

第3 歴史的建造物の保存等による景観形成

江戸・明治・大正・昭和時代の名残をとどめる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、景観上重要な歴史的建造物を順次選定し、その外観保存に努めてきた。また、歴史的建造物等を中心に歴史的な雰囲気が残された街並みを保全するための手引として、「歴史的景観保全の指針」を定めている。

今後も、都市づくりを進める中で、歴史的建造物の保存や歴史的景観の形成を促進していく。

1 東京都選定歴史的建造物の選定

都は、平成 11 年から、歴史的な価値を有する建造物であって、東京における良好な景観の形成を推進する上で重要なものを「東京都選定歴史的建造物」として、選定基準を定めて選定し、歴史的建造物の保存を促進してきた。

平成 27 年には、近代の建造物をはじめとする戦後の建造物や、歴史的な建造物が群として街並みを形成しているエリアに着目した建造物について、選定候補に追加した。平成 29 年には、土木構造物について選定候補を追加し、平成 29 年度末で 92 件を選定している。引き続き、戦後の建造物、エリアに着目した建造物などの選定候補を追加していく。

また、歴史的な建造物の保存を目的として活動する NPO 等との連携などにより、所有者の同意を促し、選定数を増やしていく。



都選定歴史的建造物
大学セミナーハウス本館



修繕事例
聖母病院

2 特に景観上重要な歴史的建造物等の選定

都は、平成 12 年から、文化財等に指定等されている歴史的に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を「特に景観上重要な歴史的建造物等」として、選定基準を定めて選定し、歴史的景観の保全を促進してきた。

平成 28 年には、景観・歴史的に大きな価値を持つ上野恩賜公園などの公園、平成

29年度には、史跡・名勝・天然記念物等について、選定候補を追加し、平成29年度末で79件を選定している。

今後も、文化財等の指定状況等を踏まえ、選定数を増やしていく。

3 歴史的景観形成の指針

都は、平成13年に「歴史的景観保全の指針」を定め、東京都選定歴史的建造物及び特に景観上重要な歴史的建造物等の壁面（庭園等は敷地の境界）から100mの範囲内で行われる建築行為等を対象に、規模、配置・形態、意匠、素材・色彩などについて歴史的景観への配慮を求めてきた。

平成18年の東京都景観条例の改正後は、「歴史的景観保全の指針」を、東京都景観条例第32条第2項に規定する「歴史的景観形成の指針」として運用している。

今後は、歴史的建造物の所在する区市町村窓口等においてパンフレットを配布し、指針の周知を図るとともに、各歴史的建造物の指針の適用範囲について都ホームページを活用し、情報提供していく。

4 都市開発諸制度を活用した保存の推進

開発事業者等から提案された開発計画の区域内に、文化財等の歴史的建造物が含まれる場合には、これまで都は、その保存を前提とした計画が実現されるよう、都市開発諸制度の適切な運用に努めてきた。引き続き、歴史的建造物の全体保存を原則としつつも、特色のある外観の部分保存や滅失された外観の再生が可能な提案がなされる場合には、東京都景観審議会の意見を参考に、都市開発諸制度の適用においてこれを評価し、建造物の歴史的・景観的な価値等が継承される開発計画を誘導していく。

5 歴史的建造物の利活用・保存支援の促進

歴史と文化を今日に伝える建造物は、多くの都民に長く親しまれるよう、その利活用を促進し、良好な状態での保存を継続していく。

① 歴史的建造物の利活用

都は、多くの人に関心を持ってもらい、地域をはじめ、都民や企業など、社会全体で歴史的建造物を守り、生かしていく気運を醸成することを目的に、平成25年から、所有者の協力を得ながら、歴史的建造物を会場とした講演会やコンサートなどを開催してきた。

また、旧小笠原邸や十思スクエアのように、レストランや福祉施設などとして機能転換を図り活用している建築物もある。今後も、歴史的建造物の所有者や地元区市町村などと連携し、同様の取組を進めていく。

② 歴史的建造物の保存支援

都は、歴史的建造物の保存や修復を社会全体で支援していくことを目的に、平

成 22 年に「東京歴史まちづくりファンド」を設立し、このファンドを活用して、歴史的建造物の修繕に必要な費用の一部について、助成を行ってきた。

今後も、これまでの取組を継続するとともに、歴史的建造物を機能転換し、利活用につなげていくためにも、新たな資金調達方法の導入について検討していく。



修繕前



修繕後

東京歴史まちづくりファンドの助成事例（明治神宮桃林荘）

6 歴史的景観の形成

東京の景観は、江戸以来 400 年間にわたる人々の営みが重なり合いながら形成され、各時代を越えて受け継がれてきた。都民の身近な地域にも、古くからある寺社や文化財庭園、橋、道や坂、並木の緑、里山などが相互に関わり合う中で、歴史的な雰囲気を感じられる地域が残されてきた。

このような歴史的景観は、建造物単体の保存だけでは継承することが難しく、その周辺を含めた地域のまちづくりと連携し、一体的な取組によりその形成を推進していく必要がある。

① 地域のまちづくりを通じた歴史的景観の形成

都は、平成 13 年に定めた「歴史的景観保全の指針」の基本的な考え方を踏まえ、地域のまちづくりと効果的に連携する仕組みを構築してきた。地区計画や景観地区、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく制度など、地域のまちづくりや景観のルールづくりの取組を支援し、歴史的景観を育て、魅力的で風格のある景観形成を進めている。

例えば、日本橋室町周辺地区では、しゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み景観づくり制度を活用することにより、歴史的な景観資源を生かしたまちづくりに取り組んでいる。

また、歴史的な建造物が群として街並みを形成している青梅駅周辺地区では、「都選定歴史的建造物」の選定による地元のまちづくりを支援する取組も実施している。

今後も、地元区市町村、企業などと連携し、同様の取組を進めていく。



日本銀行本店

三越本店本館

三井本館

日本橋室町周辺に点在する歴史的建造物

② 観光まちづくりとの連携

都市開発諸制度を活用し、歴史的建造物を保存する場合に、都は、保存に係る空間を公共・公益的な用途として利用されるよう、計画を誘導してきた。今後は、このような用途に加えて、観光まちづくりとの連携や地域のにぎわいを創出する視点等も重視して、魅力ある商業施設の導入を促し、歴史的景観を保全していく。

また、浅草や北品川などでは、地域の商店街等により、江戸情緒の保全・創出など観光をテーマにしたまちづくりが行われている。今後は、観光振興や商店街振興とも連携して、このような地域の取組を支援し、文化や歴史を感じさせる景観形成を進めていく。

**「都選定歴史的建造物」選定基準
(平成 10 年度東京都景観審議会答申より)**

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。

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。

- ①地域の歴史的景観を特徴付けていること。
- 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。

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。

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。

**「都選定歴史的建造物(土木建造物)」の選定基準
(平成 28 年度東京都景観審議会審議承認事項より)**

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。

（歴史的な価値の考え方）

- ・一連のネットワーク、又は一体的なシステムにおいて、社会基盤整備事業の歴史的価値を評価する上で欠かせない建造物
- ・単体として歴史的価値がある建造物

2 景観上の重要性

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。

- ①地域の歴史的景観を特徴付けていること。
- 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。
- ④都区市町村の景観計画などに位置付けられていること。

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とする。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。

4 視認性

通常、望見できる状態にあるものとする。

**「特に景観上重要な歴史的建造物等(建造物)」の選定基準
(平成 28 年度東京都景観審議会審議承認事項より)**

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として、原則として、建築後50年を経過しているものとする。

2 景観上の重要性

東京の景観づくりにおいて重要なものとする。

- ①地域の歴史的景観を特徴付けていること。
- 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。

3 保存状態

景観上の価値や、歴史的な価値の特徴となる要素について大幅な変更がないものとする。

4 視認性

外観が容易に確認できる状態にあるものとする。

**「特に景観上重要な歴史的建造物等(公園)」の選定基準
(平成 28 年度東京都景観審議会審議承認事項より)**

1 景観上の価値

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。

- ①地域の景観を特徴付けていること。
- ②地域の特徴を表すもの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。
- ④都区市町村の景観計画などに位置付けられていること。

2 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公園等であり、原則として、開園後50年を経過しているものとする。

(歴史的な価値の考え方)

・東京における歴史的な価値を有する①、②のいずれかに該当する公園

- ① 開設・整備及びその後の変遷に至る経緯等の観点から、公園の歴史における時代的特質を表していること。
- ② 学会等による選定、文献への掲載によるもの

3 保全状態

景観上の価値や、歴史的な価値の特徴となる要素が保たれているものとする。

**「特に景観上重要な歴史的建造物等(史跡・名勝・天然記念物等)」の選定基準
(平成 29 年度東京都景観審議会審議承認)抜粋**

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史跡・名勝・天然記念物等とする。

2 景観上の重要性

東京の景観づくりにおいて重要なものとする。

- ①地域の歴史的景観を特徴付けていること。
- 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。

3 保存状態

歴史的な価値や、景観上の重要性となる要素が保たれているものとする。

4 視認性

外観が容易に確認できる状態にあるものとする。