

# 立地適正化計画作成の手引き

---

国土交通省 都市局  
都市計画課  
令和2年12月改訂



# 7. 誘導施策の検討について

## 概要 (参考) 低未利用土地権利設定等促進計画

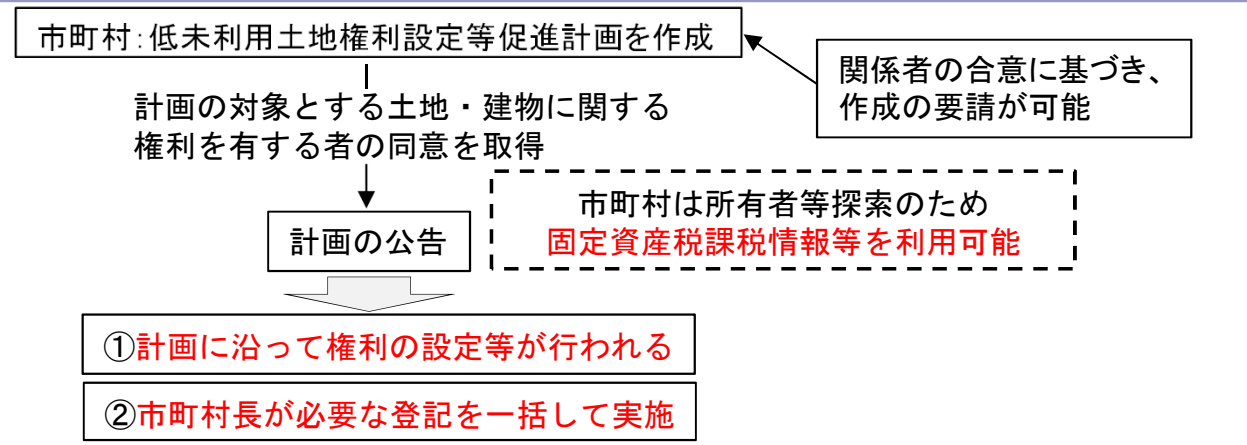
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つ規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

### 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%)

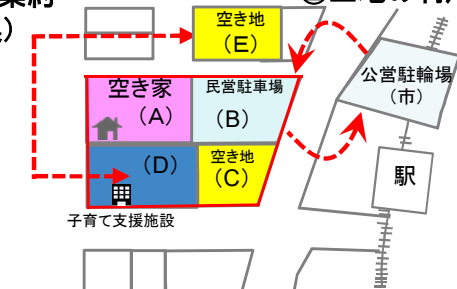
所有権の移転登記(本則2%→1%)

(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)

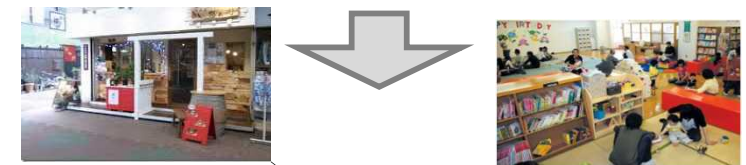
※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

＜制度活用イメージ＞

- ①低未利用地の集約(利用権の交換)
- ②土地の利用権の交換



- ③A・C・Dの土地にまちづくり会社(Y)の利用権を設定



※広場や福祉施設等の整備は、交付金等で支援

- ④カフェに転用(まちづくりファンドで支援)



- ⑤交流広場を(Y)が駐輪場と一体管理

\*「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能

\*周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

# 7. 誘導施策の検討について

## 概要 (参考) 立地誘導促進施設協定 (通称: コモンズ協定)

- 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度(承継効付)を創設。

### 立地誘導促進施設協定制度の創設

<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

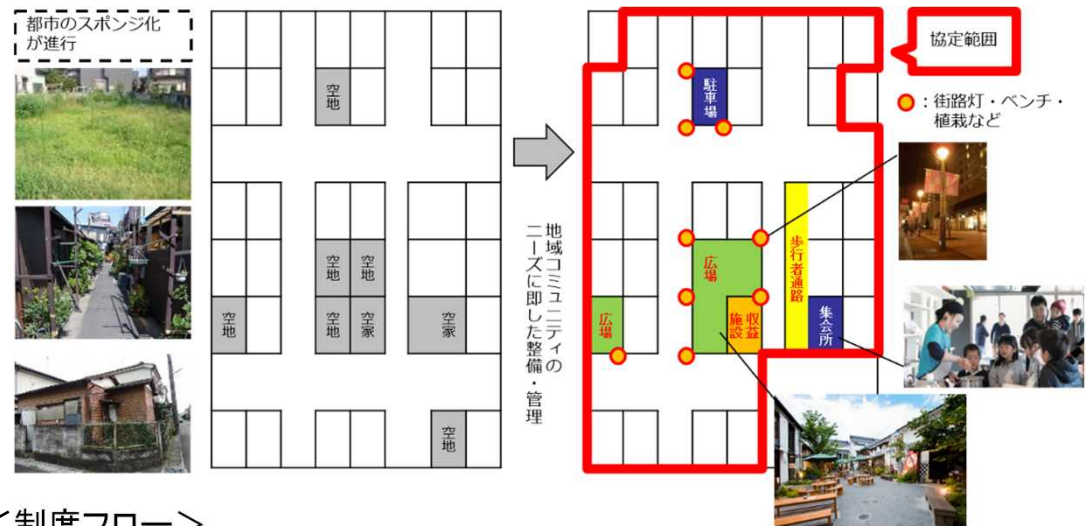
⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導 (ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

- 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

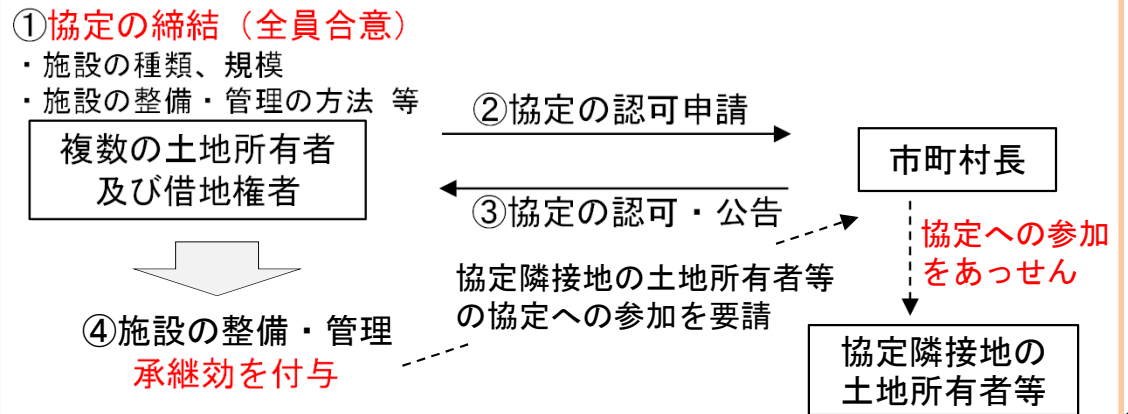
#### 支援措置

【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>

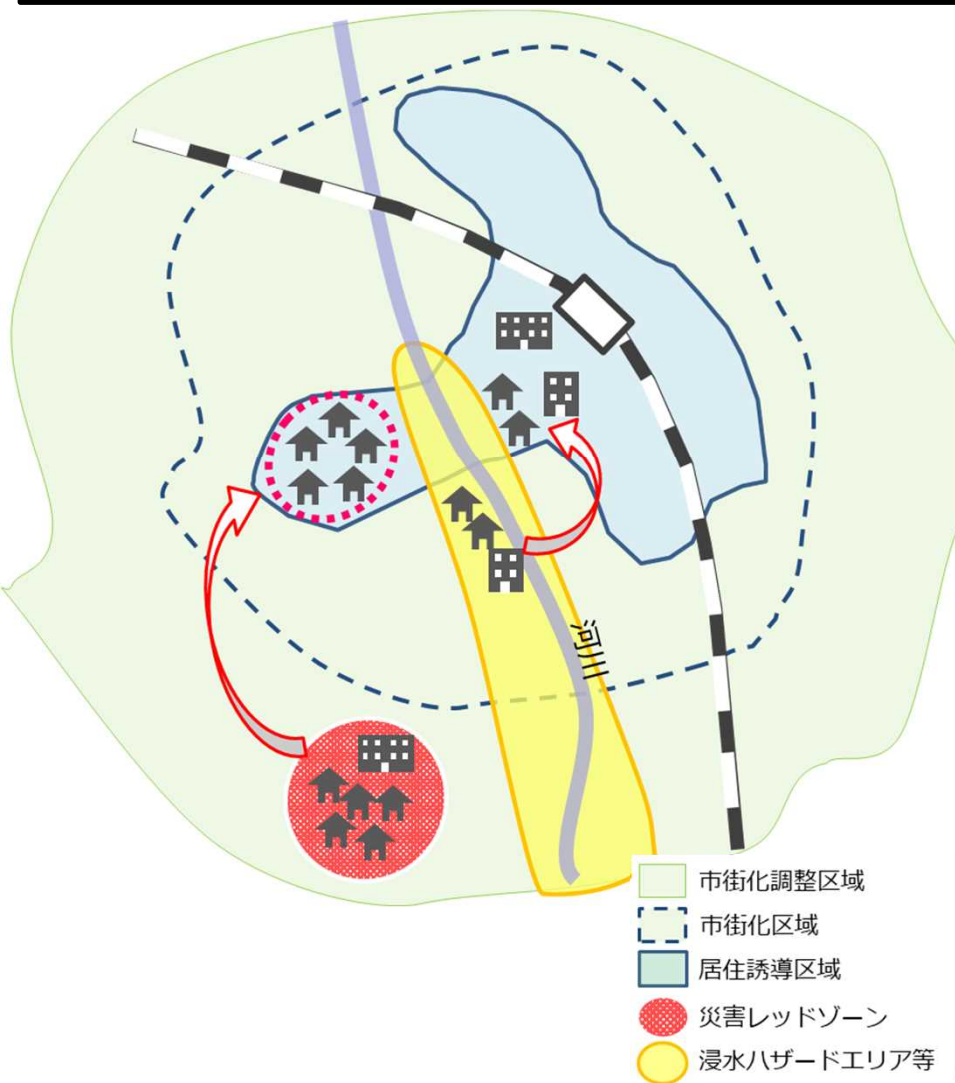


# 8. 防災指針の検討について

## 8-3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

### 3) 防災指針に関連する制度の活用 ① 市町村による防災移転計画の作成

○ 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



#### 「防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）」

- 作成主体：立地適正化計画を作成している市町村
- 対象：災害ハザードエリアから居住誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
- 計画内容：市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成。

- ① 移転者の氏名、住所
- ② 移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等）
- ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名、住所
- ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
- ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等

- 法律の効果：市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転。また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記が可能（不動産登記法の制度）。
- 支援措置：
  - ・計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能。
  - ・移転に係る不動産鑑定等の費用について、財政支援。
  - ・移転に係る開発許可手数料の減免等。

・（税制）移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例

→ 【登録免許税】本則の 1 / 2 軽減

\* 所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記

【不動産取得税】課税標準から 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。