景 観 法 運 用 指 針

令和８年11月

国 土 交 通 省
農 林 水 産 省
環　　境　　省

＜　目　次　＞

Ⅰ　運用指針の策定の趣旨 - 1 -

Ⅱ　法の意義 - 3 -

Ⅲ　基本理念 - 4 -

Ⅳ　景観法の運用に当たっての基本的考え方 - 5 -

1　景観行政団体 - 5 -

(1)　基本的考え方 - 5 -

(2)　政令市・中核市以外の市町村が景観行政事務の処理を開始する場合 - 6 -

(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 - 6 -

2　総合性、一体性の確保 - 7 -

3　関連行政との連携 - 7 -

4　適時適切な計画の見直し - 9 -

5　情報開示の促進 - 9 -

6　知識の普及、人材育成及び専門家の活用 - 10 -

Ⅴ　法の運用の在り方 - 11 -

1　広域基本方針・広域景観協議会 - 11 -

(1)　趣旨 - 11 -

(2)　広域基本方針 - 11 -

(3)　広域景観協議会 - 15 -

(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 - 17 -

2　景観計画 - 17 -

(1)　景観計画の意義 - 17 -

(2)　景観計画の対象となる土地の区域の要件 - 18 -

(3)　景観計画に定める事項 - 19 -

(4)　策定・変更手続 - 29 -

(5)　景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合等の景観計画の取扱い - 31 -

(6)　行為の規制等 - 32 -

3　景観協議会 - 36 -

(1)　趣旨 - 36 -

(2)　基本的考え方 - 36 -

(3)　配慮すべき事項 - 37 -

4　景観重要建造物及び景観重要樹木 - 38 -

(1)　趣旨 - 38 -

(2)　景観重要建造物 ..... *- 38 -*
(3)　景観重要樹木 ..... *- 42 -*
(4)　管理協定 ..... *- 44 -*
(5)　台帳 ..... *- 45 -*
(6)　提案制度 ..... *- 46 -*
(7)　配慮すべき事項 ..... *- 46 -*
5　再生協定 ..... - 47 -
(1)　趣旨 ..... *- 47 -*
(2)　基本的考え方 ..... *- 47 -*
(3)　再生協定の手続・効果 ..... *- 48 -*
6　景観重要公共施設 ..... - 49 -
(1)　趣旨 ..... *- 49 -*
(2)　基本的考え方 ..... *- 49 -*
(3)　電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例 ..... *- 49 -*
7　景観農業振興地域整備計画等 ..... - 51 -
(1)　趣旨 ..... *- 51 -*
(2)　景観農業振興地域整備計画に定める事項 ..... *- 51 -*
(3)　景観農業振興地域整備計画の決定手続 ..... *- 54 -*
(4)　土地利用についての勧告 ..... *- 55 -*
(5)　農地法の特例 ..... *- 55 -*
(6)　農振法の特例 ..... *- 55 -*
(7)　景観計画区域における市町村森林整備計画の留意点 ..... *- 56 -*
8　景観地区 ..... - 57 -
(1)　景観地区の意義 ..... *- 57 -*
(2)　景観地区の目的及び対象地区 ..... *- 58 -*
(3)　規制の対象 ..... *- 59 -*
(4)　景観地区の都市計画に定める事項 ..... *- 59 -*
(5)　建築物の形態意匠の制限 ..... *- 61 -*
(6)　建築物の高さの最高限度又は最低限度 ..... *- 70 -*
(7)　壁面の位置の制限 ..... *- 71 -*
(8)　建築物の敷地面積の最低限度 ..... *- 71 -*
(9)　工作物に関する制限 ..... *- 71 -*
(10)　開発行為等に関する規制 ..... *- 76 -*
(11)　配慮すべき事項 ..... *- 79 -*
(12)　美観地区に関する経過措置 ..... *- 79 -*

9　準景観地区 - 81 -
(1)　趣旨 - 81 -
(2)　基本的考え方 - 81 -
(3)　準景観地区の指定 - 82 -
(4)　準景観地区内における規制 - 84 -
(5)　配慮すべき事項 - 88 -
10　地区計画等における建築物等の形態意匠の制限 - 89 -
(1)　基本的考え方 - 89 -
(2)　配慮すべき事項 - 90 -
11　景観協定 - 91 -
(1)　趣旨 - 91 -
(2)　景観協定に定める事項 - 91 -
(3)　景観協定の認可 - 92 -
(4) 景観協定区域隣接地制度 - 92 -
12　景観整備推進法人 - 94 -
(1)　趣旨 - 94 -
(2)　景観整備~~機構~~推進法人の指定 - 94 -
(3)　景観整備~~機構~~推進法人の業務 - 95 -
(4)　地方公共団体との連携 - 95 -
(5)　景観整備~~機構~~推進法人に対する監督等 - 95 -
13　税制上の特例措置（所得税・法人税） - 97 -
(1)　趣旨 - 97 -
(2)　税務手続 - 97 -
(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 - 98 -

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。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。

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。

もとより法の運用は、自治事務として各地方公共団体自らの責任と判断によって行われるべきものであるが、景観は、現在及び将来にわたる国民共通の資産であることから、法の「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ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与する」という目的を達成するために、各地方公共団体が法に基づく諸制度を適切に活用していくことが求められる。

本指針は、今後、景観政策を進めていく上で、法に基づく制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているのか等、法の解釈・運用に係る国としての原則的な考え方を示すことにより、地方公共団体による各種の景観施策の円滑な展開に貢献すべきとの考え方から取りまとめたものである。

また、本指針はこうした考え方の下に策定するものであることから、地域の実情等によっては、本指針に示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。

さらに、景観の整備・保全に関して国が行う各種の施策についても、今後、上記の趣旨を踏まえ、この指針の考え方に沿って行われるべきものと考えている。

なお、本指針は、社会経済状況の動向や法の改正等を踏まえ、適宜改正を行うものである。

（注1） 本指針は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。

（注2） 本指針の語尾等の表現について

本指針に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきでない。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの。

②～ことが望ましい。～ことは望ましくない。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの。

③～ことが（も）考えられる。

記述された事項による運用を国が例示的に示したもの。

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、事業者等の参画も含め、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。

法は、都市のみならず、農山漁村等も含め、景観計画の対象としており、美しく風格のある国土の形成を総合的に実現することを目指す制度となっている。今後、国土交通行政担当部局、農林水産行政担当部局、環境行政担当部局相互の連携を通じ、真に美しい国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造、個性的な地域社会の実現が期待される。

各地方公共団体にあっては、法及びこれに併せて講じられている措置の趣旨に則り、地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に景観行政を推進することが求められる。

なお、法に基づく制限は、わが国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進することを目的とするものであることから、法の趣旨を逸脱した目的外の制限を行うべきではないことは言うまでもないことである。

Ⅲ　基本理念

基本理念は、良好な景観の形成を図るための基本的な考え方を示したものである。

① 法第２条第１項　良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることから、現在及び将来にわたる国民共通の資産として認識し、良好な景観形成のための取組を継続的に進めなければならないという趣旨である。

② 法第２条第２項　良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されているものであり、その整備・保全に当たっては、これらに配慮し、適正な土地利用を通じてなされることが必要であるという趣旨である。なお、同項における「適正な制限の下に」とは、人々の生活や経済活動等に支障をきたすような過度の制限ではないことを意味するものである。

③ 法第２条第３項　良好な景観は、地域において積み重ねられてきた暮らしやコミュニティ等の地域の固有の特性が形として現れ出ているものであることから、画一的な整備を行うのではなく、地域ごとの個性や特色を活かして地域色豊かな景観となるように、地域住民の意向を踏まえつつその形成を図る必要があるという趣旨である。

④ 法第２条第４項　良好な景観が形成されることにより、地域の魅力が増進、創出されるものであることから、観光等の地域間の交流の観点からも、美しい景観づくりに大きな期待が寄せられている。このため、地域活性化の点から、地方公共団体、事業者及び住民による、良好な景観の形成に向けた一体的な取組が必要であるという趣旨である。

⑤ 法第２条第５項　良好な景観の形成は、単に現にある良好な景観を保全することだけでなく、例えば、大規模な土地利用の転換を図るべき地区における再開発事業や、シンボルロード、駅周辺整備等の地域の顔を創出し、再整備する事業、住商混在の既成市街地等における地域再生の取組等、新たに良好な景観を創出しようとすることも対象としていることを意味するものである。

なお、法第３条第２項に規定する国の責務にあるとおり、国は基本理念に対する国民の理解を深めるよう努めなければならないが、地方公共団体においても当該地域の事業者及び住民に対する良好な景観形成に関する啓発に努めることが望ましい。

また、法には「景観」について特段の定義を置いていないが、これは、すでに他法令上特段の定義がなく用いられている用語であること、また、良好な景観は地域ごとに異なるものであり、統一的な定義を置くと結果的に画一的な景観を生むおそれがあること等によるものである。

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。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。

なお、法第 3 章の規定による、景観地区又は準景観地区及び地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限の規定については、市町村が行うこととされている。これは、景観地区が、「市街地の良好な景観を形成」することを目的とし、都市計画の地域地区(都市計画法第 8 条第 1 項第 6 号)として定めるものとされ、準景観地区がその区域内において景観地区に準じて必要な規制を行うものとされており、市街地の景観という例えば山岳等の広域的な景観と比べてまとまりのある景観が対象であること、住民の生活の場である市街地という身近な課題に対応することを目的とするものであることから、基礎的自治体である市町村が行うこととされているものである。

また、市町村が定める都市計画である地区計画等(都市計画法第 12 条の 4)の区域内において、法に基づき建築物等の形態意匠について市町村長による認定の仕組みが創設された。これは、そもそも地区計画等が、身近なまちづくりのために地区の詳細な計画を行うものであることから市町村による都市計画決定・変更がなされていること、また、地区計画等の区域内における建築物の建築等の届出等の規制は市町村長が行うこととされている(都市計画法第 58 条の 2)こと等、制度の趣旨及び運用の整合性の観点から、本認定の仕組みについても市町村長が行うこととされているものである。

法に基づくこれらの規制誘導措置を担う主体の考え方を勘案しつつ、市町村においては積極的に景観行政団体として景観行政事務を処理することを含めて、必要な手法を適切に選択することが可能となるよう、検討することが望ましい。

(2) 政令市・中核市以外の市町村が景観行政事務の処理を開始する場合

政令市・中核市以外の市町村が新たに景観行政事務の処理を開始しようとする場合には、あらかじめ都道府県との協議を行うことが必要とされている。

なお、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成 23 年法律第 105 号)により、協議に際して都道府県の同意を得ることは要しないこととされたが、地域における景観行政の円滑かつ的確な実施の観点から、都道府県と市町村とで、従前どおりの適切な協議を行う必要がある。

景観は、長期的な取組によって、保全され、又は創出されるものであり、ある市町村が景観行政事務の処理を行う場合において、当該市町村がそれまで都道府県が行ってきた景観施策と全く整合しない施策をとることは望ましくない。特に、都道府県が、広域的な景観の形成の観点から複数の市町村の区域にわたって景観施策を行っている場合において、そのうちのある市町村が景観行政団体として景観行政事務の処理を開始するときは、仮に当該市町村が独自の判断でそのような広域的な景観施策に整合しない施策を行うこととなれば、それまで培ってきた広域的な景観全体の形成効果が著しく減じることとなってしまう。

このため、景観行政団体に関して市町村が都道府県と具体的な協議を行うに当たっては、当該市町村について従来から都道府県が景観施策を講じている場合においては、市町村が実施する景観形成施策の方向性を示す内容やスケジュール等を示し、従前の施策との整合性等について協議することが望ましい。なお、法に基づかない助成等の任意の施策については、新たに景観行政団体となった市町村の区域において、当該区域の景観行政団体でなくなった都道府県が、従来どおり実施できることはもちろんである。

また、地方自治法第 281 条第 1 項に規定する特別区については、同第 2 項により、市に関する法令の規定を特別区に広く適用することとされており、本法の市に関する規定は特別区にも適用されるものである。

(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

(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。

2　総合性、一体性の確保

法に基づく各種規制誘導措置は、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ある地域社会の実現を図るために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮をして、積極的に活用していくことが望まれる。また、景観に関わる要素は多様であることから、例えば、①景観重要公共施設の整備と併せて、周辺の建築物、工作物の一体的な規制誘導を行うこと、②景観重要建造物や景観重要樹木の保全と併せて周辺の建築物、工作物の規制誘導・整備を一体的に行うこと、③集落の建築物、工作物の規制誘導と周辺の農地の景観面での規制誘導・整備を一体的に行うこと等、法に基づく各種の制度を総合的、一体的に活用するとともに、法に基づく手法と高度地区、風致地区、地区計画その他の各種規制誘導措置及び景観形成に資する自主的な取組（建築物、公共施設、農地等の整備事業等）を一体的に検討し、良好な景観形成のための総合的な施策の推進を図ることが望ましい。

3　関連行政との連携

法は、「都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進」することを目的としており、その対象は、都市、農山漁村、自然公園区域等の広範な地域に及ぶものであることから、関係する各部局との連携により、円滑かつ一体的な効果の発現が望まれる。

特に、法において措置されている「景観重要公共施設」、「景観農業振興地域整備計画」、「市町村森林整備計画の変更」、「自然公園法の特例」については、景観担当部局と、それぞれ担当する公共施設担当部局、農政部局、林務担当部局、自然環境部局との連携により、積極的に活用することが望ましい。

また、文化財保護法の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 61 号）により、文化財の一類型として「文化的景観」が創設されたところであるが、このうち、重要文化的景観は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214

号）第 134 条第 1 項の規定により、景観計画区域又は景観地区が指定されている地域から、都道府県又は市町村の申出に基づき文部科学大臣が選定することとされているものであり、文化財保護の観点からの都道府県又は市町村の教育委員会の要請・協議等がある場合には、連携を図りつつ、必要な規制誘導施策について、積極的に検討するべきである。

都市部においては、都市計画担当部局との連携を図るべきである。法においては、第 3 章において、都市計画である景観地区の規定、景観地区に準ずる規制を行う準景観地区の規定、都市計画である地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する規定を定めており、都市計画手法を良好な景観形成のための主要な規制誘導手法として位置づけているところである。このため、景観担当部局と都市計画担当部局が、緊密に情報交換を図り、相乗的な効果を狙いとして連携して施策の実施を行うことにより、良好な景観形成の効果の効率的かつ効果的な発現が可能となるものであるので、特に積極的な連携を図ることが必要である。例えば、景観計画は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針への適合、及び市町村である景観行政団体が定める場合には、市町村の都市計画に関する基本的な方針への適合が求められているところであるが、都市計画部局との連携により、これらの方針に景観上の考え方を盛り込み、都市計画決定及び変更に当たっての必要な配慮を行う等が考えられる。また、景観計画、景観地区等の法に基づく措置と、高度地区、風致地区、地区計画等の良好な景観の形成に大きな効果を持つ都市計画手法について、互いに補完若しくは役割分担し、又は相乗的な効果を発揮するよう定めることにより、それぞれの制度の特徴を活かした適切な連携が可能となるよう留意する必要がある。具体的には、地域の景観上の特性、土地利用の現況及び将来の動向、用途や容積率等の設定状況等を勘案しつつ、目標とする景観像の実現のために、良好な景観の形成に向けて適切な規制対象及び規制手法を選択し、必要な内容を過不足なく定めることが望ましい。

また、景観の要素として建築物が大きく影響することから、建築担当部局との連携を図るべきである。例えば、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 50 条に基づく条例や地区計画等の建築条例の活用、総合設計制度や一団地認定制度、連担建築物設計制度の適用に当たっての景観上の配慮など、同法に基づく各種規制誘導措置との連携や役割分担を図ることが望ましい。

なお、良好な景観の形成を図る上で、重要な景観資源である緑地や樹木の保全、都市緑化の推進を図ることが有効であることから、緑地保全・緑化担当部局との連携を図るべきである。

さらに、景観の阻害要因となりうる屋外広告物の規制誘導は、良好な景観の形成に極めて重要であることから、屋外広告物担当部局との連携を図るべきである。

また、林立する電柱や空中に張り巡らされた電線は、良好な景観を阻害する大きな要因の一つであるため、無電柱化担当部局との連携により、積極的に無電柱化を図るべきである。

また、環境影響評価法（平成9年法律第 81 号）の環境アセスメント手続、森林法の林地開発許可及び保安林の指定の解除、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の行為許可、再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）の事業計画認定に関わる手続等、再生可能エネルギ

一発電事業の実施に関する手続については、関係部局との連携を図り、積極的に景観配慮に関する情報共有を行うことが望ましい。

なお、今後の人口減少、高齢者の増加に対応してコンパクトなまちづくりが推進されていく中で、政策的に都市機能・居住の集約が進められる地域の外側では低未利用地が増加することが想定されることから、このような建築物の建築等が当面見込まれない土地についても、地域の景観と調和しつつ良好な景観の形成を図るため、都市計画担当部局や緑地保全・緑化担当部局など関係部局との連携を図り、例えば空き地の緑化等、必要な措置を講じることが望ましい。

4　適時適切な計画の見直し

法に基づく景観計画等の各種規制誘導措置は、地域における景観に関する意識の醸成や、社会経済情勢の変化等を踏まえて、その変更の必要性や、新たな手法の選択等の是非について適時吟味されるべきである。

しかし、一方で、良好な景観の形成は、地域における持続的な取組によって初めて実現されるものであることから、一定の継続性、安定性が要請されるものであり、特に規制を緩和する場合に当たっては、その景観に及ぼす影響を慎重に検討すべきである。

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、景観整備推進法人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ことが必要である。

このことは、景観計画の策定・変更、景観重要建造物及び景観重要樹木の指定、準景観地区の指定・変更等の手続の円滑化を図り、規制の着実な履行を図る上で重要である。

そのためには、景観計画等法に基づく諸制度に係る情報開示を促進し、住民がこれらの内容を常に確認、理解する機会を付与することが必要である。

このため、景観計画の図書として定められた計画図若しくは計画書、景観農業振興地域整備計画の図書として定められた計画図及び計画書、景観重要建造物若しくは景観重要樹木に関する管理協定若しくは台帳、準景観地区の指定・変更に係る公告事項又は景観協定（以下「景観法関係図書」という。）について、個人情報の保護に配慮しつつ、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、景観法関係図書に関する情報の整備（デジタル化を含む。）、景観法関係図書の管理の充実、景観関係情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。

６　知識の普及、人材育成及び専門家の活用

住民の主体的な参画による良好な景観の形成を進めるためには、法に基づく各種規制誘導措置等景観形成に関する知識の普及及び情報の提供に努めるとともに、景観形成活動への支援、住民からの意見の聴取、ワークショップの開催といったきめ細かいフィードバック作業を積み重ねて、合意形成を図っていくことが重要である。

このため、景観行政団体及び景観地区、準景観地区等の活用を検討する市町村（以下「景観行政団体等」という。）にあっては、未成年層を含む様々な世代の地域住民等に対して、法に基づく各種規制誘導措置についての理解を深めると同時に、良好な景観の形成の活動に参画しやすい環境の整備に資するよう、法に関する知識の普及及び情報の提供に努めることが望まれる。なお、法により、これまでの都市計画法等に基づく規制と比較して、工作物に関する規制誘導手法が大幅に拡充していることにかんがみ、工作物の制限については、地域住民、工作物の設置、管理を行う主体、関係団体等に、積極的に知識の普及及び情報の提供を行うことが望ましい。

このための方策として、地域の実情に応じて、例えば以下のような取組を行うべきである。

- 法や良好な景観の形成に関する講習会、ワークショップ等の開催
- 良好な景観の形成のための協議会や市民団体等への支援
- 法や良好な景観の形成に関するパンフレット、ホームページ等の作成、インターネットの活用等

また、景観行政団体等においては、景観形成に関する幅広い知識、経験を有する人材の育成を図り、執行体制の充実を図ることが望ましい。

景観行政団体等における執行体制が必ずしも十分でない場合には、景観形成の専門家を活用することも有効であり、例えば、豊富な知識や経験、地域における景観の特性の把握が必要とされる景観計画の案の作成や、景観計画に基づく届出に係る行為に対する勧告や変更命令の検討、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の検討、景観地区、準景観地区又は地区計画の認定の手続等に当たり、専門家、学識経験者等からなる景観審議会等の第三者機関等からの専門的知見を踏まえつつ、これを行うことが望ましい。

Ⅴ　法の運用の在り方

1　広域基本方針・広域景観協議会

(1)　趣旨

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。

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、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。

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。

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。

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。

(2)　広域基本方針

①　*基本的考え方*

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)のとおり、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、と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に調整を行い、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、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。

C.　他の都道府県との調整

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。

(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に構成員に含め、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。

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。

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。

(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関係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。

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。

これにより、地域の実情に合った景観行政の推進が可能となり、地域の個性を活かした景観の維持・継承・創造を積極的に進めることが可能となるものである。

なお、景観計画の策定に当たっては、地域の景観を成り立たせている地形、自然、歴史、文化等や現在の景観形成上の課題を踏まえ、将来の景観像を想定しつつ、景観行政を実施すべき区域を設定し、その区域において必要な計画事項を、適切に選択して定めるべきである。

この際、法第 2 条第 2 項及び第 3 項に規定する基本理念にもあるとおり、景観行政団体の行政区域にこだわらず、地形、自然、歴史、文化等という観点で同様の特徴を有する地域に配慮するとともに、当該地域の地形、自然、歴史、文化等の特性に関する調査を行い、その過程や結果を関係者間で理解・共有した上で、景観計画を策定することが望ましい。

(2) 景観計画の対象となる土地の区域の要件

法第 8 条第 1 項柱書に規定する「その他市街地又は集落を形成している地域」とは、都市、農山漁村以外の、例えば、都市計画区域又は準都市計画区域外における温泉地、観光地、別荘地等の市街地又は門前町その他の農林漁業を主な産業としない集落を形成している地域等が考えられる。

また、同項柱書の「及びこれと一体となって景観を形成している地域」とは、例えば、都市・農山漁村等地域の周辺にある、都市・農山漁村等地域からの眺望が可能である、若しくは都市・農山漁村等地域を眺望する際の背景等になる、又は都市・農山漁村等地域の景観を維持・保全・形成する上で必要である等の理由により、都市・農山漁村等地域の景観形成上必要な要素を構成していると認められる土地である。

同項柱書の「水面」は、景観計画を定める土地と一体的に良好な景観を形成すべき、河川、湖沼や、海岸、港湾又は漁港に隣接する水面が想定される。

同項第 1 号に掲げる「現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域」とは、例えば、歴史的なまちなみが維持されている場合、田園や集落が伝統的な景観を維持している場合、良好な自然的景観と周辺の市街地や集落が一体的な景観を形成している場合、都市の中心的な業務・商業地区等で、良好な建築物群が集積している場合、道路や河川などの公共施設と周辺のまちなみ、自然環境その他の土地利用が一体となって良好な景観を形成している場合等が考えられる。

同項第 2 号に掲げる「地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域」とは、地域の自然的環境、歴史的環境、文化的由来、地域の建築物や工作物の用途構成又は形態意匠の状況といった市街地環境又は集落環境及びその周辺の農地や森林等の状況からみて、現在必ずしも良好な景観を形成しているとはいいがたい状況であっても、今後地域特性に応じた良好な景観を形成していく必要がある場合等が考えられる。

同項第 3 号に掲げる「地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの」とは、例えば、駅、空港等の交通結節点、庁舎等の公的施設、観光施設又は観光案内・支援施設、拠点的なスポーツ施設、公園、緑地その他の公共施設、劇場等の文化施設、地域交流施設等の周辺において、その地域の特性を活かした良好な景観形成が、観光その他の交流の促進に資する場合などが考えられる。

同項第 4 号に掲げる「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの」とは、例えば土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業が行われる土地の区域、中心市街地等の都市再生のための各種事業が行われる土地の区域、臨海部等の土地利用転換事業が行われる土地の区域、大都市中心部において大規模な再開発が行われる区域等において、新たに良好な景観を創出する取組がなされる場合等が考えられる。

同項第 5 号に掲げる「地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域」とは、都市機能・居住の集約化の動向、建築物又は工作物の立地動向、土地の形質の変更又は屋外における土石の堆積等の土地利用動向、農業又は林業の施業動向等からみて、今後適切に管理されない低未利用地や建造物が増加するなど、景観を阻害する要因が増え、不良な景観が形成されるおそれがある場合を指すものであり、例えば、都市機能・居住の集約が進められる地域の外側の区域や沿道サービス施設の立地が進むバイパス道路の沿道の土地の区域等が考えられる。

(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」、「景観再生事業の実施に関す

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

景観計画区域の設定に当たっては、当該地域における景観上の特性に配慮し、良好な景観の形成のための行為の制限等の措置を行う上で、必要かつ十分な区域を設定すべきである。景観計画の対象となる地域周辺において眺望景観や流域景観などの広域的景観の観点からの景観規制誘導が今までに既になされている場合、又はその必要がある場合には、景観行政団体は当該広域的な景観に充分留意して景観計画を定めることが望ましい。その場合、必要に応じ、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地方公共団体と連携した規制誘導を行うことが望ましい。

また、道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の公共施設は、地域の景観上の軸としての役割を果たすことが想定されることから、景観重要公共施設としての位置付けも勘案しつつ、これらの公共施設を含めて景観計画区域を設定することが望ましい。

さらに、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、景観協定等の法に基づく各種措置が講ぜられることに鑑み、地域における景観上の特徴をなしている建築物、工作物及び樹木の分布、地域における住民の景観形成やまちづくりに係る現在の活動状況又

は将来の動向等に留意し、地域における様々な景観形成・まちづくりの動きを支援することが可能となるよう、景観計画区域を定めることが望ましい。

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。

また、地形上の特性等により、一の景観計画の区域が複数の分離した区域を持つことも差し支えない。なお、同一地域が複数の景観計画の対象となることは、規制の明示性に欠け、届出義務等の観点から混乱を来すおそれがあるため避けるべきであって、この場合、一の景観計画とし、必要に応じて地区を区分することが望ましい。

なお、例えば市町村合併を行った市において、合併前の市町村の取組が大きく異なる場合や、地形的に一体とすることが難しい場合等、一の景観計画とすることが不適当である場合等には、一の景観行政団体において、複数の土地の区域について、それぞれ別の景観計画を定めることも想定される。

B. 区域の表示

景観計画区域は、計画図により表示することとされている(景観行政団体及び景観計画に関する省令(平成16年農林水産省令・国土交通省令・環境省令第1号)第1条)。当該計画図は、「土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により表示する図面」とし、具体的な縮尺まで一律に定めていないが、これは、例えば、景観計画区域が行政区域全域にわたる場合等、詳細な図面でなくとも区域が確定できる場合もあることを想定したものであり、通常は、景観計画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。

特に、景観計画区域や制限内容を異にする景観計画区域内の地区の境界付近においては、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるように、行政区域界等で明確になっている場合を除き、区域を明示的に表示する観点から、原則として縮尺2500分の1程度の計画図とすべきである。なお、都市計画区域外

等、縮尺 2500 分の 1 程度の図面が存在しない場合においてはこの限りでないが、その場合においても、できる限り縮尺の大きい計画図とすべきである。

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。

3) 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

A. 基本的考え方

景観計画区域では、法第 16 条第 1 項に基づき、一定の行為について、届出を行わなければならないものであり、条例で定めるべき届出対象行為及びそれぞれの届出対象行為ごとの景観形成基準を定めることとされている。

当該項目は、どのような行為がどのような規制を受けるか、事前に明示するものであることから、景観計画区域の全域について定める事項であり、届出対象行為として条例で追加すべき行為、建築物の建築等の一定の行為に対する形態意匠、高さ等の必要な制限、開発行為に対する制限、条例で追加した木竹の伐採等の行為に対する制限等を定める、景観計画の基本的な仕組みである。

B. 届出対象行為

届出対象行為には、法第 16 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げられた必須の行為に加えて、景観法施行令（平成 16 年政令第 398 号。以下「令」という。）第 4 条各号に掲げる行為のうち、景観行政団体が選択して景観計画に位置付ける行為がある。

令第 4 条各号に掲げる届出対象行為を景観計画に位置付ける場合には、対象となる行為を具体的に絞って選択することも考えられる。例えば、同条第 4 号の「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」について、「屋外における廃棄物の堆積」と限定して定めること等とすることが考えられる。

なお、後述するように、法第 16 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げられた建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為等についても、地域の景観形成上支障のない場合には、同条第 7 項第 11 号に基づく条例により、その対象を一定規模以上に限ることや、届出の適用除外とすることも可能である（例えば、工作物の建設等については、工作物の種類が多様に存在することから、届出対象となる工作物の種類等について具体的に規定し、それ以外の工作物の建設等については、届出の適用除外とすることも考えられる。なお、農山漁村における良好な景観は、農林漁業を営むことにより維持・形成されるものであり、農林漁業を営むために行う建築物の建築等や貯水槽、飼料貯蔵タンク等の工作物の建設等について、高さ、規模又は種類を限って届出対象とし、それ以外の建築物の建築等や貯水槽、飼料貯蔵タンク等の工作物の建設等については届出の適用除外とすることも考えられる。また、森林において、木竹の伐採の制限を行おうとする場合には、例えば、1 ヘクタールを超えない小規模の伐採等で森林の景観に与える影響がほとんどないと考えられるものについては、届出の適用除外とする等、景観形成上規制の必要な規模以上の伐採に限定して届出対象とすることも考えられる。）。こうした届出の適用除外を当該条例で定める場合においては、景観形成基準の内容もそれを前提とした内容のものとすべきである。

これら届出対象行為は、景観計画区域全体で一のものとする必要はなく、必要に応じて景観計画区域を区分し、それぞれの地区ごとに届出対象行為の追加及び適用除外を定めることも考えられる。また、社会経済情勢の変化や地域の実情に応じて、景観とそれ以外の公益との比較衡量により、適宜届出対象行為の追加及び適用除外を定めることも考えられる。

特に重点地区においては、届出対象とする規模や高さ等をより小さなものとすることや、令第 4 条各号に掲げる行為を届出対象行為として追加すること等により、質の高い景観まちづくりを推進するためのきめ細かな規制誘導を講じることが望ましい。

C.　景観形成基準

景観形成基準は、景観計画区域全体で一のものとする必要はなく、景観上の特性が異なる場合等、必要に応じて景観計画区域を区分し、それぞれの地区における行為ごとに異なる基準とすることが望ましい。例えば、景観計画区域内において、質の高い景観まちづくりを目指すための地区と

して重点地区を定めた場合には、規制誘導を積極的に図るため、個々の通りや地域の特性に応じたきめ細かな景観形成基準を設定すること等が望ましい。また、建築物や工作物の規模や高さによって、地域の景観に与える影響が異なることが想定される場合には、行為の規模、類型ごとに異なる基準とすることも考えられる。

景観形成基準は、法第 16 条第 3 項の勧告又は法第 17 条第 1 項の変更命令の基準となるものであることから、可能な限り客観的な基準とすることが望ましい。特に、同項の特定届出対象行為に係る景観形成基準については、少なくとも例示を示す等、明示的な基準とすべきである。また、景観形成基準の作成の背景や設定の根拠、地域の景観の目標像や特性等に加え、定性的な基準の場合にはその解釈や運用の考え方についても整理し、関係者間で理解・共有しておくことが望ましい。

また、令第 5 条第 1 号イの「建築物又は工作物の利用を不当に制限するものではないように定めること」とは、例えば、通常、人が利用できなくなるような建築物の形態を定めたり、工作物の機能を発揮できない形態を定めることにより結果的に工作物の建設ができなくなる等の過度な制限を行う場合が考えられる。

なお、同号ロの「一体として地域の特性にふさわしいものとなるように定めること」とは、建築若しくは工作物の高さの最高限度若しくは最低限度、壁面の位置の制限又は敷地面積の最低限度を定める際に、相互に矛盾せず一体としての景観上の効果を発揮するように定めるという趣旨であって、全ての事項を定める必要があるというものではない。

また、同条第 3 号の「当該行為後の状況が地域の景観と著しく不調和とならないように、制限する行為ごとに必要な行為の方法又は態様について定めること」とは、例えば、水面の埋立て後の状況について植栽等の修景の方法や態様について定めることが考えられるものである。

地域の特性に適さない建築物又は工作物が設置されることにより、地域の良好な景観の形成が阻害され、形態意匠や高さに関する規制誘導のみでは、景観計画の目的を十分に達し得ない場合が想定される。これらについて一定の制限を設ける手段として、景観計画の中で、制限すべき対象施設を明確にした上で、法第 8 条第 4 項第 2 号ニに基づき、樹木等により当該対象施設が見えないようにするなど、眺望対象に影響を及ぼす範囲に当該対象施設が視認されないように、見え方についての景観形成基準を定める方法が考えられる。この方法による場合、法第 16 条第 3 項に基づく勧告により、改善を促すことが可能なことから、景観の保全の観点において一定の効果が期待される。なお、眺望点から視認される範囲に制限を限定するなど、過度な制限とならないようにする必要がある。

DX・GX の進展によって電力需要の増加が見込まれる中、再生可能エネルギーを最大限活用していくことが重要であるが、近年、太陽光発電施設や風力発電施設等の再生可能エネルギー施設（以下「再エネ施設」という。）の設置によって、地域の自然環境、安全、景観の面から懸念が生じている事例が見られる。この点、景観上の懸念に対しては、景観形成基準において、眺望対象に影

響を及ぼす範囲には再エネ施設が視認されないよう見え方について制限することや、規模に上限を設けることが可能である。さらに、再エネ施設の設置に先立って行われる「土地の形質変更」や「木竹の植栽又は伐採」を届出対象行為とすることで、事業着手前の段階から、届出者に当該基準を覚知させることができる。併せて、環境影響評価法・環境影響評価条例や森林法等の他法令に基づく事業着手前の手続の段階においても、当該基準を景観行政団体が事業者に向けて周知することが、トラブル防止の観点から望ましい。これらを踏まえ、再エネ施設と地域との共生に向けて、他法令による制限の可能性も考慮しつつ、景観法を積極的に活用することが望ましい。

無電柱化を推進する区域内においては、電線共同溝方式等による地中化を図るほか、現場の状況等により地中化が難しい場合には、迂回配線・屋側配線等の配線方法の形態意匠の制限に加え、電柱等の設置位置に対する制限を行うことで、無電柱化を推進することも可能である。

4) 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

本方針は、地域の景観を形成する上で重要な要素となっている建造物（建築物、工作物）又は樹木について、景観重要建造物又は景観重要樹木として指定すべきものがある場合において、その基本的な考え方をあらかじめ示すものである。

このため、地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、どのような建造物又は樹木が重要であるのか、例えば建築物の形態意匠等、工作物の種類、形態意匠等、樹木の樹容、樹種等について具体的な考え方を示すことが考えられる。この際、例えば、景観上の特性が異なる場合には、景観計画区域を区分して、その区分ごとに異なる考え方を示すことも考えられる。

5) 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

屋外広告物は、景観上の影響が大きい要素であることから、景観計画に位置付け、景観行政と連携して進めることが望ましいものである。

このため、景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 16 年法律第 111 号。以下「景観法整備法」という。）により屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）を併せて改正し、①景観行政団体が景観計画において本事項を定めた場合にあっては、当該景観計画を定めた景観行政団体の同法第 3 条から第 5 条までの規定に基づく条例は、当該景観計画に即して定めること（屋外広告物法第 6 条）、②指定都市、中核市以外の市町村であっても、景観行政団体であれば当該条例の制定権限を都道府県から移譲を受けることができることとし（同法第 28 条）、景観行政団体が屋外広告物行政と景観行政を一体的に行うことを可能とした。

こうした趣旨から、景観計画に本事項を定めた場合にあっては、当該景観計画を定めた景観行政団体は、併せて、同法第 3 条から第 5 条までの規定に基づく条例を定め、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ついては、当該条例に基づき行うべきであ

る。このため、指定都市、中核市以外の市町村にあっては、同法第 28 条の規定により都道府県から事務の移譲を受けることが望ましい。

なお、本事項は、景観計画に定めるべき必須事項ではなく、ある市町村が景観行政団体として景観行政事務を処理する場合であっても、同法第 28 条の規定に基づく屋外広告物条例の制定権限の移譲を受けるかどうか、は当該市町村の判断によることとなる。

6) 景観再生事業の実施に関する事項

本事項は、景観再生事業の実施に関する事項について定めるものである。

低未利用のまま適切な管理がなされず長期間が経過し、良好な景観を損なっている建造物が増加していることから、良好な景観を生かしたまちづくりの推進に当たっては、現に良好な景観を形成している建造物の保全のみならず、再生により良好な景観形成に貢献する建造物の外観の改修を軸とし、地域全体の良好な景観形成を促進することが必要である。このため、令和８年法改正によって、良好な景観が損なわれている区域において、建造物の所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る景観再生事業が創設された。

事業の実施主体は景観行政団体又は景観整備推進法人であり、景観計画における事業実施方針に従い、事業実施区域における建造物の所有者との間で、景観行政団体の事前の認可を受けた上で再生協定を締結し、所有者に代わって建造物の改修や活用等を行うことにより、地域の活力の増加、良好な景観再生に寄与するというスキームである。

景観再生事業を実施する場合は、法第８条第５項の規定により、景観計画に、「国土交通大臣が定める指針」に従い、「景観再生事業の実施区域」及び「実施区域ごとの事業実施方針」を記載する必要がある。国土交通大臣が定める指針は「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）」である。

7) 景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用許可等の基準

本事項は、景観を構成する主要な要素の一つである公共施設について、当該公共施設管理者との協議・同意に基づき、景観重要公共施設として位置付け、景観上必要な整備に関する事項(法第８条第２項第４号ロ)及び占用等の許可の基準(同号ハ)について定めるものである。これにより、景観行政団体と公共施設管理者が異なる場合においても、景観上の観点から互いに連携・調整を行い、公共施設とその周辺の建築物等の土地利用が一体となって良好な景観の形成を図ることが可能となるものであり、必要に応じて、適切に景観重要公共施設として位置付けることが望ましい。

なお、道路等の特定公共施設について、例えば、現道がないなど計画段階の場合であっても、公共施設管理者が定まっており、必要な協議・同意がなされた場合においては、計画段階であっても景観重要公共施設として位置付けることが可能である。

8) 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項

農山村においては、自然の造形を背景として、気候風土に適した形で農林業を営む中で、それぞれの地域に固有の個性ある美しい景観がつくられてきた。このような地域の景観を保全・創出するための施策を講じるためには、地域の景観に配慮しつつ良好な営農条件を確保する観点を有する計画が必要となる。

本事項は、農業振興地域(農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。)第 6 条第 1 項の規定により指定された地域をいう。)において、それぞれの地域のアイデンティティとなるような魅力ある景観を保全・創出するために必要となる基本的な事項を示すものである。

このため、基本的な事項としては、保全・創出すべき地域の景観の特色、そのような景観が広がっている地域の範囲、そのような景観を保全・創出するための方針等を示すことが望ましい。

なお、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を都道府県が定める場合にあっては、景観農業振興地域整備計画の策定主体である市町村と事前に調整することが望ましい。

9) 自然公園法の許可基準

国立・国定公園の区域内に自然景観と一体となった集落が存在する場合等、景観計画区域と国立・国定公園の区域の一部は重複する可能性がある。このため、本事項では、自然公園法に基づく自然景観の保護の措置と併せ、景観法に基づく良好な景観の形成促進のための措置が相互に連携、調整を図りつつ一体的に行われるよう、国立・国定公園の特別地域、特別保護地区及び海域公園地区内で行われる自然公園法の許可が必要な一定の行為について、景観計画において、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たものである。

当該一定の行為は、令第 3 条により、①工作物(8)においてのみ建築物を含む。)の新築又は増改築、②広告物類の掲出若しくは設置又は広告類の工作物等への表示、③屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管等の色彩の変更とされており、例えば、①について、工作物の高さをそろえる、工作物の壁面線をそろえる等、②について、広告物等の色彩、意匠及び規模を統一する等、③について、色彩を統一する等、自然公園法に基づく規制について上乗せの許可基準を景観計画に定めることが考えられる。

なお、当該上乗せの許可基準を定める際には、国立・国定公園の区域内であることのみを理由として、これらの公園外と比較して特に厳しく規定することがないよう留意する必要がある。

③ 広域基本方針との関係

1で述べたとおり、法第8条第6項の規定により、都道府県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。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り、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られるべきであるため、広域基本方針との役割分担を踏まえつつ、当該方針の方向性に沿った形での景観計画の策定・変更が求められる。

広域基本方針の策定に当たっては、都道府県と関係市町村との間での丁寧な調整、関係市町村の意見聴取が求められ、市町村において既に策定済みの景観計画がある場合、その取扱いについても都道府県と十分に協議されることが望ましい。

このため、広域基本方針が策定又は変更された場合に、それにより直ちに既存の景観計画の変更手続をとることまでは必須ではないが、次に景観計画を変更する際には広域基本方針に基づいたものとすべきである。また、広域基本方針が策定又は変更された際に策定済みの景観計画がない場合においては、今後当該区域で景観計画を策定する場合は広域基本方針に基づいたものとすることが求められる。

④ 配慮すべき事項

1) 公共施設管理者の要請

法第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、特定公共施設の管理者から要請があった場合については、景観行政団体は要請を尊重し、速やかに必要な調整を行うべきである。

2) 国の機関又は地方公共団体が行う行為についての協議

法第 16 条第 6 項の規定に基づき、景観行政団体の長が、国の機関又は地方公共団体が行う行為について、協議を求めた場合にあっては、当該国の機関又は地方公共団体は、速やかに協議に応じ、必要な調整を行うべきである。

3) 関係部局、行政機関、団体等との調整

景観計画において、工作物に対する制限として、公共施設（灯台等の航路標識等を含む。）又は都道府県警察等が設置する工作物を対象とするものを定めようとする場合には、当該公共施設等の公共性の担保の観点から、その公共施設等の管理者と事前に調整することが望ましい。

景観計画において、国有林野又は公有林野等官行造林地内における木竹の伐採等の規制を定めようとする場合には、当該森林管理局長と事前に調整することが望ましい。

景観計画において、港湾施設を対象として、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の規制を定めようとする場合には、港湾を適正に管理・運営する観点から、当該港湾管理者と事前に調整することが望ましい。

(4) 策定・変更手続

① 基本的考え方

景観は住民の暮らしに密接に関係するものであること、近年、景観形成にかかわる事柄に住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところであり、また、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められていることから、景観計画の策定・変更手続における住民参加の機会の拡大、景観計画に係る情報公開及び理由の開示等を積極的に推進するべきである。

② 住民の意見を反映させるために必要な措置

法第 9 条第 1 項において、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとすることとされている。これは、①で述べたような趣旨にかんがみ、景観計画の案の作成の段階から、住民の意見をできるだけ反映させるための規定である。住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明会の開催、広報紙やインターネット等による案の公開と意見募集、まちづくりの方向・内容等に関するアンケートの実施、景観協議会等を中心とした案の提案等各種方策を、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

また、景観計画の策定時には顕在化していなかったが、その後の社会経済情勢の変化によって新たに景観上の課題が発生することも考えられる。一部の再エネ施設のように、地域において景観の面から懸念が生じている事例が見られる場合は、改めて、良好な景観の形成の観点から必要な行為の規制のあり方について住民の意見を十分に反映した上で、景観計画を改定することが望ましい。

なお、同項に規定する「住民」には、景観計画の対象地域において事業を営む法人も含まれるものである。

③ 景観計画策定等手続の条例による付加

景観計画策定・変更手続に係る事務は、自治事務であることから、地方公共団体の判断において、条例で手続を付加することは当然可能であるが、法に規定する手続は、国民の財産権が一方的に侵害されないよう担保するための最低限の手続であることから、条例によって手続を簡素化することは許されない。法第 9 条第 7 項は、この趣旨を確認し、明確化したものであるが、景観計画について住民の合意形成を図り、景観計画を着実に実施するため、手続を付加する条例の制定について積極的に検討することが望ましい。

条例の内容としては、景観計画の策定・変更に当たり、景観行政団体で独自に設置した景観審議会等の第三者機関の意見を聞くものとすること、説明会等を必ず開催するものとすること、景観計画の案の

公告・縦覧を行うものとすること、景観協議会や良好な景観の形成に関する活動を行う団体等による意見を反映する方法を定めること等が考えられる。

④ 住民等提案制度

景観計画については、一定の要件を満たした土地の区域について、住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:まちなかウォーカブル区域)」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。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。

これらの制度は、良好な景観の形成には、住民、まちづくりNPO、市民団体等の持続的な景観形成の取組が不可欠であり、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的に計画策定段階からその積極的な参加が求められることによるものである。このため、制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の良好な景観形成に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

例えば、法第 11 条第 2 項に基づき、条例にまちづくりNPO等に準ずる団体を位置付けること、令第 7 条に基づき、条例で住民提案が可能となる規模を引き下げること、あらかじめ景観計画の提案制度に関する相談窓口を設けること等の積極的な取組が望まれる。

また、これらの提案制度のうち、法第 11 条第 1 項に基づく住民等提案制度に関しては、提案に係る規模は、原則として 0.5 ヘクタール以上の一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地とされている(令第 7 条)ところであるが、景観行政団体は、一体として行われる良好な景観の形成の促進のための住民、まちづくり NPO その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者の活動の現況及び将来の見通しを勘案して、条例で区域を限って、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクター

ル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができること(同条)とされているところである。これは、例えば、地域において、0.5 ヘクタール未満の小規模な土地の区域を対象として良好な景観形成を目的とする協議会や市民団体が活動し、又は今後活動する見込みがある等の場合が考えられる。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、具体的な期間が限られているものではないが、景観行政団体は、当該事務の処理を遅滞なく行うこととされていること(法第 12 条)を踏まえ、適切に当該事務の処理を行うべきである。

提案に係る景観計画の素案の内容の一部を変更して景観計画の決定又は変更を行おうとする場合及び提案を踏まえた景観計画の決定又は変更を行わない場合には、景観行政団体は、都市計画区域又は準都市計画区域にあっては、都市計画審議会に提案に係る景観計画の素案を提出することとされているが(法第 13 条及び第 14 条第 2 項)、これは、都市計画審議会の意見を聴くことで景観行政団体の判断が適正になされるようにするためのものである。そのため、景観行政団体は、提案に係る素案の提出と併せて、都市計画審議会に対して、提案に係る景観計画の素案の内容の一部を変更して景観計画の決定又は変更を行おうとする理由や提案を踏まえた景観計画の決定又は変更を行わない理由を十分説明すべきであり、また、必要に応じて、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい。

景観行政団体は、提案を踏まえた景観計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされているが(法第 14 条第 1 項)、理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとすべきである。

なお、提案どおりに景観計画を策定又は変更する場合においても、法第 9 条第 2 項の規定により、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、都市計画審議会の意見を聴くこととされているが、その場合に提案の素案を都市計画審議会に提出することは義務付けられていないが提案をより詳細にするような場合には、都市計画審議会に素案を添付することが望ましい。

⑤ 複数市町村による景観計画の共同策定

広域的な景観形成に取り組む市町村が周辺地域と一体性を確保する場合や、執行体制・ノウハウが不十分な場合、または一の市町村で策定するよりも良好な景観形成を促進できる場合などは、複数市町村による景観計画の共同策定を行うことも考えられる。

(5) 景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合等の景観計画の取扱い

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。

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。

(6) 行為の規制等

① 届出対象行為の適用除外

1) 令第 8 条第 1 号に掲げる「地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等」とは、地表面から見えない建築物の建築等又は工作物の建設等の趣旨である。

2) 同条第 2 号に掲げる「仮設の工作物の建設等」とは、工事の足場等設置される期間が短期間である工作物の建設等の趣旨である。

3) 空中線系(その支持物を含む。以下同じ。)については、従来から存在する電線類の張替え、トランス等の同種の機器の交換は、通常、法第 16 条第 1 項第 2 号に掲げる、工作物の「外観を変更することとなる修繕若しくは模様替」には含まれないと解すべきである。

4) 空中線系や信号機の設置等定型的で公益性の高い行為については、例えば、一定の期間内に一定の区域において行うものを一括して一の行為として届出又は通知を行うことができるものである。

5) 景観行政団体は、法第 16 条第 7 項第 11 号に基づき、条例で、同条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げられた必須の行為も含め、届出の適用除外の対象行為を定めることができることとされているが、これは、地域の景観上の特性に応じて必要な届出対象行為が異なるため、現地の即地的状況について判断することが可能な景観行政団体が、届出の適用除外が必要である行為について適切に定めることができるようにしたものであり、この趣旨にかんがみ、適切に活用することが望ましい。また、景観計画区域を区分して、地区ごとに適用除外を定めたり、同一の行為について、規模、種類等を限定して除外することができることは前述のとおりである。

② 勧告及び変更命令

1) 建築物又は工作物の形態意匠の制限について、勧告及び変更命令を行う場合には、色彩、形状、素材等について、できる限り客観的かつ明示的な内容とすべきである。なお、その際、必要に応じて、景観審議会等の活用により、専門的知見の充実に努めることも考えられる。

2) 特定届出対象行為は、これについて景観計画に従って変更命令を可能とし、強制力をもって良好な景観の形成を図る仕組みであることから、当該行為について勧告を行う場合との景観形成上の効果の違いについて留意した上で、当該景観計画区域の景観上の特性から必要な行為を選択し、必要な届出対象行為について過不足なく定めるべきである。

3) 2)で述べた趣旨から、特定届出対象行為は、景観計画区域内で同一である必要はなく、景観上の特性に応じて必要な地区内における行為に限って、又は必要な規模の行為に限って定めることが可能である。

4) 法第 17 条第 4 項の規定により、同条第 2 項の期間を 90 日を超えない範囲で延長することが可能とされているものであるが、実地の調査（高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施する調査も含む。）をする等の合理的な理由に必要な範囲の期間とし、いたずらに長い期間とするべきではない。

③ 配慮すべき事項

1) 行為の着手の制限

届出をした者は、法第 18 条第 1 項に基づき、景観行政団体が届出を受理した日から 30 日（特定届出対象行為について、法第 17 条第 4 項の規定により、同条第 2 項の期間が延長された場合にあっては、その延長された期間）を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手してはならないとされているところである。

しかしながら、当該届出に係る行為が、当該届出対象行為の景観形成基準に適合していることが明らかである場合等、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに行為の着手の制限に係る期間を短縮すべきである。特に、緊急に公益的な工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。

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。

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。

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。

3) 形態意匠に係る義務を定めている他の法令の規定等

法第 17 条第 3 項において、「建築物若しくは工作物又はこれらの部分の形態意匠が政令で定める他の法令の規定により義務付けられたものであるときは、当該義務の履行に支障のないものでなければならない」とされており、令第 11 条において、具体的に「他の法令の規定」を定めているところである。同条に定める「他の法令の規定」は、形態意匠に係る具体的な仕様を規定しているものを定めているものであって、他の性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定については、その性能又は条件を満たしつつ形態意匠に係る景観形成基準に適合させることが可能で

あることから、同条の「他の法令の規定」としては定めていないものであるが、変更命令に当たっては、実際に実現不可能な措置や安全性を損なう措置等を要求することがないよう、このような性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定についても十分に留意すべきである。この際、当該規定との関係について疑義が生じる場合は、必要に応じて当該法令所管部局に相談することが望ましい。

文化財保護法に規定する国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物若しくは史跡名勝天然記念物、登録文化財、伝統的建造物群保存地区内の建造物、埋蔵文化財又は地方公共団体指定文化財に関して、勧告、変更命令等を行おうとする場合には、文化財保護との調整の観点から、文化庁長官又は関係教育委員会に相談することが望ましい。

鉱山、採石場又は砂利採取場における採掘又は採取に関して勧告等を行おうとする場合には、鉱業権、採石権に影響する場合があることから、その取得状況に留意するとともに、鉱業法、採石法又は砂利採取法に基づく計画に記載される災害防止措置に配慮し、必要に応じて許認可担当部局と調整することが望ましい。

3　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景観整備推進法人が組織できるものであり、必要に応じて、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。

良好な景観形成を持続的に推進していくためには、地域において景観形成にかかわりを持つ、様々な立場の関係者が、共通の場を設けて、利害の異なる課題について協議・調整を図りながら粘り強く、課題解決を図っていくことが有効であることから、景観協議会の制度を創設したものであり、その積極的な活用が望ましい。

また、このような趣旨から、一の景観計画区域において、複数の課題が存在する場合は、(必須参加者のほか、)それぞれの課題の関係者により構成される複数の景観協議会を組織して差し支えない。

(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、景観整備推進法人、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、景観整備推進法人、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)　配慮すべき事項

景観行政団体等は、必要と認めるときは、協議会に関係行政機関及び観光関係団体、商工関係団体、農林漁業団体、電気事業、電気通信事業、鉄道事業等の公益事業を営む者、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ることができるものとされているところであり、景観協議会の設置の目的に応じて、必要な関係者の参加を求めることが望ましい。

また、景観計画の策定前においても、景観協議会と同様の構成員による法定外の任意の協議会を組織し、景観計画の案の検討等を行い、景観計画策定後、景観協議会へ移行すること等も考えられる。

4　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、現状変更に関しての景観行政団体の長の許可、景観行政団体及び景観整備推進法人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、当該建造物又は樹木の景観上の特段の維持、保全及び継承、ひいては当該建造物又は樹木をとりまく地域の良好な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)　景観重要建造物

①　*基本的考え方*

景観重要建造物は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即し、景観法施行規則（平成 16 年国土交通省令第 100 号。以下「規則」という。）第 6 条第 1 号に定める「地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」の基準に加え、同条第 2 号イに定める「道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること」又はロに定める「政府が世界の文化遺産及び自然遺産の保護に関する条約第 8 条 1 に基づき設置された顕著な普遍的価値を有する文化遺産及び自然遺産の保護のための政府間委員会に対し同条約第 11 条 2 の世界遺産一覧表に記載することを推薦した物件であって、当該推薦に併せて提出された管理計画に基づき公衆によって望見されるものであること」の基準に従い、景観行政団体の長が指定するものである。

第 1 号の「地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」とは、地域の自然、歴史、文化、生活等からみて、これらの特性が形として立ち現れたものである地域の景観上の特徴を、当該建造物の外観が有していると認められるものであること、また、当該建造物の外観が、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要なものであることであるという趣旨である。この場合、当該建造物自体の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないものであることに留意する必要がある。このため、例えば、歴史的な様式を継承した新しい建造物を指定することや、新たな都市文化を創造することが望まれる地域において、そのシンボルとなるような建造物を指定することも考えられる。

第 2 号は公衆望見の確保を意図した基準であり、地域の景観上の重要性からみて、所有者その他の限定された者のみしか、通常見ることができない建造物を指定することが不適切であるという趣旨である。同号イの基準は、望見される視点の位置が道路その他の公共の場所に確保されるのであれば、通常見ることができる者を限定しないことが明らかであることから法制定当時より設けられている基準である。同号ロの基準は、平成 26 年 7 月 25 日の規則改正により追加されたものであり、それまで非稼働遺産を対象としてきた我が国の世界遺産について、製鉄所や造船所等の稼働中遺産を対象として世界遺産登録の推薦（顕著な普遍的価値を有する文化遺産及び自然遺産の保護のための政府間委員会（以下「世界遺産委員会」という。）に対する世界遺産一覧表への記載要請）が行われることとなり、推薦物件の保全と稼働継続の両立を図る上で文化財保護法による保全手法よりも景観重要建造物制度を活用することが有効ではないかと考えられたが、その場合、望見される視点の位置を道路その他の公共の場所とせずとも、世界遺産登録の推薦に当たって策定され、世界遺産委員会に提出されることとなる管理計画に基づき管理者が公衆を製鉄所や造船所等の敷地内に誘導し、そこから望見されることが確実となるため、新たに基準として追加したものである。

また、法第 19 条第 1 項の「(これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。)」とは、例えば、建造物の敷地、建造物周辺の燈篭、敷石、石垣、付属する庭園等が当該建造物と一体となって良好な景観を形成している場合に、景観重要建造物に含まれるものとして指定することが考えられる。

② 指定・変更手続

1) 景観重要建造物は、現状変更に景観行政団体の長の許可が必要となること等の制限が所有者に課されるものであること、また、その所有者及び管理者に適切な管理をする義務が課せられることから、景観重要建造物の指定に当たり、あらかじめ、当該建造物の所有者の意見を聴かなければならないこととしている。なお、「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、その制限の大きさにかんがみ、できる限りその意見を尊重することが望ましい。

2) 景観重要建造物の指定の提案に当たっては、規則第 7 条第 1 項各号に掲げる図書を添付することとされているところであるが、同項第 1 号の「当該建造物の敷地及び位置並びに敷地周辺の状況を示す縮尺 2500 分の 1 以上の図面」については、当該建造物の敷地の状況、敷地内の位置の状況、道路その他の公共の場所の状況等の敷地周辺の状況が明瞭に分かる図面とするべきである。

また、同項第 2 号の「道路その他の公共の場所から撮影した当該建造物の写真」については、当該建造物の景観重要建造物の指定の提案書に記載された外観の特徴が明瞭に分かる写真とするべきである。その際、当該建造物の外観の特徴として、色彩を記載している場合には、色彩が明瞭に分かるカラー写真とするべきである。

3) 景観重要建造物の指定の通知に当たり、「法第 19 条第 1 項に規定する土地その他の物件の範囲」(規則第 8 条第 1 項第 6 号)について、「土地その他の物件の所有者が容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により通知する」(同条第 2 項)こととされているところであるが、景観行政団体が定める方法として、例えば、土地その他の物件の名称を記載する、土地その他の物件の範囲が分かるように図面に記載する等の手法が考えられる。

③ 現状変更に対する許可等

1) 景観重要建造物は、景観行政団体の長の許可を受けなければ、当該景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行うことができないこととされている。これは、景観重要建造物としての良好な景観の保全を図るための措置であることから、その趣旨を踏まえて適切な運用を図るべきである。このため、例えば、道路その他の公共の場所から通常見えない箇所における増改築、建造物内部の増改築で外観を変更しないもの等、良好な景観の保全に支障のないことが明らかである場合には、速やかに許可することが望ましい。
2) 令第 13 条各号に掲げる通常の管理行為、軽易な行為その他の行為のうち、同条第 1 号に掲げる「地下に設ける建造物の増築、改築、移転又は除却」とは、地表面から見えない建造物(建造物の部分を含む。)の増築、改築、移転又は除却という趣旨である。
3) 景観重要建造物の所有者は、法第 25 条第 1 項に基づき景観重要建造物の良好な景観が損なわれないよう適切に管理する義務を負うものであることから、この義務に明らかに違反する内容の許可の申請、又は補償金目あての行為である等社会通念上景観重要建造物を指定した趣旨に著しく反すると認められる許可の申請については、許可されないものであり、許可されない場合にあっても、法第 24 条第 1 項に定める「通常生ずべき損失」には該当しないと考えられる。

④ 管理

1) 景観重要建造物の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならないこととされており、その趣旨を踏まえて適正に管理すべきである。
2) 法第 25 条第 2 項に基づき景観行政団体が条例で定める「景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要な管理の方法の基準」については、法第 26 条に規定する管理に関する命令又は勧告が、当該基準に従って適切に景観重要建造物の管理が行われていないと認められる場合に行われるものであること、令第 13 条第 2 号に基づき、当該基準に適合する行為が法第 22 条第 1 項に規定する許可の適用除外行為となるものであることにかんがみ、適切かつ過不足なく定めることが望ましい。例えば、管理上必要な修繕等として想定される内容、消火器の設置等防災上必要な措置の内容、定期点検等の内容、下草刈り等の敷地の管理、木造建造物の場合の裸火使用禁止等の基準を定めることが考えられる。

なお、この際、例えば、複数の景観重要建造物を指定している場合等において、必要に応じて、景観重要建造物の類型ごとに、又は個別の景観重要建造物ごとに基準を定めることも考えられる。

また、規則第6条第2号ロの基準を適用して指定される景観重要建造物については、法第25条第2項に基づき景観行政団体が条例で定める「景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要な管理の方法の基準」において、世界文化遺産の登録の推薦に当たって策定される管理計画を遵守する旨を定める等により、「公衆によって望見されるものであること」とした指定基準の意図をより一層確実に実現する措置を講じることが望ましい。

⑤ 関連する制度との関係（景観重要建造物である建築物に係る建築基準法の特例（建築基準法第85条の2））

景観重要建造物である建築物については、現行の建築基準法による建築制限の適用以前に建築されたものでも、その増改築や大規模修繕・模様替に当たって現行の制限が一律に課されることとなると、例えば、道路内に突き出した軒を削らなければならなくなる等、その良好な景観の保全を図ることができないこととなることが考えられる。

このため、景観重要建造物である建築物のうち、良好な景観の保全を図るためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、景観法による現状変更の規制等の施行のため必要と認める場合には、国土交通大臣の承認を得て、条例で、建築基準法の外観に影響を及ぼす制限の全部又は一部を適用せず、又はその制限を緩和することができることとしたものである。

同様の趣旨から、文化財保護法上の伝統的建造物群保存地区内の建築物についても、建築基準法の制限の適用除外や緩和措置を講じることが可能であるが、伝統建造物群保存地区では緩和規定を設けていない、壁面線による建築制限、外壁の後退距離の制限、日影規制等についても、景観重要建造物については制限の適用除外や緩和ができることとしている。

なお、制限の適用除外や緩和の条例を定める際には、原則として、景観重要建造物ごとに、適用除外や緩和を行う制限について検討すべきである。しかし、例えば、壁面線による建築制限等について、地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、同一の制限の適用除外や緩和を図ることができると考えられる場合には、景観計画区域内で景観重要建造物の指定の方針が定められた区分ごと、建築物の類型ごと等により制限の適用除外や緩和を検討することも考えられる。

条例による適用除外や緩和措置については、地域の景観上重要な位置を占めている建築物について、その保全を図り地域における良好な景観を確保する必要性から認められるものであることから、適用除外や緩和の程度は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即して、建築物の位置、規模、形態、意匠等に係る現状変更の規制及び保存のための措置の内容及び程度に応じ、必要な限度のものとして適切なものであることが必要であり、具体的には以下の点についての配慮が考えられる。

・　建築基準法第 21 条から第 25 条まで、第 61 条から第 64 条まで及び第 67 条の 3 第 1 項の規定の緩和条例については、その目的を平成 10 年の同法改正による防火規定に係る性能規定の活用によって達成することが可能な場合もあることから、その場合には、これらの規定の緩和条例によらず、当該性能規定の活用により対応することが望ましい。

　また、当該性能規定を活用することが困難で緩和条例を定める場合においても、併せて当該条例において、主要構造部等の防火上の措置を講ずるとともに、火災時における倒壊及び周囲への危害を抑制するためのスプリンクラー等の設置や隣接する建築物との間隔の確保、周囲からの延焼を防止するためのドレンチャー等の設置や塀及び植栽等の遮蔽物の設置等の措置等、必要に応じて安全上及び防火上著しい支障が生じないような措置を講じるべきである。

・　同法第 28 条の規定に係る緩和条例においては、照明設備、換気設備等の設置等の措置等、必要に応じて衛生上著しい支障が生じないような措置を講じるべきである。

・　同法第 43 条、第 44 条、第 47 条、第 52 条、第 53 条、第 54 条から第 56 条の 2 まで及び第 58 条の規定に係る緩和条例においては、良好な市街地環境の確保に支障を及ぼさないよう、同法第 67 条の 3 第 5 項から第 7 項までの規定による緩和条例においては、地域の防火性能の向上を妨げないよう、建築物の敷地、構造、建築設備及び用途について必要に応じた措置を講じるべきである。

(3)　景観重要樹木

①　*基本的考え方*

景観重要樹木は、景観計画に定められた景観重要樹木の指定の方針に即し、規則第 11 条各号及び都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令（平成 16 年農林水産省令・国土交通省令第 4 号。以下「二省省令」という。）第 1 条各号に掲げる「地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」及び「道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること」の基準に従い、景観行政団体の長が指定するものである。

「地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」とは、地域の自然、歴史、文化、生活等からみて、これらの特性が形として立ち現れたものである地域の景観上の特徴を、当該樹木の樹容が有していると認められるものであること、また、当該樹木の樹容が、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要なものであることであるという趣旨である。具体的には、地域の景観のシンボルとして親しまれている巨木の類が考えられる。この場合、当該樹木の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないものであることに留意する必要がある。

「道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること」とは、地域の景観上の重要性からみて、所有者その他の限定された者のみしか、通常見ることができない樹木を指定することが不適切であるという趣旨である。

② 指定・変更手続

1) 景観重要樹木は、現状変更に景観行政団体の長の許可が必要となること等の制限が所有者に課されるものであること、また、その所有者及び管理者に適切な管理をする義務が課せられることから、景観重要樹木の指定に当たり、あらかじめ、当該樹木の所有者の意見を聴かなければならないこととしている。なお、「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、その制限の大きさにかんがみ、できる限りその意見を尊重することが望ましい。
2) 景観重要樹木の指定の提案に当たっては、規則第 12 条第 1 項各号及び二省省令第 2 条第 1 項各号に掲げる図書を添付することとされているところであるが、規則同項第 1 号及び二省省令同項第 1 号の「当該樹木の位置及び周辺の状況を示す縮尺 2500 分の 1 以上の図面」については、当該樹木の位置の状況、道路その他の公共の場所の状況等の周辺の状況が明瞭に分かる図面とするべきである。また、規則同項第 2 号及び二省省令同項第 2 号の「道路その他の公共の場所から撮影した当該樹木の写真」については、当該樹木の景観重要樹木の指定の提案書に記載された樹容の特徴が明瞭に分かる写真とするべきである。

③ 現状変更に対する許可等

1) 景観重要樹木は、景観行政団体の長の許可を受けなければ、当該景観重要樹木の伐採又は移植を行うことができないこととされている。これは、景観重要樹木としての良好な景観の保全を図るための措置であることから、その趣旨を踏まえて適切な運用を図るべきである。
2) 法第 31 条の許可の取り扱いについては、現状変更の必要性、公共性にも配慮して許可を行うとともに、やむを得ない場合には、法第 35 条第 2 項の「公益上の理由その他特別な理由」による指定の解除を行うことが考えられる。
3) 令第 15 条各号に掲げる通常の管理行為、軽易な行為その他の行為のうち、同条第 1 号ロに掲げる「危険な樹木の伐採」とは、枝枯れ等により落枝のおそれがあり放置すれば危険な場合などに行う樹木の伐採という趣旨である。
4) 景観重要樹木の所有者は、法第 33 条第 1 項に基づき景観重要樹木の良好な景観が損なわれないよう適切に管理する義務を負うものであることから、この義務に明らかに違反する内容の許可の申請、又は補償金目あての行為である等社会通念上景観重要樹木を指定した趣旨に著しく反すると認められる許可の申請については、許可されないものであり、許可されない場合であっても、法第 32

条第 2 項において準用する法第 24 条第 1 項に定める「通常生ずべき損失」には該当しないと考えられる。

④ 管理

1) 景観重要樹木の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならないこととされており、その趣旨を踏まえて適正に管理すべきである。

2) 法第 33 条第 2 項に基づき景観行政団体が条例で定める「景観重要樹木の管理の方法の基準」については、法第 34 条に規定する管理に関する命令又は勧告が、当該基準に従って適切に景観重要樹木の管理が行われていないと認められる場合に行われるものであること、令第 15 条第 2 号に基づき、当該基準に適合する行為が法第 31 条第 1 項に規定する許可の適用除外行為となるものであることにかんがみ、適切かつ過不足なく定めることが望ましい。例えば、剪定、下草刈り、病害虫駆除の定期実施等の基準を定めることが考えられる。

なお、この際、例えば、複数の景観重要樹木を指定している場合等において、必要に応じて、景観重要樹木の類型ごとに、又は個別の景観重要樹木ごとに基準を定めることも考えられる。

⑤ 関連する制度との関係

景観重要樹木は、景観上重要な単体の樹木について指定するものであり、樹林地等の緑地を一体的に指定するものではない。このため、都市における良好な景観を有している樹林地等については、都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)に基づく特別緑地保全地区、緑地保全地域、市民緑地制度等の緑地保全のための諸制度を活用することが望ましい。

また、良好な景観を有する森林については、森林法(昭和 26 年法律第 249 号)に基づく市町村森林整備計画を活用し、景観と調和のとれた森林整備を行うことが望ましい。

(4) 管理協定

1) 景観重要建造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 項に基づく景観整備推進法人が、景観重要建造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造物又は景観重要樹木の管理を行う制度である。

2) 法第 36 条第 1 項第 2 号に掲げる「協定建造物又は協定樹木の管理の方法に関する事項」については、管理協定が景観重要建造物又は景観重要樹木の適正な管理を目的とするものであることにかんがみ、管理のために必要な事項に限って定めるべきである。

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、協定建造物又は協定樹木の所有者が正当な事由なく、建造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景観整備推進法人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、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) また、景観行政団体又はその長による締結又は認可の広告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定の対象となる建造物又は樹木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、当該建造物又は樹木が管理協定の対象である旨の周知措置を十分講ずるべきである。

6) 法第 42 条第 1 項に基づき、都市緑地法第 81 条第 1 項の規定により指定された緑地保全・緑化推進法人であって同法第 82 条第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、緑地保全・緑化推進法人が、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、緑地保全・緑化推進法人が既に指定されている市町村においては、その積極的な活用が望まれる。

(5) 台帳

景観行政団体は、規則第 18 条第 1 項及び二省省令第 9 条第1項により、景観重要建造物又は景観重要樹木に関し、指定番号及び指定年月日、名称又は樹種、所在地、所有者の氏名及び住所並びに指定の理由となった景観重要建造物の外観の特徴又は景観重要樹木の樹容の特徴、景観重要建造物にあっては、法第 19 条第 1 項に規定する土地その他の物件の範囲について、台帳を作成し、これを保管しなければならないこととされている。その際、当該台帳については、景観行政団体の事務所に備え付け、縦覧を可能とするなどの情報開示措置を行うことが望ましい。なお、縦覧については、令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」にて、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされたことに鑑み、インターネット等の電磁的方法による閲覧も可能とすることが望ましい。

建造物については、法第 19 条第 1 項に規定する土地その他の物件がある場合には、これらの範囲について記載し(規則第 8 条第 1 項第 6 号)、併せてこれらの範囲を表示する図面を保管することとされている(規則第 18 条第 3 項)が、これは、物件の範囲を明確に示す必要があるためであることから、土地の区域界が明瞭に判別できる図面とすべきであり、例えば、1000 分の 1 程度の図面とすることが考えられる。

(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景観整備推進法人は、当該建造物又は樹木について、景観行政団体の長に対し、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景観整備推進法人としている趣旨は、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。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、具体的な期間が限られているものではないが、景観行政団体は、提案が適当と認めたときは、速やかに指定を行うことが望ましい。また、景観行政団体は、提案に係る建造物又は樹木について、景観重要建造物又は景観重要樹木として指定をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされており(法第 20 条第 3 項及び第 29 条第 3 項)、また、指定したときは、直ちに、その旨等を当該景観重要建造物又は景観重要樹木の所有者に通知しなければならないこととされていること(法第 21 条第 1 項及び第 30 条第 1 項)を踏まえ、適切に当該事務の処理を行うべきである。

なお、提案に係る建造物又は樹木について、景観重要建造物又は景観重要樹木として指定をする必要がないと判断した理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとすべきである。

(7) 配慮すべき事項

道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の特定公共施設のうち良好な景観の保全が必要な建造物又は樹木については、景観重要建造物又は景観重要樹木としての指定よりも、むしろ景観重要公共施設として位置付けることにより、適切に整備・管理することが望ましい。

国宝又は重要文化財の管理や現状変更等のためにやむを得ず、これらに隣接する景観重要建造物又は景観重要樹木の除却や移転、改築等が必要な場合にあっては、景観重要建造物又は景観重要樹木の現状変更の許可に当たって、その必要性を配慮することが望ましい。

重要有形民俗文化財、登録文化財、地方公共団体指定文化財及び伝統的建造物群保存地区内の建造物である景観重要建造物の現状変更の許可に当たっては、文化財保護法の趣旨にかんがみ、慎重に判断することが望ましい。

5　再生協定

(1)　趣旨

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、区域単位の良好な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。

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。

(2)　基本的考え方

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の方法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。

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。

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。

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、再生協定の変更の場合も同様である。

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。

(3) 再生協定の手続・効果

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。

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。

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。

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。

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。

6　景観重要公共施設

(1)　趣旨

景観計画には、道路、河川、都市公園、津波防護施設（盛土構造物（津波による浸水を防止する機能を有するものに限る。）、護岸、胸壁及び閘門）、海岸、港湾、漁港等のうち良好な景観の形成に重要なものの整備に関する事項(法第 8 条第 2 項第 4 号ロ)と、これらの占用等の許可の基準(同号ハ)を定めることができることとされている。これは、良好な景観の形成に当たって、公共施設が重要な要素の一つであることに鑑み、当該景観重要公共施設の管理者と協議し、その同意の下に、景観計画に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によって、公共施設とその周辺の土地利用を一体的に一の計画の中に位置付け、効果的に良好な景観形成を図ることを可能としたものである。本制度の趣旨を踏まえて、必要な特定公共施設についてその管理者との協議を行い、積極的な活用を図ることが望ましい。

(2)　基本的考え方

景観重要公共施設は、特定公共施設のうち、良好な景観の形成に重要なものという観点から、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とされているものであることから、例えば、地域の景観の核として親しまれているシンボルロードや河川、都市公園、海岸、港湾、漁港等地域の顔となる特定公共施設について、当該事項及び基準を定めることが考えられる。

景観重要公共施設の整備に関する事項は、当該景観重要公共施設の整備に当たって、景観上配慮すべき事項について定めるものであり、例えば、駅周辺等において風格のある道路整備を行う場合に、街灯や舗装等を景観に配慮したものとする、無電柱化を推進する等その整備に関する事項を定めること等が考えられる。

また、景観重要公共施設の占用等の許可の基準は、当該景観重要公共施設の景観上の特性を維持、増進するために必要な占用等の許可の基準を定めるものであり、例えば、地域に親しまれる緑豊かな都市公園において、緑と調和した良好な景観の形成を図るために、公園管理者以外の者が設置する建築物、工作物その他の物件の形態意匠や高さ等について占用等の許可の基準として定める場合や、地域の景観上の軸となる道路において、周囲の街並みと調和した良好な沿道景観の形成を図るために、原則新たな電柱の設置を認めないこと等を占用等の許可の基準として定める場合などが考えられる。

また、これらの事項及び基準の運用等に当たっては、周辺建築物等の景観に係る規制誘導との調和の視点が必要である場合等、必要に応じて、景観行政団体との連携を図ることが望ましい。

(3)　電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例

景観計画に景観重要公共施設として定められた道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路（以下「景観重要道路」という。）について、電線共同溝の整備等に関する特別措置法（平成 7 年法律第 39 号）第 3 条の規定の適用についての特例が措置されているところであるが、当該特例は、景観重要道路の良好な景観の形成を促進する観点から、景観計画に即し、その景観の整備と安全な交通の確保を図るために必要な場合に、同条第 1 項に規定する電線共同溝を整備すべき道路としての指定を可能とするものであり、また、同条第 3 項に規定する要請を行うことのできる主体として、景観行政団体である都道府県を追加するものである。このような制度の趣旨を踏まえ、景観行政団体及び関係道路管理者は、連携を図りつつ、景観重要道路について、その良好な景観の形成を図るため必要な場合には、電線共同溝を整備すべき道路として積極的に指定することが望ましい。

7　景観農業振興地域整備計画等

(1)　趣旨

農山村地域は、農林産物の生産の場であり、農林業の持続的な発展により、国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承等の多面的な機能を発揮している。農山村の美しさは、人間が自然に働きかけながら永い年月をかけて創り出したものであり、その土地ごとの気候・気象や土壌、植生、水質などいわゆる「風土」に適応した形の農林業の営みや暮らし、その中から生まれ受け継がれてきた伝統文化などの要素が一体となって醸成されている。

近年、豊かな自然、やすらぎ、美しい景観等の農山村地域固有の魅力が国民に認識され、グリーン・ツーリズムやUIJターンなどの動きが見られ、また、農山村に暮らす人々も自らの地域の価値を再認識し、地域固有の資源を活用した農山村の活性化の動きも生じている。しかし一方で、過疎化、高齢化に加え混住化等による地域社会の連帯性の弱まりにより、農地、森林等の地域環境の管理に支障が生じており、農山村の魅力が損なわれてきている。

このような現状を踏まえ、今後の農山村の振興は、地域住民と都市住民等との連携を深めた都市と農山村の交流による開かれた農山村の構築が重要であり、農山村の個性・多様性を重視し、農山村の良さの再発見を通じて、農山村らしさの回復を目指すとともに、国民共有の財産として国民的視点から積極的な農山村の振興を図っていくことが求められている。そのために、良好な農山村景観の保全・創出は重要な要素であり、景観農業振興地域整備計画を作成する趣旨でもある。

景観農業振興地域整備計画は、景観計画及び農業振興地域整備計画（農振法第８条第１項により定められた農業振興地域整備計画をいう。以下同じ。）に適合させつつ、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するために、対象とする区域、その区域内における土地の農業上の利用に関する事項、農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項、農用地等の保全に関する事項、農業の近代化のための施設の整備に関する事項について一体的に定めるものである。

(2)　景観農業振興地域整備計画に定める事項

①　*景観農業振興地域の区域*

1）景観農業振興地域整備計画では、景観と調和した営農条件の確保のあり方を定めるとともに、集落周辺の農地については、景観計画で確保される集落景観と一体的な景観を形成する土地の農業上の利用に配慮したあり方を定めるものであり、農林業が営まれることにより形成される景観の他、集落、水辺、森林、里山等、様々な要素が相まって、良好な景観が創出されることにかんがみ、多様な視点で、地域の美しさを捉え、区域を定めることが望ましい。このため、景観農業振興地域整備計画の対象は、農振法第８条第２項第１号の農用地区域に限定せず、農用地区域以外の区域の農用

地及び農業用施設についても景観農業振興地域整備計画の対象に含め、一体的な保全及び整備により景観形成を図ることが望ましい。

2) 景観農業振興地域整備計画の区域において、景観上の特性の異なる地区を複数含む場合においては、区域を区分して区域名を定める等によりそれぞれの区分ごとに農業上の利用等必要な事項について定めることも差し支えない。また、景観農業振興地域整備計画が複数の分離した区域を持つこと、一つの市町村が複数の土地の区域について、それぞれ別の景観農業振興地域整備計画を定めることも差し支えない。なお、同一地域が複数の景観農業振興地域整備計画の対象となることは、計画内容の明示性に欠ける等混乱をきたすおそれがあるため避けるべきであって、この場合、内容に応じて区域を区分することが望ましい。

3) 景観農業振興地域整備計画の区域には、①国有林野及び公有林野等官行造林地区、②森林法による保安林、保安施設地区、保安林・保安施設地区予定地(用排水路等の農業用施設等の設置に係る区域で、当該保安林の解除について事前調整を了している区域を除く。)を含めるべきではない。また、同法第 5 条第 1 項に規定する地域森林計画の対象となっている民有林が含まれる場合には、法第 59 条の規定により、景観計画に即してその公益的機能の維持増進を図ることが適当と認める場合には、市町村森林整備計画の一部を変更することができる。これらのことから、景観農業振興地域整備計画の策定・変更、協議の回答に当たっては、市町村及び都道府県の農政部局は林務担当部局と十分調整することが望ましい。

4) 景観農業振興地域整備計画の区域の表示は、景観農業振興地域整備計画に関する省令(平成 16 年農林水産省令第 97 号)第 2 条に定めるところにより、特定の土地が区域に含まれているか否かが明らかとなるように区域を明らかにして行うものとし、例えば、景観農業振興地域整備計画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。

特に、景観農業振興地域整備計画の区域や内容を異にする景観農業振興地域整備計画の区域内の地区の境界付近においては、土地に関し権利を有するものが、自己の権利に係る土地が景観農業振興地域整備計画に含まれるかどうか等を容易に判断することができるように、区域を明示的に表示する観点から、縮尺 2500 分の 1 程度の計画図とすべきである。なお、縮尺 2500 分の 1 程度の図面が存在しない場合においてはこの限りでないが、その場合においても、できる限り縮尺の大きい計画図とすべきである。

② 景観と調和のとれた土地の農業上の利用に関する事項

1) 本事項は、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するために、土地利用の勧告制度の運用、協定制度の活用等を含めた効率的、総合的な方策について定める趣旨であり、地域内の農用地の利用動向、農地転用動向、農用地及び農業用施設等の整備状況等を勘案して、当該区域において総合的に農業振興を図るために必要な事項を一体的に定めることが望ましい。

2）本事項は景観農業振興地域整備計画の基本をなすものであるから、土地の位置、地形その他の自然的条件、地域の農業生産の動向、農用地及び農業用施設等の整備の見通し、地域住民等の意向と合意形成を踏まえて作成することが望ましい。

例えば、棚田景観の保全であれば、景観と調和した石積み畦畔の管理、用水路の整備及び管理、農道の整備及び管理、農業生産のあり方、農業生産の主体等、棚田景観を保全するための事項について、散居集落と周辺農地の景観であれば、周辺農地の農業生産のあり方、耕作放棄地が発生しないような生産管理、さらには景観計画において規制誘導されている集落部分の景観保全・形成との関連等について、また、耕作放棄地防止のための集落営農によるブロックローテーションの実施や作業受委託の方法等について記述することが考えられる。

③ 農振法第 8 条第 2 項第 2 号、第 2 号の 2 及び第 4 号に掲げる事項

1） 農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項（農振法第 8 条第 2 項第 2 号）

本事項は、農山村地域の景観を構成する主要な要素の一つである農業生産の基盤の整備及び開発について、例えば、農業用水路を景観に配慮した石積み水路にする等の景観上必要な整備に関する事項及び基準を定めることとしたものである。

なお、本事項については、地形条件及び構造上の条件等に配慮して定める必要があることから、景観農業振興地域整備計画に積極的に位置付け、諸条件に配慮しつつ、即地的に整備及び開発に関する事項を定め、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保することが望ましい。

また、土地改良施設については、その施設自体の形態や機能の発揮が農村地域における良好な景観の形成に資するものとなっていることから、景観重要公共施設に位置付けるとともに、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するため、景観農業振興地域整備計画の計画事項に位置付け、農村地域の土地利用と調和のとれた土地改良施設の整備を行うことが望ましい。

2） 農用地等の保全に関する事項（農振法第 8 条第 2 項第 2 号の 2）

農山村地域の景観は、農林業が持続的に営まれることにより形成されるものであり、耕作放棄地や管理不十分な農地等の解消は、良好な景観を維持・保全する上で重要な課題である。本事項は、耕作放棄地等の解消するために行う基盤整備やその他の活動等の対策について定めることとしている。

3） 農業の近代化のための施設の整備に関する事項（農振法第 8 条第 2 項第 4 号）

本事項は、農山村地域の景観を構成する主要な要素の一つである農業の近代化のための施設について、景観と調和のとれた施設の配置、形態、色彩その他の意匠等に関する基準を定めることとしたものである。

(3) 景観農業振興地域整備計画の決定手続

1) 市町村は、景観農業振興地域整備計画が景観計画を受けて定められるものであることを踏まえ、景観農業振興地域整備計画を定める場合にあっては、景観計画の作成の段階からおおむねの調整を行っておくことが望ましい。

2) 市町村は、景観農業振興地域整備計画を策定又は変更するに当たっては、景観農業振興地域整備計画の推進に資する農業生産基盤整備等の諸施策の実施に関連する団体である農業協同組合、土地改良区及び森林組合に意見を聴くことが望ましい。

3) 景観農業振興地域整備計画を策定・変更する理由を記載する書面には、景観計画の策定・変更、農業振興地域整備計画の変更、景観農業振興地域整備計画の区域の変更のほか、市町村の住民からの景観の保全又は景観に配慮した整備等の要望、秩序ある土地利用の推進、景観を活用した都市と農山漁村の交流の促進等景観農業振興地域整備計画を策定・変更することとなった経緯、背景を記載することが望ましい。

4) 景観農業振興地域整備計画を策定・変更しようとする旨の公告を行うに当たっては、景観農業振興地域整備計画の案に対して市町村の住民が意見を提出できる旨及び景観農業振興地域整備計画の区域内の土地の所有者その他その土地に関し権利を有する者が異議を申し出ることができる旨を明確に示すことが望ましい。

5) 都道府県知事の景観農業振興地域整備計画の協議の回答は、当該計画が法第 55 条第 3 項に規定する要件に適合していること等についての審査のほか、田園環境整備マスタープラン等農業振興に関する基本的な計画との整合性についても十分留意して行うことが望ましい。

また、景観農業振興地域整備計画の策定又は変更に関連し、市町村農業振興地域整備計画の変更を行う場合には、都道府県知事は、当該変更の協議に対する回答と景観農業振興地域整備計画の協議に対する回答の時期を整合させることが望ましい。

6) 法第 55 条第 4 項において準用する農振法第 12 条第 1 項の規定に基づく農林水産大臣への景観農業振興地域整備計画書の写しの送付先は、地方農政局(北海道にあっては農林水産省農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局)とすることが望ましい。

7) 法第 55 条第 4 項において準用する農振法第 12 条第 2 項の規定に基づき、景観農業振興地域整備計画書又はその写しを縦覧に供するときは、景観農業振興地域整備計画に関する省令第 3 条の規定によるほか、あらかじめ縦覧の場所等について関係者に周知させることが望ましい。なお、縦覧については、令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」にて、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲

示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされたことに鑑み、インターネット等の電磁的方法による閲覧も可能とすることが望ましい。

8) 一の市町村で策定するよりも良好な景観形成を促進できる場合は複数市町村による景観農業振興地域整備計画の共同策定を行うことも考えられる。

(4) 土地利用についての勧告

法第 56 条は、施策の実効性を担保するため、景観農業振興地域整備計画の区域内にある土地が当該計画に従って利用されていない場合には、市町村長は、その土地の所有者等に対し、その土地を景観農業振興地域整備計画に従って利用すべき旨を勧告するとともに、勧告を受けた者がこれに従わないとき等は、適切な利用が見込まれる者への権利移転に関し協議すべき旨の勧告を行うことができるとしたものである。

(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、景観整備推進法人に指定された一般社団法人、一般財団法人、NPO又は良好な景観の形成を図ることを目的とする会社は、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、景観整備推進法人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景観整備推進法人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) 農振法の特例

法第 58 条の農振法の特例は、農振法の規定による開発行為の許可をする場合において、当該開発行為により当該開発行為に係る土地を景観農業振興地域整備計画に従って利用することが困難となると認める場合は、許可できないこととする基準を追加することにより、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るものである。

これにより、農振法において、農業振興地域整備計画の達成に支障を生ずるおそれがある場合のほか、景観農業振興地域整備計画に従った農地等の利用を困難とするような行為についても制限することで、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保が図られるようにしたものである。

(7)　景観計画区域における市町村森林整備計画の留意点

①　景観計画区域における市町村森林整備計画の変更

法第 59 条において、地域森林計画の対象とする森林につき、景観計画に即してその公益的機能の維持増進を図ることが適当と認める場合には、市町村森林整備計画の一部を変更することができるとされている。

景観計画区域のなかに森林が含まれており、伐採・造林・保育方法等市町村森林整備計画で定める森林の取扱方法で特に景観に留意する事項がある場合は、区域を明らかにし、市町村森林整備計画に定める事項のうち関連する事項に留意すべき内容を盛り込むことができる。

また、市町村森林整備計画の変更に当たっては、当該景観が林業生産活動等の結果維持されてきたことを踏まえ、今後とも適切に林業生産活動等が営まれるよう留意することとし、農業をはじめとする関係部局と十分調整することが望ましい。

②　景観協定を締結する際の市町村森林整備計画との関係

景観協定に市町村森林整備計画の対象となる森林を含める場合には、市町村森林整備計画で定める森林の取扱方法と整合性の図れたものとなるよう留意する必要がある。

③　木竹の伐採等に係る景観形成基準と市町村森林整備計画との関係

景観計画区域に市町村森林整備計画の対象となる森林が含まれる場合には、木竹の伐採等に係る景観形成基準の策定等に際して、林業生産活動との調和に十分留意すべきである。特に、市町村森林整備計画に規定する木竹の伐採に関する事項と景観計画に基づく木竹の伐採に係る景観形成基準との整合性を図るよう、景観担当部局と林務担当部局で十分な調整を行うべきである。

8　景観地区

(1)　景観地区の意義

法において、良好な景観の形成のために、市町村が、積極的に良好な景観の形成を図っていくことを可能とする仕組みとして、景観地区制度を設けている(法第 61 条)。景観地区は、市町村が、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区である。

景観地区は、その制度化に当たり、従前、都市計画法の地域地区であった美観地区を母体として、その目的、規制手法を大幅に発展、拡充させたものである。

景観地区と美観地区との違いは、次のとおりである。

まず、目的及び対象地区については、美観地区が「市街地の美観を維持するために定める」こととされ、既に一定の美観が存在する地区のみを対象としていたのに対し、景観地区は、「市街地の良好な景観の形成を図るために定める」ものであることから、そのような地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていない地区であっても、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが可能である。

次に、規制の対象については、美観地区は、建築物のみについての制限であったが、景観地区は、建築物についての制限のほかに、工作物や開発行為等の行為規制等についても、必要に応じて市町村の条例で規制を行うことが可能とされており、良好な景観の形成のための総合的な規制となっている。

また、規制を担保するための手法として、美観地区は建築確認のみにより担保されていたのに対し、景観地区は建築確認のみならず、建築物及び工作物の形態意匠に対する市町村による計画の認定制度が整備されている。これにより、景観地区においては、一義的・定量的に定めることが難しく、また、適当でないことが多い建築物や工作物の色やデザイン等の制限について、都市計画で裁量的・定性的な基準として定め、市町村が建築物等の計画とそのような都市計画との適合性を裁量的に判断することにより、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能となったものである。

これらにより、景観地区は、当該地区の良好な景観の形成のために必要な様々な事項を総合的かつ横断的に規制誘導を行うことが可能な制度であるものであり、積極的な活用を図ることが望ましい。

景観地区に関する都市計画には、建築物の形態意匠の制限について必ず定めるとともに、建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度のうち必要なものを定めることとされている。また、景観地区内の工作物について、条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域(当該景観地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められた場合における当該制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限を定めることができることとされているほか、景観地区内において、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為及び土地の形質の変更、木竹の伐採又は植栽、廃棄物等の物件の堆(たい)積等の令第 21 条各号に掲げる行為(以下「開発行為等」という。)について、条

例で良好な景観を形成するため必要な規制をすることができることとされており、当該地区の良好な景観の形成のために必要な様々な事項を総合的に規制誘導することが可能な仕組みとされている。

これらの制限は、建築物については、形態意匠の制限について市町村長による計画の認定を受けなければならないものとされ(法第 63 条第 1 項)、高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限及び敷地面積の最低限度に係る制限は、建築基準法第 6 条第1項に規定する建築確認を受けなければならないこととされている。また、工作物については、条例で、形態意匠について市町村長による計画の認定を受けなければならないことを定めることができることとされており(法第 72 条第 2 項)、高さの最高限度又は最低限度及び壁面後退区域における工作物の設置の制限については、制限を定め、違反した場合の措置等を定めることができることとされている(法第 72 条第 4 項)。開発行為等の規制については、条例で、良好な景観を形成するために必要な規制を行うことができることとされている(法第 73 条第 1 項)。

(2) 景観地区の目的及び対象地区

法第 61 条第 1 項に規定する「市街地の良好な景観」とは、建築物の連なりのみを景観の対象としているという趣旨ではなく、地区の様々な構成要素が関連しあって醸し出される景観を対象としているものである。具体的には、建築物のほか、例えば、工作物、青空駐車場等の人工的要素、地形や水面等の土地の形質、緑や背景の山なみ等の自然的要素が想定されるものであり、これらが相まって市街地の景観を形成しているものであることに留意する必要がある。

同項の「市街地の良好な景観の形成」とは、建築物とその他の人工的要素や自然的要素が一体となって、当該地区の景観上の特徴を維持又は増進させること、あるいは新たに良好な景観を創出することであり、景観地区の都市計画決定の段階で、既に良好な景観が存在している必要はないものである。

したがって、本制度の対象となる地区は、多様となりうるものであるが、例えば、以下のような区域等が考えられる。

- 既に良好な景観を形成している業務地、商業地、住宅地、歴史的街並み、集落等
- 地区周辺の山並みや海岸線、河川、緑地、城址等の地域のシンボルと街並みが一体となって、地域色豊かな景観形成を進めていく必要がある区域
- 良好な景観の形成を進めることが生活環境の向上に資すると想定される住宅地
- 良好な景観の形成を進めることによって、地域の活性化や地域の価値創造を図ることを目標とする商店街や中心市街地
- 町家や武家屋敷等の景観資源は点在しているものの、良好な景観を形成しているとは言い難い状況であり、今後良好な景観形成を進める必要がある既成市街地
- 市街地縁辺部等で、住宅と、青空駐車場や資材置き場等の空閑地が混在するなどの景観上の課題が顕在化している区域
- 多種多様な形状や色彩からなる郊外型店舗等が集積しているバイパス沿道等、景観の向上に向けた対策が必要である区域

- 無電柱化の推進等により、地域の特性を活かした良好な景観形成や観光振興を図る区域
- 今後建築物の更新が想定される郊外型の団地など、これまでの環境を確保しつつ新しい生活環境を創造していく必要がある区域
- 開発事業等に伴い、新たな景観の創出が見込まれる区域
- 道路、河川、公園、緑地、水辺等の地域の景観資源と一体となって良好な景観の形成を進める必要がある区域

等

(3) 規制の対象

景観地区においては、当該地区がどのような市街地特性を有している場合であっても、建築物は地区内に必ず存在し、当該地区の景観を構成する要素として主要な役割を果たしているものであることから、必ずその誘導を行う必要があるものであるといえる。このため、建築物については、都市計画においてその制限内容を定めることとするとともに、良好な景観の形成のために必要不可欠な事項である建築物の形態意匠の制限については、必ず定めることとしたものである(法第 61 条第 2 項)。

工作物については、景観地区ごとの市街地特性及び目標とする良好な地域の景観像によって、工作物が当該地区の景観を構成する要素としてどの程度の重みを持つのか異なるものである。このため、地域における良好な景観の形成に向けて、工作物に対する制限の対象や必要性が異なることが想定されるものであることから、必要に応じて、法第 72 条第1項に基づく条例(以下「景観地区工作物制限条例」という。)を定め、建築物に準じた制限を行うことができることとしたものである。

また、開発行為等については、景観地区ごとの地形上の特性、自然的要素や目標とする良好な景観像によって、当該行為が当該地区の景観を構成する要素に与える影響の大きさが異なるものである。このため、地域における良好な景観の形成に向けて、どのような行為を対象としてどのような規制を行うことが適切であるかを判断する必要があることから、必要に応じて、法第 73 条第1項に基づく条例(以下「景観地区開発行為等規制条例」という。)を定め、必要な規制を行うことができることとしたものである。

なお、これらの個々の景観を構成する要素は、各地区の特性に応じてその構成及び重みが異なるものであり、これらの景観を構成する要素すべてについて、必ず規制しなければならないというものではなく、また、これらの景観を形成する要素に影響を与える開発行為等についても同様であることに留意する必要がある。当該地区の良好な景観の形成のために制限が必要な要素や影響を与える行為及び誘導すべき内容をよく吟味した上で、必要な事項を適切に選択して定めるべきである。

(4) 景観地区の都市計画に定める事項

① 区域

景観地区の区域は、地区内の景観を維持、増進又は創出するために必要な規制を適切に行うことができるように設定するべきである。その際、その目的とする地域の景観像や特性に応じて、必要とする区域の範囲を過不足なく定めることが望ましい。具体的な地域の景観像や特性を把握する場合には、例えば、通り、街並みといったヒューマンスケールの景観の場合や、眺望や背景と一体となった市街地の景観のように広がりのある景観の場合のように、地域の景観のスケールの違いや、住宅地や商店街、業務地といった地区の用途に応じた特性の違い、歴史的な由来や地区の文脈を重要視すべき場合と埋立地等における開発等新たに景観を創造する場合といった場所性の違い等、多様な観点が想定されるものであることに留意が必要である。また、特に、通り沿いの景観、街並みの景観、住宅地の景観などの身近な景観については、良好な景観の形成に対する住民の関心、要請が、近年一層高まっていることから、地域の実情に応じて、きめ細やかに指定することが望ましい。

なお、景観地区は、市街地の良好な景観の形成を目的とするものであることから、市街地又はそれらと景観上一体不可分である周辺の区域から離れた、農地、森林、海面、河川等区域の景観と密接な関連を有しないものについて設定することは、一般には想定していないものである。

② 建築物に関する制限

1) 基本的考え方

景観地区に関する都市計画には、都市計画法第 8 条第 3 項第1号に基づく地域地区の種類、位置及び区域に加えて、建築物の形態意匠の制限については必ず定め、同法施行令第 4 条に基づく面積及び名称、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物の敷地面積の最低限度については、これらのうち必要なものを定めることとされている。これらの建築物に関する制限については、当該区域の景観上の特性や目標に応じて、必要なものを選択して定めることにより、相乗的な効果を得られるように定めることが望ましい。

なお、これらの建築物に関する制限については、当該地区の景観上の特性や目標とする景観像にかんがみ、地域の景観形成に支障のない場合には、対象となる建築物の規模を一定以上のものに限って定めることや、必要に応じて景観地区を区分し、それぞれの区分ごとに定めることも考えられる。

2) 建築物の各部分の高さに関する制限の緩和

景観法整備法により改正された建築基準法第 68 条第 5 項に基づき、景観地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度、道路に面する壁面の位置の制限（併せて、景観地区工作物制限条例において、壁面後退区域における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置制限が定められているものに限る。）及び敷地面積の最低限度が定められた場合は、景観地区内

の建築物で、当該景観地区の都市計画の内容に適合し、かつ、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、同法第 56 条に基づく建築物の各部分の高さの制限(斜線制限)を適用除外することができることとされている。これは、良好な街並み景観を形成する上で、建築物のスカイラインを整えることや、建築物の高さと壁面の位置を揃えた空間を道路沿いに担保することが有効であり、また、個別の敷地ごとに適用される斜線制限がかえって景観を乱すこととなる場合もあることから、景観地区に関する都市計画において建築物の高さ、壁面の位置等の制限を定めている場合に、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない範囲で、個別の敷地ごとに適用される斜線制限を適用除外することとしたものである。

(5) 建築物の形態意匠の制限

① 適合義務

法第 62 条の規定により、景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものでなければならないこととされている。当該規定は、一般的な適合義務を規定するものであり、地区内の建築物全てにその義務が課されることに留意する必要がある。ただし、法第 69 条第 1 項第 1 号から第 4 号までの規定により、他の法令等により現状保存のための規制がなされている景観重要建造物、国宝、重要文化財等の建築物について適用が除外されるほか、同条第 2 項において、建築基準法と同様に、景観地区に関する都市計画が定められ、若しくは変更された際現に存する建築物又は現に工事中の建築物で、法第 62 条の規定に適合しないもの又は同条の規定に適合しない部分を有するもの(以下「既存不適格建築物」という。)について適用除外とされているところである(なお、法第 69 条第 3 項により、既存不適格建築物について増改築等があった場合等は、既存不適格扱いされないものである。)。

また、景観地区は、多様な区域に適用可能であり、区域ごとに景観上の特性又は目標とする景観像が異なるものであることから、当該区域の良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれが少ない建築物について、市町村が個別に判断して、法第 69 条第 1 項第 5 号に基づき市町村の条例に位置づけることによって適用除外とすることを可能としている。

② 都市計画に定める建築物の形態意匠の制限

1) 基本的考え方

景観地区に関する都市計画に建築物の形態意匠の制限を定める際には、建築物の形態意匠が、当該区域の良好な景観の形成に与える影響が大きい重要な要素であることにかんがみ、地域の景観を構成する形態意匠上の特色又は目標とする良好な景観に求められる形態意匠を把握し、高さ等の

他の制限の内容との制限のバランスを考慮するとともに、当該区域の土地利用の現況、建築物の建築等の将来を含めた動向を勘案しつつ、当該区域における良好な景観の形成のために必要な制限を適切に定めることが望ましい。この場合、例えば、必要に応じて、制限の対象となる建築物の種類や規模を限って定めることや、当該景観地区の区域を、景観上の特性に応じてさらに区分して、それぞれ必要な制限を別に定めることも可能である。

2) 配慮すべき事項

建築物の形態意匠の制限については、法第 62 条ただし書において、「政令で定める他の法令の規定により義務付けられた建築物又はその部分の形態意匠にあっては、この限りでない。」とされており、令第 17 条において、具体的に「他の法令の規定」を定めているところである。同条に定める「他の法令の規定」は、形態意匠に係る具体的な仕様を規定しているものを定めているものであって、他の性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定については、その性能又は条件を満たしつつ形態意匠に係る都市計画に適合させることが可能であることから、同条の「他の法令の規定」としては定めていないものであるが、当該形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、実際に実現不可能な形状や安全性を損なう形状等を要求することがないよう、このような性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定についても十分に留意すべきである。この際、当該規定との関係について疑義が生じる場合は、必要に応じて当該法令所管部局に相談することが望ましい。

③ 市町村長による計画の認定等

1) 基本的考え方

景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、法第 63 条第 1 項に基づき、あらかじめ、その計画が、都市計画に定められた「建築物の形態意匠の制限」に適合するものであることについて、申請書を提出して、市町村長の認定を受けなければならないこととされている。

これは、建築物の形態意匠が、景観地区における良好な景観を構成する要素として主要なものであること、また、高さ等と比べて、その制限の内容が、建築物の外観に係る様々な部位について、その部位ごとに又はそれらを総合した外観全体の調和の観点から、色彩、形状、材質等の複数の要素に対し、一義的・定量的な規定による制限を行う場合から周辺景観との調和といった裁量的・定性的な規定による制限を行う場合まで、多様に想定され得るものであるため、その審査の方法について、周辺状況を含めた現地の即地的な状況を踏まえて事前に計画の内容を審査し、制限への適合を確保する仕組みとすることが必要であることによるものである。このため、現地の即地的な状況を把握することが可能な市町村長による計画の認定制度を設けるとともに、違反建築物に対する違反是正のた

めの措置等による担保措置を講じることとしたものである。具体的には、市町村長による認定証の交付を受けた後でなければ、建築物の建築等の工事(根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事(以下「基礎工事等」という。)を除く。)に着手できないこととされていること、当該制限に違反した建築物の建築等工事主、工事の請負人、現場管理者、所有者、管理者等に対して、当該建築物に係る工事の施工の停止を命じ、又は当該建築物の違反を是正するために必要な改築等の措置をとることを命ずることができることとされていること、違反の是正等を命ずる等の処分を行った場合においては、当該処分に係る建築物の設計者、工事監理者、工事の請負人又は宅地建物取引業の取引をした宅地建物取引業者の氏名等をこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならないこと等が措置されている。

本認定制度等により、景観地区内においては、建築物の形態意匠の制限を積極的かつ能動的に定めることができ、かつ、その制限を実効的なものとすることが可能となったものである。

2) 認定手続等

A. 認定の申請

認定の申請に当たっては、規則第 19 条第 1 項に規定する別記様式第二による申請書の正本及び副本に、同項に規定する別記様式第三による建築等計画概要書、建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面(縮尺 2500 分の 1 以上)、当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真、当該敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上)、建築物の彩色が施された二面以上の立面図(縮尺 50 分の 1 以上)、その他参考となるべき事項を記載した図書、添付が必要なものとして市町村の条例で定める図書を添付することとされている。なお、これらの添付する図面の縮尺については、建築物の建築等の規模が大きいことにより、適切に表示できない場合には、市町村長が適切と認める縮尺の図面をもって、これらの図面に替えることができることとされている(同項ただし書)ので、建築物の建築等の規模により、一枚の図面を多数に分割しなければ表示できないような場合等においては、申請者の負担軽減の観点から、審査に支障を生じない範囲で必要に応じて当該ただし書規定を活用することが望ましい。

また、市町村長は、申請書の正本、副本及び建築等計画概要書以外の添付する図書について、添付の必要がないと認めるときはこれを省略させることができることとされている(規則第 19 条第 2 項)。これは、認定の申請を必要とする行為が、例えば外観にかかる修繕や色彩の変更といった比較的小規模な行為をも対象としており、その場合、当該図書の一部を省略しても、計画の審査に支障を生じない場合があることも想定されるものであることから、当該規定を措置しているものであり、申請者の負担軽減の観点から、この趣旨を踏まえて、審査に支障を生じない範囲で必要に応じて措置することが望ましい。

規則第 19 条第 1 項第 1 号の「建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面（道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物の位置を明示したものに限る。）」については、当該建築物の敷地の位置、敷地の周辺の状況、道路その他の公共の場所の状況、隣接する土地における建築物の位置等の申請に係る敷地周辺の状況が明瞭に分かる図面とするべきである。

また、同項第 2 号の「当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真」については、当該建築物の敷地の状況及び隣接する土地における建築物の現況等の当該敷地の周辺の状況が明瞭に分かる写真とするべきである。その際、建築物の形態意匠の制限として、色彩が規定されている場合には、色彩が明瞭に分かるカラー写真とするべきである。

同項第 4 号の「建築物の彩色が施された二面以上の立面図」については、当該建築物が建築物の前面の道路からどのように望見されるかを把握する必要があることから、地盤の位置に加えて、道路の位置を記載するべきである。

なお、同項第 6 号の「前各号に掲げるもののほか、添付が必要なものとして市町村の条例で定める図書」を規定している趣旨は、景観地区は多様な景観上の特性を持つ区域に指定されることが可能であり、当該都市計画に定められる建築物の形態意匠の制限についても、制限の内容、制限の程度等について、多様な内容が想定されることから、当該都市計画を決定した市町村長が計画を審査するために必要な図書を、追加的に申請書に添付することとして定めることを可能としたものである。

B.　認定証の交付等

市町村長は、認定の申請書を受理した日から 30 日以内に、申請に係る建築物の計画が、当該景観地区の都市計画に定める建築物の形態意匠の制限に適合するかどうかを審査し、適合するものと認めたときは、当該申請者に認定証を交付しなければならないこととされている（法第 63 条第 2 項）。この場合、申請者には、認定証の交付を受けるまで、建築物の建築等の工事（基礎工事等を除く。）を行うことができないという厳しい制限がかかるものであることから、当該認定の申請が、当該景観地区の建築物の形態意匠の制限に適合していることが明らかである場合等、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。

また、市町村長は、申請に係る建築物の計画の審査をした場合において、当該計画が、当該景観地区の都市計画に定める建築物の形態意匠の制限に適合しないものと認めたとき、又は当該申請書の記載によっては当該制限に適合するかどうかを決定できない正当な理由があるときは、認定の申請書を受理した日から 30 日以内に、当該申請者にその旨及びその理由を記載した通知書を交付しなければならないこととされている（法第 63 条第 3 項）。

これは、申請に係る建築物の計画が、当該景観地区の都市計画に定める建築物の形態意匠の制限に適合するかどうか(又は適合するかどうかを決定できない場合はその旨)を判断するために、市町村長が検討に要する期間として30日を措置しているものであり、当該計画が当該制限に適合しない場合に、どのように変更すべきかについて計画内容を調整するための期間ではないことに留意が必要である。このため、当該計画が当該制限に適合しないものと認めた時点(又は適合するかどうかを決定できないことが判明した時点)で、通知書を交付することが可能である。

通知書を交付された申請者は、計画を変更し、又は当該規定に適合するかどうかを決定できない旨の通知書を交付された場合においては必要な図書の追加等を行った上で、認定の再申請を行うこととなる。この場合に、市町村の認定担当部局は、必要に応じて、申請者の相談に応じ、円滑な再申請に向けて、技術的支援、アドバイス等を行うことが望ましい。

なお、法第63条第4項に規定する建築物の建築等の工事の着手制限は、基礎工事等について除外されているものであることに留意が必要である。

C. 国又は地方公共団体の建築物に対する認定等に関する手続の特例

国の機関又は地方公共団体(以下「国の機関等」という。)が景観地区内の建築物の建築等を行おうとする場合においては、法第63条から第65条までの計画の認定等の規定は適用せず、当該工事に着手する前に、その計画を市町村長に通知しなければならないこととされている(法第66条)。市町村長は、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る建築物の計画が、当該景観地区内の都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するかどうかを審査し、適合するものと認めた場合にあっては、認定証を交付しなければならず、国の機関等は、認定証の交付を受けた後でなければ、当該工事(基礎工事等を除く。)に着手することができないこととされている。

当該計画の通知に係る図書については法令上定められているものではないが、計画の内容を把握し、それに基づき審査する必要があるものであることから、認定の申請書及び添付する図書と同様の内容とする必要がある。このため、認定の申請を行う場合に準じて、以下に掲げるとおりとする。

イ 通知書(規則第19条第1項に掲げる別記様式二に掲げる事項を記載したもの)の正本及び副本

ロ 添付図書(規則第19条各号に掲げる図書)

なお、規則第19条第1項ただし書の添付図書の図面の縮尺の変更及び同条第2項の図面の省略についての規定は、認定の申請を行う場合と同様に可能である。

通知を受けた市町村長は、当該通知に係る建築物の公共性にかんがみ、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。特に、緊急に

公共的な観点から建築物の建築等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。

D.　認定等手続の条例による付加

認定及び通知に係る手続（以下「認定等手続」という。）に係る事務は、自治事務であることから、市町村の判断において、条例で手続を付加することは当然可能であるが、条例によって、例えば、申請書を受理した日から認定証の交付までの期間を 30 日よりも長くする等、法に抵触する手続を付加することは許されない。また、条例によって、例えば、認定を行わない等の手続の簡素化を行うことも許されないものである。法第 67 条は、この趣旨を確認し、明確化したものであるが、建築物の形態意匠という景観の質に大きな影響を与える事項の審査に当たり、地域の自然、歴史、文化といった状況や、周辺との調和の観点、デザインの創造性等の地区の目標とする景観像の達成の観点から、認定等手続を円滑に進めるために、専門的な知見を得たり、市民への情報開示等を行うことが有効であることから、積極的な工夫を行うことが望ましい。具体的には、例えば、市町村で独自に設置した景観審議会等の第三者機関、市町村の条例等で位置付けられた住民等から構成されたまちづくり団体等の意見を聞くこととすることや、申請された一定規模以上の計画について、個人情報に配慮しつつ縦覧等の開示の方法を定めること等が考えられる。

なお、例えば周辺住民等特定の者の同意又は同意書と同一と認められる書面（例えば、住民の署名押印がなされた説明会の議事録）の提出を認定の必須条件とするといった手続の付加は、申請者に根拠の不明確な負担等を強いることとなるので、適当でない。

E.　既存不適格建築物に対する措置

市町村長は、既存不適格建築物について、その形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合においては、当該市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の期限を定めて、当該建築物の改築、模様替、色彩の変更その他都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることができることとされている（法第 70 条第 1 項前段）。この場合、市町村は、当該命令に基づく措置によって通常生ずべき損害を時価によって補償しなければならないこととされている（同項後段）。これは、既存不適格建築物が、当該景観地区の景観を大きく阻害している場合や、当該地区の目標とする景観像の達成に向けて著しい支障となっている場合が想定されることから、景観地区における良好な景観の形成に必要な限度において、当該措置を設けているものである。既存不適格建築物は、当然のことながら、法に違反するものではないものであるため、建築物の形態意匠の制限に適合するための変更命令に当たっては、相当の期限を定めるとと

もに、当該市町村の議会の同意を要することとし、また、当該命令に基づく措置によって通常生ずべき損害を時価により補償することとしたものである。

当該規定に基づく変更命令については、建築物の形態意匠の制限に適合させるために、その命じる内容の程度について多様に想定されるものであるが、例えば、3)で後述するとおり、建築物の形態意匠の制限として「建築物の外観について破損や腐食を放置しないこと。」という内容が定められている場合に、都市計画の決定前から破損、腐食している建築物について、破損を修繕させること、壁を塗り替えさせること等とするなどの比較的小規模な内容についての命令も考えられるものである。

F.　配慮すべき事項

法第 64 条第 1 項に基づき、建築物の形態意匠の制限について、違反の是正命令等を行う場合には、対象となる部位及びその色彩、形状、素材等の具体的内容について、できる限り客観的かつ明示的に行うべきである。なお、その際、必要に応じて、景観審議会等の活用により、専門的知見の充実に努めることも考えられる。

法第 65 条第 1 項に基づき、市町村長が、法第 64 条第 1 項の規定による処分に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称、住所及び規則第 23 条第 1 項に規定する事項を、これらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならないこととされている。この際、市町村長は、同項第 4 号に規定する「前三号に掲げる事項のほか、参考となるべき事項」として、これらの者について、建築士の登録番号や建設業の許可番号等の資格情報を、把握し得る限りにおいて、国土交通大臣又は都道府県知事に通知することが望ましい。

3)　形態意匠の制限の内容と認定の運用

A.　基本的考え方

景観地区における建築物の形態意匠の制限の内容と、その具体的な認定の審査の方法は、密接に関連するものであり、形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、その後の認定の運用と一体的に検討することが望まれるものである。また、これらの具体的運用は、各地区において多様に展開されることが想定される。それは、主として、景観地区が指定される区域の市街地特性が多様であり、目標とする景観像にも幅があることが想定されること、及び建築物の形態意匠の制限の内容そのものが多岐にわたる総合的な性格を持つものであることの二点の要因によると考えられる。

こうしたことから、建築物の形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、当該地区の市街地特性と、建築物の形態意匠の制限そのものが有する特徴を勘案し、適切な運用が行われるよう定めることが必要である。

もちろん、基本理念において、「良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連」し、「それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなくてはならない。」(法第2条第3項)とされているところであり、それぞれの地区における個性豊かな景観の形成に向けて、それぞれの地区の特性及び目標とする景観像に応じて、各市町村の創意工夫の下に、形態意匠の制限の内容とその運用が行われるべきであることはいうまでもない。

B.　形態意匠の制限の内容

景観地区は、特定の景観特性を有する土地を対象としているのではなく、都市計画区域及び準都市計画区域内の市街地の良好な景観の形成を目的とする区域であれば、どのような区域についても指定可能であることから、都市計画に定める建築物の形態意匠の制限の内容は、それぞれの景観地区において様々となることが想定される。特に、用途等の地域の土地利用の現況や建築物更新の状況、地域のまちづくり政策上の位置付け等を含めた将来の動向等の各地域における個別的な要因によって、目標とする景観像そのものやその達成に向けて重要視する規制事項及びその優先順位が異なるものである。

具体的には、例えば、以下のような場合が考えられるものである。

- 中心市街地のシンボルロード周辺等においては、賑わいと風格のある沿道景観の形成のために、建築物の形態意匠の制限として、一階部分の色や材質、開口部の意匠等について重きを置く場合
- 緑の多い戸建て住宅地において、軒の深い屋根伏せとする等緑との調和をポイントとする場合
- 歴史的な街並みにおいて、その主要な時代様式にのっとった建築様式に揃えることを主な目的とする場合
- 多様な建築様式が隣り合う住商混在地等において、壁面の分節と色合いのバランスを取ることにより、ヒューマンスケールの街並みを醸し出すことにポイントを置く場合
- 景観地区外の山並みと市街地景観の調和を重視する地区において、例えば瓦屋根にするというように屋根の色や材質、形状を中心に規制する場合
- バイパス沿道などにおいて、景観の悪化を防ぐために原色を避けるといった最低限の事柄について担保力を持たせるために規制する場合

等

また、建築物の形態意匠の制限そのものが持つ規制手法としての特徴として、高さ等と比べて、その制限の対象、内容、規制の程度が広範かつ多様であることが挙げられる。具体的には、制限の対象となる建築物の部位が多く、その定め方も広範であること(屋根、外壁、柱、設備、その他外観の部位を個別的に指定する場合、外観全体について総括的に規定する場合等)、制限の対象となる形態意匠の事項が多いこと(色彩、形状、様式、材質等を具体的に指定する場合、公共的な空間からの景観形成の観点から設備等の遮蔽等の方法を指定する場合、周辺の主要な景観要素への視野確保のための形態の指定を行う場合、建築物の外観について破損や腐食を放置しないこと等の状態を規定する場合等)、形態意匠の制限の規定の仕方も多様であること(一義的・定量的に規定する場合、選択可能な事項をいくつか規定する場合、周辺景観との調和といった裁量的・定性的な要素を含む規定を定める場合等)等が挙げられる。

景観地区の指定が想定される地区には、必ずしも当該地区の景観形成の基準があらかじめ明確であるものばかりでなく、特徴的な地域の景観を持たない一般の市街地も多く想定される。このため、建築物の形態意匠の制限として、例えば、いくつかの選択肢の中のいずれかを選択すればよいこととすることや、制限項目数の全てを満たさなくとも一定数以上の項目を満たせば認定する仕組みとすること等が考えられる。また、制限項目ごとにあらかじめ重み付けを行って公表し、全体として一定以上のポイントを満たせば認定する仕組みとすることや、選択項目についても、選択肢ごとに優先順位が異なる序列型の項目を設けること、ある選択肢を選択した場合に付随して行わなくてはならない項目のグルーピングを行うこと等も想定される。

また、建築物の各部位ごとに定める場合と、複数の部位のバランスを一体的・横断的に定める場合、建築物全体について定性的に定める場合等が考えられる。これらの定め方については、個別の形状は適合していても、総体としてアンバランスな意匠となる場合も想定されるものであることから、建築物全体の意匠や形状のバランス、周辺との調和を重視する場合には、個別部位に係る制限と、部位間相互の関係や全体の基調、事項間の調和についての優先順位についての制限を並列的に定め、それぞれの観点からの適合性をチェック可能とすることが考えられる。

これらの手法の組み合わせにより、総体的に建築物が地域の景観に適合した形態意匠となるように求めていくことが可能となるものである。

なお、評価の視点を交えた形態意匠の制限を定める際には、その基本的な考え方を都市計画に位置づける等、評価の視点を明らかにするべきである。

C. 認定の運用

建築物の形態意匠の制限について、評価の視点を交えつつ、一定の幅を持たせて定めているような場合においては、計画が制限の内容に適合しているかどうかについて、即座に判断することが難しい場合も多いことから、適切な審査方法を併せて定めておくことが必要である。審査を行う

に当たっての知見の確保の方策として、景観審議会等の第三者機関や、市町村の認定等の位置付けのあるまちづくり協議会等の意見を聴くこととする等の手続の付加が考えられる。こうした場において申請者がその設計意図を説明する機会を確保すること等により、審査に際しての知見が深まり、円滑な運用が可能となる場合も想定される。

しかしながら、認定に係る計画には小規模な修繕等の軽易な行為も含まれ得るものであることから、全ての計画について景観審議会等の意見を聴くことは、その必要がない場合も多く、また運用体制からみて過重な負担となる場合も想定される。こうしたことから、景観審議会等の意見を聴く等の手続の付加は、景観上の影響が大きいことが想定される建築物の計画に限って行うこととすること等も考えられる。

また、項目に選択肢を設ける場合や、項目ごとに重みや優先順位を付けているような場合には、総合評価の方法として、点数化を行うことも考えられる。このような点数化の方法は、評価項目をいったん定めた後は、比較的審査を行いやすいという利点があるものであるが、一方で硬直的な運用を招きやすく、結果として良好な景観の形成に寄与しないおそれもあることから、例えば、地域の景観への影響度に応じて建築物の規模等により制限の内容を分けて定め、影響の大きいものについては、総体的な項目、事項間の調整に係る項目、定性的な事項を定めた項目等の全体のバランスを確保するための項目に重きを置く点数化を行うことや、こうした定性的な項目について専門的な知見の確保の観点から景観審議会等による審議を行うこと等が考えられる。

(6) 建築物の高さの最高限度又は最低限度

建築物の高さの最高限度又は最低限度については、地域の特性に応じた高さの建築物を整備し又は保全することが、当該区域の良好な景観の形成を図るため必要である場合に定めるものである。

例えば、高さの最高限度については、町家等が連なる歴史的な街並み、良好な中低層住宅地等のほか、景観地区内から遠くの山並みが眺望され、それが当該景観地区の街並みと一体となって良好な景観を作り出しているような場合、地区内の石碑等のモニュメント、歴史的建築物等のアイストップとなる建築物、巨樹、広場その他の景観資源と調和のとれたたたずまいを形成する必要がある場合、これらの景観資源を見通すための視野又は景観資源の後方の空間を確保する必要がある場合等において定めることが考えられる。

これらの制限を定める際には、街並みを構成する建築物の高さの現状、市街地の背景となる風景に対する眺望の確保、地域の景観資源に対する見通し及びその後景の確保等、当該地区の景観の特性及び目標とする良好な景観の形成の観点からみて必要な制限について適切な数値を定めるべきである。眺望や見通し等の確保の観点から高さの最高限度を定める場合には、地区内において、主要な眺望点や視点場を設定して周知する等、その根拠を分かりやすく示すことも重要である。こうした主要な眺望点や視点場は、公衆が容易に立ち入り可能な道路その他の公共の場所に設定することが適当である。

また、高さの最低限度については、例えば、建築物及び工作物の高さが一定程度整ったスカイラインの形成が見られ、こうした景観上の特性を維持・増進することが必要な区域において定めることが考えられる。なお、当該制限を定める際には、例えば、スカイラインを形成している建築物等の高さの現況等を勘案し、当該スカイラインの形成に必要であって、かつ過度な負担にならない数値を定めるべきである。

なお、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める際には、工作物についての制限を併せて定めることが、区域の良好な景観の形成に有効である場合も多いことから、必要に応じて併せて検討することが望ましい。

このほか、建築物の高さの算定方法については、特段の定めをしない限り建築基準法の算定方法に関する一般的な原則によることとなるが、景観地区の都市計画に当該算定方法を明記した上で、同法と異なった算定方法を用いることも考えられる。

(7) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、壁面の位置を整え、又は道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されることが良好な景観の形成を図るために必要な場合に定めるものである。例えば、建築物の連なりの確保や景観資源への見通しの確保のために、壁面の位置を揃えることが必要な場合に定めること等が考えられる。

景観資源への見通しの確保等、空間になにもないことが重要である場合には、壁面の位置の制限と併せて、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、空間の確保が可能となるものであることから、必要に応じてこれらの制限を併用して定めることが望ましい。

なお、壁面の位置の制限は、地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも可能である。

(8) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、当該区域内の景観の悪化を招くことのないよう定めるものである。

景観地区において、建築物の敷地面積の最低限度は、通常の用途地域に関する都市計画において定めるもの（建築基準法第 53 条の 2 第 2 項）と異なり、その上限は定められておらず、当該区域における敷地規模及び建築物の用途等の土地利用の現況、容積率、建ぺい率の最高限度の指定状況等を総合的に勘案して、当該区域における良好な景観の形成に資するよう定めることが望ましい。

(9) 工作物に関する制限

① *基本的考え方*

景観地区内の工作物については、景観地区工作物制限条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置の制限を定めることができることとされている。これは、工作物が、当該景観地区の特性及び目標とする良好な地域の景観像によって、当該地区の景観を構成する要素としてどの程度の重みを持つのか異なるものであり、工作物に対する制限の必要性を判断する必要があることから、条例で、工作物の制限の内容を選択して定めることとしたものである。

なお、工作物は多種多様なものが存在することから、地域の景観形成上支障のない場合には、条例で、例えば、制限の対象とする工作物の種類、規模等を限る等、景観上の必要性に応じて適切に定めることが望ましい。

② 工作物の制限の基準

工作物の形態意匠の制限について、令第 20 条第 1 号にいう「当該景観地区に関する都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限と相まって、建築物及び工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるように定めること」とは、景観地区においては、必ず建築物の形態意匠についての制限が定められていることから、建築物の形態意匠の制限と、工作物の形態意匠の制限が調和し、又は補完し合うことによって、当該地区の良好な景観の形成に寄与するよう定めることとの趣旨である。また、無電柱化を推進する区域内においては、電線共同溝方式等による地中化を図るほか、現場の状況等により地中化が難しい場合には、迂回配線・屋側配線等により配線の工夫を図る旨を定めることで、工作物の形態意匠の制限の一環として無電柱化を推進することも可能である。

工作物の高さの最高限度について、令第 20 条第 2 号にいう「地域の特性に応じた高さの建築物及び工作物を整備し又は保全することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」とは、例えば、町家等が連なる歴史的な街並み、良好な中低層住宅地等が考えられる。同号にいう「当該市街地が連続する山の稜線その他その背景と一体となって構成している良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域」とは、例えば、景観地区内から遠くの山並みが眺望され、それが当該景観地区の街並みと一体となって良好な景観を作り出しているような区域等が考えられる。なお、「連続する山の稜線その他その背景」としては、例えば、連続する山の稜線の他、海、湖、河川、崖線、シンボルとなる緑地、城址等の地域のランドマークを中心として展望される背景等が考えられる。同号にいう「その他一定の高さを超える工作物の建設等を禁止することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」とは、例えば、地区内の石碑等のモニュメント、歴史的建築物等のアイストップとなる建築物、巨樹、広場その他の景観資源と調和のとれたたたずまいを形成する必要がある場合において、これらの景観資源を見通すための視野又は景観資源の後方の空間を確保する必要がある区域等が考えられる。これらの区域について、例えば、街並みを構成する建築物の高さの最高限度との調和や、市街地の背景となる風景に対する眺望の確保、地域の景観資源に対する見通し及びその後景の確保等、当該地区の景観の特性及び目標とする良好な景観の形成の観点からみて必要な制限について適切な

数値を定めるべきである。こうした場合において、通常、建築物の高さの最高限度を併せて定めることが、当該地区の良好な景観の形成を図るために必要であることから、建築物と工作物の高さが調和し、又は補完しあうよう一体的に定めることが望ましい。なお、眺望や見通し等の確保の観点から高さの最高限度を定める場合には、地区内において、主要な眺望点や視点場を設定して周知する等、その根拠を分かりやすく示すことも重要である。こうした主要な眺望点や視点場は、公衆が容易に立ち入り可能な道路その他の公共の場所に設定することが適当である。

工作物の高さの最低限度について、令第 20 条第 3 号にいう「地域の特性に応じた高さの建築物及び工作物を整備し又は保全することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」とは、例えば、建築物及び工作物の高さが一定程度整ったスカイラインの形成が見られ、こうした景観上の特性を維持・増進することが必要な区域等が考えられる。なお、当該制限を定める際には、例えば、スカイラインを形成している建築物等の高さの現況等を勘案し、当該スカイラインの形成に必要であって、かつ過度な負担にならない数値を定めるべきである。

壁面後退区域における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置の制限について、令第 20 条第 4 号にいう「当該壁面後退区域において空地を確保することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」とは、例えば、建築物の連なりの確保や景観資源への見通しの確保のために、壁面の位置を揃えるとともに工作物を壁面の前に置かないこととすることが必要な区域等が考えられる。そのため、無電柱化が推進されている道路に隣接する壁面後退区域においては、電柱・電線の設置を景観地区工作物制限条例で制限することにより、道路と民有地の一体的な無電柱化を図ることが可能となる。

令第 20 条第 5 号にいう「工作物の利用上の必要性、当該景観地区内における土地利用の状況等を考慮し」とは、例えば、工作物の機能を発揮できない形状を定める等工作物の利用上必要な機能を確保するための形態意匠、高さ等を不当に制限していないか、土地の利用状況等から見て不当な制限となっていないかを考慮すること、地区の建築物の建築動向及び工作物の建設動向又はこれらの今後の見通し、土地の歴史的由緒又は由来等を考慮することという趣旨である。

なお、法第 72 条第 1 項後段に規定する「この場合において、これらの制限に相当する事項が定められた景観計画に係る景観計画区域内においては、当該条例は、当該景観計画による良好な景観の形成に支障がないように定めるものとする。」の趣旨は、景観計画区域で、工作物に関して、これらの制限に相当する制限が行われている場合に、景観地区工作物制限条例による制限が定められている景観地区内の工作物の建設等が、景観計画の届出の適用除外とされている（法第 16 条第 7 項第 9 号）ことから、景観地区工作物制限条例で、景観計画区域における規制を緩和しないように定めることとしているものである。

③　工作物の形態意匠の制限を定めた場合の認定等

景観地区工作物制限条例で工作物の形態意匠の制限を定めたものには、景観地区内における建築物の形態意匠の制限に関する規定と同様に、法第 63 条、第 64 条、第 66 条、第 68 条及び第 71 条の規定の例により、当該条例の施行に必要な市町村長による計画の認定、違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置に関する規定を定めることができるとされている(法第 72 条第 2 項)。これは、高さ等と比べて、形態意匠が周辺との調和といった定性的な要素も制限の基準として想定されるものであることから、事前に計画の内容を審査し条例で定める制限への適合を確保する仕組みが必要であること、また、良好な景観を形成する上で工作物の制限を必要とする地域においては、工作物の形態意匠が当該区域の景観に与える影響が大きいものであること等から、計画の認定、違反工作物に対する違反是正のための措置等による担保措置を講じているものである。このため、景観地区内の建築物に対する場合と同様に、工作物の形態意匠の制限について、規制の担保の点から、これらの措置に関する規定を定めることが望ましい。なお、同項は、「法第 70 条の規定の例による」とはしていないので、既存不適格の工作物について措置命令を講ずる措置(建築物については、(5)③2)E.のとおり。)を規定することはできないので、留意する必要がある。

また、工作物の形態意匠の計画の認定については、申請者には、認定証の交付を受けるまで、工作物の建設等の工事(基礎工事等を除く。)を行うことができないという厳しい制限がかかるものであることから、当該認定の申請が、当該景観地区工作物制限条例に規定する工作物の形態意匠の制限に適合していることが明らかである場合等、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。特に、緊急に公益的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。国の機関等が景観地区内の工作物の建設等を行おうとする場合の手続については、法第 66 条の規定の例によって条例で定めることができることとされており、建築物の建築等を行おうとする場合と同様に、当該工事に着手する前に、その計画を市町村長に通知するものである。当該計画の通知に係る図書については、建築物の建築等を行おうとする場合と同様とするべきである。通知を受けた市町村長は、当該通知に係る工作物の公共性にかんがみ、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきであり、特に、緊急に公共的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきであることについても同様である。

また、景観地区工作物制限条例に定めた市町村長の認定の審査の手続について、手続の付加を条例で定めることができることとされているところである(法第 72 条第 3 項)が、建築物の形態意匠の制限の場合((5)③2)D.)と同様に、例えば、第三者機関である景観審議会における審査を経ることとする等、適切な手続の付加を積極的に活用することが望ましい。

④　高さの最高限度又は最低限度及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めた場合の違反工作物に関する措置等

工作物の高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めた景観地区工作物制限条例には、景観地区の規定の例により、当該条例の施行に必要な違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置に関する規定を定めることができることとされている。具体的には、違反工作物について、法第 64 条及び第 71 条の規定の例により、当該工作物の建設等工事主等に対し、工事の施工の停止命令や、違反の是正命令を行うことが可能とされているほか、処分をした旨を示す標識の設置、是正命令の簡易代執行、報告や立入検査の規定を定めること等が可能である(法第 72 条第 4 項)。

工作物の高さや壁面後退区域における工作物の設置については、規制の担保の方法として、事前の認定等を要さず、直接、工事の施工の停止命令や違反の是正命令を行うこととなるため、これらの制限を定める場合には、これらの違反是正のための措置その他の措置に関する規定を、積極的に条例に定めることが望ましい。

⑤ 適用除外

景観地区工作物制限条例には、令第 20 条第 6 号に基づき、制限の適用の除外に関する規定を定めることとされている。同号イは、形態意匠に係る具体的な仕様を定めている他の法令や道路標識、道路交通標識に係る規定の適用除外を定めている。同号ロは、景観地区内の建築物と同様の考え方により、法第 69 条の規定の例により、他の法令に基づく規制により既に保全がなされているため形態意匠等の制限を行う必要がないもの、既存不適格の工作物、良好な景観に支障を及ぼすおそれの少ないものとして市町村の条例で定めたものについて、適用の除外に関する事項を定めている。市町村が制限の適用の除外を定めるものとしては、例えば、地下に設ける工作物を適用除外とすること等が考えられる。

同号ハは、屋外広告物法第 4 条又は第 5 条の規定に基づく条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置についての適用の除外を規定しているが、これは、別途屋外広告物法で規制されていることによるものである。

⑥ 配慮すべき事項

景観地区において、工作物に対する制限として、公共施設(灯台等の航路標識等を含む。)又は都道府県警察等が設置する工作物を対象とするものを定めようとする場合には、当該公共施設等の公共性の担保の観点から、その公共施設等の管理者と事前に調整することが望ましい。

景観地区(景観計画区域内に限る。)内の河川、漁港、土地改良施設及び森林法による保安施設事業に係る施設については、景観重要公共施設として景観計画に位置づけ、景観地区工作物制限条例の制限に相当する事項を定めることにより、適切に整備・管理することが望ましい。

空中線系については、従来から存在する電線類の張替え、トランス等の同種の機器の交換は、通常、工作物の形態意匠の変更には含まれないと解すべきである。

空中線系や信号機の設置等定型的で公益性の高い行為については、例えば、一定の期間内に一定の区域において行うものを一括して一の行為として認定申請を行い、又は認定証の交付を行うことができるものである。なお、工作物の全ての形態意匠が令第 20 条第 6 号イに該当する場合には、景観地区工作物制限条例により形態意匠の制限が定められることはないものである。

景観農業振興地域整備計画によって、既に土地改良施設に対する規制が行われている区域において、新たに景観地区を指定し、当該施設に対する制限を行う場合には、規制の整合を図る観点から、農政部局と調整することが望ましい。

令第 20 条第 6 号イに定める適用除外規定は、形態意匠に係る具体的な仕様を規定しているものを定めているものであって、他の性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定については、その性能又は条件を満たしつつ形態意匠に係る制限に適合させることが可能であることから、同号の規定としては定めていないものである。しかし、当該形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、実際に実現不可能な形状や安全性を損なう形状等を要求することがないよう、このような性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定についても十分に留意すべきである。この際、当該規定との関係について疑義が生じる場合は、必要に応じて当該法令所管部局に相談することが望ましい。

(10) 開発行為等に関する規制

① *基本的考え方*

景観地区内の開発行為等については、条例で、良好な景観を形成するため必要な規制をすることができることとされている(法第 73 条)。

これらの行為は、景観地区ごとの地形や市街地の構造、目標とする良好な景観像等によって、当該地区の景観に与える影響の大きさや程度が異なるものである。このため、地域における良好な景観の形成に向けて、どのような行為を対象としてどのような規制を行うことが適切であるかを判断する必要があることから、必要に応じて条例を定め、必要な規制を行うことができることとしたものである。具体的には、令第 22 条第 1 号のとおり「地域の特性、当該景観地区における土地利用の状況等から見て、当該景観地区における良好な景観の形成に著しい支障があると認められるものについて規制をすること」とされているところであり、当該行為に対して適切な規制が行われなければ、既にある地域の良好な景観が損なわれることが想定される場合、地域の景観上の特性からみて目標とする景観像の達成が困難になることが想定される場合等、地域の景観形成上の必要性に応じて、例えば、行為の種類や規模を限って定める等、必要な規制を行うことが望ましい。

また、令第 22 条第 2 号により、規制を担保するために、条例で、これらの行為をしようとする場合に市町村長の許可を受けなければならない旨を定めることとされている(国の機関又は地方公共団体が行う場合を除く。この場合、国の機関又は地方公共団体は、あらかじめ市町村長に協議しなければなら

ない。)。景観地区内の開発行為等について、許可を受けなければならないこととしているのは、景観地区内における建築物又は工作物の規制(認定制)との整合を取る必要があり、事前に行為の計画をチェックして条例で定める制限への適合を確保する必要があること、開発行為等は、土地の開墾、廃棄物等の堆(たい)積、水面の埋立て等個別性の高い行為であり、これらについては、主に周囲との調和といった定性的な制限や、代替措置(例えば、植栽により視界から遮蔽すること等)を講ずること等の積極的制限が想定されることから、許可制により個別的に審査し、規制を担保することとしたものである。

② 開発行為等の規制の基準

開発行為の規制の基準について、令第 22 条第 3 号イにいう「開発行為後の地貌が地域の景観と著しく不調和とならないように、切土若しくは盛土によって生じる法(のり)の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度について行うこと。」とは、開発行為後の土地の状況が、周辺の状況等からみて地域の景観を乱さないように、法(のり)の高さ、予定される建築物の敷地の最低限度又は植栽が行われる土地の面積の最低限度を定めることである。例えば、法(のり)の高さの最高限度には、一定の数値を定める場合のほか、法(のり)の各部分について、法(のり)の最低の高さの部分からの水平距離に対する一定の割合としての高さの最高限度を定め、圧迫感を軽減することや、これらの組合せにより圧迫感を抑えつつ全体の規模を抑えること等も考えられる。また、植栽が行われる土地の面積の最低限度については、地域において一律の数値を定める場合のほか、例えば、地域の実情に応じて、建築物の敷地の面積に対する割合としての土地の面積の最低限度を定めることや、建築物の敷地の規模に応じて最低限度を定めること等も考えられる。なお、予定される建築物の敷地の最低限度は、景観計画における開発許可の基準の付加と異なり、その上限は定められておらず、良好な景観の形成のため必要な場合に、地域における建築物の敷地の現状等を勘案し、過重な負担とならない範囲で適切な数値を定めるべきである。

景観地区内における令第 21 条各号に掲げる行為のうち、同条第 1 号の「土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更」については、景観地区内の地形が当該地区の良好な景観の形成に与える影響が大きい場合が多いものであることから、例えば、土地の形質の変更について、圧迫感を軽減するように法(のり)の高さ等について定めることや、法(のり)面等が周辺の景観と調和するように、その材質、形状、緑化の措置等について定めることが考えられる。また、土石の採取や鉱物の掘採の方法について、露天掘り等の景観に影響の大きい方法を避けたり、採取又は掘採後の植栽等により修復することや、採取又は掘採中の景観を保全するための遮蔽の方法を定めることも考えられる。

同条第 2 号の「木竹の植栽又は伐採」とは、建築物の敷地内や建築物の間に介在する緑地における木竹を対象とすることが通常想定されるものであって、林業を営むための森林の皆伐を規制対象とすることはおおよそ想定されるものではない。

同条第 3 号の「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」については、これらの物件の堆積により、不良な景観が形成されるおそれがあるものであることから、例えば、堆積の高さ等の規模、遮蔽の方法、堆積を禁止する場所等について定めることが考えられる。

同条第 4 号の「水面の埋立て又は干拓」については、建築物及びその敷地と一体となって良好な景観を形成している場合において、例えば、埋立て後の土地に植栽を行うこと等を定めることが考えられ、海面、河川等の水面一般に広く設定することはおよそ想定されるものではない。

地域の特性に適さない建築物又は工作物が設置されることにより、地域の良好な景観の形成が阻害される場合、当該対象施設の設置に先立って行われることとなる同条第 1 号から第 4 号の行為を許可制とすることで、土地の形質の変更や木竹の伐採等の基準に適合しない計画を不許可とすることができ、景観形成基準による届出・勧告のみの規制よりも実効性の高い規制が可能である。

また、令第 22 条第 3 号ロにいう「当該行為後の状況が地域の景観と著しく不調和とならないように、景観地区開発行為等制限条例で、規制をする行為ごとに必要な行為の方法又は態様を定めて行うこと」については、例えば、土石の採取や鉱物の掘採のように長期間その行為が継続するものについては、当然のことながら、地域の景観形成に著しい不調和を生じさせないために、植栽等による遮蔽の方法等の行為を行う際の基準を定めることが可能である。

令第 22 条第 3 号ハの「これらの制限に相当する事項が定められた景観計画に係る景観計画区域内においては、景観地区開発行為等制限条例は、当該景観計画による良好な景観の形成に支障がないように定めること。」の趣旨は、景観計画区域でこれらの制限に相当する制限が行われている場合に、令第 10 条第 1 号において、景観地区開発行為等制限条例に基づき行われる許可又は協議に係る行為が、景観計画区域内において法第 16 条第1項に規定する行為を行う場合に必要とされる届出の適用除外とされていることから、景観地区開発行為等条例で、景観計画区域における規制よりも緩い規制を定めることのないようにしているものである。

③ 適用除外

景観地区開発行為等制限条例には、令第 22 条第 4 号に基づき、許可及び制限の適用の除外に関する規定を定めることとされている。これは、景観地区における良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのない行為及び必要やむを得ない行為を定めているものである。具体的には、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのない行為として、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（法第 16 条第 7 項第 1 号）のうち開発行為等に関係する、木竹の伐採に関する一定の行為（令第 8 条第 3 号）、建築物の敷地内で行う一定の行為（同条第 4 号ロ）、農林漁業を営むために行う一定の行為（同号ハ）等の行為のほか、景観重要樹木の伐採又は移植の許可に係る行為（令第 22 条第 4 号ハ）及び文化財保護法の規制が適用される行為（同号チ）を定め、必要やむを得ない行為として、非常災害のため必要な応急措置として行う行為（同号ロ）を定めている。

このほか、景観計画に従って景観重要公共施設の整備として行う行為（同号ニ）、景観計画で許可基準の上乗せがなされた場合に当該許可を受けて行う景観重要公共施設に係る占用の許可等に係る行為（同号ホ）、景観農業振興地域整備計画で許可基準の上乗せがなされた場合に農業振興地域の整備に関する法律に基づく許可を受けて行う行為（同号ヘ）、都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可を受けて行う行為（同号ト）については、これらの許可又は整備に係る制限が、景観地区開発行為等制限条例で定められた制限と同等以上のものと市町村が認めた場合に限って、景観地区開発行為等制限条例の適用を除外することとしている。これは、これらの許可又は整備に係る制限は、常に景観地区内における開発行為等の規制の内容と同等以上の内容が定められているとは限らないため、市町村が制限の程度を確認した上で、景観地区開発行為等制限条例で定められた内容と同等以上のものであると認められる場合には、景観地区における良好な景観の形成に支障を及ぼさないことから、適用を除外することとしたものである。

④ 配慮すべき事項

景観地区において、港湾施設を対象として、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆（たい）積の規制を定めようとする場合には、港湾を適正に管理・運営する観点から、当該港湾管理者と事前に調整することが望ましい。

鉱山、採石場又は砂利採取場における採掘又は採取に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、鉱業権、採石権に影響する場合があることから、その取得状況に留意するとともに、鉱業法、採石法又は砂利採取法に基づく計画に記載される災害防止措置に配慮し、必要に応じて許認可担当部局と調整することが望ましい。

(11) 配慮すべき事項

文化財保護法に規定する重要有形民俗文化財、登録文化財、埋蔵文化財又は地方公共団体指定文化財に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、文化財保護との調整の観点から、文化庁長官又は関係教育委員会に相談することが望ましい。

景観地区において、国有林野又は公有林野等官行造林地内における木竹の伐採等の規制を定めようとする場合には、当該森林管理局長と事前に調整することが望ましい。

(12) 美観地区に関する経過措置

景観法整備法の施行の際に現に改正前の都市計画法第 8 条第 1 項第 6 号の規定により定められた美観地区（改正前の建築基準法第 68 条の規定により地方公共団体の条例で建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められているものに限る。）は、景観法整備法附則第 2 条に基づき、景観地区とみな

すこととされている。このため、改正前の建築基準法第 68 条の規定による条例が定められていない美観地区については、景観法整備法の施行に伴い、失効するものであることに留意する必要がある。

ただし、これらの失効する美観地区については、景観法整備法附則第 4 条の規定に基づき、改正後の屋外広告物法第 3 条第 1 項第 1 号の規定の適用については、なお従前のとおりとされているものである。

これらの失効する美観地区については、当該地区の土地利用の現況及び将来の見通し等を勘案し、良好な景観の形成のために必要な場合は、積極的に景観地区の指定を検討することが望ましい。

9　準景観地区

(1)　趣旨

市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外(以下「都市計画区域外等」という。)の景観計画区域のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図るため、準景観地区を指定することができることとされている(法第 74 条第 1 項)。これは、都市計画区域外等において、良好な景観を積極的に保全していくことが望ましい観光地、別荘地、温泉地、門前町、農山漁村集落等の地域の個性豊かな景観が形成されている地域が多様に存在しており、これらの地域における景観を維持・増進していく必要があることから、市町村が景観地区に準じた規制を行うことを可能としたものである。

なお、準景観地区は、既に良好な景観が形成されている一定の区域において、その景観の「保全」を目的としているところであるが、これは、市街地を対象として積極的な景観形成を目的とする景観地区とは地域特性が異なるものであることによる。

我が国は、気候風土に恵まれ、国土の様々な箇所に美しい集落や里が点在しており、こうした都市計画区域外等の良好な景観を積極的に保全していくことによって、美しく風格ある国土の形成と地域の魅力向上が望まれていることから、本制度の積極的な活用が望まれる。

(2)　基本的考え方

準景観地区は、景観計画区域内において指定することができることとされている。これは、準景観地区内においては、都市計画区域外等であるにもかかわらず、景観の保全について、例えば、建築物及び工作物の形態意匠については計画の認定が得られなければ、工事を行うことができない等の厳しい制限がかかるものであることから、一定の景観に対する位置付けがある地域を対象として、準景観地区を指定することを可能としたものである。

準景観地区は、市町村による区域の案の公告、縦覧を経て市町村の公告により定めることとされている(法第 74 条第 2 項及び第 3 項)。

市町村は、準景観地区内における建築物又は工作物について、景観地区内におけるこれらに対する規制に準じて、条例で、良好な景観を保全するため必要な規制を定めることができることとされている(法第 75 条第 1 項)。具体的には、同項に基づく条例で、建築物の形態意匠の制限について必ず定め、工作物の形態意匠の制限、工作物の高さの最高限度又は最低限度及び建築基準法第 68 条の 9 第 2 項の規定に基づく条例で壁面の位置の制限が定められた場合における当該制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域(以下「条例壁面後退区域」という。)における工作物(土地に定着する工作物以外のものを含む。)の設置の制限について、必要と認められるものを定めることができる(令第 23 条第 1 号)ものである。

また、開発行為等については、条例で良好な景観を保全するために必要な規制を定めることできることとされている(法第 75 条第 2 項)。

さらに、建築基準法第 68 条の 9 第 2 項の規定に基づく条例で、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限を定めることができることとされている。

準景観地区における具体的な規制の内容を市町村の条例で定めることとされていることを踏まえて、法上、準景観地区の指定・変更の手続は、都市計画手続と比較して、簡易なものとされているところであるが、準景観地区による規制の内容は、景観地区の都市計画制限に準じ、国民の財産権を制限するものであること、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められていること、また、景観は住民の暮らしに密接に関係するものであり、近年、景観形成にかかわる事柄に住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっていること等にかんがみ、準景観地区の策定・変更手続における住民参加の機会の拡大及び専門的知見の確保、準景観地区に係る情報公開及び理由の開示等を積極的に推進するべきである。また、準景観地区における規制の内容を条例において定める際の手続においても、上記趣旨を踏まえて住民参加の機会の拡大、専門的知見の確保等に努めることが望ましい。

(3) 準景観地区の指定

① 区域

「相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域」(法第 74 条第 1 項)とは、複数以上の建築物及びそれらと景観上一体不可分である周辺の区域(例えば、屋敷林、建築物の間に介在する農地や緑地等が考えられる。)を含む区域であって、それらが一体となって良好な景観が立ち現れている区域という趣旨である。このため、これらの建築物又はそれらと景観上一体不可分である周辺の区域から離れた、農地、森林、海面、河川、ため池等区域の景観と密接な関連を有しないものについて設定することは、一般には想定していないものである。こうした趣旨から、準景観地区は、農用地区域について設定することは、一般には想定していないものである。

準景観地区は、都市計画区域外等において指定されるものであることから、当該区域における土地利用の現況及び将来の動向から見て、都市計画区域又は準都市計画区域としての指定が見込まれる区域について指定するべきではない。

② 区域の表示

準景観地区の区域については、市町村長が定める方法で公告することとされている(規則第 28 条第 1 項(規則第 29 条において準用する場合を含む。))。当該区域についての公告は、「土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が準景観地区に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、市町村長が定める方法により表示する図面で行うものとする。」(規則第 28 条第 2 項(規則第 29 条

において準用する場合を含む。))こととされ、具体的な縮尺まで一律に定めていない。これは、都市計画区域等外において縮尺 2500 分の 1 程度の図面が存在しない場合もあることを勘案したものであるが、準景観地区の規制が、都市計画である景観地区に準じて行われるものであることにかんがみ、原則として縮尺 2500 分の 1 程度の図面とすべきである。なお、縮尺 2500 分の 1 程度の図面が存在しない場合においてはこの限りでないが、その場合においても、できる限り縮尺の大きい図面とすべきである。

③ 指定・変更手続

1) 基本的考え方

市町村は、準景観地区を指定しようとするときは、法第 74 条第 2 項の規定により、あらかじめ、その旨を公告し、当該準景観地区の区域の案を、当該準景観地区を指定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告から 2 週間公衆の縦覧に供しなければならないこととされている。なお、縦覧については、令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」にて、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされたことに鑑み、インターネット電磁的方法による閲覧も可能とすることが望ましい。この場合、住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、当該区域の案について市町村に意見書を提出することができることとされている。

準景観地区の指定・変更手続は、自治事務であることから、市町村の判断において、条例で手続を付加することは当然可能であるが、法に規定する手続は、国民の財産権が一方的に侵害されないよう担保するための最低限の手続として定めているものであり、条例によって手続を簡素化することは許されないものである。また、準景観地区の円滑な指定・変更を図るために、積極的に条例による手続の付加について検討することが望ましい。例えば、準景観地区の指定・変更に当たり、市町村で独自に設置した景観審議会等の第三者機関の意見を聞くものとすること、住民参加や住民提案の手続等の住民の意見を反映させるための措置を定めること等が考えられる。

2) 住民の意見を反映させるための措置

準景観地区について住民の合意形成を図り、その規制の円滑な運用を図るためには、案の作成の段階から、住民の能動的な参加がなされることや、住民の意見をできるだけ反映させること等が有効であることから、準景観地区の指定・変更手続について、積極的に住民の意見を反映させるための措置等を検討することが望ましい。

住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明会の開催、広報紙やインターネット等による案の公開と意見募集、まちづくりの方向・内容等に関するアンケートの実施、景観協議会等を中心とした案の提案を可能とする等の各種方策を地域の実情に応じて実施することが考えられる。また、準景観地区の規制内容は、準景観地区の指定・変更手続とは別に市町村の条例において定めることとされていることから、準景観地区の指定・変更手続の際に、併せて準景観地区内の規制内容の案を示すこと等により、準景観地区の円滑な運用に向けて、十分な情報提供に努めることが望ましい。

なお、準景観地区の措置については、それ自体規制効果はなく、市町村の条例をもってはじめて規制されるものであることから、法に基づく手続として、住民等による提案制度が措置されていないが、都市計画区域外等においても準景観地区を活用して良好な景観の保全を図ることが重要であり、また、その良好な景観の保全には、住民、まちづくりNPO、市民団体等の持続的な景観形成の取組が不可欠であって、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的に計画策定段階からその積極的な参加が求められること等に鑑み、準景観地区においても、景観地区に準じて、住民提案の手続を定めることが望ましいものである。具体的には、例えば、提案に係る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市町村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、準景観地区の提案を行うことができることとすることが考えられる。

住民提案の手続を定める場合の提案に係る規模については、例えば、景観地区に準じて、原則として 0.5 ヘクタール以上の一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地とすることが考えられるが、この他、小規模な土地の区域を対象として良好な景観形成を目的とする協議会や市民団体が活動し、又は今後活動する見込みがある等の場合においては、0.1 ヘクタール以上の土地の区域とすること等も考えられる。

(4) 準景観地区内における規制

① *建築物又は工作物について規制をする場合の基準*

1) 基本的考え方

準景観地区内の建築物又は工作物については、景観地区に準じて、法第 75 条第 1 項の規定により、良好な景観を保全するため必要な規制を行うことができることとされている（建築物の高さ、壁面の位置、建築物の敷地面積に関する制限については、建築基準法第 68 条の 9 第 2 項に基づく条例により定められることとされている。）。このため、景観地区と同様に、区域の景観の主要な要素である建築物の形態意匠については必ず定めることとし（令第 23 条第 1 項第 1 号）、建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、敷地面積の最低限度又は壁面の位置の制限については、必要なものを規制することとされている（建築基準法施行令第 136 条の 2 の 10）。また、工作物については、形態意匠、高

さの最高限度若しくは最低限度又は条例壁面後退区域における設置の制限について、良好な景観の保全を図るために必要なものを規制することとされている(令第 23 条第 1 項第 1 号)。

建築物の形態意匠の制限及び工作物の制限を定める際には、令第 20 条の景観地区における工作物の制限を条例に定める際の基準を準用する(令第 23 条第 2 項)が、準景観地区は「現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図る」(法第 74 条第 1 項)ため指定するものであることから、区域の良好な景観の保全を図るために必要な規制対象について必要な事項を適切に選択し、それぞれについて目的の達成に必要な規制の程度を考慮しつつ定めることが望ましい。

例えば、工作物については、工作物の種類が多様に存在することから、規制の対象となる工作物の種類等について具体的に規定し、その他の工作物は規制の対象外とすることも考えられる。

また、規制を担保するために、条例で建築物又は工作物の形態意匠の制限を定めた場合には、建築物の建築等又は工作物の建設等についての市町村長による計画の認定、違反建築物又は違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置について、景観地区における規定の例により、当該制限の内容、当該準景観地区の土地利用の状況等からみて必要なものを定めることとされている(令第 23 条第 1 項第 2 号)。なお、景観地区の規制に準ずるものであることから、工作物については、法第 70 条と同様の既存不適格のものに対する措置の規定を設けることができない(建築物については可能。)ものであることに留意する必要がある。

同様に、条例で工作物の高さの最高限度若しくは最低限度又は条例壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めた場合には、工作物の建設等についての市町村長による違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置について、景観地区における規定の例により、当該制限の内容、当該準景観地区における土地利用の状況等からみて必要なものを定めることとされている(令第 23 条第 1 項第 3 号)。

同項第 2 号及び第 3 号の「当該制限の内容、当該準景観地区における土地利用の状況等からみて必要と認められるものを定める」とは、制限の強さの程度、当該区域における建築物の建築等及び工作物の建設等の状況や将来の見通しを勘案して、必要な措置を定めるという趣旨であるが、建築物又は工作物の形態意匠に対する計画の認定、工作物の高さや壁面後退の位置における工作物の設置に対する違反の是正命令については、規制の担保の点から極めて有効であることから、必要な場合は、景観地区における措置と同様に積極的に定めることが望ましい。

なお、令第 23 条第 2 項において準用する令第 20 条第 6 号の規定により、これらの規制を定める条例には、既存不適格建築物等について適用除外の規定を置かなければならないこととされている。また、市町村が条例に制限の適用の除外を定めることは可能であり(令第 23 条第 2 項において準用する令第 20 条第 6 号ロ(法第 69 条第 1 項第 5 号))、例えば、地下に設ける工作物を適用除外とすること等が考えられる。

2) 配慮すべき事項

建築物又は工作物の形態意匠に係る計画の認定については、申請者には、認定証の交付を受けるまで、建築物の建築等又は工作物の建設等の工事(基礎工事等を除く。)を行うことができないという厳しい制限がかかるものであることから、当該認定の申請が、当該準景観地区に規定する建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合していることが明らかである場合等、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。特に、緊急に公益的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである

国の機関等が、準景観地区内の建築物の建築等又は工作物の建設等を行おうとする場合については、景観地区内における規制に準じて、計画の通知とするよう条例で定めるべきである。この際の通知に係る図書についても景観地区における場合と同様とすべきである。なお、通知を受けた市町村長は、当該通知に係る工作物の公共性にかんがみ、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきであり、特に、緊急に公共的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきであることについても同様である。

準景観地区において、工作物に対する制限として、公共施設(灯台等の航路標識等を含む。)又は都道府県警察等が設置する工作物を対象とするものを定めようとする場合には、当該公共施設等の公共性の担保の観点から、その公共施設等の管理者と事前に調整することが望ましい。

準景観地区内の河川、漁港、土地改良施設及び森林法による保安施設事業に係る施設については、景観重要公共施設として景観計画に位置づけ、準景観地区の制限に相当する事項を定めることにより、適切に整備・管理することが望ましい。

空中線系については、従来から存在する電線類の張替え、トランス等の同種の機器の交換は、通常、工作物の形態意匠の変更には含まれないと解すべきである。

空中線系や信号機の設置等定型的で公益性の高い行為については、例えば、一定の期間内に一定の区域において行うものを一括して一の行為として認定申請を行い、又は認定証の交付を行うことができるものである。なお、工作物の全ての形態意匠が令第 20 条第 6 号イに該当する場合には、準景観地区により形態意匠の制限が定められることはないものである。

景観農業振興地域整備計画によって、既に土地改良施設に対する規制が行われている区域において、新たに準景観地区を指定し、当該施設に対する制限を行う場合には、規制の整合を図る観点から、農政部局と調整することが望ましい。

令第 23 条第 2 項において準用する令第 20 条第 6 号イに定める適用除外規定は、形態意匠に係る具体的な仕様を規定しているものを定めているものであって、他の性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定については、その性能又は条件を満たしつつ形態意匠に係る制限に適合させることが可能であることから、同号イの規定としては定めていないものである。しか

し、当該形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、実際に実現不可能な形状や安全性を損なう形状等を要求することがないよう、このような性能規定化されている、又は形態意匠の条件を定めている法令の規定についても十分に留意すべきである。この際、当該規定との関係について疑義が生じる場合は、必要に応じて当該法令所管部局に相談することが望ましい。

② 開発行為等について規制をする場合の規準

1) 基本的考え方

準景観地区においては、開発行為等について、条例で良好な景観を保全するために必要な規制をすることができることとされている(法第 75 条第 2 項、令第 21 条)。これらの行為は、当該地区ごとの地形や、保全すべき良好な景観の内容等によって、当該地区の景観に与える影響の大きさや程度が異なるものである。このため、地域における良好な景観を保全するために、どのような行為を対象としてどのような規制を行うことが適切であるかを判断し、必要な行為について適切に規制を行うことが望ましい。

当該規制を定める際の基準については、令第 24 条の規定により、令第 22 条の景観地区内において開発行為等について規制をする場合の基準を準用している。規制を担保するため、開発行為等を行おうとする場合の市町村長の許可を定めることとされている。なお、準景観地区は「現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図る」ため指定するものであることから、区域の良好な景観の保全を図るために必要な規制対象について必要な事項を適切に選択し、それぞれについて目的の達成に必要な規制の程度を考慮しつつ定めることが望ましい。

準景観地区内における「開発行為」及び令第 21 条各号に掲げる行為のうち「土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更」については、当該地区の地形が良好な景観に大きく寄与している場合が多いものであることから、例えば、土地の造成について、圧迫感を軽減するように法(のり)の高さ等について定めることや、周囲の景観との調和の観点からその材質、形状、緑化の措置等について定めることが考えられ、土石の採取や鉱物の掘採の方法について、露天掘り等の景観に影響の大きい方法を避けたり、採取又は掘採後の植栽等により修復することや、採取又は掘採中の景観を保全するための遮蔽の方法を定めることも考えられる。また、土地の開墾とは、住宅の裏庭等を切り開いて畑とするような場合が通常想定されるものである。

同条第 2 号の「木竹の植栽又は伐採」とは、建築物の敷地内や建築物の間に介在する緑地における木竹を対象とすることが通常想定されるものであって、林業を営むための木竹の植栽又は伐採はおおよそ想定されているものではない。

同条第 3 号の「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積(たい)」については、これらの物件の堆積(たい)が、当該地区の良好な景観を損なうおそれがあるものであることから、例えば、堆積(たい)の高さ等の規模、遮蔽の方法、堆積(たい)を禁止する場所等について定めることが考えられる。

同条第 4 号の「水面の埋立て又は干拓」については、建築物及びその敷地と一体となって良好な景観を形成している場合において、例えば、埋立て後の土地に植栽を行うこと等を定めることが考えられるものであって、海面、河川、ため池等の水面一般に広く設定することは、およそ想定されているものではない。

地域の特性に適さない建築物又は工作物が設置されることにより、地域の良好な景観の形成が阻害される場合、当該対象施設の設置に先立って行われることとなる同条第 1 号から第 4 号の行為を許可制とすることで、土地の形質の変更や木竹の伐採等の基準に適合しない計画を不許可とすることができ、景観形成基準による届出・勧告のみの規制よりも実効性の高い規制が可能である。

なお、令第 24 条において準用する令第 22 条第 4 号の規定により、法第 75 条第 1 項の規定に基づく条例において、規制不要行為、制限の適用除外に関する規定を、景観地区における規定に準じて定めることとされていることに留意すべきである。

2) 配慮すべき事項

準景観地区において、港湾施設を対象として、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆(たい)積の規制を定めようとする場合には、港湾を適正に管理・運営する観点から、当該港湾管理者と事前に調整することが望ましい。

鉱山、採石場又は砂利採取場における採掘又は採取に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、鉱業権、採石権に影響する場合があることから、その取得状況に留意するとともに、鉱業法、採石法又は砂利採取法に基づく計画に記載される災害防止措置に配慮し、必要に応じて許認可担当部局と調整することが望ましい。

(5) 配慮すべき事項

文化財保護法に規定する重要有形民俗文化財、登録文化財、埋蔵文化財又は地方公共団体指定文化財に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、文化財保護との調整の観点から、文化庁長官又は関係教育委員会に相談することが望ましい。

準景観地区において、国有林野又は公有林野等官行造林地内における木竹の伐採等の規制を定めようとする場合には、当該森林管理局長と事前に調整することが望ましい。

10　地区計画等における建築物等の形態意匠の制限

(1)　基本的考え方

従来の地区計画等においては、その制限について、都市計画法等に基づく届出・勧告(都市計画法第58条の2、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第33条、幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号)第10条及び集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第6条)により担保され、また、建築物の形態意匠のうち、建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限について建築基準法第68条の2に基づく条例(以下「地区計画建築基準法条例」という。)を制定した場合に建築確認の対象となる仕組みとされていたところである。しかしながら、届出・勧告では、違反がなされた場合に強制力をもって担保することが不可能であること、また、建築確認で担保する内容については、一義的・定量的に判断することができる上記事項に限られ、これら以外の裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法がないという課題が存在した。

このような課題に対処するため、法においては、地区計画等の区域内の建築物や工作物の形態意匠の制限について、法に基づく条例を制定し、市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組みを導入した(法第76条第1項)。

法に基づく建築物又は工作物の形態意匠の制限については、その担保手法が市町村長による計画の認定であることから、制限の内容を、建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく、現地の即地的状況にかんがみて、総合的な観点から認定を行うことが可能であり、その特徴を活かした積極的な活用が望まれる。また、本制度については、既に都市計画決定されている地区計画についても、今後新たに条例を定めることが可能であるため、これまで地区計画を活用してきた市町村において、工夫のある取組が推進されることが期待される。

本制度は、これまでの都市計画法等に基づく届出の仕組み、地区計画建築基準法条例に基づく建築確認の仕組みに加えて、地区計画の制限を担保する手法の選択肢に加わったものである。これらは、規制対象、基準の定め方、規制の担保措置等が異なるものであり、当該区域の景観上の特性にかんがみ、適切な手法を選択することが望ましい。

建築基準法施行令第136条の2の5により、地区計画建築基準法条例と、法第76条第1項に基づく条例(以下「地区計画等形態意匠条例」という。)の適用関係について、地区計画建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等形態意匠条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くことと整理されたので留意されたい。これは、建築物の形態意匠が、形状又は材料に関する制限(これについては、これまでも地区計画建築基準法条例により建築確認で担保することができていた。)に適合していても、周辺の景観とは不調和であって、全体として地区計画で定めた形態意匠の制限に適合しないといった場合も想定されることから、その適合性については、一括して、地区計画等形態意匠条例に基づく市町村長の認定により判断することとされたことによるものである。なお、建築物の形態意

匠について、屋根又は外壁をその形状や材料によって定める制限のみを強制力をもって担保することで足りる場合には、これまでと同様に、地区計画建築基準法条例を活用することができるものである(この場合、地区計画等形態意匠条例は策定しない。)。

地区計画等の区域内で建築物等の形態意匠について制限を行う場合の基準については、景観地区内における場合に準ずるものであり、景観地区の場合と同様に、既存不適格建築物等について令第 25 条第 2 号に定める必要な制限の適用の除外に関する規定を定めることとされている。また、市町村が条例に制限の適用の除外を定めることは可能であり(令第 25 条第 2 号ロ(第 69 条第 1 項第 5 号))、例えば、地下に設ける工作物を適用除外とすること等が考えられる。

(2) 配慮すべき事項

建築物又は工作物の形態意匠に係る計画の認定については、申請者には、認定証の交付を受けるまで、建築物の建築等又は工作物の建設等の工事(基礎工事等を除く。)を行うことができないという厳しい制限がかかるものであることから、当該認定の申請が、当該地区計画等形態意匠条例に規定する建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合していることが明らかである場合等、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。特に、緊急に公益的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。

国の機関等が、地区計画等形態意匠条例が定められている地区計画等の区域内で、建築物の建築等又は工作物の建設等を行おうとする場合については、景観地区内における規制に準じて、計画の認定でなく、計画の通知によることとなる(法第 66 条第 2 項及び第 76 条第 3 項)。この際の通知に係る図書についても景観地区における場合と同様とすべきである。通知を受けた市町村長は、当該通知に係る工作物の公共性に鑑み、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきであり、特に、緊急に公共的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきであることについても同様である。

文化財保護法に規定する重要有形民俗文化財、登録文化財、埋蔵文化財又は地方公共団体指定文化財に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、文化財保護との調整の観点から、文化庁長官又は関係教育委員会に相談することが望ましい。

11　景観協定

(1)　趣旨

景観協定制度は、景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度である。

景観協定は、住民が自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる有意義な制度であり、積極的な啓発・普及がなされることが望ましい。

(2)　景観協定に定める事項

①　景観協定区域

法第 81 条第 1 項の「一団の土地」とは、景観協定が目的とする良好な景観の形成を確保し得る規模の土地であるが、それぞれの景観協定が達成しようとする目的に応じて、その規模や形状は異なるものであり、例えば、数宅地程度の規模である場合も考えられる。

また、合意形成状況にかんがみ、良好な景観の形成上、十分な規模や形状を確保することが難しい場合も想定されるが、その場合は、同条第 3 項の「景観協定区域隣接地」制度を積極的に活用することが望ましい。

②　良好な景観の形成のための事項

景観協定制度は、土地所有者等の全員の合意による協定であることから、良好な景観の形成を図るために必要な事項について、幅広く定めることが可能となっている。景観を構成する要素が多種多様であることにかんがみ、景観協定では、建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物、農用地等の景観を構成する多様な要素について一体として定めることを可能としている他、その他良好な景観の形成に関する事項について定めることを可能としているものである。

このため、例えば、法に定める景観計画等の規制よりも厳しい規制内容とすることや、規制手法にはなじまないソフトな事項について定めること等が考えられる。

例えば、以下のような活用方策の例が考えられる。

- 建築物や工作物について、色や形状、素材、高さ、敷地の緑化等を定め、良好な市街地や地域色豊かな集落の景観の保全・創出を図る。
- 周辺の緑地と一体的に良好な景観を有している住宅地、集落等において、緑地や樹林地等の保全と併せて建築物や工作物の高さ、色等についての基準を定め、良好な景観の形成を図る。

- 商店街において、ショーウィンドウ、外観等の照明や、店の前に設置する可動式のワゴンの形式を定めること等により、にぎわいのある良好な商業景観の形成を図る。
- シンボルロード沿いの敷地にセットバックを行いオープンカフェを設置すること、建築物の前に花を設置すること、清掃活動の回数等を定めること等により、格調とにぎわいのあるシンボル空間の形成を図る。
- 商店街、観光地近辺の沿道地域等において、屋外広告物の色や大きさ、共同設置の義務付け等を定めることにより、景観の優れたまちなみ、観光地と調和した沿道景観の形成を図る。
- 農家等の建築物と農地が混在する地域において、建築物の形態意匠と農地の保全・利用を一体として定めること等により、良好な農村景観の保全を図る。

なお、景観協定においては、法に基づき直接規制することができない建築物や工作物の用途についても良好な景観の形成のために定めることが可能である。

(3) 景観協定の認可

1) 景観協定は、土地の区域を定めて、良好な景観の形成のための法第 81 条第 2 項第 2 号イからトまでに掲げる事項のうち必要な事項を有効期間を定めて協定できるほか、違反した場合の措置についても定めることとされている。景観協定の認可の基準は、二省省令第 11 条に定められているところであるが、景観協定区域に含まれることによって、土地所有者等は、建築物の建築等、工作物の建設等その他良好な景観の形成のために必要な各種事項についての義務を負うこととなるので、協定の認可の申請があった場合には、景観行政団体の長は、景観協定区域の境界が明確に定められていること、土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと等に留意し、制度の趣旨に沿って、積極的に認可することが望ましい。

2) 景観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、景観行政団体の長は、景観協定の名称、景観協定区域、景観協定区域隣接地が定められたときはその区域、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。

3) 景観行政団体の長の認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後に当該景観協定区域内の土地所有者等となった者に対しても効力を及ぼすこととなるので、景観行政団体の長は、当該区域が景観協定区域である旨の周知措置を十分講ずるべきである。

(4) 景観協定区域隣接地制度

景観協定区域隣接地制度は、景観協定区域周辺の土地の所有者等が、景観協定の締結後においても、当該景観協定に、当該隣接地の土地所有者等の全員の合意による意思表示という簡易な手続により参加できる制度である。

景観協定区域隣接地制度は、景観協定によるまちづくりを、周辺市街地に拡大し、面的な展開を図ろうとする場合や、協定締結の同意が得られないこと等により景観協定区域の規模や形状が必ずしも良好な景観の形成の単位として望ましいものでない場合等において有効な制度であり、その積極的な活用を図ることが望ましい。

法第 81 条第 3 項の「景観協定区域に隣接した土地」とは、既存の景観協定区域の拡大により当該景観協定区域となり得る土地の区域をいうものであり、当該景観協定区域と飛び離れた土地については、景観協定区域隣接地に定めるべきではない。

景観協定区域隣接地は、景観協定区域内の土地所有者等が定めるものであるが、当該景観協定で定められた景観協定区域隣接地内の土地所有者等については、何ら権利制限を設けるものではない。したがって、景観協定に景観協定区域隣接地を定めるに当たっては、法律上当該隣接地の土地所有者等の同意を得る等の必要はないが、本制度の円滑な運用を図るには、当該土地所有者等の理解を得るように努めることが望ましい。

12　景観整備推進法人

(1)　趣旨

景観整備推進法人制度は、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、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。)を景観行政団体が景観整備推進法人として指定し、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、NPO又は民間事業者を景観整備推進法人として指定し、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。

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好な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。

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。

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。

(2)　景観整備推進法人の指定

景観整備推進法人は、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、複数の景観整備推進法人の指定を行うことは差し支えない。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。

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、それぞれの景観行政団体の長の指定を要する。

(3) 景観整備推進法人の業務

景観整備推進法人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、NPO又は民間事業者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、景観整備推進法人として指定し得るものである。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。

また、景観整備推進法人は、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、NPO又は民間事業者として、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

景観整備推進法人は、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、この旨景観整備推進法人に対して、十分周知を図ることが望ましい。

(5) 景観整備推進法人に対する監督等

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、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、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、景観整備推進法人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。

13　税制上の特例措置（所得税・法人税）

(1)　趣旨

地方公共団体又は景観整備推進法人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景観整備推進法人は、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、当該景観整備推進法人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景観整備推進法人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と。

(2)　税務手続

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い取った場合　（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い取ったものである旨を証する書類

②　景観整備推進法人が土地等を買い取った場合（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）当該景観整備推進法人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い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景観整備推進法人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 地方公共団体又は景観整備推進法人の土地の買取りに係る共通の留意事項

地方公共団体の長又は景観行政団体の長は、前記⑵①又は②に掲げる証明書を売主の確定申告(法人にあっ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⑵②2)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 景観整備推進法人が法第 93 条第 4 号に規定する業務を行うに当たって、当該景観整備推進法人と包括的に協定をすること。

ロ 景観整備推進法人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、当該景観整備推進法人から、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　景観整備推進法人が土地等を買取った場合には、当該景観整備推進法人に対し、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、景観整備推進法人が買取り後も引き続き保有するものについては、当該景観整備推進法人に対し、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

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）

<table>
<tr><td rowspan="2">譲　　渡　　者</td><td>住所（居所）
又は所在地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>氏名又は名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>土地等の種類</td><td>土地等の所在地</td><td>面　　積</td><td>買取り年月日</td><td>買取り価額</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>㎡</td><td></td><td>円</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>上記の土地等で
行う事業の名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業の施行者</td><td>所　在　地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>名　　称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="5">上記に掲げる○○○○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及び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を証明する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地等の買取り者</td><td>所　在　地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>名　　称</td><td colspan="3">地方公共団体の長　○○○○</td></tr>
</table>

＊　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２

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）

<table>
<tr><td rowspan="2">譲　　渡　　者</td><td>住所（居所）
又は所在地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>氏名又は名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>土地等の種類</td><td>土地等の所在地</td><td>面　　積</td><td>買取り年月日</td><td>買取り価額</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>㎡</td><td></td><td>円</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>上記の土地等で
行う事業の名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業の施行者</td><td>所　在　地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>名　　称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="5">上記に掲げる○○○○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及び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を証明する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地等の買取り者</td><td>所　在　地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>名　　称</td><td colspan="3">地方公共団体の長　○○○○</td></tr>
</table>

＊　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
		㎡		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○○○○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 号に規定する景観整備推進法人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
		㎡		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号に規定する景観整備推進法人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。