

○国土交通省告示第 号

景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第五項に基づき、及び同法を的確に実施するため、景観再生事業指針を定めたので公表し、公布の日から施行する。

令和八年 月 日

国土交通大臣 井林 辰憲

一 景観再生事業指針における基本的な考え方

本指針は、景観法（平成十六年法律第百十号。以下「法」という。）第八条第二項第四号ロに掲げる景観再生事業に関して、同条第五項に基づき、景観行政団体が景観計画に定めるべき事項を定めるとともに、事業実施に当たって配慮すべき事項等について定めた指針である。

なお、本指針は、国内外における社会状況の変化や技術革新等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととする。

二 景観計画に定める事項及び配慮すべき事項

景観再生事業を実施する場合は、法第八条第五項の規定により、景観計画に、景観再生事業の実施に関する事項として、次に掲げる内容に従い、景観再生事業の実施区域（以下「実施区域」という。）及び実施区域ごとの事業実施方針（以下「事業実施方針」という。）を記載する必要がある。

1 景観計画に定める事項

(1)

実施区域

実施区域は、景観計画区域のうち、次に掲げる事項に鑑み、景観行政団体が良好な景観を再生する必要性が特に高いと認める区域を設定するものとする。

① 地域の自然、歴史、文化等からみて、住民生活の向上、産業の振興又は文化の向上が特に必要であると認められ、景観行政団体の信用及び景観整備推進法人の資金、経営能力及び技術的能力を有効に活用することで、建造物の再生が連鎖的に図られ、人々の往来や活力の回復が期待されること。

② 早期に事業の効果が発現されるよう、必要以上に広い範囲とせず、重点的かつ集中的に景観再生事業を実施し得る範囲とし、実施区域における事業の効果の発現状況に応じて、実施区域を段階的に拡大し、又は変更すること。

③ 同一の景観計画区域内に、複数の景観再生事業を実施すべきと判断される場合には、地域特性に応じてそれぞれ必要最小限での区域設定を行うこと。

④ 次に掲げる区域を定めている場合には、それぞれの区域に係る施策との相乗効果が図られるような範囲とすること。

i 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

ii 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十六条第二項第五号に規定する滞在快適性等向上区域

iii 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域、同項第八号に規定する地域再生拠点、同項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域又は同項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

iv 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

v 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区

vi 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第三項に規定する空家等活用促進区域

(2) 事業実施方針

イ 事業実施方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- ① 実施区域の目指す将来像
- ② 事業推進に向けた景観行政団体の役割
- ③ 実施区域内において景観再生事業を担う景観整備推進法人に期待する役割及びその指定

の考え方

- ④ 実施区域内の再生協定建造物の改修の内容、用途及び利用に関する基本的な事項
- ⑤ その他景観再生事業の効果的な実施に関する事項

ロ 事業実施方針に定める事項は、それぞれ次に掲げるところによるものとする。

- ① 実施区域の目指す将来像については、関係者が取組の意義や進め方を十分に理解したうえで景観再生事業を進めることができるよう、可能な限り具体的かつ明確に記載すること。なお、景観計画以外の計画等において、当該区域の整備方針等が位置付けられている場合、その内容に関する事項を記載することが望ましい。

- ② 事業推進に向けた景観行政団体の役割については、景観行政団体が果たすべき建造物の所有者及び地域住民との調整、景観整備推進法人への支援及び監督に係る事項のほか、必要に応じて、景観再生事業の実施と併せて、景観行政団体自らが実施し、又は実施しようとする関連事業に関する事項、実施区域内において景観再生事業に活用できる普通財産の提供方針等をできる限り具体的に記載すること。

- ③ 実施区域内において景観再生事業を景観整備推進法人が担うことが望ましいと考えられる場合には、景観整備推進法人に期待する役割及びその指定の考え方については、景観整備推進法人が予見性を持って事業に参画し、安定的かつ継続的に事業を実施できるよう、

地域との調和を図るために留意すべき事項を記載するとともに、景観整備推進法人の指定の考え方を記載すること。なお、景観再生事業が効果的に行われるよう、三に規定する景観再生事業推進プラットフォームに加入している法人を指定することが望ましい。

④ 実施区域内の再生協定建造物の改修の内容、用途及び利用に関する基本的な事項については、次に掲げる場合に応じて、その内容を記載すること。

i 実施区域の将来像を踏まえて景観計画に定められることとなる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。以下同じ。）を見据え、配慮が求められる形態、意匠等に関する事項や用途がある場合には、その基本的な事項

ii 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踏まえ、望ましくない改修内容、用途及び利用に関する事項がある場合には、その事項

iii 景観再生事業の核となることが想定される建造物がある場合は、その建造物の用途及び利用の方針

⑤ 景観再生事業により再生された良好な景観を持続的に保全するため、適切な景観形成基準を定めることが望ましい。

2 事業実施に当たって配慮すべき事項

(1) 景観行政団体による所有者及び地域との調整

景観再生事業の効果を最大限に発現させるためには、実施区域内に複数の再生協定建造物を確保し、面的に再生が図られることが重要である。また、事業効果が発現した場合には、来訪者の増加などを通じて実施区域内又はその周辺にも様々な影響が波及することが想定される。このため、景観行政団体が中心となって、事前に再生協定建造物となることが想定される建造物の所有者や地域住民に対して、事業実施への理解及び協力を得るなど、十分な調整を図られることが重要である。

再生協定締結後の当該事業における建造物の所有者及び利用者との具体的な調整は、景観整備推進法人が再生協定を締結した場合は、景観整備推進法人が主体的に担うことになるが、事業の効果を最大化させるためには、景観行政団体が、事業着手前のみならず、再生協定の有効期間中においても、円滑かつ適切に事業が実施されるよう、積極的に所有者及び地域との調整に参与することが重要である。

(2)

再生協定及びこれに基づく建造物の使用に係る契約の内容

景観再生事業の実施に当たっては、法第四十六条の二の規定により、景観行政団体又は景観整備推進法人は、建造物の所有者と再生協定を締結するものとされているが、改修及び活用に当たって、円滑な事業実施や紛争を未然に防止するため、再生協定及びこれに基づく建造物の使用に係る契約の内容については、以下の点に配慮すること。

① 再生協定建造物の使用に係る契約には、その目的として、当該契約は景観再生事業の実施のために締結するものである旨を記載すること。

② 再生協定建造物の使用に係る契約形態及びその対価に関する事項、所有者又は使用者が行う改修の範囲並びに費用負担に関する事項、再生協定の有効期間満了後に引き続き建造物の使用が可能な場合にはその使用の条件等を明確に定めること。

③ 再生協定建造物の使用者による改修可能範囲及び改修部分の帰属について、使用者と景観整備推進法人の認識に齟齬が生じないよう明確に記載すること。

④ 法第四十六条の二第一項の規定に基づき再生協定に定める再生協定を廃止することができ、事由が生じ、再生協定が廃止された場合、当該契約を解除できる旨を定めること。なお、再生協定が廃止された場合にあっても、建造物の使用に係る契約を継続することを妨げるものではない。

(3)

再生協定の目的となる建造物の使用の対価の考え方

景観再生事業は、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において、景観行政団体又は景観整備推進法人が所有者に代わって、建造物の改修、管理及び活用を行う取組を連鎖的に行うことにより、エリア価値の向上を図ろうとするものであり、早期に事業効果を発揮させるためには、資金、経営能力及び技術的能

力を有する民間事業者の参入を促進することが欠かせない。また、遊休となった状況が長く続いている建造物については、改修の後活用され、収益が上がるまでに相当の期間を要することが一般的である。これらのことから、再生協定の締結に当たつての建造物の使用に係る対価の設定については、次に掲げる事項に十分に配慮すること。

① 景観整備推進法人としての民間事業者の参入及び再生協定建造物の活用を促進するため、事業の初期段階においては使用対価を市場価格よりも低く設定し、建造物の使用収益が開始された後や、実施区域内の建物の市場価値が向上した後に、その抑制分を回収する等、事業の進捗段階に応じた柔軟な対価設定となるように工夫を図ること。

② 再生協定の有効期間終了後に片方の主体に一方的な不利益が生じないようにすること。

(4) 関係部局による連携体制

景観再生事業を景観行政団体が効果的かつ効率的に実施するためには、再生協定建造物の候補となる建造物の調査・確認、景観整備推進法人の候補となる民間事業者等の探索等に不断に取り組む体制を整備することが重要であることから、景観再生事業に係る内部部局の連携体制、空き家等の所有者等や活用意欲のある民間事業者等からの相談を受ける体制の整備を図る必要がある。

景観再生事業を着実に推進するためには、空き家活用、観光振興、コミュニティ維持、まち

づくりなどの政策課題を的確に把握する必要がある、景観行政団体内の連携が不可欠であるため、建築・住宅部局、経済・観光部局、まちづくり部局、都市計画部局、財政部局等の関係部局が連携して、景観再生事業に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

これらの連携に当たっては、特に、実施区域内の建造物所有者による物件の提供、景観整備推進法人としての民間事業者の参入及び再生協定建造物の活用を促進するため、再生協定の有効期間中における景観再生事業に対する財政的措置を積極的に検討することが望ましい。

三 国土交通大臣による景観再生事業推進プラットフォームの指定等

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状況は全国共通の課題である一方で、この課題を有効に解決できている事例は必ずしも多くないことから、景観再生事業が良好な景観形成を通じた地域活性化を実現する手段として定着することが重要である。

このため、国土交通大臣は、全国各地において行われる景観再生事業又はこれに類似する事業（以下本項において「リノベーション事業」という。）の情報の蓄積、リノベーション事業を担う人材及び事業者の確保及び育成、リノベーション事業に取り組む景観行政団体及び事業を担う事業者との間のマッチング、リノベーション事業により提供される建物等を賃借して事業を行う者の拡大等を総合的に図ることを目的として設置される会員組織を、景観再生事業推進プラットフォームと

して指定し、国土交通省のホームページ上で公表するとともに、当該会員組織への加入を全国的に促進するものとする。

また、景観再生事業を行う景観行政団体は、景観再生事業推進プラットフォームに加入するものとする。

四 国土交通大臣による景観計画の認定

景観計画のうち、景観再生事業を効果的に実施するとともに、これにより再生された良好な景観を持続的に維持していくための適切な景観形成基準を設定することを通じて、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、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、地域の個性及び特色の伸長、観光その他の地域間の交流の促進に大きく寄与すると認められるものについては、当該景観計画の運用にあたり、国として積極的に支援、関与することで更なる効果の促進を図るため、景観計画の認定を行うものとする。

1 認定申請

景観行政団体は、国土交通大臣に対し、景観計画が実施区域の活性化を目的とし、景観再生事業や景観形成基準を効果的に位置づけたものである旨の認定を申請することができるものとする。

2 認定

国土交通大臣は、景観行政団体から1の規定による認定の申請があつた場合において、その景

観計画が次に掲げる要件のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定を行うものとする。

① 景観再生事業の実施に関する事項を定め、特に建造物の再生が連鎖的に図られ、人々の往来や活力の回復が期待される区域において実施区域を設定していること。

② 実施区域に対して、景観地区又は景観計画区域に質の高い景観形成に重点的に取組む地区を定め、法第十六条第一項又は第二項の規定に基づく届出の対象となる行為及び景観形成基準をその地域の固有の特性に合わせて設定し、再生協定建造物に限らず区域全体の景観が一体的に向上されるものであること。

③ 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、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、地域の個性及び特色の伸長、観光その他の地域間の交流の促進に大きく寄与するものと認められ、我が国の国際観光の発展にも貢献するものであると認められること。

3 通知

国土交通大臣は、2の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を景観行政団体に通知するものとする。

4 変更

2の認定を受けた景観行政団体は、当該認定に係る景観計画（以下「認定景観計画」という。）を変更しようとするときは、国土交通大臣の認定を受けなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。また、2及び3の規定は、本項の変更の認定について準用する。

5 支援措置

国土交通大臣は、認定景観計画に基づく景観再生事業の実施にあたり、景観行政団体に対して以下の支援を行うものとする。

- ① 景観再生事業に関する技術的助言
- ② 三の景観再生事業推進プラットフォームを通じた景観再生事業の円滑な実施に関する支援
- ③ その他景観再生事業の円滑な実施に必要な措置