

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り)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>: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乏しさ  
→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

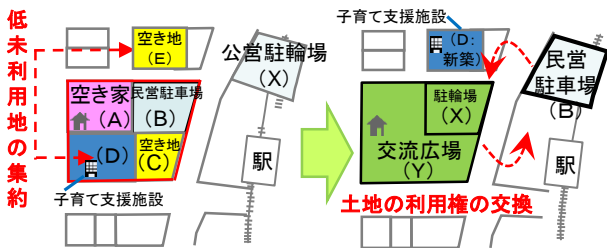
都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

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税課税情報等  
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

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

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

【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