

特集 2026年5月成立の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律について

地域の再生に向けた景観・歴史・文化の積極活用

国土交通省 大臣官房審議官（前 都市環境課長(兼)景観・歴史文化環境整備室長） 藤條 聡
とうじょう さとし

1. はじめに

平成15年に国土交通省が決定した「美しい国づくり政策大綱」等を踏まえ、平成16年に規制法たる景観法が制定された。続いて平成20年には古都保存行政の理念の全国展開を図るため、支援法たる歴史まちづくり法が制定された。

それから約20年が経過し、全国の様々な地域において景観・歴史・文化資源を保全・活用するまちづくりの取組が成果を出し、地域の魅力の向上とシビックプライドの醸成や観光振興に大きく貢献してきた。

一方で、この間、東京一極集中をはじめ、大都市圏への人口や経済機能、訪日客の集中の傾向は止まらず、地方への投資は細り、人口減少や高齢化に伴う地方都市の各地域の疲弊が著しい。景観・歴史・文化資源は、活発な経済・社会活動などの営みが行われることで形成され、持続的に保たれていくものであるが、地方の疲弊によって、我が国の各地域における当該資源の保全は危機的な状況にある。

こうした課題を解決するため、再び地域の魅力を高め、地方への人の流れを取り戻す実効性のある方策が求められているところであった。

この間、都市行政全般では、どちらかというと、都市再生等に関する制度が充実してきた。しかしながら、地方再生という観点からは、景観・歴史・文化資源を積極的に活用するまちづくりに改めて焦点を当てていくべきという方向性となり、国土

交通省都市局では、先の国会において、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年5月27日公布）」によって、景観法及び歴史まちづくり法の改正を行うとともに、予算制度、普及施策を含めて、歴史まちづくり行政と景観行政の新展開に向けた大きな見直しを図ったものである。

本稿では法改正の内容を中心に、検討経緯も含めて、最近の動向を紹介したい。

2. 景観・歴史まちづくりの現行制度

(1) 景観法（現行制度）

景観法は、戦後復興・高度経済成長期の社会要請のなかで進められた法整備が一段落し、自治体での独自条例や計画策定が盛んになる期間を経て、平成16年に制定された。地方公共団体が景観行政団体となり「景観計画」を策定し、景観条例等とともに良好な景観形成を図る仕組みを法的に位置付けているものである。

景観計画には、良好な景観の形成を目的として、建築物の高さや壁面位置のほか、外壁の色彩や屋根の形状などの形態意匠に関する制限を定めることができるなど通常の都市計画制度でできなかった規制誘導が可能となっている。さらに、建築物に限らず、鉄塔や再生可能エネルギー施設などの工作物、土地の開墾、伐採などについても同種の制限を定めることが可能であることも特徴である。

また、地域の良好な景観の形成に重要である建造物を景観重要建造物、樹木を景観重要樹木とし

景観法の概要

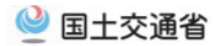


図1 景観法概要

て指定し、現状変更を許可制とすることで保全を図ることが可能となるほか、河川、道路などの公共施設のうち良好な景観の形成に重要なものを、景観重要公共施設として、景観計画に定めることができ、整備の誘導等を行うことが可能である。

(2) 歴史まちづくり法（現行制度）

歴史まちづくり法については、歴史的に貴重な建造物やまちなみが全国各地で滅失する状況が続く中、古都保存行政や文化財行政だけではその対処も限定されている状況にあったことから、歴史

的文化的資産を保存・活用・再生したまちづくりを支援するための新たな制度として平成20年に制定された。

本法では、「歴史的風致」を「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境」と定義しており、単に古い建物があれば良いのではなく、祭礼行事などの人々の営みがセットで含まれていることが特徴である。

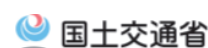
本法の制度の中心となる枠組みは、市町村が歴史まちづくり計画を作成し、国（国交・文科・農水大臣）が定める歴史的風致維持向上基本方針に適合しているかどうか等の基準に従って、その計画を国が認定し、認定計画に位置付けられる取組に対して国が重点的な支援を講じるものである。計画には重点区域を定め、この区域内には文化財保護法に基づく重要文化財や国指定史跡、重要伝統的建造物群保存地区等を含む必要がある。

このほか、歴史的風致形成建造物による歴史的建造物（必ずしも文化財である必要はない）の比較的緩やかな規制の制度や、地域が歴史まちづく

りに携わりやすくする歴史的風致維持向上支援法人の指定制度、用途緩和型の地区計画を定めることができるなどの特例も設けられている。

歴史的風致維持向上計画認定都市（以下、歴まち都市）は、令和7年度末時点で100まで増加してきたが、これらへの重点的な支援については、様々な変遷を経て、令和8年度現在は、社会資本整備総合交付金（都市公園事業、都市再生整備計画事業）等の補助対象拡大や補助率のかさ上げ等に加え、今年度からは国際観光旅客税財源を活用した歴まち都市への支援が大幅に拡充されている（後述）。

歴史まちづくり法の概要



「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行）

【法の目的】

歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【歴史的風致】

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境

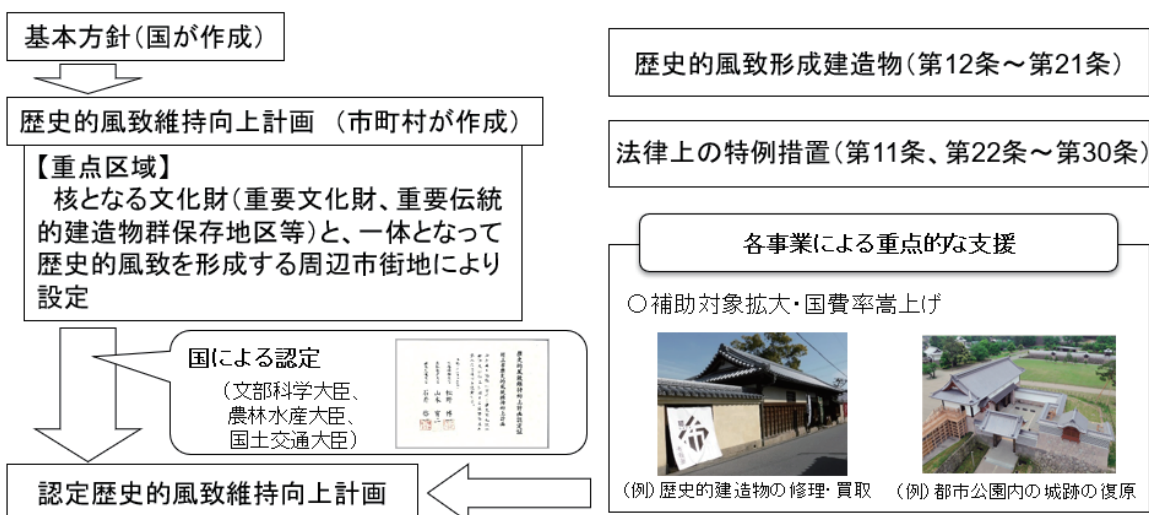
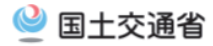


図2 歴史まちづくり法制度概要

歴史的風致維持向上計画認定状況（R 8 年 3 月末時点）



【】は都市数		都道府県	市町村名	認定日	【】は都市数		都道府県	市町村名	認定日	【】は都市数		都道府県	市町村名	認定日
北海道 【1】	1	北海道	小樽市	R7.7.30	北陸 【5】	37	新潟県	村上市*	H28.10.3	近畿 【15】	73	和歌山県	和歌山市	H30.3.26
	2	青森県	弘前市*	H22.2.4		38		佐渡市	R2.3.24		74		高野町	H31.1.24
	3	岩手県	盛岡市	H30.11.13		39	富山県	高岡市*	H23.6.8		75	島根県	松江市*	H23.2.23
	4	宮城県	多賀城市*	H23.12.6		40	石川県	金沢市*	H21.1.19		76		津和野町*	H25.4.11
	5	秋田県	大館市	H29.3.17		41		加賀市	R3.3.23		77	岡山県	津山市*	H21.7.22
	6		横手市	H30.7.11		42		高山市**	H21.1.19		78		高梁市*	H22.11.22
	7	山形県	鶴岡市*	H25.11.22		43	岐阜県	恵那市*	H23.2.23		79		尾道市*	H24.6.6
	8		新庄市	R5.2.15		44		美濃市*	H24.3.5		80	広島県	竹原市■	H24.6.6
	9	福島県	白河市*	H23.2.23		45		岐阜市*	H25.4.11		81	山口県	萩市*	H21.1.19
	10		国見町*	H27.2.23		46		郡上市*	H26.2.14		82		岩国市	R6.7.17
	11		磐梯町■	H28.1.25		47	静岡県	三島市*	H28.10.3		83	徳島県	三好市*	H22.11.22
	12		桑折町	H28.3.28		48		掛川市	H30.1.23		84	愛媛県	大洲市*	H24.3.5
	13		柳井町	R2.6.24		49		伊豆の国市	H30.7.11		85		内子町	R1.6.12
	14		会津若松市	R5.6.19		50		下田市	H30.11.13	四国 【4】	86	高知県	佐川町*	H21.3.11
	15		柳津町	R6.3.18	中部 【18】	51		浜松市	R4.3.25		87		太宰府市*	H22.11.22
東北 【14】	16	茨城県	桜川市*	H21.3.11		52	愛知県	犬山市*	H21.3.11		88	福岡県	添田町*	H26.6.23
	17		水戸市*	H22.2.4		53		名古屋市*	H26.2.14		89		宗像市	H30.3.26
	18		土浦市	R5.12.19		54		岡崎市*	H28.5.19		90	佐賀県	佐賀市*	H24.3.5
	19	栃木県	下野市	H31.3.26		55		津島市	R2.3.24		91		基山町	H31.1.24
	20		栃木市	H31.3.26		56		西尾市	R5.12.19		92		鹿島市	H31.3.26
	21	群馬県	甘楽町*	H22.3.30		57	三重県	亀山市*	H21.1.19	九州 【14】	93	長崎県	長崎市	R2.3.24
	22		桐生市	H30.1.23		58		明和町*	H24.6.6		94	熊本県	山鹿市*	H21.3.11
	23		前橋市	R4.12.20		59		伊賀市*	H28.5.19		95		湯前町	H29.3.17
	24	埼玉県	川越市*	H23.6.8		60	福井県	坂井市	R6.3.18		96		熊本市	R2.6.24
	25	千葉県	香取市	H31.3.26		61	滋賀県	彦根市*	H21.1.19		97	大分県	竹田市*	H26.6.23
	26		小田原市*	H23.6.8		62		長浜市*	H22.2.4		98		大分市	R1.6.12
	27	神奈川県	鎌倉市	H28.1.25		63		大津市	R3.3.23		99		杵築市	R3.3.23
	28		横浜市	R7.3.21		64	京都府	京都市*	H21.11.19		100	宮崎県	日南市■	H25.11.22
	29	山梨県	甲州市	H29.3.17	近畿 【15】	65		宇治市*	H24.3.5	合計 100都市(41道府県)	＊＊：3期計画認定済 1都市 ＊：2期計画認定済 51都市 ■：計画完了 6都市			
	30	長野県	下諏訪町■	H21.3.11		66	大阪府	向日市■	H27.2.23					
	31		松本市*	H23.6.8		67		堺市*	H25.11.22					
	32		東御市■	H24.6.6		68	奈良県	斑鳩町*	H26.2.14					
	33		長野市*	H25.4.11		69		奈良市*	H27.2.23					
	34		千曲市*	H28.5.19		70		宇陀市	R7.7.30					
	35		上田市	R5.2.15		71	和歌山県	湯浅町*	H28.3.28					
	36		塩尻市	R6.7.17		72		広川町*	H28.10.3					

図3 歴史まちづくり計画認定都市一覧

3. 景観・歴まち法の改正内容

(1) 改正経緯

都市局では令和6年度より、地域資源を活用したまちづくりの推進に向け、法制度も含めた施策の見直し検討を進めてきた。「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」の中間とりまとめ「成熟社会の共感都市再生ビジョン」（令和7年5月公表）や社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会の中間とりまとめ「～令和の都市（まち）リノベーションの推進に向けて～」(令和8年

1月公表)で、まちづくりに関する今後の各種施策の方向性が提言されたところであり、その中には地域の若者等がまちへの誇りや愛着を高め暮らしていけるよう歴史・文化や景観・環境、自然等の地域固有の資産に根差したまちづくりを進めることが重要と指摘された。

これを受けて、歴史まちづくり法や景観法に特化して、「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」を令和7年8月に設置し、歴史まちづくりの裾野

を広げ、全国に残る歴史的資源をさらに活用してまちづくりを進めること、あるいは良好な景観をより積極的に形成していくことに向けてはどのような方策が考えられるかの検討を行ってきた。令和8年2月にはこの議論についてもとりまとめ、「地域の再生に向けた景観・歴史・文化の積極活用 ～景観・歴まちの新展開（景観・歴まち 2.0）～」として公表した。

■URL : https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_tk_000207.html

これらの有識者を交えた議論を踏まえ、景観法・歴史まちづくり法ともに制定以来初めてとなる法改正を行う方針となった。

今回の法改正では、景観・歴史・文化資源を保全するだけにとどまらず、これらの再生や活用に積極的に取り組むべきことを明確に打ち出したものである。

主なポイントについてそれぞれ解説する。

(2) 歴史まちづくり法の改正内容

歴史まちづくり法については、歴史まちづくり計画の重点区域設定の要件となっている文化財の要件が、これまでは、現在重要文化財や重要伝統的建造物群保存地区等に限られており、全国1741市町村中、500市町村は、そうした文化財が区域内に存在せず、取り組めない状況にあった。そこで、より多くの基礎的自治体が、自らの持つ歴史、文化、地域資源を生かしたまちづくりに取り組めるよう、法改正により、それ以外の文化財（国登録有形文化財や地方公共団体指定文化財、重要文化的景観等）にも広げることとした。これにより、基本的に、すべての市区町村が歴史まちづくり計画を作成できることになる。

また、法自体が、前述のように、歴史まちづくりを進める地域への重点的な支援を裏付ける趣旨で制定されていることもあり、この歴史まちづくりの裾野拡大に加えて、予算支援を充実することも重要である。

国も地方公共団体も財政が厳しい情勢が続く中で、歴史的建造物を改修しホテル・飲食店として活用するなど民間活力を導入する取組も各地で進んでいるが、公共事業（社会資本整備総合交付金）として支援するには、補助の範囲や補助事業者の対象範囲等において、一定の限界があったことも事実である。

他方で、2025年の訪日客数は4,000万人を超え、過去最高に達する一方で、その7割が三大都市圏に集中している現状を受け、オーバーツーリズム対策・地方誘客を図る必要性が高まっていた。

この一環として、観光庁とも連携し、国際観光旅客税財源を活用して、令和8年度に、歴史的資源を核としたエリア一帯の面的な環境整備について、観光にも資するようハード・ソフトの両面かつ一貫通貫で支援する制度を創設したところである（「地域の観光資源充実のための環境整備推進事業（令和8年度40億円）」のメニューの一つとして「観光・歴まち推進事業」創設）。

これにより、歴史まちづくり計画に位置づけられた重点区域においては、街並みの高質化、観光インフラ整備、建造物の改修等といったハード事業（国の補助率1/2。間接補助の場合には国が1/3が上限）のみならず、環境整備のためのビジョン・戦略策定、整備効果促進といったソフト事業（上限1千万円で国の補助率10/10）も含めて、手厚い支援を行えることとなった。また、従来の社会資本整備総合交付金は、地方公共団体に対して補助するものであったが、新しい事業では、重点区域の民間事業等に対しても直接国が補助できることとなった。

さらに、歴史まちづくり計画を未策定の自治体や、改訂を行おうとする自治体の作成費用も補助対象としたことで、法改正等と相まって、歴史まちづくりの裾野の拡大とそれぞれの取組の質の向上が期待される場所である。



図4 観光・歴まち推進事業（R8 創設）の概要

(3) 景観法の改正内容

地方都市を中心に、建物等の所有者の高齢化による活用意欲の減退、相続を契機とした空き家化などによって建物の老朽化が進み、良好な景観が損なわれている地域が増加している。各地で見られるシャッター商店街、老朽化した温泉街などがその典型例である。

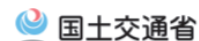
こうした地域では、景観法に基づく規制誘導を中心とした施策のみで良好な景観を創出することは難しい。このため、今回、連鎖的な建物の改修・利活用等によるエリアリノベーションを通じ、景観の再生を行う制度を創設したところである。

具体的には、景観行政団体（市町村等）は、国土交通大臣が定める指針（告示）に従い、面的に

景観再生を図る事業（景観再生事業）の事業区域と事業実施方針を景観計画に位置づけるとともに、その事業区域の中で、所有者に代わって建造物の改修、利活用促進等を実施しようとする民間会社等を、「景観整備推進法人」として指定し、行政と連携して、エリアリノベーションに取り組んでもらうことを意図した制度である。

これまで、民間会社が、長年地域にコミットして、所有者の信頼を得て物件を確保しながら、活用できる事業者の探索やリノベーションを継続的に進め、エリア価値を向上させているような成功事例も少しずつ増加している。これらの事例では、総じて、再生実績が少ない初期段階では、所有者からの信用を得て物件を確保するのに苦労し

景観エリアリノベーションの区域と主体間の関係



景観計画に定める区域のイメージ



エリアリノベーションにより景観が再生された事例
(名古屋市西区那古野)

主体間の関係に関するイメージ

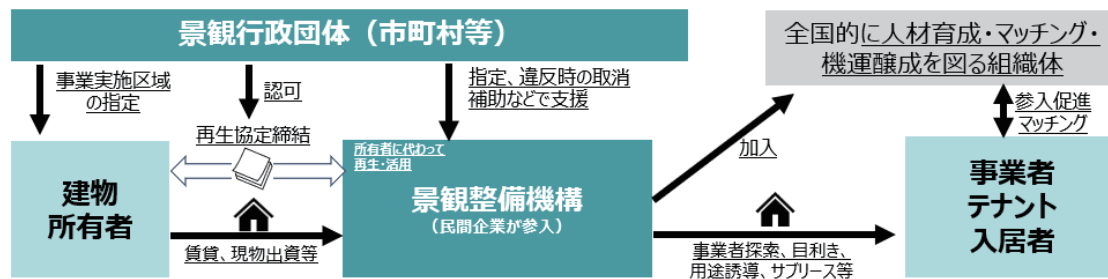


図5 景観再生事業の仕組み

たという声が多く聞かれた。

こうした課題を解決し、エリアリノベーションを促進するために、市町村等が、景観整備推進法人である民間会社等に対して監督を行いつつ、所有者と民間会社等との間で締結される建物の改修・利活用等に関する取り決め（再生協定）を認可する制度とすることで、民間事業者等が所有者からの信用を得やすくなるようにした点が制度の狙いである。

具体的には、民間事業者が景観再生事業などの業務を適正かつ確実に実施していないときは、改善命令や景観整備推進法人の指定取り消しが行えるようにするとともに、再生協定を廃止することができる事由等をあらかじめ再生協定に定めておくことで、いざという時には物件が返還されることが担保されることから、所有者が安心して景観

再生事業のために物件提供ができるようになるものと期待される。

この再生協定の詳細は、今後、省令等で定めることになるが、協定期間はいたずらに長期間とせず、期間を区切ることとし、市場ベースで事業が回り出す状況になれば、通常の民間同士の契約に切り替えていただくような想定をしている。

近年の建築費高騰を受けて、リノベーションへの注目度も高くなっている。本制度改正は、全国各地に存在するシャッター街などにとどまらず、都心部でも、築古ビルが集積しているエリアや、大規模な遊休不動産のリノベーションを核としたエリア再生なども対象となりうるものである。

国土交通省としては、本年秋頃の法施行を見据えて、長崎市、生駒市、富山市をモデル都市として選定して、実際の現場で、本制度を活用いた

くとともに、リノベーションの主流化、参入促進、貸し手と借り手のマッチングを目的として、全国的に進めるような官民が参画するプラットフォーム作りを進めており、地方公共団体や、まちづくりに取り組む企業・団体、関連業界に対して広く参加を呼びかけていくこととしている。

(2)で紹介した歴まち都市へのソフト・ハード両面からの支援を活用することで、さらに実効性のある取り組みが可能となるものと期待される。

この景観再生事業に加えて、近年、メガソーラー建設などを巡って広域的な景観保全への要請が高まっている等を踏まえ、広域的な景観保全の促進のための制度改正も行った。

市町村が景観行政団体となる場合、それぞれが独立して景観行政を担うため、山並みや湾岸など複数の市町村域にまたがる自然景観等では、景観形成基準等の足並みが揃わず、広域的な景観の保全が困難となっている事例が散見される状況にあった。これを受けて、都道府県が広域景観保全に関する基本的な方針を定め、都道府県と市町村により構成される広域景観協議会を組織して、景観計画等について、市町村間の調整を行うことができることとした。

これまで、市町村が景観行政団体となった場合には、都道府県は、その区域の景観行政に関する事務を行う根拠がなくなるという課題があったが、今回の改正によって、広域的な景観保全に関する都道府県の役割・関与を高めるという趣旨である。

4. その他の取り組み

これらの制度創設・改正のほか、自治体へのまちづくりへの支援をいくつかの観点から強化することとした。

(1) 景観・歴史まちづくり実践マニュアルの作成

景観まちづくり・歴史まちづくりの取り組み方や手法は各都市の地域資源や地域の実状によって多様であり一般化しづらく、ノウハウのある人材も官民双方ともに多くはない。また今後は行政だけに限らず歴史的建造物のような地域資源を維持管理・あるいは活用する地域内外の担い手も一層

求められる。

このような中では、景観・歴史まちづくりの好事例や詳細かつ具体的なノウハウの共有が有効であると考えた。まちの魅力向上に有効な取組事例や手法を収集して実践的なマニュアルを作成し、自治体等の質の高い高度な取組および住民の意識向上を強力に促進し、今後の制度の検討にもつなげることとした。

令和7年度、景観まちづくりや歴史まちづくりを先進的に進めている地域（60を超える）の自治体職員や民間団体、有識者にヒアリングを行い、事例を整理・分析したうえでそのノウハウを課題ごとに抽出し、とりまとめた。このマニュアルは「景観・歴史まちづくりのはじめ方」として、5月に公開した。

構成としては、全6チャプター（章）構成で、1 地域資源の魅力を知る、2 活動をともにするチームをつくる、3 地域がめざす将来像を描く、4 資金を生み出し循環させる、5 良好な景観形成を誘導する、6 賑わい創出に向けたケーススタディとし、地域の実状や興味のある分野について、どこからでも読み進められるように作成している。

(2) ポータルサイトの創設

これまでも国交省都市局のHPにおいて歴史まちづくり法や景観法、それに関連する施策等について随時コンテンツを追加し公開を行っており、「景観ポータル」というサイトも開設していたところであるが、今般、抜本的にリニューアルして、それほど事前知識が無くとも歴史まちづくりや景観まちづくりに対して良いイメージを持っていただけよう、ビジュアルにこだわったポータルサイトを新設することとした。

コンテンツとしても、歴史まちづくりに携わる地域の方々や自治体職員へのインタビュー動画、歴史まちづくりや景観まちづくりの定量的な効果、活用できる制度を分かりやすく示したページなどを作成した。

2月より一般公開を開始し、順次コンテンツを拡充しているところである。

■URL : <https://www.mlit.go.jp/keireiki/>



図6 景観・歴史まちづくりポータルサイト

(3) 歴史まちづくり先行事例集の作成

これまでに実施された歴史まちづくりの事業を全国的に整理することは近年行われていなかったが、歴まち都市が100都市に達したタイミングを捉え、各認定都市においてこれまでに実施された事業を全国から収集・整理したうえで分析・評価し、有識者のご助言を頂きながら、優良な24事例を先行事例としてまとめ「歴史まちづくり法に基づく全国の先行的な取組」として公表した。

■URL : <https://www.mlit.go.jp/toshi/keirimachi/content/001996555.pdf>

(4) セミナー等の開催

地方整備局等の協力のもと、従前より「景観行政セミナー」を原則各都道府県で開催していただき、景観法運用の普及啓発を行ってきたところであるが、今般、これまでに述べた法改正をはじめとした様々な取組を実施しているため、令和8年度については景観・歴史まちづくり分野も含めた内容で、様々なセミナー等を実施することとしている。詳細は、ポータルサイトをご覧ください。

5. おわりに

都市行政の中でも景観法や歴史まちづくり法は保存することに主眼を置いていたが、今回の制度改正では、景観・歴史・文化を積極活用して、地域再生を図っていくという方向に大きく舵を切ったところである。これを契機として、官民の力を結集して、いわゆる「景観・歴まちの新展開（景観・歴まち2.0）」を起動させていきたい。

今回の取組を機に、シビックプライドの醸成、地方都市への投資呼び戻し、移住・定住・二地域居住の拡大、地方誘客の促進等の効果が発現するよう、歴史・文化資源を活かしたまちづくりを各地域で展開されることを強く期待するところであり、官民の積極的な参画をお願いしたい。