

会議名	平成30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	平成31年1月28日（月曜日）19時30分～21時15分まで																																						
開催場所	港区役所6階会議室																																						
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></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>副委員長</td> <td>中井 検裕</td> <td>出席</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>加生 武秀</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td></td> <td>堀江 朱音</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td>委員長</td> <td>野澤 靖弘</td> <td>出席</td> <td>行政</td> </tr> <tr> <td></td> <td>坂本 徹</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	出席	学識経験者		有賀 隆	出席	学識経験者		市古 太郎	出席	学識経験者	副委員長	中井 検裕	出席	学識経験者		加生 武秀	出席	区民		堀江 朱音	出席	区民	委員長	野澤 靖弘	出席	行政		坂本 徹	出席	行政
役職	氏名	出欠状況	備考																																				
	秋田 典子	出席	学識経験者																																				
	有賀 隆	出席	学識経験者																																				
	市古 太郎	出席	学識経験者																																				
副委員長	中井 検裕	出席	学識経験者																																				
	加生 武秀	出席	区民																																				
	堀江 朱音	出席	区民																																				
委員長	野澤 靖弘	出席	行政																																				
	坂本 徹	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 (1)虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業の事後評価（二次評価）（案） (2)評価結果を受けての区への対応（同種事業へフィードバックする事項）（案） 3 閉会																																						
配布資料	資料1：虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（案） 資料2：評価結果を受けての区への対応（同種事業へフィードバックする事項）（案）																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							
【委員】	1 開会 野澤委員長より、第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会の開会を宣言。 2 議事 ○虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業の事後評価について 【同種事業の計画へのフィードバックすべき事項について】 本地区は、竣工後も価値を維持・向上させる継続的な取組みを行っている点が最も評価すべきポイントであると考え。一方で、本地区の事業者が有																																						

	<p>する設計ノウハウ（斜面地での計画、必要以上にインフラを見せない計画、歩車動線の分離等）を、今後どのように同種事業の事業者へフィードバックしていくかは工夫が必要である。また、管理者方式による管理運営と PDCA サイクルマネジメントも、持続的に収支が回っているようなので、評価できるポイントであると考え。上記の内容がすべて評価書、フィードバック事項に記載されているため、本内容で問題ない。</p>
【委員】	<p>本地区は、大げやき広場などの良質な空間づくりや、ヒューマンスケールの空間が保たれているという点が評価できるポイントと考える。ただし、大げやき広場の今の環境が、隣接開発の影響でどうなるかは心配である。本地区の空間の質や価値を維持・向上させるため、隣接開発へフィードバックする際は留意すること。</p>
【委員】	<p>同種事業へのフィードバックとして、計画的な街づくりの誘導を示すのであれば、事業の各段階の決定図面を比較し、事業が進む中で空間がどう変化したかを表現した方が良い。</p>
【事務局】	<p>今後の評価書作成にあたって、頂いた意見を参考にしたい。</p>
【委員】	<p>評価結果を受けての区への対応（同種事業へフィードバックする事項）は、公開する際も別添という形となるのか。</p>
【事務局】	<p>最終的には、事後評価委員会で評価書を取りまとめ、その評価結果を踏まえて、区再開発担当が同種事業へフィードバックする事項をまとめることになる。事後評価結果と結果を踏まえた区への対応を簡潔に取りまとめる予定。</p>
【委員】	<p>この事後評価を受けてフィードバックするのは、「第一種市街地再開発事業」に対してのみか。</p>
【野澤委員長】	<p>この事後評価制度は、費用対効果をベースにした制度であり、区が補助金を支出している事業に対して評価を行っている。区が補助金を支出していない事業には、このような評価は行わない。</p>
【委員】	<p>【事後評価書（案）の内容について】</p> <p>活動困難面積率について、仙石山プラザのように防災訓練の場として活用されている公開空地は、バッファーカバー面積に含めても良い。また、地区内残留地区であることの地区内関係者の認知度がこれだけ高いのは良い点である。自治会について、管理組合との関係性はどのようになっているのか。</p>

【事務局】	管理組合は区分所有者で構成された組織で、自治会は居住者（借家人）も含めた組織となっている。権利を持っていなくても自治会活動に参加でき、両方を上手く機能させている。
【委員】	防災訓練の参加率について、アンケート結果では地区内の防災意識が高いが、居住者の参加率が低いのはなぜか。
【事務局】	平日開催しているためと思われる。
【委員】	費用対効果について、当初試算より便益が若干下がっているのは何故か。評価方法によるテクニカルな変化なのか、実際に便益が下がっているのか。実際に下がっているのであれば、理由を考察した方が良い。
【事務局】	費用対効果に関する詳細な分析を改めて確認した後、変動した要因について確認し、考察に反映する。
【委員】	事業のスケジュールにまちづくりガイドライン等の行政計画の決定時期を追記した方が良い。
【事務局】	対応する。
【委員】	CO2削減の取組みは評価できるが、その手法は時々刻々と進歩している。同種事業へのフィードバックとしては、この事例を真似て取組むのではなく、常に最新のシステム等を導入することが望ましい。
【事務局】	了解した。
【委員】	こげらの庭は、アンケート調査での評価は低いですが、整備を抑えることでエコシステムとして機能しているためメリットは大きい。それを考慮し、評価の記載を深めること。
【事務局】	対応する。
	【今後改善すべき事項について】
【委員】	今後の事後評価では維持管理運営についてのアンケート調査も行った方が良い。また、施設稼働率は今後の再開発でも問題になると思われるため、本地区の稼働率を明記した方が良い。
【事務局】	アンケートについては検討する。稼働率については、今回は事業者の要望で具体的な数値を公開できないが、ヒアリング結果から「極めて良好」と記載している。
【委員】	管理修繕の収支計画等は事業者から受領しているか。行政としてどこまで

	<p>踏み込めるのかわからないが、可能であれば事後評価で長期修繕計画等の視点の評価も取り入れてはどうか。</p>
【事務局】	<p>重要な視点であると認識しているが、評価項目として入れるのは困難である。</p>
【委員】	<p>アンケート調査による評価は、利用頻度が高いから高評価というものではないと考える。保全を目的とした緑地等の整備という視点もある。この評価指標については今後検討が必要と考える。</p>
【事務局】	<p>承知した。</p>
	<p>○二次評価について</p>
【事務局】	<p>事務局の一次評価としては、「総合評価」は『★★★【最良】』とした。また、項目別の評価では、「創意工夫・独創性」以外の項目はすべて最良評価としている。「創意工夫・独創性」の評価については、運用基準に従い、一提案につき★1つとして評価を行い、『★★☆【優良】』とした。当委員会で最終的な評価の決定をお願いしたい。</p>
【野澤委員長】	<p>これまでの議論を踏まえ、虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業の「総合評価」は『★★★【最良】』とすることで宜しいか。また、「創意工夫・独創性」の項目の評価は、一次評価の通り、『★★☆【優良】』とすることで宜しいか。</p>
【委員一同】	<p>異議なし。</p>
【事務局】	<p>承知した。</p>
	<p>3 事後評価委員会の閉会</p> <p>野澤委員長より、第3回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p>