

## 第11章 都市機能誘導区域内低未利用地活用検討

### 1 基本的な考え方

#### (1) 都市のスポンジ化への対応

人口減少・高齢化が急速に進む中においては、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要ですが、すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、居住や都市機能を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況が見られます。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、低未利用土地対策に関連する施策を総合的に講じ、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置など、エリア価値の維持・向上に向けたスポンジ化対策の取組を積極的に推進することが望ましいとされています。

(都市計画運用指針第12版(令和5年7月/国土交通省))

#### (2) 都市のスポンジ化への対応

立地適正化計画における都市のスポンジ化への対応としては、居住誘導区域内における住宅や都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導等を図るため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針である「低未利用土地利用等指針」に関する事項を記載することができます。

立地適正化計画では、「低未利用土地利用等指針」に関する記載をする場合、市町村は低未利用土地利用等指針に即した「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用により、「低未利用土地権利設定促進事業区域」を定め、「低未利用土地権利設定等促進事業」を活用することができます。

##### ■低未利用土地利用等指針の概要

| 項目   | 概要                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象区域 | 立地適正化計画の誘導区域が対象                                                                                                                                                                                                                                                |
| 概要   | <ul style="list-style-type: none"><li>・市町村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に指針を定め、低未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施</li><li>・低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。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</li></ul> |
| 支援措置 | 指針を含む立地適正化計画の作成支援：集約都市形成支援事業<br>(コンパクトシティ形成支援事業)                                                                                                                                                                                                               |

資料)「立地適正化計画の手引き」(令和5年3月改訂/国土交通省)

## 2 低未利用地の有効活用・適正管理のための指針等

本市においても、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しつつあります。本市では、空き家の適正管理に向けて、解体・流通を促進する仕組みづくりや適正管理方法・管理サービス等の情報提供、空き家情報の更新等とともに、特定空き家等に対しては、厳格な措置を行っています。また、適正管理と併せて、「三次市空き家情報バンク制度」を設立し、空き家の利活用に取組んでいます。

しかしながら、居住や都市機能を適正に誘導するためには、低未利用土地の適正管理はもちろんのこと、有効活用を促す仕組みを強化する必要があります。

そのため、本計画に低未利用地の有効活用・適正管理のための指針（低未利用地等指針）を定め、指針に基づき、地権者や住民等による低未利用地の有効活用・適正管理を促します。

また、今後、居住や都市機能の誘導を促進するための具体的な施策として、複数の土地の利用権等を交換、集約及び区画再編等を行うことができる「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」制度、広島型ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）など、都市のスポンジ化対策に関わる制度活用に向けた検討を行います。

### （１）低未利用地の有効活用・適正管理のための指針（低未利用地等指針）

地権者や住民等に対し、望ましい管理方法や利活用方法を示すため、低未利用地の有効活用・適正管理のための指針（低未利用地等指針）を定め、低未利用地の有効活用・適正管理を促します。

#### ■低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

| 対象区域 | 居住誘導区域及び都市機能誘導区域                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 利用指針 | <ul style="list-style-type: none"><li>・都市機能誘導区域内においては、リノベーションによる既存の都市機能の再生やオープンスペースとしての再生など、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を推奨します。</li><li>・居住誘導区域内においては、既存住宅の再生やゆとりある居住環境整備のための敷地統廃合等による利用を推奨するとともに、良好な居住環境の形成に向けたオープンスペースの整備など、地域交流を促す施設としての利用を推奨します。</li></ul>     |
| 管理指針 | <ul style="list-style-type: none"><li>・空き地においては、雑草・雑木の繁茂や害虫の発生、不法投棄及びそれに伴う悪臭の発生等を予防するための適切な措置を講じるよう促します。</li><li>・空き家においては、定期的な建物等の点検や清掃、不具合等の発生を未然に防ぐ補修など、適切な管理を促します。</li><li>・空き家や空き地等の低未利用地の管理不全等により、居住や都市機能の円滑な立地誘導に著しい支障がある場合は、指導や勧告といった措置を講じます。</li></ul> |

#### ■参考：都市計画運用指針における位置づけ

低未利用土地利用等指針は、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定され、その内容は、地域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。この指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、管理については、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。具体的には、病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う、樹木の枯損が発生した場合には伐採等を行うなどの旨を記載することが考えられる。

## (2) 低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項

「低未利用土地権利設定等促進計画」制度は、複数の低未利用地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度であり、その活用に向けて以下の事項を定めます。

|                       |                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定  | 居住誘導区域及び都市機能誘導区域                                                               |
| 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<br>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<br>居住誘導区域における住宅 等 |

## (3) 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）に関する事項

「立地誘導促進施設協定」は、地域コミュニティが身の回りに必要な公共空間を考え、土地所有者を含めた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・施設について、地権者合意により市と協定を締結する制度であり、その活用に向けて以下の事項を定めます。

|                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                           |
| 居住誘導区域及び都市機能誘導区域                                                                                                                                                                            |
| 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。<br>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 |

### ■低未利用土地権利設定等促進計画の概要



### ■立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の概要



### 3 低未利用地の活用に向けた事業可能性検討

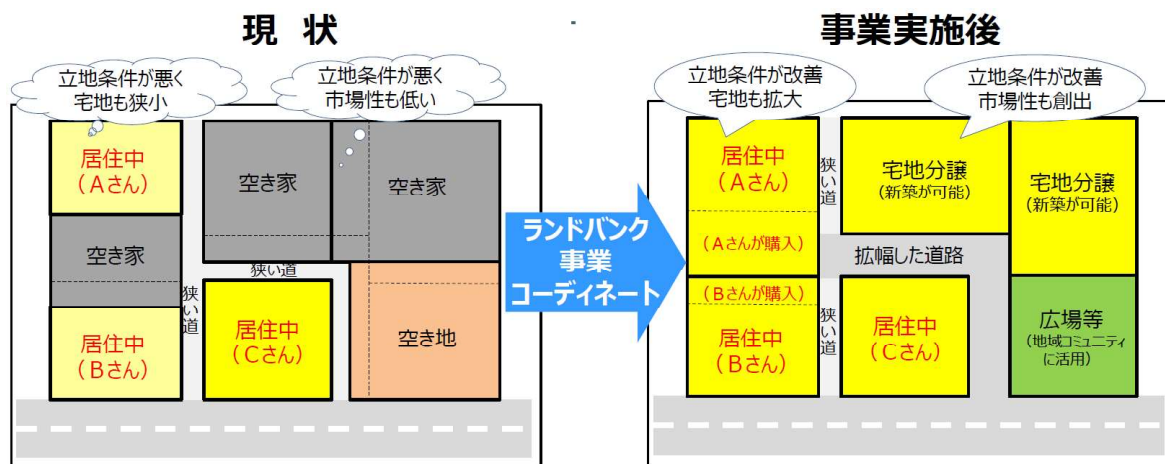
#### (1) 活用可能な事業手法の整理

##### ① 広島型ランドバンク事業

広島県では、住宅の密集する既成市街地に点在する狭小宅地や空き地等の未利用ストックについて、前面道路や隣接地を含めた整備や隣接者との土地の売買をコーディネートすることなどにより、接道状況や土地形状の改善を図ることで、市場性のあるストックを生み出し、中心市街地の再生・更新を図る事業である「広島型ランドバンク事業」に取り組んでいます。

本市の中心市街地においても、「広島型ランドバンク事業」の活用可能性を検討し、必要に応じて、県や地元住民組織、住宅関連事業者、専門家等と連携しながら、空き地・空き家所有者の売却意向を把握するとともに、空き地・空き家利用希望者を募り、市街地の再生に取り組むことを検討します。

##### ■ 広島型ランドバンク事業の概要



##### ■ 広島型ランドバンク事業の流れ

