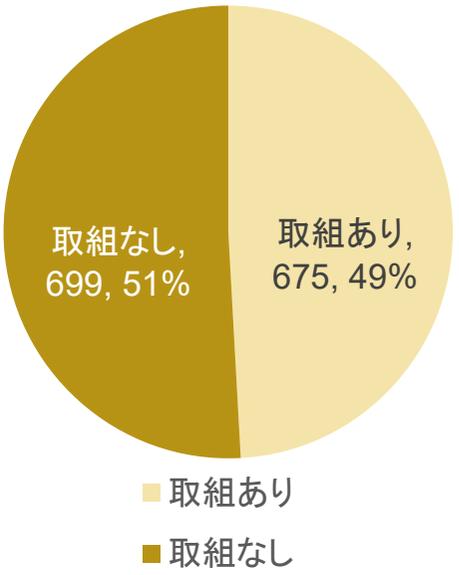
- ・第1回（12月15日）
 - ・第2回（1月16日）
 - ・第3回（3月14日）
 - ・第4回（5月頃）
 - ・第5回（6月～7月頃）
- これまでの取組状況の国としての施策評価・課題分析
 - 計画作成を訴求していく都市の検討、裾野拡大に向けた支援・改善
 - 適切な評価指標、的確な判断基準、評価に必要なデータ整備
 - 適切な見直しに向けた取組
 - 全体とりまとめ

人口規模別の立地適正化計画の取組状況

- 都市計画区域を有する1374都市のうち、**675都市（約5割）が立地適正化計画を作成又は取組中。**
- **5万人未満の中小規模の自治体では取組なしの割合が多い傾向。**

都市計画区域を有する都市（1374都市）

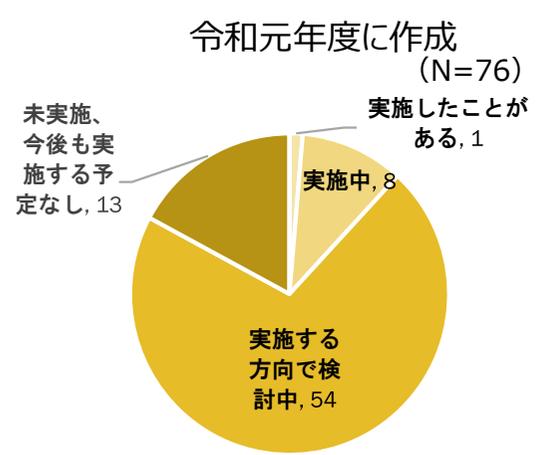
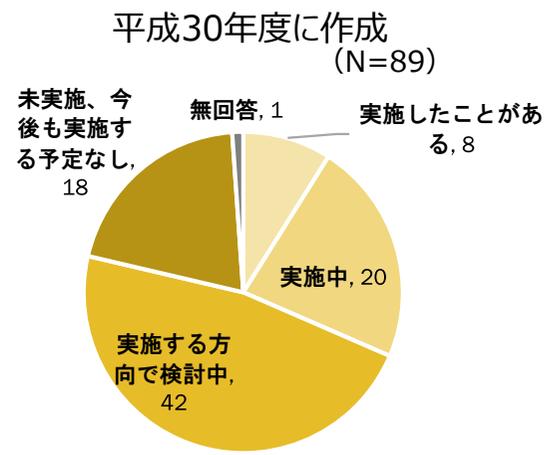
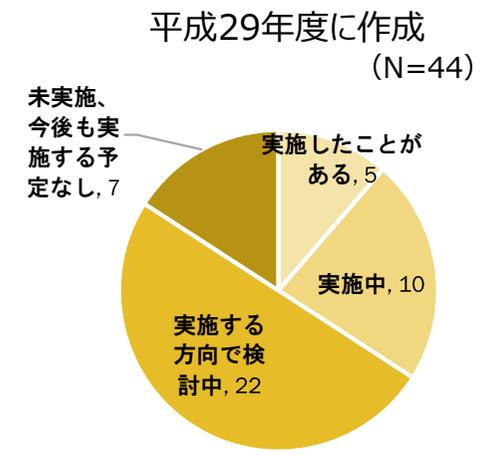
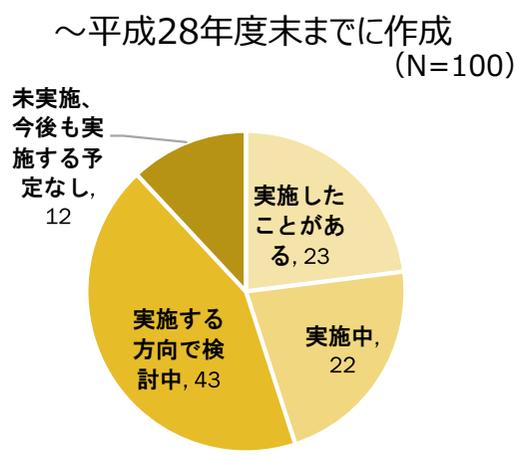
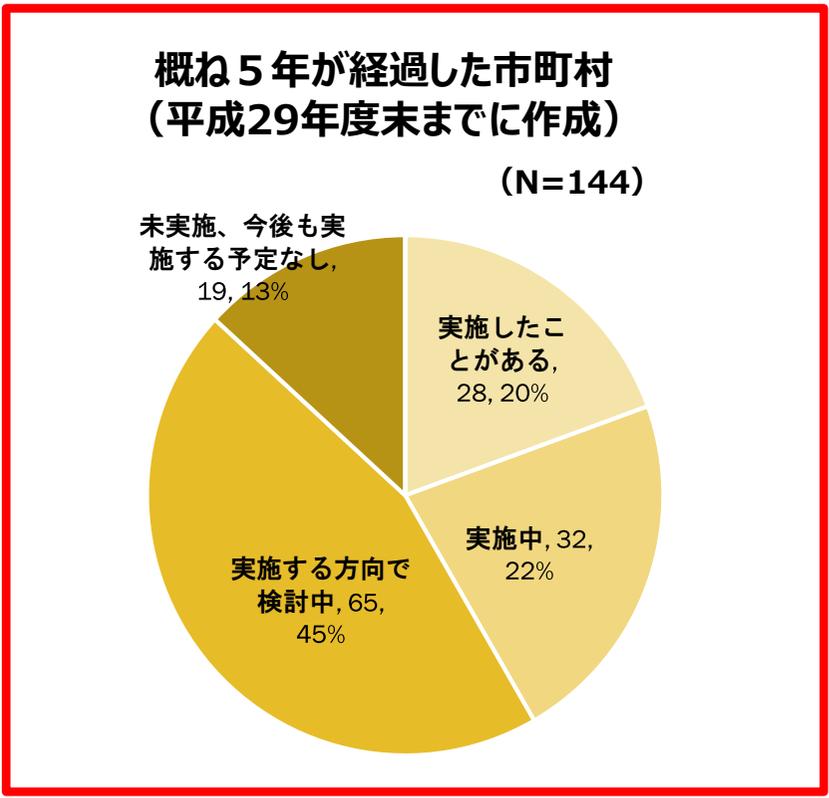
R5.3時点



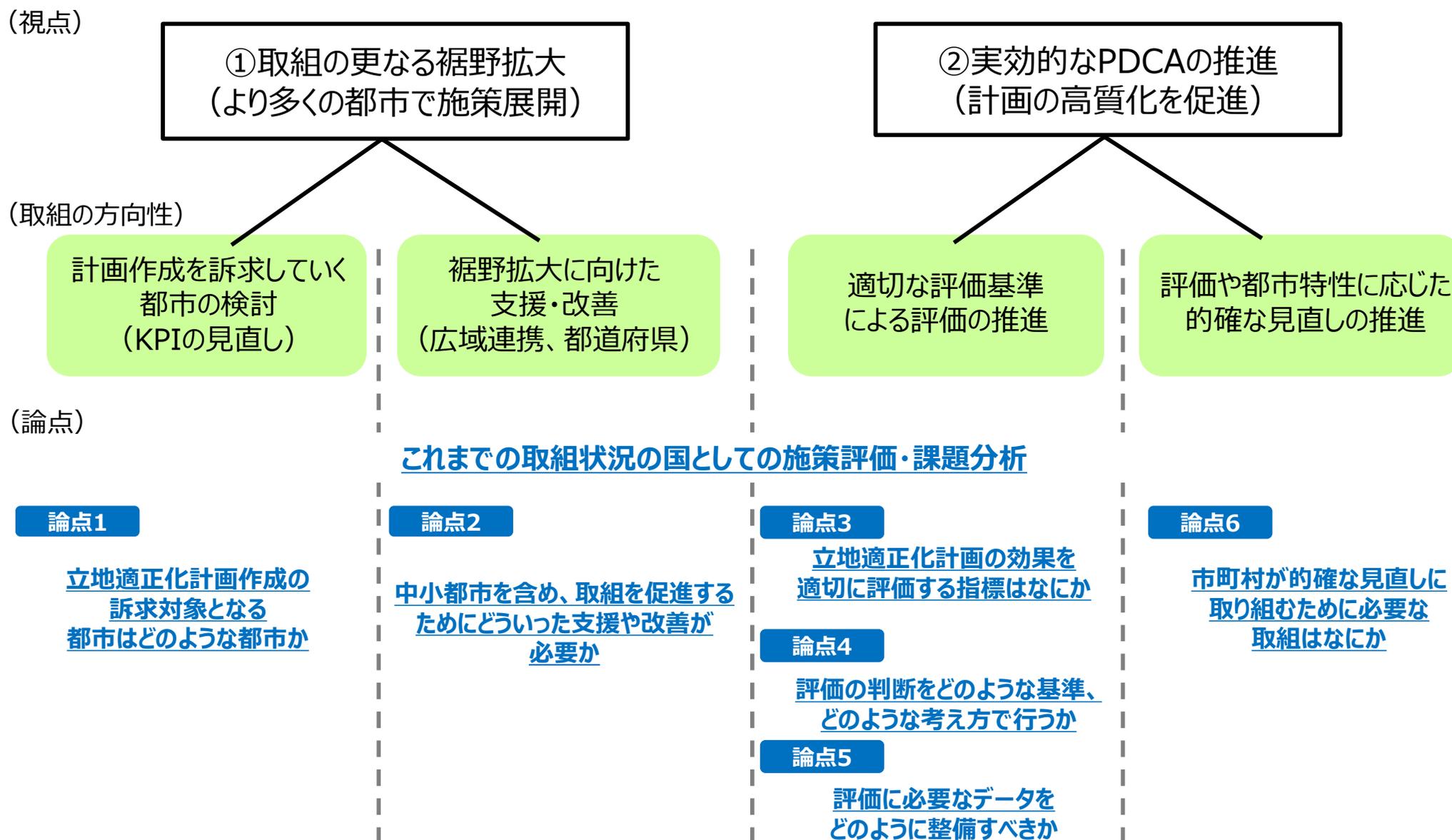
立地適正化計画作成済みの都市における評価の実施状況

- 平成29年度までに立地適正化計画作成した市町村のうち約4割が実施済みあるいは実施中。
- 一方で、作成から5年が経過しても評価を未実施の市町村も存在。

R5.3時点



＜議論の全体像＞：コンパクト・プラス・ネットワークを実効的なものとする上で立地適正化計画制度に求められる必要な取組は何か



(参考3) 令和6年度都市局予算・税制改正

サステナブルでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの実現に向けて、5つの基幹的取組を踏まえつつ、3つの重点課題に取り組みます。

(重点課題)

まちづくりGX

- 特別緑地保全地区等における国指定法人による**土地の買入れと機能維持増進への支援**
- 優良緑地の認定制度による民間資金を活用した良質な緑地の整備
- 脱炭素化に資する民間都市開発への**金融支援**

地方都市再生

都市の国際競争力強化

- 中心市街地の**低未利用建物や旧商業施設を再生/活用**したまちなかのにぎわい創出への支援
- 移住・二地域居住の推進**に向けた取組への支援
- 国際競争力強化に向けた**基盤整備**や優良民間都市開発への支援

「こどもまんなかまちづくり」

- 日常生活を営む**エリア周辺**におけるこども・子育て環境の充実に向けた**総合的な環境整備**の推進
- こどもや子育て世代の**目線に立った**こどもの遊び場や、親世代の交流の場としての拡大に向けた**公園整備**の推進

※併せて、組織改正を行い、都市環境の保全・創出の司令塔機能を担う組織（都市環境課）を設置し体制を強化。

コンパクト・プラス・ネットワークの深化

- 都市の課題解決に向けた**立地適正化計画策定**に向けた支援
- デジタル技術を活用した**立地適正化計画の質の向上**に向けた取組の推進
- 地域公共交通との連携強化に向けた**モビリティハブ整備等への支援**

まちづくりDX

- 3D都市モデルを活用した**魅力的サービスの社会実装**への取り組み
- 地方公共団体による**3D都市モデルの整備・活用等への支援**
- 建築・不動産分野**との連携の推進

防災・減災まちづくり

- 災害リスクの高い**エリアからの移転促進**に向けた支援
- 災害に強い**都市拠点/市街地の形成**に向けた支援
- 盛土の安全確保対策**の推進

都市開発の海外展開

3D都市モデルや官民一体となった都市開発の海外展開による国際貢献

2027年国際園芸博覧会 首里城復元

開催に向けた準備や復元に向けた取組の着実な実施

(基幹的取組)

まちづくりGX

○まちづくりGXの推進に向けた都市緑地保全の更なる推進のための特例措置の創設

まちづくりGXを推進し、都市の緑地保全を強力に推進するため、特別緑地保全地区等の土地の買入れ等を地方公共団体に代わって全国一元的に担う公益団体による事業を円滑に実施するための特例措置等を講じる。

＜緑地の所有者＞

【所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税】

国指定法人に対して土地を譲渡した場合、

当該土地の譲渡所得から2,000万円を特別控除（恒久措置）

＜国指定法人＞

【登録免許税、不動産取得税】非課税（2年間の時限措置）

【印紙税】非課税（恒久措置）

＜地方公共団体＞

【都市計画税】

特別緑地保全地区における緑地の買入れや機能維持増進事業に対し、都市計画税を充当。

ウォークブルなまちづくりの推進

○居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の延長

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出のため、官民一体となって実施される公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等に関する特例措置を2年間延長する。

【固定資産税・都市計画税】

・オープンスペース化した土地及びその上に設置された償却資産

・低層部の階を改修し、オープン化※した家屋

※不特定多数の者が自由に交流・滞在できる部分

について、課税標準を5年間、1/3～2/3の範囲内において市町村の条例で定める割合とする（参酌基準1/2）。

≪他局・他省庁主管要望≫

○認定低炭素住宅に関わる特例措置の延長（住宅局主管）

○特定復興産業集積区域における機械及び装置、建物及びその附属設備並びに構築物の特別償却等の特例措置の延長（復興庁主管）

地方都市・中心市街地の再生

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の延長

良好な環境を備えた宅地開発を促進するため、民間施行の土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除を3年間延長する。

【所得税、法人税、住民税、事業税】

土地所有者が、民間施行の土地区画整理事業として行われる一定の大規模な宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合、譲渡所得から1,500万円を控除する。

まちづくりGXの推進に向けた都市緑地保全の更なる推進のための特例措置の創設

(所得税・法人税・登録免許税・印紙税・個人住民税・法人住民税・事業税・不動産取得税・都市計画税)

まちづくりGX※1を推進し、都市の緑地保全を強力に推進するため、特別緑地保全地区等の土地の買入れ等を地方公共団体に代わって全国一元的に担う公益団体による事業を円滑に実施するための特例措置等を講じる。

施策の背景

※1 気候変動対応や生物多様性の確保、Well-beingの向上に対して大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮、及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取組。

○国際的、国家的に気候変動への対応や生物多様性の確保等が求められる中、都市の緑地の確保に向けては、都市公園等の整備による緑地確保に加え、民有地としての保全を可能とする「特別緑地保全地区」等※2の適切な確保・拡大が必要。

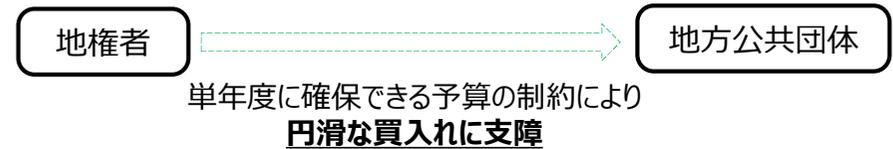
※2 都市の緑地を現状凍結的に保全。都市計画決定により、建築行為等が原則不許可。地権者による土地の買入れ申出があった場合には、地方公共団体等が買入れ。全国739地区、約1.6万ha(R4.3末時点)。

○地方公共団体においては、**財政や体制上の制約等**により、「特別緑地保全地区」等の**土地の買入れの遅れや管理不全による緑地の荒廃等の課題**が顕在化。

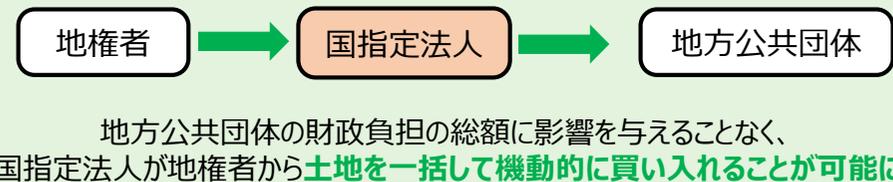
○「特別緑地保全地区」等に関し、「量」・「質」の両面からの抜本的な取組強化に向けて、**安定的な財源と専門的知見を基に、地方公共団体に代わって、緑地の買入れや機能維持増進(緑地の機能発揮に向け樹林の更新を図るための伐採を伴う整備)**を全国一元的に担う公益団体(国指定法人)の事業の円滑化等を図る。また、**地方公共団体内部での財源確保のため、都市計画税を充当可能**に。

【スキームイメージ】

<現行>



<制度改正後:国指定法人を介した買入れが可能に>



要望の結果

<緑地の所有者>

【所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税】
国指定法人に対して土地を譲渡した場合、当該土地の譲渡所得から2,000万円を特別控除

<国指定法人>

【登録免許税、印紙税、不動産取得税】 非課税

<地方公共団体>

【都市計画税】

特別緑地保全地区における緑地の買入れや機能維持増進事業に対し、都市計画税を充当

特例措置の
内 容

結果

登録免許税・不動産取得税は2年間の時限措置、その他の税目は恒久措置として特例を創設。(関連する法改正を検討中) 25