

8. 関連制度等

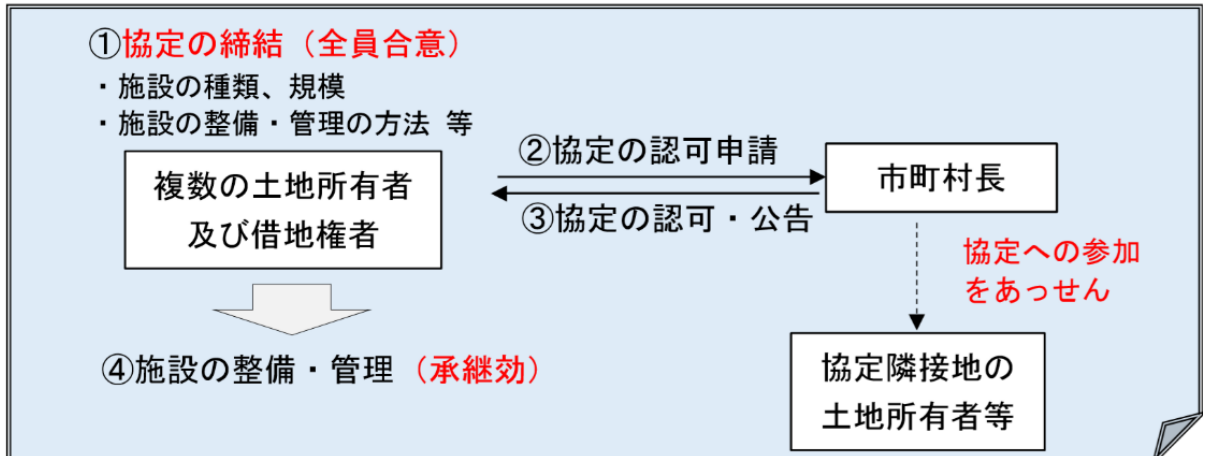
8-1. 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定) (法第 109 条の 4～第 109 条の 6)

H30-

1.立地誘導促進施設協定とは

- 立地適正化計画は、都市機能をまちなかに集積させ、コンパクトなまちづくりを推進するための計画です。都市再生整備計画に基づく、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出と組み合わせ、コンパクトで魅力的なまちづくりを進めることが求められています。
- 本協定は、立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めるものです。
- 定められたルールをもとに、整備や管理を地域住民など民間主体が実施します（市町村は認可及びあっせん権限を持つことにより地域住民の自主的な活動をサポートします）。

□ 制度フロー



■ 立地誘導促進施設協定の活用が想定される具体的な場面

● 本協定制度は幅広い場面で適用可能ですが、代表的な活用は以下の2類型が想定されます。

① 空き家・空き地活用－非収益型

- 地域コミュニティが主体となって、空き家や空き地を活用して、集会所や広場等の地域に必要な施設を地権者の受益に応じた負担により整備・管理します。

例) 子育て世代の家族が多く暮らす地域において、地域で連携した子どもの安全確保やレクリエーション活動を行うために、空き家を集会所としてリノベーションし、継続的に管理

例) 豪雪地帯等の地域において、空き地を活用して雪捨て場、歩行者通路等を共同で整備・管理

例) 密集住宅地等の地域において、防災等の観点から、空き地を防災広場として整備・管理

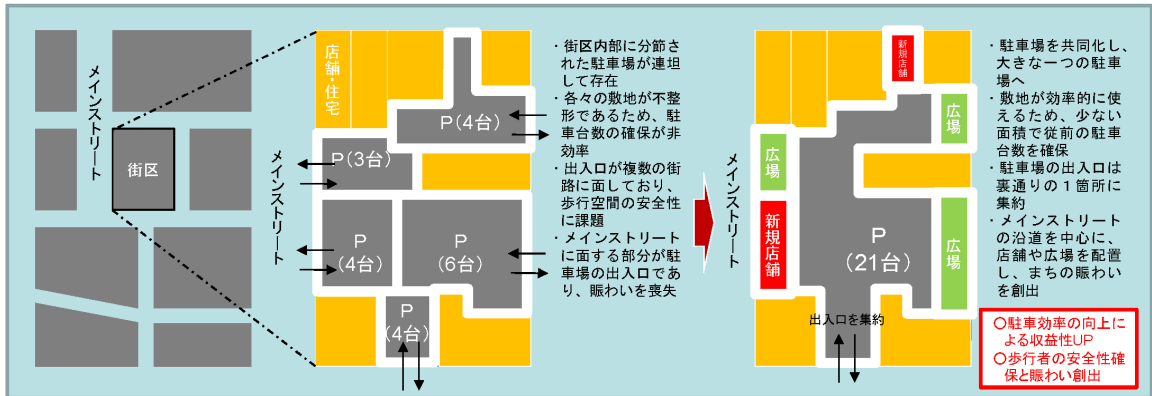
② 空き家・空き地活用－収益型

- 都市再生推進法人や認可地縁団体等が、空き家や空き地を地権者から取得し、若しくは借り受け、店舗やにぎわい施設等にリノベーションし、その施設の運用により収益をあげて地権者と共に一体的に地域に必要な施設を整備・管理します。

例) 空き店舗をまちづくり会社がリノベーションして収益をあげながら広場・通路等の様々な施設を一体的に整備・管理

例) 都市再生推進法人等が地権者をコーディネートしつつ、まちなかに乱立する小規模駐車場の集約や配置適正化を図り、余剰地をにぎわい空間として活用

立地誘導促進施設協定活用によるまちなか駐車場の配置適正化とにぎわい創出



目的

- ◆ 中心部のメインストリート歩行者中心に再構築することに合わせて、通りに面した街区を再生
- ◆ 街区内に小割で存在する各地権者所有の駐車場を共同化し、出入口を裏通りに集約することで安全性を確保
- ◆ 通りに面した敷地に広場や収益施設を整備・管理して賑わいを創出

ポイント

- ◆ オーナーの合意を得るために従前の利益を維持出来る利活用及び資金スキームが必要
 ⇒ 駐車場の効率化により収益性向上し、公共空間に拠出した敷地は協定地権者が無償で使用(⇒固定資産税の軽減)

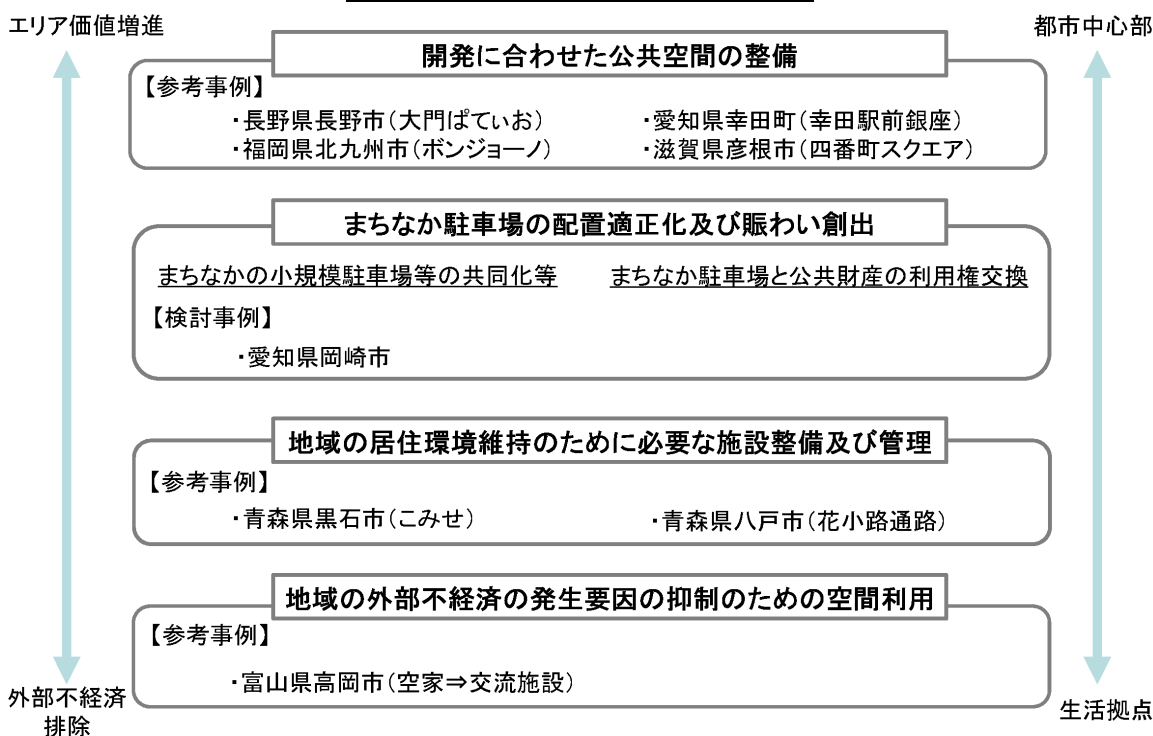
協定締結内容

- ◆ 駐車場の共同化及び管理方法
- ◆ 駐車場を分割する場合の出入口位置及び駐車場敷地の最小限度
- ◆ 広場の整備及び管理方法
- ◆ 各施設の管理に要する費用負担
- ◆ 広場等の利用に関する事項

関係者の役割・メリット(インセンティブ)

| | 役割 | メリット |
|-------------|-----------------------------------|---|
| 地域住民(利用者) | ・日常の利用 ・来訪時の経済活動 | ・居住環境の向上・憩いの場の確保 ・お洒落な店舗での買い物 |
| 土地所有者(オーナー) | ・土地の提供(無償貸付) ・協定締結への協力 | ・駐車場の稼働率及び効率化による収益向上 ・まちづくりへの積極的な参加・貢献 |
| 協定締結者(管理者) | ・協定締結 ・公共施設の整備・管理 ・イベント等の運営 | ・余剰地の利活用によるエリア価値の向上・賑わい創出 |
| 行政(認可権者) | ・協定の認可 ・(状況に応じて)利用権等設定促進計画の策定 | ・来訪者の安全性向上 ・地価上昇(維持)による税収確保 |

立地誘導促進施設協定の活用パターン



参考事例：立地誘導促進施設協定制度の活用（青森県むつ市）

- むつ市では空き家・空き地による環境悪化対策を図るとともに有効活用に取組むため、立地適正化計画の誘導区域内において、立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）を活用し、空き地・空き家の有効活用に積極的に取り組んでいる。
- 空き家解体後の未利用地になるおそれのある跡地を防災・地域コミュニティ機能を持ちながら、イベントや収益活動ができる広場として整備・管理するコモンズ協定を締結した。

誘導区域図

凡例

- 居住誘導区域 (用途地域の55%)
- 居住誘導区域 (用途地域の25%)
- 用途地域種別
- 鉄道
- 主要バス路線

○地域コミュニティ機能を持った広場として整備・管理

コモンズ協定前

危険な空き家

※一般社団法人が自己所有の危険な空き家を解体

施設の位置図

協定区域

【土地所有者】

- ・むつ市
- ・一般社団法人 空家空地バンクむつ

⇒ 2者で協定を締結

小学校付近の空き地が地域コミュニティや楽しいイベントに使える広場になります!!

みんなの広場スペース

イベント広場

※日と年度に広場整備予定

【参考】広場イメージ

協定内容

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓施設の種類と規模 種類：広場 規模：775㎡ ✓施設の概要（広場の使用目的） ①町内会等の地域コミュニティ活動 1年ごとに自動更新 ②田名部まつり等の文化的活動 ③児童・生徒の通学時の安全確保 ④市が主催、共催又は後援する緑化推進等の活動 ⑤イベントや収益活動 ✓施設の整備及び管理 広場整備、修繕や改修等はむつ市 日常的な管理等は一般社団法人空家空地バンクむつ等 ※管理経費は、イベント等の収益から捻出 | <ul style="list-style-type: none"> ✓協定締結日 令和2年3月31日 ✓有効期間 10年間（10年経過後） |
|---|--|

III.立地誘導促進施設協定に係る税制特例

- 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（固定資産税・都市計画税）を2/3に軽減します。
- 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年間となります。

■ 税制特例の対象パターン

- <土地所有者が貸付をしない場合>

土地所有者が都市再生推進法人、かつ管理者が都市再生推進法人であること

- <土地所有者が貸付をする場合>

土地所有者から都市再生推進法人へ無償貸付し、かつ管理者が都市再生推進法人であること

※管理を土地所有者から都市再生推進法人への管理委託料は有償・無償を問わない

※地権者が部外者へ無償で土地を貸し付け（使用貸借）、部外者が都市再生推進法人に無償で転貸した場合は

下表の⑥と同様と扱う

| | <土地所有者が貸付をしない場合> | | | <土地所有者が貸付をする場合> | | |
|--------|------------------|------|------|-----------------|------|------|
| | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
| 土地所有者 | 地権者A | 地権者A | 都再法人 | 地権者A | 地権者A | 地権者A |
| 使用貸借権者 | (-) | (-) | (-) | 部外者 | 部外者 | 都再法人 |
| 管理者 | 地権者A | 都再法人 | 都再法人 | 部外者 | 都再法人 | 都再法人 |
| 税特例の対象 | 対象外 | 対象外 | 対象 | 対象外 | 対象外 | 対象 |

制度のポイント

- 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。
- 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、商店街によるにぎわい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。