（別紙）

「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」に関する意見募集について

ご意見の概要	ご意見に対する考え方
「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を締結することができる」とあるが、入札を受けてもいない業者との談合ではないか。 都市再生整備等協定が締結される段階で指名業者を特定すれば、その業者に有利になる内容となる事は必至であり、市民の利益に反するため、都市再生整備等協定の改正自体、廃止すべきである。	都市再生整備等協定は、都市再生緊急整備地域内の民間都市開発プロジェクトについて、計画段階から管理・運営を見据えた事業を促進するため、事前に行おうとする公共貢献の内容について官民で締結する協定制度であり、国や地方自治体が発注する公共工事を対象としたものではありません。 なお、都道府県又は市町村は、都市再生整備等協定を締結し、又は変更したときは、当該都市再生整備等協定に従った都市計画の案を作成するとともに、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議することとされています。
「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」とあるが、地域固有なのであれば、建造物だけでなく、地域特有の樹木・草花が植えられ、生物が集まる自然公園などの自然環境空間も「魅力」として指定すべきである。 特に近年は、真夏の酷暑などで休める場所が無くなってしまったので、水辺・木陰があって（排除型でない）寛げるベンチ等を置いた憩いの場所が各所にほしい。 既に開発一辺倒の時代は終わっており、行政においても、何が魅力として必要とされているか認識を改めるべきである。	今般の改正は、都市再生特別措置法第46条の９第１項に基づき、特定固有魅力形成建築物の増築等について、市町村長への届出を要しない行為を政令で定めるものですが、いただいたご意見については、今後の政策立案に当たって参考とします。 なお、国土交通省都市局において、有識者や関係省庁が参加する「エリアリノベーション懇談会」を設置し、地域固有の魅力を活かしたまちづくりを推進するため、各地域における実践的な取組の参考となるエリアリノベーションの在り方や方法について議論を行っているところです。この議論を踏まえ、令和８年度末頃に「エリアリノベーションガイドライン（仮称）」をとりまとめて公表する予定ですので、そちらもご参照ください。

都市公園の整備に当たっては、バリアフリーやインクルーシブデザインに関するガイドラインを設けるだけでなく、実際に公園を利用する当事者の意見を、計画・設計の早い段階から十分に聞き、その声を反映していただきたい。 例えば、芝生や砂利などの路面は車いす利用者にとって移動しにくい場合があるため、トイレ、ベンチ、休憩スペース、遊具などの主要な施設まで、車いすでも移動しやすい動線を確保することが重要である。また、視覚障害のある方が安心して利用できるよう、トイレや施設への音声案内、点字付きの案内表示なども必要である。 施設が完成した後に不便さや使いにくさが分かっても、構造や配置によっては容易に変更できず、追加の費用や大規模な改修が必要になる場合がある。そのため、完成後の改善だけに頼るのではなく、計画・設計段階から車いす利用者や視覚障害のある方など、実際の当事者に意見を聞き、使いやすさを事前に確認する仕組みを設けていただきたい。 障害の有無にかかわらず、誰もが安心して利用できる公園づくりにつながる制度・運用となることを希望する。	国土交通省では、『都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン』を策定し、計画・設計段階からの当事者参加について、「計画・設計・管理の各段階で高齢者、障害者等を含めた多様な公園利用者や関係団体、専門家等からの意見聴取等を行い、整備や管理運営の内容に適切に反映させるなど、公園の利用者特性や利用実態等に合ったものとすることが重要である」などを記載し、誰もが安心・安全に公園を利用できるよう、公園管理者に対して公園利用者の意見を反映した公園づくりの重要性について周知してきたところです。 また、『みんなが遊べる、みんなで育てる都市公園の遊び場づくり参考事例集』を策定し、様々な公園利用者の意見を反映した公園づくりの実例を周知してきたところです。国土交通省としましては、引き続き、これらの更なる周知を図ります。
改正後の無担保貸付について、何らかの担保を取るべきではないか。例えば、工事費が巨額になればトンネル会社が工事費だけを受け取って倒産・逃走という事も有り得るため、公金を投入する以上、十分な信用調査を行い、保証を取るべきである。	今般の改正は、都市開発資金の貸付けの対象となる都市再生推進法人の業務範囲を拡充等しているものであり、「無担保貸付」について定めたものではありませんが、いただいたご意見は今後の制度運用に当たって参考とします。
まちづくり推進活動計画や公共公益施設の整備・管理を行う際には、障害のある方を含む実際の利用者の意見を把握し、可能な限り計画や整備に反映できるような運用としていただきたい。	まちづくり推進活動計画や都市再生整備等協定の制度に関していただいたご意見については、関係部局内で共有し、適切な運用がなされるよう努めます。

「居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進」という制度の趣旨が、誰もが利用しやすく安心して移動・滞在できるまちづくりにつながることを希望する。	
今般の改正で新設された第13条の３第３号において、地域の催しに関する情報を提供する看板又は広告塔のうち「国土交通省令で定める要件」に適合するものを都市再生整備等協定の記載対象としている。同様の規定は第19条にもあり、改正後も存続するようだが、同様の要件が定められるのか公表資料から分からないので明らかにしてほしい。	別途、意見公募を行っていましたが、都市再生特別措置法施行規則第８条の２において、「同号に規定する看板又は広告塔から生ずる収益を都市再生整備等協定に基づく協定施設の整備及び管理に要する費用に充てることができると認められるものとする」と規定しました。
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第一条の規定による改正後の都市再生特別措置法施行令第二十一条の三柱書中「政令で定める行為は、次に掲げる『行為』」と規定しているが、例えば、現行の都市再生特別措置法施行令際三十四条柱書及び第四十四条柱書に置いては「政令で定める行為は、次に掲げる『もの』」と規定しており、同一の政令内での平仄が取れていないため『もの』とすべきではないか。	都市再生特別措置法施行令第21条の３柱書は、「政令で定める行為は、次に掲げる『もの』」と規定しました。
都市公園における自転車駐車場、観光案内所、バス停、催事情報の看板・広告塔等の占用期間を10年としているが、これらは施設の性質や耐久性が一様ではないため、一律に10年とする理由を明確にするとともに、期間中の安全性、維持管理、撤去・更新等について適切に確認できる仕組みを示してほしい。	これらの施設は、堅牢で耐久力を有するものであり、一定期間長期にわたって設けられることが予想されることから、占用期間の最長限度を10年に設定しています。なお、これらの施設は、既に都市再生整備計画の区域及び同計画における滞在快適性等向上区域における都市公園でも設置が認められておりますが、その占用期間の最長限度も10年です。 また、公園管理者は、占用物件について条件違反や危険が生じた場合は、占用の許可を受けている者に対し、是正命令や許可の取消しを行うことが可能です（都市公園法第27条）。

	国土交通省では、誰もが安心・安全に公園を利用できるよう、公園管理者に対して、周知徹底を図ります。
特定業務施設等を整備する民間都市開発事業について、「規模に関わらず」民間都市機構の支援対象としている。小規模事業も対象とする趣旨は理解できるが、支援の必要性、公共性、立地適正化計画との整合性等をどのように審査するのか、具体的な判断基準を明らかにしてほしい。	特定業務施設等について民間都市機構の支援を受けるためには、都市再生特別措置法第96条に基づく国土交通大臣の認定が必要です。認定に当たっては、当該事業が住宅及び都市機能増進施設の立地を図る上で効果的であること、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域を含む都市の再生に著しく貢献するものであると認められること、立地適正化計画に照らして適切なものであること等の認定基準への適合性を審査することとしています。 例えば、都市再生への貢献については、当該事業により整備される建築物及びその敷地並びに公共施設によって、都市に必要とされる医療・福祉施設、商業施設、住宅、公共施設等が適切に供給され、居住環境の向上等が大きく図られることになるか等を、立地適正化計画との整合性については、申請された事業が立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内で行われるものであるか、当該都市機能誘導区域に係る都市機能増進施設を供給するものであるか等を、個々の案件の内容に応じて審査しています。 今後とも、地域の実情に応じた民間都市開発事業の推進に向けて、適切に対処します。
新たに設けられる都市再生整備等協定、まちづくり推進活動計画等について、施設整備後の維持管理、安全性、利用状況及び地域への効果を継続的に検証し、その結果を公表するとともに、必要に応じて制度や運用を見直す仕組みを設けてほしい。	都市再生整備等協定及びまちづくり推進活動計画の制度の運用に当たっては、ガイドラインを作成し、制度の円滑な活用が図られるよう努めるとともに、当該制度の効果を検証して不断の見直しを行います。
歴史的風致維持向上計画の提案を可能とする土地の区域につ	当該規定は、一体的な土地利用を図るために、計画提案を行う

いて、原則0.5ヘクタールとする根拠及び合理性を明示すべき。 　また、市町村が条例で0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の規模を定める際の「特に必要がある」との判断については、住民活動の現況、将来見通し、歴史的風致との一体性及び区域設定の合理性を確認する具体的な基準が必要だ。 　土地を分割して複数の計画提案を行う場合や、隣接区域で提案が重なる場合についても、制度趣旨に照らした判断方法を明確化することを求める。併せて、土地所有者等の同意要件について、真正な権利者の確認、共有・相続・売買等による権利変動、権利紛争発生時の取扱いを整理し、同意の適正性を確保するよう求める。	ことができる一団の土地の規模の最低限度に係る規定を設けるものです。なお、都市計画法施行令第15条及び景観法施行令第７条においても同様に、計画提案を行うことができる一団の土地の規模の最低限度に係る規定が設けられていますが、両施行令においても、原則0.5ヘクタールが最低限度として設定されています。 　また、条例で規模を別途定める際の考え方は、個別の市町村で判断されるものであり、基準の提示は考えておりません。 　同意の適正性に関しては、今後、住民提案制度に関する知見を蓄積し、技術的助言等に反映させていくことを検討します。
都市再生整備計画に記載された改修・活用に基づく行為や、一定の都市計画事業等について、増築等の事前届出を不要とする範囲が定められている。しかし、届出の省略によって、景観保全、建築物の安全性、周辺環境及び歴史的価値への影響確認が不十分となってはならない。 　そのため、届出不要行為に該当することの確認主体、判断基準、判断記録及び関連法令による確認手続との関係を明確化すべきである。また、行為の内容が計画の範囲を逸脱した場合、又は実施後に重大な問題が判明した場合の再確認及び是正の手続を示すことを求める。	今般の改正は、都市再生特別措置法第46条の９第１項第１号及び第３号に基づき、特定固有魅力形成建築物の増築等の届出を要しない行為を定めるものであり、いただいたご意見について政令で定めるものではありませんが、今後の運用に当たって参考とします。 なお、増築等の届出を要しない行為として定めているのは、特定固有魅力維持形成建築物の改修及び活用について都市再生整備計画にあらかじめ記載されている事項に沿って行うものや都市計画手続を経て適切に定められた内容を実現するもの等を対象としており、本制度の趣旨を損なうものではないと考えます。
自転車駐車場、観光案内所、バス停留所関連施設、看板等について、都市公園の占用に係る対象施設及び技術基準が整備されるところ、公共空間の利便性向上を目的とする場合であっても、公園本来の機能、安全性、景観及び一般利用者の権利が損なわれないことが必要であると考える。	今後の運用の参考とさせていただきます。 　なお、公園管理者は、占用の許可に当たっては、都市公園の管理のため必要な範囲内で条件を付することができます。 　また、占用期間が満了したときや占用の許可が取り消されたときは、占用者が自らの負担において都市公園を原状回復しな

特に長期の占用を認める場合には、占用の必要性、代替手段、公共性及び利用者への影響を確認する基準を明確化すべきだ。また、占用目的が失われた場合、施設が使用されなくなった場合、重大な安全上の問題が発生した場合について、占用継続の再評価、撤去、原状回復及び費用負担の責任主体を明示することを求める。	ければなりません。法令違反がある場合や公益上やむを得ない必要が生じた場合には、公園管理者は占用許可の取消しや工作物の除却などを命ずることができます。
都市再生推進法人への無利子貸付制度について、対象法人及び対象業務が拡大されることから、公的資金の適正な管理を確保する必要がある。貸付対象費用について、事業目的との直接的関連性、対象経費の範囲、費用の算定根拠及び使途確認の方法を明確にすべきである。 また、貸付先法人の経営状況、事業の継続可能性及び返済能力について、地方公共団体と国の確認・監督の役割を整理することを求める。貸付け後の事業中止、経営悪化、返済遅延及び回収不能が発生した場合の対応と負担主体についても、関係法令及び運用基準との接続を明示すべきである。	今般の改正は、都市開発資金の貸付けに関する法律第１条と都市再生特別措置法第119条第４号、第７号から第10号まで、第12号及び第13号の施行に伴うものです。このため、いただいたご意見については政令で定める事項ではありませんが、別途、国土交通省が定める都市開発資金貸付要領を改正し、運用基準の明確化を図るとともに、地方公共団体等へ周知する予定ですので、そちらもご参照ください。 なお、地方公共団体は、都市再生推進法人への貸付金の債権者であるとともに、国からの借入金について償還する義務を負います。
地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、国立大学法人その他の公的法人について、特定固有魅力形成建築物の増築等に係る届出義務に代え、事前通知による取扱いが設けられる。 この場合、事前通知を行うことと、一般の届出に伴う行政の確認・是正手続が同等の実効性を有することは、区別して検証する必要がある。事前通知の確認主体、通知内容の審査方法、計画との不整合が判明した場合の対応及び是正権限について、一般の届出制度との相違を明示することを求める。 また、公的法人であることを理由として、景観、安全及び周辺環境に関する実質的な確認水準が低下しないよう、必要な運用	今般の改正は、都市再生特別措置法第46条の９第１項に基づき、特定固有魅力形成建築物の増築等について、市町村長への届出を要しない行為を政令で定めるものです。このため、いただいたご意見については政令で定める事項ではありませんが、市町村長は、同条第５項に基づき、事前通知があった場合に、国の機関又は地方公共団体に対して協議を求めることができるとされています。 したがって、市町村において、特定固有魅力形成建築物の増築等の影響に関して、事前通知と届出の間で異なる考え方がなされるものではありません。

基準を整備すべきである。	
再生協定、固有魅力維持向上協定、新たな建築制限、届出義務等を重要事項説明の対象に加えることは、権利取得者への情報提供に関係する。 その実効性を確保するため、協定の有効期間、承継される義務、建築・土地利用上の制限及び変更・廃止の条件について、取得者が確認できる情報を整理すべきだ。また、協定の内容が変更された場合、権利関係に争いが生じた場合、売買後に未説明の制限が判明した場合について、記録の更新、情報提供及び行政との連携方法を明確化することを求める。	再生協定及び固有魅力維持向上協定については、締結・変更されたときに公告・縦覧される（景観法第46条の２第５項において準用する同法第39条、都市再生特別措置法第72条の２第３項において準用する同法第45条の４第２項及び第45条の５第２項）ため、権利取得者は協定の内容を確認することができます。 協定の内容の変更に関しては、固有魅力維持向上協定を変更しようとする場合は、協定締結時と同様、土地の所有者及び借地権等を有する者の全員の合意によりその旨を定めることとしています（都市再生特別措置法第72条の２第３項において準用する同法第45条の５第１項）。再生協定を変更しようとする場合も、協定締結時と同様、景観行政団体又は景観整備推進法人が建造物の所有者（所有者が２人以上いるときは、その全員）と変更する協定を締結します。なお、景観整備推進法人が協定を締結（変更も含む。）する際は、景観行政団体による認可が必要です。
特定業務施設等誘導地区の創設に伴い、建築物の高さの算定や既存不適格建築物の取扱い等が整備される。 新たな地区制度の適用に当たっては、周辺の住環境、日照、景観、既存建築物との関係及び都市計画上の必要性の観点から、適用根拠と判断主体を明確にすべき。 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特定業務施設等に係るものを追加した改正についても、増改築等を行うにあたっての近隣環境への影響を確認できる運用を求める。	特定業務施設等誘導地区は、都市再生特別措置法第108条の４に基づき、自治体が都市計画上に定めるものです。 当該制度については、特定業務施設等を有する建築物の建築を誘導することを目的としており、その地区の設定に当たっては、周辺の住環境にも配慮をしつつ運用していくことが重要です。 また、今般の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律は、建築基準法第86条の７を改正し、特定業務施設等誘導地区の設定により既存不適格となった建築物について一定の増改築等を行うにあたって引き続き既存不適格であることを認める場合について新たに規定したものですが、ご意見として承ります。

意見公募要領は「令和8年11月5日まで（必着）」と日付のみを示し、時刻の記載がない。一方、案件ページでは受付締切日時が11月5日21時0分と表示されている。郵送の必着と21時締切との関係が分からず、提出者が誤認するおそれがある。要領にも締切時刻を明記し、表示を一致させるべきである。	今後の運用に当たっての参考意見として承ります。
意見募集の締切は11月5日で、閣議は11月中旬、公布と施行はいずれも11月下旬とされており、提出意見の検討期間も、宅地建物取引業者の重要事項説明の実務や市町村の届出受理体制といった現場の準備期間も極めて短い。施行までの周知と準備の期間を十分に確保すべきである。	本改正は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律と同日に施行する必要があるため、施行日を令和８年11月24日としております。 施行に当たっては、関係者の皆様が円滑に対応できるよう、Q&Aの作成・公表等により丁寧な周知に努めます。
都市開発資金の貸付けに関する法律施行令の改正のうち、無利子貸付けについて、貸付けの対象となる都市再生推進法人に係る政令の要件を削除すると、法人の財務の健全性を審査する基準が政令上不明確になる。公的資金の貸付けである以上、健全性の確認の方法を明らかにすべきである。	今般の改正は、都市開発資金の貸付けに関する法律第１条第６項の貸付けの対象を全ての都市再生推進法人とするとともに、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を貸付け対象から除外するものです。 この点、国土交通省が定める都市開発資金貸付要領において、従前から貸付申請時の収支計画書等の提出、償還完了までの間、毎年度決算書の提出等を都市再生推進法人に求めることとしています。今後、都市開発資金貸付要領を改正し、審査の観点を含めて運用基準の明確化を図るとともに、地方公共団体等に周知する予定ですので、そちらもご参照ください。
都市再生特別措置法等の施行に伴う政令の整備に当たっては、経済効率や特定の大手開発事業者の利益ばかりを優先し、住民不在のまま商業施設やインフラの再編が進められるような偏った運用を断じて行ってはならない。 効率化を名目にした「コンパクト化」が、移動手段を持たない高齢者や低所得層、庶民の生活利便性を奪い、地域社会を疲弊さ	今般の改正は、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ものであり、いただいたご意見は、政令で定める事項ではありませんが、関係部局内で情報共有し、今後の制度の運用上の参考とします。

せる「弱者切り捨て」につながることを厳に戒め、誰もが安心して暮らせる生活基盤の維持を最優先とした厳格な公的統制を求める。	
都市構造の再編やインフラ整備に伴うコストや不利益が、一般市民や家計に対して一方的に押し付けられることのないよう、透明性の高い徹底した住民参加と公平な配慮を強く求める。	今般の改正は、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ものであり、いただいたご意見は、政令で定める事項ではありませんが、関係部局内で情報共有し、今後の制度の運用上の参考とします。
公共公益施設に関する協定、容積率緩和等による公共貢献の評価、固定資産税等の軽減、民間都市機構による金融支援及び都市公園の占用許可について、礼拝所その他の宗教的活動のための施設が実質的に優遇や公的支援を受けることがないよう、政令、省令又は運用指針で明確に定めるべきである。具体的には、（１）特定の宗教の儀式や礼拝のための施設を公共公益施設や公共貢献の評価の対象としないこと、（２）都市公園の占用許可や占用料の減免で宗教的施設を有利に扱わないこと、（３）誰もが使える休憩・静養の空間は、宗教専用の設備を常設しない中立な施設として運用することを明記すべきである。本意見は、いかなる宗教の施設にも同じ基準を適用することを求めるものである。	今般の改正は、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等の利便の増進に寄与する施設等を定めるものです。このため、いただいたご意見は政令で定める事項ではありませんが、都市再生整備等協定の対象となる公共公益施設については、都市再生特別措置法第２条第２項の道路、公園、広場等と同法第15条第２項第３号のその他の公益的施設を想定しています。後者については、今後ガイドラインを公表し、該当し得る施設を例示する予定ですが、礼拝所その他の宗教的施設は含まれません。 また、都市公園の占用許可の基準は、都市公園法第７条に定められており、当該基準を満たすもの以外に占用許可を出すことはできません。
宅地建物取引業法施行令の改正により、特定固有魅力形成建築物の届出義務や協定の承継効等が重要事項説明の対象に加わることに賛成する。ただし、日本語の説明を十分に理解できない外国人の買主や海外に住む買主が、これらの制限を理解しないまま取得・改修し、地域の魅力を損なうおそれがある。国において、重要事項説明に用いる多言語の説明資料を作成し、宅地建物取引業者が活用できるようにすべきである。	今後の制度運用の参考とさせていただきます。

また、特定固有魅力形成建築物の増築等の届出において、所有者が海外に住む場合には、不動産登記における国内連絡先の制度と同様に、国内の連絡先及び利用目的を記載させる運用とすべきである。届出制度は、市町村が所有者と確実に連絡を取れて初めて機能するからである。	