

**第33回 港区景観審議会
歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて**

- ① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて
 - 1. はじめに
 - 2. 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
 - 1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み
 - 2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題
- ③ 仕組みづくりの方向性について

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

1. はじめに

港区景観計画（抜粋）

良好な景観を保全、創出し
まちの魅力を高めるために



港区景観計画 平成 27 年度(2015 年度)改定

平成 27 年(2015 年)12 月
港 区

P117 第4章 地域のシンボルとなる景観資源を保全する

港区には、貴重な歴史・文化資源である建造物が多く残っています。これらの歴史的建造物は、周辺の環境の中で人々の営為と関わりながら歴史的または文化的な価値を形成してきたものです。したがって、歴史的建造物を中心とした景観を保全するには、文化財保護法等により保護されている建造物単体のみを捉えるだけでなく、その周辺環境との関係を含めて捉える視点が求められます。

そこで、歴史的建造物の周辺環境についての景観形成基準等を新たに定め、景観法に基づく届出制度を活用して、文化財保護施策と協調しつつ、歴史的建造物及びその周辺の景観形成・保全を図ります。

また、個性豊かな景観を守るためには、文化財等に限らず、自然、歴史、文化等からみて、地域のシンボルとなるような景観上の特徴を有する建造物や樹木を保全することが大切です。そのため、これまで区や都が独自に取り組んできた建造物や樹木の保全の施策と連携を図りつつ、景観法に基づく景観重要建造物、景観重要樹木制度を活用していきます。

P118

◆文化財建造物 <国宝> 1. 旧東宮御所 <国指定重要文化財> 2. 増上寺三解脱門 3. 有章院（徳川家継） 4. 旧台徳院霊廟惣門 5. 慶應義塾三田演説館 6. 慶應義塾図書館 7. 瑞雲寺大雄宝殿 8. 明治学院インプリー館 9. 旧朝香宮邸（東京都庭園美術館） <国登録有形文化財> 10. 堀商店 11. 大倉集古館陳列館 12. 東京水産大学霊廟丸 13. 慶應義塾門および練塀 14. 三菱電機株式会社高輪社 15. 常照院本堂内陣 16. 妙定院龍野堂・土土蔵 17. 心光院表門 18. 菊池寛実記念智美術館別館 19. キリスト友会フレンスセンター	20. 国際文化会館本館 21. 人橋茶寮 22. 虎ノ門大坂屋砂場店舗 23. 東京タワー <都指定有形文化財> 24. 氷川神社社殿 25. 増上寺経蔵 <区指定有形文化財> 26. 明治学院記念館 27. 増上寺旧方丈門 28. 旧乃木邸および馬小屋 29. 明治学院礼拝堂 30. 金刀比羅宮銅鳥居 31. 増上寺景光殿（旧広雲院）表門 32. 清正公堂および山門 33. 旧協働会館 34. 善福寺本堂 <区登録有形文化財> 35. 防振門 36. 報土寺築地塀（練塀） 37. 泉岳寺中門 38. 泉岳寺山門 39. 浅野長和および赤穂義士墓所門 40. 水盤舎（元甲府宰相綱重御堂屋水屋）	◆区外文化財建造物 （隣接するもの） <国登録有形文化財> 41. 旧文部省庁舎 ◆歴史的建造物 <都選定歴史的建造物> 1. 西町インターナショナル スクール（松方ハウス） 2. 虎ノ門 金刀比羅宮 3. 日本基督教団安藤記念教会 会堂 4. 港区高輪台小学校 5. 高輪消防署二木樓出張所 6. 聖心女子学院正門
--	---	--

歴史的建造物の一覧^{※1}

※1 歴史的建造物：以下のものを指す。

- ・文化財保護法、東京都文化財保護条例又は港区文化財保護条例に基づき指定・登録された文化財建造物
- ・景観法に基づく景観重要建造物
- ・東京都景観条例に基づく都選定歴史的建造物

※2 計画策定後に新たに指定・登録・選定された建造物等も歴史的建造物とする。

※本検討における「歴史的建造物」は、港区景観計画で定義している狭義の「歴史的建造物」ではなく、一般的な意味で用いる広義の「歴史的建造物」を指します。

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

1. はじめに

港区景観計画（抜粋）

2 景観重要建造物の指定方針

これまで、学術上特に価値の高い建造物は、文化財保護法や、都や区の文化財保護条例により、文化財として保全の措置が講じられてきました。また、都は、文化財とは別に、選定歴史的建造物制度を創設し、歴史的な価値を有する建造物の保全に努めてきました（図表1）。

景観法に基づく景観重要建造物制度は、学術的、歴史的に価値の高い建造物に限らず、景観上の特徴を有する建造物を広く指定することができます。

そこで、景観重要建造物については、国の登録文化財や都及び区の指定文化財、東京都選定歴史的建造物などの指定・登録状況や、所有者の希望を踏まえて、景観上、地域のシンボルとなる建造物を広く指定していきます。

また、区は、景観重要建造物の指定を推進するため、啓発事業や表彰制度などにより、景観資源となる建造物の保全に対する区民や所有者等の意識を高めていきます。

なお、法第8条第2項第3号に規定する景観重要建造物の指定の方針は、以下の通りとします。

◇ 景観重要建造物の指定の方針

景観重要建造物は、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を指定するものとします。

- 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
- 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
- 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

図表1 建造物の保全に関する諸制度

建造物関連	区分	主な指定・登録・選定基準
	国指定重要文化財	意匠的、技術的、歴史的、学術的、流派的又は地方的特色において価値が高く、各時代の典型となるものなど
	国登録有形文化財	建設後50年を経過したものうち、国上の歴史的景観に寄与しているもの、造形の規範となっているものなど
	都指定有形文化財	意匠的、技術的、歴史的、学術的、流派的又は地方的特色において価値が高いもの
	区指定有形文化財	意匠的、技術的、歴史的、学術的、区の歴史・文化において価値が高いもの
	区登録有形文化財	区指定有形文化財及び区の歴史及び文化を知る上で必要なもの
	都選定歴史的建造物	歴史的な価値を有する建造物であって、東京の歴史及び文化を特徴づけているものなど
	景観重要建造物	地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有するもので、公共の場所から容易に望見されるもの（重要文化財を除く）

3 景観重要樹木の指定方針

樹木についても、建造物と同様、これまで学術上特に価値の高いものは、文化財保護法や、都や区の文化財保護条例により、天然記念物として保全の措置が講じられてきました。また、区は、天然記念物とは別に、保護樹木・樹林制度を創設し、一定規模以上の樹木や樹林、生垣などの保全に努めてきました（図表2）。

景観法に基づく景観重要樹木制度は、学術的に価値の高い樹木に限らず、景観上の特徴を有する樹木を広く指定することができます。

そこで、景観重要樹木については、都及び区の天然記念物の指定や、管理者の希望を踏まえて、景観上、地域のシンボルとなる樹木を広く指定していきます。

また、区は、景観重要樹木の指定を推進するため、啓発事業や表彰制度などにより、景観資源となる樹木の保全に対する区民や所有者等の意識を高めていきます。

なお、法第8条第2項第3号に規定する景観重要樹木の指定の方針は、以下の通りとします。

◇ 景観重要樹木の指定の方針

景観重要樹木は、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を指定するものとします。

- 地域のシンボルとして、広く区民に親しまれている樹木
- 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

図表2 樹木の保全に関する諸制度

樹木関連	区分	主な指定・登録・選定基準
	国指定天然記念物	学術上貴重で、わが国の自然を記念するもの
	都指定天然記念物	学術上貴重で、東京都の自然を記念するもの
	区指定天然記念物	学術上貴重で、区の自然を記念するもの
	区保護樹木・樹林	1.5mの高さで幹の周囲が1.2m以上の樹木、面積200㎡以上の樹林、長さ20m以上の生垣など
	景観重要樹木	地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有するもので、公共の場所から容易に望見されるもの（国指定天然記念物を除く）

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

1. はじめに

- 本検討では、良好な景観の形成に影響を与える、歴史的建造物と樹木を対象とします。
- 歴史的建造物と歴史的な樹木を守るための既存の制度は、**文化財行政**が所管するものと、**景観行政**が所管するものに大別されます。

図 本検討の検討項目と既存制度との対応

検討項目	(参考) 文化財における類型	行政所管	
		文化財行政	景観行政
歴史的建造物	建造物 (建物などの不動産)	・有形文化財	・景観重要建造物 ・東京都選定 歴史的建造物
歴史的な樹木	植物	・特別天然記念物 ・天然記念物	・景観重要樹木

◀ 今回検討

◀ 次回検討

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(1) 制度の種類

- 文化財行政が所管するものは、文化財保護法に基づく「**文化財指定又は登録**」があります。指定は国・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。
- 一方、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「**東京都選定歴史的建造物**」があります。

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(R7.4.7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)
		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	東京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	×	8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

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(2) 所有者の同意

- 各制度とも、指定や登録にあたっては所有者の同意、もしくは意見の聴取を必要とします。

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(R7.4.7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)
		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	東京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	×	8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

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(3) 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。
- 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その基準はないという違いがあります。

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(R7.4.7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)
		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	東京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	×	8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

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(4) 現状変更

- 「**指定文化財**」は保存の対象を外観と内観とし、**現状変更は許可制**で容易に変更ができなくなる、**規制的手法**となっています。
- 一方、「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制定されており、保存の対象は外観のみで、現状変更は届出制となっています。
- 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になり、**現状変更にあたっては許可が必要**となります。

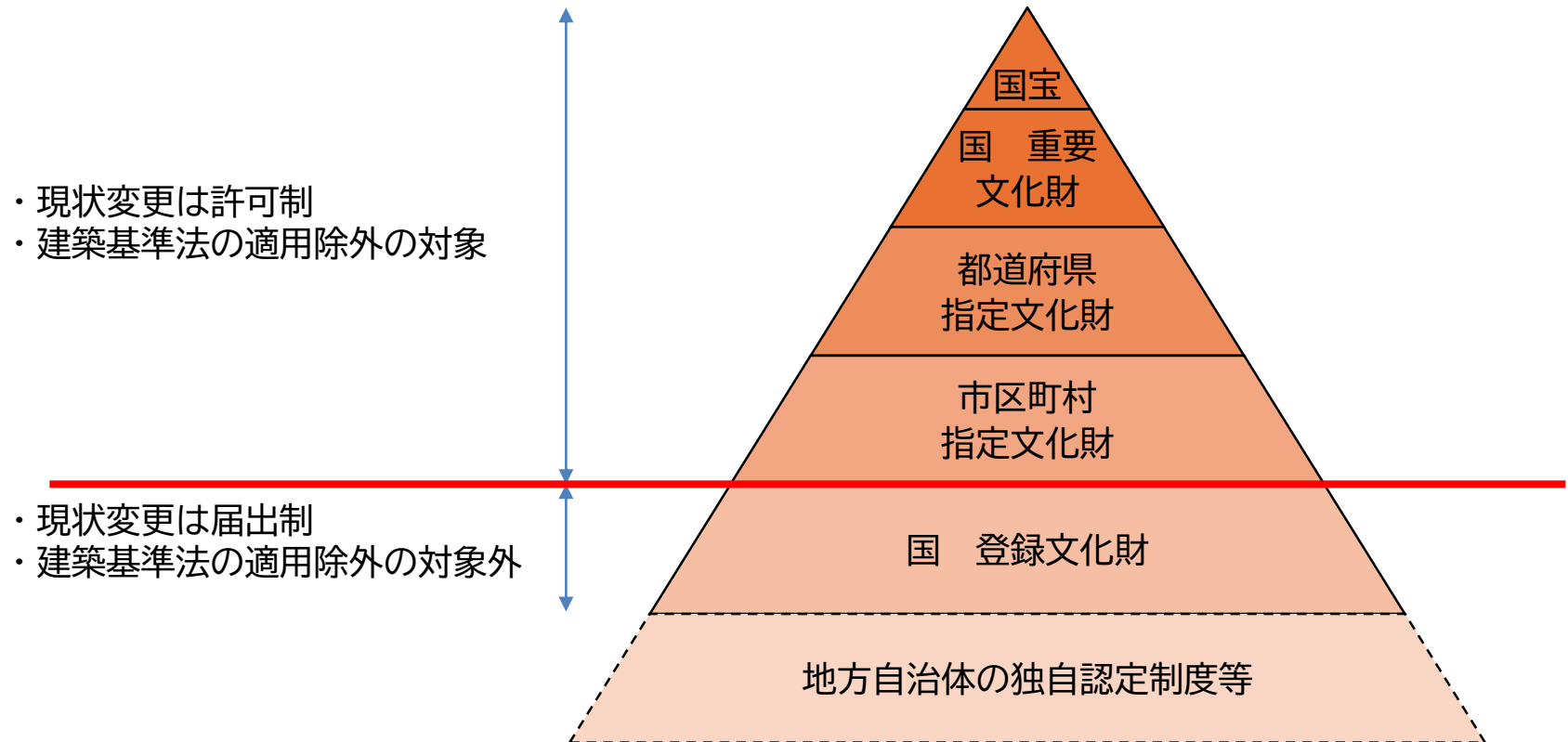
行政所管	指定・登録等の別	種類	根拠法	管轄	所有者同意の要・不要	選定基準	指定や登録の対象		現状変更	保存等※の補助制度	建築基準法適用除外の対象となるか	指定・登録等件数(R7.4.7現在)
							外観	内観				
文化財	指定	国宝/重要文化財	文化財保護法	文化庁	不要 (但し、実質的には要)	建造物及びその部分等のうち次のいずれかに該当するもの ㊦意匠的又は技術的に優れたもの ㊧歴史的又は学術的価値の高いもの (3)国/都道府県/市区町村の歴史や文化にとって意義の深いもの	●	●	許可制	有	○	10件 (うち国宝1件)
		都指定有形文化財	東京都文化財保護条例	東京都(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	東京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	×	8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

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(4) 現状変更 (参考) 文化財の指定と登録について

- 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が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はありますが、所有者同意がないと指定・登録がされません。



※地方独自の認定制度を策定している自治体には京都市、金沢市、横浜市、松本市等がある。区の登録文化財制度は国の文化財保護法に規定がないが、港区では国の登録文化財制度ができる前に区の登録制度を整備していた。

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(5) 保存等の補助制度

- ・ 指定文化財は、修理に対して手厚い補助制度があります。
- ・ 一方、「景観重要建造物」は、区で保存等に対する補助制度は定めていません。

※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」

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(R7.4.7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 ☑意匠的又は技術的に優れたもの ☑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)
		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	東京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	×	8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

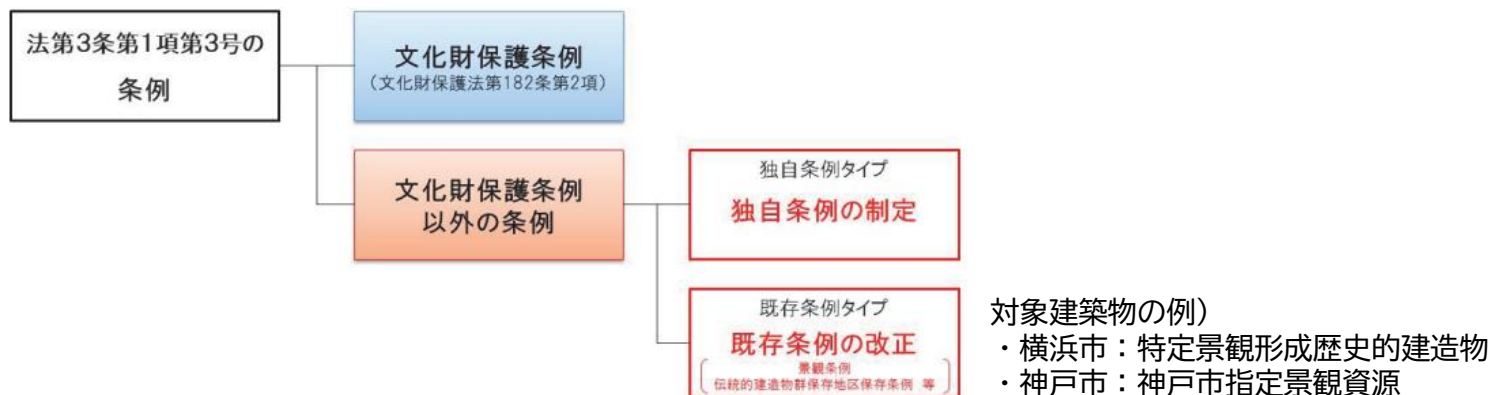
① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(6) 建築基準法の適用除外

- ・ 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、自治体で指定した文化財や、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ます。
- ・ 文化財保護条例以外の条例については、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)に分かれていますが、区では定められていません。

図 建築基準法第3条第1項第3号の法令体系



(参考:建築基準法)

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一・二 (国宝、重要文化財等)

文化財保護条例

文化財保護条例以外の条例

三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(6) 建築基準法の適用除外

- 指定文化財は、建築基準法の適用除外の対象となりますが、登録文化財は対象なりません。
- また、前ページのとおり、歴史的建造物等に対して建築基準法の適用除外とすることができるとは区では定めていないため、景観重要建造物等も対象なりません。

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 (R7.4.7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)
		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	東京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	×	8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

① 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

2. 歴史的建造物を守る既存の仕組みについて

(7) まとめ

- 指定文化財の場合は、修理に対する補助が受けられたり、修理時に建築基準法が適用除外となる等のメリットがありますが、現状変更には許可が必要となる規制的手法です。
- また、新規に文化財の指定を検討する建造物は、指定の検討時点で補助金の金額が不透明な場合や、現状変更の許可の手續に時間を要する場合があります。
- 「景観重要建造物」についても、現状変更が許可制である規制的手法となっており、区での指定実績はありません。

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(R7.4.7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 ☑意匠的又は技術的に優れたもの ☑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)
		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	東京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	×	8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

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

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

(1) 歴史的建造物の把握

- ・ 図書文化財課では区の歴史的建造物を把握するための悉皆調査を2004～2005年頃に実施しています。対象は築50年以上の建造物です。
- ・ この悉皆調査をもとに、2006年に港区教育委員会は「港区の歴史的建造物」を発行しました。
- ・ 当時公開されたものは、書籍として発行するにあたり、区教育委員会が選定し同意が得られた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行われましたが、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

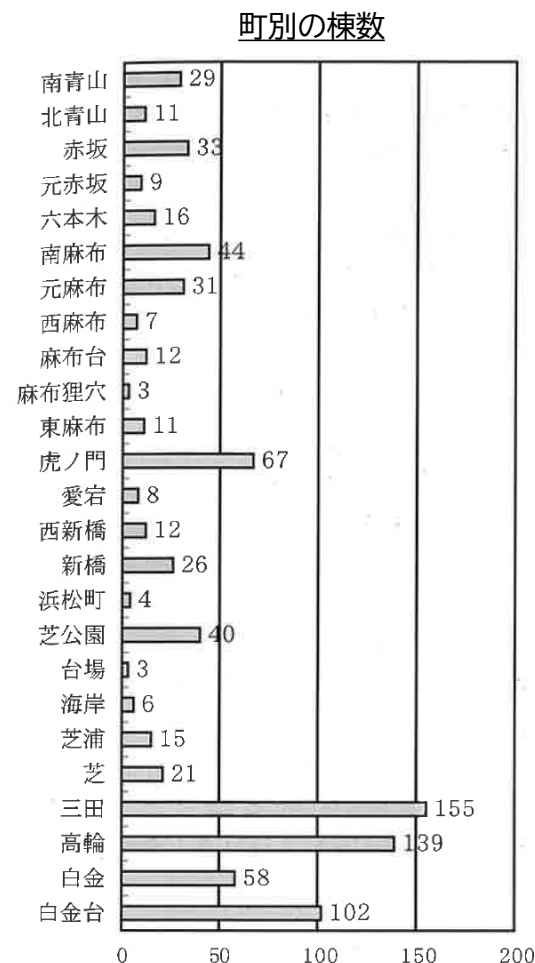
種別	棟数	割合	備考
A 調査で把握された建物	862	100%	
B 報告書で紹介された建物	282	約33%	所有者が情報公開に同意したもの
C 滅失	50	約18%	割合は母数をBとする
D1 文化財指定又は登録された建物 (東京都景観条例に基づく都選 定歴史的建造物を含む)	68	約24%	割合は母数をBとする
D2 景観重要建造物	0	-	
E 「港区の歴史的建造物」では紹 介されていないが、文化財に指定 又は登録されている、もしくは都 選定歴史的建造物に選定されてい るもの	9	-	区外からの移転(土浦亀城邸等)や、 旧公衆衛生院、東京タワー等

出典 港区教育委員会(2006),『港区の歴史的建造物』、図書文化財課文化財係ヒアリング等を基に作成

※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)

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

- 港区は関東大震災、戦災の影響により、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、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最も多いのが住宅、次が寺院等を含む宗教施設となっています。



15

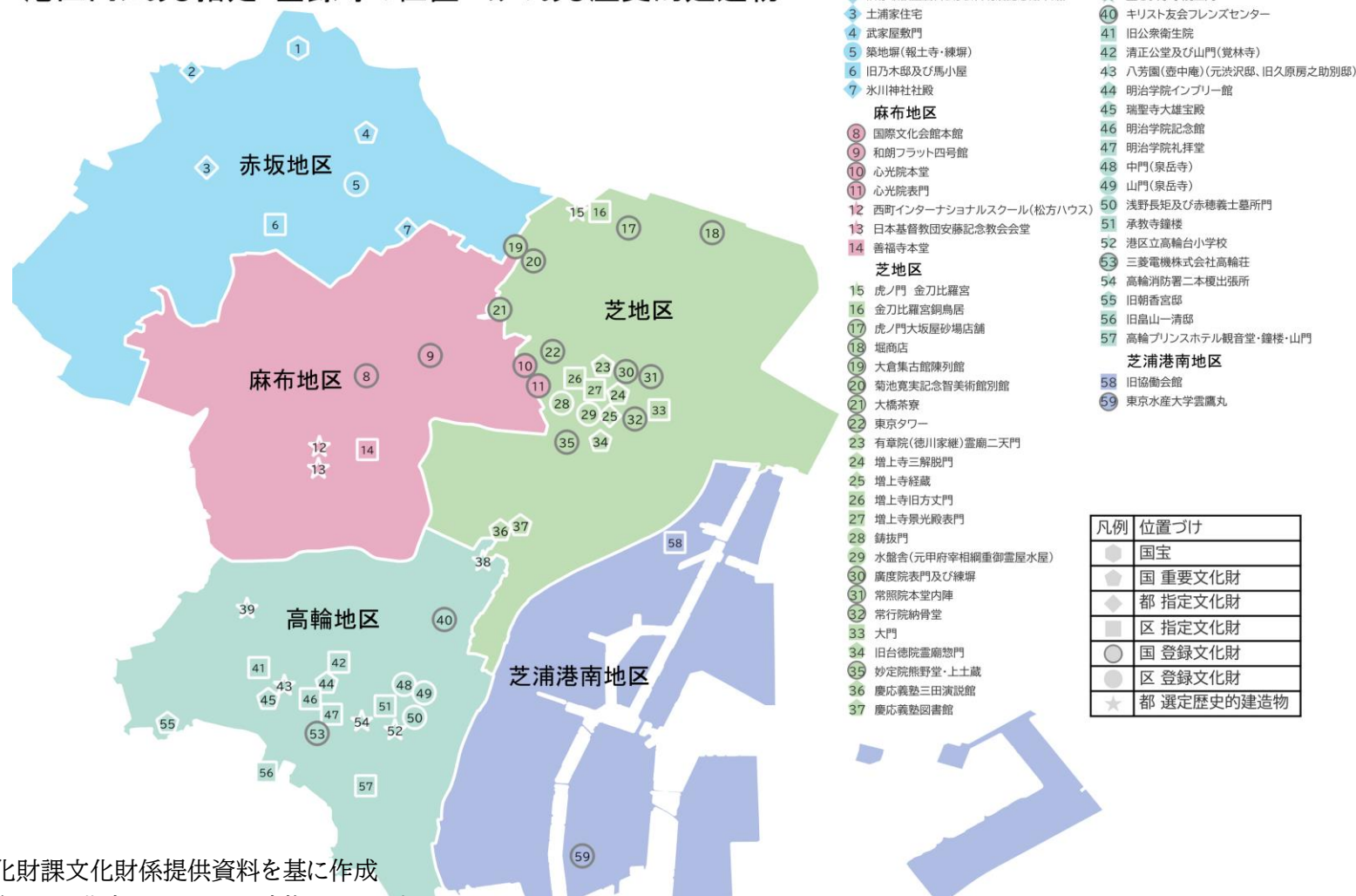
② 港区における歴史的建造物を守る取組とその課題について

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

(2)『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

令和7年6月末現在、区内で文化財指定・登録等がなされている建造物の分布は図の通りです。

(参考) 港区内にある指定・登録等の位置づけのある歴史的建造物



出典 図書文化財課文化財係提供資料を基に作成

注 所有者意向により非表示としている建物もあります。

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

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

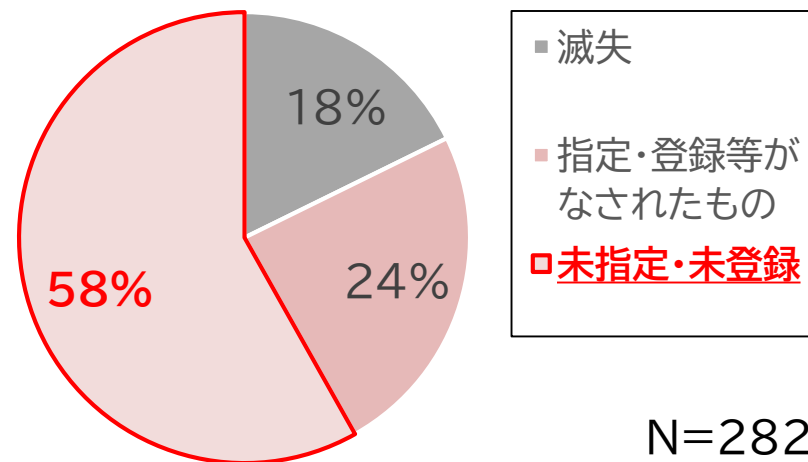
(2)『港区の歴史的建造物』に見られる港区の歴史的建造物の特徴

- 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(棟数)のうち、約24%の建物が文化財保護法や都・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。
- 一方、約18%は滅失し、**過半数は未指定・未登録**の状態です。

表 『港区の歴史的建造物』で公表された建物のその後の状況

			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	68	24%
		重要文化財	14		
		都指定有形文化財	3		
		区指定有形文化財	20		
		区登録有形文化財	6		
		国登録有形文化財	17		
		景観行政	都選定歴史的建造物		
	区指定景観重要建造物		0		
	未指定・未登録				
合計				282	100%

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



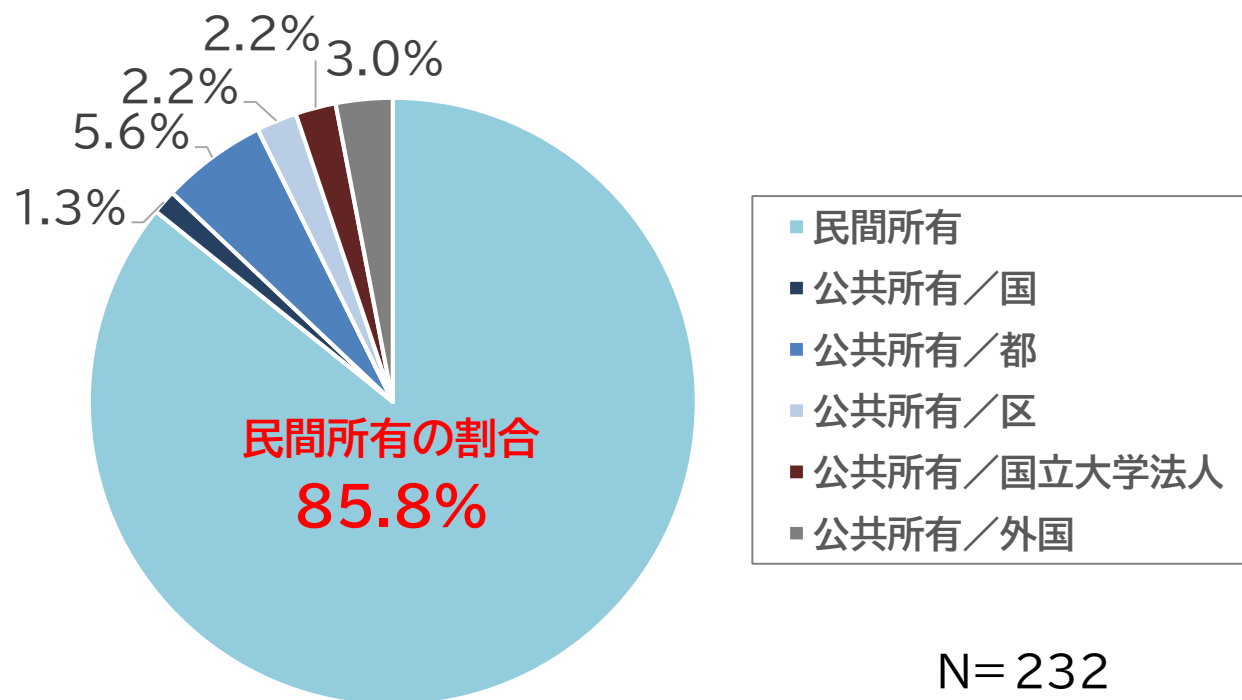
② 港区における歴史的建造物を守る取組とその課題について

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

(2)『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

- 歴史的建造物の大半は民間所有であり、所有者の意向を自治体が把握するのが難しいのが実情です。

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



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

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

参考：他自治体における景観重要建造物の指定の状況

- ・ 都内でも景観重要建造物に指定された建造物はあまり多くはありません。
- ・ 一方、景観重要建造物の制度よりも緩やかな規制で、補助金等のインセンティブがある制度を創設している自治体も見られます(千代田区等)。

表 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（上位10都市程度）

【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
4	東京都江東区	4件
5	東京都板橋区	2件
6	東京都杉並区	1件
6	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	127件
2	埼玉県川越市	58件
3	福岡県太宰府市	54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	18件
8	愛知県名古屋市	18件
8	滋賀県彦根市	18件
8	愛媛県大洲市	18件

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

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

(3) 港区の歴史的建造物の保存のその他の取組み

- 区で実施している文化財に対する補助金は、以下の3つです。

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・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 活用にあつての経費	(建造物の場合) 年7万円

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

1. 港区における歴史的建造物の保存の取組み

(3) 港区の歴史的建造物の保存のその他の取組み

- 区では歴史的建造物を取得して改修し、区民施設として活用する取組も行っています。
- 区の郷土歴史館があるゆかしの杜では、区の指定文化財である旧公衆衛生院の建物のガイドツアーや、展示・刊行物の発行を通じて、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



出典 同館ホームページ

港区立伝統文化交流館

- 芝浦花柳界の見番として竣工(1936年)
- 戦後、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
- 区は都から建物の譲渡を受け、改修工事を実施
- 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
- 区指定有形文化財

ゆかしの杜

- 厚生省の旧公衆衛生院として竣工(1938年)
- 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
- 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
- 区指定有形文化財



普及啓発活動

ゆかしの杜における区の文化財の紹介

建物ガイドツアー



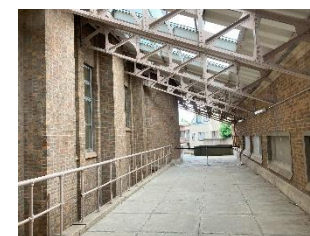
出典 港区ホームページ

郷土歴史館の展示



東京建築祭2025における特別公開への協力

普段は非公開の鉄骨大屋根エリアの特別公開



2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題

(1) 法制度等の課題

① 文化財保護法を中心とする規制的な手法による保護の難しさ

- ・ 文化財保護法により歴史的建造物を守る仕組みはあり、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、私的財産権の問題があり所有者の同意が得られないと指定ができない仕組みとなっています。
- ・ 指定されると修理に対する補助金等が出る一方、現状変更が許可制となり、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。
- ・ 大半の歴史的建造物は民間所有物であり、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」は避けられてしまう傾向にあります。
- ・ 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な手法となっており、港区内での指定はまだありません。

方向性(案)①

所有者に対して、規制的な手法ではない緩やかな枠組みでの制度を検討する

2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題

(1) 法制度等の課題

② 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、指定の検討時点で金額が不透明な場合や、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。

方向性(案)②

所有者に対して、歴史的建造物を保存する負担が軽減できるような制度を検討する(補助金、技術支援制度等)

2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題

(1) 法制度等の課題

③ 建築基準法の適用除外が受けられない

- ・ 歴史的建造物は、現行の建築基準法に適合しない建物も多く、保存・活用にあたっては、建築基準法の適用除外を受けなければならないケースがあります。
- ・ 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、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、区では定められていません。(指定文化財を除く)

方向性(案)③



現行の建築基準法に適合しない歴史的建造物の活用を促進するため、適用除外となる条例を検討する

2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題

(2) 港区(行政)における課題

① 歴史的建造物の保存・活用に関する一元的な窓口の欠如

- ・ 歴史的建造物の保存・活用の窓口について、文化財の場合は図書文化財課が、景観重要建造物(※事例なし)の場合は街づくり支援部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。

方向性(案)④

歴史的建造物の保存・活用を行いたい所有者が、その支援を分かりやすく受けられる体制を整備する

② 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

- ・ 歴史的建造物は観光やシティプロモーション上のツールにもなりえますが、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。(例:観光ルートへの組込み、区のブランディング、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)

方向性(案)⑤

歴史的建造物の保存・活用に対して、庁内での連携体制を整える

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

2. 港区において歴史的建造物を守る上での課題

(2) 港区(行政)における課題

③ 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。
- ・ 一方で、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。
- ・ 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。

方向性(案)⑥

行政と所有者が定期的に接点を持てるような取組を行う

③ 仕組みづくりの方向性について

課題

法制度等の課題

文化財保護法を中心とする規制的な手法による保護の難しさ

所有者に対するメリットの少なさ・負担の大きさ

建築基準法の適用除外が受けられない

港区（行政）における課題

歴史的建造物の保存・活用に関する一元的な窓口の欠如

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

所有者意向の把握の難しさ

方向性(案)

- ① 所有者に対して、規制的な手法ではない緩やかな枠組みでの制度
- ② 所有者が歴史的建造物を保存する負担が軽減できるような制度
- ③ 歴史的建造物に対し建築基準法の適用除外とすることができる条例
- ④ 歴史的建造物の保存・活用を行いたい所有者が、その支援を分かりやすく受けられる体制を整備
- ⑤ 歴史的建造物の保存・活用に対して、庁内での連携体制を整える
- ⑥ 行政と所有者が定期的に接点を持てるような取組

③ 仕組みづくりの方向性について

方向性(案)

- ① 所有者に対して、規制的手法ではない緩やかな枠組みでの制度
- ② 所有者が歴史的建造物を保存する負担が軽減できるような制度
- ③ 歴史的建造物に対し建築基準法の適用除外とすることができる条例
- ④ 歴史的建造物の保存・活用を行いたい所有者が、その支援を分かりやすく受けられる体制を整備
- ⑤ 歴史的建造物の保存・活用に対して、庁内での連携体制を整える
- ⑥ 行政と所有者が定期的に接点を持てるような取組

仕組みづくりのイメージ(案)

保存したい所有者が悩まずに保存できる仕組み

- ・ 全庁横断的な一元的な相談窓口の設置
- ・ 保存に対するアドバイザー派遣制度の創設
- ・ 定期的なアンケート調査等により所有者の意向を確認



所有者が進んで保存したくなる仕組み

- ・ 規制的でない緩やかな枠組みの制度を創設(現状変更を届出制とする等)
- ・ 良好な景観形成のための改修(外観の修繕等)に対する補助金制度の創設
- ・ 全庁的に連携した歴史的建造物の普及啓発活動
- ・ 建築基準法の適用除外条例の検討

※仕組みづくりのイメージ(案)は、方向性(案)と他都市事例等を基にした現時点でのイメージであり、提言書に記載することが決まっているものではありません