

○ 景観法運用指針(令和8年3月 31 日付7農振 3214 号・国都計第 312 号・環自国発第 2603312 号農林水産省農村振興局長・国土交通省都市局長・環境省自然環境局長通知)の一部改正新旧対照表

改 正 後	現 行
景 観 法 運 用 指 針 <u>令和8年 11 月</u> 国 土 交 通 省 農 林 水 産 省 環 境 省	景 観 法 運 用 指 針 令和8年3月 国 土 交 通 省 農 林 水 産 省 環 境 省
I 運用指針の策定の趣旨 景観法(平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。)は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図るため、景観に関する国民共通の基本理念や、国、地方公共団体、事業者、住民それぞれの責務を定めるとともに、行為規制や公共施設の特例、支援の仕組み等を定めた法律として、平成 16 年 6 月に成立し、公布された。 景観に関する法制度としては、これまでも、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に基づく美観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区といった地域地区や地区計画制度、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和 41 年法律第 1 号)等による個別の制度はあったが、「景観」そのものを正面から捉えた制度はなかった。これに対し、法は、「景観」そのものの整備・保全を目的とするわが国で初めての総合的な法律である。<u>法の制定以降、大きな改正は行われていなかったところ、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法</u>	I 運用指針の策定の趣旨 景観法(平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。)は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図るため、景観に関する国民共通の基本理念や、国、地方公共団体、事業者、住民それぞれの責務を定めるとともに、行為規制や公共施設の特例、支援の仕組み等を定めた法律として、平成 16 年 6 月に成立し、公布された。 景観に関する法制度としては、これまでも、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に基づく美観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区といった地域地区や地区計画制度、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法等(昭和 41 年法律第 1 号)による個別の制度はあったが、「景観」そのものを正面から捉えた制度はなかった。これに対し、法は、「景観」そのものの整備・保全を目的とするわが国で初めての総合的な法律である。

<u>律」(令和8年法律第23号。以下「令和8年法改正」という。)が令和8年5月に公布され、景観法において、広域景観や景観再生に係る新たな制度が創設されたところである。</u> こうした景観行政を推進するに当たり、制度の企画・立案に責任を有する国として、法に基づく諸制度についての考え方を広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に沿った的確な運用を支援していく上でも効果的である。 (略)	こうした<u>新たな行政分野である</u>景観行政を推進するに当たり、制度の企画・立案に責任を有する国として、法に基づく諸制度についての考え方を広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に沿った的確な運用を支援していく上でも効果的である。 (略)
II 法の意義 法は、その基本理念や責務にあるように、国や地方公共団体といった行政主体のみならず、事業者、国民各位に対し、良好な景観を形成していくことを社会規範として宣言する基本法的な性格を有しており、今後、行政をはじめとする様々な主体の協働により良好な景観の形成が進められることが期待される。また、基本法的な部分に併せ措置されている具体的な行為規制や支援制度の活用、その他関連する景観形成施策の活用を通じ、住民やNPO、<u>事業者</u>等の参画も含め、地方公共団体等による良好な景観の形成が推進されることが期待される。 (略)	II 法の意義 法は、その基本理念や責務にあるように、国や地方公共団体といった行政主体のみならず、事業者、国民各位に対し、良好な景観を形成していくことを社会規範として宣言する基本法的な性格を有しており、今後、行政をはじめとする様々な主体の協働により良好な景観の形成が進められることが期待される。また、基本法的な部分に併せ措置されている具体的な行為規制や支援制度の活用、その他関連する景観形成施策の活用を通じ、住民やNPO等の参画も含め、地方公共団体等による良好な景観の形成が推進されることが期待される。 (略)
III (略)	III (略)
IV 景観法の運用に当たっての基本的考え方 1 景観行政団体 (1) 基本的考え方 法においては、地域における景観行政を担う主体として、「景観行政団体」という概念を設けている。	IV 景観法の運用に当たっての基本的考え方 1 景観行政団体 (1) 基本的考え方 法においては、地域における景観行政を担う主体として、「景観行政団体」という概念を設けている。

良好な景観の形成は、居住環境の向上等住民の生活に密接に関係する課題であること、地域の特色に応じたきめ細かな規制誘導方策が有効であることから、基礎的自治体である市町村が中心的な役割を担うことが望ましい。 しかしながら、これまでの景観行政が、都道府県、市町村それぞれの自主的な条例に基づいて行われてきたという実態を踏まえ、都道府県、市町村ともに景観行政を担い得るとした上で、同一の行政区域について、都道府県及び市町村が重複して行政を行う事態を避けるために、そのいずれかが景観行政団体として、景観行政を一元的に担うこととしたものである。具体的には、指定都市(地方自治法第 252 条の 19 第 1 項)又は中核市(同法第 252 条の 22 第 1 項)の区域については、それぞれ当該指定都市又は当該中核市が景観行政団体として、その他の市町村の区域については、市町村が都道府県と協議した上で、景観行政団体として景観行政事務(法第 2 章第 1 節から第 4 節まで、第 4 章及び第 5 章の規定に基づく事務)を処理することができることとしている。<u>この場合において、都道府県は、これらの市町村の区域以外の区域について景観行政団体として景観行政事務を処理することとなる。また、都道府県と協議の上で景観行政団体となった市町村においては、都道府県と協議し、その同意を得ることによって、景観行政事務を終了することができる。この場合において、当該市町村の区域では、都道府県が景観行政団体として景観行政事務を処理することとなる。</u> (略)	良好な景観の形成は、居住環境の向上等住民の生活に密接に関係する課題であること、地域の特色に応じたきめ細かな規制誘導方策が有効であることから、基礎的自治体である市町村が中心的な役割を担うことが望ましい。 しかしながら、これまでの景観行政が、都道府県、市町村それぞれの自主的な条例に基づいて行われてきたという実態を踏まえ、都道府県、市町村ともに景観行政を担い得るとした上で、同一の行政区域について、都道府県及び市町村が重複して行政を行う事態を避けるために、そのいずれかが景観行政団体として、景観行政を一元的に担うこととしたものである。具体的には、指定都市(地方自治法第 252 条の 19 第 1 項)又は中核市(同法第 252 条の 22 第 1 項)の区域については、それぞれ当該指定都市又は当該中核市が景観行政団体として、その他の市町村の区域については、市町村が都道府県と協議した上で、景観行政団体として景観行政事務(法第 2 章第 1 節から第 4 節まで、第 4 章及び第 5 章の規定に基づく事務)を処理することができることとしている。都道府県は、これらの市町村の区域以外の区域について景観行政団体として景観行政事務を処理することとなるものである。 (略)
(2) (略)	(2) (略)
<u>(3) 景観行政団体である市町村が景観行政事務を終了しようとする場合</u> <u>(2)のとおり、政令市・中核市以外の市町村は都道府県との協議を経て</u>	<u>(3) 広域的な景観形成の推進の仕組み</u> <u>景観行政団体は、一の行政区域について景観行政に責任を持つ地方公共</u>

景観行政事務を開始することができるが、そうした市町村が、当該事務の処理を終了し、都道府県に事務を返還しようとする場合には、あらかじめ都道府県と協議を行い、その同意を得なければならない。

ただし、(1)のとおり、良好な景観の形成は、基礎的自治体である市町村が行うことが原則である。そのため、都道府県への景観行政事務の返還については、例えば、市町村において、景観を大きく阻害する事案に対処するための知見や専門人材が不足しており対応が困難である等の市町村側の意向と、広域的な景観保全を考慮すると当該市町村域で景観行政を推進する必要があるという都道府県側の意向が一致するなど、真に必要な場合に限定すべきである。

市町村から事務の返還の協議を受けた都道府県は、当該都道府県及び市町村の体制の状況、当該市町村における景観阻害事案の発生の状況、当該市町村の景観形成施策の実施状況等の把握に努め、当該市町村との間で適切な協議を行うべきである。

また、都道府県は、上記の同意を行わない場合であっても、協議の申出を行った市町村の状況を適切に把握し、必要に応じて事務的な支援を実施することが望ましい。

なお、地方自治法第 252 条の 14 第1項の規定に基づき、景観行政団体である市町村から都道府県に対し、協議により規約を定め、当該市町村の景観行政事務の一部を都道府県に委託することも可能であるため、例えば当該市町村において景観阻害事案が現に発生しており緊急性を要する場合等においては、当該事案への対処に係る事務のみを委託する等、代替手段についても検討することが望ましい。

団体を定める仕組みであるが、例えば、河川の両岸、海峡間、山岳の眺望、連坦した市街地、流域、湾、群島等、地形、自然、歴史、文化等という観点で同一の特徴を有している地域を単位として、複数の景観行政団体の行政区域間にわたる広域的な景観の形成について、各景観行政団体間の連携により、調和のとれた規制誘導を実施する必要がある場合も想定される。

広域的な景観形成の取組が、支障なく整合的に行われるよう、関係する景観行政団体が互いに協議し、又は、必要に応じて、関係する地方公共団体の意見を聴く等して、その適切な推進が図られるよう、十分配慮することが望ましい。例えば、河川の両岸や海峡間等において広域的な景観の形成を検討する場合に、複数の景観行政団体が、それぞれの景観計画において、当該景観計画区域における良好な景観形成に関する方針や良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等のうち、当該広域的な景観の形成に関する部分について、統一的又は整合的な内容を定めることが望ましい。

このような場合、各景観行政団体間の規制誘導策の連携・調整の場として、法第 15 条第 1 項に基づく景観協議会を活用することが望ましい。例えば、互いの景観協議会に係る行政機関として参加し、共同で一つの景観協議会として運用すること等が考えられる。

また、景観計画を策定する段階においても、法定外の任意の協議会を組織して、景観行政団体間等で共同で景観計画の案の検討等を行うことも考えられる。このほか、関係する地方公共団体が目指す景観の目標像を共有しつつ、景観計画を策定することができるよう、広域的な景観の形成のためのマスタープランを作成することも考えられる。このマスタープランの作成については、複数の市町村が協働して、若しくは関係する市町村と都道府県が協働して、又は市町村の意向を踏まえた上で都道府県が行うことも考えられる。

また、景観行政に関する執行体制やノウハウが不十分な市町村が、広域的

	<u>な景観の形成に取り組む場合においては、都道府県が当該市町村の意向を踏まえつつ、その取組を支援することも考えられる。</u>
2～4（略）	2～4（略）
5 情報開示の促進 法に基づく景観計画等の各種規制誘導措置は、良好な景観の形成を促進するためのものであるが、その内容について住民の理解が得られ、地域のルールとして受け入れられるためには、①景観計画に定められた良好な景観の形成に関する方針等が地域の将来像として共有されること、②良好な景観の形成のために一定の行為に対する制限や景観重要建造物、景観重要樹木の指定等の規制内容について住民の理解を得ること、③景観協議会や景観協定、<u>景観整備推進法人</u>等の住民の参加が可能なソフトな仕組み等を適切に活用していく必要がある。 （略）	5 情報開示の促進 法に基づく景観計画等の各種規制誘導措置は、良好な景観の形成を促進するためのものであるが、その内容について住民の理解が得られ、地域のルールとして受け入れられるためには、①景観計画に定められた良好な景観の形成に関する方針等が地域の将来像として共有されること、②良好な景観の形成のために一定の行為に対する制限や景観重要建造物、景観重要樹木の指定等の規制内容について住民の理解を得ること、③景観協議会や景観協定、<u>景観整備機構</u>等の住民の参加が可能なソフトな仕組み等を適切に活用していく必要がある。 （略）
6（略）	6（略）
V 法の運用の在り方 <u>1 広域基本方針・広域景観協議会</u> <u>(1) 趣旨</u> <u>広域基本方針及び広域景観協議会は、一の市町村の区域を超え、かつ一体の景観を形成する区域において、全体として調和した良好な景観の形成を図るため、都道府県が定め、又は組織することによって、市町村の区域を超える広域的な観点からの景観形成を図るものである。</u> <u>良好な景観の形成は、IVの1(1)のとおり、景観法上、基礎的自治体である市町村の判断に委ね、市町村において中心的な役割を担うこととしているが、例えば、河川の両岸、海峡間、山岳の眺望、連坦した市街地、流域、</u>	V 法の運用の在り方 <u>(新設)</u>

<u>湾、群島、地形、自然、歴史、文化等という観点で同一の特徴を有している地域を単位として、複数の景観行政団体の行政区域間にわたる広域的な景観の形成について、各景観行政団体間の連携により、調和のとれた規制誘導を実施する必要がある場合も想定される。また、市町村によっては、当該市町村内の視点場から見た隣接市町村の山岳の眺望を評価するなど、市町村の区域にまたがる広域的な景観の保全や景観の連続性の確保が必要な場合がある。</u> <u>これらの場合において、広域的な景観形成の取組が、支障なく整合的に行われるよう、隣接する市町村同士が互いに連携し、景観計画において良好な景観形成に関する方針や行為制限等について統一的又は整合的な内容を定めたり、任意の協議会を共同で組織し、景観行政団体間等で、共同で景観計画の案の検討等を行ったりすることが考えられる。</u> <u>このように、広域的な景観形成や景観の連続性の確保のためには、景観行政団体同士の連携が必要であり、当該連携を円滑に進めるに当たっては、広域的な観点から調整を行う主体として、市町村による景観形成に都道府県が一定程度関与することが効果的である。</u> <u>このため、令和 8 年法改正における景観法の改正によって、都道府県が主体となって行う、広域基本方針の策定及び広域景観協議会の組織に係る制度が創設されたところであり、その活用とともに都道府県による市町村間の積極的な調整が望まれるところである。</u>	
<u>(2) 広域基本方針</u> <u>① 基本的考え方</u> <u>広域基本方針は、一の市町村の区域を超え、かつ、一体の景観を形成する区域において、都道府県が全体として調和した良好な景観の形</u>	

成を図るため必要があると認めるときに、当該区域について良好な景観の形成に関する計画の策定に関して定める基本方針である。

具体的には、「広域基本方針の対象となる区域」、「全体として調和した良好な景観の形成を図るための景観計画の策定又は変更に関する方針」を必須事項として定める必要がある。必須事項については、都道府県による広域景観行政の推進に当たって基本となる事項であるため、条例によってこれらの記載事項を省略することはできない。また、これらの必須事項を定め、所要の手続を経ている限り、当該広域景観行政の推進に当たって必要な事項についても、記載することが可能である。

広域基本方針は、あくまで景観計画において定めるべき事項の基本的な方向性を示すものであるため、良好な景観の形成のための行為の制限(以下「景観形成基準」という。)等の具体的な行為制限の数値基準等については景観計画において定めるべきである。

広域基本方針の策定は都道府県の任意であり、都道府県の判断に委ねられるが、法第8条第6項の規定により、広域基本方針が定められている区域においては、景観計画は当該方針に基づくものとしなければならないことに鑑み、その判断においては、市町村の自主性を不当に阻害しないよう、一定の配慮が必要である。

以上の趣旨を踏まえ、広域基本方針を定める場合としては、例えば以下のようなものが考えられる。

- ・ 隣接する市町村に位置する山岳を主要な眺望景観として位置付けている場合において、その周辺の区域において当該市町村が何らの景観形成基準を設けておらず、当該市町村の協力が得られない等により、広域的な景観が阻害されている場合
- ・ 主要な観光地等の区域が市町村の境界に位置しており、隣接す

る市町村と一体的な景観を形成することで更なる良好な景観の形成が見込まれる場合

- ・ 海岸や湖、河川の周辺において、対岸の市町村の区域を含め一体的な景観の形成が求められる場合

広域基本方針を策定する場合の形式についても都道府県の任意である。広域基本方針については、その目的を鑑みて、可能な限り簡潔なものとし、不必要に詳細な事項が記載されたものとならないよう配慮が必要である。また、既存の計画や任意方針(都道府県が景観行政団体として策定した景観計画等)を活用することが可能であり、各都道府県の裁量に応じて、効率的な策定がなされることが望ましい。

② 個別事項についての考え方

1) 広域基本方針の対象となる区域

A. 区域の設定

法第8条第6項の規定により、広域基本方針が定められている区域においては、景観計画は、当該方針に基づくものとしなければならないこととされているところ、良好な景観の形成は、IVの1(1)の通り、景観法上、基礎的自治体である市町村において中心的な役割を担うべきであることを踏まえ、広域基本方針の区域の設定に当たっては、例えば行政区域全域等ではなく、必要となる範囲に限定して設定するべきである。また、広域基本方針の対象となる地域において、市町村による景観行政や景観規制誘導が既に行われている場合、都道府県はその実施方針や状況に十分留意して広域基本方針を定めることが望ましい。その場合、必要に応じ、広域景観協議会等の活用により、周辺の景観行政団体及び関係市町村と十分に調整を行うものとする。

広域基本方針の対象となる区域は、一の市町村の区域を超えるものであること、及び一体の景観を形成するものであることが原則である。具体的には、山岳や河川などそれ自体が広域的な広がりをもった景観を形成する区域のほか、地域のシンボルとなる眺望対象が関係市町村からは市町村の境界を越えて眺望される区域など、当該地域の地形や歴史、生活・文化等の共通性を有するものとして一体的に取り扱うことが適当であり、かつ全体として調和した良好な景観の形成を図るため必要と認められる区域について設定すべきである。

また、区域の設定に当たっては、都道府県内の複数の区域のまとまりごとに策定することも、複数区域のまとまりを統合して策定することも可能であるが、いずれの場合も、関係市町村との調整を行うことが望ましい。

B. 区域の表示

広域基本方針が定められている区域においては、景観計画は、当該方針に基づくものとしなければならないこととされているため、市町村において景観計画の策定又は変更に当たって当該景観計画の対象となる区域が広域基本方針の区域に含まれるかを容易に判断できるように表示することが必要である。具体的な縮尺や様式までは一律に定めていないが、上記の趣旨に鑑み、通常は、広域基本方針の区域を明示的に表示できる縮尺の図面を使用することが望ましい。

2) 景観計画の策定又は変更に関する方針

本方針は、都道府県が、広域的に良好な景観の形成を図るための全体的な方向性を定め、当該方向性に基づき、関係する市町村が、

当該市町村が策定する景観計画において良好な景観の形成を図っていくに当たって必要な方針を定めるものであり、広域的に一体のつながりを持つ区域のまとまりごとに方針を立てることが望ましい。また、必ずしも、広域基本方針の区域全体に関して一の方針のみとする必要はなく、区域内の景観上の特性や景観行政の実施状況に鑑みて区域内を細分化し、それぞれ個別的な方針を定めることも考えられる。

広域基本方針は、あくまで景観計画において定めるべき事項の基本的な方向性を示すものであるため、景観形成基準等の具体的な行為制限の内容等については景観計画において定めるべきである。当該方針は、市町村の景観計画に影響を及ぼすものであるため、景観計画の策定又は変更に関する方針の設定に当たっては、市町村による景観行政や景観規制誘導が既に行われている場合、その方向性や状況に十分留意して定められるべきである。

具体的には、広域的に一体の景観を形成するひとまとまりの区域や地区ごとに、その景観上の特性や課題、将来の景観像や、当該区域等の景観行政団体が取り組むべき景観行政の在り方や方向性、景観形成基準の基本的事項等を示すべきである。

③ 策定・変更手続

1) 基本的考え方

広域基本方針については、関係市町村における景観行政の方向性を示すものであり、それを通じて住民の暮らしに密接に関係することとなるものであること、また、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任を果たすことが求められていることから、広域基本方針の策定・変更手続における関係市町村との十分な調整機会の確保や広域基本方針の内容の公開を積極的に推進すべきである。

広域基本方針の策定又は変更手続に係る事務は自治事務であることから、都道府県の判断において、条例で手続を付加することは可能であるが、法に規定する関係市町村との調整及び広域基本方針の公表は、上記の趣旨に鑑み最低限の手続であることから、条例によって簡素化することはできない。

2) 関係市町村との調整

法第7条の2第3項又は第5項において、都道府県は、広域基本方針を定めようとするとき又は変更しようとするときは、関係市町村の意見を聴かなければならないこととされている。これは、法第8条第6項の規定により、広域基本方針が定められている区域においては、景観計画は、当該方針に基づくものとしなければならないこととされていることに鑑み、広域基本方針の案の策定の段階から、関係市町村と調整を行い、調整結果を方針に反映させるための規定である。このため、関係市町村からの意見聴取は必須の手続であり、条例で簡素化することはできない。

調整を行う「関係市町村」の範囲については、策定又は変更しようとする広域基本方針の対象となる区域に含まれる市町村は、当該市町村が景観行政団体であるか否かにかかわらず必須とすべきであり、その合意形成に努める必要がある。また、広域基本方針の対象となる区域とはならないものの、その周辺の区域で広域基本方針の策定又は変更により実質的に影響を受けると認められる市町村についても、都道府県の判断において幅広く調整を行い、合意形成に努めることが望ましい。「意見を聴かなければならない」とは、同意を要するという趣旨ではないが、市町村に対する影響の大きさに鑑み、市町村と合意形成に努めることは必須であり、また調整結果を広域基本方針に反映さ

せるべきである。なお、市町村との事前協議の場として、後述する広域
景観協議会の制度を活用することが望ましい。

3) その他配慮すべき事項

A. 関係行政機関との調整

景観計画には、景観重要公共施設について、その整備に関する
事項及び占用等の許可の基準を定めることができるが、法第9条第
4項の規定により、当該事項を定めるに当たっては当該公共施設管
理者との協議・同意が必要であることとされている。広域基本方針に
おいては、あくまで基本的な方向性を定めることが想定され、特定の
施設について記載することは想定されていないが、広域基本方針が
定められている区域においては、景観計画は、当該方針に基づくも
のとしなければならないことに鑑み、広域基本方針において、景観
計画における景観重要公共施設をその区域に含み、景観重要公共
施設に関わる事項を記載する等、関係行政機関との調整が必要と
考えられる場合は、当該景観計画の策定主体である市町村の合意
を得た上で、あらかじめ関係行政機関に協議を行うべきである。

B. 国立・国定公園管理者との調整

景観計画においては、自然公園法の許可が必要な一定の行為
について、良好な景観の形成に必要な上乗せの許可基準を定めら
れるようにしているが、当該基準を定めるに当たっては国立・国定公
園管理者との協議・同意が必要であることとされている。広域基本方
針が定められている区域においては、景観計画は、当該方針に基
づくものとしなければならないことに鑑み、都道府県において定めよ
うとする広域基本方針の区域内と国立・国定公園の区域が重複する
場合、当該景観計画の策定主体である市町村の合意を得た上で、

<u>あらかじめ国立・国定公園管理者と協議を行うべきである。</u> <u>C. 他の都道府県との調整</u> <u>山並みや河川など、都道府県境にまたがる区域において、広域的な景観形成や景観の連続性を確保すべき場合が想定される。都道府県境にまたがるような広域的な景観形成においても、関係する都道府県が互いに協議を行うことにより、都道府県間で支障なく整合的に行われるよう配慮されることが望ましい。その際、都道府県の広域基本方針や広域景観協議会の制度を活用し、当該協議会同士を連携させることや、当該基本方針において統一的又は整合的な内容を定めること等が考えられる。</u>	
--	--

(3) 広域景観協議会

① 基本的考え方

広域景観協議会は、一の市町村の区域を超え、かつ、一体の景観を形成する区域において、全体として調和した良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うため、法第7条の3第1項の規定に基づき、都道府県が関係市町村を構成員に加えた上で組織する協議会である。

景観協議会と異なり、広域景観協議会においては、個別の施設や事業、行為規制の具体的な内容等を協議することは想定しておらず、共通の課題等を踏まえ、広域基本方針に記載されるような広域的な景観形成の基本的な方向性について、都道府県と関係市町村との間での調整・協議の場として活用されることを想定している。したがって、都道府県と関係市町村以外の者を構成員として法に規定していないが、都道府県において、必要に応じて任意の協議会として、関係市町村以外の者を構成員として含めた協議会を組織することも当然可能である。

また、組織主体である都道府県においては、広域的な景観形成に係る調整役としての役割に鑑み、当該協議会における議論を主導する等、中心的な役割を果たすことが望ましい。なお、広域景観協議会において協議された事項に基づき、具体的な行為規制等の内容を協議する際は、景観協議会に移行したり、景観協議会と並行して広域景観協議会を開催したりする等、その役割に応じて両制度を連携させることが望ましい。

広域景観協議会は広域基本方針を策定していなくても組織できるが、その運用に当たっては、広域基本方針とも適切に連携させることが望ましい。例えば、広域基本方針の策定又は変更に当たっての関係市町村との協議の場や、広域基本方針の策定後に当該方針の具体化を行うに当たっての協議の場としての活用が考えられる。また、広域景観協議会に

において関係市町村との間で協議が調った事項については、可能な限り広域基本方針及びその運用に反映させることが必要である。

このため、「関係市町村」の範囲については、広域景観協議会を組織する目的によって異なるが、広域基本方針の策定、変更、具体化等を目的とする場合には、広域基本方針の考え方と同様と考えるべきである。直接的に協議事項により影響を受けると考えられる市町村以外にも、関係すると認められる市町村については、都道府県の判断において幅広く構成員に含め、その調整を図ることが望ましい。また、都道府県内の複数区域について、統合して広域景観協議会を組織することも可能であるが、関係市町村との合意形成を丁寧に行うため、広域的に一体の景観を形成するひとまとまりの区域や地区ごとに組織することが望ましい。

なお、協議事項となる市町村の区域において、都道府県が景観行政団体である場合、当該区域の景観行政団体ではない市町村も含めて議論されるべきことに留意が必要である。

② その他

1) 市町村である景観行政団体は、広域景観協議会が組織されていないときは、都道府県に対して、広域景観協議会を組織するよう要請することができる。この趣旨は、市町村の区域にまたがる広域的な景観形成においては、都道府県が主導的な役割を果たすことが望ましいが、広域的な景観保全において隣接市町村の協力が得られないことにより市町村からの広域的な眺望が阻害されている等、市町村の発意により都道府県が広域的な景観保全を行うべき場合も想定されるため、市町村から都道府県への働きかけの機会を確保することにある。要請を行うに当たっては、広域景観協議会を組織すべき理由、都道府県において広域景観協議会を組織する際に構成員として含めるべき関係市町

<u>村の範囲、協議事項とすべき行政区域や内容、懸案事項(具体的な景観阻害事案)等について明確に示した上で、市町村の任意の方法により行うべきである。</u> <u>2) 1)の要請を受けた都道府県は、正当な理由がある場合を除き、当該要請に応じ、広域景観協議会を組織しなければならない。「正当な理由」については、例えば、組織を要請された広域景観協議会が対象とすべき行政区域や協議の内容が明らかに景観と関係しない等(例えば地下鉄の線路など、地上から通常視認され得ない工作物等に係る内容など)の理由が考えられる。</u> <u>3) 広域景観協議会においては、その構成員以外の者に対し、意見の表明、説明その他の必要な協力を求めることができる。</u>	
---	--

(4) 広域的な景観形成に当たって都道府県に期待される役割

広域的な景観形成や景観の連続性の確保に当たっては、隣接市町村同士の景観計画・景観行政の内容等の市町村間の調整について、広域的かつ第三者的な観点から都道府県が主導的な役割を果たし、その調整役として、市町村相互間の連絡調整及び市町村に対する必要な指導、助言その他の援助を行う役割が期待される。具体的には、隣接市町村間で景観計画の作成・変更に向けた協力が進まない場合や隣接市町村間で景観行政の方針に係る意見の対立がある場合に調整を行うことや、市町村が景観計画の案を作成しようとするときに、隣接する他の市町村の方針と乖離した景観形成基準となっていないかを確認し、市町村間で景観形成基準の整合性が図られるよう調整すること等が考えられる。

良好な景観の形成は、前述のとおり、景観法上、あくまで基礎的自治体である市町村の判断に委ね、市町村において中心的な役割を担うことが望ましいことから、都道府県がその調整を行うに当たっては、可能な限り都道府県が当該市町村の意向を踏まえながら、市町村の自主性を不当に阻害しないよう留意すべきである。また、広域調整により増進される市町村からの景観と、それによって制限され得る経済活動等の公益のバランスについても、関係市町村の意見を十分に踏まえ、慎重な検討を行うことが必要である。

また、景観行政に関する執行体制やノウハウが不十分な市町村が、広域的な景観の形成に取り組む場合においては、都道府県が関係市町村の意向を踏まえつつ、その取組を支援することも考えられる。

なお、広域景観は景観行政の枠内だけで議論を完結するだけではなく、観光振興や環境、防災などの関連した調整が行われ、域内の市町村間の連携を底上げする協議会として活用されることが望ましい。

2 景観計画

(1) 景観計画の意義

景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画である。また、景観計画区域を対象として、景観重要建造物、景観重要樹木、景観協議会、景観協定等の規制誘導の仕組み、住民参加の仕組み等の法に基づく措置がなされるものである。このため、景観計画とは、基本的には、景観行政団体が、景観行政を進める場として、その基本的な計画となるものである。

景観計画の特徴は、景観行政団体の独自性が発揮できるよう、景観行政団体の裁量で景観に関する規制内容等を選択して定めることができるよう措置している点である。例えば、景観計画区域内における行為の制限に関する事項については、必須計画事項であるが、法第 16 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく届出の対象となる行為(以下「届出対象行為」という。)について、景観行政団体が必要に応じて追加して選択することも、適用除外を設けることも可能としている。また、選択事項として、人口又は来訪者の減少による活力の低下、建造物の老朽化等により良好な景観が損なわれている区域(景観計画区域内にあるものに限る。)において、所有者に代わって行う建造物の改修、管理及び活用により、当該区域内の良好な景観を再生する事業(以下「景観再生事業」という。)に関する事項や、景観上重要な道路や河川等の公共施設について公共施設管理者と連携して整備等を進めることを可能とする景観重要公共施設、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図る景観農業振興地域整備計画の策定についての基本的な事項等、景観形成に関する幅広い事項について定めることができる。

(略)

1 景観計画

(1) 景観計画の意義

景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画である。また、景観計画区域を対象として、景観重要建造物、景観重要樹木、景観協議会、景観協定等の規制誘導の仕組み、住民参加の仕組み等の法に基づく措置がなされるものである。このため、景観計画とは、基本的には、景観行政団体が、景観行政を進める場として、その基本的な計画となるものである。

景観計画の特徴は、景観行政団体の独自性が発揮できるよう、景観行政団体の裁量で景観に関する規制内容等を選択して定めることができるよう措置している点である。例えば、景観計画区域内における行為の制限に関する事項については、必須計画事項であるが、具体的な届出対象行為について、景観行政団体が必要に応じて追加して選択することも、適用除外を設けることも可能としている。また、選択事項として、景観上重要な道路や河川等の公共施設について公共施設管理者と連携して整備等を進めることを可能とする景観重要公共施設や、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図る景観農業振興地域整備計画の策定についての基本的な事項等、景観形成に関する幅広い事項について定めることができる。

(略)

(2) (略)	(2) (略)
(3) 景観計画に定める事項 ① 基本的考え方 景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るために、景観に関する種々の方針及び具体的制限事項等を一体として定める法の根幹となる計画である。 具体的には、「景観計画区域」、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」、「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針(当該景観計画区域内にこれらの指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限る。)」を必須事項として、「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」を定めることが望ましい事項として定め、これらに加えて、必要に応じて、「屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」、「<u>景観再生事業の実施に関する事項</u>」、「景観重要公共施設の整備に関する事項」、「景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項」等を選択して定めることが可能である。 必須事項については、景観行政を推進する上で最も基本的な事柄である、区域及び良好な景観の形成のための行為の制限について定めたものである。 定めることが望ましい事項については、景観行政を総合的・計画的に進め、行政の透明性を確保する観点から、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針を定めたものである。 また、多くの選択事項を定めている趣旨は、景観は、建築物、工作物のみならず、屋外広告物、公共施設、農地、森林、自然公園等の様々な	(3) 景観計画に定める事項 ① 基本的考え方 景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るために、景観に関する種々の方針及び具体的制限事項等を一体として定める法の根幹となる計画である。 具体的には、「景観計画区域」、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」、「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針(当該景観計画区域内にこれらの指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限る。)」を必須事項として、「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」を定めることが望ましい事項として定め、これらに加えて、必要に応じて、「屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」、「景観重要公共施設の整備に関する事項」、「景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項」等を選択して定めることが可能である。 必須事項については、景観行政を推進する上で最も基本的な事柄である、区域及び良好な景観の形成のための行為の制限について定めたものである。 定めることが望ましい事項については、景観行政を総合的・計画的に進め、行政の透明性を確保する観点から、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針を定めたものである。 また、多くの選択事項を定めている趣旨は、景観は、建築物、工作物のみならず、屋外広告物、公共施設、農地、森林、自然公園等の様々な

事物が横断的に関わって形成されるものであり、良好な景観の形成の推進のためには、これらの全てを景観計画において一体的に位置付け、調和のとれた推進を図ることが有効であるからである。加えて令和8年法改正により、建造物の改修等により良好な景観を再生する制度として景観再生事業を創設した。景観再生事業を景観計画に位置付けることによって、従来の景観の保全に係る制度に加え、積極的な景観再生に係る事業も一体的に推進を図ることとした。このため、景観計画において、選択して定めることとされた事項についても、地域の特性に応じて積極的に定め、景観に関する総合的なマスタープランとしての役割をも果たすことが望ましい。

② 個別事項についての考え方

1) 景観計画区域

A. 区域の設定

(略)

一の景観計画区域内に、景観上の特性が異なる地区を複数含む場合においては、景観計画区域内において、地区を区分して地区名を定める等により、それぞれの区分ごとに届出対象行為の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの景観形成基準を別に定めて差し支えないものである。地区ごとの特性に着目して区域の区分を行う場合には、例えば、地域の拠り所や顔となるような、質の高い景観形成に重点的に取り組む地区(以下「重点地区」という。)を定め、届出対象行為や景観形成基準をその地区に特化したきめ細かなものに設定し、規制誘導を積極的に推進することが考えられる。景観計画区域内に景観再生事業の実施区域を定める場合、景観再生事業は積極的に区域一帯の景観の再生を図る事業であることから、当該区

事物が横断的に関わって形成されるものであり、良好な景観の形成の推進のためには、これらの全てを景観計画において一体的に位置付け、調和のとれた推進を図ることが有効であるからである。このため、景観計画において、選択して定めることとされた事項についても、地域の特性に応じて積極的に定め、景観に関する総合的なマスタープランとしての役割をも果たすことが望ましい。

② 個別事項についての考え方

1) 景観計画区域

A. 区域の設定

(略)

一の景観計画区域内に、景観上の特性が異なる地区を複数含む場合においては、景観計画区域内において、地区を区分して地区名を定める等により、それぞれの区分ごとに届出の対象となる行為(以下「届出対象行為」という。)の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの良好な景観の形成のための行為の制限(以下「景観形成基準」という。)を別に定めて差し支えないものである。地区ごとの特性に着目して区域の区分を行う場合には、例えば、地域の拠り所や顔となるような、質の高い景観形成に重点的に取り組む地区(以下「重点地区」という。)を定め、届出対象行為や景観形成基準をその地区に特化したきめ細かなものに設定し、規制誘導を積極的に推進することが考えられる。

域を重点地区に設定するなどにより、周囲の景観と調和する行為制限を設定することが望ましい。

(略)

B (略)

2) 良好な景観の形成に関する方針

本方針は、景観行政団体が、景観計画区域について将来にわたり良好な景観の形成を図っていくに当たって必要な方針を定めるものである。このため、必ずしも、景観計画区域全体に関する方針のみとする必要はなく、必要に応じて、区域内の景観上の特性に応じて区域内の地区を分けて、地区ごとに個別的な方針を定めることも考えられる。

具体的には、区域又は区域内の景観上の特性が異なる地区ごとに、景観上の特性や課題、将来の景観像を示すことや、具体的にどのような景観形成方策により実現を目指すのか等の方向性を示すことが考えられる。

また、良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方や、景観行政団体と役割分担して良好な景観形成に関する役割を担う主体である景観整備推進法人の活用の考え方、住民や関係事業者等が地域の景観についての合意形成を推進するための仕組みである景観協議会の活用の考え方等を示すことも考えられる。

このほか、公共施設管理者としての景観行政団体が、無電柱化の推進等の公共施設整備・管理に係る景観上の考え方を示すことや、現在既に良好な景観の形成を図るためのマスタープランとしての位置付けのある行政計画を本方針として新たに位置付け直すことも考えられる。

(略)

B (略)

2) 良好な景観の形成に関する方針

本方針は、景観行政団体が、景観計画区域について将来にわたり良好な景観の形成を図っていくに当たって必要な方針を定めるものである。このため、必ずしも、景観計画区域全体に関する方針のみとする必要はなく、必要に応じて、区域内の景観上の特性に応じて区域内の地区を分けて、地区ごとに個別的な方針を定めることも考えられる。

具体的には、区域又は区域内の景観上の特性が異なる地区ごとに、景観上の特性や課題、将来の景観像を示すことや、具体的にどのような景観形成方策により実現を目指すのか等の方向性を示すことが考えられる。

また、良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方や、景観行政団体と役割分担して良好な景観形成に関する役割を担う主体である景観整備機構の活用の考え方、住民や関係事業者等が地域の景観についての合意形成を推進するための仕組みである景観協議会の活用の考え方等を示すことも考えられる。

このほか、公共施設管理者としての景観行政団体が、無電柱化の推進等の公共施設整備・管理に係る景観上の考え方を示すことや、現在既に良好な景観の形成を図るためのマスタープランとしての位置付けのある行政計画を本方針として新たに位置付け直すことも考えられる。

民等による提案制度が措置されているところである。この制度は、当該区域内の土地の所有者等又はまちづくりNPO、一般社団法人、一般財団法人若しくはこれらに準ずるものとして景観行政団体の条例で定める団体が、土地所有者等の一定割合以上の同意を得た場合には、法第11条に基づく住民等提案制度により、景観計画の提案を行うことができることとなっている。 また、上記の住民等提案制度に加え、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)により、都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」空間の形成を目指す「滞在快適性等向上区域(通称:まちなかウォークアブル区域)」が定められたときは、当該区域内で行われる「一体型滞在快適性等向上事業」の実施主体又は都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第118条第1項の規定により指定された都市再生推進法人は、同法第62条の14第1項に基づき、景観行政団体に対し当該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の提案を行うことができることとなった。<u>さらに、令和8年法改正により、都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持及び向上によるエリアの再生を図る「固有魅力維持向上区域」が定められたときは、都市再生推進法人は、都市再生特別措置法第62条の15第1項の規定に基づき、景観行政団体に対し当該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の提案を行うことができることとなった。</u> (略) ⑤ (略)	民等による提案制度が措置されているところである。この制度は、当該区域内の土地の所有者等又はまちづくりNPO、一般社団法人、一般財団法人若しくはこれらに準ずるものとして景観行政団体の条例で定める団体が、土地所有者等の一定割合以上の同意を得た場合には、法第11条に基づく住民等提案制度により、景観計画の提案を行うことができることとなっている。 また、上記の住民等提案制度に加え、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)により、都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」空間の形成を目指す「滞在快適性等向上区域(通称:まちなかウォークアブル区域)」が定められたときは、当該区域内で行われる「一体型滞在快適性等向上事業」の実施主体又は都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第118条第1項の規定により指定された都市再生推進法人は、同法第62条の14第1項に基づき、景観行政団体に対し当該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の提案を行うことができることとなった。 (略) ⑤ (略)
(5) 景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される<u>場合等</u>の景観計画の	(5) 景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される<u>場合</u>の景観計画の取

取扱い 景観計画は、都市計画と同様に、例えば、景観行政団体である市町村が市町村合併を行った場合や、景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合に、自動的に消滅するものではないものである。 具体的には、法第 98 条第 3 項の公示に基づき市町村が景観行政事務の処理を開始する日から、当該市町村が景観行政団体として景観計画を変更するまでの間は、都道府県が従前に策定した景観計画のうち当該市町村に係る部分が、当該景観行政団体の景観計画となるものである。 景観行政事務の移管により、新たに景観行政団体として景観行政事務を処理する地方公共団体は、景観計画の策定・変更手続、実施、運用等に当たって必要となる法委任条例を、新たに景観行政事務の処理を開始する日までに定め、同日に施行する等、適正かつ円滑な移行に十分留意するべきである。 <u>なお、Ⅳの1(3)のとおり、景観行政団体である市町村から都道府県に景観行政事務を返還する場合もあるところ、その場合における景観計画の取扱いについても、都道府県から市町村に移管される場合と同様であるが、市町村が従前に策定した景観計画の取扱いについては、都道府県と市町村間において、事前に十分に協議されることが望ましい。また、景観行政においては、基礎的自治体である市町村が中心的な役割を果たすことが原則であり、都道府県に事務を返還すべき場合については限定的に捉えるべきであるとの考え方に基づき、基本的には市町村が従前に策定した景観計画の内容に沿って、事務移行後の都道府県の景観計画を定めるべきである。</u>	扱い 景観計画は、都市計画と同様に、例えば、景観行政団体である市町村が市町村合併を行った場合や、景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合に、自動的に消滅するものではないものである。 具体的には、法第 98 条第 3 項の公示に基づき市町村が景観行政事務の処理を開始する日から、当該市町村が景観行政団体として景観計画を変更するまでの間は、都道府県が従前に策定した景観計画のうち当該市町村に係る部分が、当該景観行政団体の景観計画となるものである。 <u>なお</u>、景観行政事務の移管により、新たに景観行政団体として景観行政事務を処理する地方公共団体は、景観計画の策定・変更手続、実施、運用等に当たって必要となる法委任条例を、新たに景観行政事務の処理を開始する日までに定め、同日に施行する等、適正かつ円滑な移行に十分留意するべきである。
(6) 行為の規制等	(6) 行為の規制等

①～②（略）

③ 配慮すべき事項

1)（略）

2) 行為の届出に係る運用

法第 16 条第 1 項に基づく届出に係る行為の景観形成基準への適合の判断にあたっては、事業者の負担の程度にも留意しつつ、例えば、景観審議会等における専門家による検討、周辺敷地も含めた行為予定地において、又は模型を活用して行う景観シミュレーションの実施、市民、NPO 等の検討プロセスへの参画、事業者による複数の代替案の検討、検討の経緯や結果の公表等といった様々な手法を講じることも有効であると考えられる。

なお、届出に係る行為については、計画の熟度が高まった段階で届出がなされ、良好な景観形成上見直しが必要となった場合、景観形成基準に適合するための調整がより困難になり、計画の変更が発生しうることから、その行為を行う事業者と景観行政団体とでできる限り早期に調整を始めることが有効である。このため、関係部局と連携し、例えば届出に係る行為に関連する各種手続の窓口において、必要な届出等に関する一覧表を作成・配布するなど、事業者への情報提供を図ることも考えられる。また、この調整の過程において、定性的な景観形成基準について、その解釈や運用の考え方を事業者と確認・共有し、届出に係る行為が周辺も含めた景観全体の質的向上に資するように運用することも考えられる。

また、令和 8 年法改正により都市再生特別措置法において創設された固有魅力維持向上区域に係る制度に基づき、都市再生整備計画に固有魅力維持向上区域が定められ、当該区域内において、特定固有

①～②（略）

③ 配慮すべき事項

1)（略）

2) 行為の届出に係る運用

法第 16 条第 1 項に基づく届出に係る行為の景観形成基準への適合の判断にあたっては、事業者の負担の程度にも留意しつつ、例えば、景観審議会等における専門家による検討、周辺敷地も含めた行為予定地において、又は模型を活用して行う景観シミュレーションの実施、市民、NPO 等の検討プロセスへの参画、事業者による複数の代替案の検討、検討の経緯や結果の公表等といった様々な手法を講じることも有効であると考えられる。

なお、届出に係る行為については、計画の熟度が高まった段階で届出がなされ、良好な景観形成上見直しが必要となった場合、景観形成基準に適合するための調整がより困難になり、計画の変更が発生しうることから、その行為を行う事業者と景観行政団体とでできる限り早期に調整を始めることが有効である。このため、関係部局と連携し、例えば届出に係る行為に関連する各種手続の窓口において、必要な届出等に関する一覧表を作成・配布するなど、事業者への情報提供を図ることも考えられる。また、この調整の過程において、定性的な景観形成基準について、その解釈や運用の考え方を事業者と確認・共有し、届出に係る行為が周辺も含めた景観全体の質的向上に資するように運用することも考えられる。

<u>魅力形成建築物としての市町村への届出(変更を含む。)義務(同法第 46 条の 9 第 1 項又は第 2 項)と景観計画区域内における法第 16 条第 1 項に基づく届出に係る行為としての市町村への届出(変更を含む。)義務の両方が課せられる場合、特定固有魅力形成建築物としての届出が市町村に対してあったときは、市町村が景観行政団体である場合に限り、景観法に基づく届出があったものとみなされる(法第16 条第 7 項)。したがって、市町村内の特定固有魅力形成建築物の届出受理を担当する者と連携し、届出に係る対応に漏れがないよう留意されたい。</u> <u>なお、特定固有魅力形成建築物の届出における添付書類で、景観法に基づく勧告や変更命令を行う上で不足する資料があれば、当該行為者への資料の追加提出を要請することが可能であり、そうすることが望ましい。</u> <u>なお、景観法上の届出とみなされるものについては、特定固有魅力形成建築物としての届出があった時点で当該届出があったものとみなされ、通常の届出と同様に、法第 2 節等の規定の適用がある。したがって、届出をした者に課される行為の着手制限(30 日)の起算点である「景観行政団体が届出を受理した日」については、特定固有魅力形成建築物としての増築等の届出を受理した日となることに留意されたい。</u> 3) (略)	3) (略)
<u>3</u> 景観協議会 (1) 趣旨 景観協議会は、景観行政団体、景観計画に定められた景観重要公共施設の管理者及び<u>景観整備推進法人</u>が組織できるものであり、必要に応じ	<u>2</u> 景観協議会 (1) 趣旨 景観協議会は、景観行政団体、景観計画に定められた景観重要公共施設の管理者及び<u>景観整備機構</u>が組織できるものであり、必要に応じて、関

て、関係行政機関や、公益事業を営む者、住民その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者を加えて、様々な立場の関係者が、景観計画区域における良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うことが可能とされている。 (略)	係行政機関や、公益事業を営む者、住民その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者を加えて、様々な立場の関係者が、景観計画区域における良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うことが可能とされている。 (略)
(2) 基本的考え方 景観協議会を設置する場合としては、例えば以下のようなものが考えられる。 ・ シンボルロード等の景観重要公共施設又は将来景観重要公共施設になることが見込まれる施設及びその周辺のまちが一体となった景観形成を推進するため、景観行政団体、当該公共施設の管理者、電気事業者、周辺商店街振興組合、商工会、地区住民等が参加し、景観重要公共施設としての整備方針及び占用の許可の方針の検討、オープンカフェの設置・運営方法等、周辺地域を含めた景観形成のあり方の検討等を行う場合 ・ 鉄道駅周辺等の交流拠点において、良好な景観形成と地域活性化を一体的に推進するため、景観行政団体、駅前広場の管理者、鉄道事業者、バス事業者、周辺商店街振興組合、地区住民等が参加し、駅周辺の景観計画の案の検討、花いっぱい運動、活性化イベントの開催等の関係者の協働による景観形成・地域活性化策の検討等を行う場合 ・ 歴史的なまちなみや、景観資源が散在する地域で、良好な景観形成と観光振興、地域活性化を一体的に推進するため、景観行政団体、<u>景観整備推進法人</u>、公共施設管理者、地域住民、観光協会、周辺事	(2) 基本的考え方 景観協議会を設置する場合としては、例えば以下のようなものが考えられる。 ・ シンボルロード等の景観重要公共施設又は将来景観重要公共施設になることが見込まれる施設及びその周辺のまちが一体となった景観形成を推進するため、景観行政団体、当該公共施設の管理者、電気事業者、周辺商店街振興組合、商工会、地区住民等が参加し、景観重要公共施設としての整備方針及び占用の許可の方針の検討、オープンカフェの設置・運営方法等、周辺地域を含めた景観形成のあり方の検討等を行う場合 ・ 鉄道駅周辺等の交流拠点において、良好な景観形成と地域活性化を一体的に推進するため、景観行政団体、駅前広場の管理者、鉄道事業者、バス事業者、周辺商店街振興組合、地区住民等が参加し、駅周辺の景観計画の案の検討、花いっぱい運動、活性化イベントの開催等の関係者の協働による景観形成・地域活性化策の検討等を行う場合 ・ 歴史的なまちなみや、景観資源が散在する地域で、良好な景観形成と観光振興、地域活性化を一体的に推進するため、景観行政団体、<u>景観整備機構</u>、公共施設管理者、地域住民、観光協会、周辺事

業者等が参加して、歴史的な街並みの景観形成基準の検討や、景観重要建造物の利活用方策、回遊性を高めるサイン計画や歴史と調和したみちづくりの検討等を行う場合 - スキー場や温泉等のリゾート施設が集積する地帯において、リゾート景観の創出を図るため、景観行政団体や観光協会、鉄道事業者、周辺事業者等が参加して、周辺の自然環境と調和した屋外広告物、建築物等のあり方や集合看板化の検討等を行う場合 - 山岳、海峡、湖、河川等の広域的な景観の保全を図るため、景観行政団体、関係する市町村及び都道府県、<u>景観整備推進法人</u>、景観の保全形成活動を行うNPO等が参加して、広域にわたる景観の保全に向けた景観形成基準の検討等を行う場合 なお、隣接する二以上の景観計画区域が連携し、広域的な観点から調和のとれた景観形成を推進する必要があるような場合には、互いの景観協議会に他方が関係行政機関として構成員となり、二以上の景観協議会を共同開催する、あるいは、一体的な取組をさらに推進するため共同して一の景観協議会を組織する等一体的に運用することも考えられる。	業者等が参加して、歴史的な街並みの景観形成基準の検討や、景観重要建造物の利活用方策、回遊性を高めるサイン計画や歴史と調和したみちづくりの検討等を行う場合 - スキー場や温泉等のリゾート施設が集積する地帯において、リゾート景観の創出を図るため、景観行政団体や観光協会、鉄道事業者、周辺事業者等が参加して、周辺の自然環境と調和した屋外広告物、建築物等のあり方や集合看板化の検討等を行う場合 - 山岳、海峡、湖、河川等の広域的な景観の保全を図るため、景観行政団体、関係する市町村及び都道府県、<u>景観整備機構</u>、景観の保全形成活動を行うNPO等が参加して、広域にわたる景観の保全に向けた景観形成基準の検討等を行う場合 なお、隣接する二以上の景観計画区域が連携し、広域的な観点から調和のとれた景観形成を推進する必要があるような場合には、互いの景観協議会に他方が関係行政機関として構成員となり、二以上の景観協議会を共同開催する、あるいは、一体的な取組をさらに推進するため共同して一の景観協議会を組織する等一体的に運用することも考えられる。
(3) (略)	(3) (略)
<u>4</u> 景観重要建造物及び景観重要樹木 (1) 趣旨 景観重要建造物及び景観重要樹木は、地域の景観上重要な建造物(建築物及び工作物)又は樹木について、景観行政団体の長が指定し、地域の個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を図るものである。 景観重要建造物又は景観重要樹木として指定された建造物又は樹木に	<u>3</u> 景観重要建造物及び景観重要樹木 (1) 趣旨 景観重要建造物及び景観重要樹木は、地域の景観上重要な建造物(建築物及び工作物)又は樹木について、景観行政団体の長が指定し、地域の個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を図るものである。 景観重要建造物又は景観重要樹木として指定された建造物又は樹木に

対し、所有者等の適正な管理義務、現状変更に関するの景観行政団体の長の許可、景観行政団体及び<u>景観整備推進法人</u>と所有者が締結する管理協定等法に基づく措置のほか、建築物についてはその外観に係る建築基準法の特例措置が講じられることとされており、これらは、当該建築物又は樹木の景観上の特段の維持、保全及び継承、ひいては当該建築物又は樹木をとりまく地域の良い景観の形成に有効なものであることから、その積極的な指定が望まれるところである。	対し、所有者等の適正な管理義務、現状変更に関するの景観行政団体の長の許可、景観行政団体及び<u>景観整備機構</u>と所有者が締結する管理協定等法に基づく措置のほか、建築物についてはその外観に係る建築基準法の特例措置が講じられることとされており、これらは、当該建築物又は樹木の景観上の特段の維持、保全及び継承、ひいては当該建築物又は樹木をとりまく地域の良い景観の形成に有効なものであることから、その積極的な指定が望まれるところである。
(2)～(3) (略)	(2)～(3) (略)
(4) 管理協定 1) 景観重要建築物又は景観重要樹木の管理については、専門的知見や技能を要する場合、所有者の経済的事情等により、所有者による適正な管理が難しい場合が想定される。管理協定制度は、景観行政団体又は法第 92 条第 1 項に基づく<u>景観整備推進法人</u>が、景観重要建築物又は景観重要樹木について、適切な管理のため必要があると認められる場合に、所有者との間で管理協定を締結し、当該所有者に代わり景観重要建築物又は景観重要樹木の管理を行う制度である。 2) (略) 3) 法第 36 条第 1 項第 4 号に掲げる「管理協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為に対し、協定に定められた義務の履行の請求を定めることなどが考えられる。 ・ 協定の有効期間中に、協定建築物又は協定樹木の所有者が正当な事由なく、建築物又は樹木の返還を申し出た場合 ・ 管理協定に基づいて景観行政団体又は<u>景観整備推進法人</u>が行う管理行為を妨害する場合	(4) 管理協定 1) 景観重要建築物又は景観重要樹木の管理については、専門的知見や技能を要する場合、所有者の経済的事情等により、所有者による適正な管理が難しい場合が想定される。管理協定制度は、景観行政団体又は法第 92 条第 1 項に基づく<u>景観整備機構</u>が、景観重要建築物又は景観重要樹木について、適切な管理のため必要があると認められる場合に、所有者との間で管理協定を締結し、当該所有者に代わり景観重要建築物又は景観重要樹木の管理を行う制度である。 2) (略) 3) 法第 36 条第 1 項第 4 号に掲げる「管理協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為に対し、協定に定められた義務の履行の請求を定めることなどが考えられる。 ・ 協定の有効期間中に、協定建築物又は協定樹木の所有者が正当な事由なく、建築物又は樹木の返還を申し出た場合 ・ 管理協定に基づいて景観行政団体又は<u>景観整備機構</u>が行う管理行為を妨害する場合

・ 協定に定められた費用の負担条項に反して費用の負担を行わなかった場合等 4) 景観行政団体又はその長は、それぞれ管理協定を締結しようとする場合及び締結した場合、又は管理協定の認可の申請があった場合及び認可をした場合には、管理協定の名称、協定建造物の名称又は協定樹木の樹種、有効期間、管理協定が<u>景観整備推進法人</u>により締結されるものであるときはその旨、縦覧場所を公告することとされており、公報への掲載、景観行政団体の事務所における掲示、インターネットによる公開等、適切な方法により公告することが望ましい。 5) (略) 6) 法第 42 条第 1 項に基づき、都市緑地法<u>第 81 条</u>第 1 項の規定により指定された<u>緑地保全・緑化推進法人</u>であって同法<u>第 82 条</u>第 1 号イの業務を行うものは、景観重要樹木の適切な管理のため必要があると認めるときは、当該景観重要樹木の所有者と管理協定を締結して、当該景観重要樹木の管理及びこれに付帯する業務を行うことができることとされている。これは、<u>緑地保全・緑化推進法人</u>が、地域住民等を含めた民間活力の活用により緑地の保全及び緑化の推進を図るために指定され、景観重要樹木の管理のための知見をも有するものであることから措置されているものであり、<u>緑地保全・緑化推進法人</u>が既に指定されている<u>市町村</u>においては、その積極的な活用が望まれる。	・ 協定に定められた費用の負担条項に反して費用の負担を行わなかった場合等 4) 景観行政団体又はその長は、それぞれ管理協定を締結しようとする場合及び締結した場合、又は管理協定の認可の申請があった場合及び認可をした場合には、管理協定の名称、協定建造物の名称又は協定樹木の樹種、有効期間、管理協定が<u>景観整備機構</u>により締結されるものであるときはその旨、縦覧場所を公告することとされており、公報への掲載、景観行政団体の事務所における掲示、インターネットによる公開等、適切な方法により公告することが望ましい。 5) (略) 6) 法第 42 条第 1 項に基づき、都市緑地法<u>第 68 条</u>第 1 項の規定により指定された<u>緑地管理機構</u>であって同法<u>第 69 条</u>第 1 号イの業務を行うものは、景観重要樹木の適切な管理のため必要があると認めるときは、当該景観重要樹木の所有者と管理協定を締結して、当該景観重要樹木の管理及びこれに付帯する業務を行うことができることとされている。これは、<u>緑地管理機構</u>が、地域住民等を含めた民間活力の活用により緑地の保全及び緑化の推進を図るために指定され、景観重要樹木の管理のための知見をも有するものであることから措置されているものであり、<u>緑地管理機構</u>が既に指定されている<u>都道府県</u>においては、その積極的な活用が望まれる。
(5) (略)	(5) (略)
(6) 提案制度 景観計画区域内の建造物若しくは樹木の所有者、又は所有者の同意を得た<u>景観整備推進法人</u>は、当該建造物又は樹木について、景観行政団	(6) 提案制度 景観計画区域内の建造物若しくは樹木の所有者、又は所有者の同意を得た<u>景観整備機構</u>は、当該建造物又は樹木について、景観行政団体の長

体の長に対し、景観重要建造物又は景観重要樹木として指定することを提案することができることとされている(法第 20 条第 1 項及び第 2 項並びに第 29 条第 1 項及び第 2 項)。これは、地域の景観上重要な要素である建造物や樹木について、住民等からの積極的な参加が求められることによるものである。なお、提案に係る主体を所有者又は所有者の同意を得た<u>景観整備推進法人</u>としている趣旨は、単体である建造物又は樹木についての指定であり、指定されることにより、所有者に対し、景観重要建造物又は樹木を適切に管理する義務、及び現状変更に関する規制等が適用されることによるものである。 (略)	に対し、景観重要建造物又は景観重要樹木として指定することを提案することができることとされている(法第 20 条第 1 項及び第 2 項並びに第 29 条第 1 項及び第 2 項)。これは、地域の景観上重要な要素である建造物や樹木について、住民等からの積極的な参加が求められることによるものである。なお、提案に係る主体を所有者又は所有者の同意を得た<u>景観整備機構</u>としている趣旨は、単体である建造物又は樹木についての指定であり、指定されることにより、所有者に対し、景観重要建造物又は樹木を適切に管理する義務、及び現状変更に関する規制等が適用されることによるものである。 (略)
(7) (略)	(7) (略)
<u>5 再生協定</u> <u>(1) 趣旨</u> <u>2の(3)②6)のとおり、景観再生事業を行う場合は、まずは景観計画にその実施区域及び実施方針を定め、当該方針に基づき、景観整備推進法人等が建造物の所有者から建造物を取得又は賃借等し、改修や活用等を行うこととなる。ただし、景観再生事業は区域単位の良い景観の形成を目的としているため、個々の建造物の改修内容が当該区域における事業全体の実施方針に影響を及ぼすこととなる。このため、個々の建造物の改修の内容や方向性等について、景観行政団体が定める景観再生事業の実施方針や当該区域における将来の景観像に沿ったものとなっていることを担保する必要がある。</u> <u>このような趣旨から、景観行政団体又は景観整備推進法人は、景観計画に景観再生事業の実施区域及び実施方針が定められている場合、当該方</u>	<u>(新設)</u>

<u>針に即して、建造物の所有者と再生協定を締結し、当該事業を実施することとしている。また、景観整備推進法人が再生協定を締結(又は変更)する場合は、景観行政団体の認可を受けなければならない。</u>	
<u>(2) 基本的考え方</u> <u>1) 法第 46 条の 2 第 1 項第 2 号に掲げる「景観再生事業の実施に関する事項」については、景観法施行規則第 18 条の 2 第 1 項第 1 号において、再生協定建造物の使用に関する契約の内容及びその使用の対価に関する事項、再生協定建造物の改修及び管理の内容並びに改修及び管理に要する費用の負担の方法に関する事項、再生協定建造物の活用に関する事項を記載することとされている。また、本記載事項については、景観計画において記載された景観再生事業の実施方針に即して記載する必要がある。</u> <u>2) 法第 46 条の 2 第 1 項第 3 号に掲げる「再生協定を廃止することができる事由及び廃止する場合の手続」については、景観法施行規則第 18 条の 2 第 1 項第 2 号において、再生協定建造物の改修を行った部分の帰属及び当該帰属に伴う費用の負担の方法に関する事項を記載することとされている。</u> <u>3) 法第 46 条の 2 第 1 項第 4 号に掲げる「再生協定の有効期間」については、景観法施行規則第 18 条の 2 第 1 項第 3 号において、5 年以下としなければならないこととされている。</u> <u>4) 景観行政団体は、景観整備推進法人が再生協定を締結しようとするとき、法第 38 条(法第 46 条の 2 第 5 項により再生協定の場合に準用)、法第 46 条の 2 第 3 項及び景観法施行規則第 18 条の 2 の基準の全てに適合すると認めるときは、協定を認可するものとされている。また、再生協</u>	

<u>定の変更の場合も同様である。</u> <u>5) 景観計画の記載事項及び運用に伴う配慮事項については、「景観再生事業指針(令和八年十一月〇〇日国土交通省告示第〇号)」に基づく必要がある。</u>	
<u>(3) 再生協定の手続・効果</u> <u>1) 景観行政団体又はその長は、それぞれ再生協定を締結しようとする場合及び締結した場合、又は再生協定の認可の申請があった場合及び認可をした場合には、再生協定の名称、再生協定建造物の名称及び所在地、有効期間、再生協定が景観整備推進法人により締結されるものであるときはその旨並びに縦覧場所を公告することとされており、公報への掲載、景観行政団体の事務所における掲示、インターネットによる公開等、適切な方法により公告することが望ましい。また、再生協定の変更の場合も同様である。</u> <u>2) また、景観行政団体又はその長による締結又は認可の公告のあった再生協定は、その公告のあった後において当該協定の対象となる建造物の所有者となった者に対しても効力を及ぼすこととなるので、景観行政団体又はその長は、当該建造物が再生協定の対象である旨の周知について十分な措置を講ずるべきである。</u> <u>3) 景観再生事業の実施区域において、使われていない庁舎や学校などが含まれ、区域の良好な景観を損なっている場合、そうした普通財産について、手続の特例を設けることにより改修等を行いやすくし、普通財産も含めた区域一体の景観再生を促進する必要がある。</u> <u>このため、再生協定において、景観再生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付けを受けることその他の方法により景</u>	

<u>観整備推進法人が普通財産を使用すること、又は景観整備推進法人が時価よりも低い対価で譲渡を受けることに関する事項を定め、協定の認可を受けた場合、普通財産の管理等の貢献活動を要件として、当該普通財産の譲渡を受け、又は再生協定期間に限り使用することができることとされている。</u> <u>普通財産の譲渡又は貸付けに当たっては、地方自治法第 237 条第 2 項その他の普通財産に関する規定の適用があることに留意が必要である。このため、同条に規定する条例又は議会の議決その他必要な手続を、建造物の活用前に経る必要がある。</u>	
<u>6</u> 景観重要公共施設 (略)	<u>4</u> 景観重要公共施設 (略)
<u>7</u> 景観農業振興地域整備計画等 (1)～(4) (略)	<u>5</u> 景観農業振興地域整備計画等 (1)～(4) (略)
(5) 農地法の特例 農地法(昭和 27 年法律第 229 号)は、法人については、同法第 2 条第 3 項に規定する農地所有適格法人及び同法第 3 条第 3 項の規定の適用を受けて同条第 1 項の許可を受けようとする法人に限って、同項の許可を受けた場合には農地の権利取得を認めることとしており、<u>景観整備推進法人</u>に指定された一般社団法人、一般財団法人、<u>NPO 又は良好な景観の形成を図ることを目的とする会社</u>は、同条第 3 項の規定の適用を受けて、同条第 1 項の許可を受けない限り、農地の権利を原則として取得することができない。しかしながら、<u>景観整備推進法人</u>が景観形成に資する作物の育成等の業務を行うことも考えられることから、法第 56 条第 2 項の勧告に従い、その勧告に係る農地又は採草放牧地について<u>景観整備推進法人</u>のため	(5) 農地法の特例 農地法(昭和 27 年法律第 229 号)は、法人については、同法第 2 条第 3 項に規定する農地所有適格法人及び同法第 3 条第 3 項の規定の適用を受けて同条第 1 項の許可を受けようとする法人に限って、同項の許可を受けた場合には農地の権利取得を認めることとしており、<u>景観整備機構</u>に指定された一般社団法人、一般財団法人 <u>又はNPO</u>は、同条第 3 項の規定の適用を受けて、同条第 1 項の許可を受けない限り、農地の権利を原則として取得することができない。しかしながら、<u>景観整備機構</u>が景観形成に資する作物の育成等の業務を行うことも考えられることから、法第 56 条第 2 項の勧告に従い、その勧告に係る農地又は採草放牧地について<u>景観整備機構</u>のために使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは、農

に使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは、農地法の規定にかかわらず使用貸借による権利又は賃借権の設定ができるとしたものである。	地法の規定にかかわらず使用貸借による権利又は賃借権の設定ができるとしたものである。
(6)～(7) (略)	(6)～(7) (略)
<u>8</u> 景観地区 (略)	<u>6</u> 景観地区 (略)
<u>9</u> 準景観地区 (略)	<u>7</u> 準景観地区 (略)
<u>10</u> 地区計画等における建築物等の形態意匠の制限 (略)	<u>8</u> 地区計画等における建築物等の形態意匠の制限 (略)
<u>11</u> 景観協定 (略)	<u>9</u> 景観協定 (略)
<u>12 景観整備推進法人</u> (1) 趣旨 <u>景観整備推進法人</u> 制度は、民間団体や市民による自発的な景観の保全・整備の一層の推進を図る観点から、一定の景観の保全・整備能力を有する一般社団法人、一般財団法人、 <u>NPO又は良好な景観の形成を図ることを目的とする会社(以下Vの12において「民間事業者」という。)</u> を景観行政団体が <u>景観整備推進法人</u> として指定し、良好な景観形成を担う主体として位置付ける制度である。 本制度に基づき、良好な景観の保全・整備の推進を図ることを目的とする一般社団法人、一般財団法人、 <u>NPO又は民間事業者を景観整備推進法人</u> として指定し、民間活力を活用した良好な景観の形成の推進を図ることが望ましい。	<u>10 景観整備機構</u> (1) 趣旨 <u>景観整備機構</u> 制度は、民間団体や市民による自発的な景観の保全・整備の一層の推進を図る観点から、一定の景観の保全・整備能力を有する一般社団法人、一般財団法人、 <u>又はNPOを景観行政団体が景観整備機構として指定し、良好な景観形成を担う主体として位置付ける制度である。</u> 本制度に基づき、良好な景観の保全・整備の推進を図ることを目的とする一般社団法人、一般財団法人、 <u>又はNPOを景観整備機構として指定し、民間活力を活用した良好な景観の形成の推進を図ることが望ましい。</u>

<u>民間事業者については、近年、まちづくり会社等の事業者がリノベーションを通じ地域の良い景観形成に取り組む例が増えていることを背景に、令和 8 年法改正により指定対象に追加し、それに伴い名称を「景観整備機構」から「景観整備推進法人」に変更したところである。</u> <u>民間事業者については、地域のまちづくり会社や DMO のほか、空き家や遊休不動産を改修して価値向上を図り、地域の魅力向上のために活動する事業者等を想定している。景観再生事業を行う景観整備推進法人の指定に当たっては、当該事業が、地域ごとの景観計画における方針に基づき行われるものであることに鑑み、地域の景観上の特性を理解した民間事業者等が指定されることが望ましい。なお、「良好な景観の形成を図ることを目的」とは、必ずしも定款等の目的に「良好な景観」という記載がなくても、事業目的からして良好な景観の形成を含むと認められる事業者であればよい。</u> <u>なお、令和 8 年法改正時点において既に指定を受けている法人について、再度指定をする必要はないが、景観再生事業に係る新たな業務の追加に伴い、改めて説明や指定手続を行う必要がある場合は、各景観行政団体の判断において適宜行われることが望ましい。</u>	
(2) <u>景観整備推進法人</u>の指定 <u>景観整備推進法人</u>は、地域住民等を含めた民間活力の活用により、景観行政団体と役割分担しながら、ともに良好な景観の形成の推進を図るものであり、景観行政団体は、この趣旨を踏まえて積極的に指定を行うことが望ましい。このため、一の景観行政団体が、複数の<u>景観整備推進法人</u>の指定を行うことは差し支えない。<u>また、他の景観行政団体と重複した法人を指定することも差し支えない。</u>	(2) <u>景観整備機構</u>の指定 <u>景観整備機構</u>は、地域住民等を含めた民間活力の活用により、景観行政団体と役割分担しながら、ともに良好な景観の形成の推進を図るものであり、景観行政団体は、この趣旨を踏まえて積極的に指定を行うことが望ましい。このため、一の景観行政団体が、複数の<u>景観整備機構</u>の指定を行うことは差し支えない。

景観行政団体が、景観整備推進法人の指定を行うに当たっては、当該一般社団法人、一般財団法人、NPO又は民間事業者が、法第93条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるか否かについて、組織、資金等の面から判断すべきである。

その際、同条第2号の景観重要建造物又は景観重要樹木の管理については、景観重要建造物又は景観重要樹木を適正に管理する能力等について判断すべきであり、同条第4号の景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する公共施設に関する事業又は景観重要公共施設に関する事業に係る業務及び同条第5号の土地取得等の業務については、資金力、公共施設の整備、管理の能力等について判断すべきである。また、同条第3号の景観計画に定められた景観再生事業の実施については、建造物の改修、活用又は管理を行うために必要な資金力、建造物を適正に改修、管理する能力やノウハウ、建造物の取得に当たっての調整能力を有するか、運営体制や人材等が整っているか等について判断すべきである。同条第6号の、景観農業振興地域整備計画区域内の土地について、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うことについては、適正に農作業を行い、又は農地を管理する能力等について判断すべきである。

また、指定の申請に当たっては、定款のほか、業務計画書、事業計画書、資金計画書等、当該一般社団法人、一般財団法人、NPO又は民間事業者が当該業務を適正かつ確実に遂行する能力を有するか否かを判断するために必要となる書類を提出させることが望ましい。

なお、景観行政団体の長に指定された景観整備推進法人は、当該景観行政団体の区域においてその業務を行うものであって、複数の景観行政団体の区域において、景観整備推進法人としての業務を行う場合には、それ

景観行政団体が、景観整備機構の指定を行うに当たっては、当該一般社団法人、一般財団法人又はNPOが、法第93条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるか否かについて、組織、資金等の面から判断すべきである。

その際、同条第2号の景観重要建造物又は景観重要樹木の管理については、景観重要建造物又は景観重要樹木を適正に管理する能力等について判断すべきであり、同条第3号の景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する公共施設に関する事業又は景観重要公共施設に関する事業に係る業務及び同条第4号の土地取得等の業務については、資金力、公共施設の整備、管理の能力等について判断すべきである。また、同条第5号の、景観農業振興地域整備計画区域内の土地について、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うことについては、適正に農作業を行い、又は農地を管理する能力等について判断すべきである。

また、指定の申請に当たっては、定款のほか、業務計画書、事業計画書、資金計画書等、当該一般社団法人、一般財団法人又はNPOが当該業務を適正かつ確実に遂行する能力を有するか否かを判断するために必要となる書類を提出させることが望ましい。

なお、景観行政団体の長に指定された景観整備機構は、当該景観行政団体の区域においてその業務を行うものであって、複数の景観行政団体の区域において、景観整備機構としての業務を行う場合には、それぞれの景

それぞれの景観行政団体の長の指定を要する。	観行政団体の長の指定を要する。
(3) <u>景観整備推進法人</u>の業務 <u>景観整備推進法人</u>の指定に当たっては、法第 93 条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められることを必要とするが、これは、一般社団法人、一般財団法人、<u>NPO 又は民間事業者</u>の定款において本業務内容と全く同一のものが記載されていることを必要とするものではなく、同条各号の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものであれば、<u>景観整備推進法人</u>として指定し得るものである。<u>また、同条各号に掲げる業務の全てを行う必要はなく、一部の業務でも可能である。</u> また、<u>景観整備推進法人</u>は、同条各号の業務を行うことの他にも、一般社団法人、一般財団法人、<u>NPO 又は民間事業者</u>として、その設立の目的の範囲内で業務を行うことができるものであり、同条各号に掲げる業務以外の業務を行うことを妨げるものではない。	(3) <u>景観整備機構</u>の業務 <u>景観整備機構</u>の指定に当たっては、法第 93 条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められることを必要とするが、これは、一般社団法人、一般財団法人、<u>又はNPO</u>の定款において本業務内容と全く同一のものが記載されていることを必要とするものではなく、同条各号の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものであれば、<u>景観整備機構</u>として指定し得るものである。 また、<u>景観整備機構</u>は、同条各号の業務を行うことの他にも、一般社団法人、一般財団法人、<u>又はNPO</u>として、その設立の目的の範囲内で業務を行うことができるものであり、同条各号に掲げる業務以外の業務を行うことを妨げるものではない。
(4) 地方公共団体との連携 <u>景観整備推進法人</u>は、法第 93 条各号に掲げる業務を、地方公共団体との適正な役割分担の下、十分連絡調整し協力して行うことが必要であるので、この旨 <u>景観整備推進法人</u>に対して、十分周知を図ることが望ましい。	(4) 地方公共団体との連携 <u>景観整備機構</u>は、法第 93 条各号に掲げる業務を、地方公共団体との適正な役割分担の下、十分連絡調整し協力して行うことが必要であるので、この旨 <u>景観整備機構</u>に対して、十分周知を図ることが望ましい。
(5) <u>景観整備推進法人</u>に対する監督等 法第 95 条第 2 項の規定に基づく改善命令の対象となる行為は、例えば、景観重要建造物又や景観重要樹木の管理が不適切である場合、<u>再生協定建造物の取扱いや管理が不適切である場合、再生協定事業の実施方針に従った建造物の改修が明らかになされていないと認められる場合</u>、景観農業振興地域整備計画区域内の土地について行う農作業若しくは土地の管理が不適切である場合等をいうものである。	(5) <u>景観整備機構</u>に対する監督等 法第 95 条第 2 項の規定に基づく改善命令の対象となる行為は、例えば、景観重要建造物又や景観重要樹木の管理が不適切である場合や、景観農業振興地域整備計画区域内の土地について行う農作業若しくは土地の管理が不適切である場合等をいうものである。

なお、<u>景観整備推進法人</u>に対し改善命令を行うことができるのは、法第 93 条各号に掲げる業務の運営に関し、改善が必要と認められる場合であり、同条各号に掲げる業務以外の業務に関し、改善命令が発せられるものではない。	なお、<u>景観整備機構</u>に対し改善命令を行うことができるのは、法第 93 条各号に掲げる業務の運営に関し、改善が必要と認められる場合であり、同条各号に掲げる業務以外の業務に関し、改善命令が発せられるものではない。
<u>13</u> 税制上の特例措置(所得税・法人税) (1) 趣旨 地方公共団体又は<u>景観整備推進法人</u>が景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供する土地等(個人にあっては租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号)第 34 条第 1 項に規定する個人の有する土地又は土地の上に存する権利、法人にあっては同法第 65 条の 3 第 1 項に規定する法人(清算中の法人を除く。)の有する土地又は土地の上に存する権利(棚卸資産に該当するものを除く。))をいう。以下 11 において同じ。)又は当該事業に係る代替地の用に供する土地等であって、当該景観計画区域内にあるものを譲渡した個人又は法人は、当該譲渡所得に対する 1500 万円の特別控除(以下「1500 万円特別控除」という。)が適用されるものである(同法第 34 条の 2 第 2 項第 9 号又は同法第 65 条の 4 第 1 項第 9 号)。 なお、本税制上の特例が適用される<u>景観整備推進法人</u>は、次の要件に該当するものに限られる(租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 22 条の 8 第 11 項又は同令第 39 条の 5 第 12 項)。 イ 公益社団法人又は公益財団法人であること。 ロ 定款において、当該<u>景観整備推進法人</u>が解散した場合にその残余財産が地方公共団体又は当該<u>景観整備推進法人</u>と類似の目的をもつ他の公益を目的とする事業を営む法人に帰属する旨の定め	<u>11</u> 税制上の特例措置(所得税・法人税) (1) 趣旨 地方公共団体又は<u>景観整備機構</u>が景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供する土地等(個人にあっては租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号)第 34 条第 1 項に規定する個人の有する土地又は土地の上に存する権利、法人にあっては同法第 65 条の 3 第 1 項に規定する法人(清算中の法人を除く。)の有する土地又は土地の上に存する権利(棚卸資産に該当するものを除く。))をいう。以下 11 において同じ。)又は当該事業に係る代替地の用に供する土地等であって、当該景観計画区域内にあるものを譲渡した個人又は法人は、当該譲渡所得に対する 1500 万円の特別控除(以下「1500 万円特別控除」という。)が適用されるものである(同法第 34 条の 2 第 2 項第 9 号又は同法第 65 条の 4 第 1 項第 9 号)。 なお、本税制上の特例が適用される<u>景観整備機構</u>は、次の要件に該当するものに限られる(租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 22 条の 8 第 11 項又は同令第 39 条の 5 第 12 項)。 イ 公益社団法人又は公益財団法人であること。 ロ 定款において、当該<u>景観整備機構</u>が解散した場合にその残余財産が地方公共団体又は当該<u>景観整備機構</u>と類似の目的をもつ他の公益を目的とする事業を営む法人に帰属する旨の定めがあるこ

があること。	と。
(2) 税制手続 1500 万円特別控除の特例を受けようとする場合は、土地等を譲渡した日の属する年分又は事業年度の確定申告書(法人にあっては中間申告書を含む。)にその旨を記載するとともに、個人にあっては次の書類を添付し、法人にあっては当該書類を保存しなければならない(租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号)第 17 条の 2 第 1 項第 9 号又は同規則第 22 条の 5 第 1 項第 9 号)。 ① 地方公共団体が土地等を買取った場合 (所得税:別添様式 1 法人税:別添様式 2) 地方公共団体の長の、当該事業が景観重要公共施設の整備に関する事業である旨を証する書類及び当該土地等を当該事業の用に供するために買取ったものである旨を証する書類 ② <u>景観整備推進法人</u>が土地等を買取った場合(所得税:別添様式 3 法人税:別添様式 4) 1) 地方公共団体の長の、当該事業が景観重要公共施設の整備に関する事業である旨を証する書類 2) 当該<u>景観整備推進法人</u>を指定した景観行政団体の長の、当該土地等を当該事業の用に供するために買取ったものである旨を証する書類(当該土地等が、令第 28 条第 2 号又は第 3 号のいずれに該当するか記載があるものに限る。)及び当該土地等の買取りをする者が<u>景観整備推進法人</u>である旨を証する書類	(2) 税制手続 1500 万円特別控除の特例を受けようとする場合は、土地等を譲渡した日の属する年分又は事業年度の確定申告書(法人にあっては中間申告書を含む。)にその旨を記載するとともに、個人にあっては次の書類を添付し、法人にあっては当該書類を保存しなければならない(租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号)第 17 条の 2 第 1 項第 9 号又は同規則第 22 条の 5 第 1 項第 9 号)。 ① 地方公共団体が土地等を買取った場合 (所得税:別添様式 1 法人税:別添様式 2) 地方公共団体の長の、当該事業が景観重要公共施設の整備に関する事業である旨を証する書類及び当該土地等を当該事業の用に供するために買取ったものである旨を証する書類 ② <u>景観整備機構</u>が土地等を買取った場合(所得税:別添様式 3 法人税:別添様式 4) 1) 地方公共団体の長の、当該事業が景観重要公共施設の整備に関する事業である旨を証する書類 2) 当該<u>景観整備機構</u>を指定した景観行政団体の長の、当該土地等を当該事業の用に供するために買取ったものである旨を証する書類(当該土地等が、令第 28 条第 2 号又は第 3 号のいずれに該当するか記載があるものに限る。)及び当該土地等の買取りをする者が<u>景観整備機構</u>である旨を証する書類
(3) 土地等の買取りに係る証明書の発行に際しての留意事項 ① 地方公共団体又は<u>景観整備推進法人</u>の土地の買取りに係る共通の留	(3) 土地等の買取りに係る証明書の発行に際しての留意事項 ① 地方公共団体又は<u>景観整備機構</u>の土地の買取りに係る共通の留意事

意事項

地方公共団体の長又は景観行政団体の長は、前記(2)①又は②に掲げる証明書を売主の確定申告(法人にあつては中間申告を含む。)の時期までに売主に対し確実に交付(景観行政団体の長が景観整備推進法人を通じて当該証明書を交付する場合を含む。)しなければならないことについて、留意すべきである(租税特別措置法第34条の2第5項において準用する同法第34条第4項、同法第65条の4第5項において準用する同法第65条の3第7項)。

また、地方公共団体又は景観整備推進法人は、土地等の買取りを行った場合には、1月から3月まで、4月から6月まで、7月から9月まで及び10月から12月までの各期間に支払うべき当該買取りに係る対価についての所得税法(昭和40年法律第33号)第225条第1項第9号の規定による調書を、当該各期間に属する最終月の翌月末日までに当該買取りを行った営業所、事務所その他の事業場の所在地の所轄税務署に提出しなければならない(租税特別措置法施行規則第17条の2第19項において準用する同規則第15条第4項、同規則第22条の5第19項において準用する同規則第22条の3第5項)ことについて、留意すべきである。

② 景観整備推進法人の土地等の買取りに係る留意事項

- 1) 景観行政団体の長は、自らが指定した景観整備推進法人が、景観計画に定められた景観計画区域内の土地等の買取りをした場合において、当該買取りに係る売主に対して(2)②2)の証明書を発行するものであることについて、留意すべきである。
- 2) 景観行政団体の長は、景観整備推進法人が買い取った土地等において、当該景観整備推進法人により行われる事業が租税特別措置法

項

地方公共団体の長又は景観行政団体の長は、前記(2)①又は②に掲げる証明書を売主の確定申告(法人にあつては中間申告を含む。)の時期までに売主に対し確実に交付(景観行政団体の長が景観整備機構を通じて当該証明書を交付する場合を含む。)しなければならないことについて、留意すべきである(租税特別措置法第34条の2第5項において準用する同法第34条第4項、同法第65条の4第5項において準用する同法第65条の3第7項)。

また、地方公共団体又は景観整備機構は、土地等の買取りを行った場合には、1月から3月まで、4月から6月まで、7月から9月まで及び10月から12月までの各期間に支払うべき当該買取りに係る対価についての所得税法(昭和40年法律第33号)第225条第1項第9号の規定による調書を、当該各期間に属する最終月の翌月末日までに当該買取りを行った営業所、事務所その他の事業場の所在地の所轄税務署に提出しなければならない(租税特別措置法施行規則第17条の2第19項において準用する同規則第15条第4項、同規則第22条の5第19項において準用する同規則第22条の3第5項)ことについて、留意すべきである。

② 景観整備機構の土地等の買取りに係る留意事項

- 1) 景観行政団体の長は、自らが指定した景観整備機構が、景観計画に定められた景観計画区域内の土地等の買取りをした場合において、当該買取りに係る売主に対して(2)②2)の証明書を発行するものであることについて、留意すべきである。
- 2) 景観行政団体の長は、景観整備機構が買い取った土地等において、当該景観整備機構により行われる事業が租税特別措置法の要件

の要件に合致する事業として適切に実施されることを適正に管理する必要があること(同法第34条の2第2項第9号又は同法第65条の4第1項第9号及び租税特別措置法施行令第22条の8第11項又は同令第39条の5第12項)から、次のような措置を講ずることが望ましい。 イ <u>景観整備推進法人</u>が法第93条第4号に規定する業務を行うに当たって、当該<u>景観整備推進法人</u>と包括的に協定をすること。 ロ <u>景観整備推進法人</u>が土地等の買取りに着手する前に、当該買取りに係る事業が実施可能性及び適格性を有するか判断するため、当該<u>景観整備推進法人</u>から、当該買取りを行う土地等の地番、面積、地権者の名称が分かる書類、買取りを行う土地等の利用計画書並びに土地等の買取り及び事業の施行に係る資金計画書その他必要な書類を提出させ、審査すること。 ハ <u>景観整備推進法人</u>が土地等を買取った場合には、当該<u>景観整備推進法人</u>に対し、遅滞なく、その旨を報告させるとともに、その際に当該買取りに係る土地等の登記事項証明書及び当該買取りに係る売買契約書の写しを添付させること。 ニ 1500万円特別控除の適用に係る証明書を発行した土地等であって、<u>景観整備推進法人</u>が買取り後も引き続き保有するものについては、当該<u>景観整備推進法人</u>に対し、その管理状況について定期的に報告させること。	に合致する事業として適切に実施されることを適正に管理する必要があること(同法第34条の2第2項第9号又は同法第65条の4第1項第9号及び租税特別措置法施行令第22条の8第11項又は同令第39条の5第12項)から、次のような措置を講ずることが望ましい。 イ <u>景観整備機構</u>が法第93条第4号に規定する業務を行うに当たって、当該<u>景観整備機構</u>と包括的に協定をすること。 ロ <u>景観整備機構</u>が土地等の買取りに着手する前に、当該買取りに係る事業が実施可能性及び適格性を有するか判断するため、当該<u>景観整備機構</u>から、当該買取りを行う土地等の地番、面積、地権者の名称が分かる書類、買取りを行う土地等の利用計画書並びに土地等の買取り及び事業の施行に係る資金計画書その他必要な書類を提出させ、審査すること。 ハ <u>景観整備機構</u>が土地等を買取った場合には、当該<u>景観整備機構</u>に対し、遅滞なく、その旨を報告させるとともに、その際に当該買取りに係る土地等の登記事項証明書及び当該買取りに係る売買契約書の写しを添付させること。 ニ 1500万円特別控除の適用に係る証明書を発行した土地等であって、<u>景観整備機構</u>が買取り後も引き続き保有するものについては、当該<u>景観整備機構</u>に対し、その管理状況について定期的に報告させること。
別添様式1 ～2 (略)	別添様式1 ～2 (略)

別添様式3

年 月 日				
特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書 (租税特別措置法第34条の2第2項第9号該当)				
(1500万円)				
譲 渡 者	住所（居所） 又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の買取りをした者	所 在 地			
	名 称			
土 地 等 の 種 類	土地等の所在地	面 積	買取り年月日	買 取 り 価 額
		m ²		円
上記の土地等で 行う事業の名称				
事 業 の 施 行 者	所 在 地			
	名 称			
上記に掲げる〇〇〇〇事業が租税特別措置法第34条の2第2項第9号に規定する事業であること、 上記土地等を当該事業の用に供するために買い取ったものであること、上記土地等が景観法 施行令第28条第___号に該当するものであること及び上記土地等の買取りをする者が租税特別措 置法第34条の2第2項第9号に規定する <u>景観整備推進法人</u> であることを証明する。				
景 観 行 政 団 体 の 長	所 在 地			
	名 称			

* 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除の適用を受ける場合には、この
証明書を確定申告書に添付してください。

別添様式3

年 月 日				
特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書 (租税特別措置法第34条の2第2項第9号該当)				
(1500万円)				
譲 渡 者	住所（居所） 又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の買取りをした者	所 在 地			
	名 称			
土 地 等 の 種 類	土地等の所在地	面 積	買取り年月日	買 取 り 価 額
		m ²		円
上記の土地等で 行う事業の名称				
事 業 の 施 行 者	所 在 地			
	名 称			
上記に掲げる〇〇〇〇事業が租税特別措置法第34条の2第2項第9号に規定する事業であること、 上記土地等を当該事業の用に供するために買い取ったものであること、上記土地等が景観法 施行令第28条第___号に該当するものであること及び上記土地等の買取りをする者が租税特別措 置法第34条の2第2項第9号に規定する <u>景観整備機構</u> であることを証明する。				
景 観 行 政 団 体 の 長	所 在 地			
	名 称			

* 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除の適用を受ける場合には、この
証明書を確定申告書に添付してください。

別添様式 4

年 月 日				
特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書 (租税特別措置法第65条の4第1項第9号該当)				
(1500万円)				
譲 渡 者	住所(居所) 又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の買取りをした 者	所 在 地			
	名 称			
土 地 等 の 種 類	土地等の所在地	面 積	買取り年月日	買 取 り 価 額
		m ²		円
上記の土地等で 行う事業の名称				
事 業 の 施 行 者	所 在 地			
	名 称			
上記に掲げる〇〇〇〇事業が租税特別措置法第65条の4第1項第9号に規定する事業である こと、上記土地等を当該事業の用に供するために買い取ったものであること、上記土地等が景観 法施行令第28条第____号に該当するものであること及び上記土地等の買取りをする者が租税特 別措置法第65条の4第1項第9号に規定する <u>景観整備推進法人</u> であることを証明する。				
景 観 行 政 団 体 の 長	所 在 地			
	名 称			

* 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除の適用を受ける場合には、この
証明書を保存しておく必要があります。

別添様式 4

年 月 日				
特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書 (租税特別措置法第65条の4第1項第9号該当)				
(1500万円)				
譲 渡 者	住所(居所) 又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の買取りをした 者	所 在 地			
	名 称			
土 地 等 の 種 類	土地等の所在地	面 積	買取り年月日	買 取 り 価 額
		m ²		円
上記の土地等で 行う事業の名称				
事 業 の 施 行 者	所 在 地			
	名 称			
上記に掲げる〇〇〇〇事業が租税特別措置法第65条の4第1項第9号に規定する事業である こと、上記土地等を当該事業の用に供するために買い取ったものであること、上記土地等が景観 法施行令第28条第____号に該当するものであること及び上記土地等の買取りをする者が租税特 別措置法第65条の4第1項第9号に規定する <u>景観整備機構</u> であることを証明する。				
景 観 行 政 団 体 の 長	所 在 地			
	名 称			

* 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除の適用を受ける場合には、この
証明書を保存しておく必要があります。

