

第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

第3 歴史的建造物の保存等による景観形成

目次

これまでの取組	… 1
I-1 都選定歴史的建造物	
① 概要	… I-1-1
② 選定状況	… I-1-1 ~ -7
③ 都選定歴史的建造物等の保存等	
<現状変更の届出による歴史的景観の保全>	… I-1-8 ~ -14
<東京歴史まちづくりファンドを活用した歴史的建造物の保存支援>	… I-1-15 ~ -19
④ 選定歴史的建造物の選定及び保存に関する課題と取組拡充の方向性	… I-1-20 ~ -23
I-2 特に景観上重要な歴史的建造物	
① 概要	… I-2-1
② 選定状況	… I-2-1 ~ -6
③ 各区市景観計画等における「特に景観上重要な歴史的建造物等」の位置づけ等の整理	… I-2-7 ~ -8
II 都選定歴史的建造物等に配慮した景観形成の推進（歴史的景観形成の指針）	… II-1 ~ -4
III 都市開発諸制度を活用した歴史的建造物の保存	… III-1
IV 歴史的建造物の利活用	… IV-1 ~ -2
V 地域のまちづくりを通じた歴史的景観の形成	
① 「歴史的景観形成の指針」の基本的な考え方を踏まえた取組	… V-1 ~ -3
② エリアを考慮した都選定歴史的建造物の選定	… V-4 ~ -6
参考編	
・表 都選定歴史的建造物一覧	… 参考編 -1 ~ -5
・表 現状変更の届出一覧	… 参考編 -6 ~ -9
・表 特に景観上重要な歴史的建造物等一覧	… 参考編 -10 ~ -11

歴史的建造物等の保存等による景観形成

歴史的な建築物や土木構造物は、都市の記憶を次世代に引き継ぐ貴重な景観資源であり、これらの歴史的建造物等を保存・活用し、都市の魅力を高めていくことが重要である。

都はこの趣旨を踏まえ、以下の歴史的景観形成に係る施策を展開している。

○これまでの取組

I 東京都選定歴史的建造物・特に景観上重要な歴史的建造物等の選定・保存

平成 10 年度 ・旧東京都景観条例に基づき「東京都選定歴史的建造物」の選定基準の策定
(H10.11.25 東京都景観審議会 答申)

平成 12 年度 ・「特に景観上重要な歴史的建造物等」の選定基準の策定及び選定
(H12.5.19 東京都景観審議会 答申)

平成 22 年度 ・「東京歴史まちづくりファンド」の創設
・東京都選定歴史的建造物を対象に、保存助成を開始

II 東京都選定歴史的建造物等に配慮した景観形成の推進（歴史的景観形成の指針）

平成 13 年度 ・歴史的景観の大切さを伝え、特に景観上重要な歴史的建造物等に配慮した景観づくりのための手引きとして、「歴史的景観保全の指針」を策定

平成 18 年度 ・東京都景観条例施行（H18.10.12）以降、条例第 32 条第 2 項に規定する「歴史的景観形成の指針」を「歴史的景観保全の指針」として運用

平成 21 年度～22 年度 ・「歴史的景観保全の指針」の実効性を高めるために改定を検討

III 都市開発諸制度を活用した歴史的建造物の保存

平成 19 年度 ・都市開発諸制度における歴史的建造物の外観の保存等の評価を開始

IV 歴史的建造物の利活用

平成 18 年度 ・歴史的建造物の利活用の促進を位置付け（東京都景観計画）

平成 25 年度 ・歴史的建造物を活用したチャリティイベントを開始

V 地域のまちづくりを通じた歴史的景観の形成

平成 18 年度 ・「歴史的景観保全の指針」の基本的な考え方を踏まえた取組方針を位置付け（東京都景観計画）

平成 27 年度 ・東京都選定歴史的建造物の選定の考え方に「エリアを考慮した選定」を追加
(H27.9.7 東京都景観審議会 審議承認)

VI 観光まちづくりとの連携

平成 18 年度 ・都市開発諸制度を活用した歴史的建造物の保存の考え方に、魅力ある商業施設の導入を追加（東京都景観計画）

・観光振興や商店街振興と連携した、文化や歴史を感じさせる景観形成の取組を促進（東京都景観計画）

I-1 東京都選定歴史的建造物

歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものとして、東京都景観条例に基づき、都が選定したもの（以下「都選定歴史的建造物」という）

（東京都景観条例第 22 条）

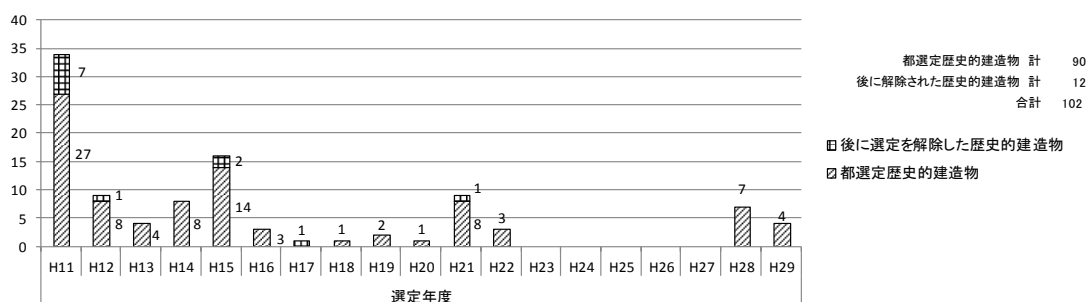
① 概要

- ・都は、歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものを「都選定歴史的建造物」として、所有者からの同意のうえ、選定し、建造物等の所有者に外観の保存に努めるよう促すとともに、所有者の負担を軽減するため、「東京歴史まちづくりファンド」を活用し、歴史的建造物の保存を支援している
- ・なお、旧景観条例以前は、「歴史的建造物の景観意匠保存事業」を実施し、外観保存に努めてきた

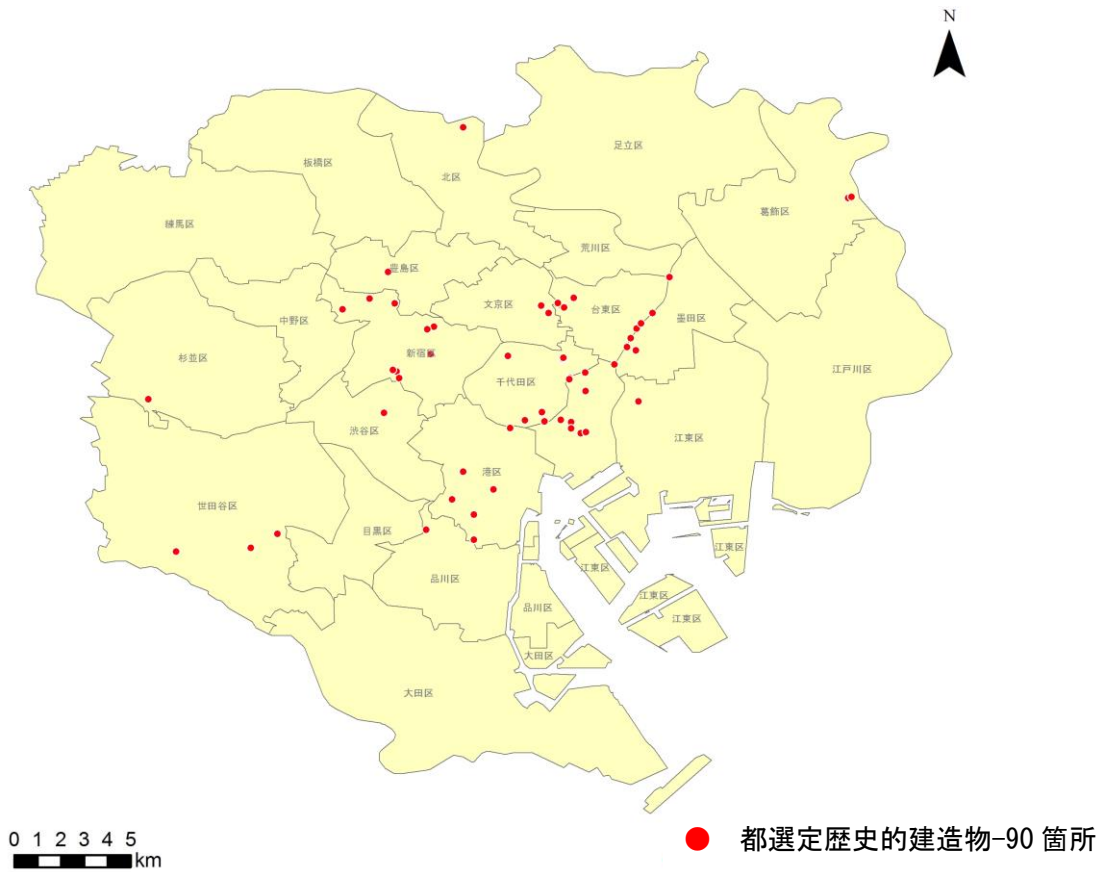
② 選定状況

- ・「都選定歴史的建造物」の選定基準を策定（H10.11.25 東京都景観審議会答申^{*1}）
- ・平成 10～13 年度の東京都景観審議会による答申を踏まえ、以下の 185 件を、都選定歴史的建造物の選定候補として決定
 - ・ H10.11.25： 107 件（近代洋風建築、橋梁及びその他の土木構造物）
 - ・ H12.5.19： 26 件（近代洋風並びに和風建築）
 - ・ H13.2.5： 52 件（区市町村から推薦されたもの）
- ・選定候補に、戦後の歴史的建造物を加える方針^{*2}を決定し、候補を 37 件決定（H27.9.7 東京都景観審議会 審議承認）
- ・選定候補に、エリアを考慮した歴史的建造物を加える方針^{*3}を決定し、候補を 19 件決定（H27.9.7 東京都景観審議会 審議承認）
- ・土木構造物の選定基準を策定^{*4}し、選定候補 54 件を決定（H29.3.22 東京都景観審議会 審議承認）
- ・平成 29 年 5 月時点では、90 件を選定^{*5}（参考編「表 都選定歴史的建造物一覧」参照）

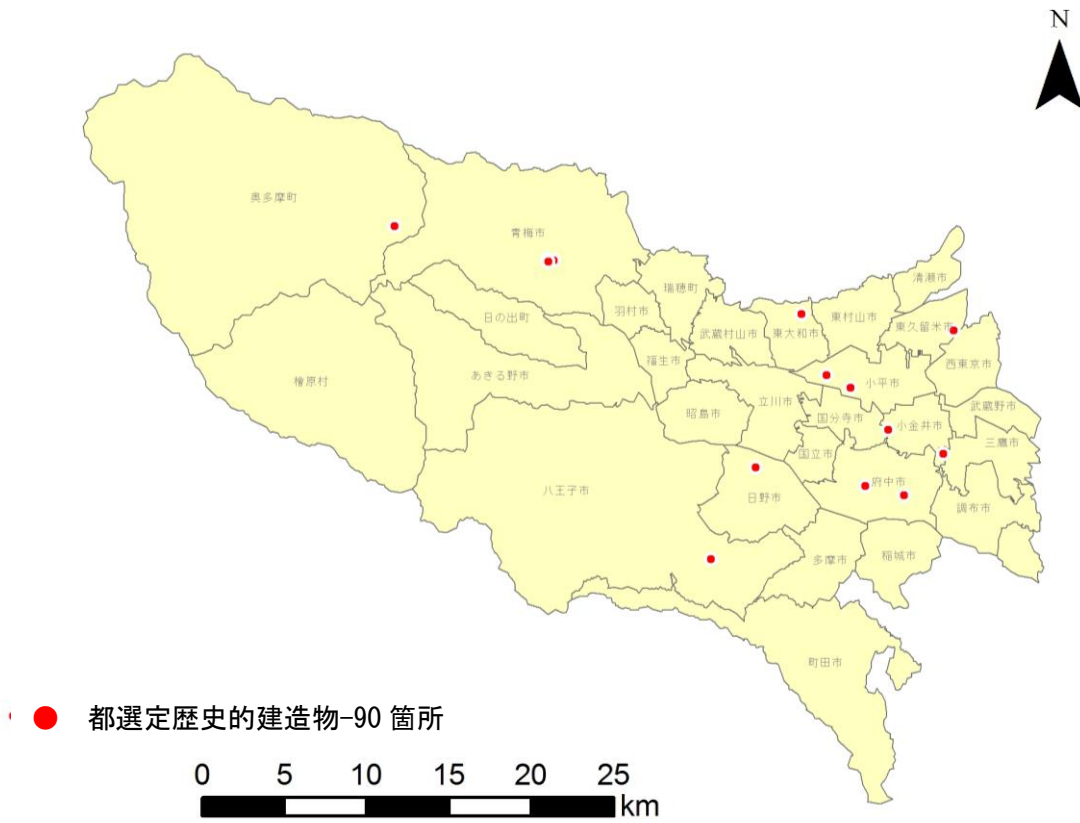
都選定歴史的建造物（解除されたものも含む）の選定数の推移



年度別選定件数（平成 29 年 5 月時点）



区部における都選定歴史的建造物 分布状況（平成29年5月時点）



市町村部における都選定歴史的建造物 分布状況（平成29年5月時点）

「都選定歴史的建造物」選定基準

1 歴史的建造物の範囲

歴史的建造物とは、東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物であり、原則として、建設後 50 年を経過しているものとする。ただし、特に重要なものは、50 年を経過してなくとも選定できる。

(基本的な考え方)

歴史的建造物とは、機能・用途・技術・意匠・設計思想などにおいて特徴があり、その存在が貴重である建築物、土木構造物及びその他の工作物をいう。一般的な建造物で時間を経過しただけのものは除く。

年代的には、建設後の年数が 50 年を経過したものをいう。景観上の価値を確定するには、一定の時間の経過が必要であり、当面の目安として 50 年とする。ただし、50 年を経過していなくとも、景観上の価値が特に高いものについては選定することができる。

2 選定基準（景観上の重要性）

都選定歴史的建造物は、東京の景観づくりにおいて重要なもので、次の選定基準に該当するものとする。ただし、特に重要なものは、選定基準に該当しなくとも選定できる。

- 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

(基本的な考え方)

都選定歴史的建造物は、東京の景観づくりにおいて重要なものであり、選定基準に該当するものである。選定基準に該当するだけでなく、東京の景観づくりの観点から総合的に判断される。選定基準に該当しなくとも、景観審議会が特に重要と認めたものは選定できる。

- ① 「地域の歴史的景観を特徴づけていること」とは、次のいずれかに該当するものをいう

ア 東京の風格ある景観を構成している

- ※ 丸の内のオフィス街、霞が関の官庁街、日本橋・銀座の金融・商店街
- ※ 隅田川の橋梁群

イ 立地する場所と関連が深く、一体的な景観を構成している

- ※ 寺の門前、旧街道沿い、集団として残っている地域、庭園・公園と一体的
- ※ 主要な河川

ウ 建設された時代・類型に特色があり特徴ある景観を構成している

- ※ 下町の出桁・看板建築、山の手の洋館、多摩部の茅葺屋根
- ※ 震災復興期の構造物

- 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」とは、次の複数に該当するものをいう

ア 大通り・角地・広大な敷地（河川や海岸）に存在している

イ 周囲に比して規模が大きい

ウ 特徴的なデザインが際立っている

- 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」とは、次のいずれかに該当するものをいう

ア 日常生活の中で広く都民に利用されているもの

イ 絵画、写真、映画、文学等でその存在が引用されているもの

ウ その他、人々に親しまれ、都民の関心が高いもの

3 保存状態

都選定歴史的建造物は、外観・敷地の状況が建設当時の状態で保存されているものとする。ただし、次の場合は、選定できる。

- ① 外観が修復されている場合は、従前の意匠・形状が十分継承されていること。
- ② 移築されている場合は、敷地及び周辺の状況など従前の景観が十分継承されていること。

(基本的な考え方)

保存とは、建設時と同じ材料・状態のまま意匠・形状(規模)を継承していること。修復とは、建造物本体を原状のまま外観に必要な補修(材料の取替を含む)を加えることをいう。

建造物の相当の部分を保存している場合は、建造物全体(除去・増築後も含む)のバランスを考慮し、従前の外観を損なっていなければ可とする。なお、「相当の部分」とは全体のボリュームの4分の3程度を目安とする。ただし、これに満たなくとも景観づくりに寄与する修復などの特別な措置があれば相当とみなすことができる。

増築されている場合は、建造物全体(増築後も含む)のバランスを考慮し、従前の外観を損なっていなければ可とする。

建造物を一度取り壊し、新しい材料で意匠・形状を元通りにつくり直したものは、当面のぞかれる。これは、こうした手法が助長される恐れがあるため除外するもので、その評価扱いについては将来、再度検討することとする。

別の場所に移築(移設を含む、敷地内の軽微な移動は除く)されたものは、従前の景観(文脈)を継承していないことから除かれる。ただし、その状態が同じ敷地、同一地域での移築の場合において、従前の景観(文脈)を十分継承していると判断できる場合は選定できる。また、移築後50年程度を経過し、新たな景観として認知されていると判断できれば選定できる。

建設当時の状態とは、善良な管理がなされ保存状態が良好であることが望ましく、補修ができない程度著しく劣化している場合は、その価値について考慮する必要がある。

4 外観の確認

都選定歴史的建造物は、その外観が容易に確認できる状態にあるものとする。

(基本的な考え方)

公道から外観が確認できるか、外観が確認できる程度、敷地が公開されていることとする。

敷地の公開については、視認の度合いや所有者の事情を考慮して定められる。建造物の管理上、日時を区切ることもやむを得ない場合もあるが、公開の対象は一般都民としなければならない。

※2 戦後の歴史的建造物を加える方針

(H27.9.7 東京都景観審議会 審議承認)

選定対象

戦後にあたる昭和20年(1945)以降に建築された建造物で、歴史的な価値を有する建造物

選定基準の考え方

1 歴史的建造物の範囲

戦後にあたる昭和 20 年(1945)から昭和 45 年(1970)に建築された建造物で、歴史的な価値を有する建造物

(歴史的な価値は、次の点から判断する。)

公的機関からの受賞、学会等による選定、文献への掲載

- ・ 建築学会賞を受賞した建造物
- ・ DOCOMOMO により選定された建造物
- ・ 「総覧日本の建築」に掲載され、BCS 賞を受賞又は「新建築 現代建築の軌跡 新建築創刊 70 周年記念号」に掲載された建造物
- ・ 20 世紀東京の建築遺産 50 選に選定された建築物
- ・ 「東京都の近代和風建築」など、3 次調査(特に価値の高い重要遺構)が行われた建造物
- ・ BELCA 賞を受賞した建造物 など

※「2 選定基準(景観上の重要性)」、「3 保存状態」及び「4 外観の確認」については、「※1 選定基準(H10.11.25 東京都景観審議会答申)」に基づく。

※3 エリアを考慮した歴史的建造物を加える方針 (H27.9.7 東京都景観審議会 審議承認)

選定対象 以下のうち、いずれも満たすもの

- ・ 単体では、「※1 H10.11.25 東京都景観審議会答申」の「2 選定基準(景観上の重要性)」を満たさないが、周囲の街並みとの関係に着目することによって景観づくりにおける重要性が明確になる建造物
- ・ 地域として歴史的景観を保全する取組を行っており、地元として歴史的街並みを残す機運が高いもの

選定基準の考え方

- #### 2 選定基準(景観上の重要性)
- ・ 除外

※「1 歴史的な価値」、「3 保存状態」及び「4 外観の確認」については、「※1 H10.11.25 東京都景観審議会答申)」に基づく。

※4 土木構造物の選定基準 (H29.3.22 東京都景観審議会 審議承認)

選定対象

次の分類表による土木構造物

事業分野	関連構造物					
	橋梁	隧道	付属建築物・工作物	護岸・堤防	門	その他*2
道路	○	○	○	—	—	○
河川(水路)	○	○	○	○	○	○
港湾	○	○	○	○	—	○
鉄道	○	○	○	—	—	○
その他*1	○	○	○	○	○	○

- *1 その他の事業分野としては、「都市」「空港」「ライフライン（水道、ガス、電力、通信等）」等がある。
- *2 その他の関連構造物としては、並木等の「植栽」や橋詰広場等の「広場」または「緑地」等がある。

選定基準

1 歴史的な価値

東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物（土木構造物）であり、原則として、建設後 50 年を経過しているもの。ただし、特に重要なものは、50 年を経過していなくとも選定できる。

（基本的な考え方）

- ・単体として歴史的価値がある構造物。
- ・周辺環境も含めた一体的なシステムとして、あるいは一連のネットワーク*として、インフラの歴史的価値を評価するうえで欠かせない構造物。

（歴史的な価値は、次の 3 点から判断する。）

① 学会等による選定、文献への掲載

- ・選奨土木遺産（土木学会）に選定された土木建造物
- ・近代化産業遺産群 33・続 33（経済産業省）に選定された土木建造物
- ・推薦産業遺産（産業考古学会）に選定された土木建造物
- ・「日本の近代土木遺産（改訂版）現存する重要な土木構造物 2800 選」（土木学会）に掲載された土木建造物

② 都区市町村の文化財登録

- ・文化財保護法の規定による登録を都区市町村が行った土木建造物

③ 区市町村からの推薦

- ・歴史的建造物として区市町村が推薦する土木建造物

2 景観上の重要性

「※1 H10.11.25 東京都景観審議会答申」に基づく。

3 保存状態

できるだけ建設当時の状態で保存されているもの。ただし、適切な使用のため行われた改造については許容する。

（保存状態の考え方）

- ・できるだけ建設時と同じ材料・状態のまま意匠・形状（規模）を保存していること。
- ・ただし、適切な使用の目的での補修や改修等により、構造物の価値が損なわれていないと判断できるものは選定できる。
- ・保存が断片であっても、構造物の歴史的価値が判断できるものは選定できる。
- ・文献調査や管理者へのヒアリング、写真による現地確認等により、個別に判断する。

4 視認性

通常、望見できる状態にあるもの。

（視認性の考え方）

- ・公道、その他公共の場所から、容易に望見できること。
- ・現地確認や写真などにより、個別に判断する。

*一連のネットワーク、または一体的なシステム について

選定対象の社会基盤整備 事業分野のうち、道路・河川（水路）・港湾・鉄道・その他が対象

事業分野	一連のネットワークまたは、一体的なシステム
道路	五街道をはじめとする主要な街道 <ul style="list-style-type: none"> ・国道1号（桜田通り）、国道4号（日光街道）、国道20号（甲州街道） 等 関東大震災後、震災復興道路の基軸となった道路 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和通り、靖国通り 等 戦後、戦災復興道路として整備された道路網 <ul style="list-style-type: none"> ・明治通り、外堀通り 等
河川 （水路）	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩川 ・玉川上水 ・荒川（旧中川含む） ・隅田川 ・神田川 ・小名木川 等
港湾	<ul style="list-style-type: none"> ・東京港
鉄道	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 中央線 ・JR 青梅線 ・JR 総武線 ・JR 山手線、京浜東北線（東海道線、常磐線含む） ・私鉄 等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフライン（水道、ガス、電力、通信等）

※5 文化財への指定・登録及び滅失により選定解除された12件を除く

③ 都選定歴史的建造物等の保存等

＜現状変更の届出による歴史的景観の保全＞

- ・都選定歴史的建造物の所有者は、当該都選定歴史的建造物の良好な景観の形成における価値を尊重し、その保存に努めなければならない
(東京都景観条例第 25 条)
- ・都選定歴史的建造物の現状を変更する場合は、あらかじめ届出を提出しなければならない
(同条例第 27 条第 1 項)
- ・届出の内容が、良好な景観の形成における価値を損なうと認めるときは、当該届出をした者に対し、東京都景観審議会の意見を聴取したうえで、必要な指導又は助言を行う
(同条例第 3 項及び第 4 項)
- ・平成 11 年度以降、計 62 件の現状変更届が提出*され、そのうち 7 件は、東京都景観審議会歴史景観部会からの意見聴取を実施（「歴史景観部会にて審議された現状変更届出の事例」を参照）
* 参考編「表 現状変更の届出一覧」を参照

<歴史景観部会にて審議された現状変更届出の事例>

1 日本橋ダイヤビルディング（旧三菱倉庫江戸橋倉庫ビル）			
所在地	中央区日本橋 1-19-1		
竣工年	昭和 5 年（1930 年）	選定番号	76
現状変更届提出年月日	平成 20 年 9 月 30 日		
変更内容	都市開発諸制度を活用し、歴史的建造物の外観を保存しながら高層化する事業		
変更理由	機能更新のため		
経過概要	<ul style="list-style-type: none"> ・特定街区制度の都市計画提案を行うため、東京都景観条例に基づく、大規模建築物等の建築等に係る事前協議を実施 ・上記提案内容に、歴史的建造物の外観や躯体の一部を保存することを条件とした容積率の取得が含まれていることから、外観等の保存のあり方について、歴史景観部会の意見を聴取 ・平成 18 年度第 3 回歴史景観部会において、下記の意見が出されると共に、変更の素案が明らかとなった時点で、再度、部会の意見を聴取する方針を採用 ・平成 20 年度第 1 回の歴史景観部会において、意見に対する事業者の対応について、審議がなされ、一部意見が付された上で計画を了承 ・事業者は、歴史景観部会の審議結果に基づき、都市計画提案を行う前に大規模建築物等の建築等に係る事前協議書を提出 (事前協議書提出日：H20.8.7) ・上記、部会において付議された内容に応じ、現状変更届出を受理 		
意見の内容と事業者の対応			
歴史景観部会の意見（平成 18 年度部会）		事業者の対応（平成 20 年度回答）	
【都選定建物と認めるための条件】		1～6について	
1 外観に使われている素材については、可能な限り現物保存に努めること。	(1) 外観上重要なファサード、塔屋、フラットスラブを最大限保存する方法を検討した結果、まず西側の 2 スパンについて既存建物の外観・躯体を残すことで対応する計画とした。		
2 昭和通りに面したに西面及び南西角は、眺望上重要な部分であるため、ファサードをできるだけ保つこと。	(2) 東西面の大きな曲面壁及び北西側壁面の一部は現物を保存するとともに、改修等により創建当初からデザインが変わっている北側中央部は、創建当初のファサードを再現し、川筋の連続したファサードと保全する。		
3 南西角の屋上に位置する塔屋は、本建造物の一番の特徴であり、全体が船体を思わせる外観の要となる部分であるので、現状の保存に努めることに加え、建物全体の外観変更が生じた際には、塔屋の存在感が埋没しないよう配慮に努めること。	(3) 南側中央部は既存建物の輪郭、壁面位置、軒高を受け継ぐデザインとすることで、事務室、荷捌所、保管倉庫の 3 つの機能が外観に現れる構成の継承に努めた。		
4 川辺の建築であるということが理念的に重要なので、東面から北面にかけての川筋のファサードを出来るだけ保つこと。	(4) 塔屋は現状の保存を行うとともに、高層部から分節させ、塔屋の積み重なる水平ラインを活かすため、背景となる高層部の壁面は、平坦なガラス面となることを避け、シンプルな壁面と垂直ラインにより構成した。		
5 内包する主要な 3 つの機能（事務室、荷捌所、保管倉庫）がそのまま外観に現れている構成の継承に努めること。			
6 構造部分のフラットスラブについても、できるだけ保存に努めること。			

<p>7 楓川の川筋をできるだけ復元してほしい。</p> <p>8 日本橋川周辺の景観の一体的向上と歴史的建造物を回遊する歩行者ネットワークづくりの取組みを希望する。</p>	<p>7, 8について</p> <p>(1) 川沿いに公開スペースを設置し、歴史的建造物を回遊する歩行者ネットワークづくりに一定の対応を行う。</p> <p>(2) 今後、川筋の景観形成や、さらなる歩行者ネットワークづくりについては、将来の首都高速の地下化や街づくりの動きの中で、一定の協力を実施する方向で検討する。</p>
<p>歴史景観部会の意見（平成20年度部会）</p> <p>1 低層部と高層部とをつなぐ6階部分の外観デザインについては、元の建物の6階が縦長の窓を連続させた特徴ある意匠であることを意識した上で、継承したデザインとすること。</p> <p>2 本件に関して、都民への説明責任を果たすため、東京都景観審議会歴史景観分会の意見に対する所有者、設計者等の対応状況等について、都と所有者が協力し公表することを検討すること。</p> <p>3 高層部のデザインを変更する必要性が生じた場合には、その変更内容について、低層部と高層部のデザインを調和させた経緯を踏まえて対応すること。</p>	<p>事業者の対応（平成21年度届出内容抜粋）</p> <p>既存外壁を保存しながら、高層化する（一部は再現や更新を行う）。</p> <p>なお、6階部分の具体的な外観デザインが策定できた時点で、改めて現状変更届出を行う。</p> <p>事業者の対応（平成25年度届出内容抜粋）</p> <p>【新築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の縦長窓が連続する意匠を継承 ・駐車場への乗用車入口を北西側に変更 ・既存壁面線とパラペットラインを残して外側に太陽光パネルを設置



変更前外観（届出資料より）



部分建替え時外観（ビルパンフレットより）

2 中央区十思スクエア			
所在地	中央区日本橋小伝馬町 5-1		
竣工年	昭和 3 年 (1928 年)	選定番号	72
届出年月	平成 23 年 4 月 21 日		
変更内容	体育館、菜園スペースに小規模特別養護老人ホーム、入浴施設、体育施設、屋上菜園を建設		
変更理由	小規模特養等複合施設の整備のため		
経過概要	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 年、小学校廃校 ・平成 12 年、複合福祉施設として校舎を改修 ・平成 17 年 3 月、都選定歴史的建造物に選定 ・敷地内に建造物を新設することから、現状変更届を提出 ・平成 23 年度第 1 回歴史景観部会において意見聴取を実施 ・下記歴史景観部会の意見に基づき、計画の修正案を提示 ・当該案について、平成 23 年度第 2 回歴史景観部会において、意見聴取がなされ、必要な配慮がなされているものみなし、計画を了承 		
意見の内容と事業者の対応			
歴史景観部会の意見		事業者の対応	
1	旧体育館のイメージを踏襲することを検討されたい。	旧体育館のイメージを踏襲する。旧体育館より階上は壁面後退し、落ち着いたデザインとする。	
2	手摺を目立たないようにする工夫等により、ファサードの凹凸感を抑える配慮等をされたい。	バルコニー設置義務のある特別養護老人ホームを低層階（2・3階）から上層階（4・5階）に移すことで、旧体育館のファサードの凹凸感を抑えた。	
3	旧校舎の特徴的な意匠の採用については、その規則性にも配慮することを検討されたい。	旧体育館の窓の形状、高さやパラペットといった特徴的な意匠を踏襲した。	
4	ファサードの高さを旧体育館の高さに合わせるなど、旧体育館のイメージより階上は壁面後退する計画を検討されたい。	ファサードの高さを旧体育館の高さに合わせ、旧体育館のイメージより階上は壁面後退した。	



改修前外観 1 (審議会資料より)



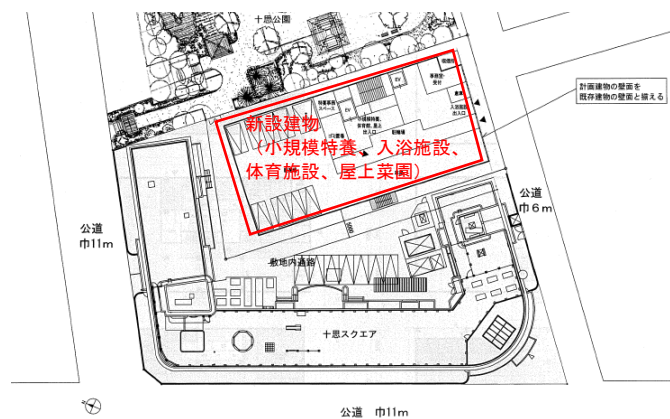
改修前外観 (審議会資料より)



計画パース 1 (審議会資料より)



計画パース 2 (審議会資料より)



計画配置図 (審議会資料より)

3 東京都慰霊堂			
所在地	墨田区横網 2-3-25		
竣工年	昭和 5 年 (1930 年)	選定番号	20
届出年月	平成 25 年 11 月 20 日		
変更内容	屋根：銅板葺替え及び塗装 外壁：塗装、耐震壁設置		
変更理由	耐震補強工事及び外壁、屋根の劣化補修を行うため		
経過概要	<ul style="list-style-type: none"> ・外観変更を伴う改修工事であることから、現状変更届に該当 ・平成 25 年度第 2 回歴史景観部会において意見聴取を実施 (H25.7.22 開催) ・歴史景観部会の意見への対応を条件に現状変更届を受理 ・平成 26 年度第 1 回歴史景観部会において、追加意見を提示 (H26.7.17 開催) ・追加意見に基づき、修正案を提示 ・これまでの意見に対する事業者の配慮が認められ、計画を了承 		
意見の内容と事業者の対応 (主要なもの抜粋)			
歴史景観部会の意見 (H25. 7. 22)		事業者の対応 (H26. 7. 17)	
<p>【屋根の銅板葺き替えについて】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東京の環境では銅板に均一な緑色の緑青が発生しない例が見受けられる。緑青を定着させた銅板、または着色された銅板を採用できるか検討すること。また、板厚など、工法や材料を工夫できるか検討すること。 2. 現在の装飾品については、取り外し後、保存を図ること。 3. 現在の銅板葺きの一部を、現状のまま残せないか検討すること。 <p>【外壁の改修について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁の改修については、可能な限り、ひび割れ補修後表面処理による改修を基本とし、やむをえない場合のみ、塗装等を行うよう検討すること。 2. 現存の外壁仕上げの一部を、必要に応じて補修の上残せないか検討すること。 <p>【窓の改修について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 内部の格子窓縦棧の間隔は、外部の窓格子と合わせること。 2. 現存の木造格子窓、外部窓格子については、取り外し後、一部保存を図ること。 3. 耐震改修に伴ない新たにできる梁や袖壁については、既存部分と識別できる色彩を検討すること。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 緑青色の塗装にて銅板を塗装します。工場にて塗装及び折り曲げ加工を行い、現場にて銅板取り付け後、タッチアップを行う。 2. 鬼板については、取り外さず木下地を補修の上、銅板の張替えを行う。鳥襖は取り外し後、一部を保存する。 3. 現状の銅板葺きは木下地の損傷が激しいので、取り外し後一部を保存する。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁は補修後表面処理の上、耐久性を高めるため (紫外線対策) 塗装することを考えている。 2. 外壁の一部を現状のまま残す。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 内部の縦棧と外部の窓格子の間隔を合わせる。 2. 木製格子窓、外部窓格子は取り外して一部保存する。 3. 梁や袖壁は既存部分とは別の色彩にするよう検討する。 	
歴史景観部会の意見 (H26. 7. 17)		事業者の対応 (H26. 7. 17)	
<p>【屋根の銅板葺き替えについて】</p> <p>銅板葺き替えの工法については、<u>塗装後天然緑青が発生する工法</u>を用い、<u>塗装色</u>につ</p>		<p>銅板の塗装色については、部会での意見を踏まえ、マンセル値 10GY6/2 の厚塗を採</p>	

いては、見本提示のあった3案のうち、B案のマンセル値 5G6/2 の厚塗を基本に検討すること。

その他については、別紙対応案（部会付議資料）のとおり工事を進めること。

【検討をお願いしたい事項】

今回の耐震補強工事については、歴史的建造物としての価値を残し、極力改変部分を少なくするなど、事業者の努力が認められる。

将来の文化財的な価値評価を考慮し、以下の点について検討されたい。

1. 屋根について、既存の瓦棒や箱棟の部材の一部を現状のまま再使用する。再使用が難しい場合は、既存の部材の記録をデータとして残す。
2. 鬼板について、既存銅板についても保存する。

用。

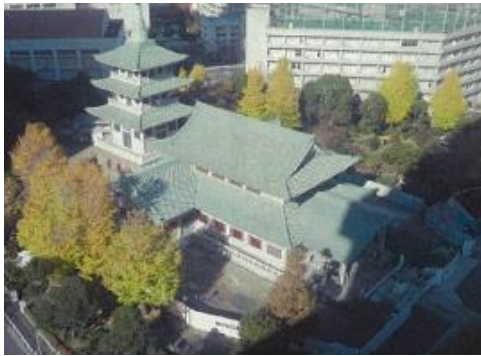
1. 既存の瓦棒については、堂北側屋根の一部を現状のまま使用。箱棟については、再使用が困難なため、既存部材の記録をデータとして残す。
2. 鬼板について、既存銅板については、取り外し保存する。



改修前外観（届出資料より）



改修前屋根部（届出資料より）



改修後外観（届出資料より）



保存された鬼板（届出資料より）

<東京歴史まちづくりファンドを活用した歴史的建造物の保存支援>

都市の魅力を高めていくためにも、歴史的建造物の保存や修復を社会全体で応援することが重要であることから、東京都は、歴史的景観の形成を図る取組として、公益財団法人「東京都防災・建築まちづくりセンター」に「東京歴史まちづくりファンド（以下、「ファンド」という）」を設立してこれを活用し、歴史的建造物の保存を支援。

- ・平成 22 年度 公益財団法人「東京都防災・建築まちづくりセンター」に「東京歴史まちづくりファンド^{※1}」を設立
- ・平成 22 年度～ 計 14 件の歴史的建造物に対し、総額約 7,300（万円）の補助を実施（実施予定のものも含む）（H29.9 時点）
- ・平成 22 年度～ 都民及び企業から計 4,287 件、総額約 1,900（万円）の寄付を受領（H28 年度末時点）

※1 東京歴史まちづくりファンド概要

1 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（以下「センター」という）

2 設立日

平成 22 年 7 月 1 日

3 設置期限

平成 32 年 3 月末日（約 10 年間）

4 助成対象

民間所有「都選定歴史的建造物」の修復・保存などの経費

5 助成内容

工事費用の 2 分の 1 以内でかつ 1,000 万円を限度

6 仕組み

資金の流れ

収入

- 設立当初 ・東京都から 5000 万円の資金拠出
- ・一般財団法人民間都市開発推進機構から 2,500 万円の資金拠出
- 設立以降 ・都民及び企業からの寄附

支出

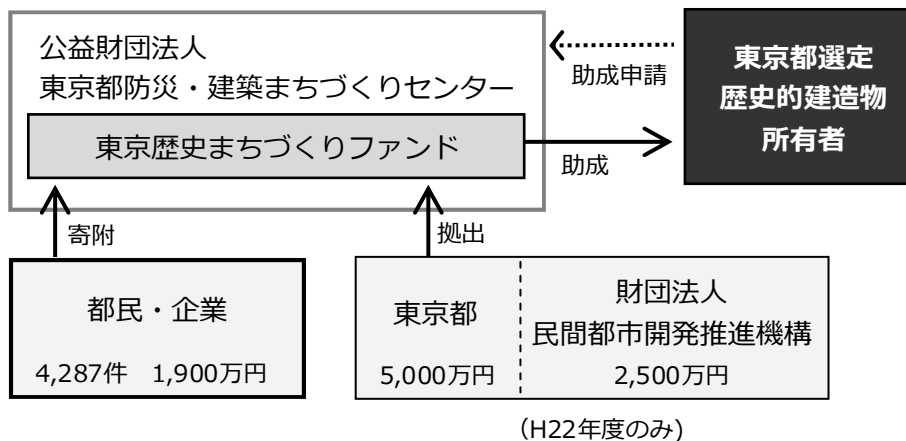
- 設立以降 ・歴史的建造物の所有者に対し、工事費の一部*を助成

* 「5 助成内容」を参照

手続きの流れ*

- 1 センターが助成対象とする事業を募集
- 2 歴史的建造物所有者が「東京歴史まちづくりファンド助成金交付申請書」により、センターに申し込み
- 3 センターに設置された審査会が、助成対象を採択
- 4 センターが歴史的建造物所有者に、「助成金交付決定通知書」により通知
- 5 歴史的建造物所有者がセンターに、「完了実績報告書」を提出
- 6 センターが所有者に、助成金の交付

* 必要に応じ、東京都と協議のうえ、現状変更届を提出



(H22年度のみ)

図 東京歴史まちづくりファンドの資金の流れ

東京歴史まちづくりファンドによる補助実績

年度	物件名	助成額(万円)	使 途(主なもの)
H22 年度	早稲田奉仕園スコットホール	711	屋根、外壁補修
H22 年度	市政会館	557	外壁補修
H22 年度	いせ源本館	155	外壁補修
H22 年度	柴又帝釈天題経寺大客殿	339	外壁木部洗い出し、屋根瓦等修復
H23 年度	立教大学 本館(モリス館)	833	外壁、渡り廊下耐震補強、外壁建具補修
H23 年度	市政会館	635	外壁、外構補修
H23 年度	柴又帝釈天題経寺大客殿	333	外壁木部洗い出し、屋根瓦等修復
H24 年度	丹三郎屋敷 長屋門	145	茅葺屋根改修
H24 年度	日立目白クラブ	720	外装塗装改修
H25 年度	神田まつや	23	自動火災報知機設置
H26 年度	浴風会本館	670	外壁・屋上補修
H27 年度	聖母病院	674	外壁タイル補修
H27 年度	明治神宮桃林荘	680	屋根銅板葺き替、軒天木部取替
H29 年度	自由学園初等部食堂	422	基礎工事、木工事、設備機器改修
H29 年度	駒沢大学耕雲館	331	外壁・屋根補修
H29 年度	津田塾大学本館	182	外壁補修、建具補修

東京歴史まちづくりファンドへの寄付実績

年度	計		都 民		企 業	
	件 数 (件)	寄付額 (万円)	件 数 (件)	寄付額 (万円)	件 数 (件)	寄付額 (万円)
H22年度	134	539	112	110	22	429
H23年度	37	34	32	16	5	18
H24年度	213	243	198	76	15	167
H25年度	1,153	579	1,142	107	11	472
H26年度	1,215	202	1,213	187	2	15
H27年度	940	232	936	151	4	81
H28年度	595	111	591	86	4	25
合 計	4,287	1,940	4,224	732	63	1,207

<東京歴史まちづくりファンドによる助成事例>

1	聖母病院
竣工年	昭和6年(1931)
工事内容	外装タイル等の補修
工事理由	剥離、剥落の防止のため
経過概要	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁タイルにひび割れや浮きが生じ、補修の仕様について、現状変更届提出前に事前協議を実施 ・過去の本館壁補修工事に用いたタイル予備品を使う等、配慮がなされており、歴史的景観の形成を損なうものではないため、現状変更届を受理 (現状変更届の提出日：H26.11.6) ・補修工事を実施
歴史まちづくりファンド	助成金使途：外壁タイル等の補修 助成年度：平成27年度 助成額：6,739,000円



建物正面外観（届出資料より）



修復箇所のクラック（届出資料より）

2 明治神宮桃林荘	
竣工年	明治初期
変更内容	銅板屋根葺替、漆喰塗替など
変更理由	劣化部補修のため
経過概要	<ul style="list-style-type: none"> 銅板屋根や漆喰壁等の劣化が生じ、劣化部補修の仕様について、現状変更届の提出前に、事前協議を実施 既存のものと同等の材料による補修であり、経年により現在と同様の色彩になると想定されるため、歴史的景観の形成を損なうものではないと判断し、現状変更の届出を受理 (現状変更届出提出日：H27.6.3) 補修工事を実施
歴史まちづく りファンド	助成金使途：屋根銅板葺き替、軒天木部取替 助成年度：平成 27 年度 助成額：6,800,000 円



変更前外観（届出資料より）



変更後外観（届出資料より）

④ 選定歴史的建造物の選定及び保存に関する課題と取組拡充の方向性

- ・平成 10～28 年度までに決定された 295 件の選定候補のうち、選定したものは 90 件にとどまっている。
- ・候補として選定されてから 10 年以上経過したものも含め、引き続き、同意に向けた交渉を行う必要がある。
- ・平成 22 年のファンド設立以降、助成額に比べ、個人や法人からの寄付が十分に集まっていない
- ・ファンドの設置年限が平成 32 年となっており、今後の方針を決める必要がある

表 助成額とファンドへの寄付の推移

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	計
寄付件数 (件)	134	37	213	1,153	1,215	940	595	4,287
寄付額 (万円)	539	34	243	579	202	232	111	1,940
助成額 (万円)	1,761	1,800	865	23	670	1,354	0	6,473
差額	△1,222	△1,766	△622	556	△468	△1,122	111	△4,533

差額 計 △4,533 (万円)

ファンド拡充方策

① 広報の拡充

- ・ファンドの存在や意義等についての広報を拡充
- ・ファンドの運用についての情報を公開し、透明性を高めることにより団体や企業の寄付に対する内部での説明をしやすくする

ex.

- ・関係団体（商工会議所、都営施設、都営地下鉄、図書館、都内小中高大学 等）へのチラシやポスターの配布、周知徹底依頼
- ・関係団体への協賛・後援の依頼
- ・ファンドによる助成や基金の運用などの状況についての情報公開
- ・ホームページ、SNS の活用

② 資金調達方法の多様化

- ・通常の寄付だけでなく、資金調達の方法を多様化

ex.

- ・クラウドファンディングの導入
- ・景観税、街並み維持税としての徴収

③ 歴史的建造物等への関心を高める取り組みの拡充

- ・歴史的建造物等への関心を高める取り組みを拡充

ex.

- ・歴史的建造物の一斉公開イベント
- ・共通テーマ、ロゴによる PR
- ・歴史的建造物の見学ツアー
- ・歴史的建造物の写真コンテスト
- ・小中学生の夏休み自由研究の題材としての活用

- ・ TV プログラムやニュースへの持ち込み企画
- ・ 入場料の都民価格の設定（例：65 歳以上無料、都民 2 割引き）

注) ファンド拡充方策の事例については、H29 年度実施の都政モニター調査（テーマ意見）より得た都民からの意見を反映（生活文化局実施）

[参考事例]

なごや歴史的建造物保存活用工事助成

- ・ **概要**

景観整備機構（公財）名古屋まちづくり公社に設置した「なごや歴史まちづくり基金」を活用し、クラウドファンディングにより資金調達して歴史的建造物の保存活用を実施

- ・ **仕組み**

登録・認定地域建造資産など位置づけのある建物を対象に、クラウドファンディングによる調達額との差額、上限 500 万円を限度額として助成

なお、事業必要額の 2 分の 1 以上をクラウドファンディングの目標額とし、目標額達成を助成の要件としている。

[参考事例]

京町家まちづくりファンド

●企業と連携した寄付付き商品の販売

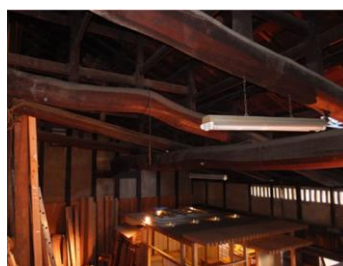
・企業がファンドへの寄付付きの商品を販売し、売り上げの一部をファンドに寄付

例)

「京町家と伝統産業」 応援プラン	彌榮自動車（株）	タクシーで巡る京町家の見学料金の一部を寄付
The Deepest Kyoto Tour	実行委員会	地元ガイドの案内で京町家を巡るまちあるきツアーの参加費の一部を寄付
「長江家住宅 絵はがき」	(株)フージャースコーポレーション	絵はがき1枚の売り上げにつき5円を寄付
京都市域産木材	岩井木材（株）	京都市域産木材の販売代金の1%相当を寄付
井筒八つ橋	(株)井筒八つ橋本舗	販売代金の一部を寄付
京町家まちづくりバナナ	京都青果合同・(株)ドール	販売代金の一部を寄付



「京町家と伝統産業」応援プラン



京都市域産木材



井筒八つ橋



京町家まちづくりバナナ

(京町家まちづくりファンドHP : <http://kyoto-machisen.jp/fund/shop/index.html>)

ファンド代替制度

歴史的建造物等を維持、保全していくための資金調達方策について、ファンドに代わる制度を検討

1 歴史的建造物を活用した収益事業への支援

- ・ 建造物の維持保全にかかるコスト負担に対し、所有者自らが資金調達をできるよう、歴史的建造物を活用した収益事業への支援の実施
- ・ 想定される収益事業：集客性の高い店舗等の施設として活用
- ・ 支援内容：施設改装費の補助
賃貸の場合には、賃借料に対する補助

[参考事例]

流山市本町・利根運河ツーリズム推進事業補助金

事業目的

- ・ 流山市本町および利根運河地域の活性化を図るため、歴史的建造物を賃借し、集客に役立つ店舗等を開設する者に対し、改装費および賃借料の一部を予算の範囲内で交付し、もって両地域の商業及び観光の振興並びに町並みの保存を図る。

対象事業

- ・ 小売業、飲食業、サービス業（ただし、風俗業、倉庫業、貸し金業等は除く）、展示会場、芸術文化ギャラリー、レクリエーションルーム等

対象地域

- ・ 流山本町：1丁目から8丁目、加5丁目、6丁目
- ・ 利根運河地域：利根運河流域の西深井、東深井および深井新田

補助内容

- ・ 改装費：補助対象経費の2分の1以内で350万円を限度とし、1物件につき1回まで
- ・ 賃借料：補助対象経費の2分の1以内で月額7万円を限度とし、1物件につき36月まで

<補助金対象事例>



蔵のカフェ+ギャラリー灯環



ベーカリーカフェ蔵日和

(蔵のカフェ+ギャラリー灯環HP：<http://kuratowa.com/>)

(ベーカリーカフェ蔵日和HP：<https://touemon.com/>)

Ⅰ-2 特に景観上重要な歴史的建造物等

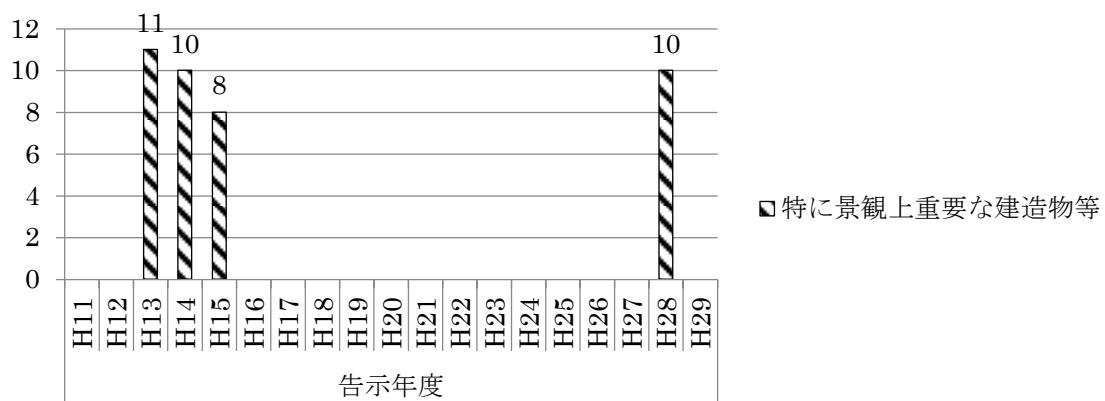
文化財など歴史的な価値のある建造物や庭園等のうち、これらを含む周辺の良い景観の形成に特に重大な影響を与えるもの

①概要

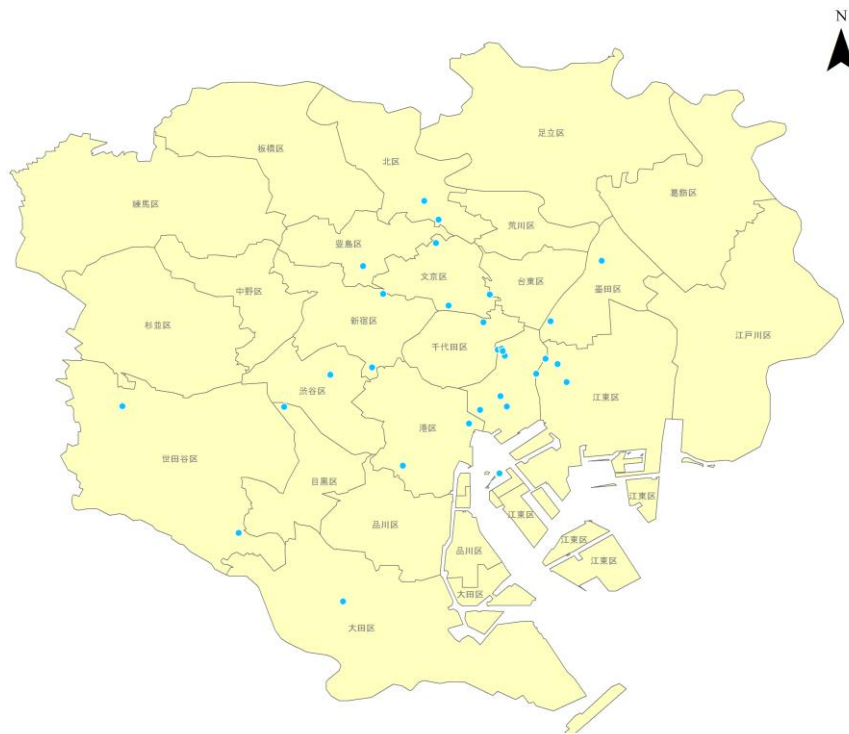
文化財等に指定等されている歴史的建造物等の周辺を含め、良い景観の形成を推進するため、「特に景観上重要な歴史的建造物等」として文化財等に指定等されている歴史的建造物等を選定し、周辺で行われる建築行為等の事業者に対し、「歴史的景観保全の指針」への配慮を要請している。

②選定状況

- ・ 選定条件を策定^{※1}し、選定候補を決定
(H12.5.17 東京都景観審議会 答申)
- ・ 建造物、公園の選定基準を策定^{※2}し、選定候補を追加
(H29.3.22 東京都景観審議会 審議承認)
- ・ 文化財指定等により、選定を解除された「都選定歴史的建造物」を「特に景観上重要な歴史的建造物等」に移行する方針を決定
(H29.3.22 東京都景観審議会 審議承認)
- ・ 平成 29 年 5 月時点では、39 件を指定
(参考編「表 特に景観上重要な歴史的建造物等一覧」参照)



年度別選定件数（平成 29 年 5 月時点）



0 1 2 3 4 5 km

● 特に景観上重要な歴史的建造物等-39箇所

区部における特に景観上重要な歴史的建造物等 分布状況（平成29年5月時点）



● 特に景観上重要な歴史的建造物等-39箇所

0 5 10 15 20 25 km

市町村部における特に景観上重要な歴史的建造物等 分布状況（平成29年5月時点）