

会議名	第3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21日（金曜日）午前8時35分から午前9時20分まで 午前11時00分から午前11時45分まで
開催場所	港区役所9階914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）第二次審査実施概要について （2）事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施 （3）第二次審査結果及び事業候補者の選定について 3 閉会
配付資料	[席上配付] 次第 資料1 第二次審査実施概要 資料2 第二次審査採点基準表(A・B事業者分) 資料3 第一次審査・第二次審査集計結果(※採点終了後、机上配付) 資料4 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会議議事録(案) 参考資料 第一次審査集計結果
会議の内容	
事務局	<p>【1 開会】 (委員長より開会の挨拶)</p> <p>【2 議事】 【(1) 第二次審査実施概要について】 (事務局より資料1に基づき説明)</p> <p>【(2) 事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施】 (A事業者入室、プレゼンテーション(10分))</p> <p>A事業者のプレゼンテーションについて、質問をいただきたい。</p>

A委員	業務従事予定者の配置について、これまで多くの業務を並行して行っており、来年度も同程度の業務量を持つのではないかと思うが、本業務については、どのように時間を作つて作業量をこなすのか見込みをお聞かせいただきたい。
A事業者	提出した手持ち業務には、今年度で終わる業務も入っている。また、業務責任者は、比較的余裕があり、歴史的建造物を扱う業務はあまりないので、業務責任者は、本業務にコミットしたい。他の従事者は、港区の他業務も行つており、効率的に業務を執行することができると考えている。港区の業務は弊社にとっても非常に重要な業務と認識しており、優先的に人を配置するように、主査技術者とも話をしている。
A委員	主任担当技術者及び担当者は区の他業務を担当することが決まっており、それだけでも相当な業務量が見込まれるが、本業務を兼ねることで手が回らないのではないかという心配がありながら、あえて、同じ従事者が良いという提案となっていると思うが、その真意や課題解決策を教えていただきたい。
A事業者	あえて同じ従事者を配置した方が良いという点については、港区をきちんと理解し、区職員も知っている従事者を配置した方が、コミュニケーションがスムーズにいき、理解が早まると考えている。提案書には記載していないサポートできる技術者も社内には控えている。何よりも業務責任者の経験が一番生きてくる業務であるため、積極的に引っ張って、業務量は十分調整をしていきたい。
A委員	様式8の冒頭に、実際のヒアリングから相談窓口がないことが問題として判明したと記載されているが、どのような相談が寄せられ、区はどのような準備をするべきなのか、もう少し踏み込んだご説明をいただきたい。
A事業者	歴史的建造物を持っていても、まず修繕はどうしたらいいのか、そのための補助金があるのか、実際に補助があったとしてもどれくらい時間がかかるのか、お金が借りられるのか等、具体的な相談が多い。一方で、歴史的建造物とは言え、普通の不動産なので、高価なものもあり、所有者も安心して相談ができる場所がない。不動産屋に行っても、ノウハウがなく、古い建物は壊すしかないと終わってしまうケースも非常に多いと聞いている。その中で、実際に港区や国でも、改修に補助金が得られたり、税控除があつたりと文化財指定や登録など様々なツールがあり、そのようなメリットがあるということをお伝えするだけでも十分有効なケースだと考える。ホームページに掲載しているから良いという考え方もあるが、所有者がどこまで到達し、理解

	できるかと言うとそうでもない。わかりやすいパンフレットを作る等で助けていくことが重要である。また、技術者はどこに頼めばいいのかを紹介することも考えられる。
B委員	様式8で、通常よりも改修費が高くなるとあるが、具体的にこれまでの実績の中で、大体改修費がどの程度など、金額の参考になるものがあれば教えていただきたい。
A事業者	一概には言えないが、他自治体での実績で、大きな2階建ての古民家を改修する計画では概算工事費が1.5億近い金額となった。個人が所有している建物であり、個人で1.5億を負担するのはなかなか難しい。さらに、所有者が高齢化しており、これからお金が入ってくるわけでもなく、借りるのも困難となる。特に文化財指定の類に入っている場合は、改修に補助金を使う場合は、コンサルタントを入れ、正しい改修を行わなければならず、コストアップする。また、文化庁へ許可を取ること自体のプロセスでもコンサルタントの稼働が増え、時間もかかるという面でのコストアップもある。
B委員	様式9の提案について、例えば候補の物件の選定方法や、いわゆる発掘の方。また、高齢化という話も出たが、所有者に対してのアプローチが重要なってくると思うが、その点について、この提案の発展性や他自治体での実績を含めて少し具体的に教えていただきたい。
A事業者	選定方法として1つは、指定文化財や登録文化財の基準を適用して、見ていく方法もある。近現代のものとなると、区の悉皆調査では出てこないので、最近は建築家などが、この建物が面白いということを本などで発表しているので、そのようなものを中心にリストアップすることが考えられる。所有者とのコンタクト方法は、どの自治体も非常に苦労しており、ある自治体では、地道にポストに手紙を入れることを何回もやって返事が増えていたり、観光に活用するという視点で、歴史的建造物をピックアップしている自治体では、観光ルートに各建物を載せ、毎年地図を刷り直し、お店などに置く際に電話で連絡をして、そのタイミングで所有者とお話しする機会を得るなど、労働集約的な作業が発生せざるをえない。個人の所有者に対して、公共から何かをしたい時はそこまでしないとなかなか通じない。もう1点、高齢化の問題で、所有者がそこにいないという問題もあり、連絡が取れないということも発生する。どうしようもないところかなと思うが、近隣に聞き込みをするなど、きめ細かな対応は必要になると考える。
C委員	提案書やプレゼンを通して樹木に関する提案が少なかったが、樹木について

	は、どのような視点で、どのようなものを対象とすべきと考えているか。また、それを保全、維持するために区がやるべきことについて、補助金以外で考えられる方法をお答えいただきたい。
A事業者	樹木に関しては、アプローチが難しいが、景観重要樹木の選定基準を中心と挙げていく必要があると考える。また、景観という視点があるので、一本で存在感があるものも重要だが、寺院、寺社などの中には、景観上一体であるものを重点的に捉えていく必要があると考えている。区で樹木の調査などもされていると思うので、そういうリソースで、現場から、ここが面白いというものを挙げてもらうことは重要だと考える。樹木を維持するということもお金がかかるので、補助金はあった方がいいと思うが、建物と同様に、困ったことを相談する窓口、専門家とつなぐサポートは必要だと考える。また、観光ルート上にあるものについては、樹木についても、何が優れているのか等を情報提供し、認知を上げていくということも重要だと考える。
D委員	様式7で、所有者は自己財産の規制を嫌がるということを留意点として挙げているが、これを解決し、積極的に守っていきたいと思ってもらうためには、金銭的なインセンティブをどれくらいの規模でやれば解決するのか。または、別の文化財指定よりも緩やかな制度でやるべきなのか、どのように解決していくべきと考えているか。
A事業者	正直、解決のしようがないというのが現実的な回答かと思われる。歴史的建造物は、規模も様々であるため、1000万を与えれば、ある程度改修可能なものもある一方、大きな規模のものは全く何の助けにもならない。また、区が個人の財産を買うことで残していく方法もあるが、かなり難しい。経済合理性の判断ではなく、残すことが会社のCSRに繋がるというような、政策的判断など非合理的の判断をしてくれる人に繋いでいくのも1つの方法だと考えている。
E委員	様式9に長い時間がかかる歴史的建造物の保全・活用への段階的・多様な手段の採用ということが記載されているが、具体的な時間軸としては、やはり相手次第なのか。それとも、ある程度は事例からスケジュール感が見えるのか教えていただきたい。
A事業者	個別の事象に関しては、相手次第というところで、すぐに話が進む場合もあれば、子供も含めて相談しなければいけない場合もあり、その間に歴史的建造物が劣化してしまうこともある。肌感覚では10年程度はかかるという印象。しかし、歴史的建造物を残すことが重要であるという認識自体は大分進

	<p>んできたと感じており、20年くらい前には、なぜ保存しなくてはいけないのかから説明をしなくてはならなかったが、今は歴史的建造物を使うことがおしゃれであり、残したいというような話もある。それでも、全体的な区の取り組みとしてやるには10年程度で、なにか動くかなという、当方もない時間がかかると考えていただいた方が良い。国の歴史的建造物の保存活用に関わるマスタープランである歴史的風致維持向上計画の1期が10年であり、それくらいの時間がかかるということは国としても認めている。意識醸成を含めてかなり時間がかかるものとして捉えていただきたい。</p>
事務局	<p>質問は以上とする。A事業者の審査はこれで終了とする。 (A事業者退室、委員は各自採点)</p> <p>(B事業者入室、プレゼンテーション(15分))</p>
事務局	B事業者のプレゼンテーションについて、質問をいただきたい。
A委員	御社の業務実績で、区市町村や都道府県と一緒に歴史的建造物等を保存するための仕組みを作った事例はあるのか。
B事業者	景観ではあるが、自治体の景観計画の策定のお手伝いをさせていただいた事例があり、ガイドラインも作っている。
A委員	様式6の作業手順のフローで、打ち合わせ協議回数を策定までに4回とされているが、その考えを聞かせていただきたい。
B事業者	着手時と完了時の他に審議会前に1回ずつを想定している。それ以外についても、状況に応じて、頻繁にやりとりさせていただくつもりである。
A委員	保全・維持における訴求力のある景観の整備とシビックプライドについて、提案書では、一定のテーマで整理し、訴求力を持たすという表現があったが、どのような意味か。
B事業者	例えば、どの時代にできた等のテーマで分解し、解釈しやすくすることにより、煩雑に見える景観も歴史を知ることで、面白く見えてくる。例えば、レインボーブリッジと砲台跡、台場のビル群など時代が違うものも、それぞれの時代の流れを知っていると新しい景観として馴染んでくるということを念頭に置いた表現である。

A委員	景観を見る側の意識を変えるということか。
B事業者	見る側に伝わるように整理し、伝えていくという意味である。
B委員	様式4-2で、業務担当者①としている方が本業務の主担当者となるのかと思っていたのだが、二次審査には出席していない。都合が合わなかっただけなのか、本日出席の3名を中心に進めていく予定なのか。来年度の手持ち業務等も含めて、業務の役割分担について聞かせていただきたい。
B事業者	他業務の都合で業務担当者①は欠席させていただいた。ただ、業務従事者のうち、テーマ的にも全員が対応できるものであるため、誰が中心ということではなく、大体当分くらいの業務量とすることを考えている。
B委員	本業務は中身が非常に濃く、なおかつ1年間という限定的な期間での実施となるため、スピード感が必要である。人員をもう少し投入しなければならない場合もあるかと思うが、バックアップ体制の確保の仕方について聞かせていただきたい。
B事業者	新入社員が入るため、現地調査などを中心に参加させたいと考えている。現地調査には特に力を入れたいと考えているため、記載のメンバーが中心になりながら、支援技術者を投入し、必ず2人以上の体制で調査へ行くということは考えている。
B委員	本業務において、対象となる候補の選定方法や調査方法はどのように考えているか。また、所有者となる個人・企業などに対してのアプローチが重要なってくると思うが、その点の考え方について教えていただきたい。
B事業者	様々な事例を見ているが、区民から情報を上げてもらうスタイルや、自治体職員が見て回る、建築学会の方々に協力を得て資源発掘していくなど、様々な手法がある。その中でふさわしいものを選んでいければと考えている。
B委員	建築学会の協力という話が出たが、御社に繋がりがあるという理解で良いか。
B事業者	業務従事者に建築士があり、これまで歴史的な建物に関する業務を行ってきている。また、実績の中で学識の方との繋がりがあるため、必要に応じて意見を聞くこともできる。

C委員	提案書やプレゼンを通して樹木に関する記載がほとんどなかったが、樹木については、どのような視点で、どのようなものを対象とすべきと考えているか。
B事業者	樹木については、例えば屋敷にある屋敷林や樹木、植栽などが考えられる。具体的に港区に何があるかは詳しく調べられていないが、業務従事者に森林科学系の大学出身者がいるため、樹木的な観点から、重要なものを挙げていく経験は持っていると考えている。また、例えば台場の景観についても、砲台場だけでなく、旧東京港の防波堤も石積みと一緒にかなり緑が見える。樹木単体ではないが、景観の中での緑量という部分にも注目していきたいと思っている。
C委員	港区は緑に力を入れており、都心部でありながら緑が多いが、特に樹木等を保全していくのは難しい。それを保全、維持するために区がやるべきことについて、補助金以外で何が考えられるかお答えいただきたい。
B事業者	グリーンインフラなどの文脈で、緑の多面的な機能としての保全や様々な制度を使いながら保全していくことが考えられる。また、国交省でも表彰制度があるが、民間事業者にもっと緑を植えてもらえるような策を立てられると良いのではないかと思う。
C委員	これから緑を植えるという意味か。
B事業者	保全とは少し違う視点だが、そのような推進も必要だと考える。
D委員	様式9の景観施策の取組と課題で、景観を構成する個々の物件を保全・維持する枠組みがないという課題に対して、いくつか施策や手法を記載しており、文化財化以外に日本遺産について触れている。港区には観光資源や文化財が数多くあるが、具体的にイメージしているものがあれば教えていただきたい。
B事業者	日本遺産の制度自体の認定ではなく、日本遺産などをストーリーとして関連付けていくという意味で記載している。例えば日本遺産であれば、それが観光や商工に生きてくるというような意味合いである。具体的にイメージしているものはないが、重層的な各時代が織りなす景観はかなり特徴的となるので、そのような部分をピックアップし、浮かび上がらせていければ、日本遺産という話も見えてくるのではと考えている。

E委員	様式9に歴史的な変遷・文脈等を踏まえた対象路線、対象エリアの設定とあるが、港区でイメージしている路線やエリアがあれば、教えていただきたい。
B事業者	景観計画に通りのことが記載されており、それは基本的に対象になるとを考えている。
E委員	景観計画での景観重要建造物・樹木と独自の認定制度について記載があるが、港区では、どちらを強く押していくべきだと考えているか。
B事業者	独自の制度として運用していくのが良いと考えている。景観重要建造物や文化財は個々の価値が高いものを指定する制度となっているため、単体では文化財のような価値はないが、それらが集まって良い景観、街並みができるということができると良いと考えており、裾野を広げるような制度として、独自制度を考えるのが良いと思っている。
事務局	質問は以上とする。B事業者の審査はこれで終了とする。 (B事業者退室、委員は各自採点)
【(3) 第二次審査結果及び事業候補者の選定について】	
事務局	(事務局より資料3に基づき説明) 集計した結果、第二次審査の結果はA事業者 398 点、B事業者 292 点となり、B事業者は基準の 60% を下回った。第一次審査と合わせた総合結果は、A事業者 1146 点、B事業者 942 点となった。
委員長	各委員から審査の講評をお願いしたい。
A委員	A事業者については、問題点の本質をよく理解されているということが伝わってきた。行政による相談窓口の設置の重要性については、説得力があった。心配された体制については、余力があることやバックアップ体制もあることが聞けて、安心している。規制を嫌がる、インセンティブでは解決できないという、今回取り組むことの難しさをしっかりと受け止めていたところに、力を有していると感じた。B事業者については、歴史的建造物等を守る仕組みづくりは、景観啓発や景観計画の見直しなど、区の意図と違う捉え方をされていたのが残念であった。また、受答えについても、担当者間で相談しながら答える、必ず他人が補足するなど体制がしっかり構築されてないと見受けられた。港区に対する事前の理解も、少し残念な内容であったと感じている。

B委員	A事業者は本業務委託に対して、これまでの実績や知見に基づいた具体的な説明もあり、広い知識と理解力を感じた。様式9の具体的な提案については、本事業の趣旨目的に沿う提案と理解している。質疑応答も実績に基づき、より効果的な取組みとなるための課題をしっかりと意識した回答もあり、十分に業務遂行ができると感じた。また、コミュニケーション能力も十分あると感じた。B事業者は、書類審査時点でも聞きたいと考えていた、提案の具体性がヒアリングにおいても、あまり聞けなかった。また、支援体制を含め、十分な体制であるかという部分にも少し疑問があり、A事業者と比べて低い評価となった。
C委員	A事業者は、区の特徴や業務目的の趣旨を十分理解していると感じた。体制については、説明上は成立していると感じた。今年度と同程度の業務量を持った際に大丈夫なのかは気になるが、バックアップ体制が社内外も含め、しっかりとしている。受答えに関しては、質問の趣旨をしっかりと理解をした上で回答できており、要点をまとめて回答ができていない部分はあったが、経験を踏まえた回答がされ、業務責任者の知識は十分だと感じた。しかし、樹木については両事業者に言えることであるが、あまり考えを持っておらず、一般的な内容であった。B事業者は、景観に関する業務が強みであるとは感じたが、全体的には裏付けなどがあまりない提案であった。また、体制についても、建築学会や社内のバックアップについて説明があったが、不安定で期待できないと感じた。樹木については、ほとんど考えがなく、思いつきで回答しているようであったのが残念であった。
D委員	A事業者は、提案書からも比較的課題等をよく捉えていると思った。ヒアリングでは、所有者が保全・活用を相談する場所がないという部分は、よく言い当てていると感じた。これは、提案いただいた内容で改善できるのであれば、文化財部門としても取り組むべきだと説得力を感じた。B事業者は、日本遺産についても記載はしてはいるが、それを使ってどう解決するのかについては、支援委託をしても、進まなそうだという印象を受けた。
E委員	A事業者は、港区のことによく理解しており、本業務についてもよく熟知した上で、提案の実現性や発展性がヒアリングから伺えた。ただ、数多くの他業務もあるため、業務の実現性に不安はあるが、ヒアリングの中ではできると回答されていたので、そこを信じたい。B事業者は、国の業務も行っており、他自治体の事例も出していたが、具体的に質問すると、表面上でしか理解していなかった。港区で具体的にどう考えているのかを質問しても明確な回答がなく、具体性がなかったという点でA事業者大きく差がついた。

委員長	各委員からの講評を踏まえ、採点を修正する委員はいるか。修正がない場合はA事業者を事業候補者として選定することとするが、よろしいか。
委員全員	異議なし
委員長	それでは、A事業者を事業候補者として選定する。
【3 閉会】 (委員長より閉会の挨拶)	