

『港区の歴史的景観を継承する 仕組みづくりに関する提言』 について

2026/7/17
街づくり支援部 都市計画課

はじめに | 検討概要

背景・課題

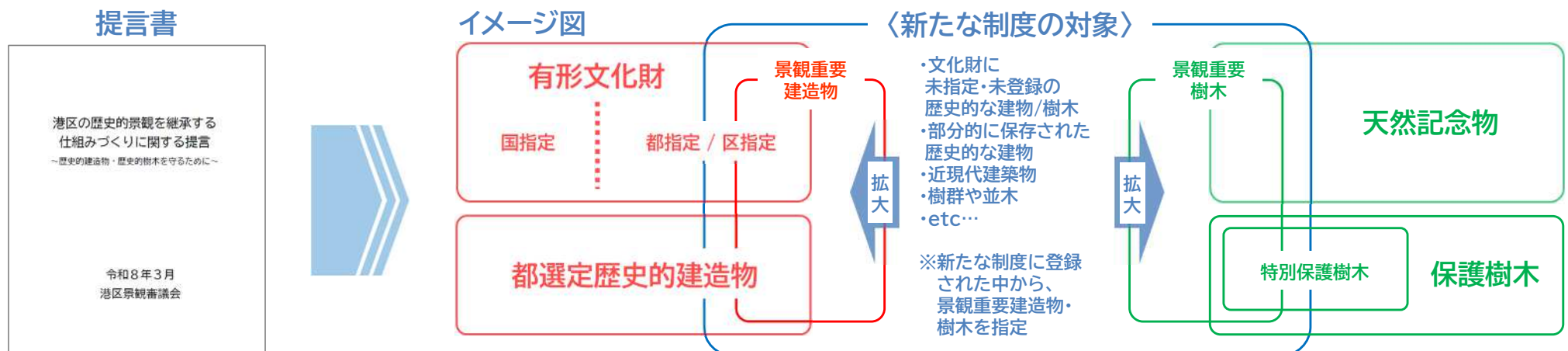
- 港区は、常に都市機能が更新され、そのスピードも速い。
- 建物老朽化、再開発による建替えにより、滅失する歴史的建造物も多く、早期の保存につながる制度創設が求められる。
- 歴史的建造物等の保存と都市機能の更新を両立できる緩やかな「新たな制度」が必要
- 短期と中長期の2軸に分けて制度化を検討

「新たな制度」の対象

- 「新たな制度」の対象は、文化財（国・都・区の指定及び登録文化財）に未指定・未登録の建物等
※建物「等」としているのは、建造物だけでなく、樹木も扱うため。
- 提言書の趣旨である「緩やかな」制度を鑑み、景観の立場から、文化財でなくとも、部分的に保存されている建物や、現在・将来において景観の形成へ寄与される建造物等を対象とする。
- 登録の間口を広げることで、次の景観重要建築物等への指定の後押し

歴史的建造物とは

- 景観計画では、歴史的建造物を定義しているが、本検討では一般的な意味で用いる広義の歴史的建造物を指す
※景観計画上の歴史的建造物の定義：文化財保護法、都及び区の文化財保護条例に基づき指定された文化財建造物、景観法に基づく景観重要建造物、都景観条例に基づく都選定歴史的建造物
- 景観計画上の歴史的建造物周辺で建築をする際は、届出が必要であり、景観形成基準が課される。
- 「新たな制度」の対象になった建造物は、景観計画上の歴史的建造物とは別のカテゴリとして整理



1. 提言の前提（背景、現状及び課題）

景観審議会での審議

1) 審議会等の過程

令和7年度、区長からの「歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて」の諮問内容を具体化するため、4回の審議会で審議を行い、5回目の審議会において提言(案)の採決・区長へ提言を手交しました。

回	実施時期	会議等	主な内容
1	令和7年 7月14日	第33回 景観審議会	区長による諮問 (1)歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて ① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて ② 港区における歴史的建造物を守る取組とその課題について ③ 仕組みづくりの方向性について (2)今後のスケジュールについて
2	令和7年 9月26日	第34回 景観審議会	歴史的建造物等を守る仕組みづくり 今後の進め方について
3	令和7年 10月20日	第35回 景観審議会	(1)歴史的建造物を守る仕組みづくりについて ① 提言書の構成のイメージ ② 前回までの振り返り・区が仕組みづくりに取り組む必要性 ③ 仕組みづくりの方針・具体的な取組や仕組みとその事例 ④ 短期的に実現すべき仕組み ⑤ 中長期的な取組や仕組みに関する課題 (2)歴史的樹木を守る仕組みづくりについて ① 提言書の構成のイメージ ② 歴史的樹木を守る既存の仕組み ③ 港区における歴史的樹木を守る取組とその課題 ④ 歴史的樹木を守る仕組みづくりの方向性 (3)今後のスケジュールについて
4	令和8年 1月14日	第36回 景観審議会	歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて ① 前回のご意見及び対応の方向性 ② 提言書(素案)について
5	令和8年 3月24日	第37回 景観審議会	歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて ① 提言案の採決 ② 区長への提言の手交

参考) 第37回景観審議会の様子

- ▶令和8年3月24日に開催した第37回景観審議会において、提言案を採決しました。
あわせて、景観審議会の齋藤会長より区長に対して、概要を説明後、提言を手交しました。



▲齋藤会長から区長へ提言書を手交しました



▲清家区長からコメントがありました

1) 区の歴史的建造物等の特徴と現状

■区の歴史的建造物等の特徴

- ・ 残存の歴史的資源が地域ごとに特徴的な景観を形成している。
- ・ 戦災、震災、都市機能の更新等で多くの歴史的建造物等が失われ、現存するものの希少性は高い。

■現状

- ・ 文化財行政の制度、景観法に基づく制度（景観重要建造物・景観重要樹木）は規制的手法が中心であり、特に後者に関しては、現状として補助金制度もないことから指定実績はない状況。

歴史的建造物：約20年前の調査以来歴史的建造物の調査は実施されていない。

歴史的樹木：文化財の樹木や環境課の保護樹木等の維持管理費用を対象とした補助金はある。

2) 仕組みづくりにおける課題

- ▷歴史的建造物等は地域の個性を表す貴重な景観資源であり、まちの魅力を高めるものとして未来への継承が必要。
- ▷より一層の所有者への公的・官民連携の支援の仕組み構築が求められる。

項目	内容
調査の必要性	・候補の建造物、樹木を把握する仕組みの欠如
現行法制度	・規制的手法による所有者同意の難しさ ・所有者のメリットの少なさ、負担の大きさ ・(指定文化財や景観重要建造物以外は)建築基準法の適用除外ができない
所有者との接点	・所有者意向の把握の難しさ
庁内関係部門との連携	・所有者が相談できる一元的な窓口の欠如 ・庁内連携の不足

提言に当たっての考え方

提言に当たっての考え方

①「緩やかな保存」という考え方

- ・ 新たに構築すべき仕組みは、強制力のある仕組みではなく、緩やかな仕組みで所有者の意向を保存に振り向けてもらうためのもの
- ・ まずは歴史的建造物等を少しでも長く継承することを主眼とすることが必要

②歴史的建造物等の保存と都市機能の更新の両立

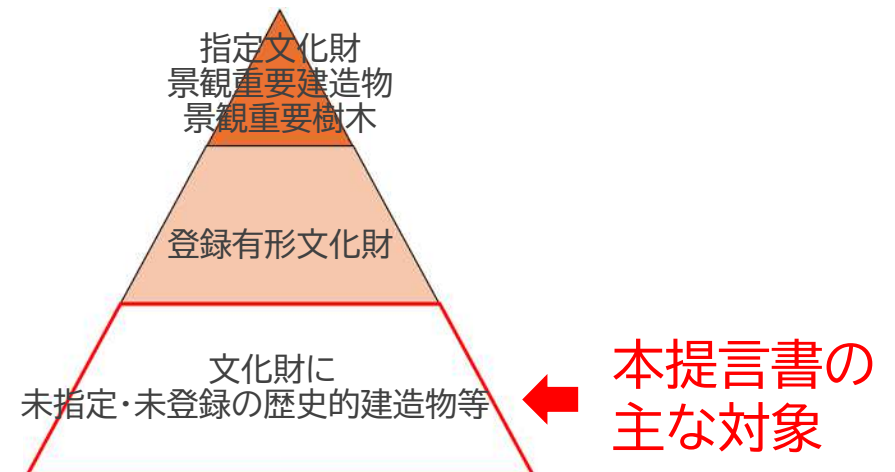
- ・ 港区は、常に都市機能が更新されることで、他の地域にはない新たな都市文化を生み出している
- ・ 歴史的建造物等について、歴史的建造物等を指定文化財等として保存するか、新たに建物を建てるため取り壊す(伐採する)かのいずれかを選択せざるを得ないため、歴史的建造物等の保存と都市機能の更新を両立できるような視点から仕組みを考えることが必要

③対象とする歴史的建造物等

- ・ 提言書における主な対象を文化財に未指定・未登録の歴史的建造物等とした。

(例)

- ・ 歴史的価値が一定程度認められているものの、所有者の事情等により指定・登録等がされていないもの
- ・ 築50年前後等の比較的新しい歴史的建造物で、まだ歴史的価値が認知されていないものなどが該当



歴史的「建造物」の保存に関する類似制度

1) 千代田区「景観まちづくり重要物件」制度

- ▷千代田区では、景観法に基づく景観重要建造物制度のほかに、千代田区景観まちづくり条例に基づく、区独自の制度である「**景観まちづくり重要物件**」があります。
- ▷千代田区景観まちづくり重要物件制度は、景観重要建造物と比較すると**建替えや改修に対する制約が小さく**、また改修に対する補助金やアドバイス等の**所有者に対する支援が充実**しています。

■概要

①改修の補助金

- ・保存又は活用のために必要な修繕・改修等を行う際には、当該行為に係る経費の補助を受けられる
- ・補助額は当該行為に係る経費の1/2まで(ただし、補助限度額は1件につき500万円)

②専門家の派遣

③情報発信(パンフレット、プレート設置)

④他の制度との重複指定が可能

- ・都選定歴史的建造物、登録有形文化財(国)、指定有形文化財(都・区)との重複指定が可能
- ・景観まちづくり重要物件の保存活用経費補助制度の利用が可能(他事業で補助を受けるものは除く)

⑤指定に伴う制限

- ・所有者は保存に努める

■指定の方針

- ・建築物、工作物その他の物件で景観まちづくり上重要であると認めるもの
- ・区民等の活動により、まちづくりに寄与している建築物等

■景観重要建造物制度等との関連性・実績

制度の関連性イメージ

景観重要
建造物
(景観法)

景観重要
樹木
(景観法)

景観まちづくり重要物件
(千代田区景観まちづくり条例)

景観重要建造物
建造物 4件4棟

景観重要樹木
指定なし

景観まちづくり重要物件
建造物 39件45棟
橋梁 17件19橋
(令和6年12月現在)

■指定物件の例

日比谷公会堂



海老原商店*



歴史的「樹木」の保存に関する類似制度

2) 横須賀市「景観重要樹木」制度

▶横須賀市では、良好な景観形成の核となっている樹木をきっかけに、景観づくりの啓発をするため、学校のシンボルツリーなどの地域に親しまれた樹木を景観重要樹木に指定しています。平成30年には、私立大学の樹木も指定されています。

横須賀市の景観重要樹木の内訳

回数	指定時期	件数	指定樹木の所在地
第1回	平成21年5月	4件	小学校 2件、中学校 2件
第2回	平成22年4月	5件	小学校 5件
第3回	平成23年4月	5件	小学校 4件、中学校 1件
第4回	平成24年11月	5件(後に1件解除)	小学校 3件、中学校 1件(解除)、公園1件
第5回	平成26年1月	6件	小学校 4件、中学校 1件、養護学校 1件
第6回	平成27年3月	1件	公園 1件
第7回	平成30年3月	2件	小学校 1件、私立大学 1件
合計		28件(うち1件解除)	

出典:横須賀市HP,「景観重要樹木」, <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/keikan/catlog/jumoku21.html> を基に作成



沢山小学校のツツジの群生



神奈川歯科大学のジャカランダ

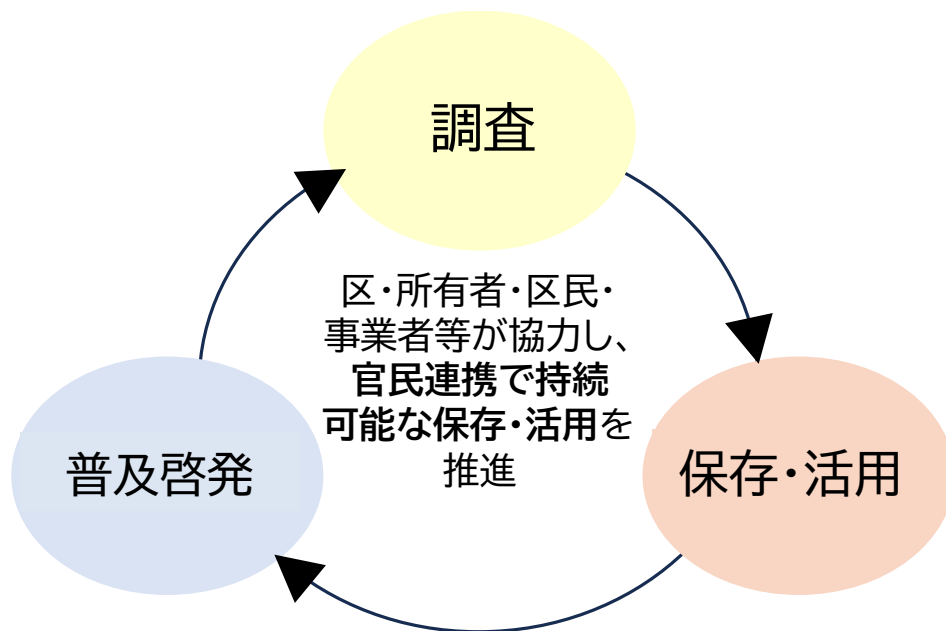


景観重要樹木のプレート

2. 『港区の歴史的景観を継承する仕組みづくりに関する提言』について

1) 提言の方針

▷常にまちが変化し続ける港区において、歴史と未来をつなぐ歴史的建造物等を守り、育て、親しみ、その周辺の街並みとの調和により、港区らしい歴史的景観の継承を目指す



- ・調査の拡充

- ・保存・活用を促進するための歴史的建造物等の所有者に対する支援

- ・保存・活用事例の公開・共有

- ・保存・活用者の顕彰

- ・区の観光・プロモーション制度による情報発信

- ・魅力の普及啓発

具体的な取組や仕組みについて

▷歴史的建造物の保存・活用の必要性について、さまざまな主体の理解を促進し、実行に移すには時間がかかることが想定されます。

【重点】と記載のあるものを短期的に実現すべき取組や仕組みとして位置づけました。

調査

調査の拡充

- **【歴史的建造物】**歴史的建造物候補の新規調査（新しい歴史的建造物のリストアップ） **【重点】**
- **【歴史的建造物】**定期的な歴史的建造物の存否確認調査
- **【歴史的建造物】**滅失建物の記録・保存・公開
- **【共通】**区民等による歴史的建造物等候補の推薦制度の構築（仮称 歴史的建造物セレクション）

保存・活用

保存・活用を促進するための歴史的建造物等の所有者に対する支援

- **【共通】**景観法に基づく現行制度の課題を踏まえた新たな制度の構築 **【重点】**
- **【共通】**外観の改修等に対する工事（建造物）や維持管理（樹木）費用の補助・アドバイザーの派遣 **【重点】**
- **【共通】**保存・活用を支援するファンドの設置
- **【共通】**相談窓口の設置・所有者への積極的な情報提供（パンフレット等） **【重点】**
- **【歴史的建造物】**所有者へのアンケートの実施 **【重点】**
- **【歴史的建造物】**建築基準法の適用を除外する仕組みの構築（条例制定等）
- **【歴史的樹木】**並木や樹群のような「群」の樹木として扱うことのできる制度の構築 **【重点】**
- **【歴史的樹木】**公共所有の樹木の指定 **【重点】**

保存・活用事例の公開・共有

- **【歴史的建造物】**保存の多様な在り方（一部保存や建築基準法適用除外の事例等）の事例集の作成 **【重点】**

普及啓発

保存・活用者の顕彰

- **【共通】**保存・活用事例の顕彰（所有者や活用者への表彰やプレート等の贈呈） **【重点】**

区の観光・プロモーション制度による情報発信

- **【共通】**観光ルートの作成やツアーの実施

魅力の普及啓発

- **【共通】**景観表彰制度を活用した普及啓発の実施 **【重点】**
- **【共通】**専門家による講演会・シンポジウムの実施
- **【共通】**見学会やイベントの実施

【重点】＝短期的に実現すべき取組みや仕組み

短期的に実現するべき取組や仕組み

1) 考え方・取組内容

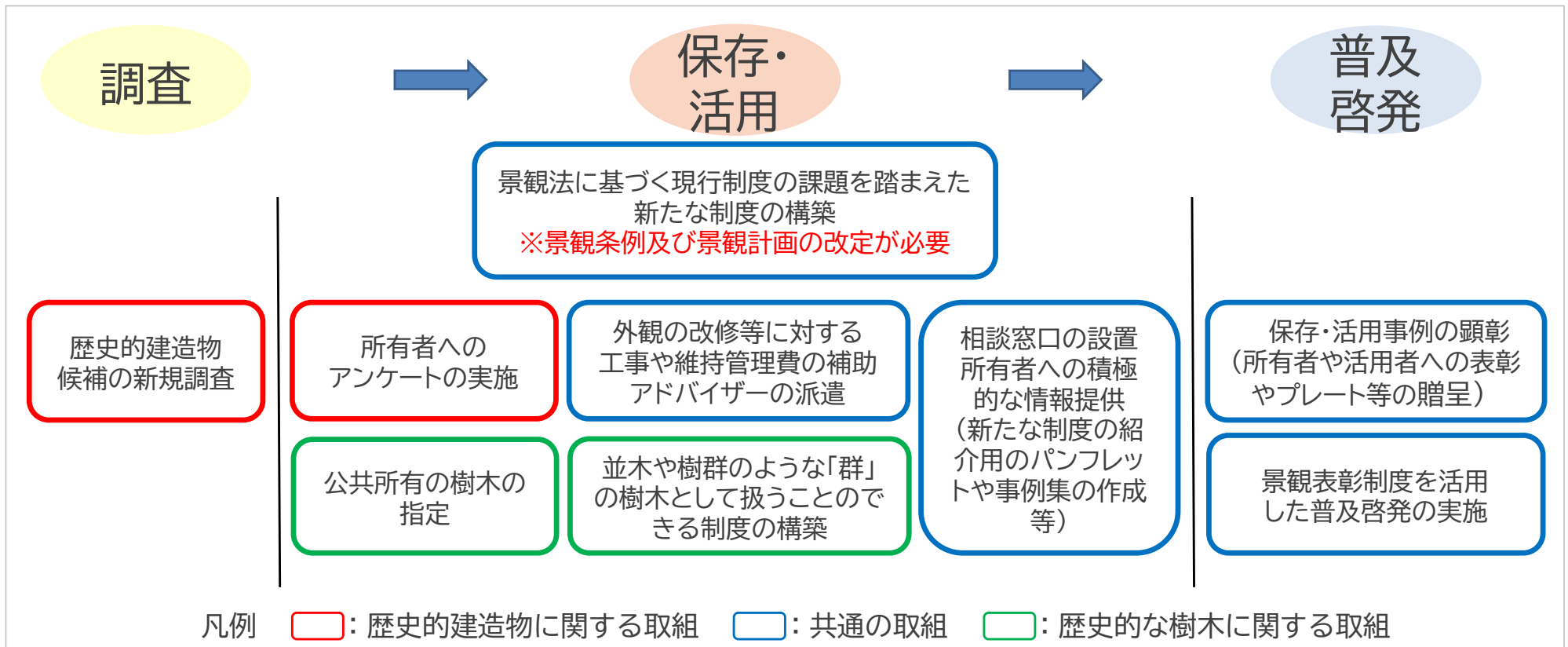
■考え方

- ・ 既存の法制度が規制的で所有者が使いづらい
- ・ 保存する上での金銭的な支援がない
- ・ 行政の相談先が分かりにくい
- ・ 既存の景観重要建造物制度が知られていない



- ・ 所有者の負担を軽減
- ・ 歴史的建造物等を保存し続けられる
緩やかな枠組みの制度を構築

■具体の取組



短期的に実現するべき取組や仕組み

2) 新たな制度と景観計画改定

▷短期的に実現するべき取組では、既存の景観計画の制度である景観重要建造物制度の課題を踏まえた、新たな制度の構築が望まれます。

▷新たな制度の構築には、景観条例及び景観計画の改定を必要とします。今年度は新たな制度の具体化と景観計画への位置づけ(景観計画改定の素案策定)を行います。

■新たな制度の詳細

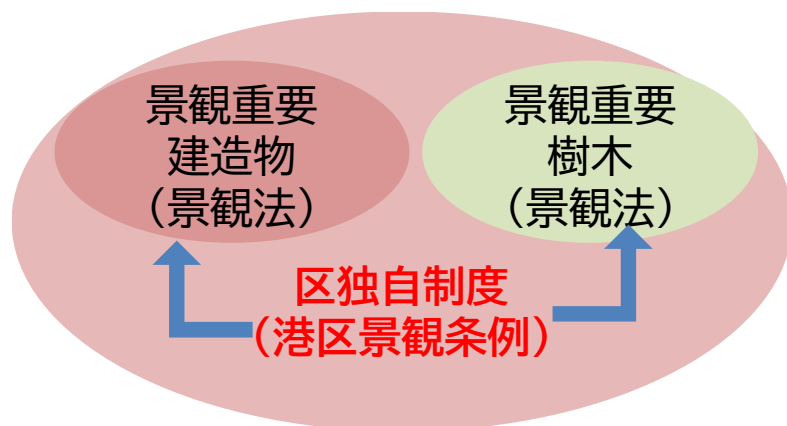


図 制度の関連性のイメージ

※区独自制度に指定されたものは、景観重要建造物・景観重要樹木となる可能性もある

新たな制度のポイント

- 現行の景観重要建造物・樹木の制度よりも緩やかな制度とし、**一定の期間**、景観を維持・保存することを目的とします。
- 所有者の保存を努力義務とし**指定や解除がしやすく**、また将来的な**景観重要建造物・景観重要樹木の候補となるものを把握するための制度**としての役割も担います。

新たな制度における所有者の支援メニュー

- 外観の改修等に対する工事（建造物）や維持管理（樹木）費用の補助
- アドバイザーの派遣
- 相談窓口の設置
- 所有者への積極的な情報提供（パンフレット等）
- 所有者や活用者への表彰やプレート等の贈呈

中長期的に実現するべき取組や仕組み

1) 取組・仕組み

▷中長期的に実現する取組の実現のためには、**庁内連携や財源の確保、建築基準法適用除外制度の検討等による調整、関係機関との協議が必要**

段階	視点	具体的な取組や仕組みの例
調査	調査の拡充	定期的な歴史的建造物の存否確認調査
		滅失建物の記録・保存・公開
		区民等による歴史的建造物等候補の推薦制度の構築（仮称 歴史的建造物セレクション）★
保存・活用	歴史的建造物の所有者に対する支援	保存・活用を支援するファンドの設置★
		建築基準法の適用を除外する仕組みの構築（条例制定等）
普及啓発	区の観光・プロモーション制度による情報発信	観光ルートの作成やツアーの実施★
	魅力の普及啓発	専門家による講演会・シンポジウムの実施★
		見学会やイベントの実施★

★は歴史的建造物と歴史的樹木で一体的に取り組む項目

3. まとめ

まとめ

提言書を受けて

- ▶**短期的に実現するべき取組**と**中長期的に実現するべき取組**について提言を受けました。
短期的に実現するべき取組は、今年度から来年度にかけて検討を進めます。
- ▶提言で示した「緩やかな保存」の考え方にに基づき、**令和9年度8月頃までに新たな制度を創設**する予定です。
- ▶現在、**新たな制度の候補となる物件の調査**をしながら、**制度の詳細について検討**しています。
- ▶新たな制度によって、**所有者の意向を保存・活用**に振り向けてもらい、所有者に寄り添いながら支援をすることを目指します。

今後の予定

