

事務連絡
平成19年6月15日

各都道府県 景観行政担当者あて

国土交通省都市・地域整備局 都市計画課
住宅局 市街地建築課

「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」及び
「建築物に対する景観規制の効果の分析手法について」の公表について

平素より、国土交通省の景観行政にご理解とご尽力をたまり厚く御礼申し上げます。

さて、近年、良好な景観に関する国民の意識・関心の高まりや、景観法（平成16年法律第110号）の制定をはじめとする良好な景観の形成の促進に資する制度の充実を受け、地方公共団体において、地域の良好な景観の形成の促進のため、建築物や工作物の形態意匠、高さ等に対する規制（以下「景観規制」という。）を導入し、あるいは導入を検討する例が多く見られます。

こうした景観規制は、地域の良好な景観形成の促進につながる一方で、生活環境や経済活動に対してプラスとマイナスの両面の効果を及ぼすものと考えられます。特に、大都市においては、景観規制が、都市空間の活用を過度に抑制する方向で機能する場合があります。

このような認識のもと、「規制改革・民間開放の推進に関する第2次答申」平成17年12月21日（規制改革・民間開放推進会議）等において、「景観に関する規制は、地域の良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、高さ等の規制を行うものであるが、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行うべきである。」（別添参照）とされたところです。

このため国土交通省では、このような指摘等も踏まえつつ、景観規制の導入について検討する際の参考となるよう、

（1）通りや街区等を単位とする景観を対象として、景観規制により形成される景観価値を分析・評価する手法（失われる利益との比較分析手法を含む）

（2）個々の建築敷地において、建築物の高さ制限により形成される景観価値と失われる利益の双方を分析する手法

について検討を進めてきたところです。

今般、検討結果について取りまとめ、本日、その概要について（別紙1、別紙2参照）公表するとともに、詳細を国土交通省ホームページに掲載したのでお知らせします。

なお、貴管内の市町村に対してもこの旨周知頂くようお願いいたします。

（別紙1）「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」概要

（別紙2）「建築物に対する景観規制の効果の分析手法について」概要

(ホームページのアドレス)

- ・「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」関係
→ <http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/index.htm>
(都市・地域整備局都市計画課景観室)
- ・「建築物に対する景観規制の効果の分析手法について」関係
→ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.html>
(住宅局市街地建築課)

(別添)

「規制改革・民間開放の推進に関する第2次答申」(平成17年12月21日規制改革・民間開放推進本部決定)

個別重点検討分野の改革

3 農業・土地住宅分野

(3) 土地住宅分野

景観規制の在り方に関する検討【平成18年度中に一部結論・逐次実施】

従来、容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持とされてきている。他方、景観に関する規制は、地域の良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、高さ等の規制を行うものであるが、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行うべきである。

「規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)」(平成18年3月31日閣議決定)

17年度重点計画事項

(個別重点検討分野の改革)

3 農業・土地住宅分野

(3) 土地住宅分野

景観規制の在り方に関する検討【平成18年度中に一部結論・逐次実施】

従来、容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持とされてきている。他方、景観に関する規制は、地域の良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、高さ等の規制を行うものであるが、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行う。