（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国土交通省関係省令の整備等に関する省令案」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
改正後の都市再生特別措置法施行規則第８条の２は、「充てることができると認められるもの」と規定している。 しかし、この規定では、裁量により充てることもできるが実際には充てないことも許されることとなり、妥当でない。したがって、「充てることとしていること」と修正すべきである。	都市再生特別措置法施行規則第８条の２の規定は、都市再生整備等協定の締結時に、都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設等として記載することができる看板又は広告塔の要件として、当該施設等から生ずる収益を都市再生整備等協定に基づく整備及び管理の費用に充てることが可能であることを示すものであり、当該施設等から生ずる収益の具体的な取扱いを定める趣旨のものではありません。当該施設等から生ずる収益を都市再生整備等協定に基づく整備及び管理の費用に充てるに当たり必要な事項については、個別の協定において定められることとなります。 このため、原案のとおりとしました。
改正後の都市再生特別措置法施行規則案第８条の２について、いったん整備がなされれば、必ずしも整備の費用が再び発生するとは限らないため、整備の費用に収益を充てることは不可能である。したがって、同条中「整備及び管理」を「整備又は管理」とすべきである。	都市再生特別措置法施行規則第８条の２の規定は、都市再生整備等協定の締結時に、都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設等として記載することができる看板又は広告塔の要件として、当該施設等から生ずる収益を都市再生整備等協定に基づく整備及び管理の費用に充てることが可能であることを示すものであり、整備完了後も整備費用に充てることを求める趣旨のものではありません。 このため、原案のとおりとしました。

今回の省令案では、まちなか（都市機能誘導区域等）にオフィスや研究施設（特定業務施設等）を誘導し、容積率の緩和等を行うとしている。しかし、まちなかは多数の住民が世帯を構えて生活し、駅や商業施設など不特定多数の「人」が密集して行き交うエリアである。 研究施設のまちなか進出に当たっては、深夜におよぶ研究活動や大型空調設備から発生する騒音・振動、特殊な実験に伴う異臭や大気汚染物質の排出、実験廃水による水質汚濁など、周辺住民の健康や良好な生活環境を脅かす「公害」への懸念が完全に拭い去れなければ、地域社会からの理解は得られない。 「周辺の住環境と調和するもの」という現状の曖昧な表現だけでは、将来的に公害トラブルを誘発するような施設や、危険な化学物質を扱う施設が立地することを完全に防ぐ担保としては不十分であり、地域住民に多大な不安を与える。 住民の健康、生活環境、および安全を最優先に守るため、都市機能誘導区域等に誘導する「研究施設」の要件について、以下の厳格な制限・基準を省令または技術的基準に明記することを強く求める。 １．徹底的な公害対策の義務化 まちなかに立地する研究施設に対しては、環境基本法に基づく各種環境基準（大気、水質、騒音、振動、悪臭等）をクリアすることは当然として、一般的な工業地域以上に厳しい「排出・防音・防振」に関する公害防除対策の導入と、環境モニタリングデータの定期的公表を省令上の必須要件とすること。 ２．有害・危険物質を扱う施設の除外 一定以上の有害化学物質、危険物、放射性物質など、周辺環境	運用に当たっての参考意見として承ります。

や住民の健康に重大な二次被害を及ぼす恐れのある物質を扱う研究・実験施設については、まちなかへの立地誘導対象（特定業務施設等）から一律で除外（禁止）とすること。 ３．周辺住民への事前説明・同意の義務化 何らかの研究施設が立地を計画する場合には、扱う研究・実験の内容、使用する化学物質、および具体的な公害防止策について、周辺住民への事前説明会の開催を義務付け、一定以上の同意取得を必須要件とすること。	
改正前の都市再生特別措置法施行規則第８条の２を第８条の２の４へ繰り下げているが、これを引用している条項が正しく改正されていなければ、自治体や事業者の法令解釈において混乱を招く原因となるため、改めて精査してほしい。	ご意見を踏まえて確認した上で、原案のとおりとしました。
固有魅力維持向上区域内における特定路外駐車場の設置・変更届出の規定整備に当たっては、既存の駐車場法に基づく届出等の重複手続により過度な事務負担が生じないよう配慮を求める。管理者の届出漏れを防ぎ実務を円滑化するため、届出様式の一体化や既存届出との一括受任など、簡素な運用指針を明示してほしい。	固有魅力維持向上区域内における特定路外駐車場の設置とその変更の届出については、事務負担に配慮し、駐車場法第12条の路外駐車場に基づく届出よりも、記載内容等を簡素化しています。円滑な運用に向けて自治体に周知を行うとともに、引き続き、現場の実情を踏まえながら事務負担の軽減を図ります。
立地適正化計画において災害危険区域等を居住誘導区域および都市機能誘導区域から併せて除外する場合を「軽微な変更」とする改正に賛同する。手続迅速化による防災性向上を図る一方、周辺環境への影響も考慮し、事前周知が必要な範囲との区分をガイドライン等で明確にすることを要望する。	運用に当たっての参考意見として承ります。
改正法は、立地適正化計画に特定業務施設等（オフィス、集客施設等）の誘導を位置付け、用途・容積率の緩和を認める制度を創設した。緩和は特定の事業者に大きな利益を与えるため、省令	運用に当たっての参考意見として承ります。

で定める基準は、周辺の住環境や交通への影響を客観的に確認できるものとし、緩和を認めた理由と内容を公表する手続を明記すべきである。	
改正法はエリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、無利子貸付けや施設整備への金融支援を行う。民間団体の活動に公金が入る以上、支援の金額と成果を公表し、効果を検証する仕組みを省令の手続に組み込むべきである。	都市開発資金の貸付けに当たっては、従前から国土交通省が定める都市開発資金貸付要領に則って行っているところ、まちづくり推進活動資金融資についても、貸付けを適切に実施するため、当該都市開発資金貸付要領を改正する予定ですので、そちらをご参照ください。 また、いただいたご意見については、今後の運用に当たって参考とします。
民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限は令和14年3月31日まで延長される。特例の延長を繰り返すと恒常的な優遇になりかねない。延長期間中の認定件数と事業効果を検証し、結果を公表すべきである。	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省令で定めるものではありませんが、認定した認定民間都市再生事業計画は、以下の国土交通省HPにて公表していますのでご参照ください。 ＜国土交通省HP＞ 都市再生：民間都市再生事業計画に係る支援措置 － 国土交通省 なお、民間都市再生事業計画の認定制度を活用して実施された優良な都市再生プロジェクトは、これまで地域課題の解決に貢献してきたところですが、昨今の建築費高騰等を受け、多くのプロジェクトについて、中断、計画の見直し、工期の延長等に直面しています。 こうした状況も踏まえ、引き続き、「強い経済」の実現に資する優良な都市再生プロジェクトについて、認定制度に基づく金融支援や税制特例措置等の支援を行いながら、切れ目なく強力に推進する必要があるため、大臣認定の申請期限を延長するこ

	ととしています。
要領は募集期間を「令和８年11月14日まで（必着）」とするだけで時刻の記載がないが、案件ページの受付締切は11月14日23時59分である。要領にも締切時刻を明記すべきである。	今後の参考とさせていただきます。
都市再生整備等協定等において、看板や広告塔から生じる収益を協定施設の整備及び管理費用に充てることができる場合を定めているが、収益と費用との関係について具体的な判断基準が示されていない。民間事業者の収益確保と公共的な施設整備との公平性を確保するため、対象となる収益の範囲、費用への充当方法及び収支の透明性について、具体的な基準を示してほしい。	看板又は広告塔の設置により生じる収益を協定施設の整備及び管理に要する費用に充てることについては、都市再生特別措置法第44条の３第２項第４号イ及びロの規定に基づき、都市再生整備等協定に費用分担を記載することができることとされているところ、その内容は協定を締結する当事者間の合意によって定められます。 また、都道府県又は市町村は、同条第９項に基づき、都市再生整備等協定を締結したときは、その旨を公告等することとされています。
特定固有魅力形成建築物の増築、改築、移転又は除却等の届出について、申請者が所有者以外の場合には所有者の意見書を添付するとされている。しかし、所有者の意見を聴くことと、所有者の権利や意思を実質的に保護することは同じではない。所有者の意見が反映されない場合の扱いや、所有者への事前説明、紛争防止のための手続について、具体的な運用を明確にしてほしい。	特定固有魅力形成建築物の増築等の届出に係る所有者の意見書については、市町村長が必要な勧告等を行うか否かを判断するために必要な添付図書であり、特定固有魅力形成建築物を含む一般の建築物の所有者の権利については、他の法令で定められていますが、いただいたご意見は、今後の運用に当たって参考とします。
防災施設管理協定について、避難場所の提供、食糧・医薬品等の備蓄及び供給、施設の維持修繕等を協定事項とし、協定期間を５年以上20年以下としている。長期間にわたる協定であることから、施設の老朽化や災害発生時の費用増加等も想定される。通常時及び災害時における費用負担、修繕責任、設備更新及び協定終了後の扱いについて、明確な基準を示してほしい。	今般の改正に併せて改訂した都市計画運用指針において、「協定防災施設の管理の方法としては、維持管理、点検、修繕その他機能の維持に必要な事項に当たっての、関係者間の役割分担や費用負担、実施方法、実施体制等を定めることが望ましい」と記載しております。

景観再生協定について、建造物の使用に関する契約内容及び対価、改修・管理の内容、必要な費用の負担方法、協定を廃止する場合の手続等を定めることとされている。これらは所有者や利用者の財産上の負担に直接関係する事項である。協定締結者間の負担が著しく偏らないよう、費用負担や対価の合理性を判断するための基本的な考え方と、協定終了時の費用・資産の整理について明確にしてほしい。	景観再生事業指針において基本的な考え方は示しているほか、協定のひな形等を作成し、景観行政団体に対して周知する予定です。
広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律施行規則では、市町村が立地適正化計画に記載された特定業務施設等に関する事項を含む計画の作成等を都道府県に提案できる仕組みが追加されている。また、民間都市開発推進機構による金融支援の方法も追加されている。自治体間の役割分担や公的資金の活用に関わるため、提案の採否に関する判断基準、関係自治体との調整方法及び金融支援の選定・決定過程について、透明性を確保するための具体的な運用を示してほしい。	市町村による広域的地域活性化基盤整備計画の作成等に関する提案については、法令の趣旨及び地域の実情等を踏まえ、都道府県において、適切に判断されるものと承知しております。 また、民間都市開発推進機構による金融支援を受けるためには、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律第８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、都道府県により作成される広域的地域活性化基盤整備計画に記載された、当該重点地区の区域に係る拠点施設に関する事項等の認定基準への適合性を、個々の案件の内容に応じて国が審査しております。その上で、国土交通大臣による認定を受けた事業について、民間都市開発推進機構において、事業者の信用力（収益力、財務の安全性等）、事業のキャッシュフロー及び資産価値等を確認し、事業の実施の確実性や採算性等について審査を行い、金融支援の実施の可否を決定しております。
都市再生特別措置法等に基づく一連の省令整備に当たっては、特定の大手事業者やデベロッパーの利益追求、あるいは箱物中心の身勝手な開発を後押しするような規制緩和を断じて行ってはならない。経済効率や企業の儲けを最優先にして、住民不在のまま利権的な開発を拡大させる構造は、地域の財政や生活環境を歪	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省令で定めるものではありませんが、今後の制度の立案や運用に当たって参考とします。

めるものであり、直ちに改めるべきである。 　また、都市や地域の再編に当たっては、表層的な景観の維持や形骸化した計画の推進を口実にして、通勤・通学・買い物に不可欠な自転車の駐輪スペースや移動の足が一方的に奪われたり、生活者が不利益を被ったりするような行政運用を絶対に行わないこと。 　すべての市民、特に移動に制約のある高齢者や生活者が安心して暮らせる現実的な生活インフラの維持・確保こそを最優先に据えた厳格な公的統制を強く求める。	