

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4回）																																						
開催日時	令和7年3月31日（月曜日）13時00分～14時30分まで																																						
開催場所	港区役所9階 915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>欠席</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	欠席	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	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 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3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（案） 資料4：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：市街地再開発事業における良好な取組みに関する事例集（案） 参考資料3：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4：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 参考資料5：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6：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4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、よろしく願いいたします。</p> <p>【委員】 事例集の低炭素化のところについて、確かに面的エネルギーシステムの導入は低炭素化に繋がるが、そもそも建物の環境性能が良いということについては示さなくて良いのか。たとえば、CASBEE や LEED とかで良い評価を取っているプロジェクトも多いと思うので、そういうところに言及してもいいのかなと思う。</p> <p>【事務局】 それもそうかなと思うが、今後事例も増えてくると思っているため、今回は事例について取り上げた。新しい運用基準が始まったら、受賞歴のページを作ろうと思っている。その際、掲載している赤坂一丁目は受賞しているので、そこで掲載していこうと思っている。</p> <p>【委員】 テクニカルなところで2点あって、一つは防災面に関して、参考資料1の11頁の下にある地域防災力の向上で、基本水準と誘導水準の評価指標において文言では（防災施設）「等」が入ってるだけで、評価基準そのものは全然レベル感が違う。基本水準に関しては、あくまで自分のプロジェクト内で完結させることを評価しているのに対して、誘導水準は地域の方のための防災倉庫や、帰宅困難者、帰宅困難者は自社の業務エリアからも生じざるを得ないかもしれないが、周辺含めて、一時滞在施設を、もしくは地下鉄駅等に直結しているところ、周辺で発生した、たまたま通りがかった方も含めて貢献をしていく。基本水準があくまで自分の居住者、従業員に対する責任だとすると、誘導水準のところは地域貢献、地域貢献型防災施設である。もし可能ならば、防災施設等の整備状況となっている誘導水準のところを、地域貢献型防災施設の整備状況というように表現いただいても全く遜色がない。防災の視点から見ると、大事なバージョンアップではないかなという気がする。</p>
--	--

	<p>もう一点は、公表していくにあたり、特に運用基準レベルで、大項目とか項目の組み換えの移行パターンみたいなものを、参考資料みたいな形で付けてあげてもいいという気がする。</p>
【事務局】	<p>わかりやすさという意味ではきちんと表現した方が良いと思うので追記させていただこうと思う。ご指摘の通り、自分の施設か、みんなのための施設で仕分けしているので、それはよりわかりやすく表現するようにする。二つ目の従前の評価項目と従後の評価項目の比較については、第2回の委員会のときに一度出しているが、同様に少し更新をして、従前と従後の関係が少しわかるような形で最後公表しようと思う。</p>
【富田委員長】	<p>事務局、一つは修文、一つは公表するときに対比ができるようにということで、よろしく願います。事例集の1頁の事後評価実施地区とあるが、ここに評価した年度を入れてはどうかと思う。あともう一つ、港区景観街づくり賞とか、様々な認定制度とか、国交省の緑化の評価制度とか、色々取った賞等を記載することで、評価していくときに、港区が良いまちづくりをしていて、色々ところで評価、表彰されている。事例集でも構わないが、その点はきちんと事後評価の中にも記載していくことでお願いできればと思う。</p>
【事務局】	<p>まちづくり方針ごとに色々な評価制度があるので、1地区でまとめて評価されたものを書くというよりは方針ごとにそういうページを作成して、積み重ねていけたらと思っている。</p>
【委員】	<p>ちょっと確認ということで、運用基準の現行と新しい改訂の方の見開きの1頁の1行目について、現行では、「一次評価では、評価基準を定め評価の際の指針として活用し、評価します。」という表現に対して、バージョンアップした方向では、「一次評価は、以下の評価基準に基づき、再開発担当が評価します。」という表現になっている。確かに、とりわけ一次評価においても大事になってくる。これまでも行っていただいていたのは、下の方の誘導水準の3行目のスクリーニング、すなわち、当該年度の事業で該当しない項目については、該当しない評価指標については評価対象外として母数から外す、ここの作業がとても大事な作業だったと思う。そういう意味において、一次評価も事業者の方と再開発担当との評価であ</p>

<p>【事務局】</p>	<p>ると考える。それは理屈が通っているが、現行にある、評価の際の指針として活用するという、この辺りの評価ぶりについては、一次から二次の役割分担というか、そこの一次評価も評価だというふうに言い切っていくかどうかという点について、これで行くのかという確認である。</p> <p>実は書き直した理由が、参考資料3の実施要項の中で、第3条で一次評価の実施主体は再開発担当とは当時書いてないものの、街づくり支援部開発指導課と明記されていて、これまでは主体が曖昧だったという思いがあり、主体の表現を入れてみたが、ご指摘の通り、スクリーニングという行為は、まずは再開発担当が実施しているので、その表現は確かに欠落してしまっている。少し修文はさせてもらいつつも、その実施要綱上では、一次評価の実施主体というのは街づくり支援部の再開発担当において行うと表現されているので、そのようにしている。実は二次評価の方もこれまで書いていなかったが、一次評価をもとに事後評価委員会において評価すると追記しているところである。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>そこは対応ください。他にございますでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>脱炭素を推していくのであれば、その表現は難しいと思うが、脱炭素の貢献度みたいなものもどこかに評価があった方が良いのではないか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>今回わかりやすく、脱炭素という言葉がなかなか出てこないけれども、事例集の木材活用、これは山を守るという行為そのものがCO2吸着だとか低減に資するので、そのような行為や、そもそも建物自体の環境性能を上げるということは、CO2の排出削減に繋がる場所である。あと、事例の地域冷暖房や駐車場の地域ルールみたいなものも、地域冷暖房の場合は色々なビルで熱融通をすることで効率的にエネルギーを使いましょうという仕組みで、もう一つの駐車場地域ルールであればうろつきする車両を削減することによるCO2の削減等の取り組みもセットでやるということで、色々な手法で脱炭素に向かっているという形になる。それをワンパッケージで表現することは難しいが、一応色々な項目で評価しているところではある。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>参考資料1の運用基準の14頁に項目としては低炭素化と書いてあるが、委員が言われたような要素はここで色々評価をさせていただいてい</p>

<p>【委員】</p>	<p>るといふことで、色々な脱炭素の項目があり、先ほど先生が言ったように、建物の評価というところも踏まえると、このように評価基準があり、その点を評価していくという形になると思っている。</p> <p>事例集の方は上手く良い事例を使いながら、これからの事業者や権利者に質を高めていただきたいという趣旨だと思うが、更に議論を踏まえた見直しや修文をもう一度行うのか、それとも確定か。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>まだ文章の修正はしているところであり、修正はある。</p>
<p>【委員】</p>	<p>修正するのであれば、表面的なところももっと良くなるだろうという期待感を込めながらのコメントになるが、たとえば、事例の1-2のところ、高低差を解消する云々というキャプションがあるが、この赤坂九丁目北地区のこの個別事例でいうと、こういう急峻な崖地を歩行者の移動性や快適性、非常時の避難性ということから見ると、確かに高低差を解消してるのが正しいと思う。ただ、港区の魅力の一つに地形があり、見上げることや見下ろすことが坂道の魅力である景観などがある。だからキャプションで「高低差を解消する歩行者ネットワーク」との表現は、単純に高低差解消すれば良いと理解されると困る。赤坂九丁目北地区では確かにこうなんだけれども、その意図、狙いみたいなのが正確に伝わるようなキャプションにした方がいいと思う。そういう意味で、表現的なことだとは思いますが、ただ同時にこのキャプションは、やはり伝えたい意図がここに出てくるので、そこはもう1回見直した方がいいかなと思う。</p> <p>同様に、その次の頁も内容は正しいが、「権利者の生活と…」というキャプションは馴染まない気がする。まちづくりの成果として記載のある従前商店街における地権者の生活や生業を守ることは当然なんだけれども、これをあえて書くか必要があるのかという点。要するに、地権者の生活再建を守らない再開発はないのではないのかという気もしているのであえて書くか必要があるのか。この事例集の全体を通したときのキャプションの表現の仕方というのが、～の形成や継承、誘導等の能動的な表現としてどうするかという動名詞を使っている。それはいいと思うが、それが制度との関連で正しいかをチェックする必要があるのではないのか。誘導が誘導施策で本当に正しいのか、制度上の言葉との整合性のクロスチェックは必要かなと</p>

	<p>思う。そう考えると、後ろの方が低炭素化認証制度や制度名称になっているので、できれば揃えた方がいいかなと思う。目次を見みると横並びで目に付くからである。</p>
【事務局】	<p>ご指摘の通り、単に高低差解消しているのではなく、課題が前提としてあり、高低差解消が必要になり、行っているの、そこら辺の課題感の表現をつけ加えようかなと思う。なかなか難しいかなと思うのは、港区緑のまちづくり賞など、賞として固有名詞になっているものとかはこちらの表現で仕方ないと思うが、先ほどのCO2の固定認証制度等は木材活用の推進やそのような言い方はできると思うので表現を変えようと思う。</p>
【委員】	<p>区としては推進であるが、これを受け取って読む人の立場からすると、推進なのか。推進するのを事業として支援しますという話なのか、あるいは実現していくのを支援しますなのか。</p>
【事務局】	<p>区の施策を皆さんが支援してくれてるというか、区の推進したいことを記載しているのか。事例集になるので、ある意味港区の都合に近いと思う。港区目線で港区の上位計画で定めている施策に対して誘導してきたことを実現してくれたもの、施策にしたいことを行ってもらうものという表現になるので、主語は港区という形での表現になると思う。</p>
【事務局】	<p>元々がまちづくりマスタープランなので、まちづくりを目指すというところの原点、方向性がある。そのような視点から文言の表現は改めて考えていきたい。つまり、区は区として目指すまちづくりでこのようなものがここで実現されましたという結果を報告できるように、受け手側の目線で省みたいと思う。</p>
【富田委員長】	<p>港区目線で港区の上位計画で定めている施策に対して誘導していくものだと思うので、ある意味、誘導する部分もあれば、区として支援する側面と両方あると思う。準備組合と一緒に支援していくというのと、それをきちんと指導し、まちづくりマスタープランに基づくまちづくりとの両方の局面があるので、委員が言ったように表現を分けた方がいいと思う。これはあくまでも事後評価に向けての事例集であるため、事例集としてはこのように誘導していたり、このように支援した部分や区の施策とリンクさせたものなど、そのようなところがある。区民の方や事業者の方が</p>

<p>【委員】</p>	<p>受け取るものなので、そういう目線で誘導というか、活用できる表現に工夫していただければと思う。</p> <p>区民目線で見たら、高輪コミュニティプラザもこのような感じで、建物を使用しないのに家に帰るために、エレベーターを使う人がすごく多い。だから、そういう意味ではこのことを知ったら、みんなが便利だなと思うのではないか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>反対に、みんなに知らせるためではなく、便利と思う人が使っているはずである。使っていないということは、申し訳ないけれども、便利ではないのだと思う。ここまで施工年月が経ち、知らないというのにはあり得ないのではないかと思う。私は、委員と一緒に、何かへえて感じがある。港区に住んでるのにこんなことも知らないのかみたいな。逆に言うと、先ほど委員が言ったように港区と言ったら坂が文化というところやアートが前に来るとか。</p> <p>田町を綺麗にしてもらうのは当たり前で、逆に言うと一番評価できるのはライフを置いたことやバスである。バスが双方向になり、あと避難経路も明確になっているというところで、防災性が向上しているのは良い。最初は無味乾燥の駅だなと私も思っていたが色々話を聞くうちに、唯一問題だというのは高層化というところである。ビル風で、ママが子供を送り迎えするときに本当に危ない。ただ、その辺は全部トラフィックが整備されているので、あそこは評価できると思う。</p> <p>受け手の目線という、自己紹介とかで新たに会うと港区は、とにかく上から目線みたいな感じでみんなに言われる。人に優しいということが全くない区だという全国的な認識が顕著だと思う。もう我々任期が終わってしまうが、実施前の地区では、一般人からすると空室があり、ある意味、分断がある。開発、開発でどこまでやれば気が済むのか。今度はマネジメントの管理体制まで入っており、要は誰にもタッチさせないという体制である。このようなどころまで行い、このように周囲を固めているのだと私は思っている。はっきり言ってまるで別のエリアでやってるようなことだから、もう人が住むエリアじゃないなという認識がするので、そこはやっぱりこないだ先生が言ったように、住宅の供給のところなど、そういうこ</p>

とを区としてきちんと評価軸に入れるとか、低所得者、中所得者、色々な方が住んでるようなところの住宅供給のバックアップをしているかということ、事業者に対して課すなど、そういう項目が全く入ってない。本当に区民目線だと、事例集に並べました、はいどうぞ我々作りました、はい評価基準やってますよねというだけの話で、それ以上でもそれ以下でもないなというところなので、やはり考えていただきたいというのが私の区民としての率直な意見である。そこが全然なんかこの2年間、盛り込んでるのかなというか、任期が終わるがどうなんだろうねみたいな。だいぶ前に進んで、その評価項目というのが変わったけれども、特区でそんな税制優遇を受けてるのに入ってる企業も別に協力してくれてる感じもしないし、住民が何か食べる場所もない。昼間人口と夜間人口の差も激しいし、あのビル風があつてだから、逆に防災、首都直下が来たときの防災機能としても役立つけれども、それ以上でも以下でもないみたいな。まちづくりとしての観点だったら、委員が仰るような何か町並みっていうことを考えると、芝の方からというようなことを江戸時代のことを想像すると、もうあそこの蕎麦屋の1軒だけ。それが良いのか悪いのか別の議論として考えると、本当だったらもっとまちづくりをきちんと景観も考えてたら東京タワーまで繋がる場所や港区は由緒正しい歴史がいっぱいあるんだから、ここに来てこの話をするのもどうかと思うが、もう少し全体的に考えていただきたい。

【事務局】

周りがビル群の中にポツンと一軒家のようにお蕎麦屋さんがあるところもあれば、オフィス街区や住宅街区、そのような色々な顔がある港区のまちをどう開発していくのか。その開発の中で防災性、環境面、色々なものをどう更新して、次の未来を作っていくのかということがあるので、この評価制度はそれぞれの地区が担う役割を評価していくということなので、全ての地区で同じ評価、同じまちづくりを目指すものでもない。事例集では、個別地区の特性も踏まえて行われた取り組みによって、どのような効果があり、今住んでる人やこれから住む方々にも影響する内容を載せている。

<p>【委員】</p>	<p>そんなことはないって区側は仰るかもしれないが、住む人はもうこの区は対象にしてないという一般的な認識としてあると思う。そこら辺は、さっき言ったように住宅供給のあの晴海フラッグが良いか悪いかは別の議論として、貸し出しとか色々出ている。この間、先生が仰っていたように、そういうのを都がバックアップすると出ているから、やはり住宅供給などは、港区が逆にすべきだと思う。むしろ、都より率先して行い、この国の一番の課題である少子化対策を行うべきである。一番盛り上がっている町並みを言うと、やはり子育て世帯が生き生きと生活している地域である。そうすると、港区はどこを誰を対象に運営しているのかというふうになってしまう。もうそこは圧倒的に欠落していると思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>低所得者、中所得者、高所得者、皆さんいるし、高齢者もいれば若い方々もいるし、子供もいる。そういった方々みんなが住み続けられるまちとして、港区として、これまでもまちづくりを進めている中で、やはり時代の流れとともに変わるところは変わっていき、その強弱はあるかもしれないが、やはり我々は港区のため、区民のためにこれまでもこのまちづくりを進めている。今回いただいた委員のご意見もごもっともだと思っているので、そういったものも含めながら、色々改善するところは改善し、やはりもう一度振り返るところは振り返る。そういうところの中で、まちづくりを進めさせていただければと思う。</p> <p>逆に、これだけ開発があるということはそれだけの資源があるということなので、そういった魅力があるということで、やはり事業者も、そういうまちづくりというのを進めている。今年度、虎ノ門一丁目のステーションタワーの事後評価を行うが、あそこは駅直結にしたことにより、もう実はオフィスは全部満室になっている。一方で住宅棟としては浜松町二丁目の再開発では400戸の住宅が全て完売している。先日の白金ザ・スカイも1,200戸の住宅も全部完売している。そういった需要はやはりある。</p>
<p>【委員】</p>	<p>ただ、そうすると、本当に瑣末な話だが、町会にも入っているが、セレブみたいな人たちが住んでいて、それはそれでいいのだけれども、町会費とか全然枯渇してますみたいな。全然降りてこない。管理組合は法人化されてるからそこまではこういうお祭りがありますよという告知はできるけ</p>

	<p>れども。要は、地域のエリアで分断が発生しているということである。たとえば、港区側が飯倉公園の下に駐輪場を作ろうというときには人が集まりながら行い、区の方が来てあの高架下のところに安くというコストを見ると、こんなので2億円も地下に作る必要ないとみんな言っている。逆に言うとそういうことが議論できて、無くなったというのはとても立派なことだなんて私は思う。今年もまた祭がありだんだんとヨタさんとかもね先細りしてきてるからもう協力もしないとなってくると、なんかもう本当にずっと40年住んでらっしゃる方なんかはもう何だろう、新参者の我々にもものすごい家賃を吹っかけてきていると感じる。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>資料3の1頁に、これまで再開発したところに色を塗っている。この青の箇所が完成した20地区、現在都市計画手続きが動いているのが緑の地区、それで都市計画の手続きに向けて今相談なり、調整を行っているのが黄色の地区で、全部で46。港区は他の自治体よりはかなり多くやっているが、この地図で見ると、大したことはない。偏って見える点があるが、まだまだ昔ながらの町並みも残っているし、そういったところもいかにどう更新していくのか。一方で、新橋街区のようにペンシルビルが一杯建つ、委員が仰る鉄道をどうするかとか、色々な課題もまたある。そこは時代の変化とともに、どういう手法でということはあるが、やはりそのできる箇所できない箇所は港区の中でもあるので、できるところには、やはりそれなりの地域貢献、周辺住んでいる方々への、その防災性の向上なり、環境への改善になり、また基盤の整備なり、そういったことで、各地区目標を持って、それが今回の事後評価でどう皆さんに効果があった、便利になったと、また逆に何が悪くなったのかということはこの評価制度で確認していくというふうに思っている。我々も一生懸命港区の未来を目指すまち作りとしてやっており、そういったところもご理解いただければと思う。</p>
<p>【冨田委員長】</p>	<p>先生が2時15分でご退出ということなので、最後に何か一言いただければと思いますがいかがでしょうか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今日配布された資料についてはもちろん色々まだまだ改善の余地があるのかもしれないが、的確に対応していただき、ありがたく思っている。あと</p>

	<p>最後にあった議論についても、これは再開発事業の評価の外の話なのかも知れないが、多分今後の港区の都市計画、まちづくりを考えていく上では大変重要な視点だと思う。他の自治体でもそうであるが、自治体の中で市街地再開発事業を地権者や開発事業者をサポートする形で推進していく部署と、一方でそういう動きがある中で自治体全体を見渡して、その開発の社会的、環境的影響をきちっと評価して良い方向に持っていく部署が本来分かれているべきだと思っている。それが一緒になっていると、なかなか再開発事業の負のインパクトについて正當に評価できないので、大きな話ではあるけれども、再開発事業を評価する上でも重要な視点だと思う。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>ありがとうございます。委員どうぞ。</p>
<p>【委員】</p>	<p>お昼ご飯を食べに行こうと思っていたら、港南口なんでミックスフライ、生姜焼き定食、唐揚げ、お刺身、ほとんどがそういう店ばかりで、みんなチェーン店だからである。新橋に行ったときは本当に色々なもの食べに行けたと言っていた。再開発でその辺のところも考えていただけるとありがたいと思う。本当に色々なお店が無くなってきて、ただでさえ物価が高くなって、食材も減り、まずいものを出すお店が増えている中、本当に一生懸命頑張ってる人たちもいるのでね。新橋などは、唯一の残された砦じゃないかと思う。新橋を守っていただけたらなと思う。</p> <p>時代の変化もあるので、昔ながらのままずっと町を維持していくっていうのは大変で、多分やってる側も訪れる側もどう呼ぶかがすごく重要になってしまっていて、正直時代の変化についていけない面があると思う。港区はやっぱり時代の変化が早い部分が多いので、どうしても個人商店が生き残れない瞬間というのは来るのかもしれないが、産業振興とか商店街奨励だとか、個人商店主の継続的な運営というところも地道ながら、実際は区としては支援してきた。それでも多分難しい町並みとかをどうやって昔を思い出させるような歴史感を残しながらも、今に合った形にどう変えるかっていうのは再開発をやる場合であれば再開発の中で考えていけることかなと思うので、貴重なご意見として今後の参考にさせていただく。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>住民として生活している視点でもご意見をいただいた一方で、再開発をやってきた中で、防災面では災害のときに避難施設とか自社のビルだけで</p>

	<p>はなくて地域に貢献するように、ハード面ソフト面で色々協力してくれているし、緑についても、港区の緑化率が23区で3位になったということもある。そういう意味で、再開発してきて、当然区民の方が地権者で入っていて、その方のご意見を伺いながらやっている部分もある。老朽化した建物を建替え、更新していかなきゃいけないという側面や、土地が無い中でいかに高度利用しながら空地进行を生み出したり、保育園を誘導したり、色々な工夫はしてきたが、やはり100点満点の区民サービスは難しいところがある。再開発した中で事後評価制度ということで皆さんのご意見を聞きながら、良い面は引き続き継続し、悪い面や厳しい意見があるものは新しく事後評価の中で、更新していくことになる。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>まちづくりマスタープランに合わせた形で悪かった点、特に住宅の問題は本当に億ションという位の価格になり、町民の方が買えないという一方で、港区の方でも今、東京との方ではアフォーダブル住宅って言うけれども、今わずかながら区民向け住宅を建替えたときには少し増やしたりとか、その生活用配慮者ということで、低所得者の方々に配慮したような、優先的に入れるような仕組みを作ったり、あと建物購入される方には補助を出してそれをフラット35という住宅金融支援機構で、金利の優遇とか、やれることは一生懸命努力しているところである。やっぱり住宅問題が大変なところで、再開発事業の中で色々誘導して欲しいということではあるが、やはり床が元々高いという部分があり、それが地権者の方との関係があつたりというなかなか難しい面もある。ただ、こういうことを議論した中で、きちんと反映できることは反映して、良かった面もきっといっぱいあるので、その点をやっぱりこの評価委員会の中で議論していきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今回の改定は、結構大きな良いタイミングで、やはり初期の原稿案を抜本的に見直すチャンスとしては非常に意味があると思う。ただ、こういう基準とか制度で常に完璧は難しいので、先々の課題は残っていくものである。逆に言うと、次の課題が何なのかは意見が出てきたと思うし、それから、今度は10年とか15年とか20年とかしゅん工して供用開始してからそのぐらい年月が経ってきた市街地再開発事業が増えていく中で、たとえ</p>

ば、本当の意味で住環境も含めて、どうやって維持し続けられるのかということは、一方で管理組合とか事業者の問題でもあるんだけど、一方で区の問題でもある。たとえば、現行の1,000%を超えるような超高層型の住宅の建物がどんどん増えていくときに、大規模修繕どうするのか、それこそ東京はまだスラムという経験は震災後とか戦後の一時期はそういう状況があったけれども、現代になってからスラム化してるところはないが、さっき言ったようにエリアとして見たときの分断なんか助長されてくるとやはり結果的にスラムができかねないし、そういう意味で、課題はいっぱいあるが、今回の改定ではそれは盛り込めてない。たとえば、優等生と言われていたポートランドだって今街中の都心部スラムだらけだし、サンフランシスコあたりも百貨店が目抜き通りからどんどん撤退していくような状況になっているし、あるいは、セールスフォースの本社ビルの4分の1ぐらいがもう空室になっているし、働き方改革もちろんあるんだけど、でも都心に人がいつかなくなっているのは、さっき委員が言ったように、コストが高すぎて住めないし、商売も割に合わない。スラム化し始めてるところもあって、必ずしも別に港区がそうなるということではないんだけど、そういう次の将来の課題というのはある程度予期しながら現行の市街地再開発事業を公的に補助していくようなまちづくりをどこまでこの手法で続けていくのか、その問題が一番やはり出てくるのが都心だと思うので、そこは学会も含めて考えておく必要がある。

あとは、建物が大型化すれば大型化するほど本来は長寿命化して欲しくて200年でも300年でももって欲しいんだけど、そのときに必ずや考えなければいけないのは用途転換に耐えられるようなプランニングや計画になっているかどうかで、たとえば、オフィスなんか逆にフロアが大きすぎると住宅に分割し用途転換するなんて至難の業だし、逆に、現行の計画論でタワーマンションを作ったもので、将来的に長寿命化していく中でどうやって床の用途転換を、あるいは複合化できるのか非常に困難な話だし、そういう建築タイプを本来は考えていかなきゃいけない。それが本来のまちづくりで、100年、200年考えていくときの建築側の責任でも

	<p>あるんだけど、事業論を合わせていかなきゃいけない責任だが、まだできてないよなという感じはする。</p>
<p>【委員】</p>	<p>うちは建築事務所を立ち上げるが、話をしたときにもう30代の建築家なんかは、高層階の上の方は苺を栽培した方がいいんじゃないかと、マンハッタンで苺を作ってるみたい。でも、私なんかもう想像がつかないというか、極論言うとそんな苺買いたくないと思う。そういうプランニングというか、想像もつかないようなことを考えないといけないものを作ってしまった人類なんだなって。港区はどうなっていくんだろうか。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>平成8年に人口が15万人を切って、一時は本当に住む場所ではなくなるのではないかというところだったが、工夫して今また26万人まで回復してきた。二地域居住じゃないが、テレワークなんか活用しながら、ただどっちに住むのかということで、本当に都市が選ばれる時代にもなってきている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>人間の本質的なものとして、超高層化ビルでみんな急いでいて、ものすごいコンフューズしているような状況で住めなくなってきている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>現実に高層ビルを作ることで地面の値段も上がっているし、結局高層ビルを作ることに、いつかはそれを壊すのはどうするんですかというのが一番問題だと思うし、再開発はいいけれど、壊すとかそういう見えないところには目がいかないというか、そっちにお金を出さないことが多いと思う。地面が高いからしょうがないんでしょうけど、高い建物を建てていくということも難しいと思う。アメリカだったら100年は普通にもつんだけど、日本だとなんか60年ぐらいで終わってしまう。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>これからは100年、最初からもうメンテナンスも考えて、ライフサイクルコストなど色々な時代の変化もあるので、そこはご意見いただいた中で、そこから先を見据えた中で、本当に作るときからそういうことを考えるように行政としてきちんと指導していくという立場でもある。</p>
<p>【委員】</p>	<p>行政側がというか、極論を言うと、私はある意味事業者を規制する、その評価をきちんと明確にしておくべきだと思う。言い方悪いけど、やりたい放題な事業者もいる。開発が制限の中でやっているのはその通りだが、六本木一丁目の交通が飯倉の人たちは利便性があると言う方もいるけ</p>

	<p>れども、あそこはラビリンスになっている。一方で地元の方は野菜だけしか買わないって人もいるし、観光客も賑わっている。そうすると、もう建築家のヘザウィックのやりたい放題という話に議論が行ったり、だから、もう少し何か、言い方が難しいが、監視できるような法規制を行うべきかと思う。法令通りにやっていると言われれば、それは仰る通りですよって、法令遵守はそんなの当たり前である。</p>
【委員】	<p>こないだも言いましたように、六本木の交差点から、まっすぐ東京タワーの方を見たときに、それこそ虎ノ門ヒルズの建物が邪魔で見えないぐらいになっている。そういうことも本当にそれこそフランスじゃないけど、ここからここまでは絶対見えるみたいなね、そういうふうな形でできないかなと思うし、港区だけでニッチな部分で上手くすり抜けて、東京都が言っていることや、国が言っていることをね、取っ払ってもらいたいと思う。</p>
【富田委員長】	<p>先生、最後に何かありますでしょうか。</p>
【委員】	<p>いくつかの自治体で、再開発の事前の審査の委員会でお手伝いする中で、本当にお世辞でなく、まずは参照した方がいいなと思うのは、この港区の事後評価制度であると思う。それは端的に一番僕印象残ってるのは、六本木一丁目南地区の御組坂の年度のときに携わっていたときに、再開発担当のスタッフの方が、担当者、係長、課長、部長を含めて、港区の歴史、坂道、歴史的な道というものに対して強い思いというか、ここが港区らしきなんだというところをすごく主張されてらっしゃったのは、僕はすごく印象的で、再開発事業そのものを評価するという点では、このバージョンアップで、さらにこの事例集が相当参照されるべき内容になっていくのではないかなという気がする。もう少し直接的に言えば、武蔵小杉も、あそこ本来は歴史性がある。中原街道が入ってきて、中原街道のところはもう少し丸子橋の近くなので、今の開発のもう少し玉川寄り、南武線にしても、東横線にしても後から来たところである。だから本当は歴史を生かしたまちづくりというのを考えられなくもない歴史があるんだけど、ただそういう話は項目としては取り上げられているとはいえ、入庁されて10年位の職員からは、「いや、小杉は新しい町ですから。」とい</p>

<p>【富田委員長】</p>	<p>うのがポンと帰ってくるような経験をした。再開発担当の事務局としてもそういったところも重視したところというのはなんかすごく印象に残ったところがあり、事例集など、こういう基準そのものを経験する中で体系化してきたという面でも、それから色々と課題はありつつも、歴史性、それからマスタープランとの関係性という点での思想というかね、再開発事業こうあるべきだという辺りは何かこれからも参照される、参照されるべき良い取り組みだと思う。</p> <p>どうもありがとうございました。皆様におかれては、本当に今回評価制度の方、基準の見直しということで色々と議論させていただきまして、ここまで評価の方法をまた改めて今までの経験を踏まえて、変えさせていただきました。本日いただいた意見については反映できるものはきちんと事務局の方で反映していただく。あと、いただいた課題は課題でまた認識しながら、取り組んでまいりたいと思いますので、本日のこの運用基準の案を反映していくということで、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で進めることについて了承することよろしゅうございますか。はいありがとうございます。それでは事務局から連絡事項をお願いします。</p> <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、第4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>
----------------	--