

(2) 立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）（都市再生法）

□ 概要

- 空き地・空き家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。

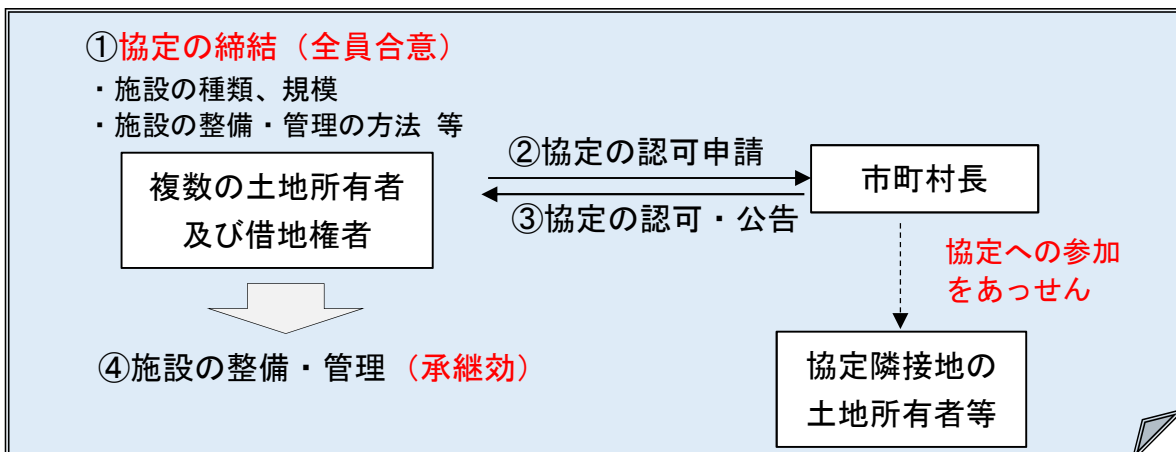
地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理（現代のコモンズ）。

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。

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

□ 制度フロー



□ 支援措置

【税制特例】※本税制特例は令和4年3月31日までに認可を受けた協定に適用（固定資産税・都市計画税）

協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

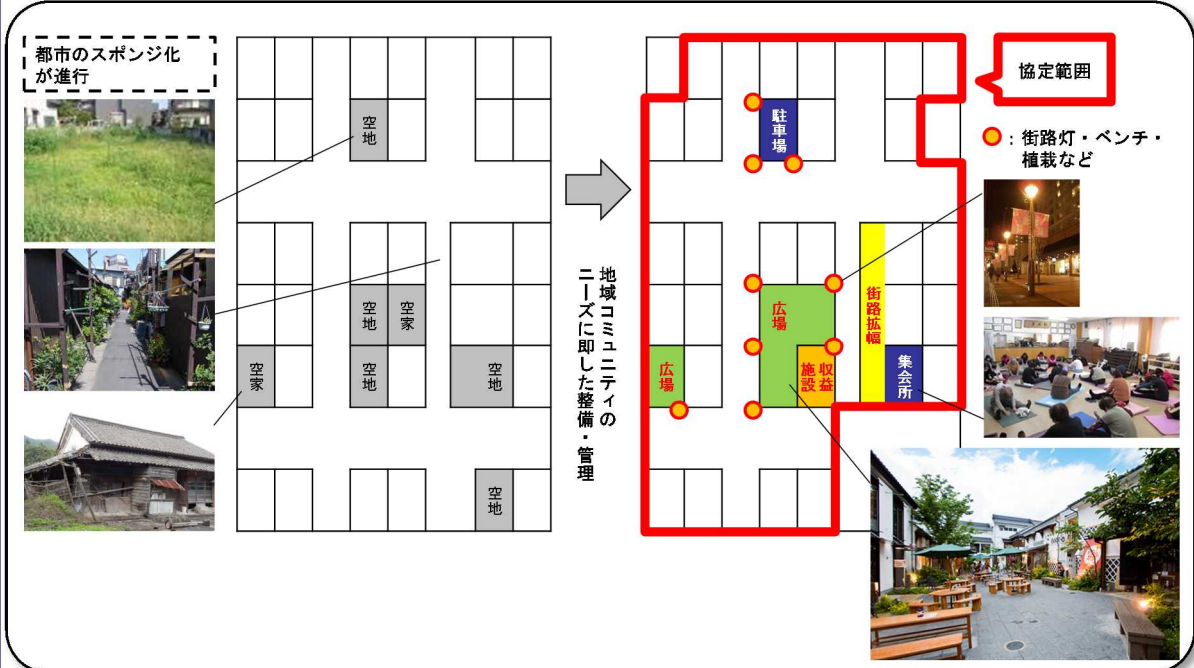
□ 制度のポイント

1. 地域コミュニティによる公共的空間の創出・安定的運営を促進
2. 民間の任意の活動を公認し、まちづくり活動の意欲アップ

□ 活用のヒント

- 協定対象となる施設が法令で限定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用施設の安定的(居住者や商店主の変動による影響を受けない)維持に広く活用可能。また、複数の施設を一体的に整備・管理することも可能。
- 相続による通路等の滅失回避、団地開発業者が整備した広場の住民管理、商店街による賑わい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。

□ 活用のイメージ



(活用場面例)

開発事業により整備された広場の共同管理

手法: 広場に関するcommons協定の締結
 対象: 開発事業により整備された広場
 (周辺建物地権者共有)
 効果: 共有広場の管理ルールを明確化/地権者入替えによる滅失の防止
 ・良好な空間形成による資産保全

★ コモンズ協定管理区域

自然環境に対応した通路空間の創出

手法: 通路区間に関するcommons協定の締結
 対象: 私有地に設けられた屋根付き通路空間
 効果: 通路の管理ルールの明確化
 ・地権者入替えによる通路断機能喪失の防止
 ・耐候性歩行空間の創出による居住・営業環境向上

まちなか駐車場の配置適正化と賑わい創出

手法: 駐車場敷地に関するcommons協定の締結
 対象: 散在するコインパーキング
 効果: コインパーキングの管理ルールの明確化
 ・地権者変動によるルール無視の防止
 ・駐車場出入口適正化による歩ける商店街化の促進
 ・沿道の空間再構築による賑わいの確保
 ・駐車場オーナーの収益性向上

・駐車場を共同化し、大きな一つの駐車場へ
 ・敷地が効率的に使えるため、少ない面積で従前の駐車台数を確保
 ・駐車場の出入口は裏通りの1箇所に集約
 ・メインストリートの沿道を中心に、店舗や広場を配置し、まちの賑わいを創出

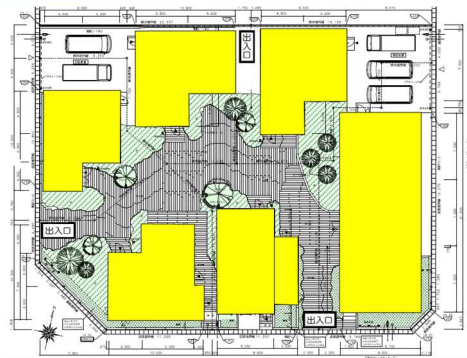
○ 駐車効率の向上による収益性UP
 ○ 歩行者の安全性確保と賑わい創出

□ 制度創設に際して参考にした事例

【愛知県幸田町:幸田駅前銀座(広場)】

地権者中心の共同ビル建設・管理組合による広場の整備・管理

- 幸田駅前の土地区画整理事業により都市基盤整備施設の整備と併せて低未利用地の集約を行い、まちの顔として賑わい施設及び広場等を整備
- 土地区画整理事業とあわせ地権者中心による共同ビル建設組合を設立し、広場を地権者共同により整備・管理



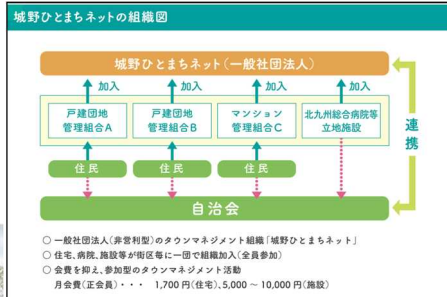
- 施行者: 幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
- 管理者: 幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
- 土地所有者: 地権者
- 建物所有者: 幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合

○土地区画整理事業は幸田町が施行し、基盤整備を実施。建物及び広場は地権者で構成する「幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合」が整備し、共有名義で所有

【福岡県北九州市: BONJONO(集会所)】

土地区画整理事業で整備した広場内で地権者全員の負担による集会所の運営

- 地区内に住民が共有、交流できる場所として集会所を整備。
- 地区全体の共有施設である集会所等を管理するために一般社団法人(城野ひとまちネット)を設立。
- 街区毎に共有地を設けることで団地管理組合等を組織し、その組合等が団で一般社団法人に加入することで地権者全員の負担による共有施設の管理を実現



- 施行者:【区画整理事業】UR都市機構【街区開発】各事業者
- 管理者:【集会所】城野ひとまちネット
- 土地所有者:【集会所】北九州市

○平成20年3月に陸上自衛隊の小倉駐屯地城野分屯地が移転により閉鎖

○区画整理施行前は、地区中央から南側は分屯地跡地、北側がUR団地、市営住宅、一般家屋が立地

○地区を14の街区に分け土地処分を行い、多数の民間事業者が開発を行う

○地区の良好なまちの価値を維持・向上させるため、地区内の住民や事業者等がまちづくりに主体的に取り組むタウンマネジメント組織として「城野ひとまちネット」を設立

○土地所有者(事業者)はひとまちネットに参加するとともに、住民等が共同で団地管理組合等を組織し、一団でひとまちネットに加入することで地区の共有施設を管理

【青森県八戸市:花小路(通路)】

地域の賑わい創出及び快適な歩行空間のために必要な通路を民地を活用して整備・管理

○八戸市の花小路は、昭和40年代に防災上の必要性から壁面後退による形成された空地であり、大部分が民有地であるが、現在に至るまで公共用通路として地権者より提供されている。

○花小路周辺は、「八戸ポータルミュージアム(はっち)」や「みろく横丁」、「ガーデンテラス」など高い集客力を持つ施設が集積しており、H30年度には八戸まちなか広場「マチニワ」が供用予定であり、連結する花小路は誰もが快適に通行できる空間として路面整備や修整整備を今後行い、引き続きまちづくり協議会で管理される予定





花小路イメージ

八戸まちなか広場「マチニワ」イメージ (平成30年度供用予定)

○賑わい拠点や商業施設が集積する花小路周辺地区において賑わい創出や快適な歩行空間の形成を図ることを目的に「花小路周辺地区まちづくり計画」をまちづくり協議会が策定
 ○市と協議会が協定により大部分が民有地である空地を公共用通路として活用することを定めている(花小路沿道地権者が土地を提供)

○施行者: 花小路周辺地区まちづくり協議会
 ○管理者: 花小路周辺地区まちづくり協議会
 ○土地所有者: 花小路周辺地区まちづくり協議会員等

【富山県高岡市:博労町まちかどサロン(集会所)】

地域の空き家を地域主導により「集いの場」へリノベーションして安全・安心のまちを実現

○高岡市博労地区において、自治会組織のつながり強化や空き家問題、以前より公民館施設等が無かった問題などの解決策として空き家を活用した新たな地域の集いの場「まちかどサロン」の整備プロジェクトを展開。

○博労町自治会が地縁による団体(地縁団体)の認可を受け、土地及び建物を取得し、サロンを整備中

○プロジェクトチームは博労町住民を中心に、高岡市、高岡市空き家活用推進協議会、東工大と連携。具体的な改修・利用プランを検討する検討会議を住民も参加して毎月1回の頻度で実施





空き家の活用プランを住民主導により検討

○博労地区は町家、寺社仏閣が多数残る歴史ある地区でありながら、火災や浸水などの危険性が高く、空き家の増加は地域の安心・安全の形成を実現していく上でも大きな課題
 ○自治会の積立金や各世帯(約90世帯)からの負担等により、往来沿いの空き家を耐震性も備えた改修を行い、新たな地域の集いの場所として「まちかどサロン」を整備
 ○土地及び建物については、博労町自治会が地縁による団体(地縁団体)の認可を受けた上で取得。

○施行者: 博労町認可地縁団体
 ○管理者: 博労町認可地縁団体
 ○土地所有者: 博労町認可地縁団体
 ○建物所有者: 博労町認可地縁団体

「まちかどサロン」工事中(H29.12)

(参考)

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年4月25日公布、7月15日施行)

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

- 空き地(個人所有の宅地等に限り)は約44%増(約681km²→約981km²: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

法律の概要

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



- 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