

人口減少社会に対応したまちづくり法制に関する研究Ⅱ

東北大学公共政策大学院ワークショップⅠ

プロジェクトA

最終報告書

令和2（2020）年度

序章 はじめに 5

第1章	研究の内容と方向性	7
1-1	2018年WSA「人口減少社会におけるまちづくり法制に関する研究Ⅰ」の概要	7
1-1-1	2018WSAの目的	7
1-1-2	人口減少社会における課題	7
1-1-3	人口減少社会におけるまちづくりの問題点	13
1-1-4	都市計画制度の変遷	14
1-1-5	目指すべきまちづくりの方向性	17
1-1-6	政策提言	19
1-1-7	2018WSAの検討結果と本研究の問題意識	21
1-2	2018年以降の政策の動向	22
1-2-1	土地基本法の改正等	22
1-2-2	官民連携による公共施設の運営	24
1-2-3	防災・減災のための都市計画法・都市再生法の改正	26
1-3	2020年度中間報告の概要	28
1-4	ヒアリング先の概要	29
1-4-1	花巻市	30
1-4-2	紫波町	31
1-4-3	石巻市	32
1-4-4	女川町	33
1-4-5	丸森町	34
1-4-6	鶴岡市	35
1-4-7	上山市	36
1-5	中間報告を踏まえた最終報告の方向性	37
第2章	分析	39
2-1	分析の背景と目的	39
2-2	先行研究の整理	40
2-3	分析枠組みと仮説	42
2-3-1	分析の仮説	42
2-3-2	分析枠組み	42
2-3-3	分析手法	43
2-4	データ紹介と変数設定	43
2-4-1	使用データ	43
2-4-2	変数選択	44
2-5	基礎分析	45
2-5-1	記述統計分析	45

2-5-2	度数分布について	46
2-6	立地適正化計画の誘導の効果に関する分析	47
2-6-1	誘導の有無に関する二変数解析	48
2-6-2	誘導の期間に関する二変数解析	49
2-6-3	誘導の有無に関する多変量解析	49
2-6-4	誘導の期間に関する多変量解析	55
2-6-5	立地適正化と地価に関する分析のまとめ	60
2-7	立地適正化計画の効果に関する事例研究	60
2-7-1	早期自治体内の地価上昇率の概要	61
2-7-2	早期自治体内の地価上昇率推移	62
2-8	分析の知見と限界	65
2-8-1	分析の知見と含意	65
2-8-2	分析の限界	65
第3章	法制	67
3-1	現状・問題	67
3-1-1	都市のスプロール化・スポンジ化	67
3-1-2	空き地・空き家問題	72
3-1-3	ランドバンク	80
3-2	提案1：空き家特措法の改正案	82
3-2-1	目的・背景	82
3-2-2	小規模連鎖型区画再編事業	84
3-2-3	ランドバンク事業者	89
3-2-4	税制	89
3-3	提案2：空き地・空き家対策特区	91
3-3-1	目的・背景	91
3-3-2	特区の指定	92
3-3-3	相続登記の促進	95
3-3-4	所有者不明土地管理人制度の活用可能性	97
第4章	エリアマネジメント	99
4-1	エリアマネジメントの意義	99
4-2	エリマネの定義	99
4-3	エリマネの特徴と具体的手段	100
4-3-1	エリマネの特徴	100
4-3-2	具体的手法	101
4-4	エリマネの特徴から見た事例分析	102
4-4-1	紫波町	102

4-4-2	花巻市	105
4-4-3	上山市	111
4-4-4	都市事例分析まとめ	112
4-5	従来のエリマネ制度	113
4-5-1	事業計画の審査	113
4-5-2	まちづくり推進協議会	116
4-5-3	空き家バンク	118
4-6	昨今のまちづくりにおける変遷	119
4-7	現在のまちづくりの問題点	121
4-7-1	まちづくり事業者から考える問題点	121
4-7-2	住民から考える問題点	121
4-7-3	自治体から考える問題点	122
4-8	エリマネに関する提言	122
4-8-1	エリマネ推進協議会（仮称）について	122
4-8-2	空き家バンクをエリマネ推進協議会（仮称）へ委託	123
4-8-3	公共公益施設の民間利活用	125
第5章	防災	127
5-1	防災まちづくりについて	127
5-1-1	わが国の置かれている現状	127
5-1-2	新たな防災まちづくりの必要性	129
5-2	防災まちづくりの提言①—安全性の向上策—	130
5-2-1	災害危険区域の予防的指定の促進による安全性の向上	130
5-2-2	災害危険区域を指定する際の課題	130
5-2-3	それぞれの課題に対応した政策提言	132
5-3	防災まちづくりの提言②—居住の誘導策—	134
5-4	防災まちづくりの提言③—「自助」の促進—	135
終章	まとめ	137
6-1	人口減少が引き起こす地方都市の課題研究	137
6-1-1	基礎情報の整理から共通の課題意識	137
6-1-2	現地視察、及びヒアリング調査	137
6-2	提言の方向性について	138
6-2-1	具体的提言先	138
6-2-2	法制度改正だけではない現在のまちづくり	138
6-3	総括	139
謝辞		141
参考文献		142

2020WSA

資料編

序章 はじめに

我が国に於いて、人口減少や少子高齢化といった社会問題はかねてから大きな関心を集めている。国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（以下「将来推計人口」とする。）の推計によると、日本の将来推計人口は、2015年の1億2,709万人からおおよそ40年後の2053年には1億人を割り、9,924万人にまで減少することが見込まれている。また、総人口に占める65歳以上の人口割合を示す老年人口割合に目を向けると、2015年には26.6%と4人に1人程度だった高齢者の割合が、2036年には33.3%と3人に1人という状態に高齢化は進行することが予測される。こうした人口動態に加え、近年では都市部への人口集中という状況も各地で散見され、このことから殊に地方部においては、その高齢化が著しくなることが容易に予見できる。

その点、我が国のまちづくりはこうした厳しい状況に対応出来ているのだろうか。戦後の我が国のまちづくりを振り返るに、昭和期のそれは人口増加・経済成長を前提としていた。即ちそれは、人口や経済の成長により生まれた新たなパイをさらに積極投資し拡大していくというものであったと言える。そして我が国は平成期の前半から21世紀初頭にかけて、バブルの崩壊、経済の停滞、人口減少局面への転換等を経験することとなるが、行政は前世代型とも形容できるハコモノへの投資を止めることはなかった。これに加えて、地価の安い郊外に土地を求める需要の増大やモータリゼーションの進展等により、住宅や大型商業店舗の郊外立地が進み、都市の拡大・スプロール化を引き起こす結果となった。

しかし、「令和」の新時代を迎え、もはや人口減少傾向は避けられようのない社会構築の上での前提条件という意識が共有されつつある。加えて、国や地方公共団体の財政の持続可能性も危ぶまれる中で、新時代のまちづくり手法を編み出す必要があることは論を待たない。近年においては、土地基本法の改正等によって土地所有者の責務が明確化されるなど、人口減少社会に対応したまちづくり法制の整備が進められている。

そこで、本報告書は先行研究である2018年度に行われたワークショップⅠ・プロジェクトA（以下、「2018WSA」という。）の報告書を踏まえた既存の都市計画やまちづくりに関する文献・論文を調査したうえで、東北地方の7市町（石巻市、女川町、上山市、紫波町、鶴岡市、花巻市、丸森町）及び東北地方整備局にて行ったヒアリング調査や現地視察で得ることのできた知見をもとに、人口減少社会に対応したまちづくり法制の在り方について「法制」、「エリアマネジメント」、「防災」の3つの観点から提言をしている。それぞれの提言は10年ないし20年といった時間軸を想定しているが、特に「法制」における空き家問題等、現段階で早急な対策が求められているものについてはこの限りでない。

東北地方は東日本大震災の影響もあり、若年層の人口流出が大きく、人口減少の最先端地域であると言えよう。そのような東北地方におけるまちづくりの事例から、人口減少社会のまちづくりに必要な視点を見いだすことができれば、日本全国にもその影響を波及できるのではないかと考えている。

本報告書の構成は、次のとおりである。

第 1 章では、先行研究である 2018WSA の提言と 2018 年以降のまちづくり法制に関する政策の動向を踏まえつつ、2020 年度ワークショップ I・プロジェクト A(以下、「2020WSA」という。)の中間報告及びヒアリング先の概要を整理したうえで 2020WSA の提言に向けた方向性について述べている。

第 2 章では現行のまちづくり制度である立地適正化計画の量的分析を踏まえ、その効果について述べている。

第 3 章から第 5 章にかけては、人口減少社会に対応したまちづくりについて重要な論点を、「法制」、「エリアマネジメント」、「防災」に分けてそれぞれの具体的な提言について述べている。

第 3 章の「法制」分野では、都市計画法規制緩和による弊害と空き地空き家問題の実態に着目し、空き家特措法の改正によるランドバンク事業者等を中心とした小規模連鎖型区画再編事業の促進及び空き地空き家対策特区の設置について提言を述べている。

第 4 章の「エリアマネジメント」分野では、法制分野での提言と連動してエリアマネジメントを実施する必要性に着目し、「エリアマネジメント推進協議会」の設置について提言を述べている。中心市街地の賑わい創出に寄与する官民連携手法、及び長期継続的なまちづくりには不可欠な人材の発掘、育成、啓発を行うための施策についての提言を述べている。

第 5 章の「防災」分野では、エリア価値における安全性という一面に着目し、危険な地域への居住を抑止する災害危険区域制度を活用した居住の誘導策、および「自助」の促進と題して火災保険の水災補償の付帯促進について提言を述べている。

最後にこれら 3 分野の提言を踏まえた上で人口減少社会におけるまちづくり法制の在り方についてまとめている。

第1章 研究の内容と方向性

本研究は、2018 年度に行われたワークショップ・プロジェクト A「人口減少社会に対応したまちづくり法制に関する研究」の継続研究である。そこでまず、本研究の前提である 2018WSA の研究目的と政策提言を概観し、2020WSA の問題意識と着眼点を明らかにする。その後、2018 年以降の政策の動向を確認し、2020WSA で新たに取り組む課題と研究の方向性を示す。

1-1 2018 年 WSA「人口減少社会におけるまちづくり法制に関する研究 I」の概要

1-1-1 2018WSA の目的

2018WSA のテーマは「人口減少社会に対応したまちづくり法制」であり、東北地方の中小都市（石巻市、大崎市、登米市、女川町、加美町、南三陸町、花巻市、陸前高田市、紫波町、鶴岡市）及び群馬県館林都市圏、宮城県、東北地方整備局、東北運輸局に対するヒアリング調査を行っている。そのヒアリング調査をもとにコンパクトシティ¹の実現にあたっての従前のまちづくり法制度の限界を明らかにしたうえで、少子高齢化の中においても、そこに住む地域住民が望む、より良い居住環境の実現、歴史や伝統文化、自然環境と共生しながら、農林水産業を含めた地域産業とともに生きてゆくことのできる住み良いまちづくりを進めるための法制度の在り方を提言することを目的としている²。

1-1-2 人口減少社会における課題

戦後我が国の総人口は、二度のベビーブーム（1947～1949 年、1971～1974 年）を経て、2008 年まで増加傾向にあった³。しかし、第 2 次ベビーブーム後は、出生数・出生率は減少傾向にあり、「人口ピラミッド」も大きく変化した。2050 年の推計値では、人口減少と少子高齢化が進み、「棺桶型⁴」となることが見込まれている（図 1-1-1）。特に地方圏においては、人口減少が急速に進行することが見込まれており、中でも東北地方は若年人口の流出が大きく、人口減少問題の最先端地域といえる（図 1-1-2）。人口減少によって、市街地の

¹ 市町村の中心部への居住と各種機能の集約により、人口集積が高密度なまちを形成すること。内閣府「第 3 章第 3 節 コンパクトシティの形成へ向けて-内閣府」2012.3、<<https://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr12/chr120303.html>>

² 2018WSA「公共政策ワークショップ I 最終報告書 プロジェクト A 人口減少社会に対応したまちづくり法制に関する研究」2019、はじめに<<http://www.publicpolicy.law.tohoku.ac.jp/about/hyoka/workshop/2018/a.pdf>>

³ 国土交通省「国土交通白書 2015」p.2<<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/pdf/np101100.pdf>>

⁴ 我が国の「人口ピラミッド」の推移の 2050 年の図において、『国土交通白書 2015』には「つぼ型」との説明がなされているが、2018WSA では、このグラフの形状に加え、人口減少への危機感・切迫感を重視し、これを「棺桶型」と呼んでいたため、2020WSA でも同様の呼び方を用いる。

低密度化をはじめ、生活関連サービスの縮小、税収減による行政サービス水準の低下、空き地・空き家の発生など、多くの問題が生じている。それぞれの概要について見ていきたい。

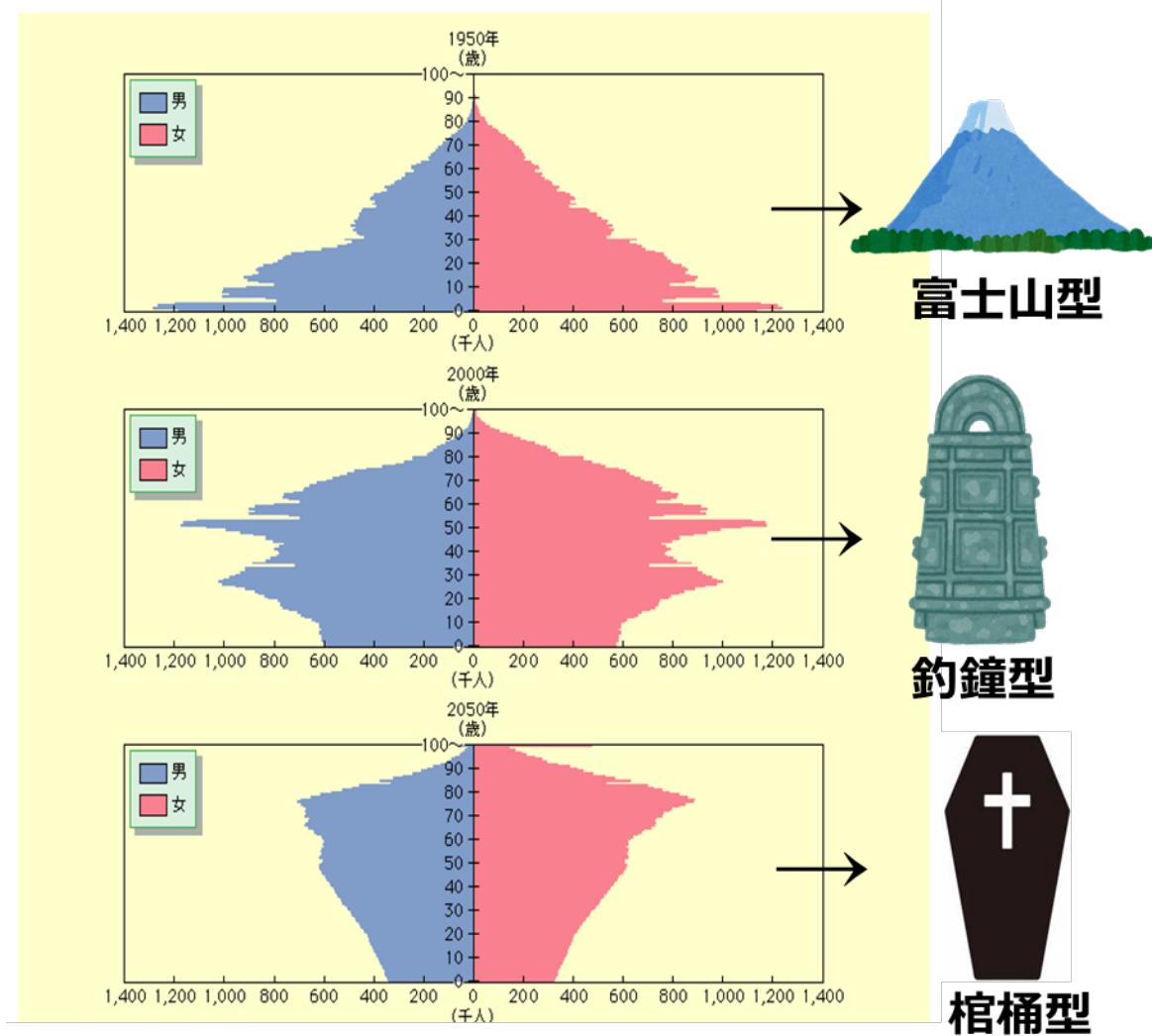


図 1-1-1 我が国の「人口ピラミッド」の推移

出典：国土交通白書より 2020WSA 作成

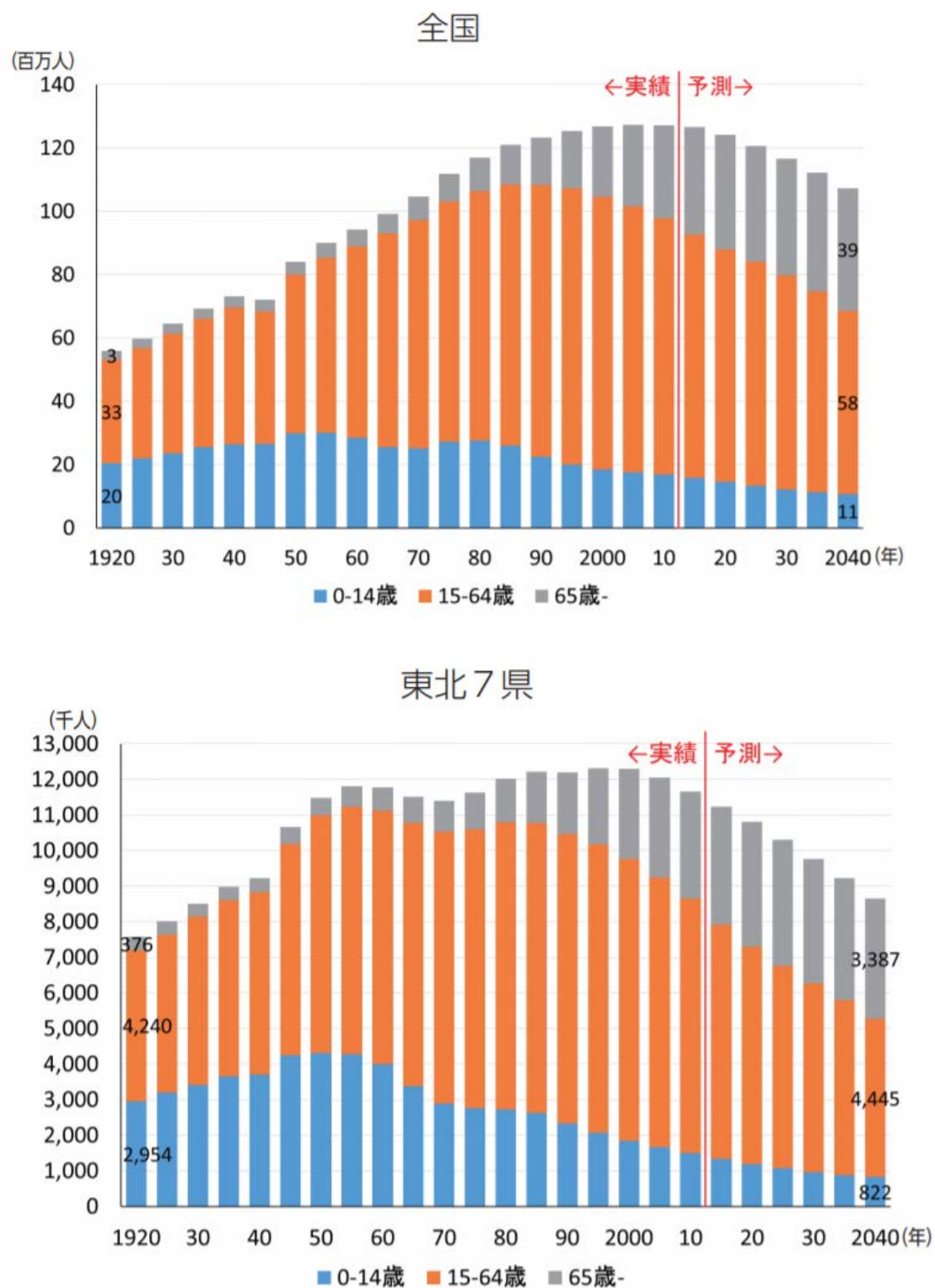


図 1-1-2 東北7県・全国人口の推移

出典：東北活性化研究センター

(1) 市街地の低密度化⁵

いわゆる都市的地域を表す人口集中地区 DID (ha 当たり 40 人以上の人口集中地区) の面積は、高度経済成長期に倍増した一方、この間の DID 人口は微増であったことから、DID 人口密度は、急速に低下した。このことから、都市への人口集積と都市的地域の拡大が進む中で、DID 人口密度は低下し、人口が分散、人口密度は大幅に低下してきたことがわかる(図 1-1-3)。

日本全体の人口は今後減少し、老年人口の増加と、生産年齢人口の急激な減少に直面する。特に地方圏では、今後も急速な人口減少が見込まれていることから、地方都市等を中心に、この人口分散の動きが拡大する可能性がある。

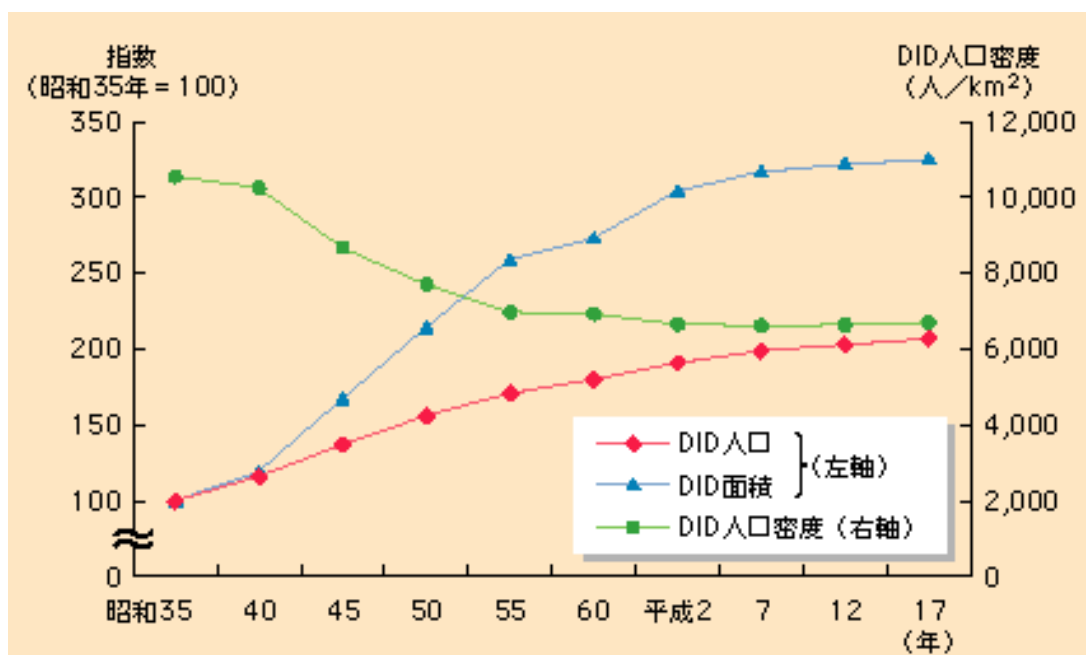


図 1-1-3 DID の人口、面積、人口密度の推移

出典：国土交通省ウェブサイト

(2) 生活関連サービスの縮小⁶

市街地の低密度化によって、一定の人口密度により支えられてきた生活関連サービス（医療・福祉・商業等）の維持が困難になることが想定される。サービス産業の撤退は日常生活の利便性の低下はもちろん、地域の雇用機会の減少にもつながることが予想されており、さ

⁵国土交通省「1 集約型の都市・地域づくり-国土交通省」p.2

<<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/hakusho/h20/html/j1231000.html>>

⁶ 前掲注 5、p.19

らなる人口減少を引き起こす可能性がある（図 1-1-4）。

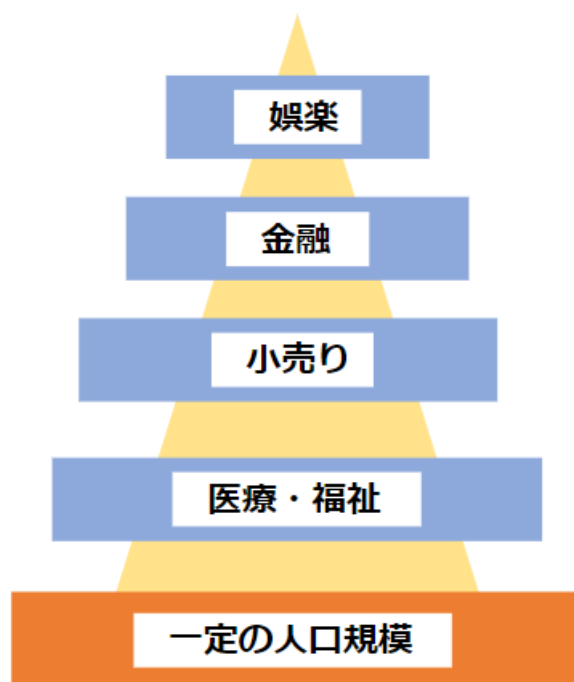


図 1-1-4 生活関連サービスの縮小

（３） 税収減による行政サービス水準の低下⁷

人口減少とそれに伴う地域経済・産業活動の縮小により地方自治体の税収も減少する。しかし、高齢化が進むに伴い社会保障費の増加が見込まれ、地方財政がますますひっ迫し、行政サービスの廃止や有料化等により生活利便性の低下へとつながる（図 1-1-5）。また、高度経済成長期に集中的に建設された公共施設や上下水道等のインフラが一斉に老朽化しており、限られた財源の中でその対応も必須となる。

⁷ 前掲注 5、p.20

<<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/hakusho/h20/html/j1231000.html>>

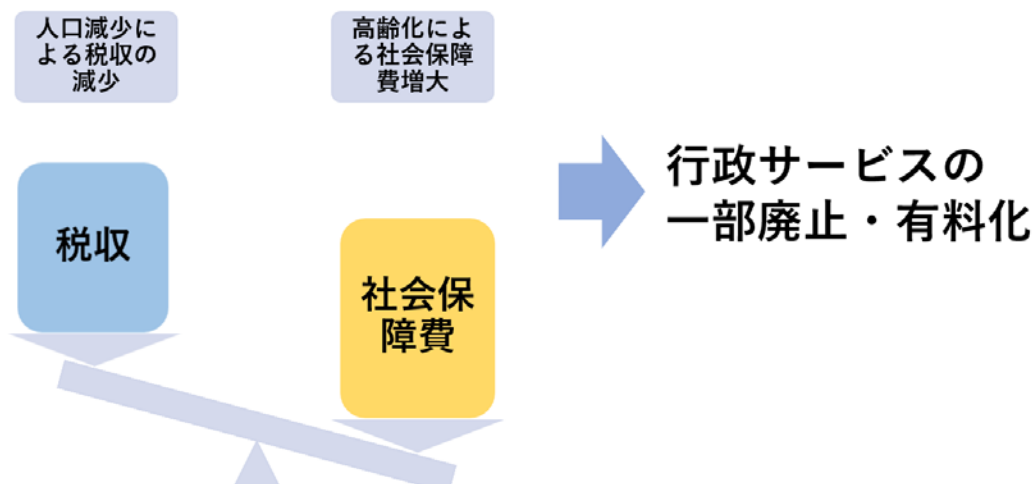


図 1-1-5 行政サービスの質の低下

(4) 空き地・空き家の発生⁸

人口減少が進展する一方で、住宅の総数は増加している。総務省「平成 30 年度住宅・土地統計調査⁹」によると、2018 年 10 月 1 日現在における我が国の総住宅数は 6240 万 7 千戸となっており、2013 年と比較して 2.9%の増加となっている。

また、同調査によれば空き家は 848 万 9 千戸と、2013 年と比べ、29 万 3 千戸（3.6%）増となっている。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.6%と、2013 年から 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっている（図 1-1-6）。

空き地空き家に加え、工場跡地や耕作放棄地など、適正な管理がなされない不動産が増加すると、その周辺に外部不経済をもたらし、地域の魅力低下へとつながる。

⁸ 前掲注 5、p.21

<<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/hakusho/h20/html/j1231000.html>>

⁹ 総務省統計局「平成 30 年度住宅・土地統計調査」2019.9.30、pp.2,4

<<http://www.publicpolicy.law.tohoku.ac.jp/about/hyoka/workshop/2018/a.pdf>>

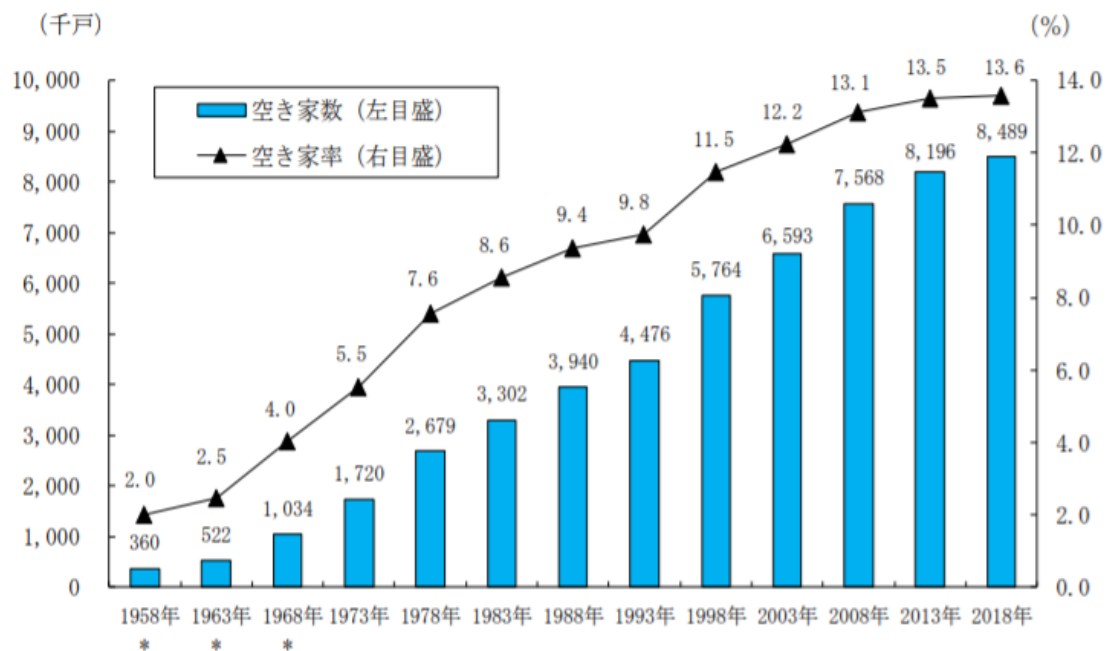


図 1-1-6 空き家数及び空き家率の推移

出典：平成 30 年度住宅・土地統計調査

1-1-3 人口減少社会におけるまちづくりの問題点

本項では、人口減少による課題を踏まえ、人口減少が起こることによって今後のまちづくりに具体的にどのような問題点が生じるのか整理していきたい。

(1) 都市の拡大（スプロール化）¹⁰

地価の安い郊外に土地を求める需要の増大や、モータリゼーションの進展等によって、住宅や大型商業店舗の郊外立地が進み、市街地の面積が拡大していった。その結果、現状の人口規模に見合わない市街地の大きさとなり、縮小させる必要が生じたのである。

スプロール化はまちづくりに甚大な影響を与えた。例えば、都市機能の郊外立地が進んだことで、用途が混在したインフラの整備が促進された結果、インフラの非効率化はもちろん、これに伴うインフラの総延長の拡大によって、地方財政のひっ迫を招ききっかけともなった。

¹⁰ 以下の文献を参考にした。国土交通省「既存都市との関係に係る検討について」国土交通省
 <https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/iten/information/council/shuto-research/kizontoshi_kentou/c_kizon05.html>

（２） 市街地のスポンジ化¹¹

都市の拡大に加えて、人口減少が進んだことで市街地の人口密度が低下した。これにより、まちの中心部では空き家や空き地が発生し、まちがスポンジのように低密度な状態となった。これを市街地のスポンジ化という（図 1-1-7）。市街地のスポンジ化によって、市街地に空き家空き地が散見されるようになり、商店街がシャッター通り化したことにより、市街地のにぎわいが喪失した場所も散見されるようになった。

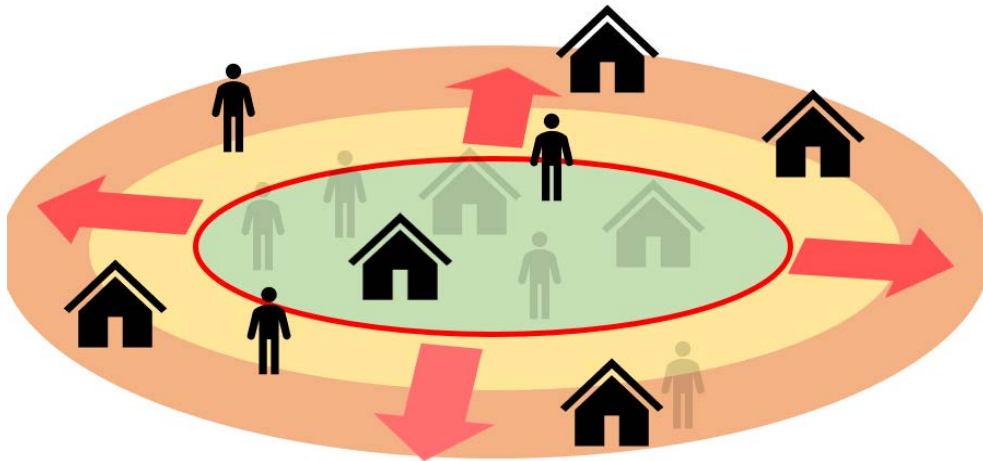


図 1-1-7 市街地のスポンジ化

1-1-4 都市計画制度の変遷

（１） 都市計画法の制定¹²

1968 年に、戦後の高度成長に伴う都市化に対応して、都市の無秩序な拡大、いわゆるスプロール化を抑制するため、現在の「都市計画法」が制定された。都市計画法は、その目的を「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること（都市計画法第 1 条）」とされている。都市計画法に基づく都市計画の適用の範囲は都市計画区域内となり、同区域内において土地利用に関する計画、都市施設に関する計画、市街地開発事業に関する計画について定めることができるようになった。特に土地利用に関する計画においては、都市計画区域において市街化を進める「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分する、いわゆる「線引き」制度が設けられた（図 1-1-8）。また、開発行為については、市街化調整区域での開発を抑制するため、開発許可が必要となった。

¹¹ 以下の文献を参考にした。国土交通省「都市計画：都市のスポンジ化対策-国土交通省」
<<https://www.mlit.go.jp/common/001255366.pdf>>

¹² 以下の文献を参考にした。国土交通省「都市政策のこれまでの歩み-国土交通省」
<<https://www.mlit.go.jp/common/000017310.pdf>>



図 1-1-8 都市計画法に基づく線引き制度

出典：国土交通省ウェブサイト

(2) 人口減少社会に対応したまちづくり法制度

近年の人口減少、少子高齢化を見据えた上で、これらに対応したまちづくり法制度の制度整備も進められている。

① 都市再生特別措置法の創設¹³

「近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国における都市が十分対応できたものとなっていないこと（都市再生法第 1 条）」を背景として、2002 年に都市再生特別措置法（以下、都市再生法とする。）が制定された。「我が国の活力の源泉である都市が、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に的確に対応し、その魅力と国際競争力を高め、都市の再生を実現し、併せて都市の防災に関する機能を確保することができるものとなるよう（都市再生法第 14 条 3 項）」都市の再生に関する施策の重点的かつ計画的な推進を図るための基本的な方針「都市再生基本方針」を定めるものとした。

また、2014 年には都市再生法が改正され、立地適正化計画制度が導入された。これは、

¹³ 以下の文献を参考にした。国土交通省「都市再生関係法令・国土交通省」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000017.html>

人口減少・高齢化が進み、財政がひっ迫する社会において、持続可能で安心・安全なまちづくりを行うためには、土地利用規制によるコントロールだけでなく、都市機能をどのように立地するか、どのように維持していくかといった都市をマネジメントするという新たな視点¹⁴に立った取り組みが必要だと考えられたためである。

② 立地適正化計画制度の概要¹⁵

立地適正化計画制度は、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープラン¹⁶の高度化版である。居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト＋ネットワーク」¹⁷のまちづくりを推進する。市町村は、居住を誘導し人口密度を維持する居住誘導区域と主に生活サービス（商業施設や福祉施設等）を誘導する都市機能誘導区域を設定し（図 1-1-9）、特に都市機能誘導区域に対して国の税財政上の支援を受けることができる。国土交通省によると 2020 年 7 月 31 日時点で 542 都市が立地適正化について具体的な取り組みを行っており、このうち、399 都市が計画を作成・公表している¹⁸。

¹⁴ 国土交通省「立地適正化計画作成の手引き（令和 2 年 12 月版）」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001379329.pdf>

¹⁵ 前掲注 14

¹⁶ 正式には、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」という。まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。国土交通省「みんなで進めるまちづくりの話」
<https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/02/index.htm>

¹⁷ 人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。国土交通省「重点的施策：コンパクト・プラス・ネットワーク－国土交通省」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_ccpn_000016.html>

¹⁸ 国土交通省「立地適正化計画の策定状況」2020.7.31
<<http://www.publicpolicy.law.tohoku.ac.jp/about/hyoka/workshop/2018/a.pdf>>

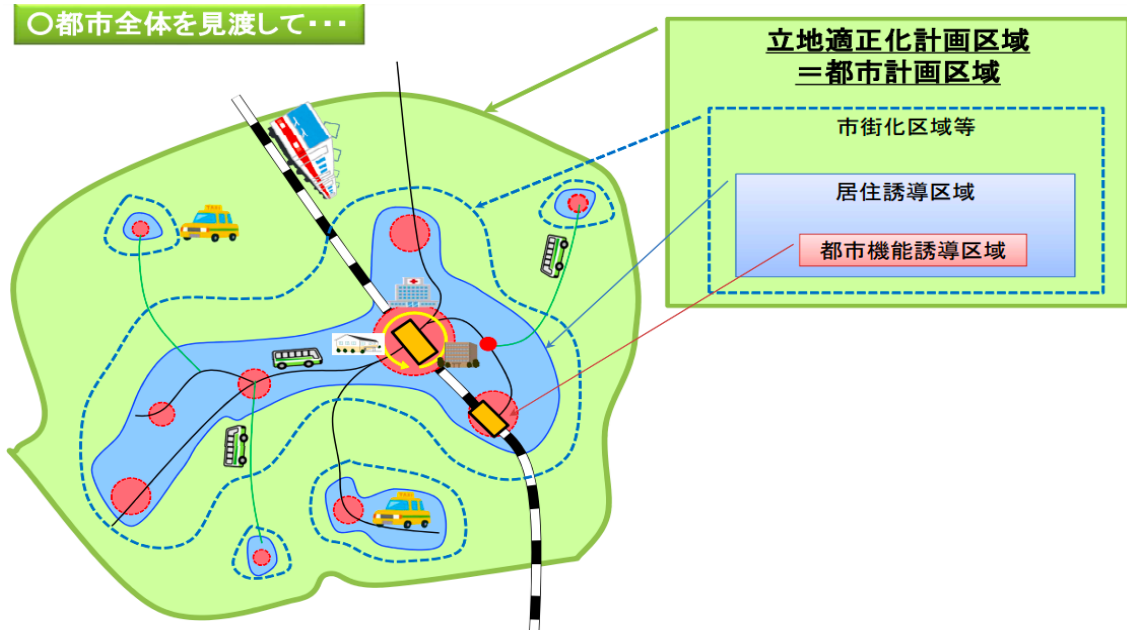


図 1-1-9 立地適正化計画

出典：国土交通省

1-1-5 目指すべきまちづくりの方向性

(1) 問題意識

これまでの人口減少による問題及びそれに伴うまちづくりの課題、人口減少に対応した現行のまちづくり法制度を踏まえ、2018WSA が目指すべきまちづくりの方向性として以下の5つのポイントを挙げている。

- 1) 市街化のコントロール・空間デザイン
- 2) まちなかのにぎわいづくり
- 3) 持続可能な公共交通ネットワークの形成
- 4) 広域的なまちづくり及び連携
- 5) 復興とまちづくり

1つ目の市街化のコントロール・空間デザインについては、線引き制度の活用による無秩序な開発の抑制に加え、立地適正化計画の策定を促進させ、適切な立地を図りつつ、景観整備等のまちの魅力を創出し、中心市街地における社会人口の増加や交流人口の拡大を図る必要があると述べている。2つ目のまちなかのにぎわいづくりについては、空き地・空き家を解消しつつ、空き店舗や公共施設を PFI 等の手法を用いて公民連携により効率的な運営を図りながらまちなかのにぎわいを創出することが大切になると述べている。3つ目の持続可能な公共交通ネットワークの形成については、「コンパクト+ネットワーク」というまちづくりの方向性において、公共交通が重要な機能を担っていることを踏まえ、人口減=利用

者減=収入減に合わせた、最適規模の公共交通の整備のほか、収支の改善、公共交通の在り方に対する住民自治の意識付けが重要であると述べている。4つ目の広域的なまちづくり及び連携については、自治体財政がひっ迫する中でフルセット型の行政から脱却し、周辺自治体との協力のもとに公共施設やインフラを効率的に維持管理していくことが必要であると述べている。5つ目の復興とまちづくりについては、東日本大震災によって人口減少率が大きくなった被災地を人口減少社会の先進事例と位置づけつつ、他都市への反映の在り方及び視点について言及している。

(2) 目指すべきまちづくり

人口減少社会では、拡大した「まち（市街地）」がすぐには縮小しない。また、強制的な集約ができない中で、コンパクトシティを達成するには、新たな開発の抑制や、中心市街地でのにぎわいづくり、周辺自治体とのネットワークの形成や機能の分担など、まちづくりを行う上で「コンパクト+ネットワーク」の視点が必要不可欠であるとしている。「コンパクト+ネットワーク」の視点に基づいた施策を展開し「まち」を支えていくことで、長期的に「コンパクトシティ」が実現することとなる。しかし、何よりも大切なのは、縮小していく中でも、住民が住み続けたいと思う持続可能な「まちづくり」を行うことであると述べている（図 1-1-10）。

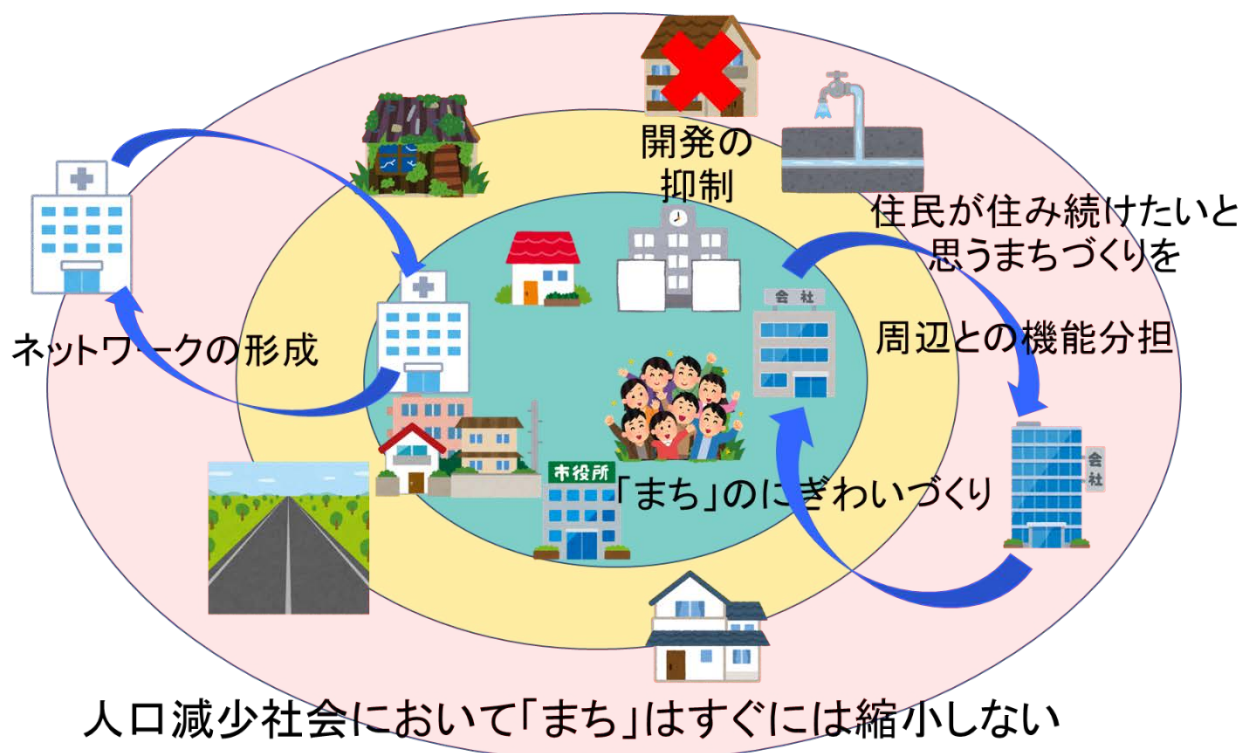


図 1-1-10 2018WSA の目指すべきまちづくりの方向性

出典：2018WSA

1-1-6 政策提言

1-1-5（1）で述べた問題意識をもとに、それぞれ政策提言を行っている。

（1） 立地適正化計画の実効性に関する政策提言

都市機能・居住の適正立地を図る上では本来、厳格な規制によって低密度な拡散を抑制していくとともに、集約を図っていくべきであるが、実際は市町村の開発圧力が少ない中で厳格な規制を実施することは難しい。また、立地適正化計画によって誘導区域を設定するのみでは実効性に欠ける等、強制力による手法と緩やかな誘導手法の中間をうまく埋めていくことで集約を進める必要があると考えられる。その手法として、既存の住宅・土地税制を立地適正化計画制度に組み込むことで経済的インセンティブを設け、誘導に実効性を持たせつつ、居住誘導を促進するという考えのもとで住宅ローン減税及び居住用財産の買換え特例の居住誘導区域内への限定的な適用と不動産取得税の居住誘導区域内特例の設定の 2 点について提言を行っている¹⁹。

（2） 広域的な立地適正化及び協働のまちづくりの推進

現行の人口減少社会に対応した諸計画は、目的として都市機能のコンパクト化、公共施設・サービスの縮減などのマネジメントがあるものの、市町村という組織単位で計画が完結しており、必ずしも住民の生活圏域内全体での効率化が図られていないというのが現状である。今後より一層の人口減少が見込まれる我が国において、市町村の財政はますます逼迫することが予想され、まちの持続可能性のためにも、広域的な立地適正化を推進していく必要がある。そのためには都道府県による広域調整が重要となり、人員的にも機能的にも乏しい小規模自治体を補完しつつ、都市圏全体のマネジメント機能を発揮する必要がある、そのマネジメント機能を発揮できるようにするための立地適正化の広域方針を策定する場合の支援、立地適正化計画策定フローにおける都道府県の役割の明記、住民協働のまちづくりの推進の 3 つの観点から提言を行っている²⁰。

特に立地適正化計画策定フローにおける都道府県の役割の明記については、計画を策定する市町村から都道府県への事前協議（同意は必要なし）、都道府県による関係市町村への意見聴取、都道府県に対して広域調整の努力義務化の 3 つの観点からそれぞれ具体的な政策提言がなされている。

¹⁹ 前掲注 2、pp.185-191

²⁰ 前掲注 2、pp.192-193

(3) まちなかの魅力を高める上で必要となる制度に関する政策提言

まちなかの空き地・空き家に関する政策提言として、空き地・空き家の実態把握の義務化、登記制度の改善、土地収用の特例、空き家に対する制度改革、利活用促進手法、移転促進区域における土地利用促進施策のそれぞれの観点から提言がなされている²¹。

空き地・空き家の実態把握の義務化については、土地所有者の把握、地籍調査の現状と課題、空き家に限定した土地所有者の把握の3つの観点から具体的な提言が行われている。

登記制度の改善については、登記の義務化、登記制度の簡便化、登録免許税の手数料化の3つの観点から具体的な提言が行われている。

土地収用の特例については、調査義務の範囲限定、固定資産税滞納における不動産の簡易的取得、都市計画上の都市施設として認められる住宅施設の団地規模の要件緩和の3つの観点から具体的な提言が行われている。

空き家に対する制度改革については、固定資産税の住宅用地特例の概要と経緯、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例の適用除外、管理/修繕命令制度の創設の3つの観点から具体的な提言が行われている。

利活用促進手法については、調査で把握した土地情報の有効活用、定期借家制度の活用、花巻市の取り組みの応用、官民連携によるランドバンクの活用、ランドバンクの権限強化の5つの観点から具体的な提言が行われている。

移転促進区域における土地利用促進施策については、防災集団移転促進事業の課題、登録免許税の軽減税率の適用期間延長の2つの観点から具体的な提言が行われている。

(4) 民間資金を活用したまちづくり手法に関する政策提言

民間資金を活用したまちづくり手法に関する政策提言として、社債を利用した地域からの資金調達、官民連携事業の情報収集・検討等支援のそれぞれの観点から提言がなされている²²。特に、社債を利用した地域からの資金調達については、まちづくり事業においてあまり図られてこなかった手法であり、そのメリット・デメリットを比較したうえで、社債を活用した資金調達スキーム像について述べている。

(5) 持続可能な公共交通の実現に向けた提言

持続可能な公共交通の実現に向けた提言として、商業者による交通支援、地域特性や既存事業者に合わせて、最適規模の各交通モードの選択・交通網の設定、住民⇄事業者のコミュニケーションを軸とした協働の交通網整備の促進、交通事業者や行政による住民の移動方法のコーディネート、交通利便性のオープンデータ化のそれぞれの観点から提言がなされ

²¹ 前掲注 2、pp.194-203

²² 前掲注 2、pp.204-208

ている。

商業者による交通支援については、買い物バスの交通としての有用性に着目し、法制度における障壁について分析したうえで、買い物バスを想定した法の枠組みを創設し、行政や住民からの支援で自由な乗り降りを可能にする制度を設けることを提言している。

地域特性や既存事業者に合わせた、最適規模の各交通モードの選択・交通網の設定については、各交通モードの特性を輸送形態別と事業主体別に分けて分析し、望ましい導入ケースについて述べている。

1-1-7 2018WSA の検討結果と本研究の問題意識

(1) 2018WSA の検討結果まとめ

2018WSA では、主に立地適正化計画を軸として「今後のまちづくりを考える上で必要となる制度」について論じている。それぞれの提言の概要について整理したい。

1 点目は、立地適正化計画の居住誘導におけるインセンティブの強化である。線引き自治体と非線引き自治体、及び計画未策定の自治体の比較を通じて、提言を述べている。

2 点目は、都道府県による広域調整機能の強化である。広域的な立地適正化を実施した都市圏と居住誘導区域の設定段階である自治体へのヒアリングを通して、区域設定にかかる合意形成の困難や区域外におけるまちづくりの在り方について把握したうえで、提言を述べている。

3 点目は、まちなかの魅力向上である。実際に民間主導によるまちづくりを行っている自治体を訪問し、空き家（空き店舗）や低未利用地の利活用について、行政以外の主体の取組について取り上げ、不動産登記や空き家等の実態把握などの根本的な問題の解決策とともにその利活用の有効的な手法を述べている。

4 点目は、民間資金を活用したまちづくりである。自治体の財政がひっ迫している状況に鑑み、社債を活用した資金調達スキーム像について述べている。

5 点目は、持続可能な公共交通である。現状の公共交通網を維持するためには、限界があることを指摘したうえで買い物バスの活用等、持続可能な公共交通の在り方について述べている。

2018WSA では、目指すべきまちづくり像として「コンパクト＋ネットワーク」を掲げ、それぞれの提言が述べられている。しかし、その多くが広域連携や民間組織との連携等の「ネットワーク」を重視したものとなっており、「コンパクトなまち」の在り方について網羅的に議論することができているものの、「コンパクト化」に向けては、既存の立地適正化計画を使いやすくするという現行制度の活用方法を広く検討したに過ぎない。そこで、2020WSA では、既存の立地適正化計画についての分析を行い、2018WSA が触れていない法制面の検討を踏まえた上でエリア価値の向上に向けた具体的な手段について検討することとした。

(2) 本研究(2020WSA)の問題意識と着眼点(2018WSAとの異同)

2020WSAでは2018WSAの内容を踏まえ、目指すべきまちづくり像の「コンパクト+ネットワーク」における「コンパクト」の部分に着目し、2018年以降の政策の動向を踏まえつつ、調査・研究を行った。前期の文献調査及びヒアリング調査を踏まえ、まちの「コンパクト化」に向けてまちの賑わいの低下そして行政コストの上昇が課題であることが分かった。この対策として集約する拠点の相対的なエリアの価値向上が必要であるという仮説のもと、後期は立地適正化計画の量的分析及びヒアリング調査を行った。これらの調査を経て得られた結果・視点をもとに2020WSAは立地適正化による誘導のインセンティブを高めるため、集約先での空き家空き地対策、公民連携、エリアマネジメント、防災といった具体的な施策に着目する方針を策定した。

1-2 2018年以降の政策の動向

1-2-1 土地基本法の改正等

(1) 土地基本法の制定

「土地基本法」はバブル期の地価高騰により生じる問題に対応することを主眼に1989年に制定された。しかしバブル崩壊後において、これまで述べてきたように人口減少が進む中で、都市のスポンジ化等が起こり不動産の価値が制定当時とは変わってきている²³。そのため土地に対する資産としての意識が変化してきており²⁴、所有者不明土地等の問題が顕在化してきた²⁵。

²³ 国土交通省「令和2年度 土地に関する動向」2020, p.8, 国土交通省ウェブサイト
<<https://www.mlit.go.jp/statistics/file0000006.html>>

²⁴ 前掲注23、p.40,図表1-6-1

²⁵ 前掲注23、2020, p.103

図表 1-6-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

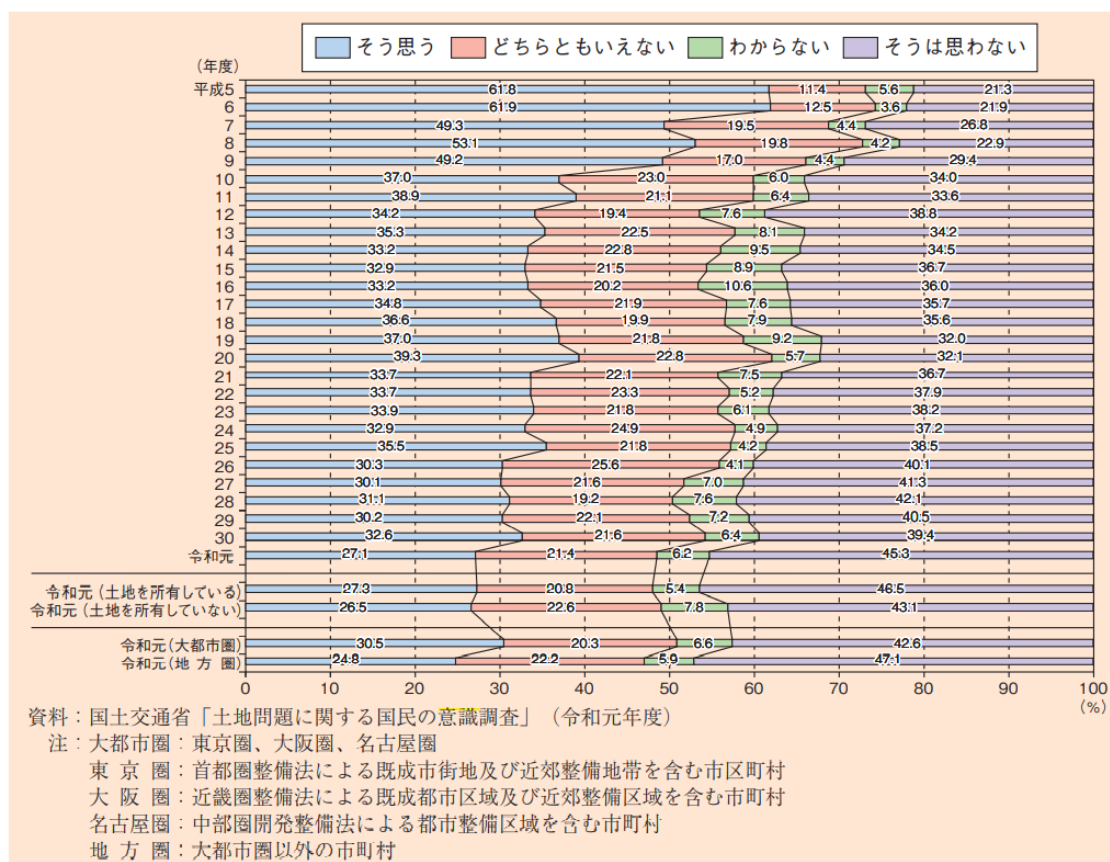


図 1-2-1 土地に対する資産としての意識変化

出典：国土交通省「令和元年度 土地に関する動向」

(2) 所有者不明土地法の制定

所有者不明土地は土地の所有者を探索するコストが膨大になり²⁶、土地の円滑な取引や利用の妨げとなることから、2019年には、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」とする。）が制定され、所有者不明土地の利用や、所有者探索等に関して円滑化が図られた。さらに、同年には、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」²⁷によって、土地や土地に関する権利等の基本的制度の見直しをする必要性が示された。

²⁶ 国土交通省「所有者不明土地を取り巻く状況と課題について」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001207649.pdf> >

²⁷ 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」

2019.6.14<<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001352716.pdf>>

（３） 土地基本法の改正

これを受けて土地基本法や地籍調査、不動産登記など様々な分野で議論が重ねられたている²⁸。その結果、2020年3月に土地基本法の抜本的な改正が行われ²⁹、同法の目的や基本理念等が人口減少社会に対応するために変更された。土地は、改正前までの適正な「利用」、「取引」に加え、適正な「管理」もされることが定められ、さらに、それらの基本理念や登記等に関する「土地所有者の責務」に関しても明確化された。また、政府全体として土地政策の一体性を高めるために閣議決定により具体的な方向性を示す「土地基本方針」が創設された。2020年の同方針³⁰の内容は、2018WSAや2020WSAのまちづくりに関する空き地・空き家問題への着眼点や問題意識と合致するところが多いことから、2018WSAから引き続く本研究の意義は大きいといえる。

（４） 土地等に係る法制分野における動向

本研究に関する法制分野における2018年以降の動向は、土地基本法改正など土地に関する制度の進展が大きい。一方で、所有者不明土地と不可分な存在である「空き家」に関しては、2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家特措法」とする。）等が制定されたが、土地政策と比べて進展が遅く、空き家等の「住宅」への対策が急がれている。³¹さらに、不動産と不可分な存在である「登記」に関しても、1-1で紹介した通り、義務化等について2018WSAが提案したところであるが、2019年3月より法務省法制審議会においても不動産登記に関する議論が盛んに重ねられている³²ところであり、民法の改正等により更なる空き地・空き家対策が進むことが期待される。

1-2-2 官民連携による公共施設の運営

官民連携手法の一つであるコンセッション方式は、「利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式」³³を指し、2011年改正の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI法）により導入された制度である。これまでコンセッション方式を導入する事例は

²⁸ 例えば、法制審議会「民法・不動産登記法部会」

<http://www.moj.go.jp/shingil/housei02_00302.html>

²⁹ 国土交通省『「土地基本法等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備を行います」2020.3.31

<https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000039.html>

³⁰ 国土交通省土地・建設産業局企画課「土地基本方針について」2020.5.26

<<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001345269.pdf>>

³¹ 例えば、社会資本整備審議会住宅宅地分科会「中間とりまとめ」2020.11, p.16

<<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001371215.pdf>>

³² 前掲注28

³³ 内閣府「コンセッション方式」<https://www8.cao.go.jp/pfi/concession/pdf/con_houshiki.pdf>

多くはなく、全国では他の自治体を様子見している状況とも言えるほど低調であった。その後 2018 年に同法の一部を改正する法律「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行された。この改正では 7 兆円の事業規模の目標の下、国による支援機能が強化され国際会議場施設等の運営や、上下水道事業におけるコンセッション事業にインセンティブ措置が講じられた³⁴。

いわゆる指定管理者制度³⁵とは異なる方式で、公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供するものである。

(1) 仙台空港におけるコンセッション方式採用の影響

仙台空港特定運営事業等に係る公共施設等運営権実施契約の締結が、特別目的会社³⁶SPC(Special Purpose Company)である仙台国際空港(株)と行われたことが、全国的に大々的に報道がなされた³⁷ことにより、コンセッション方式に対する民間企業の活用気運が高まっていった。例えば国管理空港である仙台空港に続く事例として神戸空港、高松空港、静岡空港、福岡空港、熊本空港、北海道内 7 空港、広島空港のいずれもコンセッション方式を採用して、民間ノウハウや資金を活用しながら公益サービスの維持、及び公的財政負担軽減を目指すことになった。

そのほか下水道事業や有料道路、公営住宅や展示場などもコンセッション方式を活用する事例³⁸が出てきており、施設の維持管理費軽減が地方自治体の財政負担を減らす取り組みとして、今後の推移を注視していく。

(2) 都市公園リノベーション協定制度

2020 年度法律第 43 号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行された。これまでの都市公園に対する関わり方、利用方法を抜本的に変更する制度であり、国土交通省が地域の賑わい創出に期待をするものである³⁹。住民間の交流や滞在拠点として都市公園を利活用しながら、「まちなか」を回遊する動線に位置付けるべく、一体的に区域管理する施策である。これまでの公園の利用制限が多く、親しみ易さに欠けていた点を滞在快適性向上区域として都市公園へとリノベーションによって再生させる意図を持っている。正式な

³⁴ 内閣府「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 60 号)の概要」<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kaisei/pdf/h30kaisei_n_gaiyou.pdf>

³⁵ 公務労協「指定管理者制度とは」<https://www.komu-rokyo.jp/campaign/img/siryo/law/04_1.pdf>

³⁶ e-Gov. 「特定目的会社登記規則」<<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=410M50000010037>>

³⁷ 国土交通省「仙台空港特定運営事業等に係る公共施設等運営権実施契約の締結等について」

<https://www.mlit.go.jp/koku/koku_tk5_000018.html>

³⁸ 国土交通省「コンセッション推進に向けた取組・施策について」<<https://www.mlit.go.jp/common/001224642.pdf>>

³⁹ 国土交通省都市局公園緑地・景観課「まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドライン」<<https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001367295.pdf>>

制度の名称は「公園施設設置管理協定制」であり、まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドラインである。

1-2-3 防災・減災のための都市計画法・都市再生法の改正⁴⁰

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリア⁴¹における開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策が講じられた。主な法改正のポイントとそれに伴う制度運用の見直しについて紹介したい。

(1) 災害レッドゾーン⁴²における開発の原則禁止

災害レッドゾーンにおける開発の現状として、自己の業務の用に供する施設の開発が進められている⁴³。これを鑑み、2020年改正都市計画法第33条第1項第8号で述べられている災害レッドゾーンにおける開発の規制対象に自己業務用施設が追加された。

(2) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化

2000年改正都市計画法第34条第11号、12号の規定によって市街化調整区域においても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能となっていた。従来は条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外するよう定められていたが、当該区域から災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア⁴⁴等の除外を徹底するため、2020年法改正によって11号条例及び12号条例の区域指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することが都市計画法第34条第11号、12号の法律に明記された。また、政省令等の改正により11号条例及び12号条例の区域から災害レッドゾーンと浸水ハザードエリアを除外すること、11号条例の

⁴⁰ 以下の文献を参考にした。国土交通省「防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容（案）について」＜<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001326007.pdf>＞

⁴¹ ハザードエリアは、国が決めた基準で、都道府県が現地を調査して指定される。がけの傾斜角度や高さが一定の条件以上の場合で、危害のおそれのある土地が「イエローゾーン」、著しい危害のおそれのある土地が「レッドゾーン」に指定される。箕面市「ハザードエリアの意味を知ろう」2019.4.5
＜<https://www.city.minoh.lg.jp/bousai/hazardmap/imi.html>＞

⁴² 土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されると、土砂災害防止法にもとづき、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。東京都建設局「用語の解説：土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）」
＜https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/kasenbu0087.html＞

⁴³ 前掲注40より災害レッドゾーンにおける開発の現状として自己業務用の施設の開発が47件あった。

⁴⁴ 前掲注40より水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリアのことをいう。

区域については、図面、字名等により明示することが定められた。

（３） 災害レッドゾーンにおける開発等に対する勧告・公表

2020 年都市再生法改正によって、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において、3 戸以上の住宅又は 1 戸若しくは 2 戸の住宅で規模が 1,000 ㎡以上のもの等の開発行為等を行おうとする場合、災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度が創設された。これによってレッドゾーンでの開発等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができるようになった（図 1-2-2）。

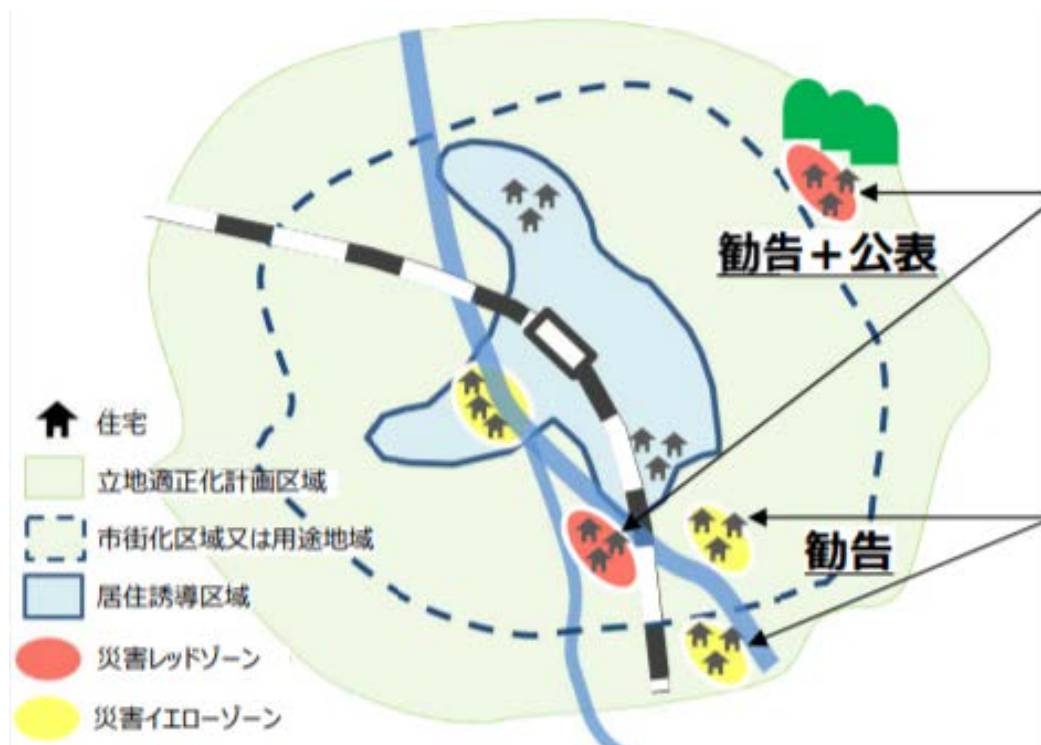


図 1-2-2 居住誘導区域外における開発に対する勧告・公表

出典：国土交通省ウェブサイト

（４） 防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）の創設

立地適正化計画を作成している市町村において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させる場合、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防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）が創設された。これにより市町村が防災移転計画を作成し、公告することで、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することが可能となった。計画の策定にあたっては、固定資産税情報等の活用が可能となるほか、移転に係る開発許可手数料の減免等さまざまな支援措置を受け

ることができる。移転にあたっては、防災集団移転促進事業⁴⁵、都市構造再編集集中支援事業⁴⁶の活用を通して財政支援を受けることができる。

（５） 居住誘導区域内における災害レッドゾーンの原則除外

従来は都市計画運用指針において、災害レッドゾーンについては、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域とされていたが、政令改正によって災害レッドゾーンの原則除外が明記された。

（６） 市町村による「防災指針」の作成

立地適正化計画の記載事項として「防災指針」が追加され、市町村は居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定めることとなった。「防災指針」では、居住誘導区域内の防災対策に限らず、居住誘導区域外等の安全確保策についても記載ができる。

1-3 2020 年度中間報告の概要

2020WSA の研究は、2018WSA の研究内容を引き継いでいる。そこで、本年度の我々の活動は同研究の研究概要を一通り理解するところから始まった。その内容自体の説明は前項に譲るところであるが、それらを踏まえ 2020WSA が 2020 年 8 月に実施された中間報告会当時、どのような考えに至っていたか本項では紹介することとしたい。

（１） 前提となる問題意識

中間報告では冒頭、2020WSA の抱いている危機意識を共有した。これは 2018 年度の先行研究とも共通するものであるが、その中身は簡潔にまとめると少子高齢化とこれまでの無秩序な開発とが相まって人口密度の低下を引き起こしているというものである。これによって地方都市では人口の空洞化、いわゆるスプロール化が進行し、行政サービスの非効率化または街の賑わいの低下といった諸課題が顕著になってきた。

より具体的な少子高齢化と無秩序な開発の弊害として、生活関連サービスの撤退などを例示した。一般に医療や福祉、小売りといった生活関連サービスは、一定の人口規模の上に成り立つものである。このような特性を持つ生活関連サービスに対し有効な対策を講じない場合、必要とする人口規模を割り込むことで地域からの産業の撤退をもたらしてしまうことが想定される。これは地域住民の生活が不便を被るだけでなく、地域住民の生計を支え

⁴⁵ 住民の生命等を災害から保護するため、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進することを目的として、市町村が行う住宅団地の整備等に対し事業費の一部を補助する制度。国土交通省「移転に關する制度（防災集団移転促進事業等）」p.5<<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001362595.pdf>>

⁴⁶ 「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね 5 年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。国土交通省「都市構造再編集集中支援事業」p.9<<https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001323744.pdf>>

る雇用をも喪失することに繋がってしまい、ますます地域の衰退を招いてしまうことが懸念されるところだ。この他にも、少子化に伴い減少する税収と高齢化に伴い増大する支出とが相まって厳しい財政状況をもたらすことへの懸念についても言及している。このことの結果として、従来まで維持してきた行政サービスの一部を廃止、もしくは有料化といった措置を取ることを余儀なくされ、最終的には行政サービスの利便性、いわゆる質が低下する可能性を指摘した。

（２） 国土交通省が推進するコンパクトシティ⁴⁷

前述の諸課題に対応した考え方として、現在国土交通省が推進しているコンパクトシティという考え方を紹介した。これは先にも言及したが、簡潔に説明すると、都市の中心地に市街地が集積されるよう選択と集中を進めたまちの在り方であり、もって一定の人口規模の維持と行政コストの効率化を実現できるとするものである。この考え方には、もう一つの特徴がある点も併せて紹介した。それは生活サービス、居住それぞれの集積拠点を作り、これら集積拠点をネットワークで繋ぐというものであり、もって市街地を集約しつつもあらゆる人が都市機能や民間サービスへアクセスすることができるようになるというものである。

（３） 抽出した研究課題

中間報告ではこうした既存の考え方をより深化させ、上述のキーワードでもある「集約」と「連結」について着目することとした。そして、それらにつき対応する各現行制度を取り上げ、既述の先行研究を参考にしながら課題を抽出することとした。その結果として、2020WSAの至った結論は、エリアの価値向上を図ることが不可欠であるというものであった。

ここまでの一連の経緯を経て、8月の中間報告ではまちづくり法制の枠組みの中でどのような具体的手段を講じることでエリアの価値向上を図ることができるかという点を後期の課題とし、現地視察やヒアリングを交えながら検討を重ねていくことを最終報告会までの活動方針として掲げたのである。

1-4 ヒアリング先の概要

2020WSAでは、人口減少社会におけるまちづくりの課題解決のために、7つの都市（石巻市・女川町・丸森町・花巻市・鶴岡市・上市市・紫波町）に現地視察及びヒアリングを行った（紫波町は現地視察のみ）。

⁴⁷ 国土交通省「コンパクトシティの形成に向けて」2015.3,pp1-8<<https://www.mlit.go.jp/common/001083358.pdf>>

前期では都市の拡散防止するために、「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりが必要であるという認識のもと、集約を行う立地適正化計画、空き地空き家の利活用、区画整理事業、PFI と、連結を行う交通、広域連携に注目した。そこで、これらの施策で先進的取り組みを行っている、もしくは、今後取り組む予定のある 6 つの都市（石巻市・女川町・丸森町・花巻市・鶴岡市・紫波町）を選出し、視察を行った。そして、前期の現地視察・ヒアリングの結果、「コンパクト」に注目したまちづくりの必要性を確認した。これを踏まえ、後期では先進的な空き地・空き家対策を行っている上山市を新たに加えた 5 つの都市（丸森町・花巻市・鶴岡市・上山市・紫波町）に空き地空き家の利活用、エリアマネジメント、防災の 3 つの観点を意識した現地視察・ヒアリングを行った。

1-4-1 花巻市

花巻市は岩手県のほぼ中央にあり、西には奥羽山脈、東には北上高地の山並みが連なる北上平野に位置する。同市には、岩手県内唯一の空港や、東北新幹線、東北自動車道、東北横断自動車道といった高速交通網が整備されており、高速交通の結節点としての役割を持つ。2006 年に、花巻市、大迫町、石鳥谷町、東和町の 1 市 3 町による合併が行われた⁴⁸。

同市では 2016 年に立地適正化計画を策定し、都市機能の誘導やリノベーションまちづくりによる中心部のエリア価値向上に積極的に取り組んでいる。また、地方再生コンパクトシティのモデル都市に認定されている⁴⁹。

⁴⁸花巻市「花巻市の紹介」2018.2

<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/hanamakicity/introduction/1002458.html>>

⁴⁹ 国土交通省「地方再生のモデル都市」<

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000056.html>

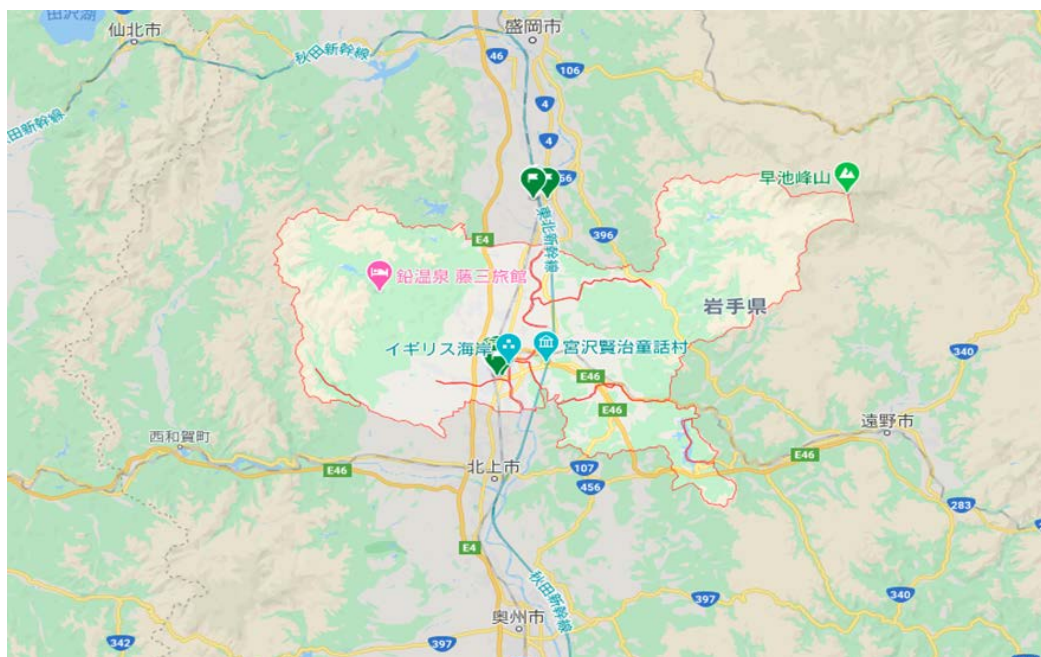


図 1-4-1 花巻市の位置図

出典：Google

1-4-2 紫波町

紫波町は岩手県のほぼ中央で、盛岡市と花巻市の間位置する。市の中央に北上川が流れ、東には北上高地、西には奥羽山脈が接している。国道4号など6本の幹線が町の南北に走り、インターチェンジや3つの駅があるなど、交通の便に恵まれている。また、盛岡市と花巻市から30km圏域に位置し、地勢の便にも恵まれている⁵⁰。

同町は公民連携事業で一体的な公共施設の整備を行った。この施設の整備は、オガールプロジェクトと呼ばれ、稼ぐインフラの創出やニッチな分野への着目で、関係人口の増加を図っている。

⁵⁰ 紫波町「まちのプロフィール」
<<http://www.town.shiwa.iwate.jp/chosei/gaiyo/2194.html>>

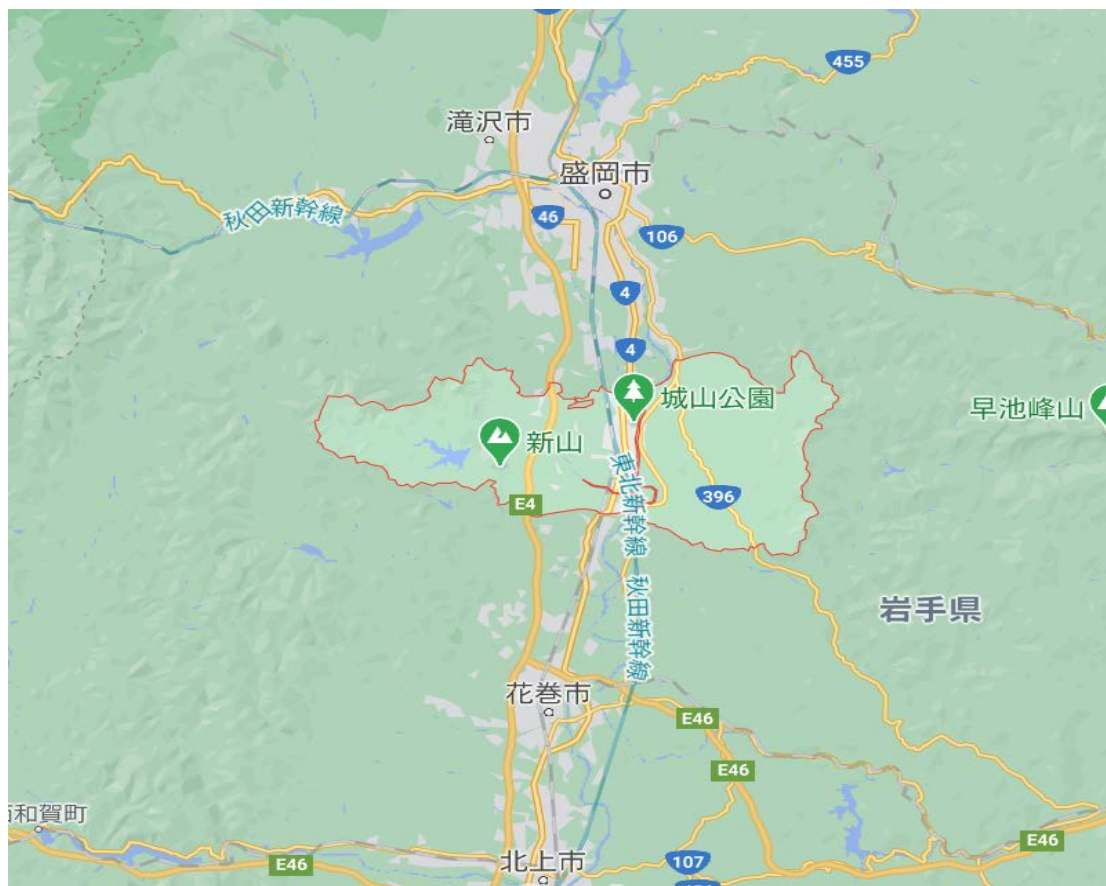


図 1-4-2 紫波町の位置図

出典：Google

1-4-3 石巻市

石巻市は宮城県北東部に位置している。2005年4月1日には石巻地域1市6町が合併によりできた市である。世界三大漁場の一つに数えられる金華山沖漁場を背景に漁業のまちであり、石巻工業港を中心とする工業都市としても発展を遂げてきた⁵¹。市内には三陸自動車道やJR石巻線、仙石線が通っている。2011年の東北地方太平洋沖地震による巨大津波で甚大な被害を被った。石巻市災害復興基本計画をもとにさまざまな計画を策定し、復興に取り組んでいる。

⁵¹ 石巻市「石巻市はこんなまち」2019.8

<<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10151000/1500/1500.html>>

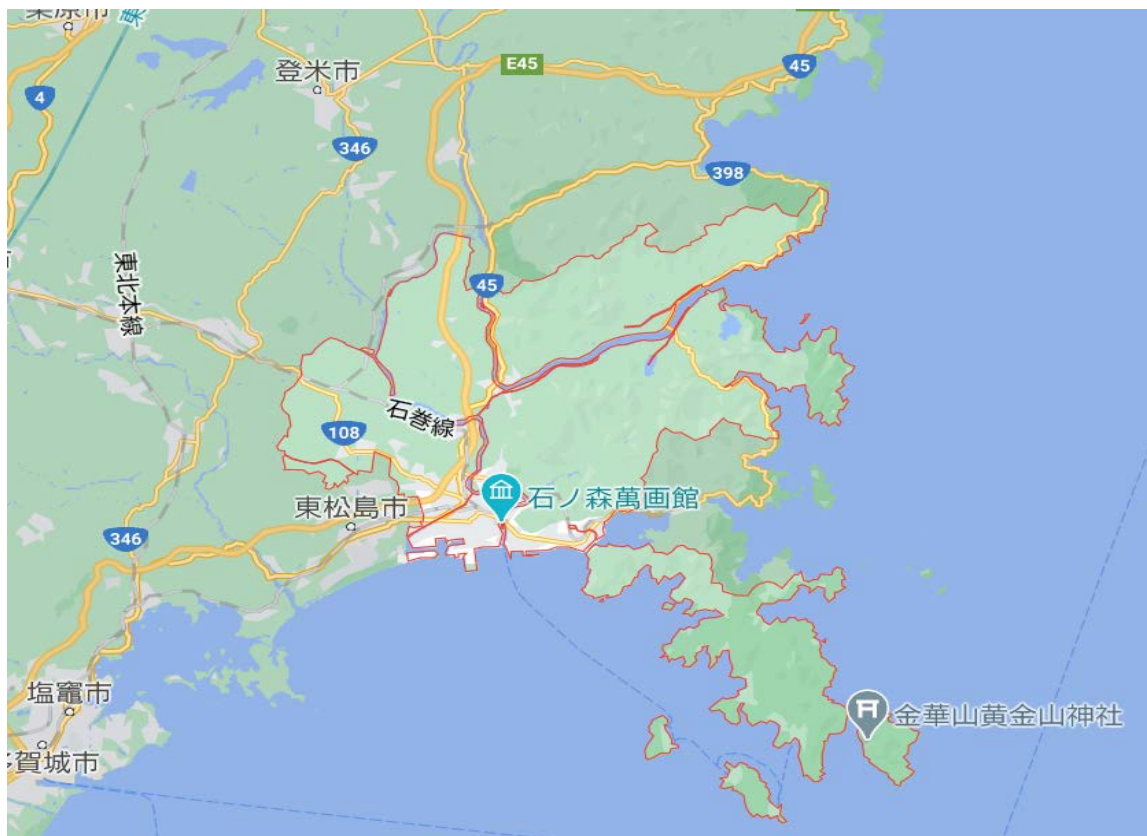


図 1-4-3 石巻市の位置図

出典：Google

1-4-4 女川町

女川町は、宮城県の東、牡鹿半島基部に位置し、東日本大震災により被災した三陸地域に創設された「三陸復興国立公園」地域に指定されている。リアス式海岸は天然の良港を形成し、付近ではカキやホタテ・ホヤ・銀鮭などの養殖業が盛んである。世界三大漁場の一つである金華山沖漁場が近く、魚市場には年間を通じて暖流・寒流の豊富な魚種が数多く水揚げされている。2011年3月11日の東日本大震災により、町中心部は壊滅的な被害を受けた⁵²。

⁵² 女川町「町の紹介」 <https://www.town.onagawa.miyagi.jp/02_01_01.html>

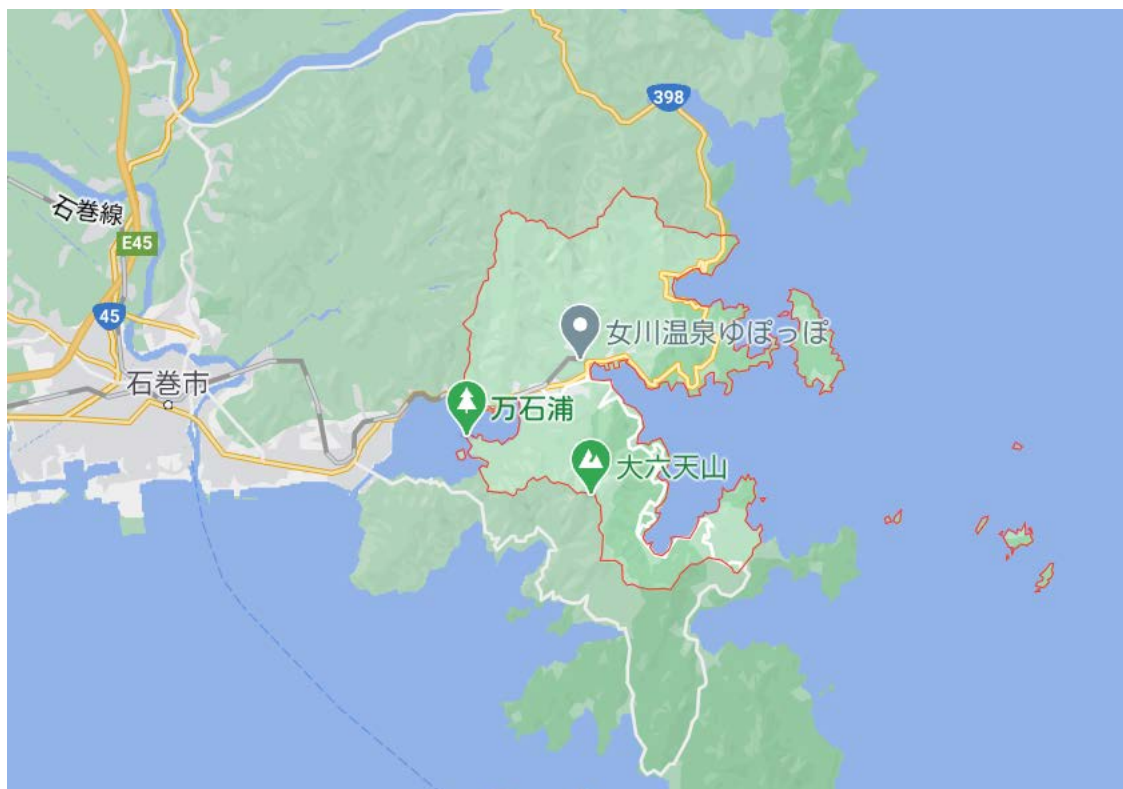


図 1-4-4 女川町の位置図

出典：Google

1-4-5 丸森町

丸森町は宮城県の南端に位置し、南西は福島県と隣接している。町の北部を阿武隈川が貫流し、その流域と支流河川（内川・雉子尾川）の流域一帯が平坦地を形成しているものの、南東部は標高 500m、北西部は標高 300m 前後の阿武隈山地の支脈で囲まれた盆地状の町である。町の総面積は 273.30 平方 km で仙南広域圏の約 17.7%、宮城県の約 3.8% を占める⁵³。1897 年（明治 30 年）に丸森村が町制を施行し、丸森町となった。その後、1954 年（昭和 29 年）金山町と大内村、小斎村、舘矢間村、耕野村、大張村、筆甫村の計 2 町 6 村が合併し、現在の丸森町となっている。

令和元年の台風 19 号により、阿武隈川水系の内川、新川、五福谷川が決壊、丸森地区を中心に大きな被害を受けた。

⁵³ 丸森町「町の概要」＜www.town.marumori.miyagi.jp/outline/index.html＞

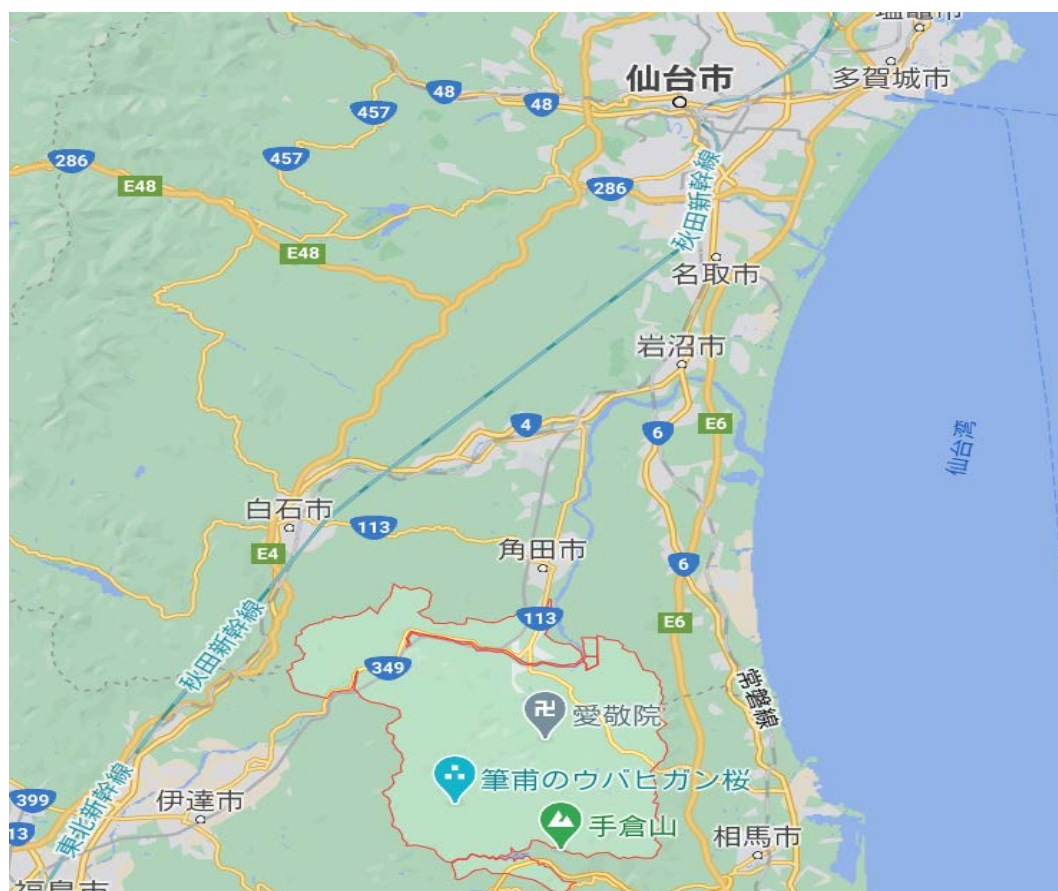


図 1-4-5 丸森町の位置図

出典：Google

1-4-6 鶴岡市

鶴岡市は山形県西部、庄内平野の南部に位置しており、北に鳥海山、東に羽黒山、月山、湯殿山の出羽三山、南は朝日連峰に囲まれ、そして日本有数の穀倉地帯である。

市の総面積は 1,311.51 km²であり、東北地方で最も広い市である。平成の大合併によって、旧鶴岡市、旧藤島市、旧羽黒町、旧櫛引町、旧朝日村、旧温海町の 6 市町村が合併し、2005 年 10 月 1 日に新鶴岡市が発足した⁵⁴。中心部は旧城下町であり、空襲を受けていないため、江戸時代からの狭くて曲がった街路が残っており、まちづくりのネックとなっている。東北では二つしかないランドバンクの一つである NPO つるおかランド・バンクが存在し、中心市街地の空き地・空き家の利活用に取り組んでいる。

⁵⁴ 鶴岡市「鶴岡市の沿革」2016.8

<<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/gaiyo/soumu-gaiyouenkaku.html>>

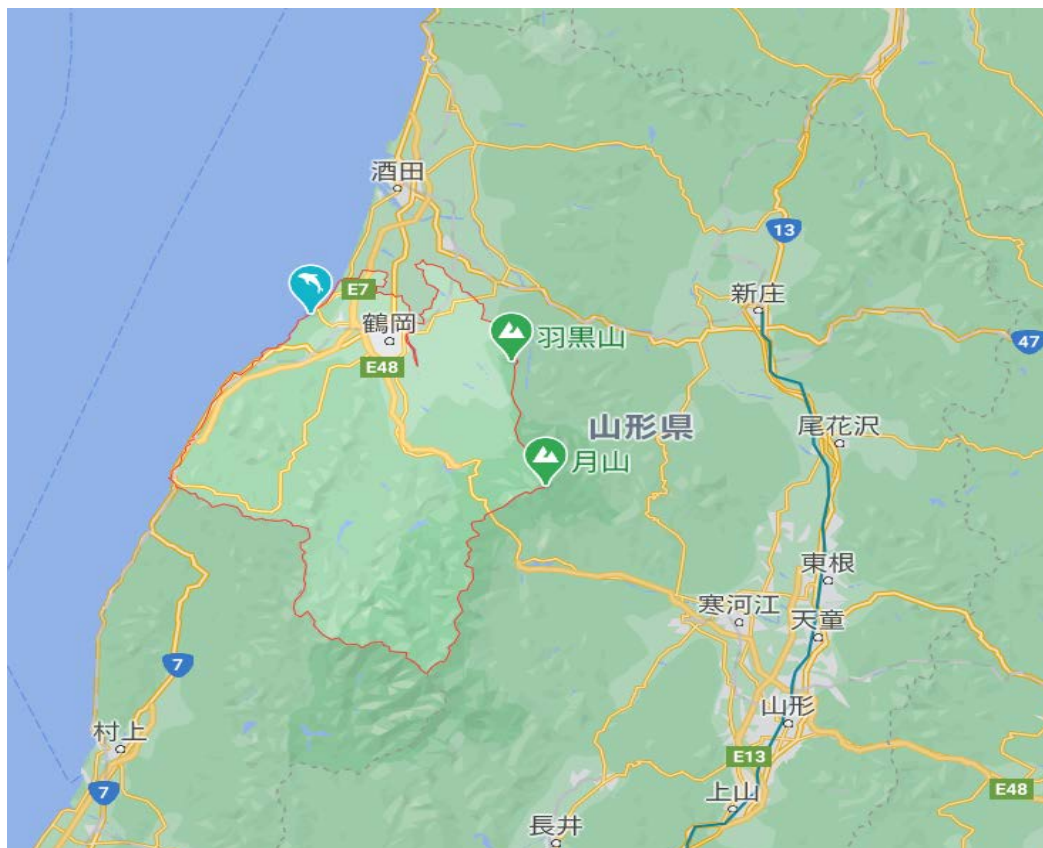


図 1-4-6 鶴岡市の位置図

出典：Google

1-4-7 上山市

山形県の南東部に位置し、蔵王連峰の裾野に広がっている。市内を蔵王川、須川前川が流れ、北東に向かって凹面を見せた半円状の盆地に市街地が形成され、積雪は比較的少なく、暴風雨等は稀で、気候的には恵まれている⁵⁵。鶴岡市と同様、旧城下町であり、同じような問題に直面している。

現在、東北に二つしかないランドバンクの一つである NPO かみのやまランドバンクが中心となり市内の空き地・空き家の利活用による市の活性化に積極的に取り組んでいる。

⁵⁵ 上山市「上山市のプロフィール」2014.10

<<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/2/km201300775.html>>

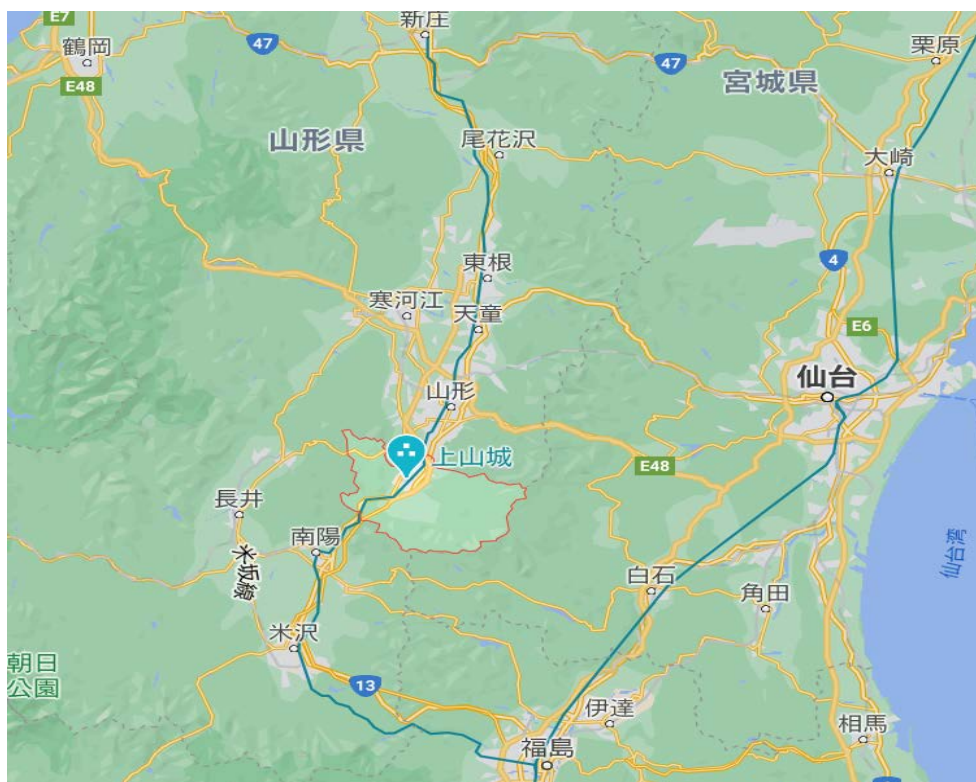


図 1-4-7 上山市の位置図

出典：Google

1-5 中間報告を踏まえた最終報告の方向性

(1) 中間報告までの方針

中間報告は人口減少社会のまちにおいて、賑わいの低下そして行政コストの上昇といった問題が発生するということに着目していた。その上で現行対策のコンセプトがコンパクトプラスネットワークであることを踏まえてそれぞれの対策を概観した。加えて東北の自治体への現地視察とヒアリングを通じて各施策の課題に関して考察を深めた。

まずコンパクト化という意味で自治体内各拠点への集約は、その具体的施策が緩やかな誘導に留まり拠点設定先が周りに比べて相対的にエリアの価値が高くなければ容易に集約が進まないことがわかった。そしてネットワークという意味での各拠点の連結は、具体的施策として公共交通があったが、その拠点に人の流れが集まるようなエリアの価値がなければ容易に自治体が公共交通を運営できないことがわかった。

つまり、まちの賑わいの低下そして行政コストの上昇への対策には、集約する拠点の相対的なエリアの価値向上が必要であるという認識に至った。こういった視点から我々は集約先での空き家空き地対策、公民連携、立地適正化計画による誘導というような具体的な施策

に着目する方針を策定した。

（２） 最終報告に新たに加えた視点

上述したように我々の問題意識にまちの賑わいの低下そして行政コストの上昇というものがある。これに対して集約という手段を中間報告では意識した。しかし中間報告以後にこれに「防災」という新しい視点を加えた。

理由は上記した問題意識であり行政のコスト上昇に依拠している。中間報告では集約によるインフラ整備の効率化が行政コストの削減につながるという認識であった。確かにこれは現状のコストを削減し、税収減に対応するような対策になりうる。一方で、今後発生するコストに関しては集約が有効な対策となりうるかは疑問である。では今後発生しうるコストとしては何があるだろうか。大きなものとしては災害関連の費用が考えられるだろう。これは東日本大震災をはじめとして数多くの災害で行政側に大きなコストが発生した点からもわかる。こういった面から行政のコストが激増しないためにも「防災」という視点を交えたまちづくりが必要になるだろう。

（３） 最終報告の方針

このように中間報告、そしてそれ以降の方針で「集約」と「防災」についての検討を試みる方針をとった。特に中間報告から「集約」という手段に焦点を当ててきた。しかし、ここで疑問が生じる。集約が本当にエリアの価値を高めているのかというものである。そこで本報告書では各種の先行研究を踏まえた上で人口減少の進む東北地方でも集約の効果が明示できるのかを実証分析を用いて検証する。それを踏まえて各種提言の根拠とする。

以上より、本最終報告では中間報告を踏まえて、集約選定地点の相対的なエリアの価値向上手段そして安全性の確保に関し、制度ごとに提言を試みる。

第2章 分析

2-1 分析の背景と目的

2020WSA は 2018WSA の継続研究であることから人口減少社会に対応するまちづくりについて検討している。その中で対応策としてコンパクト＋ネットワークの文脈が示されていたこともありそれぞれの対応策について検討してきた。中間報告ではコンパクトとネットワークの両面の施策を現地視察、ヒアリングを通じて検討した。その結果コンパクト化を狙うにせよネットワークを繋げるにせよ、まずは集約先に人々が住みたい、行きたいというような魅力、いわゆるエリアの価値がなければ意味がないことを確認した。

そのため 2020WSA では、集約先を選定し、そのエリアに居住や都市機能を誘導すると共にエリア価値を向上させる施策を打つというフローを考えている。それが図 2-1-1 で示すフローであり、これによって集約が進みコンパクト化を成し遂げられると考える。ある程度集約してコンパクトになり、エリア価値の向上した拠点間には、ある程度の人々の行き来が想定できる。そうすればその往来の需要に対応し、行政や民間業者によって交通手段も発達することが想定できる。

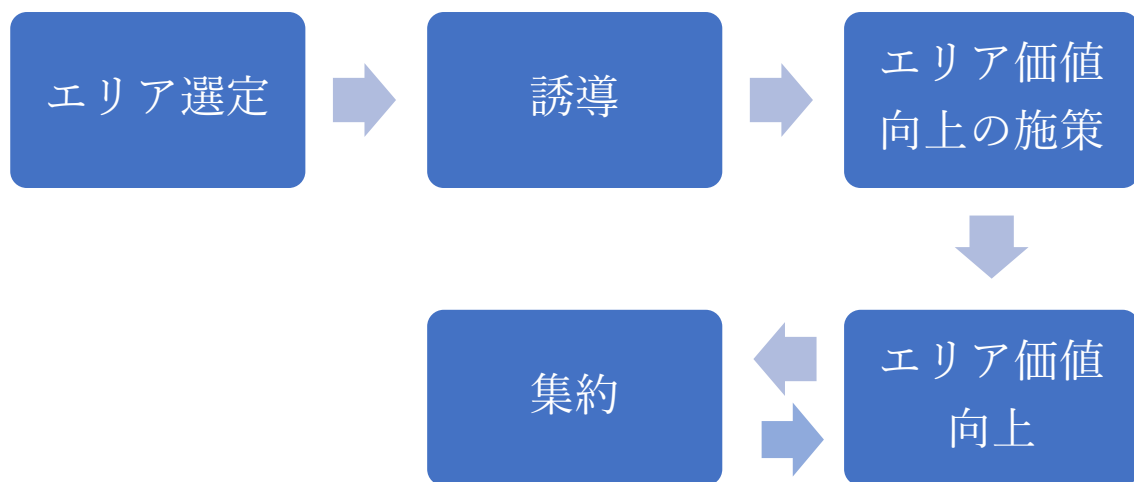


図 2-1-1 2020WSA が考えるフロー図

ただし図 2-1-1 のようなフローで本当にエリアの価値が上がるかは疑問である。2020WSA が仮に最終的にコンパクト化を目指すような施策に注目するのであれば、このフローに確実性を持ちたい。そこでここからは、実際にエリアを選定して誘導施策を打つとエ

リアの価値が上昇するのかについて、統計学的手法を用いた実証研究を行う。

2-2 先行研究の整理

ここでの問いは、選定した集約先に対して誘導施策を打つとエリアの価値が本当に向上するのかである。このため問いの本来の概念は図 2-2-1 の①に記載したフローが成立しているかどうかである。

ここではこれを統計的に分析し、その分析に伴う具体的な指標を検討する。まずエリア選定と誘導施策の具体的な指標を検討する。このエリア選定と誘導施策を実際に講じているのが立地適正化計画であり、今回はその効果について着目し分析する。

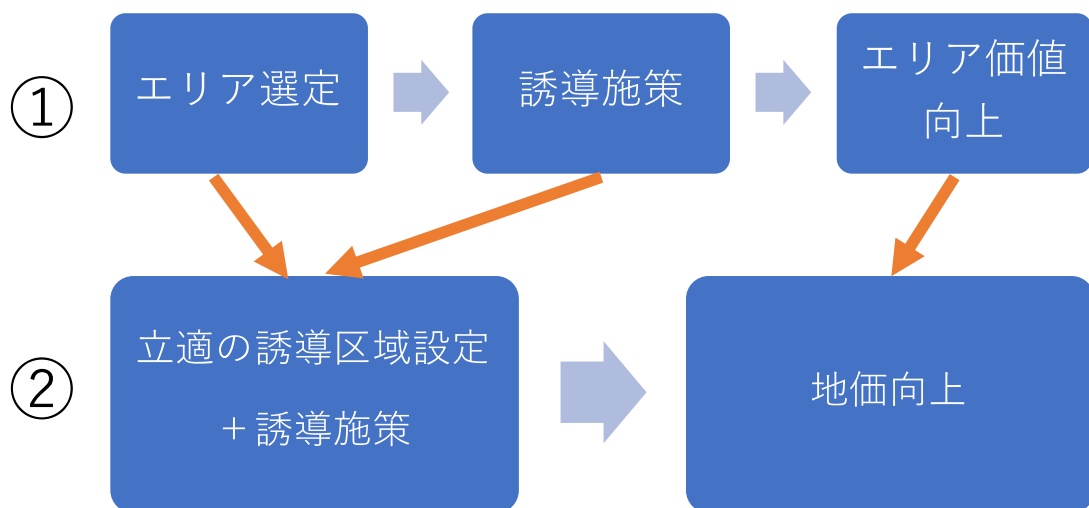


図 2-2-1 問いの概念と分析指標の概念図

次にエリアの価値の具体的な指標を検討する。エリアの価値はかなり主観的であり定量化することが難しい。例えば駅からの距離が、通勤を考える者であれば価値になる一方で、都会の喧騒を嫌う者であれば負の価値になる。逆に都会の喧騒を嫌う者であれば郊外の広い土地が価値となる。このようにエリアの価値はその者の主観が介在するため無数に存在し、一つの指標でエリアの価値を捉えるのは難しい。そこで今回はエリア価値の具体的な指標として地価を設定する。これは地価というエリアの具体的な価格は、様々な機能の価値の集合体であるとみなす⁵⁶ヘドニックアプローチという手法を用いたものである。地価は総合的な指標であるため客観的な価値として扱えることができるという利点がある。こういっ

⁵⁶ 長谷川・谷下・清水「ヘドニック分析とその応用に関する考察-大都市圏における宅地売買データを素材として-」、『平成 18 年度 土地政策に関する基礎的調査業務報告書』2007,p.3<<http://www.lij.jp/info/sien/sien18/hasegawa.pdf>>

た意味であらゆる主体に対する価値の指標として、地価はその土地に関わるあらゆる指標が総合的に勘案されているため扱いやすい。

したがって今回は、図 2-2-1②で記載したフローのように立地適正化計画の効果が地価にどう反映されるかを分析することとなる。そのためここからは、立地適正化計画による地価への影響を分析した研究を整理していく。また今回は地価に焦点を当てることから、地価に影響する他の変数についても検討する必要がある、地価形成に関係する研究についても概観する。

（１） 立地適正化の効果に関する先行研究

立地適正化計画の効果についての分析を定量的に行う先行研究はいくつか存在する。ただし多くの研究は人口動態に着目したものである。例として富山市で居住誘導の効果を分析したもの⁵⁷等がある。ただしまだ評価指標が検討されている段階のようである。2018年においても評価指標を検討する研究が行われている⁵⁸。この指標の中に地価は挙げられていない。その他の研究⁵⁹についても、立地適正化計画の効果を地価以外の指標を用いて検討しているものが多い。

（２） 地価形成に関する先行研究

次に地価形成に関する研究を整理する。多くの研究では、主な地価形成の要因として国土交通省の不動産鑑定評価基準を参考にしている。したがって 2020WSA でもこういった要因を考慮する必要があるだろう。

その中でいくつか具体的な研究を整理して今回の分析の統制変数の参考とする。まずは地積、県の中心駅からの距離、最寄り駅までの距離、前面道路幅、ガス敷設ダミー、主要路線沿線上かどうかという変数が地価形成に作用するとされた研究がある⁶⁰。ただしこれは滋賀県の事例研究であり、他の県とは異なる可能性がある。

次に西宮市と彦根市の地価形成に関した研究を見ると、ここでも県の中心駅からの距離、最寄り駅までの距離、前面道路幅、ガス敷設ダミー、主要路線沿線上かどうかは地価形成に作用することが明らかにされている⁶¹。また指定容積率の設定や市街化調整区域の指定等についても、同様の効果が示唆されている。

⁵⁷ 佐藤・原・名越「立地適正化計画に基づく居住誘導施策検討の実態と富山市における施策効果の分析」『都市計画論文集』Vol.55, No.3, 2020.10, pp.566-568.

⁵⁸ 渋川・浅野・十河・森本「携帯電話基地局データを用いた立地適正化計画の評価指標に関する研究-宇都宮市をケーススタディとして-」『都市計画論文集』Vol.53, No.3, 2018.10, pp.408-409.

⁵⁹ 白井晴佳「持続可能性指標を用いた立地適正化の評価に関する研究」、『法政大学大学院紀要デザイン工学研究科編』第7巻, 2018.3.24, pp.1-8.

⁶⁰ 得田雅章「ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析」『彦根論叢』第381号, 2009.11, pp.200-202.

⁶¹ 得田雅章「住宅地の価格形成要因に関する一考察-関西圏のエリア比較をケースとして-」『滋賀大学経済学部研究年報』Vol.17, 2010, pp.84-85.

最後に、東京都で行われた研究でも、上記した変数が挙げられている。その他に地積も主な変数として扱われている⁶²。そしてこの研究では OLS 推定や最尤法による複数のモデルが設定され、地価の形成の要因を分析している。ただし大きく変数の影響が変わるようなものではなかった。つまり、あまり高度な分析手法を取らなくともこういった要因が地価形成に影響するかを推測することに不足はしないようだ。

上記したような先行研究の知見を踏まえて分析する必要がある。

2-3 分析枠組みと仮説

2-3-1 分析の仮説

本分析の仮説を述べる。本分析は、集約の具体的な手段となっている立地適正化計画の効果を対象としている。立地適正化計画による集約の手段として、区域を設定して居住や都市機能を一定区域に誘導する施策がある。今回の分析では、この立地適正化計画による誘導を集約の具体的な手段として捉えて独立変数とする。次に、本分析ではエリア価値の向上を従属変数として考えている。このうち操作可能な変数としては地価を用いる。また、今回の誘導の効果は誘導前後の比較を考えている。そのため今回は地価上昇率を用いる。

これを踏まえて、大きく二つの仮説を述べる。

まず 1 点目は誘導区域に設定されるとしない場合に比べて地価上昇率が上がりやすくなるというものである。(以下、仮説 1)

2 点目は誘導区域に設定されている期間が長いと、その分地価上昇率が上がりやすくなるというものである。(以下、仮説 2)

1 点目は、まず集約の手段としての誘導区域の設定が地価上昇を発生させているという仮説である。2 点目に関して、誘導の効果が本当に地価上昇を発生させているのであれば経年でその効果を増していることも想定できるため、誘導期間の年数という量的変数が地価上昇率への影響があるという仮説になっている。

2-3-2 分析枠組み

分析枠組みは次の図 2-3-1 と 2-3-2 になっている。これは前述した仮説に準じるものであり、それぞれ統制変数を、先行研究を参考にして投入するものがある。

立地適正化計画に関する分析は東北全体、仙台市を除いた集団、立地適正化計画策定自治体のみの 3 集団で行う。加えて上記の仙台市を除いた集団のなかで、市街化区域に限定した集団を一つ準備する。この点から分析枠組み 1、2 を 4 集団で検討する。

⁶² 清水・唐渡『不動産市場の計量経済分析』、(朝倉書店・2007) ,pp.137-143.

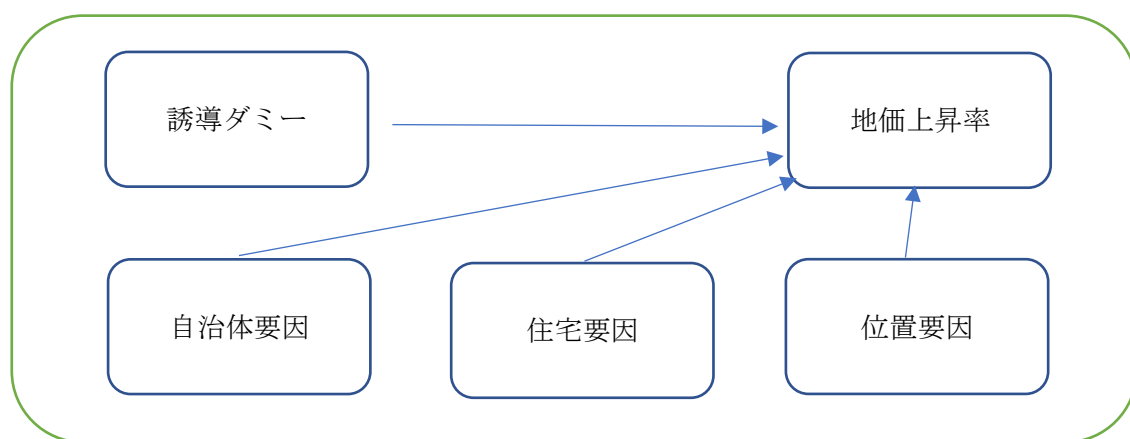


図 2-3-1 仮説 1 の分析枠組み図

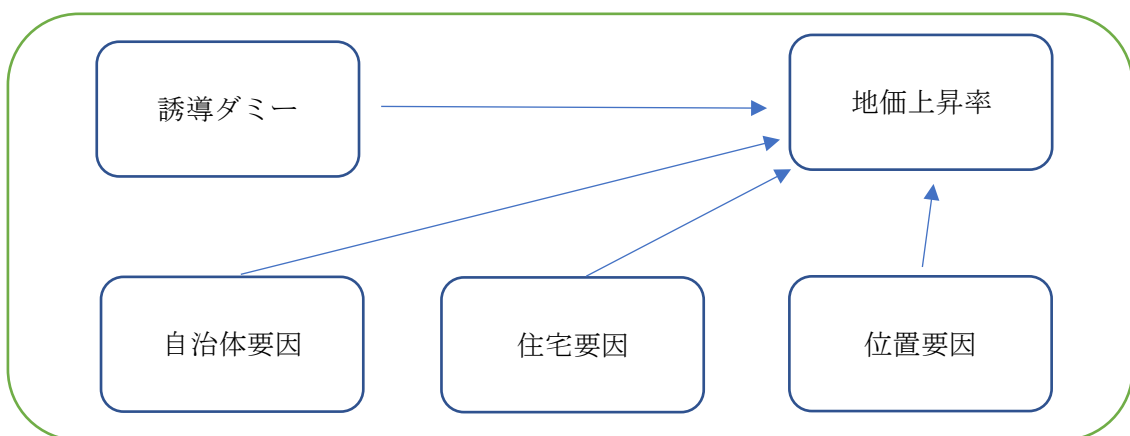


図 2-3-2 仮説 2 の分析枠組み図

2-3-3 分析手法

今回の分析手法に関しては仮説 1、2 ともに統制変数を投入した重回帰分析を用いる。その際にまずは独立変数を従属変数間の二変数解析、具体的には平均値差の t 検定、そして相関分析を用いる。それによって二変数だけ見た場合に関係があるのかを確認する。その後多変量解析である重回帰分析を行う。これによって二変数解析で示した関係が第三変数の影響をコントロールしても明示できるかを確認し、独立変数と従属変数の関係を明らかにしていく。

2-4 データ紹介と変数設定

2-4-1 使用データ

今回の分析に用いるデータは、国土交通省が発表している「国土交通省地価公示」、総務省が発表している「住民基本台帳」、また東北域内の各自治体の HP に公開されているもの

を使用した。「国土交通省地価公示」に関しては 2013 年と 2020 年の東北地方の宅地データを利用し、その他は 2020 年の東北地方のものを利用した。

基本的に、「国土交通省地価公示」において 2013 年と 2020 年で調査地点が一致した地点のみをサンプルとして利用した。その結果サンプルサイズは 1574 となった。

2-4-2 変数選択

今回の分析における変数は大きく三種類存在する。従属変数、独立変数、統制変数である。

(1) 従属変数

まず従属変数は今回の分析では共通して一つである。今回明らかにしたい事柄は、誘導がエリアの価値、特に総合的に判断される地価にどう反映されるかである。そのため従属変数は 1 m^2 あたりの地価（円）を取り扱う。具体的には、立地適正化計画という制度が成立する前の 2013 年の地価で、最新年である 2020 年の地価を割り、100 をかけたものである。これによって立地適正化計画前後の地価の上昇率をパーセントで表し、人口上昇率という従属変数とした。

(2) 独立変数

今回の分析では独立変数を二つ設定する。

一つ目は、立地適正化計画においてサンプルの地点が、都市機能誘導区域もしくは居住誘導区域に設定されているかの変数である誘導ダミーである。これによって立地適正化計画における誘導の効果を確認する。具体的には、上記した誘導区域に入っている場合を 1、立地適正化計画を策定していない自治体内のサンプルを含めた誘導区域外を 0 としたダミー変数である。

二つ目は、立地適正化計画の実施により、誘導が図られている期間の長さを表す誘導期間である。これによって誘導期間の地価への効果を確認する。具体的には、上記した誘導ダミーに $[2021 - (\text{立地適正化計画策定年次})]$ を掛け合わせたものを使用する。例えば、立地適正化計画を 2017 年に制定した自治体の中で誘導区域に設定されているサンプルに関しては、 $(2021 - 2017) \times 1 = 4$ という期間を導いて変数とした。

(3) 統制変数

今回の分析において地価への効果を検証するにあたり統制変数を大きく三種別で準備した。自治体要因、住宅要因、位置要因である。具体的な変数は表 2-4-1 に記載した。本章において特に指定がない場合、データの出典は「国土交通省地価公示」の 2020 年版である。

表 2-4-1 使用変数の紹介

変数名	変数作成方法
統制変数	
・自治体要因	
人口上昇率	総務省「住民基本台帳」にある 2020 年の人口を 2013 年の人口で割り、100 をかけた数値を利用した。
政令市ダミー	各サンプルにおいて政令市であれば 1、違ければ 0 とした。
・住宅要因	
指定容積率	各サンプルにおける指定容積率（％）の数値を利用した。
地積	各サンプルにおける地積の数値(m ²)を自然対数変換してその数値を利用した。
幅員	各サンプルにおける前面道路の幅員（m）の数値を利用した。
・位置要因	
駅距離	各サンプルにおける駅からの距離（m）を自然対数変換してその数値を利用した。
都市ガスダミー	各サンプルにおいて都市ガスがあれば 1、なければ 0 とした。
下水道ダミー	各サンプルにおいて下水道があれば 1、なければ 0 とした。

2-5 基礎分析

二変数量解析と多変量解析を実施する前に記述統計分析を行う。またダミー変数に関して度数分布を確認する。

2-5-1 記述統計分析

表 2-5-1 記述統計表

	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
地価上昇率 [%]	1574	62.97	228.81	106.26	25.45
誘導ダミー	1574	0	1	0.23	0.49
誘導期間[年]	628	0	5	1.53	1.45
人口上昇率（％）	1574	81.40	108.24	95.96	5.02
政令市ダミー	1574	0	1	0.17	0.38
指定容積率 [%]	1574	0	800	218	109.61
地積[m ²]	1574	4.33	12.21	5.80	0.81

幅員 [m]	1574	0	50	6.00	8.90
駅距離[m]	1574	3.91	10.49	7.32	1.08
都市ガスダミー	1574	0	1	0.45	0.50
下水道ダミー	1574	0	1	0.90	0.30

今回使う変数の記述統計の表は表 2-5-1 の通りである。従属変数の地価上昇率を見ると低い方に偏っており上昇率の高いサンプルに平均値が引っ張られていることが想定できる。このことから、サンプルを分割して地価上昇率が高すぎない集団で分析をする必要性があると言えるだろう。

誘導期間に関しても分布が偏っている。この点から立地適正化計画の誘導の期間の効果がうまく反映された分析が可能かは疑わしい。

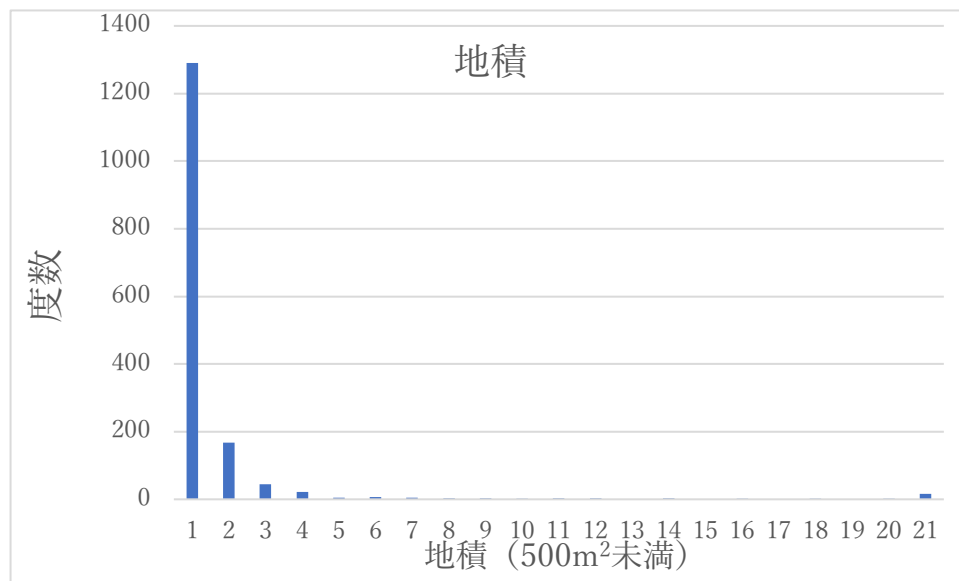
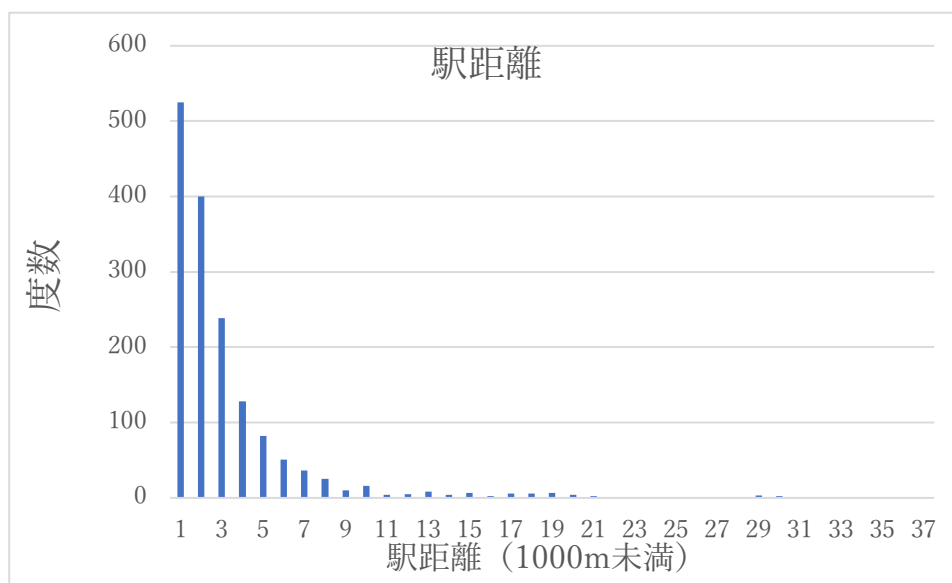
2-5-2 度数分布について

また度数分布は表 2-5-2 の通りである。誘導ダミーに関しては 1 に該当する度数がかなり小さい。この点でも集団を分割する意味はあると考えられる。また下水道ダミーに関しても 0 の度数が多すぎるためこの統制変数の効果を吟味する意味はないと言える。

表 2-5-2 ダミー変数の度数分布表

	誘導ダミー	政令市 ダミー	都市ガス ダミー	下水道 ダミー
0	1211	1307	867	155
1	363	267	707	1419

また、地積と駅からの距離は自然対数変換したことの根拠はそれぞれの分布にある。具体的に対数をとる前の幅員の分布が表 2-5-1、駅距離の分布が表 2-5-2 である。二変数とも元々量的変数でありながら左に分布が偏っており、対数にする意味はあると言えるだろう。

図 2-5-1⁶³ 対数変換する前の地積図 2-5-2⁶⁴ 対数変換する前の駅距離

2-6 立地適正化計画の誘導の効果に関する分析

本項では、立地適正計画による誘導が地価にどう影響を及ぼすかを量的に分析していく。

⁶³ この横軸の単位は1なら0×500 m²以上、1×500 m²未満という表記である。また21の部分は10000 m²以上をまとめているため度数が大きくなっている。

⁶⁴ この横軸も地積と同様に2なら1×1000 m以上2×1000 m未満という表記方法である。

その際にまず、独立変数として誘導ダミーを用いて誘導の有無による効果を確認し、その後誘導期間を用いて誘導の長さによる効果を確認する。また分析手法に関しては、前述したように二変量解析をした後に多変量解析を行うことでその効果を明らかにしていく。

2-6-1 誘導の有無に関する二変数解析

ここでは、誘導ダミーと地価上昇率の関係について、平均値を求めた後、t 検定を行うことで二変数間の関係を記述していく。効果量に関しては後に多変量解析を行い明示するため二変量解析では割愛する。

(1) 東北地方全サンプルでの t 検定

結果は表 2-6-1 のようになった。東北全体における地価上昇率は誘導がなされるほど低くなるということが、1%水準で統計的に有意な形で明らかになった。

表 2-6-1 東北地方全サンプルでの t 検定の表

		平均値				
誘導ダミー	0	107.081				
	1	102.884				
N=1425		df	P 値	95%下限	95%上限	t 値
等分散性の仮定	有	1421	0.007	1.145	7.249	2.698
	無	820.46	0.001	1.677	6.717	3.269

(2) 政令市を除いた集団での t 検定

表 2-6-2 政令市を除いた集団での t 検定の表

		平均値				
誘導ダミー	0	96.315				
	1	102.825				
N=1157		df	P 値	95%下限	上限	t 値
等分散性の仮定	有	1155	3.814×10^{-10}	-8.532	-4.488	-6.316
	無	526.64	1.182×10^{-8}	-8.717	-4.302	-5.794

表 2-6-2 のような結果になった。東北全体のときとは異なり、政令市を除くと誘導の効果

は地価上昇率に対して正になることが、1%水準で統計的に有意な形で明らかになった。

(3) 立地適正化計画策定自治体内での t 検定

表 2-6-3 立地適正化計画策定自治体内での t 検定の表

		平均値				
誘導ダミー	0	97.404				
	1	103.173				
N=548	df	P 値		95%下限	上限	t 値
等分散性の仮定	有	545	1.787×10^{-4}	-8.771	-2.766	-3.773
	無	503.4	1.259×10^{-4}	-8.701	-2.836	-3.865

表 2-6-3 のような結果になった。政令市を除いた時と同様に、誘導の効果は地価上昇率に対して正になることが、1%水準で統計的に有意な形で明らかになった。

2-6-2 誘導の期間に関する二変数解析

ここでは誘導期間と地価上昇率の関係を示すために相関係数を求めていく。この際にも分析対象集団を東北全サンプル、政令市を除いたサンプル、そして立地適正化計画策定自治体内のサンプルの三つに分ける。

表 2-6-4 誘導期間と地価上昇率の相関分析表

	全体	政令市以外	立適策定のみ
相関係数	-0.109***	0.097***	0.013
N	1425	1157	548

p***<0.01

結果は表 2-6-4 のようになった。東北全サンプルと政令市を除いたサンプルでは1%水準で統計的に有意な形で二変数間の関係を見て取ることができた。ただし両者の関係の正負は異なっており、かつあまり大きな相関を見出すことはできない。従って多変量解析の段階で二者間の関係を見出せるかは疑問であると言える。

2-6-3 誘導の有無に関する多変量解析

ここでは誘導の効果を確認するために第三要因を統制する形で多変量解析を行った。

(1) 東北地方全サンプルでの多変量解析

モデル 1 は変数を全て投入したものであり、モデル 2 は変数選択を行いモデルの精度向上を求めたものである。

結果は表 2-6-5 の通りである。東北全サンプルにおける誘導の効果は、統計的に有意な形で明らかにすることはできなかった。ただし二変数解析の時とは異なり、誘導の地価上昇率に対する正の効果がある可能性を示した。モデルに関しては、2 モデルとも高い決定係数を示し、双方ともに 1%水準で統計的に有意なモデルであった。ただし、この高すぎるとも言える決定係数は主に政令市ダミーと人口上昇率に下支えされていた。この点で分析において政令市を除いた分析を行うことは意味があると言えるだろう。

表 2-6-5 東北地方での誘導ダミーに関する重回帰分析表

(n=1425)	従属変数：地価上昇率			
独立変数	モデル 1		モデル 2	
	B	β	B	β
誘導ダミー	1.258 (1.160)	0.021 (0.020)	1.231 (1.157)	0.021 (0.020)
人口上昇率	1.971*** (0.117)	0.396*** (0.024)	1.969*** (0.117)	0.396*** (0.023)
政令市ダミー	25.057*** (1.652)	0.377*** (0.025)	25.068*** (1.651)	0.377*** (0.025)
指定容積率	0.017*** (0.005)	0.069*** (0.022)	0.016*** (0.005)	0.069*** (0.022)
地積(対数)	0.414 (1.136)	0.007 (0.019)		
幅員	-0.155 (0.098)	-0.035 (0.022)	-0.146 (1.651)	-0.033 (0.021)
駅距離(対数)	-1.624*** (0.482)	-0.065*** (0.019)	-1.600*** (0.477)	-0.064*** (0.019)
都市ガスダミー	5.211*** (1.117)	0.104*** (0.022)	5.147*** (1.102)	0.103*** (0.022)
下水ダミー	-7.144*** (1.602)	-0.082*** (0.018)	-7.192*** (1.596)	-0.082*** (0.018)
定数	-75.956 (13.095)	1.800×10^{-11} (0.018)	-73.605 (11.397)	1.802×10^{-10} (0.018)

調整済み R ² 値	0.555***		0.556***	
AIC	12061.730	2898.287	11713.220	2896.422

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

(2) 政令市を除いた集団での多変量解析

結果は表 2-6-6 の通りである。東北全サンプルの分析とは異なり政令市を除いたサンプルでの多変量解析では誘導の地価上昇率への正の効果 1%水準で統計的に有意な形で明らかにすることができた。これは [2-6-1](#) における、二変量解析の正の影響からも支持されるものであり、約 3%の地価上昇率への正の影響を両モデルから推測できた。この誘導の相対的な影響は、地積や容積率の負の影響よりも大きな正の影響を示しており、地価の変動を考えるにあたっては考慮すべきに変数になっていると言える。

表 2-6-6 政令市を除いた集団での誘導ダミーに関する重回帰分析表

(n=1157)	従属変数：地価上昇率			
	モデル 3		モデル 4	
独立変数	B	β	B	β
誘導ダミー	3.633*** (0.932)	0.102*** (0.026)	3.778*** (0.933)	0.106*** (0.026)
人口上昇率	1.874*** (0.106)	0.450*** (0.025)	1.889*** (0.106)	0.453*** (0.026)
指定容積率	-0.015*** (0.005)	-0.095*** (0.029)	-0.016*** (0.005)	-0.098*** (0.029)
地積(対数)	-2.613*** (0.984)	-0.068*** (0.026)		
幅員	-0.362*** (0.090)	-0.116*** (0.029)	-0.414*** (0.089)	-0.133*** (0.028)
駅距離(対数)	0.319 (0.416)	0.020 (0.025)	0.015 (0.412)	0.009 (0.025)
都市ガスダミー	4.402*** (0.915)	0.130*** (0.027)	4.789*** (0.905)	0.142*** (0.027)

下水ダミー	-6.494*** (1.270)	-0.126*** (0.025)	-6.216*** (1.269)	-0.121*** (0.025)
定数	-56.713*** (11.788)	-9.641×10 ⁻¹¹ (0.024)	-71.611*** (10.395)	-9.689×10 ⁻¹¹ (0.024)
調整済み R ² 値	0.338***		0.334***	
AIC	9260.89	2818.355	9265.977	2823.441

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

モデルに関しては、比較の意味を込めて東北全サンプルで用いた変数から政令市ダミーのみ除き踏襲している。そのため、モデル 3 と 4 では地積の投入の有無が違いとなっている。ただ東北全サンプルとは異なり、モデル 3 すなわち変数の多いモデルの方が良い精度となっている。しかしながら、双方とも決定係数がある程度担保しつつ 1%水準で統計的に有意なモデルとなっている。このため、ある程度の説明力を持ったモデルとして扱えるだろう。

[2-6-3-\(1\)](#)における東北全サンプルとの誘導の効果以外の違いのうち、興味深いのは駅距離である。先行研究の整理でも述べたように、駅距離は近い方が地価が上昇しやすいと想定できる。実際に東北全サンプルでは負の影響、つまり駅から近いほど地価の上昇に寄与することが 1%水準で統計的に有意な形で示された。しかし、政令市を除いた分析では同様の影響を見て取ることができなかった。加えて係数の値をみるに、駅から遠いほど地価が上がりやすいという効果の可能性もあるようだ。

(3) 立地適正化計画策定自治体内での多変量解析

結果は表 2-6-7 の通りである。立地適正化計画を策定した自治体のみで見た誘導の地価上昇率への効果は、政令市を除いた場合と同様に正であることが 1%水準で統計的に有意な形で明らかになった。これも二変量解析の正の影響からも支持されるものであり、約 8%の地価上昇率への正の影響を両モデルから推測できた。立地適正化計画を策定している自治体のみを見ると、誘導の有無は人口上昇率に次ぐ影響があることが、標準化した回帰係数からわかる。モデルの精度に関しても政令市を除いた分析とほぼ同様のことが言える。

(3)の政令市を除いたサンプルの分析結果と異なる点は大きく 3 つある。1 点目は誘導の効果がより大きく示されていることである。偏回帰係数、標準偏回帰係数共に大きく推定されている。つまり誘導の有無の効果が、立地適正化計画を策定している自治体内だけで見た場合より大きく現れると言える。2 点目は駅からの距離がモデル 5 の時は 10%ではあるが、統計的に有意な形で地価上昇率に対して正、つまり遠いほど地価が上がりやすいという結果になったことである。ただしモデル 6 では統計的に有意な形で効果を示すことができていない。さらに係数もそれほど大きくない。したがって、明らかに駅からの距離が地価上昇

率に効果を持っているとは言えないが、可能性として提示はできるだろう。

表 2-6-7 立地適正化計画策定自治体内での誘導ダミーに関する重回帰分析表

(n=548)	従属変数：地価上昇率			
	モデル 5		モデル 6	
独立変数	B	β	B	β
誘導ダミー	7.781*** (1.470)	0.215*** (0.041)	7.831*** (1.474)	0.217*** (0.041)
人口上昇率	3.260*** (0.288)	0.415*** (0.037)	3.328*** (0.287)	0.424*** (0.037)
指定容積率	-0.012* (0.007)	-0.078* (0.045)	-0.014* (0.007)	-0.091* (0.045)
地積(対数)	-3.345** (1.659)	-0.078** (0.039)		
幅員	-0.338*** (0.127)	-0.114*** (0.043)	-0.389*** (0.125)	-0.132*** (0.042)
駅距離(対数)	1.445* (0.857)	0.068* (0.041)	1.141 (0.846)	0.054 (0.040)
都市ガスダミー	4.178*** (1.391)	0.118*** (0.039)	4.521*** (1.385)	0.128*** (0.039)
下水ダミー	-10.050*** (2.195)	-0.172*** (0.038)	-9.586*** (2.189)	-0.164*** (0.037)
定数	-194.900*** (29.870)	1.111×10^{-11} (0.036)	-217.700*** (27.730)	1.139×10^{-11} (0.036)
調整済み R ² 値	0.298***		0.294***	
AIC	4515.622	1371.093	4517.740	1373.211

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

(4) 市街化区域内に限った集団での多変量解析

ここまでは東北全体の分析、仙台市を除いた分析、立地的適正化計画を策定した自治体に限った分析を実施した。それによって誘導区域に該当した場合に、そうでない場合に比べて

各種統制変数を投入した後にどの程度地価上昇率が上がりやすいかを分析してきた。こうすることで誘導の効果を推定してきた。

表 2-6-8 市街化区域に限った集団での誘導ダミーに関する重回帰分析表

(n=921)	従属変数：地価上昇率			
独立変数	モデル 7		モデル 8	
	B	β	B	β
誘導ダミー	2.066** (0.972)	0.061** (0.029)	2.186** (0.968)	0.065** (0.029)
人口上昇率	1.876*** (0.112)	0.475*** (0.029)	1.883*** (0.112)	0.477*** (0.028)
指定容積率	-0.020*** (0.005)	-0.130*** (0.032)	-0.020*** (0.005)	-0.130*** (0.032)
地積(対数)	-1.504 (0.110)	-0.037 (0.027)		
幅員	-0.414*** (0.095)	-0.138*** (0.031)	-0.439*** (0.093)	-0.146*** (0.031)
駅距離(対数)	0.384 (0.454)	0.023 (0.027)	0.297 (0.450)	0.018 (0.027)
都市ガスダミー	5.157*** (1.011)	0.153*** (0.030)	5.361*** (1.001)	0.159*** (0.030)
定数	-66.940*** (12.536)	7.019×10^{-11} (0.026)	-75.341*** (10.902)	7.100×10^{-11} (0.026)
調整済み R ² 値	0.378***		0.378***	
AIC	7324.052	2816.990	7323.903	2186.841

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

ただしこれらの分析は、市街化を促進する市街化内外の区別をしていないことや、立地適正化計画の誘導区域に選ばれなかった区域が分析に含まれている。また 2020 年と 2013 年の地価の単純な比較にもなっている。この点で、ある程度の内生性を否定できない。そこでここからは、立地適正化計画策定自治体内の誘導区域内、そしてそれ以外の自治体の市街化区域に限った地点のみを分析対象とする。これによって、そもそも誘導区域に設定され誘導施策を受けている地点を、「立地適正化計画の策定をしていない自治体に該当しているが、市街化区域内であり計画が仮に策定されれば誘導区域に入りかねない地点」と比較するこ

とによって誘導施策の効果を推定する。

分析結果が表 2-6-8 である。この分析では分析対象を絞り込んでかつ統制変数を投入している。つまりは誘導の効果が明示されにくい状況をあえて作り分析を実施した。それでもなお誘導の効果は 5%水準であることが明示された。ただしその効果は他の分析に比べても小さくなっている。この傾向はモデル 7 と 8 に共通である。モデルの精度に関してもこれまでの分析と同様に問題ないように見える。

2-6-4 誘導の期間に関する多変量解析

ここでは誘導の期間の効果を確認するために第三要因を統制する形で多変量解析を行った。またこれまでの分析と同様に分析対象を 4 つにしている。

(1) 東北地方全サンプルでの多変量解析

結果は表 2-6-9 の通りである。ここでは誘導期間の地価上昇率への効果は負の形で示された。ただし両モデル共に 10%水準で統計的に有意ではないため可能性の一つにすぎない。このように東北全サンプルでは、多変量解析によって誘導期間の効果ははっきりと推測できなかった。相関分析では二変数間の相関関係を統計的に有意な形で表すことができた。ただし前述したように、相関係数も小さかったため、統制変数による統制を加えた多変量解析では二変数間の関係を明示できていない。つまりこの二変数解析の結果は擬似的なものであったと考えられる。

モデルの精度に関しては誘導ダミーの分析時と同様にかなり高い値を示している。これは前述したように人口上昇率と政令市ダミーが大きく寄与していることがわかる。

誘導ダミーの時に比べて、独立変数である誘導期間以外の統制変数群に特に大きな差はなかった。

表 2-6-9 東北地方での誘導期間に関する重回帰分析表

(n=1425)	従属変数：地価上昇率			
独立変数	モデル 9		モデル 10	
	B	β	B	β
誘導期間	-0.440 (13.092)	-0.021 (0.019)	-0.446 (0.405)	-0.021 (0.019)
人口上昇率	1.984*** (0.117)	0.399*** (0.023)	1.982*** (0.101)	0.399*** (0.023)

政令市ダミー	23.840*** (1.633)	0.359*** (0.025)	23.850*** (1.632)	0.359*** (0.025)
指定容積率	0.017*** (0.005)	0.071*** (0.022)	0.017*** (0.005)	0.065*** (0.019)
地積(対数)	0.276 (1.135)	0.005 (0.019)		
幅員	-0.135 (0.098)	-0.030 (0.021)	-0.130 (0.094)	-0.029 (0.021)
駅距離(対数)	-1.643*** (0.482)	-0.066*** (0.019)	-1.626*** (0.477)	-0.065*** (0.019)
都市ガスダミー	5.851*** (1.117)	0.117*** (0.022)	5.807*** (1.101)	0.116*** (0.022)
下水ダミー	-6.987*** (1.602)	-0.080*** (0.018)	-7.020*** (1.596)	-0.080*** (0.018)
定数	-76.020*** (13.092)	1.679×10^{-10} (0.018)	-74.627*** (11.379)	1.680×10^{-10} (0.018)
調整済み R ² 値	0.555***		0.556***	
AIC	12061.790	2898.287	12059.790	2896.347

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

(2) 政令市を除いた集団での多変量解析

結果は表 2-6-10 の通りである。ここでは東北全体の結果とは異なり、誘導期間の地価上昇率に対する影響の可能性が生じた。ただしここでも 10%水準で統計的に有意な影響を確認できず、可能性の一つにすぎない。二変数間の相関分析では関係を明示できていたが、この関係は東北全サンプルの分析と同様に擬似的なものであったと考えられる。

モデルの精度に関しては決定係数も高く、ある程度信頼できるモデルと言えるだろう。誘導ダミーに関する多変量解析と同様に変数の多いモデル 11 の方が精度の高いものとなっている。この理由は前述したように東北全サンプルを対象とした分析との変数間の比較のためである。

表 2-6-10 政令市を除いた集団での誘導期間に関する重回帰分析表

(n=1157)	従属変数：地価上昇率			
	モデル 11		モデル 12	
独立変数	B	β	B	β
誘導期間	0.263 (0.327)	0.021 (0.026)	0.305 (0.328)	0.024 (0.026)
人口上昇率	1.915*** (0.106)	0.460*** (0.026)	1.915*** (0.107)	0.464*** (0.026)
指定容積率	-0.014*** (0.005)	-0.086*** (0.029)	-0.014*** (0.005)	-0.089*** (0.029)
地積(対数)	-2.802*** (0.990)	-0.073*** (0.026)		
幅員	-0.336*** (0.090)	-0.108*** (0.029)	-0.391*** (0.088)	-0.126*** (0.028)
駅距離(対数)	0.289 (0.416)	0.018 (0.026)	0.108 (0.415)	0.007 (0.025)
都市ガスダミー	5.139*** (0.921)	0.152*** (0.027)	5.564*** (0.911)	0.164*** (0.027)
下水ダミー	-6.327*** (1.278)	-0.123*** (0.025)	-6.026*** (1.277)	-0.117*** (0.025)
定数	-59.371*** (11.843)	-8.787×10^{-11} (0.026)	-75.451*** (10.425)	-8.874×10^{-11} (0.024)
調整済み R ² 値	0.330***		0.325***	
AIC	9275.435	2832.899	9281.490	2838.954

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

(3) 立地適正化計画策定自治体内での多変量解析

表 2-6-11 立地適正化計画策定自治体内での誘導期間に関する重回帰分析表

(n=548)	従属変数：地価上昇率			
	モデル 13		モデル 14	
独立変数	B	β	B	β
誘導期間	1.042** (0.498)	0.085** (0.041)	1.045** (0.500)	0.086** (0.041)
人口上昇率	3.350*** (0.296)	0.427*** (0.038)	3.422*** (0.295)	0.436*** (0.038)
指定容積率	-0.010 (0.007)	-0.061 (0.046)	-0.012 (0.007)	-0.074 (0.046)
地積(対数)	-3.482** (1.694)	-0.081** (0.040)		
幅員	-0.301*** (0.130)	-0.102*** (0.044)	-0.354*** (0.128)	-0.120*** (0.043)
駅距離(対数)	0.782 (0.874)	0.037 (0.041)	0.459 (0.862)	0.022 (0.041)
都市ガスダミー	5.255*** (1.419)	0.148*** (0.040)	5.622*** (1.412)	0.159*** (0.040)
下水ダミー	-9.112*** (2.241)	-0.156*** (0.038)	-8.616*** (2.234)	-0.147*** (0.038)
定数	-197.100*** (31.400)	4.566×10^{-11} (0.037)	-220.800*** (28.690)	4.610×10^{-11} (0.037)
調整済み R ² 値	0.267***		0.263***	
AIC	4538.968	1394.439	4541.244	1396.716

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

結果は表 2-6-11 の通りである。ここでは他の集団とは違い、誘導期間の地価上昇率に対する正の効果を 5%水準で統計的に有意な形で明らかにできた。ただしその効果是一年伸びるごとに 1%程度であり、相対的に見てもそれほど大きくない。このため変数の選択次第ではこの効果が明示できないことも考えられる。このような懸念もあるが、立地適正化計画策定自治体内では誘導期間の効果を、ある程度の可能性を持って示すことができた。

モデルの精度に関しては決定係数が 0.250 を超えているようにある程度説明力を有するモデルの構築となっている。変数選択に関しては政令市を除いた多変量解析と同様である。

(4) 市街化区域内に限った集団での多変量解析

表 2-6-11 市街化区域に限った集団での誘導期間に関する重回帰分析表

(n=921)	従属変数：地価上昇率			
	モデル 15		モデル 16	
独立変数	B	β	B	β
誘導期間	-0.387 (0.336)	-0.033 (0.028)	-0.346 (0.335)	-0.029 (0.028)
人口上昇率	1.924*** (0.112)	0.487*** (0.028)	1.933*** (0.112)	0.490*** (0.028)
指定容積率	-0.020*** (0.005)	-0.127*** (0.032)	-0.020*** (0.005)	-0.127*** (0.032)
地積(対数)	-1.812 (0.110)	-0.045 (0.027)		
幅員	-0.381*** (0.095)	-0.127*** (0.032)	-0.410*** (0.093)	-0.136*** (0.031)
駅距離(対数)	0.399 (0.455)	0.024 (0.027)	0.295 (0.451)	0.018 (0.027)
都市ガスダミー	6.078*** (1.015)	0.181*** (0.030)	6.331*** (1.004)	0.188*** (0.030)
定数	-69.316*** (12.531)	7.987×10^{-11} (0.026)	-79.557*** (10.858)	8.220×10^{-11} (0.026)
調整済み R ² 値	0.376***		0.375***	
AIC	7327.261	2190.200	7327.947	2190.886

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

市街化区域に限ってみた分析の結果が表 2-6-11 である。誘導ダミーの分析の時とは異なり、誘導期間の分析に関しては他の分析でも効果を確認できていなかった。これは市街化区域に限った場合も同様である。

分析に際して、モデルの精度に関しても他の分析と同様に問題ないように見える。

2-6-5 立地適正化と地価に関する分析のまとめ

以上で誘導の有無、そして誘導期間の長さに応じた地価上昇率への影響を二変数、多変数解析という手法を用いて分析した。またその分析対象を、東北全体、政令市を除いたもの、市街化区域に限ったもの、立地適正化計画策定自治体のみという 4 つの集団に分けて検討した。

その結果、誘導の有無に関しては政令市を除いたものと市街化区域に限ったもの、および立地適正化計画策定自治体のみで正の効果があることを明らかにできた。また、集団間比較における立地適正化計画策定自治体内において、特に誘導による地価上昇率に差が出ることも確認できた。これはつまり、同じ自治体内においては誘導地点に指定されると、指定されない地点に比べて地価が上がりやすいことから、誘導を実施した区域のエリア価値が上がりやすくなっている結果が見て取れる。また立地適正化計画を策定していない地域を含めた分析においても、その効果は小さくなっているものの、同様のことが言えた。さらに市街化区域に限った分析でも同様のことが言えた。

一方で誘導期間の効果に関しては、立地適正化計画策定自治体の集団のみでその効果が明らかになった。しかしこの効果もそれほど大きくなく、変数選択次第では明示できないこともあり得なくはない。

つまりこの項で明らかになったことは、政令市を除いた場合の立地適正化計画に基づく誘導を行うことには地価上昇率に寄与する効果があることである。しかし誘導が長ければ地価上昇率により大きな効果が現れるかという問いに関しては、明確な答えを導くことはできなかった。ただし、この立地適正化という制度自体の成立からまだそれほど時間の経過がない。つまり、まだその期間の効果を検証するには時期尚早とも考えられる。ただ東北の自治体でも比較的早い段階から策定しているケースがある。このような自治体では策定が遅かった自治体に比べて誘導の効果が出やすいと考えられる。

したがって、次項以降で誘導期間の長い自治体の事例を用いた分析を行う。

2-7 立地適正化計画の効果に関する事例研究

ここからは上述したように誘導期間が長い、すなわち地適正化計画を計画してから比較的期間が長い自治体に立地しているサンプルに注目した事例研究を行う。具体的には立地適正化計画の策定が早い自治体では誘導の効果が年を経ることによってどのように変化するかを確認する。それによって誘導期間の長さが地価上昇率に影響を及ぼすかを確認する。また今回は事例研究であり、より定性的な情報を得ることが可能であるため、誘導の中でも都市機能誘導と居住誘導の違いも考慮していく。

まず期間が長い自治体の選出を行う。東北地方で最も早く立地適正化計画を策定した自

自治体は、2016年に策定した花巻市である。2016年に立地適正化計画を発表した自治体は他に見たらなかった。次に2017年に発表した自治体は弘前市、むつ市、鶴岡市である。今回はこの二年間で立地適正化計画を発表した自治体に関して事例研究を行う。

事例研究の手法においては、これまでの様な多変量解析は行わない。今回の分析対象が4自治体のサンプルのみであり、サンプル数を確保することができず、統制変数を多数用いる分析は難しいことがその理由である。そこで二変量解析である平均値差のt検定を行う。

今回はまず地価上昇率の平均を4自治体全体、誘導区域外のみ、居住誘導区域内のみ、都市機能誘導区域内のみの4集団とし、それぞれ確認する。次に上記の4集団の2017年以降の各年の地価上昇率を確認する。

以上のような確認方法で誘導期間の長さと地価上昇率の関係について推測していく。また誘導の手法によって地価上昇率に違いが発生していくのかも加えて確認していく。

2-7-1 早期自治体内の地価上昇率の概要

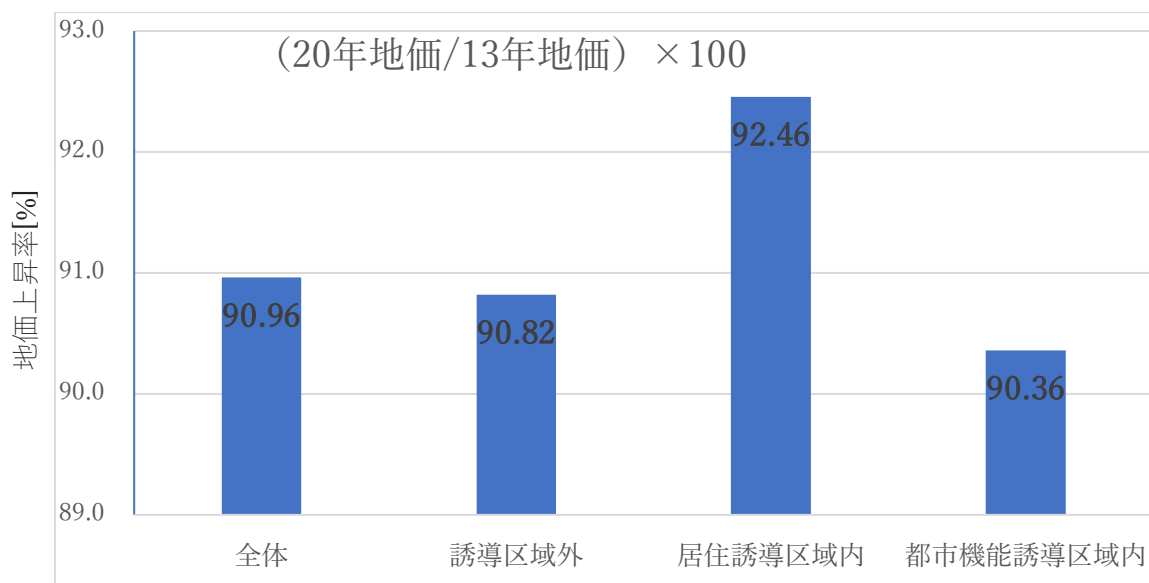


図 2-7-1 2013 年から 20 年の地価上昇率の比較図

2013年から2020年の地価の上昇率は図2-7-1のようになっている。これを見ると居住誘導区域がある程度地価を保ちやすいということが推測できる。ただしこのグラフ中の数字を見るとわかるように、それほど大きな差が発生しているとは言い難い。実際に二群間の平均値差のt検定を、一番平均値差の大きい居住誘導区域と都市機能誘導区域で行っても有意差は見られなかった。分析表は表2-7-1のようになった。

表 2-7-1 2013 年から 20 年の地価上昇率の t 検定の表

平均値						
居住誘導	92.458					
都市機能誘導	90.362					
N=40	df	P 値	95%下限	95%上限	t 値	
等分散性の仮定	有	38	0.337	-2.267	6.459	0.973
	無	32.812	0.347	-2.378	6.571	0.953

2-7-2 早期自治体内の地価上昇率推移

次に 2013 年から 2020 年までで前年比の地価上昇率の推移を確認する。

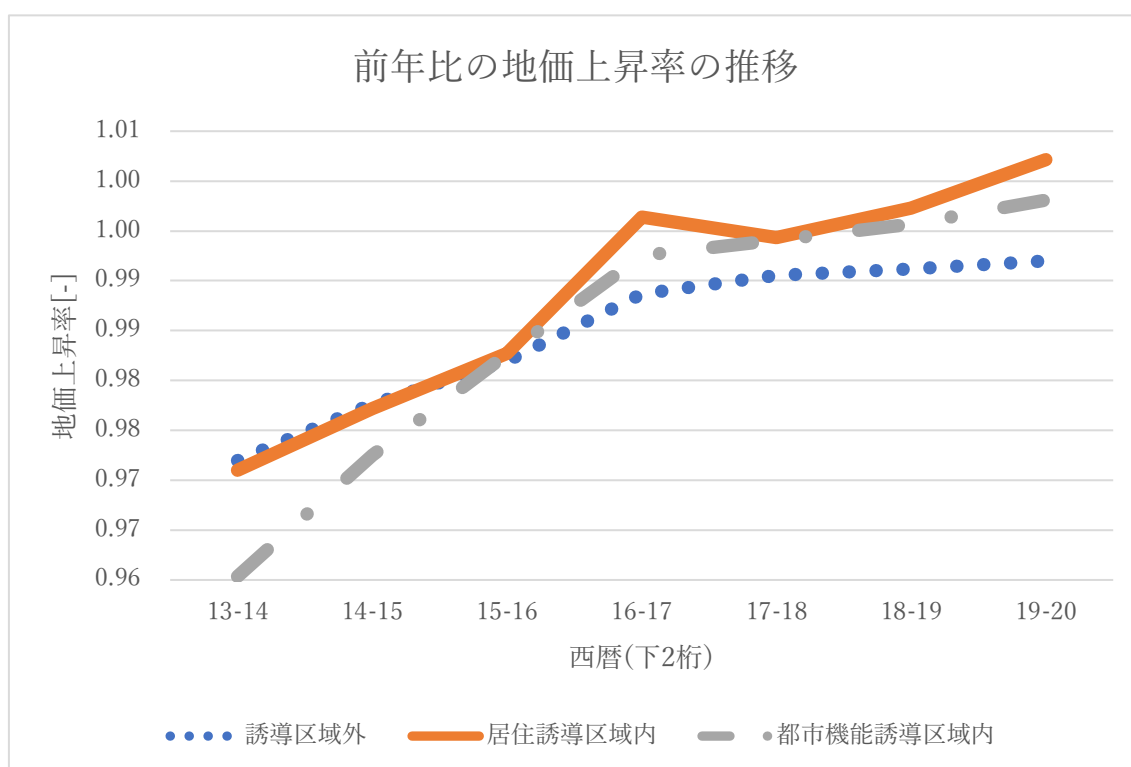


図 2-7-2 区域ごとの 2014 年から 20 年まで前年比地価上昇率の推移図

2013 年から 2020 年までの地価上昇率の推移が図 2-7-2 である。また立地適正化計画が策定されたのは 2016 年と 2017 年である。これらを踏まえて、誘導区域ごとの誘導の効果を誘導区域外と策定前後の地価上昇率の推移を踏まえて考察する。

まずは居住誘導区域の効果を確認する。各年の居住誘導区域と誘導区域外の平均値差の t

検定の結果は表 2-7-2 である。居住誘導区域の地価上昇率は、立地適正化計画の策定前において居住誘導区域とほぼ変わらない推移を見せていた。実際に 13・14 年の地価上昇率から 17・18 年の地価上昇率の推移においては、地域差による地価上昇率の平均値差の t 検定で有意な差を見出せていない。ただし 16・17 年に関しては、p 値が 0.9 に近づいてはいることが確認できた⁶⁵。その後、策定年である 2017 年に見かけ上の差は発生したが、有意な差にはなっていない。続いて 2018 年にはその差が縮小していたが、19 年以降は統計的に有意な差が発生した。

表 2-7-2 居住誘導区域と誘導区域外の前年比地価上昇率の t 検定⁶⁶の表

		2014 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年
前年比地価上昇率平均	1 居住誘導区域	0.971	0.971	0.983	0.996	0.994	0.997	1.002
	0 誘導区域外	0.972	0.972	0.982	0.989	991	0.991	0.992
t 値		0.202	0.838	-0.164	-1.671	-1.212	-2.049*	-2.757***
n		48	48	48	48	48	48	48

p***<0.01, p**<0.05, p*<0.1

以上を踏まえた考察として、まず誘導の効果に関しては、計画策定後 2 年から 3 年後に明確なものとなった。これは誘導期間が短いとその効果が観測できないとした分析の推察を支持できうるものと言える。次に策定時のインパクトは一時的なもの、もしくはないことである。2017 年の前年比地価上昇率において、誘導の効果は統計的に有意であることを見出せなかったため、策定の一時的なインパクトが明確にあるわけではないと言える。ただし今回の事例分析では策定年が全て 2017 年ではないこと、また上記したように有意確率が 0.9 に近かったことを踏まえると、1 自治体分の策定時のインパクトが足りなかったために、

⁶⁵ 2017 年の策定自治体である 3 自治体のみで平均値差の t 検定を行って見たところ居住誘導区域内の地価上昇率は 5%水準で統計的に有意に誘導区域外よりも高くなっていた。

⁶⁶ 等分散性を仮定している。

区域間で有意差が明らかにならなかった可能性も捨てきれない。最後に、策定後に継続して2年間、区域間で有意な差が発生したことから、策定後は確実に誘導施策の効果が現れることが明らかになった。

次に都市機能誘導区域の効果を確認する。各年の都市機能誘導区域と誘導区域外の平均値差のt検定の結果は表2-7-3である。まず2014年では、誘導区域外の方が都市機能誘導区域よりも統計的に有意に地価上昇率が高かった。しかし策定年次までの都市機能誘導区域外の地価上昇率の上がり幅は大きく、16年に逆転している。その後上がり幅が収まり、2020年まで二区域間に統計的に有意差はなかった。つまり、あまり誘導による効果を見出すことができていない。誘導の開始時には、むしろ地価上昇率の上がり幅が小さくなっていることもあるように、都市機能誘導区域に関する誘導施策の効果は疑問と言える。ただし誘導開始時点より緩やかに二区域間に地価上昇率の差が開いてはいる。つまりこの誘導の効果も上述した誘導期間の分析と同様に、分析をしたタイミングが早かった可能性があると言える。

表 2-7-3 都市機能誘導区域と誘導区域外の前年比地価上昇率の t 検定 ⁶⁷の表

		2014 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年
前年比地価上昇率平均	1 都市機能誘導区域	0.960	0.973	0.983	0.993	0.994	0.996	0.998
	0 誘導区域外	0.972	0.978	0.982	0.989	0.991	0.991	0.992
t 値		2.042**	1.022	-0.147	-1.104	-0.967	-1.245	-1.510
n		43	43	43	43	44	44	44

⁶⁷ 等分散性を仮定している。

2-8 分析の知見と限界

2-8-1 分析の知見と含意

今回の分析は誘導ダミーおよび誘導期間における二変数解析と多変量解析を行い、また立地適正化計画の早期策定自治体の事例分析を行った。

まず誘導ダミーと誘導期間に関する分析では、仙台市を除外した結果、誘導を行うこと自体の効果はあり、期間が長いことの効果は疑問であるという結論となった。これは二変数解析、多変量解析双方が支持している。つまり仙台市を除いた東北地方という人口減少が進む地域においても、「立地適正化計画による誘導」という集約の具体策は、地価向上に効果があるということが明らかになった。加えて、誘導すること自体の効果がありながらも期間の効果が確認できないことに関しては、東北地方において 2019 年以降に立地適正化計画を策定した自治体も少なくなく、数年単位での効果が見えにくかった可能性を提示した。

この可能性の検証として事例研究を行ったところ、居住誘導区域に関しては 2・3 年後に地価上昇率に対する効果があり、都市機能誘導区域に関しては 2・3 年では効果がない、もしくは、効果がないのではないかという考察ができた。これは居住誘導に関する施策は効果があり、都市機能誘導に関する施策は効果がないということが想定できる。つまり 2020WSA のテーマである人口減少社会におけるまちづくりにおいて必要な施策としては、都市機能誘導区域への施策、すなわち自治体の中心部の地価を維持・向上させる施策を研究する必要があるということが言える。

この「自治体中心部への施策が足りていない」ことについては、誘導ダミーの多変量解析の結果も支持している。これは「東北全体の分析」以外の「仙台市を含まない分析」において、駅からの距離が負に地価上昇率に影響しないことと、駅に近い土地すなわち自治体の拠点となりうるエリアの地価が上昇していないことから推測している。

つまりこの量的分析から、まずまちをコンパクトにするためエリアを選定することはエリア価値を向上させうると言える。さらに 2020WSA は人口減少の進むまちに対して、都市機能誘導区域すなわち「まちなか」への施策が足りていないという認識を持って政策を提言することが望ましいと判断できる。

2-8-2 分析の限界

今回の分析の限界は大きく 2 点である。

まず 1 点目はデータの作成に関するものである。今回の分析では地価公示を用いて東北地方の宅地データを使うことで高い一般性を確保した。しかし、これらのデータを全て配布しているのは 2019 年、2020 年のみとなっており、今回用いた 2013 年のデータは手打ちであった。このことから、2014 年以降のデータを毎年入手するのが難しく、事例分析のような分析をサンプルサイズを確保して行うことができなかった。加えてデータ作成が手打ち

であったことから、データ作成時点での誤差が発生する危険も大いにあった。また今回の分析で用いた変数の中には、自治体が同じであればそのサンプルでも数値が同じものもあった。さらにサンプルサイズが大きかったため得られない変数も少なくなかった。これらがデータ作成に関する限界である。

次に2点目は分析の時期に関するものである。これは分析の考察でも述べたが、分析による効果測定が可能になる前に分析を試みた可能性が高い。そのため数年経過した後に分析することが必要だと考えられる。

第3章 法制

3-1 現状・問題

前章では、量的分析を用いて立地適正化計画の誘導施策の有無と誘導期間の長さによる地価向上の効果を検証した。その結果、立地適正化計画の誘導施策自体にはエリアの価値を向上させる効果があることが確認できた。一方、誘導期間の長さによる効果の分析では、都市機能誘導区域に関しては2～3年では効果を明確に確認することができなかったことから、都市機能誘導区域が多い、すなわち都市の中心部の地価を維持・向上させる施策が追加的に必要であるという考察を行った。

法制分野においては、都市中心部の地価を維持・向上させる施策を提言する前段階として、都市中心部のエリア価値の向上を妨げるような現行の法制度の問題点や実態を検討し、それらの対応策を検証することで政策提言の足掛かりとした。

そこで、文献調査や自治体への現地視察、ヒアリングを通じて、都市中心部のエリア価値を妨げるような法制度の問題点や街中の実態を検討したところ、都市計画法の規制緩和によるスプロール化・スポンジ化と、それに伴い進行する空き地・空き家問題がエリア価値を妨げる大きな要因であると考えた。

ここでは以上に述べた都市計画法規制緩和による弊害と空き地・空き家問題の実態を説明し、それらの問題の解決の方向性を示す。

3-1-1 都市のスプロール化・スポンジ化

都市のスプロール化とスポンジ化の概要については既に1章で言及した。ここでは、それらの弊害についてより踏み込んで説明し、スプロール化・スポンジ化を引き起こす都市計画法の規制緩和の問題点を指摘する。

(1) 市街地の拡散・スプロール化

① 都市拡大・スプロール化の進行

戸建て住宅の宅地として地価の安い郊外に土地を求める需要の増大や、モータリゼーションの進展、規制緩和により住宅や大型商業店舗の郊外立地が進んだ。その結果、中心部に空き地・空き家を包含しつつ、低密度な市街地の外延的な拡大が進み、現状の人口規模に合わない市街地面積に拡大した。



スプロール化の様子（埼玉県羽生市）

出典：Google Earth

② 都市拡大・スプロール化の弊害

都市の拡大・スプロール化が進行すると、様々な弊害が生じる。例えば、十分に基盤整備がなされないまま狭小な戸建て住宅等が建ち並び、放置すると居住環境の悪い密集市街地になることが想定される⁶⁸。また、住宅地が散発的に発生した郊外において後から基盤整備を行う場合、整備コストの増大が懸念される。スプロール化が進行した市街地に対する都市基盤整備を行う際の整備コストと、スプロール形成前に先行的に都市基盤整備を行った際の整備コストを比較した研究では、スプロール形成市街地に対する整備コストは、スプロール形成前に計画的な都市整備を行った場合の整備コストと比較して、およそ5.1倍にのぼることが明らかになっている⁶⁹。このような高い整備コストをかけた都市基盤整備は、自治体の財政を圧迫していくことが予想される。

（２） 都市のスポンジ化

① 都市のスポンジ化の発生

スプロール化に伴い都市機能や人口が郊外へ拡散することで都市の中心部では空洞化が

⁶⁸ 国土交通省都市局市街地整備課 「市街地整備手法の紹介－土地区画整理事業－」
<<https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri09.htm>>

⁶⁹ 黒川洸・谷口守・橋本大和・石田東生 「スプロール市街地の整備コストに関する一考察－先行的都市基盤整備のコスト削減効果に関する検討－」『都市計画論文集』,No.30, 1995, pp.121-126.

発生した。都市の中心部では空き地空き家が散発的に発生し、都市がスポンジのように低密度な状態となる。これを都市のスポンジ化という。都市のスポンジ化は、人口減少や高齢化に伴い、都市の中心部だけでなく郊外においても発生している⁷⁰。

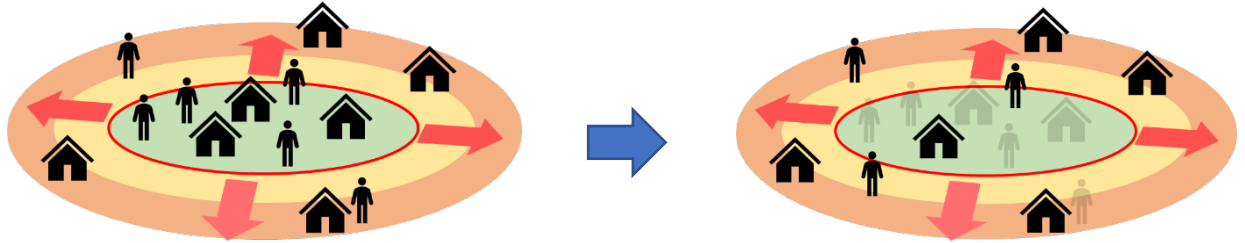


図 3-1-1 スポンジ化のイメージ

② 都市のスポンジ化の弊害

市街化拡散や人口減少による都市の低密度化は、まちの中心部において様々な外部不経済をもたらす。以下に具体例を挙げる。

1) 空き地・空き家・空き店舗発生による地域の魅力喪失

空き地・空き家の発生や、郊外の大型店舗の立地が増え、中心部の商店街がシャッター一街化することにより、中心市街地の活気が失われ、地価の下落などの問題が表出することが考えられる。また、管理が放棄された空き地・空き家は、後述する治安、景観、居住環境等の悪化、災害危険性の増大など、近隣・周辺を含めた都市環境の悪化という外部不経済を発生させる。⁷¹

2) 生活関連サービスの縮小・撤退による生活利便性の低下

都市住民の生活を支える小売、金融、娯楽や医療・福祉等の各種生活関連サービスは、一定の人口規模の上に成り立っている。例えば、ある市町村に一般の病院が 80%以上の確率で立地するためには、27,500 人以上の人口規模が必要であると言われる⁷²。人口減少によって、こうした生活関連サービスの立地に必要な人口規模を割り込むと、地域からサービス産業が撤退し、地域住民の生活が不便を被る。また、地域住民の生計を支える雇用の喪失にもつながる。この問題は、人口減少社会全般に共通しているものである。

3) 行政サービスやインフラ維持管理の非効率化

人口が減少している低密度都市においては、税収の減少による行政サービスの質の低下

⁷⁰ 前掲注 2、p.19

⁷¹ 国土交通省 都市計画基本問題小委員会「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ 『スポンジ化』への対応」2017.8.p.7, <<https://www.mlit.go.jp/common/001197384.pdf>>

⁷² 前掲注 3、p.19

とともに、道路、下水道、公共施設等のインフラの維持管理の非効率化やコストの増大が懸念される。

(3) 都市計画法の規制緩和

① 都市計画法規制緩和の概要

市街地の拡散やスプロール化は、都市計画法の規制緩和によるところも大きいと考えられる。以下では、都市計画法の規制緩和とその問題を取り上げる。

先述した区域区分制度の区域の一つである市街化調整区域は、本来、建築物の建築が制限されており、特別の許可がなければ新たに建築物を建築することができない。このような規制を緩和する規定の一部が、都市計画法第 34 条 11 号と 12 号である。

都市計画法第 34 条第 11 号は、条例で区域を定めることにより市街化調整区域においても、環境の保全上支障がない建物の建築が認められるとする規定である。また、同条第 12 号においては、条例で区域・目的・用途を定めることにより、市街化区域内では困難かつ周辺の市街化を促進する恐れがない開発を許可することができる。

② 都市計画法規制緩和の背景

都市計画法 34 条 11 号・12 号は、同法の 2000 年改正により新設されたものである。1975 年から導入されていた既存宅地制度⁷³により無秩序な市街化が進み、周辺の土地利用との調和を欠く建築物の連坦が拡大していった⁷⁴。このような現状から、2000 年の都市計画法改正において既存宅地制度が廃止されたが、その救済措置として 34 条 11 号(以下、「3411」とする。)が新設され、許可制へと移行した。また、これは当時の地方分権の流れにより、地域の主体性を向上させることを目的に、条例による技術基準や立地基準の強化や緩和を可能とする法改正の一環でもある⁷⁵。この改正以降、3411 は人口減少により衰退が進行している集落への対応措置や、市町村合併により発生する規制格差の是正措置として運用されてきた⁷⁶。

⁷³ 既存宅地制度(別称:既存宅地確認制度)とは、市街化調整区域における建築等の制限を緩めて、一定の条件を満たせば、一部の建築行為については許可不要とする制度であった。一定の条件とは、市街化区域に準ずる区域であること、線引きの日の際にすでに宅地とされていた土地であることなどの条件である。法律では、旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号イ(廃止)に規定されていた。福岡市「既存宅地制度の廃止と許可制への移行(旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号)」2020.6.23,<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/netdetetsuduki/Kizontakuti_Seido.html>

⁷⁴ 前掲注 73

⁷⁵ 国土交通省都市計画制度小委員会「都市計画制度の概要」2009.7.30,p.26<<https://www.mlit.go.jp/common/000046608.pdf>>

⁷⁶ 山口邦雄「人口減少下における市街化調整区域の規制緩和の効果と課題に関する研究 ―都市計画法 34 条 11 号による戸建て住宅地開発に係る世帯と立地の分析から―」『都市計画論文集』,No.47-3,2012.10,p.187.

③ 規制緩和における課題

3411 の施行以来、多くの自治体が 3411 条例を制定している。しかし、この条例に基づく開発許可が、先述した都市のスプロール化を生じさせる大きな要因にもなっている。例えば、国全体で人口減少が始まる中で、市町村内の人口を減らしたくない一部の自治体が、まちづくりのビジョンを欠いたまま、この規制緩和を利用して住宅建設を増大化させている事例も見られる。

3411 の条例で区域を定める方法として、条文の文言で指定する方法と図面で指定する方法の二種類が存在するが、この区域を指定する方法に問題があり、スプロール化を生じさせている場合がある。具体的には、曖昧な文言指定のみで、具体的な対象区域を図面で指定していない場合や、図面指定をしていますが、区域の指定が非常に広範囲であるため、スプロール化が発生しやすい状態になっている例が挙げられる⁷⁷。中には、市街化調整区域全域を 3411 条例の対象区域としている自治体も少なくない⁷⁸。

たしかに、市街化調整区域は地価が安く広い土地が多いため、戸建て住宅の宅地開発需要が高く、この規制緩和を利用してマイホームの建築を検討している子育て世帯を呼び込みやすい。しかしながら、前述のように市街化調整区域において、既存の開発状況や市街化区域との一体性、立地適正化計画との関係等を考慮せずに開発を許容するなど、法の趣旨やコンパクトシティの理念に反する運用⁷⁹を行えば、市街化の拡散・スプロール化が進行し、住環境の悪化やインフラ維持管理コストの増加へとつながる。また、都市機能誘導区域や居住誘導区域への誘導が阻害され、立地適正化計画の形骸化も懸念される。

④ 3411 条例の見直し・廃止の流れ

上記の様々な弊害の懸念から、開発許可制度やコンパクトシティの理念を踏まえて 3411 条例を見直したり、廃止したりする自治体も出てきている⁸⁰。埼玉県羽生市は、3411 条例の見直しを行った自治体の一つである。羽生市は 2003 年からこの条例を適用していたが、都市機能の市街化調整区域への流出等による市街化の拡散や中心市街地の空洞化が進行している現状から、2019 年に 3411 条例の基準の見直しを行った。具体的には、11 号区域内で分譲住宅を建築する場合、開発区域に接する既存道路の最小幅員をより広いものへと変更した⁸¹。

スプロール化や中心市街地の空洞化の懸念を受け、今後も 3411 条例の見直しや廃止を行

⁷⁷ 国土交通省「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ ー安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指してー（参考資料 1/2）」2019.7.p.46<<https://www.mlit.go.jp/common/001301285.pdf>>

⁷⁸ 前掲注 77、p.47

⁷⁹ 国土交通省「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ ー安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指してー（本文）」2019.7.p.1<<https://www.mlit.go.jp/common/001301245.pdf>>

⁸⁰ 3411 条例を廃止した自治体の例として、埼玉県川越市（平成 23 年廃止）、大阪府堺市（平成 24 年廃止）、最近では栃木県宇都宮市（令和 2 年廃止）などが挙げられる。

⁸¹ 羽生市「都市計画法第 34 条第 11 号の運用を見直します」2019.5.9<<https://www.city.hanyu.lg.jp/docs/2019031300025/>>

う自治体が出てくるものと推察される。人口減少社会において、コンパクトシティが今後のまちづくりの重要なあり方である今、市街化調整区域における適切な開発コントロールが必要不可欠である。

3-1-2 空き地・空き家問題

3-1-1 では、都市のスプロール化・スポンジ化によって生じる弊害を取り上げ、その要因の一つである都市計画法の規制緩和による問題について概説した。

ここでは、都市のスポンジ化を代表する大きな弊害であり、人口減少社会において着々と進行しており、早急に対処しなければならない「空き地・空き家問題」を取り上げ、その背景や実情を紹介した後、問題の解決の方向性を示すことで政策提言へとつなげる。

(1) 空き地・空き家の増加

総務省の住宅・土地統計調査によると、2018 年の空き家数は 848 万 9 千戸で、5 年で 29 万 3 千戸 (3.6%) 増加している。また、総住宅数に占める空き家の割合は 13.6% で、過去最高の空き家率となっている。空き家の種類の内訳を見ると、賃貸物件や別荘以外の「その他の住宅」⁸²の増加率が 9.5% で一番高い⁸³。すなわち、空き家数と空き家率は増加・上昇しており、中でも、賃貸や売却 (棚卸資産としての一時的な空家)、別荘等には使われていない空き家の増加が顕著であることがわかる。高齢化や人口減少が進行すれば、今後もこのような空き家が増加していくものと考えられる。

そして、所有者不明の空き家も問題となっている。ある調査では、土地・建物の所有者調査を行った自治体の 71.5% が所有者不明物件を確認している⁸⁴。所有者不明のままでは、空き地・空き家が管理されず、そのままの状態では放置されてしまうことが懸念される。

(2) 空き地・空き家によって発生する外部不経済

空き地・空き家が放置されると、周囲に様々な外部不経済を及ぼす。具体的な弊害としては以下のものがある。

例えば、空き家による景観の悪化が挙げられる。空き家が放置されると、建物の老朽化が進み、敷地内に雑草が生い茂る。このような状態が空き家を含む一帯の景観を損なう。次に、

⁸² 総務省の住宅・土地統計調査では、次のように定義づけられている。「空き家の『その他の住宅』とは、『賃貸用の住宅』『売却用の住宅』『二次的住宅』以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。」

なお、「二次的住宅」とは、別荘及びたまに寝泊りする人がいる住宅を指す。

⁸³ 総務省「平成 30 年度住宅・土地統計調査―住宅及び世帯に関する基本集計―結果の概要」2019.9.p.2<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf>

⁸⁴ 国土交通省 国土交通政策研究所「国土交通政策研究第 154 号 空き家問題における土地・建物の所有者不明化に関する調査研究」2020.2, p.18 <<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/pdf/kkk154.pdf>>

防犯・防災機能の低下が挙げられる。放置された空き家が不法侵入や不法占拠などをはじめとする犯罪を誘発したり、地震等による倒壊で避難路を塞ぐリスクが増加したりする。また、空き地・空き家への不法投棄の可能性も挙げられる。人が住んでおらず全く管理されていないような空き家は、ゴミを捨てる心理的抵抗を少なくするうえ、不法投棄が更なる不法投棄を呼んでしまう。投棄されたゴミからは悪臭等が発生し、害虫が発生することもあると考えられる。そして、放火による火災発生を誘発する危険性も挙げられる。火災により、近隣の住宅に延焼し甚大な被害が発生する可能性が考えられる。



図 3-1-2 空き地・空き家が及ぼす外部不経済の例

(3) 空き家発生の背景

それでは、空き家が発生する背景にはどのような問題があるだろうか。空き家所有者を対象とした調査によると、空き家の取得原因は相続が最も多く、全体の半数以上を占める⁸⁵。相続を機会に空き家を取得しても、仕事の関係等でそこには住まず、そのまま放置されるケースが多く、空き家発生の主な要因となっていると考えられる。

また、所有者不明の空き家の発生には、現行の登記制度にも原因がある。以下、建物に関する登記について概説する。登記には、表題部と権利部の二種類が存在し、建物に関しては、表題部には不動産の所在、家屋番号、種類、構造、床面積等、不動産の物理的状況を示す事項が記載され、権利部には順位番号、登記の目的、所有者に関する情報等、不動産における権利関係を示す事項が記載される。なお、不動産登記法上、表題部については所有権の取得から一か月以内に登記をしなければならない一方、権利部については登記義務が存在しない⁸⁶。

⁸⁵ 国土交通省「平成 26 年空家実態調査 集計結果報告書」2015.11, p.53
<<https://www.mlit.go.jp/common/001110681.pdf>>

⁸⁶ 不動産登記法第 47 条、62 条

また、所有権保存登記や所有権移転登記の際には登録免許税という税金を払わなくてはならない。相続による所有権移転登記の場合は0.4%の税率である。

以上のことが、登記をすることに対する負のインセンティブとなっており、相続をしても登記がなされない要因の一つとなっていると思われる。未登記のまま時間が経過すると、相続人が多数に上り、所有者が錯綜してしまうことが想定される。

（４） 山形県鶴岡市と上山市の空き家問題の現状

空き地・空き家問題について、山形県鶴岡市と上山市においてヒアリングや現地視察を行い、実際に街中を散策して空き家の様子を観察した。以下ではその様子を写真とともに紹介する。

① 山形県鶴岡市

震災を受けていない旧城下町の鶴岡市中心部では、密集住宅地の中に狭隘道路が入り組んでおり、その中に空き家が点在している様子が見られた。中には倒壊寸前の空き家も散見した。



鶴岡駅周辺の住宅地の空き家（手前左）（2020WSA 撮影）



鶴岡駅周辺の住宅地の空き家（手前左）（2020WSA 撮影）



鶴岡駅周辺の住宅地の狭隘道路（2020WSA 撮影）



鶴岡駅周辺の住宅地の空き家（2020WSA 撮影）

② 山形県上山市

鶴岡市と同様に戦災を受けていない旧城下町の上山市においても、狭隘道路が入り組む密集住宅地に空き家が点在している様子が見られた。また、温泉街ということもあり放置された廃旅館も散見した。



上山市十日町 小学校周辺の住宅地の空き家（2020WSA 撮影）



上山市松山 空き家（手前左）と狭隘道路（2020WSA 撮影）



上山市中心部 密集住宅地 (2020WSA 撮影)



上山市湯町 旅館跡 (2020WSA 撮影)

(5) 現地視察・ヒアリングを踏まえた課題のまとめ

現地視察を通して空き家の様子を見たり、ヒアリングで現状をお聞きしたりする中で、主に次の4点の現状を認識した。一点目は、狹隘道路が入り組む密集住宅地の中に空き地・空き家が歯抜けのように点在している点である。二点目は、面積が小さいものや不整形な土地が多い点である。三点目は、所有者不明物件が少なくない点である。最後に、建築基準法の接道要件（4m以上の道路に2m以上接していること等⁸⁷）を満たしていない空き家も多い点である。

このような空き地・空き家の現状から、次のような課題を抽出した。

- 1) 狹隘道路が入り組む密集住宅地に空き地・空き家が点在していると、単独で利活用することが困難なため、まとまった開発余剰が確保できず、市街地更新が進みにくい。
- 2) 所有者不明の空き地・空き家のままでは利活用が進みにくい。
- 3) 接道要件未充足では新たな住宅を建てることができず、空き地・空き家の利活用が困難である。

(6) 課題解決の方向性

以上の抽出した課題を踏まえた解決の方向性を示す。

まず、抽出した課題に共通するのは、空き地・空き家をどう利活用していくかということ以前に、そもそも利活用自体が困難であるという点である。

狹隘道路が入り組む密集住宅地に点在している空き家については、そもそも解体するための重機や資材搬入が困難であり、解体コストが非常に高いことがヒアリング調査で分かった。また、接する道路が幅員4m未満である場合や、袋地に空き家がある場合は、空き家を解体してそこに新たに住宅を建設することは建築基準法上困難であり、仮にそのような空き家を解体して新たに住宅を建てようにも、住環境の悪さから買い手や借り手が見つからない。ヒアリングでは、他県に住んでおり、市中心部のある空き家への居住を検討している人が、実際にその場所に訪れて空き家とその周辺の様子を見た途端、その空き家ではなく郊外の分譲地に希望を変えてしまったという話を伺った。理由を聞いたところ、やはり、周辺の雑然とした環境や道路の狭さを実際に見て、その場所には住みたくなくなったとのことであった。

⁸⁷ 建築基準法第42条1項、第43条。ただし、特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、接する道路の幅員は6m以上（同法第42条1項括弧書き）。

上述した事例は、密集住宅地における空き地・空き家一帯の住環境の悪さから、一帯の宅地としての魅力が減少し、エリアの価値が低下していることを象徴しているといえる。今後、空き家が増加し、都市のスポンジ化が進行すれば、外部不経済が増大し、更なる住環境の悪化やエリア価値の低下が懸念される。しかし、前述したように空き地・空き家を利活用しようにも困難な状況である。そこで、空き地・空き家単独ではなく、空き地・空き家を含めた一帯の区画という、より広い視点でのアプローチが必要である。すなわち、空き地・空き家を含む小さな区画を、接道要件を充足させつつ一体的に造り替えていくことで、住環境が改善され、ひいてはエリアの価値の向上につながるのではないかということであり、この方向性で政策提言を行う。

3-1-3 ランドバンク

空き地・空き家を含めた小規模な区画を、接道要件を充足させつつ一体的に造り替えていくという方向での政策提言を検討するにあたり、2020WSA が着目した組織がランドバンクである。ランドバンクは 1 章で既に言及されているが、ここではランドバンクとは具体的にどのような組織であるかを概説する。

(1) ランドバンクとは

ランドバンクとは、元々アメリカで生まれ、空き地・空き家や放棄された土地、差押物件等を使用可能な物件に転換することに特化した、州法に基づく政府事業体である⁸⁸。アメリカのランドバンクは市や郡など地域行政単位で設立されるものが多く、全米で 150 以上が設立されている（2018 年時点）⁸⁹。

(2) 日本におけるランドバンク

日本においても、アメリカのランドバンク事業を基にした、いわゆる日本版ランドバンク事業を行っている組織が存在する。以下では、その先進事例である「つるおかランドバンク」と、2020WSA が本研究で注目した「かみのやまランドバンク」を紹介する。

⁸⁸ Frank S. Alexander. “Land Banks and Land Banking 2ND Edition” (Center for Community Progress, 2015), p.17

⁸⁹ 光成美紀「土地の再生・再利用政策：米国のランドバンクと再生受け皿」
2018.10.15, <<https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=241>>

① つるおかランドバンク

つるおかランドバンクとは、山形県鶴岡市の NPO 法人である。日本ランドバンクの先進事例であり、その事業内容は、密集住宅地（指定地域）の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭隘道路の一体整備を行い、有効活用を図る⁹⁰ことで住環境の改善を行うものである。

② かみのやまランドバンク

山形県上山市の NPO 法人「かみのやまランドバンク」もランドバンク事業を行う組織の一つである。複数の隣接する空き地・空き家を一体的に面的整備する⁹¹点においてはつるおかランドバンクと共通するが、かみのやまランドバンクはそのようなランドバンク機能に加えて、現に高齢者等が住んでいる物件を登録し、住み替え希望者へ情報を提供しマッチングを行うことで空き家の未然防止を図る仕組み⁹²である住み替えバンク機能も担っている点で特徴的である。

③ ランドバンクの地域における役割

以上に述べた日本版ランドバンクの組織は、地域によって組織構造や運営形態に差異はあるものの、主に地域の宅建業者や建設業者、士業者などによって構成されている点で共通している。すなわち、これら NPO 法人によって行われるランドバンク事業は、地域の空き地・空き家問題に対処し、住環境を改善、ひいては地域を活性化させることに協力したいと考える地元企業と行政が連携して行われる「地域のための地域に寄り添ったまちづくり」であるといえるだろう。

以下では、このランドバンクという主体を中心に置いた政策提言を行っていく。

⁹⁰ つるおかランド・バンク「主な事業内容」＜<https://t-landbank.org/activity>＞

⁹¹ 小杉学・周藤利一・藤木亮介「産学官連携によるランドバンクを通じた地方都市再生に関する実証研究」『Urban Study』 No.70, 2020.6, p.66

⁹² 上山市「上山市空き家バンク・住み替えバンク」2020.7.21
＜<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/12/kaminoyama-akiyabank.html>＞

3-2 提案1:空き家特措法の改正案

3-2-1 目的・背景

(1) 提案の概要

前節の解決の方向性を踏まえて、2020WSA は下記の 3 つの提案を行う。

提案 1. 空き家特措法にランドバンクと小規模連鎖型区画再編事業を位置づける。

提案 2. 土地収用による所有者不明の土地建物等の利活用を促進する。

提案 3. 提案 1 及び 2 に対して、税制のインセンティブを付与する。

これらの提案により、空き地空き家対策の促進を図る。

(2) 目的

提案を行う目的は、現在の人口減少社会において進行する都市のスポンジ化という課題に対応するためである。前節で述べた通り、この課題に対応するためには所有者不明の空き地・空き家を含む小さな区画を、接道要件を充足させつつ一体的に造り替える必要がある。そのため、解決の方向性に対する提案には、小規模な区画における空き地・空き家と道路を一体的に整備できる制度が必要となる。また、所有者不明の土地建物等にも対応できる制度設計を行う必要もある。

上記の解決の方向性から導かれる必要性に対応するため、小規模な区画における空き地・空き家と道路の一体的な整備のために提案 1 を行い、所有者不明の土地建物等に対応するために提案 2 を行うとした。加えて、提案 1 と提案 2 に対して、提案 3 の税制のインセンティブを付与することで、更なる実効性の向上を図る。

(3) 現行の土地区画整理事業

まとまった区画を整備する現行の制度として、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業が存在する。

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業である。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらう減歩を行う。また、この減歩により確保した土地は、道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、保留地を売却し事業資金の一部に充てることもできる。地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は事業前と比較すれば小さくなるが、都市計画道路や公園等の公共施設の整備や土地の区画が整えられるため、より利用価値の高い宅地を取得できる⁹³。

現行の土地区画整理事業は長年の実績の積み重ねの中で、区画整理は、「減歩を伴うもの」、

⁹³ 本段落は、国土交通省都市局市街地整備課「土地区画整理事業」2018.10

<<https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm#top>>より引用

「道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要」、「照応の原則により現位置換地にこだわる」など、既成概念に基づく画一的な運用がなされてきたのが実態である⁹⁴。つまり、現行の土地区画整理事業では空き地や空き家が市街地で散発的に小規模に発生する都市のスポンジ化への十分な対応は難しいといえる。

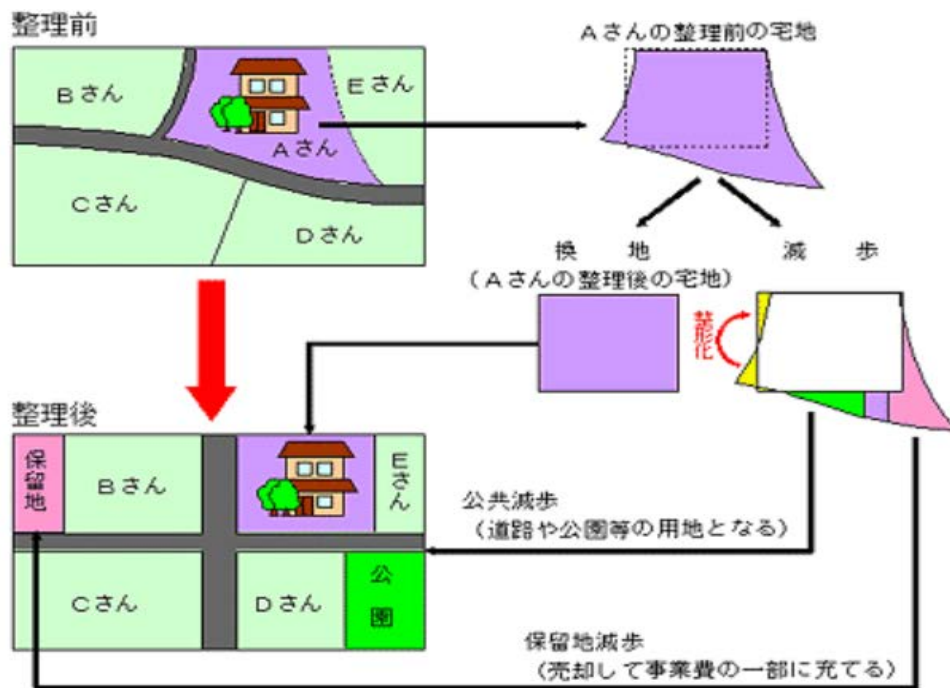


図 3-2-1 土地区画整理事業

出典：国土交通省都市局市街地整備課⁹⁵

（４） 小規模連鎖型土地区画整理事業

現行の土地区画整理事業では散発的に空き地・空き家が発生する都市のスポンジ化には対応することができない。このような状況に対応するため、国土交通省が推進している制度の一つが、「小規模連鎖型土地区画整理事業」である。

この制度は小規模な土地区画整理事業を順次実施することにより、連鎖的に地区全体の整備を図るものである。熟度の高い箇所から順次事業を立ち上げることで、事業の機動的な推進と、その早期完了を図ることができる。狭義には、市町村が定める区画整理プログラムに従って実施する事業となる⁹⁶。

⁹⁴ 国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・市街地整備課「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン 6. 集約・再編のための各種制度について」2018.10, p.62
<<https://www.mlit.go.jp/common/001262192.pdf>>

⁹⁵ 前掲注 94

⁹⁶ 前掲注 94

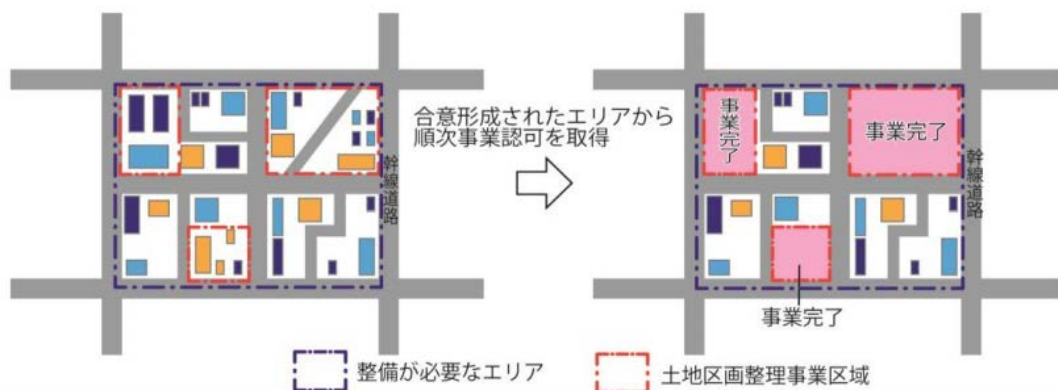


図 3-2-2 小規模連鎖型土地区画整理事業

出典：国土交通省⁹⁷

一方、この制度について自治体にヒアリングを行ってみると、上山市ヒアリングでは、都市計画決定や換地計画が必要であることなどの制約が多く、事業の準備・実施に時間や手間が掛かるため、使いづらいといった声が寄せられた。また、鶴岡市ヒアリングでは小さい土地も対象にしたいという要望も明らかになった。

このヒアリングの結果から、都市のスポンジ化に対応する制度として、換地等によらないなど、現行の制度よりもさらに簡便な手続きで、より小規模な区画を対象として整備を行うことのできる制度が求められていることを確認した。

3-2-2 小規模連鎖型区画再編事業

(1) ミニ区画再編事業

上山市や鶴岡市へのヒアリングの結果、小規模連鎖型土地区画整理事業よりも更に簡便な手続きで小規模な区画を整備できる制度が必要であることを確認した。しかし、このようなニーズに現行の制度で応えることは難しいことは既に述べたとおりである。そこで、2020WSA が注目した手法がミニ区画再編事業である。

このミニ区画再編事業は、法律によらない土地区画再編の手法であり、土地区画整理事業よりも短期間で小規模な事業であることが特徴である。これは、ヒアリングで明らかになったニーズに応えることができる制度であるといえる。しかし、法律による後ろ盾がないため、

⁹⁷ 前掲注 94

従来の土地区画整理よりも実効性が低いという問題が挙げられる。また、法定計画に基づく事業ではないため、税制の特例を付与することができず、税制のインセンティブの付与による実効性の向上といった手法で実効性の欠如を埋めることもできない。

（２） 仮説

前述した通り、2020WSA のヒアリングでは、小規模連鎖型土地区画整理事業は制約が多く使いづらいといった声や、より小規模な土地も対象にしたいとの声が寄せられた。つまり、現在の地方における空き地・空き家対策に求められている制度とは、より簡便な手続きで小さい区画を対象とすることができる制度であると考えた。故に、都市計画決定や換地決定の必要がなく、小規模連鎖型土地区画整理事業よりも小さな区画の整備を行うことができるミニ区画再編事業こそが地方の空き地・空き家対策に求められている手法であると考えた。しかし、ミニ区画再編事業には法的な後ろ盾がないため、実効性が低いという問題がある。この問題が、この事業を利活用する上でのボトルネックとなっている。そこで、ミニ区画再編事業を法律に位置付けることで、このボトルネックを解消することができれば、都市のスポンジ化に対し積極的な利活用が可能な制度となると考えた。

（３） 提言

（２）の仮説に基づき、2020WSA は空家等対策の推進に関する特別措置法の改正案（以下「本改正案」とする。）を提言する。

本改正案の概要は以下のものとなる。

- 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」とする。）にランドバンクを位置づけ、重点的に空き家・空き地対策を行う「重点対象地区」と同地区内で行う「空き家対策促進計画（仮称）」（以下「促進計画」とする。）を明文化する。
- 2) 促進計画にミニ区画再編の一つである「つるおかランドバンク」や「かみのやまランドバンク」のランドバンク事業を基にした小規模連鎖型区画再編事業（以下「本案事業」とする。）及びその事業者を位置づける。
- 3) 市町村は、促進計画を進めるにあたって、住宅等の建設に必要な接道要件を満たすように、必要な道路整備（寄付によるものを含む。）に努めるとともに、民有地の位置指定道路や敷地延長についても必要な調整等を行うこととする。
- 4) 促進計画に即して行われる本案事業に対して税制上の特例によるインセンティブの付与を行う。

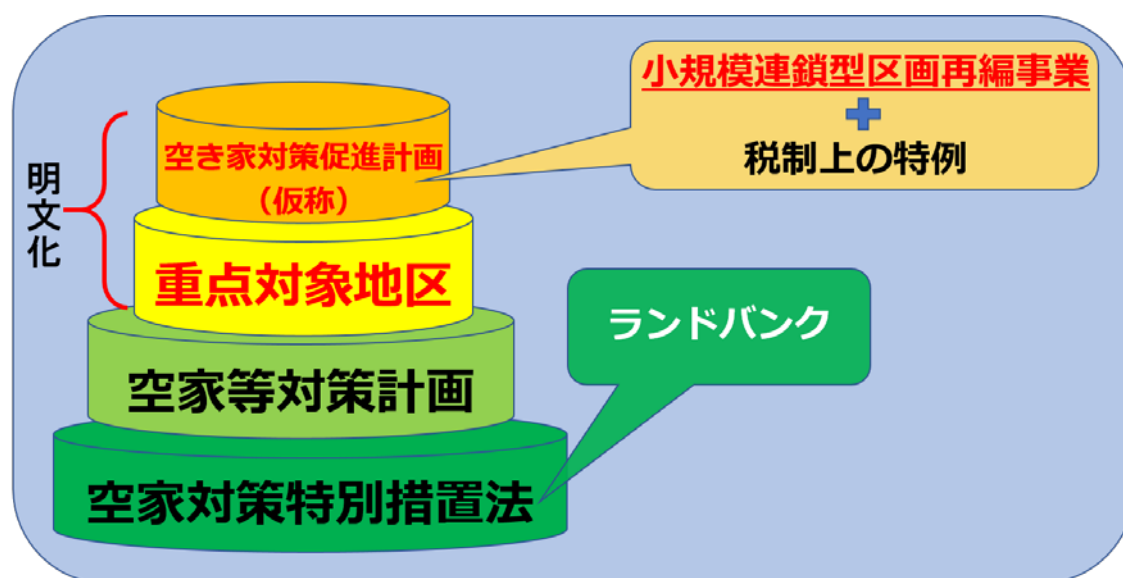


図 3-2-3 空家特措法改正案

① 小規模連鎖型区画再編事業

本改正案の参考としたランドバンク事業とは、ミニ区画再編事業の一つであり、「NPO つるおかランド・バンク」や「NPO かみのやまランドバンク」が行う事業である。かみのやまランドバンクとつるおかランド・バンクは同様の事業を行う NPO 法人である。しかしながら、かみのやまランドバンクは自らが宅地建物取引業免許を所持して不動産の取引を行うため、つるおかランド・バンクよりも民間事業者に近いという点で差異が存在する。

ランドバンク事業の内容は、ランドバンクが空き家についての相談を受け、ランドバンクに所属する専門家により、解体や前面道路拡幅が可能か検討し、または再利用可能な空き家は改修等を行う⁹⁸。そして、会員業者の協力等により売却を促すことで、この小規模な事業を連鎖させて区画を再編し、住み良い住環境に整備していくというものである⁹⁹。このランドバンクを参考とした本案事業は、本改正案により定められた者が空き地・空き家、狭隘道路をそれぞれ又は一体的に再編していく事業となる。

⁹⁸ 前掲注 90

⁹⁹ 前掲注 90

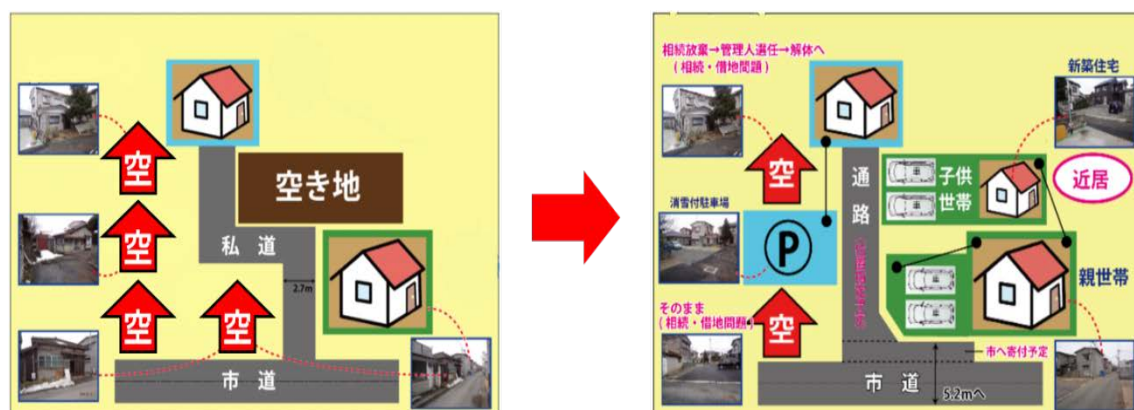


図 3-2-4 ランドバンク事業(つるおかランド・バンク)

出典：国土交通省¹⁰⁰

小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）

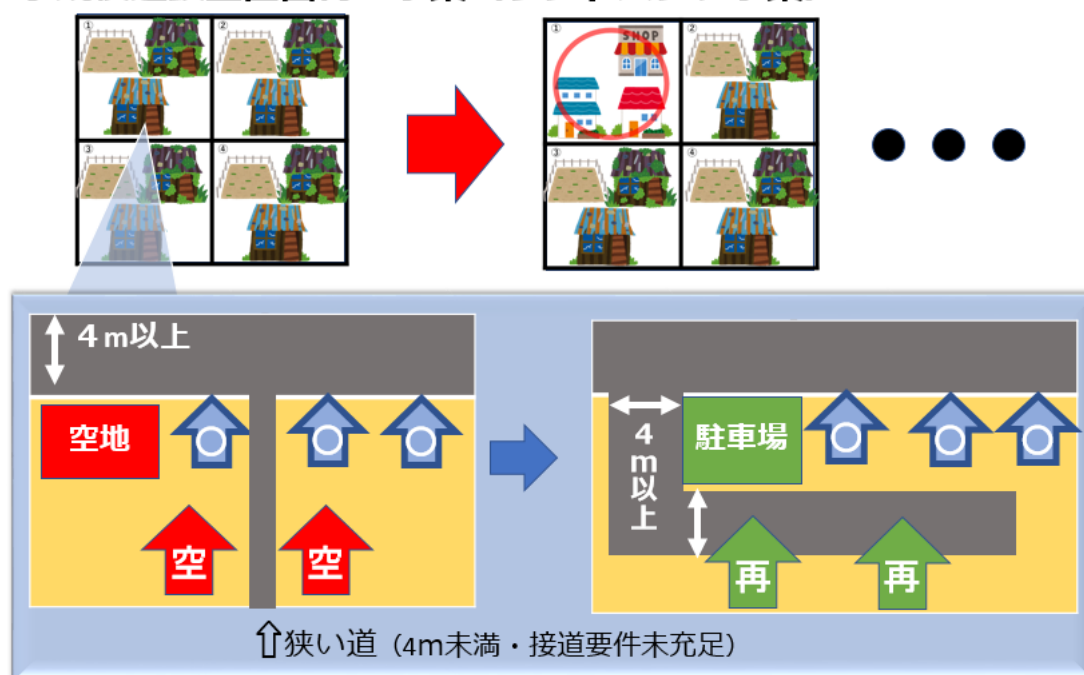


図 3-2-5 小規模連鎖型区画再編事業

本案事業及びランドバンク事業は国土交通省が現在進めている小規模連鎖型土地区画整理事業と比較すると、換地計画の策定や都市計画決定を経ずとも事業が可能のため、簡便な手続きで事業を行うことができる。一方、前述した通り、ランドバンク事業はミニ区画再編事業の一つであり、法的な後ろ盾がないため実効性が低い。また、それを補う税制の特例に

¹⁰⁰ 国土交通省「分野間連携の先行的取組事例集」2016.9<<https://www.mlit.go.jp/common/001145978.pdf>>

よるインセンティブの付与についても、法定計画に基づく事業ではないため、ランドバンク事業には適用することもできない。そこで、本改正案はこの欠点を補うため、本案事業を位置付ける促進計画を法定計画として空家特措法に明文化することを提言した。これにより、実効性の欠如を補うことができると考えられる。加えて、税制の特例を適用することが可能となり、実効性の更なる向上を図ることができる。

② 小規模連鎖型区画再編事業に係る土地収用の不明採決の提言

現行制度において、所有者不明土地の利活用を行うには、土地収用法の不明裁決による土地収用を行う必要がある。不明裁決とは、起業者による権利者調査や収用裁決手続における審理・調査を経ても土地所有者等の氏名又は住所を確知できない場合、収用委員会は、これらを不明として裁決をすることを可能とする制度である（土地収用法第 48 条第 4 項、第 49 条第 2 項）。

しかし、土地収用を行うためには、当該事業が土地収用法に定める収用適格事業である必要がある。特に、住宅団地造成のための収用を行うためには、都市計画法で定める「一団地の都市施設(50 戸以上)」を供給する事業である必要がある(都市計画法第 11 条 1 項 8 号)。一方で、開発余剰が少なく人口減少が進行している地方都市部においては、住宅需要も少ないため、これだけの住宅施設の建設は困難である。そこで、2013 年度ワークショップ I プロジェクト A（以下、「2013WSA」とする。）の提言により実現した、東日本大震災復興特別区域法の防災集団移転事業に係る収用要件が小規模住宅団地（5 戸以上 50 戸未満）に緩和された特例を参考にして、空き家等を含む 5 戸以上 50 戸未満の小規模住宅団地住宅を、都市計画法に定める一団地の住宅施設とみなす特例を新設することを提言する。この「空き家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」をいう（空家特措法第 2 条 1 項）。

これにより、不明裁決による土地収用を行うハードルを下げることができるため、所有者不明の土地建物等の利活用の促進が可能となる。しかし、この特例だけでは、空き家等を含むとしているものの、土地収用のハードルが下がり過ぎると考える。そのため、土地収用という個人の権利を侵害する側面も存在する制度が濫用される恐れがある。故に、「一団地の住宅施設」の要件緩和の特例による土地収用の対象を、小規模住宅団地に在る所有者不明の土地建物に限定する特例を設けることを併せて提言する。



図 3-2-6 土地収用の特例

参考：2018WSA 最終報告会資料

3-2-3 ランドバンク事業者

本改正案は積極的に空き地・空き家対策を行おうとする自治体がより効率的に事業に取り組むとともに、そのような積極的に空き地・空き家対策を行う自治体を増やしていくことを目的としている。この目的のため、ミニ区画再編事業の制度化による実効性の確保、限定的な土地収用の特例や後述する税制の特例の適用を行うものである。しかし、この制度の適用に際して、一定のハードルを設けなければ、ある種のフリーライダーが発生し、制度の濫用を招くことになる。このフリーライダーによる本改正案の制度的な特例や税制の特例の濫用を防ぐ必要がある。故に、本改正案による特例を適用するにあたり、その特例が適用される者を定義した。

以下が、本提言における空家特措法に位置付ける「ランドバンク事業」、「ランドバンク事業者」の定義となる。

(1) 「ランドバンク事業」の定義

「ランドバンク事業」とは、空き家、空き地、狭隘道路のそれぞれ又は一体的に整備する事業をいう。

(2) 「ランドバンク事業者」の定義

「ランドバンク事業者」とは、「ランドバンク事業」を行う市町村長の指定を受けた特定非営利法人（ランドバンク）及びこれと一体として事業を行う当該市町村内に本社、本店、支社、支店をおく宅地建物取引業者、建設業者、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士をいう。

3-2-4 税制

本案事業の増進を図るうえで、重要となるものが税制の特例である。現状、ランドバンク

事業は、資産としての価値が低下している空き地・空き家を対象としているため、収益性が低い。したがって、特に地価が安い地方都市においてランドバンク事業を行う場合、その動機は収益を得ることではなく、「地域貢献」というボランティア精神によるものとなることは否めない¹⁰¹。このような状況では、事業を行うインセンティブが低いため、新たな空き地・空き家対策に乗り出す自治体や組織は現れない。また、現在積極的な空き地・空き家対策を行っている、かみのやまランドバンクやつるおかランド・バンクのような事業者も、持続的な事業を行うことが難しいだろう。つまり、法改正により制度を整えたとしても、金銭的な支援が無ければ、持続可能な空き地・空き家対策の推進を行うことができない。故に、本改正案では、税制の特例による金銭的なインセンティブの付与を行うことによって、本案事業の活発な運用を図るとともに、本案事業を持続可能な空き地・空き家対策を行うことのできる実効性のある制度を提案したい。

空家特措法では、国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置を行うことが規定されている（空家特措法第 15 条 2 項）。この税制上の措置を具体化するものとして、国税である登録免許税や都道府県税である不動産所得税を含めた税制について、重点対策地区内における促進計画に則して行われる土地建物等の取引を対象に以下の 4 つの特例を適用することを提言する。

（１） 不動産取得税の特例

不動産取得税はその負担が重いことため地方における不動産の利活用のボトルネックとなっている¹⁰²。この不動産取得税の問題に対応するため、以下の特例を促進計画における本案事業に適用することとする。

ランドバンク事業者等が土地を取得する際に不動産取得税を非課税にする。または、住宅用宅地を取得した場合の不動産取得税の税額控除の特例における適用要件を「3 年以内」から「5 年以内」に緩和する。

この不動産取得税の税額控除の特例は、土地を先行取得し、3 年以内に住宅を新築した場合には、不動産取得税の課税額を「固定資産税評価額×1/2×3%－税額控除額(450 万円等)」とする現行の制度である。しかし、ヒアリングの結果、この特例は有効な制度ではあるが、地方において、空き地・空き家に対応する期間が 3 年では短く、売却できないとの声が寄せられた¹⁰³。そこで、促進計画において、この特例の適用期間を 3 年以内から 5 年以内にする要件緩和の特例を適用する。

¹⁰¹ 資料編 [A-4-1](#), A11, A14

¹⁰² 前掲注 101、A5

¹⁰³ 前掲注 101、A7

（２） 登記の義務化と登録免許税非課税

空き家が発生する背景として、前節で述べた通り、権利部の登記が義務でないこと及び登録免許税の存在がある。そこで、促進計画に則して行われる土地建物等の取引に係る登記を義務化するとともに、登記をする際にかかる登録免許税を非課税にする特例を設ける。

（３） 土地収用の特別控除

収用に係る土地建物等に対しては、譲渡所得から特別控除を差し引く特例（最高 5,000 万円）が適用される¹⁰⁴。本案事業における、収用に係る土地建物等に対しても同様の特例が適用される。

（４） 譲渡所得の課税の繰り延べ¹⁰⁵

土地区画整理事業の換地に係る譲渡所得税の非課税（租税特別措置法第 34 条）に代わるものとして、促進計画の区域内において土地等をランドバンク事業者に譲渡して、同一区域内（照応する場所）に整形された土地をランドバンク事業者から取得した場合には、譲渡所得の課税の繰り延べが適用される。

3-3 提案 2: 空き地・空き家対策特区

3-3-1 目的・背景

3-2 で示した「空き家特措法改正案」について、かみのやまランドバンクをはじめ、花巻市や鶴岡市等にヒアリングを行った。その結果、主に次の 2 点が問題として確認できた。

1) 空き家特措法の改正案において、「5 戸」という条件が難しいというご意見があった。

2) 上山市の空き家地図を見ると、空き家が 5 戸集中している箇所はほとんどない。

1) については、人口減少が進み、住宅のニーズが減少してきている地方、特に空き家が目立つような地域においては、一度に 5 戸以上の住宅を建設することは難しいという意見がある一方、5 戸以上の住宅団地が収用適格事業に適しているのかという公共性の問題が挙げられた。空き家問題に対応するかみのやまランドバンクへのヒアリングにおいては、前者の意見があり、「5 戸以上」ではなく「2 戸以上」にする等、要件の緩和を求めるものであった。一方で、東北地方整備局とのヒアリングにおいては、後者の問題についての意見があり、更なる議論を必要とするものであった。

2) については、他自治体の空き家の立地について更なる調査が必要なところではあるが、

¹⁰⁴ 国税庁「No.3552 収用等により土地建物を買ったときの特例」国税庁ウェブサイト
<<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3552.htm>>

¹⁰⁵ 前掲注 104

かみのやまランドバンクとのヒアリングにおいて、一定戸数以上の一団地を指定するのではなく、一定のエリアを指定して施策を実行できるようにならないかという意見があった。

上記のように、法改正に際して更なる議論を要し、また地域によって様々な空き家の状況が考えられることから、法改正だけでは解決できない問題があると考えられる。したがって、地域を限定してより柔軟な施策が実行できるよう、特区制度を用いた空き家対策について検討した。

3-3-2 特区の指定

総合特別区域制度の地域活性化総合特別区域¹⁰⁶に基づいて、「空き地・空き家対策特区（仮称）」（以下「特区」という。）となる市町村を定めることを提案する。総合特別区域制度とは図 3-3-1 に示すような制度であり、空き家問題を解決して地域活性化を図ろうとする 2020WSA の提案に適していると考ええる。



図 3-3-1 総合特区制度について

出典：首相官邸ウェブサイト

(1) 空き地・空き家対策特区の概要

図 3-3-2 に 2020WSA が提案する空き地・空き家対策特区の概要を示す。これについて次

¹⁰⁶ 内閣府地方創生推進事務局「総合特区」<<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/sogotoc/index.html>>

に説明していく。

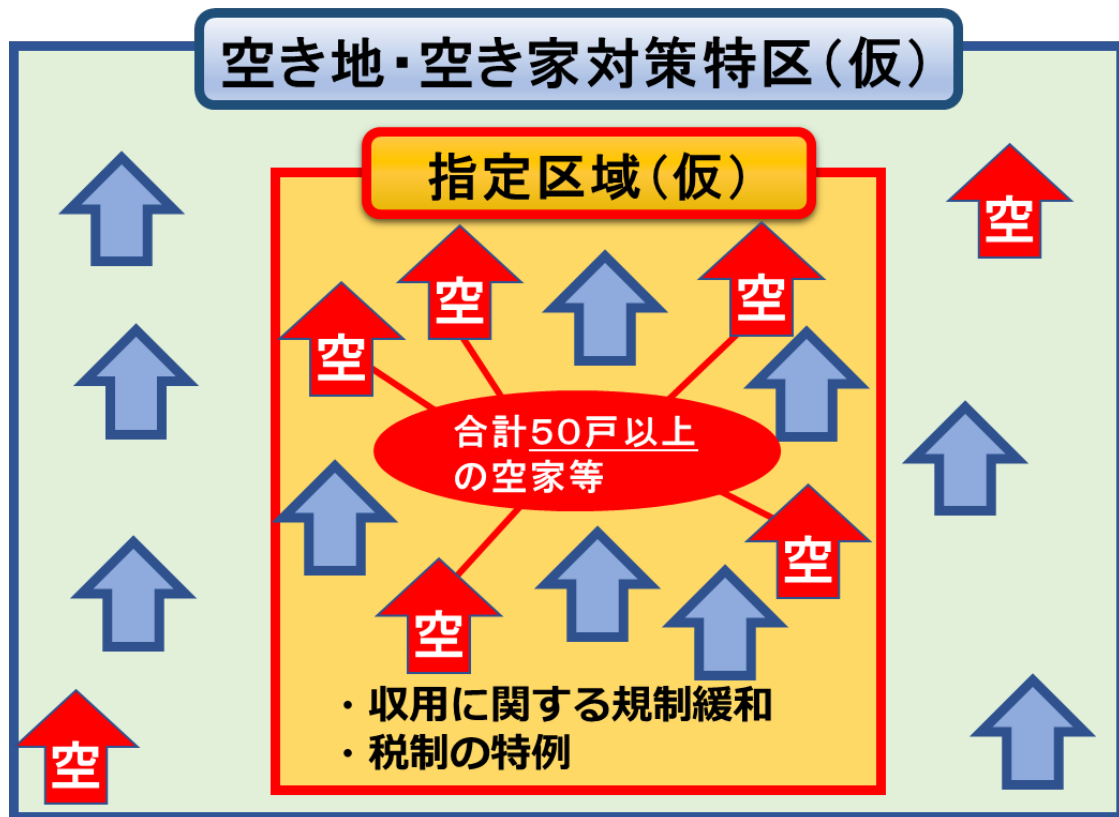


図 3-3-2 空き地・空き家対策特区(仮称)の概念図

(2) 指定区域(仮称)

特区内において市町村は、空き家等の合計住宅数が 50 戸以上となるように、「小規模連鎖型区画再編事業を行う指定区域（仮称）」（以下「指定区域」という。）を都道府県知事の認定を受けて設定することができることとする。

(3) 土地登記の特例(土地利活用者への所有権移転の促進)

① 相続登記されていない土地の課題

相続登記のされていない土地を登記する際、法定相続人を探すために戸籍情報等を探索することがある。この時、場合によっては 100 年近く前の権利者まで遡らなければいけないことがあり、土地登記を困難にしている。このことはヒアリングにおいても、事業に際して多大なコストになるとの意見がうかがえた。一方で、民法における土地の時効取得は、悪意であっても 20 年間で成立することから、この制度を活用し、現に土地を管理し、活用している人が土地の所有権を容易に得ることができるようにする制度を提案する。

② 土地登記の特例の提言

指定区域において、土地の適正な利用および管理の推進のため、次の要件を満たす土地について、当該土地の占有者は当該土地の所有権移転登記の申請を行うことができることとする。

- 1) 当該土地の善意の占有者は、当該土地の固定資産税を 10 年間以上納付し、平穩かつ公然に占有していること。
- 2) 該土地の悪意の占有者は、当該土地の固定資産税を 20 年間以上納付し、平穩かつ公然に占有していること。

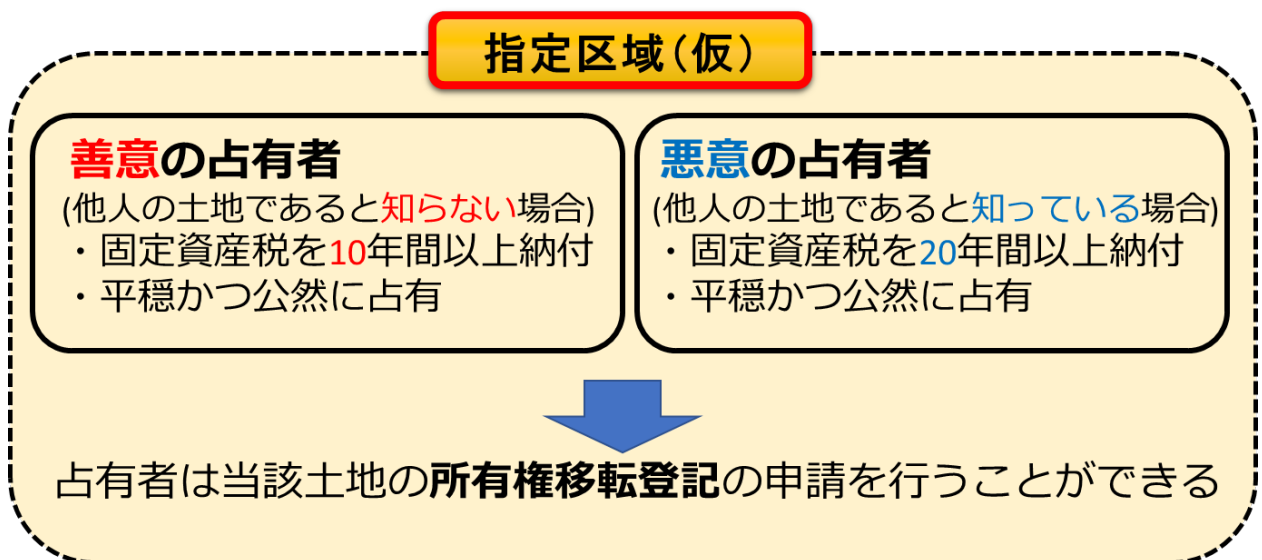


図 3-3-3 土地登記の特例

③ 民法における時効取得

上記の提案に対して、時効取得の利用を促進し、ひいては制度の濫用につながることを懸念する意見もあったが、時効取得の制度¹⁰⁷はすでに存在する民法上の規定である以上正当であると考え、これを促進することは何ら問題ないとする。また、固定資産税を支払わず、空き家の管理もしないような「権利の上に眠る者」をどこまで保護するのが妥当であるかという観点において、時効取得が最大でも 20 年で成立することに対し、登記については際限なく時間をさかのぼらなければならない現状は、明らかに問題があるという声がヒアリングでも伺え、2020WSA も同様に考えている次第である。

¹⁰⁷ 民法 162 条

3-3-3 相続登記の促進

(1) 報告的な登記

現在、法制議会民法・不動産登記法部会（以下、「法制審」とする。）では「報告的な登記」が検討されている¹⁰⁸。これは、相続登記の義務化の検討に際し、相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として議論の中で登場する。司法書士の方とのヒアリングにおいても、登記を義務化することは困難であるという意見があったが、この「報告的な登記」はそれを可能にするための案であるといえる。具体的に下記のような「相続人申告登記(仮称)」の創設が検討されている。

- ① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない。
- ② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報を提供しなければならない。

※法制審議会 民法・不動産登記法部会資料 38より抜粋一部改変

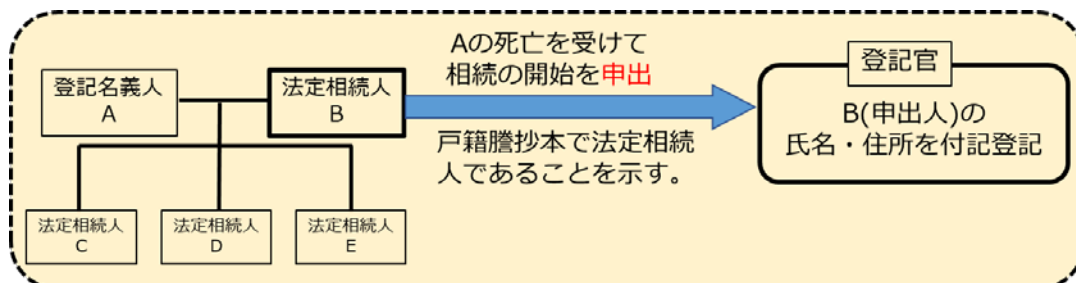


図 3-3-4 相続人申告登記

相続は所有者の死亡に際して開始されるが、相続登記をするためには、上記の報告的な登記をする場合であっても、法務局に赴いて手続きをする必要がある。一方で、所有者の死亡に際して、その家族等は必ず死亡届等の手続きのため市町村役場を訪れると考えられるため、その機会を活用するべきであると考ええる。

これを踏まえて、名義人の死亡時に市町村が所有土地の情報を把握できるような仕組みとして下記を提案する。

¹⁰⁸ 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料 35」

(2) 相続登記の提言

法定相続人の申し出により、市町村は相続が開始した土地の住所を記録することができるようにすることを提案する。

住民票には少なくとも死亡した者の住所が記載されており¹⁰⁹、また死亡届等の手続きをした者が死亡した者が所有していたと予想できる土地の住所を市町村に伝えることで、市町村は固定資産税課税台帳に記載されている情報¹¹⁰と照合して、次の納税者や相続人に関する情報を取得する労力が低減するのではないかと考える。ヒアリングにおいて、この案を説明したところ前向きな意見¹¹¹をもらうことができた。

(3) データ連携を見据えた議論

現在、法制審では登記名義人の死亡情報等を他の公的機関から取得することを検討しており、そのなかでも住民基本台帳ネットワーク(以下「住基ネット」)と連携することが考えられている¹¹²。具体的には、将来的に所有権の登記名義人の法定相続人の情報を取得することができるようにすることを視野に入れ、登記官が住基ネットを扱うための生年月日等の検索用情報を入手するための議論がなされている。法制審の案¹¹³では検索用情報を提供することに関して、既存の登記名義人に対しては任意、「新たに登記名義人となる者」に対しては義務としている。しかしながらこの方法では、すべての対象となる登記に対して検索用情報が揃うまでに長い時間がかかってしまうことが考えられる。また、そもそも相続が難航し「新たな登記名義人」を決めることが難しい状況があるからこそ、相続登記が未登記である不動産が発生すると考えられる¹¹⁴。以上のことから、登記官が生年月日等の検索用情報を入手するよりも、上記(2)のように、市町村が「相続が開始する不動産」についての情報を入手できるようにすることによって、登記名義人の死亡に関する手続きと合わせてワンストップで処理できる可能性があるのではないかと考える。マイナンバーの活用も議論されているが¹¹⁵、交付前に死亡している者のマイナンバーが存在しないことや、登記に必要な情報の取得が困難であることから、まずは住基ネットとの連携等による不動産登記の最新化とシステム整備を行うことが考えられている。

¹⁰⁹ 住民基本台帳法第7条

¹¹⁰ 地方税法第381条

¹¹¹ 資料編, A1-4-2, A3

¹¹² 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料57」021.1.12, p.13,
< <http://www.moj.go.jp/content/001338770.pdf> >

¹¹³ 前掲注112, p.14

¹¹⁴ 前掲注101, A1

¹¹⁵ 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料53」2020.12.15, pp.25-26,
< <http://www.moj.go.jp/content/001335795.pdf> >

3-3-4 所有者不明土地管理人制度の活用可能性

(1) 所有者不明土地管理人（仮称）

現在、法制審では、所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として、「所有者不明土地管理人制度」を検討している。この制度と 2020WSA の空き地・空き家対策とを関連付けて、その活用可能性について検討した。まずこの制度の概要について図 3-3-5 に示す。

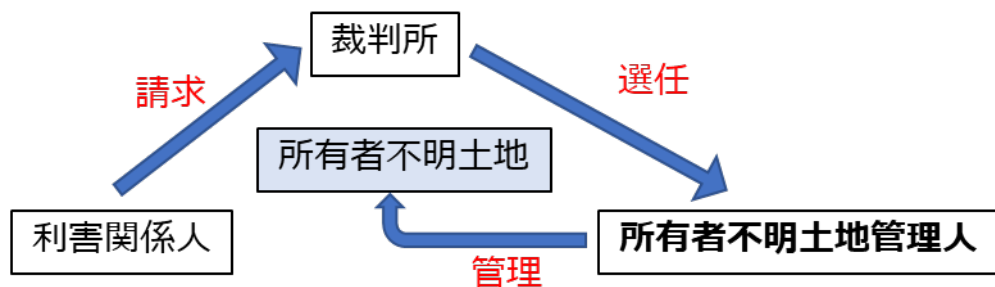


図 3-3-5 所有者不明土地管理人制度(仮称)

この制度は、所有者（共有者）が不明または、その所在が不明である土地の「利害関係人」が裁判所に請求し、裁判所が必要に応じて「所有者不明土地管理人」を選任するものである。

① 利害関係人

利害関係人については「その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣接地所有者や、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者や民間の買受希望者がこれに当たると考えられる。」とされている¹¹⁶。さらには、時効取得を主張する者についても、利害関係人に該当すると考えられる¹¹⁷。ランドバンク事業の性質やランドバンク事業者が直面する土地の問題が、この利害関係人として考えられている要件と合致している。

② 所有者不明土地管理人

所有者不明土地管理人については、「土地所有者及び利害関係人の利益にも配慮しながら所有者不明土地の円滑かつ適正な管理を実現するという所有者不明土地制度の趣旨を踏まえ、事案に応じて、当該土地の適正な管理をする能力を有する者が適切に選任されるべきもの」と考えられている¹¹⁸。2020WSA が提案するランドバンク事業者の認定制度を踏

¹¹⁶ 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料 33」2020.7.14, p.6<
<http://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>>

¹¹⁷ 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料 43」2020.9.15, p.3<
<http://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>>

¹¹⁸ 前掲注 117、p.6

まえば、ランドバンク事業者は「所有者不明土地管理人」としても適していると考ええる。

③ 所有者不明土地管理人の権限

所有者不明土地管理人は、裁判所から命じられた土地やその土地上の動産について、管理・処分する権利を得る。この権利は所有者不明土地管理人に専属することが想定され、後から土地等権利を主張する者に対して対抗することができる。したがって、ランドバンク事業者が所有者不明土地管理人として扱う土地は、その土地を利活用する者にとって権利上の不安が払拭できるものとなる。

(2) 所有者不明建物管理者制度（仮称）

上記の所有者不明土地管理人制度の新設を前提に「所有者不明**建物**管理者制度」の新設も検討されている。この制度は所有者不明土地管理者制度と同様に、利害関係人の申立てにより、裁判所が所有者不明建物管理人を選任するものであり、その権限も類似している。この制度によって、所有者不明の建物についても管理が可能となる。また、土地の所有者は判明しているが、建物の所有者が不明な場合にも対応可能となる。管理命令の対象となる建物は、空き家特措法上の特定空家等¹¹⁹に該当するか否かに関係なく、所有者不明状態であれば、必要に応じて管理人を選任することが考えられている¹²⁰ため、ランドバンク事業等に非常に有用であると考ええる。

本項では、現在法制審で議論されている制度の中から、2020WSA が制度化を提案するランドバンク事業と親和性が高いと思われる制度案を紹介した。引き続き法制審では、その他複数の制度が頻繁に検討されているところであり¹²¹、更なる土地活用の促進が期待される。

¹¹⁹ 空き家特措法第2条2項

¹²⁰ 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法部会資料44」2020.9.15, p.2, <<http://www.moj.go.jp/content/001329289.pdf>>

¹²¹ 前掲注28

第4章 エリアマネジメント

4-1 エリアマネジメントの意義

都市中心部のエリア価値を向上させる施策の一つとして、前章ではランドバンク事業の手法を確認するとともに、その仕組みを支える提言を試みた。そして、ランドバンクが行う小規模連鎖型区画再編事業実施の際の重要なパースペクティブは、エリアマネジメント(以下「エリマネ」とする。)を実施する際においても、再編した区画をどう活かしていくのかや、小規模に開始しそれを連鎖的にどのように拡張していくのかといった点において同様に共通であり重要である。2020WSA は過去に過大な投資により継続できずに失敗したまちおこし事例、青森県青森市の「アウガ」や山梨県南アルプス市の 6 次産業化施設「完熟農園」、同県甲府市の「ココリ」、岡山県津山市の「アルネ津山」、福岡県北九州市の「コムシティ」等々の反省から、①東北の地方都市の実態に即した現実的なまちづくり手法を考察すること、②民間活力を最大限に引き出し経済的インセンティブがまちの賑わい創出には効果的であること、③逼迫する東北の自治体の財政の負担を軽減することの 3 点を根底に置き、実施されているエリマネの現状と、エリマネ促進のための制度、特に国土交通省が推奨する支援策をベースに検討する。

ランドバンク事業によるハード面の整備で中心市街地の再生を行うことのほか、人々が仕事や趣味、交流など日常を過ごす生活の場所としての中心市街地を活性化することが重要であり、後者の点でエリマネがもつソフト面の役割も必須である。エリマネの意義とはまさに車の両輪の片側であり、それなくして「まちなか」の賑わいはないのである。

4-2 エリマネの定義

国土交通省が示すエリマネの定義は、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」¹²²である。

また、2020WSA がエリマネを別の言葉で定義すると、「行政に依存せずに住民や推進組織(詳細別段)が主体となり、役割を分担して地域のまちづくりプランを策定する。そして、その方針の下に推進組織に所属している NPO や自治会、まちづくり組織等が地域に適した活動を行い、地域の価値向上を目指すもの」と定義付けるものである。

¹²² 国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」2008,p.9 <<https://www.mlit.go.jp/common/001205669.pdf>>

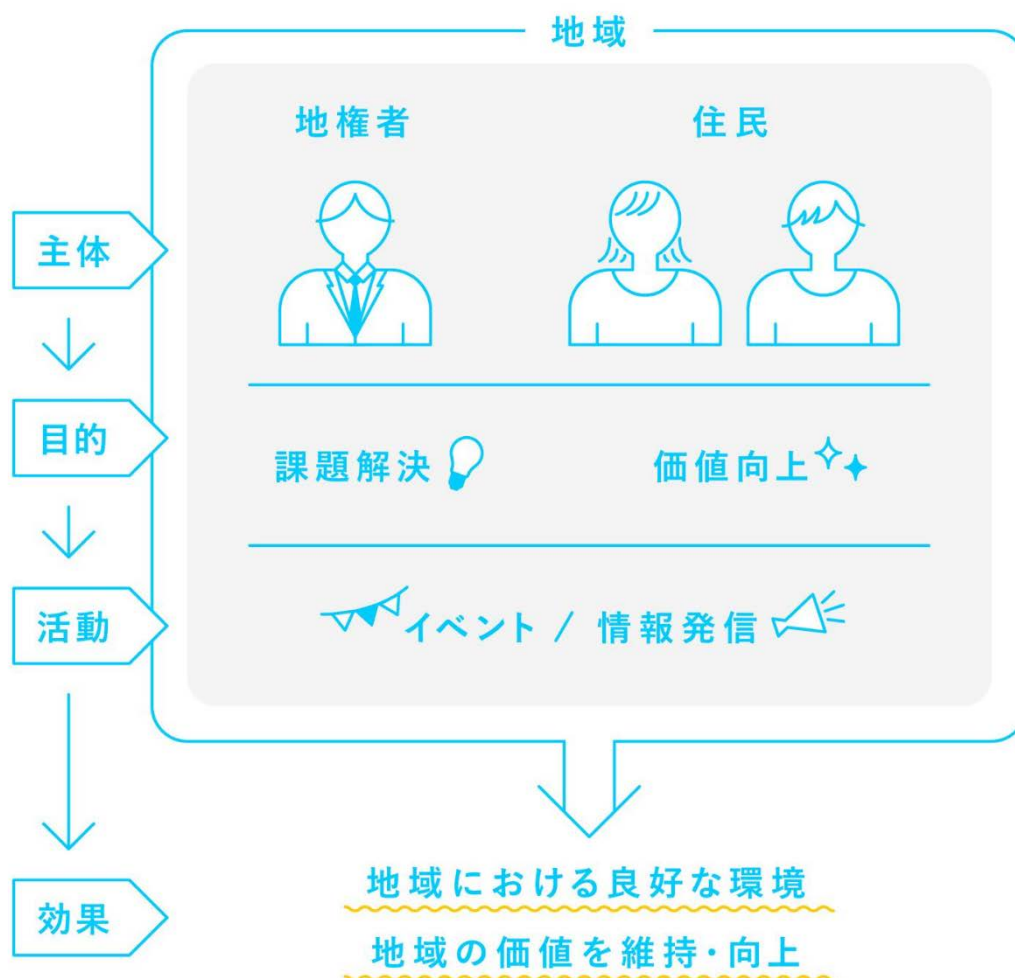


図 4-2-1 エリアマネジメントの概要図

出典：エリマネこ

4-3 エリマネの特徴と具体的手段

4-3-1 エリマネの特徴

次にその定義に当てはまる活動には、どのような具体的な特徴があるか整理していく。国土交通省の参考マニュアルから以下引用する¹²³。

- 1) 成長時代にあったただ作るだけのまち、ではなくその後の維持管理・運営を考える。「つくった」後にそれをマネジメントすることを考える。つまり「育てる」こ

¹²³ 前掲注 122、pp.9-10

とを考える。さらに対象地域を育てるという視点が必要。

- 2) 地元の住民・事業主・地権者等が主体的に進めること。地域の課題は様々である点、独自性が求められる点から地域主体で行う必要がある。この際に必要になってくるのは担い手の主体性になる。
- 3) 主体同士が関わり合いながら進めること。連携を確保し、また専門家や外部との関わりも重視する。
- 4) エリアを明確にすること。

4-3-2 具体的手法

(1) 公物・公共物の維持管理

上記特徴の中で挙げた、地域における主体的な取り組みによって、既存ストックの利活用を行うことがこれからの公物・公共物の維持管理には必要である。住宅地、商業地域の別なく中心市街地域全域での取り組みとして自治会やまちづくり会社、その他一般社団法人や株式会社が主体となって、公園や道路の維持管理を行うことを典型例としている¹²⁴。

しかし 2020WSA は住宅地などの居住区域よりも、「まちなか」である中心市街地の価値向上を目指している。「まちなか」の公物、公共物には公園等があり、一方で図書館等の公益施設も存在している。つまり 2020WSA が考慮するものは「まちなか」にある図書館のような公益施設を、地域が主体的に維持管理する仕組みである。これは地域が主体的に策定した独自ビジョンの下で、地域が主体的に運営するというエリマネの文脈に即したものである。「まちなか」の地域経済に効果を大きく及ぼしうる公共物を維持管理する主体としては、地元の民間企業のような主体が望ましい¹²⁵。そこで図書館や大きな公共公益施設への地元の事業会社の関わり方に着目する。

(2) リノベーション

リノベーションとは民間が既存ストックを有効活用し、一定のエリア価値を高めていくというものでエリマネの一類型とされている¹²⁶。これは「まちなか」の賑わい創出施策であり 2020WSA の方針に適合している。そのため「まちなか」のエリアを定めたリノベーションにも着目する。

¹²⁴ 国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメントのすすめ」2010, pp.1-2

<<https://www.mlit.go.jp/common/001206669.pdf>>

¹²⁵ 前掲注 124、pp.8

¹²⁶ 国土交通省土地建設・産業局「リノベーション・エリアマネジメントによるまち育て」2015, pp.1-2

<<https://www.mlit.go.jp/common/001206670.pdf>>



法人で管理するパークプレイス大分公園通り

出典：国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメントのすすめ」

4-4 エリマネの特徴から見た事例分析

4-4-1 紫波町

(1) 紫波町のまちづくり

紫波中央駅前の遊休町有地を、除雪した雪の仮置き場程度でしか利用できなかったところに、老朽化した役場庁舎の建て替え計画が議論されるようになり、紫波町の喫緊の課題だった遊休町有地を建設候補地として検討が開始された。当時紫波町は、住民から図書館の建設要望が多く寄せられていたが、財政難によりなかなか進まなかった経緯がある。しかし2009年3月に紫波町公民連携基本計画を策定し、オガールプロジェクト(紫波中央駅前都市整備事業)が開始されることとなった。当時の町長のリーダーシップ、官民連携/PPP(Public Private Partnership)を担うまちづくりの中心的人材の存在があったことや、協定締結先の東洋大学大学院がプロジェクト策定に寄与したことが、遊休町有地10.7haを利活用することが可能となった先進事例である¹²⁷。

¹²⁷ 前掲注2

(2) オガールプロジェクトが行った方法

資金調達方法は、民間からの資金調達を行うために不動産証券化¹²⁸を用いている。紫波町では、SPC(特別目的会社)としてオガールプラザ株式会社が設立され、オガールプラザの計画、建設、管理運営を行うこととされた。不動産証券化により、土地を所有する自治体から事業が切り離されることにより、投資家にとって出資しやすくなり、自治体も事業失敗のリスクを取らずに済むようになる。オガールプラザ株式会社は、土地所有者である紫波町と長期の事業用定期借地権契約を結び、敷地を借り受けることとなった。また施設整備をする前に、優良なテナントを先に見つけ、建物の規模や建設費用を算出しながら資金回収可能な範囲で事業を行うこととした¹²⁹。テナントの収益性や建設費用削減の可能性について民間金融機関等によりチェックを受けて、現実的なプロジェクトを目指し、民間による事業コストの削減、補助金に頼らないまちづくり手法を確立した。施設整備前に事業の収益性を精査することにより、事業の持続可能性を確保した優れた事例である¹³⁰。



開発前の遊休町有地、上：近景、下：空撮による遠景

出典：全国町村会「公民連携による公有地活用オガールプロジェクト」

¹²⁸ 国土交通省「不動産の証券化に関する基礎知識 1.不動産証券化の意義と概要」＜

<https://www.mlit.go.jp/common/001204998.pdf>>

¹²⁹ (社)不動産証券化協会:不動産証券化ジャーナル Vol.41「PRE 活用による官民複合開発 3.代理人方式で複合施設を整備」＜<https://www.ares.or.jp/publication/pdf/ARES41p48-52.pdf?open=1>>

¹³⁰ 前掲注2、pp.157-162

(3) 「稼ぐインフラ」を志向

30万人の集客目標¹³¹のために、新しい役場庁舎や図書館のほか、岩手県フットボールセンターを誘致している。施設内にある情報交流館(図書館と地域交流センターで構成)を普遍的な集客装置と位置付け、人を呼び込むことでテナント店舗等での食事や買い物をしてもらうように誘導施策を実行している。店舗からの家賃がオガールプラザ株式会社へ支払われ、オガールプラザから町へ地代と固定資産税が支払われる。これによってまちが得た収入は情報交流館の運営に充てられる¹³²。「稼ぐインフラ」としての官民連携施設となって、地域内の資金循環が図られた秀逸なプロジェクトとして、全国からも注目を集めることとなった。特に全国的にも唯一無二とも言えるバレーボールの専用練習コートがあり、地元のバレーボールチームに限らず、広範囲な地域からも練習に訪れている。非常にニッチなコンテンツが提供されたことで、他のスポーツと体育館を共有する事による不都合が解消されるなど、評価の高い施設である。バレーボールコートの同建物内には、宿泊施設が併設されており、遠方からの合宿にも利用できる。プロユースにも耐えうるスペックとなっていることから、日本代表選手団も合宿に訪れるという施設である。

オガールエリアには、紫波町役場や図書館などの公共公益施設のほか、前述のバレーボールコートやサッカー場、体育館などのアクティビティが楽しめる施設、そのほかカフェなどの飲食店やマルシェ、地元県産木材を燃料にした木質バイオマスによる小規模地域熱供給施設、居住エリアが設けられ地域経済が循環するようなエコシステムが形成されている。

(4) エリアとしての価値最大化へ

オガールプラザの成功がエリアの価値を向上させ、プロジェクト事業の収益性も高く評価されることにつながった。実際にオガールベースのテナント賃借料は平均 20%上昇した¹³³。これにより地価の上昇につながり固定資産税収の増加も期待できる。

オガールタウンは景観を重視した建物を計画的に配置しており、紫波町役場の外観やエリア内建物のコンセプトが統一され、一体感を演出している。周辺の居住環境も整備され、秩序立った様相になっている。そして JR 紫波中央駅から徒歩 1 分という地の利から、非常に便利なロケーションに立地していることも賑わい創出には好都合である。駅舎も木材を基調としており、オガールタウンと連携して景観に統一感があるように配慮されており、エリア価値向上へ協働している。

現在のオガールエリアは、ハード整備がひと段落し、役場や子育てに必要な施設機能が集積されてコンパクトシティの様相を呈している。今後は益々エリマネに力を注いで、更なる

¹³¹ 前掲注 129

¹³² 前掲注 2、p.160

¹³³ 猪谷千香『町の未来をこの手で作る 紫波町オガールプロジェクト』(幻冬舎・2016) p.200

エリア価値の向上が期待される。



現在のオガールプラザの様子

出典：日経 BP「新・公民連携最前線」

4-4-2 花巻市

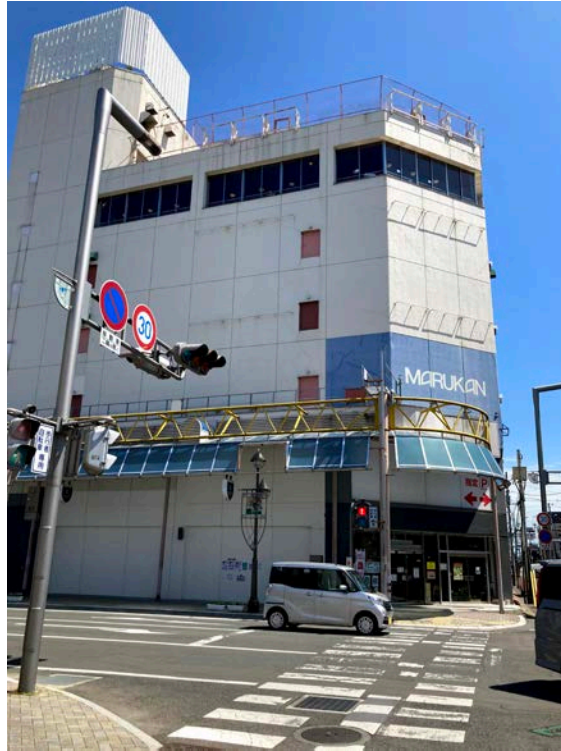
(1) 立地適正化計画の効果

① 「まちなか」の魅力低下

花巻市は2016年に立地適正化計画を策定し、スプロール化した中心市街地に対し都市機能誘導区域を設け、医療・福祉・商業施設等の集約化を図る一方で、居住誘導区域を設定し住居の拡散化を防ぐための施策を行っているが、なかなか思うように効果が現れていない実態があることが、2度にわたる2020WSAによる現地調査、及びヒアリングから把握できる。

立地適正化計画策定以前は、高等学校や県警などの施設が「まちなか」から郊外に移転し、新興住宅地も郊外へ広がっていったため、中心市街地の活性化とは逆の都市形成となってしまった過去がある。現在でもマルカンビル(2016年6月閉店をしたが、最上階の大食堂と2階おもちゃ美術館、1階雑貨テナントは営業中)が立地する商業地域の上町商店街や、末広町周辺では老朽化した住宅、店舗併用住宅が目立ち再生半ばといった状況である。そこで花巻市は都市機能誘導施策の一環として2020年3月に新花巻総合病院を移転させた上で、福祉・介護人材の育成を目指す教育施設を同敷地内に開校したほか、保育所も併設し立

地適正化計画に則した施策を遂行している。しかし直近の都市機能誘導区域周辺の地価は、相変わらず下落傾向にある。上町商店街にはこれまでコンビニエンスストアさえ立地されず、商圈としての魅力が低いと判断されてきた。現在は、マルカンビル対面の公営住宅の1階部分に、テナントとしてコンビニが入居したが、実現するまでに相当の時間を要したようである。



マルカンビルの外観(2020WSA 撮影)

② 立地適正化計画とエリマネによるまちづくり

そもそも花巻市は 2006 年に 1 市 3 町が合併したことで、面積約 908.39 km²に 94431 人(2020 年 12 月現在)¹³⁴の市民が拡散して居住しているため、人口密度は 35.2 人/ha¹³⁵となっている。現在は花巻駅周辺の中心拠点を始めとして、石鳥谷地域に地域拠点、東和地域と大迫地域の 2 地域に生活拠点を指定し、4 拠点の旧合併地域の住民の生活利便性を確保しなければならない¹³⁶。なぜなら一気呵成に立地適正化計画に基づいて居住誘導、及び都市機能誘導を行うことは、今そこにある生活を破壊しかねない。またそもそも立地適正化計画は

¹³⁴ 花巻市「統計情報」<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/toukei/1003857.html>>

¹³⁵ 花巻市「花巻市の人口・世帯数の推移」<

https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/857/3.pdf>

¹³⁶ 花巻市「将来構造図」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/012/803/05.pdf>

緩やかな集約を意図している上、花巻市の策定する立地適正化計画の基本方針は、各4つの「まちなか」（生活サービス拠点）を維持しつつ、そこから分散化、スプロール化を防ぐことである¹³⁷。そのため市民による移動が市内間で将来発生したとしても、まちは急にはならないため、これらの拠点を徐々に集約して削減して行くには相当の年月を要することは容易に想像が付く。強制力を持たせずに緩やかに集約を図るという政策の意図からも、時間がかかることは間違いない。

立地適正化計画を施行してから約4年が経過した花巻市だが、まちづくりにおいてこの期間は決して長くはない。10年から20年を俯瞰した長期的な取り組みが必要であるからだ。施設建設などハード面の整備であれば十分な期間と言えるが、まちづくりには人々の生活がベースにあり、仕事や趣味、交遊などによって愛着が芽生え、人々のマインドつまりソフト面が大きな影響を与える。しかし、高齢化が進み急速に活力が失われつつあることも事実である。コンパクトシティ形成が手遅れにならないためにも、スピード感を持って取り組まなければならない局面であることに異論はないだろう。

そこで2020WSAは単に都市機能誘導区域を設け、都市機能誘導施設を整備するだけでなく、プラスアルファの要素で、交流人口を拡大するためにはエリマネが必要であると考え

（２） 人材育成

① 若手民間企業経営者へ期待

花巻市は現在中心市街地の再生に関心を持つ人材、発展に寄与できる人材を求めている。これまで人材づくりを怠ってきたとして、現在は人材の発掘に注力している。特に求める人材像は30代、40代の民間企業経営者である。市中心部の賑わい創出には欠かすことのできない民間活力を積極的に活用できる環境作りを行いつつ、同時に地元で長期的な活動にコミットメントできる人材を渴望していることがヒアリング調査¹³⁸で明らかになっている。

花巻市には家守会社が存在し、空きビルや空き店舗のリノベーションにより利活用する事例が誕生してきている。家守とは、古くは江戸時代から存在し、町内の土地や家屋を管理する管財人的役割を果たす地域の顔的存在のことである。地域のオーガナイザー的側面を持つ家守を事業として行う会社に、まちづくりの一端を担ってもらうのである。花巻市の家守会社は、花巻駅前のカフェやマルカンビルの再生、最近では今年に入って前述のマルカンビル内におもちゃ美術館を開業させている。この家守会社の経営者は地元出身の若手であるが、花巻市のエリアイノベーションにコミットメントする姿勢が評価され、市民や市の職員からも信頼を得ている。しかし、これは一例であり花巻市が必要としている人材は圧倒的

¹³⁷ 花巻市「花巻市立地適正化計画 2. 立地適正化計画の基本的な方針」p.72

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/787/tekiseikakeikaku.pdf>

¹³⁸ 資料編, [A-2-2](#), A4, A14

に不足しているというのが実態である。また行政側にビジョン作成能力が具備されていないことも現地ヒアリング¹³⁹の結果から分かっている。

② まちづくり人材育成のあり方

都市再生にはスポンジ化した市街地の空き地、空き家対策が必須であることはこれまでの考察からも明らかであるが、空きビルや空き店舗などの遊休不動産の利活用も同時並行で実施することも重要である。街の活力を削ぐ要因の一つでもある遊休不動産の市場流通を促し、魅力あるコンテンツの開発を行うことが肝要である。借り手のつかない遊休不動産をリノベーションなどの再生手法を用い、賑わい創出のために市場流通させるためには、遊休不動産オーナーの意識改革が前提となる。ビジネスとして事業活動を活発に行うことが、延いてはまちの賑わい創出に寄与することを再認識してもらう。そのための具体的な方法を後述するリノベーションスクール等で、起業予定者や家守会社経営者、行政職員などと共に学ぶことが、まちづくり人材の発掘や育成へと繋がり、やがてはまちづくりの中心的人材の輩出につながることを期待される。

まちづくりの中心的役割を果たすような人材が圧倒的に少ない都市は、何も花巻市に限った話ではない。往々にして地域の自治会や商店街、商工会に属する人々や店舗、企業は長年固定化されてしまっており、新しい人材を勧誘してこなかったことのほか、若年層が興味を持つような組織運営や連携がなされてこなかったことは、他都市においても当てはまることではないだろうか。そのため時代が変遷しても、旧態依然とした商店街運営により活力が低下してしまったと言えるだろう。歴史を知る長老の役割は時に得難い知恵を与えてくれるが、一方で長老支配となり得る可能性はどのような組織や、場面においてもあることが一抹の真理である。外部の有識者などと意見交換や、交流により新たな視点が加えられることで、人員の固定化を防ぐ手立てとすることも必要であろうと考える。

(3) まちづくりに必要な組織

① 求められる中間支援組織

まちの賑わい作りには中心的役割を果たす司令塔的組織が必要である。花巻市の家守会社は遊休不動産のリノベーションだけでなく、イベント開催の支援なども行い現在中心的役割を担っている。花巻市建設部都市再生室の職員 2 名が家守会社のミーティングに参加し、市の意向や企画等の情報共有を行っている。しかし人員不足のため、家守会社 4 名と合同で行える作業量は限定的と言わざるをえない。そのため花巻市はラボ的組織の創設を模索している。この組織には地域経済を学術的に引っ張っていく地元の大学に参画してもらうことのほか、多種多様な意見を吸い上げる観点から女性メンバーの参加を期待している。花巻市と家守会社との間に位置する中間支援組織を設けて、ラボ的機能を付与することが

¹³⁹前掲注 138, A16, A17

できるか検討しているとのことであった。

② 多様な主体が集う組織

現在前述の家守会社がリノベーション事業を行いつつ、花巻市と連携しイベントの役割も果たしている。しかし、多様な人材が参加し、まちづくりの将来像を議論、検討するプラットフォーム的組織として位置づけられる中間支援組織には、家守会社ではない異なる受け皿となる組織の方が適していると考ええる。このラボ的機能を有し、司令塔的役割を果たす中間支援組織には、自治会や商店街、商工会や行政といったこれまでの長年担ってきた古参メンバーだけでなく、起業家や遊休不動産オーナー、家守会社等のほか学識経験者、子育て世代などにも参画してもらうことが、現在の衰退した東北の地方都市のまちづくりには必要な視点だと考える。花巻市のように市役所職員と家守会社社員といった限られた人員、人材のみではなく、幅広い層の人材が関与するまちづくり組織には、こうしたまちづくりの中心的人材群である起業家や、子育て世代やファミリー層、そして女性の積極的関与が必要と考える。様々な各層、各世代から考える魅力あるまちづくりとはどのようなものであるのかを考えた際、忌憚のない意見を反映させることのできる組織、また移住や UIJ ターンを期待する地方都市として子育て世代やファミリー層、特に女性の心理を取り込める組織でなければ、子育て世代の考え方は本質的な部分まで理解できないのではないかと考える。

③ オープンでフラットな組織

つまり様々な主体と連携し、相互に意見交換ができる場所やプラットフォームとしての機能を、この中間支援組織が担うことで、長年固定化した参加者だけがまちづくりに関与する状況を刷新する一助となると考えるのである。中間支援組織は、様々な媒体を介し公開されるオープンプラットフォームとすることで、ここで議論されたテーマや決定方針は市民全体に共有されるべきであり、これまでの情報の非対称性を解消することで、まちづくりに無関心であることから転換するように心がけるべきであろう。またこの中間支援組織にラボ的役割を付与することで、新しいチャレンジングな試みや他都市での成功事例、失敗事例の研究を行う機能と同時に、優先事項や期待する将来像などのエリアビジョンを決定する司令塔的機能を果たすことが期待できるだろう。

更に前節でも考察したように、まちづくりを担う中心的人材の発掘、育成、啓発を行うためにリノベーションスクールを主催することも不可欠である。そのリノベーションスクールは、具体的な空き店舗や空きビル、空き地などの遊休不動産を取り上げて事業構想の立案の仕方を学ぶものである。また、単にカフェやレストランを開業したいという思いだけでは事業継続は困難であるため、市場性や収益性のほか資金調達や、事業に必須のマインドセットの醸成などの要諦を学ぶものである。リノベーションスクールの基本的要諦は変わらずとも、そのほかの要素には地域性があって良いし、地域性があって然るべきである。地域によって風習や習慣のほか伝統や気候風土も異なることから、どのリノベーションスクール

も同じであることの方に違和感がある。その都市や地域に必要なまちづくり人材をリノベーションスクールによって生み出していくことは、これまで述べてきた中間支援組織が行うことで、エリアビジョンと連動した親和的な人材育成に繋がると考える。「組織は戦略に従う」とも言うべき「人材育成はエリアビジョンに従う」と考えたい。

(4) 新図書館の建設計画

① 官民連携のアプローチ

新図書館の建設移転計画は市合併の頃より議題に上がっていたが、現在に至るまで場所の選定が終わっていない。花巻市の計画としては切り札的コンテンツに位置付けられている一方、公益施設としての図書館を多機能化していくべきなのか、多機能化するのであればどのような機能を付帯させるのか未策定な状態が続いている。

まちの賑わい創出にとって、民間既存ストックだけでなく、公的既存ストックの利活用は不可欠である。官民連携 PPP(Public Private Partnership)は前述の 4-4-1. 紫波町でも考察したように、公的既存ストックがまちに与える影響は、施設の規模や都市機能誘導施設としての役割からも非常に大きなものである。そのため賑わい創出の切り札的存在に位置付けられている新図書館の移転先は、重要なテーマの一つである。現在は花巻駅東口の JR 東日本が所有する土地に移転する案のほか、旧総合花巻病院の移転元地が候補に挙げられている¹⁴⁰。

これまでは公共公益施設などが指定管理者制度により、管理運営が民間によって代行されることで、維持管理費の低減が図られてきた。民間ノウハウを活用することで、財政上の負担軽減と民間事業者の市場拡大を企図したものである。しかしこれは公共公益施設で提供される公共サービスを民間で代替するものであり、それ以上のものではない。そこで 2013 年に改正された PFI(Private Finance Initiative)法(「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」、第 4 章第 16 条から第 30 条)¹⁴¹によって公共施設運営権が創設され、新たにコンセッション方式が実施できるように整備された。公共公益施設を利活用し、運営の際の利用料金などを自らの収入として収受できるものである。これにより公的部門は地代家賃や運営費、管理費などの収入を得ることができ、且つ公共サービスはこれまで同様提供できるのである。

② コンセッション方式による図書館運営

花巻市の新図書館構想には、このコンセッション方式による財政負担軽減と同時に、民間活力を生かした賑わい創出を目指した取り組みを期待したい。エリマネの中核的施設とし

¹⁴⁰ 花巻市「新花巻図書館整備基本構想」<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1002779.html>>

¹⁴¹ e-Gov 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」 <<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC1000000117>>

て「まちなか」の賑わいに大きく寄与できる可能性のある新図書館は、地方都市の財政状況が逼迫している中で公共投資として建設するのではなく、PFI 事業の実施方法の一つとして BTO(Build Transfer Operate)方式のコンセッションが望ましいと考える。竣工後は所有権を自治体へ移管し、その後の運営管理は民間で行い、建設費用などの投資回収は事業収入で賄うものである。公立図書館の設置は図書館法第 10 条に規定され、各自治体条例によって定められることになっている。学校と異なり自治体が条例制定によって設置可能な公益施設であり、設置するか否かは自治体の政策に依存するものである。運営コストも自治体負担によるため、コスト削減の責任は自治体にある。こうした点からも、様々な方策を講じて良質な公共サービスを低廉なコストで行うことは自治体の責務でもある。

4-4-3 上山市

上山市はランドバンクの手法を用いて小規模連鎖型区画再編事業を実施している。上山市は東北に 2 つしかないランドバンクが存在する自治体のうちの 1 つであり、NPO 法人かみのやまランドバンクを組織し、ランドバンク事業を展開している。

前述したようにエリマネには小規模連鎖型区画再編事業との連携が必要と考えている。上山市へのヒアリングによってもその妥当性を確認することができた。以下でヒアリングから確認された、小規模連鎖型区画再編事業とエリマネの連携が必要である理由を整理する。

(1) エリマネが必要とされる理由

- 1) ランドバンクで小規模区画再編を実施しようにも、エリア意識やビジョンがないと空き地・空き家を活用できない
- 2) ランドバンクの知名度が低いこともあり、ランドバンク的な手法を適用すべき物件の情報は自治体に集まりやすい
- 3) 遊休不動産の情報提供手段である空き地・空き家バンクとランドバンクは横並びであり、連動がうまくいっていない
- 4) ランドバンクは小規模連鎖型区画再編事業を行う、空き地対策をする団体という発想が自治体内に残っている

(2) 上山市のエリマネに関する課題

- 1) エリアのビジョンがない（地域をどう育てるかの視点がない）
- 2) エリアの価値を上げるためにストックである遊休不動産を活用しようにもその情報が集まるのは行政であり、その情報発信主体とは横並びになっておりうまく

連動ができていない

- 3) ランドバンクのように上山市の職員が参加しているような組織でありながらも、自治体内部からは地域主体でエリア価値向上を図るような組織として見なされていない。また発信力も低い（多くの主体が絡みつつもビジョンを描ける環境にない）

こういった課題が浮かび上がってきたことで、エリマネによる賑わい創出とランドバンク事業とを両輪で走らせていくことが必要であると確認ができた。ここから行政並みの発信力を持って、エリアの将来を描ける組織が必要であるという認識に至ることができた。

NPO 法人かみのやまランドバンクに先駆けて、同県内の鶴岡市に NPO 法人つるおかランド・バンクが組織されているが、ランドバンク事業を行なっただけでは賑わい創出に繋がらない事情は同様である。2020WSA の現地視察、及びヒアリングを実施した鶴岡市も研究対象都市として比較することが可能であったため、この点については確信を持って考察を進めることができた。東北の地方都市のような人口減少が急激に進む地域では、決してランドバンクのよる空き地、空き家対策だけでは賑わい創出にはならず、プラスアルファの要素を注入する必要があることが分かった。このことから小規模連鎖型区画再編プラスエリマネによる賑わい創出施策が必要であると言える。

4-4-4 都市事例分析まとめ

エリマネの特徴から各視察都市の事例を分析すると以下の点が見えてくる。

- 1) 単に作るだけでなく、まちをどう「育てる」のかという視点を持っている
- 2) 官民連携のプロジェクトチームを結成し、学術機関と協働してエリアのマスタープランを策定していた
- 3) 民間の資金やノウハウを積極的に活用するよう試みている
- 4) プロジェクトチームが民間事業者をコーディネートするという関わり方をしていた

これらの点は、前述の 4-3 で言及したエリマネの特徴を多く有している。結果として、何もなかった紫波町の遊休町有地のような駅前のエリア価値が大幅に向上している。そして公共公益施設を民間主導で、エリマネの特徴を持った開発行為によって成果を得たこれらの事例分析は、他の自治体にとって参考となる事例研究と言えるのではないかと考える。

4-5 従来のエリマネ制度

4-5-1 事業計画の審査

(1) まちづくり促進のための制度

① 豊富な支援制度と地域の個性を生かす

国土交通省が提案するまちづくり促進のための制度は様々存在し、また全国にはまちづくり会社が数多く設立されている¹⁴²。地域の実情に即した方法や規模というものは当然存在して良いし、画一的に制限することは自由度を損いかねず、百害あって一利なしとも思える。政府が支援する諸施策のうち最良と思えるものを独自に活用し、成功事例を増やしてゆくことができれば地域の個性ともなり良循環に繋がっていくと考える。しかし、事業運営を行うための資金は透明性、公平性はこれまで同様重要であるが、結果責任の観点から厳格でなければならないと考える。

例えば諸制度の具体例として、都市再生推進法人制度のほか、滞在快適性等向上公園施設設置管理協定制(都市公園リノベーション協定制)や官民連携都市再生推進事業制度、Park-PFI¹⁴³等々挙げればキリがないほどまちづくり促進制度のメニューは豊富である。地域のリソースを活かし、個性あるまちづくりを行うために非常に強力な支援制度を活用することができるため、エリマネを行う側にとってはこれほどの後方支援はないと言える。

これらの制度がまちづくりのきっかけ作りとなり、これまで規制されていた事柄が制度活用によって可能になってきている。公園の芝生などの緑地帯に入ってイベント開催ができなかったことや、キッチンカーが乗り入れて飲食物の提供による営業活動が不可能であったことなど、公園をクローズドな環境に押し込めてしまっていたことを、オープンスペースとして一般開放し公共空間と民間敷地の垣根を取り払い、一体的に利活用することが可能になってきたということである。まちなかウォークアブル区域は2020年の都市再生特別措置法改正により新たに法律上位置付けられた区域で、都市公園法や駐車場法等の特例措置が認められるようになったことも、まちの賑わいづくりには大きな影響を与える施策である。

② 既存ストック活用に民間事業モデル

全国的に図書館と民間事業者が連携し、施設の多機能化をする事例が増えてきており、施設の利用率向上や賑わい創出に寄与できる公的既存ストック PRE(Public Real Estate)を目指すようになってきている。全国展開を行なっている大手レンタルDVD・本屋チェーン CCC(カ

¹⁴² 国土交通省都市局まちづくり推進課「まちづくり会社等の活動事例集」

<https://www.mlit.go.jp/crd/index/case/pdf/120405ninaite_jireishuh.pdf>

¹⁴³ 前掲注 39

ルチュア・コンビニエンス・クラブ)を展開する TSUTAYA を併設して集客を図る事業モデルは、2012 年に佐賀県武雄市が図書館を、指定管理者制度を活用して業務代行契約を行なったことが話題となった。そのほか卑近な成功例として、米国発シアトル系コーヒーショップ、スターバックスカフェのような飲食店を、宮城県多賀城市立図書館の同施設内に営業させる事例のほか、コワーキングスペースとしての活用や、育児施設の誘致による施設の多機能化等の事案が増えている。それら以外にも市街地再開発事業の仕組みを活用した権利床や保留床による権利変換方式によって、居住スペースや民間テナントを入居させることによる多機能化手法があり、官民連携手法の多様化が進展している。

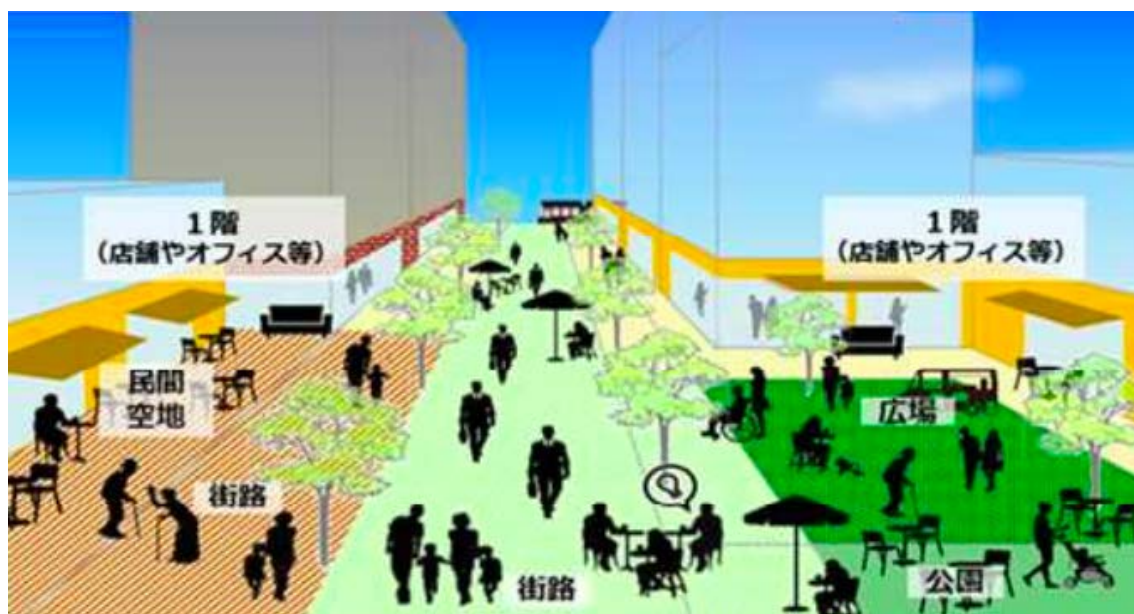


図 4-5-1 ウォーカブル区域のイメージ図

出典：国土交通省「まちなかウォーカブル推進プログラム
(令和2年度予算決定時点版)」

(2) 都市再生推進法人

① まちづくりの資金の在り方

前述の紫波町オガールプロジェクトや、平成 21 年 9 月に設立された都市再生推進法人第一号「札幌大通まちづくり株式会社」は、得られた利益は全額まちづくり事業に還元され、地域の価値向上に繋がる公共的な事業を展開している。これらのような事業収益性が見込まれる事業は、長期的期間を要するまちづくり事業として評価に値する。しかし会社設立は行ったものの、長期的コミットメントが希薄であること、また詐欺的行為に準ずるような事業運営費を補助金として受領し、なんらまちづくりに寄与せずに廃業、撤退するということは回避しなければならない。市町村も国からの補助金という性格であるため、事業者に安易に事業計画、収益モデルを見極めることなく交付することを避けなければならない。

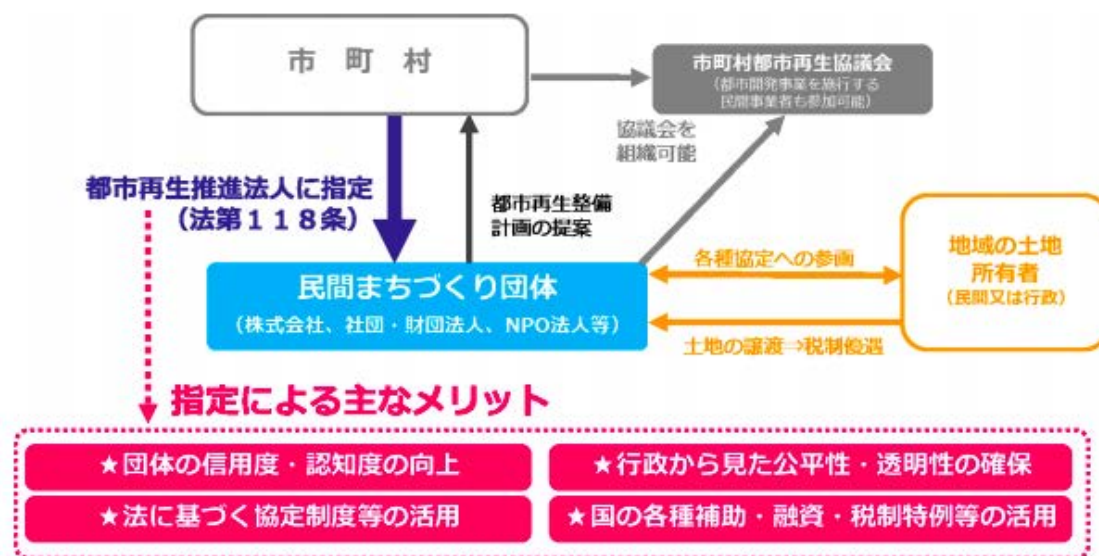


図 4-5-2 都市再生推進法人の概略図

出典：国土交通省「官民連携まちづくりの進め方
～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」

② 持続可能な都市再生推進法人の在り方

都市再生推進法人は都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定する制度である¹⁴⁴。まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担い得る団体と位置付けられ、税制特例のほかエリアマネジメント融資としての無利子貸付や、民都機構による支援など経済的支援が受けられる。確かにまちづくり事業のような社会性ある事業は、公共事業に近いものであり高収益性が期待できるものは少ないと考えられる。そのため事業運営費を事業の初期に一度に投入することは注意が必要である。公共事業予算同様に、あればあるだけ使ってしまう身の丈に合わない浪費とも言えるような使い方をしてしまう恐れがあるからだ。掛かる事業資金半年分を年2回に分けて支援するなど、方法を検討する必要がある。本来は民間金融機関やその他の資金調達先から、独自に工面することが適正であると考え。事業計画を立案し市場メカニズムの中で収益モデルが精査され、篩にかけられた上で融資や資本調達されるべきものだからである。まちづくり事業のような社会性ある事業も、世の中に必要と認められるような事業モデルを構築し、市民や社会に付加価値の提供を行うことで対価を得ることができなければ、継続性はおよそ担保されない。まちづくり事業のような長期継続性が必須の活動は、公的部門からの金銭的支援に依存するのではなく、魅力ある事業と収益性を兼ね備えることで長期継続が可能であり、そ

¹⁴⁴国土交通省：「都市再生推進法人について」 <<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001039904.pdf>>

うでなければまちづくり事業の必要性が疑われるといっても過言ではないと言えるだろう。

③ 都市再生推進法人が起こす変化

都市再生推進法人制度が創設される以前は、まちづくり会社は駅前ビルの管理や土地取得や造成を行うことなどが主で、「まちなか」活性化のためのソフト面の事業や活動がなかった。制度創設により都市再生推進法人として認可されることで、様々な事業支援制度が適用されるため、イベントや公共施設管理のほかマルシェ開催など、集客のための事業活動を行えるようになってきている。つまり駐車場の管理運営、修繕といったハード面からソフト面に事業の中心が移ってきており、偏在していた事業が多面的になってきている。

4-5-2 まちづくり推進協議会

(1) 全国のまちづくり推進協議会

これまで論じてきたまちづくり会社とは異なる形態として、全国にはまちづくり推進協議会と呼ぶ組織が多数存在する。民間だけではなく行政が主宰するまちづくり推進協議会も存在しており、運営形態は多様である。過去には阪神淡路大震災を機にまちの復興に向けて創設された組織があり、1996年3月時点では約100団体存在していた¹⁴⁵。主たるメンバーは自治会や商工会等であるケースが多く見受けられる。しかし、現在地域の自治会に参加している住民は多くはなく、決して住民参加型自治会とはなっていない傾向にあると推察できる。

¹⁴⁵ 内閣府「阪神・淡路大震災教訓情報資料集【03】まちづくり」
<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin_awaji/data/detail/4-2-3.html>



鳴子ゆるやかなまちづくり協議会の様子

出典：鳴子きずなの会「鳴子ポータルサイト」

少子高齢化が進み人口減少が著しい東北の地方都市は、時代に即したまちづくりを遂行しなくてはならないことはこれまで述べてきた通りである。特に地方都市が期待する子育て世代などファミリー層の移住や、UIJ ターンによる定住を増加させるためには、雇用や子育てしやすい環境など長期的に住まう理由が見出せるかにかかっていると言える。安定的に収入が得られる仕事があるか、子供が成長して良質な教育機会を与えることができる環境であるか、充実した医療サービスが受けられる体制が整っているか、安全に安心して暮らせる治安が保たれているか、子育て支援制度が充実しているかなど様々な要素が関連する。こうした観点からも、子育てする場所として長期定住することを前提とするファミリー層の定住化に対し、協働してまちづくりに参画してもらうことは理にかなっているはずである。決して行政まかせ、他人まかせではなく、自分の住むまちの賑わいに寄与するエリアビジョンの策定、好ましいまちのコンセプト作りに一緒になって取り組むことこそ時代に即したまちづくりであると考え。そのための受け皿的組織こそが前述のプラットフォーム機能を有する中間支援組織であり、既存のまちづくり推進協議会を発展させた組織である。

(2) 上山市の事例

上山市の事例として、ヒアリングから住民の自治会への加入率は 40%程度であり決して多いとは言えない状況である¹⁴⁶。数多くの主体と意見を交換し、相互に関わるというエリマネの特徴から考えると、多様な意見を取り入れる観点からも女性の参加が望ましいと考えられる。自治会は年配男性が多くを占めることが多く、女性の意見が反映されにくい特徴を持つ。特に子育てファミリー層の移住を希望する自治体のまちづくりには、現在子育てしている最中の女性参加が望ましい。今後のエリマネの特徴を考えるとこういった協議会などの組織体が、エリアを主体的に作り育てる司令塔的な役割を担うことが望ましいと考えられる。

しかし現在のまち中心部に居住する住民は高齢者が多い上山市は、子育てファミリー層をはじめ女性が積極的にこうした協議会などの組織体で発言するような、まちづくりに関与する人材が不足していることは間違いない。それを補うため地元の東北芸術工科大学共創デザイン室や、明海大学の不動産学部などと産学官連携によるプロジェクトを立ち上げ若年層、大学教授など学識経験者を巻き込んで緩やかではあるが、まちづくりの輪を広げている。

また上山市は、東北に 2 つしかないランドバンク事業者のうちの 1 つ NPO 法人かみのやまランドバンクが発足し、小規模連鎖型区画再編事業を進める傍らで、エリマネの任も担っている。いずれは都市再生推進法人としての認可を受ける計画をしているようである。後述するが現在上山市で管理運営を行なっている空き家バンク事業も統合し、一体的に運用を行うことも検討している。人材不足であることから市の職員がランドバンクの副理事長を兼務しているが、これらの事業を網羅的に実行できるようにするためには、圧倒的にマンパワーが足りていない状況である。つまり、まちづくり推進協議会のような司令塔の役割とエリマネ機能を併せ持ち、ランドバンク事業も行うには過大であると感じる一方、自己犠牲精神の上にまちづくりに対する熱意や郷土愛を感じることができる。衰退疲弊したまちの再生には、このような強いエネルギーを持つ人材なくして成功しないことも間違いない。

4-5-3 空き家バンク

(1) 空き家バンクの概要

空家特別措置法第 12 条、空き家情報を提供する仕組みとして空き家バンクがある。これは地方公共団体が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度である¹⁴⁷。

¹⁴⁶ 前掲注 101、A31

¹⁴⁷ 一般財団法人土地総合研究所「空き家バンクの目的・現状・課題」2018,p.1
<http://www.lij.jp/news/research_memo/20180501_11.pdf>

この制度は基本的に空き家となるような利活用、魅力のない物件情報の提供を行うものである。売買や賃貸借契約されないような空き家物件は、放置されたまま不動産市場に流通しない物件であるため、そのままにしておけば特定空き家化してしまいかねない。そうした一般流通しにくいような物件情報の提供を行うのがこの空き家バンク制度である。因みにこの空き家バンクに登録された物件は必ず空き家バンク上で取引される必要はない。つまり、仮に不動産業者が取扱を希望する物件であれば、空き家バンクに登録する前に市場流通する、もしくは登録した後でも通常の市場で流通することが可能なものである。

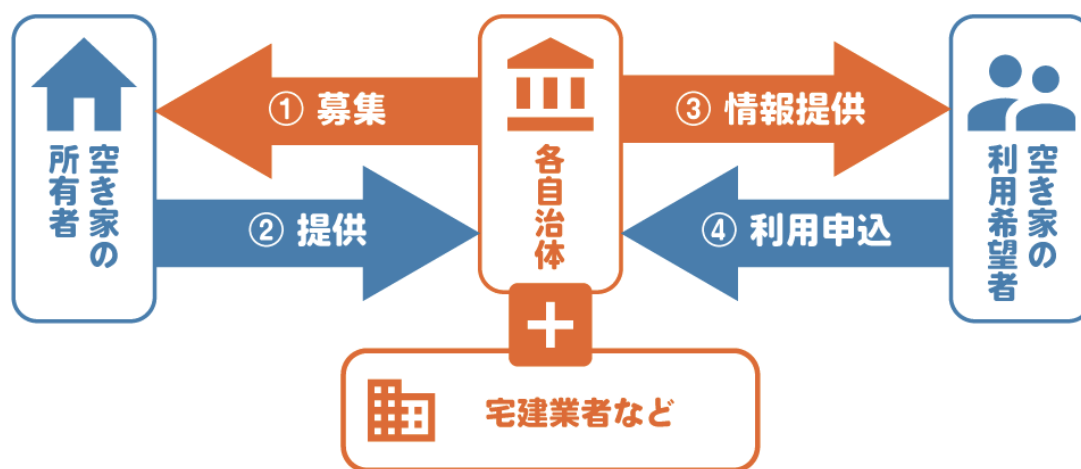


図 4-5-3 空き家バンクの概要図

出典：ホームズ

（２） 空き家バンクの情報の活用

空き家の情報を集約するという機能はあるが、多くの自治体の空き家バンクの要綱では、交渉や契約に行政側が関与しないことが付されている。つまり情報を提供する仕組みに留まっている。そもそも市場流通しにくい物件の情報を、単に提供するだけでは利活用される可能性低いことが想定される。そのため何らかの価値の付与があることが望ましいと言える。

また、東北各自治体の空き家バンクを概観すると、移住促進課が一括して行うところがあれば、単に自治体のホームページに物件情報を載せているところもあり、力の入れ具合がバラバラである。つまり、この情報提供手段を、地域の活性化の起爆剤にしようとする視点が確実にあるわけではないと言える。

4-6 昨今のまちづくりにおける変遷

（１） 市中心部の空き地、空き家等の跡地

市中心部のスポンジ化、都市が郊外へ広がっていくスプロール化によって増加した空き地、空き家等の跡地は、駐車場に用途変更する例が多く見受けられる。建物を建設する費用が掛からず、整地すれば直ぐにでも事業が開始できることのほか、集客できるコンテンツやアイデアが乏しいといった側面を有している。これまで現地視察してきた山形県鶴岡市や、上山市もこうした状況ではあるが、全国の地方都市の駅前には同様に利活用されていない空き地が広がっている。

（２） 上山市のまちなか公園・広場等

ピンポイントではあるが上山市では、ランドバンクによる小規模連鎖型区画再編事業で空き地、空き家を再編し住民の憩いの場として広場の整備を行なった事例がある。「わくわく広場」と命名されたその広場は、地域住民からも憩いの場所として利用される機会が増え、温泉街の空き地に芝生を張り住民同士のコミュニケーションの場として再生されたものである。休日ともなるとイベント会場として無料で開放され、キッチンカーが乗り入れ遊びに来ている住民向けに食事を提供している。それ以外にもイベント会場としても開放され、上山市は積極的に利用することを推奨している。福音的效果としてキッチンカーで販売していた食事が契機となり、新規出店の可能性を探っていた飲食店オーナーが開業する事例も出てきている。



上山市ワクワク広場の様子

出典：Google Earth

(3) 花巻中央広場

現在東北地方に限らず全国的に都市公園の利活用が注目されている。単に遊具が設置されている、緑の木々が立っているなど、子供が遊ぶ場所か昼下がりのランチを食べる場所といったことだけでなく、まちなかの回遊促進のための重要なコンテンツとなる得るリソースである。花巻市は吹張町の旧花巻警察署の跡地に花巻中央広場を整備し、ボルダリングやスケートボードができる施設を設け、地方都市によくある閑散とした広場とは異なっている。休日はマルシェやビアフェスなどのイベントを開催し、キッチンカーが飲食物を提供するなど、賑わい創出に重要な役割を果たしている。まさに国交省が2020年度に提案したまちなかウォーカブル推進プログラム“居心地が良く歩きたくなる”まちなかウォーカブル区域によって中心市街地に人々を呼び戻す施策であり、民間と公的施設が連携した事例である。人中心のウォーカブルな空間に転換しつつ、既存の不動産ストックを最大限活用した修復・利活用を重点的、一体的に支援するプログラムであって、人々がそぞろ歩き、楽しみながら回遊するまちなか空間の創造を目指している。

4-7 現在のまちづくりの問題点

4-7-1 まちづくり事業者から考える問題点

公共施設と民間施設の一体的な開発は事例が少なく、一般的な住民意識の中にも官民での一体的開発は困難であると思ひ込みの部分が少ないから存在すると考える。街路等の公共空間の改変と、民間施設のオープンスペース化によって共有化、利活用が進めば“居心地が良く歩きたくなる”「まちなか」が実現する可能性がある。

4-7-2 住民から考える問題点

整備した公園の緑地や芝生へ足を踏み入れることに対する自制も、遠因としてあるのではないだろうか。居住する地域コミュニティに賑わいがあり、オープンエアーで楽しむスペースや、古くてもセンスが良く清潔で寛ぐことができる空間が存在することは、そこに住み続けるインセンティブともなり人々を惹きつける魅力でもある。現在は新型コロナウイルスの影響により、人々との交流が憚られる状況ではあるが、本来地域コミュニティにおける交流は愛着が醸成され、そこに住まう理由の一つになり得る。特に人口減少に悩む地方自治体が期待する子育て世代の居住は、賑わいと共に治安や災害からの安全性も重要な要素である。

4-7-3 自治体から考える問題点

前節で考察したように、まちづくりの担う人材の不足が問題点として上位に位置付けられると考える。民間事業経営者はもちろん、行政側の担い手不足も含まれる。遊休不動産オーナーは塩漬けになっている既存ストックを利活用したいと考えているが、賃貸借希望者が些少であるため不動産市場に流通せず休眠化したままで、まちづくり活性化に寄与していない点からも起業家、開業予定者の啓発、発掘が急がれる。これらの人材開発、育成は自治体の一定の関与が必要であろうと考える。全国のまちづくり先進事例を調査すると、苦労しながらも補助・支援事業として関与している。その中でもリノベーションスクールを開催し、まちづくり人材の発掘、育成事業が効果を上げていることが分かる。まちづくりには多様な人々の参画が不可欠であり、長期的なコミットメントも必要である。単に外部からのデベロッパーや大手資本が参加すれば良いのではなく、当該地域に居住する人々、地元の方々の積極的な参画が継続的まちづくりには必要不可欠な要素であると考えられる。

上山市の事例として古民家をリノベーションして再生されたカフェ「厩戸」が一例あるが、その後エリマネの事例が継続して出ていない。既存ストックを利活用して事業を開始する人材育成が求められるのではないだろうか。

4-8 エリマネに関する提言

エリマネに関する提言は分類すると大きく三つである。これはエリマネの目的である地域の価値を向上させる際のプロセスである計画時点と、不動産選定の時点に着目するものである。そしてこれまで考察してきた既存のまちづくり推進協議会に代わる司令塔的役割を有する中間支援組織としてエリマネ推進協議会(仮称)を提言する。

4-8-1 エリマネ推進協議会(仮称)について

まずはエリマネの計画策定時に必要な策定主体に関して、その組織のあり方についてのものである。ここでは仮称としてエリマネ推進協議会としている。我々が考えるエリマネ推進協議会の役割と参加する主体を記述していく。

(1) 役割

- 1) 当該地域内、さらに選定したエリア価値の向上を求めるエリアを指定する
- 2) 決定したエリアの将来を見越したビジョンを策定する
- 3) ビジョンに基づきまちづくりの主体となる店舗誘致、イベント主催等の施策を実施する
- 4) まちづくり会社や、外部の有識者や子育て世代など協議会メンバーを継続的に勧

誘する

- 5) 利害関係人の調整、情報共有、決定事項の広報活動を行う
- 6) エリア価値の向上を果たす人材育成としてリノベスクールやその他のセミナーなどを主催する

等を想定している。

このように実際に大きなハード面の整備を伴うものではない。一方で、まちづくりのニーズが現在は一応でも今後は変わる可能性も十分にある。このためこの主体としては、株式会社や一般社団法人のようなあまり財政面や税制面での支援がなくとも柔軟性が効くようなものが一例として想定できる。

ただし、この組織の形態は地方の実態に即したものである方が望ましいと考えている。

(2) 参加主体

遊休不動産所有者、家守事業者、不動産仲介業者、ランドバンク事業者、学識経験者、起業家などの事業オーナー、行政職員、子育て世代の女性層等の有志が主体的に関わることが望ましい。

また、上山市のランドバンクのように、自治体職員のほか様々な主体が集結している団体が既に存在しているのであれば、該当する団体がこのエリマネ推進協議会の役割を担うなどの選択肢もある。その際のメリットは自治体職員が兼務という形で参画しているため、信頼感や安心感などの点から自治体や住民への発信力を保持することができる。NPO法人かみのやまランドバンクのように都市再生推進法人を目指し、且つエリマネ推進協議会の役割を担うことを想定するのであれば多様化、多機能化を担保するためにも多様な主体の参加が望まれる。

一方で、エリマネ推進協議会に柔軟性を求めるのであれば、認可法人都市再生推進法人とならずに、あくまで自由な事業活動が可能な任意の純粹民間事業者としての選択肢も考えられる。支援制度の適用がされないケースも想定できるが、その場合はこの参加主体のうちのいくつかは都市再生推進法人として指定を受け、自治体等への発信力を有するという手段もあり得る。こうした場合は、ある程度の発信力を保てる様になるだろう。

4-8-2 空き家バンクをエリマネ推進協議会(仮称)へ委託

(1) 空き家バンクへの登録

現在、空き地・空き家の情報提供は、多くの自治体で空き家バンクへの登録によって行われている。この空き家という遊休不動産の情報をエリアビジョンの策定主体に委ねることで、物件単体の価値だけでなく当該エリアに調和させるという別の価値を付与することが達成される。

(2) 空き地・空き家の付加価値増進

また、これまでの空き家バンクでは情報提供が主たる目的であったため、空き地・空き家の付加価値向上という目的で用いられることは想定しにくかった。そのため空き地・空き家の情報を委託されたエリマネ推進協議会が求められることは、策定したエリアビジョンに基づいて遊休不動産に対してリノベーション等の手段を用いた、価値の付与を可能にする選択肢を物件利用希望者に提供することと考える。

(3) 価値付与への選択肢

その際に必要なのは、情報を集めること、価値付与への選択肢を確保すること、そして選択肢を併せ持つ物件情報を提供することである。

- 1) まず情報提供に関しては行政と協定を結び空き地・空き家情報の提供を受ける
- 2) 次に価値付与の選択肢を提供することに関しては、以下の大きく2点が必要である

1点目は遊休不動産の活用に対する選択肢を提供するに当たって、選択肢の元となる考え方の策定、つまりエリアビジョンの策定である。

2点目はそのエリアビジョンに基づいた選択肢を実際に施工できる業者の登録である。エリマネ推進協議会の参加主体の想定に不動産事業者もいるため、こういった地元の業者をあらかじめ登録しておき、遊休不動産の活用可能性を広く確保しておくというものである。具体的には仲介業者、家守事業者、ランドバンク事業者等々である。

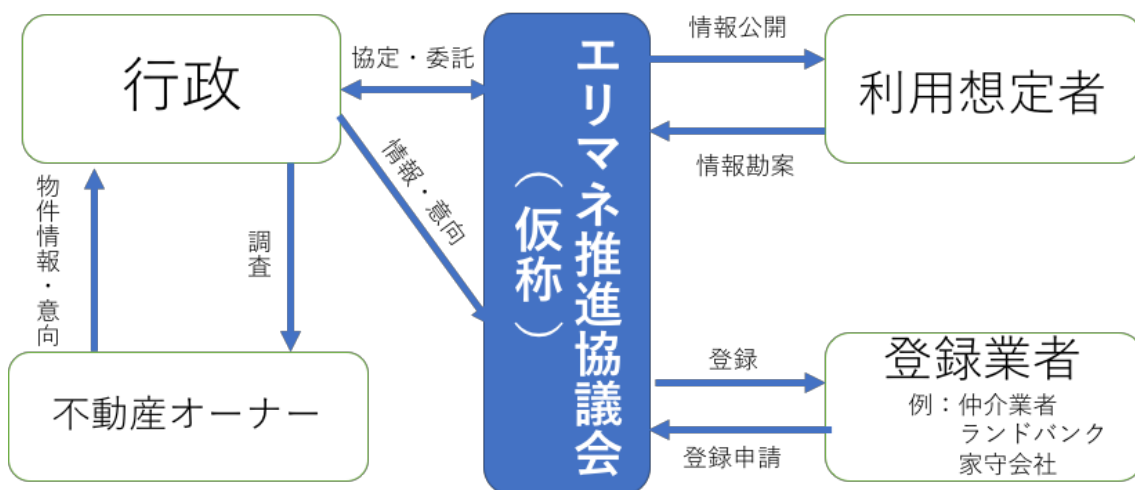


図 4-8-1 空き家情報の提供と業者登録

(4) エリマネ推進協議会

最後に、遊休不動産に選択肢を付与して情報の提供をするにあたり、エリマネ推進協議会

が窓口になること、そして物件利用希望者の要望、遊休不動産所有者の意向に沿って選択肢を絞り込むような相談を行うことが望ましい。これで物件利用希望者が選択肢を確定した場合、実際に登録した業者を指名もしくは入札を行い、実際に施工を行う。

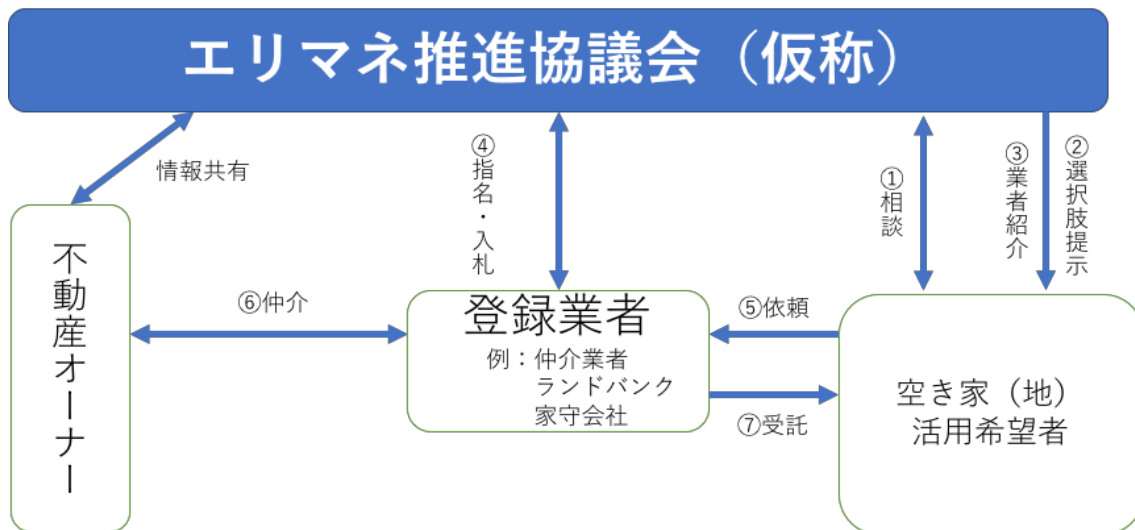


図 4-8-2 施行までのフローのイメージ図

こうした空き地・空き家情報の提供に際して、物件に価値を付与し施工まで繋げるような仕組みを想定している。

4-8-3 公共公益施設の民間利活用

（１）自治体の不動産の活用

自治体は一大不動産所有者でもある。自治体保有の不動産が利活用されないことによる外部不経済の発生は、都市再生に真逆の効果をもたらすものであり市場流通、有効活用することが望ましい。国土交通省が公表した「我が国の不動産投資市場の概要」によれば住宅を除く個人所有、法人所有、及び国・地方等の公的セクター所有の不動産は約 2,562 兆円存在し、そのうち約 600 兆円を PRE(公的不動産)が占め、民間所有の不動産より大きいものとなっている¹⁴⁸。市街地中心部に位置することが多い公共公益施設が利活用されないことで、まちへ多大な負のインパクトを及ぼすこと、また建物の敷地面積が大きいことにより、まちの活況へ与える影響が大きいことは容易に想像がつく。現在は公共、公益的な目的を踏まえつつ経済活性化、財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を推進するため PRE 戦略を検討することが増えてきている。

公共公益施設に限らず使われない施設建築物は、使われている物件のように維持管理が

¹⁴⁸ 国土交通省：「不動産投資市場の現状について」 <<https://www.mlit.go.jp/common/001242304.pdf>>

行われなため当然傷みが早く、いざ再利用するとなっても使われていなかった期間が長期であったなら修繕コストが高いものとなる。そのためインターバルを空けずに利活用するのが好ましいことは改めて言及するまでもないが、民間サービスも合わせて提供できるような施設運営方法を選択できれば、施設が収益化し賑わい創出にも寄与ようになる。その際には民間の資金を活用してリノベーション等を行うほか、不動産の証券化という手法も同時に選択肢として持つべきである。結果として既存施設をエリア価値の増進に対しての手段として活用したいという目的も大きな狙いの一つである。

（２） 公共施設の民間活用

公共施設は利用人口がある程度想定できる施設である。このため人の流れを推定でき、且つ周辺の店舗等に影響を及ぼすことが可能である。エリアの価値向上の起爆剤となりうる存在である。公共施設を民間事業者が活用することができれば、施設利用者を潜在的顧客として見込める優良物件であると言える。

一方で人口減少の中、行政サービスの維持を行えば出費と税収入が釣り合わないことにつながる。このため公共施設という大きな箱物への出費を控え、既存ストックの利活用を図ることは合理的である。

（３） 官民連携の手段

上記(1)(2)で言及したことからも、公共公益施設を民間側も利活用することは合理的な選択であると言える。こうした公共公益施設に民間活力を用いて共に運営し、行政にはコスト削減、民間には公共サービスの提供代行及び収益化、近隣のテナント店舗付近への交通量の確保のようなメリットを求めることが望ましい。

その際に問題となるのは官民連携の手段である。エリマネの観点から考えると民間主導というコンセプトがあるように、なるべく民間に自由を持たせること、その上で民間活力を削いでしまうことを避けるのが望ましいと言える。現在の新たな官民連携手法としてはコンセッション方式があるが、全国的に活用事例が少なく参考となるような先行事例はあまりないのが実際である。今後成功例、失敗例が共有されるようになれば、老朽化した PRE を長期廃墟状態とせず、そして巨額の財政負担をせずに中心市街地活性化へと繋げる参考になる。

ただし、これは委託される公共サービスに多くの利用者が見込め、収益を確保できるものを前提としている。仮に役場等の利用者が潜在的顧客として見込めるが、それそのものに収益が発生しない公共施設であれば、民間のテナント入居等を探ることも必要である。

第5章 防災

5-1 防災まちづくりについて

5-1-1 わが国の置かれている現状

上述の通り人口減少社会に対応したまちづくりを検討する際、なによりも求められているのがコンパクト＋ネットワーク型の都市構造の実現である。そして本研究ではこれまで、そうした都市構造実現の前段階としてエリア価値の向上が不可避であるとの認識から、空き地・空き家対策及びエリアマネジメントの観点からエリア価値の向上策を検討してきた。本稿では、それら既述の観点に加え近年増加している災害、特に水災害を念頭に、防災という視点からもエリア価値の向上策を模索・検討していきたい。

(1) 防災の増加・激甚化

近年の降雨量の増減傾向については、2006年に公表された気象庁のレポートとその概要が報告されている¹⁴⁹。同レポートによると、わが国の降雨量は1977年から2006年の30年間で20世紀初頭の30年間を比較した際、100mm以上日数は約1.2倍、200mm以上日数は約1.4倍の出現頻度となっているという。このようなことから、日数に関しては106年間で有意な増加傾向があると指摘されている¹⁵⁰。

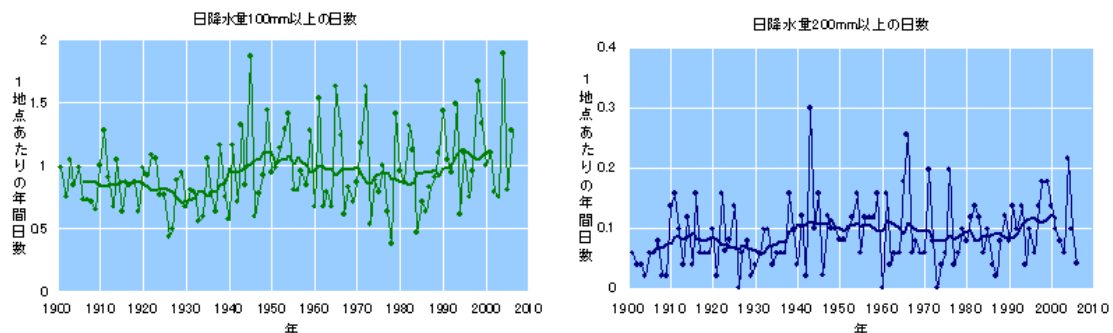


図 5-1-1 日降水量 100mm 以上（左）、200mm 以上（右）の年間日数の長期変化傾向

出典：気象庁「気候変動監視レポート 2006」

降雨量の増加に加え、令和元年台風第 19 号に代表されるような災害の激甚化も近年指摘

¹⁴⁹ 気象庁「気候変動監視レポート 2006～世界と日本の気候変動および温室効果ガスとオゾン層等の状況について～」
p.31 <https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/monitor/2006/pdf/CCMR2006_all.pdf>

¹⁵⁰ 前掲注 151、p.31

されるようになってきた¹⁵¹。こうした現状に鑑み、国土交通省に於いては、既存の法制度を用いた防災施策の強化が図られてきた。それは一つに、都市計画法・都市再生特別措置法等の改正を用いたものや¹⁵²、また立地適正化計画に於いて、居住誘導区域をハザードエリアから外す措置が新設されたことなどである¹⁵³。こうした対策の他にも、国土交通省では増加する災害リスクを念頭に新たな防災・減災の方向性について検討する会議体である「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会を発足させ¹⁵⁴、2021年1月現在4回の会議を開催し議論を重ねている。

2020年には「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が閣議決定され、今後5年間に15兆円規模の投資を集中的に進めることとされた¹⁵⁵。こうした防災政策を巡るトレンドがある中、本稿にて注目しているエリア価値の向上策として防災施策を組み合わせしていくことは、まさに時代の要請に応えるものであり非常に重要であるといえよう。

(2) わが国の都市の成り立ち

上述のような防災政策のトレンドに加え、防災施策を考えるにあたっては我が国の都市の成り立ちおよび近年の都市形成の展開にも注目する必要があると考えられる。元来、我が国の都市は、水の便のよいところである沖積平野、盆地、扇状地等に集積し、発展してきた。したがって、そもそも水害や高潮・津波などの自然災害に対して脆弱な地域に都市機能が集中していることが指摘され、早くから治水や防潮堤といった災害防除施設が整備されてきた経緯がある。さらに、近年における都市部への人口の集積に伴って、新たに住宅を求める人々は、比較的地価の安い堤防等の近接地や水田跡地等の元湿地帯に住居を建設することも多く、想定を超えるような豪雨等による被害を受けやすいことが考えられる。特にここ数年においては、今までに経験したこともないような豪雨によって、土砂災害や浸水被害が多発してきており¹⁵⁶、このような豪雨災害に対しては、ダムや堤防の強化のみならず、大規模河川の流域全体としての遊水機能の強化を含めた流域全体としての総合的な防災対策が必要になってきている¹⁵⁷。

このような状況を背景として、防災施策を実施することはエリア価値の向上策として一考の価値が十二分にあると考える。つまり、防災施策の充実を図ることが結果的に安全性の

¹⁵¹ 前掲注3、第7章第2節

¹⁵² 資料編、[A-5-1](#)、(防災パート)

¹⁵³ 前掲注40より居住誘導区域に限らず、災害ハザードエリア及び浸水ハザードエリアからの移転を促進するためのさまざまな措置が講じられている。

¹⁵⁴ 国土交通省「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000059.html>

¹⁵⁵ 内閣官房「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」

<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudo_kyoujinka/5kanenkasokuka/pdf/taisaku.pdf>

¹⁵⁶ 前掲注151

¹⁵⁷ 庄内川流域治水協議会「あらゆる関係者により流域全体で行う「流域治水」への転換」『第1回 庄内川流域治水協議会 参考資料－1』<https://www.cbr.mlit.go.jp/shonai/bousai/ryuui_kisui_kyougikai/pdf/01/sanko_siry01.pdf>

確保された地域という価値を生み、それが最終的にエリアの価値向上に繋がる可能性に着目したということである。そこで、本章ではエリア価値を高める手法の一つとして防災施策の在り方について検討を加えていきたい。そして、その中で居住の誘導等の視点も交えながら提言を行うものとする。

5-1-2 新たな防災まちづくりの必要性

上述のように近年、主として地球温暖化の影響により、我が国では自然災害が増加傾向にあり¹⁵⁸、とりわけ激甚災害¹⁵⁹に指定されるような、いわゆる大災害の発生も珍しくない状況になってきている。そのような状況下にあるにも関わらず、災害リスクの高い地域への居住人口は増加している。山梨大学の秦康範准教授の試算によると浸水想定区域内の人口及び世帯数は増加傾向にあり 2015 年時点でその数はおおよそ 3539 万人と日本の全人口の 3 割近くにのぼるといふ¹⁶⁰。つまり、近年のトレンドとして挙げられるのは既述の災害の激甚化のみならず、災害リスクの高い地域への居住人口の増加という点も指摘される¹⁶¹わけである。

このような現状も併せて鑑みるに、今後求められている防災まちづくりの在り方は以下のように換言できるのではないか。それは災害の発災時に被害を軽減することはもちろんのこと、災害を未然に防ぐ、つまり増加する災害リスクを軽減するという考え方に立った防災施策の実施を推進するべきではないだろうか。こうした考え方を我々は本研究にて「防災まちづくり」と呼び、これを実現するにあたって、我々は、例えば河川・下水道管理者等による治水に加え、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により流域全体で行う治水「流域治水」¹⁶²といった考え方に倣って積極的な事前防災の推進に要する施策等の提言を行っていきたい。

¹⁵⁸ 中小企業庁「2019 年版 中小企業白書」中小企業庁

p.398<https://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/2019/PDF/chusho/05Hakusyo_part3_chap2_web.pdf>

¹⁵⁹ 激甚災害制度は、地方財政の負担を緩和し、又は被災者に対する特別の助成を行うことが特に必要と認められる災害が発生した場合に、中央防災会議の意見を聴いた上で、当該災害を激甚災害として指定し、併せて当該災害に対して適用すべき災害復旧事業等に係る国庫補助の特別措置等を指定するものである。指定にあたっては「激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律」に基づき、政令で指定される。内閣府「激甚災害からの復旧・復興対策：防災情報のページ-内閣府」<<http://www.bousai.go.jp/taisaku/gekijinbukko/index.html>>

¹⁶⁰ 前掲注 161

¹⁶⁰ 秦康範「増加傾向にある浸水想定区域の人口および世帯数」『月刊下水道』Vol.4, No.27, 2019.6, pp.5-9

¹⁶¹ 前掲注 162

¹⁶² 前掲注 151

5-2 防災まちづくりの提言①—安全性の向上策—

5-2-1 災害危険区域の予防的指定の促進による安全性の向上

防災施策を通じた居住の誘導を図るにあたって、まずは災害のリスクが高い地域での居住を抑制することが必要である。その手段として、2020WSA は災害危険区域に注目した。同制度は、建築基準法 39 条に規定されるもので、市町村が危険の著しい区域を条例によって指定し、建築制限等の災害防止上必要なものを当該条例で定めることができるというものである。これまでの災害危険区域の指定状況をみてみると一般的に、災害が実際に発生し被害が生じた地域を事後対処的に指定することが大半であったといえる。実際に 2011 年の東日本大震災の際には、災害の発生した区域又は災害危険区域内にある住居の集団的移転を促進することを目的とした国土交通省による防災集団移転促進事業の要件として、津波被災地が同区域に指定された事例が多くみられた¹⁶³。一方で、これを災害による被害が発生する前に未然に、危険な地域への居住の抑制策として用いてきたことはなかった。

そこで災害危険区域を柔軟に運用すること、すなわち従来の被災後の事後対処的指定に留まらず、発災前の事前予防的な区域指定を促進することが、災害リスクを低減することに有効であると考えられる。

これを行うことで、災害のリスクが高い地域の住民の居住を抑制し、当該市町村における居住地域の安全性を向上、ひいては指定地域外のエリア価値の相対的向上させることに寄与することが期待できる。一方で、2020WSA が実施したヒアリングを通じて同区域の指定にあたっては、多くの課題が散見されることが判明した。そうした課題の存在が同制度の活用を阻んできたといっても過言ではなく、本研究本稿ではそうした現状につき紹介、また改善を期して提言を行っていききたい。

5-2-2 災害危険区域を指定する際の課題

災害危険区域の指定に伴う課題については大きく二つに整理することができた。それは一つに、区域指定に伴い住民の反発を招きやすく住民合意が取り付けにくいという点。そしてもう一つに区域の指定主体である自治体が慎重になってしまう現状という二点である。そこで本項では、ヒアリングや資料調査等によって判明した課題について整理した上で詳細を紹介していくこととする。

¹⁶³ 1972 年の制度創設以来、実施された 3 万 9000 件の防災集団移転促進事業の内 3 万 7000 件あまりは東日本大震災がきっかけだったという。(出典：「自治体の 9 割、浸水危険域でも住宅立地～転出に遅れ 気候変動のリスク増す～」『日本経済新聞』2020.7.15< <https://www.nikkei.com/article/DGKKZO61518020U0A710C2MM8000>) >

(1) 住民の反発

① 区域指定に伴う不動産価格の下落

既述の通り、災害危険区域への指定は居住の用途に使う建築物の新築等が原則的に禁止されることから、既存の住宅をはじめとする地価等の不動産価格が一般に下落する。このことから、当該地域に居住する住民は自身の私有財産の財産価値を守りたいというごく自然な心理から区域の指定には往々にして反発することが予測される。

② 居住の自由の制限

上記でも触れたように、災害危険区域に指定されると、住居の用に供する建築が禁止される等の措置が講じられる。そのため、現在の住民が今後同じ地域に住み続けるにあたって、再建が禁止されることとなり、将来的な地域への持続的な居住について制約を受けることとなる。こうしたことへの反発に留まらず、いわゆる郷土愛といった感情からも一連の区域指定に対しては住民の反発が強くなってしまいう現状¹⁶⁴が挙げられる。

(2) 市町村の懸念

① 膨大かつ広域に及ぶ潜在的な災害危険区域（未指定箇所）

2020WSA は 2020 年 11 月、丸森町役場に対してヒアリングを実施した。その際に、判明したのが、実際に災害危険区域指定相当といった潜在的な災害危険区域は、特に丸森町のような山地の支脈で囲まれた盆地状の市町村では、膨大かつ広域に及んでいるということである。そして、こうした状況に置かれた自治体にとって、災害危険区域指定相当であるという理由のみに於いて安易に区域指定を行うことは、まちづくりに多大な影響を及ぼすことは言うまでもない。また場合によっては、市町村の全域が居住に適さないという事態も招きかねず市町村が災害危険区域の区域指定に慎重にならざるを得ないという現状を理解する必要があるであろう。

② 利活用の進まない区域指定後の移転元地

災害危険区域を自治体が指定した際、上述の東日本大震災の際に防災集団移転促進事業が数多く行われた¹⁶⁵ように、同時に想定されるのが移転元地の発生である。この移転元地とは、防災集団移転促進事業に即した形、またそうでない場合も本提言では想定されるが、区域指定に伴う住民の移転の際、市町村が買い上げた土地のことを指す。そして、この移転元地の利活用が進まない場合、自治体による取得地の草刈り等に係る維持管理経費が膨大になってしまふことが考えられる。このような財政的な側面からも、市町村は災害危険区域の指定を忌避してしまうという現状に置かれている。

¹⁶⁴ 丸森町議会「第 8 回令和元年度台風第 19 号災害対策調査特別委員会要点記録」2020.3.27

¹⁶⁵ 前掲注 165

5-2-3 それぞれの課題に対応した政策提言

前項では災害危険区域の指定に伴う住民側と行政側の課題について述べてきた。本項では、これらの課題に対応するため考えられる具体的施策について政策提言を行っていくこととする。

(1) 条件付き災害危険区域の指定

現行の災害危険区域は建築基準法 39 条に規定されていることは既に述べた通りであるが、同規定では、条例の定めるところにより「建築の禁止」のみならず「建築に関する制限」を課することができる。そこで、2020WSA では特に被災前の事前予防的な災害危険区域の指定の際、設定水位以上に居住室床面を有する住宅（いわゆる、「かさ上げ住宅」や「下駄履き住宅」）であることを条件に例外的住宅建設を認める運用を推進するべきと考える。

(2) 下駄履き住宅等への改修に対する補助制度の確立

(1) で述べた災害危険区域の運用を想定した際、併せて既述の課題でもある既存の住宅に住む住民の反発を軽減する必要があると考えられる。これは適切な居住の抑制を図る観点からも避けて通ることのできない課題である。この対応策として、2020WSA が二つ目に提言するのが下駄履き住宅等への改修に対する補助制度の確立である。

具体的には、当該地域に居住する住民が、区域指定後も指定区域内の既存住宅に継続して居住することを希望する場合及び何らかの事情により区域外への移転が難しい場合を念頭に、住民に対して下駄履き住宅等への改修に要する費用のうち一定額までを補助するというものである。本施策により、従来から居住する住民に関しては、災害危険区域指定後も安全性を確保した上で居住の継続が図れる。また、新たに居住を希望する住民に対しては、災害危険区域に則り課せられる一定の建築制限を満たす必要が生じることから、安全性の高い居住の確保に資すると考えられる。

(3) 移転元地の買い取りとその財政支援

他方で、条件付き災害危険区域の指定を推進したとしても区域指定後に地価及び不動産価格が低下してしまう点は依然として懸念されるところである。そこで、適切な居住の抑制を図りつつも住民の反発を軽減すべく、区域指定に伴い転出する住民の土地（移転元地）を買い取る制度の創設を提言する。

具体的には、市町村による移転元地の買い取り額を区域指定前地価公示に準ずる価格の 7 割とし、ここに国または都道府県が財政的支援を行うというものである。これら一連の施策により、適切な居住の抑制を実現しつつ、住民の反発を軽減、また区域指定主体である市町村の財政的な懸念を払拭し、防災まちづくりを推進できると考えられる。すなわち、これらの施策を一体的に推し進めることこそが、安全性の確保と居住の自由を両立させることが

できる術なのではないかと 2020WSA は考えた。

（４） 集中的な防災施策の推進

ここからは主として、災害危険区域の指定主体である市町村の懸念を如何に払拭していくかということを念頭に提言を行う。市町村の懸念するところについては、本研究 5・2・2（２）①に於いて、潜在的な災害危険区域指定相当といった地域が膨大かつ広域に及ぶことからまちづくりに大きな影響を及ぼしてしまうというものがあった。

その点に関しては集約地を集中的に守る、すなわち集中的な防災施策の実施を促進するという考え方を提案することとしたい。災害危険区域はこれまで、危険が認められた際指定されることはもちろんのこと、そうした危険性・リスクが治水工事その他の対策によって排除された際には区域指定が解除される運用が取られてきた¹⁶⁶。そうしたことから分かるように、災害危険区域はそうしたリスクを排除さえすれば区域指定を解除することができる。そこで、都市機能や居住の集約を図ったうえで当該集約箇所を対象とした集中的な治水をはじめとする施策を既存の制度を活用した上で、促進することが重要であると考ええる。

現にヒアリングを実施した丸森町では、町の中心部を中心に排水ポンプを増強しパイパス管の設置を令和 6 年度までに完了させる方針であり¹⁶⁷、今後の人口減少社会を念頭にもこうした方針に大きく舵を取る必要性が高まっているといえるのではないかと。

（５） 遊水池をはじめとする防災緑地としての移転元地利活用の促進

最後に、市町村の懸念として二つ目に挙げた移転元地の利活用について、2020WSA では利活用策を模索する市町村への調査・活動費の補助を行うことに加えて、具体的な利活用策として遊水池をはじめとする防災緑地として活用することを提言したい。

¹⁶⁶ 国土交通省住宅局「出水等に関する災害危険区域の指定事例等」

<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001362907.pdf>>

¹⁶⁷ 「【台風 19 号上陸から 1 年】「浸水対策完了、令和 6 年度までに」宮城県丸森町の保科郷雄町長インタビュー」『産経新聞』2020.10.8 <<https://www.sankei.com/affairs/news/201008/afr2010080023-n1.html>>

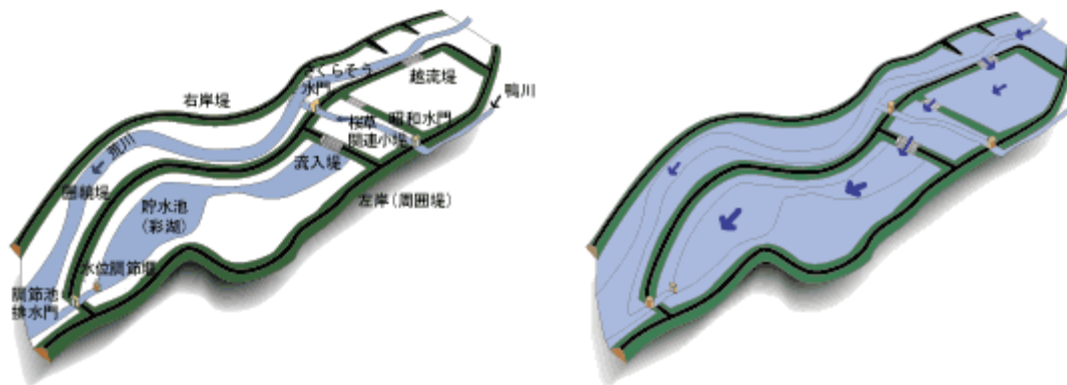


図 5-2-1 荒川第一調整池の平常時（左）と大洪水時（右）

出典：関東地方整備局 HP¹⁶⁸

移転元地の利活用が進まない点については、維持管理経費が膨大になるという理由から市町村に懸念をもたらしてきた。この点については既述の通りであるが、これを遊水池として活用することは、様々な正の効果をもたらすと期待できる。遊水池は一般に、当該河川の管理者たる国もしくは都道府県によるものとなることから、遊水池の整備自体に市町村の直接的な財政負担は伴わない。つまり、移転元地を遊水池として活用した際、同様の災害が生じた際の被害の軽減が期待されるだけでなく、市町村の負担軽減にも寄与することとなる。

また、平常時の遊水池は広大な陸地となることから市町村が占用許可を得た際には、市民の憩いの場、観光集客用施設用地としての活用等、まちづくりの有効なリソースとして二次利用を図ることも期待できる。これら一連の施策によって、市町村による災害危険区域指定に伴う懸念を払拭し、災害危険区域の事前予防的指定の促進が図れるのではないだろうか。

5-3 防災まちづくりの提言②—居住の誘導策—

これまで災害危険区域を活用し、防災まちづくりを推進する一連の提案をしてきたが、それに伴い居住の誘導策についても併せて検討を重ねる必要があると考えられる。

（１） 課題

災害危険区域の指定に際しては、住民の移転が想定される。特に、災害危険区域の指定に伴い実施される防災集団移転促進事業による移転を除き、個々人で自主的な区域外への転出を試みる住民の居住については拡散が懸念される場所である。

現実の課題として、郊外は一般に地価が安く転出先として転出に伴う費用が比較的安価で済むことから、そうした土地への居住の拡散が懸念される。これについては、既述の通り

¹⁶⁸ 国土交通省関東地方整備局「荒川上流河川事務所 HP」<<https://www.ktr.mlit.go.jp/arajo/arajo00150.html>>

である。そして、これらを未然に防ぐため 2020WSA では以下の施策を提言する。

(2) 提言

まず、コンパクトシティ形成支援事業に即した補助金制度を新設することとする。同事業は、「コンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画の計画策定や、医療、福祉施設等の集約地域への移転促進、移転跡地の都市的土地利用からの転換等に対する支援を行う」とされ¹⁶⁹、これまでもコンパクトな集約型の都市構造の実現を推進してきた。この事業に即した形で、災害危険区域の指定に伴い立地適正化計画に定められるところの居住誘導区域へ移転する住民に対して補助を実施する。なおこの際、従来の住居と同一市町村内の居住誘導区域への移転に対しては追加の支援制度を整備することで、災害危険区域の指定に伴う人口流失という自治体の懸念にも一定程度応えることができると考えられる。

また、災害危険区域からの移転を希望しつつも、経済的な事情等により新たな住宅の建設が難しい住民に対しても、自治体が公営住宅への優先的入居に対応を行うことを提案する。既存の安全が確保された公営住宅への入居はもちろんのこと、本提案を立地適正化計画によるところの公営住宅整備事業¹⁷⁰と一体的に推進することで、居住の拡散防止にも寄与するものと想定される。これらの施策によって、区域指定に伴う人口流失の阻止を図るとともに、防災まちづくりの推進によるまちの安全性の向上を図ることができるのではないだろうか。

5-4 防災まちづくりの提言③—「自助」の促進—

本項では一旦、災害危険区域から離れ「自助」の促進を図る提言を行っていききたい。

(1) 課題

本章冒頭にて触れたように近年、全国的に集中豪雨等による自然災害が増加しつつある。そうした状況にあるにも関わらず、火災保険に注目すると未だ 3 割の世帯が水災補償を付帯していない¹⁷¹。「自助」であると同時に「共助」でもある保険の性格を鑑みると、これを有効に防災まちづくりの中へ組み込む必要があるのではないかと 2020WSA は考えた。今後の増加する災害リスクと適切に向き合っていくためにもこの点について提言を行っていききたい。

¹⁶⁹ 国土交通省「コンパクトシティ形成支援」<https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html>

¹⁷⁰ 公営住宅を除却し、立地適正化計画に基づく居住誘導区域内に再建等する場合、除却費・移転費が助成される事業。国土交通省住宅局「公営住宅の非現地建替えに対する支援」<https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001347514.pdf>

¹⁷¹ 損害保険料率算出機構「2018 年度 損害保険料率算出機構統計集」<https://www.giroj.or.jp/publication/statistics/statistics_2018_3.pdf#view=fitV>

(2) 提言

具体的な提言内容はおおよそ以下の通りである。まず、浸水想定区域に於ける水災補償付帯の義務化を努力義務規定として設けることを提案する。それに加えて、水災補償の付帯に係る保険料控除の拡大を提言したい。

保険料控除の拡大を検討するにあたって、2020WSA ではこの点について、火災保険の水災補償付帯有無によってその保険料がどの程度変化するか同一条件のもと各社保険商品の試算を調査した。その結果をまとめたものが次のグラフである。

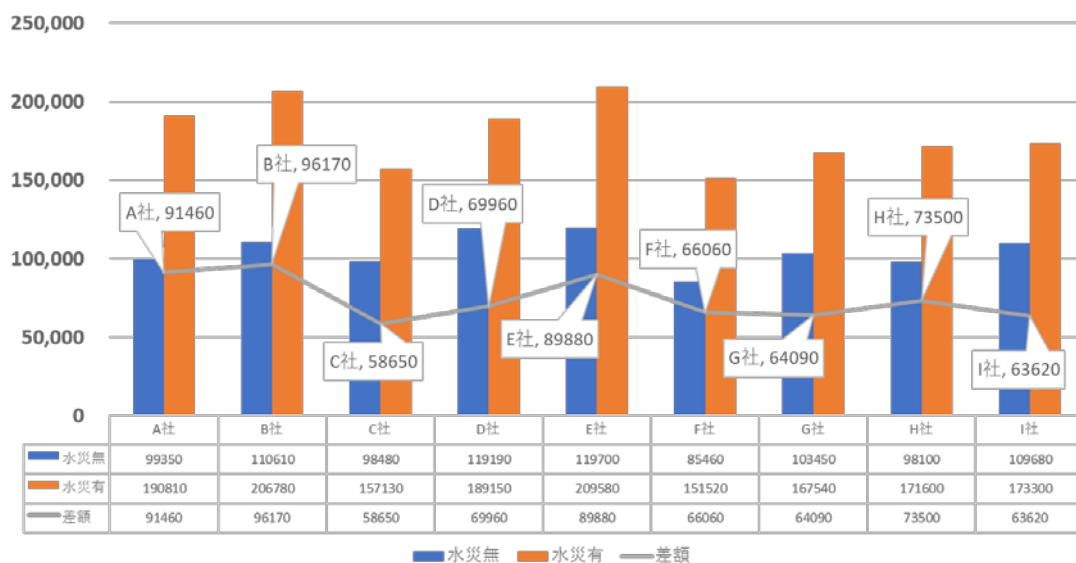


図 5-4-1 木造一戸建て住宅の各社火災保険料と付帯有無による価格差（10 年あたり）

具体的な控除額については、上記のグラフの試算も参考に控除額を年額 6000 円～9000 円とし、枠組みについては地震保険料控除と同様のものとして提言したい。

「自助」であり、「共助」である保険に加入することは、実際に被災せずとも保険を通じて被災者および被災した市町村の復興を後押しすることにもつながる。浸水想定区域内における水災補償付帯の努力義務化に加えて、水災補償の付帯に係る保険料控除の拡大も図ることで、災害復旧/復興段階に於ける「自助」を促進しつつ、「共助」による防災意識の向上を喚起できるのではないだろうか。ひいては、それが安全な土地への居住の誘導を促進することにもなり得ると考え防災まちづくりの提言としたい。

終章 まとめ

6-1 人口減少が引き起こす地方都市の課題研究

6-1-1 基礎情報の整理から共通の課題意識

現在日本は人口減少局面を迎えている一方、モータリゼーションや地価の安い郊外の宅地の需要増大により低密度な市街地が拡大することで、都市のスポンジ化が起こっている。これによって発生する空き地・空き家の存在は市街地の活気を喪失させるだけでなく、様々な外部不経済をもたらすことになる。人口減少によって増加していくことが見込まれる空き地・空き家が抱える問題点を解決することは都市の魅力低下を阻止し、まちづくりを進めていくうえで必要不可欠であると考えている。

そのためこれまでの都市政策は前提条件の見直しを迫られている状態であり、過去の右肩上がりで成長していた時代をそのまま適用した施策では立ち行かなくなっているというのが現状だ。こうした現状に触れ、私たち 2020WSA のメンバーは危惧の念を抱き、将来の東北ひいては全国の地方都市について危機感を募らせることとなった。また高齢化社会の進展により、相続財産の一つである不動産が十分に利活用されていない状況や、未登記による所有者不明土地問題が地方都市の「まちなか」衰退を更に助長していることに対しても、一定の歯止めとなる施策を実行することが不可欠であるという認識を共有することから後期の 2020WSA の研究、考察は始まった。

6-1-2 現地視察、及びヒアリング調査

国土交通省が推奨する「立地適正化計画」に即して、都市機能や居住を誘導し、中心市街地への集約を図ることで、コンパクトシティは達成されるのか、その結果としてエリアの価値向上に寄与しているのかということを、東北の策定自治体と未策定自治体を対比して分析し、そこから導出される仮説に基づき様々な政策の提言を行なった。その際の量的分析から 2020WSA は、人口減少の進むまちに対して都市機能誘導区域、つまり「まちなか」への施策が足りていないという認識を持って政策を提言することが望ましいと判断するに至り、同時並行してエリマネによる賑わい創出の施策研究を行なった。

本研究では宮城県丸森町、同石巻市、同女川町、岩手県花巻市、同紫波町、山形県上山市、同鶴岡市に現地調査で訪問し、丸森町、花巻市、上山市、鶴岡市及び東北地方整備局にヒアリング調査を行なった。今年は新型コロナウイルスの感染拡大により、多数での移動や長時間のミーティングが制限されたことで、オンラインによるヒアリング調査を併用する形で行われたが、結果としては研究に必要な情報の入手はできたと考えている。

6-2 提言の方向性について

6-2-1 具体的提言先

これら一連の研究ならびに一連の我々の提言は、「コンパクトシティ」という考え方のまちづくりを実現するため必要と考えられるエリア価値の向上を、いかに実現するかという点を主題として取り組まれたものである。そしてこれら一連の提言先として、まず想定されるのが国土交通省である。それは本プロジェクトのタイトルである「人口減少社会に対応したまちづくり法制に関する研究Ⅱ」にもあるように、法制度の改正を伴う提言であるためである。わが国に於いて、まちづくりや防災の分野の法制度を所管しているのはまさに国土交通省であるが、加えて、防災分野での提言にあるような予算措置を伴う施策についても、全国規模での支援が想定されるため、いずれかの一自治体による実施ではなく国土交通省による取り組みが必要となると考えられる。ただし、我々の一連の提言の中には税制を活用したインセンティブの付与といった施策も併せて提言するところであり、こうした点に関する詳細な制度設計に関しては、国税庁をはじめとする税務当局の協力を仰がなくてはならない可能性は否定できない。

それから、相続不動産の未登記による所有者不明土地問題にかかる問題は、空き家特措法の改正と空き地・空き家対策特区の創設を提言するにあたり、法務省が国土交通省と並びその提言先候補の一つとなる。特区の指定により規制緩和や税制上の支援、ランドバンク事業の一層の促進を企図すること等の柔軟な政策実施を期待するものである。

ここまで本提言は国土交通省や、法務省をはじめとする政府一丸となった取り組みが必要であると述べてきたが、一方でまちづくりの主体は各市町村であることに変わりはない。エリマネの提言でも触れたように、まちづくりには地域独自の課題を解決するための多様な主体の関与が望まれるところである。我々はこうした点を鑑み、あくまでも法制度の整備といった国土交通省及び法務省による強力な後ろ盾をもとに、市町村が主体となって動き出す必要があると考えているのである。

6-2-2 法制度改正だけではない現在のまちづくり

東北の地方都市は人口減少と高齢化が顕著な先進都市事例とも呼ばれ、ここでの政策の成否が全国の参考例となるといえる。昨今は災害の激甚化、頻発化により都市防災の計画や、政策が実情に合致していない部分も発生し、早急な見直し検討が必要となっている。他方これらにまちの賑わいづくりに役立つ施策として、新しい経済的手法を導入した PPP(官民連携)などの、公的機関の財政負担を軽減しながら公共サービスを維持する方法が誕生している。しかし、国による様々な支援策を活用し、独自のまちづくりを行うのは地域の行政、民

間事業者、住民である。まちの衰退を止め、魅力ある地域、住みたい都市として認知されるかどうかは、地域のある種「やる気」の問題であると言える。

今年は新型コロナウイルスの感染拡大により、経済停滞が長期的且つ甚大であり、賑わい創出には困難な年であった。一方ではリモートワークやワーケーションなどにより、働き方が大転換した年であったのも間違いない。その観点からは、東北の地方都市が見直される契機となり、移住希望者の関心が向き始めているこの局面を捉えて、自然豊かな地方都市の魅力を発信し、エリア価値の向上を継続的に取り組むタイミングなのではないだろうか。

6-3 総括

人口減少社会に対応したコンパクトシティ形成の必要性が叫ばれている中、現状ではその対応策が不足しており、都市政策と住宅政策の連携による居住誘導が求められている¹⁷²。

そこで 2020WSA は、居住誘導にはエリア価値の向上が必要であることを、分析を通して確認したうえで、大きく次の3分野において考えを示した。まず、まちづくりの障害となっている空き地・空き家の問題に対し、法制面から提案した。また、「まちなか」の賑わい創出に対するソフト面での提案として、エリアマネジメントあり方を示した。さらに、まちづくりに欠かせない安全性について、防災の面から提案した。

「空き家特措法の改正案」では、空き家等対策計画における重点対象地区の明文化、小規模連鎖型区画再編事業(ランドバンク事業)の制度化、ランドバンク事業者の法的位置づけ、小規模連鎖型区画再編事業推進のための土地収用、および税制の特例である。

「空き地・空き家対策特区の創設」については、特区の指定、総合特区制度の地域活性化総合特区に基づいて、規制緩和や税制上の支援を実施していくこと。それから指定区域(仮称)の指定、空き家特措法よりもより柔軟に政策実施地域を定めることを可能にすること。そして税制の特例によってランドバンク事業を促進することのほか、収用に関する規制緩和によってランドバンク事業を促進すること、また土地登記の特例を定めてランドバンク事業を促進するとともに、所有者不明土地問題への解決を図ること等である。

エリアマネジメントでは、中心市街地の空き地、空き家の利活用をランドバンク事業と連動して実施することによりスポンジ化、スプロール化した中心部の再生を行うことのほか、民間活力を使って空き店舗、空きビル及び公共公益施設の利活用を、リノベーション手法によって行い賑わいの創出を目指すことの意義やその方向性を示した。

防災面では激甚化、頻発化する災害への対応策として、エリア価値向上における安全性の

¹⁷² 島田明夫「居住誘導という考え方とその可能性について」『都市住宅学』107号, 2019, pp.25-32

価値に着目し、防災まちづくりの観点から提言を行った。具体的には、危険な地域への居住を抑止する災害危険区域制度を活用した居住の誘導策、および「自助」の促進における火災保険の水災補償の付帯促進についてである。安全性の高い区域への居住誘導を通じて、安心・安全なまちづくりが一層進展することを切に願う。

以上が、2020WSA が1年間をかけて調査、研究を行い、提言をまとめた最終報告書である。本研究では考察不足により解明、提言できなかった点や、至らぬ点もあり、改善の余地を残したままの最終報告書とはなることは至極心残りである。しかしながら、世界的に新型コロナウイルスの爆発的感染拡大により、制限された空間的、時間の中での我々のディスカッションや現地視察、ヒアリング等はかえって非常に濃密なものとなり、今我々ができる最大限の効果を生み出したと言える。本提言が東北の地方都市にとって、衰退から賑わい創出の一助となり、住民が住みやすく幸福感を味わえるまちづくりに貢献することを願って止まない。

謝辞

最後に、本研究調査を行うにあたって、テーマである「人口減少社会に対応したまちづくり」にかかわるご協力、ご助言をいただいた石巻市、女川町、上山市、鶴岡市、花巻市、丸森町、東北地方整備局の皆様にご心から感謝申し上げます。特に、最終報告会でコメントーターをお務めいただいた上山市建設課兼 **NPO** 法人かみのやまランドバンク副理事長の鏡昌博様をはじめ、鶴岡市都市計画課の三浦一夫様、花巻市都市再生室の伊藤ケイ子様、東北地方整備局建政部の柳田穰様、小富士貴様には、2020WSA の政策提言研究に多大なるご理解をいただき、多くの示唆に富むアドバイスを頂戴した。また、地方都市のまちづくりに貢献しておられる上山市の「**NPO** 法人かみのやまランドバンク」理事長の渡辺秀賢様、鶴岡市の「**NPO** つるおかランド・バンク」理事の早坂進様からもまちづくりに関するご意見をご教示いただくなど、様々な立場の方からご協力をいただいたことに、深く御礼を申し上げます。最後に、本ワークショップの指導教員である島田明夫教授、廣木雅史教授、桑村裕美子准教授、7 月まで本大学院で教鞭をとられた深見正仁前教授には、終始親身なご指導をいただいた。先生方のご指導がなければ、本稿の完成には至らなかった。心から感謝を申し上げます。来たるべき将来、微力ながら社会の発展、繁栄に貢献することを約束してこれまでご教授頂いたことへのお返しとしたい。

参考文献

参考文献一覧 (五十音順・敬称略)

秋田市『秋田市立地適正化計画』2018.03

浅野純一郎「都市計画法 34 条 11 号条例導入による効果と課題に関する研究－群馬県高崎市を対象として－」『日本建築学会技術報告集』Vol.16, No.32, 2010.02, pp.297-301

一般財団法人土地総合研究所『リサーチ・メモ「空き家バンクの目的・現状・課題」』2018.05

猪苗代町『猪苗代町立地適正化計画』2020.06

猪谷千香『町の未来をこの手でつくる 紫波町オガールプロジェクト』(幻冬舎・2016.09)

いわき市『いわき市の住宅及び都市機能増進施設の 立地の適正化を図るための計画』

2019.10

エリアマネジメント推進マニュアル検討委員会『エリアマネジメント推進マニュアル』2008

大崎市『大崎市立地適正計画概要版』2019.02

木下斉『地方創生大全』(東洋経済新報社・2016.11)

気象庁『気候変動監視レポート 2006～世界と日本の気候変動および温室効果ガスとオゾン層等の状況について～』2006

北上市「北上市立地適正化計画(あじさい都市きたかみ形成基本計画)」2018.03

黒川洸・谷口守・橋本大和・石田東生「スプロール市街地の整備コストに関する一考察－先行的都市基盤整備のコスト節減効果に関する検討－」『都市計画論文集』

Vol.30, 1995, pp.121-126

公益財団法人ふくしま自治研修センター政策支援部『平成 27 年度情報提供事業『公民連携による公共施設等の整備・有効活用』』2016

国土交通省『空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』

2015.02.26

国土交通省「官民連携都市再生推進事業制度要綱」『令和 2 年 4 月 1 日国都官第 13 号国土交通省都市局長通知』2020.04

国土交通省『国土交通白書 2015』2015

国土交通省「土地に関する動向」『令和元年度土地に関する動向』2019, pp.3-103

国土交通省「土地に関する動向」『令和 2 年度土地に関する動向』2020

国土交通省『不動産鑑定評価基準』2014

国土交通省国土交通政策研究所「交通政策研究第 154 号空き家問題における土地・建物の所有者不明化に関する調査研究」2020.02

国土交通省社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会第 1 回都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会『都市政策のこれまでの歩み』2008

国土交通省住宅局『平成 26 年空家実態調査 集計結果報告書』2015.11

- 国土交通省住宅局『空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン』2018
- 国土交通省都市計画基本問題小委員会『都市計画基本問題小委員会中間とりまとめー安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指してー』2019.07
- 国土交通省都市計画基本問題小委員会『都市計画基本問題小委員会中間とりまとめー安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指してー参考資料』2019.07
- 国土交通省都市計画基本問題小委員会『都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ『スポンジ化』への対応』2017.08
- 国土交通省都市局公園緑地・景観課『まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドライン～都市公園リノベーション協定制度の創設について～』2020.10
- 国土交通省土地・建設産業局『リノベーション・エリアマネジメントによるまち育て』2015
- 国土交通省土地・水資源局『エリアマネジメントのすすめ』2010
- 国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・市街地整備課『小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン～都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街地整備手法～』2018.11
- 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」『人口問題研究資料第336号』2017.07.31
- 小杉学・周藤利一・藤木亮介「産学官連携によるランドバンクを通じた地方都市再生に関する実証研究」『Urban Study』No.70, 2020.06, pp.53-72
- 酒田市『酒田市立地適正化計画』2019.03
- 佐藤慶一・松浦広明・田中陽三・永松伸吾・大井昌弘・大原美保・廣井悠「災害リスク情報と不動産市場のヘドニック分析」『ESRI Discussion Paper Series』No.327, 2016.02
- 佐藤徹治・原祐樹・名越綾香「立地適正化計画に基づく居住誘導施策検討の実態と富山市における施策効果の分析」『都市計画論文集』Vol.55, No.3, 2020.10, pp.561-568
- 渋川剛史・浅野周平・十河孝介・森本章倫「携帯電話基地局データを用いた立地適正化計画の評価指標に関する研究-宇都宮市をケーススタディとして-」『都市計画論文集』Vol.535, No.318, 2018.10, pp.408-415
- 島田明夫「居住誘導という考え方とその可能性について」『都市住宅学』107号, 2019, pp.25-32
- 清水千弘・唐渡広志『不動産市場の計量経済分析』（朝倉書店・2007）
- 清水義次『リノベーションまちづくり～不動産事業でまちを再生する方法～』（学芸出版社・2014.09）
- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会『中間とりまとめ』2020.11
- 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議『所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針』2019.06.14

- 白井晴佳「持続可能性指標を用いた立地適正化の評価に関する研究」『法政大学大学院紀要
デザイン工学研究科編』Vol.7, 2018, pp.1-8
- 総務省『平成 30 年度住宅・土地統計調査－住宅及び世帯に関する基本集計－結果の概要』
2019.09
- 大仙市『立地適正化計画』2018.03
- 中小企業庁『2019 年版中小企業白書』2019.07.25
- 鶴岡市「鶴岡市立地適正化計画」『鶴岡市都市再興基本計画』2017.04, pp.52-93
- 東北活性化研究センター「東北の社会経済の概要」『東北圏社会経済白書』2015.03, pp.1-71
- 得田雅章「ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析」『彦根論叢』
Vol.381, 2009.09, pp.183-205
- 得田雅章「住宅地の価格形成要因に関する一考察－関西圏のエリア比較をケースとして－」
『滋賀大学経済学部研究年報』Vol.17, 2010, pp.65-93
- 十和田市「十和田市立地適正化計画」2018.01
- 内藤伸浩『人口減少時代の公共施設改革～まちづくりがキーワード～』（時事通信社・
2015.04）
- 中村良平『まちづくり構造改革～地域経済構造をデザインする～』（日本加除出版・2014.03）
- 中山町「立地適正化計画」『中山町都市計画マスタープラン』2018.09, pp.72-102
- 西崎文平「第 3 章第 3 節コンパクトシティの形成へ向けて」『地域の経済 2012 ー集積を活
かした地域づくりー』2012
- 二本松市『二本松市立地適正化計画』2019.03
- 長谷川貴陽史・谷下雅義・清水千弘「ヘドニック分析とその応用に関する考察-大都市圏に
おける宅地売買データを素材として-」『平成 18 年度土地政策に関する基礎的調査業務報
告書』2007
- 畠山直「まちづくりの現状と支援制度に関する考察：民間中心市街地商業活性化事業に基づ
く投資支援制度に着目して」『熊本学園商学論集』Vol22, No.1, 2017.12, pp.63-90
- 秦康範「増加傾向にある浸水想定区域の人口および世帯数」『月刊下水道』Vol.4, No.27,
2019.6, pp.5-9
- 八戸市『八戸市立地適正化計画 2018-38』2018.03
- 福島市『福島市立地適正化計画』2019.03
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 3 3』2020.07.14
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 3 5』2020.07.14
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 4 3』2020.09.15
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 4 4』2020.09.15
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 5 3』2020.12.15
- 法制審議会民法・不動産登記法部会『民法・不動産登記法部会資料 5 7』2021.01.12
- 増田寛也・富山和彦『地方消滅～創生戦略篇』（中央公論新社・2015.08）

丸森町議会「第8回令和元年度台風第19号災害対策調査特別委員会要点記録」2020.03.27
盛岡市『盛岡市立地適正化計画』2020.03

山口邦雄「人口減少下における市街化調整区域の規制緩和の効果と課題に関する研究—都市計画法34条11号による戸建て住宅地開発に係る世帯と立地の分析から—」『都市計画論文集』Vol.47, No.3, 2012.10, pp.187-192

湯沢市『立地適正化計画』2018.03

横手市『立地適正化計画』2019.03

Frank S. Alexander, 2015, “Land Banks and Land Banking 2ND Edition”, Center for Community Progress

ウェブサイト一覧（以下、最終確認日は全て2021年1月19日）

青森市都市整備部都市政策課「立地適正化計画」

<<https://www.city.aomori.aomori.jp/toshi-seisaku/shiseijouhou/matidukuri/toshikeikaku/rittitekiseika.html>>

石巻市「石巻市はこんなまち」

<<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10151000/1500/1500.html>>
e-Gov「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」
<<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC1000000117>>

エリマネこ「エリアマネジメントとは」

<https://erimane.com/about_areamanagement/>

大館市建設部 都市計画課 都市整備係「大館市都市再興基本計画を策定しました」

<<https://www.city.odate.lg.jp/city/soshiki/toshiseibi/p885>>

女川町「町の紹介」

<https://www.town.onagawa.miyagi.jp/02_01_01.html>

上山市「上山市空き家バンク・住み替えバンク」

<<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/12/kaminoyama-akiyabank.html>>

上山市「上山プロフィール」

<<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/2/km201300775.html>>

気象庁「異常気象リスクマップ大雨が増えている」

<<https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/riskmap/heavyrain.html>>

黒石市「黒石市立地適正化計画」

<<http://www.city.kuroishi.aomori.jp/shisei/keikaku/2020-0323-1425-14-41.html>>

公務労協「指定管理者制度とは」

<https://www.komu-rokyo.jp/campaign/img/siryō/law/04_1.pdf>

郡山市「郡山市立地適正化計画概要版」

< <https://www.city.koriyama.lg.jp/material/files/group/62/ritekigaiyo.pdf> >

国税庁「No.3552 収用等により土地建物を売ったときの特例」

< <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3552.htm> >

国土交通省「移転に関する制度」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001362595.pdf> >

国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」

<<https://www.mlit.go.jp/common/001205669.pdf>>

国土交通省「既存都市との関係に係る検討について」

<https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/iten/information/council/shuto-research/kizontoshi_kentou/c_kizon05.html>

国土交通省「国土交通省地価公示・都道府県地価公示」

<<https://www.land.mlit.go.jp/landPrice/CSVDownloadServlet>>

国土交通省「コンセッション推進に向けた取組・施策について」

<<https://www.mlit.go.jp/common/001224642.pdf>>

国土交通省「コンパクトシティ形成支援」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html>

国土交通省「コンパクトシティの形成に向けて」

<<https://www.mlit.go.jp/common/001083358.pdf>>

国土交通省「コンパクトプラスネットワーク」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_ccpn_000016.html >

国土交通省「所有者不明土地を取り巻く状況と課題について」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001207649.pdf> >

国土交通省「進行する地球温暖化とわたしたちの暮らし～地球温暖化対策に向けた国土交通行政の展開～」

< <https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/hakusho/h20/html/j1231000.html> >

国土交通省「「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000059.html>

国土交通省「仙台空港特定運営事業等に係る公共施設等運営権実施契約の締結等について」

<https://www.mlit.go.jp/koku/koku_tk5_000018.html>

国土交通省「都市構造再編集集中支援事業」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001323744.pdf> >

国土交通省「地方再生のモデル都市」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000056.html >

国土交通省「都市再生関係法令」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000017.html>

国土交通省「都市再生推進法人が活用できる制度①」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001271545.pdf>>

国土交通省：「都市再生推進法人について」

<<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001039904.pdf>>

国土交通省「都市再生推進法人(平成 19 年～)の概要」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001049774.pdf>>

国土交通省「都市再生の制度に関する基本的な枠組み」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000007.html>

国土交通省「都市のスポンジ化対策」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html>

国土交通省「「土地基本法等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備を行います」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000039.html>

国土交通省「「土地基本法等の一部を改正する法律案」を閣議決定～人口減少社会に対応した土地政策の再構築と地籍調査のスピードアップに向けて～」

< https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000149.html>

国土交通省「不動産の証券化に関する基礎知識 1.不動産証券化の意義と概要」

<<https://www.mlit.go.jp/common/001204998.pdf>>

国土交通省「分野間連携の先行的取組事例集」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001145978.pdf>>

国土交通省「防災集団移転促進事業の概要」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001338498.pdf>>

国土交通省「防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容（案）について」

< <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001326007.pdf>>

国土交通省「まちなかウォークアブル推進プログラム（令和 2 年度予算決定時点版）」

< <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001321295.pdf>>

国土交通省「みんなで進めるまちづくりの話」

< https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/02/index.htm>

国土交通省「立地適正化計画の策定状況」

<<http://www.publicpolicy.law.tohoku.ac.jp/about/hyoka/workshop/2018/a.pdf>>

国土交通省「PPP/PFI 手法の整理とコンセッション方式の積極的導入のための展開について」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001003171.pdf>>

国土交通省関東地方整備局「荒川上流河川事務所 HP」

<<https://www.ktr.mlit.go.jp/arajo/arajo00150.html>>

国土交通省関東地方整備局「記者発表資料 令和元年 台風第19号において 荒川第一調整池で洪水量 約3,500万m³を貯留しました」

< https://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000758482.pdf>

国土交通省国土の長期展望専門委員会「自然災害リスクの増大」

< <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001328939.pdf>>

国土交通省住宅局「公営住宅の非現地建替えに対する支援」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001347514.pdf>

国土交通省住宅局「出水等に関する災害危険区域の指定事例等」

< <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001362907.pdf>>

国土交通省中部地方整備局庄内川河川事務所「あらゆる関係者により流域全体で行う「流域治水」への転換」

< https://www.cbr.mlit.go.jp/shonai/bousai/ryuui_khisui_kyougikai/01shiryo.html>

国土交通省都市局市街地整備課「市街地整備手法の紹介ー土地区画整理事業ー」

< <https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri09.htm>>

国土交通省都市局市街地整備課「土地区画整理事業」

< <https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm#top>>

国土交通省都市局市街地整備課・街路交通施設課「都市再生整備計画事業制度の再編等について（案）～立地適正化計画に基づく事業への集中支援等～」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001323744.pdf>>

国土交通省都市局都市計画課「立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月版）」

< https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001379329.pdf>

国土交通省都市局まちづくり推進課:「まちづくり会社等の活動事例集」

< https://www.mlit.go.jp/crd/index/case/pdf/120405ninaite_jireishuh.pdf>

国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室「官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」

< <https://www.mlit.go.jp/toshi/common/020000100.pdf>>

国土交通省都市計画制度小委員会「都市計画制度の概要」

< <https://www.mlit.go.jp/common/000046608.pdf>>

国土交通省土地・建設産業局企画課「土地基本方針について」

< <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001345269.pdf>>

国土交通省土地建設産業局「不動産投資市場の現状について」

< <https://www.mlit.go.jp/common/001242304.pdf>>

国土審議会土地政策分科会特別部会「特別部会過去の開催状況」

< https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103_tokubetu01_past.html>

五所川原市「五所川原市立地適正化計画」

< <http://www.city.goshogawara.lg.jp/kurashi/machi/tekiseika.html>>

産経新聞「【台風19号上陸から1年】「浸水対策完了、令和6年度までに」宮城県丸森町の
保科郷雄町長インタビュー」

<<https://www.sankei.com/affairs/news/201008/afr2010080023-n1.html>>

紫波町「まちのプロフィール」

<<http://www.town.shiwa.iwate.jp/chosei/gaiyo/2194.html>>

須賀川市「須賀川市立地適正化計画について（概要版）」

<https://www.city.sukagawa.fukushima.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/273/c.pdf>

全国町村会「公民連携による公有地活用オガールプロジェクト」

<<https://www.zck.or.jp/site/forum/16591.html>>

総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daityo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html>

損害保険料率算出機構「2018年度 損害保険料率算出機構統計集」

<https://www.giroj.or.jp/publication/statistics/statistics_2018_3.pdf#view=fitV
<https://www.giroj.or.jp/publication/statistics/statistics_2018_3.pdf#view=fitV>

鶴岡市「鶴岡市の沿革」

<<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/gaiyo/soumu-gaiyouenkaku.html>>

つるおかランド・バンク「主な事業内容」

<<https://t-landbank.org/activity>>

東京都建設局「用語の解説：土砂災害危険区域（通称：イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）」

<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/kasenbu0087.html>

内閣官房「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」

<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudo_kyoujinka/5kanenkasokuka/pdf/taisaku.pdf>

内閣府「激甚災害からの復旧・復興対策：防災情報のページ・内閣府」

<<http://www.bousai.go.jp/taisaku/gekijinhukko/index.html>>

内閣府「激甚災害制度の概要」

<http://www.bousai.go.jp/taisaku/gekijinhukko/pdf/index_01.pdf>

内閣府「コンセッション方式」

<https://www8.cao.go.jp/pfi/concession/pdf/con_houshiki.pdf>

内閣府「阪神・淡路大震災教訓情報資料集【03】まちづくり」

<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin_awaji/data/detail/4-2-3.html>

内閣府「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 60 号)の概要

<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kaisei/pdf/h30kaisei_n_gaiyou.pdf>

内閣府地方創生推進事務局「総合特区」

<<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/sogotoc/index.html>>

長井市「長井市立地適正化計画概要版」

<http://www.city.nagai.yamagata.jp/material/files/group/16/ricchitekiseika_gaiyou_190329.pdf>

鳴子ポータルサイト「第 2 回鳴子ゆるやかなまちづくり協議会開かれました。」

< <http://narupota.jp/2014/06/06/450>>

日本経済新聞「自治体の 9 割、浸水危険域でも住宅立地～転出に遅れ 気候変動のリスク増す～」

<<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO61518020U0A710C2MM8000>>

日経 BP「10 年以上放置された駅前に、年間 80 万人」

<<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/tk/20150216/435677/?ST=ppp-print>>

花巻市「将来構想図」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/012/803/05.pdf>

花巻市「花巻市の人口・世帯数の推移」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/857/3.pdfhttps://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/857/3.pdf>

花巻市「新花巻図書館整備基本構想」

<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1002779.html>>

花巻市「花巻市の紹介」

<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/hanamakicity/introduction/1002458.html>>

花巻市「花巻市立地適正化計画を変更しました」

<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1012803.html>>

花巻市「花巻市立地適正化計画 2. 立地適正化計画の基本的な方針」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/787/tekiseikakeikaku.pdf>

花巻市「統計情報」

<<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/toukei/1003857.html>>

花巻市「花巻市の人口集中地区の面積・人口密度の推移」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/857>

/3.pdf>

羽生市「都市計画法第 34 条第 11 号の運用を見直しいたします」

< <https://www.city.hanyu.lg.jp/docs/2019031300025/>>

弘前市都市計画課総務・計画係「弘前市立地適正化計画」

< <http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/ricchitekiseikakeikaku.html>>

福岡市「既存宅地制度の廃止と許可制への移行（旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号）」

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/netdetetsuduki/Kizontakuti_Seido.html>

不動産証券化協会「PRE 活用による官民複合開発」

<<https://www.ares.or.jp/publication/pdf/ARES41p48-52.pdf?open=1>>

ホームズ「LIFULL HOME'S 空き家バンクとは」

< <https://www.homes.co.jp/akiyabank/about/>>

丸森町「町の概要」

<<http://www.town.marumori.miyagi.jp/outline/index.html>>

光成美紀「土地の再生・再利用政策：米国のランドバンクと再生受け皿」

< <https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=241>>

箕輪市「ハザードエリアの意味を知ろう」

<<https://www.city.minoh.lg.jp/bousai/hazardmap/imi.html>>

むつ市「むつ市立地適正化計画」

< <http://www.city.mutsu.lg.jp/index.cfm/38,58103,26,197,html>>

村山市「村山市立地適正化計画の作成について」

<https://www.city.murayama.lg.jp/shisei/keikaku_seisaku/keikaku/ritteki_pabukome.html>

矢吹町都市整備課都市計画室「矢吹町立地適正化計画の公表について」

<<http://www.town.yabuki.fukushima.jp/page/page002578.html#:~:text=%E7%AB%8B%E5%9C%B0%E9%81%A9%E6%AD%A3%E5%8C%96%E8%A8%88%E7%94%BB%E3%81%A8,%E3%83%97%E3%83%A9%E3%83%B3%E3%81%A8%E3%81%AA%E3%82%8B%E8%A8%88%E7%94%BB%E3%81%A7%E3%81%99%E3%80%82>>

e-Gov.「特定目的会社登記規則」

<<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=410M50000010037>>

資料編

資料編

目次

- A [ヒアリング記録](#)
 - [A-1 丸森町](#)
 - [A-2 花巻市](#)
 - [A-3 鶴岡市 / つるおかランド・バンク](#)
 - [A-4 上山市 / かみのやまランドバンク](#)
 - [A-5 東北地方整備局](#)

- B [分析データ（一部）](#)
 - [B-1 分析集団ごとの誘導ダミーのイメージ図](#)
 - [B-2 統制変数間の相関関係](#)

- C [参照法令等](#)
 - [C-1 空き地・空き家関連](#)
 - [C-2 エリアマネジメント関連](#)
 - [C-3 防災関連](#)

A ヒアリング記録

A-1 丸森町

A-1-1 丸森町ヒアリング記録＜前期＞

【日時】2020年7月21日

【場所】オンライン

【対応者】丸森町復興推進室

Q1.

台風19号で被害に遭った家屋等の撤去は計画通りに進む予定であるか。また、被害に遭った地域はどのように再整備される予定であるか。すべてを元通りに整備する予定であるか。災害公営住宅については、どのように計画されているのか。

A1.

家屋の撤去は今年度中に行う予定であり、現在は順調に進んでいる。撤去の判断に迷っている人もいるため、撤去の申請の期限を延長して対応。復旧が第一であり、国や県が河

川の機能強化をしてくれている。災害公営住宅は来年に着手する予定。現在は神明住宅地付近で検討中。

Q2.

住民意向調査の実施や復旧・復興計画の策定で、東日本大震災等過去に大きな被害を受けた自治体で参考にした所があるか。また、災害復旧に際して、国等から先進例の紹介等があったか。災害復旧に関して、他の災害発生自治体から情報の提供を求められることはあったか。

A2.

参考にした自治体は、岩手県釜石市、岩手県宮古市等。情報の提供を求められた自治体は、熊本県八代市。

Q3.

住民意向調査で、台風以前から住んでいる場所に再建を希望しているのはどのような住民が多いのか。住んでいる地域や生業等によって回答に偏りはあったか。

A4.

昔から住んでいる住民や経済的に厳しい住民が現地再建を希望している傾向。住んでいる地域による偏りは見られない。

Q4.

住民の安全性や行政の継続性の面から、水害が発生したエリアを、より安全なエリアに移すことは検討されているか。(防災集団移転等)

A4.

今回の災害において、被災の範囲が広範囲にわたるものであったこと、また一部の住民からしか要望がなかったことなどから、災害危険区域の指定は難しいものであった。そのため、今回、防災集団移転は見送る結果となった。ただし、要望があった住民のため住宅再建の支援をおこなった。(町内への再建に、一戸当たり 100 万円、土地は 50 万円の支援)

Q5.

丸森町中心部の堤防機能を強化して、そこに居住を誘導して、コンパクトな復興まちづくりを進めることは考えているか。災害公営住宅については、どこに建設を検討されているか。

A5.

中心地の浸水被害が大きかった。かねてから中心地には水が溜まりやすかった。これまでの対策として遊水池の設置や排水ポンプ場の稼働がなされていた。しかし、今回の大雨被害には対応できなかった。

今後の対策として河川の機能強化等の改修を行う。また、内水対策として排水ポンプの機能強化により排水機能を強化する。そして山から中心部に流れる水に対しては川に直接流すバイパス管を設置する計画がある。

まずは中心部の安全性を確保し、住民に安心して住んでもらえるような対策をする。中心部には役場や病院、スーパーマーケットがあり利便性が高い。コンパクトシティについては、計画において直接の言及はせずに読み取れる程度にとどめている。コンパクト化するかに関しては中心部に自然と人が集まってくることもあり、積極的に誘導を図るといったコンパクトシティの構想があるわけではない。

Q6.

今まで公共下水道には雨水管がなかった、これから雨水管を整備して内水を排除していくのか。バイパス管の方も雨水管を利用するのか。

A6.

おそらくそうなる。まだ詳しく決定していない。バイパス管についても今後検討していく。

Q7.

復旧・復興計画では、適切な住環境の維持管理に向けて、団地内の自治組織の育成を進めるとともに、関係団体と連携するとあるが、具体的にどうやって自治組織の育成を進めるのか。また、関係団体との連携とはどういった主体を想定しているのか。

A7.

社会福祉協議会に委託、連携する。地域支え合いセンターが被災者の見守り活動を中心に行っている。これによって被災者が自発的に活動することを支援している。具体的な自発的活動としては仮設住宅の共同での掃除を行ったりしている。これの拡大によって自治組織の育成をしたいと考えている。ただ現在育成に至っているわけではない。

住民自治組織に関しては町内 8 地区で協働のまちづくりを進める住民自治組織がある。これが行政と役割分担して地域活動をしている。今後も連携して被災者支援を含めてコミュニティの醸成を図っていく。

Q8.

復旧・復興計画では、仮設住宅で暮らす高齢者に対し、地域コミュニティの活性化に向けて、交流を図る場を創設するとあるが、具体的にどのような取り組みが行われたのか。町内各地区の課題解決を担うリーダーの育成に向けてはどのような取り組みがなされているのか。また、地域支え合いセンターの利用実績等の状況はどうか。さらに、高齢者対応の災害公営住宅については、どのように検討されているか。

A8.

支え合いセンターの活動としては毎週平日に生活支援相談員が巡回する。支え合いセンターの声かけにより、清掃活動や青空サロン（お茶飲み）、ラジオ体操が仮設住宅でなされている。各地区のリーダー育成は難しい。時間もかかる。住民自治組織と連携して人材を掘り起こしたい。

Q9.

給食センターの近くに調整池が設けられていることは把握しているが、このような設備は現状で十分なのか。今後、水害対策のために、町中心部に複数の調整池・遊水池を設けることは予定しているのか。内水排除については、他にどのような対策を検討されているか。

A9.

調整池は役に立っていないわけではなく、今回の豪雨は調整池の容量をはるかに上回る雨量であったもの。今後は調整池を増やすのではなく、ポンプ場の増強やバイパス管の設置によって排水機能を高めていくことを検討している。

Q10.

金山小学校は、浸水し、大きな被害を受け、現在復旧工事を行っているが、令和3年度末で丸森小学校に統合されることが予定されている。そこで、金山小学校を浸水被害を後世に伝える施設として利活用することはできないか。

A10.

金山小学校は早ければ今年中（2020）に再開できる見通し。令和3年度末に統合されることは予定されているがそれまでは小学校として活用していく。災害遺構として活用するということは現段階では検討されておらず、今後の検討課題としていきたい。

Q11.

今後、丸森地区と舘矢間地区に中心拠点を集約するような、いわゆるコンパクトシティ

を目指す予定はあるか。その場合、立地適正化計画を作成する予定はあるか。

A11.

積極的にコンパクトシティを進める構想はない。しかし、町の中心部に都市施設が集中しており、自然と人の流れができてくるのではないかと考えている。しかし、それぞれの地域で暮らしていくことも重要であり、今後のまちづくりの考え方として地域間の連携、地域と中心部の連携も取り入れていきたい。立地適正化計画を策定する予定は現在のところない。

Q12.

復旧・復興計画では、地域公共交通について、地域住民主体による新たな移動手段の確保を検討するとしているが、いわゆる「自家用有償旅客運送」を想定しているのか。また、そのような事業の持続性についてどのように考えるか。

A12.

町内では地域公共交通の足としてデマンドタクシーを提供している。それは地域と中心部を結ぶものであって、それに対応できないニーズに対してはそれを補うものとして「自家用有償旅客運送」の中の過疎事業者運送を組み込みながら地域で対応できるようなやり方がないか、地域と地域の連携という視点も交えながら今後の大きなテーマとして検討していく必要があると考えている。

Q13.

個人向けのふるさと納税やクラウドファンディング型ふるさと納税等、ふるさと納税にもいくつか種類があるが、なぜ企業版ふるさと納税を中心的に活用しようと考えたのか。また、企業にどのような方法でPRしているのか。

A13.

ふるさと納税は町の財源として企業版だけでなく個人版もこれまでやってきており、企業版だけを特化してやるということではない。若手の職員が中心となってプロジェクトチームを立ち上げ、企業版ふるさと納税に着目した。これまで関係のあった企業を中心にお願いをして、企業版ふるさと納税の実績が出始めている。今後もお願いしていく。

Q14.

復旧・復興計画では、企業誘致を推進するとあるが現在の進捗状況はどうか。また、どういった業種の企業を誘致しようとしているのか。

A14.

新型コロナウイルスの影響もあり、企業の誘致は、現在は難しいと考えている。工業団地の造成をしながら、労働力を必要とする企業に参入してもらうことを考えている。角田市等を含めた仙南経済圏としての誘致や、農業・林業等に関連した内発的な起業の育成も必要と考えている。

Q15.

復旧・復興計画では、SDGs の目標 11「住み続けられるまちづくり」を用いると掲げているが、「コンパクトなまちづくり」とはどのような関係にあるか。

A15.

丸森町の計画ではコンパクトシティを推進するわけではない。SDGs の理念を用いながら、町民が住み続けられるような町を作りたいと考えている。

Q16.

この度の台風災害は、いわゆるバックウォーター現象によって、阿武隈川の支流域において大きな被害が発生しているが、今後の治水対策と復興まちづくりとの関係については、どのように整合性を図る予定か。

A16.

阿武隈川等の被害が大きかった河川に関しては、国や県が整備していくところではある。バックウォーターや雨量等を考慮して改修していくと思われる。また、国や県と相談して内水対策を実施しているところである。そのための定期的な話し合いの場を設けている。ハードだけでなく、ソフトの面も整備していく。

Q17.

復旧・復興計画では、SDGs の理念を用いながら、町民が住み続けられるような町を作りたいと考えているとのことだが、それぞれ8つの地区で住み続けるようなまちづくりをやっていききたいということなのか。

A17.

そういう考えも当然ある。どこに住んでいても住み続けられるまちづくりをすることは大事な考え方だと思っている。

Q18.

防災集団移転をしない代わりに1件100万円等の支援をしているということだが、移

転先の条件は設けているのか。自然と中心部に移転が進んだのか。

A18.

丸森町の住宅再建の支援策においては、基本的に町内に移転することを条件とした。町内のどこに移転するかまでは条件を設けなかった。また、町内で住宅を建てられるところは限られているため、民間の宅地開発の業者とも連携して、生活のしやすさやコストについて相談しながら宅地造成を促している。

Q19.

災害復旧に関する、他の災害発生自治体からの情報の提供の依頼について、情報のやり取りをする上で、国や県の仲介はあったか。それとも直接連絡があったか。

A19.

丸森町に直接連絡があった。きっかけは国土交通省に災害事例を紹介した HP をみたことと思われる。

Q20.

今後の復興まちづくりにおいて、仙南経済圏としての企業誘致以外でも広域連携が必要だと想定される分野あるいはすでに想定されている分野はあるか。

A20.

すでに消防や廃棄物処理については、仙南地域広域行政事務組合という一部事務組合がある。スポーツ施設や公会堂については、丸森町では他市町村と同じく整備していく余裕はないので、近隣の市町村のものを使わせていただくといった連携があると考えている。また、丸森町にあって近隣の市町村にないようなものがあれば、使ってもらおうというような連携の仕方があっていいと思っている。

A-1-2 丸森町ヒアリング記録＜後期＞

【日時】2020年11月11日

【場所】丸森町役場

【対応者】丸森町復興推進室

〈災害危険区域に関して〉

Q1.

災害危険区域の指定にあたって、その阻害要因となっているものがあるか。（同区域の指定を行うことによる弊害や区域指定を困難にしている事情等）

A1.

公平性や客観性が必要になるということが一番大きい。本町のように発災後に、事後的に活用しようとする場合には、そこが非常に難しいと思っているところ。仮に災害危険区域を指定できたとしても、今後のまちづくりに与える影響が非常に大きい。

端的に言えば、町内を流れる川が破堤して浸水した想定を考えると、その結果、どこにも住めませんということもありうる。つまり、現実と乖離した状況になってしまうので、そういうところまで見据えたうえで、線引きをしなければいけない。

Q2.

中心部の治水能力を集中的に高めて、内水排除のために山からの水を川に流すようなことをやられており、雨水管も整備するということなので、こういったところで安全性を高めて、住民を移動させるということを想定しているのか。

A2.

結論めいた話をすると、復興計画には質問の内容が織り込んである。しかし、丸森の山側に住んでいる人にも、体の自由が利かなくなったり、介護・医療が必要になったときには、中心部に病院や施設があり、セーフティネットを働かせるということを計画に書き込んだつもり。

最終的には、無理な集約をかけるのではなく、時間をかけて納得してもらって、いろんな自分の生活などを全うしながら、受け皿を作るということが復興計画の趣旨である。

Q3.

丸森町に限らず、災害の被災地域に於いては災害危険区域の指定を検討した際、住民の合意が得られにくいと言われている（Ex.仙台市荒浜地区など）。丸森町でも災害危険区域の指定を検討されたものの、住民の合意が最終的には得られなかったと伺った。

そこで、一連の議論（合意形成）はどういった場で行われたのか。町内会や役場での説明会などどういった議論が尽くされたのか。

A3.

これについて、特段住民合意は行っていない。地区や事業毎の小規模な説明会を行い、議論をした。

Q4.

住民の方が災害危険区域の指定に反発する理由は何か。

A4.

住み慣れた環境に愛着があるため、建築制限をかけると財産価値が下がるという懸念が示されている。被害のあった五福谷地区ではすでに新築住宅が建設されている。

Q5.

2020年7月に2020WSAからヒアリングを行った際、住民意向調査に於いて被災前と同じ地域での再建を希望する世帯の特徴を伺った。

その際、特徴の一つとして経済的に厳しい住民が同地域での再建を希望しているとあったが、その「経済的な厳しさ」の程度などは把握しているか。

また、そういった世帯は各種補助/助成金が仮に充実していた際、移転を希望したのか。

A5.

そこまで特定の世帯の経済的困窮度の把握はしていない。災害公営住宅や町営公営住宅の再整備をする中で、住民の意向調査では収入要件が重要なので、そういった面での調査はしている。助成金については可能性の話にはなるが明確に話すことは難しい。名古屋・宮崎・札幌とかの個々の事例は把握して施策をまとめている。

Q6.

2020WSAの提言にも関連するが、災害危険区域指定後の条例による建築制限の緩和及び解除規定について検討はされたのか。また、これは住民合意の形成にあたって何らかの効果を及ぼすと考えるか。

A6.

個別事例やゾーニングの部分等も把握して検討していた。条例による建築制限の緩和及び解除規定があったからといって住民合意の形成に効果があったかは言いにくい。

今回でいうと一刻も早く移転したい人との話にマッチしなかったため、防災集団移転をすることではなく独自支援に切り替えた。また、防災集団移転を実施した場合の移転元地の利活用についても具体的な利活用策がなかった。

Q7.

今回の災害を機に災害公営住宅への入居を検討されている方も多いと思う。しかし、東日本大震災後、災害公営住宅の建設に時間を要し、当初は災害公営住宅に入居する予定だった方々が意向を変えて入居せず、災害公営住宅に空き部屋が生じてしまうといった事象も確認されている。災害公営住宅の空き部屋を生じさせないようにするための対策等は考えているか。

A7.

先行事例として沿岸市町の状況は把握している。当然ながら無駄な部屋は作れないため、災害公営住宅は全壊した戸数の半分までになっている。その上限を作ったうえで、今ある既存の住宅も今回併せて、被害を受けた所の再整備をする計画を町として策定している。時間の経過に伴って、入りたい、再建したいと両方の気持ちが揺れ動くというのも、沿岸市町の事例でも十分了解している。そこをこまめに、確度の高い情報を取ることが大事だと思う。

Q8.

現在、丸森町では災害公営住宅の建設が予定されているが、今後の被災者の災害公営住宅の入居に際し、どのような問題が生じうるとお考えか。

A8.

コミュニティの形成が一番の問題と考えている。丸森は、各地区にしっかりとした地域自治組織がある。そこを離れてまちなかに住むとなったとき、コミュニティがどう形成されるのかというのは、町としても見ていく必要があると思っている。

名取市でもそうであるが、もともと住んでいる方と新興住宅地の方との温度差のようなものは当然ある。それは丸森町にとっても同じことが想定される。

そのため、どのようにスムーズにその場所に移転できるか、その場所に定着してもらえるかというのが課題だと思っている。よって、仮設ごとの自治会の組織や、その醸成を今行っているところである。

Q9.

グループ入居等も考えているのか。

A9.

そこも人による。すでにそういう意向を示している人もいるため、そこも視野に入れる。長期的なことから言えば家賃の滞納、維持管理費のこと、現存の通常の公営住宅の課題というものも当然見据えながらになる。細かい話をするとペットの問題もある。

そういった要因を今のうちから把握して、どのようにしてそれを低減させていかるかということを今やっている。

Q10.

女川町では、災害公営住宅の入居に際し、（ペットを飼育している？）入居者を管理していたがその点いかがお考えか。

A10.

女川町もそうだが、山元町とかもあるが、それぞれ一代限り有効や、場所を制限する等いろいろなやり方をされている。ペットの重要性は当然尊重するが、その方がずっとそこに住むわけではなく、別の方も入居することも考えればなかなかそこは難しいかと思っています。

〈各種保険に関して〉

Q11.

先般の被災地域における各世帯は、その生活再建においてどのような資金を元手に現在に至っているか把握されているか。各種補助/助成金、もしくは保険金による復旧など様々考えられるが実態はどのようになっていたか。

A11.

そこまでは把握していないが、支援金については被災者台帳等で把握している。

Q12.

各種補助/助成金、いわゆる「公助」は、被災者と非被災者間の分断を助長するとの指摘も散見されるが丸森町においては、そうした事例はなかったか。

A12.

分断はないと思う。多くの人を納得させることができるアイデアが大事であり、そこに期待したい。

Q13.

2020年7月に2020WSAがヒアリングを行った際、防災集団移転を行わない代わりに一戸あたり100万円の支援を丸森町が独自に行われたと伺った。「基本的に町内に移転することを条件とした」とのことだが、例外があったのか。

A13.

活用事例は町内。町外に移転する人には出していない。

Q14.

がけ地近接等危険住宅移転事業（以下、「がけ近」という。）の活用も検討されたとの話があったが、一連の検討を踏まえて同制度の欠点もしくは不便な点など感じたことはあるか。

A14.

補助内容が除却費用と建物の利子補給。これが被災者の望む支援になっていない。これは補助事業なので町としても当然予算確保が必要になるし、事前に国と県との予算調整も必要になるので使いたいときにすぐ使えない。

また、除却の部分については公費解体の制度もあり、被災者の多くがそれを利用している。なおさら、がけ近のメリットがなくなる。それと並行して防災集団移転促進事業についても考えたがやはり客観性と公平性を担保することが難しい。

Q15.

下駄ばき住宅に対する補助事業についてはどのように考えるか。

A15.

下駄ばき住宅についてはそこまでやる必要があるのか。丸森町の場合、浸水被害ではなく土砂による被害が大きかった。山から下りてくる量も多いのでバイパス管を設置してその地域の安全性を高めるしか方法はない。

A-2 花巻市

A-2-1 花巻市ヒアリング概要＜前期＞

【日時】2020年6月30日

【場所】公共政策大学院講義室302からZoomによりオンライン

【対応者】花巻市建設部都市政策課都市再生室

＜立地適正化計画＞

Q1.

立地適正化計画策定¹⁷³において、パブリックコメントや公聴会が行われたと思うが、住民からはどのような反応、指摘があったのか。

A1.

2015年当時に、パブコメ受付を行った。同時期に人口ビジョンの公表も行い、人口減少、世代流出、昼夜間人口の移動の説明を行った。

立地適正化計画の中身の図書館や、病院を作ることを説明したコンパクトシティプラスネットワークのコンセプトに対して概ね了承された。郊外よりもまちなかに病院があったほうが利用しやすく、安心な暮らしに繋がるため、市が補助をしても、まちなかに存在す

¹⁷³ 花巻市：「立地適正化計画」<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1012803.html>

ることのメリットを説明した。

結果、大きな反対意見なく了承された。その後にこれについての市民とのディスカッションは行われていない。

Q2.

立地適正化計画策定に際して、県はどの程度関与したのか。また県から花巻市への意見や、花巻市から県への要望はどのようなものがあったのか

A2.

計画策定の支援に対して、県には国との調整役をお願いした。例えば居住誘導区域の面積の考え方や解釈の共有等。県から花巻市への意見は特になかった。

花巻市から県への要望は、立地のメイン事業である病院の移転に対しての医療課題の調整、厚労省の考え方、国交省の考え方の擦り合わせであり、これらについては、審査に関わることも含め事細かに指導頂き、丁寧に頻繁に対応いただいた。

Q3.

駅東側の特に上町地区は、高齢化が著しいと聞くが、今後の再興を目指すのか。それとも駅西側の新興地区に町の中心を移していくのか。

A3.

病院も含め駅東側に対して注力し、魅力ある市街地にむけてリノベーションまちづくり¹⁷⁴を行っている。新しいビジネスのやり方を創造することで、街に来る人々が変わり、街の様相が変わるとともに経済の循環が起こり、エリアの価値創造に繋がる。

西側に街の中心を移す計画はない。西側に拡大した街は、右肩上がり時代の手法であり、公共施設が点在していったのも東側に近代的施設等を建設するための用地不足が原因である。今からは時代が変わるものであり、これ以上は基本的に行わない。

Q4.

花巻市では官庁街を再開発しているが、どのような機能を持たせようとしているのか。また、旧花巻病院の跡地利用予定はどのようなものになるのか。

A4.

¹⁷⁴ 前掲出¹:「リノベーションまちづくり」

<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1010854/index.html>

官庁街を再開発しているものではない。図書館建設¹⁷⁵の候補地で駅周辺にするか、病院跡地を使うか検証中である。病院跡地は立地上の重要な場所と認識しているため、安易な商業開発は図れない。

Q5.

新花巻図書館複合施設整備事業について、立地適正化計画の中の重要な位置付けとなるにあたり、将来構想はどのようなものになるか。短期・中長期のイメージを聞きたい。

A5.

各地で図書館事業は近年多様化し、地域振興や人のコミュニティの拠点にもなっている。当市もそれぞれ綿密な検討が必要で、練り上げる必要がある。市議会に民間との連携について諮ったが、理解がうまく進まず。

平たく議論を進める必要があるし、市民が注目している事業。若者の意見も如何に反映できるか、そういった視点も重視。

<エリアマネジメント>

Q6.

駅前近くなど、古い空き店舗等がかなり目立つ。今後、リノベーションまちづくりとしてそれらの遊休不動産をさらに活用していく展望はあるか。

A6.

遊休不動産の活用は目的でなくて手段。持続可能なまちづくりとして資源となりそうな遊休不動産を使えれば。使えるものと使えないものの線引きは重要。使えないで街の真ん中に放置される遊休不動産への公的プレッシャーはある意味有効と考えるが、法律上どうか。今後検討が進むのではないか。さもなければ公的負担で数千万円単位の解体費が発生することになり、それはおかしいと思う。

Q7.

民間の家守舎という先進的な事業主体がいる一方で、街での賑わい創出に貢献していないように感じた。行政として、今後どのような取り組みを推進していくつもりか。

A7.

新しいビジネスや働き方を生み出す必要が先にある。雇用・消費が都市機能の基盤にあ

¹⁷⁵ 前掲出¹:「新花巻図書館整備基本構想」
<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1002779.html>

る。そこを家守舎が担ってくれている。マルカンプロジェクトは奇跡のような事業だが、それだけでは商店街の衰退は止まらない。店が開くことが成功ではなく、持続していくのが重要。

そのため積み上げも必要。行政としての今後は、リノベーションまちづくり構想をまとめることにある。マルカンプロジェクトがあるから上手くいくと思われがちだが、そうではない。マルカンプロジェクトが借金を返し、新築などの民間投資に移行すること。ビジネスである以上、発想は民間。

Q8.

花巻市役所のホームページ内の住民アンケート調査¹⁷⁶によると、現在の市内での生活に対する満足度が高い結果が分かるが、行政のもつ将来への危機感と住民意識のギャップは、今後の都市再開発事業への理解や協力が得られにくいのではないか。そのための方策はあるか。

A8.

まずは行政の考えを住民に知ってもらうことが必要。自分たちのまちの将来について危機感を感じている若い世代に対して、行政の考えを提示し、それについて考えてもらう場を作ったり、起業のサポートを地道にやっていくこと。

Q9.

商店街は店舗と住居が一体となっており、安易にランドバンクの活用とはならないが、新花巻図書館同様 PPP/PFI/BOT などを活用し、現住の高齢者や、今後まちのにぎわいを創出するために不可欠の若者の交流接点が必要ではないか。

(意識調査には、街中には満足しているが、まちのイベントやお祭りには参加しないと回答する子育て世代を含む、若者が多い。)

A9.

そのような交流接点は必要だと思う。実際に、それについて課題感を持って、まちに携わりたいと手を挙げてくれる若者もいる。

重要なのは産業と人をどうつないでつくるのかを設計、実行できることと。責任の所在や、どこでどう噛み合うのかということ、事細かく設計することが必要である。そして、その中には行政の財政負担の軽減の視点も加わっていることが重要と考える。

¹⁷⁶ 前掲出¹:「花巻市まちづくり市民アンケート結果報告書」
<https://www.city.hanamaki.iwate.jp/shisei/shisei/keikaku/1002803.html>

Q10.

交流人口や県外観光客は、花巻温泉や鉛温泉等へ向かうほか、宮沢賢治記念館をはじめ関連する施設への訪問客は、花巻駅をバイパスして新花巻駅や高速道路を活用するので、入り込み客としては現在少ないのが現状だが、これらについて具体的な方策をどのように考えているか。

A10.

まちに来る目的になるものや尖ったコンテンツを集積させないと、人はまちに来ない。そのためには、「おもしろい人がおもしろいことをやっている」まちにしておくといけない。また、このまちに行ってこの人に会ってみたい、まちのこの風景を見たいと思うような価値づけを、住民が当事者意識をもって、自らの手で行うことが重要。

Q11.

今後都市機能集約を図っていくにあたり、PFI 手法は非常に効果的だと思うが、一方で収益性が見込めない場合の事業計画は難しいと思う。最も確実にニーズがあるのは公営住宅なのではないか。また、オフィス、店舗等のテナントはこれからの課題となるのではないか。

A11.

住む場所を決める際には、どんな街か、そこに仕事はあるのかで決まるわけで、住宅があるからそこに住むわけではない。すなわち、住む目的がないと人は住まない。その目的は仕事や暮らしであり、これらを通して住む人が収益を得ながら自分を表現できる地域にする必要がある。

多様な働き方や暮らし方を実現できる地域になるために、都市機能を集約し、リノベまちづくりを並走している。いろんな収益の出し方で、1〜2 の職を小規模で行うことも可能。いずれ建物だけでなく担い手の育成も同時に重要である。

Q12.

公共施設マネジメント計画¹⁷⁷によると、今後インフラを維持する費用が不足すると書かれている。花巻市では、インフラ施設の過不足はあるのか。また、施設総量の削減や統廃合による整理を掲げているが、具体的な動きは出ているのか。

¹⁷⁷ 前掲出¹: 公共施設マネジメント計画【基本方針編】
https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page/001/003/281/kokyomanejimento-kihon.pdf

A12.

人口が減るのでインフラ施設は余ることになる。市では、マネジメント計画の実施計画を作成し、その中で廃止を検討している施設を明示する予定だ。そこで、大きな施設を、他の何かと抱き合わせにしたり、施設を広場に作り替えたりすることも検討している。

今後、デジタル化が進み、（コロナで）人が一箇所に集まることがタブー視されている中で、人の動きを活性化させるために、どのような場を作るかも今後検討していく必要がある。

Q13.

花巻市は自家用車中心のまちづくりになってしまうのか、あるいは公共交通をもっと利用してもらうのか。また、循環バスはうまく行っているのか、また改善点もあれば教えてもらいたい。

A13.

市では、循環バスとデマンドタクシーを導入しているもののそれでは賄えない現状がある。また、福祉タクシーと障害者タクシーの2つの事業を行っている。スクールバスと路線バスを含めて公的機関で複数の交通施策がある。

循環バスについては、まちに集まりお金を使いながら交流を図っていくことを目的としているほか、病院もルートとした。実際、総合病院の移転やマルカンビル需要により、利用者は増加している。公的施設でまちの行動ルートに変化が生じていく。今後は、公共施設の配置やマネジメントとセットで考える必要がある。

A-2-2 花巻市ヒアリング概要＜後期＞

【日時】2020年10月28日

【場所】花巻市役所

【対応者】建設部都市政策課都市再生室

<エリアマネジメント>

Q1.

花巻市では図書館を活用したまちの賑わいづくりを検討しているが、立地適正化計画からみて今回の図書館建設計画に期待する将来の役割はどのようなものか。

A1.

人づくりと産業づくりにかかわる点と認識。図書館は2か所の候補地があがっており、いずれも都市機能誘導区域。そこに複合という形で立地適正化計画が挟まっているのは、コンパクトプラスネットワークを作り出す意図がある。

Q2.

今回の図書館の構想では、民間事業者のテナント等での参入も想定されているようにみえる。今回の件を含めて公共施設における民間事業者の役割は、テナント使用以外にも構想への参加や運営権付与といったようなことも想定できそうだが、今後はこういったものも民間側に求めていくことはあるのか。

A2.

地元の民間事業者が地域に仕事と人を生み出して、地域の中に回るお金を生み出している。民間事業者の関わりどころが一番のポイントだが、それを作り出せるかどうかは見えない。民間側も、自分たちがどういう暮らしを目指して、そして経営者としてどういう街にしていこうというビジョンがないと、公共施設の民間複合化というのはなかなか困難だと思う。

Q3.

新図書館建設の立地については、駅前か他なのかなどのニュースを見聞きしていた。

A3.

場所はどちらでもいいのかなと私としては思う。この小さい79haの都市機能誘導区域の中で、マルカンと駅は800m離れていて、歩いて15分くらいの距離。駅直近もしくは他所に立地させて10分歩こうが、インパクトの作り方次第であって、大きく関係しないと個人的には思う。市民とのワークショップではラボのような場がほしいという若者の意見がある。

Q4.

今の質問の回答で、そういうビジョンを作る現場としてどういうところが考えられるか。いまラボという話があったが、その候補は例えば考えられるものはどのようなものか。そういうビジョンを作っていかなきゃいけないというのはあると思うが、どういうところで作ったらいいいのか、どういう人がいたらいいのかについて考えを聞かせて欲しい。

A4.

地元の経営者やリーダーが、人づくりまで考えて企業経営を考える力が重要。社員の福祉というのもしっかり見て、地域の住民のアメニティにも気を配って事業展開をすることが、次の新しい経営だと思う。いまの30代、40代の民間事業の経営者達はそういう視点を持っているため、そういう感覚を活かしていくべきなのではないかと、個人的には思っている。

Q5.

それを促進させるために、花巻市としての介入の仕方はどのようにすれば良いと考えているか。

A5.

花巻中央広場¹⁷⁸でいろいろなイベントができるコミュニティスペースをまず市役所側で作って、これを動かす人たちのイメージをこれから構想にまとめていく方向。

Q6.

花巻中央広場では、民間企業がイベントなどを開催するなど、利用されていると聞いている。こうした利用も含めた人出において、花巻市の農村部や市外からの割合はどのくらいなのか。また、整備当初の期待はどういった層の利用を想定して計画されていたのか。

A6.

県内外、市内でもちょっと離れた周辺部からも来ている。花巻中心部に住む子育て世帯だけでなく、その友人等が来る。盛岡からも人がくる。具体的な調査はしていないが6割市内で、他4割のうちの少しが県外。

イベントがもっと頻繁にできるのではという当初の期待はあった、上町商店街の主催イベントなども増えると思っていた。コロナでいろんな予定が崩れたが、夏にはイベントが催された。

Q7.

花巻中央広場では様々なイベントを行うことで、街の賑わいづくりに寄与してきたと聞いた。その一例がビアフェスだと思う。遠野市との協働企画や、西和賀町の地ビール「銀河高原ビール」など、更なる一大ブランドに育て上げる協業を花巻市も行うことを検討すれば、こういったイベントへの効果のみならず、街の賑わいの一助になりうるのではないか。

A7.

コーヒーフェスや釣り（溪流釣り）体験もイベントになる。岩手は自然のクオリティーが高い。釣り好きの人が移住する。広場の使い方を、ユーザー候補や住民が知らないから

¹⁷⁸ 花巻市：「令和元年6月定例記者会見 No1」

https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/009/737/part_1.pdf

自治体が周知している。ただしイベントに対して補助金を出すと、盛り上がりの加速は早い
いが衰退も早い。補助金に頼らないことが、地に足がついている持続的な事業になる。

Q8.

花巻市は「まちづくり市民アンケート」を、まちづくり分野の中でどのように活用しているのか。また、まちづくり分野でより詳細な調査を行うことや、得たデータについて専門に分析を行う主体と連携することはあるのか。

A8.

花巻市総合戦略¹⁷⁹は合計特殊出生率を維持・向上させるのが大きな目標。その目標に向かって取り組んでおり、評価軸を置いている。その中の目に見えない指標をとらえるのが市民アンケート。事業の成果を定性的なものととらえること、例えばどの程度質が高まっているかを指標で評価するのは困難。（どれだけ、地域に投資をしているか、重要だと思っているのかなど）そのため、アンケートを指標にしている。総合戦略では、データ結果を審査していく場があるが、分析については若干弱いと感じている。

Q9.

家守舎と花巻市でどのような情報を共有しているか。また、行政が家守舎の事業を促進するために他にできることとして何か考えはあるか。

A9.

政策的に大きい動きがあるときや、情報が入りそうなときは、外に出せる情報は私から話をしている。どこにアクセスしたら良いかと、流れ（議会情報など）は私から情報提供して、市は今こうなっているという話をしている。

促進に向けてできることというのは、一番は情報共有だと思っている。

Q10.

現在リノベーション物件を用いた事業を考えている借主候補には、家守舎が様々な支援をしているようだが、家守舎で遊休不動産をウェブ上で空き家（店舗）バンクのようにまとめて公表するというような構想はないのか。

A10.

¹⁷⁹ 前掲出¹:「花巻市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

https://www.city.hanamaki.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/011/735/sougou-senryakukaitei3.pdf

花巻家守舎や他の不動産会社でもいいが、それは期待したい。さっきのラボみたいなこともやるというところになると、たぶんそういう視点が発想として出てくる。それを行政がやれという、たぶんつまらないものになる。

Q11.

上町商店街が自らやるということは可能性としてどうか。

A11.

現在、上町商店街はじめ、地域には人が少なすぎる。地域が人を育ててこなかったし、リーダーを育成できなかったことが大きい。個々の事業体として寄り集まっているだけでは厳しい。コミュニケーションをとって、戦略を共有して、発展することが求められている。だから実際、そういうことが起こればいいと思っただけの「広場」。

Q12.

そうした情報があって、テナントさえ決めればあとは家守舎のほうで、テナントのニーズに合わせてリノベーションするといった、そういう道が開けるはずだが、それができていないということか。

A12.

上町家守舎の経営理念の中には、面白いコンテンツが育つまちという目標がある。実際にそれに対して動いているのかというと、なかなかまだ動けていない。リノベまちづくりの言い出しっぺは市役所かもしれないが、実際、材料を加工して料理して育てていくのは民間のほうが得意。また、民間はぶれないで必ずやろうという話になるので、ゆくゆくはこれを底支えしようとしているところはある。

Q13.

花巻市でのリノベーションのきっかけは、花巻家守舎が担っているようだが、一方で家守事業者のさらに新しい担い手を求めているという過去の記事を見た。こういった家守事業者をさらに設立することのメリットは、事業者間の競争や業務のカバーエリアが広まるということなどがあると思う。家守舎の考えるリノベーションと、新規事業者の考えがずれた場合まちの全体的な方針がずれるといったデメリットも発生しうると思うが、この点についてはどう考えているか。

A13.

そういうオリジナリティが集まって新たな魅力を創造することがリノベ。これが分かりやすくなるように、「リノベーションまちづくり構想」を今作っているところ。過去3年

間のまちづくりの取り組み、家守舎の活動を見て構想を作っている。この動きはこれまでとは異質で、行政が民間事業者の声を聞いて公共工事で広場を作っていた。市民を豊かにするために率先して動いてくれるプレイヤーの声を聞いている。そういうプレイヤーを増やしていくためには理念を共有していかなければならない。

Q14.

他市では、市長、副市長の理解が得られなくて困っていると聞いたが花巻市はどうか。

A14.

今花巻市もまちづくりといえば、リノベ、立適が一番先にきている。オリジナルであり皆さんのように色々視察で来られる所以は、上田市長の先見の明があったからだと思う。市長が広場で覚悟を決めてくれたことが良かった。行政の首長は自分で決めたことで突っ走りた方が多い中、民間に委ねるところはゆだねるという首長はなかなかいないのではないと思う。

Q15.

家守舎は花巻出身の方と、花巻在住の方々が始めたようだが、今後さらに新しい家守会社を検討する上では花巻市にゆかりのある団体を期待するのか。外部からそういった事業者の誘致には周知などの面で難しいのか。

A15.

市民感情としては、花巻市にゆかりのある団体を期待するのだろう。地域の人たちは地元へのプライドを持っている。どの地域出身の方なのか、花巻出身・上町出身の方がやるのだから応援する。地域とのかかわりについて結構激しいのが花巻市の市民性としてある。外部からの事業体であっても、花巻に根を張るとなると応援する。逆に地元でない、思い入れが見えにくいと根ざすのが困難。

Q16.

リノベーションまちづくりを始めるためには、まず行政側で民間事業者と連携をする人材が必要となるが、始める際に先進自治体の担当者と交流できるような場が必要だと考えるか。また一度始めたリノベーションまちづくりを、ますます活発にしていくためには、行政の人材交流の場が必要だと考えるか。

A16.

行政に新しい知恵を運んでくれる風は必要。新しい情報や知恵が常に混ざり合って新陳代謝していく必要はある。全国の自治体の方々とも、地域の素材はそれぞれ違うけど、

解決の考え方は同じ。彼らとメリット・デメリットを考えて、戦略を話しているところらのアイデアも出てくる。

Q17.

公民連携プロフェッショナルスクールの受講生の負担は大きかったと思う。課題や受講内容の難しさもあるし、自己啓発休暇を取った際の経済的負担などもあるのでは。今後スクールの受講を個人単位ではなく、自治体単位で受講できるような仕組みがあれば個人に負担が集中しないと考えるがどう思うか

A17.

まず引っ張る意識が大事。1名分の受講費用は公費から支出している。課題に対しては個人に負担が集中することは避けられない。皆全員が理解すれば動くというものではない。考えて実践に移すのは大変だが、行政の課題はそもそも重い。将来世代への責務がある。負担は覚悟のうえで受けてもらわなければならないと考えている。

Q18.

前回のヒアリングの際に、住居があっても住まう理由がなければ住まないと聞いたが、現在のコロナ禍の中で、働き方が見直され都心部からの UIJ ターンで、地方移住に関心を持つ子育て世代が増えていると聞く。この社会的動静を捉え、花巻市ならではの地方移住の需要と、まちづくりについて分析、施策を検討する計画はないか。

A18.

花巻はいい材料がそろっていて仕事があれば住みたいと思う人はいるはず。災害に強い、空港がある等需要はあるが、今後成長するための出し方や規模感みたいなものは分析する必要がある。

Q19.

UIJ ターン移住者数を増やすため、例えば、一定の区域内はテレワーク需要に対応できるような会員登録制の Wi-Fi 環境の充実を図り、無償で利用できるようにすることは是非についての考えを聞かせて欲しい。

A19.

Wi-Fi についてはそうなるとメリットはあると思うが、それを自治体がやるのは得策ではない。外部企業のサービスに市が公費でやると流出につながる。地域の事業者がシステム開発も維持メンテもやるなら喜んでやる。まちなかにはフリーWi-Fi が充実してきて、ビジネス環境、及び人が集まれる環境が生まれてきたがもう少し必要。あとは教育。

Q20.

店舗併用住宅のシャッター街化・老朽化対策として、古民家風カフェやテナントで入居を可能とし、創業支援の場作り、新規事業に役立つ情報交換の場、テレワークへの場の提供など出会いの場としてこれからの事業開発に活用することはできないか。

A20.

小商いを促進する時に、地方は飲食関係が強い。新規参入する際に、保健所の営業許可がネックになる。自宅キッチンで飲食製造ができるとか、柔軟な制度運用ができればいいと思う。

Q21.

シャッター街化している末広町周辺の店舗併用住宅の店舗部分や、オフィスなどテナントも入居する複合公営居住施設の開発計画を考えるのであれば、花巻市の市街地再開発に即したものとなり得るか。例としては権利変換方式によって、元の居住者の住居を優先的に低層階に入居させ、高層階はテナントとして開発するといったものだ。(デベロッパーが一任協定を課すことが可能)

A21.

階層に分けて弱い方々と働く世帯を住まわせることができる公営住宅があったらいいのではないかな。民間で参入できれば良いと思う。権限の整理(ex.土地所有者がどこにいるのか。)ができればいいのではと思う。ランドバンクと並行できれば、民間事業者も集まりやすい。公営であれば普遍的に集客が見込め、民間にとってメリットがある。さらに、上に住宅がある、横に公共施設がある状況は民間にとってとても大きい。

Q22.

区画整理法によるミニ区画整理か。

A22.

“ミニ区画整理”という言葉がイメージに近い。

Q23.

区画整理は手続きが大変なため、ミニ区画再編事業を考えているがどう思うか。

A23.

建物をいじるのは見えやすい。所有権の設定を変えずにやれると、空間の上の層だけを

なんとかする形なので、やりやすいのではないかな。

Q24.

北上市は進出企業数が順調に伸びているが、住居確保が思うように進まず北上市は住居不足解消に向けて補助金拠出や、共同住宅建設に特化した補助を行っているようだ。そのため、北上市で働く子育て世代家族の居住を推進するための施策としても、花巻市で複合公営居住施設事業の可能性を検討してはどうか？

A24.

北上で働いて、花巻に住む動きは今でも実際に起こっている。住みよさで花巻がいいと思ってもらえるのもいいことだと思う。文化的な薫り、歴史は花巻の方が見える化できている。花巻の人の手を介した仕事がインフラとして残り、それが教育や住み心地に反映されている。

Q25.

北上にキオクシアが立地して、1600 人ほど従業員がいて、600 戸ほどは市が住居を手当とするも、1000 戸ほど足りない。そこで北上からのアクセスがいい花巻が、彼らを集めるのも一つの手ではないかと考える。向こうで稼いで、花巻で生活し、家を建てれば固定資産税や消費のお金が落ちる。そのために店舗併用住宅をオフィスビルや住居としてセットにし、再開発につなげる。花巻市と北上と連携していく、マネジメントしていければと思うがどうか。

A25.

市域を越えるのは民間にとって当たり前で、そこを注目するのも大事。北上は生活圏、おなじ都市圏にあたる。そこに産業集積があるのは花巻にとっても重要。都市圏にないものを花巻が提供できれば、花巻の位置付けも明確になり、重要な役割を担える。教育、福祉は花巻なりの状況があるのでそれを提供し、北上には産業、外貨の獲得、稼ぐ、遊ぶがある。しかし住むところは花巻となることを期待したいし、新しい稼ぐ、遊ぶが生まれていくと北上にとっても良いとおもう。

<空き地・空き家対策>

Q26.

空き家等対策特別措置法の改正(別紙巻末参照、仮説 1)を提案したいと考えているが、これについてどのように思うか。

A26.

特措法などの考え方のなかで、やはり、住みよく暮らしましょうということを進めるべきだと思っている。こうした考え(特措法改善案、特区案)は良いと思う。もし当事者だったら、これは必要。花巻には特段、接道で困っている地域は町中には少ない。4mないような、2.5m幅員にくっついている裏道みたいなところに、空き家が存在する場合も数軒あるので、こういった形で日照とか、新しいコミュにケーションがとれるような空間ができるとよく、そういうことが制度的にできることが重要だと思う。

Q27.

例えば、飲み屋街はむしろ狭いほうが安心できる。仙台のいろは横丁は、狭くて、戦後の闇市の後で、権利も錯綜していて、逆にそこが居心地の良い空間になっている。

A27.

まちづくりを見ていて、生活空間と社会的空間をどうお付き合いしていけば、両方活かせると考える。プライベートを守りながら、コミュニケーションも取れて、社会的サービス・参画ができるということは「平面構造」だけではない。

Q28

飲み屋街などは車が入ってこられないところの方がむしろ良い。

A28.

オガールタウンは敢えて狭隘道路を住宅と住宅の境に入れている。1m程度の人が通れる、井戸端会議ができるような場所を歩道として設けている。車が通れる道もちろん確保しているが、そういう歩道を設けることで、公開空き地的な扱いの土地ができ、日照も確保でき、コミュニティが作れるのではないかと、という実験がオガールタウンの中で行われている。

Q29.

やはり税制によるインセンティブの付与というのは大きいと考えるか。

A29.

これ国税中心だから市は痛まない。当市が痛まないで固定資産の価値が上がるようなことができるのであればそれは嬉しい。

Q30.

不動産取得税は県税だから市は傷まない。

A30.

国・県は痛むだろうと思う。

Q31.

デメリットを検討するということについても考えていきたい。

A31.

それは住まう人も同じ。環境の前提条件の質がきちんと整ってくると、人が集まりやすい立地になる。道路の大きさだけではない気がするが、Wi-Fi や防犯カメラがあるとか、景観が素敵だとか、そういうことから人は住む場所を決めると思う。だから、制度としてこういうもの(2020WSA の仮説)まで持っていけると非常に良いと思う。

Q32.

鶴岡のランドバンクに話を聞いたということだが、それは花巻にランドバンクを作りたいと思ったからか。ランドバンクを花巻でやるという話はあるのか。

A32.

ランドバンクをやるというのは発想としてはある。ランドバンクは画期的な発明なので、それを勉強しようということで(鶴岡に)行ったという動機だが、やはり、同じ課題を抱えている。将来的にはランドバンクのような仕組みは必要なのではないかと思っている。

<防災>

Q33.

花巻市において、土砂災害危険箇所が 591、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が 490、土砂災害特別区域が 447¹⁸⁰ある。今後のまちづくりを行う上で、住民を安全性の高い場所へ居住誘導を図っていくことが必要であると思う。その手法としてがけ近の制度を使うことが考えられるが、花巻市でのがけ近の利用実態はどのようなになっているか。

A33.

そもそものハード対策のようなものについては、現状では計画はない。県指定のレッドゾーンを市が把握している。あとは防災冊子を配ったりして避難を促す対策をしている。どちらかを選択しなければならない時は来ているが、制度だけあってもコミュニティーデ

¹⁸⁰ 前掲出¹:「土砂災害危険箇所」、「土砂災害(特別)警戒区域」

https://www.city.hanamaki.iwate.jp/kurashi/anshin_anzen/bousai_saigai/1000891.html

ザインをしなければ、住民は動かないと思う。

Q34.

2020WSA で考えている空き地・空き家対策では、所有者不明の空き地・空き家の収用（別紙巻末参照、仮説 1-2）を可能にしたいと考えているが、そもそも市町村は土地収用に對してあまり積極的ではない印象を受ける。空き地・空き家で所有者不明のものに対しては不明裁決という形で収用することについて、積極的に対応するのか。

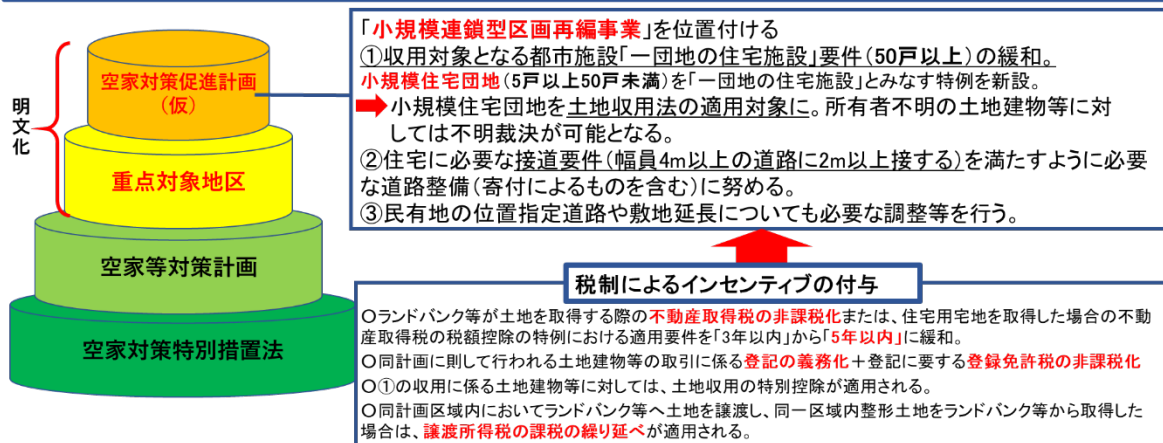
A34.

現状、積極的なものではないのでは。所有者不明裁決をする機能が行政の中にまだ設計されていないために進まないということもある。役所も新しい課題に対して新しいアプローチをしなくてはならないと考えている。

仮説1：空家等対策特別措置法の改正 -小規模連鎖型区画再編事業の法制化-

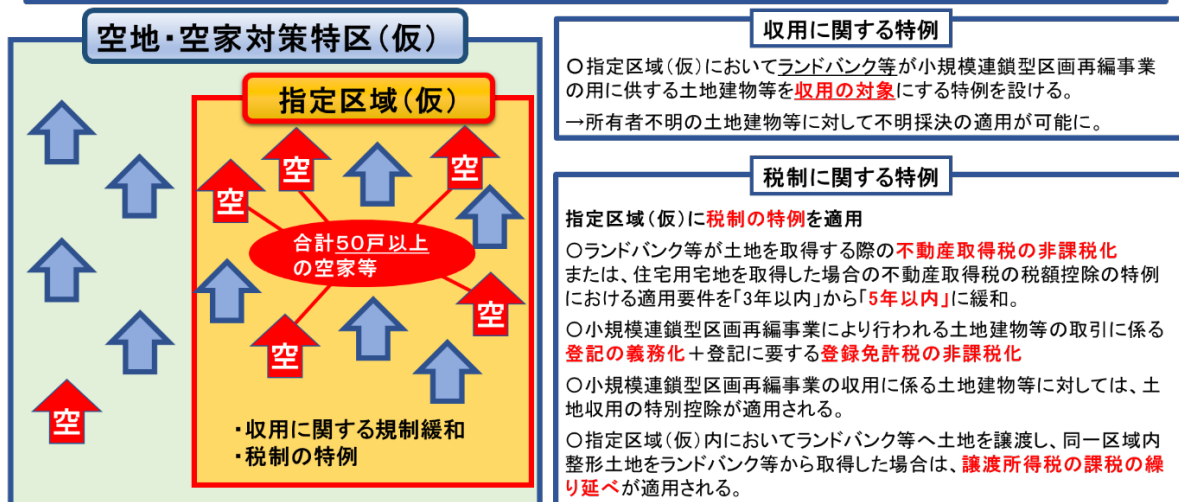
◆ 空家特措法に**重点対象地区**と**空家対策促進計画（仮称）**を明文化し、同計画において**小規模連鎖型区画再編事業**を位置づけ、税制上の特例を適用することで空き家・空き地対策を促進。

◆ 都市計画法における「**一団地の住宅施設**」要件を緩和する特例を設け、土地収用法の適用を可能に。→不明裁決によって所有者不明土地の利活用を円滑化。



仮説1-2: 空地・空家対策特区(仮)

- ◆ 総合特別区域法の地域活性化総合特別区域に基づき、**空地・空家対策特区(仮)**を定める。
- ◆ 市町村は、**空家等の合計住宅数が50戸以上**となるように、小規模連鎖型区画再編事業を行う**指定区域(仮)**を設定することができる。



A-3 鶴岡市 / つるおかランド・バンク

A-3-1 鶴岡市ヒアリング記録<前期>

【日時】2020年7月14日

【場所】鶴岡市役所別館

【対応者】鶴岡市都市計画課

Q1.

鶴岡市都市再興基本計画を策定するにあたって地区説明会を幾度にも実施したようだが、どのような属性の方々からの参加があったのか。また住民の方々の参加が増えるような仕掛けを行ったのか。

A1.

地区説明会は、参加人数は少なく、主に役員の方々が参加していた。参加の告知は主にホームページによる広報活動だった。

Q2.

立地適正化計画策定においてパブリックコメントや公聴会が行われたと思うが、住民の

方々からはどのような反応や指摘があったか。

A2.

地方部の方から、基本計画で中心部だけに焦点が当てられているため、農村部にも力を入れて欲しいという意見が挙げられた。なお、地方部には地域振興計画が別途定められている。また、議会においても、元合併市町村選出の議員から地元切り捨てだと認識されていた。ただ、中心部の人口が元々多く、歴史的な経過や、人口減少幅も多いことから計画の重要性を説明した。

Q3.

合併市町村から居住誘導区域に指定してほしいという意見はなかったのか。

A3.

鶴岡（湯の浜、大山含む）、あつみ、藤島の3地区でまずは集中的に対応した。これについては理解を得られた。なぜなら、高校・商店が中心部にあったので、拠点づくりのためにはこれら中心部に拠点を作るべきだという理解があったからである。

Q4.

立地適正化計画において、山形県はどれくらい関与したか。また、県から鶴岡市への意見や、鶴岡市から県への要望はどのようなものがあったか。

A4.

市としては、立地適正化計画策定のためにマスタープランを作ることが先決だと考えていた。しかし、立地適正化計画を国と共に作ることとなった。県は国との折衝で調整役として一緒に動いた。要望としては以下が挙げられる。市の基本計画では市街化区域拡大の可能性を当初は書いた。しかし、区域区分（線引き）は県の決定事項で、市街化区域拡大の可能性という文言について修正するよう県から意見が出て、結局、「可能性」から「視野に入れる」という文言に書き換えた。なお、区域の拡大は行われていない。県による都市計画調査が2~3年延期されているからである。

Q5.

2018WSAのヒアリングでは、居住誘導区域を定める以上、何かしらの優遇施策は必要になる、というご回答をいただいた。その後に施策は講じることができたか。施策が実行されているとすれば、現在の効果の程はどのようになっているか。

A5.

本来、居住誘導区域における住宅ローンの優遇制度があるため、住宅金融支援機構と協定を結ぶ予定だったがまだ協定を結ぶ決定をしていない。この制度は地元の金融機関を通して、機構の金融公庫を使う。利用が限定されていて、実効性が見えにくいのが現状だ。また、これによりどこまで優遇が図られるのかもわかりにくい。

Q6.

優遇策を居住誘導区域に限定した方が良いのではないか。

A6.

効果はあるものの、住民が家を建てるのは居住地選択が重要な要因である。子供がいる家庭では学校や商店が近くに欲しいと考えるので、誘導区域外の場所を求める場合がある。税金額、土地の価格（500~600 万）、住宅にかかる経費（30~40 坪で 1500 万程度）を考慮すると 2000 万~2500 万程度になる。これらを勘案して、住宅ローンや税制による優遇を比較すれば居住誘導区域に対する施策によって差別化が可能ではないか。ただし、区域外はもっと安価なので、税制がなくとも居住誘導区域と変わらないのではないか。ただし、例えば小学校のような施設が用途地域内にあることは、区域への誘導にとって+のインセンティブになるのではないか。

Q7.

誘導区域外となっている地域において、都市再生基本計画による各地域拠点への集約を図っていくとのことだったが、現在の状況はどのようなになっているか。

（以下：2018WSA ヒアリングデータ）

誘導区域外となっている地域、地域拠点や小さな拠点エリアについてはどのような方向性で施策を考えているのか。現在、旧町村ごとに地域振興計画に基づいたまちづくりが行われているかと思われるが、今後も各拠点でのまちづくりを維持していくのか、あるいは段階的アプローチによって誘導区域へと集約を図っていくのか。

→現在のところ、地域振興計画により各地域のまちづくりを維持していくものと考えている。誘導区域への集約より、各地域拠点への集約という考え方が、都市再興基本計画における将来のまちのイメージとなっている。

A7.

都市再生基本計画のほうでは、地域拠点・地域とのネットワークという考えのもと、地域に拠点を設けるという書き方をしており、そこに居住等の集約を図るというよりも、その拠点を維持する、例えば地域での人口や商店、医師の数などといったものが維持されるように地域の拠点化を図っていくという考え方であるので、明言できるものは今のところない。ただ、例えば旧朝日村の大網地区は、地域の自治センターや店を入れるなど、「小

さな拠点」としての整備をした例はある。

そのほか、新潟県境の鼠ヶ関インターチェンジ（現在建設予定）に、拠点となる道の駅ができないかということで計画策定を始めている。

Q8.

居住誘導区域を広げた対象である鶴岡駅北の宝田一丁目の 1 街区の一部と 2 街区はどのような地域か。またどのような過程で追加することになったのか。

A8.

平成 29 年に立地適正化計画が策定され、その後、平成 30 年に中心市街地活性化基本計画ができて区域を拡大している。目的としては、駅の北側と南側とのアクセス性を高めるために整備を図るということで、区域を拡大した。資料中の家中新町には、低未利用地となっている公有地の活用可能性があるため、拡大の対象とした。現在整備が終わっており、駅の正面に降車専用のレーンをつくり、降車場所からシェルターを通じてまっすぐ直接駅へ行けるようにつなげた。また、工業団地やサイエンスパークへ行くということで、駅北側の利用も多いことから、北側をロータリー化した。（2019 年 12 月に完成）

Q9.

市はつるおかランドバンクに対して何か積極的な支援や連携を行っているか。また、今後も鶴岡ランドバンクの空き家の解決実績を増やしていくことが重要だと思うが、そのための方策などを考えているか。

A9.

コーディネート支援事業ということで、年間 260 万円を補助金として支出している。また、今年度は 5 年に 1 回行われている空き家調査の時期であったので、空き家調査をランドバンクに委託した際の委託料として 450 万円支出した。そのほか、国の補助事業として 300 万円を支出した。これは、今までのランドバンク解決事例や相談事例をデータベース化し、今後の空き家問題解決に役立てる仕組みをまとめる事業である。

Q10.

道路事業との公民連携について何か取り組んでいることはあるか。

A10.

末広町の道路の工事費部分について、事業者に対して市で補助をするという予算要求をした。しかし、民間の事業者に対する補助になるので、道路を良くすれば宅地の価値も上がることを考えると、補助金額の算定が妥当なのかという点の検証が難しいということで、

時期尚早と判断された。

Q11.

鶴岡市空き家等対策計画において、必要に応じて庁内推進会議を開催するとなっているが、直近で開催したのはいつ頃か。また、その時に問題や話題となったことについて教えていただきたい。

A11.

去年、空き家等対策会議があり、そこで特定空家の認定や略式代執行に関しての会議を行った。ホテル雷屋という、空き家になって 20 年近く経つ建物があるが、去年地震もあり、このままにしておくと近所に被害が出るのではないかとということで、特定空家に認定し、国の補助金を一部入れて解体するための手続きについて話し合った。（鶴岡市で特定空家に認定したのはホテル雷屋が初である。）なお、通常は、実績の確認や事業の説明等を行っている。

Q12.

鶴岡市中心市街地居住促進補助金の利用状況について教えていただきたい。また、この制度によって移住促進は進んでいるか。

A12.

現在 5 軒の取り扱いとなっており、販売済みが 2 軒、販売中が 2 軒、これから販売が 1 軒。山形県の住宅供給公社と一緒にしている事業。毎年 1 軒ずつ問い合わせがある。最初に 2 軒が売却となったが、その後が難しい。道路の問題や、もう 1 軒は商店街の中にあるためである。制度が移住者や子育て世帯向けとなるので、居住環境として相応しくなく、厳しい状況である。販売して 2 年経ったところは 1 割程度の補助金を出しているが、それでも売却とならない。市の活性化住宅の木材を使用していることが条件であるためハードルが高い。土地の値段は安いのだが。

Q13.

鶴岡市では 2004 年に線引き制度を導入して以降、郊外開発の抑制効果が出ていると言われているが、現在の中心市街地に関しても、都市機能の集積、若しくはその他の成果が上がっているとお考えか。もし、想定と比較して進捗していないのであれば、どのような原因が考えられるのかも併せて伺いたい。

A13.

都市機能の集積については、今年度も国の第 2 合同庁舎が着工予定となっており、令和

2年の夏に開業予定。市役所周辺の都市機能の集積や、学術交流都市などのハード整備がひと段落。しかしその周辺商店街を含め、人口の減少が大きい。中活や、都市再生基本計画では、中活のエリア全体で5.4%から5.6%に引き上げる目標があるが、横ばいの状況。人口が全体的に減っているため、ここに居住者を増やすのが難しい。高さ制限は15メートルであるが、2〜3年前に高さ制限の高度制限特例について、基準明確化をホームページ等でお知らせしている。15メートルの高さ制限を公園周辺、商業地域については25メートルまで認めており、景観に配慮していれば明確な用途として居住や商業、宿泊であれば一定の手続きを踏めば建築可能である。建設会社からは15メートルだと低いが、5階建てで公園周辺の良い所でマンションの建設できないか話がある。昨年ジャスコ跡地で事業を募集したが、イオン周辺が地震で液状化して事業がストップした。何社か問い合わせあったがストップした。基礎をしっかりとすれば液状化は大丈夫とは聞いているが、土地利用を見直すことで中断した経緯がある。マンションを建てると50世帯位が数年のうちに売れる。そうすると世帯数が増えるし、若い人が買うため平均年齢も下がる。人口減少も一旦は支えられ緩やかになっていく。そこはマンションの一定の効果がある。

Q14.

今後様々な施策を進めていく上で、住民のニーズの把握と市の意向の伝達などのコミュニケーションが必要になってくると思われるが、現在および将来に向けて、より実効性のある手法としてはどのようなものが考えられるか。

A.14

国からの制度や指針を伝えるようにしているが、なかなかストレートに理解されない。いろいろなツールで市の方に情報が寄せられるようになっているが、幅広い年代のご意見を伺うにはどのようにすればよいか難しいところではある。国の小委員会など有識者の方々と意見交換しながら、事業を進めていく方が、市独自で行うより良いのではないかと考えている。

Q15.

平成28年度に策定された鶴岡市地域公共交通網形成計画は、本年度をもって終了する予定かと思うが、次期計画の策定は進んでいるか。進んでいる場合、現行計画との相違点、もしくは現行計画で浮き彫りとなった課題等はあるか。

A15.

今後網計画が地域公共交通計画となって山形県の方で計画を作成する。あくまで広域な幹線だけなので、フィーダーや枝線はこれまでの網形成計画を残す。昨年度早稲田大学と都市計画課と、地域振興課の3者でシビックコア地区の中心部の土地利用と、公共交通機

関とセットで調査研究を行っている。退官された佐藤茂先生から、後任の矢口先生と一緒に、地域の公共交通計画について提案を頂いている最中である。各庁舎によって交通システムが異なる。温海地区でデマンドバスに切り替えて、10月から社会実験を約2年間予定にしている。現在の路線の必要性や、効果がないため再検討することなど、二つの市内循環ルートを1時間かけて循環するバスは意味があるのか等の意見がでてきている。例えば40分程度にして3ルートへ再編するなどを検討している。要するに人がいるところにバスが行くことにする。今もまだ昔と変わっていない状況である。

Q16.

鶴岡市の将来都市構想は、①バイオ産業に代表されるベンチャー企業が、北部サイエンスパークに誘致されてクラスター化していくことのほか、②民間やNPOを活かしたランドバンク事業等による住環境の整備を促進すること、③そして公共交通機関を活用したネットワーク形成を目指していくことと思うが、計画と現状についてはどのように認識されているか。また、今後に向けてポストコロナの鶴岡のまちづくりは変化させていくべきとお考えか。

A16.

バイオベンチャーについては、市の研究センターのバイオラボ棟のうち60室がほぼ満杯であり、需要が多いことから、10~20室ほどを同じ敷地内に増築する予定である。また、北側には工業団地の需要もあるので、新産業団地を建設するために、場所の選定等を今年度から始めている。工業団地にはビジネス目的で来る方が多く、ビジネスホテルの需要も非常に高まっている。市の総合計画や総合戦略などにおいても、バイオ等の産業振興によって、居住の誘導や若者の地元回帰を図ることを位置付けている。

ランドバンク事業による住環境整備については、駅前と銀座地区の2か所で、民間と一緒に公的不動産を用いて居住整備を行っている。ただ、公的な土地を利用してもらうということで、整備のみに関しての補助を出すなどというところまではいっていない状況である。

Q17.

2018WSAのヒアリングの際に鶴岡市の公共施設等総合管理計画では、今後40年間の公共施設等の更新にかかる費用が1年あたり70億円不足していると伺った。市税や地方交付税の減少も予想される中、どのような対応を考えているかと質問したところ、「平成29年2月に策定した「公共施設等総合管理計画」、平成29年11月策定の「個別施設計画」に基づき各施設所管課が進めているところだが、公共施設等の老朽化や人口減少等による利用需要の変化に対応するため、今後は中長期的なライフサイクルコストを数値化し公共施設等の全体の状況を把握していく。そのうえで長期的な視点をもって、施設の安

全性・必要性等を分析し、行政需要に見合った見直しを行いつつ更新・統廃合・廃止・除却・長寿命化などによる、公平で透明性の高い公共施設等の最適な配置を推進するため、施設類型別の標準ルールを作成を行い計画的な推進を図ることを検討している。」

との回答を頂いたが、この中の、中長期的なライフサイクルコストや、標準ルールを作成する際に参照するデータはどのようなものか。

A17.

今年度から、マネジメントシステムというものを導入していく。維持管理や今後の施設統合について数値化して運用していく流れだが、具体的な内容については今後決定していく。

A-3-2 鶴岡市ヒアリング記録＜後期＞

【日時】2020年11月2日

【場所】まちづくりスタジオ鶴岡 Dada

【対応者】鶴岡市都市計画課

〈登記について〉

Q1.

登記する際に顧客の方が困っていることとしてどのようなものがあるか。

A1.

登記がないと、売買に困る。相続登記は当然のことだが、所有権以外においても、購入者(権利者)側での登記ができる仕組みはないか。古い抵当権を抹消できる制度がないか。(昭和の初めころの「10円」などの抵当権や差し押さえ)

Q2.

2020WSAの仮説である小規模連鎖型区画再編事業を法制化し、登録免許税を非課税にすることが登記の促進につながるか。また、空き家対策促進計画に則して行われる土地建物等の取引に係る登記を義務化することに関してはどのようにお考えか。

A2.

2020年7月から低未利用地の譲渡所得控除があるが、登録免許税は経費算入できるため、非課税のメリットをどれだけ感じられるかによると考える。相続を含み、登記の義務化は必要だと考える。

Q3.

登録免許税以外で登記の促進を妨げる要因はあるか。

A3.

司法書士へ依頼する際の費用などが挙げられる。

Q4.

現在、法務省において相続に係る土地登記の義務化が検討されているが、これに関してどのようにお考えか。

A4.

公共事業や超高齢社会に備える意味でも、登記の義務化は進めるべきであると考ええる。

Q5.

土地登記の有無がランドバンク等による小規模区画再編を実施する上で、障壁となることはあるか。

A5.

これまでの例はないが、所有者不明などにより、事業が進まないことが考えられる。

Q6.

ランドバンク等が土地を取得し、区画再編を実施した場合、多くの時間がかかることが想定される。そこで 2020WSA は、空き家重点地区内でランドバンク等が土地を取得した場合は、不動産取得税の税額控除の特例における適用要件の「取得から 3 年以内に建物を建築すること」を「5 年以内」に緩和した方がよいのではないかと考えているが、このことについてどのようにお考えか。

A6.

ランドバンクは、売却の目途がなければ、手を出さない。そういった意味では、3 年 5 年は関係ないと思うが、緩和されるのであれば、それに越したことはない。

〈ランドバンクについて〉

Q7.

ランドバンク事業を活用する人はどのような属性の方が多いか。(経済背景、家族構成、事業者か家族、土地の広さ等。)

A7.

一般的な不動産の流通にのらない（売れない）空き家所有者、相続人（父母が住んでいた家など。）

Q8.

ランドバンク事業を行う上で最も煩雑な作業は何か。

A8.

物件情報の調査。登記が整理されていないものが多く、ランドバンクが宅建業者の代わりに調査し、その後、不動産屋へ行く。

Q9.

ランドバンクの住民に対する認知度や鶴岡市全体の空き家数に対する空き家バンクへの登録率についてどのようにお考えか。

A9.

盆や正月に使う等で、空き家処分の意向がない方々においては、認知度は低い。活用が意思がなければ、制度に興味をもたない。（ある意味困っていないから・・・）

Q10.

ランドバンク事業を中心とした NPO 法人は経済面で継続して運営できるのか。土地再編による収益に加えて他にも事業を展開する予定はあるか。

A10.

将来的には、宅建業の免許を取得し継続する仕組みとして事業を行う。その他、賃貸管理やサブリースの可能性もある。

Q11.

行政とランドバンクのそれぞれの役割分担はどのようなになっているか、もし過去の事例があれば、それに即して教えていただきたい。

A11.

行政は、運営補助金を出すなどといった側面での支援を行う。実際に交渉していくのは NPO。（交渉は民間の方が何かと都合がよい。）

Q12.

建築基準法の接道要件を満たしていない土地等については、どのような形で接道要件を

満たすようにするのか（4 m道路、位置指定道路、敷地延長等）。また、接道要件を満たすように市道認定と位置指定道路を総合的に調整することが重要だと考えているが、どのように調整していこうとお考えか。

A12.

市内部で検討中である。現在は、敷地延長、隣地統合で対応している。

Q13.

接道要件に関連して、民間側で幅員4 m以上の位置指定道路になりうる私道を区画再編に関連して作った場合、さらなるインセンティブを自治体の方から付与することについて、どう考えるか。

A13.

私道の乱立は望ましくないと考える。維持管理面で必ず問題が生じる。

Q14.

土地区画整理事業について、小規模連鎖型のミニ区画整理ができるような形になっているが、こちらの使い勝手についてどのようにお考えか。

A14.

更なる小規模化を望む。ただ一方では、小規模な住宅地への補助の場合、受益者が限定されるため、それは果たしてどうなのかという議論も出てくる。

Q15.

現在、法制化されていないランドバンクによる小規模区画再編事業の実施に当たって現時点でどのような点が障壁になるとお考えか。また、所有者不明土地の土地収用において都道府県が管理する土地収用委員会との連携が必要になると思われるが、どのように連携しているのか。

A15.

法的な規制がない中で、会員などによるまちづくりへの理解・協力による事業推進となるため、連鎖などにおいての担保がなく、協力に対する助成も基金によるものであり、一定の基準、規制があるとやりやすい面があると考え。しかし、NPOの成り立ちや会員の協力の精神を考えると、規制に対する財政的な支援がセットとなると、これまでの事業構築と異なることが懸念される。

土地収用委員会との連携については、今のところ所有者不明土地で問題となっている案

件はないため、県の土地収用委員会との連携は特にない。

Q16.

2020WSA の空き家特措法の改正案に関して、一定の空き家が連担している区域について、我々の仮説では小規模住宅団地の用に供する土地建物等を収用の対象（特に、所有者不明の土地建物等に対する不明採決の適用）に関する区域が既存の 50 戸以上から 5 戸以上 49 戸以下の小規模住宅団地の整備に関することを定めることができることとし、同小規模住宅団地を都市計画に定める一団地の住宅施設とみなす特例（東日本大震災の特例の援用）を設けることとしている。我々はこの要件緩和がランドバンク等による小規模区画再編事業の促進につながると考えているが、この要件緩和についてどのように考えるか。

A16.

要件緩和しても、行政の位置づけ・関与が必要。民間事業者単独で進むものではない。

Q17.

2020WSA の空家特措法の改正案に関して、小規模連鎖型区画再編事業を法制化したうえで、ランドバンク等が土地を取得する際に不動産取得税を減免もしくは非課税にすることがランドバンク等による小規模区画再編事業の促進につながると考えるか。また、利子補給等の税制面以外での優遇措置について意見があれば伺いたい。

A17.

短期譲渡所得も見直すなど。（ランドバンク等による土地の動きに対応した税制優遇。）

Q18.

2020WSA の空家特措法の改正案に関して、土地の価格が異なるため、地価が安い土地でランドバンク事業を行うとすると仲介手数料だけでは利潤が少ないように感じた。鶴岡市のランドバンク事業ではどのように利潤を生み出そうとしているのか。また、ランドバンク事業のステークホルダー（宅建士など）にとってもランドバンク事業に参入しやすいようにするために建築条件付き宅地譲渡の仕組みを利用することに関してどのようにお考えか。

A18.

行政では、買取再販できないか伺っているが、不動産を保有したままのリスクがあり、乗ってこない。（最終の買い手を捉まえておきたい。）

Q19.

2020WSA の空き家対策特区案に関して、指定区域（仮）においては、50 戸以上の要件を維持することを前提にしつつ、同区域内に含まれる空き家の数に加えて、将来空き家になる数も含めたエリア指定を可能にすることについてはどのようにお考えか。

A19.

将来の空き家を予想・含めるのは、そこに住んでいる住民に対して失礼な話であり、難しいのではないかと考える。他の基準、考え方の検討も必要であるとする。（築年数での街区全体における割合など。）

Q20.

ランドバンクが区画再編対象の土地や空き家を選定する際に、例えば再編後にその宅地を利用する居住者のニーズが既にあったら再編を実施するというような具体的な基準があるのか。もしくは対象の土地や空き地にニーズが発生するという予測をされて再編するのか。

A20.

それほど事例は多くない。購入者の意向が大前提。調整がついてから再編を行う。

〈エリアマネジメントについて〉

Q21.

公共施設のテナント情報に民間事業者がアクセスできるプラットフォームはあるのか。

また石巻市役所でのイオン入店の事例で入店の応札が来ず自治体側から誘致に切り替え

たように、公募で企業のテナントへの応募を待つのは多少難易度が高いのか。

A21.

公共施設という位置づけから、テナントや商業的利用について、民間事業者からの積極的な関与は難しいと考える。通常の募集をしても実現が難しいと思うので、サウンディング調査など民間の需要を把握しながら、実現性を図ることから進め、条件設定した後に募集方法を検討することになると考える。

Q22.

鶴岡市は 2018 年までリノベーションスクールを行っているが、これによってリノベーションまちづくりを支える行政側の体制ができたのか。そうではない場合は、どのような

部分が障壁となっているか。

A22.

実行できず、解散している。事業者がいない。事業見込みの段階で周りの要望圧力が高かった。現在、任意の人同士が集まって「ハチヨコ」を改修している。(不動産業、CF活用)

Q23.

鶴岡市は今後もリノベーション事業を続けていく予定はあるのか。また、今までのリノベーション事業は賑わい創出につながっていると実感しているか。

A23.

今後も事業を続けていく予定はない。今後、民間の動きがあれば呼応する。

〈鶴岡市について〉

Q24.

空き家調査に際して障壁となっている部分はあるか。石巻市の空き家調査ではゼンリンが協力していたが、鶴岡市では空き家調査において民間事業者との連携はお考えか。

A24.

棟番号や登記不明な人々へのアプローチが障壁になっている。町内会の協力を受けたり、ランドバンクへ委託（ヤマト運輸へ再委託）し、行ったりしている。

Q25.

上山市でもランドバンクによる小規模区画再編を実施しているが、今後どのように連携していこうとお考えか。

A25.

情報交換などでの連携している。双方では構成員や市の関わり方に違いがある。

Q26.

小規模区画再編事業をする際に、接道要件を満たしていない既存宅地を基準に満たすよう整理する場合、行政が道路と土地の両方において区画再編の調整を行う必要があるかと思うが、その際に行政にとって障壁となる部分はどのようなものか。

A26.

土地の権利の帰属をどのように進めるのかということや、用地買収や道路築造の負担の考え方。（官・民の負担のバランスが重要か。）

Q27.

2020WSA の仮説では小規模連鎖型区画再編事業に税制上の措置（インセンティブ）を付与し、小規模区画再編事業を促進することを目指しているが、一方で、税制を変更せず国の補助等も活用しながら市町村がランドバンク等の小規模区画再編事業者に補助金を出すという方法も考えられる。現実性の側面からどちらが良いと思うか、ご意見を伺いたい。

A27.

補助金が望ましいと考える。ただし、空き家減少のためには、国税、住宅用地の固定資産税の特例撤廃、解体後の減免措置などといった税制改正や制度変更が必要である。

公共用地（道路など）の部分と、宅地となる部分の両方への支援を細やかに考える必要があると思う。

A-3-3 NPO 法人つるおかランド・バンクヒアリング記録

（メールによる回答）

以下、メール本文の一部を引用

「I つるおかランド・バンク事業の経過

（経過）

日本版ランドバンクの仕組みは、鶴岡市が2000年度より取り組んできた中心市街地の空き家、空き地問題を、2012年の鶴岡市が住生活基本計画の更新を機に整理したもので、「中心市街地の空き家、空き地、狭隘道路等の低未利用問題を、大規模開発事業に依らずに官民連携の仕組みで、小区画単位で一体的に解決し、これらを連鎖させることで、土地利用の再生を図る手法」である。

（研究期）

土地、家屋に関係する専門家集団（不動産業、建設業、建築士、行政書士、土地家屋調査士等）と行政（都市計画課、建築課）、大学機関（首都大学東京饗庭研究室）の連携により研究会を2年間実施し、中心市街地の神明町を調査対象として日本版ランド・バンクの手法の可能性について社会実験してきた。

(法人化)

2011 年に NPO 法人化に独立し、民間都市開発機構の「まちづくりファンド基金」を活用しながら、中心市街地の小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）に取り組み始めた。

Ⅱ 評価に際して これまで取り組んできたランド・バンクの課題を整理してみる。

(メリット)

M-1 民間事業としては着手しない収益性の低い空き家、土地問題を公益性の観点から解決している。

M-2 公共事業としては着手できない、小規模な単位での再編、地権者等との交渉能力、相続財産管理人不在等の法的な専門知識が NPO の専門家集団によって解決できる。

M-3 中心市街地の密集地は不動産価値が低いため、改修後の不動産を低廉価格で供給できる。

(デメリット)

D-1 ランド・バンクは収益性が低いため、専門家集団の報酬に見合う利益が上がらない。

D-2 中心市街地の空き家及び低未利用地の所有者の意識が薄く、解決ための緊急性も低いため事業展開に繋がりにくい。

D-3 子育て層、若年層は、中心市街地より土地・家屋の価格が高くても、新しいコミュニティであり、整然と整理された街区、ショッピングモールのある新しい開発地を望む傾向がある。」¹⁸¹

Q1.

2020WSA が提言しようと考えている空家特措法の改正による小規模連鎖型のミニ区画整理について、ご意見を頂戴したい。

Ans.

1. この提言の実現は、1960 年代後半に米国デトロイトのように政府が大幅に介入し、大規模な資金投入し復活劇を成し遂げた米国ランド・バンクの利点を切り取りができる手法と感じた。日本版ランド・バンクの第 2 ステージと捉えられる。

つるおかランド・バンク事業は、これまでは NPO の公益性によって運ランド・バンクしかし、課題の D-1 のとおり収益があがらず、権利者等との調整や相続処理等に時間を費やし、労働生産性は極めて低いため、専門家集団の中でも協力企業は決して多くはない。その解決策として、民間都市開発機構のファンドを活用し、所有者等に対して、地域コミュニティ機能向上整備事業補助制度（空き家 1/2（上限 100 万円）、私道 7/10

¹⁸¹ つるおかランド・バンクの早坂副理事長よりいただいたメールを転載した。

(上限 100 万円))、事業を推進する会員に対しては、地域活性化推進事業補助制度（ランドバンクコーディネート事業）を準備し対応している。

2. 実行する法人格も定義付けしては。現在、つるおかランド・バンクは NPO 法人格で実施しているが、ランド・バンク実施機関を公的組織として空き家特措法での位置づけが重要である。つまり、国土交通省の全国傘下団体として国の支援を受け地方都市各地で運営される官民共同体組織の提案が欲しい。
3. 都計法第 3 条の土地収用に関しては、50 戸以上の一団地の住宅経営を「中心市街地に限定し 3 戸以上の一団地の経営とし、2020WSA の小規模住宅団地の定義も「5 戸以上 50 戸未満」を「3 戸以上 50 戸未満」の変更が望ましい。つるおかランド・バンクの全国事例ですら、解体 3 戸、新築 1 戸であり、5 戸以上の一団地指定となると相当が該当しないためである。

A-4 上山市 / かみのやまランドバンク

A-4-1 上山市ヒアリング記録＜後期・1 回目＞

【日時】2020 年 10 月 9 日

【場所】上山市役所

【対応者】上山市建設課・NPO 法人かみのやまランドバンク・司法書士

〈登記〉

Q1.

登記する際に司法書士さんの顧客の方が困っていることとしてどのようなものがあるか。

A1.

司法書士：

相続に関することが主となる。戸籍を調べると、これまで知らなかった血縁者がいることが判明することがあり、連絡をとって相談を試みるが、そういった人はもともと仲が悪いことが多く、協力してくれない。そうすると裁判で調停となり、まとまらないことが多く、登記という場面で争いが出てくる。

Q2.

上山市で所有者不明の土地が発生する要因は何か。

A2.

市役所職員：

道路が狭く敷地の形状から価値と魅力がない土地が存在するため、欲しい人がおらず放置されているのが現状であり、中心部の中で使いづらい土地が残っている。一方、農村部に行くとそうでない土地もあり、土地の価格のバランスが崩れている。

ランドバンク理事長：

また、現在登記が義務ではないのも理由である。昔は家長が相続する決まりとなっているため、登記しなくても自然と長男が本来相続するものだと思われ、それが続いていた。その際に養子縁組を繰り返して土地を維持した事例もある。

Q3.

小規模連鎖型区画再編事業を法制化し、登録免許税を非課税にすることが登記の促進につながるのか。また、空き家対策促進計画に則して行われる土地建物等の取引に係る登記を義務化することに関してはどのように考えるか。

A3.

司法書士：

義務化というのは難しいと思うが、空き地・空き家をまとめてランドバンクが引き受ける際に登録免許税をなくすことはいいことだと思う。

Q4.

現在、法務省において相続に係る土地登記の義務化が検討されているが、これに関してどのように考えるか。

A4.

司法書士：

大変良いことだと思う。ただ、その義務の決め方が肝心である。罰則を適用するのか、あるいは決められた期限までに登記した場合は登録免許税を課さないなどのアメをやるのかということ。例えば、表題登記は義務になっているが、罰則がない。だから未登記の土地ばかりになってしまう。

市役所職員：

所有者不明土地が多いため、義務化はして欲しい。

ランドバンク理事長：

法律に遡り効果がないため、施行までに空白期間が生じる。また、空き地・空き家問題が

発生する。この点からも、1日も早く義務化して欲しいと考えている。

Q5.

相続土地登記の義務化は空き家予備軍をなくしていくことに対して有効であると考えるか。

A5.

司法書士：

有効だと思う。しかし、例えば相続した土地・建物は3年以内に売れば3000万円までは無税（居住用財産の特別控除）になるが、これはすごく有効だと思うが、なかなか売れない。つまり、効果的な制度を現実でうまく運用できるかは別問題となる。

ランドバンク理事長：

地方で、空き地・空き家を片づけるための時間として、3年は非常に短い。建築基準法の接道要件を満たしていないようなところをまとめあげるには短すぎる。地方である程、様々な複雑な箇所が出てくるため、その調整で時間が過ぎる。最低5年以上は欲しい。上山の場合は10年以上ないと難しい。

Q6.

土地の登記にかかる税制の改正について、税制調査会に要望していることはあるか。

A6.

司法書士：

要望を何度も出し、政治連盟を作るなど努力をしている。登録免許税、贈与税、相続税など、税金の二重課税状態のため、登録免許税の廃止・手数料化を訴えている。政治連盟でも力を入れている。司法書士の手数料が高いと言われることがあるが、ほとんどが登録免許税のため、これができれば登記も進むと考える。

Q7.

不動産所得税や登録免許税を減免することで宅建士にとってのメリットはあるか。

A7.

ランドバンク理事長：

あると思う。不動産取得税は住宅を建ててしまえば、ほぼかからないような時限立法になっている。そのため現段階ではあまり宅建業者へのメリットとならない。時限立法が切れたらならないほうがメリットになりうる。

登録免許税はかなり大きい。実際の取引金額ではなく不動産の評価額での税の支払いになる。その評価は宅地になる前にみなしで行われる。時限立法で住宅に関しては不動産取得税が一回のみになっているが、住居用地のみ。その他では客と業者の二回かかっている。

〈空き地・空き家対策〉

Q8.

行政とランドバンクのそれぞれの役割分担はどのようなになっているのか。

A8.

市役所職員：

入り口、相談、サポートは行政で、実践はランドバンクの各専門家の方々が行うという役割になる。

Q9.

土地の価格が異なるため、地価が安い土地でランドバンク事業を行うとすると仲介手数料だけでは利潤が少ないように感じた。宅建業者にとってもランドバンク事業に参入しやすいようにするために建築条件付き宅地譲渡の仕組みを利用することに関してどのように考えるか。

A9.

ランドバンク理事長：

山形だけの例を挙げると、建築条件付きとすると今度は非常に流通が鈍るため、難しい。また、宅建業者がそういった低価格帯をしたくない理由として、重要事項説明や説明に係る仲介料の対価に見合うだけのリスクがそれよりも大きいことがある。

ランドバンク自体の手数料ではなく、エリア価値を高めた中で自分がやっている他の事業の利益を上げてもらうとともにボランティア意識をもってもらいながらやっていく必要があると思う。だからこそ、税制の優遇などでインセンティブをつけるといったことをするのが良いのではないか。

Q10.

ランドバンクの土地を顧客が申し込みに行く際に、顧客から自主的に申し込むのか、それとも顧客が行政や事業者からの紹介により申し込む場合もあるのか。また、事業者からの紹介を行う場合は顧客に対して仲介料がかかるか。

A10.

市役所職員：

ランドバンクの名前は売れていないため、行政がある程度関与している。ランドバンクが扱っている土地は現状では利用できない、売れない土地で対価が発生しにくいいため、仲介料を出せるものではない。エリアでの再生できるビジョンがないと空き地や空き家があってもミニ区画整理が進まない。

Q11.

不動産業者はランドバンク事業によってどのようにして利潤を生み出そうとしているのか。

A11.

ランドバンク理事長：

そもそも不動産業者は、ランドバンク事業は儲からないため、おそらくしたくない。不動産業者とランドバンク事業者は分けて考える必要がある。

ただし、ランドバンク事業をする中心に、宅建士やその役割を担えるものがないと事業を回すのが難しい。そのため、利潤的な部分は度外視で考えてもらうような形で進める必要がある状況となっている。

Q12.

敷地を統合して、接道要件を満たして住宅建設すれば、そこから利益を得ることができると思うがどうか。

A12.

ランドバンク理事長：

要はエリア指定のような形で、このエリアに関しては行政と事前に打ち合わせをしてまちづくりを進めることを要請する強制的なものを発動しない限りは、個人の所有権に傾くため、この事業はランドバンクを含めて進んでいかないと思う。

Q13.

これからの制度について、強制力というところもポイントになってくると考えるか。

A13.

ランドバンク理事長：

ポイントになると思う。例えば、悪意で土地取得しようとするれば、20年で時効取得できるが、何故相続はできないのか。20年間、所有者が住んでいれば、30年・40年、下手すれば100年遡らせる必要なく、相続したものとみなす時効取得もあるのではないかと。

Q14.

ランドバンク事業に参入したい他の不動産業者はいるか。

A14.

ランドバンク理事長：

いるかもしれないが利潤目的の業者では難しい。ボランティア精神がないと厳しいため、率先する人はいないだろう。

Q15.

ランドバンクは対象の土地や空き家が収益化できるかどうかを事前に測定しているのか。また、事前に測定する場合、収益化の基準はどのように測っているのか。

A15.

ランドバンク理事長：

事業化できるかどうかは、収益があるかどうかなので、それはやってみないと分からない。このランドバンクというのは、本来であれば地場の宅建業者が必要。別の場所からのコンサルタントや、飛んできた不動産業者ではなくて、地場の不動産業者が必要。

Q16.

ランドバンク事業を中心とした NPO 法人は経済面で継続して運営できるのか。

A16.

ランドバンク理事長：

5 年程度は、国からも補助金をもらったのだが、市とかから補助金をもらって、最終的には自立していくような形で考えている。実際、今動いている中で、当然土地の再編をして売るところで収益を上げていく部分もあるが、空き家のサブリース的なところでの収益も、ランドバンクが間に入ってやっている部分も、今後見据えている。あとはエリアマネジメントの部分、イベントの中での収益性も見込んであるので、その辺の 3 つ、「魅力づくり」「土地の再編」「イベント」というところでの収益を見込んで今は活動している。

Q17.

現在、法制化されていないランドバンクによる小規模区画再編事業の実施に当たって現時点でどのような点が障壁になると考えるか。また、所有者不明土地の土地収用において都道府県が管理する土地収用委員会との連携が必要になると思われるが、どのように連携していこうと考えるか。

A17.

市役所職員：

空き地・空き家の掘り起こしと所有者との交渉がうまくいくかにかかっている。土地収用委員会に行く前段階で相当のエネルギーを要し、ここを乗り越えないと難しいと感じている。

ランドバンク理事長：

特に山形県との意思疎通がうまく図れていないのが、一番の問題点と考えている。

Q18.

建築基準法の接道条件を満たしていない土地等については、どのような形で接道条件を満たすようにするのか。（4 m道路、敷地延長等）

A18.

市役所職員：

接道していない空き家の場合、接道できるようにするためには再編するしかない。そのため、位置指定と開発の部分で道路を造っての接道しか、今のところは考えられない。

Q19.

接道要件に関連して、民間側で幅員4 m以上の位置指定道路になりうる私道を区画再編に関連して造った場合、さらなるインセンティブを自治体のほうから付与することについて、どうお考えか。

A19.

市役所職員：

ランドバンクにとってインセンティブはあったほうが良い。重点区域としてランドバンクエリアを空き家対策計画で位置づけているので、当然それに特化した形で攻めていく方法もある。一方で市道認定が受けられないと補助金などのインセンティブを付与できないのが現状。市道認定と位置指定道路は総合的に調整していくということが大事になってくると思う。ランドバンクは行政と両輪でタイアップしながら実施していくことが求められるだろう。

Q20.

空き家調査に際して障壁となっている部分はあるか。石巻市の空き家調査ではゼンリンが協力していたが、上山市では空き家調査において民間事業者との連携は考えるか。

A20.

市役所職員：

民間との連携をする考えはない。ゼンリンから営業はあったが、ゼンリンが空き家の定義となる「1年以上放置されている」ことを判別できるのか疑問に感じた。上山市は自治会長に調査を依頼している。彼らは地区の状況がわかるため空き家の判別ができると考えた。また上山市は地域コミュニティが維持されている点も自治会長による調査の実現につながった理由である。

Q21.

鶴岡市でもランドバンク事業による小規模区画再編を展開しているが、上山市でのランドバンク事業の実施にあたって、鶴岡市の事例を参考にしたか。もし、参考にしたのであれば具体的にどのような点を参考にしたのか。

A21.

市役所職員：

どのようなメンバーで運営しているかといったような、組織作りの面で参考にした。鶴岡市と上山市では地形や人口減少度合い等条件が異なり、また、つるおかランド・バンクさんの行う事業は公益性が高い一方で、かみのやまランドバンクは宅地分譲をしたり再編して商業利用したりするなど、そもそもの事業の建て付けが異なってきている。このことから、組織の面だけ参考にして、事業自体は独自性を出している形となっている。

Q22.

私たちの仮説である小規模連鎖型区画再編事業の法制化について、ランドバンク等が土地を取得する際に不動産取得税を非課税にすることがランドバンク等による小規模区画再編事業の促進につながると考えるか。

A22.

ランドバンク理事長：

インセンティブがあればよい。今は取得税とか軽減措置が働いている部分もある。それがなくならないような形で、例えば、ランドバンクだと半永久的にするくらいにしてもらったほうが良い。後は利子補給等、ランドバンクが取得する土地に関しては、国とかどこかが保有をしておく必要があるため、融資面とか財政面の手助けがあるとやりやすい。

Q23.

小規模区画再編事業が、第1期、第2期と連鎖型の計画とすることで、小規模区画再編事業の推進につながると考える。ただ、そこに関して、1戸1戸の区域に5戸以上49戸以

下というのをかけるのではなく、全体で考えて 5 戸以上 49 戸以下という特例を援用すればさらにこの再編の促進になるのではないか。

A23.

市役所職員：

上山のどこかには、そういう連担している地域もあるかもしれない。そこだけではなく、エリア指定かまたは連担かのように、どちらにもいける形のほうがいいかもしれない。上山でなくても、全体的にもう空き家になっているという所もあるかもしれないが、通常の地方では歯抜けの形で市街地に空き家が存在する。

Q24.

小規模区画再編事業を第 1 期、第 2 期などの連鎖型の計画とすることで小規模区画再編事業の円滑な推進につながると考えているが、連鎖型の計画を前提とすることに関してどのように考えるか。

A24.

ランドバンク理事長：

やり方はよい。ただし、1 期、2 期、3 期でまとめて要件に当てはまるようにすればよい。市街地で歯抜けに発生している空き家に対応するには 2 戸以上でも厳しいかもしれない。

Q25.

小規模住宅団地を一つの単位とした区画再編は難しいか。

A25.

ランドバンク理事長：

5 戸は難しい。計画の 1 期、2 期、3 期含めて 5 戸ならいいが、これも 3～4 年ではなく、もっと長期スパンで 10 年ぐらいとか 15 年ぐらいかけてこの地域を再編するため、3 期に分けるから、5 戸以上になるというのなら分かる。しかし、1 回で 5 戸はこの辺では難しい。

市役所職員：

現実的に、この上山市的なランドバンクをするなら、2 戸からでないとアクティブにまわせないのが現状。あとは区画整理とかをして、費用を捻出できないというのが一番。新しい分譲地であれば 5 戸は出せるが、既存の所で 5 戸出すのは、廃墟が集まる場所のようになった所でなければなかなか難しい。

Q26.

5戸以上49戸以下の小規模住宅団地に土地収用法が適用されれば、収用しやすくなるため、まちづくりの観点から考えると良いことのように思う。他方で条件を緩和し仮に収用件数が増えた場合、行政側の業務も煩雑化すると想定できる。この収用のしやすさと業務の煩雑化は行政の立場からしてどちらの方が望ましいか。

A26.

市役所職員：

現状、まずはやってみなければ何も変わらないため、まずはやってみて煩雑になればそこを整理して行政がやるべきだと思う。

Q27.

空き地・空き家対策を行う特区を作り、より大胆な対策を行う必要性についてどう思うか。

A27.

ランドバンク理事長：

国で上山ぐらいの人口規模の市で試験運用をやってもいいのではないか。そこで試して運用で失敗した場合に中止にすることとして、実験的な要素を踏まえた上で、ランドバンクをしている事業体でそういった実験を、街を使ってしていきたい。実績がないことをやる必要があるため、実績を作るためにもそういう特区みたいなものは重要だと思う。

Q28.

土地区画整理事業についても、小規模連鎖型のミニ区画整理ができるような形になっているが、使い勝手はどうか。

A28.

ランドバンク理事長：

使い勝手が悪い。制約が多すぎて使いにくい。一番大きな制約は都市計画決定で、それをするような時間や余裕がない。だから私たちは区画整理をせずに自分たちで分譲している。

〈エリアマネジメント〉

Q29.

今後在宅勤務等でライフスタイルが変わってくることが考えられるが、有効活用されていない駅前にサテライトオフィス等、検討していることはあるか。

A29.

ランドバンク理事長：

現在ランドバンクで検証をかけている。魅力が地元では認識されていないため、ランドバンクが率先して、上山の魅力を再確認しようとしている。ワーケーションやテレワークといった部分に関して、駅前のシャッター街をランドバンクで借りて、サブリース等を行うことを考えている。単純に再編したからといって人はこないため、エリアマネジメントで魅力を作ろうとしている。子育て世代や若者を確保していく。再編とエリアマネジメントは両輪でないといけない。来年度以降、公衆浴場にテレワーク施設を考えている。

Q30.

ランドバンク事業で区画を再編する前に、どのような人が買い手になるかを想定しているか。

A30.

市役所職員：

上山市は全体で、総合計画の中でも若者、子育て世代を求めている。そういう人から入ってもらわないと賑わいもできてこないため、今後 20 年、30 年の未来づくりはそこで担ってってもらいたい。あとは、面白くないと人は寄ってこないため、商業施設系を呼び込みたいと考えている。

商業施設の想定としては、厩戸のようなものと考えている。あとはコンビニを少し大きくしたものがあればいいと思う。武家屋敷街あたりの回遊性が上がるためにも、厩戸のような店が、雑貨屋を含めて出てくれば、魅力は高まってくると思う。

Q31.

上山市の自治会は活発に機能しているか。

A31.

市役所職員：

自治会の加入率はそれほど高くない。上山市の高齢率は 40%ほどで、高齢者が元気で力がある。しかし、エリアマネジメントする際にイベントを実行はできるものの、企画するほどの体力は残っていない。そのため、観光協会・ランドバンクがサポートしている。

Q32.

温泉街に昔ながらの廃旅館を散見したが、このような廃旅館などを、エリアマネジメントの一環として利活用していく方針はあるか。

A32.

市役所職員：

廃旅館については所有者不明の場合や所有者が遠方に住んでいる場合が多く、そもそもそこを使わせてほしいという話をする段階まで行っていないため、利活用にはつなげられないのが現状である。一方で、まちなかが賑わってくれば、外部から外資本を取り込み、その中で廃旅館について興味を示していただいて、首都圏の企業に参入してもらうというきっかけになる。そのため、周りでエリアマネジメントを進めて外資本を取り込むという方法がよいのではないかと思う。

〈防災〉

Q33.

防火面で何か対策はされているか。狭隘道路が多いため、木造住宅が密集している所で火災が起こった場合、消防車が入れず消火活動が遅れてしまうと思う。それに対して、何か延焼を防ぐ取組などはあるか。

A33.

市役所職員：

都市部と違い木造が密集して消火活動が遅れる場所は一部、市中心部にある。だからこそ、今回ランドバンク的には未然防止をしながら空き家をなくす方法をとっている。

A-4-2 上山市ヒアリング記録＜後期・2回目＞

【日時】2020年11月27日

【場所】上山市体育文化センター

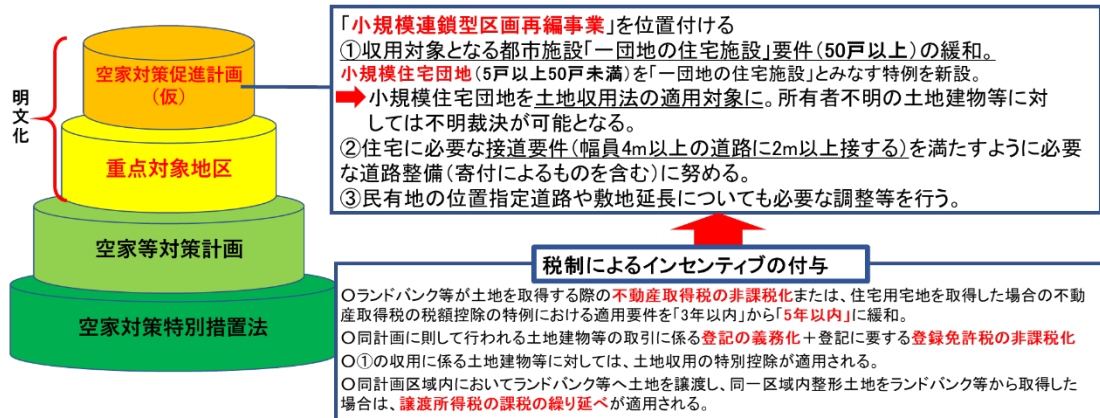
【対応者】上山市住宅整備課・NPO かみのやまランドバンク

※2020WSA が提示した資料

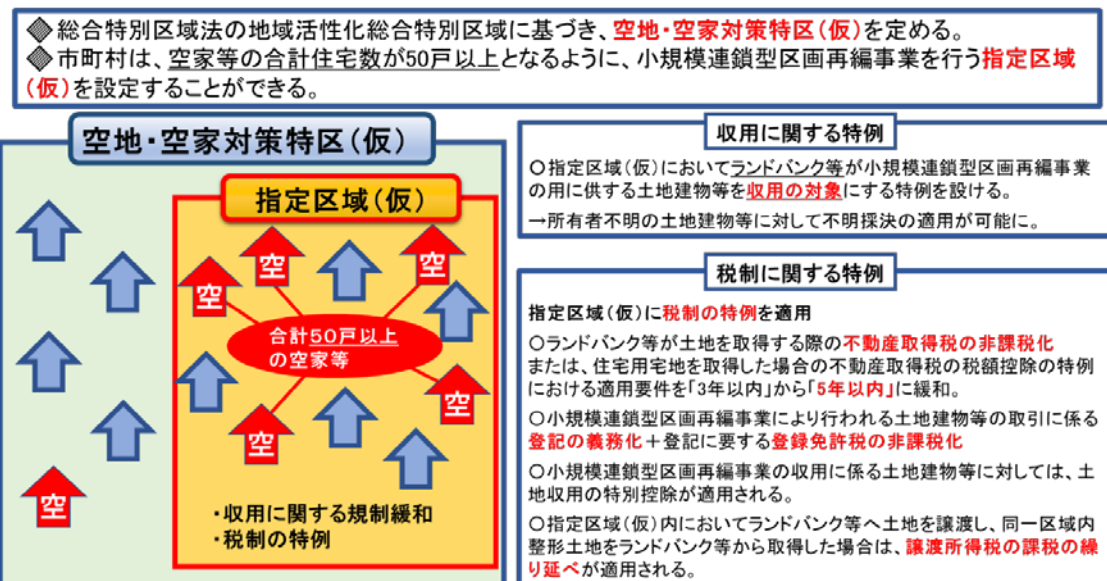
仮説1：空家等対策特別措置法の改正 -小規模連鎖型区画再編事業の法制化-

◆空家特措法に**重点対象地区**と**空家対策促進計画（仮称）**を明文化し、同計画において**小規模連鎖型区画再編事業**を位置づけ、税制上の特例を適用することで空き家・空き地対策を促進。

◆都市計画法における「**一団地の住宅施設**」要件を緩和する特例を設け、土地収用法の適用を可能に。→不明裁決によって所有者不明土地の利活用を円滑化。



仮説1-2: 空地・空家対策特区(仮)



〈WSA の提案を受けて〉

ランドバンク理事長：

今の時点であれば、空き家の合計住宅数 50 戸以上というのは、エリアを絞らないといけないと思う。上山の場合であれば、城の周辺で 50 戸は担保されるが、他の市町村の場合だと、もっと広いエリアになる可能性も高い。

空き家もそうだが、未接道の問題というのがすごく大きいため、50 戸以上あることかつ未接道の住宅が仮に 4 つ以上あるなどという形にしていたほうがいいのではないかな。上山市においては、通りに面している空き家よりも、奥に入った空き家のほうが問題になってきている。接道要件を盛り込むことで、おそらく他の市町村でも使えるケースが増えてくるのではないかな。

5 年でも結構短いので、基本 5 年だが一定の事情があれば 10 年まで伸ばせるなどの措置があると本当はよいと思う。

島田教授：

原則 5 年とし、そこに例外規定を設けるといふことか。

ランドバンク理事長：

私の会社でやっている分譲の場合も、5 年経っているものは結構ある。地権者をまとめ上げるだけでも 1 年はすぐ過ぎてしまい、一人で 1 年は過ぎてしまうということは結構ある。都内など、お客さんが多くいるエリアだとまとまってやれると思うが、過疎化している所だといろんな人との交渉事で時間がかかってしまう。いたずらに延ばせばいいというもの

でもないと思うが、5 年でも、特に空き家の場合は足りない。

〈空き家特措法・特区〉

Q1.

前回のヒアリングでは、我々の仮説の一つである、「5 戸以上 50 戸未満の小規模住宅団地を収用の対象にする」ということに関して、最低 5 戸以上の連担は多くて難しいという意見があった。

そこで、連担していなくとも空き家等が 50 戸以上存在する区域を指定し、収用の対象とすることができる空き地・空き家対策特区の制度を考えたのでこれについてどう考えるか。

A1.

ランドバンク理事長：

（冒頭述べた部分以外では、）相続問題があり、下手すると 10 年あっても短い。今回であれば相続登記が簡略化できるとかがあればよいと思う。

相続登記が難しい物件について、現所有者の同意が取ればある程度進められるとか、時効の援用が効くとかがあればよい。現所有者が、善意で 10 年、悪意で 20 年の間所有し、地元の地区会長とか関係団体の人が認めれば時効による相続ができるなどの措置があれば、この 5 年以内というのも大丈夫になってくるのかと思う。

色々な省庁が絡んでくる話になってしまうが、登記に関しての措置が何かあれば、割と進みやすいと思う。だからこそ特区エリアを作る重要性というのが出てくるのかなと思う。

Q2.

1 の質問に関連して、5 戸以上 50 戸未満は厳しいということだったが、「空き家等」が 5 戸以上という解釈ではなく、「空き家等を含む住宅」が 5 戸以上連担しているという解釈であれば運用することは可能か。

A2.

ランドバンク理事長：

可能。あとは、連担という言葉はどうやって見るか。連担と聞くとやはり並ぶイメージ。連担という言葉が「必ずしも空き家が連担している必要がなく、最終的に供給される家が 5 戸以上であればいい」という点等、これらを包括した連担であれば問題はない。

ただ、運用側としては国が包括したイメージであっても、県や市はダメというケースに陥るかもしれない。簡単に解釈できるようにしないと県や市町村クラスは厳しいので、言い回しの部分をもう少し考えてほしい。

市役所職員：

空き家はどうしても歯抜け状態。連担という言葉の認識について現場との相違がある。

Q3.

前回のヒアリングでは、司法書士の方より登記の義務化は難しいというご意見をもらった。そこで、相続に関する問題によって登記を行うことができないという状況に対し、登記の義務化ではなく、相続の開始後に法定相続人が市町村に自らが法定相続人であることを申請できるようにし、市町村が法定相続人の情報を記録、把握できるようにすることを考えている。

これにより、所有者不明土地の発生を未然に防ぐことは可能か。また、市町村でこのような業務を行うことは現実的に可能か。

A3.

市役所職員：

単純に、そのタイミングで自分が法定相続人であることを申し出てもらうことはいいが、そのタイミングで次の日亡くなったらどうなるのかと思った。このような状況が往々にして出てきているのが現状なので、そのあたりまでの手立てがあればいいと思う。

だから、制度の案としてはいいと思うが、10年、20年のスパンを考えた際に、また同じように所有者が分からなくなってしまうと意味がなくなってしまう。

ランドバンク理事長：

一番は、住民票と登記簿がリンクできるように行政が風穴を開ければ楽な話。あと、最近よく出てくるのが、アドレスホッパー。

頻繁に住所を変え、家の電話ではなく携帯電話しか持っていないので、追いかけても追いかけれない。

あとは、免許証を持たない人たちや、若いうちだと健康保険に入らないような人たちをどう考えるかも必要。

市役所職員：

例えば、自分が亡くなった場合に息子が相続人になるという情報を一元化・デジタル化できればいいと思う。

所有者不明問題は、我々空き家担当は深刻なものとしてとらえているが、こちらから何か新しいことをやってみようと言っても、行政内部では問題の深刻さの理解があまり進んでおらず、施策を実行するエネルギーが足りない。

法律で決まっていないのになぜやるのかと考えられてしまう。以上のことから、横展開していくにはなかなかハードルが高いのが現状である。

Q4.

現在、法制審議会民法・不動産登記法部会で検討されている「所有者不明土地管理人制度」に関連して、ランドバンクの可能性を検討してみたがどうか。

A4.

ランドバンク理事長：

ランドバンクは所有者不明土地管理人になることができる存在だと思うし、単にランドバンクになったからといって所有者不明土地管理人になることができるというのはまずいから、そこに何かハードルを設ける方が良い。

私たちが市から認可を取ろうとしている都市再生法人など、ある程度公から認可されるようなお墨付きがあれば、そういう形でできると思う。

島田教授：

今、ランドバンクの認定制度を考えているところである。

ランドバンク理事長：

公に属しているが、民間という立場という間のところがないといけない。

浅田：

資料の中では、民間の買取希望者も利害関係人にあたると考えられていて、この制度が進むことによって所有者不明土地が結構使いやすくなると思う。

ランドバンク理事長：

一般に、所有権を絶対視する考えがあると思うが、税金も払っていなければ、場所も知らない、調べようとしてもしていない人たちが、本当に所有権のある所有者たるべきものなのかというところがあると思う。

例えば、ランドバンクのエリアとかを決めた中で、所有者不明で税金を払われていないとか、何もしていないような土地は、所有者よりもランドバンクの権利の方が強くなるというように、大々的に周知されるような形をとっていかないと、進まない。

土地を雑草だらけにして、周りの人が草を刈ったりしている状態が、10年も20年も続いているなんていうところがいっぱいあるのであれば、それはどちらかというと、周りの人たちの方が所有者だろという風になると。

島田教授：

権利の下に眠るものは保護に値しない。そういう考えでよいと思うのですが。

ランドバンク理事長：

私もその考えが今一番あっているのではないかと思う。バブルみたいに儲かるときに手をあげて所有権を主張するくせに、要らないとなってくると、俺のじゃないというわけだから、それは単に都合が良い時だけ権利を主張しているだけの話。

浅田：

先ほどの都市再生法人について詳しく教えてほしい。

市役所職員：

都市再生法人になると、国の機関から支援を受けたり、都市再生整備計画を市に提案できたり、(都市再生法人となった)ランドバンクが土地を取得した場合に、税制上の控除を受けられたりするメリットがある。

一番大きいのは、そういった公の位置づけになれば、ランドバンクの市民に対する発信力が高まって協力を得られるという要素がある。現在、認定を受けるか受けないかというところで、あらかじめ認定をする方向になってきている。

浅田：

なにか認定をとることに対して難しかった点はあるのか。

市役所職員：

役所は認定をとったらどうなるのかというところを市民に説明しなければいけないから、どういう支援を受けて何をやるのかというところをしっかりと市民に発信できるかというところが一番。単純に法人格与えてもいいが、市としては法人格を与えたからには責任も出てくる。

〈エリアマネジメント〉

Q5.

花巻市では地域づくりやその活性化の構想について、家守会社を含めた民間や学術機関と共同で協議する場を作りたいと言っていた。上山市ではこうしたまちのデザインについて、地元の事業者特にランドバンクの方々とすり合わせているのか。もしくは都市マスタープランを下敷きに行政主導でまちをデザインしているのか。

A5.

市役所職員：

今、立地適正化計画を作っている真最中で、エリアマネジメントの部分が無ければ絵に描いた餅であると考えます。都市機能を誘導してきても、都市が必要ないものと呼んできてもし

ようがない。

上山市の場合はちょっとしたカフェすらない状況で空き店舗はどんどん増えてきているので、そうした場合に都市機能誘導するといっても、魅力がなければ人が入ってこないため、エリアマネジメントが必要だと思う。

どちらかというと、我々は上山市全域を包括的にやる役割だと思っている。機運を高めるマネジメントをしつつすり合わせしながら、都市マスタープランの具体化をやっていかないとハードに結びつかないと思う。

ランドバンク理事長：

小規模区画再編事業をする為には、もっと地域の人とのいろんな縁を育み、連携をもってそこに繋げるプロセスがあるが、残念ながら言っても分かってもらえない。だから、ランドバンクは空き家と空き地だけなんとかすればいい団体という認識にしかない。

高村：

その特定の役割しか、イメージされてないということか。

ランドバンク理事長：

そうだ。だから、財務省とかから、「なんでそこら辺の協定結ぶの？」みたいな話をされる。

島田教授：

私はむしろランドバンクに期待していて、ランドバンク自体がまちづくり協議会の役割を果たせばありがたいと思う。

ランドバンク理事長：

家守会社みたいなものを作るのは一つの方法であり、今回に関してはランドバンクがみんなのプラットフォームになればと思っている。

高村：

上山市役所内でも、まだエリマネについて浸透していないということか。

市役所職員：

全然浸透していない。仮に新しいものが出来たとしても、そもそも周りが廃れてれば、だれもここにハマろうとしない。そこに対して、ある程度エリア単位でマネジメントを仕掛けて、いい感じになってきたところがあって始めて人が入りやすくなる。

この空き家地図を見てもらうと、魅力ないところを積極的に買う人はいない。我々が分譲

などをする前にやらなければならないことというのは、魅力づくりと住民のエリマネに対する意識を醸成していくこと。それを狙う業態が本来あればいいが、残念ながら上山市にはない。我々が下地作りのためのプラットフォームになるしかないというのが、ここ 2 年くらい動いて分かってきたところであり、今はそっちも頑張っている状況。

ランドバンク理事長：

国からの出向組の人たちが分かってきているから、出向組の人たちと最近仲良くして、そういうのを分かるようにしていくしかないのではないかな。民間だと、この開発だけをして、周りの環境が良くなければ売れないと考え、その周りも何とかしなければいけないと考える。

一方で行政は、取りあえずこの予算を使って、ここだけで実施すればよいという、昔からのやり方がある。

高村：

ただ、区画再編だけやっても、周りが生きてないと、生まれ変わっても結局死んだ形になってしまうということか。

ランドバンク理事長：

これは普通の住宅地も一緒だと思う。仮に家を建てて、隣に普通の住宅が建っているのであれば、みんな買う。ところが隣がゴミ屋敷だったら、誰か買う？という話になる。現状では、ゴミ屋敷は除いて、ここだけ綺麗にということしか頭にないという状況である。

市役所職員：

新たに入ってきている人がランドバンクエリアにはいるが、入ってきているのは親が住んでいるから隣に建てるくらい。縁もゆかりもない方が入ってきているのは、厩戸くらいであって、基本は親が準備してくれて、孫も生まれるから地元に戻るといった人が多い。

島田教授：

鶴岡市の事例もそうだった。

市役所職員：

同様である。

ランドバンク理事長：

先週末、東京から空き家を見に来た方がいた。資料を送ってくれというから資料を送った。ただ、来てもらわないと多分分からないから、実際に来てほしいと伝え、実際に見てもらっ

た。最初は街中に住みたいとのことだったが、街中を見せたら、ゴチャゴチャしており、道が狭く、坂があるし住みにくいということになった。

そして、郊外の普通の分譲地が良いということになり、その条件で物件を探すということになった。そういう形で、直接来ると、周りの状況が分かってやっぱり嫌ですということであつた。

Q6.

空き家の活用方法として空き家バンクが全国的に実施され、上山市でも実施されていると聞いた。一方、海外の空き家の活用方法として、中古住宅をリフォームして、付加価値をつけて売りに出すというものもある。

例えば、空き家バンクと連動する形で、ランドバンクに空き家・空き地情報を集約して付加価値の付与も利用者に選択肢として提示するといったことも空き家情報の提供手段としては可能かと考えられる。このように空き家や空き地を紹介する際に中古住宅のリフォーム販売の選択肢も提示するという考え方に関してはどうか。

A6.

ランドバンク理事長：

市に一軒だけある、明海大学生がつくったリフォーム例を展開したい。ただ、協力してくれる人たちにある程度無償で作ってもらわなくてはならないが、今後目に見える形にしていかなければならないと考えている。

ランドバンクと、市の空き家バンクが横並びに独立しているのが現状。それをランドバンクの下に空き家バンクを持ってくるなどして、管理を任せてもらったほうが連動してうまくいくと思う。市から空き家バンクの委託を受けて、後は我々が自由にやらせてもらいたい。

Q7.

店舗併用住宅の空き家に付加価値を付与する手段として、日本でも良くある手段としてはリノベーションがあると思われる。上山市の方ではリノベーションスクール等の実施を行い家守会社の設立や事業者の募集を行う可能性はあるか。

A7.

市役所職員：

上山市は、まだその入口に到達していない。まずは人を集めて、機運を高めるところを今やっている。リノベーション空き家・空き店舗は最終的に元の所有者へ返さなくてはならないのが現状。事業の持続性を高めるためには買えるところまでもっていきたい。自分で出資してこれを一緒にやろうという人が信用できる。

ランドバンク理事長：

無理のないような形でやらないと持続性に繋がらない。山形市の例では県の公社が10年借り上げて、その後所有者に返す。返したら好きにしてくださいということになる。所有者が買いたくなるくらいにしないとイケない。今後次の代に引き継げるようなスクールをできる形になるのが望ましい。厩戸は孤軍奮闘している。次の彼らを作りたい。

市役所職員：

スクールにはそれなりの先生が来るため、講師料が高い。自治体が3年で1000万入れていると聞く。成果を説明できるか。ニーズに乏しいと続かない。

ランドバンク理事長：

上山市は講師としては呼ばずに友達や別件のついでとしては呼ぶ。まちづくり会社にコンサルとかを呼んでもプランと組織は作るが結果については責任を取らない。成果が出なければ報酬を払わないくらいしないと難しい。ただ責任の転嫁に過ぎないという結果になっている。

補助金だけを頼りに来るのは断る。自分で出費する等の覚悟を持つ人は信頼できる。山大、芸工大等の地元の学術機関と一緒に研究したいということもあり声をかけている。

Q8.

公園等の公共施設は一定の集客を見込めることから民間事業者のテナント等の形態による参入が見込めると考えられるが、今後、公共施設や「わくわく広場」にそういった仕組みを導入することは考えているか。

A9.

市役所職員：

どんどん使ってほしいというスタンスで、使いたい人が来れば受け入れる。有償でキッチンカーを呼ぶ等公園関係も実験的にやってきた。国の方向性もそうになっている。

公園や広場は使ってもらって当たり前のはずだが、日本ではその考え方があまり浸透していない。勝手に使ってはいけないのではないかと考えてしまう。この考え方を取っ払いたい。イベントなどでの提供していきたい。しかし地元の事業者等は使えることをわかっていない。わくわく広場の周辺に住んでいる人から使ってもいいか問い合わせも来ている。日経や山形新聞等のメディアに取り上げられたためもあり、知名度も上がってきている。

Q10.

特区の指定区域の範囲について、市街化区域内でもいいと思うか。

A10.

ランドバンク理事長：

近々でなければいけないのは市街化区域内だと思うが、郊外にもそういうところは必ずあると思う。

島田教授：

市街化調整区域だと、例えば古民家のリノベーションによる民泊事業とかそういうのは結構できるかもしれない。

ランドバンク理事長：

民泊までは許可されていないのではないかな。特に山形県は、許可はしておらず、市街化調整区域内の賃貸もだめという話になっている。

A-5 東北地方整備局

A-5-1 国土交通省東北地方整備局ヒアリング概要

【日時】2020年12月3日

【場所】仙台合同庁舎B棟（東北地方整備局）

【対応者】建政部住宅調整官、都市・住宅整備課長

当日の概要

2020WSAとして最後に実施した本ヒアリングは、ヒアリング先が国土交通省であることに鑑み、当時2020WSA内にて検討中であった暫定版の提言案についてご意見を賜る場とした。これまでとは違うアプローチでのヒアリングとなり、当日の流れや内容についても従来とは異なる手法を用いた。そして二時間強に及んだ同ヒアリングでは、分析、法制、防災、エリアマネジメントの各提言や検討状況の概要を報告しご意見を賜ることができた。本項はそうしたヒアリングの内容についての概要を紹介するものである。

〈分析〉

冒頭、分析結果およびその検討状況を報告）

先方からの質問1

分析に際して、東北地方の市の全体を分析しているか。

当方からの返答1

地価公示の宅地データ全てを分析している。

先方からの反応 1

市街化区域限定でやる方が適切なのではないか。地価が徐々に上がっているのは市街化区域が中心であり、その差ではないかとも考えられる。加えて、実際の誘導政策の差による効果が見たい。

長期的な分析をもとに誘導の上で施策を打って実際に地価が上がっているかというデータも欲しい。誘導施策は誘導区域の内外で差のない自治体も少なくない。差をつけたら効果があるというデータがあると国としてはありがたい。

また、移住施策を居住誘導区域外でもやっている自治体が少なくない。

〈法制〉

（冒頭、検討中の提言内容を報告）

先方からの質問 2

一団地の住宅施設が収用の対象となるのは、住宅不足の時代には収用をしてでも供給が必要だという経緯で設けられているが、今回の収用制度のアウトプットは何か。

当方からの返答 2

ランドバンク事業者が現状は住みにくくなっている形状の都市や、土地の整理により魅力の創出を行いたくてもできないような土地に対して小規模な連鎖型の区画再編を実施して住宅を建てる。

また未接道の土地に対して、接道要件を満たすようにして、住宅を建てるというアウトプットを想定している。

先方からの質問 3

ランドバンク事業者による小規模な連鎖型の区画再編は区画整理事業との違いは何か。特に個人施行の小さい区画整理と何が違うのか。

当方からの返答 3

ランドバンク事業者が土地の購入をする他、換地によらない手法で、所有者と相談して土地を確保などの調整を行うため一般的な区画整理よりスムーズに行く。

個人施工の土地区画整理事業を行う場合は、地権者全員の同意が必要になり所有者不明土地の活用が進まない一方、2020WSA の提案においては、「5 戸以上住宅を供給する」際、ランドバンク事業者は所有者不明土地等を収用しながらミニ区画再編ができる。

先方からの質問 4

収用適格の案である 5 戸 5 0 戸未満という条件を提示しているが、これは何が 5 戸以上か。空き家なのか。

当方からの回答 4

空き家が連坦して5戸以上50戸未満という土地はそれほどないというのが実態であるため、空き家ではなく、現在も居住している住宅を含めて5戸以上50戸未満の住宅を想定している。

先方からの質問 5

そこに住んでいる人がいるのに収用できるというのは、なぜか。収用適格というからには、どういう公共性があるかが大事。法制化まで考えたときに、なぜ収用まで必要なのかという理屈が弱い。その辺が補足できると説得力がある。

島田教授の回答 5

東日本大震災復興特別区域法で改正がなされた防災集団移転をモデルとして収用適格を検討している。具体的には移転先予定地で土地の所有者が不明な場合、それで不明採決ができるような形で収用適格とされるものである。この提案でも、所有者不明の空き地・空き家の不明採決のみを想定している。

先方からの質問 6

防災集団移転とは公益性の理屈が違う。仮にこの収用適格が制度化されると十分な公益性があるか曖昧なまま、なんでもできるという危険性がある。

また制度化したところで本当に収用ができるのであろうか。例えば、区画整理事業や市街地再開発事業を民間会社が収用権を持って施行できる制度は、当時法制局との間で相当公益性等を整理して作られた。

ランドバンクという一民間事業者収用等を実施させることはかなりハードルが高いのではないかと。いかに中立に適正に事業を行えるかという部分もかなり必要なのではないかと。

島田教授の回答 6

確かにランドバンク事業者が収用するのはハードルが高いと思っている。ただただの民間業者ではなく、市町村長から指定するというNPO法人という形にしている。また空き家対策促進計画を立てて、土地の適正な利用管理をするという目的が大前提であり、消極的な管理すらされていない、積極的な利用もされていないようなところであれば公益性を担保できるのではないかと検討している。

先方からの質問 7

強制力の付与の条件として、例えば5戸以上50戸未満というのがある。ただしそうした場所があるのかという現実面、また空き家とは何かという条件面が課題になるのではないかと。

いか。

島田教授の回答 7

空き家対策促進計画（仮）に対して接道要件を確保するなど公益性を持たせれば、ある程度は権利侵害に対応しうるのではないかと検討している。

土地基本法も改正になり、土地所有者の責務もクローズアップされてきた。そのため土地を有効に活用する意思をもたず、所有者の責務も果たさない人まで保護しなければならないのかという議論もある。地方都市のまちづくりを考えていく場合には、そこまで踏み込まないといけないという実態があると思う。

先方からの質問 8

権利侵害を伴う事業は都市計画事業として組み立てることが多いが、空き家対策を都市計画事業に組み込み、公益性を担保するという考えもできるのではないか。

島田教授の回答 8

空き家特措法による空き家対策にこだわったのは、立適には都市局の事業が多かったからである。換地によらない簡便な手法でまちなかの居住環境を徐々に改善していく手法が求められているが、住宅局は、これといった施策が打ち出せていない。税制についても、居住誘導区域に建てた場合には優遇をするぐらいの差があって然るべきだと思う。

空き家特措法にこういう手法を盛り込むと、住宅局としてもやりやすくなるのではないか。

先方の反応 8

住宅局もいかに良質なストックを長く活用してもらうかという方向に切り替えている時期にあり、
空き家や既存住宅の問題に、資金も施策も振り向けて行く方向にはある。

〈防災〉

（冒頭、検討中の提言内容を報告）

先方の反応

都市局は、都市再生法の改正によって防災の主流化を推進している。2020WSA の提言には、本省の「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会の中間案とニュアンスの近いものも多かった。

移転元地の買い取りに関しては、都市局として防災集団移転促進事業の利用促進を進めており、一団地の要件を 10 戸以上から 5 戸以上に緩和した。丸森町では、地域間の平等性

の観点から災害危険区域の指定が出来ないと考え、防集事業として実施するのではなく、任意の個別移転を行ったと聞いている。最終的には自治体の判断に依拠している状況だが、東日本大震災とは異なる場合の災害危険区域のかけ方が課題。

自治体からは災害危険区域の指定基準の明確化も要望されるが、地理的特徴等を勘案すると難しい面もある。国としては、移転元地の買い取りは防集でやるか、遊水池や防災緑地等の都市防災総合推進事業など様々な制度を活用して頂き、災害リスクの軽減を図っていくことが重要だと考えている。

例えば、区画整理においては、居住誘導区域内で実施する区画整理において、宅地かさ上げは補助の対象となった。一個人の住宅への補助については、公共性の部分が整理される必要があると考えている。

コンパクトシティ形成支援事業の補助拡大については、事前移転に係る調査経費が補助されるようになり、提案内容と類似した制度に化されているといっても良いだろう。

水災補償については、「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会でも、住民がなるべく水災補償に入れるようにするという方針。損保会社としては、災害リスクを細分化し、それによって保険料も細分化したいという提案があった。

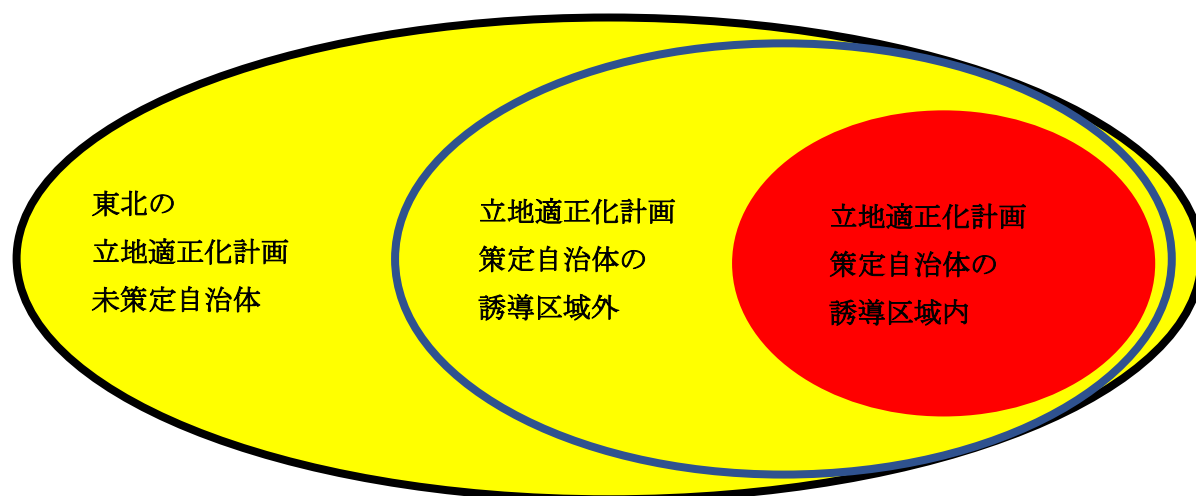
B 分析データ（一部）

B-1 分析集団ごとの誘導ダミーのイメージ図

・東北全体の集団での誘導ダミーのイメージ図

黄色に位置するサンプルでは誘導ダミー=0

赤色に位置するサンプルでは誘導ダミー=1



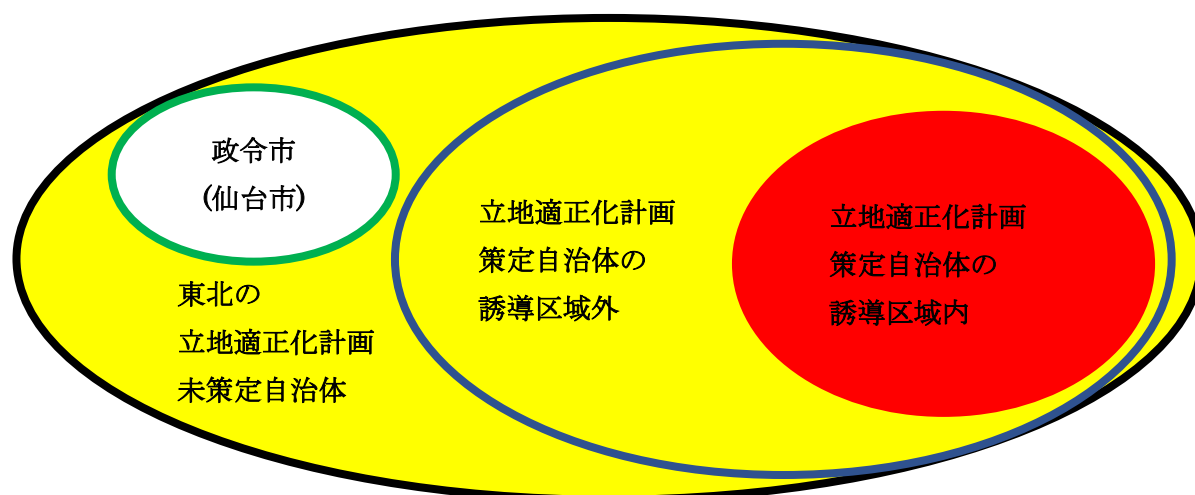
	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
地価上昇率	1425	62.97	227.48	106.08	25.02
誘導ダミー	1425	0	1	0.24	0.43
人口上昇率	1425	81.37	108.24	95.95	5.03
政令市ダミー	1425	0	1	0.17	0.38
指定容積率	1425	0	700	213.65	107.19
地積	1425	4.33	6.86	5.62	0.42
幅員	1425	3	50	8.16	5.57
駅距離	1425	4.61	9.90	7.32	1.00
都市ガスダミー	1425	0	1	0.47	0.50
下水道ダミー	1425	0	1	0.91	0.29

・政令市を除いた集団での誘導ダミーのイメージ図

黄色に位置するサンプルでは誘導ダミー=0

赤色に位置するサンプルでは誘導ダミー=1

白に位置するサンプルは分析対象外



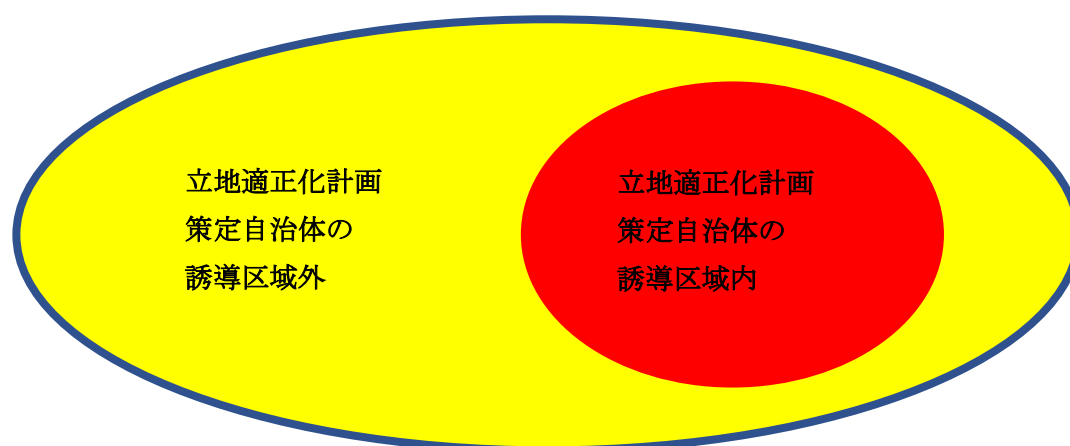
	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
地価上昇率	1157	62.97	164.95	98.21	16.19
誘導ダミー	1157	0	1	0.29	0.45
人口上昇率	1157	83.38	104.72	94.32	3.88
指定容積率	1157	60	600	215.22	100.03
地積	1157	4.61	6.85	5.65	0.42
幅員	1157	3	50	8.17	5.20
駅距離	1157	4.61	9.90	7.37	0.99
都市ガスダミー	1157	0	1	0.36	0.48

下水道ダミー	1157	0	1	0.90	0.31
--------	------	---	---	------	------

・立地適正化計画策定自治体内での誘導ダミーのイメージ図

黄色に位置するサンプルでは誘導ダミー=0

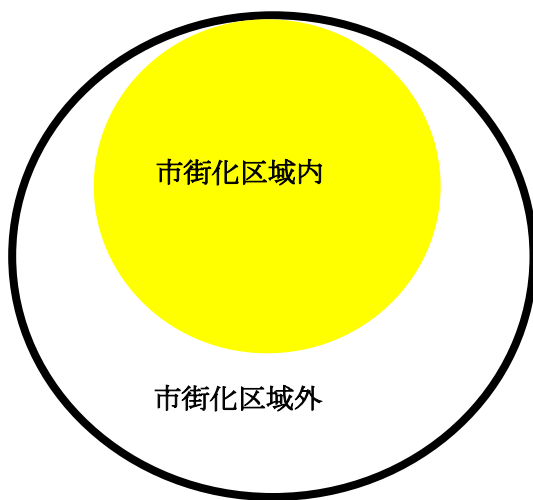
赤色に位置するサンプルでは誘導ダミー=1



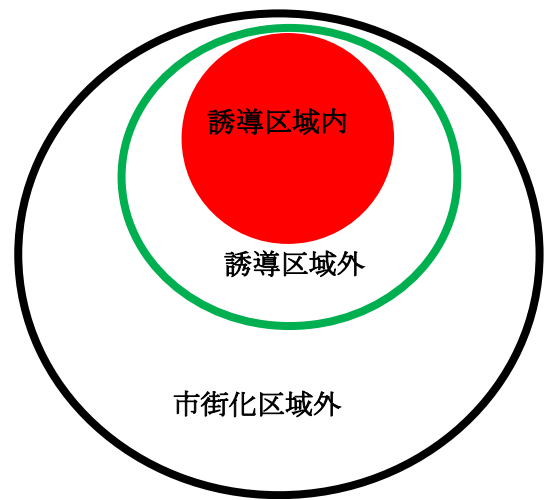
	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
地価上昇率	548	64.89	164.95	100.86	17.71
誘導ダミー	548	0	1	0.60	0.49
人口上昇率	548	90.62	99.41	95.55	2.26
指定容積率	548	60	600	214.33	111.57
地積	548	4.61	6.85	5.60	0.42
幅員	548	3.5	50	8.37	5.99
駅距離	548	5.19	9.80	7.50	0.84

都市ガスダミー	548	0	1	0.50	0.50
下水道ダミー	548	0	1	0.90	0.30

- ・市街化区域に限った分析の誘導ダミーのイメージ図
- 黄色に位置するサンプルでは誘導ダミー=0
赤色に位置するサンプルでは誘導ダミー=1
白に位置するサンプルは分析対象外
都市計画による線引きをしていない自治体内のサンプルも分析対象外



立地適正化計画未策定自治体
(仙台市を除く)



立地適正化計画策定自治体

	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
地価上昇率	921	62.97	164.95	98.46	16.26
誘導ダミー	921	0	1	0.36	0.48
人口上昇率	921	82.77	104.72	94.04	4.12
指定容積率	921	60	600	224.44	104.70

地積	921	4.61	6.78	5.65	0.40
幅員	921	3	50	8.50	5.40
駅距離	921	4.78	9.80	7.27	0.97
都市ガスダミー	921	0	1	0.37	0.48
下水道ダミー	921	0	1	0.91	0.28

B-2 統制変数間の相関分析

	自治体 規模	誘導 ダミー	地積	幅員	都市ガス ダミー	下水道 ダミー	駅距離	指定建蔽 率	指定容積 率	人口上昇 率
政令市 ダミー	0.718	-0.247	-0.032	0.046	0.444	0.143	-0.096	0.718	0.003	0.595
自治体 規模		0.004	-0.006	0.081	0.489	0.108	-0.176	-0.071	0.022	0.590
誘導 ダミー			-0.043	0.121	0.174	0.094	-0.097	0.114	0.148	-0.045
地積(m ²)				0.103	-0.048	-0.164	0.062	-0.015	-0.007	0.026
前面幅員 (m)					0.085	0.050	-0.074	0.468	0.508	0.053

都市ガス ダミー						0.235	-0.172	-0.019	0.122	0.445
下水道 ダミー			p<0.01				-0.086	0.058	0.079	0.128
駅 距 離 (m)			p<0.05					-0.105	-0.172	-0.084
指定建蔽 率(%)			p<0.1						0.808	-0.137
指定容積 率(%)										-0.021

自治体規模は村が1、町が2、市が3、政令市が4となっている。

赤字は相関係数が0.4を超えているものである。

重回帰分析を行う上で多重共線性の発生を考慮するため参考程度に分析した。

そのため質的変数も一度ピアソンの積率相関係数を用いた。

C 参照法令等

C-1 空き地・空き家関連

C-1-1 都市再生特別措置法（立地適正化計画）

都市再生特別措置法

（平成十四年法律第二十二号）

施行日： 令和二年九月七日

（令和二年法律第四十三号による改正）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構

造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「都市開発事業」とは、都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附帯する事業を含む。）のうち公共施設の整備を伴うものをいう。

2 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

3 この法律において「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいう。

4 この法律において「都市の国際競争力の強化」とは、都市において、外国会社、国際機関その他の者による国際的な活動に関連する居住者、来訪者又は滞在者を増加させるため、都市開発事業等を通じて、その活動の拠点の形成に資するよう、都市機能を高度化し、及び都市の居住環境を向上させることをいう。

5 この法律において「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

(立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを

除く。)

四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項

イ 誘導施設の整備に関する事業

ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業

ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

五 居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項

六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

3 前項第四号に掲げる事項には、市町村が実施する事業等に係るものを記載するほか、必要に応じ、当該市町村以外の者が実施する事業等に係るものを記載することができる。

4 市町村は、立地適正化計画に当該市町村以外の者が実施する事業等に係る事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、その者の同意を得なければならない。

5 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき居住環境向上施設（病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であつて、居住環境の向上に資するものをいう。以下同じ。）及び必要な土地の確保その他の当該居住誘導区域に当該居住環境向上施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を記載することができる。

6 第二項第六号に掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

一 都市機能誘導区域内の区域であつて、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域（以下「駐車場配置適正化区域」という。）

二 駐車場配置適正化区域における路外駐車場の配置及び規模の基準（第百六条において「路外駐車場配置等基準」という。）

三 駐車場配置適正化区域における駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設（第百七条において「集約駐車施設」という。）の位置及び規模

7 市町村は、立地適正化計画に前項各号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、公安委員会に協議しなければならない。

8 市町村は、立地適正化計画に第六項第三号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事（駐車場法第二十条第一項若しくは第二項

又は第二十条の二第一項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。)に協議しなければならない。

9 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資する老朽化した都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の改修に関する事業に関する事項を記載することができる。

10 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（以下「立地誘導促進施設」という。）の配置及び利用の状況その他の状況からみて、これらの区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権等を有する者）による立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域並びに当該立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載することができる。

11 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域内の区域であって、防災指針に即した宅地（宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第二条第一号に規定する宅地をいう。）における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業（以下この項において「宅地被害防止事業」という。）を行う必要があると認められるもの及び当該宅地被害防止事業に関する事項を記載することができる。

12 第二項第六号に掲げる事項には、溢いつ水、湛たん水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（居住誘導区域内にあるものに限る。）の区域において溢水、湛水、津波、高潮その他による災害を防止し、又は軽減することを目的とする防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を記載することができる。

13 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の区域（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地の区域に限る。）であって、次の各号に掲げる建物の区分に応じ当該各号に定める移転を促進するために、防災指針に即した土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等（地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転をいう。以下同じ。）を促進する事業（以下「居住誘導区域等権利設定等促進事業」という。）を行う必要があると認められる区域（以下「居住誘導区域等権利設定等促進事業区域」という。）並びに当該居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する事項を記載することができる。

一 住宅 居住誘導区域外の区域（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のお

そのある土地の区域に限る。) から当該居住誘導区域への当該住宅の移転

二 誘導施設 都市機能誘導区域外の区域(溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある土地の区域に限る。) から当該都市機能誘導区域への当該誘導施設の移転

14 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための低未利用土地の利用及び管理に関する指針(以下「低未利用土地利用等指針」という。)に関する事項を記載することができる。

15 前項の規定により立地適正化計画に低未利用土地利用等指針に関する事項を記載するときは、併せて、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、低未利用土地が相当程度存在する区域で、当該低未利用土地利用等指針に即した住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図るための土地(国又は地方公共団体が所有する土地で公共施設の用に供されているもの、農地その他の国土交通省令で定める土地を除く。第五節において同じ。)及び当該土地に存する建物についての権利設定等を促進する事業(以下「低未利用土地権利設定等促進事業」という。)を行う必要があると認められる区域(以下「低未利用土地権利設定等促進事業区域」という。)並びに当該低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項を記載することができる。

16 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域外の区域のうち、住宅が相当数存在し、跡地(建築物の敷地であつた土地で現に建築物が存しないものをいう。以下同じ。)の面積が現に増加しつつある区域(以下この項において「跡地区域」という。)で、良好な生活環境の確保及び美観風致の維持のために次に掲げる行為(以下「跡地等の管理等」という。)が必要となると認められる区域(以下「跡地等管理等区域」という。)並びに当該跡地等管理等区域における跡地等の管理等を図るための指針(以下「跡地等管理等指針」という。)に関する事項を記載することができる。

一 跡地区域内の跡地及び跡地に存する樹木(以下「跡地等」という。)の適正な管理

二 跡地区域内の跡地における緑地、広場その他の都市の居住者その他の者の利用に供する施設であつて国土交通省令で定めるものの整備及び管理(第百十一条第一項において「緑地等の整備等」という。)

17 立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

18 立地適正化計画は、都市計画法第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果を勘案したものでなければならない。

19 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及

び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

20 第二項第三号の都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

21 市町村は、立地適正化計画の作成に当たっては、第二項第二号及び第三号の施策並びに同項第四号及び第九項の事業等において市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとする。

22 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。

23 市町村は、立地適正化計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付しなければならない。

24 第二項から前項までの規定は、立地適正化計画の変更（第二十二項の規定については、国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。

（都市計画法の特例）

第八十二条 前条第二項第一号に掲げる事項が記載された立地適正化計画が同条第二十三項（同条第二十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該事項は、都市計画法第十八条の二第一項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなす。

（都市再生整備計画に係る交付金の特例）

第八十三条 市町村は、国土交通省令で定めるところにより、第八十一条第二項第四号に掲げる事項又は同条第九項に規定する事項（第四十六条第一項の土地の区域における同条第二項第二号又は第三号に掲げる事業等であって当該市町村又は特定非営利活動法人等が実施するものに係るものに限る。）を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することができる。

2 前項の規定により立地適正化計画が提出されたときは、第四十七条第一項の規定による都市再生整備計画の提出があったものとみなして、同条第二項から第四項まで及び第四十八条から第五十条までの規定を適用する。この場合において、第四十七条第二項中「事業等の実施」とあるのは、「第八十三条第一項に規定する事業等の実施（特定非営利活動

法人等が実施する同項に規定する事業等に要する費用の一部の負担を含む。）」とする。

（立地適正化計画の評価等）

第八十四条 市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

2 市町村は、前項の調査、分析及び評価を行ったときは、速やかに、その結果を市町村都市計画審議会に報告しなければならない。

3 市町村都市計画審議会は、必要に応じ、市町村に対し、立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることができる。

4 市町村都市計画審議会は、第二項又は前項の規定による報告を受けたときは、その報告に係る事項について、市町村に対し、意見を述べることができる。

（都市計画における配慮）

第八十五条 都市計画決定権者は、都市計画の見直しについての検討その他の都市計画についての検討、都市計画の案の作成その他の都市計画の策定の過程において、立地適正化計画が円滑に実施されるよう配慮するものとする。

出典：e-GOV 法令検索

< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=414AC0000000022> >

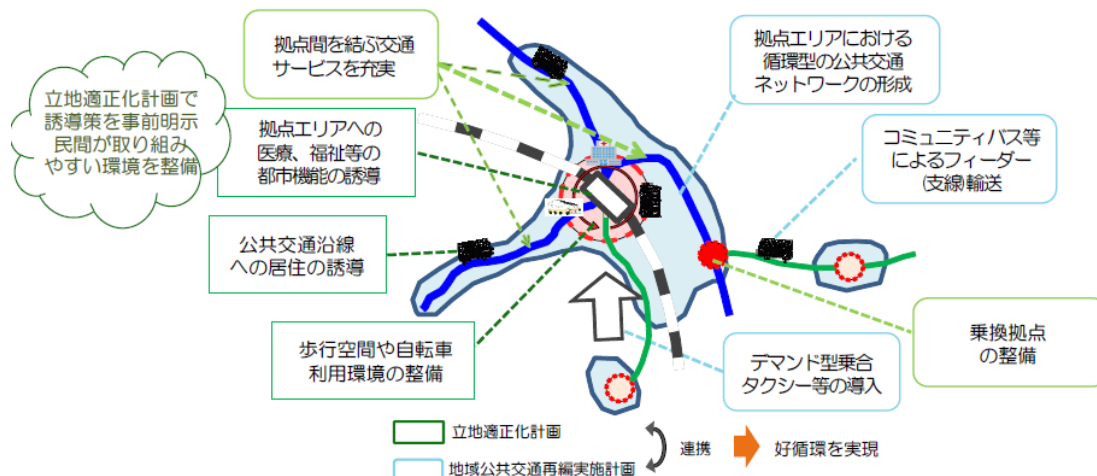
立地適正化計画制度の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

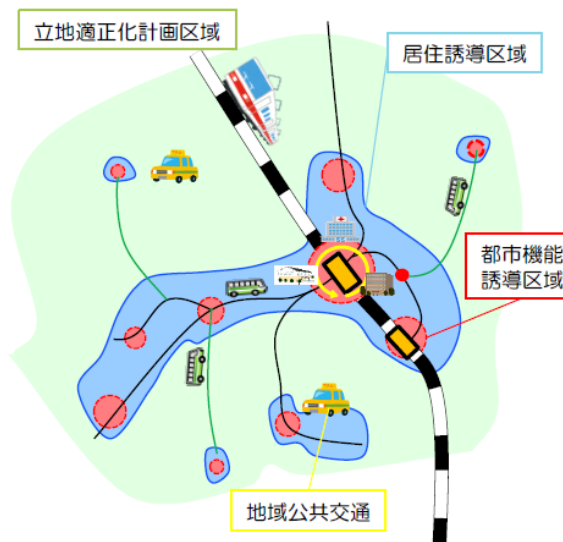
市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

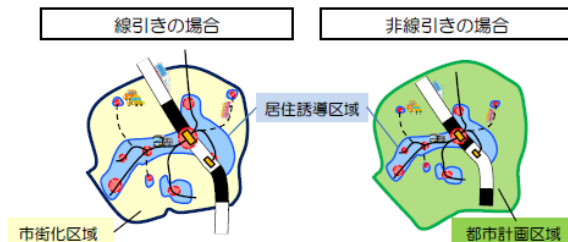
出典：国土交通省「立地適正化計画概要パンフレット」平成 26 年 8 月 1 日時点版

都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



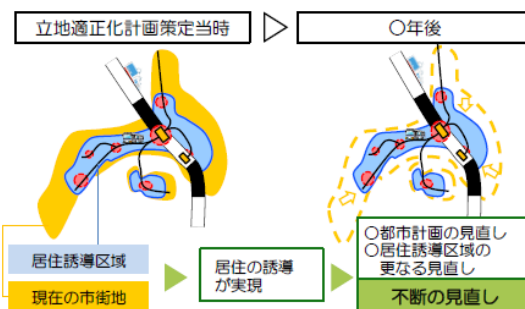
居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。



出典：国土交通省「立地適正化計画概要パンフレット」平成26年8月1日時点版

時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

C-1-2 空き家特措法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

公布日：平成二十六年十一月二十七日

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等

に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

出典：e-GOV 法令検索< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=426AC1000000127>>

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

出典：国土交通省ウェブサイト

C-1-3 土地基本法（目的・管理・責務等）

土地基本法

（平成元年法律第八十四号）

公布日：平成元年十二月二十二日

改正法令公布日：令和二年三月三十一日

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに土地所有者等、国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、土地が有する効用の十分な発揮、現在及び将来における地域の良好な環境の確保並びに災害予防、災害応急対策、災害復旧及び災害からの復興に資する適正な土地の利用及び管理並びにこれらを促進するための土地の取引の円滑化及び適正な地価の形成に関する施策を総合的に推進し、もって地域の活性化及び安全で持続可能な社会の形成を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（土地についての公共の福祉優先）

第二条 土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用及び管理が他の土地の利用及び管理と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地の利用及び管理の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることに鑑み、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。

（適正な利用及び管理等）

第三条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用し、又は管理されるものとする。

2 土地は、その周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点から、適正に利用し、又は管理されるものとする。

3 土地は、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため策定された土地の利用及び管理に関する計画に従って利用し、又は管理されるものとする。

（円滑な取引等）

第四条 土地は、土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者（以下「土地所有者等」という。）による適正な利用及び管理を促進する観点から、円滑に取引されるものとする。

2 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

（土地所有者等による適切な負担）

第五条 土地の価値がその所在する地域における第二条に規定する社会的経済的条件の変化により増加する場合には、土地所有者等に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

2 土地の価値が地域住民その他の土地所有者等以外の者によるまちづくりの推進その他の地域における公共の利益の増進を図る活動により維持され、又は増加する場合には、土地所有者等に対し、その価値の維持又は増加に要する費用に応じて適切な負担が求められるものとする。

（土地所有者等の責務）

第六条 土地所有者等は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。

3 土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条 国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。

2 国及び地方公共団体は、前項の責務を遂行するに当たっては、土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置を講ずるように努めるとともに、地域住民その他の土地所有者等以外の者による当該利用及び管理を補完する取組を推進するため必要な措置を講ずるように努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。

（事業者の責務）

第八条 事業者は、土地の利用及び管理並びに取引（これを支援する行為を含む。）に当たっては、土地についての基本理念に従わなければならない。

2 事業者は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。

（国民の責務）

第九条 国民は、土地の利用及び管理並びに取引に当たっては、土地についての基本理念を尊重しなければならない。

2 国民は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力するように努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じなければならない。

出典：e-GOV 法令検索(https://elaws.e-gov.go.jp/document?law_unique_id=401AC0000000084_20200331_502AC0000000012)

C-1-4 土地基本法等の一部を改正する法律案（概要）

●土地基本法等の一部を改正する法律案

<日切れ扱い、予算関連法律案>

背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地や管理不全の土地が増加**。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について**2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。**

法案の概要

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築(法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化)

1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
 - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
 - 地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を加速

地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域^{*}での進捗率は約78%(対象地域全体では約52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

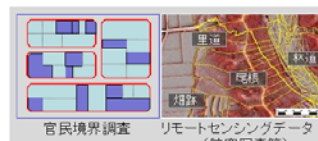
- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部:道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部:リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し



▲効率的な調査手法のイメージ

【目標・効果】

- ・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

出典：国土交通省 報道発表資料＜

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000149.html>

C-1-5 所有者不明土地法（責務、裁定等）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

（平成三十年法律第四十九号）

公布日：平成三十年十一月九日

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福利増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じ、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

第二章 基本方針等

（基本方針）

第三条 国土交通大臣及び法務大臣は、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索（以下「所有者不明土地の利用の円滑化等」という。）に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向
- 二 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項
- 三 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項
- 四 特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項

五 前各号に掲げるもののほか、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項

3 国土交通大臣及び法務大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

4 国土交通大臣及び法務大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(国の責務)

第四条 国は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第五条 地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

第二款 裁定による特定所有者不明土地の使用

(裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、当該事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利（以下「土地使用权等」という。）の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用权（以下「土地使用权」という。）
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。）の所有権（次項第七号において「物件所有権」という。）又はその使用权（同項第八号において「物件使用权」という。）

(裁定)

第十三条 都道府県知事は、前条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下する場合を除き、裁定申請をした事業者が土地使用权等を取得することが当該裁定申請に係る事業を実施するため必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、土地使用权等の取得についての裁定をしなければならない。

2 前項の裁定（以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積
 - 二 土地使用権等の始期
 - 三 土地等使用権の存続期間
 - 四 土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額
- 3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年を限度としなければならない、同項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。
- 4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第四号に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かなければならない。
- 5 収用委員会は、前項の規定により意見を述べるため必要があると認めるときは、その委員又はその事務を整理する職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。
- 6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 7 第五項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

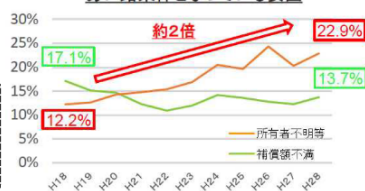
経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義）：**0.41%**
の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



法案の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定

(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

出典：国土交通省ウェブサイト

C-1-6 都市計画法（目的・区域区分・開発許可）

都市計画法

（昭和四十三年法律第百号）

公布日： 昭和四十三年六月十五日

改正法令公布日： 令和二年六月十日

（目的）

第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第二条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

（区域区分）

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

（都市再開発方針等）

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針

二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法

律第六十七号) 第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針

三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(平成四年法律第七十六号) 第三十条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針

四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。) 第三条第一項の規定による防災街区整備方針

2 都市計画区域について定められる都市計画(区域外都市施設に関するものを含む。)は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号) 第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号) 第九条第一項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若し

くは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区

域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

（開発許可の特例）

第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

C-1-7 都市計画法改正（開発許可）

開発許可の変遷

- 開発許可は、新法制定時に区域区分制度を市街化調整区域の立地規制により担保する制度として創設。
- 地域の主体的な対応を可能とするため、平成12年改正により、条例による技術基準や立地基準の強化・緩和を導入。
- 人口減少・超高齢化社会への対応の観点から、平成18年改正により医療施設等の公共公益施設を許可対象とし、市街化調整区域における大規模開発を許可する基準を廃止。

1968(昭和43年) 新都市計画法	1974(昭和49年) 法改正	1980～99(昭和55～平成11年) 法改正	2000(平成12年) 法改正	2006(平成18年) 法改正
区域区分制度とあわせて開発許可制度を創設	・特定工作物を開発行為の対象に追加 ・未線引き都市計画区域への開発許可制度の適用 ・技術基準、立地基準の追加 ・既存宅地制度導入	・地区計画等への適合が要件化 ・市街化調整区域における計画開発の最低規模引き下げ ・技術基準の見直し ・三大都市圏の市街化区域の開発許可対象面積の引き下げ ・市街化調整区域の地区計画等に適合する開発行為を立地基準に追加 ・開発許可事務等の自治事務化等	・技術基準の弾力化：地方公共団体の条例による制限の強化・緩和が可能 ・立地基準の見直し：条例により市街化区域隣接地等における開発行為等を許可対象に ・既存宅地制度の廃止 ・都市計画区域外への開発許可制度の適用	・医療施設、社会福祉施設、学校等の公共公益施設に関する開発行為を許可対象に ・市街化調整区域内の大規模開発を許可する基準を廃止

26

出典：国土交通省ウェブサイト

C-1-8 羽生市 3411 条例

羽生市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

(平成十七年三月二十五日条例第八号)

施行日：平成 27 年 7 月 1 日

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 3 章第 1 節の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第 33 条第 4 項の規定による最低敷地面積)

第 2 条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第 33 条第 4 項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300 平方メートルとする。ただし、法第 34 条第 13 号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

(法第 34 条第 11 号の規定による区域の指定)

第 3 条 法第 34 条第 11 号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき

市長が指定する土地の区域とする。ただし、法第 11 条第 1 項に規定する都市計画施設の区域は、含まないものとする。

(1) 区域内の建築物の敷地がおおむね 50 メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

(2) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

(3) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(4) 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

3 前 2 項の規定は、第 1 項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第 4 条 法第 34 条第 11 号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、居住の用に供する一戸建ての住宅(賃貸の用に供するものを除く。)以外の建築物とする。

(法第 34 条第 12 号の規定により定める開発行為)

第 5 条 法第 34 条第 12 号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。)第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域における第 2 号から第 8 号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

(1) 総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア おおむね 50 以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんしている地域

のうち、市長が指定した土地の区域(以下「既存の集落」という。)に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

イ 羽生市又は羽生市に隣接する市町の市街化調整区域に 20 年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 羽生市又は羽生市に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

(3) 20 年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

(6) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 51 条ただし書(同法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による許可を受けた建築物(令第 21 条第 20 号から第 23 号までに規定するものを除く。)又は第 1 種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

(8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

出典：羽生市「羽生市例規集」羽生市ウェブサイト

< https://www.city.hanyu.lg.jp/reiki/reiki_honbun/e317RG00000668.html >

C-1-9 不動産登記法（所有権移転登記、4 条 2 項、47 条）

不動産登記法

（平成十六年法律第百二十三号）

公布日：平成十六年六月十八日

改正法令公布日：令和二年三月三十一日

（目的）

第一条 この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に

資することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 不動産 土地又は建物をいう。

二 不動産の表示 不動産についての第二十七条第一号、第三号若しくは第四号、第三十四条第一項各号、第四十三条第一項、第四十四条第一項各号又は第五十八条第一項各号に規定する登記事項をいう。

三 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記をいう。

四 権利に関する登記 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。

五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに第十二条の規定により作成される電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）をいう。

六 登記事項 この法律の規定により登記記録として登記すべき事項をいう。

七 表題部 登記記録のうち、表示に関する登記が記録される部分をいう。

八 権利部 登記記録のうち、権利に関する登記が記録される部分をいう。

九 登記簿 登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）をもって調製するものをいう。

十 表題部所有者 所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に、所有者として記録されている者をいう。

十一 登記名義人 登記記録の権利部に、次条各号に掲げる権利について権利者として記録されている者をいう。

十二 登記権利者 権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいい、間接に利益を受ける者を除く。

十三 登記義務者 権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいい、間接に不利益を受ける登記名義人を除く。

十四 登記識別情報 第二十二条本文の規定により登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるものをいう。

十五 変更の登記 登記事項に変更があった場合に当該登記事項を変更する登記をいう。

十六 更正の登記 登記事項に錯誤又は遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記をいう。

十七 地番 第三十五条の規定により一筆の土地ごとに付す番号をいう。

十八 地目 土地の用途による分類であって、第三十四条第二項の法務省令で定めるもの

をいう。

十九 地積 一筆の土地の面積であって、第三十四条第二項の法務省令で定めるものをいう。

二十 表題登記 表示に関する登記のうち、当該不動産について表題部に最初にされる登記をいう。

二十一 家屋番号 第四十五条の規定により一個の建物ごとに付す番号をいう。

二十二 区分建物 一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第四条第二項の規定により共用部分とされたものを含む。）をいう。

二十三 附属建物 表題登記がある建物に附属する建物であって、当該表題登記がある建物と一体のものとして一個の建物として登記されるものをいう。

二十四 抵当証券 抵当証券法（昭和六年法律第十五号）第一条第一項に規定する抵当証券をいう。

（権利の順位）

第四条 同一の不動産について登記した権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記の前後による。

2 付記登記（権利に関する登記のうち、既にされた権利に関する登記についてする登記であって、当該既にされた権利に関する登記を変更し、若しくは更正し、又は所有権以外の権利にあってはこれを移転し、若しくはこれを目的とする権利の保存等をするもので当該既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要があるものをいう。以下この項及び第六十六条において同じ。）の順位は主登記（付記登記の対象となる既にされた権利に関する登記をいう。以下この項において同じ。）の順位により、同一の主登記に係る付記登記の順位はその前後による。

第三款 建物の表示に関する登記

（建物の表示に関する登記の登記事項）

第四十四条 建物の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

一 建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番）

二 家屋番号

三 建物の種類、構造及び床面積

四 建物の名称があるときは、その名称

五 附属建物があるときは、その所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である附属建物にあっては、当該附属建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、

町、村、字及び土地の地番)並びに種類、構造及び床面積

六 建物が共用部分又は団地共用部分であるときは、その旨

七 建物又は附属建物が区分建物であるときは、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の構造及び床面積

八 建物又は附属建物が区分建物である場合であつて、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の名称があるときは、その名称

九 建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権（登記されたものに限る。）であつて、区分所有法第二十二条第一項本文（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの（以下「敷地権」という。）があるときは、その敷地権

2 前項第三号、第五号及び第七号の建物の種類、構造及び床面積に関し必要な事項は、法務省令で定める。

（建物の表題登記の申請）

第四十七条 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

2 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があつたときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

（権利に関する登記の登記事項）

第五十九条 権利に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

一 登記の目的

二 申請の受付の年月日及び受付番号

三 登記原因及びその日付

四 登記に係る権利の権利者の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分

五 登記の目的である権利の消滅に関する定めがあるときは、その定め

六 共有物分割禁止の定め（共有物若しくは所有権以外の財産権について民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百五十六条第一項ただし書（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定により分割をしない旨の契約をした場合若しくは同法第九百八条の規定により被相続人が遺言で共有物若しくは所有権以外の財産権について分割を禁止した場合における共有物若しくは所有権以外の財産権の分割を禁止する定め又は同法第九百七条第三項の規定により家庭裁判所が遺産である共有物若しくは所有権以外の財産権についてした分割を禁止する審判をいう。第六十五条において同じ。）があるときは、その定め

七 民法第四百二十三条その他の法令の規定により他人に代わつて登記を申請した者（以

下「代位者」という。)があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因

八 第二号に掲げるもののほか、権利の順位を明らかにするために必要な事項として法務省令で定めるもの

(一般承継人による申請)

第六十二条 登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることのできる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該権利に関する登記を申請することができる。

出典：e-GOV 法令検索< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=416AC0000000123>>

C-1-10 土地区画整理法（土地区画整理事業）

土地区画整理法

(昭和二十九年法律第百十九号)

公布日：昭和二十九年五月二十日

改正法令公布日：平成二十九年六月二日

第一章 総則

(この法律の目的)

第一条 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

2 前項の事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合においては、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれるものとする。

3 この法律において「施行者」とは、土地区画整理事業を施行する者をいう。

4 この法律において「施行地区」とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域をいう。

5 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公

共の用に供する施設をいう。

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

7 この法律において「借地権」とは、借地借家法（平成三年法律第九十号）にいう借地権をいい、「借地」とは、借地権の目的となつている宅地をいう。

8 この法律において「施行区域」とは、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十二条第二項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域をいう。
（土地区画整理事業の施行）

第三条 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

2 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

3 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社で次に掲げる要件のすべてに該当するものは、当該所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

一 土地区画整理事業の施行を主たる目的とするものであること。

二 公開会社（会社法（平成十七年法律第八十六号）第二条第五号に規定する公開会社をいう。）でないこと。

三 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。

四 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有する借地権の目的となつているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となつている宅地の総地積との合計の三分の二以上であること。この場合において、これらの者が宅地の共有者又は共同借地権者であるときは、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積に当該者が有する所有権又は借地権の共有持分の割合を乗じて得た面積を、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地について当該者が有する宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積とみなす。

4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

5 国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整

理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不適當であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる。

出典：e-GOV 法令検索 (<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=329AC0000000119>)

C-1-1 1

国交省のミニ土地区画整理のパンフ

■小規模連鎖型土地区画整理事業

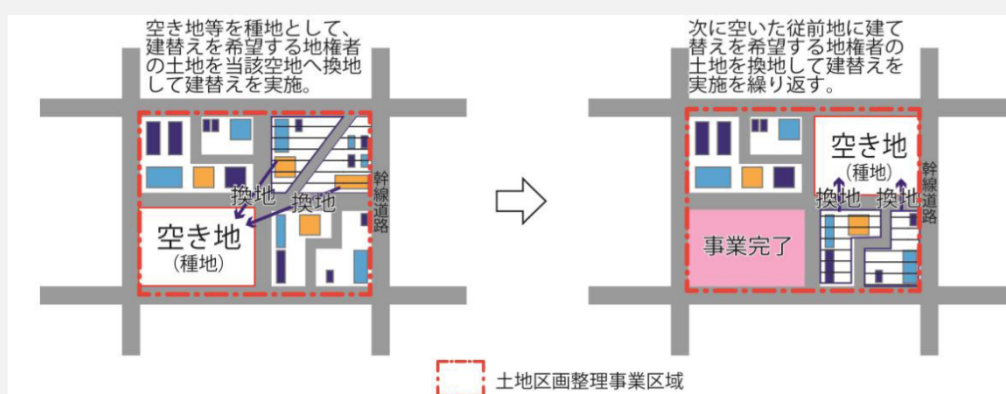
小規模な土地区画整理事業を順次実施することにより、連鎖的に地区全体の整備を図るものであり、熟度の高い箇所から順次事業を立ち上げることで、事業の機動的な推進と、その早期完了を図ることができます。都市のスポンジ化地区の再生にあたっては、その対策の緊急性を考慮し、集約・再編が可能な箇所を優先して速やかに事業を行うことが有効と考えられることから、このような発想も重要です。（※狭義には、市町村が定める区画整理プログラムに従って実施するものをいいます。）



■柔軟な換地による連鎖型土地区画整理事業

地区の空き地等を種地として建替を希望する地権者の土地を当該空地へ換地して建替を実施し、次に空いた従前地に建替を希望する別の地権者の土地を換地して建替を実施する、ということを繰り返して連鎖的に実施するものです。

業務活動を中断することなく建替えが可能で、活動の中断ができないため都市機能の更新が進まない地区における事業推進に効果的です。



出典：国土交通省「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」

C-1-1 2 つるおかランド・バンク概要

④ランド・バンク事業（空き家・空き地対策） 19

経緯

- H12: 早稲田大学とまちなか居住研究～（市・学）
- H16: 都市計画の『区域区分（線引き）』
- H17・18: 中心居住地域の低・未利用地等の利用・管理の方策モデル調査（国交省・市）
- H22: ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査開始（市・民）
- H23: ランド・バンク研究会発足（市・民）

無接道宅地に建つ、地権者2名、地上権者4名のうち2名（亡）、誰も壊せないと思っていた危険家を、民間の力だけで解体整地へ ⇒ **【2012'やまがた公益大賞】山形県知事より受賞**

■H24: 特定非営利活動法人『NPOつるおかランド・バンク設立』（平成25年1月22日 法人許可）（単位:万円）

■H24: 民間都市開発推進機構『住民参加型まちづくりファンド』採択（民都1,000・市1,800・民間200）

構成

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡
- ・山形県建設業協会
- ・司法書士
- ・山形県土地家屋調査士会
- ・山形県行政書士会
- ・山形県建築士会鶴岡・田川支部
- ・学術研究機関・金融機関・鶴岡市から……理事参加・団体構成員の有志による会員

目的

事例: 空き家所有者より敷地一部を道路敷として寄付を受け市・LBが築造し拡幅。

空家・空き地・狭隘道路を密集住宅地の一体的問題として捉え、所有者などのステークホルダーから寄付や低廉売却等の協力を受け、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させる。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人。

※空き家・空き地が動くそのチャンスに、街の将来を見据えて今から整備

※市街地再開発やまちなか土地区画整理等の大規模開発に拠らない民間手法 ⇒

ランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）

TSURUOKA City

出典：都市住宅学会 第27回学術講演会資料

C-1-1 3 かみのやまランドバンク概要

■ ランドバンク(8月登録開始)



出典：かみのやまランドバンク

12

C-1-14 都市住宅学 107 号掲載論文抜粋

居住誘導という考え方とその可能性について(抜粋)

Residence guidance and its possibility

東北大学法学研究科公共政策大学院 教授

島田 明夫

(前略)

4. 居住誘導の方策とその可能性

(中略)

(2) 土地住宅税制における不動産登記のインセンティブの付与

① 不動産登記の義務化

現在のところ登記は義務ではないが、所有者不明の土地を減らすためには登記の義務化は将来的には必要になると思われる。登記の義務化に際しては、後述する登録免許税の手数料化や登記の簡便化の施策を行い、登記にかかる申請者のコストを最小限にすることが必要である。

② 登録免許税の手数料化

登記制度は、取引の安全のために、権利関係を公示することを目的とするものであるが、高い登録免許税の負担は、不動産流通の阻害要因として登記そのものを軽視する傾向を生みだし、経済取引における基盤の一つである登記の公示機能が損なわれることが危惧されている。

また、登記にかかるコストは不動産価額によって左右されるべきものではなく、資産価値によって支払う税金が変わることは税の公平性の観点から疑問がある。

そこで、登録免許税を資産課税としてではなく、低額な手数料として徴収することにより、登記にかかるコストを減らすことができ、登記の未了を防ぐことが可能となると考えられる。

(3) 空地・空家対策

① 一団地の住宅施設に係る要件の緩和

1) 一団地の住宅施設に係る制度の概要

都市計画法の都市施設に認められる事業は土地収用法による事業認定の告示があったものとみなされ、土地収用法の規定が適用される。その中で一団地（50 戸以上）の住宅施設があるが、人口減少社会が進行している地方都市の中心部において、これだけの住宅施設の需要が見込めるとは考えにくい。

2) 東日本大震災における一団地の住宅施設の特例

東日本大震災復興特別区域法においても住宅施設の要件が緩和され、5戸以上50戸未満の小規模住宅団地住宅においても、都市計画法に定める一団地の住宅施設とみなされ、収用が可能となった（東日本大震災復興特別区域法第46条、第54条の2）。この特例を人口減少が進行する地域に拡大することは有用であると考えられる。

3) 空家等対策特措法への位置づけ

上記の要件を、空家等対策特措法において、市町村が策定できる空家等対策計画の中で「空家等対策重点地区（仮称）」のようなエリアを定めることを認め、その範囲内でのみ適用できることにすれば、スプロールを防ぎつつ、空き家の有効利用が可能になると考えられる。このような特例によって、住宅施設の団地規模の要件緩和と空家対策を連携させた制度を設けることにより、市街地に密集した空き家の問題を解決し、収用事業によりエリア価値が高い地域に再生することが可能になると考えられる。

② ランドバンクの推進

1) ランドバンクの活用

つるおかランドバンクのような民間主体では、道路拡幅等の問題を解決するのに限界がある。ヒアリングの際に空家の解体費用が捻出できないため事業がストップしてしまった例や、道路のセットバックについて、費用負担を理由に応じてもらえなかった例が確認された。そうした問題を根本的に解決するためには、官民が連携して、行政が道路拡張の際に街路整備事業等でランドバンク事業と連携することより解決を図る必要がある。街路整備による収用適格事業であれば、補償金が支払われ、譲渡所得に対する5千万円の特別控除が受けられるため、解体費用を捻出することが可能となり、セットバックも進むと考えられる。

2) 官民連携によるランドバンクの権限強化

アメリカの例ではランドバンクが固定資産税を滞納している空家等に対する収用権を有しており、取得した空き家を解体・修繕し、市場に戻すという活動を行って、その売却益や賃料からランドバンクの活動費を捻出している。ランドバンクの自立的な運営を目指すためには、収用権等の強制力を有する権限を与えることも検討する必要がある。

ただし、この制度をそのまま日本に導入することは難しいと考えられるため、現実的には、街路事業等の公共事業と連携して収用は行政が行うなどといった、官民の連携が必要になると考えられる。

（後略）

※ 本稿は、都市住宅学107号掲載論文から抜粋したものである。

2 項（不明裁決）

土地収用法

（昭和二十六年法律第二百十九号）

公布日：昭和二十六年六月九日

改正法令公布日：平成二十九年六月二日

第一章 総則

（この法律の目的）

第一条 この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする。

（土地の収用又は使用）

第二条 公共の利益となる事業の用に供するため土地を必要とする場合において、その土地を当該事業の用に供することが土地の利用上適正且つ合理的であるときは、この法律の定めるところにより、これを収用し、又は使用することができる。

（土地を収用し、又は使用することができる事業）

第三条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

（略）

三十 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域について同法第二章の規定により定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は田園住居地域内において、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する目的で行う五十戸以上の一団地の住宅経営

第四章 収用又は使用の手続

第四節 裁決

（権利取得裁決）

第四十八条 権利取得裁決においては、次に掲げる事項について裁決しなければならない。

- 一 収用する土地の区域又は使用する土地の区域並びに使用の方法及び期間
- 二 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
- 三 権利を取得し、又は消滅させる時期（以下「権利取得の時期」という。）
- 四 その他この法律に規定する事項

2 収用委員会は、前項第一号に掲げる事項については、第四十条第一項の規定による裁決申請書の添附書類によつて起業者が申し立てた範囲内で、且つ、事業に必要な限度において裁決しなければならない。但し、第七十六条第一項又は第八十一条第一項の規定による請求があつた場合においては、その請求の範囲内において裁決することができる。

3 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、第四十条第一項の規定による裁決申請書の添附書類並びに第四十三条、第六十三条第二項若しくは第八十七条ただし書の規定による意見書又は第六十五条第一項第一号の規定に基いて提出された意見書によつて起業者、土地所有者、関係人及び準関係人が申し立てた範囲をこえて裁決してはならない。

4 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、前項の規定によるのほか、当該補償金を受けるべき土地所有者及び関係人の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければならない。ただし、土地所有者又は関係人の氏名又は住所を確知することができないときは、当該事項については、この限りでない。

5 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、前二項の規定によるのほか、土地に関する所有権以外の権利に関して争いがある場合において、裁決の時期までにその権利の存否が確定しないときは、当該権利が存するものとして裁決しなければならない。この場合においては、裁決の後に土地に関する所有権以外の権利が存しないことが確定した場合における土地所有者の受けるべき補償金をあわせて裁決しなければならない。

(明渡裁決)

第四十九条 明渡裁決においては、次に掲げる事項について裁決しなければならない。

- 一 前条第一項第二号に掲げるものを除くその他の損失の補償
 - 二 土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限（以下「明渡しの期限」という。）
 - 三 その他この法律に規定する事項
- 2 前条第三項から第五項までの規定は、前項第一号に掲げる事項について準用する。

出典：e-GOV 法令検索 (https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326AC1000000219_20200401_429AC0000000045)

C-1-16

2項道路・3項道路

建築基準法第43条【敷地等と道路との関係】の解説

島根県土木部建築住宅課

建築基準法第43条では都市計画区域内の建築物の敷地は『道路』に2m以上の接する事を義務づけています。

この規定を満たせない場合でも、一定の基準に満足する場合は、例外規定として『認定申請』又は『許可申請』により適合させる事も可能です。

~~~~~

●建築基準法 抜粋（一部略）

第43条（敷地等と道路との関係）

建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員四メートル以上の道に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

出典：島根県ウェブサイト



## ■建築基準法上の『道路』とは(主なもの)

### □道路幅員が4m 以上の場合(第42条第1項)

- 1号: 道路法による道路(国道、県道、市道、町道、村道)
- 2号: 都市計画法等<sup>※1</sup>、旧住宅造成事業に関する法律により造られた道路
- 3号: 集団規定が適用された際<sup>※2</sup>に存在していた道
- 4号: 道路法、都市計画法等<sup>※1</sup>により造られる道路で、2年以内にその事業が開始される予定として特定行政庁<sup>※3</sup>が指定したもの  
 ↳【道路指定】が必要
- 5号: 道路法、都市計画法等<sup>※1</sup>によらずに造られる道で、特定行政庁<sup>※3</sup>がその位置を指定したもの  
 ↳【道路位置指定】が必要

最も一般的なもの

### □道路幅員が4m未満の場合(第42条第2項、3項)

- 2項: 集団規定が適用された際<sup>※2</sup>、建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道【特定行政庁<sup>※3</sup>の指定】  
 ↳2軒以上の建ち並びが必要
- 3項: 土地の状況によりやむを得ない場合に特定行政庁<sup>※3</sup>が指定した道  
 ↳【水平距離指定】が必要

住宅団地の造成などで造られた道

特定行政庁へお問い合わせください

※1 都市計画法等

都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、密集市街地整備法

※2 集団規定が適用された際

申請地が都市計画区域に編入された時、又は建築基準法が施行された時のいずれか遅い時

※3 特定行政庁

島根県(右記の8市以外の区域)、松江市、出雲市、浜田市、益田市、大田市、安来市、江津市、雲南市(島根県、松江市、出雲市を除く6市は限定特定行政庁となります)

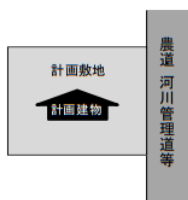
## ■道路に『接する(接道)』とは

平面的に道路と敷地が接しているだけでなく、一般的には人が通行できることが必要です。

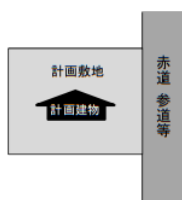
※擁壁などで段差がある場合は、接道とはなりません、階段があり人が通行出来る場合は接道となります。

### こんな場合は?

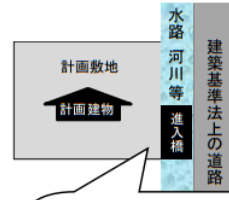
農道・河川管理道などは建築基準法上の道路ではないため、**認定又は許可申請が必要です。**



赤道、参道など、建築基準法上の道路以外に接する場合は、**特定行政庁へお問い合わせください。**



敷地と道路の間に河川、水路等がある場合は、**認定又は許可申請が必要です。**



下記の行政庁にて認定・許可を行います。

認定: 特定行政庁(島根県、松江市、出雲市)及び限定特定行政庁

許可: 特定行政庁(島根県、松江市、出雲市)

島根県(松江市・出雲市を除く)では、道路境界線から敷地境界線までの距離が1mを超える場合は**認定又は許可申請が必要**です。

出典: 島根県ウェブサイト

C-1-17

登録免許税法(9条・別表第一)

## 登録免許税法

(昭和四十二年法律第三十五号)

### 第一章 総則

(趣旨)

第一条 この法律は、登録免許税について、課税の範囲、納税義務者、課税標準、税率、納付及び還付の手続並びにその納税義務の適正な履行を確保するため必要な事項を定めるものとする。

（課税の範囲）

第二条 登録免許税は、別表第一に掲げる登記、登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明（以下「登記等」という。）について課する。

（納税義務者）

第三条 登記等を受ける者は、この法律により登録免許税を納める義務がある。この場合において、当該登記等を受ける者が二人以上あるときは、これらの者は、連帯して登録免許税を納付する義務を負う。

## 第二章 課税標準及び税率

（課税標準及び税率）

第九条 登録免許税の課税標準及び税率は、この法律に別段の定めがある場合を除くほか、登記等の区分に応じ、別表第一の課税標準欄に掲げる金額又は数量及び同表の税率欄に掲げる割合又は金額による。

別表第一 課税範囲、課税標準及び税率の表（第二条、第五条、第九条、第十条、第十三条、第十五条―第十七条、第十七条の三―第十九条、第二十三条、第二十四条、第三十四条―第三十四条の五関係）

| 登記、登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定又は技能証明の事項                                                                   | 課税標準   | 税率   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 一 不動産の登記（不動産の信託の登記を含む。）<br>（注）この号において「不動産」とは、土地及び建物並びに立木に関する法律（明治四十二年法律第二十二号）第一条第一項（定義）に規定する立木をいう。 |        |      |
| （一） 所有権の保存の登記                                                                                      | 不動産の価額 | 千分の四 |
| （二） 所有権の移転の登記                                                                                      |        |      |
| イ 相続又は法人の合併による移転の登記                                                                                | 不動産の価額 | 千分の四 |

出典：e-GOV 法令検索<<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=342AC0000000035>>

## 地方税法

(昭和二十五年法律第二百二十六号)

公布日：昭和二十五年七月三十一日

改正法令公布日：令和二年六月十九日

(不動産取得税に関する用語の意義)

第七十三条 不動産取得税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 不動産 土地及び家屋を総称する。
- 二 土地 田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。
- 三 家屋 住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。
- 四 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、政令で定めるものをいう。
- 五 価格 適正な時価をいう。
- 六 建築 家屋を新築し、増築し、又は改築することをいう。
- 七 増築 家屋の床面積又は体積を増加することをいう。
- 八 改築 家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。

(固定資産課税台帳の登録事項)

第三百八十一条 市町村長は、土地課税台帳に、総務省令で定めるところにより、登記簿に登記されている土地について不動産登記法第二十七条第三号及び第三十四条第一項各号に掲げる登記事項、所有権、質権及び百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該土地の基準年度の価格又は比準価格(第三百四十三条第二項後段、第四項及び第五項の場合には、これらの規定により固定資産税を課されることとなる者の住所及び氏名又は名称並びにその基準年度の価格又は比準価格)を登録しなければならない。

出典：e-GOV 法令検索 (<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000226>)

## C-1-19 租税特別措置法 (34条の4第1項、第2項)

### 租税特別措置法

(昭和三十二年法律第二十六号)

公布日：昭和三十二年三月三十一日

改正法令公布日：令和二年三月三十一日

**(収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除)**

**第三十三条の四** 個人の有する資産で第三十三条第一項各号又は第三十三条の二第一項各号に規定するものがこれらの規定に該当することとなつた場合（第三十三条第三項の規定により同項第一号に規定する土地等、同項第二号若しくは第三号に規定する土地の上にある資産若しくはその土地の上にある建物に係る配偶者居住権又は同項第四号に規定する権利につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合、前条第三項の規定により旧資産又は旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合及び同条第五項の規定により防災旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合を含む。）において、その者がその年中にその該当することとなつた資産のいずれについても第三十三条又は第三十三条の二の規定の適用を受けないとき（同条の規定の適用を受けず、かつ、第三十三条の規定の適用を受けた場合において、次条第一項の規定による修正申告書を提出したことにより第三十三条の規定の適用を受けないこととなるときを含む。）は、これらの全部の資産の収用等又は交換処分等（以下この款において「収用交換等」という。）による譲渡に対する第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十二条若しくは第三十三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額（）」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から五千万円（長期譲渡所得の金額のうち第三十三条の四第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が五千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額（）」とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額（）」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から五千万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十三条の四第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が五千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額（）」とする。

三 所得税法第三十二条第三項の山林所得に係る収入金額から必要経費を控除した残額は、当該資産の譲渡に係る当該残額に相当する金額から五千万円（当該残額に相当する金額が五千万円に満たない場合には、当該残額に相当する金額）を控除した金額とする。

四 所得税法第三十三条第三項の譲渡所得に係る収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除した残額は、当該資産の譲渡に係る当該残額に相当する金額から五千万円（当該残額に相当する金額が五千万円に満たない場合には、当該残額に相当する金額）を控除した金額とする。

2 前項の場合において、当該個人のその年中の収用交換等による資産の譲渡について同項各号のうち二以上の号の規定の適用があるときは、同項各号の規定により控除すべき金額は、通じて五千万円の範囲内において、政令で定めるところにより計算した金額とする。

出典：e-GOV 法令検索 (<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=332AC0000000026>)

## C-1-20 総合特別区域法（地域活性化総合特区部分）

### 総合特別区域法

（平成二十三年法律第八十一号）

公布日：平成二十三年六月二十九日

改正法令公布日：令和元年五月二十四日

#### 第四章 地域活性化総合特別区域における特別の措置

##### 第一節 地域活性化総合特別区域の指定等

（地域活性化総合特別区域の指定）

第三十一条 内閣総理大臣は、内閣府令で定めるところにより、地方公共団体が単独で又は共同して行う申請に基づき、当該地方公共団体の区域内の区域であつて次に掲げる基準に適合するものについて、地域活性化総合特別区域として指定することができる。

- 一 総合特別区域基本方針に適合すること。
  - 二 当該区域において地域の活性化に資する事業を実施することにより、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展に相当程度寄与することが見込まれること。
- 2 地方公共団体は、前項の規定による申請（以下この節において「指定申請」という。）を行う場合には、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければならない。

- 一 指定申請に係る区域の範囲
- 二 前号の区域における地域の活性化に関する目標及びその達成のために取り組むべき政策課題

三 前号の目標を達成するために実施し又はその実施を促進しようとする事業の内容

3 次に掲げる者は、地方公共団体に対して、指定申請をすることについての提案をすることができる。

- 一 当該提案に係る区域において特定地域活性化事業を実施しようとする者
- 二 前号に掲げる者のほか、当該提案に係る区域における特定地域活性化事業の実施に関し密接な関係を有する者

4 前項の提案を受けた地方公共団体は、当該提案に基づき指定申請をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした者に通知しなければならない。この場合において、指定申請をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

5 地方公共団体は、指定申請をしようとするときは、関係地方公共団体の意見を聴くとともに、第四十二条第一項の地域活性化総合特別区域協議会（以下この節において「地域協議会」という。）が組織されているときは、当該指定申請に係る第二項各号に掲げる事

項その他当該指定申請に関し必要な事項について当該地域協議会における協議をしなければならない。

6 指定申請には、前項の規定により聴いた関係地方公共団体の意見の概要（同項の規定により地域協議会における協議をした場合にあっては、当該意見及び当該協議の概要）を添付しなければならない。

7 内閣総理大臣は、第一項の規定による指定（以下この条及び次条第一項において単に「指定」という。）をしようとするときは、総合特別区域推進本部の意見を聴かなければならない。

8 内閣総理大臣は、指定をしたときは、遅滞なく、その旨その他内閣府令で定める事項を公示しなければならない。

9 内閣総理大臣は、指定を受けた地方公共団体（以下この章において「指定地方公共団体」という。）の申請に基づき、地域活性化総合特別区域の指定を解除し、又はその区域を変更することができる。この場合において、第五項から前項までの規定は地域活性化総合特別区域の指定の解除について、前各項の規定はその区域の変更について、それぞれ準用する。

10 前項に定める場合のほか、内閣総理大臣は、地域活性化総合特別区域の指定を受けた区域の全部又は一部が第一項各号のいずれかに適合しなくなったと認めるときは、指定地方公共団体の意見を聴いて、当該地域活性化総合特別区域の指定を解除し、又はその区域を変更することができる。この場合においては、第七項及び第八項の規定を準用する。

（新たな規制の特例措置等に関する提案）

第三十三条 指定申請をしようとする地方公共団体（地域協議会を組織するものに限る。）又は指定地方公共団体（以下この条において「指定地方公共団体等」という。）は、内閣総理大臣に対して、新たな規制の特例措置その他の特別の措置（次項及び次条第一項において「新たな規制の特例措置等」という。）の整備その他の地域活性化総合特別区域における地域の活性化の推進に関し政府が講ずべき新たな措置に関する提案（以下この条において単に「提案」という。）をすることができる。

2 地域活性化総合特別区域において新たな規制の特例措置等の適用を受けて事業を実施しようとする者は、指定地方公共団体等に対して、当該新たな規制の特例措置等の整備について提案をするよう要請することができる。

3 前項の規定による要請を受けた指定地方公共団体等は、当該要請に基づき提案をするか否かについて、遅滞なく、当該要請をした者に通知しなければならない。この場合において、当該提案をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

4 内閣総理大臣は、提案がされた場合において、総合特別区域推進本部の議を経て、当該提案を踏まえた新たな措置を講ずる必要があると認めるときは、遅滞なく、総合特別区域推進本部が作成した総合特別区域基本方針の変更の案について閣議の決定を求めなければならない。

5 内閣総理大臣は、前項の規定による閣議の決定があったときは、遅滞なく、総合特別区域基本方針を公表しなければならない。

6 内閣総理大臣は、提案がされた場合において、総合特別区域推進本部の議を経て、当該提案を踏まえた新たな措置を講ずる必要がないと認めるときは、その旨及びその理由を当該提案をした指定地方公共団体等に通知しなければならない。

7 内閣総理大臣は、提案がされた場合において、次条第一項に規定する協議会が組織されているときは、第四項又は前項の総合特別区域推進本部の議に先立ち、当該提案について当該協議会における協議をしなければならない。

## 第二節 地域活性化総合特別区域計画の認定等

### (地域活性化総合特別区域計画の認定)

第三十五条 指定地方公共団体は、総合特別区域基本方針及び当該指定に係る地域活性化総合特別区域に係る地域活性化方針に即して、内閣府令で定めるところにより、当該地域活性化総合特別区域における地域の活性化を図るための計画（以下「地域活性化総合特別区域計画」という。）を作成し、内閣総理大臣の認定を申請するものとする。

2 地域活性化総合特別区域計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 第三十二条第二項第一号の目標を達成するために地域活性化総合特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定地域活性化事業の内容及び実施主体に関する事項

二 前号に規定する特定地域活性化事業ごとの第四節の規定による特別の措置の内容

三 前二号に掲げるもののほか、第一号に規定する特定地域活性化事業に関する事項

3 前項各号に掲げるもののほか、地域活性化総合特別区域計画には、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 地域活性化総合特別区域の名称

二 地域活性化総合特別区域計画の実施が地域活性化総合特別区域に及ぼす経済的社会的効果

三 前二号に掲げるもののほか、地域活性化総合特別区域における地域の活性化のために必要な事項

4 指定地方公共団体は、地域活性化総合特別区域計画を作成しようとするときは、関係地方公共団体及び第二項第一号に規定する実施主体（以下この章において単に「実施主体」という。）の意見を聴かなければならない。

5 特定地域活性化事業を実施しようとする者は、当該特定地域活性化事業を実施しようとする地域活性化総合特別区域に係る指定地方公共団体に対し、当該特定地域活性化事業をその内容に含む地域活性化総合特別区域計画の作成についての提案をすることができる。

6 前項の指定地方公共団体は、同項の提案を踏まえた地域活性化総合特別区域計画を作成する必要がないと認めるときは、その旨及びその理由を当該提案をした者に通知しなけ

ればならない。

7 指定地方公共団体は、地域活性化総合特別区域計画を作成しようとする場合において、第四十二条第一項の地域活性化総合特別区域協議会が組織されているときは、当該地域活性化総合特別区域計画に定める事項について当該地域活性化総合特別区域協議会における協議をしなければならない。

8 第一項の規定による認定の申請には、次に掲げる事項を記載した書面を添付しなければならない。

一 第四項の規定により聴いた関係地方公共団体及び実施主体の意見の概要

二 第五項の提案を踏まえた地域活性化総合特別区域計画についての認定の申請をする場合にあっては、当該提案の概要

三 前項の規定による協議をした場合にあっては、当該協議の概要

9 指定地方公共団体は、第一項の規定による認定の申請に当たっては、地域活性化総合特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定地域活性化事業及びこれに関連する事業に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令（告示を含む。）の規定の解釈について、関係行政機関の長に対し、その確認を求めることができる。この場合において、当該確認を求められた関係行政機関の長は、当該指定地方公共団体に対し、速やかに回答しなければならない。

10 内閣総理大臣は、第一項の規定による認定の申請があった場合において、地域活性化総合特別区域計画のうち第二項各号に掲げる事項に係る部分が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 総合特別区域基本方針及び当該地域活性化総合特別区域に係る地域活性化方針に適合するものであること。

二 当該地域活性化総合特別区域計画の実施が当該地域活性化総合特別区域における地域の活性化に相当程度寄与するものであると認められること。

三 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

11 内閣総理大臣は、前項の認定（以下この条から第三十七条までにおいて単に「認定」という。）を行うに際し必要と認めるときは、総合特別区域推進本部に対し、意見を求めることができる。

12 内閣総理大臣は、認定をしようとするときは、地域活性化総合特別区域計画に定められた特定地域活性化事業に関する事項について、当該特定地域活性化事業に係る関係行政機関の長（以下この節において単に「関係行政機関の長」という。）の同意を得なければならない。

13 内閣総理大臣は、認定をしたときは、遅滞なく、その旨を公示しなければならない。  
（措置の要求）

第三十九条 内閣総理大臣は、認定地域活性化総合特別区域計画の適正な実施のため必要があると認めるときは、認定地方公共団体に対し、当該認定地域活性化総合特別区域計画



の実施に関し必要な措置を講ずることを求めることができる。

2 関係行政機関の長は、認定地域活性化総合特別区域計画に定められた特定地域活性化事業の適正な実施のため必要があると認めるときは、認定地方公共団体に対し、当該特定地域活性化事業の実施に関し必要な措置を講ずることを求めることができる。

(認定地方公共団体への援助等)

第四十一条 内閣総理大臣及び関係行政機関の長は、認定地方公共団体に対し、認定地域活性化総合特別区域計画の円滑かつ確実な実施に関し必要な情報の提供、助言その他の援助を行うように努めなければならない。

2 関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長その他の執行機関は、認定地域活性化総合特別区域計画に係る特定地域活性化事業の実施に関し、法令の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該特定地域活性化事業が円滑かつ迅速に実施されるよう、適切な配慮をするものとする。

3 前二項に定めるもののほか、内閣総理大臣、関係行政機関の長、認定地方公共団体、関係地方公共団体及び実施主体は、認定地域活性化総合特別区域計画の円滑かつ確実な実施が促進されるよう、相互に連携を図りながら協力しなければならない。

出典：e-GOV 法令検索< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=423AC00000000081>>

## C-1-2 1 民法（時効取得）

### 民法

(明治二十九年法律第八十九号)

公布日：明治二十九年四月二十七日

改正法令公布日：令和元年六月十四日

#### 第七章 時効

##### 第二節 取得時効

(所有権の取得時効)

第一百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

(所有権以外の財産権の取得時効)

第一百六十三条 所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、前条の区別に従い二十年又は十年を経過した後、その権利を取得す

る。

（占有の中止等による取得時効の中断）

第百六十四条 第百六十二条の規定による時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によってその占有を奪われたときは、中断する。

第百六十五条 前条の規定は、第百六十三条の場合について準用する。

出典：e-GOV 法令検索<<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=129AC00000000089>>

## C-1-2 2 住民台帳基本法（7条）

### 住民台帳基本法

公布日：昭和四十二年七月二十五日

改正法令公布日：令和二年六月十日

#### 第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、市町村（特別区を含む。以下同じ。）において、住民の居住関係の公証、選挙人名簿の登録その他の住民に関する事務の処理の基礎とするとともに住民の住所に関する届出等の簡素化を図り、あわせて住民に関する記録の適正な管理を図るため、住民に関する記録を正確かつ統一的行う住民基本台帳の制度を定め、もつて住民の利便を増進するとともに、国及び地方公共団体の行政の合理化に資することを目的とする。

（住民票の記載事項）

第七条 住民票には、次に掲げる事項について記載（前条第三項の規定により磁気ディスクをもつて調製する住民票にあつては、記録。以下同じ。）をする。

一 氏名

二 出生の年月日

三 男女の別

四 世帯主についてはその旨、世帯主でない者については世帯主の氏名及び世帯主との続柄

五 戸籍の表示。ただし、本籍のない者及び本籍の明らかでない者については、その旨

六 住民となつた年月日

七 住所及び一の市町村の区域内において新たに住所を変更した者については、その住所を定めた年月日

八 新たに市町村の区域内に住所を定めた者については、その住所を定めた旨の届出の年月日（職権で住民票の記載をした者については、その年月日）及び従前の住所

八の二 個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号。以下「番号利用法」という。）第二条第五項に規定する個人番号をいう。以下同じ。）

九 選挙人名簿に登録された者については、その旨

十 国民健康保険の被保険者（国民健康保険法（昭和三十三年法律第百九十二号）第五条及び第六条の規定による国民健康保険の被保険者をいう。第二十八条及び第三十一条第三項において同じ。）である者については、その資格に関する事項で政令で定めるもの

十の二 後期高齢者医療の被保険者（高齢者の医療の確保に関する法律（昭和三十七年法律第八十号）第五十条及び第五十一条の規定による後期高齢者医療の被保険者をいう。第二十八条の二及び第三十一条第三項において同じ。）である者については、その資格に関する事項で政令で定めるもの

十の三 介護保険の被保険者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第九条の規定による介護保険の被保険者（同条第二号に規定する第二号被保険者を除く。）をいう。第二十八条の三及び第三十一条第三項において同じ。）である者については、その資格に関する事項で政令で定めるもの

十一 国民年金の被保険者（国民年金法（昭和三十四年法律第百四十一号）第七条その他政令で定める法令の規定による国民年金の被保険者（同条第一項第二号に規定する第二号被保険者及び同項第三号に規定する第三号被保険者を除く。）をいう。第二十九条及び第三十一条第三項において同じ。）である者については、その資格に関する事項で政令で定めるもの

十一の二 児童手当の支給を受けている者（児童手当法（昭和四十六年法律第七十三号）第七条の規定により認定を受けた受給資格者（同条第二項に規定する施設等受給資格者にあつては、同項第二号に掲げる里親に限る。）をいう。第二十九条の二及び第三十一条第三項において同じ。）については、その受給資格に関する事項で政令で定めるもの

十二 米穀の配給を受ける者（主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律（平成六年法律第百十三号）第四十条第一項の規定に基づく政令の規定により米穀の配給が実施される場合におけるその配給に基づき米穀の配給を受ける者で政令で定めるものをいう。第三十条及び第三十一条第三項において同じ。）については、その米穀の配給に関する事項で政令で定めるもの

十三 住民票コード（番号、記号その他の符号であつて総務省令で定めるものをいう。以下同じ。）

十四 前各号に掲げる事項のほか、政令で定める事項

出典：e-GOV 法令検索<[https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=342AC0000000081\\_20200910\\_502AC0000000041&keyword=](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=342AC0000000081_20200910_502AC0000000041&keyword=)>

## C-1-2 3 空き家等の施策に関する基本指針

### 空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

最終改正：平成 31 年 3 月 29 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

#### 二 空き家等対策計画に関する事項

##### 2 空き家等対策計画に定める事項

###### (1)

空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き等に関する対策に関する基本的な方針各市町村における空き等に関する対策について、各市町村長が把握した空き等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き等対策等を踏まえ、空き等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き等対策の対象地区、対象とする空き等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空き等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空き等の数や分布状況を踏まえ、空き等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空き等の種類は、市町村長による空き等調査の結果、どのような種類の建築物が空き等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空き等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。これらの記載により、各市町村における空き等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空き等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空き等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空き等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる

## C-2 エリアマネジメント関連

### C-2-1 PFI 法（公共施設等運営権）

#### 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

（平成十一年法律第百十七号）

公布日：平成十一年七月三十日

改正法令公布日：平成三十年六月二十日

#### 第四章 公共施設等運営権

##### (公共施設等運営権の設定)

第十六条 公共施設等の管理者等は、選定事業者に公共施設等運営権を設定することができる。

##### (公共施設等運営権に関する実施方針における記載事項の追加)

第十七条 公共施設等の管理者等は、公共施設等運営権が設定されることとなる民間事業者を選定しようとする場合には、実施方針に、第五条第二項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 選定事業者に公共施設等運営権を設定する旨
- 二 公共施設等運営権に係る公共施設等の運営等の内容
- 三 公共施設等運営権の存続期間
- 四 第二十条の規定により費用を徴収する場合には、その旨（あらかじめ徴収金額を定める場合にあっては、費用を徴収する旨及びその金額）
- 五 第二十二条第一項に規定する公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項及びその解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- 六 利用料金に関する事項

##### (実施方針に関する条例)

第十八条 公共施設等の管理者等（地方公共団体の長に限る。）は、前条に規定する場合には、条例の定めるところにより、実施方針を定めるものとする。

2 前項の条例には、民間事業者の選定の手続、公共施設等運営権者が行う公共施設等の運営等の基準及び業務の範囲、利用料金に関する事項その他必要な事項を定めるものとする。

##### (公共施設等運営権の設定の時期等)

第十九条 公共施設等の管理者等は、第十七条の規定により実施方針に同条各号に掲げる事項を定めた場合において、第八条第一項の規定により民間事業者を選定したときは、遅滞なく（当該実施方針に定めた特定事業が公共施設等の建設、製造又は改修に関する事業を含むときは、その建設、製造又は改修の完了後直ちに）、当該実施方針に従い、選定事業者に公共施設等運営権を設定するものとする。

2 公共施設等運営権の設定は、次に掲げる事項を明らかにして行わなければならない。

- 一 公共施設等の名称、立地並びに規模及び配置
- 二 第十七条第二号及び第三号に掲げる事項
- 3 公共施設等の管理者等は、第一項の規定により公共施設等運営権を設定したときは、その旨並びに当該公共施設等運営権に係る公共施設等の名称及び立地並びに前項第二号に掲げる事項を公表しなければならない。

4 公共施設等の管理者等（地方公共団体の長に限る。）は、第一項の規定により公共施設等運営権を設定しようとするときは、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

（費用の徴収）

第二十条 公共施設等の管理者等は、実施方針に従い、公共施設等運営権者（公共施設等運営権に係る公共施設等の建設、製造又は改修を行っていない公共施設等運営権者に限る。）から、当該建設、製造又は改修に要した費用に相当する金額の全部又は一部を徴収することができる。

（公共施設等運営事業の開始の義務）

第二十一条 公共施設等運営権者は、公共施設等の管理者等が指定する期間内に、公共施設等運営事業を開始しなければならない。

2 公共施設等の管理者等は、公共施設等運営権者から申請があった場合において、正当な理由があると認めるときは、前項の期間を延長することができる。

3 公共施設等運営権者は、公共施設等運営事業を開始したときは、遅滞なく、その旨を公共施設等の管理者等に届け出なければならない。

（公共施設等運営権実施契約）

第二十二条 公共施設等運営権者は、公共施設等運営事業を開始する前に、実施方針に従い、内閣府令で定めるところにより、公共施設等の管理者等と、次に掲げる事項をその内容を含む契約（以下「公共施設等運営権実施契約」という。）を締結しなければならない。

一 公共施設等の運営等の方法

二 公共施設等運営事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

三 公共施設等の利用に係る約款を定める場合には、その決定手続及び公表方法

四 派遣職員（第七十八条第一項に規定する国派遣職員及び第七十九条第一項に規定する地方派遣職員をいう。以下この号において同じ。）をその業務に従事させる場合には、当該業務の内容及び派遣職員を当該業務に従事させる期間その他派遣職員を当該業務に従事させることに必要な事項

五 その他内閣府令で定める事項

2 公共施設等の管理者等は、公共施設等運営権実施契約を締結したときは、遅滞なく、内閣府令で定めるところにより、公共施設等運営権実施契約の内容（公共施設等運営権者の商号又は名称、前項第二号に掲げる事項その他内閣府令で定める事項に限る。）を公表しなければならない。

3 前項の規定は、地方公共団体が、同項に規定する事項以外の公共施設等運営権実施契約に関する情報の公表に関し、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

（公共施設等の利用料金）

第二十三条 公共施設等運営権者は、利用料金を自らの収入として収受するものとする。

2 利用料金は、実施方針に従い、公共施設等運営権者が定めるものとする。この場合において、公共施設等運営権者は、あらかじめ、当該利用料金を公共施設等の管理者等に届け出なければならない。

3 公共施設等運営権に係る公共施設等が地方自治法第二百四十四条第一項に規定する公の施設（以下この項及び第二十六条第五項において単に「公の施設」という。）であり、かつ、公共施設等運営権者が同法第二百四十四条の二第三項に規定する指定管理者（第二十六条第五項において単に「指定管理者」という。）として当該公の施設を管理する場合（同法第二百四十四条の二第五項の規定により定められた期間が当該公共施設等運営権の存続期間を超えない場合に限る。）において、前項の規定により定められた当該公共施設等の利用料金が第十八条第一項の条例（利用料金の範囲その他利用料金に関して利用者の利益を保護するために必要なものとして内閣府令で定める事項を定めるものに限る。）において定められた利用料金に関する事項に適合し、かつ、当該公共施設等の利用料金を当該公の施設に係る同法第二百四十四条の二第八項の場合における利用料金として定めることが同条第九項の条例の定めるところに適合するときは、当該公共施設等の利用料金を当該公の施設に係る同条第八項の場合における利用料金として定めることについては、同条第九項後段の規定は、適用しない。

（性質）

第二十四条 公共施設等運営権は、物権とみなし、この法律に別段の定めがある場合を除き、不動産に関する規定を準用する。

（権利の目的）

第二十五条 公共施設等運営権は、法人の合併その他の一般承継、譲渡、滞納処分、強制執行、仮差押え及び仮処分並びに抵当権の目的となるほか、権利の目的となることができない。

（処分の制限等）

第二十六条 公共施設等運営権は、分割し、又は併合することができない。

2 公共施設等運営権は、公共施設等の管理者等の許可を受けなければ、移転することができない。

3 公共施設等の管理者等は、前項の許可を行おうとするときは、次に掲げる基準に適合するかどうかを審査して、これをしなければならない。

一 公共施設等運営権の移転を受ける者が第九条各号のいずれにも該当しないこと。

二 公共施設等運営権の移転が実施方針に照らして適切なものであること。

4 公共施設等の管理者等（地方公共団体の長に限る。）は、第二項の許可を行おうとするときは、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。ただし、条例に特別の定めがある場合は、この限りでない。

5 公共施設等運営権に係る公共施設等が公の施設であり、かつ、第二項の許可を受けて当該公共施設等運営権を移転した者が、その移転の際、指定管理者として当該公の施設を管理

していた場合において、当該移転を受けた者を当該公の施設の指定管理者として指定するとき（前項ただし書の特別の定めがある場合であって、地方自治法第二百四十四条の二第五項の規定により定められる期間が当該公共施設等運営権の存続期間を超えない場合に限る。）における同条第六項の規定の適用については、同項中「ならない」とあるのは、「ならない。ただし、第三項の条例に特別の定めがある場合は、この限りでないものとし、この場合には、当該普通地方公共団体の長は、指定管理者の指定後遅滞なく、当該指定について当該議会に報告しなければならない」とする。

6 抵当権の設定が登録されている公共施設等運営権については、その抵当権者の同意がなければ、これを放棄することができない。

7 第二項の許可を受けないで、又は前項の同意を得ないでした公共施設等運営権の移転又は放棄は、その効力を生じない。

（登録）

第二十七条 公共施設等運営権及び公共施設等運営権を目的とする抵当権の設定、移転、変更、消滅及び処分の制限並びに第二十九条第一項の規定による公共施設等運営権の行使の停止及びその停止の解除は、公共施設等運営権登録簿に登録する。

2 前項の規定による登録は、登記に代わるものとする。

3 第一項の規定による登録に関する処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第二章及び第三章の規定は、適用しない。

4 公共施設等運営権登録簿については、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成十一年法律第四十二号）の規定は、適用しない。

5 公共施設等運営権登録簿に登録されている保有個人情報（行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十八号）第二条第五項に規定する保有個人情報をいう。）については、同法第四章の規定は、適用しない。

6 前各項に規定するもののほか、登録に関し必要な事項は、政令で定める。

（指示等）

第二十八条 公共施設等の管理者等は、公共施設等運営事業の適正を期するため、公共施設等運営権者に対して、その業務若しくは経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

（公共施設等運営権の取消し等）

第二十九条 公共施設等の管理者等は、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときは、公共施設等運営権を取り消し、又はその行使の停止を命ずることができる。

一 公共施設等運営権者が次のいずれかに該当するとき。

イ 偽りその他不正の方法により公共施設等運営権者となったとき。

ロ 第九条各号のいずれかに該当することとなったとき。

ハ 第二十一条第一項の規定により指定した期間（同条第二項の規定による延長があったときは、延長後の期間）内に公共施設等運営事業を開始しなかったとき。



ニ 公共施設等運営事業を実施できなかったとき、又はこれを実施することができないことが明らかになったとき。

ホ ニに掲げる場合のほか、公共施設等運営権実施契約において定められた事項について重大な違反があったとき。

ヘ 正当な理由がなく、前条の指示に従わないとき。

ト 公共施設等運営事業に関する法令の規定に違反したとき。

二 公共施設等を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じたとき。

2 公共施設等の管理者等は、前項の規定による公共施設等運営権の行使の停止の命令をしようとするときは、行政手続法第十三条第一項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。

3 公共施設等の管理者等は、第一項の規定により、抵当権の設定が登録されている公共施設等運営権を取り消そうとするときは、あらかじめ、その旨を当該抵当権に係る抵当権者に通知しなければならない。

4 公共施設等の管理者等が、公共施設等の所有権を有しなくなったときは、公共施設等運営権は消滅する。

（公共施設等運営権者に対する補償）

第三十条 公共施設等の管理者等は、前条第一項（第二号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定による公共施設等運営権の取消し若しくはその行使の停止又は前条第四項の規定による公共施設等運営権の消滅（公共施設等の管理者等の責めに帰すべき事由がある場合に限る。）によって損失を受けた公共施設等運営権者又は公共施設等運営権者であった者（以下この条において単に「公共施設等運営権者」という。）に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、公共施設等の管理者等と公共施設等運営権者とが協議しなければならない。

3 前項の規定による協議が成立しない場合においては、公共施設等の管理者等は、自己の見積もった金額を公共施設等運営権者に支払わなければならない。

4 前項の補償金額に不服がある公共施設等運営権者は、その決定の通知を受けた日から六月以内に、訴えをもって、その増額を請求することができる。

5 前項の訴えにおいては、当該公共施設等の管理者等を被告とする。

6 前条第一項の規定により取り消された公共施設等運営権又は同条第四項の規定により消滅した公共施設等運営権（公共施設等の管理者等の責めに帰すべき事由により消滅した場合に限る。）の上に抵当権があるときは、当該抵当権に係る抵当権者から供託をしなくてもよい旨の申出がある場合を除き、公共施設等の管理者等は、その補償金を供託しなければならない。

7 前項の抵当権者は、同項の規定により供託した補償金に対してその権利を行うことができる。

8 公共施設等の管理者等は、第一項の規定による補償の原因となった損失が前条第一項の規定による公共施設等運営権の取消し又はその行使の停止によるものであるときは、当該補償金額の全部又は一部をその理由を生じさせた者に負担させることができる。

出典：e-GOV 法令検索< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC1000000117>>

## C-2-2 地方自治法（公の施設）

### 地方自治法

（昭和二十二年法律第六十七号）

公布日：昭和二十二年四月十七日

改正法令公布日：平成十五年六月十三日

#### 第十章 公の施設

##### （公の施設）

第二百四十四条 普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。

2 普通地方公共団体（次条第三項に規定する指定管理者を含む。次項において同じ。）は、正当な理由がない限り、住民が公の施設を利用することを拒んではならない。

3 普通地方公共団体は、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。

##### （公の施設の設置、管理及び廃止）

第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。

2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意を得なければならない。

3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。

- 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。
- 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
- 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
- 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。
- 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。
- 10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- 11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

（公の施設の区域外設置及び他の団体の公の施設の利用）

第二百四十四条の三 普通地方公共団体は、その区域外においても、また、関係普通地方公共団体との協議により、公の施設を設けることができる。

2 普通地方公共団体は、他の普通地方公共団体との協議により、当該他の普通地方公共団体の公の施設を自己の住民の利用に供させることができる。

3 前二項の協議については、関係普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

（公の施設を利用する権利に関する処分についての審査請求）

第二百四十四条の四 普通地方公共団体の長以外の機関（指定管理者を含む。）がした公の施設を利用する権利に関する処分についての審査請求は、普通地方公共団体の長が当該機関の最上級行政庁でない場合においても、当該普通地方公共団体の長に対してするものとする。

2 普通地方公共団体の長は、公の施設を利用する権利に関する処分についての審査請求がされた場合には、当該審査請求が不適法であり、却下するときを除き、議会に諮問した上、当該審査請求に対する裁決をしなければならない。

3 議会は、前項の規定による諮問を受けた日から二十日以内に意見を述べなければならない。

4 普通地方公共団体の長は、第二項の規定による諮問をしないで同項の審査請求を却下したときは、その旨を議会に報告しなければならない。

出典：e-GOV 法令検索

< [https://elaws.e-gov.go.jp/document?law\\_unique\\_id=322AC0000000067\\_20201201\\_430AC0000000095](https://elaws.e-gov.go.jp/document?law_unique_id=322AC0000000067_20201201_430AC0000000095) >

## C-2-3 都市再生特別措置法（都市再生推進法人）

### 都市再生特別措置法

（平成十四年法律第二十二号）

公布日：平成十四年四月五日

改正法令公布日：令和二年六月三日

### 第八章 都市再生推進法人

（都市再生推進法人の指定）

第百十八条 市町村長は、特定非営利活動促進法第二条第二項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又はまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、都市再生推進法人（以下「推進法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該推進法人の名称、住所及び事務所の所在地を公示しなければならない。

3 推進法人は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（推進法人の業務）

第百十九条 推進法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 次に掲げる事業を施行する民間事業者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。

イ 第四十六条第一項の土地の区域における都市開発事業であつて都市再生基本方針に基づいて行われるもの

ロ 立地適正化計画に記載された居住誘導区域内における都市開発事業であつて住宅の整備に関するもの

- ハ 立地適正化計画に記載された誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設の整備に関する事業
- ニ 立地適正化計画に記載された居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における低未利用土地の利用又は管理に関する事業
- ホ 立地適正化計画に記載された跡地等管理等区域内における跡地等の管理等に関する事業
- 二 特定非営利活動法人等による前号の事業の施行に対する助成を行うこと。
- 三 次に掲げる事業を施行すること又は当該事業に参加すること。
- イ 第一号の事業
- ロ 公共施設又は駐車場その他の第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画に記載された居住誘導区域における居住者、滞在者その他の者の利便の増進に寄与するものとして国土交通省令で定める施設の整備に関する事業
- 四 前号の事業に有効に利用できる土地で政令で定めるものの取得、管理及び譲渡を行うこと。
- 五 第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画に記載された居住誘導区域における公共施設又は第三号ロの国土交通省令で定める施設の所有者（所有者が二人以上いる場合にあっては、その全員）との契約に基づき、これらの施設の管理を行うこと。
- 六 公園施設設置管理協定に基づき滞在快適性等向上公園施設の設置等を行うこと。
- 七 都市利便増進協定に基づき都市利便増進施設の一体的な整備又は管理を行うこと。
- 八 低未利用土地利用促進協定に基づき居住者等利用施設の整備及び管理を行うこと。
- 九 跡地等管理等協定に基づき跡地等の管理等を行うこと。
- 十 第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画に記載された居住誘導区域若しくは都市機能誘導区域の魅力及び活力の向上に資する次に掲げる活動を行うこと（第三号から第八号までに該当するものを除く。）。
- イ 滞在快適性等向上施設等その他の滞在者等の快適性の向上又は利便の増進に資する施設等の整備又は管理
- ロ 滞在者等の滞在及び交流の促進を図るための広報又は行事の実施その他の活動
- 十一 第六十二条の八第一項の規定による道路若しくは都市公園の占用又は道路の使用の許可に係る申請書の経由に関する事務を行うこと。
- 十二 第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画の区域における都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供を行うこと。
- 十三 第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画の区域における都市の再生に関する調査研究を行うこと。
- 十四 第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画の区域における都市の再生に関する普及啓発を行うこと。

十五 前各号に掲げるもののほか、第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画の区域における都市の再生のために必要な業務を行うこと。

(推進法人の業務に係る公有地の拡大の推進に関する法律の特例)

第二百二十条 公有地の拡大の推進に関する法律(昭和四十七年法律第六十六号)第四条第一項の規定は、推進法人に対し、前条第四号に掲げる業務(同条第三号イに掲げる事業のうち都市再生整備計画に記載された公共施設の整備に関する事業及び同号ロに掲げる事業に係るものに限る。)の用に供させるために同項に規定する土地を有償で譲り渡そうとする者については、適用しない。

(監督等)

第二百二十一条 市町村長は、第百十九条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、推進法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、推進法人が第百十九条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、推進法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、推進法人が前項の規定による命令に違反したときは、第百十八条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(民間都市機構の行う推進法人支援業務)

第二百二十二条 民間都市機構は、第二十九条第一項、第七十一条第一項、第七十八条第一項及び第百三条第一項に規定する業務のほか、推進法人によるその業務の円滑な実施のため、国土交通大臣の承認を受けて、次に掲げる業務を行うことができる。

一 推進法人による第百十九条第二号に掲げる業務(都市開発事業に係るものに限る。)の実施に対する助成を行うこと。

二 推進法人による第百十九条第三号に掲げる業務(都市再生整備計画に記載された滞在快適性等向上区域内における都市開発事業に係るものに限る。)の実施に要する費用に充てる資金の一部を貸し付けること。

三 推進法人に対し、その業務(民間事業者による都市開発事業に係るものに限る。)の実施に関し必要な情報の提供、助言又はあっせんその他の援助を行うこと。

四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

2 前項の規定により、民間都市機構が同項各号に掲げる業務を行う場合には、民間都市開発法第十一条第一項中「第四条第一項各号」とあるのは「第四条第一項各号及び都市再生特別措置法(平成十四年法律第二十二号)第百二十二条第一項各号」と、民間都市開発法第十二条中「第四条第一項各号」とあるのは「第四条第一項各号及び都市再生特別措置法第百二十二条第一項各号」と、民間都市開発法第十四条中「第四条第一項第一号及び第二号」とあ

るのは「第四条第一項第一号及び第二号並びに都市再生特別措置法第二百二十二条第一項第一号及び第二号」と、民間都市開発法第二十条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第十一条第一項（都市再生特別措置法第二百二十二条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。以下この号において同じ。）」と、「同項」とあるのは「第十一条第一項」と、同条第二号中「第十二条」とあるのは「第十二条（都市再生特別措置法第二百二十二条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）」とする。

3 民間都市機構は、第一項第一号又は第二号に掲げる業務を行う場合においては、国土交通省令で定める基準に従って行わなければならない。

（情報の提供等）

第二百二十三条 国及び関係地方公共団体は、推進法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

## 第九章 雑則

（区分経理）

第二百二十四条 民間都市機構は、第二十九条第一項第一号に掲げる業務（同号イ及びロに掲げる方法により支援するものに限る。次条において同じ。）及び第七十一条第一項第一号に掲げる業務（同号イ及びロに掲げる方法（出資に係る部分を除く。）により支援するものに限る。次条において同じ。）に係る経理については、その他の経理と区分し、特別の勘定を設けて整理しなければならない。

（第二十九条第一項第一号に掲げる業務等に要する資金に係る債券の発行額の特例等）

第二百二十五条 民間都市機構は、第二十九条第一項第一号に掲げる業務及び第七十一条第一項第一号に掲げる業務に要する資金の財源に充てるためには、民間都市開発法第八条第二項に定める限度を超えて同項の規定による債券を発行することができる。

2 政府は、法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律（昭和二十一年法律第二十四号）第三条の規定にかかわらず、国会の議決を経た金額の範囲内において、第二十九条第一項第一号に掲げる業務及び第七十一条第一項第一号に掲げる業務に要する資金の財源に充てるための民間都市開発法第八条第一項の規定による借入金又は同条第二項の規定による債券に係る債務（国際復興開発銀行等からの外資の受入に関する特別措置に関する法律（昭和二十八年法律第五十一号）第二条第一項の規定に基づき政府が保証契約をすることができる債務を除く。）について、保証契約をすることができる。

（関係者の連携及び協力）

第二百二十五条の二 国、地方公共団体、推進法人、都市開発事業を施行する民間事業者その他の関係者は、都市の滞在者等の快適性の向上又は利便の増進その他の都市の魅力及び活力の向上を図るためには、多様な主体が相互に連携及び協力を図ることが重要であることに鑑み、都市の再生に資する情報の共有その他相互の連携及び協力を努めるものとする。

（権限の委任）

第二百二十六条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

（命令への委任）

第二百二十七条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のために必要な事項は、命令で定める。

（経過措置）

第二百二十八条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置を定めることができる。

出典：e-GOV 法令検索

< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=414AC0000000022> >

## C-2-4 図書館法（公立図書館）

### 図書館法

（昭和二十五年法律第百十八号）

公布日：昭和二十五年四月三十日

改正法令公布日：平成十九年六月二十七日

#### 第二章 公立図書館

（設置）

第十条 公立図書館の設置に関する事項は、当該図書館を設置する地方公共団体の条例で定めなければならない。

第十一条及び第十二条 削除

（職員）

第十三条 公立図書館に館長並びに当該図書館を設置する地方公共団体の教育委員会（特定地方公共団体の長がその設置、管理及び廃止に関する事務を管理し、及び執行することとされた図書館（第十五条において「特定図書館」という。）にあつては、当該特定地方公共団体の長）が必要と認める専門的職員、事務職員及び技術職員を置く。

2 館長は、館務を掌理し、所属職員を監督して、図書館奉仕の機能の達成に努めなければならない。

（図書館協議会）

第十四条 公立図書館に図書館協議会を置くことができる。



2 図書館協議会は、図書館の運営に関し館長の諮問に応ずるとともに、図書館の行う図書館奉仕につき、館長に対して意見を述べる機関とする。

第十五条 図書館協議会の委員は、当該図書館を設置する地方公共団体の教育委員会（特定図書館に置く図書館協議会の委員にあつては、当該地方公共団体の長）が任命する。

第十六条 図書館協議会の設置、その委員の任命の基準、定数及び任期その他図書館協議会に関し必要な事項については、当該図書館を設置する地方公共団体の条例で定めなければならない。この場合において、委員の任命の基準については、文部科学省令で定める基準を参酌するものとする。

（入館料等）

第十七条 公立図書館は、入館料その他図書館資料の利用に対するいかなる対価をも徴収してはならない。

第十八条及び第十九条 削除

（図書館の補助）

第二十条 国は、図書館を設置する地方公共団体に対し、予算の範囲内において、図書館の施設、設備に要する経費その他必要な経費の一部を補助することができる。

2 前項の補助金の交付に関し必要な事項は、政令で定める。

第二十一条及び第二十二条 削除

第二十三条 国は、第二十条の規定による補助金の交付をした場合において、左の各号の一に該当するときは、当該年度におけるその後の補助金の交付をやめるとともに、既に交付した当該年度の補助金を返還させなければならない。

- 一 図書館がこの法律の規定に違反したとき。
- 二 地方公共団体が補助金の交付の条件に違反したとき。
- 三 地方公共団体が虚偽の方法で補助金の交付を受けたとき。

出典：e-GOV 法令検索

< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000118> >

## C-3 防災関連

### C-3-1 丸森町復旧・復興基本方針概要

## 1 はじめに(基本方針の位置づけ)

- ・「丸森町復旧・復興基本方針」は、台風第19号被害から、本町がどのように復旧・復興に取り組んでいくかという基本的なビジョンや理念を示すもの
- ・この基本方針に基づいて、復旧・復興の方向性と具体の取組をまとめた「(仮称)丸森町復旧・復興計画」を策定し、復旧・復興に向けたロードマップを示す
- ・「(仮称)丸森町復旧・復興計画」策定に当たっては、町民や学識経験者からの意見を反映

## 2 復興ビジョン及び基本理念

共に立ち上がろう  
次代につなぐ新たな丸森づくり

### 基本理念 1

次代につなぐ  
『より良い復興』  
の実現

### 基本理念 2

誰一人取り残さない  
持続可能なまち  
の創造

### 基本理念 3

みんな一丸！  
協働によるふるさと  
再生

## 3 基本的な考え方

※「より良い復興 (Build Back Better/ビルド・バック・ベター)」  
災害発生後の復興段階において、次の災害発生に備えて、より強靱な  
地域づくりを行うという考え方。「創造的復興」とも呼ばれる。

### (1) 計画の位置づけ

「第五次丸森町総合計画」及び「丸森町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を基本とし、**今般の災害で被災した町民の生活再建と顕著となった課題の解決**、「第五次丸森町総合計画」及び「丸森町まち・ひと・しごと創生総合戦略」で**目指す町の姿を実現するため新たに生じた課題の解決**の指針

### (2) 計画期間

5年間(令和2年度～令和6年度)

### (3) 復興の主体

復興の主体は町民一人ひとり

### (4) 進行管理

丸森町復興推進本部で進捗管理を行い、町民や学識経験者の意見を踏まえた検証体制を構築

台風第19号被害及び  
第五次総合計画、まち・  
ひと・しごと創生総合戦略  
で新たに生じた課題

「(仮称)丸森町  
復旧・復興計画」

「第五次丸森町総合計画」  
「丸森町まち・ひと・しごと創生総合戦略」

計画の位置づけのイメージ

**復旧・復興  
及び目指す町  
の姿の実現！**

出典：丸森町「丸森町復旧・復興基本方針概要版」

## 4 復興のポイント

### (1) 安らぎのある暮らしの再建

生活環境の確保や心と身体のケアなどのきめ細かな支援、住宅の移転・再建を含めた安全・安心な住まいのあり方の検討など安らぎのある暮らしの再建に向けた取組を推進

- 被災者の生活環境の確保
- 安心して暮らすことのできる住まいの再建
- 地域コミュニティの再構築
- 保健・医療・福祉の充実
- 被災者及び児童の心と身体のケア
- 被災した学校教育施設などの復旧
- 公共交通機関の早期復旧
- 生涯学習・文化・スポーツ活動の充実
- 災害廃棄物・堆積土砂の早期撤去                      など

### (2) 災害に強く魅力あふれるまちの創造

同じ被害を繰り返さないための町のあり方検討のほか、ハード施策とソフト施策のバランスを取りながら、治水・治山などさらなる防災・減災に向けた取組を推進

- 防災体制の強化
- 自助・共助を育む防災教育と人材の育成
- 上下水道などのライフライン復旧
- 道路・橋梁等の復旧・機能強化
- 河川の復旧・被害を繰り返さないための治水
- 内水氾濫を防ぐための対策強化
- 治山による安全・安心の確保                      など

### (3) 活気あふれる産業・なりわいの再建

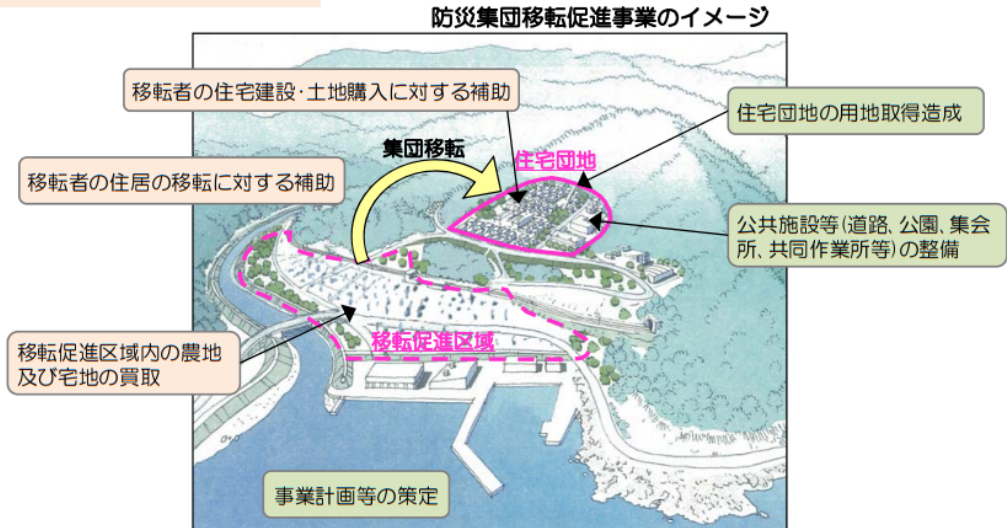
農業・林業、商工業、観光業の早期復旧、新たな産業創出による、雇用の維持・創出に向けた取組を推進

- 魅力ある農業・林業の再建
- 活気あふれる商工業の再建
- 国内外からの観光客の誘致
- 雇用の維持・創出
- 新たな産業の創出                      など

出典：丸森町「丸森町復旧・復興基本方針概要版」

C-3-2 防災集団移転促進事業の（概要）

国庫補助対象事業



以下の経費について復興交付金及び震災復興特別交付税が交付されます。

- ①住宅団地用地の取得造成費用**  
住宅団地用地(公益的施設用地を含む)の取得造成に要する経費。ただし、分譲する住宅敷地等については、市場価格で譲渡した場合の譲渡収入を超える部分が補助対象
- ②移転者の住宅敷地購入・住宅建設に対する補助費用**  
住宅団地において住宅を建設・購入(敷地の購入を含む)する移転者に対し、ローン利子相当額を助成するため経費
- ③住宅団地における道路、飲用水供給施設、集会施設等の公共施設の整備費用**
- ④移転促進区域内の宅地等の買収費用**  
移転促進区域内の宅地等を契約時の正常な価格で買い取るための経費(宅地等に定着する住宅等の移転料を含む)。ただし、事業主体が移転促進区域内の全ての住宅に係る宅地を買い取り、その土地の区域を災害危険区域として条例で必要な建築禁止措置を講じた場合に限り補助対象
- ⑤移転者の住居の移転に関連して必要な共同作業所等の整備費用**  
農業等に従事する移転者に対し賃貸するための共同の作業所、加工所、倉庫を住宅団地内に整備するための経費
- ⑥移転者の住居の移転に対する補助費用**  
移転者に対し、引っ越し費用、建物の取り壊し費用(④の費用として計上する場合を除く)等を助成するための経費
- ⑦事業計画等の策定費用**

補助対象経費限度額

|   |                                                                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | (住宅団地入居戸数×660㎡+公益的施設用地面積(※1))×単価(※2)<br>※1 公益的施設用地面積は、住宅団地面積の3割(国土交通大臣が認める場合は5割)を上限とします。<br>※2 単価は、盛岡市・仙台市・福島市は44,480円/㎡、被災3県のその他の地域は39,780円/㎡。 |
| ② | 708万円(住宅444万円、住宅用地206万円、用地造成58万円)<br>※日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域以外の地域は406万円<br>(住宅310万円、住宅用地96万円)                                                 |
| ③ | 盛岡市・仙台市・福島市：住宅団地入居戸数×3,198千円<br>被災3県のその他の地域：住宅団地入居戸数×3,581千円                                                                                    |
| ⑤ | 住宅団地入居戸数×1,243千円                                                                                                                                |
| ⑥ | 780千円(農業・漁業等従事者が離職する場合2,372千円)                                                                                                                  |

※④及び⑦の経費は、限度額が設定されていません。

※①及び③の経費は、国土交通大臣が必要と認める場合には限度額を超えることができます。

出典：国土交通省「東日本大震災の被災地で行われる防災集団移転促進事業」



## C-3-3 都市再生特別措置法等の改正（概要）

## ●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

&lt;予算関連法律案&gt;

## 背景・必要性

○頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題

○こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ 安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

## 法案の概要

## 安全なまちづくり

【都市計画法、都市再生特別措置法】

## 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

## ○開発許可制度の見直し

-災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止  
-市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

## ○住宅等の開発に対する勧告・公表

-立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

## 災害ハザードエリアからの移転の促進

## ○市町村による移転計画制度の創設

-災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成  
〔（予算）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援〕

## 災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外  
-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

⇒ 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

## &lt;災害レッドゾーン&gt;

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

## &lt;災害イエローゾーン&gt;

災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

## 魅力的なまちづくり

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

## 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画\*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進

\*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画



車道中心の駅前広場

駅前のトランジットモール化、広場整備など歩行者空間の創出

## ○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

-官民一体で取り組むにぎわい空間の創出  
例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供  
〔（予算）公共空間リノベーションへの交付金等による支援  
（税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減〕

-まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

## ○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

-都市再生推進法人\*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

\*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）

〔（予算）官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援  
（予算）都市再生推進法人への低利貸付による支援〕

## 居住エリアの環境向上

## ○日常生活の利便性向上

-立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

## ○都市インフラの老朽化対策

-都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ

⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等

## 【目標・効果】

○「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現

（KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）

（2021年～2025年〔2021年：100件 〳 2025年：600件〕）

○多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現

（KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

出典：国土交通省ウェブサイト

### C-3-4 荒川第1調整池（概要）

## 荒川第一調節池の概要

■荒川第一調節池は、広大な川幅を有する荒川中流部に位置し、荒川の洪水調節や利水補給といった重要な役割を担っている施設です。



### 《目的》

### ●洪水調節

調節容量3,900万 $\text{m}^3$ により、荒川の洪水調節を行い荒川下流域の水害の軽減を図ります。

## ●利水補給

有効貯水量1,060万 $\text{m}^3$ の貯水池および下水処理水を高度処理する浄化施設を利用し、東京都と埼玉県の水道用水として最大302,400 $\text{m}^3$ /日(3.5 $\text{m}^3$ /s)の取水を可能にします。

《施設諸元》

洪水調整容量 3,900万m<sup>3</sup>  
貯水容量 1,060万m<sup>3</sup> (洪水期間中は、300万m<sup>3</sup>を洪水調節に利用)  
調節池面積 5.8 km<sup>2</sup>  
貯水池面積 1.18km<sup>2</sup>  
建設期間  
調節池全体: 昭和45年度～平成15年度 (34年間)  
貯水池部分: 昭和55年度～平成8年度 (17年間)

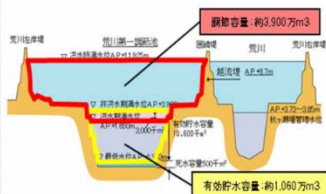


## 荒川第一調節池の概要(洪水調節)

■ 調節容量約3,900万m<sup>3</sup>をもつ荒川第一調節池では、建設中の平成11(1999)年8月に洪水が流入するとともに、施設完成後の平成19(2007)年9月においても洪水調節を行うなど、調節池としての治水機能を発揮しています。

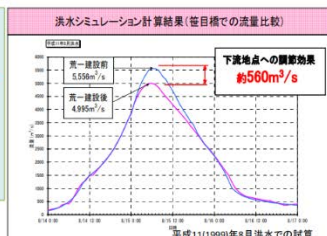


平成11年8月の洪水調節状況(調節池下流から)



平成19年9月の洪水調節状況(調節池上流から)

施設完成後に平成11年8月洪水が  
起こったとしたら、**約2000万m<sup>3</sup>の洪水を調整**し、下流地点(笹目橋)の  
**ピーク流量を約560m<sup>3</sup>/s、水位は**  
**約30cm低減した**と考えられます。



平成19年9月 越流堤部の洪水流入状況

出典：国土交通省関東地方整備局ウェブサイト

### C-3-5 建築基準法（災害危険区域）

#### 建築基準法

（昭和二十五年法律第二百一号）

施行日： 令和二年九月七日

（令和二年法律第四十三号による改正）

（災害危険区域）

第三十九条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

出典：e-GOV 法令検索

< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000201> >

### C-3-6 都市再生特別措置法（災害レッドゾーンの除外）

#### 都市再生特別措置法

（平成十四年法律第二十二号）

施行日： 令和二年九月七日

（令和二年法律第四十三号による改正）

（立地適正化計画）

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

< 一～四 略 >

五 居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立

地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項

六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

< 略 >

19 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

< 略 >

第八十八条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係



る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

４ 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

< 略 >

#### 第四節の二 居住誘導区域等権利設定等促進計画等

(居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成)

第百九条の七 市町村は、立地適正化計画に記載された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地及び当該土地に存する建物を対象として居住誘導区域等権利設定等促進事業を行おうとするときは、当該居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する計画（以下「居住誘導区域等権利設定等促進計画」という。）を作成することができる。

２ 居住誘導区域等権利設定等促進計画においては、第一号から第五号までに掲げる事項を記載するものとするとともに、第六号に掲げる事項を記載することができる。

一 権利設定等を受ける者の氏名又は名称及び住所

二 前号に規定する者が権利設定等を受ける土地の所在、地番、地目及び面積又は建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積

三 第一号に規定する者に前号に規定する土地又は建物について権利設定等を行う者の氏名又は名称及び住所

四 第一号に規定する者が設定又は移転を受ける地上権、賃借権又は使用貸借による権利の種類、内容（土地又は建物の利用目的を含む。）、始期又は移転の時期及び存続期間又は残存期間並びに当該設定又は移転を受ける権利が地上権又は賃借権である場合にあっては地代又は借賃及びその支払の方法

五 第一号に規定する者が移転を受ける所有権の移転の後における土地又は建物の利用目的並びに当該所有権の移転の時期並びに移転の対価及びその支払の方法

六 その他権利設定等に係る法律関係に関する事項として国土交通省令で定める事項

３ 居住誘導区域等権利設定等促進計画は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

一 居住誘導区域等権利設定等促進計画の内容が立地適正化計画に記載された第八十一条第十三項に規定する居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する事項に適合するものであること。

二 居住誘導区域等権利設定等促進計画において、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の整備を図るため行う権利設定等又はこれと併せて行

う当該権利設定等を円滑に推進するために必要な権利設定等が記載されていること。

三 前項第二号に規定する土地ごとに、同項第一号に規定する者並びに当該土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意が得られていること。

四 前項第二号に規定する建物ごとに、同項第一号に規定する者、当該建物について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者並びに当該建物について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、の登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。

五 前項第二号に規定する土地に定着する物件（同号に規定する建物を除く。）ごとに、当該物件について所有権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者並びに当該物件について先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、の登記又は処分の制限の登記に係る権利を有する者の全ての同意が得られていること。

六 前項第一号に規定する者が、権利設定等が行われた後において、同項第二号に規定する土地又は建物を同項第四号又は第五号に規定する土地又は建物の利用目的に即して適正かつ確実に利用することができると認められること。

（居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成の要請）

第百九条の八 立地適正化計画に記載された居住誘導区域等権利設定等促進事業区域内の土地又は当該土地に存する建物について地上権、賃借権、使用貸借による権利又は所有権を有する者及び当該土地又は建物について権利設定等を受けようとする者は、その全員の合意により、前条第二項各号に掲げる事項を内容とする協定を締結した場合において、同条第三項第三号から第五号までに規定する者の全ての同意を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、その協定の目的となっている土地又は建物につき、居住誘導区域等権利設定等促進計画を作成すべきことを市町村に対し要請することができる。

（居住誘導区域等権利設定等促進計画の公告）

第百九条の九 市町村は、居住誘導区域等権利設定等促進計画を作成したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（公告の効果）

第百九条の十 前条の規定による公告があったときは、その公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画の定めるところによって地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利が設定され、若しくは移転し、又は所有権が移転する。

（登記の特例）

第百九条の十一 第百九条の九の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に係る土地又は建物の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）の特例を定めることができる。

(勧告)

第百九条の十二 市町村長は、権利設定等を受けた者が居住誘導区域等権利設定等促進計画に記載された土地又は建物の利用目的に従って土地又は建物を利用していないと認めるときは、当該権利設定等を受けた者に対し、相当の期限を定めて、当該利用目的に従って土地又は建物を利用すべきことを勧告することができる。

(居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地等に関する情報の利用等)

第百九条の十三 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度で、その保有する居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられるものに限る。次項において同じ。）及び当該土地に存する建物に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 市町村長は、この節の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地及び当該土地に存する建物に関する情報の提供を求めることができる。

出典：e-GOV 法令検索

< <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=414AC0000000022> >

東北大学公共政策大学院

令和 2 年度 公共政策ワークショップ I プロジェクト A

人口減少社会に対応したまちづくり法制に関する研究 II

2021 年 1 月 28 日

学生： 浅田崇之 大西健介 岡村和礼 加藤大輔 鈴木雅憲 高村泰成 森山紗久也 安塚大輝

指導教員： 島田明夫教授 廣木雅史教授 桑村裕美子准教授 深見正仁教授