

都市再生特別措置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に関する政令案について

1. 背景

令和 8 年 5 月 27 日に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和 8 年法律第 23 号。以下「改正法」という。）が公布されたところ、施行にあたり関係政令について所要の改正を行う必要がある。

2. 改正の概要

（１）都市再生特別措置法施行令（平成 14 年政令第 190 号）の一部改正

①都市再生整備等協定に係る規定の整備

改正法により、都道府県又は市町村は、都市再生事業等に係る都市計画の案を作成しようとする場合において、当該都市再生事業等における公共公益施設の整備及び管理を行うと見込まれる者との間において、当該公共公益施設の整備及び管理に関する協定（都市再生整備等協定）を締結することができるものとされた（都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 44 条の 3 第 1 項）。

これに伴い、都市再生整備等協定を締結することができる都市施設として、道路、公園、水道等を定める。また、都市再生整備等協定に記載することができる都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等として、自転車駐車場（賃貸する事業の用に供するもの）、観光案内所、路線バスの停留所、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等を定め、これらの施設について都市公園の占用の許可に関する技術的基準を定める。

②特定固有魅力形成建築物に係る規定の整備

改正法により、市町村は、都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持及び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を「固有魅力維持向上区域」として記載することができ、固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力の形成に寄与しているもののうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞行者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物（特定固有魅力形成建築物）については、その改修及び活用に関する事項を記載することができるものとされた（都市再生特別措置法第 46 条第 2 項第 6 号、第 24 項第 1 号、第 25 項）。また、特定固有魅力形成建築物の増築等をしようとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに市町村長に届け出なければならないものとされた（同法第 46 条の 9 第 1 項）。

これに伴い、特定固有魅力形成建築物の増築等の届出を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為を定めるほか、特定固有魅力形成建築物の増築等の届出を要しない都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為を定める。

③まちづくり推進活動計画に係る規定の整備

改正法により、市町村都市再生協議会は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき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において、都市再生基本方針に基づき、これらの区域の魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動に関する計画（以下「まちづくり推進活動計画」という。）を作成することができるものとされた（都市再生特別措置法第 117 条の 2 第 1 項）。

これに伴い、まちづくり推進活動計画に記載することができる都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等として、自転車駐車場（賃貸する事業の用に供するもの）、観光案内所、路線バスの停留所、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等を定め、これらの施設について都市公園の占用の許可に関する技術的基準を定める。

④その他所要の改正を行う。

（２）建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の一部改正

改正法により、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る特定業務施設等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、特定業務施設等誘導地区を定めることができるもの等とされた（都市再生特別措置法第 108 条の 4、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 4 号の 2、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 60 条の 4）。

これに伴い、特定業務施設等誘導地区内において、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合における、建築物の高さの算定にあたっては、屋上の小規模な突出物を建築物の高さとして算入することとする。また、既存不適格のまま増改築及び大規模修繕等を行うことを許容する建築物に追加する特定業務施設等誘導地区内の既存不適格建築物に関して規定する。

その他、所要の改正を行う。

（３）都市開発資金の貸付けに関する法律施行令（昭和 41 年政令第 122 号）の一部改正

都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和 41 年法律第 20 号）においては、国は、地方公共団体が、都市再生推進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法人（いずれも政令で定める要件に該当するものに限る。）が実施する事業に係る費用のうち、政令で定める範囲内のものに充てるための無利子貸付けを行うときに、当該地方公共団体に対し当該貸付けに必要な資金の 2 分の 1 以内を貸し付けることができることとされている（同法第 1 条第 6 項）。

改正法により、貸付けの対象となる者について、都市再生推進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法人としていたものを、すべての都市再生推進法人とした（改正後の同法第 1 条第 6 項）。また、貸付けの対象となる業務について、都市再生特別措置法第 119 条第 3 号に規定する事業に要する費用に加えて、同法第 119 条第 4 号、第 7 号から第 10 号まで、第 12 号及び第 13 号に掲げる業務を追加した。

これに伴い、貸付けの対象となる者に係る要件を削除するとともに、対象となる費用の範囲に、改正法により新たに追加された業務を追加する。

その他、所要の改正を行う。

（４）都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）の一部改正

改正法により、特定業務施設等誘導地区が創設されたことに伴い、都が定める都市計画に、特定業務施設等誘導地区を追加する。

（５）景観法施行令（平成 16 年政令第 398 号）の一部改正

改正法の施行に伴う所要の改正を行う。

(6) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律施行令（平成 20 年政令第 337 号）の一部改正

改正法により、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号。以下、「地域歴史的風致法」という。）第 2 条第 2 項第 1 号に掲げる土地の区域のうち、一体として歴史的風致を維持及び向上すべき一団の土地の区域であって政令で定める規模以上のものについて、土地所有者等は、一人で、又は数人が共同して、市町村に対し、歴史的風致維持向上計画の作成又は変更を提案することができるものとされた（地域歴史的風致法第 10 条の 2）。

これに伴い、歴史的風致維持向上計画の提案を行うことができる一団の土地の規模の最低限度を原則 0.5ha と定める。

その他、所要の改正を行う。

(7) 都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）の一部改正

都市公園の占用の期間については、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 6 条第 4 項において「十年を超えない範囲内において政令で定める期間をこえることができない」とされており、都市公園法施行令では、当該占用物件の堅牢性や耐久性等に鑑み、占用物件の種類ごとに、10 年、3 年、1 年、3 月に区分されている（同令第 14 条）。

改正法により、「自転車駐車場（賃貸する事業の用に供するもの）、観光案内所、地域における催しに関する情報を提供するための看板その他の都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等」（都市再生特別措置法第 44 条の 3 第 6 項第 1 号及び第 117 条の 2 第 8 項第 1 号）について、都市公園での占用を認められることとなったため、その占用期間を 10 年とする。

その他、所要の改正を行う。

(8) 宅地建物取引業法施行令（昭和 39 年政令第 383 号）の一部改正

①宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならず（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条）、また、当該工事に係る宅地建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理して行うその売買若しくは交換の契約の締結、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない（同法第 36 条）こととされており、具体の処分については、宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 において定められている。

改正法により、特定業務施設等誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可に関する規定（建築基準法第 60 条の 4 第 2 項ただし書）が新設されることから、これを上記処分に追加する。

②宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項について、説明をさせなければならないこととされており（宅地建物取引業法第 35 条第 1 項、同項第 2 号）、具体の制限については、宅地建物取引業法施行令第 3 条において定められている。

改正法により、特定業務施設等誘導地区内の建築制限（建築基準法第 60 条の 4）、景観再生事業に係る再生協定（景観法第 46 条の 2）、固有魅力維持向上協定等（都市再生特別措置法第 72 条の 2）、防災施設管理協定（同法第 108 条の 5）及び特定固有魅力形成建築物が新設されたところ、

これらに係る建築制限、承継効、増築等の届出義務等は法令に基づく制限であるから、重要事項として説明すべき対象に追加する。

(9) 民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令（昭和 62 年政令第 275 号）の一部改正

改正法により、市町村は、立地適正化計画の記載事項に、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき特定業務施設等を記載することができることとされ（都市再生特別措置法第 81 条第 6 項）、併せて、民間誘導施設等整備事業計画の対象となる誘導施設等整備事業に、都市機能誘導区域に係る特定業務施設等を有する建築物の整備に関する事業が追加され（同法第 95 条第 1 項）、民間都市機構の支援の対象となった（同法第 104 条）。

特定業務施設等を整備する民間都市開発事業についても、都市機能の増進等に資する立地適正化計画に合致し支援に値する公共性等が認められるものであることから、規模に関わらず、民間都市機構の支援の対象として追加する。

(10) 不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号）の一部改正

不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地建物についての不動産特定共同事業に関する広告をしてはならず（不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）第 18 条第 1 項）、また、当該工事に係る宅地建物についての不動産特定共同事業をしてはならない（同法第 19 条）こととされており、具体の処分については、不動産特定共同事業法施行令第 7 条において定められている。

改正法により、特定業務施設等誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可に関する規定（建築基準法第 60 条の 4 第 2 項ただし書）が新設されることから、これを上記処分に追加する。

(11) 地方住宅供給公社法施行令等の一部改正

特定固有魅力形成建築物の増築等に係る届出の義務付け（都市再生特別措置法第 46 条の 9 第 1 項）に関し、以下に掲げる法人については、国の機関又は地方公共団体とみなして、当該届出の対象外とする（市町村への事前通知（同条第 5 項）は必要）。

- ・地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令（昭和 40 年政令第 198 号）の一部改正）
- ・地方道路公社（地方道路公社法施行令（昭和 45 年政令第 202 号）の一部改正）
- ・土地開発公社（公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和 47 年政令第 284 号）の一部改正）
- ・日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令（昭和 47 年政令第 286 号）の一部改正）
- ・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令（平成 15 年政令第 293 号）の一部改正）
- ・独立行政法人水資源機構（独立行政法人水資源機構法施行令（平成 15 年政令第 329 号）の一部改正）
- ・国立大学法人、大学共同利用機関法人（国立大学法人法施行令（平成 15 年政令第 478 号）の一部改正）
- ・独立行政法人国立高等専門学校機構（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令（平成 15 年政令第 479 号）の一部改正）
- ・地方独立行政法人（地方独立行政法人法施行令（平成 15 年政令第 486 号）の一部改正）
- ・独立行政法人国立病院機構（独立行政法人国立病院機構法施行令（平成 15 年政令第 516 号）の一

部改正)

- ・独立行政法人労働者健康安全機構（独立行政法人労働者健康安全機構法施行令（平成 15 年政令第 556 号）の一部改正）
- ・独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令（平成 16 年政令第 160 号）の一部改正）
- ・国立高度専門医療研究センター（国立がん研究センター、国立循環器病研究センター、国立精神・神経医療研究センター、国立成育医療研究センター及び国立長寿医療研究センター）（高度専門医療に関する研究等を行う国立研究開発法人に関する法律施行令（平成 22 年政令第 41 号）の一部改正）
- ・独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構（独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構法施行令（平成 23 年政令第 167 号）の一部改正）
- ・国立健康危機管理研究機構（国立健康危機管理研究機構法施行令（令和 6 年政令第 266 号）の一部改正）

(12) 国土交通省組織令（平成 12 年政令第 255 号）の一部改正

まちづくり推進課の所掌事務に、都市再生整備等協定及び固有魅力維持向上協定に関することを追加する。

その他所要の改正を行う。

(13) 附則

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施行令（平成 4 年政令第 266 号）について、所要の改正を行う。

3. 今後の予定

閣議：令和 8 年 11 月中旬

公布：令和 8 年 11 月下旬

施行：令和 8 年 11 月下旬