

会議名	令和5年度第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会																																						
開催日時	令和5年11月15日（水曜日）17時30分～19時30分まで																																						
開催場所	港区役所 911 会議室（WEB 併用）																																						
委員	<table border="1"> <thead> <tr> <th>役職</th> <th>氏名</th> <th>出欠状況</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>秋田 典子</td> <td>出席</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td>副委員長</td> <td>有賀 隆</td> <td>出席</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>市古 太郎</td> <td>出席</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>村山 顕人</td> <td>出席（途中退席）</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>鈴木 真夕</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td></td> <td>三井 雅美</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td>委員長</td> <td>富田 慎二</td> <td>出席</td> <td>行政</td> </tr> <tr> <td></td> <td>岩崎 雄一</td> <td>出席</td> <td>行政</td> </tr> </tbody> </table>			役職	氏名	出欠状況	備考		秋田 典子	出席	学識経験者	副委員長	有賀 隆	出席	学識経験者		市古 太郎	出席	学識経験者		村山 顕人	出席（途中退席）	学識経験者		鈴木 真夕	出席	区民		三井 雅美	出席	区民	委員長	富田 慎二	出席	行政		岩崎 雄一	出席	行政
役職	氏名	出欠状況	備考																																				
	秋田 典子	出席	学識経験者																																				
副委員長	有賀 隆	出席	学識経験者																																				
	市古 太郎	出席	学識経験者																																				
	村山 顕人	出席（途中退席）	学識経験者																																				
	鈴木 真夕	出席	区民																																				
	三井 雅美	出席	区民																																				
委員長	富田 慎二	出席	行政																																				
	岩崎 雄一	出席	行政																																				
事務局	街づくり支援部 開発指導課 再開発担当																																						
議事次第	1 開会 2 議事 (1) 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標について (2) 一次評価について (3) 事後評価制度運用基準の見直しについて（意見交換） 3 閉会																																						
配布資料	資料：田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（一次評価案） 参考資料1：港区市街地再開発事業に係る事後評価 制度実施要綱 参考資料2：港区市街地再開発事業事後評価委員会 委員名簿 参考資料3：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 参考資料4：事後評価制度運用基準の見直しについて																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							
【富田委員長】	1 開会 富田委員長より、令和5年度第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会の開会を宣言。 2 議事 ○創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標について																																						

	<p>事務局より、資料21ページ、22ページの創意工夫・独創性についての説明を行った。</p>
【富田委員長】	<p>説明を受けて、意見を賜りたい。</p>
【委員】	<p>アンケートの集計結果について、地区内の回答者数（n）が7と非常に少ないが、回答者数（n）というのは居住されている方だけという認識で良いか。</p>
【事務局】	<p>居住されている方以外に、就業者1名から回答をいただいている。</p>
【委員】	<p>歩行者ネットワークの点では創意工夫について評価できる。歩行者デッキ1号や2号だが、どのような歩行者ネットワークがつけられたかということに一步踏み込むなら、商店街棟や交番の平面的な位置関係の兼ね合いで、歩行者デッキから地上にタッチダウンするところの空間がかなり窮屈になっていることは否めない。事業論的な創意工夫としては結構だが、計画論的に言うと、多くの変数を調整しながら地上にタッチダウンする空間の作り方、配置という視点で、今後の事業にどのような示唆があるか考えると、もう少し隣接街区の建物や商店街棟との平面の取りあいのところに空間的余裕があればなお良かった。</p>
【事務局】	<p>今回については事業が完了しているところもあるので、今回いただいた意見については次の再開発事業、現在計画中の事業について適切にフィードバックしていく。</p>
【委員】	<p>先ほどの続きだが、21ページのアンケート回答者数について地区内の数が少なすぎるのが気になっている。例えば、なぎさ通りの街並みに関する項目のグラフでは、回答している人数がはっきりとわかってしまうため、アンケート結果を公表することに際して、どれほど個人情報保護されるかについて懸念がある。加えて、地区内の数が少なすぎることに對して改善するための方法を検討した方が良い。</p>
【事務局】	<p>後段のアンケートの回収に関する改善策だが、今後各テナントに直接伺って、その場でアンケートに答えていただくという工夫ができる。今回のような小さな再開発については、地権者だけでなく、現在営業されている方の顔が見えるので、このような工夫はしていく。</p>

	<p>前段の回答者の個人情報については、回答数が少ないことで個人情報が漏れるといったことはないと理解しているが、見せ方については工夫・検討したい。</p>
【委員】	<p>15ページの公開空地の整備満足度をどう読み解くかだが、地区外では歩行者デッキ1号・2号への満足度が全く同じ数値であるのに対して、地区内では庇のある1号に対しての評価が非常に高い。回答数も含め、この差について事務局側で統計的に見た解釈があれば伺いたい。</p>
【事務局】	<p>クロス集計等で把握してはいないが、感覚論として、歩行者デッキ1号については建物と田町駅を接続していることや、アンブレラフリーの考え方から高い評価を受けていると考えられる。</p>
【委員】	<p>再開発の区域の中の地区内で歩行者デッキ2号より1号の方が高い評価であるというのは特徴的である。どちらも同じく再開発事業によって整備・提供した空間だが、より再開発との関係性が深い歩行者デッキ2号の方が地区内においては評価が低くなっている。回答数が少ないことが気になるが、計画論、デザイン面でどう評価するかという点では、気になる結果である。</p>
【委員】	<p>評価の仕方で、事業者から創意工夫・独創性について2点提案があるので星2つという説明だったが、これは本委員会で創意工夫・独創性のある取組として認めることで星2つになるという理解で良いか。歩行者デッキについての話があったが、創意工夫・独創性として認めるか、認めないか0、1というのは難しいが、今のように評価について微妙なところがある場合については星を変えることはできるのか、基準上できないのか。</p>
【事務局】	<p>創意工夫・独創性の評価方法については、現基準では提案の数によって星が定まるため、今回は提案2つに対して星2つとなる。一方、本日いただいた意見を含めて考察欄を修正するなどの対応を考えている。</p>
【富田委員】	<p>創意工夫・独創性等の施行者が提案する評価指標については、各委員の意見を十分に反映することを前提として、事務局の案通り評価項目として設定することとするが良いか。</p>
【委員一同】	<p>異議なし。</p>

【事務局】	<p>○一次評価について</p> <p>資料：田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業事後評価について、事務局より説明を行った。</p>
【富田委員長】	<p>説明を受けて、意見を賜りたい。</p>
【委員】	<p>気になったところは、星を1つしか獲得していない項目について本当に問題ないかということである。今回は面的開発の中のごく一部を評価しようとしており、小さな敷地の中できることは限られているため、それに対して過剰に期待していないかという視点が重要だと考える。例えば、都市防災について活動有効空間不足率が0.1%増加したことなどについて、議論する必要はなく、むしろ老朽化した建物が一気に建て替わって防災性能が上がったことが重要であり、その点を中心に評価するのであれば星を2つにできる項目もあるのではないか。都市基盤整備に関しても、大きな開発の中でのネットワーク形成という観点でそれなりに貢献している。一方で公共施設の維持管理については、P24の考察にも記載されている通り区との協定の締結が図られておらず、その分は考慮しなくてはならない。都市防災と都市基盤整備に関しては原案に大きく反対するわけではないが、小さな敷地でできることの限界について考慮するともう少し優しい評価でも良い。</p>
【事務局】	<p>ご指摘のとおりである。他の委員からも同様に星1つではなくて星2つが妥当というご意見があれば、改めて考察等を含めて見直して提示していく。ただ、老朽化した建物を建替えたということに関して、市街地再開発事業の本旨であるので、過剰に評価することは慎重にしたい。</p>
【委員】	<p>他の方の意見も伺いたい。必ずしも2つ星にしなくてはならないという強い意見ではなく、こういった小さな再開発事業を評価するときに、留意すべき点があるかもしれないという問題提起である。皆様の意見を聞きながら全体として判断できれば良い。</p>
【委員】	<p>アンケートの棒グラフに関して、地区内と地区外があるがこれらを並列して並べてしまうと母数が違うため、数字をごまかしているように感じる。</p>

【事務局】	<p>現在は構成比という形で表しているが、母数により見え方が違ってしま うのはもっともである。より正しい情報が伝わる表現方法を検討し、今年 度については適切に反映する。</p>
【委員】	<p>都市防災の星1つの部分に関連して一点確認がしたい。10ページで事 務局からの回答にあったように再開発をすれば不燃化率が上がるのは当然 のことであって、それをプラスの評価にするまでもないという前提条件は これまでも指摘されてきたことである。数値の確認だが、従後の建物の図 を見てみると、区域内には耐火建築物しかなく、不燃化率は100%にな るよう思えるが、不燃化率の算定では98.22%となっている。これは 区域内に準耐火建築物などを含んでいるからか。</p>
【事務局】	<p>不燃化率は芝浦三丁目地区全体を対象として算出しており、施行区域外 に非耐火建築物などがあるため、どうしても100%にはならない。</p>
【委員】	<p>これまでも町丁目単位で算出していたか。施行区域での不燃領域率を求 めていた記憶があった。</p>
【事務局】	<p>町丁目でもこれまでも算出しており、やり方は変えていない。</p>
【委員】	<p>それなら問題ない。芝浦三丁目に占める施行区域からして、不燃化率 0.03%向上というのも妥当な数値である。その形で評価していくなら ば、評価上は星1つなるのも納得でき、動かしようがない。</p> <p>もう一点どう評価するかという関連で、13ページの都市防災に関する アンケート結果についてどう考察するか。いろいろな考え方はあるが、ま ずは事務局の考察を伺いたい。要するに、「帰宅困難者等による混乱を防 ぐための対策」については、「駅前広場の機能補完」、「地域防災力の向 上」と比較して、地区内居住者からの評価が高い。逆に地区外は20. 9%で一番低い。この逆転現象をどう解釈すべきか。</p>
【事務局】	<p>特段、クロス集計等を行い考察しているわけではないが、地区外の方に ついては、帰宅困難者等への対策をしていることに関して、十分認識して いただいているということで評価が低くなっていると考える。</p>
【委員】	<p>私の解釈としては逆で、防災の取組の認知度を見ると、母数が少ないと はいえ地区内は0である。0ということは、アンケートで初めて認知した という解釈もできる。「そうなのか、あのデッキは。」というように地区</p>

<p>【事務局】</p>	<p>内の方、再開発の権利者の方が認知したとすると、「意味があるかもしれない。」と感じて、評価が高くなったというロジックの可能性もある。いずれにせよ、星の評価を検討する上で、例えば事務局の見解である「地区外の方が帰宅困難者向けに提供された空間機能であることをそれほど認知していないのではないか」ということをどのように考察して、一般に読んだ方が腑に落ちるような解釈にするか。解釈の仕方が難しい面もあり、まとまっていない部分もあるが、データを見て気になったところである。</p> <p>ご指摘のとおりである。改めてアンケートの結果を分析し、どういった解釈ができるかを踏まえて考察していく。とりまとめの際に、改めて考え方を説明して意見を伺いたい。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>再度分析をさせていただき、表現についてはご相談させていただきたいが、よろしいか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>承知した。</p>
<p>【委員】</p>	<p>25ページの調和性・活力/地域創造が星1つになっている点についてコメントする。小さい事業であるとなかなか緑地の確保も難しい部分があると思うが、本事業は量が少ないだけでなく、身近な目につく部分の緑地への配慮も不足しており、質的にも検討が足りない印象がある。他の再開発のレベルが上がっていることもあるが、もう少し工夫の余地があったはずである。例えば9ページの写真では、樹木に注意喚起看板のようなものが直接括り付けられているが、このような形の注意喚起ではなく、植栽の工夫で注意喚起の対応は可能である。緑の量だけでなく質的にも注意や配慮が足りない。残念だが星1というのは妥当ではないか。考察部分の記述に関して、量と緑陰の印象だけに限定されているが、質的にも工夫の余地があった点について言及していただけると良い。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ご指摘のとおりである。考察の中で、もう少し緑の質に関しては考慮の余地があったと記載する。緑や舗装部分の維持管理方法についても、看板での周知は良くないというご指摘通りであるので、改めて足元の作り方はきちんと指導していく。</p>
<p>【委員】</p>	<p>調和性の舗装の仕上げや建築物の意匠について、予算の関係もあると思うが、もう少し街並みとして工夫があると良かった。無機質に感じる。</p>

【事務局】	<p>景観については、事業を進める中で景観アドバイザー会議等で意見を賜りながら個別建物の計画を立てているが、当地区の場合、アンケートでも隣の街区との一体性が不足している、印象が違うといった意見を受けているため、街全体としての配慮についても、考察で触れていく。今後の再開発事業においても、建物単体で考えるのではなく、より周辺の街並みとの調和に配慮した指導をしていく。</p>
【富田委員長】	<p>委員から多くの意見をいただいたため、事務局はいただいた意見を十分検討し、評価や作業へ反映していく。委員会としては、このことを条件として事務局が説明した内容を進めることを了承するという事で良いか。</p>
【委員一同】	<p>異議なし。</p> <p>○事後評価制度運用基準の見直しについて（意見交換）</p> <p>参考資料4：事後評価制度運用基準の見直しについて事務局から説明を行った。</p>
【委員】	<p>街の魅力の向上・維持について、情報の発信や国際都市にふさわしい環境整備等の取組があると思うが、評価項目に地域の人々の巻き込み力や多様性等を考慮した項目があるとよい。例えば外国人の方や10代20代の若者がまちづくりに参加している、地域として応援しているといった項目を付け加えると良い。</p>
【事務局】	<p>外国人については、国際競争力に資する街を目指すという港区の大きな方針があり、外国人が居住しやすい住環境、ビジネス環境をつくっていくことを目標としている。現在進行中の再開発事業や今後の再開発事業についても、その目標に従って各事業者が個別の施策に取り組んでいるため、そのような評価項目についてはぜひとも採用したい。</p> <p>若い世代の方々の地域貢献、まちづくりへの参加については、港区の定住人口の増加や新しい考え方を取り込むという意味でも、例えば「若い世代も住みやすいまちづくりを進めた」、「住宅を整備した」といったことの評価はできる。若い方々がエリアマネジメントに取り組む、まちを維</p>

<p>【富田委員長】</p> <p>【委員】</p> <p>【事務局】</p>	<p>持・更新しているといったことも今後評価できると考えているため、そのような視点で評価項目に加えていく。</p> <p>港区には84の大使館があり、特に麻布地区に多い。また、港区内にある学校と連携して、各地区総合支所では区長と高校生が区政について語る会があり、高校生の意見を吸収するといった取組がなされている。</p> <p>再開発によって整備される住宅の価格が非常に高額になっており、一般的なサラリーマンが購入することができない。不動産会社に伺ったところ、都心の高額物件は外国人の投資家が購入して、ユーチューバーのような新しい職業の方が賃借していることが多いらしい。そのこと自体は悪いことではないが、ファミリー世帯や多様な世帯が居住できるようなアフォーダブル住宅についてもそろそろ考えなくてはいけないのではないかと。ただ、事業採算性を考慮するとそういった低廉な住宅を導入するのは難しいと思うので、今回はあくまで意見として述べさせて頂く。</p> <p>それ以外にこれまで議論した重要な項目としては、建築のデザインに関する項目や、これまでの開発の中でも見られた文化やアートといった評価項目が不足している。緑地のデザインだけではなく、全体的にデザインや歴史・文化に関する評価項目が少ないため、どのように考えているのか意見を伺いたい。</p> <p>住宅に関しては、港区としても住み続けられるまちを目指していく考えがある。多種多様な世代の方が、収入等に関係なくお住まいいただけることが望ましい。ファミリー層向けの住宅や低廉な価格の住宅をいくつか作ったか等で評価することも考えられるため、前向きに検討したい。</p> <p>建築デザインやアートについては、昨年度もご意見をいただいたと理解している。これまでの、どこでも同じようなまちというような事業ではなく、歴史性や文化性に配慮した建物意匠を検討したか、まちをデザインしたかという点について評価できる。一方、それらは数量で表せない定性的なものであるため、どういった評価指標が良いのか、委員の先生方に詳しく教えていただきたい。緑のデザインについては、現状は緑量を重視した評価になっている。港区の緑化基準等も量で評価しているため、緑の質</p>
---	---

	<p>や、どのような維持管理で地域の方に親しんでいただいているか等を評価項目に加えていきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>かなり外国の方が観光に訪れ、まちの細部というか深いところまで入ってきており、非常に治安が心配である。そのため、開放的な空間をなるべく作っていただきたい。言葉が通じないために捜査等に時間がかかり、法律上48時間以内に送検できず不起訴になっている事例が多い。そういったところも改善できると良い。渋谷では滞在者の半分は外国人ではないか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ご指摘の通り、治安については外国人に限らず、重要なファクターである。視認性、見通しのよさ、まちの明るさという点で評価に加えることができる。国のガイドラインもあるため、いくつかパターンを出してみ、皆さんに意見を伺いたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>昨日、渋谷に行った際に大規模小売店の階段や銀座のデパートのトイレで外国人がお弁当を食べていた。そういったモラルに関する部分も変えられるような何かができたら良い。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>外国人旅行者の方々が快適に過ごせるような街、逆にマナーやルールを守ってもらうためにどういった配慮をしたか、まちづくりをしたかという評価は可能性があるので検討していきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>資料4の最後のページの頭書きの部分では、「現事後評価制度では創意工夫・独自性の項目で、自由度の高い取組は最大3つまでで、それ以上の取組について評価が困難である」と書かれている。また、中央に書かれている周辺開発とのエネルギーの面的利用といった内容について、エネルギー問題はカーボンニュートラルを含め、ここ1～2年で急速に技術的にも政策的にも進み始めている内容である。今の事後評価制度では評価対象を竣工後5年以上経過した事業としているため、それらの事業にこの項目を求めるのはやや過大である。それらの事業では、当時の省エネ技術はあったけれども、積極的に地域冷暖房のような、面的なエネルギーインフラという取組はそこまで考えられていなかった。現行の仕組みの中でそれらの取組を評価するのは難しいと考えていたものの、港区のまちづくりマスタープラン、参考資料4の9ページの方針7で低炭素化の話が明記されてい</p>

	<p>ることも踏まえ、それを契機として、マスタープランに応答するような評価の項目及び基準見直しを行っていくことは必然だと考える。評価する上で、国交省のマニュアルでは省エネ程度 of 取組しか記載がないが、事後評価制度の中では事業者による創意工夫・自由提案の項目ではなく、もう一歩踏み込んで、カーボンニュートラルを意識して基準や項目を検討していき、創意工夫・自由提案ではなく独立項目としていくことが良いと考える。</p> <p>【事務局】 低炭素、脱炭素の取組については港区としても積極的に取り組むよう事業者を指導している。評価項目については提案の内容に限らず、大項目化したい。そのなかで、どのような対策をしているかをできるだけ細分化して加点、評価していくことが望ましいと個人的に考えている。評価項目を洗い出した際には意見を伺いたい。</p> <p>【委員】 ぜひ前に進めたい。</p> <p>【富田委員長】 港区としてもゼロカーボンシティを目指しており、現在、環境基本計画を改定しているため、その点も視野に入れながら評価項目を検討したい。</p> <p>【委員】 2点ほど意見がある。</p> <p>1点目は都市計画マスタープランとの関連である。参考資料4の4ページ目で、3月29日の委員会の際に、「現制度のような各事業を単発で評価する仕組みではなく、マスタープラン等にフィードバックできる仕組み」といった指摘や「複数プロジェクトの集積を評価」といった指摘が出ており、ある程度マスタープランもしくは街区スケール、場合によっては地区スケールでの何かしらの方針、将来像とのインタラクションといった仕掛けや仕組みが求められている。それは都市再生特別地区に限らず、港区では再開発地区それぞれの独自性を事後評価制度の中で創意工夫として提案することで評価されるので、創意工夫をうまく受けるためにもマスタープラン上で応答できるような、合理的に対話が成り立つような仕組みがあると良い。今回の再開発の事後評価制度の範囲から逸脱してしまう領域もあると思うが、再開発事後評価もしくは再開発へのフィードバックという点では、マスタープラン、もしくはサブレベルの方針のようなものへの応答を含めて、何か対応できる仕組みが創出できると良い。サブレベルの</p>
--	--

	<p>方針としては、例えば赤坂のインターシティの評価では周辺の再開発事業が連なって、緑道・歩行者の軸を整備するというビジョンがエリマネ組織から出されていた。マスタープラン等への応答の必要性のもう一つの根拠として、東京都の都市再生特別地区の運用指針の中で、審査の視点の一点目にも都市計画区域マスタープランとの整合ということが表記されている。そのため、マスタープラン、もしくは単体ではなく街区、地区レベルでの将来像・ビジョンとの動的な対応関係ができるような仕組みが、事後評価制度そのものではなくとも欲しい。</p> <p>もう一点は、治安の問題にも関連するが、国の事後評価の仕組みでは地域イベント等取組みが評価項目とされており、本制度でも管理組合等のマネジメントを評価できないか。管理組合等で治安のことや外国の方へ情報提供しているか、公開空地のところで警備のことを含めてどのようなサポートをしているか。この内容についてはどの地区においても、もう一步踏み込んで評価できないかと考えている。具体的には、管理組合に頑張ってもらっていただくだけではなく、例えば治安の問題は敷地内で完結するものではなく、敷地の外に追い払った場合に別のところで影響が出る。それを踏まえると、管理組合、地区周辺の管理組合、もしくは周辺の町会との連携について、例えば竣工直後に協定や覚書などを結んでいるか、竣工後どういった催し物や情報共有、連絡会を行っているかという視点での評価軸が求められる。再開発事業でソフトの営み、プログラムを評価することは難しいと認識しているが、基準の見直しにおいては地域コミュニティ、地域の治安への取組という点で再開発管理組合と周辺との連携という項目があると良い。私の研究室の卒業論文で六本木ヒルズ自治会のソフトな地域貢献の実態研究を行ったことがあり、六本木ヒルズの管理組合と自治会が中心となって、敷地内に限らず敷地外も含めてゴミ拾い活動をしていて、それが地域の周辺の町会とも関係性をつくっているという報告があり、結果として継続的なコミュニティづくりにつながっていると思う。こういった内容から、2点目について発言させてもらった。</p> <p>【事務局】 1点目のマスタープランへの効果については、事務局も同様に考えている。参考資料4の9ページにマスタープランの内容を示したのもそのよ</p>
--	---

<p>【委員】</p>	<p>うな意図があり、区が掲げる大きなまちづくりへの考え方に対して市街地再開発事業がどのような点で貢献したのか、どのような効果をもたらしたのかといったことを評価したいと考えているため、マスタープランの各方針に定める個別の取組についても、できる限り反映する形で評価したい。サブレベルの計画については、例えば対象地区にまちづくりガイドラインや地域の方が考えたまちづくりプランがある場合については、それをきちんと拾い上げた上で評価項目に反映させたい。</p> <p>2点目の治安やコミュニティという点については、事務局も同様の認識と考えている。これまでは出来上がった事業に対しての評価であったが、事業完了後5年以上経過した上で評価する点では、管理組合へのヒアリングや、活動実態の確認をきちんとできると考えているため、そういった中で適切な評価項目を拾い上げていきたい。コミュニティ活動については、港区としても重要な課題だと認識しており、市街地再開発事業で形成された新しいコミュニティがどれくらい地域に貢献しているのか、地域の方々と連携しているのかというところを積極的に評価していきたいと考えているため、評価項目に加えたい。</p> <p>5ページの国交省のマニュアルでは、交通安全性の向上や移動時の快適性の向上、歩行空間のバリアフリー化といった項目があるが、今後の港区の事後評価の項目の中でパーソナルモビリティの問題をどう位置付けるかについて問題提起したい。これまで、地下鉄の新駅の整備や駅との接続性の改善、木密市街地を改善するための街路の拡幅・整備、またはそれに伴う歩道状空地の整備等、モビリティに関する取組は蓄積してきている。一方、特に普及過渡期である LUUP のようなシェア型のモビリティは、港区のまちづくりマスタープランとの関係はあるものの、エリアやゾーンによって適否に差が出ている。例えば都心三区のなかでも、比較的若年層が利用する電動キックボード、ものによっては歩道あるいは公道、スピードによってはどちらもが走れるものを抑制したいと考えているエリアや区も出始めている。あまりにも普及しすぎると、逆に言えば現行の歩道空間、道路空間のなかで、高齢者を含めゆっくり、安全に快適に移動することとの両立が難しくなることもある。もう一方では、今後も技術革新によって新</p>
-------------	---

	<p>しいモビリティが出てくると思うが、あくまで本制度は事後評価の制度であり、将来予測・将来評価ではないため、あまりにも先を見越した項目とすると、実態とずれる。ただ、モビリティの問題を再開発事業やその後のエリマネにも関連する維持管理と関連付けて考えていくことは、従来の交通問題は自転車や自動車、歩行者の問題という範疇であったが、そこに新しいモビリティが入ってきた場合、どのように基盤整備を行っていくか。公共側が基盤整備を行っていくのか、それとも住宅側や商業側も巻き込むのか、コスト負担も含めてどう考えていくのかが大事である。附置義務駐車場台数を再開発事業で義務化する時代ではないため、次の時代の移動手段である都市型のモビリティをどう再開発事業と連動させながら、港区としても考えることが大事である。</p> <p>【事務局】 現在、計画中の再開発事業や大規模開発については次世代モビリティの発着点、ラストワンマイルに資するような取組を指導している。一方、私の認識ではあるが、現状の取組はどちらかといえばハード整備（公道の整備や充電設備整備）に特化しているのではないかと考えているため、実際にモビリティが走る時の安全性や走行空間の分離といった点について、指導が必要であると考えている。そういった指導に繋がられるような評価指標、評価項目が無いかということの研究して、できるだけ今回の改定に合わせて反映していきたい。</p> <p>【委員】 先日、開発事業者との懇談の場ではモビリティの話は出なかったが、ご指摘の通り公共側の視点では安全確保をどうするかという話が当然出る一方、運営する事業主体側からするとシェアサイクルを含め、専業としている事業者もいれば、開発事業者は公共的なサービスとしてパーソナルモビリティの仕組みを用意したい、あるいはヒアリングをしてみると地域のマネジメントの一つのアイテムとしていきたい、という意向を持っている。民間事業者としての事業性を確保しなくてはいけない中で、量やサービス水準の問題が当然出てくる。研究段階でもあり、最適解が見つかったわけではないが、例えば再開発事業の規模や、土地利用の複合度等いろいろなパターンに応じて、公共空間の賑わいに資する、かつ安全で快適に提供できるパーソナルモビリティがあれば流動性を強化することになる。あ</p>
--	---

	<p>るいは働き方の一つのサポートインフラになるかもしれない。様々な波及が出てくるため、その点でいえば、公共側としては安全性、社会性が大事になる。そこから徐々に評価軸、あるいは求める期待効果が広がりつつあるため、仮に民間事業者と懇談の場が継続的にあるのであれば事業者の意向を把握しながら、評価の項目に組み込み、逆に支援する形ができると良い。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>現在、港区では低炭素まちづくり計画に基づく駐車場地域ルールを作成を行っている。一般的な附置義務台数はエリアに対して過大であるため、地域ルールによって駐車場を集約しつつ、エリアの中でどのように交通を確保していくか、モビリティの活用を含めて検討している。関係者の中には運営主体もいるため、運営型の意見もうまく組み込めるよう、情報共有しながら進めていきたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ご意見にあったように、事業性という指標も重要なファクターと考えている。来年度、事後評価制度を見直すにあたり、再開発事業をメインに行っている事業者に将来的なエリアマネジメントの事業採算性についてもヒアリングしながら評価項目を練り上げていきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>居住する権利者の資産価値のための投資ではなく、まちを良くするための、公共性を助成していく取組、仕組みができると良い。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>地権者の視点から見ると、これまで住んでいた方が引き続き安全、安心、快適に生活継続できているかといった点や、事業を営んでいた方が新しい再開発事業の中でどれだけ事業継続できているかといった評価の方法もあると考えており、公共性とどう繋がるかについては考えなくてはいけませんが、積極的に検討していきたい。</p>
	<p>3 閉会 富田委員長より、令和5年度第3回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p>