

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3回）																																						
開催日時	令和7年1月29日（水曜日）13時00分～14時45分まで																																						
開催場所	港区役所9階 914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>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>欠席</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>欠席</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	欠席	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	欠席	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	欠席	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	欠席	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 ・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2回委員会の主な意見と対応の方向性 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 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（素案） 参考資料2：事業者ヒアリング結果 参考資料3：事後評価の見直し案によるモデル評価の結果 参考資料4：事例集イメージ・考察イメージ 参考資料5：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 参考資料8：議事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3回港区市街地再開発事業事後評価委員会が開会した。																																						

	<p>2 議事</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> <p>【冨田委員長】 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、よろしくお願いいいたします。私から一点、参考資料4の2ページの赤坂一丁目地区の緑日は、区決定のため東京都しゃれたまちづくり推進条例の対象外でエリアマネジメント活動ができなかったが、港区のエリアマネジメントガイドラインによる認定制度を使って初めて行うことができた。緑に関しては国庫補助を使用している。この様な様々な制度を使えると維持管理の財政的負担を軽減できるため、事例に記載することで、まちを作って終わりではなく、その後の持続的な街づくりに繋げる重要性も示せるため、追加してもよいのかなと思う。</p> <p>【委員】 運用基準（参考資料1）の2-2のまちづくりの方針2について、人が大事だと思う。今まで経験してきたところから言うと、六本木ヒルズができて、そこから通う子供が少なかったため、この様な高い建物が建っても、子供が来ないのでは人が増えない印象である。他の建物を見てもあんまり人が増えていないと感じている。ましてや、このような建物に居住している人は地域活動に協力せず、あんまり出てこない。小学校に通える人が住む規模の建物が建てられたらいいと思う。結局、このような建物は高級だから高級な人しか来ないことになってしまって、それでは学校がやっていけなくなるのではないかと思う。</p> <p>【冨田委員長】 事務局いかがでしょうか。</p> <p>【事務局】 低廉な価格の住宅の提供というところは、民間事業なので、市場の原理もあって難しいかもしれない。しかし、住宅整備の評価の中で、子育て支援住宅など、子供に限らず高齢者に向けた住宅など、単なる住宅ではなく、より適性に応じた使いやすい住宅の提供を目指してもらおうということで誘導水準に定めている。協力しない、降りてこない人たちが多いう点は、地域を巻き込むような継続的な活動があまり充実していなかった</p>
--	---

	<p>かもしれないが、エリアマネジメントとかに力を入れるような評価指標を入れているところである。また先ほど富田委員長からあったが、エリアマネジメント活動がよりしやすいように区としても手法を提供しているので、少し時間がかかるかもしれないが、コミュニティの参加がしやすい状況を作っていきたいと思っている。</p>
【委員】	<p>自ら聞きに行かないから、そういう情報がわからないような状況だと思う。区の情報は探しに行かないとわからないため、詳しく周知してもらったら、町内会の人たちも色々使えるのではないかと思う。</p>
【事務局】	<p>もう少しわかりやすいこちらからの発信、届きづらい例はあるが、個人の適性に合った発信っていうのは意識する必要があるかもしれない。</p>
【委員】	<p>事後評価は行政側が民間を評価していると思うが、低所得者の方の住宅が提供できないのであれば、港区としてどこを補助したかどうか分かる評価項目も加えたらどうかと思った。</p> <p>区民の感覚値としては評価軸が、見直し案と現行で変わらないっていうのも、おかしいと思う。問題意識を多く持っているから、事後評価委員会に参加しているわけであって、もう少し何か変えていく、一歩前に進むようなことをしないと意味がないのではないかと思う。そうでないなら、こういう評価の時間をお金もかけず全部AIにして欲しい位である。先ほどの人が大事という観点が抜けていて、このままでは、いくら地域の取り組みとやって、港区に住もうと思わなくなる。あとは、高齢者も高層化の都営住宅とかに入れられて、ますます外に出てこない。みんな外に出ないため、商店街で何かやったところで小売店の商売が成り立たないからクオリティも落ちている。また、値段は高いから街に出なくなるという悪循環になっており、まちとしてこの状況は問題だと思う。飲食店もインバウンド頼みしかないというようになってくる。今までは民間が評価されることだったが、民間が港区に対して評価するという軸も少し入れた方がいいのかなと思う。その仕組みができないのかなと思う。</p>
【委員】	<p>テレビで見たが、30年前の神戸の地震に関して、良い商店街を立て直そうと思ったけど立て直せないまま空白みたいな状態になっている。みんなが気力のあるうちに色々なことをしなければいけないと思っている。そう</p>

	<p>考えると、築地のように5万円ぐらいの家賃で借りられるようなスペースを作るとか、そのようにしていかないと、楽しい商店街もなくなってしまふ。インバウンドは4%ぐらいのことで、内需で成り立っていた日本なので、内需をもっと活性化するために人がまちに出るような行動をしていかなきゃいけないと思う。押され気味だが、日本人が動いた方がお金になるし、日本人を動かせるような、何か行動をできるような形にしてもらえたらなと思う。</p>
【富田委員長】	<p>ここで一度事務局何かありますか。</p>
【事務局】	<p>当評価は、市街地再開発事業の事後評価でしかないので、全てを事後評価に盛り込むのは難しいと思う。商店街の活性化などは、行政の中では地域振興課で取り組んでいるところではある。市街地再開発事業としてできるところと言えば、商店街を壊すことなく、皆さんにより何か付加価値が与えられるような開発ができるかどうか。今まで高齢化になって取り組みづらかったものを新しい住民や企業、お店を連れてくるということで、市街地再開発事業という建て替えの形で一緒に参加する仕組み作りというのはできるかと思う。</p>
【委員】	<p>木密地域の解消を行ったとしても、地元の地権者自身が経営するより、人に貸した方が利回りは良く、地元の人が減ってしまう。地権者自身が経営した際の補填を港区がしてあげる、乗せてあげるということをしていない限り、人に貸してしまう。民間ばかりに負担させないで、港区として、ここにはこのような補助ができるというようなことを項目として入れる必要があるのではないかと思うし、現状のままでは何も変わらないと思う。</p>
【事務局】	<p>今回はあくまでも再開発を行った地区の評価であって、商店街や子育て環境等に関する評価を行うものではない。そういう対策は、行政の中で各部門が課題認識の中で行っていくものであり、今回の評価制度はあくまでもそのエリアの中で、都市機能の更新としてどういう役割を果たしたのか、どう周りに効果を与えているのかというところの評価となる。お二方の意見については、オール港区としての総合的な課題、事後評価とは別なものと認識していただければと思う。</p>

【委員】	<p>建物単体として見たときでも、効果があるかどうかと考えたときに先ほどの六本木ヒルズのように子供がいない、結局来ないということがある。そういうこともプラスしないと意味がないと思う。</p>
【事務局】	<p>まちづくりマスタープランで港区の青写真を描いた将来像として、商業系にしていく、住宅系にしていく、事務所系にしていくということをそれぞれの地区それぞれの場所によって色分けをしているところではある。</p>
【委員】	<p>極論を言うと、港区は住宅については富裕層しか来ないでねと思う。こういう場でやっていることを知人や経営者の人に話すと、港区はそういうところだから、もうしょうがないから、こんなところに時間使うなどと言われると、こんなことに時間を割けないよと思ったりする。だとしたら、評価の仕組みがやっぱりおかしいと思う。この地区だけやったと言うのだとしたら、この評価自体がそもそも問題ありますよねということが意見として出ていたということを上げて欲しい。</p>
【事務局】	<p>いただいたご意見として記録には残りますし、残させていただく。ただ一方で、全ての再開発が商業系というわけではなく、住宅系もやっているところで、まちの特色に合わせた形の地域貢献やまちそのものの都市機能の向上をやっているので、それぞれの評価項目によって評価されるという形になっている。</p>
【委員】	<p>やはり大きいビルがあって、隣に小さい家があったら、馴染むまでなかなか難しいと思う。</p>
【富田委員長】	<p>色々な事例があって、少しでもまちを良くしようということで、再開発して終わりではなく、事後評価をして悪かった点などはフィードバックさせていこうということになる。</p>
【委員】	<p>でも、評価をするのが5年後であれば、やった人も異動して、適正な評価とが難しいという話になるかと思う。</p>
【富田委員長】	<p>そういうご意見もあるが、少しでも低廉な住宅などできないかというようなことは、事業者とも協議している。ただ、課題が多く、解決できるもの、解決できないものがある。住宅であれば住宅政策ということで、区営住宅を建て替えたりと増やしたり、色々な工夫をしているところである。再開発で全てが解決できるということではなく、再開発で改善できること</p>

	<p>を区民の方へしっかりとフィードバックできるような趣旨で事後評価を行っている。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>まちに足りない公園なり緑地なり、新しく道路を作るなどの公共貢献、公共整備等も含めて再開発を行っており、ビル建設だけを目的としているわけではないので、総合的なバランスがある中で、その地区の評価を行う前提での評価制度ということになる。</p>
<p>【委員】</p>	<p>費用をかけて、そこの建物を作ろうとしている人たちがいるわけなのでなかなか難しいとは思いますが、人が住めるところを作ってもらえたらと思う。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>この再開発で全てを解決できる訳ではなくて、オール港区として清家区長のもとに色々な政策を打ちながら区民福祉の向上を目指しているので、少しでも再開発でより良い基盤やソフトなもの、ハードなものを作っただけで、区民の利便性向上という趣旨でやっているの、その点をご理解いただけたらと思う。意見でもあるように情報発信の仕方が上手くないので、情報発信のあり方も考えられればと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>結局興味関心がない人ばかりが集まれば終わるが、その人たちに興味関心を持ってもらうところの活動を、やはり再開発事業の運営面でしてもらう。港区としては場と機会の提供をし、発信し続けて、いずれ興味を持った人に参加してもらえるようにする。気が長い取組になるが、事業の運営面でエリマネ活動という形でしてってもらう。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>箱物を作って終わりではなく、地域に溶け込める仕組みづくりが大事で、六本木ヒルズなどは、管理組合がコミュニティを形成していて、夏の盆踊りを20年間続けていたり、その地域のイベントを続けているということが大切だと思っているので、その後のコミュニティもきちんと形成していくような仕組みも評価に入れていくということの考え方もあるので、その点をご理解いただければと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今の観点は大事なことで、区民へのフィードバックの点については、事業者ヒアリングの2ページ目の事業評価のフィードバックを見ると、いわゆる開発事業者以上に権利者に届くのが、事業者から見たこの事業評価制度による評価になっている。それから、管理組合すなわち居住者や、権利</p>

者に対してもうひとリーチできると考える。そういう実態に対して、現行の要綱（資料3の最後）に、「施行予定者」という言葉が出てくるが前のフレーズには権利者がいる「準備組合等」ももちろん入っているが、これまでやってきた事業評価の結果の受け止め先として、再開発に関わられた権利者の方、居住者の方にも身近に感じてもらうために表現を工夫しても良い気がする。この「施行予定者」という考えが、どうしても作る人ということが重視されるので、実際の利用者や区民を意識したような表現にできないか。

あとは、関連で申し上げますと、現行の事後評価制度（参考資料6）の説明においては、8ページに「施行者」という言葉も使われ、事業者ヒアリング（参考資料2）においては、「事業者」という言葉が使われている。時代の変化を捉えともう少し区民を意識したアウトプットやフィードバックを工夫できるのかなと思う。細かく見直し頂いたこの点数や評価は、良くなっている認識なので、どの方に向かったのフィードバック、どの方に向かった点数や評価内容をお伝えすると受け入れてもらえるか、喜んでいただけるか、よりまちづくりと人づくりの両方を取り組んでいこうと思っただけかが見えてくるのかなと感じた。

【富田委員長】

事務局いかがでしょうか。

【事務局】

準備組合等や組合等には、参加されている権利者の方、事業協力者である事業者の人たち全てが施行者なので、そういう皆さんに向けてのフィードバックにはなっている。ただ、最終的に住まいになられる方も転出される方もいるため、皆さん全員に対してはお返しできるものではないのかなと思う。代わりに、導入目的にあるようなフィードバックとして、これから事業をやろうとしている権利者の方や準備組合そのものに対して、こういう良い取組みや、こういうことをしていくとよみまちの発展とか地域への貢献ができますよというご紹介は、フィードバックとしてできている。そういう意味では、事業者ヒアリングには事業者と書いてあるが、それはあくまで事業協力者である方にしか聞いていなく、これまでのたくさんの蓄積についてはヒアリングできない。事業者という書き方はしてあるが、それだけではなくて参加される方全員に対するフィードバックが必要

<p>【富田委員長】</p>	<p>であるし、あとは、フィードバックするためには私達自身がこのフィードバックを理解していないといけないので、そういうところが目的かなと思う。</p> <p>委員から、施行者というよりは、やはり権利者なり、一緒に取り組んでいろいろクロスした方々でも、苦労があったところをフィードバックできるようにという視点で、表現も含めて加えていくところを考えてください。区民委員からも区民目線でというご意見がありましたので、誰が評価を受けてフィードバックするのかというところを、盛り込めないかを検討していただきたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>言葉の表現だと思うので、委員が発言の通り、組合施行として所有者の皆さんが集まってそれを一つのエリアとして協力し、それが新しいまちづくり、新しい町を生んでいく形になるので、その方々のおかげだということも含めた評価ということがわかる言葉を検討したいと思う。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>他にございますでしょうか。委員いかがでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今のお二人の区民委員の意見は全く同感であり、私は港区に住んでいたことがあるが、まず駐車場が高すぎて車を持ってないから、自転車ではるばるスーパーに買い物に行く買い物難民のような生活になっていた。近隣に自分の居場所になるようなカフェもないし、郊外には沢山ある安くて新鮮なものがいっぱいあって活気溢れるようなスーパーも港区にはない。住民が2極化しているのが港区だと思っている。私は何でもないような日常生活に大変苦労していたが、一方で、十分な資金があり御用聞きに来てくれるような環境にある人は何の不便もなく住み続けられる。このため、こうした区民の暮らし全般の課題については、個別の再開発の方針というよりもマスタープランなどにおいて、区民の中の色々な価値観やライフスタイルの違いがあるということを意識した上で、まち全体で進めていくことがとても大事だと思っている。また、こうした課題が象徴されていると感じたのが事業者ヒアリング（参考資料2）のA社のその他の一番上の回答であり、それは中低所得者向け住宅を整備するとなると、誰かに取得してもらえないという回答であった。A社に限らず全事業者が中堅所得者層向けの住宅整備はできないと、はっきり回答している。そんな状況でも、</p>

	<p>この再開発の評価の仕組みがあるからこそ、少しでも公開空地を作ってくださいとか、生活のための利便施設を整備してくださいという区指導が出来ていると考えている。この評価の仕組みがなければ、もっと超高所得者層向けの公共性のない空間ができてしまうと思う。運用基準（参考資料1）がブレーキをかける仕組みになっていて、区民の皆さんに再開発が少しでも貢献できるようにとの考えで策定されている。おそらく港区はこうした再開発の課題に対し、再開発では税収も上がるので、それを直接的でなくとも何とか区民全体にフィードバックする方法を検討されていると思う。だから我々にできることはこの運用基準をどれだけ区民にフィードバックできるようにするかということだと思う。</p> <p>あとは技術的な中身の話になるが、少しだけ気になったことが運用基準の歩行環境整備の下から四つ目の自動車の速度抑止等と書いてある点である。歩行環境においては、現状ではキックボードの速度の方が問題だと感じているため、自動車等とした方が良いのではないか。</p> <p>それから、9ページの都市緑化の一番最後に「植樹の植替え等を適切に実施し、質の高い緑地空間を維持している。」と評価基準の記載があるが、事例集（参考資料4）の中でも、手入れをきちんとやりましょうということが書いてあるので、「質の高い緑地空間を維持し、必要に応じて植栽の植替え等を適切実施している。」と逆にした方が良いと思う。</p>
【富田委員長】	<p>まず全体論、各論のキックボードと緑の質っていうところ、ご意見いただきましたので、事務局いかがでしょうか。</p>
【事務局】	<p>全体論については、感じてらっしゃることはよくわかるが、事業の中で全部が解決できるわけじゃないってところもその通りだと思う。区民等の方々のために、生活に便利な施設の導入などを、要綱や制度で義務付けている。運用基準の7ページと9ページの文言の修正は反映させていただく。</p>
【富田委員長】	<p>他にございますでしょうか。委員いかがでしょうか。</p>
【委員】	<p>区民委員のお二人からのご意見も含めた議論は非常に大事な内容で同感である。そもそもの平成28年度の事後評価制度の検討のときの問題意識から積み重ねや時の経過もあり変わってきたので、問題意識も非常にレベ</p>

ルも高くなっているし、実感できる港区内のまちづくり関連の問題も増えてきていると思っている。当時、事後評価制度を作ろうとしたときの目論見をどうやって今の時代にアップデートするかということだと思うが、今回の見直し案の項目の中でも、当時は目標として評価しなきゃいけない項目だったが、もう十分に充足、あるいは、到達できてるようなものは敢えて評価はせず、省くことを整理いただいたと思っている。

運用基準（参考資料1）の項目を見ても、これから30年先に到達・誘導をしていくような評価を先立って、意欲的に含んでいただいたと思っている。先ほどのキックボードの話は解決しなきゃいけない問題だが、モビリティの問題やCO2の問題は、やはり30年先に先駆けて今盛り込んでおくことによって民間側の意欲やモチベーションを引き出しつつ、港区が都心3区の中でも先んじて達成していかなくちゃいけないような目標も含んでおり大事なところだと思っている。

元々住んでおられる区民の方々にとっての項目が問題で、たとえば、前々回の委員会の資料で出ていたと思うが、国や区の公的補助の事業に対する割合が50%位（容積率相当で）になっているということがある。民間事業といえそれだけの補助を入れているものに対して、公益性とか社会性が担保されないとまずいという議論から来ているものである。事業上街路拡幅、密集市街地の解消、公益施設整備等を行うにあたり容積率1,000%を超えるような建築しかできないじゃないかということになってきたときに、容積率50%相当の公的補助を何のために使っているのかという話になる。その50%の公的補助の使い方を変えることができるかという話で、中所得者の住宅のために50%のうちの何%かを振り分けられるのか、という話。そこが前半の区民委員の方々のご指摘されていた、元々住んでいる区民にとっての評価になっているのかどうかと視点で、今申し上げたようなところについての可能性があるのか検討が必要かもしれない。ただ、これは事後評価の枠の中だけで議論するのは厳しいところもあり、住宅政策やまちづくり政策全般にもう1回フィードアップしていかないといけない話だとは思いますが、それは総合計画やまちづくりマスタープランの見直しでも取り上げてもらいたいという意見で、意見建議をするぐらいしか

できないのではないかなと思う。たとえば、まちづくりマスタープランを見ても、新橋、浜松町ってすぐ隣が虎ノ門ヒルズで、すぐ北側は千代田区、すぐ東側はサラリーマンの聖地、密集の飲み屋街。あの間に挟まれたエリアのまちづくりマスタープランを見ていると、街区の再編整備を進めるみたいな文言が結構入っている。ただ、あそこは震災復興で基盤はできていて、南北東西にちゃんと区画ができていて真ん中に公園があって、日当たりが良く憩いの場になっているという場所。ただ、今は空き地が増えていて、街区のアンコのところが老朽化して建替わっていなかったり、狭小ビルの個別建替えが進んでいて、いわゆる中小ビル密集市街地になりそうな感じである。けども、道路は入っている。そういうところは、まちづくりマスタープラン上は街区の再編整備を進めるっていう文言が確か入っていたと思うが、本当にやるのかという話がある。再開発を仕掛けるにしても、虎ノ門ヒルズがすぐ東側だから、同じようにやるという理屈にはならないので、そうすると、港区の中でも申し上げたような町の地権者とか今も住んでいる人とかあるいはビルで自営で働いている人達の住まいや暮らしぶりを前提にしたときの評価の方法というのは、この市街地再開発事業の事後評価の中では扱いきれない話になってくる。そこは、まちづくりマスタープランの事後評価みたいな、誘導できるような仕組みをうまくこの事後評価とも連動させながら作らないと、前半にいただいた意見には、十分対応できるような仕組み、道具がまだないため、対応できる仕組みを作る必要があると思う。非常に忸怩たる思いもあるのだけれど、当評価は、市街地再開発事業の事後評価であり、計画の善し悪しの評価の視点というのは、結局事業が成立する前提の話にしかかかっていない。つまり、第一種市街地再開発事業なり、権利変換方式なりの再開発事業が成立する前提で、その中での計画の評価だから、その事業が成立しない計画については考え方も含めてなかなか触れきれない。そこのところが非常に忸怩たる思いがあるんだけど、本来はそこにまちづくりマスタープランなりの誘導力がきちんと効いて欲しいなという感じがする。さっきの公的補助50%位入れているときに、そのお金の使い方結果できている都市像が本当にどうなんだっていうところのフィードバックではなくフィードをア

ップしていくような、アップサイクルのような仕組みを、どうやってまちづくりマスタープランなりに展開していくのか考えていただきたいというのが、委員会からの意見かなという感じがする。

あとは、この事後評価自体の役割なり位置付けは何年先まであるのかという話なんだが、要するに、現行進んでいるような、たとえば、鳥居坂の国際文化会館を含むような話も含めてどんどん出てくるので、大規模な再開発事業って動くんだと思うんだけど、優良な建築をきちんと都市のストックにしましょうと言っている時代に、このやり方で100年もつようなタワーマンションが本当にあるのかどうか。構造的にはもちろんもつが、今入居している人達が高齢化あるいは亡くなり、世代が変わっていくようなときに、タワマンの後ってどうなっていくんだろうなということ。投資としての対象になるのか、実需としてあり続けられるのかということなども含めての話だが、そのときに富裕層村になっていいのか話である。そのときまで、まちづくりマスタープランが本当に1,000%超えのタワーやそういう都市環境になっていった地区が進んでいけるかどうかというのは、この事後評価でどこまでの将来を見てるのかを問われるので、考えていく必要があると思う。

あとは、事例集のところ、仙石山ヒルズやインターシティの話も出していただいて、良いと思うけども、どうしたらそのような取組みが可能になったのかというところの内容がないため追加できたら良いと思う。つまり、緑の整備や生態系のモニタリングを事象としてやってることは書かれているんだけど、たとえば、仙石山で言えば、森ビルということもあるがオフィス棟の管理と、分譲してるところも含めて住宅等の管理組合なり管理会社を一体的に管理し、管理費の徴収も融通を利かして一体的に使えているので、逆に言うと、植栽、緑とか生態系みたいな話までコストがかけられるという話。あれがもし分譲の方は分譲の敷地だけ、オフィスの方はオフィスの管理だけと完全に縦割りになるとできない。他のデベロッパーさんがどの様に実現しているのかを事例集で解説してあげた方がいいと思うのだけど、森ビルへ確認が必要かもしれないが、管理の仕組み、

<p>【冨田委員長】</p>	<p>お金の使い方が違うので、コラムみたいに扱うのか本編に出るのか、掲載の工夫が必要かもしれないが、載せて頂きたい。</p> <p>ありがとうございました。まちづくりマスタープランは平成29年に作ったもので、概ね20年先のまちを見ながら作っているもの。令和9年には10年経つので、令和7年度から見直しをすることになる。その中で、区として課題となっている中堅所得者の住宅を上位計画で位置づけたり、ご意見頂いた事業で容積率50%相当の税金を使っている中で何を誘導していくのかと言ったら、今は基盤である道路や公園、緑を中心に作らせたり、たとえば、田町ではスーパーであるライフ作らせたりという誘導をしているということもあるが、やはり先を見たまち作りもある。今少し議論しているのが、このまちづくりマスタープランで良かったものをどうしていくのか。8つの方針があるが、良かったものは継続しつつ、これだけ時代の変化が激しい中で、モビリティとか住宅政策とか色々なところで変えていかなければならないものもある。さらに、20年先30年先のまちを見て、新たな項目としてまち作りの方針に入れていかなきゃいけないものも議論しながら、1年ではなく3年間と長いスパンで議論させていただきたいと思っている。また、せっかく事後評価という、良いものを皆さんと議論してきたので、少しでもまちマスでも考えられる様に上位計画の中で、今度誘導の仕方を変えていくということもできると思う。その点はきちんと港区としては受けとめて、まちづくりマスタープランの改定に取り組んでいきたいと思う。</p> <p>二点目は、まちを作っていく仕組み、維持管理の話で、箱を作って終わりというわけではなく、せっかく作ってもらった緑や道路、公園を有効に使っていかなければならないし、最近ではモビリティが課題なので、きちんとモビリティの配置場所や警察とも協議した上でのルールや、まちを維持していく仕組みっていう視点を持って欲しいと思っている。事後評価の見直し案ということでまちマスに合わせて項目を出しているが、今の視点や皆さんの視点でこういうところを加えたらいいのではないかとということなどがありましたら、ご意見賜れればと思うし、その中で受け入れられるもの、受け入れられないものはあるかもしれないが、そういう視点も必要</p>
----------------	--

	<p>だと思っている。今までは評価と言うと、項目だけ決めてきたけれども、きちんと上位計画と連動できるように少しでもしていきたいと思うので、今回まちづくりマスタープランに合わせた評価項目で誘導しているものと、それが受け止められているのかの整合を図れた方が良いということで、今回見直しをしているところである。さらにこの評価を細かくしていくことに取り組んでいるところであるが、まちづくりマスタープランの方にフィードバックしていくことを考えているので、そういう視点でこの運用基準の素案をまとめていきたいと思っている。今、区として取り組んでいることを少しお話しさせていただいた。事務局いかがでしょうか。</p> <p>【事務局】 事例集についてはご指摘いただいたので、次やる人が本当に参考になる事例にはしていきたいので、管理費の話とかは、住民の方がいるためどこまでここに書けるかは森ビルさんや他の事業者と相談して、手法を実現する仕組みとを記載したいと思う。</p> <p>【事務局】 補足させてください。平成29年のときの事後評価はそれまでにできた再開発事業に対して周りの地域、またそのできた地域に対する貢献、効果があるのかというのを事後評価として見てきた部分がある。一方で、今回の見直しの中では、誘導基準というところについては、今後再開発を行う地区へこれらをやっていきましょうという指導で、選択項目として事業者側が実現していく目標に、近いと考えている。先々、高輪ゲートウェイは100年後のまちを作っているが、今後、港区としても50年後、100年後を目指すまちづくりとして、この事後評価に誘導項目を作ることによって、より良いまちへの貢献、地域への貢献ということを目指していければと思っている。</p> <p>ちなみに、これまで再開発事業は20地区完了、現在進行形で動いているのが25地区、水面下での相談が来ている地区が21地区ということで、再開発事業として終わったものを含めると66地区を港区では行ってきているという実績になっている。それでも、港区の全体の面積で考えたときには、まだ再開発の面積は1割程度となっており、再開発が全てを網羅できているわけではないということと、やはり再開発が固まっているエリアが大変多くて、品川駅周辺なり、虎ノ門新橋エリア、六本木エリア、こ</p>
--	---

	<p>のように各地になっているというところがあるので、そこが逆にその周辺の地域、町会なりそういった土地に対する効果を、我々が誘導していくべきと思っている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>港区には申し訳ないけれども、まちとして全く魅力を感じない。だから、どこが機能していて、人の暮らしとして生業が成り立っているところはどこですか。先ほど、お話のあった新橋、サラリーマンの聖地、あの烏森神社あの辺は行って良いなと思った。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ただ、住民としては非常に少ない町で、新橋一丁目なんかは十数名しか住んでいない状況となっている。港区全体では、芝地区、赤坂地区、麻布地区、高輪地区、芝浦港南地区と5地区あって、住民として多いのは高輪地区で6万人である。。ただ、年齢層でいうと高齢者が多い地区になる。一方で、その次に多いのが芝浦港南地区で、タワマンが建っているエリアとなっており、高齢者というよりも生産年齢の方が多いという形になっている。港区全体で見ると、人口が毎年5,000人ずつ増えていて約1.5%ずつ増えている。なので、今27万人の人口が10年後は32万人とまだ増え続けるというふうに統計上は一応出ている状況となっている。その中で、生産人口も子供も徐々に増えているが、再開発することによって、従前住民から従後の住民を比べたときに、従前に住んでいた人が全員住んでいるわけではなく、転出される方もおり、再開発事業に伴うそういう変化はある。港区には地域の特性があって、ビジネス系の街、住居系の街は全然色が違うし、再開発で作る建物も違うので、それぞれのライフスタイルに合った場所に皆さんが住んでいるというふうに思われる。</p>
<p>【委員】</p>	<p>三田小山町がしゅん工した10年位前のあの時代に、附置義務駐車場等のルールもあって、再開発の住棟の中に立体駐車場を作ったものの、ほとんど使われていなくて、機械式で高額な管理費がかかって使われないという負の財産がある。他にも、ガラス張りのギンギラギンのロビーでほとんど気が休まらないようなものもある。ああいう時代の再開発でできた大規模住宅系のマンションに比べると、質だとか、ライフスタイルを少し感じさせるようなものや部屋の中だけじゃなくて敷地全体も含めた住環境の作りは良くなってはきていると思う。デベロッパー側もやはり、あの当</p>

	<p>時の商品性に比べればだいぶ考えてきているのかなと実感覚としてはあるのだけでも、まだ足りない。薬研坂の再開発も当時の公開空地のある緑地はほとんど足を踏み入れられないような、もうバリアでしかないだろうというような公開空地だったけども、そういうのもなくなってきたし、少しずつ質は良くなってきている感じはするので、地道にやりましょう。地道にやらないとやっぱり良くならない。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>過去にも、再開発だけじゃなくてマンションを建てますよというときには必ず生活に便利な施設を作る様に誘導し、保育園が足りなくなったときには、保育園を入れると、評価の係数が上がり保育園を誘導する。今は、生鮮食品が買えないということで、スーパー等を入れると、その係数を上げるので有利になりますよという誘導もしている。一番成果があったのは保育園で、いくつも民間開発の中で整備され、区が土地を買って保育園を整備するのはなかなか難しいので、大きな世帯のマンションを作るなら、保育園を入れてくださいとの指導を行ってきた。それは生活する人にとってもメリットがあって、こういう仕組みを作ったり、上位計画でそういうものを謳っていくためにこういう仕組みを作っているの、やはり委員が言ってくれたように先を見たり、委員が言ってくれたように生活している方の意見も踏まえながらどう変えられるのかというのが、この仕組み作りと思っている。防災については、港区でも、3.11の震災があってから、各企業には必ず備蓄倉庫等を作ったり、3日間はそこのオフィスで留まっていたけるようにというような仕組みを作ったことにより、生活の利便性が上がったり、こういう議論をした中で意見交換しながら少しでも変えていき、少しでも良い誘導をしていくということがあるので、今回改めてまちづくりマスタープランと連動させて、上位計画かへ反映できるようにすることで少しでも便利になる仕組みを良くしていくということがこの委員会だと思っている。最後に一言ずつ皆さんからよろしいでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>専門ではないため、今回こういう評価軸の見直しでなかなか難しいなというところで、今回まちづくりマスタープランがまた新しくなることで、そこに合わせて変えていくのかなというところで、やはり事業者ももう少し巻き込んだ方が良いのではないかなと思う。事業者は民間なので、上の人</p>

	<p>たちから威圧的に評価されて、これも揃えなければいけないという義務みたいなことはどうなのかと思うことがある。やはり双方向で議論ができていたり、また公的補助入れていると言ってもやはり税金で最後持っていかれるのも企業であり、事後評価委員会にも在勤の人たちがなかなか参加していない。在住の人だとリアルだけれども、そういう人も巻き込んでいたらいいのかなというふうに思う。色々な立場の人、幅広い世代の人がいないと、30年先を見越したときに、20代や学生も入れないと、もう古いよと言われるかもしれない。とはいえ、世界的に見たらやはりどこに移住しようかと言っても、こんなにコストが安くて、こんなに綺麗な街でいい人たちがいる国はないと思う。本当にジパングとはよく言ったものだなと思うので、何か良くしていきたいなと思う。私も少し勉強が必要かと思う。</p>
<p>【冨田委員長】</p>	<p>ありがとうございます。委員お願いできますでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>港区は凄くレベルの高い人達が住んでいるので、ある意味凄く生活しやすいと思っている。他の街に遊びに行くとひどく、人の質が全然違う。そういうことを考えると、こういうところだからまだこんな話で済んでいると思うが、この先どうなるかわからないということもある。災害も起こる、津波が来るとかいう話もあったりして、友達から30センチの津波が来てもひっくり返るから船舶用のライフジャケットを買っといた方がいいと言われた。なので、小学校で海沿いのところとかはちょっとあった方がいいと思う。聞いた人は、海外に仕事行っている人で、1個あったら全然違うからと言われて、色々考えることはあるけども、ここから地震とか災害が起こることを考えたら、そういうことも大事だと思う。</p>
<p>【冨田委員長】</p>	<p>ありがとうございます。委員お願いできますでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>再開発事後評価やマスタープランを経て関わらせて頂き、毎年支所ごとの事前復興のワークショップに参加させていただく中で、本日の議論がありましたように、白金地区はベテランの方も子育て世帯の方もっていうコミュニティがあったり、芝浦・海岸地区は元気だなという雰囲気があり、高輪は頑張るリーダーがいるが、超ゴージャスな開発にちょっと圧迫され</p>

ているような印象を感じながら、この評価の方も見直しを関わらせて頂いた。

もう一つは、先ほどまだまだ人口が増えていくって話の中で、2000年頃にほぼ底を打って、1980年の方が多くて、2020年に増えている。今、確認したら、2000年頃は0歳児から4歳児までが約5,000人を切っているが、2020年の統計でも約1万5,000人位いるという中で、もちろん所得の問題はあるけれども、そういった子供を産んで育てることを選択していることもワークショップに参加すると感じる場所である。かつ、そういった世帯に選択される住宅という意味で、タワーマンションが選択されている。委員が発言された、タワーマンションだけでいいかということも問うていかなければいけないが、現状では確かにタワーマンションかなという印象はある。

もう一つ、事例集の中で委員の方からエコロジーとか緑を維持する仕組み、居住棟、レジデンス棟の管理組合費だけでなく、業務商業系のエリマネとか、お金が回っているからこそ、うまく動かしていることが大切である。ここ10年は大事なマネジメントの革命が起きている気がする。かつ、今回加えて頂いたところと言うと、赤坂九丁目は元々公園もあり、それから区の高齢者施設も入れて、ただ、高齢者施設は切り分けてとか何かそういう事業者もその権利者も含めた事業者がどうブランディング化させて、かつ、計画で開発した段階から先を見通して価値を維持していく、高めていく、向上させていくことについて評価するべきだと感じる。すなわち、施行予定者にとってどういう器を作るのかということ以上に、器を作ってそこでどういうことを作り、どういう港区のまちづくりをこうしようとしているのかということまで示唆を得ていただけるようなアウトプットが求められる時代なのかなと思う。お金の流れを組織として上手く、いい形で区別している。組織を運営するというのは膨大なコストなので、上手く切り分けながら連携させながらアウトプットを出していくというこのマネジメントの仕組みは確かに凄いいところだなと思いつつ、この地域活力のところに入れてはいただいたが、ここをもうひと押しもふた押ししてもいいぐらいのところだなと思うところもある。

【冨田委員長】	<p>ありがとうございます。委員お願いできますでしょうか。</p>
【委員】	<p>事例集イメージについて、緑のことを色々入れていただけるのはありがたいが、自分が今まで見た再開発の中で一番いい風景だったなと思うのが、先ほど議論になった保育園の前の芝生広場。芝生に子供たちが出てきて遊んでいるといったイメージというのをもっと出していく必要があるのではないか。事例集に将来的に入れていただきたいし、もしくは田町の駅前ライフでも良いと思う。これらは区民の豊かな日常生活を支えるインフラであり、評価制度の中で港区がこうした施設を入れてくださいとお願いしたり、高いポイント付けたりといった工夫の成果であり、それは緑だけではないと思う。事業者側の人達にとって、こういう風景を再開発で作って欲しいと思っていることをイメージしやすくしてもらえればと思う。</p> <p>それから、住宅に関して、東京都が200億円でアフォーダブル住宅を整備する様だが、この再開発と比べたら200億では小規模かもしれないが、港区も積極的に手を挙げていただきたい。もはや、高所得者層しか住宅を買えないのは港区だけの問題ではなくなっている。東京都の取り組みに港区は手を挙げていただいて、住宅部局だとは思いますが、再開発の中に組み込まれたら非常に良いと希望を抱いている。</p>
【冨田委員長】	<p>ありがとうございます。委員お願いできますでしょうか。</p>
【委員】	<p>今回の見直し案の中にも、意欲的な脱炭素の話で従来からも港区の脱炭素の方針もあるのだけれども、さらにそれを上回るような意欲的な項目も入れていただいているので、非常に良いと思う。たとえば、既存の建物を建替えることを前提にしているまちづくりだけでは、いわゆる建替え時のホールライフカーボンの話になるが、建替え時のCO2は大量に出るので、たとえば、蛍光灯を止めてLEDにしようとか、日常生活で排出するCO2をみんなで頑張って削減しようとしても、建替え時に大量に出てしまう。そのときに、たとえば、国内産の木材等を使うことで脱炭素を固着できるような仕組みをまちづくりの実践の中でも本当にできるようになれば、効いてくるんだけど、現状の進め方ではなかなか難しく、ホールライフカーボンだとどうしても吸収できない。しかし、国の施策で2050年に向けて実質ネットゼロとなっていて、それは産業界と建築住宅界に非常に厳しい</p>

ハードルが課されるのはもう目に見えているので、そこはもう間近なものと考えて、再開発のあり方、次の再開発のスキームの考え方を工夫していかないといけないのではないか。まだ今の国会ではそこまで行かないけども、次の次ぐらいは、ネットゼロの話は間違いなく出てくるので、それに備えていくというか、先鞭的な取り組みをやっているのは港区だよなというふうに国側もやっぱり見ているところはあるので、そういうところを確実に実践できるような仕組みを先々作っていかなくちゃいけないのではないかなと気がしている。

それから、マンション管理組合自体が法人格を持てる時代になっているので、地域の環境、地元の住環境、それはソフトもハードも含めて担っていくという大きな役割を持っていることを具体的にどうやって実践できるかどうか。分譲住宅を売ったら御終いという話ではなく、次にどうやってきちんと入れられるかなというのは非常に大事かなと思う。高輪ゲートウェイの JR 東日本はオール賃貸で、エリマネはしやすいと思う。しかし、分譲はどうするんだという話になってくるので、管理組合の役割を港区はどういうふうにきちんと社会的にメッセージ出せるかというところは大きいのではないかなと思う。

【富田委員長】

ありがとうございます。今日色々な意見をいただきました。港区が取り組んでいることがきちんと皆さんにも伝わってないという点に関しては、この評価の中でも評価できるように、区の施策を評価できるように、検討をお願いしたい。少し区民目線の部分と、皆様にご意見頂いた再開発のハードだけでなくソフトも入れた評価というところを少し視点で加えるといいのかなと思う。緑で言うと、今港区では樹木による二酸化炭素の固定吸収っていうのを見える化しようとしていて、ゼロカーボンシティって言われているので、どれだけ樹木、緑化が増えたことによって CO2 を固定吸収してくれるのか、そういう見える化をしようとしている。また、昨今駐車場が多いので、余計な駐車場は作らないことによる駐車場集約ルールを策定して CO2 の削減や、入口をいっぱい作ってしまうと自動車のうろつきがあるので集約することによる CO2 の削減などの色々な取り組みをしている。

<p>【委員】</p> <p>【富田委員長】</p>	<p>あんまり SDGs に寄りすぎると、もう SDGs が似非ということはみんな気付いているわけだから、CO2 を測る何か機械を入れてどっかの業者を入れてまたお金使ったりし、するのも本末転倒だと思う。区民ももう少し関心を持たないといけないと感じる。</p> <p>そこは簡易な方法で皆さんに見える化するということになっている。せっかく、事例集も作っているので、きちんと情報の発信をしていただくということが新たな取り組みとしてあるので、今日いただいた意見を踏まえて、事務局の方はきちっと反映できるものは事後評価運用基準の素案の方に反映していただきたい。委員会と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という事とする。</p> <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p>
----------------------------	--