

7. 滞在快適性等向上区域 (まちなかウォークブル区域) で活用可能となる制度等

R2-

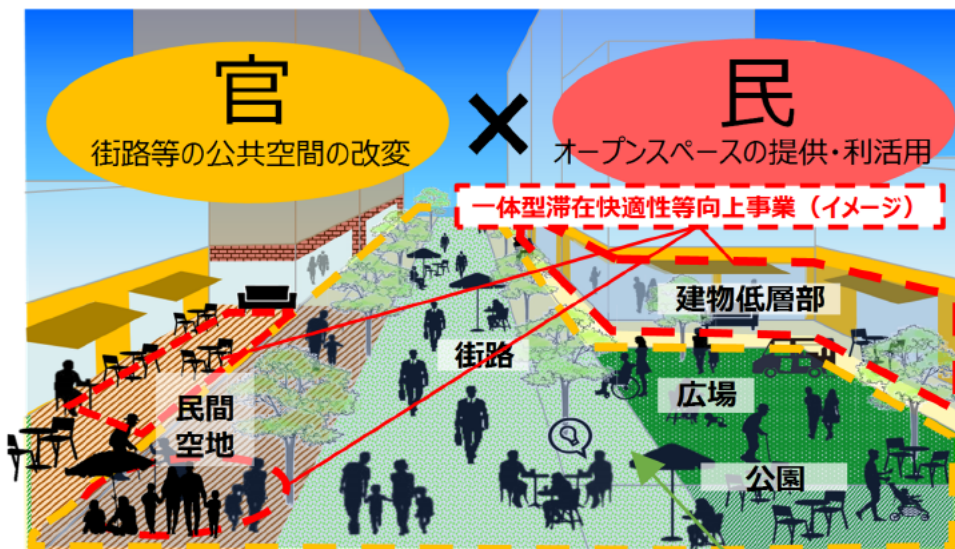
7-1. 一体型滞在快適性等向上事業 (一体型ウォークブル事業) (法第46条第3・4項 法第46条の2～法第46条の8)

1. 一体型滞在快適性等向上事業

■ 制度の背景・目的

- 現在、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ており、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、ゆとりのある歩行者空間や、歩道と一体になった居心地の良い空間の創出により、人々の交流・滞在が促進され、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す。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、まちの魅力向上に有効であると考えられます。

官民一体による「居心地が良く歩きたくなる」空間創出のイメージ

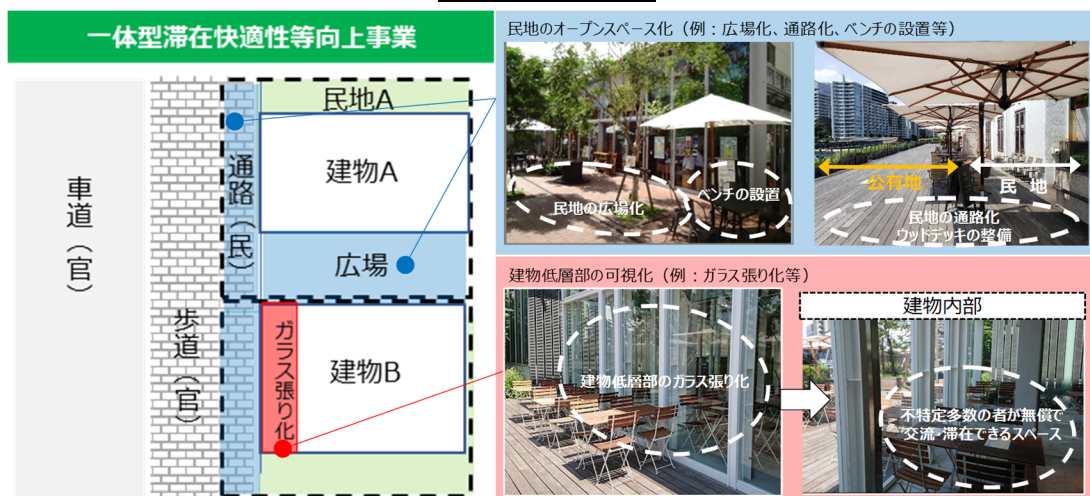


- このため、「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成するために必要な、行政と連携した民間事業者等の取組を後押しする制度を創設しました。

■ 制度の概要

- 一体型滞在快適性等向上事業（通称：一体型ウォークアブル事業）とは、まちなかウォークアブル区域内の民間事業者（土地所有者等）が、市町村が実施する事業（公共施設の整備又は管理に関する事業）の区域に隣接又は近接する区域において、市町村が実施する事業と一体的に交流・滞在空間を創出する事業です。
- たとえば、市町村が街路を拡幅して広場化する事業を行い、その事業にあわせて、以下のような取組みをすることを想定しています。
 - 開かれた空間が心地良いことから、街路沿いの民地をオープンスペース（民間空地）化
 - 歩行者目線の1階の店舗などがガラス張りで中が見えると人は歩いて楽しくなることから、街路沿いの建物の低層部をガラス張り化

制度適用イメージ



- 具体的には、以下のような事業を例として挙げるすることができます。

《官による空間整備（市町村実施事業）の例》

- 車道の一部を広場化（歩行者空間の充実）
- 道路のカラー舗装によるまちあるきルートの整備
- 都市公園への芝生広場の整備
- 河川・水辺空間への広場の整備
- 市有地の広場化等

《民による空間整備の例》

- 沿道店舗によるオープンスペース提供・整備
- 店舗のオープン化（ガラス張り化、ピロティ化等）によるにぎわい創出
- 店舗軒先へのベンチ、オープンテラスの整備
- 都市公園に交流の拠点となる施設（カフェ、売店等）の設置
- 建物、掲出物等のデザイン・色彩の統一による良好な景観形成 等

■ 事業の実施区域

- まちなかウォークアブル区域において、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又は管理に関する事業（＝市町村実施事業）の実施区域に隣接又は近接する区域

■ 事業の実施主体

- まちなかウォークアブル区域において、以下のいずれかに該当する者が実施主体となります。
 - 一団の土地の所有者若しくは借地権等を有する者
 - 建築物の所有者（当該建築物に関する賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を有する者を含む）

■ 事業の内容

- 一体型ウォークアブル事業は、以下の取組が該当します。
 - ①市町村実施事業と一体的に実施される、滞在快適性等向上施設の整備又は管理に関する事業（例：オープンスペースの整備・提供）
 - ②上記の事業と一体となって、その効果を高めるために必要な事務又は事業（例：オープンスペースを活用したイベントの実施など）

※上記②のみの実施は、本事業の対象外です。

- 滞在快適性等向上施設等とは、滞在の快適性等の向上に資する以下の施設です。

滞在快適性等向上施設等（規則第11条の2）

- 一 道路、通路、公園、緑地、広場その他これらに類するもの
- 二 駐輪場その他これに類するもの
- 三 噴水、水流、池その他これらに類するもの
- 四 食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するもの
- 五 アーケード、柵、ベンチ又はその上屋その他これらに類するもの
- 六 街灯その他これに類するもの
- 七 花壇、樹木、並木その他これらに類するもの

- 上記①の滞在快適性等向上施設の整備又は管理に関する事業とは、以下の通りです。

滞在快適性等向上施設の整備又は管理に関する事業（規則第 11 条の 3）

- 一 道路、通路、公園、緑地、広場その他これらに類するものの整備又は管理に関する事業
- 二 道路、通路、公園、緑地、広場その他これらに類するもの並びにこれらの上に設置される駐輪場、噴水、水流、池、アーケード、柵、ベンチ又はその上屋その他これらに類するものの整備又は管理に関する事業
- 三 食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するものの整備又は管理に関する事業であって、当該施設等のうち壁の過半について、ガラスその他の透明な素材とすること、構造上開閉できるようにすること又は位置を後退させることにより、滞在快適性等向上区域内の歩行者に対する視覚的又は物理的な高い開放性を有するもの

先行事例：天王洲アイル（東京都品川区）

- 運河沿いのエリアにおいて、民間がその所有地とそれに隣接する区有地上にボードウォークを整備（区有地部分は区に譲渡）し、民間が両者を一体的に管理。
- 民地部分にはパラソル、テーブル、イス等を日常的に設置するとともに、イベント等の開催時には、民間が区有地部分を占有して一体的に利活用。



■ 制度活用のメリット

- 一体型ウォークアブル事業に取り組む場合、固定資産税・都市計画税の軽減措置（税制特例）、各種法律の特例を受けることができます。

《一体型ウォークアブル事業に対する税制特例》

- ウォークアブル推進税制（P.87）

《一体型ウォークアブル事業に対する法律の特例》

- 公園施設設置管理協定制度（P.95）
- 公園施設の設置管理許可の特例（P.93）
- 普通財産の活用（P.110）
- 都市再生整備計画の提案（P.11）
- 景観計画の提案
- 都市利便増進協定の締結（P.68）

- 一体型ウォークアブル事業の実施主体（又は実施しようとする者）は、都市再生整備計画の提案をすることが可能です。これにより、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、民間発意の計画づくりが行いやすくなります。
- また、以下の予算支援も活用できます。

《一体型ウォークアブル事業に対する予算支援》

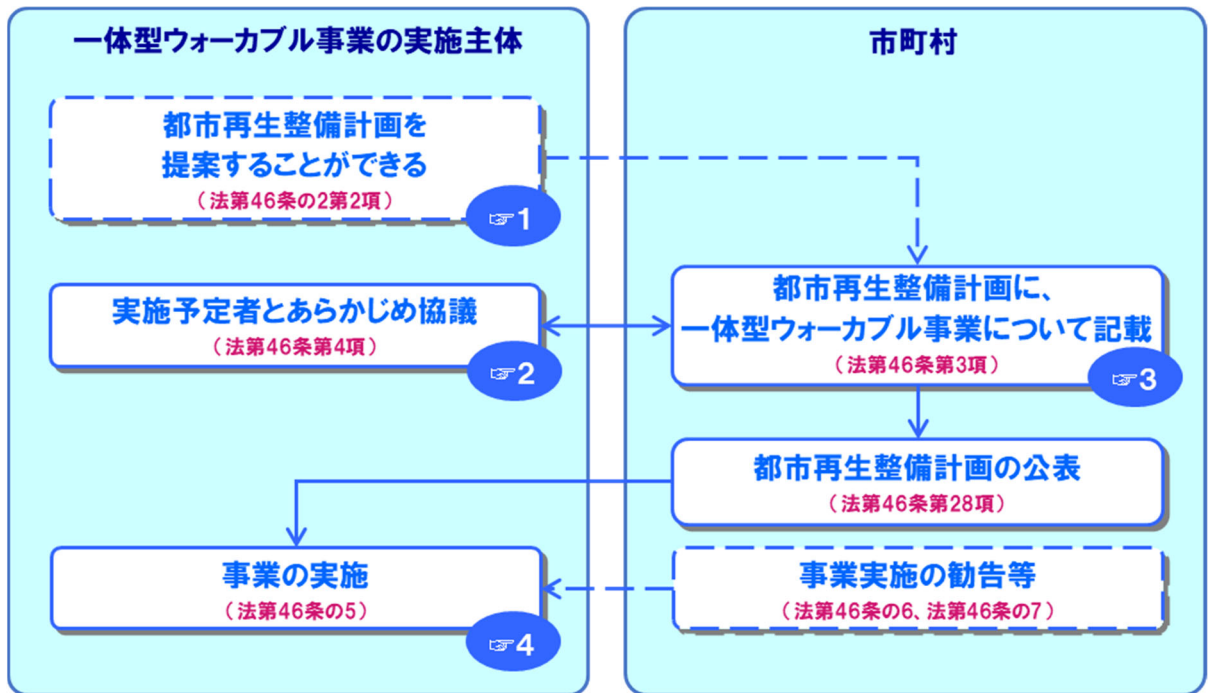
- 官民連携まちなか再生推進事業（P.122）
- まちなかウォークアブル推進事業（P.124）
- まちなか公共空間等活用支援事業（P.125）

※要件等は、それぞれのページをご確認ください。

■ 一体型ウォークアブル事業の実施義務等（法第46条の5～第46条の8）

- 一体型ウォークアブル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実施義務がかかります。
- 市町村は、一体型ウォークアブル事業の実施主体に対し、事業が実施されていないと認められる場合は実施の勧告ができます。また、事業の実施状況について報告を求めることができます。
- 一体型ウォークアブル事業の実施主体は、必要があるときは、市町村に資料、情報提供その他必要な協力を求めることができます。

■ 制度活用の手続き



1 都市再生整備計画の提案

※提案がない場合でも、市町村は都市再生整備計画を策定できます

- 一体型ウォークャブル事業を実施しようとする者の側から、市町村に対して、一体型ウォークャブル事業の実施又は事業の効果を高めるために必要な都市再生整備計画の作成又は変更を提案することが可能です。(法第46条の2第2項)
- 提案の際は、都市再生基本方針や地域整備方針を踏まえ、それらに基づいた都市再生整備計画の素案を添付する必要があります。(法第46条の2第1項、法第46条の2第3項)
- 都市再生整備計画の提案を受けた市町村は、提案内容を踏まえた都市再生整備計画の作成又は変更の必要がないと判断した場合、その旨や理由を遅滞なく提案者に通知する必要があります。(法第46条の4)

2 事前協議

※都市再生整備計画の提案がない場合、手続きはここから開始します

- 市町村は、都市再生整備計画に一体型ウォークャブル事業について記載しようとする場合は、事業の実施予定者とあらかじめ十分な協議・調整をした上で、同意を得る必要があります。(法第46条第4項)

3 都市再生整備計画に、一体型ウォークアブル事業について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第 46 条第 3 項第 2 号)
 - 一体型ウォークアブル事業
 - 一体型ウォークアブル事業の実施主体及び実施期間

4 都市再生整備計画に基づいた事業の実施

- 一体型ウォークアブル事業が記載された都市再生整備計画が作成されると、当該事業の実施主体には、事業の実施義務が生じます。(法第 46 条の 5)
- また、実施主体は、市町村に対して、事業の実施のために必要な資料や情報の提供等、協力を求めることが可能になります。(法第 46 条の 8)
- 市町村の側は、実施主体に対して事業実施状況について報告を求めることが可能です。さらに、実施主体が一体型ウォークアブル事業を実施していないと認められる場合は、実施主体に対してその実施を勧告することが可能です。(法第 46 条の 6、法第 46 条の 7)

II.ウォークアブル推進税制

■ 制度の概要

- 一体型ウォークアブル事業として、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、当該一体型ウォークアブル事業の実施主体は、固定資産税・都市計画税の軽減措置を受けることができます。
- 具体的には、一体型ウォークアブル事業により整備した土地・償却資産又は家屋に対して、以下の税制特例①又は②が適用されます。

《税制特例① 民地のオープンスペース化に係る課税の特例》

【土地（固定資産税・都市計画税）・償却資産（固定資産税）】

- オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準額を5年間1/2に軽減
- 対象施設
土地：道路、通路、公園、緑地及び広場その他これらに類するもの
償却資産：上記土地に設置された駐輪場、噴水、水流、池、アーケード、柵、ベンチ又はその上屋、街灯、花壇、樹木及び並木その他これらに類するもの
- 例：民地をオープンスペース化し、公共空間を拡大



税制特例適用箇所

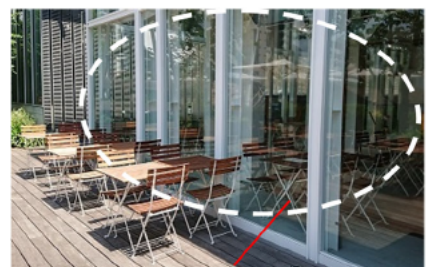
《税制特例② 建物低層部のオープン化に係る課税の特例》

【家屋（固定資産税・都市計画税）】

- 低層部の階^{*1}をオープン化（壁の過半について、ガラス等の透明な素材とすること、開閉可能な構造とすること又は位置を後退させること）した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの部分^{*2}の課税標準額を5年間1/2に軽減
- 対象施設
家屋：食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するもの
- 例：建物低層部をオープン化(例：ガラス張り化)し、公共空間を充実

*1 建物の一階部分が対象(原則)。ただし、一階以外の階が広場、通路等に接している場合(サンクンガーデンに面する建物の地階部分や歩行者デッキに面する建物の二階部分など)は、当該階が対象(例外)。

*2 オープン化した低層部の階にあるものに限る。



税制特例適用箇所

■ 税制特例の手続き

1 申請書類の提出

- 税制特例措置の適用を受けるためには、事業実施主体が市町村の都市再生整備計画作成担当部署に対し、以下の書類を提出の上、税制特例の対象となる一体型滞在快適性等向上事業による整備された滞在快適性等向上施設等であることやその適用範囲を明らかにするための市町村長の証明を受ける必要があります。
 - ① 税制特例適用申請書
 - ② 都市再生整備計画の写し
 - ③ 着工前及び竣工写真
 - ④ 対象土地・家屋の登記事項証明書
 - ⑤ 賃貸借契約書の写し（対象償却資産の所有者が、当該償却資産が設置される土地又は当該土地上に存する建物の賃借人である場合）
 - ⑥ 対象除却資産の明細がわかる書類（対象償却資産の取得年月、取得価額、耐用年数等がわかるもの）
 - ⑦ 対象土地・償却資産・家屋のうち、税制特例の適用を受けようとする範囲の算定に必要な寸法が記載されている図面
 - ⑧ その他市町村長が必要と認める書類

2 市町村（都市再生整備計画作成担当部署）による確認

- 市町村の都市再生整備計画作成担当部署は、適宜現地調査を実施の上、提出された提出書類及び税制特例の適用要件が備わっているかの確認を行います。
- この際、一体型滞在快適性等向上事業の要件及び税制特例の要件を満たしていることを確認します。
- 確認後、税制特例適用申請書に捺印の上、事業実施主体に交付します。

3 市町村（課税担当部署）への税制特例適用申請書の提出

- 交付された書類を、市町村の指示に従い、課税担当部署（固定資産税担当課）に提出します。
- なお、事業実施主体は、税制特例の活用についてあらかじめ各市町村の課税担当部署に相談するとともに、各市町村の都市再生整備計画担当部署は、手続きが円滑に進むよう、課税担当部署との十分な調整をします。

参考：一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例の活用に関するガイドライン

- 下記 URL からダウンロードできますので、適宜ご活用ください。
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html（令和2年9月現在）

7-2. 都市公園法の特例等

(法第 46 条第 14 項第 1・2 号 第 46 条第 15～21 項 第 62 条の 2～第 62 条の 7)

1. 看板等設置に係る都市公園の占用許可の特例

(法第 46 条第 14 項第 1 号 法第 46 条第 17 項第 1 号 法第 62 条の 2 第 1 項)

■ 制度の背景・目的

- 現在、都市公園を含む範囲をまちなかウォークアブル区域（☞P.13）に指定するなど、都市公園を活用して「居心地が良く歩きやすい」交流・滞在空間を創出することが求められています。
- 現行の都市公園法では、都市公園内における占用物件は公共性の高いもの（電柱、電線、水道管、軌道、公共駐車場など）に限定されており、民間主体が都市公園内に看板・広告塔を設置することは原則として認められていません。
- しかし、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みを行う一体型ウォークアブル事業の実施主体については、その公益性により都市公園内に看板・広告塔を設置できるようになりました。

■ 制度の概要

- 都市公園において、地域の催しに関する情報を提供する看板・広告塔の設置について、市町村が都市再生整備計画に位置付けた場合、一定の要件を満たせば、公園の占用許可を受けることができます。

官民連携による公園整備のイメージ

先行事例：南町田グランベリーパーク

- 南町田グランベリーパークでは、町田市と東急電鉄の間でまちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定を締結。
- 官民連携により、鶴間公園（町田市）と商業施設（グランベリーパーク）の空地を一連のオープンスペースとして整備。



出典：南町田拠点創出まちづくりプロジェクトHP

■ 対象区域：まちなかウォーカブル区域の都市公園

■ 対象者：一体型ウォーカブル事業の実施主体（※）

※都市公園に係る市町村実施事業と一体的に実施される一体型ウォーカブル事業の実施主体

■ 特例が適用可能な施設

- 地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔（令第19条）

■ 特例の適用を受けるための条件

- 看板・広告塔の設置により都市公園の環境が悪化しないよう、設置者は清掃等の維持管理活動を行うこと（法第46条第14項）
- 看板・広告塔の設置により得られる収益を、一体型ウォーカブル事業に要する費用に充てること（規則第12条の2）

看板・広告塔のイメージ

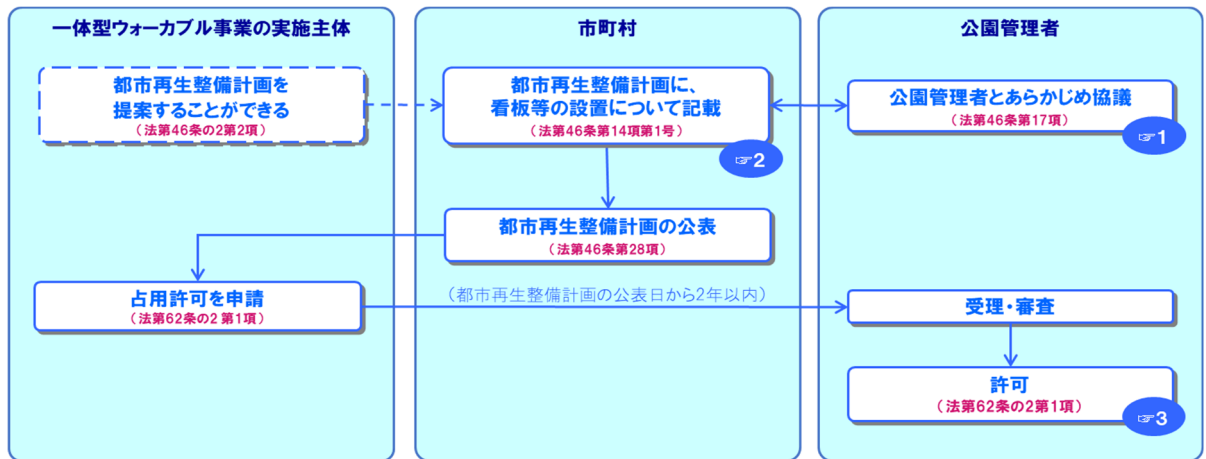
都市公園に
看板・広告塔を
設置し、それらに
地域の催し情報
などを掲載、
収益を一体型
ウォーカブル事業
に充てる



■ 制度活用のメリット

- 当該看板・広告塔の設置に係る占用許可の見通しが立つようになるので、地域住民の利便性の向上を図りつつ、円滑に看板・広告塔の設置を行うことができます。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です

1 事前協議

- 市町村は、都市再生整備計画に地域の催しの情報を提供するための看板・広告塔の設置について記載しようとする場合は、あらかじめ公園管理者と十分な協議・調整をした上で、その同意を得る必要があります。(法第46条第17項第1号)

2 都市再生整備計画に、対象となる看板・広告塔の設置について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第46条第14項第1号)
 - 地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔の設置に関する事項

3 都市再生整備計画に基づく占有許可

- 一体型ウォークャブル事業の実施主体が、当該施設に係る占有許可を申請します。
- 公園管理者は、地域の催しの情報を提供するための看板・広告塔の設置について記載された都市再生整備計画が公表された日から2年以内に、都市再生整備計画の内容に基づいた占有許可申請があった場合、申請内容が技術的基準(次頁参照)に適合するものであれば、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該申請を許可します。(法第62条の2第1項)

都市公園の占用の許可の特例に係る施行等に関する技術的基準 一部抜粋（令第25条）

- 一 外観及び配置が、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする
- 二 構造が、倒壊、落下、その他の事由による危険を防止する措置を講ずることその他の公園施設の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする
- 五 情報提供看板等は、都市公園の風致の維持又は美観の形成に寄与するものとする
- 六 占有に関する工事は、次に掲げるところによる
 - イ 当該工事によって公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること。
 - ロ 工事現場には、柵又は覆いを設け、夜間は赤色灯をつけ、その他公衆の都市公園の利用に伴う危険を防止するため必要な措置を講ずること。
 - ハ 工事の時期は、公園施設に関する工事又は他の占有に関する工事の時期を勘案して適当な時期とし、かつ、公衆の都市公園の利用に著しく支障を及ぼさない時期とすること。

II.公園施設の設置管理許可の特例

(法第 46 条第 14 項第 2 号イ 法第 46 条第 17 項第 2 号 法第 46 条第 18 項
法第 46 条第 62 条の 2 第 2 項)

■ 制度の概要

- 都市公園を活用した交流・滞在空間の創出のため、都市再生整備計画に、まちなかウォークアブル区域内の都市公園へのカフェや交流スペースなどの公園施設の設置に関する事項を位置付けた場合は、都市再生整備計画の記載から 2 年以内であれば、都市公園法上の設置管理許可を受けることができます。

■ 対象区域：まちなかウォークアブル区域の都市公園

■ 対象者：民間事業者（まちづくりに取り組む NPO 法人など）

■ 対象施設

- 本特例の対象となるのは、都市公園法に規定する公園施設であり、まちなかウォークアブル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です。
- 具体的に該当するのは、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です。(規則第 12 条の 3)

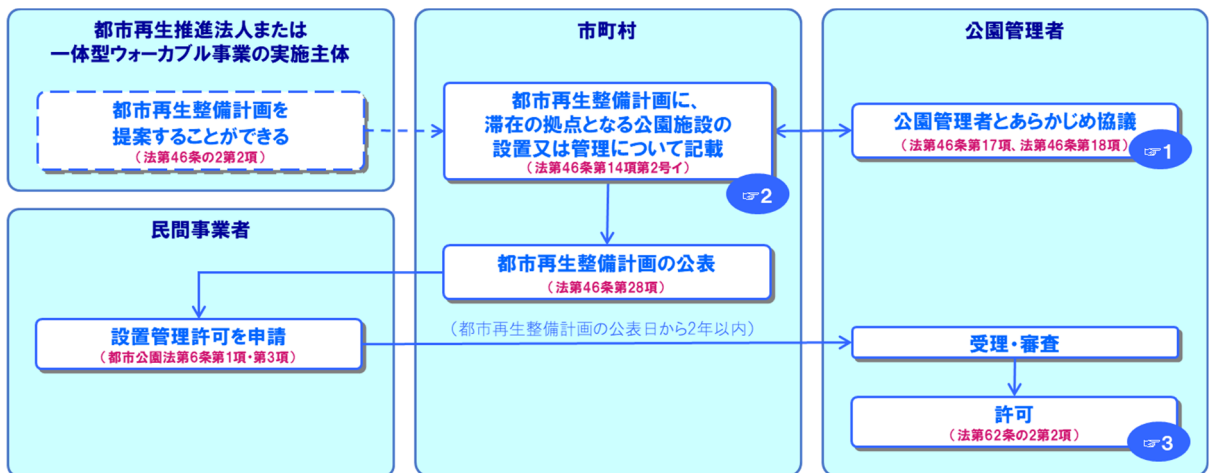
■ 特例を受けるための条件

- 下記要件を満たしていること (法第 46 条第 18 項、公園法第 5 条第 2 項)
 - 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められるもの
 - 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

■ 制度活用のメリット

- 設置管理許可の見通しが立つようにすることで、民間事業者等がより円滑に交流滞在施設の設置を行うことができますようになります。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です

1 事前協議

- 市町村は、都市再生整備計画にまちなかウォーカブル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公園施設の設置又は管理について記載しようとする場合は、あらかじめ公園管理者と十分な協議・調整をした上で、その同意を得る必要があります。(法第46条第17項第2号)
- 公園管理者は、市町村から事前の協議があった際、対象施設が以下のいずれにも該当しない場合は、同意することができません。(法第46条第18項、公園法第5条第2項)
 - 公園管理者が自ら設置又は管理することが不適當又は困難である
 - 公園管理者以外の者が設置又は管理することが当該都市公園の機能増進に資する

2 都市再生整備計画に、対象となる公園施設の設置又は管理について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第46条第14項第2号イ)
 - 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又は管理に関する事項

3 都市再生整備計画に基づく設置管理許可

- 民間事業者が、当該施設に係る設置管理許可を申請します。
- 公園管理者は、都市公園の設置管理の許可の特例について記載された都市再生整備計画が公表された日から2年以内に、都市再生整備計画の内容に基づいた設置管理許可申請があった場合、当該申請を許可します。(法第62条の2第2項)

III.公園施設設置管理協定制度

(法第 46 条第 14 項第 2 号ロ 法第 46 条第 15 項～第 17 項第 3～4 号 法第 46 条第 19 項～第 21 項 法第 62 条の 3～7)

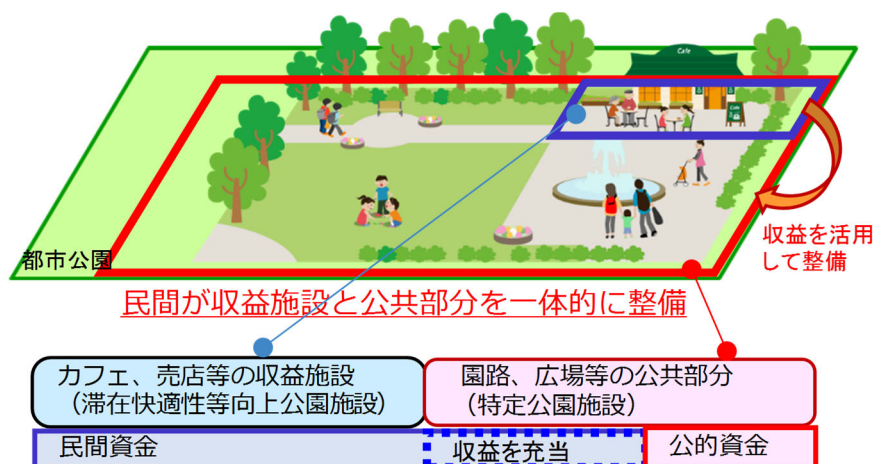
■ 制度の背景・目的

- 都市公園を活用した交流・滞在空間の創出のためには、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も活用して都市公園の整備等を行い、魅力を高める必要があります。

■ 制度の概要

- 公園施設設置管理協定（通称：都市公園リノベーション協定）とは、都市再生推進法人または一体型ウォークアブル事業の実施主体が、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、飲食店・売店などの設置・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、広場の整備等を一体的に行うため、都市公園の管理者と締結することができる協定です。
- 協定を締結した場合、新たに設置されるカフェや売店等の建蔽率の上限の緩和などの特例措置（P.97）を受けることができます。

制度適用イメージ



■ 対象区域：まちなかウォークャブル区域の都市公園内

■ 協定の締結者

- 以下の者により、都市公園リノベーション協定を締結します。
 - 都市公園の公園管理者
 - 一体型ウォークャブル事業の実施主体又は都市再生推進法人で、協定対象となる都市公園における利用者の利便の増進に資する事業の実績を有する者
- 都市公園リノベーション協定は承継効が付与されるため、協定締結者（一体型ウォークャブル事業の実施主体又は都市再生推進法人）の一般承継人は、当該協定に基づく地位を承継することができます。

■ 協定対象施設：滞在快適性等向上公園施設、特定公園施設、公園利便増進施設等

- 「滞在快適性等向上公園施設」とは、以下のすべてに該当する施設です。
 - ① 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のうち当該公園施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの（規則第12条の4）
 - ② 設置又は管理を行わせることが、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、当該まちなかウォークャブル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もの（法第46条第14項第2号口）

公園施設(*1)及び滞在快適性等向上公園施設(*2)一覧

分類	園路及び広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他
公園施設の 種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰たな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外座 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ふらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚釣場 メリーゴーラウンド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 リハビリテーション用運動施設 これらに類するもの その他これらに類する工作物	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体観測施設 気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等（古墳、城跡等）	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 標識 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 託所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 照明施設 ごみ処理場 くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設（環境負荷の低減に資するもの） その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 耐震性貯水槽 放送施設 情報通信施設 ヘリポート 係留施設 発電施設 延焼防止のための散水施設

滞在快適性等向上公園施設

*1：都市公園法第2条第2項 *2：法第46条第14項第2号口

- 「特定公園施設」とは、以下のすべてに該当する施設です。
 - ① 協定に基づき公園管理者が一体型事業実施事業者等に整備を行わせる園路、広場その他の公園施設（P.96）（法第 46 条第 14 項第 2 号ロ(1)）
 - ② 滞在快適性等向上公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するもの（法第 46 条第 14 項第 2 号ロ(1)）
 - ③ 滞在快適性等向上公園施設と一体的に整備することにより当該公園施設の効率的な整備が図られるもの（規則第 12 条の 5）

- 「公園利便増進施設等」とは、滞在快適性等向上公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与するもの（法第 46 条第 14 項ロ(2)）で、自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔（令第 20 条）をいいます。

■ 制度活用のメリット

- 公園管理者と民間事業者等が都市公園リノベーション協定を締結した場合、滞在快適性等向上公園の設置等に係る都市公園法上の特例（下記）を受けることができます。

《都市公園法上の特例》

【①設置管理許可期間の特例（10年→20年）】（法第 62 条の 5 第 2 項）

- 協定の有効期間は最大 20 年
 - 協定期間中に民間事業者から許可申請があった場合、公園管理者は申請者に対して設置管理の許可を与えなければならない
- ※設置管理許可の期間の上限は 10 年のままだが、認定期間（上限 20 年間）は更新を保証

【②建蔽率の特例（2%→12%）】（法第 62 条の 7 第 1 項）

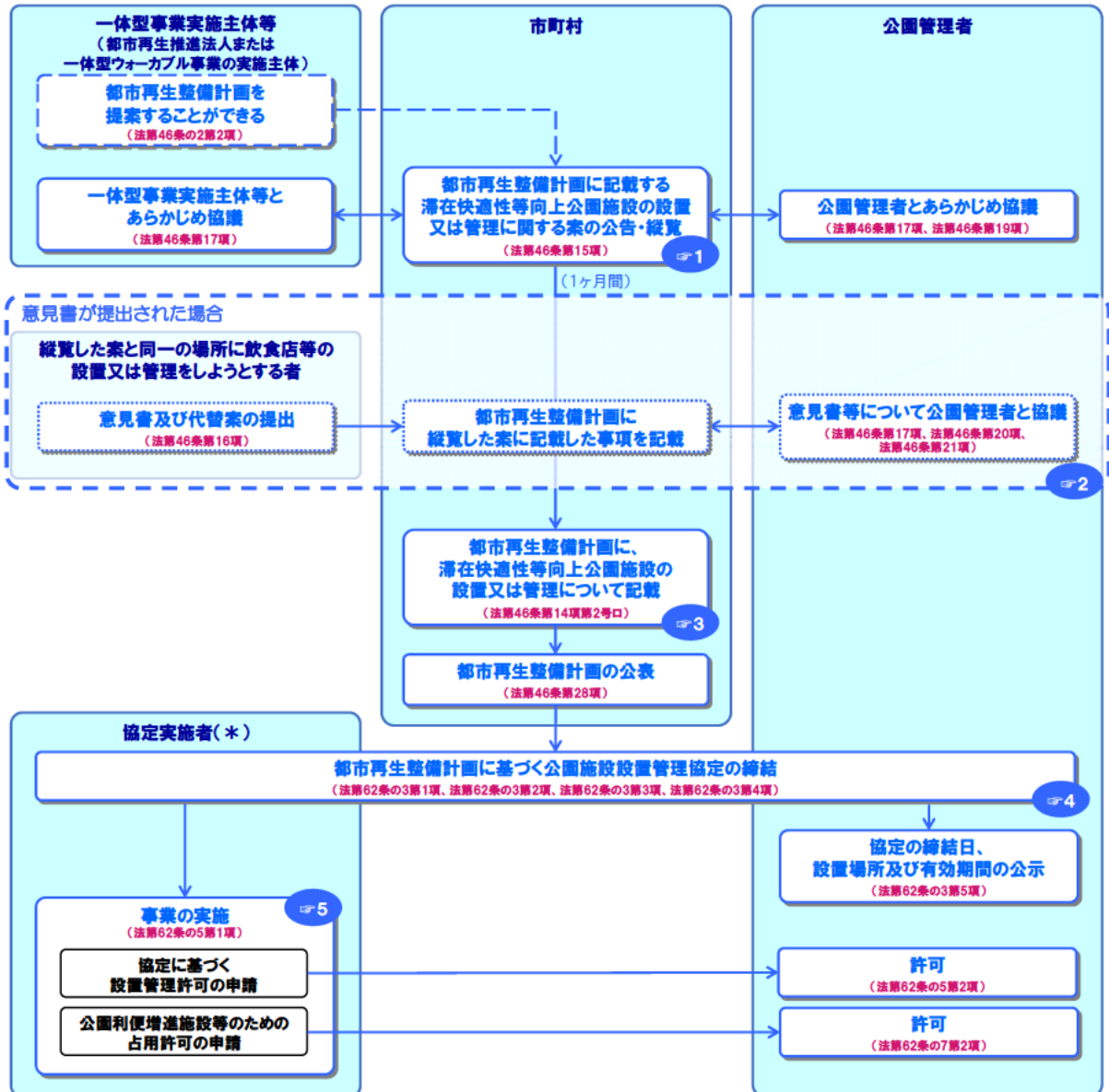
- 都市公園においては通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率の上限は 2%
- 滞在快適性等向上公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に建蔽率の上限を 10%上乗せ

【③占用物件の特例（自転車駐車場、看板、広告塔の設置を可能に）】（法第 62 条の 7 第 2 項）

- 協定に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「公園利便増進施設等」（占用物件）として設置可能
- ※設置する場合、都市公園の環境の維持・向上を図るための清掃等を行うことが必要

■ 制度活用の手続き

* 協定実施者とは、協定を締結した一体型事業実施主体等（協定一体型事業実施主体等）をいいます。



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です。

1 事前協議及び案の公告・縦覧

- 市町村は、都市再生整備計画に記載しようとする滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関する事項の案を縦覧しようとする場合、あらかじめ公園管理者及び一体型事業実施主体等（都市再生推進法人又は一体型ウォークアブル事業の実施主体）と十分な協議・調整をした上で、その同意を得る必要があります。（法第46条第17項第3号）
- 公園管理者は、市町村から事前の協議があった際、以下のいずれかに該当する場合は、同意することができません。（法第46条第19項）
 - 対象施設の場所が、一体型事業実施主体等に当該施設の設置又は管理を行わせることが、都市公園の管理上適切でない場所であること
 - 縦覧しようとする事項の案が、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る上で特に有効であると認められないこと

2 意見書等の提出と協議・審査

- 縦覧された案における滞在快適性等向上公園施設と同一の場所に飲食店等の設置又は管理をしようとする者は、市町村に対して、縦覧期間満了日までに意見書等を提出することが可能です。(法第 46 条第 16 項)
- 市町村は、意見書の提出があった場合、都市再生整備計画に当初の案のとおり的事项を記載しようとする時は、改めて公園管理者と協議し、同意を得ることが必要です。この際、提出された意見書等の写しを公園管理者に提出します。(法第 46 条第 17 項第 4 号、法第 46 条第 20 項)
- 公園管理者は、縦覧された案と意見書等の内容を審査します。この際、縦覧された案が当該都市公園の機能を損なわず、利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると判断できない場合、同意することができません。(法第 46 条第 21 項)

3 都市再生整備計画に、滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第 46 条第 14 項第 2 号ロ)
 - 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関する事項
 - 特定公園施設の建設に関する事項
 - 公園利便増進施設等の設置に関する事項
 - 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であって滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理及び公園利便増進施設等の設置に伴い必要となるものに関する事項
 - その他国土交通省令で定める事項（滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理により期待される効果その他の市町村が必要と認める事項）

4 都市公園リノベーション協定の締結

- 公園管理者は、協定の締結に先立ち、協定締結を行おうとする一体型事業実施主体等が以下に該当することを確認する必要があります。(法第 62 条の 3 第 4 項)
 - 適切な資金計画及び収支計画を有する者であること
 - 滞在快適性等向上公園施設が都市公園法第 5 条第 2 項各号のいずれかに該当すること
 - 不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと
- 都市公園リノベーション協定において、以下の事項を定めます。(法第 62 条の 3 第 1 項、法第 62 条の 3 第 2 項、法第 62 条の 3 第 3 項)
 - 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の概要
 - 設置又は管理の目的
 - 場所
 - 設置又は管理の期間
 - 滞在快適性等向上公園施設の構造、施工計画等
 - 構造
 - 工事実施の方法
 - 工事の時期

- 設置又は管理のための都市公園の使用の対価として一体型事業実施主体等が支払う使用料の額
 - 特定公園施設の建設に関する事項（当該特定公園施設の建設に要する費用の負担の方法を含む）
 - 公園利便増進施設等の設置に関する事項
 - 都市公園の環境の維持向上のための清掃等に関する事項
 - 都市公園リノベーション協定の有効期間（最大 20 年間）
 - 都市公園リノベーション協定に違反した場合の措置
 - その他国土交通省令で定める事項（協定の実施状況についての報告等）
- 協定締結後、公園管理者は、以下について公示する必要があります。（法第 62 条の 3 第 5 項）
 - 協定締結の日
 - 有効期間

5 協定に基づく事業の実施

- 協定実施者（* 1）は、協定に従って滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理、特定公園施設の建設、公園利便増進施設等の設置及び都市公園の環境の維持向上のための清掃等を実施する義務が生じます。（法第 62 条の 5 第 1 項）
- 公園管理者は、協定実施者から、協定に基づいた滞在快適性等向上公園施設について設置管理許可申請があった場合、当該申請を許可します。（法第 62 条の 5 第 2 項）
- 上記設置管理に伴って協定実施者が公園管理者に支払う使用料の金額は、協定に記載した金額（当該額が都市公園法第 18 条の規定に基づく条例で定める額を下回る場合にあっては、当該条例で定める額）となります。（法第 62 条の 5 第 3 項）
- 協定実施者以外の者は、協定により施設の設置予定場所について設置管理許可申請をすることができなくなります。（法第 62 条の 5 第 4 項）
- 公園管理者は、協定実施者から、協定に基づく公園利便増進施設等のための占有許可申請があった場合は、技術的基準等に適合する限り、当該申請を許可します。（法第 62 条の 7 第 2 項）
 - * 1…ここでいう協定実施者とは、協定を締結した一体型事業実施主体等（協定一体型事業実施主体等）をいいます。

※本制度の活用にあたっての詳細は、別途「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」を都市局公園緑地・景観課より発出予定ですので、そちらもご参照ください。

※実際の運用にあたっては、本手引きに掲載した手続きに先立ち、市町村における方針の整理や、実施事業者との調整・マーケットサウンディング等の必要性が想定されます。上記のガイドラインでは、そのような内容についても説明しています。

参考：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

- 下記 URL にて公開予定ですので、適宜ご活用ください。

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html（令和 2 年 9 月現在）

7-3. 駐車場法の特例等

(法第 46 条第 14 項第 3 号 第 62 条の 9～第 62 条の 12)

■ 制度の背景・目的

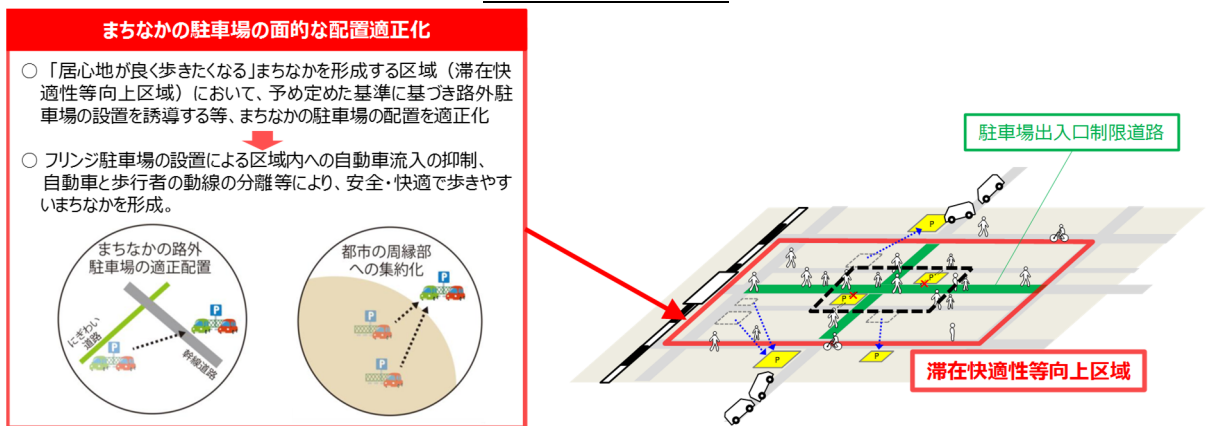
- まちなかウォークアブル区域においては、歩行者が安全かつ快適に歩くことができ、まちのにぎわいを生むイベントなどの活動が円滑に行える空間を創出することが重要です。
- このため、駐車場の配置や出入口の位置を適正化することにより、まちなかエリアの自動車交通の流れを整序し、駐車場への自動車の出入りによる自動車と歩行者との輻輳を避けることを目的に、特定路外駐車場の設置の届出等、出入口制限対象駐車場の自動車の出入口の設置の制限等、附置義務駐車施設の集約化の制度を設けています。

1. 特定路外駐車場の届出制度（法第 46 条第 14 項第 3 号イ 法第 62 条の 9）

■ 制度の概要

- まちなかウォークアブル区域において、路外駐車場の配置を適正化するため市町村が都市再生整備計画に路外駐車場の配置及び規模の基準（路外駐車場配置等基準）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（特定路外駐車場）を設置する場合に、市町村長への届出を義務づけるものです。

制度活用のイメージ



■ 対象区域：まちなかウォークアブル区域

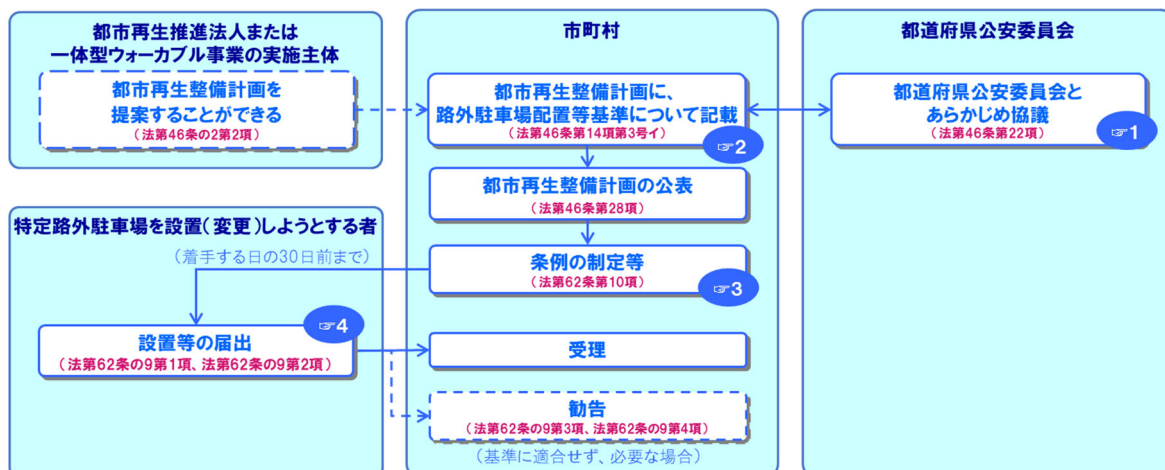
■ 制度活用による効果

- まちなかウォークアブル区域において、都市再生整備計画に、路外駐車場の配置及び規模の基準（路外駐車場配置等基準）が定められた場合、市町村の条例で定める規模以上の路外駐車場を設置しようとする場合、設置に着手する日の 30 日前までに市町村長への届出が必要となります。
- 届出を受けた市町村長は、届出の内容が路外駐車場配置等基準に適合しない場合、必要に応じて、届出をした者に対して勧告をすることができます。

■ 制度活用のメリット

- まちなかウォークアブル区域内の路外駐車場の配置が適正化し、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上を図ることができます。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です

1 事前協議

- 市町村は、都市再生整備計画に路外駐車場配置等基準について記載しようとする場合は、あらかじめ都道府県公安委員会と協議をする必要があります。(法第46条第22項第1号)

2 都市再生整備計画に、路外駐車場配置等基準について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第46条第14項第3号イ)
 - まちなかウォーカブル区域における路外駐車場の配置及び規模の基準(路外駐車場配置等基準)

3 条例の制定等

- 市町村は条例に、都市再生整備計画に記載した路外駐車場配置等基準や、まちなかウォーカブル区域内で届出対象となる路外駐車場(特定路外駐車場)の規模を定めます。

4 届出制度

- 都市再生整備計画に路外駐車場配置等基準が記載されたまちなかウォーカブル区域において、特定路外駐車場を設置(または位置、規模並びに自動車の出入口の位置を変更)しようとする者は、その設置(または変更)に着手する日の30日前までに、届出書と図面を市町村長に提出しなければなりません。(法第62条の9第1項、法第62条の9第2項)
- 市町村長は、届出があった場合、届出の内容が路外駐車場配置等基準に適合せず、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため必要な場合は、届出をした者に対して勧告をすることができます。(法第62条の9第3項)
- また、市町村長はこの勧告をした場合、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対して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りません。(法第62条の9第4項)

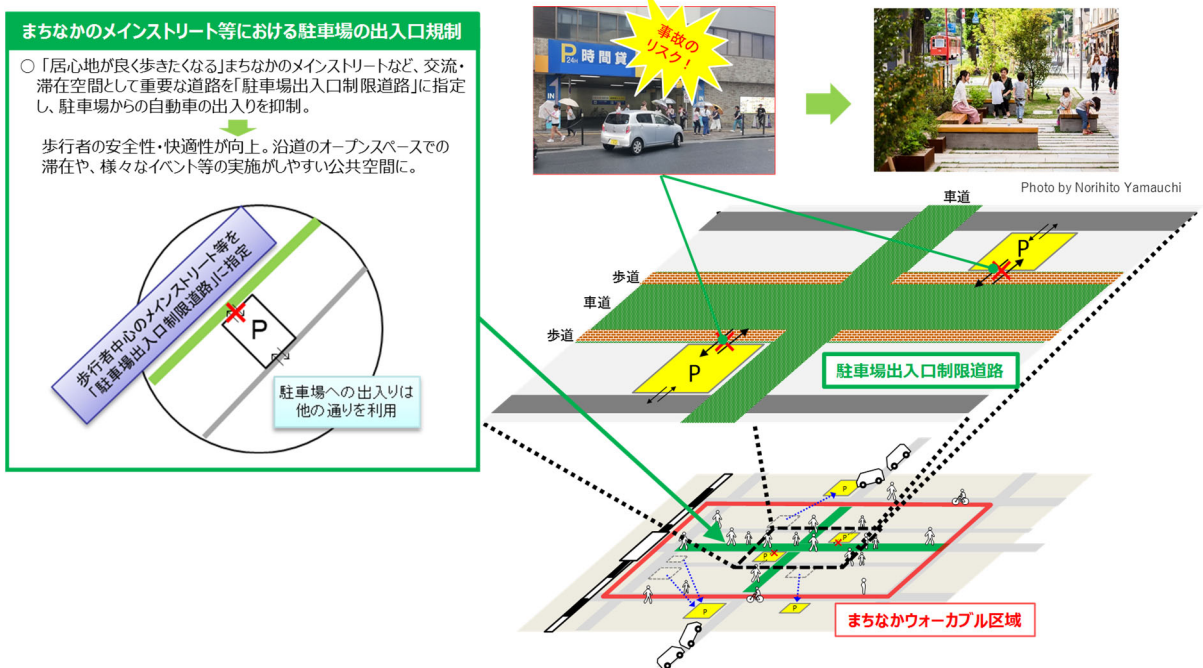
II.路外駐車場出入口の設置制限

(法第 46 条第 14 項第 3 号ロ 法第 62 条の 10 法第 62 条の 11)

■ 制度の概要

- まちなかウォークアブル区域のうち、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、市町村が駐車場出入口制限道路を都市再生整備計画に記載した場合、市町村の条例で定める規模以上の路外駐車場（出入口制限対象駐車場）の出入口を設けることを制限するものです。
- 出入口制限対象駐車場とは、路外駐車場であって、自動車の駐車のために供する部分の面積が駐車場出入口制限道路の交通の現状及びまちなかウォークアブル区域における催しの実施その他の活動の実施の状況を勘案して、駐車場出入口制限道路への自動車の出入りによる歩行者の安全及び滞在の快適性に及ぼす影響が大きいものとして市町村の条例で定める規模以上のものをいいます。

制度活用のイメージ



■ 対象区域：まちなかウォークャブル区域

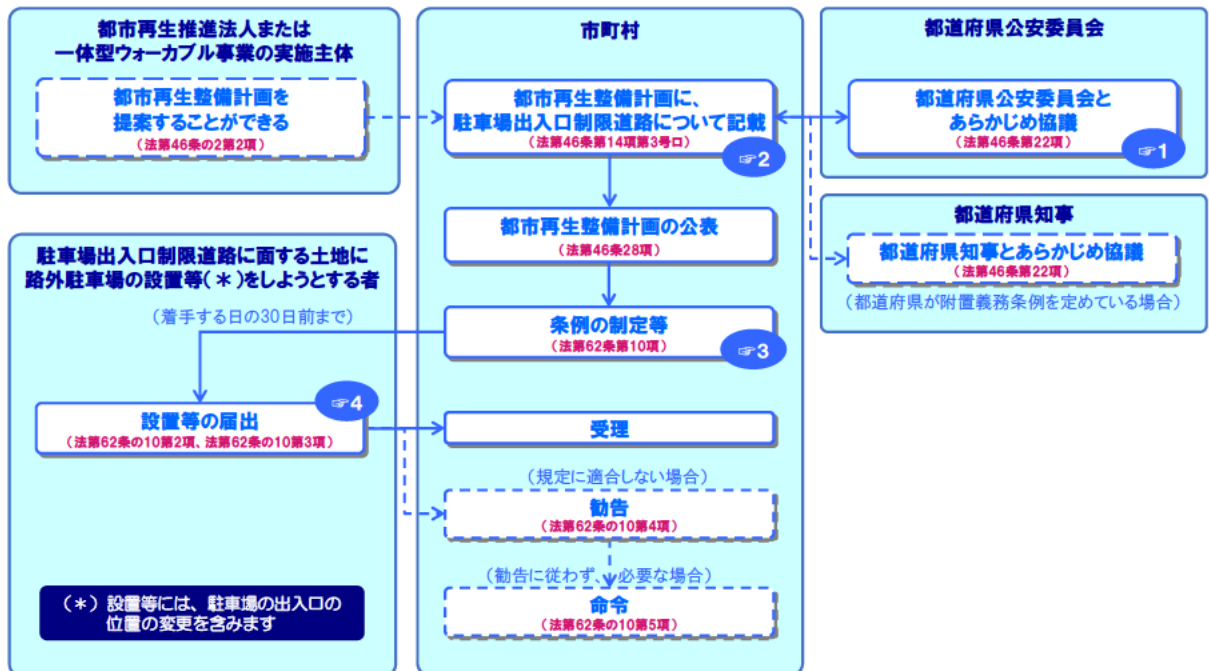
■ 制度活用による効果

- 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、出入口の設置又は位置の変更に着手する 30 日前までに市町村長への届出が必要となります。
- 届出を受けた市町村長は、届出の内容が出入口設置の規制に反している場合、届出者に対して出入口の位置に関する設計の変更等の勧告をすることができます。
- 市町村長は、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、安全かつ円滑な歩行の確保に特に支障が及ぼすおそれがあると認めるときは、当該勧告に係る措置をとるべきことを命令することができます。
- 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、駐車場出入口制限道路における安全かつ円滑な歩行の確保及び催し等の円滑な実施について適正な配慮（例：出庫方向を歩行者通行量の少ない方向に指示する、など）をしなければなりません。

■ 制度活用のメリット

- 駐車場出入口制限道路沿道における歩行者の安全や滞在の快適性の確保や、催しの実施等の活動の円滑化等を図ることができます。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です

1 事前協議

- 市町村は、都市再生整備計画に駐車場出入口制限道路について記載しようとする場合は、あらかじめ都道府県公安委員会と協議をする必要があります。また、駐車場出入口制限道路について検討している区域において、都道府県が附置義務条例を定めている場合には、当該都道府県知事とも協議をする必要があります。(法第 46 条第 22 項)
- 活用にあたっては、以下の点に留意することが必要です。
 - 歩行者利便増進道路(☞P.119)と併用する場合、駐車場出入口制限道路を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となる道路の道路管理者と事前に情報を共有して必要な調整を図ることにより、指定の効果を高めていくこと
 - 駐車場出入口制限道路の指定により、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、当該幹線道路を管理する道路管理者とも事前に情報を共有し、必要な調整を図ること

2 都市再生整備計画に、駐車場出入口制限道路について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第 46 条第 14 項第 3 号ロ)
 - 駐車場出入口制限道路に関する事項

3 条例の制定等

- 市町村は条例の規則に、都市再生整備計画に記載した駐車場出入口制限道路に関する事項や、届出の義務が生じる出入口制限対象駐車場の規模、出入口設置の禁止規定の適用が除外される場合、適用除外に該当するか否かを確認するために必要な資料等を定めます。

4 届出制度

- 都市再生整備計画に記載された駐車場出入口制限道路に面した土地において、出入口制限対象駐車場を設置(または出入口の位置を変更)しようとする者は、その設置(または出入口の位置変更)に着手する日の 30 日前までに、届出書と、出入口制限駐車場の位置、区域、自動車の出入口等を表示した図書を市町村長に提出しなければなりません。(法第 62 条の 10 第 2 項、法第 62 条の 10 第 3 項)
- 市町村長は、届出があった場合、届出の内容が駐車場出入口制限道路の規定に適合しない場合は、届出をした者に対して、期限を定めて、出入口制限対象駐車場の設計変更等を勧告することができます。(法第 62 条の 10 第 4 項)
- また、市町村長は、勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わず、安全かつ円滑な歩行の確保に特に支障を及ぼすおそれがある場合は、期限を定めて、当該勧告に従うよう命令することができます。(法第 62 条の 10 第 5 項)

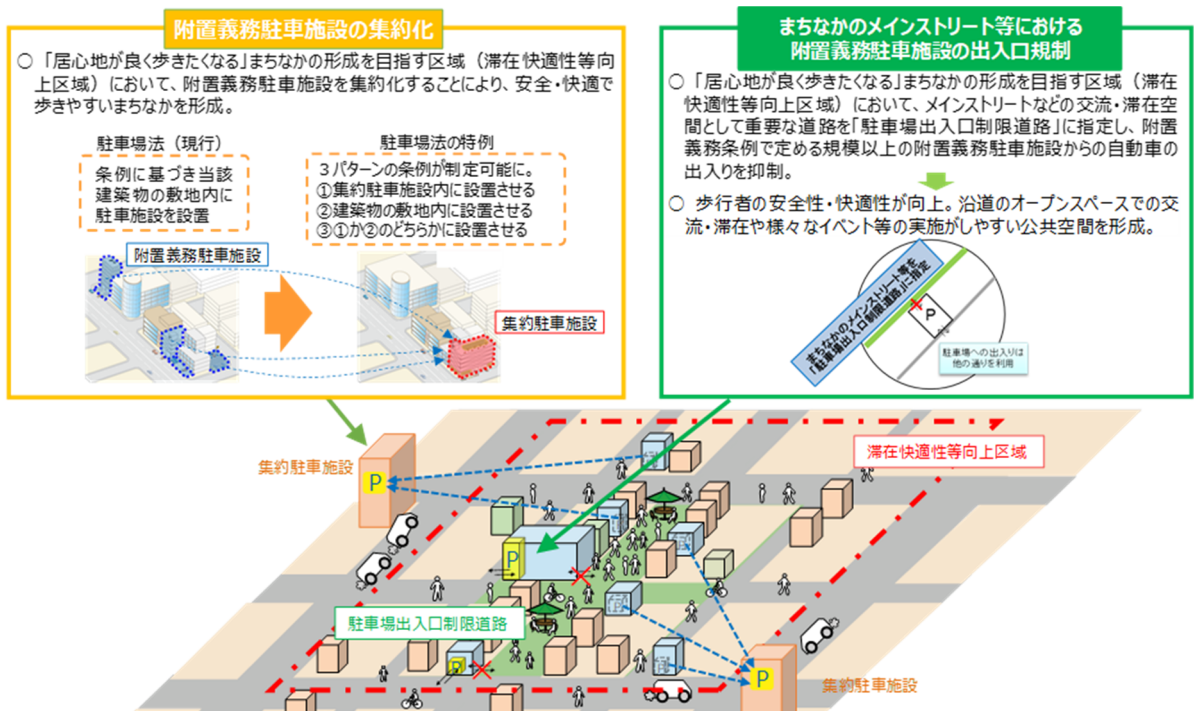
III. 附置義務駐車施設の集約化・出入口設置制限 (法第 46 条第 14 項第 3 号ハ 法第 62 条の 12)

■ 制度の背景・目的

- 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は、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、駐車施設が建築物ごとに分散して配置されることで出入口が多く発生し、自動車と歩行者の輻輳が生じています。

■ 制度の概要

- まちなかウォークアブル区域における駐車施設の附置について、都市再生整備計画に位置付けることにより、駐車場法の特例として、次の 2 点を行うことができます。
 - まちなかウォークアブル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は、附置義務条例に基づいて義務付けられている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ます。
 - 駐車場出入口制限道路 (P.104) を定めている場合は、やむを得ない場合として条例で定める場合を除き、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ることを制限することもできます。
- 集約駐車施設の位置は、まちなかウォークアブル区域の外に設定することも可能です。



■ 対象区域：まちなかウォークアブル区域

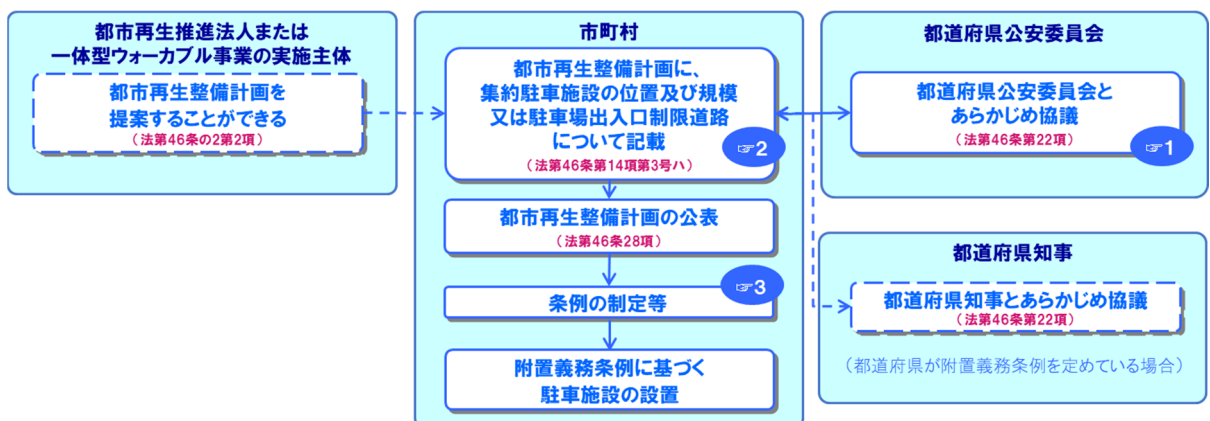
■ 制度活用による効果

- 附置義務条例に基づいて義務付けられている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、集約駐車施設に集約することができます。
- その際、「①集約駐車施設内への設置」「②建築物の敷地内への設置」「③ ①または②のどちらかへの設置」という3パターンの附置義務条例を制定することができます。
- 駐車場出入口制限道路を定めている場合は、市町村の条例で定める規模以上の附置義務駐車施設について、やむを得ない場合として条例で定める場合を除き、自動車の出入口を当該道路に接して設けることを制限することができます。

■ 制度活用のメリット

- 駐車施設が分散されることによる自動車と歩行者の輻輳を抑えられるので、まちなかウォークアブル区域内の歩行の安全と円滑化を図ることができます。
- 駐車場出入口制限道路沿道における歩行者の安全や滞在の快適性の確保や、催しの実施等の活動の円滑化等を図ることができます。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です。

1 事前協議

- 市町村は、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記載しようとする場合は、あらかじめ都道府県公安委員会と協議をする必要があります。また、集約駐車施設の位置及び規模を検討している区域に、都道府県が附置義務条例を定めている場合には、当該都道府県知事とも協議をする必要があります。(法第46条第22項)

2 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記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第46条第14項第3号ハ)
 - 集約駐車施設の位置及び規模

3 条例の改正等

- 市町村は条例に、都市再生整備計画に記載した集約駐車施設の位置及び規模等を定めます。
- (駐車場出入口制限道路を定めており、附置義務駐車施設を出入口設置制限対象とする場合)
市町村は条例に、駐車場出入口制限道路に関する事項や、出入口制限対象とする附置義務駐車施設の規模、出入口設置の禁止規定の適用が除外される場合、適用除外に該当するか否かを確認するために必要な資料等を定めます。

7-4. 普通財産の活用 (法第 46 条第 14 項第 4 号 法第 62 条の 13)

■ 制度の背景・目的

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出するためには、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す。
- 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、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ます。

■ 制度の概要

- 民間事業者等（都市再生推進法人又は一体型ウォークアブル向上事業の実施主体）が行うまちなかウォークアブル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、市町村が都市再生整備計画に普通財産の使用に関する事項を記載することで、民間事業者等は、普通財産の安価な貸付け等を受けることができます。

■ 対象区域：まちなかウォークアブル区域

■ 制度の対象者：都市再生推進法人または一体型ウォークアブル事業の実施主体

■ 制度活用の条件

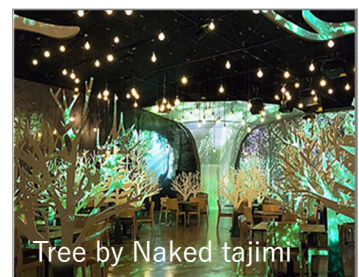
- 普通財産の安価な貸付けを受けた民間事業者等は、その普通財産のある地域の環境の維持及び向上を図るための清掃等、必要な地域貢献を講じなければなりません。

■ 制度活用による効果

- 民間事業者等は、都市再生整備計画の期間内に限り、普通財産の安価な貸付けを受けることができます。

先行事例：岐阜県多治見市、北海道富良野市

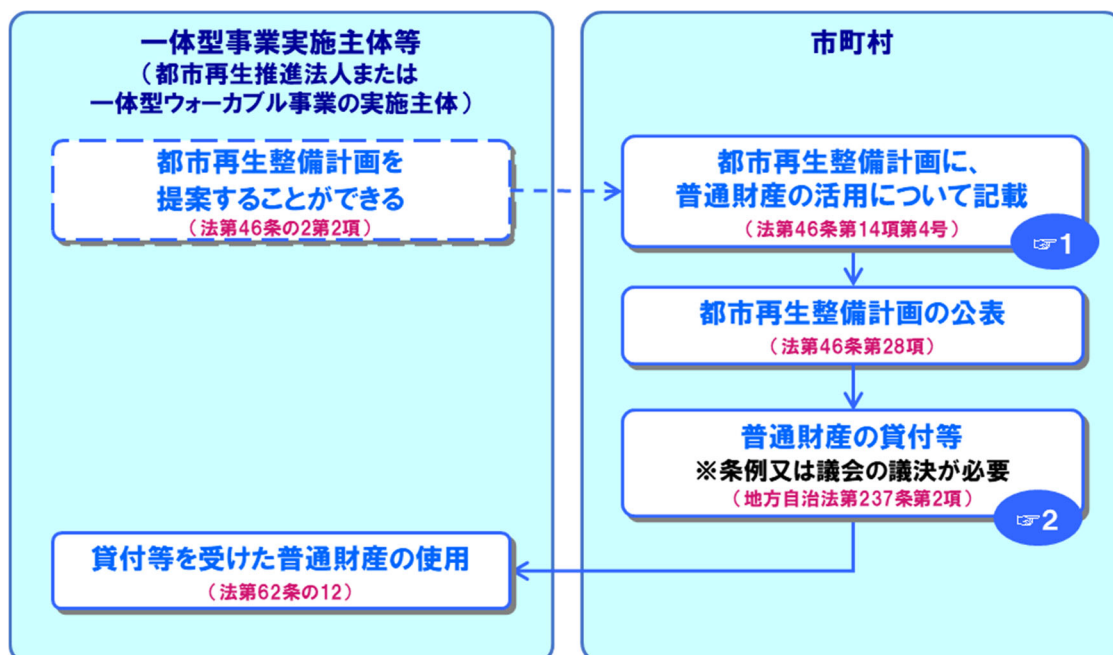
- 【岐阜県多治見市】市内の企業による組合（イベント実施等を目的とする組合）が、JR 多治見駅北口の市有地（普通財産）を市から時価より安価に借り受け、東濃地域の陶器・タイル文化と先進アートを楽しめる体験型レストラン「Tree by Naked tajimi」を整備・運営している。
- 【北海道富良野市】ふらのまちづくり株式会社が、未利用地となっていた 2000 坪ほどの市有地（普通財産）を市から時価より安価に借り受け、広場やファーマーズマーケット、カフェ等からなる「フラノマルシェ」を整備・運営している。



■ 制度活用のメリット

- 民間事業者等が、にぎわいづくりの取組等に活用できる空間確保が円滑になります。

■ 制度活用の手続き



※本制度の活用に関しても、都市再生整備計画の提案制度を利用することが可能です

① 都市再生整備計画に、普通財産の活用について記載

- 市町村は、都市再生整備計画に以下の内容を記載します。(法第46条第14項第4号)
 - 一体型事業実施主体等（都市再生推進法人または一体型ウォークアブル事業の実施主体）が行うまちなかウォークアブル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、一体型事業実施主体等に対し普通財産を時価よりも低い対価で貸し付けること等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

② 普通財産の貸付等

- 市町村が、都市再生整備計画に記載された事項に基づいて一体型事業実施主体等に普通財産を貸し付けるには、市町村の条例又は議会の議決による必要があります。(地方自治法第237条第2項)
- 一体型事業実施主体等は、都市再生整備計画の期間内に限り、記載された事項に基づいて普通財産の貸付等を受けることができます。その際、貸付等を受けた一体型事業実施主体等は、その普通財産がある地域周辺の清掃等の地域貢献を行うことが必要となります。(法第62条の12)

※まちなかウォークアブル区域においては、この他、3-1-IV「都市再生推進法人を経由した道路占用等の許可の申請手続」(P.23)の制度も活用できます。