景観再生事業指針に対するご意見

No.	主なご意見	回答
1	認定景観計画の軽微な変更をしようとするときは、その内容を大臣に通知しなければならないこととすべき	景観行政団体の事務負担軽減のため、計画の認定要件に直接影響しないような軽微な変更の場合は通知不要としております。
2	計画策定が、経済効果一辺倒になっているのではないか。 骨太の方針でもウェルビーイングの概念が取り入れられており、デジタル田園都市国家構想でも提唱された「地域幸福度を高める」視点が必要なのではないか。 再生事業の目標に、「地域幸福度の向上」を据えるべきでないのか。	景観法は、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ことを目的としており、そこにはもちろん地域幸福度の向上も含まれております。また、景観再生事業の実施区域を設定する際は、住民生活の向上に必要であると認められるかどうかを鑑みる必要があり、この点からも、景観再生事業が地域幸福度の向上を目標の一つとしていることは示せているものと考えております。 以上を踏まえ、案文の修正は行いませんが、施策を推進するに当たっては十分に考慮してまいります。
3	管理団体・改築業者などの指名を自治体内優先で行うこと、事業計画に住民の意思確認を十分に行うことなどを 明文化するよう求める。 加えて、地球温暖化の現状 および その抑制を重視目標として取り入れ、屋上太陽光発電、太陽光発電付き駐車場の整備、日除けとなる樹木の植樹・保存など、酷暑への対策を きちんと計画に盛りこんでほしい。	景観整備推進法人については、区域外の者の指定について妨げる規定を設けておりませんが、その区域における景観再生事業を効果的に実施できる者を指定することが適当であることから、各景観行政団体の判断により、必要と考える場合は、自治体内の者を優先して指定することも可能です。 また、本指針では、各景観行政団体が定める景観計画において、景観整備推進法人の指定の考え方を定めることとしております。 合わせて、当該計画には、実施区域の目指す将来像を定めることとしており、各地域の現状及び特性に応じて必要な事項を設定することが可能です。 いただいたご意見については、今後の検討にあたり参考にさせていただきます。
4	「地域との調整」について、住民説明会や意見募集など、地域の声をどのように反映するのか、より具体的に示していただきたい。 また、観光や経済効果だけを重視するのではなく、その地域の歴史や文化、住民の生活環境とのバランスも大切にしてほしい。 公費を使って支援する場合には、どのような事業を支援するのか、どのような効果があったのかを分かりやすく公開し、透明性を確保していただきたい。	地域との調整について、景観再生事業の実施にあたっては、「二2（1）景観行政団体による所有者及び地域との調整」に記載のとおり、景観行政団体が中心となって、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ことが重要であることを示しており、景観行政団体が自らの責任において必要十分な調整を図ることを想定しています。 事業の目的について、1（1）①に記載のとおり、景観再生事業の実施区域は景観計画区域のうち、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る区域での実施を想定しており、地域ごとに多様な地域資源を活かした景観再生事業が行われることを想定しております。 景観再生事業への支援については、いただいたご意見を今後の検討にあたり参考にさせていただきます。
5	景観行政団体が認定景観計画を変更しようとするときの「軽微な変更」の基本的な該当範囲又は判断上の取扱いを明確にしていただきたい。	認定景観計画の変更手続きにおける、「軽微な変更」の範囲については、関連する公表資料にて基本的な該当範囲を示すことを予定しています。
6	景観再生事業の実施区域に関して、「事業の効果の発現状況」を実施区域の拡大又は変更判断に用いる際の成果指標とその活用手法について、基本的な考え方を明確に示してほしい。	実施区域の拡大又は変更については、個別の区域によって考慮すべき事項が異なるため、各景観行政団体が定める指標により成果を測定し、判断されることが適当であると考えております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。
7	景観行政団体が、所有者との調整業務を、一定の要件を満たす民間事業者に委託し、景観行政団体の権限の範囲で代理または代行させられることを、指針に明記いただき、国の財政支援の対象としていただきたい。	本指針は所有者との調整にかかる業務委託を妨げるものではなく、所有者との調整業務について、各景観行政団体の判断で民間事業者に委託することが可能です。 今後、景観再生事業の推進に必要な支援を検討するにあたり、参考にさせていただきます。
8	景観再生事業の対象となる遊休建物の多くは、検査済証、設計図、構造図が残っていないと推定されるため、改修や用途変更に際して必要となる調査について、景観行政団体が調査の発注者となり、調査費用を負担する仕組み、また、 景観整備推進法人が調査会社に発注し、その費用を公的に建替える仕組みを検討いただきたい。	遊休施設の活用に際して必要となる調査については、今後、景観再生事業の推進に必要な支援を検討するにあたり、参考にさせていただきます。
9	実施区域で想定される民間事業者の再生協定建造物の利用法として、住宅宿泊事業（民泊）と旅館業が中心になると考えられるため、 実施区域内の建造物を、住宅宿泊事業及び旅館業の用途で利用できるか、また、本来の建築基準法・都市計画法等では認められない場合に、区域内の例外として認めるか否かを明確にしていただきたい。	再生協定建造物の改修・活用に当たっては、都市計画法・建築基準法等の関係法令を遵守することが必要です（再生協定建造物に対する都市計画法及び建築基準法の特例はございません）。
10	景観整備推進法人の指定について、国が標準的な指定基準を示すこと、また、指定の申請・審査過程について、公開の手続とすること、 地域外の事業者、他地域で実績のある事業者も申請できることを明記すること。	景観整備推進法人の指定基準、申請・審査過程については、各景観行政団体の判断において必要な事項を定めるものとしており、本指針においても景観計画の中で景観整備推進法人の指定の考え方について定めるものとしております。 申請の対象とする事業者の範囲については、各地域の現状と特性に応じて適正に設定されることが適当であることから、一律の規定は設けておりません。
11	自治体と民間事業者の役割・責任を明確にし、自治体が細部まで事業内容を決めてしまうのではなく、「地域として目指す姿」「守るべき景観・公共性」「投入できる公費の範囲」などを明確にした上で、民間の創意工夫を活用する方式を検討いただきたい。	二1（2）において、事業実施方針に、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を記載することとしており、景観行政団体は建造物の所有者や地域住民との調整や景観整備推進法人への支援等を行い、景観再生建造物の活用等については景観整備推進法人が主体となって行うことを想定しております。
12	飲食・小売だけでなく、工房、ものづくり、修理業、加工業、デザイン、IT・Web関連、小規模オフィス、教室、地域資源を活用した商品開発、通信販売など、観光客が直接利用しなくても地域内で経済活動や雇用を生み出せる多様な事業を受け入れられるようにしていただきたい。	1（1）①に記載のとおり、景観再生事業は景観計画区域のうち、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る区域での実施を想定しており、地域ごとに多様な地域資源を活かした景観再生事業が行われることを想定しております。
13	国、都道府県、市町村が支援する場合、多額の資金を一度に投入するのではなく、事業の進捗や成果を確認しながら段階的に支援する仕組みを検討していただきたい。	今後、景観再生事業の推進に必要な支援を検討するにあたり、参考にさせていただきます。
14	地域再生事業では、一時的な効果だけでは本当に地域が再生したとは判断できないため、少なくとも5年、10年程度の長期的な視点で事業を評価していただきたい。 評価項目についても、来訪者数だけではなく、複数の指標を組み合わせて評価することを求める。	景観再生事業の効果については、個別の区域によって考慮すべき事項が異なるため、各景観行政団体の判断により必要な指標を設定し、成果を判断されることが適当であると考えております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。

15	事業の進捗状況については、地域住民が確認できるよう、定期的に公開していただきたい。特に、成功事例だけでなく、目標を達成できなかった事例についても、原因や問題点を含めて公開していただきたい。また、失敗事例についても、可能な範囲で原因を分析し、全国の自治体が共有できるデータベースとして蓄積していただきたい。	ニ2(1)に記載のとおり、景観行政団体が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関与することが重要であり、各景観行政団体が必要な情報公開を行うことを想定しております。 事業実施の事例については、景観再生推進プラットフォーム等を活用し、適切に収集し、共有できるよう検討します。
16	地域への企業誘致を行う場合には、一定期間以上の地域内での事業継続、地域住民の雇用、実際の事業所利用などを条件として、税制上の優遇や補助制度を設けることを検討していただきたい。	本指針では、各景観行政団体において、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としております。 なお、国においても、今後景観再生事業の全国的な推進に向けた支援を検討するにあたり、参考にさせていただきます。
17	＜p6　3文目について＞ 「景観行政団体が」を主語と捉えると「十分な調整を図られる」ではなく「十分な調整を図る」が正しいのではないでしょうか。 あるいは「景観行政団体が」を主語としない場合は「十分な調整が図られる」が正しいのではないでしょうか。	「十分な調整を図ることが重要である。」に修正します。
18	本指針案において、自治体が事業実施方針を策定する際には、防風や日射遮蔽といった樹木の多面的な機能を評価すること、また、緑の保全・復元に関する住民合意の手続きを必須とすることを求める。	本指針は景観法に基づき行われる景観再生事業、所有者に代わって行う建造物活用等）について定めたものであり、良好な景観の再生全般を指すものではありません。 よって、本指針においては記載しませんが、今後の検討の参考にさせていただきます。
19	実施区域の設定に当たり、人口、建造物の老朽化、土地利用、歴史的・自然的景観の現状、地域住民への影響等を把握し、区域設定の必要性と判断根拠を記録・公表することを明記すべき。また、実施区域の段階的拡大又は変更については、事業効果の確認及び周辺環境への影響評価を実施条件とすることを求める。	実施区域の設定および景観再生事業の効果については、個別の区域によって考慮すべき事項が異なるため、各景観行政団体の判断により必要な指標を設定し、成果を判断されることが適当であると考えておりますため、本指針においては、配慮すべき事項を示しております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。
20	再生協定について、所有者全員の確認方法を明確化すべき。 特に、相続登記未了、共有持分、売買による権利移転、所有権紛争等が存在する場合の確認書類、協定締結及び事業着手の判断基準を定めることを求める。 また、協定の効力が承継される場合には、新所有者に対する協定内容の告知方法と、権利関係に疑義が生じた際の再確認手続を明示すべき。	再生協定の締結については法令順守で行われることを前提としており、詳細な手続きについては景観行政団体の判断に委ねております。
21	景観再生事業の実施にあたって、事業実施前の住民説明、意見提出機会の確保、意見の記録、対立する意見への判断理由の整理及び公表について、標準的な実施手続を定めることを求める。 特に、歴史的建造物、寺社仏閣、祭礼、伝統的町並み、自然景観等については、施設の所有形態や用途によらず、地域固有の景観との整合性を客観的に評価する必要がある。	地域との調整について、景観再生事業の実施にあたっては、「ニ2（1）景観行政団体による所有者及び地域との調整」に記載のとおり、景観行政団体が中心となって、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ことが重要であることを示しており、景観行政団体が自らの責任において必要十分な調整を図ることを想定しています。
22	柔軟な対価設定の必要性は理解するが、価格算定の根拠、負担主体、収益発生後の精算方法及び契約終了時の取扱いを明確化すべき。 また、公有財産の低廉な貸付け・譲渡や公費支出を伴う場合には、公益性、通常価格との差額、受益者、費用対効果及び事業終了後の財産管理責任を記録・公表する仕組みを求める。	なお、景観整備推進法人が再生協定を締結しようとするときは、景観行政団体による認可を必要としており、本指針に記載する事項が明確化されていることを踏まえて、適切な審査がされるものと考えております。 公用財産の貸付け等については、景観行政団体の条例や議会による議決その他必要な手続きを経ることとされているほか、再生協定の締結等の公告等を通じて適切に記録、公表されます。
23	景観整備推進法人の指定について、技術的能力、経営状況、継続性、地域との利害関係等を確認する基準を明示すべき。 また、景観再生事業推進プラットフォームについて、運営主体、加入基準、費用負担、事業者選定過程及び利益相反防止措置を明確にするべき。 行政による支援と監督については、担当主体、監督項目、監督頻度、是正措置及び結果公表の基準を定めるべき。	景観整備推進法人の指定基準、申請・審査過程については、各景観行政団体の判断において必要な事項を定めることが適当であると考えております。 景観再生事業推進プラットフォームについては、本指針の趣旨に合致する会員組織を国土交通省が指定するものとしており、指定に係る過程で適切に審査させていただきます。 支援・監督については、個別の区域によって考慮すべき事項が異なるため、各景観行政団体の判断により必要な内容を設定し、成果を判断されることが適当であると考えております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法に関する周知、啓発を行う上で参考にさせていただきます。
24	景観再生事業の評価指標として、歴史的・自然的景観の維持状況、建造物の継続利用、周辺住民への影響、公費負担、管理費用及び事業終了後の維持管理状況を設定するべき。 併せて、評価時期、評価主体、結果公表、改善指示、事業縮小、財政支援の停止及び事業終了の判断基準を、事業実施方針に明示するべき。	景観再生事業の効果については、個別の区域によって考慮すべき事項が異なるため、各景観行政団体の判断により必要な指標を設定し、成果を判断されることが適当であると考えております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。
25	国土交通大臣による景観計画の認定について、認定の判断根拠、公益性、景観形成基準の妥当性及び財政的影響の確認方法を明確化するべき。 認定後についても、定期的な実績確認と評価結果の公表、認定内容に重大な問題が生じた際の再評価及び是正の仕組みを示すべき。	国土交通大臣による景観計画の認定については、別途判断基準等を定めることを予定しております。 認定後の評価の仕組み等についても今後の検討にあたり、参考にさせていただきます。
26	「滞在快適性等向上区域」だけではなく、「固有魅力維持向上区域」に係る施策との相乗効果が図られるような範囲とする旨を該当箇所に追加して規定すべき	ご意見のとおり、固有魅力維持向上区域に係る施策との相乗効果が期待されるため、ニ（1）④ⅱを「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又は同項第六号に規定する固有魅力維持向上区域」に修正しました。
27	景観再生事業の実施区域の設定基準について、「特に高い」「特に必要」などの表現が抽象的であり、景観行政団体ごとの解釈のばらつきが大きくなるおそれがあるため、人口減少や来訪者減少、建造物の老朽化の程度について、定量的な指標や具体的な判断例を指針に追加すべき。また、最小限の区域と連鎖効果が見込める区域のバランスについての考え方を明示するべき。	景観再生事業は各景観行政団体が個別の区域の現状、課題に基づき実施するものであり、一律の基準を設けることは適当ではないため、本指針において配慮すべき事項を定めております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。
28	再生協定は所有者に代わって改修・管理・活用を行う仕組みであり、所有権や使用権に深く関わるため、所有者の権利保護（契約終了時の原状回復、対価の算定基準、紛争解決の手続、協定廃止事由の具体例など）をより詳細に指針で示す必要があるのではないか。特に「柔軟な対価設定」は所有者に不利に働く可能性があるため、最低限の対価保障や第三者評価の活用を推奨する旨を明記するべき。	所有者の権利保護に関する事項は、景観法施行規則等により、再生協定において定めることとしており、個別の協定において適切に定められることを想定しております。なお、再生協定を協定を廃止することができる事由については景観法施行規則に明示しております。 また、景観整備推進法人が再生協定を締結しようとするときは、景観行政団体の長の認可を受けなければならないこととしており、第三者による確認がなされるものと考えております。
29	地方公共団体の財政状況は厳しい地域が多く、「望ましい」という努力義務的な表現では、実際の事業推進が困難になるおそれがあるため、国による財政支援の具体的な方向性や、景観計画の認定と連動した支援措置を指針または関連通知で明確に示すべき。	景観再生事業については、個別の区域によって支援の必要性が異なるため、一律に事業に対する財政的支援を行うことを前提とした制度ではございません。 なお、いただいたご意見については、景観再生事業の全国的な推進に向けた支援を検討する上で参考にさせていただきます。

30	景観再生事業推進プラットフォームへの加入を義務的に扱う表現は、景観行政団体の自主性を損なう可能性があることから、任意性を明確にするか、加入のメリットを明確にすべき。また、プラットフォームの指定基準、運営の透明性（会員の選定、情報の公開範囲）、個人情報・事業情報の取扱いについても指針で規定すべき。	景観再生事業推進プラットフォームは、本指針に記載する目的により指定を行うものであり、より多くの事業者、景観行政団体において情報の蓄積等がなされることが、景観再生事業の全国的な推進につながることから、景観再生事業を行う景観行政団体は加入するものとしております。 また、プラットフォームの指定基準等については別途定めることを予定しております。
31	景観再生事業の実施区域の設定や事業実施方針の策定段階で、公聴会・説明会の開催や意見募集を積極的に行うことを指針で推奨し、再生協定の概要（個人情報を除く）の公開を義務付けるなど、情報公開と住民参加の仕組みを強化すべき。	景観再生事業の実施に関する事項の位置づけを含め、景観計画を策定・変更しようとするときは、景観法第9条に基づき、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されております。 また、再生協定を締結しようとする際、再生協定を締結しようとする旨等を公表することが適当でないと認める部分を除き、公告し、意見を求めることとしております。 なお、いただいたご意見については、今後、活用手法の周知、啓発等を行う上で参考にさせていただきます。
32	景観再生事業の実施にあたっては、特定の大規模開発事業者や外部資本による利益誘導・商業的利権の拡大を目的とした「都合の良い言い訳」として事業指針が利用されることを厳に戒めるべき。 景観の再生とは、そこに暮らす庶民や地域住民の生活の尊厳を守り、環境を豊かにするためのものであり、企業の利益効率やコンクリート中心の効率化を押し付ける場であってはならない。	景観再生事業は建造物を借り受けるなどにより、所有者に代わり改修等を行事業であり、大規模開発等を伴う事業ではありませんので、ご意見として承ります。
33	新たな景観整備や事業の推進において、歩行者や自転車利用者、一般住民の日常の移動や生活利便性が損なわれたり、過度な経済的負担が転嫁されることのないよう、住民目線に立った厳格な公的管理と透明性の高い運用を求める。	地域との調整については、景観行政団体が中心となって、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ことが重要であることを示しており、景観行政団体が自らの責任において必要十分な調整を図ることを想定しています。 地域の方の過度なご負担にならないよう、今後、活用手法に関する周知、啓発を行う上で参考にさせていただきます。

※結果の公表に当たっては、意見の集約・要約を行っています。
※本事業指針案に直接関係のないご意見についても、今後の施策推進の参考といたします。