

# 第7章

## 誘導区域における低未利用土地活用

## 第7章 誘導区域における低未利用土地活用

本市においては、空き家・空き地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」が進行しており、この状況が続くことで生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等を招き、持続可能なまちづくりを進める上で支障となるおそれがあります。そのため、都市のスポンジ化対策が必要となっています。

### 1. 低未利用土地の分布状況

居住誘導区域および都市機能誘導区域内には多くの空き家・空き地が分布しています。特に長洲地区に空き家が密集しており、居住不可能な状態のものも多くあります。四日市・駅川地区には、高度利用されていない平面駐車場として利用されている土地が見られます。

また、全体的に小規模な低未利用土地が多く、都市のスポンジ化の進行による居住環境の悪化が懸念されます。

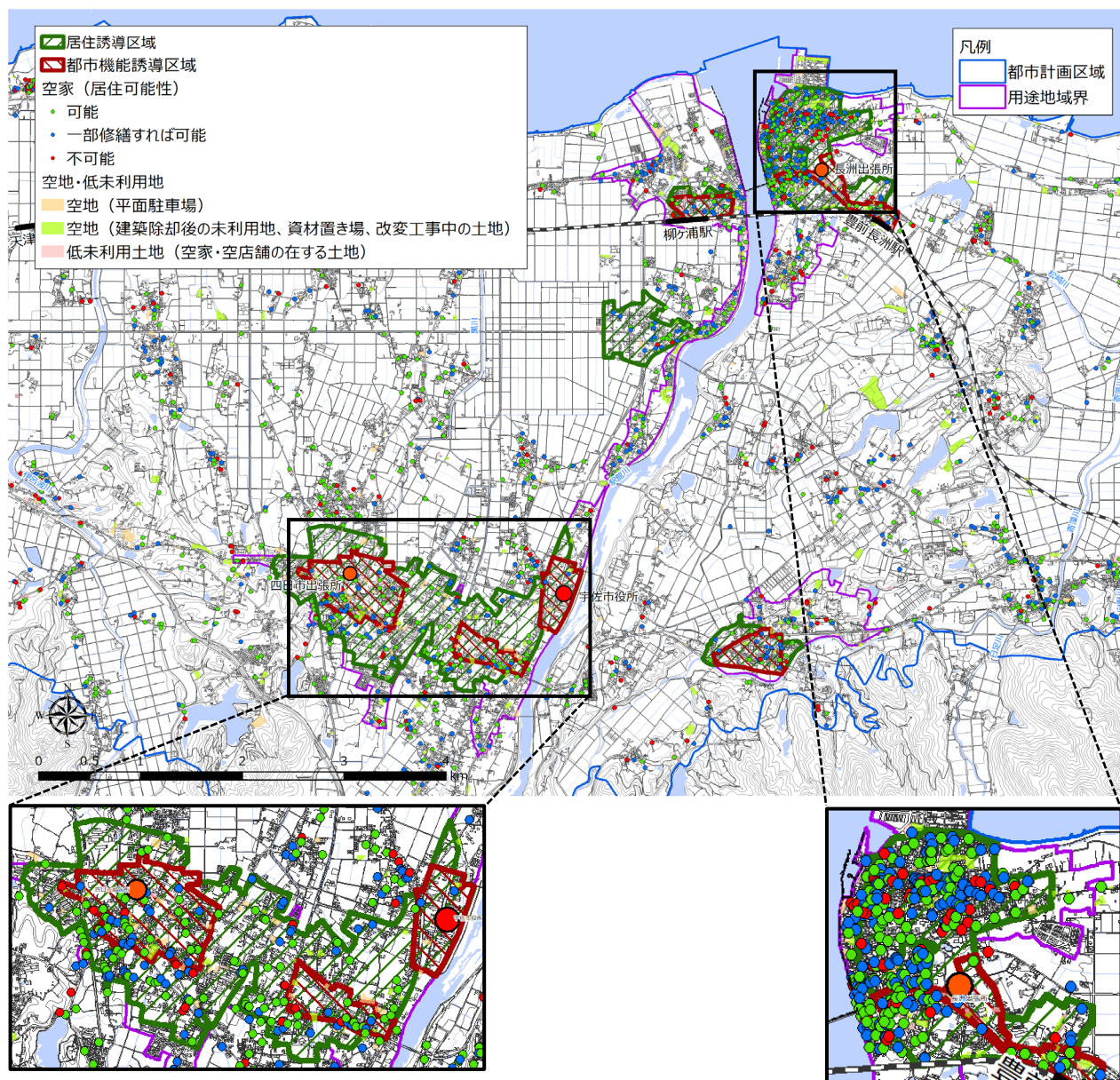


図 低未利用土地（空き家・空き地）の分布状況

出典：都市計画基礎調査（2021）

## 2. 低未利用土地の有効活用

都市のスポンジ化対策として、居住誘導区域内の低未利用土地の有効活用に向けて、当該土地の地権者に有効利用や適正な管理を促すため、「低未利用土地の利用および管理に関する指針」を定めます。また、必要に応じて、低未利用土地権利設定等促進計画等の制度活用や空間再編賑わい創出事業の導入について検討します。

### (1) 低未利用土地の利用および管理に関する指針

「宇佐市空き家等対策計画」を踏まえ、「低未利用土地の利用および管理に関する指針」を以下のとおり定めます。

#### ■対象区域

都市機能誘導区域および居住誘導区域

#### ■利用指針

- ・都市機能誘導区域においては、誘導施設の立地や賑わいを創出する広場としての利用を推奨する。
- ・居住誘導区域においては、既存住宅の再生や良好な住環境形成のための敷地統合等による利用のほか、地域コミュニティの維持・形成を図るための施設や広場としての利用を推奨する。

#### ■管理指針

- ・所有者は、空き家について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理するとともに、犯罪等を抑止するため、定期的に建物等を確認・清掃し、不具合を発見した場合は、適切な措置を講じること。
- ・所有者は、空き地について、害虫の発生や不法投棄等を予防するため、定期的な除草等必要な措置を講じること。



## (2) 低未利用土地権利設定等促進計画

「低未利用土地権利設定等促進計画」は、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な土地活用を促すための計画制度です。必要に応じて活用を検討します。

### (参考) 低未利用土地権利設定等促進計画

#### 概要

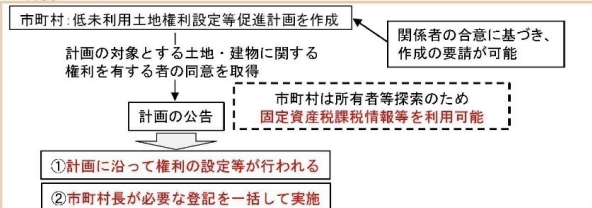
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

#### 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、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することができる。

#### <制度フロー>



#### 支援措置

##### 【税制】

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減  
⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)  
所有権の移転登記(本則2%→1%)

(不動産取得税) 計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)  
※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

#### <制度活用イメージ>



116

出典：国土交通省資料（2022 時点）

## (3) 立地誘導促進施設協定

「立地誘導促進施設協定」は、地域コミュニティ等が、共同で空き地・空き家等の低未利用地を活用し、空間・施設を整備・管理していくために締結できる協定制です。必要に応じて活用を検討します。

### (参考) 立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）

#### 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、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、地権者合意による協定制(承継効付)を創設。

#### 立地誘導促進施設協定制の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)

レクリエーション用の広場(交流広場)、地域の催しの情報提供のための広告塔(インフォメーションボード)など、地域コミュニティやまちづくり団体(土地所有者等)が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定を締結(都市再生推進法人などが管理)

(※)権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導(ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

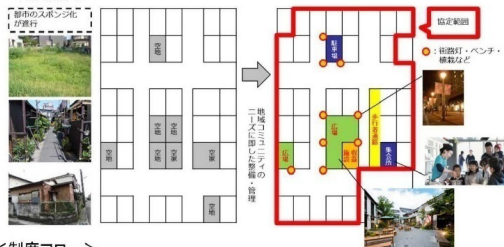
○ 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与

○ 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

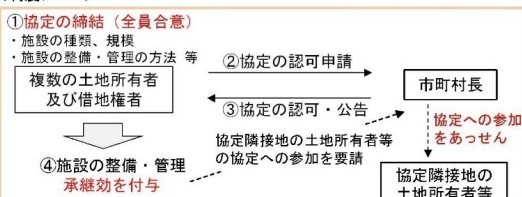
#### 支援措置

【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)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)  
※土地所有者等が協定を締結し、協定に基づき整備・管理する公共施設等を都市再生推進法人が管理する場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

#### <制度活用イメージ>



#### <制度フロー>



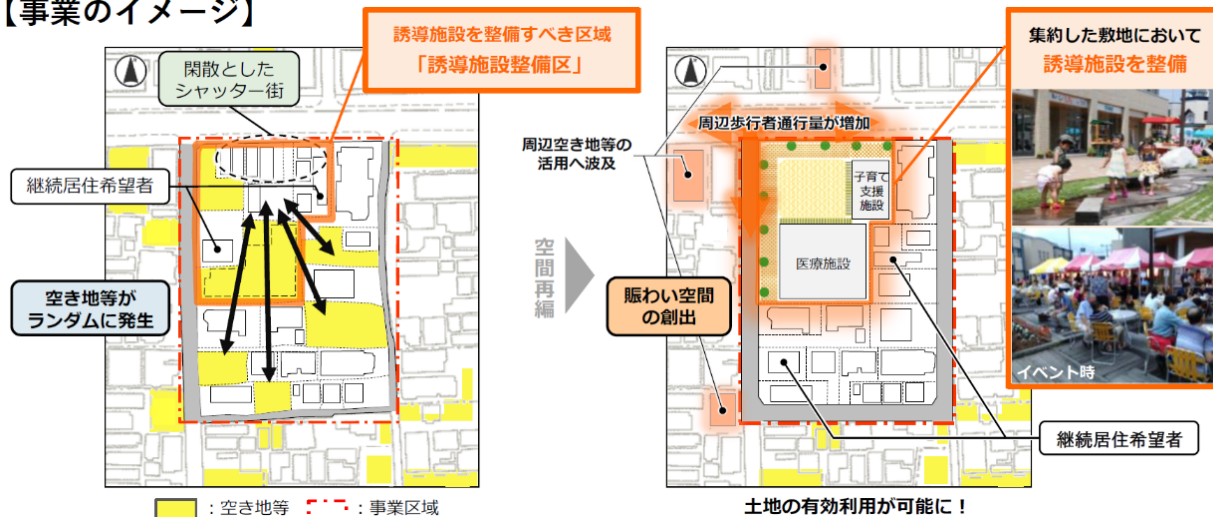
117

出典：国土交通省資料（2022 時点）

#### (4) 空間再編賑わい創出事業

「空間再編賑わい創出事業」は、都市機能誘導区域の区域内に「誘導施設整備区」を定めて、その区域に空き地等を集約し、医療・福祉・商業等の誘導施設の整備を図る事業です。必要に応じて導入を検討します。

##### 【事業のイメージ】



出典：国土交通省資料（2022 時点）