

東京文化資源会議
リノベーションまちづくり制度研究会
2018 年度報告書

東京文化資源
会議

— 東京歴史文化地区の創出にむけて —



2019 年 7 月

目次

東京における歴史文化ゾーン（歴史文化資源特区）の位置（イメージ）	2
はじめに	4
1. リノベーションまちづくり制度研究会の経過	5
2. 「東京歴史文化資源区」の保存・活用に向けた要望書～国・都・区への要望書提出に至る経緯について	11
地区イメージ写真	13
資料1) 首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた要望書	18
資料2) 首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた要望書	21
資料3) 首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急要望書	25
資料4) 首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急要望書	28
東京・歴史文化資源地区（案）	31

表紙写真

上段:台東区谷中寺町、震災・戦災を乗り越え江戸時代からの70超の寺と緑、門前町を引き継ぐ
中段左:銅菊(谷中の大正築元銅鍛冶工房→2018年、大丸松坂屋百貨店未来定番研究所に再生)
中段右:カヤバ珈琲(谷中の大正初期町家、1938年創業、2009年に建物、メニューも継いで再生)
下段左:千代田区神田神保町、明治期より続く、専門書中心の、世界最大級の古書店街
下段右:文京区根津宮永町、根津権現門前町に由来する、昭和戦後復興の商店街

はじめに

東京文化資源会議では、東京都心部の歴史文化的資源を活用したまちづくりのあり方について検討してきたが、2017年7月に、「リノベーションまちづくり制度研究会」を発足させ、短期目標として、「地域金融機関と連携したまちづくりファンド活用による具体的プロジェクトの実現」、長期目標として、「歴史的資源保存に絡めた法制度、容積移転制度に関わる政策提言とその実現」という2つの目標を掲げ、東京文化資源会議の会員企業、個人会員の他、都市計画や都市政策等の専門家をメンバーとして活動を行ってきた。

本報告書は、2017年7月から2019年3月までの、「リノベーションまちづくり制度研究会」の活動の概要を取りまとめた報告書である。

本研究会では、2017年8月2日の第1回研究会から2018年10月28日のだい8回研究会まで延べ8回の研究会を開催し、歴史的建築物や街並みをはじめとする歴史文化資源を活かしながら持続可能な開発を実現するための容積率移転等の都市計画制度や開発の事例、そうした開発を可能とするための金融制度、固定資産税・相続税の税制優遇等の歴史的建物所有者にとってのインセンティブ、開発者にとっての容積率以外のインセンティブの在り方、谷中地区や神保町地区での具体的な取り組みなど、様々な視点で議論を重ねてきた。また、研究会での議論をベースに、歴史的な文化資源を活かす開発の在り方について政策提言としてまとめ、国、東京都、台東区などの行政機関への要望書を提出した。こうした活動は、メンバーである個人、企業各位のご協力、ご支援のたまものであり、深く感謝したい。

また、本研究会のメンバーである朝日信用金庫の主導のもと民間都市開発機構の協力で「谷根千まちづくりファンド」が2018年3月に設立され、第一号案件として大正時代に建築された古民家を再生し、観光客や地元で愛される定食屋を誕生させることができたことは、本研究会の活動の成果の一つである。

以上のように、本研究会は発足以来、歴史的な文化資源の保存・活用を図りながら持続可能な開発を行うための議論、研究を積み重ね、具体的なプロジェクトとしての成果も一部出てきたが、東京文化資源区全体、あるいは東京都さらには、わが国の各地域における歴史的な文化資源の保存活用を活かした持続可能な開発、まちづくりを行うための具体的な政策の実現には至っていないことも事実である。

「リノベーションまちづくり制度研究会」としては、2019年度も、これまでの議論・研究の成果をベースに、具体的なプロジェクトや政策提言の実現に資する活動を継続していきたいと考えており、引き続き、会員企業、研究会参加メンバーのご支援とご協力をお願いしたい。

2019年7月吉日

リノベーションまちづくり制度研究会 座長 田村誠邦

1. リノベーションまちづくり制度研究会の経過

年月日	発表者/テーマ	発表要旨
2017/8/2 第1回研究会	(株)アークブレイン 田村氏 「導入:研究会について」	1. 課題意識・趣旨について ・東京文化資源区内の生業の集積や、歴史的建物を残し、活用するための行政制度、金融制度を検討していく ・都市部の開発に流入している資本の一部を、地域のまちづくりに利用できないか
	東京大学 小泉氏 「容積率に関する制度及び歴史的建物の保全制度」	1. 公共貢献による割増容積の取得 ・名古屋市事例:緑地保全を公共貢献とみなし、割増容積を取得 ・歴史的建物保全を公共貢献とみなす形で応用できないか 2. 容積率移転制度 ・都市計画上、行政区をまたがる移転は現実的ではない →谷根千エリアから丸ノ内エリアなどへの移転は困難 ・東京駅保存の事例:同じ区内のごく限定されたエリア間で移転 ・容積率の出し地の容積率を将来的に抑える仕組みが必要 ・受け地側が改修費などを負担することで、一定期間(30年程度)建物を維持活用することを義務付けるような方法もありうる ・容積率の出し地側の経済的なメリットをどのように担保するか ① 余剰容積の売却 ② 固定資産税・相続税での優遇制度 ・都心でも容積率をこれ以上増やすことがそもそも妥当なのかという観点での議論も必要 ・企業も地域貢献の方法を模索している状況 ・容積を超過の既存不適格建築物の超過容積の活用 3. 企業や自治体によるグリーンボンドの応用 ・まちづくりプロジェクトの資金調達のための債権を発行する仕組み
	全国町並み保存連盟 山本氏 「歴史的建物保全の法制度」	1. 各自治体の「その条例」に関する状況 ・事例:神戸市/京都市/横浜市/川崎市/福岡市/兵庫県/岡山県など ・上記他の自治体についても検討を進めている自治体がある ・歴史的建物に融資を行う、都市計画上の施策の土台に上げるため「その他条例」で適用除外にすることが有効
	まちあかり舎 水上氏 「地域金融機関と連携したまちづくりファンドの状況」	1. マネジメント型まちづくりファンドについて ・民間都市開発機構と朝日信用金庫により検討されている状況 ・谷根千エリアの歴史的資源を活かして行う事業が対象 ・ファンドから民間まちづくり事業者に出資 ・事業を連鎖的に進めつつエリアのマネジメントを行う

	まちあかり舎 水上氏 「まちあかり舎の取 組み紹介」	2. 設立の背景・趣旨 ・谷中地区の歴史的木造住宅の減少(15年間に537棟→369棟) ・使い続けたい家の未来を考え、まちの記憶と風景をつなぐ 3. まちあかり舎の役割 ・家主から定期賃貸借で借り受け、融資をつけて、改修。 ・改修後の建物を、使い手にサブリースする。 ・契約期間終了後は、改修後の建物を家主に返却。 4. メンバー構成 5. 事例紹介: 谷中銅菊
2017/10/31 第2回研究会	日建設計 奥森氏 「容積移転と環境 交換評価」	1. 特例容積率適用地区について (2) 適用条件とポイント ・基盤施設が十分整っている地域であること ・未利用容積の有効利用が求められる地域であること (3) 東京駅周辺の区域設定検討経緯 ・区域設定の考え方 ▶ 商業地域で高度利用を図るべき区域 ▶ 幹線道路等の公共施設が整備されている区域 ▶ 未利用建物の容積消化促進の必要がある区域 ▶ 街づくりの方向性が示されている区域 (4) 指定基準(大手町・丸の内・有楽町地区) (5) 東京駅周辺における適用事例 2. 環境貢献評価について (ア) 都市再生特別地区における運用 ① 制度概要 ② 評価対象となり得ると考えられるもの ▶ 歴史的建造物の保全・活用 ▶ 市街地内における緑地の保全・創出 等 1. 実施する上での課題 ▶ 貢献先の永続性 ▶ 資金・資産(保存建物等の維持管理、域外貢献に対する贈与税など) (イ) 名駅四丁目10番地区における適用事例 ① 地区外貢献として「旧豊田佐助邸」の耐震改修および毀損部改修の実施(歴史的建造物の保存・活用を評価)
2017/12/12 第3回研究会	一般財団法人ノオ ト	1. 古民家再生の意義 (1) 歴史的建造物・古民家の利活用

<p>大久保氏 「歴史的建造物再生とファイナンス」</p>		<p>(2) 古民家再生の制約要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 古民家と地域の特性に応じた再生ノウハウ ・ 収益事業化(事業者誘致) ・ 業法への対応 ・ エリアプロデュースする人材 ・ 改修コストの調達 <p>2. 金融調達の意義</p> <p>(1) 金融の役割</p> <p>(2) 資金の移転とリスクの移転</p> <p>3. 金融調達の手法</p> <p>(1) コーポレートファイナンス(企業金融)方式</p> <p>(2) ストラクチャードファイナンス(仕組金融)方式</p> <p>(3) 不動産現物保有方式</p>
	<p>quod,LLC 飯塚氏 「歴史的建造物等の保存、利活用とファイナンス」</p>	<p>1. 歴史的建造物の価値評価</p> <p>2. 不動産と金融の関係とその変遷</p> <p>(1) 不動産ビジネスの特徴</p> <p>(2) 都市開発と金融の大きな流れ</p> <p>3. 長期利用可能な不動産「Green Building」</p> <p>(1) Green Building とは？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境(自然環境)や社会(人・モノ)への配慮が、ハード・ソフトの両面でなされることで長期利用可能な不動産 <p>(2) Green Building への注目</p> <p>(3) 長期利用には環境・社会への配慮が必要</p> <p>(4) DBJ Green Building 認証制度の評価項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の環境性能 ・ リスクマネジメント ・ ステークホルダーとの協働 ・ 周辺環境・コミュニティへの配慮 ・ テナント利用者の快適性・多様性 <p>(5) 認証事例(日証館)</p> <p>(6) Green Building の歯車をまわすために</p> <p>4. 持続可能性に着目した金融「ESG投資」</p> <p>(1) 長期投資への社会的要請</p> <p>(2) 国連責任投資原則(PRI)</p> <p>(3) ESG投資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境 (Environment) ・ 社会 (Social) ・ ガバナンス (Governance) を評価・考慮して行う投資。 <p>(4) 資金提供者毎の特徴</p>

		<p>5. 「Green Building」と「ESG投資」を結びつける</p> <p>(1) 長期利用できるビル＝不動産価値も高い</p> <p>(2) 不動産投資家におけるESG投資の認識</p> <p>(3) Green Building と投資家を結びつけるには</p> <p>6. グリーンボンド</p> <p>(1) 事例①DBJグリーンボンド</p> <p>(2) 事例②NRIグリーンボンド</p> <p>(3) グリーンボンドの市場は拡大中</p> <p>(4) ファイナンスの束ね方の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同じような価値基準の物件オーナー(個人・企業)と金融機関・投資家を束ねていく
	<p>前・国土交通省国土交通政策研究所所長 佐々木氏 「歴史的建築物の保全と容積率特定措置について(法的整理)」</p>	<p>1. 問題意識</p> <p>2. 容積率特例を新たに考える上での基準</p> <p>(1) 法政策上の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 正義性原則、効率性原則 <p>(2) 都市計画制度上の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民参加原則、専門家審査原則 <p>(3) 容積率制度上の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 容積率制度維持原則 <p>3. 制度設計案ごとの評価</p> <p>(1) 都市再生特別地区活用型</p> <p>(1)ーア:都市開発事業者が、自己資金で歴史的建築物の保全工事を行った場合に、都市再生特別地区の緩和を認める</p> <p>(1)ーア’:都市開発事業者が、自己資金で歴史的建築物の保全工事を行った場合で、かつ、その建物の保全のための土地利用規制が措置された場合に、都市再生特別地区の緩和を認める</p> <p>(1)ーイ:都市開発事業者が、歴史的建築物の保全活動(維持改善+耐震性改善+防火性能改善)を行い、NPO法人または一般財団法人に対して、資金提供を行った場合に、都市再生特別地区の緩和を認める</p> <p>(1)ーイ’:都市開発事業者が、都市再生特別地区の都市計画決定権者があらかじめ歴史的保全のための地区として指定した地区内で、歴史的建築物の保全活動を行うNPO法人または一般社団法人等に対して、資金提供を行った場合に、都市再生特別地区の緩和を認める</p> <p>(2) 高度利用地区活用型</p>

<p>2018/2/19 第4回研究会</p>	<p>UR都市機構 中山氏 「保全と開発のリン ケージについて」</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 必要資金とペアリングに係る論点 <ul style="list-style-type: none"> ・ 単体の建造物を保全する場合のペアリング ・ 一定エリアの複数案件を保全する場合のペアリング 2. リンケージするエリアの物理的距離に係る論点 <ul style="list-style-type: none"> ・ 物理的距離が遠いほど難易度が上がる <ul style="list-style-type: none"> ▶ プロジェクト区域内<同一行政区域内<行政区域超 3. 自治体の枠を超えたリンケージの難しさ <ul style="list-style-type: none"> ・ 容積移転の場合は、受け地側市民に対する説明、受け地での環境緩和措置は必須 4. リンケージの枠組み(保全サイドと開発サイドのリンケージ方法) <ol style="list-style-type: none"> ① 容積移転 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 容積移転とプロジェクト組成の同時性 ▶ 容積移転敷地間の距離 ▶ 容積緩和との組合せ ② 保全サイドへの貢献を評価して容積増 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 特定街区・再開発等促進区 ▶ 都市再生特別地区 <ul style="list-style-type: none"> ● 負担金方式の貢献の認定の有無 ● 地区外貢献の距離の程度と理屈 ● 「提案」前提の限界 ③ 開発に係る許認可の条件(開発負担金方式) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 同一行政区域内が原則 ▶ 開発との因果関係をどう説明するか ▶ 複数開発からの負担が想定され、受け皿が必要 5. リンケージ制度構築に係る考察 <ol style="list-style-type: none"> (1) ライトな開発とライトな保全の組み合わせの可能性 (2) 街区再編まちづくり制度(しゃれまち)の有効性 (3) ダウンゾーニングの有無 (4) 時間差の吸収(複数プロジェクト対応)について <ul style="list-style-type: none"> ・ 基金の受け皿組織(参考): 駐車場地域ルール運用組織
	<p>前・国土交通省国土交通政策研究所所長 佐々木氏 「名古屋市における都市再生特別地区の地区外貢献の実態について」</p>	<p>名古屋市の都市再生特別地区の地区外交換の実務者へのヒアリング</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 対外的に公表した文書、ホームページ等 (2) 地区外貢献の件数 (3) 都市再生特別地区を活用した理由 (4) 地区外貢献の対象内容 (5) 貢献内容と容積割り増し内容の調整 (6) パブコメなどの市民参加手続きの有無 (7) 永続的な担保措置

		(8) 開発事業者と建物所有者等が異なる場合の課税の問題
	野村不動産 小野氏 「芝浦一丁目計画、ふなばし森のシティについて」	1. 事例紹介 (1) 芝浦一丁目計画(国家戦略特区と都市再生特区の開発) (2) ふなばし森のシティ(自走式エリアマネジメント)
2018/4/24 第5回研究会	NPOたいとう歴史 都市研究会 椎原氏	1. ケーススタディ地区の概要説明(谷中・上野・根津・千駄木地区)
	(株)アークブレイン 田村氏	1. ケーススタディ地区の概要説明(神保町地区) ・ 千代田学・神保町研究会「神保町の魅力と将来イメージに関する意向調査」について
	朝日信用金庫 竹尾氏 「谷根千まちづくりファンド設立について」	1. 谷根千まちづくりファンドの設立について(趣旨と仕組み) ・ 空き店舗等をリノベし店舗等を整備・運営する事業者を支援 ・ 朝日信用金庫と民都機構がファンドへ出資、ファンドからSPCへ事業者出資額の2倍までを出資 ・ 事業者がオーナーから建物を借り受けSPCと借家契約
2018/7/26 第6回研究会	NPOたいとう歴史 都市研究会 椎原氏	1. ケーススタディについて(谷中・上野・根津・千駄木地区) ・ 東京文化都市宣言「東京文化資源地区保全活用」にむけての要望書(案) ・ 谷中地区まちづくりの施策関連状況 ・ 伝建、歴まち、地区計画等の制度について ・ 谷中寺町伝建要望書(都知事・区長宛)
2018/9/13 第7回研究会		1. 要望書案の検討 ・ 都・台東区宛(緊急) ・ 都・3区宛 ・ 国宛
2018/10/23 第8回研究会		1. 要望書案の検討 ・ 都・台東区宛(緊急) ・ 都・3区宛 ・ 国宛

2. 「東京歴史文化資源区」の保存・活用にむけた要望書～国・都・区への要望書提出に至る経緯について

はじめに

東京文化資源会議では、2015年の発足時より、東京都内の歴史文化資源を保全・活用し、文化的基盤に基づいた都市の持続的な発展・充実を目標に活動してきた。しかし、東京都心部の地価高騰、開発促進の影響等により、歴史的建造物や緑地、特に敷地の広い屋敷や旅館、銭湯、商業・業務地区にある近代建築、古くからの商店街などが主に相続時などを機会に売却、解体される例が増えている。

こうした状況を踏まえ、当研究会では、2017年度の発足以来、東京都心部の歴史的な文化資源の保存・活用と持続可能な開発に資する法制度・事業等について検討を重ねてきたが、2018年度では、その検討成果に基づき、下記の課題について、国、都、関係区に要望書提出を行った。

課題1) 首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の創出と特区内の歴史文化資源の保全・活用に係る要望書（国、および東京都、千代田・文京・台東区宛）

パリ、ロンドン、ローマ、カイロ、北京、マニラ等、洋の東西を問わず、世界の多くの国の首都にはその国のアイデンティティを表す歴史文化地区があり、法令等でも保護されている。一方で東京は世界の中でも経済都市として傑出した力を持ちながら、首都東京の歴史文化地区の面的な保全を今日まで行ってこなかった。今後、世界の国の人々との理解と交流、人口減少時代にも末長く生き続ける都市づくりのためには、日本でも東京や各地の生業・文化をその地域の人々とともに守り生かしていく必要があると考える。

上記の観点から、歴史的建造物や街並み、樹林・庭園など土地建物に関わる文化資源を存続・活用するために、主に下記のポイントについて、国、および東京都、千代田・文京・台東区に対して要望書を提出した。

- ①「東京歴史文化資源特区」を設定し、特区内の歴史文化資源の保全・活用を東京都心部等の開発事業の域外貢献として位置づける制度の創出
- ②歴史文化資源の保存・再生を法令上、合法化して円滑に扱えること（建築基準法制定以前の建物の安全性を確認・向上させる方法の確立、それを裏付ける法令整備）
- ③金融・税制措置への配慮（歴史的建造物・地区の保存活用に関する相続税・固定資産税の減免、修繕や取得に関するファンドの設置等）
- ④上記を実現するための調査・事業の推進
モデル地区として、神保町古書店街地区、上野谷中根津千駄木地区を想定。

課題2) 上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急要望書（東京都・台東区宛）

上記の中でも、上野公園・谷中地区は、震災・戦災で焼失を免れた地区が多く、江戸東京の歴史と街並み・生活文化が重なって生きる希少なゾーンとなっている。寛永寺とその敷地をもとに作られた上野公園には博物館美術館等、多くの芸術文化施設が集中し、日本で最大の芸術文化ゾーンとなっている。隣接する谷中は江戸時代から続く寺町で、70を越える寺院とその門前町の構成、江戸明治大正昭和の各

時代の建物や地域コミュニティを今に引き継いでいる。

その地区を貫く都市計画道路補助 92、178、188 号線については、地域に歴史文化資源が多い状況を鑑みて、防災や交通安全に配慮しつつ、これら文化資源と調和するまちづくりを目指すため、平成 15 年に見直し、廃止の方針となり、平成 27 年にその方針が決定された。

現在、東京都・台東区は、高さ制限と道路状空地の確保を測る地区計画をかけた上で都市計画道路を廃止する方針だが、その規制だけでは上野谷中地区の歴史文化資源や街並みを守ることはむずかしいため、伝統的建造物群保存地区や歴史まちづくり法による歴史的風致維持向上計画を重ねてエリア単位での保全と防災・観光対策を行い、都市計画道路だった道路については、歴史文化とアートを体験できる歩行者優先型プロムナードとしての位置付け、整備を求めている。

要望書提出の経緯)

- 2018 年 4 月 27 日 東京都都市整備局長 佐藤氏、防災都市づくり課長 栗原氏に上記課題を説明、今後の相談
- 2018 年 5 月 11 日 谷中地区町会連合会からも都知事、台東区長にあてて、都市計画道路の見直しと同時に伝建がかかるよう、伝建対策調査の要望が提出される
- 2018 年 5～10 月 東京文化資源会議リノベーションまちづくり制度研究会にて要望書の内容について検討
- 2018 年 11 月 東京文化資源会議にて、1) 国宛要望書(資料 1)、2) 都、千代田・文京・台東区当ての要望書 (資料 2)、3) 東京都と台東区宛の都市計画道路見直しに関する緊急要望書の 3 種を決定 (資料 3、4)
- 2018 年 11 月 28 日 伊藤滋会長より和泉内閣総理大臣補佐官に 1) の国宛要望書案を提出・相談
- 2018 年 12 月 20 日 東京都都市整備局長 佐藤氏に 2) と 3) の要望書を提出。1) を説明
- 2019 年 1 月 16 日 伊藤滋会長より国土交通大臣石井啓一氏に 1) 国宛の要望書を手渡し、懇談。文化資源を活かしたまちづくり支援施策の検討等を要望
- 2019 年 1 月 29 日 千代田区・文京区・台東区・東京文化資源区文化プログラム推進協議会にて 1), 2) の要望書を提出。台東区担当者に 3) も提出
- 2019 年 2 月 15 日 文化庁文化財部訪問。伝建地区と地区計画が矛盾しない内容ならば、伝建地区の検討も可能なことを確認
- 2019 年 2 月 21 日 国土交通省都市局訪問。伝建地区、歴史まちづくり法の歴史的風致維持向上計画、景観地区など既存の制度事業の活用等について助言を得る
- 2019 年 7 月 30 日 東京都技監・都市整備局長 佐藤氏、防災都市づくり課長 高野氏訪問。現在の台東区による地区計画素案では開発を誘引する可能性を指摘。谷中上野地区の歴史文化資源・街並みを守るための伝建地区やそれと同等の規制策を都市計画道路見直しと同時にかけることを都と区で検討を依頼

(参考2) 地区イメージ写真

谷中地区周辺の歴史的建造物や街並み



谷中寺町。江戸時代からの寺院の伽藍と低層の家並みの続く谷中は空が広く、緑豊かな町である。



70 を超える寺院境内と門前の町が都内最大の寺町、歴史文化ゾーンをつくっている。



寺の門塀と緑が続く町並み。空が広い。



明治大正昭和の町家の続く門前町の街並み。



大名屋敷の風情の残る街並み

再生される建物：都市計画道路補助 92 号線の上に残る歴史的建造物等



2009年に復活した喫茶店カバ珈琲



元酒屋の建物を再生し、まちづくり活動の拠点、
展覧会会場などに活用



質屋の蔵と町家をギャラリーへ



元銭湯の建物を現代美術ギャラリー再生 (SCAI THE BATHHOUSE)

昭和 13 年の住宅、三軒家と
路地を再生・活用
（「上野桜木あたり」）



築 100 年ほどの老朽化した谷中
の銅細工師の町家を、まちづく
り会社が借り受けて再生。



耐震補強を施し、ゆがみをとっ
て再生。
大丸松坂屋百貨店の未来定番研
究所とした。

地区イメージを醸成する地となる街並み



谷中の路地に面した街並み



根津の路地に面した街並み



千駄木の路地に面した街並み

資料1) 首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた要望書

平成31年1月16日

国土交通大臣 石井 啓一 殿

首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた 要望書

東京文化資源会議 会長 伊藤 滋

【背景・課題認識】

- 首都・東京をはじめ、日本主要都市に、世界の人々を惹きつける魅力を持つ個性的な「歴史文化ゾーン」を形成すべき。
- 東京にあっては、都心北東部一帯の「東京文化資源区」は、その最適のエリア。
- 「東京文化資源区」(歴史文化ゾーン)に残る歴史的・文化的建物等を保全・再生・活用するための措置は脆弱。歴史的・文化的建物等の消失を抑え、保全・活用を促す総合的な施策が必要。
- 特に、歴史的・文化的建物の保全・再生・活用には、修繕費用や相続税などの資金の確保が最大の課題。また建物の保全・再生・活用を担う主体の確保も課題。

【要望事項】

- 上記の認識から、歴史文化資源を保全・活用する観点に立った政策を講ずることを期待。具体的には、以下のような施策を想定。
 - ① 「歴史文化ゾーン」を法制度的に位置づけ、歴史文化資源の保全・活用・再生等に関する総合的な施策を展開する「歴史文化資源特区」の創設
 - ② 歴史文化資源の保全・再生・活用に対する優遇税制措置(相続税・譲渡税等の減免・納付猶予、費用拠出に対する法人税の減免等)
 - ③ 「歴史文化資源特区」内における歴史文化資源の保全・再生・活用のための容積移転制度や、保全・再生等を公共貢献として評価して都心部等の開発プロジェクトに反映(容積割増等)させる仕組みの構築 など
(※19・20 ページに政策展開例を詳述)
- また、上記の政策展開等につながる予備的・基礎的な調査・検討等を早急を実施。

以上

【参考詳説】 要望の具体的内容等について

1. 東京はじめ国内主要都市に「歴史文化ゾーン」を形成

(歴史文化ゾーン)

- ・世界各国では、首都をはじめとする主要都市に歴史文化ゾーンがあり、その国の文化的アイデンティティを表すとともに、その国・都市の魅力資源、活力の源となっている。そのような「歴史文化ゾーン」を、東京をはじめとする国内主要都市に形成すべきである。

(東京における展開)

- ・東京が、国際的な都市間競争を勝ち抜き、世界中の人々から尊敬される都市となるためには、経済・ビジネスと歴史・文化の両輪で訴求力のある都市であることが不可欠である。
- ・翻って日本の首都・東京は、現代都市としての発展を遂げる一方、震災や戦災、都市開発等により、江戸・明治以来の伝統的な建物、近代建築、文化活動の多くを消失させてきた。
- ・その中で、東京都心の北東部一帯に広がる「東京文化資源区」(谷中・根津・千駄木・本郷・上野・湯島・秋葉原・神田等の界限)は、江戸東京と続く生活の街として生き続け、国内外の人々が東京の多様な歴史文化を体感し、交流できる稀有な場所となっている。
- ・「東京文化資源区」の歴史的な街並み、文化活動は、江戸以来の400年を超える都市文化の証である。「東京文化資源区」を首都・東京の歴史文化ゾーンとして、地域の人々とともに保全・活用することが望まれる。

2. 歴史文化ゾーン形成に向けた総合的な制度展開

- ・東京都心部等では、開発圧力が強く、歴史的建造物等の歴史文化資源は、より地価負担力の高い土地利用に容易に転換され得るのが実情である。
- ・歴史文化資源の保全・活用を通じた歴史文化ゾーンを形成するには、歴史文化資源の土地利用としての“弱さ”を踏まえた制度を多様に用意することが不可欠である。

【政策展開例】

○「歴史文化資源特区」制度の創設と関連法制度の柔軟・適正な運用

- ・都市再生の拠点となるべく緊急かつ重点的に市街地整備を推進する地域を都市再生緊急整備地域として定めたように、歴史的な文化資源を保全・活用するべく重点的に施策を展開する地域を定める「歴史文化資源特区」制度を創設する。本特区を歴史的・文化的資源の保全・活用に関する優遇措置等を展開する際のベースとなる区域として法制度的に位置づける。
- ・地方公共団体とも連携し、「歴史文化資源特区」内における歴史文化資源の保全・再生・活用のための容積移転制度(保全エリアの余剰容積を開発エリアに移転)や、保全・再生に関する等を公共貢献として評価し、都心部等の高度利用開発プロジェクトに容積割増等として反映させる仕組み等を構築する。
- ・特区内における重点的な歴史文化資源に対し、建築基準法・消防法・旅館業法等の柔軟・適正な適用(適用緩和)を可能とする。

○歴史文化資源に対する税制優遇措置（相続税・譲渡税・法人税等）

- ・相続税を支払うために歴史的建造物等を売却せざるを得ないことが、歴史的建造物等の消失を加速化させている。歴史文化ゾーンで保全・活用する歴史的建造物等を指定し、地区計画等で将来的に高度利用を行わず保全する担保措置を講じた上で、相続税評価の引き下げや相続税の減免、納付猶予等の優遇措置を講ずる。
- ・歴史的・文化的建物等を保全・活用したまちづくりに対する出資・寄付等についても税控除や損金算入等の税制上の優遇措置を講ずる。このことにより、大都市部に偏在する民間活力を全国各地で活用することが可能になるとと思われる。
- ・また、歴史的建築物の保全等に対する相続税評価の引き下げ等に必要となる計画的手法、契約的手法の柔軟化を整備する。

○公益法人による歴史文化資源の活用（賃貸事業）に対する柔軟な取り扱い

- ・公益社団法人や公益財団法人が所有する歴史的建造物等を賃貸することは、収益事業と見なされるために行えない。賃貸事業を通じて維持費等を賄うことができない。公益社団法人や公益財団法人が保有する歴史的建造物等の第三者への有償での貸付（賃貸事業）について、当該公益法人の本来目的に資する事業に限り収益事業とみなさないよう取り扱う。

○総合的な防災対策の支援

- ・密集市街地でもある歴史文化ゾーンにおける歴史文化資源の保全・再生・活用にあたっては、火災・倒壊等に対する防災対策が不可欠である。消火用地下貯水槽等の整備、不燃措置された木製建材の認定、地方公共団体と連携した補助制度など、歴史文化資源のよさを残した防災性能の向上に資する総合的な防災対策を支援する。

○被災した歴史的建造物の復旧支援制度の強化とその公的支援や保険制度等の充実

- ・災害時に被災した歴史的建造物等の復旧支援・救援を行うための仕組みとして、いわゆる文化財ドクター派遣事業等が展開されている。全国各地でさまざまな災害が頻発している状況等も踏まえ、公的支援や保険制度の充実も含め、この仕組みの強化・充実を図る。

○UR や民都機構を活用した「歴史文化資源保全活用ファンド」の創設

- ・開発プロジェクトと歴史文化資源の保全・活用とを結びつける仕組みとして、歴史的・文化的建物の保全活用に係る資金の受け皿となる公的ファンドを、民間都市開発推進機構等を活用して創設する。（開発事業者がファンドに出資し、歴史文化資源の保全・活用費用に充当する。開発事業者のインセンティブとして出資額について税控除が受けられるようにする。）
- ・併せて、歴史的・文化的建物の機動的な取得やファンド取得までの一時保有といったファンドを補完する機能について、UR を活用する。

○総合的な施策展開に向けた予備的・基礎的な調査・検討等の実施

- ・歴史文化ゾーンの形成と歴史文化資源の保全・再生・活用に関する総合的な施策展開に向けた予備的・基礎的な調査・検討等を早急に進め実施する（例えば、東京文化資源区では谷中地区、根津・千駄木地区、本郷・西片地区、神田神保町地区等）。

以上

資料2) 首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた要望書

平成31年1月29日

東京都知事 小池 百合子 殿
千代田区長 石川 雅己 殿
文京区長 成沢 廣修 殿
台東区長 服部 征夫 殿

首都・東京の歴史文化ゾーン「東京文化資源区」の保全・活用に向けた 要望書

東京文化資源会議 会長 伊藤 滋

《 要 旨 》

【背景および課題認識】

- 首都・東京の蓄積してきた生活文化を生かし、世界の人々と交流する「歴史文化ゾーン」を形成すべき。都心北東部一帯の千代田区・文京区・台東区にまたがる「東京文化資源区」は、その最適のエリア。
- 「東京文化資源区」に残る歴史的・文化的建物等を保全・活用するための措置は脆弱。歴史的・文化的建造物等の消失を抑え、保全・活用を促す総合的な施策が必要。
- 歴史的・文化的建造物等の保全・活用には、修繕費用や固定資産税・都市計画税の負担などの資金の確保が最大の課題。また建物の保全・活用を担う主体の確保も課題。

【政策展開に関する要望事項】

- 上記の認識から、新しい都市計画的対応による開発と保全のバランスによる都市づくり政策等を総合的に講じていただきたい。具体的には、以下のような施策を想定。
 - 「歴史文化資源特区」制度の創設の検討
 - 都市開発諸制度における敷地外の公共貢献評価の拡充（歴史的建造物等の保全・活用に対する資金提供等の貢献を評価するなど）
 - 余剰容積率を考慮した歴史的建造物等の保全・活用を支える仕組みの検討
 - 歴史文化ゾーンにふさわしい防災対策の検討・導入
 - 地域を見守りまちづくりの円滑な推進を担うNPOやまちづくり会社等の支援
 - 「歴史文化資源ファンド」の創設・活用の検討

【予算措置に関する要望事項】

- 上記を推進するために、東京都および3区が連携して、東京文化資源区の保全活用政策の検討・策定に向け、例えば谷中地区等をモデル地区とした調査費を早急に予算化すること。

《要望書本文》

1. 首都・東京の歴史文化ゾーンとしての「東京文化資源区」

- ・世界各国の首都には歴史文化ゾーンがあり、その国の文化的アイデンティティを表すとともに、その国・都市の魅力資源、活力の源となっている。東京が、国際的な都市間競争を勝ち抜き、世界中の人々から尊敬される都市となるためには、経済・ビジネスと歴史・文化の両輪で訴求力のある都市であることが不可欠である。
- ・翻って日本の首都・東京は、現代都市としての発展を遂げる一方、震災や戦災、都市開発等により、江戸・明治以来の伝統的な建物、近代建築、文化活動の多くを消失させてきた。
- ・その中で、東京都心の北東部一帯に広がる「東京文化資源区」(谷中・根津・千駄木・本郷・上野・湯島・秋葉原・神田等の界限)は、江戸東京と続く生活の街として生き続け、国内外の人々が東京の多様な歴史文化を体感し、交流できる稀有な場所となっている。
- ・「東京文化資源区」の歴史的な街並み、文化活動は、江戸以来の400年を超える都市文化の証である。「東京文化資源区」を首都・東京の歴史文化ゾーンとして、地域の人々とともに保全・活用することが望まれる。

2. 新しい都市計画的対応による開発と保全のバランスによる東京の魅力づくり

- ・歴史文化ゾーンのまちづくりは、老朽木造家屋の不燃化建替えをはじめとする防災向上だけでは不十分であり、歴史文化資源の保全・活用と両立した形で進める必要がある。特に、防災対策のメニューに対し、歴史文化資源の保全・活用のメニューは少なく、また、歴史文化資源が、防災上の課題があるとされる老朽木造家屋であることも少なくないことから、防災対策と歴史文化資源の保全・活用の両立は、十分な配慮の上に展開される必要がある。
- ・歴史文化ゾーンのまちづくりに適切な推進力を与える上では、区部中心部や拠点地区等で展開される開発プロジェクトに合わせた公共貢献の一環として、歴史文化資源の保全・活用を図るリンケージ施策が有効だと考えられる。その際、公共貢献に伴う税控除や、中低層市街地である歴史文化ゾーンの余剰容積率の移転なども視野に入れるべきである。

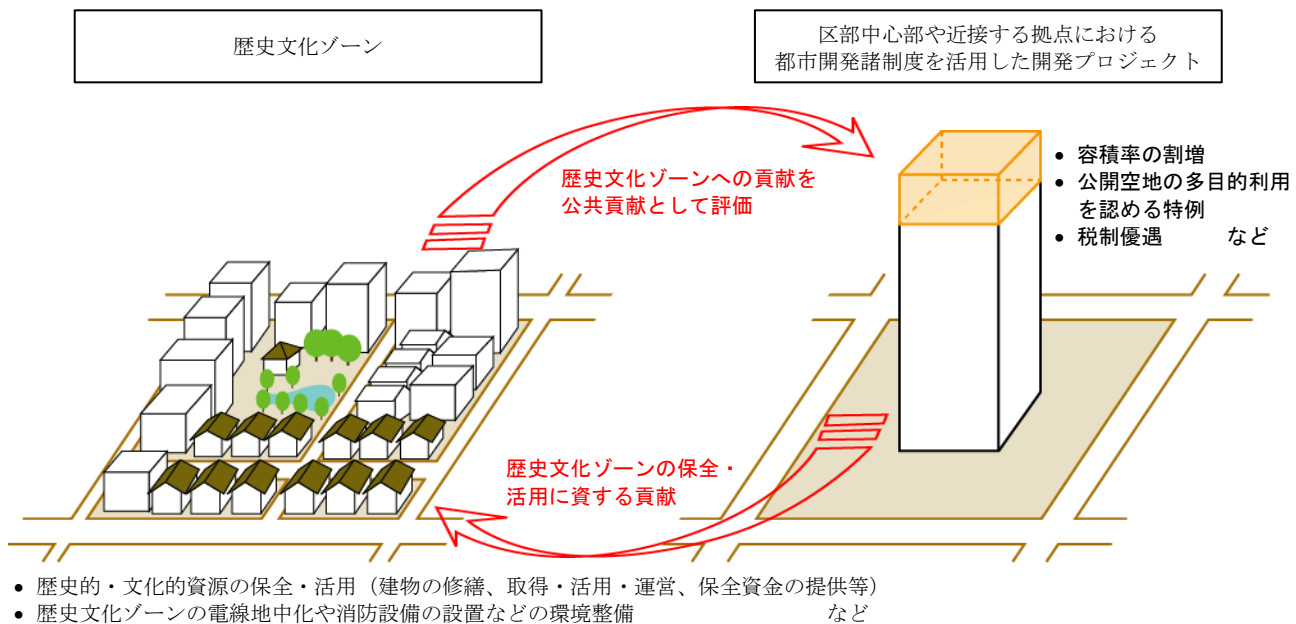
【具体的な政策展開に関する要望事項（イメージ）】

○「歴史文化資源特区」制度の創設の検討

- ・歴史的な文化資源を保全・活用するべく重点的に施策を展開する地域として、国との連携を図りながら「歴史文化資源特区」制度の創設を検討する。本特区を歴史的・文化的資源の保全・活用に関する優遇措置等を展開する際のベースとなる区域と位置づける。
- ・特区内において「重点地区」や「重点建物」等を指定し、建築基準法・消防法・旅館業法・東京都建築安全条例等の柔軟・適正な適用（適用緩和）を可能とする。

○都市開発諸制度における敷地外の公共貢献評価の拡充

- ・ 区部中心部や近接する拠点で行われる都市開発諸制度を活用した開発プロジェクトに合わせて行われる、歴史文化ゾーンにおける歴史文化資源の保全・活用に資する貢献を公共貢献として評価する。
- ・ 例えば、伝統的建造物の修繕、保全・活用資金の提供、文化資源保全活用ファンドへの出資、歴史的・文化的施設の取得・活用・運営、歴史文化ゾーンの電線地中化や消防設備の設置などの環境整備等を開発プロジェクトに合わせて行う場合、それらを当該開発プロジェクトの公共貢献として評価することが考えられる。
- ・ 併せて、これらの公共貢献の評価について、割増容積率に換算するだけでなく、公開空地の多目的利用を認める特例、歴史的建造物等の保全・活用事業等への出資額に対する税控除など、多様なインセンティブ制度を用意することが期待される。



都市開発諸制度における敷地外の公共貢献評価の拡充のイメージ

○余剰容積率を考慮した歴史的建造物等の保全・活用を支える仕組みの検討

- ・ 歴史的建造物は低中層であることが多く、指定容積率に余剰がある場合も少なくない。歴史的建造物を保全する措置を講じた場合には、一般的には指定容積率に比して利用できる容積率が大幅に低下する。
- ・ 歴史文化資源特区内において、地区計画や伝統的建造物群保存地区、歴史的風致維持向上計画などの将来的にも高度利用を行わず保全することの担保措置を条件として、固定資産税の減免等の措置を講じることが考えられる。

○歴史文化ゾーンにふさわしい防災対策の検討・導入

- ・歴史的建造物や路地を保全しつつ歴史文化ゾーン全体の防災性を向上させるため、伝統木造建築や近代建築、路地（細街路）の特徴の保全に適した耐震補強やソフト・ハード両面にわたる防火対策を検討・導入する必要がある。
- ・ゾーン全体の防災対策として、一般市民が扱える消火栓の多数配置、公有地や寺社地地下への大規模貯水槽の設置、湧水等を利用した開渠水路の設置などを講じ、地域住民による防火活動、初期消火や防災・避難訓練の連携などを推進する。
- ・建築物・工作物に対しては、限界耐力計算による構造補強、木材の難燃化処置、消火栓や放水銃、スプリンクラー、複数棟連携の火災警報器などの設置支援補助を行う。

○地域を見守りまちづくりの円滑な推進を担う NPO やまちづくり会社等の支援（歴史文化資源を活かす公民連携のまちづくり体制の構築）

- ・歴史的建造物等の保全・活用を図りながら、歴史的な街並みを維持するには、個々の建物所有者の個別事情にきめ細かに対応することが不可欠である。そのような役割を担う NPO やまちづくり会社等が、地域との信頼関係を確固たるものとしながらきめ細かなまちづくりを進めていけるよう、その設立や活動を支援することが必要である。

○「歴史文化資源ファンド」の創設・活用の検討

- ・開発プロジェクトと歴史文化資源の保全・活用とを結びつける仕組みとして、歴史的・文化的建物の保全活用に係る資金の受け皿となる公的ファンドの創設・活用を検討する。開発事業者がファンドに出資し、歴史文化資源の保全・活用費用に充当する。開発事業者のインセンティブとして出資額について税控除が受けられるよう、ファンドの受け皿として公的団体の活用を図る。

【予算措置に対する要望事項】

○具体的な施策展開に向けた調査費の予算化

- ・以上に示したような、歴史文化ゾーンの形成と歴史文化資源の保全・再生・活用に関する具体的な施策展開に向けた調査費を早急に予算化する。東京文化資源区では谷中地区、根津・千駄木地区、本郷・西片地区、神保町地区等をモデル的な検討対象とすることが考えられる。

以上

資料3) 首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急要望書

平成31年1月29日

台東区長 服部 征夫 殿

首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた
上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る
緊急要望書

東京文化資源会議 会長 伊藤 滋

《 要 旨 》

【背景・課題認識】

- 首都・東京に、世界の人々を惹きつける「歴史文化ゾーン」を形成すべき。都心北東部一帯の「東京文化資源区」は、その最適のエリアである。
- 歴史文化ゾーンとしての「東京文化資源区」のまちづくりを進める上で、谷中地区の都市計画道路見直し（廃止）の拙速な実行は大きな問題をはらんでいる。
- 台東区で検討中の地区計画は、高層マンションの乱立を防ぐ面では一定の効果があるものの、歴史的・文化的建造物等の保全・活用の観点からは十分とは言えない。
- 上野公園・谷中・日暮里地区をつなぐ都市計画道路は、歴史文化ゾーンの骨格であり、防災や交通安全に配慮しつつ、総合的な歴史的環境保全を図るべき道である。

【上野公園・谷中地区の都市計画道路見直し（廃止）に係る緊急要望事項】

- ① 地域全体に面的な歴史的環境の保全措置を講ずること。
- ② ①を前提として都市計画道路の見直し（廃止）前に、上野公園・谷中地区の景観資源・歴史文化資源の調査をもとにして、関係地方公共団体（東京都および台東区）は、早急に面的な歴史的環境の保全措置を講ずるため、歴史的建造物及び環境資源の保護や街並みの連担制のための制度や道路整備のあり方を検討すること。
- ③ ②に関して、国、東京都、台東区と区民による持続的な協議の場を設け、面的保全制度の導入・維持推進体制をつくること。また、国に対し、これらの取組みに対する支援を得られるよう働きかけること。

《緊急要望書本文》

1. 首都・東京の歴史文化ゾーンとしての「東京文化資源区」

- ・世界各国の首都には歴史文化ゾーンがあり、その国の文化的アイデンティティを表すとともに、その国・都市の魅力資源、活力の源となっている。東京が、国際的な都市間競争を勝ち抜き、世界中の人々から尊敬される都市となるためには、経済・ビジネスと歴史・文化の両輪で訴求力のある都市であることが不可欠である。
- ・翻って日本の首都・東京は、現代都市としての発展を遂げる一方、震災や戦災、都市開発等により、江戸・明治以来の伝統的な建物、近代建築、文化活動の多くを消失させてきた。
- ・その中で、東京都心の北東部一帯に広がる「東京文化資源区」(谷中・根津・千駄木・本郷・上野・湯島・秋葉原・神田等の界限)は、江戸東京と続く生活の街として生き続け、国内外の人々が東京の多様な歴史文化を体感し、交流できる稀有な場所となっている。
- ・「東京文化資源区」の歴史的な街並み、文化活動は、江戸以来の400年を超える都市文化の証である。「東京文化資源区」を首都・東京の歴史文化ゾーンとして、地域の人々とともに保全・活用することが望まれる。

2. 上野公園・谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急措置(要望)

- ・上野谷中日暮里本郷の丘には、谷中の寺町地区を中心に江戸からの寺院が100寺以上、諏方神社・根津神社などの古刹、明治大正昭和の大工技術による木造住宅等が500軒以上残っている。2018年3月には、古民家再生のための「谷根千まちづくりファンド」も発足し、歴史文化資源を活かしたまちづくりの機運が高まっている。しかし、都区で進めている不燃化促進による防災対策のみでは、これらの資源を保全・活用したまちづくりを展開することは難しい。
- ・一方、2004年・2015年の都市計画道路の見直しにおいて、日暮里谷中地区の都市計画道路は、江戸からの町割り道筋、歴史的建造物等の保全と防災、交通安全に配慮し、歴史的文化的特性を活かしたまちづくりと併せて見直し(廃止)する路線とされた。
- ・当該都市計画道路区域内の建築制限は、現在まで70年以上にわたり継続されており、このことにより歴史的建造物が残されてきた側面がある。現在、台東区では、地区計画により高さ制限と壁面線の指定を行う方針である。この地区計画は高層マンションの乱立を防ぐ効果は期待できるものの、そのみで都市計画道路を廃止すると、沿道の歴史的建造物の4～6階建てのビルへの建替えを誘発するおそれもある。
- ・上野公園・谷中・日暮里地区をつなぐ都市計画道路は、江戸東京の歴史文化ゾーンを代表する骨格道路であり、防災や交通安全に配慮しつつも、歩行者優先と緑や街並み、歴史文化資源、生活文化の保全の観点を重視し、東京都と台東区が連携し、隣接区と協力して総合的な歴史的環境保全を図るべき道である。

- ・都市計画道路の見直し（廃止）を地域に残る歴史文化資源を活かしたまちづくりにつなげるためには、都市計画道路の廃止の前に、策定中の地区計画の内容を上谷中地区固有の歴史文化・景観資源の保全と整合性がとれるものとし、歴史的建造物及び環境資源の保護や街並みの連担制のための制度や道路整備の方法を検討し、地域全体に文化資源の保全に至る措置を講ずることが不可欠である。
- ・そのために自治体と地域との間に持続的な協議の場を設け、例として、伝統的建造物群保存地区の指定、歴史まちづくり法による歴史的風致維持向上計画、文化財保存活用地域計画、その他の制度による面的保全計画の策定、歴史的建造物や文化資源、景観資源を生かすための条例、およびこれに伴う制度事業などを検討し、導入することが望まれる。

- ・当面の緊急措置として、下記のことを早急に行うことを希望する。
 - ① 現在台東区が行なっている景観・文化資源等の保全にかかる調査の結果や既往調査をもとに、策定中の地区計画が上野公園・谷中地区の文化資源・景観及び生活環境の保全と整合性がとれるものとなるよう、地域住民らと確認、調整する機会をもうけること。
 - ② ① の検討をもとに、地域の面的な保全に至る手立てを講じた上で、都市計画道路の見直し（廃止）をすること。
 - ③ 面的な保全措置の導入や維持推進のために、国、東京都、台東区、区民や関係機関との協議連携の場を設けること、また、国に対して上記の取組みを後押しするような政策的・財政的な支援を検討するよう働きかけること。

以上

資料4) 首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急要望書

平成30年12月20日

東京都知事 小池 百合子 殿

首都・東京の歴史文化ゾーンの形成に向けた 上野谷中地区の都市計画道路見直しに係る 緊急要望書

東京文化資源会議 会長 伊藤 滋

《 要 旨 》

【背景・課題認識】

- 首都・東京に、世界の人々を惹きつける「歴史文化ゾーン」を形成すべき。都心北東部一帯の「東京文化資源区」は、その最適のエリアである。
- 歴史文化ゾーンとしての「東京文化資源区」のまちづくりを進める上で、谷中地区の都市計画道路見直し（廃止）の拙速な実行は大きな問題をはらんでいる。
- 台東区で検討中の地区計画は、高層マンションの乱立を防ぐ面では一定の効果があるものの、歴史的・文化的建造物等の保全・活用の観点からは十分とは言えない。
- 上野公園・谷中・日暮里地区をつなぐ都市計画道路は、歴史文化ゾーンの骨格であり、防災や交通安全に配慮しつつ、総合的な歴史的環境保全を図るべき道である。

【上野公園・谷中地区の都市計画道路見直し（廃止）に係る緊急要望事項】

- ① 地域全体に面的な歴史的環境の保全措置を講ずるまでは、都市計画道路の見直し（廃止）手続きを行わないこと。
 - ② ①を前提として都市計画道路の見直し（廃止）前に、関係地方公共団体（東京都および台東区）は、早急に面的な歴史的環境の保全措置を講ずること。
 - ③ ②の面的保全措置を行うための学術的調査および制度検討調査を早急に行うこと。
- ・具体的には、地区計画の検討と並行して、伝統的建造物群保存地区の指定、歴史的風致維持向上計画等による面的な保全措置を早急に講ずること。

《緊急要望書本文》

1. 首都・東京の歴史文化ゾーンとしての「東京文化資源区」

- ・世界各国の首都には歴史文化ゾーンがあり、その国の文化的アイデンティティを表すとともに、その国・都市の魅力資源、活力の源となっている。東京が、国際的な都市間競争を勝ち抜き、世界中の人々から尊敬される都市となるためには、経済・ビジネスと歴史・文化の両輪で訴求力のある都市であることが不可欠である。
- ・翻って日本の首都・東京は、現代都市としての発展を遂げる一方、震災や戦災、都市開発等により、江戸・明治以来の伝統的な建物、近代建築、文化活動の多くを消失させてきた。
- ・その中で、東京都心の北東部一帯に広がる「東京文化資源区」（谷中・根津・千駄木・本郷・上野・湯島・秋葉原・神田等の界限）は、江戸東京と続く生活の街として生き続け、国内外の人々が東京の多様な歴史文化を体感し、交流できる稀有な場所となっている。
- ・「東京文化資源区」の歴史的な街並み、文化活動は、江戸以来の400年を超える都市文化の証である。「東京文化資源区」を首都・東京の歴史文化ゾーンとして、地域の人々とともに保全・活用することが望まれる。

2. 上野公園・谷中地区の都市計画道路見直しに係る緊急措置（要望）

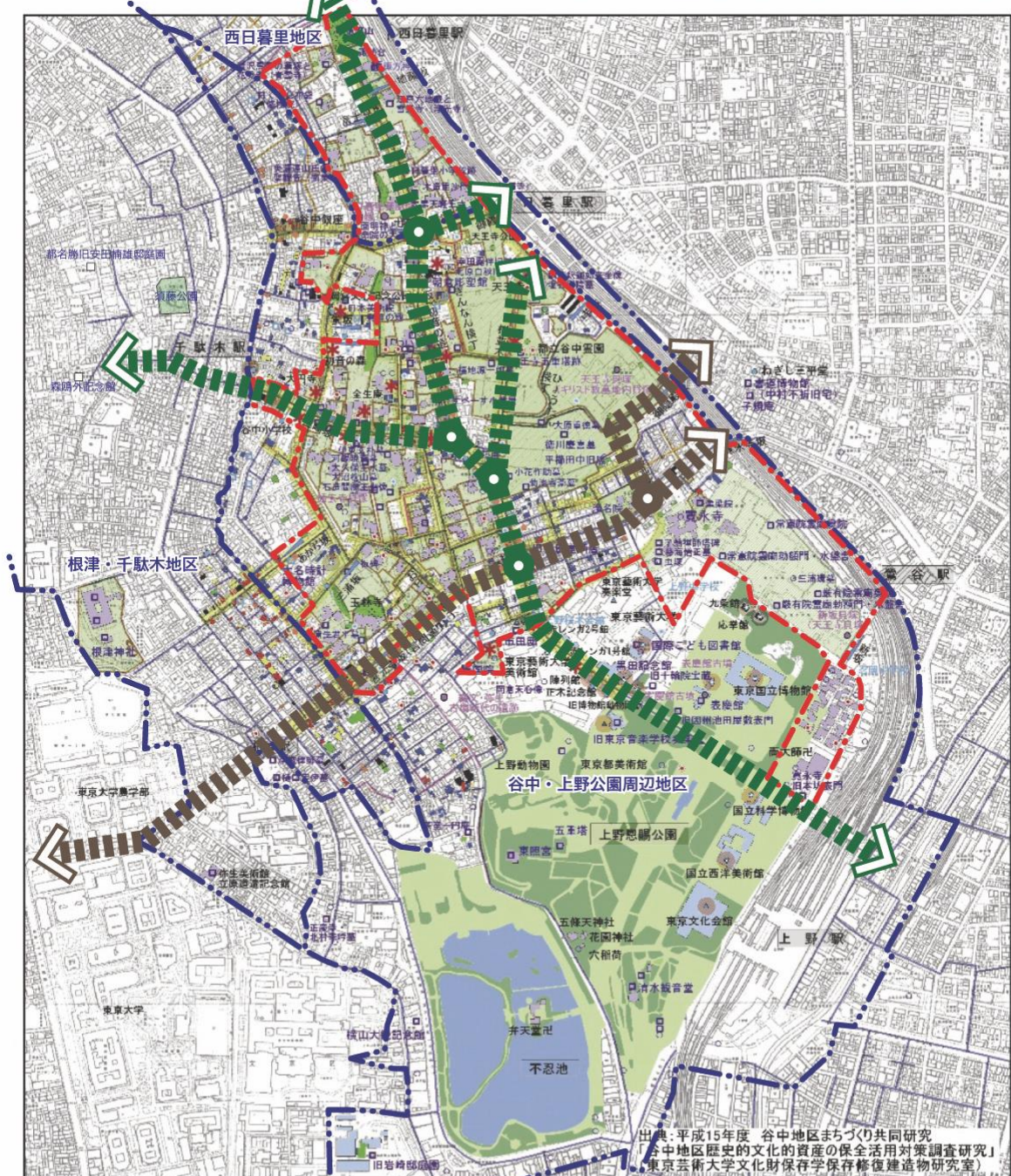
- ・上野谷中日暮里本郷の丘には、谷中の寺町地区を中心に江戸からの寺院が100寺以上、諏方神社・根津神社などの古刹、明治大正昭和の大工技術による木造住宅等が500軒以上残っている。2018年3月には、古民家再生のための「谷根千まちづくりファンド」も発足し、歴史文化資源を活かしたまちづくりの機運が高まっている。しかし、都区で進めている不燃化促進による防災対策では、これらの資源を保全・活用したまちづくりを展開することは難しい。
- ・一方、2004年・2015年の都市計画道路の見直しにおいて、日暮里谷中地区の都市計画道路は、江戸からの町割り道筋、歴史的建造物等の保全と防災、交通安全に配慮し、歴史的文化的特性を活かしたまちづくりと併せて見直し（廃止）する路線とされた。
- ・当該都市計画道路区域内の建築制限は、現在まで70年以上にわたり継続されており、このことにより歴史的建造物が残されてきた側面がある。現在、台東区では、地区計画により高さ制限と壁面線の指定を行う方針である。この地区計画は高層マンションの乱立を防ぐ効果は期待できるものの、それのみで都市計画道路を廃止すると、沿道の歴史的建造物の4～6階建てのビルへの建替えを誘発するおそれもある。
- ・上野公園・谷中・日暮里地区をつなぐ都市計画道路は、江戸東京の歴史文化ゾーンを代表する骨格道路であり、防災や交通安全に配慮しつつも、歩行者優先と緑や街並み、歴史文化資源、生活文化の保全の観点重視し、東京都と台東区が連携し、隣接区と協力して総合的な歴史的環境保全を図るべき道である。
- ・都市計画道路の見直し（廃止）を地域に残る歴史文化資源を活かしたまちづくりにつなげるため

には、都市計画道路の廃止の前に、伝統的建造物群保存地区の指定、歴史まちづくり法による歴史的風致維持向上計画の策定や文化的景観地区への指定など、地域全体に文化資源の保全措置を講ずることが不可欠である。

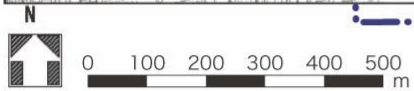
- ・当面の緊急措置として、都市計画道路の見直し（廃止）の決定時期を上記の面的な保全措置を講じるまでは延期すること、並びに地区計画の策定と並行して上記の面的な保全措置を早急に講ずること、そのための対策調査を早急に行うことを強く要望する。

以上

東京・歴史文化資源地区（案）



出典：平成15年度 谷中地区まちづくり共同研究
 「谷中地区歴史的・文化的資産の保全活用対策調査研究」
 東京芸術大学文化財保存学保存修復建造物研究室



- 歴史まちづくり法**
歴史的風致維持向上計画
重点地区（案）
 谷中・上野公園周辺地区（台東区）
 根津・千駄木地区（文京区）
 西日暮里地区（荒川区）
- 谷中寺町**
上野桜木寛永寺
伝建地区（案）
- 東京・歴史文化の道 [I期]（案）**
 “上野谷中日暮里アートプロムナード”
- 東京・歴史文化の道 [II期]（案）**
 “本郷根津谷中根岸文学散歩の道”

東京文化資源会議リノベーションまちづくり研究会

2018 年度報告書

－東京歴史文化地区の創出に向けて－

発行日 2019 年 7 月 31 日

発行者 東京文化資源会議リノベーションまちづくり研究会（座長：田村誠邦）

〒110-0005 台東区上野 2-11-1 藤井ビル 3 階

TEL : 03-5244-5450 WEB: <https://tcha.jp/>