

- 景観法運用指針(平成16年12月17日付け16農振1618号・国都計第111号・環自国発041217001号農林水産事務次官・国土交通事務次官・環境事務次官通知)の一部改正新旧対照表

改正後	現行
<p style="text-align: center;">景観法運用指針</p> <p style="text-align: center;">平成16年12月 改正:平成17年6月 平成17年9月 平成21年12月 平成23年9月 平成26年7月 平成28年3月 平成30年4月 <u>令和 4年3月</u></p> <p style="text-align: center;">国土交通省 農林水産省 環境省</p>	<p style="text-align: center;">景観法運用指針</p> <p style="text-align: center;">平成16年12月 改正:平成17年6月 平成17年9月 平成21年12月 平成23年9月 平成26年7月 平成28年3月 平成30年4月</p> <p style="text-align: center;">国土交通省 農林水産省 環境省</p>
I～III (略)	I～III (略)
<p>IV 景観法の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 関連行政との連携</p> <p style="text-align: center;">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</p>	<p>IV 景観法の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 関連行政との連携</p> <p style="text-align: center;">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</p>

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。

(略)

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。

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

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、今般、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。

(略)

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。

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

<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>4～6 (略)</p>	<p>4～6 (略)</p>
<p>V 法の運用の在り方</p> <p>1 景観計画</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 景観計画に定める事項</p> <p>① (略)</p> <p>② 個別事項についての考え方</p> <p>1) 景観計画区域</p> <p>A.区域の設定</p> <p>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。</p> <p>また、道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の公共施設は、地域の</p>	<p>V 法の運用の在り方</p> <p>1 景観計画</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 景観計画に定める事項</p> <p>① (略)</p> <p>② 個別事項についての考え方</p> <p>1) 景観計画区域</p> <p>A.区域の設定</p> <p>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。</p> <p>また、道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の公共施設は、地域の</p>

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の対象となる行為(以下「届出対象行為」という。)の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの良好な景観の形成のための行為の制限(以下「景観形成基準」という。)を別に定めて差し支えないものである。地区ごとの特性に着目して区域の区分を行う場合には、例えば、地域の拠り所や顔となるような、質の高い景観形成に重点的に取り組む地区(以下「重点地区」という。)を定め、届出対象行為や景観形成基準をその地区に特化したきめ細かなものに設定し、規制誘導を積極的に推進することが考えられる。

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。

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の対象となる行為(以下「届出対象行為」という。)の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの良好な景観の形成のための行為の制限(以下「景観形成基準」という。)を別に定めて差し支えないものである。

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。

(略)

B. (略)

2) 良好な景観の形成に関する方針

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

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

また、良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方や、景観行政団体と役割分担して良好な景観形成に関する役割を担う主体である景観整備機構の活用の方、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. (略)

(略)

B. (略)

2) 良好な景観の形成に関する方針

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

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

また、良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方や、景観行政団体と役割分担して良好な景観形成に関する役割を担う主体である景観整備機構の活用の方、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、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. (略)

B. 届出対象行為

(略)

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。

(略)

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。

B. 届出対象行為

(略)

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。

(略)

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も考えられる。

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。

(略)

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。

景観形成基準に関しては、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、軒下配線・裏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。

4)～8) (略)

③ (略)

(4) 策定・変更手続

①～③ (略)

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

(略)

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。

4)～8) (略)

③ (略)

(4) 策定・変更手続

①～③ (略)

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、景観計画の提案を行うことができることとなっている。

備計画に「居心地が良く歩きたくなる」空間の形成を目指す「滞在快適性等向上区域(通称:まちなかウォークアブル区域)」が定められたときは、当該区域内で行われる「一体型滞在快適性等向上事業」の実施主体又は都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第118条第1項の規定により指定された都市再生推進法人は、同法第62条の14第1項に基づき、景観行政団体に対し当該区域における良好な景観の形成を促進するために必要な景観計画の策定又は変更の提案を行うことができることとなった。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

これは、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、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

<p>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。</p> <p>(略)</p> <p>(5)～(6) (略)</p>	<p>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。</p> <p>(略)</p> <p>(5)～(6) (略)</p>
<p>2～3 (略)</p>	<p>2～3 (略)</p>
<p>4 景観重要公共施設</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 基本的考え方</p> <p>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。</p> <p>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、<u>無電柱化を推進する</u>等その整備に関する事項を定めること等が考えられる。</p>	<p>4 景観重要公共施設</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 基本的考え方</p> <p>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。</p> <p>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等その整備に関する事項を定めること等が考えられる。</p>

<p>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<u>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</u>などが考えられる。</p> <p>(略)</p> <p>(3) (略)</p>	<p>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などが考えられる。</p> <p>(略)</p> <p>(3) (略)</p>
<p>5 景観農業振興地域整備計画等</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 農地法の特例</p> <p>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<u>農地所有適格法人</u>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、景観整備機構に指定された一般社団法人、一般財団法人又はNPO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、景観整備機構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機構のために使用貸借による権利又は</p>	<p>5 景観農業振興地域整備計画等</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 農地法の特例</p> <p>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<u>農業生産法人</u>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、景観整備機構に指定された一般社団法人、一般財団法人又はNPO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、景観整備機構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機構のために使用貸借による権利又は賃借権</p>

<p>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。</p> <p>(6)～(7) (略)</p>	<p>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。</p> <p>(6)～(7) (略)</p>
<p>6 景観地区</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 景観地区の目的及び対象地区</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>6 景観地区</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 景観地区の目的及び対象地区</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

<p>必要がある区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ <u>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</u> ・ 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 <p>等</p> <p>(3)～(8) (略)</p> <p>(9) 工作物に関する制限</p> <p>① 基本的考え方 (略)</p> <p>② 工作物の制限の基準</p> <p>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</p>	<p>必要がある区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 <p>等</p> <p>(3)～(8) (略)</p> <p>(9) 工作物に関する制限</p> <p>① 基本的考え方 (略)</p> <p>② 工作物の制限の基準</p> <p>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</p>
---	---

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、軒下配線・裏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。

(略)

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。

(略)

③～⑥ (略)

(10)～(12) (略)

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。

(略)

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。

(略)

③～⑥ (略)

(10)～(12) (略)

7、8 (略)	7、8 (略)
<p>9 景観協定</p> <p>(1)、(2) (略)</p> <p>(3) 景観協定の認可</p> <p>1) (略)</p> <p>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。</p> <p>(4) (略)</p>	<p>9 景観協定</p> <p>(1)、(2) (略)</p> <p>(3) 景観協定の認可</p> <p>1) (略)</p> <p>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、広報への掲載、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。</p> <p>(4) (略)</p>
10 (略)	10 (略)
<p>11 税制上の特例措置(所得税・法人税)</p> <p>(1) 趣旨</p> <p>地方公共団体又は景観整備機構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</p>	<p>11 税制上の特例措置(所得税・法人税)</p> <p>(1) 趣旨</p> <p>地方公共団体又は景観整備機構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</p>

第9号)。

なお、本税制上の特例が適用される景観整備機構は、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、当該景観整備機構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機構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)。

(略)

(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機構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(2)①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機構を通じて当該証明書を交付する場合を含む。)しなければならないことについて、留意すべきである(租税特別措置法第34条の2第5項において

第9号)。

なお、本税制上の特例が適用される景観整備機構は、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13項又は同令第39条の5第14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、当該景観整備機構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機構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10号又は同規則第22条の5第1項第10号)。

(略)

(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機構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(2)①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機構を通じて当該証明書を交付する場合を含む。)しなければならないことについて、留意すべきである(租税特別措置法第34条の2第4項において

準用する同法第 34 条第 4 項、同法第 65 条の 4 第 5 項において準用する同法第 65 条の 3 第 7 項)。

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

② 景観整備機構の土地等の買取りに係る留意事項

1) 景観行政団体の長は、自らが指定した景観整備機構が、景観計画に定められた景観計画区域内の土地等の買取りをした場合において、当該買取りに係る売主に対して(2)②2)の証明書を発行するものであることについて、留意すべきである。

2) 景観行政団体の長は、景観整備機構が買い取った土地等において、当該景観整備機構により行われる事業が租税特別措置法の要件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。

(略)

準用する同法第 34 条第 4 項、同法第 65 条の 4 第 4 項において準用する同法第 65 条の 3 第 4 項)。

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

② 景観整備機構の土地等の買取りに係る留意事項

1) 景観行政団体の長は、自らが指定した景観整備機構が、景観計画に定められた景観計画区域内の土地等の買取りをした場合において、当該買取りに係る売主に対して(2)②2)の証明書を発行するものであることについて、留意すべきである。

2) 景観行政団体の長は、景観整備機構が買い取った土地等において、当該景観整備機構により行われる事業が租税特別措置法の要件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 13 項又は同令第 39 条の 5 第 14 項)から、次のような措置を講ずることが望ましい。

(略)