

1) 短期的に実現すべき仕組みの全体像

調査 ア) 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)

保存・活用 イ)ウ) 保存・活用を促進するための所有者支援

- ・ 現行の景観重要建造物制度の課題を踏まえた新たな制度の創設
- ・ 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
- エ) 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)
- ア) 所有者アンケートの実施

保存・活用事例の普及啓発

- エ) 歴史的建造物の保存の多様なあり方(一部保存等)の事例集の作成

普及啓発 エ) 歴史的建造物の保存・活用者の顕彰

- ・ 歴史的建造物の保存活用事例の顕彰(賞・プレート等)

- ・ 既存制度である景観重要建造物制度の課題と、他自治体の事例を踏まえ、歴史的建造物の保存・活用を促進するための、短期的に実現すべき仕組み(新たな制度)について検討する
- ・ 短期に実現すべきその他の取組や仕組みア)～エ)については、新たな制度に紐づいて実施するものとする

④ 短期的に実現すべき仕組み

2) 景観重要建造物制度の課題

・ 第33回景観審議会資料より抜粋

(1) 法制度等の課題

① 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、規制的手法ではない緩やかな枠組みでの制度を検討する

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)

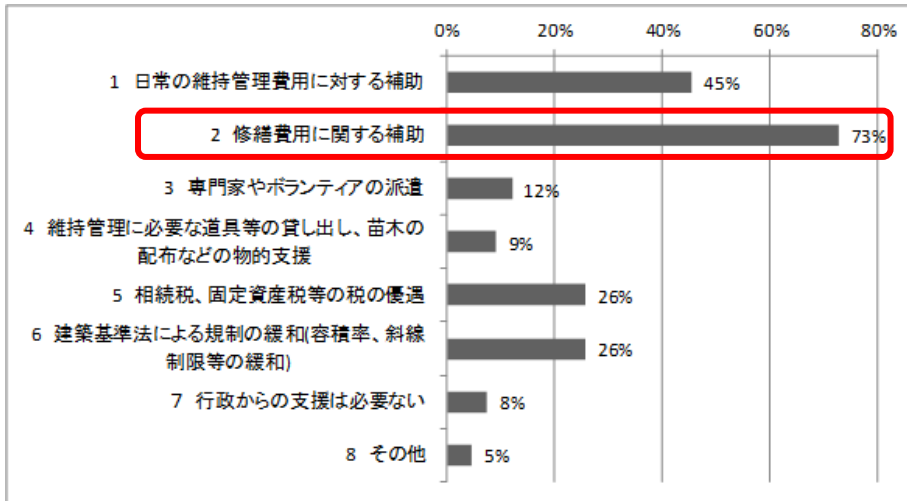
④ 短期的に実現すべき仕組み

2) 景観重要建造物制度の課題

- 過去の歴史的建造物所有者に対するアンケート結果によると、景観重要建造物の指定制度自体には、所有者の約7割の方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等の理由から、現時点での指定件数は0件となっています。

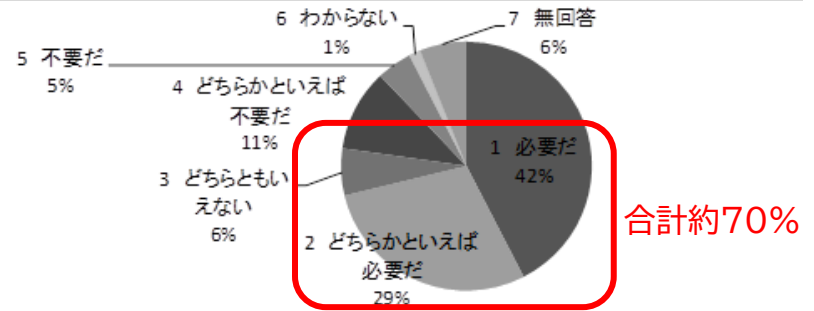
★歴史的建造物の所有者が必要とする補助

質問：地域の良い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○)



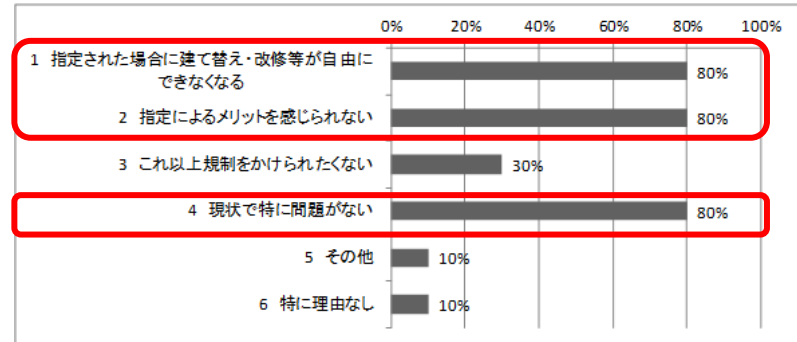
★景観重要建造物の指定制度についての意見

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○)



★景観重要建造物の指定制度に反対の人の意見

質問：制度が不要と考える理由(あてはまるものすべて)



④ 短期的に実現すべき仕組み

3-1) 他自治体の事例 千代田区「景観まちづくり重要物件」

- 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**」制度があります。

■経緯

- 千代田区は平成10年に、自主条例として千代田区景観まちづくり条例を制定し、千代田区景観まちづくり重要物件制度を開始
- 千代田区は平成31年に景観行政団体となったが、景観まちづくり重要物件制度については、開始当初から現在まで運用

■概要

- 区民に親しまれ、歴史や文化を色濃く残す風格ある景観を守るため、景観まちづくり上重要な建造物を、千代田区景観まちづくり条例に基づき、「千代田区景観まちづくり重要物件」に指定
- 指定された物件のホームページでの公開や、保存に必要な工事を行う際には、専門家の派遣や工事費の一部を助成するなど、積極的な支援を実施

■景観重要建造物制度等との関連性・実績

- 千代田区景観まちづくり重要物件に指定されている建造物の中から、景観重要建造物の重複指定を実施

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

■指定物件の例

日比谷公会堂



暁星学園堀



神田まつや



海老原商店*



出典 千代田区HP,「千代田区景観まちづくり重要物件指定一覧表」
*景観重要建造物と重複指定

④ 短期的に実現すべき仕組み

3-1) 他自治体の事例 千代田区「景観まちづくり重要物件」

- 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。

■改修の補助金

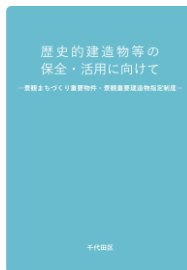
- 保存又は活用のために必要な修繕・改修等を行う際には、当該行為に係る経費の補助を受けられる
- 補助額は当該行為に係る経費の1/2まで(ただし、補助限度額は1件につき500万円)

■専門家の派遣

- 物件の保存等に必要工事を行う際には、専門家の派遣の支援を受けられる

■所有者や区民に向けた情報発信

- 制度の目的や紹介、指定された物件(抜粋)をまとめたパンフレットを作成
- 所有者が必要な情報を紹介するとともに、制度が適用された歴史的建造物の紹介も行っている



■プレートによる認知の向上

- 指定された物件にはプレートが渡されるため、一般の人にも認知がされやすい



出典 受託者撮影

■他の制度との重複指定が可能

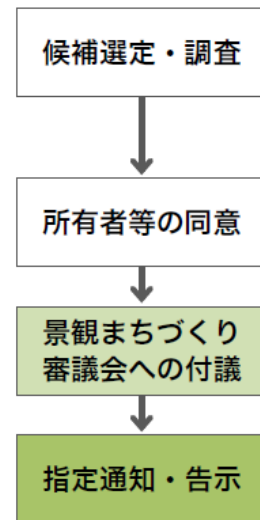
- 都選定歴史的建造物、登録有形文化財(国)、指定有形文化財(都・区)との重複指定が可能
- 景観まちづくり重要物件の保存活用経費補助制度の利用が可能(他事業で補助を受けるものは除く)

■指定に伴う制限内容

- 所有者等は保存に努める

■指定・解除の流れ

- 歴史的建造物の保全・活用に関する専門家の調査を経て、指定の条件を満たすものについて千代田区景観まちづくり審議会で審議し、登録
- 滅失し、又は毀損したときその他特別の理由のあるときは、千代田区景観まちづくり審議会の意見を聞き、指定を解除



④ 短期的に実現すべき仕組み

3-2) 他自治体の事例 東京都「都選定歴史的建造物」

- 東京都でも、景観法に基づく景観重要建造物制度のほかに、東京都景観条例に基づく、都の独自の制度である「**都選定歴史的建造物**」制度があります。

■経緯・目的

- 東京都は、①東京の自然を生かし ②歴史と文化を継承し ③地域の個性と多様な魅力を発展させるために、景観づくりを総合的・計画的に進め、美しく潤いのある東京をつくることを目的として、平成9年に東京都景観条例を定めた
- 歴史的景観を守り、親しみ、育て、さらに良好な景観づくりに生かしていくため、「都選定歴史的建造物」を選定している

■選定基準

- 歴史的な価値を有する建造物で、原則として建設後50年を経過しているもの
- 東京都の景観づくりにおいて重要なもの
 - ①地域の歴史的景観を特徴づけていること
 - ②地域のランドマークとしての役割を果たしていること
 - ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
- できるだけ建設当時の状態で保存されているもの
- 外観が容易に確認できる(外から見える)もの

■指定物件の例

- 区内の建物は9件選定

西方インター
ナショナルスクール



高輪消防署
二本榎出張所



虎ノ門金刀比羅宮



港区立高輪台小学校



出典 東京都都市整備局HP, 「東京都選定歴史的建造物 一覧」

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/ryokuchi_keikan/keikan_kese/keikan/machinami_09/list_rekisi

出典 東京都都市整備局HP, https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/ryokuchi_keikan/keikan_kese/keikan/machinami_09/,

東京都選定歴史的建造物について(東京都都市整備局資料)、東京都景観条例、

東京都防災・建築まちづくりセンターHP, <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/fund/>

■景観重要建造物制度等との関連性・実績

- 東京都でも景観重要建造物制度はあるが、都選定歴史的建造物制度による取組を中心に行っている

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)

都選定
歴史的建造物
(東京都景観条例)

景観重要建造物	指定なし
景観重要樹木	指定なし
都選定歴史的建造物	111件 (令和7年10月現在)

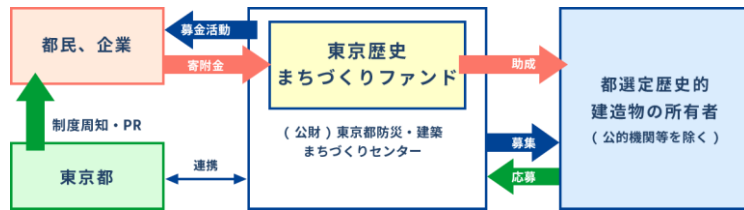
④ 短期的に実現すべき仕組み

3-2) 他自治体の事例 東京都「都選定歴史的建造物」

- 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を提供しています。
- また、歴史的建造物を都民に知ってもらうためのPRも実施しています。

■改修の補助金

- 都選定歴史的建造物の保存を支援し、歴史的街並みの景観形成を図るための取り組みとして、平成22年から「東京歴史まちづくりファンド」を開始



- 設立者 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
- 助成対象 民間所有「都選定歴史的建造物」の修復・保存などの保全活動の経費
- 助成内容
 - ①保全工事 工事費用の2分の1以内かつ400万円を限度
 - ②利活用工事 工事費用の2分の1以内かつ150万円を限度
 - ③利活用活動経費 対象経費の実費額又は10万円のいずれか小さい額

■プレートによる認知の向上

- 指定された物件にはプレートが渡されるため、一般の人にも認知がされやすい



出典 区撮影

■現状変更の手續

- 所有者等は、良好な景観形成における価値を尊重し、保存に努めなければならない
- 外観などの現状を変更する際は、東京都へ届出が必要
- 現状の変更が良好な景観の価値を損なう場合は、東京都から指導・助言を行う場合がある

■指定・解除の流れ

- 東京都景観審議会(歴史景観部会。原則非公開)、存する区市町村からの意見を聞くこととしている
- 所有者等の同意を得なければならない

■機運醸成のための情報発信・イベント実施

- 都が都選定歴史的建造物をHPやSNSで建物をPR
- 建物の紹介や探訪型クイズ、所有者インタビュー等

「東京歴建」HP



出典 <https://trip-quest.jp/feature/OJwIyT8hF2oCKSpq?tab=quest-list>

「東京歴建」Instagram



出典 https://www.instagram.com/tokyorekiken_official/

出典 東京都都市整備局HP, https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/ryokuchi-keikan/kekan-kese/keikan/machinami_09,

東京都選定歴史的建造物について(東京都都市整備局資料)、東京都景観条例、

東京都防災・建築まちづくりセンターHP, <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/fund/>

④ 短期的に実現すべき仕組み

4) 短期的に実現すべき仕組み(案)

- 現行の景観重要建造物制度の課題と他自治体の事例を踏まえて、提言書に記載する、区として短期的に実現すべき仕組み(案)は以下のとおりです。

課題

- 建替え、改修等の制約を受ける
- 指定による補助金等のメリットがない等



区内の指定件数0件

他自治体の事例

千代田区
景観まちづくり重要物件

東京都
都選定歴史的建造物

- 建替え、改修等の制約が比較的小さい
- 補助金等の支援制度が充実

短期的に実現すべき仕組み(案)

規制的手法ではない、緩やかな枠組みでの制度の創設

- ア) 新制度の活用に向けた事前調査や所有者アンケートの実施
- イ) 外観の改修等に対する工事費用の補助
- ウ) 改修に対するアドバイザーの派遣
- エ) 新制度の活用に向けた周知啓発と体制構築

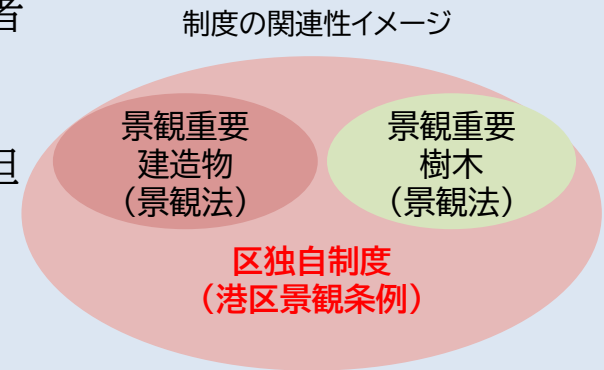
④ 短期的に実現すべき仕組み

4) 短期的に実現すべき仕組み（案）

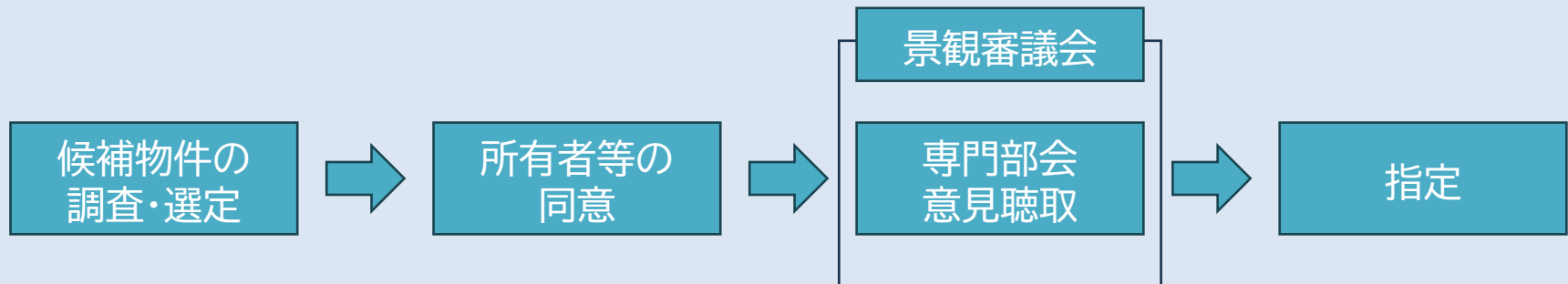
- 短期的に実現すべき仕組み(案)の詳細は、以下のとおりです。

規制的手法ではない、緩やかな枠組みでの制度とは

- 規制的手法である景観重要建造物制度に加えて、所有者の保存を努力義務とし、所有者の事情等を考慮して、解除の手続きも比較的容易な緩やかな枠組みの区独自制度
- 景観重要建造物の候補となる物件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検討
- 指定にあたっては、所有者等の同意を得たうえで、景観審議会内に設置する専門部会に対して、指定の方針に照らし適切な物件であるか等について意見を聴取する(専門部会は審議内容に応じ非公開とし、所有者等に配慮)



新制度の指定フロー(イメージ)



④ 短期的に実現すべき仕組み

4) 短期的に実現すべき仕組み（案）

規制的な手法ではない、緩やかな枠組みでの制度の具体的内容

ア) 新制度の活用に向けた事前調査や所有者アンケートの実施

- ・ 20年前の調査結果に加えて、新たに歴史的建造物となりう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
- ・ それらの所有者に対してアンケートを行い、所有者の意見を反映しながら支援制度を構築
- ・ 新制度に関心が高い所有者には区から積極的に働きかけを行い、新制度の利用を促進する

イ) 外観の改修等に対する工事費用の補助

- ・ 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の創設(外観・内観の保存を義務付ける文化財修理とは異なる考え方)
- ・ 補助金を活用した場合は、一定の年数外観の維持管理に努める
- ・ 都選定歴史的建造物に対する補助金等との併用を可とすることで、所有者の更なる負担軽減を目指す

ウ) 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、区からの専門的な知見を有するアドバイザー等の派遣制度を構築

エ) 新制度の活用に向けた周知啓発と体制構築

- ・ 新制度に関する分かりやすいパンフレットを作成し、活用に向けた周知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
- ・ 登録した建造物に対してプレートを贈呈して、建造物を保存した所有者の努力を顕彰するとともに、登録建造物であることを分かりやすく区民に周知
- ・ パンフレットには、新制度の説明とともに、歴史的建造物に関する保存・活用事例を掲載