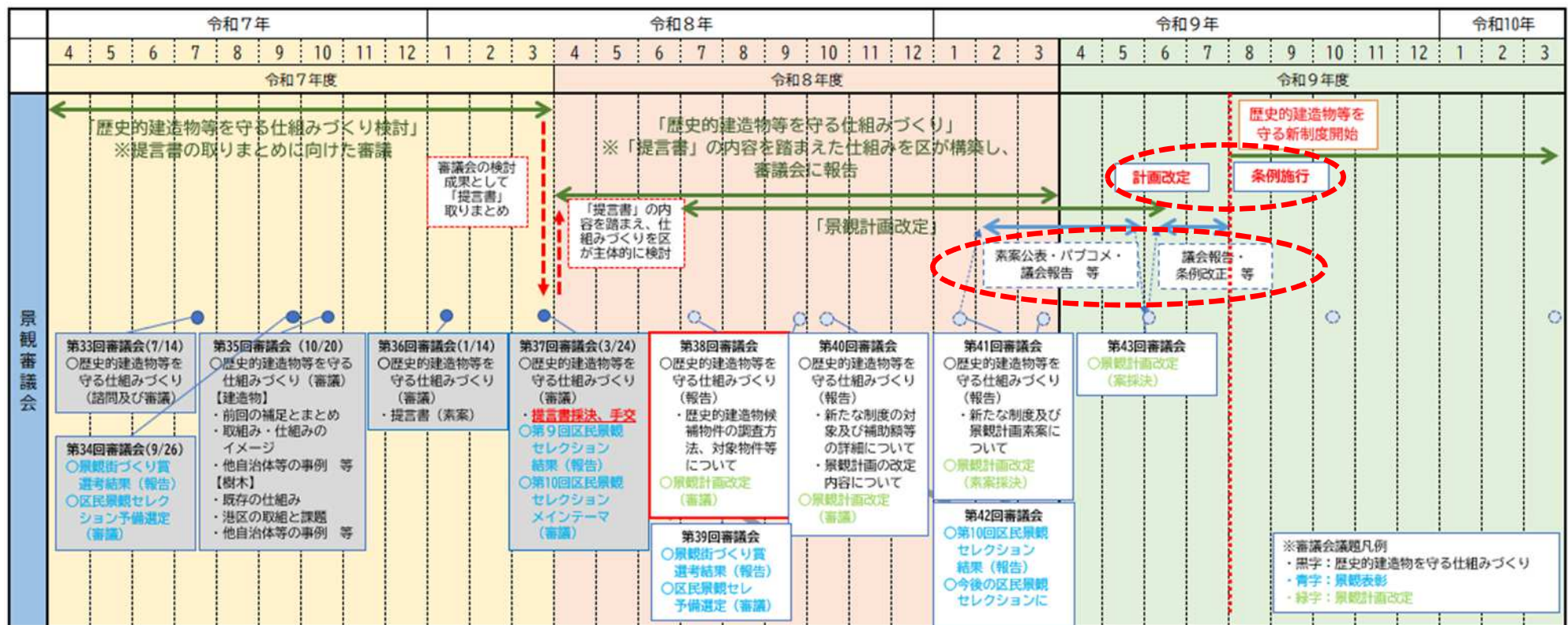


1) 短期的な取組（新たな制度）の実現に向けて

- 歴史的景観を継承するための「新たな制度」は港区景観計画に位置付けられるものであるため、**まずは景観計画を改定する必要があります。**
- 区は**令和9年の夏頃の景観計画の改定を目指し**、その実現のためには、素案公表・パブコメ・議会報告のプロセスを令和9年の1月頃には開始する必要があります。
- 従って、**令和8年度中に新たな制度の概要を決定することが必要**となっており、限られた期間の中で歴史的建造物の所有者等の意見を聞きながら、所有者が使いやすい制度構築を目指します。

〈短期的な取組みの検討スケジュール〉



：検討上のクリティカルパス

「新たな制度」の構築の方向性について

2) 「新たな制度」の検討の進め方

- 以下の内容で調査・検討を進め、3回の審議会で経過報告等を行います。
- また、歴史的樹木に関しては、建物の敷地内にあり、建物と一体的に良好な景観を形成するケースもあるため、建物と一体的に補助項目を検討します。
- 歴史的樹木については普及啓発の観点から、まずは区の街路樹や学校の敷地内の樹木を優先的に指定(または登録)します。

■景観計画改定に向けての景観審議会における主な検討内容

景観審議会	主な報告内容
第38回 (令和8年7月17日)	• 仕組み構築のための進め方や検討事項の説明(本資料P2) • 新たな制度の対象・補助対象の整理(本資料P3) • 新規の歴史的建造物候補(所有者意向調査対象の抽出)(資料1-3) • 区の街路樹、区立の学校の樹木の候補(資料1-1)
第40回 (令和8年10月)	• 所有者意向調査の実施状況・結果の速報 • 所有者等へのヒアリング(個人・法人の双方に懸念やニーズを深掘り) • 新たな制度の詳細(その1)
第41回 (令和9年1月)	• 景観計画素案採決 • 新たな制度の詳細(その2)
第43回 (令和9年6月)	• 景観計画案採決 • その他の所有者支援の仕組み(所有者相談窓口の在り方、パンフレットに記載する事項等)

注:制度の検討に当たり類似制度を持つ自治体等にもヒアリングを実施します。

所有者アンケート等を通じて、建築基準法適用除外の条例のニーズや具体の候補物件等を調査しながら、導入の検討を進めます。

「新たな制度」の構築の方向性について

3) 「新たな制度」の対象と補助の対象の考え方の整理

＜「新たな制度」構築において整理すべき基本的な考え方＞

- ・ 「新たな制度」は、港区の歴史的建造物の候補や所有者意向の実態を踏まえて構築します。
- ・ 地価も高く、都市更新が多い港区では、保存したくても全体の保存が困難なケースもありえるため、部分保存や区内での移築等、様々な保存の形態についても、新たな制度の対象とすることを検討します。
- ・ 良好な景観を形成する比較的新しい建物も新たな制度の対象とすることも考えられます。
- ・ 指定・登録された歴史的建造物、歴史的樹木も登録できる制度を検討します。（文化財と新たな制度の重複での指定、登録を可）
- ・ **新たな制度の登録対象と補助対象（インセンティブ）を分けて考えることが現実的です。（下図）**

「新たな制度」の対象案（幅広い景観資源を対象とし、所有者の保存努力を顕彰）

- ① 未指定・未登録の歴史的建造物、歴史的樹木等で登録要件に合致するもの
- ② 部分的に歴史的建造物を保存したもの
- ③ 良好な景観形成に寄与する比較的新しい建造物、樹木
- ④ 指定・登録された歴史的建造物、歴史的樹木（重要文化財除く）

インセンティブ:改修等の補助対象

- ・ 「新たな制度」の対象のうち、保存を目的として建物の外観を大きく損なわずに改修するもの
 - ・ 樹木の整形、周辺清掃に関するもの
 - ・ 補助利用後10年は現状を維持する建造物
 - ・ 指定・登録された歴史的建造物、歴史的樹木
- ※他事業で補助を受けるものを除く

「新たな制度」の構築の方向性について

4) 新たな制度について今後検討が必要な項目

大項目	検討のポイント
制度名称	・ 景観重要建造物よりもなじみやすい名称
当該制度に紐づける際の名称	・ 「登録」「指定」「認定」 など（規制的なニュアンスが出ないように留意する）
制度の対象	・ 今回の調査でリストアップした建物（→参考資料2を参照） ・ 既存の文化財や都選定歴史的建造物との重複指定を可とする （但し、指定文化財は、永続的な保存を求める制度のため、除外する可能性もある）
登録要件	・ 所有者がより制度を利用し易く、幅広く捉えられる「緩やかな」制度を表現 ・ 要件の全てに合致ではなく、いずれかに合致（景観重要建築物等と同様）とする
新制度登録の選定体制	・ 現行の景観審議会での審議か、それとは別に小委員会のようなものを設けるか
補助額/補助割合	・ 先行事例の調査 ・ 区としての金額の上限額・年間の補助件数の目安
具体的な改修の対象	・ 基本的には外観（外壁、屋根、窓等）に対する補助 ・ 門扉、石垣等どこまでを含むか
補助金の活用後に保存・維持管理の義務に係る年限	・ 一般的には10年程度
補助金活用に係る協定等の有無	・ 「保存・維持管理の義務」を区と所有者で合意する協定の有無
アドバイザー派遣	・ アドバイザーの要件（資格、実績等） ・ 歴史的建造物の改修にかかる専門性をどのように担保するのか。 ・ 厳しくしすぎない保存（文化財修理ではなくリノベーションに近いイメージ）をいかに担保するかという点が重要。
プレート	・ サイズ、デザイン、素材等（名称決定後）

赤字：景観計画に記載される項目のため、早期に検討が必要な項目

青字：景観計画に記載はないが、補助制度の概要として優先的に検討が必要な項目