

## 港区市街地再開発事業事後評価委員会（第2回）議事録

日 時：2017年11月15日（水）18時30分～20時00分

出席者： 敬称略

### 【事後評価委員】

学識経験者 秋田、有賀、市古、中井（委員長代理）、服部  
区民 堀江、加生（欠）  
港区職員 野澤（欠）、坂本（欠）

### 【事務局】

港区 再開発担当 大久保、吉野、江頭、東條  
PADD(委託業者) 早川、板谷、今野

配布資料：

- 資料1：六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業の事後評価（評価項目の設定及びアンケート調査について）  
別紙1：創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標  
別紙2-1：アンケート調査票（六本木三丁目地区地区計画区域内用配布用）  
別紙2-2：アンケート調査票（六本木三丁目地区地区計画区域外用配布用）  
資料2：事後評価一次評価書（案）※  
※資料2については作業状況の途中報告を目的としているため非公表

議事内容：

### ○評価項目の設定について

- ・居住者サービスは、マネジメント組織の事実関係を確認しておくとい。（市古委員）  
⇒**事後評価項目**の「施設管理運営状態」の中で評価したい。（事務局）
- ・居住者サービスは、区民や地域にまで波及するものなら評価してもよいが、区が評価するには整理が必要。（服部委員）  
⇒建物内や住居内のサービスは難しいが、建物外部のサービスなら評価してもよいのではない。（中井委員）
- ・**事後評価項目**の評価対象外は、取組が無いことを前提に設定するのではなく、少しでも可能性がある項目は評価対象として取組の有無を確認するようにした方がよいのではない。例えば、地域を対象にしたソフト面の取組の有無は、「地域の活性化の取組状況」に入るので評価対象としてもよいのではない。（中井委員）  
⇒「地域の活性化の取組状況」は、区民としてこうした取組がどの再開発事業でも必要と考える。再開発でエリアマネジメントは今後必要なことだと思うので、評価対象としてもよいのではない。（堀江氏）
- ・防犯対策等の安全性の向上については、**事後評価項目**のどこに入るのか。（秋田委員）  
⇒創意工夫に入れてはどうか。安心感をアンケートするなどして評価してもよいのではない。（中井委員）  
⇒防犯カメラの数なども評価してもよいのではない。（秋田委員）  
⇒区として、従前の治安が悪かったことをどこまで表現できるか課題がある。（事務局）
- ・創意工夫・独創性は、事業の特性を引き出すことができるか、次にどうフィードバックできるかに関わってくる。日本では一般的な高さ、壁面の他に、単一の建築タイプそのものをサンフランシスコ市のアーバンガイドライン

でいわれている“Bulk”（建物の嵩）として対角線の長さを（アンケートではなく図面で）評価するとよいのではないか。建築タイプとして都心都市景観に寄与しているといえるのではないか。これ以上奥行きが長くなると眺望景観の圧迫感など阻害要因になるのではないか。（有賀委員）

⇒地域のシンボルに入れてはどうか。また、土地利用の質が向上したといえるので、土地利用の適正化に入れてもよいのではないか。（中井委員）

#### ○アンケート調査について

・ 仮に写真の見え方を揃えるには、35mm フィルム換算で標準レンズ 55mm、三脚使用、人の目の高さ、ズーム無で撮ると揃えられる。（有賀委員）

・ オープンスペースの満足度は、因果関係がわかるように理由を必ず回答させるように選択肢を設けるとよいのではないか。（有賀委員）

⇒理由の回答例に番号を付与して、回答してもらうとよいのではないか。（中井委員）

・ 防災面や交通利便性についても満足度とその理由を聞いてもよいのではないか。また、街並み景観の参考写真は“Bulk”としてスマートに見えないアングルになっており、写真の分析は難しいと感じる。（服部委員）

⇒アンケートを行う周辺地域の中から写真を撮影した方がよいのではないか。（中井委員）

⇒六本木グランドタワーに見に行かないと思うので、公共的な街路から撮影した方がよい。（有賀委員）

・ 回答者が個人か法人かを特定できるように、属性に入れた方がよい。（中井委員）

・ 回答者の属性が、竣工前か竣工後からの住民かによって、景観の印象は異なるので、分析できるようにしておく。（服部委員）

・ 地区内残留地区など、再開発に関する専門用語については注記を加えるとよいのではないか。アンケートはこの形態で配布するのか。（堀江氏）

⇒今後アンケートのレイアウトを工夫して枚数を減らしていきたい。（事務局）

⇒アンケート票と参考資料の写真が別紙だとわかりにくいので、照らし合わせやすくした方がよいのではないか。（堀江氏）

⇒参考資料の図がわかりにくいので、一般の人がわかりやすいようにスーパーの位置を入れた方がよいのではないか。（秋田委員）

⇒マンガチックなイメージしやすい図にした方がよいのではないか。（堀江氏）

・ 防災性の向上は「思う、思わない」ではなく、5段階で聞くとよいのではないか。また、防災備蓄倉庫の場所、内容は、理事でない知らない情報だと思うので、聞かなくてよいのではないか。さらに、災害時に緑地を開放して地区外の住民を受け入れることについて住民の意向を聞くとよいのではないか。（市古委員）

以上