

第3回 地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや

景観行政に関するワーキンググループ

議事概要

日時：令和7年9月22日（月）14:00～16:00

場所：国土交通省6階都市局局議室

※事務局、市原臨時委員（株式会社ナゴノダナバンク）、清水臨時委員（株式会社アフターヌーンソサエティ）から資料に基づき説明がなされた後、委員をはじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

【論点① 再生するための事項を景観計画に追加することは妥当か？】

- 地域の景観で何が重要か、共通認識が必要。ルールを共通認識化した上で、意欲のある団体に対して景観整備機構が支援を行い、信用供与を通じた資金調達支援などが出来ると良いと考えている。
- 市域全域を対象とする景観計画では、地域の特徴を反映できないが、景観エリアリノベーション区域であれば、小規模なエリア単位で景観的特徴を捉えることができる。景観計画においては規制やコントロールの内容に限らず、まちづくりのビジョンが固まった段階で計画に位置づけることが有効ではないか。
- 景観法の基本理念の中では、新しく景観をつくるということも含まれているので、再生に関する事項を追加することも問題ないのではないか。
- 本日の紹介事例および景観エリアリノベーションの話は空き地・空き家政策に該当すると考える。景観と、空き地・空き家のコントロールを結びつけるだけの強力な景観計画はどういったものか。例えば、景観計画において屋根や壁面などの基準がもうけられることがあるが、こうした基準をクリアしない限り、景観整備機構が物件の掘り起こしなどの不動産業に参入できない、といったことは現実的であるのか検討すべき。歴まちとの役割分担はどうするのか。都市再生特別措置法の運用の世界でこれまで取り組んできたのだから、税制支援まで含めるとなると、都市再生特別措置法の仕組みを利用することも検討すべきではないか。
- 景観エリアリノベーションのような取組を始めている市町村もいくつか散見されるが、これらの市町村の背中を押すことができるような仕組みにできるとよい。
- リノベーションにかかる既存の補助金制度や、空き家特措法や歴まち法、都市再生特別措置法などの他法制度に対して、連携や補完の仕組みが整理され、他の制度がフォローできていないところを景観エリアリノベーションの制度が補完することができれば、とても上手くいくのではないか。
- 景観計画において指定される重点区域と、景観エリアリノベーション区域を連携

させていくための取組が必要である。

【論点② 景観整備機構に民間事業者を追加することは妥当か？】

- 景観整備機構への公的な信用付与は永続的に行うのか。景観法は本来時限性のあるもの。景観整備機構の指定期間については、10～20年のスパンで捉えることが妥当ではないか。
- 民間事業者を追加することは望ましいと考える。再生事業を進めるなかで、景観整備機構は、地域の人々の寄託を受ける形になるため、地域の代表として、事業期間終了時、景観行政団体に対して景観計画の策定・改定を提案できるような役割を持つことも大切だと考える。
- 民間企業を景観整備機構に認定することで、高い営利があげられるエリアでは、同一区域に複数の景観整備機構が参入を希望することが想定される。このように複数の参入希望があった場合、どのように公共性を問うかが課題と考える。
- なぜ、景観法制定時は民間事業者が含まれていなかったのかを確認し、現在と策定時で合理的な理由の違いがあれば、問題ないのではないか。
- 景観法が制定された当初は、コントロール型の景観行政を支援するものとして景観整備支援機構が位置付けられ、各地の建築士会等が同機構に指定されて普及啓発活動などに取り組んできている。景観エリアリノベーションはプロジェクト型であり、これまでの景観整備機構と異なる役割を担うことになることから、従来型と異なる位置付けとして新たに定義することにより、今後の景観整備機構は両方のタイプから成るようにしたらどうか。

【論点③ 対応の方針で示した仕組みが有効に機能するか？】

- 景観エリアリノベーションは、時間をかけて連鎖的にエリアの価値を高めることを目指す。行政が主導権を持ち、まちのビジョン提示を中心に行うべき
- 行政が関わることで、民間に根差すパブリックマインドを後押しする役割があると考ええる。
- 民間企業に景観整備機構の位置づけが与えられ、景観整備機構がエリアリノベーション事業に関わることは、民間が安定的に資金調達を行ううえでも寄与するのではないか。
- 景観行政団体はエリア選定の役割も持つが、それ以前にエリアの魅力を理解することから始めないと方向性を間違えるリスクがある。たとえば、自身が関わった那古野の場合、体裁をそろえ美しい街並みをつくってしまうと、逆に魅力が損なわれてしまうと考えた。何となく昔の佇まいを残していこうなど、エリア固有の特色を理解したうえで、景観的ビジョンを共有していく必要があるのではないか。
- 既存建築物の連鎖的リノベーションや、外部人材の呼び込みの必要性、まちの状

態を継続的議論し続けることが重要。

- 土地・不動産所有者へのインセンティブとして、固定資産税の税制措置など資金支援も検討課題。

【論点④ 景観行政団体はどのように関与・支援すべきか？】

- 景観行政団体がしっかりとビジョンを地域に共有しながら、民間投資が次々と生まれる形が望ましいと感じる。こうしたビジョンの共有が、リノベーションの第1歩を生み出し、そこから連鎖的に展開されることが期待される。
- ビジョンを示すことが、景観行政団体と景観整備機構の共通認識にもつながるのではないかな。
- 民間投資の連鎖的展開を促す枠組みが必要であり、行政は全てのエリアに均一なスタンスを取るのではなく、重点的に関わるべきエリアを見極める必要がある。
- 行政からの出資や支援などは、建造物の取得や改修ではなく、景観整備機構が行う機運醸成に対して充てられれば良い。

【論点⑤ 全国的に展開するためには、どのような取り組みを行うことが有効か？】

- 地域作りを企業的に行いたいと考える人や、景観整備機構に指定されるような団体に加入したい人々へ、エリアリノベーション制度やその活用の経験値が共有される場があると良い。

【その他】

- 開発圧力が高まる前に、住民主体で自分たちのまちを守る意識を高めることが重要。実際に住民が自発的に景観ルールを設けたいというニーズが生じ、建築物の面積や高さ、色彩制限を議論し、景観協定として制度化した事例もある。まちの魅力は街並み、老舗、祭り、面白い人材であり、若者世代が人との関わりを避ける限りパブリックマインドは生まれず、まちの魅力に気づく契機は生まれない。
- パブリックマインドは年代によって異なるが、50代以下の若い世代は高い。

以上