

会議名	令和6年度港区市街地再開発事業事後評価委員会（第2回）																																						
開催日時	令和6年10月28日（月曜日）13時00分～14時35分まで																																						
開催場所	港区役所9階 913会議室																																						
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>欠席</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</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	欠席	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	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	欠席	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	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 ・事後評価制度運用基準の見直しについて 3 閉会																																						
配布資料	資料1：事後評価制度運用基準の見直しスケジュール 資料2：第1回委員会の主な意見と対応の方向性 資料3：事後評価項目見直し案 参考資料1：事後評価制度運用基準（案） 参考資料2：基本水準一覧 参考資料3：令和6年度以降の事後評価対象地区 参考資料4：環境認証制度に関するアンケートの調査結果 参考資料5：まちづくりマスタープラン概要 参考資料6：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7：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 運用基準 参考資料8：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 参考資料9：港区市街地再開発事業事後評価委員会委員名簿																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							
	1 開会 事務局による司会進行のもと、第2回港区市街地再開発事業事後評価委員会が開会した。																																						

	<p><b>2 議事</b></p> <p>○事後評価制度運用基準の見直しについて</p> <p>事務局から、配布資料を説明した。</p>
【冨田委員長】	<p>説明ありがとうございました。ただいまのご説明につきまして、何かご意見等あれば、よろしくお願いいたします。</p>
【委員】	<p>参考資料1の8ページのまちづくりの方針4に緑・水が書いてあるが、土はどうなのか。福島の土が埋め立てに使われており、線量が上がっているという情報もある。土がどのように使われているかわからない。</p>
【事務局】	<p>基本的に、港区では運河や、河川、海の土が使われている埋め立て事業は存在しない。逆に、内陸での工事の中で切り盛りの切土の方が多くて、盛り土規制が新たな法律でできて、今指導しているところである。そういったところでも、他の土を持ってくるということはそうはない。地下を掘るので、その排出分にも規制がある。そういう基準事項に対する指導事項は増えているが、その点の評価は特段ないと考えている。委員のご指摘は汚染土の利用状況なので、改めてそこは確認することとする。</p>
【委員】	<p>リニアモーターカーのために地下に穴を開けて、陥没してるところがかなりあるようだが、港区は大丈夫なのか。</p>
【事務局】	<p>港区の場合は品川駅が発信基地になるが、そこからシールドで品川方向に向かっていくので、すぐに品川区になる。基本的に、港区では駅舎のみが地下にできるという状況なので、線路となる部分についての影響は特にならない。</p>
【委員】	<p>あともう一つ、木の利用ということで、小学校とかに色々使われているが、今、隈研吾さんの建物が問題になっていて、15年位経っているものが駄目になってきているようで、ちょっと問題かなと思う。高輪ゲートウェイの話もある。</p>
【事務局】	<p>木材利用に関しては、外部への木材利用は確かに雨風にさらされるという視点では難しいところはあると思うが、徐々に試していくことで技術進歩も進み、外部への利用もできるかなと思っている。もちろん、不燃化処</p>

	<p>理や、不燃になるまでの厚みを持ったりとか、外にそういう不燃処置をしたり結構様々な手法がある。木材が腐ってしまったということは確かに過去たくさんあったと思うが、木材利用の良いところは各種全国の森林の伐採や活用が進むことになり森が何度も再生するという視点になるので、利用を止めるということはない。区としては協定木材とって多くの自治体と連携しながら、この位の量を使って欲しいという目標感とかを示すことで、利用促進に繋げてきたというところである。輸入材に関して、適正管理のもと輸入されたものを認証する制度もあり、なるべくより良いものを使っていく工夫はされていると思う。</p>
【委員】	<p>資料2の事後評価制度の目的についての適正な見直し、修正は第4回委員会ということだが、参考資料8の6ページの事後評価制度導入の目的を指し、適正などうか時代に即して修正するという理解でよいか。</p>
【事務局】	<p>その通りである。6ページの目的のところの文言を少し修正していこうと思っているが、書き方が色々あるなど迷っているところである。</p>
【委員】	<p>基本的な視点として考えやすいのは、再開発事業の目的として都市再開発法第1条に記載のある「土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新」に関連づけることである。この都市機能の更新については、この資料2の付加価値という形でうまく合致すると思う。都市再開発法は古い法律ではあるが、その合理的かつ健全な高度利用を時代に即して、もしくは港区として解釈するとみたいな視点で、修正できないかと感じたところである。</p>
【事務局】	<p>その点については、元々まちづくりマスタープランで目指している空間像を捉えるということも書き足した方がいいのではないかというご意見を受けて、今回まちづくりマスタープランの並び替えに直したところと、市街地再開発事業の目的がそもそもの事後評価の目的でもあるので、その二つを合わせた表現の方に修正はしていきたいと思う。次回の委員会で示せるように調整しようと思う。</p>
【委員】	<p>マスタープランとの関係が「合理的な利用」ということで上手く入ってくる。「健全な高度利用」という辺りが、再開発事業の事後評価独特の表</p>

<p>【事務局】</p>	<p>現のあり方として、そのように表現いただくと、現行の6ページよりもすぐく伝わりやすい内容に必ずなると思う。</p> <p>都市再開発法ではやはり都市機能の更新も目的の一つであり、3条要件では不燃化が条件になっていることなども踏まえた表現に修正したいと思う。</p>
<p>【委員長】</p>	<p>次回までに修正をお願いすることとする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>全体的にマスタープランの構成に沿って並べ替えていただいたので、すぐくわかりやすくして良い評価体系ができたかなと思う。いくつか細かい点になるが、参考資料1の7ページの道路交通系のところで、バリアフリー対応というのは駅前広場のところに入っていて、一方でマスタープランの方を見ると「ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた“歩いて楽しいまち”の実現を目指します」とも書いてあるので、これはもしかすると</p> <p>(2) 歩行環境整備のところ、ユニバーサルデザインという言葉を入れても良いと思った。また、歩行快適性というと、真夏の暑いときにちゃんと日影が作れる街路樹や日除け、あるいは屋内の歩行者動線の整備が思いついたが、前者の街路樹は緑の方で記載があり、少し重複しているとも思うが、日除けとか屋内の動線っていう人工物で作る部分はここに入れても良いと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ユニバーサルデザインや、日除け、屋内動線についてはご指摘の通りかなと思うので、何らかの形で文言を追加しようと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>8ページの都市緑化の記載内容に含まれるのかもしれないが、建物自体の屋上緑化や壁面緑化、最近は菜園を途中階に作っていたり、そのようなものを評価してあげたら良いと思う。大きくは水と緑のネットワークに入ってしまうが、特に建物の上でやることについて書いてもいいのかもしれない。</p> <p>それから12ページの景観の記述に関して、マスタープランで歴史的建造物の記載があるため、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などは評価しても良いと思う。ただ、これも国際化・観光・文化のところに歴史的建造物があったので、重複してしまいがダブルカウントでの評価になるため、悩ましく、あまり強い意見ではない。</p>

<p>【事務局】</p>	<p>歴史的建造物と、日除けになる樹木の配置に関しては、事務局側でもどこに入れるか悩んで、主たる目的が緑化なら緑化に入れようということで整理してきたため、整理体系はこのままと考えている。</p> <p>先ほどの歩行環境の改善の例示としての日除けや屋内動線、加えてミストの設置は昨今設けているところが非常に多く、また、半屋外でも空調の空気が流れてくるような設計をしているところもあるので、表現をデフォルメしてどこかに入れていきたい。</p> <p>いただいた屋上緑化や壁面緑化については、緑を守る条例や都市開発諸制度における東京都の緑化の評価の中でも評価できる仕組みになっているところである。屋根がかり空間については細かい基準はあるが、作ること自体は数字で評価される制度になっているので、都市緑化の項目で十分読み取れると考えている。あと、菜園が微妙に難しい。都市緑化の項目で評価できるのは東京都だと多年草のものとなっていて、1年で枯れてしまうような生物に関しては評価しない仕組みになっている。例えば、家庭菜園的な食べ物を作る菜園でも果樹園を作るか、単なる家庭菜園みたいな空間を作るかによっては数字での評価ができないようになってくる。どこかで読み取れるかそれとも評価に追加するかを検討したいと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>菜園の場合は、緑化というよりも文化の醸成みたいな、あるいはコミュニティ形成に関わることなど、多面的な機能があって難しいので、違う項目でもいいのかもしれない。</p>
<p>【冨田委員長】</p>	<p>色々ご指摘あって重複している部分もあるので、どこで入れるか、どういう文言を入れるかという点については、事務局でもう一度全体を確認し再整理し、表現も含めて次回ご提示できるように調整をお願いすることとする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>どういう指標で評価していくかということと関連して、マスタープランともうまく整合させてという中で、色々な指標を使えば使うほど、良い評価に繋がっていく。ただ、そこにかかるコストも必要なわけで、その指標収集の方法や整備に要するコストも、整理していただきたい。</p> <p>いくつかに分類はできるかなと思っており、少なくとも、基本的に改変しない限りは使えるという指標として不燃領域率など従前住戸で設計図面</p>

	<p>さえあれば読み取れるようなものもある。一方で、前回委員会を受けて、都市緑化については維持管理体制に関する評価など、マネジメントとかアクティビティ評価も必要ということもある。そうすると、毎年の管理組合の総会資料みたいなものと上手く紐づいていると、そんなにコストをかけなくても使えそうということもある。もしくは様々な区の関連する施策の中での報告書の指標を使えるなど、マネジメント、アクティビティ指標についても、既に何か統計的に使えるようなデータと、これは少し工夫して開発しないといけないような指標があるのかなと思う。</p> <p>さらに、事後評価制度に独特でユニークなものとして、評価するときのアンケート調査がある。これはコストをかけてもやはり継続をしていく指標かなと思う。もう少し適切な分類はあるかと思うが、コストと入手しやすさみたいな話も関連付けて、整理いただくと良いのではないかなと思う。</p> <p>この参考資料2の基本水準一覧のところは基本的に竣工前後の資料があれば足りるということによいか。</p> <p>【事務局】 管理の体制だけは、管理組合さんへのヒアリングが必要かなとは思っているが、それ以外は提出いただいている資料で十分確認できるものとなっている。特にマンションの場合は管理組合に移行してしまうと、新たな負担はかけづらいので、出来る限り過去の届け出や竣工時に引き渡されている書類の中で、確認できたらと思っている。次回評価予定のモデル地区からも、「どういう資料が要りますか。」とか、「どういう負担がありますか。」というご意見は、既に打診したときにいただいているので、少し整理をして、次回のモデル地区の評価内容とともにご説明できればなと思っている。</p> <p>【富田委員長】 ご指摘の指標とコストの関係やどの資料でどう評価していくかという点については、モデル地区の評価も踏まえながら、整理出来れば提示頂くようにお願いします。</p> <p>【委員】 委員が指摘された参考資料8の6ページに書かれている事後評価制度の導入目的のアップデートは全く同感である。このあと令和6年度以降の評価対象の図のスケジュールを想定したときに、例えば、直近で言うと、中</p>
--	--

野駅前の再開発が事業認可取り下げになり、コストダウンどころか、全くもう進まなくなるという状況が起き始めている。建設費が急騰している時代に入った中で、この事後評価をどういうふうに実効的に運用していくのかという目線が必要である。世の中が変化している最中なので、なかなか事前確定はできないが、これから先に建設費が下がることはまずないと思うので、そういう目線はやはりどこかで入れておかないといけなと思う。そうすると、都市計画決定までのプロセスで特に重視することもあれば、組合設立になる事業計画までコストコントロールも含めて事後評価の対象にしなければいけない事項もあれば、その後に建築の設計段階で評価対象として重視するところもある。さらには管理運営面も含めた事項があり、市街地再開発事業が進むプロセスごとに、行政との事前協議を事業者も行っている。単純に港区のマスタープランだけを見てやっているわけではなく、その事前協議を通して、事業計画を検討しながら進めているプロセスがあり、その結果の事後評価であるため、特に参考資料1でいうと1ページ目の頭のところに少し市街地再開発事業そのものの特性をもう少し書き込んだ方が良いのではないかなと感じる。それは逆に言うと、港区の市街地再開発事業の協議担当窓口の方にとっても指導の指標として、使い勝手が非常に良いだろうという気がする。だから、評価だけではなく、フィードバックとして協議に活かせるということをもう少し1ページ目のところに書いても良いと思う。事業者は、都市計画決定、事業計画段階、組合設立段階ごとに区の担当者との協議を踏まえた上で実施内容を確定していき、整備する内容が縛られるようになるので、協議で決まった内容を最大限尊重するニュアンスを含めた方が良いと思う。

特に誘導水準に書かれている内容を目標として作り込もうと思うと、どの位のコスト負担の増になるのかということをやはり意識しておかないといけな。結果的にそれは分譲価格や賃貸価格やテナント価格に転嫁されることになるので、そうすると高級路線一辺倒になりかねないため、その見合い、安普請でも分譲価格が上がり、賃貸価格が上がっていくってことになりかねない。そうすると、どこが合理的なレベルか考える際に、港区のまちづくりマスタープランの地区別まちづくりの方針が結構大事かなと

思う。麻布地区と赤坂地区では、重視する項目は当然変わっているので、地区別方針も踏まえて重視する評価ポイントを方針毎に追記、あるいは基準の中で地区方針等の関連を追記するのが良いと思っている。

参考資料1にある方針毎の評価内容については、例えば、2ページ目の土地利用の基本水準でいうと、あるかないかということではなくて、どう作っているかということの評価が基本水準に入ってもいいのかなという気がしている。市街地再開発事業では、1階、2階など低層階の生活利便施設系や賑わい系、景観系というのは、特に低層階部分の土地利用が非常に重視されるべきで、つまりどう作っているのかというところを書いてもいいかなと思う。

7ページの方針3の道路・交通の駅前広場のところでいうと、四ボツ目の「公共交通の円滑な乗り継ぎに資する案内・情報の提供」も大事であるが、その上の方のボツとの対応を考える必要があるのではないか。例えば自転車シェアリングポートとの対応で考えると、パーソナルモビリティの中にある個人の移動手段の自転車、そういうものから公共交通への乗り継ぎの容易性、効率性はまず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そのもののしやすさみたいなものとか、その拠点やハブの整備がまずあり、その案内や情報の整備というのはあってもいい気がする。要するに、自転車あるいは、歩くことを促進する、前提があっても、そこから公共交通機関への乗り継ぎのしやすさというところを、道路空間上の今までの公共交通の乗降場所だけではなく、民地内でも、そういうハブの整備を評価し、そのための案内情報提供も評価に含めた方が良いと思う。

また、11ページの防災への取組みの「デジタルサイネージ等を活用した災害時の情報発信」もその通りで間違いじゃないが、裏返すと、平常時はデジタルサイネージが屋外広告物として使われる可能性が当然あるので、そのときの質の確保も追記しておくべきだと思う。

前述のモビリティの話については、17ページの特筆すべき事項の最後に入れていただいているので、ここに追記するという書き方でもいいのかもしれないが、ここだと提案の例という例示だけになるので、要するに、個

	<p>人移動手段と公共移動手段との快適な乗り継ぎとかという項目をもう少し立ててもいいかなという感じはする。</p> <p>【富田委員長】 頂いたご意見について確認させて頂く。1点目が都市計画段階や事業計画の段階とか色々なプロセスごとに事前協議をしているので、どの点を重視するかっていう点がある。建設コストが下がっていかないことを踏まえて事業の特性等も踏まえた評価が必要であるため、参考資料1に記載すべきではないか。また役所の立場でも、当然事業者と協議・指導して進めているのでそういう点も踏まえて記載してはというご指摘もあった。</p> <p>2点目が誘導水準っていうことで、コスト増が分譲とか賃貸の価格増に繋がってしまうので、合理的なところはどこかという点、それは当然マスタープランの地区別の方針もあるし、特色も異なるのでそこをどう規定するのかという点。</p> <p>3点目は、3ページの土地利用のところ、基本水準について、あるかないかだけではなく、どのように作るかという点も入れた方がよいのではという点。また、具体例として7ページに駅広であれば公共交通の情報だけではなく、利便性乗り継ぎのしやすさをどのように作っていくか、そういうご意見、ご指摘があった。</p> <p>4点目は、11ページのデジタルサイネージについても、平常時にどう使っていくのかという点、17ページにモビリティの例示はあるものの、手前でもう少し書いたらいいのではないかと、色々いただきましたが、事務局ご回答ください。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>一つ目の文言の追加に関しては、仰る通りで、時系列で並べれば各段階で重視すべきことが決まっていくと思うが、今記載していることと言えば供用開始後の維持管理の活用といった取り組みについても確認評価を行うところまでは書いていて、それよりも手前の段階で順番に決まっていくこともあるため、そういうものも尊重した評価ができるようにというところも追記が必要かなとは思っている。文言の記載の仕方として参考資料1よりは、参考資料8の6ページの導入の目的だけでなく、事後評価を実施する時期とかのところを、両方を工夫して書けないかなと思っている。</p>

もう一つの全項目の評価をしていくと、どれだけのコスト負担になるかというところについては、今の運用の仕方で行くと、整備したものを評価していく仕組みにしている。例えば、7ページであれば、駅前広場を整備した人は評価対象に含めて評価し、整備しない、出来ない地区は対象から除く形にしている。住宅系用途が多い場合は色々なことができるわけではない部分もあるので、そういうところはちょっと差がつくかなと思っている。

あとは、ご意見いただいたマスタープランの地区別版で見ると、そもそも地区ごとに重視すべき項目は違うので、例えば、地区ごとに重視すべきものがあるのであれば、それに合わせて少し配点を地区ごとに変えてみる、地域別に変えてみるとかというのは、考え方としてあるかもしれないと思っている。モデル地区で評価してみないと雰囲気はわからないが、もしそれができる場合は、この参考資料1の運用基準のところにもマスタープランの地区別版で尊重すべきものを重視しながら評価を行うといった記載ができるかなと思う。

個別の項目として、どういうふうに作り込んだかを基本水準で評価できるのではないかとこのところで、確かに生活利便施設を4階に入れられても利便性が悪いので評価する必要がないともいえるため、そこら辺は書き方を含めて検討することとする。

あとは、ご指摘の通り、誘導水準のところの駅前広場整備のところ、整備する施設の羅列と情報の案内だけになっているが、本来乗り換えのしやすさというのが駅広では欲しい機能であるが記載がないため、追記していきたいと思う。

サイネージについては、基本的に景観で規制するものなので、仮に平常時の話を入れるとすればやはり景観での評価かなと思っているが、デジタルサイネージについては、都の景観と区の景観で様々な視点があるので、平常時についてどういう評価をするかは少し考えたいと思っている。それ以外にも委員がご指摘されたものは、非常時と平常時の両側面があるという視点で、どちらもうまく評価できているかというところは一通りもう一度確認したいと思う。

<p>【富田委員長】</p>	<p>最近の建設費の高騰をどう捉えていくのかというようなところも踏まえて事業者ヒアリングをお願いすることとする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>委員の最後の話に関連して、平常時と防災性能の良い意味での相互乗り入れの工夫が必要かと思う。例えば、表現上少し気になっているところが、資料3のまちづくりの方針5の防災・復興の「細街路状況」のところで、まず評価基準のところで、二つ目に「地区の外周部に区画道路、緑地」とあるが、この緑地は、まちづくり方針1の公開空地整備のところでも、ある意味良い意味で相互乗り入れしているのではないかと思う。あと、地区周辺への緊急車両がついた後に担架等で救援活動に行くときには、やはり公開通路というか、4mであってもその通路があるということは大事な資源になると思う。通路ということかというと、まちづくりの方針3の道路・交通の歩行環境のところに、良い意味で埋め込まれているのではないかなという気がしている。そこを実際の評価する現場レベルでは相互でプラスになるように全体として両方を評価できるような基準や考えで、「このようにしていきますよ」というようなメッセージは何か出していただければ良いかなという気がしている。</p> <p>その上で、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は、不燃領域率や延焼遮断帯の形成という並びで、災害時活動環境などが対応する表現になる。細街路を6mにすることで、安否確認に行ったり、実際に避難行動をしたり、救援救助したりとする意図は、細街路を広げておくことにあるので、評価内容のところは地区内細街路「等」の状況と入れておき、評価指標のところでは災害時の活動環境という表現だと、特にその地域防災力の向上の辺りの指標で、防災施設の整備状況とか防災の取り組みとかのレベル感が合ってくるのではないかと感じている。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>平常時と災害時の言葉の使い方と、どこに入れたらいいのかという点、ご指摘あった相互利用の点があるので、そこら辺の工夫が必要かなというアドバイスをいただいたので、そこも事務局の方で検討していただくこととする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今回できあがる評価体系はすごく網羅的で、これを全部評価しようとするとかかなりの労力になる。あとやはり区内の地区ごとに目標が違うので、</p>

	<p>重視すべき項目も重みが違うのかなというふうに思う。なので、この事後評価のシステムを事前の協議の中でどう使うということに関わるけれども、もしこの評価の体系を、再開発を企画する段階から参照していただけるようなのであれば、その協議の中で、その地区の特性や再開発街区のミクロなローカルな環境とかを議論しながら、そのあり方を検討するわけだから、この評価体系の中のどこを特に重視したのかというようなことを記録として残しておき、それを事後評価で反映させるようにする。だから、あくまでもプロジェクトごとに評価の重み付けを変えることが良しとするのならば、あらかじめある程度デベロッパーとの協議の中で重みづけが共有されていて、それに基づいて評価するというふうにしたらいいかんと思う。</p> <p>一方で、色々な事業を横並びで評価したいということもあるのかもしれない。そうするとやっぱり重み付けは変えない方が良いのかもしれない。どちらかというと、地域の実情に合わせて重み付けを変えた方が、場合によってはもう無視する指標があっても、良いのかなという感覚はある。</p> <p><b>【富田委員長】</b> 事前協議の段階でどこまで事業者にご提案して、その地域の特性まで踏まえた協議かという部分と、そこをどう重み付けしていくのかというのはいかがか。</p> <p><b>【委員】</b> 実際これまでの評価の項目というのは事前協議の中で参照されたものなのか。</p> <p><b>【事務局】</b> これを逐一見て参照というわけではないが、単純に実務の話をする、事後評価を行っている職員と再開発事業を指導する職員が同一人物なので、結局これをこのように評価したなというのは頭に入りながらの指導になるので、逐一参照しているわけではないものの、良かった点、悪かった点というところは、頭に入った状態で指導しているので、ある意味実態としては参照されている。明確に付け合わせて参照はしていない。あと、マスタープランが変わって以降の事業であれば今のマスタープランに合わせてやはり地区ごとに重視している視点は違うので、それに沿った指導は</p>
--	---

<p>【委員】</p>	<p>している。評価のつけ方というのを変えても確かにいいのかなとも思うので、そこはモデル評価で1回見てみたいと思っている。</p> <p>作業上は重み付けの有り無しを変えることはそう難しくないと思うので、2パターンで出すのもありかなと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>通常、事業者と協議の中で、まちづくりマスタープランに沿って、この地区のエリアがどういう整備をしていくのか、どういうまちづくりをしていくのかという説明をする。その中で、その地区の特徴なり、特性を生かしたものを、また、まちづくりマスタープランであてはまる項目をその時点でその地区のまちづくりの計画として定め、それに沿ってその街を作っているもので、できたものがもう既にこの項目に当てはまっていることになる。そういう形になるので、最初の協議の時点で、もう評価される項目というのはそこでメニューが決まっていて、それがアウトプットされたものが実際に事後評価としてどう評価、要は地域貢献なり周りへの影響が見えてくる。なので、もう協議段階からその地区のメニューというのが定まってくるため、その時点で我々もそこを注視しながら誘導するとか、基準値まで持っていく形の協議になる。事後評価は卒業試験のようなものになり、確認できるような仕組みに今回なったと感じている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>先ほど委員がご指摘いただいた準備組合設立なり都市計画決定の段階と実際に竣工した段階の点については、事後評価で何かうまく表現いただけるといのは同感である。そういう点で印象に残っているのは、過去に実施したところでいうと、赤坂1丁目である。ちょうど、リーマン・ショックと重なり、都市計画決定はしていたけれども、リーマン・ショックで本参加者の方にギリギリのコストコントロールのお話をしたなんていうのは非常に印象に残っている。それを、事後評価書のストーリーとして定性的に残していただいているだけでも、大変価値はあった気が振り返るとして</p> <p>いる。</p> <p>あと、委員の今後の建設産業のコストの見込みでいうと、計画段階から、削ぎ落とさざるを得ないというか、特に公共施設、公共貢献施設系はどんどん削り合理的な計画を検討する方向になるのではないか。</p>

<p>【事務局】</p>	<p>そうなると、容積評価がなくなっていくので、容積率を1,000%から1,500%へ目指す部分というのが低くなっていく。逆に言うと、開発効果、また事業者の採算性というのが合わなくなるため事業計画を立てることが難しい状況になると思う。公共施設が削られるというよりも、建設負担を高くないように、どう公共貢献してもらおうかを見極めていくことと考えている。それをしなければ、建設コストの低下にも繋がるが、逆に言うと、地域貢献しないと容積評価されないで、容積が大きいものが作れませんという状況になる。そうすると、再開発事業ではなく、単純な建替え計画になるので、再開発事業の対象外になってくる。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>コンサルさんにお聞きするが、やはり建設コストがこれだけ上がっているから、補助金の投入、容積積み増しでも限界があると考えている。これ以上の容積評価は建設コストをかけたとしても難しいが、駅前整備や国際交流拠点事業など、色々な形で国や公共団体と関わっている中で、国交省等から補助金投入の検討など伺っていないか。</p>
<p>【コンサル】</p>	<p>国交省とコンサルさんとの意見交換があって、このコスト高をどうしていくのだという話があったようだが、正直言うと、地方都市はもっと苦しい状況で、まだまだ都区部はそのコストに見合うだけのものになっているのではないかという話が片方ではある。結論は出てないので、あくまで噂なのでオフレコでお願いしたいが、まだまだ買上がりの方がもう少しあるのではないかとこの時点で終わっている。</p> <p>だけど、実際現場でやっているコンサルさんなり、ゼネコンさん、権利者にとってみれば、もう本当に死活問題で、直近何をやっているかっていうと、もう事業計画の見直し、都市計画決定どころか、権変が結構いったところでさえ、もう頭からそもそもの施設計画の見直し、あるいは、工事の工程の工夫といったところを何とかして凌いでいるという状態である。もう一つは、1平米の権利変換よりも、それを事業に差し出す位、少し自分たちも我慢しましょう位のところまで行っているところもある気はする。とはいえ、全事業費からすれば権利者の返還率、補償を下げるっていうのはそんなに全体の100のうちの一部でしかないから効果ないのだけれ</p>

<p>【富田委員長】</p>	<p>ども、ただマインド上やはりそういうことでやっておかないとなかなか税金投入、補助金の理解が得られないという事実があるように思っている。</p> <p>その辺の国の動きも色々と捉えながら、情報収集しながら検討いただくこととする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>将来的には容積インセンティブではなくて固定資産税の減免とかでインセンティブを与える、だから、長持ちする優良プロジェクトを作っていたかというふうになり、その中ではここで議論している内容のことはぜひ実現してほしいので、これ自体はあんまり変わらないんじゃないかなと思っている。むしろ再開発事業のあり方の問題と思う。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>麻布台ヒルズがエリマネをやるので、都市整備計画にあらかじめ計画を盛り込んでおくと、5年間固定資産税の減免があるということはある。都市整備計画を区が作ることで、減免じゃないけれどもコストダウンを図るという手法もある。</p>
<p>【コンサル】</p>	<p>都区部は関係ないが、地方都市では建設コストに対しても厳しい状態にある中で、国の方ではエリアマネジメント、ソフトで貢献できるところについて連携が取れている地区については、乗率が上がるようになっている。もちろん、公共団体の負担も増えるけれども、それに伴って1.35倍や1.5倍になるっていうのも今、地方都市では見受けられているところ。たぶん、東京都区部や都心もそういったものが今後なっていくのではないかなと思っているが、今のところはより厳しい地方を優遇するのではないかという印象は持っている。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>もう一点、緑地なんかも民間投資による都市緑地の確保に向けた評価の基準についての有識者会議というのをやっけていまして、良い緑地を作ったときには表彰などのインセンティブも含めた検討もあるので、良い市街地再開発事業をやってもらうのには、国や自治体がちゃんとサポートしていき、そういう評価制度や税のインセンティブ等もあると思うので、それも含めての検討をお願いいただくこととする。今日、委員から様々な貴重なご意見等について十分検討の上、第3回に反映するとともに事業者ヒアリングなどを通じて貴重な情報を収集していただくこととする。本委員会と</p>

してはこのことを条件として、本日事務局から説明のあった内容を進めることを了承することとする。

### 3 閉会

富田委員長より、第1回港区市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。