

「最適活用の実現」に関する最近の主な施策

令和元年9月11日

都市再生緊急整備地域の主な支援措置

法制上の支援措置

■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区(東京都中央区)
容積率:800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区(大阪市)
容積率:800% → 1600% 等

■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定(3ヶ月以内等)
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和<特定地域のみ>

財政支援

■国際競争拠点都市整備事業<特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

■国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業

特定都市再生緊急整備地域等において官民により構成された都市再生緊急整備協議会等が行う国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組を支援

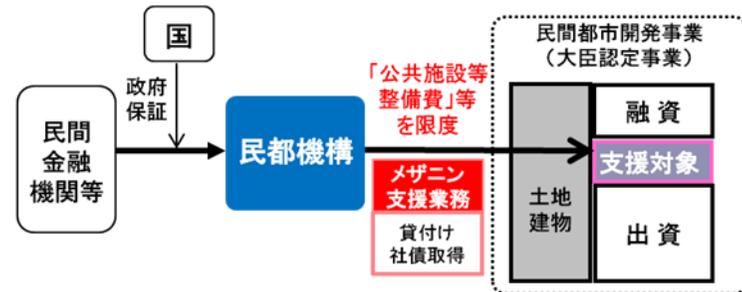
■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

金融支援

■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



税制支援

- 所得税・法人税 : 5年間2.5(5)割増償却
- 登録免許税 : 建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000(2/1,000)に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

都市再生緊急整備地域の指定状況

都市再生緊急整備地域
: 55地域 9,092ha

特定都市再生緊急整備地域
: 13地域 4,110ha

平成31年3月31日時点

福井市 1地域 66ha

京都市 2地域 375ha

神戸市 2地域 371ha

神戸三宮駅周辺・臨海地域 45ha

岡山市 1地域 113ha

広島市 福山市 3地域 245ha

福岡市 2地域 790ha
北九州市 1地域 102ha

福岡都心地域 231ha

高松市 1地域 51ha

大阪市 堺市 豊中市 高槻市
守口市 寝屋川市 12地域 1,139ha

**大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 209ha
大阪コスモスクエア駅周辺地域 53ha**

那覇市 1地域 11ha

浜松市 1地域 40ha

岐阜市 1地域 30ha

名古屋市 常滑市 3地域 924ha

名古屋駅周辺・伏見・栄地域 303ha

札幌市 1地域 225ha

札幌都心地域 145ha

仙台市 1地域 79ha

さいたま市 川口市 3地域 245ha

千葉市 柏市 4地域 185ha

東京都 7地域 2,945ha

**東京都心・臨海地域 2,040ha
品川駅・田町駅周辺地域 184ha
新宿駅周辺地域 221ha
渋谷駅周辺地域 139ha
池袋駅周辺地域 143ha**

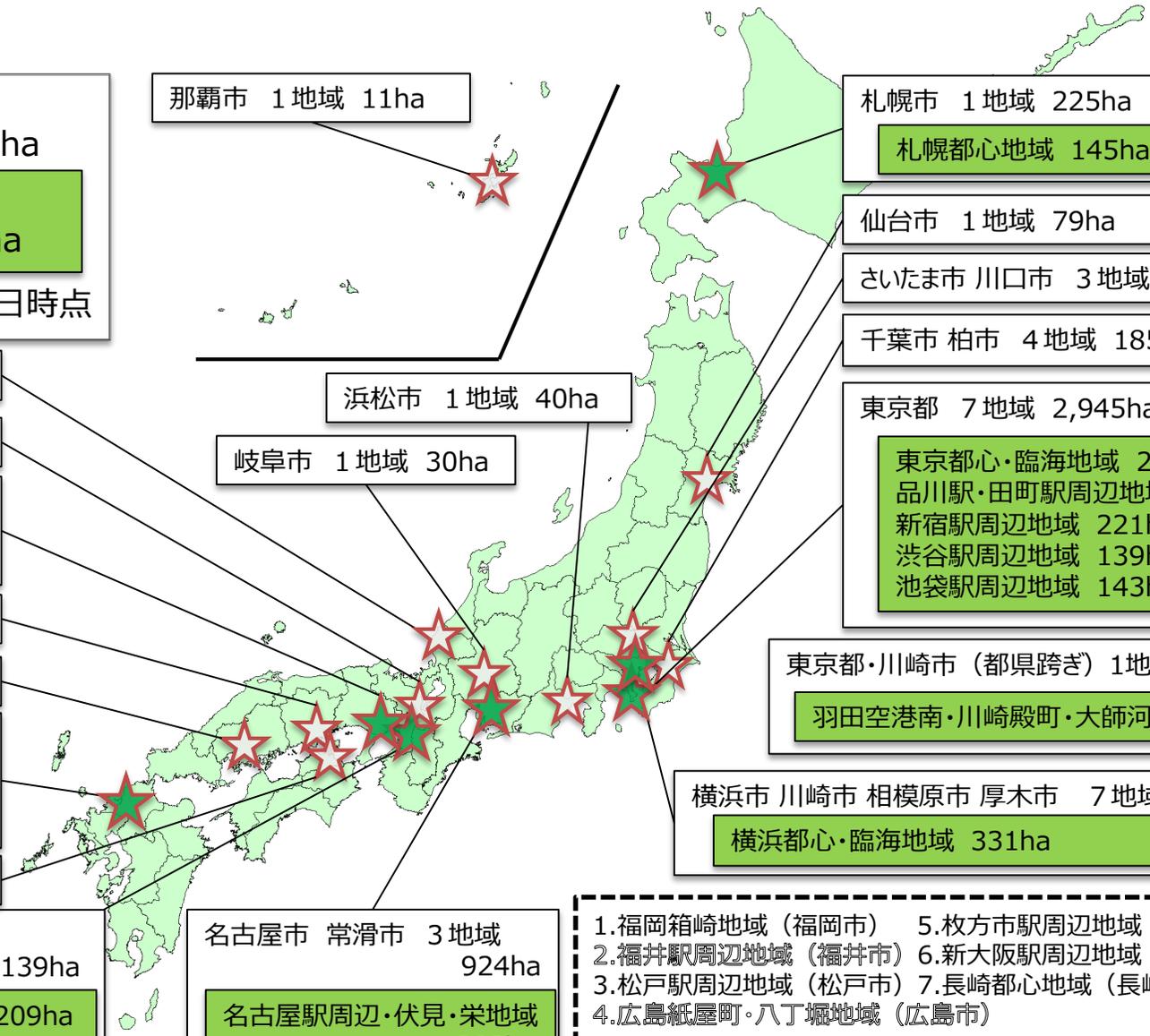
東京都・川崎市（都県跨ぎ）1地域 339ha

羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域 66ha

横浜市 川崎市 相模原市 厚木市 7地域 817ha

横浜都心・臨海地域 331ha

- 1.福岡箱崎地域（福岡市） 5.枚方市駅周辺地域（枚方市）
2.福井駅周辺地域（福井市） 6.新大阪駅周辺地域（大阪市）
3.松戸駅周辺地域（松戸市） 7.長崎都心地域（長崎市）
4.広島紙屋町・八丁堀地域（広島市）
- ※候補地域から緊急整備地域に指定された地域



立地適正化計画に係る支援措置

(1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)

※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

(3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

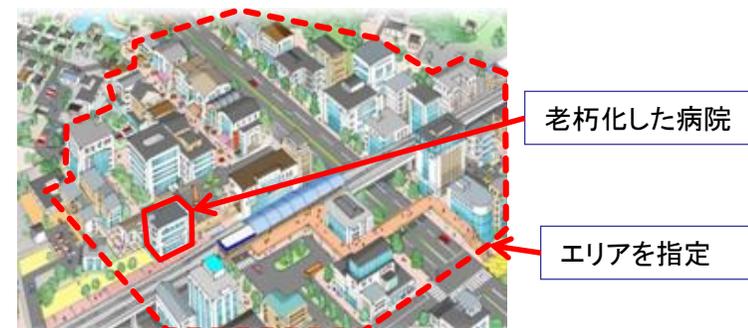
- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]



立地適正化計画の作成状況

○477都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和元年7月31日時点)

○このうち、272都市が令和元年7月31日までに計画を作成・公表。

※令和元年7月31日までに作成・公表の都市 (■)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村 (◎ : 269都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村 (○ : 3都市)

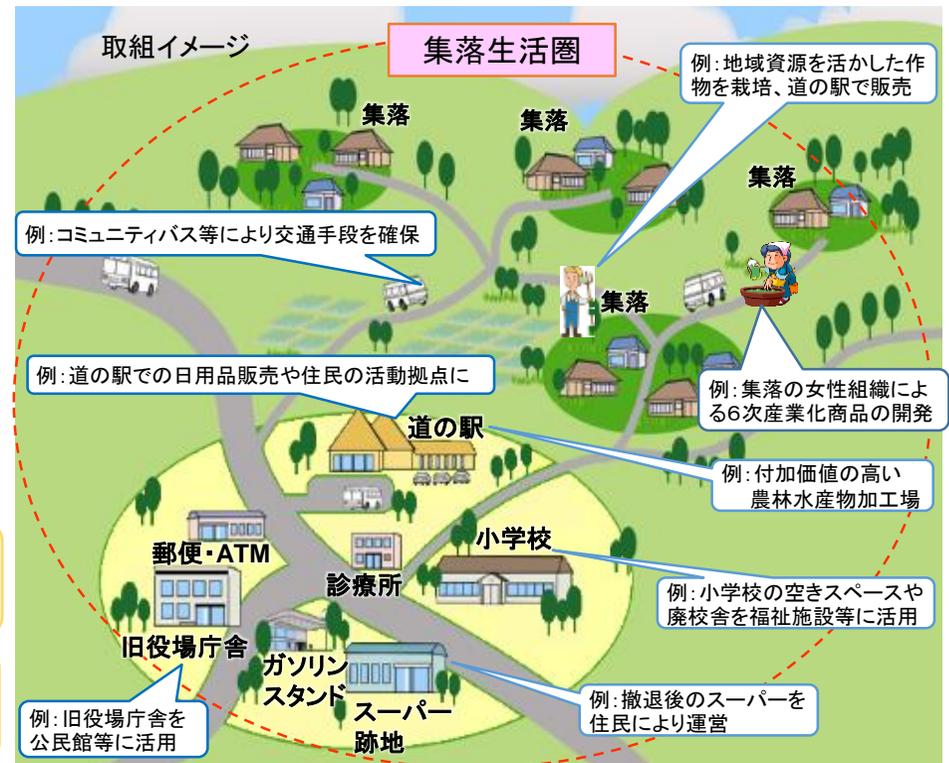
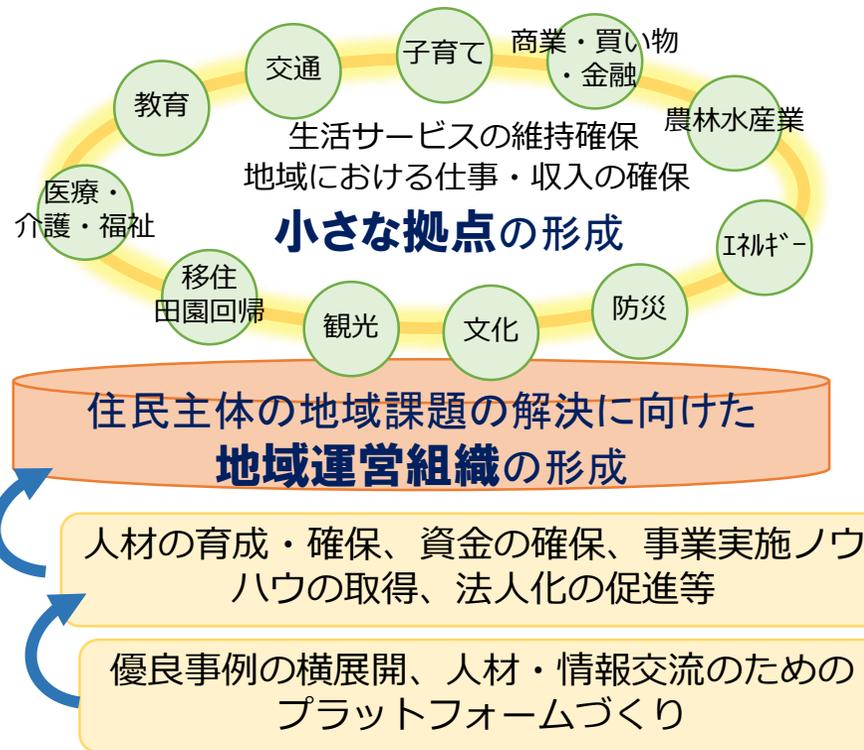
(令和元年7月31日時点)

北海道	野田村	土浦市	高崎市	成田市	田上町	松本市	湖西市	朝日町	兵庫県	津山市	愛媛県	時津町
札幌市	宮城県	古河市	桐生市	佐倉市	湯沢町	岡谷市	菊川市	滋賀県	神戸市	笠岡市	松山市	熊本県
函館市	仙台市	石岡市	伊勢崎市	柏市	富山市	飯田市	伊豆の国市	大津市	姫路市	総社市	宇和島市	熊本市
旭川市	栗原市	龍ヶ崎市	太田市	市原市	富山市	諏訪市	牧之原市	彦根市	尼崎市	高梁市	八幡浜市	荒尾市
室蘭市	大崎市	下妻市	館林市	流山市	高岡市	小諸市	函南町	近江八幡市	西宮市	備前市	新居浜市	玉名市
釧路市	柴田町	常総市	渋川市	酒々井町	魚津市	伊那市	清水町	草津市	赤穂市	赤磐市	西条市	菊池市
美唄市	利府町	常陸太田市	藤岡市	栄町	氷見市	駒ヶ根市	長泉町	守山市	西脇市	真庭市	大洲市	合志市
士別市	秋田県	高萩市	富岡市	八王子市	黒部市	飯山市	森町	栗東市	宝塚市	高砂市	伊予市	益城町
名寄市	秋田市	笠間市	吉岡町	府中市	小矢部市	茅野市	愛知県	甲賀市	高砂市	朝来市	四国中央市	大分県
北広島市	横手市	取手市	明和町	日野市	入善町	塩尻市	名古屋市	野洲市	朝来市	福崎町	西予市	別府市
石狩市	大館市	牛久市	邑楽町	福生市	朝日町	佐久市	豊橋市	野洲市	たつの市	東近江市	西予市	竹田市
当別町	湯沢市	つくば市	さいたま市	狛江市	金沢市	千曲市	岡崎市	湖南市	福崎町	京都府	高知県	豊後高田市
福島町	大仙市	ひたちなか市	川越市	狛江市	小松市	安曇野市	一宮市	東近江市	太子町	京都市	南国市	杵築市
八雲町	山形県	守谷市	熊谷市	相模原市	輪島市	富士見町	瀬戸市	奈良市	奈良市	舞鶴市	土佐市	豊後大野市
長万部町	山形市	常陸大宮市	秩父市	横須賀市	加賀市	白馬村	半田市	大和郡山	大和郡山	丸亀市	須崎市	国東市
江差町	米沢市	坂東市	鎌倉市	鎌倉市	羽咋市	岐阜県	春日井市	奈良市	高田市	長岡京市	四万十市	玖珠町
古平町	鶴岡市	かすみがら市	東松山市	藤沢市	白山市	岐阜市	豊川市	大和郡山	天理市	長岡京市	福岡県	宮崎市
鷹栖町	酒田市	つくばみらい市	春日部市	小田原市	野々市市	大垣市	津島市	天理市	桜井市	八幡市	北九州市	宮崎市
東神楽町	寒河江市	小美玉市	深谷市	秦野市	志賀町	多治見市	刘谷市	桜井市	五條市	京田辺市	大牟田市	宮崎市
芽室町	上山市	大洗町	草加市	厚木市	穴水町	関市	豊田市	葛城市	葛城市	南丹市	久留米市	日向市
足寄町	村山市	城里町	蕨市	伊勢原市	福井市	関市	安城市	宇陀市	宇陀市	大阪府	直方市	三股町
青森県	長井市	東海村	戸田市	海老名市	福井市	瑞浪市	福井市	吹田市	吹田市	福井県	飯塚市	国富町
青森市	南陽市	阿見町	朝霞市	志木市	教賀市	美濃加茂市	教賀市	高槻市	高槻市	福井市	田川市	鹿児島県
弘前市	中山町	境町	朝霞市	蓮田市	小浜市	各務原市	小浜市	守口市	守口市	福井市	田川市	鹿屋市
八戸市	福島県	栃木県	志木市	蓮田市	大野市	大野町	大野市	守口市	守口市	和歌山県	人女市	鹿屋市
黒石市	福島市	宇都宮市	蓮田市	坂戸市	勝山市	新潟県	勝山市	吹田市	吹田市	和歌山県	筑後市	鹿屋市
五所川原市	会津若松市	足利市	坂戸市	鶴ヶ島市	鶴ヶ島市	新潟市	鶴ヶ島市	吹田市	吹田市	和歌山県	行橋市	薩摩川内市
十和田市	那山市	栃木市	鶴ヶ島市	日高市	日高市	長岡市	日高市	吹田市	吹田市	和歌山県	小郡市	曾於市
むつ市	いわき市	佐野市	あわら市	新発田市	新発田市	三条市	あわら市	吹田市	吹田市	和歌山県	朝倉市	いちき串木野市
七戸町	白河市	鹿沼市	毛呂山町	新発田市	新発田市	新発田市	毛呂山町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	奄美市
おいらせ町	白河市	日光市	越生町	小千谷市	小千谷市	見附市	越生町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	始良市
階上町	白河市	小山町	小川町	見附市	見附市	美浜町	美浜町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
岩手県	白河市	真岡市	鳩山町	美浜町	美浜町	高浜町	高浜町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
盛岡市	白河市	大田原市	上里町	高浜町	高浜町	山梨県	高浜町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
宮古市	国見町	那須塩原市	寄居町	山梨県	山梨県	甲府市	寄居町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
大船渡市	猪苗代町	那須烏山市	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	那須烏山市	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
花巻市	矢吹町	下野市	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	下野市	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
北上市	新地町	茂木町	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	新地町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
二戸市	茨城県	芳賀町	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	新地町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
八幡平市	水戸市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	新地町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町
雫石町	日立市	前橋市	千葉市	千葉市	千葉市	山梨市	新地町	吹田市	吹田市	和歌山県	那珂川市	徳之島町

合計477都市

「小さな拠点」及び「地域運営組織」の形成推進

- 中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、必要な生活サービスの維持・確保や地域における仕事・収入を確保し、将来にわたって継続できるような「**小さな拠点**」の形成(集落生活圏を維持するための生活サービス機能の集約・確保と集落生活圏内外との交通ネットワーク化)が必要。
- あわせて、地域住民自らによる主体的な地域の将来プランの策定とともに、地域課題の解決に向けた多機能型の取組を持続的に行うための組織(**地域運営組織**)の形成が必要。
- 2020年までに小さな拠点を全国で1,000箇所(2018年度:1,069箇所)、地域運営組織を全国で5,000団体(2018年度:4,787団体)形成する。



➡ 中山間地域をはじめとして、暮らし続けられる地域の維持

小さな拠点の形成に係る手続の特例等

地域再生計画に小さな拠点の形成を位置付け、地域再生土地利用計画を作成することにより、農地転用・農転除外や開発許可の特例等が可能に

「小さな拠点」のイメージ



地域再生計画(地方公共団体作成、内閣総理大臣認定)において、地域住民と協議して、小さな拠点づくりの将来ビジョンを作成

I 複数の集落を含む生活圏(集落生活圏)の中に「地域再生拠点」を形成し、生活サービスを提供する施設を集約

- 市町村が地域再生土地利用計画に、集約する施設を設定
 - ・生活サービス施設(診療所、保育所、公民館、商店、ガソリンスタンド等)
 - ・就業機会を創出する施設(地場製品の加工・販売所、観光案内所等)
- 届出・勧告・あっせんにより、施設の立地誘導
- 農地転用許可・開発許可の特例

II 優良農地の保全・利用を図り、基幹産業である農林水産業を振興

- 市町村が、知事、農業関係者等と協議し、地域再生土地利用計画に、農用地等保全利用区域を設定
- 地域ブランド作物の栽培に係る助言等、必要な援助を実施
- 計画に即した農地利用を行わないおそれがある場合には勧告

III 集落と地域再生拠点を結ぶネットワークを確保

- 市町村が、地域再生計画に、自家用有償旅客運送者が集落生活圏において行う事業を位置付け
- 自家用車を用いて地域住民を運送する際に少量の貨物も運送可能に

地域公共交通活性化再生法(平成26年)の改正

■平成26年に地域公共交通活性化再生法を改正し、①まちづくりと連携し、②面的な公共交通ネットワークを再構築するため、「地域公共交通網形成計画」を法定計画として規定。

■バス路線の再編等を実施する「地域公共交通再編事業」を創設し、その実施計画について国が認定し、法律・予算の特例措置を適用することにより、計画の実現を後押しする制度を整備した。

交通政策基本法(平成25年12月4日公布・施行)の具体化

日常生活等に必要不可欠な交通手段の確保等

まちづくりの観点からの交通施策の促進

関係者相互間の連携と協働の促進

等

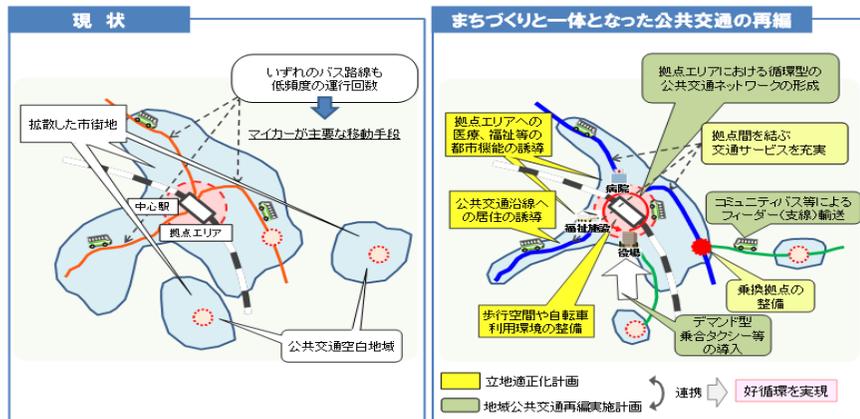
目標

本格的な人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上

ポイント

- ①地方公共団体が中心となり、
- ②まちづくりと連携し、
- ③面的な公共交通ネットワークを再構築

コンパクトなまちづくりと一体となった公共交通の再編のイメージ



改正地域公共交通活性化再生法の基本スキーム

基本方針

国が策定
まちづくりとの連携に配慮

地域公共交通網形成計画

事業者と協議の上、
地方公共団体が
協議会を開催し策定

- コンパクトシティの実現に向けたまちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通特定事業

地域公共交通再編事業

面的な公共交通ネットワークを再構築するため、事業者等が地方公共団体の支援を受けつつ実施

軌道運送
高度化事業
(LRTの整備)

鉄道事業
再構築事業
(上下分離) ...

地域公共交通再編実施計画

実施計画

実施計画 ...

地方公共団体が事業者等の同意の下に策定

国土交通大臣が認定し、計画の実現を後押し

※改正地域公共交通活性化再生法については、平成26年11月20日に施行

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生 ～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

1. 都市経済・社会をめぐる「10の潮流」

(1) 生産年齢人口の減少

・生産年齢人口の減少・少子高齢化は全ての都市共通の課題

我が国の高齢化率：
26.6% (2015) → 35.3% (2040)

・人口減少は消費の縮小、生産年齢人口の減少は人手・雇用の不足や社会活力の低下を呼ぶおそれ

若年層 (20～39歳) の増加率：
-16.5% (2015 → 2030)

・安定した経済成長・拡大を図るためには、生産性の向上が必須

日本の1人当たり名目GDP：
世界3位 (1994) → 26位 (2018)

・将来的な移住にもつながる関係人口の創出・拡大も重要に

(2) 知識集約型経済の拡大

・大企業をはじめ企業やビジネスのあり方もオープンイノベーション、スタートアップとの連携・拡大、エコシステムの形成など変化

VC等によるベンチャー投資額：
5年で2.7倍 (2012 → 2017)

・第2次産業から第3次産業へと転換し、「クリエイティブ人材」も増加

日本における知識集約型産業の労働人口割合：
5% (1966) → 17% (2016)

・「モノ消費から、体験・経験など「コト」消費指向に(インバウンドも)

娯楽サービスに支出した訪日外国人率：
21.5% (2012) → 40.9% (2018)

(3) 都市間競争の加速

・人材・企業は、局所的に集積(スリッパ化)し、都市化とグローバル化等でこの傾向は加速

世界における都市人口：
55% (2018) → 68% (2050)
(※メカ33都市に1/8が居住)

・オープンイノベーションの推進、エコシステムの形成が重要に

・都市間競争は加速し、人材、スタートアップ環境や文化交流などのほか、居心地の良さ、かっこよさ、本物感など高いレベルの磁力が必要

世界の都市総合ランキング(2018)：
東京 第3位 (NY, ロンドン)
アジア諸都市の追い上げ

(4) 働き手・働き方の多様化

・女性や高齢者等の就業が拡大

女性、高齢者就業率：50%、44% (2017)

・働き方改革やWLB重視傾向から、テレワーク、フリーランス等働き方が多様化、ワーク・レイスにもシェアオフィスやコワーキングスペースなど変化

コワーキングスペース：
新規床面積 約8倍 (2013 → 2018)

フリーランスの経済規模：
14兆円 (2015) → 20.1兆円 (2018)

・ライフスタイルの多様化、ユニバーサルデザインなどまちに求められる機能も変化

共働き世帯 (2017)：1千万世帯に

(5) ソーシャルキャピタルの低下

・世帯数が減少し、単身世帯や高齢者世帯が増加

単身世帯、高齢世帯の割合：4割超へ (2040)

・町会・自治会等の加入率は減少傾向、新たなつながりが必要

東京都の自治会参加率：
61% (2003) → 54% (2013)

・日本は社会的つながり(ソーシャルキャピタル)が弱いとの指摘

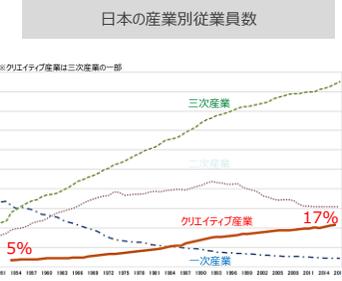
日本のソーシャルキャピタル：
149か国中99位 (2018)

・個人の幸福、QOL、持続可能な社会 (SDGs) 等も重要

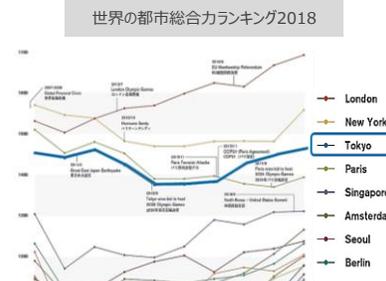
日本の社会的孤立：
OECD20か国中1位 (1999～2002)



(出典) IMF世界の名目GDP別国別ランキング・推移に基づき国土交通省都市局作成



(出典) QUOD提供データに基づき国土交通省都市局作成



(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2018」に基づき国土交通省都市局作成



(出典) 総務省「労働力調査」に基づき国土交通省都市局作成



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計)」に基づき国土交通省都市局作成

(6) 「多様性」と「新結合」

・イノベーションは異なる組合せによる「新結合」により生まれる

・均質な者同士での交流では組合せに限界。これまでと異なる多様な人材等の組合せが重要

(7) 「対面」と「偶然の出会い」

・IT等により、世界中のモノ、情報の入手が容易となり、まちの役割を侵食

・一方、対面でしか得られない「リアル」「暗黙知」「信頼関係」「偶然の出会い」などの価値の高まり

(8) 「共感」と「育成」

・未来が不確実な中、人々を行動に駆り立てるのは「共感」や「達成感」

・完成形を求めず、常に楽しみながら「育成」、「アップデート」していく漸進的なマネジメントが有効

(9) 「居心地」と「つながり」

・個々人の身体、精神のみならず、社会的にも満たされた状態こそが幸せと健康の鍵

・あらゆる人にとって居心地の良い場、サードプレイス、ゆるやかなつながりが重要

(10) 「新技術」と「新制度」

・新技術を社会課題解決に活用し、ハピネスの実現に寄与するSociety 5.0を実現する時代

・脱均質、個性や予測不能なチャレンジを後押しできる制度が必要

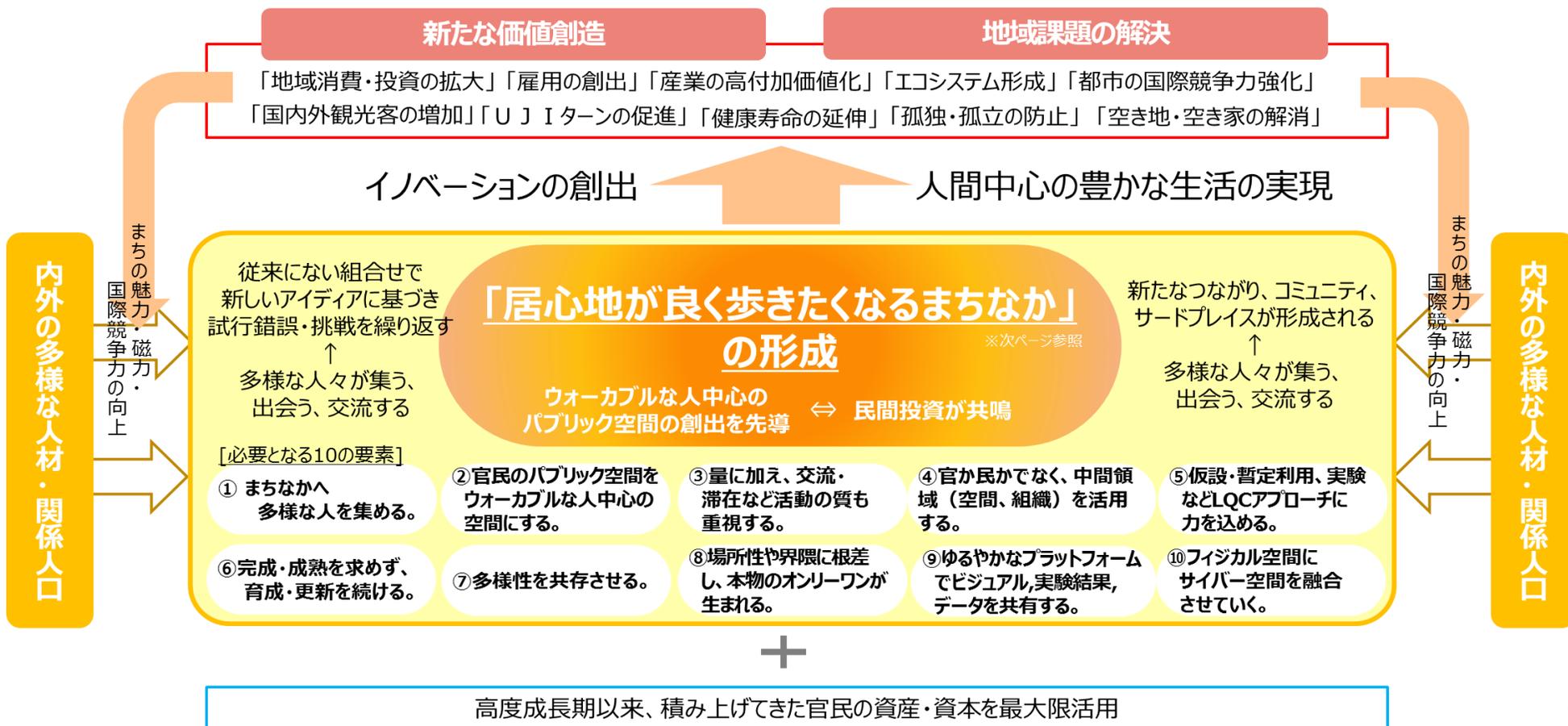
「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

2. 今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」

- 今後のまちづくりにおいては、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成する必要。
- これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市の構築を図るべき。

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
 ※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ例

※ 地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※ 人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能

居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable 歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたいくなる、歩きたくなる。

Eye level まちに開かれた1階

歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見えれば、人は歩いて楽しくなる。

Diversity 多様な人の多様な用途、使い方

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open 開かれた空間が心地良い

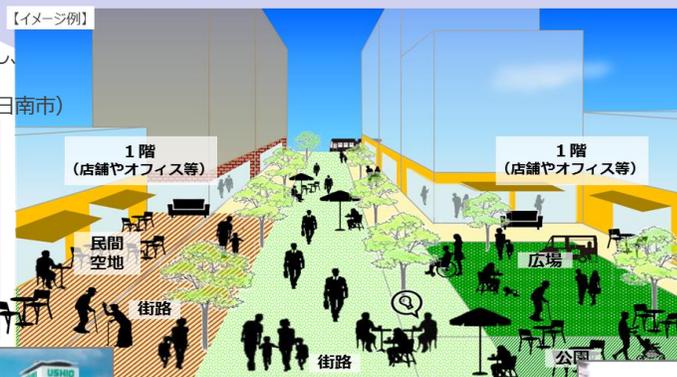
歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。



都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）



2つの開発の調整により
一体整備された神社と森（東京都中央区）



駅前トランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占用した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

3. 「まちなかウォーカブル推進プログラム（仮称）」～国による「10の施策」～

●市町村や民間事業者等による取組を国が支援

空間の形成等を支援

仕組みの構築等を支援

(1) 人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）

- ① まちなか修復・改変事業の一括的推進
- ② 居心地の良さに着目した公共空間のデザインの工夫
- ③ 街路空間を人々が滞在・交流できる場に転換
- ④ 「かわ」と「まち」が融合した良好な空間形成
- ⑤ 低層部の充実に向けた地区計画やデザインガイドラインの活用促進
- ⑥ 民間パブリック空間の更新事業を促進する方策の検討
- ⑦ 昼も夜も歩きたくなる夜間景観の創出
- ⑧ 何か所も立ち寄りやすい公共交通の推進 等

(2) まちなか空間の多様な利活用の促進

- ① “ミクストユース空間”の拡大方策の検討
- ② 民間空地等の利活用促進
- ③ 公園緑地の利活用によるまちなか活性化方策の検討
- ④ 多様化する利活用に促進する包括許可等の推進
- ⑤ ワンストップ窓口の設置促進
- ⑥ 特例制度等の周知徹底 等

(3) オープンイノベーション、イノベーション・エコシステムの形成

- ① オープンイノベーション、イノベーション・エコシステム形成の推進
- ② 都市・産業が連携したビジネス環境の整備の推進
- ③ 小さなチャレンジ型まちづくり活動の推進
- ④ 生産性が高まるオフィス環境の整備促進
- ⑤ テレワークの推進 等

(4) オンリーワン都市再生の推進

- ① 国際競争力やエリア価値向上に資する都市再生事業の推進
- ② スマートシティの全国展開
- ③ 個性ある都市再生事業の推進方策の検討
- ④ 「昭和遺産（仮称）」の保全・活用
- ⑤ 鉄道沿線ごとの特徴を活かした魅力ある都市再生の推進 等

(5) 官民プラットフォーム等の育成・充実

- ① ゆるやかな官民プラットフォームの形成・充実
- ② エリアマネジメント団体等都市再生推進法人の機能強化
- ③ 防災、環境・エネルギーへの取組強化
- ④ エリア・データプラットフォーム構築の推進
- ⑤ データ収集に必要な機器、設備等の設置促進
- ⑥ まちづくり人材の育成 等

(6) 多様な資金の循環の促進

- ① 多様な資産調達手法の活用促進
- ② 地産地消のまちづくり活動を支える仕組み
- ③ 公共空間の運営等に係る金融支援の検討
- ④ 公共公益施設の再編等を通じたまちづくりに対する金融支援の推進 等

●上記のほか、国自ら以下の取組を継続して展開し、官民の多様な主体による取組を更に推進

連携

(7) 全国ネットワークの形成

- ① 全国的中間支援団体と国土交通省等との協力深化
- ② まちづくり関係者と国土交通省との政策対話の開始
- ③ URの知見・能力の活用 等

検討の深化

(8) 老朽化・陳腐化した市街地再生の検討

- ① スタートアップのオフィスや住居としての活用促進
- ② リノベーションや小規模な建替え、コンテンツの創出等も含めた市街地整備の推進
- ③ 事業完了前の暫定利用による都市の価値の維持・事業採算の改善等
- ④ 事業完了後のエリアマネジメントまで見据えた取組の推進
- ⑤ 広域的な公共貢献の評価等による拠点的なエリアの都市環境の改善
- ⑥ 権利関係が複雑なオフィスビル等の建替えの円滑化 等

(9) 芝生のチカラの活用

- ① まちなかの「芝生地の造成・管理」に関する懇談会（仮称）の設置
- ② 市民緑地認定制度やSEGES（緑の認定制度）の活用促進
- ③ バイオフィリックデザインの導入の促進検討 等

(10) ウォーカブル・シティの形成

- ① ストリート・デザイン・ガイドラインの作成
- ② 日本版ウォーカビリティ・インデックス（仮称）の開発 等

<中間とりまとめのポイント>

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること（中間とりまとめ1）

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見通し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること（中間とりまとめ2）

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアクセシビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること（中間とりまとめ4）

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること（中間とりまとめ5）

- 11号条例等について、廃止や開発許容区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること（中間とりまとめ3）

- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること（中間とりまとめ6）

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方等を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

- ◆近年、民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大。
- ◆他方、エリアマネジメント活動では、安定的な活動財源の確保が課題。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要。
(民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難)
- ◆このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者(事業者)から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度(地域再生エリアマネジメント負担金制度)を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

※ B I D・・・Business Improvement District。米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動

(例)



イベントの開催



オープンスペースの活用

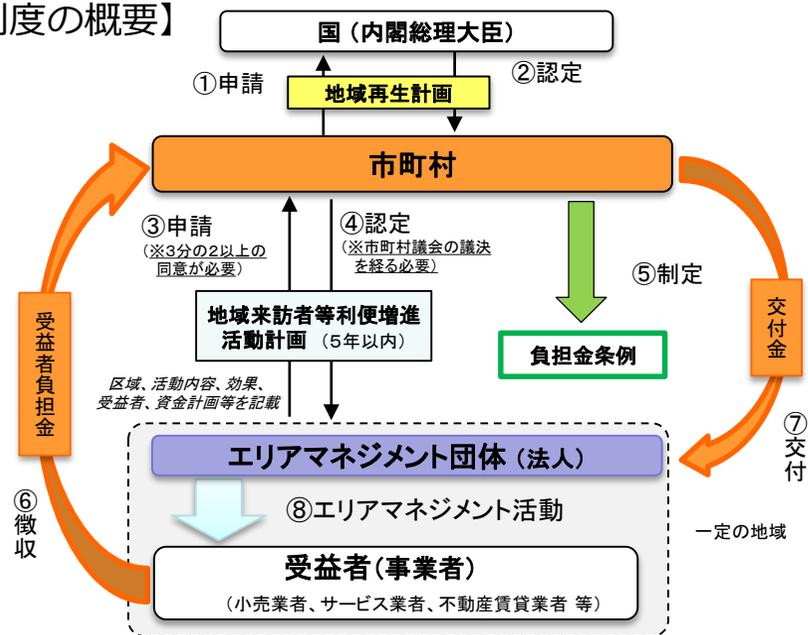


自転車駐輪施設の設置



賑わいの創出に伴い必要となる巡回警備

【制度の概要】



※ 3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

グリーンインフラ推進戦略の概要

1. はじめに

(1) **グリーンインフラ(GI)**とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

2. グリーンインフラが求められる社会的・経済的背景

- (1) **気候変動への対応** 土壌等を活用した雨水の貯留浸透対策や植栽による暑熱緩和対策等が有効
- (2) **グローバル社会での都市の発展** 官民が連携して、GIの取組を推進し、グローバル社会での都市間競争を勝ち抜く魅力ある都市空間の形成が重要
- (3) **SDGs(持続可能な開発目標)、ESG投資等との親和性** 環境に高い関心を有する民間資金を呼び込み、自然環境が有する機能を積極的にいかして環境と共生したインフラ整備や土地利用の推進を期待
- (4) **人口減少社会での土地利用の変化への対応** 人口減少社会で増加する管理放棄地や低未利用地の解決策の一つとしてGIの取組に期待
- (5) **既存ストックの維持管理** 社会資本の老朽化が進行し、維持管理の担い手が減少する状況で、維持管理分野におけるGIの効果的な取組について検討を進めることが重要
- (6) **自然と共生する社会の実現** 豊かな自然環境を維持し、緑と水のネットワークを形成することにより、生物多様性の保全と自然と共生する社会を実現
- (7) **歴史、生活、文化等に根ざした環境・社会・経済の基盤** 多様な主体が参画するGIの取組を通じて、地域特有の環境・社会・経済の基盤である自然資産の持続的な維持管理が求められている

3. グリーンインフラの特徴と意義

(1) 機能の多様性

- ・施設や空間そのものが多様な機能を有する(生物の生息・生育の場の提供、防災・減災、良好な景観形成、気温上昇の抑制、一次生産、土壌の創出・保全等)
- ・様々な活動の場となり、多様な機能が発揮される(コミュニティ形成、環境教育、健康増進、観光や農業など地域のブランディングや稼ぐ力、価値の創造等)
- ・1つの社会資本にとどまらず、**エリア全体の資源を活かす**ことで、より効果的に機能を発揮

(2) 多様な主体の参画

- ・地域住民との協働や民間企業との連携により、多様な主体が維持管理等に関与
- ・グリーンインフラを基点とした**新たなコミュニティやソーシャルキャピタルの形成**
- ・多様な主体が参画するからこそ、**適切なマネジメントが必要**

(3) 時間の経過とともにその機能を発揮する

- (「成長する」又は「育てる」インフラ)
- ・年月を重ね、**自然環境の変化にあわせて機能を発揮**する。又は新たな機能が発現
 - ・時間の経過とともに、**地域の歴史、生活、文化等を形成**
 - ・自然環境が有する不確実性を踏まえた**順応的管理が必要**

4. グリーンインフラの活用を推進すべき場面

(1) 気候変動への対応

一定程度の機能の発揮が想定されるGIについて、既存インフラと相補的に活用
(例) 都市空間を最大限に有効活用して、土壌や浸透性舗装等を活用した雨水貯留浸透施設等の整備による治水対策、植栽による蒸発散効果を活用した暑熱緩和対策

(2) 投資や人材を呼び込む都市空間の形成

SDGsやESG投資が世界の潮流となる中、日本が世界の社会経済をリードする観点から、GIにより自然環境豊かな魅力ある都市空間を形成し、新たな投資や人材を呼び込むことが重要
(例) 安全・安心な経済活動基盤の構築、都市内の緑・水面をつなぐグリーンリッド構築

(3) 自然環境と調和したオフィス空間等の形成

都市で活躍する人材の健康や幸福度、生産性、創造性に影響を与える「バイオフィリックデザイン」の取組を推進

(4) 持続可能な国土利用・管理

管理コストを低減させる工夫を行うとともに、過去に損なわれた湿地等の自然の再生等、最適な国土利用を選択

(5) 人口減少等に伴う低未利用地の利活用と地方創生

中長期的な時間軸をもって、段階的に自然環境を回復

(6) 都市空間の快適な利活用

社会資本の更新・改良、公的施設の再編や個別の民間開発に際して、緑と水のネットワークを形成

(7) 生態系ネットワークの形成

自然を保全し、分断化された自然をつなぐことにより、生物の生息・生育・繁殖環境等を保全・創出
(例) 多自然川づくり、湿地の再生、藻場・干潟の造成、健全な水循環の維持・確保、緑地の保全等

(8) 豊かな生活空間の形成

公園、緑地、河川、水辺空間、森林、農地等を活用して、人々が自然とつながりながら集い、楽しみ、多様な活動の舞台となる豊かな生活空間を形成

5. グリーンインフラを推進するための方策

基本方針: 自然環境が有する多様な機能を活用しつつ、多様な主体の幅広い連携のもとに行うグリーンインフラの取組を、社会資本整備や土地利用等を進める際の検討プロセスにビルトイン

(1) グリーンインフラ主流化のための環境整備

- ① **グリーンインフラ官民連携プラットフォーム(仮称)の創設**
アドバイザーの派遣、アイデアコンテストの実施、シンポジウムの開催等
- ② **相談窓口の設置等** 相談窓口の設置、取組事例集の作成
- ③ **各種法定計画への位置づけ**
社会資本整備重点計画、地域気候変動適応計画、緑の基本計画等
- ④ **都市計画に係る運用方針等の見直し** 都市計画におけるGIの活用の考え方を反映
- ⑤ **技術指針の策定と要素技術の研究開発**
- ⑥ **土木設計におけるGIへの配慮** 技術基準等へのGIの位置づけを検討
- ⑦ **各主体の役割分担及び費用負担について整理**

(2) グリーンインフラ推進のための支援の充実

- ① **モデル事業の実施と優良事例の横展開**
- ② **計画策定等に関する新たな支援制度**
- ③ **緑の総合的な支援制度**
- ④ **GIを活用した雨水貯留浸透対策の推進**
- ⑤ **交付金等による重点的支援の実施**
- ⑥ **民間の取組に対するファイナンス支援の実施**
(Re-Seed、民都機構の金融支援、防災・省エネまちづくり緊急促進事業)
- ⑦ **ファイナンス確保に関する事例集の作成**
(ESG投資、グリーンボンド等の資金、クラウドファンディング等)

(3) グリーンインフラに関する評価手法の開発等

- ① **評価手法の開発**(科学的根拠やエビデンスを整理、評価して投資判断を行う手法等)
- ② **国土管理の観点からのリスク低減効果等の分析**
- ③ **伝統的な技術や先進技術の活用の可能性調査**

□ 2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円にする不動産投資市場の成長目標の実現のために、官民が協働する具体的施策を定めた「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を2017年6月に策定し、本アクションプランに基づき施策を実施。

不動産投資市場の成長に向けた アクションプラン（2017年6月21日）公表

2017年以降の施策の実施状況

リート市場等 の改革

- リートの多様化の促進
- ESG（環境・社会・ガバナンス）不動産投資の基盤整備
- 地方創生型の不動産証券化の促進

- 不動産特定共同事業法改正・施行(2017年)
- 健康性・快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめを公表(2017年)
- ヘルスケアリートのセミナー開催による普及啓発
- 不動産クラウドファンディングに係るガイドラインの策定(2018年)
- 対象不動産変更型契約に係る規制合理化(省令改正) (2018年)

不動産投資家 の投資環境 の改革

- 不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等
- 不動産情報基盤の充実
- 不動産投資環境のグローバル化に向けた不動産投資運用サービスの高度化
- 人材育成の改革

- 不動産投資運用評価ガイドラインの策定(2018年)
- 不動産情報の官民データ連携の在り方を検討(2018年～)
- MIPIM及び日独不動産投資ラウンドテーブル・ミーティング等での日本市場の動向に関する海外投資家への情報発信
- ESG不動産投資のあり方検討会(2018年・2019年)
- 小規模不動産特定共同事業の実務講習(2019年)

CRE等 の改革

- CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充
- CREフォーラムの設置・運営等
- 老朽化不動産の更新・活用の促進
- PRE戦略の一層の推進

- CREの利活用ハンドブック公表(2019年)
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用
- 公的不動産の民間活用の手引の改訂(2017年)
- PRE等の活用促進に向けた研修会の開催

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、リターンよりも地域への貢献を目指す投資家の資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 出資総額等が一定規模以下の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能とし、空き家・空き店舗等の再生・活用事業を促進。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)



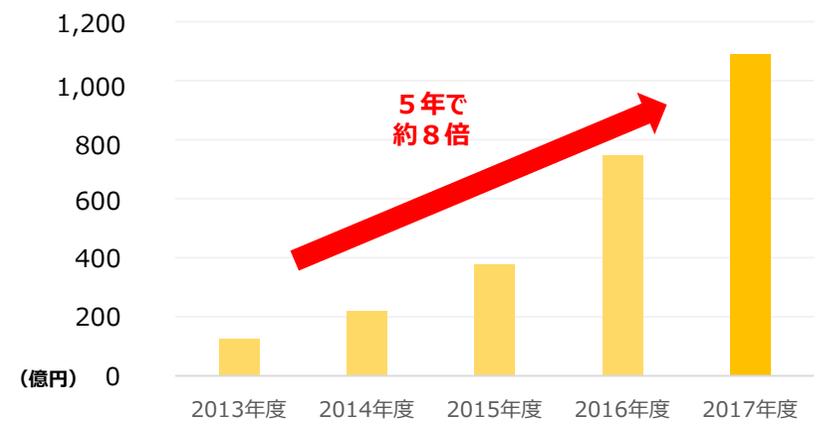
舟屋をカフェ・宿に改装して運営
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典：ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を、電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

～不動産証券化手法を用いたPRE民間活用のガイドライン～(H28.3公表 H30.3改訂)

本手引きは、地方公共団体が保有する公的不動産(PRE)の民間活用の実施にあたり、不動産証券化手法を導入する場合の考え方・具体的な契約条件の例や留意事項等を示すもの。不動産証券化手法の導入は、多様な資金調達が可能となることから、民間側の参画意欲と提案の質の向上が図られ、公共側の収入の拡大に貢献し、財政健全化や地方創生に寄与すると期待されるところ。

導入が想定される公的不動産(PRE)

- 従前からの低未利用地や公共施設の集約・再編により生じる余剰地を民間活用する場合
- 老朽化や耐震性能が不足した公共施設の建替や改修等に合わせて民間活用可能スペースの創出を検討している場合 等

背景・課題

(民間事業者・有識者等からの意見や要望)

- PREを所有・活用する主体
- 数十年に渡り大手の事業会社に所有や活用を義務付けていることが一般的であり、利用の実態が適切であれば、所有権の譲渡や不動産証券化手法を用いた資金調達を許容すべき
- 貸付け期間
- 将来の明確な公共利用計画がないにも関わらず、50年以下の期間の短い定期借地権が多用されており、提案内容によっては事業採算が合わず、参画を断念するケースがある
- 組織の推進体制
- 従前用途の担当原課が中心となり検討することが一般的であるが、所有権の譲渡等については財政や企画部門に判断を委ねることが多く、思うように事業が推進しない

不動産証券化手法を導入する場合の考え方や契約条件の例等

- **公的不動産(PRE)を所有・活用する主体の考え方**
 - 不動産分野における証券化の拡大などの社会情勢を鑑みれば、民間側のニーズに対応することが望ましく、活用の実態が適切であれば、必ずしも所有を制限する必要はない
- **所有権の譲渡/SPCの株式譲渡等の契約条件の例**
 - 所有権の譲渡等については、どのような条件であれば承諾するか、例示を示しておくことが望ましい
(例) : 事業者グループのアセットマネージャー・プロパティマネージャーが事業運営を継続して行うこと
: 譲渡先が投信法に基づく投資法人(リート)や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること
- **公的不動産(PRE)の売却や貸付けの考え方**
 - 都市計画等の各種計画において、明確に利用が位置付けられていない公的不動産(PRE)は売却を検討
 - 土地の売却について、地域住民等からの理解を得ることが困難な場合や、底地権の買取り余力が民間にない場合は普通借地権を検討
 - 明確な利用目的や計画がある場合に定期借地権を設定するものと考えられるが、民間の提案する建物の減価償却期間に照らすと、一部、商業施設等において20年等の期間に設定することがある一方で、住宅等においては70年等の長期に設定する等、民間の意向を確認した上で決定することが望ましい
- **組織の推進体制の考え方**
 - 担当原課は所有権の譲渡等の承諾条件をあらかじめ財政や企画部門に確認をとり、民間からの提案や要望に対し、一元的に対応する体制整備を確保しておくことが望ましい
- **不動産証券化活用の例**
 - 他の地方公共団体へ横展開をはかるべく、個別の証券化活用の契約条件の例やスキーム等の事例及び解説を充実

背景・目的

厳しい財政の下、一方で老朽化したインフラ・公共施設の維持更新を図り、他方で都市構造を集約型に転換すること（いわゆるコンパクトシティ化）が求められている。それらを効果的かつ効率的に進めるには、公的不動産（Public Real Estate：PRE）の合理的運営管理を推進するPREないしFM（Facility Management）戦略を、まちづくりの視点とともに実行することが必要である。

そこで、地方公共団体におけるまちづくりと連動したPRE/FM戦略の取組みを促進するため、国土交通省／国土交通大学校が、国、地方公共団体等の職員向け研修〔PRE（公的不動産活用）/FM（施設マネジメント）研修会〕を開催するもの。

概要

- 開催実績： 平成24年度より開始（過去7回開催）
- 開催日時： 平成31年度は7月1日（月）～5日（金）
- 対象者： 国及び地方公共団体の職員（35名程度）
- 会場・宿泊先： 国土交通大学校（小平本校）

プログラム構成

- 実践演習
- 先進的な取組みをしている地方公共団体職員からの講演
- 関係省庁からの公的不動産（PRE）に係る施策に関する講演 等

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

<地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



<空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設(外国人旅行者向けゲストハウス)に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「未来投資戦略2018—「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革—」(平成30年6月15日閣議決定)
「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」
- まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)(平成29年12月22日閣議決定)
「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、**新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する**…」

要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

- 現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。
【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物の追加)



「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
 - ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
 - ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化
- 等

土地分類調査の概要

土地分類調査とは

- 国土調査法に基づき、土地の自然条件、土地の利用状況等に関する調査を行い、その結果を地図等に作成
- 第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～令和元年度)から、土地本来の自然地形とその改変履歴、土地利用の変遷及び災害履歴を調査内容とした「土地履歴調査」を実施

土地分類調査(土地履歴調査)



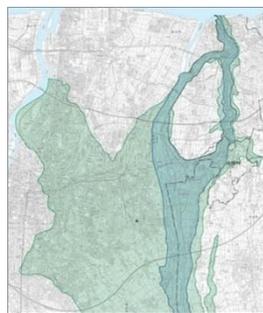
自然地形・人工地形
分類図

自然本来の地形と
盛土などによる
改変後の地形



土地利用分類図

明治期(100年前)
と昭和期(50年前)
の土地利用



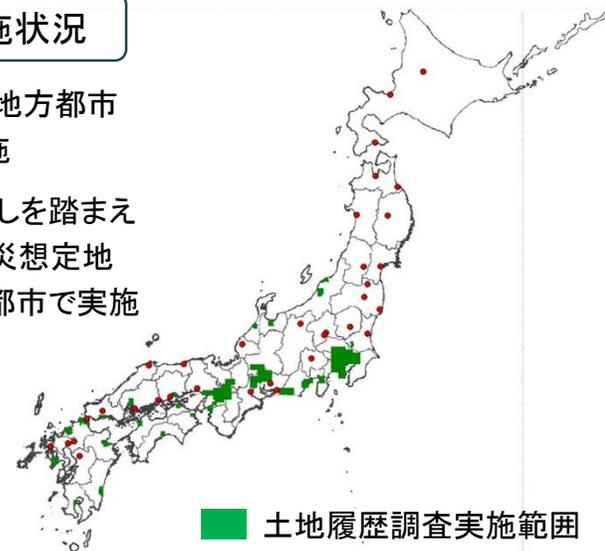
災害履歴図

過去に発生した
浸水、土砂崩れ
などの被災範
囲、地点の分布

土地履歴調査の実施状況

- 三大都市圏及び一部の地方都市のDID地区を中心に実施
- 平成26年度の中間見直しを踏まえて、南海トラフ地震の被災想定地域について一部の地方都市で実施(静岡、沼津、高知など)

実施面積: 17,237km²
(平成30年度末時点)



土地分類調査の効果

- 土地に関する基礎的な情報として、土地利用計画、都市計画等の策定等に活用
- 地震の揺れやすさ、液状化の起こりやすさなどの防災対策の基礎情報として活用
- 土地取引の際の土地のリスク情報として活用され、土地取引の適正化に寄与



ハザードマップ



都市計画