

歴史的建造物等を守る仕組みづくり
に関する提言
(素案)

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 歴史的建造物等を守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
第2 歴史的建造物等を守るための仕組みづくりに関する提言.....	25
1 提言の概要.....	25
2 方針.....	26
3 取組・仕組み.....	28
(1) 歴史的建造物.....	28
(2) 歴史的樹木.....	34
4 中長期的に実現するべき取組や仕組みに関する課題.....	38
5 その他の関連する検討事項.....	39
参考資料.....	40
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.....	40
2 港区景観審議会 委員名簿.....	41
3 歴史的建造物の保存等に関する制度の概要.....	42
4 歴史的樹木の保存等に関する制度の概要.....	43

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、周辺の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形成しています。

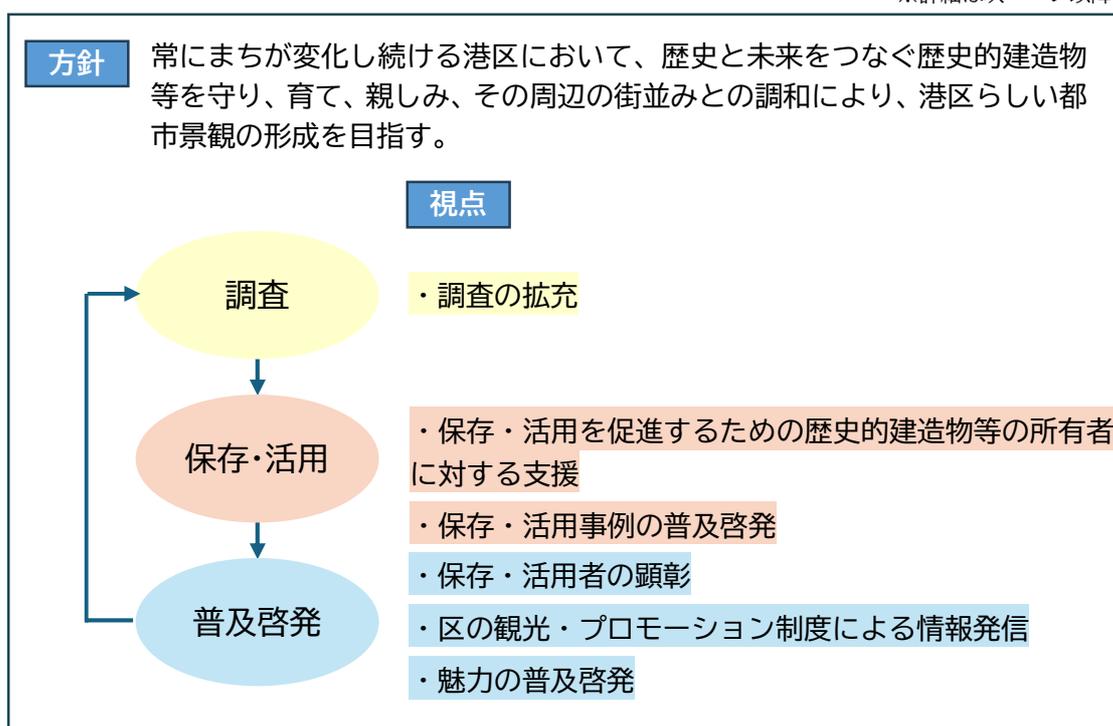
さらに、まちづくりが各地で進む中で、地域に根付いた歴史的建造物等への社会的関心が高まりを見せており、まちの発展との共存が重要な課題となっています。

今後も地域の歴史的建造物等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全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、港区景観審議会は第33回港区景観審議会において、区長から「歴史的建造物等を守る仕組みづくりについて」の諮問を受けました。

区長からの諮問内容を具体化するため、3回の審議会を経て審議し、その結果を取りまとめたので、本書において、歴史的建造物等を守る仕組みづくりに関して提言します。

※詳細は次ページ以降



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歴史的建造物が、江戸から明治、大正、昭和にかけて歴史の積み重ねを感じさせ、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）、畠山美術館（旧畠山一清邸）、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（旧等の邸宅建築もある。
三田	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・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方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多数を占め、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学校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 歴史的建造物等を守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。

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、都市機能の更新と共存する必要があります。

また、文化財保護法や文化財保護条例上の指定・登録を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、その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、歴史的建造物等を守る仕組みづくりに取り組む必要があります。

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

ア 主な制度

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所管のものがああります。

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東京都選定歴史的建造物がああります。以下にそれぞれの制度の特徴を解説します（詳細については参考資料3「歴史的建造物の保存等に関する制度の概要」のとおり）。

イ 所有者の同意

文化財の指定や登録に当たっては、所有者の同意若しくは意見の聴取を必要とします。

ウ 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あります。

エ 現状変更

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が異なります。

指定文化財は保存の対象が外観と内観で、現状変更は許可制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、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き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、現状変更に当たっては許可が必要となります。

オ 保存等に対する補助制度

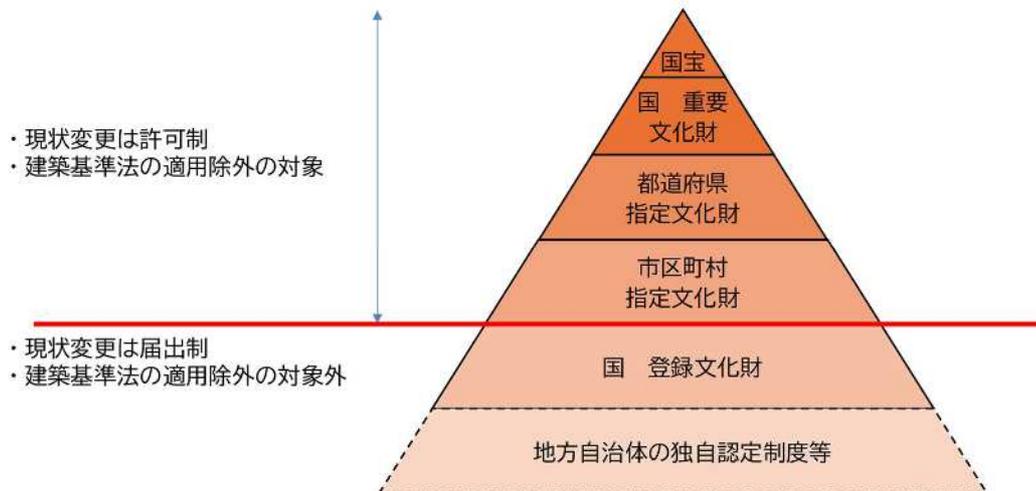
規制的手法である指定文化財は、修理に対して手厚い補助制度があります。一方、景観重要建造物は規制的手法であるにも関わらず、現状は区で保存等に対する補助制度がありません。

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。

また、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、登録文化財等は原則的には対象外という違いがあります。



※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。

図 文化財制度のイメージ

カ 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。

建築基準法の適用を除外しない限り、歴史的建造物としての特徴を残して修理や改修を行うことができないことがよくあります。

指定文化財は全て建築基準法の適用除外の対象となりますが、登録文化財や景観重要建造物はその対象となっていません。

このような状況に対して、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、自治体の指定文化財や、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という制度があります。

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）に分かれますが、現状、港区ではその条例が定められておらず、登録文化財や景観重要建造物となっても建築基準法の適用除外を受けられない状況です。

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、登録文化財は対象となりません。歴史的建造物に対して建築基準法の適用除外とすることができる条例を区では定めていないため、景観重要建造物等も対象となりません。

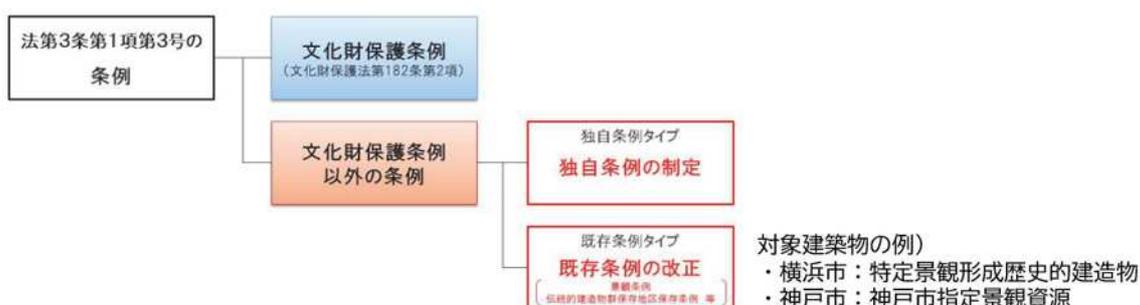


図 建築基準法の適用除外と条例の関係

キ 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、景観の制度は東京都の制度の実績はありますが、区の景観重要建造物は指定がされていません。

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 (R7.11.17 現在)
文化財	指定	国宝・重要文化財	10件（うち1件国宝）
		都選定有形文化財	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数はあまり多くなく、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

【都内】 7自治体			【全国】		
順位	自治体名	件数	順位	自治体名	件数
1	東京都台東区	13件	1	京都府京都市	127件
2	東京都江戸川区	7件	2	埼玉県川越市	58件
3	東京都千代田区	4件	3	福岡県太宰府市	54件
4	東京都江東区	4件	4	山口県岩国市	28件
5	東京都板橋区	2件	5	岩手県盛岡市	21件
6	東京都杉並区	1件	6	岐阜県岐阜市	20件
6	東京都豊島区	1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	18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, 「景観法の施行状況」(令和6年3月31日時点), <https://www.mlit.go.jp/common/001489144.pdf> を基に作成

ク 既存の制度のまとめ

指定文化財は、永く残すことが前提となっているため、大きな改変には現状変更の許可を得る必要があります。こういったことから、所有者の権利を一部制限することになるため、指定時に所有者から同意を得ることとなっています。その一方、修理の際は補助が受けられるなどのメリットがあります。当初の姿を維持するために、修理時に建築基準法の適用除外を受けることもできます。

ただし、所有者が新規に文化財の指定を検討する場合は、指定の検討時点で補助金の金額がわからない場合があり、所有者にとって意思決定をする上での不安要因になり得ます。さらに、現状変更の許可の手續に時間を要する場合もあります。

景観重要建造物については、現状変更が許可制である規制的手法であるにも関わらず、補助金等のインセンティブがないため、区での指定実績はありません。

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) 年に実施しています。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梁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、国登録文化財の築 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された建物は 862 棟ですが、報告書で公開されているのは、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(令和 7(2025)年 11 月現在)

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。

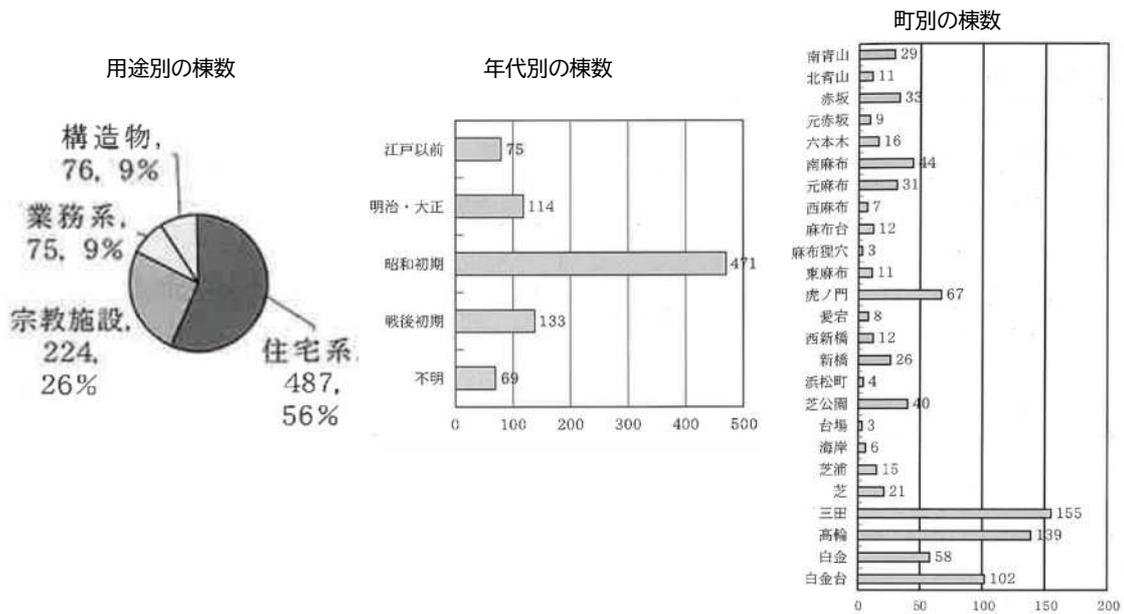


図 『港区の歴史的建造物』における歴史的建造物の特徴

出典 港区教育委員会(2006), 『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%	
		都指定 有形文化財	3	1%	
		区指定 有形文化財	20	7%	
		区登録 有形文化財	6	2%	
		国登録 有形文化財	17	6%	
		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	100%

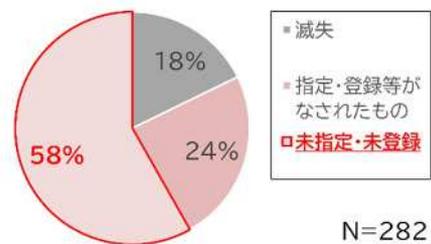


図 『港区の歴史的建造物』で公表された建物のその後の状況

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。

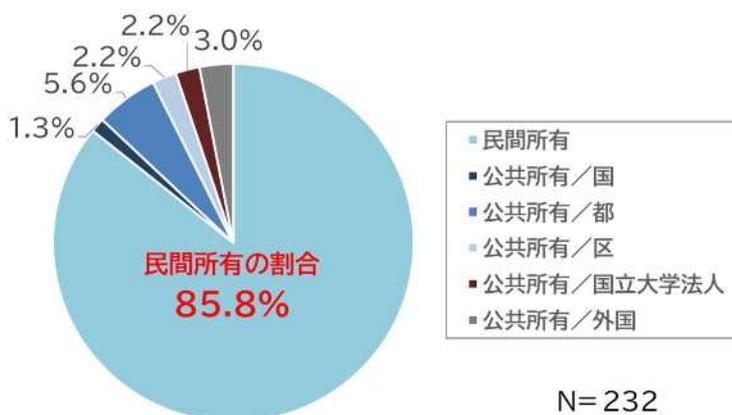


図 『港区の歴史的建造物』で公表された建物のうち現存するものの所有の区分

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

区では本調査をもとに、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。しかし、約 20 年間は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実施できていません。

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、保護管理に関わる事業	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要する経費	(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、東京都や国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、区民に歴史的建造物を紹介する取組を実施しています。例えば、区の郷土歴史館があるゆかしの杜では、区の指定文化財にもなっている旧国立公衆衛生院の建物のガイドツアーや、展示・刊行物の発行を行っています。

区有化・区民施設としての活用	
	<p>港区立伝統文化交流館</p> <ul style="list-style-type: none"> 芝浦花柳界の見番として竣工（1936年） 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 区は東京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 <p>写真出典 港区立伝統文化交流館 HP, https://minato-denbun.jp/</p>
	<p>ゆかしの杜</p> <ul style="list-style-type: none"> 厚生省の旧国立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	
<p>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</p> 	<p>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工リアの特別公開</p> 
<p>出典 港区立郷土博物館 HP, https://www.minato-rekishii.com/</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、又は愛着を持つ景観を募集・公表する「区民景観セレクション」においては、歴史的建造物が選定され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

地価が高い港区において、容積率が比較的 low、維持管理に費用や手間がかかる歴史的建造物を残すことは容易ではありません。右図のように、再開発や老朽化による建替えを契機として、指定された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一部を新築建物に活かして再生する等、歴史的建造物を生かした景観づくりの視点から意欲的な民間の試みも見られます。

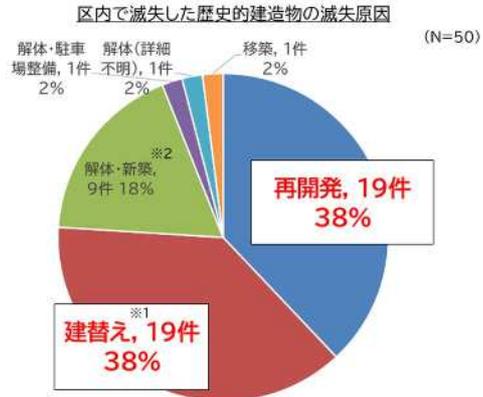


図 『港区の歴史的建造物』に掲載された建物のうち滅失した建物の原因

- ※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 図書文化財課文化財係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	
商業・業務 				美術館 	
宗教施設 				一部が残された建物	
住宅(邸宅) 				商業・業務 	
住宅(小規模) 				住宅(小規模) 	
教育施設 				駅舎 	

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

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、同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。

また、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、再開発や建替えた新しい建物に景観的な観点からも重要と思われる歴史的建造物の一部を残したり、デザインの要素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、歴史的建造物を生かした景観づくりを進めるための一つの手段とも考えられます。

事例1 三田ガーデンヒルズ



従前：東京簡易保険事務センター
(旧通信省簡易保険局)

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通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プレスリリース, <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2022/0425/download/sumai/20220425.pdf>

事例2 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】

・旧江戸御府内最古の店蔵」をその地に保存するために、事業としての集合住宅に組み込むことで「リビングヘリテージ（生きた文化遺産）」として活用

・変容し続けるまちなみに、かつての景観の記憶を想起し、町の歴史と文化に新しい時代の流れにも調和した「地域の拠点」となることを目指した

・2023年グッドデザイン賞受賞

出典 グッドデザイン賞受賞ギャラリー, <https://www.g-mark.org/gallery/winners/14586?years=2023>

図 港区内の再開発や建替えにおける部分保存の事例

近隣自治体の再開発における歴史的建造物の保存事例

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、歴史的建造物を開発の個性として活かすことで、開発と保全を両立している事例も増えています。

三井本館（重要文化財）/特定街区制度



出典：三井不動産公式 HP,
<https://www.mitsuitower.jp/mitsui-main-building90th/>



出典：Trip noteHP,
<https://tripnote.jp/tokyo-marunouchi/place-mitsui-memorial-museum>

東京駅丸の内本屋(重要文化財)/特例容積率適用地区



出典：東京トリップ HP,
<https://tokyo-trip.org/spot/visiting/tk0056/>



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

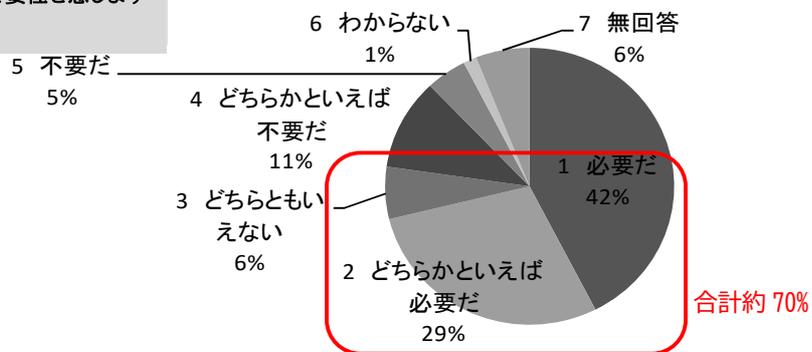
図 都市計画諸制度を用いて歴史的建造物の保存と開発を両立した
東京都内の再開発事例

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

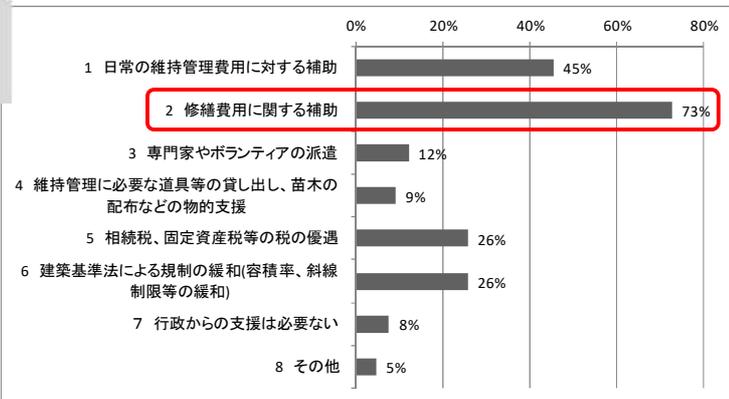
区は、平成 21 (2009) 年 8 月に「港区景観計画」を策定し、景観法に基づき「景観重要建造物」制度を導入しました。その後、平成 24 (2012) 年に所有者に対して「景観重要建造物」制度の指定の可能性の意向調査を実施しました。

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。特に、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: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○)



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○)

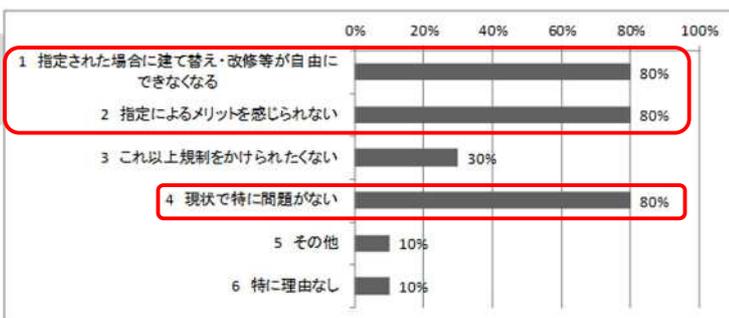


図 過去のアンケートにおける所有者の景観重要建造物制度に関する主な意見

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、以下の課題を抽出し、対応する取組の方向性を示します。

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もあり、区では約 20 年間新たな歴史的建造物候補把握のための調査が実施されていません。特に、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の把握が十分には行えていません。
- 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、一部は公的な歴史的建造物としての位置付けがなされています。
- 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	公的な歴史的建造物の位置づけ
国際文化会館 (No. 47)	坂倉準三、吉村順三、前川國男	1955	70	登録有形文化財
日本電波塔 (No. 105)	日建設計、内藤多仲	1958	67	登録有形文化財
NCR ビル (現日本財団ビル) (No. 69)	吉村順三	1962	63	
全日本海員組合本部会館 (No. 205)	大高正人	1964	61	
普連土学園 (No. 95)	大江宏	1968	57	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	50	
SPIRAL (No. 288)	槇文彦	1985	40	

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, <https://docomomojapan.com/structure/095/>

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

- 文化財保護法により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、私的財産権の問題から、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

- 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・活用に当たっては、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、区ではまだ制度が定められていません(指定文化財は文化財保護法により、建築基準法の適用が除外されているため、除きます)。

ウ 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欠如

- 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街づくり支援部（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街づくり支援部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。
- 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の様々な取組の可能性が考えられます。

(ウ) 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、指定文化財は現状変更が許可制であるため、所有者の意向を把握する手段がありますが、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。

(2) 歴史的樹木

1) 樹木を守る既存の仕組みについて

ア 主な制度

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。

また、樹木については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（詳細については参考資料4 「歴史的樹木の保存等に関する制度の概要」のとおり）。

イ 所有者の同意

指定に当たっては、全ての制度で所有者の申請もしくは同意、意見の聴取を必要とします。

ウ 選定基準

各制度には、それぞれ選定基準が定められていますが、環境課が所管する保護樹木・樹林以外は歴史性を評価する基準が含まれています。但し、保護樹木・樹林と特別保護樹木・樹林の制度は指定基準が異なり、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を基準に含んでいます。

また、天然記念物・景観重要樹木と環境課所管の制度の違いとして、環境課所管の制度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。

エ 現状変更

天然記念物と景観重要樹木は現状変更が許可制であることに対して、保護樹木・樹林の現状変更は届出制であるため現状変更に対する規制の強さは異

なっています。

オ 保存等に対する補助制度

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。保護樹木・樹林、特別保護樹木・樹林は年間の助成金があります。

一方、景観重要樹木は規制的手法であるにも関わらず、現状は区で保存等に対する補助制度は定めていません。

カ 指定・登録等の件数

現状、港区内で既存の制度に指定されている樹木は以下の表の通りです。

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	指定・登録等の別	種類	指定・登録等件数 (R7.4.7 現在)
文化財	指定	国指定天然記念物	2 件
		都指定天然記念物	2 件
		区指定天然記念物	2 件
景観	指定	景観重要樹木	なし
環境	指定	特別保護樹木・樹林	なし
		保護樹木・樹林	保護樹木 735 本 保護樹林 106,787 m ² (R7.4.1 現在)

区内における樹木の保存においては、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

【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	28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

出典 国土交通省, 「景観法の施行状況」(令和6年3月31日時点),
<https://www.mlit.go.jp/common/001489144.pdf> を基に作成

キ 既存の制度のまとめ

保護樹木・樹林は天然記念物や景観重要樹木と同様に指定制度ではあるものの、現状変更は規制力の弱い届出制であり、天然記念物や景観重要樹木と比較して指定実績の実績も多く、幅広く活用されています。

指定の重複について、景観重要樹木及び保護樹木は、国が指定する天然記念物である樹木は除かれます。また、景観重要樹木及び保護樹木は、両制度の指定の基準に合致すれば、重複して指定される可能性もあります。

現状では景観重要樹木の指定はありませんが、文化財や保護樹木の未指定の樹木を中心に、検討対象とする必要があります。

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（文化財）や保護樹木等に関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・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、保護管理に関わる事業	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 区で実施している保護樹木等に対する補助金

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	・ 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	・ 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
			保護樹木等の維持管理にかかる費用の一部
		特別保護樹木等の維持管理にかかる費用の一部	

イ 歴史的樹木の普及啓発活動

区民等が誇り、又は愛着を持つ景観を募集・公表する「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ド松)

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、下記の課題を抽出し、対応する取組の方向性を示します。

ア 新たな歴史的樹木候補の調査の課題

- 樹木は歴史的建造物とは異なり、区として候補を特定する調査は行っていません。

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

- 文化財保護法による樹木を守る仕組みが定められており、これは伐採等を防ぐという面では強力なツールではあるものの、歴史的建造物同様に私的財産権の問題があるため、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。
- 天然記念物が枯死した場合は、文化庁の調査の結果、指定を解除される場合もありますが、原則として指定されると建物と同様に管理義務が発生し、伐採等の現状変更も許可制になります。
- 民間所有の樹木の場合、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」は避けられる傾向にあります。
- また、景観法に基づく景観重要樹木も、同様に規制的手法であるため、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

- 景観重要樹木制度は、単木や並木、樹群の樹木について指定するもので、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 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、天然記念物となる歴史的樹木に対する支援については図書文化財課で、景観重要樹木（※事例なし）は都市計画課で、（特別）保護樹木制度については環境課で所管していますが、それぞれが他課との連携した活動は少ない状況となっています。

(イ) 所有者意向の把握の難しさ

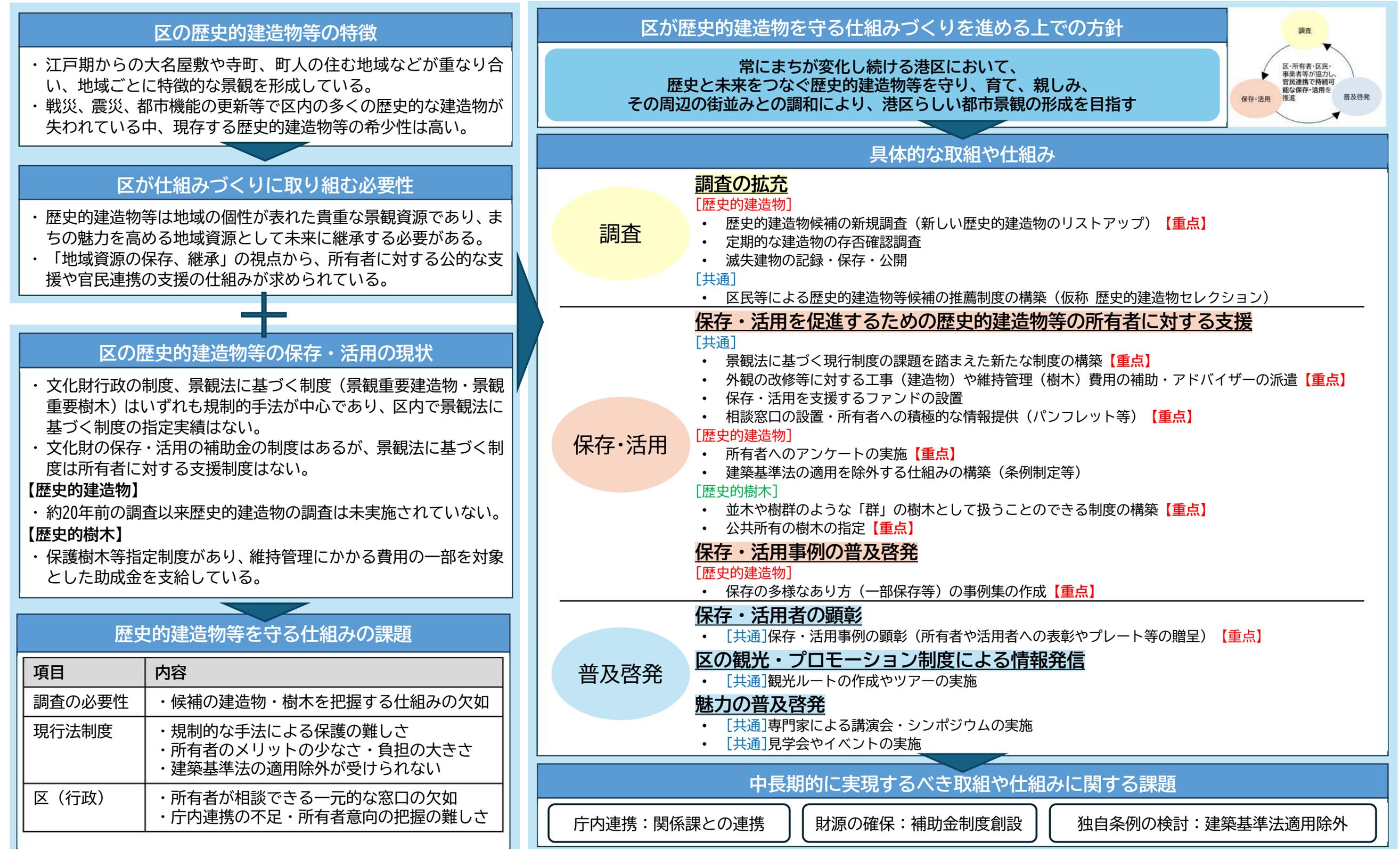
- 樹木も、歴史的建造物と同様に、相続等による所有者の代替わりや、物件の売買、建替えを契機に処分されることがしばしばあります。
- また、歴史的建造物と同様に、行政が所有者の意向を把握するような仕組みがないため、事前に対応することが極めて難しい状況にあります。

第2 歴史的建造物等を守るための仕組みづくりに関する提言

1 提言の概要

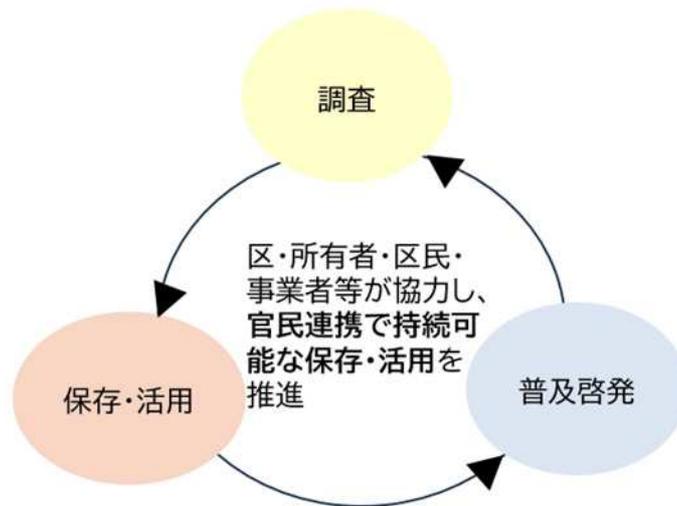
港区の歴史的建造物等の現状や課題に関する分析のもと、港区の歴史的建造物等の特徴や魅力を生かすとともに、所有者に寄り添いながら、歴史的建造物等の保存の課題を解決するため、「歴史的建造物等を守るための仕組みづくり」について、以下のとおり提言します。

また、短期的に実現するべき取組や仕組みに【重点】を記載しています。※新たな仕組みを構築するに当たって、景観条例及び景観計画を改定する必要があるものもあります。



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、港区らしい都市景観の形成を目指す。



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活かすことで、区外は違う港区らしさを感じられる景観形成を目指していく必要があります。

歴史的建造物等の保存を行うためには、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・活用を行うかを検討し、残されたものに対しては建物と残すことに貢献した所有者や協力者等の努力を含めて区民に広めていくという、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に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"> ・ 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、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。 ・ そのため、歴史的建造物等の候補となる建物の調査を実施し、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になると考えます。 ・ 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と考えます。
保存・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的建造物は、保存するだけでなく建物としての活用をしやすいすることで、より保存されやすくなることもあります。 ・ 保存・活用したいと考える所有者を増やすためには、所有者に対する支援が最も重要であると考えます。 ・ 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と考えます。
普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者の努力により残る歴史的建造物を区民に伝え、親しみをもっていただき、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だと考えます。 ・ そのため、所有者の保存・活用に対しての努力や建物への思いを顕彰し、また歴史的建造物に関する情報発信やイベントの実施等が必要であると考えます。

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、様々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。また、庁内の関係課との共同により実行できる取組については、現時点では庁内調整に時間がかかることが想定されます。

そこで全体の具体的な取組や仕組み（25 ページ）を示しながら、早期に、優先的・重点的に取り組む項目については「短期的に実現するべき取組や仕組み」、全庁的に効果的な取組を行うための項目については「中長期的に実現するべき取組や仕組み」の2種類に分類します。

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（25 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。

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)	31 ページ エ (ア)
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	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構築	29 ページ～ 31 ページ ア～エ
		建造物の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	31 ページ エ (イ) (ウ)
		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)	31 ページ エ (エ)
		所有者へのアンケートの実施	31 ページ エ (ア)
	保存・活用事例の普及啓発	保存の多様なあり方 (一部保存等) の事例集の作成	31 ページ エ (エ)
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)	31 ページ エ (エ)

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新たな取組が必要です。

イ 新たな制度における留意点

新たな制度における留意点を以下にまとめます。

- 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関わらず、歴史的建造物を保存する上での金銭的なインセンティブがない点
- 保存に関する情報が一元的に提供されておらず、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仕組みづくりを構築する必要があります。

ウ 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がしやすい仕組みとするために、規制的手法ではない、緩やかな枠組みで制度を構築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の構築が望まれます。
- 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可能となる制度の構築が必要です。
- 新たな制度に建造物等を指定するに当たっては、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諮り、適切な物件であるか等、意見を聴取する必要があります。（専門部会は審議内容に応じ非公開とし、所有者等への配慮が必要です。）

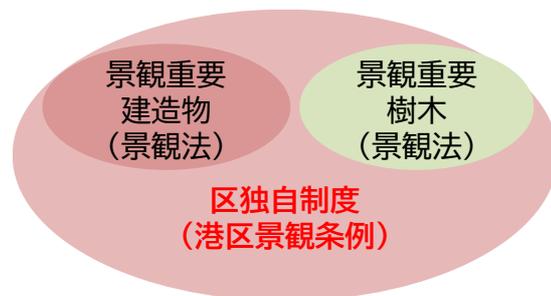


図 制度の関連性のイメージ

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、橋梁 19 棟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、手続き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,
<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/fund/>

エ 新たな制度の具体化

(ア) 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行い、所有者の意見を反映しながら支援制度を構築することが重要です。
- 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を行い、新たな制度の利用を促進することが望まれます。なお、調査実施前には所有者に対して、事前に情報提供を行い、調査を通じて、区の考え方を伝えるなど、所有者と対話することが重要です。

(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制度を構築する必要があります（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、所有者は一定の年数外観の維持管理に努める制度とする必要があります。
- 所有者の負担軽減のためには、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。

(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する必要があります。

(エ) 新たな制度の活用に向けた周知啓発と体制構築

- 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、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することが望まれます。
- 指定した建造物に対するプレートの贈呈等により、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する必要があります。
パンフレットには、新たな制度の説明とともに、歴史的建造物に関する保存・活用事例を掲載すると効果的であると考えます。

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(25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うえで、庁内連携や財源の確保、新たな条例の制定といった課題(38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

更なる調査の充実のためには、教育委員会とも連携しながら、定期的な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を行うため、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。

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、補助金制度等を今後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。

ストックされた歴史的建造物については、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

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。

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号に基づいて、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。

「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づけ、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。



図 歴まち計画の事業概要

出典 国土交通省, 「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(25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。

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	・現行の景観重要樹木制度の課題を踏まえた新たな制度の構築	34・35 ページ ア～エ
		・維持管理費用の補助・アドバイザーの派遣	35 ページ エ (ア) (イ)
		・相談窓口の設置・積極的な情報提供 (パンフレット等)	35 ページ エ (ウ)
		・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	34・35 ページ ウ
		・公共所有の樹木の指定	35 ページ エ (ウ)
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)	35 ページ エ (ウ)

ア 新たな制度を中心とした取組

歴史的建造物に準じ、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を構築し、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新たな取組が必要です。

イ 新たな制度における留意点

新たな制度における留意点については、基本的には歴史的建造物に準じますが、歴史的樹木については、既存の景観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についても留意する必要があります。

ウ 新たな制度の方向性

歴史的樹木に対する新たな制度においては、基本的には29ページに記載する先述の建造物に対する新たな制度の方向性に準じます。

加えて、歴史的樹木に対しては、並木や樹群のような「群」の樹木としても評価できるような、指定の方針の検討が望まれます。

エ 新たな制度の具体化

(ア) 管理等に対する費用の補助

- 樹木の外観の保存・活用のために必要な補助金制度を構築する必要があります。

(イ) 保存・活用に対するアドバイザーの派遣

- 保存・活用にあたり、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する必要があります。

(ウ) 新たな制度の活用に向けた周知啓発と体制構築

- 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、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することが望まれます。
- 指定した樹木に対してプレートを贈呈して、樹木を保存した所有者の努力を顕彰するとともに、登録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。
- (ア)のような補助金制度は、民間所有の樹木に対するものであり、公共所有の樹木には必要ないものではありませんが、樹木は建造物と比較して、道路や公園等にある公共所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、公共所有の樹木を積極的に指定することが望まれます。

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」,
<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/keikan/catlog/jumoku21.html>、

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（25 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、庁内連携を図りながら取り組む必要があります。

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建造物等候補の推薦制度の構築
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

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）東京都公園協会は道路付属物である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 東京都道路保全整備公社 HP, 「街路樹ツアー」,
https://www.tmpc.or.jp/06_info/dourokengaku/report_051110_22.html

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を効果的に進めるには、全庁横断的での連携が必要となり、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、補助金制度等を今後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) 独自条例の検討

- 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。

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など、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)
		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	●		—	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	×	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
		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	なし
		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