

会 議 名	第 1 回歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者選考委員会
開催日時	令和 7 年 1 月 23 日（木曜日）午前 9 時 30 分から午前 10 時 15 分まで
開催場所	港区役所 6 階会議室
委 員	出席者 5 名 富田委員長、野口副委員長、増田委員、佐藤委員、齊藤委員 欠席者 なし
事 務 局	街づくり支援部都市計画課街づくり計画担当
会議次第	1 開会 2 議事 （1）選考委員会選考スケジュール（案）について （2）事業候補者募集要項（案）について （3）採点基準表（案）について 3 閉会
配付資料	〔席上配付〕 次第 資料 1 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者選考委員会設置要綱 資料 2 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者選考委員会委員名簿 資料 3 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託選考委員会選考 実施スケジュール(案) 資料 4-1 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者募集要項(案) 資料4-2 別紙 1 仕様書(案) 資料4-3 別紙 2 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者選考基準(案) 資料4-4 【様式 1】 質問書 【様式 2】 参加表明書兼参加資格審査申請書 【様式 3-1】 共同事業体構成書 【様式 3-2】 共同事業体協定書兼委任状 【様式 3-3】 委任状 【様式 4-1】 事業者概要 【様式 4-2】 事業者業務実績 【様式 5】 業務従事予定者の経歴及び専任性 【様式 6】 業務従事予定者の配置計画及びスケジュール 【様式 7】 企画提案書①

	【様式 8】 企画提案書② 【様式 9】 企画提案書③ 【様式 10】プロポーザル参加辞退届 資料 5-1 採点基準表(一次審査)(案) 資料 5-2 採点基準表(二次審査)(案)
会議の内容	
	【1 開会】 (事務局より資料 1 歴史的建造物等を守る仕組みづくり検討支援業務委託事業候補者選考委員会設置要綱に基づき、委員長及び副委員長について説明) 【2 議事】 【(1) 選考委員会選考スケジュール(案)について】 (事務局より資料 3 に基づき説明) ～詳細省略～ 委員長 スケジュールについて、意見・質問等あるか。 委員全員 なし 委員長 それでは、このスケジュールで進めてよろしいか。 委員全員 (承諾) 【(2) 事業候補者募集要項(案)、(3) 採点基準表(案)について】 (事務局より資料 4-1 ～ 4、資料 5-1 及び 5-2 に基づき説明) ～詳細省略～ 委員長 事務局の説明について意見・質問等あるか。 A 委員 各資料の中で、歴史的建造物等の定義が統一されていないので、定義を明確にし、本業務の対象が何なのかわかるよう記載を統一するべき。 事務局 今回は文化財を除く建造物建築物と樹木を対象としている。各資料の冒頭に文化財を除く建造物建築物と樹木を「歴史的建造物等」と定義づけし、各資料を整え直す。 A 委員 東京都指定の文化財はどのように扱われるのか。

事務局	東京都指定の文化財は文化財に該当するので、自動的に歴史的建造物になる。今回は自動的に歴史的建造物にならないものを対象にどのように支えていくのか検討したい。
B 委員	文化財を除かなければいけない理由はあるのか。
事務局	文化財については支援制度が確立しているため。今回は対象外のものをどのように保全するのか検討することとしている。
B 委員	文化財もそのもの自体を守るための補助制度はあるが、景観の観点から守られているかという、そうではない。今回の提言をもらう、景観審議会の検討に入ってもいいのではないかと考える。
事務局	文化財指定されたものは景観計画に基づく歴史的建造物という景観上守られるものに位置づけられ、その文化財の敷地に接する建築物について景観指導するという制度が確立している。文化財そのものが保護されると、その文化財を中心した景観が守られる制度は既にあるため、今後は所有者が文化財にしたいものをどのように支えていくのかにフォーカスすることが重要と考えている。そこが文化財を外した意味である。
C 委員	提言書が出された以降の話になるのかもしれないが、この業務の中で所有者などの実態把握のような業務はスキームの中に入っているか。
事務局	所有者本人が文化財としての位置づけをしたくないということが、実態としてあるので、本人にご意見を伺いするという業務は考えていない。書籍などを参考に歴史的価値がありそうだとすることを調べ、それを守る気持ちにしてもらうために行政として何をするべきかを検討していただき、提言してもらうこととなる。
C 委員	所有者の意向は、これまでの経験の中で確認済みという理解で良いか。
事務局	所有者の意向は確認していないが、文化財に登録できる価値があるが、していないという実態で、所有者の意向は明らかなため、ヒアリングの必要はないという考えである。
C 委員	様式 6 は A4 判サイズ 1 枚としているが、記載すべき容量を考えると A4 判サイズ 2 枚にした方が良いと感じた。それから、最低基準の 60% について、これは総体に対しての 6 割だが、各項目で 6 割以上とする必要はないのか確認した

	い。
事務局	様式6については、C委員のご意見のとおり記載内容も多いため、2枚以下とすることでいかがか。
委員長	様式6は事務局案の1枚から2枚以下へ変更することによろしいか。
委員全員	異議なし
事務局	最低基準の60%に関しては、ガイドライン上、原則として一次審査、二次審査それぞれの満点の60%としており、事務局案はこれを採用している。選考の目安（最低ライン）については選考委員会で審議の上設定することとなっているため、この場で議論いただきたい。ただし、全ての項目で6割以上とした際に、事務局採点部分について実績が少ないだけで基準を満たさないという懸念がある。
C委員	他の自治体では、総体に対して6割に加えて、各項目ごと4割以上など最低基準を設けている場合もある。各項目に最低基準を設けることが区のガイドライン上記載ないのであれば、事務局案で良いと考える。
D委員	今回の業務内容については、事務局採点項目の経歴等を数重ねて提案できる事業者が相当数は見込めない。今回の件については項目ごとの最低基準は適用しないことが望ましいと考える。
A委員	一般に競争原理が働くことが見込まれる場合は、そのような基準の設定もあるが、本業務は法律に基づかないこともあり、そこまで参加事業者が見込まれない。事務局案の満点に対する基準の採点で良いと考える。
委員長	最低基準については、事務局案のとおりでよろしいか。
委員全員	異議なし
E委員	様式8の企画提案書②で保全・維持することによる効果、メリットは誰に対するものか。
事務局	様式8では、所有者にとっての課題や負担感と、受けられる社会的評判など、所有者が残すことによるメリットもあることを整理することとしている。それらを周知することが、今後の推進力の1つになると考えているため、そこ

	を分析して提案できる能力があるかを評価していただきたい。
E 委員	今回対象とする歴史的建造物等はどの程度の数を想定しているのか。先ほど現地調査はしないという話があったが、どの程度の数を想定してるのかは、人件費に繋がるため、委託金額にはね返るのではないかな。
事務局	想定されるのは、所有者の意向で文化財登録をしていないが、歴史的な価値があるものや良い街並みをつくっていると言われているものが実態としてあるので、それらを事例に挙げて、必要があれば現場を見て、仕様書の業務内容（２）現況把握をしていきたいと考えている。
A 委員	仕様書には現地を見るということが記載されていないので、記載した方がいいのではないかな。
事務局	現地調査について追記する。
B 委員	募集要項の目的に固有名詞を挙げて例示しているが、法や条例で文化財と定義されていないものを、「歴史的価値があるかどうか」判断するのは個人の主観になってしまうので、区が定義すべきではないと考える。
事務局	B 委員のおっしゃる通り、区が定義すべきではないものであるため、具体的な固有名詞の記載は削除する。
C 委員	二次審査のヒアリングの出席者は、選考基準で２名を指名しているが、全体で何名かというのは、会議室の広さ等を考慮して指定する必要ないかな。
事務局	公表する資料としては２名の指名のみとしている。第二回選考委員会の場で二次審査の進め方を議論いただく際に、入場人数についても事務局から委員の皆様へ相談させていただく予定である。
委員長	他に意見等あるかな。 なければ、最後に確認をする。 まず、様式については、様式６についてはＡ４サイズ２枚へ変更。その他は事務局案のとおりで、補足資料はなしでよろしいかな。
委員全員	異議なし

委員長	事業候補者の選考については、一次審査は複数の応募が来た場合には2者通過としているが、2、3者を通過させるということでいかがか。
委員全員	異議なし
委員長	プレゼンテーションは10分で、質疑応答は1人3分程度の15分でよろしいか。
委員全員	異議なし
A委員	最低ラインについては一次、二次ともに満点の60%ということで、採点表は事務局案のとおりでよろしいか。
委員全員	異議なし
委員長	それでは、修正事項を反映することで(2)事業候補者募集要項(案)・(3)採点基準表(案)について決定するがよろしいか。
委員長	(承認)
	【3 閉会】 (事務局から今後のスケジュールについての事務連絡)～詳細省略～ (委員長より閉会の挨拶)