

6-3. 低未利用土地利用促進協定

H28-

(法第 46 条第 26 項、法第 80 条の 3～第 80 条の 8)

1. 制度の背景・目的

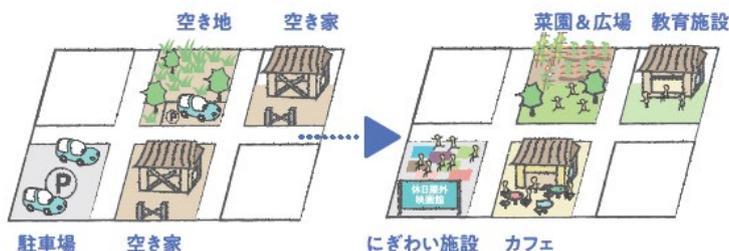
- 国土交通省では、まちなかの空き地・空き家の有効活用を支援する制度を設けています。
- 本来、都市の中心部は様々な都市機能が集積し、多くの人々が集い賑わう拠点としての役割を果たすことが期待されていますが、近年では少子高齢化や人口減少を背景として、多くの都市で商業機能の撤退、歩行者交通量の減少等が見られ、空き地・空き家等の低未利用な土地や建物が増加している状況にあります。
- まちを魅力あるものにするためには、空き地・空き家等を積極的に活用して心地よい環境をつくるのが大切ですが、土地・建物の所有者が自ら行うことは難しいと感じる場合も少なくありません。
- こうした背景の下、低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備及び管理を行うための低未利用土地利用促進協定制度を創設しました。
- この制度を活用すると、市町村や都市再生推進法人等と土地所有者が協定を締結し、所有者の代わりに低未利用土地の有効活用を行うことができます。

空き地・空き家の活用次第で、まちが変わる

まちの空間資源を積極的に発掘して使う

所有者に代わって土地を有効に活用する

まちの人たちが楽しむ、心地よい環境をつくる



- まち独自の課題を発見し、それぞれのまちの特徴に合わせて、低未利用土地を活用。
- 緑地や広場、にぎわいを創出する施設として活用し、まちの魅力を向上。

II. 制度の概要

- 協定の対象区域：都市再生整備計画の区域
- あらかじめ都市再生整備計画に、協定の対象となる区域や居住者等利用施設の整備・管理に関する事項を記載してあることが必要です。

- 協定の締結者：市町村又は都市再生推進法人等*¹と、区域内の低未利用土地*²の所有者等*³
(所有者等たる地方公共団体も含む)
- * 1 都市再生推進法人のほか、緑地保全・緑化推進法人又は景観整備機構が協定を締結することができます。
- * 2 低未利用土地とは、居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地のことをいいます。
- * 3 区域内の低未利用土地の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者が協定の対象となります。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものは除きます。
- 協定区域内の全員の同意が必要になります。



※低未利用土地利用促進協定には、承継効は付与されないため、低未利用土地利用促進協定を締結している土地所有者等が変わった場合には、新しい土地所有者等と改めて協定を締結する必要があります。

■ 市町村長による認可

- 都市再生推進法人等と土地所有者等が協定を締結しようとするときは、あらかじめ市町村長の認可を受けなければなりません。市町村長は、協定が認可基準に適合する場合には認可しなければなりません。

参考：協定の締結者について

- 協定の締結区域に、行政が所有する土地・建築物が含まれる場合、行政も地権者等として協定に参加することができます。特に密集市街地の場合は民地に余裕がないため、行政が保有する土地とその周辺の民地を対象として官民で協定を締結するのは有効なアプローチであると考えられます。（市町村が持っている土地は、行政財産以外も協定の対象とすることができます。）
- 土地所有者である市町村と、都市再生推進法人のみによって協定を締結することもできます。

■ 協定の対象施設

- 都市の居住者その他の者の利用に供する施設として、以下の施設が当てはまります。**(規則第12条の3)** 制度趣旨に適うものであれば、営利を目的とするか否かを問わず対象とすることができます。
- 省令に明記されていないその他これらに類する居住者等利用施設は、その形態も多岐にわたり、様々な内容のものが想定されるため、その目的、管理の方法等から、居住者等利用施設か否かを市町村が総合的に判断することになります。

	居住者等利用施設	施設の性質
1	道路、通路、駐車場、駐輪場その他これらに類するもの	交通施設等
2	公園、緑地、広場その他これらに類するもの	公園系施設等
3	噴水、水流、池その他これらに類するもの	水系施設等
4	教育文化施設、医療施設、福祉施設その他これらに類するもの	公共施設等
5	集会場、業務施設、宿泊施設、食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するもの	にぎわいを創出する施設等

- また、都市再生推進法人等が低未利用土地利用促進協定に基づき管理する樹木又は樹木の集団で保存樹又は保存樹林として指定されたものについては、当該保存樹又は保存樹林の所有者に加えて、都市再生推進法人等もこれらの保存義務を負うことになります。

■ 協定の内容

- 協定には、以下のような内容を記載することができます。
 - 協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設
 - 同施設の整備及び管理の方法
例) 清掃の頻度と実施主体、簡易な修繕を行う主体、イベント等の活用方法
 - 協定の有効期間
 - 協定に違反した場合の措置



III. 制度活用のメリット

■ 土地所有者等のメリット

- 自分の土地をまちづくりに活用したいと考える土地所有者にとって、市町村等と協定を結ぶことにより、市町村が進めるまちづくりを支えることができます。
- 市町村が協定を締結又は認可することで、土地活用の安定性や実効性が担保され、継続的なまちづくりを進めやすくなります。
- 協定を締結しようとする土地所有者等は、国・関係地方公共団体による支援（情報提供・助言等）を受けることができます。

■ 市町村・都市再生推進法人等のメリット

- 土地の整備や管理の方法などを協定に定めることで、一定期間、その土地を活用したまちづくりを円滑に進めることができます。
- 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度ですので、市町村は条例を新たに定めることなく、継続的なまちづくりを実現できます。
- 都市再生推進法人が協定に基づき施設の整備等を実施する場合には、官民連携まちなか再生推進事業(エリアプラットフォームにて作成したビジョンに基づく取組みとして、協定に基づく施設整備等に対する補助)による支援を受けられます。

参考：低未利用土地利用促進協定制度のイメージ

- ・都市再生整備計画の区域において、人口減少等を背景とした、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

※ 低未利用地とは
 居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地

協定締結者

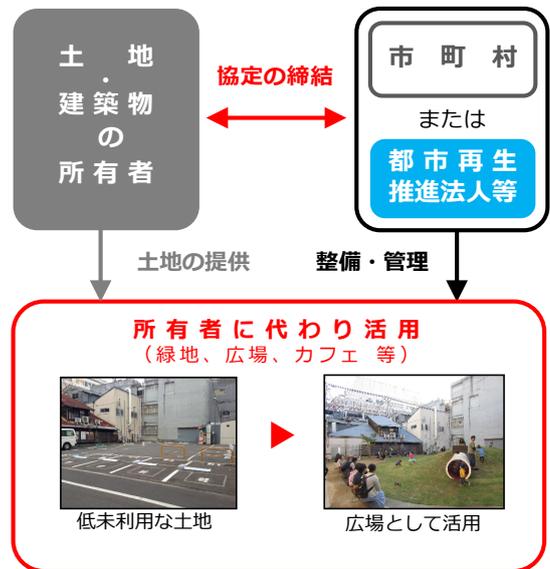
- ・市町村又は都市再生推進法人、緑地保全・緑化推進法人、景観整備機構
- ・区域内の低未利用土地の所有者等

協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

関連制度

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
 →低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる



参考：各制度の比較

名称	都市利便増進協定	都市再生(整備)歩行者経路協定	低未利用土地利用促進協定
条文(規則)	第74条～第80条(規則第12条の2)	第45条の2～第45条の9・第73条(規則第8条の2～第8条の4)	第80条の2～第80条の8(規則第12条の3)
創設年度	平成23年度	平成21年度	平成28年度
制度目的	まちの利便を高め、にぎわいや交流を創出する施設を一体的に整備・管理	歩行者の利便性・安全性向上のための経路を整備し、継続的に管理	低未利用の土地を所有者に代わり居住者等の利用に供するよう整備・管理
対象区域	都市再生整備計画の区域	都市再生緊急整備地域(都市再生整備計画の区域)	都市再生整備計画の区域
締結可能者	○ 土地所有者・借地権者・建築物所有者 ○ 都市再生推進法人 ※全員の合意は不要 ○ 一体型滞在快適性等向上事業の実施主体	○ 土地所有者・借地権者 ※区域内全員の合意が必要→承継あり	○ 低未利用土地の所有者等 ○ 市町村又は都市再生推進法人等
対象施設	【都市利便増進施設】 1 道路、通路、駐車場、駐輪場など 2 公園、緑地、広場など 3 噴水、水流、池など 4 食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設など 5 広告塔、案内板、看板、標識、旗ざお、パーキング・メーター、幕、アーチなど 6 アーケード、柵、ベンチ又はその上屋など 7 備蓄倉庫、耐震性貯水槽など 8 街灯、防犯カメラなど 9 備蓄倉庫、耐震性貯水槽など 10 彫刻、花壇、樹木、並木など	○ 歩行者の移動上の利便性・安全性向上のための経路(歩行者デッキ、地下通路、歩行者専用通路など)	【居住者等利用施設】 1 道路、通路、駐車場、駐輪場など 2 公園、緑地、広場など 3 噴水、水流、池など 4 教育文化施設、医療施設、福祉施設など 5 集会場、業務施設、宿泊施設、食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設など
協定の内容	○ 都市利便増進施設の種類及び位置 ○ 同施設の一体的な整備又は管理の方法及びそれらに要する費用の負担方法 ○ 協定の有効期間及び変更、廃止の手続 等	○ 協定区域、歩行者経路の位置 ○ 経路の整備又は管理に関する事項 ○ 協定の有効期間 ○ 協定に違反した場合の措置	○ 協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設 ○ 同施設の整備及び管理の方法 ○ 協定の有効期間、違反した場合の措置