

2. 制度の概要

(1) 低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生法）

□ 概要

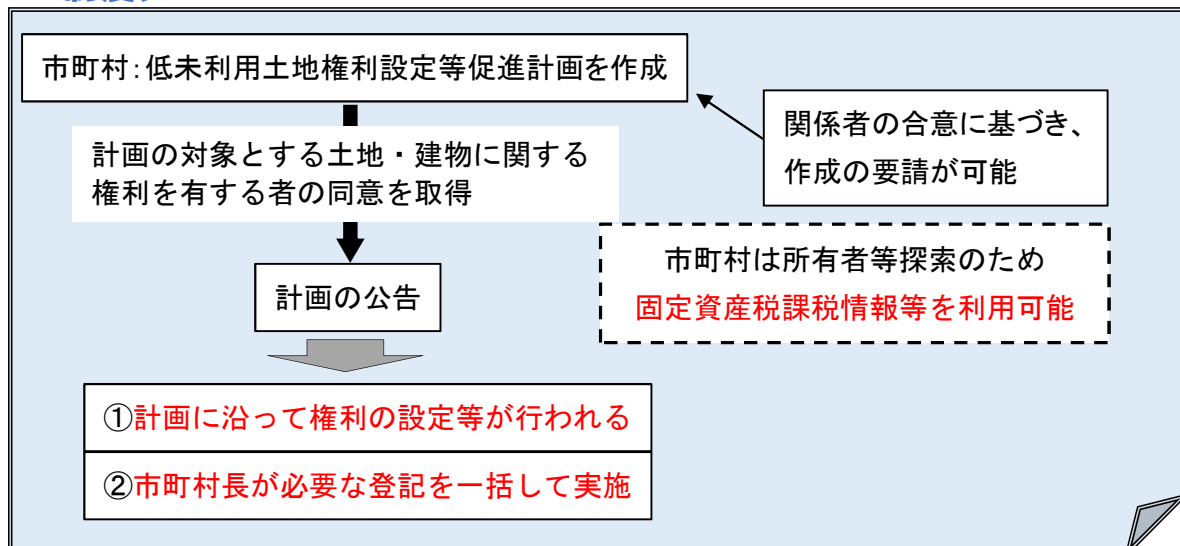
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つて規制等により受動的に関与をしてきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

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、一括して権利設定等を行う。**

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

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】

(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取得について軽減(課税標準の1/5控除)

□ 制度のポイント

1. 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効
2. 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減
3. 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい

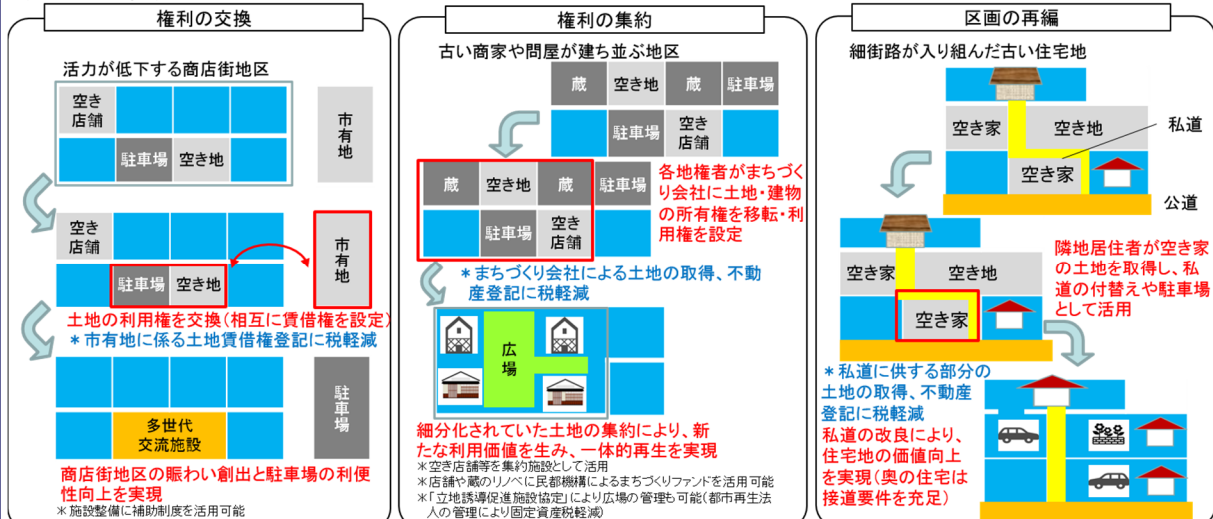
□ 活用のヒント

- 権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれに活用しても良く、幅広い場面で活用が可能。
- 固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能。
- 複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能。

□ 活用イメージ



(パターン例)



□ 制度創設に際して参考にした事例

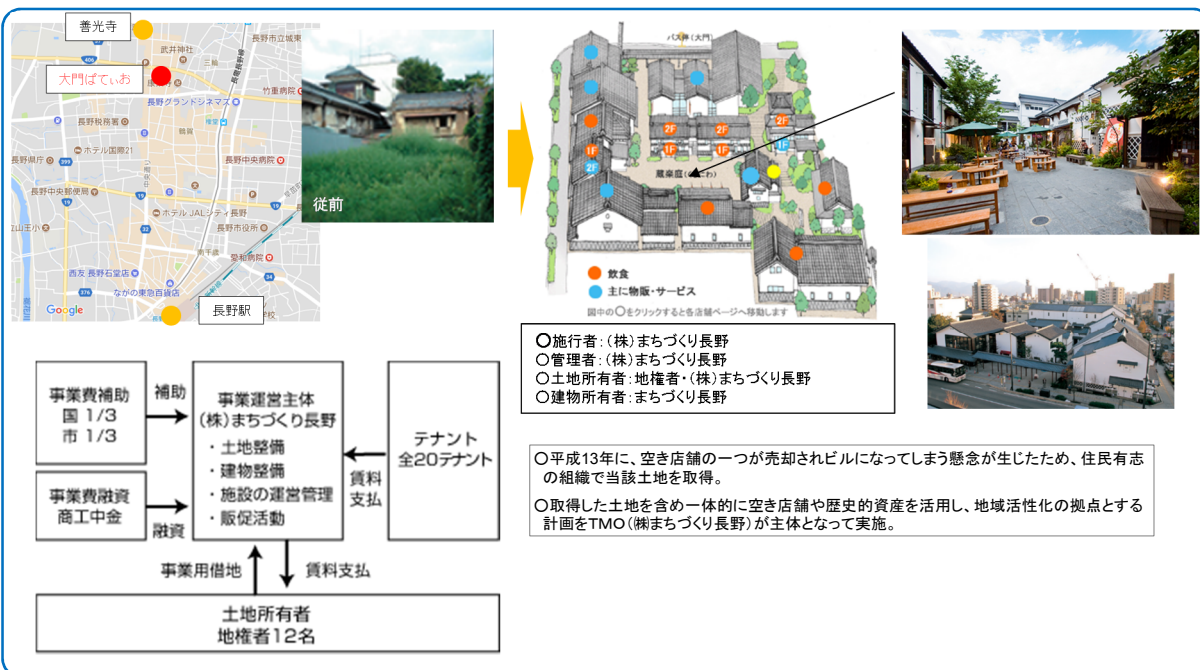
【福井県福井市:新栄テラス】

- 商店街地区の賑わい創出に向けて、地区内の民営駐車場と地区外に市が所有・運営する駐輪場との利用権を交換(相互に賃貸借契約を締結)し、当該民営駐車場の低未利用土地を広場化。
- 当該広場の運営について、福井大学と福井市による社会実験を経て、2016年より新栄商店街の商店主が主体となって運営を開始。



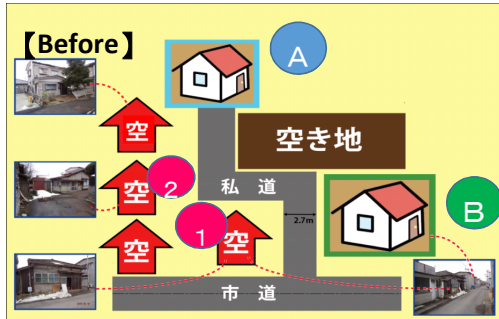
【長野県長野市:ぱていお大門】

- 「ぱていお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。
- 地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成15年より商工会議所等の出資からなる「㈱まちづくり長野」がその実施主体を担っている。
- 地権者は10名程度にわたるが、㈱まちづくり長野が20年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



【山形県鶴岡市：NPOつるおかランド・バンク】

○鶴岡市中心部は、狭隘道路や未接道宅地などによる不良な生活環境のため、適切な市街地更新が進まない状況。
○小規模連鎖型の区画再編事業(ランドバンク事業)を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。



<ランドバンクによるコーディネート>

- 1) ①の家屋を従前の所有者が解体・除却
- 2) ②が①の土地を購入
- 3) ①の一部と私道の一部を等価交換
- 4) 私道の改良(直線化、幅員4m確保)
- 5) ②が土地の一部を市に提供し市道を拡幅
- 6) ②が「空き地」を購入し、子供世帯の住宅を建築
- 7) ②の家屋を従前の所有者が解体・除却
- 8) ①が②を購入し、駐車場を整備



【効果】

- ・市道の拡幅
- ・空き家の解消(2棟)
- ・空き地の有効利用
- ・私道の改良
(かぎ型を直線に改良、接道要件(4m)を充足)