

■第2回委員会の主な意見と対応の方向性

資料2

	主な意見	反映する項目	対応の方向性
総論	・事後評価制度の目的の見直しは大事なところであり、都市再開発法第1条と上手く関連づけて、合理的かつ健全な高度利用を現代的、もしくは港区として解釈してあげると上手く収まるように感じる。	事後評価制度本編	・事後評価制度に反映 【資料】資料3_港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 見直し案 P7
	・評価だけでなく、事前協議の各プロセスにおけるフィードバックとして協議に活かせることをもう少し書いても良いと思う。	事後評価制度本編	・事後評価制度に反映 【資料】資料3_港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 見直し案 P7
	・誘導水準の達成にかかる事業のコスト負担を鑑みるべきである。	評価の仕組み・配点	・事業者ヒアリングにおいて、各項目の整備コストに関して、ヒアリングを実施した。整備コストとの調整で取組みを縮小させるケースもあるが、基本的にはマスタープランや都市開発諸制度等の目指している方向と項目が一致しているため、対応が困難という意見はなかった。
	・地区別方針との関係等を踏まえた合理的な評価のあり方を検討する必要がある。 ・事前協議の中で、どこを特に重視したのかを記録として残しておく、それを事後評価に反映させることも考えられる。	評価の仕組み・配点	・配点の重み付け等については、課題等の大小の区別が主観的な判断となる恐れがあり、平等な評価とならない懸念があるとともに、評価方法が複雑化し、区民にとって理解し難い評価になる懸念があるため、全体方針に沿った一律の配点での採点を検討する。なお、地区の魅力向上や課題解決のため、より特筆すべき取組みがある場合は、各項目の独自の取組や特筆すべき事項（創意工夫・独創性）での評価する。 また、事後評価書の中で地区の課題等に対して、事業としてどのような取組を重視したのか記載することを検討する。
	・各評価項目の評価における、データの収集方法、それにかかるコストみたいなものを整理しておいていただきたい。	事後評価事前準備	・事業者ヒアリングにおいて、事後評価の準備に要するコストに関して、ヒアリングを実施した。事前に再開発組合・コンサル等を含め準備をしているが、竣工後5年後の評価の際は担当者も変わり、コンサルの契約もないので、対応に苦慮しているとの意見が多かった。アンケートや利用状況など施設運営後でないかわからない項目を除き、竣工時点で評価できるものについては、評価項目に基づき組合解散前に提出してもらうよう整理を行う。
各論	・基本水準については、あるかないか、やっているかやってないかが評価の基準になっているが、生活利便系、賑わい系、景観系等は、どう造っているかが重視されるべきなので、そういうところをもう少し評価するようにした方が良い。	基本水準全般	・基本水準については、実施の有無等で判断できる基準とし、主観的な判断で地区ごとの公平性を損なわない基準とすることで検討する。なお、どう空間を作っているか等の工夫について特筆すべき取組みがある場合は、事後評価書の中で記載することを検討する。
	・駅前広場については、個人ベースのモビリティから公共交通機関への乗り継ぎのしやすさみたいなものも評価するようにした方が良い。	方針3（駅前広場整備）	・評価基準に反映 【資料】参考資料1 事後評価制度運用基準（案）P7
	・歩行環境整備のところに、ユニバーサルデザインや、暑さ対策として日よけとか屋内動線等人工物のものを追加してもよいと思う。	方針3（歩行者環境整備）	・評価基準に反映 【資料】参考資料1 事後評価制度運用基準（案）P7
	・建物自体の屋上緑化とか壁面緑化、あるいは菜園を途中階に作ったりということも評価してあげたら良いと思う。	方針4（都市緑化） 方針2（地域コミュニティ）	・評価基準に反映 【資料】参考資料1 事後評価制度運用基準（案）P9 （屋上緑化・壁面緑化については方針4「緑と水の環境形成」の中で、質の高い緑化空間として評価し、菜園等については方針2「地域活力」の中で評価する。）
	・まちづくり方針5の評価指標の「細街路状況」というワーディングについては、「災害時の活動環境」というような表現にして、評価内容のところに「地区内細街路等の状況」と入れるようにした方が良い。	方針5（市街地の防災性の向上）	・評価基準に反映 【資料】参考資料1 事後評価制度運用基準（案）P11
	・平常時と防災性能の良い意味での相互乗り入れの工夫を促すため、評価においてその辺を考慮するというようなメッセージを何か示せると良いような気がする。 ・デジタルサイネージについては、景観にも関連すると思うが、災害時の情報発信のほか、平常時の使い方とか管理運営とかのオペレーションの話もセットで評価する必要がある。	方針5（市街地の防災性の向上） 方針6（景観形成）	・第一に、再開発事業の結果として、従前にはなかった機能が付加され、災害時の情報発信力が向上したことの評価を行う。なお、平常時と防災時の使い方について特筆すべき点があれば、各項目の独自の取組や特筆すべき事項（創意工夫・独創性）での評価を検討し、さらに他の開発へ誘導すべき点があれば事例集への追加を検討する。
	・再開発の中で歴史的建造物を上手く再生・保存して作り込んでいる事例について、景観の評価項目とすることも考えられる。	方針6（景観形成）	・歴史的建造物については、ダブルカウントとならないよう、方針8の国際化・観光・文化の中で評価を行う。