

■都市のスポンジ化※対策のための制度 (概要)

※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。

制度設立の背景

都市のスポンジ化に至る要因

- ・ 地権者の利用動機の乏しさ
→ 低未利用のまま放置
- ・ 「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ

対策のコンセプト

- ・ 行政の能動的な働きかけ
- ・ 地域コミュニティによる公共空間の整備・管理
- ・ 官民連携で都市機能をマネジメント

①低未利用土地権利設定等促進計画制度

概要

- 空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」ため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、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してきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、**行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定を行う。**

※権利設定等：地上権、賃借権、使用賃借権の設定・移転、所有権の移転

■立地適正化計画において、低未利用地の利活用に向けて、「低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等」を定めることで、制度が活用可能に。

【利用指針】

各種都市機能の利用者の利便を高める施設としての利用や、良好な居住環境の形成のための利用を推奨すること

【管理指針】

周辺地域に防災・防犯・衛生等の面から悪影響を与えないような空き家・空き地の管理を行うこと

【低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用】

- ・ 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定
⇒ 居住誘導区域
- ・ 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項
⇒ 促進すべき権利設定等の種類（地上権、賃借権、所有権等）
⇒ 立地を誘導すべき誘導施設等（都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅等）

活用イメージ



②立地誘導促進施設協定制度

概要

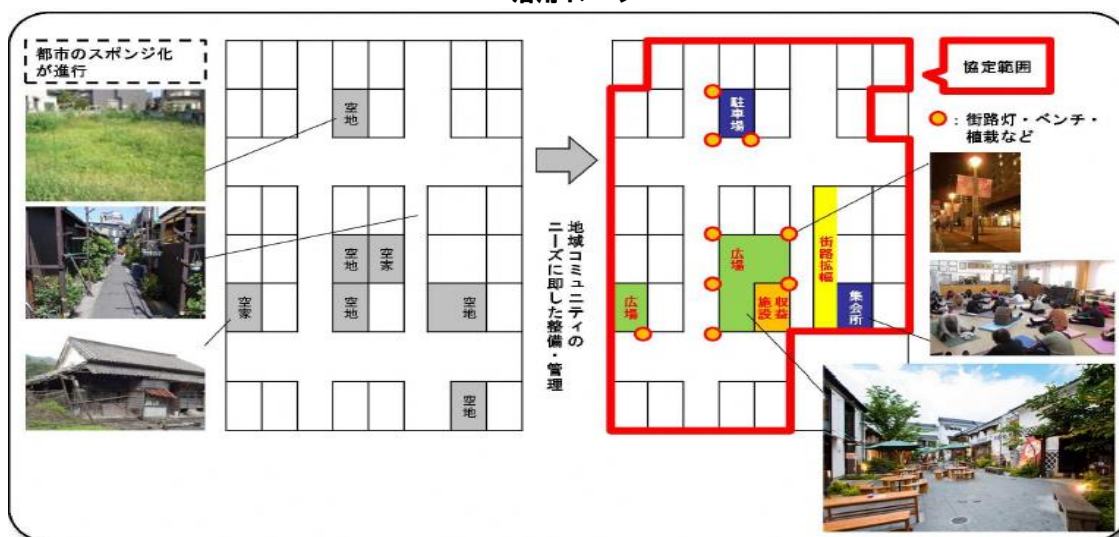
- 空き家・空き地等の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンス。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度を創設。

地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理（現代のコモンズ）。

協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与。

取組みをさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置。

活用イメージ



■立地適正化計画において、低未利用地の利活用に向けて、「立地誘導促進施設協定に関する事項」を定めることで、制度が活用可能に。

- ・立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域
⇒居住誘導区域
- ・立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項
⇒居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類：広場、通路、広告塔、並木、駐車場など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの