

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  
～歴史的建造物・歴史的樹木を守るために～

令和8年3月  
港区景観審議会

## 目次

はじめに .....	1
第1 歴史的建造物等の現況と課題 .....	2
1 歴史的建造物等の特徴 .....	2
(1) 歴史的建造物 .....	2
(2) 歴史的樹木 .....	3
2 歴史的景観を継承する仕組みづくりに取り組む必要性 .....	3
3 既存の歴史的建造物等を守る仕組みと課題 .....	4
(1) 歴史的建造物 .....	4
(2) 歴史的樹木 .....	19
4 提言に当たっての考え方 .....	25
提言 .....	27
第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 .....	28
1 提言の概要 .....	28
2 方針 .....	30
3 取組・仕組み .....	32
(1) 歴史的建造物 .....	32
(2) 歴史的樹木 .....	39
4 中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題 .....	44
5 その他の関連する検討事項 .....	45
参考資料 .....	46
1 歴史的建造物等を守る仕組みづくりに関する検討経緯 .....	46
2 港区景観審議会 委員名簿 .....	47
3 歴史的建造物の保存等に関する制度の概要 .....	48
4 歴史的樹木の保存等に関する制度の概要 .....	49

## はじめに

港区には貴重な歴史・文化資源である建造物や樹木（以下「歴史的建造物等」といいます。）が数多く残っており、このような歴史的建造物等は、周辺環境の中で人々の営為とともに、歴史的または文化的な価値を残しながら、歴史的景観を形成しています。

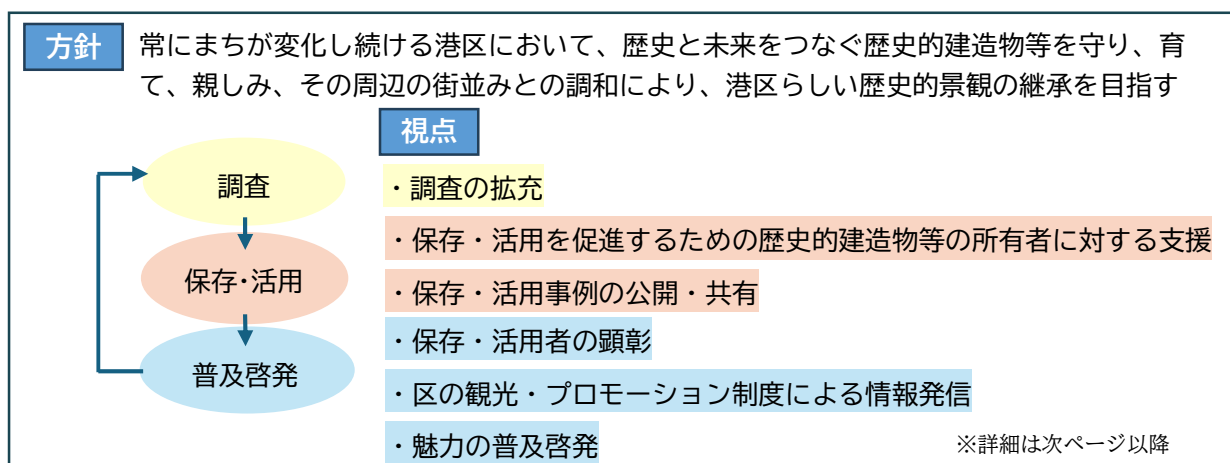
新たなまちづくりが各地で進む中で、歴史的景観を形成する、地域に根付いた歴史的建造物や歴史的樹木への社会的関心が高まりを見せており、まちの発展との共存が重要な課題となっています。既に文化財保護法により、歴史的建造物等を守る仕組みはあるものの、規制的な制度であるために、十分に機能しないこともあります。

今後も地域の歴史的景観を守り未来へ継承していくため、多くの区民の共感が得られ、歴史的建造物等を所有者が保存し続けられるような、新たな仕組みづくりを構築する必要があります。

これらの現状を踏まえ、港区景観審議会に対して、区長が「歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて」諮問いたしました。

港区景観審議会は、区長からの諮問内容を具体化するため、4回の審議会において、良好な景観形成の観点から審議しました。その結果、都市機能の更新が頻繁に進められている港区の特徴を踏まえ、歴史的建造物等の保存と都市機能の更新を両立させながら、地域の歴史的景観を形成する歴史的建造物等を少しでも長く継承するため、「緩やかな保存」という考え方にに基づき、「文化財に未指定・未登録の歴史的建造物等」を主な対象とすることとし、審議内容を取りまとめたので、本書において提言します。

なお、地域の歴史的景観を構成する要素は歴史的建造物、歴史的樹木だけではなく、江戸時代以来の名所としての坂道等、さまざまなものがありますが、本提言書においては、歴史的建造物、歴史的樹木、それらの一体的景観を中心に将来に向けた継承の仕組みを提言します。



# 第1 歴史的建造物等の現況と課題

## 1 歴史的建造物等の特徴

### (1) 歴史的建造物

港区は、江戸期から日本の政治・経済・文化の中心地の一部であり、多くの大名屋敷が立地していました。また、増上寺が現在の地に移転したことにより、三田、赤坂、高輪等に寺町が形成されるようになり、寺町や門前町、町人地などの建造物が集積する沿道景観が形成されました。

加えて、近年には数多くの大使館が立地し、これらをはじめとする近現代建築物等の比較的新しい建造物が、江戸から明治、大正、昭和にかけて歴史を積み重ね、街並みに彩りを与えています。

一方、港区は関東大震災や第二次世界大戦時の空襲などの大きな被害を受けていることに加え、首都東京の中心部として都市機能が更新され、区内で現存している歴史的建造物は希少性のある、貴重な存在と言えます。

これらの歴史的建造物は地域ごとのシンボルとして、地域の個性や愛着の醸成にも寄与しており、区民にとって大切な地域資源となっています。

表 地域ごとの歴史的建造物の特徴

地域	地域ごとの歴史的建造物の特性
白金・白金台	台地上に、八芳園（旧久原房之助邸）、島山美術館（旧島山一清邸）、東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）等の近代和風や洋風の邸宅建築のほか、昭和初期の近代住宅が点在し、良質の住宅地を形成している。一方、平地部分の白金三光商店街には昭和の庶民的な町家建築等が見られる。
高輪	第一京浜の西側に南北に走る二本榎通り付近に歴史的建造物が集積している。近世寺社建築と町家が寺町の景観を形成し、日本基督教団高輪教会や高輪消防署二本榎出張所等の近代建築も見られる。丘陵地部分は景勝地であることから、三菱開東閣（旧岩崎彌之助邸）や東芝高輪クラブ（旧朝吹常吉邸）等の邸宅建築もある。
三田・芝	区内で最も歴史的建造物が残されている地区であり、寺院建築、洋風建築、町家、モダニズム建築等の多様な歴史的建造物が集積している。三田四丁目は江戸以来の寺院建築が連続し、三田二丁目には慶應義塾大学、綱町三井倶楽部等の本格的な近代洋風建築が現存する。
芝浦・海岸・台場	芝浦・海岸地区は大正期以降の新興埋立地であり、用途転用されて現存する昭和初期の芝浦花柳界に関わる見番や待合など、埋立初期に建設された伝統的町家が残されている。港湾部には昭和初期の橋りょう・防波堤等の土木遺産も見られる。
芝公園・浜松町	増上寺等の優れた近世寺社建築が集積している地域である。建造物だけでなく、御成道、松原、それらと直行する大門通り等、江戸時代の計画的な都市空間も残っている。さらに、明治期以降における霊廟や境内地区の再整備の足跡も特徴的である。
新橋・西新橋・愛宕・虎ノ門	関東大震災の震災復興期の建物やトンネル等の土木遺産、近代の寺院建築群及び周辺の昭和期の町家建築が見られる。
麻布	震災と戦災を免れた建物が点在しており、松方正熊邸を転用した西町インターナショナルスクールなどの洋風建築・中規模の庭付き住宅や、近世寺社建築の集積も見られる。
六本木	戦災消失区域が大半を占め、戦後に多くの歴史的建造物も建替えられており、歴史的建造物の残存は少ないが、かつての屋敷町の景観を伝える堀・石垣や、国際文化会館・スペイン大使館等の近現代建築が見られる。
赤坂	元赤坂を除くと戦災消失区域が大半を占め、歴史的建造物の残存は少ないが、旧赤坂離宮迎賓館や旧乃木邸等の区を代表する歴史的建造物が集積している。アメリカ大使公邸とカナダ大使公邸はともに歴史的建造物を保存するかたちでの再開発が行われている。
青山	戦災消失区域が大半を占める。戦後に各地から古建築を移築した根津美術館がある。青山の歴史的建造物としては戦後のモダニズム建築に特徴が見られる。

出典 港区『港区の歴史的建造物』を基に作成

## (2) 歴史的樹木

港区は江戸期から多くの大名屋敷が立地していました。大名屋敷の多くは、大規模な緑地として現代に継承されており、中には樹齢100年以上の樹木も存在します。

それ自体が歴史的樹木として歴史的な価値を有するものに加え、大名屋敷、庭のある邸宅、大学のキャンパス、寺社、公園の樹木のような歴史的価値をもつ場所や出来事と関連し、その地域の景観形成に寄与してきた樹木も数多く存在します。また、区民景観セレクションでは公共の樹木である街路樹や公園の樹木等も選ばれており、その樹木がその場所の歴史に関わっている場合には、その樹木も歴史的樹木となり得ます。

## 2 歴史的景観を継承する仕組みづくりに取り組む必要性

港区は、首都東京の中心部として、高度経済成長期から現在に至るまでさまざまな場所で都市機能の更新が進められています。このような中で、歴史的建造物等の保存を考える場合、老朽化や租税負担の大きさ、経済合理性を鑑みると、価値が認められていたとしても、所有者の負担が大きいため、保存することが難しく、徐々に失われている現状があります。

そのような新たなまちづくりが各地で進む中で、地域に根付いた歴史的建造物等への社会的な関心が高まりを見せています。歴史的建造物等は地域の個性が表れた貴重な景観資源であり、まちの魅力を高める地域資源として未来に継承するとともに、都市機能の更新と両立することが理想です。

文化財保護法や文化財保護条例上の指定や登録がされていない歴史的建造物等も、街並みの重要な構成要素であり、周辺の街並みと調和した景観形成や、魅力ある街並みの創出に欠かせないものです。地域資源の保存、継承の視点から、これらの歴史的建造物等の所有者だけが保存の負担を負うのではなく、歴史的建造物等の所有者に対する公的な支援や、官民連携による支援の仕組みが求められています。

以上のことから、区の歴史的建造物等の特徴や魅力を生かすとともに、所有者に寄り添いながら、歴史的建造物等の保存の課題を解決するため、歴史的景観を構成する重要な要素である歴史的建造物等を保存し、未来に継承する仕組みづくりが必要です。

## 3 既存の歴史的建造物等を守る仕組みと課題

### (1) 歴史的建造物

#### 1) 歴史的建造物を守る既存の制度について

歴史的建造物の保存を目的とした制度には、大別して文化財行政と景観行政のものがあります。

文化財行政が所管するものは、文化財保護法に基づく文化財の指定又は登録があります。指定は国・東京都・区において、登録は国・区においてそれぞれ制度が定められています。

景観行政が所管するものは、景観法及び港区景観条例に基づく景観重要建造物と、東京都景観条例に基づく都選定歴史的建造物があります。以下にそれぞれの制度の特徴を解説します(詳細については48ページ 歴史的建造物の保存等に関する制度の概要のとおり)。

#### ア 所有者の同意

既存の制度の指定や登録に当たっては、私的財産権の関係上、全ての制度で所有者の同意若しくは意見の聴取を必要とします。

#### イ 選定基準

各制度には、それぞれ指定・登録等の基準が定められています。竣工後の経過年数については、国の登録文化財は建設後50年が経過していることが条件となりますが、景観重要建造物には時の経過の明確な基準はないという違いがあります。

#### ウ 現状変更と指定や登録等の対象

建物の復原や活用のために一部を変えることを現状変更と言いますが、制度によって現状変更の規制の内容が異なります。

指定文化財は、永続的に残すことが前提となっているため、保存の対象は外観と内観で、現状変更を行うためには許可が必要となっていることから、所有者の都合で容易に変更ができない、規制的手法となっていることが特徴です。一方、国の登録文化財は未指定文化財の候補を登録する仕組みとして、保存の対象は外観で、現状変更を行うために必要な手続は届出のみとなっています。

また、景観重要建造物は建造物の景観としての価値を重視するため、外観の変更が規制の対象で、現状変更を行うためには許可が必要となります。

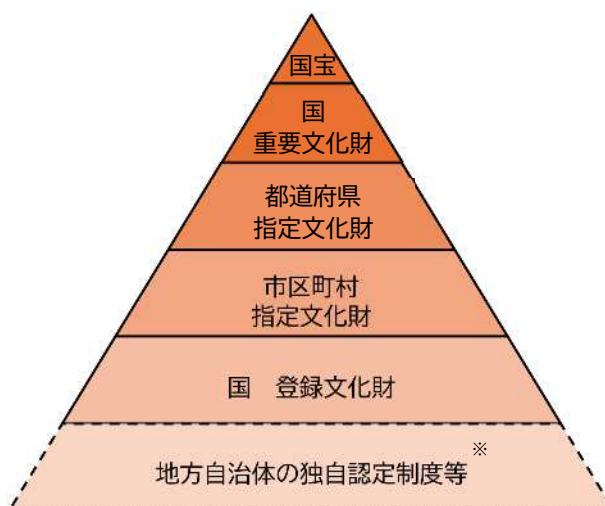
## 工 保存等に対する補助制度

規制的手法である指定文化財は、修理に対して手厚い補助制度があります。また、港区で定めている補助金制度もあります(10ページ参照)。一方、景観重要建造物は規制的手法ですが、現状は区で保存等に対する補助制度はありません。

### 文化財の指定と登録の違い

登録文化財制度は指定文化財候補を蓄積し、今後の指定に備えることを主な目的とする緩やかな制度です。

指定文化財は市区町村→都道府県→国の順番に位置付けが高くなり、歴史的な価値や所有者同意等をもとに指定されます。未指定・未登録の歴史的建造物の中にも歴史的価値を有するものがありますが、所有者同意がないと指定・登録がされません。



※港区の登録文化財制度のほか、京都市、金沢市、横浜市、松本市等

図 文化財制度のイメージ

## オ 建築基準法の適用除外の対象

指定や登録等がされている歴史的建造物の大半は、現行の建築基準法が制定されるよりも前に建築されており、現行の建築基準法に適合していません。

このような状況に対して、建築基準法第3条第1項第1号の規定に基づき、国宝・重要文化財は、建築基準法の適用除外の対象になっているほか、同項第3号の規定に基づき、地方自治体で定める文化財保護条例に基づき指定された文化財や、それに類する条例で定められた建築物で建築審査会の同意を得て指定したものについても、建築基準法の適用を除外することができますという制度があります。

建築基準法の適用を除外するための条例については、独自条例を制定する場合（京都市、鎌倉市等）と、既存条例に位置付ける場合（横浜市、神戸市等）に分かれます。なお、現状、港区ではその条例が定められていないため、登録文化財や景観重要建造物であっても建築基準法の適用除外を受けられない状況です。

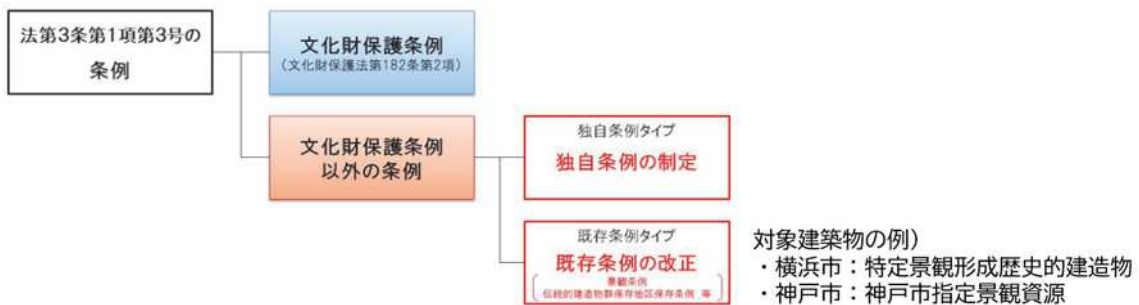


図 建築基準法の適用を除外するための条例

出典 国土交通省、歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン

## カ 指定・登録等の件数

現状、港区内で指定・登録等がされている歴史的建造物は下表のとおりです。なお、景観の制度では、東京都の都選定歴史的建造物の実績はありますが、区の景観重要建造物は実績はありません。

表 港区内の歴史的建造物の保存に関する指定・登録等の制度の運用状況

行政所管	指定・登録等の別	種類	指定・登録等件数 (R8.3月現在)
文化財	指定	国宝・重要文化財	10件（うち1件国宝）
		東京都指定有形文化財	4件
		区指定有形文化財	14件
	登録	国・登録有形文化財	18件
		区・登録有形文化財	6件
景観	選定	都選定歴史的建造物	9件
	指定	景観重要建造物	なし

## 他自治体における景観重要建造物制度の指定の状況

全国的に見ても景観重要建造物の指定件数は一定数ありますが、東京都内の自治体の指定件数も少ないという実態が見られます。

表 東京都内の他自治体及び全国における景観重要建造物の指定の状況

【東京都内】7自治体

順位	自治体名	件数
1	東京都台東区	13件
2	東京都江戸川区	7件
3	東京都千代田区	4件
3	東京都江東区	4件
4	東京都板橋区	2件
5	東京都杉並区	1件
5	東京都豊島区	1件

【全国】

順位	自治体名	件数
1	京都府京都市	131件
2	埼玉県川越市	61件
3	福岡県太宰府市	55件
4	山口県岩国市	28件
5	岩手県盛岡市	21件
6	岐阜県岐阜市	20件
6	長崎県長崎市	20件
7	石川県輪島市	19件
8	青森県弘前市	19件
8	愛知県名古屋市	19件
8	滋賀県彦根市	18件
8	愛媛県大洲市	18件

出典 国土交通省 HP 「景観法の施行状況」（令和7年3月31日時点）

## 2) 港区における歴史的建造物の保存・活用の取組

### ア 歴史的建造物の調査

#### (ア) 調査の概要

区は、歴史的建造物を把握するための悉皆調査を平成 16（2004）年から平成 17（2005）年に実施しました。本調査の対象は、歴史的建造物だけでなく、敷地を形成する塀や門扉などの構造物、都市景観の形成要素となる橋りょうや鉄道施設等の土木構造物等も含まれています。また、対象年代は、築 50 年を基準として、概ね第二次世界大戦前及び戦後間もなくの建造物としています。

この悉皆調査をもとに、平成 18（2006）年に港区教育委員会は報告書「港区の歴史的建造物」を発行しました。

本調査で歴史的建造物として把握できた建物は 862 棟ですが、報告書で公開しているのは、区教育委員会が選定し、所有者の同意が得られた 282 棟です。調査から 20 年が経ち、一部は文化財として指定や登録がされましたが、滅失した建物もあります。

表 港区における歴史的建造物の把握の状況(令和8(2026)年3月現在)

種別	棟数	割合	備考
A 調査で把握した建物	862	100%	
B 報告書で紹介した建物	282	約 33%	所有者が情報公開に同意したもの
C 滅失	50	約 18%	割合は母数を B とする
D1 指定文化財又は登録文化財の建物 (都選定歴史的建造物を含む。)	69	約 24%	割合は母数を B とする
D2 景観重要建造物	0	-	
E 報告書では紹介されていないが、文化財に指定又は登録されている、若しくは都選定歴史的建造物に選定されているもの	9	-	区外からの移転（土浦亀城邸等）や、旧公衆衛生院、東京タワー等

出典 「港区の歴史的建造物」、図書文化財課ヒアリングを基に作成

※棟数：本調査においては 1 つの物件の中に複数の建物・構造物がある場合は各々を 1 棟とカウントしている。(E については棟数が不明のため件数として記載)

#### (イ) 「港区の歴史的建造物」に見られる港区の歴史的建造物の特徴

港区は関東大震災、第二次世界大戦の影響により、古い時代の建物の多くが既に失われている地区と、比較的残っている地区など、歴史的建造物の数は、地区による違いも見られます。

調査で認識された歴史的建造物の用途別では、住宅が最も多く、次が寺院等を含む宗教施設となっています。

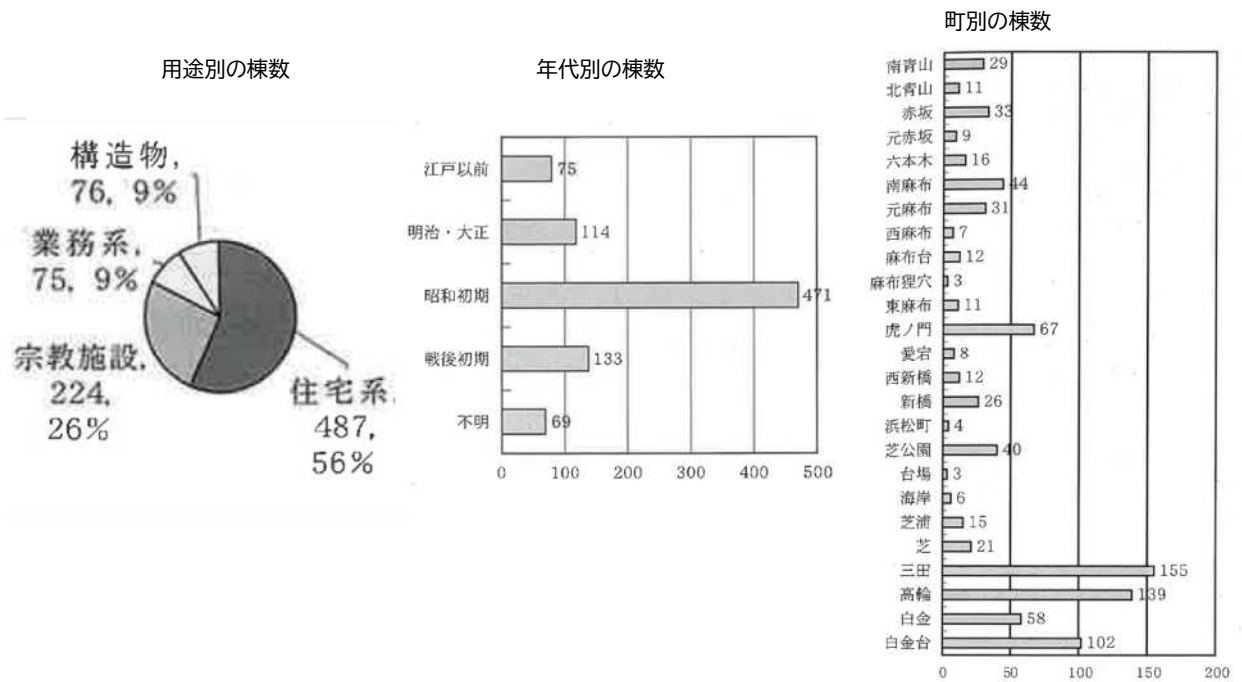


図 「港区の歴史的建造物」における歴史的建造物の特徴

出典 「港区の歴史的建造物」

(ウ) 調査後の指定や登録等の状況

約20年前の悉皆調査で候補となり報告書に公開された歴史的建造物のうち、約24%の建物が文化財保護法や東京都景観条例による指定や登録等を受けて、認知がされています(棟数ベース)。一方、約18%は滅失し、過半数は未指定・未登録の状態です。

			棟数(棟)	割合
滅失			50	18%
指定・登録等がされたもの	文化財行政	国宝	1	0%
		重要文化財	14	5%
		東京都指定有形文化財	3	1%
		区指定有形文化財	20	7%
		国登録有形文化財	17	6%
		区登録有形文化財	6	2%
	景観行政	都選定歴史的建造物	8	3%
		区指定景観重要建造物	0	0%
		未指定・未登録	163	58%
	合計			282

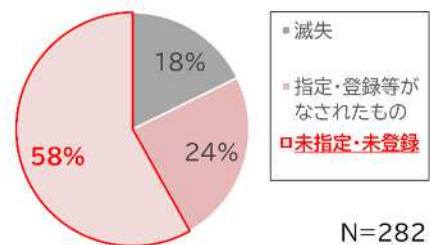


図 「港区の歴史的建造物」で公表された建物のその後の状況

出典 「港区の歴史的建造物」及び図書文化財課提供資料を基に作成

注：都選定歴史的建造物のうち「普連土学園中学校舎」は同調査の合計282棟の中には含まれていないため、実際の選定数の9とは異なる数字となっている。

## (工) 歴史的建造物の所有の状況

歴史的建造物の大半は民間所有であり、指定・登録がされていないものは、所有者の建物への意向を自治体が把握することが難しい状況です。

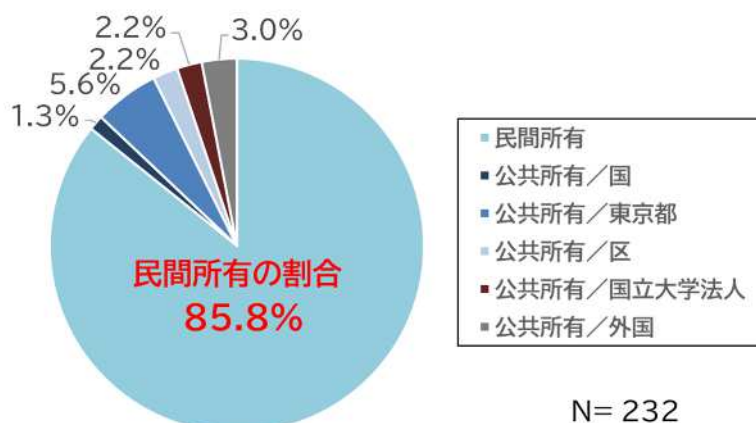


図 「港区の歴史的建造物」で公表された建物のうち現存するものの所有の区分

出典 「港区の歴史的建造物」及び図書文化財課提供資料を基に作成

## (オ) 調査後の状況

区は本調査を基に、情報の入手が可能な限り、滅失した建物を把握しています。一方で、定期的な歴史的建造物の存否の確認や、建設後50年を迎えるような新たな歴史的建造物の候補の把握はできていません。

## イ 歴史的建造物の保存・活用に対する補助金

区では文化財の保存や活用に関して以下の3つの補助金制度があります。

表 区で実施している文化財に対する補助金

項目	対象文化財	対象経費	金額
港区文化財保存事業費補助金	国・東京都・区指定文化財	(1) 保存、修理、復旧にかかる事業 (2) 防災施設設備の設置事業 (3) 公開、保護管理にかかる事業	補助対象経費の8割以内 (ただし、国及び東京都から補助を受けたときは、その額を差し引いた額の5割以内)かつ予算の範囲内
港区文化財助成金	区登録文化財	文化財の保存、修理及び公開に係わるもの	(建造物の場合) 事業経費の3分の1かつ10万円を限度として、予算の範囲内
港区文化財保護奨励金	区指定文化財	毎年度、区指定文化財等の保存及び活用にかかる経費	(建造物の場合) 年7万円

## ウ 区による歴史的建造物の活用や普及啓発活動

区では、港区立伝統文化交流館やゆかしの杜のように、国や東京都が所有していた歴史的建造物を取得・改修し、公共施設として活用している事例もあります。また、ガイドツアーや、展示・刊行物を発行し、区民に歴史的建造物を紹介する取組を実施しています。

区有化・区民施設としての活用	
	<p><b>港区立伝統文化交流館</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>芝浦花柳界の見番として竣工（1936年）</li> <li>戦後、東京都の港湾労働者用宿泊施設（協働会館）となるが、2000年に老朽化のため閉鎖</li> <li>区は東京都から建物の譲渡を受け、改修工事を実施</li> <li>現在は伝統文化の講座や講演のための施設、憩いの場等として活用</li> <li>区の指定文化財</li> </ul> <p>写真出典 港区立伝統文化交流館 HP</p>
	<p><b>ゆかしの杜</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>厚生省の旧国立公衆衛生院として竣工（1938年）</li> <li>2009年に港区が建物・敷地を国から取得し、耐震補強やバリアフリー化し、改修</li> <li>現在は郷土歴史館、がん在宅緩和支援センター、学童クラブ、区民協働スペース等の複合施設として活用</li> <li>区の指定文化財</li> </ul>
普及・啓発活動	
<p><b>ゆかしの杜における区の文化財の紹介</b></p> <p>建物ガイドツアー</p>  <p>出典 港区立郷土博物館 HP</p>	<p><b>東京建築祭 2025 における特別公開への協力</b></p> <p>普段は非公開の鉄骨大屋根エリアの特別公開</p> 
<p>郷土歴史館の展示</p>  <p>出典 港区立郷土博物館 HP</p>	

図 区による歴史的建造物の活用や普及啓発活動の例

また、区民等が誇り、愛着を持つ景観を表彰する「区民景観セレクション」においては、歴史的建造物が選定景観となっている場合があります。



図 第8回区民景観セレクション選定景観（高輪消防署二本榎出張所）

## 工 歴史的建造物の部分保存の取組や再開発における保存と開発の両立の可能性

老朽化が進む歴史的建造物は、維持管理に費用や時間がかかることから、残すことは容易ではありません。右図のように、老朽化や再開発による建替えを契機として、指定文化財以外の歴史的建造物は失われることもあります。

一方で、滅失した建物の中には、区外に移築されたものや、デザインの一部を新築建物の一部に取り入れる等の事例もあります。

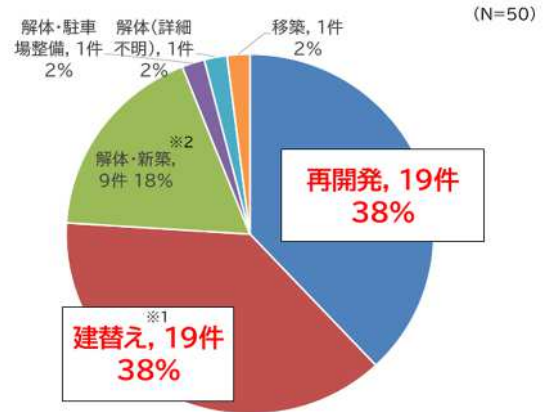


図 「港区の歴史的建造物」に掲載された建物のうち滅失した建物の原因

※1 うち1件は、従前建物の一部を保存

※2 うち1件は、従前建物のファサードデザインの一部を新築建物に使用

出典 図書文化財課提供情報を基に作成

滅失した建物(例)				区外に移築された建物	
<b>商業・業務</b> 				<b>美術館</b> 	
<b>宗教施設</b> 				<b>歴史的建造物の一部を新築に取り入れた建物</b>	
<b>住宅(邸宅)</b> 		<b>住宅(小規模)</b> 		<b>商業・業務</b> 	
<b>専用住宅(13)</b>		<b>専用住宅(45)</b>		<b>住宅(小規模)</b> 	
<b>教育施設</b> 				<b>駅舎</b> 	
<b>増上寺光殿(82)</b>				<b>東京簡易保険事務センター(41)</b>	
<b>俊朝寺(111)</b>				<b>専用住宅(125)</b>	
<b>品川駅舎高輪口(35)</b>					

図 「港区の歴史的建造物」に掲載の建物の中で「滅失」した建物等の事例

出典 「港区の歴史的建造物」及び図書文化財課文化財係提供資料を基に作成  
 写真出典 港区教育委員会 「港区の歴史的建造物」

※ ( ) 内は、報告書に記載の敷地番号、用途分類は便宜上実施したものである。

経済合理性の観点から建物全体を残すことはできないものの、新しい建物に歴史的建造物の一部を残したり、デザインの一部を取り入れたりするなど、歴史的建造物の一部保存による景観の継承は、地価の高い港区において、歴史的景観を継承するための一つの手段と考えられます。

## 区内の歴史的建造物の保存と都市機能の更新の両立に取り組む建物の事例

### 事例1 鶯啼居



従前：専用住宅  
 ・旧店蔵（1859年・木造2階建）  
 ・主屋（昭和8年・木造2階建）  
 出典 『港区の歴史的建造物』



従後：（RC造5階建）

出典 坂口裕康  
 \*所有者（山岡氏）のご厚意により本資料掲載の許可をいただきました。

#### 【概要】

- 老朽化した歴史的建造物を個人住宅として、私財を投じて全体を残すことが難しい中でも地域の歴史的な通り景観を継承するために、旧江戸府内に江戸時代から唯一現存する店蔵部分を集合住宅の一部として保存再生した。

### 事例2 三田ガーデンヒルズ



従前：東京簡易保険事務センター  
 （旧逓信省簡易保険局）  
 出典 『港区の歴史的建造物』



従後：集合住宅

#### 【概要】

- 歴史的建造物である旧逓信省簡易保険局庁舎（1929年竣工）を一部保存・再生し、格式あるファサード・デザインを実現。
- 出典 三井不動産グループ HP

## 都市開発のインセンティブを活用した歴史的建造物の保存の仕組み

近年の都内の民間の再開発においては、スクラップ&ビルド型のものだけではなく、都市計画諸制度等を活用し、歴史的建造物を個性として生かすことで、都市機能の更新と保存を両立している事例も増えていきます。これらの保存に当たっては容積率の割増という所有者への、歴史的建造物の保存に対するインセンティブが与えられています。

### 三井本館（重要文化財）/特定街区制度



また、重要文化財の東京駅丸の内本屋の保存・復原等のために、本駅舎の上空の未利用の容積率を特例容積率適用地区として指定した大手町・丸の内・有楽町地区の約116.7ha内の敷地に活用することを可能としており、周辺敷地の高度利用が図られています。

### 東京駅丸の内本屋(重要文化財)/特例容積率適用地区



出典：大隅 峻，豊川 斎赫：歴史的建造物の活用を含む都市開発事業の成立に向けた方策に関する研究，日本建築学会計画系論文集，88巻，808号，p. 1961-1971, 2023

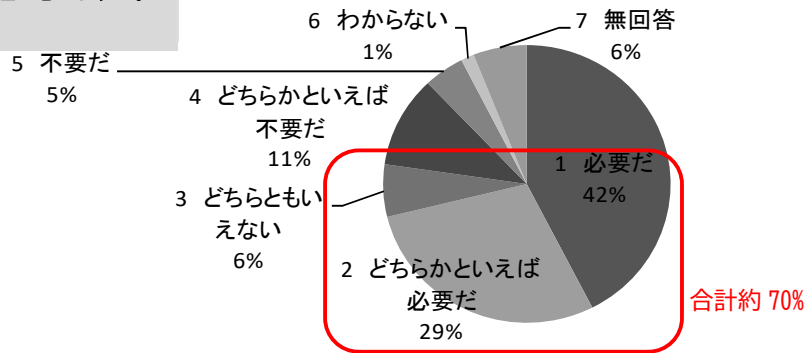
図 都市計画諸制度を用いて歴史的建造物の保存と都市機能の更新を両立した東京都内の事例

## 歴史的建造物所有者への景観重要建造物に関するアンケート調査結果

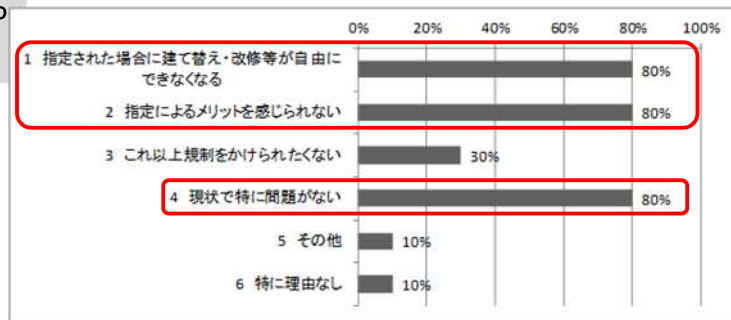
区は、平成 21（2009）年 8 月に港区景観計画を策定し、景観法に基づき景観重要建造物制度を導入しました。その後、平成 24（2012）年に所有者に対して景観重要建造物制度の指定の可能性の意向調査を実施しました。

結果として、景観重要建造物の指定制度自体には、所有者の約 7 割が必要性を認めています。一方、建替え、改修等の制約を受けることや、指定による補助金等のメリットがないことに不満を持つ所有者がいることも明らかになりました。また、修繕費用への補助に対しては要望が高いことも明らかになりました。

質問：歴史的建造物の所有者として景観重要建造物制度の必要性を感じますか。（1つに○）



質問：景観重要建造物制度が不要だと思われた理由は何ですか。（1つに○）



質問：地域の良好な景観を形成するため、建造物の保全に対して、行政からどのような支援があると良いと思いますか。（あてはまるもの3つまで○）

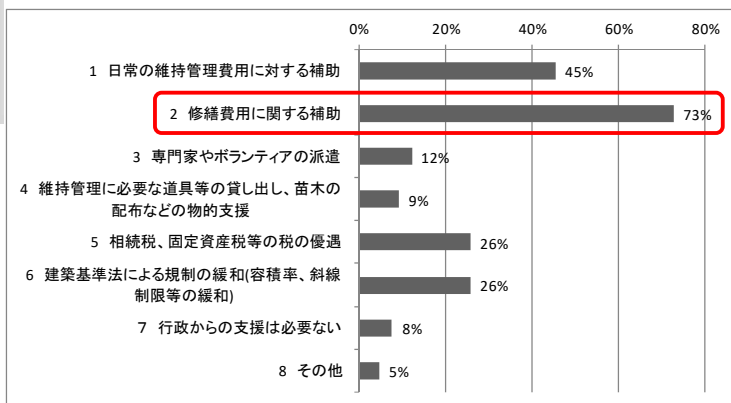


図 過去のアンケートにおける所有者の景観重要建造物制度に関する主な意見

### 3) 港区の歴史的建造物を守る仕組みづくりの課題

上述の歴史的建造物に関する現状把握より、以下の課題を示します。

#### ア 新たな歴史的建造物候補の調査の必要性

歴史的建造物の調査は、時間や費用も掛かることや、個人の財産であるが故に公開を望まない所有者が多く、全容の把握も困難であることもあり、区では約 20 年間実施されていません。また、比較的新しい歴史的建造物である、近現代建築の中でもモダニズム建築が十分に把握できていません。

モダニズム建築の保存の重要性について、以前から普及啓発活動を行っている国際組織 Docomomo の日本支部 Docomomo Japan では、独自のリストを作成しています。区内にも Docomomo Japan が選定した建築があり、その中には文化財に登録等がされた建築もあります。

区内には世界的に著名な建築家が設計した建物もあり、景観・観光資源としての活用等も考えられます。

表 Docomomo Japan が選定した区内のモダニズム建築の例(竣工からの年数順)

建物名称	建築家	竣工年	竣工からの年数	文化財への登録等
国際文化会館 (No. 47)	坂倉準三、吉村順三、前川國男	1955	71	国・登録有形文化財
日本電波塔 (No. 105)	日建設計、内藤多仲	1958	68	国・登録有形文化財
NCR ビル (現日本財団ビル) (No. 69)	吉村順三	1962	64	
全日本海員組合本部会館 (No. 205)	大高正人	1964	62	
普連土学園 (No. 95)	大江宏	1968	58	都選定歴史的建造物
フロムファーストビル (No. 135)	山下和正	1975	51	
SPIRAL (No. 288)	槇文彦	1985	41	

全日本海員組合本部会館



普連土学園



フロムファーストビル



SPIRAL



図 港区内にある Docomomo Japan が選定した近現代建築物の例

出典 普連土学園 ドコモモジャパン HP

## イ 現行法制度等の課題

### (ア) 文化財保護法を中心とする規制的手法による保護の難しさ

文化財保護法で歴史的建造物を守る仕組みが定められており、これは取り壊しを防ぐという面では強力なツールではあるものの、私的財産権の関係上、所有者の同意が得られないと指定できない仕組みとなっています。

文化財の指定には、修理等に対する補助金が出る一方、永続的に残すことが前提となっているため、現状変更を行うためには許可が必要で、自己の不動産に対する意思決定が自由にできなくなります。よって所有者は自己の不動産の活用方法に何らかの制限が出ることを避けるため、指定を回避する傾向にあります。

また、景観法に基づく景観重要建造物についても、文化財の指定と同様に規制的手法となっているため、区内での指定はまだありません。

### (イ) 所有者に対するメリットの少なさ・負担の大きさ

新規に文化財の指定を検討する歴史的建造物は、修理に対する補助金はあるものの、指定の検討時点で補助金額が不明な場合や、現状変更の許可の手續に時間を要する場合があります。そのため、特に、事業系物件の所有者にとってはインセンティブとして機能しない場合もあります。

一般的に歴史的建造物の改修の費用は通常の改修よりも高く、補助金は100%の補助率ではないため、自己負担の費用も増える傾向があります。所有者が高齢化しており、住宅として活用している場合には、必要な費用を捻出することが難しいこともあります。

特に港区の場合は地価が高いため、租税負担が大きくなり、老朽化して規模も小さい歴史的建造物を維持するより、売却や建替えのほうが、経済合理性が高い場合が多くあります。

### (ウ) 建築基準法の適用除外が受けられないケース

建築基準法第3条第1項第1号の規定に基づき、国宝・重要文化財は、建築基準法の適用除外の対象になっているほか、同項第3号の規定に基づき、地方自治体で定める文化財保護条例に基づき指定された文化財や、それに類する条例で定められた建築物で建築審査会の同意を得て指定したものは、建築基準法の適用を除外することができる制度はありますが、区では文化財保護条例以外で建築基準法の適用を除外する条例での制度が定められていません。

## ウ 所有者との接点における課題

### (ア) 所有者意向の把握の難しさ

歴史的建造物は、相続等による所有者の代替わりや、物件の売買を契機として物件の処分が決まることがしばしばあります。

指定文化財は現状変更を行うためには許可が必要であるため、所有者の意向を把握する手段がありますが、一方で、その他の歴史的建造物については行政が所有者の意向を把握するような仕組みがないため、取り壊しが決まっても、事前に対応することが極めて難しい状況にあります。

これは区だけでなく、全国的な課題でもあり、行政と所有者との接点が少ないことにも起因していると考えられます。

## エ 庁内における課題

### (ア) 歴史的建造物の保存・活用に関する一元的な窓口の未整備

歴史的建造物の保存・活用の窓口については、制度の管轄が二つの部署に分かれています。文化財の場合は図書文化財課が、景観重要建造物の場合は都市計画課が担うこととなるため、所有者がその情報を一元的に収集できるような体制が整備されていません。

また、現状では常に図書文化財課と都市計画課とが情報を一元的に閲覧できる仕組みもありません。

### (イ) 歴史的建造物の保存・活用に関する庁内連携体制が不十分

歴史的建造物は地域のシンボルでもあり、観光やシティプロモーション上のツールとしても活用できる可能性があります。歴史的建造物の保存・活用については現在図書文化財課のみで対応しています。

特に普及啓発や活用支援の面では、例えば観光ルートへの組み込み、ブランディング、フィルムコミッションのロケーションへの登録、区民の地域学習への展開等のさまざまな取組の可能性が考えられるため、図書文化財課のみでの対応には限界があります。

## (2) 歴史的樹木

### 1) 樹木を守る既存の仕組みについて

樹木の保存を目的とした制度には大別して文化財、景観、環境の3つの行政所管のものがあります。

文化財行政が所管する制度は、文化財保護法に基づく天然記念物があります。指定は国・東京都・区においてそれぞれ制度が定められています。

都市計画課（港区における景観行政）が所管する制度は、景観法及び港区景観条例に基づく景観重要樹木の制度が定められています。

緑の保全の観点から環境課（港区における環境行政）が所管する制度は、港区みどりを守る条例による保護樹木・樹林、特別保護樹木・樹林が定められています。以下、制度の特徴を解説します。（詳細については49ページ 歴史的樹木の保存等に関する制度の概要のとおり）。

#### ア 所有者の同意

指定に当たっては、私的財産権の関係上、全ての制度で所有者の申請若しくは同意、意見の聴取を必要とします。

#### イ 選定基準

各制度には、それぞれ指定の基準が定められていますが、保護樹木・樹林以外は歴史性を評価する基準となっています。ただし、保護樹木・樹林と特別保護樹木・樹林の制度は基準が異なり、保護樹木・樹林は樹木自体の健全度による基準や樹木の高さや幹の周囲など樹木としての定量的な基準が中心的になっていますが、特別保護樹木・樹林は、それらに加え、歴史的、文化的及び自然的な価値を有していることなどが基準となっています。

また、天然記念物、景観重要樹木と（特別）保護樹木・樹林の違いとして、（特別）保護樹木・樹林には生物としての樹木が良好な状態に保たれていることが含まれている点が挙げられます。

#### ウ 現状変更

天然記念物と景観重要樹木は、寿命の間は永続的に残すことが前提となっているため、現状変更を行うためには許可が必要となっていることから、所有者の都合で容易に変更ができない、規制的な手法となっていることが特徴です。一方、（特別）保護樹木・樹林の場合、現状変更を行うために必

要な手続は届出のみとなっています。

## エ 保存等に対する補助制度

規制的手法である天然記念物は、樹勢回復等に対して手厚い補助制度が定められています。また、(特別)保護樹木・樹林は維持管理にかかる費用の一部を助成する制度があります(22 ページ参照)。一方、景観重要樹木は規制的手法ではありますが、現状は区で保存等に対する補助制度はありません。

## オ 指定・登録等の件数

現状、区内で既存の制度に指定されている樹木は以下の表のとおりです。

表 港区内の樹木の保存に関する指定制度の運用状況

行政所管	種類	指定・登録等件数 (R7.4.1 現在)
文化財	国・指定天然記念物	2 件
	東京都指定天然記念物	2 件
	区・指定天然記念物	2 件
景観	景観重要樹木	なし
環境	特別保護樹木・樹林	1 件
	保護樹木・樹林	保護樹木 735 本 保護樹林 106,787 m <sup>2</sup>

区内における樹木の保存においては、(特別)保護樹木・樹林の制度が多用されています。

また、先述のように、区内では、景観重要樹木の指定実績はありません。一方で全国的・東京都内においても景観重要樹木の指定実績は、景観重要建造物と比較してもあまり多くはありません。

## 他自治体における景観重要樹木制度の指定の状況

景観重要樹木制度は、景観重要建造物制度と比較すると比較的活用件数が少ない傾向が見られます。

表 他自治体及び全国における景観重要樹木の指定の状況

【東京都内】6自治体

順位	自治体名	件数
1	東京都台東区	10件
2	東京都江戸川区	7件
3	東京都新宿区	4件
4	東京都杉並区	1件
4	東京都豊島区	1件
4	東京都板橋区	1件

【全国】

順位	自治体名	件数
1	岩手県盛岡市	47件
2	滋賀県彦根市	32件
3	神奈川県横須賀市	27件
4	石川県輪島市	11件
5	東京都台東区	10件
5	長野県高山村	10件
6	東京都江戸川区	7件
6	愛媛県松野町	7件
7	千葉県我孫子市	6件
7	千葉県袖ヶ浦市	6件
7	埼玉県さいたま市	6件

出典 国土交通省 HP 「景観法の施行状況」（令和7年3月31日時点）を基に作成

## 2) 港区における歴史的樹木の保存・活用の取組

### ア 歴史的樹木の保存・活用に対する補助金

区では天然記念物や（特別）保護樹木・樹林に対して以下の補助金制度があります。

表 区で実施している文化財に対する補助金

項目	対象文化財	対象経費	金額
港区文化財保存事業費補助金	国・東京都・区指定文化財	(1) 保存、修理、復旧にかかる事業 (2) 防災施設設備の設置事業 (3) 公開、保護管理にかかる事業	補助対象経費の8割以内 (ただし、国及び東京都から補助を受けたときは、その額を差し引いた額の5割以内) かつ予算の範囲内
港区文化財助成金	区登録文化財	文化財の保存、修理及び公開に係わるもの	(天然記念物の場合) 事業経費の3分の1かつ5万円を限度として、予算の範囲内
港区文化財保護奨励金	区指定文化財	毎年度、区指定文化財等の保存及び活用に要する経費	(天然記念物の場合) 年3万円

表 区で実施している(特別)保護樹木・樹林に対する補助金

項目	対象樹木		対象経費	金額
保護樹木・樹林助成制度	保護樹木・樹林	樹木	保護樹木等の維持管理にかかる費用の一部	・ 樹木1本当たり：7,500円 (つる性植物) ・ 20㎡以上、30㎡未満：一律3,000円 ・ 30㎡：4,000円 ・ 30㎡を超えるもの：30㎡を超える20㎡ごとに1,000円を4,000円に加算した額
		樹林		・ 200㎡以上1,000㎡未満：40,000円 ・ 1,000㎡以上2,000㎡未満：50,000円 ・ 2,000㎡以上3,000㎡未満：60,000円 ・ 3,000㎡以上：70,000円
		生垣		・ 延長20m：10,000円 ・ 20mを超えるもの：20mを超える5mごとに2,000円を10,000円に加算した額
	特別保護樹木・樹林	樹木	特別保護樹木等の維持管理にかかる費用の一部	・ 樹木1本当たり：15,000円
		樹林		・ 200㎡以上1,000㎡未満：80,000円 ・ 1,000㎡以上2,000㎡未満：100,000円 ・ 2,000㎡以上3,000㎡未満：120,000円 ・ 3,000㎡以上：140,000円

### イ 歴史的樹木の普及啓発活動

区民等が誇り、愛着を持つ景観を表彰する「区民景観セレクション」においては、歴史的樹木が選定景観となっている場合があります。



図 第7回区民景観セレクション選定景観(朝の三解脱門とグラント松)

また、高橋是清翁記念公園やプラタナス公園の樹木のように、プロモーションとしての夜間のライトアップの取組を行っています。



図 高橋是清翁記念公園のライトアップの様子

### 3) 港区の歴史的樹木を守る仕組みの課題

上述の歴史的樹木に関する現状把握より、以下の課題を示します。

#### ア 新たな歴史的樹木候補の調査の必要性

樹木は歴史的建造物とは異なり、区として歴史的樹木の候補を特定する調査は実施していません。

## イ 現行法制度等の課題

### (ア) 規制的手法による保護の難しさ

文化財保護法により、天然記念物として樹木を守る仕組みが定められており、これは伐採・伐根を防ぐという面では強力なツールではあるものの、私的財産権の関係上、所有者の同意が得られないと指定できない仕組みとなっています。

天然記念物は、樹勢回復等に対する補助金が出る一方、寿命の間は永続的に残すことが前提となっているため、現状変更を行うためには許可が必要で、自己の不動産に対する意思決定が自由にできなくなります。よって所有者は自己の所有物の処分に何らかの制限が出ることを避けるため、指定を回避する傾向にあります。

また、景観法に基づく景観重要樹木についても、文化財の指定と同様に規制的手法となっているため、区内での指定はまだありません。

### (イ) 「群」としての樹木に対する評価手法の必要性

景観重要樹木は、樹林地等の緑地を一体的に指定するものではないため、並木や樹群の場合、1本1本の樹木を景観重要樹木に指定する必要があります。一方、並木や樹群は、1本1本の樹木が景観上重要なのではなく、「群」の樹木として景観上重要であると考えます。

## ウ 所有者との接点における課題

### (ア) 所有者意向の把握の難しさ

相続等による所有者の代替わりや、物件の売買、建替えを契機に樹木が処分されることがあります。

また、行政が所有者の意向を把握するような仕組みがないため、事前に対応することが極めて難しい状況にあります。

## エ 庁内における課題

### (ア) 歴史的樹木の保存に関する庁内連携体制が不十分

現在、天然記念物については図書文化財課で、景観重要樹木については都市計画課で、(特別)保護樹木・樹林については環境課で所管していますが、連携した活動は少ない状況となっています。

また、観光やシティプロモーション上のツールとしても活用できる可能性が考えられます。

## 4 提言に当たっての考え方

これまでの港区の歴史的建造物等の現況と課題分析を踏まえ、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当たっての考え方を示します。

### 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である必要があります。「緩やかな保存」（規制的な手法ではない、緩やかな枠組みでの制度の構築）という考え方により、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です。

地域の資源である歴史的建造物を区として把握して、区民に対して発信していくことがボトムアップにつながります。歴史的建造物等が形成する歴史的景観を身近に感じながら生活する、あるいは歴史的景観の魅力を来街者に感じてもらうことで、区民、所有者、事業者らが、歴史的景観の重要性を体感・共有しながら、歴史的景観と新たな都市活動が共生する、港区らしい歴史的景観の継承を目指すことが必要です。

### 2) 歴史的建造物等の保存と都市機能の更新の両立

首都東京の中心である港区は、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という特徴を有しています。これまでの課題分析を踏まえると、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です。

### 3) 対象とする歴史的建造物等

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に当たって、本提言書における主な対象を以下のとおり、文化財に未指定・未登録の歴史的建造物等と位置付けます。例えば、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や、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あります。

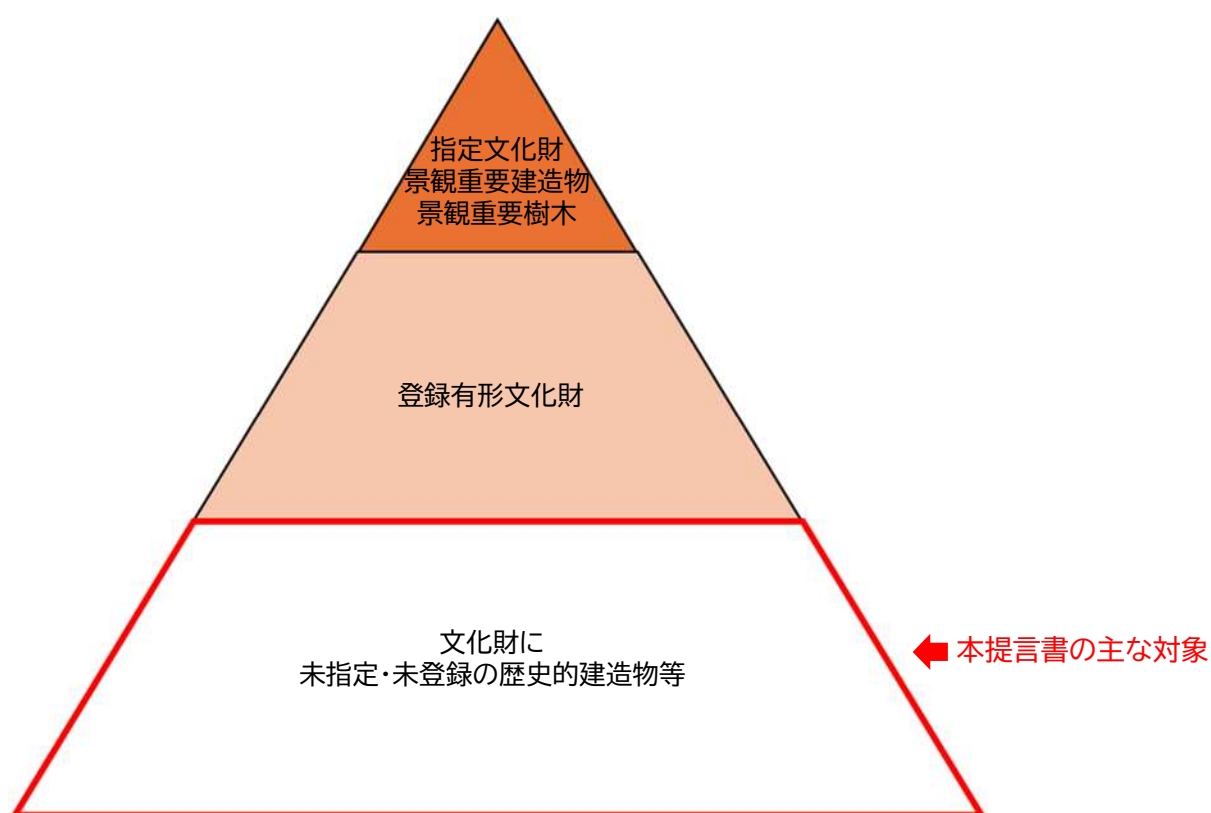


図 既存制度と本提言書が主な対象とする歴史的建造物等

## 提 言

---

- 歴史的景観を継承する仕組みづくりにより、受け継がれてきた歴史的建造物等の保存と都市機能の更新を両立させながら、港区らしい良好な都市景観を守り、未来への継承を目指す。
- 所有者に寄り添い、対話しながら歴史的建造物等に関する課題を解決し、緩やかな仕組みによる保存・活用を支援する。
- 歴史的建造物等に関する調査の実施、相談窓口の設置やアドバイザー派遣制度の創設、外観の改修等の補助、積極的な情報提供等による普及啓発などを進める。

## 第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～歴史的建造物・歴史的樹木を守るために～

### 1 提言の概要

#### 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。
- ・ 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。

#### 区が仕組みづくりに取り組む必要性

- ・ 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に継承する必要がある。
- ・ この視点から所有者への公的・官民連携の支援の仕組みが必要。

#### 区の歴史的建造物等の保存・活用の現状

- ・ 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、後者の指定実績なし。
- ・ 文化財への補助金制度はあるが、景観法に基づく制度はない。

**【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】**

- ・ 保護樹木等の維持管理費用を対象とした補助金はある。

#### 歴史的建造物等を守る仕組みづくりにおける課題

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 ・ (指定文化財以外は)建築基準法の適用除外にできない
所有者との接点	・ 所有者意向の把握の難しさ
庁内	・ 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

- ・ 「緩やかな保存」という考え方
- ・ 港区の特徴である都市機能の更新と歴史的建造物等の保存の両立
- ・ 文化財に未指定・未登録の歴史的建造物等を対象

#### 区が歴史的建造物等を守る仕組みづくりを進める上での方針

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

#### 具体的な取組や仕組み

調査

保存・活用

普及啓発

**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】**
- ・ 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

[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】**
- ・ 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】**
- ・ 保存・活用を支援するファンドの設置
- ・ 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】**
- ・ 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】**
- ・ 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】**

---

**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】** = 短期的に実現するべき取組みや仕組み

## 具体的な取組や仕組みの詳細及び進め方（ロードマップ）

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懸念される。そこで具体的な取組や仕組みを2段階で実施する。

### 短期的に実現すべき取組や仕組み

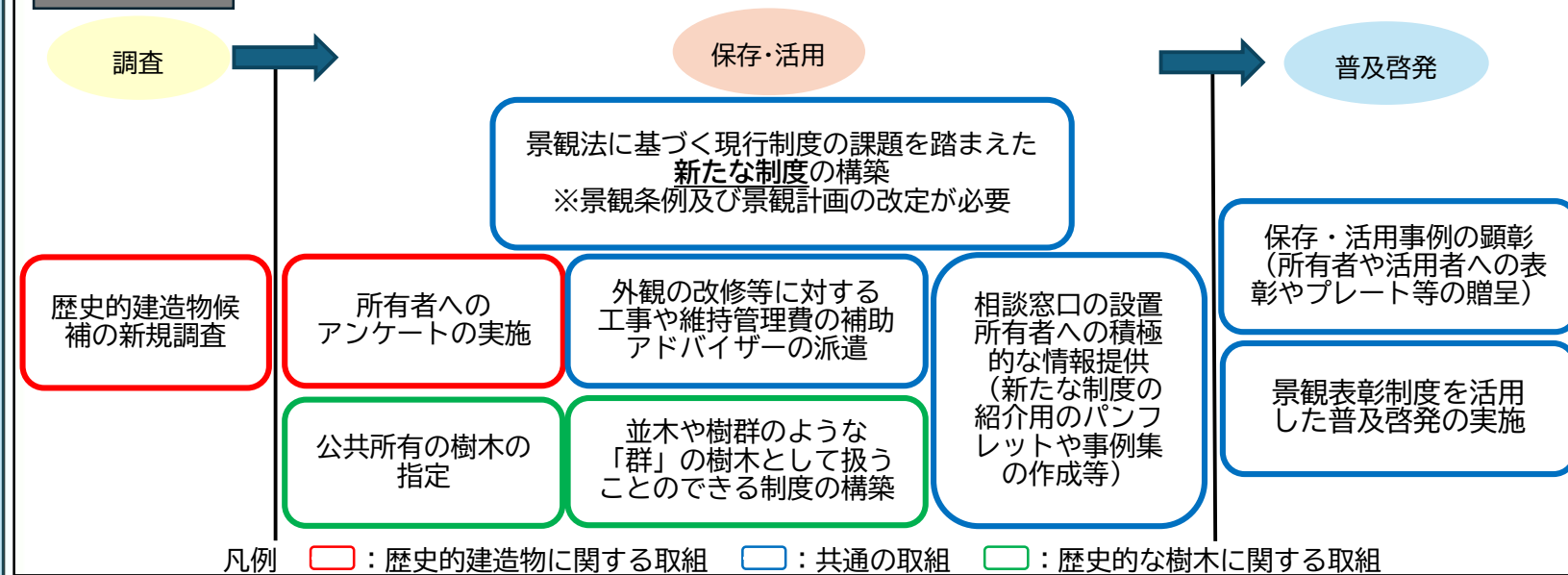
### 中長期的に実現すべき取組や仕組み

#### 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するとともに、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する

#### 具体的取組



#### 具体的取組

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

#### 実現に向けての課題

項目	理由
庁内の連携	歴史的建造物等の保存・活用を効果的・効率的に進めるには、全庁横断的な連携体制が必要となる。
財源の確保	補助金制度等を今後事業として続けるに当たって、長期的な財源の確保が必要となる。
建築基準法適用除外制度の検討	建築基準法の適用を除外する条例の制定に当たって、独自条例の策定や、既存条例の改正など、条例等の具体的な規定の体系についての検討が必要となる。 また、関係機関（東京都等）との協議・調整に時間を要することが想定されるため、早期に着手するべきである。

#### 新たな制度の詳細

##### 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、可能な限り長期にわたり景観を維持・保存することを目的とする。
- ・ 所有者の保存を努力義務とし指定や解除がやすく、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可能な限り担保する制度としての役割も担う。

##### 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

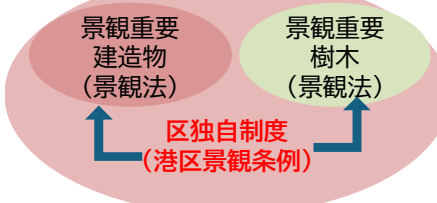


図 制度の関連性のイメージ  
※区独自制度に指定されたものは、景観重要建造物・景観重要樹木となる可能性もある

## その他の関連する検討事項

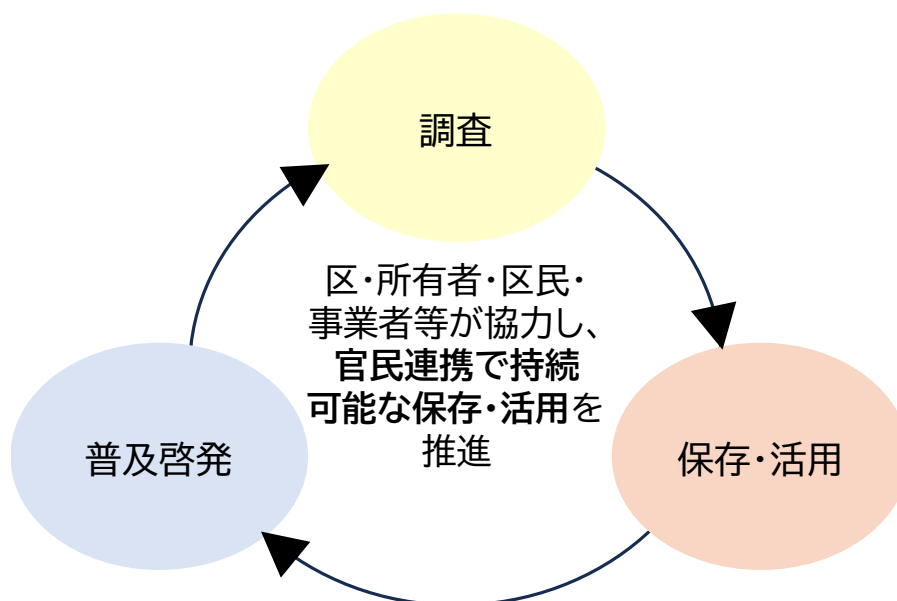
- ・ 歴史的建造物等は、景観を形成する一つの構成要素であり、良好な景観の形成という観点においては、歴史的建造物等に対する仕組みや取組にとどまらない検討が必要である。  
**【建造物や樹木等の単体の構造物にとどまらない景観の捉え方】**
- ・ 自然の起伏が生み出す地形や水辺空間、さらには線路跡などの区の歴史や文化を伝える景観資源を保存していくためには、歴史的建造物等を守る仕組みにとどまらない検討が必要である。  
**【歴史的樹木にとどまらない樹木の保存】**
- ・ 景観上重要な緑のうち、小規模なものや比較的歴史が浅いものの保存に対する支援についても検討する必要がある。

## 2 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

---



常にまちが変化し続けていく中で、歴史的建造物等をまちづくりに生かすことで、ほかの場所とは違う港区らしさを感じられる歴史的景観の継承を目指します。また、歴史的景観を継承する上で歴史的建造物と歴史的樹木は景観構成要素として一体的に将来に向けた継承の仕組みの検討が必要な場合もあります。

歴史的建造物等をまちづくりに生かすためには、まずは候補の新規調査によって歴史的建造物等の動向を把握し、次にそれをどのような方法で保存・活用できるかを検討し、区民に普及啓発していくという、三段階のサイクルを常に回していくことが重要です。さらに、このプロセスを所有者や行政だけでなく、歴史的建造物等の保存や活用に関心のある区民や企業等の民間との連携をより進めていく必要があります。

各段階の詳細は以下の表のとおりです。

表 区の歴史的建造物等を守る仕組みづくりの3つの段階

段階	概要及びポイント
調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的建造物等は時代の変化とともに増えていきますが、一方でその数が減って希少性が高まることで、保存の措置を検討することが一般的です。</li> <li>・ そのため、歴史的建造物等の候補となる建造物や樹木を調査し、対策が必要なものを把握することが、歴史的建造物等を守る仕組みとしての第一歩です。</li> <li>・ 行政の調査のみならず、区民や専門家等との協働で発掘することも効果的です。</li> </ul>
保存・活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的建造物等は、保存するだけでなく活用しやすくすることで、より保存されやすくなることもあります。</li> <li>・ 保存・活用したいと考える所有者と連携するためには、所有者に対する支援が最も重要です。</li> <li>・ また、行政と所有者が定期的に接点を持ち、所有者と対話しながら保存・活用を支援することも必要です。</li> </ul>
普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的建造物等を区民に伝え、親しみをもち、景観形成への貢献について理解を促すためには、積極的な普及啓発が重要です。</li> <li>・ そのため、所有者の保存・活用に対する努力や建物への思いを顕彰し、また歴史的建造物等に関する情報発信やイベントの実施等が必要です。</li> </ul>

### 3 取組・仕組み

#### (1) 歴史的建造物

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懸念されます。

そこで具体的な取組や仕組みを、「短期的に実現するべき取組や仕組み」と「中長期的に実現するべき取組や仕組み」の2段階に分類します。

##### 1) 短期的に実現するべき取組や仕組み

全体の具体的な取組や仕組み（28 ページ）のうち、短期的に実現するべき取組や仕組みについて、以下のとおり抜粋します。

なお、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するものもあります。

表 短期的に実現するべき取組や仕組みの一覧

段階	視点	具体的な取組や仕組み	解説ページ
調査	調査の拡充	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)	34 ページ ア (ウ) ①
保存・活用	保存・活用を促進するための歴史的建造物の所有者に対する支援	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	32～35 ページ
		外観の改修等に対する工事費用の補助・アドバイザーの派遣	34 ページ ア (ウ) ②③
		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)	34 ページ ア (ウ) ④
		所有者へのアンケートの実施	34 ページ ア (ウ) ①
	保存・活用事例の公開・共有	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	35 ページ イ
普及啓発	保存・活用者の顕彰	保存・活用事例の顕彰 (所有者や利用者への表彰やプレート等の贈呈)	34 ページ ア (ウ) ④
	魅力の普及啓発	景観表彰制度を活用した普及啓発の実施	35 ページ ウ

##### ア 新たな制度を中心とした取組

重点的な取組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。また、調査、保存・活用、普及啓発の観点から、新たな制度に関連した効果的な取組が必要です。

## (ア) 新たな制度における留意点

新たな制度における留意点は次のとおりです。

- ・既存の法制度が規制的であるため所有者にとっては使いにくい点
- ・歴史的建造物の維持・保存の費用負担が大きいにもかかわらず、歴史的建造物を保存・活用する上での金銭的なインセンティブがない点
- ・保存・活用に関する情報が一元的に提供されていないため、行政の相談先が分かりにくい点
- ・景観重要建造物制度が所有者等に知られていない点

以上を踏まえて、所有者の負担を軽減し、所有者が建物を残すことができるような制度の構築が必要です。

## (イ) 新たな制度の方向性

所有者にとってより歴史的建造物の保存・活用がしやすい仕組みとすることが望まれます。

規制的手法である景観重要建造物制度に加えて、所有者の保存・活用を努力義務としつつ、所有者の事情等を考慮して、解除の手续も比較的容易な緩やかな仕組みの構築が求められます。現行制度は、永続的な保存を求めるものですが、所有者に敬遠され、保存・活用に至る事例が増えないという課題があります。区独自の緩やかな仕組みによって、所有者の意向を保存・活用に振り向けてもらい、歴史的建造物が一定期間なりとも残るように誘導することが重要です。

また、景観重要建造物の候補となる物件を把握するための制度としての役割も担い、所有者の意向等に応じて景観重要建造物への重複指定も可能となる制度の構築が必要です。

新たな制度に指定するに当たっては、所有者等の同意を得た上で、景観審議会内に設置する専門部会に諮り、適切な物件であるか、樹木と一体的に指定する必要があるか等、意見を聴取する必要があります。なお、専門部会で審議する際は、所有者等への配慮が必要です。

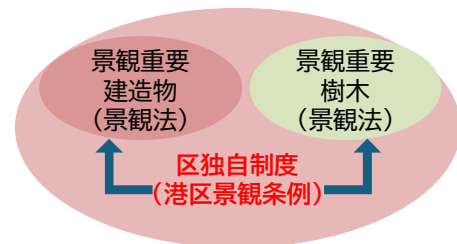


図 制度の関連性のイメージ

※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

## (ウ) 新たな制度の具体化

### ① 新たな制度の活用に向けた事前調査や所有者へのアンケートの実施

20年前の調査結果に加えて、新たに歴史的建造物となり得る建造物を既往研究等から調査して、歴史的建造物の候補リストを作成する必要があります。

それらの所有者に対してアンケートを実施し、所有者の意見を反映しながら制度を構築することが重要です。

アンケートは単に実施するだけではなく、実施前には所有者に対して事前に情報を提供し、アンケートを通じて区の考え方を伝え、新たな制度に関心が高い所有者には区から積極的に働きかけ、新たな制度の利用を促進したり、アンケート実施後にも継続して区から情報を提供したりするなど、所有者と対話することが重要です。

また、新しいまちづくりが各地で進む港区においては、歴史的建造物を守る観点での開発事業者に対する指導が求められます。より円滑に誘導していくためには、開発事業を指導する所管と、事前に調査対象物件やアンケート調査の内容を共有し、連携を図る必要があります。

### ② 外観の改修等に対する工事費用の補助

歴史的建造物の外観の保存・活用のために必要な修繕・改修等を行う際に使用できる補助金制度を構築する必要があります。

可能な限り長期に渡り歴史的建造物を保存することを目的とするため、年数を区切って外観の維持管理に努める制度とする必要があります。

また、所有者の負担軽減のため、区の補助金と都選定歴史的建造物に対する補助金等との併用ができる制度を構築する必要があります。

その他、どの程度の保存を求めるか等の制度の対象や補助金の適用要件等は、制度構築の中で詳細の検討が必要です。

### ③ 改修に対するアドバイザーの派遣

保存・活用のための改修を行う場合、専門的な知見を有するアドバイザー等を区が派遣する制度を構築する必要があります。

### ④ 新たな制度の活用に向けた普及啓発と体制構築

新たな制度に関する分かりやすいパンフレットを作成し、制度の活用に向けた普及啓発を行うとともに、相談窓口の開設により、所有者が安心して相談できる体制を構築することが望まれます。

指定した歴史的建造物に対するプレートの贈呈等により、建造物を保存・活用した所有者の努力を顕彰するとともに、指定された建造物であることを分かりやすく区民に周知する必要があります。

#### **イ 保存の多様な在り方の事例集の作成**

歴史的建造物の保存・活用については、文化財に指定・登録されている建物や、建物全体を残すことはできないものの、デザインの一部を取り入れた建物など、さまざまな事例があることから、広く歴史的建造物を対象として、歴史的建造物に関する保存・活用事例や、建築基準法適用除外の事例等をまとめ、パンフレット等にして広く区民や事業者に周知することが効果的であると考えます。

#### **ウ 景観表彰制度を活用した普及啓発の実施**

区の既存の景観表彰の取組には「景観街づくり賞」と「区民景観セレクション」があります。これらの景観表彰制度において、歴史的景観の継承をテーマとして募集し、表彰することや、歴史的建造物等の保存や調和を意図した建築等を評価する視点を設け、評価の結果を区民に発信するなどの普及啓発が必要です。

## 千代田区の景観行政における歴史的建造物保存の制度

千代田区は景観法制定前から景観の自主条例を制定し、その中で歴史的建造物を景観的に評価する仕組みと改修等における所有者に対する支援の方策として「景観まちづくり重要物件」制度を整備・運用してきました。建造物 45 棟、橋りょう 19 橋の指定実績を有します。現在では、本制度は「景観重要建造物」制度の候補として位置づけられ、「景観まちづくり重要物件」から「景観重要建造物」を指定する仕組みとなり、指定実績の建物は 4 件あります。（対象には樹木も含まれますが、いずれも指定実績はありません。）

「景観まちづくり重要物件」は改修の補助金があり、補助額は保存または活用のために必要な修繕・改修に係る経費の 1/2 まで（ただし、補助限度額は 1 件につき 500 万円）の補助があります。

また、「景観まちづくり重要物件」の所有者に対して工事の方法への助言を与える専門家を区から派遣したり、他の制度との重複指定を可能とすることで関連する補助金を使いやすくしたり、手続を踏めば指定の解除もできたりなど、所有者が保存の意思決定をしやすい制度となっていることが特徴です。制度紹介のパンフレットや物件へのプレートにより、所有者やそれ以外の区民等にも制度の周知も図っています。

## 東京都の景観行政における歴史的建造物保存の制度

東京都は千代田区と同様に景観法制定以前に景観の自主条例を制定し、歴史的建造物を景観的に評価する制度（都選定歴史的建造物）と改修等における所有者に対する支援の方策を整備・運用してきました。現在では 111 件の指定実績を有し、その中には港区の歴史的建造物も 9 件選定されています。

都選定歴史的建造物も、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、また改修と活用を促進するための補助金（東京歴史まちづくりファンド）を提供しています。選定物件にはプレートを渡すだけでなく、歴史的建造物を都民に知ってもらうための PR 活動も実施しています。

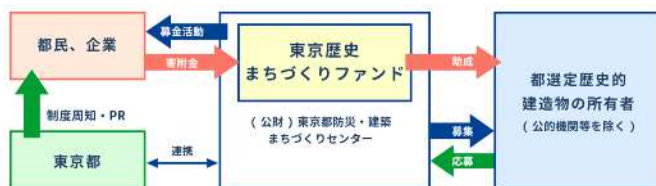


図 都選定の改修の補助金の仕組み



図 プレート

出典 東京都防災・建築まちづくりセンターHP

## 2) 中長期的に実現するべき取組や仕組み

全体の具体的な取組や仕組み（28 ページ）のうち、中長期的に実現するべき取組や仕組みについて、以下のとおり抜粋します。

中長期的に実現するべき取組や仕組みを進めていく上では、庁内の連携や財源の確保、建築基準法適用除外制度の検討といった課題（44 ページ 4 中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題参照）があります。

表 中長期的に実現するべき取組や仕組みの一覧

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

調査の充実のためには、教育委員会と連携しながら、定期的な歴史的建造物の存否確認調査や、滅失建物の記録・保存・公開が必要です。また、地域住民等の声を聞きながら、官民連携での歴史的建造物候補の掘り起こしのため、区民等による歴史的建造物候補の推薦制度の構築なども考えられます。

また、今後、保存の対象となる歴史的建造物が増えていくことで、補助金制度等を事業として続けるに当たっては、長期的な財源の確保が必要になることから、ファンドなどによる民間資金の活用も重要です。

さらに、他自治体の事例等を踏まえ、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づいて、指定文化財以外の歴史的建造物に対しても建築基準法の適用を除外することができる条例を区で定めることも効果的であると考えます。

これらの取組の上、ストックされた歴史的建造物を取り上げた観光ルートや建築ツアーなどにより、港区を訪れる人にも知ってもらえるよう、区の観光の観点からも発信していくことが望まれます。

所有者や関心のある区民向けに、専門家による区内の歴史的建造物に関する講演会・シンポジウムの実施や歴史的建造物の見学会、イベントの実施も普及啓発においては、重要な取組になります。

### 歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）

歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）は国土交通省・文化庁・農林水産省が認定する計画であり、地域の固有の歴史的資源やそれにまつわる人々の営みや活動等を歴史的風致と位置付け、良好な市街地としての歴史的風致を維持・向上しながら未来に継承することを目指しています。

1期10年程度で構成され、歴史的建造物の調査、修理・改修、観光施設整備、普及啓発活動まで幅広い取組を事業として位置付けることが可能です。歴史的建造物・構造物だけではなく、住民の長期間の活動等（お祭り、商店街等の活動等）も歴史的風致を構成する要素として認められ、区民協働のまちづくりに貢献すると考えられます。計画策定段階でもまちづくりに関わる部署と文化財課等の関連部署との検討体制が求められ、全庁横断的な取組が促進されます。本計画策定には重要文化財等を中心とした重点区域を定める必要があるため、今後、面的に歴史的景観を活かしたまちづくりを行う上でも有益な手段となり得ます。



図 歴まち計画の事業概要

出典 国土交通省 HP, 「歴史まちづくり」パンフレット

## (2) 歴史的樹木

### 1) 短期的に実現するべき取組や仕組み

全体の具体的な取組や仕組み（28 ページ）のうち、短期的に実現するべき取組や仕組みについて、以下のとおり抜粋します。

なお、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するものもあります。

表 短期的に実現するべき取組や仕組みの一覧

段階	視点	具体的な取組や仕組み	解説ページ
保存・活用	保存・活用を促進するための歴史的樹木の所有者に対する支援	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	39～41 ページ
		維持管理費用の補助・アドバイザーの派遣	41 ページ ア（ウ）①②
		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）	41 ページ ア（ウ）③
		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	40 ページ ア（イ）
		公共所有の樹木の指定	41 ページ ア（ウ）③
普及啓発	保存・活用者の顕彰	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）	41 ページ ア（ウ）③
	魅力の普及啓発	景観表彰制度を活用した普及啓発の実施	41 ページ イ

### ア 新たな制度を中心とした取組

重点的な取組は既存の景観計画の制度である景観重要樹木制度の課題を踏まえた新たな制度の構築が望まれます。また、調査、保存・活用、普及啓発の観点から、新たな制度に関連した効果的な取組が必要です。

#### (ア) 新たな制度における留意点

新たな制度における留意点は次のとおりです。

- ・ 既存の法制度が規制的であるため所有者にとっては使いにくい点
- ・ 景観重要樹木制度が所有者等に知られていない点
- ・ 既存の景観重要樹木制度では並木や樹群のような「群」としての樹木の景観上の評価が難しい点

以上を踏まえて、所有者の負担を軽減し、所有者が樹木を残すことができるような制度の構築が必要です。

## (イ) 新たな制度の方向性

所有者にとってより歴史的樹木の保存・活用がしやすい仕組みとすることが望まれます。

規制的手法である景観重要樹木制度に加えて、所有者の保存・活用を努力義務としつつ、所有者の事情等を考慮して、解除の手續も比較的容易な緩やかな仕組みの構築が求められます。歴史的建造物と同様に、現行

制度は、長期間の保存を求めるものですが、所有者に敬遠され、保存・活用に至る事例が増えないという課題があります。区独自の緩やかな仕組みによって、所有者の意向を保存・活用に振り向けてもらい、歴史的樹木が一定期間なりとも残るように誘導することが重要です。

また、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、所有者の意向等に応じて景観重要樹木への重複指定も可能となる制度の構築が必要です。

新たな制度に指定するに当たっては、所有者等の同意を得た上で、景観審議会内に設置する専門部会に諮り、適切な樹木であるか、建造物と一体的に指定する必要があるか等、意見を聴取する必要があります。なお、専門部会で審議する際は、所有者等への配慮が必要です。

加えて、歴史的樹木に対しては、並木や樹群のような「群」の樹木としても景観を評価できるような指定の検討が望まれます。また、樹木を「群」として評価する際には、樹木だけでなく一体的な敷地として評価する必要があります。その際には、樹木同士の間隔（ピッチ）や密度（平米当たりの株数）が景観に与える影響も構成する要素として把握する必要があります。樹木は歴史的建造物とは異なり、枯死する場合もあるので、樹木の専門家に相談しながら、その違いを踏まえた対応が必要になります。

樹木の場合は、歴史性の指標である樹齢が簡単に把握できないため、歴史的・文化的な価値に着目する必要があります。

景観的な価値を評価する際には、樹木が同じ敷地等にある歴史的建造物の背景を構成している場合もあり、一体的に捉える視点も必要です。

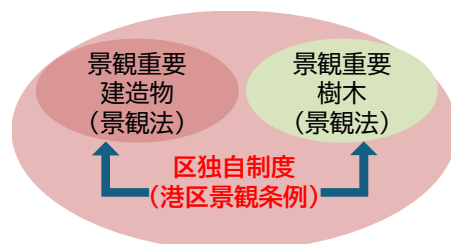


図 制度の関連性のイメージ

※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

## (ウ) 新たな制度の具体化

### ① 管理等に対する費用の補助

歴史的樹木の外観の保存・活用、維持管理のために必要な補助金制度を構築する必要があります。

可能な限り長期に渡り歴史的樹木を保存することを目的とするため、年数を区切って外観の維持管理に努める制度とする必要があります。

その他、安全・安心の観点から樹木の健全性も踏まえ、制度の対象や補助金の適用要件等は制度構築の中で詳細の検討が必要です。

### ② 保存・活用に対するアドバイザーの派遣

歴史的樹木を適切に維持管理する上で、専門的な知見を有するアドバイザー等を区が派遣する制度を構築する必要があります。

### ③ 新たな制度の活用に向けた普及啓発と体制構築

新たな制度に関する分かりやすいパンフレットを作成し、制度の活用に向けた普及啓発を行うとともに、相談窓口の開設により、所有者が安心して相談できる体制を構築することが望まれます。

また、指定した歴史的樹木に対するプレートの贈呈等により、樹木を保存した所有者の努力を顕彰するとともに、指定された樹木であることを分かりやすく区民に周知する必要があります。

補助金制度は、民間所有の樹木に対するものであり、区所有の樹木には必要ないものではありませんが、樹木は、道路や公園等にある区有のものが数多くあるため、貴重な景観資源としての樹木を守っていく上では、区有の樹木を積極的に指定することも望まれます。

また、群としての樹木である並木は、区有の樹木以外にも、国や東京都等が管理するものもあることから、国や東京都、他自治体にも、新たな制度の趣旨を含め、積極的に周知する必要があります。

## イ 景観表彰制度を活用した普及啓発の実施

過去の「区民景観セレクション」では、歴史的樹木が選定景観となっているものや区道等の街路樹、公園樹木等、群としての樹木が選定されているものもあります。歴史的樹木は、歴史的景観を形成する重要な要素であることから、今後、「区民景観セレクション」において、歴史的景観の継承をテーマとして募集し、表彰して、その結果を区民や事業者等により広く発信するなどの普及啓発が必要です。

## 学校の樹木の景観重要樹木化を推進している横須賀市の取組

全国的に見ても景観重要樹木が多い横須賀市では、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行うため、学校のシンボルツリーなどの地域に親しまれた公共の樹木を景観重要樹木に指定しています。平成 21 年から段階的に 28 件の指定があり（うち 1 件は解除）平成 30 年には、私立大学の樹木も指定されています。



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

図 横須賀市の景観重要樹木とプレート

出典 （左・中）横須賀市 HP, 「景観重要樹木」

## 2) 中長期的に実現するべき取組や仕組み

全体の具体的な取組や仕組み（28 ページ）のうち、中長期的に実現するべき取組や仕組みについて、以下のとおり抜粋します。

中長期的に実現するべき取組等を進めていく上では、市内の連携や財源の確保といった課題（44 ページ 4 中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題参照）があります。

表 中長期的に実現するべき取組や仕組みの一覧

段階	視点	具体的な取組や仕組みの例
調査	調査の拡充	・区民等による歴史的樹木候補の推薦制度の構築
保存・活用	保存・活用を促進するための歴史的樹木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
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

調査の充実のためには、地域住民等の声を聞きながら、官民連携での歴史的樹木候補の掘り起こしのため、区民等による歴史的樹木候補の推薦制度の構築なども考えられます。

また、今後、保存の対象となる歴史的樹木が増えていくことで、補助金制度等を事業として続けるに当たっては、長期的な財源の確保が必要になることから、ファンドなどによる民間資金の活用も重要です。

### 東京都の街路樹ツアー

（公財）東京都道路整備保全公社と東京都建設局公園緑地部、（公財）東京都公園協会は街路樹の理解促進のために、日比谷公園を起点に銀座・有楽町の街路のガイドツアーを実施しています。



図 街路樹ツアーの様子

出典 東京都道路整備保全公社 HP, 「街路樹ツアー」

## 4 中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題

中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題としては主に以下の3つがあります。

### 1) 庁内連携

歴史的建造物等の保存・活用を効果的に進めるには、全庁横断的な連携が必要となり、今後体制構築が重要となります。

### 2) 財源の確保

保存の対象となる歴史的建造物が増えていくことで、歴史的建造物等がストックされていくため、補助金制度等を事業として続けるに当たっては、長期的な財源の確保（ファンドなどによる民間資金の活用も含む）が必要となります。

### 3) 建築基準法適用除外制度の検討

建築基準法第3条第1項第3号に基づく、建築基準法の適用を除外する条例の制定に当たっては、他自治体の事例等を踏まえ、独自条例の策定や、既存条例の改正など、条例等の具体的な規定の体系についての検討が必要です。

また、関係機関（東京都等）との協議・調整に時間を要することが想定されるため、早期に着手する必要があります。

## 5 その他の関連する検討事項

歴史的建造物等は、景観を形成する一つの構成要素であり、良好な景観の形成という観点においては、歴史的建造物等に対する仕組みや取組にとどまらない検討が必要であると考えます。

### 1) 建造物や樹木等の単体の構造物にとどまらない景観の捉え方

港区は、自然の起伏が生み出す地形や水辺空間、さらには線路跡などの、建造物や樹木等の単体の構造物にとどまらない、歴史や文化を伝える景観資源が数多くあります。これらの景観を保全していくためには、歴史的建造物等を守る仕組みにとどまらない検討が必要であると考えます。

### 2) 歴史的樹木にとどまらない樹木の保全

景観上重要な緑は、大規模なものや歴史的なものにとどまらず、小規模なものや比較的歴史が浅いものもあると考えます。良好な景観の形成の観点から、これらの保全に対する支援についても検討する必要があると考えます。

また、オーストラリアのメルボルン市で実施されているアーバンフォレスト政策の一環において都市の樹木をデータベース化する取組があります。デジタル技術を活用した樹木の管理等の考え方の導入も考えられます。

## 参考資料

### 1 歴史的建造物等を守る仕組みづくりに関する検討経緯

年月	会議等	主な内容
令和7年 7月14日	第33回 景観審議会	(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
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
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)歴史的な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 歴史的な樹木を守る既存の仕組み ③ 港区における歴史的な樹木を守る取組とその課題 ④ 歴史的な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
令和8年 1月14日	第36回 景観審議会	(1)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

## 2 港区景観審議会 委員名簿

分類	氏名	主な専門分野
学識経験者	齋藤 潮	景観
//	杉山 朗子	色彩
//	長谷 高史	パブリックデザイン・ 環境デザイン・サイン計画
//	矢口 哲也	都市デザイン・建築
//	山崎 誠子	ランドスケープ・緑地計画
//	渡邊 大志	建築・都市史
//	藤井 恵介	文化財
区民	奥平 浩	一般公募
//	根岸 晴美	一般公募

### 3 歴史的建造物の保存等に関する制度の概要

行政所管	指定・登録等の別	種類	根拠法	管轄	所有者同意の要・不要	選定基準	指定や登録の対象		現状変更	保存等※の補助制度	建築基準法適用除外の対象となるか	指定・登録等件数 (令和8年3月現在)
							外観	内観				
文化財	指定	国宝/重要文化財	文化財保護法	文化庁	不要 (但し、実質的には要)	建造物及びその部分等のうち次のいずれかに該当するもの (1)意匠的又は技術的に優れたもの (2)歴史的又は学術的価値の高いもの (3)国/都道府県/市区町村の歴史や文化にとって意義の深いもの	●	●	許可制	有	○	10件 (うち国宝1件)
		東京都指定有形文化財	東京都文化財保護条例	東京都(教育委員会)	要		●	●	許可制	有	○	4件
		区指定有形文化財	港区文化財保護条例	区(図書文化財課)	要		●	●	許可制	有 (8割かつ予算の範囲内)	○	14件
	登録	国・登録有形文化財	文化財保護法	文化庁	要	建設後50年を経過しているもの、かつ以下の3つのうち1つにあてはまるもの (1)国土の歴史的景観に寄与しているもの (2)造形の規範となっているもの (3)再現することが容易でないもの	●		届出制	無 (但し、近年は観光庁の補助有)	×	18件
		区・登録文化財	港区文化財保護条例	区(図書文化財課)	要	区の歴史及び文化を知る上で委員会が必要と認めたもの	●		届出制	無	×	6件
景観	選定	都選定歴史的建造物	東京都景観条例	東京都(都市整備局)	要	歴史的な価値を有する建造物であって、次に掲げる要件のいずれかに該当する建造物 (1)東京の歴史及び文化を特徴付けているもの (2)地域の象徴となっているもの (3)多くの都民に親しまれており、地域の個性を形成する核となっているもの	●		届出制	有	×	9件
	指定	景観重要建造物	景観法及び港区景観条例	区(都市計画課)	意見の聴取が必要	道路その他の公共の場所から望見することのできる建造物のうち、以下のいずれかに該当するもの (1)地域のシンボルとして、広く区民に親しまれている建造物 (2)港区の自然、歴史、文化等の特性が外観に表れた、特徴的な建造物 (3)地域の景観づくりの核となるなど、景観上、優れた特徴を誇る建造物 (※港区景観計画における指定の方針に基づく)	●		許可制	無	×	なし

出典 各種法令等を元に作成

※保存等:文化財に対しては「管理又は修理」、都選定歴史的建造物に対しては「保存又は歴史的景観の形成」

#### 4 歴史的樹木の保存等に関する制度の概要

行政所管	指定・登録等の別	種類	根拠法	管轄	所有者同意の要・不要	選定基準	現状変更	保存等の補助制度	指定・登録等件数 (令和8年3月現在)
文化財 (天然記念物)	指定	国指定 天然記念物	文化財保護法	文化庁	不要 (但し、実質的には要)	学術上貴重で、国（あるいは都/区）の自然を記念するもの	許可制	有	2件
		東京都指定 天然記念物	東京都文化財 保護条例	東京都 (教育委員会)	要		許可制	有	2件
		区指定 天然記念物	港区文化財 保護条例	区 (図書文化財課)	要		許可制	有 (8割かつ予 算の範囲内)	2件
景観	指定	景観重要樹木	景観法及び 港区景観条例	区 (都市計画課)	意見の聴取が 必要	道路その他の公共の場所から望見することのできる樹木のうち、以下のいずれかに該当するもの (1)地域のシンボルとして、広く区民に親しまれている樹木 (2)港区の自然、歴史、文化等の特性が外観に表れた、特徴的な樹容や優れた樹姿を誇る樹木 (※港区景観計画における指定の方針に基づく)	許可制	無	なし
環境	指定	特別 保護樹木・樹林	港区みどりを 守る条例	区 (環境課)	(所有者から の申請に基づ く)	(1)所有者等が将来にわたって保全する意思を有していること。 (2)地域の住民がみどりの象徴として後世に継承することがふさわしいと認めていること。 (3)歴史的、文化的及び自然的な価値を有していること。 ※特別保護樹木については、生育状況が良好で、長期的に良好な生育環境にあるもの（詳細はパンフレット参照）	届出制	有	特別保護樹木 1本
		保護樹木・樹林	港区みどりを 守る条例	区 (環境課)	(所有者から の申請に基づ く)	(1)適切に維持管理され、適正な生育状態にある保護すべき樹木等 (詳細はパンフレット参照) (2)樹木については、地上1.2mの高さにおける幹の周囲が1.0m以上であること。なお、双幹以上の樹木については、各幹の周囲の合計の70%が1.0m以上であること。 (3)樹林については、樹木の集団の占める土地の面積が200㎡以上であること。 (4)生け垣については、次のいずれにも該当すること。 イ 樹木の高さが1.5m以上であること。 ロ 長さが20m以上であること。 ハ 道路(一般の通行に供されている私道を含む。)に面する等、公衆の見やすい場所に造成されていること。 (5)前三号に掲げるもののほか、次のイ及びロに該当するもので特に区長が保護する必要があると認めるもの。 イ 株立ちする樹木で高さが3m以上のもの ロ つる性樹木で枝葉の面積が20㎡以上のもの	届出制	有	保護樹木 735本 保護樹林 106,787㎡  (R7.4.1現在)

出典 各種法令を基にして作成