

【会議録】

会議名	第36回 港区景観審議会
開催日時	令和8年1月14日（水）9時30分から11時40分まで
開催場所	港区役所9階 914会議室
委員	<p>（出席者） 8名 齋藤 潮 委員 長谷 高史 委員 矢口 哲也 委員 山崎 誠子 委員 渡邊 大志 委員 藤井 恵介 委員 奥平 浩 委員 根岸 晴美 委員 （欠席者） 1名 杉山 朗子 委員</p>
オブザーバー	教育推進部 図書文化財課 文化財係 学芸員
事務局	街づくり支援部長、都市計画課長、街づくり計画担当係長、委託事業者
会議次第	<p>1 開 会</p> <p>2 議 事 （1）歴史的建造物を守る仕組みづくりについて ①前회のご意見及び対応の方向性（資料1-1） ②提言書（素案）について（資料1-2） （2）今後のスケジュールについて（資料2）</p> <p>3 閉 会</p>
配付資料	<p>資料1-1 前회のご意見及び対応の方向性 資料1-2 歴史的建造物等を守る仕組みづくりに関する提言（素案） 資料2 今後のスケジュール 参考資料1 港区景観審議会委員名簿 机上配布資料 港区 景観計画 港区歴史的建造物所在調査報告書 港区の歴史的建造物</p>
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	<p>1 開 会</p> <p>2 議 事 （1）歴史的建造物を守る仕組みづくりについて ①前회のご意見及び対応の方向性（資料1-1）</p>
事務局	（資料1-1について説明）

A委員	公共所有の樹木の場合、国や東京都が所有している樹木を区で指定することは可能か。
事務局	国や東京都が所有している樹木も指定可能であるが、区から一方的に指定するのではなく、国や東京都から申請が来てから指定することになる。
B委員	P7の「公共所有の樹木の扱い」の3つ目の記載について、「～公共所有の樹木には適用されませんが、」の表現は素案とそごがあるので修正が必要。適用されないのではなく、必要がないという理解である。
事務局	資料1-1も提言の記載と併せて修正する。
C委員	区民が国や港区内の東京都の財産についてぜひ保存してほしいと申し出たい場合、区民はどこに投げかければよいのか。
事務局	まずは都市計画課が窓口になる。そこから区が国や東京都にアプローチしていく。例えば神宮外苑のいちよう並木は都道であるため、依頼先は東京都であるが、区が一方的に依頼することは合意形成上難しい。区民からの良好な景観の募集、例えば区民景観セレクションのような応募が多数あれば、東京都に対して指定のアプローチもしやすくなると思われる。
D委員	運用を始める際に、仕組み自体はできていても、区民がいきなり応募するのはハードルが高いと思う。しかし、港区には区民景観セレクションの仕組みがあるので、候補となるような景観は既に持ち合わせているのではないか。過去の区民景観セレクションに選ばれた景観を活用して、区から国や東京都に働きかけて先行事例を作った上で、仕組みの運用を始めると区民も応募しやすくなる。区民にとっては、対象とする景観を構成する樹木が、所管が国か東京都かは関係なく、残したいかかどうかだけが重要である。今まで運用してきた区民景観セレクションを生かして、先行的に区が動くことが肝要である。
事務局	新たな制度の普及啓発も重要である。区道等でも区民景観セレクションに選定されている景観もあるため、まずは区の中で、区民景観セレクションに選定された景観資源等を庁内で共有し、区内部でも検討したい。
B委員	P9～10に挙げられた樹木等の中で他の行政機関と調整せずに区が指定できるものはあるか。
事務局	堀田坂の街路樹は区道にある。
E委員	樹木を群で捉える時、敷地単位なのか、木の数単位なのか。

事務局	単なる樹木ではなく群として、一定の土地の範囲で指定を考えている。
E委員	樹木は枯れるので、専門家の意見も聞きながら更新の仕組みも必要である。
F委員	樹木を群として扱った時のプラスアルファの要素を考えなければいけない。例えば、何本かをまとめて移植したら景観上重要な樹木になるかというところではないと思う。景観上重要な樹木として構成される樹木そのものに加えて、樹木のピッチや密度なども考慮する必要がある。例えば、角館の枝垂れ桜は枝垂れ桜単独が重要なのではなく、枝垂れ桜と黒塀と背景のモミの木の3つが揃って美しい景観が構成されている。群として指定すると、その中で枯れるものが出てきたときに、指定している群としての樹木の景観の構成要素を明確にしないと、間違った方向で守られることが懸念される。
C委員	例えば、聖徳記念絵画館とその前の並木道が一体として景観を構成している好例かと思われる。
G委員	区民の立場からすると、応募は時間と労力がかかるだけである。制度は素晴らしいが、参加するかというところまでの気持ちにはなりにくいのではないか。区内では各地で開発が進んでいるので、開発に含まれた土地で、区の職員が移植や保全などに関与した方が、区民の反応も良いと思う。
事務局	区民も景観を共有したいということから仕組みができればと思っている。区だけで残すべきとアクションを起こしても、所有者の賛同は得られにくい。所有者が残していきたいと前向きな気持ちを持ってもらうことが仕組みの根幹だと思っている。所有者が資源を残していきたいと思わせることを基本的に仕組みを作るのが、本日時点の到達点であると考えている。
C委員	景観法の中では大規模再開発の際には景観アドバイザーと協議する仕組みがあると認識しているが、どうか。
事務局	景観アドバイザー会議の仕組みがある。景観アドバイザーに植栽関係の専門家も含まれており、協議している。
C委員	行政として民間開発に介入する仕組みが全くないわけではないが、区民が個人で声を上げるのも難しい中では、行政がサポートすることも重要である。
事務局	<p><事前にいただいた意見の説明></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 並木を群として指定する仕組みを取り入れてもらえるのは嬉しく思う。港区が率先して実施することが重要で、他の行政にもわかるように区報等でのアピールを期待している。 2 公共所有物の中でも国や東京都の所有のものがあるが、これらに対しても、区として景観の価値が素晴らしいと認めている、という意向を伝え

ることが大事なのではないか。

②提言書（素案）について（資料1-2）

事務局

（資料1-2について説明）

C委員

この提言書は本景観審議会から区長に提言するという形になるので、その前提でご意見をいただきたい。

B委員

1点目の意見は、過去の審議会の中で歴史的建造物を保存するための所有者への経済的負担が高いことは理解できたが、経済的負担のハードルの高さが、所有者が個人か法人かによっても異なるのではないかと考える。歴史的建造物を残していくという観点で、再開発の中で歴史的建造物を残す仕組みや、残す方向性の内容を入れられないか。許可制度の中で許可しないまでのことは容易ではないかと思うがもう少し残すための工夫はできないものか。

2点目は、歴史的樹木の議論が尽くされていない感がある。建造物は歴史的、文化的な価値を形成する話からスタートしているが、樹木は景観の観点から議論が始まっている。既存制度の構成が若干異なる上、歴史的樹木と景観上重要な樹木は必ずしも一致しないこともあり、建造物と同じ構成で提言をまとめることに違和感がある。樹木については景観の観点から提言の再構築をお願いしたい。

事務局

1点目のご質問について、提言書素案作成時にも開発指導課と協議したが、所有者の意向が第一で強制的に残させるということは極めて難しい。強制はできないが、今後は開発指導課と連携を取りながら一部保存の事例などの事例集を作成する予定である。委員からのご意見を踏まえ、より庁内連携を強化していきたい。来年度、都市計画課として歴史的建造物の所有者アンケート調査を実施するが、所有者の意向や傾向等を、早めの段階で開発指導課と共有するだけでも結果が違ってくると考える。早い段階からの開発指導課との連携について書き加えることで調整したい。

2点目のご質問について、樹木は「準じて」という書き方ではなく、樹木そのものの説明をより充実させていきたい。樹齢等の指定の基準に関する具体的な内容は、来年度以降の仕組み構築の中で決めるものも考えている。メインとなる緩やかな仕組みとして、建造物と樹木は同じ枠組みになる部分もあるが、提言書の中では樹木についても丁寧な説明を追加する。

F委員

歴史的な背景、文化的な背景は少しずつ異なる。例えば桑の木があることは養蚕業の歴史を反映するということもありうる。「歴史」と「文化」は同じようでそうでない部分もあるため、書き方が難しい。また、樹齢は木を切ってみないとわからないこともあり、例えば屋久杉、秋田杉などの樹木が生育する場所によって太さも異なるので、太さから樹齢が分かるわけでもない。樹齢よりは歴史的・文化的な価値に着目すべき。大きければ残す、太ければ残

すという議論になりかねないので、慎重に検討する必要がある。

E委員

具体的にどう保存・維持を景観的な観点から担保していくかということが重要かと思うが、特に木造建築は建築基準法の適用を受けると外装材がオリジナルとは違うものとなり、景観的にも見え方が異なり大きな問題となる。所有者にとっては改修の補助金と建築基準法の適用除外の2つが所有者にとってインセンティブとなり、重要だと思う。建築基準法の適用除外は短期の取組みではなく、中長期に分類されている。国交省でも条例を制定すれば建築基準法適用除外にすることができ、実現した市（例えば京都市など）もあるので、短期の取組みとしてもよいのではないか。それができないと、木造建築のファサードが違う建材になり、景観上の意味がなくなる。

事務局

補助金と建築基準法の適用除外の話があったが、残すことと建築基準法上の措置は表裏一体である。意見を踏まえ短期にできるかどうかを関係課と調整したい。

E委員

結果として時間がかかるかもしれないが、短期の取組みに入れておかないと検討自体が開始されないことを懸念している。

図書文化財課

再開発においては、当該エリアの文化財の有無により図書文化財課が関与するかしないかが決まる。一方で、開発が決まった段階からの関与になると、未指定・未登録の歴史的建造物を守る上では遅すぎると思う。開発が決まる前の段階で、歴史的建造物の指定や評価がないと、解体しても問題がないものとされてしまうため、ここの景観は重要ということを示す仕組みがあると、開発者への保存の呼びかけはしやすいのではないか。区としてどのような景観を残したいかを示すことができると、景観の重要性を広く認知させることができ、移築ではなく現地での保存ができる可能性も高まると思う。景観としては建物と緑がセットで重要であるということも言えると思う。

また、先ほどの議論に戻ると、文化財の補助を考える上で、個人と法人を分けることはない。修理の事業規模や内容により、補助率を決定している。個人か法人かの分類は文化財の補助金制度ではない。

インセンティブについては、区内は不動産価値が大きいいため、上物である建物の価値がないがしろにされがちである。所有者が残したい場合は区としても支援ができるが、そうでない場合、支援することが難しい。それをどうにか止めることができないか。区として景観を残していきたいという意志を伝えて、所有者の理解を促し、それが次の所有者に代わった時も有効に機能できるとよい。

なお、図書文化財課では、文化財単体としての保存は支援できるが、周辺景観を保護する仕組みはほとんどない状況である。建築物か樹木かに関わらず、景観を守ることが重要であると思うので、図書文化財課ではカバーしにくいところを、都市計画課の新たな制度で今後カバーできるとよい。

F委員	<p>景観アドバイザーを担当した時、プラチナ通りでの開発事例があったが、プラチナ通りの周辺は景観形成特別地区に指定されているため、小さい開発でも議論をすることができた。大きな方向性を記載しておくことは重要であると認識した。開発事業者の仕事は増えるが、景観について検討するきっかけとなり、結果として深みのある景観ができるのではないかと感じた。</p>
E委員	<p>埋蔵文化財のルールでは、掘らないとどれくらい希少かはわからないが、ここに遺跡がありそうという地図を文化庁が持っている。今回の場合、区として良い景観を公表しておく、そこに関わる開発があった時には、区として議論するきっかけとすることができるのではないかと感じた。</p>
C委員	<p>今までの議論を踏まえると、区民景観セレクションの位置付けがより重要となるのではないかと感じた。</p>
D委員	<p>区長がこの提言を読むというのであれば、この提言の守備範囲を明確に示しておく必要があるのではないかと感じた。例えば、提言の最初に、「歴史的建造物等」とは何かということを書くことよと思う。現在の案では、議論してきたような景観としての観点からの提言、という部分が読み取りにくい。</p> <p>また、港区ならではということでは、都市更新と保全とをどうバランスとるかという点が重要であるので、インセンティブについて記載が少ないと思う。都市更新と保全のバランスを実現している事例をもう少し入れてもいいのではないかと感じた。P14に少し紹介はあるが、新しい制度は海外でも国内でもある。空中権の移転など、手法をコラムでもいいので入れるとよい。</p>
C委員	<p>冒頭部分を充実させることが必要だと思う。</p>
H委員	<p>本審議会では、歴史的建造物等を守る上での最重点地域を設定するなど、地域ごとの優先順位まで提言できるとよと思ったが、今回この場だけで合意形成することは難しいと思う。区長に提言するので、区内のここが最重要であると区長に伝える資料の見せ方も考えられると思った。</p>
事務局	<p>現段階では、具体的に「どこの何を」というのが出しにくい状況もある。重要というのであればその根拠づけも必要だが、現時点では十分な根拠もないという問題がある。</p>
C委員	<p>現時点で提言書に盛り込むというのは難しいが、調査結果を見ながら、今後の審議会でも議論してもよと思われる。今はまだその認識が共有されていないので、今後の課題としたい。</p>
H委員	<p>新たに開発する区域において、ここはこういう景観が重要というものが先に公表されていると、開発事業者にも読んでもらえる。一つでも事例ができるといい。</p>

C委員	区民景観セレクションの歴史特集を組むことも考えられる。
A委員	<p>建築物と樹木を切り分けられない横断的な制度とすることも重要であり、どちらかが重要なら背景にあるものも連動して残しておく必要がある。どちらかが失われると、景観としての特徴が失われるので、連動性をどこかで担保する必要がある。</p> <p>また、以前の審議会の中で「ほどほどの古い建物」を保存の対象とするという話があった。歴史的に重要性が極めて高いものでなくても、ほどほどの資源を区として把握して、重要であると発信していくことがボトムアップにつながる。P5の図に「地方自治体の独自認定制度等」に掛かった点線の意味が重要である。何もしないとなくなってしまうものの価値も重要という意味で強調した方がいい。国や東京都の指定がある中で区が指定していくことの重要性を発信する必要がある。</p>
C委員	歴史的建造物等の「等」の書き方にもつながる。学術的に貴重でないところにも注目する。
G委員	過度に区民に押し付けない方が良くと思う。所有者の立場になれば、法律違反にならないのであれば自分がしたいように開発を推進するのが自然である。開発が決まってからでは遅いという話もあったが、会社という組織は何か動いてから部署として動き出すため、そういう時に区から残したい意志などを丁寧に説明することが必要になるのではないかと。提言の中に、区の中の部署がどう動くかを入れると良いのではないかと。特に法人に対して積極的に丁寧な説明を行う仕組みを提言に入れてもらえるとよい。
C委員	<p>本提言書は、これを見た区長が全庁に指示を出し、細かく施策を決定する手がかりにしたい。提言書を作って終わりではない。区民に対して区の姿勢を示す必要がある。</p> <p>また、区民景観セレクションの重要性が今後上がってくると思われる。区民景観セレクションに選ばれたものは、開発事業者が必ず見るようにするなど、新たな位置づけができるとうい。</p> <p>庁内連携について、新しい枠組みができて、文化財、保護樹木は旧制度として残る。庁内連携のイメージはどのように考えているのか。複数の課で、歴史的建造物の保存のための共通の予算を持つことができるのか。</p>
事務局	文化財や保護樹木は、新たな仕組みができたとしてもそれぞれの条例と目的があり、その目的に沿って仕組みとして機能している。保護樹木は環境課の所管であるが、新たな制度では、保護樹木と景観上重要な樹木との連携を取るようになる。例えば環境課とは、新たな制度における補助金の設定金額等について、今後連携してすり合わせを行う予定である。保護樹木と景観重要樹木の重複もありうると考えている。

C委員	<p>緩やかな制度で守られた資源がそのまま順調にいけば文化財として格上げされることもありうる。文化財、保護樹木は P29 のベン図の外か。</p>
事務局	<p>文化財は法律が異なることもあり、図内に文化財を当てはめることは一概には難しいが、景観に関連するものなら入れることも可能である。P5 文化財制度のイメージのところ、地方自治体独自の認定制度から段階的に上がることになるが、現在検討している緩やかな制度もここに該当するものであり、将来的な文化財の候補としても機能する。文化財、都市計画課の連携を密接にし、情報を共有することが連携の一つになる。</p>
図書文化財課	<p>文化財はすでに補助金制度があり、建物を修繕したらお金を出すことになるが、周囲の付随する景観にはお金が出せない。文化財の補助制度ではカバーができないが、庭等、建物に付随して重要なものに対して補助ができる制度が、今回の制度でできるとよい。文化財を保存したいという相談がある時、「実は別の課でこういう制度があるので活用したらどうですか」といった適切なアドバイスができ、窓口としても分担しやすくなる。</p>
F委員	<p>国や自治体からは、基本的には残るものにしか補助金を出せないという方針のようである。植物は枯れる可能性があるから補助金を出せないという論理である。歴史的樹木を守る上ではそこがネックになっているので、今回の制度で改善できると良い。石碑には補助金が出るが、後ろの植物には補助金が出ないなど、生ものである樹木をどう扱うかを考えてほしい。</p>
E委員	<p>「そこそこのもの」は永久に残るか分からないが、永久に残らなくてもよいということをごどこかに入れた方がいい。特に個人の建物を永久に残すことは難しい。残す期間は 10～30 年間程度でもよい。</p>
事務局	<p>前回も同様の意見をいただいており、参考事例として千代田区景観まちづくり重要物件とその補助金の事例があり、直近の補助から 7 年経過しないと次の補助ができないことになっている。永続的な保存を求めているというわけではない。制度を厳しくしてしまうと、所有者が使わなくなる恐れもある。文化財の制度とは違う緩やかさを、保存を義務付ける期間の設定等でも担保していけるとよいと思っている。既存の文化財制度は、永遠に残すかそうでないか、という二択になってしまうが、文化財以外の場合、とりあえず当面の間は残しておく、という対応をすれば、時間の経過とともに希少性が上がり、価値が高まることもあり、その建物に関心を持つ人も出てくるかもしれない。地方でも、建物を使いきれなくなった所有者から活用してみたい人に受け渡す仕組み等もあり、今後は所有者ではなく使いたい人を前提に考えることもできるようになるかもしれない。</p>
E委員	<p>港区内では都市機能が急激に更新されることが多かったが、これを機に緩や</p>

かな更新へと切り替えるようなイメージではないか。

C委員

区民がこの提言の内容をどれだけ理解してくれるかという点も課題である。新しい制度ができたけれども、建物を守ることはできなかったではないかと認識されるような事態は避けたい。今回の提言は、緩やかな仕組みで所有者の意向を保存にふり向けてもらうためのものである。歴史的建造物の保存において、所有者の意向が重要なこともあり、制度には強制力を持ってないという限界があることも理解してもらうことが必要だと思う。そのためには制度の普及啓発も重要だ。短期間の保存であっても、補助金で保存する気持ちになる可能性があることにも期待したい。

D委員

そうだとしたら、「はじめに」の章に、今までの制度と今回の制度がどう違うかを明確に書かないと勘違いされる可能性がある。
タイトルも今のままだと勘違いされかねない。初めての人も分かりやすく、「緩やかに延命しながら」というところを反映した方がいい。

A委員

景観を構成しているものを、どのようにゆるやかな更新を促していくかということが主眼であるということを理解した。例えば、リノベーション、コンバージョンも補助の対象とするのか。また一方で、P13の事例は新築建築物であり、新築としては素晴らしいと思うが、P13のようになることを推奨しているのか。これを保存と呼べるかどうかを考えたとき、ここまで来ると違うと個人的には感じる。リノベーション、コンバージョンまでに止めておくべきなのではないか。助成の対象、保存の基準を議論する必要がある。

事務局

確かに、「歴史的建造物」のタイトルでは、読む人のイメージと内容が乖離しているかもしれない。リノベーションなどをどこまで対象とするかについても今後議論が必要であるので、対象となる範囲は来年度以降に議論したい。議論を深めることも必要であるが、一方今年度の提言ではどこまで書けるかも考える必要がある。

F委員

たまたまP13の事例の植栽設計に関わったので詳細を把握しているのだが、所有者は建築に造詣が深く、本当はもっと残したかったが、事情があってそこまでできなかった経緯がある。残したいという考えがあったことが大事であると思う。写真で判断すると一面的な見方になるが、残すために試行錯誤した内容やプロセスが見えると見方が変わるので、そのような内容も今後公表してもいい内容だと考える。

A委員

提言の結論は何か。区長が全部読むことになるか。一般的には「まとめ」のような、そこだけ見ればわかるページがある。P25だけでは分かりにくいのではないか。

C委員

直感的に分かりやすいようにするのは重要である。概要版を別につけること

も考えてはどうか。

事務局

区長への説明も実施する予定であるが、分かりやすい資料を別途作成する。

A委員

結論が章ごとに分散されているため、本編だけだと把握しづらい。

事務局

P13の事例について補足すると、「これを歴史的建造物の保存と扱えるか」という反応も理解できるが、所有者が残すためにかけた思いや努力には相当のものがあつた。しかし提言書に載せるには調整が必要であるため、これ以上書くことは難しいかもしれない。一方で、歴史的建造物を残した人の話を発信することは、区民の関心を引き興味を持ってもらうという普及啓発の面でも重要となる。所有者へのインタビューにより、区と所有者が接点を持つというメリットもある。

都市部における歴史的建造物の保存のインセンティブについては、P14の特例容積率適用地区が開発権の移転のことなので、既に提言書の中に入っているが、記述を詳細化してわかりやすくしたい。ニューヨークでも歴史的建造物上空の開発権の移転をより幅広いエリアで実現するための劇場街の特別ルール事例などもあり、都心部ならではの手段でもあるので、必要であれば追記することができる。

重点区域については、短期間で審議会の中で合意形成するのが難しく、そもそも区で長期間歴史的資源の包括的な調査がなされていなかったこと、所有者や町内会等の地区の関係者との合意形成も重要であることから、現時点では言及しないのが現実的である。一方で重点区域を決めるということは、前回と今回紹介した「歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）」の策定で実現しやすくなる。まずは区内の歴史的建造物に目を向けてもらい、機運が高まったところ、例えば観光面で区が重視していきたいエリアなどを歴まち計画の重点区域とすることで、事業としての補助率増加等の支援をする国の制度がある。面的に重要なエリアを設定するには、長期的には歴まち計画の活用も考えられる。

C委員

今までの議論を踏まえると、題目は「港区の歴史的景観を継承するための仕組みづくり」とし、副題として建造物等が出てくるようにする、という案もあり得る。建物だけでなく、樹木もセットになっているニュアンスを含むよう、検討できないか。

事務局

<事前にいただいた意見の説明>

- 1 地区ごとの良さが港区全体の特徴であるので、地区ごとの良さをわかりやすく伝えていくことも重要ではないか。
→事前の意見を受けて、すでに提言書に反映している。
- 2 個人所有の住宅等に対する支援が気になる。庭や玄関、塀の付近の樹木の保存にも区として援助等ができるとうい。
- 3 昭和時代の新しい歴史的建造物が多いことは港区の特徴でもある。区と

して、保存対象としてこういうものにも着目しているということを発信していくとよい。

- 4 中長期的な取組みで、滅失建物の記録や公開等に触れられているなど、中長期で取り組んでいくという姿勢はよいと思う。
- 5 区の中で既に観光ルート作成等はしているのか。
→産業振興課にヒアリングしたところ、既に関連の取組みはあり、ボランティアの育成にも取り組んでいるとも聞いている。

図書文化財課

文化財も景観も私益と公益問わず、所有者の権利が最も保護されるという特徴がある。所有者の財産権を無視することはできない。そのため、開発が決まってから、区が残して欲しいと言って所有者の権利を阻害することはできないという限界がある。区民が緩やかに「みんなのもの」として意見が言えることが重要である。考え方を2つに分けた方がわかりやすい。要するに「他者に対する意見が言える部分」、「所有者を援助する部分」の2つの枠組みを作り、線引きをはっきりさせることでお互いの理解が得られるよう調整しやすくできるとよい。

(2) 今後のスケジュールについて (資料3)

C委員

3月24日の次回審議会で委員の採決を行うのであれば、それまでにメールで委員に修正案に目通ししてもらう時間が必要だと思う。
修正案に対する各委員の意見を踏まえた最終案をまとめ、採決という流れを作ってもらえれば、採決後の区長への提言書の手交ができるのではないかと。

事務局

そのように進めさせていただく。

3 閉 会