

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案要綱

第一 都市再生特別措置法の一部改正

一 民間都市開発推進機構は、国土交通大臣の認定を受けた都市再生事業及び都市再生整備事業の施行に要する費用の一部として、建築物の利用者等に有用な情報の収集等を行うための設備の整備に要する費用について支援することができるものとする。 (第二十九条及び第七十一条関係)

二 市町村は、単独で又は共同して、都市再生整備計画及び立地適正化計画を作成すること並びに市町村都市再生協議会を組織することができるものとし、市町村等は、必要があると認めるときは、協議して、市町村都市再生協議会に、関係する公共交通事業者、公共施設の管理者、公安委員会等を構成員として加えることができるものとする。 (第四十六条第一項、第八十一条第一項及び第一百七十七条関係)

三 市町村は、滞在者等の滞在及び交流の促進を図るため、滞在の快適性等の向上のために必要な公共公益施設の整備又は管理を行う必要があると認められる区域（以下「滞在快適性等向上区域」という。）を都市再生整備計画に記載することができるものとする。 (第四十六条第二項関係)

四 都市再生整備計画の記載事項への一体型滞在快適性等向上事業の追加等

- 1 市町村は、滞在快適性等向上区域内の土地所有者等が実施する滞在快適性等向上施設等（広場、並木、店舗その他の滞在の快適性等の向上に資する施設等をいう。以下同じ。）の整備等に関する事業であつて、市町村が実施する滞在の快適性等の向上に資する公共施設の整備等に関する事業と一体的に実施されるもの等（以下「一体型滞在快適性等向上事業」という。）に関する事項について、あらかじめ、当該事項に係る実施主体の同意を得て、都市再生整備計画に記載することができるものとし、当該実施主体は、当該都市再生整備計画に従い、一体型滞在快適性等向上事業を実施しなければならぬものとする。
- 2 一体型滞在快適性等向上事業を実施し、又は実施しようとする者は、市町村に対し、当該一体型滞在快適性等向上事業の実施等に必要な都市再生整備計画の作成又は変更をすることを提案することができるものとする。
- 3 都市再生整備計画に記載された一体型滞在快適性等向上事業の実施主体は、当該一体型滞在快適性等向上事業の実施に関して必要があるときは、市町村に対し、資料又は情報の提供その他必要な協力を求めることができるものとする。

(第四十六条第三項及び第四十六条の二から第四十六条の八まで関係)

五 都市公園法の特例等

1 公園管理者は、地域における催しに関する情報を提供するための看板等（一体型滞在快適性等向上事業の実施主体がその事業の効果を増大させるために都市公園において設置するものに限る。）の設置に関する事項が記載された都市再生整備計画が公表された日から二年以内に当該都市再生整備計画に基づく都市公園の占用について許可の申請があつた場合においては、当該許可を与えるものとする。

2 公園管理者は、飲食店、休憩所その他の公園施設であつて、滞在快適性等向上区域内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等に関する事項が記載された都市再生整備計画が公表された日から二年以内に当該都市再生整備計画に基づく公園施設の設置等について許可の申請があつた場合においては、当該許可を与えるものとする。

3 都市再生整備計画に、飲食店、売店その他の公園施設であつて、滞在快適性等向上区域内の都市公園において一体型事業実施主体等（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を

いう。以下同じ。)に(1)に規定する公園施設設置管理協定に基づき公園管理者がその設置等を行わせることが、当該都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図り、かつ、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もの(以下「滞在快適性等向上公園施設」という。)の設置等に関する事項が記載されているときは、公園管理者と一体型事業実施主体等とで(1)に規定する公園施設設置管理協定を締結するものとし、次に掲げる措置を講ずるものとする。

(1) 公園管理者は、公園施設設置管理協定(滞在快適性等向上公園施設の設置等に関する協定をいう。以下同じ。)に基づく滞在快適性等向上公園施設の設置等について許可の申請があった場合においては、当該許可を与えなければならないものとする。

(2) 公園施設設置管理協定に基づき設けられる滞在快適性等向上公園施設について、都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積に係る特例を設けるものとする。

(3) 公園施設設置管理協定に基づき設置される自転車駐車場、看板等の施設等のための都市公園の占用について許可の申請があった場合においては、当該許可を与えなければならないものとする。

(第四十六条第十四項第一号及び第二号、第十五項から第二十一項まで並びに第六十二条の二から第六十二条の七まで関係)

六 駐車場法の特例等

1 都市再生整備計画に記載された路外駐車場の配置及び規模の基準に係る滞在快適性等向上区域内において、一定規模以上の路外駐車場を設置しようとする者は、当該設置に着手する日の三十日前までに、当該路外駐車場の位置等の事項を市町村長に届け出なければならず、市町村長は、当該届出をした者に対して、必要な勧告をすることができるものとする。

2 都市再生整備計画に記載された駐車場出入口制限道路（滞在快適性等向上区域内に存する道路であつて、駐車場の自動車の出入口の設置を制限すべきものをいう。以下同じ。）に面する土地に一定規模以上の路外駐車場（以下「出入口制限対象駐車場」という。）の設置等しようとする者は、やむを得ない場合を除き、当該出入口制限対象駐車場の自動車の出入口を当該駐車場出入口制限道路に接して設けてはならないものとする。出入口制限対象駐車場の設置等に着手する日の三十日前までに、当該出入口制限対象駐車場の自動車の出入口の位置等の事項を市町村長に届け出なければな

らないものとし、市町村長は、当該届出をした者に対し、必要な勧告及び命令をすることができるものとする。

3 都市再生整備計画に集約駐車施設（滞在快適性等向上区域における駐車施設の機能を集約するため整備する駐車施設をいう。以下同じ。）の位置及び規模又は駐車場出入口制限道路に関する事項が記載された場合において、一定規模以上の建築物を新築しようとする者等に対し、条例で、集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨等又は一定規模以上の駐車施設の自動車の出入口は、駐車場出入口制限道路に接して設けることを制限する旨を定めることができるものとする。

（第四十六条第十四項第三号及び第六十二条の九から第六十二条の十二まで関係）

七 一体型事業実施主体等は、都市再生整備計画に、一体型事業実施主体等が行う滞在快適性等向上区域における滞在の快適性等の向上に資する事業の円滑な実施のため、普通財産を時価よりも低い対価で貸し付けることその他の方法により一体型事業実施主体等に普通財産を使用させることに関する事項が記載されているときは、当該事項に基づき普通財産を使用することができるものとする。

（第四十六条第十四項第四号及び第六十二条の十三関係）

八 都市再生推進法人を經由した道路又は都市公園の占用等の許可の申請手続

1 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ときは、当該滞在快適性等向上区域内の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提出は、都市再生推進法人を經由して行うことができるものとする。

2 都市再生推進法人は、1の經由に係る事務を行うときは、道路管理者等との密接な連携の下にこれを行うとともに、滞在快適性等向上区域内において道路若しくは都市公園を占用し、又は道路を使用しようとする者に対し、情報の提供等の援助を行うものとする。

九 一体型事業実施主体等は、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ときは、景観行政団体に対し、当該滞在快適性等向上区域における良好な景観の形成を促進するために必要な景観計画の策定又は変更を提案することができるものとする。

十 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

立地適正化計画の記載事項として、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「防災指針」という。）に関する事項を追加等するものとする。こと。（第八十一条第二項関係）

2 宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の移譲

指定都市及び中核市以外の市町村が、居住誘導区域内の区域であつて、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と認められるもの及び当該事業に関する事項が記載された立地適正化計画を公表したときは、当該市町村の長は、宅地造成等関係行政事務を処理することができるものとする。こと。

（第八十一条第十一項及び第八十七条の二関係）

3 土地区画整理法の特例

(1) 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業（第八十一条第十二項の規定により記載されたものに限る。）の事業計画においては、施行地区内の溢水、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（居住誘導区域内にあるものに限る。）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（以下「防災住宅

建設区」という。)を定めることができるものとする。

(2) 施行地区内の宅地の所有者は、施行者に対し、換地計画において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をすることができるものとする。

(3) (2)の申出に基づき指定された宅地については、換地計画において換地を防災住宅建設区内に定めなければならないものとする。

(第八十一条第十二項及び第八十七条の三から第八十七条の五まで関係)

4 居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成等

(1) 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(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。))であつて、住宅又は誘導施設の移転を促進するために、防災指針に即した地上権、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促進する事業を行う必要があると認められる区域をいう。)内の土地及び当該土地に存する建物を対象として当該事業を行おうとするときは、居住誘導区域等権利設定等

促進計画を作成することができるものとする。

(2) 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、遅滞なく、その旨を公告しなければならぬものとし、当該公告があつ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つて地上権、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ものとする。

(3) 市町村長は、居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成等に必要限度で、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。）及び当該土地に存する建物に関する情報を、その保有に当たつ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ものとする。

（第八十一条第十三項及び第九十九条の七から第九十九条の十三まで関係）

十一 居住誘導区域のうち、居住環境向上施設（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。）を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、居住環境向上用途誘導地区を定めることができるものとし、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する。こと。 (第八十一条第五項及び第九十四条の二関係)

十二 都市計画法の特例

1 都市計画施設の改修事業の実施に係る都市計画事業認可に関する事項が記載された立地適正化計画が公表されたときは、当該事業を実施する市町村に対する都市計画事業認可があつたものとみなすものとする。こと。

2 市町村は、都市計画施設の改修事業に関する事項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ものとし、当該計画が提出されたときは、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等ができるものとする。こと。

(第八十一条第九項、第八十三条、第九十九条の二及び第九十九条の三関係)

十三 跡地等管理協定の名称を跡地等管理協定に改めるとともに、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ものとする。こと。

(第八十一条第十六項及び第一百条から第一百六条まで関係)

十四 立地適正化計画は、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、産業等の調査の結果を勘案したものでなければならぬものとする事。

(第八十一条第十八項関係)

十五 居住誘導区域外の災害危険区域等における住宅の建築の用に供する目的で行う一定規模以上の開発行為等(業として行われるものに限る。)について、勧告に従わなかった場合にその旨を公表することが出来るものとする事。

(第八十八条関係)

十六 都市再生推進法人の業務に、都市の魅力及び活力の向上に資する滞在快適性等向上施設等の整備又は管理、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等を行う事、道路又は都市公園についての占有又は使用に係る申請書の経由に関する事務を行う事等を追加するものとする事。

(第一百九条関係)

十七 民間都市開発推進機構は、都市再生推進法人によるその業務の円滑な実施のため、都市再生推進法人が行う滞在快適性等向上区域内における都市開発事業の実施に要する費用に充てる資金の一部を貸し付ける事が出来るものとする事。

(第二百二十二条関係)

十八 民間都市再生事業計画の認定を申請することができる期限を令和九年三月三十一日とするものとする。
(附則第三条関係)

十九 その他所要の改正を行うものとする。

第二 都市計画法の一部改正

一 地域地区に、居住環境向上用途誘導地区を追加するものとする。
(第八条関係)

二 地区整備計画に定める事項の追加等

1 地区整備計画においては、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土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項を定めることができるものとする。

2 市町村は、地区整備計画に1の事項が定められている場合においては、条例で、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、市町村長の許可を受けなければならないこととする。ことができるものとする。
(第十二条の五第七項及び第五十八条の三関係)

三 開発許可の基準として、自己業務用の建築物に係る開発行為については、災害危険区域等の土地の区

域を含まないものとする。

(第三十三条第一項第八号関係)

四 災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為については、開発許可で定めることとする基準を追加するものとする。

(第三十四条第八号の二関係)

五 都道府県が条例で市街化調整区域において開発許可を行い得る区域等を定める際に基準とすべき政令は、災害の防止等の事情を考慮して定めるものとする。

六 罰則について所要の規定を設けるほか、所要の改正を行うものとする。

(第三十四条第十一号及び第十二号関係)

第三 建築基準法の一部改正

一 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものの容積率は、当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値以下とするものとする。

(第五十二条関係)

二 居住環境向上用途誘導地区内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域における用途の制限を緩和することができるものとする。

(第六十条の二の二関係)

三 その他所要の改正を行うものとする。

第四 附則

一 この法律は、一部を除き、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ものとする。

(附則第一条関係)

二 所要の経過措置等を定めるものとする。

(附則第二条から第四条関係)

三 この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとする。

(附則第五条関係)

四 その他所要の改正等を行うものとする。