

国都まち第55号
国都計第83号
国都公景第76号
国都街第66号
国都制第60号
国都安第58号
国住街第111号
令和2年9月7日

各都道府県知事
各政令指定都市の長 殿

国土交通省都市局長
(公印省略)

住宅局長
(公印省略)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について (技術的助言)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号。以下「改正法」という。)は、本年6月10日に公布され、同年9月7日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知しますので、改正法の施行に際しては、下記に留意の上、その適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

なお、運用に当たっては、都市計画運用指針(平成12年12月28日付け建設省都計発第92号)、都市公園法運用指針(平成24年4月1日付け国都公景第152号国土交通省都市局長通知)、景観法運用指針(平成16年12月17日付け16農振第1618号・国都計第111号・環自国発第041217001号農林水産事務次官・国土交通事務次官・環境事務次官通知の別添)も参考としてください。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村(政令指定都市を除く。)、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対して周知いただくようお願いいたします。なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対

しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

第1 都市再生特別措置法の改正

1. 民間都市開発推進機構の行う都市再生事業支援業務等の支援限度額の拡充

(第29条及び第71条関係)

スマートビルは、AI、IoT等の新技術を活用してビル内外の人流データ等を収集・分析・発信することで、生産性向上(例：オフィスワーカーの位置情報の可視化による業務効率化)、省エネルギー化(例：適切な空調制御によるビル全体のエネルギー利用効率化)、エリア価値の向上(例：飲食店等の混雑情報や災害時における避難場所情報の提供による来街者の利便性向上・安全確保)などの効果が期待できるものであり、スマートビル化を推進していくことが必要です。

このため、改正法においては、スマートビル化に必要となるビル内外の人流情報等の収集、整理、分析及び提供を行うための画像解析カメラ、センサー・ビーコン、制御装置等の情報化基盤設備の整備費について、民間都市開発推進機構(以下「民間都市機構」という。)が、認定民間都市再生事業及び認定民間都市再生整備事業に対し金融支援(メザニン支援事業)を行う場合の支援限度額(公共施設等整備費)に追加することとしました。

なお、スマートビル化について民間都市機構のメザニン支援事業を受ける場合(支援限度額に情報化基盤設備の整備費を追加する場合)、金融支援の要件として、スマートビルの設備を活用して収集した情報のうち、地域にとって有益な情報(例：位置情報に基づくビルへの来訪者数や来訪時間帯)を地方公共団体やまちづくり団体などに提供することとしておりますので、各市町村におかれても、民間事業者と連携して、スマートビル化により得られたデータを活用したまちづくりについてもご検討いただければと思います。

2. 複数市町村による都市再生整備計画及び立地適正化計画の共同作成の明文化

(第46条第1項及び第81条第1項関係)

立地適正化計画制度創設以来、人口減少を背景に、市町村間で都市機能を分担するため、運用として近隣の市町村が連携して立地適正化計画の作成に取り組む事例が出てきており、加えて、過疎化の進展により単独市町村だけでは都市機能等を維持することが難しいため、近隣市町村と連携したいという意向を持つ市町村が出てきているところです。

また、都市再生整備計画についても、複数の市町村にまたがる公共公益施設の整備等を行おうとする場合や、駅周辺部のまちなかの歩ける範囲に滞在快適性等向上区域を設定しようとするときに、駅が市町村境界部分に位置している場合には、複数の市町村が共同で計画を作成することも考えられるところです。

このため、改正法においては、立地適正化計画及び都市再生整備計画について、複数の市町村が共同して作成することができることとするとともに、これらの計

画について協議を行う場である市町村都市再生協議会についても、複数の市町村が共同して組織できることとしたものです。

各市町村においては、都市機能の配置の状況、必要とされる公共公益施設の整備等を勘案し、近隣市町村と必要な連携を図っていくことが重要です。

3. 滞在の快適性及び魅力の向上のための措置等の創設

人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

この点、一部の地域では、車道の一部広場化や店舗軒先のオープンスペース化など、人々の交流・滞在空間を創出することでまちなかににぎわいが生まれた事例も見られるところであり、まちなかに多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成することが有効であると考えられます。

このため、改正法においては、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組を都市再生整備計画に位置付けて、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進することとしたものです。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出は、観光客やオフィスワーカー、高齢者や障害者の方々、若者や子育て世代など、まちに住み、又は訪れる様々な人々が満足できるような空間づくりを目指すものです。したがって、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たっては、必要に応じ、以下の点に配慮しながら取組を推進することが重要です。

- ・ 地域における官民の関係者の意見を幅広く聴きながら、これらの者とまちづくりのビジョンを共有し、地域における公共施設の状況、公共交通や自動車交通の実態等を勘案した上で、交流・滞在空間の形成を進めること。
- ・ 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた取組は、例えば、歩行者空間を拡大するための歩道の拡幅や、にぎわい空間となるメインストリート側ではなく反対側の道路に駐車場の出入口を設置させること等を通じて、高齢者、障害者や子育て世代の方々にとっても歩きやすい空間になると考えられるところ、必要に応じて関係団体等の意見を聴くなど、バリアフリーの観点にも配慮すること。また、取組を実施しようとする事業区域の周辺の住民に十分に配慮した上で、生活にできるだけ不便を生じさせないようにすること。
- ・ 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たっては、歩行者の移動上の利便性及び安全性を確保するため、まちなかエリアの公共交通の充実を図ることが重要であり、公共交通優先の空間形成のための取組も想定されることから、滞在快適性等向上区域の設定や当該区域に位置付ける事業が、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条第1項に規定する地域公共交通網形成計画（令和2年法律第36号による改正後は地域公共交通計画）と矛盾したものとならないよう、同計画制度との連携を図りながら検討を進めること。

- ・ 滞在快適性等向上区域の設定や当該区域に位置付ける事業について検討するに当たっては、当該区域が官民一体となって交流・滞在空間の創出を進める区域であることに鑑み、関係する公共施設管理者、都道府県公安委員会と必要な事前調整を行うとともに、連携を図りながら検討を進めること。
- ・ 取組の内容は、駅前空間を全面的に広場化するといった大規模な施設整備を伴うものから、新たな施設整備は特段行わずに、例えば、まちなかの歩道をペイントして周遊ルートを形成したり、沿道の建物低層部をガラス張り化するという小規模な取組まで、様々なものが考えられるところであり、地域の実情に応じた取組を選択すること。この際、地域の伝統、文化等の地域資源をどのように活用するかなどについても検討することで、地域の特性に応じたまちづくりを推進すること。
- ・ 取組の内容を検討するに当たっては、車道の一部歩道化といったハード整備のみならず、ベンチやテーブルといった設えの工夫やオープンカフェの設置など、ハード整備により生み出された空間を有効に活用し、にぎわいを創出するためのソフトの取組を併せて行うこと。
- ・ 取組の内容によっては、観光振興（例：まちなかの観光資源を周遊するルートの形成など歩きやすい観光地づくりを目指す取組）、健康まちづくり（例：健康ウォーキングロードの整備など自然と歩きたくなるまちなかづくりを通じた健康の増進を目指す取組）など、様々な分野と関連することから、市町村内の観光部局、福祉部局、交通部局等、必要に応じて、庁内各部署と連携しながら取組を進めること。

また、道路法等の一部を改正する法律（令和2年法律第31号）により、歩行者利便増進道路制度が創設されました。歩行者利便増進道路制度は、人々の安全で快適な通行や、公共空間を活用したにぎわいづくりという、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出のための制度と同じ方向性を目指すものであり、改正法に基づく制度を活用し、まちなかに「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成しつつ、道路空間については、歩行者利便増進道路制度を活用し、歩きやすい道路構造としたり、にぎわい活動のための道路の占用許可の特例制度を活用したりすることで、両制度の相乗効果の発揮が期待できます。このため、必要に応じて、歩行者利便増進道路制度の活用を検討することも有効です。

なお、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出は、オープンスペースの充実などによりゆとりある交流・滞在空間を官民一体となってまちなかに形成することを目指しており、過度な密集・混雑状態の回避に資する面もあります。いわゆる「三つの密」の回避など、新型コロナウイルス感染拡大を予防する「新しい生活様式」の定着に対応していくにあたって有効な面もあると考えられますので、この点からも、改正法に基づく制度の積極的な活用をご検討いただければと思います。

（1）滞在快適性等向上区域（第46条第2項関係）

滞在快適性等向上区域は、人々の滞在及び交流の促進を図るため、歩道の拡幅、

都市公園における交流拠点の整備、建物低層部のガラス張り化など、その区域の快適性及び魅力の向上を図るための施設整備等を重点的に行う必要がある区域として、改正法において、新たに都市再生整備計画に位置付けることができることとしたものです。

具体的な区域の設定については、地域の規模や実情に応じて異なりますが、例えば、駅前や商店街など人が集まるまちなかについて、人々が歩いて広場、店舗などの様々な交流・滞在施設に立ち寄ることが想定されるエリアを設定することが考えられます。

各市町村におかれては、制度の趣旨を踏まえ、公共施設の管理者や都道府県公安委員会、公共交通事業者、公共空間を活用する民間事業者など、地域の様々な関係者の意見を聴き、目指すべきまちのビジョンを共有しながら、その地域の実情を踏まえて滞在快適性等向上区域を設定することが必要です。なお、一つの都市再生整備計画区域内に、複数の滞在快適性等向上区域を設定することも可能です。

(2) 一体型滞在快適性等向上事業

(第46条第3項及び第4項並びに第46条の2から第46条の8まで関係)

「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成するには、行政と連携した民間事業者等の取組を後押しする制度が必要です。

このため、改正法においては、滞在快適性等向上区域内の民間事業者等（土地所有者等）が、市町村実施事業（市町村による公共施設の整備・管理に関する事業）の区域に隣接又は近接する区域において、市町村実施事業と一体的に実施される交流・滞在空間を創出する事業を「一体型滞在快適性等向上事業」として都市再生整備計画に位置付け、法律上の特例措置・税制特例等により支援することとしています。

具体的には、行政による車道の一部広場化などの取組に併せて、民間事業者等が行うオープンスペースの提供、建物低層部のガラス張り化などによるにぎわい空間の創出といった取組を想定しています。

一体型滞在快適性等向上事業として都市再生整備計画に位置付けるには、当該事業の実施主体の同意が必要であるとともに、当該事業の実施主体には当該事業の実施義務がかかります。このため、一体型滞在快適性等向上事業を都市再生整備計画に位置付けるに当たっては、実効性のある取組が円滑に進むよう、事前に一体型滞在快適性等向上事業の実施予定者と十分に協議・調整を行うことが必要です。

また、これまで都市再生推進法人のみが対象であった都市再生整備計画の提案制度を拡充し、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は一体型滞在快適性等向上事業を実施しようとする者からの提案も可能とし、例えば、民間事業者等が主導してオープンスペースを提供しようとするときに提案制度を活用するなど、都市再生整備計画に一体型滞在快適性等向上事業が位置付けられていない場合も含め、民間発意の計画づくりを行いやすくしたところであり、必要に応じて、民間のアイデアも取り入れながら取組を検討することも求められます。

(3) 都市公園法の特例等

① 都市公園の占用の許可の特例

(第46条第14項第1号及び第17項第1号並びに第62条の2第1項関係)

都市公園を活用した交流・滞在空間の創出のため、滞在快適性等向上区域内の都市公園と一体となってオープンスペースを創出する取組を行う一体型滞在快適性等向上事業の実施主体が、当該事業の効果を増大させるために都市公園内に看板等を設置することを可能とするとともに、当該看板等の占用許可手続を簡素化して許可の予見性を高める特例を設けました。

具体的には、都市再生整備計画に、地域における催しに関する情報を提供するための看板及び広告塔の都市公園での設置に関する事項を記載することができることとし、当該事項が記載された都市再生整備計画の策定から2年以内に当該施設に係る占用許可の申請があった場合は、技術的基準に適合すれば、都市公園法（昭和31年法律第79号）第7条の規定にかかわらず、公園管理者は、当該許可を与えることとしています。

技術的基準としては、外観及び配置、構造等について、現行の都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）と同様の基準を定めているほか、当該看板等が都市公園の風致の維持又は美観の形成に寄与するものである旨の基準を定めています。

本特例制度の活用に当たっては、看板等の設置に伴う都市公園の環境悪化も懸念されることから、都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃等を行うことが必要であるとともに、本特例が一体型滞在快適性等向上事業の実施主体の公益性により認められたものであることから、看板等の設置により得られる収益を一体型滞在快適性等向上事業に要する費用に充てることも求められます。

また、都市再生整備計画に、都市公園における看板等の設置に関する事項を記載しようとする場合には、あらかじめ、当該都市公園の公園管理者に協議し、その同意を得る必要があります。

公園管理者は、協議を求められた場合には、官民一体となって交流・滞在空間を創出するための取組を後押しするという改正法の趣旨を踏まえて適切にご対応いただきますようご配慮願います。

② 都市公園の設置管理の許可の特例

(第46条第14項第2号イ、第17項第2号及び第18項並びに第62条の2第2項関係)

都市公園を活用した交流・滞在空間の創出のため、まちづくり NPO などの民間事業者が、都市公園にカフェや交流スペースなどの公園施設を設ける場合に、設置管理許可手続を簡素化して許可の予見性を高める特例を設けました。

具体的には、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域の都市公園における多様な滞在者等の交流又は滞在の拠点となる公園施設の設置・管理に関する

事項を記載することができることとし、当該事項が記載された都市再生整備計画の策定から2年以内に当該施設に係る設置管理許可の申請があった場合は、公園管理者は、当該許可を与えることとしています。

滞在快適性等向上区域の都市公園における多様な滞在者等の交流又は滞在の拠点となるものとしては、都市公園法上の公園施設のうち、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設及び展望台又は集会所が該当します。

本制度の活用に当たり、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域の都市公園における多様な滞在者等の交流又は滞在の拠点となるものの設置・管理に関する事項を記載しようとする場合には、あらかじめ、当該都市公園の公園管理者に協議し、その同意を得る必要があります。この場合において、公園管理者は、当該公園施設が都市公園法第5条第2項各号のいずれにも該当しないときは、同意をすることができません。

公園管理者は、協議を求められた場合には、官民一体となって交流・滞在空間を創出するための取組を後押しするという改正法の趣旨を踏まえて適切にご対応いただきますようご配慮願います。

③ 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関する協定制度

(第46条第14項第2号ロ、第15項、第16項、第17項第3号及び第4号並びに第19項から第21項まで並びに第62条の3から第62条の7まで関係)

都市公園を活用した交流・滞在空間の創出のため、公園単体で考えるのではなく、まちづくりビジョンの中で交流・滞在空間として都市公園が果たすべき役割を意識した上で、まちづくりに携わる民間事業者等のノウハウを活用して、都市公園の整備等を行う必要があります。

このため、改正法では、都市公園も含めた一体的なエリアにおいて、官（市町村まちづくり部局・公園管理者）と民の連携によって交流・滞在空間としての都市公園の魅力の向上を図る観点から、滞在快適性等向上区域内の都市公園で、滞在快適性等向上公園施設（飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上と当該滞在快適性等向上区域における滞在の快適性等の向上を図る上で特に有効であると認められる公園施設）の設置・管理と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う事業を都市再生整備計画に位置づけることができることとし、当該事業について公園管理者と民間事業者等が協定を結んだ場合、滞在快適性等向上公園施設に係る都市公園法上の建蔽率の上乗せ等の特例を認める新たな制度を設けました。本制度の活用にあたっての詳細は、別途都市局公園緑地・景観課から発出する「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」も参考にしてください。

本制度の活用にあたり、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域内の都市公園における滞在快適性等向上公園施設の設置・管理に関する事項を記載しようとする場合には、あらかじめ、当該都市公園の公園管理者に協議し、その

同意を得る必要があります。

公園管理者は、協議を求められた場合には、官民一体となって交流・滞在空間を創出するための取組を後押しするという改正法の趣旨を踏まえて適切にご対応いただきますようご配慮願います。

なお、「都市再生特別措置法に基づき創設された全国都市再生の支援のための基本的枠組みについて（技術的助言）」（平成16年4月16日付け国都まち第10号）、国道政第5号、国住備第27号）については、その取扱いに変更はなく、市町村は法第46条の規定により都市再生整備計画を策定する際、当該計画が道路の交通に支障を及ぼすおそれのある施設を含む場合には、あらかじめ、都道府県公安委員会と協議を行うことが望まれる旨、念のため申し添えます。

（４）駐車場法の特例等

滞在快適性等向上区域においては、歩行者が安全かつ快適に歩くことができ、まちのにぎわいを生むイベントなどの活動が円滑に行える空間を創出することが重要です。

このため、駐車場の配置や出入口の位置を適正化することにより、まちなかエリアの自動車交通の流れを整序し、駐車場への自動車の出入りによる自動車と歩行者との輻輳を避けるために、以下の特例等を設けました。

これらの特例の運用にあたっては、適用対象となる地域の住民や事業者等と十分に意見交換を行い、適切に合意形成を図りながら進めていくことが重要であるとともに、駐車場整備を予定する者等に対する必要な検討・準備期間等を確保するため、早い段階から適切に情報を公開し、十分な周知期間を確保することが必要です。

① 特定路外駐車場の設置の届出等

（第46条第14項第3号イ及び第62条の9関係）

滞在快適性等向上区域において、路外駐車場の配置を適正化するため、市町村は都市再生整備計画に路外駐車場の配置及び規模の基準を記載した場合には、市町村の条例で定める規模以上の路外駐車場を設置する場合に、市町村長への届出を義務づけることとし、届出の内容が基準に適合しない場合には、必要に応じて市町村長による勧告ができることとしました。

また、市町村長はこの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、土地の取得についてのあっ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こととされています。

なお、路外駐車場の配置及び規模の基準を定める場合、（6）に記述するように都道府県公安委員会との協議が必要となります。

② 出入口制限対象駐車場の自動車の出入口の設置の制限等

(第46条第14項第3号口、第62条の10並びに第62条の11関係)

滞在快適性等向上区域のうち、特ににぎわいの中心となる道路について、歩行者が安全かつ快適に滞在できる空間とするため、都市再生整備計画に駐車場出入口制限道路を記載した場合には、やむを得ない場合として条例で定める場合を除き、市町村の条例で定める規模以上の路外駐車場の出入口を設けることを制限できることとしました。

具体的には、駐車場出入口制限道路に面した土地において、市町村の条例で定める規模以上の路外駐車場の設置等をしようとする者は、市町村長へ届出を行わなければならないこととし、その届出の内容が出入口設置の規制に反している場合には、市町村長による勧告及び命令ができることとしました。

既設の路外駐車場等については、この出入口制限や届出制度は適用されませんが、それらについても、駐車場出入口制限道路における安全性や催し等の円滑な実施等について適正な配慮をしなければならないこととしています。

なお、駐車場出入口制限道路を定める場合、(6)に記述するように、都道府県公安委員会及び附置義務条例を定めている都道府県知事との協議が必要となります。

加えて、駐車場出入口制限道路と3.で述べた歩行者利便増進道路を併用する場合、両者を統合的に指定する必要があることから、駐車場出入口制限道路を指定する際には、指定しようとする道路の道路管理者や、その指定によって新たに駐車場の出入口が設置されることになる道路の道路管理者と、事前に情報を共有し、必要な調整を図ることによって、指定の効果をより高めていくこととします。

また、駐車場出入口制限道路を指定することにより、当該駐車場出入口制限道路の周辺に位置する重要物流道路等の広域的なネットワークを形成する幹線道路に駐車場の出入口が集中し、当該幹線道路の交通に支障が生じることが予想される場合には、当該幹線道路を管理する道路管理者と事前に情報を共有し、必要な調整を図ることとします。

③ 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例

(第46条第14項第3号ハ及び第62条の12関係)

駐車場法第20条に基づく附置義務条例により、一定規模以上の建築物に附置が義務付けられている附置義務駐車施設については、駐車場法上、原則として建築物又は建築物の敷地内に設けることとされていますが、これらの駐車施設が建築物ごとに分散して配置されることにより、駐車施設の出入口が多く発生し、自動車と歩行者の輻輳が生じることとなります。

このため、滞在快適性等向上区域における附置義務駐車施設の集約化を図るため、都市再生整備計画に、集約駐車施設の位置及び規模について定めた場合には、附置義務駐車施設を建築物内や建築物の敷地内だけでなく、集約駐車施設に設けることができる旨を条例に定めることができることとしています。

また、②の駐車場出入口制限道路を定めている場合には、やむを得ない場合を除き、附置義務駐車施設の自動車の出入口を当該駐車場出入口制限道路に設けてはならない旨を条例で定めることもできることとしています。

なお、集約駐車施設を定める場合には、(6)に記述するように、都道府県公安委員会及び附置義務条例を定めている都道府県知事に協議する必要があります。

(5) 普通財産の活用（第46条第14項第4号及び第62条の13関係）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出するには、官民の様々な既存ストックを有効活用することが重要であり、この点、市町村が所有する空地などの普通財産についても、交流・滞在空間として活用できる場合があります。

実際に、地域によっては、普通財産である市有地をまちづくり会社等に安価に貸し付けて、まちづくり会社等が、市有地にマルシェなどのにぎわい施設を設置している事例も見られるところです。

このため、改正法においては、市町村は、都市再生整備計画に、市町村とともにまちづくりに取り組んでいる民間事業者等（具体的には、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人）に対する普通財産の安価な貸付け等普通財産の使用に関する事項を記載することができることとし、民間事業者等は、都市再生整備計画に沿って普通財産の安価な貸付け等を受けることができることとしたものです。この際、民間事業者等は、周辺の清掃等の地域貢献を行うことが必要です。

なお、地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項において、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを貸し付けてはならないとされているところ、改正法に基づき普通財産の安価な貸付け等を行う場合においても、同項に規定する条例又は議会の議決による必要があることを念のため申し添えます。

(6) 公安委員会等との協議（第46条第22項関係）

滞在快適性等向上区域においては、安全で快適な歩きやすいまちなかを形成するため、一般車両の進入を禁止するトランジットモール化などの取組が行われることが想定されます。こうした取組は、滞在快適性等向上区域内やその周辺エリアにおける都道府県公安委員会の交通規制が必要となることから、円滑な取組の推進のためには、その実施に際し、事前に都道府県公安委員会に協議することが重要です。このため、改正法においては、都市再生整備計画に、ハード整備と一体となってその効果を増大させるために必要なソフトの取組に関する事項であって、その実施に際し道路交通法（昭和35年法律第105号）第4条第1項の規定により都道府県公安委員会の交通規制が行われることとなる事務又は事業に関するもの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、都道府県公安委員会に協議しなければならないこととしました。

加えて、都市再生整備計画に、路外駐車場配置等基準、駐車場出入口制限道路に関する事項又は集約駐車施設の位置・規模を記載しようとするときも、交通安全の視点も含めた検討が必要となるため、当該事項について、あらかじめ、都道府県公安委員会に協議しなければならないこととしました。

また、都道府県が附置義務条例を定めている場合に、市町村が都市再生整備計画に駐車場出入口制限道路又は集約駐車施設の位置・規模を記載しようとするときは、両者の整合を図る必要があるため、都道府県知事に協議しなければならないこととしました。

なお、上述の法律に規定された協議事項に該当しなくとも、滞在快適性等向上区域において交流・滞在空間を整備し、にぎわいの創出に取り組むことで、多数の歩行者が頻繁に移動することが予想されることから、車両と歩行者の動線が交錯するケースが従前と比較して増加し、安全で快適な交通の確保により一層配慮が必要となる場合も想定されます。このため、滞在快適性等向上区域を設定し、まちなかに交流・滞在空間を創出するに当たっては、安全で快適な交通を確保しつつ、円滑にまちづくりが推進されるよう、市町村まちづくり部局と都道府県公安委員会とが緊密な連絡調整を図ることが重要であり、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域を定めようとするとき又は滞在快適性等向上区域を変更しようとするときは、上述の法律に規定された協議事項に該当しなくとも、都道府県公安委員会に当該滞在快適性等向上区域について、適切な方法により連絡するよう努めてください。

(7) 都市再生推進法人を経由した道路の占用等の許可の申請手続

(第62条の8関係)

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たっては、道路、公園などの公共空間を活用してにぎわいを創出するため、多くの出店者が参加するイベントの開催等が想定されますが、その際、行政手続に不慣れなイベント出店者等にとっては、道路・公園の占用許可や道路の使用許可を申請するための書類の作成や施設管理者等との調整が負担となる場合があります。

このため、

- ・都市再生整備計画において、滞在快適性等向上区域が定められた場合に、当該区域内の道路・公園については、市町村が指定するまちづくり活動の中核的な担い手である都市再生推進法人を経由して占用許可等の申請書を提出することができること
- ・都市再生推進法人は、経由事務を行う際、申請者に対する助言、情報提供といったサポートを行うこと

等としました。

なお、都市再生推進法人を経由して占用許可等の申請書を提出する場合としては、同一イベントの実施のために複数の者が占用許可等の申請を行う場合等に、都市再生推進法人がイベントの全体像を把握した上でサポートするものを想定していますが、この場合であっても、占用・使用主体はあくまでイベント出店者等です。

よって、イベント出店者等は、申請に際しての許可権者への事前説明に都市再生推進法人とともに対応する必要があるほか、申請書の補正、許可条件の遵守、許可権者からの指導への対応等に際しても、占有・使用主体として責任を持って対応する必要があります。また、今回の措置は、都市再生推進法人の業務として明確に位置付け、かつ、占有許可等の申請書を提出する際には申請者に対するサポートを行うことが必要であることを規定しているものであることを踏まえ、都市再生推進法人は、イベントの全体像を把握するとともに、許可権者と緊密に連携して、イベント出店者等に対して必要な助言等を行う必要があります。

加えて、都市再生推進法人を経由した占有許可等の申請を行う場合において、当該経由事務の適正かつ確実な実施を確保するため、許可権者が、市町村に対して、都市再生推進法人に必要な措置を講ずることを要請した場合には、市町村は、都市再生推進法人に報告を求めるなど、適切に対応する必要があります。

※ 改正法においては、申請書の提出について法定化されている道路・公園の占有許可、道路の使用許可について規定しておりますが、河川区域内の土地の占有（河川法第24条）、港湾隣接地域内の土地の占有（港湾法第37条第1項第1号）許可の申請手続について都市再生推進法人が申請書の経由事務を行うこと、申請者に対する助言、情報提供といったサポート業務を行うことは、地域の判断によって可能となります。地域の公共空間の活用状況に応じて、都市再生推進法人の業務内容を検討いただければと思います。

（8）景観計画の策定等の提案（第62条の14関係）

従前より、景観法（平成16年法律第110号）第11条に基づき、一定の要件を満たした土地の区域について、土地所有者やまちづくりNPO等による景観計画の策定等の提案が認められております。一方で、滞在快適性等向上区域において滞在の快適性等を向上させるには、地域発意で当該区域でのきめ細かい景観形成を進めることが重要であることから、滞在快適性等向上区域内について、都市再生推進法人や一体型滞在快適性等向上事業の実施主体を対象に、景観計画の策定を提案できる特例を設けました。

なお、景観法に基づき景観計画の策定等を提案する場合、その対象区域の規模は景観法施行令（平成16年政令第398号）第7条により、原則として0.5ヘクタール以上とされていますが、本特例では地域発意で滞在快適性等向上区域でのきめ細かい景観形成を行えるよう、このような規模要件を設定していません。

景観行政団体は、本特例に基づき提案を受けた場合には、上述の内容を踏まえて適切にご対応いただきますようお願いいたします。

（9）都市利便増進協定の認定の特例（第80条の2関係）

（2）のとおり、一体型滞在快適性等向上事業が創設されたところ、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体が、当該一体型滞在快適性等向上事業の実施のため、例えば、複数の土地所有者等が所有する広場やベンチといった都市利便増進施設を

一体的に整備又は管理を行う必要があるときに、都市利便増進協定を締結しようとする場合が想定されます。

この場合において、円滑に都市利便増進協定を締結できるようにするため、本来、都市利便増進協定を締結するためには、都市再生整備計画に、都市利便増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及び当該都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を定めている必要があるところ、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体については、都市再生整備計画にそれらを定めていなくとも、都市利便増進協定を締結することができることとしました。

4. 防災指針制度の創設等

(1) 立地適正化計画の記載事項への防災指針の追加（第81条第2項関係）

気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害に対応するためには、水災害リスクを低減させるための堤防や遊水地、下水道等のハード整備とともに、想定される災害リスクを分析し、まちづくりにおいて総合的な防災・減災対策を講じていく必要があります。特に、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域又は都市機能誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域又は都市機能誘導区域から除外を行うことに限界もあります。このため、居住誘導区域又は都市機能誘導区域における災害リスクをできる限り回避又は低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

このような観点から、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出した上で、都市の防災に関する機能を確保するための防災指針を定めるとともに、防災指針に基づく具体的な取組を位置付けることとしました。

(2) 宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の委譲

(第81条第11項及び第87条の2関係)

既往の大地震では大規模盛土造成地の滑動崩落や液状化等の宅地被害が発生していますが、居住の誘導に向けた施策がより効果を発揮するためには、居住誘導区域において宅地の安全性が確保されることが求められます。

このため、居住誘導区域内の区域であって宅地被害防止事業（防災指針に即した宅地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）を行う必要があるもの及び当該宅地被害防止事業に関する事項を立地適正化計画に記載することができることとし、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村が、宅地被害防止事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表した場合は、当該市町村の長は、宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第2章から第5章までの規定に基づく事務を処理することができることとしました。

(3) 防災住宅建設区への集約換地

(第81条第12項及び第87条の3から第87条の5まで関係)

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を図る事業であり、防災指針に基づき防災・減災対策を重点化するに当たっては、土地区画整理事業の活用も有効です。

このため、防災指針を立地適正化計画に定める場合には、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（居住誘導区域内にあるものに限る。）において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることとし、立地適正化計画に当該事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域）を定め、集約換地を行うことを可能としました。また、事業計画において防災住宅建設区が定められたときは、施行地区内の住宅の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、当該宅地についての換地を防災住宅建設区内に定めるべき旨の申出ができることとし、当該申出があった場合には、施行者は一定の要件に照らし、当該申出に係る宅地の防災住宅建設区内への換地の指定、又は当該申出に応じない旨の決定をしなければならないこととしました。

(4) 居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成等

(第81条第13項及び第109条の7から第109条の13まで関係)

溢水、湛水、津波、高潮、土砂災害等の災害により甚大な被害が想定される災害ハザードエリアに既に立地している住宅や施設については、事前防災の考え方に基づき、災害が発生する前の段階から災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の移転を誘導することが重要です。一方、発災前の移転については、その必要性が認識されていたとしても、住民等の合意形成の難しさ、手続の煩雑さ等の課題が存在します。

このため、立地適正化計画を作成している市町村が主体となって、移転元の住民や施設の所有者等、移転先の土地・建物の所有者等の意見を調整した上で、住宅や施設の移転に必要な権利設定等を記載した居住誘導区域等権利設定等促進計画を作成することにより、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からの居住誘導区域への住宅の移転と都市機能誘導区域への誘導施設の移転を円滑に進めることができるようになりました。また、市町村が本計画を公告した場合には、計画の記載内容のとおり、所有権、賃借権等が設定又は移転されるとともに、不動産登記法の特例により、移転に当たって必要な登記手続を市町村が一括して代行することを可能としました。なお、本計画の作成等に必要な限度で、その保有する固定資産税情報等の居住誘導区域内又は都市機能

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を、その保有目的以外の目的のために内部で利用することができることとしています。

5. 居住環境向上用途誘導地区の創設

(第81条第5項及び第94条の2関係)

(都市計画法第8条関係)

(建築基準法第52条及び第60条の2の2関係)

居住誘導区域において、人口密度の維持を図るため、日常生活に必要な病院や小売店舗等の適切な立地を推進し、地域特性を踏まえつつ、当該区域の生活環境の向上につなげていくことが重要です。

このため、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものを居住環境向上施設として立地適正化計画に定めることができることとし、居住環境向上施設を有する建築物に限定して用途規制や容積率の緩和を行うことにより、こうした建築物の建築を誘導することを目的とする居住環境向上用途誘導地区を創設しました。居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画には、建築物等の誘導すべき用途、その全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度等を定めるものとし、当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めるものとししました。

6. 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業

(第81条第9項、第83条、第109条の2及び第109条の3関係)

居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導と併せて、老朽化した都市計画施設についてはバリアフリー化等の改修を行い、既存ストックを有効に活用しながら、生活空間の安全性や利便性の維持・向上を図ることが重要です。

このため、立地適正化計画に、都道府県知事等の同意を得て、都市計画法第59条第1項の認可に関する事項として老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を都市計画事業として施行する予定である旨を記載した場合には、この立地適正化計画を公表した際に都市計画事業認可があつたものとみなすものとししました。また、市町村が当該立地適正化計画を国土交通大臣に提出した場合には、都市再生整備計画の提出があつたものとみなして、国は、当該市町村に対し、交付金を交付することができることとししました。

なお、本制度を活用する場合、複数事業を一括して記載、協議することが可能であり、また、新たに土地を収用・使用しない事業については、都道府県知事と協議する際に必要な書類の一部を省略することができることとしています。

7. 跡地等管理指針制度及び跡地等管理協定制度の拡充

(第81条第16項及び第110条から第116条まで関係)

居住誘導区域外の区域のうち相当数の住宅が存在する区域においては、住宅等の

跡地等、面的ではなく個々に空き地等が発生することにより、居住環境の悪化等が発生する可能性があり、これを防止することが重要です。

このため、跡地等管理指針の名称を跡地等管理等指針に、跡地等管理協定の名称を跡地等管理等協定に改め、市町村等が当該協定に基づいて跡地における緑地、広場等の整備及び管理を行うことができることとしました。

8. データを活用した立地適正化計画の作成の推進（第81条第18項関係）

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載することとされていますが、その検討に当たっては、都市の抱える課題について、都市計画基礎調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要です。

このため、立地適正化計画について、都市計画基礎調査の結果に基づくとともに、政府が法律に基づき行う調査の結果を勘案したものでなければならないこととしました。

9. 市町村都市再生協議会の構成員の追加等（第117条関係）

まちづくりには、市町村やまちづくり団体のほか、公共交通事業者、地元経済団体など様々な主体が関係しており、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たっても、地域における関係者の意見を幅広く聴き、これらの者とまちづくりのビジョンを共有しながら取組を進めていくことが重要です。

このため、都市再生整備計画や立地適正化計画の検討を行う場である市町村都市再生協議会の構成員について、まちづくりの主体である市町村等の判断で様々な主体を追加できることとしました。具体的には、例えば、公共空間の活用方策について検討する場合は公共施設管理者や公安委員会を、まちなかエリア内の移動手段の充実について検討する場合は公共交通事業者を追加できることとしているほか、都市再生整備計画や立地適正化計画に関し密接な関係を有する者を追加できることとしており、例えば、バリアフリーに配慮したまちづくりを検討する場合は高齢者団体、障害者団体や社会福祉協議会を、子育て世代に優しいまちづくりを検討する場合は青年会議所やPTA、子育て支援団体を加えるなど、地域の実情に応じて多様な者を柔軟に追加することが可能です。なお、市町村都市再生協議会を運用するに当たっては、構成員として追加する以外にも、例えば、関係のある議題を扱う回のみオブザーバーとして関係する者を招聘するといった運用も可能であり、各地域が議論を行いやすい形で活用いただくことが可能です。

また、2. のとおり、都市再生整備計画及び立地適正化計画について、複数の市町村が共同して作成することができることとしたところ、これらの計画について協議を行う場である市町村都市再生協議会についても、複数の市町村が共同して組織できることとしました。

10. 都市再生推進法人の業務の追加（第119条関係）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを官民一体で創出するに当たり、市町村が法に基づき指定する都市再生推進法人が、地域のまちづくり活動の中核的な存在として、エリアの魅力・活力を高めるため、エリアマネジメント活動（公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等）を展開していくことが期待されています。

このため、エリアマネジメント活動を都市再生推進法人の業務として明確に位置付け、都市再生推進法人によるまちづくり活動のさらなる推進を図ることとしました。

併せて、3.(3)③、3.(7)、7. のとおり、都市再生推進法人に関係する新たな措置を講じることとしたところ、それに対応する以下の業務を新たに追加することとしました。

- ・ 公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性等向上公園施設（カフェ・売店等）の設置・管理等
- ・ 滞在快適性等向上区域における道路・都市公園の占用許可等の申請手続の經由事務及びサポート
- ・ 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理等

なお、従来より、都市再生推進法人の指定については、法第119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れば可能であり、都市再生整備計画や立地適正化計画を作成しているか否かは、指定要件ではありません。このため、これらの計画が作成されていない場合であっても、推進法人の指定及び活用を進めていただきたく、ご配慮願います。

1 1. 民間都市機構の行う都市再生推進法人支援業務の追加（第122条関係）

魅力あるまちづくりには、車道の一部広場化するといったハード整備を行うだけでなく、整備した空間を活用したオープンカフェの運営やイベントの開催など、まちににぎわいを生み出すためのまちづくり活動を併せて行うことが重要です。この際、地域のまちづくり活動の担い手である都市再生推進法人が中核的な役割を担うことが期待されることとあり、改正法においては、都市再生推進法人が、滞在快適性等向上区域内において、まちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等を実施する場合に、民間都市機構が必要な費用を低利で貸し付ける制度を創設しました。

1 2. 関係者の連携及び協力に係る努力義務の創設（第125条の2関係）

官民一体での賑わいの創出やスマートビル化の促進により都市の魅力及び活力を高めることが求められる中、行政側・民間側の多様な主体が、それぞれの保有する異なるデータを組み合わせて新たな価値を生み出すなど、相互に連携及び協力を図ることが重要です。

このため、国、地方公共団体、都市再生推進法人、都市再生推進法人以外のまちづくり団体、都市開発事業を施行する民間事業者のほか、例えば、まちづくりに関

係する情報を保有する企業など様々な主体が、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に努めるものとなりました。

1 3. 民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長（附則第3条関係）

民間都市機構の金融支援等の前提となる民間都市再生事業計画の国土交通大臣の認定申請の期限は、改正前は令和3年度末までとじていましたが、都市の国際競争力の強化に資する優良な民間都市開発事業を強力に推進するため、改正法において、同期限を令和8年度末まで延長することとしました。

1 4. 屋外広告物条例の制定等に係る権限の移譲（附則第6条関係）

現行では、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）及び地方自治法に基づき、屋外広告物条例の制定又は改廃を行うことができるのは原則として都道府県、政令市、中核市及び景観行政団体である市町村等に限定されております。一方で、滞在快適性等向上区域において滞在の快適性等を向上させるには、地域発意で当該区域でのきめ細かい景観形成を進めることが重要であることから、滞在快適性等向上区域を設定した市町村が屋外広告物条例の制定又は改廃を行うことを可能とする特例を設けました。

なお、都道府県が滞在快適性等向上区域を設定した市町村に行わせることができる事務の範囲は、屋外広告物法第3条から第5条まで、第7条又は第8条に基づく条例の制定又は改廃に関する事務の全部又は一部とされています。したがって、当該市町村が制定又は改廃する条例の対象については、例えば、当該市町村のすべての区域ですべての広告物及び掲出物件を対象とする場合のほか、その対象地域を滞在快適性等向上区域に限定し、対象となる広告物等をその一部に限定することも可能です。

1 5. その他

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を推進するため、法律上の措置のほか、

- ・ 予算の面では、令和2年度予算において、「官民連携まちなか再生推進事業」により、官民の多様な関係者が参画する場の構築、まちづくりビジョンの策定等を支援するとともに、「まちなかウォークブル推進事業」により、まちなかエリアに魅力的な交流・滞在空間を創出するための道路、公園、広場等の整備（無電柱化も含む。）を支援すること
- ・ 税制の面では、令和2年度税制改正において、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じること

としています。

第2 都市計画法の改正

1. 地区整備計画に定める事項の追加等

(都市計画法第12条の5第7項及び第58条の3関係)

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）により、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的に、新たな用途地域として田園住居地域が創設され、一定程度のまとまりをもった低層住宅地で活用されることが想定されていますが、より小規模なエリアや中高層の住宅街においても、地域特性に応じてきめ細やかに農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保することが求められています。

このため、地区整備計画に、現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける行為の制限に関する事項を定めることができることとしました。これにより、地区整備計画に当該事項が定められている場合には、地区計画の区域内の農地の区域内における土地の形質の変更等について、届出・勧告の対象となるとともに、条例で市町村長の許可を受けなければならないこととすることができることとしました。