

会議名	令和4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5年3月29日（水曜日）15時30分～17時00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>出席</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>安藤 洋一</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td></td> <td>中村 仁</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	出席	学識経験者		安藤 洋一	出席	区民		中村 仁	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	出席	学識経験者																																				
	安藤 洋一	出席	区民																																				
	中村 仁	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 (1) 事後評価基準について 3 閉会																																						
配布資料	資料1：事後評価制度実施要綱 資料2：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 資料3：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 運用基準 資料4：港区都市計画概要 資料5：事業中地区パンフレット（虎ノ門・麻布台地区、虎ノ門一・二丁目地区、三田三・四丁目地区） 資料6：委員名簿																																						
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、第4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 ○事後評価基準について																																						

【委員】	市街地再開発事業では、勉強会や組合設立等で事前に港区や東京都等が各種調整を行い、地域に貢献できるような事業を目指して実現に至るプロセスがある。資料5で記載された事業内容も、事前に組合や事業者とのやりとりによって定められたものと認識している。それらを踏まえ、事前協議の中で、事前評価的な視点で「事後評価ではこの点を特に注目してほしい」といったものはあるか。
【事務局】	この点を見ていただきたいというものは特段ない。例年、本委員会にていただいた意見を同種事業の計画にフィードバックする事項として整理しており、都市計画に向けて協議を行っている地区に対する指導の材料としている。改善すべき点があれば分野にかかわらず指摘してほしい。
【委員】	評価項目の「創意工夫・独創性」では、事業者からの提案内容を評価しているが、提案内容は事前の協議段階から構想があったものか。もしくは事業完了後、結果的に地域貢献になっている内容を評価しているのか。
【事務局】	提案の内容は、再開発事業の事前協議段階から構想されているもの。事後評価制度における事業者提案の数は最大3つとしているが、事業においては多くの取組みがされており、その中でも特筆すべき取組みを厳選して提案されている。
【委員】	協議段階で認識されているまちの価値や個性、地域資源が大きくずれることなく、提案されているという認識でよいか。
【事務局】	その通りである。
【委員】	<p>評価項目は多岐にわたりかつ詳細であり、特に住民にアンケート調査をするのは良い。一方、区民の視点からすると「誰のための再開発か」が重要であるが、現制度では従前の地権者が実際に再開発に満足しているのかが不明瞭である。</p> <p>また、再開発はまちの景観を大きく変えるものであるが、見た目が同じような再開発ビルが多い。地域の特性を活かした再開発の形があるのではないかと思う。</p> <p>さらに、16年ほど参加している町内会では再開発に対して否定的な意見もあるなど、地域コミュニティと再開発の関係性が良くない。どのように地域と連携して再開発に取り組んでいくか評価できるとよい。</p>

【事務局】	<p>地権者の満足度については、アンケート調査の対象範囲を地区内外に分けて回答いただいております。地区内の回答には従前の地権者も含まれているため、ある程度意向を汲み取っていると思う。一方、「権利者」と項目で分けているわけではないため、従後に転入した人々を含んだ回答の中に紛れてしまっているとも言える。それを踏まえ、アンケートの方法について再検討したい。</p>
【委員】	<p>高齢者はまちが変わることに抵抗がある。また、従前に日用品等を扱う店舗を持たれていた方は再開発ビルに入りにくいことも挙げられる。それらにも配慮してほしい。</p>
【事務局】	<p>高齢者に注目した回答はクロス集計等で把握できると思う。また、従前の店舗等にはヒアリング調査などを行い、意見を収集したい。</p> <p>地域特性を活かした再開発について、区としても考慮するよう組合に指導しているが、結果的に似たビルになっており、区議会等でも指摘されている。今後の再開発が画一的にならないよう、どのように事後評価をしていくべきか、皆様から意見をいただきたい。</p> <p>地域コミュニティとのつながりについて、過去の事業ではすべて取り組んでいるわけではないが、近年の事業ではエリアマネジメント等により町会・自治会等とつながりを作る取組が増えてきており、事務局としても取り組むよう指導している。一方、それらの取組を地域の方々が理解し、参加されているかは、今が過渡期となっている。地域とのつながりを形成する取組を評価できるよう、項目を検討したい。</p>
【委員】	<p>住宅用途に着目すると、所有者と借主で意識に差があり、借主はあまり地域に関心がない。</p>
【事務局】	<p>住民の属性に応じた地域活動との連携等については、町会活動を支援している港区協働推進課と連携して方策を検討したい。</p>
【委員】	<p>現制度は単体の市街地再開発事業を評価する点では丁寧である。一方、事後評価の本来の目的は当該プロジェクトが事前に目標としていた内容をどれだけ達成できたのかを評価することである。元々求められていなかった取組を後から求めては民間事業者に対し失礼である。例えば、住宅用途で言うとアフォーダブル住宅の供給について評価することは重要だが、</p>

	<p>元々事業の中で目標としていなければ供給していなくて当然である。それらを踏まえると、現制度にて規定されている項目の評価には限界がある。また、現在は1年につき1事業の評価としているが、行政の視点から見ると、再開発によってどのようにまちが変化し、それらが区の政策にどのように貢献しているか、次の事業ではどのような内容を求めるべきなのか、といった視点で単体の事業だけでなく幅広い視野で評価する必要がある。例えば、虎ノ門・麻布台地区を見ると、虎ノ門アークヒルズから続く一連のプロジェクトによって道路網や緑のネットワークが形成されている。それら一連のプロジェクトを評価し、それを実現するための知見が有用であると思う。単体のプロジェクトの評価とは別に、複数プロジェクトの集積を評価できるとよい。</p> <p><b>【事務局】</b> 虎ノ門・麻布台地区では再開発を含めた大街区の事業と共に道路網の整備等を進めており、将来的には大街区の中で完成した各事業が連携する大規模なエリアマネジメントを検討している。そのように大街区を対象に評価するのは良いと思う。評価方法は今後検討したい。</p> <p><b>【富田委員長】</b> 虎ノ門・麻布台地区は大街区に複数の企業が参画している。平成元年に地区更新計画を作成し、その後市街地総合再生計画、現在はガイドラインとして地区全体を対象とした面的なまちづくりの目標や評価を示している。まちづくりの機運が高いエリアでは、地元等と意見交換しながらガイドラインを作成している。作成から5年程度経過したら更新しているが、事業の評価までには至っていない。</p> <p><b>【委員】</b> 地域には多様な立場の人々がいる中で、各主体の利益をどのように確保するかが重要である。地域住民と議論する際、移動に関する話がよく挙がるため、再開発施設に誰もがアクセスしやすいということが大事だと思う。若者向けにはシェアサイクルポート、高齢者向けにはちいばすやレインボーバス等の交通手段を確保することが重要だと思う。徒歩とそれ以外の交通アクセスについて、事前に目標を設定しそれを事後評価できるとよい。特に麻布台地区は坂道が多いため、バスのアクセスは重要である。</p> <p><b>【事務局】</b> 区では「ラストワンマイル」や「新しいモビリティ」の取組を推進しており、シェアサイクルポートの整備等を指導している他、今後はキックボ</p>
--	--

<p>【富田委員長】</p>	<p>ードやパーソナルタクシー等の取組も推進する予定である。現制度ではアクセス性に関する評価指標がなかったため、入れても良いかと思う。</p> <p>グリーンスモールモビリティといわれるゴルフカートのような交通手段について、竹芝や高輪にて社会実験を行った。小回りが利き、利便性がよいため好評であったが、時速が20km/hであるため渋滞が発生する懸念が課題として指摘されている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>地元のタウンミーティングにてレインボーバスの運行期間を短くし、その分の交通を自転車で負担しようとして提案した際、高齢者から反対の意見を受けた。年齢によって、ラストワンマイルの確保の仕方が異なるため難しい議論かと思うが、取り組んでほしい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>1点目、評価結果の「良」について、一般的に守らなければならない項目に対して1点を加える必要があるのか疑問がある。例えば「歴史・文化」の項目において、「文化財保護法等の手続を完了している」という当たり前の取組で1点が加算されている。実際の再開発事業では、「良」以上の取組が提案されると思うが、当たり前といえる取組を「これを満たせばよい」と港区が示すのは避けるべきであり、そのような取組は0点としてよいのではないか。</p> <p>2点目、創意工夫・独創性の評価指標の一部となっている環境の分野は大項目化すべきである。脱炭素社会やカーボンニュートラル等の取組はこれからの開発に必ず求められるものである。</p> <p>3点目、調和性・活力の歴史・文化について評価内容の水準が低い。文化財保護法等の手続を完了するのみでは不十分ではないか。例えば、虎ノ門一・二丁目地区では公開空地に多様なアート作品の設置を行っており、評価項目が公開空地か歴史・文化かは要検討だが、開発の個性付けを含めてそのような文化・アートの取組を適切に評価することが大切だと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>1点目、当たり前の取組については加点ではなくそれをベースラインとする評価方法を検討する。</p> <p>2点目、環境については低炭素化した建物等を前提とし、それ以上に行われる取組を評価できる方法を検討する。</p>

	<p>3点目、歴史・文化について、東京都は他都市と比較してナイトタイムエコノミーや文化・芸術に遅れていると言われているため、そのような取組を推進したい。評価すべきアートは芸術作品のみを指すか、演劇等も含めるべきか、評価の考え方について意見いただきたい。</p>
【委員】	<p>幅広く評価すべきと考える。東京都は諸外国の都市と比較して文化・芸術に触れる機会が大きく不足しているため、今は質より量という視点で考えた方がよい。よって、例えば芸術作品を設置した個数や舞台等に触れる機会の回数等を評価してよいと思う。森ビルも文化・芸術の観点で差別化を図っていると思うが、現制度ではそれら进行评估する項目がほとんどないため、事業者の背中を押すためにも評価したい。</p>
【事務局】	<p>観光都市を目指す上で国内の他都市との差別化を図るためにも、港区の個性及び文化性は重要である。そのような取組が増えていくよう評価したい。</p>
【委員】	<p>本制度の狙いは大きく2点であった。</p> <p>1点目、民間事業者が次の事業を計画・立案する際にポジティブなヒントとなり、提案の長所を伸ばし、短所を指摘することである。その点ではある程度効果が出ていると思う。</p> <p>2点目は、公的な資金やインセンティブを提供してまちが大きく変容する市街地再開発事業の評価が、区の政策にフィードバックし将来的な都市像（マスタープラン）をその都度アップデートできるようにすることである。そのためには、本制度の結果が関係部局や特に議会での議論において、上位計画を補佐するバックデータとして利用できる必要がある。</p> <p>今回、議論に挙げた環境や文化、デジタルトランスフォーメーション等は本来マスタープランでも重点的な項目として位置づけられてよい内容であり、マスタープランに位置づけられている項目に連動して事後評価がなければ意味がなく、そういった意味では事後評価とマスタープラン等の差異についてPDCAサイクルが機能しているのか懸念がある。民間事業者の視点で見ると、アーク都市塾が任意団体として活動していた頃、森ビルでは模型で都市の空間的な将来像を何パターンもシミュレーションしていた。それを経て、エリアマネジメントでは美術・芸術の観点を重要視し、</p>

森美術館の建造や六本木ヒルズのバーティカルガーデンシティのような立体的な緑空間の創造を行っている。つまり、行政が行う大規模地区計画的な発想により、複数の事業を連担させる形で、まちを俯瞰して計画を進めている。最近では日本橋にて三井不動産が同様の取組を VR 等も駆使して行っている。そのように、民間事業者が中期的な都市像を考えるようになってきている。それらも踏まえると、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を組み立てる必要がある。

1 点目の目的に対応する民間事業者へのヒントという点では、事業論的・技術論的なヒントが生まれていると思うが、評価結果を住民や民間事業者等に共有して、整備された空間が改善されるようなサイクルも必要だと思う。例えば、薬研坂地区の公開空地は低木が密集して人が入れないようになっており、実態上利用できない。そのような課題に対して、各事業で継続的な PDCA サイクルを行えるよう、民間事業者にフィードバックする機会が必要である。

先ほど挙げた環境や情報、文化の議論については賛成である。評価項目を議論していた当初と比べて、現在は求められる水準が高まっており、現状の評価項目では不十分である。特に防災については、近年、事業間連携やエリアレベルでの取組が必要とされている一方、赤坂九丁目北地区では東京ミッドタウンと隣接しているにも関わらず地域冷暖房システムの接続を検討していなかった。港区の事業採算性から見ると、どのような事業でも赤字にはならない状況下で、これまでは最大化した利益をどのように地域に還元するかという考え方であった。しかし、今後も同様の考え方でよいのか再検討する必要がある、それはすなわち建築タイプや空間タイプに影響する。例えば、超高層ではなく、中高層ビルで中庭があるような街区型の事業により、超高層に比べると収益は低くなるがその分費用が安くなったり、家賃が安くなることでインカムミックスが実現しやすくなったりする。そのように、建築タイプやインカムのミックス等の考え方は、マスタープラン等で位置づけなければならず、そのために事後評価がフィードバックできなければならない。マンハッタンでは住宅の取引価格が最低

	<p>でも2億円という状況だが、それでもゾーニングによって中所得者層向けの住宅供給を積極的に誘導している。それらを踏まえ、補助金・交付金だけでなく建築タイプを変えることもインカムミックスには重要ではないか。さらに先を見据えるのであれば、サンフランシスコのように経済性が高く再開発が進むようなエリアにて、CAP制度と言われる総量規制を行い、都市間競争による過度な大規模再開発を適正化することも考えられる。これは関係権利者等で意見が分かれる議論になると思うが、グロースコントロールを行うことで良質かつ安定的な市街地再開発事業を誘導できる、といった政策意図の議論が必要であり、そのバックデータとして事後評価が利用できるようにしたい。世界の大都市における政策を見ながら、港区の文化等の地域性を汲み取れるような建築タイプにどうつなげられるか、今後検討すべきである。</p> <p>また、現在の評価対象について、これまではそもそも事業の数が少なく、かつ事業者から協力を得られる事業を選ぶことが難しかったことから、竣工後5年経過したものとしていたが、今後事業が増加することを見据え、1年1事業でよいのかも検討したい。</p> <p>政策へのフィードバックについては、当委員会での気づきなどを各検討委員会で話しており、例えば昨年の赤坂一丁目地区の事後評価で挙げた一時避難所の周知の必要性については、品川駅西口地区開発のガイドライン作成時に発言した。具体的なフィードバックについては、マスタープラン改定の検討開始が約2年後であるため、先んじて各地区のガイドラインにフィードバックできるようにしたい。</p> <p>民間事業者や管理者等へのフィードバックはこれまでもしているが、引き続き強化して行う。</p> <p>建築タイプについては、区として面的にゾーニングを行い、各地区に求められる建築タイプを誘導できるような事後評価の項目や行政として考えるべき内容をアドバイスしてほしい。</p>
【事務局】	<p>政策へのフィードバックについては、当委員会での気づきなどを各検討委員会で話しており、例えば昨年の赤坂一丁目地区の事後評価で挙げた一時避難所の周知の必要性については、品川駅西口地区開発のガイドライン作成時に発言した。具体的なフィードバックについては、マスタープラン改定の検討開始が約2年後であるため、先んじて各地区のガイドラインにフィードバックできるようにしたい。</p>
【富田委員長】	<p>虎ノ門・麻布台地区でも森ビルが区全体のモデルを作成し、民間事業者視点でのまちづくりを検討していた。区としては面的にまちをとらえ、各開発によってどのような空間を整備すべきかを視野に入れた計画としてガイ</p>

	<p>ドラインを作成しており、その際に本委員会でいただいた意見をフィードバックしている。また防災の面では、例えば虎ノ門エリアでは都市再生安全確保計画にてエリア全体をとらえ、各事業で担うべき避難所の整備や滞留人口の設定等を検討している。</p> <p>文化・芸術の面では、浜松町一丁目の再開発にて港区初の文化芸術ホールを整備する予定であり、現在オペレーション方法の検討中である。その他、注力しているのは脱炭素やデジタルトランスフォーメーション、モビリティ、コロナ対応支援の他、エリアマネジメントによる資金創出とクオリティの高い維持管理である。来年度、事業者がエリアマネジメントに取り組めるようなガイドラインを作成する予定である。モビリティの面では、複数事業が存在するエリアにて各事業で駐車場附置義務台数を確保すると駐車場台数の供給が過多になるため駐車場の集約を検討しており、集約した分、低炭素に資する取組として公共交通とのアクセス性の強化を指導している。駐車場の集約は大規模な開発でしかできないが、品川ゲートウェイや虎ノ門、六本木五丁目でも取り組んでいる。</p> <p>【委員】 フィードバックの方法について、虎ノ門・麻布台地区は森ビル1社が主要なプレイヤーだが、六本木地区は三井不動産と森ビルの2社である。そのように複数のプレイヤーが関わる際の事業者間の情報共有について、区が仲介する仕組みがあるとよい。</p> <p>防災の面では、都市再生安全確保計画にて一時滞在施設の整備が進んできたが、より具体的な滞留人口の見込みがわかるとよい。現在の滞留人口見込みは東京都市圏パーソントリップ調査より算定しているため、インハウントに加えて、出張等で首都圏以外から滞在している方は見込まれていない。日中の人口変動の中で滞留する必要がある人口がどれ程あるのか見込みが欲しい。来街者の動きの想定ができれば、より適切な一時滞在施設の在り方や事業者等に有用な情報になる。</p> <p>現在の評価項目の体系で事業を適切に評価できているのか疑問に思う。評価項目は基盤整備を前提とし、プラスで建築の視点となっている。しかし実態では、基盤整備における公園と公開空地は一体的に評価する方が、より適切である。例えば、虎ノ門・麻布台地区の事業パンフレット中に、</p>
--	--

	<p>「近隣の緑地とつながる約6,000㎡の中央広場の整備」とあるが、隣接する仙石山ヒルズに整備されている保育園の園庭を兼ねた緑地との一体性を示していると思われる。仙石山ヒルズでは、建築と公開空地並びに道路等の都市基盤を一体的に計画することでその価値を生み出しており、緑地も好印象であった。虎ノ門・麻布台地区では、そういった近隣の緑地ともつながるような緑地の計画がされている。そのように、評価項目及び空地については基盤整備にプラスして建築があるのではなく、一体で評価すべきではないか。一体として2つの項目が1つになる分、環境の大項目を追加すれば単に項目を増やしただけということにはならない。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>情報共有について、六本木では駐車場集約ルールを作成する際、事前に協議会を作るよう指導し、どこに集約するのか、集約する分代わりとなるラストワンマイルの取組をどうするか議論した。</p>
	<p>都市再生安全確保計画や都市再生整備計画でも協議会を設立し、行政と地域で適宜情報共有している。</p> <p>防災について、品川ではインバウンドを反映しているかはわからないが、プラトーを活用して建物からどのように人が出て、どこに動くのか等シミュレーションし、適切な避難所の位置を検討している。</p> <p>公共空地については、東京ミッドタウンでも檜町公園と一体で公開空地を作るよう意識していた。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>事業者間の情報共有について意見交換会等は行っていないが、区が間に入って仲介する事例はあるため、そのようにしていきたい。</p> <p>滞留人口について、大規模交通マニュアル等で算出される発生交通量のみでなく、インバウンド等も含めて検討したい。</p> <p>空地について、本制度は市街地再開発事業を評価することを目的としており、制度中の公共施設は都市再開発法で位置づけられているものである。一方、大規模な空地等は一体の施設とみなせると思うため、一体的に評価できるものがあれば評価できるよう、大項目・中項目を検討する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>項目の体系について、今の時代には合っていないと思う。近年はサステナビリティやSDGs等のパフォーマンス評価に変わってきているが、現制度はモノの評価にとどまっている。以前は経済・社会・環境の3項目で評</p>

	<p>         価していたが、最近は気候変動適応やレジリエンス、社会的公正などがキーワードになっている。また、民間事業者の中ではCASBEEやABINC等の環境認証にも力を入れている。それらの認証評価とは別個で評価手法があると非常に手間がかかり、かつ社会全体で見ると無駄が多いため、民間事業者が目指す認証の評価項目も踏まえ、それに合う形で評価できるとよい。一方、認証と同様の評価をしても意味がないため、区として評価する意味を明確にして、周辺への影響を含めて評価できるようにすべきである。また、CASBEEやLEEDで竣工後の評価がされていないため、その点もフォローできるとよい。       </p> <p> <b>【事務局】</b> 赤坂九丁目北地区の事後評価においても、一体で整備しているものは別項目でも同様の評価となってしまう、分ける意味がないと感じていた。変更できるならば変更したい。見直しの上で、モノの評価からサステナビリティ等、時点にあった評価項目にしたい。特に、CASBEEやLEEDと異なり、竣工後の評価は行政ができることであるため、前向きに検討したい。       </p> <p> <b>【委員】</b> 事業者に対して事後評価の結果をフィードバックするのは重要であるが、★2となった地区の事業者が評価結果をどのように受け止めたのか気になる。       </p> <p>         特定の開発を見た際に上海やシンガポールの開発のようであり、東京にあるべき建築タイプを見失っている。例えば、区のあるべき空間イメージに関して「木」のイメージはできていても「森」のイメージができていない。「森」のイメージを有識者や民間事業者等も含めて議論する場が必要なのではないか。元々武家屋敷が広がっていた歴史・伝統のある港区で、国際性をけん引するようなイメージを検討したい。       </p> <p> <b>【事務局】</b> 評価には「2.5」や「1.5」といった半分がないため、勘違いを生まないように、★2の意味を伝えるように意識している。昨年の事業者には、本委員会での意見をフィードバックしたところ、「そういう考え方もあるのか」という気づきになっていた。       </p> <p> <b>【富田委員長】</b> 緑と水の基本計画を作成する際に、民間事業者と委員で議論したことがある。今後、民間事業者を含めて議論する場を検討したい。       </p>
--	--

<p>【委員】</p>	<p>住宅整備の評価方法が広さの水準にとどまっている。広くなると価格も高くなるため、居住する階層に一定の基準が生まれ、住宅の多様性が損なわれていると思う。</p> <p>また、港区は崖線や緑が連続してつながっており、それに伴う空気や生態系を損なわない開発を指導してほしい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>住宅確保計画にて、区が求める住宅の水準を記載しており、その中で従前の権利者が引き続き住むことができる、あるいは多様な人が居住できる住宅を求めている。引き続き指導し、多様性の評価ができるとうい。</p> <p>崖線や緑のつながりについても、区のマスタープランや緑と水の基本計画等で位置づけられているため、引き続き指導したい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>従前、木造アパートが立ち並び、昔ながらの街並みになっていた地区が、それらをリプレースする際のイメージが上海やシンガポールのようなイメージに寄っている。日本の再開発のビジュアルを見失ったまま、開発が進んでいる。</p> <p>また、居住する人々の多様性という面では、台場地域は都営住宅やURの賃貸住宅、高級分譲住宅などが混在することで多様な人々が混ざって生活しているが、学校に進学する際に分かれてしまう。中所得者以上は中学受験で私立中学に入り、外国人はインターナショナルスクール、地元の方は区立中学に進学する。それも含めて、まちの在り方を検討すべき。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>学校で分かれてしまうのは港区の土地柄も影響している。そのように一定のタイミングで地域コミュニティが分割されてしまうのは望ましくない。区としても指導し、事業の中で多様な地域コミュニティを形成する取組があれば評価したい。</p> <p>地域の特性に配慮した建築タイプについては、地域の特性を深く理解して文化・歴史に配慮した建築タイプを評価できる項目を検討したい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>達成したい目標像は定性的・定量的に表せるもので、その目標像の実現のために公開空地や建築タイプ等、様々な選択肢が出てくる。それらの項目をバックカスティング型で評価するのはどうか。まちづくりガイドライン等でも目標像が設定されているが、現制度では都市基盤に関する項目</p>

	<p>が多く空間像の評価がない。前述のように評価することで、民間事業者のインセンティブになるとよい。</p> <p>今回の地区では住宅が整備されているものの、一部 Youtuber のスタジオになっていたり、投資目的で別荘のように利用されていたりしている。様々な広さの住戸があることにより、住宅用途以外に転用される実態がある。住宅用途を想定して公的支援を行った事業に対して、別用途の利用方法をされていてよいのか。供給が実需に合い、地域に還元されるように誘導する必要がある。400 戸の住宅のうち 7, 8 割が投資目的で、外国投資家の別荘になっては意味がない。0 にすることは難しいと思うが、投資対象となり得る住居を減らすことができるか検討したい。</p>
【事務局】	<p>現在進んでいる事業でも、投資目的ではなく居住してもらえよう指導している。そのような住宅供給について、事業者からの企画提案書で提案させるという手はあるかもしれない。</p>
【委員】	<p>これまで整備された再開発の中で、実需に合っていない住戸数は把握できているのか。</p>
【事務局】	<p>従前の権利者が権利変換によって残留しているかはわかるが、利用方法についてはわからない。</p>
【委員】	<p>保留床についてはわからないか。住民票の取得はできるか。</p>
【事務局】	<p>住民票の調査はできるが、実態と合っているかはわからない。</p>
【委員】	<p>集合住宅の管理組合の仕組みが重要になるのではないか。管理組合において理事及び理事長になる方はおおむね従前権利者であり、その地に住み続けるシンボルのようだと、毎回の評価書で感じていた。大手企業による管理委託では、居住している方と居住していない方の意向をうまく調整して、理事会が運営されておりとても興味深い。実需の視点からすると、区分所有法に基づく理事会組織は重要な拠点になると感じた。</p>
【富田委員長】	<p>六本木ヒルズでは管理組合が自治会のような活動（防災訓練等）をしている。作って終わりではなく、コミュニティを継続させるような取組みを評価したい。</p>
【富田委員長】	<p><b>3 閉会</b></p>

	富田委員長より、第4回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。
--	-----------------------------------