

会議名	第2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3月13日（水曜日）午前10時00分から午前10時45分まで
開催場所	港区役所6階相隣相談室
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）第1回選考委員会議事録について （2）第一次審査について （3）第二次審査について 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 事業候補者選考一次審査集計結果 資料2 第3回選考委員会進行スケジュール(案) 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 プロポーザル第二次審査の実施に関する留意事項(案) 資料4 第二次審査採点基準表(案) 資料5 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会議議事録(案) 参考資料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 事業候補者募集要項 参考資料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 事業候補者選考基準 参考資料3 仕様書(案)
会議の内容	<p>【1 開会】 (委員長より開会の挨拶)</p> <p>【2 議事】 【(1) 第一回選考委員会議事録について】 (事務局より資料5に基づき説明)～詳細省略～</p>

委員長	議事録について、ご意見・ご質問などあるか。
委員全員	なし  【(2) 第一次審査について】 (事務局より資料1に基づき説明)～詳細省略～
委員長	事務局説明について、ご意見・ご質問などあるか。
委員全員	なし
委員長	それでは、審査にあたり評価したポイントなど、各委員から順番に講評をお願いしたい。
A委員	A者は十分に専門性もあり、行政運営の難しさも捉えた適切な提案であると感じた。例えば様式6のスケジュールにおいて、各月毎に打ち合わせ協議を行うとしているが、これはB者にはない提案であった。様式7においても、港区らしさや、金銭的なインセンティブが必要など現実を捉えた提案がなされていた。様式8では、歴史的建造物等を保存するための問題意識について、安全性、法的なハードル、活用自由度の低さ、樹木の維持管理費の高さなどをはっきりと記載している。様式9でも、現実的な提案をしていることに加え、景観にかかわらず、歴史的建造物等を保全する仕組みを提案しているという点で、非常に本業務に即した提案であると感じた。 B者については、同様に力はあると感じているが、スケジュールにおいて、打ち合わせを4回としており、進め方に不安がある。様式7でも防災まちづくりの視点で論述しているという点で、少し区のニーズと違うと感じた。さらに様式9においては、エリアや対象路線で歴史的建造物等保存していくという、現実的ではない、港区にはそぐわないとも見受けられる提案があった。説明を聞いてみなければわからないが、少し論点がずれているのではないかという点で、A者よりも低い点数となった。 C者については、業務の進め方において、作業の考え方が示されていない点や、様式9では、住民主体の保存会を設立して管理に携わる等、誰が責任を持つのかが行政運営的には見込めない提案があった。さらに様式9には、補助金を受けた建物については安易な再開発を防ぐよう気を付けると書いてあるが、区の現況にそぐわない提案であるので、集計結果が基準点に至らないのもやむを得ない結果であると考えている。
B委員	最初にA者についてだが、3者の中で一番高い評価をした。バックアップ体

制を含めてしっかりと業務計画が示され、実現性や業務の理解度も高いと判断した。特に様式6の実施体制では、実績を有する者を配置し、業務全体の進め方も具体的な提案がされ、バックアップ体制も充実していた。スケジュールでは、計画準備ができるだけ早く進めるなど、業務受諾に対する熱意が感じられ、高く評価した。次に様式9の施策・手法では、具体的な提案がされており、業務への高い理解度がある点や、今後の発展性が感じられ、評価を高くした。二次審査時には、担当者の来年度の手持ち業務量など、本当に確実に業務を履行できる体制が整っているかについて確認したい。

B者についても、全体的に高い評価としている。A者同様に実施体制については具体的な提案がされており、バックアップ体制の記載もあり、高い評価としている。様式7、8では、他自治体における事例や課題効果も適切に分析されていると感じたが、様式9では、具体的な提案が少ないように感じた。二次審査時には、担当者の手持ち業務量と様式9について、少し掘り下げて確認したい。

C者については、全体的に具体性に欠けており、業務提案の検討が足りないと感じた。特に、様式6の実施体制について、第1回景観審議会までに現況や課題、基礎調査が完了されていないことや、バックアップ体制がしっかりとできているのか疑問が残り、評価が低くなかった。様式9の施策や手法の提案では、「地域パートナーシップ制度」や「港区歴史的建造物等保存会」などの提案に対して、具体的にどう考えているのか記述が無く、実現性や将来性に少し不安を感じた。また、様式7で保全区域を設定するや、様式9では、補助金を受けた建物には、安易に再開発を防ぐように気を付けるという記載に違和感があった。二次審査時では、確実に業務を履行できる体制が整っていることや様式9の提案について具体的に説明して頂きたい。

C委員

3者横並びにすると、A者に一番高い評価をつけた。提案内容を見ると、3者とも残念ながら緑や樹木に関する記載が少なかった。どうしても建物を中心記述しており、「樹木」と言葉が出てくる程度であったのが残念であった。二次審査では樹木について、どのように考えているのかをしっかりと聞いていきたい。

A者については、国や他の自治体の歴史的建造物に関する業務を受託しているのもあり、着目している視点は間違っていないと感じた。様式8については区の立地や特性が感じられなかった部分が多少疑問であった。様式9については、かなり実施の可能性が高そうな具体性ある提案がされていたことを評価した。また、様式6の配置計画では、社外ネットワークにも歴史的建造物保全・景観の専門家等が控えているという記載があり、バックアップ体制も期待できると思い高く評価をしている。

B者については3者の中で一番低い評価とした。具体的には、様式7につい

	<p>ては景観の視点が足りない点と、樹木についても防災の観点しか記載がなかった。私は、歴史的建造物等が地域の人のシンボルやランドマークになることを期待しており、そこを視点に置いていたのだが、B者はそのような視点での記載はほとんどなかった。様式8、9については一般的な記載で、特に特徴のない提案であり、やはり樹木についての記載がほとんどなかったということで低い評価となった。</p> <p>C者については、私は期待を込めて、若干B者より高く評価した。確かに、バックアップ体制や人員は非常に細く、心配はあるが、実績としては港区の業務を受託しているのもあり、区のことは理解されているのではないかと感じている。まちづくりの計画に関する実績が多く、景観関係の業務が非常に少ないという部分は不安視をしている。様式6については具体的にどのように進めるのか記載がなかった。様式7については、地域の活性化とコミュニティのことを詳しく記載している点を評価した。様式8は浅い記載ではあるが、所有者目線を持っていると感じた。知識がどの程度あるのかという部分について、ヒアリング時には確認したいと考えていた。</p>
D委員	<p>私もA者を一番高く評価して、次点にB、Cの順で評価している。</p> <p>A者の評価を高くした理由としては、本業務を委託するにあたり、一番支援をしてもらいたいと感じる実績や提案が多くみられた。また、区の取り組みをよく調べているという印象を受けた。具体的には文化財保護奨励金について区の動きをしっかりと捉えている点や、約20年前の区の資料に言及している点である。不安に感じた点としては、様式6に審議会の効率的な運営を行うために中心的な委員に事前レクを行うと記載があり、それで良いのか少し気になった。全体的に区への提言も含め、よく検討されていると感じた。</p> <p>B者については、こちらも様々な動きをよく捉えていると感じたが、具体性が足らず、A者の方がより支援を受けたいという印象を持った。C者は、さらに抽象的であり、スケジュールもあまり具体的に書き込まれていなかった。他の委員からも意見があったが、様式9で、住民主体の保存会を設立するとあるが、誰がやるのか等、收拾つかないのでないかと不安になる提案など実現性が疑問であり、抽象的で理念的である提案が多いという印象を受けた。</p>
E委員	<p>まず、皆さんと同様にA者は合格点だと感じている。私はB者が他者よりも少しだけよかったですと感じていて、C者は一般論を書いているという印象を受けた。</p> <p>具体的には、A者は、様式9の施策や手法の案で、様々な自治体の事例も記載されており、これが具体的で区が目指してるものに近いと感じ、高く評価した。一方で、主担当者に類似業務の実績がないところが不安に感じたのと、</p>

	<p>業務責任者のその他の類似業務に国外の実績があり、これもどうなのかと少し不安に思った。</p> <p>B者は、5名体制でありながらも、業務従事予定者に経験豊富な方々が配置されている。本当に記載の体制でしっかりと遂行できるのかという不安はあるが、提案としては良かったと思っている。様式7は具体性もあり、写真等を活用し、他自治体の事例を挙げた提案をされていたのが良かった。また、国の業務も受託し、事例収集などしており、かなり経験があると思うので、期待が持てるのではないかという観点で評価を上げている。ただし、様式9については皆さんからも意見があったように、本当に実現できるのかという不安がある。C者は、類似実績がまちづくりに関するものしかなく、厳しいという印象。一方で配置人数が7人と3者の中で一番多く人員を配置している。様式7では、歴史的価値の再評価と書いてあるが、どう適切に評価するのか、文化歴史の継承を通した地域コミュニティの活性化についても一般論の記載に留まり、具体的にどうやるのかという記載がない為、評価を低くした。やはり、企画提案書なので文字だけでなく、写真を活用したり、類似の実績も含めた提案がされると良かったと感じた。</p>
委員長	各委員からの講評を受けて、採点を変更する委員はいるか。
委員全員	なし
委員長	集計結果や各委員の意見を踏まえ、A者及びB者を一次審査の通過事業者とすることによろしいか。
委員全員	異議なし
委員長	それでは、二次選考に進むのはA者、B者の2者とする。
<b>【(3) 第二次審査について】</b>	
(事務局より資料2～4について説明)～詳細省略～	
委員長	ご質問・ご意見はあるか。
委員全員	なし
委員長	最後に数点確認させていただく。二次審査のプレゼンテーションの時間は10分、質疑応答の時間は15分で各委員3分程度質問することで良いか。

委員全員	異議なし
委員長	審査会場への入場は、最大3名までとすることで良いか。
委員全員	異議なし
委員長	プレゼンの実施方法として、プロジェクターでの資料投影内容は、既に提出している企画提案書の内容が変わらなければ、分かりやすく編集したものでも可とするが、企画提案書に記載されていない新たな内容を追記することは不可でよいか。
委員全員	異議なし
【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)	